

石神井公園駅南地区地区計画の変更、石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の決定等について

1 目的

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石神井公園に隣接した閑静な住宅地からなる地区である。

鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳^{ふくそう}しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められている。

そこで、現在は、東京都市計画道路補助線街路第 1 3 2 号線（以下「補助 1 3 2 号線」という。）の整備を進めるとともに、商店街の無電柱化等による街並み整備や駅前での市街地再開発事業の検討に取り組んでいる。

こうした課題やまちづくりの進捗に対応するため、石神井公園駅南地区地区計画の都市計画変更、石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定およびこれらに関連した都市計画変更を行う。

2 対象区域

(1) 地区計画

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 約15.6ha

(2) 第一種市街地再開発事業

練馬区石神井町三丁目地内 約0.6ha

3 これまでの経過

【補助 1 3 2 号線周辺地区関連】

平成30年 8 月 まちづくり意見交換会
～平成31年 3 月

【商店街通り関連】

平成30年 6 月～ 無電柱化勉強会

【市街地再開発事業関連】

- 平成26年 3月 準備組合設立
平成27年 8月 石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会
～平成28年 8月
平成29年 2月 市街地再開発事業検討状況報告会
～平成30年10月
令和元年 8月 練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会
～10月

【都市計画手続等】

- 令和元年11月 地区計画変更等素案説明会
12月 市街地再開発事業等素案説明会
令和2年 7月 7日 練馬区都市計画審議会へ原案報告
7月 8日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付
～29日
7月16日、17日、18日、20日
都市計画原案の説明会開催
8月 7日 都市計画原案に係る公聴会
9月 8日 東京都知事協議終了
9月23日 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～10月 7日

4 今後の予定

- 令和2年10月20日 練馬区都市計画審議会へ付議
(地区計画の変更、第一種市街地再開発事業の決定、高度地区の
変更、高度利用地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更)
11月 東京都都市計画審議会へ付議
(用途地域の変更、土地区画整理事業の変更)
12月 都市計画決定・告示

※令和2年第四回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出予定

5 議案

議案第448号 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

〔石神井公園駅南地区地区計画〕

- | | |
|----------------|--------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P5 |
| (2) 計画書 | P6～26 |
| (3) 計画図 | P27～29 |
| (4) 方針付図 | P30 |

議案第449号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（練馬区決定）

〔石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業〕

- | | |
|----------------|--------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P31 |
| (2) 計画書 | P32 |
| (3) 計画図 | P33～35 |

議案第450号 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

〔石神井公園駅南地区地区計画関連〕

- | | |
|----------------|--------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P37 |
| (2) 計画書 | P38～41 |
| (3) 計画図 | P42 |

議案第451号 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）

〔石神井公園駅南地区地区計画関連〕

- | | |
|----------------|--------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P43 |
| (2) 計画書 | P44～48 |
| (3) 計画図 | P49 |

議案第452号 東京都市計画高度利用地区の変更（練馬区決定）

〔石神井公園駅南口西地区〕

- | | |
|----------------|--------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P51 |
| (2) 計画書 | P52～53 |
| (3) 計画図 | P54～55 |

議案第453号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）

〔石神井公園駅南地区地区計画関連〕

- | | |
|----------------|-----|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P57 |
| (2) 計画書 | P58 |
| (3) 計画図 | P59 |

議案第454号 東京都市計画土地区画整理事業の変更（東京都決定）
〔練馬大泉石神井付近土地区画整理事業〕

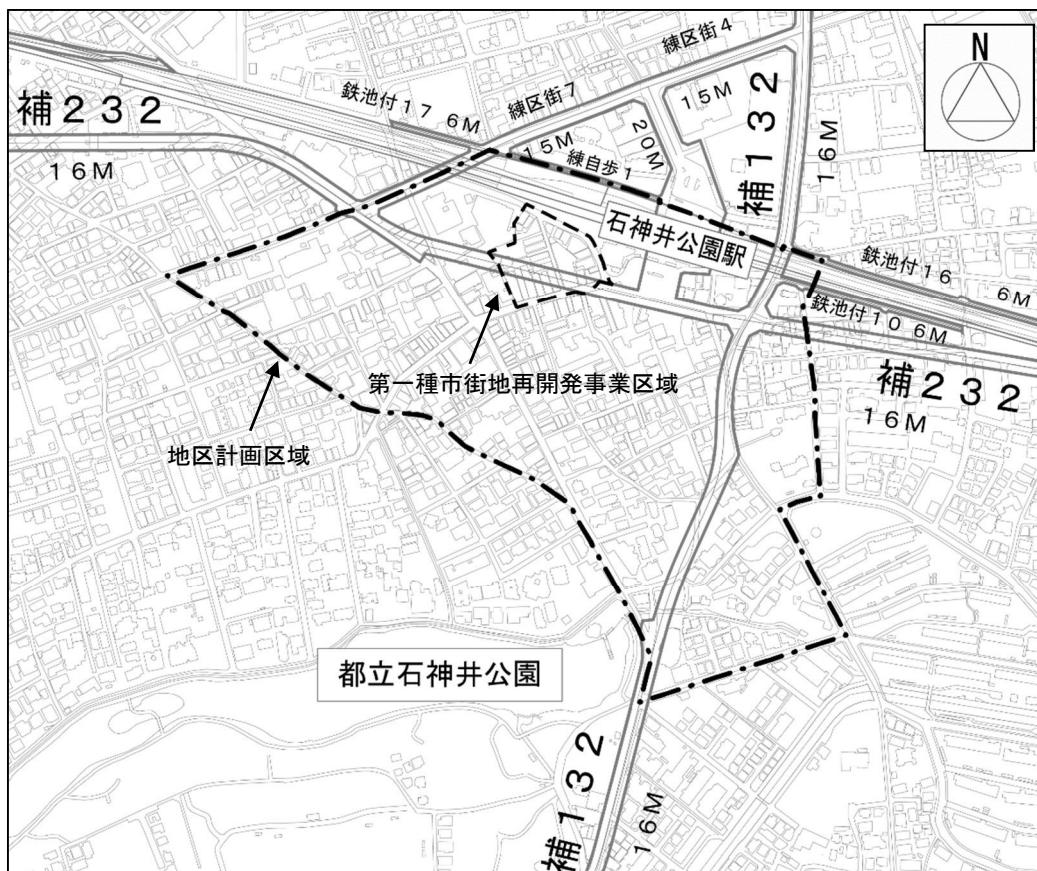
- (1) 都市計画の案の理由書 P61
- (2) 計画書 P62～68
- (3) 計画図 P69

6 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の案に関する意見書の要旨および区の見解（説明資料②） 別添

7 添付資料

- (1) 地区の現況写真（参考資料①） P71
- (2) 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の原案に関する意見書等の要旨および区の見解（参考資料②） 別添
- (3) 都市計画原案説明会開催結果のお知らせ（参考資料③） 別添
- (4) 都市計画原案説明会資料（参考資料④） 別添

8 区域図



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

都市計画の案の理由書

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、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閑静な住宅地からなる地区である。

鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳^{ふくそう}しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められている。

練馬区都市計画マスタープランでは、石神井公園駅周辺を練馬区西部の地域拠点として位置付け、災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全することなどを掲げている。また、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路等の道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、地域拠点としての機能を高めることを掲げている。

こうしたことから、市街地再開発事業と併せて、東京都市計画道路補助線街路第232号線の整備を推進するとともに、東京都市計画道路補助線街路第132号線周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、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まちの実現を目指すため、地区計画を変更するものである。

都市計画石神井公園駅南地区地区計画をつぎのように変更する。

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、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閑静な住宅地からなる地区である。</p> <p>鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月）では、石神井公園駅周辺を練馬区西部の地域拠点として位置付けており、災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全することなどを掲げている。また、地区計画による建築物の規制・誘導や市街地再開発事業を推進し、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路や石神井公園通りなどの道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図り、地域拠点としての機能を高めることを掲げている。「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、石神井公園と一体となったみどり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>今後、市街地再開発事業と併せて、東京都市計画道路補助線街路第232号線（以下「補助232号線」という。）の整備を推進するとともに、東京都市計画道路補助線街路第132号線（以下「補助132号線」という。）周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、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まちの実現を目指す。</p> <p>このため、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>区域の整備、開発および保全に関する方針</p> <p>土地利用の方針</p>	<p>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。</p> <p>なお、将来的な在り方の検討を予定している石神井庁舎においては、その検討結果に対応していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、

区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、商店街利用者が安全で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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路、緑地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、区画道路を整備する。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 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。</p> <p>2 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柵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を活用する。</p>

区域の整備、開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>3 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。</p> <p>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柵の構造の制限を定める。</p> <p>4 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。</p> <p>5 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。</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> <p>また、補助132号線の周辺にある緑道や屋敷林等を維持・保全し、接道部の緑化と併せ、駅から公園へつながるみどりのネットワークの形成を図る。</p> <p>地区内の生活幹線道路については、沿道の状況等を勘案しながら、地区施設へ位置付けることの検討を行う。</p>						
地区整備計画	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
		道 路	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		

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			
	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。										
	<p>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</p> <p>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車庫（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。</p>	<p>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</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>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</p>	<p>1 ホテルまたは旅館</p> <p>2 葬祭場</p> <p>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バッティング練習場</p> <p>4 自動車教習所</p>	—							
建築物の容積率の最高限度※	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。										
	—	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(2) 壁面</p>	<p>(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。</p>	<p>(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。</p>	—					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※		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。	
				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 m ²	100 m ²
	壁面の位置の制限	<p>計画図3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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>			

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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
		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。				
		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	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

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	に資すると認める場合は、この限りでない。	場合は、この限りでない。				
			<p>2 第1項の建築物以外は、35m</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 面積が2,000 m²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</p>	<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、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。</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。</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、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1</p>	<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、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。</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	庁の許可を受けた建築物	m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。	
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 		
		垣または柵の構造の制限	—	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。	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 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 (%)

※は知事協議事項

「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」

理由：市街地再開発事業と併せて、補助232号線の整備を推進するとともに、補助132号線周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、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、地区計画を変更する。

変更概要【案】

は、変更箇所および追加箇所を示す。

石神井公園駅南地区地区計画			
事項	旧	新	摘要
位置	練馬区石神井町一丁目および三丁目各地内	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	区域変更
面積	約 14.0ha	約 15.6ha	面積変更
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<u>良好な住宅地</u>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、<u>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。</u></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>	<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<u>閑静な住宅地</u>からなる地区である。</p> <p>鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車^{自動車}が輻輳しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、<u>地域からも改善を求められている。</u></p> <p>練馬区都市計画マスタープラン(平成 27 年 12 月)では、石神井公園駅周辺を練馬区西部の地域拠点として位置付けており、災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全することなどを掲げている。また、地区計画による建築物の規制・誘導や市街地再開発事業を推進し、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めるとともに、都市計画道路や石神井公園通りなどの道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図り、<u>地域拠点としての機能を高めることを掲げている。「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、石神井公園と一体となったみどり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。</u></p> <p>今後、市街地再開発事業と併せて、東京都市計画道路補助線街路第 232 号線(以下「補助 232 号線」という。)の整備を推進するとともに、東京都市計画道路補助線街路第 132 号線(以下「補助 132 号線」という。)周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、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。</p> <p>このため、以下の目標を定める。</p> <p>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</p>	<p>地区整備計画の策定に伴う変更および現状に合わせた記述の整理</p>

