

平和台駅東地区地区計画等の決定について

1 目的

本地区は、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、平和台駅周辺の商店街とその周辺の住宅地により形成されている約 25.8 ヘクタールの地区である。

地区の西側では、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る。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る。そのため、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、幹線道路沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

また、これに併せて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 対象区域

練馬区平和台四丁目、早宮二丁目および北町六丁目各地内 約 25.8 h a

3 これまでの経過

平成16年12月	放射35号線事業認可(練馬区早宮二丁目～北町五丁目区間)
平成24年4月	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定
平成26年9月	重点地区まちづくり計画の策定
平成27年1月～	地区計画検討会の開催(11回)
平成28年12月	地区計画検討会案の作成
	地区計画検討会案に関するアンケート調査
平成29年7月	地区計画素案の作成
	地区計画素案の説明会開催(2回)
8月	地区計画原案の作成
8月29日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
9月21日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～10月12日	(意見書の提出1通)
9月29日、10月1日	都市計画原案の説明会開催
10月	都市計画案の作成
11月9日	東京都知事協議終了
12月1日～15日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 (意見書の提出なし)

4 今後の予定

平成29年12月26日	練馬区都市計画審議会へ付議
平成30年2月	東京都都市計画審議会へ付議(用途地域の変更)
3月	都市計画決定・告示

平成30年第二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」の改正案を提出予定

5 地区計画原案からの一部変更

- (1) 変更箇所 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
- (2) 変更地区 放射35号線沿道地区A・B地区、環状8号線沿道地区、補助線街路沿道地区A地区
- (3) 変更内容 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、意匠とする。

6 議案

議案第409号 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)
〔平和台駅東地区地区計画〕

- (1) 都市計画の案の理由書 P5
- (2) 計画書 P6～9
- (3) 計画図 P10～11

議案第410号 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)
〔平和台駅東地区地区計画関連〕

- (1) 都市計画の案の理由書 P13
- (2) 計画書 P14～16
- (3) 計画図 P17

議案第411号 東京都市計画高度地区の変更(練馬区決定)
〔平和台駅東地区地区計画関連〕

- (1) 都市計画の案の理由書 P19
- (2) 計画書 P20～24
- (3) 計画図 P25

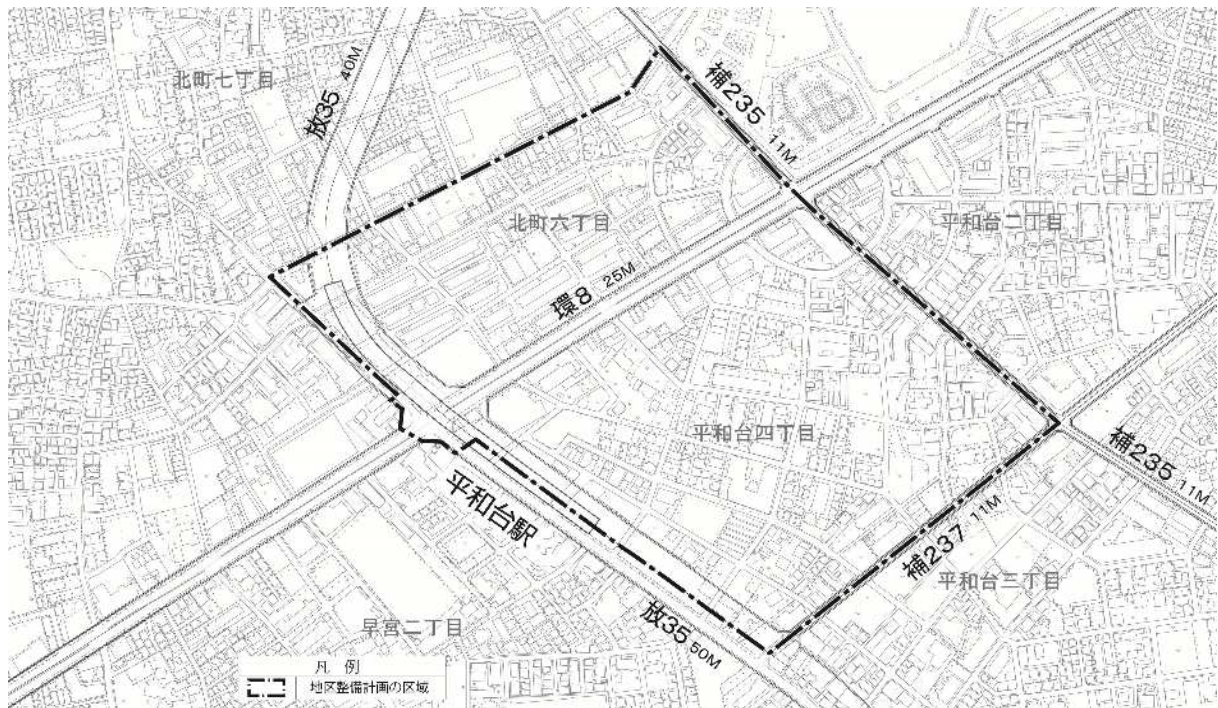
議案第412号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更(練馬区決定)
〔平和台駅東地区地区計画関連〕

- (1) 都市計画の案の理由書 P27
- (2) 計画書 P28
- (3) 計画図 P29

7 添付資料

- (1) 東京都市計画地区計画平和台駅東地区地区計画の原案に関する意見書の要旨および区の見解について (参考資料) P31 ~ 34
- (2) 変更箇所新旧対照表 (参考資料) P35
- (3) 地区の現況写真 (参考資料) P37
- (4) 地区計画原案説明会資料 (参考資料) 別添

8 区域図



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 平和台駅東地区地区計画

2 理由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状8号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状8号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。

