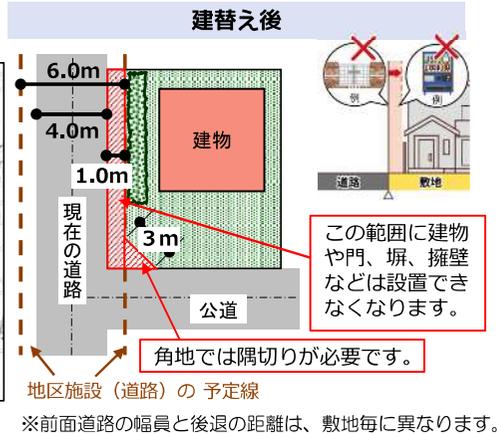


地区施設（道路）

地区施設とは、地区計画で定めることのできる道路、公園、緑地等の施設のことです。良好な住環境の形成や土地利用を目的に配置や規模を定めることができます。

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）では、以下の道路を幅員6mの地区施設（道路）として指定することを検討しています。まちづくりルール（地区計画）が導入された後は、地区施設（道路）に面する敷地で建物を建てる際には、地区施設（道路）の予定線まで建築物や塀などの位置を下げることになります。

地区施設の指定を検討している道路



※前面道路の幅員と後退の距離は、敷地毎に異なります。

地区施設沿道の皆さまへ個別説明を行いました

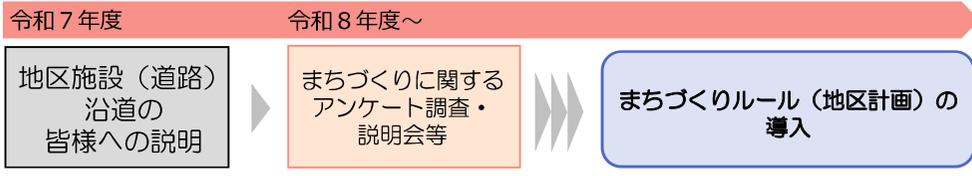
地区施設（道路）の指定を検討している道路の沿道に権利をお持ちの皆さまを対象に、令和8年2月から訪問や郵送にて個別説明を行いました。ご協力いただいた皆様、ありがとうございました。

いただいた主なご意見

- ◆ 現在の道路は狭いと感じるので、道路拡幅の必要性は理解した。
- ◆ 道路拡幅により自動車の交通量が増えることが想定されるので、歩行者の安全対策を考えてほしい。
- ◆ 道路拡幅により敷地が狭くなることで、現状の規模での建替えができなくなるのではないか。



上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）のまちづくりの今後の予定



お問合せ先

練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課

担当：山下・菅谷・竹内・土田

☎ 176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号

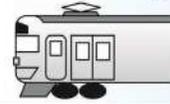
☎ 03-5984-1058 (直通)

✉ EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

FAX 03-5984-1226

上井草駅周辺地区 (下石神井四丁目) まちづくりニュース

第23号



令和8(2026)年3月

【発行】練馬区 新宿線・外環沿線まちづくり課

まちづくりルールを検討しています

上井草駅周辺（下石神井四丁目）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います。平成26年にまちづくり構想を策定し、その実現に向けた取り組みを行っています。

令和3年度からは「まちづくり広場」を開催し、まちの課題や将来イメージについて地域の皆様と意見交換を行ってきました。今後は、まちの将来像の実現のため、まちづくりルール（地区計画）の策定を目指し、検討を進めていきます。

まちづくりルール（地区計画）の詳細は、中面をご覧ください。

まちづくりについて詳しくは区ホームページをご覧ください

練馬 上井草 まちづくり



2次元コード



まちづくりルール（地区計画）とは？

地区計画とは、地区の特性や課題を踏まえ、既にある用途地域などに追加して詳細なルールを地区単位で独自に定める制度です。より良好で安全なまちにするため道路・公園の配置や、きめ細かい建物の建て方の「ルール = 取り決め」を都市計画法に基づき定めるものです。

定められたルールは、

新築や建替え時に適用されるものであり、現在の建物に対しては適用されません。

個々の建築等にあわせて、段階的にまちづくりが進められ、目標とするまち並みが実現します。



地区計画で定められること

①地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

②方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

③地区整備計画

土地利用や建築物、道路などについて細かい項目に分けて具体的なルールを定めます。

検討しているまちづくりルール（地区計画）について紹介します！

これらのルールは
新築や建替えの際に
適用されるルールです

まちの将来イメージ

令和3年度以降、「まちづくり広場」で地域の皆様と意見交換を行い、まちの将来イメージを検討してきました。
将来イメージの実現のため、まちづくりルール（地区計画）の導入を進めていきます。

商店街

- ①生活に身近な店舗が続く商店街
- ②適切な隣棟間隔
- ③賑わいを感じられる店先
- ③安心して歩ける歩行空間
- ⑥落ち着いた色彩・意匠の建物や看板

住宅地

- ④ゆとりある敷地
- ⑤ブロック塀を低くし道路沿いに植栽
- ③安心して歩ける歩行空間
- ③見通しのよい交差点
- ⑥落ち着いた色彩・意匠の建物
- ⑤みどり豊かな街並み

幹線道路

- ④ゆとりある敷地
- ⑤ブロック塀を低くし道路沿いに植栽

まちづくりルール（地区計画）

「まちづくり広場」では、まちの将来イメージと合わせて、それを実現するために必要な以下のようなまちづくりルール（地区計画）の内容についてご意見を伺ってきました。これまでのまちづくりニュースでお知らせをしてきた、各ルール毎のアンケート結果のまとめを紹介いたします。

①建物の用途

商店街

◆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、生活に身近な店舗が続く商店街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
パチンコ屋、ホテル・旅館、風俗営業施設などの建物の制限を検討しています。

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
- 幹線道路沿道では、様々な用途の施設があっても良い

②隣地境界からの壁面後退

住宅地 **幹線道路**

◆目的
適切な隣棟間隔を確保することで、日当たりや風通し、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が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

③道路からの壁面後退

商店街 **住宅地**

◆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、安心して歩ける歩行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
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の空間を確保することができます。

詳しくはP2の もっと詳しく！をご覧ください

④敷地面積

住宅地 **幹線道路**

◆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することで、ゆとりある敷地や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

⑤垣または柵

住宅地 **幹線道路**

◆目的
ブロック塀を低くし道路沿いに植栽することで、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。

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
- フェンスの透透性については、プライバシーや交通安全、防犯について配慮してほしい

⑥建築物等の形態・意匠・色彩

商店街 **住宅地** **幹線道路**

◆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、落ち着いた色彩・意匠の建物や看板とすることで、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、周囲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

もっと詳しく！ ～道路からの壁面後退～

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。



主要な生活道路の沿道では、建替えにあわせて、幅員6mの空間を確保し、消防活動困難区域の解消につなげて、防災性を向上することができます。

消防活動のイメージ



主要な生活道路については、幅員6mの ⇒ 地区施設（道路）としての指定を検討しています。★地区施設については4ページへ



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
- 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