

補助 230 号線土支田・高松地区地区計画の変更原案について

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 補助 230 号線土支田・高松地区地区計画

2 変更理由

本地区計画は、補助 230 号線の整備に伴い予想される無秩序な市街化や乱開発を防ぎつつ、店舗と住宅が調和した幹線道路沿道に相応しい土地利用の誘導を図ると共に、みどり豊かで景観に配慮した良好かつ災害に強い街並みの形成を図ることを目的として、平成 19 年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区施設の整備の方針において、区画道路の配置および幅員について適正化を図るとしている。今回、地区施設である区画道路 5 号の道路線形について地権者の合意が得られたため、位置および延長の変更を行う。

同じく、地区施設の整備の方針において、生産緑地の宅地化等にあわせ適切な用地を選定し街区公園および緑地を整備することとしている。今回、新たな公園の設置について目処がついたので、地区公園 2 号として地区施設に追加する。

3 変更内容

地区整備計画の地区施設の配置および規模における、区画道路 5 号の位置および延長の変更ならびに地区公園 2 号の追加を行う。

種 類	道 路	公 園
名 称	区画道路 5 号	地区公園 2 号
規 模	延長約 <u>118m</u> から約 <u>98m</u> へ変更	約 <u>1670 m²</u>
備 考	線形の変更	新設

4 今後の予定

平成 22 年 7 月 29 日 練馬区都市計画審議会へ原案報告
 8 月 3 日 変更原案についての住民説明会開催
 8 月 4 日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
 ～25 日
 10 月 月上旬 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
 ～二週間

11月 上旬 練馬区都市計画審議会付議
11月 下旬 都市計画変更・告示

※ 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付については、区報8月1日号に掲載するとともに、8月4日より区ホームページで周知する。

5 添付資料

都市計画原案の理由書	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 3
地区計画変更（原案）計画書	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 5～P 8
変更概要	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 9
位置図	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 11
計画図	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 12、P 13
【参考】区画道路5号線形変更 および地区公園2号新設計画図		P 15

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

補助 230 号線土支田・高松地区地区計画

2 理由

本地区計画は、補助 230 号線の整備に伴い予想される無秩序な市街化や乱開発を防ぎつつ、店舗と住宅が調和した幹線道路沿道に相応しい土地利用の誘導を図ると共に、みどり豊かで景観に配慮した良好かつ災害に強い街並みの形成を図ることを目的として、平成 19 年に都市計画決定された。

本地区計画では、地区施設の整備の方針において、区画道路の配置および幅員について適正化を図るとしている。今回、地区施設である区画道路 5 号の道路線形について地権者の合意が得られたため、位置および延長の変更を行う。

同じく、地区施設の整備の方針において、生産緑地の宅地化等にあわせ適切な用地を選定し街区公園および緑地を整備することとしている。今回、新たな公園の設置について目処がいたので、地区公園 2 号として地区施設に追加する。

