

石神井公園駅南地区の地区計画の案について

1 地区の現状

本地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、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っている。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。

2 地区計画の案の理由

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。

こうしたことを踏まえ、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・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ため、区域約 14.0 ヘクタールについて、石神井公園駅南地区地区計画を決定する。

3 計画区域

練馬区石神井町一丁目および三丁目各地内 約 14.0ha

4 これまでの経過

平成 15 年 6 月	石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想策定
平成 16 年 11 月～	石神井公園駅南口まちづくり懇談会（18 回開催）
平成 20 年 2 月	石神井公園駅南口まちづくり計画策定（8.2ha）
9 月～	石神井公園駅南口商店街まちづくり会議 （7 回開催）
平成 21 年 3 月	石神井公園駅南口商店街まちづくり方針策定

【駅前商店街を加えた新たな区域でまちづくり再協議】

- 平成 21 年 3 月～ 石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会
(16 回開催)
- 平成 22 年 1 月 商店街通りのあり方アンケート調査
7 月 商店街通り路線別懇談会 (4 回開催)
- 平成 23 年 9 月 まちづくり計画 (案) 懇談会 (2 回開催)
10 月 石神井公園駅南地区まちづくり計画策定 (14.0ha)
11 月 地区計画素案の説明会 (3 回開催)
12 月 15 日 練馬区都市計画審議会へ原案報告
- 平成 24 年 1 月 4 日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～25 日 (意見書の提出 3 通)
1 月 12 日 都市計画原案の説明会 (3 回開催)
～14 日
2 月 23 日 東京都知事協議終了
3 月 21 日 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～4 月 4 日 (意見書の提出 1 通)

5 今後の予定

- 平成 24 年 5 月 10 日 練馬区都市計画審議会へ付議
5 月中旬 都市計画決定・告示

※ 平成 24 年第二回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」改正案を提出

6 議案

- 議案第 355 号 東京都市計画地区計画の決定 (練馬区決定)
〔石神井公園駅南地区地区計画〕 P. 3～15

7 参考資料

- 東京都市計画地区計画 石神井公園駅南地区地区計画の原案に関する
区民意見の要旨および区の見解について P. 17～19

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 石神井公園駅南地区地区計画

2 理由

本地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、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。

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。

こうしたことを踏まえ、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ため、区域約 14.0 ヘクタールについて、石神井公園駅南地区地区計画を決定する。

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>
4 区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <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"> 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。 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。 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。 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。 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。 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	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。								
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。						
	<p>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</p> <p>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。）</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>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</p>					
建築物の容積率の最高限度※	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。						
	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p>	<p>(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。</p>			
	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 m ²						

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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
		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
		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。	—	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。	

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おいては、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 cm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」

