

武蔵関公園南地区 地区計画

【住民提案型地区計画】

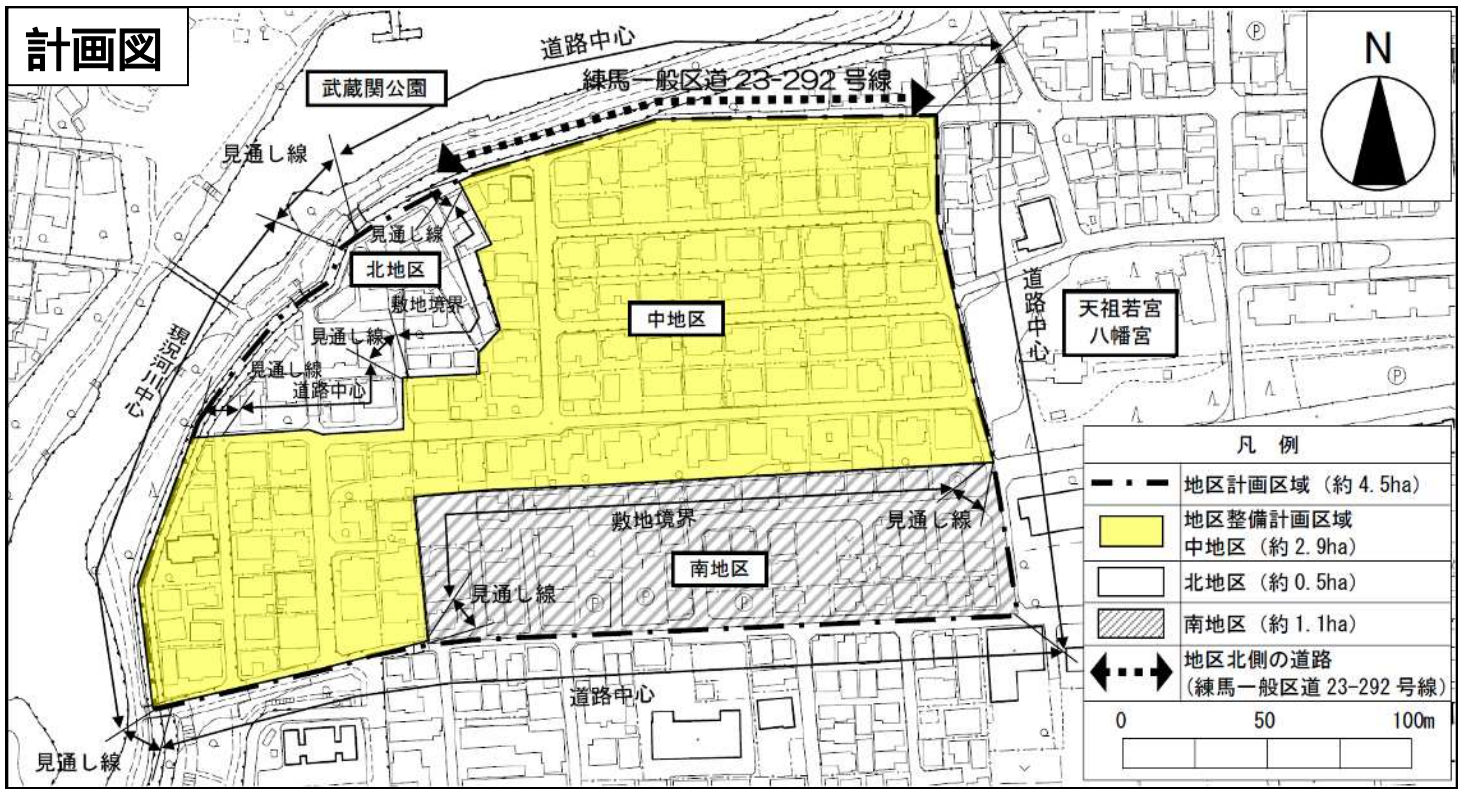


練馬区

武蔵関公園南地区地区計画

都市計画決定 H27.7.21

位置		練馬区関町北三丁目地内	
面積		約4.5ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、低層戸建住宅を中心としたみどり豊かで良好な住環境が保全されてきた地区である。</p> <p>地区の中央部は北下りの傾斜地となっており、昭和30年代に約200㎡の敷地を中心とした低層の戸建住宅地として開発され、昭和47年に締結された建築協定が現在まで存続されてきたが、コミュニティの継承や良好な住環境を今後も維持することが課題となっている。</p> <p>そこで、本地区計画においては、北下りの傾斜地を有する地形的特徴や地域の福祉に配慮しつつ、建築協定等により保全されてきたみどり豊かで良好な住環境を維持することを目標とする。</p>	
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>現況の土地利用や地形状況により、地区内を3つの地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 北地区 石神井川、区立武蔵関公園に面した低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。 中地区 北下りの傾斜地に立地する戸建住宅を中心とした低層住宅地として、地形的特徴等に配慮しつつ、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。 南地区 平坦地に形成された低層住宅地として、みどり豊かで良好な住環境の維持を図る。 	
	地区施設の整備の方針	練馬区道路網計画に位置付けられた主要生活道路については、地区の状況に応じて整備を図る。	
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 中地区では、地形的特徴等を踏まえ、良好な住環境を維持するため、建築物等の用途の制限、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。 地区内では、みどりの連続性の確保を図るため、道路に面する生垣等の設置を推進する。また、建築物等の壁面を敷地境界から後退することを推進し、開放的な歩行空間の形成や通風確保、延焼防止等を図る。 	
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 中地区では、良好な住環境を維持するため、敷地の地盤面の盛土は行わないものとする。 地区内では、敷地内の緑化を推進することでみどりの連続性の確保を図る。また、駐車場やアプローチ等の舗装面積を最小限にし、舗装する場合も、透水性材料や雨水浸透柵の利用を推進することで、地下水の涵養に配慮した土地利用を図る。 	
地区整備計画	地区の区分	名称	中地区
		面積	約2.9ha
	建築物等の用途の制限	<p>つぎの各項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅（住戸の数が3以下のものに限る。） 住宅（住戸の数が3以下のものに限る。）で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、つぎの各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が30㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> 事務所 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。） 