

# 三原台二丁目地区 地区計画



三原台二丁目地区は、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います。土地区画整理事業で整備されるまちを含めたこの地区を、緑豊かで潤いのある良好な市街地に形成するため、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13年5月15日に都市計画決定しています。

## 練馬区

# ●三原台二丁目地区地区計画

〈計画書概要〉

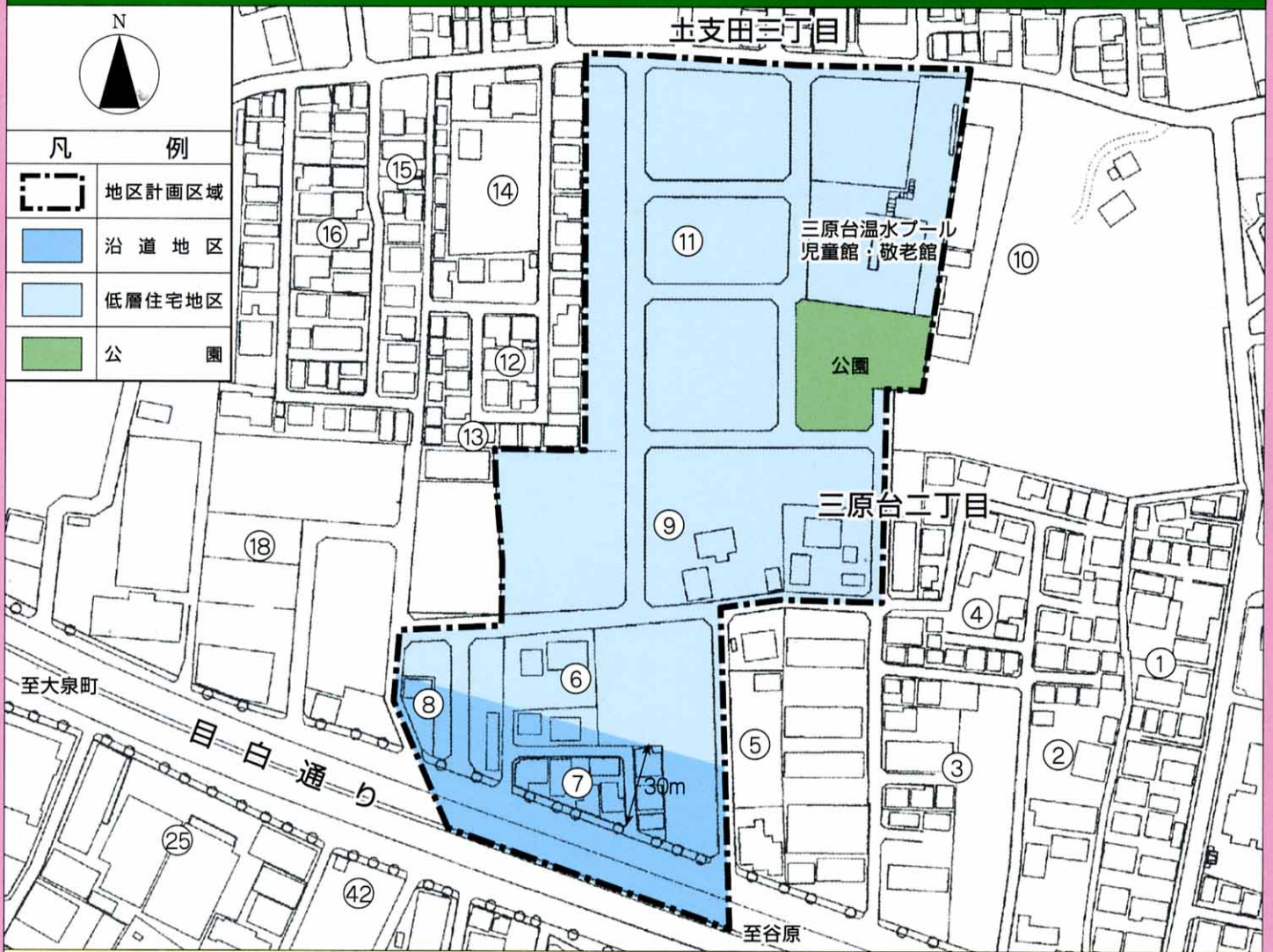
都市計画決定 H13.5.15

|                     |                |  |         |
|---------------------|----------------|--|---------|
| 区域の整備・開発および保全に関する方針 | 名称             | 三原台二丁目地区地区計画   |         |
|                     | 位置             | 練馬区三原台二丁目地内  |         |
|                     | 面積             | 約 3.8ha  |         |
| 建築物等の整備の方針          | 地区計画の目標        | 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る区域およびその周辺区域において、事業の効果を維持増進し、緑豊かで潤いのある良好な市街地を形成する。   |         |
|                     | 土地利用の方針        | <p>本地区を2つに区分し、それぞれの方針を次のとおり定める。</p> <p>1 「低層住宅地区」は農地と調和した緑豊かで良好な低層住宅地の形成を図る。</p> <p>2 「沿道地区」は中層建築物からなる複合市街地の形成を図る。</p>   |         |
|                     | 建築物等の整備の方針     | <p>潤いのある良好な市街地を形成するため、次のとおり定める。</p> <p>1 低層住宅地区</p> <p>(1) 敷地の細分化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) 良好な居住環境を形成するため、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限および垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 沿道地区</p> <p>(1) 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 敷地の細分化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>(3) 周辺市街地環境に配慮した街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(4) 良好な居住を形成するため、建築物等の形態または意匠の制限および垣またはさくの構造の制限を定める。</p> |         |
| 地区整備計画              | 位置             | 練馬区三原台二丁目地内  |         |
|                     | 面積             | 約 3.8ha  |         |
|                     | 地区の名称          | 低層住宅地区   | 沿道地区    |
|                     | 地区の面積          | 約 3.1ha  | 約 0.7ha |
|                     | 建築物等の用途の制限※    | 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。  |         |
|                     | 建築物の敷地面積の最低限度  | 110m <sup>2</sup>  |         |
