

上石神井駅周辺地区 地区計画（原案）の概要

1. 地区計画とは

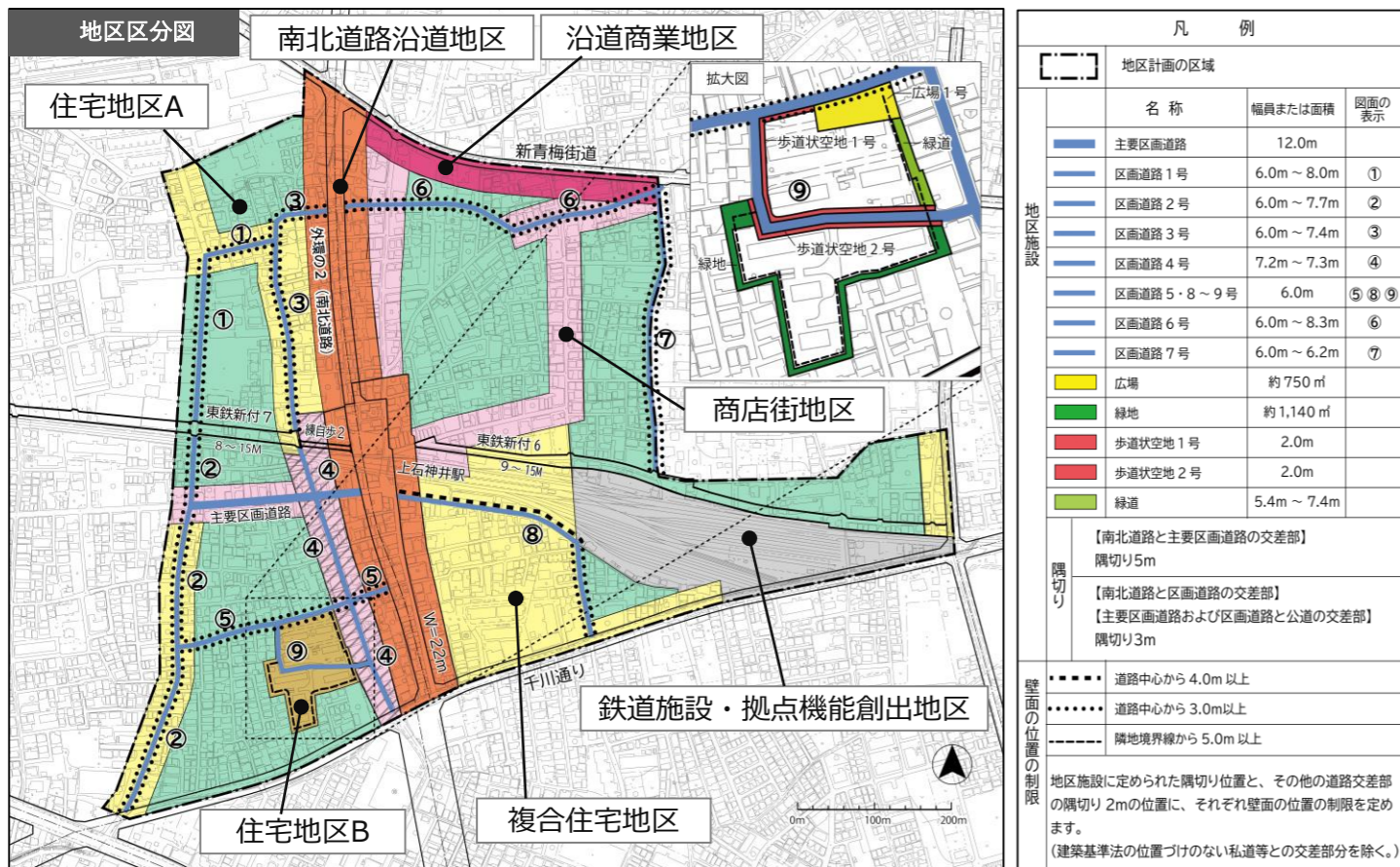
地区の特色を活かし、より良好な街にしていくため、道路等の配置や、きめ細かい建物の建て方の「ルール＝取り決め」を都市計画法に基づき定めるものです。
これにより、個々の建築にあわせて段階的にまちづくりが進み、目標とする街並みが実現します。

2. 地区計画の目標

- 活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を保全・創出していきます。
- 駅前においては、市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用の促進や、歩行者と車両が輻輳することなく、安全かつ利便に往来できる施設の整備によって、賑わいのある駅前空間を形成するとともに、鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導します。

