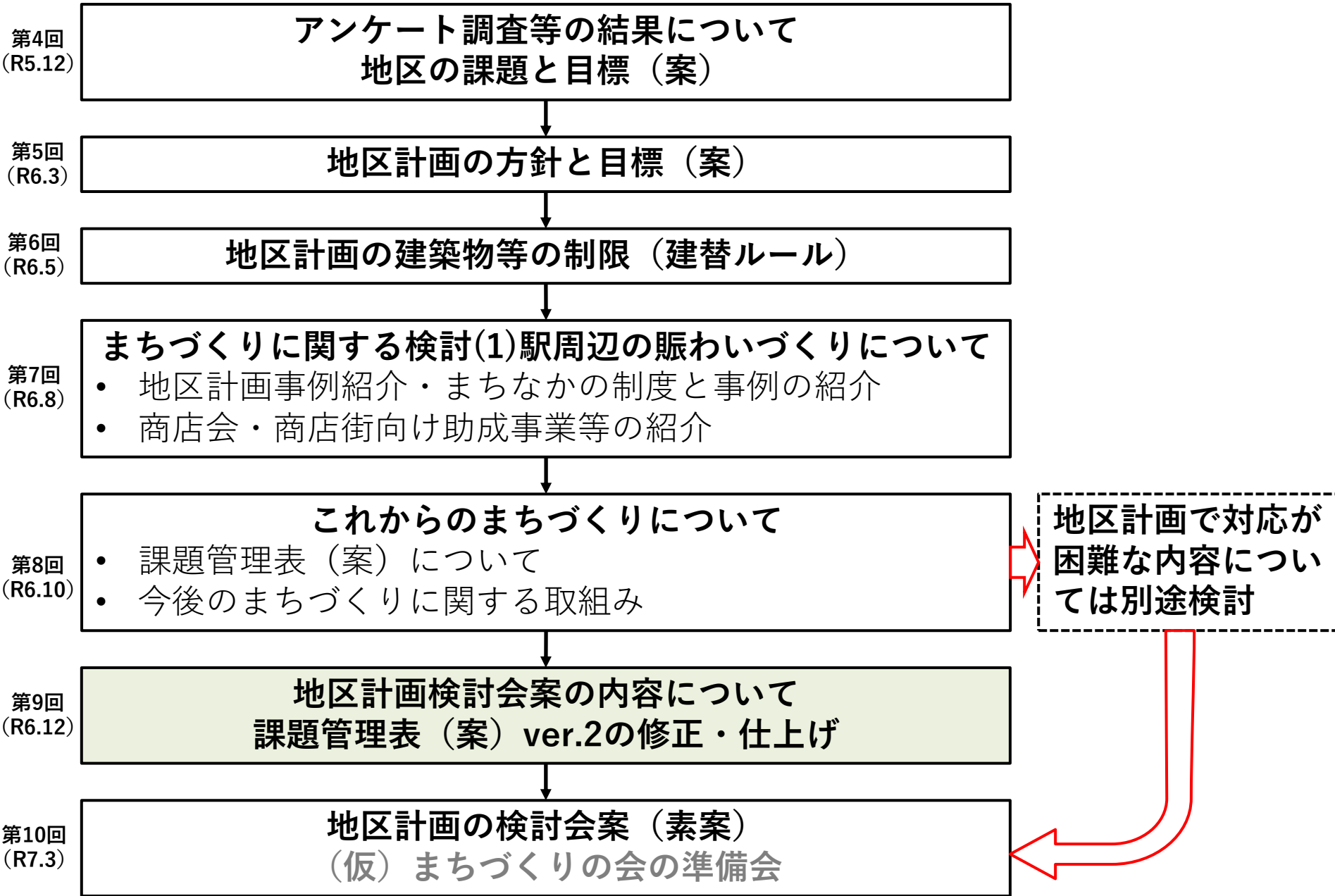


本日の内容

- 1 開会
- 2 前回の振り返り（別紙）
- 3 地区計画検討会案の内容について
 - ①用途地域等の変更（案）
 - ②目標・方針(案)
 - ③地区施設の指定（案）
 - ④建築物等の制限（案）（建替ルール）
 - ⑤意見交換 1
- 4 課題管理表について
 - ①課題管理表（案） ver.2
 - ②意見交換 2
- 5 閉会（事務連絡）

