

氷川台駅周辺地区

地区計画によるまちづくりについて

こちらの資料は検討会
終了後に回収します

氷川台駅周辺地区とは

- 氷川台駅を中心とした、氷川台三丁目と桜台三丁目の一部地域を氷川台駅周辺地区としています



まちづくりの経緯

- 東京都市計画道路幹線街路**放射第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います

R1.8

「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

R5.3

地域の方々による地区計画検討会を設立

R7.6

地区計画検討会案を作成

- 本日のオープンハウスは、令和5年3月に設立した、地区計画検討会で検討してきた**地区計画**の内容について、皆様からご意見をいただく場となります

放射36号線等沿道周辺地区の将来像

～地区全体（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）のまちづくりの方針～

- 令和元年8月に策定された「放射36号線等沿道周辺地区まちづくり計画」で、まちづくりの方針と目標を定めました

まちづくりの方針（土地利用の方針）

氷川台駅周辺地区

生活利便性の向上やにぎわいの創出により魅力と個性のあるまちの拠点を形成します。

放射36号線等沿道地区

周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい沿道空間を形成します。

住宅地区

閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を図ります。

中低層住宅ゾーン

- ゆとりある住環境を保全するため、土地の細分化を防ぎ、中低層の住宅の立地を目指します。

低層住宅ゾーン

- 道路・公園等の都市基盤の状況に配慮しながら、低層の住宅の立地を目指します。

住工共存ゾーン

- 住宅と工業系土地利用との調和に配慮しながら、住環境の保全を目指します。

※ 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から抜粋



放射36号線等沿道周辺地区まちづくり計画の目標

- 生活拠点である氷川台駅周辺地区および放射36号線等沿道地区の土地利用の促進
- 誰もが安全・安心・快適に暮らせる良好な生活環境の形成
- 貴重なみどりや石神井川を活かした水とみどり豊かなまちづくり

氷川台駅周辺地区の課題と目標

- 氷川台駅周辺地区では、「**放射36号線等沿道周辺地区まちづくり計画**」の内容を踏まえ、地区計画検討会を令和5年3月に設立し、まちの課題について検討を重ね、これらの対応方針について整理しました

主な課題

駅周辺の賑わいの創出

氷川台駅のアクセス改善

住環境の保全

駐輪場の整備

災害対策

道路の安全・快適性

公園や河川沿い等の
みどりの維持

放射36号線の整備事業およびまちづくりの
取組の周知について

対応方針

地区計画によらない
まちづくり

地域の皆様が主体となって
取り組むまちづくり

地区計画による
まちづくり

・建築ルール
・道路、公園などの保全
など

本日の内容

練馬区による
関連事業の推進

・石神井川の桜の維持
・駐輪場の確保
など

氷川台駅周辺地区地区計画 目標（案）

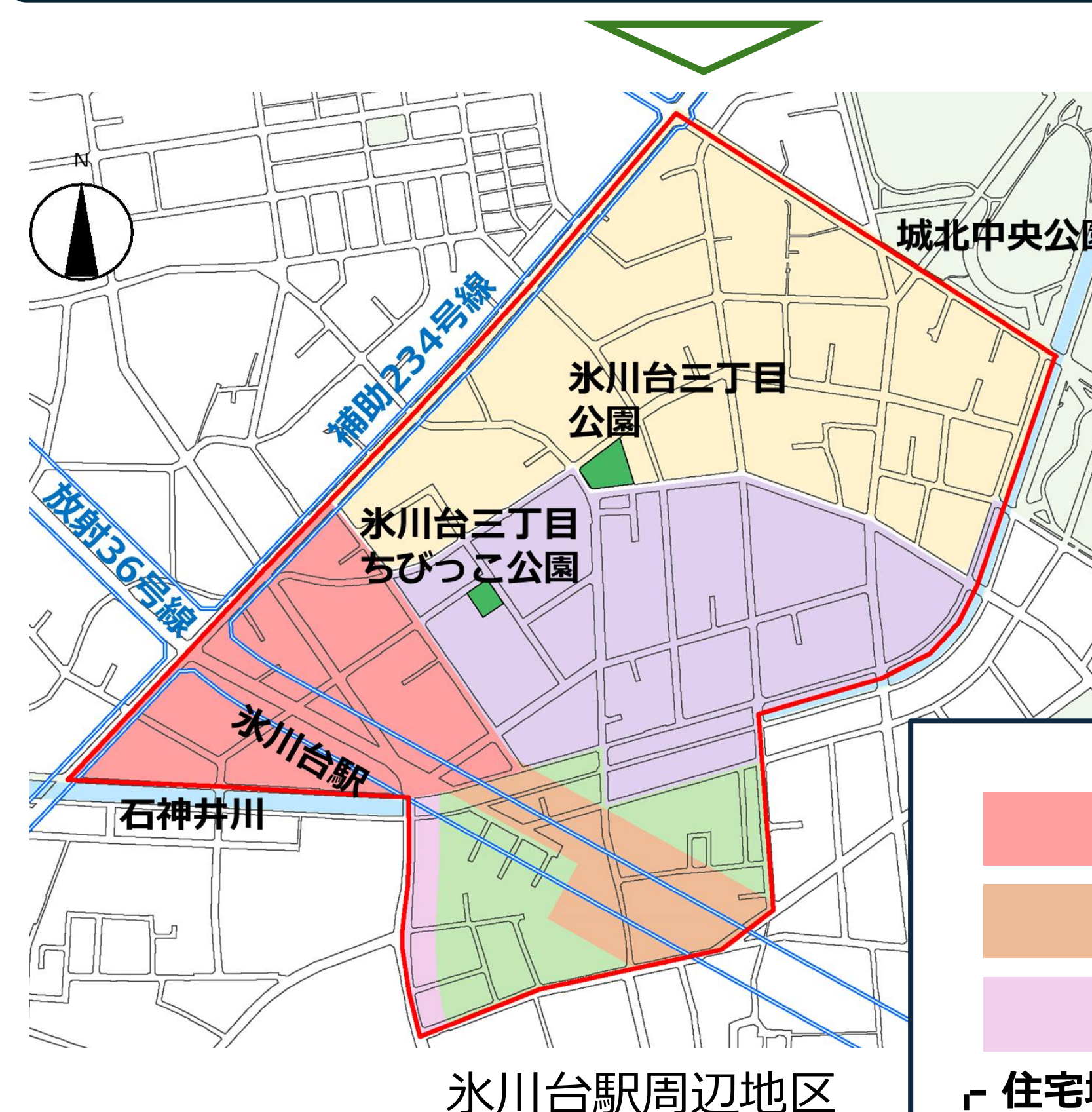
- 地域住民の利便性を確保するため氷川台駅周辺は地域生活の中心として駅前にふさわしい土地利用を促進する
- 駅の利便性を向上するアクセスの改善を図る
- 良好な住環境を維持するため地域周辺の自然を活かし、落ち着いた住宅街の街並みの保全および向上と災害に強い街並みの形成を図る

■ 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の実現に向けて都市計画に位置付けて「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

各地区ごとに課題を抽出し、将来像を設定しました



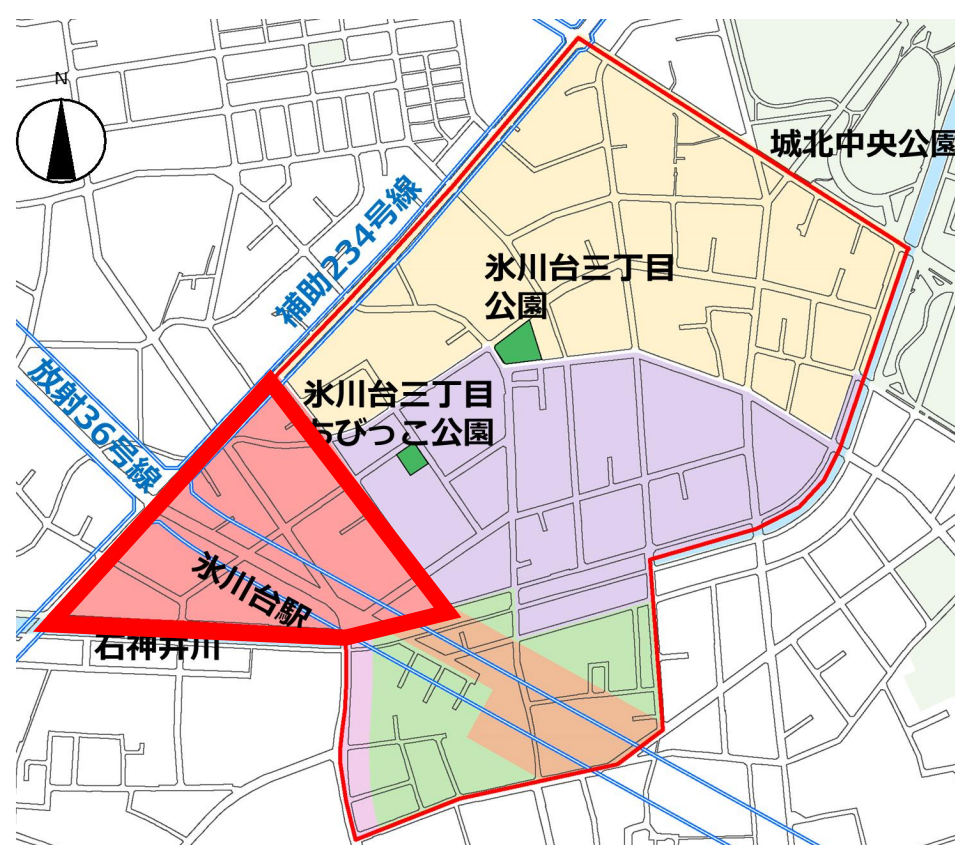
凡 例

- 駅周辺地区
- 放射36号線沿道地区
- 正久保通り沿道地区
- 住宅地区A地区
- 住宅地区B地区
- 住工地区
- 住宅地区
- 都市計画道路
- 公園

各地区における目指す将来像のイメージと課題

氷川台駅周辺地区

生活利便施設の立地を促進し、日常的な賑わいのある街並みを目指します



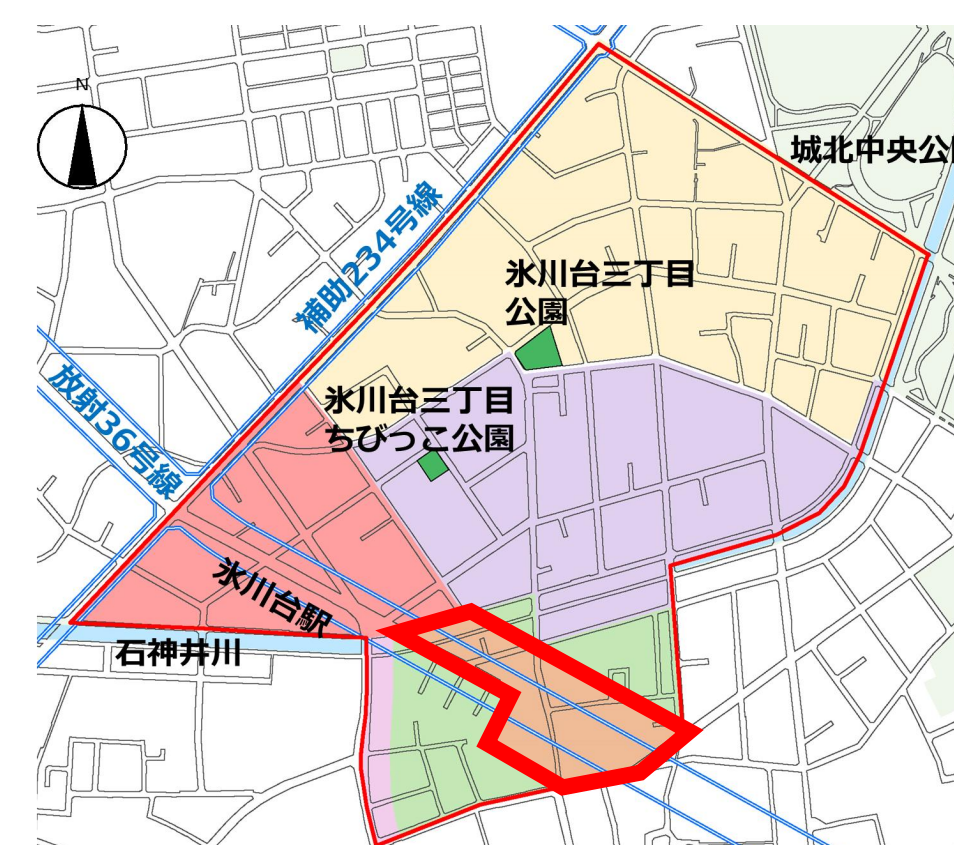
イメージ図

【課題】

- 放射36号線の整備に伴い、氷川台駅前の店舗が減少します
⇒**駅周辺の賑わいの創出**
- 放射36号線の整備に伴い、氷川台駅出入口の中間部にある信号と横断歩道が廃止される可能性があります
⇒**氷川台駅のアクセス改善**
- 駅周辺にふさわしい調和の取れた街並みと有効な土地利用が図れるような取り組みが必要です
⇒**駅周辺の賑わいの創出・住環境の保全**
- 放射36号線の整備に伴い、駅前の駐輪場がなくなります
⇒**駐輪場の整備**
- 既に道路基盤は整備されていますが、見通しの良くない交差点があります
⇒**道路の安全・快適性**

