



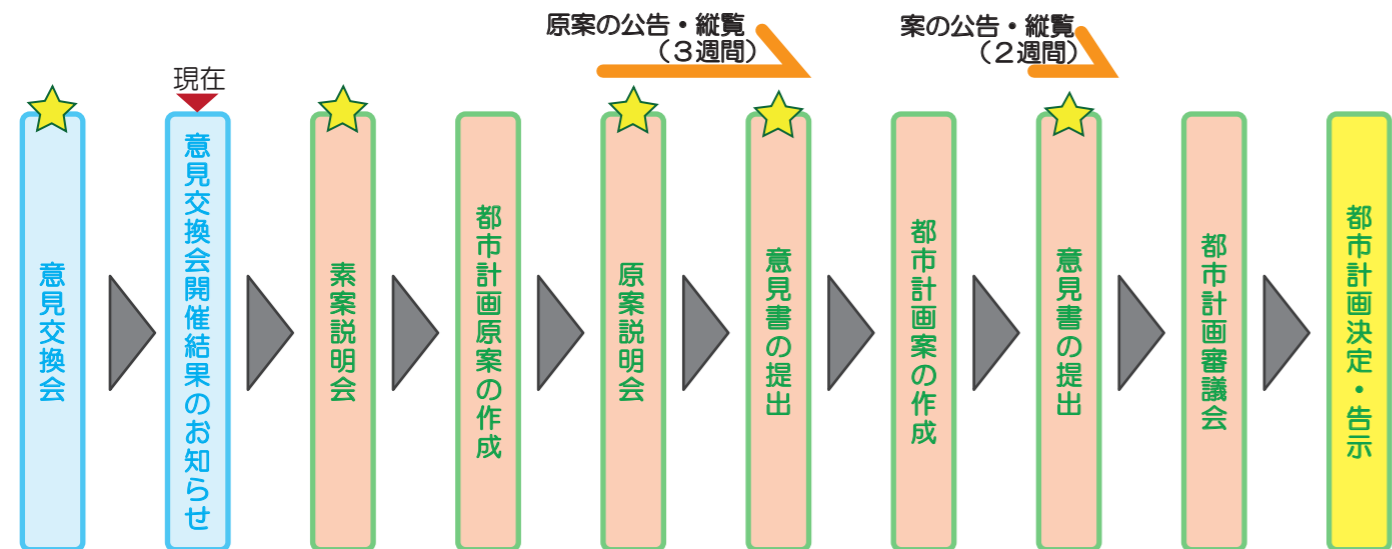
▲まちづくりのイメージ

この地区の、練馬区都市計画マスタープランで定めているまちづくりの方向性や、意見交換会でいただいたご意見、また現在の土地利用の状況等を踏まえ、まちづくりのイメージを整理しました。

- ①沿道の良好な街並みづくりと防災性の向上
  - 用途地域の変更(東京都と協議中)
  - 用途の制限
  - 準防火地域から防火地域へ変更
  - 第2種高度地区から第3種高度地区の変更
- ②みどり・良好な住環境の維持
  - 敷地面積の規模
  - 沿道緑化
  - ブロック塀の制限
  - 緑地の整備
- ③良好な住環境の維持
  - 壁面後退
- ④安全な生活道路づくり
  - 歩道の新設
  - 既存道の整備

地区計画等\*に係る都市計画決定(変更)に向けた今後の進め方

今後、まちづくりのルールを都市計画として定めるための手続きを進めていきます。手続きにあたっては、説明会や意見書提出の機会を設け、地域の皆様のご意見を広くお聴きしてまいります。説明会の開催時期等につきましては、ホームページ等でお知らせいたします。



★・・・都市計画決定までに皆様のご意見をお伺いする機会  
 ※地区計画等：地区計画、用途地域、防火準防火地域、高度地区

- ◆石神井公園駅周辺地区まちづくりの情報は、練馬区公式ホームページに掲載しております。  
 (http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/shakujii/)
- ◆本紙は、上記ホームページに掲載している他、「石神井庁舎1階多目的ホール」「ピアレスA棟2階石神井区民交流センター」「区役所本庁舎16階西部地域まちづくり課」でも配布しております。(在庫に限りがあります。ご了承ください。)

