

東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)

都市計画石神井公園駅南地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	石神井公園駅南地区地区計画
位 置 ※	練馬区石神井町一丁目および三丁目各地内
面 積 ※	約14.0 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、西武池袋線石神井公園駅の南側に位置し、古くから周辺地域の中心として栄えてきた駅前商業地や都立石神井公園に隣接した良好な住宅地からなる地区である。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランにおいては、練馬区西部の地域拠点として位置づけられ、駅周辺は歩行環境の向上を図り、商業・業務施設の集積と活性化を促すとともに、住宅地では街並み景観に配慮し、みどりの保全やまちの緑化などに取り組み、良好な住環境の保全を図るとしている。また、「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」や「練馬区景観計画」では、災害に強く、石神井公園と一体となった緑を大切にしたまちづくりや駅周辺の歩いて楽しいまちなみ景観づくりを目指すとしている。</p> <p>現在、西武池袋線の連続立体交差事業や都市計画道路補助132号線および補助232号線、南口交通広場等の整備が進められ、まちの変化とともに、これら事業とあわせた一体的なまちづくりが求められている。</p> <p>そこで、土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、練馬主要区道33号線(庁舎通り・公園通り)をはじめとする道路網の整備・改善を進めることで、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで開放感のある街並みおよび防災性・快適性の高い良好な住環境を形成することを目標とする。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>立地特性を踏まえて本地区を6つに区分し、それぞれの地区の方針をつぎのように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅前商業地区 石神井公園の風情や周辺環境に配慮し、商業地の賑わいを感じる地域の顔として、土地の有効利用を促進し、街の活性化を図る。 2 沿道商業地区 富士街道沿道の商業地として、周辺環境に配慮し、建築物の中層化を図る。 3 商店街地区A、商店街地区B、商店街地区C 商店街利用者が安全で安心して買物することができ、土地の有効利用を促進し、賑わいのある商業空間を形成する。 4 商業・住宅共存地区 商業地に隣接する店舗と住宅が共存する地区として調和を図り、良好な環境を形成する。 5 幹線道路沿道地区 防災性の向上を踏まえた土地の有効利用を図り、沿道の緑化環境を形成するとともに、既存の緑を活かした居住環境を保全する。 6 住宅地区 石神井公園に隣接する閑静で緑豊かな住宅地として、良好な居住環境を保全する。

区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路および公共空地について、その整備の方針をつぎのように定める。</p> <p>1 道路 駅や公園等へのアクセスの向上や歩行者の安全性・利便性の高い道路交通機能の確保、街中の界わい性・防災性の向上のため、生活幹線道路、主要生活道路および区画道路を整備する。 なお、その他の生活幹線道路および主要生活道路については、地区の状況により整備するものとする。</p> <p>2 その他の公共空地 潤いある快適な環境を維持するため、緑道および緑地を確保する。都市計画道路補助132号線については、緑豊かな沿道を形成するため、緑地等を配置する。</p>								
	建築物等の整備の方針	<p>1 商業の集積を促進するとともに、健全な商業地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 商業地の土地の高度利用を促進するとともに、賑わいと開放感のある商業空間を形成するため、商店街通り（生活幹線道路1号、主要生活道路1号および2号）ならびに区画道路1号および2号の沿道について、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および建築物等の高さの最高限度を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線の適用を緩和する。</p> <p>3 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るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 石神井公園の風情が感じられ、賑わいある調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 防災性を向上し、快適で安全な居住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、垣またはさくの構造の制限を定める。</p>								
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	<p>地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、保護樹木や鳥獣保護区に指定されている稲荷神社等の既存樹木の保全に努める。</p>								
地区整備計画	位置	練馬区石神井町一丁目および三丁目各地内								
	面積	約8.8 ha								
	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
		道路	生活幹線道路1号※	10.0m	約260m	拡幅	区画道路1号	4.0m	約180m	拡幅
主要生活道路1号※			8.0m	約120m	拡幅	区画道路2号	4.0m	約120m	拡幅	
主要生活道路2号	7.0m		約120m	拡幅	—	—	—	—		

