

報 告 事 項 4
説 明 資 料

平成 26 年 9 月 2 日
第 197 回都市計画審議会

土支田中央地区地区計画の変更原案について

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 土支田中央地区地区計画

2 位置・面積

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
約14.3ha

3 変更理由

本地区計画は、土支田中央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ことを目標として、平成 20 年 10 月 21 日に都市計画決定された。

本地区計画は、誘導容積型地区計画を活用し、公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度（暫定容積率）と区域の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）を定め、公共施設の整備の進捗状況に応じた容積率を適用している。

今回、土地区画整理事業の施行に伴い、地区内の都市計画道路および区画道路が整備されたことから、2段階の容積率の最高限度を設定する必要がなくなったため、所要の変更を行う。

4 変更内容

本地区計画の地区整備計画に定める暫定容積率と目標容積率を廃止し、誘導容積型地区計画から一般型地区計画へ移行する。

5 今後の予定

平成26年 9 月 2 日 練馬区都市計画審議会へ原案報告
9 月 22 日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～10月14日
10月 2 日 都市計画原案の説明会開催
10月 東京都知事協議手続き
11月下旬 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～（2週間）

平成26年12月下旬 練馬区都市計画審議会へ付議
平成27年4月1日 都市計画変更・告示

※ 平成27年第一回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」改正案を提案

6 添付資料	
都市計画の原案の理由書	P. 3
計画書	P. 4～7
変更概要	P. 8
位置図	P. 9
計画図	P. 10～11
地区の現況写真	P. 12

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 土支田中央地区地区計画

2 理由

本地区計画は、土支田中央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ことを目標として、面積約14.3haの区域について、平成20年10月21日に都市計画決定された。

本地区計画は、誘導容積型地区計画を活用し、「公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度」と「区域の特性に応じた容積率の最高限度」を定め、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している。

今回、土地区画整理事業の施行に伴い、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から、2段階の容積率の最高限度を設定する必要がなくなった。そこで、建築物の容積率の最高限度の規定を廃止するため、地区計画を変更するものである。

原 案

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14.3ha
地区計画の目標		<p>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。</p> <p>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。</p>
4	区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	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、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>

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
道 路	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 ²	新 設		地区公園 3 号	約 3,150 m ²	新 設	
	地区公園 2 号	約 2,590 m ²	新 設		地区公園 4 号	約 660 m ²	新 設	
緑 地	名 称	面 積	備 考		名 称	面 積	備 考	
	緑 地 1 号	約 230 m ²	新 設		緑 地 2 号	約 50 m ²	新 設	

地区施設の配置および規模

地 区 整 備 計 画	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 ²			300 m ²	
	壁面の位置の 制限	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。			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6m以下の部分を1.0m以上 とする。	
		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 ² 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。				

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	_____			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。 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。
		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	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。 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。			
		垣またはさく の構造の制限	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。 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。			_____

