



# 石神井公園駅南地区まちづくり計画



1	まちづくり計画の目標	2
2	まちづくり計画の区域	3
3	土地利用の考え方	4
4	建物の建て方のルール	5
5	拡幅道路の選定	7
6	街並み空間のルール	7
7	今後の課題	9
8	スケジュール	9
<参考①>	6路線に面する建物のセットバック	10
<参考②>	公園通り（住宅区間）に面する建物のセットバック	12

平成 23 年 10 月  
石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会

# 1

## まちづくり計画の目標

### 1) 経緯

石神井公園駅周辺では、西武池袋線の連続立体交差事業や、都市計画道路、駅南口交通広場等の整備が進められており、まちをめぐる状況が大きく変わりつつあります。

こうした事業とあわせて、「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」（平成15年6月策定）を踏まえた駅南口周辺のまちづくりを進めるため、地権者を中心とした「石神井公園駅南地区まちづくり推進協議会」を設立し、協議・検討してきました。

このたび、まちづくりの方向性やルールについて「まちづくり計画」としてまとめました。

今後はこの計画に基づいて、区民と区の協働によるまちづくりを展開していきます。

### 2) 課題と目標



「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

鉄道の連続立体交差事業、都市計画道路の整備による街の変化に対応したまちづくりを推進するため、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います。

#### ② 安心して「歩く」ことができるまちづくり

商店街通りを石神井公園に向かう、楽しく安心して歩ける道にするため、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ります。



【写真】車や歩行者が錯綜する現在の駅前通り

#### ③ 「街の風情」を感じられるまちづくり

石神井公園の風情を感じられるまちづくりとして、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します。

#### 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ります。

### 3) まちづくりの方法

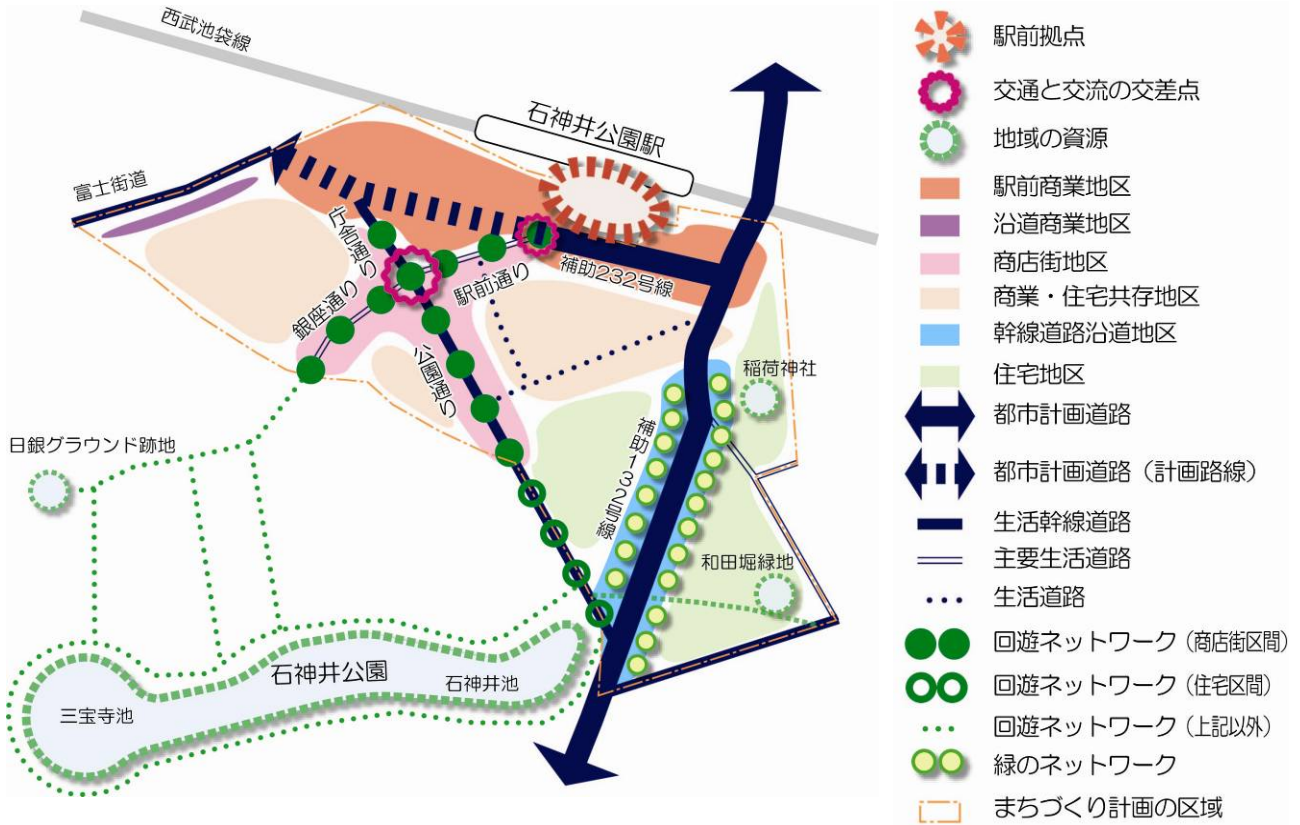
目標を実現するため、「地区計画」制度を導入し、土地利用や建物の建て方、街並み空間のルールを定めます。

