

第2章 まちは今 (地区の現況と特性)

2-1 まちの現況

(1) 対象地区の範囲

対象地は、西武池袋線、西東京都市計画道路 3・4・13 号保谷秋津線及び 3・4・20 号武蔵境保谷線に囲まれた地区です。

範囲は、ひばりが丘北 3 丁目、4 丁目の全域と 1 丁目と 2 丁目の一部が含まれています。

(* データ整理の都合上、以下の現況データは、3 丁目と 4 丁目を対象に整理しています。)

(2) 土地利用

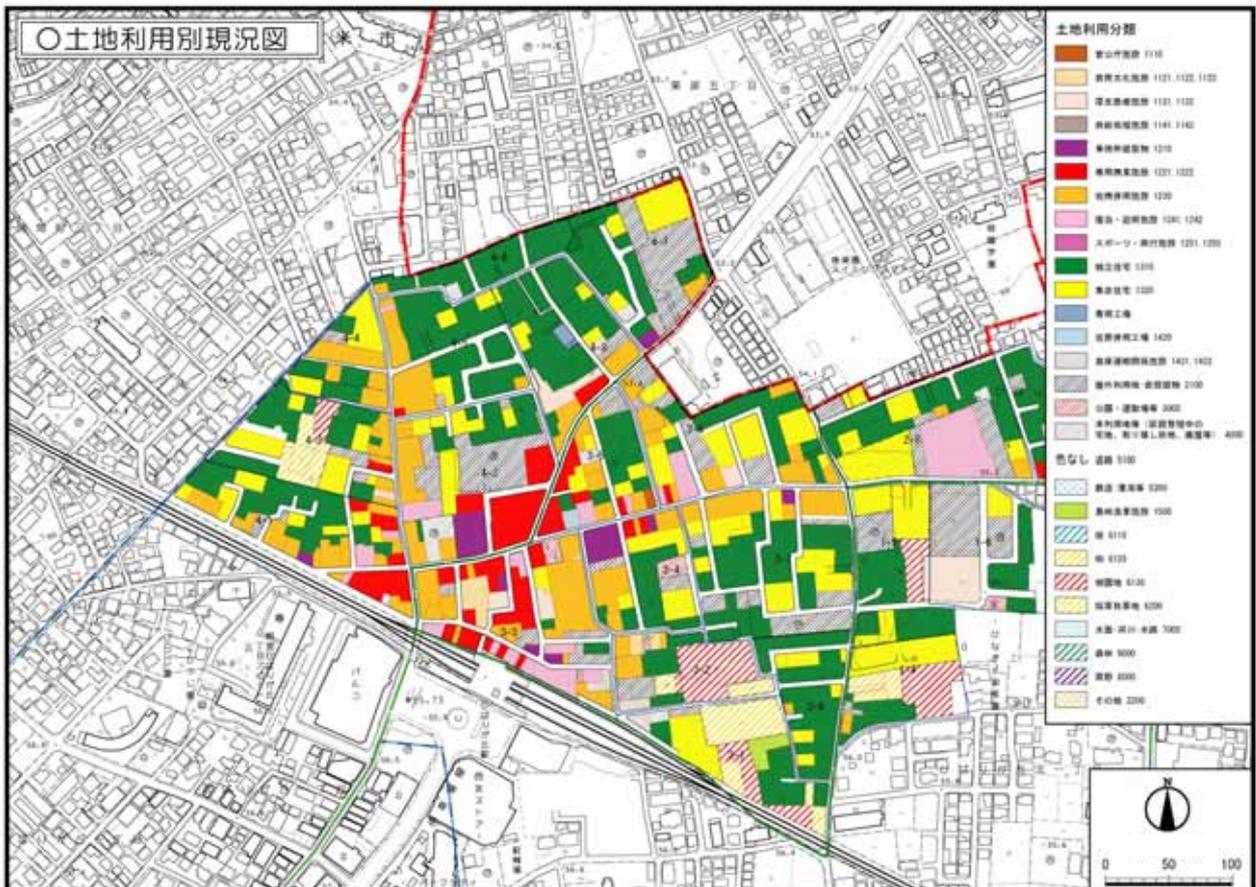
地区全体は、住宅系が約 40% (グロス)、商業・事務所系が約 23% (グロス) を占め、道路率は約 20% となっている。

