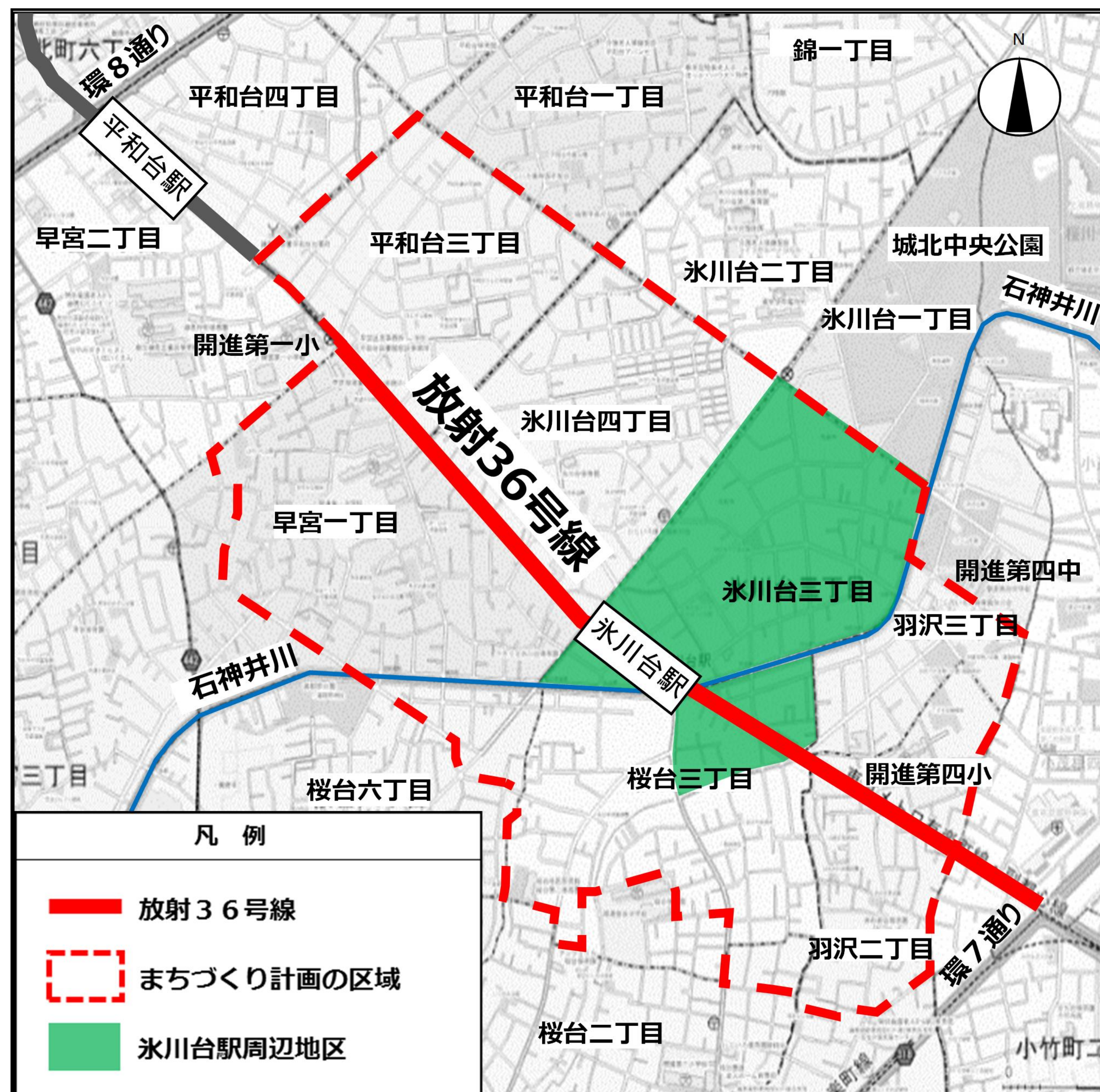


氷川台駅周辺地区

地区計画によるまちづくりについて

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

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「まちづくり」を進めていく手法です

今後の**新築**や**建替え等**の際に**適用される**計画です

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

- 地区計画検討会では、まちの主な課題に対する対応方針を整理しました

