

補助81号線沿道まちづくりビジョン(平成25年9月改定)

〈まちづくりの目標〉 都市計画道路の整備と併せて、沿道建物の建て替え・共同化の促進と建物の不燃化による延焼遮断帯の形成を図り、広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消、住み続けられる居住空間の整備など安全で住みよく四季を感じられるまちの実現を目指す。

補助第81号線沿道

〈沿道建物の建て替え・共同化による安全で住みよい街の実現〉

◎共同化を促進し、不燃化・耐震化による延焼遮断帯の形成

- 沿道には、「防災街区整備地区計画の間口率の最低限度」にある、間口率を7割以上確保し、景観に配慮した板状の建物を誘導し、延焼遮断帯の形成を図る
 - ◆ただし、間口率7割未満でも、防火上有効な空地（空地内に想定炎長以上の樹木等があれば、遮熱効果は期待できる）により上記と同等の延焼遮断機能を確保する場合は建物の形状が塔状になってもやむを得ない
- 従前資産の小さい権利者への配慮を行う

◎地域の防災性の向上と都市環境への貢献

- 主要生活道路（防災道路）幅員6mの整備により消防活動困難区域を解消する
- 市街地再開発事業においては、接道する全ての道路幅員を6m以上確保する
 - ◆ただし、計画上、接道する全ての道路幅員を6m以上確保することが難しい場合には、空間として6m以上確保する
- 後背地等から幹線道路や主要な道路までの避難路を確保する
 - ※狭あい道路・行き止まり道路・未接道宅地を解消する
- 造幣局跡地利用の防災公園への避難路を確保する
- 地域の防災性の向上へつなげる貢献を行う
 - (例示) 防災備蓄倉庫、防火水槽、マンホールトイレ、初期消火用ポンプ、災害時に一時避難対応可能な施設、オープンスペース確保、太陽光発電の設置、自家発電設備、ポケットパーク設置など
- 太陽光発電設備など一定水準以上の環境性能やカーボンマイナスに貢献する建築物を誘導する

◎沿道まちづくりの顔となる賑わいの創出

- 防災や災害時にも有効な屋内施設や広場空間を確保する
 - ※原則、補助第81号線側や交差点部には、広場空間を確保する
- ユニバーサルデザインに配慮する
- 低層部における商業施設等の導入により賑わいを創出する
- 副都心に近接する立地を活かしファミリー世帯向け都市型住宅を供給する
- 高齢者・障害者等をケアできる施設、子育て支援施設等の医療・社会福祉系の施設を導入する
- 補助81号線と既存商店街をつなぐ人々が交流できる空間を確保する
- 新旧住民がともに集える集会施設や屋内外空間を確保する

◎四季の彩りに包まれた都市景観の創出

- 沿道については、周辺のまちなみと調和した中高層の複合市街地を形成する
 - ※建築物の高さの最高限度は原則25m。ただし地域の安全性及び利便性の向上に資すると認められた場合は周辺のまちなみと調和した高さの限度を50mとした土地利用を図る
 - ※1,000㎡以上の敷地において高度利用地区を適用し、地域の安全性、利便性に加えて防災性及び居住環境の向上に資すると認められた場合、周辺のまちなみと調和した高さの限度を75mとした高度利用を図る
 - ※日出通り又は春日通りに接して幹線道路沿道地区の敷地と一体利用する街区は、幹線道路の交差点部としてふさわしい高度利用を図る
- 景観に配慮した建物の外観を誘導する
 - ※建築物に付帯する駐車場等の構造物や設備等についても、建築物本体との調和を図る
- 建築物の屋上緑化や壁面緑化を推進する
- 広場空間については、沿道と調和した四季を感じる緑化を行う

幹線道路の交差点部

〈人を引き込み、街の顔となるエントランス〉

◎幹線道路沿いにふさわしい賑わいのある街並みの形成

- 幹線道路沿道にふさわしい高度利用を図る
- 地区入口の顔となる広場空間を創出する
- 東池袋駅との接続を活かした動線を確保する
- 周辺鉄道駅からの回遊性を生み出す賑わいを創出する
- 低層部における商業施設等の導入により賑わいを創出する