# 2

## まちづくり計画の区域

### 1) まちづくりのイメージ図

石神井公園駅周辺のまちの資源を踏まえたまちづくりのイメージを図にしました。



### 2) まちづくり計画の区域

まちづくり計画の区域を定めました。駅前商業地と石神井公園に隣接する良好な住宅地を含む約14haの区域です。（石神井町一丁目及び三丁目各地内）



# 3

## 土地利用の考え方

区域を6つの地区に区分して、地区ごとの方針を定めました。

### ①駅前商業地区

石神井の風情や周辺環境に配慮し、商業地の賑わいを感じる地域の顔として、土地の有効利用を促進し、街の活性化を図ります。

### ②沿道商業地区

富士街道沿道の商業地として、周辺環境に配慮し、建築物の中層化を図ります。

### ③商店街地区

商店街利用者が安全で安心して買い物することができ、土地の有効利用を促進し、賑わいのある商業空間を形成します。

### ④商業・住宅共存地区

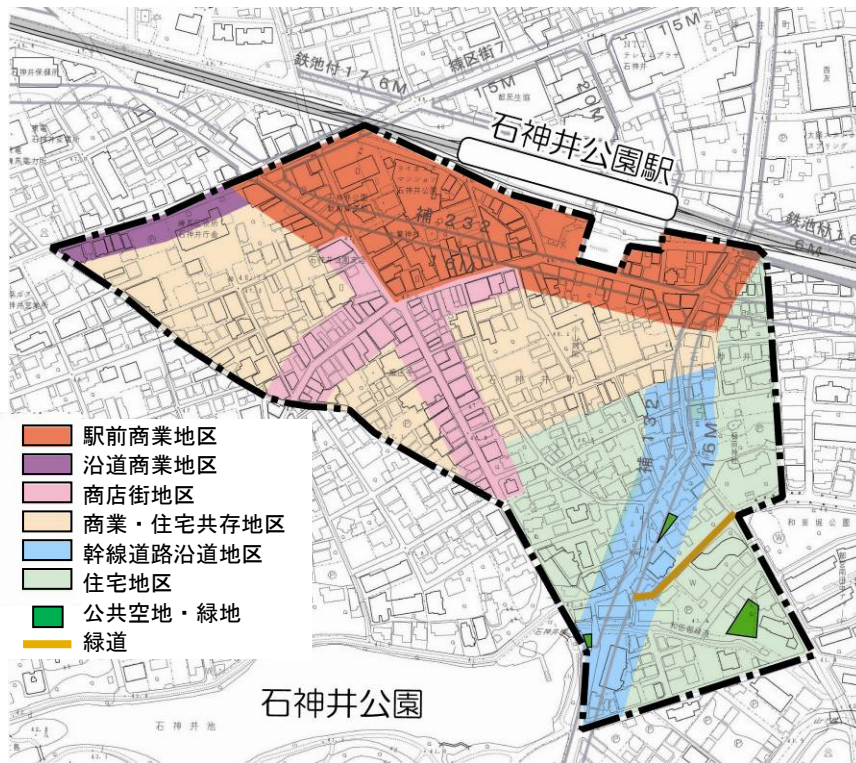
商業地に隣接する店舗と住宅が共存する地区として調和を図り、良好な環境を形成します。

