

早宮二丁目南地区 地区計画

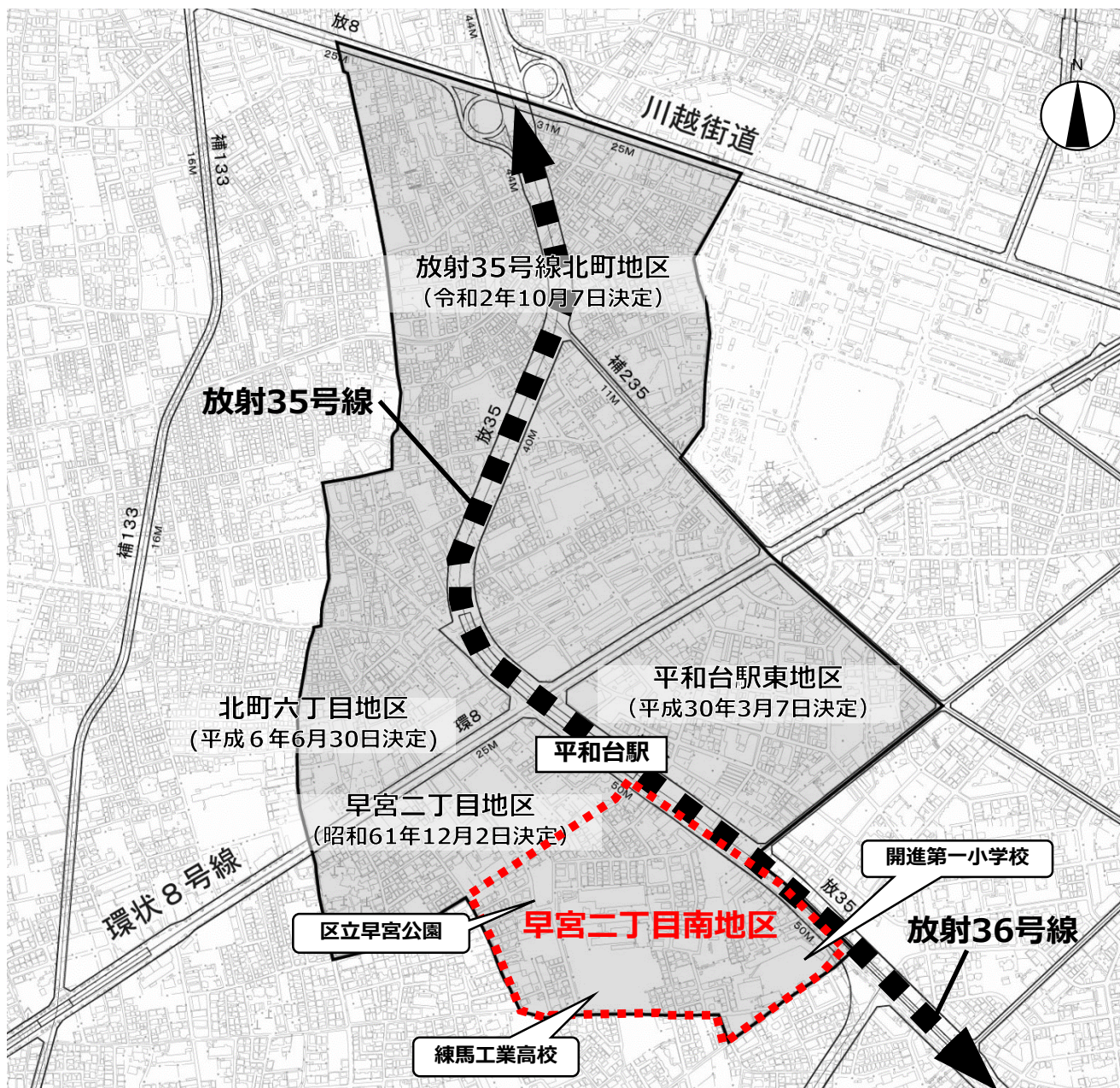
原案説明会資料

<地区の現状と課題>

区は、東京都による放射35号線の整備に併せて、沿道のまちづくりを推進していくため、平成26年9月に重点地区まちづくり計画を策定しました。この計画に基づき、平和台駅東地区、放射35号線北町地区において地区計画を策定しました。この度、早宮二丁目南地区において、重点地区まちづくり計画に基づき、地区計画を策定します。

