

放射 36 号線羽沢・桜台地区 地区計画検討会案

令和 4 年 3 月

放射 36 号線羽沢桜台地区 地区計画検討会



地区計画検討会案をお知らせします。

1 経緯

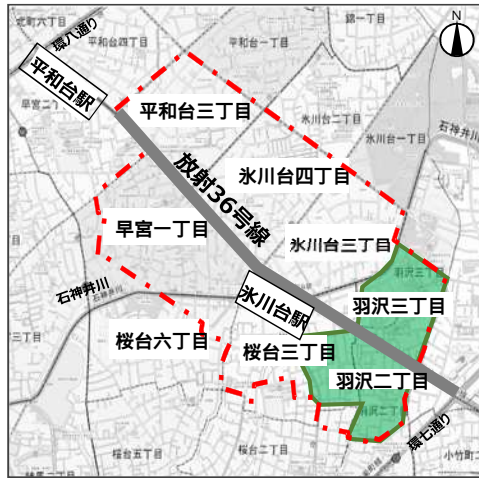
現在、「東京都市計画道路幹線街路放射第36号線」（以下「放射36号線」）の整備が、平成23年度から東京都により進められています。道路整備における街並みの変化に対応したまちづくりを進めるため、練馬区は令和元年8月に、放射36号線等沿道周辺地区におけるまちづくりの方針を示す「重点地区まちづくり計画」を決定しました。

さらに「重点地区まちづくり計画」で掲げた方針を実現するため、「放射36号線羽沢・桜台地区」において町会、自治会、商店会、近隣学校PTAから推薦された方々と公募の方々から組織された地区計画検討会を令和2年度に発足し、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、住環境の保全、防災性の向上等について検討した地区計画検討会案をご紹介します。

2 地区計画検討会の議論の様子

令和2～3年度にかけて、計9回の地区計画検討会を開催してきました。新型コロナウイルス感染症拡大によって、会が開催できない時期もありましたが、オンライン会議や動画配信等を併用しつつ、意見交換を重ねてきました。

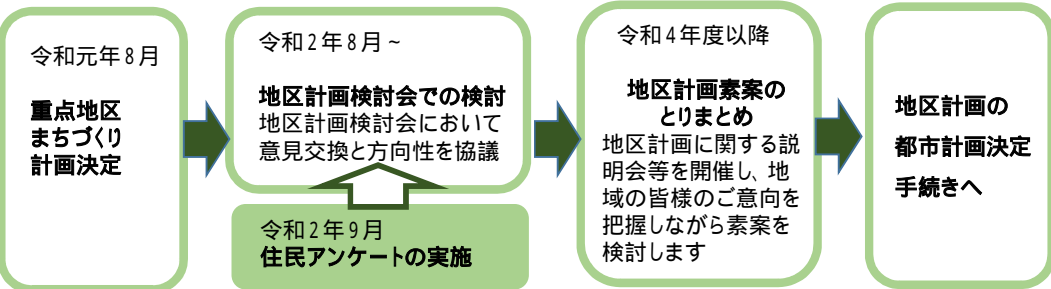


- 放射36号線等沿道周辺地区
- 放射36号線羽沢・桜台地区



地区計画検討会の様子

3 今後の進め方

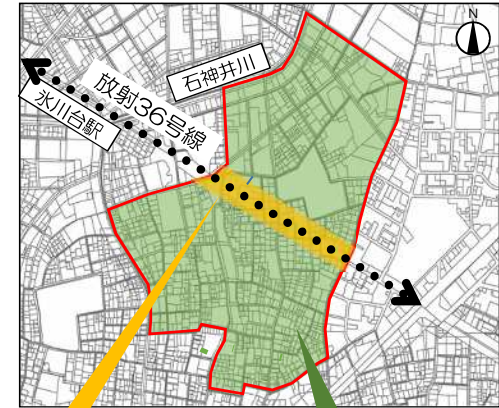


4 放射36号線の整備と地区計画の関係

放射36号線沿道周辺地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、放射36号線の整備による沿道にふさわしい街並みの形成など課題があるとされている地区です。練馬区では、道路整備に伴う街並みの変化に対応するため、「地区計画」を活用したまちづくりを沿道の各地域で進めています。

