上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）の まちづくりについて

©2011練馬区ねり丸

区では、西武新宿線の連続立体交差事業にあわせて、まちづくりを進めており、平成26年にまちづくり構想を策定し、以降その実現に向けた取り組みを行っています。

令和３年10月に開催した「第１回 まちづくり広場」では、まちの課題やまちづくりの話し合いの方法についてご意見を伺いました。

令和４年度以降は、「まちづくり広場」を引き続き開催し、皆様と意見交換を行い、まちの将来イメージやまちづくりルール等を検討していきます。

平成25(2013)年3月
上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり提言書提出

平成26(2014)年11月
上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり構想策定

令和2(2020)年11月
まちづくり懇談会の開催

令和3(2021)年10月
第１回 まちづくり広場の開催
～まちの課題や話し合いの方法について～

令和3(2021)年11月
連続立体交差化計画 上井草駅駅前広場等 の都市計画決定

令和4(2022)年10月～
第2回～第4回まちづくり広場の開催
～まちづくりルールについて～

令和6(2024)年3月
連続立体交差事業 上井草駅駅前広場等 の事業認可（事業着手）

今ここ

令和6(2024)年6月～
まちづくり広場の継続的な開催
～まちづくりルールについて～

まちづくり広場では

■各種事業のお知らせ

連続立体交差事業や駅前広場の整備などの事業の内容や進捗状況をお知らせします。

■まちづくりルールの検討

皆様が感じているまちの課題の解決に向けて、地区計画等のまちづくりルールの内容を検討していきます。

■話し合いの進め方

パネル展示やWebアンケート等を活用して意見交換を進めます。

まちづくりルール（地区計画）について

■まちづくりルール（地区計画）とは？

©2011練馬区ねり丸

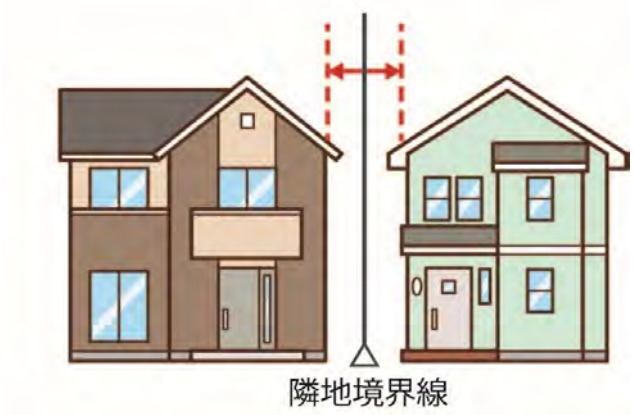
地域の皆様と区が連携し、まちの将来イメージを実現するために定める地区独自のまちづくりのルールです。

