

6. 地域地区（用途地域・建蔽率・容積率・高度地区・防火地域・特別用途地区）の変更

	変更①	変更②	変更③	変更④	変更⑤	変更⑥	変更⑦	変更⑧
用途地域	準工	準工 一住	一中 一住	一低 一住	一低 一住	一住	一低 一中	一低 一中
建蔽率	60%	60%	60%	60%	50% 60%	60%	60%	50% 60%
容積率	200%	200%	200%	150% 300%	100% 300%	200%	150% 200%	100% 200%
敷地面積の最低限度	75㎡	75㎡	75㎡	75㎡	80㎡ 75㎡	75㎡	75㎡	80㎡ 75㎡
高さの限度	—	—	—	10m	10m	—	10m	10m
高度地区	20m2種 20m3種	20m2種 20m3種	20m2種 20m3種	1種 20m3種	1種 20m3種	17m2種 20m3種	1種 20m2種	1種 20m2種
防火地域	準防火 防火	準防火 防火	準防火 防火	準防火 防火	準防火 防火	準防火 防火	準防火	準防火
特別用途地区	特工	特工	—	—	—	—	—	—

表の凡例	
■ 変更有りの場合	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">準防火</div> ←上：変更前 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">防火</div> ←下：変更後
■ 変更無しの場合	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">準防火</div>

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

<用途地域とは>

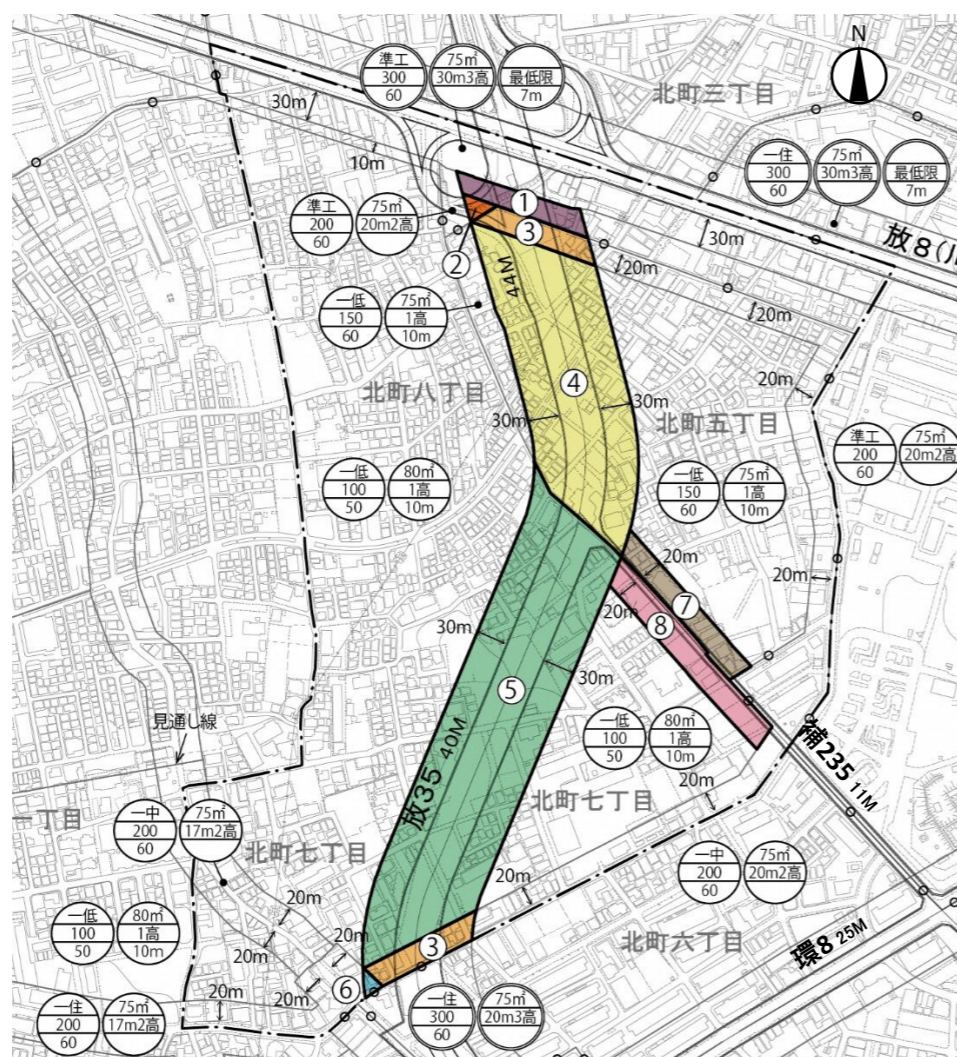
住宅、商業、工業などの土地利用の混在を防ぐために定めています。用途地域ごとに建築できる建築物の用途が制限されています。

