

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画高野台一丁目地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称		高野台一丁目地区地区計画
位 置 ※		練馬区高野台一丁目および高野台三丁目各地内
面 積 ※		約7.5h a
地区計画の目標		本地区は、西武池袋線練馬高野台駅周辺に位置し、駅周辺では区画道路や南口広場が整備され、駅前にふさわしい商業地区が形成されている。また、地区内には東京都市計画道路幹線街路補助線街路第134号線（以下「補助134号線」という。）が通り、沿道周辺には救急指定病院である順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）や災害発生時には医療救護所となる区立石神井東中学校が立地している。 練馬区都市計画マスタープランでは、練馬高野台駅周辺は商業誘導地区として、生活の利便性を高める施設の立地を促すものとしている。また、地域医療の中核となる順天堂練馬病院が開設し、今後は災害時医療の提供体制を強化するなど、施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めるものとしている。 以上のことから、本地区では商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図る。
に 関 する 方 針	区 域 の 整 備 、 開 発 お よ び 保 全	地区の特性を踏まえて本地区をつぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定める。 - 駅前商業地区A地区、駅前商業地区B地区 隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、周辺地域の生活拠点として日常生活に必要な内容と規模をもった商業地区の形成を図る。特に駅前広場や駅へのアプローチの主動線となる道路の沿道については、活気ある商店街の形成を図る。 - 医療拠点地区 三次救急レベルの医療機関の整備や災害拠点病院の機能を充実させるため、土地の高度利用を図る。 - 学校周辺地区 良好な教育環境および住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図る。

区域の整備、開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	1 道路 区画道路は、補助134号線および練馬区画街路第5号線等との整合を図り、駅へのアクセスの利便性の確保および地域の利便性・安全性の向上のために適正に配置し、積極的に整備を図る。 2 公園 公園は、土地利用および周辺地域との整合を図りながら、適正に配置し、整備を図る。 3 緑地 周辺の良好な住環境に配慮し、みどり豊かな環境を形成するため、医療拠点地区に緑地を整備する。 4 広場 駅南口に主として歩行者の利用に供するための広場の整備を図る。				
	建築物等の整備の方針	1 駅前商業地区A地区および駅前商業地区B地区では、駅前にふさわしい商業地区の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、歩行者空間の拡大や良好な街並みの形成などゆとりある、魅力にあふれる都市環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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柵の構造の制限を定める。 2 医療拠点地区では、医療拠点としての機能を形成するため、建築物等の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な市街地環境を維持するため、壁面の位置の制限、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柵の構造の制限を定める。 3 学校周辺地区では、良好な市街地環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、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柵の構造の制限を定める。				
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号	6.0m	約162m	既設
			区画道路2号※	9.0m	約110m	既設
			区画道路3号※	8.0m	約 30m	既設
			区画道路4号	6.0m	約 45m	既設
			区画道路5号	6.0m	約 70m	既設
			区画道路6号	6.0m	約 53m	既設
			区画道路7号※	9.0m	約154m	既設
			区画道路8号	6.0m	約106m	既設

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路		歩行者専用道路1号	4.5～7.8m	約 70m	既設 (デッキレベル、階段・昇降機等を含む)
		公園	名称			面積	備考
			地区公園1号			約320㎡	既設 (下の屋敷緑地)
		広場	名称			面積	備考
			南口広場			約1,300㎡	既設
		緑地	名称		幅員	延長	備考
			緑地1号		4.0m	約 100 m	新設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前商業地区		医療拠点地区	学校周辺地区
				A地区	B地区		
			面積	約1.1ha	約2.8ha	約1.4ha	約2.2ha
		建築物等の用途の制限※		練馬区画街路第5号線および都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路第13号線に面する建築物のうち、計画図3に表示する用途の制限を定める部分に面する一階、ならびに計画図3に表示する用途の制限を定める区域内の建築物の一階は住宅以外の用途としなければならない。		つぎに掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 病院 2 住宅、共同住宅または寄宿舍(病院職員の居住の用に供するものに限る。) 3 日用品等の販売を主たる目的とする店舗 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物	
						—	

