

6. 地域地区（容積率・高度地区・防火地域）の変更

早宮二丁目南地区 地区計画 決定のお知らせ



令和4年1月発行 練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

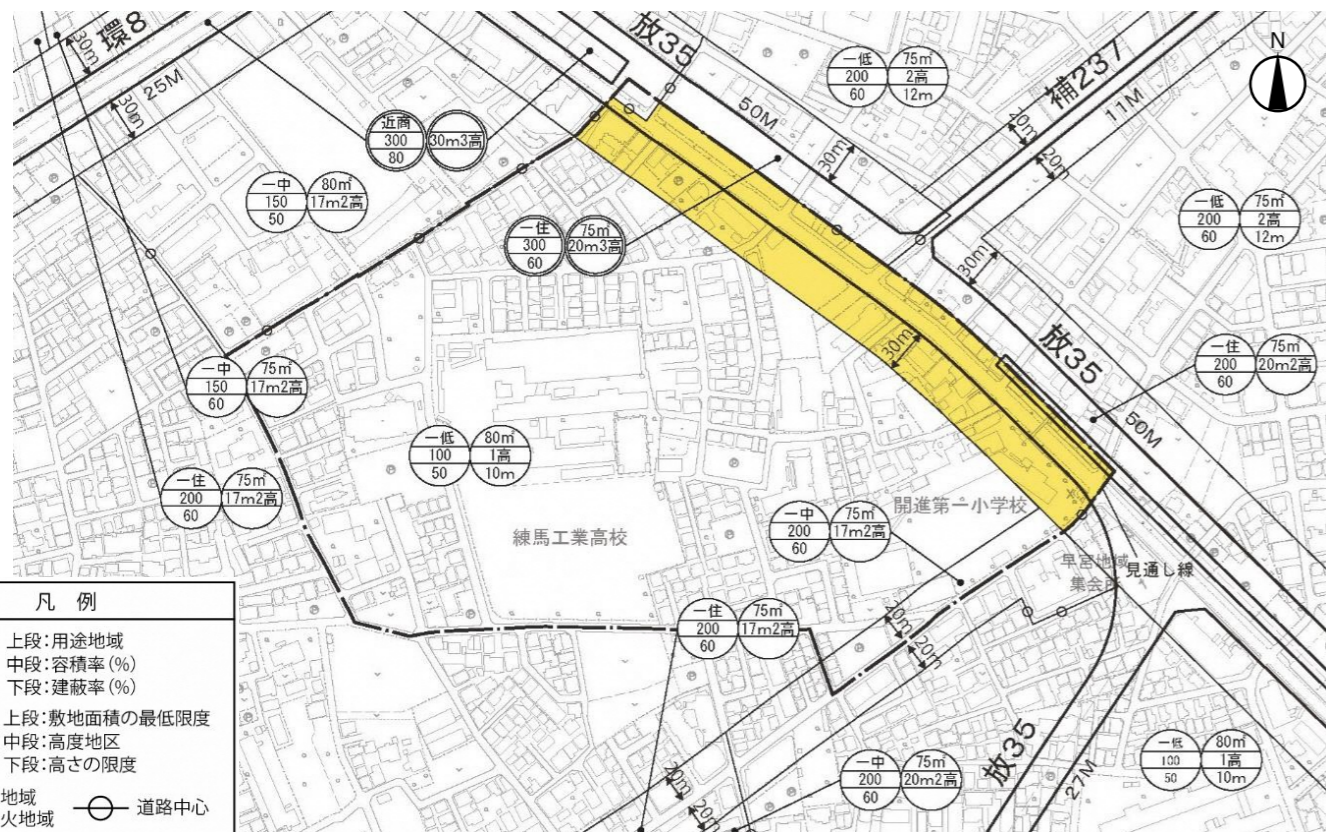
早宮二丁目南地区地区計画が、令和4年1月24日に都市計画決定および告示されました。今後、地区内で建物を建てたり、工作物（柵や看板等）を設置する際は、地区計画のルールを守るとともに事前に届出が必要となります。

