

これまでの検討経緯と今後の予定

大泉・石神井・三原台周辺地区 まちづくり構想 策定（平成27年7月）

まちづくり検討会（令和2年1月～）



まちの将来像の作成

まちの将来について、「こんなまちにしたい！」「こんなまちにはしたくない！」といった意見を取りまとめ、「まちの将来像」を3D動画で作成しました。

今ココ！

まちづくりルールの検討

作成した「まちの将来像」に基づき、将来像を実現するために必要な、具体的なまちづくりルールを検討しています。

検討会のまとめ

検討会で検討した内容を取りまとめ、アンケート等で住民の皆様の意見をいただき、まちづくり検討会の案を作成していきます。



令和5年度以降

まちづくりルール（地区計画） の策定

まちづくりルールの案を、説明会等で住民の皆様に周知し、意見をいただきながら、関係機関との協議を行い、まちづくりルールを策定していきます。

本地区の「まちづくりルール」について 皆さまのご意見をお寄せください！

- ・P.2、3の『まちづくりルール』について、皆さまからのご意見・ご感想をお聞かせください。
- ・右記のQRコードをスマホ等で読み込み、WEBで回答をお願いいたします。
また、WEBでのご回答が難しい場合は、P.1「お問合せ先」のe-mail、またはFAX番号に回答の送付をお願いいたします。（様式は問いません。お名前・ご住所をご記載ください）



募集期間：令和5年4月末まで

今後のまちづくり検討会

来年度以降の検討会では、『まちづくりルール』に対する区民の皆様からのご意見も参考にしながら、引き続き具体的なまちづくりのルール等についての検討を進めてまいります。

大泉・石神井・三原台周辺地区 まちづくり通信

第5号 令和5年(2023年)3月



練馬区



発行：練馬区 都市整備部
新宿線・外環沿線まちづくり課

大泉・石神井・三原台周辺地区の 『まちづくりルール』を検討しています！

「大泉・石神井・三原台周辺地区 まちづくり検討会」では、委員の皆様と「将来、このまちにどうなってほしいか」「このまちに必要な施設・不要な施設は何か」等、様々な議論を重ねてきました。現在は、外環の2沿道を含む、大泉・石神井・三原台周辺地区において、検討した将来イメージを実現させるために必要な「まちづくりルール」を検討しています。

これまでの検討会開催概要

- ▶第9回検討会 開催日：令和4年8月31日（水）
テーマ 外環の2沿道のまちづくりルールについて（その1）
- ▶第10回検討会 開催日：令和4年11月15日（火）
テーマ 外環の2沿道のまちづくりルールについて（その2）
- ▶第11回検討会 開催日：令和5年1月31日（火）
テーマ 住宅地・商業地等（外環の2沿道以外）のまちづくりルールについて

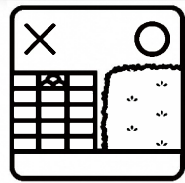


「まちづくりルール」の検討状況は P.2・3 へ

お問合せ先

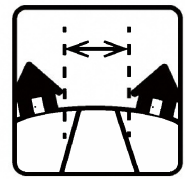
練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課 まちづくり担当係
電話：03-5984-1278 FAX：03-5984-1226
e-mail：EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

検討しているまちづくりルール 下記の6項目について、地区ごとに検討をしています。



■垣またはさくの構造の制限

災害時の安全性やまちの景観等を考慮し、ブロック塀の高さを制限し、生垣や軽量フェンス等を設置するよう定めるルールです。



■建築物の壁面の位置の制限

災害時の安全性や住環境等を考慮し、道路境界線から建物の壁面までの距離や、建物と建物の間の距離を定めるルールです。



□建築物の形態または色彩その他意匠の制限

まちの景観や住環境等を考慮し、建物の形状や色彩を制限したり、看板等の工作物の設置を制限するルールです。



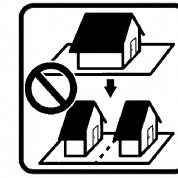
■建築物の高さ・容積率の最高限度

まちの景観や住環境等を考慮し、建物の高さや、容積率を制限するルールです。現状、練馬区では各用途地域ごとに、既に制限が設定されています。



■建築物の用途の制限

まちの景観や住環境等を考慮し、建築できる建物の用途を制限するルールです。



■敷地面積の最低限度

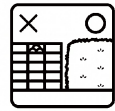
災害時の安全性や住環境等を考慮し、敷地を分割できる面積の最低限度を定めるルールです。現状、練馬区では、各用途地域ごとに、既に制限が設定されています。