本地区は、平和台駅の南側に位置し、放射35号線沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には低層住宅地が広がっています。

地区の東側では、放射35号線の整備が進められ、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道のさらなる土地利用が見込まれます。後背地では、将来にわたって、良好な住環境の維持保全を図っていくことが課題となっています。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 3都市基交著第17号 (承認番号) 3都市基街都第16号、令和3年4月21日

地区計画の策定を進める区域
 面積：約15.3ha
 重点地区まちづくり計画区域
 面積：約99.3ha

〈まちづくりの経緯〉

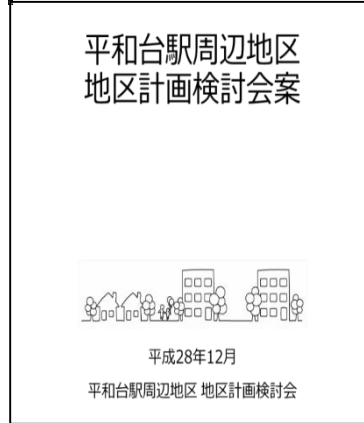
平成27年2月に町会や小学校PTA、公募委員により地区計画検討会が設立されました。本検討会では、地区の特性や課題を踏まえたうえで、計11回にわたり話し合いを重ね、平成28年12月に地区計画検討会案を作成しました。

その後、アンケート調査（平成28年12月）やオープンハウス（令和2年9月）を行ってまいりました。

検討会の様子



検討会案



アンケート調査



地区計画検討会案に基づいた地区計画に関するご意見をいただくため、令和2年9月20日、早宮地域集会所にてオープンハウスを開催しました。

（※オープンハウス：展示パネルを見ながら対話形式でご説明する説明会）

オープンハウスの様子



オープンハウスでいただいた主なご意見

- ・敷地面積の最低限度は100㎡程度が望ましい
- ・隣地との離隔距離は、少なくとも50cm程度とることが望ましい
- ・緑化の義務化は、維持管理が大変なので厳しい
- ・角地は、隅切りがあっても事故が多い場所がある

オープンハウス等でいただいたご意見を踏まえ、地区計画（素案）を作成し、令和3年3月6日および7日に素案説明会を開催しました。



素案説明会でいただいた主なご意見・ご質問

- ・放射35号線の整備による道路後退はどの程度か
- ・地区計画の策定によって放射35号線沿道地区ではどのような影響を受けるのか
- ・地区計画による建築制限は、建て替えの際に反映させる必要があるのか

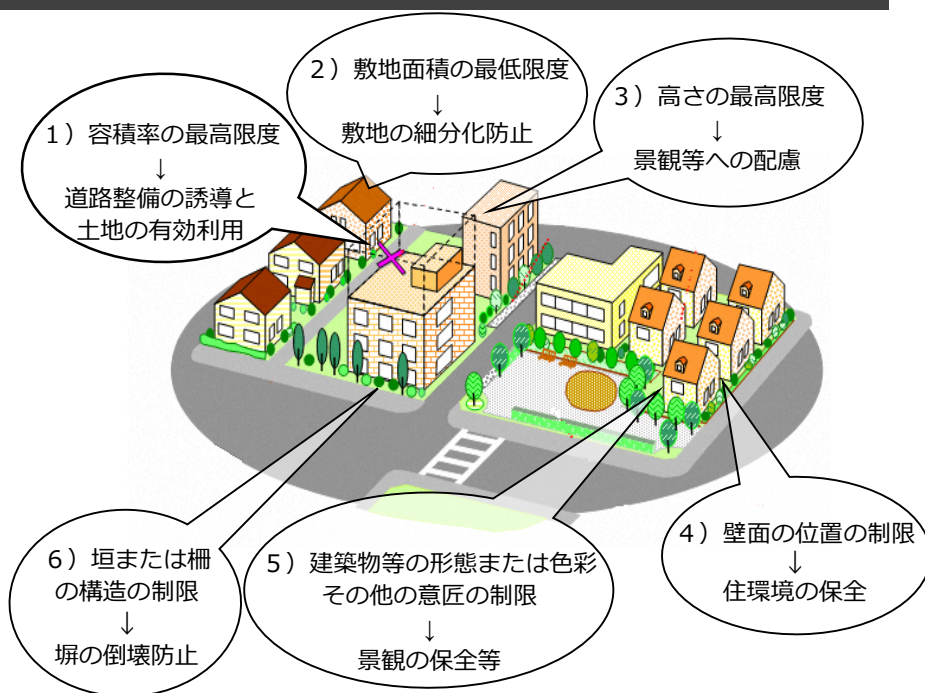
素案から内容の変更はありません

この度、都市計画手続きを進めるため、**地区計画（原案）**を作成しました

1. 地区計画とは？

地区計画とは、地区の特色を生かし、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」

【誘導容積型地区計画】

誘導容積制度を適用した地区計画のことであり、道路など公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していくために、**暫定容積率**と**目標容積率**を定めています。

