

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画富士見台駅北部地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称		富士見台駅北部地区地区計画
位 置 ※		練馬区貫井三丁目および富士見台三丁目各地内
面 積 ※		約 14.8ha
地区計画の目標		<p>本地区を含む貫井・富士見台地区（約 9 2. 3ヘクタール）は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、都心への交通利便性が高い近郊の住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。</p> <p>また、本地区は消防活動の困難な区域が地区の 5 割強を占め、不燃領域率は 4 割強にとどまり、地区内には老朽化した木造の建物が多く残るなど、防災上の課題を抱えている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、狭い道路を改善し、土地の細分化を防ぐなどして防災性を高めるとともに、富士見台駅周辺の生活拠点では、商業環境の向上を進め、地域活性化を図るとしている。</p> <p>そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業を中心としたまちづくりを進めている。</p> <p>駅周辺の将来像については、安心・快適な居心地のよい住商共存のまちを目標に掲げ、「富士見台駅周辺まちづくり構想」を策定している。</p> <p>こうした経緯を踏まえ、本地区で今後優先的に取り組む実施計画として「富士見台駅周辺まちづくり計画」を策定し、道路、公園等の都市基盤の整備、商店街の活性化を促進するため、以下の三点を目標として定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路、公園等の都市基盤の整備による災害に強い安全なまちの実現</li> <li>2 歩行空間の確保など安心・快適な居心地のよいまちの実現</li> <li>3 地域住民の日常を支える生活利便性の高い連続した商店街の実現</li> </ol>
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>地区の立地特性や上位計画を踏まえ、本地区を以下の 3 つの地区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商店街沿道地区 地域住民の日常生活を支える生活拠点にふさわしい、生活利便性が高く、安全・安心に買い物等ができる連続した商業空間を形成する。</li> <li>2 複合住宅地区 住宅地と異なる用途との調和を図りながら、防災性の向上を図るとともに、良質な市街地環境を形成する。</li> <li>3 駅前近隣商業地区 生活の利便性を高める商業施設の立地を促すとともに、店舗と住宅の調和のとれた環境を保全する。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区の防災性、利便性を高めるとともに、駅周辺において安全で連続した歩行者空間を創出するため、区画道路を整備する。</li> <li>2 地域のみどりを保全するとともに、防災性の向上を図るため、地区公園を整備する。</li> </ol>

区域の整備、開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<p>1 「商店街沿道地区」では、安全で快適な歩行者空間の確保、統一性があり開放感のある良質なまちなみの形成および効率的な土地利用を促すため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣またはさくの構造の制限を定め、道路斜線制限を緩和する。</p> <p>2 「複合住宅地区」では、良質な市街地環境を形成し、防災性を向上させるため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>3 「駅前近隣商業地区」では、活気あふれる商店街と住宅との調和を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>なお、「商店街沿道地区」および「駅前近隣商業地区」については、健全で魅力とにぎわいのある近隣向けの商業地を形成するため、道路（区画道路を含む。）に面する建築物における1階部分の用途を店舗または事務所とするよう努める。</p>				
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針		不燃領域率の改善など、火災に強いまちの実現に努める。				
地区整備計画	地区施設 および 規模 の 配置	種類	名称	幅員	延長	備考	
		道路	区画道路1号	6.0m	約180m	拡幅（生活幹線道路 幅員12.0m）	
			区画道路2号※	9.0m	約60m	拡幅	
			区画道路3号	6.0m	約400m	新設・拡幅	
			区画道路4号	3.0m	約210m	新設（都市計画道路とあわせ 幅員9.0m）	
		公園	名称	面積		備考	
	地区公園		約1,100㎡		新設		
	建築物等 に関する 事項	地区の区分	名称	商店街沿道地区		複合住宅 地区	駅前近隣 商業地区
			面積	約1.0ha		約12.7ha	約1.1ha
		建築物の容積率の最高限度※		10分の30		—	
建築物の敷地面積の最低限度		70㎡ 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70㎡未満で、その敷地の全てを一の敷地として使用する場合		—			

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の敷地面積の最低限度	(2) 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70㎡未満となり、その敷地の全てを一の敷地として使用する場合	—
壁面の位置の制限	<p>1 計画図3に示す壁面の位置の制限1号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の面（以下「外壁等」という。）は、計画図3に示した位置を越えてはならない。</p> <p>2 計画図3に示す壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、外壁等は、計画図3に示した位置を越えてはならない。</p> <p>3 計画図3に示す壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、外壁等は、計画図3に示した位置を越えてはならない。</p> <p>4 計画図3に示す壁面の位置の制限4号が定められている部分においては、外壁等は、計画図3に示した位置を越えてはならない。</p> <p>5 計画図3に示す壁面の位置の制限5号が定められている部分においては、外壁等は、計画図3に示した位置を越えてはならない。</p> <p>6 道路（区画道路を含む。）が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）においては、外壁等は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>	<p>道路（区画道路を含む。）が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）においては、外壁等は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機等通行の妨げとなる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。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>1 20m</p> <p>2 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。この場合において、同一の敷地内に2以上の建築物があるときは、これらの建築物を一の建築物とみなす。</p> <p>3 前項の規定の適用の緩和に関する措置は、つぎの各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 建築物の敷地が道路その他これに類するもの（以下「道路等」という。）に接する場合においては、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路等の幅が10mを超えるときは、当該道路等の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。</p>	<p>高さが10mを超える建築物で、冬至日において、商店街沿道地区内の土地に日影を生じさせるものは、商店街沿道地区内に当該建築物があるものとして、商店街沿道地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第2項および第3項の規定を適用する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	(2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の各部分（ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含む。）の面は、壁面後退区域に設けてはならない。 2 建築物の外観の色彩は、原色を避け、周辺のまちなみとの調和を図るものとする。
		垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等の開放性のあるものとする。ただし、60cm以下の部分については、この限りでない。

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」  
理由： 災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、地区計画を決定する。