放射36号線沿道地区

幹線道路沿道にふさわしい中層集合住宅や生活利便施設の立地を目指します



イメージ図

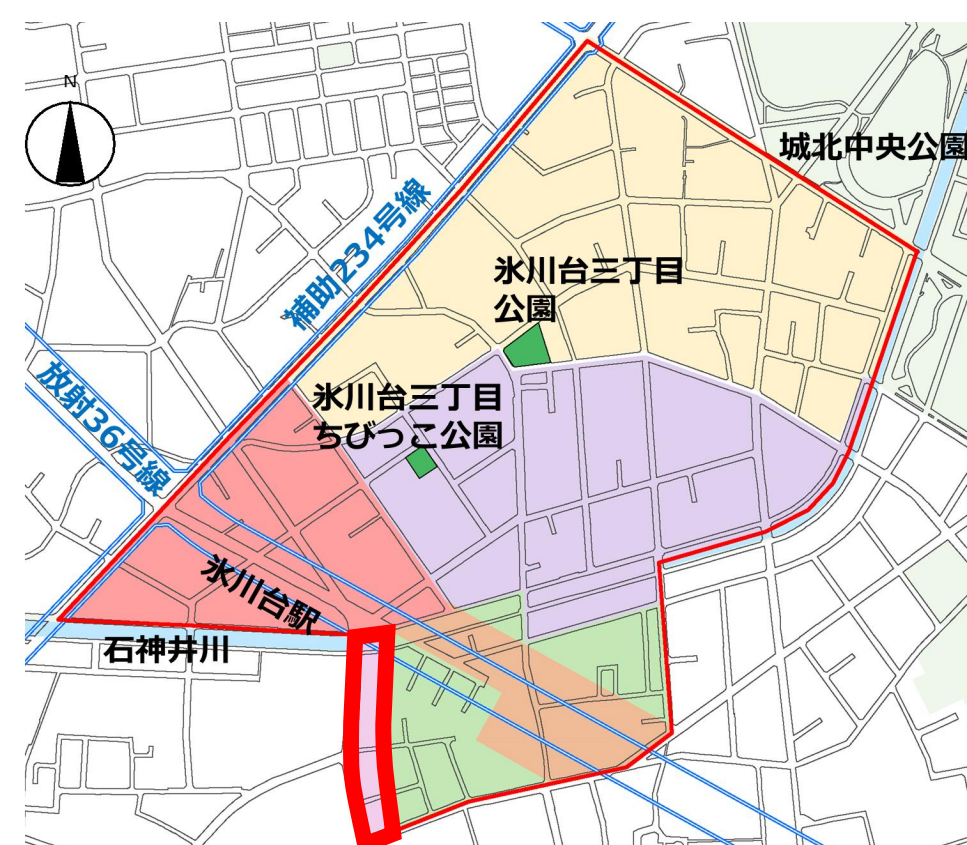
【課題】

- 放射35号線と連続性のある沿道空間づくりが必要です
- 住宅街に幹線道路が整備されるため、周囲や後背地の住宅と調和のとれた統一感のある街並みの形成が必要です
⇒**住環境の保全**
- 既に道路基盤は整備されていますが、見通しの良くない交差点があります
⇒**道路の安全・快適性**
- 災害時には、緊急車両の円滑な通行の確保が必要です
⇒**災害対策**
- 石神井川沿いには桜が植えられており、現在のみどり豊かな景観を守っていくために桜並木の維持が必要です
⇒**公園や河川沿い等のみどりを維持**

各地区における目指す将来像のイメージと課題

正久保通り沿道地区

生活利便施設の立地を促進し、氷川台駅から連続性のある街並みを目指します



イメージ図

【課題】

- 放射36号線の整備に伴い、氷川台駅前の店舗が減少するため、氷川台駅と連続した駅周辺の生活利便施設が求められます

⇒**駅周辺の賑わいの創出**

- 周囲や後背地の住宅と調和のとれた共同住宅等の建築により、統一感のある街並みの形成が必要です

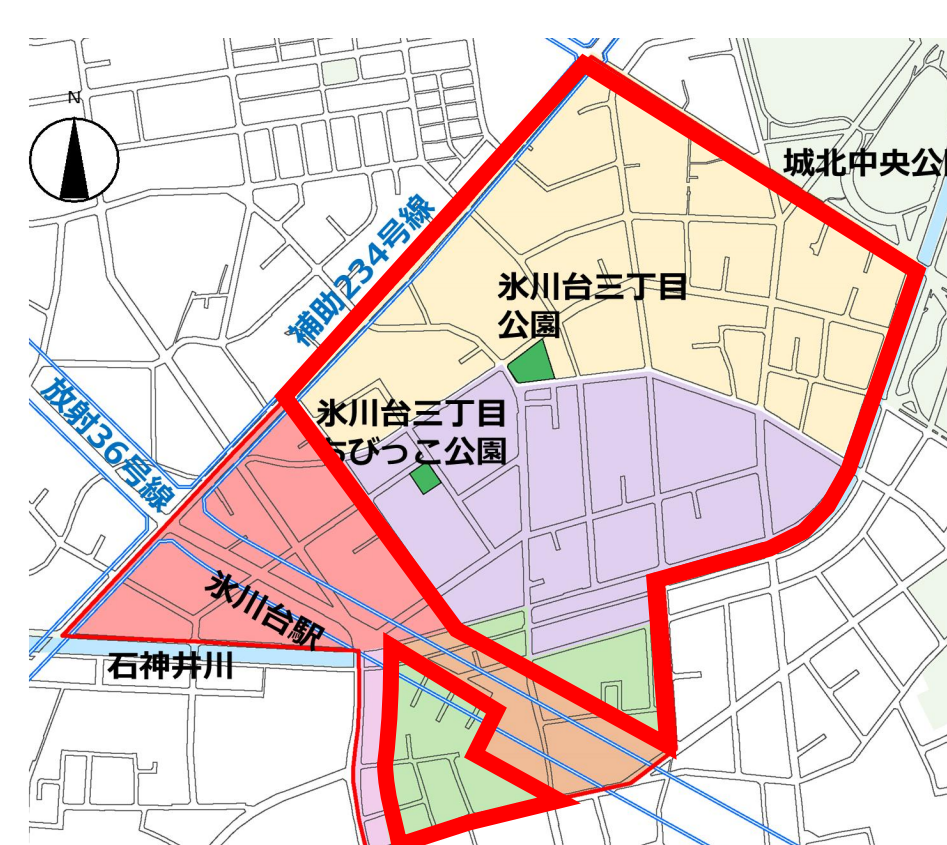
⇒**住環境の保全**

- 現在、道路の見通しは概ね良好であるため、今後も維持していくことが必要です

⇒**道路の安全・快適性**

住宅地区

ゆとりある住環境と災害に強い街並みの維持・向上を目指します



イメージ図

【課題】

- 現在の調和の取れた落ち着いたきのある住環境を維持する必要があります
- 隣の建物との距離が近く、災害時等に2方向以上の避難路が確保できていない建物があり、ゆとりある空間の確保が必要です

⇒**住環境の保全**

- 高いブロック塀があり、災害時への備えが必要です

⇒**災害対策**

- 概ね道路基盤は整備されていますが、見通しの良くない交差点があります

⇒**道路の安全・快適性**

- 石神井川沿いには桜が植えられており、現在のみどり豊かな景観を守っていくために桜並木の維持が必要です

⇒**公園や河川沿いの等のみどりを維持**

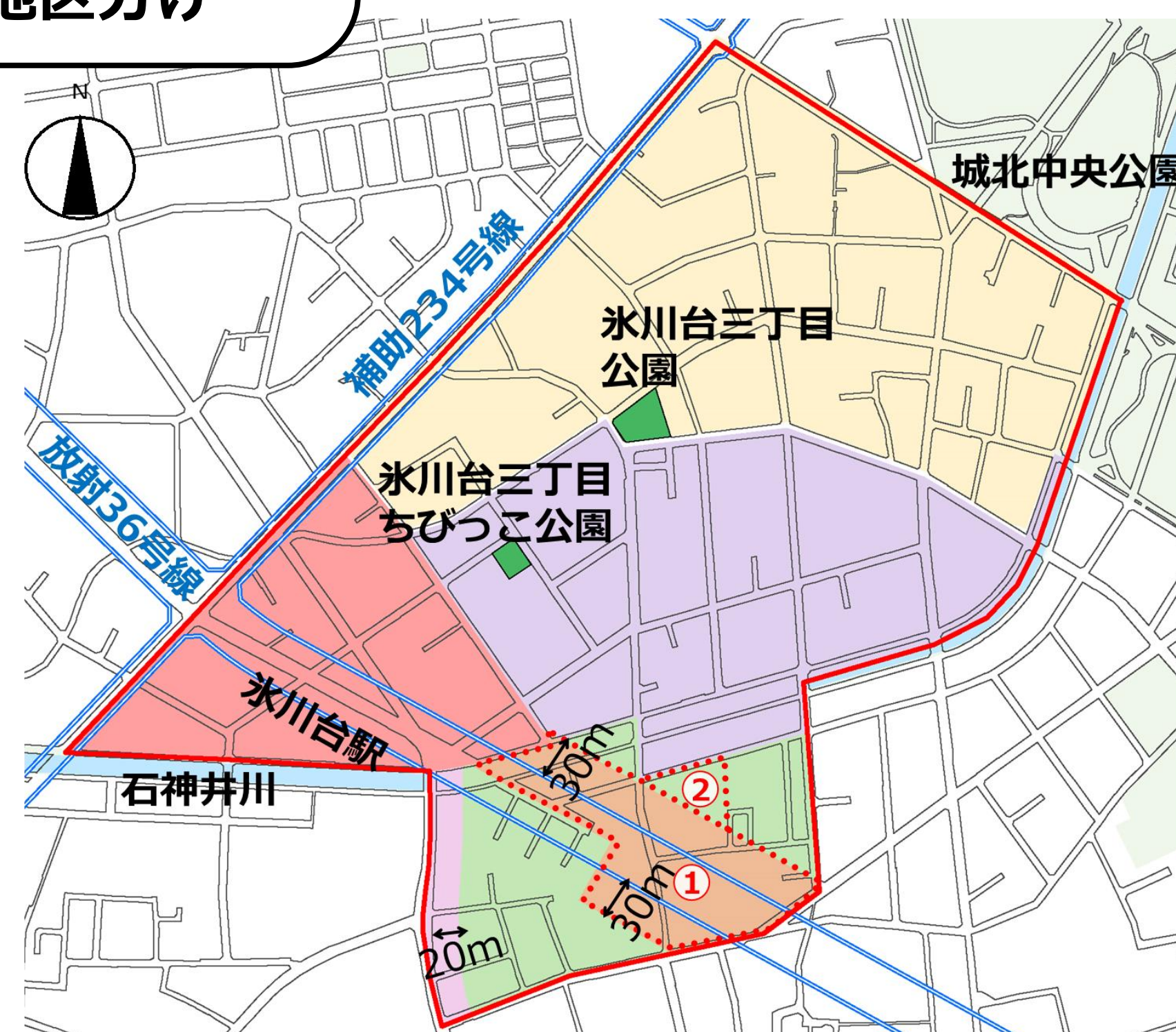
地区計画による建築ルール（案）

- 氷川台駅周辺地区の主な課題を解決するために**地区計画**で建築ルールを適用します
- 今後の建て替えや新築の際に、適用される建築ルールです
- 現在の建物に対しては適用されません
- 建て替え等に応じて、段階的に街並みが形成されていきます

建築ルール

- ①垣または柵の構造
- ②壁面の位置
- ③壁面後退区域における工作物の設置
- ④建築物の最低敷地面積
- ⑤建築物等の用途
- ⑥建築物等の最高高さ
- ⑦建築物等の形態または色彩その他の意匠

地区分け



凡 例

- 駅周辺地区
- 放射36号線沿道地区
- 正久保通り沿道地区
- 住宅地区
 - 住宅地区A地区
 - 住宅地区B地区
 - 住工地区
- 都市計画道路
- 公園

質 問

2

ご自宅または、不動産をお持ちの地区はどちらですか？

- A.駅周辺地区 B.正久保通り沿道地 C.放射36号線沿道地区
D.住宅地区A地区 E.住宅地区B地区 F.住工地区 G.その他

放射36号線沿道の変更内容～地区区分図の①部分～

土地利用の誘導

第一種住居地域

への変更を予定

- ・建ぺい率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

防災

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

その他の変更内容～地区区分図の②部分～

土地利用の誘導

第一種中高層住居専用地域

への変更を予定

- ・建ぺい率60%程度
- ・容積率200%程度

- ・②部分では、マンションが建設中であるため、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おり、住環境の向上を目指します

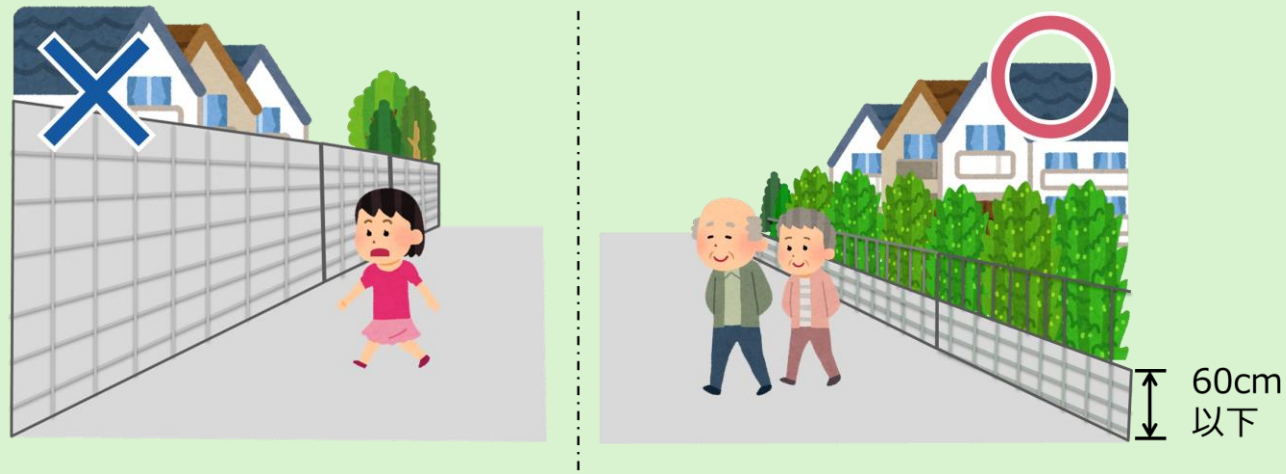
※用途地域の変更については現在、東京都と協議中です

建築ルール〈駅周辺地区〉

駅周辺の建築ルール

①垣または柵の構造

- ◆目的
 - ブロック塀等の倒壊による避難路の閉塞や人身への被害を防止します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 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ます
 - ブロック塀は60cmまで設置可能とします

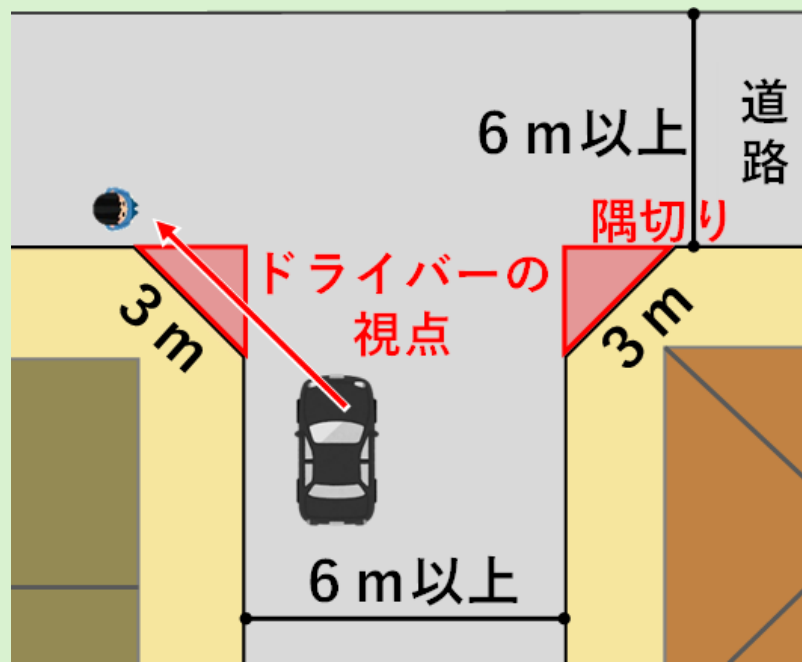


②壁面の位置- 1

- ◆目的
 - この地区では建築ルールを設けません
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 規定なし