……など

『まちづくりルール』に関する検討会での主な意見

本地区では、現在、まちの特徴ごとに4つの地区を設定し、それぞれに適したまちづくりルールを検討しています。

全地区共通



■垣またはさくの構造の制限

- ・ブロック塀の高さは60cmまでにした方がよい。
- ・ブロックの上はフェンスにするのがよい。
- ・防犯のため、見通しが良い垣が望ましい。
- ・生垣を設置する場合、歩道を塞がないようにしたい。



■建築物の高さ・容積率の最高限度

- ・現在定められている規制以上の規制は不要。



【凡例】

外環の2沿道地区 (外環の2の沿道の地区)
住居地区 (閑静な住宅街が主体の地区)
複合地区 (住居地区とにぎわい地区の中間の地区)
にぎわい地区 (商業地や都市計画道路沿道が主体の地区)

外環の2沿道地区



□建築物の形態または色彩その他意匠の制限

- ・建物の色彩は「制限すべき」「制限するべきでない」の両論あり。
- ・建物の一部にアクセントカラーの使用を認めた方がよい。
- ・屋上広告物や点滅する看板は規制した方がよい。



■建築物の用途の制限

- ・第一種住居地域や第一種中高層住居専用地域の内容と近い制限が望ましい。
- ・パチンコ店等は制限した方がよい。
- ・にぎわいを損なうような制限まではかけない方がよい。



■建築物の壁面の位置の制限

- ・道路境界線からの壁面の位置を制限した方がよい。(歩道が広ければ不要)
- ・隣地境界線からの壁面の位置の制限は「50cm」またはそれ以上とするのがよい。



■敷地面積の最低限度

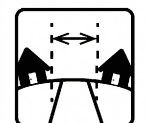
- ・現在の最低限度またはそれ以上に設定するのがよい。
- ・沿道の敷地にはある程度ゆとりがあった方がよい。

住居地区



□建築物の形態または色彩その他意匠の制限

- ・奇抜な色の建物は制限した方がよい。
- ・点滅する看板は規制した方がよい。



■建築物の壁面の位置の制限

- ・風通しを良くするため、隣家の間には余裕があった方がよい。



■敷地面積の最低限度

- ・狭小住宅が増えることは避けたい。
- ・個人の利益を考えると細かく分割できた方がよいが、まち全体を考えると敷地は広い方が良く、悩ましい。

にぎわい地区



□建築物の形態または色彩その他意匠の制限

- ・商業地なので、建物の色彩を制限しない方がよい。
- ・奇抜な色の建物はまちを安っぽく見せてしまうのでは。



■建築物の用途の制限

- ・ラブホテルは規制するべきだと思うが、宿泊施設はあってもよいのでは。



■建築物の壁面の位置の制限

- ・商店が並ぶ所では、建物の間は狭くてもよい。



■敷地面積の最低限度

- ・ある程度の最低敷地面積の制限は必要では。

複合地区



□建築物の形態または色彩その他意匠の制限

- ・奇抜な色の建物は制限した方がよい。
- ・点滅する看板は規制した方がよい。



■建築物の用途の制限

- ・パチンコ店、キャバレー、ラブホテル等の建築を制限した方がよい。



■建築物の壁面の位置の制限

- ・風通しを良くするため、隣家の間には余裕があった方がよい。



■敷地面積の最低限度

- ・狭小住宅が増えることは避けたい。