

議案第517～521号

参 考 資 料 ③

上石神井駅周辺地区

地区計画の案の作成に関する説明会資料

令和5年8月

練馬区

1. 上石神井駅周辺地区の現状

(1) 地区の概要

上石神井駅周辺地区は、区の南西部に位置し、上石神井駅を中心に路線型に広がる商店街と、都心へのアクセスに恵まれた良好な住宅地を形成しています。

地区内では、南北道路および交通広場（外環の2）の整備事業（平成30年12月事業認可）や西武新宿線の連続立体交差事業（令和3年11月都市計画決定）といった、都市基盤の整備が着々と進められています。

練馬区では、これら基盤整備の動きにあわせて、様々なまちづくりに取り組んでいます。

◎南北道路・交通広場（外環の2）

【 南北道路・ 交通広場】

東京都と練馬区で用地の取得に向けた調査や折衝を進めています。

◎連続立体交差事業等

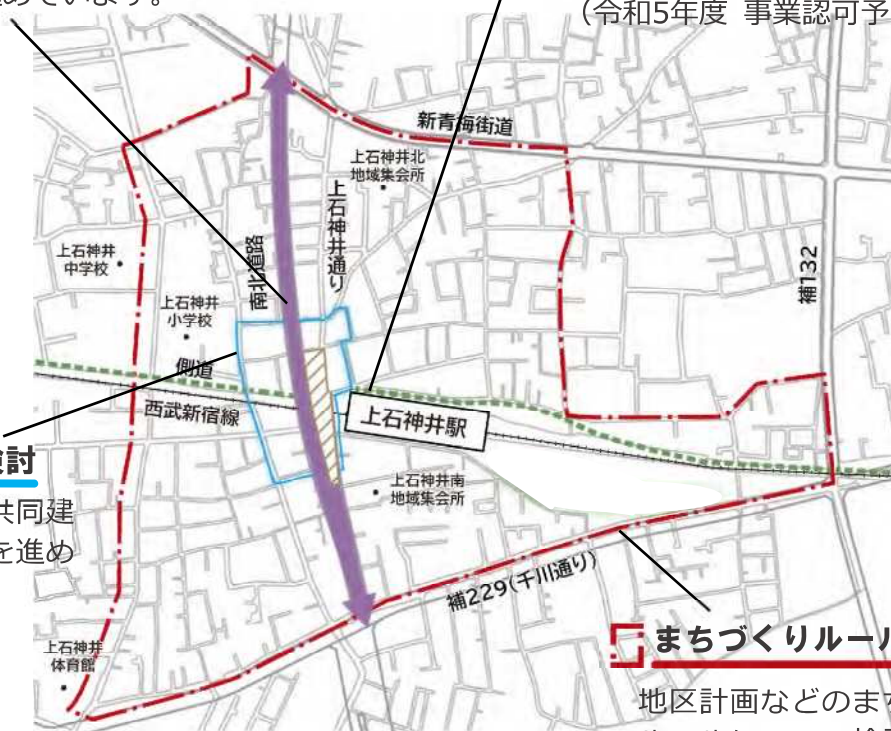
令和3年11月に都市計画決定し、事業認可に向けた検討を進めています。
(令和5年度 事業認可予定)

□建物の共同化の検討

権利者の皆さんと共同建替えに関する検討を進めています。

□まちづくりルールの検討

地区計画などのまちづくりのルールについて検討を進めてきました。



(2) 上位計画における位置づけ

練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月）において、本地区を「地域拠点」に位置づけ、地域における活動と交流の中心としてふさわしい魅力ある都市空間の形成を目指すこととしました。

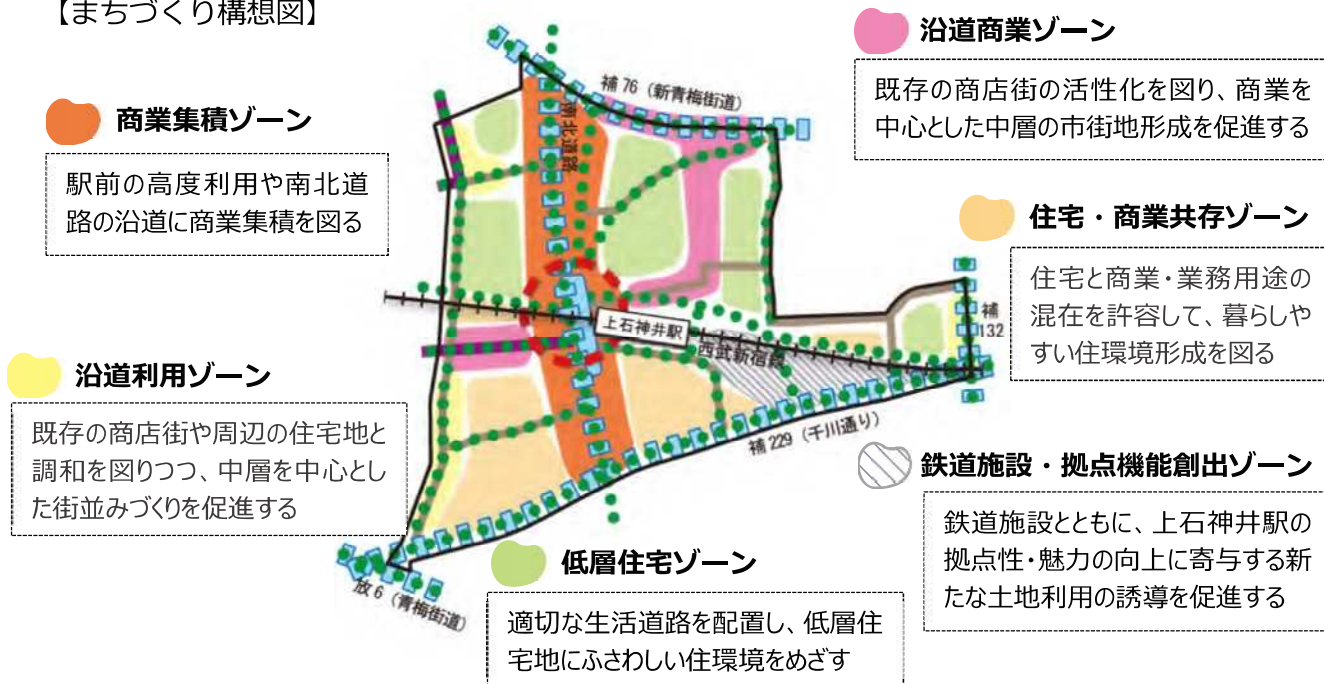
また、東京都防災都市づくり推進計画では、南北道路および交通広場が“一般延焼遮断帯”に位置づけられており、道路整備による交通の円滑化とあわせて、沿道における建物の不燃化の推進が求められています。

(3) まちづくり構想における“まちの将来像”

区は平成20年3月に、まちづくり協議会から提出された提言書に基づいて、「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定しました（※令和3年6月 改定）。

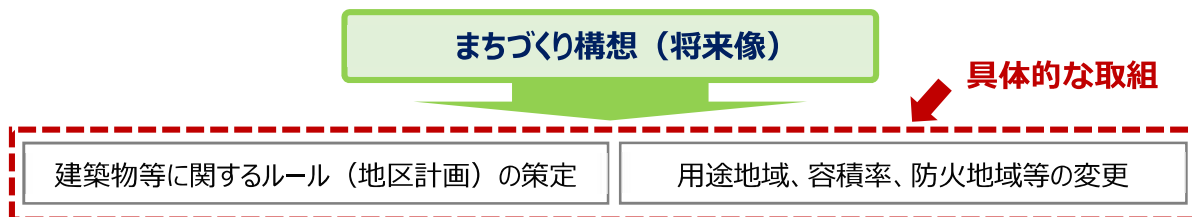
『交通環境の改善と機能強化』、『商店街の活性化』、『安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備』を3つの基本方針とし、まちづくりを進めていくこととしました。

【まちづくり構想図】



(4) 構想の実現に向けて

まちづくり構想に掲げる「目指すべきまちの将来像」を実現するための具体的な取組の一つとして、このたび「地区計画＝建築物等に関するルール」を定めます。また、あわせて用途地域等の都市計画についても変更します。



