

## 春日町六丁目地区地区計画の都市計画変更について

## 1 概要

本地区は、光が丘地区の南東部に位置し、都営大江戸線の練馬春日町駅と補助172号線の整備に伴い、地区の合理的土地利用を促進し、良好な市街地の形成を図るため、平成4年3月に地区計画を都市計画決定した。それ以降、道路や公園の整備を行うとともに、建築物等の整備の方針に基づき、良好な住宅地の形成を図ってきた。

令和元年に、地区公園1号である中ノ宮竹林公園（約710㎡）に隣接する中ノ宮竹林憩いの森（約650㎡）および隣接地（約340㎡）を練馬区土地開発公社で取得した。当該地を中ノ宮竹林公園と一体的な整備を図るため、地区施設の区域を追加する地区計画の変更を行う。

## 2 対象区域

練馬区春日町六丁目および高松四丁目各地内 約28.0ha



この地図は、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。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT 利許第 04-120 号 (承認番号) 4 都市基街都第 93 号、令和4年6月21日

- 3 これまでの経過
- |            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| 平成5年1月20日  | 都市計画変更<br>(区画道路8～12号および地区公園2号追加)   |
| 平成17年1月11日 | 都市計画変更<br>(地区公園3号追加)               |
| 令和5年3月     | 都市計画変更原案の作成                        |
| 3月16日      | 練馬区都市計画審議会へ変更原案報告                  |
| 3月17日～4月7日 | 都市計画変更原案の公告・縦覧、意見書受付<br>(意見書の提出なし) |
| 3月18日      | 都市計画変更原案の説明会                       |
| 6月6日～6月20日 | 都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付<br>(意見書の提出なし)  |

#### 4 議案

議案第509号 東京都市計画地区計画の変更(練馬区決定)  
〔春日町六丁目地区地区計画〕

- |                |         |
|----------------|---------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 3     |
| (2) 計画書        | P 4～11  |
| (3) 計画図        | P 12～14 |
| (4) 方針附図       | P 15    |

#### 5 今後の予定

令和5年7月5日	練馬区都市計画審議会へ付議
8月	都市計画変更・告示

#### 6 添付資料

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| (1) 現況写真(参考資料①)         | P 17 |
| (2) 都市計画変更原案説明資料(参考資料②) | 別添   |

## 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

春日町六丁目地区地区計画

### 2 理由

本地区は、光が丘地区の南東部に位置し、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第172号線（以下「補助172号線」という。）が東西を通り抜けている。また、地区南東部には都営地下鉄大江戸線練馬春日町駅が近接している。

本地区計画は、練馬春日町駅の開設や補助172号線の開通に伴い、急激な都市化が予想されたため、地区内に残っている貴重な屋敷林の保全や農地の活用を図りながら、良好な市街地の形成を図ることを目的として、平成4年に地区計画を決定した。

練馬区都市計画マスタープランでは、補助172号線や豊島園通りなどの沿道では中低層地区として、周囲と調和のとれた建物の中層化を促すこととし、低層住宅地区では、地区計画等で良好な低層住宅地を形成することとしている。また、多面的な機能を持つ都市農地や屋敷林などの民有地の貴重なみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全することとしている。

