

石神井公園駅南地区地区計画・石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等

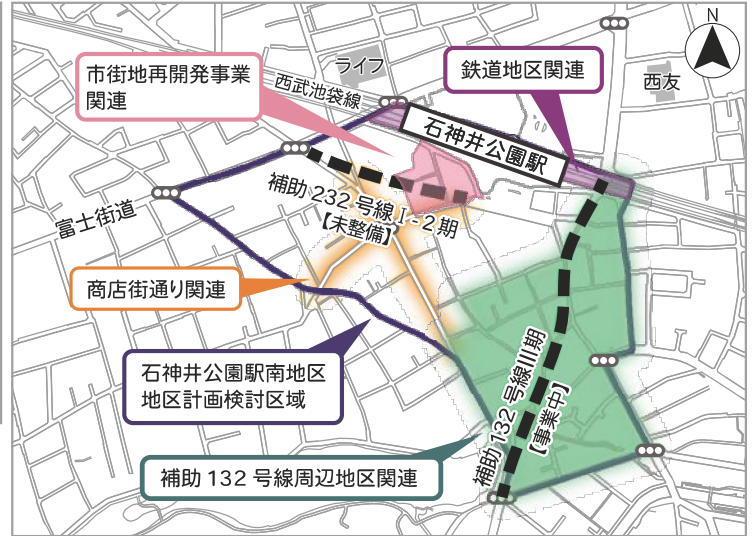
原案説明資料

令和2年(2020年)7月 [発行] 練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

今回の都市計画変更等は、

- ・ **補助132号線の整備の進捗**(令和4年度完了予定)
- ・ **商店街通りの街並み整備計画の検討**(無電柱化等)
- ・ **鉄道の連続立体交差事業等の完了**(平成29年3月)
- ・ **南口西地区市街地再開発事業の検討**

に伴い行うものです。



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

補助132号線の整備の進捗に伴う、沿道周辺地区の地区計画等の変更について

補助132号線の整備が令和4年度に完了予定であることから、その沿道周辺の土地利用の誘導と良好な住環境の保全等を図るため、地区計画において建築物等のルールを定め、関連する用途地域等の変更を行います。

商店街通りの街並み整備計画の検討に伴う、地区計画の変更について

バスルートの振り替えなどにより商店街通りの状況が変わることから、沿道の柔軟なまちづくりが可能となるよう、地区計画で定める道路(地区施設)幅員等の変更を行います。

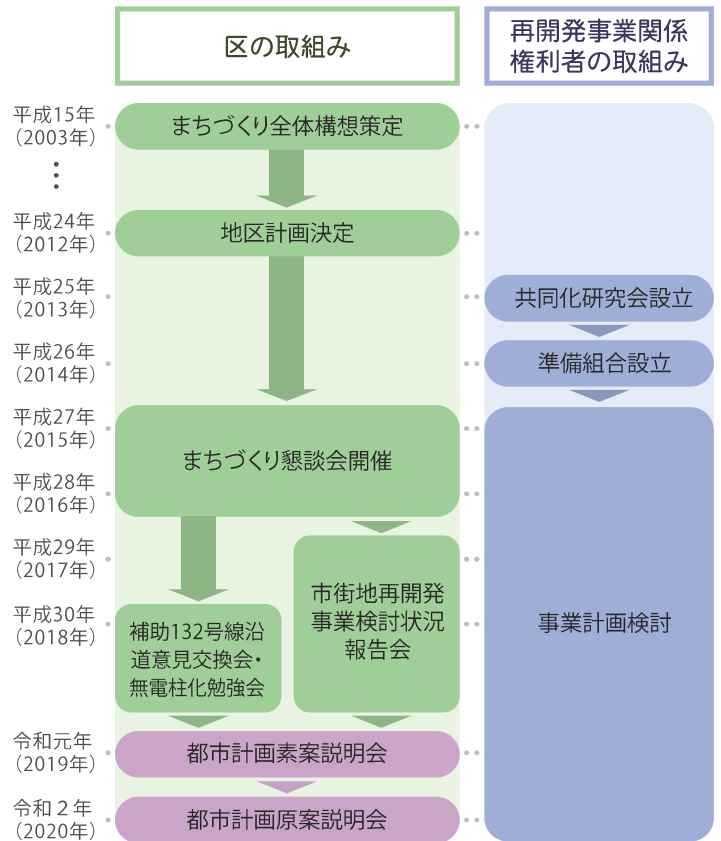
連続立体交差事業等の完了に伴う、鉄道地区の地区計画等の変更について

鉄道の高架化や複々線化に伴い、用途地域の境界が不明確となったことや、高架下利用が可能となり、土地利用の一体的誘導を図る必要性が生じたため、地区計画において建築物等のルールを定め、関連する用途地域等の変更を行います。