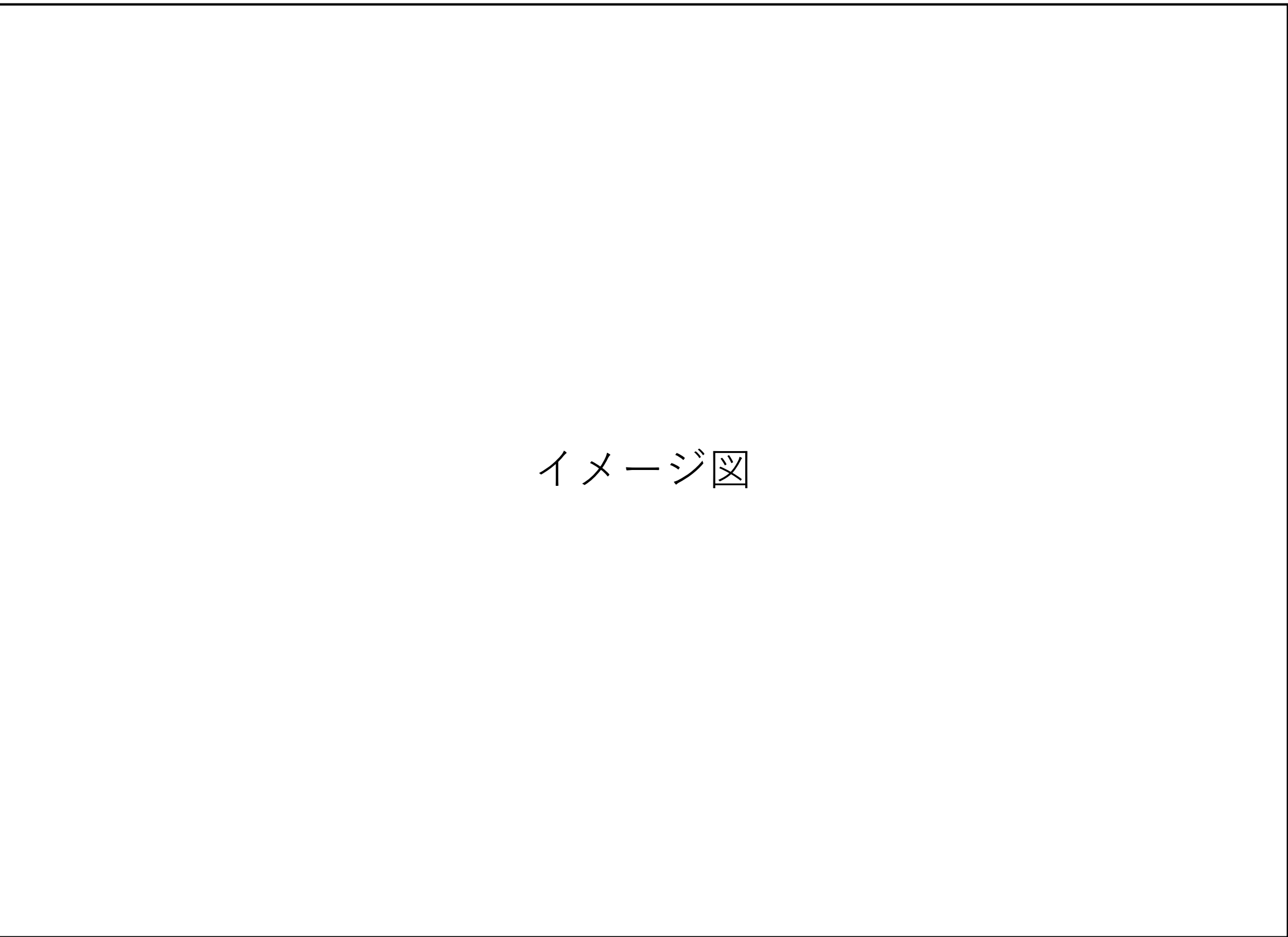
②壁面の位置- 2

- ◆目的
 - 道路交通の安全性を確保します
 - 緊急車両等の円滑な通行を確保します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 道路の交差部にある角敷地に見通し空地（底辺2m）を確保します



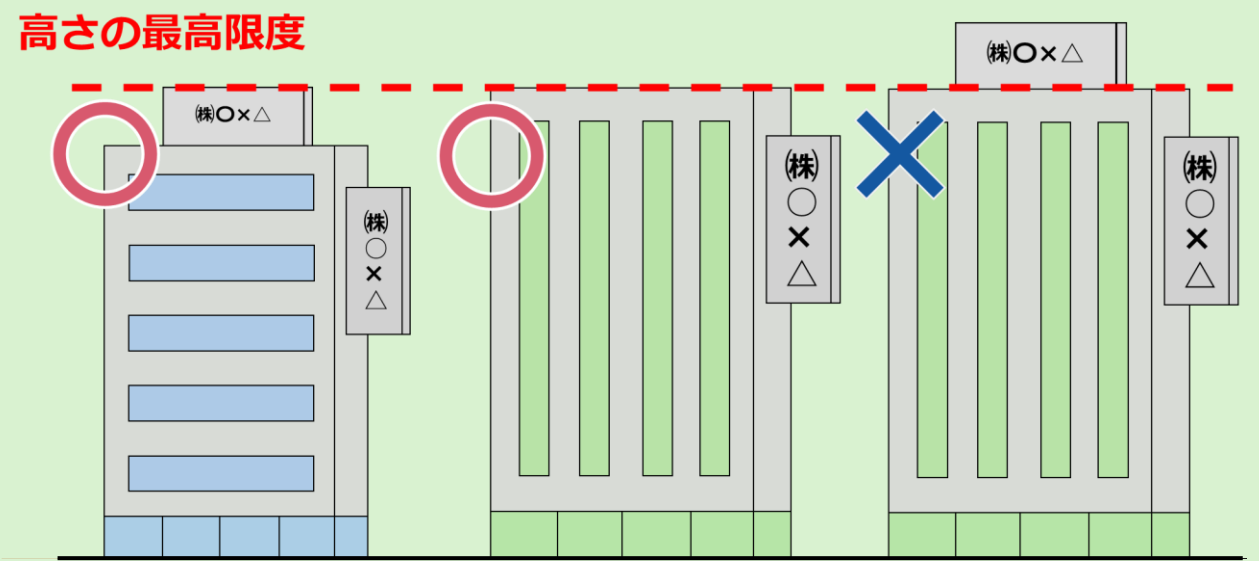
⑦建築物等の形態または色彩その他の意匠

- ◆目的
 - 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします
 - 屋外広告物等は、安全で街並みに配慮したものにします



⑥建築物等の最高高さ

- ◆目的
 - 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します
- ◆現行ルール
 - 30m
- ◆建築ルール（案）
 - 現行ルールの30mに屋外広告物等を含めます



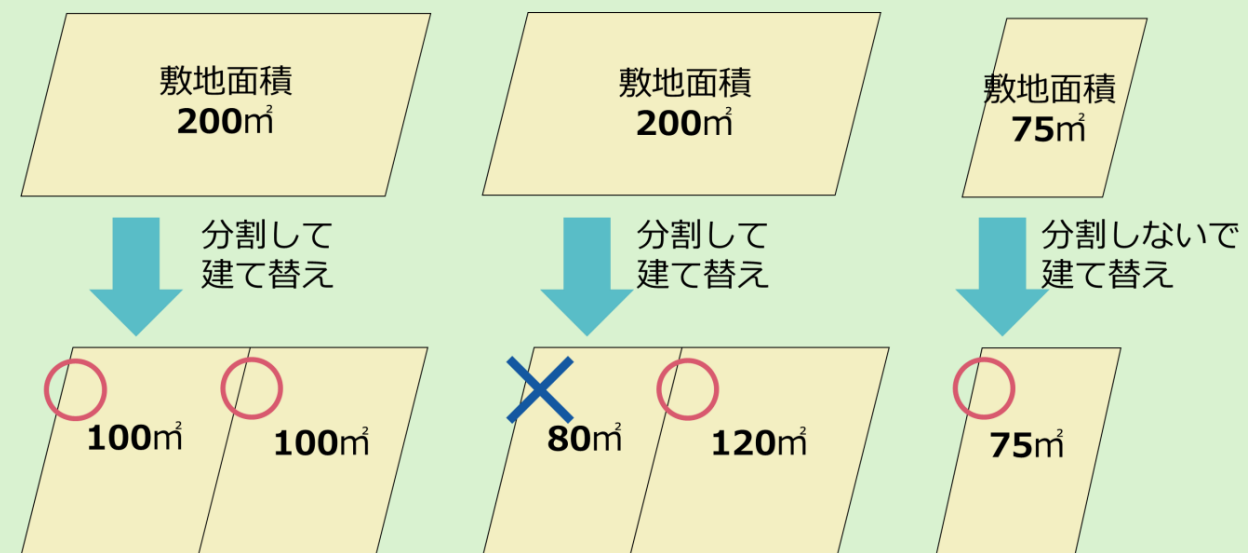
⑤建築物等の用途

- ◆目的
 - 氷川台駅周辺にふさわしい生活利便施設の立地を促進します
- ◆現行ルール
 - 建築基準法等による建物用途の規制が適用されます
- ◆建築ルール（案）
 - 射幸心をそそるおそれがある建築物等の用途を制限します



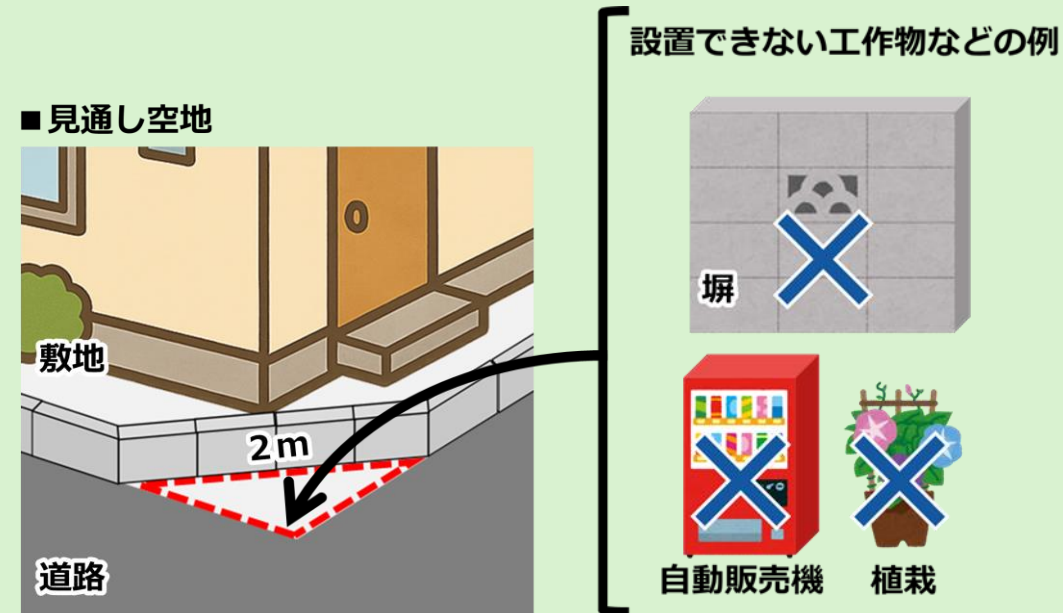
④建築物の最低敷地面積

- ◆目的
 - 店舗等の生活利便施設の立地を促進します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 100㎡程度にします（200㎡未満の土地は分割できなくなります）



③壁面後退区域における工作物の設置

- ◆目的
 - 道路交通の安全性を確保します
 - 緊急車両等の円滑な通行を確保します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 「②壁面の位置」に該当する後退区域に門や塀など通行の妨げとなるような工作物等の設置を制限します

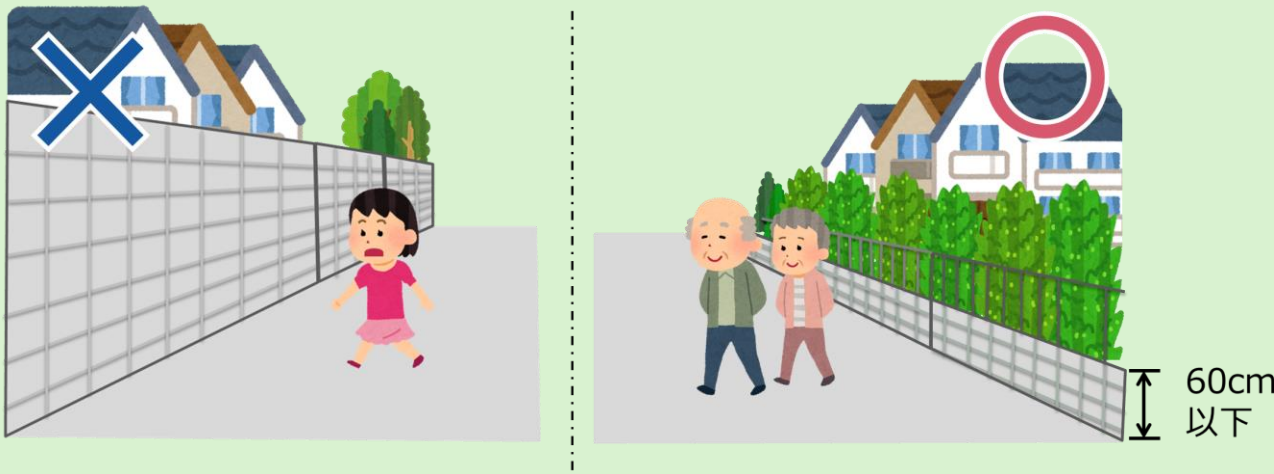


建築ルール〈放射36号線沿道地区〉

放射36号線沿道地区の建築ルール

①垣または柵の構造

- ◆目的
 - ブロック塀等の倒壊による避難路の閉塞や人身への被害を防止します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 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ます
 - ブロック塀は60cmまで設置可能とします

