

石神井公園駅南地区地区計画・石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等 都市計画決定・変更のお知らせ

令和2年(2020年)12月 [発行] 練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

石神井公園駅周辺地区では、平成24年の地区計画の都市計画決定以降、連続立体交差事業が完了し、南口交通広場等が整備され、補助132号線の整備が進んでいます。こうした状況の変化により、地域では再開発事業の実施を目指して、準備組合が設立されるなど、更にまちづくりが進捗していることから、石神井公園駅南地区地区計画の変更や石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の決定等の手続きを進めてきました。このたび、12月17日にこれらの都市計画決定・変更を告示しましたので、皆様にその概要についてお知らせいたします。

これまでの経過については、8ページをご覧ください。

都市計画決定・変更について

補助132号線の整備の進捗に伴う、沿道周辺地区の地区計画等の変更について

補助132号線の整備が令和4年度に完了予定であることから、その沿道周辺の土地利用の誘導と良好な住環境の保全等を図るため、地区計画において建築物等のルールを定め、関連する用途地域等の変更を行いました。

商店街通りの街並み整備計画の検討に伴う、地区計画の変更について

バスルートの振り替えなどにより商店街通りの状況が変わることから、沿道の柔軟なまちづくりが可能となるよう、地区計画で定める道路(地区施設)幅員等の変更を行いました。

連続立体交差事業等の完了に伴う、鉄道地区の地区計画等の変更について

鉄道の高架化や複々線化に伴い、用途地域の境界が不明確となったことや、高架下利用が可能となり、土地利用の一体的誘導を図る必要性が生じたため、地区計画において建築物等のルールを定め、関連する用途地域等の変更を行いました。

南口西地区における市街地再開発事業の決定等について

敷地が細分化され、空地や樹木がほとんどなく、また、道路が狭く歩行者、自転車、自動車が輻輳し、危険な状況が生じている地域において、空地や樹木等の創出、安全な歩行者空間の整備など、地域の課題に対応したまちづくりの期待ができる事業を推進するため、市街地再開発事業の決定や、それに併せた地区計画の変更等を行いました。



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)2都市基交著第1号、令和2年4月1日(承認番号)2都市基交都第2号、令和2年4月16日(承認番号)2都市基街都第8号、令和2年4月17日



決定・変更した都市計画の詳細(図書等)については、練馬区ホームページや練馬区役所本庁舎16階にてご覧になれます。
https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/toshikeikakuzu/r2index/shakujiiminami_chiku.html

1 石神井公園駅南地区地区計画の変更概要

地区計画はそれぞれの地区の特性に応じて、地区独自の目標や具体的なルールを定めるものです。定めたルールは個々の建替え等の際に適用され、段階的に目標とする街並みを形成していきます。