現在、地区内では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る。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る。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射35号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、約25.8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。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画平和台駅東地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	平和台駅東地区地区計画
位 置	練馬区平和台四丁目、早宮二丁目および北町六丁目各地内
面 積	約 25.8 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状 8 号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状 8 号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。</p> <p>さらに、西側では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。）が平成 16 年 12 月に事業認可され、自転車歩行者道と植樹帯等で構成される環境施設帯の確保等により、沿道環境の保全に配慮した道路として整備が進められている。また、放射 35 号線は東京都防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月改定）において、主要延焼遮断帯として位置付けられている。</p> <p>本地区においては、放射 35 号線整備に伴う道路交通の円滑化や防災性の向上が期待される一方で、沿道地域における街並みの変化や、みどりと住環境の保全に向けたまちづくりが必要となっている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン（平成 27 年 12 月改定）では、放射 35 号線沿道は、道路内で環境対策を講じている条件を生かしながら、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。さらに、後背の住宅地については、道路等の都市基盤が整った「都市型誘導地区」として、低層住宅に配慮した中層住宅地の形成を進めることとしている。</p> <p>これらの方針等に加えて、区では、放射 35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画（平成 26 年 9 月決定）を策定し、放射 35 号線沿道の適正な土地利用、みどりの保全と緑化の推進、交通利便性の向上等、重点的に本地区のまちづくりを推進することとしている。</p> <p>これらの現状や上位計画を踏まえ、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

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>1 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の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る。</p> <p>2 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の形成とともに、中層の集合住宅や日常の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。</p> <p>3 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る。</p> <p>4 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る。</p> <p>5 補助線街路沿道地区 B 地区 中層集合住宅と日常の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。</p> <p>6 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する。</p> <p>7 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する。</p>
	整備の方針	<p>1 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する。</p> <p>2 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る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 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る。</p> <p>2 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る。</p> <p>3 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る。</p> <p>4 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る。</p> <p>5 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る。</p>

地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考				
	道路	歩行者専用道路1号	2～5m	約75m	新設(昇降機能含む。)				
	種類	名称	面積		備考				
	公園	地区公園1号 地区公園2号 地区公園3号	約250㎡ 約1,450㎡ 約1,080㎡	既設(平和台えのき児童遊園) 既設(北町なかよし公園) 既設(わらべ児童遊園)					
	緑地、広場、その他の公共空地	緑地1号	約180㎡	既設(平和台梨の木緑地)					
地区整備計画	地区の区分	名称	放射35号線沿道地区	環状8号線	補助線街路沿道地区	住宅地区			
			A地区	B地区	沿道地区	A地区	B地区	A地区	B地区
		面積	約0.9ha	約2.3ha	約4.3ha	約0.5ha	約1.2ha	約10.5ha	約6.1ha
	建築物等の用途の制限	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの							
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、本地区計画の決定告示日において敷地面積が100㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合は、この限りでない。							
	建築物等の高さの最高限度	20m	20m		20m	ただし、敷地面積1,000㎡以上で、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が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。			
壁面の位置の制限					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。)の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態 または色彩その 他の意匠の制限	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、意匠とする。	
		垣またはさくの 構造の制限	道路に面する部分に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する。ただし、高さ 80cm 以下の部分、構造上安全に配慮したものまたは法令制限等によりやむを得ないものについては、この限りでない。	
		建築物の緑化率 の最低限度		

は知事協議事項

「区域、地区の区分および地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

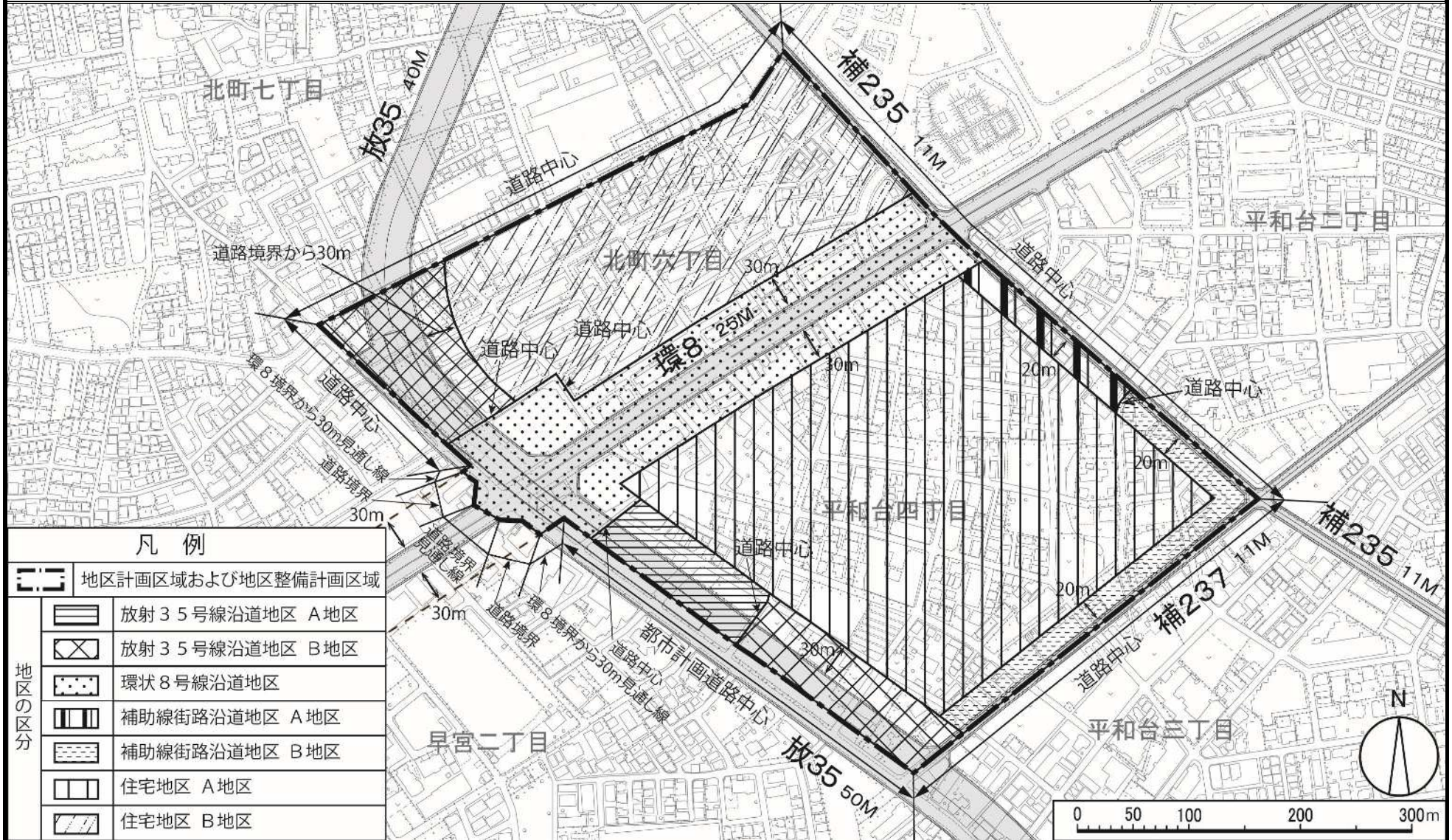
理由：放射 35 号線の道路整備を契機として、沿道の土地利用の促進、住環境に配慮した街並みの形成、みどりの保全・創出および防災性の向上により、安全で暮らしに潤いをもたらすまちの形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
平和台駅東地区地区計画

