



石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会

# みなみかわら版 第3号

平成22年9月3日発行

～「緑の風が薫りまちの賑わいが交差する、安らぎのあるまち石神井」を実現しよう!～

## 〇トピックス



- ➔ まちづくり計画の検討を進めています！
- ➔ 路線別懇談会が開催されました！
- ➔ 協議会レポート
- ➔ 今後の予定

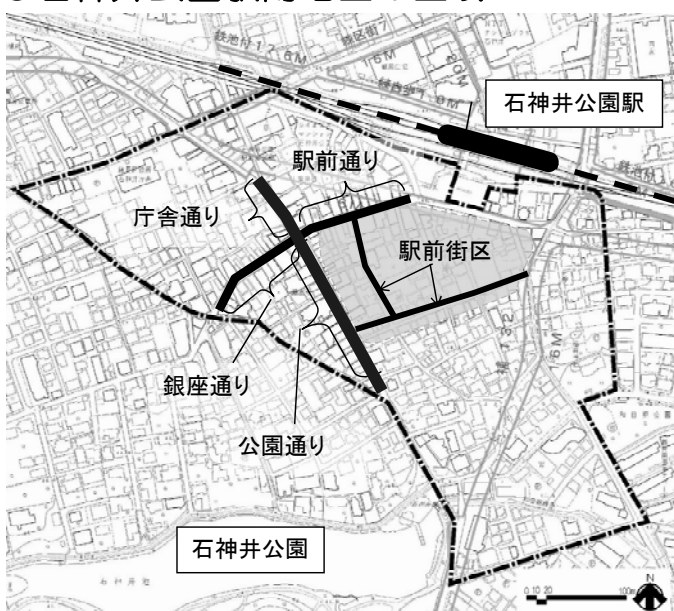
## まちづくり計画の検討を進めています！

「石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会（以下、「協議会」という）」では、昨年度に実施した商店街通りの道路空間に関するアンケート（かわら版第2号に掲載）の結果を踏まえ、道路拡幅や建物形態のルール等、まちづくり計画について検討を進めています。

7月には道路拡幅等の対象となる路線沿道の土地・建物所有者を対象とした「路線別懇談会」を開催し、街並み空間確保のためのルールを説明するとともに、それに対するご意見を伺いました。

今回は、検討中のまちづくり計画の概要と路線別懇談会でのご意見について紹介いたします。

### ●石神井公園駅南地区の区域



石神井公園駅南地区（約14ha）  
商店街通り等

### Q.まちづくり計画とは？

「地区の課題や将来のまちづくりの目標」と「道路や建物等の作り方のルール」を示すものです。このまちづくり計画をもとに練馬区は、住民、事業者、行政の共通のルールとなる「地区計画」を策定します。

#### まちづくり計画（構成）

まちづくりの目標

#### ルール

- ・道路幅員
- ・壁面位置の制限
- ・建築物の高さ制限
- ・敷地面積の最低限度
- ・建築物の用途制限

など



# まちづくり計画（たたき台）の内容紹介

## 1. 地区の課題と目標

まちの現状を踏まえ、石神井公園駅南地区のまちづくりの課題を整理しました。

その課題を解決し、目指すべきまちの姿を実現するための指針となる目標を定めました。

### ○課題

鉄道の連続立体交差事業、都市計画道路の整備によるまちの環境の変化

石神井公園に向かう、楽しく安心して歩ける商店街通りへの改善

石神井公園の雰囲気を感じられる魅力的なまちづくり

防災性の向上や快適な居住環境の維持



現状の商店街通りは交通が錯綜して危険性が高い

### ○目標

**「緑の風が薫り街の賑わいが交差する、  
安らぎのあるまち石神井」**

#### ① 持続的な「商業力」のあるまちづくり

土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、商店街の活力を支える基盤を整備するとともに、商店街の賑わいを演出するための街並み誘導を行う。