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	500㎡	110㎡	500㎡	110㎡
		壁面の位置の制限	計画図3に表示する壁面の位置の制限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ならびに建築物に附属する門および塀の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路境界線までの距離は1.5m以上とする。		計画図3に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は4m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても隣地境界線までの距離は4m以上とする。	—
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、落ち着いた色彩とする。			
		垣または柵の構造の制限	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 また、壁面の位置の制限が定められている部分においては、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。		道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分は、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： 今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要

_____は、変更箇所および追加箇所を示す。

名称	高野台一丁目地区地区計画		
事項	旧	新	摘 要
位置	練馬区高野台一丁目地内	練馬区高野台一丁目および高野台三丁目各地内	区域変更
面積	約4.1ha	約7.5ha	面積変更
地区計画の目標	本地区は、西武鉄道池袋線の富士見台駅と石神井公園駅の間に位置し、その大部分は農地、樹林地となっている。 しかし、地区内に駅が新設され駅前地区となることや補助134号線に接していることなどから、今後急速な土地利用の転換が予想される地区である。そこで、これら土地利用の転換を適切に誘導し、必要な地区施設の整備を図り、駅前地区として活気ある商業地区の形成を図る。	本地区は、西武池袋線練馬高野台駅周辺に位置し、駅周辺では区画道路や南口広場が整備され、駅前にふさわしい商業地区が形成されている。また、地区内には東京都市計画道路幹線街路補助線街路第134号線（以下「補助134号線」という。）が通り、沿道周辺には救急指定病院である順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）や災害発生時には医療救護所となる区立石神井東中学校が立地している。 練馬区都市計画マスタープランでは、練馬高野台駅周辺は商業誘導地区として、生活の利便性を高める施設の立地を促すものとしている。また、地域医療の中核となる順天堂練馬病院が開設し、今後は災害時医療の提供体制を強化するなど、施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めるものとしている。 以上のことから、本地区では商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図る。	地区計画区域の拡大に伴う変更および現状に併せた文言の整理

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	隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、周辺地域の生活拠点<u>地区</u>として日常生活に必要な内容と規模をもった商業地区の形成を図る。 特に駅前広場や駅へのアプローチの主動線となる道路の沿道については、活気ある商店街の形成を図る。	<u>地区の特性を踏まえて本地区をつぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定める。</u> <u>1 駅前商業地区A地区、駅前商業地区B地区</u> 隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、周辺地域の生活拠点として日常生活に必要な内容と規模をもった商業地区の形成を図る。特に駅前広場や駅へのアプローチの主動線となる道路の沿道については、活気ある商店街の形成を図る。 <u>2 医療拠点地区</u> <u>三次救急レベルの医療機関の整備や災害拠点病院の機能を充実させるため、土地の高度利用を図る。</u> <u>3 学校周辺地区</u> <u>良好な教育環境および住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図る。</u>	地区計画区域の拡大に伴う変更
	地区施設の整備の方針	区画道路は、<u>東京都市計画道路補助第134号線</u>および練馬区画街路第5号線等との整合を図り、駅へのアクセスの利便性の確保および地域の利便性・安全性の向上のために適正に配置し、積極的に整備を図る。 <u>また、</u>駅南口に主として歩行者の利用に供するための広場の整備を図る。 公園・<u>緑地</u>は、土地利用および周辺地域との整合を図りながら適正に配置し整備を図る。	<u>1 道路</u> 区画道路は、補助134号線および練馬区画街路第5号線等との整合を図り、駅へのアクセスの利便性の確保および地域の利便性・安全性の向上のために適正に配置し、積極的に整備を図る。 <u>2 公園</u> 公園は、土地利用および周辺地域との整合を図りながら、<u>適正に配置し、整備を図る。</u> <u>3 緑地</u> <u>周辺の良好な住環境に配慮し、みどり豊かな環境を形成するため、医療拠点地区に緑地を整備する。</u> <u>4 広場</u> 駅南口に主として歩行者の利用に供するための広場の整備を図る。	地区計画区域の拡大に伴う変更およびそれに併せた文言整理