お問合せ 練馬区都市整備部西部地域まちづくり課 (担当：岸・今野・平・本多・荒川)  
 電話(直通)：03(5984)1243 FAX：03(5984)1226 E-mail：SEIBU03@city.nerima.tokyo.jp

補助132号線周辺地区まちづくり  
 意見交換会開催結果のお知らせ

補助132号線周辺地区のまちづくりについて意見交換会を開催しました

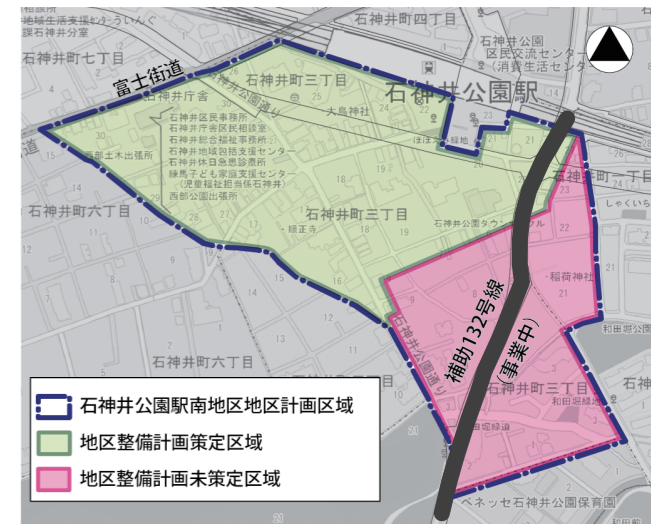
石神井公園駅周辺では、平成24年5月に「石神井公園駅南地区地区計画」を都市計画決定し、商業系の地域については、まちづくりのルールである「地区整備計画」を策定しました。

練馬区は、補助132号線の事業の進捗に伴い、補助132号線周辺地区(地区整備計画未策定区域)においても、地域の皆様のご意見を伺いながら、まちづくりに取り組んでいきたいと考え、今年度、計3回の意見交換会を石神井庁舎(5階第1会議室 午後7時～)にて開催いたしました。

意見交換会では、補助132号線周辺地区の街並みルールや、みどりの維持、災害に強いまちづくり等について様々なご意見をいただきました。

本紙では、意見交換会の内容を広く共有させていただくとともに、参加者の皆様からいただいたご意見・ご質問などをお知らせします。

開催状況		
第1回	開催日	平成30年8月28日(火)
	参加者	14名
第2回	開催日	平成31年1月23日(水)
	参加者	13名
第3回	開催日	平成31年3月5日(火)
	参加者	13名



▲石神井公園駅南地区地区計画区域



▲意見交換会の様子(第2回)

地区の概要と課題

補助132号線周辺地区は、都立石神井公園に隣接し、閑静でみどり豊かな住宅街が形成されている地区です。

現在事業中の補助132号線は、石神井公園への避難経路となる重要な路線であることから、防災性の向上を図りながら、沿道に相応しいまちづくりを進める必要があります。

沿道地区では、周辺環境と調和した土地利用を促し、周辺の住宅地区では、みどり豊かで快適な住環境を維持していくことが課題です。

また、地区内には、交通量が多く、歩道が設置されていない道路もあり、改善が必要です。



▲稲荷神社周辺



▲補助132号線周辺



## 意見交換会でいただいたご意見の概要

### 「地区にふさわしい良好なまちなみルールづくり」に関するご意見

補助 132 号線周辺地区にふさわしい良好な街並みのルールづくりについてご意見をいただきました。いただいたご意見をそれぞれ「建物の用途」、「建物の高さ・構造」、「敷地の面積（規模）」、「みどり・良好な住環境」の4つに分類をして整理しました。

