

富士見台三・四丁目環八南地区 地区計画等

(貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目、富士見台四丁目)

原案説明会資料

地区の現状と課題

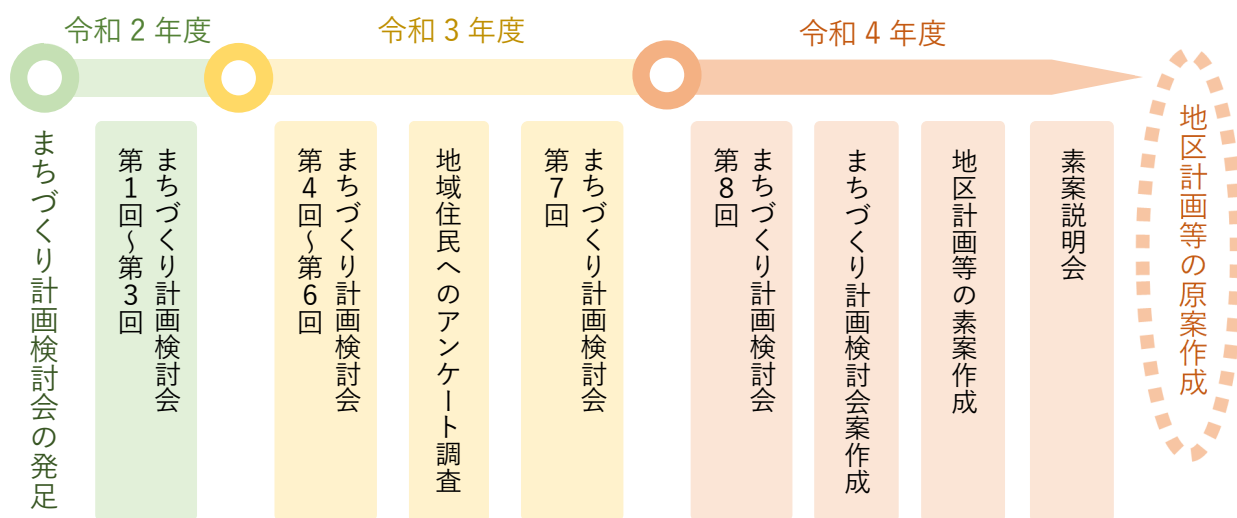
本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、都心への交通利便性が高い近郊の住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきました。

そのため、貫井・富士見台地区は消防活動の困難な区域が約5割を占め、不燃領域率は5割にとどまり、地区内には老朽化した木造の建物が多く残るなど、防災上の課題を抱えています。

まちづくりの経緯

防災性の課題に対応したまちづくりを進めるため、地域住民によるまちづくり計画検討会やアンケート調査等を行い、これらを踏まえて本地区の地区計画等の「素案」を作成しました。

作成した「素案」について、令和4年8月に開催した説明会で意見を伺い、「原案」を作成しました。



令和4年11月

練馬区 都市整備部 防災まちづくり課

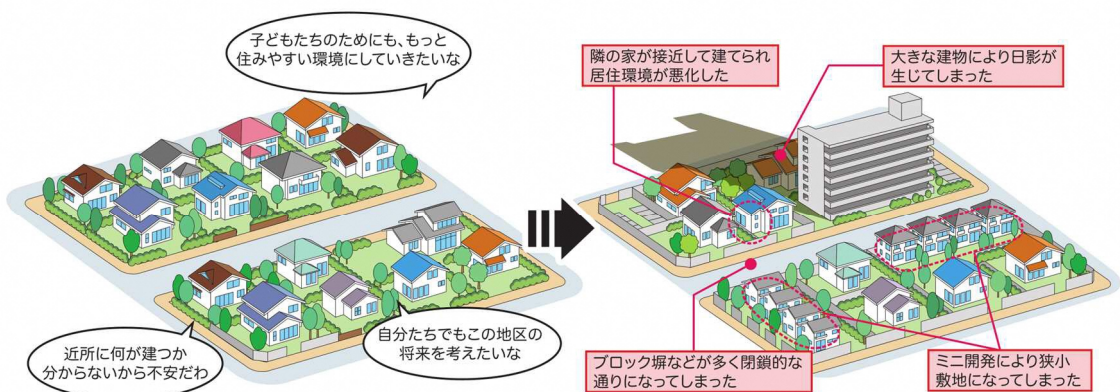
1. 地区計画とは？

地区計画とは、地区の特色を活かし、より良好なまちにするため、道路、公園の配置や、建物の建て方のきめ細かい「ルール」を都市計画法に基づき定めるものです。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、増築するなどして利用形態が変更されなければ適用されません。

