

平和台駅東地区 地区計画

(平和台四丁目・早宮二丁目・北町六丁目)

原案説明会資料



<地区の現状と課題>

現在、平和台駅周辺では、東京都による東京都市計画道路幹線街路放射第35号線（以下「放射35号線」という。）の整備が進められており、道路交通の円滑化や、防災性の向上が期待されています。放射35号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや住環境の保全が課題となっています。

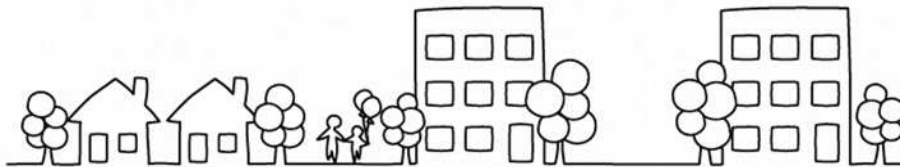
<まちづくりの進め方>

上記の課題に対応したまちづくりを進めるため、平成27年1月から、地域住民による地区計画検討会を11回にわたり開催し、検討を重ねてきました。

平成28年12月に、地区計画検討会で取りまとめた平和台駅周辺地区 地区計画検討会案を地区の皆さまにお知らせし、アンケート調査を実施しました。

また、平和台駅周辺地区 地区計画検討会案やアンケート調査の結果等を踏まえ、平和台駅東地区 地区計画素案を作成し、7月に素案説明会を開催しました。それらを踏まえ、平和台東地区 地区計画原案を作成しました。

地区計画を定めることにより個々の新築や建て替えに合わせて段階的にまちづくりを進め、目標とする街並みを実現することを目指していきます。



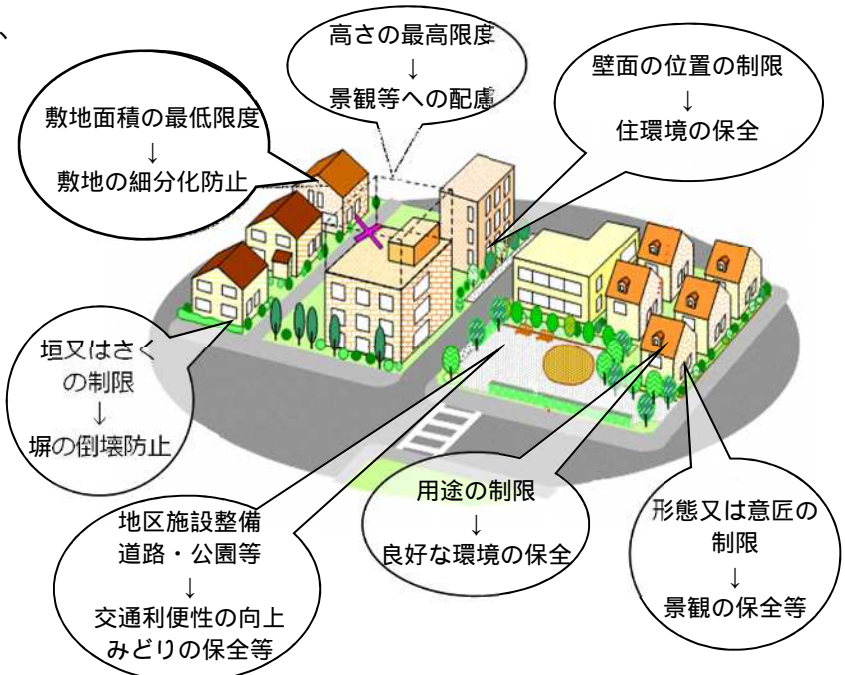
平成29年9月

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

1. 地区計画とは？

地区計画とは、地区の特色を活かし、より良好な街にするため道路、公園の配置や、きめ細かい建物の建て方の「ルール = 取り決め」を都市計画法に基づき定めるものです。定められたルールは、**新築や建て替え時に適用され、現在の建物に対しては、利用形態が変更されなければ適用されません。**