今般、令和元年に取得した樹林地等を公園として整備するため、地区施設の区域を追加するものである。

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画春日町六丁目地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称	春日町六丁目地区地区計画	
位 置 ※	練馬区春日町六丁目および高松四丁目各地内	
面 積 ※	約28.0h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、光が丘地区の南東部に位置し、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第172号線（以下「補助172号線」という。）が東西を通り抜けている。また、地区南東部には都営地下鉄大江戸線練馬春日町駅が近接している。</p> <p>練馬春日町駅の開設や補助172号線の開通により市街化が進行し、屋敷林などの私有地のみどりの減少が課題となっている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、補助172号線や豊島園通りなどの沿道では中低層地区として、周囲と調和のとれた建物の中層化を促すこととし、低層住宅地区では、地区計画等で良好な低層住宅地を形成することとしている。また、多面的な機能を持つ都市農地や屋敷林などの私有地の貴重なみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全することとしている。</p> <p>本地区では、無秩序な市街化を防止し、地区内に残っている貴重な屋敷林の保全や農地の活用を図りながら、良好な住宅市街地の形成を図る。</p>	
4 保全に関する方針 区域の整備、開発および	土地利用の方針	<p>補助172号線沿道、地域の主要な道路である地区東端道路（豊島園通り）や南端道路（富士街道）沿道では、周辺の環境に配慮しつつ、中層住宅地の形成を図る。</p> <p>その他の地区では、みどり豊かで良好な低層住宅地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 道路 地区の交通を処理し、歩行者の安全を確保するため、地区の核となる区画道路を整備する。</p> <p>2 公園 地区の特性である良好な樹林地等を活用し、土地利用および周辺地域との整合を図りながら、適正に配置し、整備する。</p> <p>なお、農空地については、宅地化に合わせた時期に道路・公園の積極的な整備を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>みどり豊かで潤いのある良好な住宅地を形成するため、つぎのとおり定める。</p> <p>1 敷地の細分化などによる日照や通風などの居住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2 歩行者の安全空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 建物の調和や落ち着いた街並みを形成するため、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 豊かなみどりを形成するため、垣または柵の構造の制限を定め、生け垣化を推進する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号	6.0m	約186m	既設
			区画道路2号	6.0m	約118m	既設
			区画道路3号	6.0m	約63m	既設
			区画道路4号	5.0m	約52m	既設
			区画道路5号	5.65m	約70m	既設
			区画道路6号	6.0m	約180m	既設
			区画道路7号	6.0m	約138m	拡幅
			区画道路8号	6.0m	約48m	既設
			区画道路9号	6.0m	約82m	既設
			区画道路10号	6.0m	約52m	既設
			区画道路11号	6.0m	約60m	既設
			区画道路12号	6.0m	約123m	既設
	公園	名称		面積	備考	
		地区公園1号		約1,700㎡	面積の変更 (中ノ宮竹林公園)	
地区公園2号		約3,500㎡	新設			
地区公園3号		約1,760㎡	既設 (新場の森公園)			
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	110㎡				
	壁面の位置の制限	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から道路中心線までの距離は5.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路中心線までの距離は5.5m以上とする。				
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色のある色彩とする。				

計画 地区 整備	建築物等に 関する事項	垣または柵の構造の制限	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分および法令の制限などにより、周囲の安全の確保や環境保全のためにやむを得ないものは、この限りでない。
----------------	----------------	-------------	---

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限の位置は、計画図表示のとおり」

理由： 地区施設の区域を追加することにより、樹林地等を一体的な公園として整備するため、地区計画を変更する。

変更概要【案】

\_\_\_\_\_は、変更箇所および追加箇所を示す。

		春日町六丁目地区地区計画		
事項		旧	新	摘要
地区計画の目標		<p>本地区は、光が丘地区の南東部、<u>光が丘周辺地区内</u>に位置し、<u>地下鉄大江戸線の開通、練馬春日町駅の設置や都市計画道路補助172号線の開通</u>ともなう急激な都市化が予想される。そこで無秩序な市街化を防止し、地区内に残っている貴重な屋敷林の保全や農地の活用を図りながら良好な住宅市街地の形成を図る。</p>	<p>本地区は、光が丘地区の南東部に位置し、<u>東京都市計画道路幹線街路補助線街路第172号線</u>（以下「補助172号線」という。）が東西を通り抜けている。また、地区南東部には都営地下鉄大江戸線練馬春日町駅が近接している。</p> <p><u>練馬春日町駅の開設や補助172号線の開通により市街化が進行し、屋敷林などの私有地のみどりの減少が課題となっている。</u></p> <p><u>練馬区都市計画マスタープランでは、補助172号線や豊島園通りなどの沿道では中低層地区として、周囲と調和のとれた建物の中層化を促すこととし、低層住宅地区では、地区計画等で良好な低層住宅地を形成することとしている。また、多面的な機能を持つ都市農地や屋敷林などの私有地の貴重なみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全することとしている。</u></p> <p><u>本地区では、無秩序な市街化を防止し、地区内に残っている貴重な屋敷林の保全や農地の活用を図りながら、良好な住宅市街地の形成を図る。</u></p>	現状に併せた文言の整理
<p>区域の整備、開発および 保全に関する方針</p>	土地利用の方針	<p><u>都市計画道路補助172号線沿道、地域の主要な道路である地区東端および南端道路の沿道は、周辺の環境に配慮しつつ中層住宅地の形成を図る。</u></p>	<p><u>補助172号線沿道、地域の主要な道路である地区東端道路（豊島園通り）や南端道路（富士街道）沿道では、周辺の環境に配慮しつつ、中層住宅地の形成を図る。</u></p> <p><u>その他の地区では、みどり豊かで良好な低層住宅地の形成を図る。</u></p>	現状に併せた文言の整理