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		駅前 にふさわしい商業地区の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 また、歩行者空間の拡大や良好な まちなみ の形成などゆとりある、魅力にあふれる都市環境を創出するため、敷地面積の最低限度、 <u>建築物の壁面の位置</u> 、建築物等の形態または意匠および垣または <u>さく</u> の <u>構造について</u> の制限を定める。				<u>1 駅前商業地区A地区および駅前商業地区B地区では、駅前にふさわしい商業地区の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、歩行者空間の拡大や良好な街並みの形成などゆとりある、魅力にあふれる都市環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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柵の構造の制限を定める。</u> <u>2 医療拠点地区では、医療拠点としての機能を形成するため、建築物等の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な市街地環境を維持するため、壁面の位置の制限、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柵の構造の制限を定める。</u> <u>3 学校周辺地区では、良好な市街地環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、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柵の構造の制限を定める。</u>					地区計画区域の拡大に伴う変更およびそれに併せた文言整理	
地区整備計画	位置		練馬区高野台一丁目地内				-					削除	
	面積		約4.1ha				-					削除	
	地区施設の配置および規模	道路	名 称	幅員	延 長	規 模	備考	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	地区計画区域の拡大に伴う変更およびまちづくりの進捗に伴う変更
			区画道路1号※	6m	約162m	-	拡幅	区画道路1号	6.0m	約162m	-	既設	
			区画道路2号※	9m	約110m	-	新設および拡幅	区画道路2号※	9.0m	約110m	-	既設	
			区画道路3号※	8m	約 30m	-	新設	区画道路3号※	8.0m	約 30m	-	既設	
区画道路4号※	6m	約 45m	-	新設	区画道路4号	6.0m	約 45m	-	既設				

地区整備計画	地区施設の配置および規模		道路	区画道路 5号※	6m	約 70m	-	新設	区画道路 5号	6.0m	約 70m	-	既設	地区計画区域の拡大に伴う変更およびまちづくりの進捗に伴う変更
				区画道路 6号※	6m	約 53m	-	新設	区画道路 6号	6.0m	約 53m	-	既設	
				区画道路 7号※	9m	約154m	-	拡幅	区画道路 7号※	9.0m	約154m	-	既設	
				区画道路 8号※	6m	約106m	-	新設	区画道路 8号	6.0m	約106m	-	既設	
				-	-	-	-	-	歩行者専用道路 1号	4.5～7.8m	約 70m	-	既設（デッキレベル、階段・昇降機等を含む）	
			公園	地区公園 1号	-	-	約320㎡	新設	地区公園 1号	-	-	約320㎡	既設（下の屋敷緑地）	
			広場	南口広場	-	-	約1,300㎡	新設	南口広場	-	-	約1,300㎡	既設	
			緑地	-	-	-	-	-	緑地 1号	4.0m	約100 m	-	新設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	-					駅前商業地区		医療拠点地区		学校周辺地区	地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加
									A地区	B地区			約2.2ha	
			面積	-					約1.1ha	約2.8ha	約1.4ha		約2.2ha	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	練馬区画街路第5号線および都市高速鉄道西武鉄道池袋線附属街路第13号線に面する建築物のうち、計画図3に表示する用途の制限を定める部分に面する一階、ならびに計画図3に表示する用途の制限を定める区域内の建築物の一階は住宅以外の用途としなければならない。		—	地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加	
		建築物の敷地面積の最低限度	計画図に表示するA地区内は、500㎡以上とする。 それ以外の区域は、110㎡以上とする。				500㎡

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分においては、建築物の壁またはこれに代わる柱ならびに建築物に付属する門およびへいの面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路境界線までの距離は1.5m以上とする。	計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 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ならびに建築物に付属する門および塀の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路境界線までの距離は1.5m以上とする。	計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 2 号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は 4 m 以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても隣地境界線までの距離は 4 m 以上とする。	—	地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、落ち着いた色彩とする。	建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、落ち着いた色彩とする。			地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理

