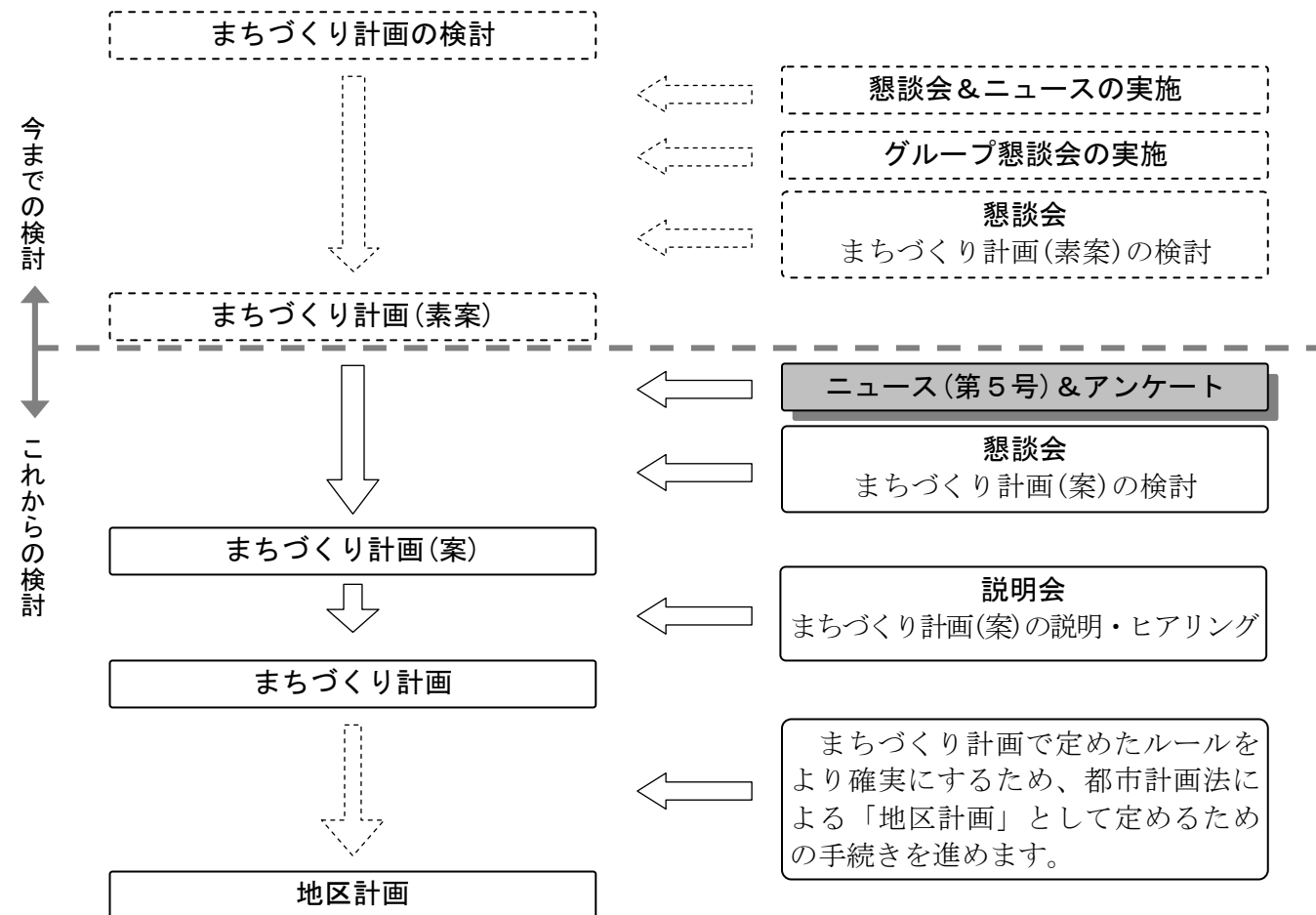


今後の進め方（予定）

区では、今回のアンケートの結果をもとに「まちづくり計画（素案）」の修正を行い、「まちづくり計画（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、この「まちづくり計画（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。

