

氷川台駅周辺地区
地区計画検討会案（素案）

令和7年3月
氷川台駅周辺地区 地区計画検討会





地区計画検討会案をお知らせします

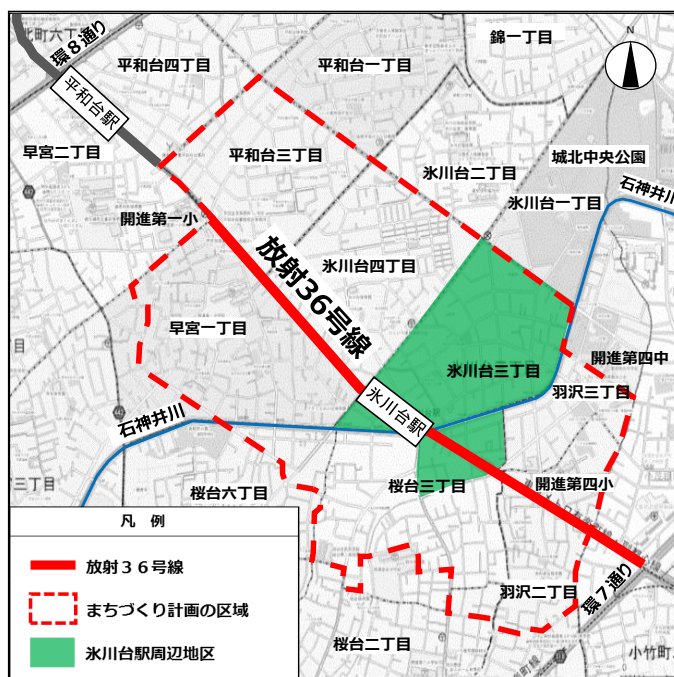
これまでの経緯

現在、練馬区では、東京都による都市計画道路放射 36 号線の整備に併せて、周辺環境の変化に対応したまちづくりを進めており、令和元年 8 月に「放射 36 号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」を策定しました。

氷川台駅周辺地区（右図参照）では、地域の方々による地区計画検討会を令和 5 年 3 月に設立し、検討を重ねてきました。

今回、地区の特性を踏まえながら、地区にふさわしい土地利用などの方向性について、検討した地区計画検討会案をご紹介します。

【まちづくり計画の区域と氷川台駅周辺地区】



地区計画検討会について

令和 4～6 年度にかけて、地区計画を策定するため、計 10 回の地区計画検討会のほか、懇談会やまち歩きなどを開催してきました。

地区計画検討会では、「地区計画によるまちづくり」として、建て替え時のルール、道路や公園の維持・保全などについて、意見をいただけてきました。一方で、検討会では、地区計画によらない柔軟な発想がしたいという意見をいただけており、それらに関しては、今後、町会・商店会・住民の皆様が主体となってまちづくりの検討を進めていく予定です。

