

上石神井四丁目地区 地区計画



練馬区

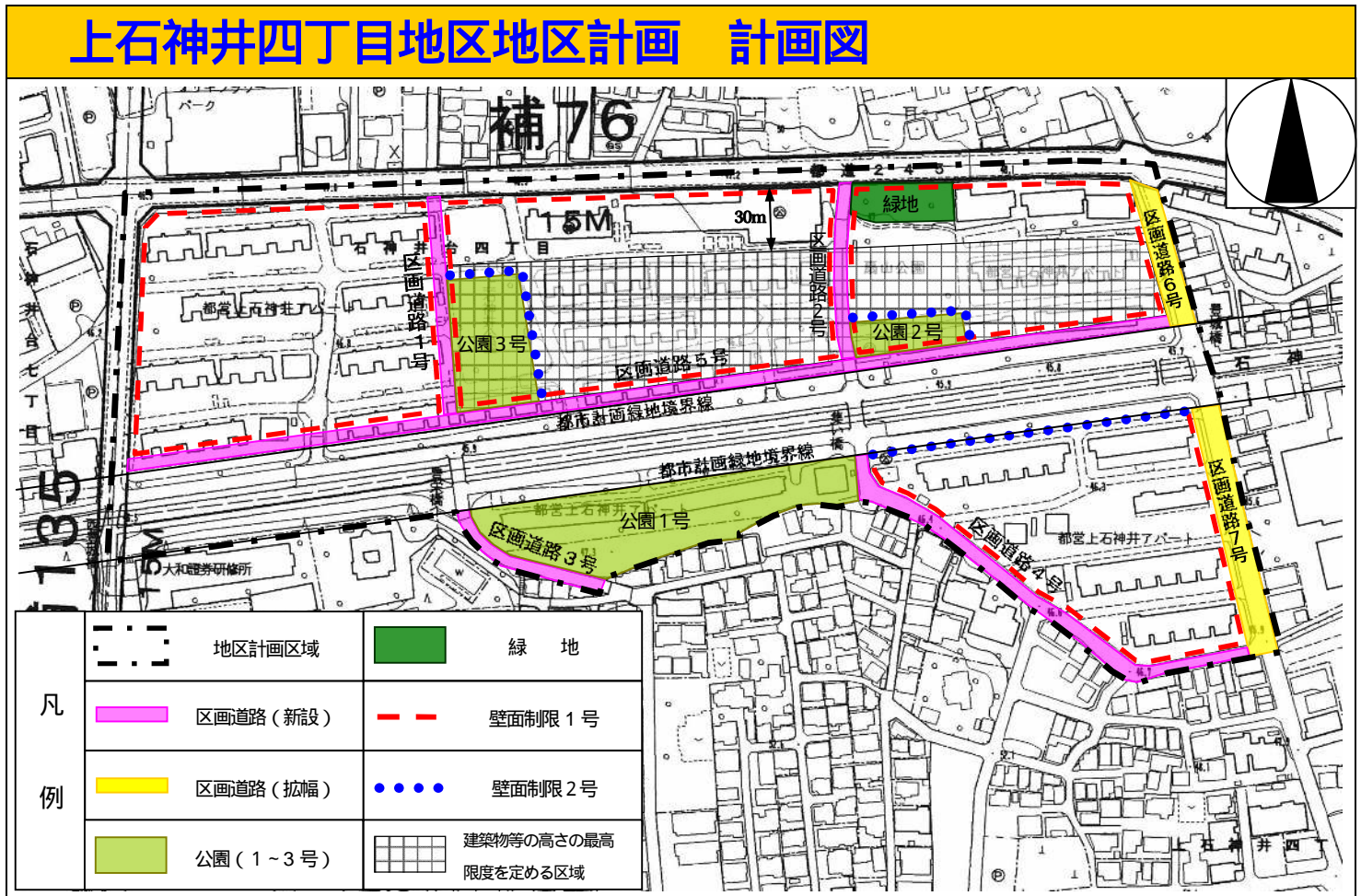
上石神井四丁目地区地区計画

都市計画決定 H21.9.30

建築条例施行 H22.1.1

名 称		上石神井四丁目地区地区計画			
位 置		練馬区上石神井四丁目、石神井台四丁目および関町東二丁目各地内			
面 積		約10.2ha			
地区計画の目標		<p>本地区は、練馬区の南西部、西武新宿線上石神井駅の北西約500mから1000mの距離に位置する一団地の住宅施設として整備された公営住宅、団地内通路、区立公園等からなる住宅地である。区域を東西方向に石神井川が流れており、同川沿いの桜並木や団地内の樹木により緑豊かな住宅地を形成している。</p> <p>石神井川沿いは、石神井川の河川改修に合わせて都市計画緑地の整備が進められる。</p> <p>このため、本地区計画は、老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建替えに伴う敷地の有効利用により、都市計画緑地の整備用地や将来の社会・地域のニーズを踏まえて活用する用地を創出し、地域のまちづくりに寄与する。</p> <p>また、既存の区立公園および団地内の公園の再配置を行い、都市計画緑地の整備と連携して、みどりと水のネットワークを形成することで、緑豊で安全かつ良好なコミュニティ活動や憩いの場を確保することを目標とする。</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>周辺の市街地環境に配慮しつつ、土地の有効利用を図り、老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導する。</p> <p>また、公営住宅の建替えによって創出される用地については、将来の社会・地域のニーズを踏まえた土地利用を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>1 区画道路 地区内の生活利便性、防災性の向上を図るとともに、地域の道路のネットワーク構築のため、区画道路を整備する。なお、都市計画緑地内は、橋梁等で有効に区画道路に接続される。</p> <p>2 公園 コミュニティ活動や憩いの場を確保するとともに、みどりと水のネットワークづくりを進めるため既存の公園を適切に再配置し整備する。</p> <p>3 緑地 良好な緑のある環境を保つため、既存の公園内のまとまった樹林地を緑地として保全・整備する。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>1 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2 団地内の良好な住環境と周辺地域に配慮した計画にするために、壁面の位置の制限と建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 良好なまちなみ景観の形成と防災性の向上を図るため、建築物等の形態または色彩その他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>4 緑化を推進し良好な住環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>			
地区整備計画	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路1号	6m	約100m	新 設