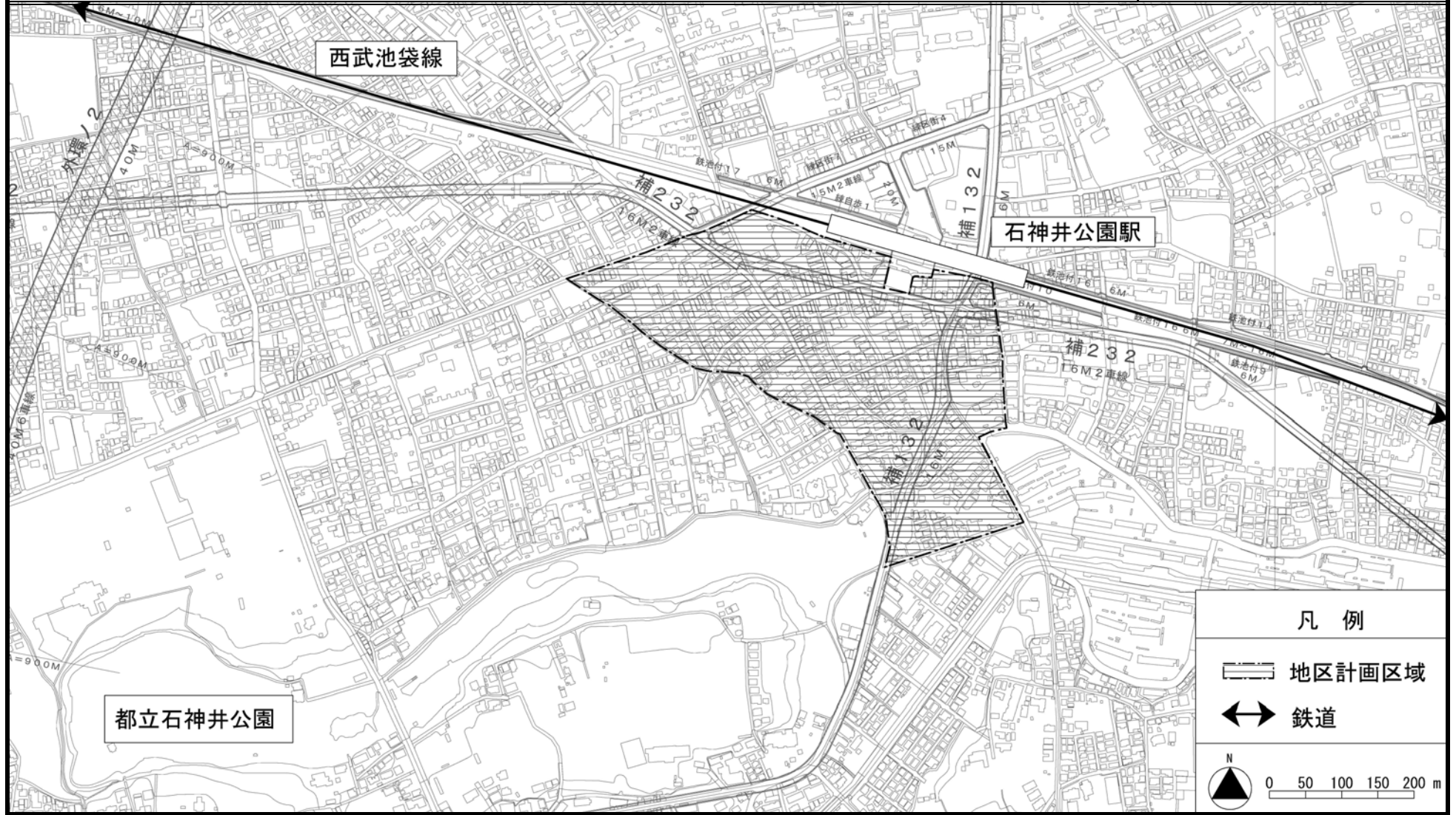
※は知事協議事項

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。

東京都市計画地区計画
石神井公園駅南地区地区計画 位置図

[練馬区決定]

