

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画石神井公園駅南地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称	石神井公園駅南地区地区計画
位 置 ※	練馬区石神井町一丁目、石神井町二丁目、石神井町三丁目、石神井町四丁目および石神井町五丁目各地内
面 積 ※	約 15.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、西武池袋線石神井公園駅の南側に位置し、古くから周辺地域の中心として栄えてきた駅前商業地や都立石神井公園に隣接した閑静な住宅地からなる地区である。</p> <p>鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車が輻輳しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月）では、石神井公園駅周辺を練馬区西部の地域拠点として位置付けており、災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全することなどを掲げている。また、地区計画による建築物の規制・誘導や市街地再開発事業を推進し、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路や石神井公園通りなどの道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図り、地域拠点としての機能を高めることを掲げている。「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」や「練馬区景観計画」では、石神井公園と一体となったみどりを大切にしたまちづくりや駅周辺の歩いて楽しいまちなみ景観づくりを目指すとしている。</p> <p>今後、市街地再開発事業と併せて、東京都市計画道路補助線街路第232号線（以下「補助232号線」という。）の整備を推進するとともに、東京都市計画道路補助線街路第132号線（以下「補助132号線」という。）周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、地域生活を支える拠点である駅を中心として、商店街、石神井公園が連続した魅力あふれるみどりを大切にしたまちの実現を目指す。</p> <p>このため、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅周辺や幹線道路沿道における土地の高度利用を図るとともに、商業・業務施設の集積と活性化を促進し、活動的にぎわいのあるまちを形成する。</li> <li>2 壁面の後退によるまちの特色を生み出す空間の創出および商店街通りの再整備等により、歩いて楽しい街並み景観を形成する。</li> <li>3 建替え更新等により、みどり豊かで開放感のある街並みや防災性・快適性の高い良好な住環境を形成する。</li> </ol>
区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>立地特性を踏まえて本地区をつぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定める。</p> <p>なお、将来的な在り方の検討を予定している石神井庁舎においては、その検討結果に対応していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 鉄道地区 西武池袋線石神井公園駅と一体となったにぎわいを創出するとともに、鉄道高架下に周辺環境と調和した商業・業務系の土地利用を誘導する。</li> <li>2 駅前商業地区A、駅前商業地区B 石神井公園の風情や周辺環境に配慮しながら、幹線道路の整備と併せて、商業地のにぎわいを感じる地域の顔として、</li> </ol>

<p>土地利用の方針</p>	<p>土地の有効利用を促進し、まちの活性化および高度利用を図る。 あわせて、市街地再開発事業により公共公益施設を整備し、区民利便性の更なる向上を図る。</p> <p>3 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る。</p> <p>4 商店街地区A、商店街地区B、商店街地区C 幹線道路の整備に伴う商店街通りの再整備および土地の有効利用の促進により、商店街利用者が安全で安心して買物することができ、よりにぎわいのある商業空間を形成する。</p> <p>5 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、幹線道路沿道では延焼遮断帯の形成を促し、良好な環境を形成する。</p> <p>6 補助132号線沿道地区 住宅と店舗等が調和した補助132号線沿道にふさわしい土地利用を誘導し、沿道の緑化を促進するとともに、既存のみどりを生かした居住環境を保全する。また、延焼遮断帯の形成により、防災性の向上を図る。</p> <p>7 住宅地区 石神井公園に隣接する閑静でみどり豊かな住宅地として、沿道の緑化を促進するとともに、良好な居住環境を保全する。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区内の道路、緑地および公共空地について、その整備の方針をつぎのように定める。</p> <p>1 道路 駅や公園等へのアクセスの向上や歩行者の安全性・利便性の高い道路交通機能の確保、街中の界わい性・防災性の向上のため、区画道路を整備する。</p> <p>2 緑地 潤いのある快適な環境を維持するとともに、補助132号線沿道について、みどり豊かな環境を形成するため、緑地を整備する。</p> <p>3 その他の公共空地 市街地再開発事業により創出される歩行者空間等について、維持・向上を図るため、広場、歩道状空地、歩行者用通路および緩衝空地を地区施設に位置付ける。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 鉄道地区では周辺商業地と連携したにぎわいを創出し、周辺環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>2 駅前商業地区、沿道商業地区、商店街地区および商業・住宅共存地区では、駅前や商店街にふさわしい健全な商業集積を促進し、石神井公園の風情が感じられ、にぎわいのある調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の用途の制限および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。 また、土地の高度利用を促進するとともに、防災性の向上やにぎわいと開放感のある商業空間を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度および垣または柵の構造の制限を定める。なお、駅前商業地区B、商店街地区および商業・住宅共存地区では、壁面の位置の制限等を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線の緩和制度を活用する。</p>