計画図 1

〔練馬区決定〕

案



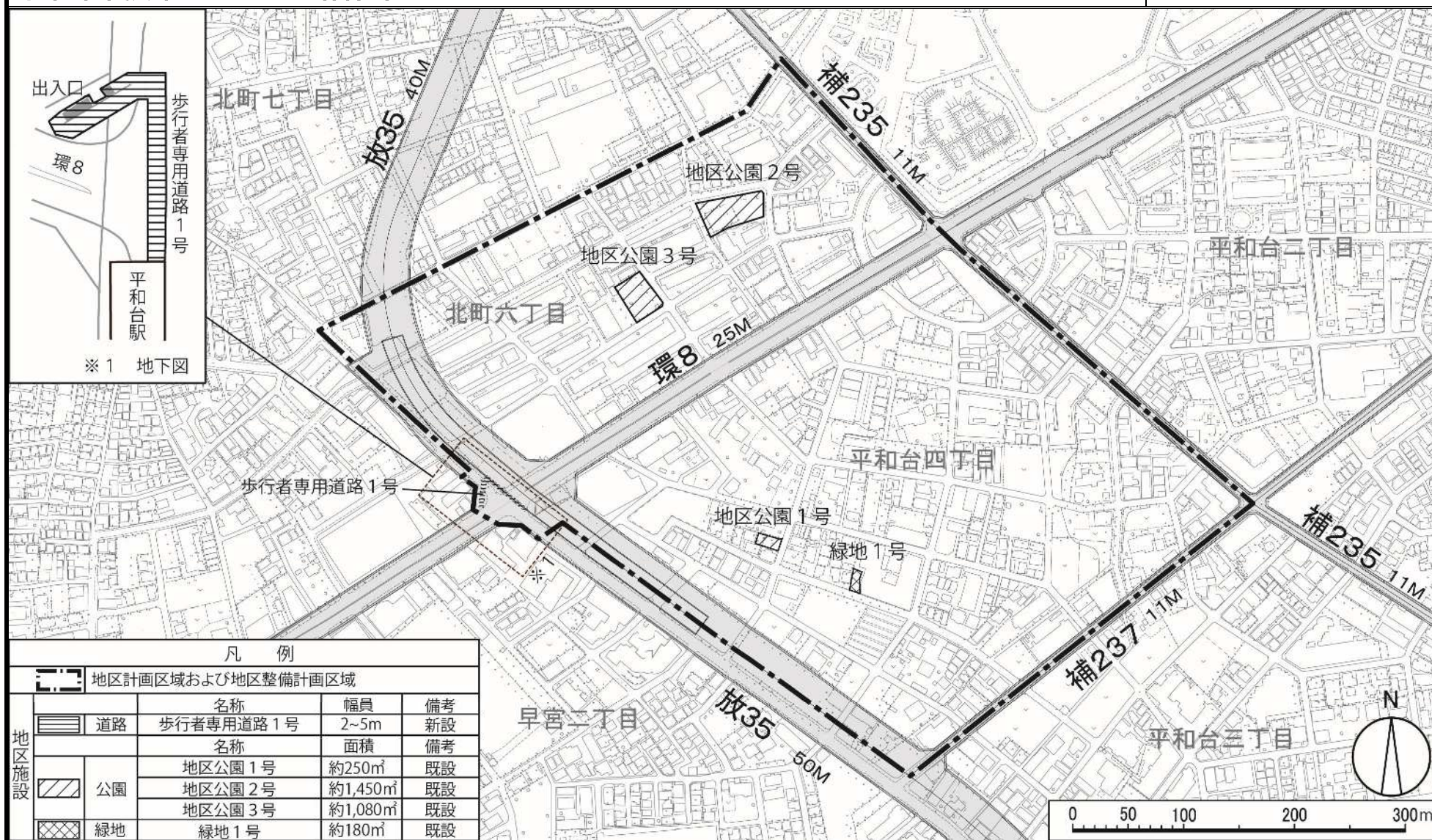
この地図は東京都の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1の地形図および道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 平成29年4月1日・29都市基街都第41号 平成29年5月26日

東京都市計画地区計画 平和台駅東地区地区計画

計画図2

〔練馬区決定〕

案



この地図は東京都の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1の地形図および道路網図を利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) 29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 平成29年4月1日・29都市基街都第41号 平成29年5月26日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（練馬区分）
（平和台駅東地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状8号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状8号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。