都市計画道路の整備前は、**低い方の容積率（暫定容積率）**が適用されますが、整備前でも都市計画道路の整備に協力し、区の認定を受けた場合には**高い方の容積率（目標容積率）**が適用されます。

道路整備前

低い方の容積率（**暫定容積率**）を適用
または
高い方の容積率（**目標容積率**）を適用
(道路整備に協力し、認定を受けた場合)



道路整備後

高い方の容積率（**目標容積率**）を適用

早宮二丁目南地区 地区計画では、放射35号線の整備に向けて、沿道の延焼遮断帯機能の向上（防災性の向上）や、建替えを行う際の土地の有効利用の促進を図ることを目的として、放射35号線沿道の地区に対して上記の**暫定容積率**と**目標容積率**を設定します。

2. 地区計画（原案）の内容

(1) 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防災性の向上を目指す。
- 2 後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指す。

(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

地域の特徴を踏まえて3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

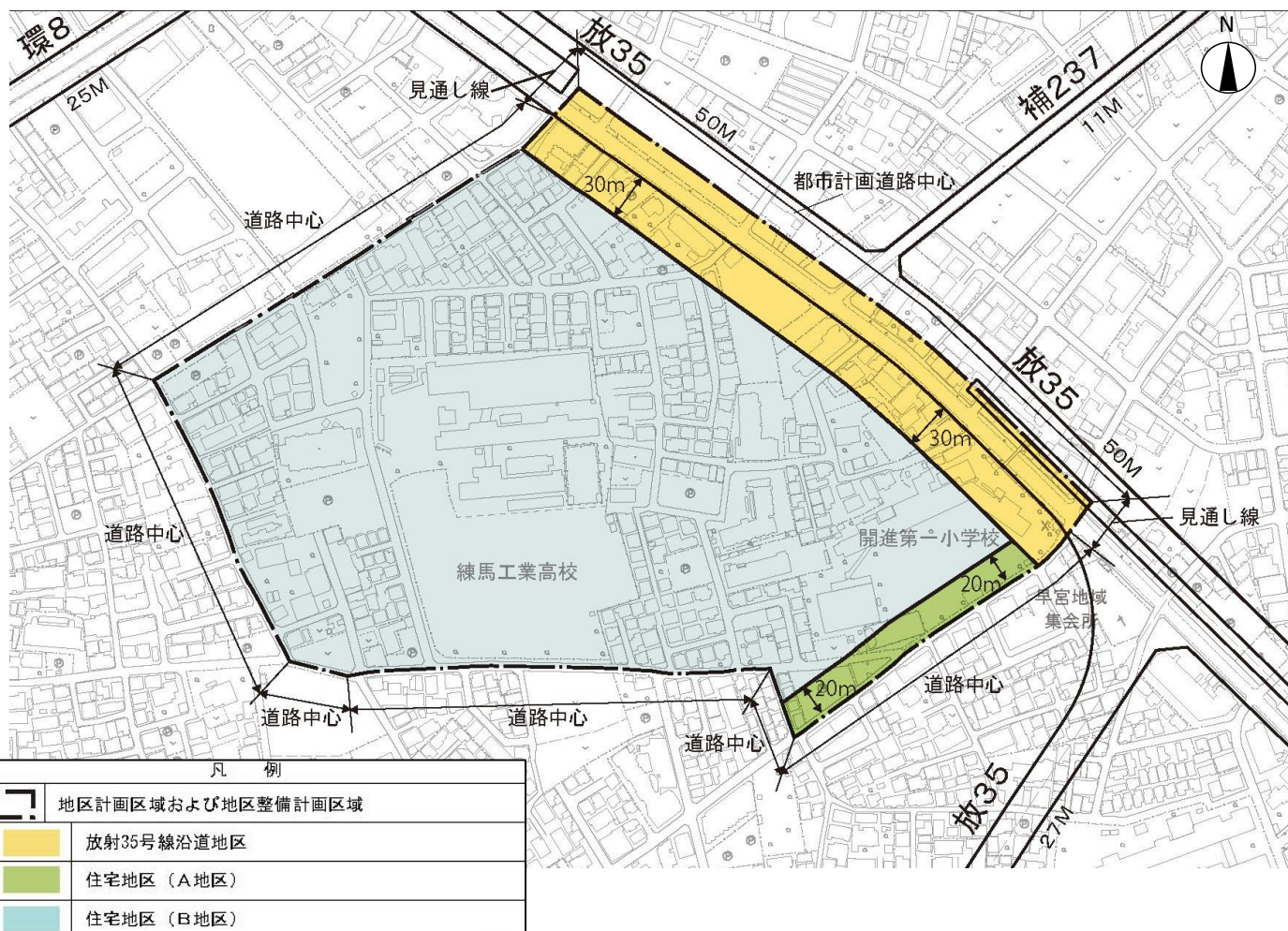
放射35号線沿道の延焼遮断機能を高め、中層の集合住宅や日常生活を支える利便施設を中心とした土地利用を図る。また、環境施設帯の植樹を軸とした、みどり豊かな環境の創出を図る。

