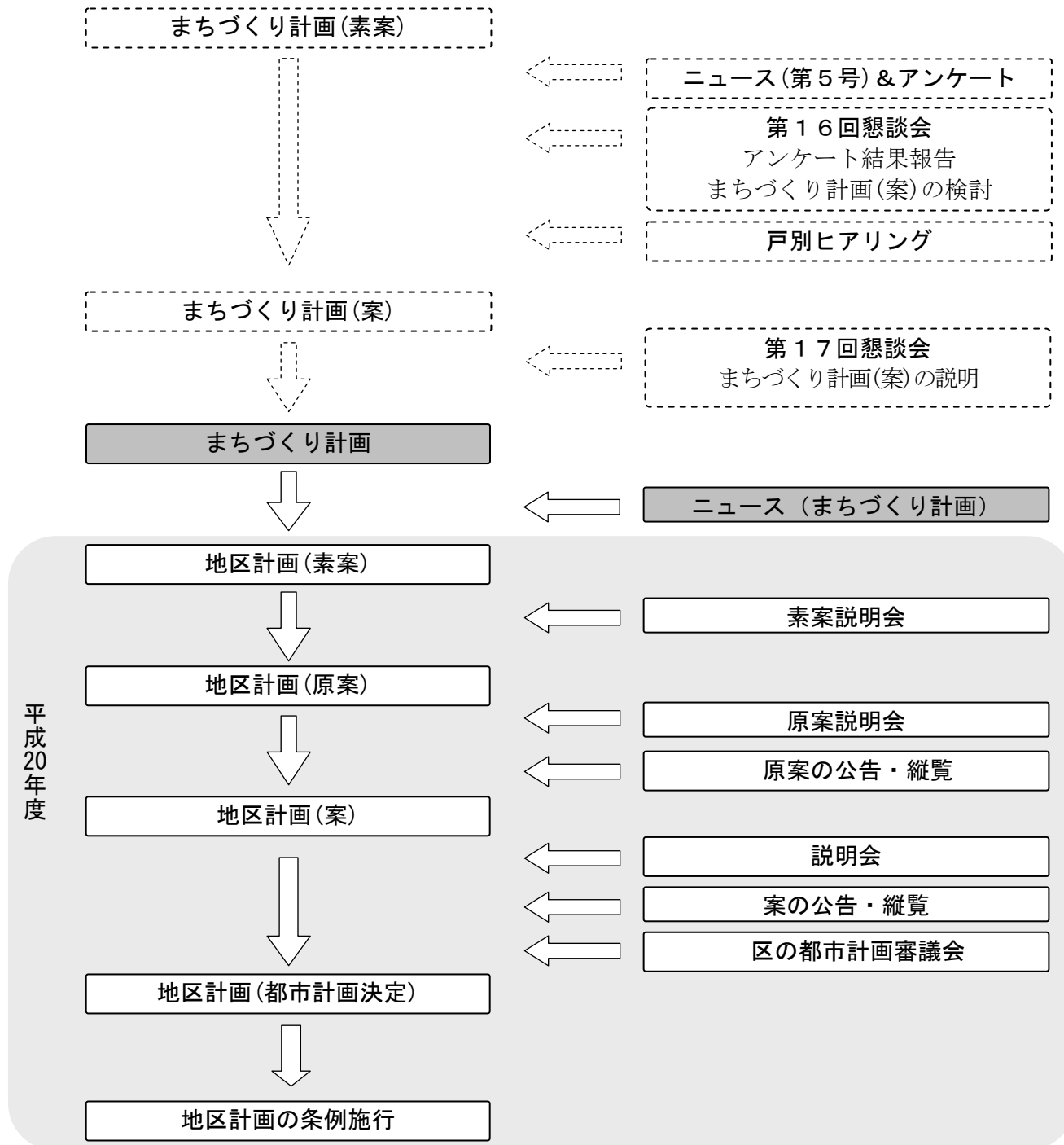


## 今後の進め方（予定）



平成20年度

## 問い合わせ先

- 問い合わせ 都市整備部 西部地域まちづくり課（石川、渡邊、伊藤）  
〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1  
TEL 03-3993-1111 内線8625  
FAX 03-5984-1226  
メールアドレス seibu03@city.nerima.tokyo.jp

