

本日の内容

- 1 開会
- 2 前回の振り返り（別紙）
- 3 地区計画の方針と内容（動画）
  - ①土地利用の方針
  - ②地区施設の整備の方針
  - ③地区計画の内容
- 4 今後の検討の進め方（動画）
- 5 意見交換

# 地区計画の方針と内容

# 氷川台駅周辺地区の課題と検討方法

課 題	地区計画で検討	地区計画以外で 検討
駅周辺のにぎわい・ 利便性の維持・向上	● (建築物等の用途の制限)	●
駅へのアクセス改善	● (地区施設)	●
地区内の道路交通の 安全性向上	● (建築物の壁面の位置の制限、壁面後 退区域における工作物の設置の制限)	●
住環境の維持・向上	● (敷地面積の最低限度、建築物の壁面 の位置の制限等 )	●
緑と自然の活用	● (地区施設)	●
災害への備え	● (垣または柵の構造の制限)	●
放射36号線の整備状 況の共有が必要	—	●

# 地区計画の構成

## 《地区計画の構成》

### 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

#### ア.地区計画の目標

#### イ.土地利用の方針

#### ウ.地区施設の整備方針

#### エ.建築物等の整備方針

### 地区整備計画

地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

#### ア.地区施設の配置及び規模

#### イ.建築物等に関する事項

# 地区計画の目標（案）（前回提示）

## 氷川台駅周辺地区地区計画 目標（案）

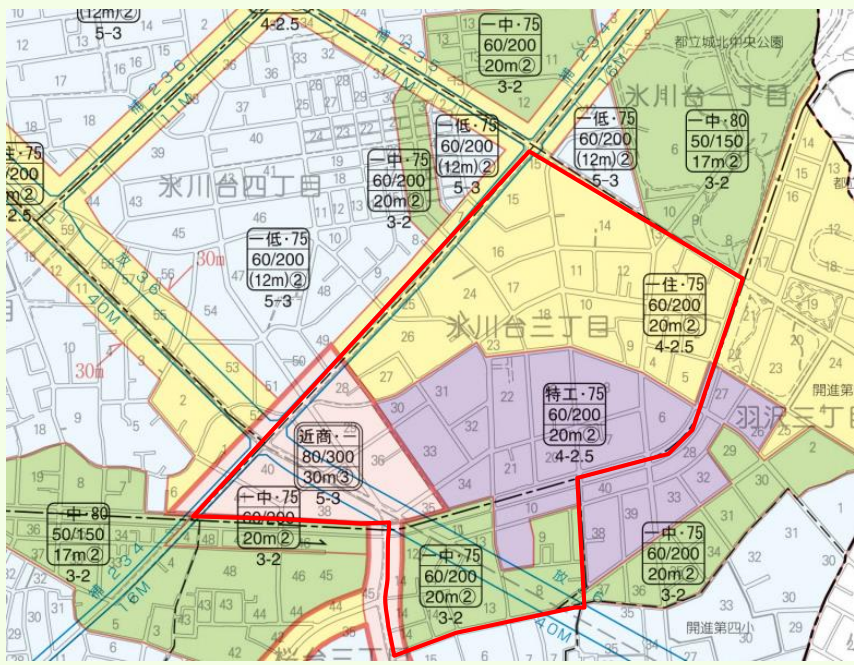
- 地域住民の利便性を確保する氷川台駅周辺は地域生活の中心として駅前にながさわしい土地利用を促進する
- 駅の利便性を向上するアクセスの改善を図る
- 良好な住環境を維持する地域周辺の自然を活かした落ち着いた住宅街の街並みの保全および向上を図る



- 土地利用の方針（案）
- 地区施設の整備の方針(案)
- 建築物等の整備の方針(案)

