

早宮二丁目南地区 地区計画



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

地区計画の目標

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線平和台駅の南側に位置しており、東京都市計画道路幹線街路放射第35号線（以下「放射35号線」という。）沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には区立早宮公園等のみどりがある低層住宅地が広がっています。

現在、地区の東側では、放射35号線の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されています。また、後背地においては、将来にわたって、みどりや住環境を維持保全していくことが課題となっています。

- 1 幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上を目指します。
- 2 後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指します。

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

- 1 放射35号線沿道地区
放射35号線沿道の延焼遮断機能を高め、中層の集合住宅や日常生活を支える便利施設を中心とした土地利用を図ります。また、環境施設帯の植樹を軸とした、みどり豊かな環境の創出を図ります。
- 2 住宅地区（A地区）
教育施設、中層の集合住宅および小規模な店舗が立地する住環境を保全します。
- 3 住宅地区（B地区）
教育施設や低層住宅を中心とした、みどりある良好な住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図ります。

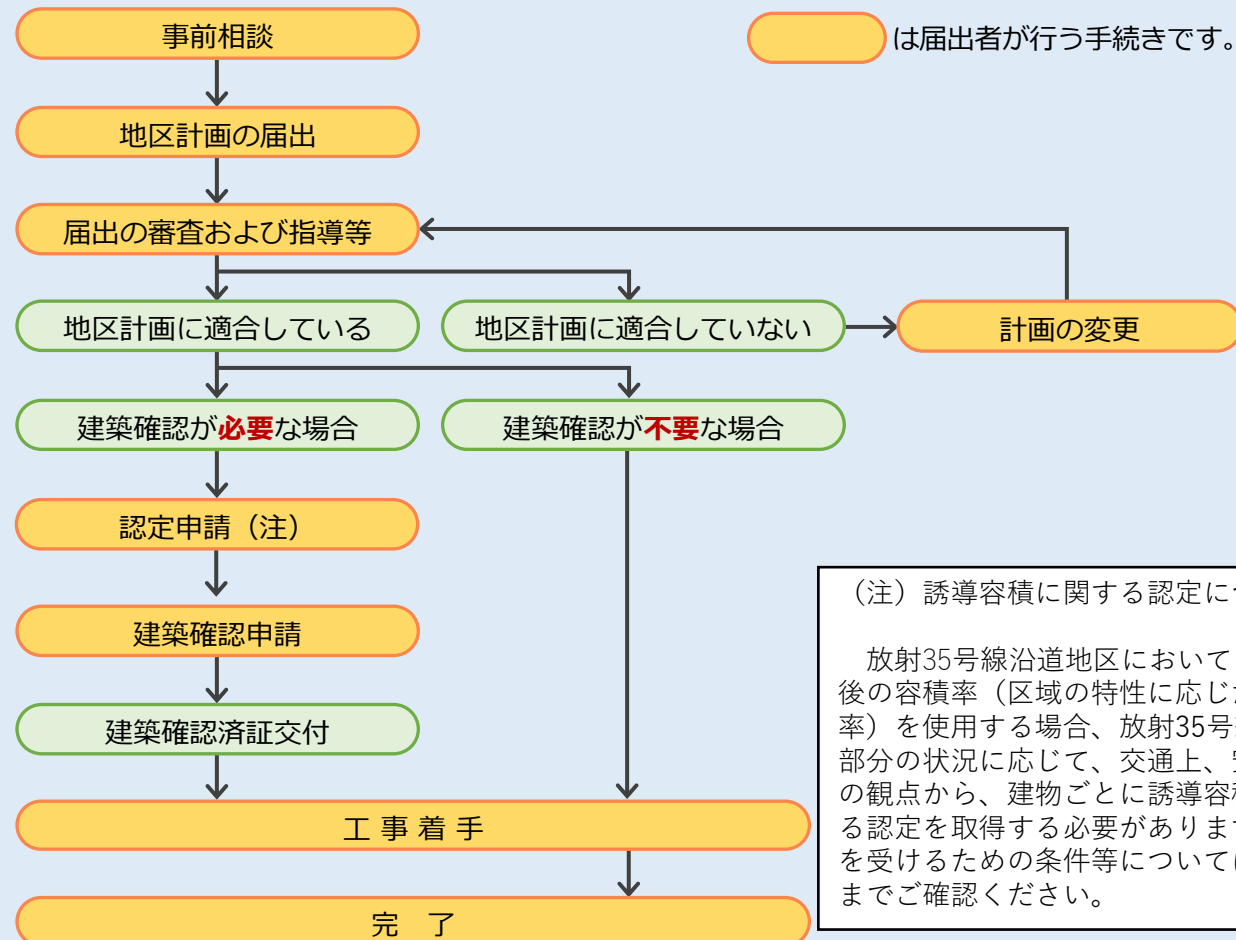
● 建築物等の整備の方針

- 1 放射35号線の整備と併せて、土地の有効利用を一体的に行うため、建築物の容積率の最高限度を定めます。
- 2 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ます。
- 3 住環境に配慮しながら、連続性のある街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。
- 4 良好な住環境の形成および防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定めます。
- 5 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ます。

● 地区施設の整備の方針

- 1 道路
交差点における見通しの確保など、歩行者や自転車利用者の安全性を向上しながら、災害時における緊急車両の通行を確保し、地区内の道路ネットワークを形成します。
- 2 公園・緑地
地域の憩いの場となる既存の公園を維持・保全します。