新築や建替え等を行う際に、地区計画で定めた建物の建て方のルール等を守ることにより、目標とするまちの将来イメージの実現を図ることができます。

現在の建物に対しては、利用形態を変更しなければ適用されません

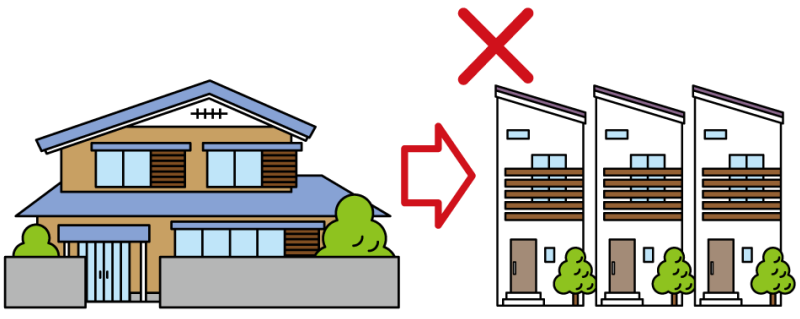
■まちづくりルールの例

隣地との間隔を空けることで、ゆとりある居住環境を確保することができます

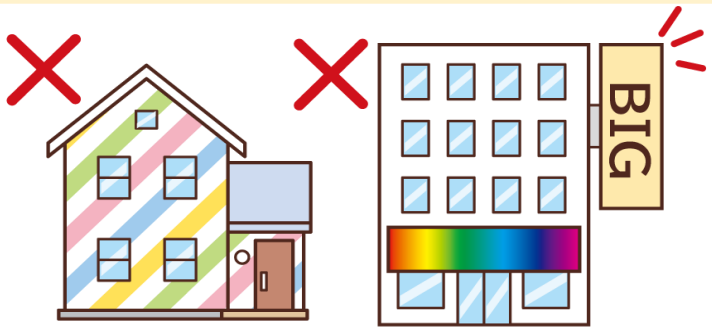


ブロック塀等を規制して道路沿いの安全性を確保するとともに、沿道の緑化を推進することができます

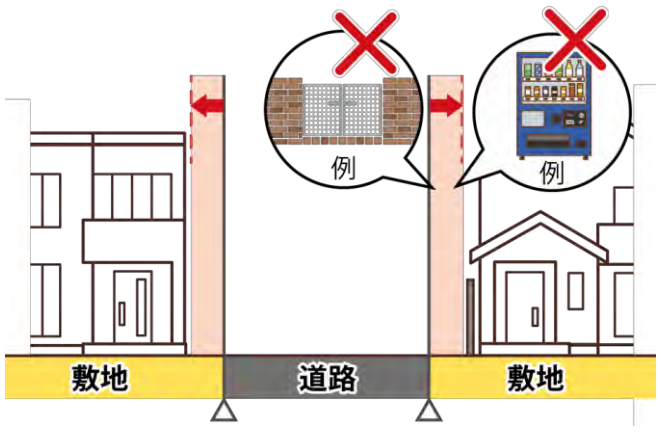
敷地の細分化を抑制することで、ゆとりある街並みの形成を図ることができます



建築物の形態・色彩・意匠や広告物のルールを定め、地区内の景観を保全・向上することができます

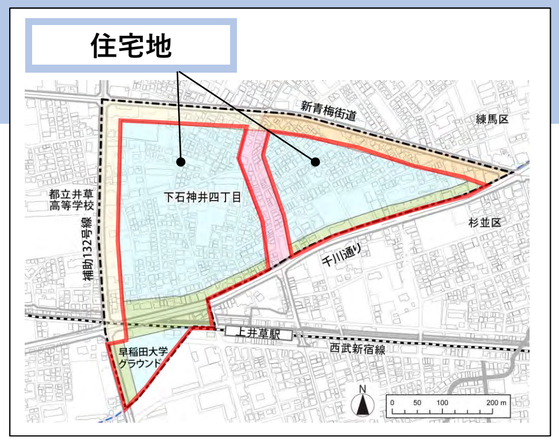


道路に対する壁面の位置や工作物の設置を制限することで、安全でゆとりある歩行者空間の形成を図ることができます



ふさわしくない用途の建築物を規制して、居住環境等を保全することができます

まちづくりルール〈住宅地〉

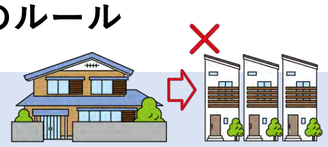


■住宅地のまちづくりの課題

①防災性を向上し、住環境を守るために、土地が細分化されない対策が必要
②建て詰まった街並みは、延焼の危険や日照・通風の悪化が懸念されるため、対策が必要
③ブロックやコンクリート等の塀は、災害時の倒壊が懸念されるため、対策が必要
④狭い道路や見通しの悪い交差点があり、緊急車両の通行や歩行者の安全確保が必要
⑤建物のデザインや色彩の統一感が必要

