

羽沢・桜台地区 地区計画



～地区の住環境を守り、防災性の向上を目指すまちづくり～

地区計画の目標

- 1 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ります。
- 2 みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図ります。

本地区は、練馬区の東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の氷川台駅の南東側に位置しています。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況が見られます。その一方、地区の南側は低層住宅地が広がっています。

現在、地区内では東京都市計画道路幹線街路放射第36号線（以下「放射36号線」という。）の整備が進められています。放射36号線は、東京都防災都市づくり推進計画において主要延焼遮断帯に位置付けられ、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されています。



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36号線沿道地区

中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図ります。

2 正久保通り沿道地区

商業施設や生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成および住環境に配慮した土地利用を図ります。

3 住工地区

工業と住環境の共存に配慮した土地利用を図ります。

4 住宅地区A地区

みどり豊かで良好な住環境の保全と向上を図ります。

5 住宅地区B地区

みどりの保全と防災性の向上を図ります。

建築物等の整備の方針

- 1 住環境に配慮した街並みの形成を図るため、**建築物等の用途の制限**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 道路空間の安全性・防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、**壁面の位置の制限**および**壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定めます。
- 5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐため、また、みどり豊かな街並みを形成するため、**垣または柵の構造の制限**を定めます。

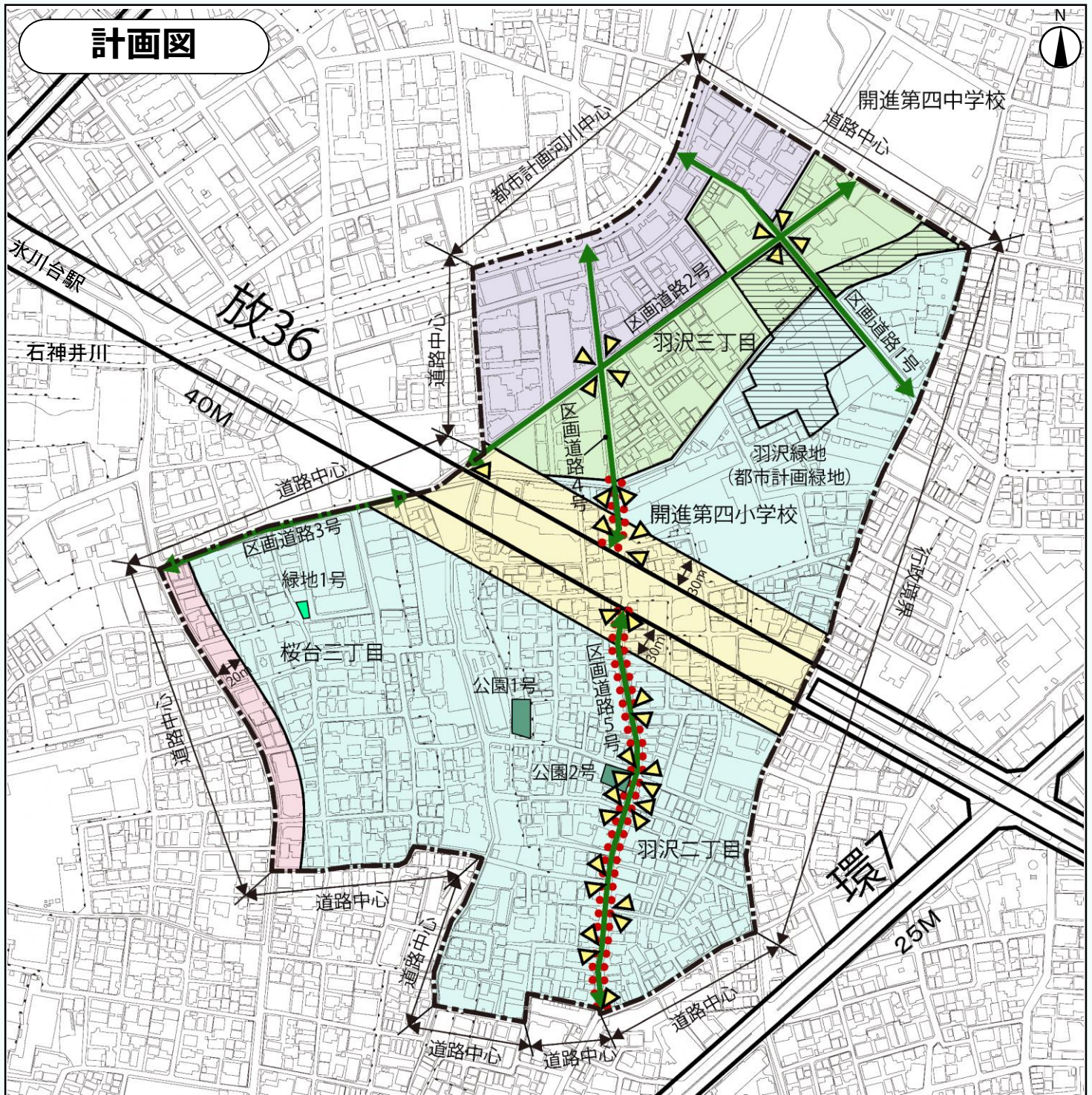
地区施設の整備の方針

1 道路

緊急車両等の円滑な通行を確保するため、練馬区道路網計画に基づく主要生活道路を拡幅するとともに、道路の交差点部に適切な隅切りを設置し、安全性の向上を図ります。

2 公園・緑地

既存の緑地や児童遊園を保全し、新たな公園・緑地の整備に努めます。



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利許第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

凡例

- 地区計画区域および地区整備計画区域
 都市計画緑地
 公園
 緑地
- 放射36号線沿道地区
 正久保通り沿道地区
 住工地区
- 住宅地区A地区
 住宅地区B地区
- 区画道路
 壁面の位置の制限1号
 壁面の位置の制限2号

名称	羽沢・桜台地区地区計画
位置	練馬区羽沢二丁目、羽沢三丁目および桜台三丁目各地内
面積	約29.5ha

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	8.0m	約300m	既設		
