

# 石神井公園駅南地区地区計画



## 地区計画の目標

地域生活を支える拠点である駅を中心として、商店街、石神井公園が連続した魅力あふれるみどりを大切にしたいまちの実現を目指すため、以下の目標を定める。

- 1 駅周辺や幹線道路沿道における土地の高度利用を図るとともに、商業・業務施設の集積と活性化を促進し、活動的でにぎわいのあるまちを形成する。
- 2 壁面の後退によるまちの特色を生み出す空間の創出および商店街通りの再整備等により、歩いて楽しい街並み景観を形成する。
- 3 建替え更新等により、みどり豊かで開放感のある街並みや防災性・快適性の高い良好な住環境を形成する。

## 土地利用の方針

立地特性を踏まえて本地区をつぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定める。

### ① 鉄道地区

西武池袋線石神井公園駅と一体となったにぎわいを創出するとともに、鉄道高架下に周辺環境と調和した商業・業務系の土地利用を誘導する。

### ② 駅前商業地区A、駅前商業地区B

石神井公園の風情や周辺環境に配慮しながら、幹線道路の整備と併せて、商業地のにぎわいを感じる地域の顔として、土地の有効利用を促進し、まちの活性化および高度利用を図る。

あわせて、市街地再開発事業により公共公益施設を整備し、区民利便性の更なる向上を図る。

### ③ 沿道商業地区

富士街道沿道の商業地として、周辺環境に配慮し、建築物の中層化を図る。

### ④ 商店街地区A、商店街地区B、商店街地区C

幹線道路の整備に伴う商店街通りの再整備および土地の有効利用の促進により、商店街利用者が安心して買物することができ、よりにぎわいのある商業空間を形成する。

### ⑤ 商業・住宅共存地区

商業地に隣接する店舗と住宅が共存する地区として調和を図り、幹線道路沿道では延焼遮断帯の形成を促し、良好な環境を形成する。

### ⑥ 補助132号線沿道地区

住宅と店舗等が調和した補助132号線沿道にふさわしい土地利用を誘導し、沿道の緑化を促進するとともに、既存のみどりを生かした居住環境を保全する。また、延焼遮断帯の形成により、防災性の向上を図る。

