

平成 27 年 3 月 16 日
第 200 回都市計画審議会

武蔵関公園南地区地区計画の原案について

1 目的

本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、低層戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されてきた地区である。

地区の中央部は北下がりの傾斜地となっており、昭和 30 年代に約 200 m²の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和 47 年に締結された建築協定が現在まで存続されてきたが、コミュニティの継承や良好な住環境を今後も維持することが課題となっている。

そこで、北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持するため、地区計画を決定する。

なお、本地区計画は、練馬区まちづくり条例第 21 条の規定に基づき地区計画の住民原案が申出されたことを踏まえ、都市計画決定するものである。

2 計画区域・面積

練馬区関町北三丁目地内 約 4 . 5 h a

3 これまでの経過

- | | |
|----------------|--|
| 平成21年11月20日 | 練馬区が総合型地区まちづくり協議会として武蔵関・環境を守る会を認定 |
| 平成24年6月5日 | 武蔵関・環境を守る会から地区計画の住民原案の届出 |
| 11月17日・21日 | 武蔵関・環境を守る会による地区計画住民原案素案についての住民説明会（2回開催） |
| 平成25年2月10日・13日 | 武蔵関・環境を守る会による地区計画住民原案（案）についての住民説明会（2回開催） |
| 3月18日 | 武蔵関・環境を守る会から地区計画の住民原案の申出 |
| 5月13日 | 練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取 |
| 7月3日 | 練馬区都市計画審議会へ区として都市計画決定していく旨報告 |
| 7月11日 | 住民原案および区の判断に係る見解書の公表 |
| 12月20日・21日 | 区による個別相談会（2回開催） |
| 平成26年1月～12月 | 部会および個別相談会で出された意見を踏まえて建築物等の用途の制限等について検討 |

4 今後の予定

- 平成27年 3月16日 練馬区都市計画審議会へ原案報告
3月17日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～ 4月7日
3月22日・23日 都市計画原案の説明会（2回開催）
5月 東京都知事協議手続き
5月下旬 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～（2週間）
6月下旬 練馬区都市計画審議会へ付議
7月 都市計画決定・告示

5 添付資料

- | | |
|--------------------------|------------|
| (1) 都市計画の原案の理由書 | P. 3 |
| (2) 計画書 | P. 4 ~ 6 |
| (3) 位置図 | P. 7 |
| (4) 計画図 | P. 8 |
| (5) 方針付図 | P. 9 |
| (6) 武蔵関公園南地区地区計画（原案）説明資料 | P. 11 ~ 18 |
| (7) 地区の現状写真 | P. 19 |

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 武蔵関公園南地区地区計画

2 理由

本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、低層戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されてきた地区である。

地区の中央部は北下がりの傾斜地となっており、昭和30年代に約200㎡の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和47年に締結された建築協定が現在まで存続されてきたが、コミュニティの継承や良好な住環境を今後も維持することが課題となっている。

今般、良好な住環境を今後も維持することを目指し、地区内の住民の発意により検討が進められ、平成25年3月に練馬区まちづくり条例第21条の規定に基づき、地区計画の住民原案が申出された。

こうしたことを踏まえ、北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持するため、約4.5ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

原 案

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画武蔵関公園南地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	武蔵関公園南地区地区計画	
位 置	練馬区関町北三丁目地内	
面 積	約 4 . 5 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、低層戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されてきた地区である。</p> <p>地区の中央部は北下がりの傾斜地となっており、昭和 30 年代に約 200 m²の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和 47 年に締結された建築協定が現在まで存続されてきたが、コミュニティの継承や良好な住環境を今後も維持することが課題となっている。</p> <p>そこで、本地区計画においては、北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持することを目標とする。</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>現況の土地利用や地形状況により、地区内を 3 つの地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 北地区 石神井川、区立武蔵関公園に面した低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。 2 中地区 北下がりの傾斜地に立地する戸建住宅を中心とした低層住宅地として、地形的特徴等に配慮しつつ、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。 3 南地区 平坦地に形成された低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。
	地区施設の整備の方針	練馬区道路網計画に位置付けられた主要生活道路については、地区の状況に応じて整備を図る。

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>1 中地区では、地形的特徴等を踏まえ、良好な住環境を維持するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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 地区内では、みどりの連続性の確保を図るため、道路に面する生垣等の設置を推進する。また、建築物等の壁面を敷地境界から後退することを推進し、開放的な歩行空間の形成や通風確保、延焼防止等を図る。</p>		
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>1 中地区では、良好な住環境を維持するため、敷地の地盤面の盛土は行わないものとする。</p> <p>2 地区内では、敷地内の緑化を推進することでみどりの連続性の確保を図る。また、駐車場やアプローチ等の舗装面積を最小限にし、舗装する場合も、透水性材料や雨水浸透柵の利用を推進することで、地下水の涵養に配慮した土地利用を図る。</p>		
地区整備計画	位置	練馬区関町北三丁目地内		
	面積	約 2.9 ha		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中地区
			面積	約 2.9 ha
		建築物等の用途の制限	<p>つぎの各項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅（住戸の数が3以下のものに限る。）</p> <p>2 住宅（住戸の数が3以下のものに限る。）で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、つぎの各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が30㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(1) 事務所</p> <p>(2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>3 診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。）</p> <p>4 公益施設のうち、区長が必要と認めたもの</p> <p>5 前各項の建築物に付属するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>110㎡</p> <p>ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 本地区計画の決定告示日において敷地面積が110㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合</p> <p>(2) 本地区計画の決定告示日以後に、公共施設の整備等により敷地面積が110㎡未満となり、その敷地全てを一の敷地として使用する場合</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	<p>1 建築物の高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（以下、「階段室等」という。）の高さを含む。）は8 m以下（練馬一般区道 23 - 292 号線に接する敷地においては9 m以下）で、かつ、地階を除く階数は2 以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さ（階段室等の高さを含む。）は、当該部分から前面道路の中心線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0 . 6 倍に5 mを加えたもの以下とする。ただし、敷地の地盤が北側隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤より高い場合は、当該敷地の地盤面は当該高低差の4 分の1 だけ低い位置にあるものとみなす。</p> <p>3 練馬一般区道23 - 292号線に接する敷地においては、前項の規定は適用しない。</p>
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁等の色彩は、周辺の良い住環境と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>屋外広告物等を設置する場合は、つぎの各号に掲げる要件を満たすものとする。ただし、公共または公益のために設置するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 一辺の長さが1 m以下で、かつ、1 敷地あたりの表示面積の合計が0 . 5 m²以下であること</p> <p>(2) 原色の使用を避け、周辺との調和を十分配慮したものとする</p>