案



10

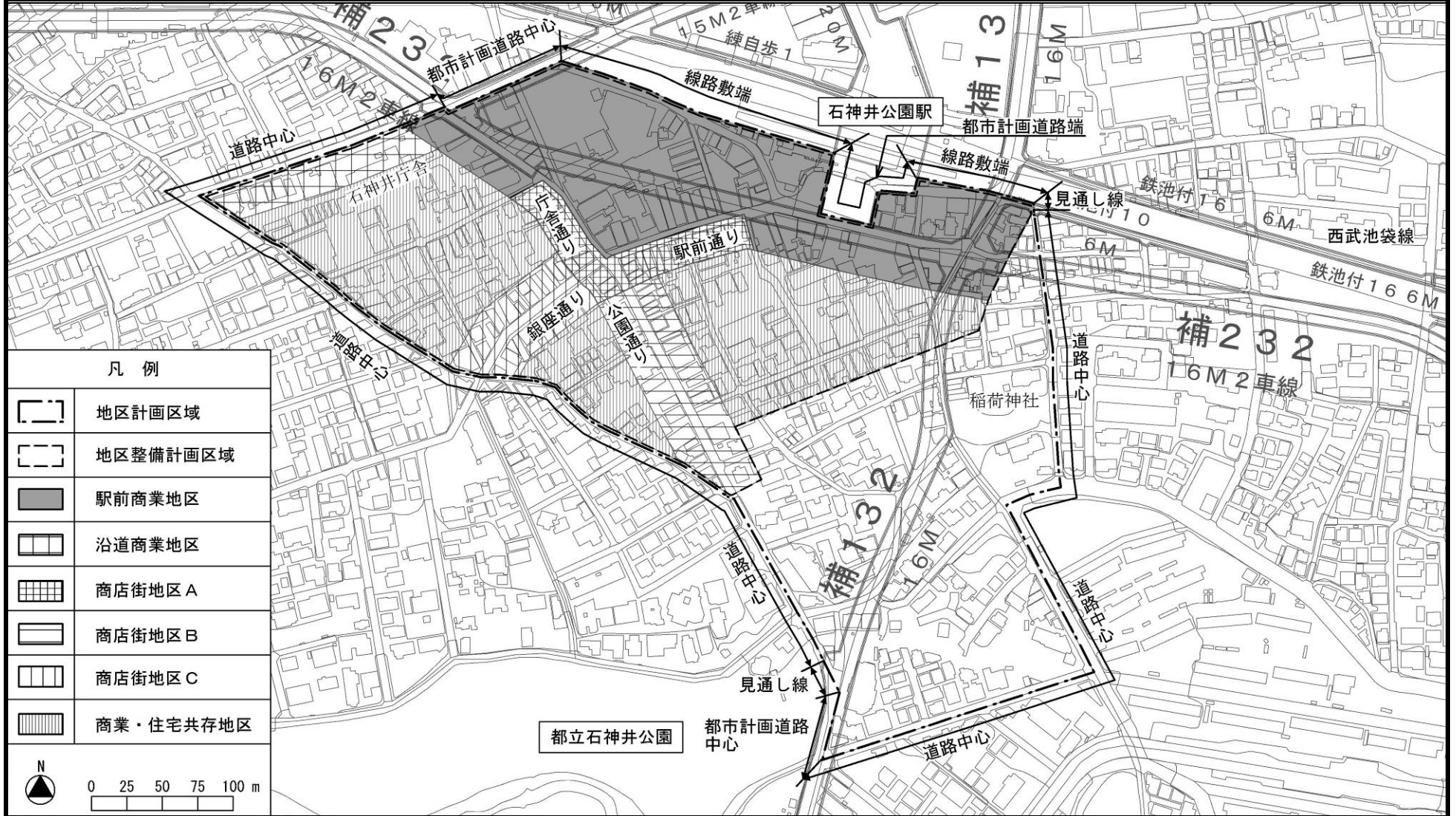
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)23都市基交第79号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)23都市基街測第11号、平成23年5月25日
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号)MMT利許第026号-1

東京都市計画地区計画

石神井公園駅南地区地区計画 計画図 1

[練馬区決定]

案



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	駅前商業地区
	沿道商業地区
	商店街地区A
	商店街地区B
	商店街地区C
	商業・住宅共存地区

0 25 50 75 100 m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 23 都市基交第 79 号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 23 都市基街測第 11 号、平成 23 年 5 月 25 日

