

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(放射35号線北町地区地区計画関連)

## 2 理由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の北側に位置している。地区内には、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがあり、低層住宅地が広がっている。

現在、地区内では東京都市計画道路幹線街路放射第35号線(以下「放射35号線」という。)の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。その一方、放射35号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりと住環境の保全が課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射35号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、放射35号線沿道周辺(平和台・早宮・北町)地区まちづくり計画を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射35号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

以上のことから、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約8.9ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。