

# 羽沢・桜台地区 地区計画

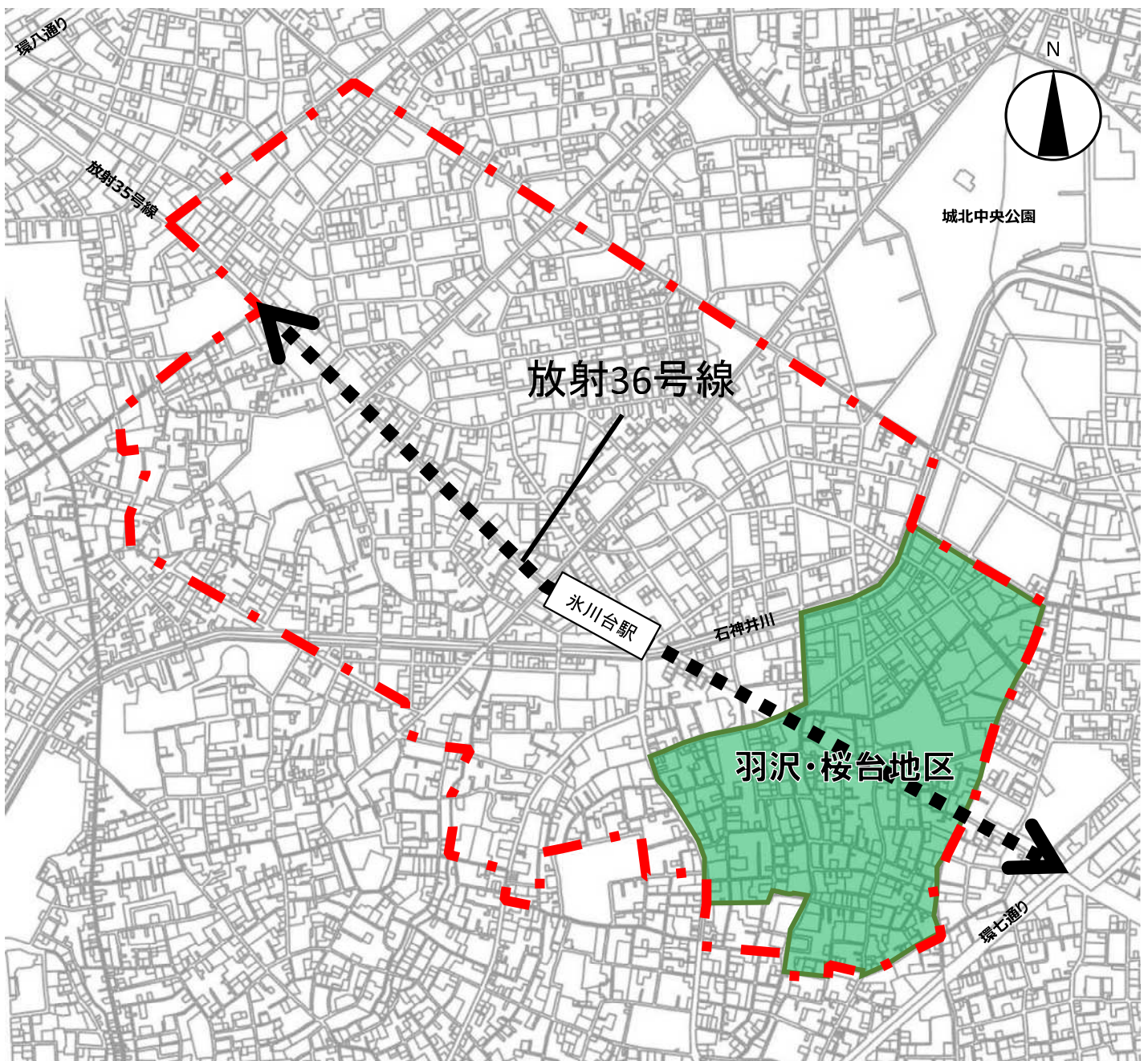
## 原案説明会資料

### <まちづくりの経緯と課題>

区は、東京都による放射36号線の整備に合わせて、沿道のまちづくりを推進しています。

放射36号線等沿道周辺地区においては、令和元年8月に放射36号線等沿道周辺地区全体のまちづくりの方針を示す「重点地区まちづくり計画」を決定しました。この度、重点地区まちづくり計画に基づき、羽沢・桜台地区において地区計画を策定します。

放射36号線は、東京都が定める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ます。また、後背地においては、将来にわたって良好な住環境を維持保全していくことが課題です。



地区計画の策定を進める区域  
面積：約29.5ha

重点地区まちづくり計画区域  
面積：約146.4 ha

放射36号線

## <検討の経緯>

令和2年8月に町会、商店会、小学校PTA、公募委員により地区計画検討会が設立されました。また、令和2年9月にアンケート調査を実施し、地区の特性や課題を踏まえたうえで、計9回にわたり話し合いを重ね、令和4年3月に地区計画検討会案を作成しました。