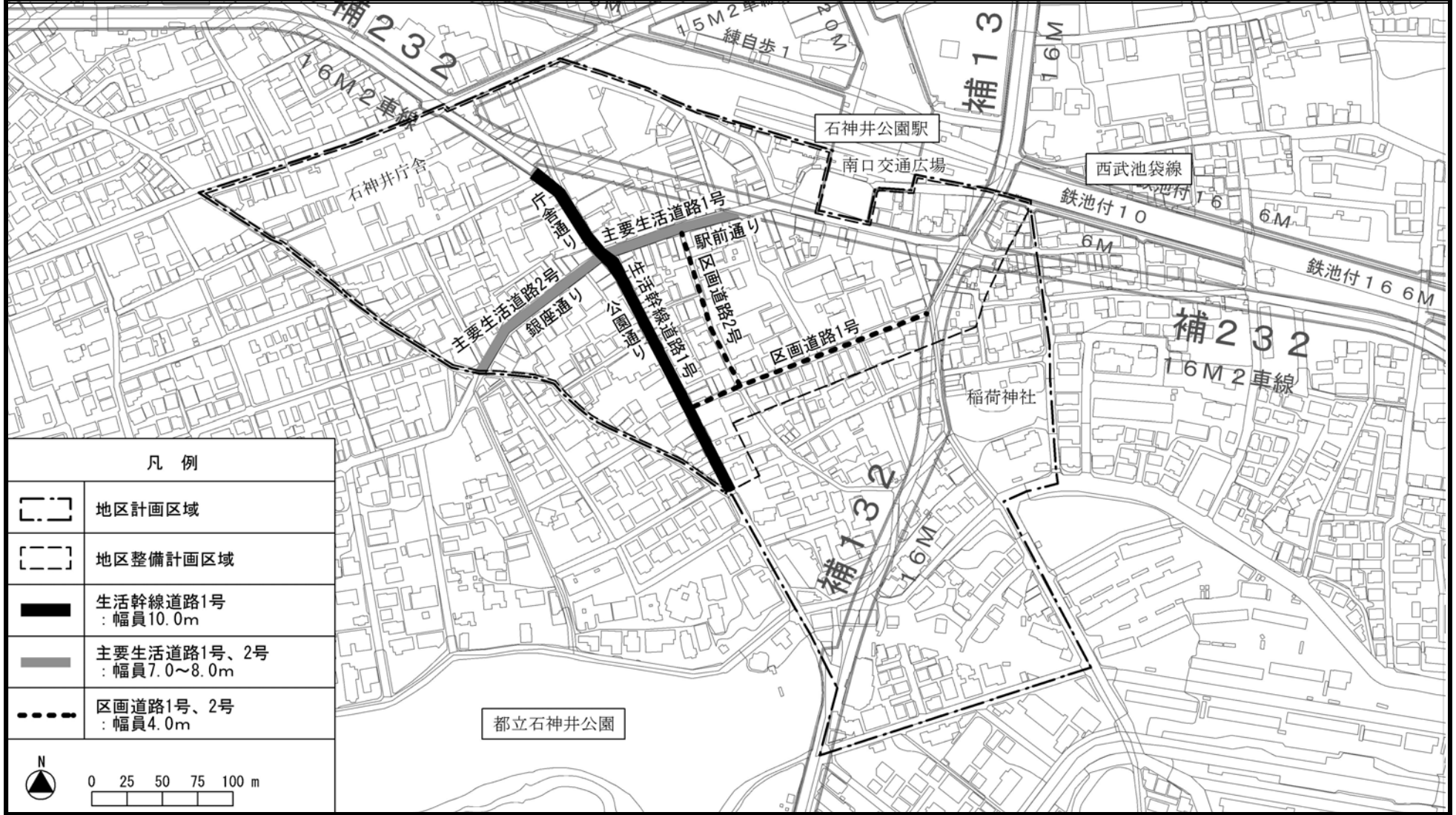
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複製を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号-1

東京都市計画地区計画

石神井公園駅南地区地区計画 計画図 2

〔練馬区決定〕

案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)23都市基交第79号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)23都市基街測第11号、平成23年5月25日

