

## 補助 230 号線土支田・高松地区地区計画の変更案について

## 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、都市計画道路補助 230 号線(以下「補助 230 号線」という。)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、緑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。

本地区計画は、誘導容積型地区計画を適用し、公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度を定めている。

今回、補助 230 号線の今後の事業進捗を踏まえ、建築物等の建替えが円滑に行われるよう、地区計画を変更するものである。

## 3 変更内容

建築物の容積率の最高限度が定められている補助 230 号線沿道地区、土支田通り沿道地区および生活幹線道路沿道地区について、当該道路の供用開始の告示に合わせて順次目標容積率が適用されるよう、建築物の容積率の最高限度の規定を一部変更する。

## 4 これまでの経過および今後の予定

平成24年 9月 4日 練馬区都市計画審議会へ原案報告  
9月11日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付  
～10月 2日 (意見書の提出無し)  
9月13日 変更原案についての住民説明会開催  
11月20日 東京都知事協議終了  
11月21日 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付  
～12月 5日 (意見書の提出無し)  
12月26日 練馬区都市計画審議会へ付議  
平成25年 1月下旬 都市計画変更・告示

\* 平成 25 年第一回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」改正案を提出

5 議案

議案第 358 号 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

〔補助 230 号線土支田・高松地区地区計画〕 P . 3 ~ 11

## 都市計画の案の理由書

### 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、都市計画道路補助 230 号線(以下「補助 230 号線」という。)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、緑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。

本地区計画は、誘導容積型地区計画を適用し、公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度を定めている。

今回、補助 230 号線の今後の事業進捗を踏まえ、建築物等の建替えが円滑に行われるよう、地区計画を変更するものである。

# 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ふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、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ふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、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、幹線道路沿道にふさわしい沿道型商業・業務地としての土地利用を誘導するとともに、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、土支田通り沿道にふさわ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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

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 <sup>2</sup>		新 設		
地区公園 2号			約 1,670 m <sup>2</sup>		新 設					
その他の 公共空地	道路状空地 1			約 40 m <sup>2</sup> ( 底辺 10mの隅切り部分 2箇所 )		新 設				
	道路状空地 2			約 14 m <sup>2</sup> ( 底辺 5mの隅切り部分 2箇所 )		新 設				
	道路状空地 3			約 15 m <sup>2</sup> ( 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	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	A地区	B地区	
		面 積			約 4.8ha	約 0.2ha	約 0.4ha	約 0.9ha	約 0.1ha	約 1.2ha

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	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定) または都市計画道路補助230号線の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用する。  30 / 10			-	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定) または都市計画道路補助230号線の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用する。  30 / 10	-	-	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定) または練馬主要区道55号線の道路拡幅部分の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用する。  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 <sup>2</sup> (ただし、笹目通りに面する建築物は150 m <sup>2</sup> とする)								

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>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。			
	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	<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>		
	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。				

は知事協議事項

「区域の範囲、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路補助230号線の今後の事業進捗を踏まえ、建築物等の建替えが円滑に行われるよう、地区計画の変更を行う。

変更概要

補助230号線土支田・高松地区地区計画														
事項		旧					新					摘要		
地区の区分	名称	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	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			
		A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区			
建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	当該地区整備の特性に応じた容積率の最高限度					30 / 10	20 / 10	<p>当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）または都市計画道路補助230号線の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用する。</p>			30 / 10	20 / 10	建築物の容積率の最高限度の変更
		30 / 10			30 / 10	20 / 10			<p>当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）または都市計画道路補助230号線の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用する。</p>					

