

5. 地区施設の指定と壁面の位置の制限等について

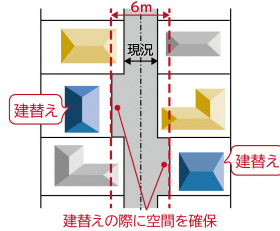
歩行者や自転車の安全な通行の実現や、災害時の避難や消防活動等が円滑に行えるようにするため、**道路や広場・緑地等を地区施設として位置付け**ます。

また、地区施設の空間や道路の交差点における**隅切りを適切に確保**し、安全性や防災性の向上を図るため、**建築物の壁面の位置の制限**を定め、壁面後退の部分における**工作物の設置を制限**します。

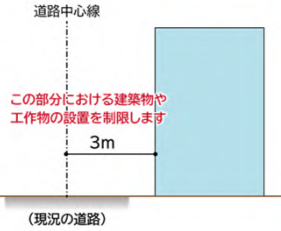
区画道路の制限の例（幅員 6 m の場合）

壁面の制限のイメージ（道路中心線から 3 m とした場合）

区画道路など地区施設に位置付けられた道路に接する敷地で建替えをする際には、**現況の道路から後退**するなどをして空間を確保します。
建替えの際に適用されるルールです。



壁面の位置の制限により、道路中心線より建築物が後退した部分には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物や植栽等は設置できません。



6. 地域地区(用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・防火地域)の変更

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を促進するため、地区計画の策定にあわせて地域地区を変更します。

	南北道路沿道地区	沿道商業地区	商店街地区	複合住宅地区	住宅地区 A	住宅地区 B	鉄道施設・拠点機能創出地区
用途地域等 ¹	近商 (一部変更) 同時に防火地域に指定	近商 ²	近商 ²	一住 ²	一中・一低 (変更なし)	近商・一中 (変更なし)	準工・一住・一中・一低 (変更なし)
容積率の最高限度 ¹	400% ³ 300% ³					120%	

1 変更内容については、現在東京都と協賛中です。

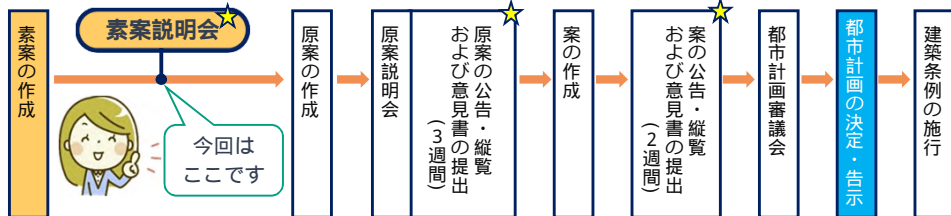
2 地区のほとんどの部分で変更はありませんが、一部エリアにおいて、用途地域等の変更を行います。

3 南北道路の整備前でも、整備に協力し区の認定を受けた場合に使えるようになります。

✓ 敷地面積の最低限度および高さの最高限度については、本地区計画で定める内容が優先して適用されます。

今後の流れ

☆ 皆様のご意見を伺う機会



【お問い合わせ先】

練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課 (担当: 水梨、坊野、成木、伊藤)

〒176-8501 練馬区豊玉北6 12 1 【電話】03-5984-1278 (直通)

【FAX】03-5984-1226

【E-MAIL】EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

上石神井駅周辺地区 地区計画(素案) 説明会 開催のお知らせ

上石神井駅周辺地区では、まちづくり構想の具体化に向けて、地域の皆様と地区計画等のまちづくりのルールの検討を進めてきました。

この度、検討してきた内容やこれまでに実施したアンケート調査の結果等を踏まえ、「上石神井駅周辺地区地区計画」の素案を作成しましたので、次頁以降でその概要をご紹介します。あわせて、下記のとおり説明会を開催しますので、ぜひご来場下さい。

日時

【1回目】令和4年8月19日(金)

19時から1時間半程度

【2回目】令和4年8月20日(土)

10時から1時間半程度

開場は説明会開始の30分前で
説明内容は両日とも同じです
100名程度の入場が可能です

事前予約制とさせていただきます

〔先着順とし、申込多数の場合にはお断りする場合があります〕

会場

練馬区立上石神井小学校 体育館

(練馬区上石神井4 10-9)



