

放射35号線北町地区 地区計画

(北町五丁目・北町七丁目・北町八丁目)

原案説明会資料



<地区の現状と課題>

本地区は、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の北側に位置し、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがある低層住宅地です。

地区内を縦断す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。）の整備により、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待される一方、幹線道路沿道地域の街並みの変化への対応や、みどりや住環境の保全が課題となっています。

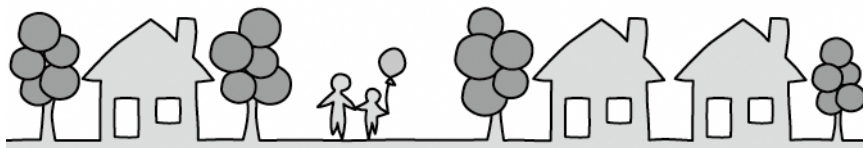
<まちづくりの進め方>

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2月から、地域住民による地区計画検討会（以下「検討会」という。）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、検討会で取りまとめた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、検討会案やアンケート調査の結果等を踏まえ、放射35号線北町地区 地区計画素案を作成し、9月に素案説明会を開催しました。その後、いただいたご意見を基に検討を重ね、放射35号線北町地区 地区計画の都市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。



令和元年 1 1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」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。

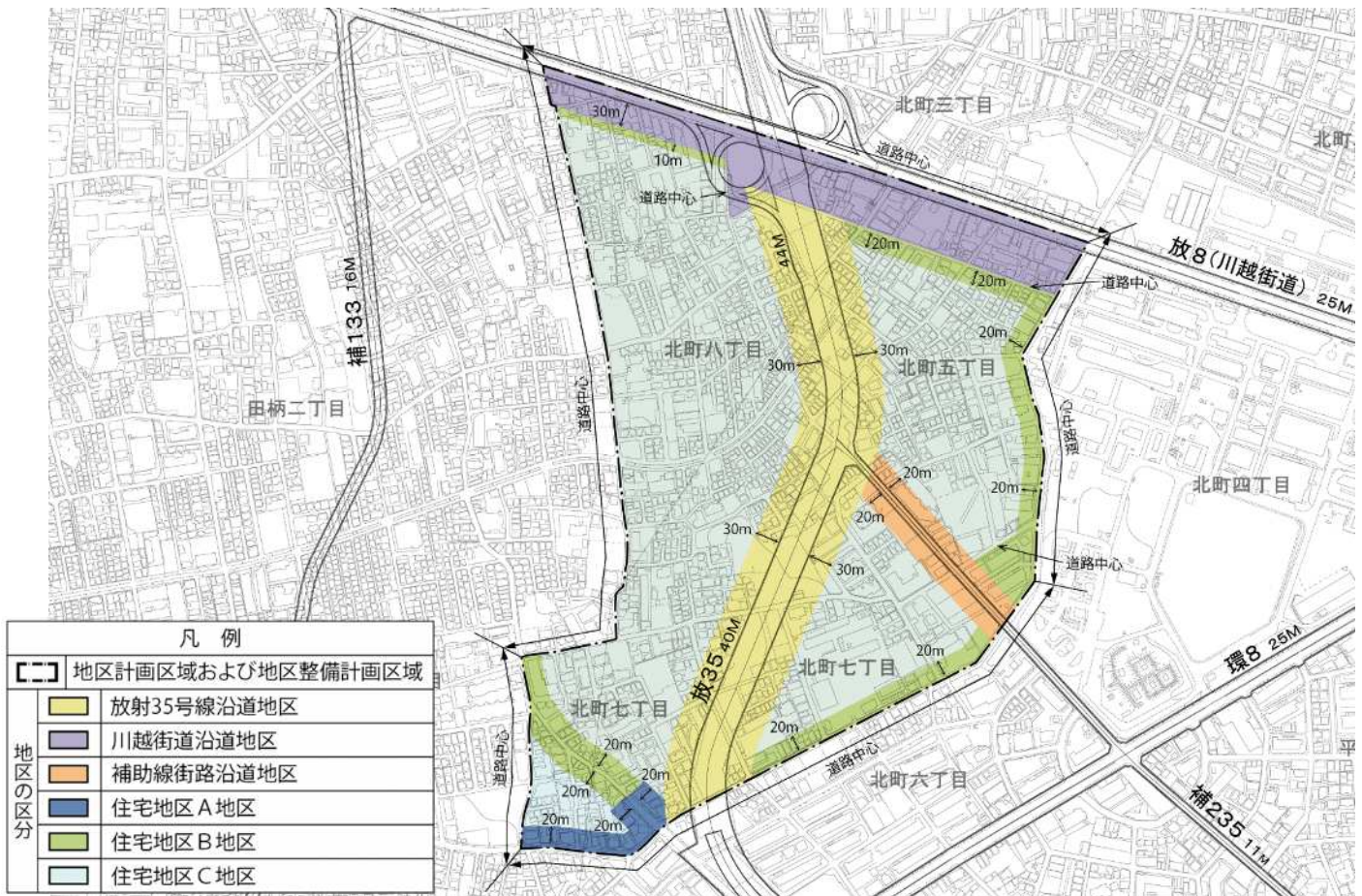


出典：東京都都市整備局HP「地区計画とは」を基に作成

2. 地区計画（原案）の内容

(1) 名称と位置および面積

- ・名称は「放射35号線北町地区 地区計画」、面積は約39.9haです。