練馬区

# 『石神井公園駅南口まちづくり懇談会』 ニュース(第6号)

発行  
平成20年2月  
練馬区西部地域まちづくり課

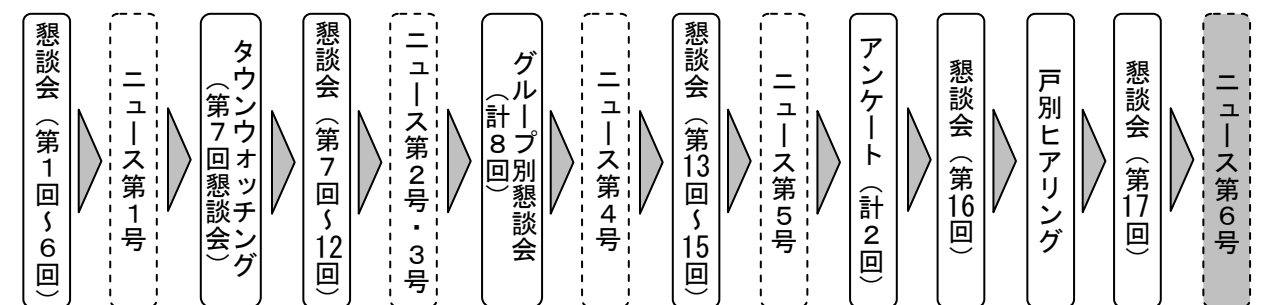
## まちづくり計画がまとまりました

このまちづくり計画は、将来のまちの姿、地区内の道路や緑などについて、平成16年11月から下記のとおり懇談会等を開催し、地区住民の皆さんの意見を踏まえ作成したものです。