(1) 名称と面積

・名称：石神井公園駅南地区地区計画

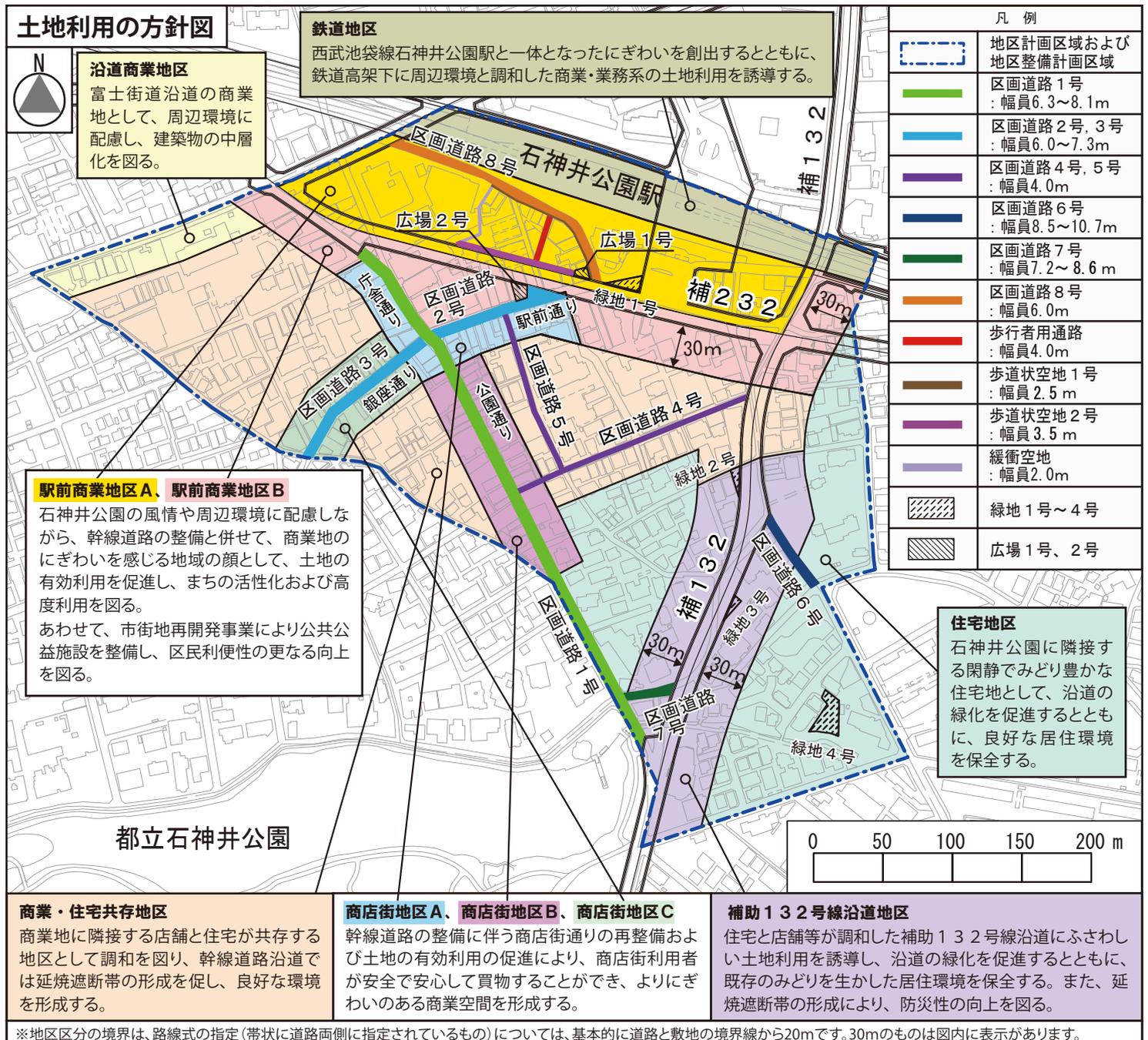
・面積：約 15.6ha

(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、活動的にぎわいのあるまちを形成する。
- 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する。
- 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する。

(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 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) 2 都市基交著第 1 号、令和 2 年 4 月 1 日 (承認番号) 2 都市基交都第 2 号、令和 2 年 4 月 16 日 (承認番号) 2 都市基街都第 8 号、令和 2 年 4 月 17 日

◆本地区計画は、平成24年に定めた地区計画を変更するものです。
新規・変更箇所を、赤枠（）で表示しています。

(4) 地区施設の配置および規模(位置については左ページ「土地利用の方針図」を参照)