個々の建築に合わせて段階的に、まちづくりが進められ、目標とする街並みが実現します。

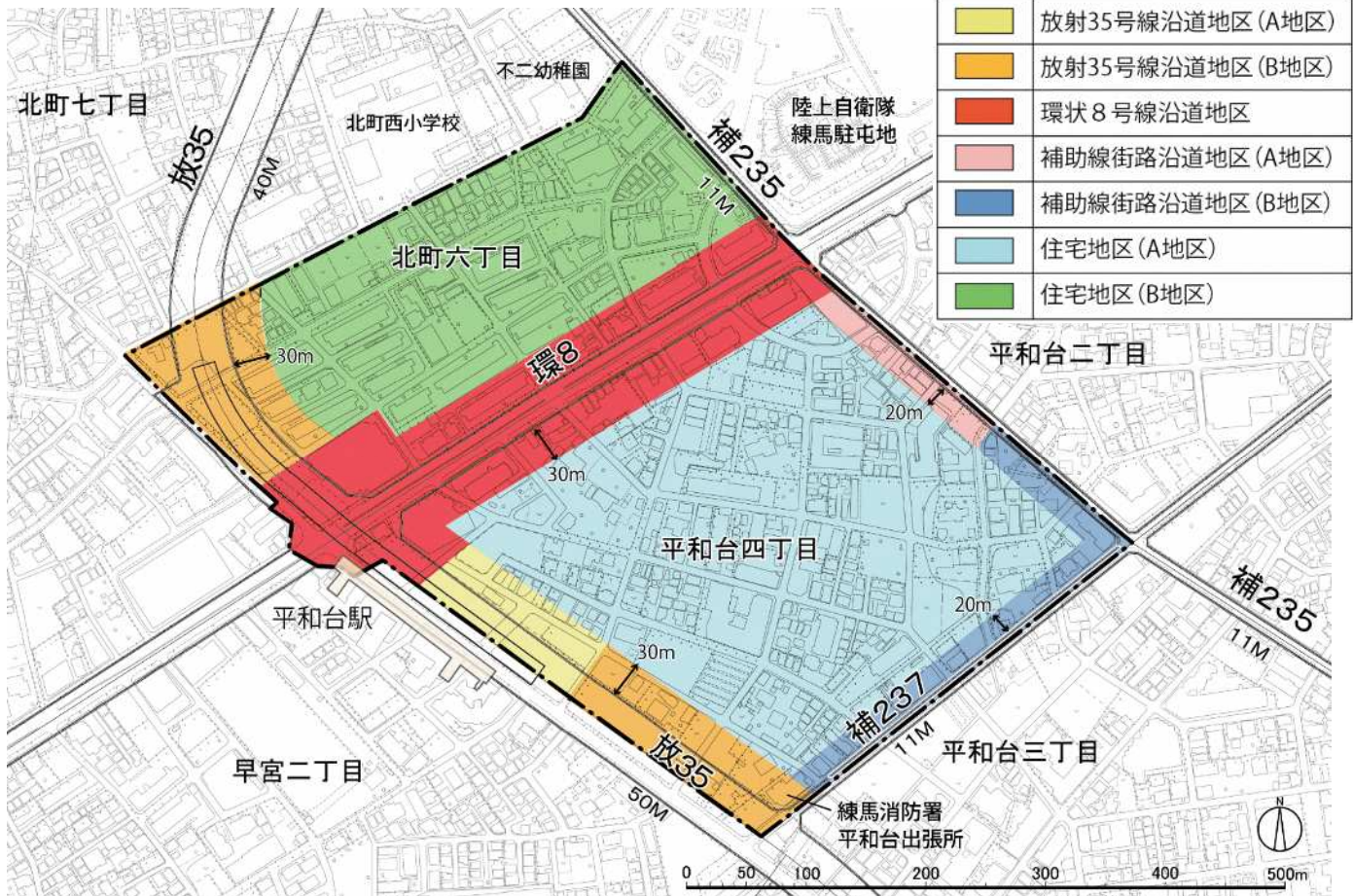


出典：東京都都市整備局HP「地区計画とは」を基に作成

2. 地区計画（原案）の内容

(1) 名称と位置および面積

- ・名称は「平和台駅東地区 地区計画」、面積は約25.8haです。
- ・位置は、練馬区平和台四丁目、早宮二丁目、北町六丁目各地内です。



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す。無断複製を禁ず。

(2) 地区計画の目標

本地区においては、放射35号線の整備により、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されています。今後の放射35号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや住環境の保全が課題となっています。

こうした課題等を踏まえ、以下の目標を定めます。

- 1 「沿道の土地利用の促進と住環境に配慮したまち」の形成
- 2 「みどりの保全・創出と防災性の向上による、安全で暮らしに潤いをもたらすまち」の形成

(3) 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

地域の特性を踏まえて7つの地区に区分し、それぞれの地区の方針を次のように定めます。

放射35号線沿道地区 (A地区)

沿道や後背住宅の良好な環境の保全・向上を図りながら、中層の集合住宅や日常生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ることで、生活拠点としての活性化を図ります。

放射35号線沿道地区 (B地区)