第17回懇談会において『石神井公園駅南口まちづくり計画』がまとまりましたので、お知らせします。

今後は、この『石神井公園駅南口まちづくり計画』を基に、より良いまちとするためのルールとして、都市計画法による「地区計画」として定めるための手続を進めていきます。

また、駅前通り、公園通りなどの商店街通りのまちづくりについては継続して、地域の皆さまと検討を進めていきます。



## まちづくり計画がなぜ必要なのか

### 背景：鉄道高架化、駅前広場と都市計画道路の整備が始まります

西武池袋線が高架化され、駅前広場・都市計画道路が整備されることで、街の利便性が上がり、来街者が増え、開発・居住の需要も高まります。

特に、都市計画道路の沿道では多くの建替えが進みます。

- ⇒ 将来的に建物の建替えが進み、石神井の街並みが大きく変化します。
- ⇒ 個々の不揃いな建替えなどにより、街並みの魅力が損なわれる可能性があります。

### 目的：将来を見据えて、街並みの変化が始まる前に “より良い街”の目標像とそのためのルールを定めます

あらかじめ、街の将来像とこれを守り育てるルールを定めておけば、少しずつではありますが、より良い街を創り上げていくことができます。

- ⇒ 住民にとっては、安全でゆとりのある住みやすい住宅地を形成します。
- ⇒ 買物客にとっては、買い物のしやすい、快適な商店街を形成します。

# 石神井公園駅南口まちづくり計画

## 地区全体の目標

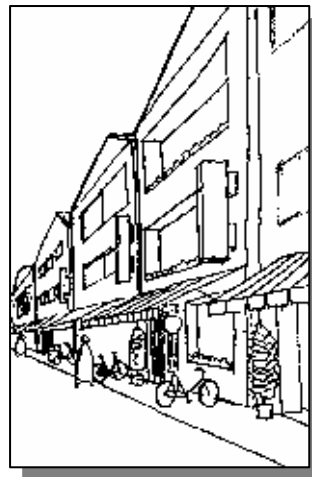
石神井公園の魅力を活かした、便利で安心して暮らせる街を目指します。

- 地域拠点の機能向上**
  - ・西武池袋線の高架化や都市計画道路の整備を契機に、駅前の顔づくり、拠点機能の向上を図ります。
- 良好な住宅地の創出**
  - ・災害時の安全性を向上させるため、細街路の整備を進め、良好な住宅地の形成を図ります。
- 街並み景観の創出**
  - ・石神井公園周辺では、風致地区に適した落ちつきのある居住環境の形成を図ります。
  - ・石神井公園へ訪れる来訪者のアクセス路ではみどり豊かな街並み景観の形成を図ります。

## ●地区内の区域分けと目標像

### <駅前商業地区>

- ・商業・業務系施設を中心とした駅周辺として快適な環境の形成を図ります。



### <商業・住居地区>

- ・駅前商業地区と住居地区をつなぐ地区として、沿道の商店街を活性化させつつ、居住環境の調和を図ります。

### <住居地区>

- ・みどり豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、良好な住環境の保全・形成を図ります。
- ・特に補助132号線（風致地区内）は、みどり豊かな沿道環境の形成を図ります。