現在、地区内では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る。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る。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射35号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道及び駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約2.3ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）【案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

（練馬区分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
第一種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	75.7	6/10	3/10		110	10	1.6	
	34.4	8/10	4/10		100	10	0.7	
	2,312.5	10/10	5/10		80	10	48.0	
	169.6	15/10	6/10		75	10	3.5	
小計	204.3	20/10	6/10		75	12	4.2	
小計	2,796.5						58.1	
第二種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小計								
第一種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	128.1	15/10	5/10		80		2.7	
	3.3	15/10	6/10		75		0.1	
	691.1	20/10	6/10		75		14.4	
小計	822.5						17.1	
第二種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小計								
第一種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	342.1	20/10	6/10		75		7.1	
	176.0	30/10	6/10		75		3.7	
小計	518.1						10.8	
第二種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	46.6	20/10	6/10		75		1.0	
	13.8	30/10	6/10		75		0.3	
小計	60.4						1.3	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	83.6	30/10	6/10		75		1.7	
小計	83.6						1.7	

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
近隣 商業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	15.9	20/10	8/10		70		0.3	
	190.2	30/10	8/10				3.9	
	56.1	30/10	8/10		70		1.2	
	34.6	40/10	8/10				0.7	
小計	296.8						6.2	
商業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	24.0	40/10	8/10				0.5	
	57.6	50/10	8/10				1.2	
小計	10.8	60/10	8/10				0.2	
小計	92.4						1.9	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	113.1	20/10	6/10		75		2.3	
	29.2	30/10	6/10		75		0.6	
小計	142.3						3.0	
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.9	20/10	6/10		75		0.1	
	0.5	30/10	6/10		75		0.0	
小計	3.4						0.1	
工業 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小計								
合計	約 ha						約 %	
	4,816.0						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：平和台駅東地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表【案】

()内は変更箇所を示す。
(線馬区分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10				75.7	1.6	75.7	1.6	
	8/10	4/10				34.4	0.7	34.4	0.7	
	10/10	5/10				2,312.5	48.0	2,312.5	48.0	
	15/10	6/10				169.6	3.5	169.6	3.5	
	20/10	6/10				204.3	4.2	204.3	4.2	
小 計						2,796.5	58.1	2,796.5	58.1	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10				128.1	2.7	128.1	2.7	
	15/10	6/10				75	0.1	3.3	0.1	
	20/10	6/10				(691.1)	(14.4)	(691.8)	(14.4)	
小 計						(822.5)	(17.1)	(823.2)	(17.1)	0.7
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第 一 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10				75	(342.1)	(7.1)	(343.7)	(7.1)
	30/10	6/10				75	(176.0)	(3.7)	(173.7)	(3.6)
小 計						(518.1)	(10.8)	(517.4)	(10.7)	0.7
第 二 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10				75	46.6	1.0	46.6	1.0
	30/10	6/10				75	13.8	0.3	13.8	0.3
小 計						60.4	1.3	60.4	1.3	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10				75	83.6	1.7	83.6	1.7
小 計						83.6	1.7	83.6	1.7	

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近 隣 商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10				15.9	0.3	15.9	0.3	
	30/10	8/10				190.2	3.9	190.2	3.9	
	30/10	8/10				70	56.1	1.2	56.1	1.2
	40/10	8/10				34.6	0.7	34.6	0.7	
小 計						296.8	6.2	296.8	6.2	
商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10				24.0	0.5	24.0	0.5	
	50/10	8/10				57.6	1.2	57.6	1.2	
小 計						10.8	0.2	10.8	0.2	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
20/10	6/10	75				113.1	2.3	113.1	2.3	
30/10	6/10	75				29.2	0.6	29.2	0.6	
小 計						142.3	3.0	142.3	3.0	
工 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10				75	2.9	0.1	2.9	0.1
小 計						0.5	0.0	0.5	0.0	
工 業 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計									3.4	0.1
合 計						約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
						4,816.0	100	4,816.0	100	

変更概要【案】

(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区平和台四丁目及び北町六丁目各地内	第一種住居地域	第一種住居地域	約 1.6 ha	容積率の変更
	建蔽率 60 %	建蔽率 60 %		
	容積率 200 %	容積率 300 %		
	敷地面積の最低限度 75 m ²	敷地面積の最低限度 75 m ²		
練馬区北町六丁目地内	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	約 0.7 ha	用途及び容積率の変更
	建蔽率 60 %	建蔽率 60 %		
	容積率 200 %	容積率 300 %		
	敷地面積の最低限度 75 m ²	敷地面積の最低限度 75 m ²		