②住宅地区 (A地区)

教育施設、中層の集合住宅および小規模な店舗が立地する住環境を保全する。

③住宅地区 (B地区)

教育施設や低層住宅を中心とした、みどりある良好な住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図る。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 3都市基交著第17号 (承認番号) 3都市基街都第16号、令和3年4月21日

2) 地区施設の整備の方針

- 道路 交差点における見通しの確保など、歩行者や自転車利用者の安全性を向上しながら、災害時における緊急車両の通行を確保する。
- 公園・緑地 地域の憩いの場となる既存の公園を維持・保全する。

3) 建築物等の整備の方針

- 放射35号線の整備と併せて、土地の有効利用を一体的に行うため、建築物の容積率の最高限度を定める。
- 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。
- 良好な住環境の形成および防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。
- 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の形成および安全性の向上を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。

(3) 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。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 3都市基交第17号 (承認番号) 3都市基街都第16号、令和3年4月21日

1) 建築物の容積率の最高限度

目的：放射35号線の整備と土地の有効利用を一体的に誘導します。

	放射35号線 沿道地区	住宅地区	
		A地区	B地区
対象地区	●	—	—

内容：放射35号線の整備状況に応じた2段階の容積率の最高限度を設定します

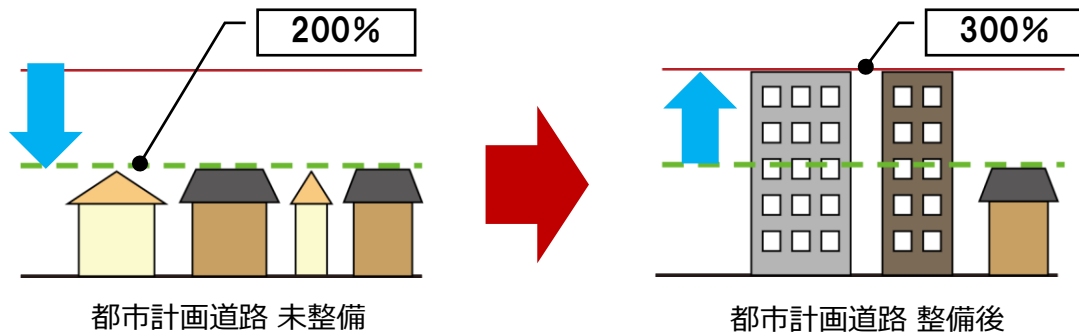
①暫定容積率：200%

放射35号線の整備が進んだ状況(★)になるまでは、容積率の限度は200%となります。

※ただし、本地区計画に適合し、道路整備に協力する計画として区の認定を受けた場合は、容積率の限度は300%となります。

②目標容積率：300%

放射35号線の整備が進んだ状況(★)となり、容積率の限度は300%となります



★放射35号線の整備が進んだ状況とは
建築基準法第42条1項4号の指定がされた場合、または、道路法第18条第2項による道路供用開始された場合を指します。

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。

	放射35号線 沿道地区	住宅地区	
		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㎡未満の敷地または公共施設の整備により100㎡未満となる敷地等は、敷地全てを一つの敷地として使用する場合は建築可能です。