<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

放射35号線北町地区 地区計画 決定のお知らせ



令和2年10月発行 練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

放射35号線北町地区地区計画が、令和2年10月7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（さくや看板等）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。

現在、川越街道より南の北町地区では、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。）の整備が進められています。これに合わせて沿道等にふさわしいまちづくりを進めるため、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実現します。

敷地の細分化防止

2) 敷地面積の最低限度

景観等への配慮

3) 高さの制限

住環境の保全

4) 5) 壁面の位置の制限
6) 工作物の設置の制限

景観の保全等

7) 形態または意匠の制限

塀の倒壊防止

8) 垣またはさくの制限

良好な環境の保全

1) 用途の制限

交通利便性の向上、みどりの保全等
地区施設の整備（道路、公園等）

※1)～8)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。

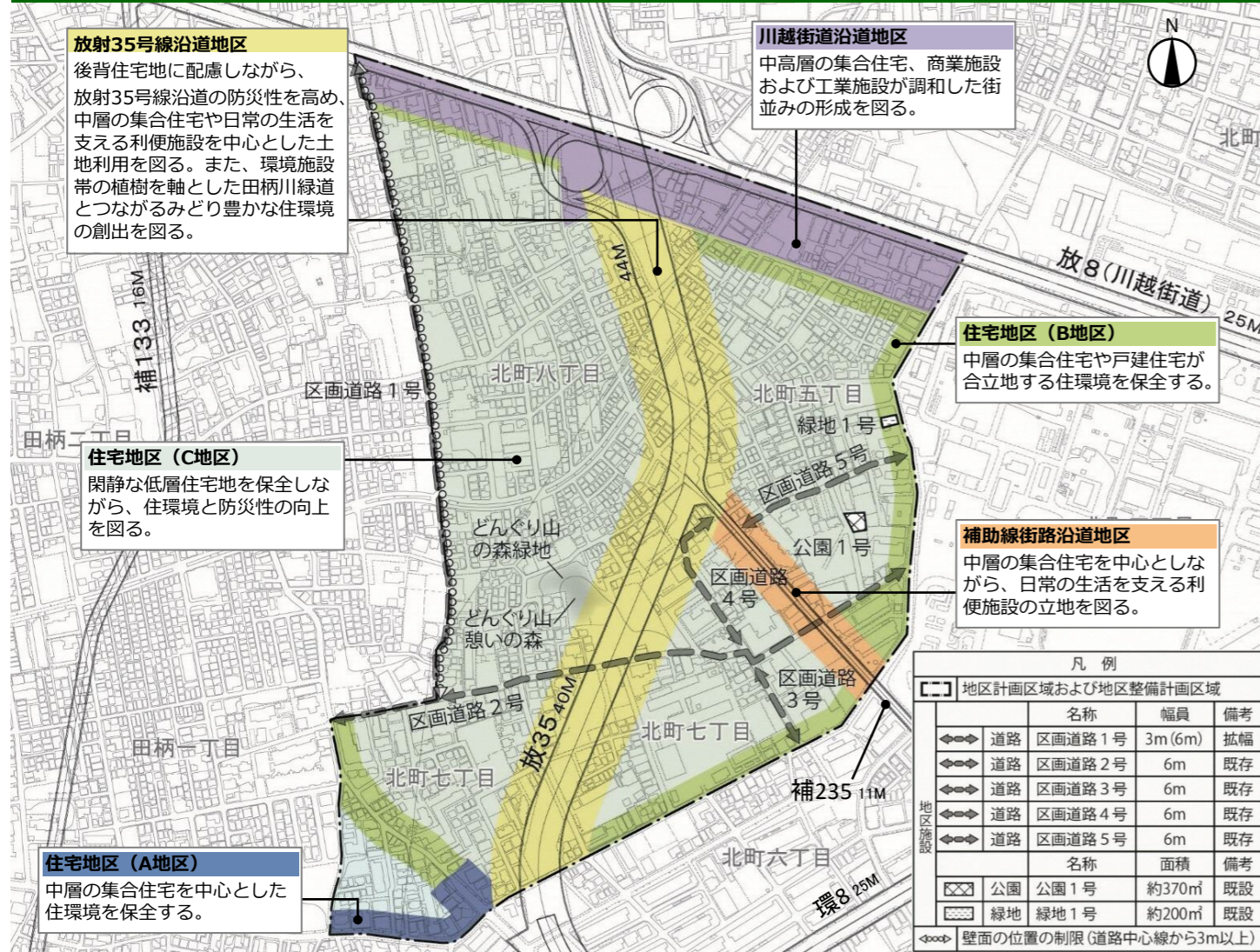
2. こんな時に届け出が必要となります

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



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。(承認番号) 31都市基第1号、31都市基第9号 平成31年4月18日

