

# 早宮二丁目地区 地区計画



早宮二丁目地区地区計画は、昭和61年12月に都市計画決定しました。今回は、その都市計画決定した内容に、新たに建築物等の高さの最高限度についての緩和規定を設け、平成18年12月に都市計画変更しました。

練馬区



# 早宮二丁目地区のまちづくり

早宮二丁目(地下鉄有楽町線平和台駅周辺)地区では、

## 「地区計画」

というまちづくりの計画が定められています。

本地区は、地下鉄有楽町線の平和台駅の開設と環状8号線の整備にともない、急速に市街化が進んでいる地区です。

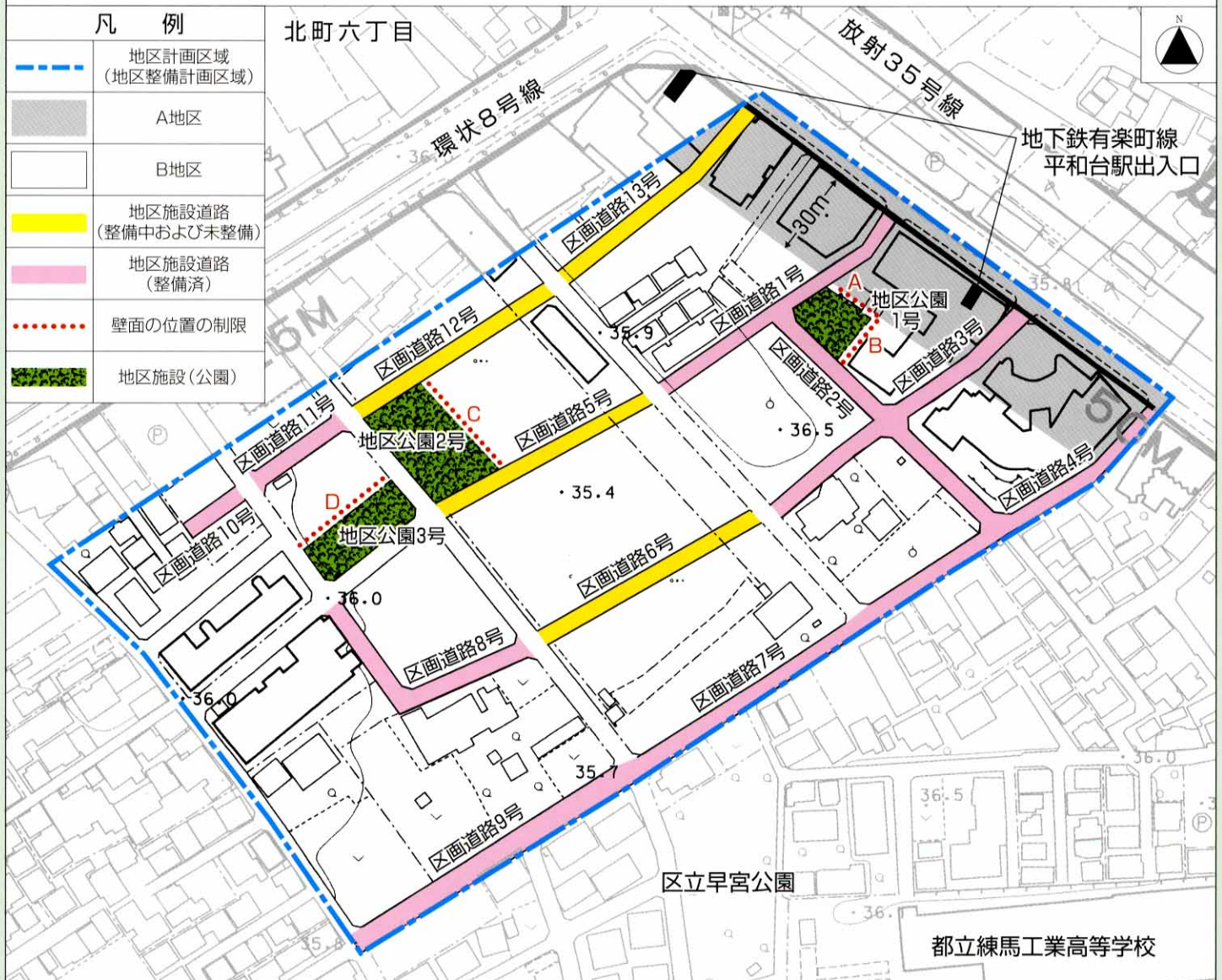
そのため、区では、ルールにもとづいた開発が行われるよう地元の皆さんと相談しながら「地区計画」という都市計画を定めています。

