

## 地区計画検討会案がまとまりました。 アンケート調査にご協力をお願いします。

日頃から練馬区政にご理解、ご協力いただきありがとうございます。

練馬区では、東京都による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）の整備事業を契機とし、地区の課題に対応したまちづくりを進めています。

平成 27 年 1 月に、地域住民による地区計画検討会を「放射 35 号線沿道周辺北町地区」と「平和台駅周辺地区」に分けて設立し、地区にふさわしい土地利用や、みどりの保全、防災性などについて、検討を重ねてきました。

今回、上記の放射 35 号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会案（別紙参照）がまとまりましたのでアンケート調査を実施します。

この調査は、今後区が策定する地区計画の作成に向けて行うものです。所有している土地・建物や、賃貸住宅などお住まいの環境に関する調査となります。お忙しいとは存じますが、良好な街並みにするため、ぜひご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

### 地区計画とは？

**建物の新築や建替えの時に適用されるルールです。現在の建物に対しては適用されません。**

より良好なまちにするため、地区の特色を活かし、きめ細かい建物の建替え時の「ルール = 取り決め」をつくります。このまちづくりのルールを、地区計画という制度で実現していきます。



「地区計画」とは、既存の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制等を行う制度です。これにより、各街区の整備および保全を図ります。

「地区施設」とは、地区のみなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区計画により位置づけるものです。これにより狭あい道路の改善や交通ネットワークの形成等を図り計画的な公園等の整備を進めます。

練馬区では 33 地区で地区計画を定めています。

出典：東京都都市整備局 HP「地区計画とは」

- ご回答いただきましたアンケート用紙は、同封の返信用封筒に入れて、平成 28 年 12 月 22 日（木）までに郵便ポストへご投函下さいますようお願い申し上げます。（切手を貼る必要はありません）メール、FAX での送付も受付けています。
- アンケートの結果は、集計分析作業後に公表します。ただし、個人を特定できるかたちでの公表や他の目的で使用することは一切ございません。

#### アンケートに関するお問い合わせ

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号  
練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課  
まちづくり担当係

電話 : 03-5984-1594  
FAX : 03-5984-1226  
E-mail : [TOUBU@city.nerima.tokyo.jp](mailto:TOUBU@city.nerima.tokyo.jp)



「放射 35 号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会案」に目を通したうえでご回答ください。  
 下記のアンケートには、別紙「回答用紙」がございます。別紙「回答用紙」にご記入いただいた後、  
 同封されております返信用封筒に入れてご返送ください。メール、FAX での送付も受け付けています。

## ．あなた自身のことについてお聞かせください。

以下の設問にご記入ください。

問 1 あなたの年齢（ は 1 つ）

- |          |          |          |            |
|----------|----------|----------|------------|
| 1 . 10 代 | 2 . 20 代 | 3 . 30 代 | 4 . 40 代   |
| 5 . 50 代 | 6 . 60 代 | 7 . 70 代 | 8 . 80 代以上 |

問 2 土地・建物所有、賃貸住宅など現在のお住いの状況を教えてください。（主にあてはまるもの 1 つに○をして下さい。）

- |                               |
|-------------------------------|
| 1 . 土地・建物ともに自己所有（親族等との共有を含む）  |
| 2 . 分譲集合住宅による区分所有（親族等との共有を含む） |
| 3 . 建物のみ所有（土地は借地）             |
| 4 . 土地のみ所有                    |
| 5 . 賃貸住宅・借店舗・借事業所             |
| 6 . その他（ .....                |

## ．まちづくりの目標についてお聞かせください。（検討会案 1-1「まちづくり目標」参照）

まちづくりの目標『現在のみどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、地区に必要な道路を整備し、災害に強く安全・安心なまちを目指す。田柄川緑道やどんぐり山憩いの森、うめのき憩いの森などを活かしたまちづくりを進める。』

問 3 まちづくりの目標についてどのようにお考えですか。（ は 1 つ）

- |   |
|---|
| 1 . まちづくりの目標としてふさわしい。                       |
| 2 . まちづくりの目標としてふさわしいとはいえない部分がある。<br>（ ..... |
| 3 . どちらでもよい。                                |
| 4 . その他（ .....                              |