放射35号線の環境施設帯の街路樹と連続したみどり豊かな環境とともに、中層の集合住宅や日常生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ります。

環状8号線沿道地区

幹線道路沿道および平和台駅前の生活拠点にふさわしい中高層の集合住宅や商業施設等を中心とした街並みの形成を図ります。

補助線街路沿道地区 (A地区)

後背住宅地の良好な住環境に配慮しながら、中層の集合住宅や商業施設等を中心とした街並みの形成を図ります。

補助線街路沿道地区 (B地区)

中層集合住宅と日常生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ります。

住宅地区 (A地区)

みどり豊かで、道路等の都市基盤が整っている良好な低層住宅地を保全します。

住宅地区 (B地区)

中層の公営住宅や戸建て住宅を中心とした、みどり豊かな住環境を保全します。

2) 地区施設の整備の方針

- 道路 歩行者の利便性と安全性の向上のため、環状8号線を地下で横断する歩行者専用道路を整備します。
- 公園・緑地 みどり豊かな環境を保全するため、公園・緑地等を維持するとともに、新たな公園整備に努めます。

3) 建築物等の整備の方針

幹線道路の後背住宅地に配慮し、健全な街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を定めます。敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある快適な住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めます。

幹線道路の後背住宅地に配慮し、良好な沿道環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度、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。