東京都市計画用途地域

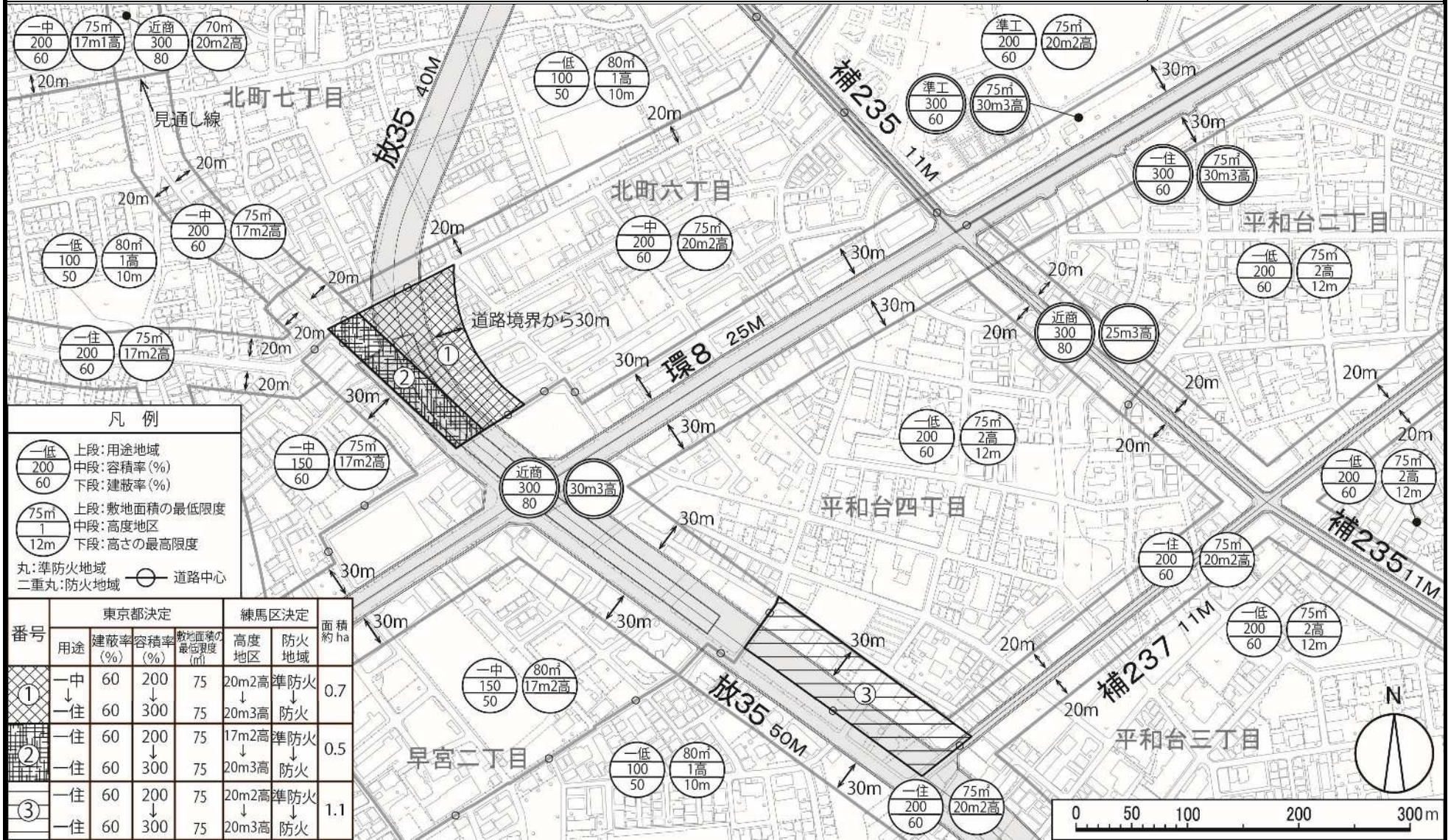
計画図

〔東京都決定〕
〔練馬区決定〕
〔練馬区決定〕

案

〔参考〕東京都市計画高度地区
〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図
計画図



番号	東京都決定			練馬区決定		面積 約 ha
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	敷地面積の 最低限度 (㎡)	高度 地区 防火 地域	
①	一中	60	200	75	20m2高 準防火	0.7
	一住	60	300	75	20m3高 防火	
②	一住	60	200	75	17m2高 準防火	0.5
	一住	60	300	75	20m3高 防火	
③	一住	60	200	75	20m2高 準防火	1.1
	一住	60	300	75	20m3高 防火	

この地図は東京都の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1の地形図および道路網図を利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) 29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 平成29年4月1日・29都市基街都第41号 平成29年5月26日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区
(平和台駅東地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状8号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状8号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。

現在、地区内では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る。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る。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射35号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約2.3ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【案】

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 ha 2,592.2	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界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メートルを加えたもの以下とする。	
17m第1種 高度地区	約 ha 23.8	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界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メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 ha 204.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
〔 最 高 限 度 〕	17m第2種 高度地区	約 ha 393.6 (394.1)	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 932.4 (934.2)	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.1	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

〔 最 高 限 度 〕	17 m 第 3 種 高度地区	約 ha 38.5	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 第 3 種 高度地区	約 ha 2.5 (0.2)	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	25 m 第 3 種 高度地区	約 ha 151.1	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30 m 第 3 種 高度地区	約 ha 206.9	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	35 m 第 3 種 高度地区	約 ha 31.3	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 高度地区	約 ha 2.9	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30 m 高度地区	約 ha 0.5	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小 計	約 ha 4,720.3	
		1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。	

一 最 高 限 度	<p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（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。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>
-----------------------	--

〔 最高 限度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物(絶対高さ制限を超える建築物は除く。)で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--------------------	--	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	約 ha 58.7	<p>建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの(建築物に附属する門又はへいを含む。)</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計	約 ha 58.7		
合 計	約 ha 4,779.0		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