■全体

単位 : m²

	合計		事務所系	商業系	住宅系	工業系	倉庫等	その他	
	グロス	ネット(宅地)						未利用地等	道路等
3丁目計	80,230	49,362	3,115	16,508	28,487	182	1,071	13,968	16,900
4丁目計	75,255	50,623	1,825	14,408	34,186	204	0	10,932	13,700
合計	155,485	99,986	4,940	30,916	62,673	386	1,071	24,900	30,600
割合(グロス)		100%	3.18%	19.88%	40.31%	0.25%	0.69%	16.01%	19.68%
割合(ネット)		100%	4.94%	30.92%	62.68%	0.39%	1.07%	—	—

(* グROSSは道路も含む全体の面積、ネットは道路を除く敷地部分の面積)



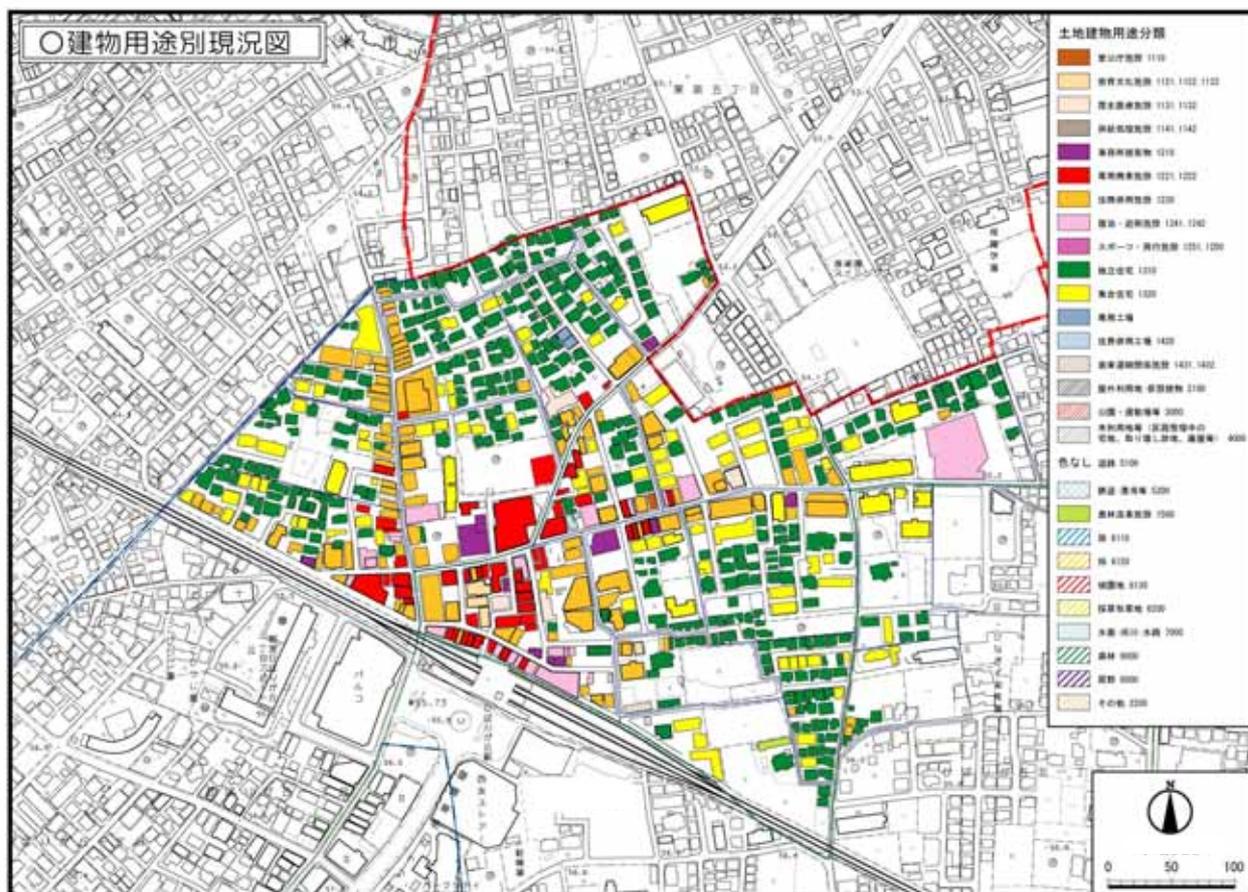
(3) 建物利用現況

① 建物用途別（延床面積ベース）

床面積は地区全体で約 13 万㎡あり、住宅系が約 7 万㎡（約 51%）、商業・事務所系が約 6 万㎡（約 49%）となっている。

単位：㎡

	合計	事務所系	商業系	住宅系	工業系	倉庫等
3丁目計	68,967	5,575	32,241	30,574	198	380
4丁目計	60,548	2,230	23,268	34,941	109	0
合計	129,516	7,805	55,509	65,515	307	380
割合	100%	6.03%	42.86%	50.58%	0.24%	0.29%