区は、東京都による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。）の整備に併せて沿道のまちづくりを推進していくため、平成26年9月に重点地区まちづくり計画を策定し、地域の代表の方々との検討会やアンケート調査、説明会等を踏まえて地区計画を決定しました。

1. 地区計画とは？

地区計画とは、地区の特色を活かし、より良好な街にするため道路、公園の配置や、きめ細かい建物の建て方の「ルール＝取り決め」を都市計画法に基づき定めるものです。定められたルールは、**新築や建て替え時に適用されますが、現在の建物に対しては利用形態等の変更がなければ適用されません。**

個々の建築等に合わせて段階的に、まちづくりが進められ、目標とする街並みが見えてきます。



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

放射35号線沿道地区		
	現行	変更案
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	300%
敷地面積の最低限度	75㎡	75㎡
高度地区	20m第二種	20m第三種
防火地域	準防火	防火

※敷地面積の最低限度および高さの最高限度については、**本地区計画で定めた内容が優先して適用**されます。

<用途地域とは>

住宅、商業、工業などの土地利用の混在を防ぐために定めています。用途地域ごとに建築できる建築物の用途が制限されています。

<防火地域とは>

防災上重要な幹線道路の沿道では、沿道の建築物の不燃化を促進するため、防火地域や準防火地域の指定をしています。

<高度地区とは>

建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するものです。

「お問い合わせ先」

■地区計画の届出やまちづくりに関すること

〒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



敷地の細分化防止

1) 敷地面積の最低限度

景観等への配慮

2) 高さの最高限度

道路整備の誘導と土地の有効利用

3) 建築物の容積率の最高限度

景観の保全等

6) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

住環境の保全

4) 建築物の壁面の位置の制限

塀の倒壊防止

5) 垣または柵の構造の制限

※1)～6)は、中面の「5. 地区計画で定めるルール」の番号に対応しています。

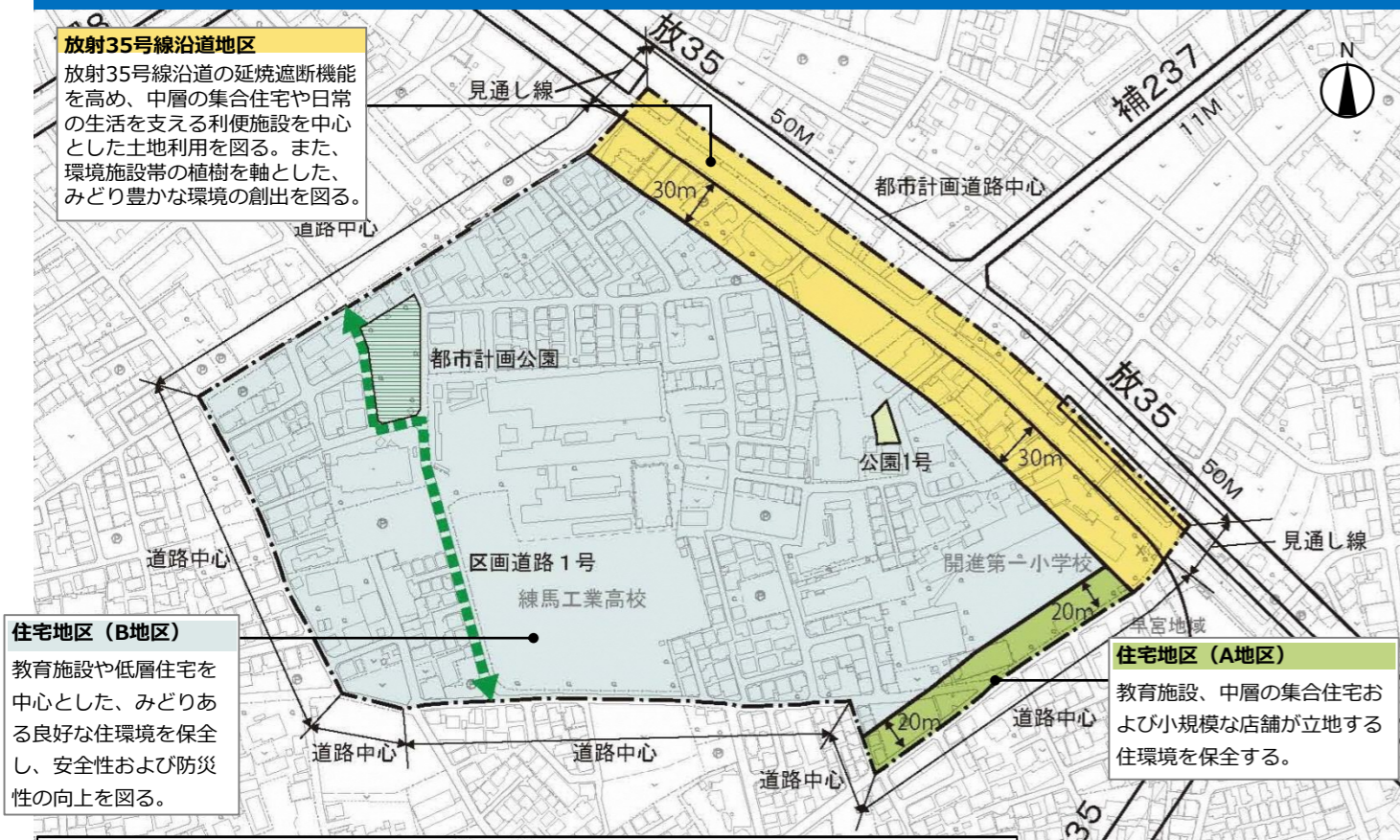
2. こんな時に届け出が必要となります

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。ご相談先は最後のページをご覧ください。

届出を必要とする行為
(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)
(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