その後、オープンハウス（令和4年5月）、将来の建替えの際に道路拡幅の対象となる地区施設沿道を対象とした個別説明や個別相談会（令和4年9～12月）、地区計画素案説明会（令和5年7月）を行ってまいりました。

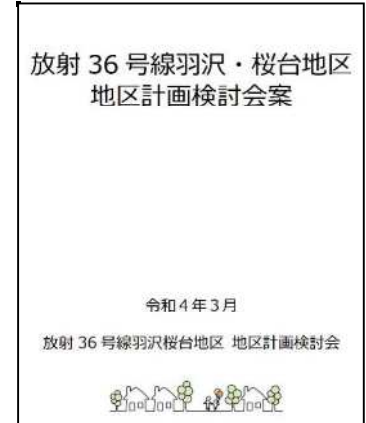
検討会の様子



アンケート調査



検討会案



### ・オープンハウスの開催

地区計画検討会案の周知や地区計画に関するご意見をいただくため、令和4年5月27日、28日、開進第四小学校にてオープンハウスを開催しました。

(※オープンハウス：展示パネルを見ながら対話形式でご説明する説明会)



オープンハウスの様子

### オープンハウスでいただいた主なご意見

- ・敷地面積の最低限度は100㎡程度が望ましい。
- ・隣地との離隔距離は、50cm以上とることが望ましい。
- ・垣・柵は、見通しが良いものや目隠しができるものを状況に応じて選びたい。
- ・緑化の義務化は、手入れの負担がかかるのが心配である。
- ・南北の路線は開進第四小学校の通学路になっているが、スピードを出す車も多く危険なため、安全を確保できるように対策してほしい。

### ・素案説明会の開催

地区計画検討会案やオープンハウスでいただいたご意見等を踏まえて、地区計画（素案）を作成し、令和5年7月14日、15日、開進第四小学校にて素案説明会を開催しました。



素案説明会の様子

### 素案説明会でいただいた主なご意見

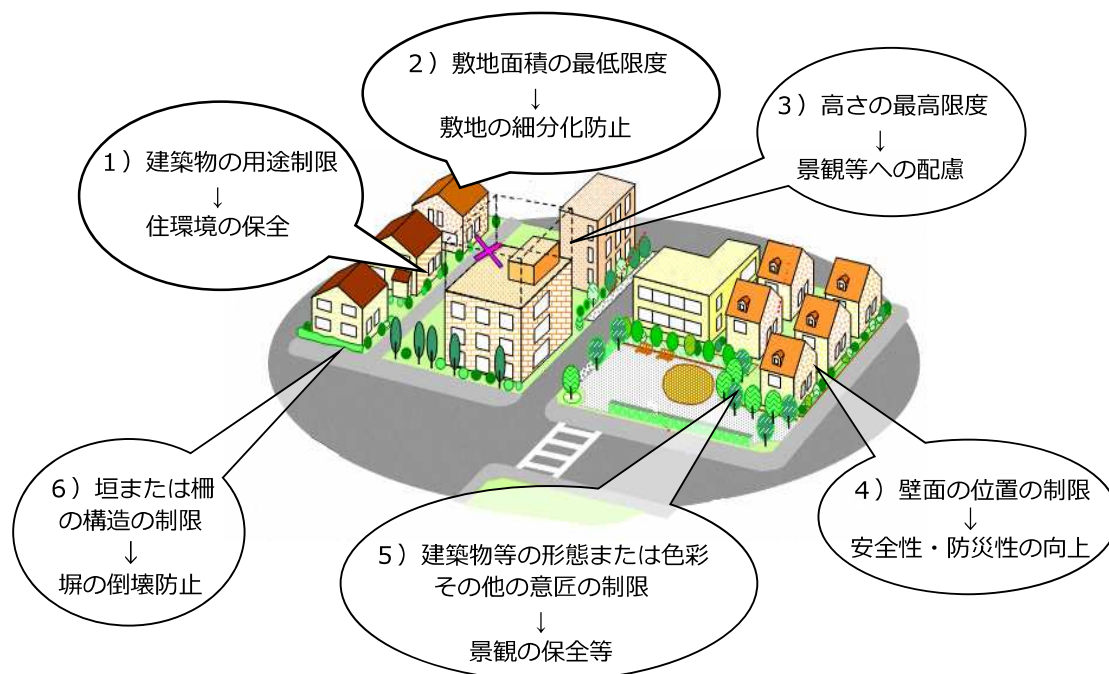
- ・開進第四小学校前の道路の交通安全対策については、壁面後退を待つだけではなく警察等とも連携し早急に対応してほしい。
- ・放射36号線沿道の用途地域が変更されることで、大きな商業施設ができて、住環境に影響が出るのではないかと心配である。
- ・放射36号線の整備により、地域が分断されないようにしてほしい。

