

石神井公園駅南地区 地区計画(素案) 説明会開催のお知らせ

令和元年(2019年)10月 [発行] 練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

日頃より、練馬区のまちづくりへのご理解、ご協力を頂きありがとうございます。

石神井公園駅周辺地区では、平成15年6月に「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」を策定し、段階的なまちづくりを進めております。平成24年5月には「石神井公園駅南地区地区計画」を決定し、補助132号線の周辺を除く地区について、具体的なまちづくりのルールである「地区整備計画」を定めました。

区は、補助132号線の事業の進捗に伴い、その周辺地区においても、地区整備計画を定める必要があると考え、昨年の8月から今年の3月までに3回の意見交換会を開催し、地域の皆様のご意見を伺いながら、具体的なまちづくりのルールについて検討してまいりました。

また、商店街通りの街並みの整備や、西武池袋線高架化に伴う高架下利用のルール化等についても、あわせて検討を進めてまいりました。

このたび、これらの検討結果を踏まえ、石神井公園駅南地区地区計画および関連都市計画の変更素案を作成しましたので、下記のとおり説明会を開催し、地区の皆様に対して、内容のご説明をいたします。ご多忙のところ恐縮ですが、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、駅南口西地区において計画されている市街地再開発事業については、今回の素案説明会の内容には含んでおりません。再開発事業にかかる素案の内容については、別途説明会を開催し、皆様のご意見を伺う予定です。詳細が決まりましたら、開催のご案内をいたします。

<日時>

※両日ともに説明内容は同一です。

1回目 令和元年**11月1日(金)**

午後**7時**～午後**8時30分**(開場:午後**6時30分**)

2回目 令和元年**11月2日(土)**

午前**10時**～午前**11時30分**
(開場:午前**9時30分**)

<会場>

**石神井公園区民交流センター
展示室兼集会室**

(石神井公園ピアレスA棟2階)

(練馬区石神井町2-14-1)

西武池袋線石神井公園駅中央口北口徒歩1分

※車でのご来場はご遠慮下さい。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日

※手話通訳をご希望される方は、令和元年10月25日(金)までに、西部地域まちづくり課にご連絡ください。

【まちづくりに関するお問い合わせ先】

〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1

練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課 まちづくり担当係(渡邊、今野、本多、荒川、原島)

