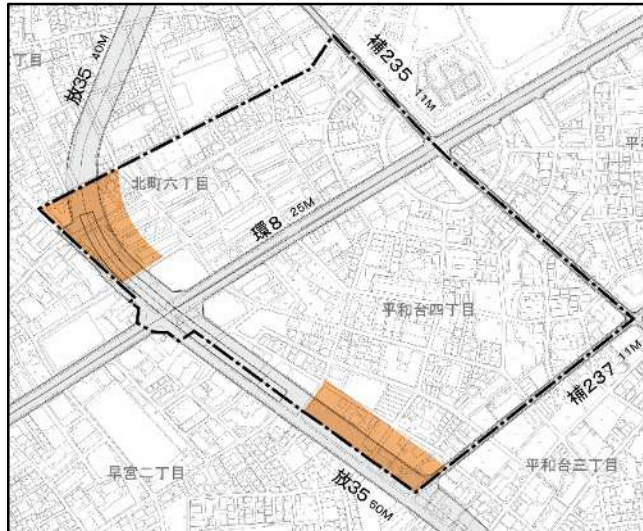


6. 地域地区（用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・防火地域）の変更
（放射35号線沿道地区 B地区のみ該当）

放射35号線沿道地区 B地区		
地域地区	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域 または第一種住居地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	300%
高さの 最高限度	17mまたは20m	20m
高度地区	二種	三種
防火地域	準防火	防火
区域幅	—	30m



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。

7. 参考

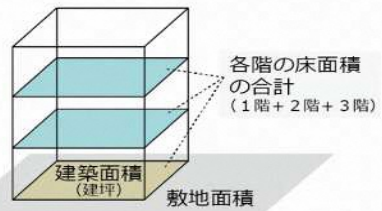
<用途地域とは>

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。

<建ぺい率/容積率とは>

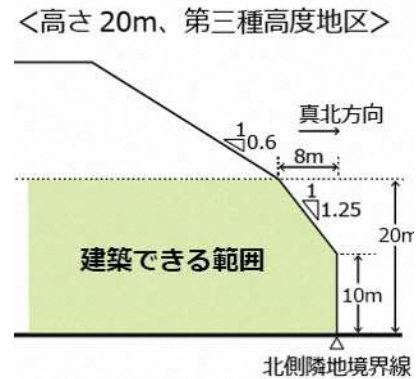
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