◆別冊のアンケートにご協力いただき、**2月25日(日)まで**に投函箱へご投函をお願いします。

設置場所：石神井南自転車駐車場（ねりまタウンサイクル石神井公園）

設置時間：平日 午前8時～午後9時 土・日・祝日 午前9時～午後5時

● 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
石川、長谷川、伊藤

〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1

TEL 03-3993-1111 内線8625

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5号)



まちづくり計画(素案)をお知らせします 素案についてご意見をお聞かせ下さい

練馬区では、平成16年11月から懇談会を開催し、将来のまちの姿、地区内の道路や緑などについて参加者の皆さまと意見交換を行ってきました。さらに、平成18年3月から6月までの間には、より多くの方々に具体的な意見を聞くために、地区内道路の“将来の幅員”や“空間のあり方”を中心に、路線ごとに8つのグループ懇談会を開催しました。

これらの意見に基づき、『石神井公園駅南口まちづくり計画（素案）』をまとめましたのでお知らせします。今後は、地区の皆さまからさらなるご意見をお伺いし、このまちづくり計画（素案）に検討・修正を加えながら、まちづくり計画の具体化を進めていきたいと考えています。

最終的には、この地区をより良いまちとするためのルールとして、地区計画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、地区の皆さまが主体となって作り、遵守していくものです。そのため、地区の皆さまの合意なしには決められません。

そこで、今回この『石神井公園駅南口まちづくり計画（素案）』に関するアンケートを実施します。（アンケート用紙は別冊になります。）皆さまと一緒にまちづくりを進めていくためにも、ぜひともアンケートにお答えいただき、より多くのご意見をお寄せください。

まちづくり計画がなぜ必要なのか

背景：鉄道高架化、駅前広場と都市計画道路の整備が始まります

西武池袋線が高架化され、駅前広場・都市計画道路が整備されることで、街の利便性が上がり、来街者が増え、開発・居住の需要も高まります。

特に、都市計画道路の沿道では多くの建替えが進みます。

- ⇒ 将来的に建物の建替えが進み、石神井の街並みが大きく変化します。
- ⇒ 個々の不揃いな建替えなどにより、街並みの魅力が損なわれる可能性があります。

目的：将来を見据えて、街並みの変化が始まる前に “より良い街”の目標像とそのためのルールを定めます

あらかじめ、街の将来像とこれを守り育てるルールを定めておけば、少しずつではありますが、より良い街を創り上げていくことができます。

- ⇒ 住民にとっては、安全でゆとりのある住みやすい住宅地を形成します。
- ⇒ 買物客にとっては、買い物のしやすい、快適な商店街を形成します。

石神井公園駅南口まちづくり計画(素案)

地区全体の目標(素案)

石神井公園の魅力を活かした、便利で安心して暮らせる街を目指します。

●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、拠点機能の向上を図ります。

●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ります。

●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ります。

・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ります。

●地区内の区域分けと目標像(素案)