平和台駅東地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【案】

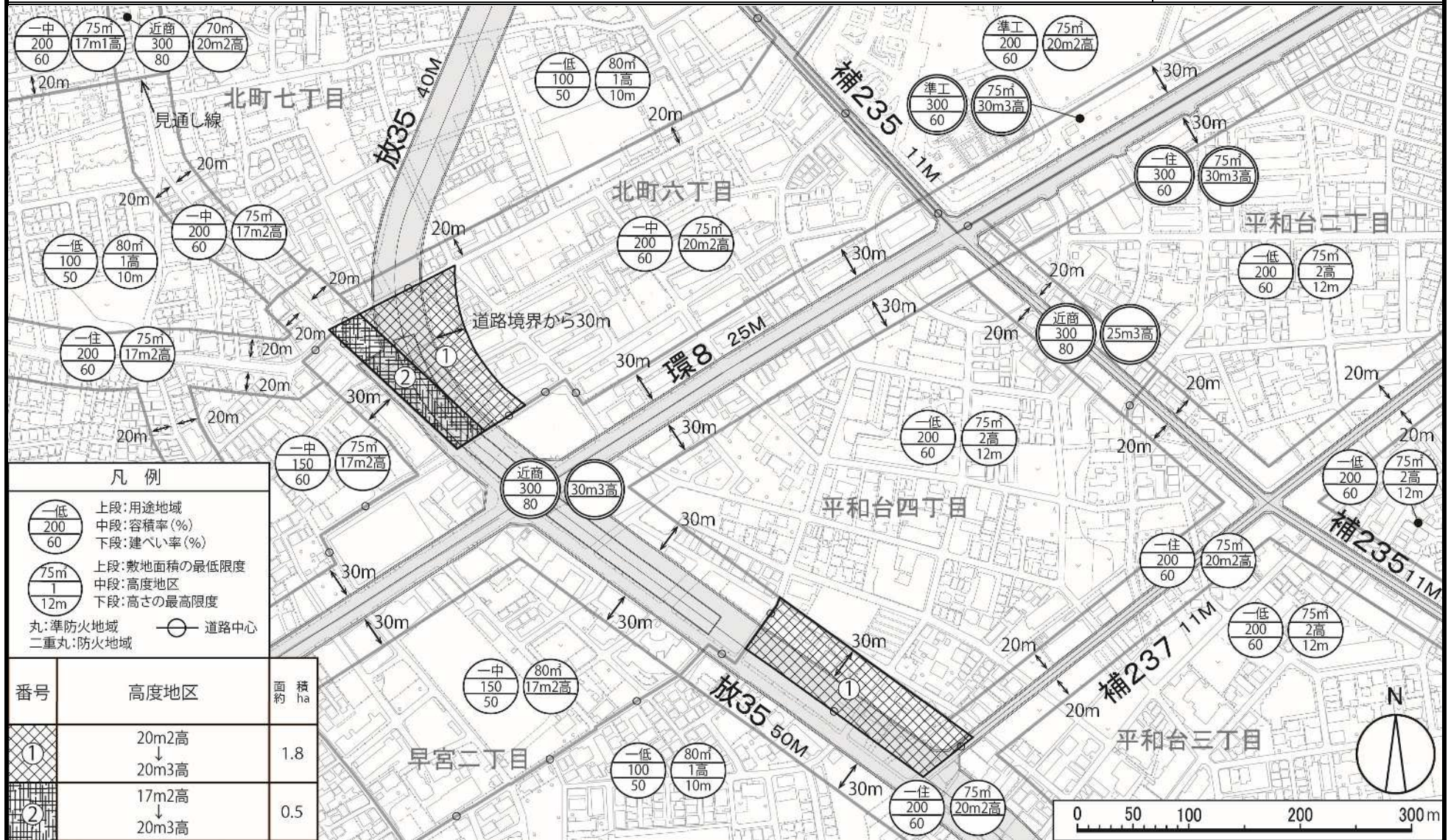
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区平和台四丁目および 北町六丁目各地内	20m第2種高度地区	20m第3種高度地区	約 1.8 ha	
練馬区北町六丁目地内	17m第2種高度地区	20m第3種高度地区	約 0.5 ha	

東京都市計画高度地区

計画図

案

[練馬区決定]



この地図は東京都の承認を受けて、東京都縮尺2,500の1の地形図および道路網図を利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) 29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 平成29年4月1日・29都市基街都第41号 平成29年5月26日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域
(平和台駅東地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状8号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状8号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。

現在、地区内では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る。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る。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射35号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、約2.3ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【案】

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 ha 604.1 (601.8)	
準防火地域	約 ha 4136.2 (4138.5)	
合 計	約 ha 4740.3	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

平和台駅東地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【案】

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区平和台四丁目および北町六丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 2.3	

東京都市計画地区計画平和台駅東地区地区計画の原案に関する
意見書の要旨および区の見解について

平和台駅東地区地区計画の原案については、下記の日程で原案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

原案縦覧等

- ・原案縦覧期間 : 平成 29 年 9 月 21 日 ~ 10 月 12 日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1 通 (1 名)

	意見書の要旨	区の見解
1	<p>建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限について</p> <p>今回の原案では、屋上広告物や広告板、屋上設置物等についてのルールを沿道地区は設けていない。放射 35 号線沿道地区において今後開発が本格化する過程で問題となり得るのではないか。</p> <p>幹線道路沿いの景観は当該地域の住人にとって、住環境を構成する主要な要素のひとつである。</p> <p>沿道の土地利用の促進と沿道景観の保全とのバランスを図ることが必要であるという認識である。隣接の地区計画では、幹線道路沿道の地区については屋外広告物の表示面積等を制限している。それら地区においては、秩序のある景観を形成している。沿道の土地利用の促進と沿道景観・住環境の保全という二つの目標間の調和を図る観点から、今回の地区計画においても、沿道地区に屋外広告物等について一定のルールを設ける必要性があると考えます。</p>	<p>幹線道路沿道においては、商業施設など屋外広告物を設置する土地利用が想定されます。</p> <p>設置される屋外広告物については、東京都屋外広告物条例や練馬区景観条例により、一定の制限が設けられ、著しく景観が損なうことのないよう適正に管理されることから、本原案では、沿道地区の屋外広告物に関わる制限を設けていませんでした。</p> <p>しかし、いただいたご意見等をふまえ、本地区計画においても、良好な景観を保つ主旨をより明確なものとするために、沿道地区についても「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、意匠とする」制限を加えます。</p>