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

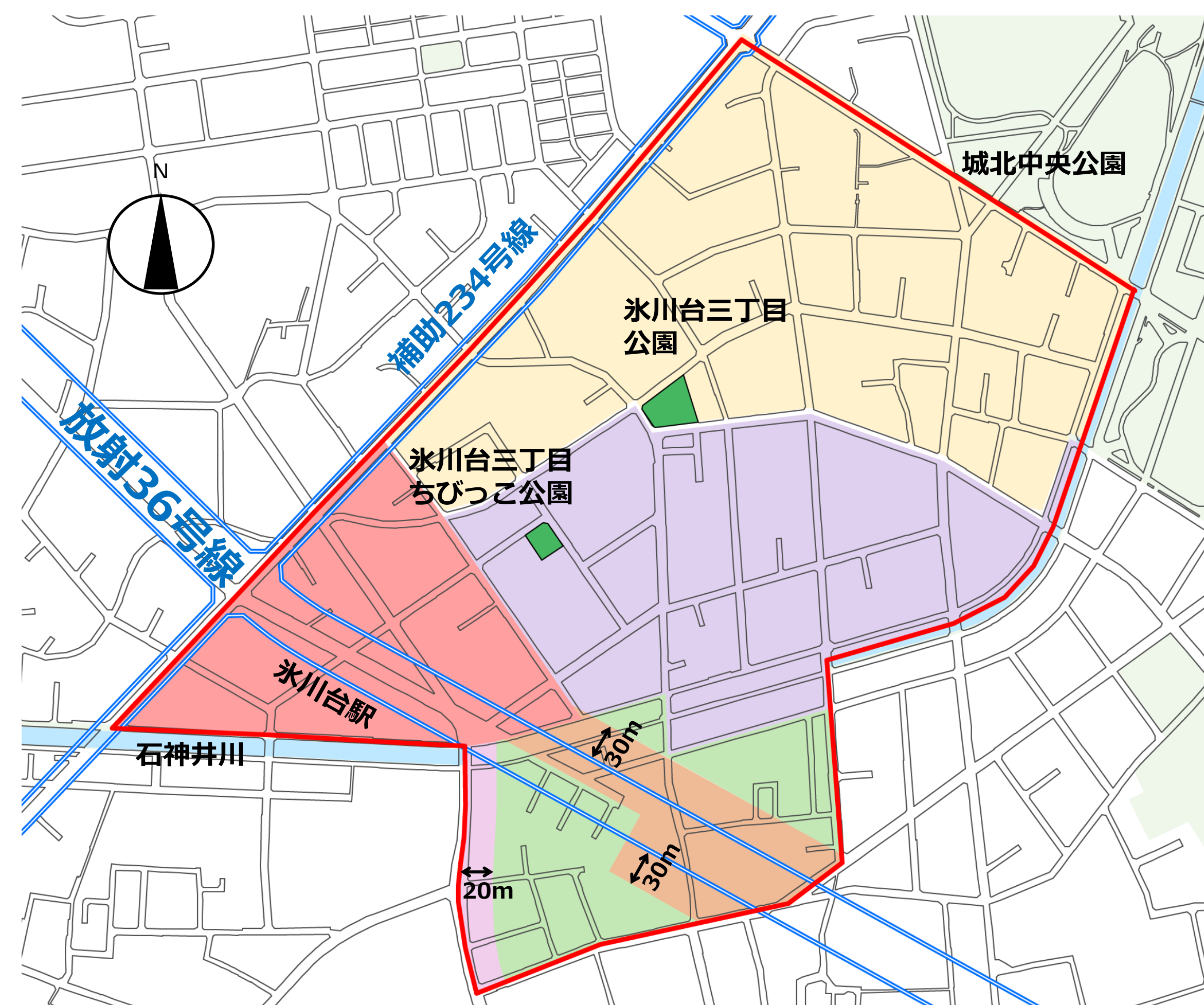
目指すべき将来像にあわせて
4つの地区を設定しました

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
- 都市計画道路

- 住宅地区
 - 住宅地区A地区
 - 住宅地区B地区
 - 住工地区
- 公園



質問 1

お住まいまたは、不動産をお持ちの地区は
どちらですか？

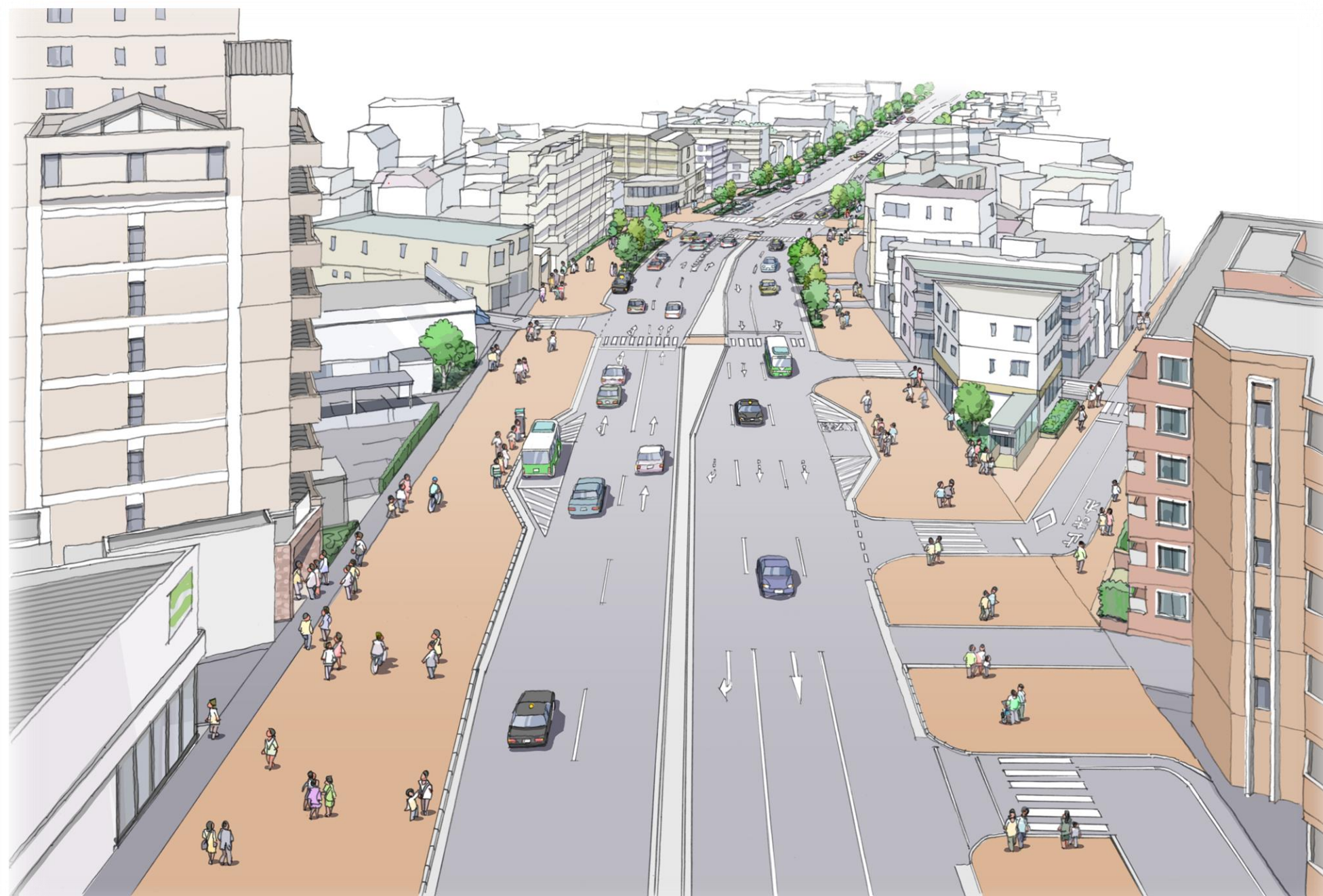
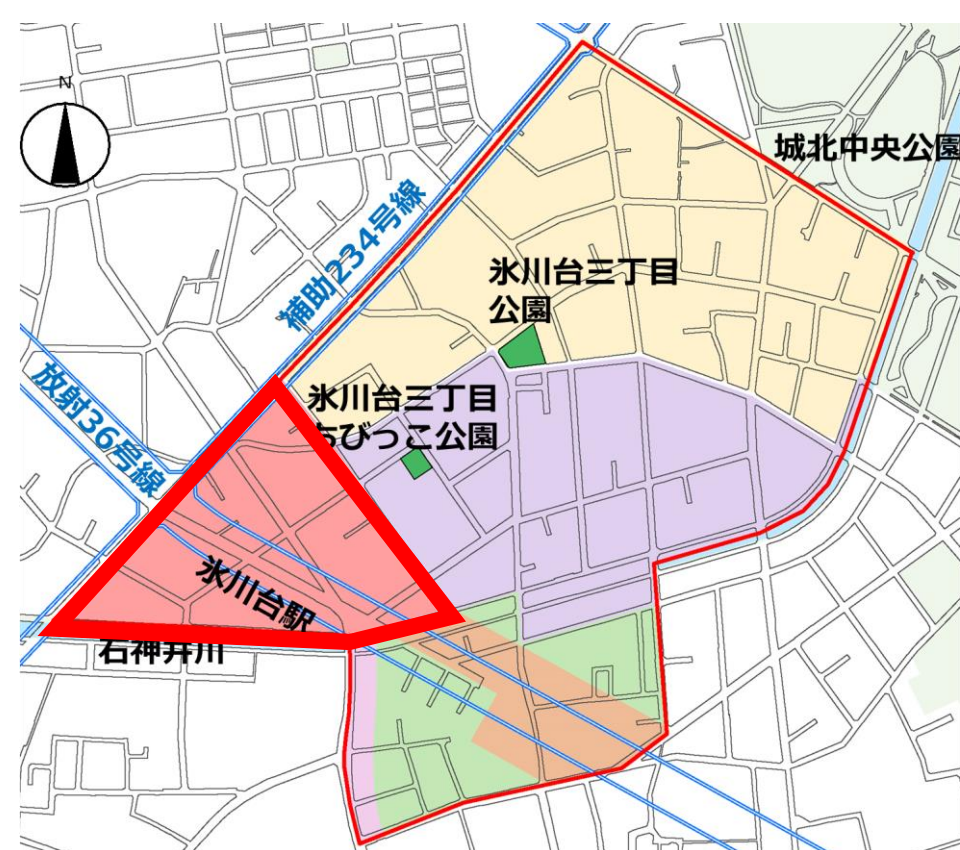
質問 2