す 区 域 の 整 備 、 開 発 お よ び 保 全 に 関 す る 方 針	建築物等の整備の方針	<p>3 補助132号線沿道地区および住宅地区では、住宅と店舗等の調和を図り、街並み景観に配慮し良好な住環境を確保するため、建築物等の用途の制限（住宅地区を除く。）および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>また、防災性の向上、快適で安全な居住環境の維持および沿道の緑化を促進するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および垣または柵の構造の制限を定める。</p> <p>4 駅前においては、市街地環境の改善に資する建築物を誘導するとともに、駅から公園に向かって徐々に建築物の高さを抑えながらスカイラインを整えるため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>5 建築物等の整備に際しては、地域の景観や環境に十分配慮するものとする。</p>					
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	<p>地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、保護樹木や鳥獣保護区に指定されている稲荷神社等の既存樹木の保全に努める。</p> <p>また、補助132号線の周辺にある緑道や屋敷林等を維持・保全し、接道部の緑化と併せ、駅から公園へつながるみどりのネットワークの形成を図る。</p> <p>地区内の生活幹線道路については、沿道の状況等を勘案しながら、地区施設へ位置付けることの検討を行う。</p>					
地 区 整 備 計 画	地 区 施 設 の 配 置 お よ び 規 模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道 路	区画道路1号※	6.3~8.1m	約380m	—	既 設
			区画道路2号	7.1~7.3m	約120m	—	一部拡幅
			区画道路3号	6.0m	約120m	—	一部拡幅
			区画道路4号	4.0m	約180m	—	拡 幅
			区画道路5号	4.0m	約120m	—	拡 幅
			区画道路6号※	8.5~10.7m	約60m	—	拡 幅
			区画道路7号※	7.2~8.6m	約35m	—	既 設
			区画道路8号	6.0m	約190m	—	一部拡幅
		緑 地	緑地1号	—	—	約170㎡	既 設
			緑地2号	—	—	約70㎡	新 設
			緑地3号	—	—	約90㎡	新 設
			緑地4号	—	—	約380㎡	既 設
		その他の 公共空地	広場1号	—	—	約60㎡	新 設
			広場2号	—	—	約110㎡	新 設
			歩道状空地1号	2.5m	約100m	—	新 設
歩道状空地2号	3.5m		約90m	—	新 設		
歩行者用通路	4.0m		約30m	—	新設（1階レベル）		
緩衝空地	2.0m		約50m	—	新 設		

地区の区分	名称	鉄道地区	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	補助132号線沿道地区	住宅地区
			A	B		A	B	C			
			面積	約1.1ha		約2.2ha	約1.6ha	約0.3ha			
建築物等の用途の制限※	つぎに掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。										
	<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項および第9項に規定する営業に供する建築物</p> <p>2 補助132号線、補助232号線、南口交通広場、区画道路1号、区画道路2号および区画道路3号に面する建築物の地上1階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに附属する自動車車庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口等の用に供する場合および区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、この限りでない。</p>	<p>1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する営業に供する建築物</p>	<p>1 ホテルまたは旅館</p> <p>2 葬祭場</p> <p>3 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場およびバッティング練習場</p> <p>4 自動車教習所</p>	—							
建築物の容積率の最高限度※	1 前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）に計画図に表示する壁面の位置の制限が定められている敷地は、以下の数値とする。										
	—	<p>(1) 壁面の位置の制限1-1号、1-2号、2-1号、2-2号または2-3号が定められている敷地においては、10分の50とする。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の48とする。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の36とする。</p>	<p>(1) 壁面の位置の制限1-2号が定められている敷地においては、10分の40とする。</p> <p>(2) 壁面</p>	<p>(1) 壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の40とする。</p>	<p>(1) 壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の30とする。</p>	—					

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※		の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の36とする。	
				2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	—	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	<p>計画図3に表示する壁面の位置の制限が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心または広場の地表面から高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線、道路中心線または広場境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 壁面の位置の制限1-1号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ（道路の路面の中心からの高さによる。この欄において以下同じ。）20m以下の部分は2m以上とし、20mを超える部分は5.5m以上とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限1-2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は2m以上とし、20mを超える部分は3m以上とする。ただし、前面道路の線形に段差等があることにより、街並みが不一致となると区長が認める場合の後退距離については、この限りでない。</p> <p>3 壁面の位置の制限1-3号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、2m以上とする。</p> <p>4 壁面の位置の制限2-1号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は0.5m以上とし、20mを超える部分は5m以上とする。</p> <p>5 壁面の位置の制限2-2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は0.5m以上とし、20mを超える部分は2.5m以上とする。</p> <p>6 壁面の位置の制限2-3号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ20m以下の部分は1m以上とし、20mを超える部分は5m以上とする。</p> <p>7 壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>20m以下の部分は1m以上とし、20mを超える部分は3.5m以上とする。</p> <p>8 壁面の位置の制限4号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路中心線までの距離は、高さ13m以下の部分は3m以上とし、13mを超える部分は6m以上とする。ただし、壁面の位置の制限が2面以上（同一の制限が2面以上の場合を含む。）定められている角敷地においては、壁面の位置の制限4号が定められている部分における建築物の外壁等の面から区画道路中心線までの距離を、1面に限り3m以上とすることができる。</p> <p>9 壁面の位置の制限5号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、2.5m以上とする。</p> <p>10 壁面の位置の制限6号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、3.5m以上とする。</p> <p>11 壁面の位置の制限7号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>12 壁面の位置の制限8号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から広場境界線までの距離は、1m以上とする。</p>				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。				
		建築物等の高さの最高限度	35m	1 35m。ただし、面積が1,000㎡以上の敷地で、区長が別に定める基準に適合し、市街地環境の改善に資すると認める	1 25m	ただし、面積が1,000㎡以上の敷地で、区長が別に定める基準に適合し、市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。	1 20m