「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。

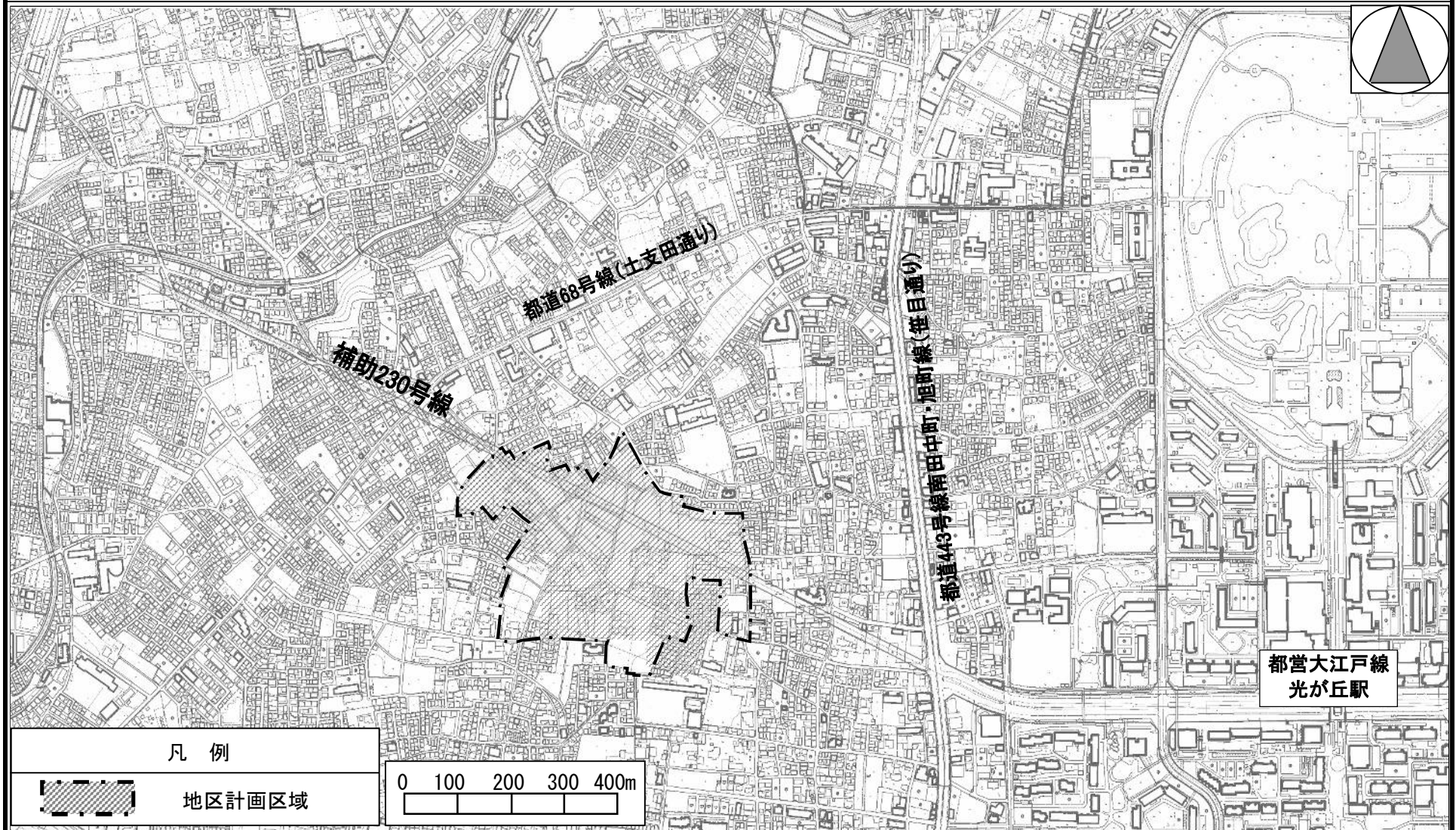
変更概要

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>、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>										<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	生活幹線道路等沿道地区A	生活幹線道路等沿道地区B	生活幹線道路等沿道地区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
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			
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
			公共施設に整備状況に合わせた積の最高限度	8/10	10/10	—	8/10	10/10	—	8/10	10/10	20/10	8/10	—	—	—	—	

東京都市計画地区計画

土支田中央地区地区計画 位置図 [練馬区決定]