<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快適な環境の形成を図ります。



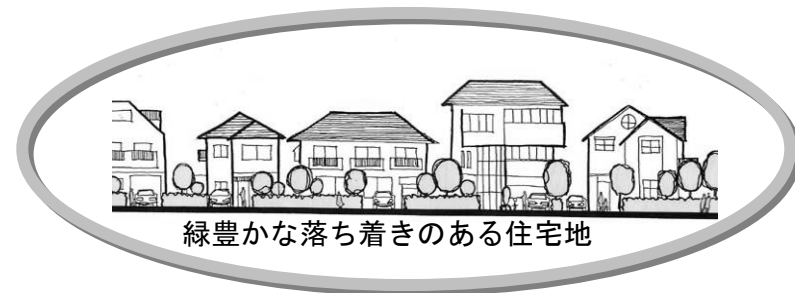
<商業・住居地区>

・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、居住環境との調和を図ります。



<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。



<敷地分割のイメージ>

現在

300㎡

将来

150㎡

150㎡

建てられます

100㎡

100㎡

100㎡

建てられません

現在

150㎡

道路拡幅

将来

140㎡

建てられます

現在

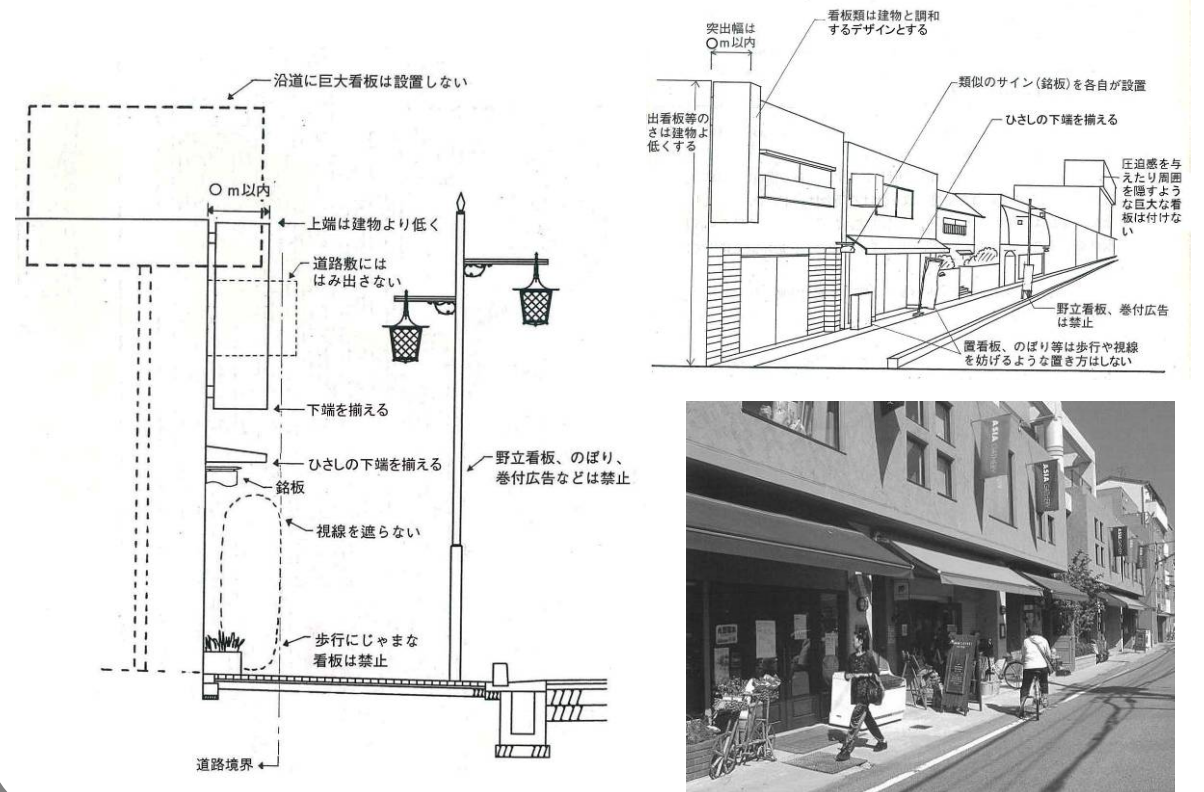
100㎡

将来

100㎡

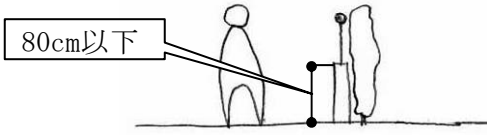
建てられます

<屋外広告物の規則のイメージ>



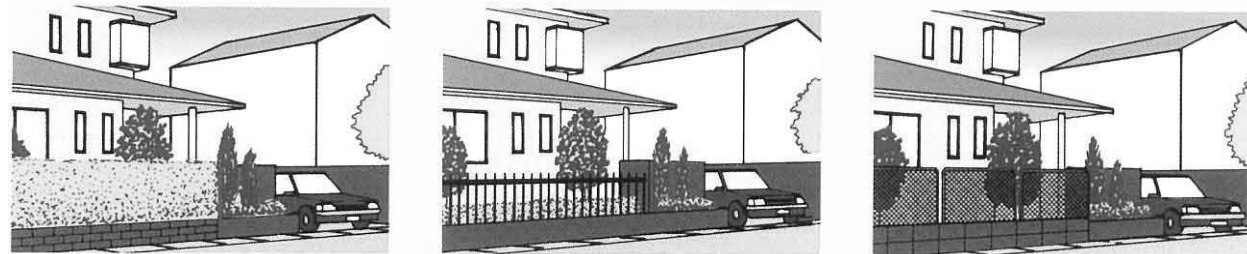
●建築物等のルールの方針（その他）（素案）

	【駅前商業地区】	【商業・住居地区】	【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。 (現状で150㎡に満たない敷地、または道路幅のため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35m以下 (11階程度)	・最高限度を20m以下 (6階程度) 【ただし、駅前通りに面する敷地については、最高限度を35m以下(11階程度)とする。】	・最高限度を15m以下 (現風致地区と同じ)
建築物の色彩や屋外広告物のルール	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。 ・屋外広告物は、美観・風致を損なう恐れのないものとする。 ・屋外広告物は、自家用広告のみとする。 ・屋根・外壁から張り出して設置する場合は、道路境界からはみ出さないものとする。 ・屋外広告塔は、設置してはならない。 		
垣、柵のルール	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		



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。
 注) 屋外広告物とは、商業広告に限らず「常時又は一定の期間継続して」「屋外で公衆に表示されるもので」「看板、はり紙・はり札、広告塔及び建物その他のものに表示・掲出されたもの等」である。(屋外広告物法)