区域の整備、開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p><u>地区施設のうち道路は</u>、地区の交通を処理し、歩行者の安全を確保するため、地区の核となる区画道路を整備する。公園は、<u>土地利用および周辺地域との整合を図りながら、地区公園を適正に配置し、また、適切な用地を選定し街区公園（1100㎡程度）を整備する。</u>農空地については、宅地化に合わせた時期に道路・公園の積極的整備を図る。</p>	<p><u>1 道路</u> 地区の交通を処理し、歩行者の安全を確保するため、地区の核となる区画道路を整備する。</p> <p><u>2 公園</u> 地区の特性である良好な樹林地などを活用し、<u>土地利用および周辺地域との整合を図りながら、適正に配置し、整備する。</u></p> <p><u>なお、農空地については、宅地化に合わせた時期に道路・公園の積極的な整備を図る。</u></p>	まちづくりの進捗に伴う変更							
	建築物等の整備の方針	<p>みどり豊かで潤いのある良好な住宅地を形成するため、次のとおり定める。</p> <p>① 敷地の細分化などによる日照や通風などの居住環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>② 歩行者の安全空間の確保のため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>③ 建物の調和や落ち着いた街並みを形成するため形態、意匠の制限を定める。</p> <p>④ 豊かな緑を形成するため、垣またはさくの構造の制限を定め、生け垣化を推進する。</p>	<p>みどり豊かで潤いのある良好な住宅地を形成するため、つぎのとおり定める。</p> <p><u>1 敷地の細分化などによる日照や通風などの居住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</u></p> <p><u>2 歩行者の安全空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</u></p> <p><u>3 建物の調和や落ち着いた街並みを形成するため、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。</u></p> <p><u>4 豊かなみどりを形成するため、垣または柵の構造の制限を定め、生け垣化を推進する。</u></p>	文言整理							
地区整備計画	位置	練馬区春日町六丁目および高松四丁目各地内				-					削除
	面積	約28.0ha				-					削除
	道路	名称	幅員	延長	規模	備考	名称	幅員	延長	面積	備考
区画道路1号		6.0m	約186m	-	新設	区画道路1号	6.0m	約186m	-	既設	
区画道路2号	6.0m	約118m	-	新設	区画道路2号	6.0m	約118m	-	既設		



## 地区整備計画

## 地区施設の配置および規模

道路	区画道路 3号	6.0m	約 63m	-	拡幅	区画道路 3号	6.0m	約 63m	-	既設
	区画道路 4号	5.0m	約 52m	-	拡幅	区画道路 4号	5.0m	約 52m	-	既設
	区画道路 5号	5.65m	約 70m	-	拡幅	区画道路 5号	5.65m	約 70m	-	既設
	区画道路 6号	6.0m	約180m	-	拡幅	区画道路 6号	6.0m	約180m	-	既設
	区画道路 7号	6.0m	約138m	-	拡幅	区画道路 7号	6.0m	約138m	-	拡幅
	区画道路 8号	6.0m	約 48m	-	新設	区画道路 8号	6.0m	約 48m	-	既設
	区画道路 9号	6.0m	約 82m	-	新設・ 一部拡幅	区画道路 9号	6.0m	約 82m	-	既設
	区画道路 10号	6.0m	約 52m	-	拡幅	区画道路10号	6.0m	約 52m	-	既設
	区画道路 11号	6.0m	約 60m	-	新設	区画道路11号	6.0m	約 60m	-	既設
	区画道路 12号	6.0m	約123m	-	新設	区画道路12号	6.0m	約123m	-	既設
公園	地区公園 1号	-	-	約714㎡	新設	地区公園 1号	-	-	約1,700㎡	面積の変更 (中ノ宮竹 林公園)
	地区公園 2号	-	-	約3,500㎡	新設	地区公園 2号	-	-	約3,500㎡	新設

