




石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会

# みなみかわら版 第4号

平成23年11月10日発行

～「緑の風が薫りまちの賑わいが交差する、安らぎのあるまち石神井」を実現しよう!～

## 〇トピックス

ON AIR 

- ➡ まちづくり計画ができました!
- ➡ まちづくり計画(案)懇談会および意見募集の結果
- ➡ 協議会レポート
- ➡ 地区計画の段階的な策定について

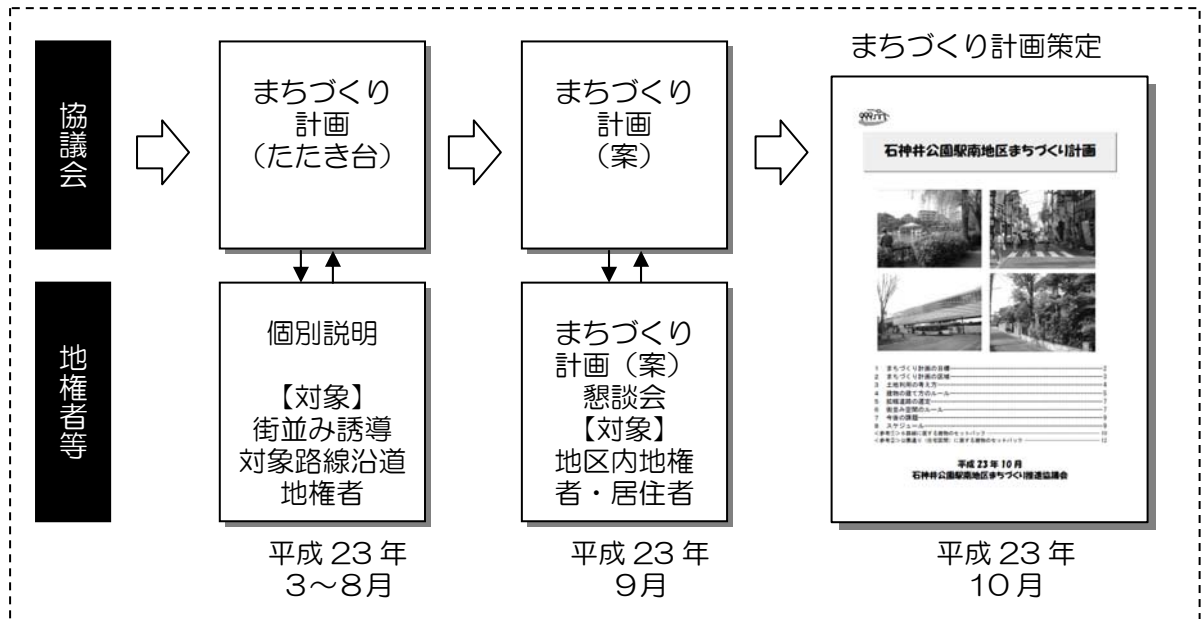
# まちづくり計画ができました!

### 〇地域の皆様のご意見を踏まえてまちづくり計画をまとめました

石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会では、道路拡幅や建物形態のルール等による影響のある土地・建物所有者への個別説明や地区内の全地権者・居住者を対象とした懇談会等でのご意見を踏まえ、このたび「石神井公園駅南地区まちづくり計画」をまとめました。

今後は、まちづくり計画をもとに、区が地区計画の策定に向けた都市計画手続きに入り、平成23年度中の決定を目指します。

【まちづくり計画ができるまでのプロセス(平成23年度)】





## 「地区計画」制度を用いて目標の実現を目指します

まちづくり計画には、石神井公園駅南地区におけるまちづくりの目標や建物の建て方のルールなどが示されています。今後は、ルールを実効性ある規制とし、まちづくり計画に示された目標を実現していくために、「地区計画」制度を導入し、土地利用や建物の建て方、街並み空間のルールを策定していきます。