は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域および地区の区分については、計画図表示のとおり」

理由：北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 武蔵関公園南地区地区計画

位置図 [練馬区決定]

原 案

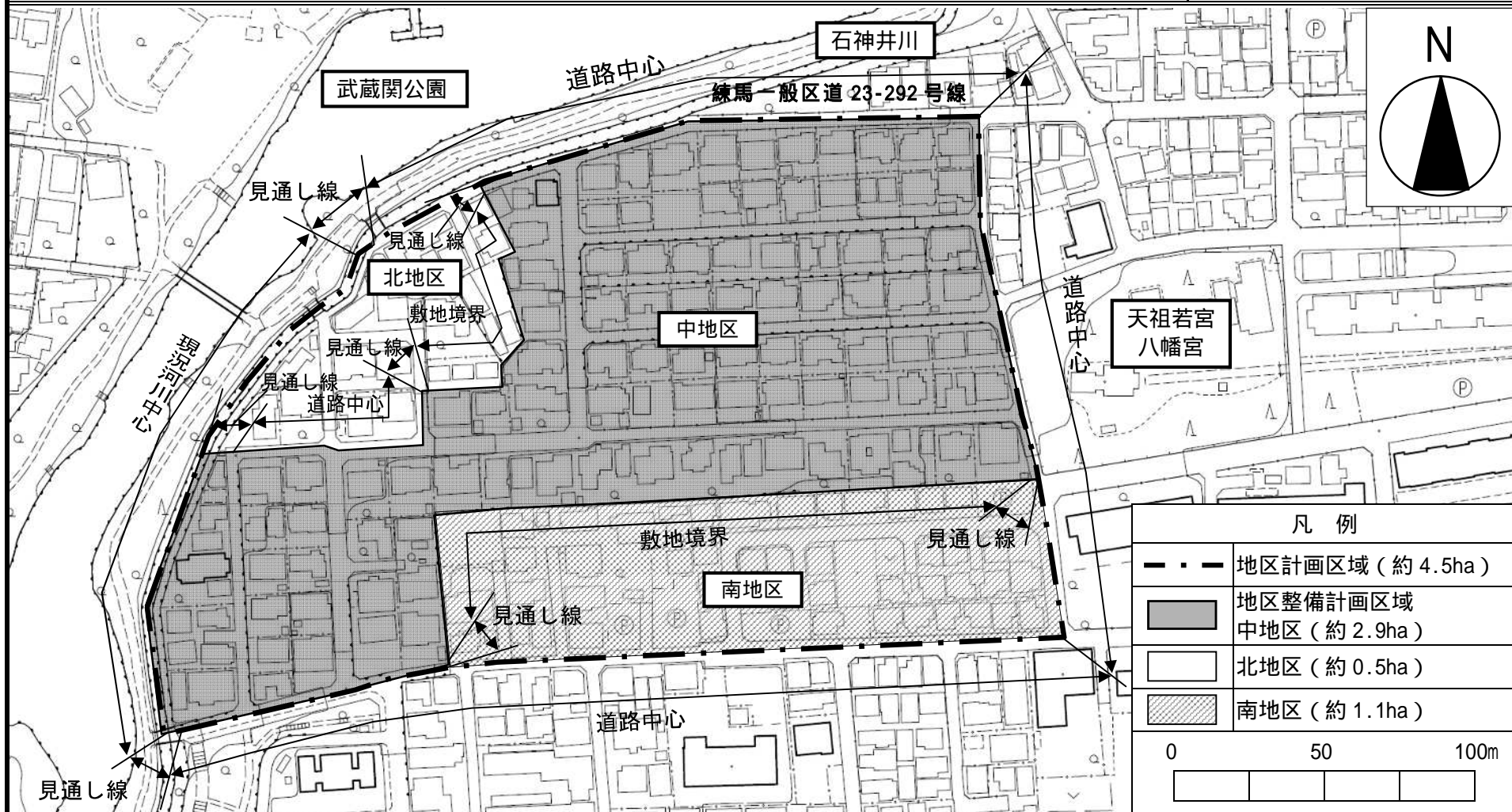


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 26 都市基交測第 99 号、平成 26 年 8 月 19 日 (承認番号) 26 都市基街測第 100 号、平成 26 年 8 月 14 日
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号 - 47、平成 26 年 8 月 19 日