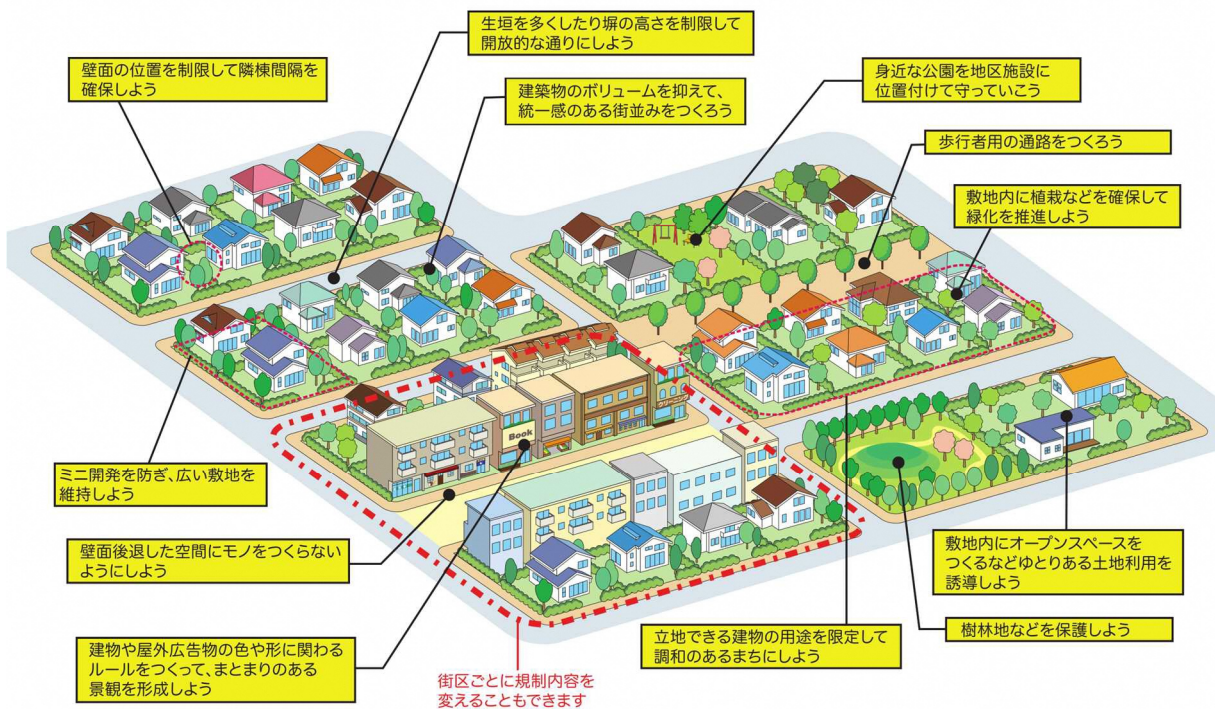
個々の建築に合わせて段階的にまちづくりが進められ、目標とする街並みの実現を図ることができます。

現状

このまま放っておくと・・・



地区計画でまちづくりのルールをつくって、まちが良い環境になるように誘導



出典：全国地区計画推進協議会「地区計画」を基に作成

地区計画

地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

区域の整備、開発および保全に関する方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

地区整備計画

「1. 地区施設の配置および規模」、「2. 建築物等に関する事項」、「3. 土地の利用に関する事項」の中から、地区に適したルールなどを定め、まちづくりの内容を具体的にします。

1. 地区施設の配置および規模

身近な道路、公園、広場などの配置や規模を定めることができます。

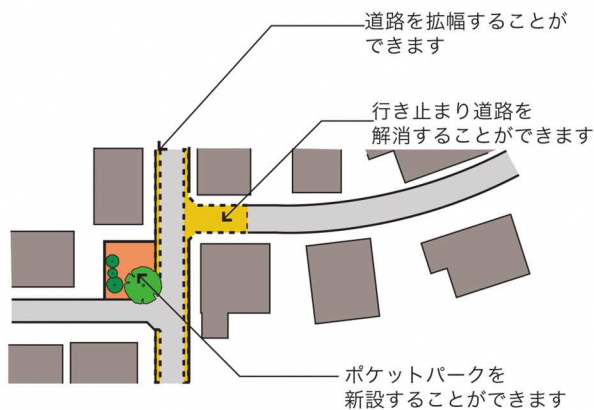
2. 建築物等に関する事項

- ①建築物等の用途の制限
- ②容積率の最高限度または最低限度
- ③建ぺい率の最高限度
- ④敷地面積または建築面積の最低限度
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥建築物等の高さの制限
- ⑦形態または色彩その意匠の制限
- ⑧緑化率の最低限度
- ⑨垣または柵の構造の制限 など

