

三原台三丁目地区 地区計画



三原台三丁目地区は、土地区画整理事業により、道路や公園などの都市基盤施設を整備しておりますが、今回、この土地区画整理事業で整備されるまちの維持・保全が図れるよう、地区のみなさんと話し合いを進め、合意の得られた内容について「地区計画」として平成6年4月19日に都市計画決定しました。

練馬区

●三原台三丁目地区地区計画

(計画書)

都市計画決定 H 6. 4.19

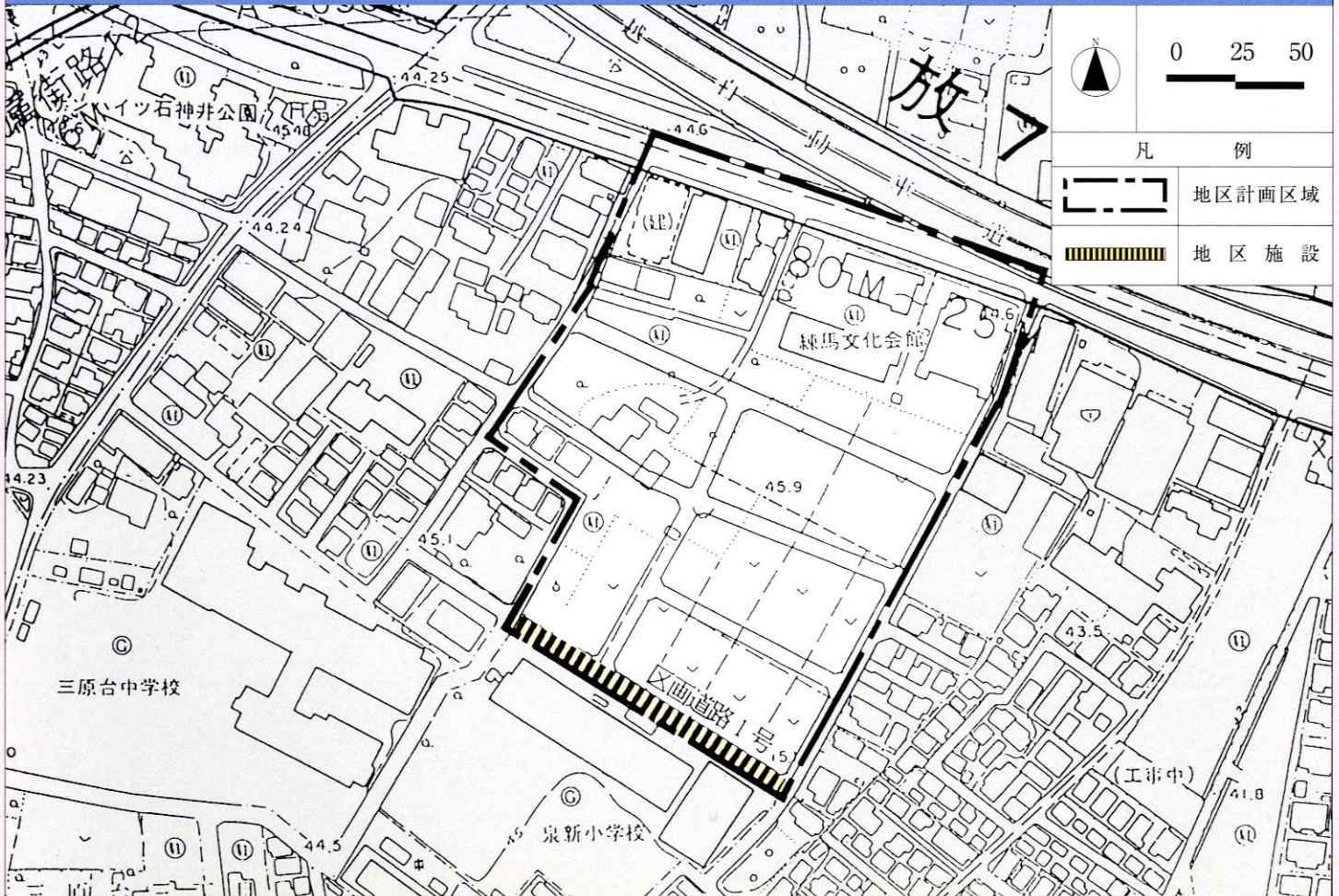
建築条例施行 H14. 3.19

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------|---|--|-----------|------------|------------|
| 名 称 | | 三原台三丁目地区地区計画 | | | | |
| 位 置 | | 練馬区三原台三丁目地内 | | | | |
| 面 積 | | 約2.7ha | | | | |
| 地区計画の目標 | | <p>本地区は、その大部分が土地区画整理事業の施行により道路や公園等の都市基盤施設が整備され、また都市計画道路放射7号線に隣接し、都市計画道路東京外郭環状線にも近接することから今後市街化の進行が予想される地区である。</p> <p>このため、建築物等に関する制限を行い、今後の市街化を適切に誘導することによって、緑豊かで潤いのある、調和のとれた街並をめざす。</p> | | | | |
| 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>放射7号線の沿道地区については、周辺の環境を配慮したうえで沿道にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>その他の地区については、生産緑地地区を保全しつつ緑豊かな中小規模の調和のとれた住宅地の形成を図る。</p> | | | | |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>土地区画整理事業により整備される道路や公園の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。また、区画道路は、土地区画整理事業により整備される道路との整合を図り、適切に配置することにより地区内道路の機能の拡充を図る。</p> | | | | |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>緑豊かで潤いのある、調和のとれた街並みの形成を図るため、次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 小規模住宅と中規模住宅の調和や、潤いのある街並み形成のため壁面の位置の制限、形態意匠の制限を定める。 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、生垣化を推進する。 | | | | |
| 地区整備計画 | 位 置 | 練馬区三原台三丁目地内 | | | | |
| | 面 積 | 約2.7ha | | | | |
| | 置および規模の配 | 道 路 | 名 称 | 幅員 | 延 長 | 備 考 |
| | | | 区画道路1号 | 6.5m | 約106m | 拡 幅 |
| | 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度※ | 110m ² | | | |
