

平成 27 年 6 月 30 日
第 201 回都市計画審議会

武蔵関公園南地区地区計画の決定について

1 目的

本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、低層戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されてきた地区である。

地区の中央部は北下がりの傾斜地となっており、昭和 30 年代に約 200 m²の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和 47 年に締結された建築協定が現在まで存続されてきたが、コミュニティの承継や良好な住環境を今後も維持することが課題となっている。

そこで、北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持するため、地区計画を決定する。

なお、本地区計画は、練馬区まちづくり条例第 21 条の規定に基づき地区計画の住民原案が申出されたことを踏まえ、都市計画決定するものである。

2 位置および面積

練馬区関町北三丁目地内 約 4.5 ha

3 これまでの経過

| | |
|------------------|-----------------------------------------|
| 平成 25 年 3 月 18 日 | 武蔵関・環境を守る会から住民原案の申出 |
| 5 月 13 日 | 練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取 |
| 7 月 3 日 | 練馬区都市計画審議会へ都市計画決定していく旨報告 |
| 7 月 11 日 | 住民原案および区の判断に係る見解書の公表 |
| 12 月 20 日 | 区による個別相談会 (2 回開催) |
| 21 日 | |
| 平成 26 年 1 月 | 部会および個別相談会で出された意見を踏まえて建築物等の用途制限等についての検討 |
| ~ 12 月 | |
| 平成 27 年 3 月 16 日 | 練馬区都市計画審議会へ原案報告 |
| 3 月 17 日 | 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付 |
| ~ 4 月 7 日 | (意見書の提出なし) |
| 3 月 22 日 | 都市計画原案の説明会 (2 回開催) |
| 23 日 | |
| 4 月 30 日 | 東京都知事協議終了 |
| 5 月 21 日 | 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 |
| ~ 6 月 4 日 | (意見書の提出なし) |

4 今後の予定

平成 27 年 6 月 30 日 練馬区都市計画審議会へ付議
7 月下旬 都市計画決定・告示

平成 27 年第三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」改正案を提出予定

5 議案

議案第 379 号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔武蔵関公園南地区地区計画〕

- | | |
|------------------|-----------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P . 3 |
| (2) 計画書 | P . 4 ~ 6 |
| (3) 位置図 | P . 7 |
| (4) 計画図 | P . 8 |
| (5) 方針付図 | P . 9 |

6 添付資料

地区の現況写真 P . 11

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 武蔵関公園南地区地区計画

2 理由

本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、低層戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されてきた地区である。

地区の中央部は北下がりの傾斜地となっており、昭和30年代に約200㎡の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和47年に締結された建築協定が現在まで存続されてきたが、コミュニティの継承や良好な住環境を今後も維持することが課題となっている。

今般、良好な住環境を今後も維持することを目指し、地区内の住民の発意により検討が進められ、平成25年3月に練馬区まちづくり条例第21条の規定に基づき、地区計画の住民原案が申出された。

こうしたことを踏まえ、北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持するため、約4.5ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

案

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画武蔵関公園南地区地区計画をつぎのように決定する。

| | | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | 武蔵関公園南地区地区計画 | |
| 位 置 | 練馬区関町北三丁目地内 | |
| 面 積 | 約 4 . 5 h a | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、低層戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されてきた地区である。</p> <p>地区の中央部は北下がりの傾斜地となっており、昭和 30 年代に約 200 m²の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和 47 年に締結された建築協定が現在まで存続されてきたが、コミュニティの継承や良好な住環境を今後も維持することが課題となっている。</p> <p>そこで、本地区計画においては、北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持することを目標とする。</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 | <p>現況の土地利用や地形状況により、地区内を 3 つの地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 北地区 石神井川、区立武蔵関公園に面した低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。 2 中地区 北下がりの傾斜地に立地する戸建住宅を中心とした低層住宅地として、地形的特徴等に配慮しつつ、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。 3 南地区 平坦地に形成された低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | 練馬区道路網計画に位置付けられた主要生活道路については、地区の状況に応じて整備を図る。 |