お住まいまたは、お持ちの不動産の形式は
どちらですか？

各地区における目指す将来像のイメージ

駅周辺地区

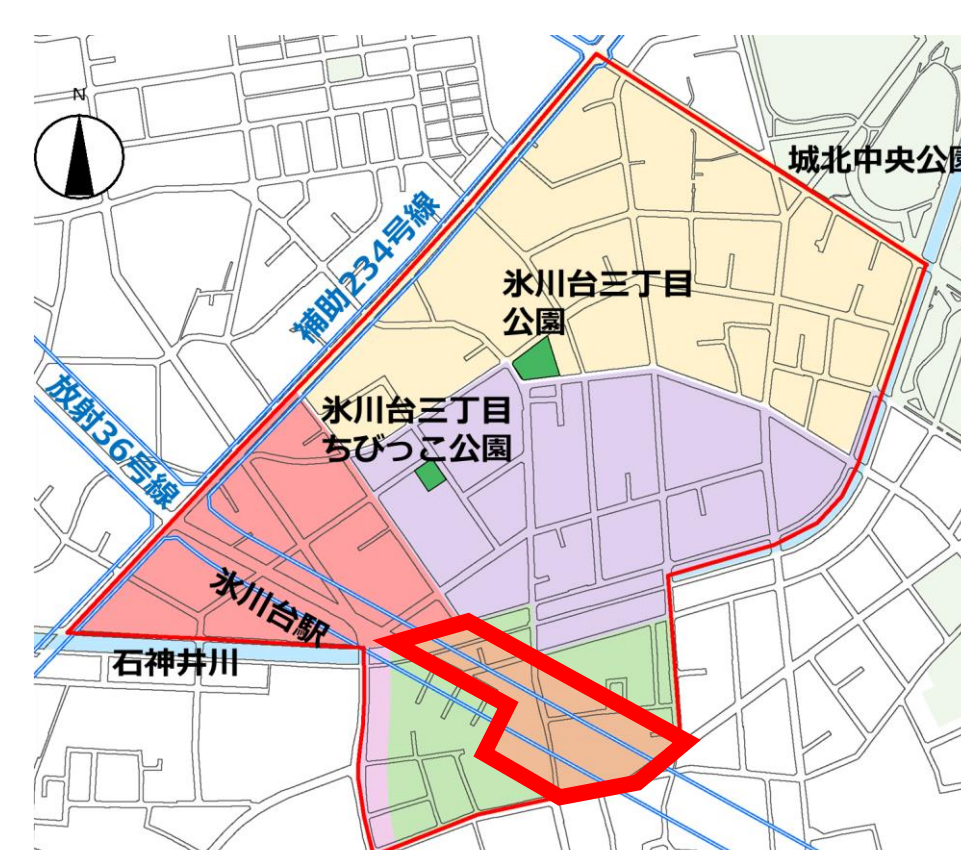
生活利便施設の立地を促進し、日常的な賑わいのある街並みを目指します



道路のイメージは、令和7年8月 東京都第四建設事務所発行の放射第35・36号線だより（小茂根・早宮）Vol.2をもとに作成

放射36号線沿道地区

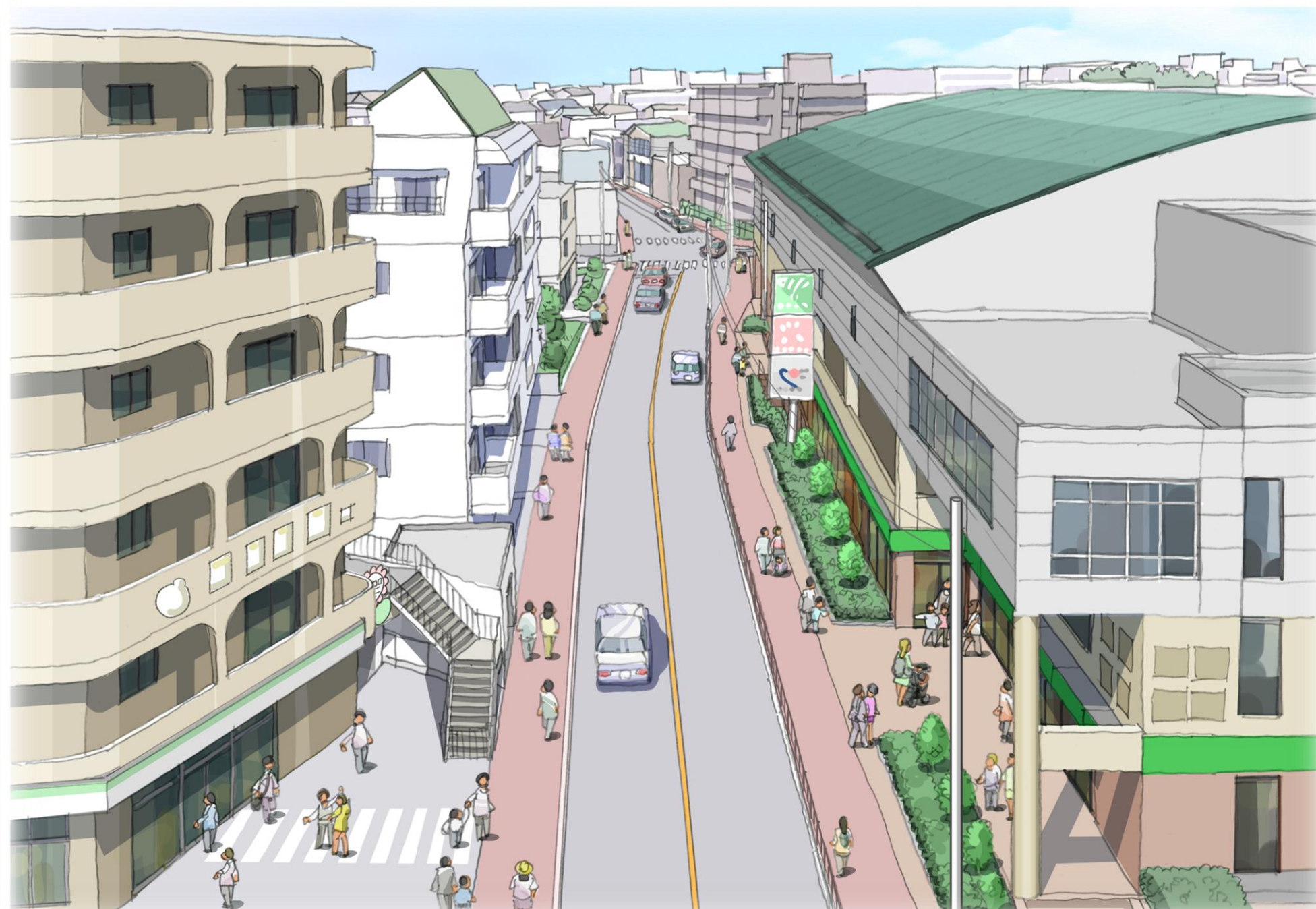
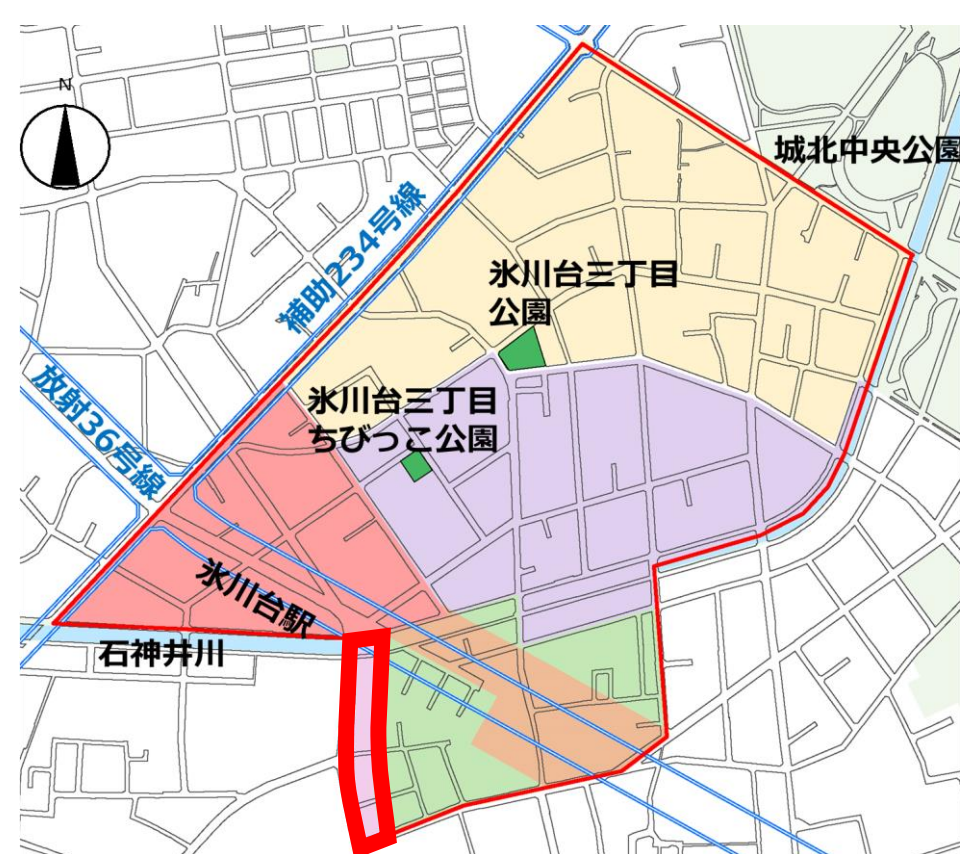
幹線道路沿道にふさわしい中層集合住宅や生活利便施設の立地を目指します