### ⑦ 住宅地区

石神井公園に隣接する閑静でみどり豊かな住宅地として、沿道の緑化を促進するとともに、良好な居住環境を保全する。

## 地区施設の整備の方針

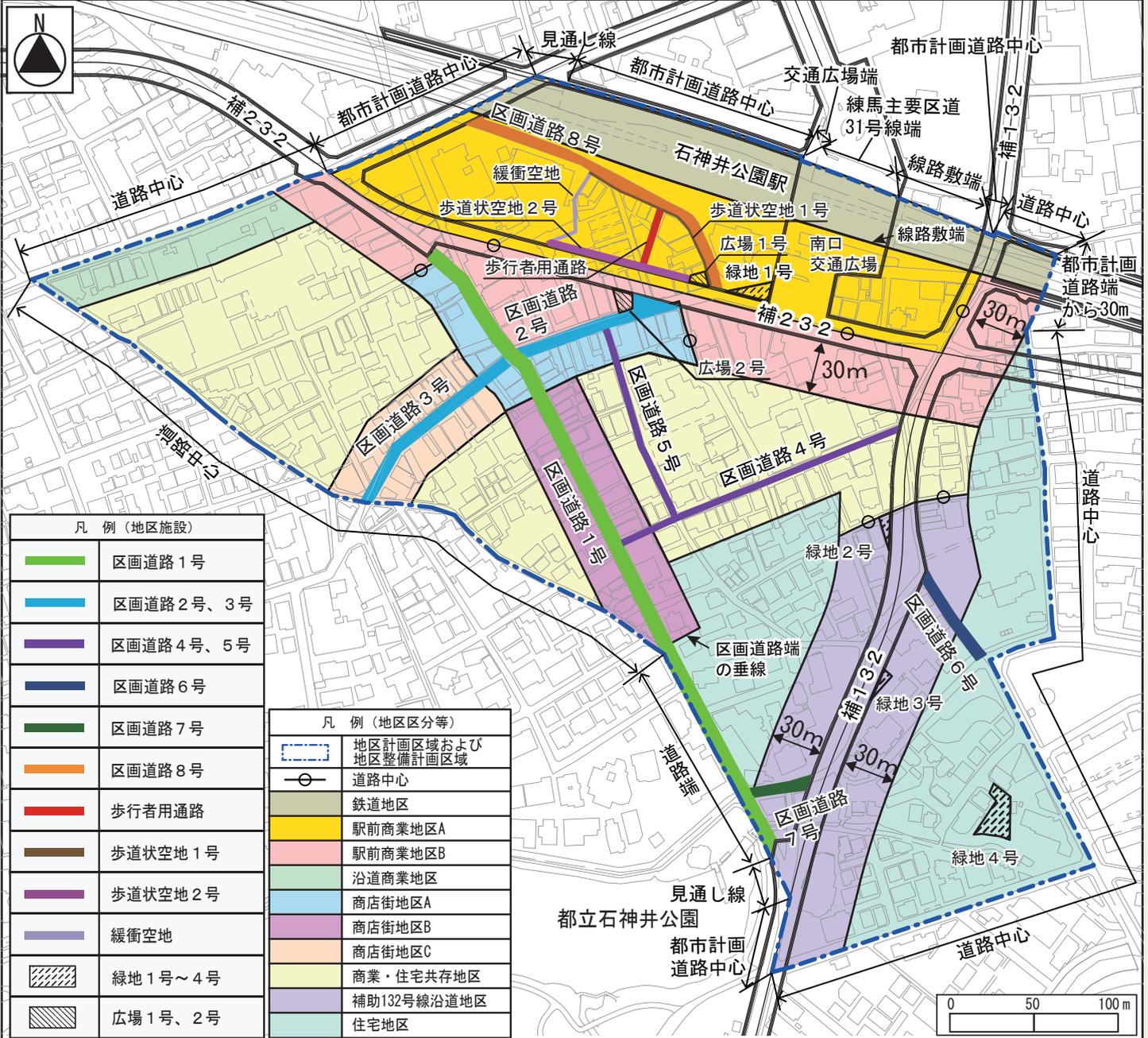
- 道路** … 駅や公園等へのアクセスの向上や歩行者の安全性・利便性の高い道路交通機能の確保、街中の界わい性・防災性の向上のため、区画道路を整備する。
- 緑地** … 潤いのある快適な環境を維持するとともに、補助132号線沿道について、みどり豊かな環境を形成するため、緑地を整備する。
- その他の公共空地** … 市街地再開発事業により創出される歩行者空間等について、維持・向上を図るため、広場、歩道状空地、歩行者用通路および緩衝空地を地区施設に位置付ける。

## 建築物等の整備の方針

- 鉄道地区**では周辺商業地と連携したにぎわいを創出し、周辺環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。
- 駅前商業地区**、**沿道商業地区**、**商店街地区**および**商業・住宅共存地区**では、駅前や商店街にふさわしい健全な商業集積を促進し、石神井公園の風情が感じられ、にぎわいのある調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の用途の制限および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。  
また、土地の高度利用を促進するとともに、防災性の向上やにぎわいと開放感のある商業空間を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度および垣またはさくの構造の制限を定める。なお、**駅前商業地区B**、**商店街地区**および**商業・住宅共存地区**では、壁面の位置の制限等を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線の緩和制度(街並み誘導型)を活用する。
- 補助132号線沿道地区**および**住宅地区**では、住宅と店舗等の調和を図り、街並み景観に配慮し良好な住環境を確保するため、建築物等の用途の制限(住宅地区を除く。)および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。  
また、防災性の向上、快適で安全な居住環境の維持および沿道の緑化を促進するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および垣またはさくの構造の制限を定める。
- 駅前においては、市街地環境の改善に資する建築物を誘導するとともに、駅から公園に向かって徐々に建築物の高さを抑えながらスカイラインを整えるため、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 建築物等の整備に際しては、地域の景観や環境に十分配慮するものとする。