今後の地区計画検討会のテーマ



地区計画検討会案の構成

地区計画検討会案の構成

用途地域等の変更



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

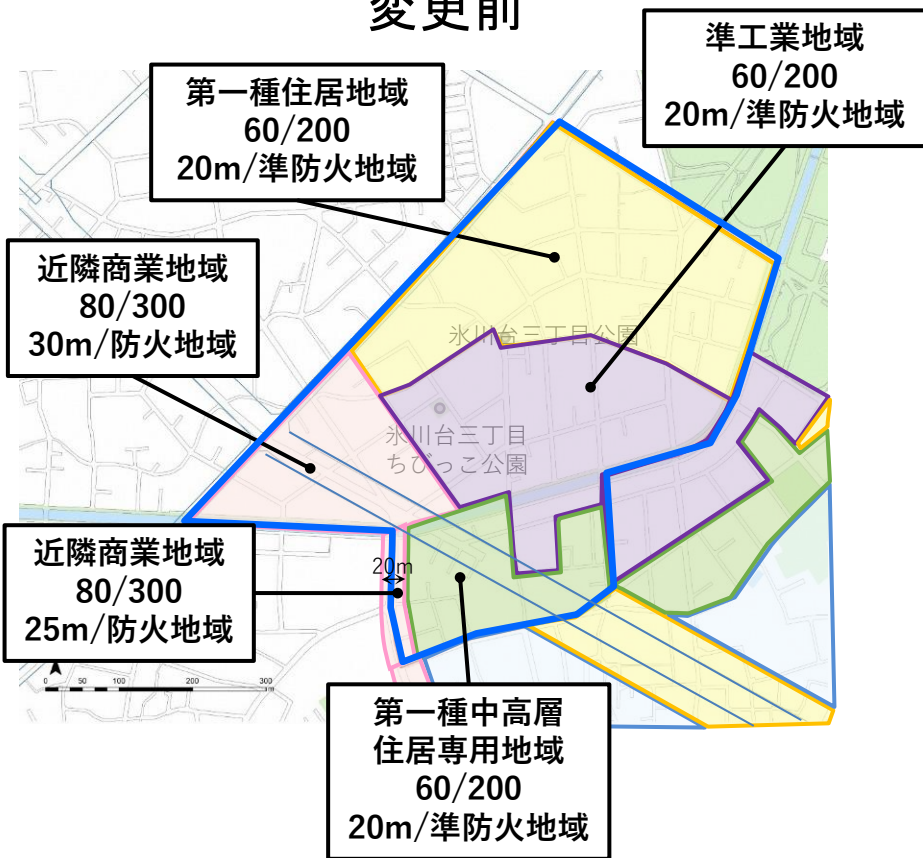
イ.建築物等に関する事項

用途地域等の変更（案）

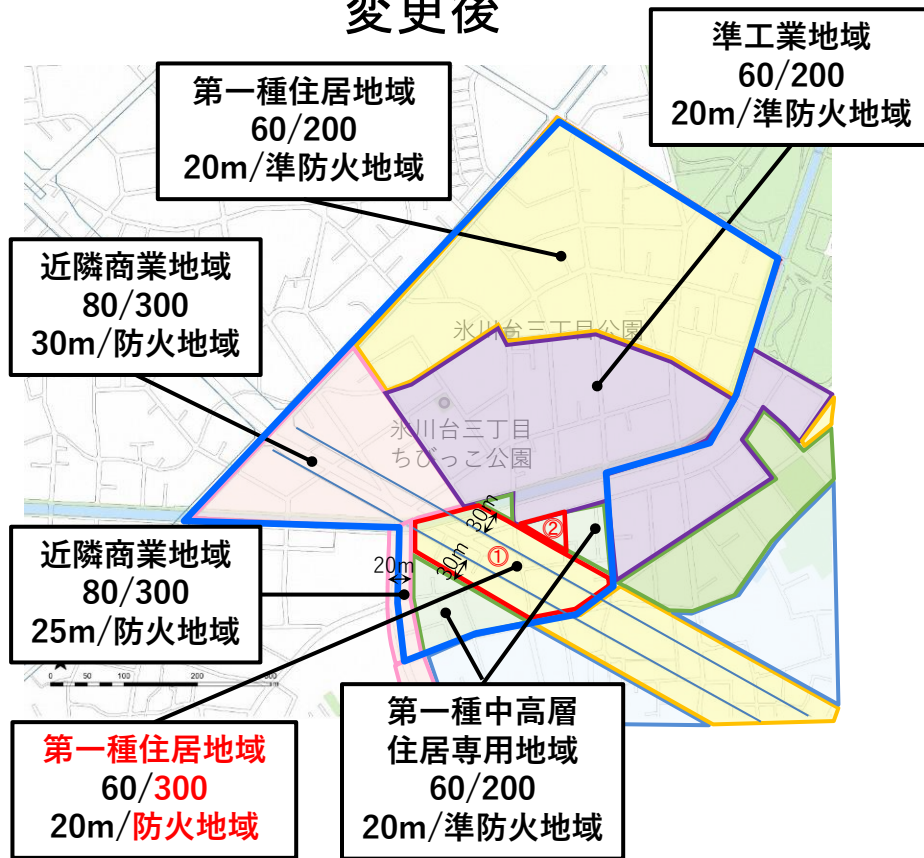
用途地域等の変更 (案)

用途地域等の変更案

変更前



変更後



凡例

用途地域
建蔽率/容積率
高さ制限/防火地域等の指定

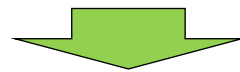
— : 変更案の内容

目標・方針（案）

地区計画の目標（案）

氷川台駅周辺地区地区計画 目標（案）

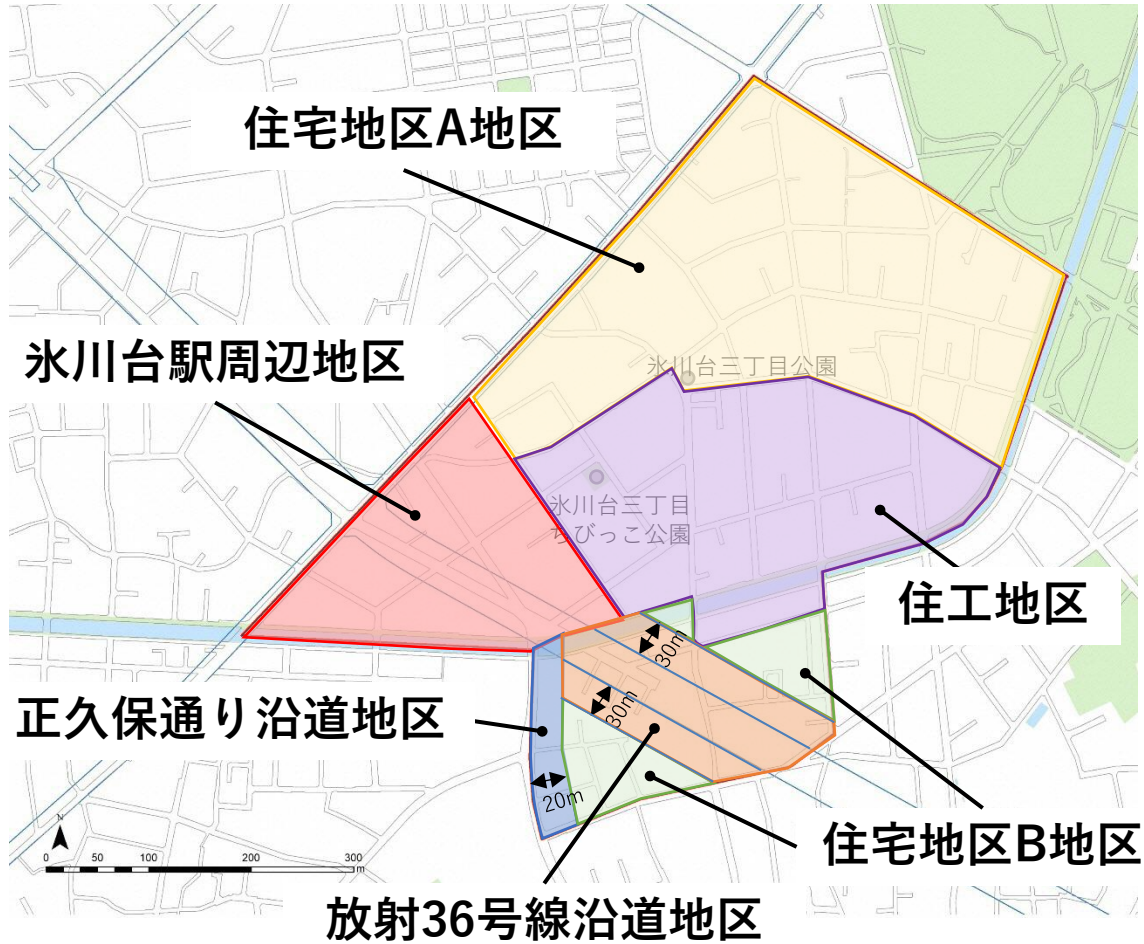
- 地域住民の利便性を確保するため氷川台駅周辺は地域生活の中心として駅前にふさわしい土地利用を促進する
- 駅の利便性を向上するためアクセスの改善を図る
- 良好な住環境を維持するため地域周辺の自然を活かした落ち着いた住宅街の街並みの保全および向上を図る



- 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（地区区分）

地区区分図（案）



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>1 氷川台駅周辺地区 日常の生活を支える利便施設の立地によるにぎわいのあるまちの拠点の形成を図る。</p>	<p>重点地区まちづくり計画と整合性</p>
<p>2 放射36号線沿道地区 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>3 正久保通り沿道地区 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>4 住工地区 工業と住環境の共存に配慮した土地利用を図る。</p>	
<p>5 住宅地区A地区 中層集合住宅や戸建て住宅が立地する良好な住環境の保全と向上を図る。</p>	
<p>6 住宅地区B地区 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

- ・氷川台駅のアクセス改善に向けて、歩行者の利便性と安全性の向上を図る。
- ・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を基本に区画道路を地区施設に位置づけ、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。

建築物等の整備の方針(案)