<p>地区計画の目標</p>		<p>施設の集積と活性化を促進し、<u>活動的でにぎわいのあるまちを形成する。</u></p> <p>2 <u>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。</u></p> <p>3 <u>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。</u></p>	
<p>区域の整備、開発および保全に関する方針</p> <p>土地利用の方針</p>	<p>立地特性を踏まえて本地区を<u>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。</u></p> <p>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<u>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。</u></p> <p>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る。</p> <p>3 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、<u>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。</u></p> <p>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、良好な環境を形成する。</p> <p>5 幹線道路沿道地区 <u>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。</u></p> <p>6 住宅地区 石神井公園に隣接する閑静で<u>緑豊かな住宅地として、良好な居住環境を保全する。</u></p>	<p>立地特性を踏まえて本地区を<u>つぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定める。</u></p> <p>なお、将来的な在り方の検討を予定している石神井庁舎においては、その検討結果に対応していく。</p> <p>1 <u>鉄道地区</u> <u>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。</u></p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>あわせて、<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>4 商店街地区A、商店街地区B、商店街地区C <u>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、商店街利用者が安全で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。</u></p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>6 <u>補助132号線沿道地区</u> <u>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、既存のみに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。</u></p> <p>7 住宅地区 石神井公園に隣接する閑静で<u>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。</u></p>	<p>地区整備計画の策定に伴う変更</p>

<p>地区施設の整備の方針</p>	<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、<u>生活幹線道路、主要生活道路および区画道路を整備する。</u> <u>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。</u></p> <p>2 その他の公共空地 <u>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。</u></p>	<p>地区内の道路、<u>緑地</u>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、区画道路を整備する。</p> <p>2 <u>緑地</u> <u>潤いのある快適な環境を維持するとともに、補助 1 3 2 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。</u></p> <p>3 その他の公共空地 <u>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。</u></p>	<p>地区整備計画の策定およびまちづくりの進捗に伴う変更</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 <u>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。</u></p> <p>2 <u>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。</u></p> <p>3 <u>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。</u></p> <p>4 <u>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。</u></p> <p>5 <u>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</u></p>	<p>1 <u>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。</u></p> <p>2 <u>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。</u> <u>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柵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を活用する。</u></p> <p>3 <u>補助 1 3 2 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。</u> <u>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</u></p>	<p>地区整備計画策定に伴う変更</p>

区域の整備、開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針	くの構造の制限を定める。				おける工作物の設置の制限および垣または柵の構造の制限を定める。 4 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。 5 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。					地区整備計画策定に伴う内容の追加	
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	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。				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。 また、補助132号線の周辺にある緑道や屋敷林等を維持・保全し、接道部の緑化と併せ、駅から公園へつながるみどりのネットワークの形成を図る。 地区内の生活幹線道路については、沿道の状況等を勘案しながら、地区施設へ位置付けることの検討を行う。						
地区施設の配置および規模	位置	練馬区石神井町一丁目および三丁目各地下				—					削除	
	面積	約8.8ha				—					削除	
	道路	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	地区整備計画策定に伴う地区施設の追加およびまちづくりの進捗に伴う規定の変更
		生活幹線道路1号※	10.0m	約260m	拡幅	区画道路1号※	6.3~8.1m	約380m	—	既設		
		主要生活道路1号※	8.0m	約120m	拡幅	区画道路2号	7.1~7.3m	約120m	—	一部拡幅		
		主要生活道路2号	7.0m	約120m	拡幅	区画道路3号	6.0m	約120m	—	一部拡幅		
		区画道路1号	4.0m	約180m	拡幅	区画道路4号	4.0m	約180m	—	拡幅		
		区画道路2号	4.0m	約120m	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			

地区施設の配置および規模	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								
地区整備計画	建築物等に関する事項	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	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	地区整備計画策定に伴う対象地区の追加および区域変更
						A	B	C			A	B		A	B	C				
			面積	約3.0ha	約0.3ha	約0.4ha	約0.7ha	約0.5ha	約3.9ha	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、寄宿舍または下宿およびこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの（以下「住宅等」という。）					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、寄宿舍または下宿およびこれらに付属する自動車車庫（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 ホテル また は旅館 2 葬祭場 3 ボーリング	—	地区整備計画の策定に伴う対象地区の追加およびまちづくりの進捗に伴う				

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	ただし、住宅等の <u>出入口</u> 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 <u>営業の用途</u> に供する建築物	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	場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場およびバッテリー練習場 4 自動車教習所	規定の変更
	建築物の容積率の最高限度※	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。	—	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。	—

建築物等に関する事項

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。

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。

(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。

(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。

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。

(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。

まちづくりの進捗に伴う規定の変更

建築物の敷地面積の最低限度	80 m ²	—	80 m ²	100 m ²	地区整備計画の策定に伴う対象地区の追加
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> <p>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 <u>0.5m</u> 以上とし、20m を超える部分は <u>4m</u> 以上とする。</p> <p>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道路境界線までの距離は、高さ 20m 以下の部分は <u>0.5m</u> 以上とし、20m を超える部分は <u>1.5m</u> 以上とする。</p> <p>3 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 <u>0.5m</u> 以上、20m を超える部分は <u>5m</u> 以上とする。</p> <p>4 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</p>		<p>計画図<u>3</u>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。</p> <p>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<u>区画道路境界線</u>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 <u>2m</u>以上とし、20mを超える部分は <u>5.5m</u>以上とする。</p> <p>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<u>区画道路境界線</u>までの距離は、高さ 20m以下の部分は <u>2m</u>以上とし、20mを超える部分は <u>3m</u>以上とする。<u>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。</u></p> <p>3 <u>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。</u></p> <p>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<u>区画道路境界線</u>までの距離は、高さ 20m以下の部分は <u>0.5m</u>以上とし、20mを超える部分は <u>5m</u>以上とする。</p> <p>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<u>区画道路境界線</u>までの距離は、高さ 20m以下の部分は <u>0.5m</u>以上とし、20mを超える部分は <u>2.5m</u>以上とする。</p>		地区整備計画の策定に伴う対象壁面の追加およびまちづくりの進捗に伴う規定の変更

壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>5 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 <u>0.5m</u> 以上、20m を超える部分は <u>3m</u> 以上とする。</p> <p>6 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。</p>	<p>6 <u>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 1 m 以上とし、20m を超える部分は 5 m 以上とする。</u></p> <p>7 <u>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 1 m 以上とし、20m を超える部分は 3.5m 以上とする。</u></p> <p>8 <u>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 3 m 以上とし、13 m を超える部分は 6 m 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 3 m 以上とすることができる。</u></p> <p>9 <u>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。</u></p> <p>10 <u>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。</u></p> <p>11 <u>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、1 m 以上とする。</u></p> <p>12 <u>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、1 m 以上とする。</u></p>	
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、<u>へい</u>、擁壁、広告物、自動販売機、<u>植栽のための工作物</u>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>	<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、<u>堀</u>、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。</p>	<p>地区整備計画の策定に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理</p>

建築物等に関する事項

建築物等の高さの最高限度

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	35m	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。	1 35m	1 25m		1 20m	1 17m
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。	—	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。	—			2 第1項の建築物以外は、35m 3 つぎに掲げる建築物にあつては、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		—	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。	—	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。

地区整備計画の策定に伴う対象地区の追加およびまちづくりの進捗に伴う規定の変更

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。

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。

(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。

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 m²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 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。

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			(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1 m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1 m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。	
		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>	<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>		地区整備計画の策定に伴う対象の追加
		垣または柵の構造の制限	<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>	—	<p>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80 cm以下の部分はこの限りでない。</p>	<p>1 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80 cm以下の部分はこの限りでない。</p> <p>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。</p>

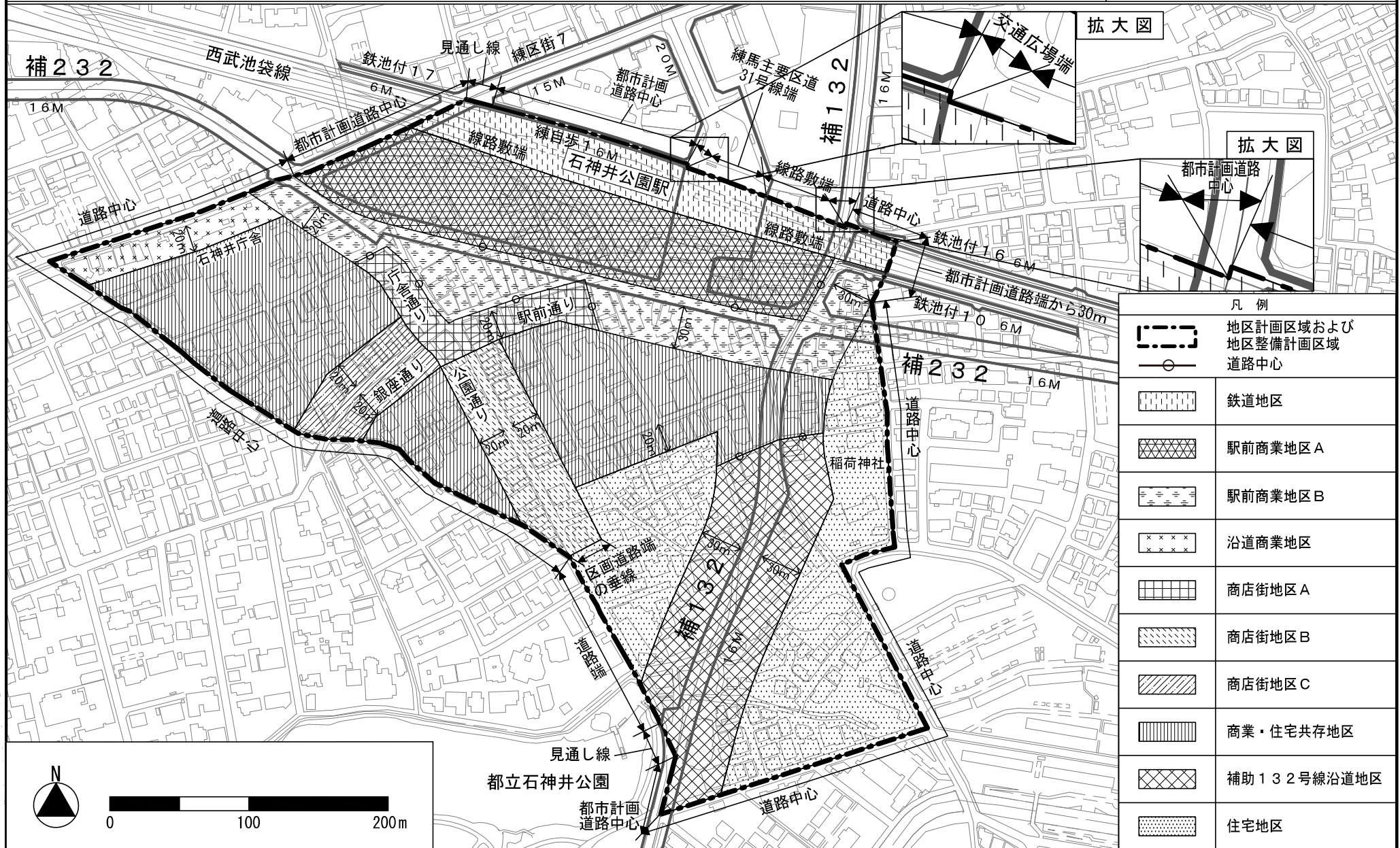
地区整備計画	建築物等に関する事項 垣または柵の構造の制限				<p>(算定式)</p> $Y=0.7(X-4.0)+20.0$ <p>Xは、敷地が道路に接する長さ (m)</p> <p>Yは、道路に面した部分に緑化をする割合 (%)</p>	
--------	---------------------------	--	--	--	---	--