### ⑤幹線道路沿道地区

防災性の向上を踏まえた土地の有効利用を図り、沿道の緑化環境を形成するとともに、既存の緑を活かした居住環境を保全します。

### ⑥住宅地区

石神井公園に隣接する閑静で緑豊かな住宅地として、良好な居住環境の保全します。



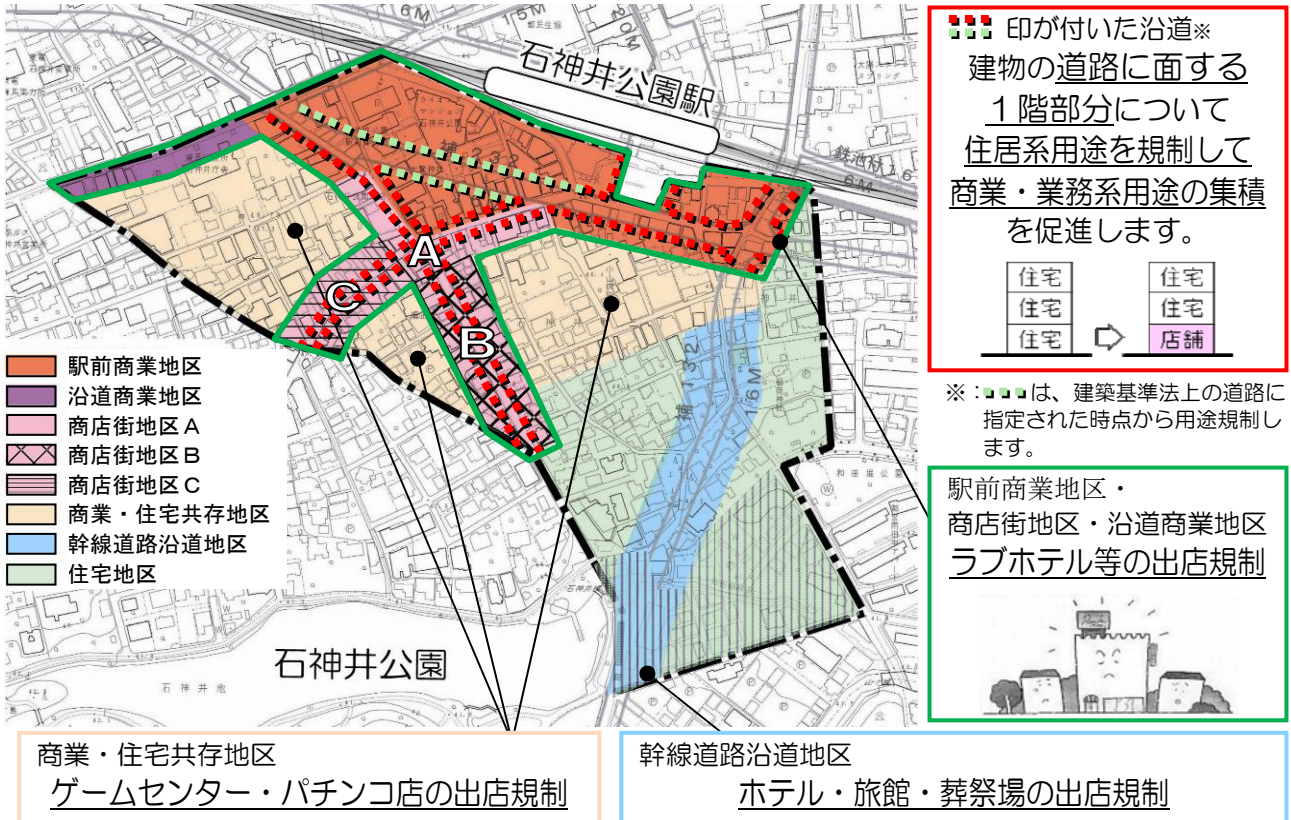
幹線道路沿道地区や住宅地区に公共空地や緑道を位置付けます

# 4

## 建物の建て方のルール

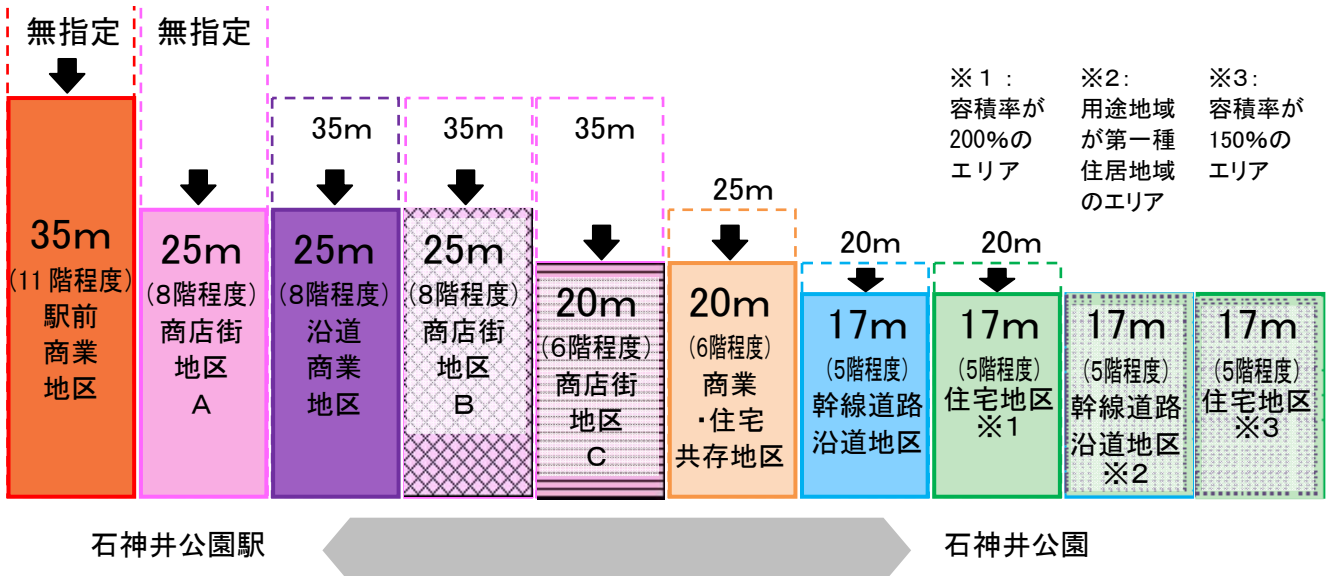
### 1) 用途の制限

賑わいのある商業地の形成と健全な住環境形成のために用途を制限します。



### 2) 高さの最高限度

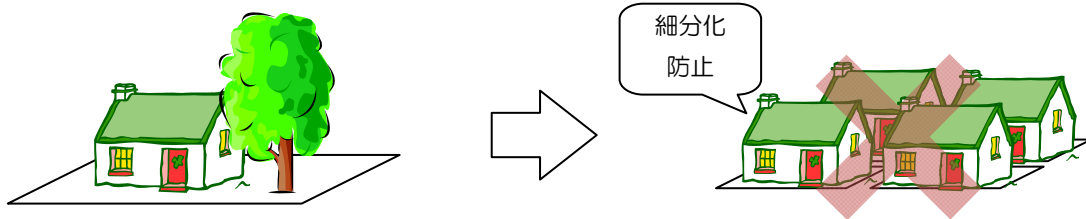
通風・採光を確保し、駅から公園に向かって徐々に空の広がりを感じられるよう、地区ごとに建物の高さを抑えます。