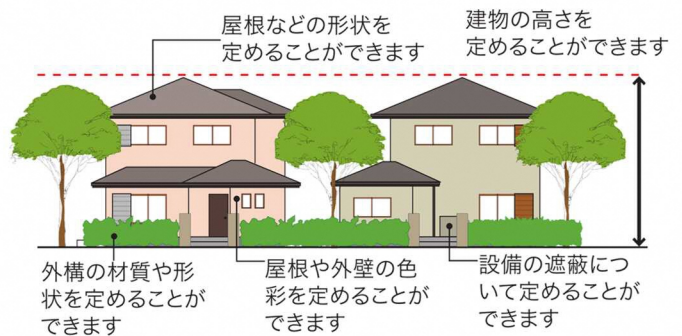
3. 土地の利用に関する事項

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

地区施設について定められることの例



建築物等について定められることの例

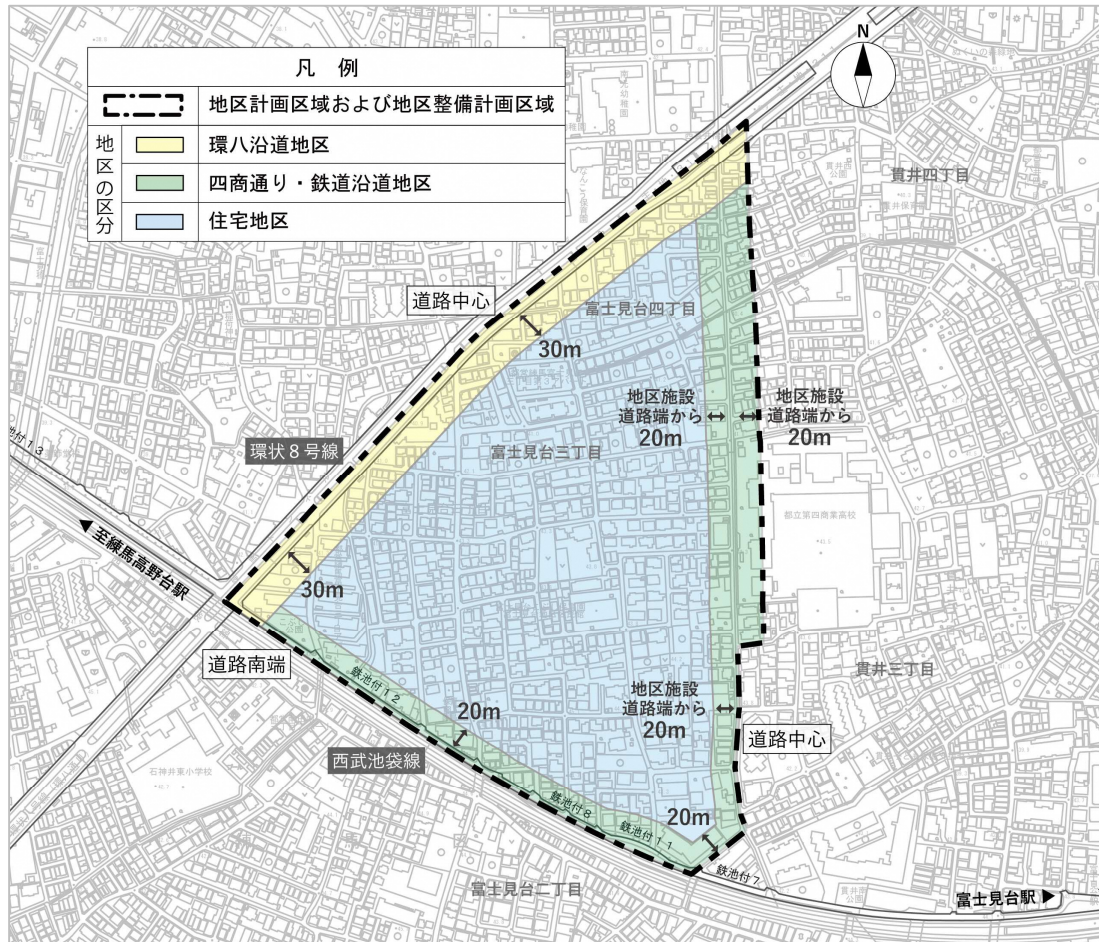


出典：全国地区計画推進協議会「地区計画」を基に作成

2. 地区計画（原案）の内容

(1) 名称と位置および面積

- 名称：富士見台三・四丁目環八南地区 地区計画
- 面積：約 21.0ha
- 位置：練馬区貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目、富士見台四丁目 各地内



(2) 地区計画の目標

本地区は、消防活動の困難な区域や老朽化した木造の建物、狭い道路が多い一方、公園やみどりが少ない等、防災・交通・みどりの面で課題を抱えています。

こうした課題を踏まえ、本地区では、良好な住環境の保全と防災性の向上に取り組むこととして、以下の三点を目標に定めます。

- ① 道路等の[※]都市基盤の整備による災害に強い安全・安心なまちの実現
- ② 落ち着いた住環境の保全による居心地の良いまちの実現
- ③ 公園整備等によるみどりが整備された快適なまちの実現

※都市基盤：道路、公園、上下水道等の都市における活動を支える最も基本となる施設

(3) 区域の整備、開発および保全に関する方針

(2) の目標に向けて3つの方針を定めます。

1) 土地利用の方針



地区の立地特性やマスタープラン等を踏まえて3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	土地利用の方針
① 環八沿道地区	中層の集合住宅や沿道型の利便施設の立地を促し、 [※] 延焼遮断機能を高める沿道市街地を形成します。
② 四商通り・鉄道沿道地区	良好な住環境を保全しつつ、低中層の集合住宅の立地を促します。
③ 住宅地区	低層住宅を中心とした良好な住環境を保全します。

※延焼遮断機能：地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能

2) 地区施設の整備の方針



地区施設	整備の方針
道路	[※] 消防活動困難区域を解消し、地区の防災性や利便性を高めるため、南北方向の生活幹線道路および東西、南北方向の主要生活道路を整備します。
公園・緑地	地域のみどりを保全するため、既存の公園・緑地等を維持するとともに、防災性の向上を図るため、新たな公園の整備に努めます。