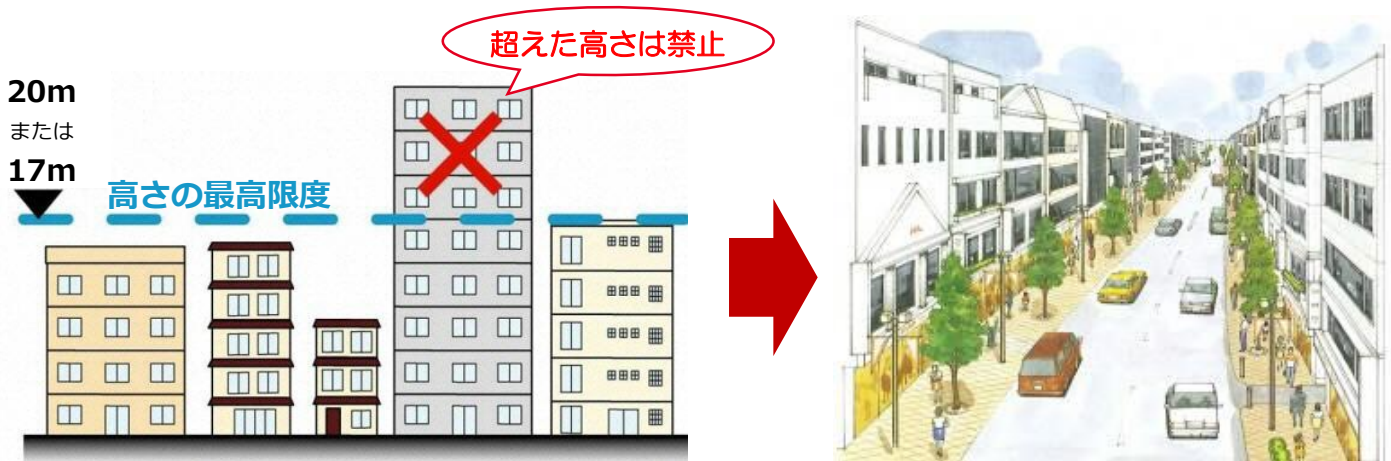
3) 高さの最高限度

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。

	放射35号線 沿道地区	住宅地区	
		A地区	B地区
対象地区	●(20m)	●(17m)	—

内容：高さの最高限度：20mまたは17m（5,6階程度）

高さの最高限度を超える建物を建てることはできません。



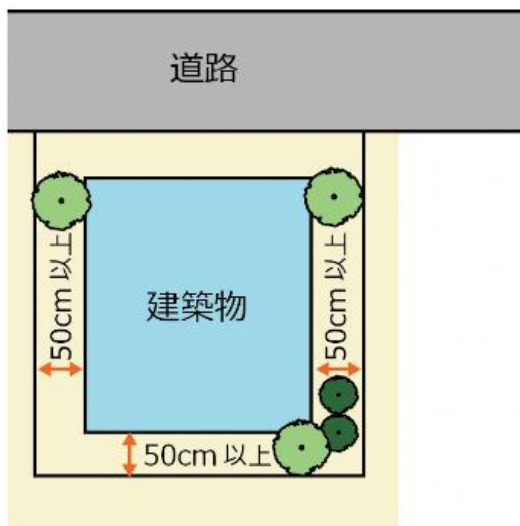
高さを揃えて統一性のある街並みに

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	住宅地区	
		A地区	B地区
対象地区	—	●	●

内容：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



隣地境界線から50cm

通風、採光、災害時の避難に必要な空間を確保します。

5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

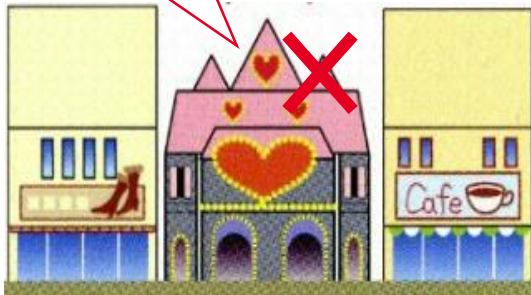
目的：統一性のある街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図ります。