### 3) 敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ、住環境を保全するとともに土地の有効利用を促進します。

駅前商業地区	沿道商業地区	商店街地区	商業・住宅共存地区	幹線道路沿道地区	住宅地区
80㎡				110㎡	



### 4) 建物の形態または意匠のルール

賑わいのある空間と石神井公園の風情を感じられる調和のとれた街並みの形成を目指します。

【イメージ写真】



### 5) 垣またはさくのルール

防災性を向上し、快適で安全な居住環境を維持するため、垣またはさくを設ける場合は、生垣またはフェンス等の見通せるものとします。

〈垣またはさくの構造例〉



生垣



格子

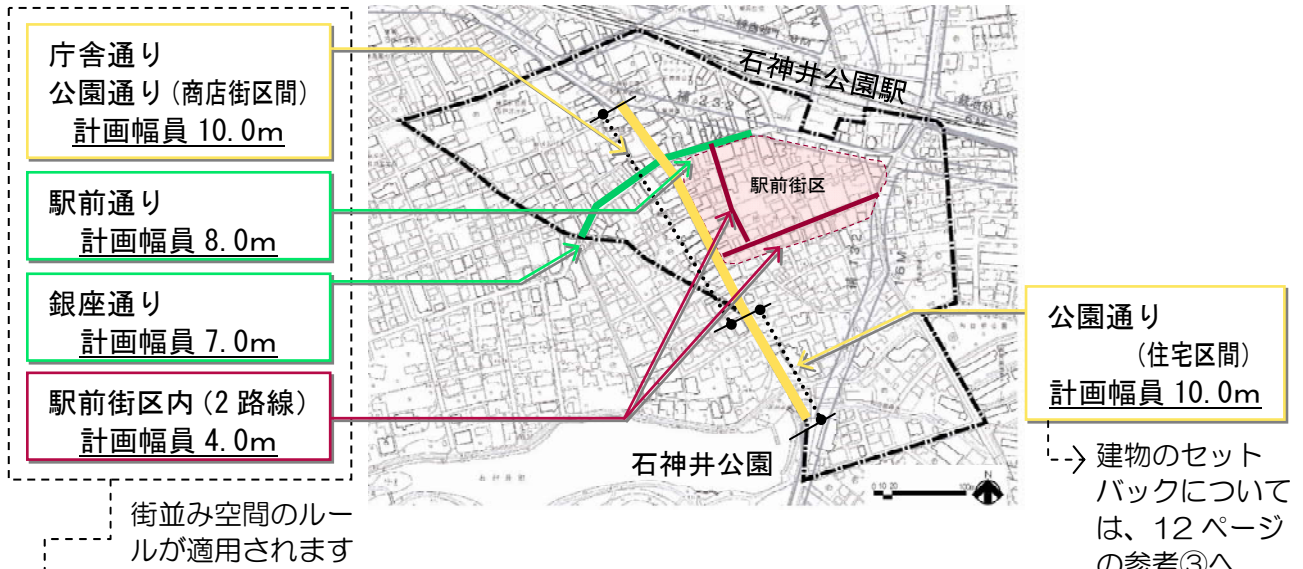


フェンス

# 5

## 拡幅道路の選定

交通ネットワークの形成や安全性など周辺環境の維持・改善のために道路幅員の確保が必要な路線として、以下の7路線を位置付けます。



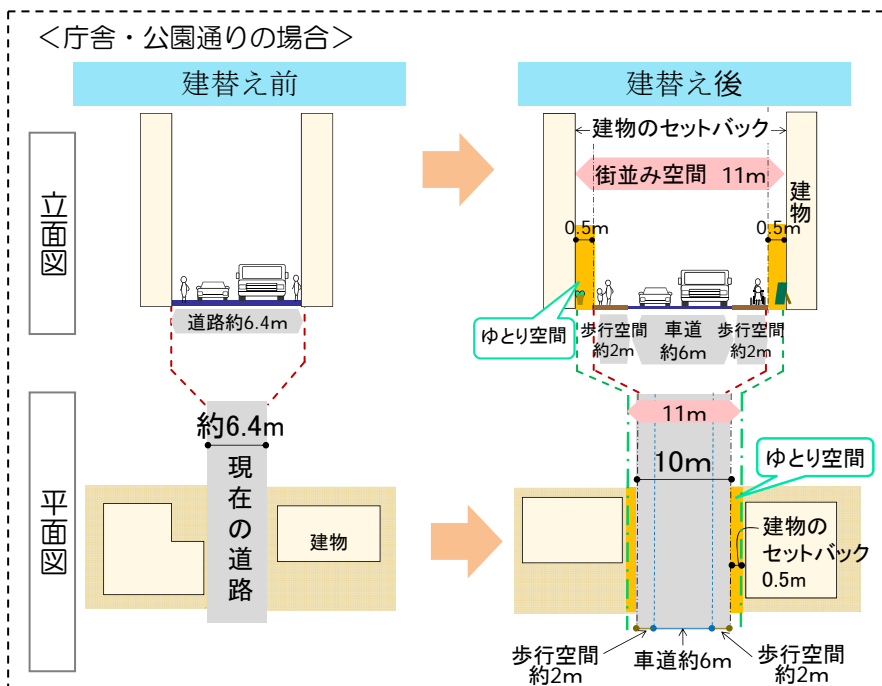
# 6

## 街並み空間のルール

### 1) 街並み空間のルール(建物のセットバック)

庁舎通りや公園通り(商店街区間)などの6路線は、建物をセットバックして建てることで、道路空間とゆとり空間を合わせた街並み空間を確保します。

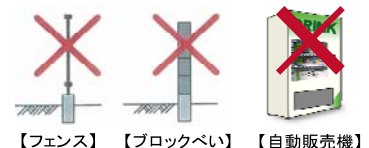