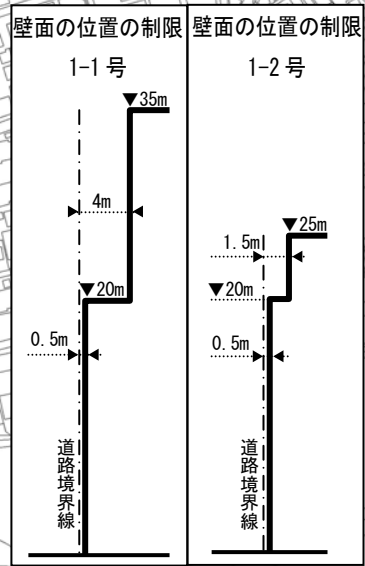
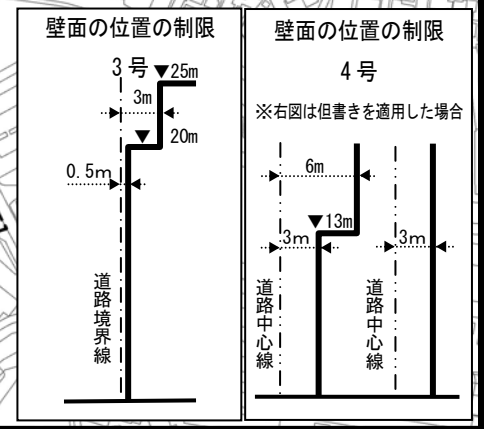
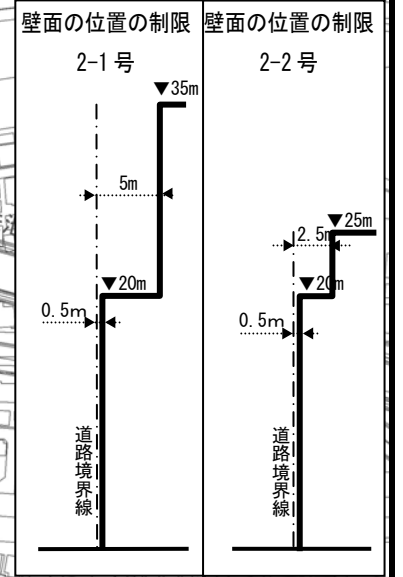
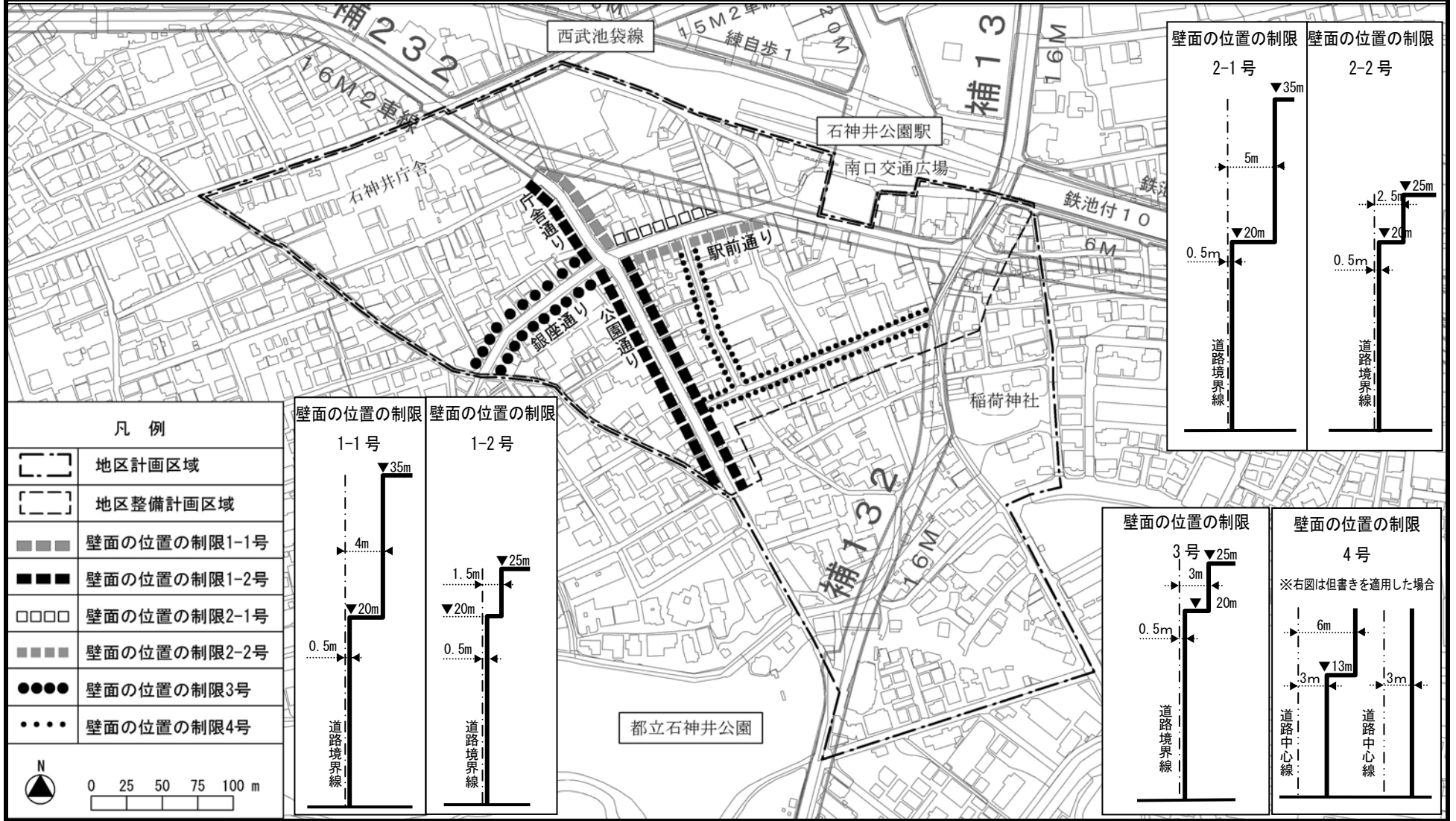
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号)MMT 利許第026号-1