- ・位置は、練馬区北町五丁目・北町七丁目・北町八丁目各地内です。



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。

(承認番号) 31都市基著第1号、31都市基街都第9号 平成31年4月18日

(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。一方で、周辺住環境への配慮や街並みの変化に対応した土地利用、みどりと住環境の保全に向けたまちづくり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 幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と閑静な住環境の保全を目指す。
- 2 みどりの保全・創出と防災性の向上により、自然と調和した災害に強いまちの形成を目指す。

(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6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。

①放射35号線沿道地区

後背住宅地に配慮しながら、放射35号線沿道の防災性を高め、中層の集合住宅や日常生活を支える便利施設を中心とした土地利用を図る。また、環境施設帯の植樹を軸とした、田柄川緑道とつながるみどり豊かな住環境の創出を図る。

④住宅地区A地区

中層の集合住宅を中心とした住環境を保全する。

②川越街道沿道地区

中高層の集合住宅、商業施設および工業施設が調和した街並みの形成を図る。

⑤住宅地区B地区

中層の集合住宅や戸建住宅が立地する住環境を保全する。

③補助線街路沿道地区

中層の集合住宅を中心としながら、日常生活を支える便利施設の立地を図る。

⑥住宅地区C地区

閑静な低層住宅地を保全しながら、住環境と防災性の向上を図る。

2) 地区施設の整備の方針

- 道路 地域の利便性と歩行者の安全性を向上させ、緊急車両の通行を確保するため、必要な道路を拡幅し適正な道路ネットワークの形成を図る。
- 公園・緑地 連続性のある環境施設帯や田柄川緑道のみどりを中心に、既存の公園および緑地を保全しながら、地域の憩いの場となるような新たな公園の整備に努める。