#### 建物のセットバックのイメージ



#### 工作物の設置制限

ゆとり空間には、塀や自動販売機など、容易に移動できないものは設置できません。

■設置できないもの  
 ・容易に移動できないもの



**※路線ごとの建物のセットバックについては、10~12ページ参考②へ。**

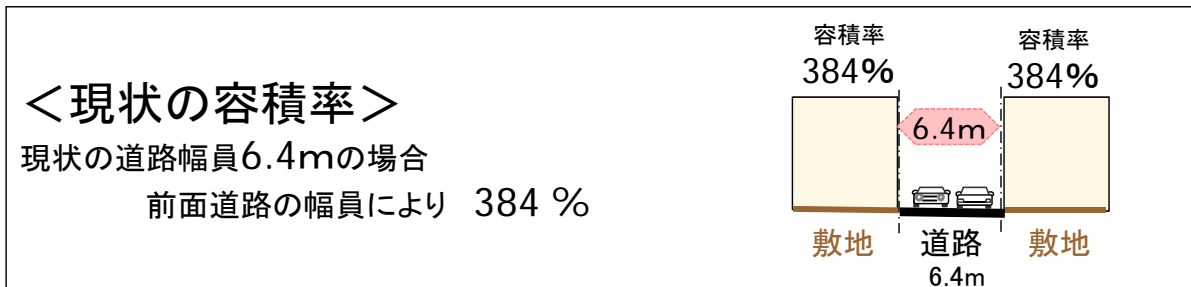
## 2) 街並み空間の「緩和」に関するルール

壁面の位置の制限や工作物の設置の制限等のルールを守ることにより、容積率や道路斜線について緩和が認められます。

### ① 容積率の最高限度の緩和

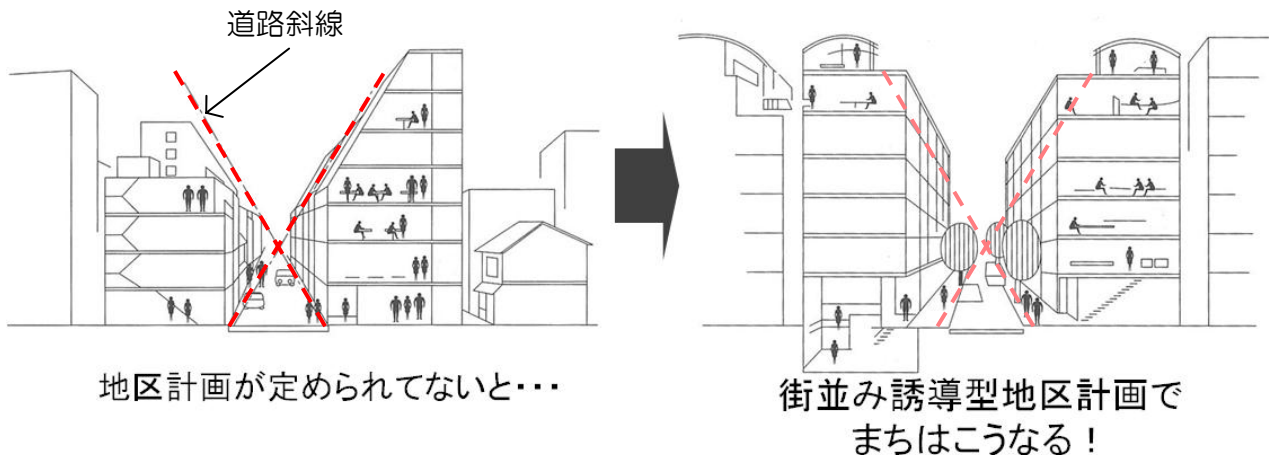
建物の容積率の最高限度を緩和して、街の風情を感じる開放感のある空間と快適でゆとりある住環境の形成を目指します。

< 庁舎・公園通りの場合 >



### ② 道路斜線の緩和

建物の最高高さを制限した上で、道路斜線を緩和することにより、現状より整形な建物が建てられ、街並みを整えることができます。



【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)



# 7

## 今後の課題

庁舎・公園通り、駅前通り、銀座通りについては、将来、道路整備を行う際に、歩行者が安全に歩けるよう、一方通行化、電線類の地中化などの道路の使い方について検討していきます。

