

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画羽沢・桜台地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	羽沢・桜台地区地区計画
位 置 ※	練馬区羽沢二丁目、羽沢三丁目および桜台三丁目各地内
面 積 ※	約 29.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、練馬区の東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の氷川台駅の南東側に位置している。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況が見られる。その一方、地区の南側は低層住宅地が広がっている。</p> <p>現在、地区内では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。）の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画において主要延焼遮断帯に位置付けられ、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。その一方、放射 36 号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりと住環境の保全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 36 号線沿道は、周辺の住環境に配慮するとともに、商業および業務機能、サービス施設の誘導を図ることとしている。また、後背地の低層住居が広がる地域では幅員の狭い道路の整備など住環境の改善を図り、中高層住居および工場等が混在する地域では周囲と調和した住環境の形成を目指すこととしている。</p> <p>また、区は、「放射 36 号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」を策定し、放射 36 号線の整備の進捗に合わせて周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい沿道空間の形成を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を目指すこととしている。</p> <p>以上のことから、より住みよいまちとするため、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>2 みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図る。</li></ol>

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 36 号線沿道地区 中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>2 正久保通り沿道地区 商業施設や生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成および住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>3 住工地区 工業と住環境の共存に配慮した土地利用を図る。</p> <p>4 住宅地区A地区 みどり豊かで良好な住環境の保全と向上を図る。</p> <p>5 住宅地区B地区 みどりの保全と防災性の向上を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 道路 緊急車両等の円滑な通行を確保するため、練馬区道路網計画に基づく主要生活道路を拡幅するとともに、道路の交差部に適切な隅切りを設置し、安全性の向上を図る。</p> <p>2 公園・緑地 既存の緑地や児童遊園を保全し、新たな公園・緑地の整備に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 住環境に配慮した街並みの形成を図るため、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 道路空間の安全性・防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</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を形成するため、垣または柵の構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路		名称	幅員（地区外を含めた幅員）	延長	備考	
				区画道路 1号※	8.0m	約 300m	既設	
		区画道路 2号※	4.0m（8.0m）～8.0m	約 420m	既設			
		区画道路 3号※	4.5m（9.0m）	約 230m	既設			
		区画道路 4号※	6.0m～8.0m	約 280m	拡幅・既設			
		区画道路 5号	6.0m	約 350m	拡幅			
		名称	箇所					
		隅切り	底辺 3mの二等辺三角形：33箇所					
		公園		名称	面積	備考		
				公園 1号	約 470 m <sup>2</sup>	既設（はねざわ児童遊園）		
	公園 2号			約 410 m <sup>2</sup>	既設（羽沢児童遊園）			
	緑地		緑地 1号	約 140 m <sup>2</sup>	既設（くまのやま緑地）			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	放射 36号線沿道地区	正久保通り沿道地区	住工地区	住宅地区 A地区	住宅地区 B地区
			面積	約 3.7ha	約 0.7ha	約 3.4ha	約 3.7ha	約 18ha
		建築物等の用途の制限※		—	マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類するものは建築してはならない。		—	
		建築物の敷地面積の最低限度		100 m <sup>2</sup>				
		建築物等の高さの最高限度		20m	25m	20m	—	
		壁面の位置の制限		<p>1 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 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は、3m以上とする。</p> <p>2 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ 3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>				

地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>3 道路（区画道路および放射 36 号線を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる隅角が 120 度以上の場合および壁面の位置の制限 2 号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線（放射 36 号線がある場合は、放射 36 号線の計画線、区画道路がある場合は、区画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ 2 m の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p> <p>4 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50cm 以上とする。ただし、放射 36 号線沿道地区および正久保通り沿道地区は除く。</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により道路に面する部分で建築物が後退した区域については、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してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。
		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 m<sup>2</sup>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 36 号線沿道地区および住工地区においては高さ 20m 以下、正久保通り沿道地区においては高さ 25m 以下とする。</p>
		垣または柵の構造の制限	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する。ただし、高さ 60cm 以下の部分は、この限りでない。

※は知事協議事項

「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」

理由

放射 36 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を促進し、後背地における住環境の保全と自然と調和した災害に強い街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。