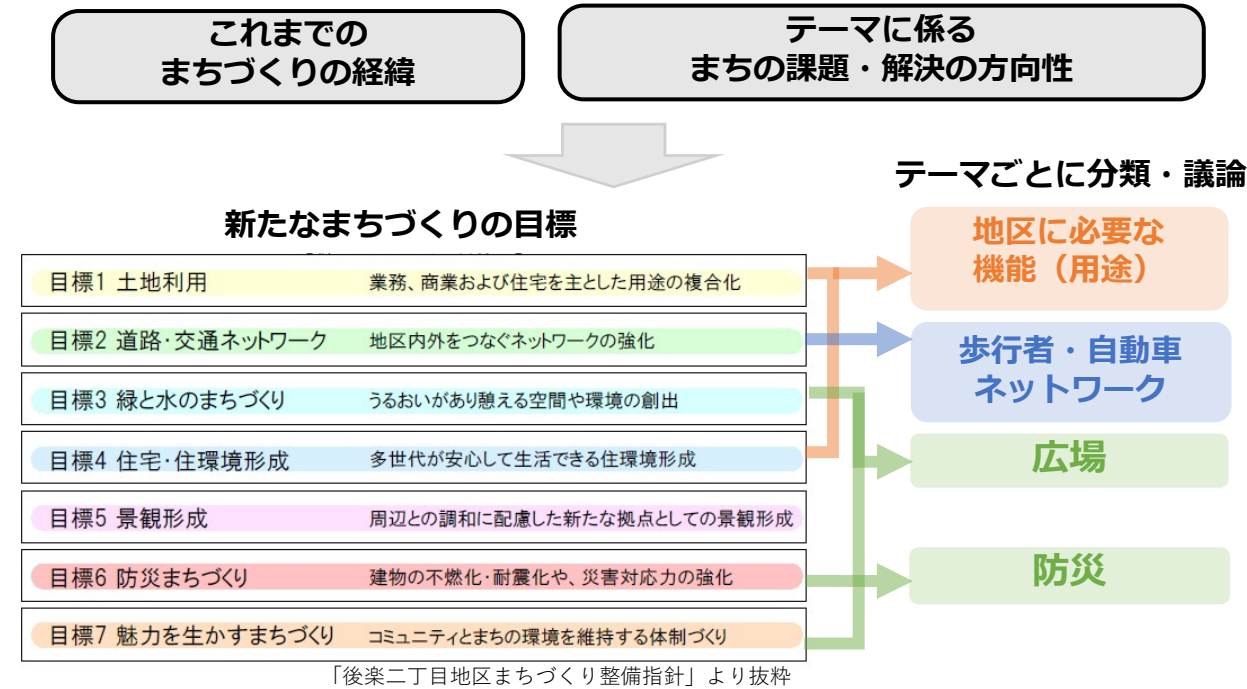


●本検討会の概要

本検討会では「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」に基づき、今後の地区計画等の策定へ向けたまちづくりの考え方を令和3年度より約1年半かけて検討し、取りまとめました。