東京都市計画地区計画 武蔵関公園南地区地区計画 計画図

計画図 [練馬区決定]

原案



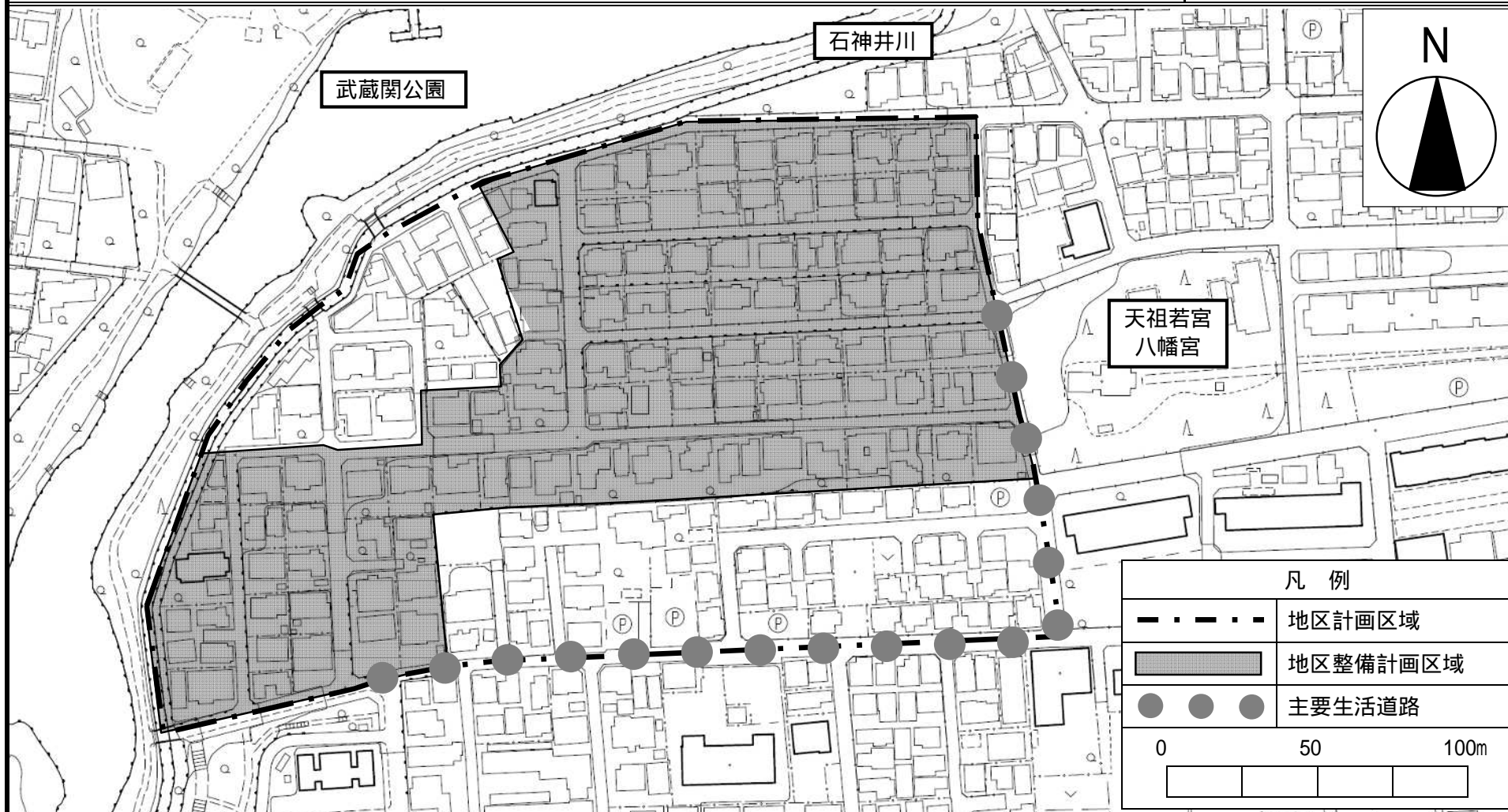
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26 都市基交測第 99 号、平成 26 年 8 月 19 日（承認番号）26 都市基街測第 100 号、平成 26 年 8 月 14 日

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 - 47、平成 26 年 8 月 19 日
都市計画河川石神井川は未整備である。都市計画河川の区域については、東京都市計画河川計画図によること。

東京都市計画地区計画

武蔵関公園南地区地区計画 方針付図 [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 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）26 都市基交測第 99 号、平成 26 年 8 月 19 日（承認番号）26 都市基街測第 100 号、平成 26 年 8 月 14 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 - 47、平成 26 年 8 月 19 日
都市計画河川石神井川は未整備である。都市計画河川の区域については、河川計画図によること。

練馬区からのご案内

武蔵関公園南地区 地区計画原案の説明会

区立武蔵関公園の南側では、低層の戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されており、北下がりの傾斜地における日照の確保と良好な住環境の維持を目的として昭和47年に建築協定が締結され、現在まで協定が継続されています。

建築協定が締結されてから相当期間が経過していることから、現在の住環境を今後も維持することを目的として、総合型地区まちづくり協議会「武蔵関・環境を守る会」を中心として地区計画等の検討が進められ、平成25年3月に武蔵関・環境を守る会から地区計画の住民原案が区に申出されました。