	放射35号線 沿道地区	住宅地区	
		A地区	B地区
対象地区	●	●	●

内容：建築物や屋外広告物等の形態、色彩等を規制します

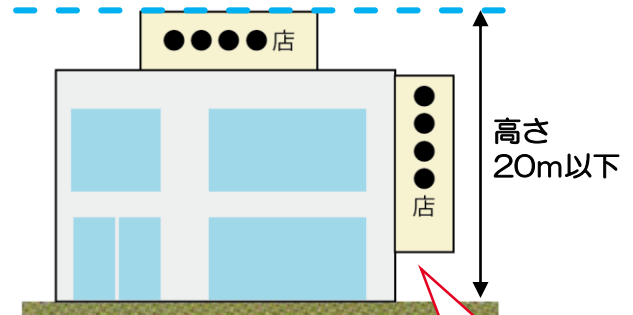
① 建築物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします。

街並みに合わない派手な色や形態の建物は禁止



② 屋外広告物等を次のとおりとします。

- (1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とします。
- (2) 住宅地区B地区では、表示面積は5㎡以下とします。(学校を除く)
- (3) 放射35号線沿道地区では、建築物に設置する場合は、高さ20m以下とします。



住宅地区B地区は面積5㎡以下

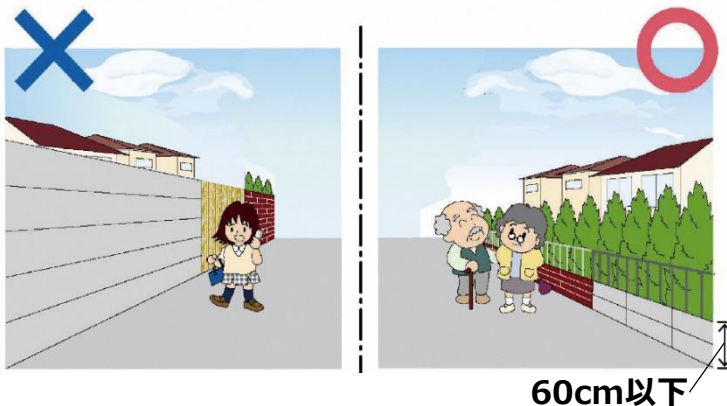
6) 垣または柵の構造の制限

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	住宅地区	
		A地区	B地区
対象地区	●	●	●

内容：ブロック塀等を規制します

① 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。



② 道路が交わる角敷地に設ける柵は、見通しのよいものとするように努めます。



見通しが悪い交差点は事故発生等の恐れがあり



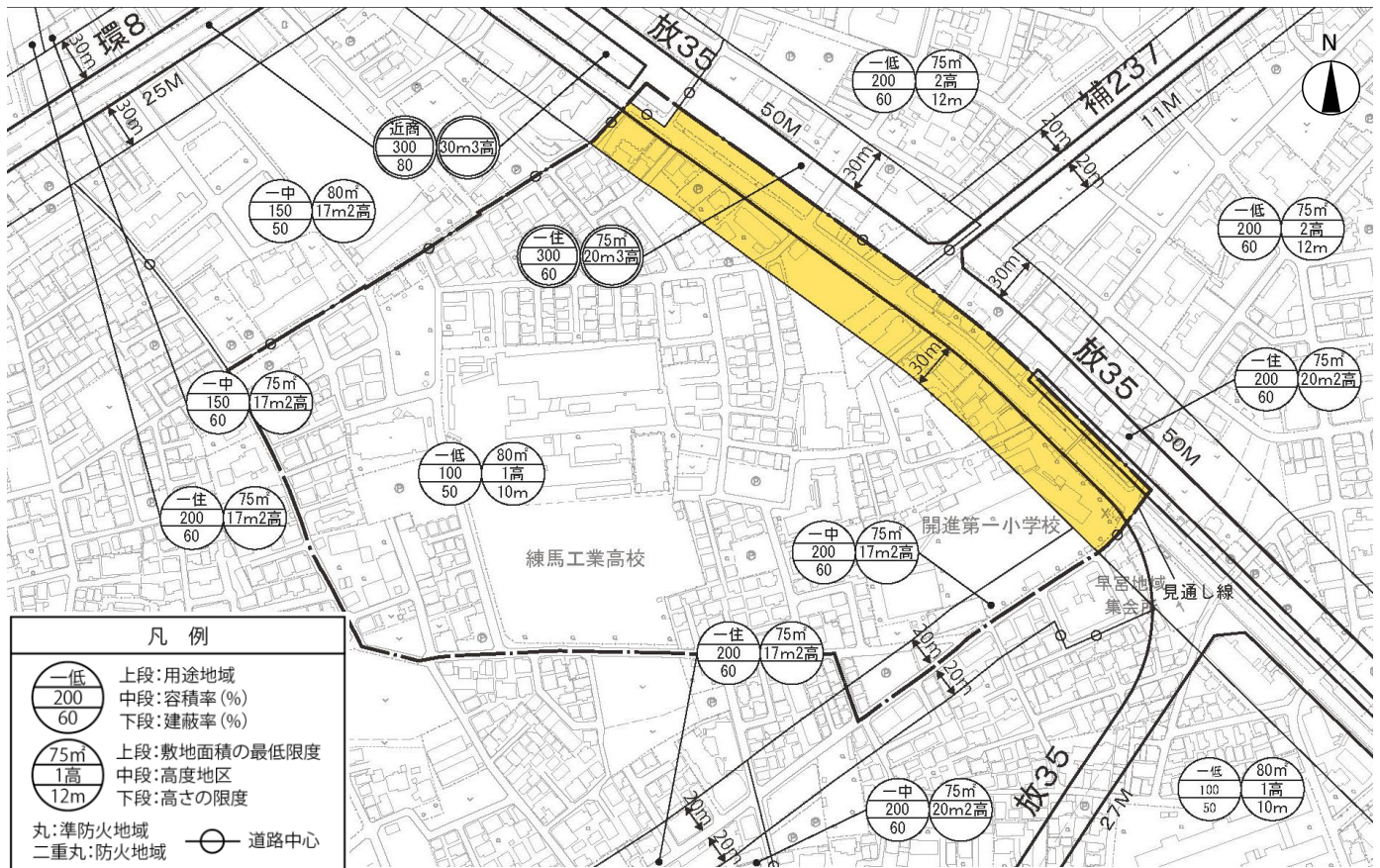
角敷地の柵等はできる限り見通しが良いものに

3. 地域地区（容積率・高度地区・防火地域）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2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号) 3都市基交著第17号 (承認番号) 3都市基街都第16号、令和3年4月21日