<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。真北方向の傾斜制限が定められています。



<防火地域とは>

防火地域および準防火地域は、火災の危険を減少させるため、不燃性の建築材料の使用等を定める地域です。

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。

防火地域内の建築物の制限

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

お問い合わせ先

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

地区計画に関すること

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号
練馬区 都市整備部 まちづくり推進課
推進担当係

電話 : 03-5984-1527
FAX : 03-5984-1226
E-mail : MATISUISIN06@city.nerima.tokyo.jp

平和台駅東地区 地区計画 決定のお知らせ



平成30年7月発行 練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

平和台駅東地区地区計画が、平成30年3月7日に都市計画決定及び告示されました。また、同年7月1日に建築条例が施行されました。

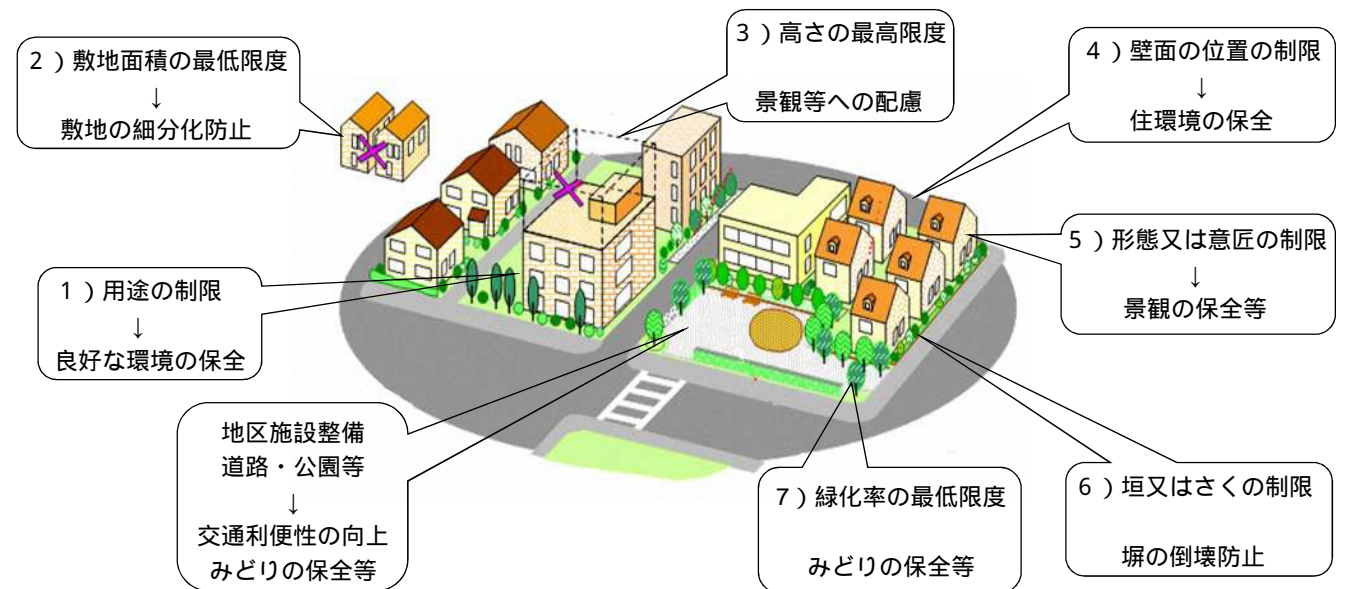
現在、平和台駅周辺では、東京都による東京都市計画道路幹線街路放射第35号線（以下「放射35号線」という。）の整備が進められています。これに合わせて沿道等にふさわしいまちづくりを進めるため、地域の代表の方々との検討会やアンケート調査、説明会等を踏まえて地区計画を決定しました。