※消防活動困難区域：震災時に消防自動車が通行できるとされる幅員6m以上の道路から、消火ホースが届く距離の140mよりも離れた区域

3) 建築物等の整備の方針



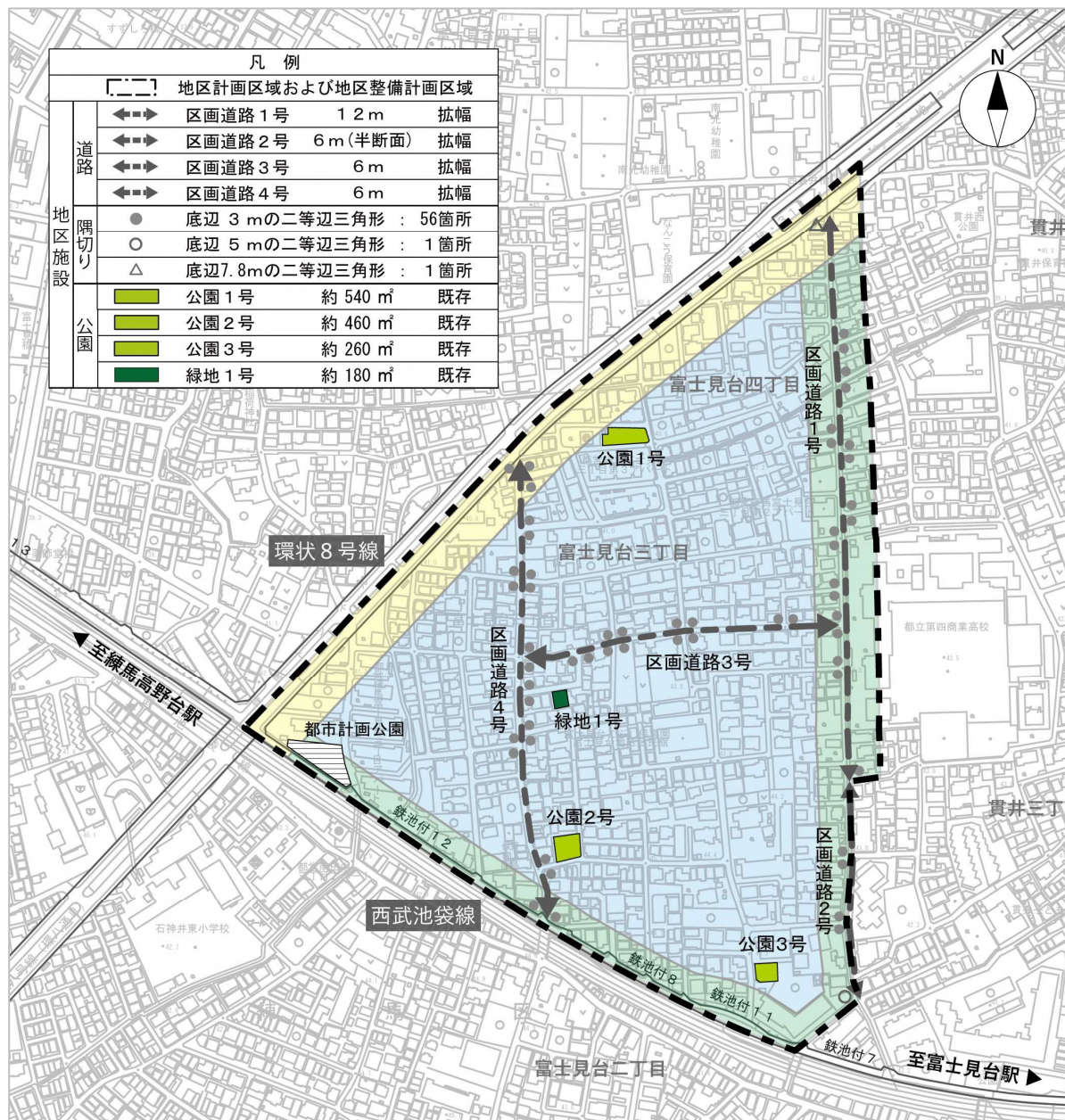
- 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。
- 住環境に配慮し、調和のとれた街並みの形成を図るため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。
- 防災性の向上と良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。
- 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、みどり豊かな街並みの形成および安全性の向上を図るため、垣または柵の構造の制限を定めます。