○地区計画とは？

道路・広場等の公共施設の配置や、建物を建てる際のきめ細かいルールを都市計画法に基づき定めるものです。

これにより、個々の建て替えにあわせて段階的にまちづくりを進め、将来的に目標とする街並みを実現していきます。

※地区計画は決定したのち、建替えや新築を行う際に守るルールです。



(5) 公社上石神井住宅の再整備について

本地区の南西部に位置する公社上石神井住宅は、建築から60年以上が経過し、老朽化やバリアフリー環境の未整備等に係る諸課題を抱えており、早期の更新が求められています。

また、更新にあたっては、当該団地に指定されている『一団地の住宅施設』についても、社会状況等の変化に対応した内容に見直す必要があります。

本住宅を管理する東京都住宅供給公社は、今般、本住宅の建替えに着手することとしました。そこで、今回の地区計画策定にあわせて、引き続き良好な居住環境を確保するためのルールを定めるとともに、都市計画『一団地の住宅施設』の指定を廃止します。



現在の公社上石神井住宅

○『一団地の住宅施設』とは

都市における適切な居住機能の確保等を図ることを目的として、良好な居住環境を有する住宅と居住者の生活に必要な施設を一団の土地に集団的に建設することを都市計画に定めるものです。

国の指針では、「社会・経済状況の変化により規制内容が実態に合わなくなった場合にあっては、周辺の市街地状況を勘案し、地区計画の活用等により良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設を廃止することが望ましい」とされています。

(1) 現在指定されている一団地の住宅施設の内容

本地区の『一団地の住宅施設』は、昭和33年に指定されました。なお、主な内容としては以下の事項が定められています。

| 面積 | 建蔽率 | 容積率 | 住戸数 |
|-----------------|-----|-----|------|
| 1.17ha | 20% | 60% | 168戸 |
| 共同施設 | | | |
| 共同し尿浄化槽、児童公園2ヶ所 | | | |

(2) 都市計画変更する内容

地区計画を定め、引き続き良好な居住環境を確保しつつ、『一団地の住宅施設』を廃止します。

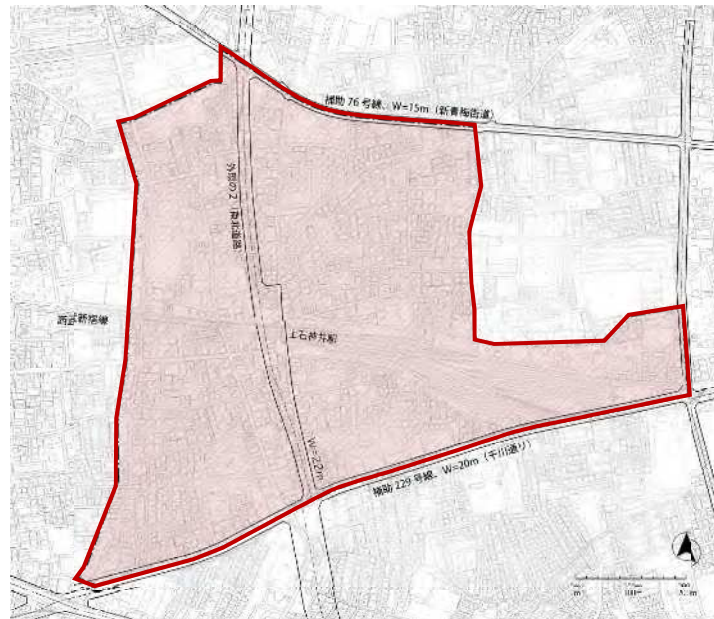
2. 地区計画等の内容

(1) 地区計画の名称および範囲

名称：上石神井駅周辺地区 地区計画

位置：練馬区上石神井一丁目、上石神井二丁目、上石神井四丁目、
下石神井四丁目、関町南一丁目、上石神井南町 各地内

面積：約 53.3 ha



(2) 地区計画の目標

以下の内容を地区計画の目標とします。

- 活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を促進します。
- 駅前においては、市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用の促進や、歩行者と車両が輻輳することなく、安全かつ利便に往来できる施設の整備によって、賑わいのある駅前空間を形成するとともに、鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導します。

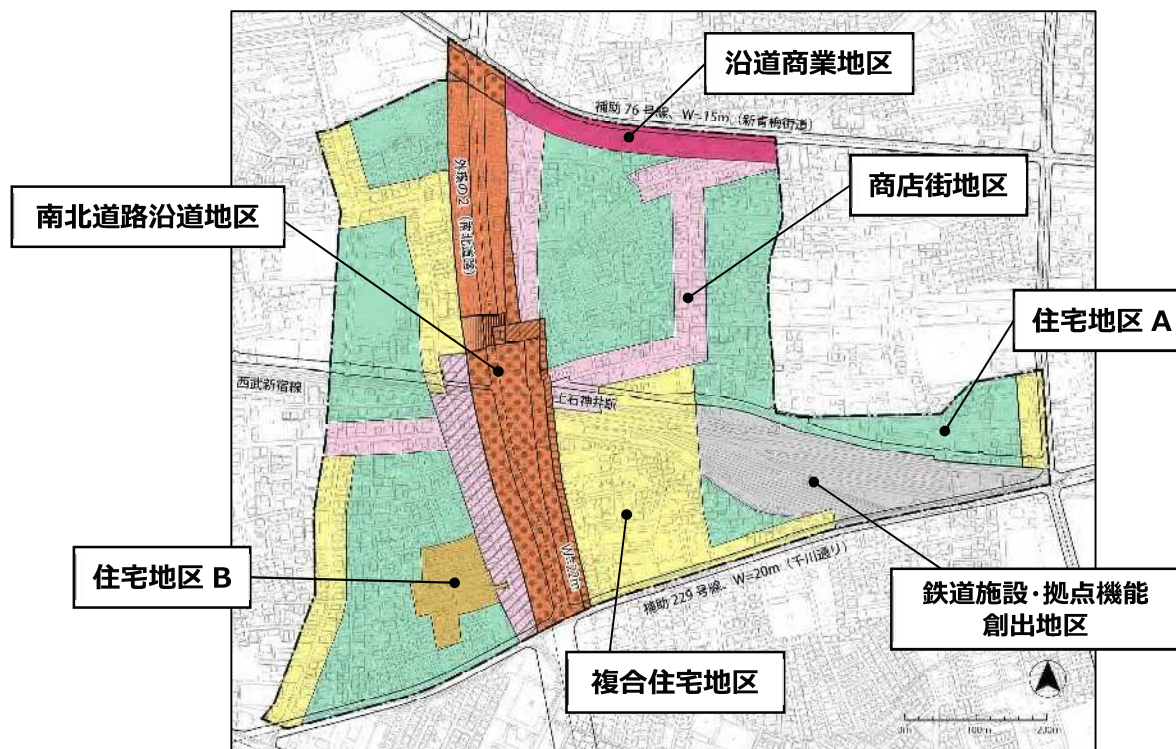
※今後、この目標を実現していくため、南北道路および交通広場や西武鉄道新宿線の立体交差事業等の進捗に応じて、本地区区計画を段階的に更新していきます。

(3) 地区計画の方針

1) 土地利用の方針

地域の特徴を踏まえて7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。

[地区区分図]



※この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。
(承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

| | |
|---------------|---|
| 南北道路沿道地区 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務・サービス施設や集合住宅等の中高層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成します ➤ 駅前においては商業集積や土地の有効・高度利用を図り、地域拠点にふさわしい賑わいのある商業地を形成します |
| 沿道商業地区 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 幹線道路沿道の立地を生かした商業施設等を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成します |
| 商店街地区 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 魅力ある近隣向けの商業施設等を誘導し、周辺環境に配慮することとあわせて、調和した街並みと賑わいのある商店街を形成・保全します |
| 複合住宅地区 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 住宅と小規模店舗等との調和を図りながら、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、利便性の高い良好な市街地環境を形成します |
| 住宅地区 A | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 低層・中層の住宅を誘導し、良好な住宅市街地の維持・保全を図るとともに、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、安全・安心でみどり豊かな住環境を整備・保全します |
| 住宅地区 B | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 一団地の住宅施設として建設された住宅団地の建替えにあわせて、道路・広場・緑地等を適切に配置し、みどり豊かで良好な住環境を有する住宅団地としての土地利用を図ります |
| 鉄道施設・拠点機能創出地区 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 西武鉄道新宿線の連続立体交差事業の実施により、鉄道や車両留置施設の高架化を行います ➤ 鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導します |