まちづくりの  
進捗に伴う変  
更

## 地区整備計画

	公園	地区公園 3号	-	-	約1,760㎡	新設	地区公園3号	-	-	約1,760㎡	既設 (新場の森 公園)	
地区整備計画	壁面の位置の制限	計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分においては、建築物の壁またはこれに代わる柱から道路中心線までの距離は5.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路中心線までの距離は5.5m以上とする。					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から道路中心線までの距離は5.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路中心線までの距離は5.5m以上とする。					文言整理
	建築物等の形態または色彩その他意匠の制限	建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色彩とする。					建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色彩とする。					文言整理
	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生け垣または鉄さく等透視可能な構造のものとする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分および法令の制限などにより周囲の安全の確保や環境保全のためにやむを得ないものはこの限りでない。					道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分および法令の制限などにより、周囲の安全の確保や環境保全のためにやむを得ないものは、この限りでない。					文言整理

地区整備計画	土地の利用に関する事項	樹林地の保全 計画図に表示する樹林地についてはこれを保全する。	-	削除
--------	-------------	------------------------------------	---	----

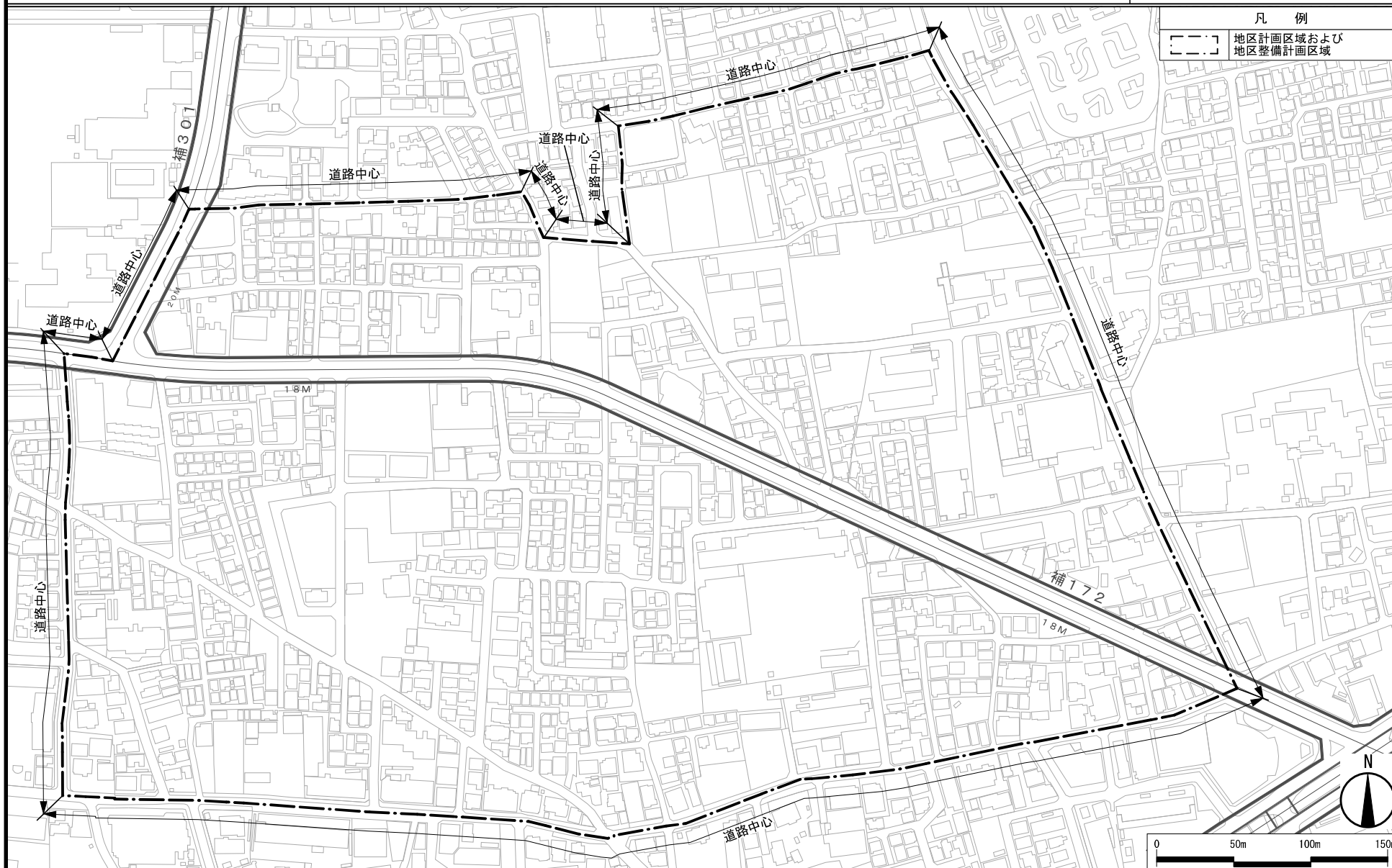
※は知事協議事項

東京都市計画地区計画  
春日町六丁目地区地区計画

計画図 1

[練馬区決定]

案



この地図は、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。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日