# 土地利用の方針（地区の区分）

## 用途地域図



## 羽沢・桜台地区 地区計画



用途地域の境界

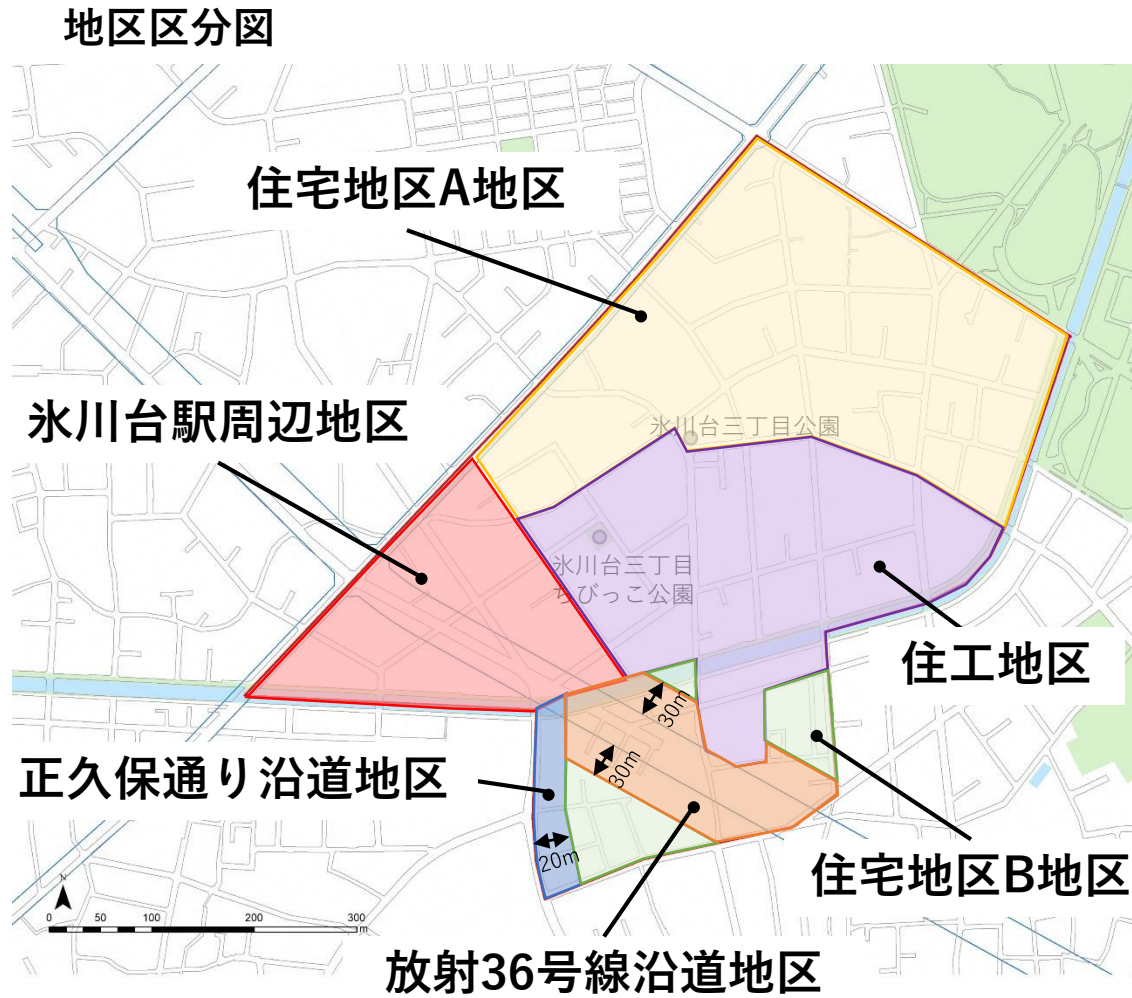


隣接する地区との連続性



## 氷川台駅周辺地区 地区区分(案)

# 土地利用の方針（地区の区分）





# 土地利用の方針（案）

土地利用の方針(案)	関連計画等との関係
<p><b>1 氷川台駅周辺地区</b>            日常の生活を支える利便施設を中心の立地によるにぎわいあるまちの拠点を形成を図る。</p>	<p>重点地区まちづくり計画と整合性</p>
<p><b>2 放射36号線沿道地区</b>            中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図る。</p>	<p>重点地区まちづくり計画、羽沢・桜台地区地区計画との連続性</p>
<p><b>3 正久保通り沿道地区</b>商業施設や生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成を図るとともに、住環境に配慮した土地利用を図る。</p>	
<p><b>4 住工地区</b>            工業と住環境の共存に配慮した土地利用を図る。</p>	
<p><b>5 住宅地区A地区</b>            中層集合住宅等が立地する良好な住環境の保全と向上を図る。</p>	
<p><b>6 住宅地区B地区</b>            低層住宅等が立地する住環境の保全と向上を図る。</p>	



# 地区施設の整備の方針(案)

## 地区施設の整備の方針(案)

### 1 道路

- ・歩行者の利便性と安全性の向上のため、放射36号線の横断に寄与する歩行者専用道路を整備する。
- ・緊急車両等の円滑な通行を確保するため、練馬区道路網計画に基づく主要生活道路の交差部に適切な隅切りを設置し、安全性の向上を図る。