南口西地区における市街地再開発事業の決定等について

敷地が細分化され、空地や樹木がほとんどなく、また、道路が狭く歩行者、自転車、自動車が輻輳し、危険な状況が生じている地域において、空地や樹木等の創出、安全な歩行者空間の整備など、地域の課題に対応したまちづくりの期待ができる事業を推進するため、市街地再開発事業の決定や、それに併せた地区計画の変更等を行います。

これまでの経過



【お問い合わせ先】

〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1

練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課 まちづくり担当係(渡邊、今野、守口、北村、荒川、原島)

TEL 03-5984-1243(直通) FAX 03-5984-1226 E-MAIL SEIBU03@city.nerima.tokyo.jp

1. 地区計画変更(原案)の内容

(1) 名称と面積

- ・ 名称：石神井公園駅南地区地区計画
- ・ 面積：15.6ha

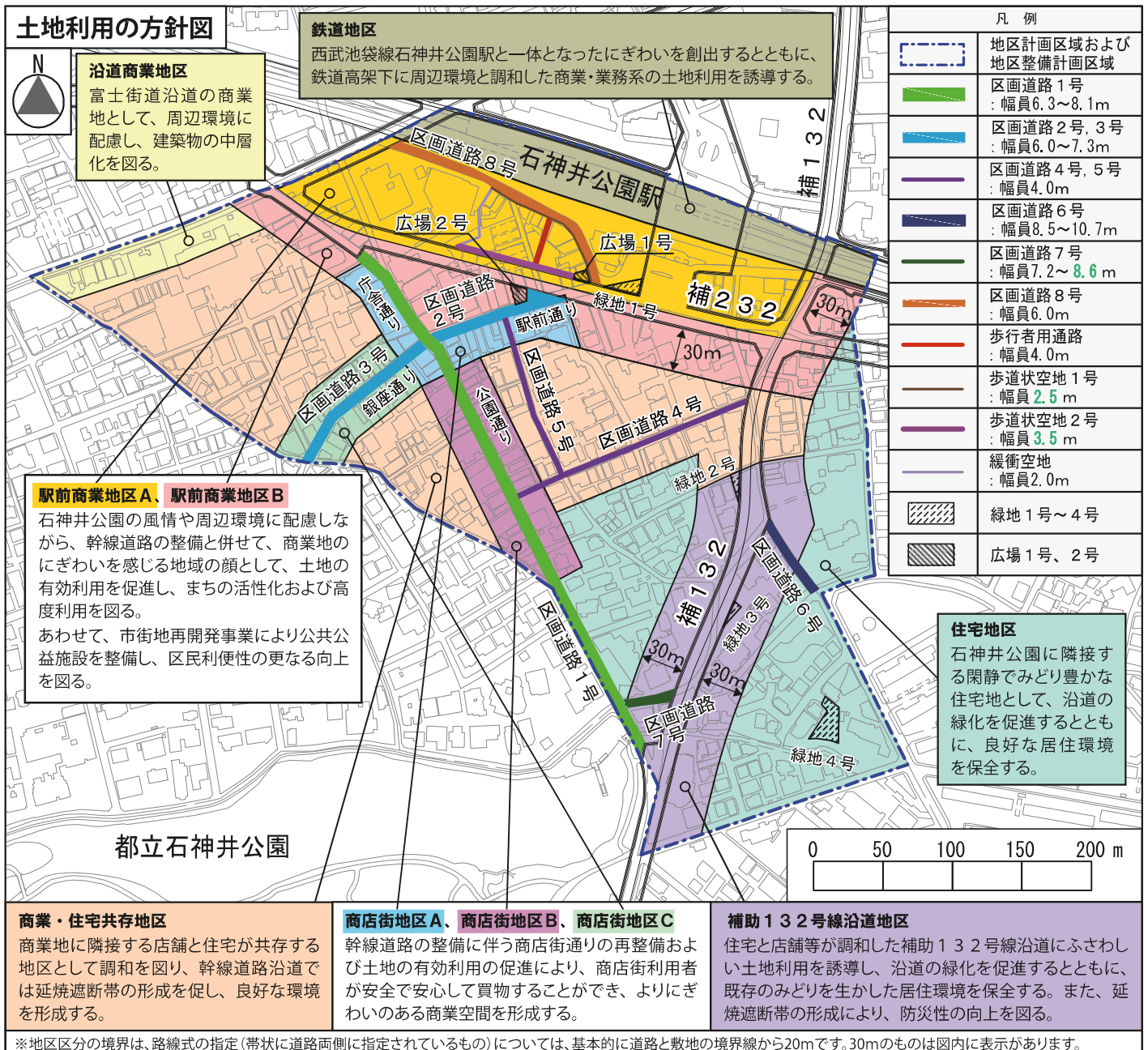
(2) 地区計画の目標

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まちの実現を目指すため、以下の目標を定めます。

- 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。

(3) 土地利用の方針

緑字：素案からの変更内容



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

(4) 地区施設の配置 (位置については左ページ「土地利用の方針図」を参照)

○新たに以下の地区施設を定めます。

緑字：素案からの変更内容

名称	内容	名称	内容
区画道路 6号	幅員 8.5m～ 10.7m	広場 1号	面積約 60㎡
区画道路 7号	幅員 7.2m～ 8.6 m	広場 2号 (形状のみ変更)	面積約 110㎡
区画道路 8号	幅員 6.0m	歩道状空地 1号	幅員 2.5 m
緑地 1号	面積約 170㎡	歩道状空地 2号	幅員 3.5 m
緑地 2号	面積約 70㎡	歩行者用通路	幅員 4.0m
緑地 3号	面積約 90㎡	緩衝空地	幅員 2.0m
緑地 4号	面積約 380㎡		

○既に定めている以下の地区施設の内容を変更します。

現行		変更案	
名称	内容	名称	内容
生活幹線道路 1号	幅員 10.0m	区画道路 1号	幅員 6.3～8.1m
