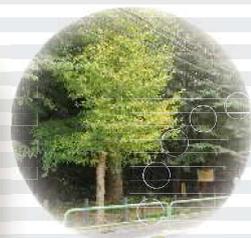


上石神井駅周辺地区地区計画



地区計画の目標

本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした駅周辺の路線型に広がる商店街と、都心へのアクセスに恵まれた良好な住宅地を形成しています。

地区内では、かねてより、外環計画の推移や西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んでおり、外郭環状線の2（以下「南北道路および交通広場」という。）や、連続立体交差事業による鉄道の高架化等の骨格的な都市基盤の整備が進みつつあります。

練馬区都市計画マスタープランでは、本地区を「地域拠点」に位置付け、地域における活動と交流の中心としてふさわしい魅力ある都市空間の形成を目指す地区としています。

そこで、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。

また、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。



名称	上石神井駅周辺地区地区計画	
位置	下石神井四丁目、関町南一丁目、上石神井南町、上石神井一丁目、上石神井二丁目および上石神井四丁目各地内	
面積	約53.3ha	
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>本地区を7地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じて土地利用の方針をつぎのように定める。なお、市街地再開発事業等の面的整備や基盤整備事業の進捗の際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 南北道路沿道地区 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する。また、駅前で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する。 2 沿道商業地区 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する。 3 商店街地区 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・保全する。 4 複合住宅地区 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する。 5 住宅地区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・保全する。 6 住宅地区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る。 7 鉄道施設・拠点機能創出地区 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う。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する。
		<ol style="list-style-type: none"> 1 駅へのアクセス性の向上や駅前にふさわしい空間の創出、区内の道路ネットワークの形成および防災性の向上を図るため、主要区画道路、区画道路および隅切りの整備を促進する。 2 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、緑地等を整備する。 3 車両留置施設の再編にあわせて、高架下を南北に往来する道路を整備する。 4 区域内の各地区にふさわしい、新たな公園や広場等の整備を推進する。
		<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅と店舗が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 公共施設の整備にあわせて土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3 敷地の細分化を防ぎ、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る。 4 道路空間や道路交差部における見通しを確保し、防災性や安全性の向上を図るとともに、良好な住環境の形成を誘導するため、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 周辺住宅地への配慮と良好な景観を形成するため、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。 6 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、垣または柵の構造の制限を定める。 7 駅前においては、地域拠点としての機能を高めるために、市街地再開発事業などの建築物の共同化による土地の高度利用を促進する。
	地区施設の方針	
	建築物等の整備の方針	