また、富士街道については、補助132号線や補助232号線とともに、交通ネットワークを形成するうえで不可欠な路線であるため、効果的な整備を求めていきます。



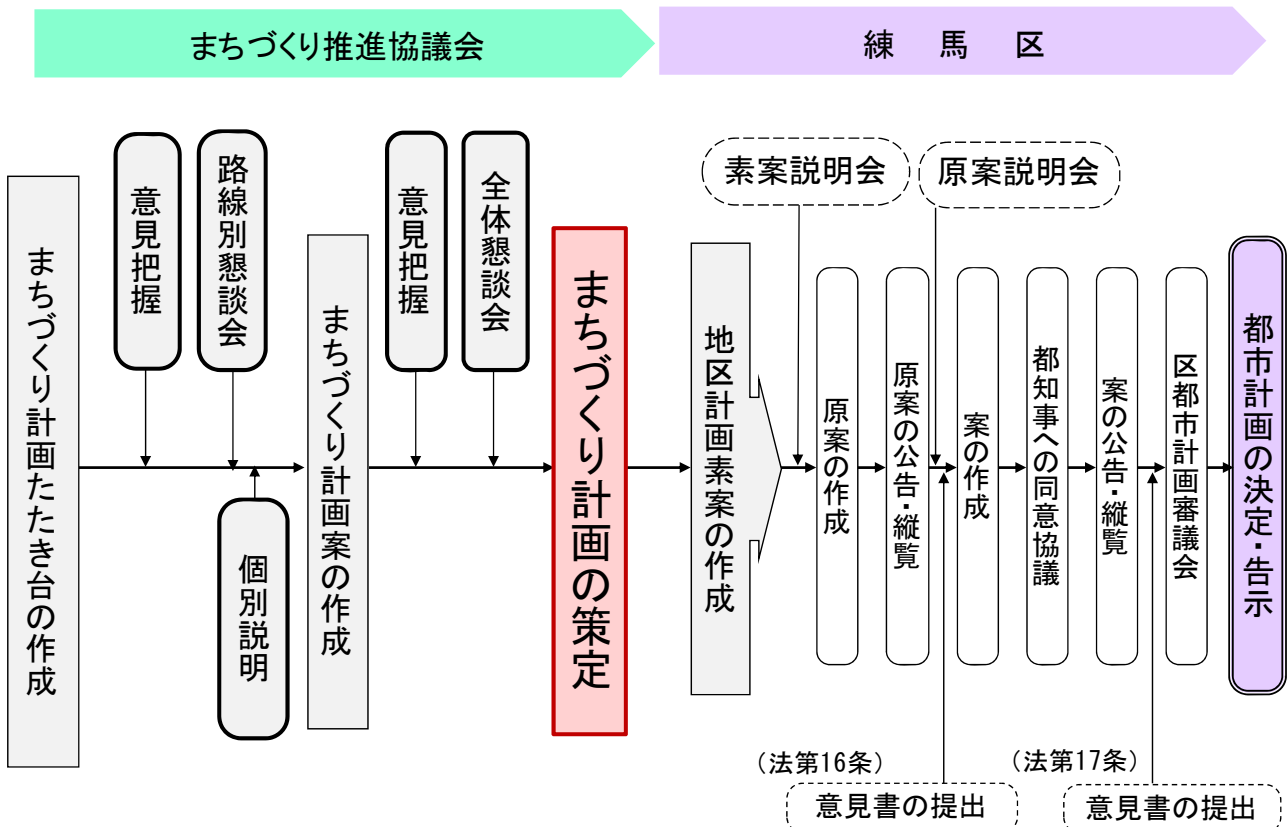
【写真】横浜元町商店街

横浜元町商店街では、電線類の地中化や一方通行化などの取り組みが行われています。

# 8

## スケジュール

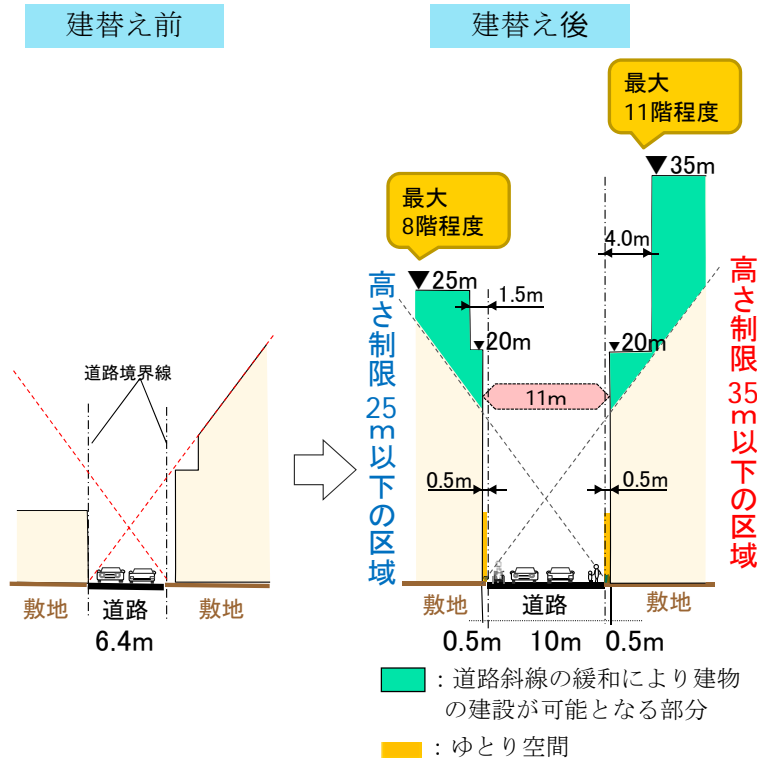
各手続きを経て、平成24年度の都市計画決定を目指します。



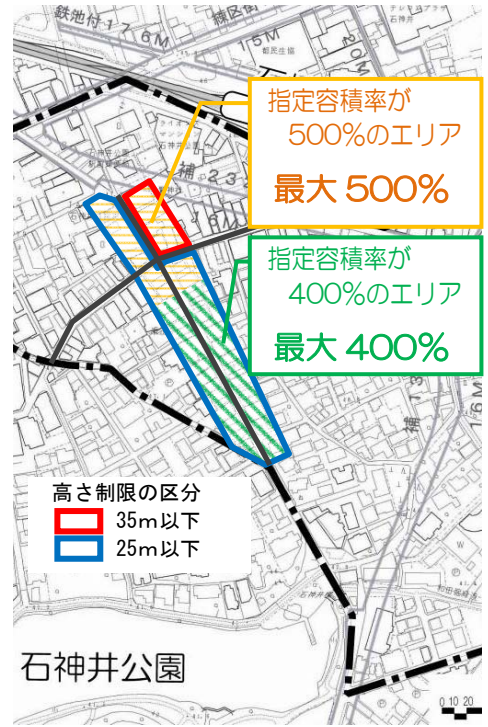
# <参考①> 6路線に面する建物のセットバック

## ■庁舎・公園通り

<建物のセットバックと道路斜線の緩和>

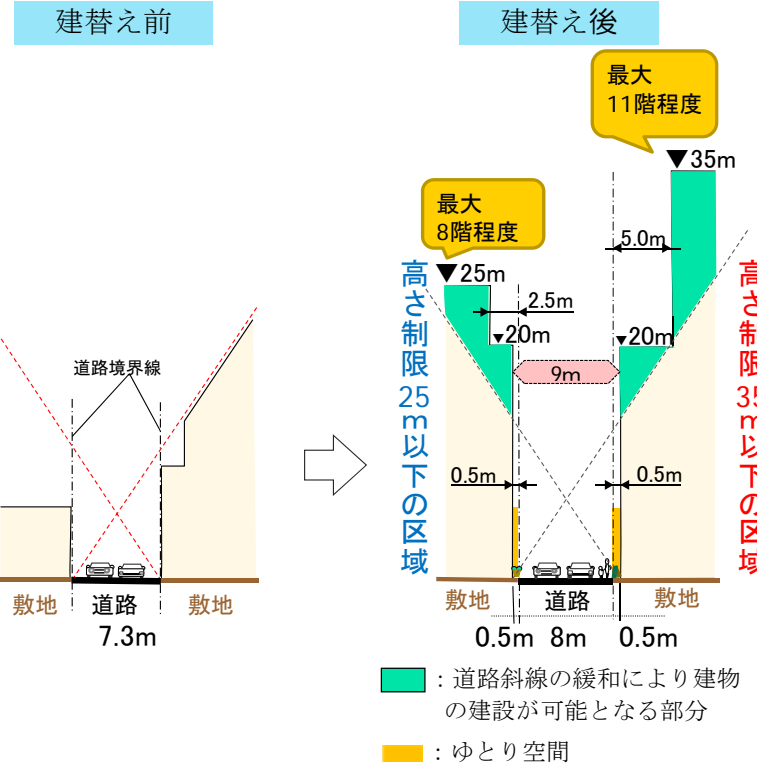


<建物のセットバック区分と容積率の緩和>