地区の区分	名称	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
				A	B	C	
	面積	約3.0ha	約0.3ha	約0.4ha	約0.7ha	約0.5ha	約3.9ha
建築物等の用途の制限※	つぎに掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。						
	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項および第9項に規定する営業の用途に供する建築物 2 東京都市計画道路補助線街路第132号線および第232号線、南口交通広場、生活幹線道路1号、主要生活道路1号または2号に面する建築物の地上1階部分で、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに付随する自動車車庫の用途に供するもの（以下「住宅等」という。） ただし、住宅等の出入り口に類するものおよび区長が別に定める基準に適合すると認める場合はこの限りでない。			1 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 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する営業の用途に供する建築物			
	1 前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）に計画図に表示する壁面の位置の制限が定められている敷地は、以下の数値とする。						
建築物の容積率の最高限度※	(1) 壁面の位置の制限1-1号、1-2号、2-1号または2-2号が定められている敷地においては、10分の50とする。 (2) 壁面の位置の制限3号が定められている敷地は、10分の48とする。 (3) 壁面の位置の制限4号が定められている敷地は、10分の36とする。		(1) 壁面の位置の制限1-2号が定められている敷地においては、10分の40とする。 (2) 壁面の位置の制限4号が定められている敷地は、10分の36とする。		(1) 壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の40とする。	(1) 壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の30とする。	
	2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。						
建築物の敷地面積の最低限度	80㎡						

地区整備計画
建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>計画図に表示する壁面の位置の制限が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心から高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線または道路中心線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 壁面の位置の制限 1-1 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ(道路の路面の中心からの高さによる。この欄において以下同じ)20m以下の部分は0.5m以上とし、20mを超える部分は4m以上とする。 2 壁面の位置の制限 1-2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は0.5m以上とし、20mを超える部分は1.5m以上とする。 3 壁面の位置の制限 2-1 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は0.5m以上、20mを超える部分は5m以上とする。 4 壁面の位置の制限 2-2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は0.5m以上、20mを超える部分は2.5m以上とする。 5 壁面の位置の制限 3 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は高さ20m以下の部分は0.5m以上、20mを超える部分は3m以上とする。 6 壁面の位置の制限 4 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、高さ13m以下の部分は3m以上、13mを超える部分は6m以上とする。ただし、壁面の位置の制限が2面以上(同一の制限が2面以上の場合を含む。)定められている角敷地においては、壁面の位置の制限 4 号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離を、1面に限り3m以上とすることができる。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、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。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さは、以下のとおりとする。			
		1 35m以下	1 25m以下		1 20m以下
		<p>ただし、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場合および面積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場合は、この限りでない。</p>	—	<p>ただし、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場合は、この限りでない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>2 高さが 10mを超える建築物で、冬至日において、商業・住宅共存地区内の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内に、当該建築物があるものとみなして、商業・住宅共存地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第 2 項の規定を適用する。</p>	<p>2 高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面からの高さ 4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が</p>
			<p>5mを超え 10m以内の範囲においては 4 時間以上、10mを超える範囲においては 2.5 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。ただし、建築物の敷地が道路その他これらに類するものに接する場合または建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。</p> <p>(1) 建築物の敷地が道路、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該道路、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅が 10mを超えるときは、当該道路、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5mの線を敷地境界線とみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地はこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より 1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から 1mを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。</p>	
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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するものとする。</p>	
	垣またはさくの構造の制限	<p>建築物の周囲に垣またはさくを設ける場合は、生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 80 c m以下の部分はこの限りでない。</p>		

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」 ※は知事協議事項

理由：土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、地区内の道路網の整備・改善を進めることで、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで開放感のある街並みおよび防災性・快適性の高い良好な住環境を形成するため、地区計画を決定する。