原 案

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画補助230号線土支田・高松地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	補助230号線土支田・高松地区地区計画
	位 置 ※	練馬区土支田一丁目、土支田二丁目、土支田三丁目および高松六丁目各地内
	面 積 ※	約11.6ha
	地区計画の目標	<p>地区の中央部には、都市計画道路補助230号線の整備が予定されており、沿道地域では、今後、道路整備に伴う急速な市街化が予想される。</p> <p>そこで、本地区においては、無秩序な市街化や乱開発を防ぎつつ店舗と住宅が調和した幹線道路沿道に相応しい土地利用の誘導を図ると共に、緑豊かで景観に配慮した良好かつ災害に強い街並み形成を図る。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>区域を5地区に区分し、生産緑地(農地)を保全しつつ、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <p>補助230号線沿道地区—— 無秩序な市街化や乱開発を防ぎつつ店舗と住宅が調和した幹線道路沿道に相応しい土地利用の誘導を図ると共に、緑豊かで景観に配慮した良好かつ災害に強い街並み形成を図る。</p> <p>周辺住宅地区—— 低層住宅を中心とした緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>笹目通り沿道地区—— 後背の住宅地と調和を図りながら、幹線道路沿道に相応しい沿道型商業・業務地としての土地利用を誘導すると共に、災害に強い、潤いと品格のある街並み形成を図る。</p> <p>土支田通り沿道地区—— 後背の住宅地と調和を図りながら、土支田通り沿道に相応しい近隣商業施設や中層住宅を中心とした土地利用の誘導を図る。</p> <p>生活幹線道路等沿道地区—— 中層住宅を中心とした緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>補助230号線の交差点形状の適正化や見通し空地（隅切り）の確保、生活幹線道路の整備の促進を図る。あわせて地区内における区画道路の配置および幅員の適正化を図り、良好な都市基盤整備を推進する。また、生産緑地の宅地化等にあわせ適切な用地を選定し街区公園および緑地を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 店舗と住宅地が調和した街並みを誘導するため、建築物の用途の制限を定める。 2 建築物の建て詰まりや敷地の再分割による狭小宅地を防止するため、敷地の最低規模、建築物の壁面の位置の制限を定める。 3 緑豊かで、景観に配慮した街並み空間を確保するため、垣またはさくの構造の制限、建築物の形態または意匠の制限、建築物の高さの制限を定める。 4 生活幹線道路の整備の促進、区画道路交差部における道路状空地を確保するため、建築物の壁面の位置の制限、工作物の設置の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路		名称	幅員	延長	備考					
				区画道路 1 号	6.0m	約 10m	新 設					
		区画道路 2 号	6.0m	約 5m	新 設							
		区画道路 3 号	2.0m (4.0m)	約 12m	既存拡幅							
		区画道路 4 号	6.0m	約 70m	既存拡幅							
		区画道路 5 号	6.0m	約 98m	新 設							
		区画道路 6 号	2.0m (4.0m)	約 16m	既存拡幅							
		区画道路 7 号	4.0m (6.0m)	約 48m	既存拡幅							
		区画道路 8 号	6.0m	約 60m	既存拡幅							
		区画道路 9 号	2.0m (4.0m)	約 18m	既存拡幅							
		区画道路 10 号	4.0m	約 18m	既存拡幅							
		区画道路 11 号	4.0m	約 17m	既存拡幅							
		区画道路 12 号	6.0m	約 20m	既存拡幅							
		公園		地区公園 1 号	約 320 m ²			新 設				
				地区公園 2 号	約 1670 m ²			新 設				
その他の公共空地		道路状空地 1	約 40 m ² (底辺 10mの隅切り部分 2箇所)			新 設						
		道路状空地 2	約 14 m ² (底辺 5mの隅切り部分 2箇所)			新 設						
		道路状空地 3	約 15 m ² (底辺 3mの隅切り部分 6箇所)			新 設						
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称			周辺住宅地区	補助 230 号線沿道地区		土支田通り沿道地区		生活幹線道路等沿道地区		笹目通り沿道地区
						A地区	B地区	C地区	A地区		B地区	
		面 積			約 2.8ha	約 1.0ha	約 0.2ha	約 4.8ha	約 0.2ha	約 0.4ha	約 0.9ha	約 0.1ha

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限※	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場			—	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) ホテルまたは旅館 (4) 葬祭場			—	—	—	—
		建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の特性に応じた容積率の最高限度			—	30/10			—	—	20/10	—
		公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	10/10	20/10	8/10	—	20/10			—	—	10/10	—
		建築物の敷地面積の最低限度	110 m ² (ただし、笹目通りに面する建築物は 150 m ² とする)										
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁またはこれに代わる柱ならびにベランダ、バルコニーおよびこれに類するものの面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分については、建築物の外壁またはこれに代わる柱(ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。)から道路中心線までの距離は6m以上とする。</p> <p>3 道路(区画道路を含む。以下同じ)が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く)では、建築物の外壁等の面は、道路境界線から敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</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3により道路境界線から建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等の交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。										