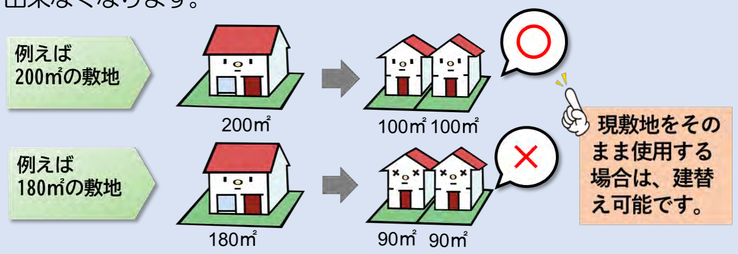
■住宅地のまちづくりのルール

①敷地面積

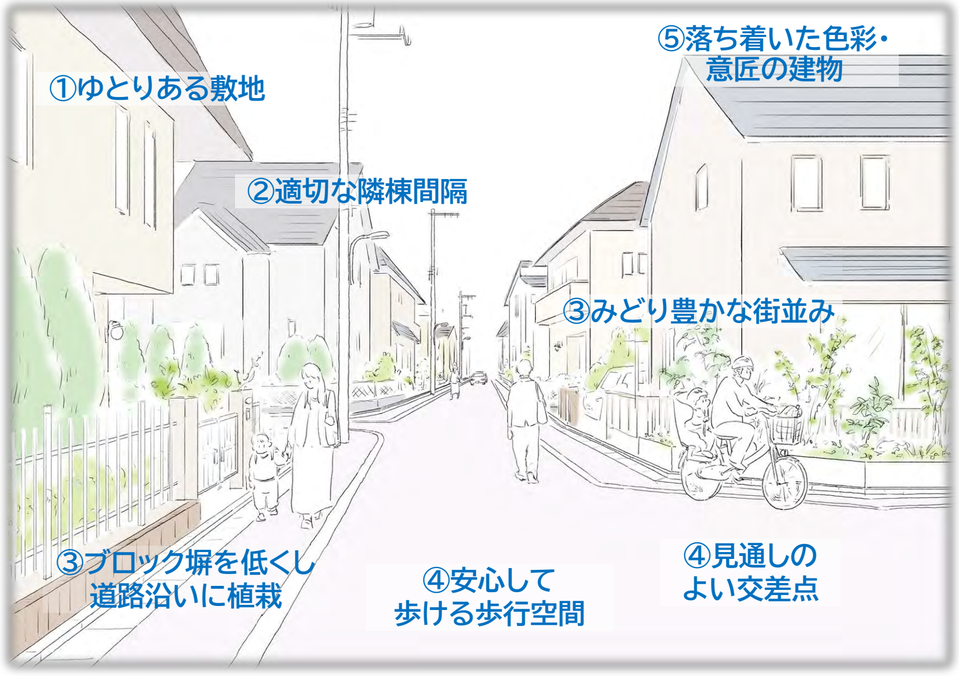


◆目的
敷地を分割する場合の敷地の最低面積を定め、敷地の細分化を抑制し、ゆとりあるまち並みの形成を図ることができます。

◆まちづくりルールのイメージ
敷地の最低面積を100㎡に定めると200㎡未満の土地は細分化が出来なくなります。



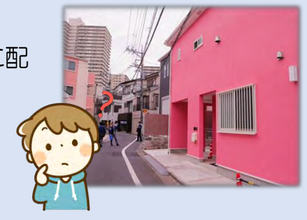
アンケート結果のまとめ
- ✅住宅地では、現在よりも大きな面積で敷地の最低面積を定めるべき



⑤建築物等の形態・色彩・意匠

◆目的
建築物の形態・色彩・意匠や屋外広告物のルールを定め、地区内の景観を保全・向上することができます。

◆まちづくりルールのイメージ
・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。

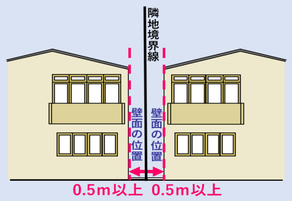


アンケート結果のまとめ
- ✅建築物の形態・意匠は周辺のまち並みに調和したものとすることが必要
- ✅建築物の外壁や屋根は原色を避け、周辺の景観と調和した色合いにすることが必要