道路のイメージは、令和7年8月 東京都第四建設事務所発行の放射第35・36号線だより（小茂根・早宮）Vol.2をもとに作成

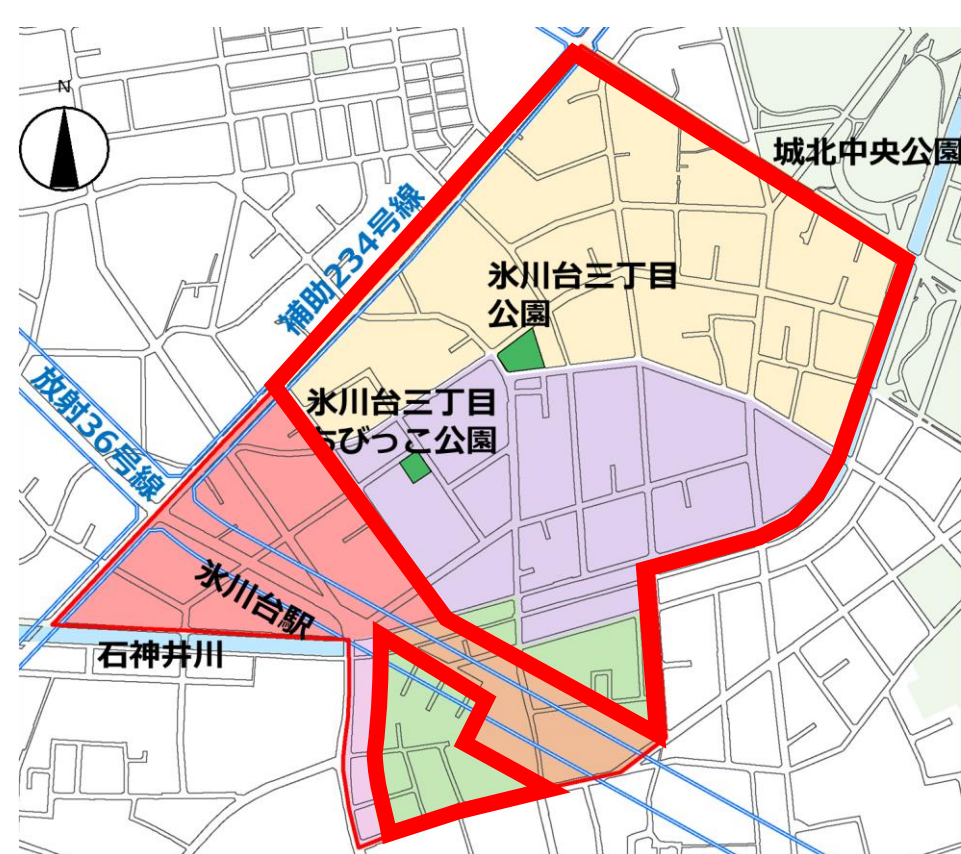
正久保通り沿道地区

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



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



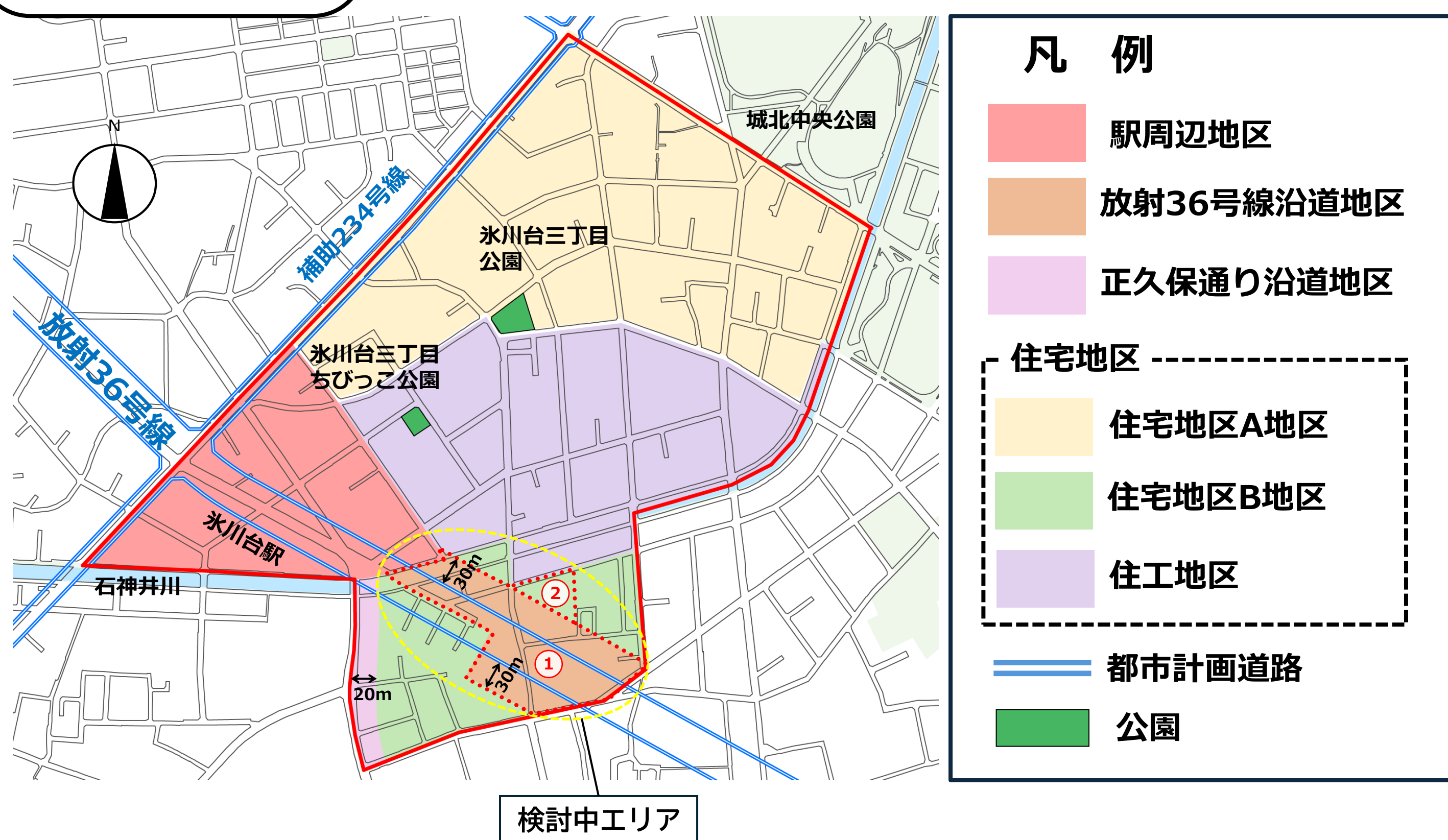
地区計画による建築ルール（案）

- 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**新築**や**建替え等**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建築物の塀や柵は安全で見通しの良い構造にする
- ②建築物の間隔をとって、光・風・避難路を守る
- ③隅切りに見通しを遮るものは置かない
- ④敷地を広くとって、まちのゆとりを守る
- ⑤まちにふさわしくない用途の建築物は建てない
- ⑥広告物を含めて建築物の高さをそろえる
- ⑦建築物の外観は景観に配慮したものとする

地区分け



放射36号線沿道の変更内容 ～地区分けの①部分～

土地利用の誘導（東京都と協議中）

- 放射36号線沿道では、中層の集合住宅や沿道にふさわしい生活利便施設等の立地を目指します

第一種中高層住居専用地域

- ・ 建ぺい率60%程度
- ・ 容積率200%程度

変更



第一種住居地域

- ・ 建ぺい率60%程度
- ・ 容積率300%程度

※前面の道路幅員により、容積率の低減を受ける場合があります



防災

- 放射36号線の整備とともに沿道の延焼遮断機能の強化を目指します
- 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



準防火地域

変更



防火地域

その他の変更内容 ～地区分けの②部分～

土地利用の誘導（東京都と協議中）

- ②部分では、住環境の保全と向上を目指します

準工業地域

- ・ 建ぺい率60%程度
- ・ 容積率200%程度

変更



第一種中高層住居専用地域

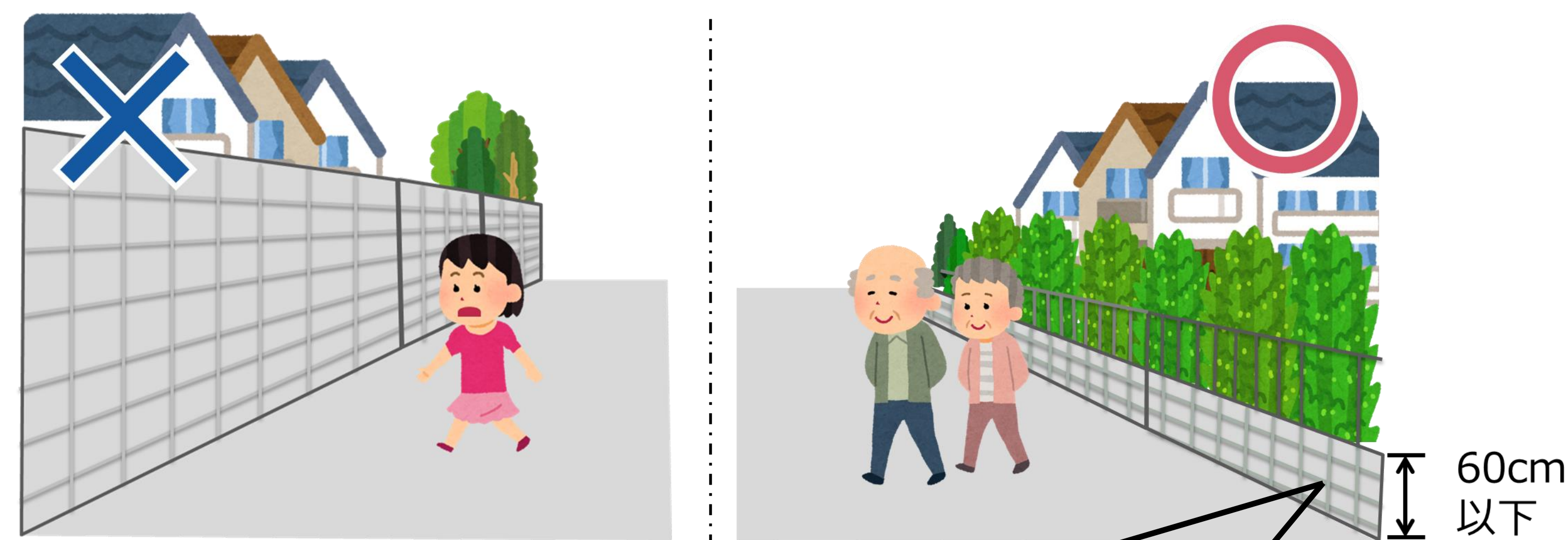
- ・ 建ぺい率60%程度
- ・ 容積率200%程度

※前面の道路幅員により、容積率の低減を受ける場合があります

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

- 災害時にブロック塀等が倒壊する恐れのある危険な箇所で、避難路の確保や人身災害を防ぎます
- 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				

たとえば…?



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、ブロック塀は60cmまで設置可能とすることが考えられます				