#### 建物の用途



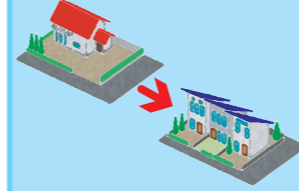
- 住居新築の際、建物の色彩や風俗店を入れない等の配慮を行った。
- 補助 132 号線の用途が変更となると、その周辺も色々な意味で影響を受ける。
- 補助 132 号線沿道を第一種住居地域に変更する・しないの話が先ではないか。用途地域が変更とならないならば現状問題はない。変更の前提で住民意向を聞いたらどうか。
- 高度利用を図るために第一種住居地域への変更を検討するならば、駅から商業地域を延長することは可能か。
- 補助 132 号線沿道にホテルやポーリング場ができるなど考えられない。
- どのような業種が地区に相応しいのか、個人的には一概に言い難い。

#### 建物の高さ・構造



- 安全性に配慮した、防災に強いまちづくりを目指したい。
- 公園通りにある新しいマンションは、風致地区のため、現在4階～5階の高さとなっている。
- 補助 132 号線整備の影響から、建物の高さが現在の制限からどう変わってくるのか。
- 今のままでは、マンションの建替えの際、現状と同程度の建物を再建することができない。
- 建物高さは用途地域の変更と関係するのではないか。
- 第一種中高層住居専用地域のまま防火地域に変更することはできないのか。

#### 敷地の面積（規模）



- 土地の細分化による地区ブランドの低下が懸念。
- 密集した地区となるのは相応しくない。
- 具体的に最低の敷地面積を決めるのは非常に難しい。敷地規模は、ある程度の面積は必要と思うが、相続等の問題を考えると、狭小敷地にならざるを得ない状況も想定できる。全体としての1つのルールにまとめられるのか、敷地の分割は慎重に検討することが必要。