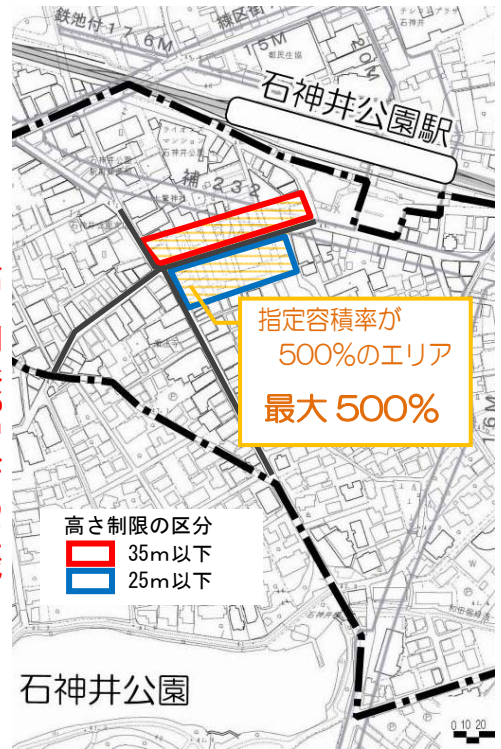


## ■駅前通り

<建物のセットバックと道路斜線の緩和>



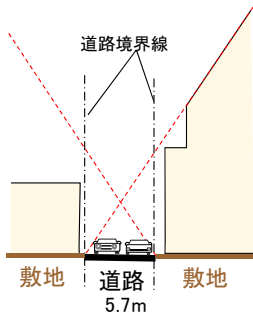
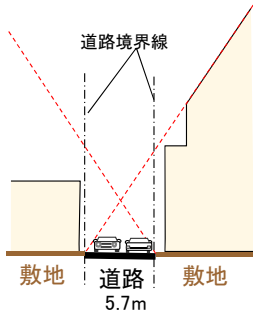
<建物のセットバック区分と容積率の緩和>



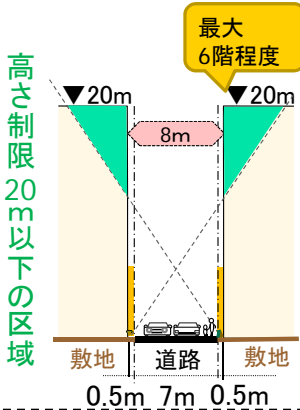
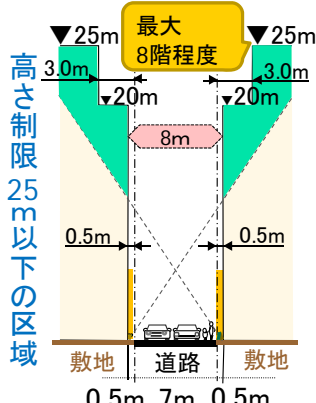
## ■銀座通り

＜建物のセットバックと道路斜線の緩和＞

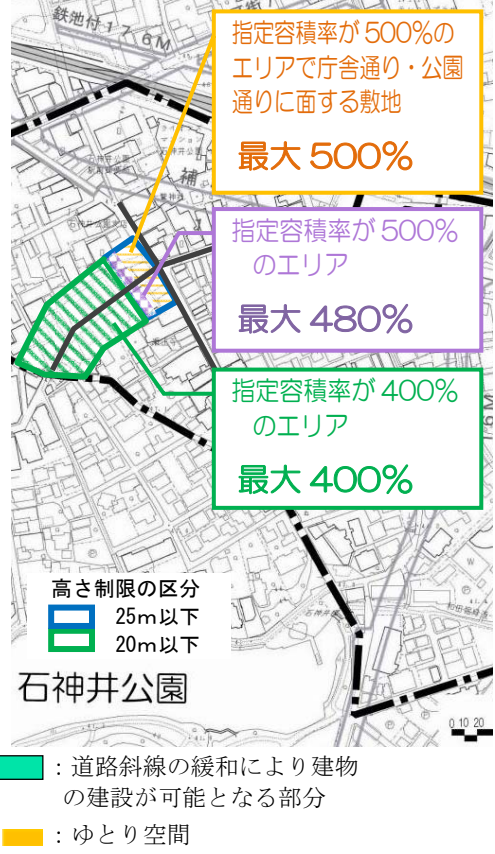
建替え前



建替え後



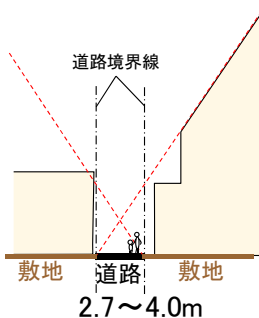
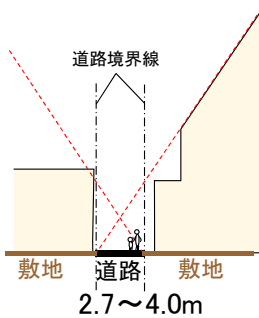
＜建物のセットバック区分と容積率の緩和＞