地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、垣またはさくの構造の制限を定めます。

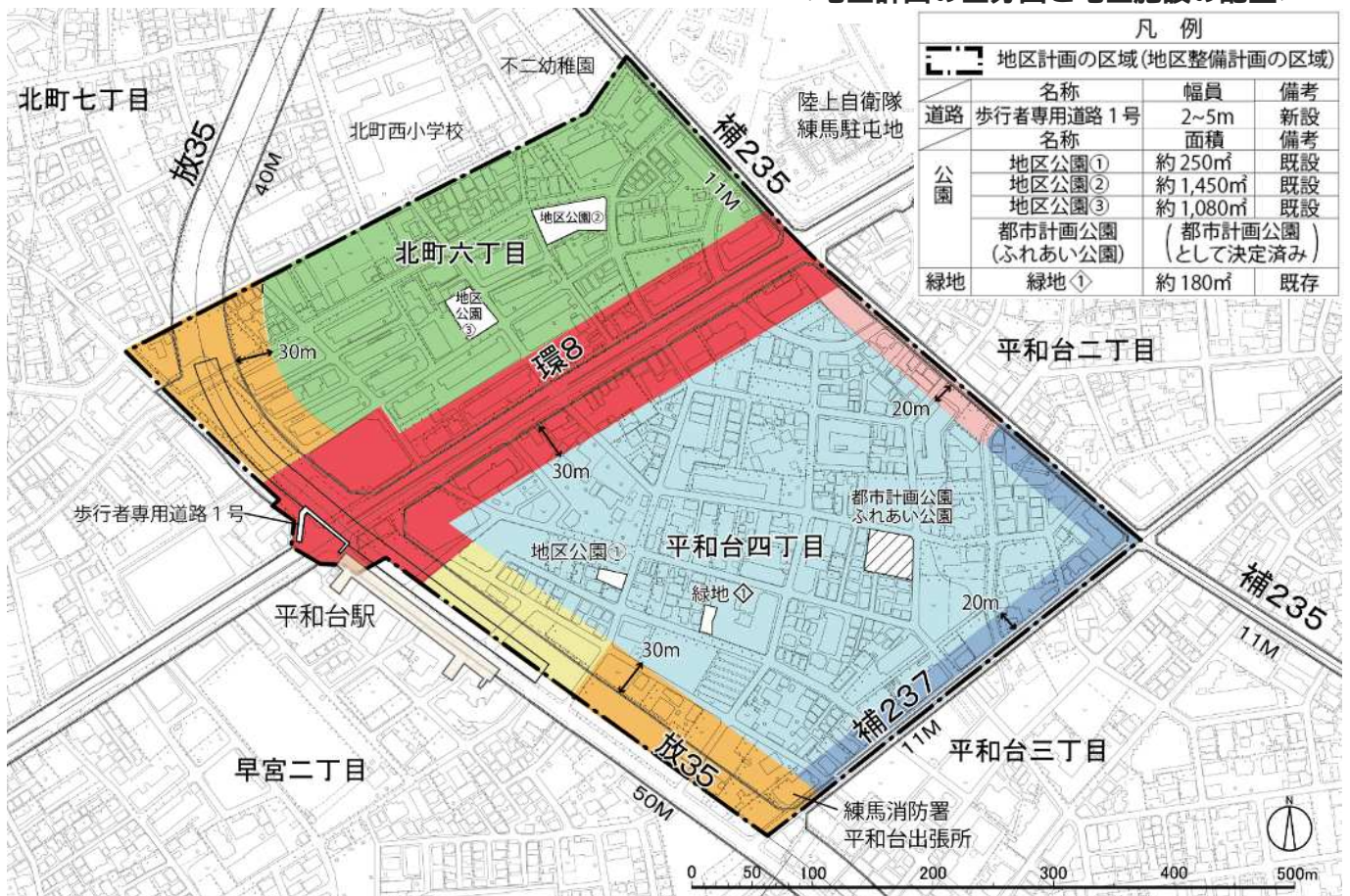
放射35号線の環境施設帯の街路樹と連続したみどり豊かで潤いある街並みを形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定めます。

(4) 地区整備計画

地区施設の配置および規模

地区計画の目標や方針を踏まえ、地区整備計画では、地区施設の配置や建築物に関する具体的な規制を定めます。地区施設とは、公共の用に供する施設として地区計画の中で配置されるもので、代表的な例として、道路や公園などがあります。

<地区計画の区分図と地区施設の配置>



建築物等に関する事項

1) 建築物の用途の制限

がルールを定める地区

目的：地区にふさわしくない用途の建築物を規制し、住環境等を保全します。

	放射35号線沿道地区		環八沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区	
	A地区	B地区		A地区	B地区	A地区	B地区
対象地区							

内容

建築できない用途：マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類するもの
幹線道路沿道では、上記の建物は建てることはできません。



「一」の地区では、現状においても、これらの用途は建築が制限されています。

2) 建築物の敷地面積の最低限度

目的：建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図ります。

	放射35号線沿道地区		環八沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区	
	A地区	B地区		A地区	B地区	A地区	B地区
対象地区							