「放射 35 号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会案（別紙参照）の土地利用の方針」

( 1 ) 沿道地区

・住宅地の環境に配慮するとともに、地区の防災性を高める。

**放射 35 号線沿道地区**

- ・良好な住環境を保全するとともに、中層の集合住宅や生活利便施設等の立地を図る。
- ・放射 35 号線の環境施設帯と調和した街並みの形成を図る。

検討会案：

用途地域：第一種住居地域 又は  
第一種中高層住居専用地域  
容積率：200%～300%程度  
建ぺい率：60%程度

防火地域・準防火地域の指定状況に応じて設定

**補助 235 号線沿道地区**

- ・補助幹線道路として、中層住宅や生活利便施設が調和した街並みの形成を図る。

検討会案：

用途地域：第一種住居地域 又は  
第一種中高層住居専用地域  
容積率：200%程度の程度  
建ぺい率：60%程度

**川越街道沿道地区**

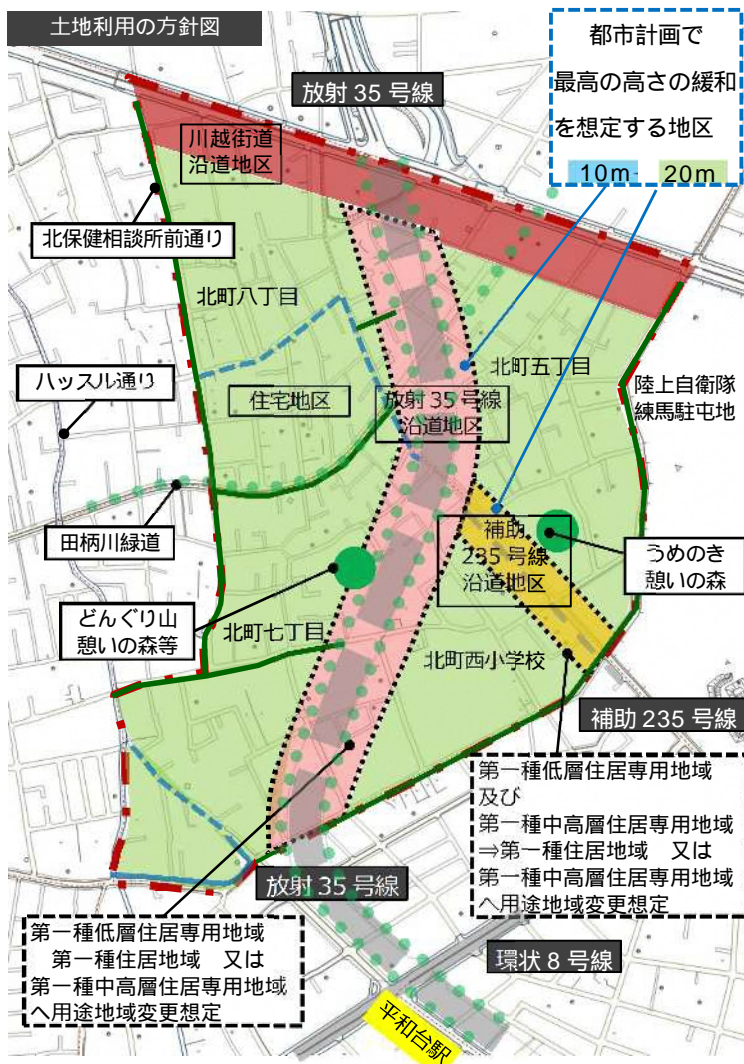
- ・現在の用途地域を維持（特別工業地区）
- ・住宅、商業、工業の調和を図り、良好な街並みの形成を図る。

( 2 ) 住宅地区

- ・良好な住環境を保全し、災害に強い安全な住宅地を形成
- ・狭あい道路や防災面の改善のための適正な交通ネットワーク等の検討や、住環境保全と向上のための計画（環境形成型地区計画等）の導入検討により、容積率等の緩和を図り、建替えの促進を図る。

検討会案：

用途地域：第一種低層住居専用地域  
容積率：100%～150%程度  
建ぺい率：50%～60%程度



この背景の練馬区管内図の著作権は練馬区が有しています。

- 都市計画道路：都市の骨格を形成する道路（事業中区間 --- ）
- 生活幹線道路：都市計画道路を補完し、地区内の交通を処理する道路（未整備区間 - - - ）
- 主要生活道路：生活幹線道路を補完し、地区内の交通を処理する道路

生活幹線道路、主要生活道路は自動車交通処理や防災機能向上のため、交通ネットワークの形成を目的として練馬区都市計画マスタープランに位置付けられている。既に幅員が確保されている道路もあるが、今後必要性の高い路線から交通ネットワークの形成を図る準備を進める。

同封の「放射 35 号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会案（別紙参照）」からの抜粋です。詳しくは同封の資料をご確認下さい。

・地区の土地利用の方針についてお聞かせください。( 検討会案 1-2「土地利用の方針」参照 )

P2(前頁)「放射 35 号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会案(別紙参照)の土地利用の方針」について、以下の問いにお答えください。

#### 問 4 沿道地区の方針

検討会では、放射 35 号線沿道地区および補助 235 号線沿道地区 (P2 図参照) では、沿道にふさわしい中層の集合住宅や商業施設、生活利便施設の立地を促し、暮らしやすいまちにしていけることを検討しています。また、それに合わせて用途地域を部分的に変更することを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。( は 1 つ )

1. 地区の方針としてふさわしい。
2. 地区の方針としてふさわしくない部分がある。( ..... )
3. どちらでもよい。
4. その他 用途地域に関する事など ( ..... )

#### 問 5 放射 35 号線沿道地区の最高の高さ

検討会では、放射 35 号線沿道地区および補助 235 号線沿道地区 (P2 図参照) では、住宅地の環境に配慮した街並みを形成させるため、建築物の最高の高さを 20m 程度 (概ね 5~6 階) とすることを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。( は 1 つ )

