

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）
 都市計画早宮二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		早宮二丁目地区地区計画								
位 置 ※		練馬区早宮二丁目地内								
面 積 ※		約 5.0 ha								
地区計画の目標		<p>本地区は、北側に環状8号線、東側に放射 35 号線の2本の都市計画道路に近接していること、また、地下鉄有楽町線平和台駅の開設にともない、駅前地区となっていることにより、今後、急速な市街化が予想される地区である。</p> <p>したがって、駅前地区にふさわしい合理的な土地利用をはかるため、市街化を計画的にコントロールし、必要な地区施設整備を図る。</p>								
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	放射 35 号線(通称正久保通り)の沿道地区については、幹線道路の沿道および駅前にふさわしい建築物の配置・誘導を行う。その他の地区については、緑化を推進し中層の住宅地として良好な居住環境の形成を図る。								
	地区施設の整備の方針	道路は、地域の利便性の向上のため、積極的に整備を図る。 公園・緑地については、周辺地区との整合をはかりながら整備を図る。								
	建築物等の整備の方針	敷地の細分化による狭小宅地の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、震災時のブロック塀の倒壊による被害の防止および緑化の推進のため、垣またはさくの構造について定め生垣等の推進を図る。 さらに、調和のとれた街並みと良好な都市景観を形成するため、建築物等の意匠や高さについて制限を定める。								
地区整備計画	位置	練馬区早宮二丁目地内								
	面積	約 5.0 ha								
	地区施設の配置および規模	道 路 (配置は計画図のとおり)	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号	6.0m	約95m	(新 設)	区画道路8号	6.0m	約84m	(新 設)
			区画道路2号	6.0m	約102m	(新 設)	区画道路9号	4.5m	約106m	(拡 幅) ※
			区画道路3号	6.0m	約105m	(新 設)	区画道路10号	5.0m	約23m	(新 設)
			区画道路4号	4.5m	約115m	(拡 幅) ※	区画道路11号	5.0m	約38m	(新 設)
区画道路5号	6.0m	約80m	(新 設)	区画道路12号	5.0m	約76m	(新 設)			

建築物等に関する事項	公園 (配置は計画図のとおり)			区画道路6号	6.0m	約82m	(新設)	区画道路13号	4.0~5.0m	約85m	(新設)		
				区画道路7号	4.5m	約84m	(拡幅)※	※は、道路中心から後退					
				名称	面積		備考						
				地区公園1号	約330㎡								
				地区公園2号	約980㎡								
			地区公園3号	約530㎡									
	地区の区分	名称	A地区					B地区					
		面積	約0.5ha					約4.5ha					
	建築物等の用途の制限※		「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項に掲げる建築物(モーテル・俗称「ラブホテル」等)は建築してはならない。										
	建築物の敷地面積の最低限度		110㎡					同左					
建築物等の高さの最高限度		軒高16m ただし、放射35号線および環状8号線に面する面積1,000㎡以上の敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。					軒高13m ただし、放射35号線および環状8号線に面する面積1,000㎡以上の敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。						
壁面の位置の制限							建築物等は、計画図その2に表示するA・B・C・Dの各線を超えて地区公園内に建築してはならない。 ただし、現行の土地利用を変更しないものもしくは公共の用に供するものはこの限りではない。						

	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	放射 35 号線(正久保通り)に面する外壁の色彩は、茶系またはクリーム系を基調とする。 屋外広告物の表示面積は、10 m ² 以下とする。	屋外広告物の表示面積は、5 m ² 以下とする。
	垣またはさくの構造の制限	垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等透視可能な構造のものとする。 ただし、高さ 80 cm 以下の部分および法令の制限などにより周囲の安全の確保や環境保全のためやむを得ないものについてはこの限りでない。	同左