TEL 03-5984-1243(直通) FAX 03-5984-1226 E-MAIL SEIBU03@city.nerima.tokyo.jp

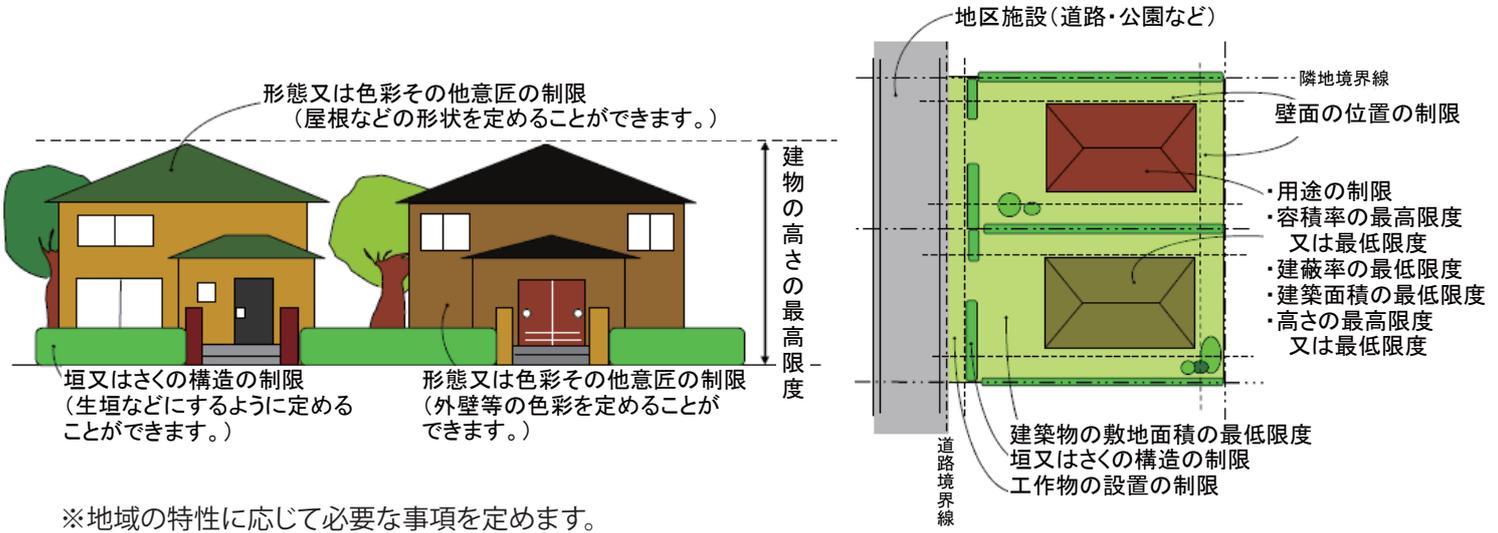
1. 地区計画とは

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を設定し、その実現に向けて、都市計画法に基づき「まちづくり」を進めていく手法です。