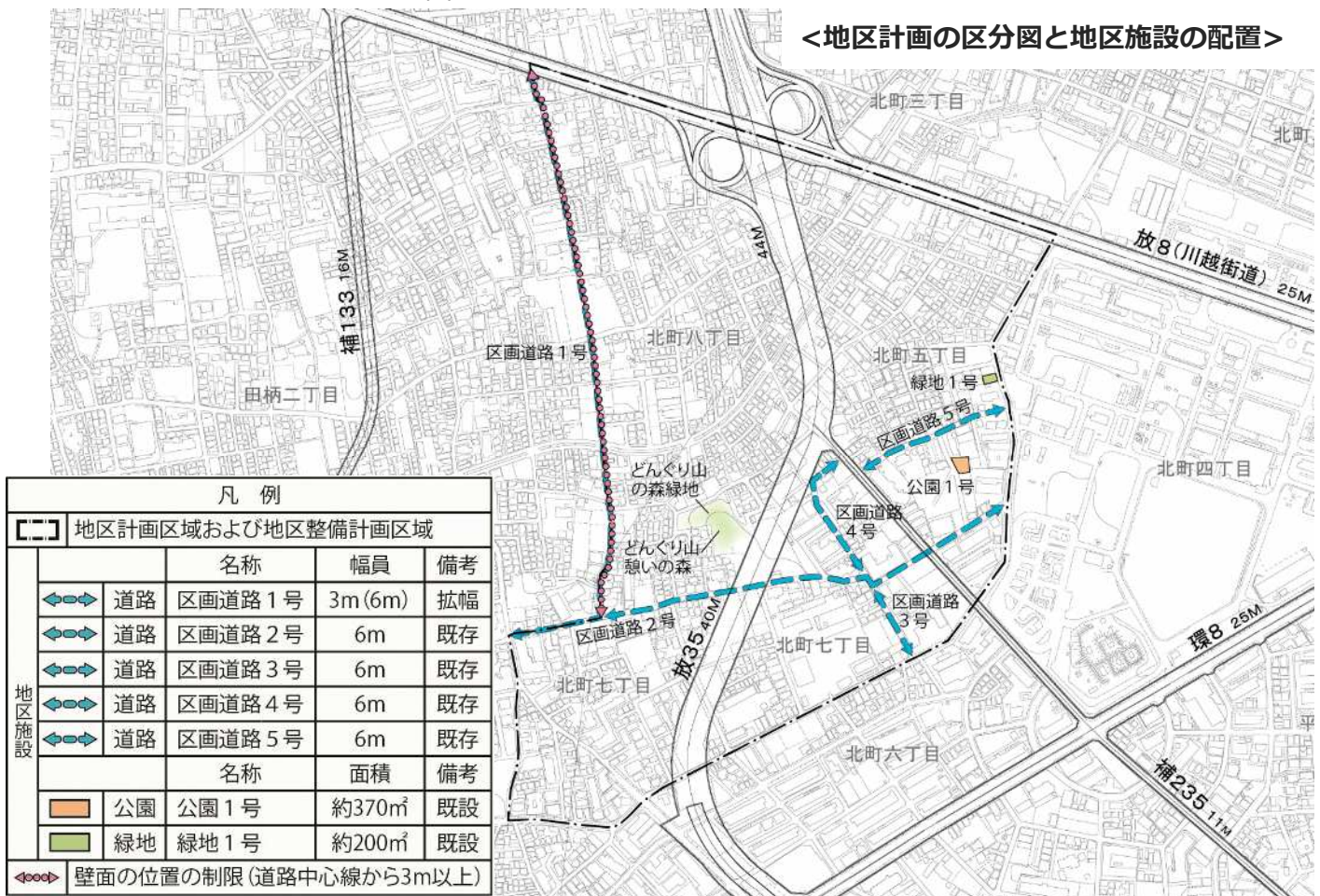
3) 建築物等の整備の方針

- 住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。
- 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を定める。
- 住環境に配慮しながら、連続性のある街並みの形成を図るため、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。
- 道路空間の安全性、防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、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。

(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、道路や公園等があります。



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。

対象地区	放射35号線沿道地区	川越街道沿道地区	補助線街路沿道地区	住宅地区		
				A地区	B地区	C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は、建築できません。

※「—」の地区では、制限を定めなくても、これらの用途は建築できません。



2) 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。

対象地区	放射35号線沿道地区	川越街道沿道地区	補助線街路沿道地区	住宅地区		
				A地区	B地区	C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㎡未満の敷地または公共施設の整備により100㎡未満となる敷地で、現状以上敷地を分割しない限り建築が出来ます。