2) 地区施設の方針

地区施設に関する方針を以下のとおり定めます。

- 駅へのアクセス性の向上や駅前にふさわしい空間の創出、地区内の道路ネットワークの形成および防災性の向上を図るため、主要区画道路、区画道路および隅切りの整備を促進します。
- 一団地の住宅施設として建設された住宅団地の建替えにあわせて、道路、広場、緑地等を整備します。
- 鉄道の車両留置施設の再編にあわせて、高架下を南北に往来する道路を整備します。
- 区域内の各地区にふさわしい、新たな公園や広場等の整備を推進します。

3) 建築物等の整備の方針

建築物等の整備に関する方針を以下のとおり定めます。

- 住宅と店舗が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定めます。
- 公共施設の整備にあわせて、土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定めます。
- 敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりの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ます。
- 道路空間や道路交差点における見通しを確保し、防災性や安全性の向上を図るとともに、良好な住環境の形成を誘導するため、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ます。
- 周辺住宅地への配慮と良好な景観を形成するため、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意匠の制限を定めます。
- 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、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ます。
- 駅前においては、地域拠点としての機能を高めるために、市街地再開発事業などの建築物の共同化による土地の高度利用を促進します。

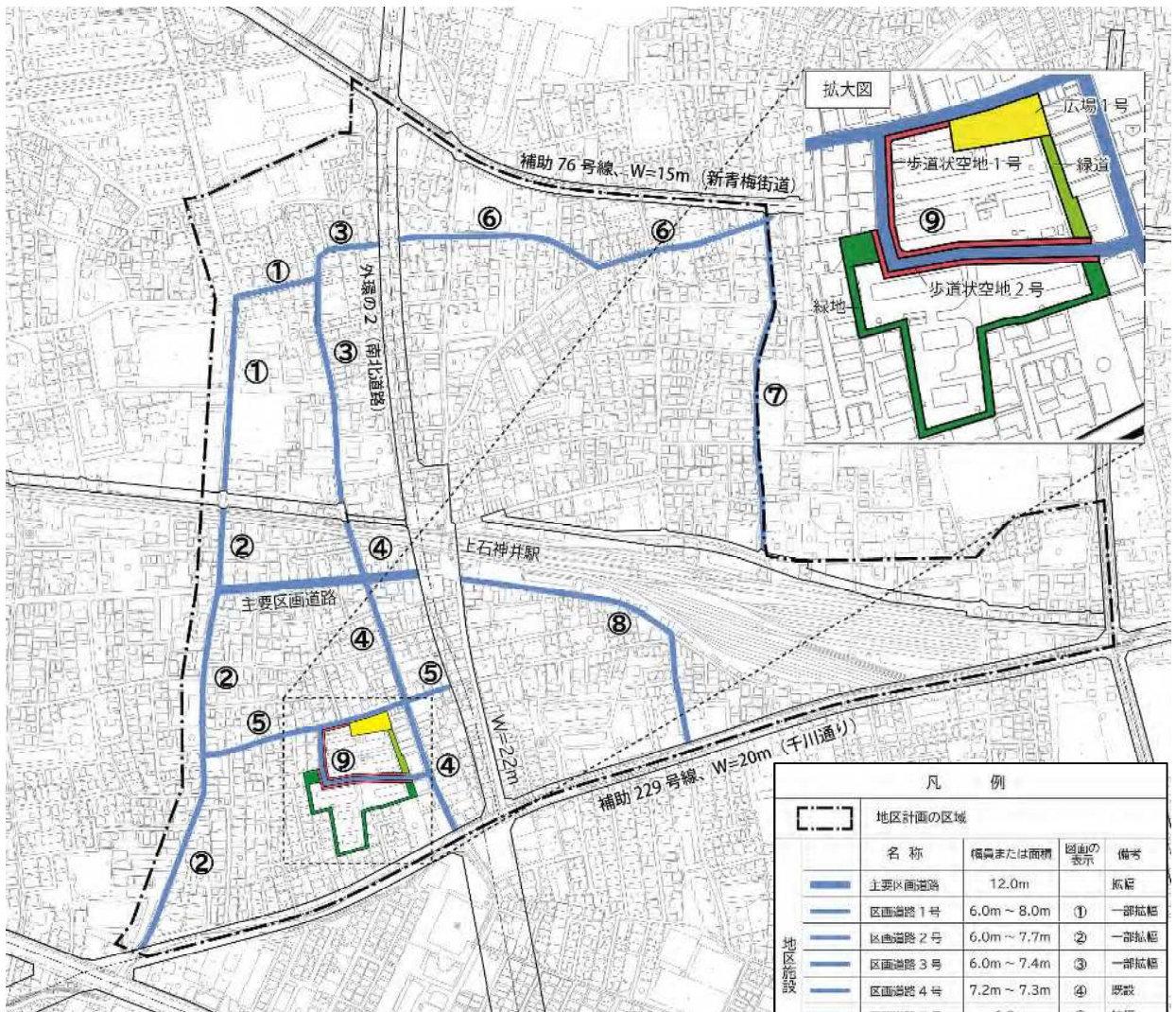
(4) 地区整備計画

1) 地区施設の配置および規模

歩行者や自転車の安全な通行の実現や、災害時の避難や消防活動等の円滑化のために、下図に示す道路を区画道路に位置付けます。また、団地の再整備が見込まれる住宅地区 B においては、良好な住環境を保全していくため、広場や緑地等を地区施設に位置付けます。

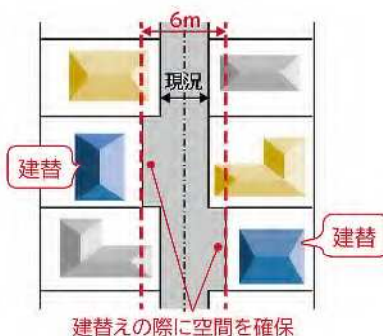
これにより、建替が進むにつれて、徐々に地区内の利便性や安全性、防災性が高まります。なお、区画道路の後退部分の土地は、一定規模以上の敷地については、まちづくり条例に基づき寄付していただきます。その他の画地については、建替え等に際して区が買い取ります。

[地区施設の位置図]



※この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。(承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日, 3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

