

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画土支田中央地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称	土支田中央地区地区計画	
位 置	練馬区土支田一丁目、土支田二丁目、土支田三丁目および高松六丁目各地内	
面 積	約 14.3 ha	
地区計画の目標	本地区は、土支田中央土地区画整理事業により新駅周辺にふさわしい都市基盤が整備される地区である。 この土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図るとともに、将来の生活拠点にふさわしい賑わいのある商業集積を図りつつ、農地と住宅が共存するみどり豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。	
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	本地区を4地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針を次のように定める。 1 低層住宅地区 戸建住宅等の低層住宅を主体としたみどり豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。 2 生活幹線道路等沿道地区 小規模店舗等を誘導するとともに、低層住宅および中層住宅等が調和するみどり豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。 3 幹線道路沿道地区 後背の住宅地と調和を図りながら、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導するとともに、みどり豊かで景観に配慮した街並み形成を図る。 4 駅周辺地区 地域の玄関口として、地域住民の日常生活に密着した駅周辺の商業・業務地としての土地利用を誘導するとともに、住宅系利用とも調和した複合的な土地利用の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備された区画道路、公園等の機能が損なわれないよう維持・保全する。 また、新たに道路を設ける場合には、地区内の区画道路または都市計画道路等に円滑に接続する。
	建築物等の整備の方針	駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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、垣またはさくの構造の制限を定める。

地区施設 の配置 および 規模 計画	道 路	種 類	名 称	幅員(地区外を含めた幅員)	延 長	備 考	名 称	幅員(地区外を含めた幅員)	延 長	備 考
		区画道路 1号	12.0m	約 280m	拡 幅	区画道路 27号	5.0m	約 50m	新 設	
		区画道路 2号	11.0m	約 70m	拡 幅	区画道路 28号	5.0m	約 80m	拡幅・新設	
		区画道路 3号	10.0m	約 90m	新 設	区画道路 29号	5.0m	約 30m	拡 幅	
		区画道路 4号	10.0m	約 120m	拡 幅	区画道路 30号	5.0m	約 40m	拡 幅	
		区画道路 5号	6.0~12.0m (12.0m)	約 140m	拡 幅	区画道路 31号	5.0m	約 40m	新 設	
		区画道路 6号	6.0m (12.0m)	約 110m	拡 幅	区画道路 32号	5.0m	約 70m	拡幅・新設	
		区画道路 7号	6.0m (12.0m)	約 100m	拡 幅	区画道路 33号	5.0m	約 30m	拡 幅	
		区画道路 8号	6.0m	約 50m	新 設	区画道路 34号	5.0m	約 70m	新 設	
		区画道路 9号	6.0m	約 20m	新 設	区画道路 35号	5.0m	約 30m	拡幅・新設	
		区画道路 10号	6.0m	約 230m	新 設	区画道路 36号	5.0m	約 30m	新 設	
		区画道路 11号	6.0m	約 40m	新 設	区画道路 37号	5.0m	約 40m	新 設	
		区画道路 12号	6.0m	約 180m	既設・新設	区画道路 38号	5.0m	約 40m	新 設	
		区画道路 13号	6.0m	約 10m	既 設	区画道路 39号	5.0m	約 30m	新 設	
		区画道路 14号	6.0m	約 80m	新 設	区画道路 40号	5.0m	約 80m	新 設	
		区画道路 15号	6.0m	約 70m	新 設	区画道路 41号	3.0~5.0m (5.0m)	約 100m	拡 幅	
		区画道路 16号	6.0m	約 270m	既 設	区画道路 42号	3.0~5.0m (5.0m)	約 140m	拡 幅	
		区画道路 17号	6.0m	約 130m	新 設	区画道路 43号	3.0~5.0m (5.0m)	約 60m	新 設	
		区画道路 18号	6.0m	約 50m	新 設	区画道路 44号	3.0m (6.0m)	約 180m	既 設	
		区画道路 19号	6.0m	約 90m	拡 幅	区画道路 45号	3.0m (6.0m)	約 40m	既 設	
		区画道路 20号	6.0m	約 150m	新 設	区画道路 46号	3.0m (6.0m)	約 120m	既設・新設	
		区画道路 21号	6.0m	約 200m	新 設	区画道路 47号	3.0m (6.0m)	約 80m	既 設	
		区画道路 22号	6.0m	約 120m	新 設	区画道路 48号	3.0m (5.0m)	約 30m	拡 幅	
		区画道路 23号	6.0m	約 40m	新 設	区画道路 49号	3.0~3.2m (5.0m)	約 160m	拡 幅	
		区画道路 24号	6.0m	約 140m	新 設	区画道路 50号	2.5m (5.0m)	約 20m	既 設	
		区画道路 25号	5.0m	約 20m	新 設	区画道路 51号	3.0m (6.0m)	約 50m	拡 幅	
		区画道路 26号	5.0m	約 70m	新 設	区画道路 52号	3.0m (6.0m)	約 60m	既 設	
		歩行者用道路 1号	4.0m	約 40m	新 設	歩行者用道路 4号	4.0m	約 30m	拡 幅	
	歩行者用道路 2号	4.0m	約 5m	新 設	歩行者用道路 5号	2.0~4.0m (4.0m)	約 40m	拡 幅		
	歩行者用道路 3号	4.0m	約 5m	新 設						
公 園	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考				
	地区公園 1号	約 1,900 m <sup>2</sup>	新 設	地区公園 3号	約 3,150 m <sup>2</sup>	新 設				
	地区公園 2号	約 2,590 m <sup>2</sup>	新 設	地区公園 4号	約 660 m <sup>2</sup>	新 設				
緑 地	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考				
	緑 地 1号	約 230 m <sup>2</sup>	新 設	緑 地 2号	約 50 m <sup>2</sup>	新 設				