以上の検討経緯を踏まえて、**地区計画（原案）**を作成しました

## 1. 地区計画とは？

地区計画とは、地区の特色を活かし、より良好な街にするため道路、公園の配置や、きめ細かい建物の建て方の「ルール」を都市計画法に基づき定めるものです。

個々の建築に合わせて段階的に、まちづくりが進められ、目標とする街並みの実現します。



出典：東京都都市整備局HP「地区計画とは」

**定められたルールは、新築や建替え時に適用され、現在の建物に対しては、利用形態が変更されなければ適用されません。**

## 2. 地区計画（原案）の内容

### （1）地区計画の目標

本地区においては、放射36号線の整備により、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されます。一方で、周辺住環境における街並みの変化に対応した土地利用、住環境の保全に向けたまちづくりが課題となっています。こうした課題等を踏まえ、以下の目標を定めます。

- 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。
- 2 みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図る。

## (2) 区域の整備、開発および保全に関する方針

### 1) 土地利用の方針

地域の特徴を踏まえて5つの地区に区分し、それぞれの地区の方針を次のように定めます。

#### ①放射36号線沿道地区

中層集合住宅や生活便利施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図る。

#### ②正久保通り沿道地区

商業施設や生活便利施設が立地する連続性のある街並みの形成を図るとともに、住環境に配慮した土地利用を図る。

#### 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。

#### 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。

#### ⑤住宅地区B地区

みどりの保全と防災性の向上を図る。



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地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) MMT利許第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

## 2) 地区施設の整備の方針

- 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。
- 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。

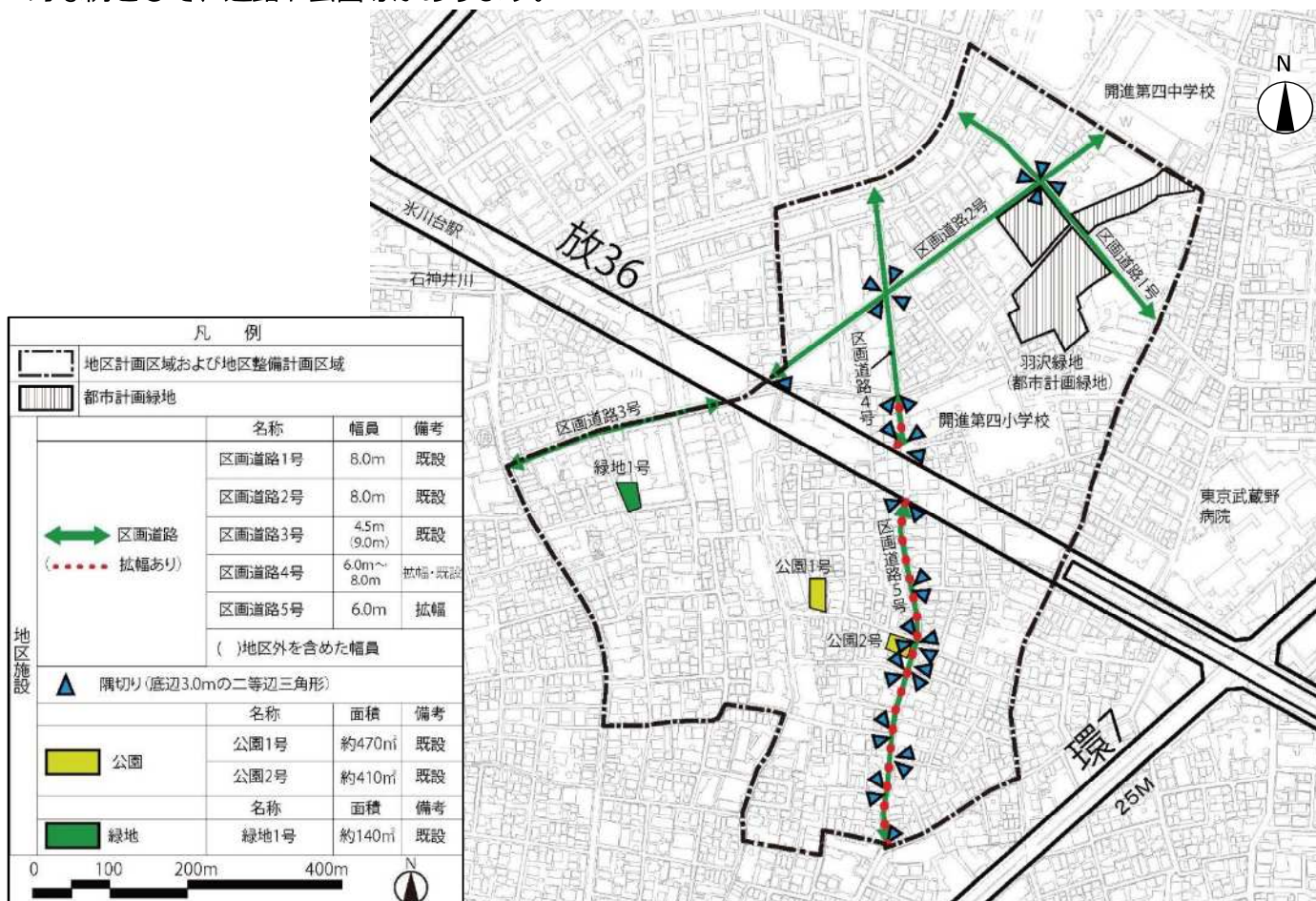
## 3) 建築物等の整備の方針

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

## (3) 地区整備計画

### 地区施設の配置および規模

地区計画の目標や方針を踏まえ、地区整備計画では、地区施設の配置や建築物に関する具体的な規制を定めます。地区施設とは、公共の用に供する施設として地区計画の中で配置されるもので、代表的な例として、道路や公園等があります。