3) 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。

対象地区	放射35号線沿道地区	川越街道沿道地区	補助線街路沿道地区	住宅地区		
				A地区	B地区	C地区
対象地区	●	—	●	●	●	—

内容

高さの最高限度：17m（5,6階程度）

幹線道路沿道の一部の地区では、原則高さ17mを超える建物を建てることはできません。



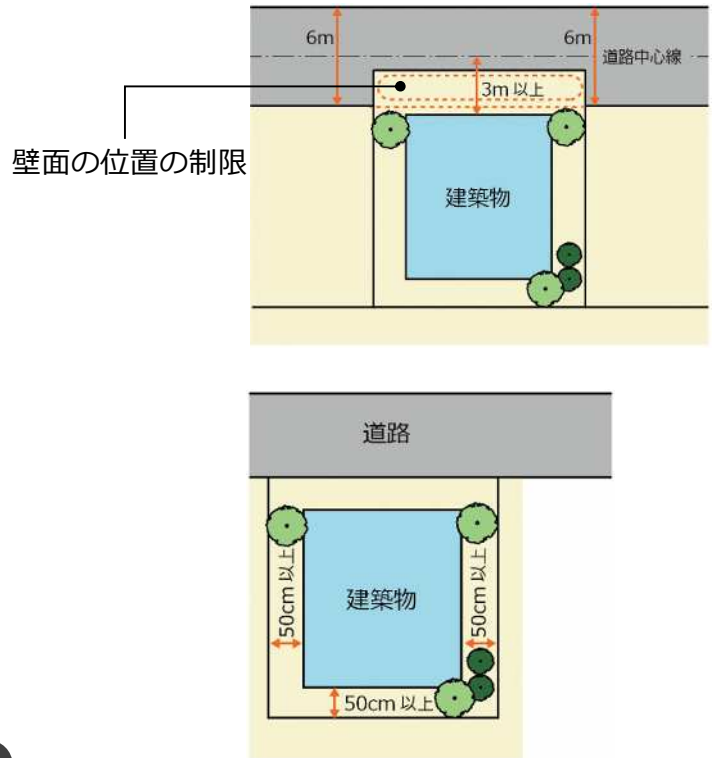
4) 建築物の壁面の位置の制限

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	川越街道 沿道地区	補助線街路 沿道地区	住宅地区		
				A地区	B地区	C地区
対象地区	—	● (①のみ)	● (②のみ)	—	●	●

内容

- ①壁面の位置の制限が定められている部分では、建築物の外壁またはこれに代わる柱（バルコニー、軒、出窓等）の面から道路中心線までの距離は3m以上とします。
- ②建築物の外壁またはこれに代わる柱（バルコニー、軒、出窓等）の面から隣地境界線までの距離を50cm以上離します。



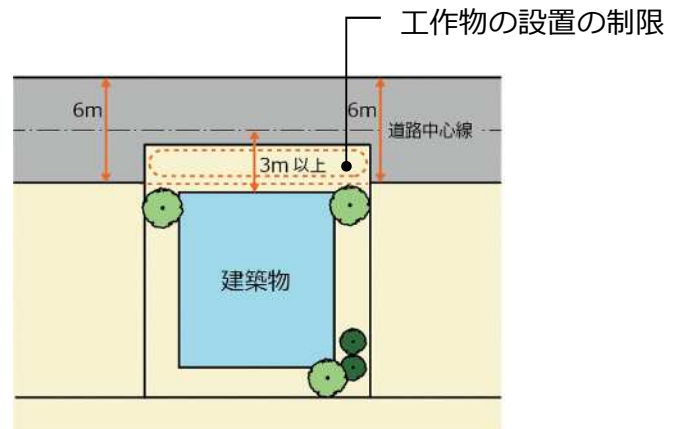
5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

目的：歩行者の安全性を向上させ、緊急車両の通行を確保します。

	放射35号線 沿道地区	川越街道 沿道地区	補助線街路 沿道地区	住宅地区		
				A地区	B地区	C地区
対象地区	—	●	—	—	●	●

内容

壁面の位置の制限①により、道路中心線より建築物が後退した区域には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物や植栽等は設置できません。



6) 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	川越街道 沿道地区	補助線街路 沿道地区	住宅地区		
				A地区	B地区	C地区
対象地区	●	●	●	●	●	●

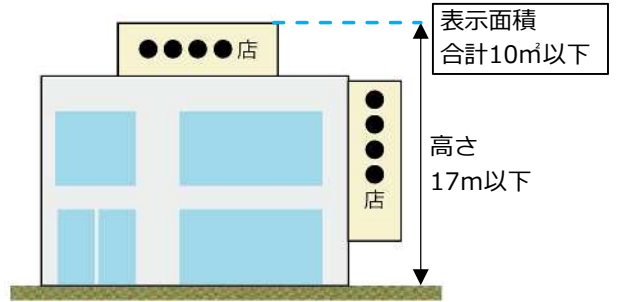
内容

- ①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。
- ②屋外広告物等は次のとおりとします。ただし、(2),(3)は川越街道沿道地区を除きます。
 - (1)周囲に配慮した形態、色彩、意匠とします。
 - (2)表示面積は10㎡以下とします。
(ただし、補助線街路沿道地区、住宅地区B地区、C地区は5㎡以下とします。)
 - (3)建築物に設置する場合は高さ17m以下とします。

