

2006 年 1 月発行

（地区計画を活用したまちづくりの提案）

上鷺宮地域は、地区計画により、地域の実情や地域の皆さんの意向を反映した整備計画を策定し、良好な住環境の維持等によって、より住み良いまちの形成を目指します。

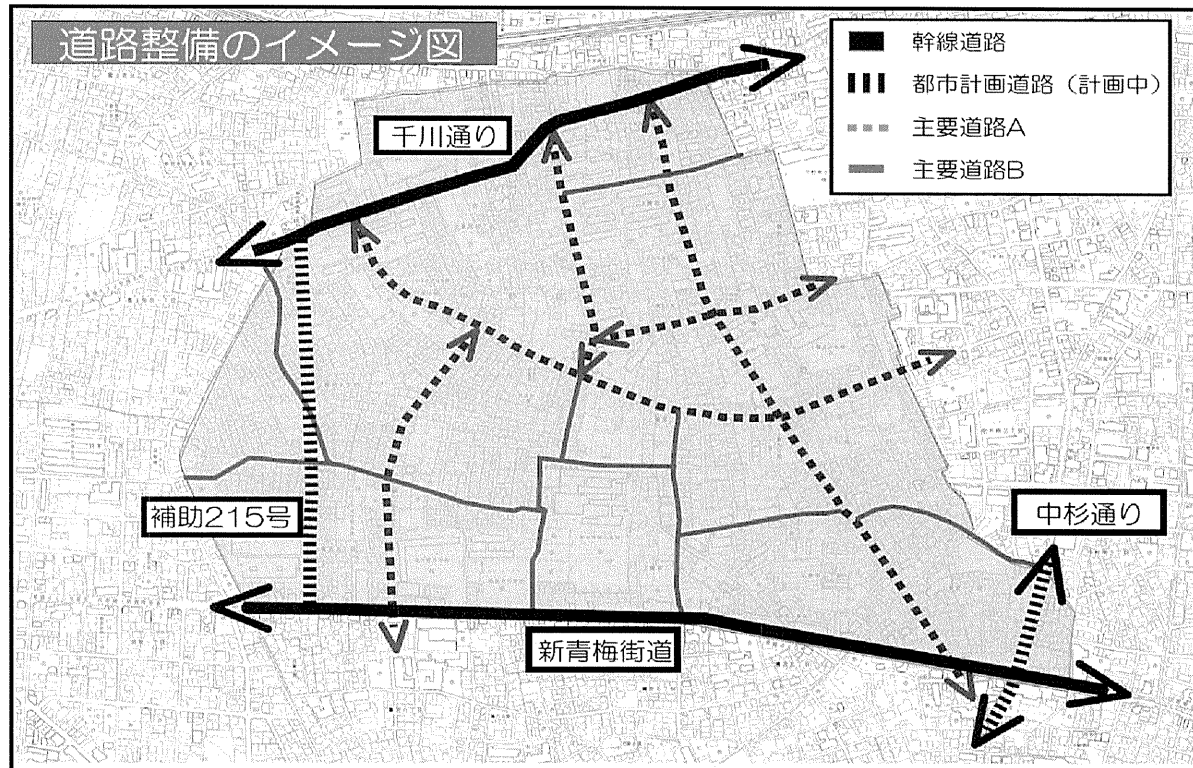
ゆとりある住環境の保全・創出

① 建物の整備方針（案）

- 低層住宅地は、ゆとりのある住環境の保全・育成を図るため、建築物相互の日照・通風などの確保を誘導するとともに、地区ごとにふさわしい最低敷地規模制限の導入を図ります。
- 建ぺい率及び容積率については、最低敷地規模制限などによる敷地の細分化抑制への取り組みや道路基盤の整備状況とのバランスのもとに適正な見直しを図ります。
- 幅員6m以上の道路整備に際しては、道路の果たすべき機能や沿道の土地利用に応じて道路空間の確保を効果的に誘導する方策について検討します。
- みどり豊かな住宅地の保全・育成を図るため、壁面位置の制限、垣・さく等の促進により、接道部の緑化と安全性を推進します。

② 道路の整備方針（案）

- 緊急時の消防・救援活動車両の通行と、日常的な自動車交通の要となる6m以上の道路を整備します。
- 狭あい道路の拡幅整備及び隅切り整備を促進します。
- 延長の長い行き止まり道路については、防災上の安全性、生活利便性の確保を図ります。
- 農地等の宅地開発等に際しては、周辺道路とのネットワーク化及び行き止まり道路の改善を計画的に誘導します。
- 都市計画道路補助215号線については、東京都と調整しつつ事業化を検討していきます。