主要生活道路 1号	幅員 8.0m	区画道路 2号	幅員 7.1～7.3m
主要生活道路 2号	幅員 7.0m	区画道路 3号	幅員 6.0m
区画道路 1号	幅員 4.0m	区画道路 4号 (名称のみ変更)	幅員 4.0m
区画道路 2号	幅員 4.0m	区画道路 5号 (名称のみ変更)	幅員 4.0m

(5) 建築物等に関する事項

：現行からの変更内容

1) 建築物等の用途の制限

目的：地区にふさわしくない用途の建築物を規制し、住環境等を保全します。

○新たに鉄道地区、補助 132 号線沿道地区に用途の制限を定めます。

対象地区	建築できない用途
鉄道地区 駅前商業地区 A、B 沿道商業地区 商店街地区 A、B、C	<ul style="list-style-type: none"> ・風営法に係る営業の用途に供する建築物 ・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車庫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部分は除く。
商業・住宅共存地区	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・カラオケボックスその他これに類するもの ・風営法に係る営業の用途に供する建築物
補助 132 号線沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、旅館、葬祭場 ・ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 ・自動車教習所
住宅地区	—

2) 建築物の容積率の最高限度

目的：商業地の土地の高度利用を促進するとともに、にぎわいのある商業空間の形成を図ります。

○駅前商業地区 A における地区区分の分割に伴う整理をしておりますが、その他の変更はありません。

壁面後退に併せて指定しており、具体の最高限度は、P4 の「4) 壁面の位置の制限」の図内に記載のとおりです。

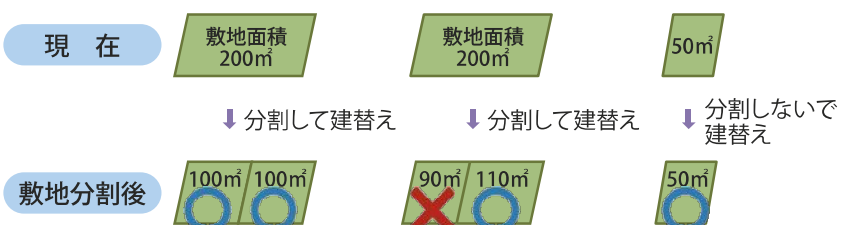
3) 建築物の敷地面積の最低限度

目的：建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図ります。

○新たに補助 132 号線沿道地区、住宅地区に敷地面積の最低限度を定めます。

対象地区	敷地面積の最低限度
鉄道地区	—
駅前商業地区 A、B 沿道商業地区 商店街地区 A、B、C 商業・住宅共存地区	80㎡
補助132号線沿道地区 住宅地区	100㎡

