

(仮称) 上石神井四丁目地区地区計画【住民原案】

名 称	(仮称) 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及び石神井台四丁目各地内	
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>石神井川沿いには、都市計画緑地が位置付けられており、「練馬区水辺ふれあい計画」では、石神井川の河川改修に合わせて護岸を緩傾斜護岸化や緑化を行うなど、みどり豊かな水際散策路の創出を行う。</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、既存の区立公園及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水と緑のネットワークを形成することで、緑豊か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・開発及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・高度利用を図り、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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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、水と緑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。 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。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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及び敷地面積の最低限度の制限を定める。 2. 団地内の良好な住環境を維持し、壁面の位置の制限を定め、都市計画緑地の整備など周辺地域に配慮した計画にすることで、地区内の中央部では、高度利用を図る。 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、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 4. 緑化を推進し良好な住環境を形成するため、緑化率の最低限度の制限を定める。

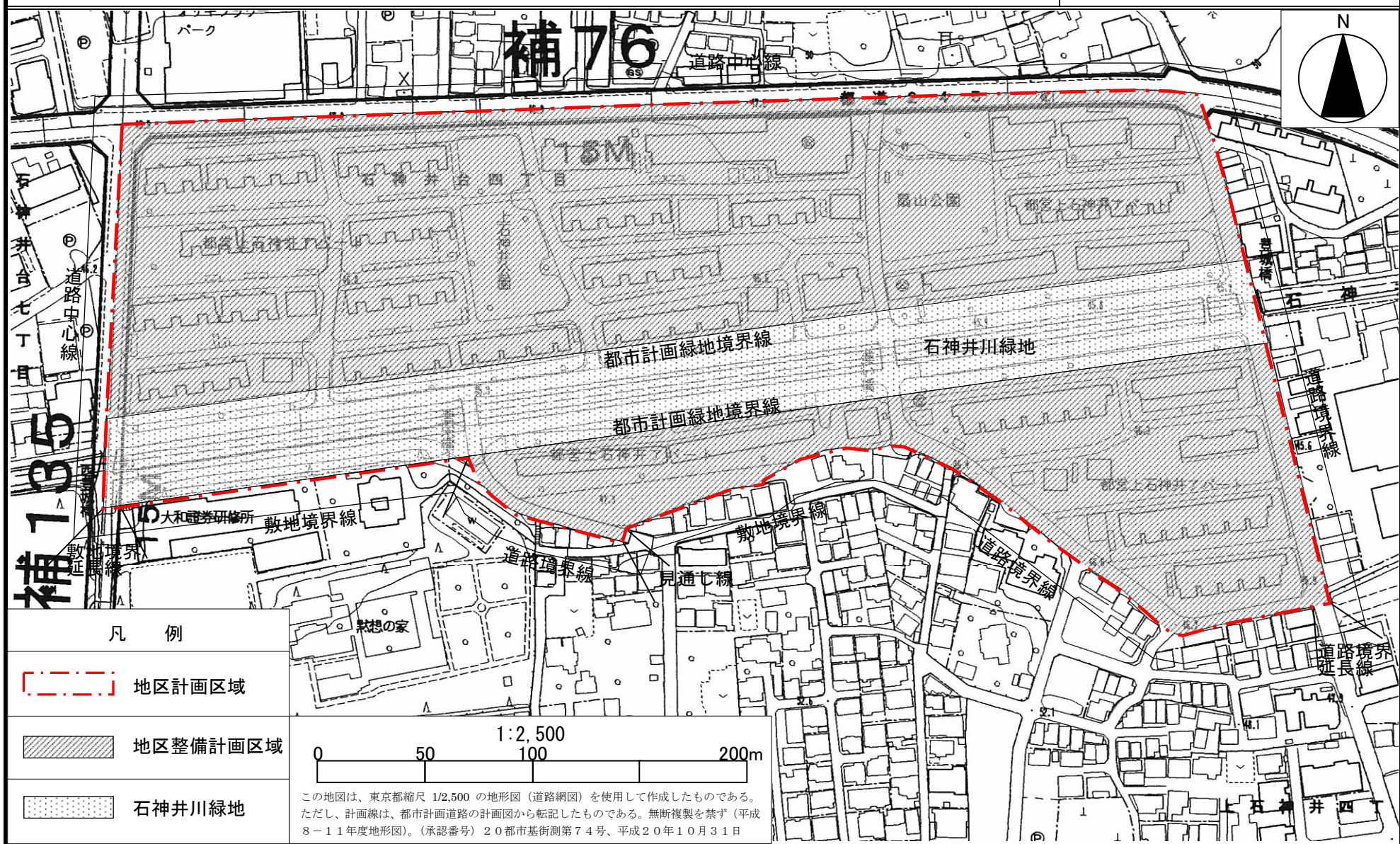
地区整備計画

位置	練馬区上石神井四丁目及び石神井台四丁目各地内									
	面積	約 8.0 ha								
地区施設の配置及び規模		道 路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
	区画道路 1 号		6 m	約 100 m	新設	区画道路 5 号	6 m	約 520 m	新設	
	区画道路 2 号		6 m	約 90 m	新設	区画道路 6 号※	12 m	約 60 m	拡幅	
	区画道路 3 号		6 m	約 80 m	新設	区画道路 7 号※	12 m	約 110 m	拡幅	
