

高野台一丁目地区地区計画



地区計画の目標

本地区は、商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図ります。

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

地区の特性を踏まえて本地区をつぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定めます。

1 駅前商業地区A地区

駅前商業地区B地区

隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、周辺地域の生活拠点として日常生活に必要な内容と規模をもった商業地区の形成を図ります。特に駅前広場や駅へのアプローチの主動線となる道路の沿道については、活気ある商店街の形成を図ります。

2 医療拠点地区

三次救急レベルの医療機関の整備や災害拠点病院の機能を充実させるため、土地の高度利用を図ります。

3 学校周辺地区

良好な教育環境および住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図ります。

地区施設の整備の方針

1 道路

区画道路は、補助134号線および練馬区画街路第5号線等との整合を図り、駅へのアクセスの利便性の確保および地域の利便性・安全性の向上のために適正に配置し、積極的に整備を図ります。

2 公園

公園は、土地利用および周辺地域との整合を図りながら、適正に配置し、整備を図ります。

3 緑地

周辺の良好な住環境に配慮し、みどり豊かな環境を形成するため、医療拠点地区に緑地を整備します。

4 広場

駅南口に主として歩行者の利用に供するための広場の整備を図ります。

建築物等の整備の方針

1 駅前商業地区A地区

駅前商業地区B地区

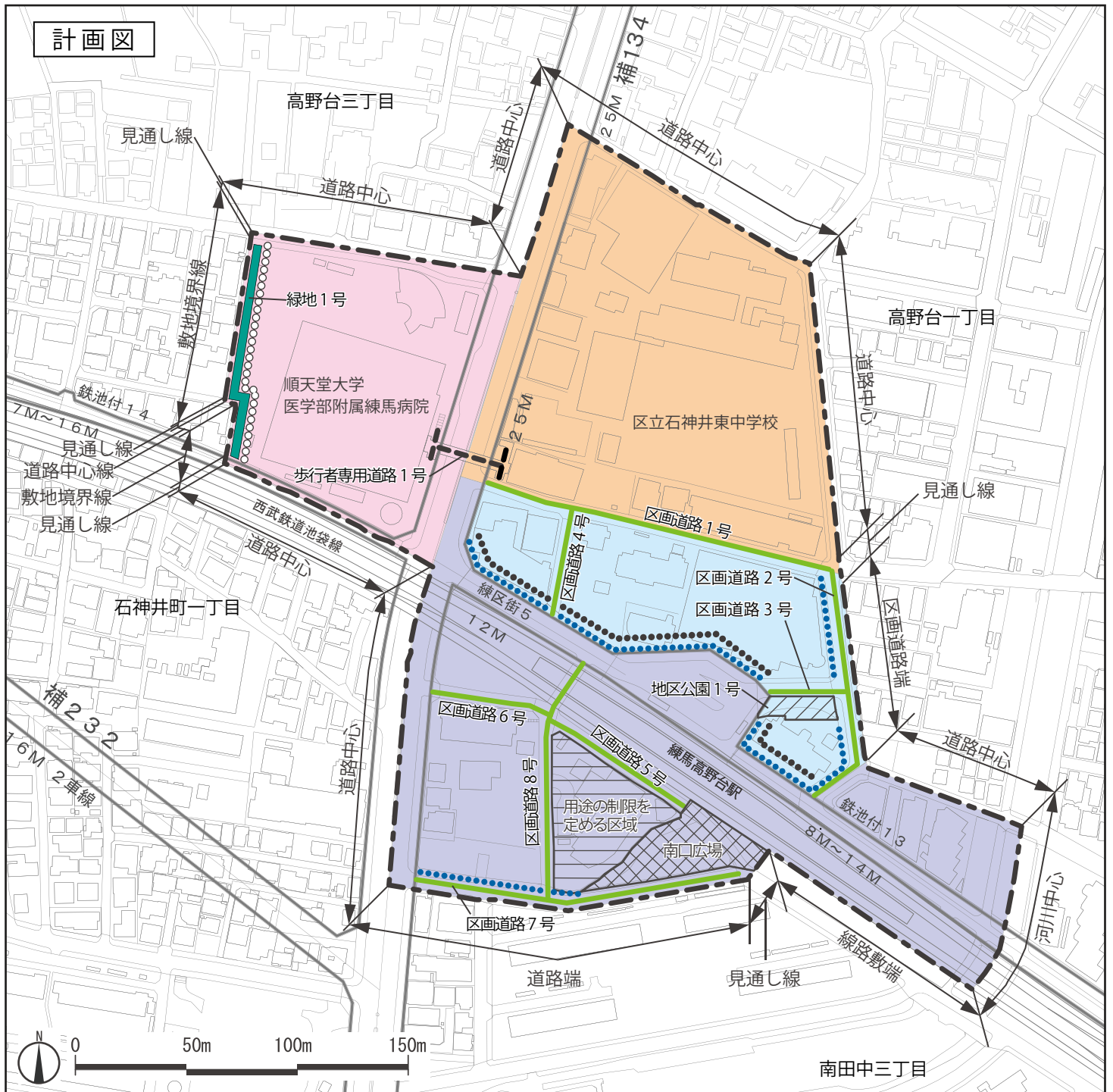
駅前にふさわしい商業地区の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。また、歩行者空間の拡大や良好な街並みの形成などゆとりある、魅力にあふれる都市環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定めます。