#### ② 安心して「歩く」ことができるまちづくり

地区内の道路網の整備・改善を進め、歩行環境の向上および道路交通機能の向上を図る。

#### ③ 「街の風情」を感じられるまちづくり

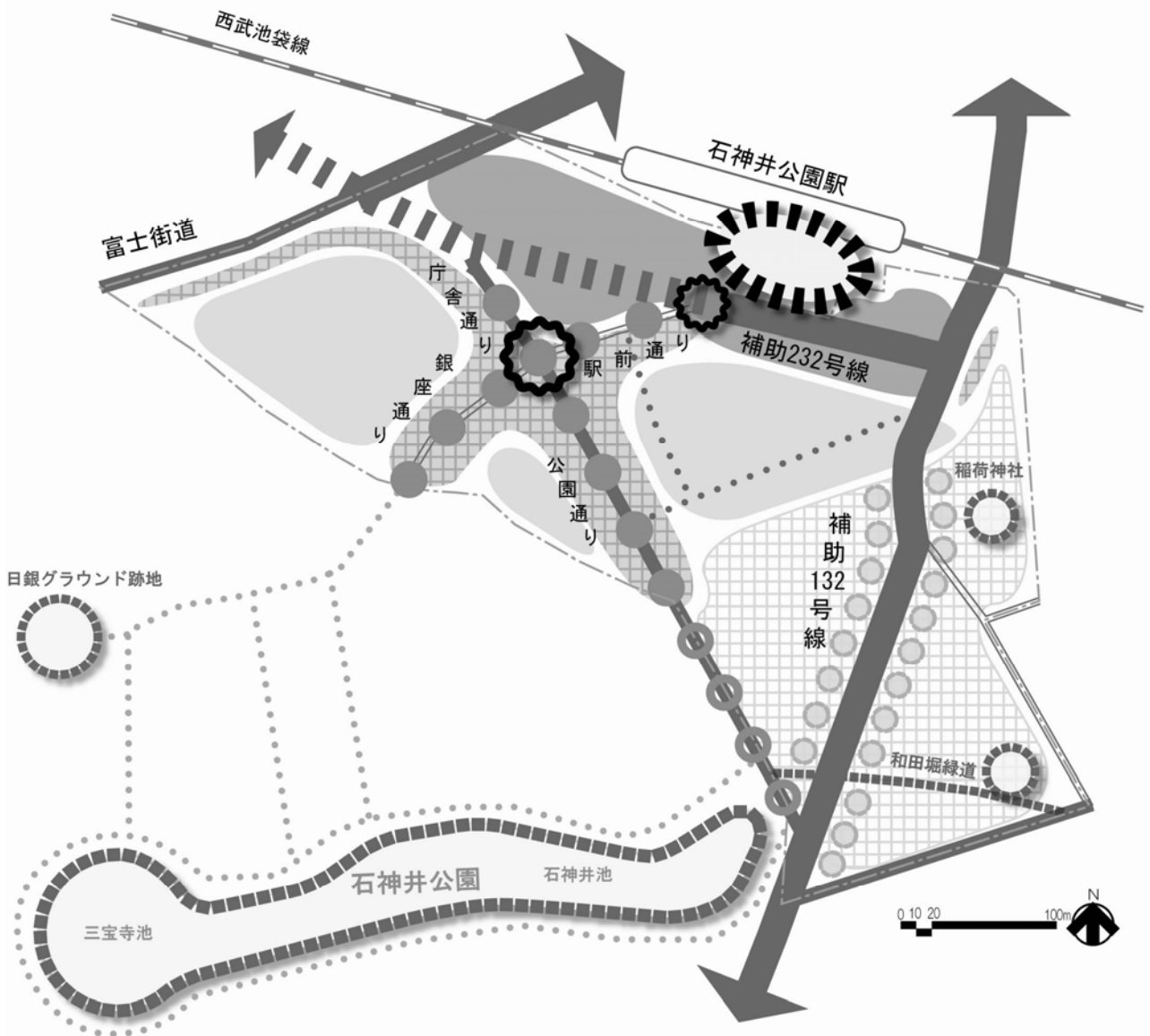
緑豊かで開放感のある石神井公園の自然や地域の歴史を感じられる街並みを形成する。


















#### ④ 「安心とゆとり」を感じられるまちづくり

防災性や快適性の高いゆとりある良好な住環境の形成を図る。

## 〇まちづくり方針図

石神井公園駅南地区周辺にあるまちの資源や地区内で計画されている事業等を踏まえ、将来、目指すべきまちの姿を図に示しました。



	駅前拠点		駅前商業エリア 地域の顔となる賑わいのある商業地として、土地の有効利用を促進し、街の活性化を図る		都市計画道路
	交通と交流の交差点		商店街・沿道商業エリア 通りごとの特性を活かしながら、安心して買い物ができる賑わいのある商業空間の形成を図る		都市計画道路 (計画路線)
	地域の資源		商業・住宅共存エリア 商業環境と居住環境が調和する安全性・利便性・快適性の高い良好な環境形成を図る		生活幹線道路
	石神井公園駅南地区		住宅エリア 石神井公園に隣接する住宅地として、緑豊かで安全性・快適性の高い良好な住環境の形成を図る		主要生活道路
					生活道路
					回遊ネットワーク (商店街通り)
					回遊ネットワーク (風致地区内)
					回遊ネットワーク (上記以外)
					緑のネットワーク及び延焼遮断帯の形成