	区画道路 4 号		6.5～6.8 m	約 240 m	新設					
	公 園	名称	面積		備考	名称	面積		備考	
		公園 1 号	約 5,600 m ²		新設	公園 3 号	約 2,300 m ²		新設	
		公園 2 号	約 900 m ²		新設					
	その他の公共空地	名称	面積		備考					
		緑地	約 1,000 m ²		新設					
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 m ² ただし、集会所、診療所、巡査派出所、公衆電話所、税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものは、この限りでない。								
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は 3 m 以上、都市計画緑地境界線及び公園 2 号並びに公園 3 号境界線から 2 m 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、既に存する公営住宅及び当該公営住宅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 3 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、24 m とする。									

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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。
		垣又はさくの構造の制限	道路、公園、歩道状空地等に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は格子フェンスなど透視可能なものとする。 ただし、これらの併用はさまたげない。 なお、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びその他これらに類する構造の部分の高さは0.8メートル以下とする。ただし、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ない。
		建築物の緑化率の最低限度	2 / 10

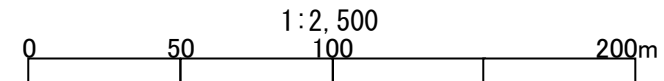
※は知事同意事項

「区域、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

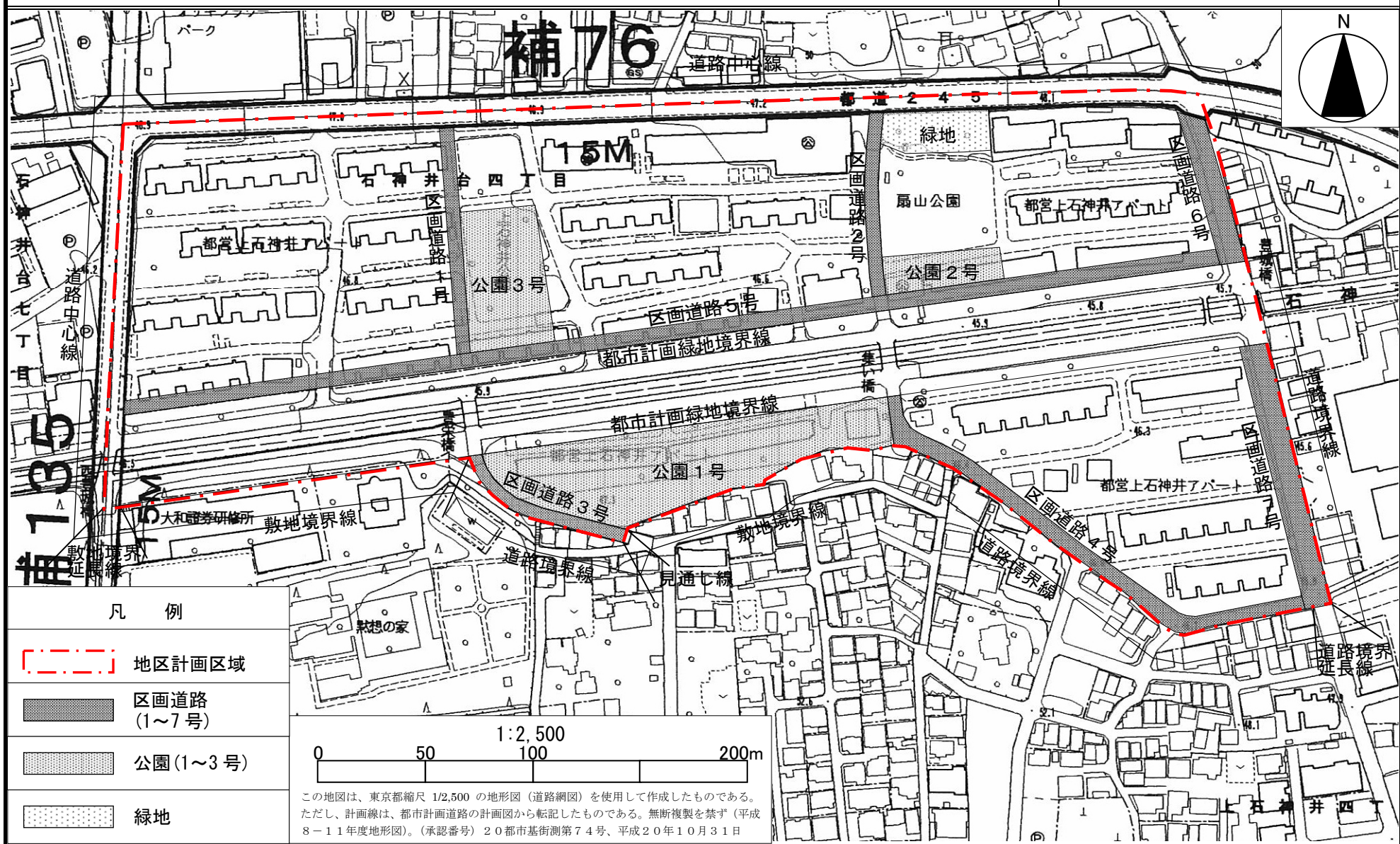


凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 石神井川緑地



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。
 ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず(平成
 8-11年度地形図)。(承認番号) 20都市基街測第74号、平成20年10月31日

