

報告事項 1

説明資料

石神井公園駅南地区の地区計画の原案について

1 目的

本地区は、区西部の地域拠点として位置づけられ、古くから周辺地域の中心として栄えてきた駅前商業地や都立石神井公園に隣接した良好な住宅地からなる地区である。

現在、西武池袋線の連続立体交差事業や都市計画道路補助 132 号線、補助 232 号線等の整備が進められ、まちの変化とともに、これら事業とあわせた一体的なまちづくりが求められている。

そこで、土地の高度利用や商業施設の集積等を促進することで、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで良好な住環境の保全・形成のため地区計画を策定する。

2 計画区域・面積

練馬区石神井町一丁目および三丁目各地内 約 14.0ha

3 これまでの経過

平成 15 年 6 月 石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想策定
平成 16 年 11 月～ 石神井公園駅南口まちづくり懇談会（全 18 回開催）
平成 20 年 2 月 石神井公園駅南口まちづくり計画策定（8.2ha）
9 月～ 石神井公園駅南口商店街まちづくり会議（全 7 回開催）
平成 21 年 3 月 石神井公園駅南口商店街まちづくり方針策定
【駅前商店街を加えた新たな区域でまちづくり再協議】
平成 21 年 3 月～ 石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会（16 回開催）
平成 22 年 1 月 商店街通りのあり方アンケート調査
7 月 商店街通り路線別懇談会（4 回開催）
平成 23 年 9 月 まちづくり計画（案）懇談会（2 回開催）
10 月 石神井公園駅南地区まちづくり計画策定（14.0ha）
11 月 地区計画素案の説明会（3 回開催）

4 今後の予定

平成 23 年 12 月 15 日 練馬区都市計画審議会へ原案報告
平成 24 年 1 月 4 日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～25 日
1 月 12 日 都市計画原案の説明会（3 回開催）
～14 日
2 月 東京都知事協議手続き

平成 24 年 3 月 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
3 月 練馬区都市計画審議会へ付議、都市計画決定・告示

5 添付資料

都市計画原案の理由書	P 3
計画書	P 4 ~ P 9
位置図	P 10
計画図	P 11 ~ P 13
方針付図	P 14
都市計画原案説明会資料	P 15 ~ P 30
地区の現況写真	P 31

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 石神井公園駅南地区地区計画

2 理由

本地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、練馬区西部の地域拠点として位置づけられ、駅周辺は歩行環境の向上を図り、商業・業務施設の集積と活性化を促すとともに、住宅地では街並み景観に配慮し、みどりの保全やまちの緑化などに取り組み、良好な住環境の保全を図るとしている。また、「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」や「練馬区景観計画」では、災害に強く、石神井公園と一体となった緑を大切にしたまちづくりや駅周辺の歩いて楽しいまちなみ景観づくりを目指すとしている。

現在、西武池袋線の連続立体交差事業や都市計画道路補助132号線および補助232号線、南口交通広場等の整備が進められ、まちの変化とともに、これら事業とあわせた一体的なまちづくりが求められている。

こうしたことを踏まえ、土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、練馬主要区道33号線(庁舎通り・公園通り)をはじめとする道路網の整備・改善を進めることで、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで開放感のある街並みおよび防災性・快適性の高い良好な住環境を形成するため、区域約14.0ヘクタールについて、石神井公園駅南地区地区計画を決定するものである。

原案

東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)

都市計画石神井公園駅南地区地区計画をつぎのように決定する。

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および三丁目各地内
面 積 ※	約14.0 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、西武池袋線石神井公園駅の南側に位置し、古くから周辺地域の中心として栄えてきた駅前商業地や都立石神井公園に隣接した良好な住宅地からなる地区である。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランにおいては、練馬区西部の地域拠点として位置づけられ、駅周辺は歩行環境の向上を図り、商業・業務施設の集積と活性化を促すとともに、住宅地では街並み景観に配慮し、みどりの保全やまちの緑化などに取り組み、良好な住環境の保全を図るとしている。また、「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」や「練馬区景観計画」では、災害に強く、石神井公園と一体となった緑を大切にしたまちづくりや駅周辺の歩いて楽しいまちなみ景観づくりを目指すとしている。</p> <p>現在、西武池袋線の連続立体交差事業や都市計画道路補助132号線および補助232号線、南口交通広場等の整備が進められ、まちの変化とともに、これら事業とあわせた一体的なまちづくりが求められている。</p> <p>そこで、土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、練馬主要区道33号線(庁舎通り・公園通り)をはじめとする道路網の整備・改善を進めることで、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで開放感のある街並みおよび防災性・快適性の高い良好な住環境を形成することを目標とする。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>立地特性を踏まえて本地区を6つに区分し、それぞれの地区の方針をつぎのように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前商業地区 石神井公園の風情や周辺環境に配慮し、商業地の賑わいを感じる地域の顔として、土地の有効利用を促進し、街の活性化を図る。 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。 商店街地区A、商店街地区B、商店街地区C 商店街利用者が安全で安心して買物することができ、土地の有効利用を促進し、賑わいのある商業空間を形成する。 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、良好な環境を形成する。 幹線道路沿道地区 防災性の向上を踏まえた土地の有効利用を図り、沿道の緑化環境を形成するとともに、既存の緑を活かした居住環境を保全する。 住宅地区 石神井公園に隣接する閑静で緑豊かな住宅地として、良好な居住環境を保全する。

区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路および公共空地について、その整備の方針をつぎのように定める。</p> <p>1 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、生活幹線道路、主要生活道路および区画道路を整備する。 なお、その他の生活幹線道路および主要生活道路については、地区の状況により整備するものとする。</p> <p>2 その他の公共空地 潤いある快適な環境を維持するため、緑道および緑地を確保する。都市計画道路補助132号線については、緑豊かな沿道を形成するため、緑地等を配置する。</p>								
	建築物等の整備の方針	<p>1 商業の集積を促進するとともに、健全な商業地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 商業地の土地の高度利用を促進するとともに、賑わいと開放感のある商業空間を形成するため、商店街通り（生活幹線道路1号、主要生活道路1号および2号）ならびに区画道路1号および2号の沿道について、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および建築物等の高さの最高限度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、道路斜線の適用を緩和する。</p> <p>3 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。</p> <p>4 石神井公園の風情が感じられ、賑わいある調和のとれた街並みを形成するため、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。</p> <p>5 防災性を向上し、快適で安全な居住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、垣またはさくの構造の制限を定める。</p>								
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	<p>地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、保護樹木や鳥獣保護区に指定されている稲荷神社等の既存樹木の保全に努める。</p>								
地区整備計画	位置	練馬区石神井町一丁目および三丁目各地内								
	面積	約8.8 ha								
	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
		道路	生活幹線道路1号※	10.0m	約260m	拡幅	区画道路1号	4.0m	約180m	拡幅
主要生活道路1号※			8.0m	約120m	拡幅	区画道路2号	4.0m	約120m	拡幅	
主要生活道路2号	7.0m		約120m	拡幅	—	—	—	—		

地区の区分	名称	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
				A	B	C	
	面積	約3.0ha	約0.3ha	約0.4ha	約0.7ha	約0.5ha	約3.9ha
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項に規定する営業の用途に供する建築物 2 東京都市計画道路補助線街路第132号線および第232号線、南口交通広場、生活幹線道路1号、主要生活道路1号または2号に面する建築物の地上1階部分で、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに付随する自動車車庫の用途に供するもの（以下「住宅等」という。） ただし、住宅等の出入り口に類するもの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項に規定する営業の用途に供する建築物		
	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。						
建築物の容積率の最高限度※	(1) 壁面の位置の制限1-1号、1-2号、2-1号または2-2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㎡						

地区整備計画
建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>計画図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または道路中心線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 0.5m 以上とし、20m を超える部分は 4m 以上とする。 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 1.5m 以上とする。 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道路境界線までの距離は、高さ 20m 以下の部分は 0.5m 以上、20m を超える部分は 5m 以上とする。 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道路境界線までの距離は、高さ 20m 以下の部分は 0.5m 以上、20m を超える部分は 2.5m 以上とする。 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道路境界線までの距離は高さ 20m 以下の部分は 0.5m 以上、20m を超える部分は 3m 以上とする。 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道路中心線までの距離は、高さ 13m 以下の部分は 3m 以上、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。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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、へい、擁壁、広告物、自動販売機、植栽のための工作物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。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さは、以下のとおりとする。			
		1 35m以下	1 25m以下		1 20m以下
		<p>ただし、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場合および面積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。</p>	—	<p>ただし、面積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。</p>	

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	<p>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、日影を生じさせる地区内に、当該建築物があるものとみなして、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。</p>	<p>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</p>
			<p>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ら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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
	垣またはさくの構造の制限	<p>建築物の周囲に垣またはさくを設ける場合は、生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 80 cm以下の部分はこの限りでない。</p>		

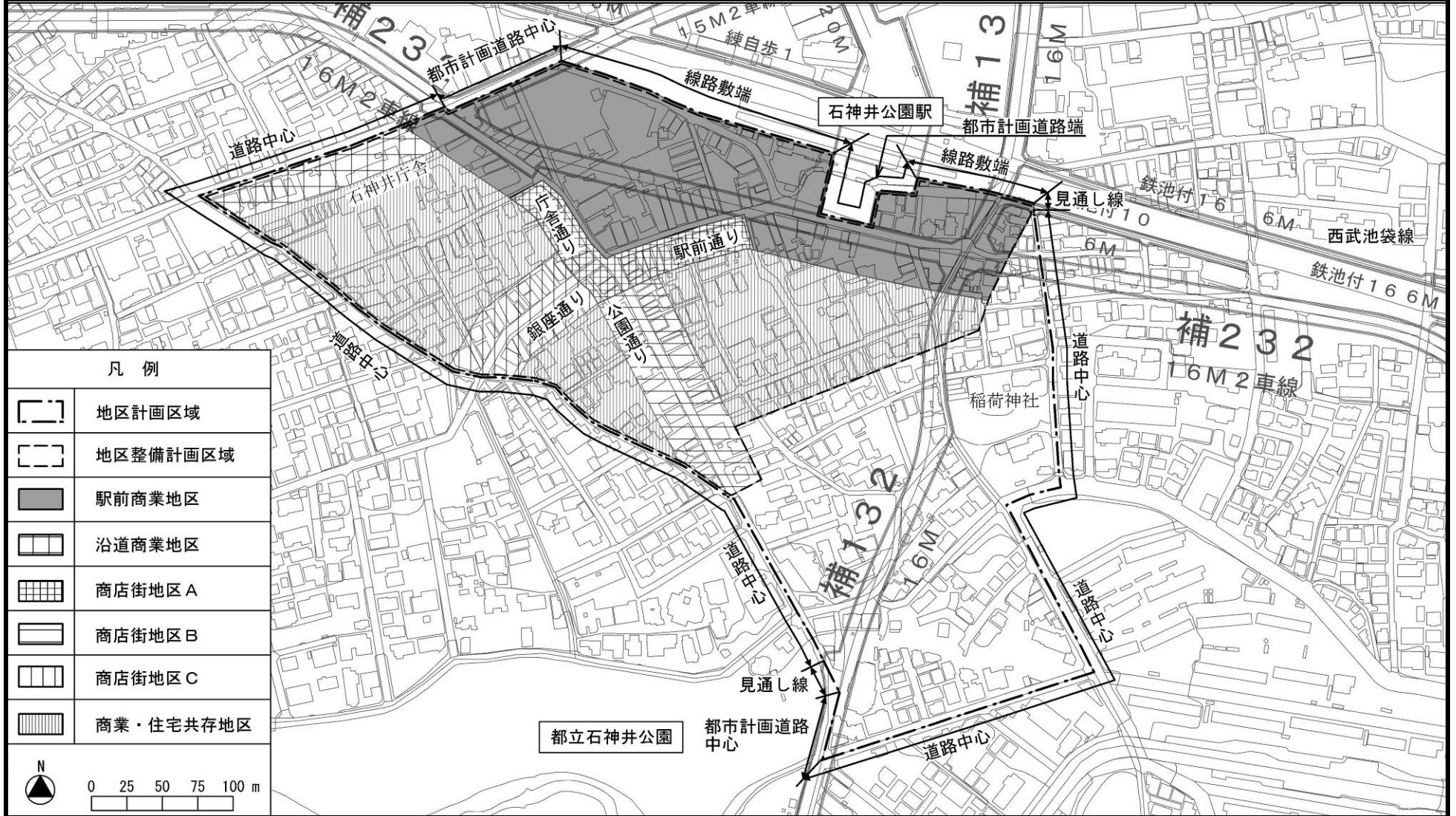
「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」 ※は知事協議事項
理由：土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、地区内の道路網の整備・改善を進めることで、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで開放感のある街並みおよび防災性・快適性の高い良好な住環境を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画