|                     | 壁面の位置の制限       | <p>1 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 1.0m 以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5m<sup>2</sup> 以内であるもの。</p> <p>(3) 自動車車庫で、軒の高さが 2.3m 以下かつ周囲を囲わない構造であるもの。</p> <p>2 建築物の壁またはこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は 0.5m 以上とする。</p> <p>ただし、自動車車庫で、軒の高さが 2.3m 以下かつ周囲を囲わない構造であるものはこの限りでない。</p>      |         |
|                     | 建築物等の高さの最高限度   | 軒高 18m   |         |
|                     | 建築物の形態または意匠の制限 | 建築物等の形態または意匠は、周辺の環境に調和したものとする。   |         |
|                     | 垣またはさくの構造の制限   | <p>道路に面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。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 高さ 0.8m 以下の部分</p> <p>(2) 門柱・門扉の袖壁で長さ 1.2m 以下のもの</p>  |         |

「区域、地区の区分は案内図のとおり。」

(理由) 土地区画整理事業の施行にあわせて、緑豊かで潤いのある良好な市街地を形成するため、地区計画を決定する。

# 三原台二丁目地区地区計画案内図



## ●主な内容

- 目白通りに面する沿道地区は**ラブホテル等**の規制をします。
- 新たに宅地化する場合の敷地面積は**110m<sup>2</sup>**以上とします。
- 低層住宅地区においては、原則として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**1.0m**以上、隣地境界線までの距離は**0.5m**以上とします。
- 道路に面する垣またはさくの構造は、**生け垣**または**フェンス等**の透視可能なものとします。(ただし高さ0.8m以下の部分などは除きます)

〈垣またはさくの構造例〉



生け垣



フェンス



ブロック

**こんな時、  
届出が必要と  
なります。**

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域）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<br>切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地<br>の分割など                       | 地区整備計画区域全域                              | 区域図(1/1000以上)<br>設計図(1/100以上)   |
| (2)建築物の建築・工作物の建設<br>建築物の新築・増改築、広告塔な<br>どの工作物の建設、門・塀および擁<br>壁の築造など |   | 案内図(1/1500程度)<br>求積図(1/100以上)<br>配置図(1/100以上)<br>各階平面図(1/100以上)<br>立面図(1/100以上) |
| (3)建築物等の用途の変更<br>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<br>に関連する制限が定められた<br>区域     | 垣・柵配置図(1/100以上)<br>垣・柵断面図(1/20程度)   |
| (4)建築物等の形態・意匠の変更<br>建築物の色彩の変更、看板の設<br>置および取替など                    | 地区整備計画において建築<br>物等の形態・意匠の制限が定<br>められた区域 | 案内図(1/1500程度)<br>配置図(1/100以上)<br>立面図(1/100以上)                                   |

**届出から  
工事着手までは…**

