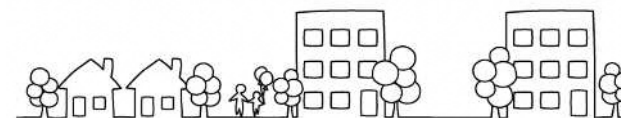


平和台駅周辺地区 地区計画検討会案



平成28年12月

平和台駅周辺地区 地区計画検討会

まちづくり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

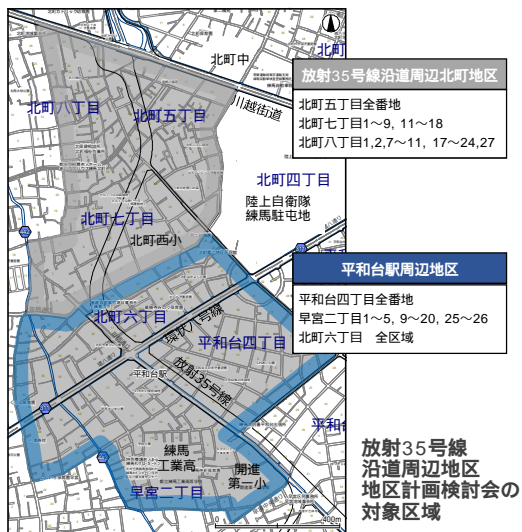
電話 : 03 - 5984 - 1594
FAX : 03 - 5984 - 1226
E-mail : TOUBU@city.nerima.tokyo.jp

地区計画検討会案をお知らせします。

1. 経緯

地区計画検討会では、東京都が行ってい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。）の道路整備を契機とし、地区の課題に対応したまちづくりを進めています。放射35号線沿道周辺を「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、町会、自治会、商店会、近隣学校PTAなどから推薦された方々と公募の方々から組織され、検討を重ねてきました。

今回、地区の特性を踏まえながら、地区にふさわしい土地利用や、みどりの保全、防災性などの向上について、検討した地区計画検討会案をご紹介します。



この背景の線馬区管内図の著作権は線馬区が有しています。

2. 地区計画検討会の議論の様子

これまでに各地区10回、1～2か月に1度のペースで地区計画検討会を開催してきました。第9回及び第10回地区計画検討会では、地区計画検討会案をまとめました。

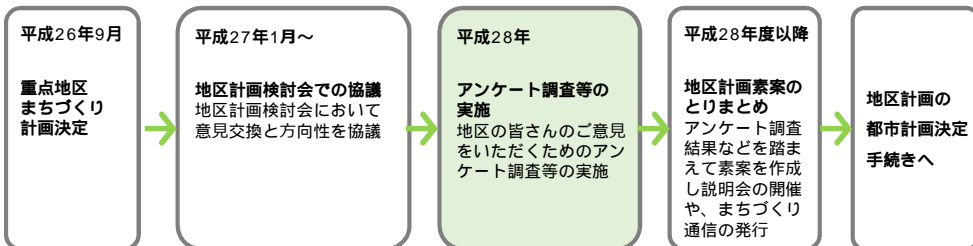


平和台駅周辺地区 地区計画検討会の様子

3. 今後の進め方

まちづくり通信やアンケート調査などを通じて地区住民の方々のご意向、ご意見を伺いながら地区計画の検討を進めていきます。

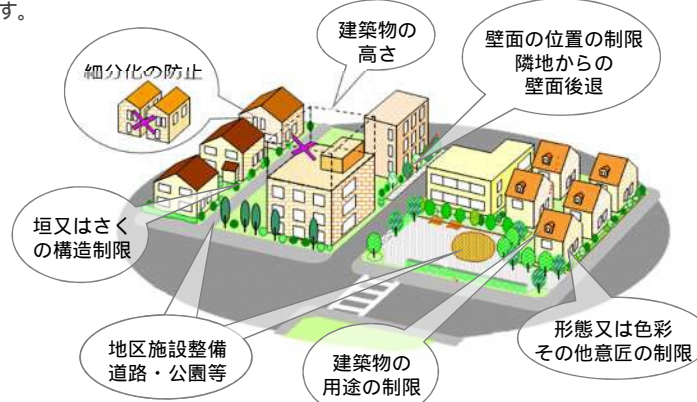
現時点



4. 地区計画を定める目的

より良好な街並みの形成に向けて、地区の特色を活かし、きめ細かいまちづくりを進めていくために、建物の新築や建替え時の「ルール = 取り決め」や道路・公園等の地区に必要な施設の配置を定めます。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。