※は知事協議事項

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]

案



凡例	
	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

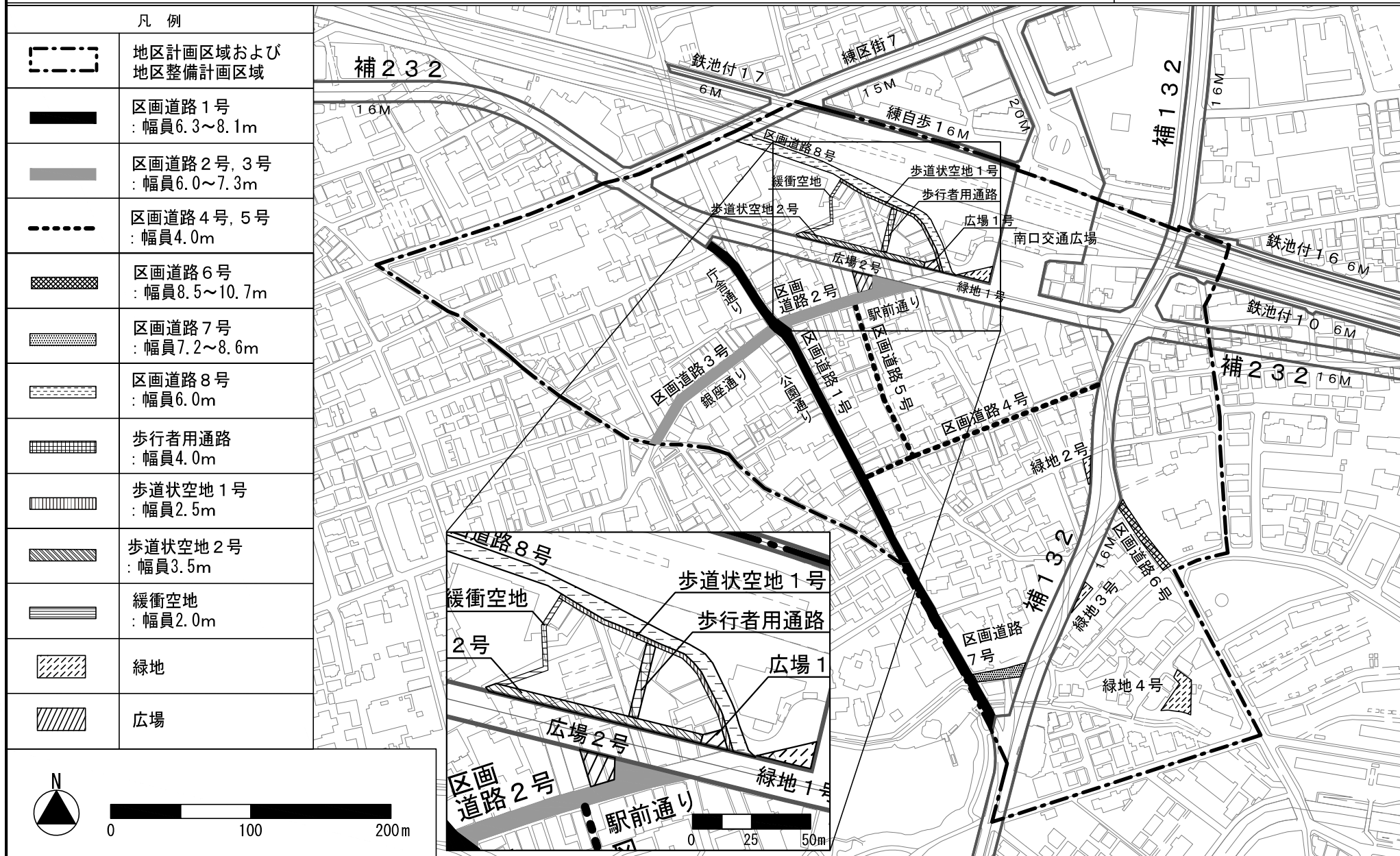
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 2 都市基交第 1 号、令和 2 年 4 月 1 日 (承認番号) 2 都市基交都第 2 号、令和 2 年 4 月 16 日 (承認番号) 2 都市基街都第 8 号、令和 2 年 4 月 17 日

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]

案



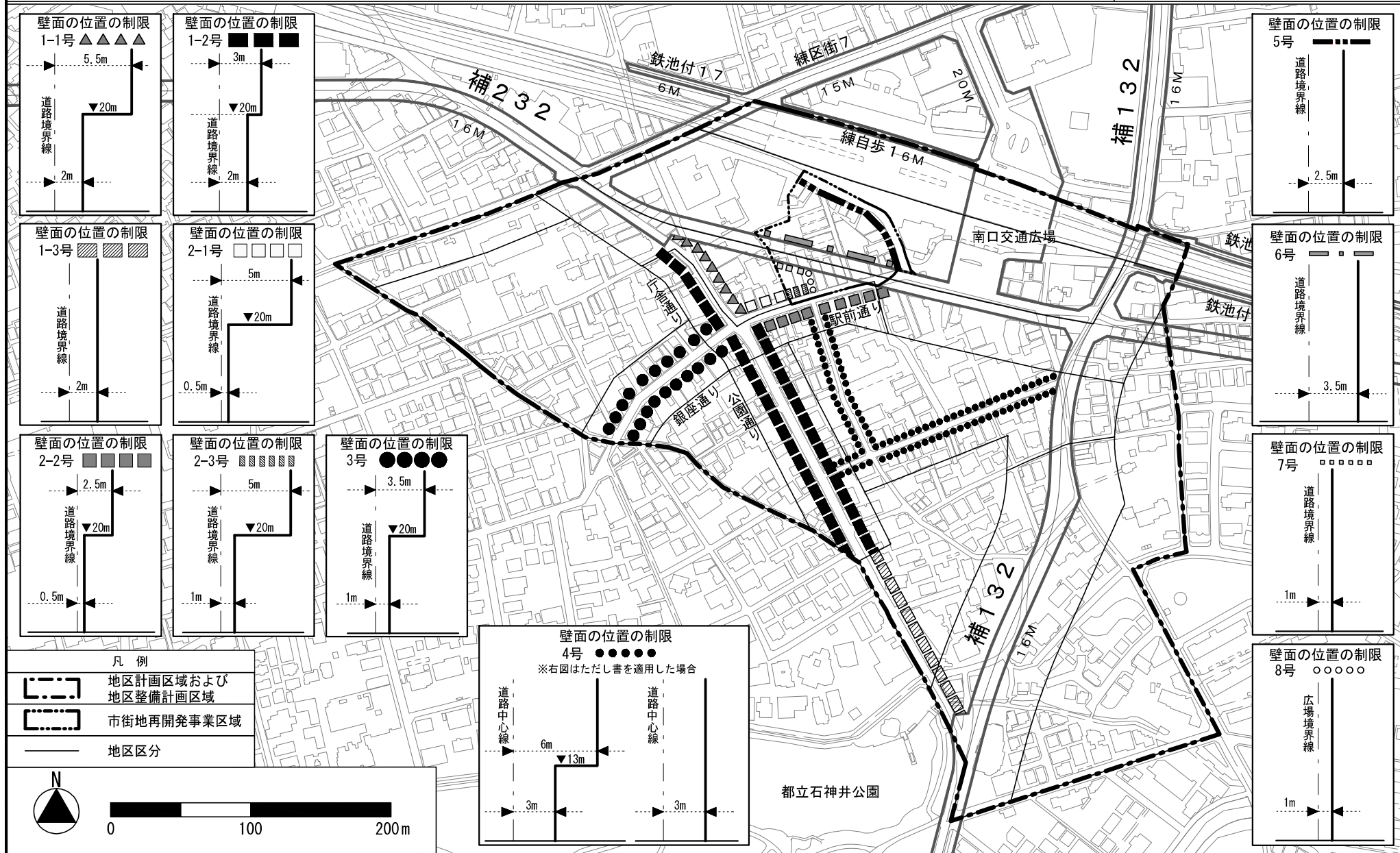
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)2都市基交第1号、令和2年4月1日(承認番号)2都市基交第2号、令和2年4月16日(承認番号)2都市基街第8号、令和2年4月17日

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]

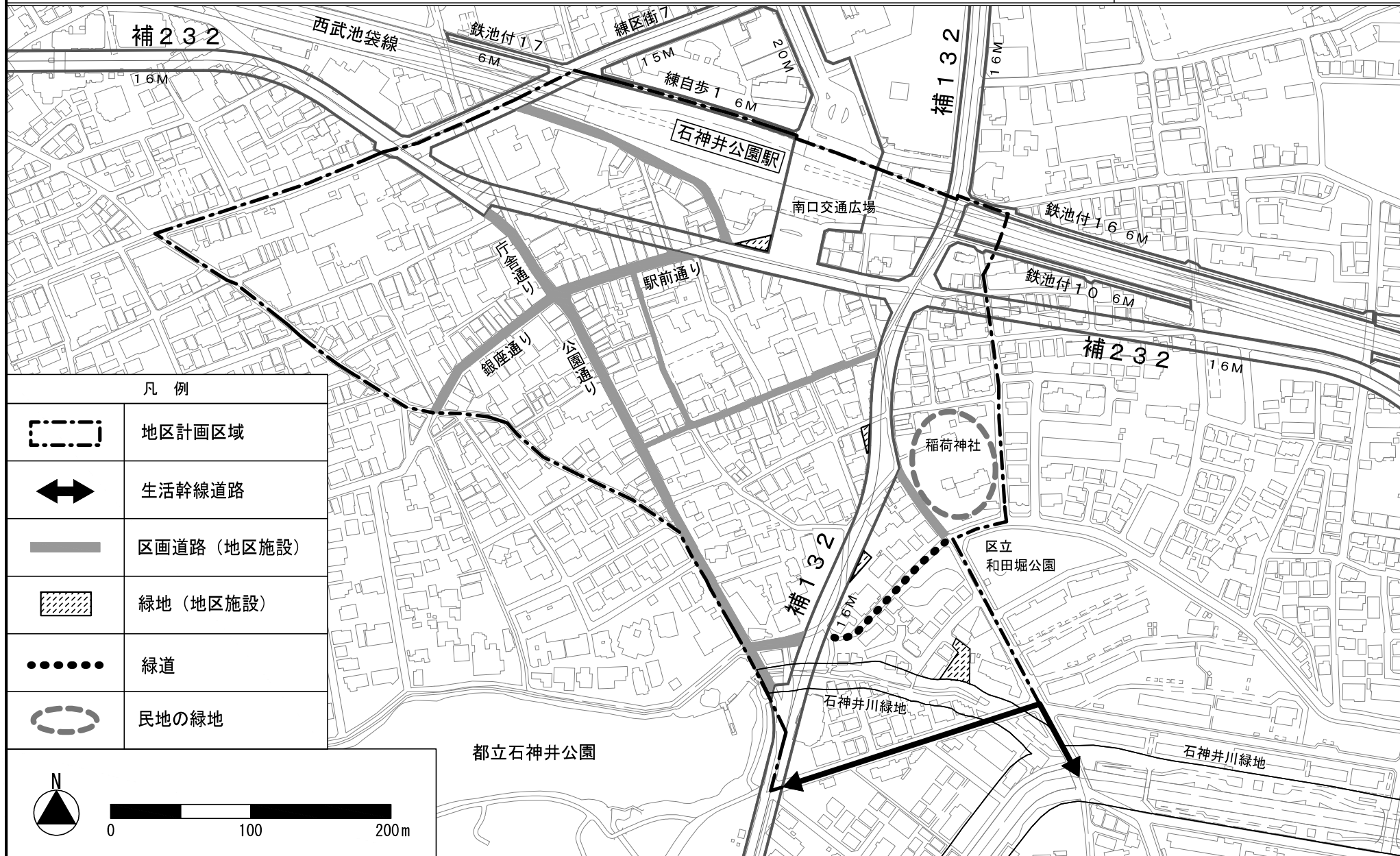
案



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]