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	17mかつ地上の階数5階以下	—	17mかつ地上の階数5階以下	12mかつ地上の階数4階以下	—
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1. 屋根、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。 2. 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。	—	1. 屋根、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。 2. 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。	—	—
		垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、道路面から高さ80cm以下の部分、道路境界線から1m以上後退して設置されたものおよび法令の制限などにより周囲の安全の確保や環境保全のためやむを得ないものについては、この限りではない。				

※は知事同意事項

「区域の範囲、地区施設の配置、地区の区分については、計画図の通り」

理由:地区施設の整備の方針に基づき、区画道路5号の線形の変更および地区公園2号を追加する。

変更概要

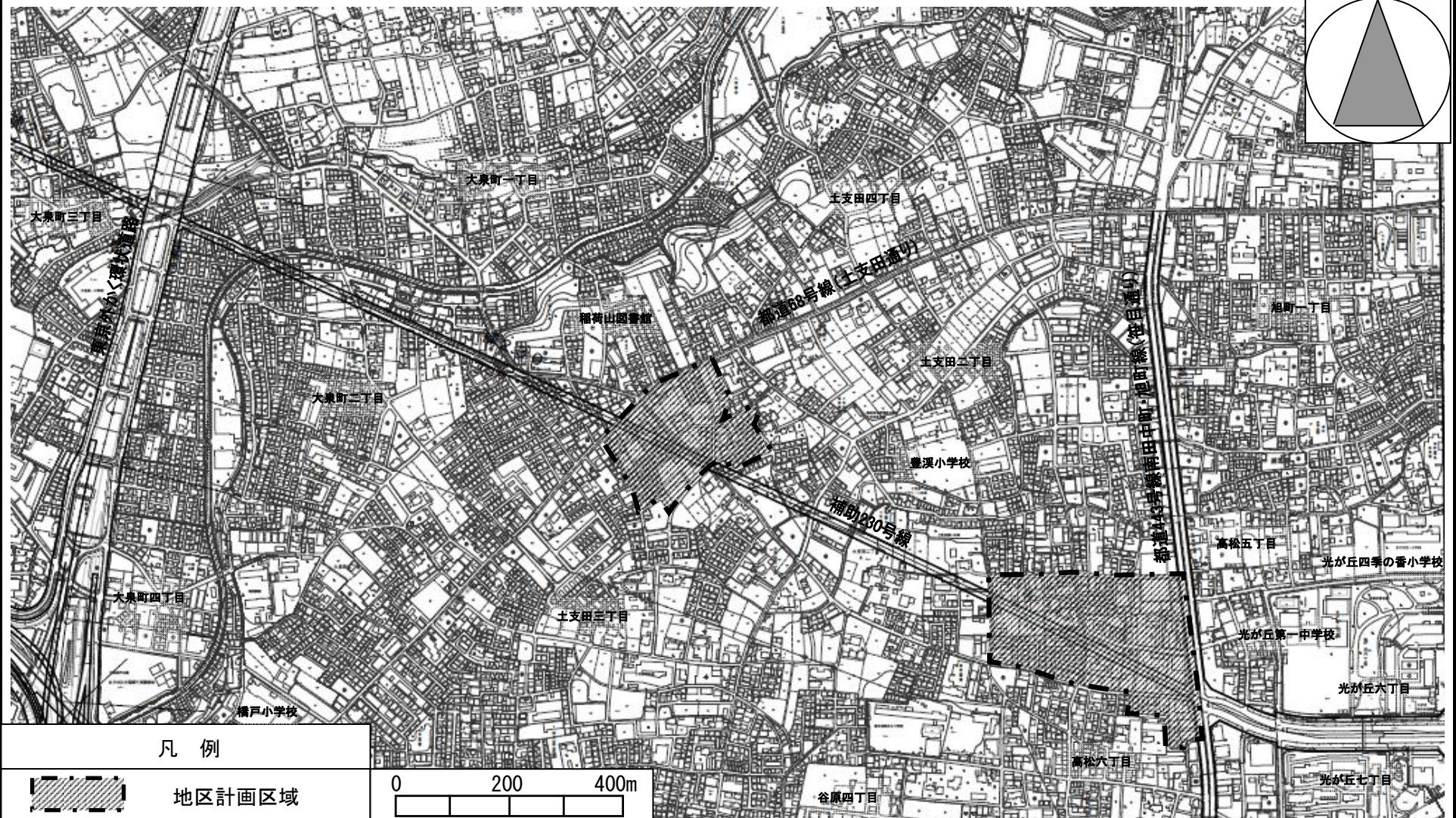
補助 2 3 0 号 線 土 支 田 ・ 高 松 地 区 地 区 計 画									
事 項		旧			新			摘 要	
地 区 整 備 計 画	地 区 施 設 の 配 置 お よ び 規 模	名 称	規 模	備 考	名 称	規 模	備 考	区画道路の 線形変更	
		道 路	<u>区画道路 5 号</u>	<u>約 1 1 8 m</u>	<u>(新 設)</u>	<u>区画道路 5 号</u>	<u>約 9 8 m</u>		
		公 園	地区公園 1 号	約 3 2 0 m ²	(新 設)	地区公園 1 号 <u>地区公園 2 号</u>	約 3 2 0 m ² <u>約 1, 6 7 0 m²</u>	(新 設) <u>(新 設)</u>	地区公園の 追加