(4) 地区整備計画

(2) の目標や (3) の方針を踏まえ、地区施設の配置や規模、建築物等に関する具体的なルールを「地区整備計画」として定めます。

1) 地区施設の配置および規模

本地区では、防災性や利便性の向上およびみどりの保全等の観点から、以下の道路および公園を地区施設に位置づけます。



計画図

2) 建築物等に関する事項

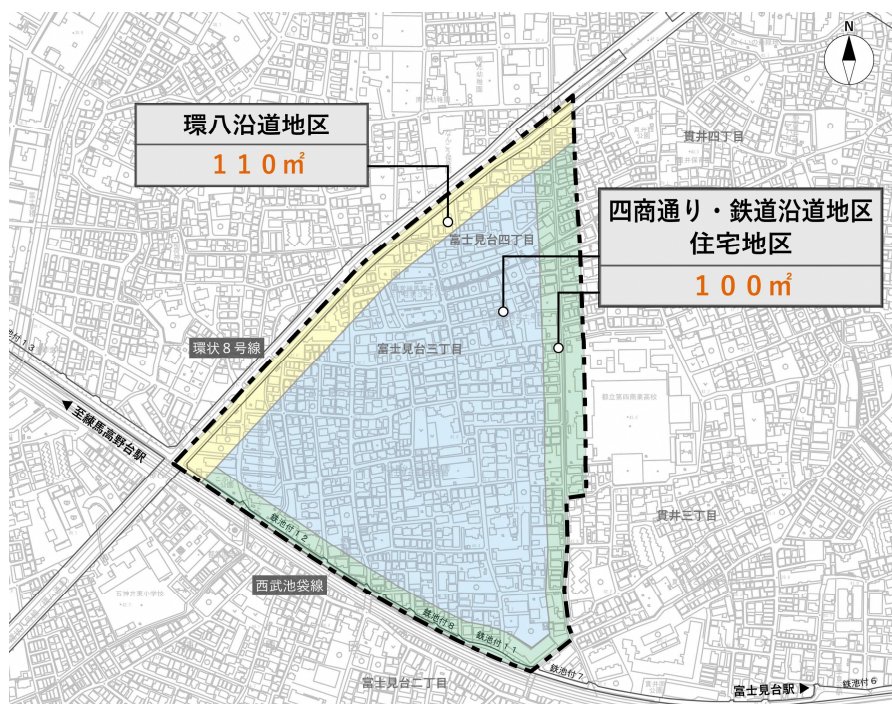
① 建築物の敷地面積の最低限度

目的 敷地の細分化を防止することで、建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図ります。

内容 最低限度未満の面積よりも小さく分割した敷地では、建築物を建てることはできません。

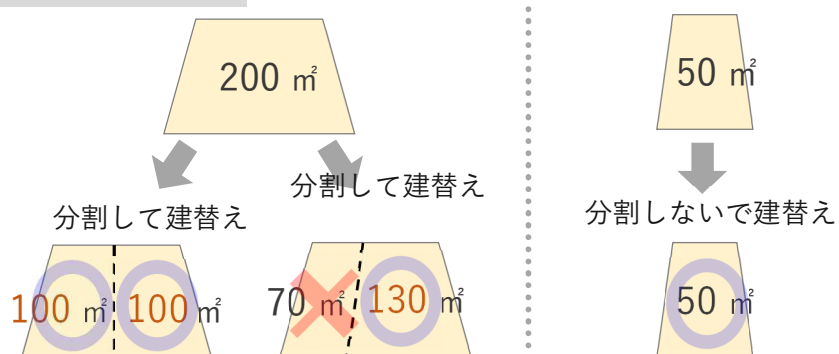
敷地面積の最低限度：110 m² 環八沿道地区

敷地面積の最低限度：100 m² 四商通り・鉄道沿道地区
住宅地区



※ルール適用時すでに最低限度よりも小さい敷地や、区画道路の後退により最低限度を下回ってしまう敷地等については、その敷地を更に小さく分割せずそのまま一つの敷地として使用すれば建築可能です。

例：最低限度 100 m² の場合

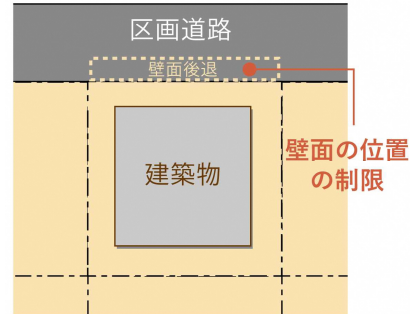


② 壁面の位置の制限

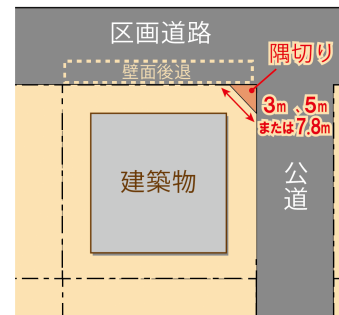
目的 区画道路の空間を確保するとともに、隣地との距離を適切に空けることで、防災性の向上および良好な住環境の形成を図ります。

内容 (1) 地区施設に位置付けられた道路(区画道路)内には建築物を建てることはできません。

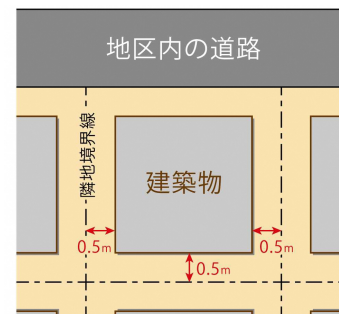
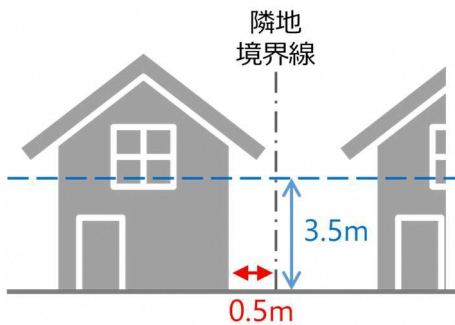
- ・区画道路1号、2号：道路中心から両側に6mずつ
- ・区画道路3号、4号：道路中心から両側に3mずつ



(2) 区画道路と公道の交差部では、底辺の長さ3m、5mまたは7.8mの隅切り部分には建築物を建てることはできません。(その他の交差点では2m)

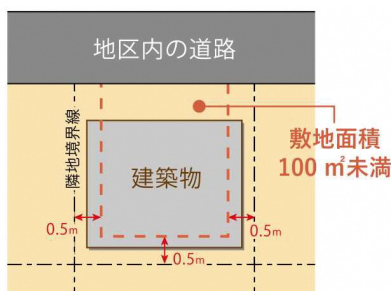


(3) 地盤面からの高さが3.5m以下の部分では、建築物の外壁等と隣地境界線までの距離は0.5m以上離します。ただし、緩和規定①、②のいずれかに該当する場合は、0.5m未満とすることができます。