東京都市計画地区計画

石神井公園駅南地区地区計画 計画図 3

〔練馬区決定〕

案



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	壁面の位置の制限1-1号
	壁面の位置の制限1-2号
	壁面の位置の制限2-1号
	壁面の位置の制限2-2号
	壁面の位置の制限3号
	壁面の位置の制限4号

N

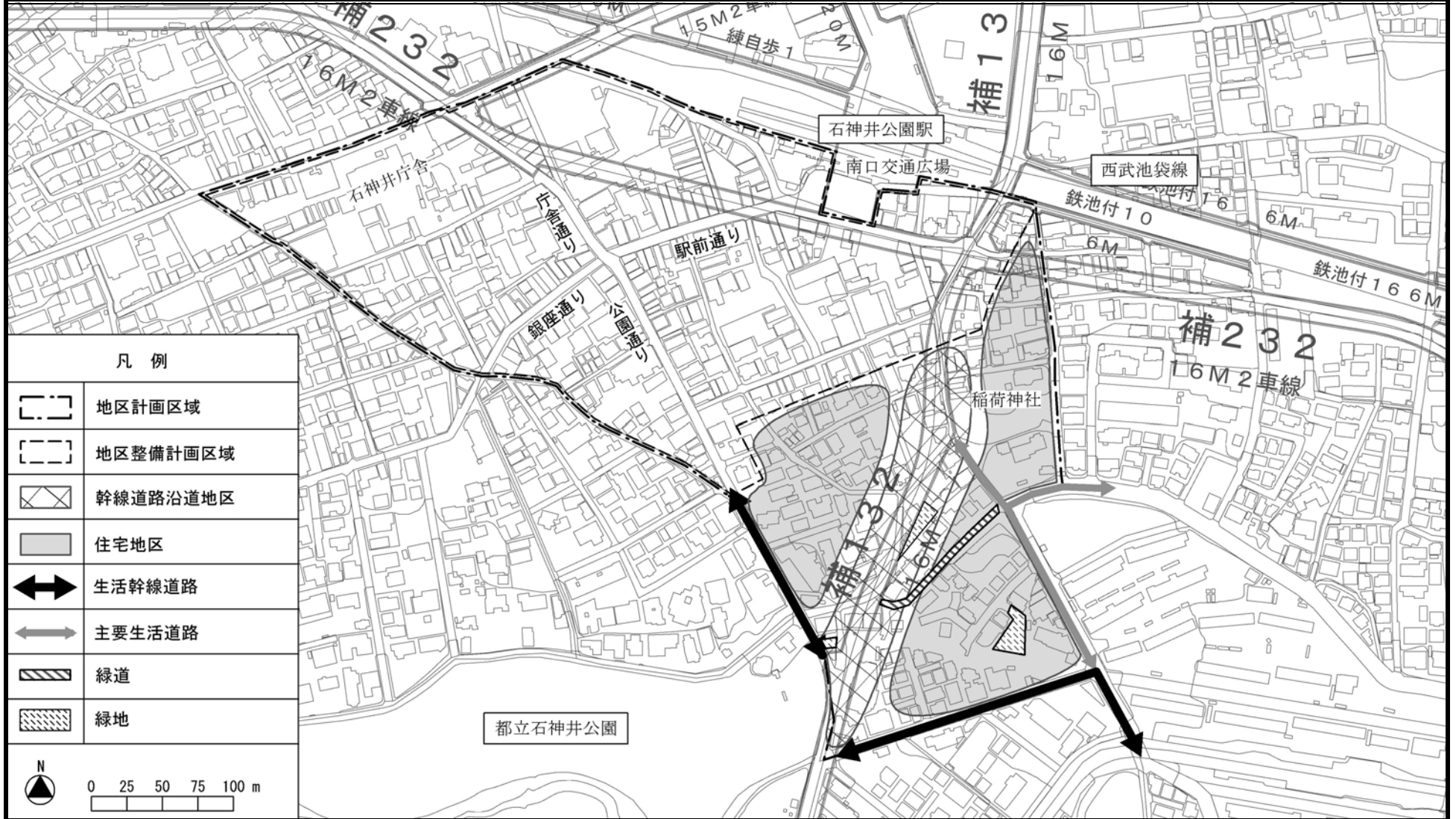
0 25 50 75 100 m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 23 都市基交第 7 9 号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 23 都市基街測第 1 1 号、平成 23 年 5 月 2 5 日
 この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ずる。(利用許諾番号) MMT 利許第 0 2 6 号-1