お車でのご来場はご遠慮ください

申込みについて

【申込期間】令和4年8月17日(水)まで

【申込方法】

以下の内容を添えて、4頁の【お問い合わせ先】に電話または電子メールでお申込みください。

「参加者の氏名(2名まで) 住所 電話番号 参加希望日(どちらか1回限り)」

電話: 土日を除く9時~17時まで

電子メール: 令和4年8月17日(水)17時送付分まで

手話通訳を希望される方は、申込みの際にあわせてご連絡ください。

<開催に関する注意事項>

換気や検温、消毒などの対策を講じて開催いたします。当日はマスクの着用、スリッパおよび靴入れのご持参をお願いいたします。当日、悪寒、強いだるさ、発熱(37.5以上)やせきなどのかぜの症状がある場合は、出席をご遠慮ください。当日、受付票に氏名・住所・連絡先(電話番号またはメールアドレス)の記入をお願いいたします。当日は「ご意見シート」をご用意します。また、ご意見はメールやFAX、郵送等でもご提出いただけます。新型コロナウイルス感染症の拡大状況により、やむを得ず説明会を中止する場合がございます。その際は、区のホームページでお知らせします。

* ご来場いただかなくても内容をご確認いただけるように、2回目の説明会后、区ホームページに当日の説明資料および説明動画を公開します。

ホームページ <https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/kamishaku/kamisyakusetsumeikai.html>

区ホームページQRコード



1. 地区計画とは

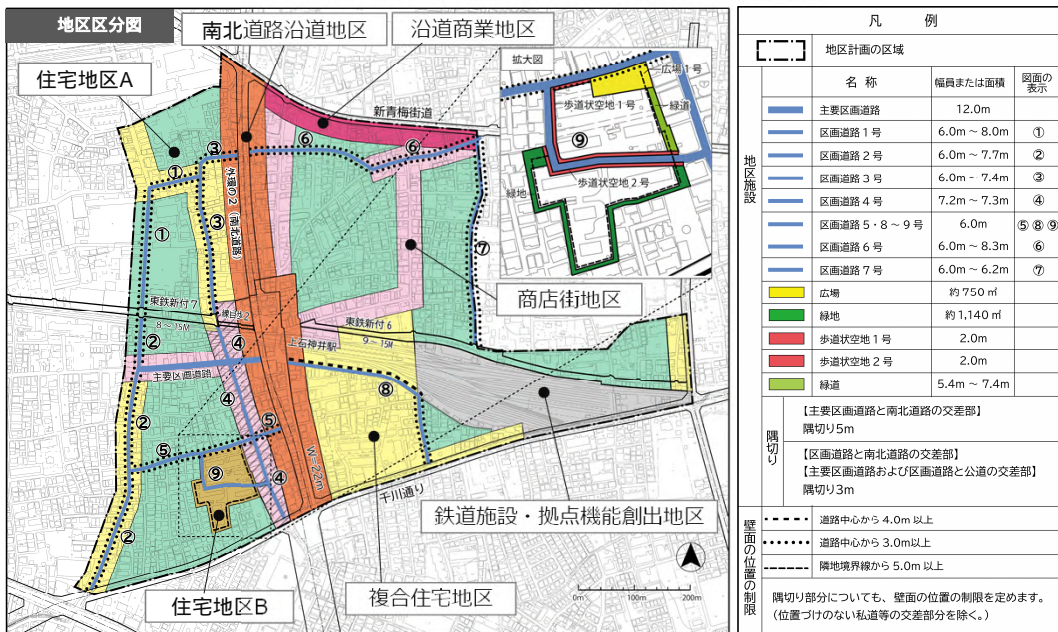
地区の特色を活かし、より良好な街にしていいため、道路等の配置や、きめ細かい建物の建て方の「ルール= 取り決め」を都市計画法に基づき定めるものです。
これにより、個々の建築にあわせて段階的にまちづくりが進み、目標とする街並みが実現します。

2. 地区計画の目標

- 活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を創出・保全していきます。
- 駅前においては、市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用の促進や、歩行者と車両が輻輳することなく、安全かつ便利に往来できる施設の整備によって、賑わいのある駅前空間を形成するとともに、鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導します。

3. 地区計画の区域・土地利用の方針

地区の特性を踏まえて7つの地区に区分し、地区ごとの方針を次のように定めます。



南北道路沿道地区 南

幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務・サービス施設や集合住宅等の中高層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成します。