内容

敷地面積の最低限度：100㎡

100㎡未満に敷地を分割することはできません。

ただし、地区計画の決定告示日以前から100㎡未満の敷地については、現状以上敷地を分割しない限り建築が出来ます。



3) 建築物等の高さの最高限度

目的：景観に配慮し統一性のある街並みの形成を図ります。

	放射35号線沿道地区		環八沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区	
	A地区	B地区		A地区	B地区	A地区	B地区
対象地区							

内容

高さの最高限度：20m

幹線道路沿道の一部の地区では、高さ20mを超える建物を建てることはできません。

ただし、放射35号線沿道A地区において、面積1,000㎡以上の敷地では、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、市街地環境の改善に資すると認められる場合は高さ30mまで建てる事が出来ます。



4) 建築物の壁面の位置の制限

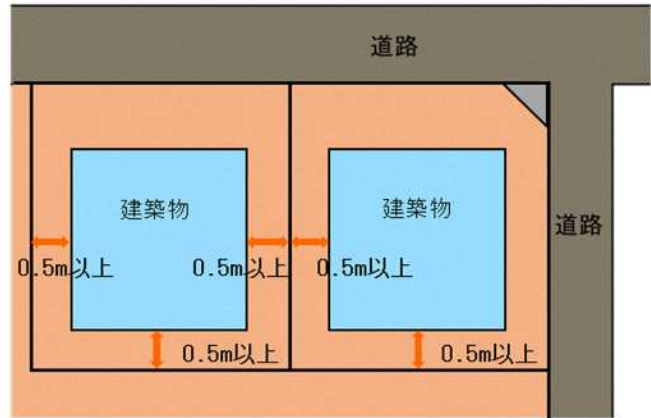
目的：ゆとりある街並みの形成を図るとともに、住環境の保全や防災性の向上を図ります。

	放射35号線沿道地区		環八沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区	
	A地区	B地区		A地区	B地区	A地区	B地区
対象地区							

内容

建築物の壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等）の面から隣地境界線までの距離を0.5m以上離します。

お隣の境界線から0.5m以上離して建物を建てます。0.5m未満とすることはできません。



5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

目的：統一性のある街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図ります。

	放射35号線沿道地区		環八沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区	
	A地区	B地区		A地区	B地区	A地区	B地区
対象地区							

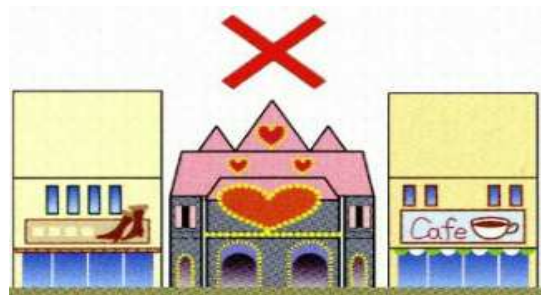
内容

建築物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします。

建築物、屋外広告物や広告板、屋上設置物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします。

全地区において、建物は原色の使用を避けます。

加えて住宅地では、屋外広告物や広告板、屋上設置物等も原色の使用を避けます。



6) 垣またはさくの構造の制限

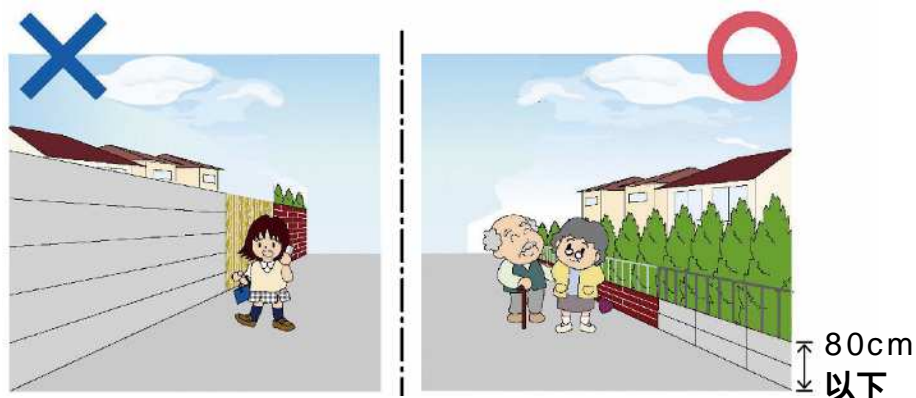
目的：地震時に塀の倒壊を防ぎ、道路沿いの安全な歩行空間を確保します。

	放射35号線沿道地区		環八沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区	
	A地区	B地区		A地区	B地区	A地区	B地区
対象地区							

