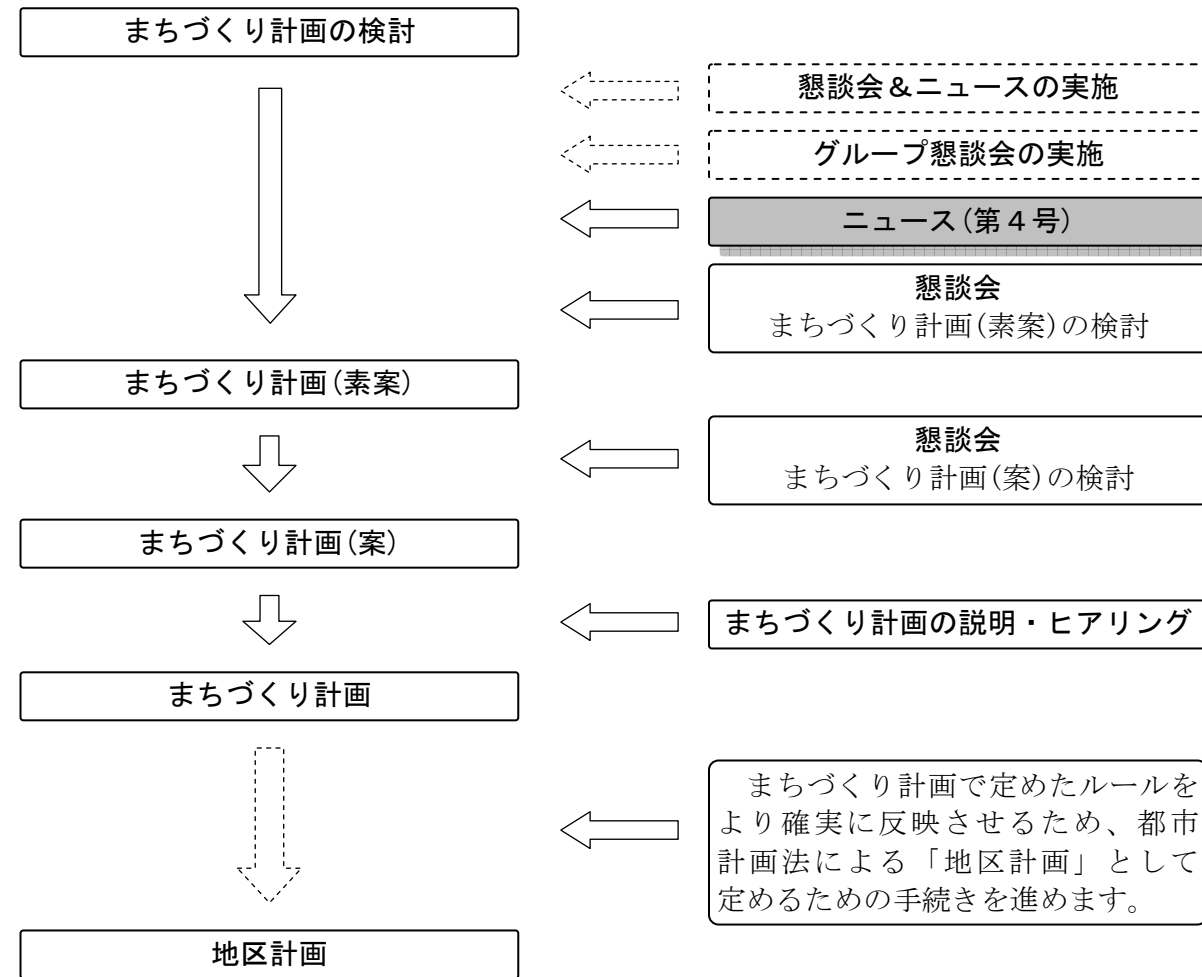


## 今後の進め方（予定）

区では、今回紹介いたしましたグループ別懇談会でのご意見などをもとに「まちづくり計画（たたき台）」の修正を行い、「まちづくり計画（素案）」としてまとめます。

その後、地区全体での懇談会を開催し、そこでこの「まちづくり計画（素案）」を、再度皆さまと一緒に検討していきます。



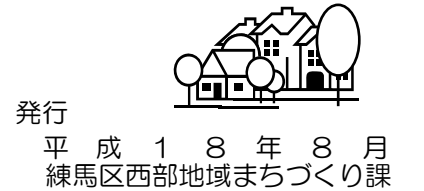
## 問い合わせ先

まちづくりは、そこに暮らす皆さまが主役です。より多くの方のご意見で、より良いまちにしたいと考えています。ぜひとも多くのご意見をお聞かせください。

- 問い合わせ 環境まちづくり事業本部 都市整備部 西部地域まちづくり課  
〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1  
TEL 03-3993-1111 内線8625 石川、長谷川、伊藤  
FAX 03-5984-1226  
メールアドレス seibu03@city.nerima.tokyo.jp