この度、この住民原案を踏まえ、下記案内図の「地区計画区域」と表示された約4.5haの区域を対象に、区として「武蔵関公園南地区地区計画」の原案を作成しました。そこで、下記のとおり説明会を開催しますので、ご出席のほどよろしくお願いいたします。

地区計画とは

地区計画とは、身近な地区を対象とした、その地区独自のまちづくりのルールです。まちづくりの目標、目標を踏まえてまちづくりの方向性を示した方針、目標、方針を実現するための具体的なルール（地区整備計画）の3つで構成されます。

地区整備計画を定めてもすぐに建替えなければいけないわけではありませんが、建替え時や新築時には地区整備計画に定めたルールを守る必要があります。

日時

3月22日（日）

14:30～

3月23日（月）

19:00～

両日とも同じ内容です。

会場

関区民センター1階講習室

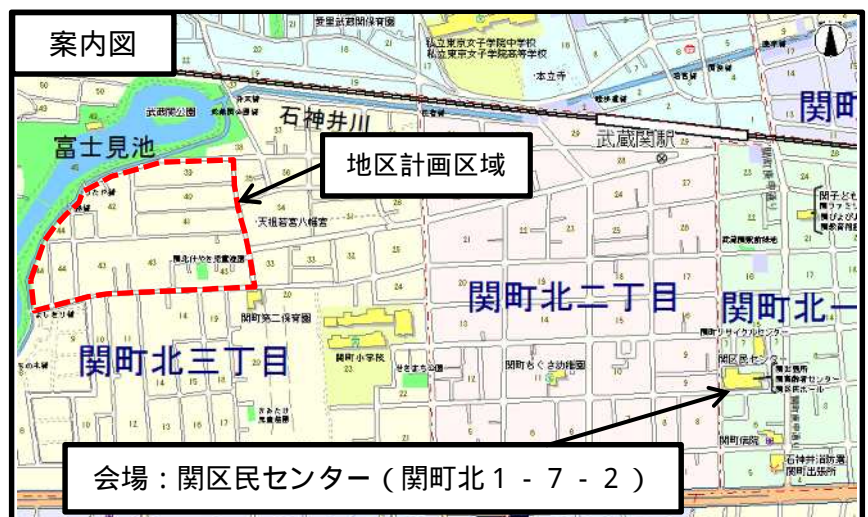
お車でのご来場はご遠慮ください。

内容

- ・本ご案内に記載している地区計画（原案）の内容について、ご説明いたします。

手話通訳をご希望される方は、平成27年3月16日（月）までに、下記担当までご連絡ください。

【問合せ先】 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
〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1
電話：03-5984-1527（直通） FAX：03-5984-1226
e-mail： MATISUISIN@city.nerima.tokyo.jp 担当：渡邊・澁谷・福島



地区計画の構成について

地区計画は、まちづくりの目標、目標を踏まえてまちづくりの方向性を示した方針、目標、方針を実現するための具体的なルール（地区整備計画）の3つで構成されます。

今回策定する地区計画は、街区全体でまちづくりが進められるよう、道路や河川などの地形地物を考慮しつつ、建築協定区域を基にして区域を設定しました。さらに、区域内を建築協定区域を含めた中地区、石神井川沿いの北地区、平坦地の南地区の3つの地区に区分し、「目標」・「方針」については、全地区に決めました。建築物に対する具体的なルールである「地区整備計画」については、中地区にのみ決めました。

地区計画の目標

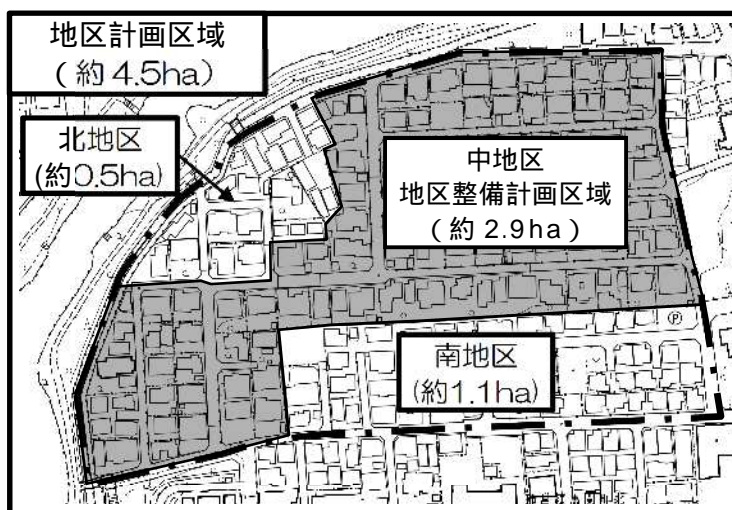
全地区に定めます
詳細はP15をご参照ください

地区計画の方針

全地区に定めます
詳細はP15をご参照ください

地区整備計画

中地区に定めます
詳細はP16～17をご参照ください



住民原案申出後の経緯について

1 都市計画審議会部会への意見聴取について

地区内での地区計画の検討を経て、平成25年3月に地区計画の住民原案の申出がされました（住民原案の概要についてはP14をご参照ください）。

住民原案の申出を受け、区では練馬区まちづくり条例に基づいて、練馬区都市計画審議会部会（以下「部会」とします。）へ意見の聴取を行いました。部会からは、申出内容に沿った地区計画決定の必要性が認められたこととあわせて、以下のような意見が出されました。