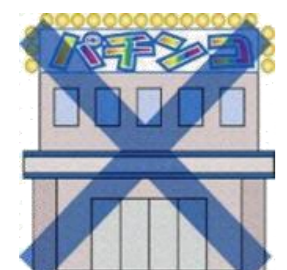
4. 地区計画の目標

- 1 幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と後背地における住環境の保全を目指します。
- 2 みどりの保全・創出と防災性の向上により、自然と調和した災害に強い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) 建築物の用途の制限
 対象地区 川越街道沿道地区

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できません。



2) 敷地面積の最低限度
 対象地区 全地区

100㎡ (約30坪)


建て詰まりを防ぐため、100㎡未滿に敷地を分割することは、原則としてできません。

現在	敷地面積	敷地面積	高さ
分割して建替え	200㎡	200㎡	50m
敷地分割後	100㎡	70㎡	130m
分割しないで建替え	100㎡	130㎡	50m

3) 高さの最高限度
 対象地区 放射35号線沿道地区、補助線街路沿道地区、住宅地区A、B

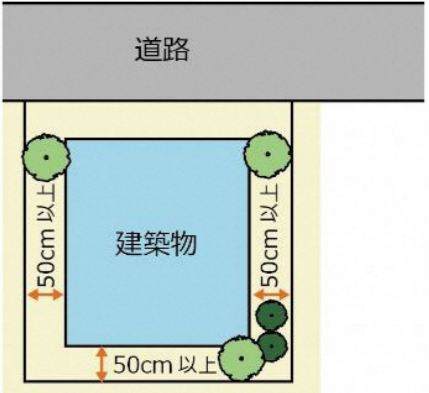
17m以下 (5、6階程度)

景観に配慮し統一性のある街とするため、幹線道路の一部の地区では、原則17mを超える建物を建てることはできません。



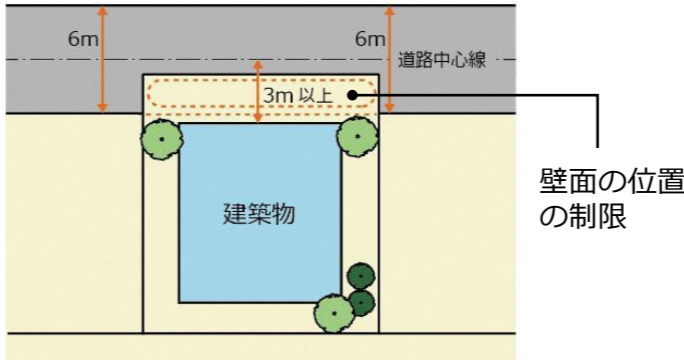
4) 建築物の壁面の位置の制限①
 対象地区 補助線街路沿道地区、住宅地区B、C

建築物の外壁等と隣地境界線までの距離を50cm以上離します。



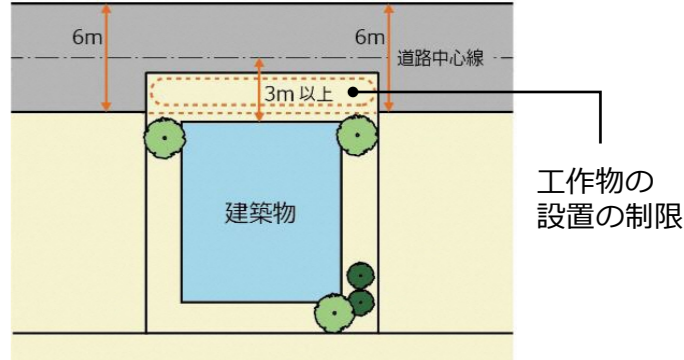
5) 建築物の壁面の位置の制限②
 対象地区 壁面の位置の制限が定められた部分

壁面の位置の制限が定められた部分(下図 道路中心線より建築物の外壁等まで3m以上とします)。



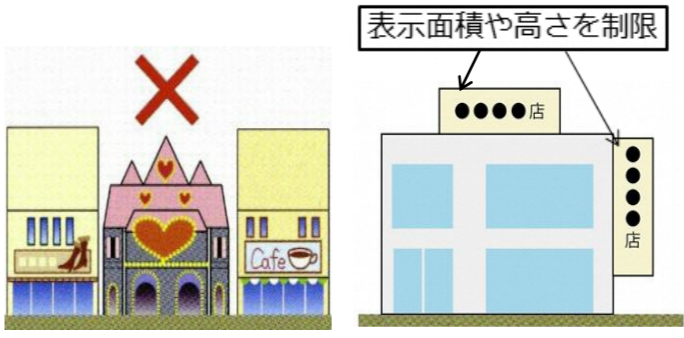
6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 対象地区 壁面の位置の制限が定められた部分

壁面の位置の制限②により、道路中心線より建築物が後退した区域には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物や植栽等は設置できません。



7) 建築物等の形態または意匠の制限
 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。



8) 垣またはさくの制限
 対象地区 全地区

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。