## 2. 道路などの施設や建物のつくり方のルール

### ○商店街通り等の街並み空間確保のためのルール

商店街通り等の路線は、石神井公園のある街の風情や賑わいを感じながら安心して歩くことができる「街並み空間」の形成を目指します。街並み空間は、道路の拡幅とあわせ、店先空間・ゆとり空間の創出によって確保します。

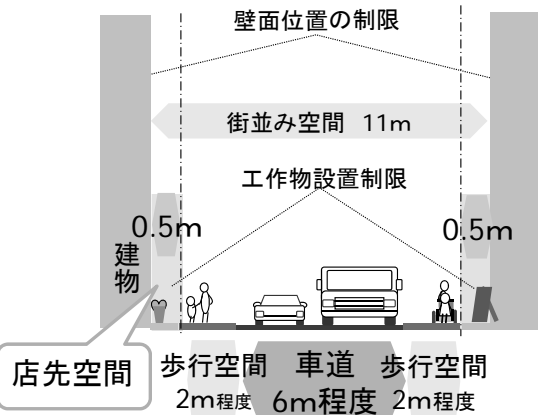
#### Q. 店先空間、ゆとり空間とは？

安全に歩くことができ、賑わいを創出する空間です。壁面位置の制限によって生み出されます。

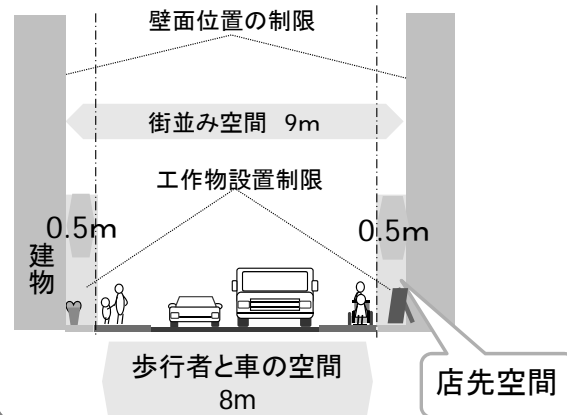
(写真：店先空間のイメージ(自由が丘))