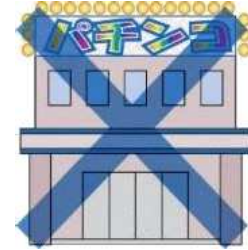
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。  
 (承認番号) MMT利許第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

### 1) 建築物の用途の制限

目的：住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物の用途を規制します。

	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	B地区
対象地区	—	●	●	—	—

内容：マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するものを規制します。  
住環境に影響があると考えられる、ぱちんこ店等の風俗営業施設を規制します。



### 2) 敷地面積の最低限度

目的：建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図ります。

	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	B地区
対象地区	●	●	●	●	●

内容：敷地面積の最低限度：100㎡  
100㎡未満に敷地を分割することはできません。

※ただし、地区計画の決定告示日以前から100㎡未満の敷地または公共施設の整備により100㎡未満となる敷地等は、敷地全てを一つの敷地として使用する場合は建築可能です。



### 3) 高さの最高限度

目的：景観に配慮し統一性のある街並みの形成を図ります。

	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	B地区
対象地区	●(20m)	●(25m)	●(20m)	—	—

内容：高さの最高限度：20mまたは25m  
高さの最高限度を超える建物を建てることはできません。

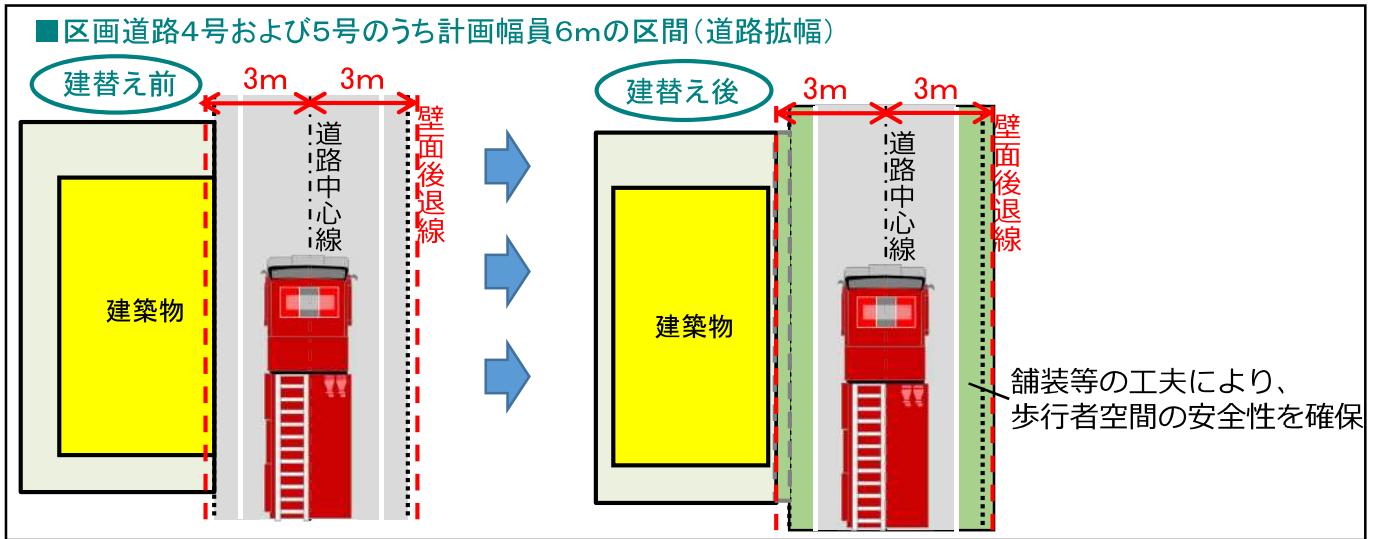


#### 4-1) 建築物の壁面の位置の制限 ①

**目的**：災害時の緊急車両等の円滑な通行を確保するとともに、歩行者等の安全性の向上を図ります。

**対象**：区画道路4号の一部および5号（参照：4ページの図）に該当する道路沿道の敷地

**内容**：建築物の外壁等から道路中心線までの距離を3m以上離します。（※建替え時に適用されます。）



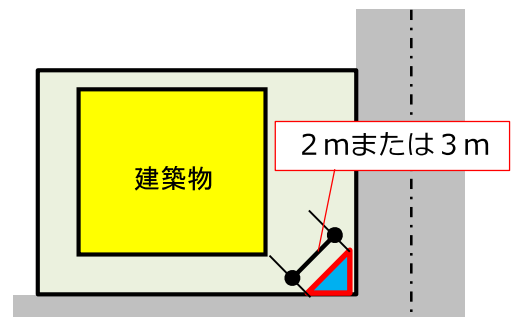
