

富士見台三・四丁目環八南地区地区計画



本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、交通利便性が高い住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきました。

練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域の解消のために狭い道路を拡幅するとともに、災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園やみどりが少ない等の課題の解消に取り組むこととしています。

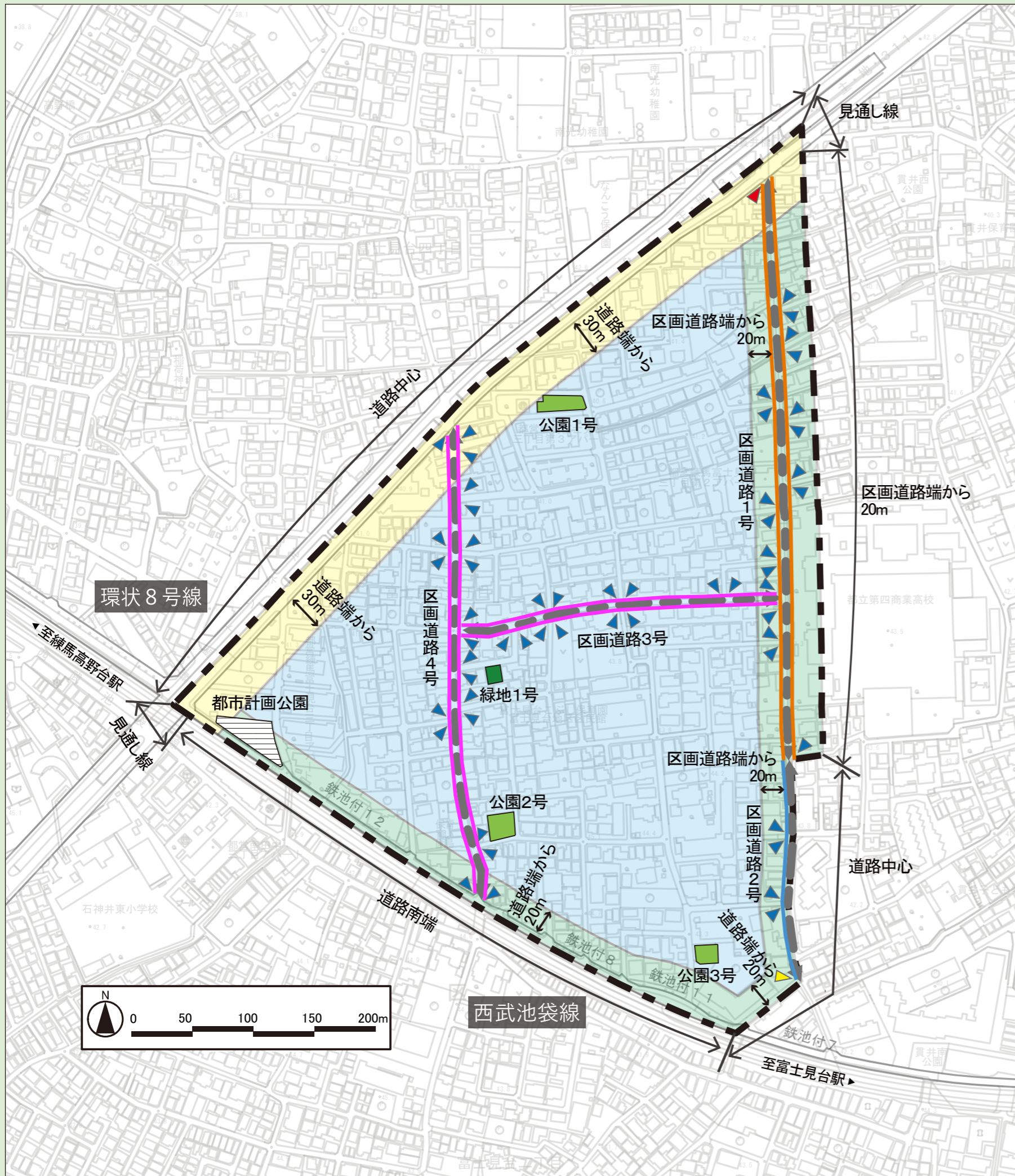
そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業により、道路整備や建替え促進等を行っています。

