

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
都市計画氷川台駅周辺地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	氷川台駅周辺地区地区計画
位 置 ※	練馬区桜台三丁目および氷川台三丁目各地内
面 積 ※	約28.2ha
地区計画の目標	本地区は、練馬区の東部に位置し、東京地下鉄有楽町線・副都心線氷川台駅前を中心に店舗や中高層住宅が立地しており、その後背地では、低層住宅や中層集合住宅が建ち並び、良好な住環境が形成されている。 地区内では、「東京都防災都市づくり推進計画」で主要延焼遮断帯に位置付けられた、東京都市計画道路幹線街路放射第36号線（以下「放射36号線」という。）の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。一方、氷川台駅周辺の生活利便性やまちの魅力向上、幹線道路沿道における街並みの変化や地震・火災等の対応が課題となっている。 「練馬区都市計画マスタープラン」において、氷川台駅周辺は生活拠点における商業集積を図り、放射36号線沿道は后背地と調和を図りながら、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るとともに、延焼遮断帯等の形成によって災害に強いまちづくりを進めることとしている。 また、「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」では、生活利便性の向上やにぎわいの創出により、魅力と個性のあるまちの拠点の形成や放射36号線沿道の延焼遮断機能の強化を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を目指すこととしている。 以上のことから、氷川台駅周辺地区にふさわしい住みよい街並みを誘導していくため、以下の目標を定める。 1 氷川台駅周辺では、地域生活の中心として駅前にふさわしい土地利用の促進と地域住民に対する利便性の向上を図る。 2 放射36号線沿道では、幹線道路沿道にふさわしい土地利用および延焼遮断機能の強化を図る。 3 住宅街では、地域周辺の自然を生かし、良好で落ち着いた住環境の維持・向上と災害に強い街並みの形成を図る。

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	1 駅周辺地区 生活利便施設の立地による、にぎわいのあるまちの拠点の形成を図る。 2 正久保通り沿道地区 生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成を図るとともに、住環境に配慮した土地利用を図る。 3 放射36号線沿道地区 中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図るとともに、延焼遮断機能の強化を図る。 副道が整備される地域では、共同化を促進し、放射36号線と一体となった建築物の不燃化を図る。 4 住工地区 低層住宅や中層の集合住宅と工場等の共存に配慮した土地利用を図る。 5 住宅地区A地区 中層集合住宅や戸建て住宅が立地する良好な住環境の保全と向上を図る。 6 住宅地区B地区 低層住宅等が立地する住環境の保全と向上を図る。
	地区施設の整備の方針	1 道路 緊急車両等の円滑な通行を確保するため、練馬区道路網計画に基づく主要生活道路を基本に区画道路として地区施設に位置付けるとともに、交差部に適切な隅切りを設置し、安全性の向上を図る。 2 公園 既存の公園の維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	1 生活利便施設を中心とした街並みの形成や幹線道路の後背住宅地に配慮した街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防ぎ、良好な街並みとゆとりある快適な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。 3 道路空間の安全性・防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 住環境に配慮しながら連続性のある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度および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。 5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、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. 5m～8. 0m		約340m		既設	
			区画道路 2 号 ※		8. 3m		約330m		既設	
			区画道路 3 号 ※		6. 0m～8. 0m		約450m		既設	
			区画道路 4 号 ※		6. 3m （10. 3m）		約25m		既設	
			区画道路 5 号 ※		4. 5m （9. 0m）		約230m		既設	
			（ ）は地区外を含めた幅員							
			名称		箇所				備考	
			隅切り		底辺 3 mの二等辺三角形： 9 箇所				新設： 5 箇所 既設： 4 箇所	
	公園		名称		面積		備考			
			公園 1 号		約1, 077㎡		既設（氷川台三丁目公園） ※隅切りとは重複しない			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区	住宅地区B地区	
			面積	約4. 4ha	約0. 5ha	約2. 3ha	約7. 8ha	約11. 2ha	約2. 0ha	
建築物等の用途の制限 ※		つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するものは建築してはならない。	—	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するものは建築してはならない。	—				

地区整備計画	建築物等に関する事項		—		
			2 放射36号線に面する敷地において建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受ける高さが30mを超える建築物で、放射36号線に面する建築物の地上1階部分に店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途を含まないもの。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿およびこれらに附属する自動車車庫の出入口等の用に供する部分については、この限りでない。		
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡		
		壁面の位置の制限	1 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（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面の位置は、道路境界線（放射36号線にあつては計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ3m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。 2 道路（区画道路および放射36号線を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる隅角が120度以上の場合および壁面の位置の制限1号が定められている部分を除く。）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。		
			— 3 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上とする。		
		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、看板、自動販売機等、通行の妨げとなるような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。		

建築物等の高さの最高限度	1 30m	25m	20m
		ただし、当該地区計画の都市計画決定告示日において、現に存する建築物または現に建築中の建築物であつて、当該規定に適合しない部分を有するものについて、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築で、区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、この限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項		ただし、当該地区計画の都市計画決定告示日において、現に存する建築物または現に建築中の建築物であって、当該規定に適合しない部分を有するものについて、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築で、区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、この限りでない。 2 敷地面積が1,000㎡以上の敷地で、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物は、36m（放射36号線に面するものに限る。）。 3 敷地面積が2,000㎡以上の敷地で、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物は、45m（放射36号線に面するものに限る。）。
		建築物等の形態 または色彩その他の意匠の制限	1 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 2 屋外広告物等は、つぎに定めるところにより、街並みに配慮したものとする。 (1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。 (2) 上端の高さが、建築物等の高さの最高限度を超えないものとする。ただし、住宅地区B地区は、この限りでない。
		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とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵または高さ60cm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：放射36号線の道路整備を契機として、氷川台駅周辺の生活利便性の向上やにぎわいの創出、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と延焼遮断機能の強化および後背地における良好で落ち着いた住環境の維持・向上と災害に強い街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。