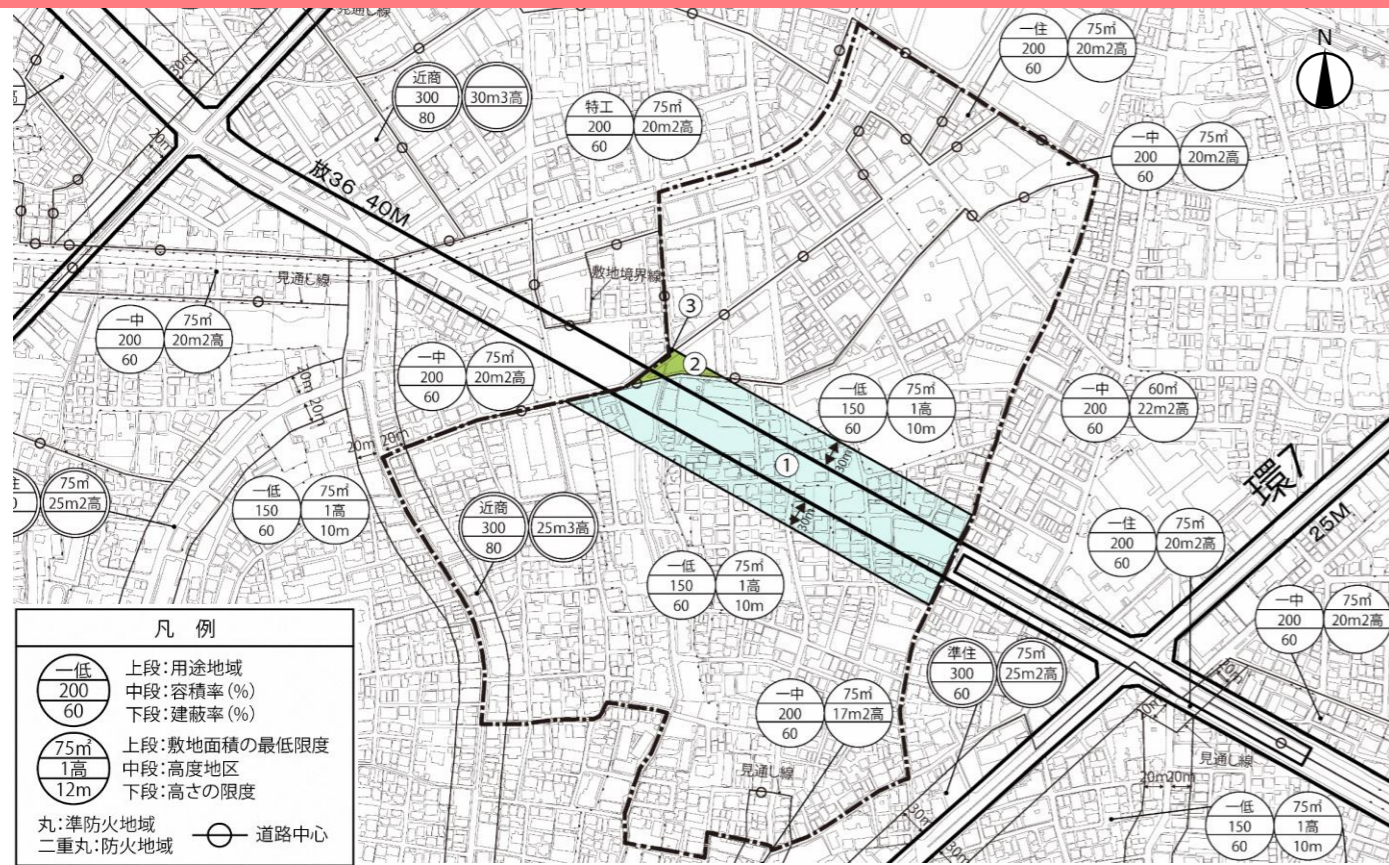


6. 地域地区（用途地域・容積率・高度地区・防火地域・特別用途地区）の変更



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) MMT利許第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

放射36号線沿道地区

用途地域	現行			変更後
	①第一種低層住居 専用地域	②第一種中高層 住居専用地域	③準工業地域 (特別工業地区)	
建蔽率	60%	60%	60%	60%
容積率	150%	200%	200%	300%
敷地面積の 最低限度	75㎡	75㎡	75㎡	75㎡
高度地区	(10m)第1種	20m第2種	20m第2種	20m第3種
防火地域	準防火	準防火	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>>