東京都市計画地区計画

補助 230 号線土支田・高松地区地区計画 位置図

[練馬区決定]

原 案

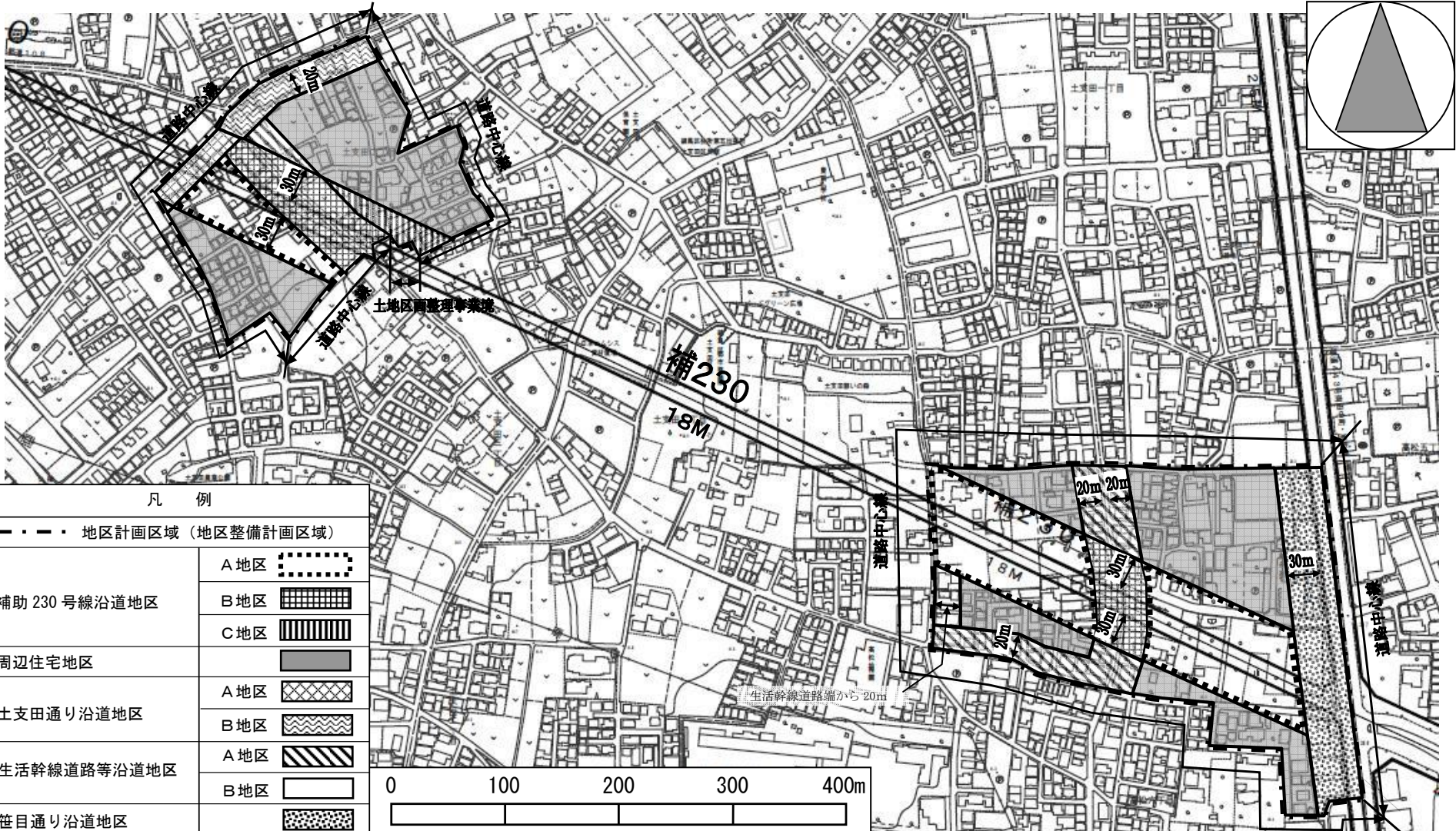


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 31 号、16 東デ共許第 006 号一6、22 都市基街測第 6 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画地区計画

補助 230 号線土支田・高松地区地区計画 計画図 1 [練馬区決定]

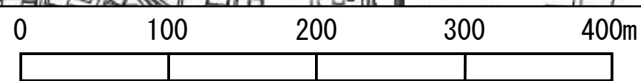
原 案



凡 例

--- 地区計画区域 (地区整備計画区域)

補助 230 号線沿道地区	A 地区	
	B 地区	
	C 地区	
周辺住宅地区	A 地区	
土支田通り沿道地区	A 地区	
	B 地区	
生活幹線道路等沿道地区	A 地区	
	B 地区	
笹目通り沿道地区		