案



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地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業

2 理由

本地区を含む石神井公園駅周辺地区は、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付けており、地区計画による建築物の規制・誘導や市街地再開発事業を推進し、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることとしている。また、都市計画道路等の道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図り、地域拠点としての機能を高めることとしている。

これまで、地区計画の決定や鉄道の連続立体交差事業、交通広場等の整備により、石神井公園駅周辺が魅力的なまちへと変貌を続けている一方、本地区周辺は敷地が細分化され空地やみどりが少なく、また、道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳^{ふくそう}しており、歩行者に危険な状況となっている等の課題を抱えている。

このような状況を踏まえ、細分化された敷地の統合と老朽化した個々の建築物の共同化・不燃化により、防災性を高め、敷地内に有効な空地やみどりを創出し、歩車分離した道路の整備を行うとともに、商業施設や公共サービス施設を集約的に整備し、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り、安全で魅力ある地域拠点を形成するため、約0.6ヘクタールの区域について第一種市街地再開発事業を決定するものである。

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(練馬区決定)【案】

都市計画石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業をつぎのように決定する。

名 称		石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 0.6ha				
おおよび規模 公共施設の配置	道路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線街路	補助線街路第 232 号線	別に都市計画において定めるとおり		新 設
		区画道路	区画道路2号	幅員 約 3.6m[全幅員 約 7.2m]、延長 約 50m		一部拡幅
			区画道路8号	幅員 約 6.0m、延長 約 100m		一部拡幅
	その他の公共空地	広場	広場2号	面積 約 110 m ²		新 設
建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	北街区	約 2,100 m ²	約 29,800 m ² [約 21,000 m ²]	住宅、店舗、公益施設 等	高層部:100m 低層部: 20m	
	南街区	約 400 m ²	約 2,300 m ² [約 2,200 m ²]		35m	
の 整備 敷地	街区	建築敷地面積	整 備 計 画			
	北街区	約 3,100 m ²	・北街区において、駅西口と商店街をつなぐ歩行者用通路および街区の角に広場を整備することで、石神井公園までのにぎわいのネットワークを形成する。 ・道路境界から建物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保する。			
	南街区	約 500 m ²				
参 考			高度利用地区内、地区計画区域内にあり			

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

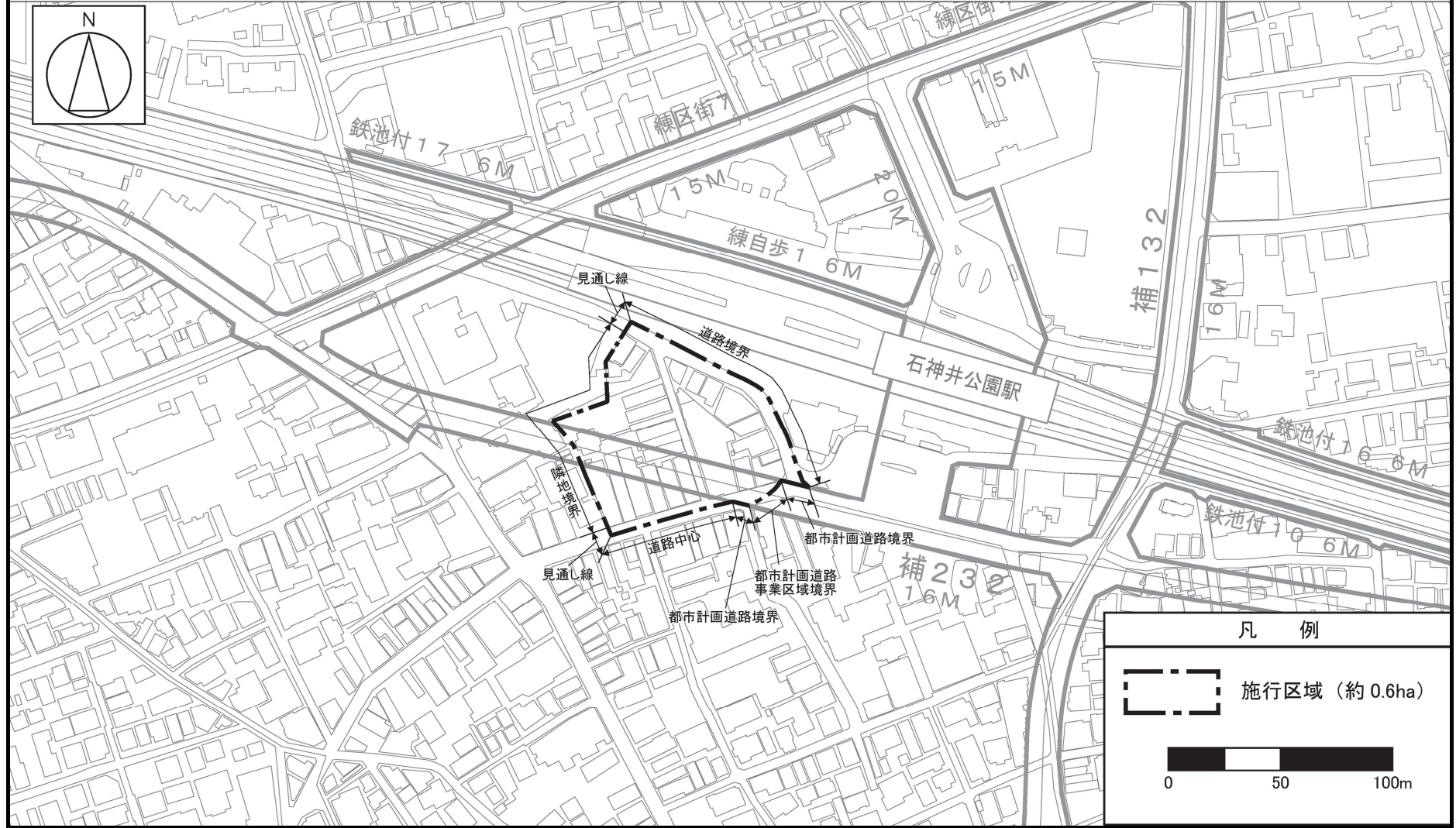
理 由

都市計画道路の整備と併せて、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り、安全で魅力ある地域拠点を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業

石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業 計画図1 (施行区域図)

[練馬区決定]

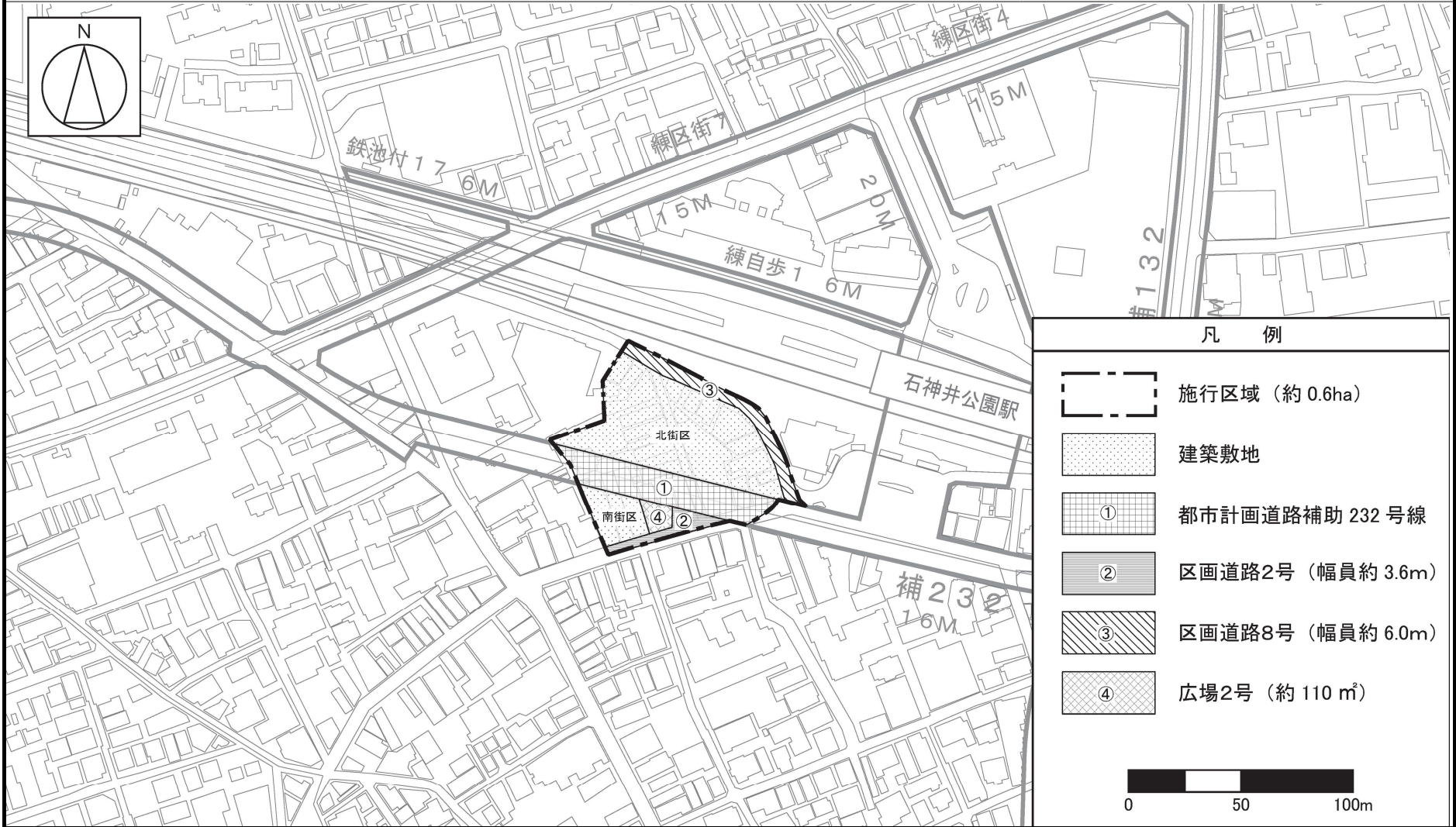


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 2都市基交著第1号、令和2年4月1日 (承認番号) 2都市基交都第2号、令和2年4月16日 (承認番号) 2都市基街都第8号、令和2年4月17日