(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。)
(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

3. 地区計画の区域、区分図、方針および地区施設の配置と規模



凡 例	
地区計画区域および地区整備計画区域	都市計画公園
放射35号線沿道地区	道路
住宅地区 (A地区)	区画道路1号
住宅地区 (B地区)	公園 公園1号
	名称
	幅員
	備考
	面積
	備考
	約280㎡
	既設

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

4. 地区計画の目標

- 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。

5. 地区計画で定められる建築ルール

1) 敷地面積の最低限度 100㎡ (約30坪)

対象地区 全地区

敷地面積の最低限度：100㎡
建て詰まりを防ぐため、100㎡未満に敷地を分割することは、原則としてできません。

2) 高さの最高限度

対象地区 放射35号線沿道地区 (20m)、住宅地区A地区 (17m)

高さの最高限度：20mまたは17m (5,6階程度)
高さの最高限度を超える建物を建てることはできません。

3) 建築物の容積率の最高限度

対象地区 放射35号線沿道地区

放射35号線の整備状況に応じた2段階の容積率の最高限度を設定します。

① **暫定容積率：200%**
放射35号線の整備が進んだ状況(★)になるまでは、容積率の限度は200%となります。
※ただし、本地区計画に適合し、道路整備に協力する計画として区の認定を受けた場合は、容積率の限度は300%となります。

② **目標容積率：300%**
放射35号線の整備が進んだ状況(★)となり、容積率の限度は300%となります
※道路法第18条第2項の規定に基づく放射35号線の道路供用開始公示までは、区の認定を受ける必要があります。

★放射35号線の整備が進んだ状況とは
建築基準法第42条1項4号の指定がされた場合、または、道路法第18条第2項による道路の供用が開始された場合を指します。

4) 建築物の壁面の位置の制限

対象地区 住宅地区A地区、B地区

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)の面から隣地境界線までの距離を50cm以上離します。

通風、採光、災害時の避難に必要な空間を確保します。

5) 垣または柵の構造の制限

対象地区 全地区

①地震時の倒壊を防ぐため、原則、生垣またはフェンス等とします。ただし、高さ60cm以下の部分は制限しません。

②道路が交わる角敷地に設ける柵は、見通しのよいものとするように努めます。

6) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

対象地区 全地区

建築物は原色の使用を避け、周囲に配慮したものとします。また、屋外広告物等も周囲に配慮したものとし、面積や高さを制限します。

高さ 20m以下
住宅地区B地区は面積5㎡以下