

放射35号線 北町地区地区計画

地区計画の目標

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の北側に位置しています。地区内には、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがあり、低層住宅地が広がっています。

現在、地区内では東京都市計画道路幹線街路放射第35号線（以下「放射35号線」という。）の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画（平成28年3月改定）では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されています。その一方、放射35号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりと住環境の保全が課題となっています。



1. 幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と後背地における住環境の保全を目指します。
2. みどりの保全・創出と防災性の向上により、自然と調和した災害に強いまちの形成を目指します。

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

1 放射35号線沿道地区

後背住宅地に配慮しながら、放射35号線沿道の防災性を高め、中層の集合住宅や日常の生活を支える便利施設を中心とした土地利用を図ります。また、環境施設帯の植樹を軸とした、田柄川緑道とつながるみどり豊かな住環境の創出を図ります。

2 川越街道沿道地区

中高層の集合住宅、商業施設および工業施設が調和した街並みの形成を図ります。

3 補助線街路沿道地区

中層の集合住宅を中心としながら、日常の生活を支える便利施設の立地を誘導します。

4 住宅地区A地区

中層の集合住宅を中心とした住環境を保全します。

5 住宅地区B地区

中層の集合住宅や戸建住宅が立地する住環境を保全します。

6 住宅地区C地区

閑静な低層住宅地を保全しながら、住環境と防災性の向上を図ります。

● 建築物等の整備の方針

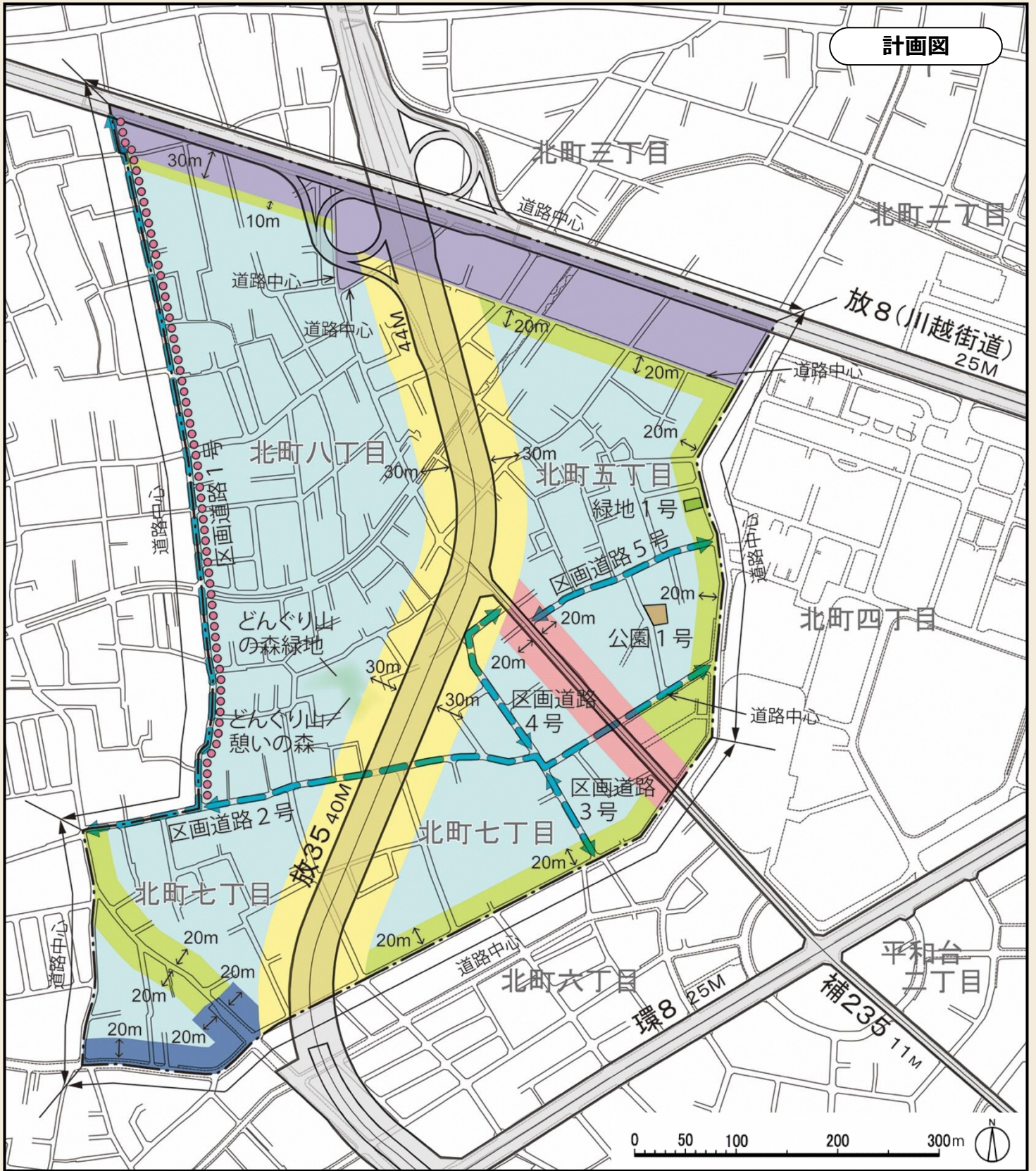
- 1 住環境に配慮した街並みの形成を図るため、**建築物の用途の制限**を定めます。
- 2 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、**建築物の敷地面積の最低限度の制限**を定めます。
- 3 住環境に配慮しながら、連続性のある街並みの形成を図るため、**建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限**を定めます。
- 4 道路空間の安全性、防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、**壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定めます。
- 5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、みどり豊かな街並みを形成するため、**垣またはさくの構造の制限**を定めます。