東京都市計画地区計画 石神井公園駅南地区地区計画 方針付図

〔練馬区決定〕

案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 23 都市基交第 79 号

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 23 都市基街測第 11 号、平成 23 年 5 月 25 日

この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号-1

東京都市計画地区計画 石神井公園駅南地区地区計画の案に関する
区民意見の要旨および区の見解について

石神井公園駅南地区地区計画の案については、下記の日程で案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○ 案縦覧等

- ・案縦覧期間 : 平成24年3月21日～4月4日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通(1名)

意見書の要旨	区の見解
<p>地区計画案については、速やかに都市計画決定してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区が作成した地区計画原案は、地域住民が約2年半にわたり協議、検討して作ったまちづくり計画の内容を踏まえたものとなっている。 ・地区計画は、商店街利用者が安全で安心して買い物することができ、賑わいと開放感のある商業空間を形成するための土台作りの第一歩になるとともに、将来にわたって石神井公園のまちづくりの礎となることを確信している。 	<p>区では、石神井公園駅南地区について、土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、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、地区計画については、都市計画法および練馬区まちづくり条例に基づき、適正に手続きを進めてまいります。</p>

東京都市計画地区計画 石神井公園駅南地区地区計画の原案に関する
区民意見の要旨および区の見解について

石神井公園駅南地区地区計画の原案については、下記の日程で原案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○ 原案縦覧等

- ・原案縦覧期間 : 平成24年1月4日～1月25日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 3通(7名)

	意見書の要旨	区の見解
1	<p>原案のとおり速やかに都市計画決定してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区が作成した地区計画原案は、地域住民が約2年半にわたり協議、検討して作ったまちづくり計画の内容を踏まえたものとなっている。 ・地区計画は、商店街利用者が安全で安心して買い物することができ、賑わいと開放感のある商業空間を形成するための土台作りの第一歩になるとともに、将来にわたって石神井公園のまちづくりの礎となることを確信している。 	<p>区では、石神井公園駅南地区について、土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、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、地区計画については、都市計画法および練馬区まちづくり条例に基づき、適正に手続きを進めてまいります。</p>
2	<p>既存不適格建築物に対する高さの最高限度の緩和の認定基準について以下のとおり要望する。</p> <p>(1) 駅前商業地区において、建築物の高さの最高限度の緩和基準とその考え方を示してほしい。</p>	<p>(1) 駅前商業地区内における既存不適格建築物に対する高さの最高限度の緩和認定基準の考え方は、地区計画制定時に既に建っている建築物について、つぎの建て替えの際は現在の建築物と同等の規模を認めようというものです。</p> <p>その内容は、練馬駅北口地区地区計画</p>