建築物等の整備の方針（案）

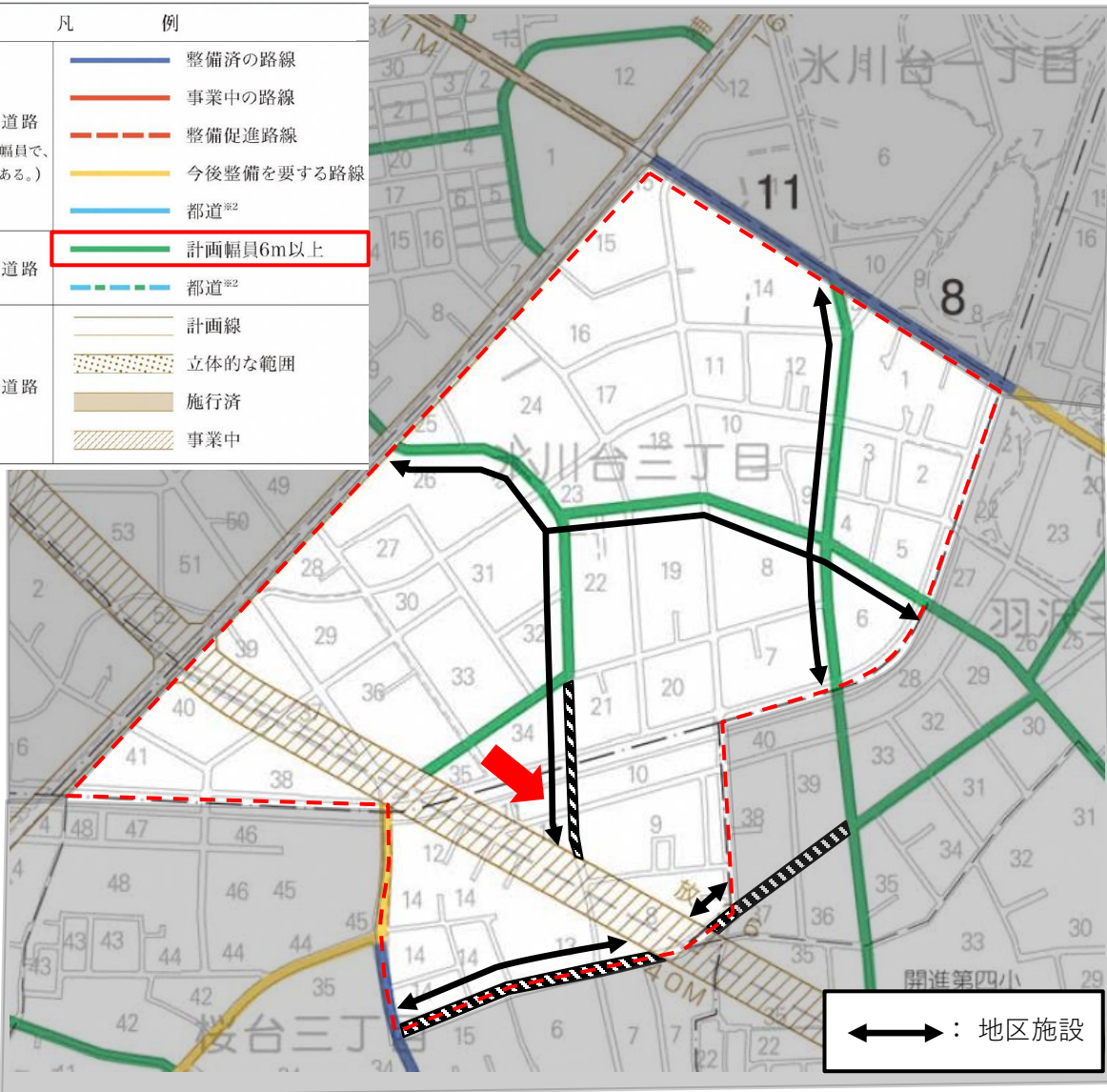
- 1 日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成や幹線道路の後背住宅地に配慮した街並みを形成するため、**建築物等の用途の制限**を定める。
- 2 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある快適な住環境を保全するため、**建築物の敷地面積の最低限度**を定める。
- 3 住環境に配慮しながら連続性のある街並みを形成するため、**建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限**を定める。
- 4 道路空間の安全性・防災性の向上及び良好な住環境の形成を図るため、**壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定める。
- 5 災害時のブロック塀等の倒壊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

地区施設の指定（案）

地区施設（道路）の指定（案）

地区施設（道路）の指定案

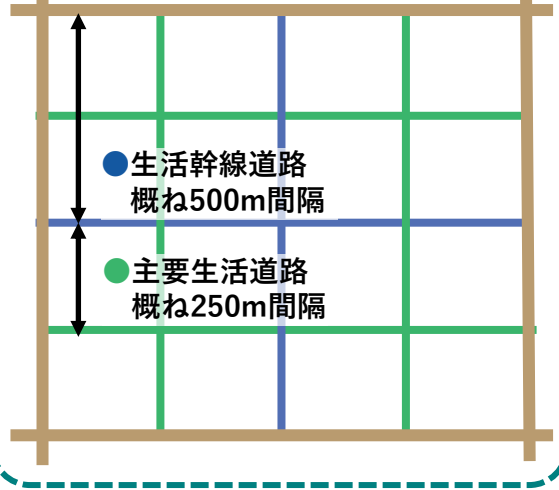
凡	例
生活幹線道路 (数字は計画幅員で、 単位はmである。)	整備済の路線
	事業中の路線
	整備促進路線
	今後整備を要する路線
	都道 ^{※2}
主要生活道路	計画幅員6m以上
	都道 ^{※2}
都市計画道路	計画線
	立体的な範囲
	施行済
	事業中



●参考：主要生活道路とは？

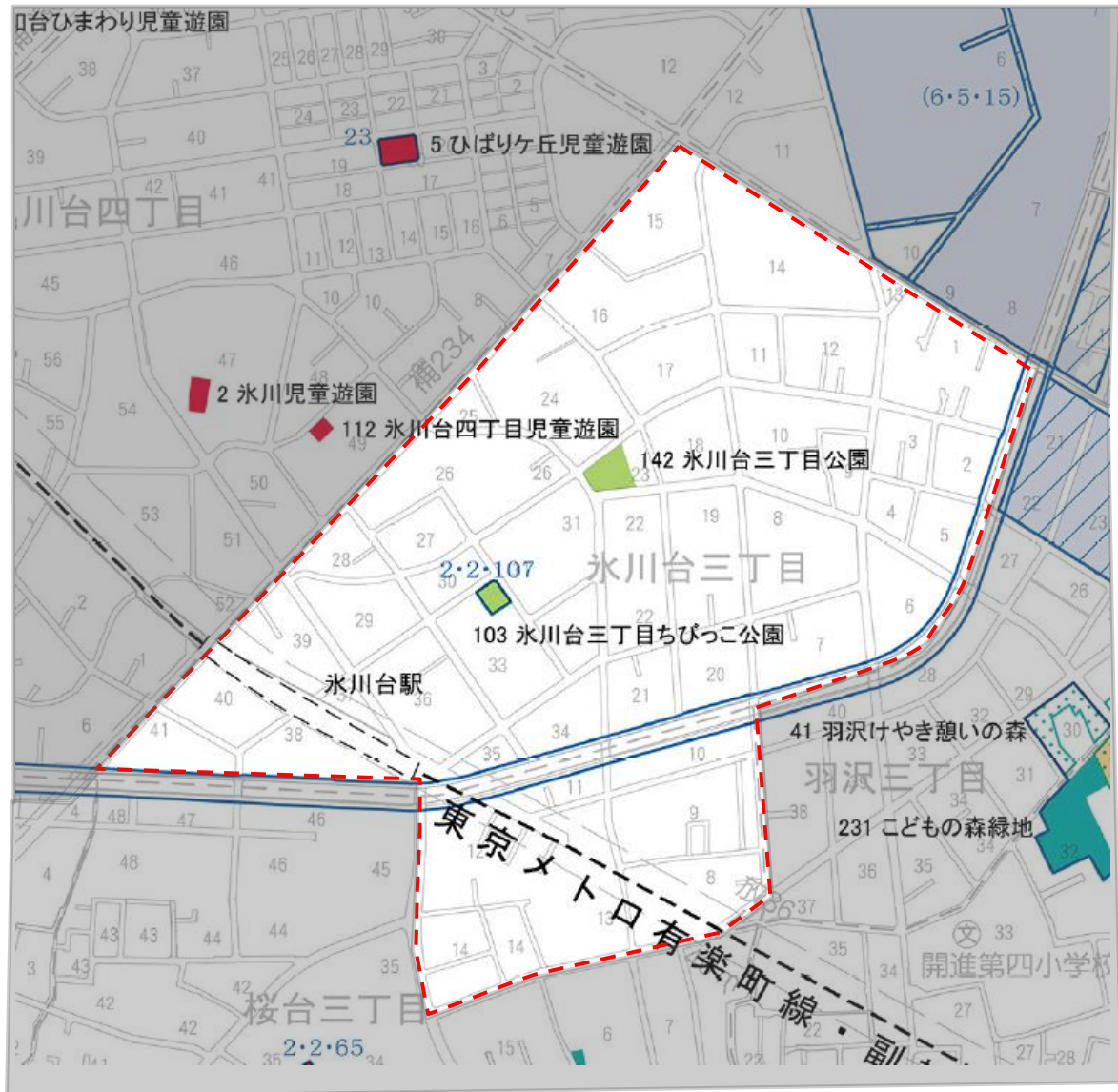
- ▶ 練馬区道路網計画では、区内の道路ネットワークを都市計画道路、生活幹線道路、主要生活道路の3種類に位置付けています。
- ▶ 主要生活道路は、地区内交通の処理、日常消防活動の向上を図るための道路となり、概ね250m間隔となるように配置されています。

