

北町六丁目地区 地区計画



北町六丁目地区は、地下鉄有楽町線の平和台駅の開設と環状八号線の整備にともない、急速に市街化が進んでいる地区です。そのため、区ではルールに基づいたまちづくりが行われるよう、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」として都市計画決定しています。

練馬区

北町六丁目地区地区計画

都市計画決定 H 6.6.30 都市計画変更 H18.12.18
 都市計画変更 H14.1.21 都市計画変更 H20.11.25

〈計画書概要〉

名称	北町六丁目地区地区計画				
位置	練馬区北町六丁目地内				
面積	約5.6ha				
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区計画の目標	駅周辺にふさわしい商業集積の高い生活拠点として整備を図るとともに、中層住宅地として良好な居住環境の形成を図る。			
	土地利用の方針	幹線道路の沿道を沿道地区、その背後地を住居地区とする。 沿道地区については、駅周辺地区としてふさわしい商業施設等の生活利便施設の立地を促し、合理的な土地利用を図るとともに住居地区との調和に配慮しつつ適正な高度利用を図る。 住居地区については、緑豊かで良好な中層住宅地の形成を図る。			
	地区施設の整備の方針	道路については、地域の利便性と安全性の向上のため適正に配置し積極的に整備を図る。 公園および緑地については、宅地化進行に先立ち計画的な配置・整備を図る。			
	建築物等の整備の方針	良好な商業環境と居住環境を形成するため、次のとおり定める。 1. 駅周辺の生活拠点にふさわしい商業環境の整備を図るため、用途の制限を定める。 2. 敷地の細分化による狭小宅地の発生を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。 3. 良好な居住環境と歩行者の安全空間の確保ならびに調和のとれた街並みを形成するため、高さの最高限度、建ぺい率・容積率の最高限度、壁面の位置の制限および形態意匠の制限を定める。 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、生垣化を推進する。			
位置	練馬区北町六丁目地内				
面積	約5.6ha				
地区施設の配置及び規模	道 路	名称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路 1号	6m	約 135m	新設（整備済）
		区画道路 2号	6m	約 82m	新 設
		区画道路 3号	6m	約 53m	新設（整備済）
区画道路 4号		6m	約 25m	新 設	
区画道路 5号		6m	約 55m	新 設	
区画道路 6号		4m	約 60m	新 設	
区画道路 7号		4～5m	約 70m	新 設	
区画道路 8号		6m	約 135m	新 設	
区画道路 9号		6m	約 100m	新設（整備済）	
区画道路 10号		6m	約 60m	新設（整備済）	
区画道路 11号		8m	約 125m	拡 幅	
区画道路 12号		6m	約 170m	拡幅（整備済）	
区画道路 13号		5～6m	約 125m	拡 幅	
区画道路 14号	4m	約 40m	新設（整備済）		
公 園	名称	規 模		備 考	
	地区公園	約690m ²		新設（整備済）	
	その他の公共空地	名称	幅 員	延 長	備 考
通路		4m	約23m	新設（整備済）	
整 備	地区の区分	地区の名称	住 居 地 区		
		A地区	B地区	C地区	
	地区の面積	約0.9ha	約4.7ha		
	建築物等に 関する事項	建築物の用途の制限	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第2（ほ）項に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
建築物の敷地面積の最低限度		110m ²	同左	同左	
建築物の高さの最高限度		軒高16m ただし、放射35号線の道路境界線から30mまでを除いた区域は軒高13mとする。 なお、放射35号線、環状8号線および区画道路12号に面する面積1,000m ² 以上の敷地において、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。	軒高13m ただし、区画道路12号の道路境界線から20mまでの区域は軒高16mとする。 なお、放射35号線、環状8号線および区画道路12号に面する面積1,000m ² 以上の敷地において、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。	軒高13m なお、放射35号線、環状8号線および区画道路12号に面する面積1,000m ² 以上の敷地において、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。	
建築物の容積率の最高限度			10分の10 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1. 建築敷地に接する区画道路の部分に建築基準法に規定する道路となった場合 2. 建築敷地が建築基準法第42条に規定する道路に接し、区画道路に接していない場合 3. 区長が住環境の向上に資すると認める場合		

建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度			10分の5 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1. 建築敷地に接する区画道路の部分が建築基準法に規定する道路となった場合 2. 建築敷地が建築基準法第42条に規定する道路に接し、区画道路に接していない場合 3. 区長が住環境の向上に資すると認める場合
	建築物の壁面の位置の制限	計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、建築物の壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。		
	建築物等の形態または意匠の制限	放射35号線に面する外壁の色彩は、茶系またはクリーム系を基調とする。 屋外広告物の表示面積は、10m ² 以下とする。 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、建築物に付属する軒および出窓等から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。	屋外広告物の表示面積は、10m ² 以下とする。	屋外広告物の表示面積は、5m ² 以下とする。
	垣またはさくの構造の制限	垣またはさくの構造は、生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。 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、生垣またはフェンス等から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。	垣またはさくの構造は、生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。	同 左
土地の利用に関する事項	緑地の保全	計画図に表示する緑地については、これを保全する。		

「区域および地区の区分は、計画図表示のとおり。」

建築条例施行 H 6.11. 1
建築条例全面改正 H14. 3.19

建築条例改正施行 H 19. 4. 1
建築条例改正施行 H 21. 4. 1

北町六丁目地区地区計画 計画図

(位置) 北町六丁目地内

東京都第四建設事務所練馬工区

放射35号線

環8

都道441

0 25 50 100m

凡 例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
	地区施設(道路・整備済)
	地区施設(道路・整備中)
	地区施設(公園)
	地区施設(その他公共空地)
	A 地区
	B 地区
	C 地区
	壁面の位置の制限を定める部分
	保全すべき緑地

● 主な内容

- 幹線道路に面する沿道地区はラブホテル等の規制をします。
- 新たに宅地化をする場合の敷地面積は110m²以上とします。
- 建築物の高さの最高限度を定めます。
- 一部の地域については、容積率、建ぺい率の最高限度を定めます。
- 垣またはさくの構造は、生垣やネットフェンスなどとしします。

(ただし 80cm 以下のものは除きます。)

**こんな時、
届出が必要と
なります。**

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下さい。

届出を必要とする行為	届出が必要な区域	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)	地区整備計画区域全域	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) 敷地球積図、配置図、各階平面図、立面図、垣・さく配置図(1/100以上) 垣・さく断面図(1/20程度)
(3)建築物等の用途の変更 建築物の使い途(用途)を変える	地区整備計画において用途の制限が定められた区域	案内図(1/1500程度) 敷地球積図、配置図、各階平面図、立面図(1/100以上)
(4)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	地区整備計画において形態・意匠の制限が定められた区域	案内図(1/1500程度) 配置図、立面図(1/100以上)

※垣・さく配置図および垣・さく断面図は垣・さくを設置する場合に添付してください。

**届出から
工事着手までは…**