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。

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。



1) ~ 7) は、中面の5地区計画で定める建築物のルールの番号に対応しています。

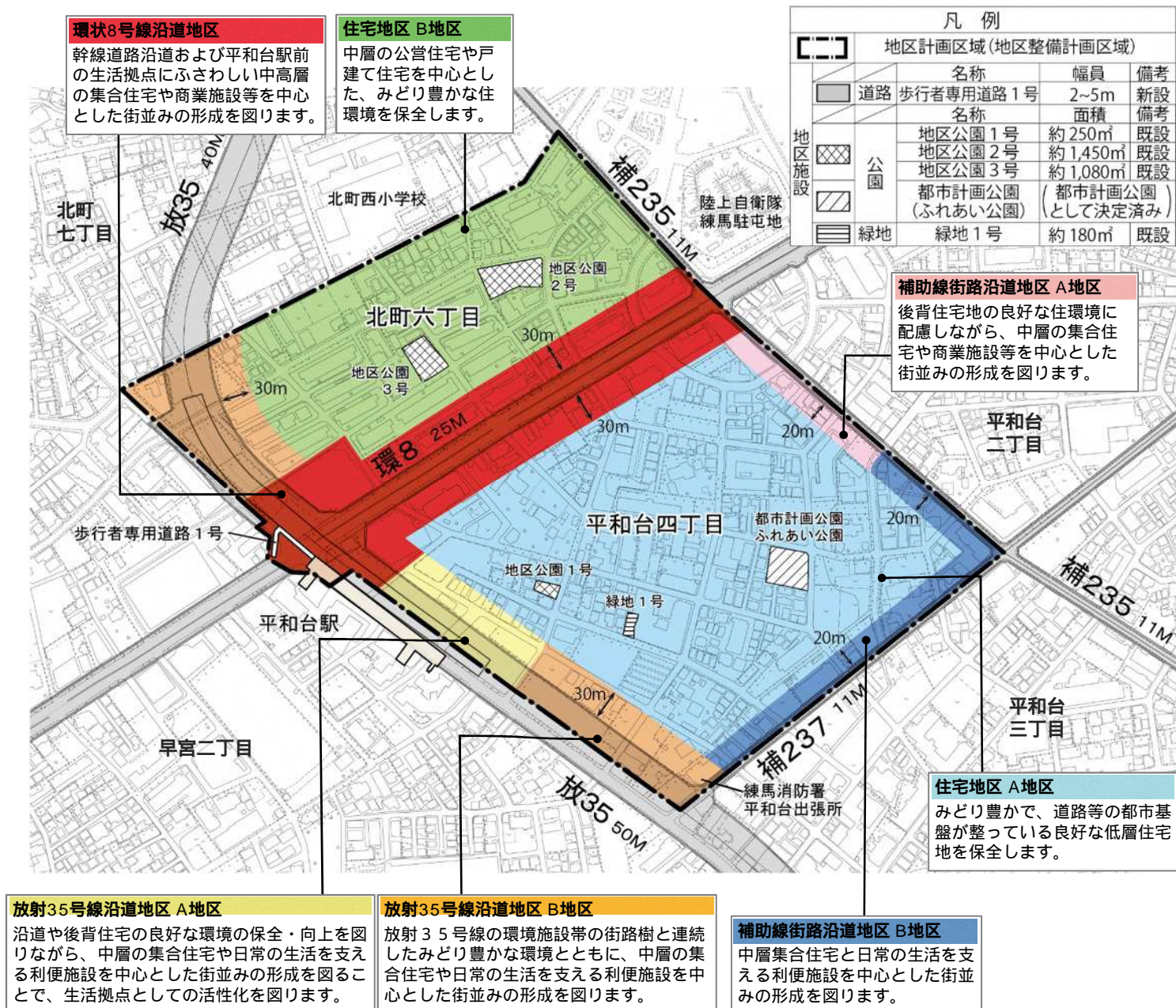
2. こんな時、届出が必要となります

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。ご相談先は裏面をご覧ください。

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、道路網図を使用して作成したものです。無断複製を禁ずる。

4. 地区計画の目標

- 1 「沿道の土地利用の促進と住環境に配慮したまち」の形成
- 2 「みどりの保全・創出と防災性の向上による、安全で暮らしに潤いをもたらすまち」の形成

5. 地区計画で定める建築等のルール

1) 建築物等の用途の制限

対象地区 放射35号線沿道地区 A地区、環状8号線沿道地区、補助線街路沿道地区A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。

なお、これらの用途は上記の対象地区以外についても、現状の用途地域で制限されています。



2) 建築物の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㎡未満に敷地を分割することは、原則できません。

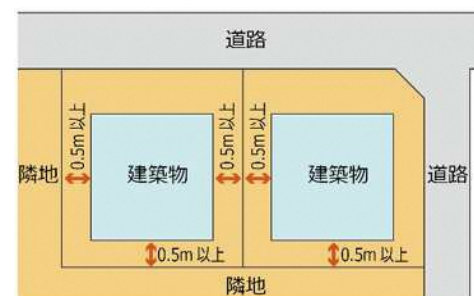


4) 壁面の位置の制限

対象地区 補助線街路沿道地区B地区
住宅地区A・B地区

建築物の外壁等と隣地境界線までの距離を0.5m以上離します。

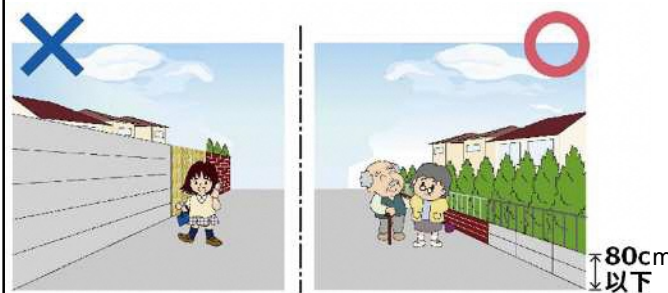
お隣の境界線から0.5m以上離して建物を建てます。0.5m未満とすることはできません。



6) 垣またはさくの構造の制限

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の開放性のある構造とします。



3) 建築物等の高さの最高限度

対象地区 放射35号線沿道地区A・B地区
補助線街路沿道地区A・B地区

20m以下 (6階程度)

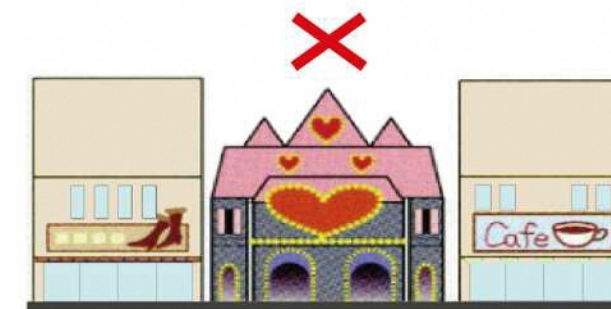
景観に配慮し統一性のある街とするため、幹線道路の一部の地区では、原則20mを超える建物を建てることはできません。



5) 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

全地区において、建築物、屋外広告物や広告板、屋上設置物等は原色の使用を避け周囲に配慮した形態、意匠とします。



7) 建築物の緑化率の最低限度

対象地区 放射35号線沿道地区 B地区
補助線街路沿道地区B地区
住宅地区A・B地区

100分の5

敷地面積100㎡以上の場合は、敷地面積の5%以上を花壇、樹木等で緑化します。