●都市計画道路（放射36号線等）



地区施設（公園）の指定（案）

地区施設（公園）の指定案



凡 例	
	区立公園
	児童遊園
	緑地・緑道
	区民農園等(区有地)
	憩いの森・街かどの森
	都立公園
	公園等予定地
	都市計画公園緑地区域 特別緑地保全地区区域
	都市計画事業認可区域
	風致地区

出典：練馬区都市公園等現況図(令和5年4月現在)

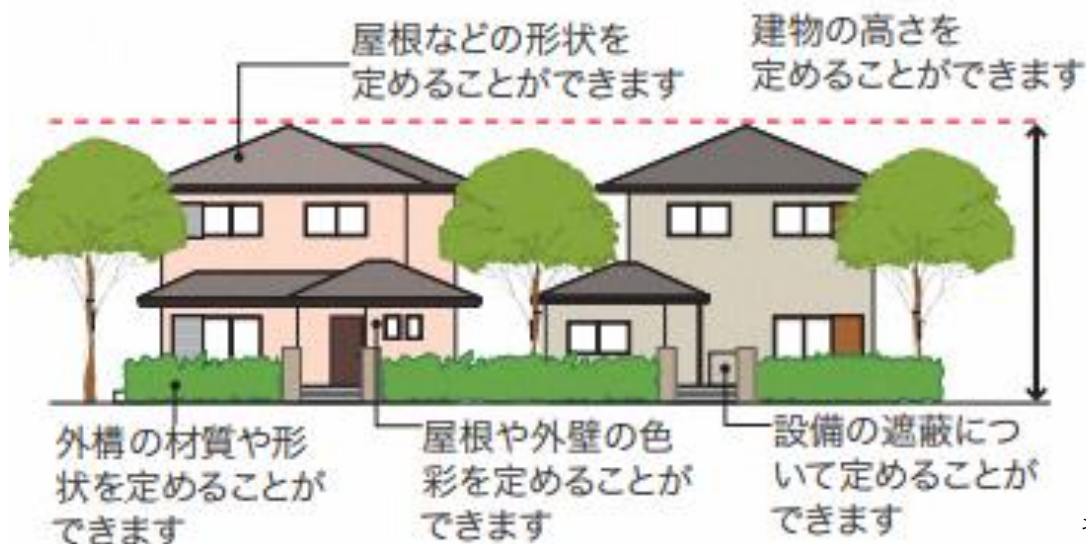
建築物等の制限（案） （建替ルール）

建築物等の制限（建替ルール）（案）

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
- 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

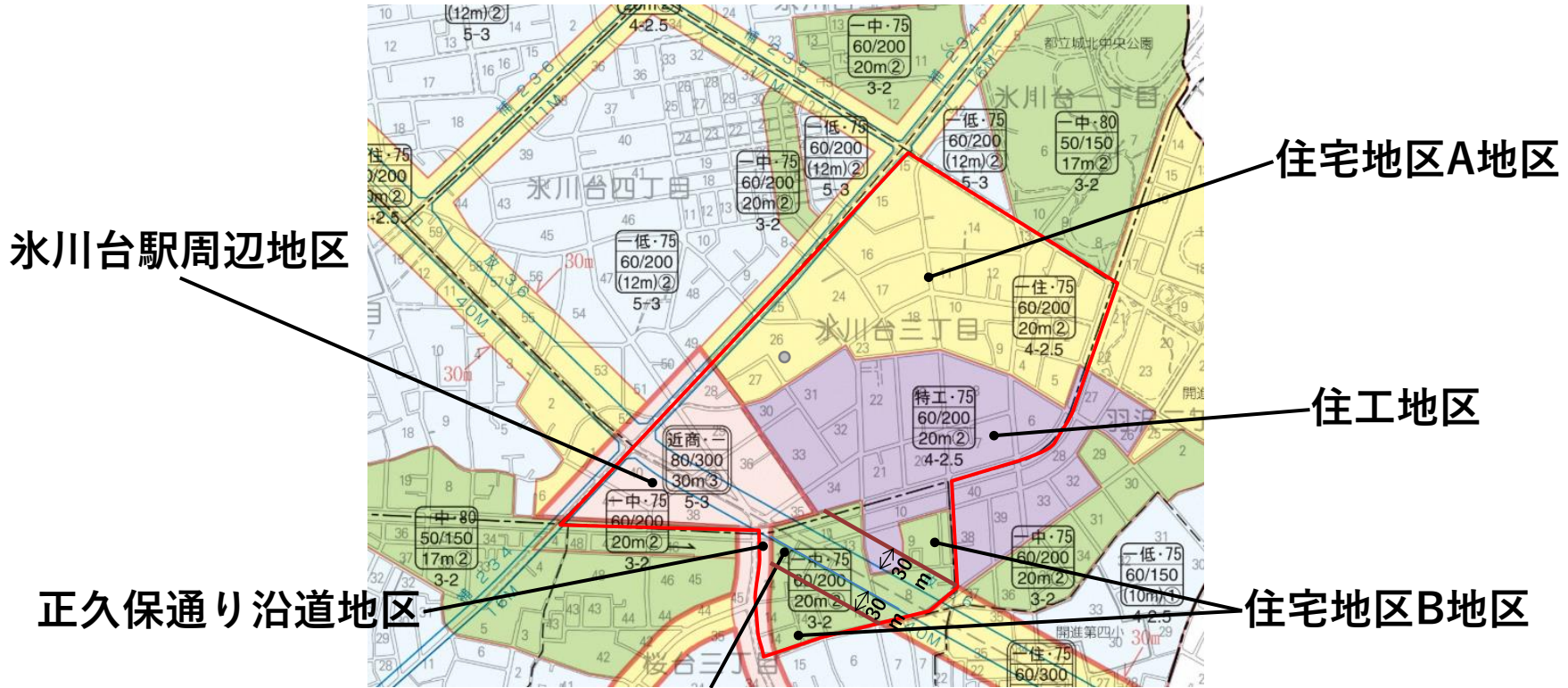
■建築物等について定められることの例



(1) 建築物等の用途の制限

上位計画等 (用途地域)

氷川台駅周辺



現況

放射36号線沿道地区

出典:練馬区都市計画図1(用途地域等) 令和6年4月現在

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
近隣商業地域	一中高住専地域 準工業地域	近隣商業地域	準工業地域	第一種住居地域	第一種中高層 住居専用地域
—	—	—	—	—	—