内容

道路に面して設ける垣またはさくは、生垣またはフェンス等の開放性のある構造とし、ブロック等の設置を制限します。

ただし、高さ80cm以下の部分はブロック等の設置が出来ます。



7) 建築物の緑化率の最低限度

目的：みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、緑化の推進を図ります。

	放射35号線沿道地区		環八沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区	
	A地区	B地区		A地区	B地区	A地区	B地区
対象地区							

内容

緑化率の最低限度：100分の5

敷地面積100㎡以上の場合、敷地面積の5%以上を花壇、樹木等のみどりにします。

ただし、敷地面積が100㎡未満のものについては、緑化に努めるものとします。



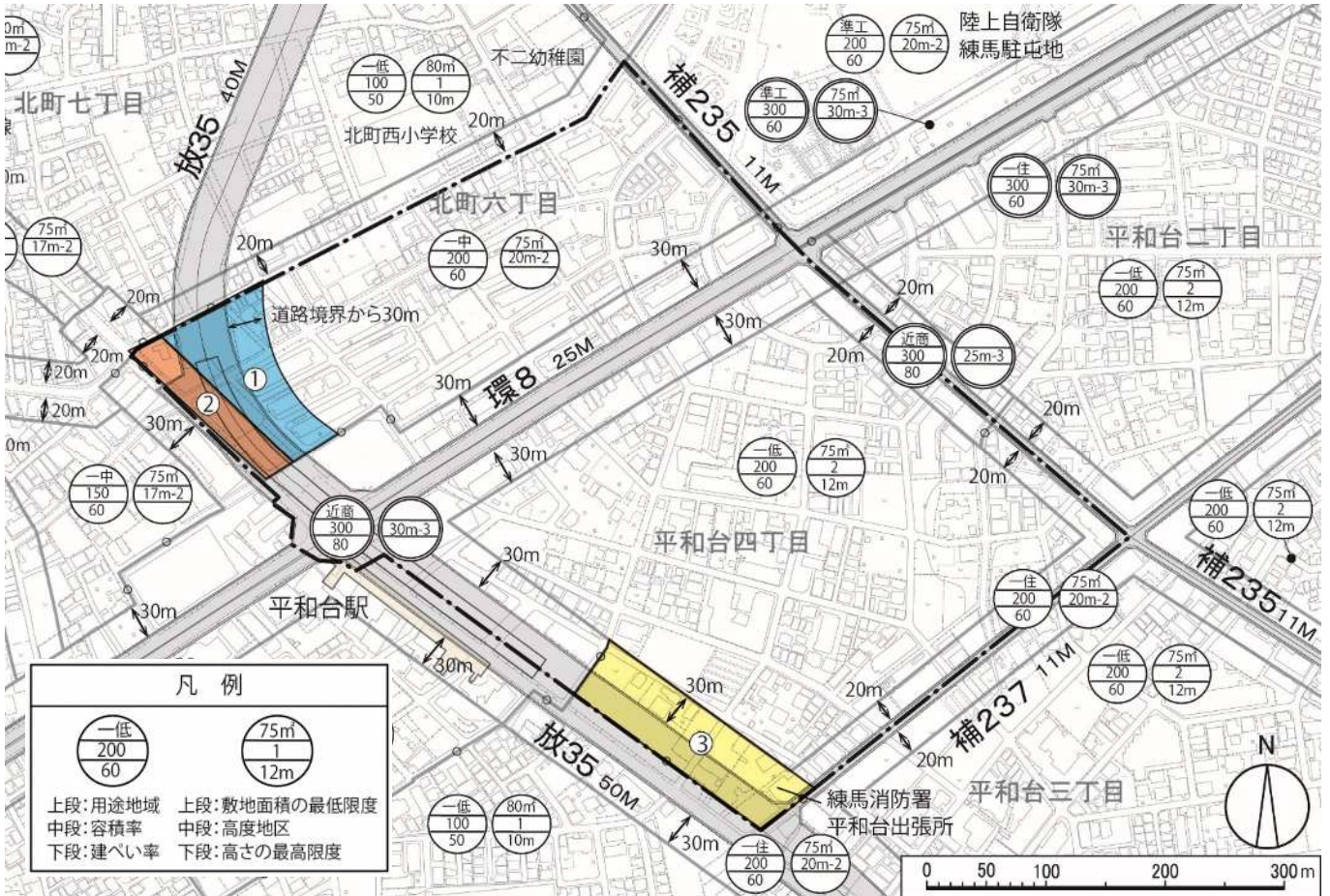
3. 地域地区（用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・防火地域等）の変更