【本検討会の議論の進め方】



令和3年度

「北・北西地区のまちづくりの方向性」の取りまとめ

ゾーンごとの課題や位置づけ

【計画建替えゾーン】 【個別更新ゾーン】

上記を基に、ゾーンごとに方向性を検討
+
協議会で決定したゾーン分けの方針確認

令和4年度

「北・北西地区のゾーンごとのまちづくりの考え方」の取りまとめ



「後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会 令和4年度第2回全体会」資料より抜粋

●ゾーンごとのまちづくりの考え方

【計画建替えゾーンのまちづくり方針】

【機能】

●業務のみならず、多様な世代が住み続けられる住宅や生活支援施設、地域の賑わいや交流を創出する店舗などを誘導する

➢ 交流空間や賑わい空間は、誘導する用途や周辺地区との関係に配慮したものとする

【歩行者・自動車】

●区内交通を安全かつ円滑に処理できる道路ネットワークを形成する

➢ 緊急車両が通行でき、通り抜け車両などによる危険のない道路とする
➢ 道路の幅員や形状は、将来の用途や外周道路とのネットワークを踏まえたものとする

●駅からの歩行者動線を受け止め、歩道状空地等を確保しながら、誰もが安心して通れる歩行空間を創出する

【広場・防災】

●平常時には多世代の住民の憩いの場となり、災害対応やイベント利用も可能な広場を確保する

➢ 芝生や緑があり、必要な防災設備（水害対策を含む）が整った広場とする
➢ 広場は地域に適切な規模・管理形態とする

【個別更新ゾーンのまちづくり方針】

【機能】

●建替えに合わせて、地区外周部における機能更新を促進する

➢ 計画建替えゾーンの計画や、権利者の意向を踏まえた機能更新とする

【歩行空間】

●防災性を向上し、歩行者が安心して歩ける空間を創出する

➢ 建替えの促進や建替えに合わせた壁面後退など、地区の安全性が向上する空間とする

【街並み】