公益施設のうち、区長が必要と認めたもの 前各項の建築物に付属するもの 	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>110㎡。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はない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 本地区計画の決定告示日において敷地面積が110㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 本地区計画の決定告示日以後に、公共施設の整備等により敷地面積が110㎡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	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（以下「階段室等」という。）の高さを含む。）は8m以下（練馬一般区道23-292号線に接する敷地においては9m以下）で、かつ、地階を除く階数は2以下とする。 建築物の各部分の高さ（階段室等の高さを含む。）は、当該部分から前面道路の中心線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。ただし、敷地の地盤が北側隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤より高い場合は、当該敷地の地盤面は当該高低差の4分の1だけ低い位置にあるものとみなす。 練馬一般区道23-292号線に接する敷地においては、前項の規定は適用しない。 	
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁等の色彩は、周辺の良好な住環境と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>屋外広告物等を設置する場合は、つぎの各号に掲げる要件を満たすものとする。ただし、公共または公益のために設置するものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一辺の長さが1m以下で、かつ、1敷地あたりの表示面積の合計が0.5㎡以下であること 原色の使用を避け、周辺との調和を十分配慮したものとすること 		



北地区と南地区は、地区整備計画区域外です。

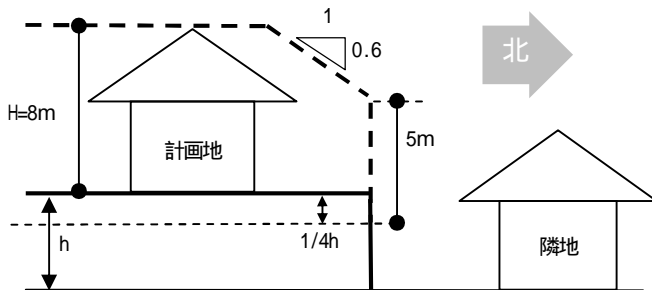
中地区の主な内容

建築物の用途は住宅（3戸建てまで）、事務所・学習塾等との兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、事務所・学習塾等に供する部分の床面積の合計は30㎡以下）、診療所、小規模な福祉施設等とします。

建築物の敷地面積の最低限度は110㎡とします。

建築物の高さについては、以下のとおりとします。

最高高さ	建築物の高さ（階段室、昇降機塔などの屋上部分の高さを含みます。）は、8m以下かつ地階を除く階数は2階以下とします。
斜線型制限	建築物の各部分の高さ（階段室、昇降機塔などの屋上部分の高さを含みます。）は、当該部分から前面道路の中心線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とします。 また、斜線型制限における地盤面は、北側隣地（北側が道路の場合は、道路の反対側の敷地）との高低差の1/4だけ低い位置にあるものとみなします。



計画図に示す地区北側の道路（練馬一般区道 23-292 号線）に接する敷地においては、建築物の高さは9m以下かつ地階を除く階数は2階以下とし、斜線型制限については適用しません。