#### 4-2) 建築物の壁面の位置の制限 ②

**目的**：道路の交差部（道路が交差する角敷地）において、見通しの空間を確保して歩行者等の安全性の向上を図ります。

**内容①**：地区内の4ページの地区施設（隅切り）に該当する角敷地では、底辺3mの隅切りを確保します。

**内容②**：上記以外の角敷地では、底辺2mの見通し空地を確保します。

（※2つの道路の交わる角度が120度以上の場合を除く。）



#### 4-3) 建築物の壁面の位置の制限 ③

**目的**：ゆとりある街並みの形成を図るとともに、住環境の保全や防災性の向上を図ります。

対象地区	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	B地区
	—	—	●	●	●

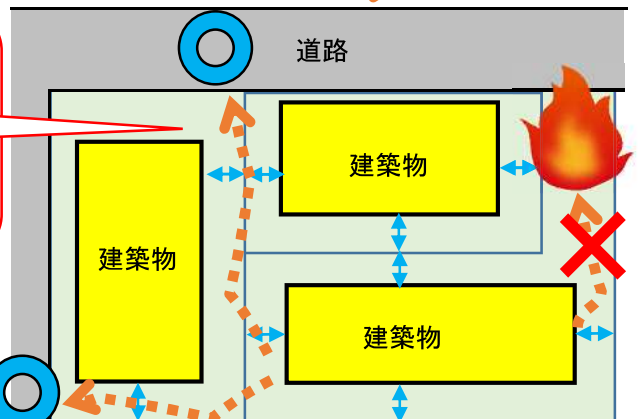
**内容**：建築物の外壁またはこれに代わる柱（バルコニー、軒、出窓等）の面から隣地境界線までの距離を50cm以上離します。



災害時に敷地の通路部分がふさがれた際には、**災害のみ通り抜けられる避難ルート**としての活用も考えられます。

隣地境界線から50cm

⇔ いずれも50cm以上    ⬇️ 災害時の避難行動

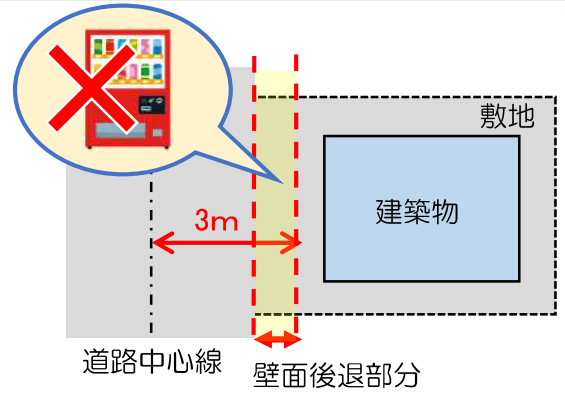


通風、採光、災害時の避難に必要な空間を確保します。

### 5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

**目的：**道路沿道の壁面後退部分や隅切りへの工作物設置を防ぎ、道路空間として確保します。

**内容：**6ページ4-1),4-2)に該当する後退区域には、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することはできません。



### 6) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

**目的：**調和のとれた街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図ります。

	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	B地区
対象地区	●(20m以下)	●(25m以下)	●(20m以下)	●	●(5㎡以下)

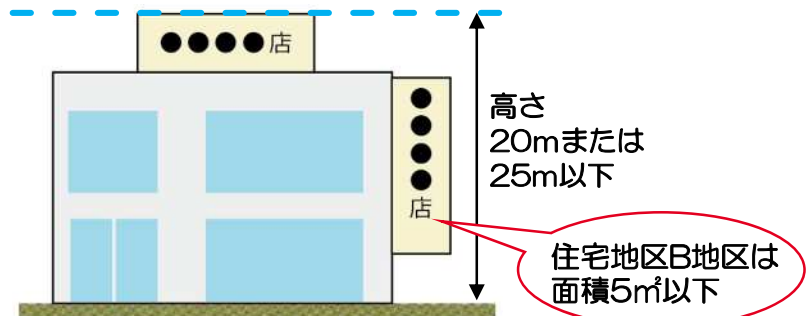
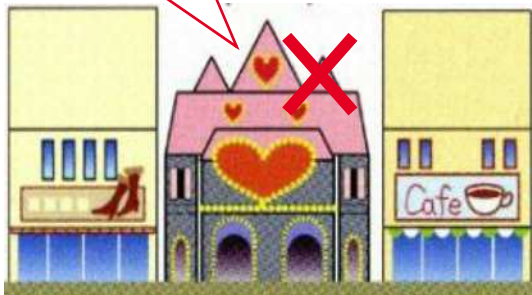
**内容：**建築物や屋外広告物等の形態、色彩等を規制します。