②隣地境界からの壁面後退

◆目的
隣地との間隔を適切に空けることで、日当たりや風通しを確保し、ゆとりある居住環境を維持することができます。

◆まちづくりルールのイメージ
「建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上」とすることが多いです。



アンケート結果のまとめ
- ✅住宅地では、隣地境界と建築物までの距離が一定程度必要

③垣または柵

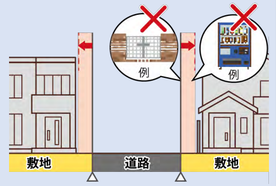
◆目的
垣または柵の構造の制限を定めることで、災害時のブロック塀等の倒壊を防いだり、沿道の緑化を推進することができます。

◆まちづくりルールのイメージ
・ブロック塀を設ける場合は、高さ制限する。
・道路に面して垣または柵を設ける場合は、生垣やフェンスとする。
・フェンスは透過性のあるものとする。

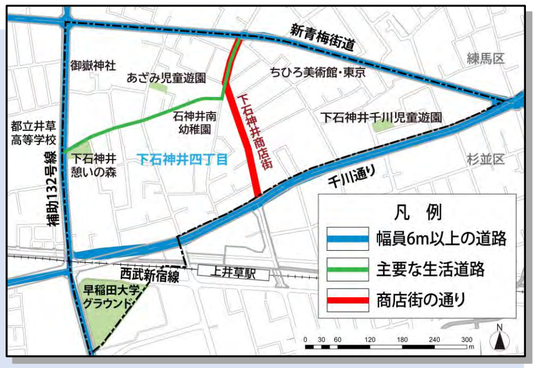
アンケート結果のまとめ
- ✅ブロック塀を設ける場合は高さを低く制限すべき
- ✅塀を設ける場合はフェンスまたは生垣が良い
- ✅フェンスの透過性については、プライバシーや交通安全、防犯について配慮してほしい

④道路からの壁面後退

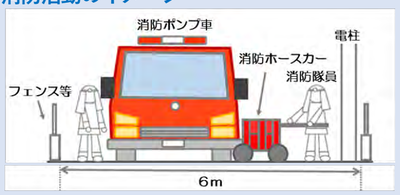
◆目的
道路に対する壁面の位置や、工作物の設置を制限することで、安全でゆとりある歩行者空間の形成を図ることができます。



◆まちづくりルールのイメージ
主要な生活道路の沿道では、建替えにあわせて、道路中心から3mの壁面後退をすることで、幅員6mの空間を確保し、消防活動困難区域の解消につながり、防災性を向上することができます。



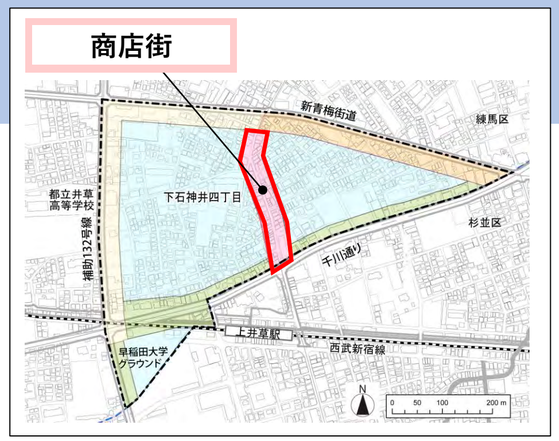
消防活動のイメージ



消防自動車の通行や消火活動に必要な道路幅は６m以上であり、消防ホースを伸ばした範囲に含まれない区域のことを「消防活動困難区域」と呼んでいます。

アンケート結果のまとめ
- ✅主要な生活道路では、壁面後退をして、道路空間や隅切りを確保する方がよい
- ✅壁面後退をした区域には、工作物（門、塀、自動販売機、植栽等）を置かないようにしたい