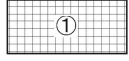



東京都市計画第一種市街地再開発事業

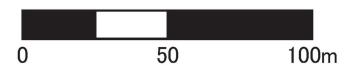
石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置および街区の配置図) [練馬区決定]

案



凡例

-  施行区域 (約 0.6ha)
-  建築敷地
-  ① 都市計画道路補助 232 号線
-  ② 区画道路2号 (幅員約 3.6m)
-  ③ 区画道路8号 (幅員約 6.0m)
-  ④ 広場2号 (約 110 m²)

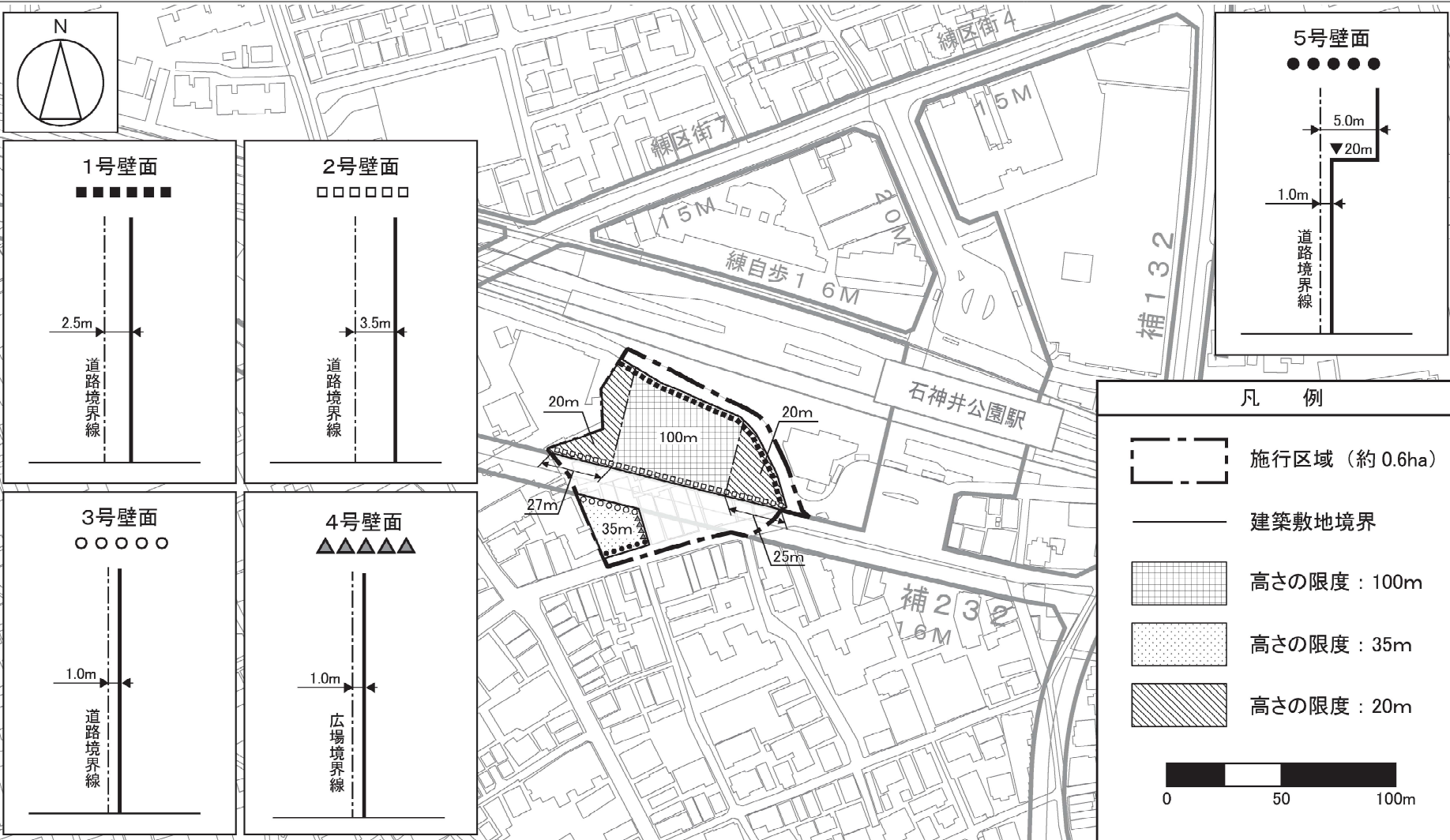


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 2 都市基交第 1 号、令和 2 年 4 月 1 日 (承認番号) 2 都市基交都第 2 号、令和 2 年 4 月 16 日 (承認番号) 2 都市基街都第 8 号、令和 2 年 4 月 17 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業 計画図3 (建築物の高さの限度および壁面の位置の制限) [練馬区決定]

案



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 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(石神井公園駅南地区地区計画関連)

2 理由

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閑静な住宅地からなる地区である。

鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳^{ふくそう}しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められている。

練馬区都市計画マスタープランでは、石神井公園駅周辺を練馬区西部の地域拠点として位置付け、災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全することなどを掲げている。また、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路等の道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、地域拠点としての機能を高めることを掲げている。

こうしたことから、市街地再開発事業と併せて、東京都市計画道路補助線街路第232号線の整備を推進するとともに、東京都市計画道路補助線街路第132号線周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、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まちの実現を目指すため、地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、石神井公園駅南地区地区計画の変更と併せ、土地利用上の観点から検討した結果、約4.6ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）【案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 75.6 ha	以下 6/10	以下 3/10	m	m ²	m	約 % 1.6
	34.4	8/10	4/10	—	110	10	0.7
	2,307.5	10/10	5/10	—	100	10	47.9
	166.5	15/10	6/10	—	80	10	3.5
	204.3	20/10	6/10	—	75	12	4.2
小計	2,788.3						57.9
第二種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	—	—	—	—	—	—	—
小計							
第一種 中高層住居 専用地域	約 126.4 ha	以下 15/10	以下 5/10	m	m ²	m	約 % 2.6
	3.3	15/10	6/10	—	80	—	0.1
	691.3	20/10	6/10	—	75	—	14.4
	821.0						17.0
	小計						
第二種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	—	—	—	—	—	—	—
小計							
第一種 住居地域	約 341.4 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 % 7.1
	186.0	30/10	6/10	—	75	—	3.9
	527.4						11.0
	小計						
	第二種 住居地域	約 46.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m
13.8	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
小計	60.4						1.3

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
準住居地域	約 83.6 ha	以下 30/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 % 1.7
	小計	83.6			75	—	1.7
近隣商業 地域	約 15.9 ha	以下 20/10	以下 8/10	m	m ²	m	約 % 0.3
	190.5	30/10	8/10	—	70	—	4.0
	55.7	30/10	8/10	—	70	—	1.2
	34.6	40/10	8/10	—	—	—	0.7
	小計	296.7					6.2
商業地域	約 24.0 ha	以下 40/10	以下 8/10	m	m ²	m	約 % 0.5
	58.2	50/10	8/10	—	—	—	1.2
	10.8	60/10	8/10	—	—	—	0.2
	小計	93.0					1.9
	準工業地域	約 112.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m
29.3		30/10	6/10	—	75	—	0.6
小計		142.2					3.0
工業地域	約 2.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 % 0.1
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0
	小計	3.4					0.1
工業専 用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
小計	—	—	—	—	—	—	—
合計	約 4,816.0 ha						約 % 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：石神井公園駅南地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表【案】

() 内は変更箇所を示す

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	(75.6)	(1.6)	(75.7)	(1.6)	△ 0.1
	8/10	4/10	—	100	10	34.4	0.7	34.4	0.7	
	10/10	5/10	—	80	10	2307.5	47.9	2307.5	47.9	
	15/10	6/10	—	75	10	166.5	3.5	166.5	3.5	
小計	20/10	6/10	—	75	12	204.3	4.2	204.3	4.2	△ 0.1
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	(126.4)	(2.6)	(128.1)	(2.7)	△ 1.7
	15/10	6/10	—	75	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(691.3)	(14.4)	(691.4)	(14.4)	△ 0.1
小計	—	—	—	—	—	(821.0)	(17.0)	(822.8)	(17.1)	△ 1.8
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	(341.4)	(7.1)	(342.1)	(7.1)	△ 0.7
	30/10	6/10	—	75	—	(186.0)	(3.9)	(183.7)	(3.8)	2.3
小計	—	—	—	—	—	(527.4)	(11.0)	(525.8)	(10.9)	1.6
第二種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	46.6	1.0	46.6	1.0	
小計	30/10	6/10	—	75	—	13.8	0.3	13.8	0.3	
小計	—	—	—	—	—	60.4	1.3	60.4	1.3	

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	83.6	1.7	83.6	1.7	
	小計	—	—	—	—	83.6	1.7	83.6	1.7	
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	15.9	0.3	15.9	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	(190.5)	(4.0)	(190.4)	(4.0)	0.1
	40/10	8/10	—	70	—	(55.7)	(1.2)	(56.1)	(1.2)	△ 0.4
小計	—	—	—	—	—	(296.7)	(6.2)	(297.0)	(6.2)	△ 0.3
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	24.0	0.5	24.0	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	(58.2)	(1.2)	(57.6)	(1.2)	0.6
	60/10	8/10	—	—	—	10.8	0.2	10.8	0.2	
小計	—	—	—	—	—	(93.0)	(1.9)	(92.4)	(1.9)	0.6
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	112.9	2.3	112.9	2.3	
小計	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1	
	30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
合計	—	—	—	—	—	4,816.0	100	4,816.0	100	

変更概要【案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区石神井町三丁目及び石神井町四丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 敷地面積の最低限度 —	約 0.3 ha	用途及び容積率の変更
練馬区石神井町一丁目及び石神井町三丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 70㎡	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 敷地面積の最低限度 —	約 0.2 ha	用途、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区石神井町一丁目及び石神井町二丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区石神井町一丁目及び石神井町三丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 70㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.2 ha	敷地面積の最低限度の変更
練馬区石神井町一丁目及び石神井町三丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.2 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区石神井町一丁目及び石神井町三丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 1.1 ha	用途及び容積率の変更
練馬区石神井町三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.4 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区石神井町三丁目及び石神井町五丁目各地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.7 ha	容積率の変更

練馬区石神井町五丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 110m ²	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75m ²	約 0.1 ha	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区石神井町三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 敷地面積の最低限度 80m ²	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75m ²	約 1.3 ha	建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(石神井公園駅南地区地区計画関連)