| | | | |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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>1 中地区では、地形的特徴等を踏まえ、良好な住環境を維持するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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>2 地区内では、みどりの連続性の確保を図るため、道路に面する生垣等の設置を推進する。また、建築物等の壁面を敷地境界から後退することを推進し、開放的な歩行空間の形成や通風確保、延焼防止等を図る。</p> |
| | その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針 | | <p>1 中地区では、良好な住環境を維持するため、敷地の地盤面の盛土は行わないものとする。</p> <p>2 地区内では、敷地内の緑化を推進することでみどりの連続性の確保を図る。また、駐車場やアプローチ等の舗装面積を最小限にし、舗装する場合も、透水性材料や雨水浸透柵の利用を推進することで、地下水の涵養に配慮した土地利用を図る。</p> |
| 地区整備計画 | 位置 | | 練馬区関町北三丁目地内 |
| | 面積 | | 約 2.9 ha |
| | 地区の区分 | 名称 | 中地区 |
| | | 面積 | 約 2.9 ha |
| | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>つぎの各項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅（住戸の数が3以下のものに限る。）</p> <p>2 住宅（住戸の数が3以下のものに限る。）で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、つぎの各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が30㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(1) 事務所</p> <p>(2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>3 診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。）</p> <p>4 公益施設のうち、区長が必要と認めたもの</p> <p>5 前各項の建築物に付属するもの</p> |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | <p>110㎡</p> <p>ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 本地区計画の決定告示日において敷地面積が110㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合</p> <p>(2) 本地区計画の決定告示日以後に、公共施設の整備等により敷地面積が110㎡未満となり、その敷地全てを一の敷地として使用する場合</p> | |

| | | | |
|--------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | <p>1 建築物の高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（以下「階段室等」という。）の高さを含む。）は8 m以下（練馬一般区道23 - 292号線に接する敷地においては9 m以下）で、かつ、地階を除く階数は2以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さ（階段室等の高さを含む。）は、当該部分から前面道路の中心線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5 mを加えたもの以下とする。ただし、敷地の地盤が北側隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤より高い場合は、当該敷地の地盤面は当該高低差の4分の1だけ低い位置にあるものとみなす。</p> <p>3 練馬一般区道23 - 292号線に接する敷地においては、前項の規定は適用しない。</p> |
| | | 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 | <p>建築物の屋根、外壁等の色彩は、周辺の良い住環境と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>屋外広告物等を設置する場合は、つぎの各号に掲げる要件を満たすものとする。ただし、公共または公益のために設置するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 一辺の長さが1 m以下で、かつ、1敷地あたりの表示面積の合計が0.5 m²以下であること</p> <p>(2) 原色の使用を避け、周辺との調和を十分配慮したものとする</p> |

は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域および地区の区分については、計画図表示のとおり」

理由：北下がりの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 武蔵関公園南地区地区計画 位置図 [練馬区決定]