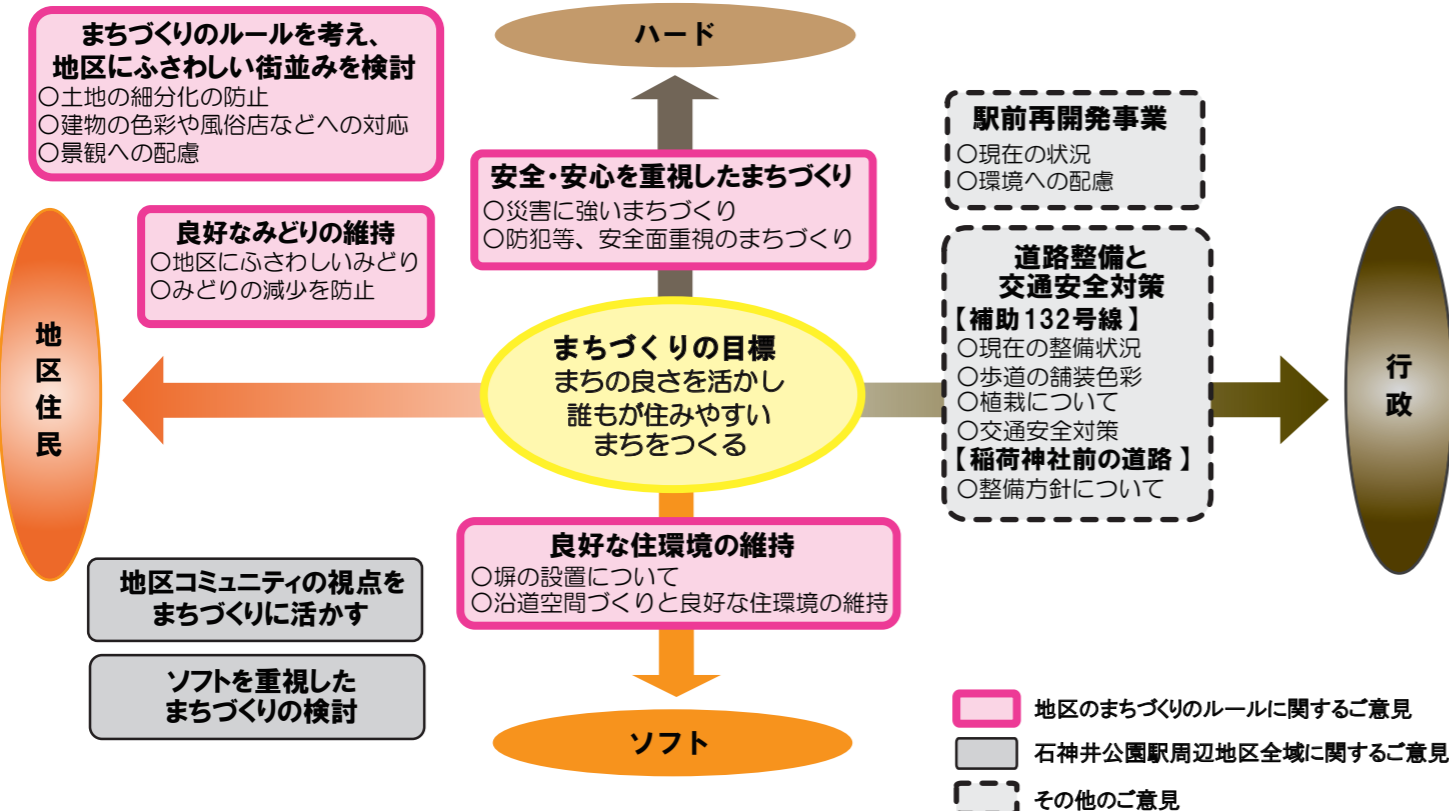
#### みどり良好な住環境



- 駅に近接し、石神井公園があり静かで住みやすい、地区の良さを大事にしたまちづくりが必要。
- 建物の景観やブロック塀のルールづくりが必要。
- ブロック塀は隣地境界も併せて設置しない。
- 塀の倒壊について区の提案が欲しい。
- 土地の細分化により地区内の樹木が減少した。
- 地区にふさわしい樹木の選定を考えるべき。
- 公園通りの壁面後退は今後どうなるのか。

### 石神井公園駅周辺地区全域に関するご意見

石神井公園駅周辺地区全域に関するご意見もたくさんいただきました。いただいたご意見をそれぞれハード面とソフト面、また行政が主体となるものと地区住民が主体となるものに分類をして整理しました。



### 意見交換会でいただいた主なご質問・ご要望と区の回答

#### 地区計画等の変更について

**Q1** 意見交換会での意見は、都市計画にどう反映されるのか。また、今後も意見を言う機会はあるのか。

**A1** いただいたご意見を踏まえ、今後、都市計画素案を作成し、さらに、皆様のご意見を伺っていきます。その後も、原案・案の作成時に、意見書の提出の機会があります。

**Q2** 防火地域と用途地域の関係性や、用途変更の必要性が良く分からない。

**A2** 用途地域や防火地域については、都が作成した指定方針に則り指定します。今後、素案説明会において、区のを説明します。

**Q3** 風致地区制限の解除はあるのか。

**A3** この地区の良好な住環境を維持してきた重要な要素の一つが、風致地区であると考えています。現段階では、風致地区を解除することは考えていません。

**Q4** 都市計画変更は、スピード感を持って取り組んで欲しい。

**A4** 来年度中には都市計画変更する予定です。

#### 地区内の道路整備について

**Q5** 補助132号線の整備状況と、その他の地区内の道路の整備状況はどうなっているのか。

**A5** 補助132号線は、平成33年度にバスルートの切替を予定し、平成34年度末に事業完了予定となっています。

また、稲荷神社と和田堀公園を結ぶ通りの歩道設置について、沿道地権者と交渉を行っており、整備についても検討を進めている状況です。

**Q6** 補助132号線の信号機や横断歩道の整備はどうなっているのか。

**A6** 補助132号線の信号機や横断歩道の設置等については、警察と協議し、適切な箇所に信号機や横断歩道等を設け、安全性を確保したいと考えています。

地区計画等の進め方の詳しい内容は裏面参照