② 建ぺい率

地区全体は宅地ベースで約 58%、商業系では約 68%、住宅系では約 53%となっている。法定建ぺい率は商業系 80%、住居系 50%であり、充足率が高いと言える。

	平均		事務所系	商業系	住宅系	工業系	倉庫等	未利用地等
	グロス	ネット(宅地)						
3丁目計	46%	59%	63%	68%	55%	55%	33%	0%
4丁目計	47%	57%	63%	67%	52%	54%	0%	0%
平均	46%	58%	63%	68%	53%	54%	16%	0%

③容積率

地区全体は宅地ベースで約 130%、商業系では約 178%、住宅系では約 105%となっている。法定容積率は、商業系 200～400%、住居系 100～150%であり、特に商業系の充足率はそれほど高くないと言える。

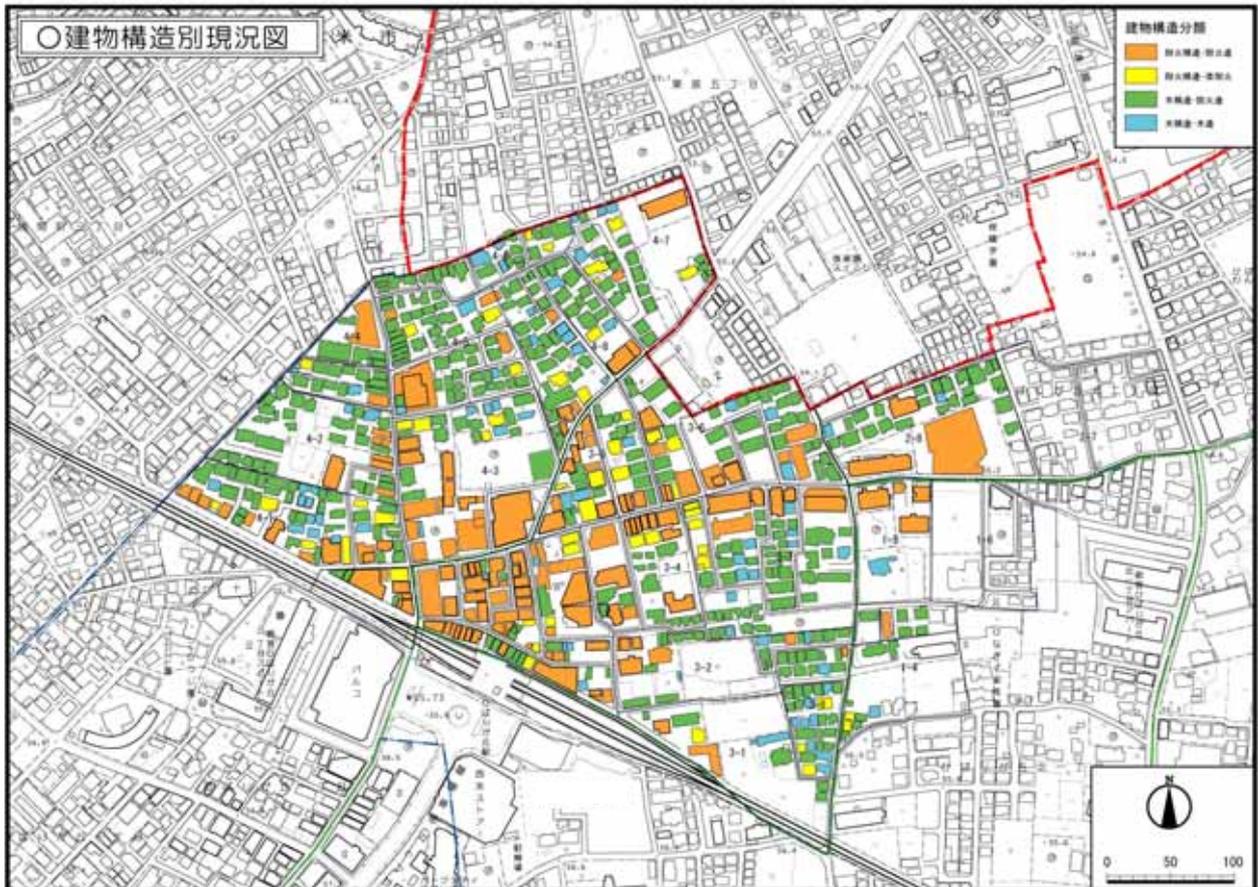
	平均		事務所系	商業系	住宅系	工業系	倉庫等	未利用地等
	グロス	ネット(宅地)						
3丁目計	109%	140%	179%	195%	107%	110%	35%	0%
4丁目計	98%	120%	122%	161%	102%	54%	0%	0%
平均	104%	130%	151%	178%	105%	82%	18%	0%