①建築物



②屋外広告物等



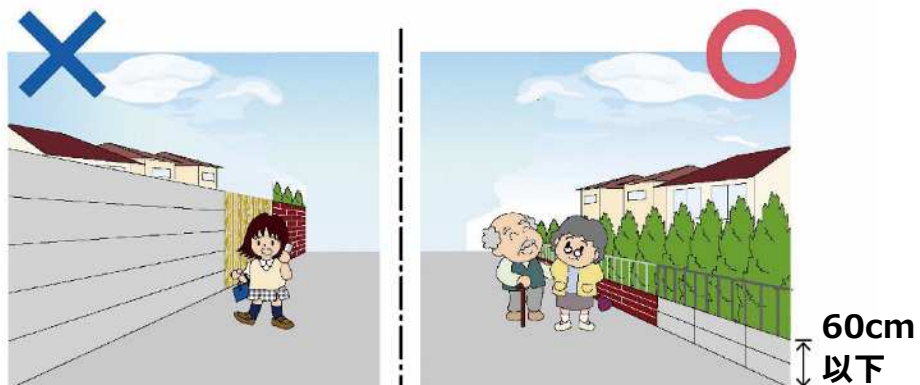
7) 垣またはさくの構造の制限

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	川越街道 沿道地区	補助線街路 沿道地区	住宅地区		
				A地区	B地区	C地区
対象地区	●	●	●	●	●	●

内容

地震時の倒壊を防ぐため、生け垣またはフェンス等とします。ただし高さ60cm以下の部分は制限しません。



3. 地域地区（用途地域・建蔽率・容積率・高度地区・防火地域、特別用途地区）の変更

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を促進するため、今回の地区計画の策定に合わせて、以下の8つの区域で地域地区の変更を予定しています。

※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



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。

(承認番号) 31都市基第1号、31都市基街都第9号 平成31年4月18日

(2) 変更する地域地区の内容

	変更①	変更②	変更③	変更④	変更⑤	変更⑥	変更⑦	変更⑧
用途地域	準工	準工 一住	一中 一住	一低 一住	一低 一住	一住	一低 一中	一低 一中
建蔽率	60%	60%	60%	60%	50% 60%	60%	60%	50% 60%
容積率	200% 300%	200% 300%	200% 300%	150% 300%	100% 300%	200% 300%	150% 200%	100% 200%
敷地面積の最低限度	75㎡	75㎡	75㎡	75㎡	80㎡ 75㎡	75㎡	75㎡	80㎡ 75㎡
高さの限度	—	—	—	10m	10m	—	10m	10m
高度地区	20m2種 20m3種	20m2種 20m3種	20m2種 20m3種	1種 20m3種	1種 20m3種	17m2種 20m3種	1種 20m2種	1種 20m2種
防火地域	準防火 防火	準防火 防火	準防火 防火	準防火 防火	準防火 防火	準防火 防火	準防火	準防火
特別用途地区	特工	特工	—	—	—	—	—	—

表の凡例 変更有りの場合 変更無しの場合

準防火	—変更前	準防火
防火	—変更後	

※敷地面積の最低限度および高さの限度については、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・建蔽率・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。

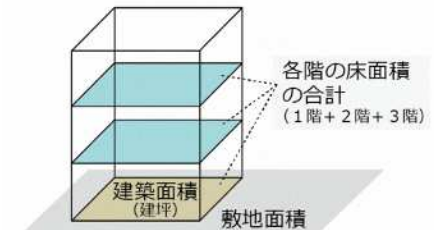
■主に立てられる用途

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
準工： 準工業地域	上記に加えて、ホテル等、カラオケボックス等、一定の工場等