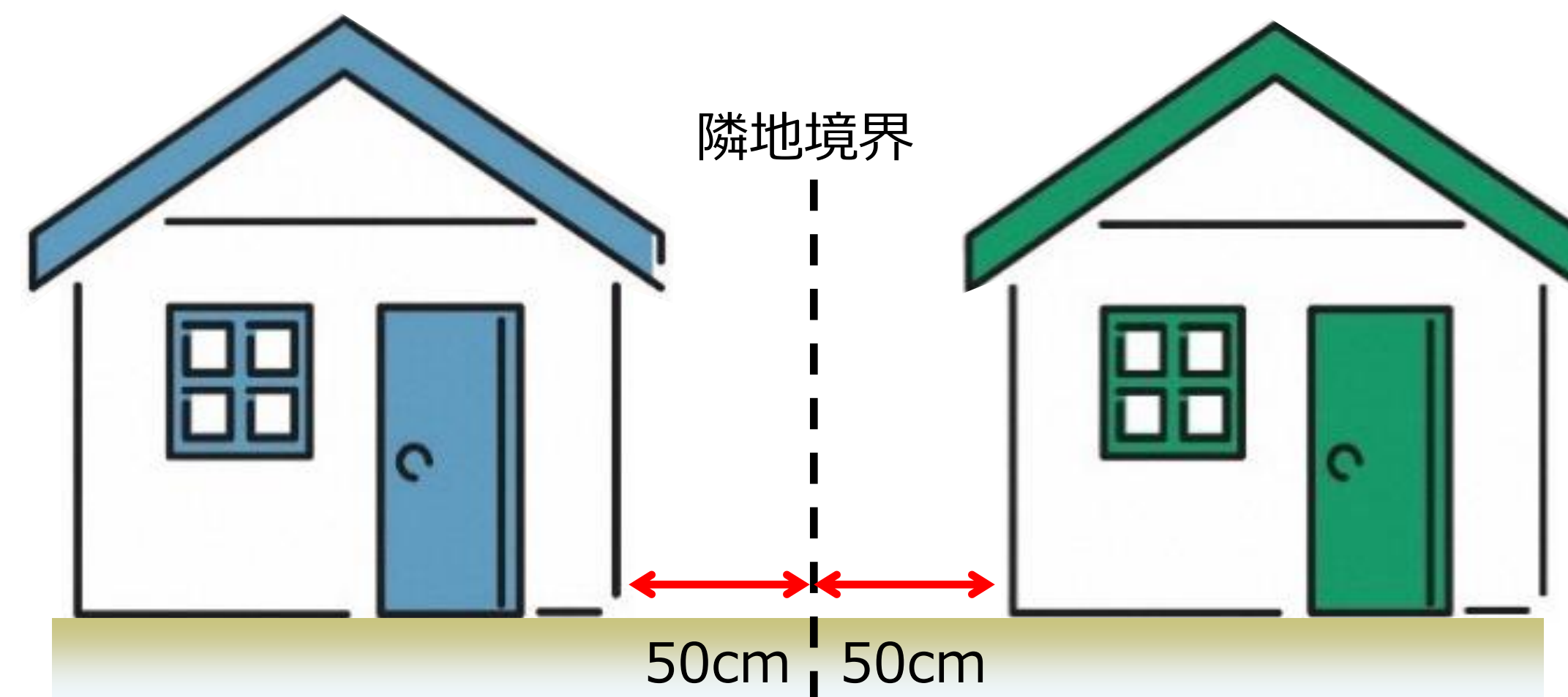
質問 3

「①垣または柵の構造」について、建築ルール案で良いと思いますか？

②壁面の位置－１ ～建物と隣地境界の距離について～

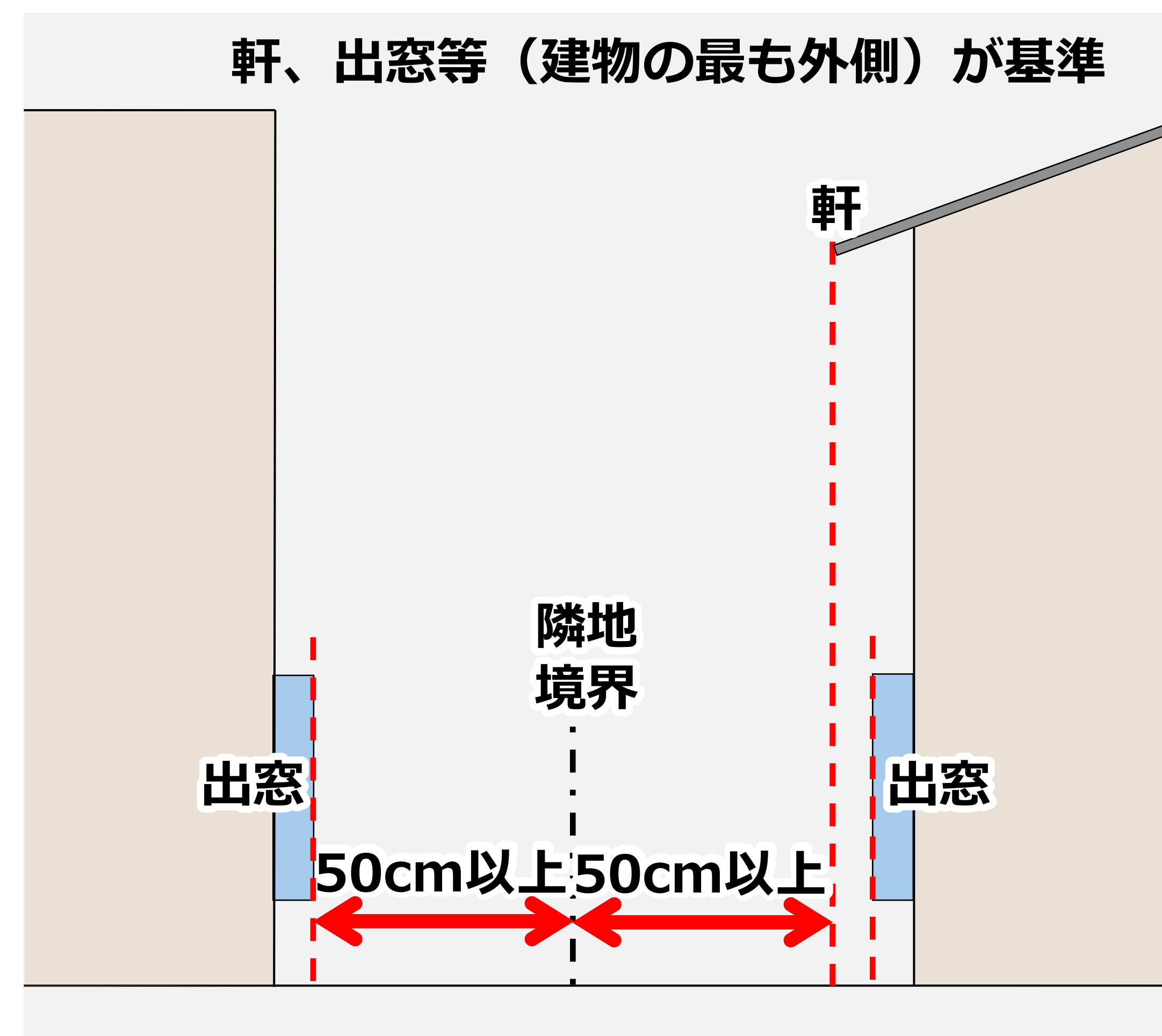
目的

- ✓ ● 建物の建てづまりを防ぎ、建物間の距離を確保することで、ゆとりある住環境（通風、採光の確保）と災害時の避難路として活用します



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				



※ 民法234条では、「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」と規定されています

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ます	

質問 4

「②壁面の位置－１」について、建築ルール案で良いと思いますか？

②壁面の位置－２ ～隅切り・見通し空地の設置について～

目的

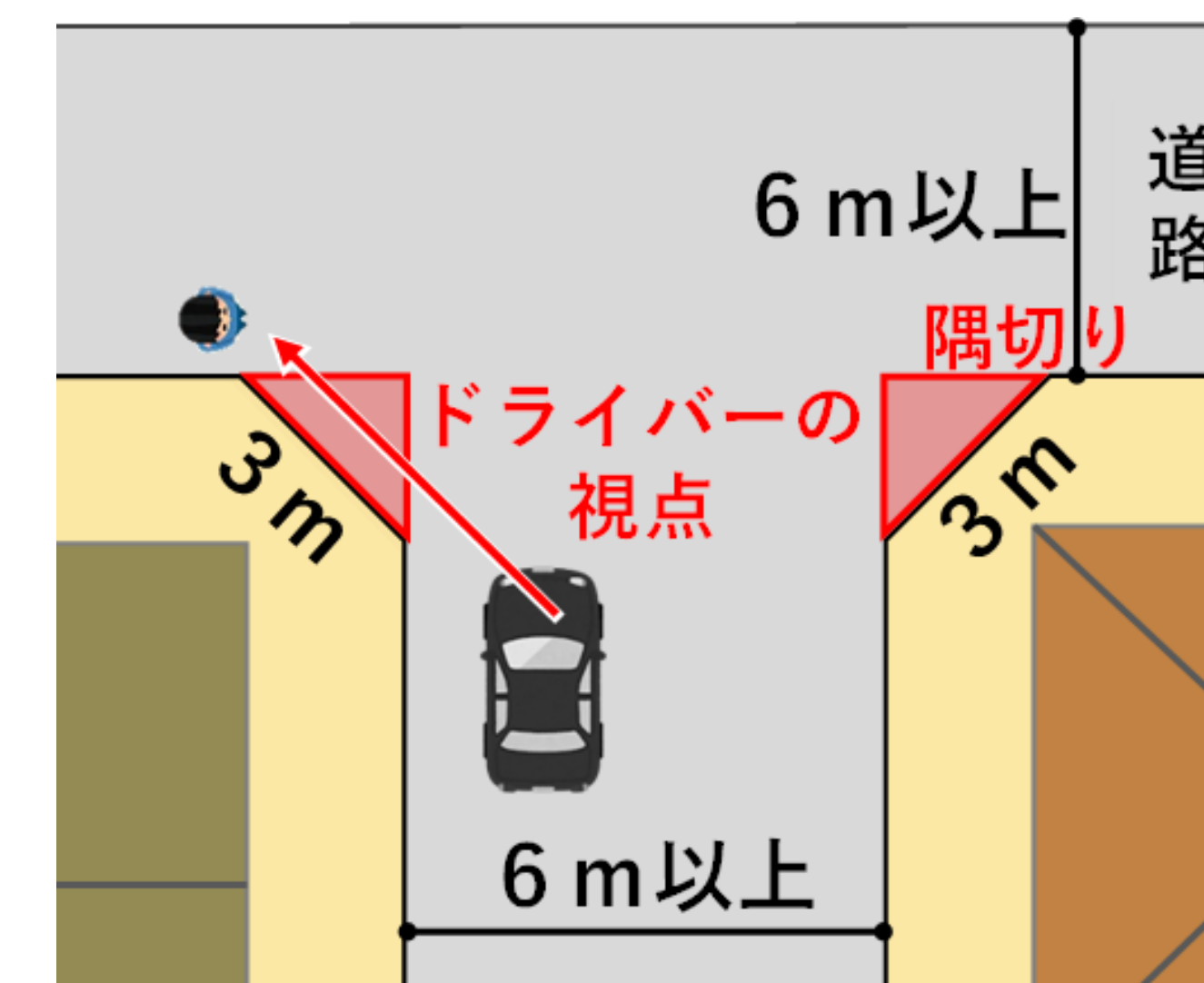
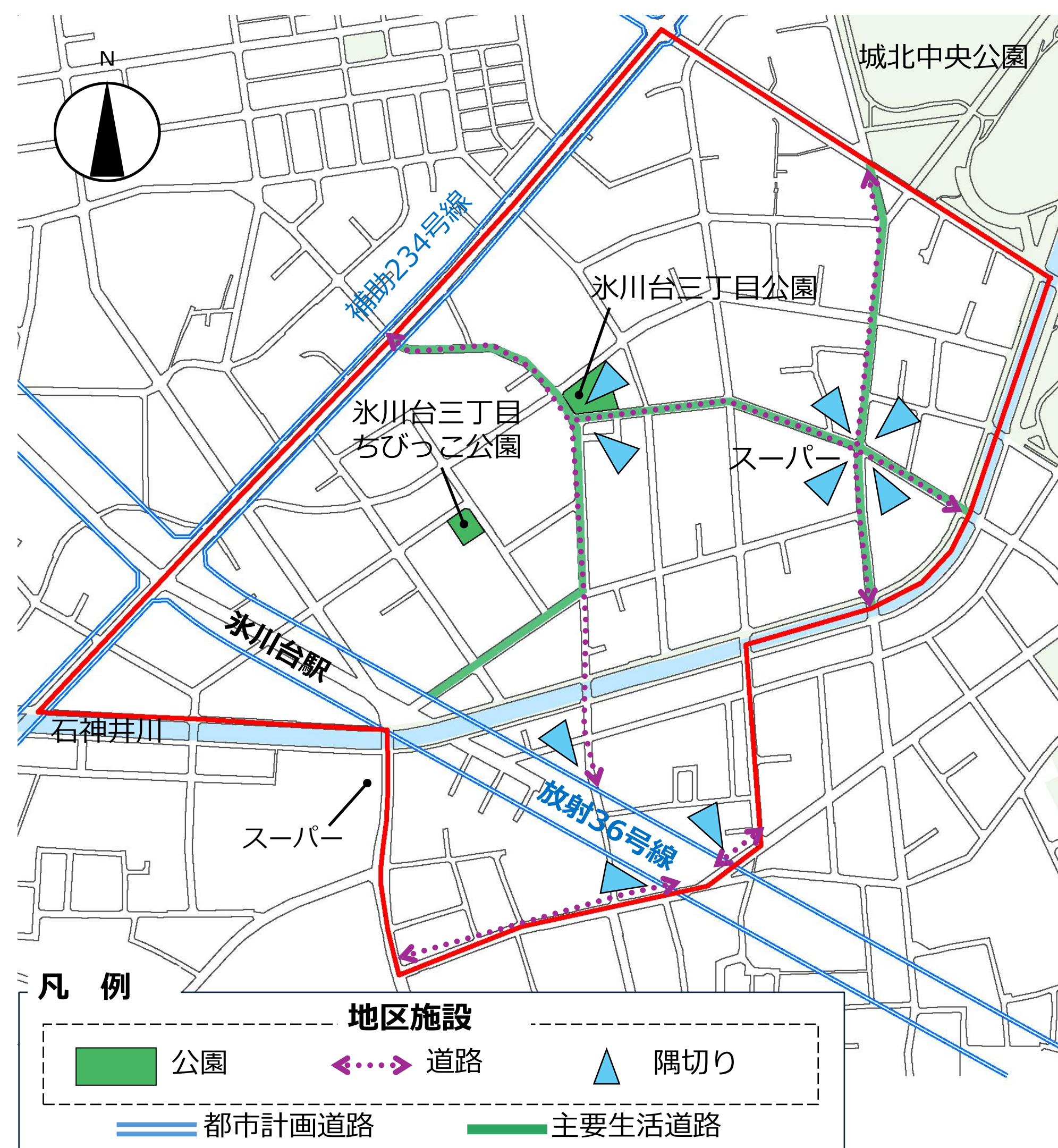