		区画道路2号	4.0m (8.0m) ~8.0m	約420m	既設		
		区画道路3号	4.5m (9.0m)	約230m	既設		
		区画道路4号	6.0m~8.0m	約280m	拡幅・既設		
		区画道路5号	6.0m	約350m	拡幅		
	() は地区外を含めた幅員						
	公園	名称	箇所				
		隅切り	底辺3mの二等辺三角形：33箇所				
		名称	面積	備考			
公園1号		約470㎡	既設 (はねざわ児童遊園)				
緑地	公園2号	約410㎡	既設 (羽沢児童遊園)				
	緑地1号	約140㎡	既設 (くまのやま緑地)				
地区整備計画	地区の区分	名称	放射36号線沿道地区	正久保通り沿道地区	住工地区	住宅地区A地区	住宅地区B地区
		面積	約3.7ha	約0.7ha	約3.4ha	約3.7ha	約18ha
	建築物等の用途の制限		-	マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類するものは建築してはならない。		-	
	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	25m	20m	-	
	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。）の面から道路中心線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する壁面の位置の制限2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、道路の境界線（放射36号線がある場合は、放射36号線の計画線、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（区画道路および放射36号線を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる隅角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線（放射36号線がある場合は、放射36号線の計画線、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2m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 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上とする。ただし、放射36号線沿道地区および正久保通り沿道地区は除く。</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、通行の妨げとなるような工作物および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		<p>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。</p> <p>2 屋外広告物等は、つぎに定めるところによる。</p> <p>(1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。</p> <p>(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、学校はこの限りではない。</p> <p>(3) 建築物に設置する場合は、放射36号線沿道地区および住工地区においては高さ20m以下、正久保通り沿道地区においては高さ25m以下とする。</p>				
	垣または柵の構造の制限		道路に面する部分に設ける垣または柵は、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

届出から工事着手まで