※敷地面積の最低限度が 100 ㎡の場合



4) 壁面の位置の制限

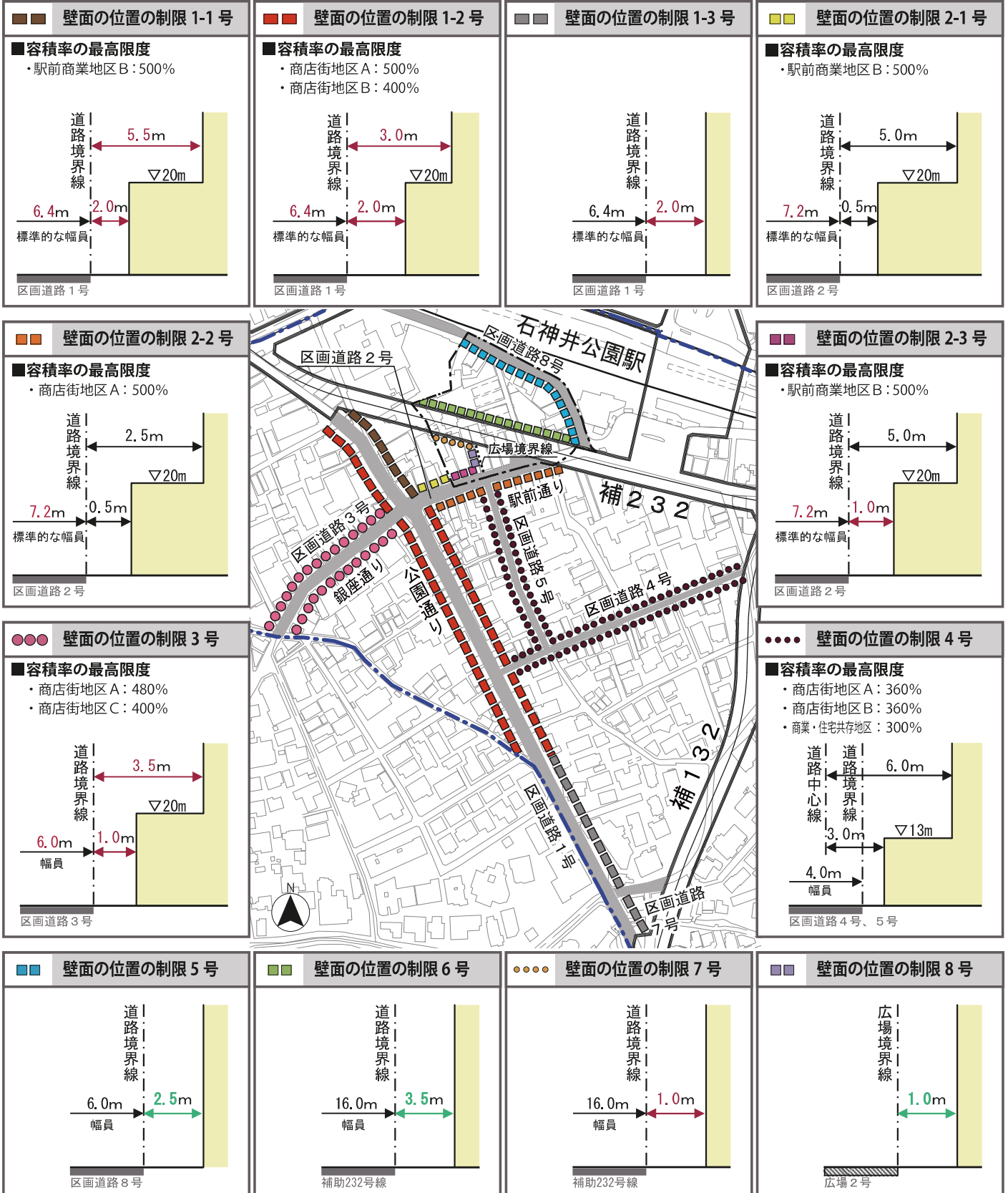
目的：防災性の向上やにぎわいと開放感のある街並みの形成、快適で安全な空間の創出等を図ります。