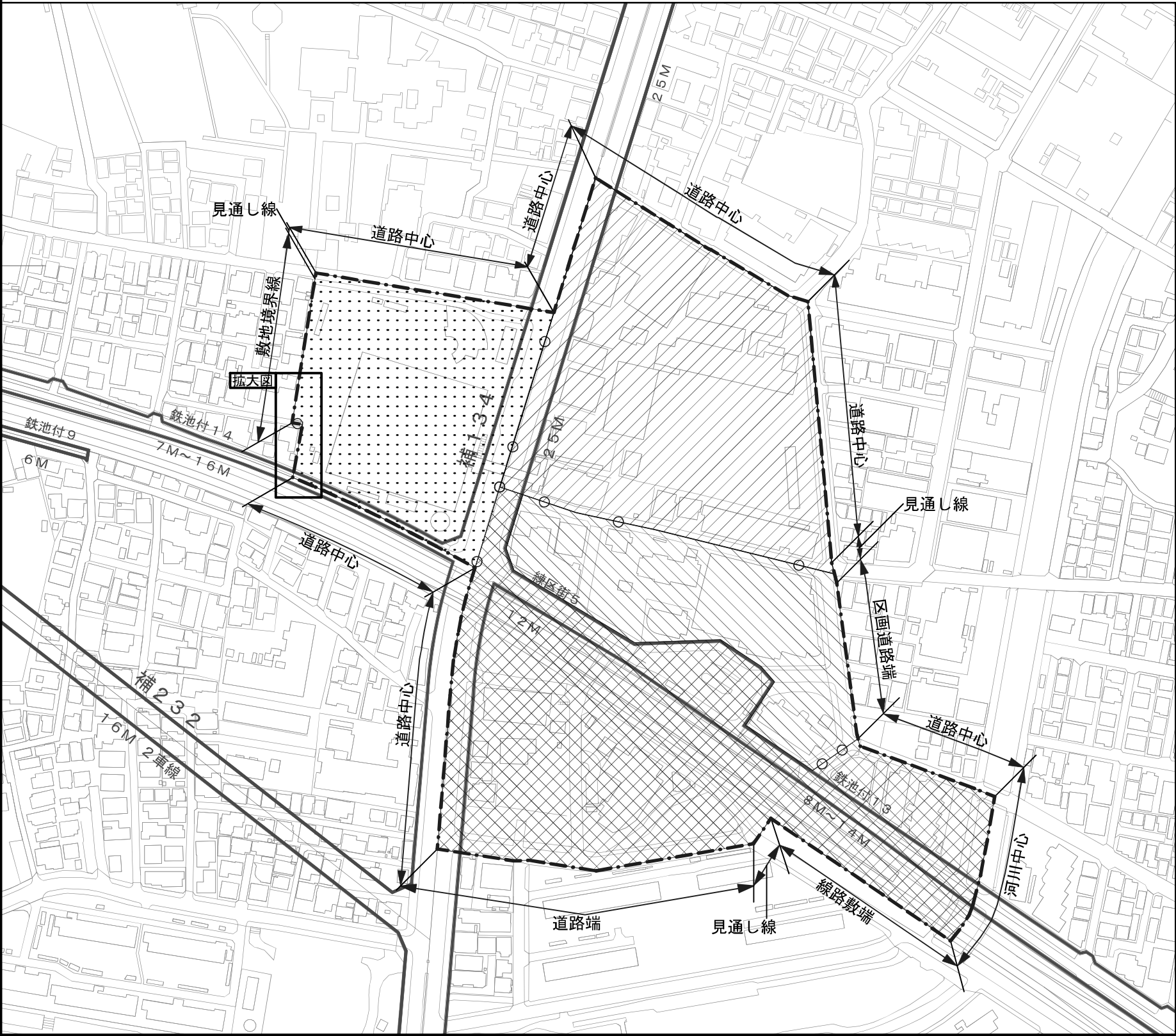
地区整備計画	建築物等に関する事項	垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣または<u>さく</u>の構造は、生垣または<u>鉄さく</u>等透視可能な構造のものとする。ただし、地盤面から高さ<u>0.8m</u>以下の部分についてはこの限りでない。 また、壁面の位置の制限が定められている部分においては、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣または<u>フェンス</u>等の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ<u>80cm</u>以下の部分は、この限りでない。 また、壁面の位置の制限が定められている部分においては、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣または<u>フェンス</u>等の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ<u>80cm</u>以下の部分は、この限りでない。	地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理
--------	------------	-------------	---	--	---	----------------------------------