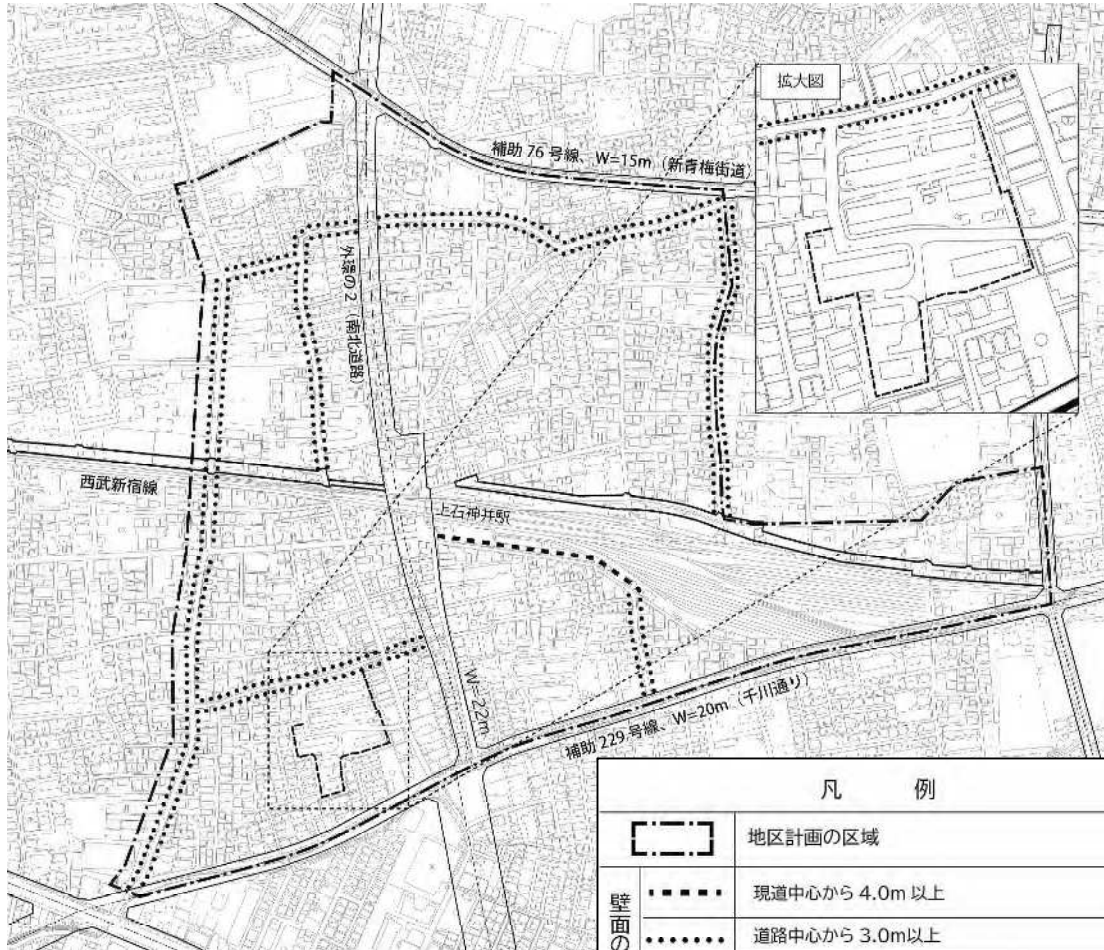
※建替え等の際に適用されるルールであり、直ちに後退していただくものではありません。



2) 建築物の壁面の位置の制限等

地区施設の空間や道路の交差部における隅切りを適切に確保し、安全性や防災性の向上を図るため、建築物の壁面の位置の制限と、壁面後退の区域における工作物の設置制限を定めます。

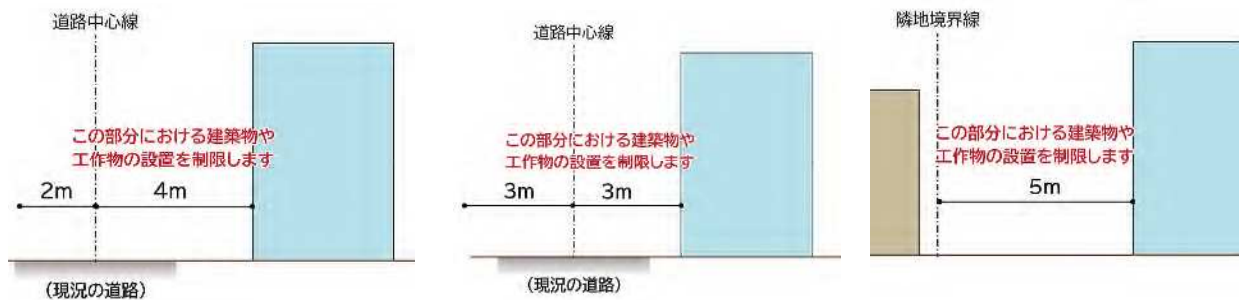
【壁面位置の制限を定める箇所】



※この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。(承認番号) 3 都市基交着第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

| 凡 例 | | |
|--|---------|-----------------|
| | 地区計画の区域 | |
| 壁面の位置の制限 | | 現道中心から 4.0m 以上 |
| | | 道路中心から 3.0m 以上 |
| | | 隣地境界線から 5.0m 以上 |
| 隅切り部分についても、壁面の位置の制限を定めます。 (位置づけのない私道等の交差部分を除く。) | | |

【壁面位置の制限のイメージ】



3) 各地区の建築物等に関するルール

地区区分ごとに、土地利用の方針に応じて建築物等に関するルールを定めます。

※適用される項目に「○」を記載しています。

| 地区区分 ルールの項目 | 南北道路沿道地区 | | | | | 沿道商業地区 | 商店街地区 | | 複合住宅地区 | 住宅地区 A | 住宅地区 B | 機能創出地区 鉄道施設・拠点 |
|------------------|----------|-----|-----|-----|-----|--------|-------|-----|--------|--------|--------|-------------------|
| | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 | | A地区 | B地区 | | | | |
| 建築物等の用途の制限 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | — | — | — |
| 容積率の最高限度 | — | ○ | ○ | ○ | ○ | — | — | — | — | — | ○ | — |
| 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 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | — | ○ | ○ | — | — | — | — |
| 建築物等の形態・色彩・意匠の制限 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 垣または柵の構造の制限 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

p.10~p.15 へ

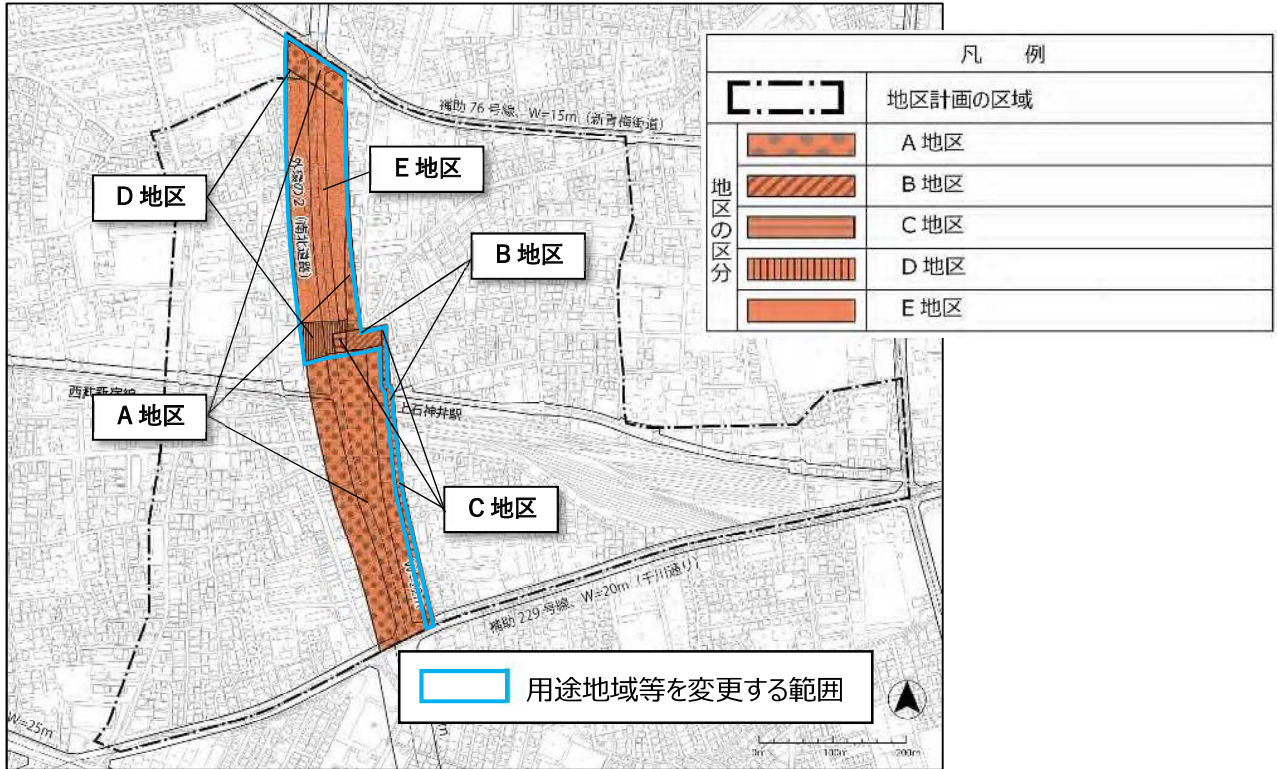
p.16~p.18 へ

p.19~p.20 へ

◎ ルールの詳細については、次ページより地区ごとにお示しします。

- 南北道路沿道地区 ⇒ **p.10~p.15**
- 沿道商業地区, 商店街地区 ⇒ **p.16~p.18**
- 複合住宅地区, 住宅地区 A, 住宅地区 B, 鉄道施設・拠点機能創出地区 ⇒ **p.19~p.20**