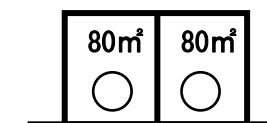


## <敷地分割のイメージ：商業・住居地区>

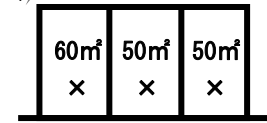
現在



将来

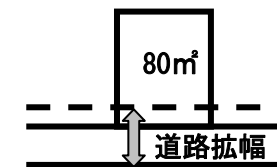


建てられます



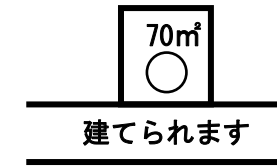
建てられません

現在



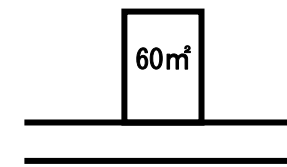
道路幅

将来

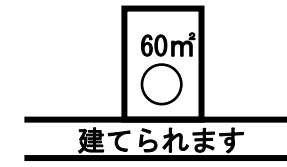


建てられます

現在

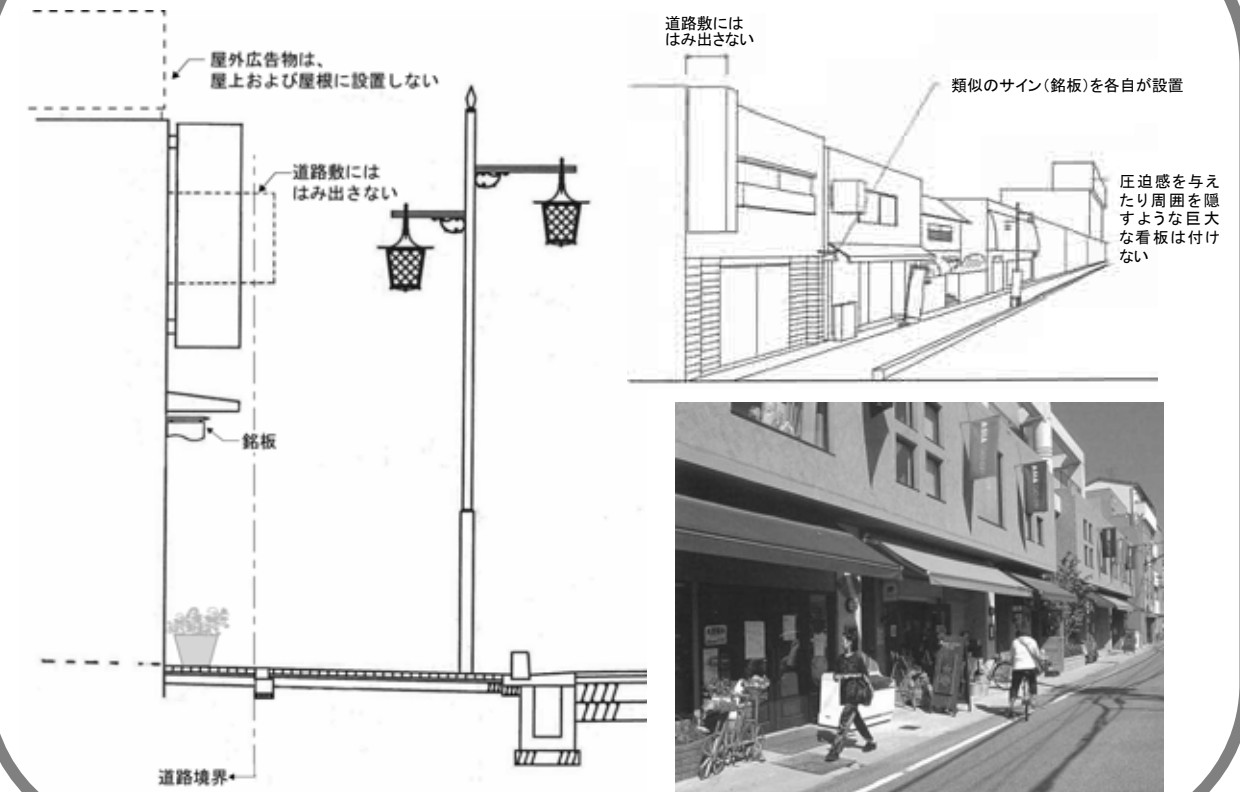


将来



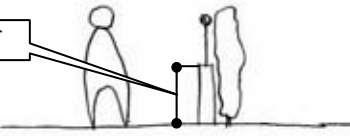
建てられます

## <屋外広告物のルールのイメージ>



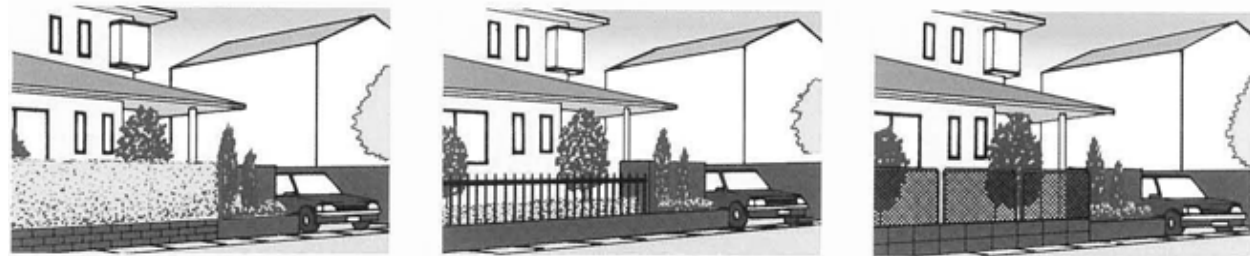


●建築物等のルールの方針

	【駅前商業地区】 (約1.0ha)	【商業・住居地区】 (約1.2ha)	【住居地区】 (約6.0ha)
敷地分割のルール (敷地面積の最低限度)	80㎡		100㎡ 【ただし、風致地区内については、110㎡とする。】
(現状で上記の敷地面積に満たない敷地、または道路拡幅のために上記の敷地面積未達となった敷地は対象外とする。)			
建築物等の高さのルール	・最高限度を35m以下 (11階程度)	・最高限度を25m以下 (8階程度) 【ただし、駅前通り、公園通り、補助132、232号線に接する敷地については、35m以下とする。】	・最高限度を20m以下 (6階程度) 【ただし、風致地区内については、15m以下とする。】
建築物の色彩や屋外広告物のルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。</li> <li>・屋外広告物は、美観・風致を損なう恐れのないものとする。</li> <li>・屋外広告物は、自家用広告のみとする。</li> <li>・外壁から張り出して設置する場合は、道路境界からはみ出さないものとする。</li> <li>・屋外広告物は、屋上および屋根に設置してはならない。</li> </ul>		
垣、柵のルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の周囲に垣または柵を設ける場合は、生垣またはフェンスとする。</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">80cm以下</div>  </div> <p>ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りではない。</p>		