このルールを都市計画法に位置づけ、建物の新築や建替え、開発行為などを行う際に「地区計画」に適合させることにより、計画に定めた内容が段階的に実現され、良好なまちを形成していきます。



図：東京都ホームページ

・地区計画は、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。建替えに応じて段階的にまちなみが形成されていきます。

5. 検討会等であげられているまちの主な課題や意見

| | |
|---|--|
| <p>土地利用について</p> <ul style="list-style-type: none"> 放射35号線の整備にあわせて沿道にふさわしい街並みづくりが必要である。 駅周辺地区では、商業施設・生活利便施設などの充実による、にぎわいづくりや利便性の向上が必要である。 住宅地区では、住環境の維持・向上が必要である。 放射35号線沿いの残地の活用してほしい。 地区特性に応じて地区計画区域を定め、放射35号線の整備状況にあわせて進めていく必要がある。 | <p>防災について</p> <ul style="list-style-type: none"> 狭い道路を改善し、防災性の向上を図ることが必要である。 放射35号線の整備をきっかけに、延焼遮断帯や避難路としての機能を向上し、地区の防災性を高める必要がある。 |
| <p>建築物の高さについて</p> <ul style="list-style-type: none"> 統一性のある街並みを形成するために建築物の高さの設定が必要である。 住宅地の日影などを考慮して、沿道の建物の高さを制限してほしい。 | <p>地区計画のルールについて</p> <ul style="list-style-type: none"> 狭い道路の改善やみどりの保全等、地区計画でルールを決める必要がある。 |
| <p>みどりや公園について</p> <ul style="list-style-type: none"> 放射35号線の整備にあわせて、環境施設帯を新たなみどりの軸とするなど、みどりと調和のとれたまちづくりが課題である。 地区内のみどりの資源を保全していくことが必要である。 公園を憩いの場としてだけでなく、防災機能などをあわせて多様性のある公園にしてほしい。 | |

平和台駅周辺地区 地区計画検討会案

1 まちづくりの方針

1-1 まちづくりの目標

駅周辺は利便性の向上や商業等の活性化を促し、住宅地はみどり豊かで閑静な住環境の保全を図る。放射35号線の整備を契機に、地区が分断されないよう一体的なコミュニティ形成を図り、防災性の向上とともに暮らしが息づくにぎわいのあるまちを目指す。

1-2 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。
- 賑わいや利便性の高い沿道地区の形成を図る。

放射35号線沿道地区

- 中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住宅地に配慮した土地利用を図る。

検討会案：用途地域：第一種住居地域（図中の黒斜線部分）
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