原 案

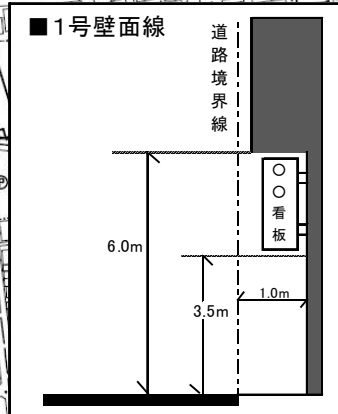
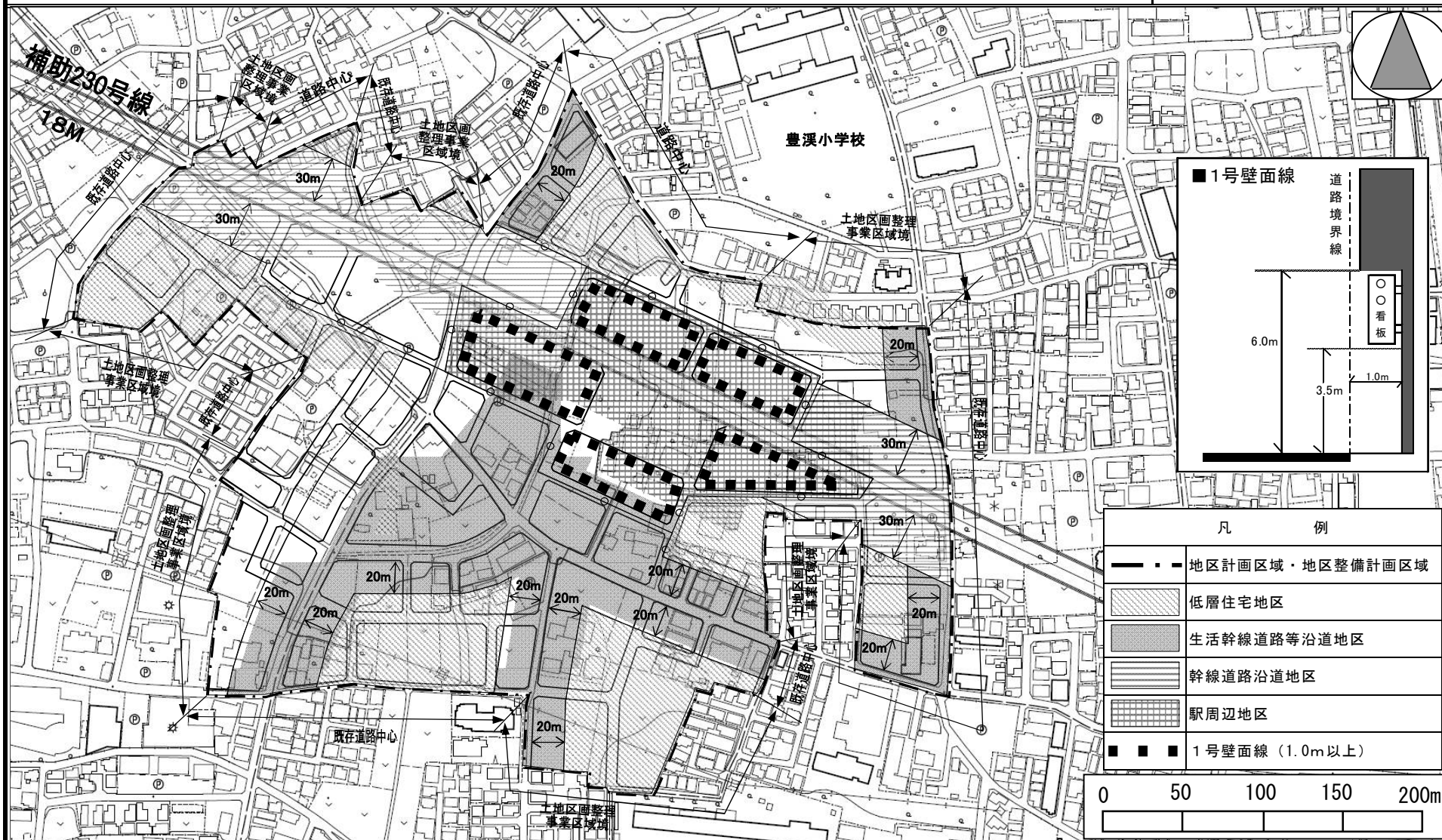


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 26 都市基交測第 99 号、平成 26 年 8 月 19 日 (承認番号) 26 都市基街測第 100 号、平成 26 年 8 月 14 日
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号-47、平成 26 年 8 月 19 日

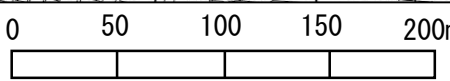
東京都市計画地区計画

土支田中央地区地区計画 計画図 1 [練馬区決定]

原 案



凡 例	
— · —	地区計画区域・地区整備計画区域
▨	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
■ ■ ■	1号壁面線 (1.0m以上)

