

中村橋駅南口地区 地区計画



NAKAMURABASHI



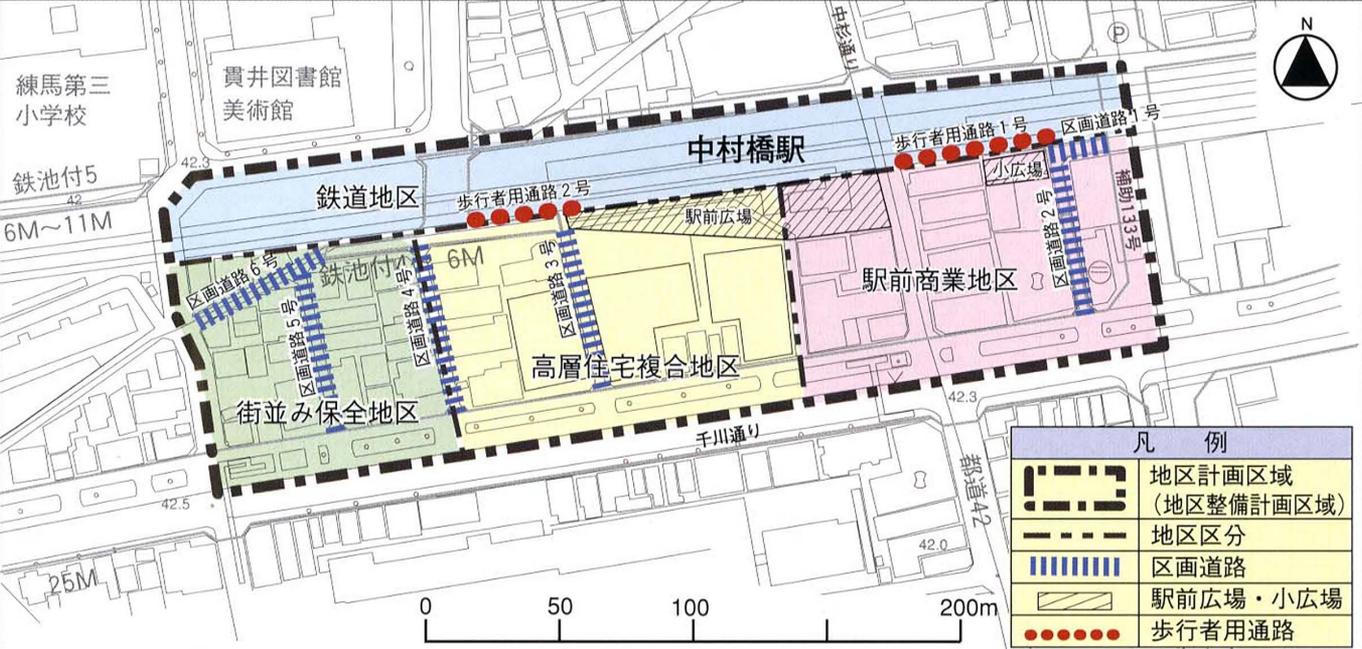
練馬区

中村橋駅南口地区地区計画

計画書 都市計画決定 平成17年1月11日

名称	中村橋駅南口地区地区計画	
位置※	練馬区中村北三丁目、中村北四丁目および貫井一丁目各地内	
面積※	約 2.6 ha	
地区計画の目標	本地区は、西武池袋線中村橋駅を含めその南側に位置しており、身近でにぎわいのある商店街を中心に中高層住宅の立地が進んでいる地区である。このため、旧駅舎跡地を利用した駅前広場の整備を中心に、防災性の向上と歩行者の安全に配慮した安心して歩ける緑豊かなまちづくりを目指して歩行者空間を確保し、土地の適正かつ合理的な高度利用と有効利用を誘導し、調和のとれた健全な都市環境の形成および保全を図る。	
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	<p>現況の市街地の土地利用状況等により地区内を4つの地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用を保全、誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「駅前商業地区」は、地域のにぎわいの拠点となるよう商業・業務系の土地利用を進める。 「高層住宅複合地区」は、南口駅前広場に近接しており、通行量の増大が見込まれることから商業施設と中高層住宅が調和した土地利用を誘導する。 「街並み保全地区」は、千川通りに面した建築物の高層化を図りつつ後背の住環境にも配慮した土地利用を誘導する。 「鉄道地区」は、西武池袋線中村橋駅施設のほか、線路高架下に周辺環境と調和した商業・業務系土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	中村橋旧駅舎跡地については、地域の防災拠点ともなる歩行者の利用を中心とした「駅前広場」を整備する。また、駅前広場から東西それぞれの方向への安全な歩行者空間を確保するため「歩行者用通路」および「小広場」を整備する。さらに、地区内の居住者や駅周辺利用者等の安全性と利便性を確保するため「区画道路」を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>「駅前商業地区」では、にぎわいのある親しみやすい商業地とするため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、屋外広告物の規制および垣またはさくの構造の制限を行う。</p> <p>「高層住宅複合地区」では、良好な中高層住宅地環境を保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、屋外広告物の規制および垣またはさくの構造の制限を行う。</p> <p>「街並み保全地区」では、商業施設と住宅地環境の調和を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、屋外広告物の規制および垣またはさくの構造の制限を行う。</p> <p>「鉄道地区」では、周辺商業地・住宅地と調和した高架下の土地利用を誘導するため建築物の用途、屋外広告物の規制を行う。</p>