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路1号	6.3~8.1m	約380m	—	既設
	区画道路2号	7.1~7.3m	約120m	—	一部拡幅
	区画道路3号	6.0m	約120m	—	一部拡幅
	区画道路4号	4.0m	約180m	—	拡幅
	区画道路5号	4.0m	約120m	—	拡幅
	区画道路6号	8.5~10.7m	約60m	—	拡幅
	区画道路7号	7.2~8.6m	約35m	—	既設
	区画道路8号	6.0m	約190m	—	一部拡幅
緑地	緑地1号	—	—	約170㎡	既設
	緑地2号	—	—	約70㎡	新設
	緑地3号	—	—	約90㎡	新設
	緑地4号	—	—	約380㎡	既設
その他の公共空地	広場1号	—	—	約60㎡	新設
	広場2号	—	—	約110㎡	新設
	歩道状空地1号	2.5m	約100m	—	新設
	歩道状空地2号	3.5m	約90m	—	新設
	歩行者用通路	4.0m	約30m	—	新設(1階レベル)
	緩衝空地	2.0m	約50m	—	新設

(5) 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した。

対象地区	建築できない用途
鉄道地区 駅前商業地区 A、B 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) 建築物の容積率の最高限度

目的：商業地の土地の高度利用を促進するとともに、にぎわいのある商業空間の形成を図ります。

○駅前商業地区Aにおける地区区分の分割に伴う整理をしておりますが、その他の変更はありません。

壁面後退に併せて指定しており、具体の最高限度は、P4の「4)壁面の位置の制限」の図内に記載のとおりです。

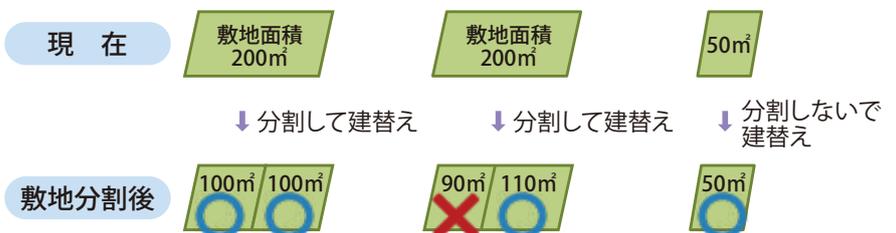
3) 建築物の敷地面積の最低限度

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した。

対象地区	敷地面積の最低限度
鉄道地区	—
駅前商業地区 A、B 沿道商業地区 商店街地区 A、B、C 商業・住宅共存地区	80㎡
補助132号線沿道地区 住宅地区	100㎡