2	<p>2 道路交通騒音等への対策について</p> <p>放射 35 号線の開通に伴う道路交通騒音の問題は、当該地区の住人にとって生活の質にかかわる重要なひとつである。にもかかわらず今回の原案は道路交通騒音の問題への対応を欠いている。</p> <p>たしかに、道路交通騒音については、環境影響評価による予測・評価が実施されており、それに対応した道路および付帯施設となっているが、開通してみないとわからない部分が多い。</p> <p>隣接地区の環状八号線沿道地区計画では、道路交通騒音の問題への対応が都市計画においても図られている。</p> <p>他方、原案では道路交通騒音に対する姿勢を読み取ることができない。このことは、次の 3 つの理由で問題があると考えられる。</p> <p>(1) 予防の観点を欠いている。二次的な備えとして、地区計画においても、道路交通騒音等への対応を図っておくのが無難ではないか。道路交通騒音等の問題が発生することになれば、事後的に取り得る方策は相当限定的なものにならざるを得ない。</p> <p>(2) 地域づくりの主体性が問われかねない。道路交通騒音等への対応においては、東京都の判断に全てを委ねるのではなく、練馬区さらには平和台地区が、主体的な姿勢で臨むべきなのではないか。</p> <p>(3) 今後、策定がおこなわれていく他地区への影響である。先例的な位置を占める平和台駅東地区地区計画をより万全な内容にしておくことが望ましいのではないか。</p>	<p>放射 35 号線を整備するにあたり、東京都が適切な方法により環境影響評価を行い、道路交通騒音については、環境基準値を下回る結果となっています。こうしたことから、本原案では、道路交通騒音に対応する制限は定めておりません。</p> <p>一方、環状八号線整備の際には、自動車交通量と道路交通騒音が一定の基準を超えることが見込まれたため、沿道整備道路の指定がなされました。</p> <p>これにより、沿道地区計画を策定し、間口率等の規制を行うことで、後背地域へ影響を及ぼす道路交通騒音の軽減を図っています。</p> <p>なお、環境影響評価では、事後評価を実施することが義務付けられており、その結果を踏まえて、必要に応じて区は都と連携して対応をしていきます。</p>
3	<p>3 コミュニティの分断について</p> <p>放射 35 号線の建設に伴ってこれまで一体的な生活圏を形成していた早宮地区と平和台地区とのコミュニティが分断される懸念が示されてきた。</p> <p>地区計画検討会案にもコミュニティの分断を防止することが目標のひ</p>	<p>早宮地区と平和台地区の往来を円滑にし、地域のコミュニティを維持するために、本地区計画とは別に、平和台駅(早宮地区)と地下自転車駐車場(平和台地区)を繋ぐ平和台駅地下連絡通路を整備しました。</p>

	<p>とつに盛り込まれている。しかし、今回の原案では、その部分が省かれている。原案では、歩行者専用道路を地区施設として指定・整備するとされており、これはコミュニティの分断の防止として盛り込まれていると受けとめており、今後の運用次第では当該地区におけるコミュニティの一体性を維持・強化・深化することにつなげる。</p> <p>しかし、地区計画の中にその目的が明記されていなければ、将来的にその意味についての認識を欠いたまま自己目的的に運営がなされる傾向を懸念する。そうした状況を生じさせないためにも、地区計画の目標のひとつとしてコミュニティの分断防止を復活させることを要望する。</p>	<p>また、本原案においても、環状八号線の地下を縦断し早宮地区と北町地区を繋ぐ歩行者専用道路を整備することとしています。</p> <p>これらの施設は、歩行者の利便性と安全性の向上や地区を繋ぎ往來することを本来の目的としており、地区計画の目標への明記の有無に関わらず、適正に管理していきます。</p>
4	<p>放射 35 号線沿道地区 A 地区の設定法について</p> <p>放射 35 号線沿道地区 A 地区には、放射 35 号線と並行して道路が一本走っており、その道の第一種低層住居専用地域に接する側の部分については、第一種低層住居専用地域に準ずるかたちで町並みが形成されている。放射 35 号線沿道の開発が進む中で、当該地区の既成秩序も流動化することが考えられる。</p> <p>放射 35 号線沿道地区 A 地区のなかの第一種低層住居専用地域と同じ区画に位置する土地が、原案で定める限度の高さいっぱいまで活用する状況が生じ、後背地の住環境が損なわれることを懸念する。原案はこの懸念に応える内容を有していない。</p> <p>沿道の土地利用の促進と住環境に配慮したまちの形成という方向性を計画の細部に至るまで貫徹させるべく、放射 35 号線沿道 A 地区以外についても地域性に対応する必要はないのか改めて吟味し、地区設定が当該の土地で生活する住人目線を踏まえて細やかになされることを期待する。</p>	<p>放射 35 号線などの幹線道路沿道では、その立地特性を生かした土地利用の誘導をしていきます。その一方で後背地の住環境への配慮も必要です。</p> <p>こうしたことから、本原案では、放射 35 号線沿道地区 A 地区（近隣商業地域、30m 第 3 種高度地区）の高さの最高限度を、後背地の住環境への配慮や街並みの連続性を目的として、20 m に制限しています。</p> <p>また、高さの制限の異なる 2 つの地域に跨る敷地については、1 つの敷地内であっても、各々の区域の高さ制限が適用されます。このため、沿道から 30 m の区域を越えて高い建物が建つことはなく、必ずしも道路等を区域の境界としなくとも建物の高さに関わる適切な区分は可能であると考えます。</p> <p>以上の内容を踏まえ、用途地域の区分と整合を図った地域区分の設定としています。</p>