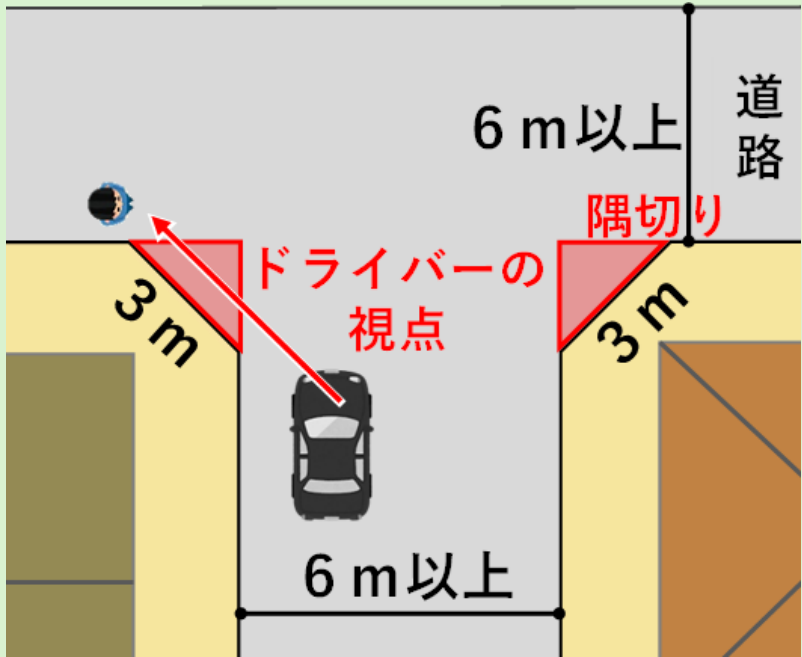


②壁面の位置- 1

- ◆目的
 - この地区では建築ルールを設けません
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 規定なし

②壁面の位置- 2

- ◆目的
 - 道路交通の安全性を確保します
 - 緊急車両等の円滑な通行を確保します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 地区施設に指定された道路と放射36号線の交差部にある角敷地では、隅切り（底辺3m）を確保します
 - それ以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保します



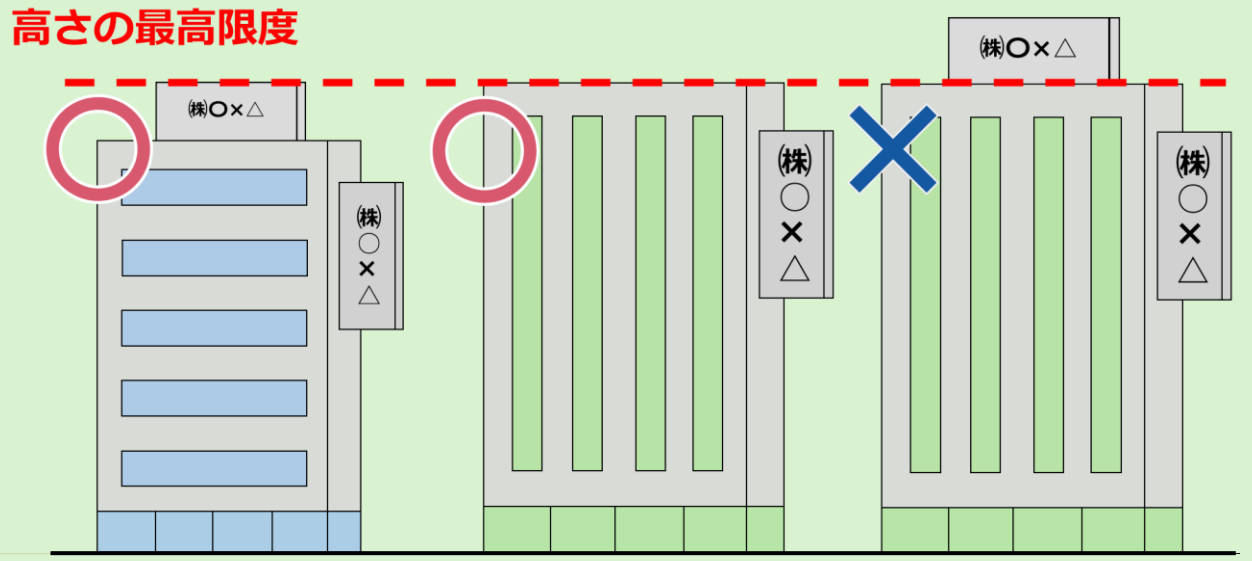
⑦建築物等の形態または色彩その他の意匠

- ◆目的
 - 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします
 - 屋外広告物等は、安全で街並みに配慮したものにします



⑥建築物等の最高高さ

- ◆目的
 - 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します
- ◆現行ルール
 - 20m
- ◆建築ルール（案）
 - 現行ルールの20mに屋外広告物等を含めます

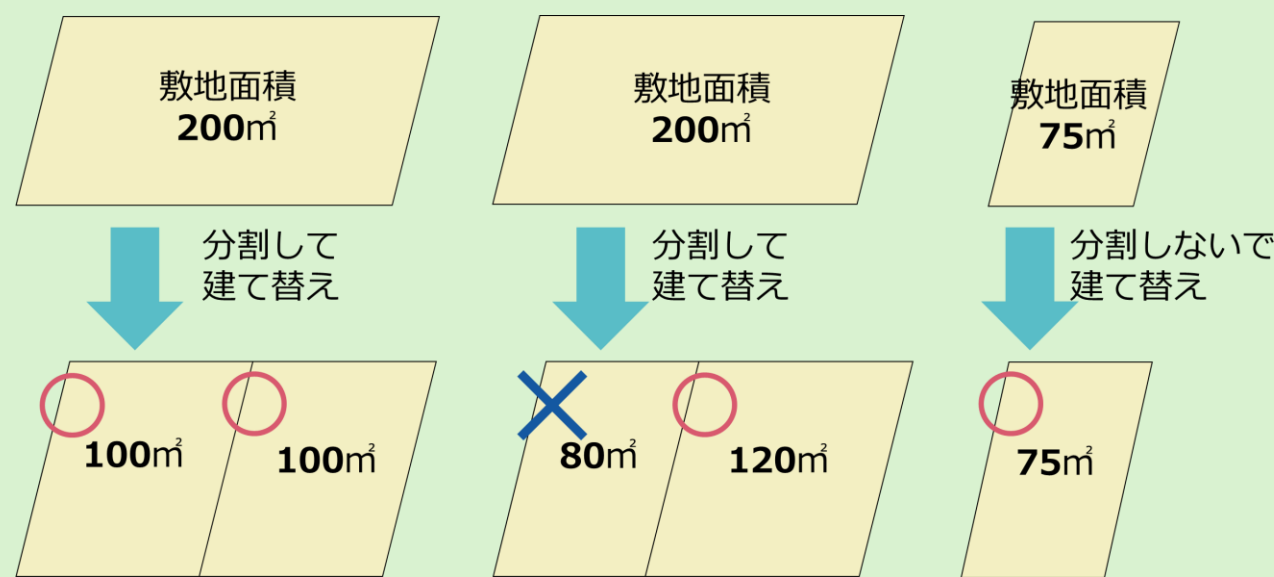


⑤建築物等の用途

- ◆目的・利便施設
 - この地区では建築ルールを設けません
- ◆現行ルール
 - 建築基準法等による建物用途の規制が適用されます
- ◆建築ルール（案）
 - 規定なし

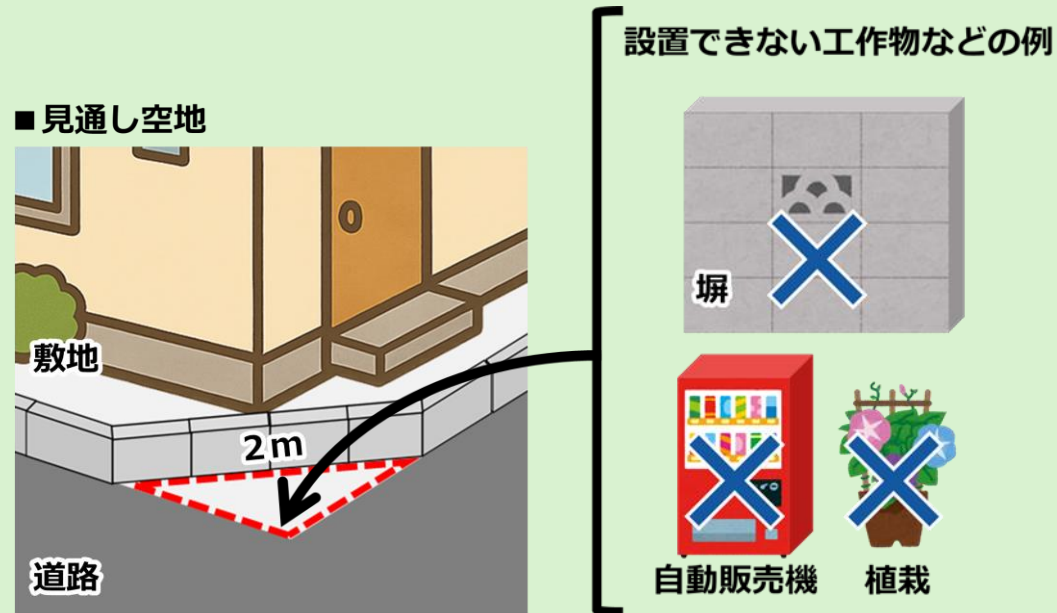
④建築物の最低敷地面積

- ◆目的
 - 店舗等の生活利便施設の立地を促進します
 - 建てづまりを防ぐことで良好な住環境を維持します
- ◆現行ルール
 - 75㎡
- ◆建築ルール（案）
 - 100㎡程度にします（200㎡未満の土地は分割できなくなります）



③壁面後退区域における工作物の設置

- ◆目的
 - 道路交通の安全性を確保します
 - 緊急車両等の円滑な通行を確保します
- ◆現行ルール
 - 規定なし
- ◆建築ルール（案）
 - 「②壁面の位置」に該当する後退区域に門や塀など通行の妨げとなるような工作物等の設置を制限します



建築ルール〈正久保通り沿道地区〉

正久保通り沿道地区の建築ルール

①垣または柵の構造

◆目的

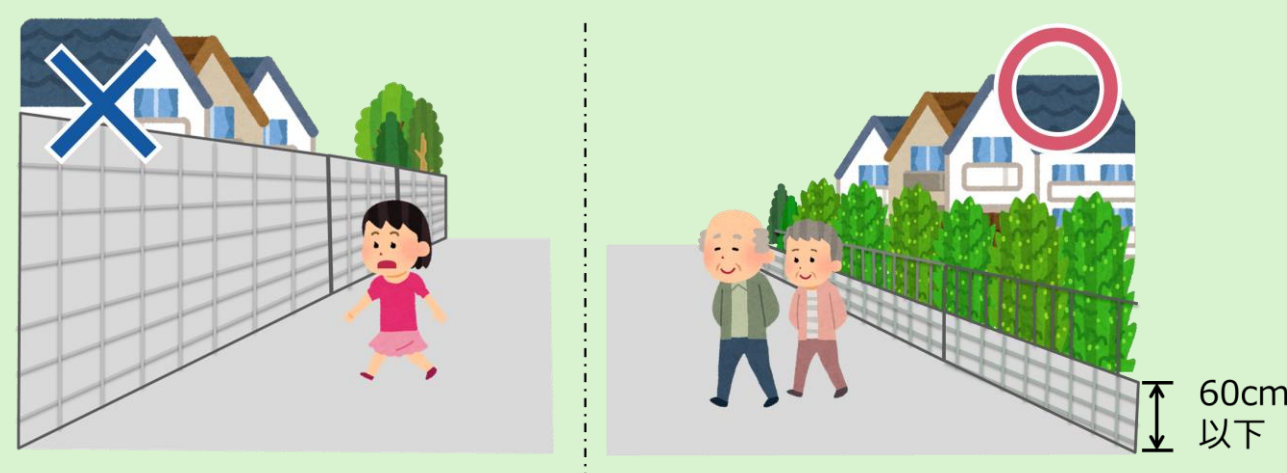
- ブロック塀等の倒壊による避難路の閉塞や人身への被害を防止します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 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ます
- ブロック塀は60cmまで設置可能とします



②壁面の位置- 1

◆目的

- この地区では建築ルールを設けません

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 規定なし

②壁面の位置- 2

◆目的

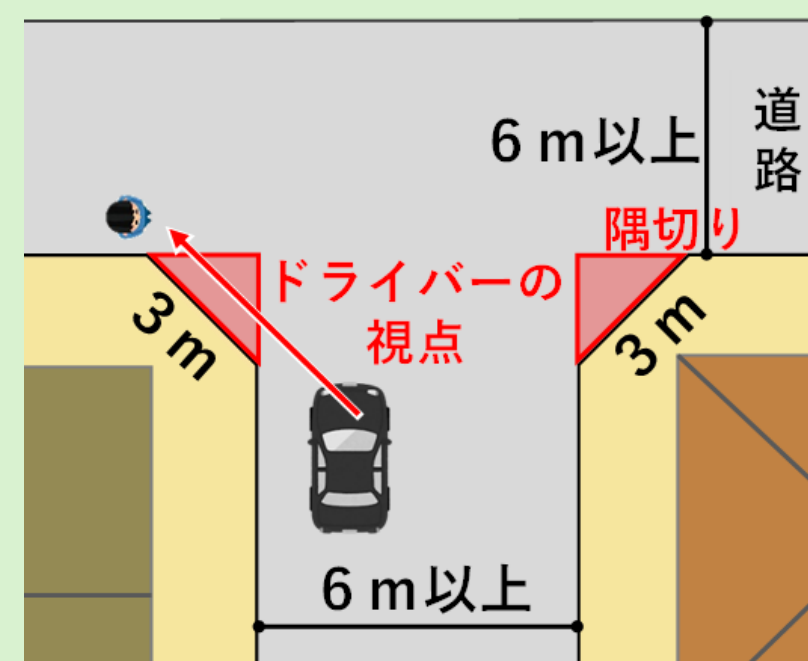
- 道路交通の安全性を確保します
- 緊急車両等の円滑な通行を確保します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 道路の交差部にある角敷地に見通し空地（底辺2m）を確保します



⑦建築物等の形態または色彩その他の意匠

◆目的

- 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします
- 屋外広告物等は、安全で街並みに配慮したものにします