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地 区 の 区 分	名 称	低 層 住 宅 地 区	生 活 幹 線 道 路 等 区	幹 線 道 路 沿 道 地 区	駅 周 辺 地 区
		面 積		約 4.9ha	約 4.4ha	約 2.6ha	約 2.4ha
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限		—	—	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテルまたは旅館 2 葬祭場	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ぱちんこ屋その他これに類するもの 2 倉庫業を営む倉庫 3 建築基準法別表第2(と)項第3号に規定する工場 4 危険物の規制に関する政令第3条に定める給油取扱所	
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限		110 m <sup>2</sup>	ただし、土地区画整理事業による換地面積が、上記に表示する数値未満の場合は、仮換地指定面積とする。			300 m <sup>2</sup>
	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、バルコニーおよびこれに類するものを含む。)の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、敷地面積が110 m <sup>2</sup> 未満であり、本制限が土地利用上の支障となると認められる場合は、本制限を緩和する。	計画図に表示する1号壁面線については、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、軒および出窓等を含む。)の面から道路境界線までの距離は、道路からの高さ6 m以下の部分を1.0m以上とする。			

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	壁面後退区域における工作物の設置制限	—			<p>計画図に表示する1号壁面線が定められている壁面後退区域については、門、へい、広告看板(高さ3.5m以上の部分を除く)、自動販売機等の交通の妨げとなるような工作物および植栽等の設置をしてはならない。</p> <p>ただし、土地区画整理事業により施行者が築造する工作物および農作物等を除く。</p>
		建築物等の高さの最高限度	—	12m以下かつ地上の階数4階以下	17m以下かつ地上の階数5階以下	20m以下かつ地上の階数6階以下
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1 屋根、外壁またはこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和した落ち着いたものとする。</p> <p>2 屋外広告物等は、周囲の景観と調和した色彩・形状・意匠・規模とする。</p>			
		垣またはさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。</p> <p>ただし、高さ80cm以下の部分、道路の境界線から1m以上後退して設置されたもの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。</p>			—

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

は知事協議事項

理由 土地区画整理事業の施行により地区内の都市計画道路および区画道路の整備が完了したことに伴い、公共施設の整備の進捗状況にあわせて2段階の容積率の最高限度を適用する必要がなくなったため、地区計画を変更する。

変更概要

土支田中央地区地区計画																		
事項		旧										新			摘要			
区域の整備・開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限、<u>建築物の容積率の最高限度</u>、<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>、<u>壁面の位置の制限</u>、<u>壁面後退区域における工作物の設置の制限</u>、<u>建築物等の高さの最高限度</u>、<u>建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限</u>、<u>垣またはさくの構造の制限</u>を定める。</p>										<p>駅周辺にふさわしい良好な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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、垣またはさくの構造の制限を定める。</p>			建築物の容積率の最高限度の記載を削除			
		地区の区分	名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C	生活幹線道路沿道地区A	生活幹線道路沿道地区B	生活幹線道路沿道地区C	幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B	幹線道路沿道地区C	駅周辺地区	低層住宅地区	生活幹線道路等沿道地区	幹線道路沿道地区	駅周辺地区	各地区の細区分を廃止
面積	約1.3ha		約3.3ha	約0.3ha	約0.8ha	約0.7ha	約2.9ha	約1.7ha	約0.3ha	約0.6ha	約2.4ha	約4.9ha	約4.4ha	約2.6ha	約2.4ha			
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の積の最高限度	域に特化した積率の最高限度	15/10	15/10	-	20/10	20/10	-	30/10	30/10	30/10	30/10	-	-	-	-	建築物の容積率の最高限度を廃止
			公共施設に特化した積率の最高限度	8/10	10/10	-	8/10	10/10	-	8/10	10/10	20/10	8/10	-	-	-	-	