

放射 35 号線北町地区地区計画等の原案について

1 目的

本地区は、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の北側に位置し、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがある低層住宅地である。

地区内を通過す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。）の整備により、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待される一方、幹線道路沿道地域の街並みの変化への対応や、みどりや住環境の保全が課題となっている。

そのため、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成を図るとともに、住環境の保全向上を図るため、地区計画の都市計画原案を作成した。

また、これに併せて、関連する用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 名称

放射 35 号線北町地区地区計画

3 対象区域

練馬区北町五丁目、北町七丁目および北町八丁目各地内 約 39.9ha

4 同時決定予定案件

用途地域の変更

特別用途地区の変更

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

※用途地域の変更は東京都決定、それ以外は練馬区決定

5 これまでの経過

平成24年 4 月 重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定

平成26年 9 月 重点地区まちづくり計画の決定

平成27年 2 月～ 地区計画検討会の開催（11回）

平成28年12月 地区計画検討会案の作成・アンケート調査

令和元年 9 月 地区計画素案の作成、地区計画素案説明会の開催（2回）

10月 地区計画原案の作成

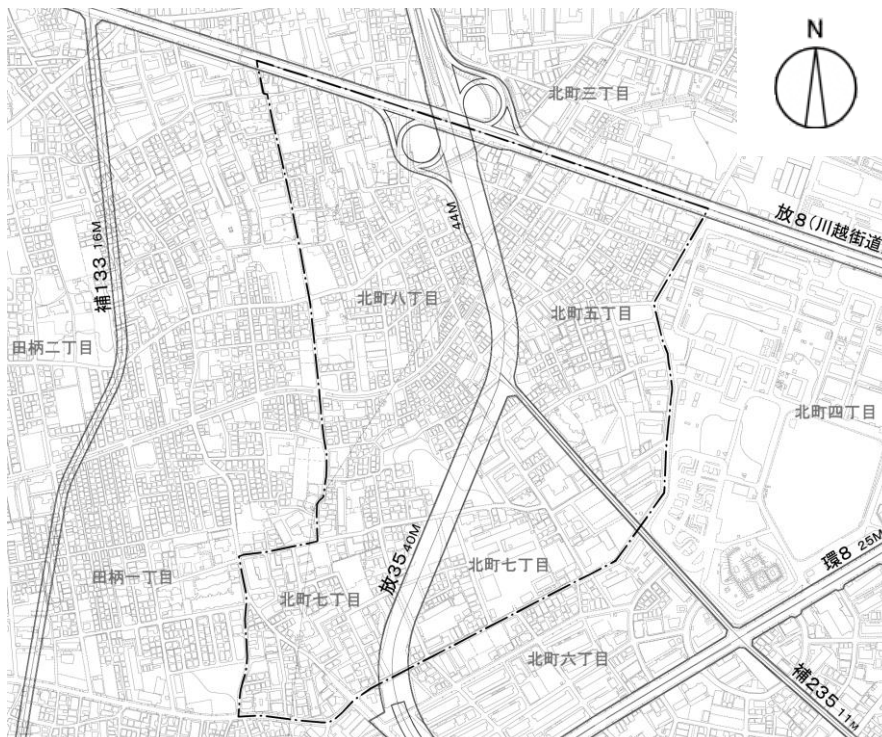
6 今後の予定

令和元年10月31日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
11月1日～22日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
11月8日、9日	都市計画原案の説明会
令和2年1月	東京都知事協議等手続
2月～3月 (2週間)	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
3月	練馬区都市計画審議会へ付議 (地区計画の決定、特別用途地区の変更、高度地区の変更および防火・準防火地域の変更)
5月	東京都都市計画審議会へ付議 (用途地域の変更)
6月	都市計画決定・告示

7 添付資料

(1) 地区計画の原案	P3～15
(2) 用途地域の変更原案	P17～23
(3) 特別用途地区の変更原案	P25～27
(4) 高度地区の変更原案	P29～37
(5) 防火地域及び準防火地域の変更原案	P39～43
(6) 現況写真	P45
(7) 都市計画原案説明会資料	説明資料② (別添)