- 地区施設（道路等）の指定案（右図）を基本に道路交通の安全性を確保します
- 緊急車両等の円滑な通行を確保します

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
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ます				



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

- 地区施設（道路）の指定案を基本に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

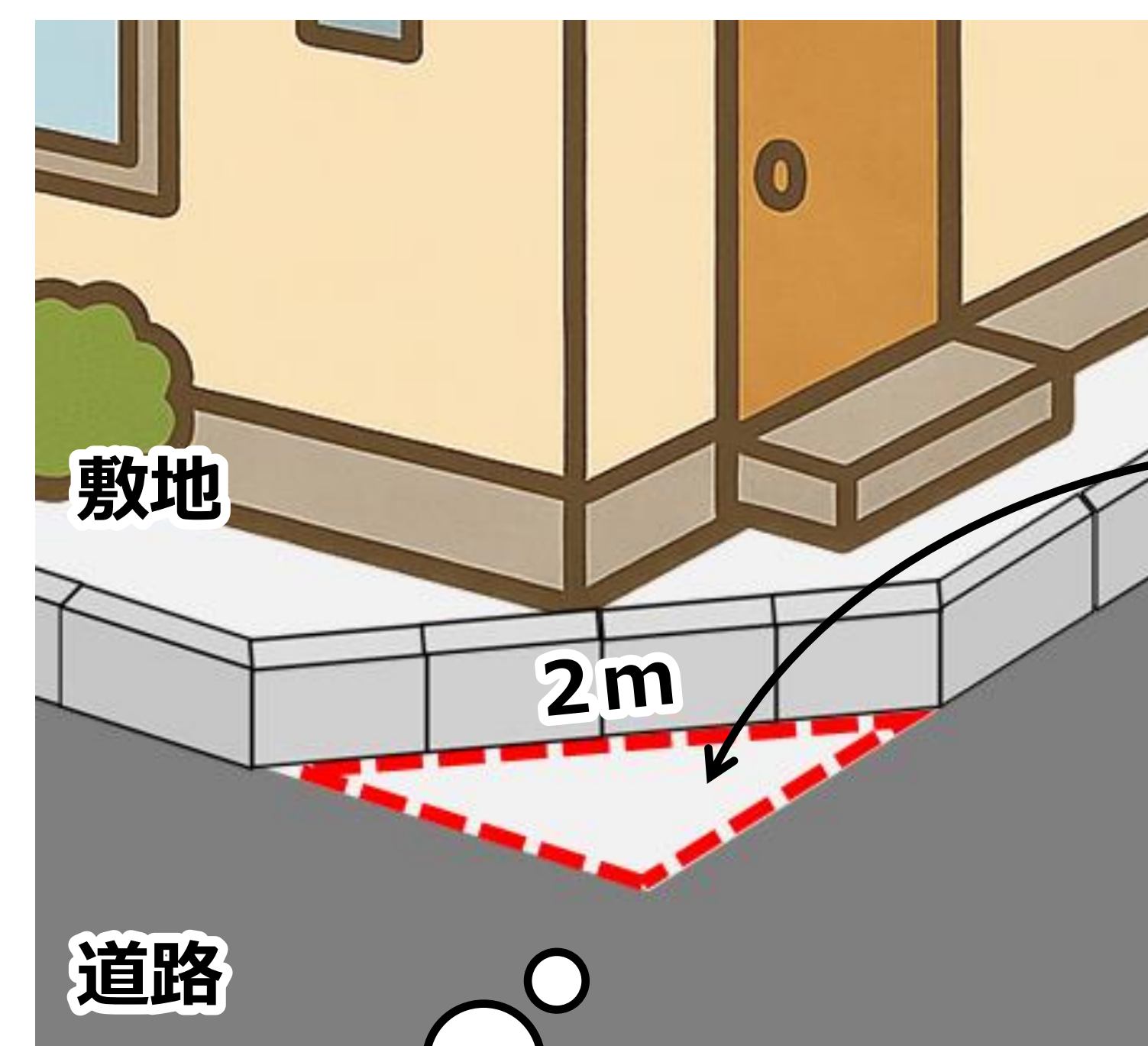
現行のルール

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				

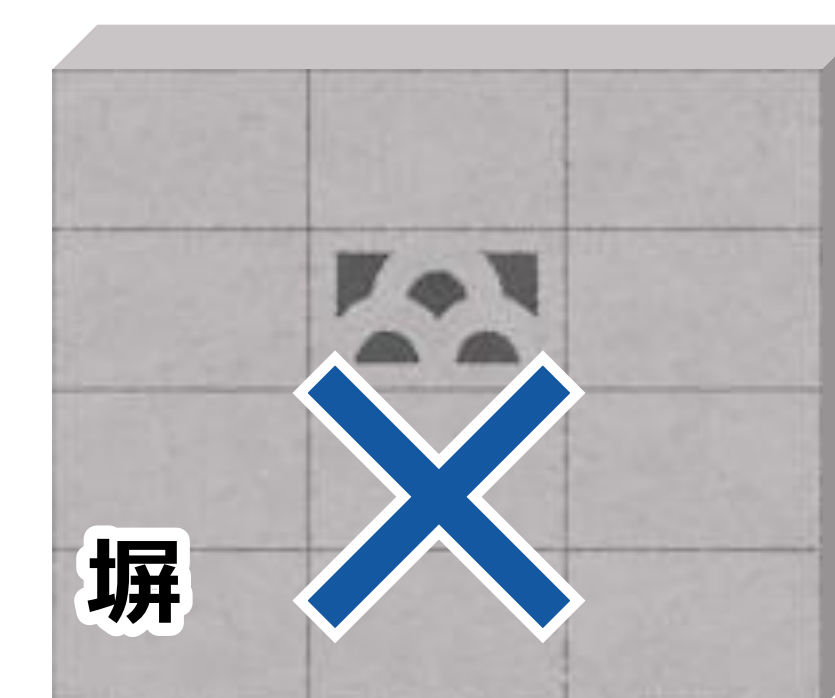
建築ルール案

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ます				

■見通し空地



設置できない工作物などの例



実際のイメージ...