【検討会の様子】

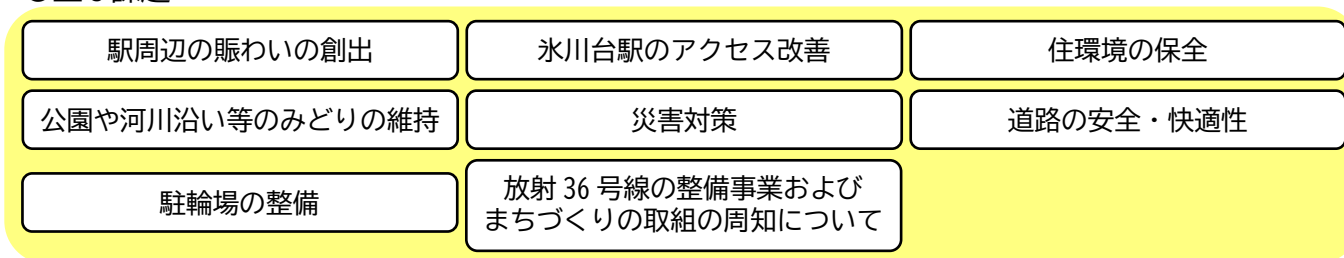


【まち歩きの様子】

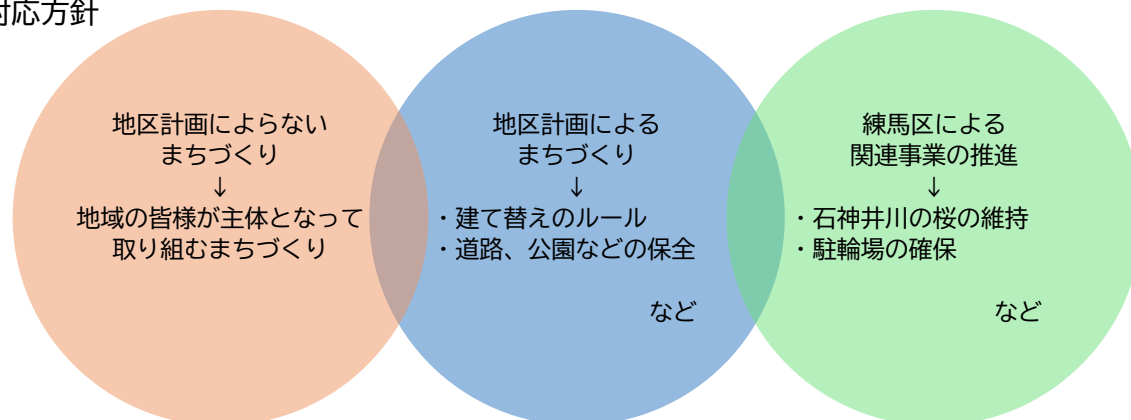


【地区計画検討会等におけるまちの主な課題と対応方針】

●主な課題



●対応方針

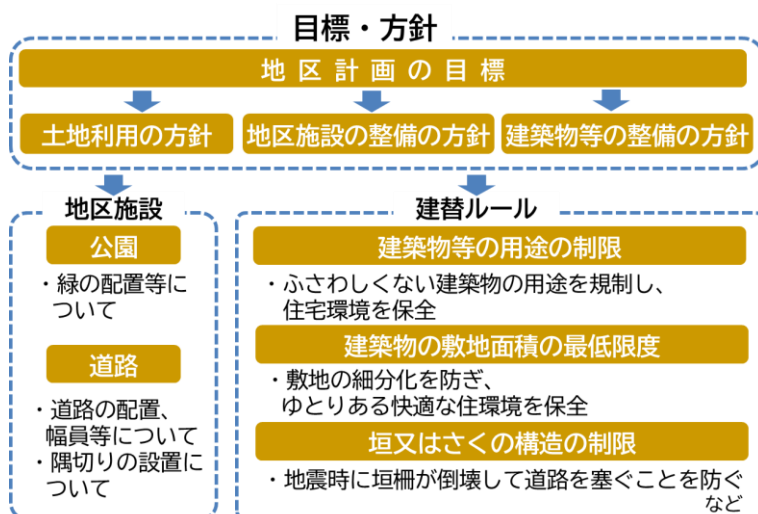


地区計画とは

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画が施行されると、今後の建て替えや新築の際に、地区計画のルールに則って建物を建てることになります。