③ ゾーン別のまちづくり方針（案）

まちの将来像（案）をご参照ください。

低層住宅地ゾーンA

第1種低層住居専用地域の区域で、上鷺宮地区を象徴する低層住宅地としてゆとりのある宅地規模を確保して、緑豊かで落ち着いた住宅地の形成を図ります。

主要な道路は、通過交通を抑制するとともに、歩道、植樹帯、緑化の工夫等により、良好な住環境形成に寄与する構造とします。

低層住宅地ゾーンB

第1種低層住居専用地域の区域で、未接道宅地や行き止まり道路等により防災上の問題を抱えています。

未接道宅地の解消や、建物の更新と合わせた防災性の向上など、安全な低層住宅地の形成を図ります。

低層住宅地ゾーンC

第1種低層住居専用地域の区域で、商店街に近く利便性の高い地区ですが、防災性の面からみると、6m以上の道路が少なく消防活動に支障をきたす恐れがあります。建物の更新と合わせて、避難路を確保し、利便性と安全性を兼ね備えた緑豊かな住み良い住宅地の形成を図ります。

中低層住宅地ゾーン

千川通りの北側住宅地は、敷地の細分化を抑制するとともに、建築物相互の日照・通風などの確保を誘導しながら、ゆとりある敷地をもつ良好な中低層住宅地として育成します。また近隣商業地域である富士見銀座通りは、富士見台駅前の商店街（練馬区）と連携し、賑わいある商業空間を目指します。そのため、立体壁面後退等により安全で快適な買い物空間を形成するなど、地域生活に密着した身近な商店街として育成を図ります。

住商系沿道地区ゾーン（千川通り・中杉通り）

千川通り・中杉通りは近隣商業地域と第一種住居地域であり、住商併設建築物や集合住宅の立地を受け止めるとともに、誰もが安心して快適に歩ける歩行者空間の整備を推進していきます。

沿道中高層住宅地ゾーン（新青梅街道）

第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域である、新青梅街道沿道は、防災骨格軸としての機能強化が求められ、北に隣接する低層住宅地の住環境に悪影響を及ぼさないよう配慮しながら中高層住宅地へ誘導していきます。

沿道建築物は適切な高さにより、後背の住宅地と調和を図りながら不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能強化を進めます。また、沿道緑化の充実や電線類の地中化を推進し、「緑の軸」として景観の向上を図るよう誘導します。

※生垣などによる緑の創出は、低層住宅地A～Cに共通する項目

3. 地区計画で定める内容(案)

① 建ぺい率・容積率の変更

- 狭隘道路の拡幅や未接道宅地の解消とあわせて、安全でゆとりある住宅地の形成に向けた、建て替えが可能となるよう、低層住宅地ゾーン A・B については、用途地域（建ぺい率・容積率）を変更します。