まちづくりの目標と方針および道路・公園などの公共的な施設の配置や建築物の用途、形態などのルールを定め、地区に相応しい良好なまちづくりを進めることができます。

定められたルールは、個別の新築や建て替え時に適用され、既存の建物に対しては、利用形態が変更されなければ適用されません。

個別の建築に合わせて段階的にまちづくりが進められ、目標とする街並みが実現します。



出典：東京都都市整備局ホームページ

2. 地区計画(素案)の内容

補助 132 号線周辺地区等に新たに地区整備計画を定め、あわせて商店街通りの街並み整備にかかる規定の見直しを行うため、現行の地区計画を変更します。

(1) 名称と位置および面積

・名称

石神井公園駅南地区地区計画

・位置

石神井町一丁目、石神井町二丁目、石神井町三丁目、石神井町四丁目および石神井町五丁目各地内

・面積

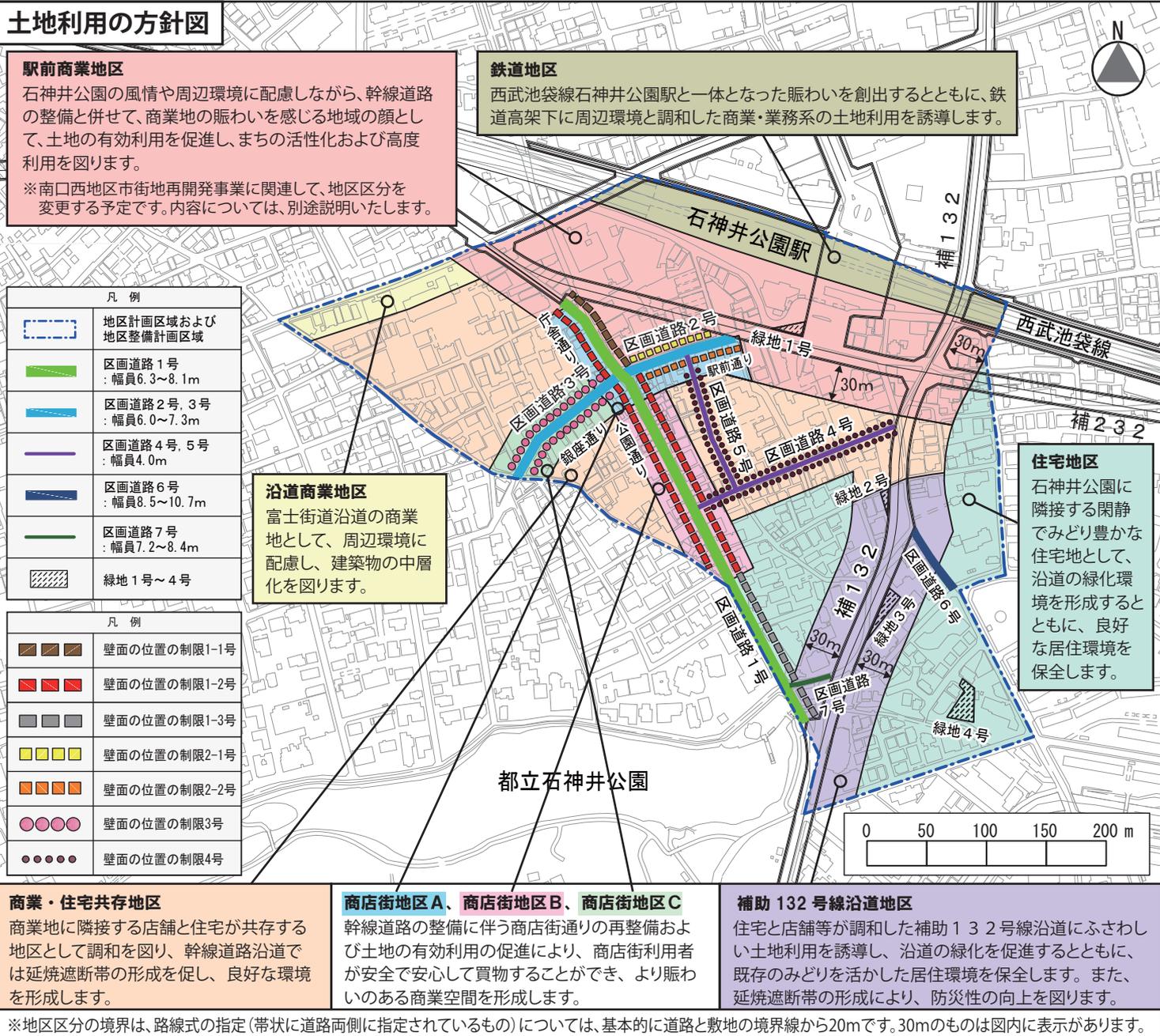
15.6ha

(2) 地区計画の目標

地域生活を支える拠点である駅を中心として、商店街、石神井公園が連続した魅力あふれるみどりを大切にしたいまちの実現を目指すため、以下の目標を定めます。

- 1 駅周辺や幹線道路沿道における土地の高度利用を図るとともに、商業・業務施設の集積と活性化を促進し、活動的で賑わいのあるまちを形成します。
- 2 壁面の後退によるまちの特色を生み出す空間の創出および商店街通りの再整備等により、歩いて楽しい街並み景観を形成します。
- 3 建替え更新等により、みどり豊かで開放感のある街並みや防災性・快適性の高い良好な住環境を形成します。

(3)土地利用の方針



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図、道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)31 都市基交第 1 号、平成 31 年 4 月 1 日 (承認番号)31 都市基交都第 2 号、平成 31 年 4 月 18 日 (承認番号)31 都市基街都第 15 号、令和元年 5 月 9 日

地区施設の配置 (位置については上記「土地利用の方針図」を参照)

○新たに下記の地区施設を定めます。

名称	内容	名称	内容
区画道路 6 号	幅員 8.5~10.7m	緑地 2 号	面積約 70 m ²
区画道路 7 号	幅員 7.2~ 8.4m	緑地 3 号	面積約 90 m ²
緑地 1 号	面積約 170 m ²	緑地 4 号	面積約 380 m ²

○既に定めている以下の地区施設の内容を変更します。

現行の計画は、道路を拡幅する計画となっていますが、拡幅をしない(現状の幅員のまま)計画に変更します。ただし、幅員が 6m 未満の部分については、6m まで拡幅するものとします。

現行		変更案	
名称	内容	名称	内容
生活幹線道路 1 号	幅員 10.0m	区画道路 1 号	幅員 6.3~8.1m
主要生活道路 1 号	幅員 8.0m	区画道路 2 号	幅員 7.1~7.3m
主要生活道路 2 号	幅員 7.0m	区画道路 3 号	幅員 6.0m

※駅前商業地区については、南口西地区市街地再開発事業に関連して広場や歩行者用通路等を定める予定です。内容については、別途説明いたします。

(4) 建築物等に関する事項

1) 建築物等の用途の制限

目的：地区にふさわしくない用途の建築物を規制し、住環境等を保全します。新たに鉄道地区、補助 132 号線沿道地区に用途の制限を定めます。

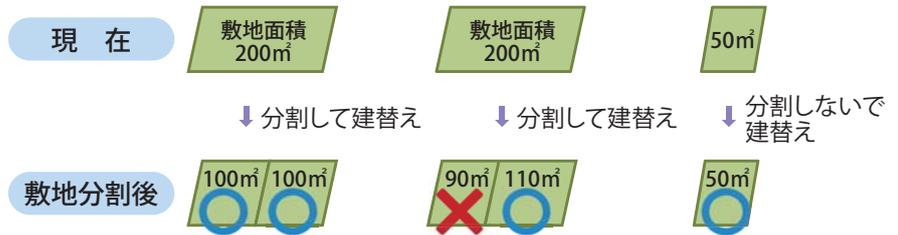
対象地区	建築できない用途
鉄道地区 駅前商業地区 沿道商業地区 商店街地区 A、B、C	<ul style="list-style-type: none"> 風営法に係る営業の用途に供する建築物 補助 132 号線、補助 232 号線、南口交通広場、区画道路 1 号、区画道路 2 号および区画道路 3 号に面する建築物の地上 1 階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿およびこれらに付属する自動車庫の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口等の用に供する部分は除く。
商業・住宅共存地区	<ul style="list-style-type: none"> マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの カラオケボックスその他これに類するもの 風営法に係る営業の用途に供する建築物
補助 132 号線沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> ホテル、旅館、葬祭場 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 自動車教習所
住宅地区	—