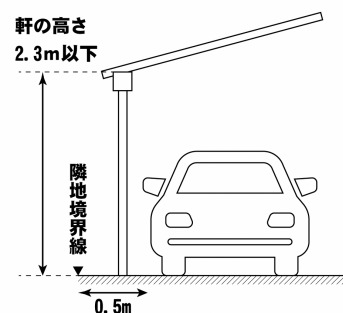
緩和規定①

敷地面積が100㎡未満の場合



緩和規定②

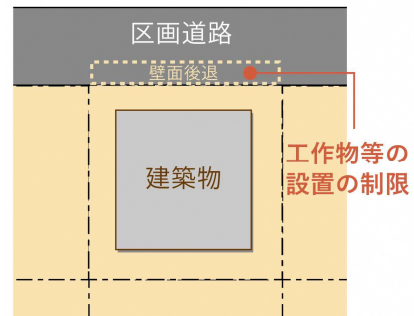
自動車庫の用に供し、軒の高さ2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの



③ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

目的 壁面後退区域における工作物等の設置を制限することで、安全な歩行空間と緊急車両の通行空間を確保します。

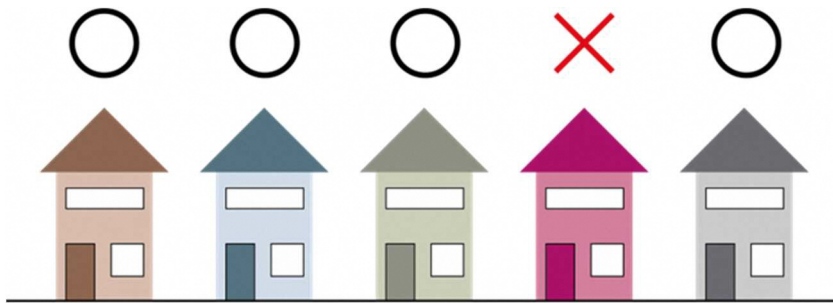
内容 壁面の位置の制限により、建築物が後退した区域には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物や植栽等は設置できません。



④ 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、地区の景観の保全を図ります。

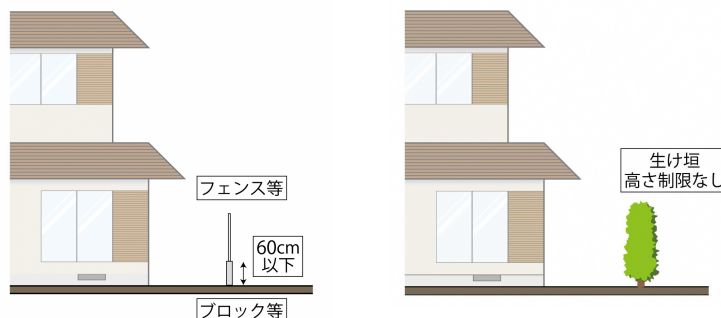
内容 建築物の意匠は周辺環境に配慮したものとし、色彩は周辺の街並みに調和した落ち着いたものとし、ます。



⑤ 垣または柵の構造の制限

目的 災害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。

内容 道路に面して設ける垣または柵の構造は、原則、生け垣またはフェンス等とします。ただし、高さ 60cm 以下の部分は制限しません。



(5) まとめ

■地区施設

道路	区画道路1号、2号、3号、4号（拡幅）
公園・緑地	公園3か所、緑地1か所（既設）
隅切り （区画道路と公道の交差点部）	底辺 3 mの二等辺三角形：56箇所 底辺 5 mの二等辺三角形：1箇所 底辺 7.8mの二等辺三角形：1箇所

■建築物等に関する事項

	環八沿道地区	四商通り・ 鉄道沿道地区	住宅地区
建築物の敷地面積の 最低限度	110 m ²	100 m ²	
壁面の位置の制限	1 計画図（P5）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。）の面は、計画図に示した位置を越えてはならない。		
	2 計画図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、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ3 m、5 mまたは7.8 mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。		
	3 道路（区画道路を含む。）が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2 m以上の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。		
	4 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面および敷地の地盤面からの高さ3.5 m以下の部分に設けるベランダ、バルコニー、軒および出窓等の面から隣地境界線までの距離は50 cm以上とする。 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）敷地面積が100 m ² 未満の場合 （2）自動車車庫等の用に供し、軒の高さ2.3 m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの		
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工作物、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	建築物の意匠は周辺環境に配慮したものとし、色彩は周辺の街並みに調和した落ち着いたものとする。		
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の構造は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60 cm以下の部分については、この限りでない。		

3. 地域地区の変更

四商通りの拡幅事業の進捗に伴い、今回の地区計画の策定と合わせて、以下の区域で地域地区の変更を予定しています。

(1) 地域地区の変更区域



(2) 変更する地域地区の内容

	現状	変更案
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	50%	60%
容積率	100%	200%
高度地区	第1種 (最高高さ 10m)	17m 第2種