石神井公園駅南地区地区計画 計画図 1

[練馬区決定]

原 案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 23 都市基交第 79 号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 23 都市基街測第 11 号、平成 23 年 5 月 25 日

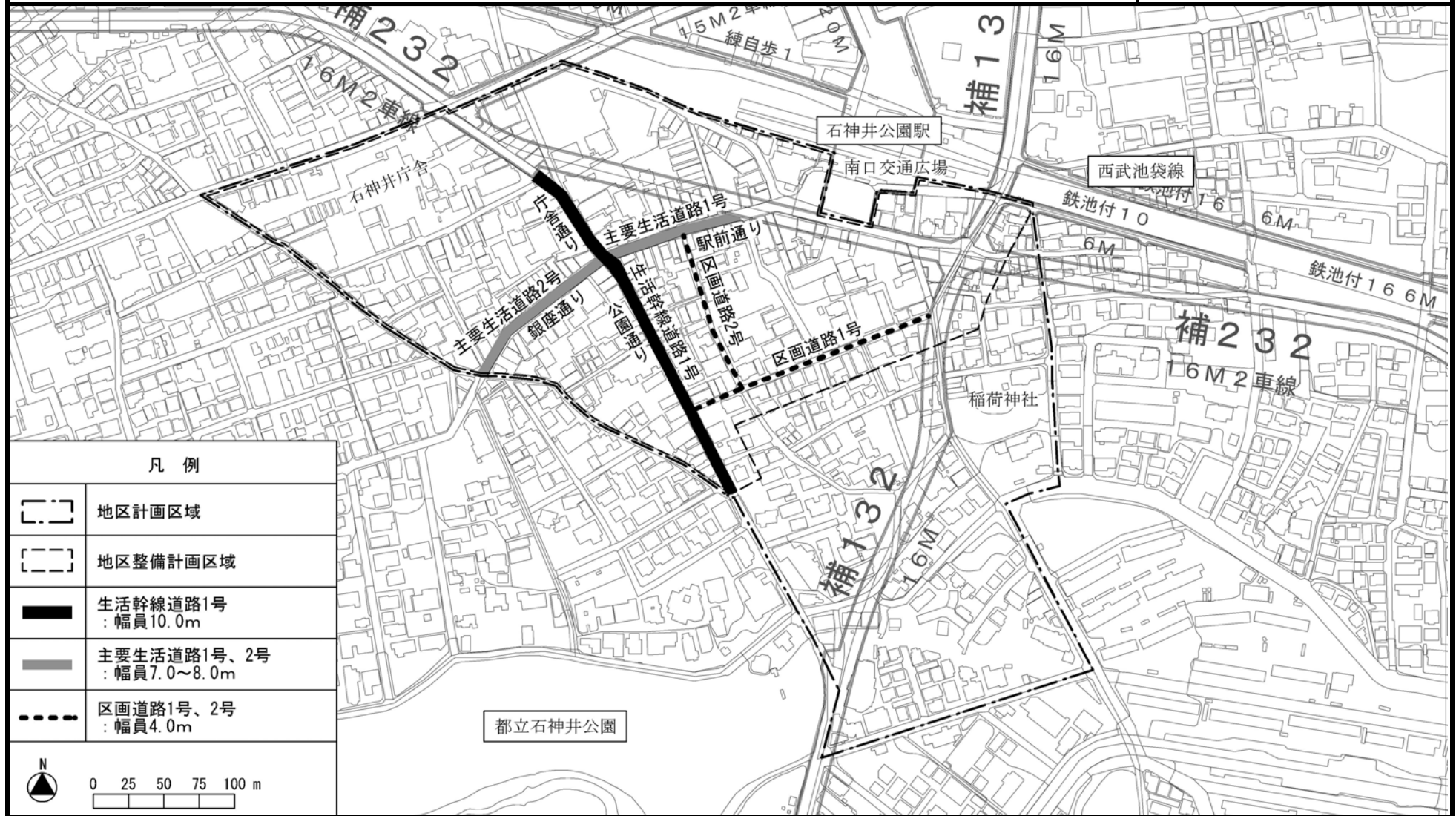
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複製を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号-1

東京都市計画地区計画

石神井公園駅南地区地区計画 計画図 2

〔練馬区決定〕

原 案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)23都市基交第79号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)23都市基街測第11号、平成23年5月25日

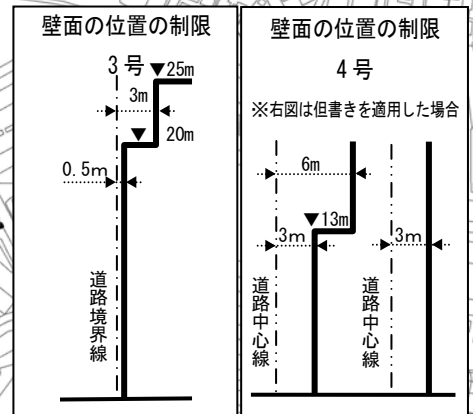
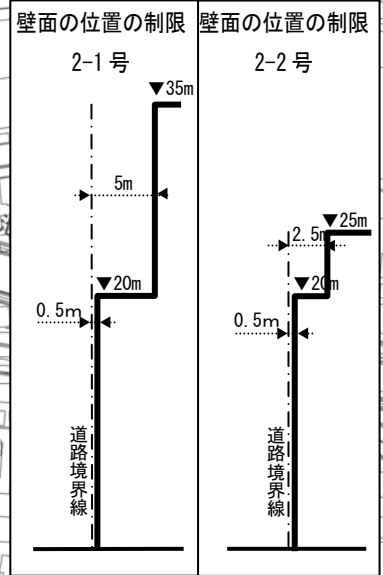
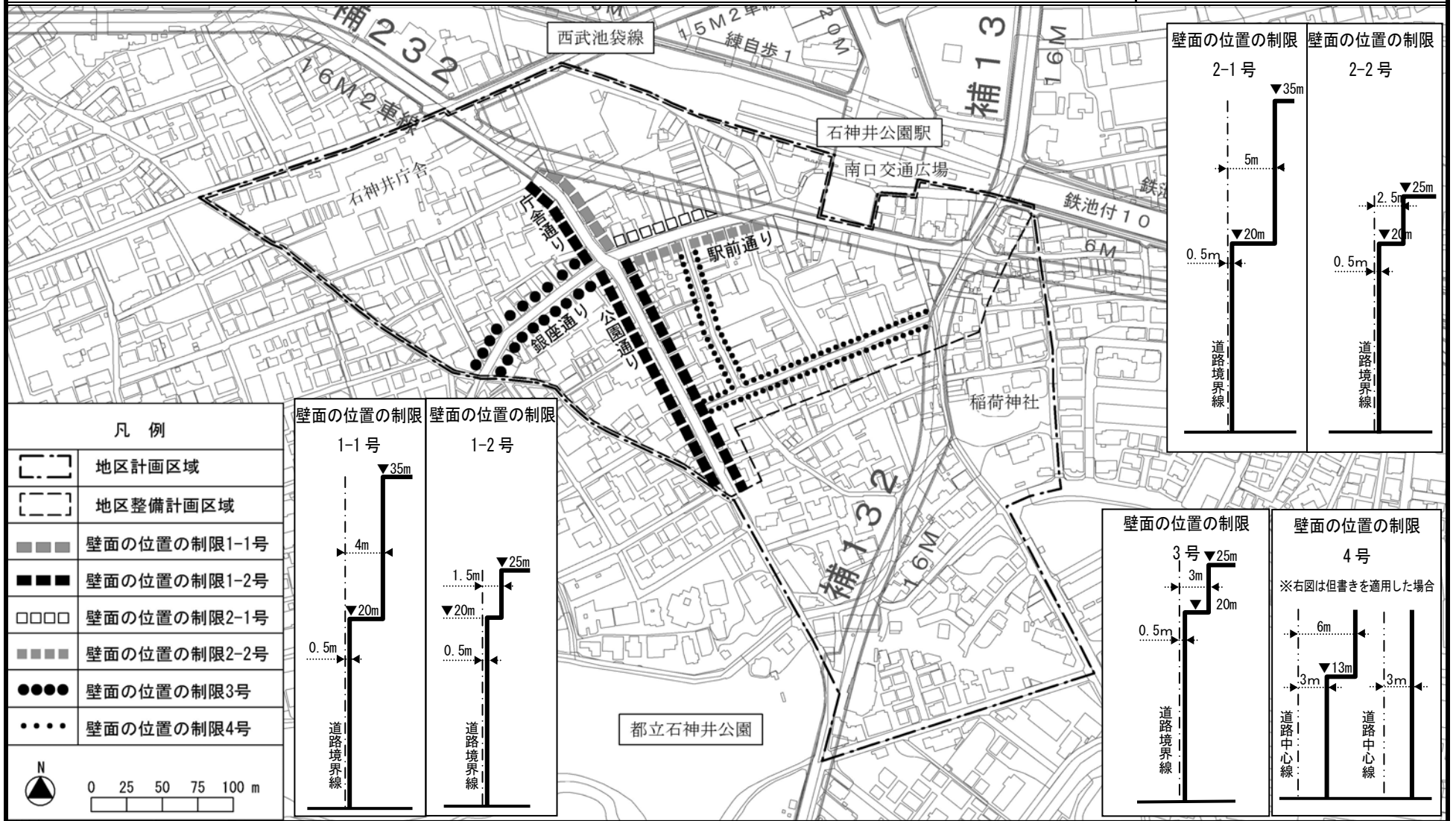
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号)MMT 利許第026号-1