※は知事同意事項

「区域および地区の区分は、計画図表示のとおり」

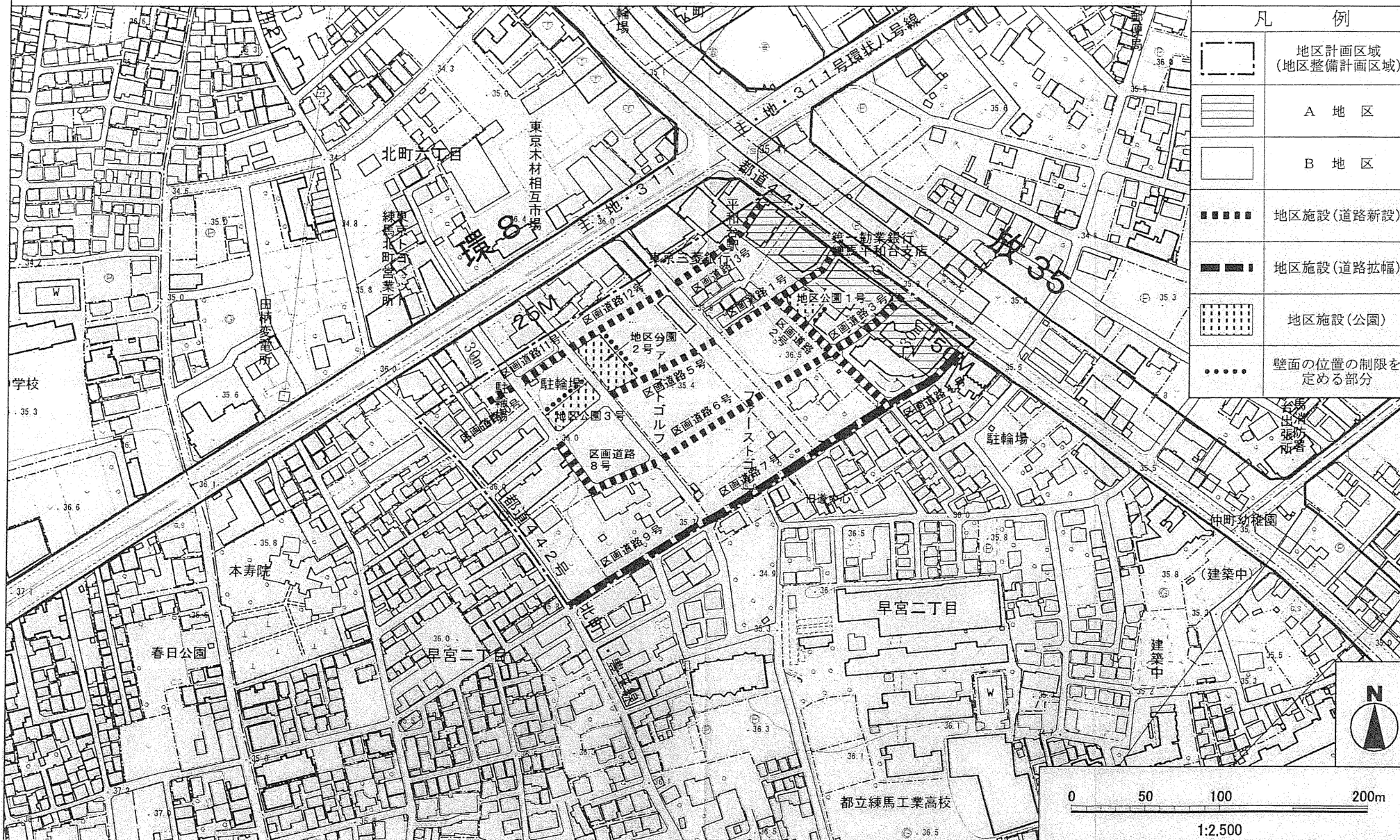
<理由> 高さの最高限度について総合設計制度（建築基準法第 59 条の 2 に基づく許可）を適用した場合の緩和規定を設けている。総合設計制度を適用しない建築物についても、総合設計制度と同様の公開空地等を設ける場合には緩和できるよう変更する。

変更概要

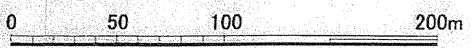
早宮二丁目地区地区計画							
地区整備計画	事項		旧	新	旧	新	摘要
	地区の区分	地区の名称	A地区	A地区	B地区	B地区	
	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	軒高 16m ただし、放射 35 号線および環状 8 号線に面する敷地で総合設計制度を適用する場合はこの限りでない。	軒高 16m ただし、放射 35 号線および環状 8 号線に面する面積 1,000 m ² 以上の敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。	軒高 13m ただし、放射 35 号線および環状 8 号線に面する敷地で総合設計制度を適用する場合はこの限りでない。	軒高 13m ただし、放射 35 号線および環状 8 号線に面する面積 1,000 m ² 以上の敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。	

東京都市計画 早宮二丁目地区地区計画 計画図 (練馬区決定)

(位置) 早宮二丁目地内



凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	A 地区
	B 地区
	地区施設(道路新設)
	地区施設(道路拡幅)
	地区施設(公園)
	壁面の位置の制限を 定める部分



1:2,500