〈垣または柵の構造のイメージ〉



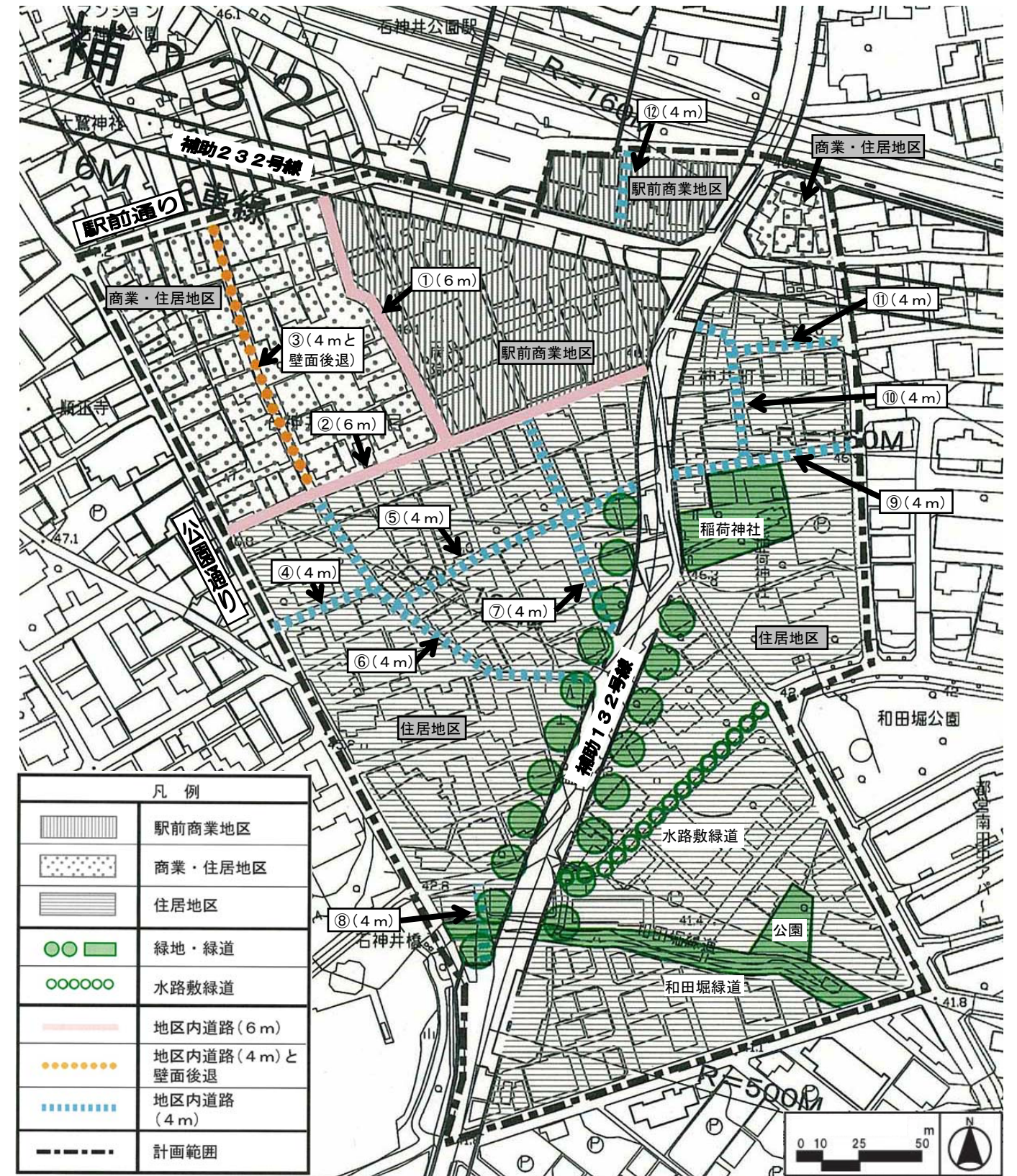
生垣

柵

フェンス

○生垣とフェンスの組み合わせも可能

●まちづくり計画図（素案）

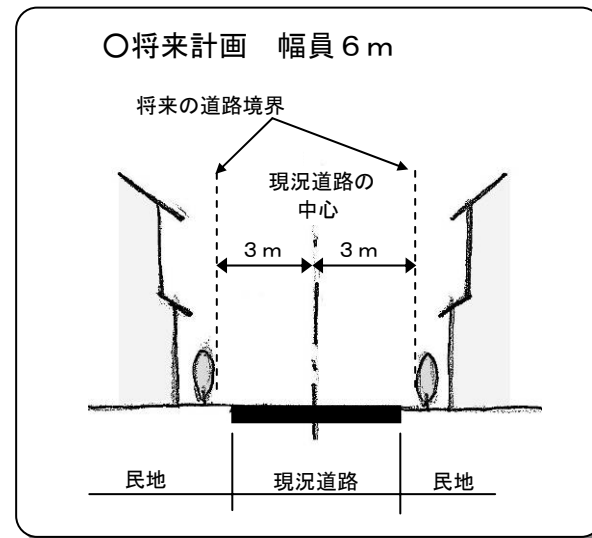


※「地区内道路(4m)」の表記の道路で、すでに幅員が4m以上ある部分は、現状のままとします。
 ※“●”は今後、地権者の同意が得られた土地について緑地化を検討していくものです(7頁参照)。