東京都市計画地区計画

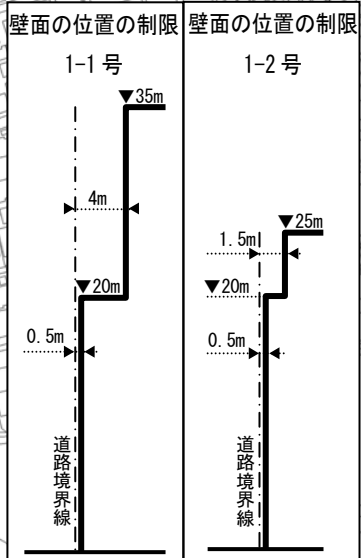
石神井公園駅南地区地区計画 計画図 3

〔練馬区決定〕

原 案



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	壁面の位置の制限1-1号
	壁面の位置の制限1-2号
	壁面の位置の制限2-1号
	壁面の位置の制限2-2号
	壁面の位置の制限3号
	壁面の位置の制限4号

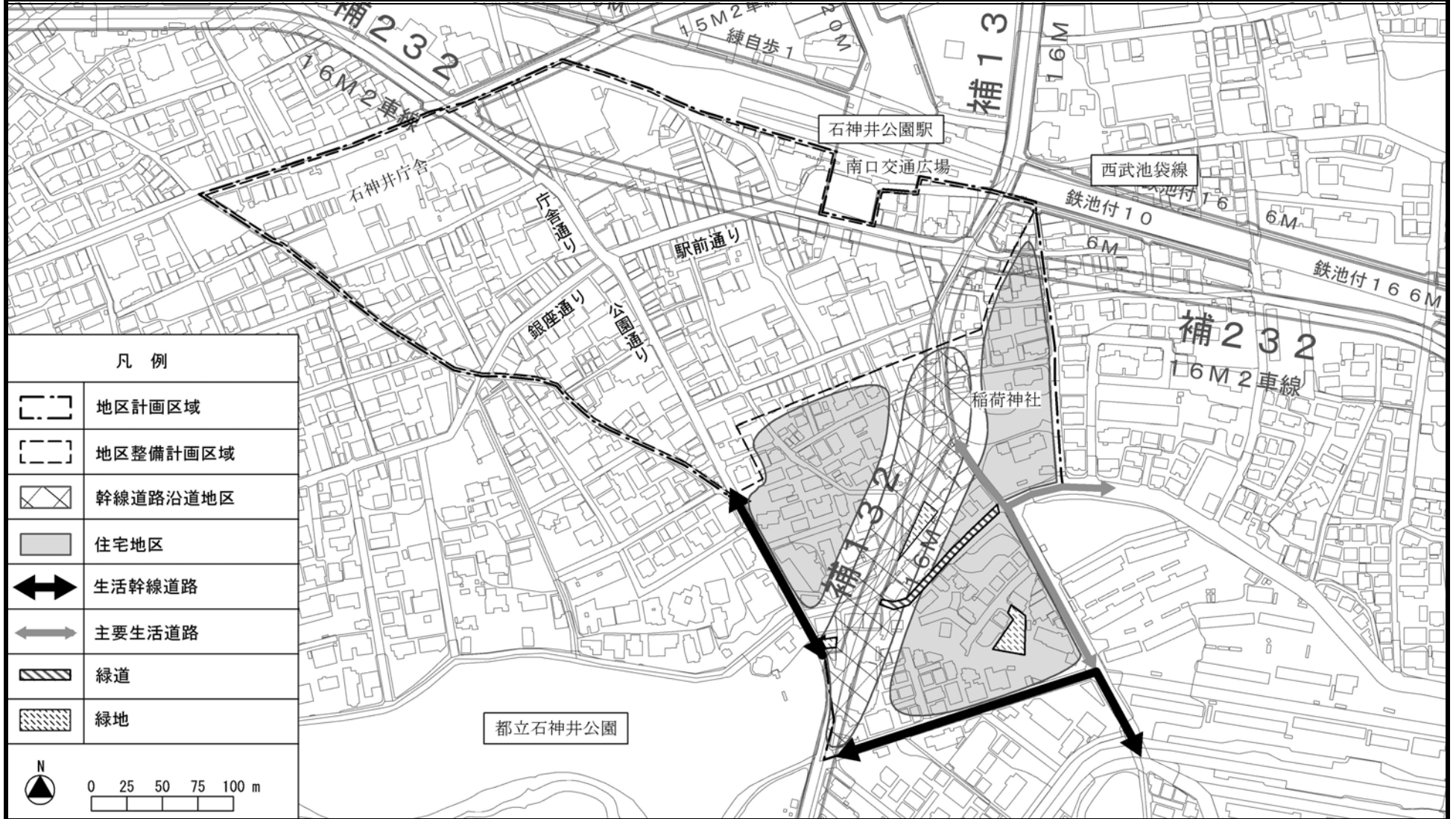


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 23 都市基交第 7 9 号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 23 都市基街測第 1 1 号、平成 23 年 5 月 2 5 日
 この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ずる。(利用許諾番号) MMT 利許第 0 2 6 号-1

東京都市計画地区計画 石神井公園駅南地区地区計画 方針付図

〔練馬区決定〕

原案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 23 都市基交第 79 号

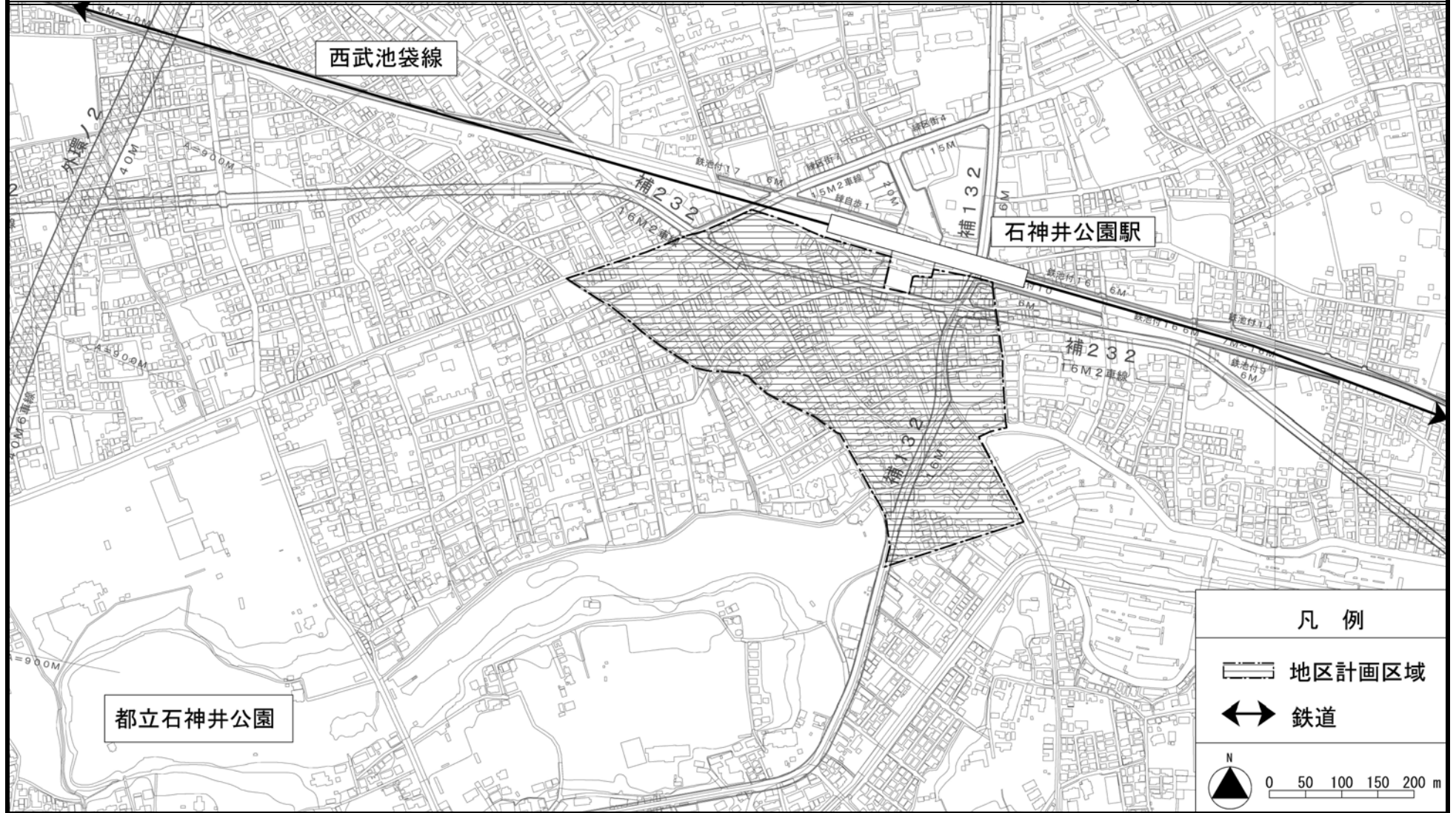
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 23 都市基街測第 11 号、平成 23 年 5 月 25 日

この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ずる。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号-1

東京都市計画地区計画
石神井公園駅南地区地区計画 位置図

[練馬区決定]

原 案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)23都市基交第79号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)23都市基街測第11号、平成23年5月25日

この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号)MMT利許第026号-1

石神井公園駅南地区地区計画 (原案) 説明資料



1	まちづくりの経緯	16
2	地区計画策定の考え方	17
3	地区計画(原案)の内容	17
	(1) 名称と位置および面積	17
	(2) 地区計画の目標	17
	(3) 区域の整備、開発および保全に関する方針	18
	(4) 地区整備計画	20
4	今後のスケジュール	30

平成24年 1月
練馬区 まちづくり推進調整課

1

まちづくりの経緯

石神井公園駅周辺では、西武池袋線の連続立体交差事業や、都市計画道路、南口交通広場等の整備が進められており、まちをめぐる状況が大きく変わりつつあります。

こうした事業とあわせて、「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」（平成15年6月策定）を踏まえた駅南口周辺のまちづくりを進めるため、平成21年3月に地権者を中心とした「石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会」が設立されました。

協議会では、まちづくりの方向性やルールについて、16回にわたり協議・検討するとともに、商店街通りごとの懇談会や住民懇談会を開催し、地域住民の皆さまのご意見を踏まえて、平成23年10月に「石神井公園駅南地区まちづくり計画」を策定しました。

区では、これを受けて建築物の建て方のルール等を具体的に定めるため、都市計画法に基づく地区計画を策定する手続きを進めており、このたび、「地区計画（原案）」を作成しました。

今後、地域住民の皆さまのご意見を伺いながら、地区計画の決定に向け、都市計画手続きを進めていきます。

■まちづくりの目標と方針図



2

地区計画策定の考え方

地区計画は、まちづくりの方向性を定める「目標」・「方針」と、具体的なまちのルール（規制）を定める「地区整備計画」で構成されます。

今回策定する地区計画は、地区計画区域を駅前商店街を含む商業系地区と都市計画道路補助132号線沿道を含む住居系地区の2つの区域に分け、「目標」・「方針」については、全区域で実施しますが、「地区整備計画」は商業系地区で定めます。