<p style="text-align: center;">地区整備計画</p>	<p style="text-align: center;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の高さの最高限度</p>	<p>に資すると認める場合は、この限りでない。</p> <p>2 第1項の建築物以外は、35m</p> <p>3 つぎに掲げる建築物にあっては、前2項の規定は適用しない。</p>	<p>場合は、この限りでない。</p>								
			<p>(1) 現に存する建築物のうち、その高さが、高さの最高限度を超える建築物で、区長が別に定める基準に適合し、周辺環境への配慮がされていると認めるもの</p> <p>(2) 面積が2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地で、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内または建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政</p>	<p>2 高さが10mを超える建築物で、冬至日において、商業・住宅共存地区内の土地に日影を生じさせるものは、商業・住宅共存地区内にある建築物とみなして、商業・住宅共存地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第2項の規定を適用する。</p>	<p>2 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。ただし、建築物の敷地が道路その他これに類するものに接する場合または建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。</p> <p>(1) 建築物の敷地が道路、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該道路、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅が10mを超えるときは、当該道路、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1</p>							<p>2 高さが10mを超える建築物で、冬至日において、商業・住宅共存地区内の土地に日影を生じさせるものは、商業・住宅共存地区内にある建築物とみなして、商業・住宅共存地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第2項の規定を適用する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	庁の許可を受けた建築物	m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。	
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避けるとともに、落ち着いた色合いのものとする。 3 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。		
		垣または柵の構造の制限	—	道路に面して設ける垣または柵の構造は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 1 道路に面して設ける垣または柵の構造は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 2 敷地が接する道路に沿って、つぎの算定式により算出した割合（35%を限度）以上の部分に樹木を植える等、緑化すること。ただし、敷地の利用上等やむを得ない場合は、この限りでない。 （算定式） $Y=0.7(X-4.0)+20.0$ Xは、敷地が道路に接する長さ（m） Yは、道路に面した部分に緑化をする割合（%）	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：市街地再開発事業と併せて、補助232号線の整備を推進するとともに、補助132号線周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、地域生活を支える拠点である駅を中心として、商店街、石神井公園が連続した魅力あふれるみどりを大切にしまちの実現を目指すため、地区計画を変更する。



変更概要

は、変更箇所および追加箇所を示す。

石神井公園駅南地区地区計画			
事項	旧	新	摘要
位置	練馬区石神井町一丁目および三丁目各地内	練馬区石神井町一丁目、石神井町二丁目、石神井町三丁目、石神井町四丁目および石神井町五丁目各地内	区域変更
面積	約14.0ha	約15.6ha	面積変更
地区計画の目標	<p>本地区は、西武池袋線石神井公園駅の南側に位置し、古くから周辺地域の中心として栄えてきた駅前商業地や都立石神井公園に隣接した<u>良好な住宅地</u>からなる地区である。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランにおいては、練馬区西部の地域拠点として位置づけられ、駅周辺は歩行環境の向上を図り、商業・業務施設の集積と活性化を促すとともに、住宅地では街並み景観に配慮し、みどりの保全やまちの緑化などに取り組み、<u>良好な住環境の保全を図るとしている</u>。また、「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」や「練馬区景観計画」では、<u>災害に強く、石神井公園と一体となった緑を大切にしたまちづくりや駅周辺の歩いて楽しいまちなみ景観づくりを目指す</u>としている。</p> <p>現在、西武池袋線の連続立体交差事業や都市計画道路補助132号線および補助232号線、南口交通広場等の整備が進められ、<u>まちの変化とともに、これら事業とあわせた一体的なまちづくりが求められている</u>。</p> <p>そこで、<u>土地の高度利用や商業施設の集積を促進し、練馬主要区道33号線(庁舎通り・公園通り)をはじめとする道路網の整備・改善を進めることで、地域拠点としての機能を高めるとともに、緑豊かで開放感のある街並みおよび防災性・快適性の高い良好な住環境を形成することを目標とする</u>。</p>	<p>本地区は、西武池袋線石神井公園駅の南側に位置し、古くから周辺地域の中心として栄えてきた駅前商業地や都立石神井公園に隣接した<u>閑静な住宅地</u>からなる地区である。</p> <p><u>鉄道の連続立体交差事業や交通広場等の整備により、魅力的なまちへと変貌を続けている一方、周辺の道路には歩道がなく、歩行者、自転車および自動車<sup>（かくそう）</sup>が輻輳しており、歩行者に危険な状況が生じている等の課題を抱えていることから、地域からも改善を求められている</u>。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月）では、<u>石神井公園駅周辺を練馬区西部の地域拠点として位置付けており、災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全することなどを掲げている</u>。また、<u>地区計画による建築物の規制・誘導や市街地再開発事業を推進し、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路や石神井公園通りなどの道路網整備を進め交通環境を改善するとともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図り、地域拠点としての機能を高めることを掲げている</u>。「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」や「練馬区景観計画」では、<u>石神井公園と一体となったみどりを大切にしたまちづくりや駅周辺の歩いて楽しいまちなみ景観づくりを目指す</u>としている。</p> <p>今後、市街地再開発事業と併せて、<u>東京都市計画道路補助線街路第232号線（以下「補助232号線」という。）の整備を推進するとともに、東京都市計画道路補助線街路第132号線（以下「補助132号線」という。）周辺地区のまちづくりや商店街通りの街並み整備を進め、地域生活を支える拠点である駅を中心として、商店街、石神井公園が連続した魅力あふれるみどりを大切にしたいまちの実現を目指す</u>。</p> <p><u>このため、以下の目標を定める</u>。</p> <p>1 <u>駅周辺や幹線道路沿道における土地の高度利用を図るとともに、商業・業務</u></p>	<p>地区整備計画の策定に伴う変更および現状に合わせた記述の整理</p>