※は知事協議事項

東京都市計画地区計画
高野台一丁目地区地区計画

計画図 1

[練馬区決定]



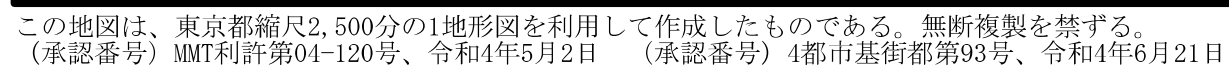
凡 例

		地区計画区域および 地区整備計画区域
地区の 区分		駅前商業地区 A 地区
		駅前商業地区 B 地区
		医療拠点地区
		学校周辺地区
		道路中心

拡大図

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 1都市基街都第93号、令和4年6月21日

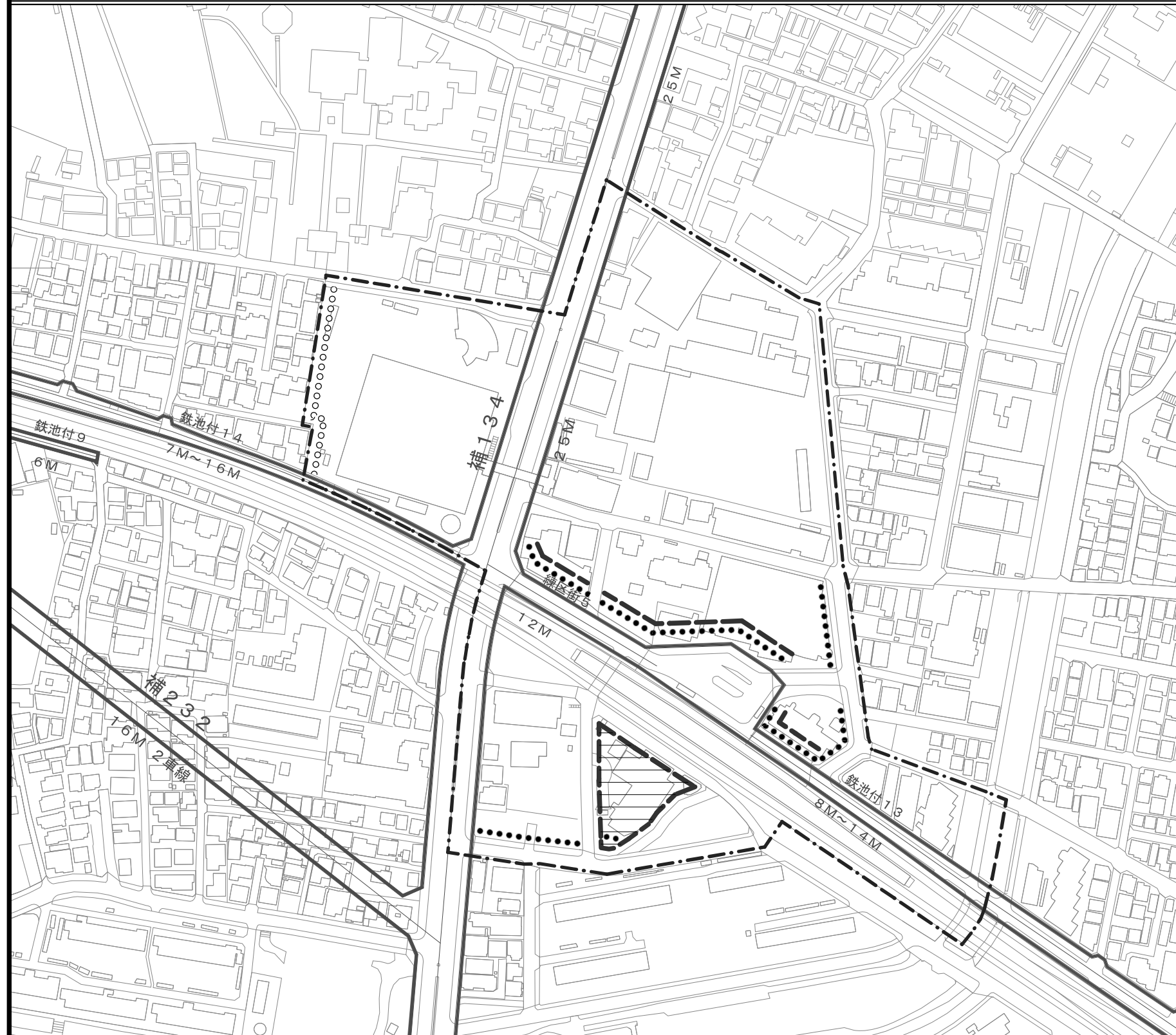
〔練馬区決定〕



東京都市計画地区計画
高野台一丁目地区地区計画

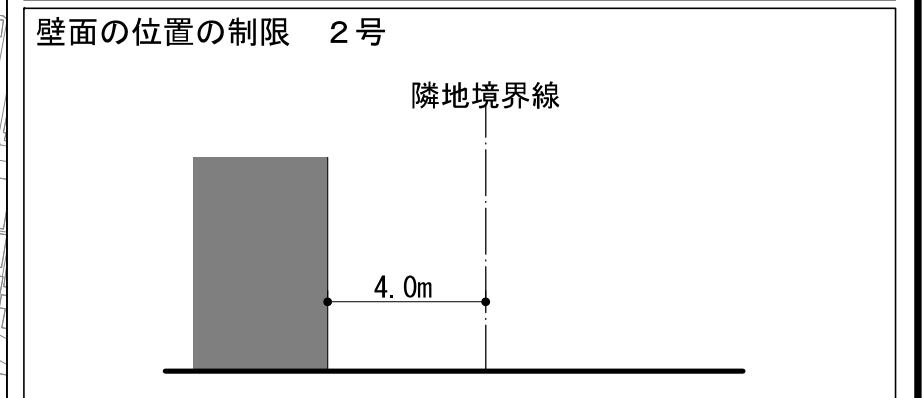
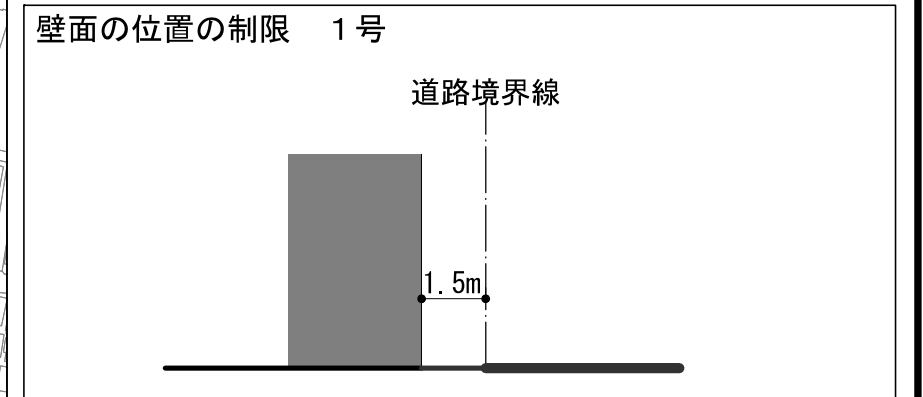
計画図 3

〔練馬区決定〕



凡 例

		地区計画区域および 地区整備計画区域
の壁 制限 の 位置		1 号 (道路境界線から1.5m以上)
		2 号 (隣地境界線から4.0m以上)
		用途の制限を定める部分
		用途の制限を定める区域