環八沿道地区

- 商業施設や生活利便施設の立地を促し、住宅地に配慮した土地利用を図る。

(2) 住宅地区

- 住宅と商業が調和した街並みの形成を図る。

平和台地区

- 良好な道路基盤を活かし、住環境の保全及び向上を図る。

平和台四丁目A地区

- 現状のみどり豊かで良好な住環境やコミュニティ環境の保全と向上を図る。

平和台四丁目B地区

- 住宅地や商業施設の調和を図る。

平和台四丁目C地区

- 多様な建物の共存に配慮し適正な土地の高度利用を図る。

北町六丁目A地区

- 現状のみどり豊かで良好な住環境やコミュニティ環境の保全を図る。

早宮二丁目地区・北町六丁目B地区

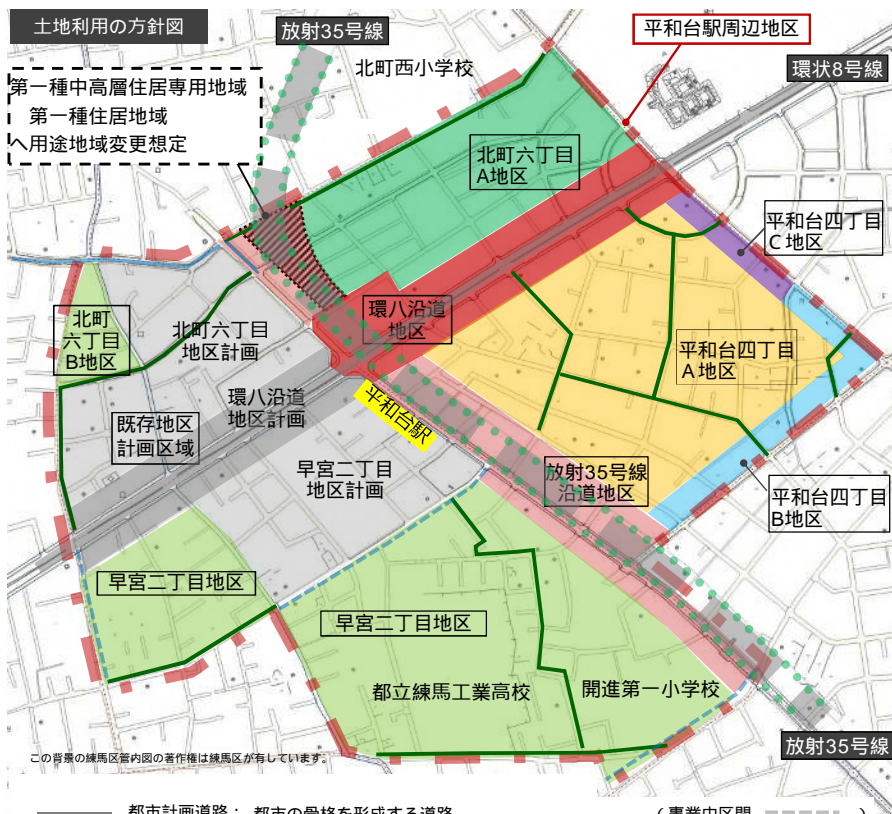
- 現在の良好な住環境の維持向上を図る。

- 狭あい道路や主要な道路の交通ネットワークの形成を図る。

(3) 既存地区計画区域

- 現状定められている3地区の規定を維持する。

（北町六丁目地区計画、早宮二丁目地区計画、環八沿道地区計画）



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。

1-3 建築物の最高の高さの方針（環八沿道、放射35号線沿道）

○現状：

都市計画と既存地区計画による制限

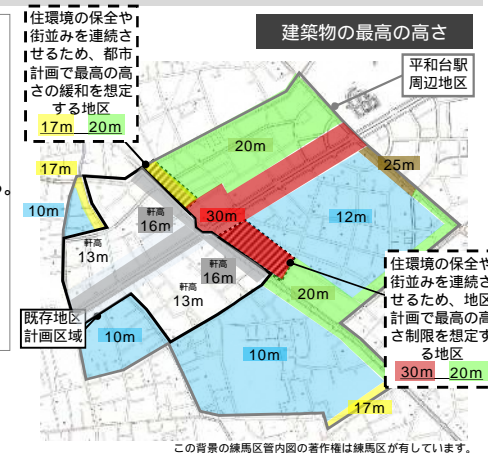
○検討会案：

現在の都市計画上の最高高さを尊重しつつ、新しい地区計画により日照等住環境に配慮した高さを設定する。

環八沿道地区は30m（都市計画上の30mを維持）

放射35号線沿道地区は20mを基本とする。

ただし、一定規模以上の敷地については現行の緩和規定を適用可能とする。



1-4 防火地域、準防火地域の指定（放射35号線沿道）

放射35号線整備に伴い、延焼遮断帯が形成されることにより避難路の機能、防災性の向上が期待されている。現在、放射35号線沿道地区は区間により防火地域と準防火地域が指定されているが、その効果をより高めるために、放射35号線沿道地区を連続して防火地域に指定することが考えられる。

| | 防火地域 | 準防火地域 |
|--------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 耐火建築物 | 3階建て以上または延床面積100㎡を超えるもの | 4階建て以上または延床面積1500㎡を超えるもの |
| 耐火建築物 または準耐火建築物 | 2階建て以下かつ延床面積100㎡以下のもの | 3階建て以下かつ延床面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの |
| 容積率 | 300%程度 | 200%程度 |

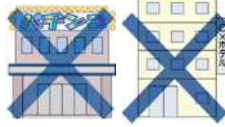
- 防火地域に指定した場合、高い容積率が指定され建物の延床面積が増えることなどが、メリットとして考えられる。デメリットは、耐火建築物等に指定した場合の建替えコストが割高になるケースなどが生じることである。