※敷地面積の最低限度が100㎡の場合



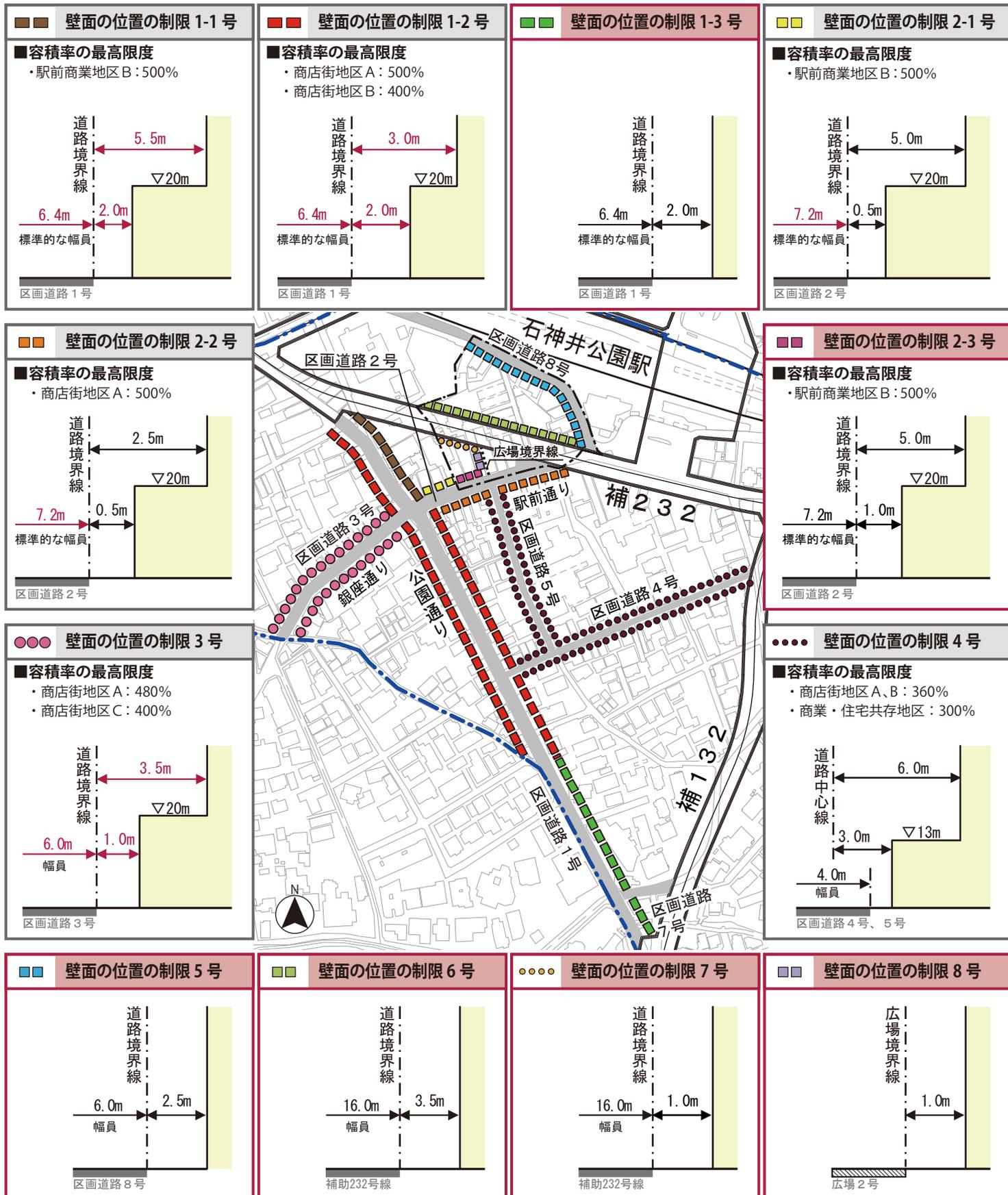
4) 壁面の位置の制限

目的：防災性の向上やにぎ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。

○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、市街地再開発事業区域内に壁面の位置の制限を定めました。また、壁面の位置の制限1-1号、1-2号、2-1号、2-2号、3号については、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した。(後退位置は、変更前とほぼ同じ位置となります。)

※壁面の位置の制限1-2号、4号についてはただし書きあり。

赤字：変更内容



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)2都市基交著第1号、令和2年4月1日(承認番号)2都市基交都第2号、令和2年4月16日(承認番号)2都市基街都第8号、令和2年4月17日

5) 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した。

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、塀、擁壁、広告物、自動販売機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。

6) 建築物等の高さの最高限度

目的：駅前においては、市街地環境の改善に資する建築物を誘導するとともに、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した。また、駅前商業地区 A、駅前商業地区 B の内容を変更しました。

対象地区	高さの最高限度
鉄道地区	35m
駅前商業地区 A	1 面積が2,000㎡以上の敷地で、前面道路に接する全ての部分に歩道状空地（幅員 3 m以上で上空まで開放されたもの）を設けた建築物は、50m。ただし、敷地面積の規模および歩道状空地については、区長がこれと同等以上に市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。 2 第 1 項の建築物以外は、35m 3 つぎに掲げる建築物にあつては、前 2 項の規定は適用しない。 (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、周辺環境への配慮がされていると認めるもの (2) 面積が2,000㎡以上の敷地で、高度利用地区内または総合設計の許可を受けた建築物
駅前商業地区 B	35m ただし、面積が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場合は、この限りでない。
沿道商業地区 商店街地区 A、B	25m (商店街地区 A のみ) ただし、面積が 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場合は、この限りでない。
商店街地区 C、商業・住宅共存地区、 補助132号線沿道地区	20m (※)
住宅地区	17m