### 2 公園・緑地

- ・既存の公園を保全し、新たな公園・緑地等の整備に努める。

# 地区施設の例（平和台駅東地区地区計画）

## 参考 平和台駅東地区地区計画 地区整備計画

地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考
	道路	歩行者専用道路1号	2～5m	約75m	新設（昇降機能含む。）
	種類	名称	面積	備考	
	公園	地区公園1号 地区公園2号 地区公園3号	約250㎡ 約1,450㎡ 約1,080㎡	既設（平和台えのき児童遊園） 既設（北町なかよし公園） 既設（わらべ児童遊園）	
	緑地、広場 その他の 公共空地	緑地1号	約180㎡	既設（平和台梨の木緑地）	

# 建築物等の整備の方針(案)

## 建築物等の整備の方針（案）

- 1 日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成や幹線道路の後背住宅地に配慮し、健全な街並みを形成するため、**建築物等の用途の制限**を定めます。
- 2 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある快適な住環境を保全するため、**建築物の敷地面積の最低限度**を定めます。
- 3 住環境に配慮しながら連続性のある街並みを形成するため、**建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限**を定めます。
- 4 道路空間の安全性・防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、**壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定める。
- 5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、みどり豊かな街並みを形成するため、**垣または柵の構造の制限**を定めます。

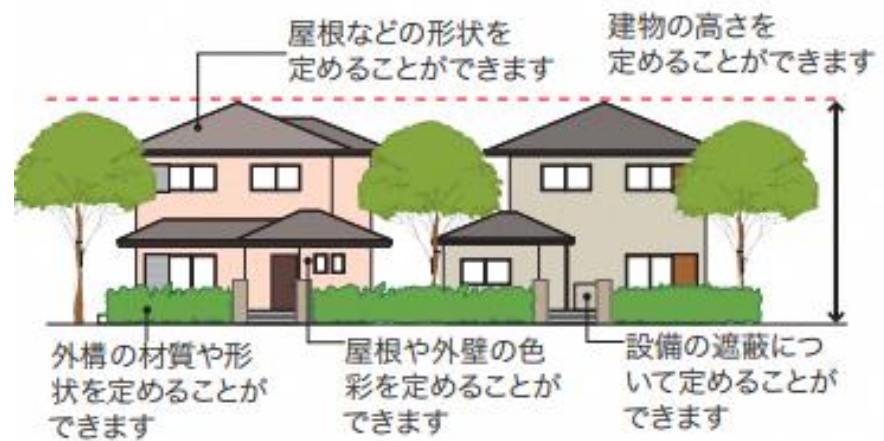
# 建築物等の制限（建替ルール）

## 建築物等の制限（建替ルール）

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の容積率の最高限度または最低限度
- ③ 建築物の建蔽率の最高限度
- ④ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤ 壁面の位置の制限

- ⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度または最低限度
- ⑧ 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
- ⑨ 建築物の緑化率の最低限度
- ⑩ 垣または柵の構造の制限

### ■建築物等について定められることの例



# 建築物等の制限（建替ルール）

## （１）建築物等の用途の制限

地区内にふさわしくない用途を制限し、立地を防ぐことや  
地区に適した建物の用途を指定して立地を誘導  
することができます。



対応する課題

駅周辺のにぎわい・  
利便性の維持・向上  
住環境の維持・向上

## （２）建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止したり、  
共同化等による土地の高度利用を促進するこ  
うことができます。



対応する課題

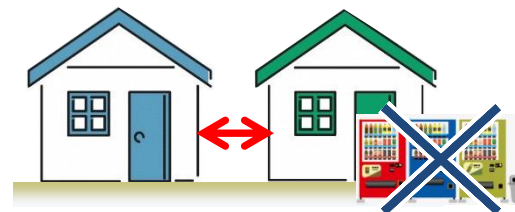
住環境の維持・向上

## （３）壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部  
空間をつくることができます。

## （４）壁面後退区域における 工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置  
を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間を  
つくるすることができます。