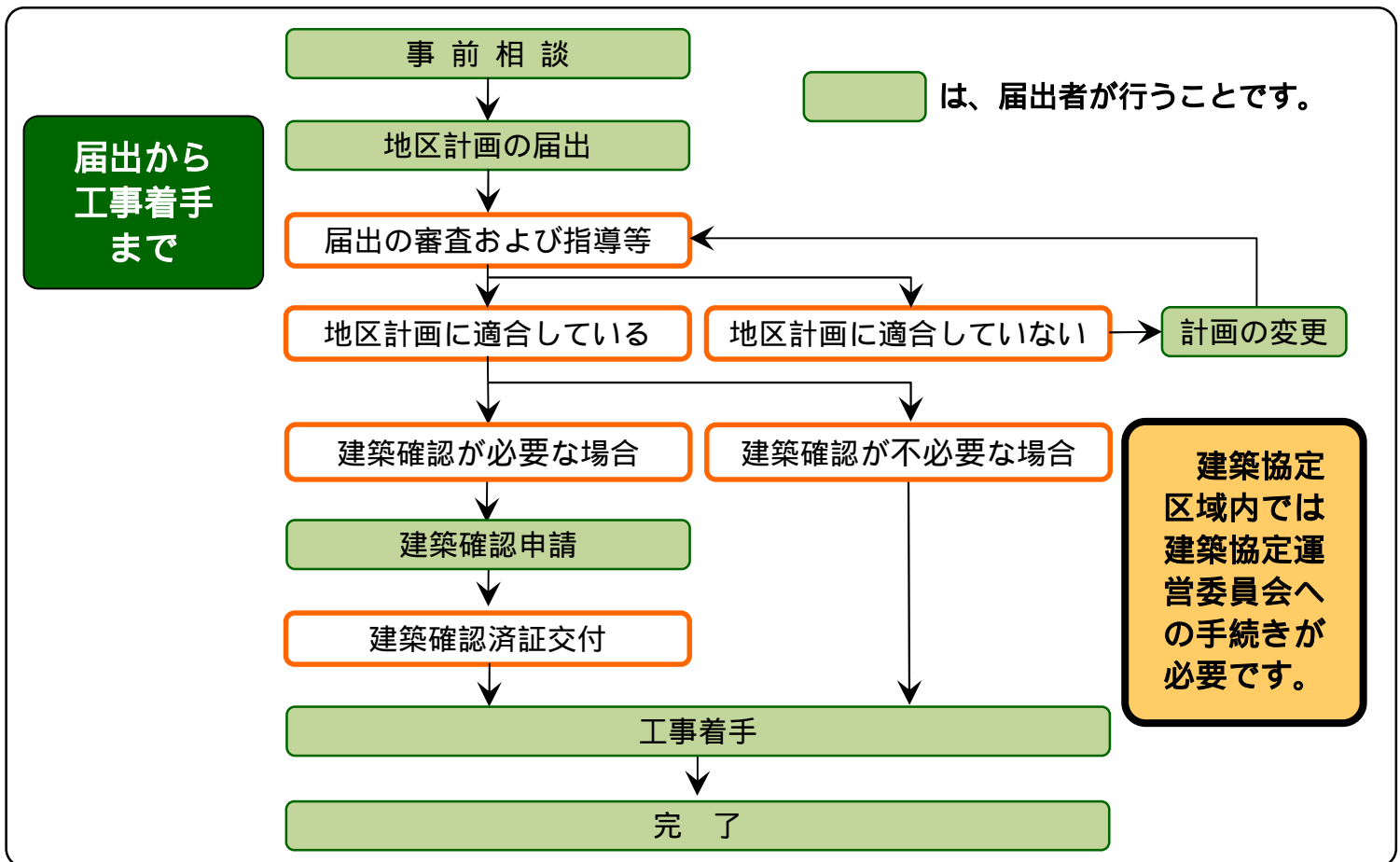
建築物の屋根、外壁等の色彩は、周辺の良い住環境と調和した落ち着いたものとし、また、屋外広告物等を設置する場合は、一辺の長さが1m以下で、かつ1敷地あたりの表示面積の合計が0.5㎡以下であるものとします。

**こんな時、
届出が必要
となります。**

この地区計画の地区整備計画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	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)	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) 敷地求積図(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
(3) 建築物等の用途の変更 建築物の使い道(用途)を変える場合	
(4) 建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物の外壁の色彩の変更など	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

中地区以外は届出の必要はありません。



中地区には、地区計画とあわせて建築協定が締結されています。
 建築協定では、建築物の用途は「1戸建てないし3戸建ての専用住宅」とすることになっていますので、ご注意ください。
 建築協定に関する内容は、別紙資料をご覧ください。