8 区域図



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 放射35号線北町地区地区計画

2 理由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の北側に位置している。地区内には、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがあり、低層住宅地が広がっている。

現在、地区内では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。）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が期待されている。その一方、放射35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。

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住宅地の形成を目指すこととしている。

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。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、沿道にふさわしい土地利用を促進し、閑静な住環境の保全向上と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、約39.9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。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画放射 35 号線北町地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	放射 35 号線北町地区地区計画
位 置	練馬区北町五丁目、北町七丁目および北町八丁目各地内
面 積	約 39.9 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・副都心線の平和台駅の北側に位置している。地区内には、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがあり、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 35 号線（以下「放射 35 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（平成 28 年 3 月改定）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が期待されている。その一方、放射 35 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 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、より安全で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後背地における住環境の保全を目指す。 2 みどりの保全・創出と防災性の向上により、自然と調和した災害に強い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 後背住宅地に配慮しながら、放射 35 号線沿道の防災性を高め、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、田柄川緑道とつながるみどり豊かな住環境の創出を図る。</p> <p>2 川越街道沿道地区 中高層の集合住宅、商業施設および工業施設が調和した街並みの形成を図る。</p> <p>3 補助線街路沿道地区 中層の集合住宅を中心としながら、日常の生活を支える利便施設の立地を誘導する。</p> <p>4 住宅地区 A 地区 中層の集合住宅を中心とした住環境を保全する。</p> <p>5 住宅地区 B 地区 中層の集合住宅や戸建住宅が立地する住環境を保全する。</p> <p>6 住宅地区 C 地区 閑静な低層住宅地を保全しながら、住環境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 地域の利便性と歩行者の安全性を向上させ、緊急車両の通行を確保するため、必要な道路を拡幅し適正な道路ネットワークの形成を図る。</p> <p>2 公園・緑地 連続性のある環境施設帯や田柄川緑道のみどりを中心に、既存の公園および緑地を保全しながら、地域の憩いの場となるような新たな公園の整備に努める。</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、垣またはさく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	3 m (6 m)	約 810m	拡幅(地区外の計画を含めた幅員)			
				区画道路 2号	6 m	約 540m	既存			
				区画道路 3号	6 m	約 90m	既存			
				区画道路 4号	6 m	約 170m	既存			
				区画道路 5号	6 m	約 190m	既存			
		公園		名称	面積		備考			
				公園 1号	約 370 m ²		既設(北五らいらっく児童遊園)			
		緑地		名称	面積		備考			
	緑地 1号			約 200 m ²		既設(北町こぶし緑地)				
	地区整備計画	地区の区分	名称	放射 35 号線沿道地区	川越街道沿道地区	補助線街路沿道地区	住宅地区			
			面積	約 7.7 h a	約 4.0 h a	約 1.2 h a	A 地区	B 地区	C 地区	
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 ² 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ない。 1 本地区計画の決定告示日において敷地面積が 100 m ² 未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 2 本地区計画の決定告示日以後に、公共施設の整備により敷地面積が 100 m ² 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								
建築物等の高さの最高限度		17m		17m						

地区整備計画	建築物等に関する事項	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（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3 m以上とする。</p> <p>2 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35号線沿道地区、川越街道沿道地区および住宅地区A地区は、この限りでない。</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、道路中心線より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、つぎの各号に定めるところによる。ただし、(2)、(3)について、川越街道沿道地区においては、この限りでない。</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、合計が10 m²以下とする。ただし、補助線街路沿道地区、住宅地区B地区および住宅地区C地区においては、合計が5 m²以下とする。</p> <p>(3) 建築物に設置する場合は、高さ17m以下とする。</p>
		垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣またはさくは、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まちの形成を図るため、地区計画を決定する。