計画図

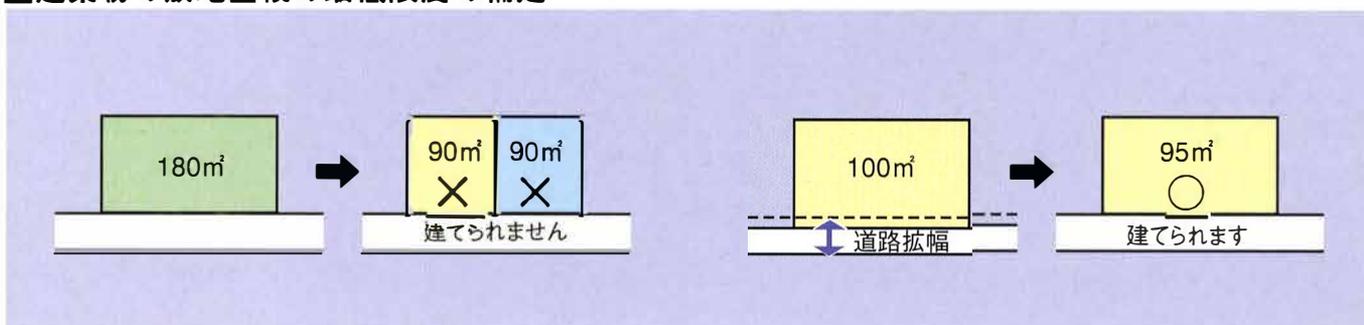


地区整備計画	位置	練馬区中村北三丁目、中村北四丁目および貫井一丁目各地下				
	面積	約2.6ha				
地区施設の配置および規模	種類	名称	面積・幅員	延長	備考	
		道路	区画道路1号	7m	約15m	拡幅
			区画道路2号	4m	約47m	拡幅
			区画道路3号	5m	約47m	拡幅
			区画道路4号	4m	約49m	拡幅
			区画道路5号	4m	約49m	拡幅
区画道路6号	4m		約55m	拡幅		
広場	駅前広場	約1,120㎡		新設		
	小広場	約140㎡		新設		
その他の公共施設	歩行者用通路1号	2~3m	約48m	新設		
	歩行者用通路2号	2.5m	約32m	新設		
建築物等に関する事項	地区の区分	駅前商業地区	高層住宅複合地区	街並み保全地区	鉄道地区	
	名称	駅前商業地区	高層住宅複合地区	街並み保全地区	鉄道地区	
	面積	0.7ha	0.7ha	0.5ha	0.7ha	
	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 倉庫業を営む倉庫 2 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 3 風営法*1第2条第1項第2号(改正前風営法*2第2条第1項第5号に相当するものに限る。)、第3号、第4号(マージャン屋を除く。)および第5号、第6項ならびに第9項に規定する営業に供する建築物		つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 倉庫業を営む倉庫 2 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 3 風営法*1第2条第1項、第6項および第9項に規定する営業に供する建築物		
		1 倉庫業を営む倉庫 2 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 3 風営法*1第2条第1項第2号(改正前風営法*2第2条第1項第5号に相当するものに限る。)、第3号、第4号(マージャン屋を除く。)および第5号、第6項ならびに第9項に規定する営業に供する建築物		1 倉庫業を営む倉庫 2 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる事業を営む工場 3 風営法*1第2条第1項、第6項および第9項に規定する営業に供する建築物		
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡			—		
壁面の位置の制限	—			建築物の高さが10mを超える場合は、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から北側の敷地境界線(道路・鉄道を除く)までの距離は、1m以上とする。		
建築物等の形態または意匠の制限	1 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。	1 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。 2 次に掲げる屋外広告物は設置してはならない。ただし、区長が公益上必要であると認めたものについてはこの限りではない。 (1) きらびやかなネオンや過度に明るい照明等 (2) 自己の用に供する屋外広告類以外のもの	1 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。			
垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはフェンスとする。ただし、高さ80cm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。			—		