○新たに、補助132号線沿道地区および住宅地区の区画道路1号沿い、市街地再開発事業区域内に壁面の位置の制限を定めます。また、壁面の位置の制限1-1号、1-2号、2-1号、2-2号、3号については、商店街通りにおける地区施設の幅員変更に伴い、壁面の位置の制限の基点が変わるため、後退寸法を見直します。(後退位置は、現行とほぼ同じ位置となります。)

●素案から、壁面の位置の制限5号と壁面の位置の制限6号の内容を変更しました。

※壁面の位置の制限1-2号、4号についてはただし書きあり。

赤字：現行からの変更内容 緑字：素案からの変更内容



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都市基交都第2号、令和2年4月16日 (承認番号)2都市基交都第8号、令和2年4月17日

5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

目的：壁面後退区域内の工作物の設置を制限し、歩行者の安全性・利便性を確保し、良好な景観を形成します。

○新たに、補助 132 号線沿道地区および住宅地区の区画道路 1 号沿い（壁面の位置の制限 1-3 号の区域内）に工作物の設置制限を定めます。

対象区域	工作物の設置制限
壁面の位置の制限により建築物が後退した区域	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。

6) 建築物等の高さの最高限度

目的：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た景観を形成します。

○新たに鉄道地区、補助 132 号線沿道地区、住宅地区に高さの最高限度を定めます。
また、駅前商業地区 A、駅前商業地区 B の内容を変更します。

対象地区	高さの最高限度
鉄道地区	35m
駅前商業地区 A	1 面積が2,000㎡以上の敷地で、前面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ついては、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、高度利用地区内または総合設計の許可を受けた建築物
駅前商業地区 B	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。
沿道商業地区 商店街地区 A、B	25m (商店街地区 A のみ) 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。
商店街地区 C、商業・住宅共存地区、 補助132号線沿道地区	20m (※)
住宅地区	17m

※商業・住宅共存地区については、日影規制と同様の規制を高さの最高限度に定めております。

7) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

目的：統一性のある街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図ります。





○新たに鉄道地区、補助 132 号線沿道地区、住宅地区に建築物等の形態または意匠等の制限を定めます。

対象地区	建築物等の形態または意匠の制限
全地区	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとす。 ・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する。 ・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したものとす。

8) 垣または柵の構造の制限

目的：沿道の緑化を促進し、地震時に塀の倒壊を防ぎ道路沿いの安全な歩行空間を確保します。

○新たに補助 132 号線沿道地区、住宅地区に塀等の構造の制限および接道緑化の最低限度を定めます。

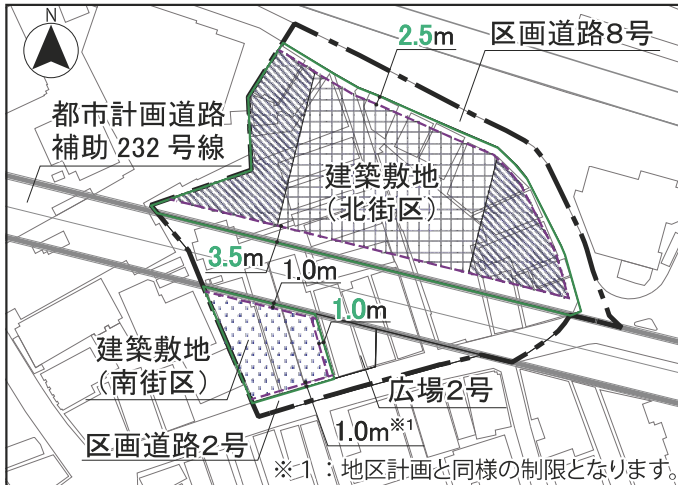
対象地区	垣または柵の構造の制限
鉄道地区	—
駅前商業地区 A、B 沿道商業地区 商店街地区 A、B、C 商業・住宅共存地区 補助132号線沿道地区 住宅地区	道路に面して設ける垣または柵の構造は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。 ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りでない。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>高さ80cmを超える ブロック塀</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>生け垣</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>フェンス</p>  </div> </div>
補助132号線沿道地区 住宅地区	敷地が道路に接する長さに応じ、道路に沿って一定割合（約 20 ～ 35%）以上緑化すること。ただし、道路に接する長さが短い敷地においては、出入口等に必要な空間として 3 m は確保できるよう配慮する。この場合でも、可能な限り接道緑化に努めること。 <div style="text-align: right;">  <p>道路に面する敷地の長さの最大35%</p> </div> <p>※次の算定式により算出された割合以上を緑化する。 (算定式) 接道緑化割合 (%) Y=0.7(X-4.0)+20.0 Xは、建築敷地の接道長さ (m) 最大は35%</p>