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

<参考> 地域地区とは？（用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・防火地域等）

用途地域

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。

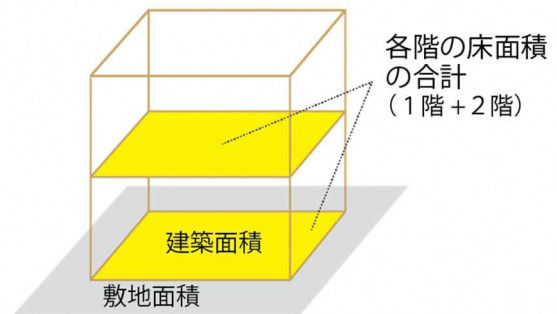
■主に建てられる用途

第一種低層 住居専用地域	住宅、共同住宅、店舗面積が一定以下の兼用住宅
第一種中高層 住居専用地域	上記に加えて、延床面積が500㎡以下の店舗、飲食店及び病院等

建ぺい率／容積率

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

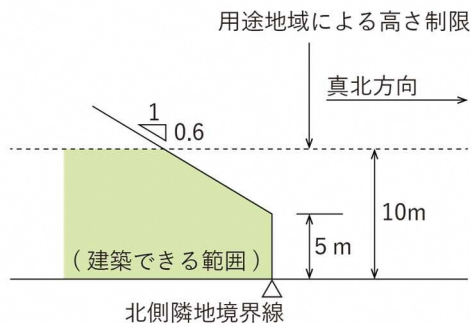
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



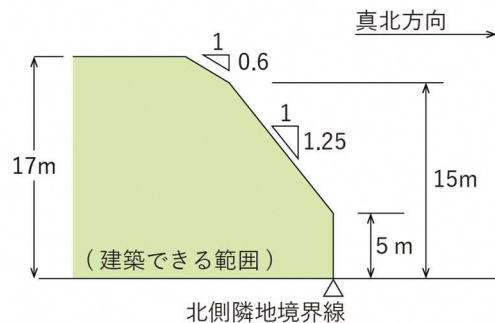
高度地区

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、住環境を保護するものです。真北方向の斜線制限および絶対高さ制限を超えて建築物を建てることはできません。