その後、平成25年7月に区として都市計画決定していく旨を公表しました。

「建築物等の用途を専用住宅等に制限することにより、地域の福祉を担う施設も立地できなくなる。地区計画の区原案を作成するにあたり、将来、身近な地域で福祉を考え、取組む可能性を考慮する必要があるかという点について、地域住民等の意見を十分に聴取すること。」

2 個別相談会の実施について

部会からの意見を受けて、区では地区内の皆様のご意見を伺うために、平成25年12月に個別相談会を開催しました。個別相談会では、地区内の皆様から主に以下のようなご意見をいただきました。

【建築物等の用途について】

- ・現在、自宅内を事務所等として使用している。専用住宅しか建築できないとなると、建替え時に事務所利用ができなくなり困る。
- ・高齢化が進んでおり、空き家が増えている。地区内で皆が集まれる場所や小規模なグループホーム等の福祉施設が必要である。

【敷地面積の最低限度について】

- ・分割できなくなることで空き家が増えるのではないか。

3 区の地区計画原案の作成

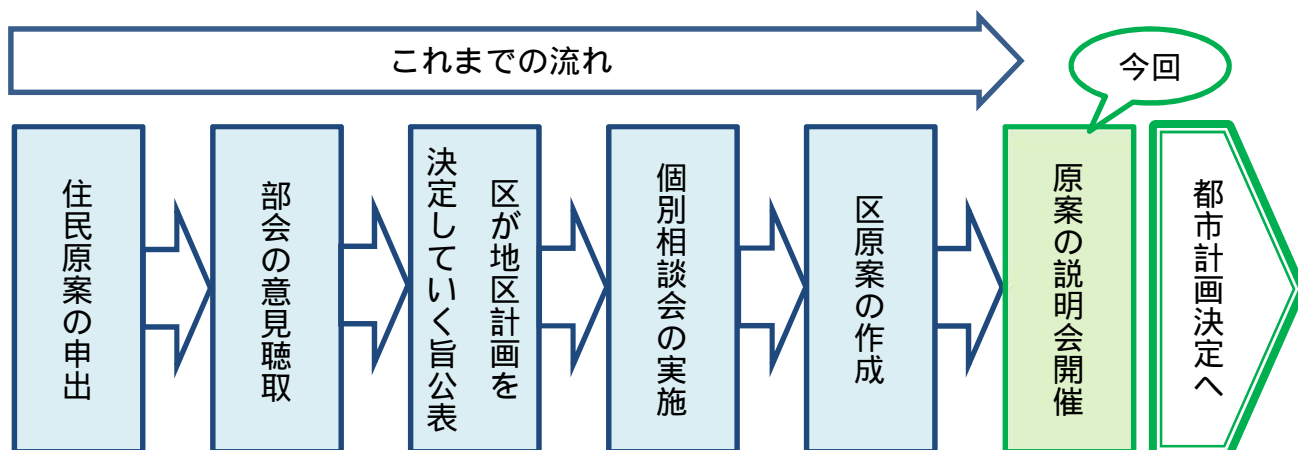
住民原案を基本とし、部会や個別相談会でのご意見を踏まえて地区計画の原案を作成しました。建築物等の用途について、住民原案では「専用住宅および長屋（3戸建てまで）」のみ建築可とする内容でしたが、現在の良好な住環境を害するものではないと判断し、区の原案では以下の用途について建築可とします。

- ・事務所および教室等の兼用住宅

(現存する用途の将来的な建替えの可能性を考慮したため。)

- ・診療所および小規模な福祉施設等

(地区内に現存する一軒家規模の福祉施設が整備できる可能性や、地区内コミュニティの活性化に寄与する施設が立地できる可能性を考慮したため。)



住民原案および建築協定の概要

1 住民原案の概要

住民原案で申出された区域および地区区分



住民原案では、上記地区区分のうち

中ゾーンにのみ右記の具体的なルールを定めることとして申出がされました。

建築物等の用途の制限	・専用住宅および長屋(ただし3戸以下)とする。
建築物の敷地面積の最低限度	・110㎡以上とする。
建築物等の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さ)は、その各部分から真北方向にはかった敷地境界線(敷地の北側に道路がある場合はその中心線)までの水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以内とし、かつ、最高部分を8m(計画図に表示する地区北側道路に接する敷地は9m)以下とする。 ・地盤面が北側隣地の地盤面より高い場合は、その地盤面は高低差の1/4だけ低い位置にあるものとする。 ・地階を除く階数は2以下とする。
建築物等の形態または色彩その他の制限	・屋根、外壁等の色彩は周辺の良好な住環境と調和した落ち着いたものとする。

2 武蔵関建築協定の協定事項概要

- (1) 建築物は一戸建ないし三戸建の専用住宅とする。
- (2) 盛土は原則として行わない。
- (3) 地階を除く階数は2以下とする。
- (4) 建築物の各部分の高さ(協定締結時の地盤面からの高さ)の最高限度は、その各部分から真北方向に測った敷地境界線(敷地の北側に道路のある場合はその中心線)までの水平距離の0.6倍に5mを加えたもの、かつ8m以下とする。
ただし、北側石神井川沿いで北方向に日照を害する建物がなく、水害の恐れのあるものを敷地とする場合、最高9m以下とする。
- (5) 協定締結時の敷地の地盤面が、北側隣地の地盤面より高い場合は、高低差の1/4だけ低い位置にあるものとする。