2) 建築物の敷地面積の最低限度

目的：建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図ります。新たに補助 132 号線沿道地区、住宅地区に敷地面積の最低限度を定めます。

対象地区	敷地面積の最低限度
鉄道地区	—
駅前商業地区 沿道商業地区 商店街地区 A、B、C 商業・住宅共存地区	80 m ²
補助 132 号線沿道地区 住宅地区	100 m ²

※敷地面積の最低限度が 100 m²の場合



3) 壁面の位置の制限、容積率の最高限度

目的：(壁面の位置の制限)防災性の向上や賑わいと開放感のある街並みの形成、快適で安全な空間の創出等を図ります。(容積率の最高限度)商業地の土地の高度利用を促進するとともに、賑わいのある商業空間の形成を図ります。

赤字：変更内容

■ 壁面の位置の制限

新たに、補助 132 号沿道地区および住宅地区の区画道路 1 号沿いに壁面の位置の制限を定めます。

また、商店街通りにおける地区施設の幅員変更に伴い、壁面の位置の制限の基点が変わるため、後退寸法を見直します。(後退位置は、現行とほぼ同じ位置となります。)

※駅前商業地区については、南口西地区市街地再開発事業に関連して、壁面の位置の制限を定める予定です。内容については、別途説明いたします。

■ 容積率の最高限度

今回変更はありません

※駅前商業地区については、南口西地区市街地再開発事業に関連して、容積率の最高限度を変更する予定です。内容については、別途説明いたします。

■ 壁面の位置の制限 1-3 号

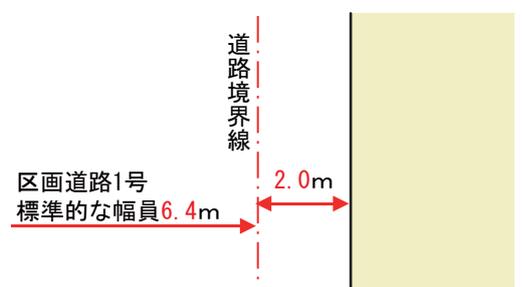
(公園通りの補助 132 号線沿道地区・住宅地区区域内)

■ 壁面の位置の制限

・道路境界線から 2.0m

■ 容積率最高限度

—



壁面の位置の制限 1-1 号 (庁舎通り東側)

■壁面の位置の制限

- ・20m以下の部分の壁面後退：道路境界線から 2.0m
- ・20mを超える部分の壁面後退：道路境界線から 5.5m

■容積率最高限度

- ・駅前商業地区：500%

壁面の位置の制限 2-1 号 (駅前通り北側)

■壁面の位置の制限

- ・20m以下の部分の壁面後退：道路境界線から 0.5m
- ・20mを超える部分の壁面後退：道路境界線から 5.0m

■容積率最高限度

- ・駅前商業地区：500%

壁面の位置の制限 1-2 号 (庁舎通り西側、公園通りの商店街地区A・B区域内)

■壁面の位置の制限

- ・20m以下の部分の壁面後退：道路境界線から 2.0m
- ・20mを超える部分の壁面後退：道路境界線から 3.0m

■容積率最高限度

- ・商店街地区A：500%
- ・商店街地区B：400%

壁面の位置の制限 2-2 号 (駅前通り南側)

■壁面の位置の制限

- ・20m以下の部分の壁面後退：道路境界線から 0.5m
- ・20mを超える部分の壁面後退：道路境界線から 2.5m

■容積率最高限度

- ・商店街地区A：500%

壁面の位置の制限 3 号 (銀座通り)