1. 地区にふさわしい高さ設定である。
2. 地区にふさわしいとは、いえない高さ設定である。(理想の高さ ..... m )
3. どちらでもよい。
4. その他 ( ..... )

#### 問 6 放射 35 号線沿道地区の防災性など

検討会では、放射 35 号線の歩道は広幅員で街路樹も整備され、環境に配慮した道路構造となるため、現在の閑静な住環境の保全を重視した街並みの形成について検討しています。また、まちの防災性を高めるため、沿道地区は燃えにくい建築物の建築を促すことも検討しています。このことについてどのようにお考えですか ( は 1 つ )

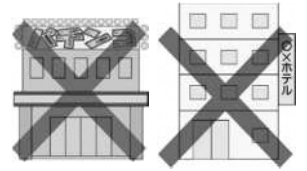
1. 現在の閑静な住環境の保全をより重視する。
2. 防災性の向上をより重視する。
3. どちらでもよい。
4. その他 ( ..... )

## ・建築物等に関するルール（検討会案「2 建築物等に関するルールの例」参照）

問 7～問 12 では、地区計画で定めるルールの案についてお伺いします。別紙「回答用紙」2 ページ目の各項目で適切だと思うものに○を1つつけてください。

### 問 7 建築物の用途

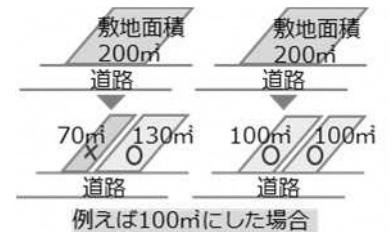
検討会では、放射 35 号線沿道地区にふさわしい用途の建築物をきめ細かく誘導するため、新しく建築される建物については、風俗営業施設等の建築を制限することを検討しています。（住宅地区では、用途地域上、風営施設を制限している）このことについてどのようにお考えですか。



### 問 8 敷地面積の最低限度

現在、地区内は都市計画により敷地面積の最低限度が 75～80 m<sup>2</sup>（約 23～24 坪）に制限されています。

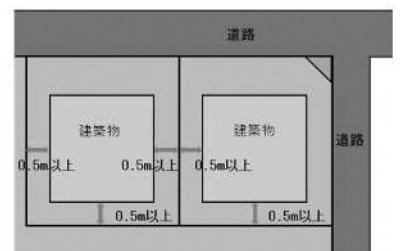
検討会では、敷地分割の自由度を重視し、今以上に広くしないことも検討しています。（既に最低限度を下回る敷地は、分割をしない限り、建築は可能。）このことについてどのようにお考えですか。



### 問 9 壁面の位置

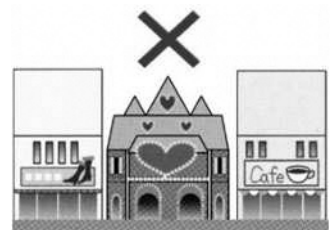
地区計画では、ゆとりある街並みや、見通しの良い市街地を形成するため、道路境界線や隣地境界線から建物の後退距離を定めることができます。

一方、検討会では新しく建築される建物については、現状多くの建物が壁面を隣地境界線等から 50cm 程度後退しているため、これ以上の過度な制限を定めないことも検討しています。このことについてどのようにお考えですか。



### 問 10 建築物の形態・意匠

検討会では、調和のとれた街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図るため、例えば、新しく建築される建物については、原色を避け周囲に配慮した形態・意匠とすることなどを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。



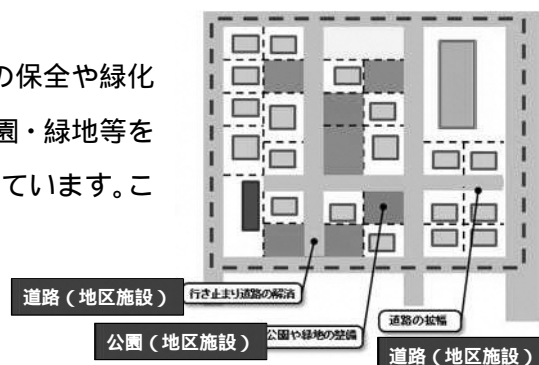
## 問 11 垣またはさくの構造

検討会では、道路沿いの歩行空間の安全性の確保や災害時の活動のために、新たに塀をつくる場合は、地震時に倒壊の恐れのない構造の塀とする。また、快適な歩行空間を形成するため、道路沿いの潤いづくりや緑化を推進することを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。



## 問 12 地区施設

検討会では、適正な交通ネットワークの形成やみどりの保全や緑化を進めるため、みなさんが利用する主要な生活道路、公園・緑地等を地区に必要な施設として定め整備を進めることを検討しています。このことについてどのようにお考えですか。



地区施設のイメージ

## 問 13 地区計画以外の手法による暮らしの向上

暮らしやすいまちにしていくため、地区に公共性の高い施設の立地を促すとした場合、どのような施設の立地を促すと良いとお考えですか。（自由記述）

ご協力ありがとうございました。