さらに、事業の実施に加えて、地区計画や新たな防火規制により、消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいます。貫井・富士見台地区は約 92.3ha と広域であることから、地区を分けて順次検討を進めており、平成 30 年度には富士見台駅北部地区(約 14.8ha)において地区計画等を策定しました。

これに続いて、本地区(約 21.0ha)にて地元住民で構成される検討会を立ち上げてまちの課題の解決に向けた検討を行いました。

これらの現状や上位計画を踏まえ、目標を3点定めます。

富士見台三・四丁目環八南地区地区計画 計画図

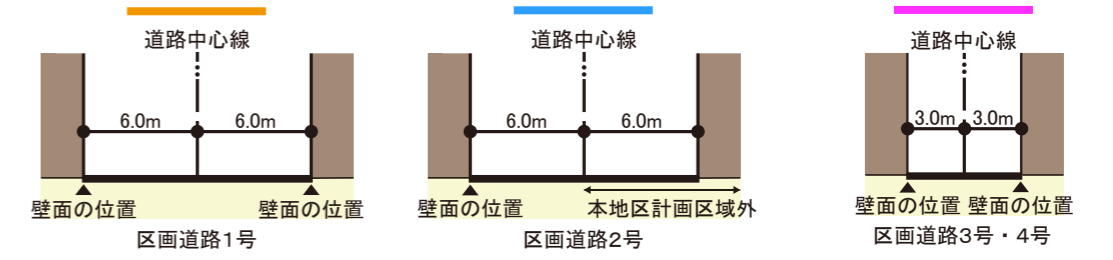


凡例				
		地区計画区域および地区整備計画区域		
地区の区分		環八沿道地区		
		四商通り・鉄道沿道地区		
		住宅地区		
地区施設	道路		区画道路1号 12m 拡幅 区画道路2号 6m(12m) 拡幅 区画道路3号 6m 拡幅 区画道路4号 6m 拡幅 <small>() 内は地区外を含めた幅員</small>	
		隅切り		底辺3mの二等辺三角形 : 56箇所
				底辺5mの二等辺三角形 : 1箇所
				底辺7.8mの二等辺三角形 : 1箇所
公園		公園1号 約 540 m ² 既存 公園2号 約 460 m ² 既存 公園3号 約 260 m ² 既存		
		緑地1号 約 180 m ² 既存		
壁面の位置の制限		壁面の位置の制限1号		
		壁面の位置の制限2号		
		壁面の位置の制限3号		
		壁面の位置の制限4号		
		壁面の位置の制限5号		
		壁面の位置の制限6号		

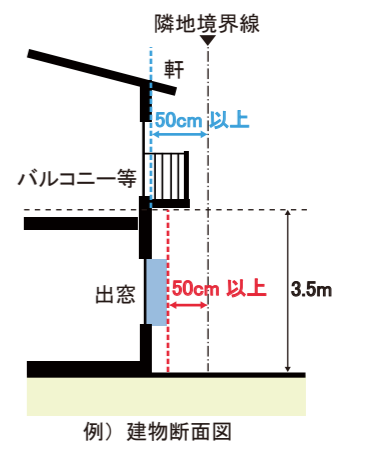
壁面の位置の制限

※1 地区施設に位置付けられた道路（区画道路）内には建築物を建てることはできません。

● 壁面の位置の制限1号 ● 壁面の位置の制限2号 ● 壁面の位置の制限3号



※2 建築物の外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50cm以上とします。また、敷地の地盤面から3.5m以下の部分に設けるベランダ、バルコニー、軒および出窓等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上とします。



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 利第 05-120 号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第 82 号、令和5年6月8日