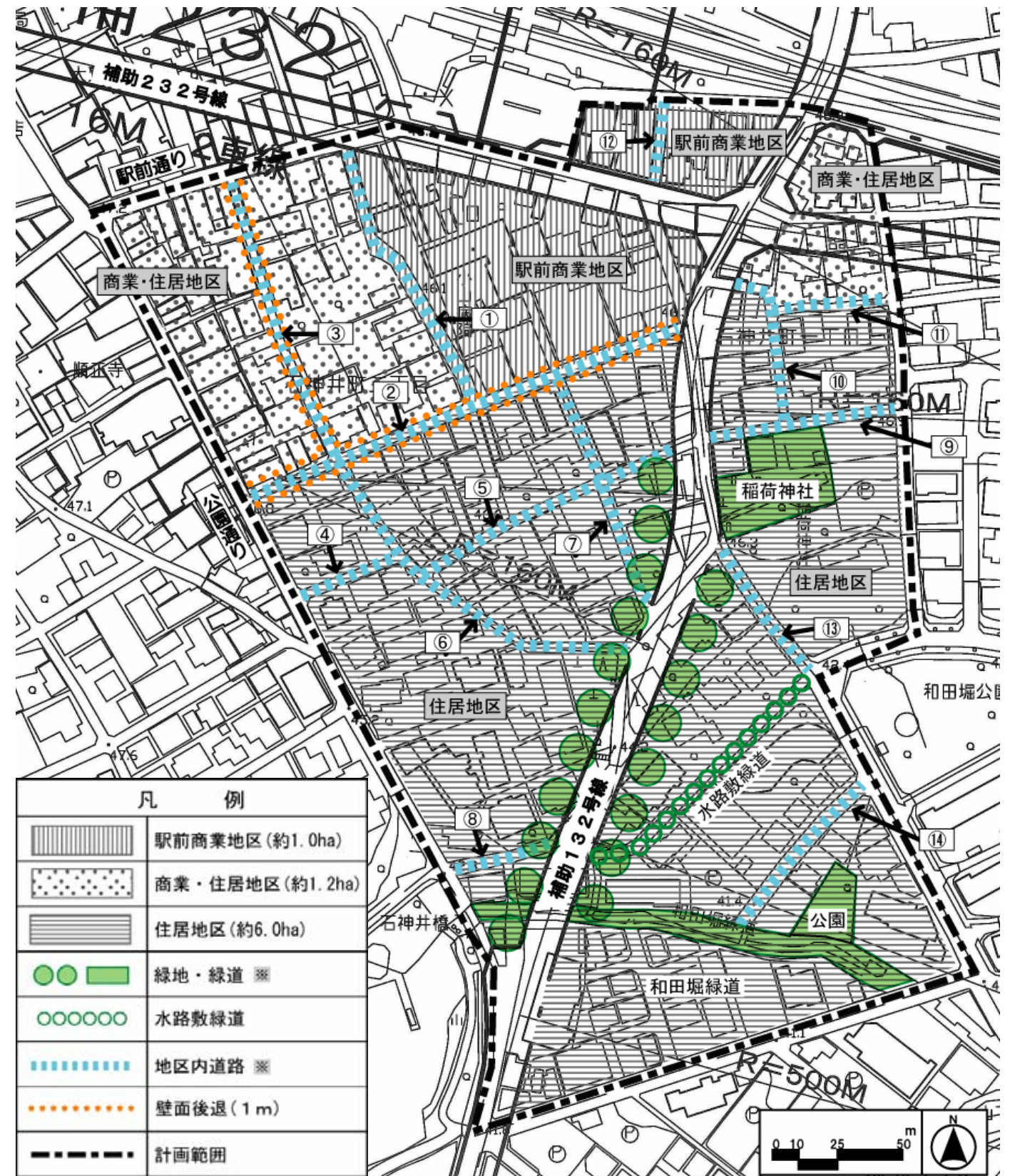
注) 駅前商業地区で共同化等を行う場合には、高度利用地区の適用等を検討する。  
 注) 建ぺい率の最高限度は、現指定の建ぺい率と同じとする。  
 注) 屋外広告物とは、商業公告に限らず「常時又は一定の期間継続して」「屋外で公衆に表示されるもので」「看板、はり紙・はり札、広告塔及び建物その他のものに表示・掲出されたもの等」である。(屋外広告物法)