<p>地区計画の目標</p>		<p>施設の集積と活性化を促進し、<u>活動的でにぎわいのあるまちを形成する。</u></p> <p>2 <u>壁面の後退によるまちの特色を生み出す空間の創出および商店街通りの再整備等により、歩いて楽しい街並み景観を形成する。</u></p> <p>3 <u>建替え更新等により、みどり豊かで開放感のある街並みや防災性・快適性の高い良好な住環境を形成する。</u></p>	
<p>区域の整備、開発および保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>立地特性を踏まえて本地区を6つに区分し、それぞれの地区の方針を<u>つぎのように定める。</u></p> <p>1 駅前商業地区 石神井公園の風情や周辺環境に配慮し、商業地の<u>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、街の活性化を図る。</u></p> <p>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る。</p> <p>3 商店街地区A、商店街地区B、商店街地区C 商店街利用者が安全で安心して買物することができ、<u>土地の有効利用を促進し、賑わいのある商業空間を形成する。</u></p> <p>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、良好な環境を形成する。</p> <p>5 幹線道路沿道地区 <u>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する。</u></p> <p>6 住宅地区 石神井公園に隣接する閑静で<u>緑豊かな住宅地として、良好な居住環境を保全する。</u></p>	<p>立地特性を踏まえて本地区を<u>つぎのように</u>区分し、それぞれの地区の方針を定める。</p> <p>なお、将来的な在り方の検討を予定している石神井庁舎においては、その検討結果に対応していく。</p> <p>1 鉄道地区 <u>西武池袋線石神井公園駅と一体となったにぎわいを創出するとともに、鉄道高架下に周辺環境と調和した商業・業務系の土地利用を誘導する。</u></p> <p>2 駅前商業地区A、駅前商業地区B 石神井公園の風情や周辺環境に配慮しながら、<u>幹線道路の整備と併せて、商業地のにぎわいを感じる地域の顔として、土地の有効利用を促進し、まちの活性化および高度利用を図る。</u> <u>あわせて、市街地再開発事業により公共公益施設を整備し、区民利便性の更なる向上を図る。</u></p> <p>3 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る。</p> <p>4 商店街地区A、商店街地区B、商店街地区C <u>幹線道路の整備に伴う商店街通りの再整備および土地の有効利用の促進により、商店街利用者が安全で安心して買物することができ、よりにぎわいのある商業空間を形成する。</u></p> <p>5 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、<u>幹線道路沿道では延焼遮断帯の形成を促し、良好な環境を形成する。</u></p> <p>6 補助132号線沿道地区 <u>住宅と店舗等が調和した補助132号線沿道にふさわしい土地利用を誘導し、沿道の緑化を促進するとともに、既存の<u>みどり</u>を生かした居住環境を保全する。また、延焼遮断帯の形成により、防災性の向上を図る。</u></p> <p>7 住宅地区 石神井公園に隣接する閑静で<u>みどり豊かな住宅地として、沿道の緑化を促進するとともに、良好な居住環境を保全する。</u></p>	<p>地区整備計画の策定に伴う変更</p>