(2) 変更する地域地区の内容

放射35号線沿道地区		
	現行	変更案
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	300%
敷地面積の最低限度	75㎡	75㎡
高度地区	20m第二種	20m第三種
防火地域	準防火	防火

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

※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>

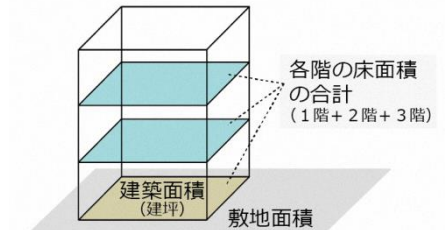
住宅、商業、工業などの土地利用の混在を防ぐために定められています。

一低： 第一種低層住居専用地域	低層住宅の環境を守る地域で、小規模な併用店舗や公共施設が建てられます。
一中： 第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の環境を守る地域で、500㎡までの店舗や公共施設が建てられます。
一住： 第一種住居地域	住宅の環境を守る地域で、3000㎡までの店舗・事務所、ホテル等が建てられます。

<建ぺい率／容積率とは>

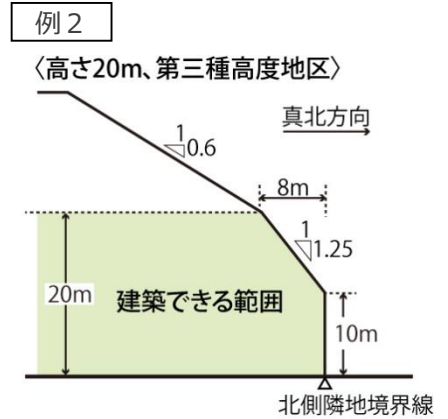
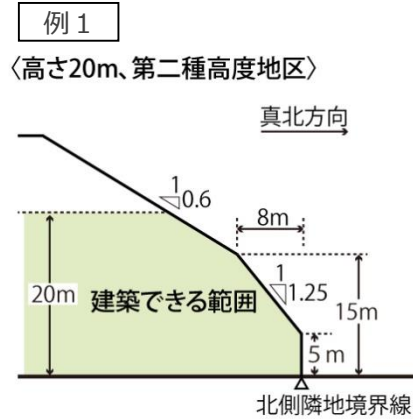
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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