2 理由

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閑静な住宅地からなる地区である。

鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳^{ふくそう}しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められている。

練馬区都市計画マスタープランでは、石神井公園駅周辺を練馬区西部の地域拠点として位置付け、災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全することなどを掲げている。また、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路等の道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、地域拠点としての機能を高めることを掲げている。

こうしたことから、市街地再開発事業と併せて、東京都市計画道路補助線街路第232号線の整備を推進するとともに、東京都市計画道路補助線街路第132号線周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、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まちの実現を目指すため、地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約3.3ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 ha 2,584.0 (2,584.1)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
17m第1種 高度地区	約 ha 23.8	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 ha 204.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
〔 最 高 限 度 〕 17m第2種 高度地区	約 ha 391.2 (393.6)	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
20m第2種 高度地区	約 ha 934.7 (932.5)	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
25m第2種 高度地区	約 ha 50.2 (50.2)	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
30m第2種 高度地区	約 ha 90.1	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	

〔 最 高 限 度 〕	17m第3種 高度地区	約 ha 38.5	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m第3種 高度地区	約 ha 10.4	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	25m第3種 高度地区	約 ha 151.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30m第3種 高度地区	約 ha 206.6 (206.9)	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	35m第3種 高度地区	約 ha 31.3	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m 高度地区	約 ha 2.9	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30m 高度地区	約 ha 0.5	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小計	約 ha 4,719.7 (4,720.3)	
1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。			

- ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。
- ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。
- イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。
- 2 適用の除外
- (1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- (2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。
- 3 地区計画等の区域内の特例
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。
- 4 区長の許可による特例
- 次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。
- (1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの
- (2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。
- (3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。
- (4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。

〔 最高 限度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--------------------	--	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	<p>川越街道北地区</p> <p>約 ha 58.7</p> <p>笹目通り ・環状8号線 地区</p>	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。）</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計	<p>約 ha 58.7</p>		
合 計	<p>約 ha 4,778.4 (4,779.0)</p>		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

石神井公園駅南地区地区計画の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【案】

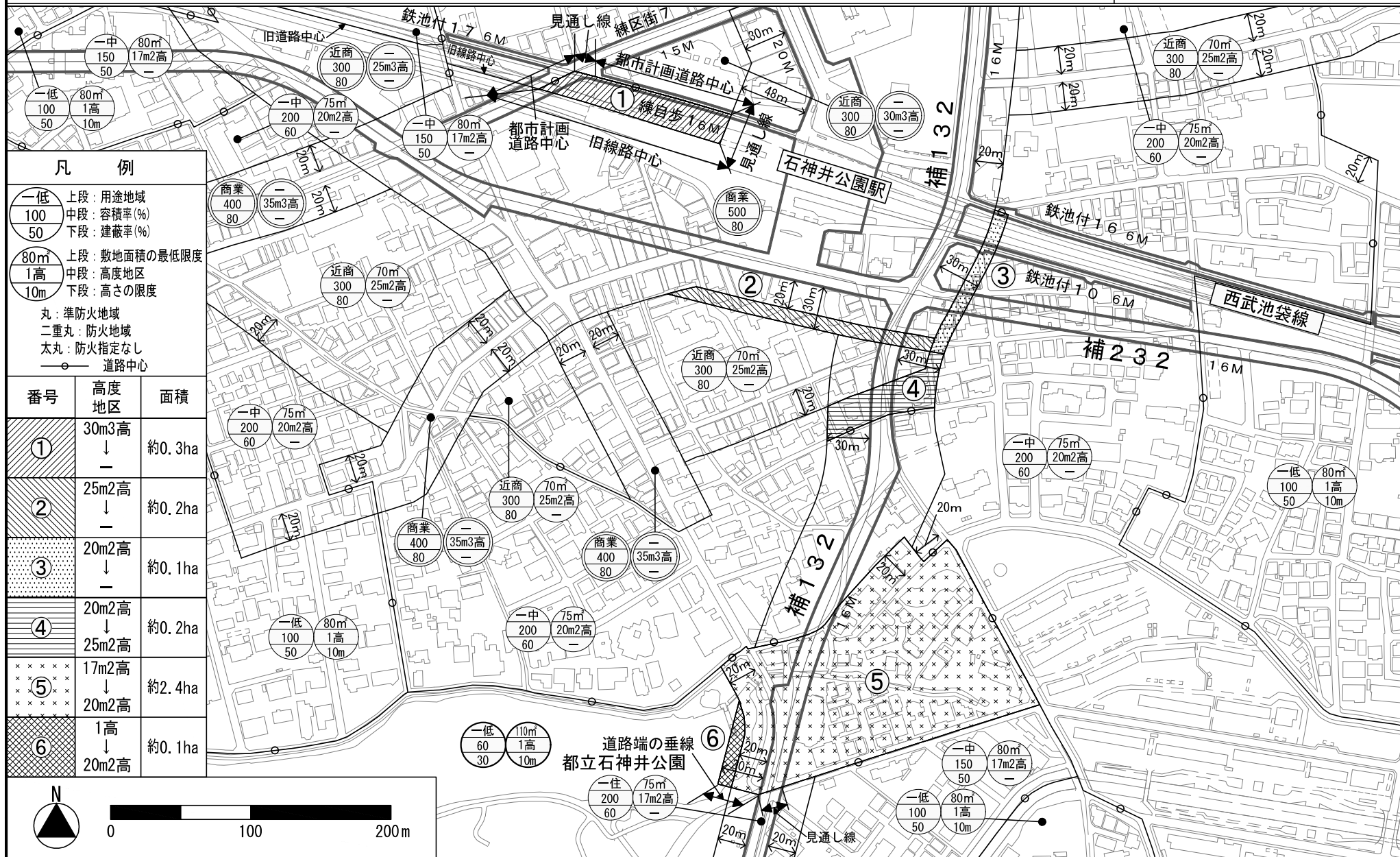
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区石神井町三丁目および石神井町四丁目各地内	30m第3種高度地区	—	約 0.3 ha	
練馬区石神井町一丁目および石神井町三丁目各地内	25m第2種高度地区	—	約 0.2 ha	
練馬区石神井町一丁目および石神井町二丁目各地内	20m第2種高度地区	—	約 0.1 ha	
練馬区石神井町一丁目および石神井町三丁目各地内	20m第2種高度地区	25m第2種高度地区	約 0.2 ha	
練馬区石神井町三丁目および石神井町五丁目各地内	17m第2種高度地区	20m第2種高度地区	約 2.4 ha	
練馬区石神井町五丁目地内	第1種高度地区	20m第2種高度地区	約 0.1 ha	

東京都市計画高度地区

計画図

[練馬区決定]

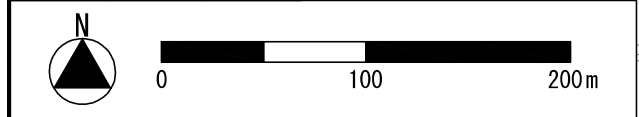
案



凡 例

一低	上段：用途地域
100	中段：容積率(%)
50	下段：建蔽率(%)
80m	上段：敷地面積の最低限度
1高	中段：高度地区
10m	下段：高さの限度
丸	準防火地域
二重丸	防火地域
太丸	防火指定なし
○	道路中心

番号	高度地区	面積
①	30m3高 ↓ —	約0.3ha
②	25m2高 ↓ —	約0.2ha
③	20m2高 ↓ —	約0.1ha
④	20m2高 ↓ 25m2高	約0.2ha
⑤	17m2高 ↓ 20m2高	約2.4ha
⑥	1高 ↓ 20m2高	約0.1ha



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地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(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3号、令和2年4月17日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区
石神井公園駅南口西地区

2 理由

本地区を含む石神井公園駅周辺地区は、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付けており、地区計画による建築物の規制・誘導や市街地再開発事業を推進し、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることとしている。また、都市計画道路等の道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図り、地域拠点としての機能を高めることとしている。

これまで、地区計画の決定や鉄道の連続立体交差事業、交通広場等の整備により、石神井公園駅周辺が魅力的なまちへと変貌を続けている一方、本地区周辺は敷地が細分化され空地やみどりが少なく、また、道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車^{ふくそう}が輻輳しており、歩行者に危険な状況となっている等の課題を抱えている。

このような状況を踏まえ、細分化された敷地の統合と老朽化した個々の建築物の共同化・不燃化により、防災性を高め、敷地内に有効な空地やみどりを創出し、歩車分離した道路の整備を行うとともに、商業施設や公共サービス施設を集約的に整備し、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り、安全で魅力ある地域拠点を形成するため、約0.6ヘクタールの区域について第一種市街地再開発事業を決定することとし、併せて、高度利用地区の変更を行うものである。

東京都市計画高度利用地区の変更（練馬区決定）【案】

都市計画高度利用地区をつぎのように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度	建築物の建築面 積の最低限度	壁面の位置 の制限	備考	
高度利用地区 (石神井公園駅 南口西地区)	北ゾーン	約 0.5ha	70/10 (注1)	25/10	5/10 (注2)	200 m ²	2.5m, 3.5m (注3)	石神井公園駅 南口西地区 第一種市街地 再開発事業 施行区域内
	南ゾーン	約 0.1ha	50/10	20/10	8/10 (注2)	100 m ²	1.0m, 5.0m (注3)	
	小計	約 0.6ha	—	—	—	—	—	
	(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例 1 建築物の用途による限度 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が、3分の1以上2分の1未満である建築物にあつては10分の5を、3分の1未満である建築物にあつては10分の10を減じる。 2 地上部および建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例および同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあつては、10分の0.4を減じる。 3 育成用途割合の設定による限度 育成用途（商業・業務施設および公益施設）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の2未満である建築物にあつては、10分の20を減じる。 (注2) 建築基準法第53条第3項第1号または第2号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1を、同項第1号および第2号に該当する建築物または同条第6項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。 (注3) 建築物の壁面またはこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。							
練馬区内のその他の既決定地区	面積	位置						
高度利用地区 (石神井公園駅北口地区)	約 2.0ha	練馬区石神井町二丁目、石神井町三丁目および石神井町四丁目各地内						
(大泉学園駅前地区)	約 2.1ha	練馬区東大泉一丁目、東大泉四丁目、東大泉五丁目および東大泉六丁目各地内						
(練馬春日町駅西地区)	約 0.8ha	練馬区春日町三丁目および春日町五丁目各地内						
(大泉学園駅北口地区)	約 0.8ha	練馬区東大泉一丁目地内						
小計	約 5.7ha							
合計	約 6.3ha							

「位置、区域および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由 市街地再開発事業の実施と併せて、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ため、高度利用地区を変更する。