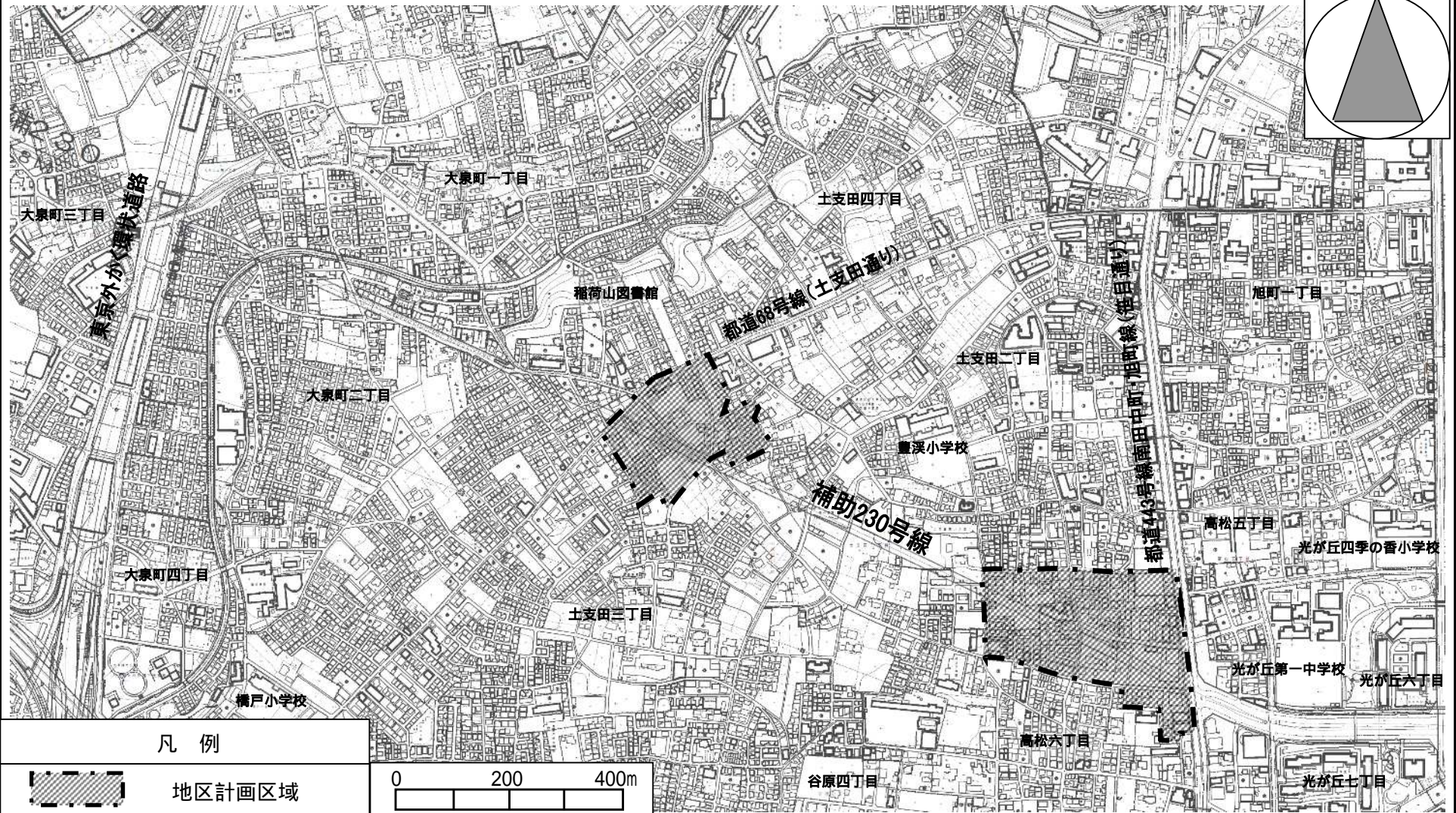


# 東京都市計画地区計画

## 補助 230 号線土支田・高松地区地区計画 位置図

[練馬区決定]

# 案

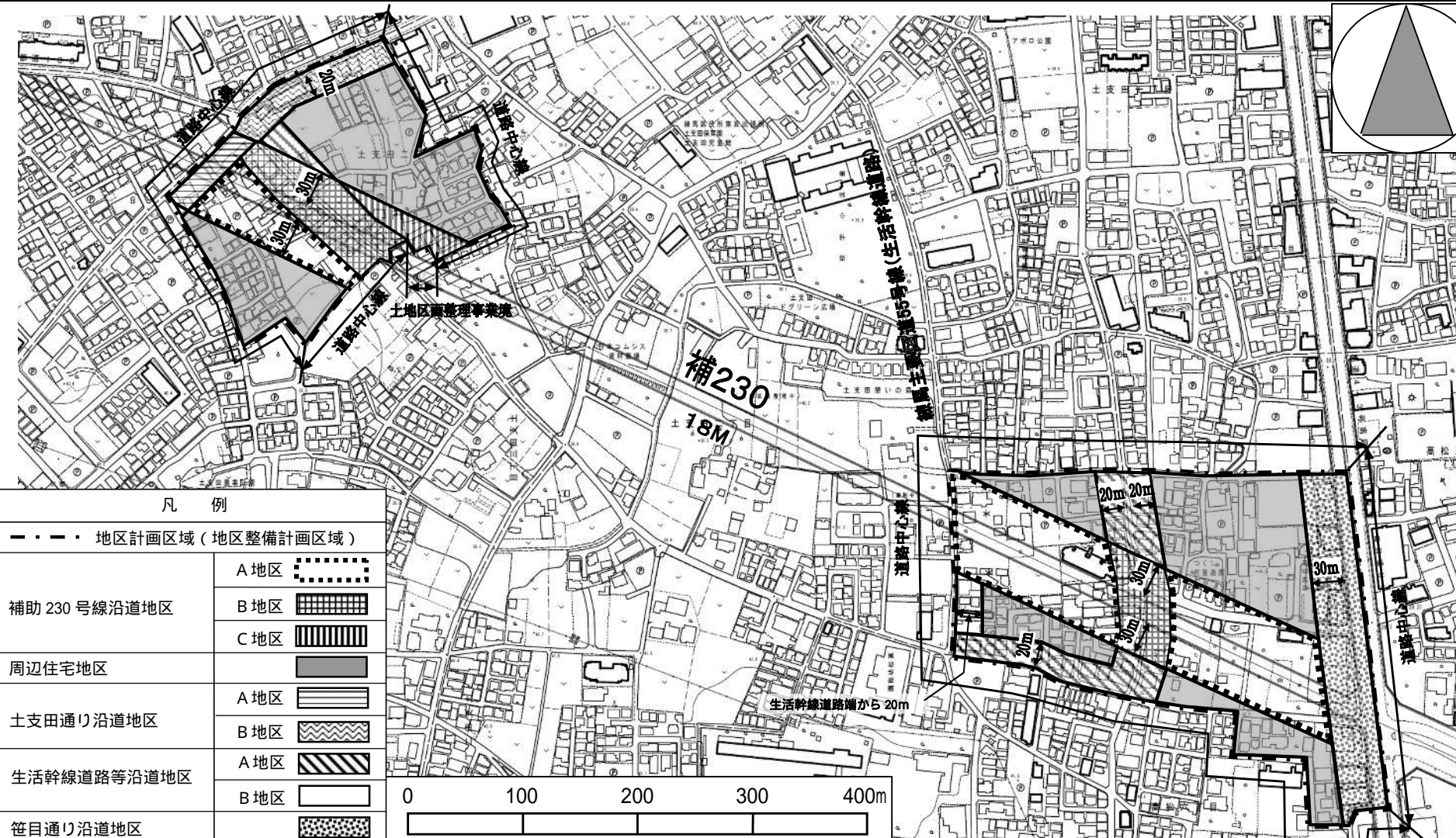
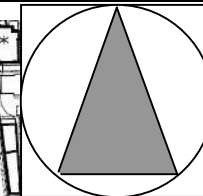