④建築物の最低敷地面積

目的

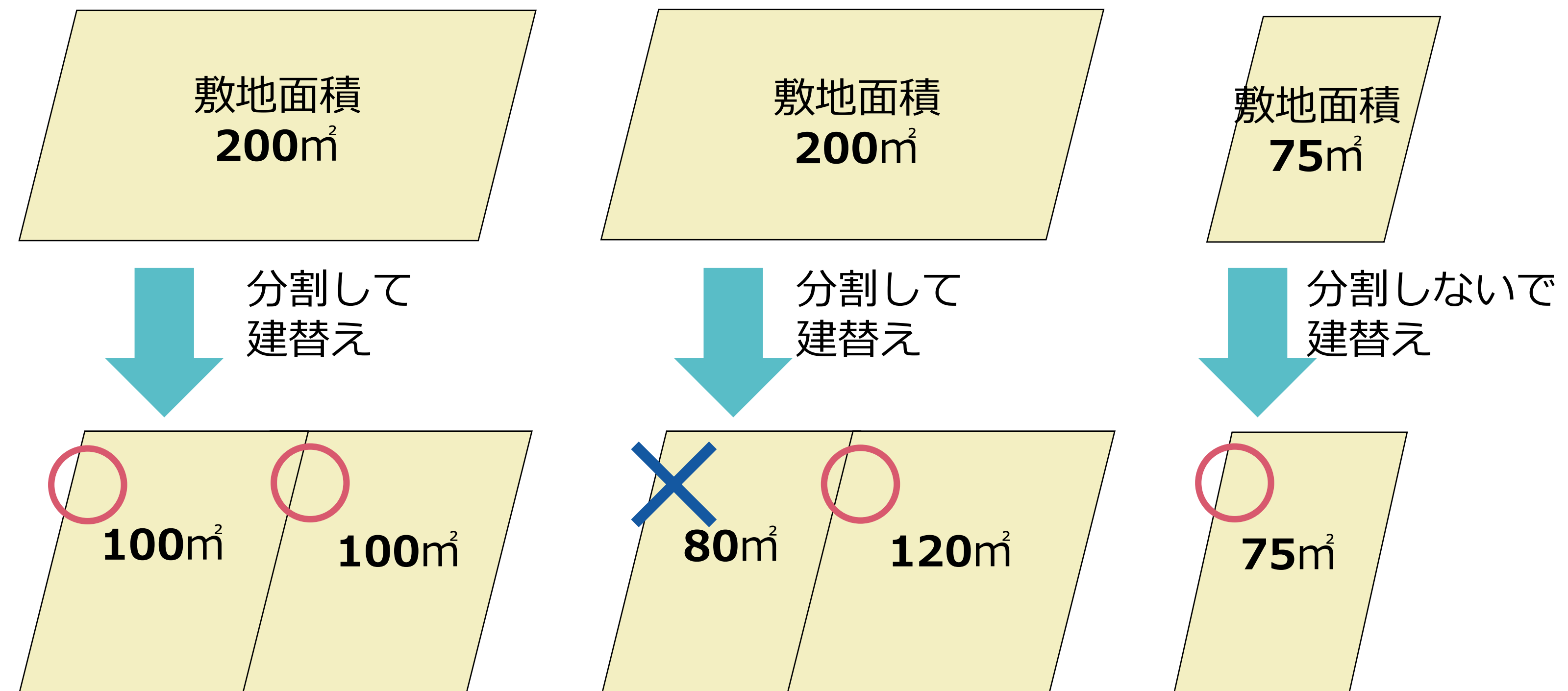
- 現在、建てづまり等が課題となっている箇所は少ないですが、今後も更なる建てづまりを防ぐことで、良好な街並みと住環境を維持します

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
現行の都市計画よりも広い面積（100㎡程度）に規定することが考えられます				



⑤建築物等の用途

目的

- 駅周辺への生活利便施設の立地を促進します
- 住工地区では住宅と工業系用途の共存に配慮した環境を維持します

現行のルール

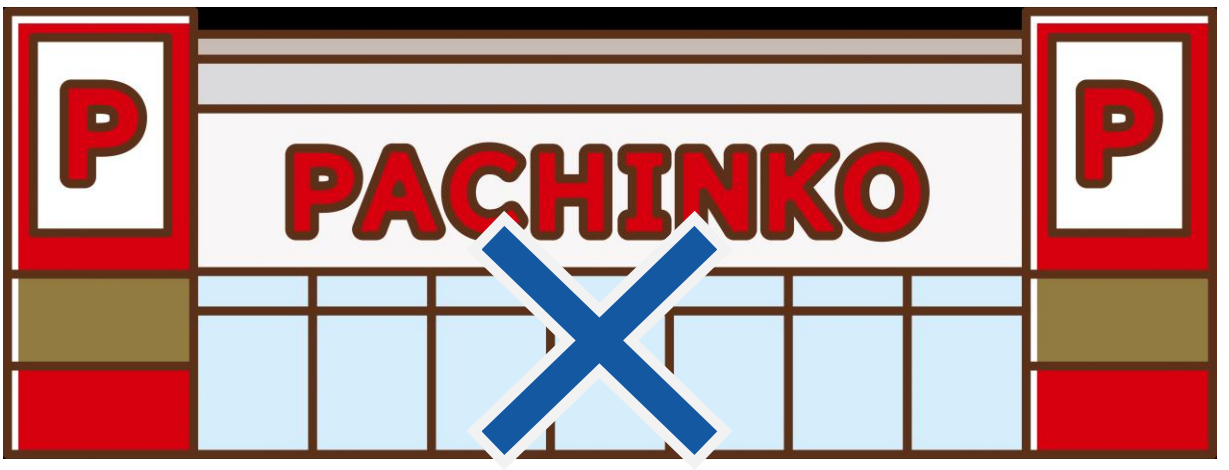
駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区 住宅地区B地区
建築基準法等による建物用途の規制が適用されます				

	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（現行のルールに追加）

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、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 用途の制限が 考えられます	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
用途地域の変更は、東京都と協議中
- 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

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

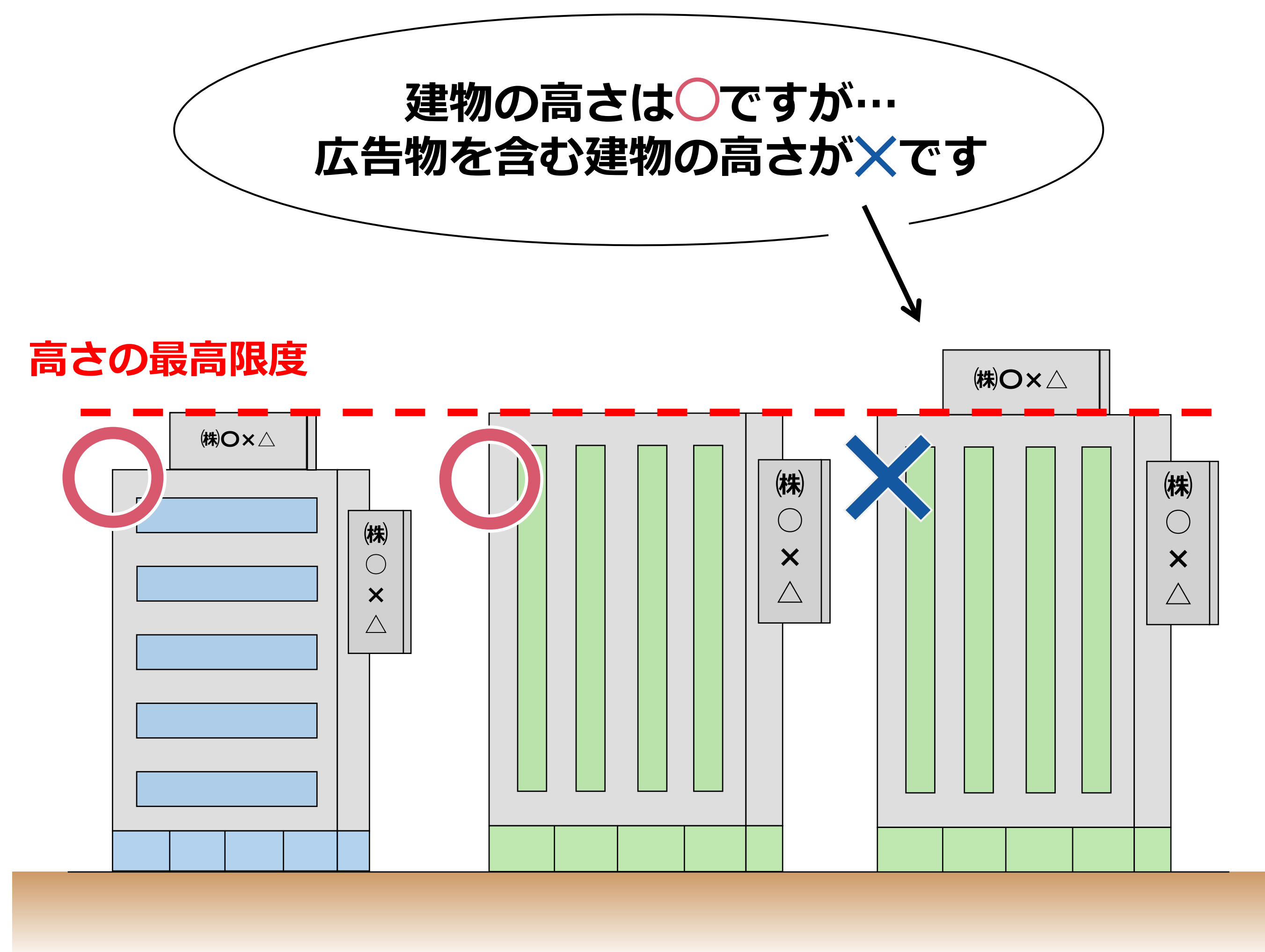
- 現在の地区の住環境を保全し、景観を統一的に保つことで、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成します