変更概要【案】

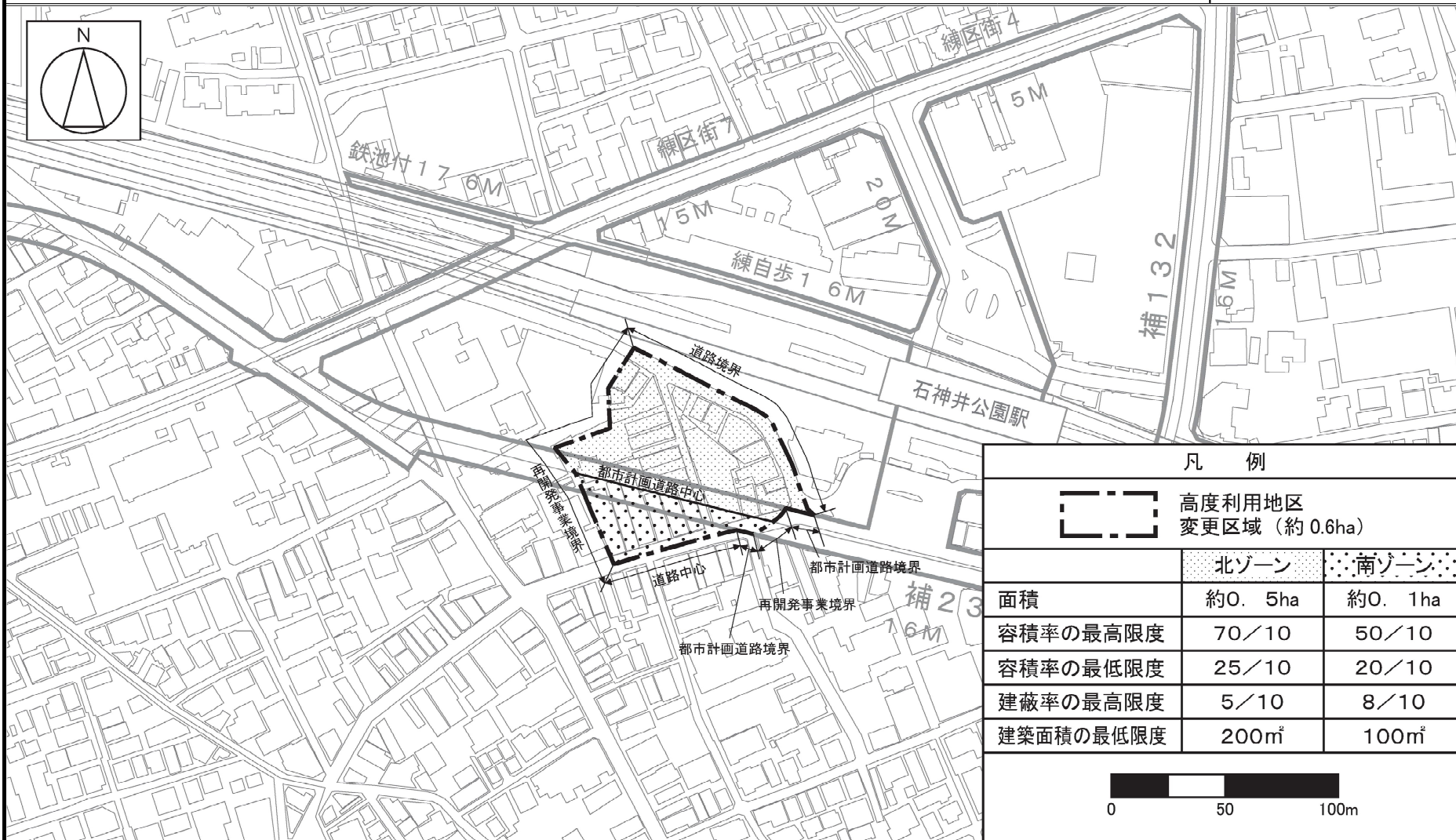
番 号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備 考
1	練馬区石神井町三丁目地内	指定なし	高度利用地区 (石神井公園駅南口西地区)	約 0.6ha	

東京都市計画高度利用地区

石神井公園駅南口西地区高度利用地区 計画図 1 (区域図)

[練馬区決定]

案



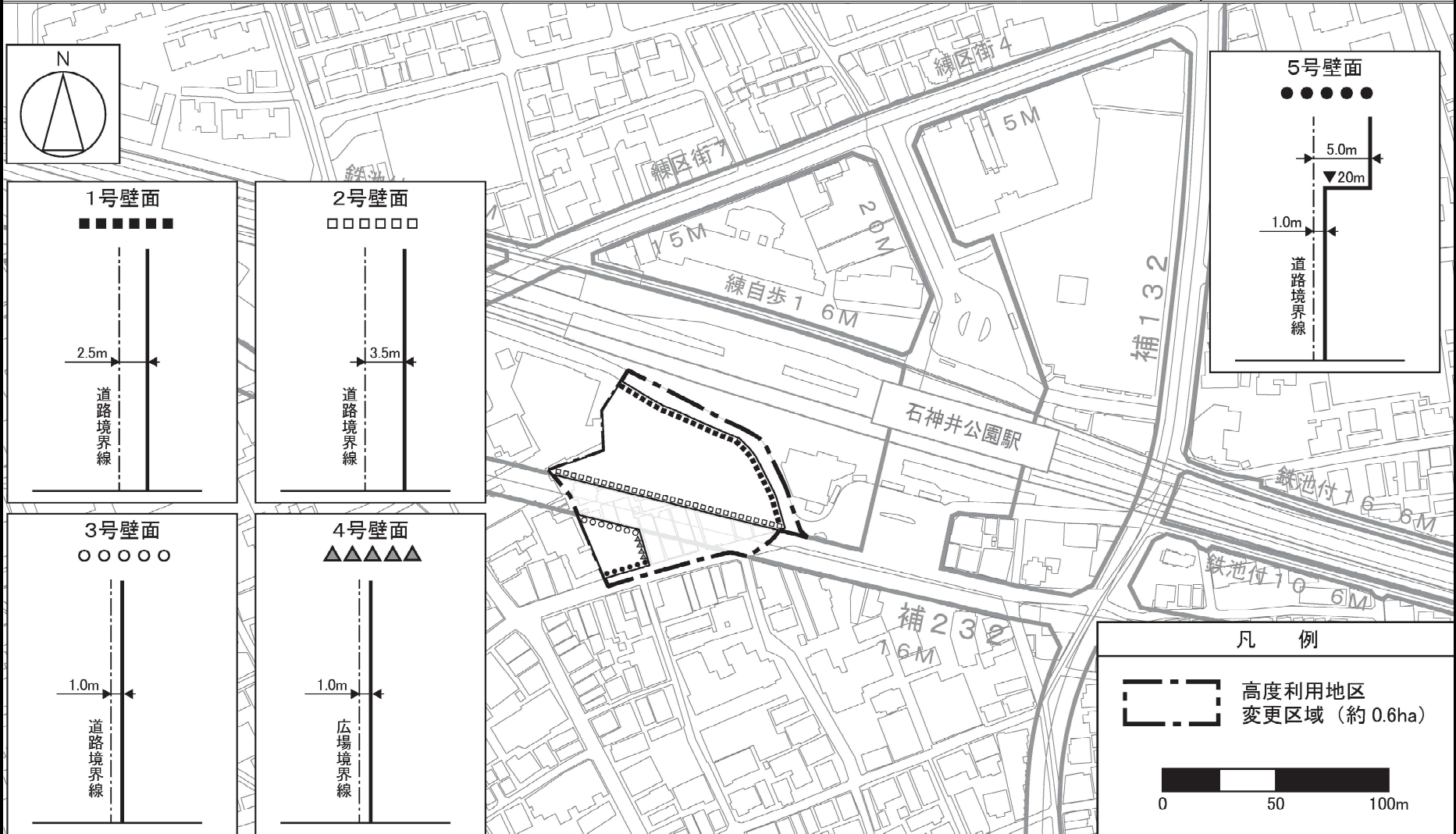
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 2 都市基交著第1号、令和2年4月1日 (承認番号) 2 都市基交都第2号、令和2年4月16日 (承認番号) 2 都市基街都第8号、令和2年4月17日

東京都市計画高度利用地区

石神井公園駅南口西地区高度利用地区 計画図2 (壁面の位置の制限)

[練馬区決定]

案



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 地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域
(石神井公園駅南地区地区計画関連)

2 理由

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閑静な住宅地からなる地区である。

鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳^{ふくそう}しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められている。

練馬区都市計画マスタープランでは、石神井公園駅周辺を練馬区西部の地域拠点として位置付け、災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全することなどを掲げている。また、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路等の道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、地域拠点としての機能を高めることを掲げている。

こうしたことから、市街地再開発事業と併せて、東京都市計画道路補助線街路第232号線の整備を推進するとともに、東京都市計画道路補助線街路第132号線周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、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、地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、約3.0ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【案】

都市計画防火地域及び準防火地域をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 615.1 (612.1)	
準防火地域	約 ha 4125.3 (4128.2)	
合 計	約 ha 4740.4 (4740.3)	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由

石神井公園駅南地区地区計画の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【案】

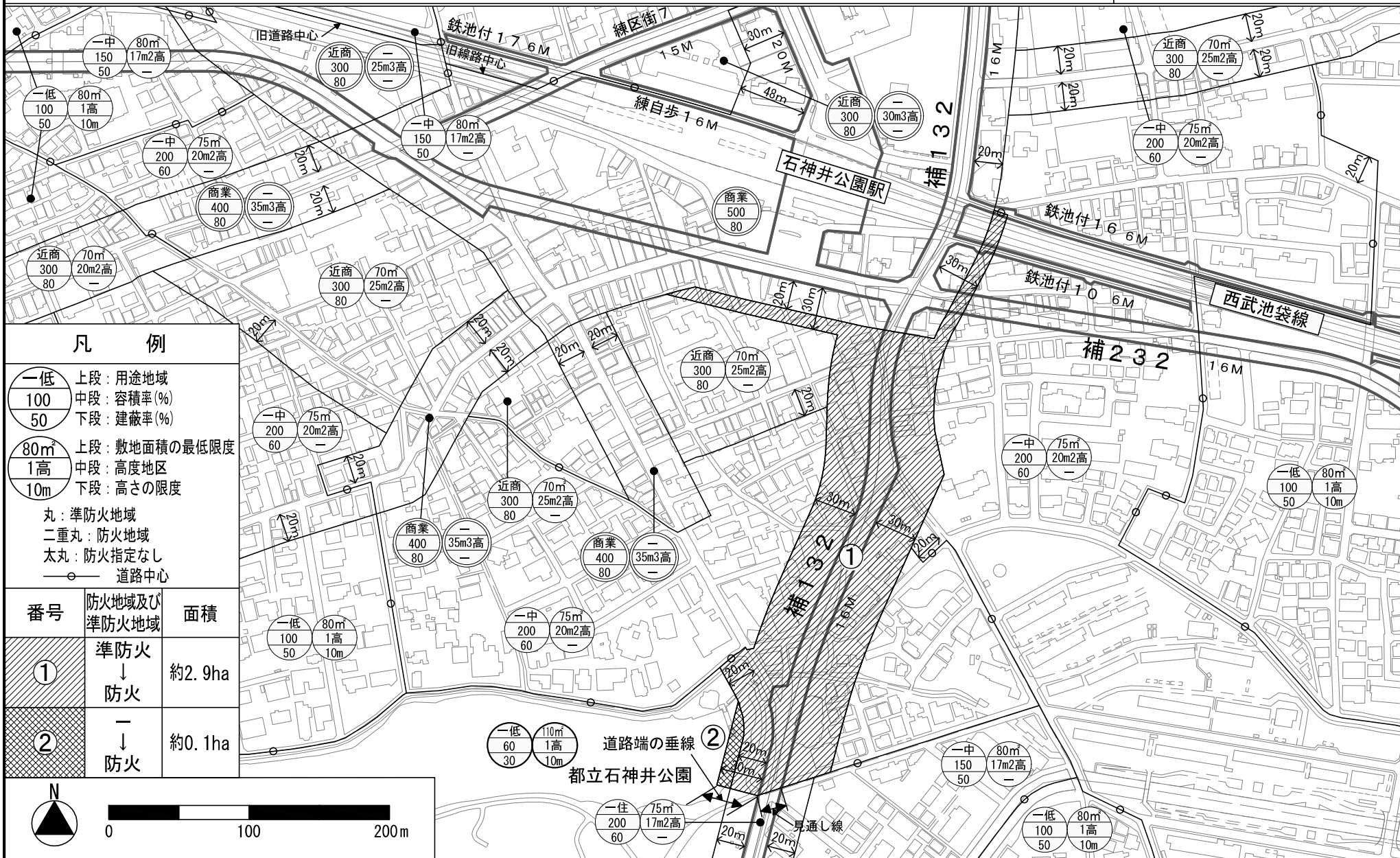
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区石神井町一丁目、石神井町二丁目、石神井町三丁目および石神井町五丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 2.9	
練馬区石神井町五丁目地内	指定なし	防火地域	約 ha 0.1	