3. 地区計画の区域・土地利用の方針

地区の特性を踏まえて7つの地区に区分し、地区ごとの方針を次のように定めます。



4. 地区計画で定められるルール

新築や建替え時に適用されるルールの概要は以下の通りです。

建築物の用途の制限

住宅と店舗が調和した街並みを誘導するため、建築物の用途の制限を定めます。

対象地区 **南 沿 商**

以下の用途の建築物等は建築できません。

- キャバクラ、低照度飲食店、区画飲食店など
- 出力の合計が一定以上の原動機を使用する作業場など

建築物の高さの制限

周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、建築物等の高さ制限を定めます。

対象地区 **南 商 25m** 対象地区 **商 20m**

※ ただし、地域に貢献すると認められる建物や、既にある高い建物の建替えは、許可・認定手続き等により高さ制限を適用しません。

垣・柵の制限

災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵の構造を制限します。

対象地区 **南 沿 商 複 A B 鉄** (全地区)

- 道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とします。

対象地区 **南**

- 南北道路および交通広場に面して設ける垣または柵は、当該道路に接する敷地の長さの6/10以上の部分を、生け垣またはフェンス等に沿って緑化することとします(※)。

※ 道路に有効に接続する際に、ショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望める、賑わいを創出するような部分を設ける場合は、算定時に当該部分の幅を除くことができることとします。

敷地面積の制限

敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

対象地区 **南 沿 商** 対象地区 **複 A B 鉄**

最低限度 **80㎡** 最低限度 **100㎡**

最低限度の面積を下回る面積に分割した敷地では、建築ができません。ただし、ルール決定時点で最低限度の面積を下回っている敷地は、そのままの敷地面積で建替えが可能です。

建築物等の形態・色彩・意匠の制限

景観に配慮し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、屋外広告物等について、制限を定めます。

対象地区 **南 沿 商 複 A B 鉄** (全地区)

- 建築物等の形態および意匠は、周辺の街並みとの調和や良好な景観形成に配慮したものとします。
- 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用は避け、落ち着いた色合いのものとする。

対象地区 **南 沿 商**

- 屋外広告物を設置する場合は、つぎに掲げる要件を満たすものとします。

- ① 周辺との調和を十分に配慮した形態、色彩、意匠とする
- ② 光源が点滅しない
- ③ 表示面積は50㎡以下とする
- ④ 上端の高さが建築物等の高さの最高限度を超えない
- ⑤ 歩道の上空に突出する広告物は、道路面から突出部分の下端までの高さを3.5m以上とする
- ⑥ 土地に直接設置する広告塔または広告板は、表示面積を10㎡以下とし、かつ、上端の高さを地上10m以下とする

5. 地区施設の指定と壁面の位置の制限等について

歩行者や自転車の安全な通行の実現や、災害時の避難や消防活動等が円滑に行えるようにするため、道路や広場・緑地等を地区施設として位置付けます。

また、地区施設の空間や道路の交差点における隅切りを適切に確保し、安全性や防災性の向上を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定め、壁面後退の部分における工作物の設置を制限します。

6. 地域地区(用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・防火地域)の変更

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を促進するため、地区計画の策定にあわせて地域地区を変更します。

	南北道路沿道地区	沿道商業地区	商店街地区	複合住宅地区	住宅地区 A	住宅地区 B	鉄道施設・拠点機能創出地区
用途地域等*1	近商(一部変更) ★同時に防火地域に指定	近商*2	近商*2	一住*2	一中・一低(変更なし)	近商・一中(変更なし)	準工・一住 一中・一低(変更なし)
容積率の最高限度*1	400%*3 300%*3	—	—	—	—	120%	—

※1 変更内容については、現在東京都と協議中です。
 ※2 地区のほとんどの部分で変更はありませんが、一部エリアにおいて、用途地域等の変更を行います。
 ※3 南北道路の整備前でも、整備に協力し区の認定を受けた場合に使えるようになります。

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

南北道路沿道地区 **南**

幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務・サービス施設や集合住宅等の中高層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成します。

駅前においては商業集積や土地の有効・高度利用を図り、地域拠点にふさわしい賑わいのある商業地を形成します。

沿道商業地区 **沿**

幹線道路沿道の立地を生かした商業施設等を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成します。

商店街地区 **商 商**

魅力ある近隣向けの商業施設等を誘導し、周辺環境に配慮することとあわせて、調和した街並みと賑わいのある商店街を形成・保全します。

複合住宅地区 **複**

住宅と小規模店舗等との調和を図りながら、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、利便性の高い良好な市街地環境を形成します。

住宅地区 A **A**

低層・中層の住宅を誘導し、良好な住宅市街地の維持・保全を図るとともに、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、安全・安心でみどり豊かな住環境を整備・保全します。

住宅地区 B **B**

一団地の住宅施設として建設された住宅団地の建替えにあわせて、道路・広場・緑地等を適切に配置し、みどり豊かで良好な住環境を有する住宅団地としての土地利用を図ります。

※今回の地区計画の策定にあわせて、都市計画「一団地の住宅施設」の指定を廃止します。

鉄道施設・拠点機能創出地区 **鉄**

西武鉄道新宿線の連続立体交差事業の実施により、鉄道や車両留置施設の高架化を行います。鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導します。