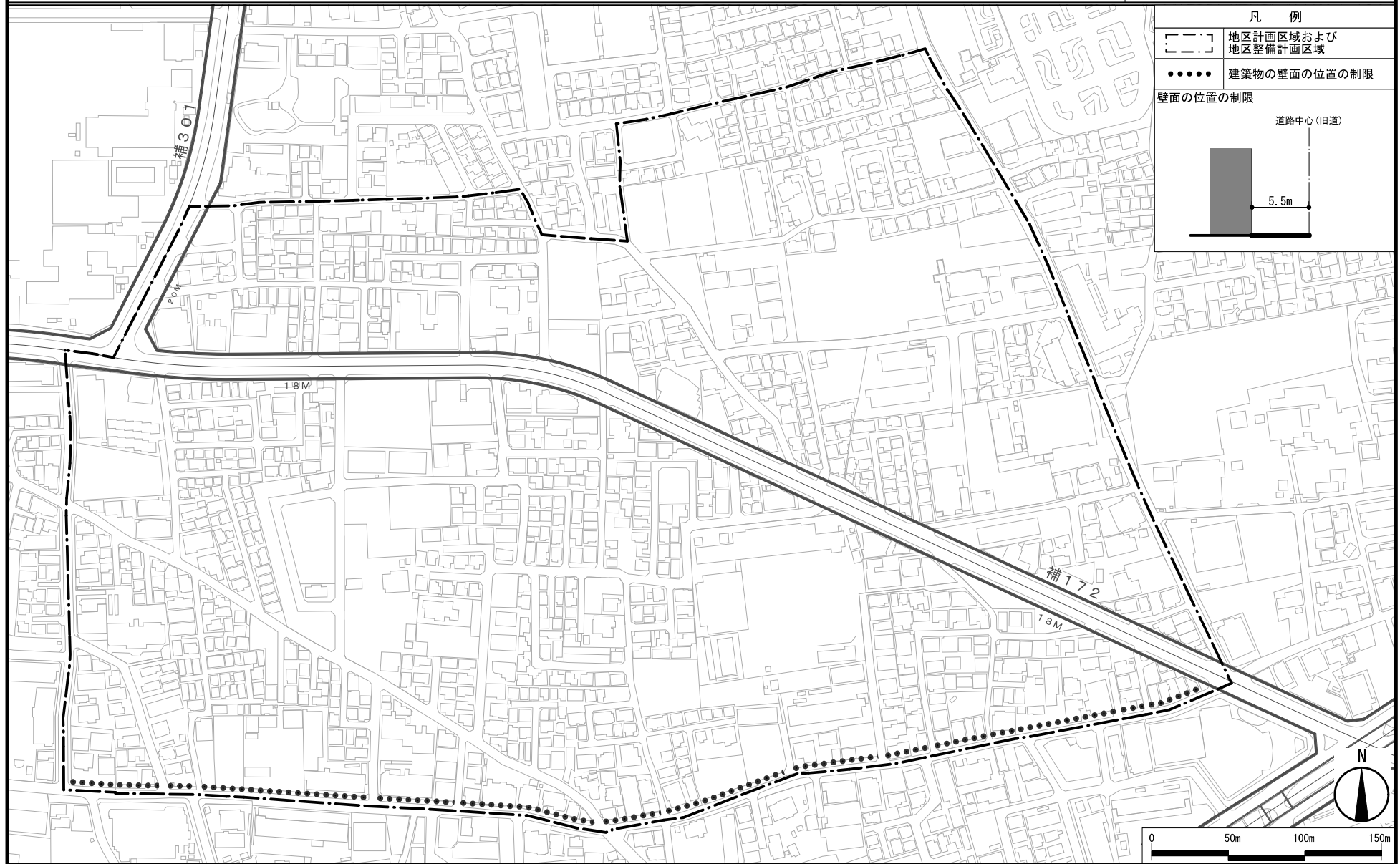


東京都市計画地区計画  
春日町六丁目地区地区計画

計画図 3

[練馬区決定]