地区計画では、住環境の保全や地域の特色を生かしたまちづくりに向けて、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ることができます。

このルールを都市計画に位置づけ、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。



東京都による放射36号線の整備
練馬区による周辺の街並みの変化などへの対応(地区計画)



- ・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街並みが形成されていきます。

5 検討会の取組概要

日程	内容
第1回検討会 (令和2年8月)	・委員紹介、会則について ・地区計画制度について ・アンケート内容について
第2回検討会 (令和2年10月)	・地区計画の事例紹介(補助230号線土支田・高松地区) ・放射36号線沿道に関する旗揚げワークショップ(にぎわい・高さについて意見交換)
第3回検討会 (令和2年11月)	・地区計画の事例紹介(放射35号線沿道周辺北町地区) ・アンケート結果の紹介 ・地区内の各エリアの課題について意見交換
第4回検討会 (令和2年12月)	・地区計画の目標(案)について ・氷川台駅周辺について ・にぎわいづくりの事例紹介
第5回検討会 (動画開催)	・これまでの振り返り ・放射36号線沿道のルール案について
第6回検討会 (令和3年6月)	・動画(DVD)に関するご意見照会 ・後背地の建物の高さや用途
第7回検討会 (令和3年12月)	・地区計画の区域変更について ・地区計画検討会案(たつき台)の検討
第8回検討会 (動画開催)	・地区計画検討会案の修正確認
第9回検討会 (令和4年3月)	・地区計画検討会案のまとめ

放射36号線羽沢・桜台地区 地区計画検討会案

1 まちづくりの目標

放射36号線は東京都が定める防災都市づくり推進計画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とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されています。また、後背地においては、将来にわたって、みどりや住環境を維持保全していくことが課題となっている。

- 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、幹線道路沿道に相応しい土地利用の誘導を図る
- 緑豊かで災害に強い街並みの形成を図る



2 まちづくりの方針

2-1 土地利用の方針

(1) 沿道エリア

- 住環境に配慮した土地利用と防災性の向上を図る。
- 利便性の高い沿道地区の形成を図る。

放射36号線沿道地区 (放射36号線沿道30mの区域)

- 中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住宅地に配慮した土地利用を図る。

正久保通り沿道地区

- 商業施設や生活利便施設の立地を促し、住宅地に配慮した土地利用を図る。

(2) 住宅エリア

- 既存の良好な住環境を保全する。

住宅地区A地区

- みどり豊かで良好な住環境やコミュニティ環境の保全と向上を図る。

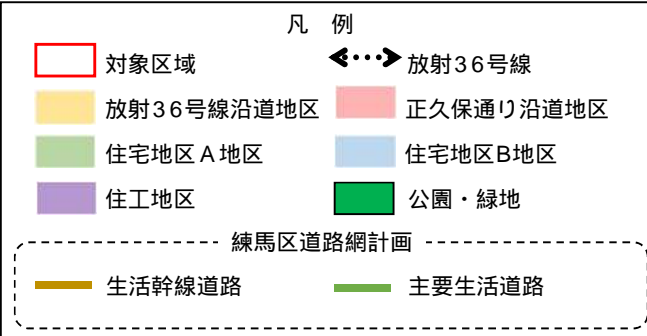
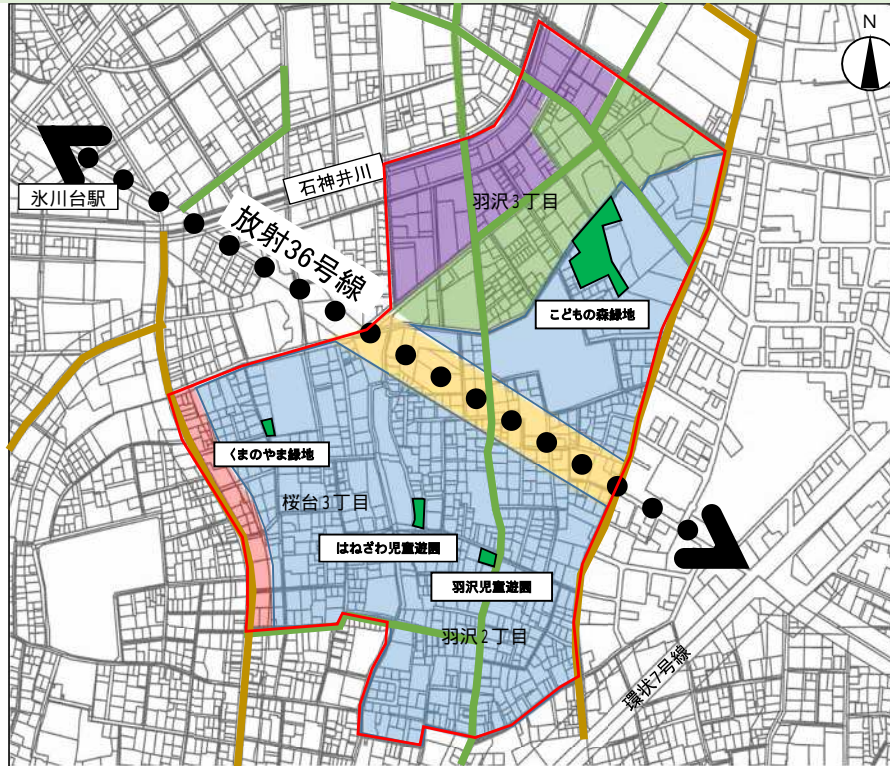
住宅地区B地区