※商業・住宅共存地区については、日影規制と同様の規制を高さの最高限度に定めております。

7) 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した。

対象地区	建築物等の形態または意匠の制限
全地区	・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する。 ・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する。 ・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する。

8) 垣または柵の構造の制限

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した。

対象地区	垣または柵の構造の制限
鉄道地区	—
駅前商業地区 A、B 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柵の構造は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。 ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りでない。 <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>生け垣</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>フェンス</p>  </div> </div>
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%）以上緑化すること。 ただし、道路に接する長さが短い敷地においては、出入口等に必要な空間として 3 mは確保できるよう配慮する。この場合でも、可能な限り接道緑化に努めること。 ※次の算定式により算出された割合以上を緑化する。 (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;">  <p>道路に面する敷地の長さの最大35%</p> </div>

2 石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業は、土地の高度利用により、商業・業務施設の集積や公益施設等を整備し、地域を活性化させる事業です。また、敷地の統合および建物の共同化により、オープンスペースを創出し、みどりや道路などの公共施設を整備します。

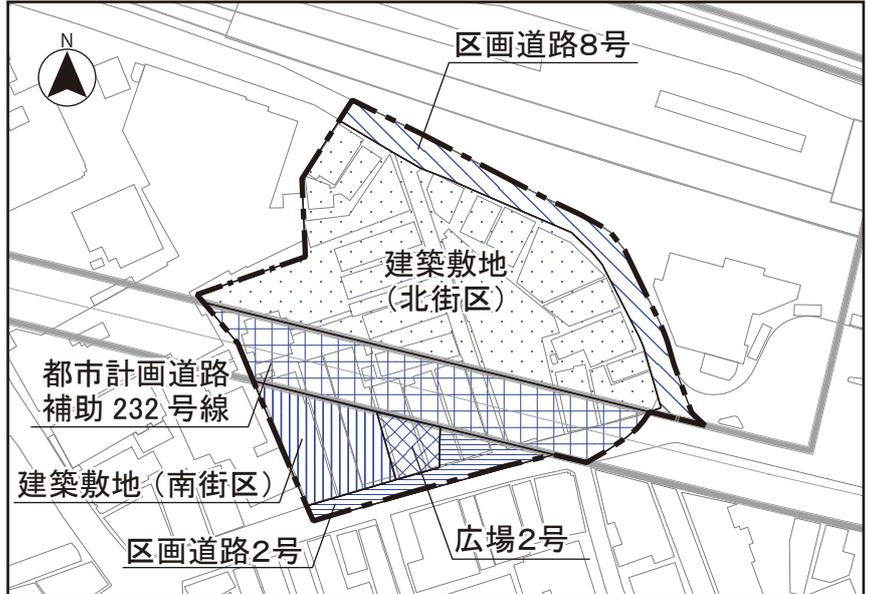
当地区において市街地再開発事業を実施した場合、つぎのような効果が期待できます。

- ・ 共同化により空地を生み出し、みどり豊かな街並みが実現
- ・ 補助232号線などの整備や建物の壁面後退により、安全な歩行環境が実現
- ・ 駅前に公益施設を整備することにより、区民の利便性が向上
- ・ 建物の不燃化や補助232号線の整備により、防災性が向上
- ・ 商業・業務施設の集積により、まちが活性化