案

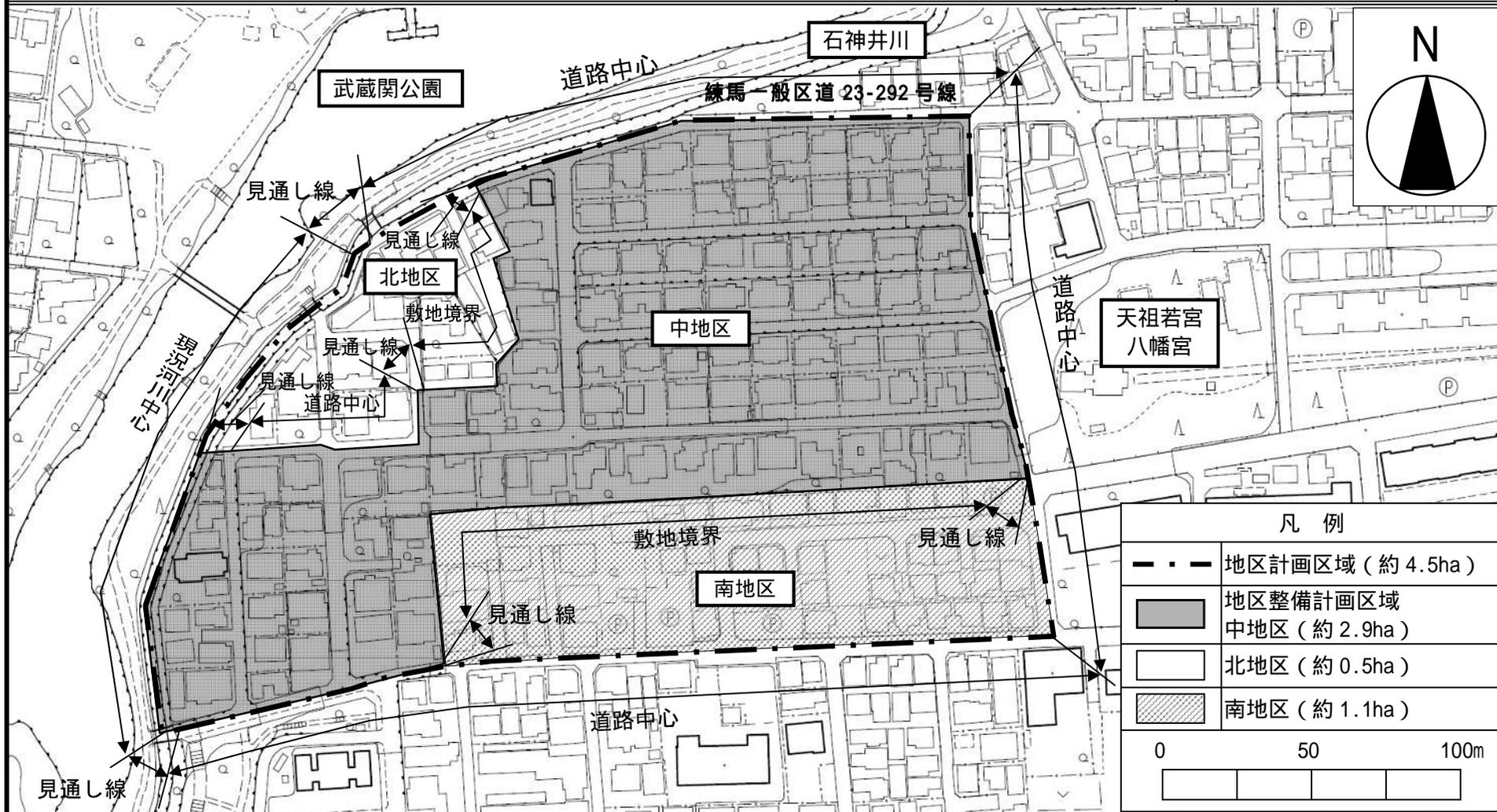


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 26 都市基交測第 99 号、平成 26 年 8 月 19 日 (承認番号) 26 都市基街測第 100 号、平成 26 年 8 月 14 日
 この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号 - 47、平成 26 年 8 月 19 日

東京都市計画地区計画 武蔵関公園南地区地区計画 計画図

計画図 [練馬区決定]