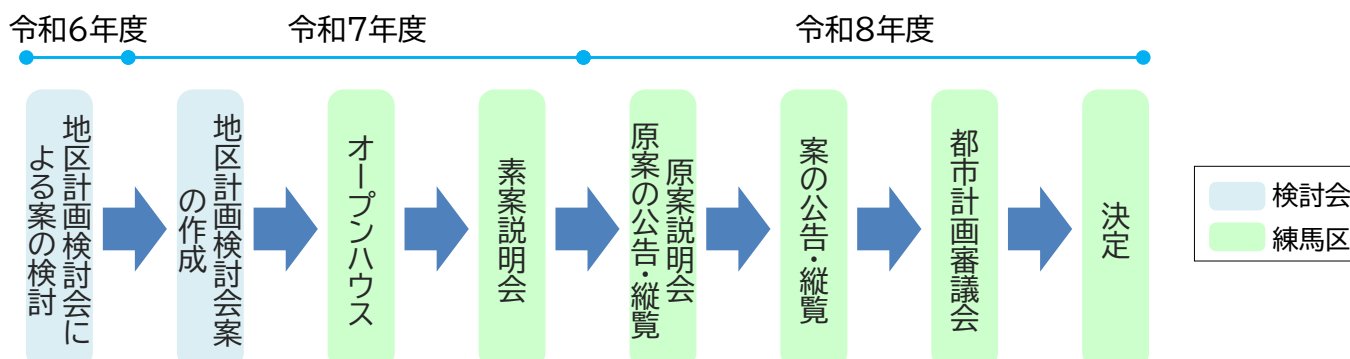
【地区計画の構成】



今後の進め方

地区計画の決定に向けて、オープンハウスなどを通じて地区住民の方々のご意見などを伺いながら以下のスケジュールのように進めていきます。

【今後のスケジュール（予定）】





地区計画の目標、土地利用・地区施設の整備・放射36号線沿道の方針とその他の変更内容

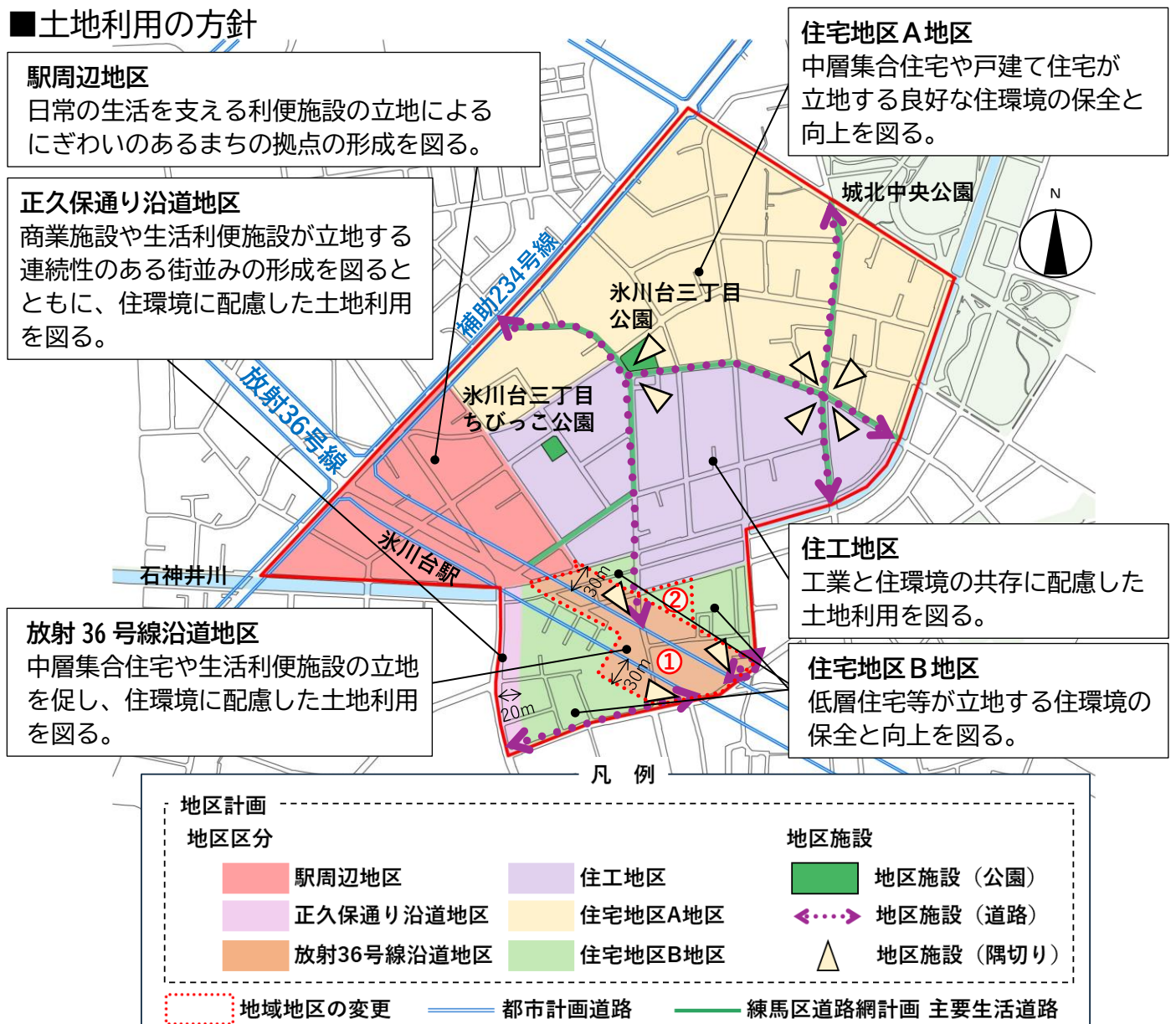
■地区計画の目標

放射36号線は東京都が定める防災都市づくり推進計画で主要延焼遮断帯に位置づけられており、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されています。

しかし、道路整備後には駅前の賑わいの維持等の課題があります。また、将来にわたって、みどりや住環境を維持・保全していくことも課題となっています。以上の内容をもとに目標を定めました。

1. 地域住民の利便性を確保するため氷川台駅周辺は地域生活の中心として駅前にふさわしい土地利用を促進する。
2. 駅の利便性を向上するためアクセスの改善を図る。
3. 良好な住環境を維持するため地域周辺の自然を活かし、落ち着いた住宅街の街並みの保全および向上と災害に強い街並みの形成を図る。