①建築物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とします。

②屋外広告物等を次のとおりとします。

- (1)周囲に配慮した形態、色彩、意匠とします。
- (2)住宅地区B地区では、表示面積は5㎡以下とします。(学校を除く。)
- (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では高さ20m以下、正久保通り沿道地区では、高さ25m以下とします。

街並みに合わない派手な色や形態の建物は禁止



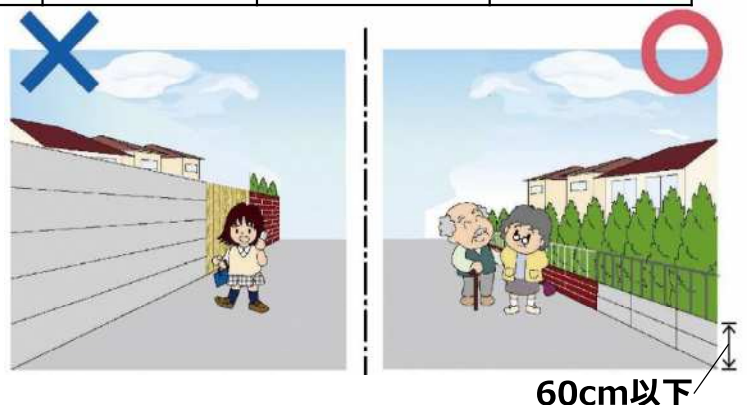
### 7) 垣または柵の構造の制限

**目的：**地震時に塀の倒壊を防ぎ、道路沿いの安全な歩行空間を確保します。

	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	B地区
対象地区	●	●	●	●	●

**内容：**ブロック塀等を規制します。

地震時の倒壊を防ぐため、道路に面する部分に設ける垣または柵は、生垣またはフェンス等とします。ただし、高さ60cm以下の部分は制限しません。

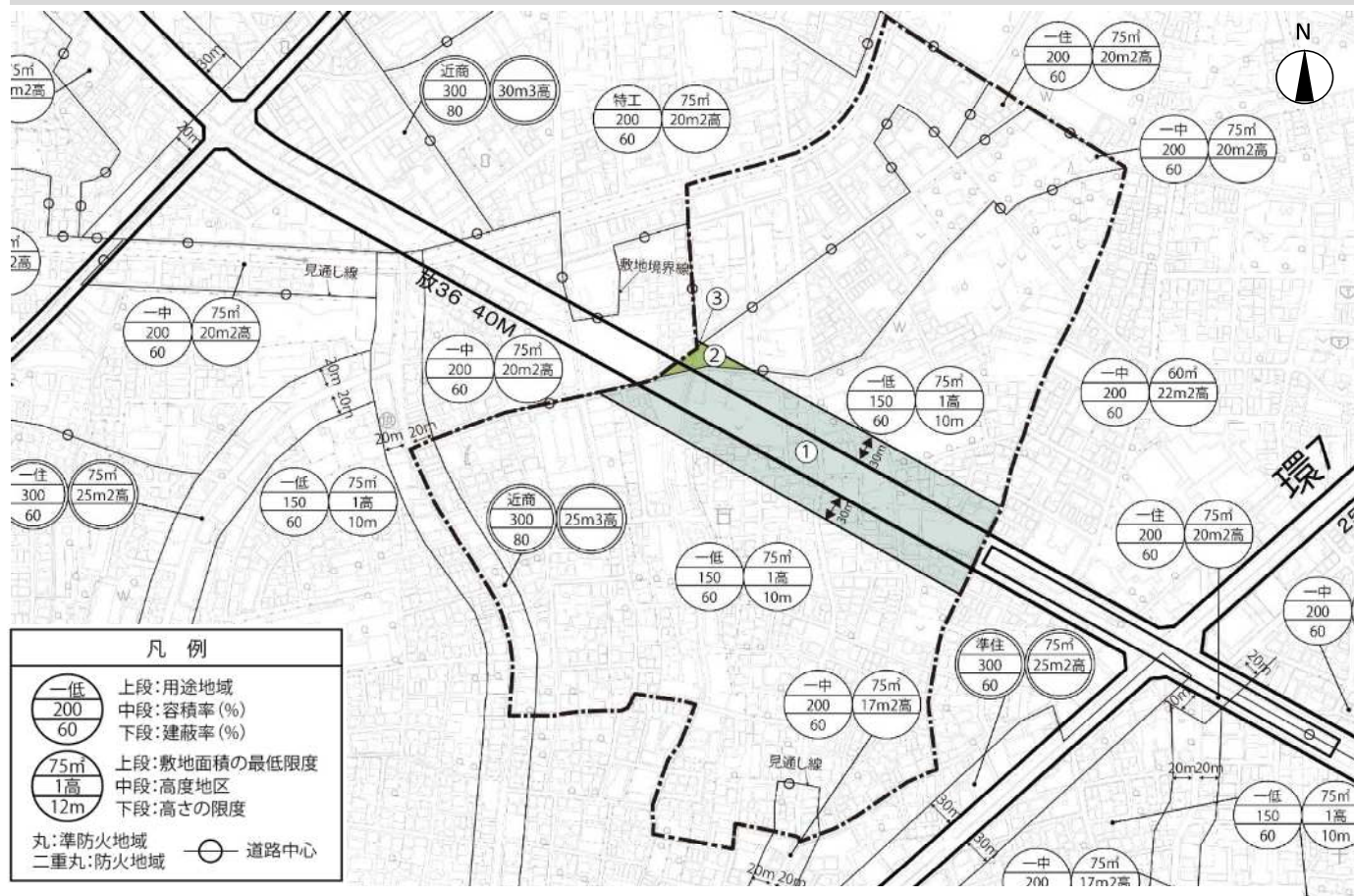




### 3. 地域地区（用途地域・容積率・高度地区・防火地域・特別用途地区）の変更

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を促進するため、今回の地区計画の策定に合わせて、以下の区域で地域地区の変更を予定しています。

#### (1) 地域地区の変更対象地区



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地形図を利用して作成したものである。  
 (承認番号) MMT利許第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

#### (2) 変更する地域地区の内容

放射36号線沿道地区				
	現行			変更案
用途地域	①第一種低層住居 専用地域	②第一種中高層 住居専用地域	③準工業地域 (特別工業地区)	第一種住居地域
建蔽率	60%	60%	60%	60%
容積率	150%	200%	200%	300%
敷地面積の 最低限度	75㎡	75㎡	75㎡	75㎡