② 壁面の位置の制限

- 建築物の外壁から敷地境界線までの距離について以下のようにします。（まちの将来像（案）を参照して下さい）

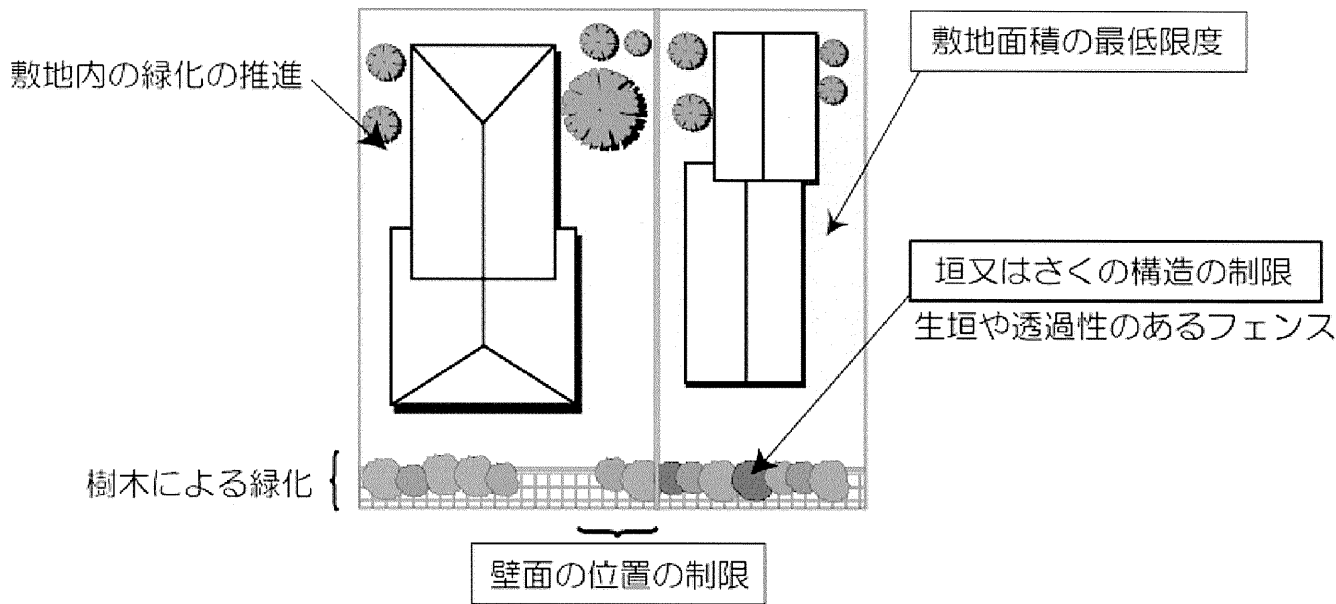
低層住宅ゾーン A		1 m
低層住宅ゾーン B・C		0.5m
中低層住宅地ゾーン	第一種中高層住居専用地域	0.5m
	第一種住居地域	0.5m

③ 敷地の最低限度

- 低層住宅地ゾーン A については、敷地の細分化による住環境の悪化を防止するとともに、一定の空地を確保して、ゆとりある住宅地の形成を図るために、敷地の最低規模を 100 m²とします。そのほかの住居系ゾーンの最低敷地規模については、現行の通りです。