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設については計画図表示のとおり。」

※は知事同意事項

■建築物の敷地面積の最低限度の補足



*1 風営法：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律

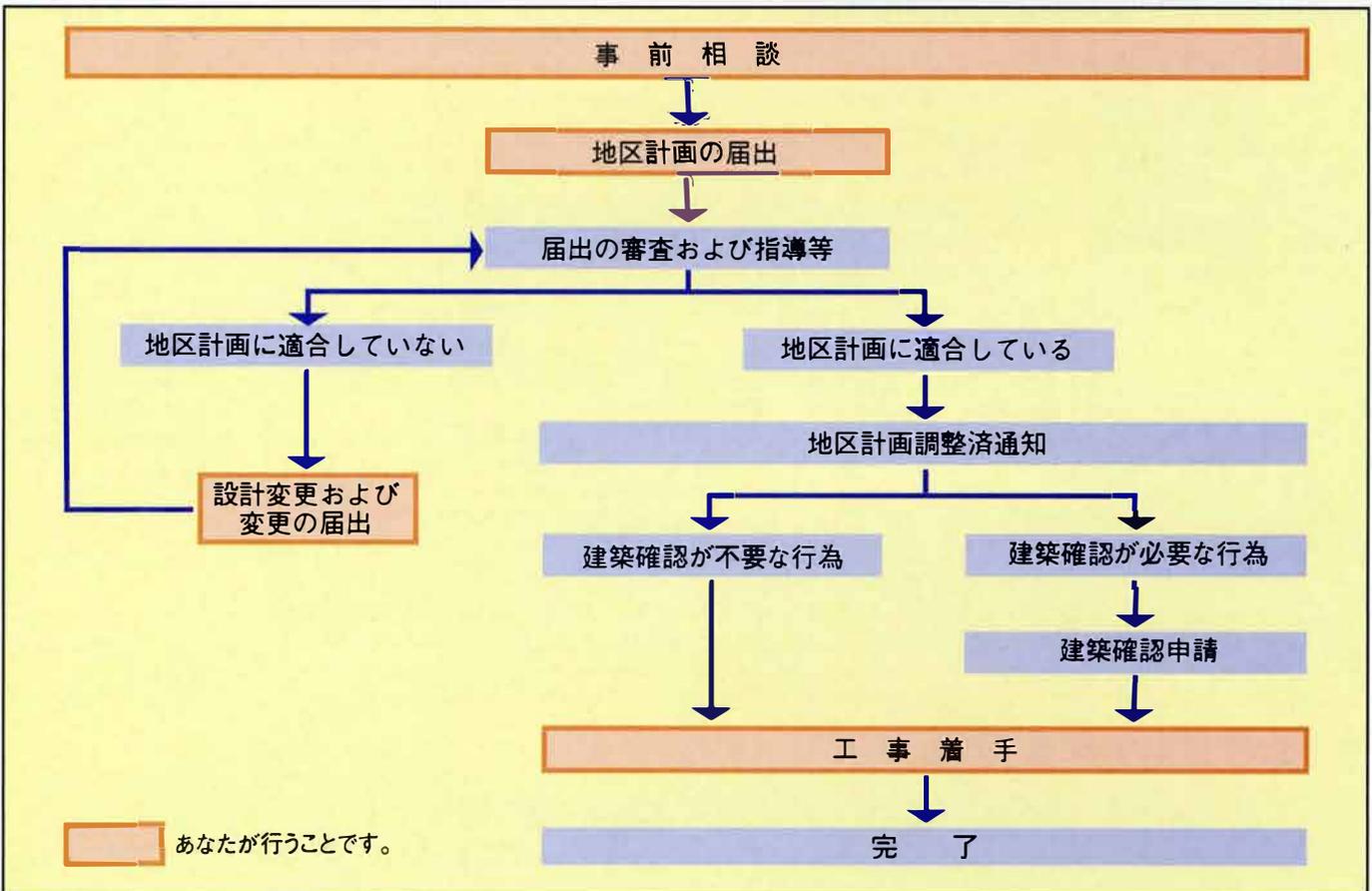
*2 改正前風営法：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）による改正前の風営法

■こんな時に届出が必要となります

この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、工事着手の30日前かつ建築確認申請の時までに行ってください。なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類
(1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など(開発許可が必要な場合を除く)	区域図 (1/1000以上) 設計図 (1/100以上)
(2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の建築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など	案内図 (1/1500程度) 求積図 (1/100以上) 配置図 (1/100以上) 各階平面図 (1/100以上)
(3) 建築物等の用途の変更 建築物の使い途(用途)を変える	立面図 (1/100以上) 2面以上 垣・さく配置図 (1/100以上) 垣・さく断面図 (1/20程度)
(4) 建築物等の形態・意匠の変更 建築物の色彩の変更、看板の設置および取替など	案内図 (1/1500程度) 配置図 (1/100以上) 立面図 (1/100以上) 2面以上

■届出から工事着手までは…



作成:平成17年3月