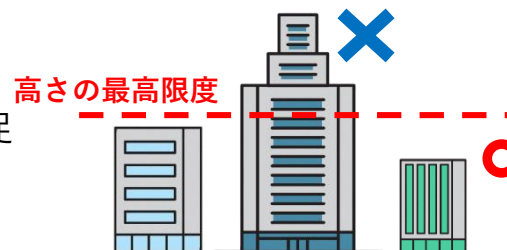
対応する課題

地区内の道路交通の  
安全性向上  
住環境の維持・向上

# 建築物等の制限（建替ルール）

## （５）建築物等の高さの最高限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

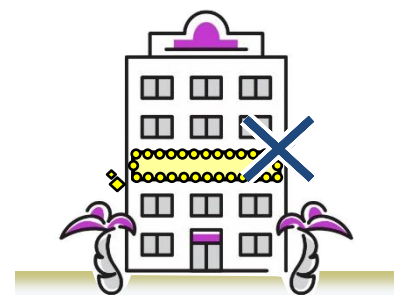


対応する課題

住環境の維持・向上

## （６）建築物等の形態または色彩 その他の意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。



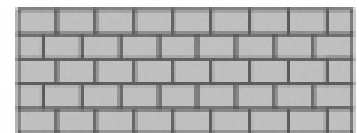
対応する課題

住環境の維持・向上

## （７）垣または柵の構造の制限

垣や柵の材料や形を決めます。災害時の安全性確保のためブロック塀等の制限ができます。

**ブロック塀**



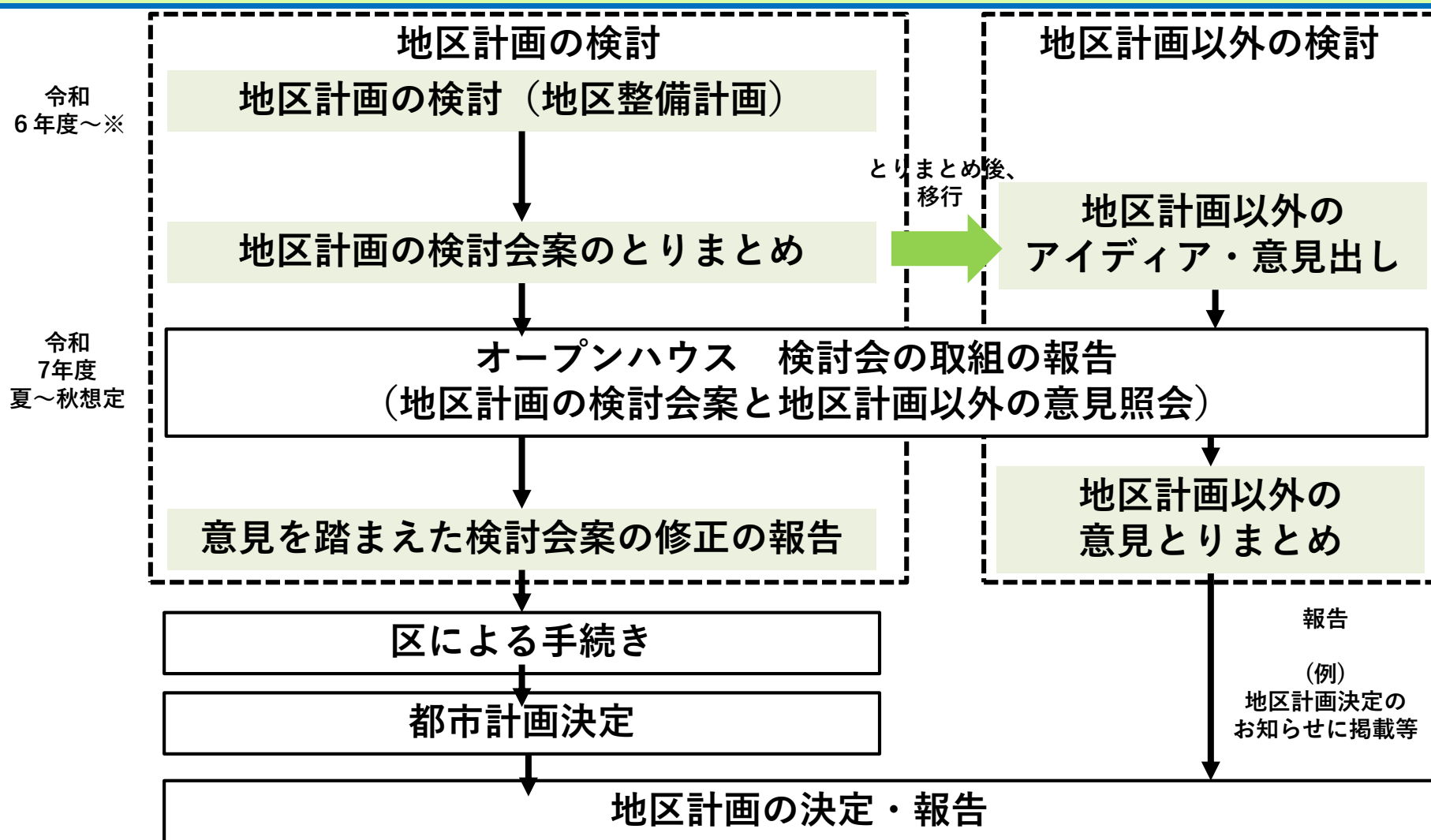
対応する課題

災害への備え

# 今後の検討の 進め方(案)



# 今後の検討の進め方(案)



※令和6年度、7年度も今年度同様、年4～5回を想定する。