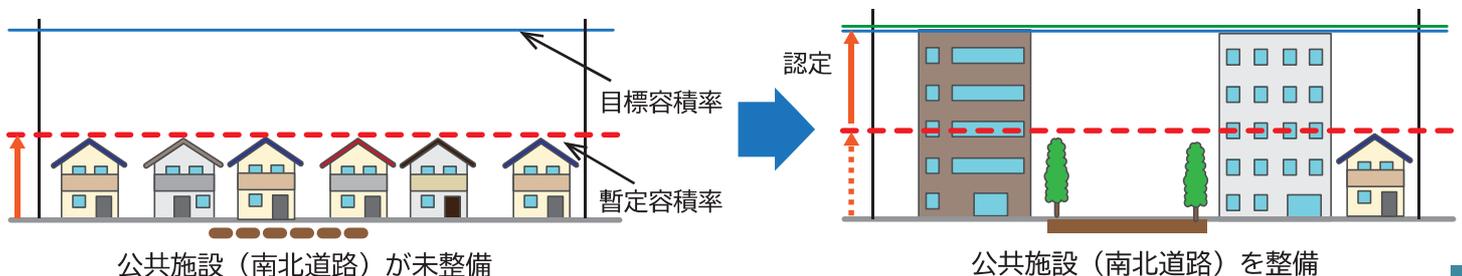
地区整備計画 地区施設の配置および規模

道路	名称	幅員	延長	備考
	主要区画道路	12.0m	約220m	拡幅
	区画道路1号	6.0~8.0m	約310m	一部拡幅
	区画道路2号	6.0~7.7m	約500m	一部拡幅
	区画道路3号	6.0~7.4m	約340m	一部拡幅
	区画道路4号	7.2~7.3m	約370m	既設
	区画道路5号	6.0m	約280m	拡幅
	区画道路6号	6.0~8.3m	約430m	一部拡幅
	区画道路7号	6.0~6.2m	約370m	一部拡幅
	区画道路8号	6.0m	約370m	拡幅
	区画道路9号	6.0m	約180m	既設
	隅切り	1 南北道路と主要区画道路の交差部では、道路境界線の交点を頂点とする底辺5mの二等辺三角形の範囲を隅切りとする。 2 南北道路と区画道路の交差部または主要区画道路および区画道路と公道の交差部（隅角が120度以上の場合を除く。）では、道路境界線の交点を頂点とする底辺3mの二等辺三角形の範囲を隅切りとする。		
緑地	名称	面積		備考
	緑地	約1,140㎡		新設
広場	広場	約750㎡		新設
その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
	歩道状空地1号	2.0m	約170m	新設
	歩道状空地2号	2.0m	約120m	新設
	緑道	5.4~7.4m	約50m	新設

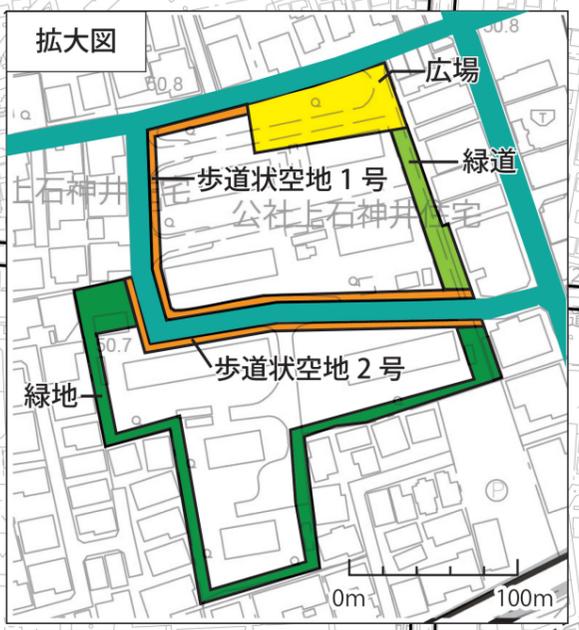
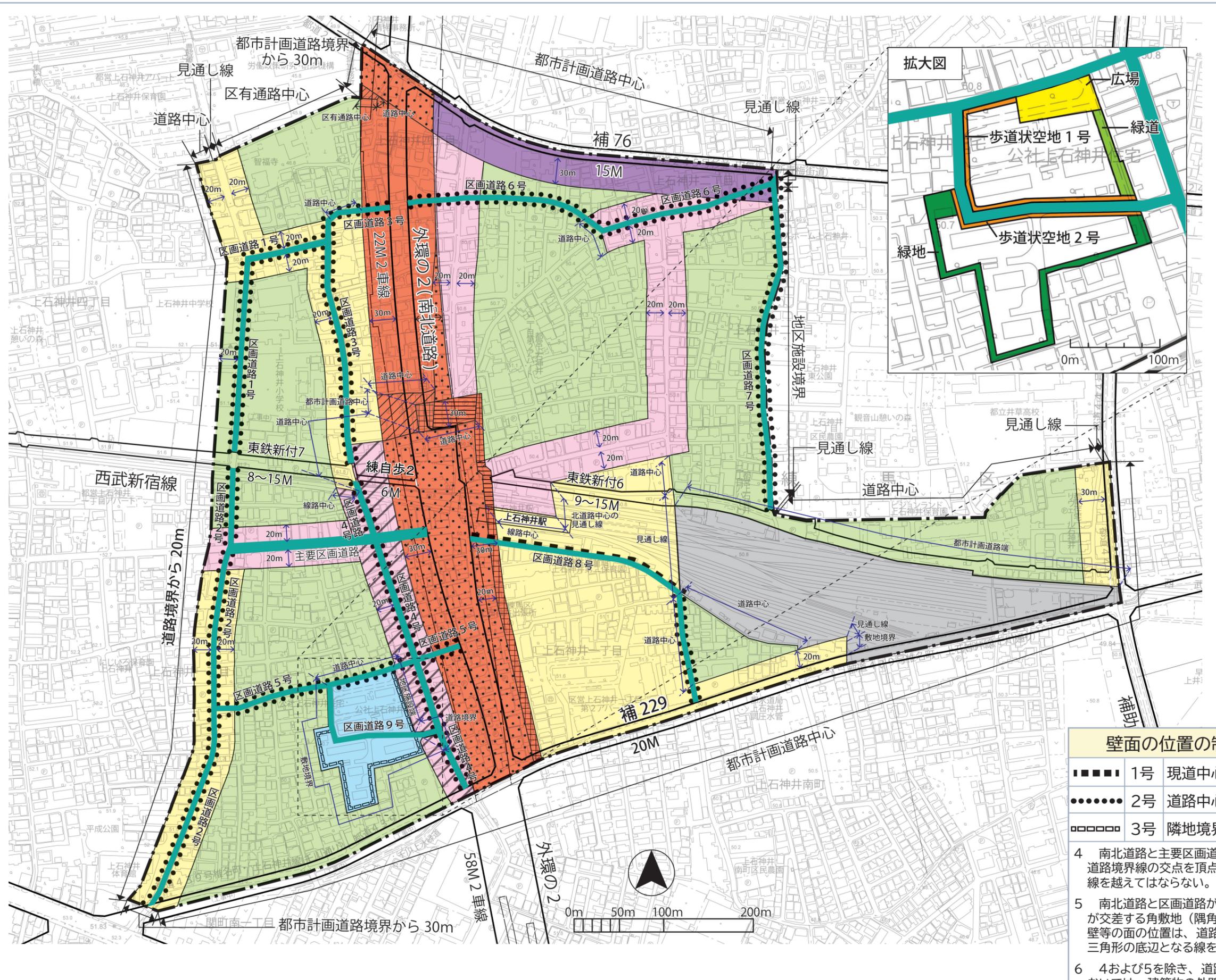
誘導容積制度について