●地区内道路(6m)の確保の方針(素案)

・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。

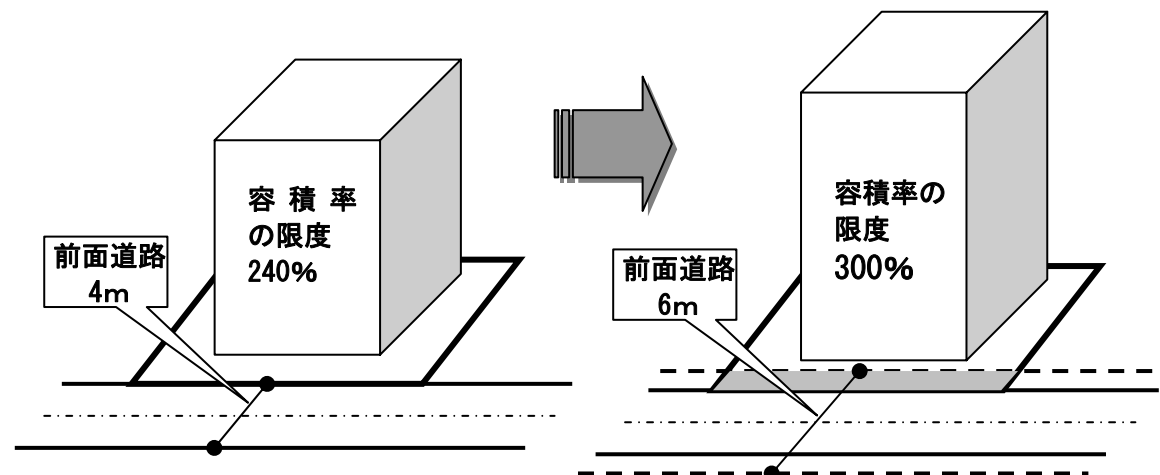


□参考：前面道路幅員による容積率の限度

- ・容積率の限度は、用途地域の種別による「指定容積率」のほか、前面道路幅員1.2m未満の場合は、その幅員によっても制限を受けます。
- ・「指定容積率」と「前面道路幅員×6/10(商業系の場合)」のうち、小さい値が容積率の限度となります。