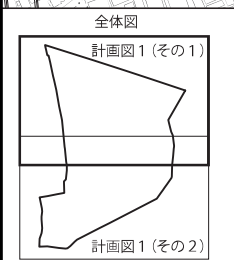
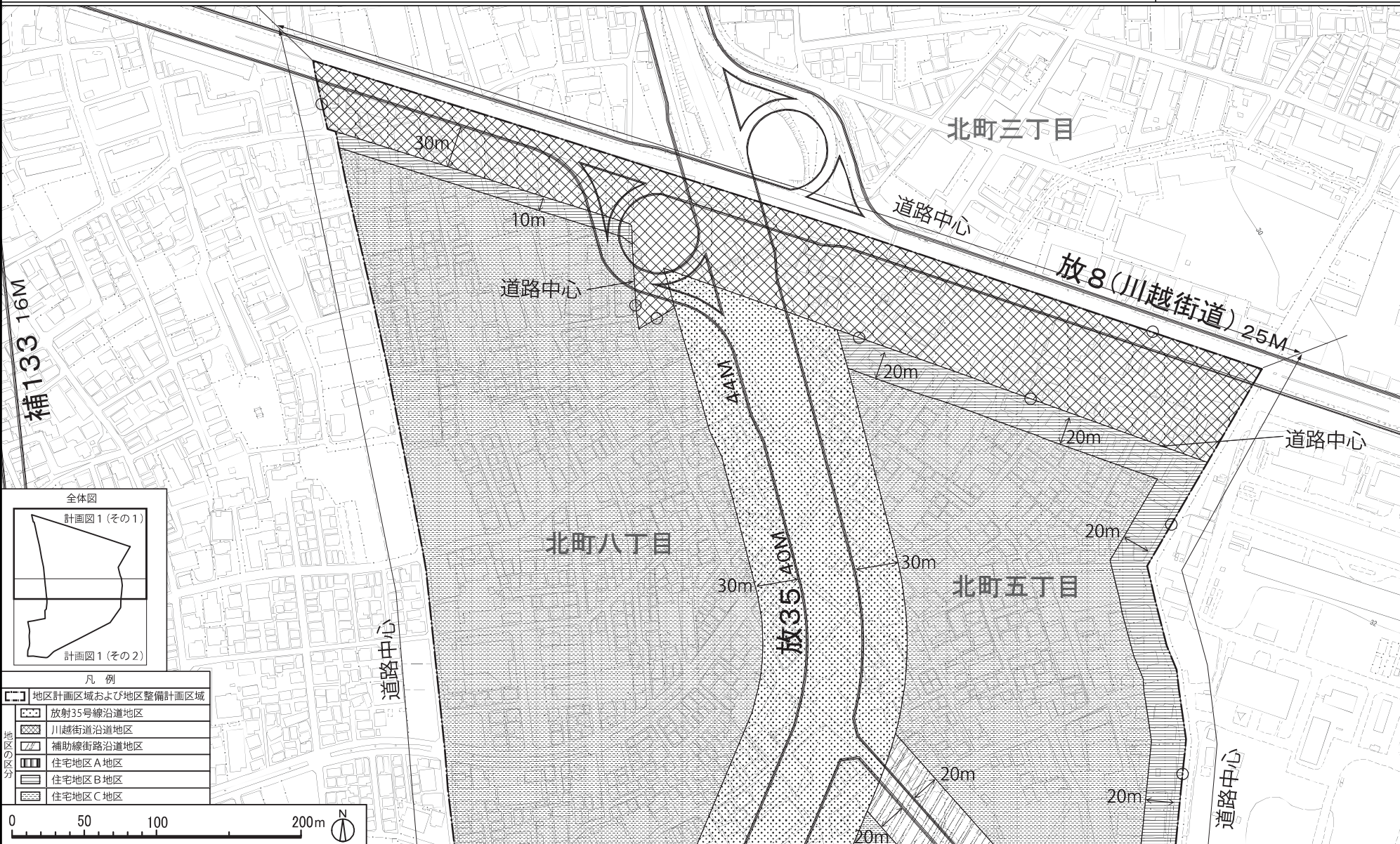
東京都市計画地区計画
放射35号線北町地区地区計画

計画図1(その1)