(5) 南北道路沿道地区に関するルール



※この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。
 (承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

1) 用途地域の変更と建築物等の用途の制限

南北道路沿道地区では、南北道路や交通広場が整備されることに伴い、沿道から 30m の範囲の用途地域を変更します。(それに伴い、建蔽率を 80%[※]とします。)ただし、地区にふさわしくない建物の立地を防ぐため、以下の建築物等の用途については、地区計画で制限します。

| | | A 地区 | B 地区 | C 地区 | D 地区 | E 地区 |
|------------------------------|-----|--|------|---------|---------|------|
| 用途 地域の 変更 [※] | 現在 | 近商 / 一住 | 近商 | 一住 / 一中 | 一住 / 一中 | 一低 |
| | 変更後 | 近商 (近隣商業地域) [※] | | | | |
| 建築物等の 用途の制限 【地区計画】 | | 以下の用途の建築物等は建築できません。 ・風営法 第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する店舗 ・建築基準法別表第 2 (と) 項第 3 号に掲げる工場等 | | | | |






※ 変更内容については、現在東京都と協議中です。



2) 建築物の容積率の最高限度

南北道路沿道地区では、容積率の指定を 300%または 400%に変更します。

ただし、新たに 300%または 400%に変更するエリアでは、地区計画によって、道路事業の進捗にあわせて変更後の容積率が活用できるようにしていきます。

| | |  |  |  |  |  |
|------------|-----|---|---|--|---|---|
| | | A 地区 | B 地区 | C 地区 | D 地区 | E 地区 |
| 容積率 の変更 | 現在 | 変更なし (400%/300%) | 300% | 200% | 200% | 100% |
| | 変更後 | | 400%* | | 300%* | |

※ 変更内容については、現在東京都と協議中です。

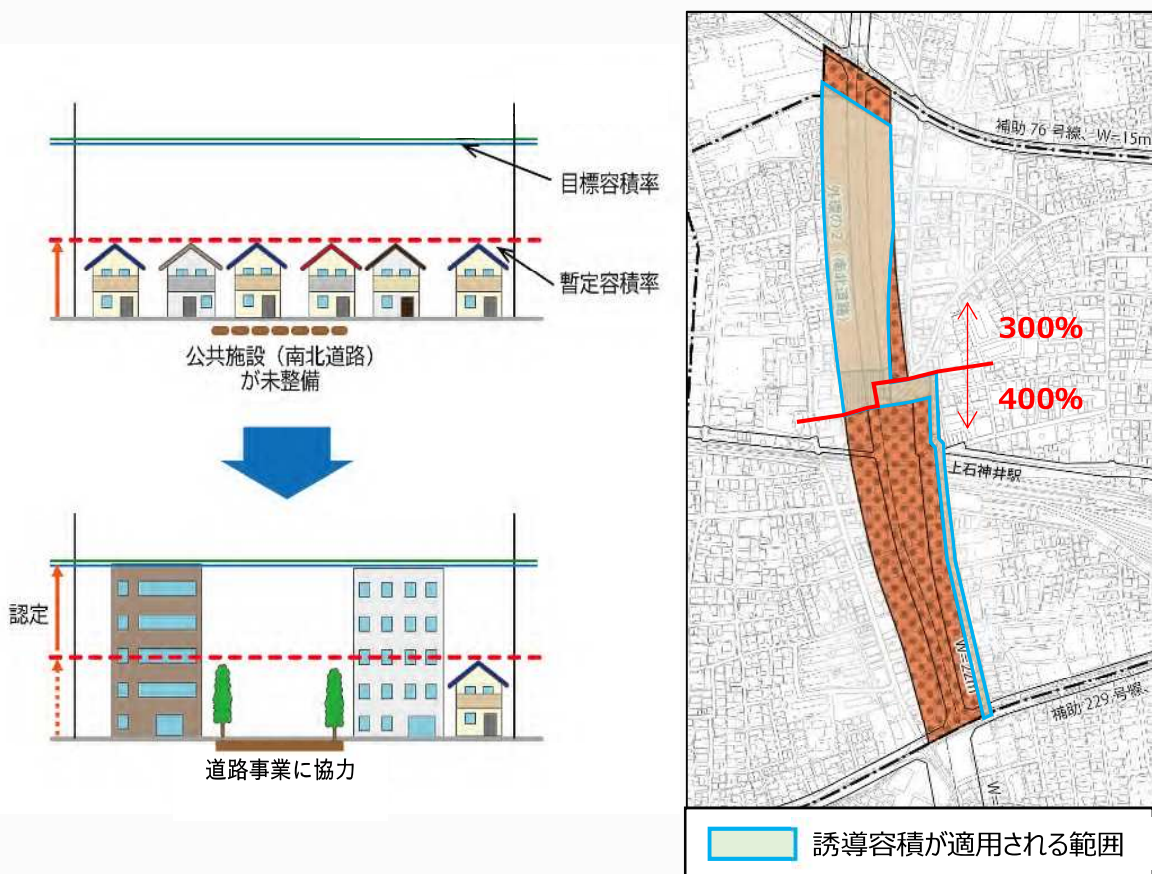
南北道路・交通広場の供用開始前に建替え等をする場合で、変更後の容積率を適用するには、地区計画の内容に適合し、かつ練馬区の認定を受ける必要があります。（以下を参照）

○誘導容積制度について

道路等の公共施設の整備状況に応じた容積率を指定することで、公共施設の整備と周辺の土地利用を一体的に誘導していく制度です。

当地区では、南北道路・交通広場の供用開始がされるまでの間、沿道の地区を**暫定容積率**（現在の容積率）に制限します。ただし、供用開始前であっても、地区計画の内容に適合し、かつ練馬区の認定*を受けた建築計画には、**目標容積率**（300%または 400%の容積率）が適用されます。

※ … 道路事業に協力している、交通・安全・防火・衛生上支障がない等の要件があります



3) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりのある街並みを形成していくため、地区計画によって敷地面積の最低限度の制限を強化していきます。

| | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 |
|-----------------|--|-----|-----|-----|-----|
| 現在 | 75㎡ / — | — | 75㎡ | 75㎡ | 80㎡ |
| 敷地面積の最低限度【地区計画】 | 80㎡ | | | | |
| | ただし、以下に該当するものには適用しません。 <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の決定告示日において敷地面積が80㎡未満となる敷地で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 ・地区計画の決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が80㎡未満となる敷地で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 | | | | |



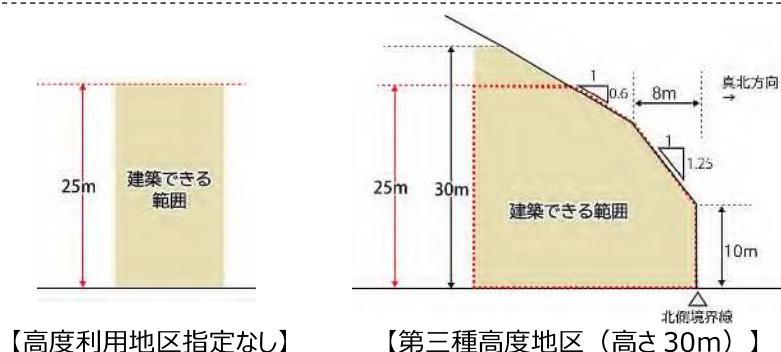
4) 建築物等の高さの最高限度

用途地域の変更とあわせて高度地区を変更しますが、周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、南北道路沿道地区全域を、地区計画で建築物の高さの上限を25mに制限します。

| | | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 |
|-------------------|---|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| 高度地区の変更 | 現在 | — / 25m 第三種 | 30m / 25m 第三種 / 第三種 | 20m / 17m 第二種 / 第二種 | 20m / 17m 第二種 / 第二種 | (10m) 第一種 |
| | 変更後 | — / 30m 第三種 | — | — | — | 30m 第三種 |
| 建築物の高さの最高限度【地区計画】 | 25m | | | | | |
| | ただし、以下に該当するものには適用しません。 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法に基づく高度利用地区内における建築 ・総合設計制度による許可を受けた建築物の建築 ・地区計画決定時に、現に存するまたは建築中の建築物で当該規定に適合しないものが、区の認定を受け、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築 | | | | | |