(1) 公共施設の配置および規模

- ・ 都市計画等に定められた道路を整備します。
- ・ 駅と公園を結ぶ動線上に広場を整備し、歩行者空間の連続性、回遊性を高めます。

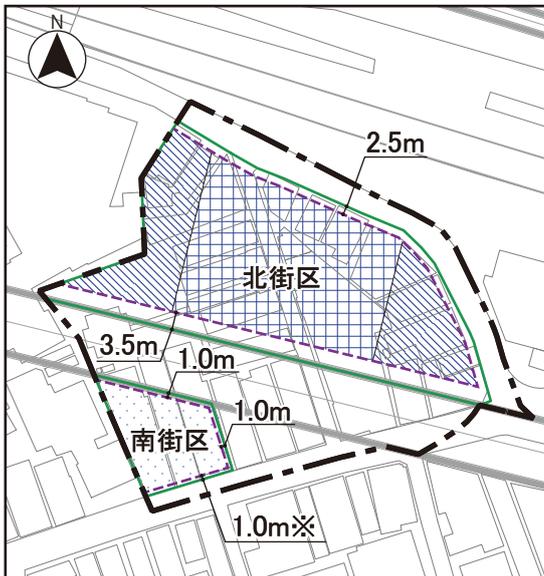
名称	内容
都市計画道路補助232号線	幅員16.0m
区画道路2号	幅員約3.6m (全幅員約7.2m)
区画道路8号	幅員約6.0m
広場2号	面積約110㎡



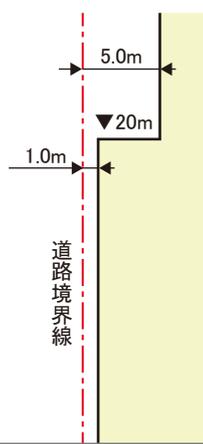
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基交著第1号、令和2年4月1日(承認番号)2都市基交都第2号、令和2年4月16日(承認番号)2都市基街都第8号、令和2年4月17日

(2) 建築物、建築敷地の整備

- ・ 住宅、商業施設のほか、公益施設を整備し、区民の利便性の向上を図ります。
- ・ 道路境界線より建物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保します。(壁面の位置の制限は、地区計画、高度利用地区と同一の内容)
- ・ 駅西口と商店街をつなぐ歩行者用通路を整備し、公園までのにぎわいのネットワークを形成します。



※壁面の位置の制限



地区計画、高度利用地区と同一の内容となります。

	北街区	南街区
建築面積	約2,100㎡	約400㎡
延べ面積 (容積対象面積)	約29,800㎡ (約21,000㎡)	約2,300㎡ (約2,200㎡)
主要用途	住宅、店舗、公益施設等	
高さの限度	20m, 100m	35m
建築敷地面積	約3,100㎡	約500㎡
壁面の位置の制限	左図のとおり	

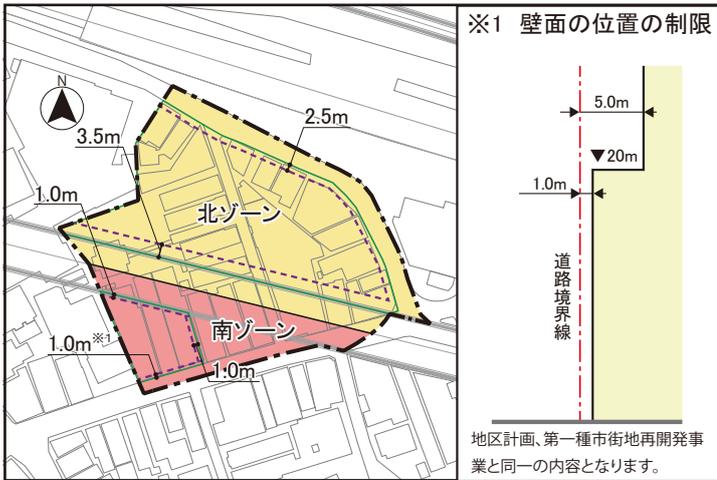
施行区域	高さ制限：100m
建築敷地境界	高さ制限：35m
壁面の位置の制限	高さ制限：20m

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)2都市基交著第1号、令和2年4月1日(承認番号)2都市基交都第2号、令和2年4月16日(承認番号)2都市基街都第8号、令和2年4月17日