④構造別建物現況（延床面積ベース）

単位：㎡

耐火構造率（耐火・準耐火）は、延床面積ベースで約 56%であり、住宅系を中心に木構造が約 44%を占める。

	合計	耐火構造		木構造	
		耐火	準耐火	防火	木造
3丁目計	68,968	38,294	5,722	21,931	3,022
4丁目計	28,698	8,751	2,267	15,453	2,226
合計	97,666	47,045	7,989	37,384	5,248
割合	100.00%	48.17%	8.18%	38.28%	5.37%

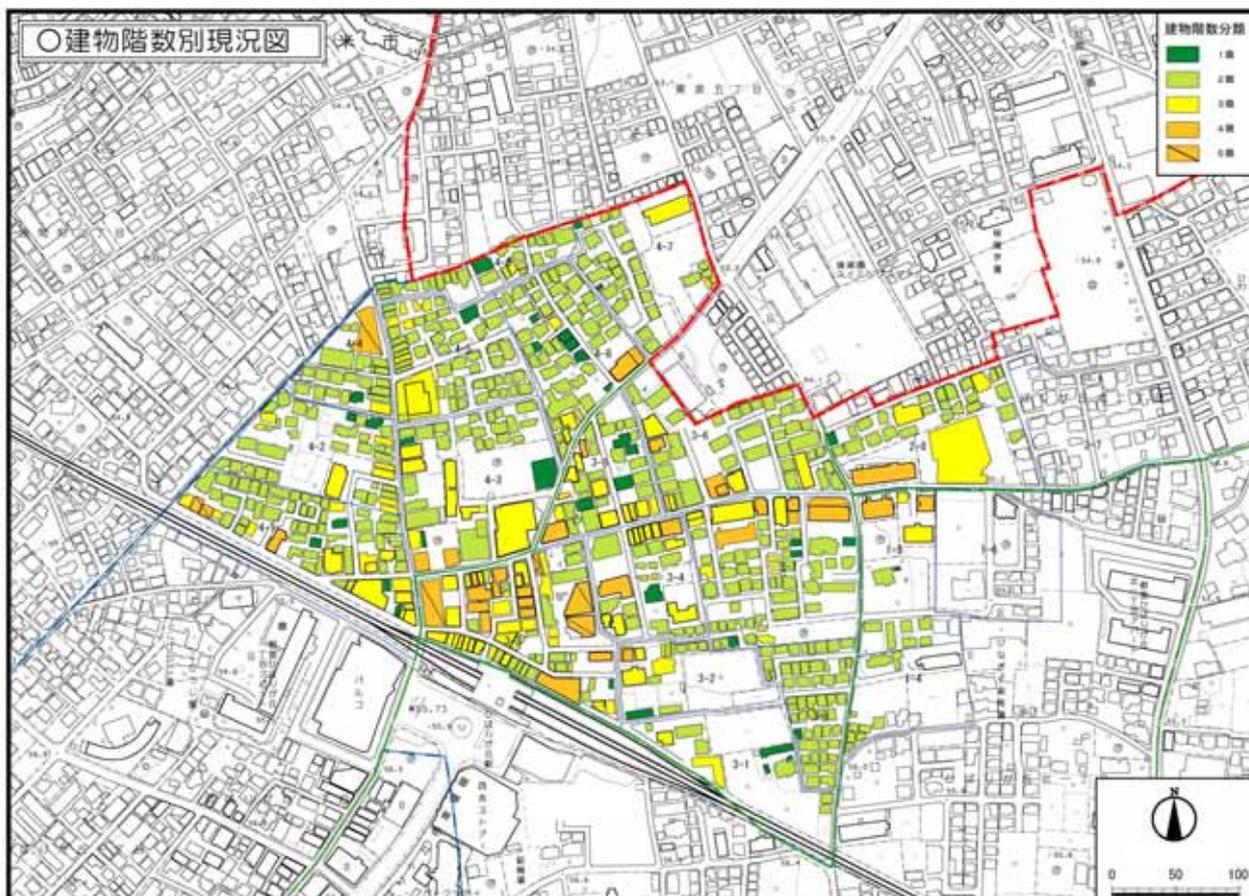