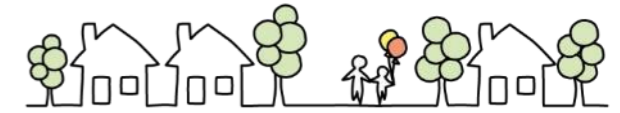
■ 地区計画の届出やまちづくりに関すること

〒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



# 羽沢・桜台地区 地区計画 決定のお知らせ



令和6年3月発行 練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

羽沢・桜台地区地区計画が、令和6年3月6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36号線（以下「放射36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、令和元年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。

- 住環境の保全  
1) 建築物等の用途の制限
- 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) 高さの最高限度
- 安全性・防災性の向上  
4) 壁面の位置の制限  
5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 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
- 塀の倒壊防止  
7) 垣または柵の構造の制限

※1)～7) は、中面の「5. 地区計画で定められる建築ルール」の番号に対応しています。

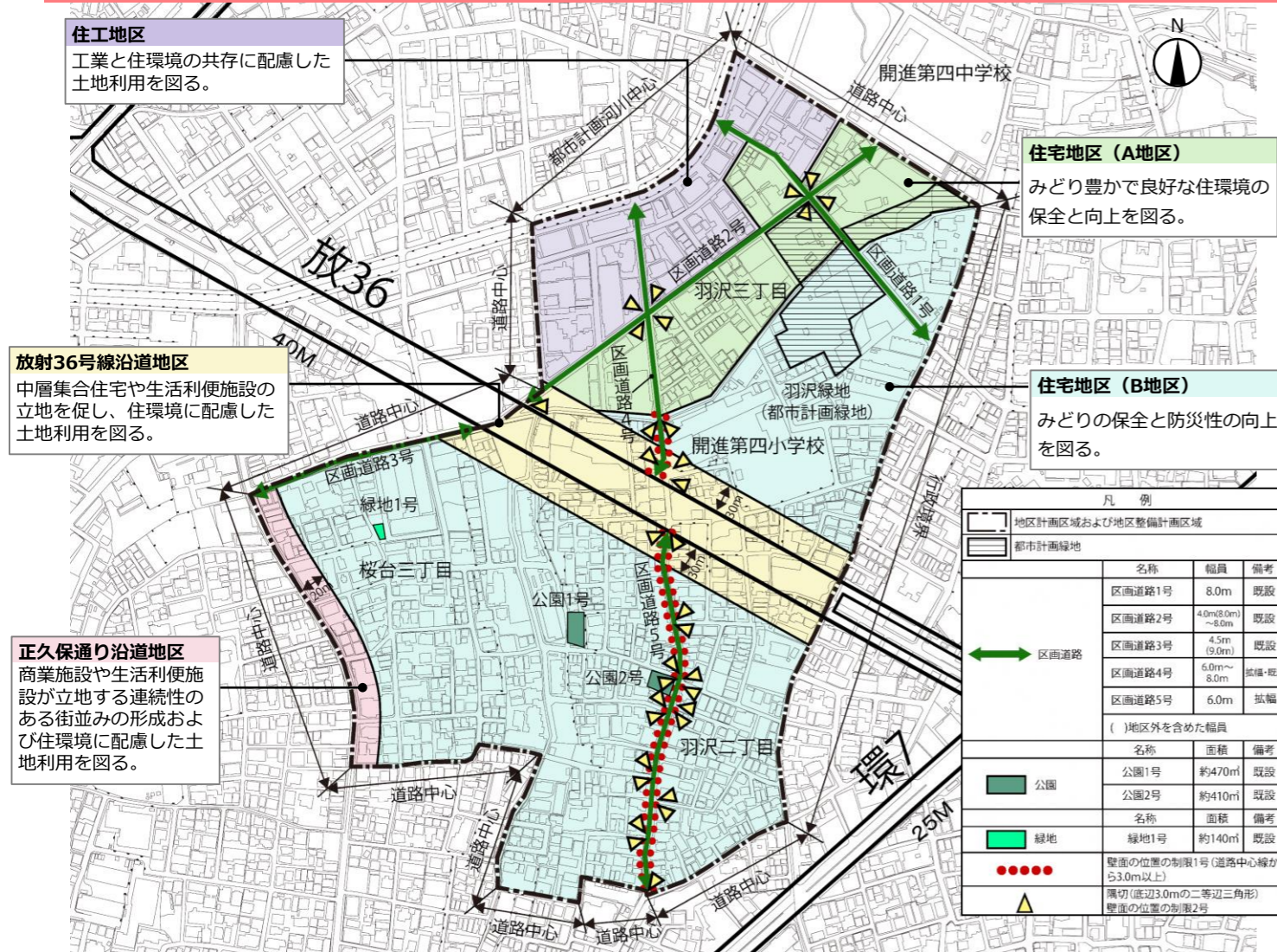
## 2. こんな時に届け出が必要となります

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、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT利許第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