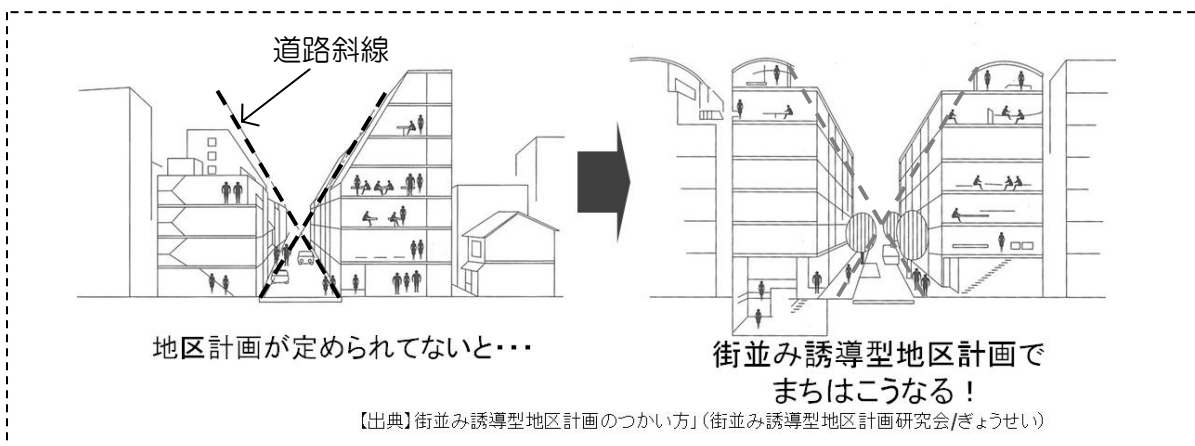
### ○地区計画とは・・・

都市計画法と建築基準法に基づく制度で、建物の形態、道路や緑地などの配置等について、地域の特性にふさわしい良好な環境をつくるための計画です。地区計画では、地権者に負担の少ない形でまちづくりに協力してもらうため、個々の建て替え時期に合わせて壁面後退などをしてもらいます。そのため、道路事業に比べて長い時間をかけて進めることが特徴です。

### ○地区計画の1つである「街並み誘導型地区計画」を活用します

また、狭小敷地の多い石神井公園駅南地区において、街並みの誘導と地権者の負担軽減を図るため、街並み誘導型地区計画を導入します。街並み誘導型地区計画は、地区計画の1つで壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定め、建築物の容積率の制限や道路斜線の適用を緩和する制度です。これにより、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、また、土地の有効利用を推進し、良好な街並みの形成を目指します。

【街並み誘導型地区計画による建物の建て方のイメージ】



# まちづくり計画にあるルールとは？

## (1) 建物の建て方のルール

建物用途の制限など、建物の建て方に関わるルールを5つ紹介します。

(下記に出てくる地区区分(駅前商業地区など)の範囲は、まちづくり計画の本編でご確認ください。)

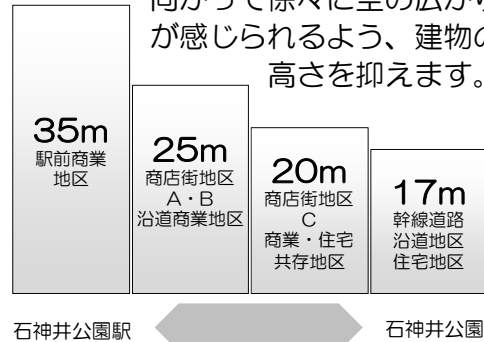
### 建物用途の制限

- 商店街通り等の沿道の建物の1階部分について住居系用途を規制して商業・業務系用途の集積を促進
- 駅前商業地区・商店街地区・沿道商業地区でラブホテル等の出店規制
- 商業・住宅共存地区でゲームセンター・パチンコ店の出店規制
- 幹線道路沿道地区でホテル・旅館・葬祭場の出店規制