原案

[練馬区決定]

8



凡例

[Dotted pattern]	放射35号線沿道地区
[Cross-hatch pattern]	川越街道沿道地区
[Diagonal lines]	補助線街路沿道地区
[Horizontal lines]	住宅地区A地区
[Vertical lines]	住宅地区B地区
[Stippled pattern]	住宅地区C地区



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

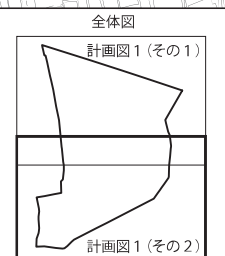
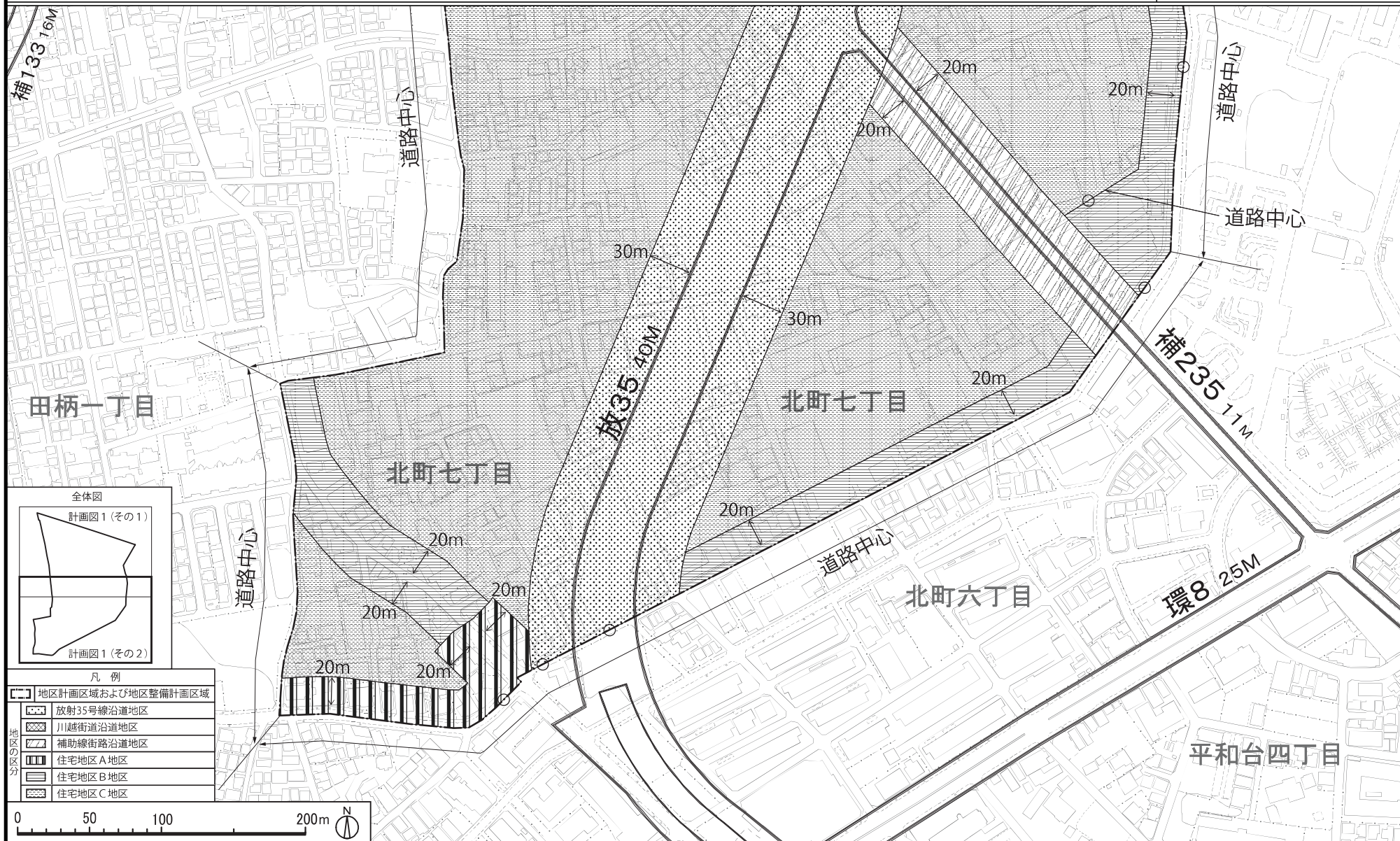
東京都市計画地区計画 放射35号線北町地区地区計画