		区画道路2号	6m	約90m	新 設
		区画道路3号	6m	約80m	新 設
		区画道路4号	6.5~6.8m	約240m	新 設
		区画道路5号	6m	約520m	新 設
		区画道路6号	12m	約60m	拡 幅
	公 園	名 称	面 積		備 考
		公園1号	約5,600m ²		新 設
		公園2号	約900m ²		新 設
	その他の公共空地	名 称	面 積		備 考
		公園3号	約2,300m ²		新 設
		緑 地	約1,000m ²		新 設

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱(ベランダ、バルコニーおよびこれらに類するものを含む。以下、「外壁等」という。)の面から、道路ならびに公園2号、公園3号および都市計画緑地境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図に示す壁面制限1号が定められている部分における外壁等の面から、道路境界線までの距離は3m以上とする。 2 計画図に示す壁面制限2号が定められている部分における外壁等の面から、公園2号、公園3号および都市計画緑地境界線までの距離は2m以上とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 1 建築物の地盤面下の部分 2 この地区計画の都市計画決定の告示日において、既に存する建築物および当該建築物の増築を行う場合の増築部分で区長がやむを得ないと認めるもの 3 公共用歩廊、公衆電話所等、公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの
	建築物等の高さの最高限度	計画図に示す高さの最高限度を定める区域における建築物等の高さの最高限度は、2.4mとする。
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色合いとする。 屋外広告物等は、落ち着いた色合いや装飾とし、安全や周囲の景観に配慮するものとする。
	垣またはさくの構造の制限	道路、公園等に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣または格子フェンスなど透視可能なものとする。ただし、高さが0.8m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はない。
	建築物の緑化率の最低限度	2 / 10



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 建築物の建築・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） 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、および緑化施設配置図（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	案内図（1/1500程度） 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
(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	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