### 高さの最高限度

- 通風・採光を確保し、駅から公園に向かって徐々に空の広がりを感じられるよう、建物の高さを抑えます。



### 敷地面積の最低限度

- 建物の細分化を抑制し、快適でゆとりある市街地環境の形成を目指します。

地区名	制限
駅前商業地区、沿道商業地区、商店街地区、商業・住宅共存地区	80㎡
幹線道路沿道地区、住宅地区	110㎡

### 形態または意匠の制限

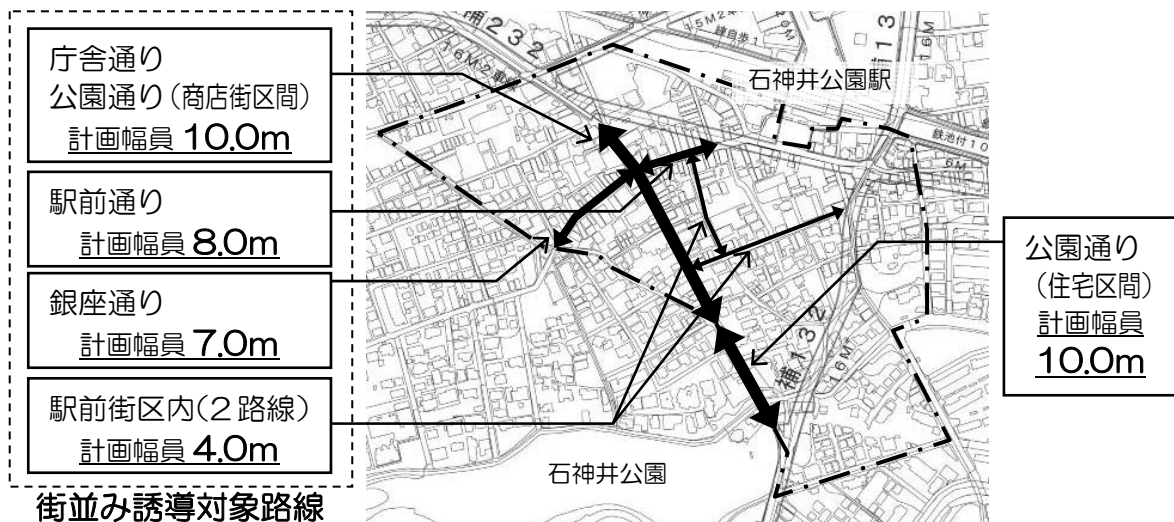
- 賑わいのある空間と石神井公園の風情を感じられる調和のとれたまちなみを形成します。