④ 垣又はさくの構造の制限

- 生け垣や植栽を施して、緑豊かな心地よいまちなみをめざします。

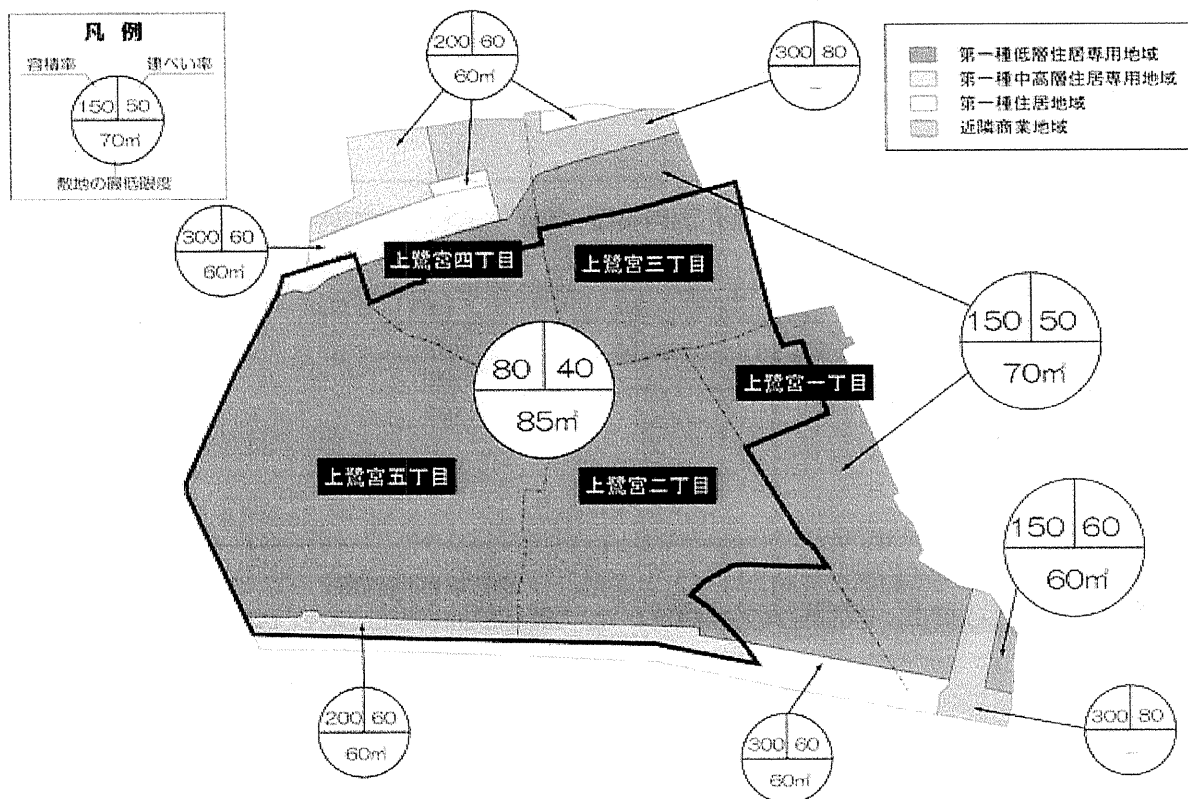


4. 用途地域の見直し（案）について

① 建ぺい率・容積率の変更

- 狭隘道路の拡幅や未接道宅地の解消とあわせて、安全でゆとりある住宅地の形成に向けた、建て替えが可能となるよう、低層住宅地ゾーン A・B については現行の建ぺい率 40%、容積率 80%をそれぞれ 50%、100%に変更し、用途地域（建ぺい率・容積率）の変更として、都市計画に定めることを検討します。

② 用途地域(現況)



5. 今後の予定について

1. 上鷺宮地区のまちづくりの考え方について地域の皆様、地権者の皆様への周知を図ります。

2. アンケートにより意見の収集をおこないます。

3. 皆様方の意見を反映したまちづくり計画素案を提案します。
※ 説明会を開催します。

4. 地区整備計画の素案を策定します。
※ 説明会を開催します。

5. 都市計画の原案の策定をします。
※ 説明会を開催します。

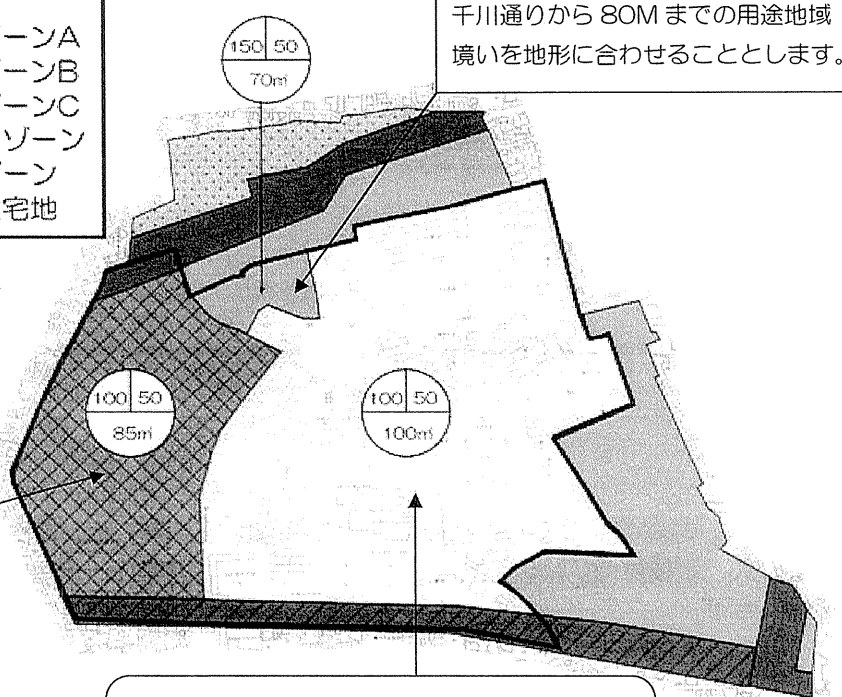
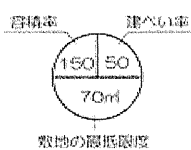
6. 都市計画の決定手続きを行います。

7. 地区計画によるまちづくりを進めます。

③ 用途地域(変更案)

※ 変更予定部分のみを表記しました

- 土地区画整理を施行すべき区域
- 低層住宅地ゾーンA
- 低層住宅地ゾーンB
- 低層住宅地ゾーンC
- 中低層住宅地ゾーン
- 住商系沿道ゾーン
- 沿道中高層住宅地



未接道宅地の解消や、建物の更新と合わせた防災性の向上など、安全な低層住宅地の形成を図ります。

上鷺宮地区を象徴する低層住宅地としてゆとりのある宅地規模を確保して、緑豊かで落ち着いた住宅地の形成を図ります。