まちづくりルール〈商店街〉



■商店街のまちづくりの課題

①空き店舗の増加や商店の点在が見られるため、商店街の連続性が必要
②ゆとりある買い物空間の創出、バリアフリー化の促進等、誰もが安心して買い物ができる環境が必要
③建物のデザインや色彩の統一感が必要

■商店街のまちづくりのルール

①建築物の用途

◆目的
地区にふさわしくない施設の建築を制限することで、まちの将来イメージを実現することができます。

◆まちづくりルールのイメージ（制限を検討する用途）

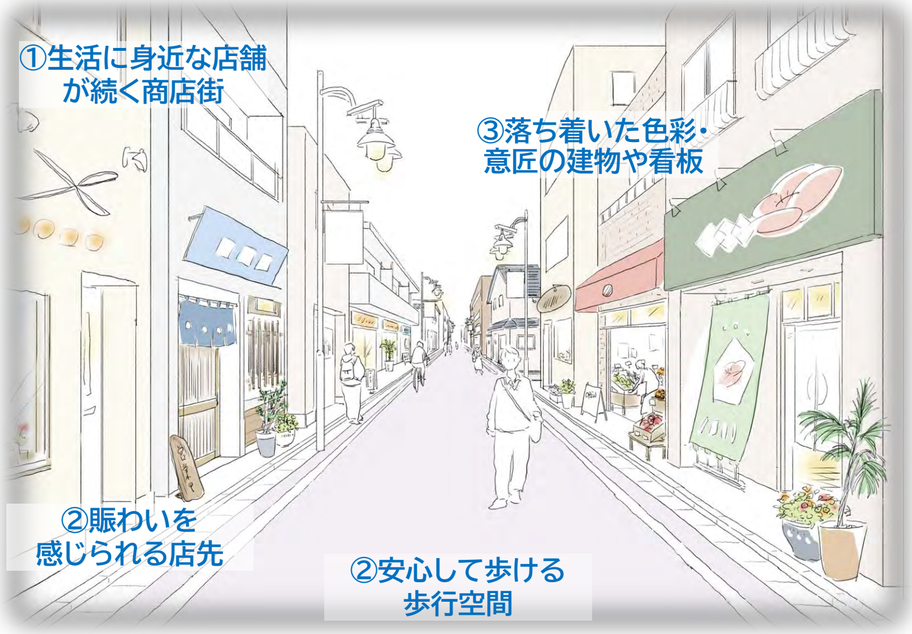
パチンコ屋

カラオケボックス

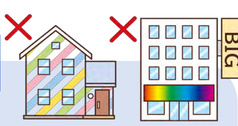
ホテル・旅館

その他　風俗営業施設／ボーリング場／自動車教習所／葬祭場など

アンケート結果のまとめ
- ✅商店街では、遊興施設・遊技場（パチンコ屋等）、工場・倉庫は規制すべき
- ✅風俗営業関連施設は望ましくない



③建築物等の形態・色彩・意匠



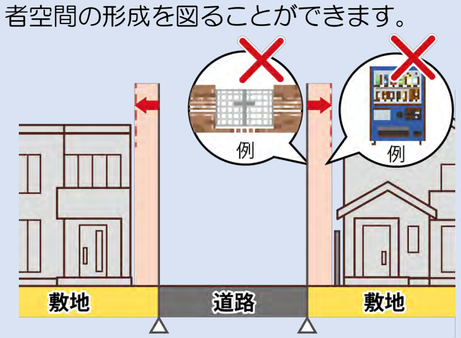
◆目的
建築物の形態・色彩・意匠や屋外広告物のルールを定め、地区内の景観を保全・向上することができます。