### 垣またはさくの構造の制限

- 垣またはさくを設ける場合は生垣またはフェンス等の見通せるものとします。

## (2) 拡幅道路の選定

交通ネットワークの形成や安全性など周辺環境の維持・改善のために道路幅員の確保が必要な路線として、以下の7路線を位置付けます。



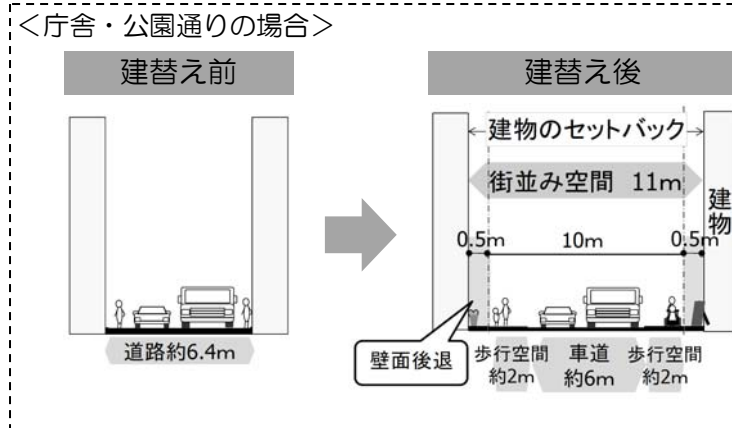
### 街並み誘導対象路線

「(3) 街並み空間のルール」が適用されます

### (3) 街並み空間のルール

庁舎・公園通りなどの街並み誘導対象路線の6路線（(2) 参照）は、建物をセットバックして建てることで、道路空間とゆとり空間を合わせた街並み空間を確保します。

#### ○建物のセットバックのイメージ



#### ○工作物の設置制限

ゆとり空間には、塀や自動販売機など、容易に移動できないものは設置できません。

■設置できないもの  
・容易に移動できないもの



【フェンス】 【ブロックべい】 【自動販売機】



## まちづくりのルールに示されていない課題について

### ○道路整備などの「今後の課題」についても方向性を示しました

地区計画は、土地利用や建物の建て方に関する方向性やルールを示すものであり、道路整備などのハード事業や自転車の駐車のルールなどのソフト施策については、まちづくり計画とは別に検討し、取組む必要があります。

「商店街通りの一方通行化」や「富士街道の整備推進」などについては、地区計画策定後の将来の課題として、具体的な取り組みがなされるよう、まちづくり計画に今後の課題として明記しました。



【写真】横浜元町商店街  
横浜元町商店街では、電線類の地中化や一方通行化などの取り組みが行われています。

#### ※まちづくり計画に示した「今後の課題」（全文）

庁舎・公園通り、駅前通り、銀座通りについては、将来、道路整備を行う際に、歩行者が安全に歩けるよう、一方通行化、電線類の地中化などの道路の使い方について検討していきます。

また、富士街道については、補助132号線や補助232号線とともに、交通ネットワークを形成するうえで不可欠な路線であるため、効果的な整備を求めていきます。

## まちづくり計画（案）懇談会および意見募集の結果

協議会では、まちづくり計画をより良い計画とするために土地・建物所有者の皆様を中心に意向把握に努めてまいりました。ここでは、平成23年9月に実施したまちづくり計画（案）懇談会および意見募集の結果をご紹介します。

### （1）実施概要

長年の協議・検討を踏まえて協議会が作成した「まちづくり計画(案)」について、駅南地区内の土地・建物の所有者および居住者等の皆様を対象にご意見をお聞きするため、平成23年9月に懇談会と郵便による意見募集の機会を設けました。

ここでは、懇談会や郵便による意見募集によって寄せられた主なご意見・ご質問の概要とそれに対する協議会からの回答を掲載いたします。

なお、懇談会で寄せられたご意見等の詳細については、区のホームページに掲載しておりますので、ご覧ください。（ホームページについては8ページを参照）

#### ○懇談会

・日時と参加者：

平成23年9月17日(土)10:00~11:30 参加者24名、協議会委員1名

平成23年9月20日(火)19:00~20:30 参加者37名、協議会委員7名

・場所：石神井庁舎5階第1~3会議室

#### ○郵送による意見把握：

・実施期間：平成23年9月13~30日

・配布件数：約2,200通

・意見提出数：37通



【写真:懇談会の様子(9/17)】



【写真:懇談会の様子(9/20)】

## (2) まちづくり計画(案)の内容に関する主な意見と協議会からの回答

主な意見	回答
地権者の負担に対して緩和措置や補償を設けてほしい。	○道路拡幅部分の敷地は申し出により区が買い取ります。また、街並み誘導型地区計画を導入することにより、容積率の最高限度や道路斜線を緩和します。
商店街通りの拡幅の必要性を検討してほしい	○歩行者が安心して歩くことができる賑わいのある商店街通りとするため、道路を含めた街並み空間の確保が必要です。
地区計画で本当に道路空間が確保できるのか。	○地区計画では、建て替えにあわせて、徐々に道路空間が確保されます。時間はかかりますが、少しずつ実現されていきます。
ゆとり空間について、所有権はそのまま使用制限をかけることが理解できない。	○ゆとり空間は、商店街沿道では、安全に歩くことができ、賑わいのある店先空間として、住宅地内では、ゆとりある歩行者空間や緊急時の交通空間としての活用が見込まれます。なお、ゆとり空間確保に係る壁面の位置の制限は、街並み誘導型地区計画導入の必須要件となっています。
高さ制限を見直してほしい。駅前については無指定に、住宅地区については、緩和してほしい。	○通風・採光を確保し、駅から公園に向かって徐々に建築物によって形成されるスカイラインを抑える考えのもと、現在の規制より徐々に高さを低く抑える設定としています。
建築物の色彩や屋外広告物の制限が必要である。	○具体の制限については、建築物の色彩は練馬区景観計画により、屋外広告物は東京都屋外広告物条例によるものとしています。
住宅地区の敷地面積の最低限度を見直してほしい。75㎡の規制が4年後にルールが変わると生活設計が立てられない。	○敷地面積の最低限度は、敷地が細分化されることで、日照、通風、防災などにおける住環境が悪化することを防止するため定めるものです。具体の数値については、区内の他の地区計画の事例を参考に設定しています。
補助132号線沿いは生活環境や防災性の向上に配慮し、沿道30mを防火地域、近隣商業にし、高さ制限をしないでほしい。	○補助132号線沿道については、まちづくり計画(案)では土地利用の考え方について定めています。沿道の用途地域等については、今後、東京都と協議のうえ、地区計画にあわせて決めていくものとしています。