イメージ図

⑥建築物等の最高高さ

◆目的

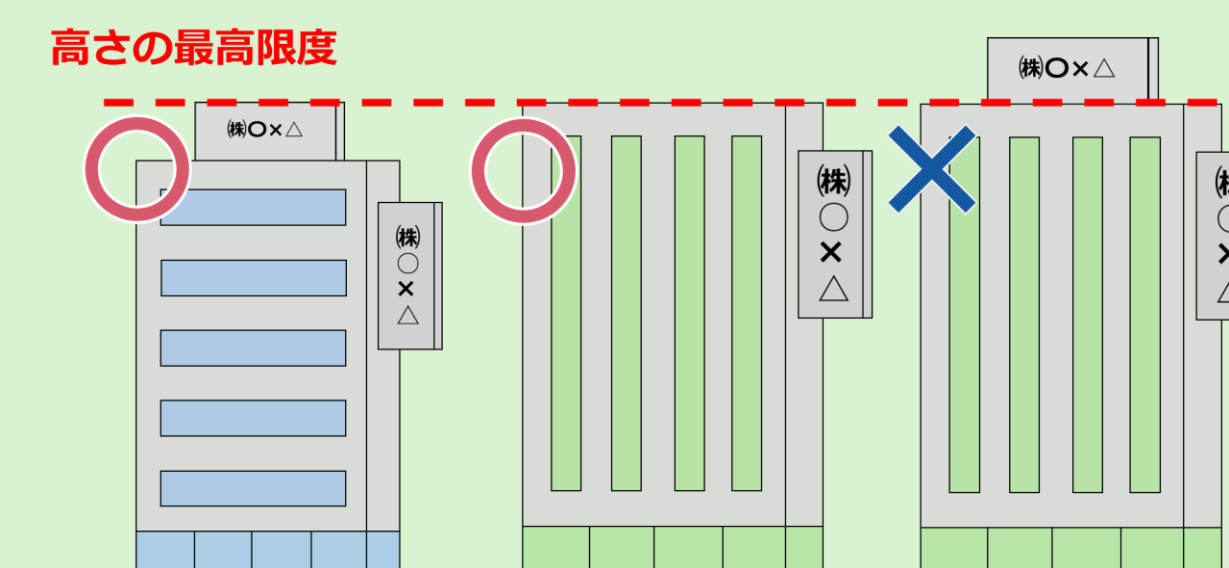
- 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します

◆現行ルール

- 25m

◆建築ルール（案）

- 現行ルールの25mに屋外広告物等を含めます



⑤建築物等の用途

◆目的

- 氷川台駅と連続した生活利便施設の誘導を促します

◆現行ルール

- 建築基準法等による建物用途の規制が適用されます

◆建築ルール（案）

- 射幸心をそそるおそれがある建築物等の用途を制限します



④建築物の最低敷地面積

◆目的

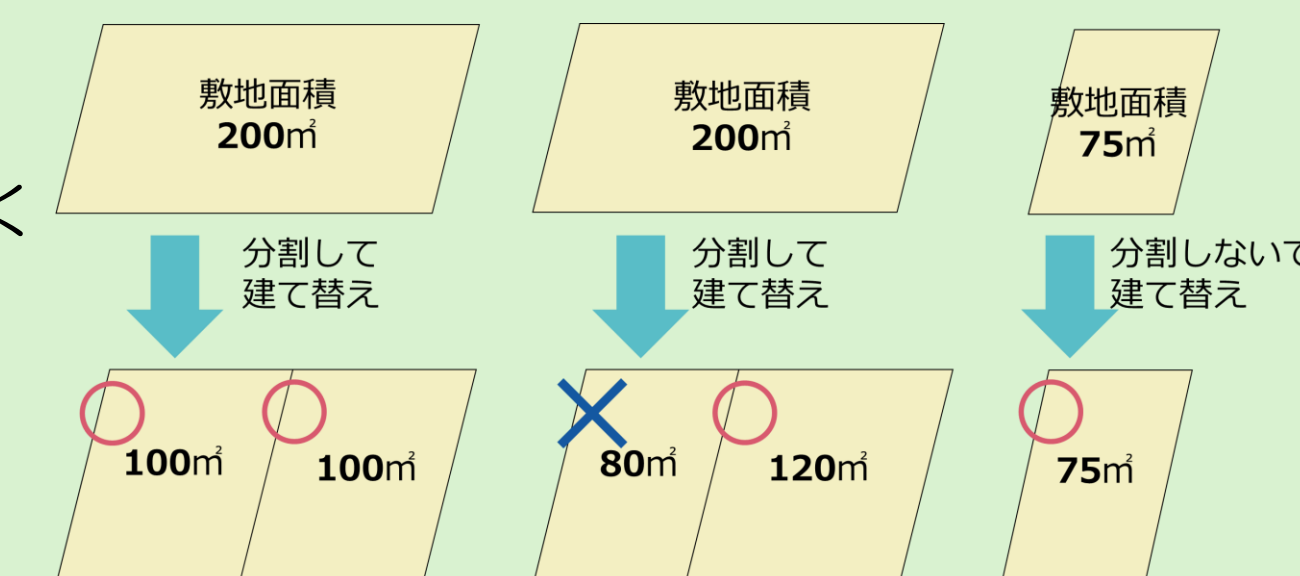
- 店舗等の生活利便施設の立地を促進します

◆現行ルール

- 75㎡

◆建築ルール（案）

- 100㎡程度にします（200㎡未満の土地は分割できなくなります）



③壁面後退区域における工作物の設置

◆目的

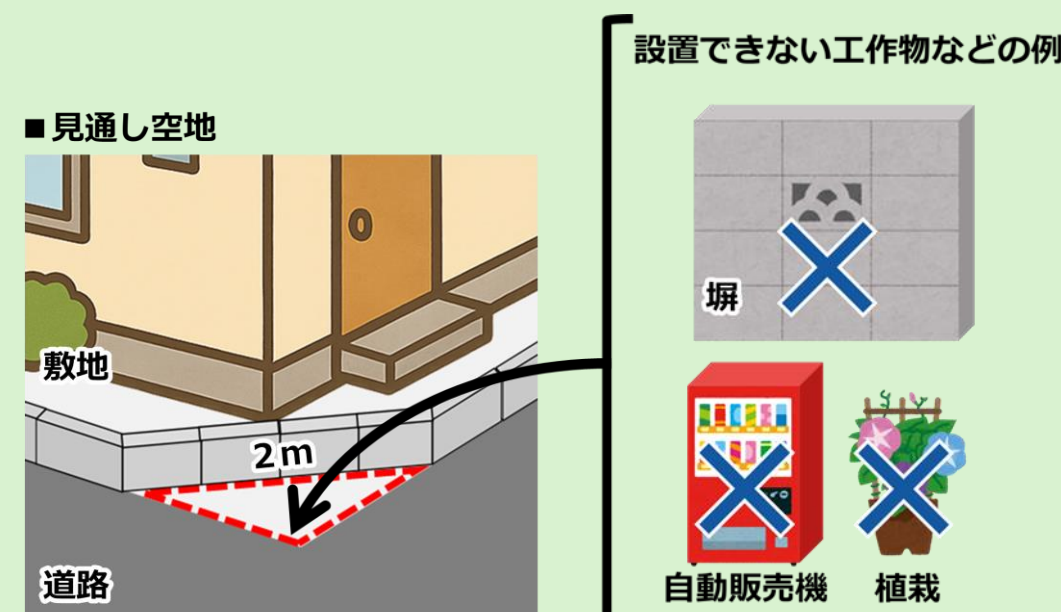
- 道路交通の安全性を確保します
- 緊急車両等の円滑な通行を確保します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 「②壁面の位置」に該当する後退区域に門や塀など通行の妨げとなるような工作物等の設置を制限します



建築ルール〈住宅地区（住宅地区A地区・住宅地区B地区・住工地区）〉

住宅地区の建築ルール

①垣または柵の構造

◆目的

- ブロック塀等の倒壊による避難路の閉塞や人身への被害を防止します
- みどり豊かな街並みを形成します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 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ます
- ブロック塀は60cmまで設置可能とします



②壁面の位置- 1

◆目的

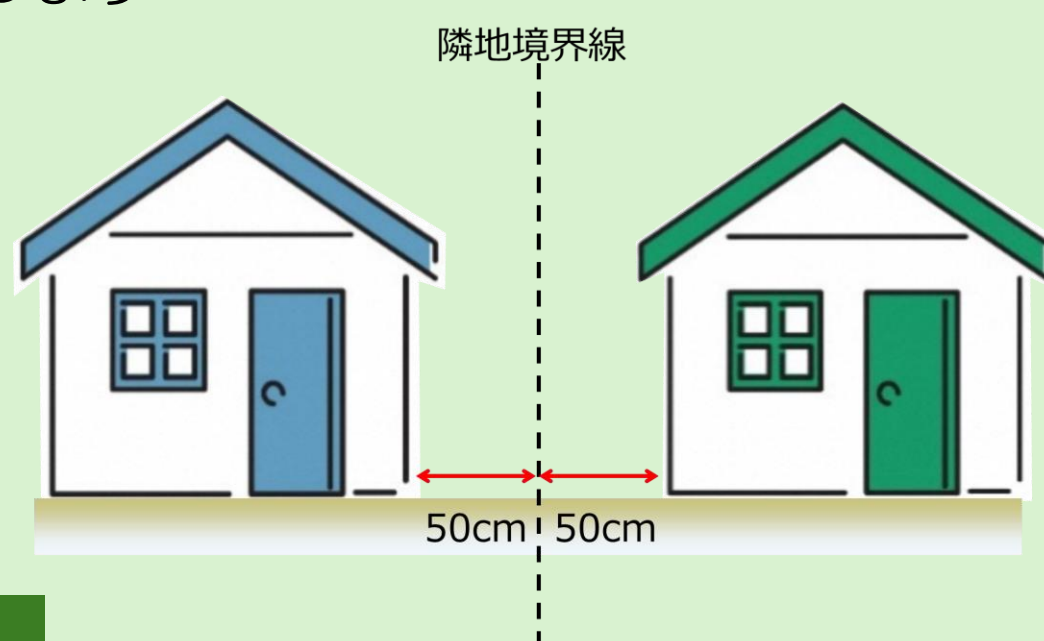
- 建物の建てづまりを防ぎ、ゆとりある住環境（通風、採光）を確保します
- 災害時の避難路を確保します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 建築物の外壁等と隣地境界線の距離を50cm以上離します



②壁面の位置- 2

◆目的

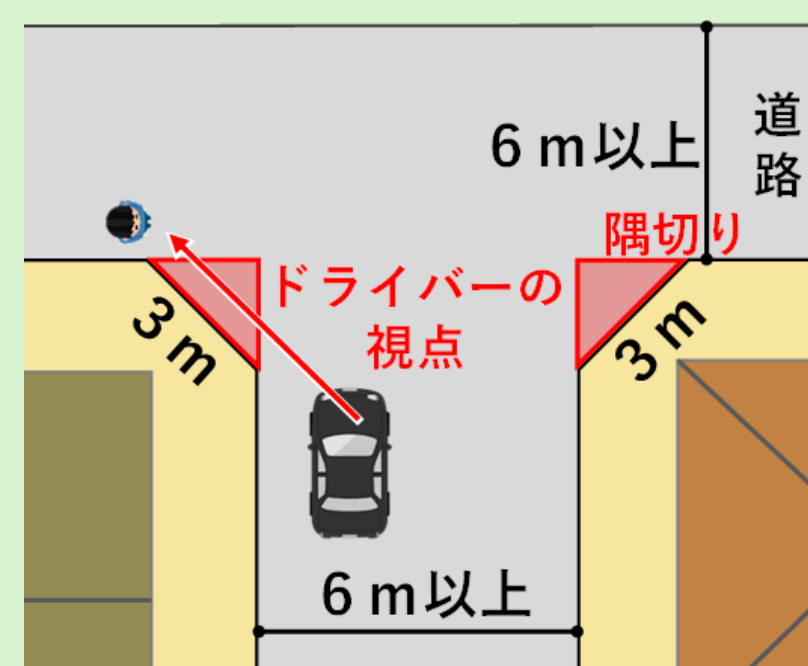
- 道路交通の安全性を確保します
- 緊急車両等の円滑な通行を確保します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 地区施設に指定する道路同士の交差点にある角敷地では、隅切り（底辺3m）を確保します
- それ以外の道路同士角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保します



⑦建築物等の形態または色彩その他の意匠

◆目的

- 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします
- 屋外広告物等は、安全で街並みに配慮したものにします



イメージ図

⑥建築物等の最高高さ

◆目的

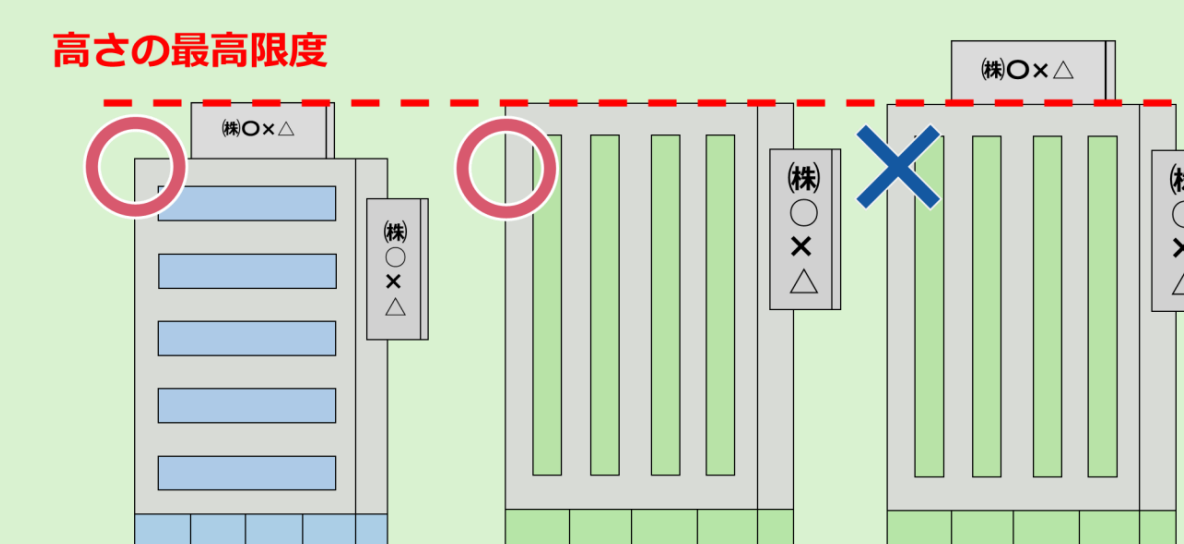
- 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します