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 24 都市基交測第 51 号、24 都市基街測第 54 号、平成 24 年 7 月 11 日  
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号 - 12

# 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]

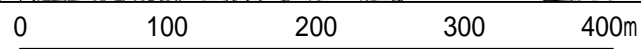
案



### 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		
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		



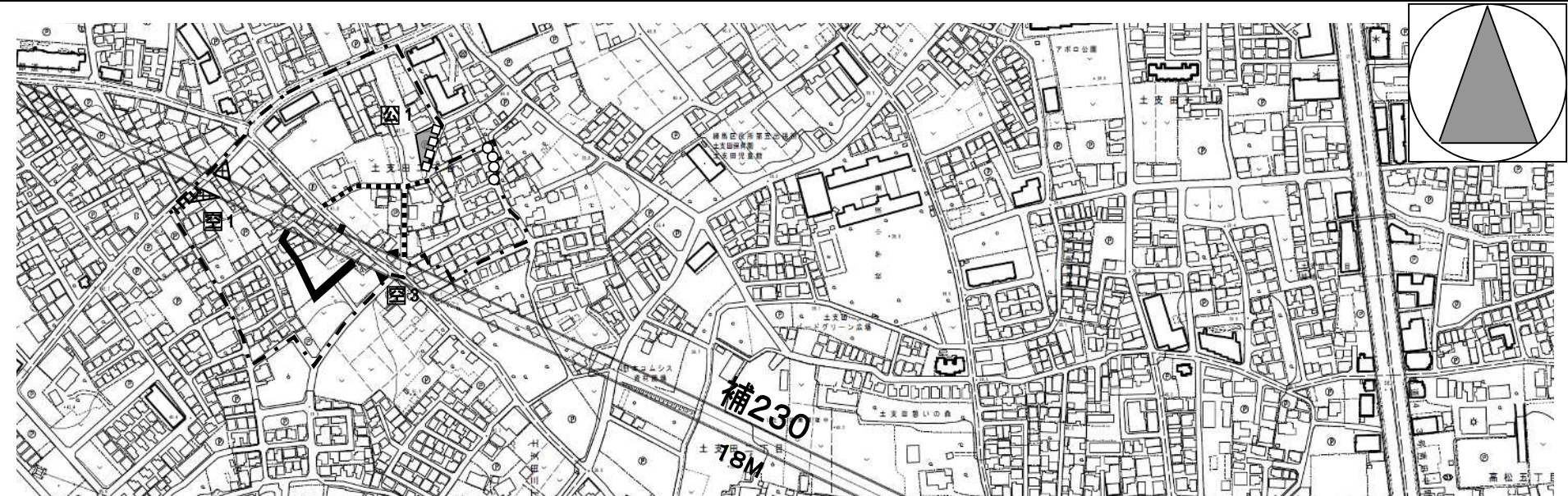
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 24 都市基交測第 51 号、24 都市基街測第 54 号、平成 24 年 7 月 11 日

この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号 - 12

# 東京都市計画地区計画

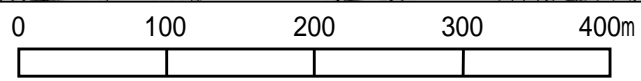
## 補助 230 号線土支田・高松地区地区計画 計画図 2 [練馬区決定]

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		新設
	....	区画道路 4,8,12号	6.0		拡幅
	////	区画道路 10,11号	4.0		拡幅
	○○○	区画道路 3,6,9号	2.0(4.0)		拡幅
	□□□	区画道路 7号	4.0(6.0)		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 1/2,500 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) 24 都市基交測第 51 号、24 都市基街測第 54 号、平成 24 年 7 月 11 日  
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号 - 12