3 建築協定と地区計画の関係

中地区の大部分においては、建築協定が締結されています。地区計画と建築協定はそれぞれ別の法律に基づく建築物に対するルールですので、地区計画が決定しても建築協定の効力がなくなるわけではありません。なお、建築協定と地区計画でルールの内容が異なる場合、厳しい方のルールを守ることになります。

地区整備計画で建築物に対する具体的なルールを定める中地区においては、地区計画の決定後、建築物を建てる際は区に届出が必要になります。また、建築協定区域においては、これまでと同様に協定委員会への届出も必要です。

武蔵関公園南地区地区計画（原案）の内容

1 地区計画の目標

本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、低層戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されてきた地区です。

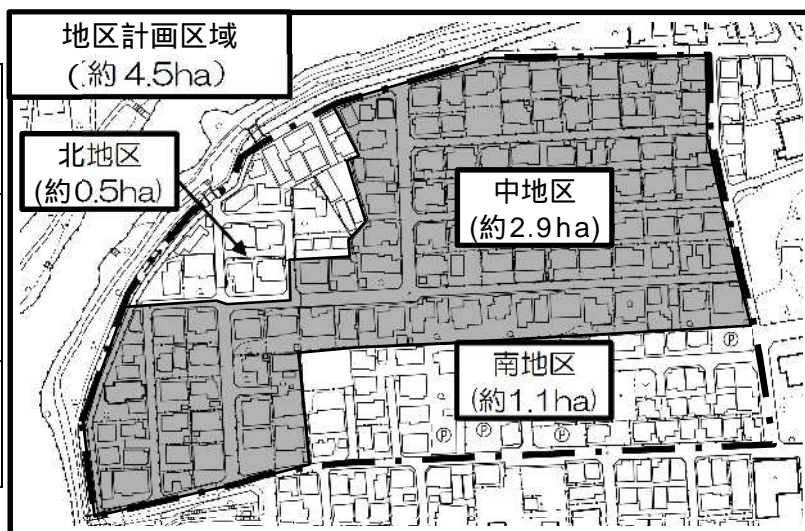
地区の中央部は北下がりの傾斜地となっており、昭和30年代に約200m²の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和47年に締結された建築協定が現在まで存続されてきましたが、コミュニティの継承や良好な住環境を今後も維持することが課題となっています。

そこで、本地区計画においては、北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持することを目標とします。

2 区域の整備・開発および保全に関する方針

(1) 土地利用の方針

北地区	石神井川、区立武蔵関公園に面した低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図ります。
中地区	北下がりの傾斜地に立地する戸建住宅を中心とした低層住宅地として、地形的特徴等に配慮しつつ、みどり豊かで良好な住環境の維持を図ります。
南地区	平坦地に形成された低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図ります。



(2) 地区施設の整備の方針

練馬区道路網計画に位置付けられた主要生活道路については、地区の状況に応じて整備を図ります。

(3) 建築物等の整備の方針

中地区では、地形的特徴等を踏まえ、良好な住環境を維持するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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ます。

地区内では、みどりの連続性の確保を図るため、道路に面する生垣等の設置を推進します。また、建築物等の壁面を敷地境界から後退することを推進し、開放的な歩行空間の形成や通風確保、延焼防止等を図ります。

(4) その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針

中地区では、良好な住環境を維持するため、敷地の地盤面の盛土は行わないものとします。

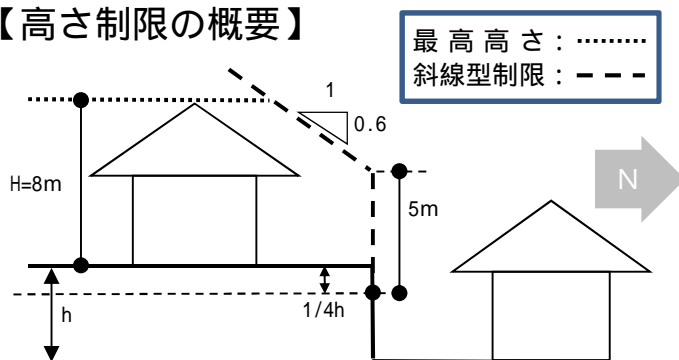
地区内では、敷地内の緑化を推進することでみどりの連続性の確保を図ります。また、駐車場やアプローチ等の舗装面を最小限にし、舗装する場合も、透水性材料や雨水浸透柵の利用を推進することで、地下水の涵養^{かんよう}に配慮した土地利用を図ります。

3 地区整備計画の主な内容

建築物に対する具体的なルールである地区整備計画は、中地区に定めます（北地区および南地区は、地区整備計画は定めません）。

建築物の用途は住宅（3戸建てまで）、事務所・学習塾等との兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、事務所・学習塾等に供する部分の床面積の合計は30㎡以下）、診療所、小規模な福祉施設等とします。
 建築物の敷地面積の最低限度は110㎡とします。
 建築物の高さについては、以下の【高さ制限の概要】のとおりとします。

【高さ制限の概要】



最高高さ：.....
 斜線型制限：- - -

斜線型制限

建築物の各部分の高さ（階段室、昇降機塔などの屋上部分の高さを含みます。）は、当該部分から前面道路の中心線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とします。