⑤階数

単位：m²

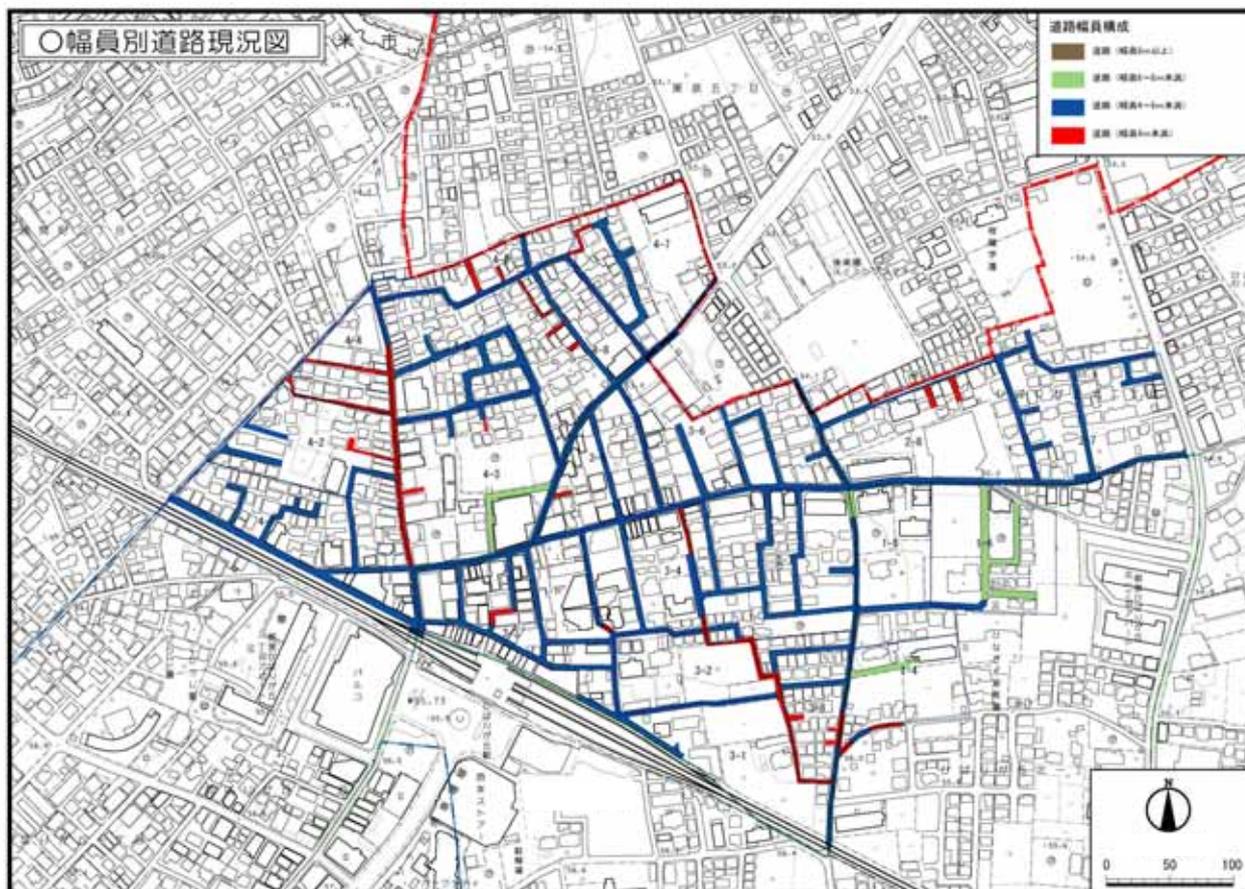
地区全体の平均階数は2.2階である。駅前の一部に4～5階の建物が見られるが、比較的低層の街並みが広がっている。

	合計	事務所系	商業系	住宅系	工業系	倉庫等
1F	35	0	6	23	2	4
2F	453	10	80	360	2	1
3F	107	8	69	30	0	0
4F	22	2	18	2	0	0
5F	8	0	7	1	0	0
合計	625	20	180	416	4	5
平均階数	2.2	2.6	2.7	2.0	1.5	1.2