道路等の公共施設の整備状況に応じた容積率を指定することで、公共施設の整備と周辺の土地利用を一体的に誘導していく制度です。当地区では、南北道路・交通広場の供用開始がされるまでの間、沿道の地区を暫定容積率（変更前の容積率）に制限します。ただし、供用開始前であっても、地区計画の内容に適合し、かつ練馬区の認定※を受けた建築計画には、目標容積率が適用されます。

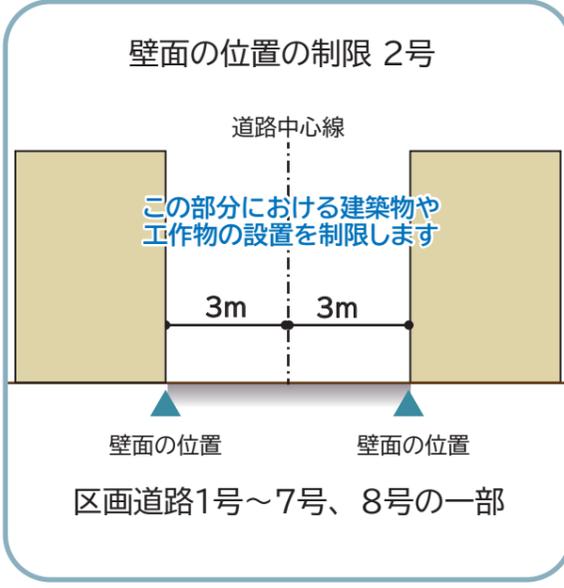
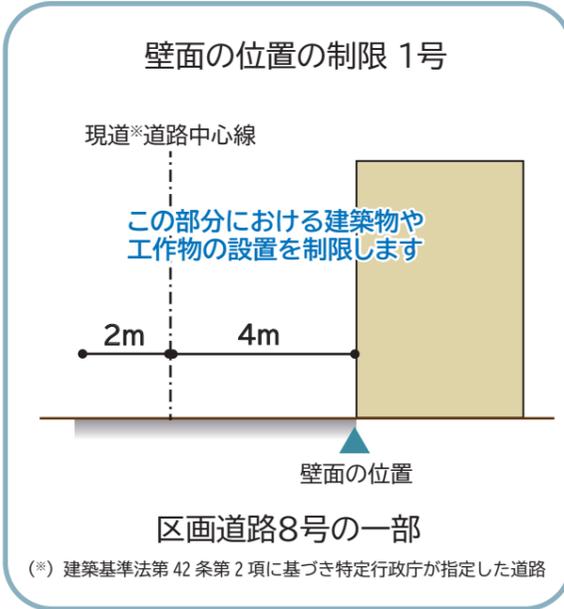
※ 道路事業に協力している、交通・安全・防火・衛生上支障がない等の要件があります。



計画図



壁面の位置の制限のイメージ



壁面の位置の制限	
■■■■■	1号 現道中心から 4.0m 以上
●●●●●	2号 道路中心から 3.0m 以上
□□□□□	3号 隣地境界線から 5.0m 以上
4	南北道路と主要区画道路が交わる角敷地においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ5mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。
5	南北道路と区画道路が交差する角敷地および主要区画道路または区画道路と公道が交差する角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。
6	4および5を除き、道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