● 地区施設の整備の方針

- 1 **道路**
地域の利便性と歩行者の安全性を向上させ、緊急車両の通行を確保するため、必要な道路を拡幅し適正な道路ネットワークの形成を図ります。
- 2 **公園・緑地**
連続性のある環境施設帯や田柄川緑道のみどりを中心に、既存の公園および緑地を保全しながら、地域の憩いの場となるような新たな公園の整備に努めます。


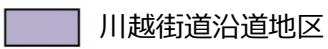
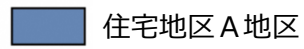
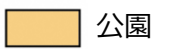

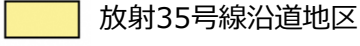
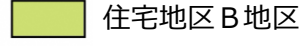


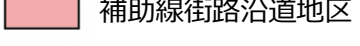
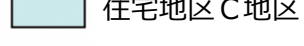


計画図



凡例

(川越街道沿道の一部は、30mでない部分があります。)

- | | | | |
|---|--|--|--|
|  地区計画区域および
地区整備計画区域 |  川越街道沿道地区 |  住宅地区A地区 |  公園 |
|  区画道路幅員6m
(区画道路中心線から3m) |  放射35号線沿道地区 |  住宅地区B地区 |  緑地 |
|  壁面の位置の制限
(道路中心線から3m以上) |  補助線街路沿道地区 |  住宅地区C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の地形図および道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 平成29年4月1日・29都市基街都第41号 平成29年5月26日

放射35号線北町地区地区計画

都市計画決定 令和2年（2020年）10月7日 建築条例施行 令和3年（2021年）1月1日

名称		放射35号線北町地区地区計画						
位置		練馬区北町五丁目、北町七丁目および北町八丁目各地内						
面積		約39.9 h a						
地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考			
	道路	区画道路1号	3 m (6 m)	約810m	拡幅 (地区外の計画を含めた幅員)			
		区画道路2号	6 m	約540m	既設			
		区画道路3号	6 m	約90m	既設			
		区画道路4号	6 m	約170m	既設			
		区画道路5号	6 m	約190m	既設			
種類	名称	面積	備考					
公園	公園1号	約370㎡	既設 (北五らいらっく児童遊園)					
緑地、広場 その他の 公共空地	緑地1号	約200㎡	既設 (北町こぶし緑地)					
地区整備計画	地区の区分	名称	川越街道沿道地区	放射35号線沿道地区	補助線街路沿道地区	住宅地区		
		面積	約4.0 h a	約7.7 h a	約1.2 h a	A地区	B地区	C地区
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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。					
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ 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本地区計画の決定告示日において敷地面積が100㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 ②本地区計画の決定告示日以後に、公共施設の整備により敷地面積が100㎡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	-	17m			-	
		壁面の位置の制限	①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、建築物の外壁またはこれに代わる柱（バルコニー、軒、出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は3 m以上とする。 ②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。ただし、放射35号線沿道地区、川越街道沿道地区および住宅地区A地区は、この限りでない。					
		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、道路中心線より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。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	①建築物等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、つぎの各号に定めるところによる。ただし、(2)、(3)について、川越街道沿道地区においては、この限りでない。 (1)周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。 (2)表示面積は、合計が10㎡以下とする。ただし、補助線街路沿道地区、住宅地区B地区および住宅地区C地区においては、合計が5㎡以下とする。 (3)建築物に設置する場合は、高さ17m以下とする。					
		垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣またはさくは、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、この限りでない。					

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	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以上） 求積図（1/100以上） 配置図（1/100以上）
(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区域に限る。）	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以上）
(4) 建築物等の形態・色彩・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	案内図（1/1500以上） 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