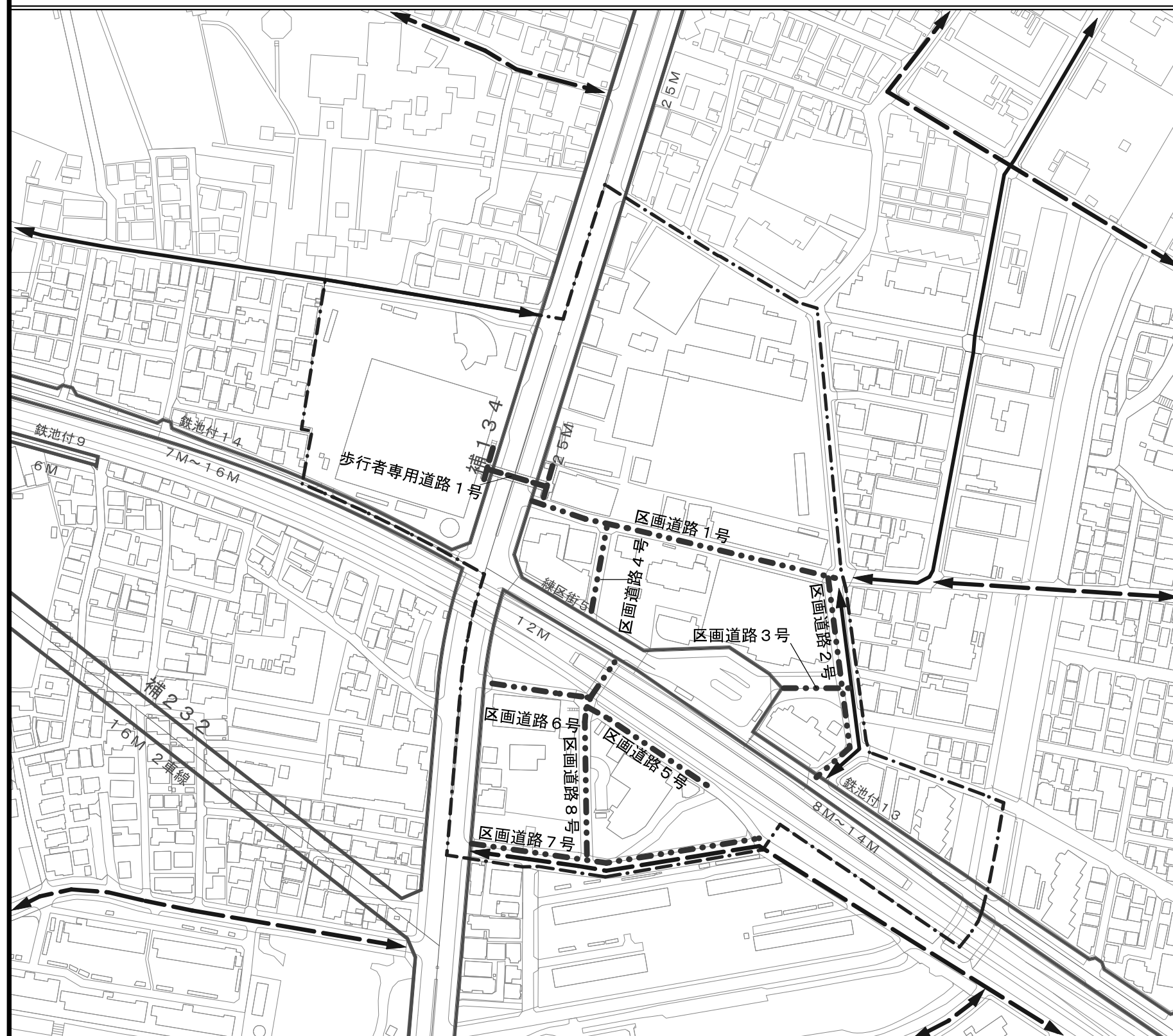


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日

東京都市計画地区計画
高野台一丁目地区地区計画

方針附図

〔練馬区決定〕



凡 例

		地区計画区域および 地区整備計画区域
地区 施設		区画道路 1 ～ 8 号
		歩行者専用道路 1 号
		生活幹線道路
		主要生活道路



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日