●個別の建替えや共同建替えによって、統一感のある街並みを誘導する

➢ 具体的な街並みのあり方の検討により、街並みを整える

●まちづくりを実現する手法

本検討会で取りまとめた内容をもとに、まちづくりを実現する具体的手法について、今後検討していきます。

ゾーンごとのまちづくりの考え方に基づき実現したい内容（例）

【計画建替えゾーン】

- 敷地をまとめ、燃えにくい建物に集約する
- 地区に必要な道路や、広場・空地、施設・用途を、建物と合わせて整備するなど

【個別更新ゾーン】

- 個別や共同化による建物の機能更新を促進する
- ルールに沿った建替えを誘導する
 - 歩行空間の充実
 - 街並みの統一 など

考えられる都市計画手法

再開発等促進区を定める地区計画

街区再編等により、必要な公共施設（道路や広場）を整備しながら、容積率の緩和等を受け、地区に求められる機能などを導入できる

ポイント：

- ・道路や広場と合わせた整備に適している
- ・東地区・西地区と同じ手法

一般型地区計画

地区の保全のために、壁面位置、用途、意匠などの制限を定められる

ポイント：

地域環境のために必要なルールを定める

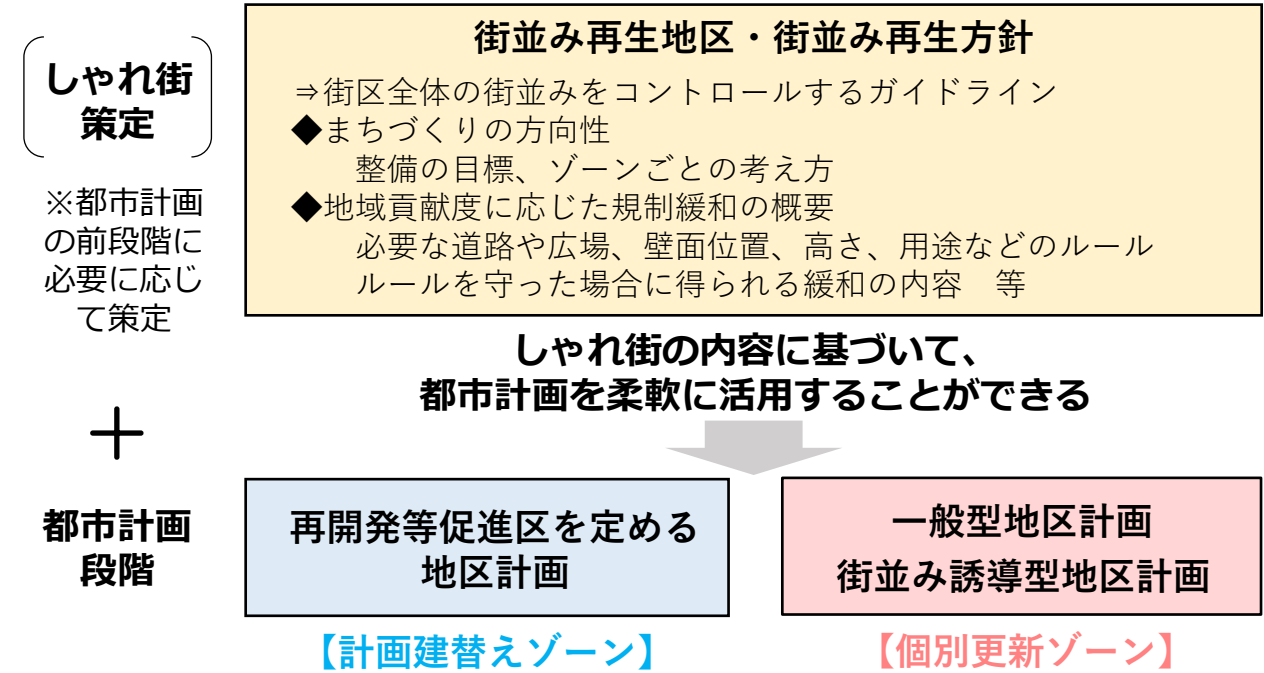
街並み誘導型地区計画

街並みづくり・用途の誘導などの制限を定める一方で、容積率や形態規制の一部緩和ができる

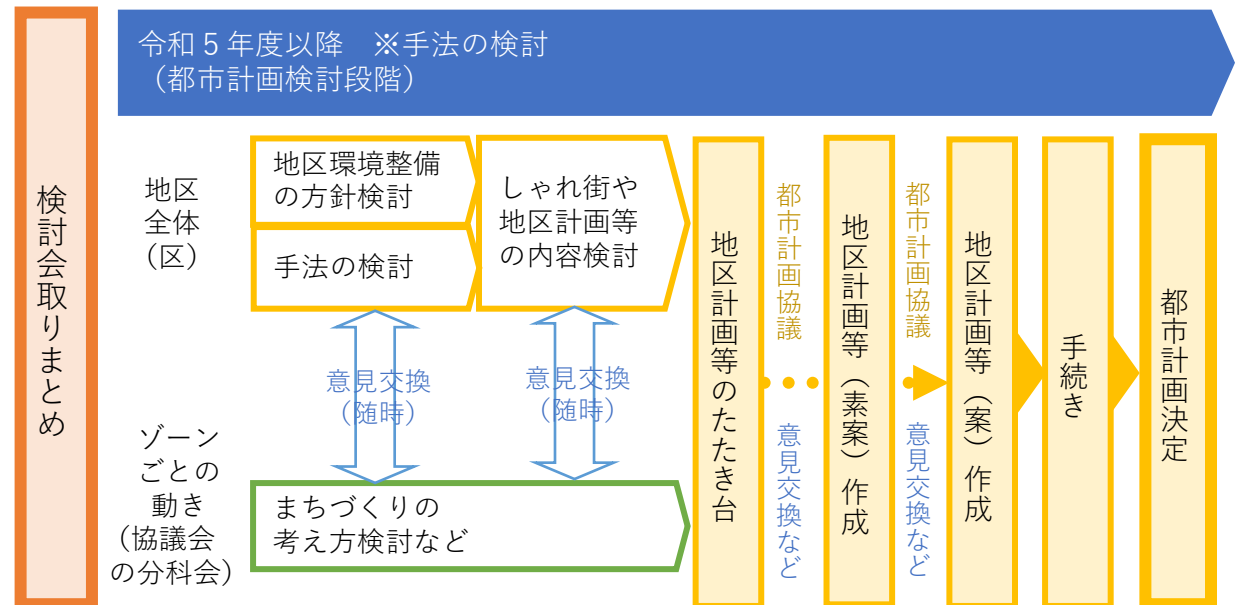
ポイント：

地区環境整備の促進ができる

- しゃれ街は、地区の特性に合わせ、必要に応じて活用を検討いたします。
- 都市計画の前段階にしゃれ街による街並みをコントロールするガイドラインを策定することで、地区計画をより柔軟に活用することができます。



●今後のスケジュール



※個別の建替え等に関する制限はかかりません

※都市計画の内容によっては、制限がかかります