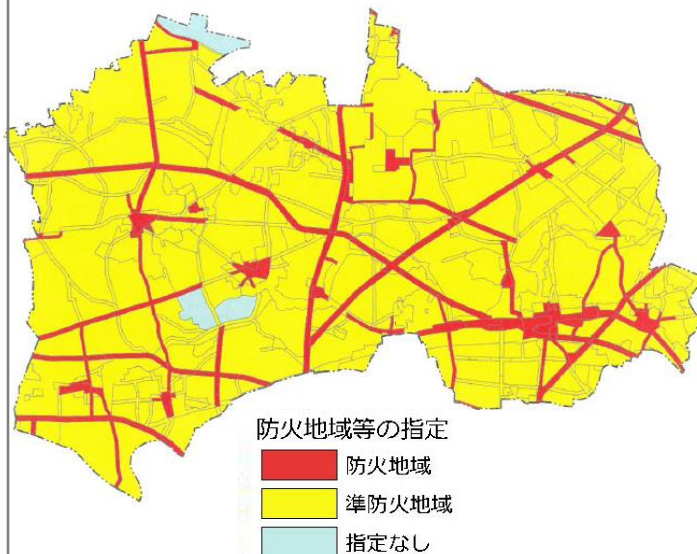
<高度地区とは>

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、住環境を保全するものです。真北方向の斜線制限および絶対高さ制限（右図の場合20m）を超えて建築物を建てることはできません。



<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。



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1500㎡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

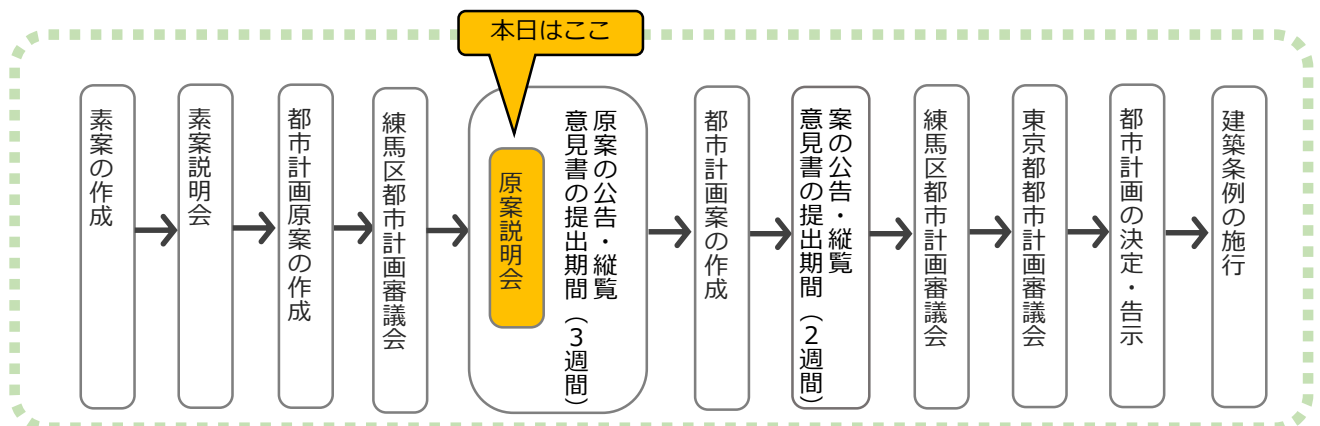
耐火建築物：
主に鉄筋コンクリート造で、最も耐火性能の高い建築物

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	住宅地区 (A地区)	住宅地区 (B地区)
建築物の 容積率の 最高限度	区域の特性に応じた建築物 の容積率の最高限度（目標 容積率）	300%	—	—
	区域内の公共施設の整備状 況に応じた建築物の容積率 の最高限度（暫定容積率）	200%	—	—
敷地面積の最低限度		100㎡		
高さの最高限度		20m	17m	—
建築物の壁面の位置の制限		—	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50cm以上	
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屋外広告物等を次のとおりとする。 (1)周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。 (2)住宅地区B地区では、表示面積は5㎡以下（学校を除く）。 (3)放射35号線沿道地区では、建築物に設置する場合は、高さ20m以下。		
垣または柵の構造の制限		①道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等の開放性のあるものとする。ただし、高さ60cm以下の部分は除く。 ②道路が交わる角敷地において柵を設ける場合は、見通しの良い構造とするように努める。		
地区施設	道路	既存（区画道路1号）		
	公園・緑地	既設（公園1箇所）		
地域 地区	用途地域	一住	一中	一低
	建蔽率	60%	60%	50%
	容積率	300%	200%	100%
	高度地区	20m第3種	17m第2種	第1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