

東京都市計画沿道地区計画の変更(練馬区決定)
都市計画北町・早宮地区沿道地区計画を次のように変更する。

名 称		北町・早宮地区沿道地区計画			
位 置		練馬区北町六丁目および早宮二丁目各地内			
面 積		約 2.5ha			
沿道の整備に 関する方針	土地利用に関する方針	本地区は、背後に低層住宅地をひかえ、また、地下鉄有楽町線平和台駅の開設にともなって、これら住宅地区の中心地として沿道指向型の施設の立地が予想される。したがって、これら施設の適切な誘導を図るため環状8号線に沿って中層建築物の立地を促し、合わせて良好な住環境の形成を図る。 とりわけ青少年の健全な育成をそこなうおそれのあるモーテル・俗称「ラブホテル」等の建築を規制する。			
	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	背後地域への道路交通騒音については、環状8号線に面する建築物の適切な誘導配置により防止するとともに、環状8号線の沿道の建築物については防音構造化につとめる。			
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 30m	新 設
		区画道路2号	4.0m	約 30m	新 設
		区画道路3号	8.0m	約 30m	拡 幅
	その他の公共空地	通 路	4.0m	約 30m	新 設
建築物等に関する制限	建築区分	環状8号線に面する建築物			それ以外の建物
	制限項目	間口率の最低限度			7/10
	建築物の高さの最低限度	5m			
	建築物の構造に関する遮音上必要な制限	環状8号線の路面の中心から高さが、5m以下の範囲を空隙のない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造としなければならない。			

建築物等に関する制限	建築物の構造に関する防音上必要な制限	環状8号線に面する居室部分の開口部については厚さ5mm以上のガラスの気密性サッシ、開閉装置付換気扇を設ける等、防音上有効な構造とする。	
	建築物の用途の制限	「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項に掲げる建築物は建築してはならない。	同 左
	建築物の敷地面積の最低限度	110 m ²	同 左
	建築物の高さの最高限度	軒高 16m ただし、面積 1,000 m ² 以上の敷地において、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。	軒高 16m
	建築物の壁面の位置の制限	計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、建築物の壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1.5m以上とする。	同 左
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	外壁の色彩は茶系またはクリーム系を基調としたものとする。 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、建築物に付属する軒および出窓等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	放射 35 号線に面する外壁の色彩は、茶系またはクリーム系を基調としたものとする。 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、建築物に付属する軒および出窓等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。
	垣またはさくの構造の制限	垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等透視可能な構造のものとする。 ただし、高さ 80 c m以下の部分及び法令の制限などにより周囲の安全の確保や環境保全のためやむをえないものについてはこの限りでない。 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分については、生垣またはフェンス等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	同 左

「区域は、計画図表示のとおり」

<理由> 高さの最高限度について総合設計制度（建築基準法第 59 条の 2 に基づく許可）を適用した場合の緩和規定を設けている。総合設計制度を適用しない建築物についても、総合設計制度と同様の公開空地等を設ける場合には緩和できるよう変更する。

変更概要

北町・早宮地区沿道地区計画					
地区整備計画	事 項		旧	新	摘要
	建築物等に関する事項	建築物等の高さの 最高限度	軒高 1 6 m ただし、 <u>総合設計制度を適用の場合</u> <u>は、この限りではない。</u>	軒高 1 6 m ただし、 <u>面積 1, 0 0 0 m²以上の敷地</u> <u>において、敷地内に一定規模以上の空地</u> <u>を確保し、区長が市街地環境の改善</u> <u>に資すると認める場合は、この限りで</u> <u>ない。</u>	緩和方法の変更を図 る。

東京都市計画 北町・早宮地区沿道地区計画 計画図（練馬区決定）

（位置）北町六丁目および早宮二丁目各地内