(参考) 高度地区とは



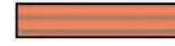


建築物の高さを制限することで、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するものです。



5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

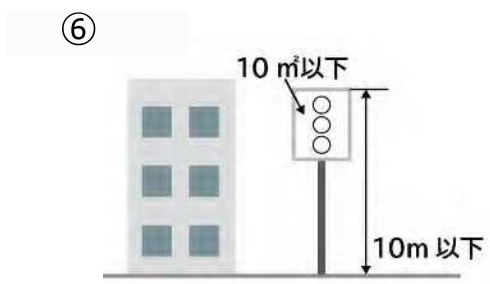
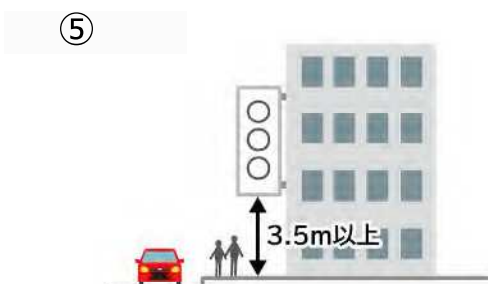
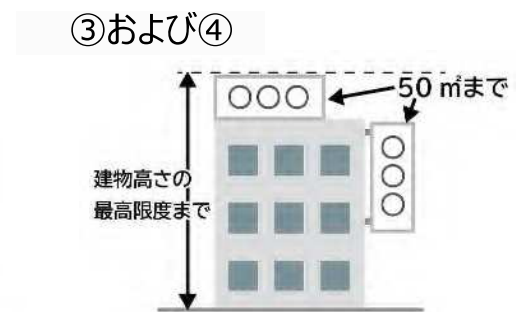
落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態・色彩・意匠に関する制限を地区計画によって定めます。

また、良好な景観形成や安全・安心に移動できる歩行者空間の確保を目的として、屋外広告物に関する制限も設けていきます。

| |  |  |  |  |  |
|------------------------|---|---|---|---|---|
| | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 | E地区 |
| 建築物等の形態・色彩・意匠の制限【地区計画】 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態および意匠は、周辺の街並みとの調和や良好な景観形成に配慮したものとします。 ・屋根および外壁等の色彩は、原色の使用は避け、落ち着いた色合いのものとしてします。 ・屋外広告物を設置する場合は、つぎに掲げる要件[*]を満たすものとします。 | | | | |

※【屋外広告物に関する要件】



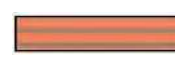


- ① 周辺との調和を十分に配慮した形態、色彩、意匠とすること。
- ② 光源が点滅しないこと。
- ③ 表示面積は 50 m²以下とすること。
- ④ 上端の高さが建築物等の高さの最高限度を超えないこと。
- ⑤ 歩道の上空に突出する広告物は、道路面から突出部分の下端までの高さを 3.5m以上とすること。
- ⑥ 土地に直接設置する広告塔または広告板は、表示面積を 10 m²以下とし、かつ、上端の高さを地上 10m以下とすること。



6) 垣または柵の構造の制限

災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成していくため、垣・柵の構造について地区計画で制限します。

また、南北道路・交通広場に面する部分は、一定の範囲を道路に沿って緑化することとします。ただし、ショーウィンドウ等の賑わいの創出に資する部分を設ける場合には一部を免除します。

| |  |  |  |  |  |
|-------------------|---|---|---|---|---|
| | A 地区 | B 地区 | C 地区 | D 地区 | E 地区 |
| 垣または柵の構造の制限【地区計画】 | <ul style="list-style-type: none"> ・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します。ただし、高さ60cm以下の部分については除きます。(※1) ・南北道路および交通広場に面する部分については、当該道路に接する敷地の長さの6/10以上の部分を道路に沿って緑化することとします(※2) ただし、土地利用上やむを得ない場合や、道路に有効に接続する階にショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分の部分を設ける場合は、緑化が必要となる長さからその部分の長さを除くことができます。(※3) | | | | |

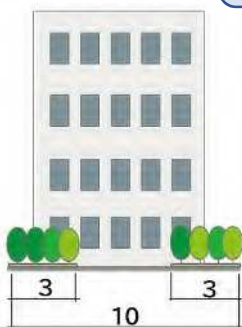
【※1のイメージ】

高さ60cmを超えるコンクリートブロックの塀を建ててはいけません



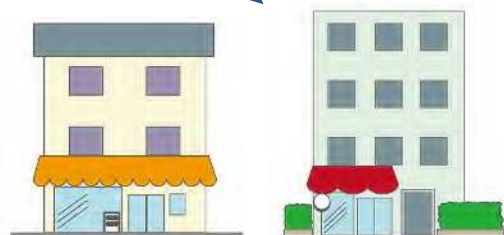
【※2のイメージ】

間口の6/10を緑化してください



【※3のイメージ】

ショーウィンドウ、ディスプレイ等を設ける場合には、緑化が必要な長さから、その部分の長さを除くことができます



7) 防火地域の指定

南北道路沿道地区では、一部の範囲を現行の準防火地域から防火地域に変更します。

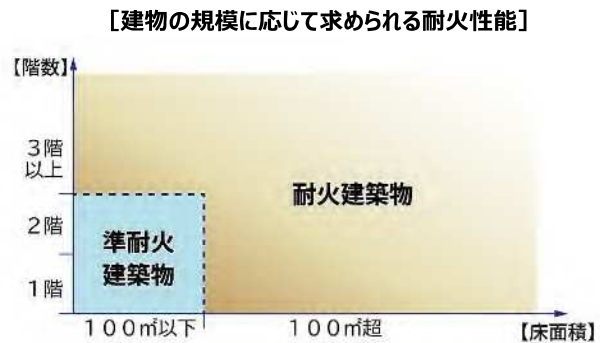
沿道の建物を燃えづらく倒壊しにくいものとしていくことで、火災時に火が燃え広がるのを防ぐ“延焼遮断帯”としての機能を発揮します。

| | |  |  |  |  |  |
|-------------|-----|---|---|--|---|---|
| | | A 地区 | B 地区 | C 地区 | D 地区 | E 地区 |
| 防火地域 の変更 | 現在 | 変更なし (防火) | | | 準防火 | |
| | 変更後 | 変更なし (防火) | | | 防火 | |

(参考) 防火地域について

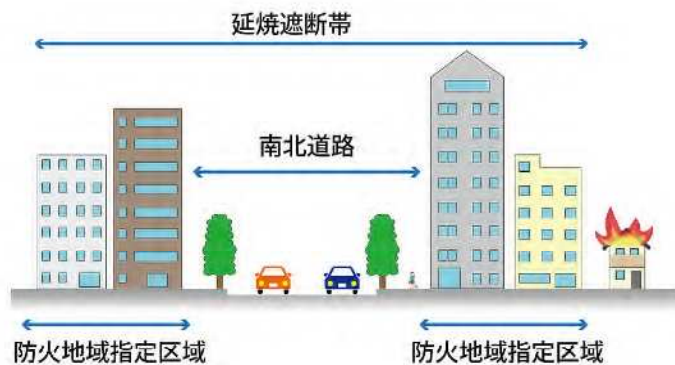
防火地域内では、建築物を建築する際、鉄筋コンクリート造等の耐火建築物とする必要があります。