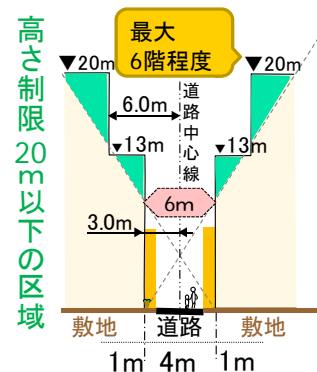
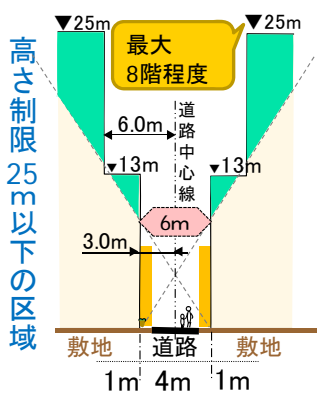
## ■駅前街区

＜建物のセットバックと道路斜線の緩和＞

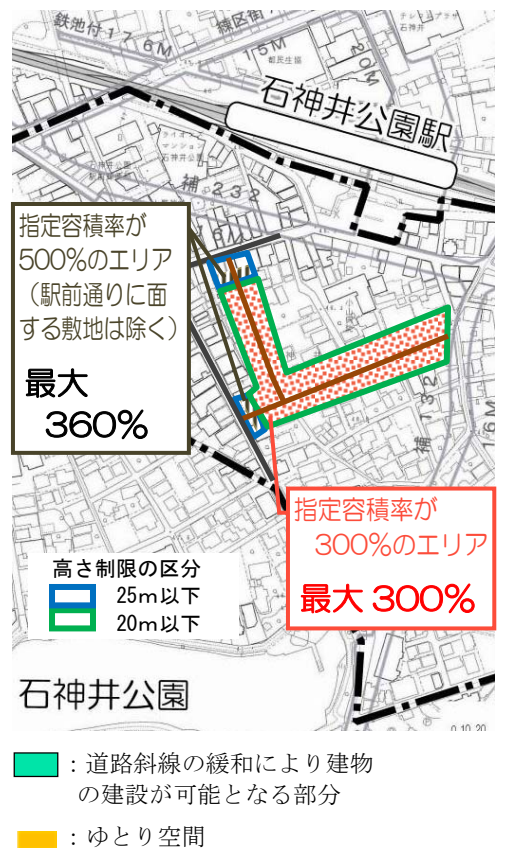
建替え前



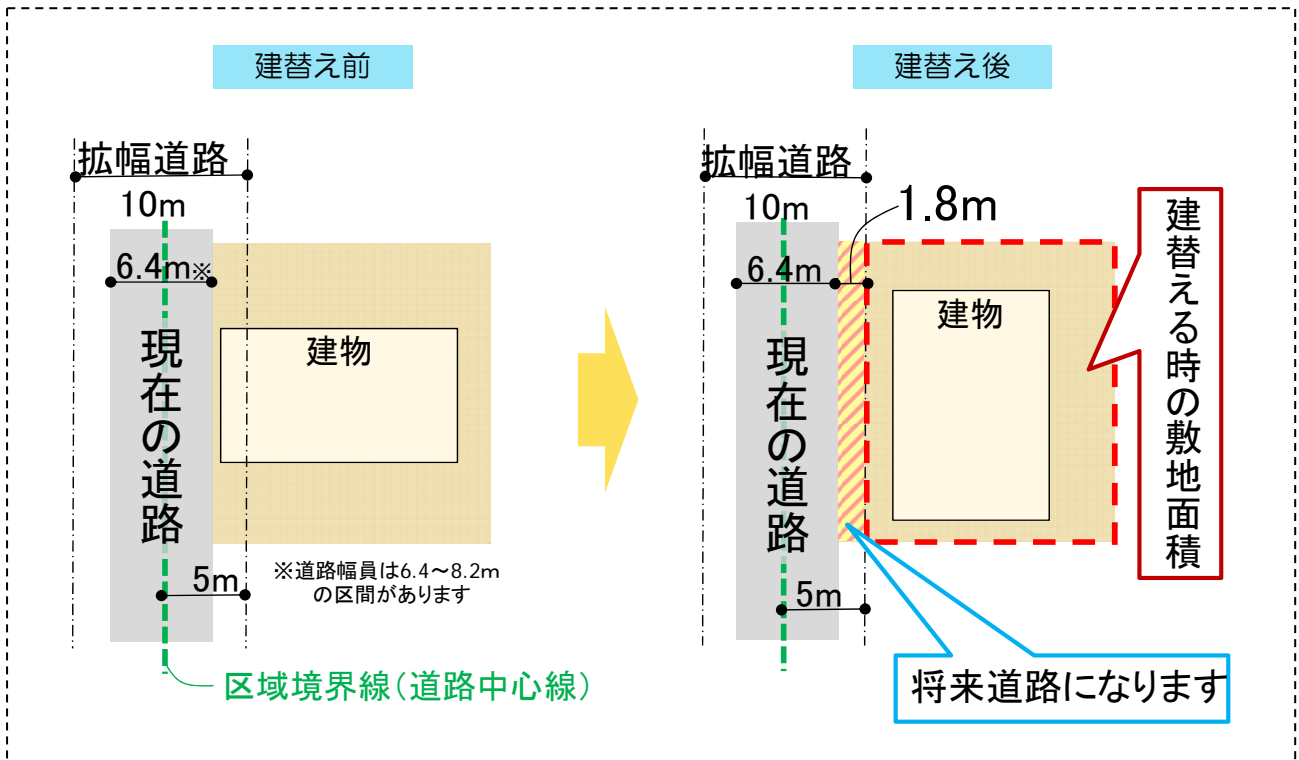
建替え後



＜建物のセットバック区分と容積率の緩和＞



<参考②> 公園通り(住宅区間)に面する建物のセットバック



●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: matusisin@city.nerima.tokyo.jp

ホームページ: 練馬区役所ホームページのトップページから

【区政情報】 → 【まちづくり・都市計画】 → 【各地域ごとのまちづくり】

→ 【石神井公園駅周辺のまちづくり】 でご覧いただけます。