◆まちづくりルールのイメージ
- 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。
- 屋外広告物の大きさは不必要に大きなものとしない。
- 屋外広告物は、安全でまち並みに配慮したものとする。

アンケート結果のまとめ
- ✅建築物の形態・意匠は周辺のまち並みに調和したものとすることが必要
- ✅建築物の外壁や屋根は原色を避け、周辺の景観と調和した色合いにすることが必要
- ✅屋外広告物の色彩は原色の使用を避け、落ち着いた色合いや装飾とすることが必要

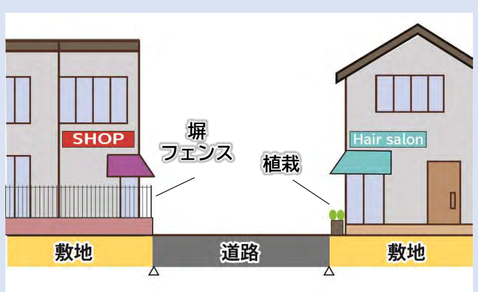
②道路からの壁面後退

◆目的
道路に対する壁面の位置や、工作物の設置を制限することで、安全でゆとりある歩行者空間の形成を図ることができます。

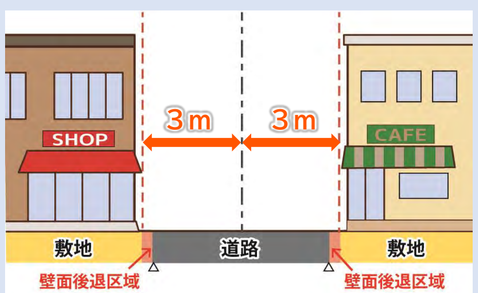


◆まちづくりルールのイメージ
商店街の通りでは、建築物の壁面位置を道路から後退（セットバック）させ、工作物の設置を制限することで、快適で歩きやすい歩行空間を創出することができます。

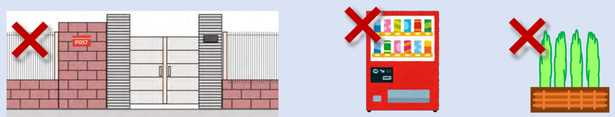
現状



ルールのイメージ

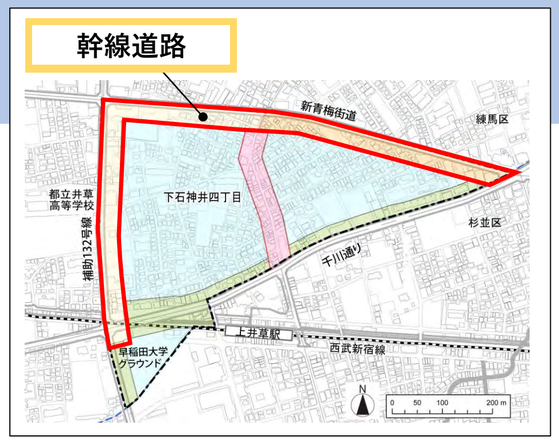


壁面後退をした区域には工作物（「門」「塀」「自動販売機」「植栽」など）の設置を制限することが考えられます。



アンケート結果のまとめ
- ✅商店街の通りでは、壁面後退をして、歩行空間を創出したい
- ✅壁面後退をした区域には、工作物（門、塀、自動販売機、植栽等）を置かないようにしたい

まちづくりルール〈幹線道路〉



■幹線道路のまちづくりの課題

①建物のデザインや色彩の統一感が必要
②防災性を向上し、住環境を守るために、土地が細分化されない対策が必要
③建て詰まった街並みは、延焼の危険や日照・通風の悪化が懸念されるため、対策が必要
④ブロックやコンクリート等の塀は、災害時の倒壊が懸念されるため、対策が必要