<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区内の道路および公共空地について、その整備の方針をつぎのように定める。</p> <p>1 道路          駅や公園等へのアクセスの向上や歩行者の安全性・利便性の高い道路交通機能の確保、街中の界わい性・防災性の向上のため、<u>生活幹線道路、主要生活道路および区画道路を整備する。</u>  <u>なお、その他の生活幹線道路および主要生活道路については、地区の状況により整備するものとする。</u></p> <p>2 その他の公共空地  <u>潤いある快適な環境を維持するため、緑道および緑地を確保する。都市計画道路補助 132 号線については、緑豊かな沿道を形成するため、緑地等を配置する。</u></p>	<p>地区内の道路、<u>緑地</u>および公共空地について、その整備の方針をつぎのように定める。</p> <p>1 道路          駅や公園等へのアクセスの向上や歩行者の安全性・利便性の高い道路交通機能の確保、街中の界わい性・防災性の向上のため、区画道路を整備する。</p> <p>2 <u>緑地</u>  <u>潤いのある快適な環境を維持するとともに、補助 1 3 2 号線沿道について、みどり豊かな環境を形成するため、緑地を整備する。</u></p> <p>3 その他の公共空地  <u>市街地再開発事業により創出される歩行者空間等について、維持・向上を図るため、広場、歩道状空地、歩行者用通路および緩衝空地を地区施設に位置付ける。</u></p>	<p>地区整備計画の策定およびまちづくりの進捗に伴う変更</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 <u>商業の集積を促進するとともに、健全な商業地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</u></p> <p>2 <u>商業地の土地の高度利用を促進するとともに、賑わいと開放感のある商業空間を形成するため、商店街通り（生活幹線道路 1 号、主要生活道路 1 号および 2 号）ならびに区画道路 1 号および 2 号の沿道について、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および建築物等の高さの最高限度を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線の適用を緩和する。</u></p> <p>3 <u>駅から公園に向かって徐々に建築物の高さを抑えながらスカイラインを整えるため、建築物等の高さの最高限度を定める。</u></p> <p>4 <u>石神井公園の風情が感じられ、賑わいある調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</u></p> <p>5 <u>防災性を向上し、快適で安全な居住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、垣またはさ</u></p>	<p>1 <u>鉄道地区では周辺商業地と連携したにぎわいを創出し、周辺環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</u></p> <p>2 <u>駅前商業地区、沿道商業地区、商店街地区および商業・住宅共存地区では、駅前や商店街にふさわしい健全な商業集積を促進し、石神井公園の風情が感じられ、にぎわいのある調和のとれた街並みを形成するため、建築物等の用途の制限および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</u>  <u>また、土地の高度利用を促進するとともに、防災性の向上やにぎわいと開放感のある商業空間を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度および垣または柵の構造の制限を定める。なお、駅前商業地区 B、商店街地区および商業・住宅共存地区では、壁面の位置の制限等を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線の緩和制度を活用する。</u></p> <p>3 <u>補助 1 3 2 号線沿道地区および住宅地区では、住宅と店舗等の調和を図り、街並み景観に配慮し良好な住環境を確保するため、建築物等の用途の制限（住宅地区を除く。）および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</u>  <u>また、防災性の向上、快適で安全な居住環境の維持および沿道の緑化を促進するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域に</u></p>	<p>地区整備計画策定に伴う変更</p>

区域の整備、開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針	くの構造の制限を定める。				おける工作物の設置の制限および垣または柵の構造の制限を定める。 4 駅前においては、市街地環境の改善に資する建築物を誘導するとともに、駅から公園に向かって徐々に建築物の高さを抑えながらスカイラインを整えるため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 建築物等の整備に際しては、地域の景観や環境に十分配慮するものとする。						
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、保護樹木や鳥獣保護区に指定されている稲荷神社等の既存樹木の保全に努める。				地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、保護樹木や鳥獣保護区に指定されている稲荷神社等の既存樹木の保全に努める。 また、補助132号線の周辺にある緑道や屋敷林等を維持・保全し、接道部の緑化と併せ、駅から公園へつながるみどりのネットワークの形成を図る。 地区内の生活幹線道路については、沿道の状況等を勘案しながら、地区施設へ位置付けることの検討を行う。					地区整備計画策定に伴う内容の追加	
地区整備計画	位置	練馬区石神井町一丁目および三丁目各地内				—					削除	
	面積	約8.8ha				—					削除	
	道路	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	面積	備考	地区整備計画策定に伴う地区施設の追加およびまちづくりの進捗に伴う規定の変更
		生活幹線道路1号※	10.0m	約260m	拡幅	区画道路1号※	6.3~8.1m	約380m	—	既設		
		主要生活道路1号※	8.0m	約120m	拡幅	区画道路2号	7.1~7.3m	約120m	—	一部拡幅		
		主要生活道路2号	7.0m	約120m	拡幅	区画道路3号	6.0m	約120m	—	一部拡幅		
		区画道路1号	4.0m	約180m	拡幅	区画道路4号	4.0m	約180m	—	拡幅		
		区画道路2号	4.0m	約120m	拡幅	区画道路5号	4.0m	約120m	—	拡幅		
		—	—	—	—	区画道路6号※	8.5~10.7m	約60m	—	拡幅		
		—	—	—	—	区画道路7号※	7.2~8.6m	約35m	—	既設		
—	—	—	—	区画道路8号	6.0m	約190m	—	一部拡幅				
緑地	—	—	—	—	緑地1号	—	—	約170㎡	既設			
	—	—	—	—	緑地2号	—	—	約70㎡	新設			
	—	—	—	—	緑地3号	—	—	約90㎡	新設			
	—	—	—	—	緑地4号	—	—	約380㎡	既設			