(1) 建築物等の用途の制限

ルール案

- 射幸心をそそるおそれがある建築物等の用途を制限し、駅周辺への店舗の誘導を促すための制限内容とする。

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
近隣商業地域	第一種住居地域	近隣商業地域	準工業地域	第一種住居地域	第一種中高層 住居専用地域
マージャン屋、 ぱちんこ屋、 その他これら に類するもの は建築しては ならない。	—	マージャン屋、ぱちんこ屋、 その他これらに類するものは 建築してはならない。	—	—	—



王子神谷駅

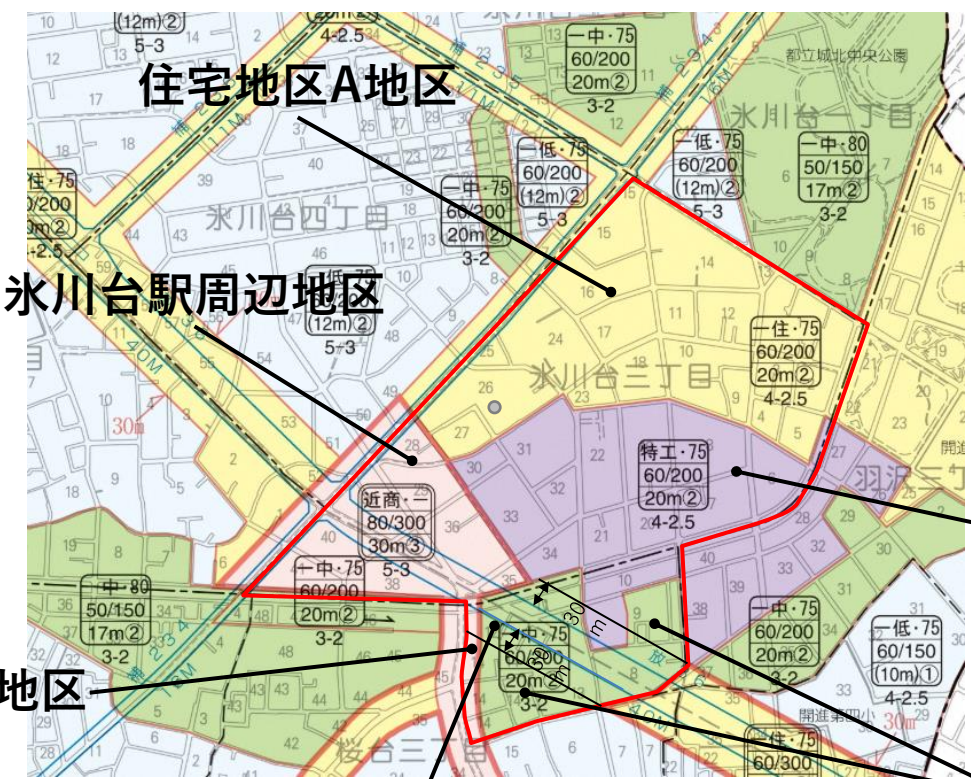


千川駅

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

上位計画等（敷地面積の最低限度）

氷川台駅周辺



現況

放射36号線沿道地区

出典：練馬区都市計画図1(用途地域等) 令和6年4月現在

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
—	75m ²	—		75m ²	

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

ルール案

- 現在、建てづまり等が課題となっている箇所は少ないが、今後も更なる建てづまりを防ぐことで良好な住環境を維持し、併せて駅周辺では土地利用を図るための制限内容とする。

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
敷地面積の最低限度：100㎡（100㎡未満に敷地を分割することはできない。）					