# 計画図1 (地区区分・地区施設の配置等)

壁面の位置の制限については  
計画図2 (P.6) を参照



凡例 (地区施設)	
	区画道路1号
	区画道路2号、3号
	区画道路4号、5号
	区画道路6号
	区画道路7号
	区画道路8号
	歩行者用通路
	歩道状空地1号
	歩道状空地2号
	緩衝空地
	緑地1号~4号
	広場1号、2号

凡例 (地区区分等)	
	地区計画区域および地区整備計画区域
	道路中心
	鉄道地区
	駅前商業地区A
	駅前商業地区B
	沿道商業地区
	商店街地区A
	商店街地区B
	商店街地区C
	商業・住宅共存地区
	補助132号線沿道地区
	住宅地区

※地区区分の境界は、路線式の指定（帯状に道路両側に指定されているもの）については、基本的に道路と敷地の境界線から20mです。30mのものは図内に表示があります。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号)2都市基交第1号、令和2年4月1日 (承認番号)2都市基交第2号、令和2年4月16日 (承認番号)2都市基交第8号、令和2年4月17日

名称		石神井公園駅南地区地区計画					
位置		練馬区石神井町一丁目、石神井町二丁目、石神井町三丁目、石神井町四丁目および石神井町五丁目各地内					
面積		約15.6ha					
地区整備計画	道路	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
			区画道路1号	6.3~8.1m	約380m	—	既設
			区画道路2号	7.1~7.3m	約120m	—	一部拡幅
			区画道路3号	6.0m	約120m	—	一部拡幅
			区画道路4号	4.0m	約180m	—	拡幅
			区画道路5号	4.0m	約120m	—	拡幅
			区画道路6号	8.5~10.7m	約60m	—	拡幅
			区画道路7号	7.2~8.6m	約35m	—	既設
		区画道路8号	6.0m	約190m	—	一部拡幅	
	緑地		緑地1号	—	—	約170㎡	既設
			緑地2号	—	—	約70㎡	新設
			緑地3号	—	—	約90㎡	新設
			緑地4号	—	—	約380㎡	既設
	その他の公共空地		広場1号	—	—	約60㎡	新設
			広場2号	—	—	約110㎡	新設
		歩道状空地1号	2.5m	約100m	—	新設	
		歩道状空地2号	3.5m	約90m	—	新設	
	歩行者用通路	4.0m	約30m	—	新設 (1階レベル)		
	緩衝空地	2.0m	約50m	—	新設		