案



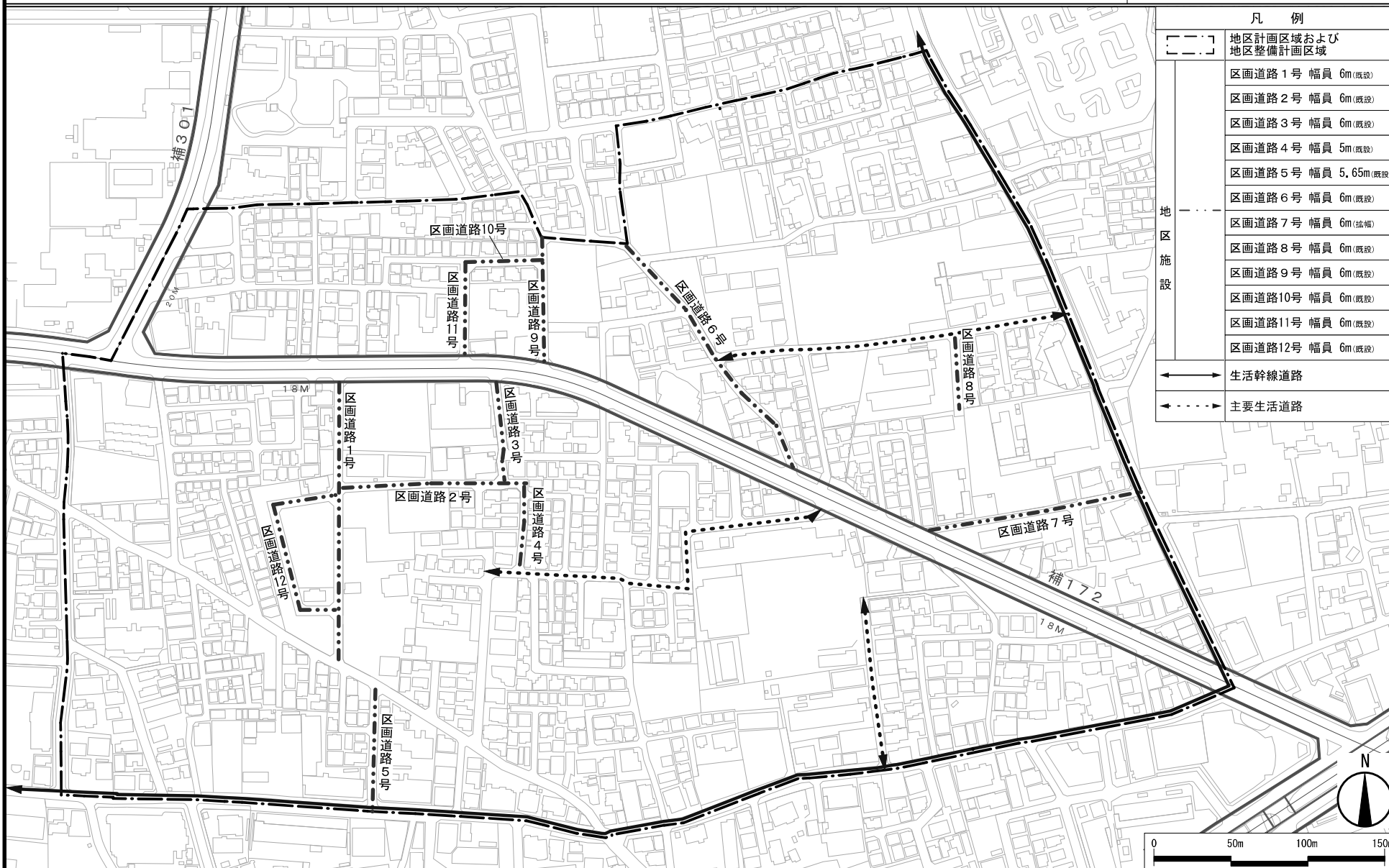
凡 例	
	地区計画区域および 地区整備計画区域
	建築物の壁面の位置の制限

壁面の位置の制限

道路中心(旧道)

5.5m

この地図は、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。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日