練馬区

## 『石神井公園駅南口まちづくり懇談会』 ニュース(第4号)



## グループ別懇談会での“意見”を紹介します。

練馬区では、平成16年11月から懇談会を開催し、地域の良いところや問題点、将来のまちの姿を考え、地区内の道路や緑などについて参加者の皆様と意見交換をし、より良いまちとするためのルールとして『石神井公園駅南口まちづくり計画』を検討してきました。

さらにこのほど、より多くの地区住民の意見を聞くために、地区内道路の“将来の幅員”や“空間のあり方”をメインに、路線ごとのグループ懇談会を開催しました。

今後はこれらの意見も踏まえ、より多くのご意見をお伺いしながら、まちづくり計画の検討・修正を進めていきたいと考えています。

最終的には、より良いまちとするためのルールとして、地区計画などの導入を検討しています。地区計画とは、都市計画法に基づいて定める制度であり、地区ごとに住民が主体となってつくり、遵守していくものです。そのため、地区住民の合意なしには決められません。

皆さまと一緒にまちづくりを進めていくためにも、ぜひとも多くのご意見をお聞かせください。

## 地区計画とは

わたしたちが住み、働き、憩う、“まち”。このかけがえのないまちは、みんなのもので。まちには、さまざまな個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。地区ごとにまちづくりを進める手法として『地区計画』があります。

### ●地区計画は地区ごとの計画です

- ・地区計画は、生活に密着した身近な計画です。
- ・街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに計画をつくります。

### ●地区計画は住民が主体となってつくります

- ・地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主体となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくっていきます。

### ●建物・道路・公園等に関するルールです

- ・住民の意見を十分に反映させながら、建物や道路・公園などの施設のつくり方をあらかじめ計画し、その実現を図ります。

(出典：全国地区計画推進協議会)

## グループ別懇談会の開催経過

グループ別懇談会は、平成18年3月28日から全部で8回行われました。

- ・グループ別懇談会その1(3/28)：参加者 5名
- ・グループ別懇談会その2(4/19)：参加者 6名
- ・グループ別懇談会その3(4/21)：参加者 1名
- ・グループ別懇談会その4(5/18)：参加者 10名
- ・グループ別懇談会その5(5/25)：参加者 8名
- ・グループ別懇談会その6(5/29)：参加者 0名
- ・グループ別懇談会その7(5/31)：参加者 2名
- ・グループ別懇談会その8(6/22)：参加者 13名



合計(延べ人数)  
参加者 45名

## グループ別懇談会での主な意見

### ○道路（整備のために）

- ・道路として広げた部分は区で買ってほしい。
- ・道路を広げるのであれば、容積率の緩和などの優遇措置がないと難しいだろう。
- ・広げるのであれば、車道は狭く、歩道を広くしてほしい。
- ・道路の整備計画は、災害時のことを考えると民意よりも計画が優先してもよいのではと思う。
- ・車を運転していると危険を感じる時があり、現状の道路のままでいいとは思っていない。

### ○道路（使い方）

- ・車を通すための道路でなく、人優先の道路としてほしい。

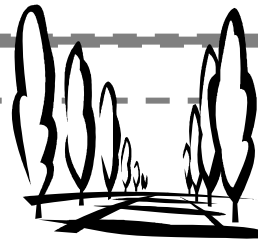
### ○道路（交通処理）

- ・通過交通が増えるのが心配だ。
- ・交通処理も一緒に考えてほしい。
- ・商店街は通行止めにして、地区内に車が入ってくるのはおかしい。



### ○補助132号線

- ・道路幅員を16mでなく、狭くできないのか。
- ・補助132号線整備が前提だと率直な意見交換はできない。
- ・極端な意見だが、補助132号線を整備するなら風致地区もなくして、より開発が進むようなまちづくりもありえるのではないか。
- ・補助132号線の整備では、樹木の移植を検討してほしい。できれば風景を残したいと思っている。



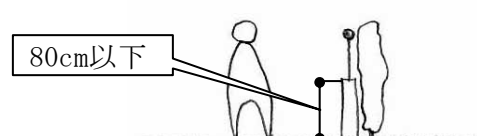
## ●緑地などの確保の方針（たたき台）

- ・補助132号線沿道（風致地区内）は、石神井らしさを表現するため、都市計画道路の整備によって生じる残地については、地権者の同意を得て購入し緑地化を図ります。
- ・稲荷神社および水路敷緑道は、地区の貴重な緑地として保全します。