### 【その他のご意見・ご質問】

- 補助132号線や補助232号線、富士街道の事業の状況や整備予定について
- 将来のまちの変化を予測した道路整備や交通規制について
- 商店街通りの計画幅員や区間、道路構造について
- まちづくり計画の実現時期について
- 共同化や店舗誘導、防災、景観、美化等の個別具体のまちづくりについて
- 意見の把握及び反映の方法、情報提供について。

# 協議会レポート

## ○まちづくり計画（案）懇談会および意見募集の結果を受けて

まちづくり計画（案）については、懇談会や郵便による意見募集によって、多くのご意見が寄せられました。そのご意見の多くがこの2年半の間、協議会の中で何度も議論し一定の方向性を見出してきたものでした。いただいたご意見については、まちづくり計画を具体化する際に、十分に留意しつつ進めていくことを確認したうえで、まちづくり計画（案）の内容をまちづくり計画としてまとめました。

## ○今後の課題への対応

協議会では、協議会や地区の皆様から寄せられたご意見の中のうち、地区計画で定められないものとして、①商店街通りの道路事業化やその際の道路構造の検討、②富士街道の整備推進等については、「今後の課題」として取りまとめました（3 ページ参照）。



協議会の経過総括			
平成 21年	第1回	3/17	会則の承認、会長などの選出、自己紹介
	第2回	4/23	都市計画や地区計画制度の概要、合意形成の考え方の学習
	第3回	5/25	街並み誘導型地区計画の制度の勉強、地区計画の「目標と方針」のたたき台
	第4回	6/25	交通ネットワークの構成や機能
	第5回	7/23	地区特性に応じたまちづくりのルール
	第6回	9/8	庁舎・公園通りの道路空間の幅(道路のあり方など)
	第7回	10/6	庁舎・公園通りの道路空間の幅(道路のあり方・幅員・形状、風致地区など)
	第8回	10/30	庁舎・公園通りの道路空間の幅(道路のあり方、電線類地中化、風致地区など)
	第9回	11/30	テーマ2(用途・敷地)、テーマ3(緑・景観)
平成 22年		1/24~2/8	商店街通りへのアンケート
	第10回	3/11	商店街通りのアンケート結果
	第11回	5/20	街並み誘導、形態・意匠・色彩
	第12回	9/22	路線別懇談会の報告
平成 23年		3~7月	個別説明の実施
	第13回	5/26	個別説明の報告、まちづくり計画の内容
	第14回	7/7	個別説明の報告、まちづくり計画の内容
	第15回	9/1	まちづくり計画（案）
		9月	まちづくり計画（案）への意見募集
		9/17・20	まちづくり計画（案）懇談会の開催
	第16回	10/18	まちづくり計画（案）懇談会および意見募集結果の報告、まちづくり計画の確定、地区計画