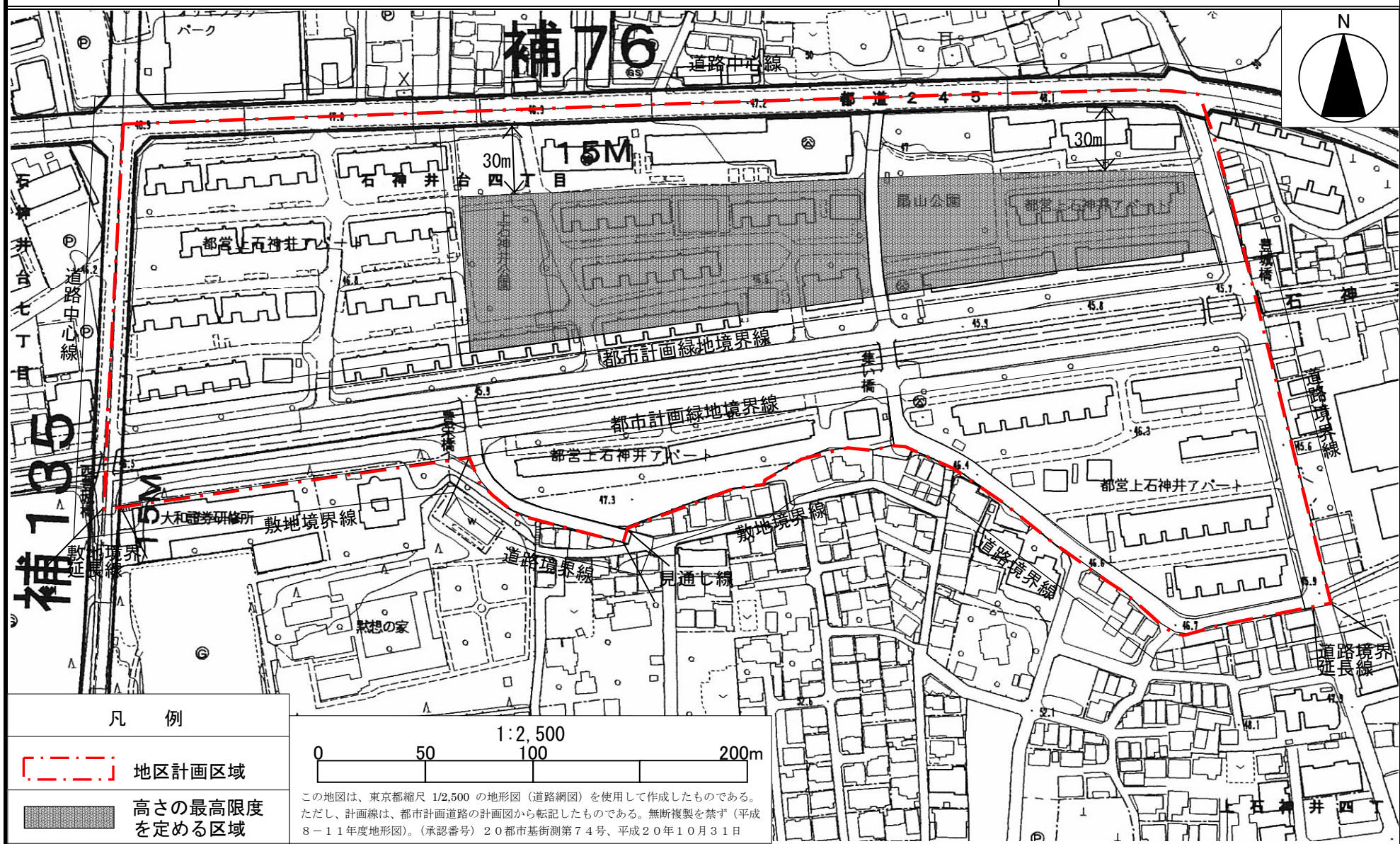


凡 例



- 地区計画区域
- 区画道路 (1~7号)
- 公園 (1~3号)
- 緑地

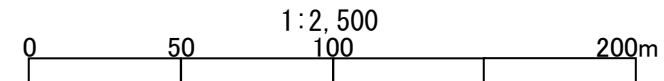
1:2,500
0 50 100 200m

この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず (平成
8-11年度地形図)。(承認番号) 20都市基街測第74号、平成20年10月31日



凡 例

-  地区計画区域
-  高さの最高限度を定める区域



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず(平成 8-11 年度地形図)。(承認番号) 20 都市基街測第 74 号、平成 20 年 10 月 31 日

東京都市計画地区計画 (仮称) 上石神井四丁目地区地区計画 位置図

[練馬区決定]

住民原案