具体的な内容は以下にお示しするとおりです。

ルールにのっとり、すみやすいまちづくりをみんなの力でめざしましょう。

### 計画図

建築条例施行 S 62.6.1 建築条例変更 H12.3.21  
 建築条例変更 H 6.8.1 建築条例変更 H19.4.1





名 称	早宮二丁目地区地区計画								
位 置※	練馬区早宮二丁目地内								
面 積※	約5.0ha								
地区計画の目標	本地区は、北側に環状8号線、東側に放射35号線の2本の都市計画道路に近接していること、また、地下鉄有楽町線平和台駅の開設にともない、駅前地区となっていることにより、今後、急速な市街化が予想される地区である。したがって、駅前地区にふさわしい合理的な土地利用をはかるため、市街化を計画的にコントロールし、必要な地区施設整備を図る。								
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	放射35号線(通称正久保通り)の沿道地区については、幹線道路の沿道および駅前にふさわしい建築物の配置・誘導を行う。その他の地区については、緑化を推進し中層の住宅地として良好な居住環境の形成を図る。							
	地区施設の整備の方針	道路は、地域の利便性の向上のため、積極的に整備を図る。 公園・緑地については、周辺地区との整合をはかりながら整備を図る。							
	建築物等の整備の方針	敷地の細分化による狭小宅地の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、震災時のブロック塀の倒壊による被害の防止および緑化の推進のため、垣またはさくの構造について定め、生垣等の推進を図る。さらに、調和のとれた街並みと良好な都市景観を形成するため、建築物等の意匠や高さについて制限を定める。							
地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路1号	6.0m	約 95m	新設	区画道路 8号	6.0m	約 84m	新設
		区画道路2号	6.0m	約 102m	新設	区画道路 9号	4.5m	約 106m	拡幅※
		区画道路3号	6.0m	約 105m	新設	区画道路10号	5.0m	約 23m	新設
		区画道路4号	4.5m	約 115m	拡幅※	区画道路11号	5.0m	約 38m	新設
		区画道路5号	6.0m	約 80m	新設	区画道路12号	5.0m	約 76m	新設
		区画道路6号	6.0m	約 82m	新設	区画道路13号	4.0~5.0m	約 85m	新設
		区画道路7号	4.5m	約 84m	拡幅※	※は道路中心から後退			
公 園	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考	
	地区公園1号	約330m <sup>2</sup>			地区公園3号	約530m <sup>2</sup>			
	地区公園2号	約980m <sup>2</sup>							
区 画 区 分	地区の名称	A地区				B地区			
	地区の面積	約0.5ha				約4.5ha			
建築物等の制限事項	建築物の用途の制限※	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項に掲げる建築物(モーター・俗称「ラブホテル」等)は建築してはならない。				/			
	建築物の敷地面積の最低限度	110m <sup>2</sup>							
	建築物等の高さの最高限度	軒高16m ただし、放射35号線および環状8号線に面する面積1,000m <sup>2</sup> 以上の敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。				軒高13m ただし、放射35号線および環状8号線に面する面積1,000m <sup>2</sup> 以上の敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。			
	壁面の位置の制限	/				建築物等は計画図その2に表示するA・B・C・Dの各線を越えて地区公園内に建築してはならない。ただし、現行の土地利用を変更しないものもしくは公共の用に供する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					放射35号線(正久保通り)に面する外壁の色彩は、茶系またはクリーム系を基調とする。屋外広告物の表示面積は、10m <sup>2</sup> 以下とする。			
	垣またはさくの構造の制限	垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等透視可能な構造のものとする。ただし、高さ80cm以下の部分および法令の制限などにより周囲の安全の確保や環境保全のためやむを得ないものについてはこの限りでない。				同 左			

「区域および地区の区分は、計画図表示のとおり。」

※は知事同意事項



**こんな時、  
届出が必要と  
なります**

この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、工事着手の30日前かつ建築確認申請の時までに行ってください。

なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	届出が必要な区域	添付書類(縮尺)
(1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など (開発許可が必要な場合を除く)	地区整備計画区域全域	区域図 (1/1000以上) 設計図 (1/100以上)
(2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など		案内図 (1/1500程度) 求積図 (1/100以上) 配置図 (1/100以上) 各階平面図 (1/100以上) 立面図 (1/100以上) 2面以上 垣・さく配置図 (1/100以上) 垣・さく断面図 (1/20程度)
(3) 建築物等の用途の変更 建築物の使い途(用途)を変える	地区整備計画において用途の制限が定められた地域	案内図 (1/1500程度) 求積図 (1/100以上) 配置図 (1/100以上) 各階平面図 (1/100以上) 立面図 (1/100以上) 2面以上
(4) 建築物等の形態・意匠の変更 建築物の色彩の変更、看板の設置および取替など	地区整備計画において形態・意匠の制限が定められた区域	案内図 (1/1500程度) 配置図 (1/100以上) 立面図 (1/100以上) 2面以上

**届出から  
工事着手  
までは…**