住居系地区は、幹線道路沿道の土地利用について、防災性の向上を踏まえた用途地域の変更に向けた協議・検討を引き続き行い、道路整備の進捗にあわせて、平成26年度を目途に地区整備計画を策定いたします。（18、20 ページ参照）

3

地区計画(原案)の内容

(1) 名称と位置および面積

地区計画の名称は、「石神井公園駅南地区地区計画」です。

地区計画の位置は、練馬区石神井町一丁目および三丁目の一部です。

面積は約 14ha です。



(2) 地区計画の目標

現在、西武池袋線の連続立体交差事業や都市計画道路補助132号線および補助232号線、南口交通広場等の整備が進められ、まちの変化とともに、これら事業とあわせて一体的なまちづくりが求められています。

そこで、土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、練馬主要区道33号線(庁舎通り・公園通り)をはじめとする道路網の整備・改善を進めることで、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで開放感のある街並みおよび防災性・快適性の高い良好な住環境の形成を目標とします。

(3) 区域の整備、開発および保全に関する方針

1) 土地利用の方針

立地特性を踏まえて本地区を6つに区分し、それぞれの地区の方針をつぎのように定めます。

①駅前商業地区

石神井公園の風情や周辺環境に配慮し、商業地の賑わいを感じる地域の顔として、土地の有効利用を促進し、街の活性化を図ります。

②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ります。

③商店街地区

商店街利用者が安全で安心して買い物することができ、土地の有効利用を促進し、賑わいのある商業空間を形成します。

④商業・住宅共存地区

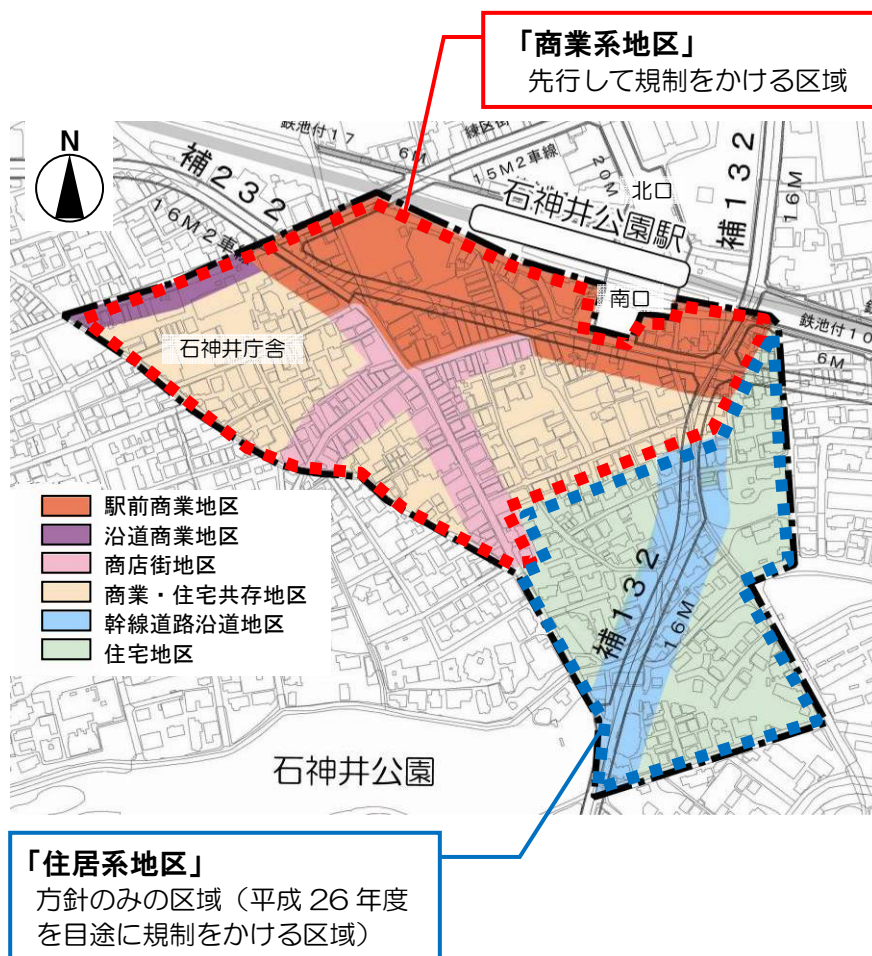
商業地に隣接する店舗と住宅が共存する地区として調和を図り、良好な環境を形成します。

⑤幹線道路沿道地区

防災性の向上を踏まえた土地の有効利用を図り、沿道の緑化環境を形成するとともに、既存の緑を活かした居住環境を保全します。

⑥住宅地区

石神井公園に隣接する閑静で緑豊かな住宅地として、良好な居住環境を保全します。



2) 地区施設の整備の方針

地区内の道路および公共空地について、その整備の方針をつぎのように定めます。

- ◆ 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、生活幹線道路および主要な生活道路を整備します。
- ◆ 潤いある快適な環境を維持するため、緑道および緑地を確保する。都市計画道路補助 132 号線については、緑豊かな沿道を形成するため、緑地等を配置します。

3) 建築物等の整備の方針

建築物等の整備の方針をつぎのように定めます。

- ◆ 商業の集積を促進するとともに、健全な商業地を形成するため、建築物等の用途の制限を定めます。
- ◆ 商業地の土地の高度利用を促進するとともに、賑わいと開放感のある商業空間を形成するため、商店街通り（生活幹線道路 1 号、主要生活道路 1 号および 2 号）ならびに区画道路 1 号および 2 号の沿道について、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および建築物の高さの最高限度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、道路斜線の適用を緩和します。
- ◆ 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ます。
- ◆ 石神井公園の風情が感じられ、賑わいある調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。
- ◆ 防災性を向上し、快適で安全な居住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、垣またはさくの構造の制限を定めます。

4) その他当該地区の整備・開発および保全に関する方針

その他当該地区の整備・開発および保全に関する方針をつぎのように定めます。

- ◆ 地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、保護樹木や鳥獣保護区に指定されている稲荷神社等の既存樹木の保全に努めます。

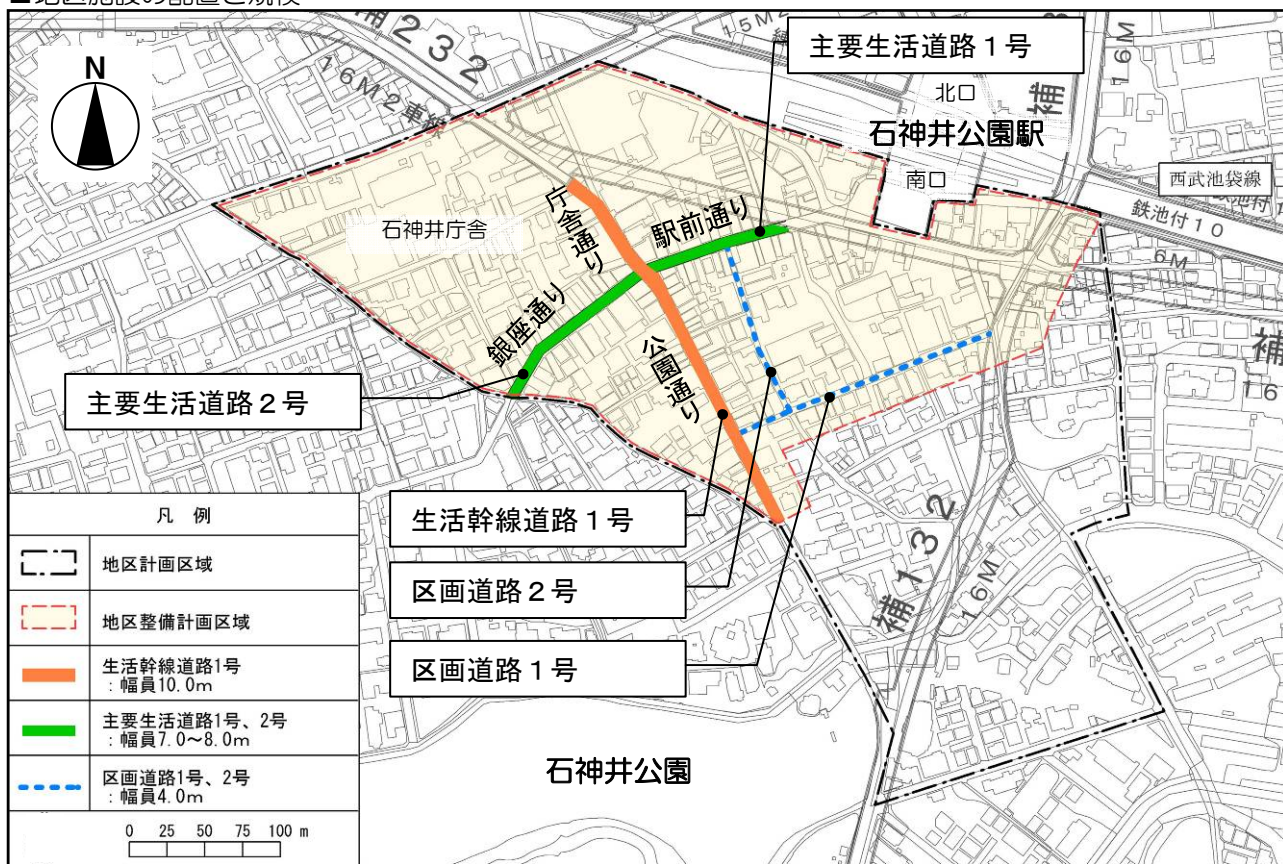
(4) 地区整備計画

地区計画の区域では、地区整備計画として、土地利用や地区施設の整備および建築物等の整備などの方針に従い、地区施設や建築物に関する事項を定めます。

1) 地区施設の配置および規模

生活幹線道路および主要生活道路、区画道路を、地区施設として配置と規模（幅員や延長）を定めます。なお、地区施設として定めると、それ以外の利用に供することはできません。

