

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画富士見台三・四丁目環八南地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	富士見台三・四丁目環八南地区地区計画	
位 置 ※	練馬区貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目および富士見台四丁目各地内	
面 積 ※	約 21.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、交通利便性が高い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、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>練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域の解消のために狭い道路を拡幅するとともに、災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園やみどりが少ない等の課題の解消に取り組むこととしている。</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により、道路整備や建替え促進等を行っている。</p> <p>さらに、事業の実施に加えて、地区計画や新たな防火規制により、消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいる。貫井・富士見台地区は約92.3haと広域であることから、地区を分けて順次検討を進めており、平成30年度には富士見台駅北部地区（約14.8ha）において地区計画等を策定した。</p> <p>これに続いて、本地区（約21.0ha）にて地元住民で構成される検討会を立ち上げてまちの課題の解決に向けた検討を行った。これらの現状や上位計画を踏まえ、つぎの3点を目標として定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路等の都市基盤の整備による災害に強い安全・安心なまちの実現 2 落ち着いた住環境の保全による居心地の良いまちの実現 3 公園整備等によるみどりが整備された快適なまちの実現 	
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	<ol style="list-style-type: none"> 1 環八沿道地区 中層の集合住宅や沿道型の便利施設の立地を促し、延焼遮断機能を高める沿道市街地を形成する。 2 四商通り・鉄道沿道地区 良好な住環境を保全しつつ、低中層の集合住宅の立地を促す。 3 住宅地区 低層住宅を中心とした良好な住環境を保全する。

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	<p>1 消防活動困難区域を解消し、地区の防災性や利便性を高めるため、南北方向の生活幹線道路および東西、南北方向の主要生活道路を整備する。</p> <p>2 地域のみどりを保全するため、既存の公園・緑地等を維持するとともに、防災性の向上を図るため、新たな公園の整備に努める。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>2 住環境に配慮し、調和のとれた街並みの形成を図るため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>3 防災性の向上と良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、みどり豊かな街並みの形成および安全性の向上を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。</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
			区画道路 1 号※	12.0m	約470m	拡幅（生活幹線道路幅員12.0m）
			区画道路 2 号	6.0m	約180m	拡幅（生活幹線道路幅員12.0m）
			区画道路 3 号	6.0m	約260m	拡幅（主要生活道路幅員6.0m）
			区画道路 4 号	6.0m	約380m	拡幅（主要生活道路幅員6.0m）
			名称	箇所		
		隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：56箇所			
			底辺 5 m の二等辺三角形：1 箇所			
			底辺 7.8 m の二等辺三角形：1 箇所			
		公園	名称	面積	備考	
			公園 1 号	約540㎡	既設（ぞうさん児童遊園）	
			公園 2 号	約460㎡	既設（富士見台児童遊園）	
			公園 3 号	約260㎡	既設（富士見台三丁目児童遊園）	
緑地	緑地 1 号	約180㎡	既設（しらかし緑地）			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	名称	環八沿道地区	四商通り・鉄道沿道地区	住宅地区		
		区分	面積	約 2.8ha	約 4.1ha	約 14.1ha		
		建築物の敷地面積の最低限度		110 m ²	100 m ²			
		壁面の位置の制限		<p>1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号から3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（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面は、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に表示する壁面の位置の制限4号から6号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ3m、5mまたは7.8m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>3 道路（区画道路を含む。）が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2m以上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>4 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面および敷地の地盤面からの高さ3.5m以下の部分に設けるベランダ、バルコニー、軒および出窓等の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。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。</p> <p>(1) 敷地面積が100m²未満の場合</p> <p>(2) 自動車車庫等の用に供し、軒の高さ2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの</p>				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限により道路に面する部分で建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等通行の妨げとなる工作物、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。				
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		建築物の意匠は周辺環境に配慮したものとし、色彩は周辺の街並みに調和した落ち着いたものとする。				
垣または柵の構造の制限		道路に面して設ける垣または柵の構造は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ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の実現に向けたふさわしい街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。