〈垣または柵の構造のイメージ〉



○生垣とフェンスの組み合わせも可能

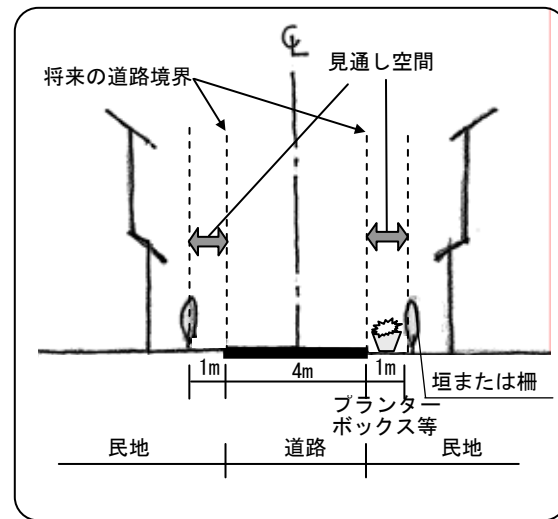
●まちづくり計画図 (区域面積 約8.2ha)



※道路は最低幅員が4m必要ですが、すでに幅員が4m以上ある地区内道路については、現状のままとします。  
 ※“●”は今後、地権者の同意が得られた土地について緑地化を検討していくものです(4頁参照)。



## ● 地区内道路(4m)と壁面後退(1m)での確保の方針



- ・ゆとりある歩行者空間を確保するため、壁面後退で見通し空間を確保します。
- ・見通し空間は、基本的には歩行空間となります。そのため、見通し空間には、門、垣・柵、植栽のための工作物も設置できません。ただし、環境の向上を目的としたプランターボックス等の設置は可能とします。

※ルールを定めても、すぐにこのように造るわけではありません。建物の建替えにあわせて、少しずつ街並みを整えていきます。



○壁面後退部分を歩道状に整備した事例

## ● 緑地などの確保の方針

- ・補助132号線（風致地区内）については、緑地等を配置し、地区の誇れるみどり豊かな沿道として、維持・育成を図ります。
- ・稲荷神社および水路敷緑道は、地区の貴重な緑地として保全します。



○みどり豊かな道路イメージ



○道路脇の残地の緑化（ポケットパーク）イメージ



○稲荷神社の現況



○水路敷緑道の現況

## ● 建築物等のルールの方針

建築物等の用途のルール	【駅前商業地区】 (約1.0ha)	【商業・住居地区】 (約1.2ha)	【住居地区】 (約6.0ha)
補助132、232号線、駅前通り、公園通りに面する建築物の1階の用途。	住宅以外 “1階の用途は、小売店、飲食店、事務所等”	住宅可	住宅のみ 【ただし、日用品販売店舗、飲食店等、第1種中高層住居専用地域で建てられる用途は出店可】
風適法※ <sup>1</sup> に定める風俗営業（スナック、パチンコ店など）の出店。	出店可	出店不可 【ただし、補助132、232号線、駅前通り、公園通りに接する敷地は出店可】	出店不可
風適法※ <sup>1</sup> に定める性風俗特殊営業の出店。	出店不可	出店不可	出店不可

※1 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」



○連続した商店により活気のある商店街のイメージ



○“商店街”として1階部分は店舗とする



○ラブホテルは出店してはならない