3 高度利用地区(石神井公園駅南口西地区)の概要

高度利用地区は、当該地区の土地利用の状況および将来の動向、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として指定するものです。

定める内容は以下のとおりです。壁面の位置の制限による空地を設けることなど、容積率の緩和の基準を満たすことで、北ゾーンの容積率を700%まで緩和しています。



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)2都市基交著第1号、令和2年4月1日(承認番号)2都市基交第2号、令和2年4月16日(承認番号)2都市基街都第8号、令和2年4月17日

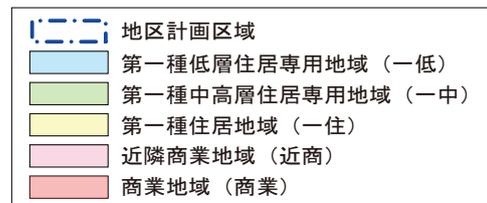
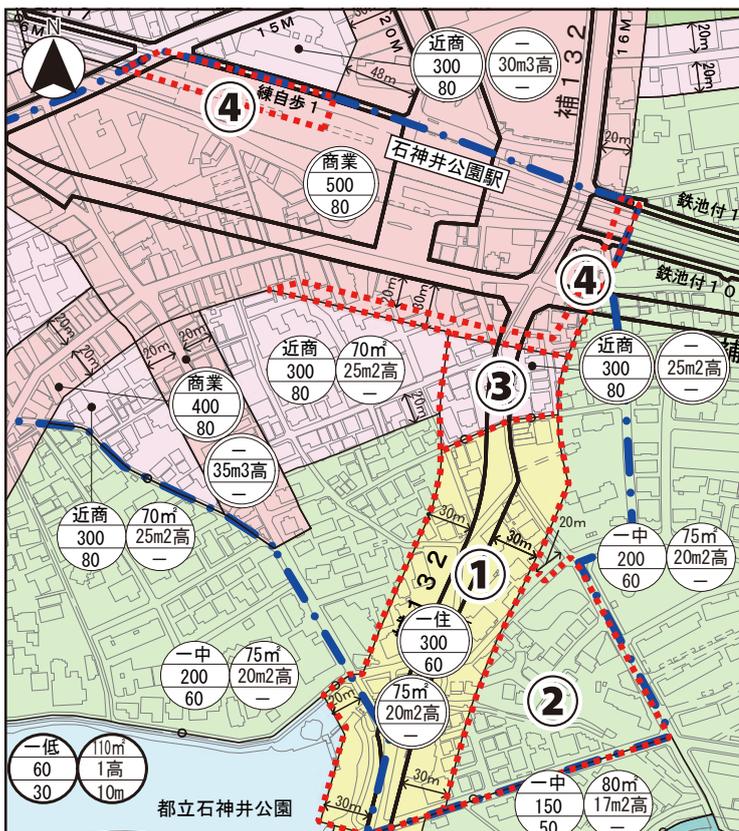
	北ゾーン	南ゾーン
面積	約0.5ha	約0.1ha
建築物の容積率の最高限度	70/10	50/10
建築物の容積率の最低限度	25/10	20/10
建築物の建蔽率の最高限度※2	5/10	8/10
建築物の建築面積の最低限度	200㎡	100㎡
壁面の位置の制限	2.5m、3.5m	1.0m、1.0m※1

※2：防火地域内にある耐火建築物の場合は、2/10を加えた数値となります。

4 用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更概要

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、今回の地区計画の変更に合わせて、用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更を行いました。

用途地域等の変更対象地区(枠内)