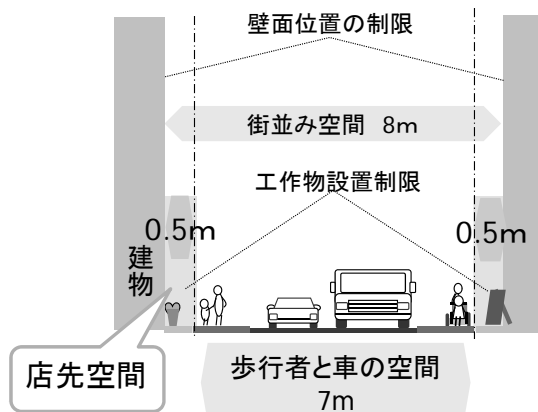
#### 庁舎通り・公園通りの街並み空間



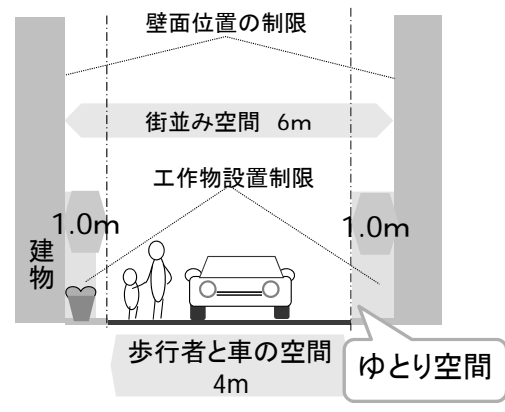
#### 駅前通りの街並み空間



#### 銀座通りの街並み空間



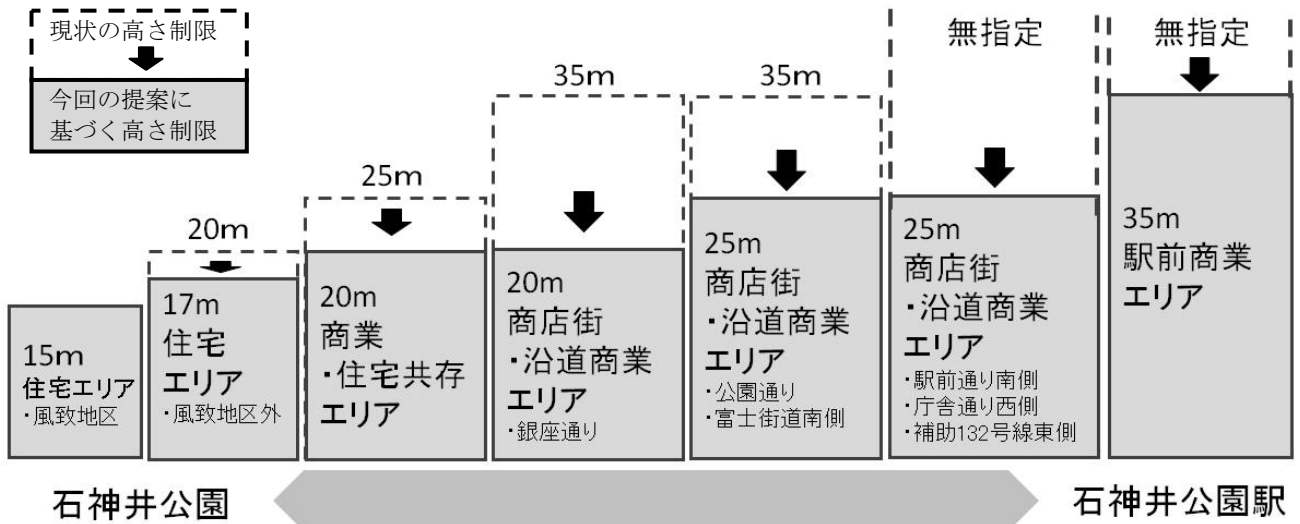
#### 駅前街区(2路線)の街並み空間



## ○建築物の最高高さのルール

通風・採光を確保し、駅から公園に向かう中で徐々に空の広がりを感じられるよう、全体的に高さを抑えます。また、容積率の最高限度が十分に使える高さを確保します。

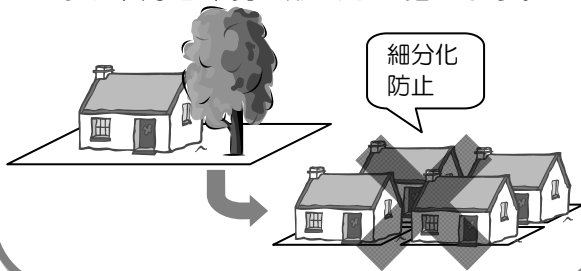
(エリアの位置については、3ページをご覧ください。)



## ○こんなルールも検討しています

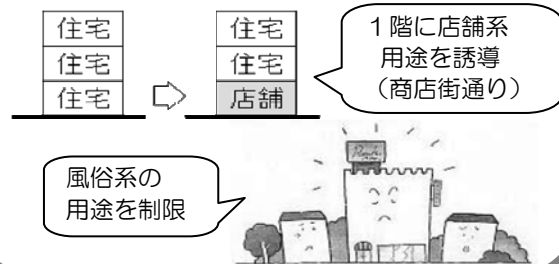
### 敷地面積の最低限度

・建物の細分化を抑制し、快適でゆとりある市街地環境の形成を目指します。



### 建物用途の制限

・賑わいのある空間づくりと良好な住環境の形成を目指します。



### 形態または意匠の制限

・商店街の賑わいと石神井公園の風情を感じられる街並みの形成を目指します。



### 垣または柵の構造の制限

・石神井公園の風情を感じられる街並みと安全な住環境の形成を目指します

〈垣またはさくの構造例〉



## 路線別懇談会が開催されました！

協議会では、道路拡幅等の対象となる路線沿道の土地・建物所有者を対象に路線別懇談会を実施しました。今回は、その中で寄せられたご意見の一部を紹介いたします。

〈開催概要〉

- 開催日：平成 22 年 7 月 20、21、23、24 日（各回約 1 時間半）
- 場 所：石神井庁舎 5 階第 1 会議室
- 対象者：庁舎通り・公園通り、駅前通り・銀座通り、駅前街区 2 路線沿道の土地・建物所有者
- 参加者総数：44 名