2. 第一種市街地再開発事業(原案)の内容

(1) 公共施設の配置および規模

- ・都市計画等に定められた道路を整備します。
- ・駅と公園を結ぶ動線上に広場を整備し、歩行者空間の連続性、回遊性を高めます。

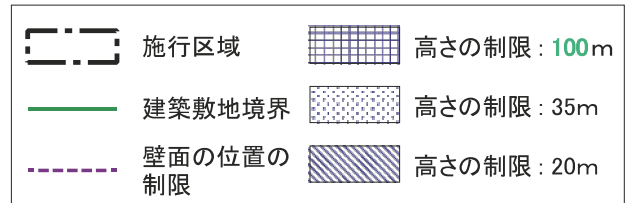
名称	内容
都市計画道路補助232号線	幅員16.0m
区画道路2号	幅員約3.6m (全幅員約7.2m)
区画道路8号	幅員約6.0m
広場2号	面積約110㎡



(2) 建築物、建築敷地の整備

- ・用途は、住宅、商業施設のほか、公益施設を整備し、区民の利便性の向上を図ります。
- ・道路境界線より建物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保します。
- ・駅西口と商店街をつなぐ歩行者用通路を整備し、公園までのにぎわいのネットワークを形成します。

	北街区	南街区
建築面積	約2,100㎡	約400㎡
延べ面積 (容積対象面積)	約29,800㎡ (約21,000㎡)	約2,300㎡ (約2,200㎡)
主要用途	住宅、店舗、公益施設 等	
高さの限度	20m, 100m	35m
建築敷地面積	約3,100㎡	約500㎡
壁面の位置の制限	左図のとおり	



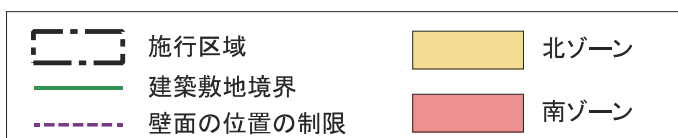
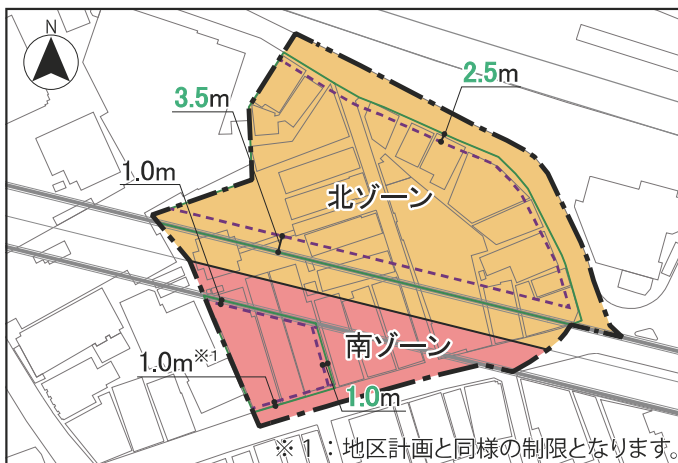
壁面の位置の制限は、地区計画、高度利用地区と同一の内容となります。P4も参照ください。

3. 高度利用地区(原案)の内容

高度利用地区は、当該地区の土地利用の状況および将来の動向、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として指定するものです。

定める内容は以下のとおりです。

壁面の位置の制限による空地を設けることなど、容積率の緩和の基準を満たすことで、北ゾーンの容積率を700%まで緩和します。



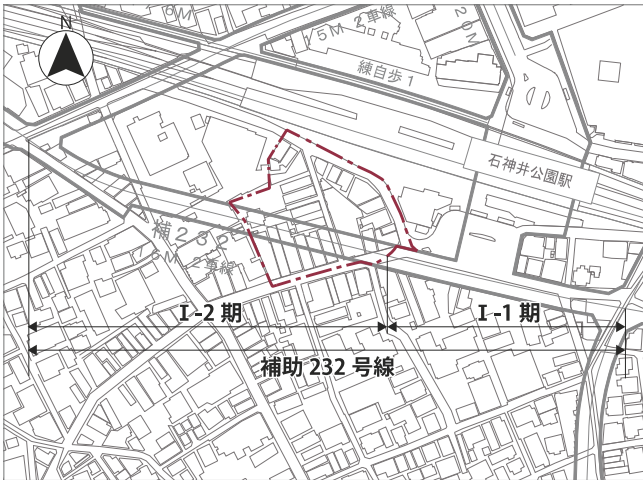
	北ゾーン	南ゾーン
面積	約0.5ha	約0.1ha
建築物の容積率の最高限度	70/10	50/10
建築物の容積率の最低限度	25/10	20/10
建築物の建蔽率の最高限度 ^{※2}	5/10	8/10
建築物の建築面積の最低限度	200㎡	100㎡
壁面の位置の制限	2.5m、3.5m	1.0m、1.0m ^{※1}