■壁面の位置の制限

- ・20m以下の部分の壁面後退：道路境界線から 1.0m
- ・20mを超える部分の壁面後退：道路境界線から 3.5m

■容積率最高限度

- ・商店街地区A：480%
- ・商店街地区C：400%

壁面の位置の制限 4 号 ※変更なし

■壁面の位置の制限

- ・13m以下の部分の壁面後退：道路中心線から 3m
- ・13mを超える部分の壁面後退：道路中心線から 6m
- ※壁面の位置の制限が2面以上の場合は制限4号側の1面のみ3m

■容積率最高限度

- ・商店街地区A：360%
- ・商店街地区B：360%
- ・商業・住宅共存地区：300%

4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

目的：壁面後退区域内の工作物の設置を制限し、歩行者の安全性・利便性を確保し、良好な景観を形成します。
新たに、補助132号線沿道地区および住宅地区の区画道路1号沿い（壁面の位置の制限1-3号の区域内）に工作物の設置制限を定めます。

対象区域	工作物の設置制限
壁面の位置の制限により建築物が後退した区域	門、へい、擁壁、広告物、自動販売機、植栽のための工作物等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものはこの限りでない。

5) 建築物等の高さの最高限度

目的：駅から公園に向かって徐々に建築物の高さを抑えながらスカイラインを整えた景観を形成します。
新たに鉄道地区、補助132号線沿道地区、住宅地区に高さの最高限度を定めます。

対象地区	高さの最高限度	
鉄道地区、駅前商業地区	35m以下（※1、※2）	※1 現に存する建築物のうち、その高さが、高さの最高限度を超える建築物で、区長が別に定める基準に適合し、周囲への配慮がされていると認める建築物にあっては、適用しない。（駅前商業地区のみ） ※2 面積1,000㎡以上の敷地で、区長が別に定める基準に適合し、市街地環境の改善に資すると認める建築物にあっては、適用しない。（駅前商業地区、商店街地区Aのみ）
沿道商業地区、商店街地区A、B	25m以下（※2）	
商店街地区C、商業住宅共存地区、補助132号線沿道地区	20m以下	
住宅地区	17m以下	

※駅前商業地区については、南口西地区市街地再開発事業に関連して、高さの最高限度を変更する予定です。内容については、別途説明いたします。

6) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

目的：統一性のある街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図ります。
新たに鉄道地区、補助132号線沿道地区、住宅地区に建築物等の形態または意匠等の制限を定めます。

対象地区	建築物等の形態または意匠の制限
全地区	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとします。 ・屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避けるとともに、落ち着いた色合いのものとします。 ・屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮したものとします。

7) 垣またはさくの構造の制限

目的：沿道の緑化を促進し、地震時に塀の倒壊を防ぎ道路沿いの安全な歩行空間を確保します。
新たに補助132号線沿道地区、住宅地区に塀等の構造の制限および接道緑化の最低限度を定めます。