■地区施設の配置と規模

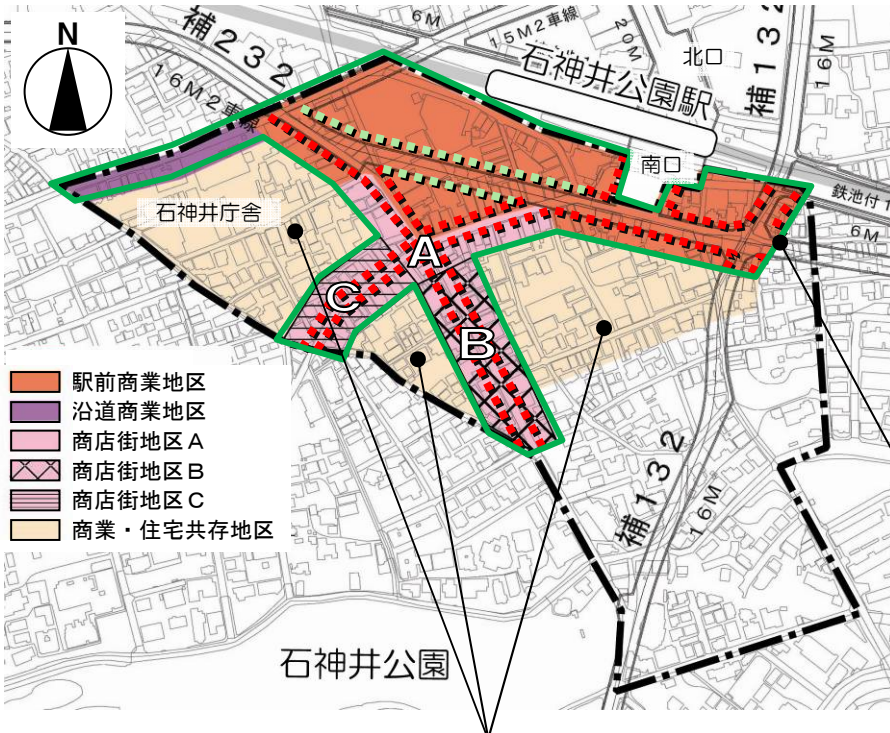


名 称		幅 員	延 長	備 考
道 路	生活幹線道路1号	10.0m	約 260m	拡幅
	主要生活道路1号	8.0m	約 120m	拡幅
	主要生活道路2号	7.0m	約 120m	拡幅
	区画道路1号	4.0m	約 180m	拡幅
	区画道路2号	4.0m	約 120m	拡幅

2) 建築物等の用途の制限

商業の集積を促進するとともに、健全な商業地を形成するため、建築物等の用途の制限を定めます。

■ 建築物等の用途の制限の内容



印が付いた沿道※
 建築物の道路に面する
 1階部分について
 住居系用途を規制して
 商業・業務系用途の集積
 を促進します。

住宅	住宅
住宅	住宅
住宅	店舗

※：印は、建築基準法第42条に掲げる道路に指定された時点から用途規制します。

**駅前商業地区・
 商店街地区・沿道商業地区**
 (以下の用途を規制)
 ・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
 項に規定する営業の用途に
 供する建築物(ラブホテル等
 の出店規制)



商業・住宅共存地区 (以下の用途を規制)

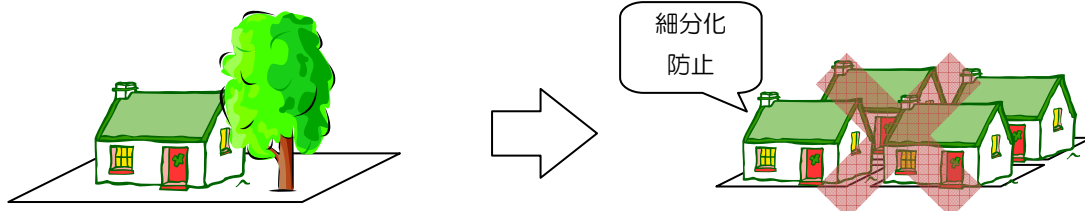
- 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 2 カラオケボックスその他これに類するもの
- 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する営業の用途に供する建築物