■土地利用の方針



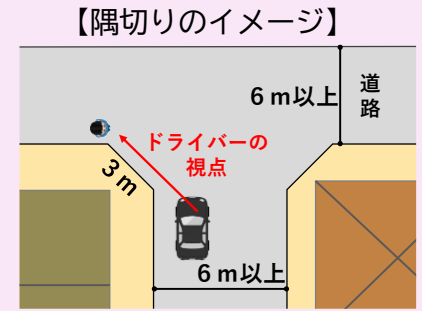
※基盤地図情報（基本項目）（国土地理院）、都市計画地理情報データ（練馬区）をもとに作成



■地区施設の整備の方針

1. 道路

- ・氷川台駅のアクセス改善に向けて、歩行者の利便性と安全性の向上を図る。
- ・緊急車両等の円滑な通行を確保するため、練馬区道路網計画に基づく主要生活道路を基本に区画道路として地区施設に位置づけ、交差部に適切な隅切りを設置し、安全性の向上を図る。



2. 公園・緑地

- ・既存の公園を保全し、新たな公園・緑地等の整備に努める。

■放射 36 号線沿道の方針（左ページ図中の①部分）

- ・第一種住居地域への変更を予定
（建蔽率 60%程度、容積率 300%程度）

用途地域を第一種中高層住居専用地域および準工業地域から第一種住居地域への変更を予定しています。

放射 36 号線沿道では、第一種住居地域の指定により周辺の住環境に配慮しながら、容積率を 300%程度にすることで、中層の集合住宅や沿道にふさわしい生活利便施設等の設置を目指します。

【第一種住居地域】
住宅の環境を守るための地域であり、3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。

- ・防火地域の変更

準防火地域から防火地域への変更を予定しています。

放射 36 号線の整備とともに沿道の延焼遮断機能を強化するため、防火地域に指定し、災害に強いまちづくりを目指します。また、放射 36 号線は整備後、緊急輸送道路の指定が想定されます。

【延焼遮断帯のイメージ】



（出典：東京都）

■その他の変更内容（左ページ図中の②部分）

- ・用途地域の変更

用途地域を準工業地域から第一種中高層住居専用地域への変更を予定しています。

②部分では、住環境の保全と向上を図るため、用途地域を住居系の第一種中高層住居専用地域への変更を予定しています。

※用途地域の変更については現在、東京都と協議中です。

建築物等の整備の方針と建替ルール

■建築物等の整備の方針

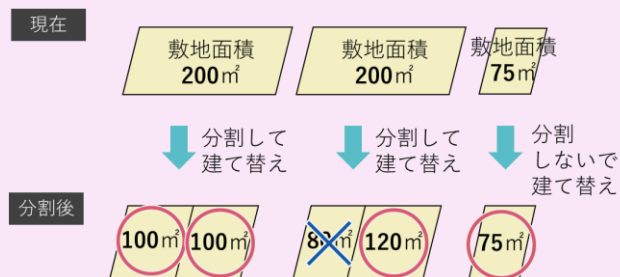
1. 日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成や幹線道路の後背住宅地に配慮した街並みを形成するため、**建替ルール①建築物等の用途の制限**を定める。

例) マージャン屋、ぱちんこ屋等を制限



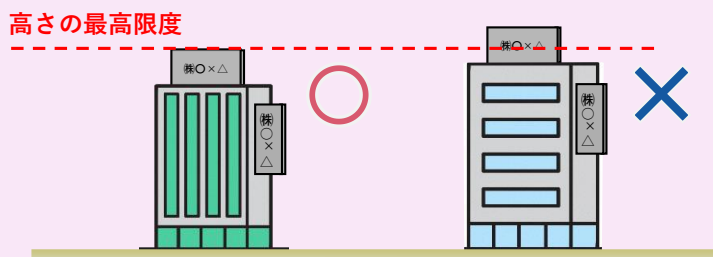
2. 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある快適な住環境を保全するため、**建替ルール②建築物の敷地面積の最低限度**を定める。

例) 100 m²程度未満への敷地分割を制限
※既に 100 m²程度未満の敷地は適用除外



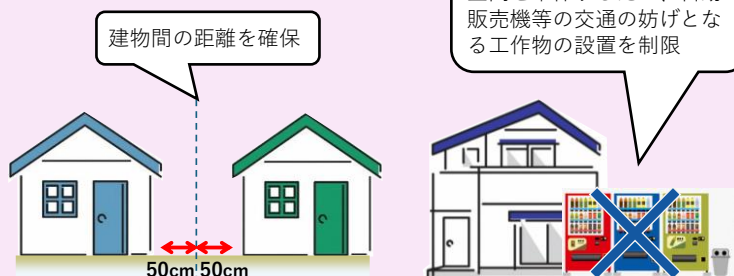
3. 住環境に配慮しながら連続性のある街並みを形成するため、**建替ルール③建築物等の高さの最高限度**、**建替ルール④建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限**を定める。