計画図1(その2)

原案

[練馬区決定]

6



凡例

[]	地区計画区域および地区整備計画区域
[斜線]	放射35号線沿道地区
[点線]	川越街道沿道地区
[縦線]	補助線街路沿道地区
[横線]	住宅地区A地区
[斜線]	住宅地区B地区
[点線]	住宅地区C地区



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

東京都市計画地区計画 放射35号線北町地区地区計画

計画図2(その1)

原案

[練馬区決定]



10

補133 16M

44M

放35 40M

放8(川越街道) 25M

北町三丁目

北町八丁目

北町五丁目

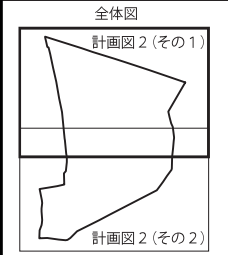
緑地1号

区画道路5号

公園1号

区画道路4号

区画道路1号



凡例

地区計画区域および地区整備計画区域			
	名称	幅員	備考
↔	道路	区画道路1号	3m(6m) 拡幅
↔	道路	区画道路2号	6m 既存
↔	道路	区画道路3号	6m 既存
↔	道路	区画道路4号	6m 既存
↔	道路	区画道路5号	6m 既存
	名称	面積	備考
⊠	公園	公園1号	約370㎡ 既設
⊞	緑地	緑地1号	約200㎡ 既設



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

東京都市計画地区計画 放射35号線北町地区地区計画

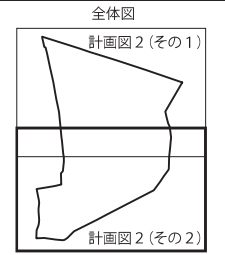
計画図2(その2)

原案

[練馬区決定]



11



凡例

地区計画区域および地区整備計画区域			
	名称	幅員	備考
↔	区画道路1号	3m(6m)	拡幅
↔	区画道路2号	6m	既存
↔	区画道路3号	6m	既存
↔	区画道路4号	6m	既存
↔	区画道路5号	6m	既存
	名称	面積	備考
⊞	公園1号	約370㎡	既設
⊞	緑地1号	約200㎡	既設



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

東京都市計画地区計画
放射35号線北町地区地区計画

計画図3(その1)

原案

[練馬区決定]



