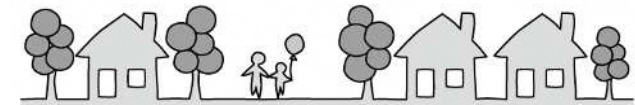


# 放射35号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会案



平成28年12月

放射35号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会

## まちづくりに関するお問い合わせ

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号  
練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課  
まちづくり担当係

電話 : 03 - 5984 - 1594  
FAX : 03 - 5984 - 1226  
E-mail : [TOUBU@city.nerima.tokyo.jp](mailto:TOUBU@city.nerima.tokyo.jp)

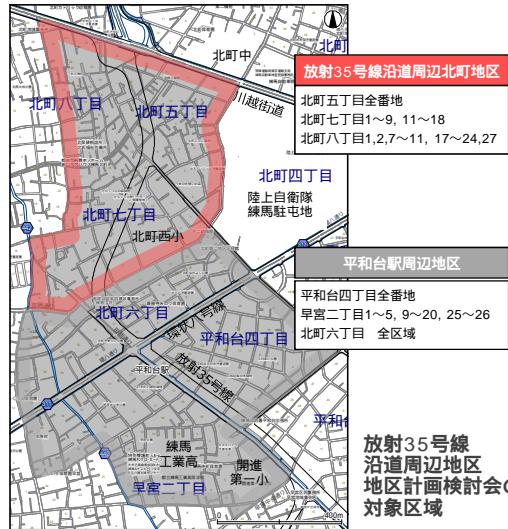
# 放射35号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会案

## 地区計画検討会案をお知らせします。

### 1. 経緯

地区計画検討会では、東京都が行っている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。）の道路整備を契機とし、地区の課題に対応したまちづくりを進めています。放射35号線沿道周辺を「放射35号線沿道周辺北町地区」と「平和台駅周辺地区」に分け、町会、自治会、商店会、近隣学校PTAなどから推薦された方々と公募の方々から組織され、検討を重ねてきました。

今回、地区の特性を踏まえながら、地区にふさわしい土地利用や、みどりの保全、防災性などの向上について、検討した地区計画検討会案をご紹介します。



この背景の線馬区管内図の著作権は線馬区が有しています。

### 2. 地区計画検討会の議論の様子

これまでに各地区10回、1～2か月に1度のペースで地区計画検討会を開催してきました。第9回及び第10回地区計画検討会では、地区計画検討会案をまとめました。

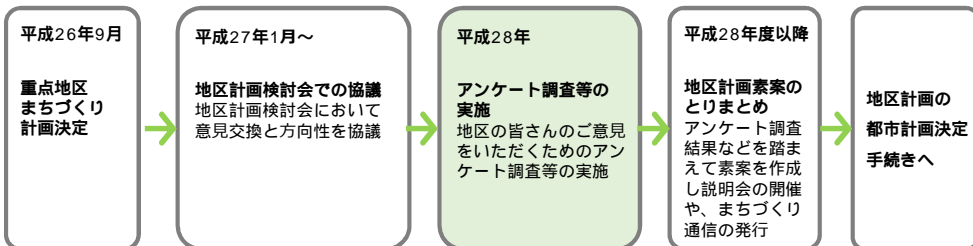


放射35号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会の様子

### 3. 今後の進め方

まちづくり通信やアンケート調査などを通じて地区住民の方々のご意向、ご意見を伺いながら地区計画の検討を進めていきます。

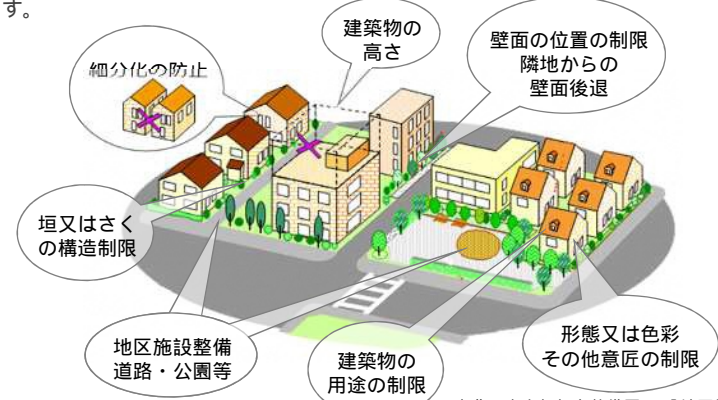
現時点



### 4. 地区計画を定める目的

より良好な街並みの形成に向けて、地区の特色を活かしたきめ細かいまちづくりを進めていくために、建物の新築や建替え時の「ルール = 取り決め」や道路・公園等の地区に必要な施設の配置を定めます。このまちづくりのルールを、地区計画という制度で実現していきます。

このルールを都市計画法に位置づけ、建物の新築や建替え、開発行為などを行う際に「地区計画」に適合させることにより、計画に定めた内容が段階的に実現され、良好なまちを形成していきます。



出典：東京都都市整備局HP「地区計画とは」

・地区計画は、建物の新築や建替えの時に適用されるルールです。現在の建物に対しては適用されません。建替えに応じて段階的にまちなみが形成されていきます。

### 5. 検討会等であげられているまちの主な課題や意見

#### 土地利用について

- 放射35号線の整備にあわせて沿道にふさわしい生活利便施設等の誘導が必要である。
- 住宅地区では、道路幅員に応じた適正な交通ネットワークの計画と建替えルールなどを通じて、住環境の維持・向上を図る必要がある。
- 放射35号線沿いの残地の活用をしてほしい。放射35号線沿いは三角地が多い。

#### 防災について

- 狭い道路を改善し、防災性の向上を図ることが必要である。
- 放射35号線の整備をきっかけに、延焼遮断帯や避難路としての機能を向上し、地区の防災性を高めることが必要である。
- 田柄川緑道周辺では、集中豪雨を想定した更なる浸水対策が必要である。

#### 地区計画のルールについて

- 狭い道路の改善やみどりの保全等、地区計画でルールを決めることが必要である。
- 地区の特性に合った地区計画を決めることが必要である。

#### 建築物の高さについて

- 統一性のある街並みを形成するために建築物の高さの設定が必要である。
- 住宅地を騒音から守るため、沿道は高い建物を建てた方がよいかを検討する必要がある。

#### みどりや公園について

- 放射35号線の整備にあわせて、環境施設帯を新たなみどりの軸とするなど、みどりと調和のとれたまちづくりが課題である。
- 「田柄川緑道」や「どんぐり山憩いの森」、「うめき憩いの森」などのみどりの資源を保全していくことが課題である。

# 放射35号線沿道周辺北町地区 地区計画検討会案

## 1 まちづくりの方針

### 1-1 まちづくりの目標

現在のみどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、地区に必要な道路を整備し、災害に強く安全・安心なまちを目指す。田柄川緑道やどんぐり山憩いの森、うめのき憩いの森などを活かしたまちづくりを進める。

### 1-2 土地利用の方針

#### (1) 沿道地区

- 住宅地の環境に配慮するとともに、地区の防災性を高める。

#### 放射35号線沿道地区

- 良好な住環境を保全するとともに、中層の集合住宅や生活利便施設等の立地を図る。
- 放射35号線の環境施設帯と調和した街並みの形成を図る。

#### 検討会案：

用途地域：第一種住居地域 又は 第一種中高層住居専用地域  
容積率：200%～300%程度 建ぺい率：60%程度  
防火地域・準防火地域の指定状況に応じて設定

#### 補助235号線沿道地区

- 補助幹線道路として、中層住宅や生活利便施設が調和した街並みの形成を図る。

#### 検討会案：

用途地域：第一種住居地域 又は 第一種中高層住居専用地域  
容積率：200%程度 建ぺい率：60%程度

#### 川越街道沿道地区

- 現在の用途地域を維持（特別工業地区）
- 住宅、商業、工業の調和を図り、良好な街並みの形成を図る。

#### (2) 住宅地区

- 良好な住環境を保全し、災害に強い安全な住宅地を形成
- 狭い道路や防災面の改善のための適正な交通ネットワーク等の検討や、住環境保全と向上のための計画（環境形成型地区計画等）の導入検討により、容積率等の緩和を図り、建替えの促進を図る。

#### 検討会案：

用途地域：第一種低層住居専用地域  
容積率：100%～150%程度 建ぺい率：50%～60%程度

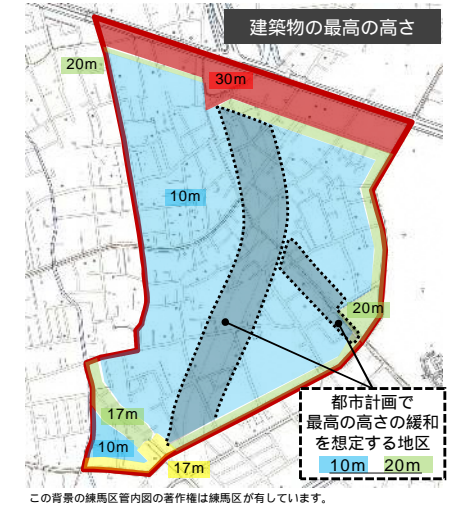
## 1-3 建築物の最高の高さの方針（放射35号線沿道、補助235号線沿道）

### ○現状：

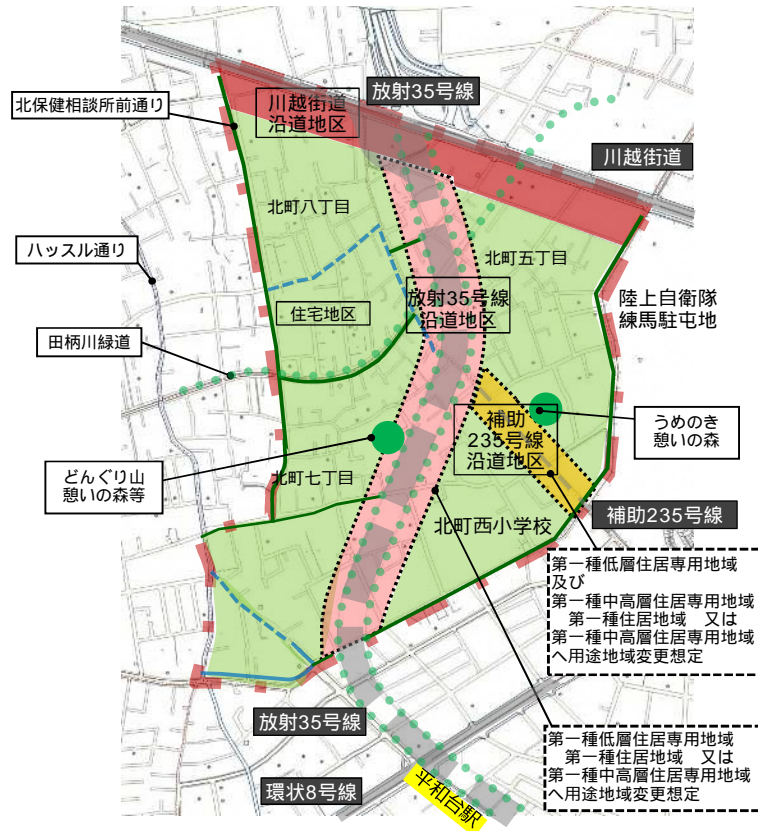
都市計画による制限

### ○検討会案：

放射35号線沿道地区及び補助235号線沿道地区  
周辺住宅地の住環境に配慮しつつ、建築物のスカイラインを揃え、景観の形成を図るため、建築物の最高の高さを設定する。  
最高高さ：20m程度



土地利用の方針図



- 都市計画道路：都市の骨格を形成する道路 (事業中間区間)
- 生活幹線道路：都市計画道路を補充し、地区内の交通を処理する道路 (未整備区間)
- 主要生活道路：生活幹線道路を補充し、地区内の交通を処理する道路

生活幹線道路、主要生活道路は自動車交通処理や防災機能向上のため、交通ネットワークの形成を目的として練馬区都市計画マスタープランに位置付けられている。既に幅員が確保されている道路もあるが、今後必要性の高い路線から交通ネットワークの形成を図る準備を進める。

## 1-4 防火地域、準防火地域の指定（放射35号線沿道）

放射35号線整備に伴い、延焼遮断帯が形成されることにより避難路の機能、防災性の向上が期待されている。現在、地区内は準防火地域が指定されているが、その効果をより高めるためには、放射35号線沿道地区を連続して防火地域に指定することが考えられる。

	防火地域	準防火地域
耐火建築物	3階建て以上または延床面積100㎡を超えるもの	4階建て以上または延床面積1500㎡を超えるもの
耐火建築物または準耐火建築物	2階建て以下かつ延床面積100㎡以下のもの	3階建て以下かつ延床面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの
容積率	300%程度	200%程度

- 防火地域に指定した場合、高い容積率が指定され建物の延床面積が増えることなどが、メリットとして考えられる。デメリットは、耐火建築物等に指定される際の建替えコストが割高になるケースが生じることである。
- 地区の現況として、狭小地が多く容積率を利用しきれない敷地もある。

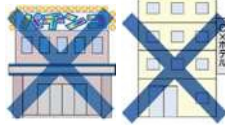
沿道の地権者等の防火・準防火地域の意向を踏まえ、防災性の高い市街地を形成していく



## 2 建築物に関するルール等の例

### 2-1 建築物の用途

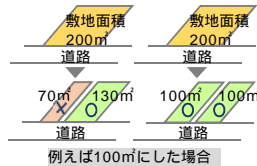
・地区にふさわしい用途の建築物をきめ細かく誘導するとともに、住環境等を保全する。