高度地区	(10m)第1種	20m第2種	20m第2種	20m第3種
防火地域	準防火	準防火	準防火	防火

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

※敷地面積の最低限度および高さの最高限度については、本地区計画で定めた内容が優先して適用されます。

<参考> 地域地区とは？（用途地域・建蔽率・容積率・高度地区・防火地域等）

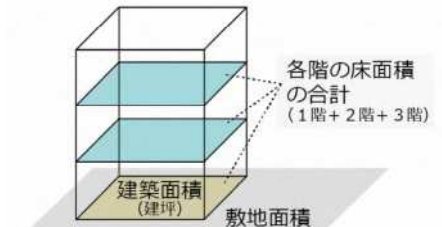
<用途地域とは> 住宅、商業、工業などの土地利用の混在を防ぐために定めています。

一低： 第一種低層住居専用地域	低層住宅の環境を守る地域で、小規模な併用店舗や公共施設が建てられます。
一中： 第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の環境を守る地域で、500㎡までの店舗や公共施設が建てられます。
一住： 第一種住居地域	住宅の環境を守る地域で、3000㎡までの店舗・事務所、ホテル等が建てられます。
準工：準工業地域（特別工業地区）	準工業地域のうち、住環境の保護と中小工場の育成を図る地域です。
近商： 近隣商業地域	日常の買い物などをするための地域で、小規模であれば劇場や映画館、工場等を建てることもできます。

<建ぺい率／容積率とは>

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

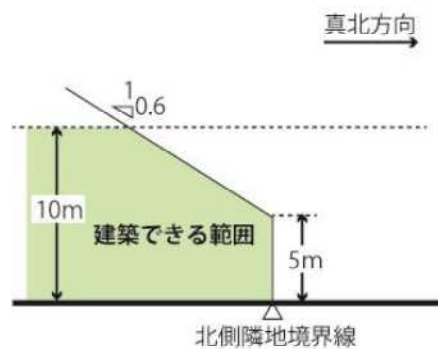


<高度地区とは>

建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保全するものです。真北方向の斜線制限および絶対高さ制限（例2の場合20m）を超えて建築物を建てることはできません。

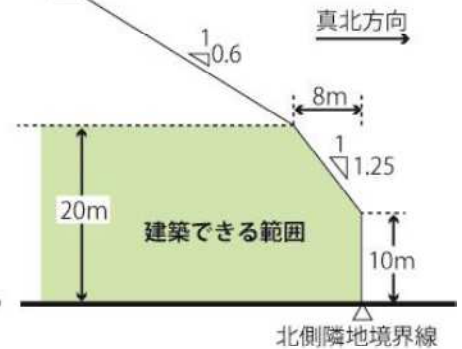
例1

<第一種高度地区>



例2

<高さ 20m、第三種高度地区>

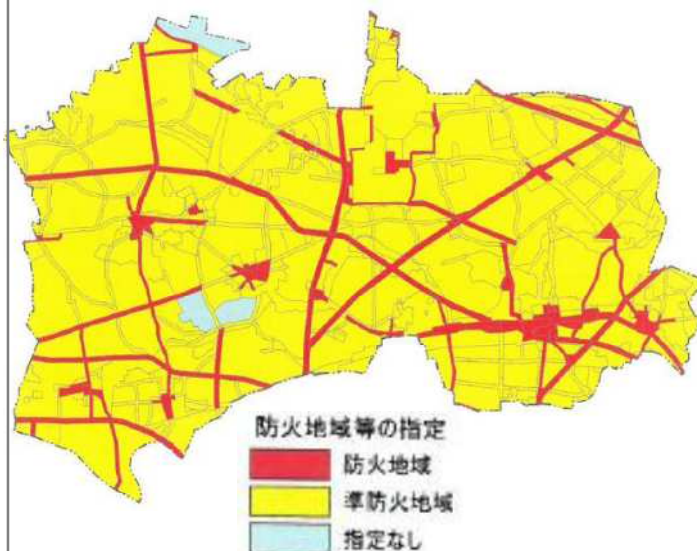


<防火地域・準防火地域とは>

防火地域および準防火地域は、火災の危険を減少させるため、不燃性の建築材料の使用等を定める地域です。防災上重要な幹線道路の沿道では、沿道の建築物の不燃化を促進するため、防火地域や準防火地域の指定をしています。