※2：防火地域内にある耐火建築物の場合は、2/10を加えた数値となります。

壁面の位置の制限は、地区計画、第一種市街地再開発事業と同一の内容となります。P4も参照ください。

4. 市街地再開発事業の概要

所在地	練馬区石神井町三丁目地内
施行区域面積	約0.6ha
都市計画道路	補助232号線（優先整備路線）



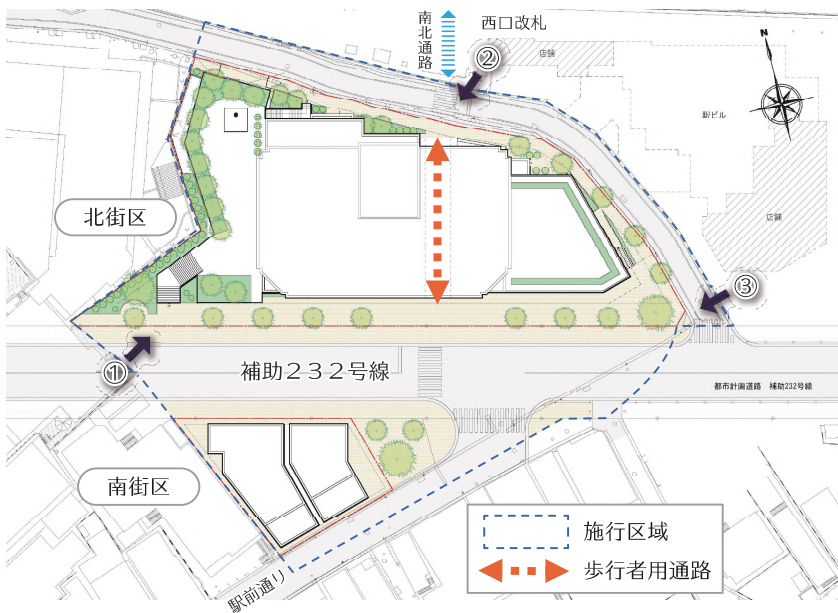
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）2都市基交第1号、令和2年4月1日（承認番号）2都市基交第2号、令和2年4月16日（承認番号）2都市基街第8号、令和2年4月17日