例1 第1種高度地区（最高高さ10m）



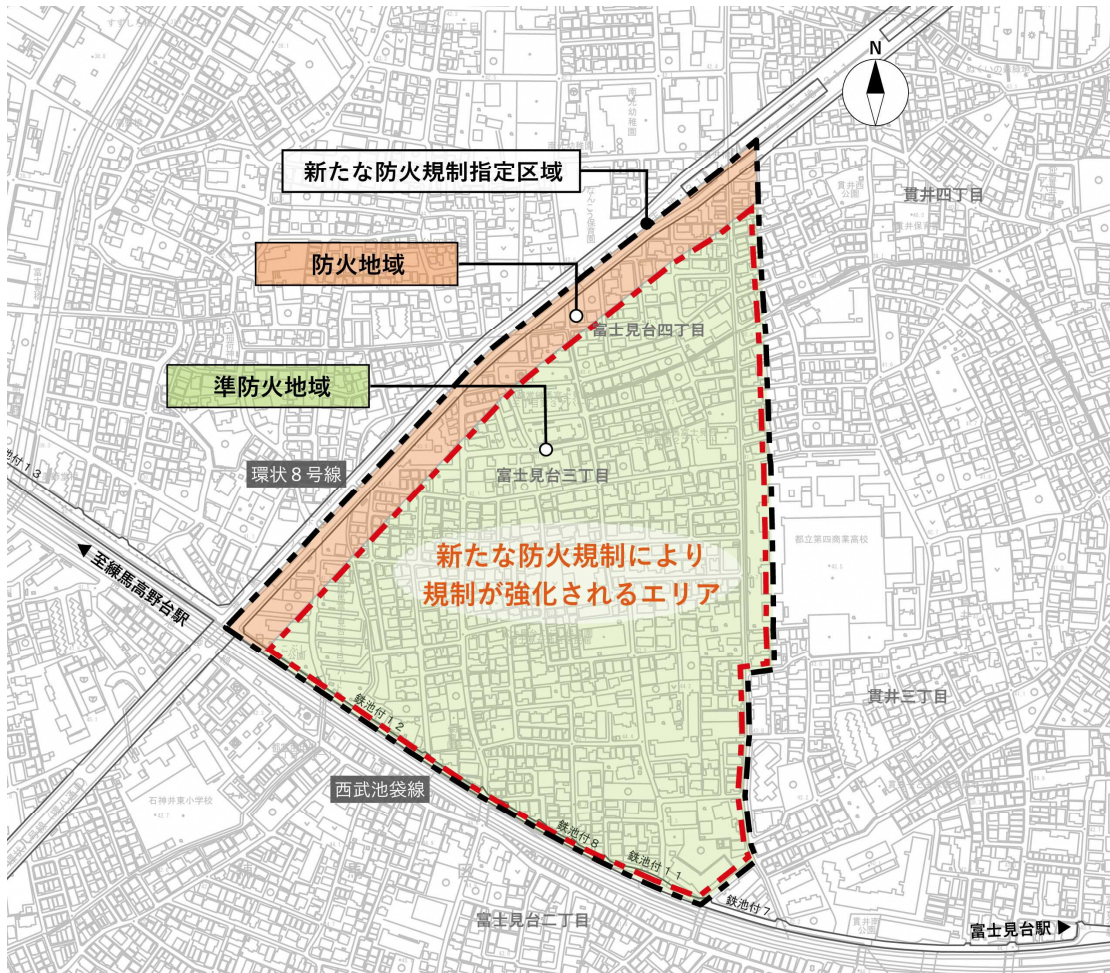
例2 17m 第2種高度地区



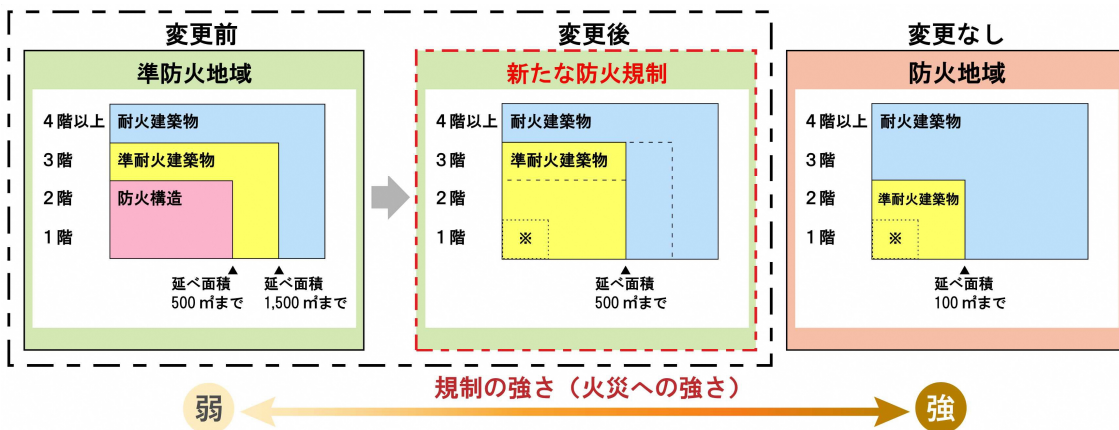
4. 新たな防火規制

建築物の不燃化を促進し、より災害に強いまちにしていいため、今回の地区計画の策定に合わせて、本地区を新たな防火規制区域に指定することを予定しています。

(1) 新たな防火規制の指定区域

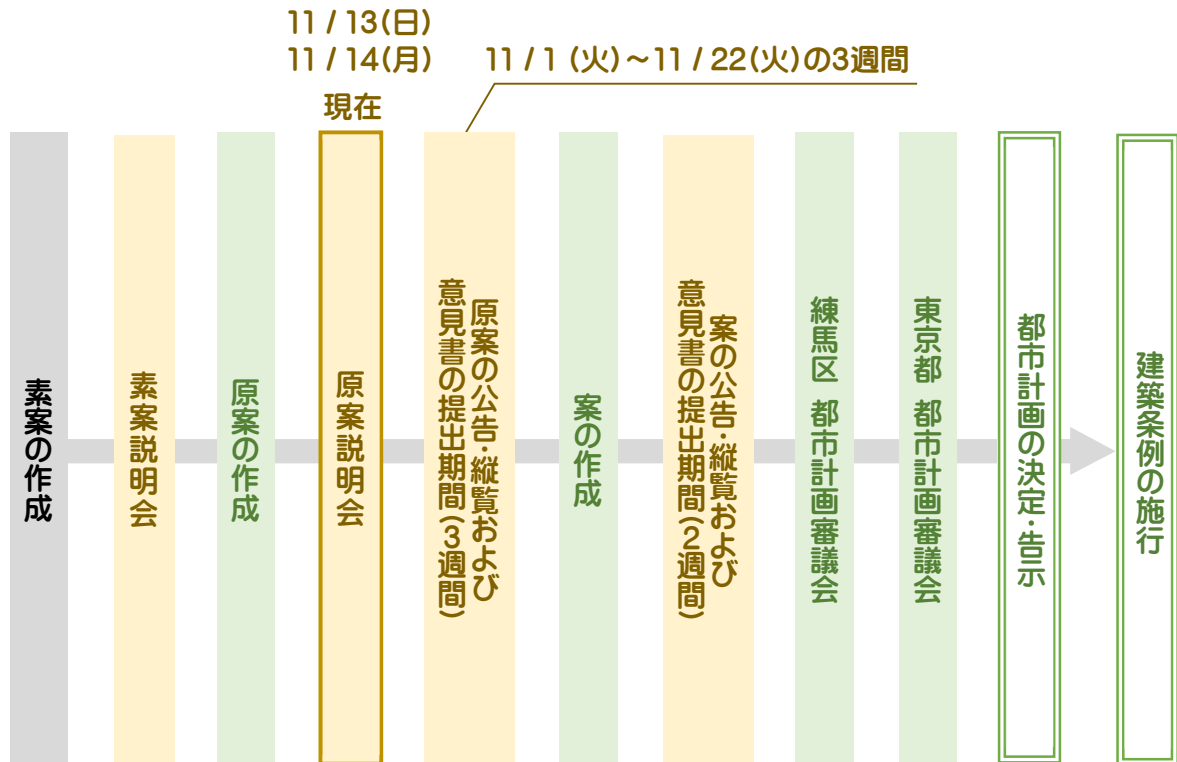


(2) 新たな防火規制の指定に伴う変更内容



※延べ面積が50㎡以内の平屋建の附属建築物で外壁および軒裏が防火構造のもの等、一定の技術的基準に適合する建築物は、準耐火建築物、耐火建築物でなくても建築可能です。

5. 今後の進め方



作成した案等について、令和5年2月頃に「公告・縦覧、意見書の受付」を行います。
詳細な日程等は区報でお知らせいたします。

地域の方のご意見を伺うタイミング

お問い合わせ先

練馬区 都市整備部

防災まちづくり課 貫井・富士見台地区担当

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号

☎ 03-5984-1429 (直通)

FAX 03-5984-1225

✉ BOUMACHI03@city.nerima.tokyo.jp
ホウマチゼロサン

貫井・富士見台地区のまちづくりについては、
区のホームページでも紹介しています！

貫井・富士見台地区



参考