<建ぺい率／容積率とは>

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

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

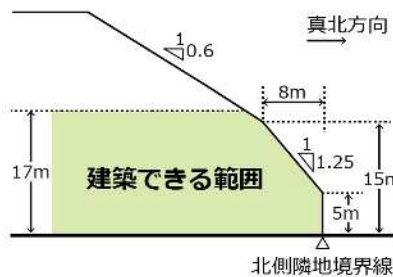


<高度地区とは>

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（17m）を超えて建築物を建てることはできません。

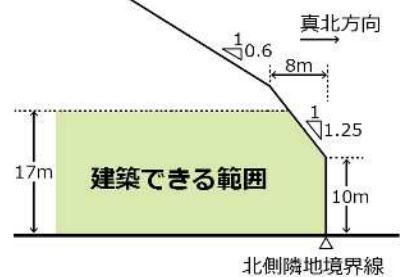
例 1

<高さ 17m、第二種高度地区>



例 2

<高さ 17m、第三種高度地区>



<防火地域・準防火地域とは>

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、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

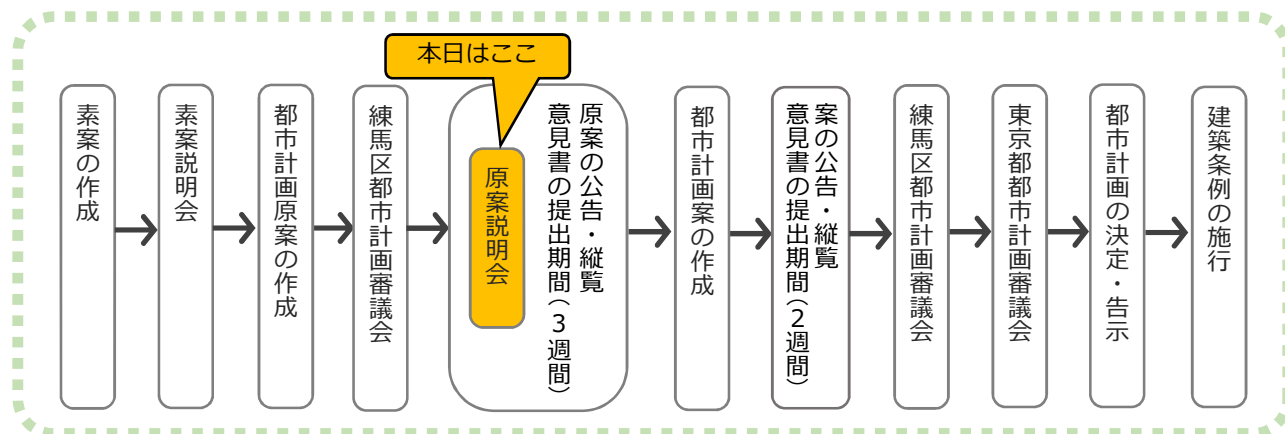
耐火建築物：
主に鉄筋コンクリート造で、最も耐火性能の高い建築物

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

制限の種類	放射35号線 沿道地区	川越街道 沿道地区	補助線街路 沿道地区	住宅地区		
				A地区	B地区	C地区
建築物の用途の制限	—	マージャン屋、 ぱちんこ屋そ の他これに類 するものは建 築してはなら ない。	—	—	—	—
敷地面積の最低限度	100㎡ 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。 1 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 2 本地区計画の決定告示以降に、公共施設の整備により敷地面積が100㎡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					
高さの最高限度	17m	—	—	17m	—	—
壁面の位置の制限	1 計画図3に表示する壁面の位置の制限が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（バルコニー、軒、出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は3m以上とする。 2 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。ただし、放射35号線沿道地区、川越街道沿道地区および住宅地区A地区は、この限りでない。					
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により、道路中心線より建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなるような工作物および植栽等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものはこの限りでない。					
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築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。 2 屋外広告物等は、つぎの各号に掲げるところによる。ただし、(2)、(3)について、川越街道沿道地区においては、この限りでない。 (1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。 (2) 表示面積は、合計が10㎡以下とする。ただし、補助線街路沿道地区、住宅地区B地区およびC地区においては、合計が5㎡以下とする。 (3) 建築物に設置する場合は、高さ17m以下とする。					
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、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60cm以下の部分は、この限りでない。					
地区 施設	道路	拡幅（区画道路1号）、既存（区画道路2, 3, 4, 5号）				
	公園・緑地	既設（公園1か所、緑地1か所）				

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