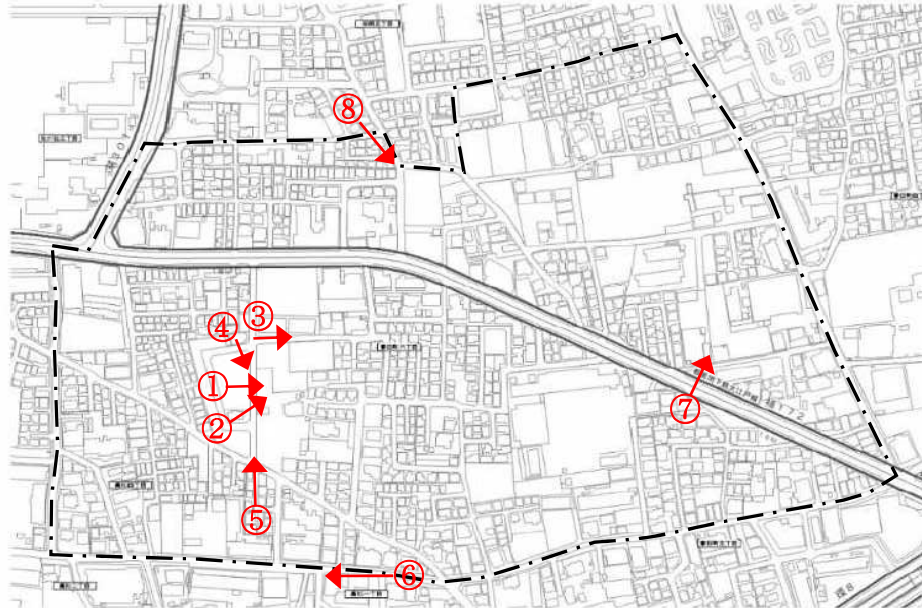






春日町六丁目地区地区計画

春日町六丁目および高松四丁目各地内



①中ノ宮竹林憩いの森



②中ノ宮竹林憩いの森



③中ノ宮竹林公園



④中ノ宮竹林公園



⑤区画道路1号



⑥富士街道壁面後退現況



⑦クローバー広場



⑧新場の森公園

議案第509号
参考資料①