75㎡のイメージ

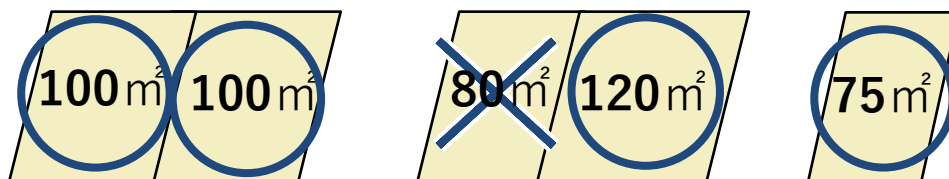


100㎡のイメージ ※写真は練馬区外で撮影したイメージです

現在

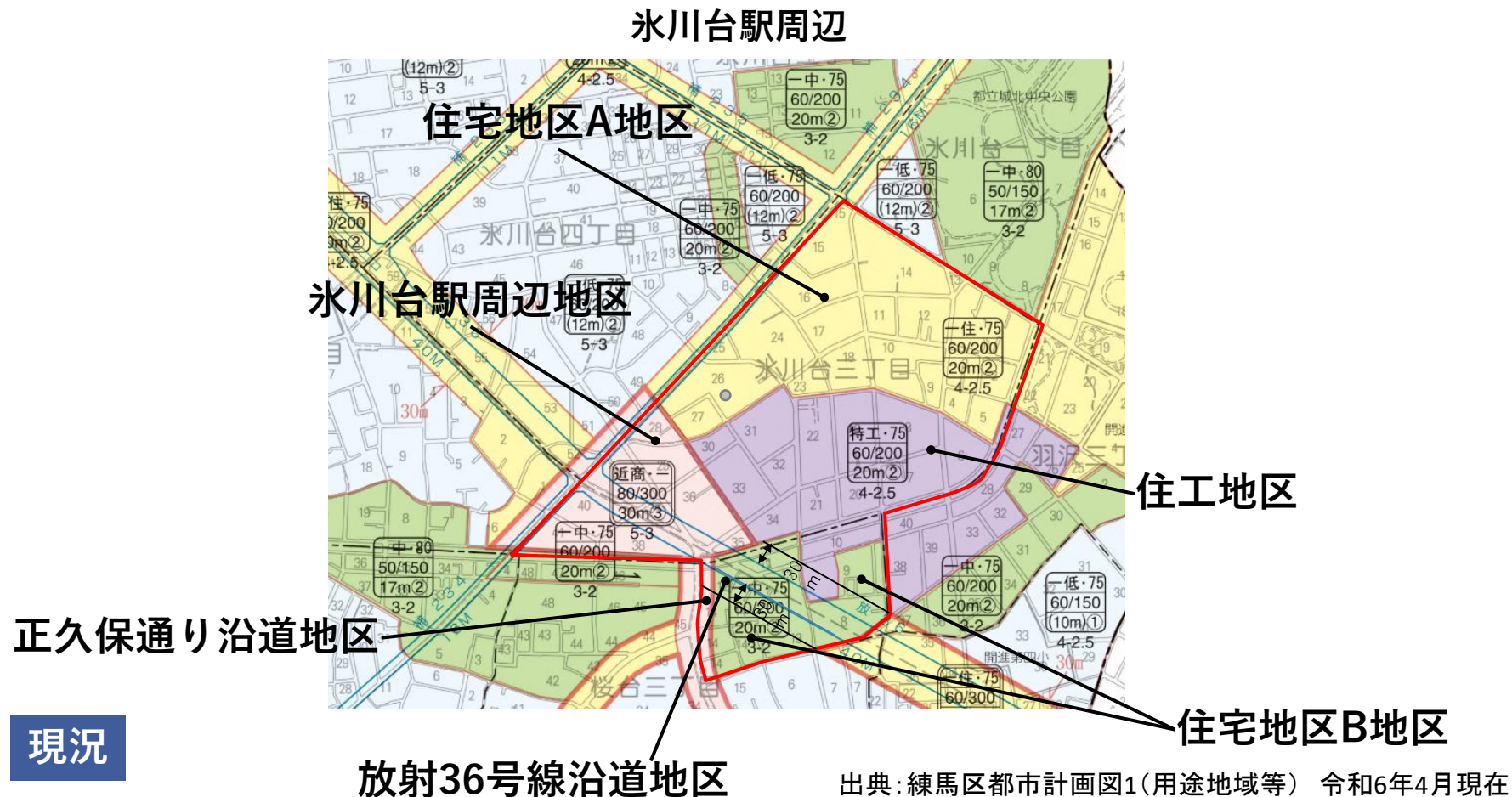


分割後



(3) 建築物等の高さの最高限度

上位計画等（高度地区）



現況

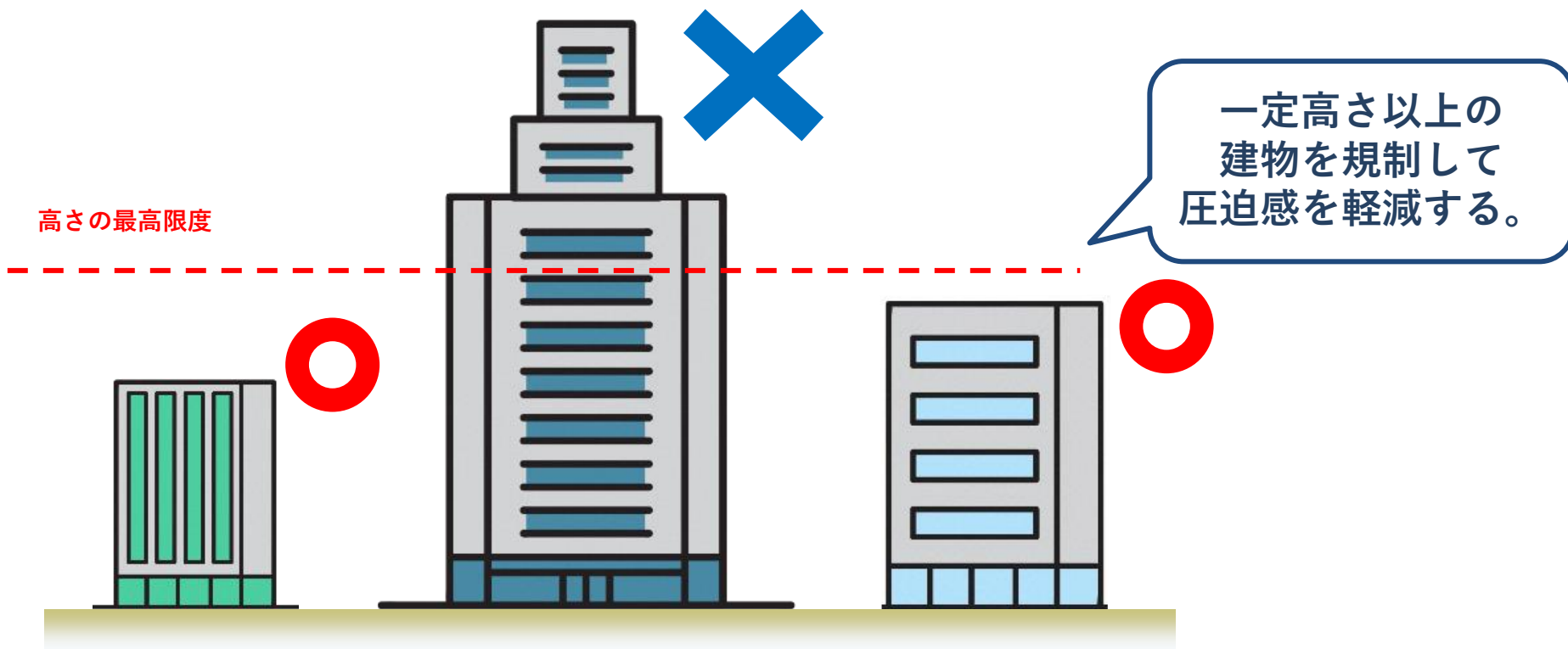
氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
30m	20m	25m	20m	20m	20m

(3) 建築物等の高さの最高限度

ルール案

- 現在の地区の住環境を保全し、景観を統一的に保つことで、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成するための制限内容とする。

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
30m	20m	25m	20m	20m	—



(4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

現況 (写真)

氷川台駅周辺地区



住宅地区A地区



住宅地区B地区



住工地区



正久保通り沿道地区



放射36号線沿道地区



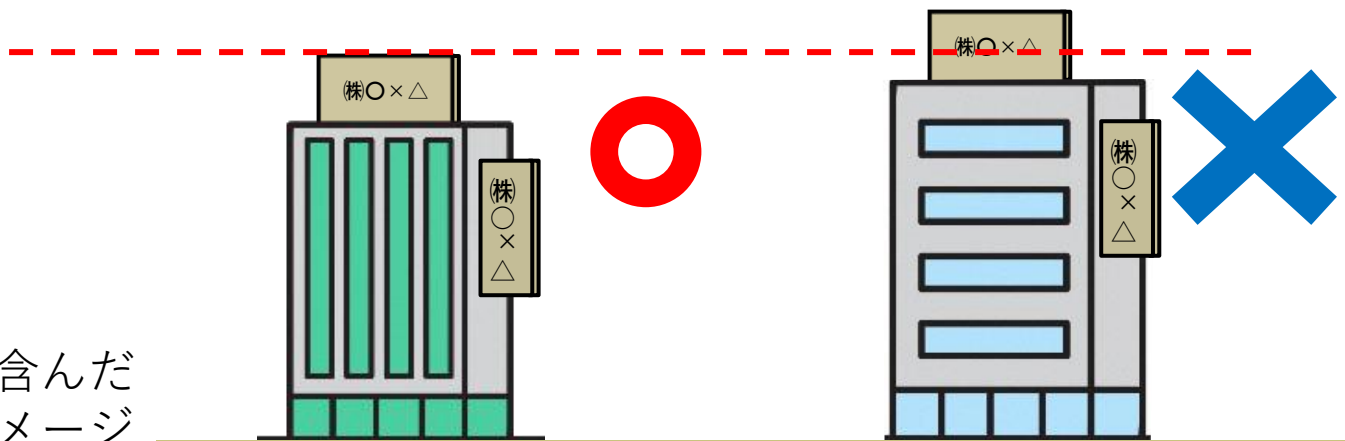
(4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

ルール案

- 現在、課題となっている場所はないが、良好な環境を維持するための制限内容とする。

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
1 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 2 屋外広告物等は、つぎに定めるところによる。 (1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。 (2) 建築物に設置する場合は、放射36号線沿道地区および住工地区、住宅地区A地区においては高さ20m以下、正久保通り沿道地区においては高さ25m以下、氷川台駅周辺地区については高さ30m以下とする。					

高さの最高限度



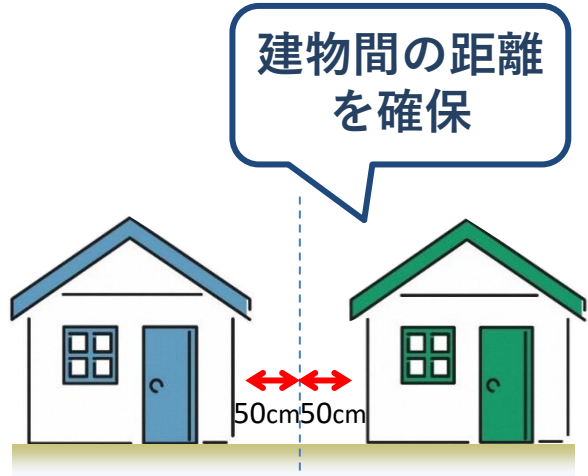
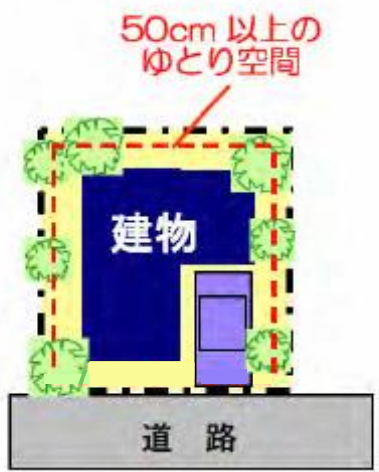
屋外広告物を含んだ
高さ制限のイメージ