2 医療拠点地区

医療拠点としての機能を形成するため、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ます。また、良好な市街地環境を維持するため、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定めます。

3 学校周辺地区

良好な市街地環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定めます。



凡例

地区計画区域および地区整備計画区域

地区の区分

- 駅前商業地区A地区
- 駅前商業地区B地区
- 医療拠点地区
- 学校周辺地区

地区施設

	区画道路1号	6m	既設
	区画道路2号	9m	既設
	区画道路3号	8m	既設
	区画道路4号	6m	既設
	区画道路5号	6m	既設
	区画道路6号	6m	既設
	区画道路7号	9m	既設
	区画道路8号	6m	既設
	歩行者専用道路1号	4.5~7.8m	既設
	地区公園1号	約 320㎡	既設
	南口広場	約 1,300㎡	既設
	緑地1号	幅員 4m	新設

壁面の位置の制限

- 壁面の位置の制限1号
道路境界線から1.5m以上
- 壁面の位置の制限2号
隣地境界線から4.0m以上
- 用途の制限を定める部分
- 用途の制限を定める区域

高野台一丁目地区地区計画

都市計画決定 平成2年 7月16日 建築条例施行 平成3年2月1日
都市計画変更 令和5年10月10日 建築条例変更 令和6年1月1日

名 称		高野台一丁目地区地区計画					
位 置		練馬区高野台一丁目および高野台三丁目各地下					
面 積		約7.5 ha					
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	6.0m	約162m	既 設		
		区画道路2号	9.0m	約110m	既 設		
		区画道路3号	8.0m	約 30m	既 設		
		区画道路4号	6.0m	約 45m	既 設		
		区画道路5号	6.0m	約 70m	既 設		
		区画道路6号	6.0m	約 53m	既 設		
		区画道路7号	9.0m	約154m	既 設		
		区画道路8号	6.0m	約106m	既 設		
	歩行者専用道路1号	4.5～7.8m	約 70m	既 設 (デッキレベル、階段、昇降機等を含む)			
	公 園	名 称		面 積	備 考		
		地区公園1号		約320㎡	既 設 (下の屋敷緑地)		
	広 場	名 称		面 積	備 考		
		南口広場		約1,300㎡	既 設		
	緑 地	名 称	幅 員	延 長	備 考		
緑地1号		4.0m	約100m	新 設			
地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	名 称	駅前商業地区		医療拠点地区	学校周辺地区	
		面積	A地区	B地区			
				約1.1ha	約2.8ha	約1.4ha	約2.2ha
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限		練馬区画街路第5号線および都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路第13号線に面する建築物のうち、計画図に表示する用途の制限を定める部分に面する一階、ならびに計画図に表示する用途の制限を定める区域内の建築物の一階は住宅以外の用途としなければならない。	つぎに掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 病院 2 住宅、共同住宅または寄宿舎（病院職員の居住の用に供するものに限る。） 3 日用品等の販売を主たる目的とする店舗 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物	—	
		建築物の敷地面積の最低限度		500㎡	110㎡	500㎡	110㎡
		壁面の位置の制限		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ならびに建築物に附属する門および塀の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路境界線までの距離は1.5m以上とする。	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4m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても隣地境界線までの距離は4m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		建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、落ち着いた色彩とする。			
		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の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 また、壁面の位置の制限が定められている部分においては、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	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の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm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・柵 配置図 (1/100 以上) 垣・柵 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