駅前においては商業集積や土地の有効・高度利用を図り、地域拠点にふさわしい賑わいのある商業地を形成します。

沿道商業地区 沿

幹線道路沿道の立地を生かした商業施設等を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成します。

商店街地区 商 商

魅力ある近隣向けの商業施設等を誘導し、周辺環境に配慮することあわせて、調和した街並みと賑わいのある商店街を形成・保全します。

複合住宅地区 複

住宅と小規模店舗等との調和を図りながら、建築物の更新にあわせて道路空間の拡幅を推進し、利便性の高い良好な市街地環境を形成します。

住宅地区A A

低層・中層の住宅を誘導し、良好な住宅市街地の維持・保全を図るとともに、建築物の更新にあわせて道路空間の拡幅を推進し、安全・安心でみどり豊かな住環境を整備・保全します。

住宅地区B B

一団地の住宅施設として建設された住宅団地の建替えにあわせて、道路・広場・緑地等を適切に配置し、みどり豊かで良好な住環境を有する住宅団地としての土地利用を図ります。

今回の地区計画の策定にあわせて、都市計画「一団地の住宅施設」の指定を廃止します。

鉄道施設・拠点機能創出地区 鉄

西武鉄道新宿線の連続立体交差事業に伴う車両留置施設の再整備を行うとともに、再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導します。

4. 地区計画で定められるルール

新築や建替え時に適用されるルールの概要は以下の通りです。

建築物の用途の制限

住宅と店舗が調和した街並みを誘導するため、建築物の用途の制限を定めます。

対象地区 南 沿 商

以下の用途の建築物等は建築できません。

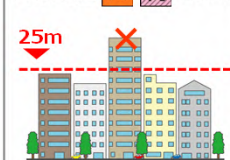
- キャバクラ、低照度飲食店、区画飲食店など
- 飲力の合計が一定以上の原動機を使用する作業場など



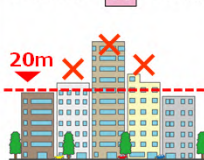
建築物の高さの制限

周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、建築物等の高さ制限を定めます。

対象地区 南 商 25m



対象地区 商 20m



ただし、地域に貢献すると認められる建物や、既にある高い建物の建替えは、許可・認定手続き等により高さ制限を適用しません。

垣・さくの制限

災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、垣またはさくの構造を制限します。

対象地区 南 沿 商 複 A B 鉄 (全地区)

- 道路に面して設ける垣またはさくは、生け垣またはフェンス等とします。

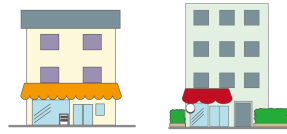


対象地区 南

- 南北道路および交通広場に面して設ける垣またはさくは、当該道路に接する敷地の長さの6/10以上の部分を、生け垣またはフェンス等に沿って緑化することとします()。



道路に有効に接続する際に、ショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望める、賑わいを創出するような部分を設ける場合は、算定時に当該部分の幅を除くことができることとします。



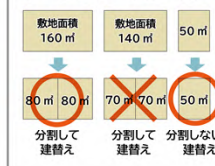
敷地面積の制限

敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある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。

対象地区 南 沿 商

最低限度 80㎡

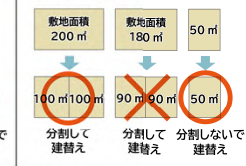
80㎡を下回る面積に分割した敷地では、建築ができません。ただし、ルール決定時点で80㎡を下回っている敷地は、そのままの敷地面積で建替えが可能です。



対象地区 複 A B 鉄

最低限度 100㎡

100㎡を下回る面積に分割した敷地では、建築ができません。ただし、ルール決定時点で100㎡を下回っている敷地は、そのままの敷地面積で建替えが可能です。



建築物等の形態・色彩・意匠の制限

景観に配慮し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、屋外広告物等について、制限を定めます。

対象地区 南 沿 商 複 A B 鉄 (全地区)

- 建築物等の形態および意匠は、周辺の街並みとの調和や良好な景観形成に配慮したものとします。
- 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用は避け、落ち着いた色合いのものとなります。

対象地区 南 沿 商

- 屋外広告物を設置する場合は、つぎに掲げる要件を満たすものとします。

- ① 周辺との調和を十分に配慮した形態、色彩、意匠とする
- ② 光源が点滅しない
- ③ 表示面積は50㎡以下とする
- ④ 上端の高さが建築物等の高さの最高限度を超えない
- ⑤ 歩道の上空に突出する広告物は、道路面から突出部分の下端までの高さを3.5m以上とする
- ⑥ 土地に直接設置する広告塔または広告版は、表示面積を10㎡以下とし、かつ上端の高さを地上10m以下とする