■幹線道路のまちづくりのルール

建築物の用途

◆目的
地区にふさわしくない施設の建築を制限することで、まちの将来イメージを実現することができます。

◆まちづくりルールのイメージ（制限を検討する用途）

パチンコ屋

カラオケボックス

ホテル・旅館

その他　ボーリング場／自動車教習所／葬祭場など

アンケート結果のまとめ
✅幹線道路沿道では、様々な用途の施設があっても良い

①建築物等の形態・色彩・意匠

◆目的
建築物の形態・色彩・意匠や屋外広告物のルールを定め、地区内の景観を保全・向上することができます。

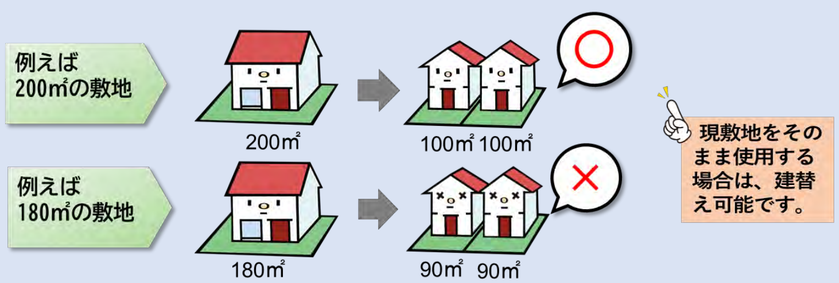
◆まちづくりルールのイメージ
- 建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。
- 屋外広告物の大きさは不必要に大きなものとしない。
- 屋外広告物は、安全でまち並みに配慮したものとする。

アンケート結果のまとめ
✅建築物の形態・意匠は周辺のまち並みに調和したものとすることが必要
✅建築物の外壁や屋根は原色を避け、周辺の景観と調和した色合いにすることが必要
✅屋外広告物の色彩は原色の使用を避け、落ち着いた色合いや装飾とすることが必要

②敷地面積

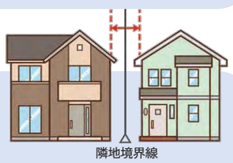
◆目的
敷地を分割する場合の敷地の最低面積を定め、敷地の細分化を抑制し、ゆとりあるまち並みの形成を図ることができます。

◆まちづくりルールのイメージ
敷地の最低面積を100㎡に定めると200㎡未満の土地は細分化が出来なくなります。



アンケート結果のまとめ
✅現在よりも大きな面積で敷地の最低面積を定めるべき

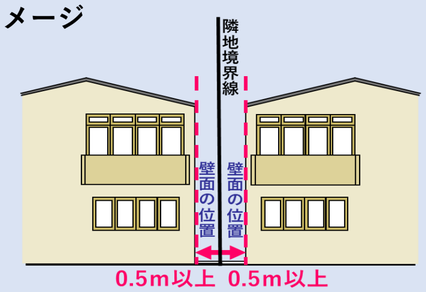
③隣地境界からの壁面後退



◆目的
隣地との間隔を適切に空けることで、
日当たりや風通しを確保し、ゆとりある居住環境を維持することができます。

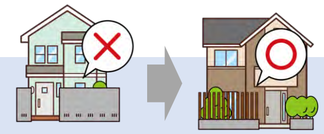
◆まちづくりルールのイメージ

「建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上」とすることが 多いです。



アンケート結果のまとめ
✅隣地境界と建築物までの距離が一定程度必要

④垣または柵



◆目的
垣または柵の構造の制限を定めることで、災害時のブロック塀等の倒壊を防いだり、沿道の緑化を推進することができます。

◆まちづくりルールのイメージ
- ブロック塀を設ける場合は、高さ制限する。
- 道路に面して垣または柵を設ける場合は、生垣やフェンスとする。
- フェンスは透過性のあるものとする。

アンケート結果のまとめ
✅ブロック塀を設ける場合は高さを低く制限すべき
✅塀を設ける場合はフェンスまたは生垣が良い
✅フェンスの透過性については、プライバシーや交通安全、防犯について配慮してほしい