例) 屋外広告物等を含む建築物の高さを制限



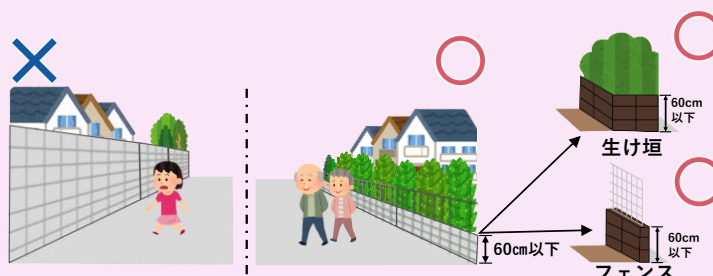
4. 道路空間の安全性・防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、**建替ルール⑤壁面の位置の制限**および**建替ルール⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定める。

例) 建物を隣地境界線から 50cm 以上離す
壁面後退区域に工作物の設置を制限



5. 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、**建替ルール⑦垣または柵の構造の制限**を定める。

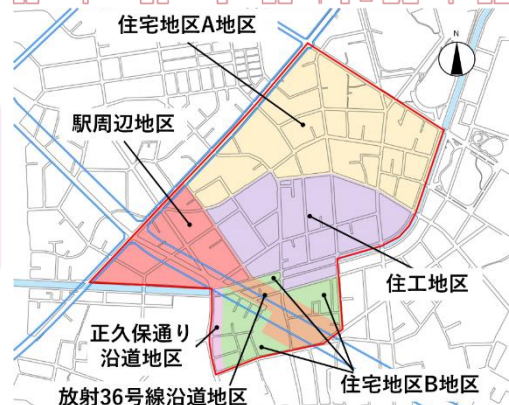
例) ブロック塀から生け垣やフェンスへ変更



■建替ルール

以下は、地区計画が施行されると、今後の建て替えや新築の際に、適用される建替ルールです。現在の建物に対しては適用されません。

建て替えに応じて、段階的に街並みが形成されていきます。



※基盤地図情報（基本項目）（国土地理院）、都市計画地理情報データ（練馬区）をもとに作成

【建替ルール一覧】

	駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射 36 号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区 住宅地区 B 地区
①建築物等の用途の制限	射幸心をそそるおそれがある建築物※1等の用途を制限し、駅周辺への店舗の誘導を促すための制限内容とすることが考えられる。		規定なし※2	射幸心をそそるおそれがある建築物※1等の用途の制限が考えられる。	規定なし※2
(現行)	建築基準法等による建物用途の規制が適用される。				
②建築物の敷地面積の最低限度	都市計画に合わせるか、さらに広い面積（100 m ² 程度）に規定することが考えられる。				
(現行)	規定なし		75 m ²		
③建築物等の高さの最高限度	都市計画に合わせることが考えられる。（屋外広告物等を含んだ建築物等の高さの最高限度に制限する）				
(現行)	30m	25m	20m※3		
④建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物や屋外広告物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。屋外広告物等を含んだ建築物等の高さの最高限度に制限することが考えられる。				
(現行)	規定なし				
⑤－1 壁面の位置の制限	規定なし			建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上離すことが考えられる。	
(現行)	規定なし				
⑤－2 壁面の位置の制限	交差点の安全性を確保するため、地区施設（道路）同士の交差部や地区施設（道路）と放射 36 号線の交差部にある角敷地では、隅切り（底辺 3 m）を確保し、それ以外の角敷地では、見通し空地（底辺 2 m）を確保することが考えられる。				
(現行)	規定なし				
⑥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該当する後退区域には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限することが考えられる。				
(現行)	規定なし				
⑦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については、生け垣またはフェンス等の安全な構造とし、ブロック塀は 60cm まで設置可能とすることが考えられる。				
(現行)	規定なし				

※1 マーチャン屋、パチンコ屋等

※2 現在の用途地域上、射幸心をそそるおそれがある建築物等は制限されている。

※3 住宅地区 B 地区は除く。

お問い合わせ先

〒176-8501

練馬区豊玉北六丁目12番1号

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

TEL：03-5984-1594

FAX：03-5984-1226

e-mail：TOUBU05@city.nerima.tokyo.jp