(5) 壁面の位置の制限①

ルール案

- 建物の建てづまりを防ぎ、建物間の距離を確保することで、ゆとりある住環境（通風、採光の確保）と災害時の避難路として活用するための制限内容とする。

建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を50cm以上離す。
（住工地区、住宅地区）

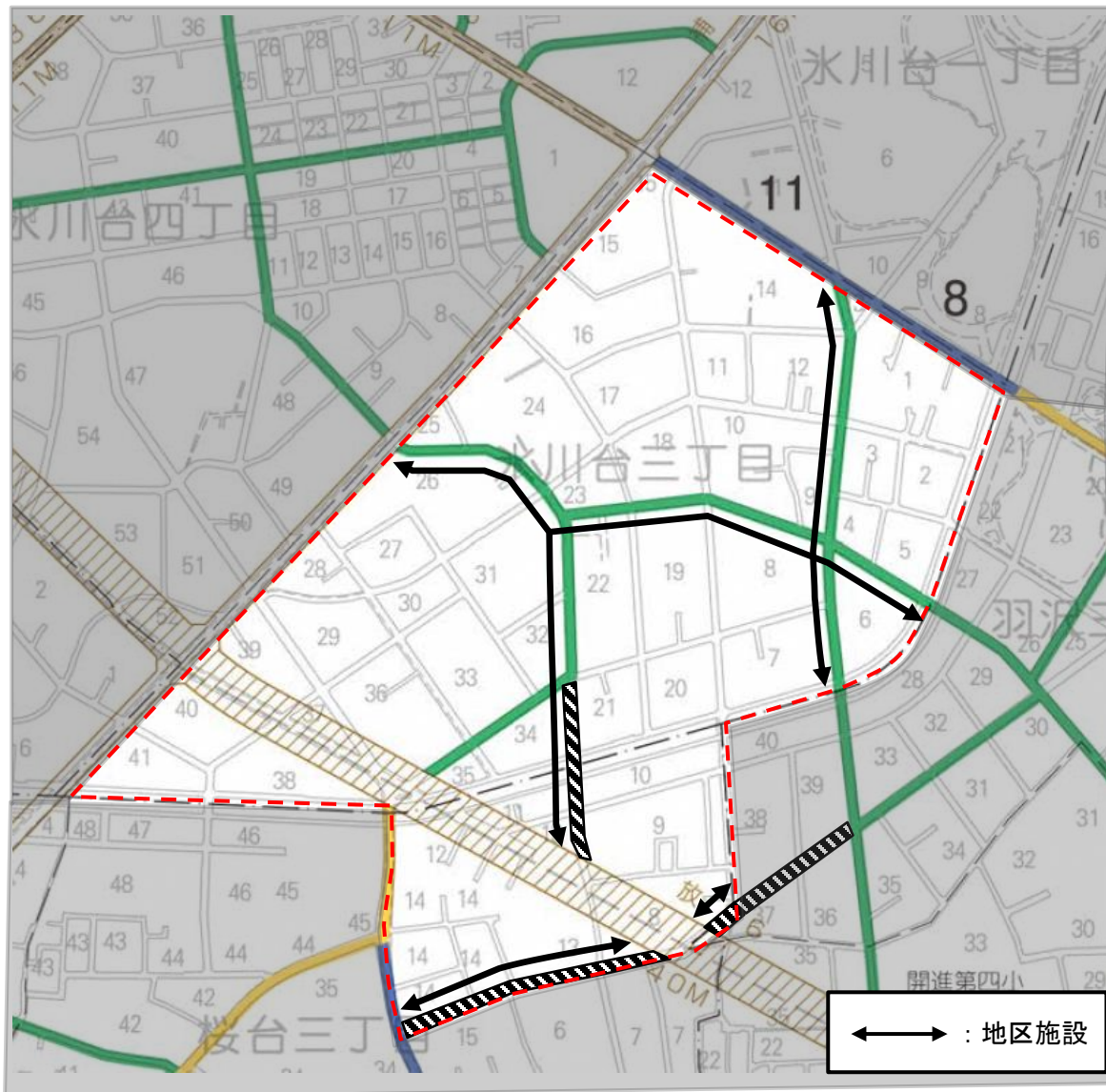


隣地境界線までの距離
50cmのイメージ

●参考：民法234条
（境界線付近の建築の制限）
第234条
1.建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない。

(5) 壁面の位置の制限②

地区施設（道路）の指定案



凡 例	
生活幹線道路 (数字は計画幅員で、 単位はmである。)	— 整備済の路線
	— 事業中の路線
	- - 整備促進路線
	— 今後整備を要する路線
	— 都道 ^{※2}
主要生活道路	— 計画幅員6m以上
	— 都道 ^{※2}
都市計画道路	— 計画線
	▨ 立体的な範囲
	▨ 施行済
	▨ 事業中

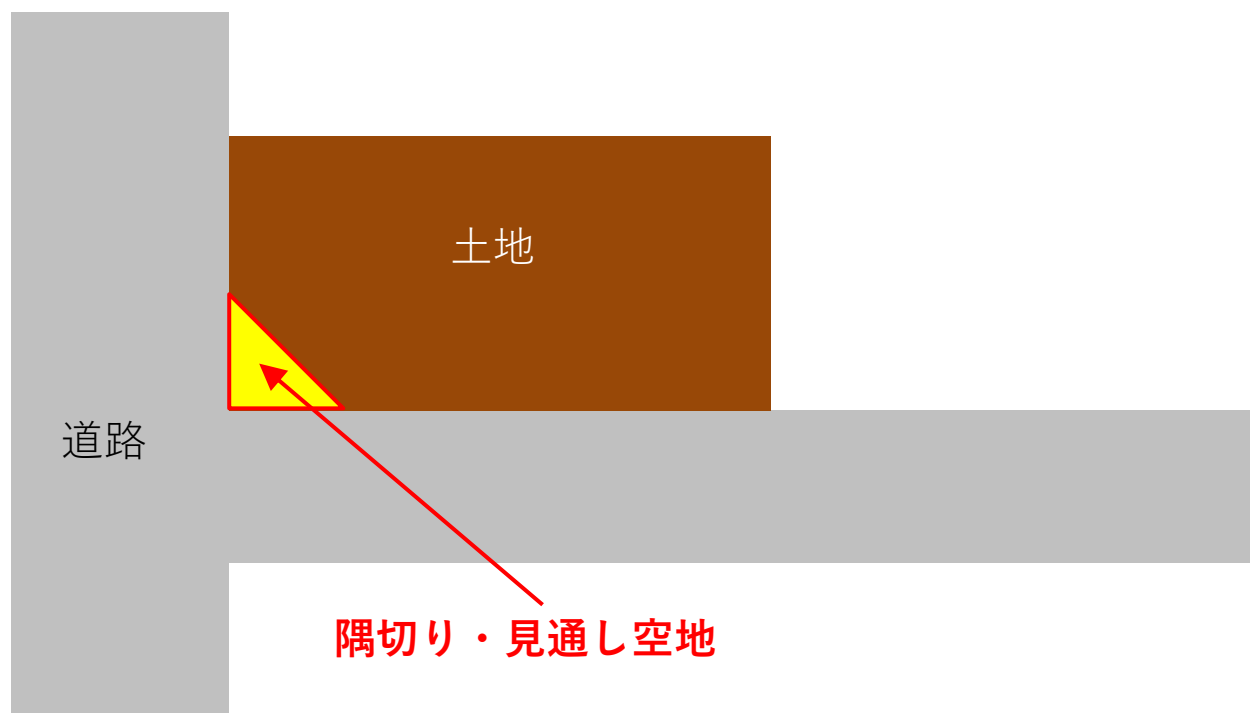
出典：練馬区道路網計画図(令和3年4月現在)