なお、小規模な建築物（2階以下かつ100㎡以下）を建築する場合は、準耐火建築物とすることができます。

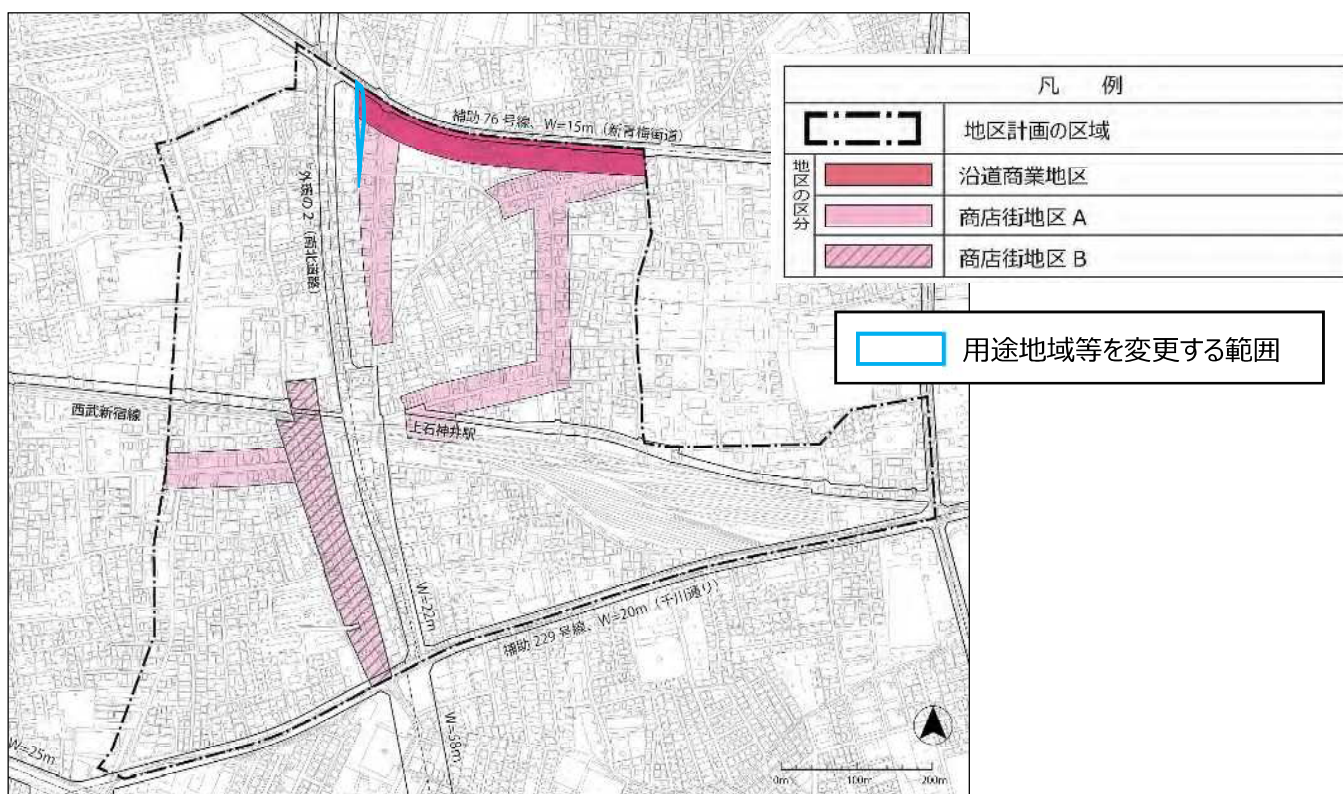


(参考) 延焼遮断帯について

道路などの都市施設と、その沿道の耐火建築物等によって構成される帯状の不燃空間のことで、地震発生時等の火災の延焼を防ぐ機能を果たします。



(6) 沿道商業地区および商店街地区に関するルール



※この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。
(承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

1) 用途地域の変更と建築物等の用途の制限

沿道商業地区および商店街地区の一部について、南北道路沿道地区の変更にあわせて、用途地域を変更します。(それに伴い、建蔽率を 80%※とします。) また、沿道商業地区および商店街地区の全域において、以下の建築物等の用途を地区計画で制限します(南北道路沿道地区と同様の制限とします)。

| | | 沿道商業地区 | | 商店街地区 | | |
|-----------------|-----|---|-----|--------------|-----|--------------|
| | | | | A 地区 | | B 地区 |
| 用途地域の変更※ | 現在 | 変更なし (近商) | 一住 | 変更なし (近商) | 一低 | 変更なし (近商) |
| | 変更後 | | 近商※ | | 近商※ | |
| 建築物の用途の制限【地区計画】 | | 以下の用途の建築物等は建築できません。 ・風営法第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する店舗 ・建築基準法別表第 2 (と) 項第 3 号に掲げる工場等 | | | | |

※ 変更内容については、現在東京都と協議中です。

2) 建築物の容積率の最高限度

商店街地区の一部では、容積率の制限を300%に変更します。

| | | 沿道商業地区 | 商店街地区 | | |
|------------|-----|----------------|----------------|-------|----------------|
| | | | A地区 | B地区 | |
| 容積率 の変更 | 現在 | 変更なし (300%) | 変更なし (300%) | 100% | 変更なし (400%) |
| | 変更後 | | | 300%※ | |

※ 変更内容については、現在東京都と協議中です。

3) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある街並みを形成していくため、地区計画によって敷地面積の最低限度の制限を強化していきます（南北道路沿道地区と同様の制限とします）。

| | 沿道商業地区 | 商店街地区 |
|---------------------|---|---------------|
| 現在 | 75㎡ / — | 80㎡ / 70㎡ / — |
| 敷地面積の最低限度 【地区計画】 | 80㎡ | |
| | <p>ただし、以下に該当するものには適用しません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の決定告示日において敷地面積が80㎡未満となる敷地で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 ・地区計画の決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が80㎡未満となる敷地で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 | |

4) 建築物等の高さの最高限度

用途地域の変更とあわせて一部の高度地区を変更しますが、周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、地区計画で建築物の高さの上限を25mまたは20mに制限します。

| | | 沿道商業地区 | 商店街地区 | | |
|---------------------|-----|------------------|--|--------------|---------------|
| | | | A地区 | B地区 | |
| 高度地区 の変更 | 現在 | 変更なし (25m第三種) | 変更なし (30m / 25m / 20m) 第三種 / 第三種 / 第二種 | (10m) 第一種 | 変更なし (—) |
| | 変更後 | | | 25m 第三種 | |
| 建築物の高さの制限 【地区計画】 | | — | 20m | | 25m |
| | | | <p>ただし、以下に該当するものには適用しません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法に基づく高度利用地区内における建築 ・総合設計制度による許可を受けた建築物の建築 ・地区計画決定時に、現に存するまたは建築中の建築物で当該規定に適合しないものが、区の認定を受け、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築 | | |

5) 建築物の形態または色彩その他の意匠の制限

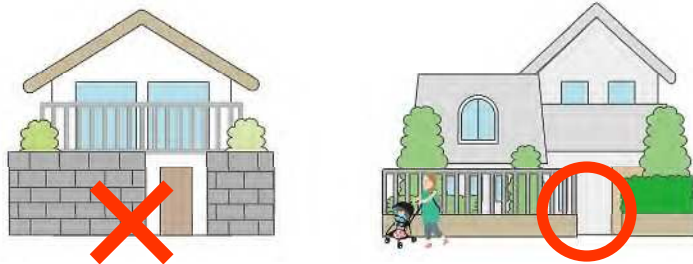
落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態・色彩・意匠に関する制限を地区計画によって定めます。

| | 沿道商業地区 | 商店街地区 |
|------------------------|---|-------|
| 建築物等の形態・色彩・意匠の制限【地区計画】 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態および意匠は、周辺の街並みとの調和や良好な景観形成に配慮したものとします。 ・屋根および外壁等の色彩は、原色の使用は避け、落ち着いた色合いのものとします。 | |

6) 垣または柵の構造の制限

災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成していくため、垣・柵の構造について地区計画で制限します。

| | 沿道商業地区 | 商店街地区 |
|-------------------|---|-------|
| 垣または柵の構造の制限【地区計画】 | <ul style="list-style-type: none"> ・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します。ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りではありません。 | |