5	<p>公園整備について</p> <p>今回の原案は「地区施設の整備の方針」において「新たな公園整備に努める」としており、その点は評価できる。</p> <p>しかし、原案では、新たな公園整備についての具体的な計画を欠いているだけでなく、既存公園の拡充等についてもその具体策を示していない。この地区の公園環境の拡充に区が本腰を入れて取り組み、公園整備の計画を具体化することを強く求める。</p> <p>区の意識として放射 35 号線の付帯施設が地区の緑被率を高めるので、当該地区の住人が利用する公園、緑地の整備の優先度は低くしてもかまわないといった意識を潜在的に持っているようであれば地区計画本来の趣旨に立ち戻っていただきたい。</p>	<p>本地区において、みどり豊かで良好な住宅地を形成していくためには、公園等の一層の整備は必要です。このため、本原案の地区施設の整備の方針において、新たな公園整備に努めることを定めています。</p> <p>新たな公園を地区施設に定めるためには、対象地の地権者の合意が必要です。</p> <p>原案作成にあたり、公園整備の対象地となり得る地権者に将来的に公園として整備することについて相談させていただきましたが、現時点までに合意が得られませんでした。</p> <p>今後、上記の方針に基づいて、地権者との協議が整った段階で地区施設として定め公園の整備に取り組んでいきます。</p>
6	<p>その他</p> <p>最後に全体にわたる基本的部分について次の三点を述べる。</p> <p>(1) 地区計画は放射 35 号線だけのためにあるのではなく、放射 35 号線中心の内容になっていないか自己検証を重ねて頂きたい。</p> <p>(2) みどり・福祉・公共文化施設に関する区内の東西間および区内の北東地区内部における実情に即した均衡ということを十分意識され、現状に不均衡があれば、平和台駅周辺地区の地区計画をそれらの是正するためのひとつの契機にするという視点を持って各種の判断をしていただきたい。</p> <p>(3) 今回の地区計画が、区が結論ありきで画一的・機械的に策定したのではなく、そこで生活する当事者である住人の声とそれが示唆する地域像を踏まえて丁寧に編み上げられたものになることを切に願う。</p>	<p>(1) 今回定める地区計画は放射 35 号線の整備を契機としているものではありませんが、沿道の土地利用誘導と後背地の住環境の保全等、一体的なまちづくりを行うことを目的としています。</p> <p>(2) 区は、区内全域のまちづくりの総合的な計画として都市計画マスタープランを策定しています。</p> <p>本地区においても、この都市計画マスタープランに基づいたうえで、地区の現状、特性、将来像を考えまちづくりを行っています。</p> <p>(3) 平成 27 年から 11 回にわたり地域の皆様で組織された検討会を行ってきました。その後、検討会案をまとめ、地域の皆様にアンケート調査を行い、いただいたご意見も反映し原案を作成いたしました。</p> <p>ご提出いただいたご意見も参考にし、今後、地区計画の決定を行い、地域の皆様とともにまちづくりを進めていきます。</p>

変更箇所 新旧対照表

旧

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	放射 35 号線沿道地区		環状 8 号線 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	
		面積	約 0.9 h a	約 2.3 h a	約 4.3 h a	約 0.5 h a	約 1.2 h a	約 10.5 h a	約 6.1 h a	
		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、意匠とする。				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、意匠とする。			

新

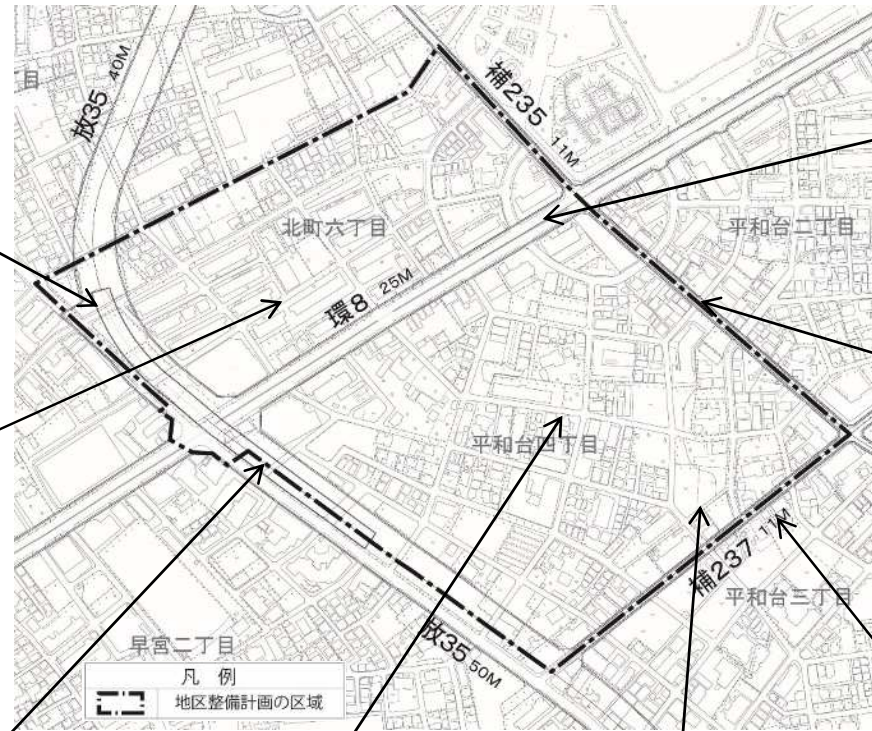
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	放射 35 号線沿道地区		環状 8 号線 沿道地区	補助線街路沿道地区		住宅地区	
			A 地区	B 地区	A 地区		B 地区	A 地区	B 地区	
		面積	約 0.9 h a	約 2.3 h a	約 4.3 h a	約 0.5 h a	約 1.2 h a	約 10.5 h a	約 6.1 h a	
		建築物等の形態 または色彩その 他の意匠の制限	建築物、屋外広告物や広告板、屋上設置物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。							

議案第 409～412 号
参考資料②

平和台駅東地区現況写真



放射 35 号線整備



環状 8 号線沿道



住宅地区 B 地区(北町六丁目)



補助 235 号線沿道



放射 35 号線沿道 住宅地区 A 地区 (平和台四丁目)



生産緑地



補助 237 号線沿道

議案第 409～412 号
参考資料③

この地図は東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 の 1 の地形図および道路網図を利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) 29 都市基交著第 15 号 29 都市基交測第 9 号 平成 29 年 4 月 1 日・29 都市基街都第 41 号 平成 29 年 5 月 26 日