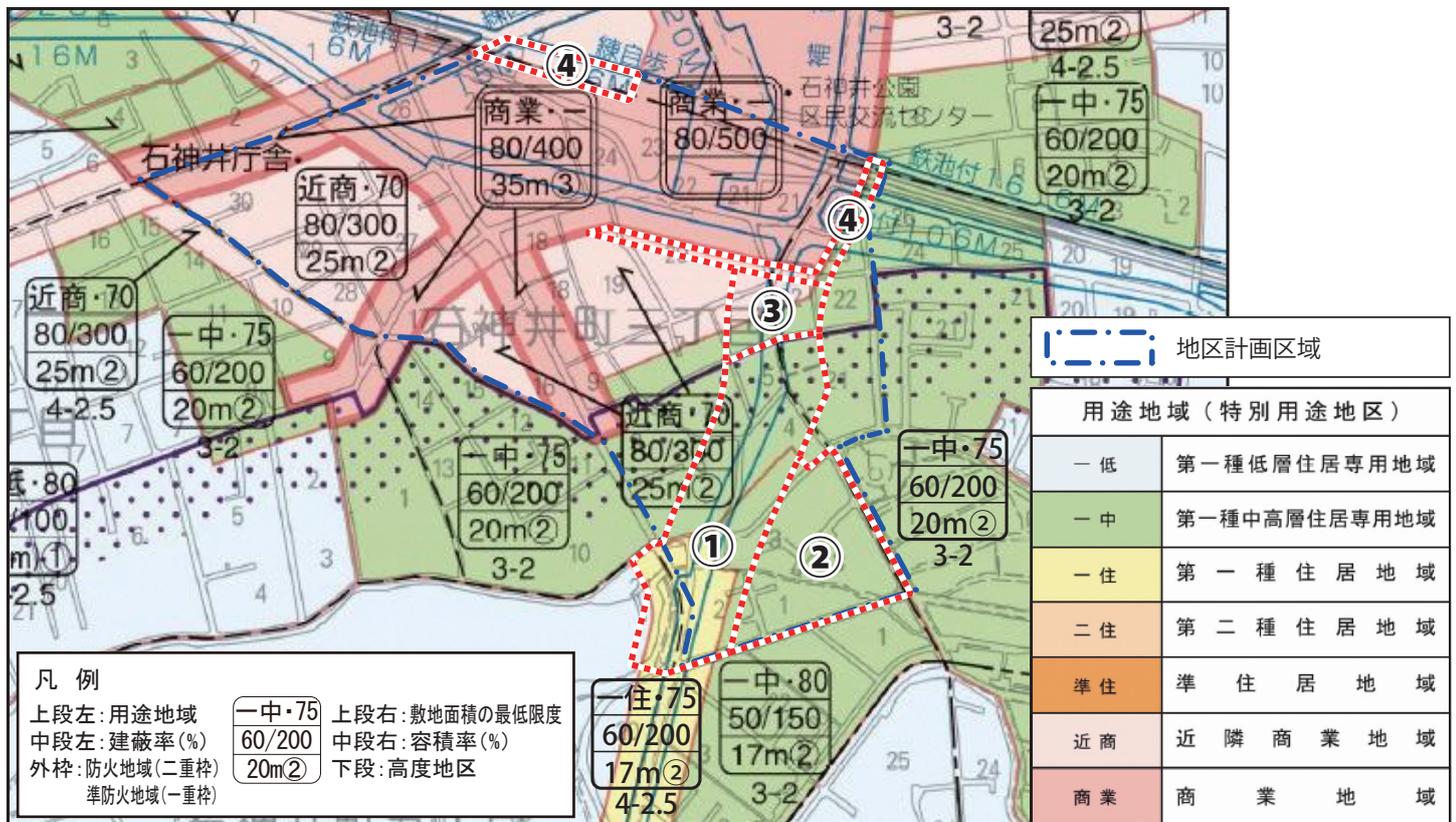
対象地区	垣またはさくの構造の制限
鉄道地区	—
駅前商業地区 沿道商業地区 商店街地区A、B、C 商業・住宅共存地区 補助132号線沿道地区 住宅地区	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とします。 ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りではありません。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>高さ80cmを超えるブロック塀</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>生垣</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>フェンス</p>  </div> </div>
対象地区	接道緑化の最低限度
補助132号線沿道地区 住宅地区	敷地が道路に接する長さに応じ、道路に沿って一定割合（約20～35%）以上の緑化をします。ただし、道路に接する長さが短い敷地においては、出入口等に必要空間として3mは確保できるよう配慮します。この場合でも、可能な限り接道緑化に努めてください。 ※次の算定式により算出された割合以上を緑化します。 （算定式）接道緑化割合（%） $Y=0.7(X-4.0)+20.0$ Xは、建築敷地の接道長さ（m） 最大は35% <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  <p>道路に面する敷地の長さの最大35%</p> </div>

3. 地域地区(用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域)等の変更

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を誘導するため、今回の地区計画の決定に合わせて、以下のとおり地域地区等の変更を予定しています。

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

(1) 地域地区の変更対象地区(枠内)



基図：練馬区都市計画図1(用途地域等)(平成31年4月現在)