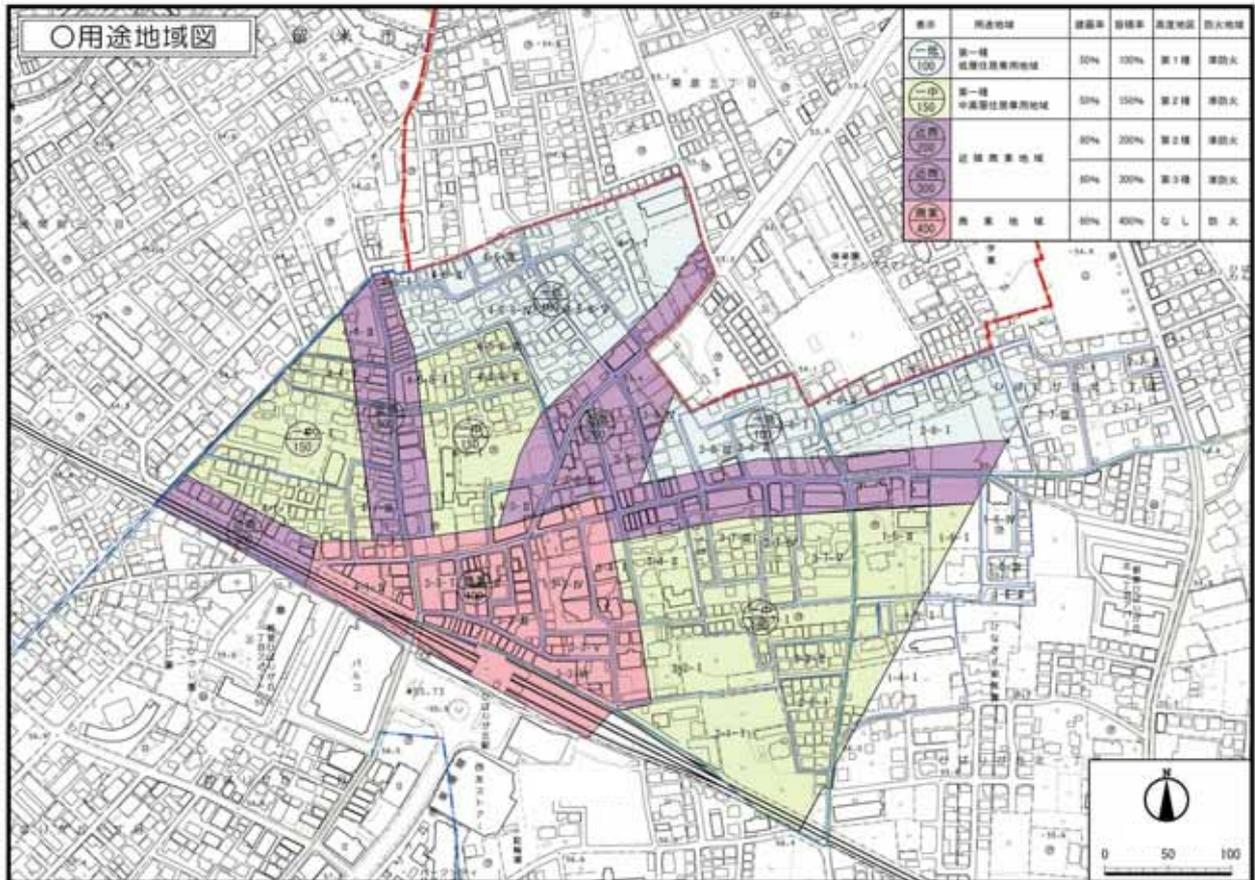
(4)道路現況

地区全体は、4 m未満の道路も多く、隅切りの不良箇所なども目立つ。



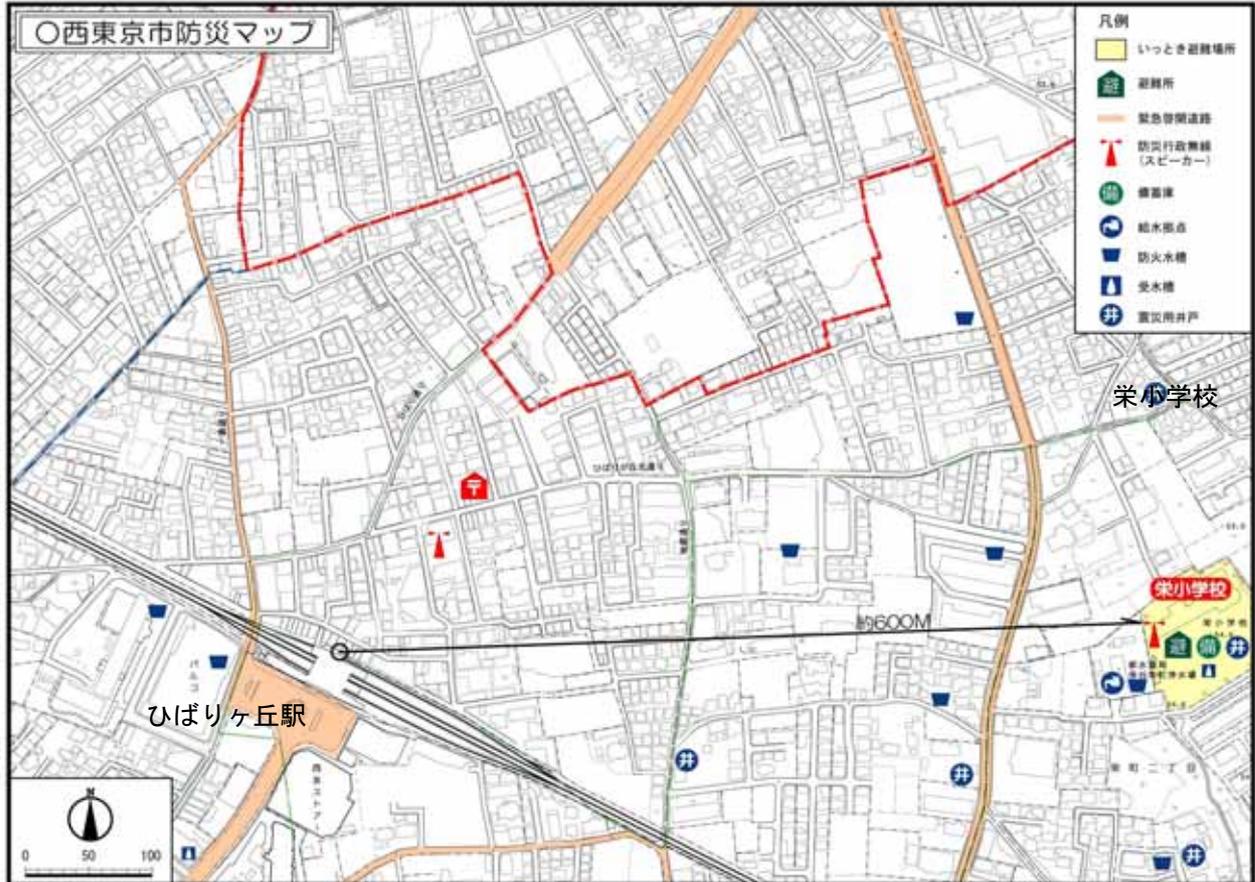
(5)法規制

駅周辺は商業地域、商店街沿いは近隣商業地域、住宅地は第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域に指定されている。



(6) 地域防災

駅周辺には、防災施設がほとんど無く（防災行政スピーカーのみ）市内のいっとき避難場所の栄小学校まで約600m程離れている。緊急時の輸送ネットワークや火災時に延焼を遮断する為の道路も未整備である。



2-2 まちの魅力と課題

(1) まちの魅力について

まちの魅力をまとめると、「商店街と住宅街が融合した、利便性の高いまち」となります。いままでに形成されてきた「まちの魅力」を、まちづくりに活用していくことが望まれます。

① 利便性の高いまち

当地区は、池袋へ約 20 分、ひばりヶ丘駅から徒歩 5 分圏内に位置し、極めて交通利便性の高い地区と言えます。また地区内には商店や銀行・郵便局などの施設が立地し、さらに南口には大規模小売店が立地するなど、生活に便利なまちとなっています。



■急行の停まる駅



■商店やサービス施設の集積する駅周辺の商業地

② 個性的な商店街形成

スーパーマーケットやコンビニエンスストアの進出、また商店の後継者不足などから、商店街の厳しい状況は変わりませんが、既存の商店街には魅力的な店舗も多く、地域に密着したよさを持っています。



■界限性のある商店街



■しゃれた店舗デザイン

③ 貴重な緑の存在

地区内は公園や緑地が少ないものの、生産緑地などの農地もあり、貴重な緑の拠点となっています。また、住宅地内には生垣や草花を大切に育てている箇所も見受けられ、潤いある住環境を形成しています。