◆現行ルール

- 20m

◆建築ルール（案）

- 住宅地区B地区を除き、現行ルールの20mに屋外広告物等を含めます



⑤建築物等の用途

◆目的

- 良好な住環境を維持・向上します

◆現行ルール

- 建築基準法等による建物用途の規制が適用されます

◆建築ルール（案）

- 住宅地区のうち住工地区においては、射幸心をそそるおそれがある建築物等の用途を制限します



④建築物の最低敷地面積

◆目的

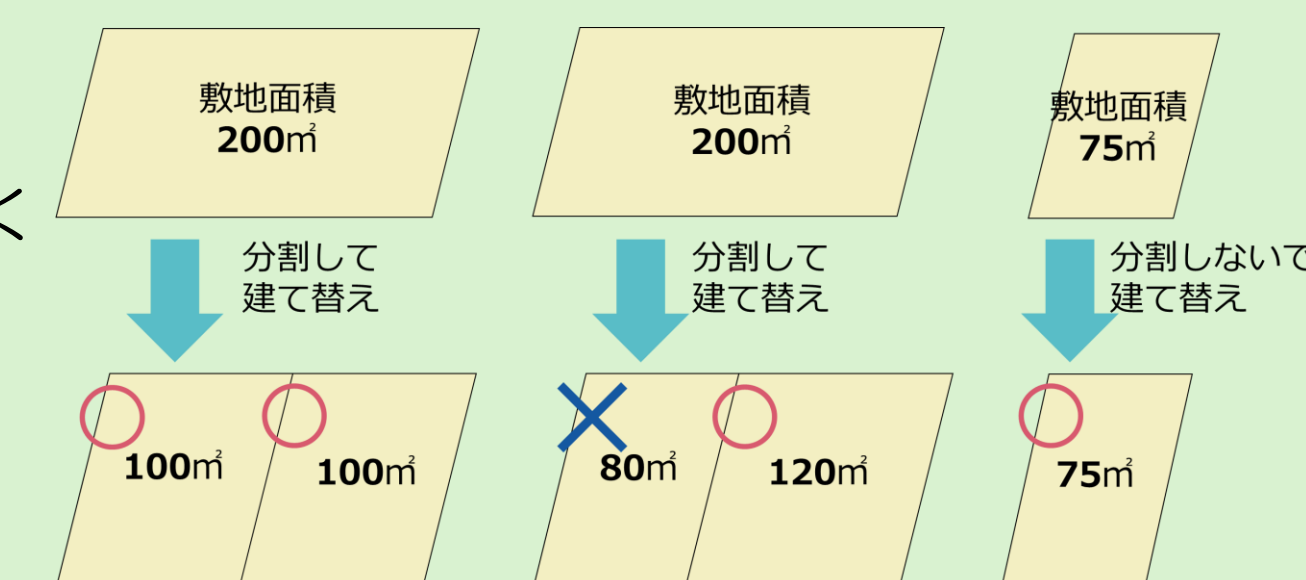
- 建てづまりを防ぐことで良好な住環境を維持します

◆現行ルール

- 75㎡

◆建築ルール（案）

- 100㎡程度にします（200㎡未満の土地は分割できなくなります）



③壁面後退区域における工作物の設置

◆目的

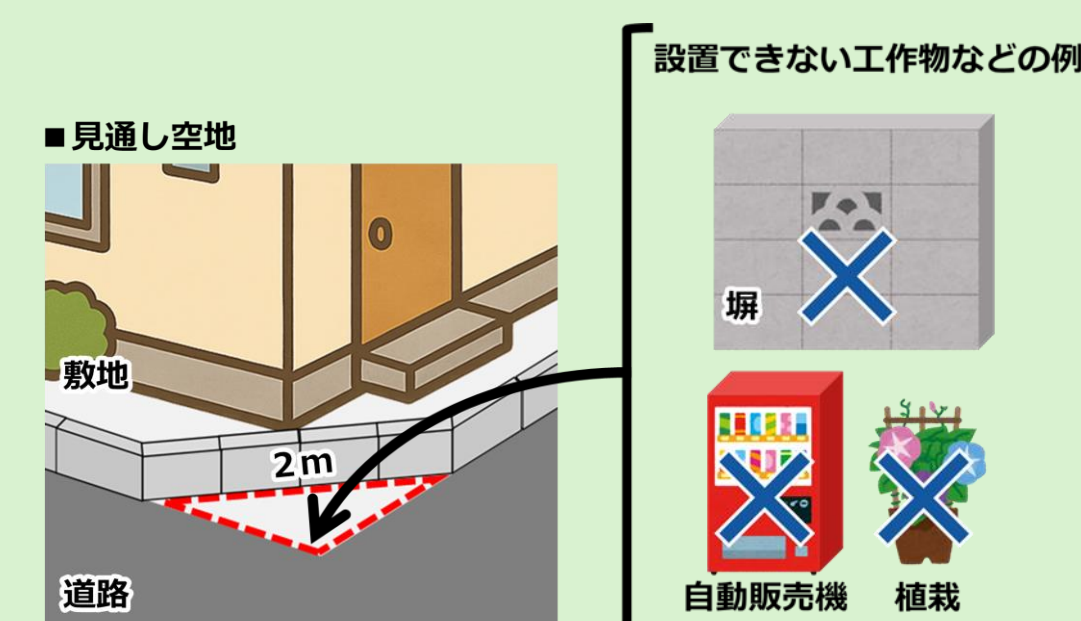
- 道路交通の安全性を確保します
- 緊急車両等の円滑な通行を確保します

◆現行ルール

- 規定なし

◆建築ルール（案）

- 「②壁面の位置」に該当する後退区域に門や塀など通行の妨げとなるような工作物等の設置を制限します



①垣または柵の構造 ～ブロック塀の高さとフェンス等について～

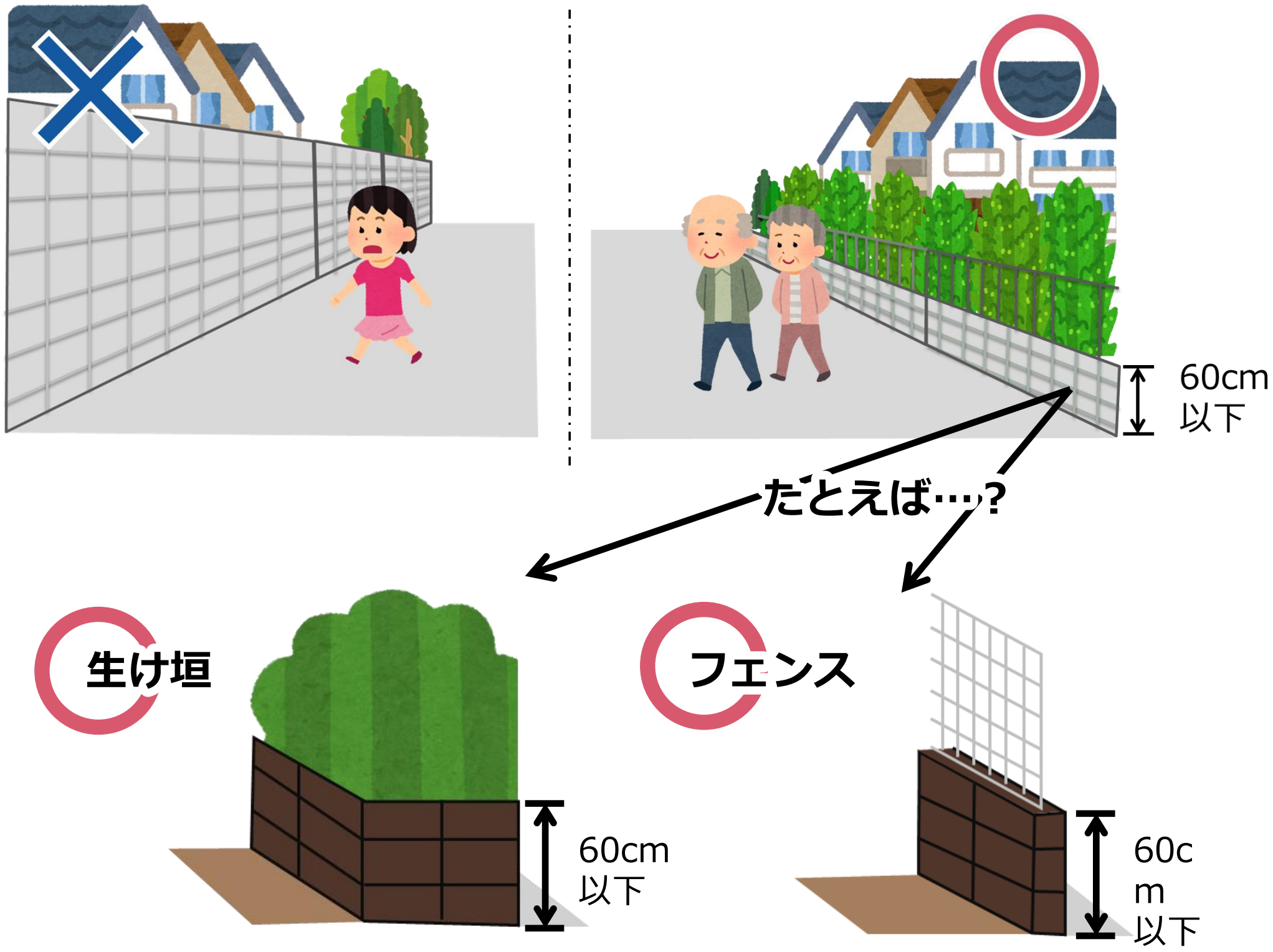
目的

- ブロック塀等の倒壊による避難路の閉塞や人身への被害を防止します
- みどり豊かな街並みを形成します

現行のルール

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
・ 規定なし				

建築ルール案



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
・ 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ます ・ ブロック塀は60cmまで設置可能とします				

質問 3

道路に面するフェンス等にはどのような機能が必要と思いますか？

- A.見通しが良いこと B.目隠しができること C.生垣でみどりを増やすこと
D.A～Cを自由に選択できると良い E.その他

②壁面の位置－１ ～建物と隣地境界の距離について～

目的

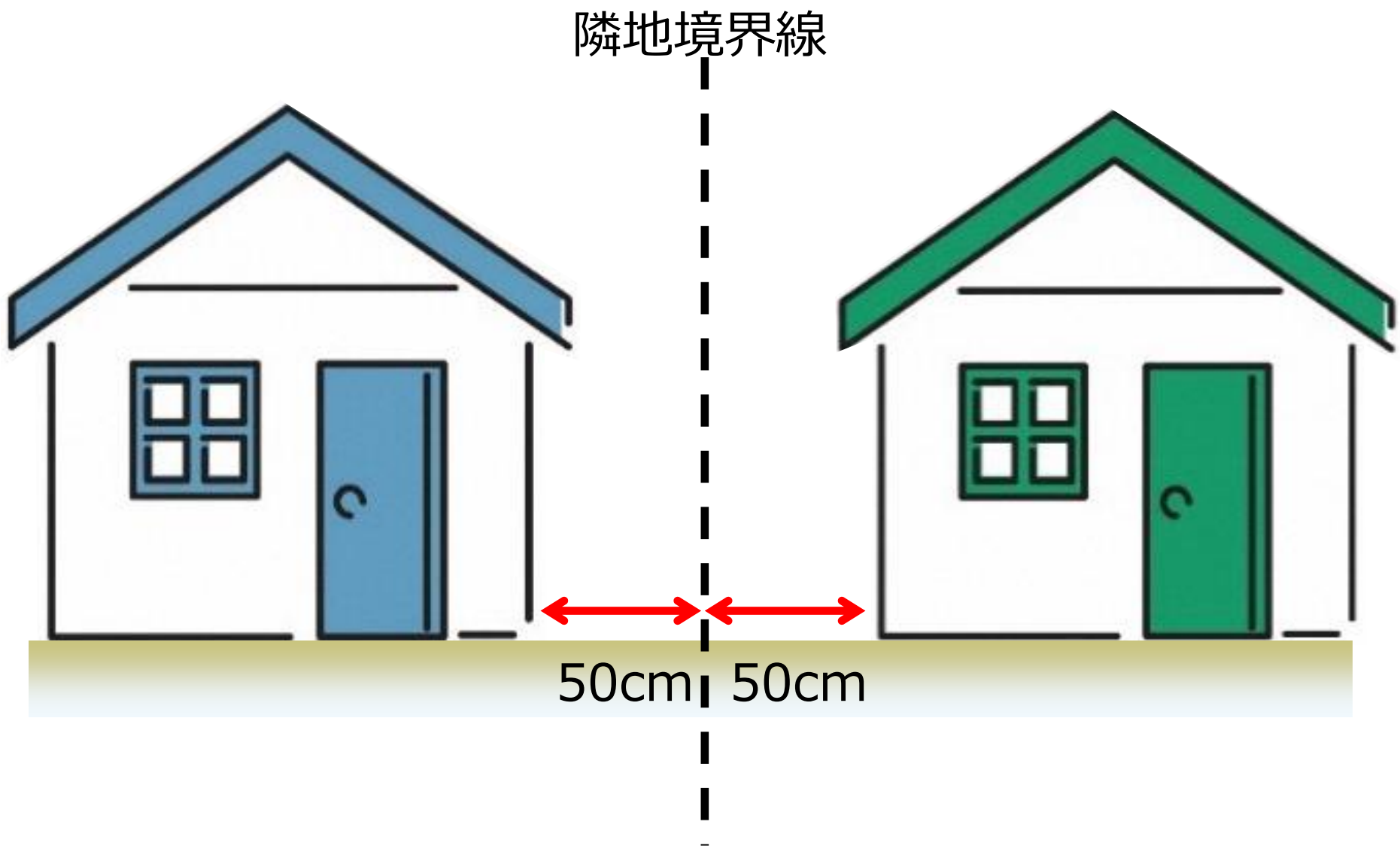
- 建物の建てづまりを防ぎ、ゆとりある住環境（通風、採光）を確保します
- 災害時の避難路を確保します

現行のルール

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
・ 規定なし なお、民法234条で以下が規定されています 「建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない」				

建築ルール案

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
・ 規定なし			・ 建築物の外壁等の面と隣地境界線の距離を50cm以上離します	