(近隣商業地区、容積率300%、敷地面積150㎡の場合の例)

	間口10mの場合	間口12mの場合	間口14mの場合
前面道路 4m の場合 容積率240% (4m×6/10)	最大床面積 360㎡ (150㎡×240%)		
前面道路 6m 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%)



□風適法^{※1}による営業区分

風俗営業	接待飲食等営業	1号営業	キャバレー
		2号営業	スナック、パブ、バー等
		3号営業	ナイトクラブ等
		4号営業	ダンスホール等
		5号営業	低照度飲食店
		6号営業	区画席飲食店
	遊技場営業	7号営業	マージャン店・パチンコ店等
		8号営業	ゲームセンター等
性風俗特殊営業	店舗型性風俗特殊営業	1号営業	ソープランド
		2号営業	個室型ファッションヘルス
		3号営業	ストリップ劇場・個室ビデオ等
		4号営業	ラブホテル等
		5号営業	アダルトショップ等
		6号営業	その他
	無店舗型性風俗特殊営業	1号営業	派遣型ファッションヘルス
		2号営業	アダルトビデオ等通信販売
	映像送信型性風俗特殊営業	インターネットを利用した画像配信等	
	店舗型電話異性紹介営業	テレフォンクラブ等	
無店舗型電話異性紹介営業	携帯電話を利用したテレフォンクラブ等		
深夜酒類提供飲食店営業	深夜0時以降に営業する飲食店営業。スナック、居酒屋、その他客に酒類を提供して営む飲食店営業で、深夜(午前0時～日の出時まで)において営む営業。ただし、営業の状態として通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。		

※1 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」

●建築物等のルールの方針（用途）（素案）

建築物等の用途のルール	【駅前商業地区】	【商業・住居地区】	【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階の用途。	住宅以外	住宅可	住宅のみ
風適法※ ¹ に定める風俗営業の出店。	出店可	出店不可 【ただし、駅前通り、公園通りに接する敷地は出店可】	出店不可
風適法※ ¹ に定める性風俗特殊営業の出店。	出店不可	出店不可	出店不可

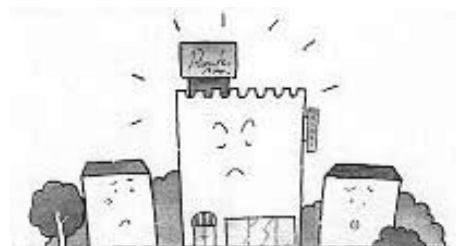
※1 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」