■緑豊かな農地



■草花での街角の演出



■ボリュームある生垣

(2)まちの課題について

まちの課題をまとめると「建物の密集や狭小道路により、防災面、安全面、景観面での課題が多いまち」となります。

①道路が未整備

地区内の道路の多くは幅員が狭く、車両や自転車と歩行者の通行が混乱して危険です。駅や地区内への車でのアプローチも容易でなく、また歩行者にとっては安心して歩けない状況となっています。荷捌き用の駐車スペースもなく、また緊急車両のアクセスも十分でないなど交通上の課題が多くあげられます。



■歩行者・自転車・車両の
錯綜する狭い道路



■車両の通過も困難な道路



■未整備の住宅地内の細街路

②災害への不安

地区内は建物が密集し、地震や火災発生時の不安を抱えています。公園・広場などの災害時には避難所ともなるオープンスペースも少なく、防災機能が十分ではありません。



■緊急車両の通過も困難な駅前



■木造が密集する住宅地

③障害の多いまち

駅への階段が急であり、また踏切も存在し、駅利用や南口地区への移動が容易にできません。地区内は車椅子で通行可能な歩道やルートも確保されてなく、特に車椅子利用者などにとっては移動困難な地区となっています。



■歩行者と車が錯綜する踏切



■駅への急な階段

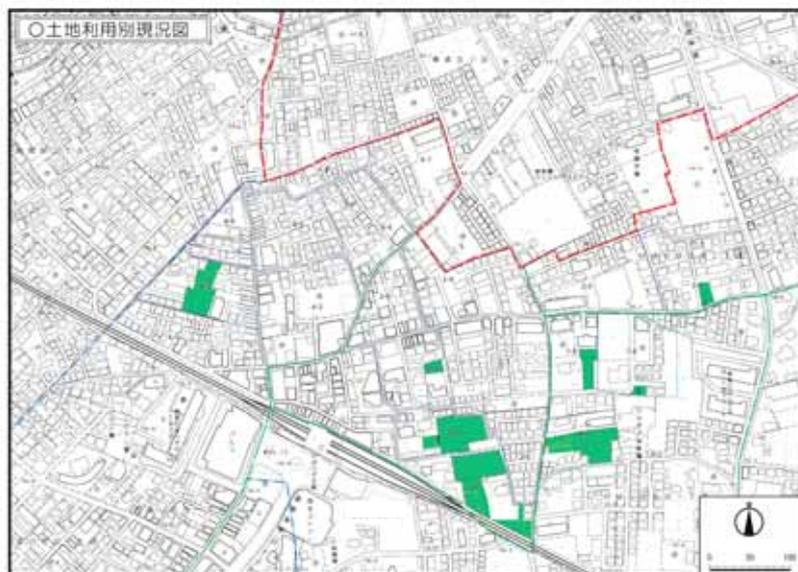


■段差の多い歩行者空間

④公園・緑地の不足

地区内には公園や広場が少ないため、来街者が集まる場所、住民が集会できるようなコミュニティースペースも不足しています。緑は、農地が存在するものの、他の緑は住宅地の生垣や庭木程度であり、公共緑地や街路樹などが不足しています。

■主な公園緑地の分布状況



■緑の少ない街並み



■地区内の唯一の街区公園

⑤街並みの混乱

商店街では、看板も多く、電線類も含めて景観を混乱させています。また、商店街などの街並みを構成する建物の中には、しゃれたデザインが見受けられるものの、街並みとしての統一感などを生み出すような、魅力ある景観は形成されていません。



■電柱や看板の多い混乱した景観



■色彩の配慮に欠ける景観

⑥土地利用の混乱

商店街と住宅地が隣接する利便性の高いまちです。しかし、秩序なく街並みが形成されたため、住宅近くでのカラオケの騒音、駅前の墓地、駅から離れた住宅地のバスターミナルなど、駅前の土地利用としては、混乱も見られます。



■住宅地に連続する商業地



■商店街を分断する墓地



■住宅に囲まれたバスターミナル

⑦利用者のモラルの問題

自転車の違法駐輪など、地区利用者のモラルの欠如の問題もあります。駐輪禁止地域に指定されているものの、自転車を店舗前や道路上に放置するケースが多く、タバコの投げ捨て禁止などと共に、マナー向上の啓発活動の推進と、利用しやすい駐輪場の確保に努める必要があります。



■タバコの吸殻の投げ捨て



■道路にはみ出した自転車駐輪

⑧まちづくりへの不安

40年以上前から、都市計画道路が計画されていましたが、事業の予定がわからず、住民や事業者の中には、まちづくりに対して不安を感じる人が多く存在しています。



■都市計画道路予定地