- みどりの創出と防災性の向上を図る。

(3) 住工エリア

住工地区

- 工業と住環境の共存に配慮し、適正な土地利用を図る。



2-2 地区施設等の整備の方針

(1) 道路

- 緊急車両等の円滑な通行を確保するため、練馬区道路網計画に基づく主要な道路ネットワークの一部を拡幅する。
- 主要な道路ネットワークの交差部に適切な隔切りを設置し、安全性の向上を図る。

(2) 公園・緑地

- 既存の緑地や児童遊園を保全し、新たな公園・緑地の整備に努める。

3 放射36号線沿道の方針

3-1 放射36号線沿道30m区域における建築物の高さ



建物の高さ (17m ~ 20m程度 : 5~6階程度)

- 放射36号線沿道では、建物の高さやスカイライン等の街並みを意識するとともに、住宅地の住環境に配慮して建築物の高さ等を設定する。

3-2 放射36号線沿道30m区域における用途地域



第一種住居地域への変更を予定 (建蔽率60%程度、容積率300%程度)

- 放射36号線沿道では、第一種住居地域の指定により住環境に配慮しながら、商業施設(3000㎡以下)の立地も可能とし、沿道にふさわしい生活利便施設等の立地を目指す。

3-3 放射36号線沿道30m区域における防火地域



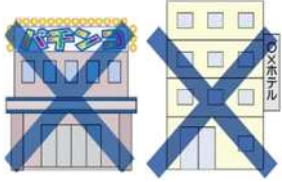
防火地域 (= 建築物の防火性能を高める) 指定

- 放射36号線沿道では、防火地域の指定により建築物の不燃化を促進し、市街地の延焼火災の防止および避難路等の安全性を確保する。

4 建築物等に関するルールの検討内容

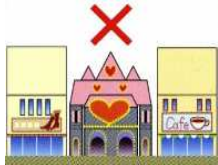
4-1 建築物の用途

- ・地区にふさわしくない用途の建築物を規制し、住環境等を保全する。



4-4 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、屋外広告物の表示面積等について定める。



4-2 敷地面積の最低限度

- ・建て詰まりを 방지、ゆとりある住宅地の形成を図る。

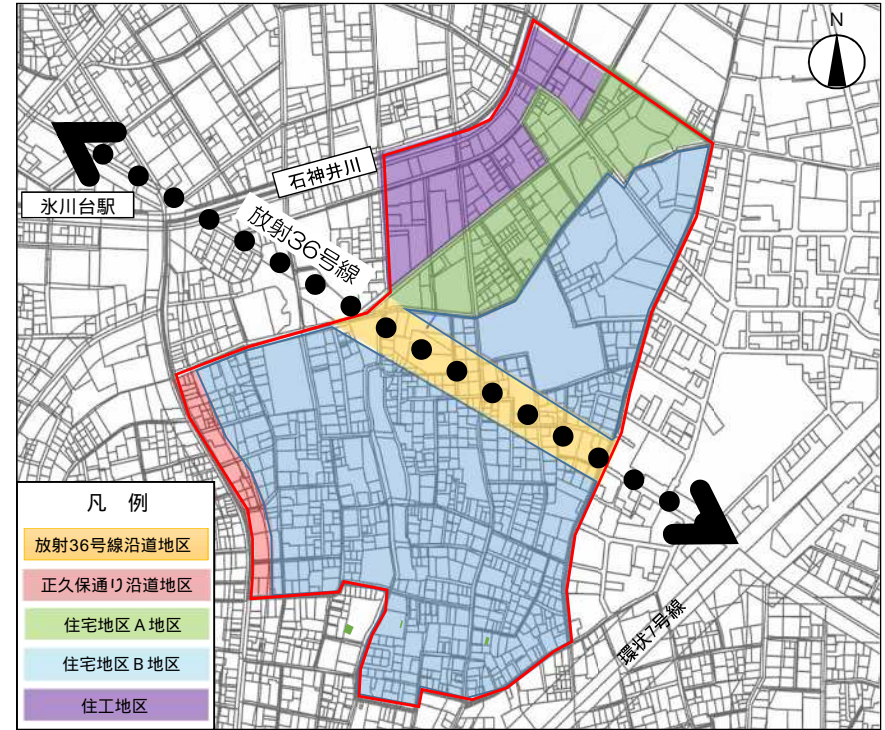
現在、既に最低限度を下回る敷地は、敷地分割をしない限り、建築は可能。

例えば100㎡を限度とした場合



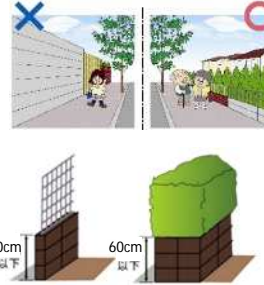
4-3 壁面の位置の制限