斜線型制限における地盤面は、北側隣地（北側が道路の場合は、道路の反対側の敷地）との高低差の1/4だけ低い位置にあるものとみなします。

最高高さ

建築物の高さ（階段室、昇降機塔などの屋上部分の高さを含みます。）は、8m以下かつ地階を除く階数は2階以下とします。

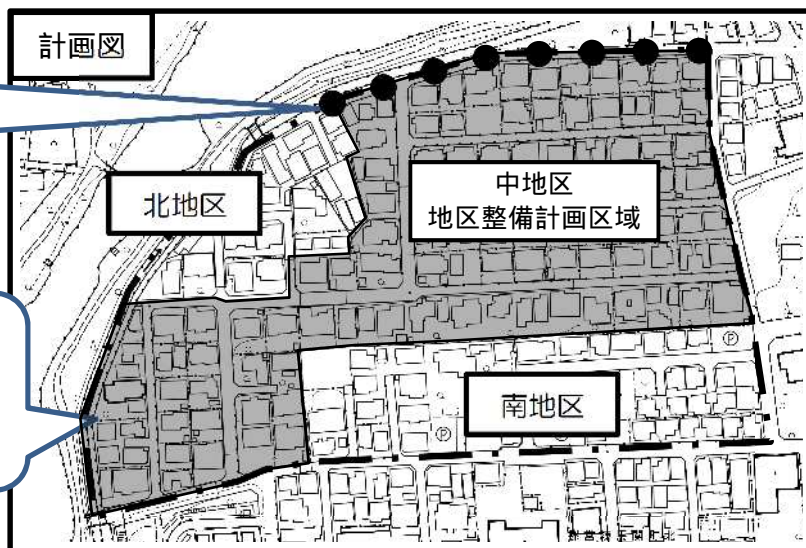
（下記の計画図に示す地区北側の道路（練馬一般区道23-292号線）に接する敷地においては、建築物の高さは9m以下かつ地階を除く階数は2階以下とし、斜線型制限については適用しません。）

建築物の屋根、外壁等の色彩は、周辺の良好な住環境と調和した落ち着いたものとする。また、屋外広告物等を設置する場合は、一辺の長さが1m以下で、かつ1敷地あたりの表示面積の合計が0.5㎡以下であるものとする。

計画図

・地区北側の道路（● ● ●）に接する敷地においては、最高高さは9mとします。また、斜線型制限は適用しません。

・建築物に対する具体的なルールは、中地区にのみ定めます。

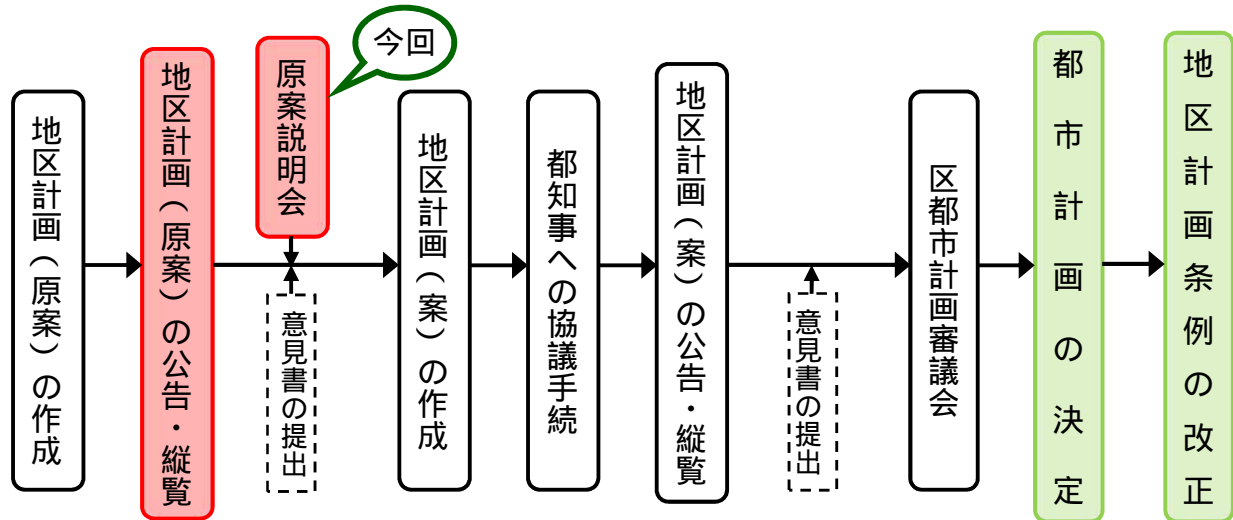


4 地区整備計画

地区整備計画	位置	練馬区関町北三丁目地内		
	面積	約 2.9 ha		
	地区の区分	名称	中地区	
		面積	約 2.9 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>つぎの各項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅（住戸の数が3以下のものに限る。）</p> <p>2 住宅（住戸の数が3以下のものに限る。）で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、つぎの各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が30㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(1) 事務所</p> <p>(2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>3 診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。）</p> <p>4 公益施設のうち、区長が必要と認めたもの</p> <p>5 前各項の建築物に付属するもの</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>110㎡</p> <p>ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 本地区計画の決定告示日において敷地面積が110㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合</p> <p>(2) 本地区計画の決定告示日以後に、公共施設の整備等により敷地面積が110㎡未満となり、その敷地全てを一の敷地として使用する場合</p>	
建築物等の高さの最高限度		<p>1 建築物の高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（以下「階段室等」という。）の高さを含む。）は8m以下（練馬一般区道23-292号線に接する敷地においては9m以下）で、かつ、地階を除く階数は2以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さ（階段室等の高さを含む。）は、当該部分から前面道路の中心線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。ただし、敷地の地盤が北側隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤より高い場合は、当該敷地の地盤面は当該高低差の4分の1だけ低い位置にあるものとみなす。</p> <p>3 練馬一般区道23-292号線に接する敷地においては、前項の規定は適用しない。</p>		
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		<p>建築物の屋根、外壁等の色彩は、周辺の良い住環境と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>屋外広告物等を設置する場合は、つぎの各号に掲げる要件を満たすものとする。ただし、公共または公益のために設置するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 一辺の長さが1m以下で、かつ、1敷地あたりの表示面積の合計が0.5㎡以下であること</p> <p>(2) 原色の使用を避け、周辺との調和を十分配慮したものとする</p>		