地区施設の配置および規模	その他の公共空地		—	—	—	—	—	広場1号	—	—	約60㎡	新設									
			—	—	—	—	—	広場2号	—	—	約110㎡	新設									
			—	—	—	—	—	歩道状空地1号	2.5m	約100m	—	新設									
			—	—	—	—	—	歩道状空地2号	3.5m	約90m	—	新設									
			—	—	—	—	—	歩行者用通路	4.0m	約30m	—	新設 (1階レベル)									
			—	—	—	—	—	緩衝空地	2.0m	約50m	—	新設									
			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	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	鉄道地区	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	補助132号線沿道地区	住宅地区	地区整備計画策定に伴う対象地区の追加および区域変更	
						A	B	C			A	B		A	B	C					
			面積	約3.0ha	約0.3ha	約0.4ha	約0.7ha	約0.5ha	約3.9ha	約1.1ha	約2.2ha	約1.6ha	約0.3ha	約0.5ha	約0.7ha	約0.5ha	約3.8ha	約1.9ha	約3.0ha		
				つぎに掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。					つぎに掲げる用途に供する建築物は建築してはならない。												
				1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項および第9項に規定する営業の用途に供する建築物 2 東京都市計画道路補助線街路第132号線および第232号線、南口交通広場、生活幹線道路1号、主要生活道路1号または2号に面する建築物の地上1階部分で、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの（以下「住宅等」という。）					1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項および第9項に規定する営業に供する建築物 2 補助132号線、補助232号線、南口交通広場、区画道路1号、区画道路2号および区画道路3号に面する建築物の地上1階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに付属する自動車車庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口等の用に供する場合および区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、この限りでない。										1 ホテル また は旅館 2 葬祭場 3 ボーリング	—	地区整備計画の策定に伴う対象地区の追加およびまちづくりの進捗に伴う

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	<p>ただし、住宅等の<u>出入り口</u>に類するものおよび区長が別に定める基準に適合すると認める場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>2 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する<u>営業の用途</u>に供する建築物</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>2 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する営業に供する建築物</li> </ol>	<u>場、スケート場、水泳場、スキニ場、ゴルフ練習場</u> <u>およびバドミントン練習場</u> <u>4 自動車教習所</u>	規定の変更
		建築物の容積率の最高限度※	1 前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）に計画図に表示する壁面の位置の制限が定められている敷地は、以下の数値とする。	—	1 前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）に計画図に表示する壁面の位置の制限が定められている敷地は、以下の数値とする。	—

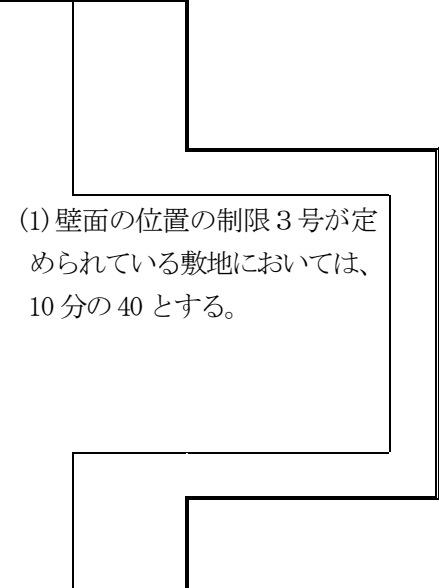
建築物等に関する事項

建築物の容積率の最高限度※

(1) 壁面の位置の制限 1-1号、1-2号、2-1号または2-2号が定められている敷地においては、10分の50とする。  
 (2) 壁面の位置の制限 3号が定められている敷地は、10分の48とする。  
 (3) 壁面の位置の制限 4号が定められている敷地は、10分の36とする。

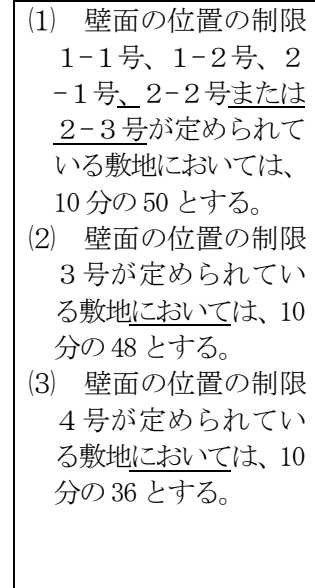
(1) 壁面の位置の制限 1-2号が定められている敷地においては、10分の40とする。  
 (2) 壁面の位置の制限 4号が定められている敷地は、10分の36とする。

2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。



(1) 壁面の位置の制限 3号が定められている敷地においては、10分の40とする。

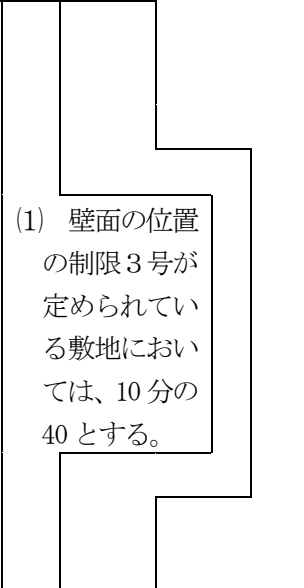
(1) 壁面の位置の制限 4号が定められている敷地においては、10分の30とする。