届出から工事着手まで

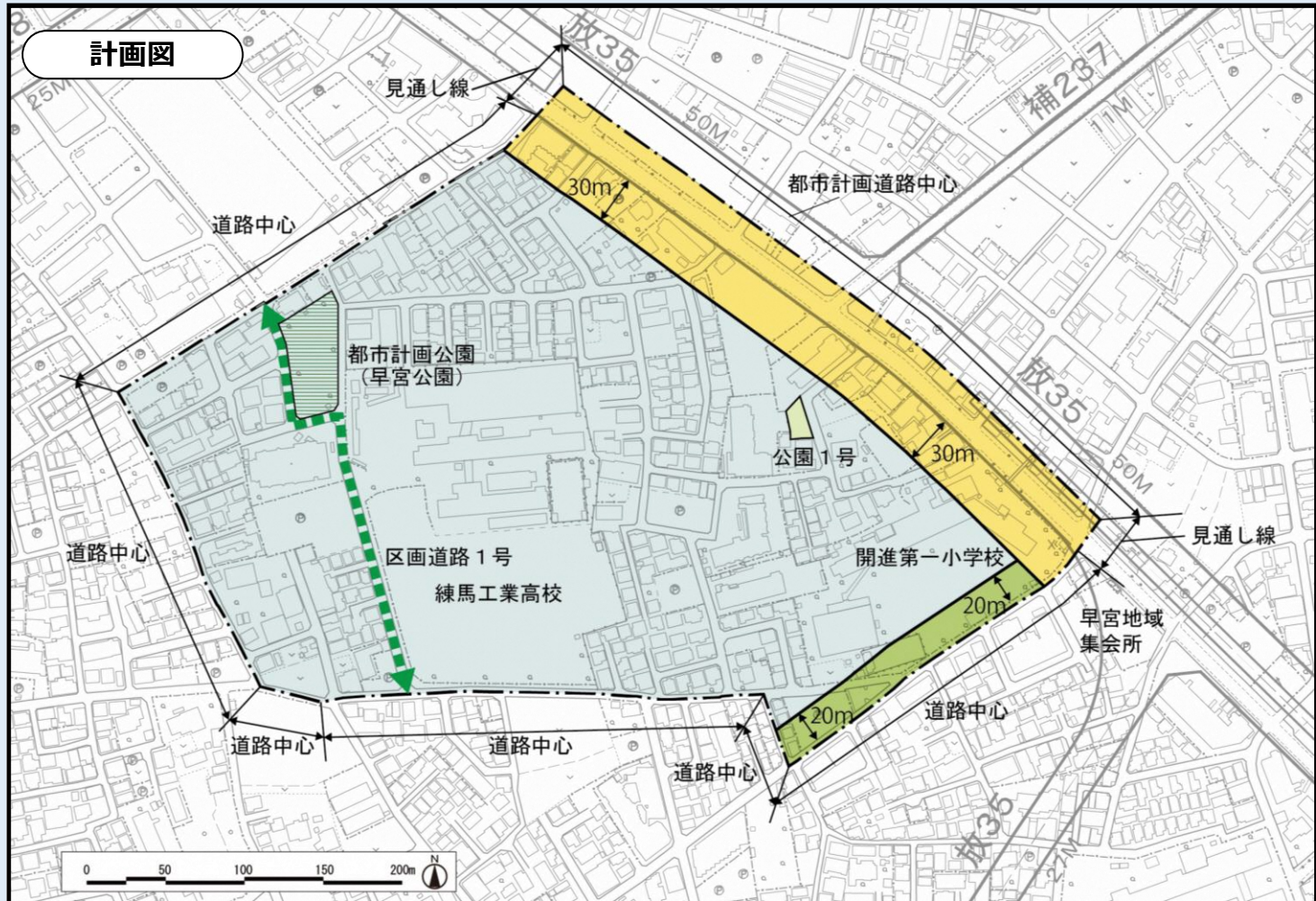


（注）誘導容積に関する認定について

放射35号線沿道地区においては、変更後の容積率（区域の特性に応じた容積率）を使用する場合、放射35号線の整備部分の状況に応じて、交通上、安全上等の観点から、建物ごとに誘導容積に関する認定を取得する必要があります。認定を受けるための条件等については、担当までご確認ください。

早宮二丁目南地区地区計画

誘導容積型



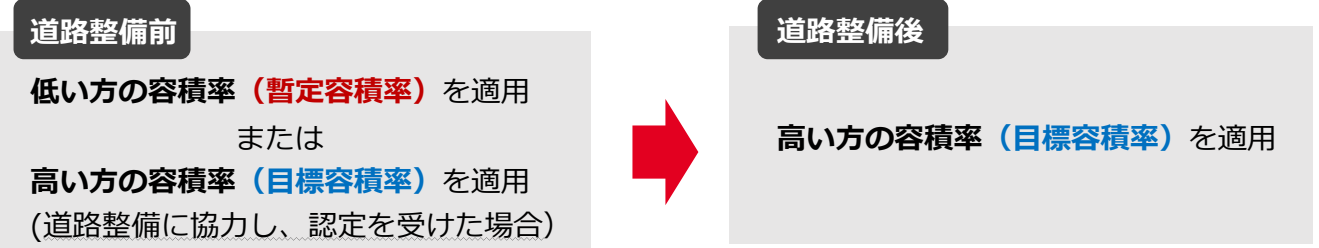
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図および、道路網図を利用して作成したものです。無断複製を禁ずる。(承認番号) 3都市基交著第17号、3都市基街都第16号 令和3年4月21日

凡例					
	地区計画区域および地区整備計画区域		区画道路1号		放射35号線沿道地区
	都市計画公園		公園1号		住宅地区(A地区)
					住宅地区(B地区)

【誘導容積型地区計画】

誘導容積制度を適用した地区計画のことであり、道路など公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していくために、**暫定容積率**と**目標容積率**を定めています。

放射35号線の整備前は、**低い方の容積率(暫定容積率)**が適用されますが、整備前でも放射35号線の整備に協力し、区の認定を受けた場合には**高い方の容積率(目標容積率)**が適用されます。



放射35号線沿道地区では、放射35号線の整備に向けて、沿道の延焼遮断帯機能の向上(防災性の向上)や、建替えを行う際の土地の有効利用の促進を図ることを目的として、上記の**暫定容積率**と**目標容積率**を設定しています。

名称		早宮二丁目南地区地区計画				
位置		練馬区平和台三丁目、平和台四丁目および早宮二丁目各地内				
面積		約15.3ha				
地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路1号	6m	約290m	既存	
地区の区分	公園	名称	面積	備考		
		公園1号	約280㎡	既設 (ながかいどう児童遊園)		
建築物に関する事項	地区の区分	名称	放射35号線沿道地区		住宅地区	
		面積			約2.4ha	A地区
建築物の容積率の最高限度	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	10分の30		-		
	区域内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度	10分の20				
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡					
建築物等の高さの最高限度	20m	17m	-			
壁面の位置の制限	-	建築物の外壁またはこれに代わる柱(バルコニー、軒、出窓等を含む。)の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。				
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 2 屋外広告物等は、つぎの各号に定めるところによる。 (1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。 (2) 表示面積は、住宅地区B地区においては、合計が5㎡以下とする。ただし、学校はこの限りでない。 (3) 建築物に設置する場合は、放射35号線沿道地区においては、高さ20m以下とする。					
垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣または柵は、つぎの各号に定めるところによる。ただし、高さ60cm以下の部分は、この限りでない。 (1) 生け垣またはフェンス等の開放性のある構造とする。 (2) 道路が交わる角敷地において柵を設ける場合は、見通しの良い構造とするよう努めるものとする。					