

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画平和台駅東地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	平和台駅東地区地区計画
位 置	練馬区平和台四丁目、早宮二丁目および北町六丁目各地内
面 積	約 25.8h a
地区計画の目標	<p>本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状 8 号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状 8 号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。</p> <p>さらに、西側では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。）が平成 16 年 12 月に事業認可され、自転車歩行者道と植樹帯等で構成される環境施設帯の確保等により、沿道環境の保全に配慮した道路として整備が進められている。また、放射 35 号線は東京都防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月改定）において、主要延焼遮断帯として位置付けられている。</p> <p>本地区においては、放射 35 号線整備に伴う道路交通の円滑化や防災性の向上が期待される一方で、沿道地域における街並みの変化や、みどりと住環境の保全に向けたまちづくりが必要となっている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン（平成 27 年 12 月改定）では、放射 35 号線沿道は、道路内で環境対策を講じている条件を生かしながら、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。さらに、後背の住宅地については、道路等の都市基盤が整った「都市型誘導地区」として、低層住宅に配慮した中層住宅地の形成を進めることとしている。</p> <p>これらの方針等に加えて、区では、放射 35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画（平成 26 年 9 月決定）を策定し、放射 35 号線沿道の適正な土地利用、みどりの保全と緑化の推進、交通利便性の向上等、重点的に本地区のまちづくりを推進することとしている。</p> <p>これらの現状や上位計画を踏まえ、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none">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

区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>1 放射 35 号線沿道地区 A 地区 沿道や後背住宅の良好な環境の保全・向上を図りながら、中層の集合住宅や日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ることで、生活拠点としての活性化を図る。</p> <p>2 放射 35 号線沿道地区 B 地区 放射 35 号線の環境施設帯の街路樹と連続したみどり豊かな環境の形成とともに、中層の集合住宅や日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図る。</p> <p>3 環状 8 号線沿道地区 幹線道路沿道および平和台駅前の生活拠点にふさわしい中高層の集合住宅や商業施設等を中心とした街並みの形成を図る。</p> <p>4 補助線街路沿道地区 A 地区 後背住宅地の良好な住環境に配慮しながら、中層の集合住宅や商業施設等を中心とした街並みの形成を図る。</p> <p>5 補助線街路沿道地区 B 地区 中層集合住宅と日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図る。</p> <p>6 住宅地区 A 地区 みどり豊かで、道路等の都市基盤が整っている良好な低層住宅地を保全する。</p> <p>7 住宅地区 B 地区 中層の公営住宅や戸建て住宅を中心とした、みどり豊かな住環境を保全する。</p>
	整備の方針	<p>1 道路 歩行者の利便性と安全性の向上のため、環状 8 号線を地下で横断する歩行者専用道路を整備する。</p> <p>2 公園・緑地 みどり豊かな環境を保全するため、公園・緑地等を維持するとともに、新たな公園整備に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 幹線道路の後背住宅地に配慮し、健全な街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある快適な住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 幹線道路の後背住宅地に配慮し、良好な沿道環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>4 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>5 放射 35 号線の環境施設帯の街路樹と連続したみどり豊かで潤いある街並みを形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>

地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考					
	道路	歩行者専用道路1号	2～5m	約75m	新設(昇降機能含む。)					
	種類	名称	面積		備考					
	公園	地区公園1号	約250㎡		既設(平和台えのき児童遊園)					
		地区公園2号	約1,450㎡		既設(北町なかよし公園)					
地区公園3号		約1,080㎡		既設(わらべ児童遊園)						
緑地、広場、その他の公共空地	緑地1号	約180㎡		既設(平和台梨の木緑地)						
地区整備計画	地区の区分	名称	放射35号線沿道地区		環状8号線	補助線街路沿道地区		住宅地区		
			A地区	B地区	沿道地区	A地区	B地区	A地区	B地区	
		面積	約0.9ha	約2.3ha	約4.3ha	約0.5ha	約1.2ha	約10.5ha	約6.1ha	
	建築物等の用途の制限	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの								
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、本地区計画の決定告示日において敷地面積が100㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合は、この限りでない。								
	建築物等の高さの最高限度	20m	20m		20m					
	壁面の位置の制限						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、軒および出窓等を含む。)の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態 または色彩その 他の意匠の制限	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、意匠とする。	
		垣またはさくの 構造の制限	道路に面する部分に設ける垣またはさくは、生垣またはフェンス等の開放性のある構造とする。ただし、高さ 80cm 以下の部分、構造上安全に配慮したものまたは法令制限等によりやむを得ないものについては、この限りでない。	
		建築物の緑化率 の最低限度		

は知事協議事項

「区域、地区の区分および地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由：放射 35 号線の道路整備を契機として、沿道の土地利用の促進、住環境に配慮した街並みの形成、みどりの保全・創出および防災性の向上により、安全で暮らしに潤いをもたらすまちの形成を図るため、地区計画を決定する。