### 4. 地区計画の目標

- 1 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る。
- 2 みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図る。

### 5. 地区計画で定められる建築ルール

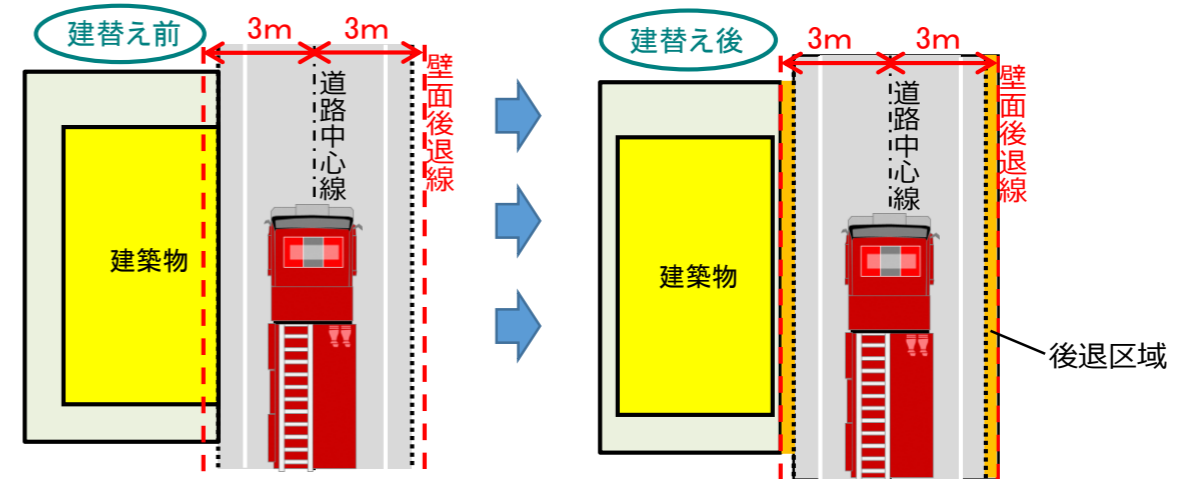
<b>1) 建築物等の用途の制限</b>
対象地区：正久保通り沿道地区、住工地区
マージャン屋、ばちんこ屋、その他これらに類するものは建築できません。 ばちんこ店等の風俗営業施設を規制します。
<b>2) 建築物の敷地面積の最低限度</b>
対象地区：全地区
敷地面積の最低限度：100㎡ 建て詰まりを防ぐため、100㎡未滿に敷地を分割することはできません。

<b>3) 建築物等の高さの最高限度</b>
対象地区：放射36号線沿道地区(20m)、正久保通り沿道地区(25m)、住工地区(20m)
高さの最高限度：20mまたは25m 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。
20mまたは25m 高さの最高限度 超えた高さは禁止

### 4-1) 壁面の位置の制限

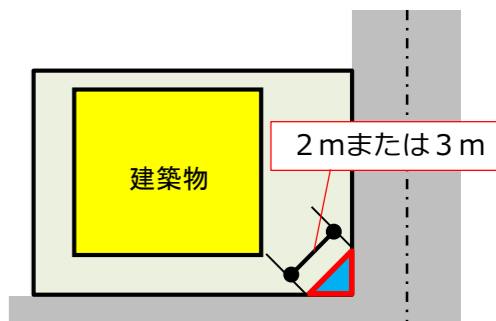
壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱(ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。以下「外壁等」という。)の面から道路中心線までの距離を3m以上離します。(※建替え時に適用されます。)

■区画道路4号および5号のうち計画幅員6mの区間(道路拡幅)



### 4-2) 壁面の位置の制限

内容(1)：壁面の位置の制限2号に該当する角敷地では、底辺3mの隅切りを確保します。  
内容(2)：上記以外の角敷地では、底辺2mの見通し空地を確保します。  
(※2つの道路の交わる角度が120度以上の場合を除く。)



### 4-3) 壁面の位置の制限

対象地区：住工地区、住宅地区A地区・B地区

建築物の外壁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) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

4-1), 4-2)の壁面の位置の制限に該当する後退区域には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなるような工作物および植栽等を設置することはできません。

### 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  
建築物や屋外広告物等の形態、色彩等を規制します。  
(1) 建築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。  
(2) 屋外広告物等は以下のとおりとします。  
① 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とします。  
② 住宅地区B地区では、表示面積は5㎡以下(学校を除く)とします。  
③ 建築物に設置する場合は、放射36号線沿道地区および住工地区では高さ20m以下、正久保通り沿道地区では高さ25m以下とします。

### 7) 垣または柵の構造の制限

対象地区：全地区  
ブロック塀等を規制します。  
地震時の倒壊を防ぐため、道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け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。