(1) 壁面の位置の制限 1-1号、1-2号、2-1号、2-2号または2-3号が定められている敷地においては、10分の50とする。  
 (2) 壁面の位置の制限 3号が定められている敷地においては、10分の48とする。  
 (3) 壁面の位置の制限 4号が定められている敷地においては、10分の36とする。

(1) 壁面の位置の制限 1-2号が定められている敷地においては、10分の40とする。  
 (2) 壁面の位置の制限 4号が定められている敷地においては、10分の36とする。

2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。



(1) 壁面の位置の制限 3号が定められている敷地においては、10分の40とする。

(1) 壁面の位置の制限 4号が定められている敷地においては、10分の30とする。

まちづくりの進捗に伴う規定の変更

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	80 m <sup>2</sup>	—	80 m <sup>2</sup>	<u>100 m<sup>2</sup></u>	地区整備計画の策定に伴う対象地区の追加
	壁面の位置の制限	<p>           計画図に表示する壁面の位置の制限が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心から高さ 3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線または道路中心線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>           1 壁面の位置の制限 1-1 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ（道路の路面の中心からの高さによる。この欄において以下同じ）20m 以下の部分は <u>0.5m</u> 以上とし、20m を超える部分は <u>4m</u> 以上とする。</p> <p>           2 壁面の位置の制限 1-2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ 20m 以下の部分は <u>0.5m</u> 以上とし、20m を超える部分は <u>1.5m</u> 以上とする。</p> <p>           3 壁面の位置の制限 2-1 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ 20m 以下の部分は <u>0.5m</u> 以上、20m を超える部分は <u>5m</u> 以上とする。</p> <p>           4 壁面の位置の制限 2-2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線ま</p>	<p>           計画図 3 に表示する壁面の位置の制限が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心または広場の地表面から高さ 3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線、道路中心線または広場境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>           1 壁面の位置の制限 1-1 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ（道路の路面の中心からの高さによる。この欄において以下同じ。）20m以下の部分は <u>2m</u> 以上とし、20m を超える部分は <u>5.5m</u> 以上とする。</p> <p>           2 壁面の位置の制限 1-2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ 20m以下の部分は <u>2m</u> 以上とし、20m を超える部分は <u>3m</u> 以上とする。ただし、前面道路の線形に段差等があることにより、街並みが不一致となると区長が認める場合の後退距離については、この限りでない。</p> <p>           3 壁面の位置の制限 1-3 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、<u>2m</u> 以上とする。</p> <p>           4 壁面の位置の制限 2-1 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ 20m以下の部分は <u>0.5m</u> 以上とし、20m を超える部分は <u>5m</u> 以上とする。</p> <p>           5 壁面の位置の制限 2-2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ 20m以下の部分は <u>0.5m</u> 以上とし、20m を超える部分は <u>2.5m</u> 以上とする。</p>	地区整備計画の策定に伴う対象壁面の追加およびまちづくりの進捗に伴う規定の変更		



<p>壁面の位置の制限</p>	<p>での距離は、高さ 20m 以下の部分は 0.5m 以上、20m を超える部分は 2.5m 以上とする。</p> <p>5 壁面の位置の制限 3 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は高さ 20m 以下の部分は <u>0.5m</u> 以上、20m を超える部分は <u>3m</u> 以上とする。</p> <p>6 壁面の位置の制限 4 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、高さ 13m 以下の部分は 3m 以上、13m を超える部分は 6m 以上とする。ただし、壁面の位置の制限が 2 面以上(同一の制限が 2 面以上の場合を含む。)定められている角敷地においては、壁面の位置の制限 4 号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離を、1 面に限り 3m 以上とすることができる。</p>	<p>6 <u>壁面の位置の制限 2 - 3 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、高さ 20m 以下の部分は 1 m 以上とし、20m を超える部分は 5 m 以上とする。</u></p> <p>7 壁面の位置の制限 3 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から <u>区画道路境界線</u> までの距離は、高さ 20m 以下の部分は <u>1 m 以上</u> とし、20m を超える部分は <u>3.5m</u> 以上とする。</p> <p>8 壁面の位置の制限 4 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から <u>区画道路中心線</u> までの距離は、高さ 13m 以下の部分は 3 m 以上とし、13 m を超える部分は 6 m 以上とする。ただし、壁面の位置の制限が 2 面以上(同一の制限が 2 面以上の場合を含む。)定められている角敷地においては、壁面の位置の制限 4 号が定められている部分における建築物の外壁等の面から <u>区画道路中心線</u> までの距離を、1 面に限り 3m 以上とすることができる。</p> <p>9 <u>壁面の位置の制限 5 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路境界線までの距離は、2.5m 以上とする。</u></p> <p>10 <u>壁面の位置の制限 6 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、3.5m 以上とする。</u></p> <p>11 <u>壁面の位置の制限 7 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1 m 以上とする。</u></p> <p>12 <u>壁面の位置の制限 8 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から広場境界線までの距離は、1 m 以上とする。</u></p>	
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、<u>へい</u>、擁壁、広告物、自動販売機、<u>植栽のための工作物</u>等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものはこの限りでない。</p>	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、<u>堀</u>、擁壁、広告物、自動販売機等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。</p>	<p>地区整備計画の策定に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理</p>