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を誘導するため、今回の地区計画の策定に合わせて、以下の3つの区域で地域地区の変更することを予定しています。

（放射35号線沿道地区 B地区のみ該当）

変更内容については、現在、東京都と協議中です。

（1）地域地区の変更対象地区



（2）変更する地域地区の内容

	変更		変更		変更	
	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案
用途地域	一中	一住	一住	一住	一住	一住
建ぺい率	60%	60%	60%	60%	60%	60%
容積率	200%	300%	200%	300%	200%	300%
高さの最高限度	20m	20m	17m	20m	20m	20m
高度地区	二種	三種	二種	三種	二種	三種
防火地域	準防火	防火	準防火	防火	準防火	防火
区域幅	—	30m	20m	と統合	30m	30m

敷地面積の最低限度および高さの最高限度については、本地区計画で定めた内容が優先して適用されます。

<参考> 地域地区とは？（用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・防火地域等）

<用途地域とは>

住宅、商業、工業などの土地利用の混在を防ぐために定めています。

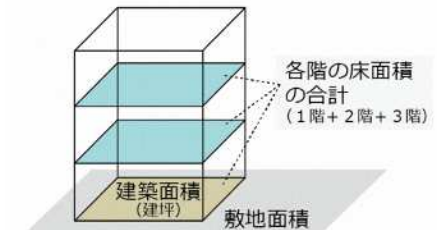
主に立てられる用途

一低： 第一種低層住居専用地域	住宅、共同住宅、店舗が一定規模以下の兼用住宅等
一中： 第一種中高層住居専用地域	上記に加えて、延床面積が500㎡以下の店舗、飲食店および病院等
一住： 第一種住居地域	上記に加えて、延床面積が3000㎡以下の店舗、飲食店、事務所等
近商： 近隣商業地域	上記に加えて、店舗、飲食店、事務所、ホテル等、カラオケボックス等

<建ぺい率 / 容積率とは>

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

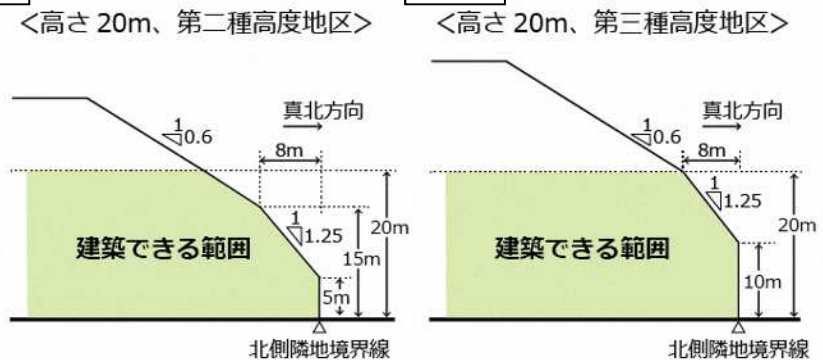
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