3) 建築物の敷地面積の最低限度

防災性を向上し、快適で安全な居住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

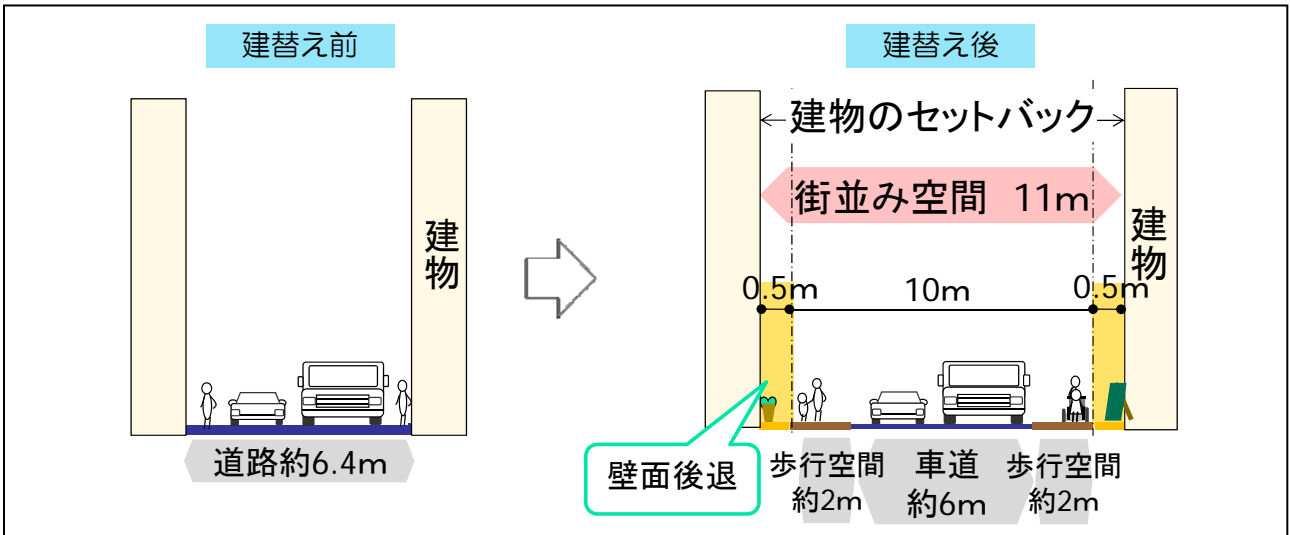
駅前商業地区	沿道商業地区	商店街地区	商業・住宅共存地区
80 m ²			



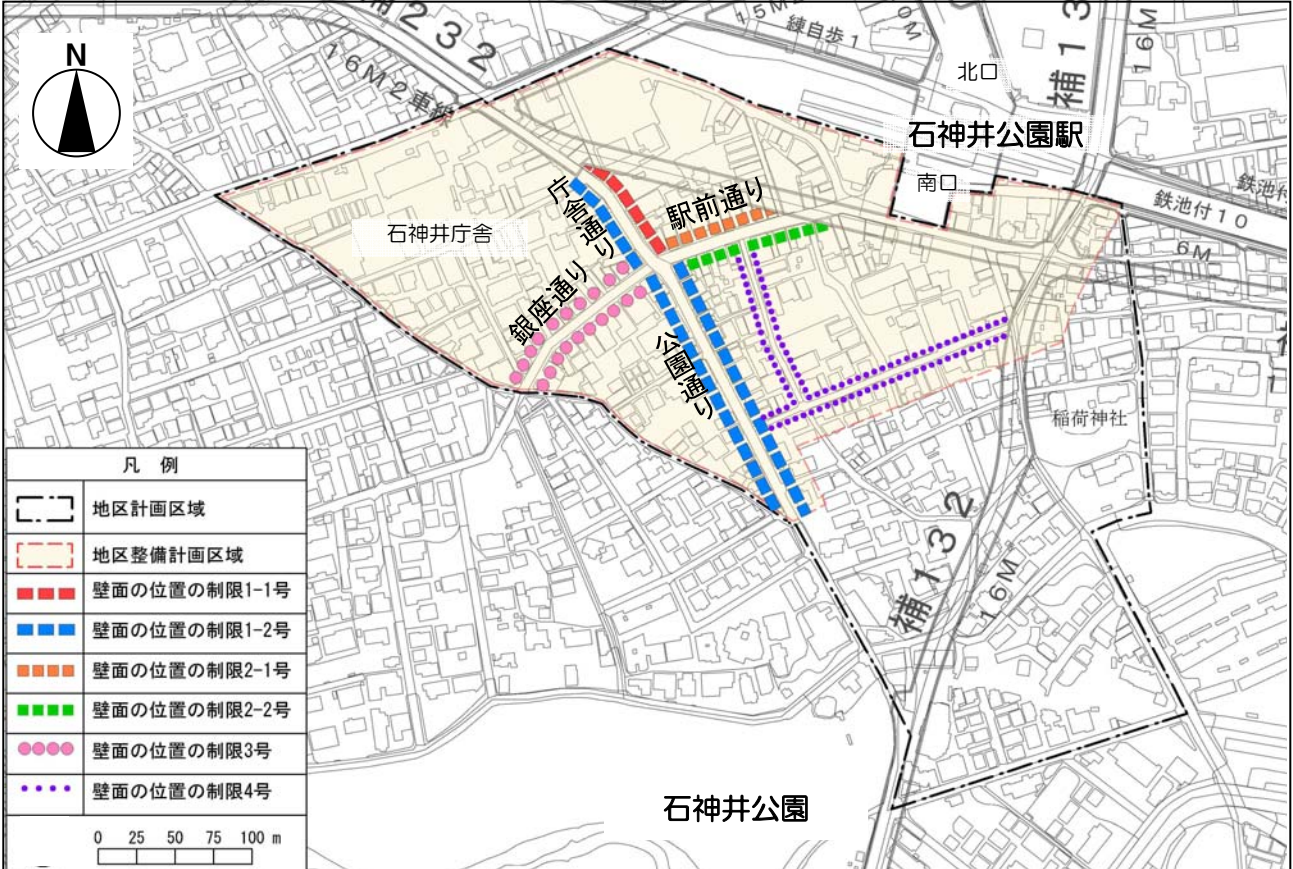
4) 壁面の位置の制限（壁面後退）

商業地の土地の高度利用を促進するとともに、賑わいと開放感のある商業空間を形成するため、商店街通り等の沿道について、壁面の位置の制限を定めます。

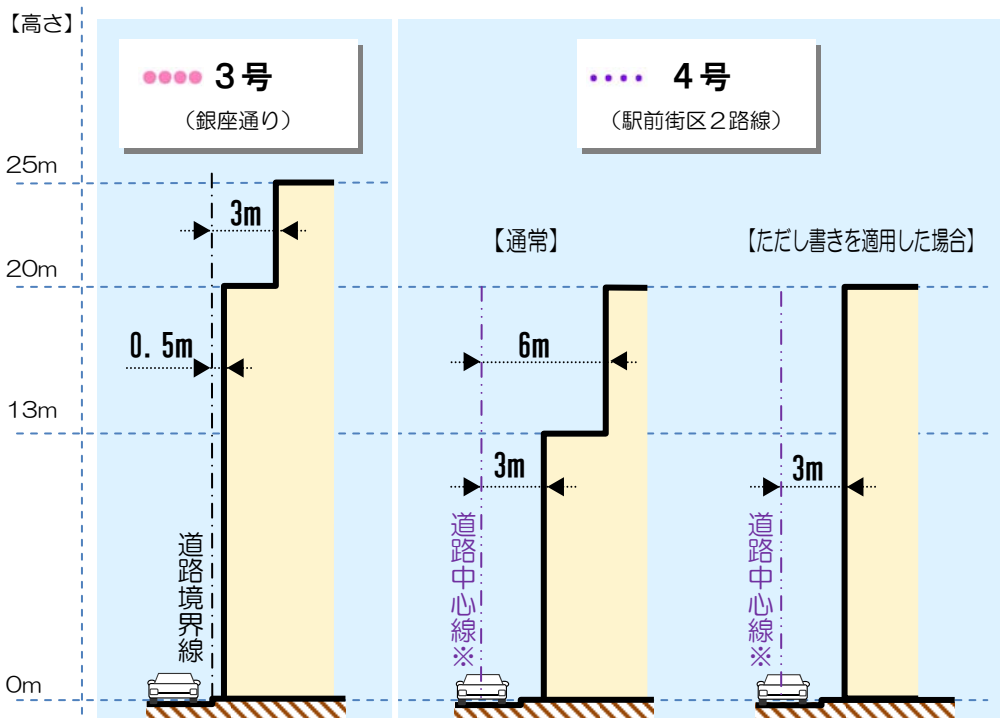
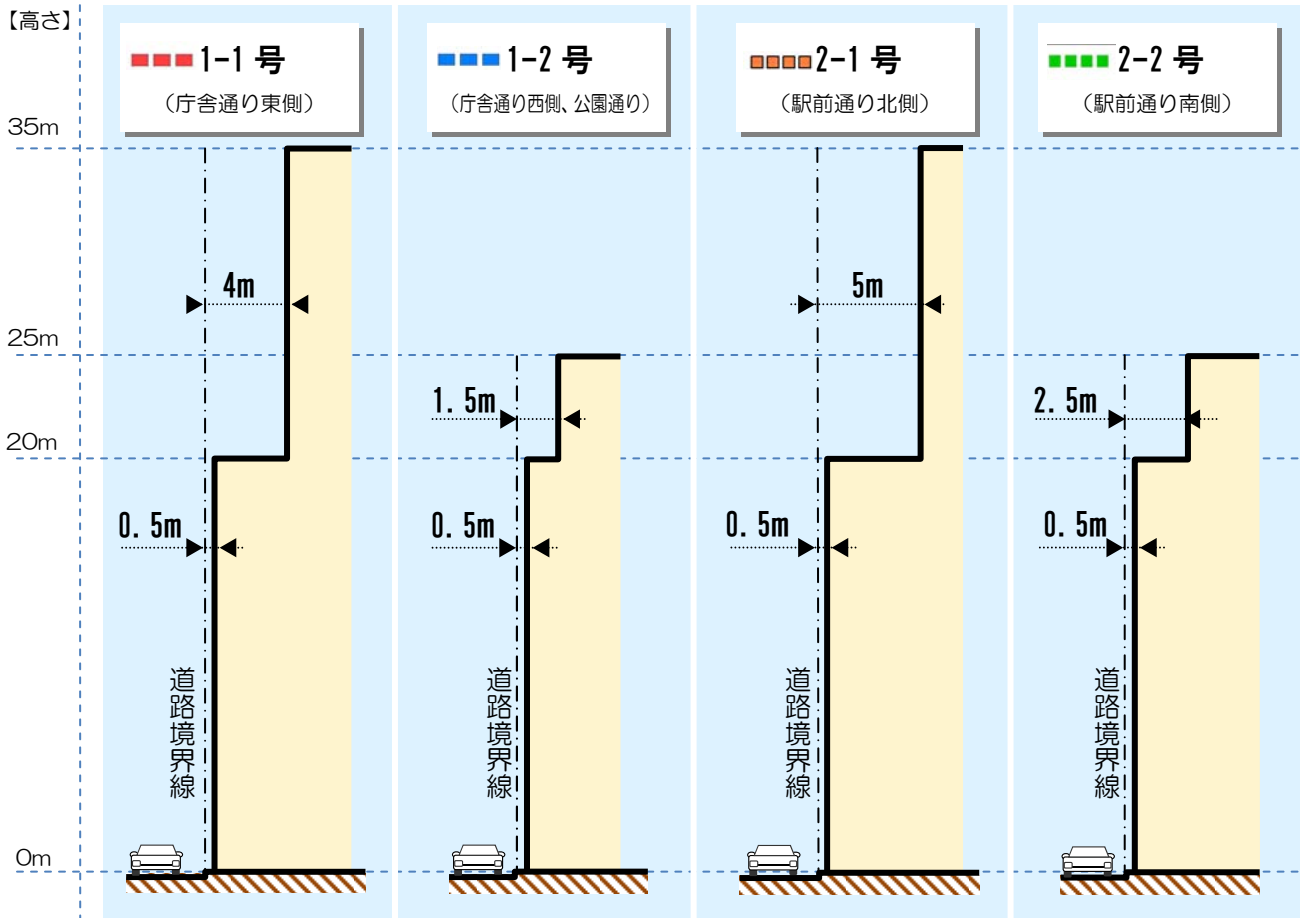
■ 壁面の位置のイメージ（庁舎・公園通りの場合）



■ 壁面の位置の制限（対象路線図）



■壁面の位置の制限（断面図）



※道路中心線から2.0mまでは建築基準法に基づき道路後退する必要があります。

5) 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、へい、擁壁、広告物、自動販売機、植栽のための工作物等交通の妨げとなるような工作物を設置することはできません。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はありません。

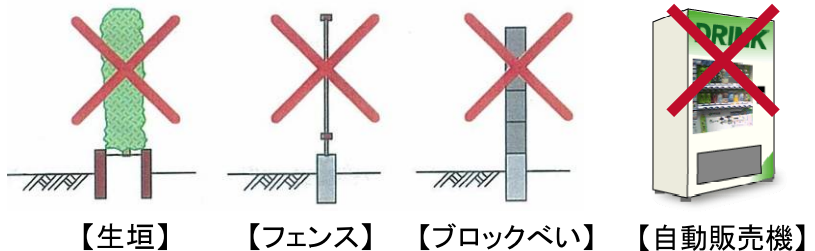
○設置できるもの

- ・置き看板、ワゴン、プランターボックスなど、容易に移動できるもの



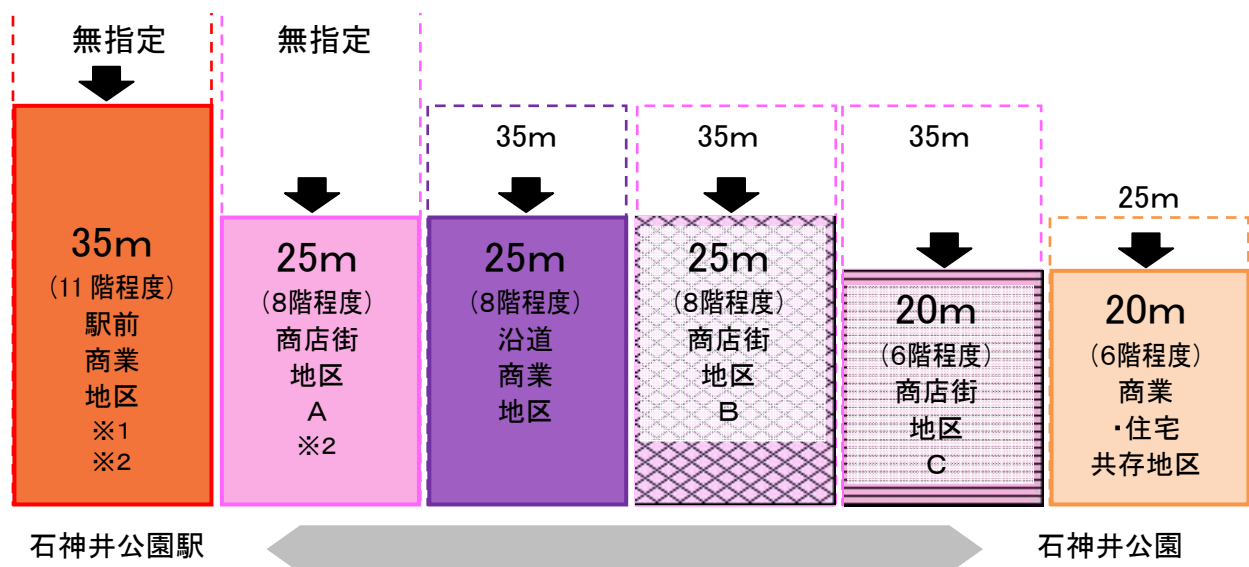
○設置できないもの

- ・門、へい、広告物、看板、自動販売機など交通の妨げになるような工作物



6) 建築物の高さの最高限度

通風・採光を確保し、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、地区ごとに建築物の高さの最高限度を定めます。(地区区分は21ページの図を参照)



※1：既存不適格の建築物のうち、周辺環境への配慮がされていると区長が認める場合については制限の緩和が可能です。

※2：大規模な敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合については制限の緩和が可能です。

7) 建築物等の容積率の最高限度

商業地の土地の高度利用を促進するとともに、賑わいのある商業空間を形成するため、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を緩和します。

今回の地区計画では、建築物の容積率の制限を緩和するために、

街並み誘導型地区計画を活用します

街並み誘導型地区計画は、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定め、建築物の容積率の制限や道路斜線の適用を緩和する制度です。

これにより、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用を推進したり、良好な街並みを形成します。

なお、街並み誘導型地区計画による緩和を受けるためには認定が必要となりますのでご注意ください。

■街並み誘導型地区計画の制度のイメージ

4つのルールを定めることによって

壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置制限

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の高さの最高限度

認定により
緩和を受けられます

建築物の
容積率の
制限

道路斜線

地権者の
負担軽減

街並み
形成

■街並み誘導地区計画の活用事例（横浜仲通り）

地区計画策定前に
建てられた建物

地区計画策定後に
建てられた建物



○容積率の最高限度

容積率の最高限度は、都市計画で定められている指定容積率と壁面の位置の制限のある前面道路*によって以下のように定めます。

*壁面の位置の制限のある道路に面しない敷地については、地区計画による容積率の最高限度の緩和はありません。

■容積率の最高限度の区分一覧*

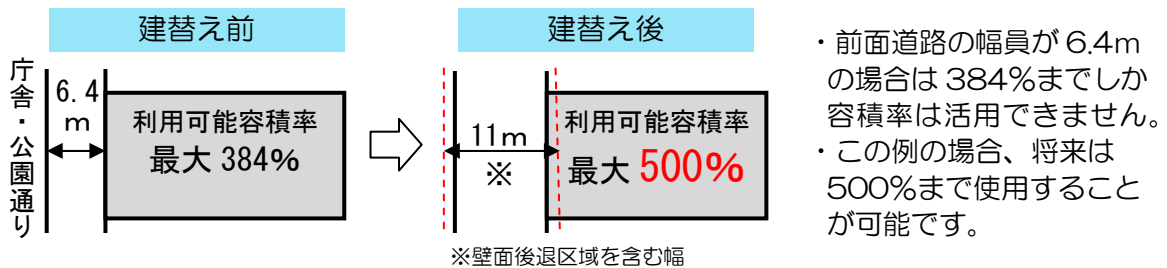
地区区分	壁面の位置の制限対象路線	地区計画による容積率の最高限度	現在の実質容積率	地区区分	壁面の位置の制限対象路線	地区計画による容積率の最高限度	現在の実質容積率
駅前商業地区	1-1号 ■■■■	500%	約384%	商店街地区B	1-2号 ■■■■	400%	約384%
	2-1号 ■■■■	500%	約438%		4号 ●●●●	360%	約240%
商店街地区A	1-2号 ■■■■	500%	約384%	商店街地区C	3号 ●●●●	400%	約342%
	2-2号 ■■■■	500%	約438%	商業・住宅共存地区	4号 ●●●●	300%	約240%
	3号 ●●●●	480%	約342%				
	4号 ●●●●	360%	約240%				