# 石神井公園駅南地区地区計画

都市計画決定 平成24年 5月18日 建築条例施行 平成24年7月 1日  
 都市計画変更 令和2年12月17日 建築条例施行 令和 2年12月17日

地区の区分	名称	鉄道地区	駅前商業地区		沿道商業地区	商店街地区			商業・住宅 共存地区	補助132号線 沿道地区	住宅地区	
			A	B		A	B	C				
	面積	約1.1ha	約2.2ha	約1.6ha	約0.3ha	約0.5ha	約0.7ha	約0.5ha	約3.8ha	約1.9ha	約3.0ha	
建築物等の用途の制限	つぎに掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。											
	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項および第9項に規定する営業に供する建築物 2 補助132号線、補助232号線、南口交通広場、区画道路1号、区画道路2号および区画道路3号に面する建築物の地上1階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに附属する自動車庫庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口等の用に供する場合および区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、この限りでない。	1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する営業に供する建築物							1 ホテルまたは旅館 2 葬祭場 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場およびパッティング練習場 4 自動車教習所			
建築物の容積率の最高限度	P.7 <詳細図> を参照	1 前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）に計画図2に表示する壁面の位置の制限が定められている敷地は、以下の数値とする。 (1) 壁面の位置の制限1-1号、1-2号、2-1号、2-2号または2-3号が定められている敷地においては、10分の50とする。 (2) 壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の48とする。 (3) 壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の36とする。 (1) 壁面の位置の制限1-2号が定められている敷地においては、10分の40とする。 (2) 壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の36とする。 (1) 壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の40とする。 (1) 壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の30とする。										
		2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。										
建築物の敷地面積の最低限度	—	80㎡							100㎡			
壁面の位置の制限	P.7 <詳細図> を参照	計画図2に表示する壁面の位置の制限が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心または広場の地表面から高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線、道路中心線または広場境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 壁面の位置の制限1-1号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ（道路の路面の中心からの高さによる。この欄において以下同じ。）20m以下の部分は2m以上とし、20mを超える部分は5.5m以上とする。 2 壁面の位置の制限1-2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は2m以上とし、20mを超える部分は3m以上とする。ただし、前面道路の線形に段差等があることにより、街並みが不一致となると区長が認める場合の後退距離については、この限りでない。 3 壁面の位置の制限1-3号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、2m以上とする。 4 壁面の位置の制限2-1号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は0.5m以上とし、20mを超える部分は5m以上とする。 5 壁面の位置の制限2-2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は0.5m以上とし、20mを超える部分は2.5m以上とする。 6 壁面の位置の制限2-3号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は1m以上とし、20mを超える部分は5m以上とする。 7 壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は1m以上とし、20mを超える部分は3.5m以上とする。 8 壁面の位置の制限4号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路中心線までの距離は、高さ13m以下の部分は3m以上とし、13mを超える部分は6m以上とする。ただし、壁面の位置の制限が2面以上（同一の制限が2面以上の場合を含む。）定められている角敷地においては、壁面の位置の制限4号が定められている部分における建築物の外壁等の面から区画道路中心線までの距離を、1面に限り3m以上とすることができる。 9 壁面の位置の制限5号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、2.5m以上とする。 10 壁面の位置の制限6号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、3.5m以上とする。 11 壁面の位置の制限7号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。 12 壁面の位置の制限8号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から広場境界線までの距離は、1m以上とする。										