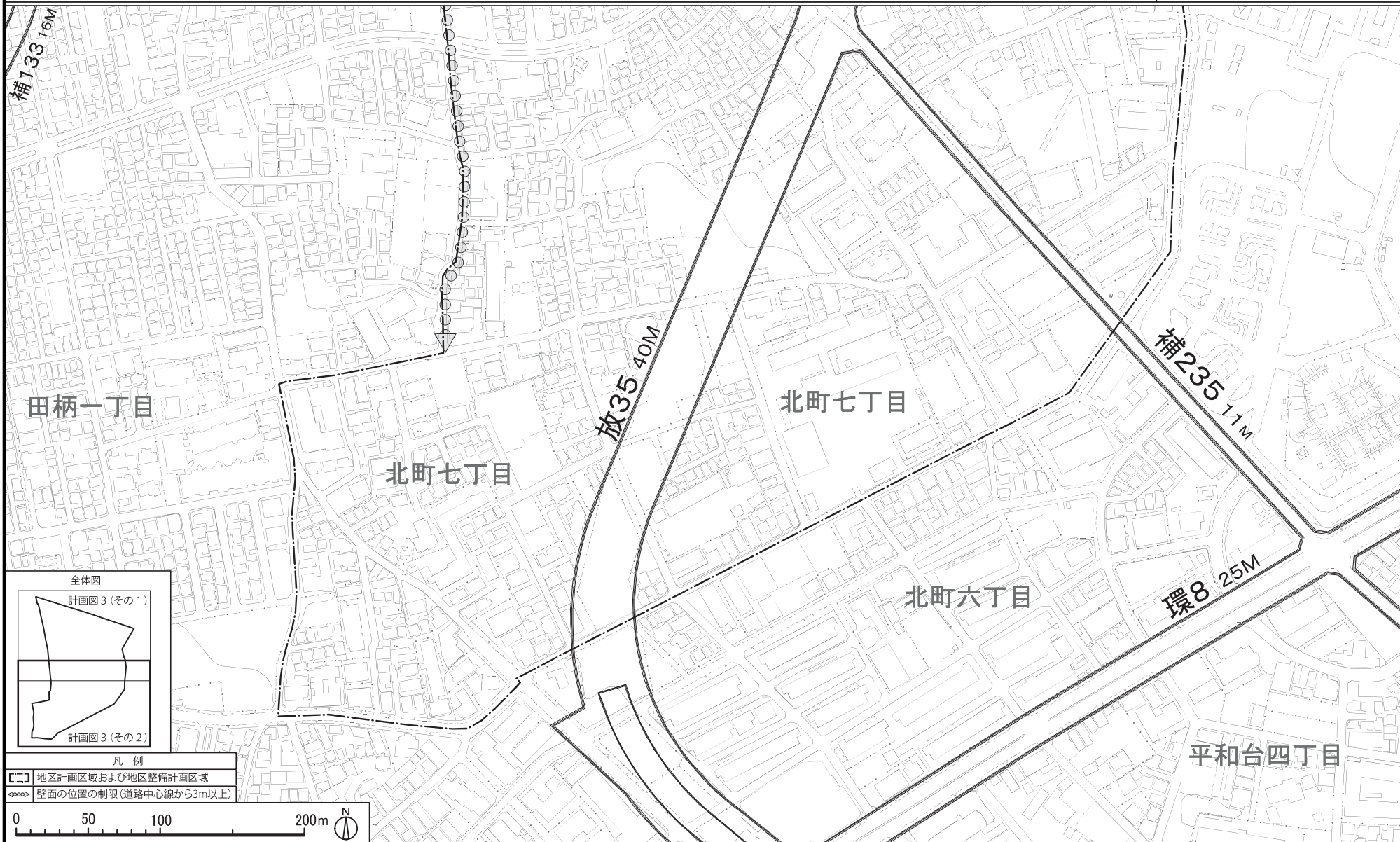
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

東京都市計画地区計画
放射35号線北町地区地区計画

計画図3(その2)

原案

[練馬区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

東京都市計画地区計画 放射35号線北町地区地区計画

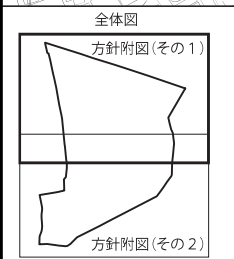
方針附図(その1)

原案

[練馬区決定]



補133 16M



凡例

地区計画区域および地区整備計画区域			
	名称	幅員	備考
区画道路	道路	区画道路1号	3m(6m) 拡幅
	道路	区画道路2号	6m 既存
	道路	区画道路3号	6m 既存
	道路	区画道路4号	6m 既存
	道路	区画道路5号	6m 既存
生活線	生活幹線道路		
	主要生活道路		
	みどりのネットワーク		