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
現行の都市計画に合わせることで、住宅地区B地区を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを 最高限度とすることが考えられます				



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

- 現在の地区の住環境を保全し、景観を統一的に保つことで、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

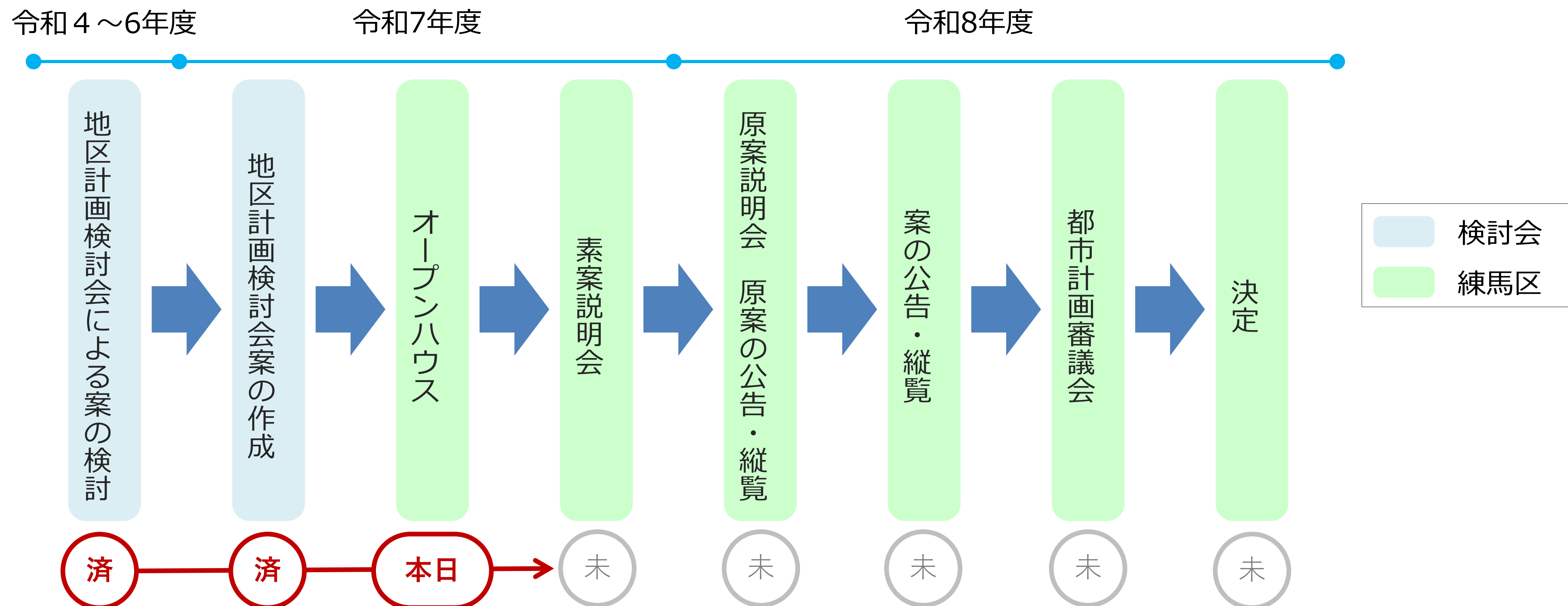
✓ ✓ ✓	駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
					住宅地区B地区
✓	規定なし				

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、意匠とすることが考えられます 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする考えられます				



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11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



練馬区による関連事業の推進（実施中の取組み）

- 練馬区では、様々な部署でまちづくりに関連する事業に取り組んでいます

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

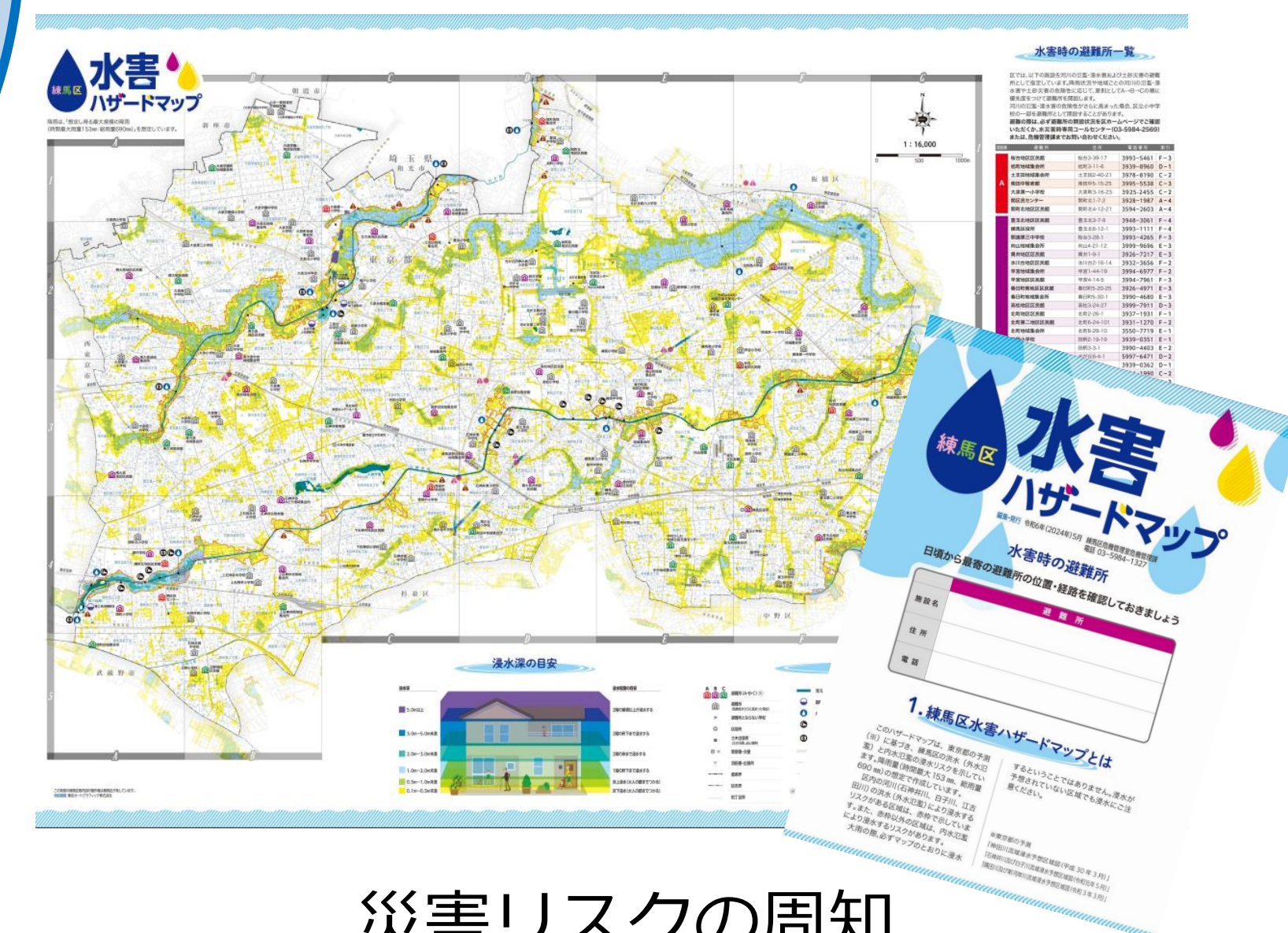
地区計画による
まちづくり

- ↓
- ・ 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

街路灯のLED化



災害リスクの周知

こどもの森の拡張（地区外）



駐輪場の確保



石神井川の桜並木の維持



空き家対策の取組み



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、地域の皆様で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、皆様で検討していきます。

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

「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

質問 11

「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（裏面）のご連絡先にご記入をお願いします