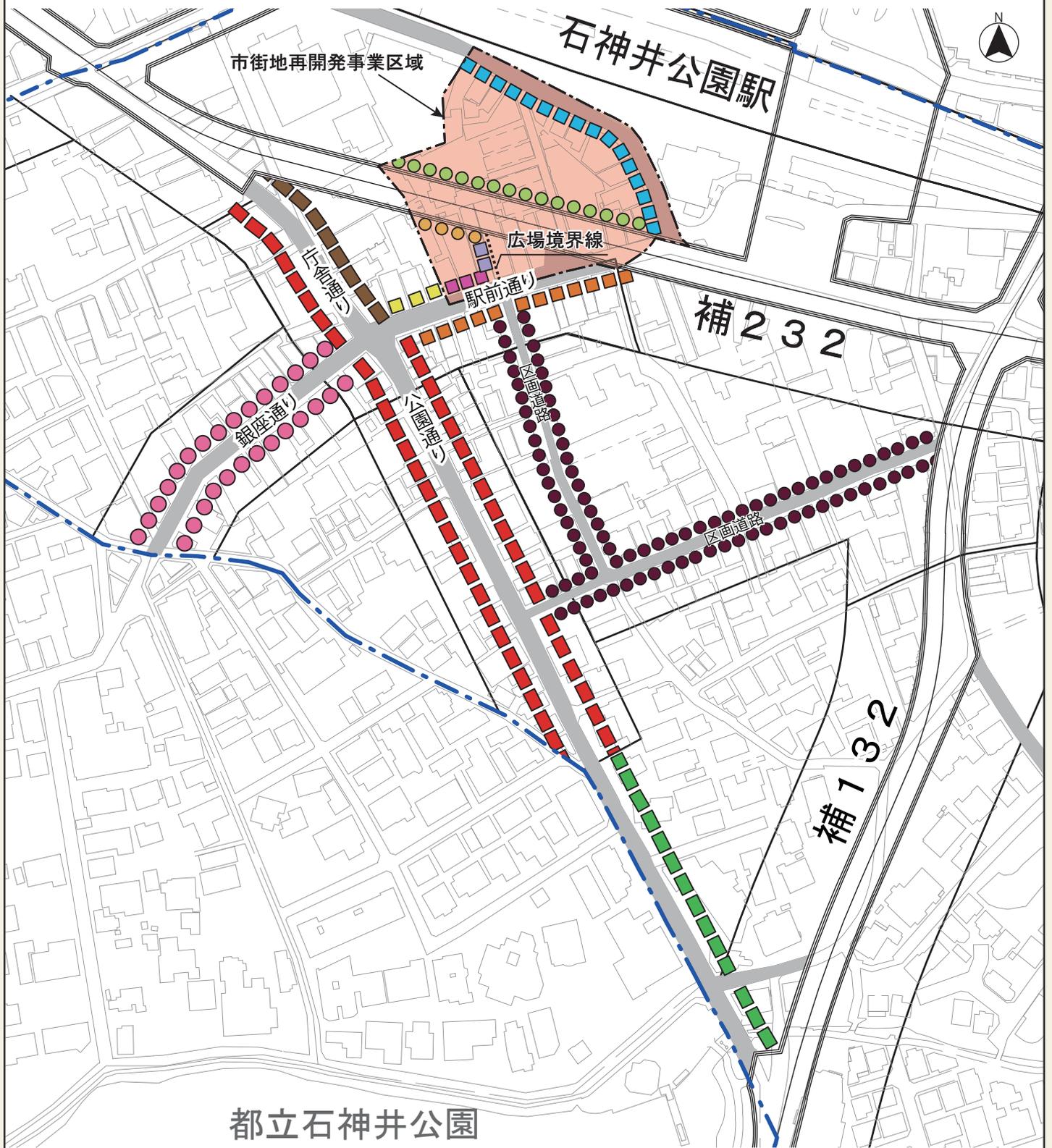
地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	鉄道地区	駅前商業地区		沿道商業地区	商店街地区			商業・住宅共存地区	補助132号線沿道地区	住宅地区	
			A	B		A	B	C				
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。										
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	35m	1 35m。ただし、面積が1,000㎡以上の敷地で、区長が別に定める基準に適合し、市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。		1 25m	ただし、面積が1,000㎡以上の敷地で、区長が別に定める基準に適合し、市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。		1 20m			1 17m
			1 面積が2,000㎡以上の敷地で、前道路に接する全ての部分に歩道状空地(幅員3m以上で上空まで開放されたものをいう。以下同じ。)を設けた建築物は、50m。ただし、敷地面積の規模および歩道状空地については、区長がこれと同等以上に市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。	2 第1項の建築物以外は、35m	3 つぎに掲げる建築物にあっては、前2項の規定は適用しない。 (1) 現に存する建築物のうち、その高さが、高さの最高限度を超える建築物で、区長が別に定める基準に適合し、周辺環境への配慮がされていると認めるもの (2) 面積が2,000㎡以上の敷地で、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内または建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物	2 高さが10mを超える建築物で、冬至日において、商業・住宅共存地区内の土地に日影を生じさせるものは、商業・住宅共存地区内にある建築物とみなして、商業・住宅共存地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第2項の規定を適用する。	2 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。ただし、建築物の敷地が道路その他これに類するものに接する場合または建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。 (1) 建築物の敷地が道路、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該道路、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅が10mを超えるときは、当該道路、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。 (2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面(隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。	2 高さが10mを超える建築物で、冬至日において、商業・住宅共存地区内の土地に日影を生じさせるものは、商業・住宅共存地区内にある建築物とみなして、商業・住宅共存地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第2項の規定を適用する。				
			建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避けるとともに、落ち着いた色合いのものとする。 3 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。								
垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 1 道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 2 敷地が接する道路に沿って、つぎの算定式により算出した割合(35%を限度)以上の部分に樹木を植える等、緑化すること。ただし、敷地の利用上等やむを得ない場合は、この限りでない。 (算定式) $Y=0.7(X-4.0)+20.0$ Xは、敷地が道路に接する長さ(m) Yは、道路に面した部分に緑化をする割合(%)											