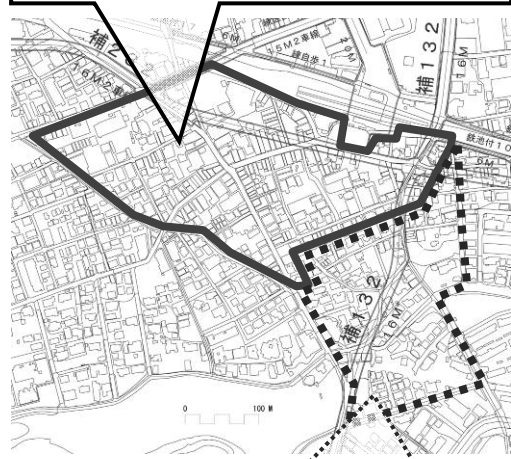
## 地区計画の段階的な策定について

今後、区が策定する地区計画については、地区整備計画※を商業系地区と住宅系地区（幹線道路沿道地区を含む）の2つに分け、段階的に策定する予定です。

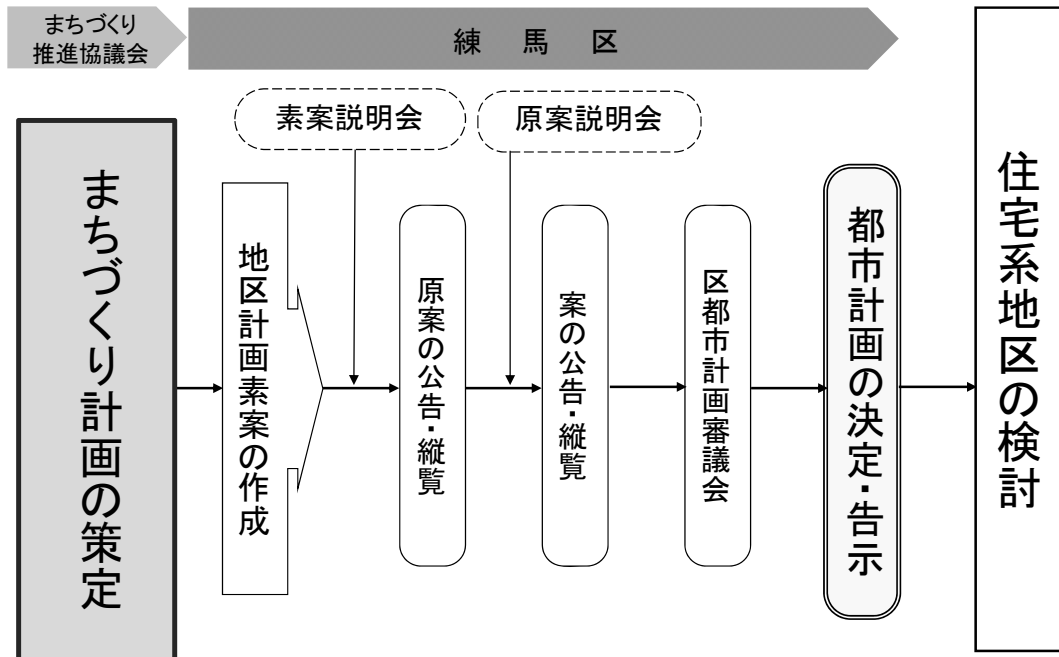
商業系地区については、平成23年度中の都市計画決定を目指します。住宅系地区については、都市計画道路補助132号線沿道について、路線として防災性の向上を踏まえた土地利用の検討を引き続き行い、道路整備にあわせて地区整備計画を策定します。

※地区整備計画とは、地区計画に示す項目の1つで、道路等の地区施設や建物の用途や高さ制限などの規制内容を示すものです。

今回、規制をかける区域（商業系地区）



道路整備に合わせて規制をかける区域（住宅系地区）



●お問合せはこちらまで

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 まちづくり推進調整課（協議会事務局）  
〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号  
TEL：03-5984-4758（直通） FAX：03-5984-1226 メール：matusisin@city.nerima.tokyo.jp  
ホームページ：練馬区役所ホームページのトップページから

【区政情報】→【まちづくり・都市計画】

→【各地域ごとのまちづくり】→【石神井公園駅周辺のまちづくり】でご覧いただけます。