### ○当日寄せられたご意見と協議会委員・事務局（区）からの回答

#### Q. 庁舎通り・公園通りは今の道路幅で十分だ

- ・ 補助 132、232 号線にバス路線が移動すれば商店街の交通量が減る。
- ・ 広くなると今以上に交通量が増える。 ・ 商店街としての賑わいが損なわれる。

★協議会委員からの回答

#### A. ゆったり歩ける歩道確保のために拡幅が必要です

今の商店街通りは買物するのも危険で、安心して歩ける道路にすることが第一だと思います。また、石神井公園があって自然が多いこのまちは、ゆったりと歩けるようにしたいとも思います。そのため、今回の計画では広い歩道をとるために拡幅が必要と考えました。商店街の活性化については、まず商店街の人たちが一層意欲的にまちづくりに取り組んでいくことが重要だと考えます。

#### A. 公平性を考慮した幅員です

庁舎通り・公園通りでは、建て替え時に区から幅員 10m を確保するよう指導されており、既にその指導に従って下がっている敷地があります。今回の計画で 10m 以下にすると道路幅が揃わなくなる上に、これまで協力した方との公平性が損なわれるため、10m が妥当だと協議会で検討しました。

◆事務局（区）からの回答

#### A. 歩車道が分離できる幅員が必要です

庁舎通り・公園通りは、練馬区の道路網計画で都市計画道路を補完する道路である「生活幹線道路」に位置付けられています。人も車も安心して通行できるよう、歩道と車道を分離するためには一定の幅員が必要だと考えています。

#### Q. 道路の使い方や構造はどうなるのか

- ・ 一方通行化や電線類の地中化はできるのか。 ・ 歩道の幅や構造について議論したい。

★協議会委員からの回答

#### A. 地域で検討することが必要です

地域のまちづくりに関することなので行政に頼るばかりではなく、商店街など地域の関係者で考えることが必要です。

◆事務局（区）からの回答

#### A. 詳細は今後皆様と検討します

道路の使い方や構造については、地区計画策定後に道路整備が具体化した段階で地域の皆様と検討していきます。

## Q.道路拡幅部分の敷地は買ってくれるのか

◆事務局（区）の回答

### A.道路拡幅部分の敷地は申し出により区が買い取ります

ただし、4m未満の道路用地については、建築基準法の規定に基づく拡幅となるため、従来通り区へ寄付していただきます。

## Q.道路拡幅によって敷地が狭くなる 住み続けられるか心配である

◆事務局（区）の回答

### A.敷地は狭くなりますが、高度利用を図ることができます

道路拡幅によって敷地が狭くなっても土地の有効利用が図れるように「街並み誘導型地区計画」を活用します。

具体的な手法はこちら

## ○「街並み誘導型地区計画」の活用

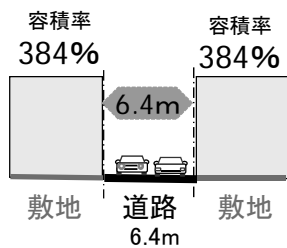
### ①容積率\*の緩和

現状で道路幅員が狭く指定容積率を使いきれない敷地も、街並み誘導型地区計画を使うことにより、建替え時に使える容積率が増えます。

【例：公園通りに面する敷地の場合（指定容積率 400%、500%）】

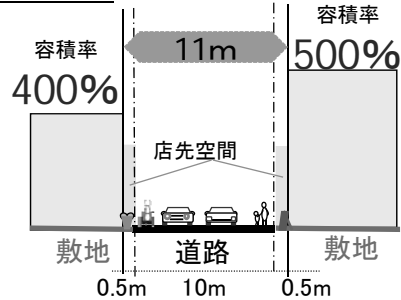
【現状】

- ・指定容積率を使いきれません。  
(使用できる容積率は前面道路の幅員に応じて決まります)