*地区区分は21ページの図、壁面の位置の制限の対象路線は22ページの図を参照

■容積率の最高限度の緩和の考え方

・通常、容積率は前面道路の幅員により制限を受けます。地区計画で壁面の位置を後退することにより、この制限を緩和します。

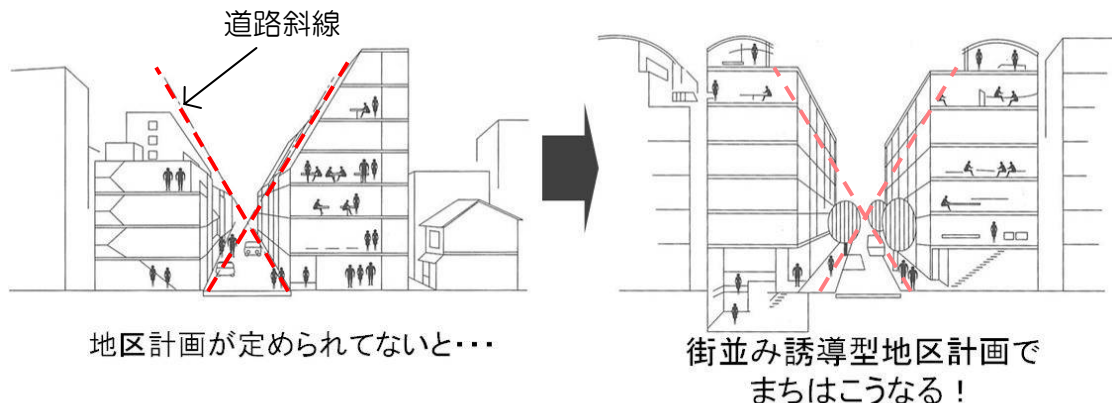
<例>庁舎・公園通り（壁面の位置の制限 1-1号）に面する指定容積率500%の敷地の場合



【参考】道路斜線の緩和

通常、建築物は道路斜線（道路の反対側の境界線を起点とする斜線）の高さを超えて建築することはできません。しかし、街並み誘導型地区計画によって道路斜線を緩和することで、建築の自由度の向上と街並みを整える効果が期待されます。

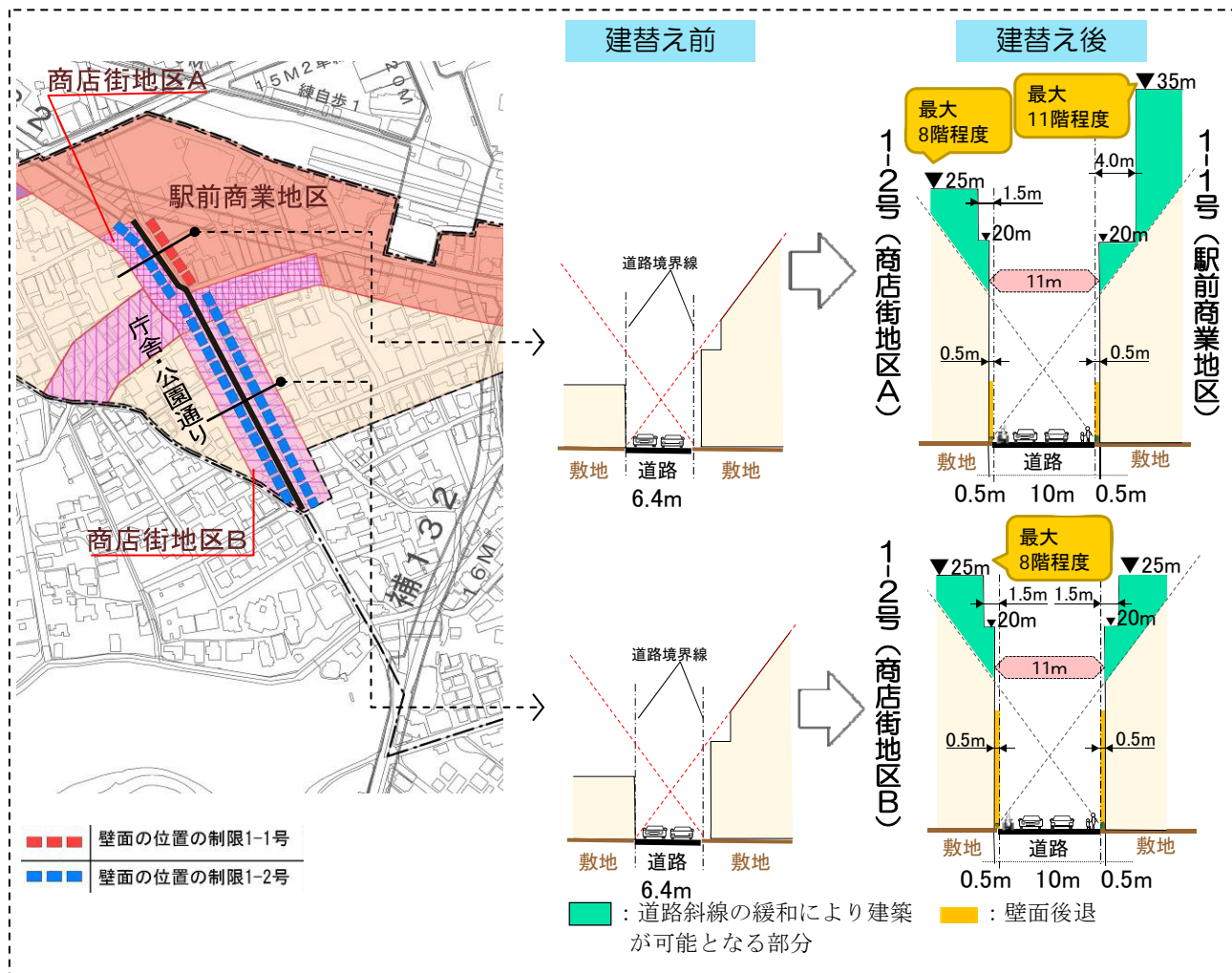
*壁面の位置の制限対象路線ごとの道路斜線の緩和イメージは27~28ページ参照



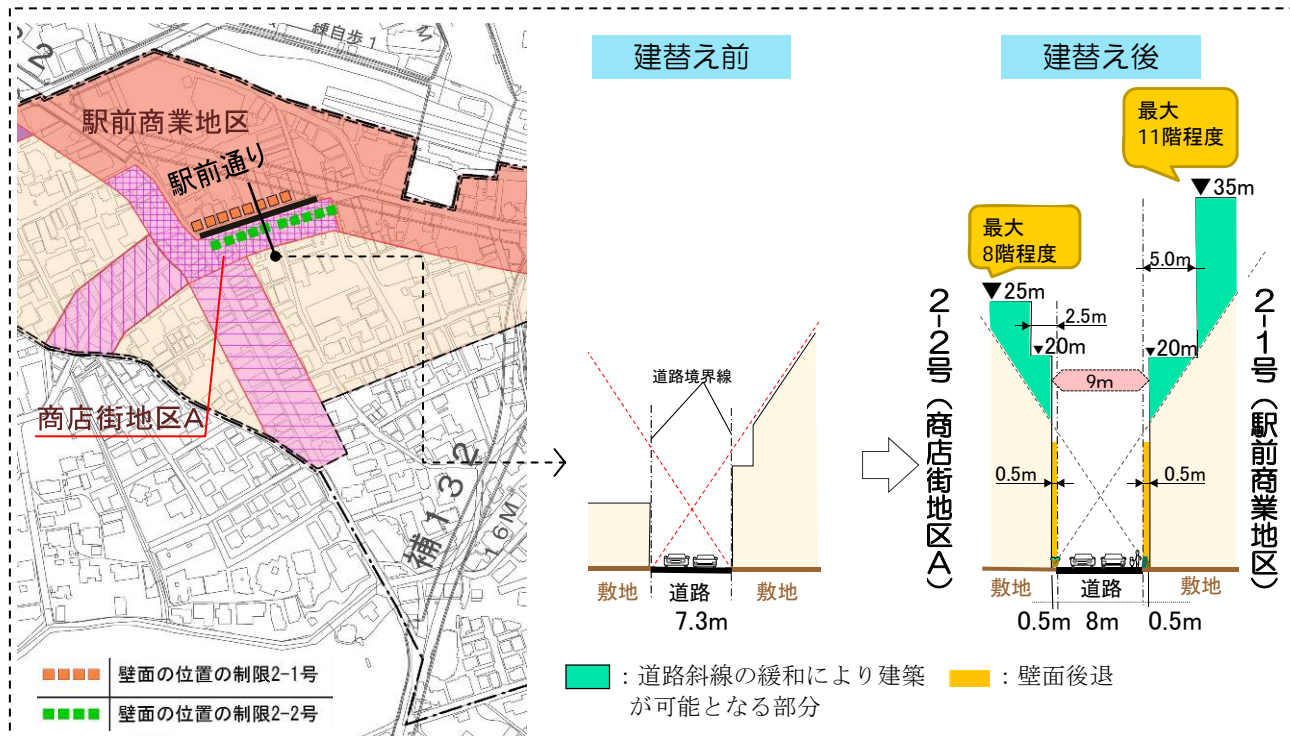
【出典】街並み誘導型地区計画のつかい方（街並み誘導型地区計画研究会/ぎょうせい）