| | | 建築物の壁面の位置の制限 | 建築物の壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線および隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし敷地面積が500m ² 未満の場合および放射7号線を前面道路とする建築敷地についてはこの限りでない。 | | | |
| 建築物等の形態または意匠の制限 | | 建築物等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。 | | | | |
| 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の構造は、生け垣またはフェンス等透視可能な構造のものとする。ただし、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やむを得ないものについてはこの限りでない。 | | | | |

「区域および地区施設の配置は、計画図表示のとおり。」

注) ※は知事承認事項

(理由) 土地区画整理事業による公共施設整備とあわせて、緑豊かで潤いのある、調和のとれた住宅市街地環境の形成を図るため、地区計画を決定する。



● 主な内容

- 道路を1本拡幅します。
- 新たに宅地化をする場合の敷地面積は110m²以上とします。
- 500m²以上の敷地に建築する建築物の壁面から、道路境界線および隣地境界線までの距離を1.0m以上とします。
(ただし放射7号線を前面道路とする建築敷地は除きます。)
- 建築物の屋根、外壁等を落ち着いた色とします。
- 垣またはさくの構造は生垣やネットフェンスなどとします。
(ただし80cm以下のものは除きます。)

● 敷地面積の最低限度



新たな敷地分割は110m²以上

● 垣またはさくの構造の制限



生け垣



フェンス

* 敷地面積の最低限度については、地区計画決定前に所有権、借地権等を有する土地やすでに建物の敷地として使用されている土地で、110m²に満たないものについては、そのままの状態での新築、立て替え等を行う場合は適用されません。

こんな時、
届出が必要と
なります

この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。

「届出」は、**工事着手の30日前**かつ建築確認申請の時までに行ってください。

なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

| 届出を必要とする行為 | 添付書類(縮尺) |
|---|--|
| (1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など (開発許可が必要な場合を除く) | 区域図(1/1000以上) 設計図(1/100以上) |
| (2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など | 案内図(1/1500程度) 敷地求積図(1/100以上) 配置図(1/100以上) 各階平面図(1/100以上) 立面図(1/100以上)2面以上 垣・さく配置図(1/100以上) 垣・さく断面図(1/20程度) |
| (3) 建築物等の形態・意匠の変更 建築物の色彩の変更、看板の設置および取替など | 案内図(1/1500程度) 配置図(1/100以上) 立面図(1/100以上)2面以上 |

届出から
工事着手
までは…