防火地域内の建築物の制限

	耐火建築物	耐火建築物または準耐火建築物
防火地域	3階建て以上または延床面積100㎡を超えるもの	2階建て以下かつ延床面積100㎡以下のもの
準防火地域	4階建て以上または延床面積1500㎡を超えるもの	3階建て以下かつ延床面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの



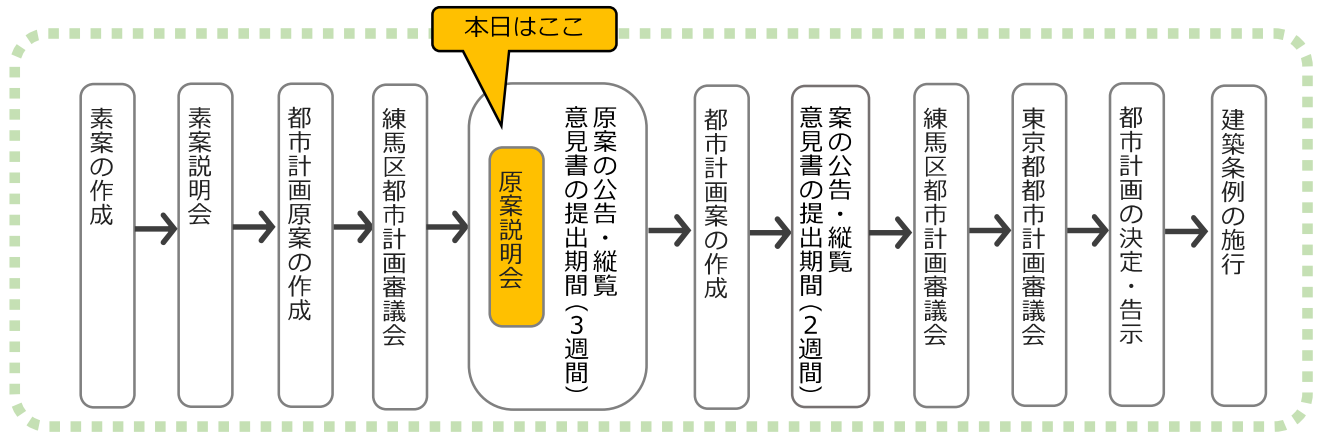
耐火建築物：  
主に鉄筋コンクリート造で、最も耐火性能の高い建築物

準耐火建築物：  
屋根・壁・柱など主要な構造部が準耐火性能を満たしている建築物

#### 4. まとめ

制限の種類		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
建築物の用途の制限		-	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。		-	
敷地面積の最低限度		100㎡				
高さの最高限度		20m	25m	20m	-	
建築物の壁面の位置の制限		① 区画道路4号および5号のうち計画幅員6mの区間においては、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。以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離3m以上とする。				
		② 4ページの掲載図において隅切りに指定された部分においては、底辺3mの隅切り部分を後退させる。				
		③ 上記②以外の角敷地は、底辺2mの見通し空地部分を後退させる。（道路の交差により生じる隅角が120度以上の場合を除く。）				
		-	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。			
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。				
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		① 建築物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 ② 屋外広告物等は次のとおりとする。 (1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。 (2) 住宅地区B地区では、表示面積は5㎡以下（学校を除く）とする。 (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では高さ20m以下、正久保通り沿道地区では高さ25m以下とする。				
垣または柵の構造の制限		道路に面して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以下の部分は除く。				
地区 施設	道路	既設（区画道路1号、2号、3号） 拡幅・既設（区画道路4号） 拡幅（区画道路5号）				
	隅切り	4ページの掲載図において隅切りに指定された部分（33箇所）				
	公園・緑地	既設（公園2箇所、緑地1箇所）				
地 域 地 区	用途地域	一住	近商	特工	一中・一住	一低
	建蔽率	60%	80%	60%	60%	60%
	容積率	300%	300%	200%	200%	150%
	高度地区	20m第3種	25m第3種	20m第2種	20m第2種	第1種
	防火地域・準防火地域	防火	防火	準防火		

## 5. 今後の進め方



### 〈まちづくりに関するお問い合わせ先〉

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号  
練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課  
まちづくり担当係

電話 : 03-5984-1594  
FAX : 03-5984-1226  
E-mail : [TOUBU05@city.nerima.tokyo.jp](mailto:TOUBU05@city.nerima.tokyo.jp)