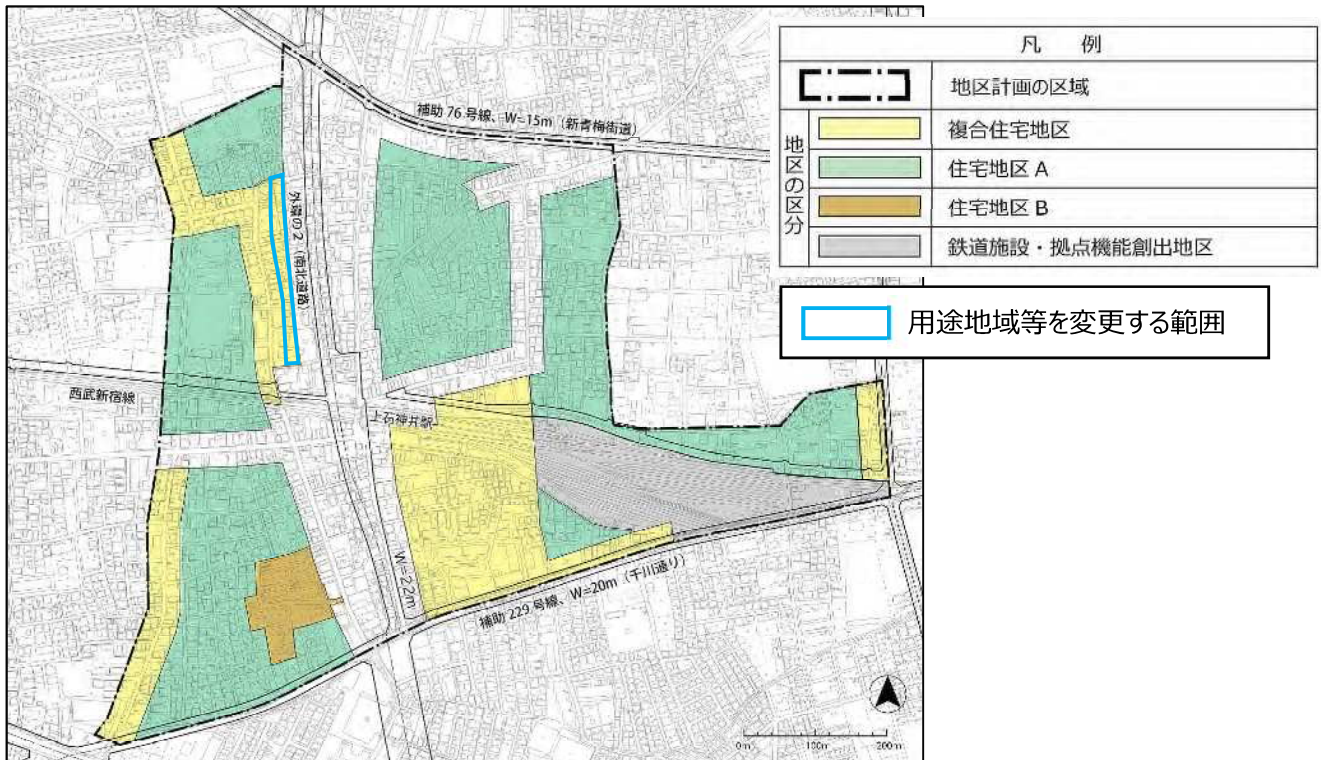


7) 防火地域の指定

南北道路沿道地区の防火地域の指定にあわせて、商店街地区の一部についても、一部の範囲を現行の準防火地域から防火地域に変更します。

| | | 沿道商業地区 | 商店街地区 | |
|---------|-----|--------|--------------|------------------|
| | | | A地区 | B地区 |
| 防火地域の変更 | 現在 | | 変更なし (防火) | 変更なし (防火/準防火) |
| | 変更後 | 防火 | | |
| | | | | 変更なし (防火) |

(7) 住宅地区、鉄道施設・拠点機能創出地区に関するルール



※この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。
(承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

1) 用途地域の変更

複合住宅地区の一部について、南北道路沿道地区の変更にあわせて用途地域を変更します。
(それに伴い、建蔽率を 60%※とします。) なお、地区計画で建築物等の用途の制限は追加しません。

| | | 複合住宅地区 | 住宅地区 A | 住宅地区 B | 鉄道施設・拠点機能創出地区 |
|----------|-----|--------------|--------|-------------------|------------------------------|
| 用途地域の変更※ | 現在 | 変更なし (一住) | 一低 | 変更なし (一中 / 一低) | 変更なし (近商 / 一中) |
| | 変更後 | 変更なし (一住) | 一住※ | 変更なし (一中 / 一低) | 変更なし (準工 / 一住 一中 / 一低) |

※ 変更内容については、現在東京都と協議中です。

2) 建築物の容積率の最高限度

複合住宅地区の一部では、容積率を 200%に変更します。また、住宅地区 B では、周辺の良好な住環境を保全していくため、地区計画で容積率の最高限度を 120%に制限します。

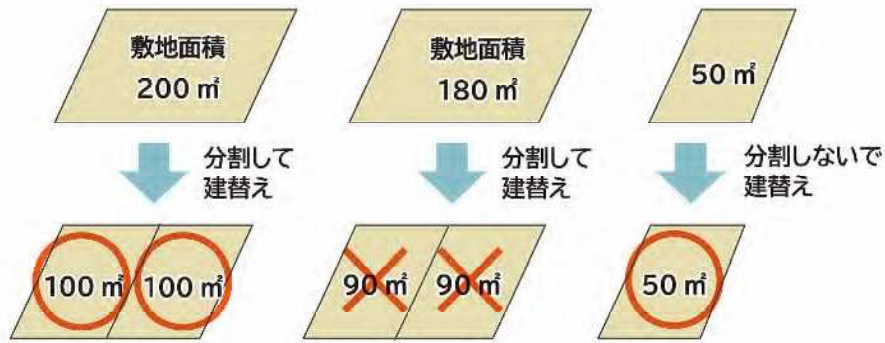
| | | 複合住宅地区 | 住宅地区 A | 住宅地区 B | 鉄道施設・拠点機能創出地区 |
|----------------|-----|---------------------|--------|---------------------|--------------------------|
| 容積率の変更 | 現在 | 変更なし (300%/200%) | 100% | 変更なし (400%/150%) | 変更なし (300%/200%/100%) |
| | 変更後 | 変更なし (300%/200%) | 200%※ | 変更なし (400%/150%) | 変更なし (300%/200%/100%) |
| 容積率の最高限度【地区計画】 | | — | — | 120% | — |

※ 変更内容については、現在東京都と協議中です。

3) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、地区計画によって敷地面積の最低限度の制限を強化していきます。

| | 複合住宅地区 | 住宅地区 A | 住宅地区 B | 鉄道施設・拠点機能創出地区 |
|---------------------|---|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 現在 | 80 m ² / 75 m ² | 80 m ² / 75 m ² | 80 m ² / — | 80 m ² / 75 m ² |
| 敷地面積の最低限度 【地区計画】 | 100 m² | | | |
| | ただし、以下に該当するものには適用しません。 ・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 ・地区計画の決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が 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 | | | |



4) 建築物等の形態または意匠の制限

落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態・色彩・意匠に関する制限を地区計画によって定めます。（沿道商業地区・商店街地区と同様の制限とします。）

| | 複合住宅地区 | 住宅地区 A | 住宅地区 B | 鉄道施設・拠点機能創出地区 |
|----------------------------|---|--------|--------|---------------|
| 建築物等の形態・色彩・意匠の制限 【地区計画】 | ・建築物の形態および意匠は、周辺の街並みとの調和や良好な景観形成に配慮したものとします。 ・屋根および外壁等の色彩は、原色の使用は避け、落ち着いた色合いのものとします。 | | | |

5) 垣または柵の構造の制限

災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成していくため、垣・柵の構造について地区計画で制限します。（沿道商業地区・商店街地区と同様の制限とします。）

| | 複合住宅地区 | 住宅地区 A | 住宅地区 B | 鉄道施設・拠点機能創出地区 |
|-----------------------|---|--------|--------|---------------|
| 垣または柵の構造の制限 【地区計画】 | ・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します。ただし、高さ 60cm 以下の部分についてはこの限りではありません。 | | | |

3. 今後のスケジュール

今後は、皆様からのご意見を踏まえ、関係機関と協議し、地区計画等の案を作成します。



【問合せ先】

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号
練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課

電話 : 03-5984-1278

FAX : 03-5984-1226

E-mail : EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp