

武蔵関公園南地区地区計画（住民原案）

（練馬区まちづくり条例に基づく地区計画の住民原案申出制度）

- 名称、位置、面積
- まちづくりの目標「地区計画の目標」
- まちづくりの方針「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
 - 建築物の整備の方針
 - その他の方針
- 地区のルール「地区整備計画」
- 計画図

平成25年3月

武蔵関・環境を守る会

（練馬区まちづくり条例に基づくまちづくり協議会）

■武蔵関公園南地区 地区計画住民原案計画書

名 称	武蔵関公園南地区地区計画
位 置	関町北三丁目地内
面 積	約4.5ha
「地区計画の目標」	<p>○「公園に隣接した良好な住宅地」のイメージを後世に継承させていくことをめざす (周辺環境と本地区との関係) 本地区は区立武蔵関公園の南側に位置し、公園等、地区周辺の豊かな水や緑に隣接し、チョウや小鳥、小動物も行き交う等、自然的環境に囲まれた住宅地です。地区内も、低層な戸建住宅が中心で、庭の緑や道路沿いの緑が豊かであり、周辺の公園等とも一体感を持った地区となっています。 このようなことから、今後も公園等の周辺環境と調和した、「公園に隣接した良好な住宅地」のイメージを後世に継承させていくことをめざします。</p> <p>○災害に強く、安心して暮らせるまちをめざす (地形と土地・建物利用との関係) 地区の北寄り(北および西の河川沿い)は河川に面し、低層の住宅が広がっています。中ほどは北下がり傾斜地であり、昭和30年代、ほぼ同規模の敷地を有する戸建住宅地として開発され、住民等が参加する“建築協定”が昭和47年に締結され、現在に至っています。南寄りの南東部は、平坦な地形をしており、その西側は戦前からの住宅地、東側は昭和50～60年代に開発された住宅地です。 このような状況を踏まえつつ、災害に強く、安心して暮らせるまちをめざします。</p> <p>○誰もが気持ちよく、安心して歩ける通りづくりをめざす (道路沿いの環境) 本地区は通過交通の少ない、閑静な住宅地です。将来もひきつづき、こどもや高齢者にとっても安全・安心な交通環境を維持し、誰もが気持ちよく、安心して歩ける通りづくりをめざします。</p> <p>○近隣同士が日常的に交流し、協力しあうことができるような、地域コミュニティの維持向上をめざす (コミュニティ) 本地区では、中ほどの斜面地を中心とした住宅地のように、日頃からの近所づきあいが功を奏して、建築協定等、近隣の住環境に配慮したまちづくりの気風が長年育まれています。しかしながら、近年、高齢化の進行や世代交代等で、地域コミュニティへの関心や配慮といった意識が薄らいできていることが指摘されていま</p>

	す。このため、今後も本地区で良好な住環境を持続させるため、近隣同士が日常的に交流し、協力しあうことができるような、地域コミュニティの維持向上を住民が相互にめざします。
--	---

まちづくりの方針「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>本地区の地形状況やまちづくりの経緯等の特徴に合わせ、北ゾーン、中ゾーン、南ゾーンの3つのゾーンに地区を区分し、それぞれの地区特性や敷地条件に応じた土地利用の形成を図ります。</p> <p>北ゾーン 河川・公園に面した低層住宅地であり、今後も、緑豊かで良好な低層住宅地として維持保全します。</p> <p>中ゾーン 南北に高低差のある北下がりの傾斜地に立地する戸建の低層住宅地であり、今後も、緑豊かで良好な戸建住宅地として維持保全します。</p> <p>南ゾーン 平坦地に形成された低層住宅地であり、今後も、緑豊かで良好な低層住宅地として維持保全します。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区周辺の河川や公園等の環境と調和し近隣にも配慮した建築物等の設えにより、誰もが安全・快適に歩けるみちづくりとみどり豊かな良好な住環境の維持を図ります。そのために、以下の配慮に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面して設ける垣またはさくは、防災、防犯ならびに緑の街並みの維持に配慮し、倒壊の危険性が少なく、人の目線が行き届きやすいような高さや構造とすることに努めます。 ・道路沿いは開放的な歩行空間の確保を図るために建築物等の壁面の後退に努めます。 ・隣地との境界沿いについては、延焼防止や通風確保のため建築物等の壁面の離隔に努めます。 <p>さらに、中ゾーンについては、地形的特徴や住宅地として整備された経緯を踏まえた良好な住環境を維持するため、以下の点に配慮した建築物等の整備を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅中心の住宅地の維持 ・各住戸への十分な日照の確保 ・ゆとりある敷地の維持 ・周辺公園環境や近隣と調和した街並みの維持
	その他の方針	<p>豊かな地域の自然環境を維持・保全するため、各敷地内で生垣や庭木などによる緑の連続性の確保に努めます。また、駐車場やアプローチでの舗装面を最小限にし、透水性材料や雨水浸透柵の利用を促進するなど地下水の涵養に配慮した、建築や敷地利用等に努めます。</p> <p>中ゾーンについては、隣戸の日照を確保するため、敷地の地盤面をかさ上げしないように努めます。</p>

地区のルール「地区整備計画」	建築物等に関する事項	地区の名称	北ゾーン	中ゾーン	南ゾーン
		区分面積	約 0.5ha	約 3.0ha	約 1.0ha
		建築物等の用途の制限	— < 第 1 種低層住居専用地域の制限(*1)の範囲内 >	○戸建住宅地の街並みを維持するため ・専用住宅および長屋(*2) (ただし3戸以下)とする。	— < 第 1 種低層住居専用地域の制限の範囲内 >
		建築物の敷地面積の最低限度	— < 80 m ² (*3) >	○敷地の細分化を防止するため ・110 m ² 以上とする。(*4)	— < 80 m ² >
		建築物等の高さの最高限度	— < 第 1 種高度地区かつ 10m >	○周辺環境や近隣に調和した街並みと住宅相互の日照を確保するため ・建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さ）は、その各部分から真北方向にはかった敷地境界線（敷地の北側に道路がある場合はその中心線）までの水平距離の 0.6 倍に 5m を加えたもの以内とし、かつ、最高部分を 8m（計画図に表示する地区北側道路に接する敷地(*6)は 9m）以下とする。(*5) ・地盤面が北側隣地の地盤面より高い場合は、その地盤面は高低差の 1/4 だけ低い位置にあるものとする。(*7) ・地階を除く階数は 2 以下とする。	— < 第 1 種高度地区かつ 10m >
建築物等の形態または色彩その他の制限	—	○周辺環境や近隣に調和した街並みを維持するため ・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きあるものとする。	—		

< >内は既定の都市計画による制限

■ 計画図



(* 4) 敷地面積の最低限度の適用除外規定：地区のルールが決められた段階で、既に最低面積未満の敷地については、その敷地全部を一つの建築敷地として使用する限りにおいて建替え等は可能です。

(例) 110 m²に指定した場合 (右図)

用語の解説

(* 1) 第 1 種低層住居専用地域の用途制限：

- ①住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ②兼用住宅(※)
- ③幼稚園、小学校、中学校、中等教育学校、高等学校
- ④図書館等 ⑤神社、寺院、教会等 ⑥公衆浴場、診療所
- ⑦老人ホーム、保育所、身体障がい者福祉ホーム等
- ⑧老人福祉センター、児童厚生施設等(延べ面積 600 m²以内)

(* 2) 長屋とは：「1 棟の建築物内に 2 戸以上の住宅が壁を接して存在し、各戸に専用の出入り口を設け、共通の階段や廊下などをもたない住宅」のこと

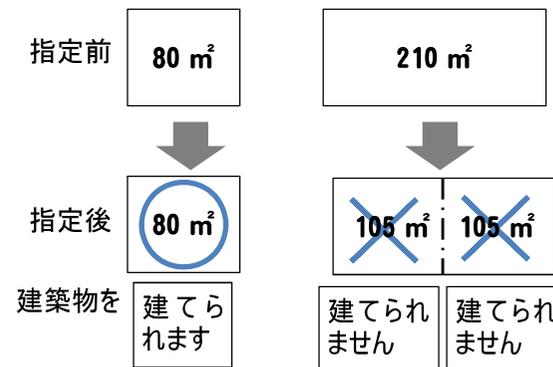
長屋の安全基準：「1 長屋の各戸の主要な出入口は、道路又は道路に通ずる幅員二メートル以上の敷地内の通路に面して設けなければならない。

2 木造建築物等である長屋(耐火建築物又は準耐火建築物を除く。)にあつては、主要な出入口が前項の通路のみに面する住戸の数は、三を超えてはならない。」(東京都建築安全条例 第 5 条)

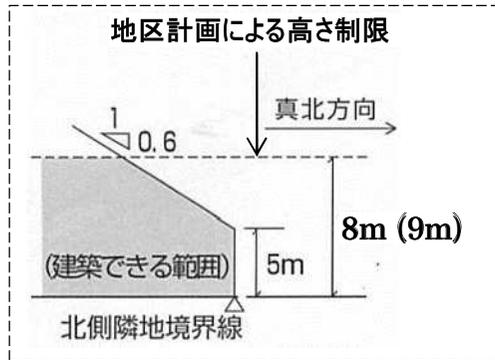
(* 3) 既定の敷地面積の最低限度：

(建ぺい率 40%/容積率 80%) の区域；100 m²

(建ぺい率 50%/容積率 100%) の区域；80 m²



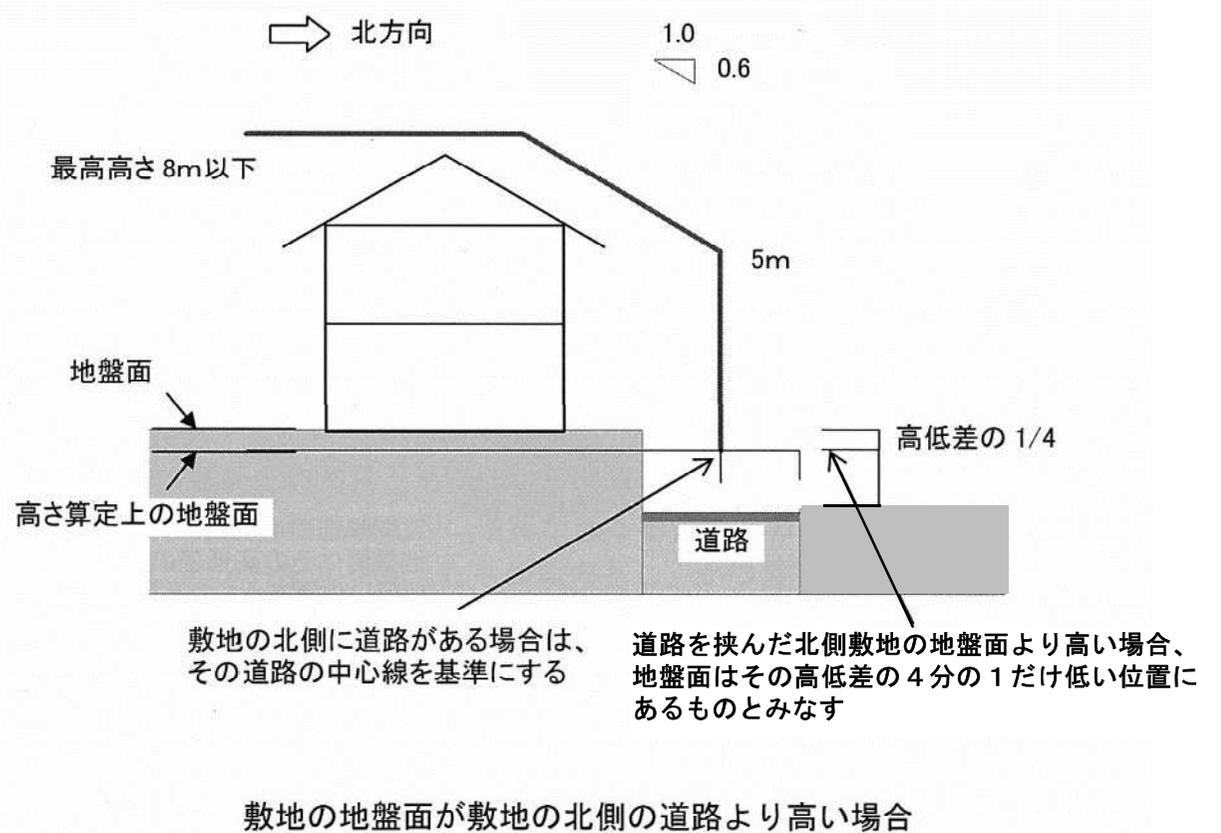
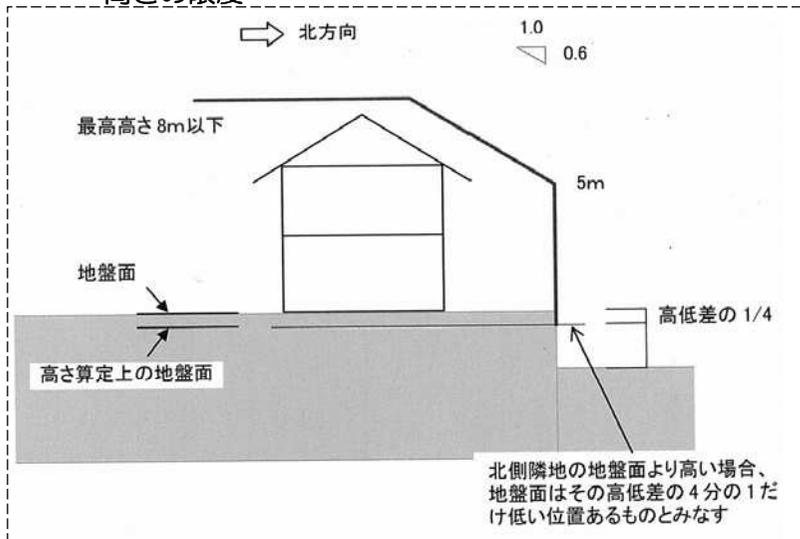
(*5) 建築物の高さの最高限度



(注) 北側に道路がある場合の基準は、下記の基準を適用します。(下図参照)

- ①北側の敷地境界線は、北側に道路がある場合はその中心線を基準とします。
- ②道路を挟んだ北側敷地の地盤面より当該敷地の地盤面が高い場合は、地盤面はその高低差の 1/4 だけ低い位置にあるものとみなします。

(*7) 敷地の地盤面が北側隣地の地盤面よりも高い場合の高さの限度：



(※)「兼用住宅」とは：「住宅部分と非住宅部分とが内部で往来でき、機能的にも一体となっていて用途的に分離しがたいもの」のことで、以下の2つの条件を満たす必要がある。

①非住宅部分の延べ面積が、建築物全体の延べ面積（各階の床面積の合計）の1/2を超えないこと

②非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下であること

○第1種低層住居専用地域に建てられる「兼用住宅」の範囲：

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| 1) 事務所 ^(注1) | 2) 日用品店舗、食堂、喫茶店 | 3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他店舗 ^(注2) |
| 4) 洋服店、自転車店その他店舗 ^(注3) | 5) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの ^(注4) | |
| 6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 | 7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 ^(注5) | |

^(注1) 汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。

^(注2) 質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

^(注3) 畳屋、建具屋、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

^(注4) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

^(注5)（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

■武蔵関公園南地区 地区計画住民原案 計画図