### 2-2 敷地面積の最低限度

・建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住宅地の形成を図る。

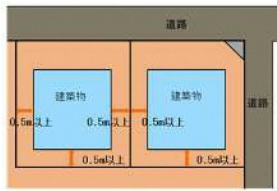
現在、既に最低限度を下回る敷地は、敷地分割をしない限り、建築は可能。



### 2-3 壁面の位置

・ゆとりある街並みや見通しの良い市街地の形成を図るとともに、住環境や防犯性の向上を図る。

・道路境界線や隣地境界線から、建物外壁までの距離について定める。



### 2-4 建築物の形態・意匠

・調和のとれた街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図るため、建築物のデザイン、色彩、形状等について定める。



### 2-5 垣またはさくの構造

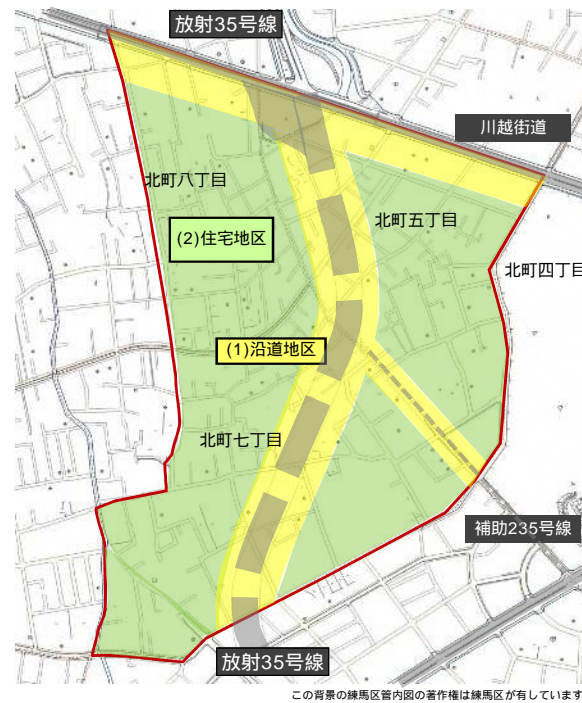
・道路沿いの歩行空間の安全性確保や災害時の活動のために、新たに塀をつくる場合は、地震時に倒壊の恐れのない構造の塀とする。

・また、快適な歩行空間を形成するため、道路沿いの潤いづくりや緑化を推進する。



## 建築物等に関するルールの検討会案一覧

項目	(1) 沿道地区		(2) 住宅地区	
	現状	検討会案	現状	検討会案
2-1 建築物の用途	規定なし	風俗営業施設を制限することが考えられる	現在の用途地域上、風俗営業施設の立地は不可	
2-2 敷地面積の最低限度	都市計画による規定75~80㎡	敷地分割の自由度を重視し、都市計画以上の制限は必要ないと考えられる	都市計画による規定75~80㎡	敷地分割の自由度を重視し、都市計画以上の制限は必要ないと考えられる
2-3 壁面の位置	規定なし	現状、多くの建物が50cm程度壁面後退しており、地区計画により特別な制限を行う必要はないと考えられる	規定なし	現状、多くの建物が50cm程度壁面後退しており、地区計画により特別な制限を行う必要はないと考えられる
2-4 建築物の形態・意匠	規定なし	原色を避け、周囲に配慮した意匠とすることが考えられる	規定なし	原色を避け、周囲に配慮した意匠とすることが考えられる
2-5 垣またはさくの構造	規定なし	地震時に倒壊の恐れのない構造の塀とし、緑化等を推奨することが考えられる	規定なし	地震時に倒壊の恐れのない構造の塀とし、緑化等を推奨することが考えられる



この背景の線馬区管内図の著作権は線馬区が有しています。

### 2-6 地区施設等の整備計画の方向性

#### (1) 道路の計画

・生活幹線道路(幅員12m以上)、主要生活道路(幅員6m以上)、生活道路(幅員4m)の交通ネットワークの形成 北保健相談所前通りなどの整備促進  
幅員確保と障害物等の整理等により、住宅地の安全性や利便性を高める工夫

#### (2) 公園緑地等の計画

・どんぐり山憩いの森、うめのみ憩いの森、田柄川緑道などをみどりの資源として保全し緑化を進める。

### 2-7 地区計画以外の手法による暮らしの向上

・ハッスル通り等の路線拡幅等による交通環境の向上(当該地区計画区域外)  
・お洒落な街並みづくりによる地域のイメージアップ(レンガ造り、街路灯)  
・無電柱化を進める  
・出張所機能を備える施設の誘致