

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
 都市計画上石神井四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名	称	上石神井四丁目地区地区計画
位	置	※ 練馬区上石神井四丁目、石神井台四丁目および関町東二丁目各地内
面	積	※ 約10.2ha
地	区	計
画	の	目
標		<p>本地区は、練馬区の南西部、西武新宿線上石神井駅の北西約500mから1000mの距離に位置する一団地の住宅施設として整備された公営住宅、団地内通路、区立公園等からなる住宅地である。区域を東西方向に石神井川が流れており、同川沿いの桜並木や団地内の樹木により緑豊かな住宅地を形成している。</p> <p>石神井川沿いは、石神井川の河川改修に合わせて都市計画緑地の整備が進められる。</p> <p>このため、本地区計画は、老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建替えに伴う敷地の有効利用により、都市計画緑地の整備用地や将来の社会・地域のニーズを踏まえて活用する用地を創出し、地域のまちづくりに寄与する。</p> <p>また、既存の区立公園および団地内の公園の再配置を行い、都市計画緑地の整備と連携して、みどりと水のネットワークを形成することで、緑豊かで安全かつ良好なコミュニティ活動や憩いの場を確保することを目標とする。</p>
区	土	地
	利	用
域	の	方
の		針
整		<p>周辺の市街地環境に配慮しつつ、土地の有効利用を図り、老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導する。</p> <p>また、公営住宅の建替えによって創出される用地については、将来の社会・地域のニーズを踏まえた土地利用を図る。</p>
備	地	区
・	設	施
	の	方
開	整	備
発	の	針
お		
よ		
び		
保		
全		
に		
関	建	築
する	物	等
方	の	方
針	針	
		<p>1 適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、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。</p> <p>2 団地内の良好な住環境と周辺地域に配慮した計画にするために、壁面の位置の制限と建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 良好なまちなみ景観の形成と防災性の向上を図るため、建築物等の形態または色彩その他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>4 緑化を推進し良好な住環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>

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	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号	6m	約100m	新設	区画道路5号	6m	約520m	新設
			区画道路2号	6m	約90m	新設	区画道路6号※	12m	約60m	拡幅
			区画道路3号	6m	約80m	新設	区画道路7号※	12m	約110m	拡幅
			区画道路4号	6.5～6.8m	約240m	新設				
	公 園	名称	面積	備考	名称	面積	備考			
		公園1号	約5,600m <sup>2</sup>	新設	公園3号	約2,300m <sup>2</sup>	新設			
		公園2号	約900m <sup>2</sup>	新設						
	その他の公共空地	名称	面積	備考						
		緑地	約1,000m <sup>2</sup>	新設						
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの								
	建築物の敷地面積の最低限度	500m <sup>2</sup> ただし、公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りでない。								
	壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱(ベランダ、バルコニーおよびこれらに類するものを含む。以下、「外壁等」という。)の面から、道路ならびに公園2号、公園3号および都市計画緑地境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。 1 計画図3に示す壁面制限1号が定められている部分における外壁等の面から、道路境界線までの距離は3m以上とする。 2 計画図3に示す壁面制限2号が定められている部分における外壁等の面から、公園2号、公園3号および都市計画緑地境界線までの距離は2m以上とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 1 建築物の地盤面下の部分 2 この地区計画の都市計画決定の告示日において、既に存する建築物および当該建築物の増築を行う場合の増築部分で区長がやむを得ないと認めるもの 3 公共用歩廊、公衆電話所等、公益上必要なもので区長がやむを得ないと認めるもの								
	建築物等の高さの最高限度	計画図4に示す高さの最高限度を定める区域における建築物等の高さの最高限度は、24mとする。								

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態または色彩その他意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色合いとする。 屋外広告物等は、落ち着いた色合いや装飾とし、安全や周囲の景観に配慮するものとする。
		垣またはさくの構造の制限	道路、公園等に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣または格子フェンスなど透視可能なものとする。ただし、高さが0.8m以下の部分およ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得ないものについてはこの限りでない。
		建築物の緑化率の最低限度	2 / 10

※は知事同意事項

「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限および建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由：老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導するとともに、緑豊かな自然環境と共生するまちづくりや、適切な土地利用の誘導を図るため、地区計画を決定する。