# 計画図2 (壁面の位置の制限)

地区区分・地区施設の配置については  
計画図1 (P.3)を参照



凡例					
	壁面の位置の制限1-1号		壁面の位置の制限3号		地区計画区域および地区整備計画区域
	壁面の位置の制限1-2号		壁面の位置の制限4号		市街地再開発事業区域
	壁面の位置の制限1-3号		壁面の位置の制限5号		
	壁面の位置の制限2-1号		壁面の位置の制限6号		
	壁面の位置の制限2-2号		壁面の位置の制限7号		
	壁面の位置の制限2-3号		壁面の位置の制限8号		

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2 都市基交著第 1 号、令和 2 年 4 月 1 日 (承認番号)2 都市基交都第 2 号、令和 2 年 4 月 16 日 (承認番号)2 都市基街都第 8 号、令和 2 年 4 月 17 日

# 壁面の位置の制限と容積率の最高限度 <詳細図>

<p><b>■ 壁面の位置の制限 1-1 号</b> (庁舎通り東側)</p> <p><b>■ 容積率の最高限度</b> ・駅前商業地区 B : 500%</p> <p>区画道路 1号</p>	<p><b>■ 壁面の位置の制限 1-2 号</b> (庁舎通り西側、公園通り)</p> <p><b>■ 容積率の最高限度</b> ・商店街地区 A : 500% ・商店街地区 B : 400%</p> <p>区画道路 1号</p>	<p><b>■ 壁面の位置の制限 1-3 号</b> (公園通り)</p> <p>区画道路 1号</p>
<p><b>■ 壁面の位置の制限 2-1 号</b> (駅前通り北側)</p> <p><b>■ 容積率の最高限度</b> ・駅前商業地区 B : 500%</p> <p>区画道路 2号</p>	<p><b>■ 壁面の位置の制限 2-2 号</b> (駅前通り南側)</p> <p><b>■ 容積率の最高限度</b> ・駅前商業地区 B : 500% ・商店街地区 A : 500%</p> <p>区画道路 2号</p>	<p><b>■ 壁面の位置の制限 2-3 号</b> (市街地再開発事業区域内)</p> <p><b>■ 容積率の最高限度</b> ・駅前商業地区 B : 500%</p> <p>区画道路 2号</p>
<p><b>■ 壁面の位置の制限 3 号</b> (銀座通り)</p> <p><b>■ 容積率の最高限度</b> ・商店街地区 A : 480% ・商店街地区 C : 400%</p> <p>区画道路 3号</p>	<p><b>■ 壁面の位置の制限 4 号</b> (区画道路 4号、5号)</p> <p><b>■ 容積率の最高限度</b> ・商店街地区 A、B : 360% ・商業・住宅共存地区 : 300%</p> <p>区画道路 4号、5号</p>	<p><b>■ 壁面の位置の制限 5 号</b> (市街地再開発事業区域内)</p> <p>区画道路 8号</p>
<p><b>■ 壁面の位置の制限 6 号</b> (市街地再開発事業区域内)</p> <p>補助232号線</p>	<p><b>■ 壁面の位置の制限 7 号</b> (市街地再開発事業区域内)</p> <p>補助232号線</p>	<p><b>■ 壁面の位置の制限 8 号</b> (市街地再開発事業区域内)</p> <p>広場 2号</p>

# こんな時、届出が必要となります

この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、**工事着手の30日前かつ建築確認申請の時まで**に行ってください。

なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類（縮尺）
<b>(1) 土地の区画形質の変更</b> 切土・盛土・道路・宅地の造成、敷地の分割など （開発許可が必要な場合を除く）	区域図（1/1000以上） 設計図（1/100以上）
<b>(2) 建築物の建築・工作物の建設</b> 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、 門・塀および擁壁の築造など	案内図（1/1500以上） 求積図（1/100以上） 配置図（1/100以上）
<b>(3) 建築物等の用途の変更</b> 建築物の使い途（用途）を変える ※地区整備計画において用途の制限が定められた区域に限る	各階平面図（1/100以上） 立面図（1/100以上）2面以上 垣・さく配置図（1/100以上） 垣・さく断面図（1/20以上）
<b>(4) 建築物等の形態・色彩・意匠の変更</b> 建築物の色彩の変更・看板の設置および取替など	案内図（1/1500以上） 配置図（1/100以上） 立面図（1/100以上）2面以上

## 届出から工事着手まで