地区整備計画

都市計画決定 令和6年3月6日
 建築条例施行 令和6年7月1日

地区の区分	名称	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
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区		A地区	B地区				
	面積	約4.1ha	約0.1ha	約0.4ha	約0.2ha	約2.4ha	約1.5ha	約4.7ha	約1.9ha	約10.9ha	約21.5ha	約1.2ha	約4.4ha
建築物等の用途の制限		つぎに掲げ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（以下「風営法」という。） 第2条第1項第1号から第3号までに掲げる営業に供する建築物 2 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物											
建築物の容積率の最高限度	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	—		10分の40		10分の30		—					
	公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度	—		10分の30		10分の20		10分の10					
建築物の容積率の最高限度		—					—		10分の12		—		
建築物の敷地面積の最低限度		80㎡							100㎡				
		ただし、つぎのいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 当該地区計画の都市計画決定告示日において敷地面積が80㎡未満である敷地で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 2 当該地区計画の都市計画決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が80㎡未満となる敷地で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合							ただし、つぎのいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 当該地区計画の都市計画決定告示日において敷地面積が100㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 2 当該地区計画の都市計画決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が100㎡未満となり、その敷地全てを一の敷地として使用する場合				
壁面の位置の制限		1 計画図に表示する壁面の位置の制限1号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（詳細は※「外壁等」のとおり）の面から建築基準法第42条第2項に基づき特定行政庁が指定した道路の中心線までの距離は、4m以上とする。※「外壁等」ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。 2 計画図に表示する壁面の位置の制限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中心線までの距離は、3m以上とする。 3 計画図に表示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隣地境界線までの距離は、5m以上とする。ただし、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物または公益上やむを得ないもので、隣地境界線からの距離が3m以上の部分に設置するものについては、この限りでない。 4 南北道路と主要区画道路が交わる角敷地においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ5mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 5 南北道路と区画道路が交わる角敷地および主要区画道路または区画道路と公道が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 6 4および5を除き、道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。											
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（3号を除く。）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、看板、自動販売機、植栽のための工作物等通行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		25m					20m		25m		—		
		ただし、つぎに掲げるものにあつては適用しない。 1 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における建築物の建築 2 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の建築 3 当該地区計画の都市計画決定告示日において、現に存する建築物または現に建築中の建築物であつて、当該規定に適合しない部分を有するものについて、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築で、区長が別に定める基準に適合すると認める場合					ただし、つぎに掲げるものにあつては適用しない。 1 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における建築物の建築 2 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の建築 3 当該地区計画の都市計画決定告示日において、現に存する建築物または現に建築中の建築物であつて、当該規定に適合しない部分を有するものについて、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築で、区長が別に定める基準に適合すると認める場合						
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		1 建築物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する。 2 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。 3 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する。 (1) 周辺との調和を十分に配慮した形態、色彩および意匠とすること。 (2) 光源が点滅しないこと。 (3) 表示面積は、50㎡以下とすること。 (4) 上端の高さが、建築物等の高さの最高限度を超えないこと。 (5) 歩道の上空に突出する広告物は、道路面から当該突出部分の下端までの高さを3.5m以上とすること。 (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以下とすること。					1 建築物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する。 2 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。						
垣または柵の構造の制限		1 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する。ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りでない。 2 南北道路および交通広場に面する部分については、当該道路に接する敷地の長さの10分の6以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に有効に接続する階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、賑わいを創出するような形態の部分の部分を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。					1 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する。ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りでない。						

建築物等に関する事項

こんな時、届出が必要となります

この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、**工事着手の30日前**かつ建築確認申請の時までに行ってください。
なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類(縮尺)
(1)土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など (開発許可が必要な場合を除く)	区域図(1/1000以上) 設計図(1/100以上)
(2)建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀 および擁壁の築造など	案内図(1/1500以上) 求積図(1/100以上) 配置図(1/100以上) 各階平面図(1/100以上)
(3)建築物等の用途の変更 建築物の使い途(用途)を変える (地区整備計画において用途の制限が定められた区域に限る)	立面図(1/100以上)2面以上 垣・さく配置図(1/100以上) 垣・さく断面図(1/20程度)
(4)建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物の色彩の変更、看板の設置および取替など	案内図(1/1500以上) 配置図(1/100以上) 立面図(1/100以上)2面以上

届出から工事着手まで