【将来】

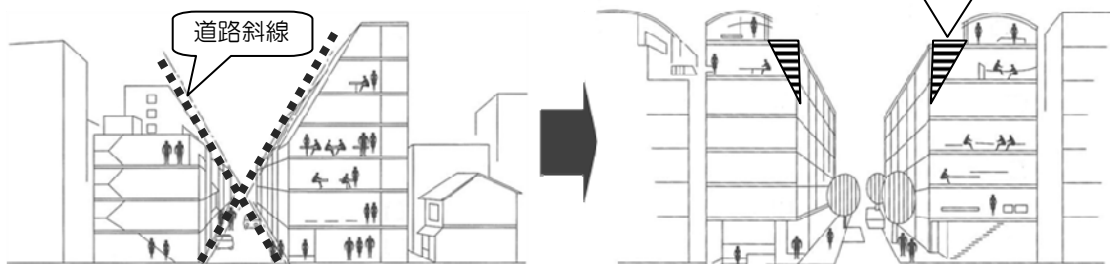
- ・店先空間を確保することにより指定容積率を使いこなすことができます。



※容積率：敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合のこと。

### ②道路斜線の緩和

街並み誘導型地区計画の道路斜線の緩和を使えば、道路側の上部を使って建物が建てられるようになります。それによって建築の自由度が高まり、街並みが揃います。



【出典】街並み誘導型地区計画のつかい方（街並み誘導型地区計画研究会/ぎょうせい）

## 協議会レポート

平成 22 年 5 月 20 日（木）に第 11 回協議会を開催し、2つのテーマについて検討しました。

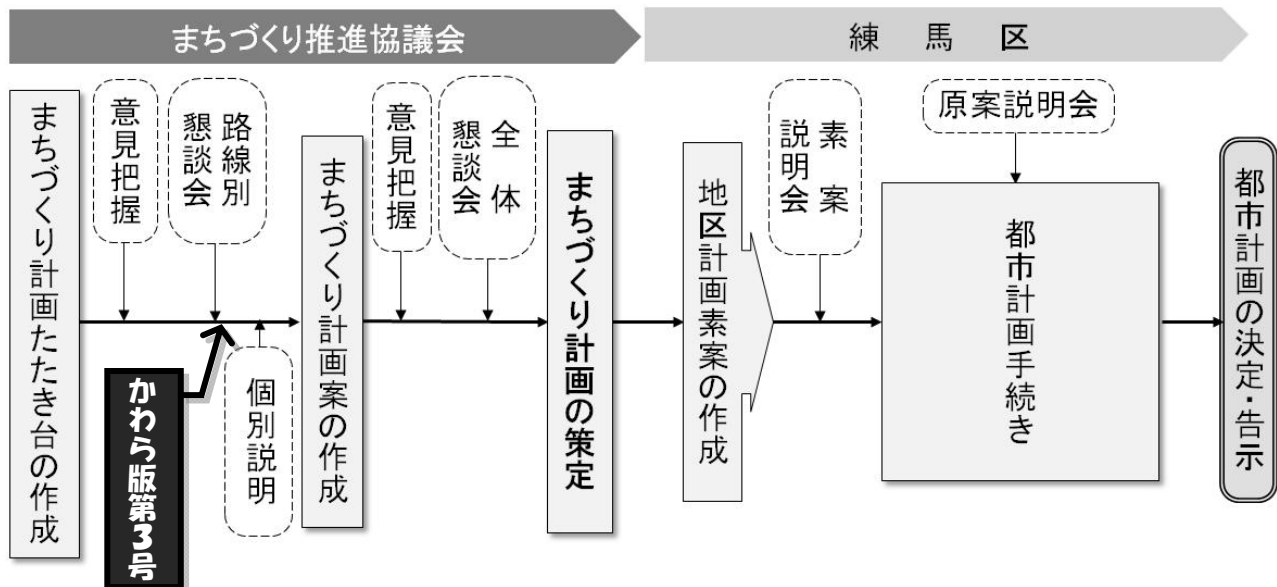
1つ目のテーマ「街並み誘導」では、主に商店街通りの道路幅や壁面後退部分、高さ制限等について検討を行い、「壁面後退部分を店先空間やゆとり空間として利用するのは良い」といった意見が出されました。2つ目のテーマ「形態・意匠・色彩」では、「東京都屋外広告物条例ではどこまで規制されるのか」、「屋外広告物の電灯の点滅・電飾等を規制してはどうか」といった意見が出されました。



## 今後の予定

今後は、地権者の皆様のご意見を踏まえ、協議会がまちづくり計画を策定していきます。その後、完成したまちづくり計画をもとに、練馬区が地区計画の都市計画手続きに着手し、平成 23 年度の決定を目指します。

### ○検討スケジュール



#### ●お問合せはこちらまで

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 まちづくり推進調整課（協議会事務局）  
〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号  
TEL：03-5984-4758（直通） FAX：03-5984-1226 メール：matusuisin04@city.nerima.tokyo.jp  
ホームページ：http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/shakujii/index.html