## ●建築物等のルールの方針（たたき台）

建築物等の用途のルール	【駅前商業地区】	【商業・住宅地区】	【住居地区】
補助132、232号線、駅前通り、公園通りに面する建築物の1階は、住宅以外の用途とする。	○	○	×
風適法 <sup>※1</sup> に定める風俗営業である、キャバレーやダンス飲食店などを出店してはならない。	×	○	○
風適法 <sup>※1</sup> に定める遊技場営業である、パチンコ店やゲームセンターなどを出店してはならない。	×	○	○
風適法 <sup>※1</sup> に定める性風俗特殊営業を出店してはならない。	○	○	○

※1 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」

	【駅前商業地区】	【商業・住宅地区】	【住居地区】
敷地分割のルール (敷地面積の最低限度)	・新たに敷地を分割して建物を建てる際には、150㎡以上とする。 (現在の敷地が150㎡に満たない敷地または、道路幅幅のために土地を分割して150㎡未満となった敷地は対象外とする。)		
建築物等の高さのルール	・最高限度を36m以下	・最高限度を21m以下	・最高限度を15m以下 (現風致地区と同じ)
建築物の色彩や看板等のルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の形態、意匠については、周辺環境に配慮したものとする。</li> <li>・屋外広告物や広告板は、美観・風致を損なう恐れのないものとする。</li> <li>・屋外広告物等は、自家用広告のみとする。</li> <li>・外壁から張り出して設置する場合は、外壁面から70cm以内とする。</li> <li>・屋外に広告塔を設置してはならない。</li> </ul>		
垣、柵のルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の周囲に垣または柵を設ける場合は、生垣またはフェンスとする。ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りではない。</li> </ul> 		

注) 駅前商業地区で共同化等を行う場合には、高度利用地区の適用等を検討する。

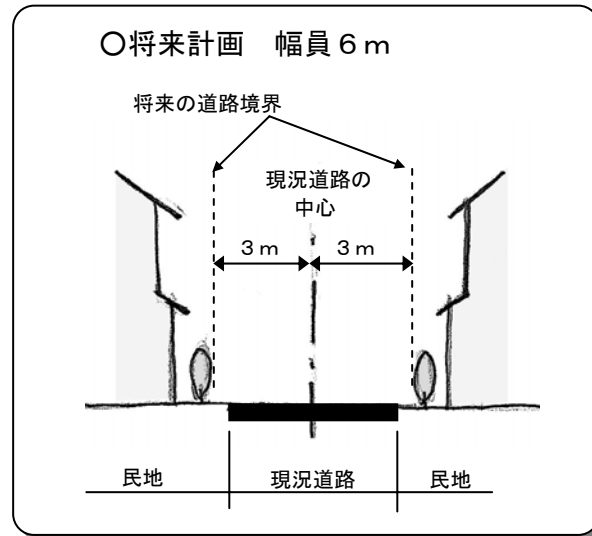
注) 建ぺい率の最高限度は、現指定の建ぺい率と同じとする。

地区内は、緑豊かで潤いある歩行空間、ゆとりある見通し空間の確保を目指します。

### ●地区内道路(6m)の確保の方針(たたき台)

- ・消防活動の円滑化、アクセス利便性の向上のために、地区の骨格となる6m道路を確保します。

※道路として位置づけますが、すぐにこのように造るわけではありません。建物の建替えにあわせて、少しずつ街並みを整えていきます。

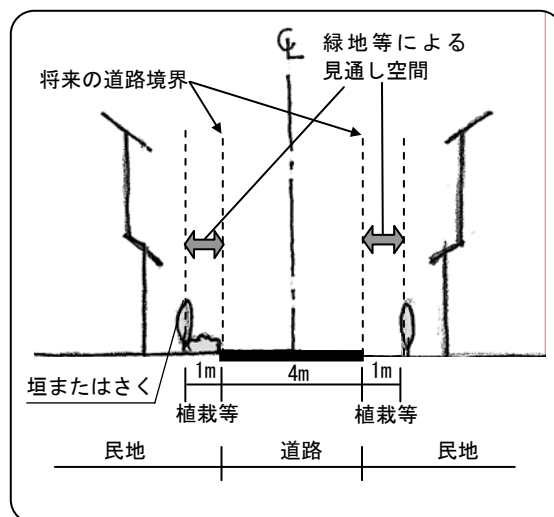


#### □前面道路幅員による最大床面積比較例

(近隣商業地区、容積率300%、敷地面積150㎡の場合)

	間口10mの場合	間口12mの場合	間口14mの場合
前面道路 4 m の場合 容積率240% (4m×6/10)	最大床面積 360㎡ (150㎡×240%)		
前面道路 6 m の場合 容積率300% (6m×6/10)	最大床面積 420㎡ (140㎡×300%)	最大床面積 414㎡ (138㎡×300%)	最大床面積 408㎡ (136㎡×300%)