富士見台三・四丁目環八南地区地区計画

都市計画決定 令和5年6月19日
建築条例施行 令和5年11月1日

名称		富士見台三・四丁目環八南地区地区計画				
位置		練馬区貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目および富士見台四丁目各地内				
面積		約 21.0ha				
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>地区の立地特性や上位計画を踏まえ、本地区を以下の3つの地区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>1 環八沿道地区 中層の集合住宅や沿道型の便利施設の立地を促し、延焼遮断機能を高める沿道市街地を形成する。</p> <p>2 四商通り・鉄道沿道地区 良好な住環境を保全しつつ、低中層の集合住宅の立地を促す。</p> <p>3 住宅地区 低層住宅を中心とした良好な住環境を保全する。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>1 消防活動困難区域を解消し、地区の防災性や利便性を高めるため、南北方向の生活幹線道路および東西、南北方向の主要生活道路を整備する。</p> <p>2 地域のみどりを保全するため、既存の公園・緑地等を維持するとともに、防災性の向上を図るため、新たな公園の整備に努める。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 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。</p> <p>2 住環境に配慮し、調和のとれた街並みの形成を図るため、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>3 防災性の向上と良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 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。</p>				
地区整備計画	道路	種類	名称	幅員	延長	備考
		区画道路	区画道路1号	12.0m	約 470m	拡幅(生活幹線道路幅員 12.0m)
			区画道路2号	6.0m(12.0m※)	約 180m	拡幅(生活幹線道路幅員 12.0m)
			区画道路3号	6.0m	約 260m	拡幅(主要生活道路幅員 6.0m)
			区画道路4号	6.0m	約 380m	拡幅(主要生活道路幅員 6.0m)
	名称	箇所				
	隅切り	底辺3mの二等辺三角形:56箇所				
		底辺5mの二等辺三角形:1箇所				
		底辺7.8mの二等辺三角形:1箇所				
	公園	名称	面積	備考		
公園1号		約 540 m ²	既設(ぞうさん児童遊園)			
公園2号		約 460 m ²	既設(富士見台児童遊園)			
公園3号		約 260 m ²	既設(富士見台三丁目児童遊園)			
緑地	緑地1号	約 180 m ²	既設(しらかし緑地)			

※()は地区外を含めた幅員

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	名称	環八沿道地区	四商通り・鉄道沿道地区	住宅地区	
		面積	約 2.8ha	約 4.1ha	約 14.1ha	
	建築物の敷地面積の最低限度		110 m ²	100 m ²		
	壁面の位置の制限		<p>1 計画図に表示する壁面の位置の制限1号から3号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(ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。以下「外壁等」という。)の面は、計画図に示した位置を越えてはならない。(※1)</p> <p>2 計画図に表示する壁面の位置の制限4号から6号が定められている部分においては、建築物の「外壁等」の面の位置は、道路境界線(建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。)の交点を頂点とする長さ3m、5mまたは 7.8mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p> <p>3 道路(区画道路を含む。)が交わる角敷地(隅角が 120 度以上の場合を除く。)においては、建築物の「外壁等」の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2m以上の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p> <p>4 建築物の外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 50cm以上とする。また、敷地の地盤面から 3.5m以下の部分に設けるベランダ、バルコニー、軒および出窓等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上とする。(※2)</p> <p>ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1)敷地面積が 100 m²未満の場合</p> <p>(2)自動車車庫等の用に供し、軒の高さ 2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの</p>			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限により道路に面する部分で建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等通行の妨げとなる工作物、植栽等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので、用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。			
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		建築物の意匠は周辺環境に配慮したものとし、色彩は周辺の街並みに調和した落ち着いたものとする。				
垣または柵の構造の制限		道路に面して設ける垣または柵の構造は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ 60cm以下の部分については、この限りでない。				

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以上) 求積図(1/100以上) 配置図(1/100以上)
(3)建築物等の用途の変更 建築物等の使い途(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に限る)	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以上)
(4)建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物等の色彩の変更、看板の設置および取替など	案内図(1/1500以上) 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