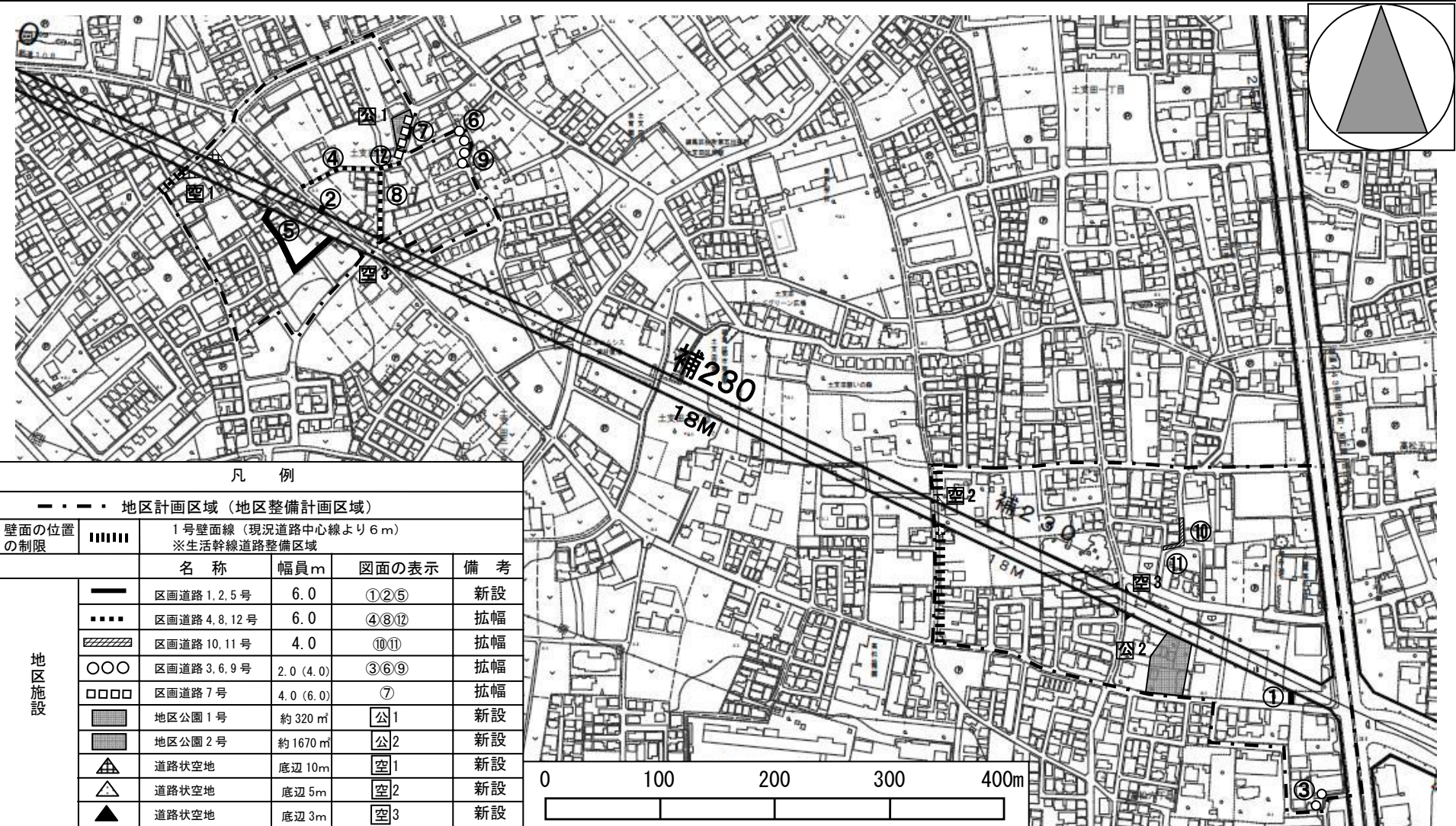


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 31 号、16 東デ共許第 006 号-6、22 都市基街測第 6 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画地区計画

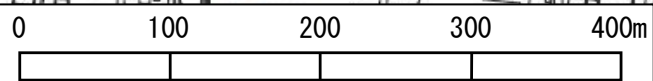
補助 230 号線土支田・高松地区地区計画 計画図 2 [練馬区決定]

原 案



凡 例

- - - - 地区計画区域 (地区整備計画区域)					
壁面の位置 の制限		1号壁面線 (現況道路中心線より6m) ※生活幹線道路整備区域			
		名 称	幅員m	図面の表示	備 考
地区施設	—	区画道路 1, 2, 5号	6.0	①②⑤	新設
	区画道路 4, 8, 12号	6.0	④⑧⑫	拡幅
	////	区画道路 10, 11号	4.0	⑩⑪	拡幅
	○○	区画道路 3, 6, 9号	2.0 (4.0)	③⑥⑨	拡幅
	□□	区画道路 7号	4.0 (6.0)	⑦	拡幅
	■	地区公園 1号	約 320㎡	公1	新設
	■	地区公園 2号	約 1670㎡	公2	新設
	△	道路状空地	底辺 10m	空1	新設
	△	道路状空地	底辺 5m	空2	新設
	▲	道路状空地	底辺 3m	空3	新設



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 31 号、16 東デ共許第 006 号-6、22 都市基街測第 6 号、平成 22 年 4 月 20 日

【参考】区画道路5号線形変更および地区公園2号新設計画図