<高度地区とは>

建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するものです。真北方向の傾斜制限および絶対高さ制限（20m）を超えて建築物を建てることはできません。

変更前 放射35号線沿道地区 B地区 <高さ 20m、第二種高度地区> **変更後** 放射35号線沿道地区 B地区 <高さ 20m、第三種高度地区>



<防火地域とは>

防火地域および準防火地域は、火災の危険を減少させるため、不燃性の建築材料の使用等を定める地域です。防災上重要な幹線道路の沿道では、燃え広がりを防ぐために、沿道の建築物の不燃化を促進するため、防火地域や準防火地域の指定をしています。

練馬区の防火地域等の指定状況
（出典：練馬区の土地利用 平成26年3月）



防火地域内の建築物の制限

	耐火建築物	耐火建築物または準耐火建築物
防火地域	3階建て以上または延床面積100㎡を超えるもの	2階建て以下かつ延床面積100㎡以下のもの
準防火地域	4階建て以上または延床面積150㎡を超えるもの	3階建て以下かつ延床面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの

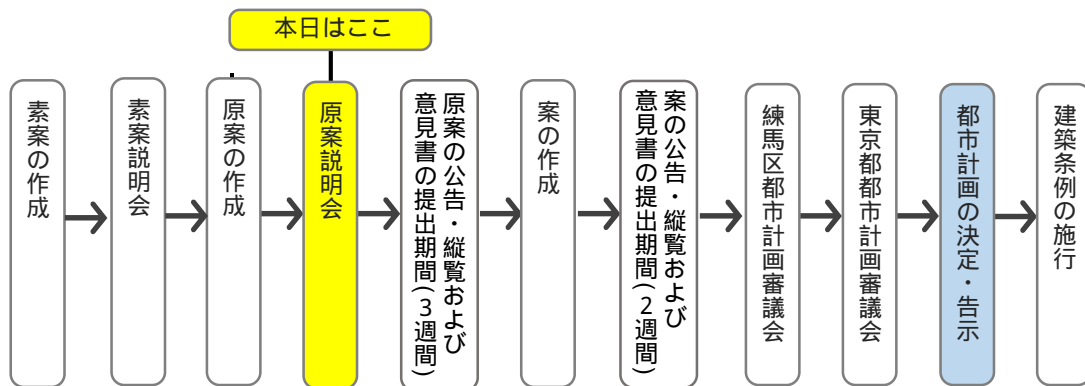
耐火建築物：
主に鉄筋コンクリート造で、最も耐火性能の高い建築物

準耐火建築物：
屋根・壁・柱など主要な構造部が準耐火性能を満たしている建築物

4. まとめ

項目	放射35号線沿道地区		環八沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区		
	A地区	B地区		A地区	B地区	A地区	B地区	
地区計画 制限の種類	建築物の用途の制限	マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類するもの						
	敷地面積の最低限度	100㎡						
	高さの最高限度	20m		20m				
	建築物の壁面の位置の制限						隣地境界線から0.5m以上	
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします。				建築物、屋外広告物や広告板、屋上設置物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします。		
	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は、生垣またはフェンス等とします。						
	建築物の緑化率の最低限度	100分の5				100分の5		
地区施設	道路	新設（歩行者専用道路）						
	公園・緑地	既設（公園3カ所、緑地1カ所）						
地域地区	用途地域	近商	一住	近商	一住	一低	一中	
	建ぺい率	80%	60%	80%	60%			
	容積率	300%				200%		
	高度地区	30m 3種	20m 3種	30m 3種	25m 3種	20m 2種	12m 2種	20m 2種
	防火地域・準防火地域	防火					準防火	

5. 今後の進め方



まちづくりに関するお問い合わせ先

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号
練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課
まちづくり担当係

電話 : 03-5984-1594

FAX : 03-5984-1226

E-mail : TOUBU@city.nerima.tokyo.jp