※敷地面積の最低限度および高さの最高限度については、本地区計画で定めた内容が優先して適用されます。

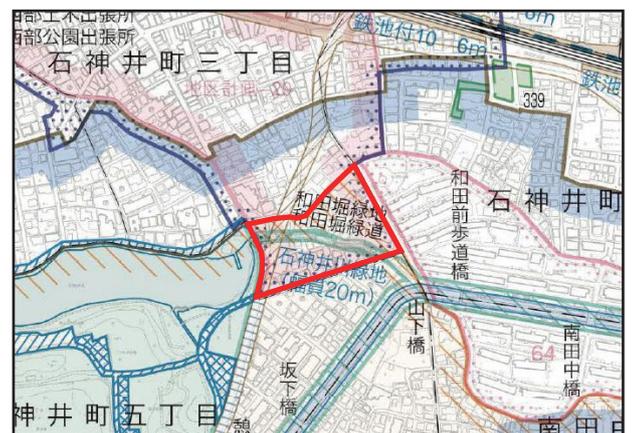
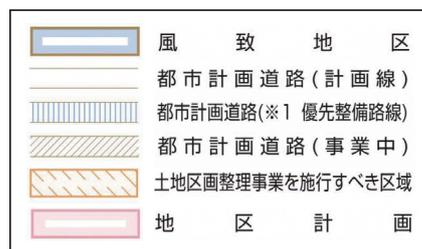
変更箇所	用途地域	建蔽率	容積率	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域
①	第一種住居地域	60%	300%	75㎡	20m第2種	防火
②	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	75㎡	20m第2種	準防火
③	近隣商業地域	80%	300%	—	25m第2種	防火
④	商業地域	80%	500%	—	—	防火

赤字：変更内容

(2) 土地区画整理事業を施行すべき区域の変更

地区計画の変更に伴い、地区に一部かかっている土地区画整理事業を施行すべき区域の変更(削除)を予定しています。

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。



土地区画整理事業を施行すべき区域の変更箇所

基図：練馬区都市計画図2(都市施設等)(平成31年4月現在)

<参考> 地域地区とは

●用途地域とは

住宅、商業、工業などの土地利用の混在を防ぐために定めています。

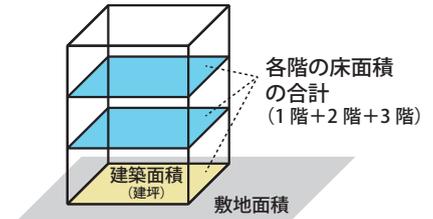
主に建てられる用途

一低： 第一種低層住居専用地域	住宅、共同住宅、店舗が一定規模以下の兼用住宅等
一中： 第一種中高層住居専用地域	上記に加えて、延床面積が500㎡以下の店舗、飲食店および病院等
一住： 第一種住居地域	上記に加えて、延床面積が3000㎡以下の店舗、飲食店、事務所等
近商： 近隣商業地域	上記に加えて、店舗、飲食店、事務所、ホテル等、カラオケボックス等

●建蔽率・容積率とは

$$\text{建蔽率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

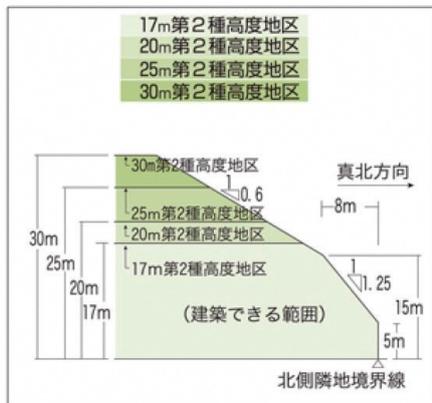
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



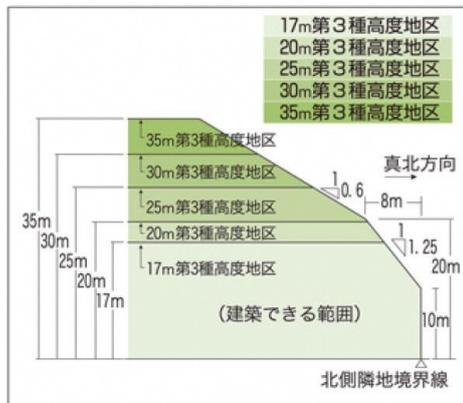
●高度地区とは

市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

第2種高度地区



第3種高度地区



出典：練馬区ホームページ

●防火地域・準防火地域とは

市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。幹線道路の沿道においては、延焼遮断帯の形成をするため防火地域の指定をしています。

防火地域・準防火地域内の建築物の制限

	耐火建築物	耐火建築物または準耐火建築物
防火地域	3階建て以上または延べ床面積100㎡を超えるもの	2階建て以下かつ延べ床面積100㎡以下のもの
準防火地域	4階建て以上または延べ床面積1500㎡を超えるもの	3階建て以下かつ延べ床面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの

耐火建築物：

主に鉄筋コンクリート造で、最も耐火性能の高い建築物

準耐火建築物：

屋根・壁・柱など主要な構造部が準耐火性能を満たしている建築物

4. 今後の進め方

★…都市計画決定までに皆様のご意見をお伺いする機会

現在はここ

