

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画早宮二丁目南地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	早宮二丁目南地区地区計画
位 置 ※	練馬区平和台三丁目、平和台四丁目および早宮二丁目各地内
面 積 ※	約 15.3 h 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・副都心線平和台駅の南側に位置している。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。）沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には区立早宮公園等のみどりがある低層住宅地が広がっている。</p> <p>現在、地区の東側では、放射 35 号線の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されている。また、後背地においては、将来にわたって、みどりや住環境を維持保全していくことが課題となっている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、放射 35 号線沿道は、「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、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にしたい住宅地の形成を目指すこととしている。</p> <p>また、区は、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を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射 35 号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。</p> <p>以上のことから、より住み良いまちとするため、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none">1 幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上を目指す。2 後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指す。

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 放射 35 号線沿道の延焼遮断機能を高め、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土地利用を図る。また、環境施設帯の植樹を軸とした、みどり豊かな環境の創出を図る。</p> <p>2 住宅地区 A 地区 教育施設、中層の集合住宅および小規模な店舗が立地する住環境を保全する。</p> <p>3 住宅地区 B 地区 教育施設や低層住宅を中心とした、みどりある良好な住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 道路 交差点における見通しの確保など、歩行者や自転車利用者の安全性を向上しながら、災害時における緊急車両の通行を確保し、地区内の道路ネットワークを形成する。</p> <p>2 公園・緑地 地域の憩いの場となる既存の公園を維持・保全する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 放射 35 号線の整備と併せて、土地の有効利用を一体的に行うため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 住環境に配慮しながら、連続性のある街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度および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 良好な住環境の形成および防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、みどり豊かな街並みの形成および安全性の向上を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	および規模 地区施設の配置	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	6 m	約 290m	既存
		公園	名称		面積	備考
			公園 1 号		約 280 m ²	既設 (ながかいどう児童遊園)
	地区の区分	名称	放射 35 号線沿道地区	住宅地区		
		面積	約 2.4ha	A 地区	B 地区	
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	10 分の 30	—	
			区域内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定）または道路法第 18 条第 2 項の規定に基づく放射 35 号線の道路供用開始公示後は、下記の容積率を適用しない。	—	
			10 分の 20			
		建築物の敷地面積の最低限度	100 m ²			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	20m	17m	—	
		壁面の位置の制限	—	建築物の外壁またはこれに代わる柱（バルコニー、軒、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。		
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。</p> <p>2 屋外広告物等は、つぎの各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。</p> <p>(2) 表示面積は、住宅地区B地区においては、合計が 5 m²以下とする。ただし、学校はこの限りでない。</p> <p>(3) 建築物に設置する場合は、放射 35 号線沿道地区においては、高さ 20m以下とする。</p>			
		垣または柵の構造の制限	<p>道路に面する部分に設ける垣または柵は、つぎの各号に定めるところによる。ただし、高さ 60cm 以下の部分は、この限りでない。</p> <p>(1) 生け垣またはフェンス等の開放性のある構造とする。</p> <p>(2) 道路が交わる角敷地において柵を設ける場合は、見通しの良い構造とするよう努めるものとする。</p>			

※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、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上、後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指すため、地区計画を決定する。