パース図



完成イメージ（準備組合作成） ※今後詳細検討により変更する可能性があります。

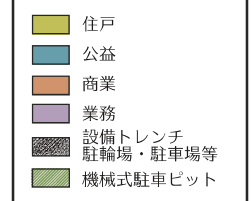
平面図・断面図



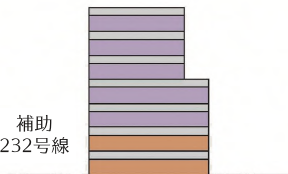
【北街区】



凡例



【南街区】



①南西端より



②歩行者用通路北側より



③北街区敷地東端より

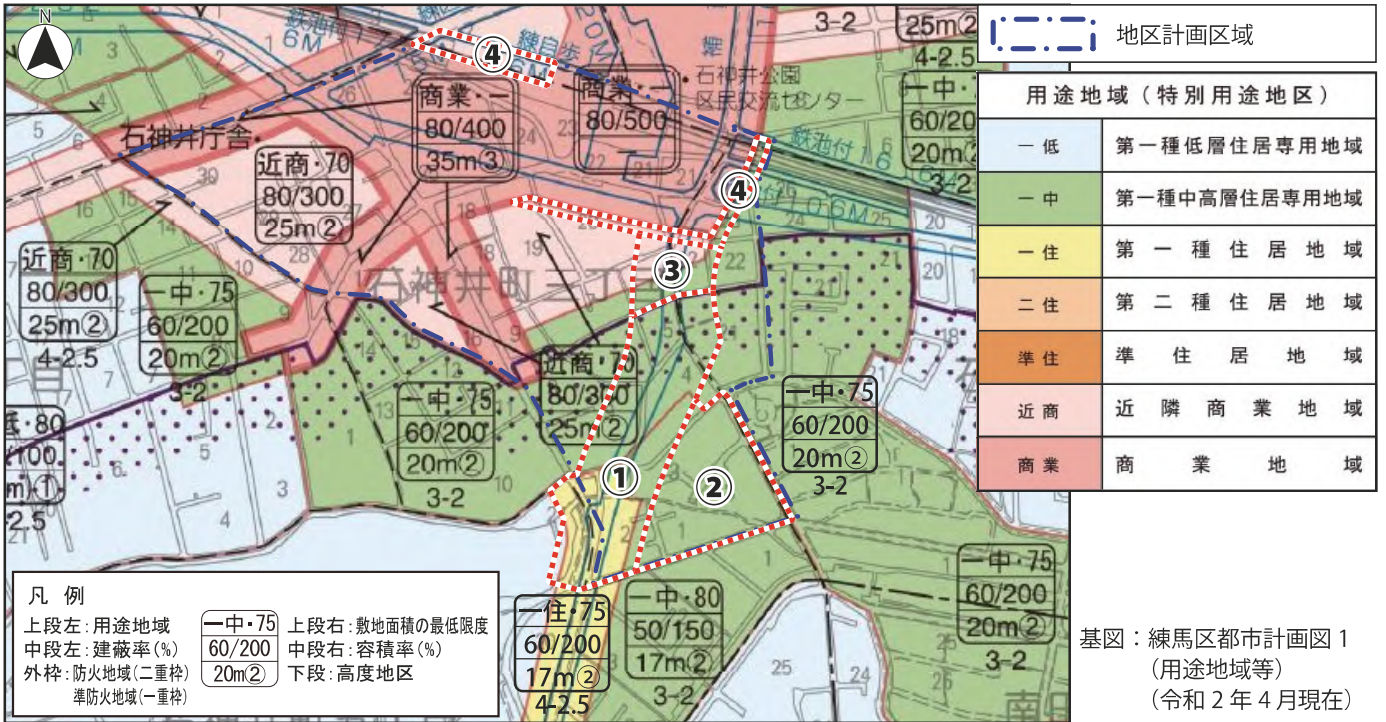


完成イメージ（準備組合作成） ※今後詳細検討により変更する可能性があります。

5. 地域地区(用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域)等の変更

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を誘導するため、今回の地区計画の決定に合わせて、以下のとおり地域地区等の変更を予定しています。 ※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

(1) 地域地区の変更対象地区(枠内)



基図: 練馬区都市計画図1 (用途地域等) (令和2年4月現在)

※敷地面積の最低限度および高さの最高限度については、本地区区計画で定めた内容が優先して適用されます。

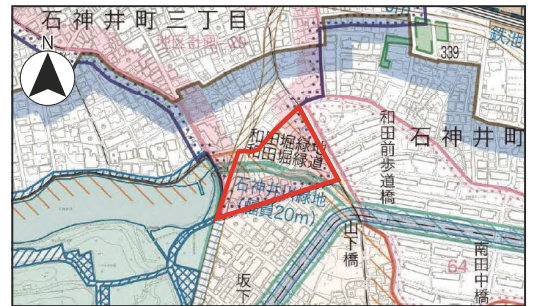
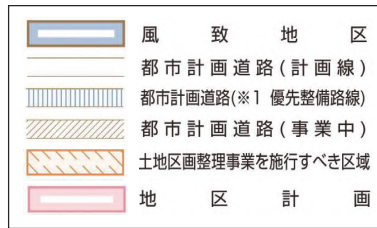
赤字: 現行からの変更内容

変更箇所	用途地域	建蔽率	容積率	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域
①	第一種住居地域	60%	300%	75㎡	20m第2種	防火
②	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	75㎡	20m第2種	準防火
③	近隣商業地域	80%	300%	—	25m第2種	防火
④	商業地域	80%	500%	—	—	防火

(2) 土地区画整理事業を施行すべき区域の変更

地区計画の変更に伴い、地区に一部かかっている土地区画整理事業を施行すべき区域の変更(削除)を予定しています。

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。



土地区画整理事業を施行すべき区域の変更箇所
 基図: 練馬区都市計画図2(都市施設等) (令和2年4月現在)

6. 今後の進め方

★…都市計画決定までに皆様のご意見をお伺いする機会