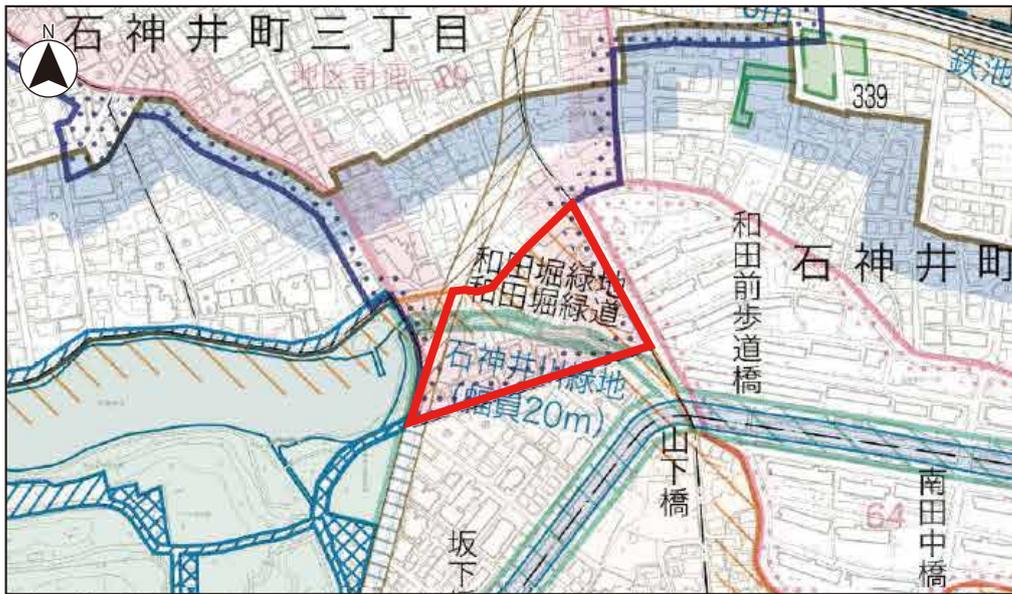


		用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域 準防火地域
①	変更後	一住	60	300	75㎡	20m2高	防火
	変更前	一低	30	60	110㎡	1高	—
②	変更前	一中	50	150	80㎡	17m2高	準防火
		一中	60	200	75㎡	20m2高	準防火
		一住	60	200	75㎡	17m2高	準防火
		一住	60	200	75㎡	17m2高	準防火
③	変更後	近商	80	300	—	25m2高	防火
	変更前	一中	60	200	75㎡	20m2高	準防火
④	変更前	近商	80	300	70㎡	25m2高	準防火
		商業	80	500	—	—	防火
		一中	60	200	75㎡	20m2高	準防火
		近商	80	300	—	30m3高	防火

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)2都市基交著第1号、令和2年4月1日(承認番号)2都市基交第2号、令和2年4月16日(承認番号)2都市基街都第8号、令和2年4月17日

5 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）を行いました。



凡例	
	土地区画整理事業を施行すべき区域
	地区計画
	風致地区
	都市計画道路(計画線)
	都市計画道路(※1 優先整備路線)
	都市計画道路(事業中)

基図：練馬区都市計画図2(都市施設等)
(令和2年4月時点)

土地区画整理事業を施行すべき区域の変更箇所

6 都市計画決定・変更までの経過

都市計画決定・変更までの経過は以下のとおりです。

平成27年8月～ 平成28年 8月	石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会 (計6回)
平成29年2月～ 平成30年10月	石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業検討状況報告会 (計3回)
平成30年6月～	商店街通り街並み整備勉強会 (計3回)
平成30年8月～ 平成31年 3月	補助132号線周辺地区まちづくり意見交換会 (計3回)
令和元年11月 12月	石神井公園駅南地区地区計画変更等素案説明会 石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等素案説明会
令和2年 7月	石神井公園駅南地区地区計画・石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等原案説明会 原案の公告・縦覧、意見書の提出期間
8月	公聴会
9月～10月	案の公告・縦覧、意見書の提出期間
10月	練馬区都市計画審議会
11月	東京都都市計画審議会
12月	都市計画決定・変更の告示

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、守口、北村、荒川、原島)

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