○連続した商店により活気のある商店街のイメージ



○“商店街”として1階部分は店舗とする

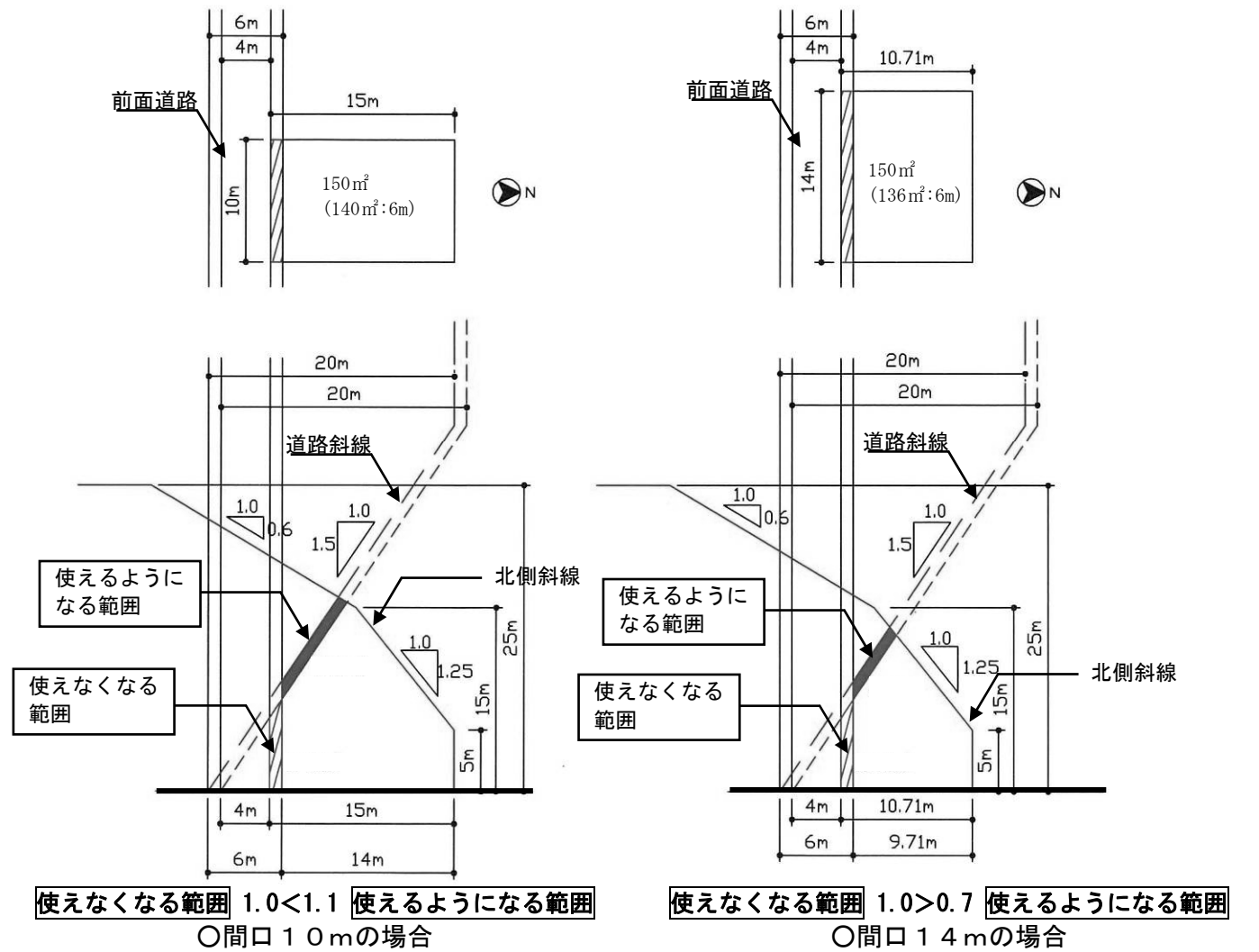
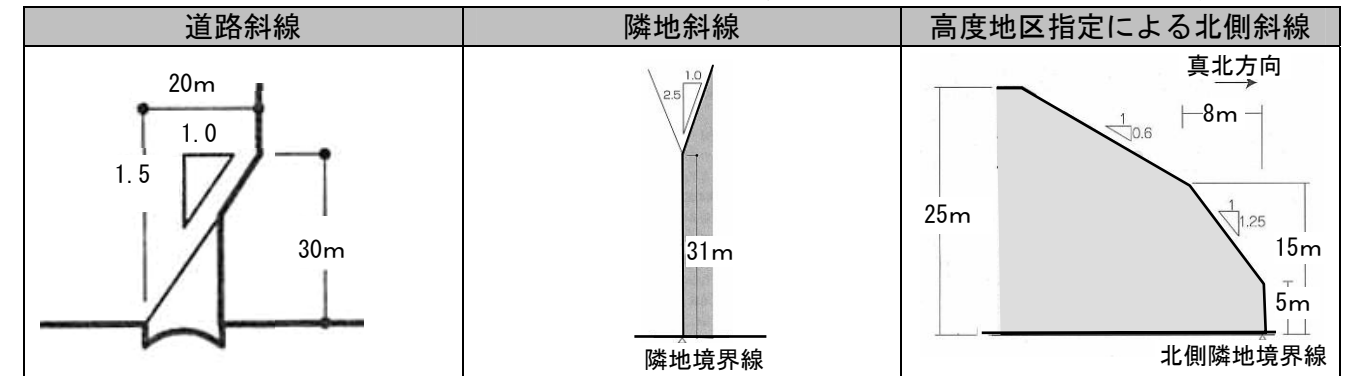