沿道の地権者等の防火・準防火地域の意向を踏まえ、防災性の高い市街地を形成していく

2 建築物に関するルール等の例

2-1 建築物の用途

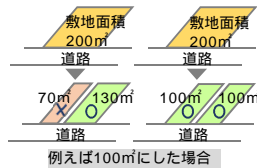
- ・地区にふさわしい用途の建築物をきめ細かく誘導するとともに、住環境等を保全する。



2-2 敷地面積の最低限度

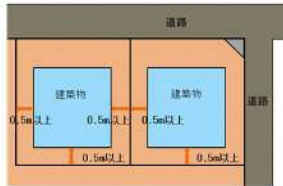
- ・建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住宅地の形成を図る。

現在、既に最低限度を下回る敷地は、敷地分割をしない限り、建築は可能。



2-3 壁面の位置

- ・ゆとりある街並みや見通しの良い市街地の形成を図るとともに、住環境や防犯性などの向上を図る。
- ・道路境界線や隣地境界線から、建物外壁までの距離について定める。



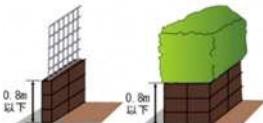
2-4 建築物の形態・意匠

- ・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、建築物のデザイン、色彩、形状等について定める。



2-5 垣またはさくの構造

- ・地震時に塀の倒壊を防ぎ、道路沿いの安全な歩行空間の確保のために、塀等の構造について定める。
- ・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。



建築物等に関するルールの検討会案一覧

| 項目 | (1) 沿道地区 | | (2) 住宅地区 | | (3) 既存地区計画区域 | |
|---------------|----------------------------|---|------------------------|---|--|------------------|
| | 現状 | 検討会案 | 現状 | 検討会案 | 現状 | 検討会案 |
| 2-1 建築物の用途 | 規定なし | 風俗営業施設を制限することが考えられる | 現在の用途地域上、風俗営業施設を制限している | | 風俗営業施設を制限(ラブホテル等) | 既に定められている規定を維持する |
| 2-2 敷地面積の最低限度 | 都市計画による規定75~80㎡(近隣商業地域は除く) | 都市計画に合わせるか、さらに広い面積に規定することが考えられる | 都市計画による規定75~80㎡ | 都市計画に合わせるか、さらに広い面積に規定することが考えられる | 100㎡~110㎡ | |
| 2-3 壁面の位置 | 規定なし | 隣地境界線から50cm程度の後退を規制することが考えられる | 規定なし | 隣地境界線から50cm程度の後退を規制することが考えられる | 一部の箇所では、道路境界線から1.5m以上の後退を規定している | |
| 2-4 建築物の形態・意匠 | 規定なし | 原色を避け、周囲に配慮した形態・意匠と屋外広告物の表示面積についても制限することが考えられる | 規定なし | 原色を避け、周囲に配慮した形態・意匠と屋外広告物の表示面積についても制限することが考えられる | 一部の箇所では、外壁の色彩は、茶系またはクリーム系を基調とする。また、屋外広告物について規制している | |
| 2-5 垣またはさくの構造 | 規定なし | 生け垣またはフェンス等透視可能な安全な構造とし、ブロック塀は80cmまで設置可能とすることが考えられる | 規定なし | 生け垣またはフェンス等透視可能な安全な構造とし、ブロック塀は80cmまで設置可能とすることが考えられる | 生け垣またはフェンス等透視可能な安全な構造とし、ブロック塀は80cmまで設置可能 | |



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。

2-6 地区施設等の整備計画の方向性

- (1) 道路の計画
 - ・狭い道路の拡幅や主要な道路の交通ネットワークの形成を図る
- (2) 公園緑地等の計画
 - ・既存公園、緑地、農地を保全するとともに、新たな公園、緑地を整備する
- (3) 駅周辺の歩行者等の利便性を高めるため、(仮称)平和台駅地下連絡通路を整備する



2-7 地区計画以外の手法による暮らしの向上

- ・公共性の高い施設(集会所、図書館機能など)を交通利便性の高い駅近くに集約等をして利便性を高める。
- ・平和台駅周辺の防犯性の向上(交番誘致等の働きかけ)