質問 4

建物と隣地境界の距離はどの程度必要と思いますか？

A.案で良い B.制限なし C.その他

②壁面の位置－１ ～建物と隣地境界の距離について～

質問4で、「A.案で良い」または「C.その他」を選択された方のみご回答ください。

A.外壁、柱

B.ベランダ、バルコニー

C.軒、出窓等（建物の最も外側）

通風・採光・避難路	△
建築の自由度	◎

通風・採光・避難路	○
建築の自由度	○

通風・採光・避難路	◎
建築の自由度	△

質問 5

隣地境界からの距離は建物のどこからとるのが良いと思いますか？

A.外壁、柱 B.ベランダ、バルコニーを含む C.軒、出窓等を含む D.その他

②壁面の位置－２ ～隅切り・見通し空地の設置について～

目的

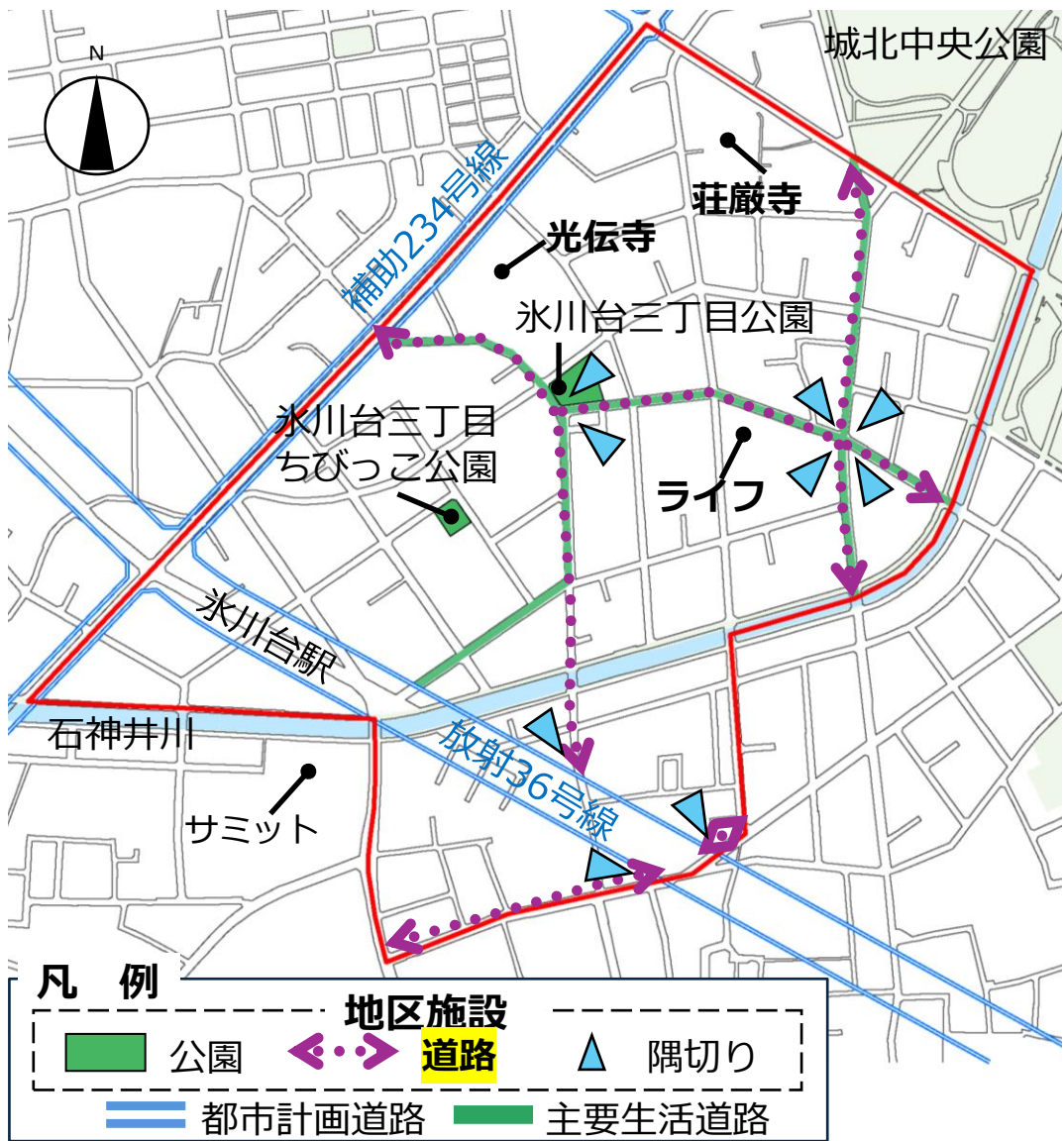
- 道路交通の安全性を確保します
- 緊急車両等の円滑な通行を確保します

現行のルール

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
・ 規定なし				

建築ルール案

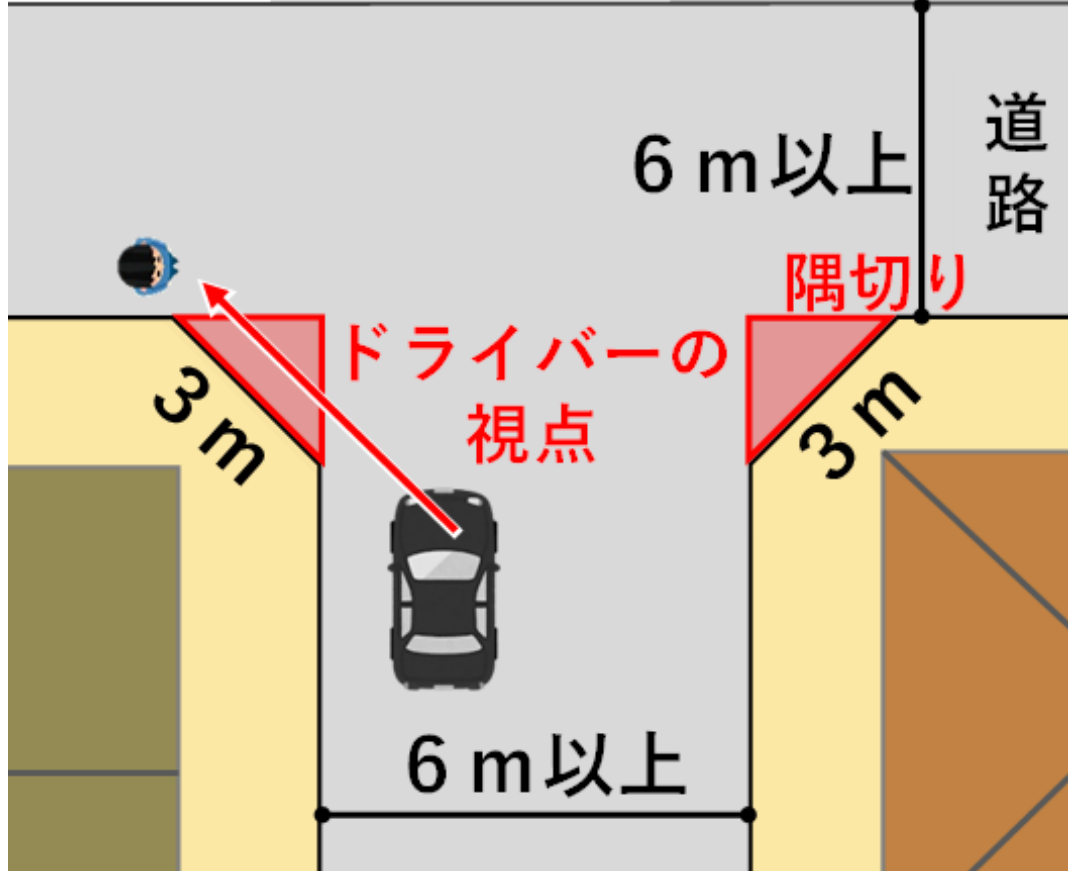
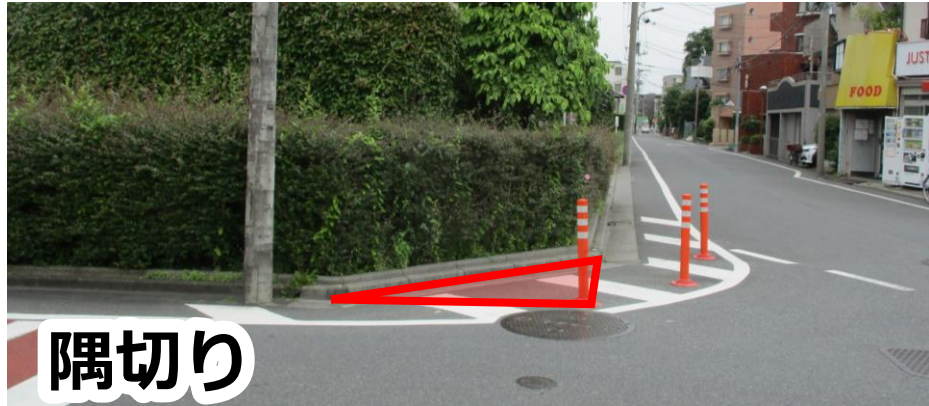
駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
・ 地区施設（道路） 同士の交差部や 地区施設（道路） と放射36号線の交差部にある角敷地では、隅切り（底辺 3 m）を確保します				
・ それ以外の角敷地では、見通し空地（底辺 2 m）を確保します				



■練馬区道路網計画とは

区内の道路ネットワークは、都市計画道路・生活幹線道路・主要生活道路の3種類の道路から位置付けられています
主要生活道路は250m間隔で配置することを理想とし、既存道路を基本に位置づけています

- 都市計画道路（放射36号線等）
- 生活幹線道路 概ね500m間隔（↔）
- 主要生活道路 概ね250m間隔（↔↔）



③壁面後退区域における工作物の設置 ～見通し空地の扱いについて～

目的

- 道路交通の安全性を確保します
- 緊急車両等の円滑な通行を確保します

現行のルール

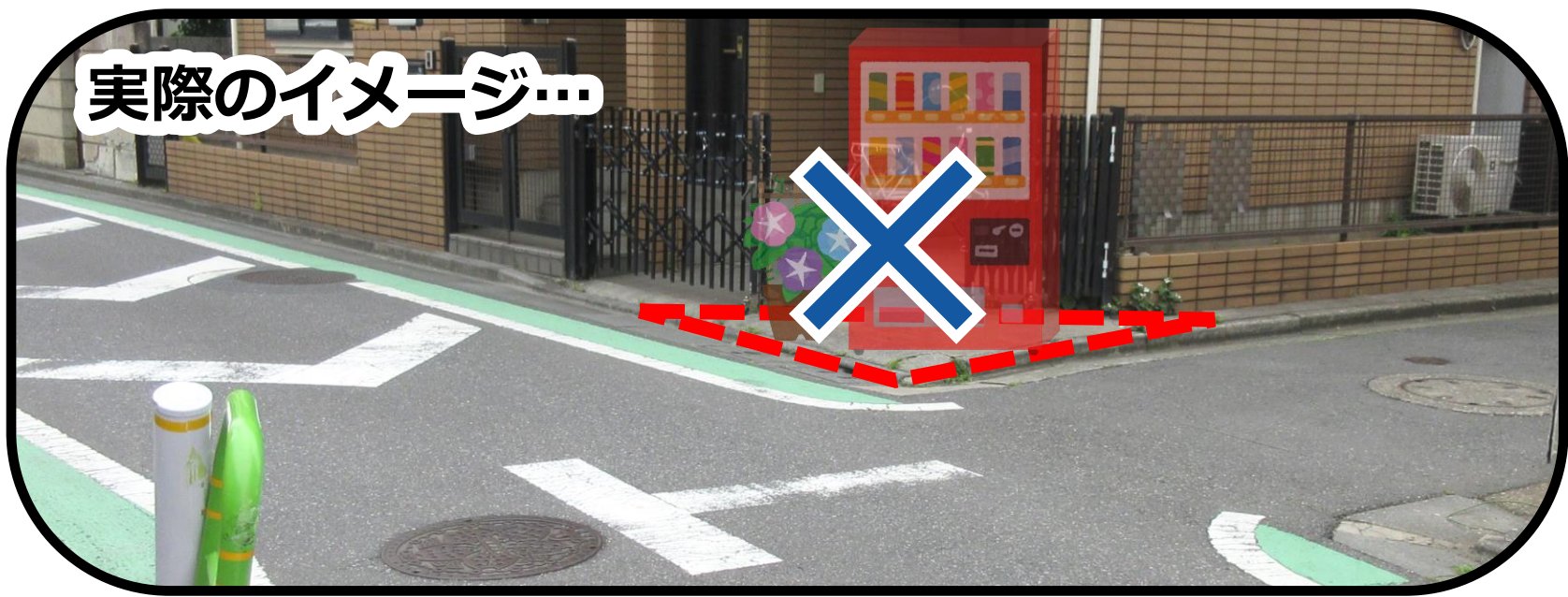
駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
・ 規定なし				

建築ルール案

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
・ 「壁面の位置②- 2」の制限に該当する後退区域には、門、塀など通行の妨げとなるような工作物等の設置を制限します				