東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

[練馬区決定]

案



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地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(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3号、令和2年4月17日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画土地区画整理事業

練馬大泉石神井付近土地区画整理事業

2 理由

当該区域は、昭和44年5月に土地区画整理事業を施行すべき区域として約2,115.8ヘクタールが都市計画決定されている。

東京都では、土地区画整理事業を施行すべき区域で、住環境の整備や防災性の向上など、まちづくりの課題に対して地域特性にあったより良い市街地整備を推進するため、平成14年に「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を策定した。

その後、上記ガイドラインに基づき、平成19年4月に当該区域の一部を削除する都市計画変更を行い、当該区域の面積は現在、約2,104.2ヘクタールとなっている。

本件は、ガイドラインに従って、土地区画整理事業を施行した区域と同程度の整備水準が担保される区域、約1.7ヘクタールを施行区域から削除するものである。

東京都市計画土地区画整理事業の変更（東京都決定）【案】

都市計画練馬大泉石神井付近土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称		練馬大泉石神井付近土地区画整理事業			
面 積		約 2,102.5 ha			
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
		自動車専用道路	都市高速道路外郭環状線	別に都市計画において 定めるとおり	
		幹線街路	放射街路第 7 号線		
		幹線街路	環状街路第 8 号線		
		幹線街路	外郭環状線の 2		
		幹線街路	補助線街路第 76 号線		
		幹線街路	補助線街路第 132 号線		
		幹線街路	補助線街路第 133 号線		
		幹線街路	補助線街路第 134 号線		
		幹線街路	補助線街路第 135 号線		
		幹線街路	補助線街路第 156 号線		
		幹線街路	補助線街路第 172 号線		
		幹線街路	補助線街路第 229 号線		
		幹線街路	補助線街路第 230 号線		
		幹線街路	補助線街路第 232 号線		
		幹線街路	補助線街路第 233 号線		
		幹線街路	西東京 3・4・15 号保谷北荒屋敷線		
		区画街路	練馬区画街路第 5 号線		
		区画街路	都市高速道路外郭環状線附属街路 13 号線		
	区画街路	都市高速鉄道西武鉄道池袋線附属街路第 13 号線			
公園及び緑地	街区公園	練馬第 18 号 向山公園			

公 共 施 設 の 配 置	公園及び 緑地	緑地	第 57 号 越後山憩いの森緑地	別に都市計画において 定めるとおり	
		緑地	第 71 号 関町北五丁目緑地		
		緑地	第 76 号 早宮の森緑地		
		緑地	第 77 号 早宮木かげ緑地		
		緑地	第 81 号 中里郷土の森緑地		
		緑地	第 84 号 西大泉五丁目緑地		
		緑地	第 97 号 石神井台六丁目緑地		
		緑地	第 99 号 西本村の森緑地		
	その他の 公共施設	都市高速鉄道	西武鉄道池袋線		
		都市高速鉄道	第 12 号線		
		ごみ焼却場	第 5 号 石神井ごみ焼却場		
		地域冷暖房施設	光が丘地区地域冷暖房施設		
		河川	第 4 号 白子川		
		河川	第 5 号 石神井川		
	市場	第 16 号 練馬青果卸売市場			
宅地の整備		土地利用計画、街区の規模等については、住宅地としての土地利用を考慮する。			

「施行区域は、計画図表示のとおり」

理 由： 道路などの都市基盤が一定の水準に達している区域を施行区域から削除する。

変更概要【案】

練馬大泉石神井付近土地区画整理事業

施行区域

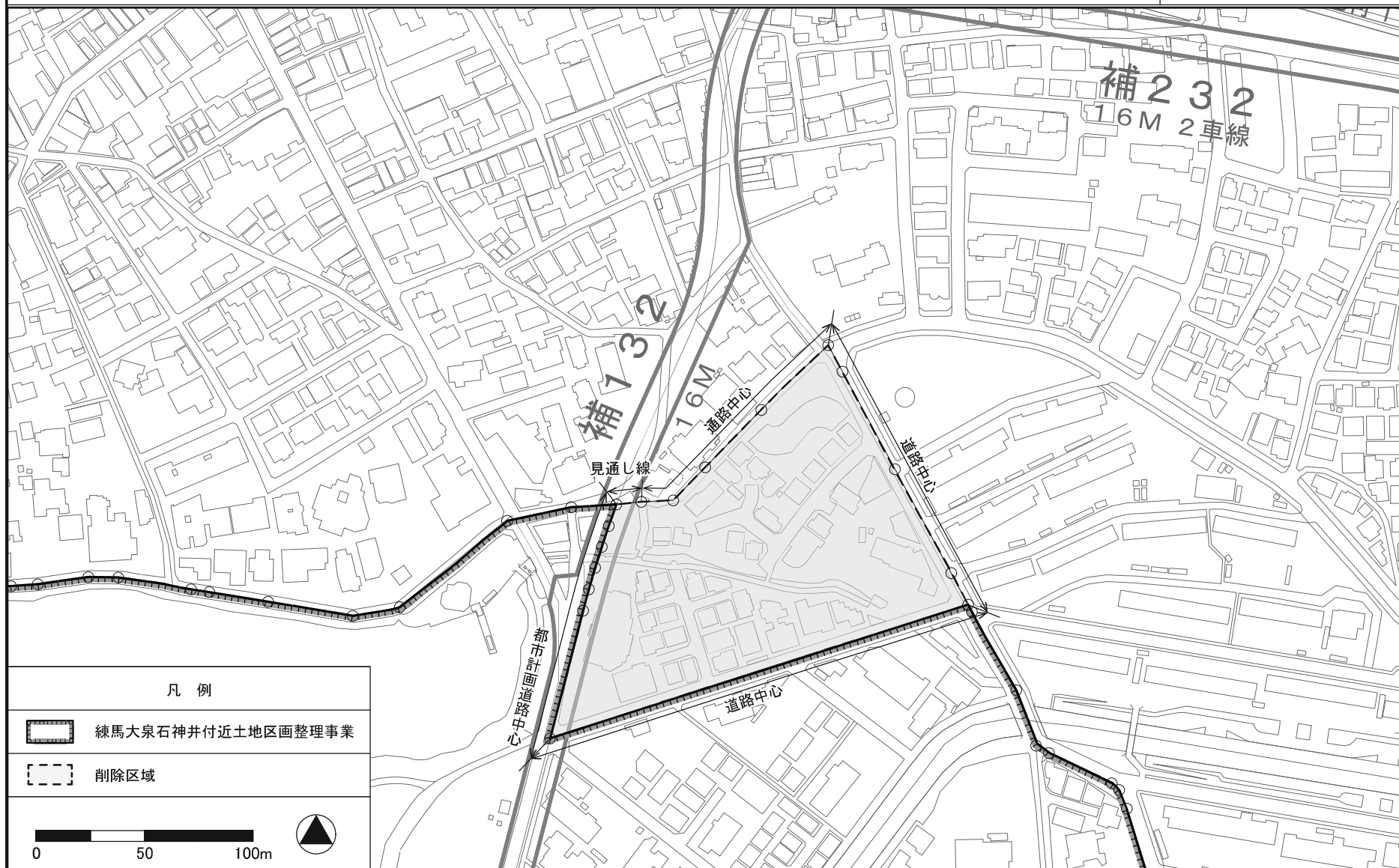
削除する区域

練馬区 石神井町三丁目地内

変更後の区域

練馬区 羽沢三丁目、向山三丁目、向山四丁目、貫井四丁目、貫井五丁目、氷川台一丁目、早宮二丁目、早宮四丁目、春日町一丁目、春日町二丁目、春日町四丁目、春日町五丁目、春日町六丁目、高松一丁目、高松二丁目、高松三丁目、高松四丁目、高松五丁目、高松六丁目、北町六丁目、田柄一丁目、田柄二丁目、田柄三丁目、田柄四丁目、田柄五丁目、旭町一丁目、土支田一丁目、土支田二丁目、土支田三丁目、土支田四丁目、富士見台一丁目、富士見台三丁目、富士見台四丁目、南田中一丁目、南田中二丁目、南田中三丁目、南田中四丁目、南田中五丁目、高野台一丁目、高野台二丁目、高野台三丁目、高野台四丁目、谷原一丁目、谷原二丁目、谷原三丁目、谷原四丁目、谷原五丁目、谷原六丁目、三原台一丁目、三原台二丁目、三原台三丁目、石神井町三丁目、石神井町五丁目、石神井台一丁目、石神井台二丁目、石神井台四丁目、石神井台五丁目、石神井台六丁目、石神井台七丁目、石神井台八丁目、下石神井一丁目、下石神井二丁目、下石神井三丁目、下石神井四丁目、下石神井五丁目、下石神井六丁目、東大泉二丁目、東大泉四丁目、東大泉六丁目、東大泉七丁目、西大泉一丁目、西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉四丁目、西大泉五丁目、西大泉六丁目、南大泉一丁目、南大泉二丁目、南大泉三丁目、南大泉四丁目、南大泉五丁目、南大泉六丁目、大泉町一丁目、大泉町二丁目、大泉町三丁目、大泉町四丁目、大泉町五丁目、大泉町六丁目、大泉学園町一丁目、大泉学園町二丁目、大泉学園町三丁目、大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、大泉学園町七丁目、大泉学園町八丁目、大泉学園町九丁目、関町北四丁目、関町北五丁目、関町南三丁目、関町南四丁目、立野町、上石神井二丁目、上石神井三丁目及び上石神井四丁目各地内

事項	旧	新	比較増△減	摘要
施行区域面積	約 2,104.2 ha	約 2,102.5 ha	△約 1.7 ha	



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の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(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

石神井公園駅南地区地区計画 区域現況写真



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

①



②



③



④



⑤



⑥