(5) 壁面の位置の制限②

ルール案

- 地区施設（道路）の指定案を基本に道路交通の安全性を確保するための制限内容とする。

- 1 地区施設（道路）の指定案に基づき、交差点の安全性を確保するため該当する道路の角敷地では、底辺3mの隅切りを確保する。
- 2 1以外の角敷地では、底辺2mの見通し空地を確保する。



(6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

ルール案

- 地区施設（道路）の指定案を基本に道路交通の安全性を確保するための制限内容とする。

建替ルールの（5）壁面の位置の制限②に該当する後退区域には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなるような工作物および植栽等を設置することはできない。



壁面後退によって創出した空間を確保するため、**自動販売機や看板等の交通の妨げとなる工作物の設置を制限する。**

(7) 垣または柵の構造の制限

現況 (イメージ)



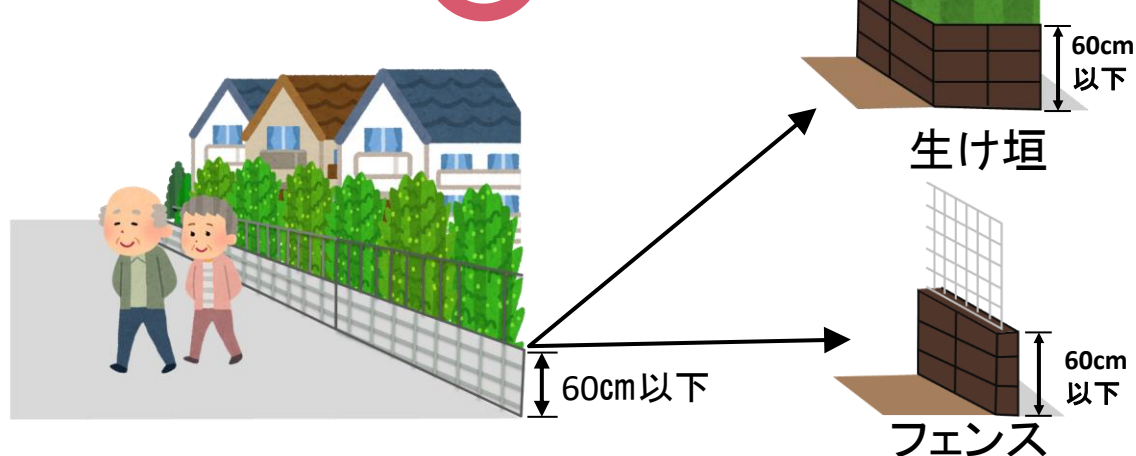
※写真は練馬区外で撮影したイメージです

(7) 垣または柵の構造の制限

ルール案

- 災害時にブロック塀等が倒壊する恐れのある危険な箇所があり、避難路の確保や人身災害を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するための制限内容とする。

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。 ただし、高さ60cm以下の部分は、この限りでない。					



課題管理表（案） ver.2

課題管理表 (案) ver.2

No	課題	取組	主体	地区計画によるもの	スケジュール		状況	取組内容
					短期	長期		
	駅周辺の賑わいの創出	氷川台駅周辺建物の1階に店舗→事務所等の誘導(用途の制限)	検討会	△	●		検討中	駅周辺の権利者を対象とした土地の利活用と共同化に関する意向調査を実施 関係権利者の合意形成 地区計画で店舗等の誘導策について検討
1		放射 36 号線北側街区の共同化	関係権利者			●	長期的取組	駅周辺の権利者を対象とした土地の利活用と共同化に関する意向調査を実施 関係権利者の機運醸成 インセンティブの導入(容積率や高さ制限の緩和)
2		地域を活性化するまちづくり	町会・商店会・住民			●	長期的取組	(仮称)住みよいまちづくりの会の立ち上げ等 地元の機運醸成
3		商店街の賑わい・活性化	商店会・住民			●	長期的取組	商店街向け助成事業等を活用した賑わいづくり 商店会と住民の機運醸成
4	氷川台駅のアクセス改善	北側出入口の新設	東京都・東京メトロ	△	●	●	検討中	区から都に働きかけている。
5		バリアフリールートの整備	東京メトロ			●	長期的取組	交通企画課:区内駅において、1ルートだけでは利便性を欠く駅について、2ルート目のバリアフリー化に向け、鉄道事業者に働きかけている。 東部地域まちづくり課:氷川台駅前の状況・計画等合わせて交通企画課に情報提供
	住環境の保全	建替えルールの取り決め	検討会	⊖	●		検討中	地区計画で様々なルール(敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限等)を取り決めることで住環境を保全
6		建築物等の用途の制限	検討会	○	●		検討中	地区計画でルール(建築物等の用途の制限)を取り決めることで住環境を保全
7		ゆとりのある住環境の維持 (建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限)	検討会	○	●		検討中	地区計画でルール(建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限)を取り決めることで住環境を保全
8		連続性のある街並みの形成 (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)	検討会	○	●		検討中	地区計画でルール(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)を取り決めることで住環境を保全
9		空き家対策の推進	練馬区			●	長期的取組	環境課:練馬区空き家等対策計画に基づき、管理が不全状態の空き家に対する指導を強化し、周囲に著しい悪影響を及ぼす状態とならないよう適正管理と有効活用を促進
10	公園や河川沿い等のみどりを維持	既存公園の地区施設の位置づけ	検討会	○	●		検討中	地区計画で地区施設に位置づけることで既存の公園を維持
11		石神井川沿いのサクラの維持・石神井川の自然の活用	練馬区			●	実施中	維持保全担当課:石神井川沿いのサクラの健全度を診断し、その結果に基づき計画的に更新を行い、健全な樹木を維持
12		城北中央公園調節池上部の有効活用	東京都			●	長期的取組	調節池の完成後に上部を公園として整備予定(時期、整備内容等は未定)
13		練馬区立 こどもの森の活性化	練馬区			●	実施中	みどり推進課:こどもの森では、四季折々のイベント等を通して、地域のみなさんが交流を深めている。また、開園区域に隣接した用地等について拡張整備を予定。令和7年度から設計に着手し、自然体験や遊びを通して、みどりの豊かさを実感する場の充実を図る。
14	災害対策	災害時の避難路等の確保(垣または柵の構造の制限)	検討会	○	●		検討中	地区計画で垣または柵の構造の制限を設けることで、ブロック塀等の高さを抑え、災害時の塀の倒壊を防止
15		災害リスクの周知(ハザードマップ等)	練馬区			●	実施済	危機管理課:令和2年に全戸配布済、以降は転入者等に個別配布
16	道路の安全・快適性	隅切りの設置・見通し空地の確保 (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)	検討会	○	●		検討中	地区計画で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制限を設けることで、交差点の安全性を向上(本地区の主要な道路は既に幅員6m以上であるため、交差点等に隅切りの設置や見通し空地の確保を予定)
17	駐輪場の整備	駅前駐輪場の廃止に伴う代替施設の確保	練馬区		●	●	実施中	交通安全課:氷川台三丁目地内において、令和7年度より立体施設の設計に着手し、令和10年度に開設予定。引き続き需要を見ながら整備の検討を行う。
18	放射 36 号線の整備事業およびまちづくりの取組の周知について	放射 36 号線整備事業説明会の開催要望(東京都主催)	住民		●		実施中	区から都に要望している。
19		まちづくりニュースの作成・配布	練馬区		●		検討中	東部地域まちづくり課:今までの検討会の取組をまちづくりニュースとして作成・配布