■見通し空地

設置できない工作物などの例



④ 建築物の最低敷地面積

目的

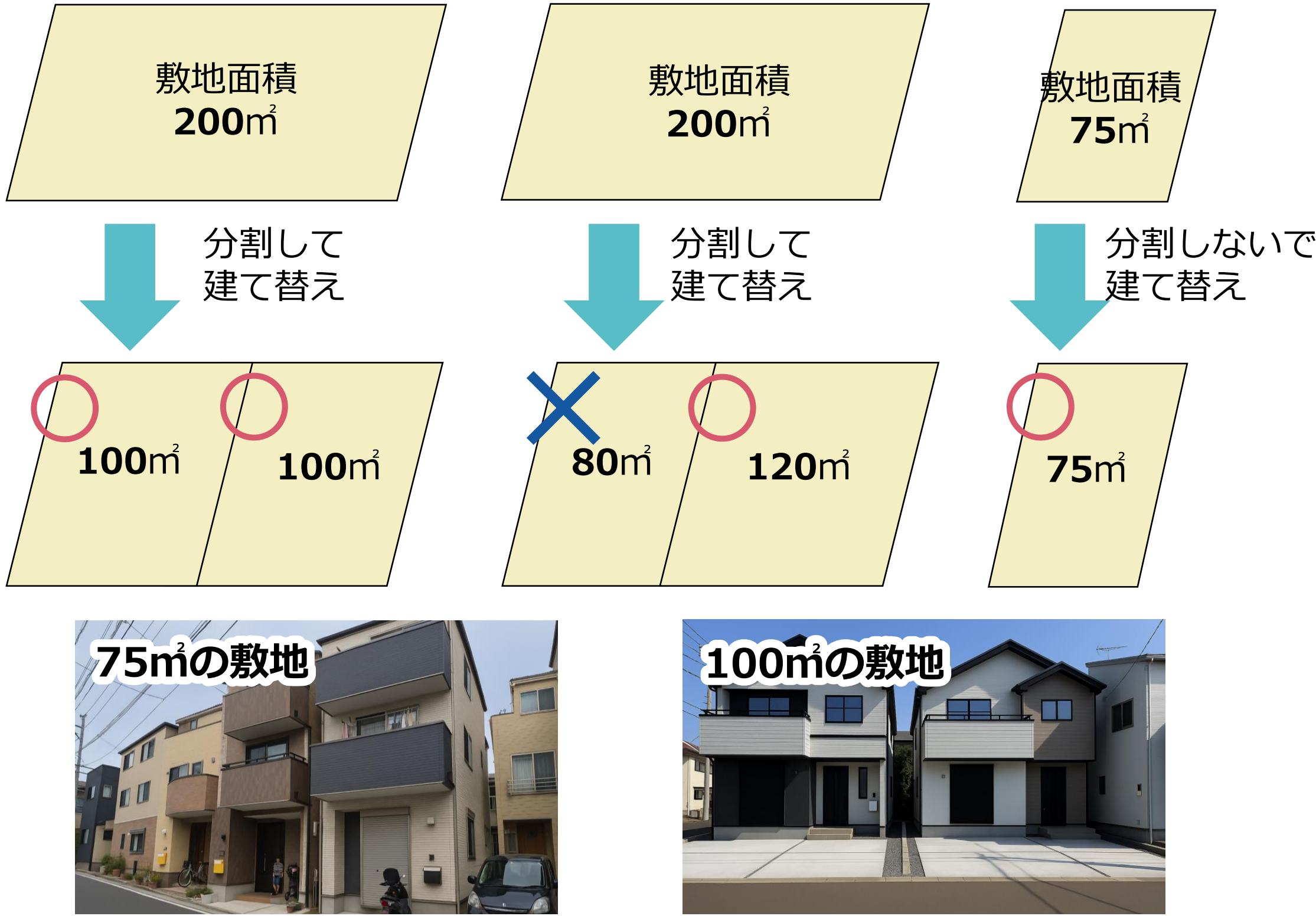
- ✓ 駅周辺地区、正久保通り沿道地区では、店舗等の生活利便施設の立地を促進します
- ✓ 放射36号線沿道地区では、店舗等の生活利便施設の立地を促進し、建てづまりを防ぐことで良好な環境を維持します
- ✓ 住宅地区では、建てづまりを防ぐことで良好な住環境を維持します

現行のルール

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
・ 規定なし		・ 75㎡		

建築ルール案

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
・ 100㎡程度にします（200㎡未満の土地は分割できなくなります）				



質問

6

最低敷地面積はどのくらい必要と思いますか？

- A.案（100㎡程度）で良い B.現行のままで良い C.その他

⑤ 建築物等の用途

目的

- ✓ 駅周辺地区、正久保通り沿道地区では駅周辺にふさわしい生活利便施設の誘導を促します
- ✓ 住工地区では良好な住環境を維持・向上します

現行のルール

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
・ 建築基準法等による建物用途の規制が適用されます				

	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※
住宅 共同住宅	○	○	○	○	○	○
病院	○	○	○	○	○	○
店舗 飲食店	○	○	①	○	②	①
事務所	○	○	①	○	②	①
ボーリング場 スケート場	○	○	×	○	②	×
ホテル・旅館	○	○	×	○	②	×
マージャン屋 ぱちんこ屋	○	○	×	○	×	×
劇場・映画館 遊技場	○	○	×	○	×	×

※ 現行の放射36号線沿道地区および住宅地区B地区には、一部住工地区の規制が適用されている地域があります

- ① 2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等は建築可能
② 当該用途に供する部分が3000㎡以下の場合に限り建築可能

制限される用途の例



建築ルール案

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
射幸心をそそるおそれがある建築物※1等の用途を制限します		規定なし※2	射幸心をそそるおそれがある建築物※1等の用途を制限します	規定なし※2

	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
住宅 共同住宅	○	○	○	○	○	○
病院	○	○	○	○	○	○
店舗 飲食店	○	○	②※3	○	②	①
事務所	○	○	②※3	○	②	①
ボーリング場 スケート場	○	○	②※3	○	②	×
ホテル・旅館	○	○	②※3	○	②	×
マージャン屋 ぱちんこ屋	×	×	×	×	×	×
劇場・映画館 遊技場	○	○	×	○	×	×

※1 マージャン屋、ぱちんこ屋等

※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ます

※3 用途地域を第一種住居地域に変更する予定のため、現行ルールと内容が異なります

- ① 2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等は建築可能
② 当該用途に供する部分が3000㎡以下の場合に限り建築可能

質問

7

氷川台駅周辺地区にふさわしくない建築物等の用途はありますか？

- A.案で良い B.その他

⑥建築物等の最高高さ ～広告物を含めた建物の高さについて～

目的

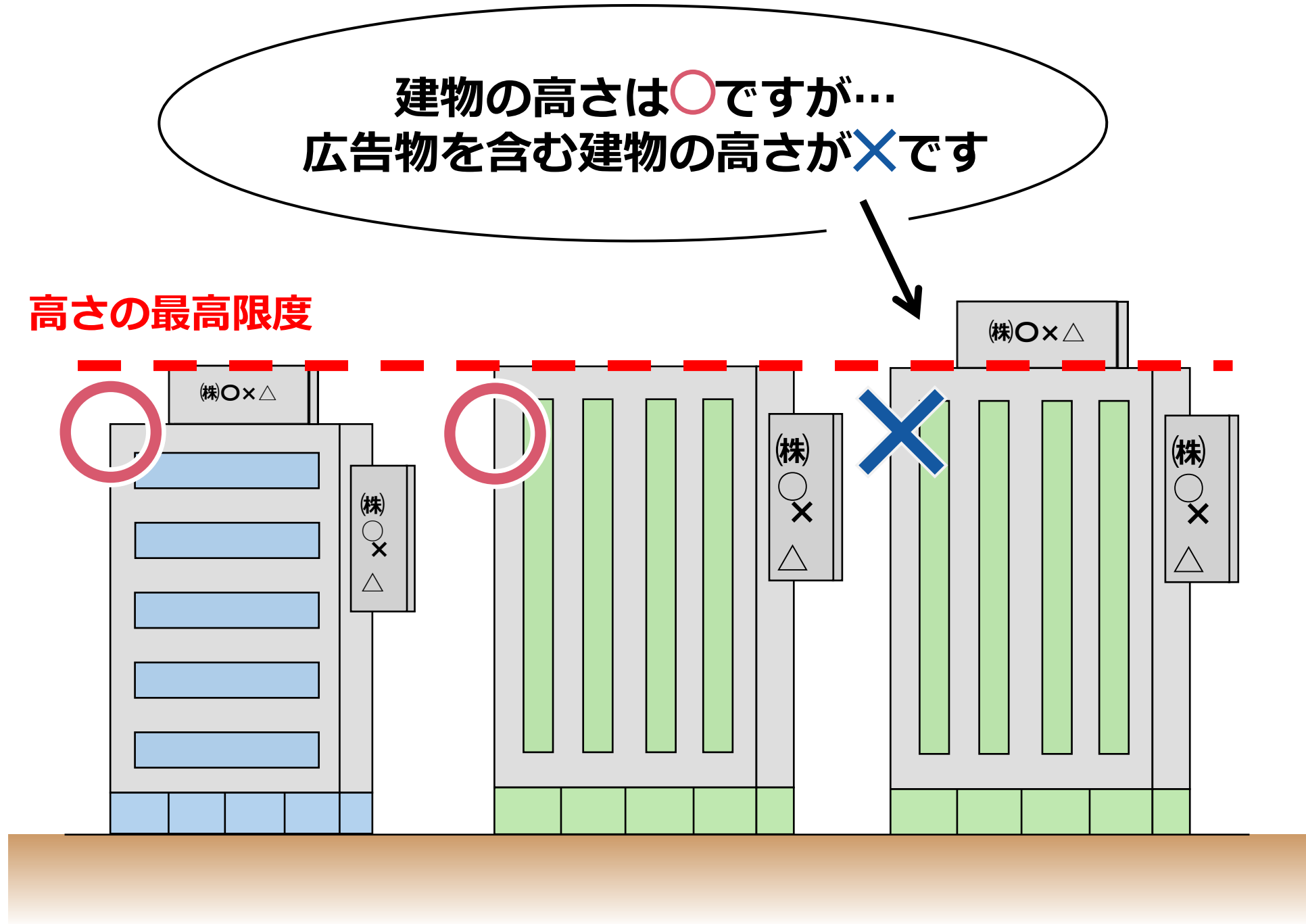
- 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します

現行のルール

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
・ 30m	・ 25m	・ 20m		

建築ルール案

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
・ 現行ルールに屋外広告物等を含めます				



質 問 8

建築物等の最高高さに屋外広告物等の高さも含めた方が良いと思いますか？

A.はい B.いいえ C.その他

⑦建築物等の形態または色彩その他の意匠 ～調和のとれた街並みについて～

目的

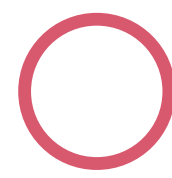
- 統一感のある景観を保ち、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します

現行のルール

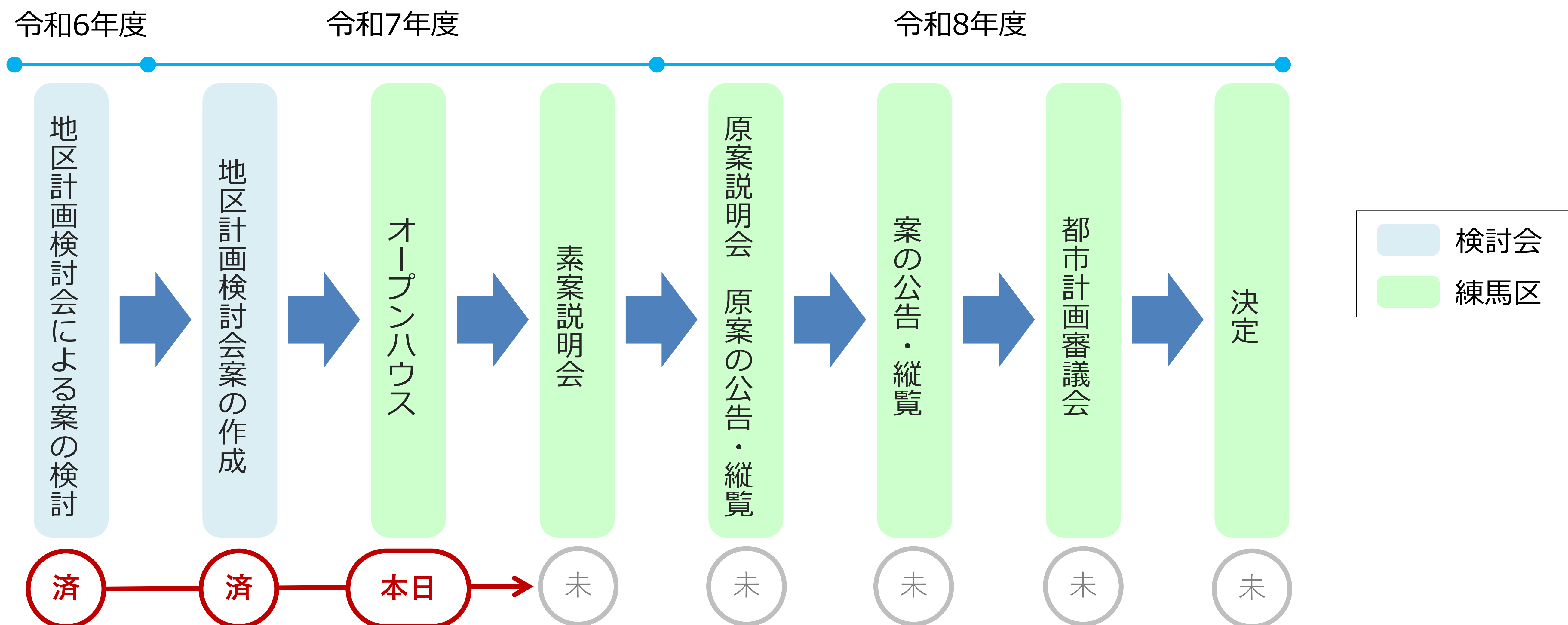
駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
・ 規定なし				

建築ルール案

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
・ 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします ・ 屋外広告物等は安全で街並みに配慮したものになります				



今後のスケジュール（予定）



本日の資料とこれまでの検討会資料はこちら

■氷川台駅周辺地区

- ・地区計画検討会（第1回～第10回）
- ・アンケート調査
- ・まち歩き
- ・オープンハウス



氷川台駅 まちづくり

詳しくは
こちら



お問い合わせはこちら

練馬区 都市整備部
東部地域まちづくり課

〒176-8501
練馬区豊玉北六丁目12番1号
TEL：03-5984-1594
FAX：03-5984-1226
e-mail：TOUBU05@city.nerima.tokyo.jp

メール送信は
こちら



地域の皆様が主体となって取り組むまちづくり

- 「地域の皆様が主体となって取り組むまちづくり」は、地区計画や練馬区の関係部署では対応が困難なまちの課題に対して、地域の皆様が検討を進めていくことを予定しています。

対応方針

地区計画によらないまちづくり

地域の皆様が主体となって取り組むまちづくり

地区計画によるまちづくり

- ・ 建築ルール
- ・ 道路、公園などの保全など

練馬区による関連事業の推進

- ・ 石神井川の桜の維持
- ・ 駐輪場の確保など



地域で取り組むまちづくりの例

目標・到達点・取り組み内容

- オープンハウスで有志の方を募集します。
- 目標や取り組み内容等については、今後、皆様が検討していきます。

参加メンバー

- 町会・自治会・商店会・地域の皆様などの参加を予定しています。

会場

- 地区区民館や地域集会所などを予定しています。

近隣の公共施設

- ・ 氷川台地区区民館
- ・ 桜台地区区民館
- ・ 早宮地域集会所
- ・ 桜台地域集会所 など

助成等の活用

- みどりのまちづくりセンターの活動助成事業やまちづくり支援等を活用していく予定です。
- 詳しくはみどりのまちづくりセンターホームページをご覧ください。



みどりのまちづくりセンター

質問 9

「地域の皆様が主体となって取り組むまちづくり」について参加したいと思いますか？

A.はい B.いいえ C.興味がある

「A.はい」または「C.興味がある」を選択された方には、後日、区から初回のご案内をさせていただきますので、アンケート用紙のご連絡先にご記入をお願いします