今後の流れ

次のようなスケジュールで進めていきます。



原案の縦覧について

地区計画の原案について、以下のとおり縦覧いたします。縦覧期間中、原案に対してご意見のある方は、意見書を提出できます。

- ・縦覧・意見書の提出期間：平成27年3月17日（火）～4月7日（火）
午前8時30分～午後5時15分（土・日曜を除く）
- ・縦覧・意見書の提出場所：練馬区役所都市計画課（区役所本庁舎16階）

原案については、3月17日から区ホームページ「区政情報」の「まちづくり・都市計画」の「都市計画決定・変更」の「手続き中の都市計画」でもご覧になれます。

< 郵送される場合 >

下記住所まで、平成27年4月7日（火）必着でお願いします。

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6-12-1 練馬区都市整備部都市計画課

< 意見書の書き方 >

- ・特に様式は定められていませんが、表題は、都市計画の種類および名称を記入の上、意見書であることを表示してください。
- 「例」東京都市計画 地区計画 武蔵関公園南地区地区計画の原案に関する意見書
- ・本文は、意見の内容および理由等を記述してください。
- ・日付、住所、氏名、連絡先電話番号を記入してください。
- ・宛先は、練馬区長としてください。

地区計画に関する問い合わせ先

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

電話：03-5984-1527（直通） FAX：03-5984-1226

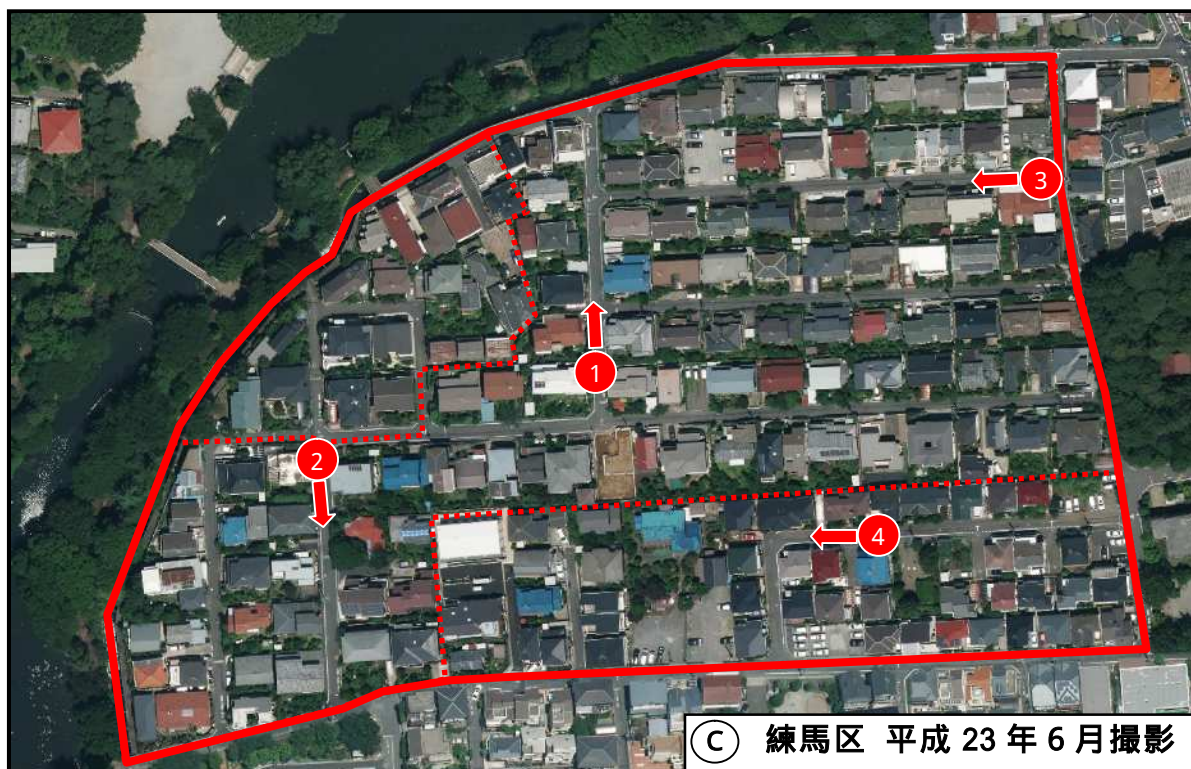
メール：MATISUISIN@city.nerima.tokyo.jp 担当：渡邊・澁谷・福島

都市計画決定の手続きに関する問い合わせ先

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 都市計画課

電話：03-5984-1534（直通） 担当：江原・武井

地区の航空写真・現況写真



北下がりの傾斜



地区内南北道路



地区内東西道路



平坦地の街並み