建築物等に関する事項

建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さは、以下のとおりとする。			—							
1 35m以下	1 25m以下		1 20m以下	35m	1 面積が 2,000㎡以上の敷地で、 前面道路に接する全ての部分に 歩道状空地(幅員3m以上で上空 まで開放されたものをいう。以下 同じ。)を設けた建築物は、50m。 ただし、敷地面積の規模および歩 道状空地については、区長がこれ と同等以上に市街地環境の改善 に資すると認める場合は、この限 りでない。	1 35m	1 25m		1 20m	1 17m
ただし、 現に存する 建築物のうち、その高 さが、高さ の最高限度 を超える建 築物で、区 長が別に定 める基準に 適合し、周 辺環境への 配慮がされ ていると認 める場合お よび面積 1,000㎡以 上の敷地 で、区長が 別に定める 基準に適合 し、市街地 環境の改善 に資すると 認める場合 は、この限 りでない。	—	ただ し、面積 1,000㎡ 以上の敷 地で、区 長が別に 定める基 準に適合 し、市街 地環境の 改善に資 すると認 める場合 は、この 限りでない。	—			面積が 1,000㎡以 上の敷地 で、区長が 別に定め る基準に 適合し、市 街地環境 の改善に 資すると 認める場 合は、この 限りでない。	—	た だし、 面積 が 1,000 ㎡以 上の 敷地 で、区 長が 別に 定め る基 準に 適合 し、市 街地 環境 の改 善に 資す ると 認め る場 合は、 この 限り でない。	—	
					2 第1項の建築物 物以外は、35m					
					3 つぎに掲げる 建築物にあつて は、前2項の規定 は適用しない。 (1) 現に存する 建築物のうち、その高 さが、高さの最 高限度を超え る建築物で、 区長が別に定 める基準に適					

地区整備計画の策定に伴う対象地区の追加およびまちづくりの進捗に伴う規定の変更

2 高さが 10mを超える建築物で、冬至日において、商業・住宅共存地区内の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内に、当該建築物があるものとみなして、商業・住宅共存地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第2項の規定を適用する。

2 高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ 4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲においては 4時間以上、10mを超える範囲においては 2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。同一の敷地内に 2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。ただし、建築物の敷地が道路その他これらに類するものに接する場合または建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。

(1) 建築物の敷地が道路、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該道路、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅の 2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅が 10mを超えるときは、当該道路、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5mの線を敷地境界線とみなす。

(2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地はこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より 1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から 1mを減じたものの 2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

合し、周辺環境への配慮がされていると認めるもの

(2) 面積が

2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地で、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内または建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物

2 高さが 10mを超える建築物で、冬至日において、商業・住宅共存地区内の土地に日影を生じさせるものは、商業・住宅共存地区内にある建築物とみなして、商業・住宅共存地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第2項の規定を適用する。

2 高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ 4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が 5mを超え 10m以内の範囲においては 4時間以上、10mを超える範囲においては 2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。同一の敷地内に 2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。ただし、建築物の敷地が道路その他これに類するものに接する場合または建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。

(1) 建築物の敷地が道路、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該道路、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅の 2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅が 10mを超えるときは、当該道路、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5mの線を敷地境界線とみなす。

2 高さが 10mを超える建築物で、冬至日において、商業・住宅共存地区内の土地に日影を生じさせるものは、商業・住宅共存地区内にある建築物とみなして、商業・住宅共存地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第2項の規定を適用する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度			(2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1 m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1 mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。	
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</p> <p>2 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避けるとともに、落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>3 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。</p>	<p>1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</p> <p>2 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避けるとともに、落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>3 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。</p>		地区整備計画の策定に伴う対象の追加
		垣または柵の構造の制限	<p>建築物の周囲に垣またはさくを設ける場合は、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ80 cm以下の部分はこの限りでない。</p>	—	<p>道路に面して設ける垣または柵の構造は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ80 cm以下の部分はこの限りでない。</p>	<p>1 道路に面して設ける垣または柵の構造は、<u>生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ80 cm以下の部分はこの限りでない。</u></p> <p>2 敷地が接する道路に沿って、<u>つぎの算定式により算出した割合（35%を限度）以上の部分に樹木を植える等、緑化すること。ただし、敷地の利用上等やむを得ない場合は、この限りでない。</u></p>

地区整備計画	建築物等に関する事項 垣または柵の構造の制限				<p>(算定式)</p> $Y=0.7(X-4.0)+20.0$ <p>Xは、敷地が道路に接する長さ (m)</p> <p>Yは、道路に面した部分に緑化をする割合 (%)</p>	
--------	---------------------------	--	--	--	---	--

※は知事協議事項