○ラブホテルは出店してはならない

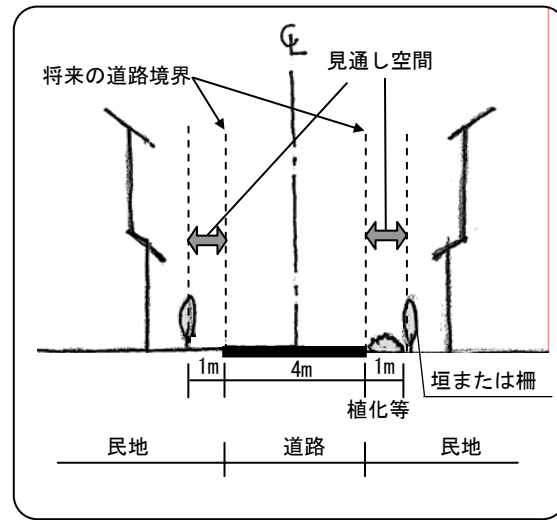
□参考：斜線による建築物の高さ制限

- ・建築物の高さは、敷地の接する前面道路の反対側の境界線から立上る斜線（道路斜線）、隣地の境界線から立上る斜線（隣地斜線）そして、北側の隣地境界線から立上る斜線（北側斜線）によって制限を受けます。
- ・建築物の高さを制限する斜線規制は、対象とする敷地に指定されている用途地域の種類によって適用範囲が異なります。

（近隣商業地区、容積率300%、第2種高度地区の場合の例）

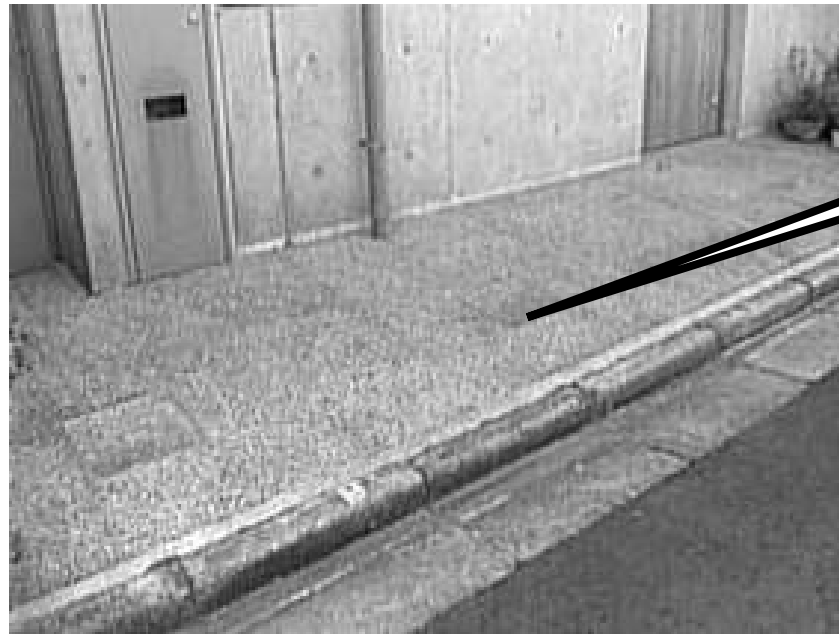


● 地区内道路(4m)と壁面後退での確保の方針 (素案)



- ゆとりある歩行者空間を確保するため、壁面後退で見通し空間を確保します。
- 見通し空間は、基本的には歩行空間となります。そのため、見通し空間には、門・垣・柵も設置できません。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とします。

※ルールを定めても、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。



○壁面後退部分を歩道状に整備した事例

○壁面後退部分を緑化により修景した事例



● 緑地などの確保の方針 (素案)

- 補助132号線沿道(風致地区内)では、石神井公園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。



○緑豊かな道路イメージ



○道路脇の残地の緑化(ポケットパーク)イメージ



○稲荷神社の現況



○水路敷緑道の現況