	<p>(2) 上記基準が、高度地区の緩和基準と同等の場合、高度地区の基準の現況の規模の範囲内で建て替えを認める具体的な取り扱いを示してほしい。</p> <p>また、上記基準が、高度地区の基準と異なる場合は、その内容等について示してほしい。</p> <p>(3) 既存不適格建築物の指定容積率500%の消化が可能かどうか、検証・確認してほしい。</p> <p>(4) 駅前商業地区の集合住宅を購入した者の意見に配慮、尊重して取り扱ってほしい。</p>	<p>で定めている既存不適格建築物の緩和認定基準に倣ったものにする方向です。</p> <p>(2) 高度地区における既存不適格建築物の高さの最高限度の緩和基準は、可能な限り高さを抑える趣旨で規定していますが、本地区計画では、(1)で述べたように、つぎの建て替えの際は現在の建築物と同等の規模は認めようというものです。</p> <p>本地区計画における緩和基準の概要としては、建て替えの前後で、敷地面積や高さ、階数、水平投影面積のほか、高さの最高限度を超える部分において水平投影部分の形状、見付面積、日影を生じさせる部分の面積という具体的な項目を定めて比較する内容としています。</p> <p>(3) 駅前商業地区では、指定容積率500%を活用できるよう勘案して、高さの最高限度を35mと定めており、容積率の消化は可能であると考えております。</p> <p>(4) 上記のとおり緩和認定基準を定めることで、高さの既存不適格建築物の扱いについて配慮しております。</p>
3	<p>地区計画の見直しと都市計画決定の延期を以下の理由により要望する。</p> <p>(同一意見5名)</p> <p>(1) 地権者等の合意形成がなされないまま、昨年9月に「まちづくり計画案」、11月に「地区計画(素案)」、本年1月に「地区計画(原案)」と計画が進んでいる。昨年9月のまちづくり計画案の説明会においても、質問に対して区の考え方を述べているだけで、質問者は納得していない。また、1月の原案説明会で地権者の合意状況として「概ね了承」した件数が149件中92件と示されたが、了承する範囲や項目が不明確であり、合意形成がなされているとは考えられない。</p>	<p>(1) 地区計画原案は、「石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会」が昨年10月に策定した「石神井公園駅南地区まちづくり計画」の内容を踏まえて作成しています。「石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会」は、石神井公園商店街振興組合と周辺3町会からの被推薦者と公募委員からなり、約2年半の議論を経て、「まちづくり計画」を策定しました。「まちづくり計画」の策定にあたっては、協議会での議論の経過をかわら版で周知するとともに、アンケート調査や路線別懇談会、個別説明を実施するなど、地域住民の意見を広く伺い計画に反映</p>

<p>(2) 地区計画の原案が道路整備を優先した内容となっている。道路整備を優先することは、まちづくり計画の目標である「緑の風が薫り街の賑わいが交差する、安らぎのあるまち石神井」というスローガンと相容れない。特に公園通りは、道路が拡幅され歩車分離が進むと車の通行がスムーズになり、通行人は道路を渡っての商店への移動がしにくくなる。また、補助 132 号線、補助 232 号線と接するため、両道への抜け道に使われる。</p> <p>(3) 説明会に交通や防災を担当する警察署や消防署の担当者が出席していない。真のまちづくりを推進するには、縦割りではなく、横断的な議論のできる場で一方通行化等についての意見調整を図るべきである。</p> <p>(4) スローガンどおりのまちづくりを目指すのであれば、パークアンドライドなどの手法を用い、公園周辺から車を排除すべきではないか。駅から公園へのアクセスとして歩行者優先道を整備するなど安心して歩いて公園に至る導線が確保できれば、石神井公園の環境にふさわしいテナントの誘致が進むと考える。</p>	<p>するよう取り組まれてきました。</p> <p>区では、このような経過でまとめられた「まちづくり計画」については、地域住民の皆様のご理解が得られているものと受け止めており、地区計画についても、都市計画法および練馬区まちづくり条例に基づき、適正に手続きを進めてまいります。</p> <p>(2) 地区計画は、土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、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策定します。</p> <p>なお、公園通りをはじめとする商店街通りについては、石神井公園に向かい、楽しく安心して歩けるよう、具体の整備について、引き続き、地域住民の皆様とともに協議、検討を行ってまいります。</p> <p>(3) 地区計画素案説明会や原案説明会は、区が作成した計画の内容を説明する趣旨で開催したものであり、警察や消防の担当者の出席は、当初から想定しておりません。</p> <p>なお、まちづくりを進めるにあたっては、これまでも警察等の関係機関とは適宜協議を行っておりますが、一方通行化に向けては、今後、地域住民の皆様とともに関係機関に働きかけをしてまいります。</p> <p>(4) 地区内の楽しく安全で安心して歩ける歩行環境の整備については、地区計画策定後も引き続き取り組むべきまちの課題であると認識しているところです。今後も「緑の風が薫り街の賑わいが交差する、安らぎのあるまち石神井」の実現に向けて、地域住民の皆様とともに取り組んでまいります。</p>
---	--