【参考】壁面の位置の制限対象路線ごとの建築物の建て方のイメージ

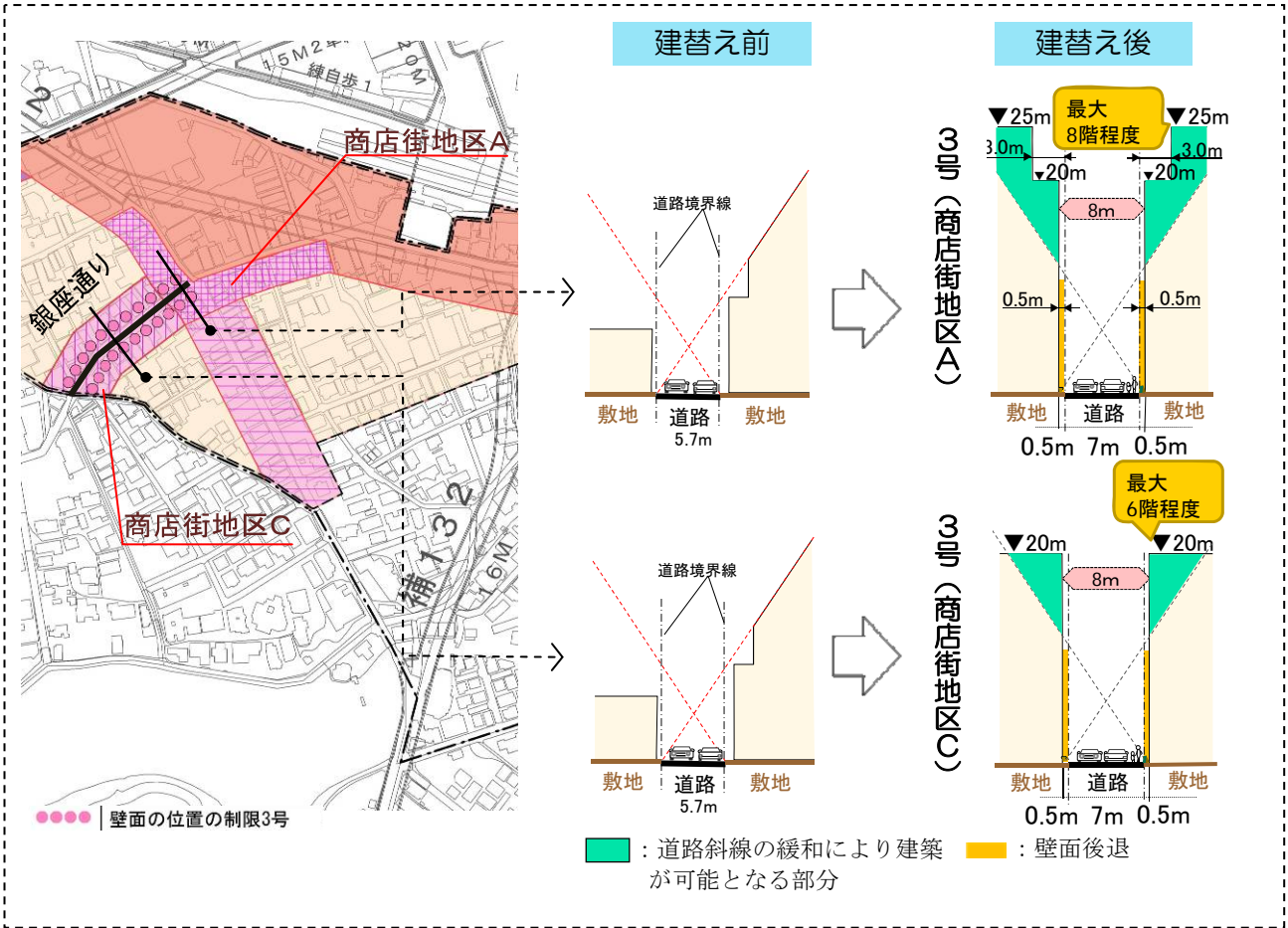
○庁舎・公園通り（壁面の位置の制限1-1号、1-2号）



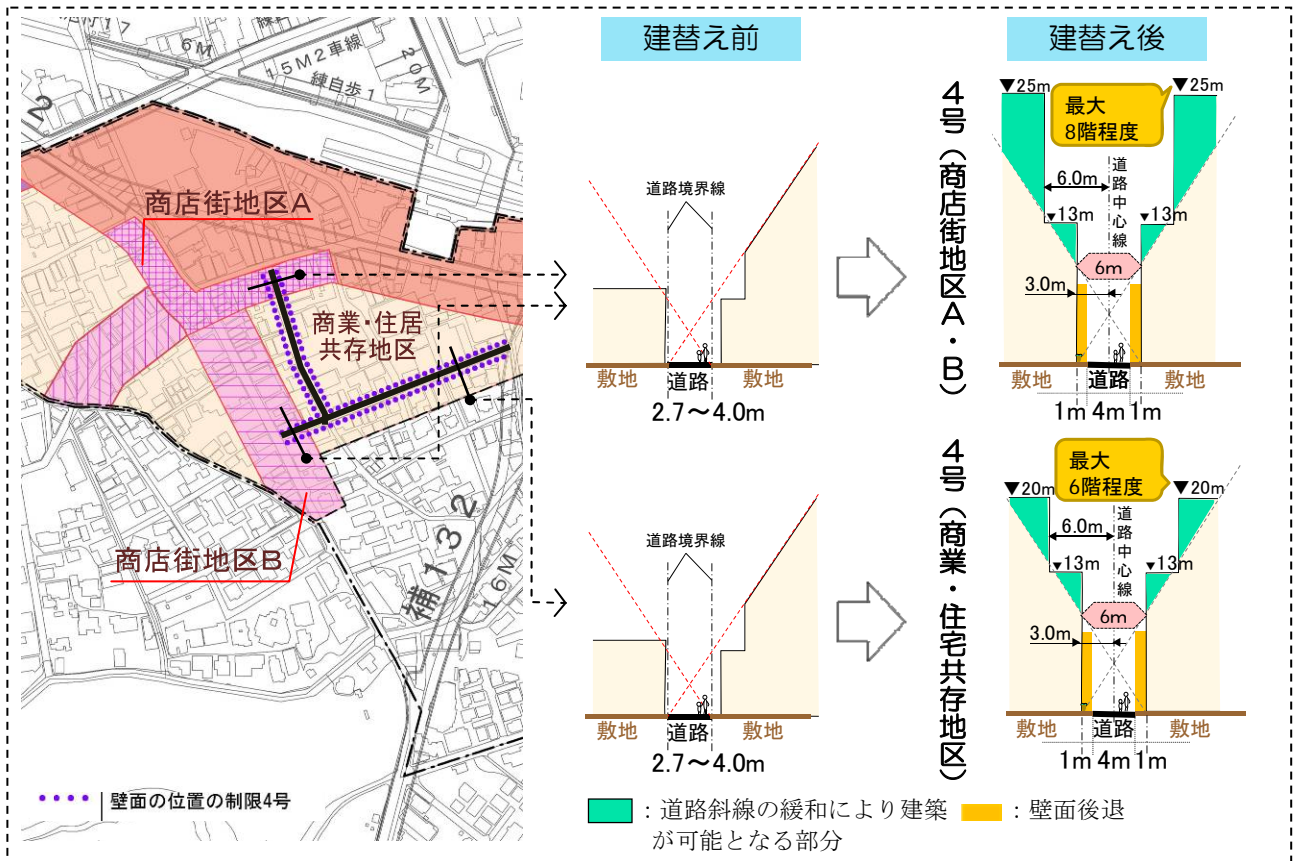
○駅前通り（壁面の位置の制限2-1号、2-2号）



○銀座通り（壁面の位置の制限3号）



○駅前街区（壁面の位置の制限3号）



8) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

賑わいのある空間と石神井公園の風情を感じられ、賑わいのある調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。

- ◆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します。
- ◆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してします。
- ◆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します。

【イメージ写真】



9) 垣またはさくの構造の制限

防災性を向上し、快適で安全な居住環境を維持するため、建築物の周囲に垣またはさくを設ける場合は、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とします。

ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りではありません。

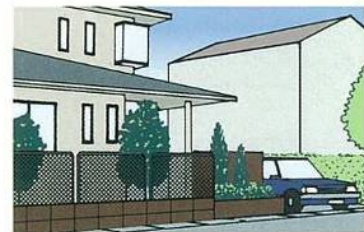
〈垣またはさくの構造例〉



生垣

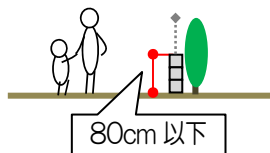


格子



フェンス

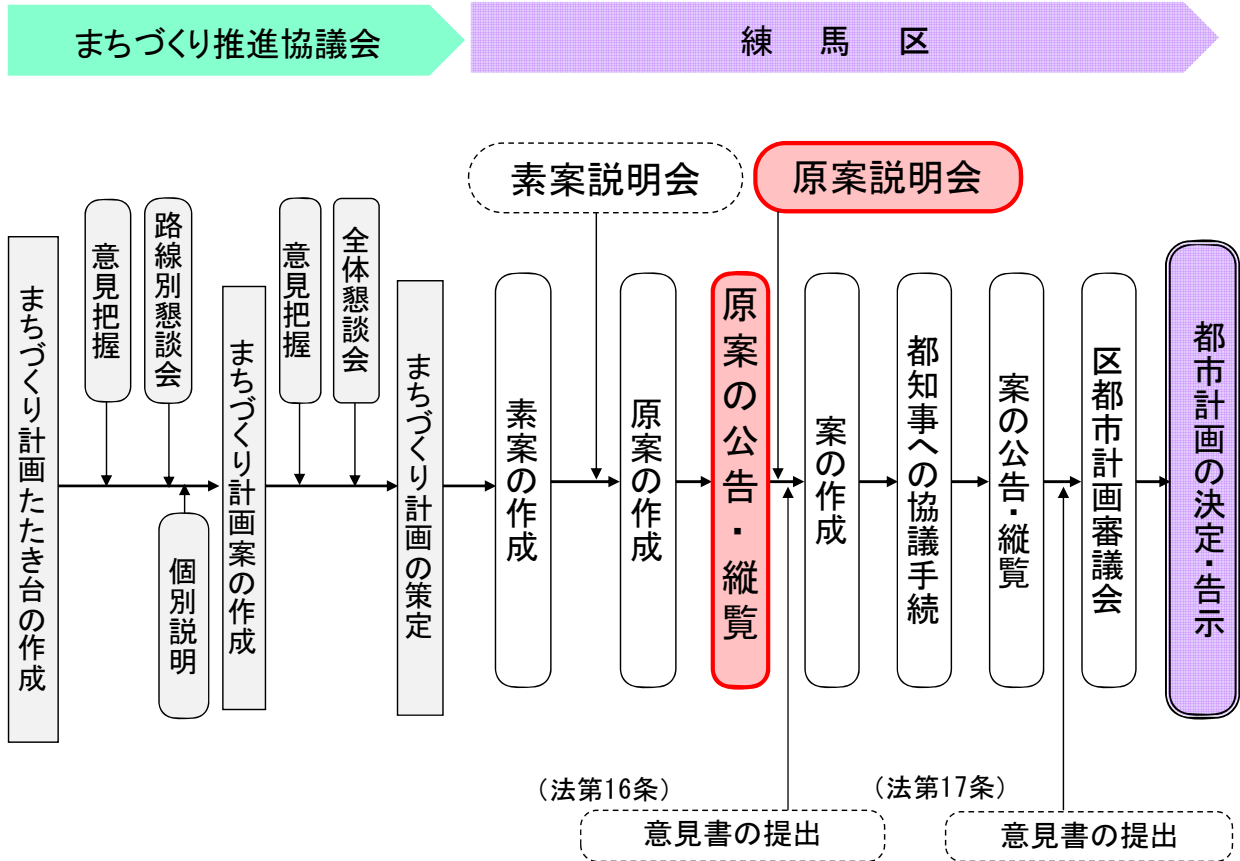
※ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りではありません。



4

今後のスケジュール

各手続きを経て、平成 23 年度の都市計画決定を目指します。



●お問合せはこちらまで

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 まちづくり推進調整課

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

TEL : 03-5984-4758 (直通) FAX : 03-5984-1226

メール : matusuisin@city.nerima.tokyo.jp

ホームページ : 練馬区役所ホームページのトップページから

【区政情報】 → 【まちづくり・都市計画】 → 【各地域ごとのまちづくり】

→ 【石神井公園駅周辺のまちづくり】 でご覧いただけます。

地区の現況写真



石神井公園駅南口 駅前



駅前通り



公園通り



住居系地区



住居系地区の緑道



住居系地区