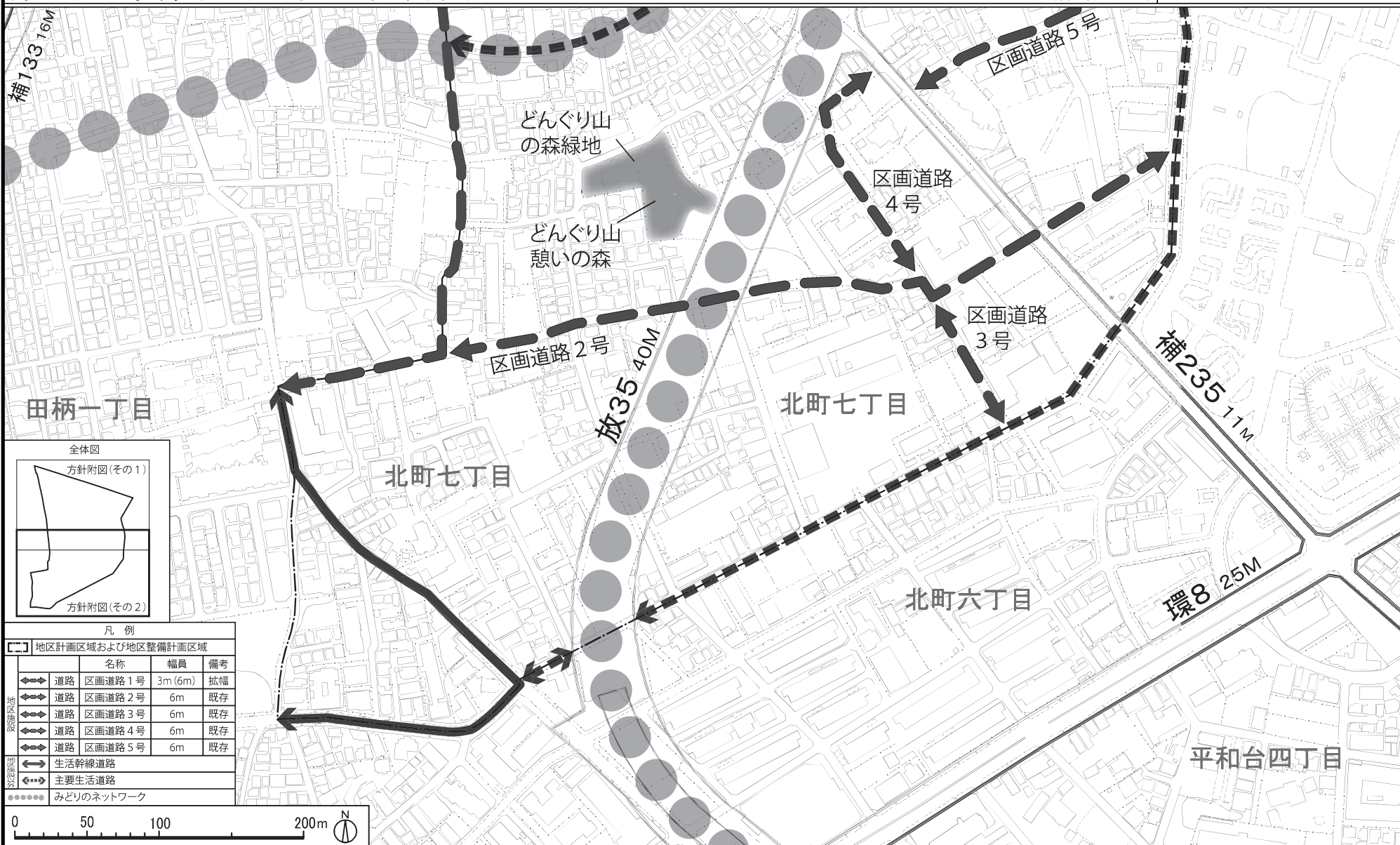
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

東京都市計画地区計画 放射35号線北町地区地区計画

方針附図(その2)

原案

[練馬区決定]



凡例

地区計画区域および地区整備計画区域			
	名称	幅員	備考
区画道路	道路	区画道路1号	3m(6m) 拡幅
	道路	区画道路2号	6m 既存
	道路	区画道路3号	6m 既存
	道路	区画道路4号	6m 既存
	道路	区画道路5号	6m 既存
生活幹線道路	生活幹線道路		
	主要生活道路		
みどりのネットワーク			



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