案

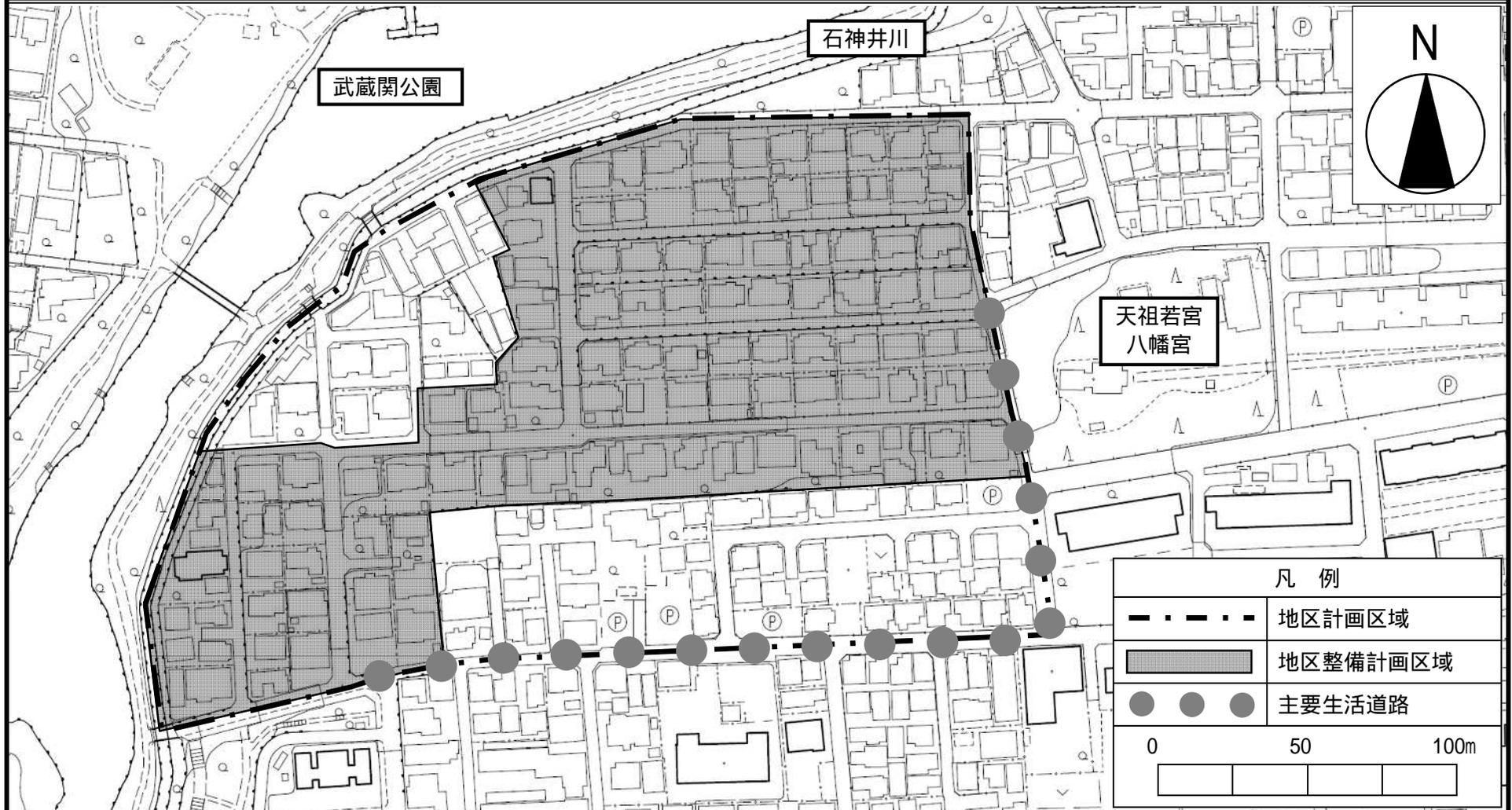


| 凡例 | |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| | 地区計画区域 (約 4.5ha) |
| | 地区整備計画区域 中地区 (約 2.9ha) |
| | 北地区 (約 0.5ha) |
| | 南地区 (約 1.1ha) |
| 0 50 100m | |

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
都市計画河川石神井川は未整備である。都市計画河川の区域については、東京都市計画河川計画図によること。

東京都市計画地区計画
 武蔵関公園南地区地区計画 方針付図 [練馬区決定]

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
 都市計画河川石神井川は未整備である。都市計画河川の区域については、河川計画図によること。

地区の航空写真・現況写真



北下がりの傾斜



地区内南北道路



地区内東西道路



平坦地の街並み