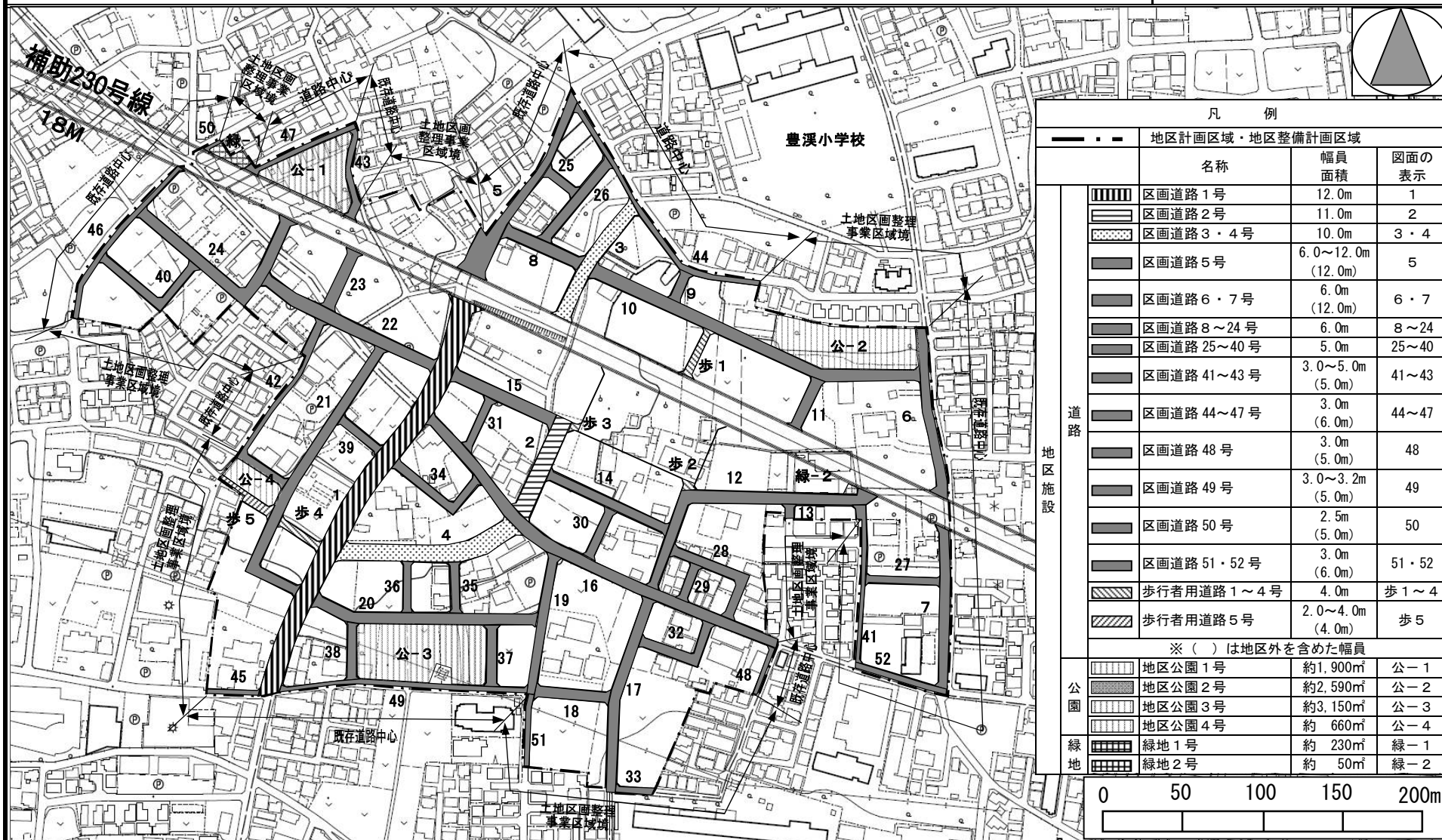


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26 都市基交測第 99 号、平成 26 年 8 月 19 日（承認番号）26 都市基街測第 100 号、平成 26 年 8 月 14 日
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。（利用許諾番号）MMT 利許第 026 号-47、平成 26 年 8 月 19 日

東京都市計画地区計画

土支田中央地区地区計画 計画図2 [練馬区決定]

原案



凡 例			
地区計画区域・地区整備計画区域			
	名称	幅員面積	図面の表示
道路	区画道路1号	12.0m	1
	区画道路2号	11.0m	2
	区画道路3・4号	10.0m	3・4
	区画道路5号	6.0~12.0m (12.0m)	5
	区画道路6・7号	6.0m (12.0m)	6・7
	区画道路8~24号	6.0m	8~24
	区画道路25~40号	5.0m	25~40
	区画道路41~43号	3.0~5.0m (5.0m)	41~43
	区画道路44~47号	3.0m (6.0m)	44~47
	区画道路48号	3.0m (5.0m)	48
	区画道路49号	3.0~3.2m (5.0m)	49
	区画道路50号	2.5m (5.0m)	50
	区画道路51・52号	3.0m (6.0m)	51・52
	歩行者用道路1~4号	4.0m	歩1~4
	歩行者用道路5号	2.0~4.0m (4.0m)	歩5
※ () は地区外を含めた幅員			
公園	地区公園1号	約1,900㎡	公-1
	地区公園2号	約2,590㎡	公-2
	地区公園3号	約3,150㎡	公-3
	地区公園4号	約 660㎡	公-4
緑地	緑地1号	約 230㎡	緑-1
	緑地2号	約 50㎡	緑-2

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基交測第99号、平成26年8月19日（承認番号）26都市基街測第100号、平成26年8月14日
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。（利用許諾番号）MMT利許第026号-47、平成26年8月19日

地区の現況写真



①補助230号線(土支田地蔵北交差点付近)



②区画道路1号



③区画道路16号



④地区公園4号