### ●地区内道路(4m)と壁面後退での確保(たたき台)



- ・すでに幅員が4m以上ある道路は、道路中心から3mを壁面後退の距離とします。

- ・壁面後退により生じる空間は、基本的には歩行空間となります。ただし、環境の向上を目的とした植栽・花壇・プランターボックス等の設置は可能です。

※ルールを定めても、ただちに左図のように造るわけではありません。

※建物の建替えにあわせて、少しずつ街並みを整えていきます。

#### ○商店街

- ・商店街の活性化を図るなら、車の入ってこない、人が安全に歩ける場所にしなければならないと思う。
- ・建築物の用途規制は、慎重に検討する必要がある。
- ・商店街として目指す姿を決めないといけない。それを検討するのは今しかない。

#### ○生垣

- ・生垣は、防犯上問題があるのではないかな。
- ・生垣の管理は、区で行ってくれるのかな。



#### ○看板など

- ・看板や建物の色の統一を図るのは良いのではないかな。

#### ○地区区分

- ・駅側と風致地区では状況が大きく異なるので、ルールも変えたほうが良い。

#### ○今後の進め方

- ・今後、どのようにルール化が進められるのかな。

#### ○住民の熱意

- ・個別訪問で案内を配布しているのに懇談会に参加しないのは、関心がないのだろうか。

#### ○その他のルール

- ・放置自転車、違法駐車を何とかしてほしい。

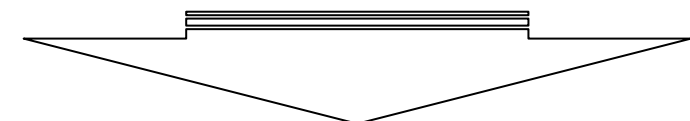
グループ別懇談会で示した資料『石神井公園駅南口まちづくり計画(たたき台)』を次頁以降に掲載します。この資料は、

**現在適用している、建築指導要綱等を基本に作成しています。**

以前紹介した「練馬区駅周辺再開発促進地区内等における建築行為等に関する指導要綱」、「東京都風致地区条例」のルールを基本としています。

また、この計画は、**建替などに合わせて段階的に進めるものです。**

皆さまが新築・建替をするときに、ルールに沿った建築等を行うことにより実現していきます。



グループ別懇談会資料：  
石神井公園駅南口まちづくり計画(たたき台)

地区全体の目標(案)

石神井公園の魅力を活かした、便利で安心して暮らせる地区の形成を目指します。

- 地域拠点の機能向上
  - ・西武池袋線の高架化や都市計画道路の整備を契機に、駅前の顔づくりを進め、地域拠点の形成を図る。
- 良好な住宅地の創出
  - ・災害時の安全性を向上させるため、細街路の整備を進め、良好な住宅地の形成を図る。
- 街並み景観の創出
  - ・石神井公園周辺では、風致地区に適した落ちつきのある居住環境の形成を図る。
  - ・石神井公園へ訪れる来訪者のアクセス路では緑豊かな街並み景観の形成を図る。

●地区内の区域分けと目標像

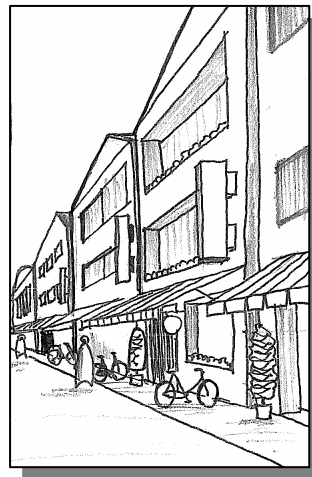
＜駅前商業地区＞

- ・商業・業務系施設を中心とした駅周辺としてふさわしい賑わい環境の形成を図ります。



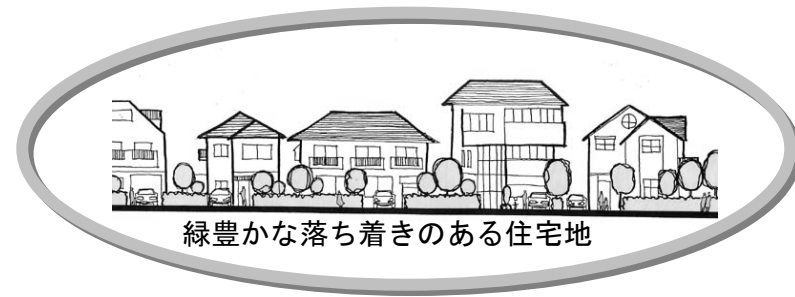
＜商業・住居地区＞

- ・駅前商業地区と住居地区をつなぐ地区として、沿道の商店街を活性化させつつ、居住環境の調和を図ります。



＜住居地区＞

- ・緑豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、良好な住環境の保全・形成を図ります。
- ・特に補助132号線（風致地区内）は、緑豊かな沿道環境の形成を図ります。



●まちづくり計画図(たたき台)