- ・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、住環境や防災性などの向上を図る。
- ・道路境界線や隣地境界線から、建物の外壁までの距離について定める。



4-5 垣または柵の構造

- ・地震時に塀の倒壊を防止、道路沿いの安全な歩行空間の確保のために、塀等の構造について定める。
- ・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覽

項目	(1) 沿道エリア		(2) 住宅エリア		(3) 住工エリア	
	放射36号線沿道地区	正久保通り沿道地区	住宅地区A地区	住宅地区B地区	住工地区	住工地区
	現状	検討会案	現状	検討会案	現状	検討会案
4-1 建築物の用途	建築基準法等による建物用途の規制あり	風俗営業施設等を制限することが考えられる	建築基準法等による建物用途の規制あり	規定なし 建築基準法等により風俗営業施設等を制限しているため	建築基準法等による建物用途の規制あり	風俗営業施設等を制限することが考えられる
4-2 敷地面積の最低限度	都市計画による規定75㎡またはなし	都市計画に合わせるかさらに広い面積に規定することが考えられる	都市計画による規定75㎡	都市計画に合わせるかさらに広い面積に規定することが考えられる	都市計画による規定75㎡	都市計画に合わせるかさらに広い面積に規定することが考えられる
4-3 壁面の位置の制限	規定なし	規定なし	規定なし	隣地境界線から50cm程度の離隔を確保することが考えられる	規定なし	隣地境界線から50cm程度の離隔を確保することが考えられる
4-4 建築物の形態・意匠	規定なし	原色の使用を避け、周囲に配慮した形態・意匠と屋外広告物の表示面積について制限することが考えられる	規定なし	原色の使用を避け、周囲に配慮した形態・意匠と屋外広告物の表示面積について制限することが考えられる	規定なし	原色の使用を避け、周囲に配慮した形態・意匠と屋外広告物の表示面積について制限することが考えられる
4-5 垣または柵の構造	規定なし	生け垣またはフェンス等の安全な構造とし、ブロック塀の高さを60cm程度に制限することが考えられる	規定なし	生け垣またはフェンス等の安全な構造とし、ブロック塀の高さを60cm程度に制限することが考えられる	規定なし	生け垣またはフェンス等の安全な構造とし、ブロック塀の高さを60cm程度に制限することが考えられる

