

# 北町一丁目地区 地区計画



## 地区計画の目標

本地区は、東武東上線東武練馬駅の南東側に位置し、古くからの街道を中心に発展してきた商業地と住宅地を主とした地区で、かつての宿場町として史跡などの資源を活かし、歴史や伝統を保全する取組が行われています。

地区中央には南北方向に環状8号線が整備され、延焼遮断帯の形成や緑の創出がなされていますが、住宅を中心とした地区では、狭い道路や老朽住宅が密集していたため、防災性、安全性、および快適性の向上が課題となっていました。

地区計画では、安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、以下の目標を定めます。

### 1 災害に強いまちをつくる

狭い道路の改善、建て詰まりの解消および空間的ゆとりの創出を行い、防災性の向上と住環境の改善を目指します。

### 2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる

まちのにぎわいを大切にしながら、安全に通行できる道路空間を確保するとともに、公園を配置し、安全で快適なまちを目指します。

### 3 住環境の保全と商業や工業との調和のとれたまちをつくる

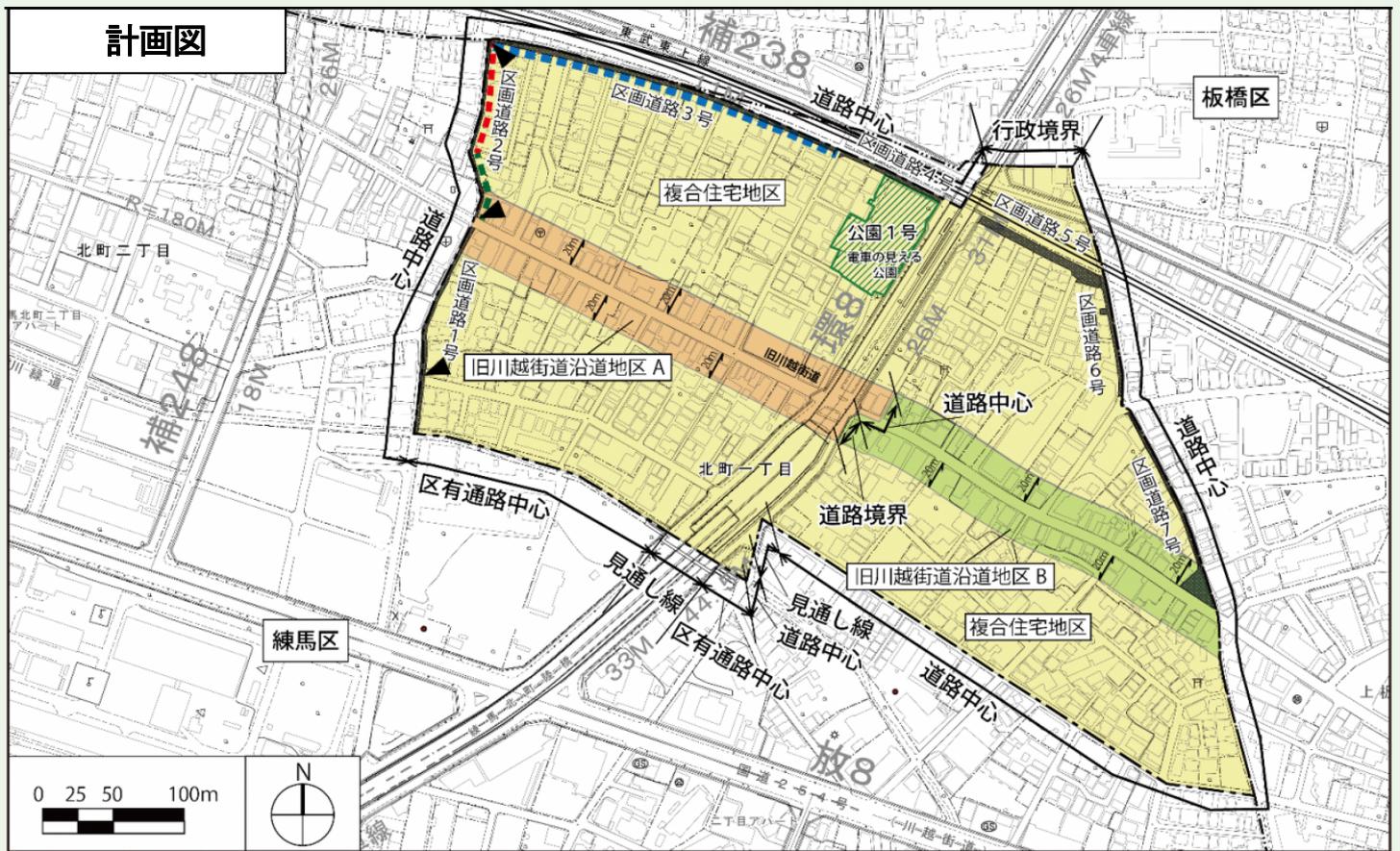
秩序ある住環境を維持し、多様な世代が暮らしやすく、住み続けられるまちを目指します。

# 練馬区

# 北町一丁目地区地区計画

都市計画決定 令和元年8月1日

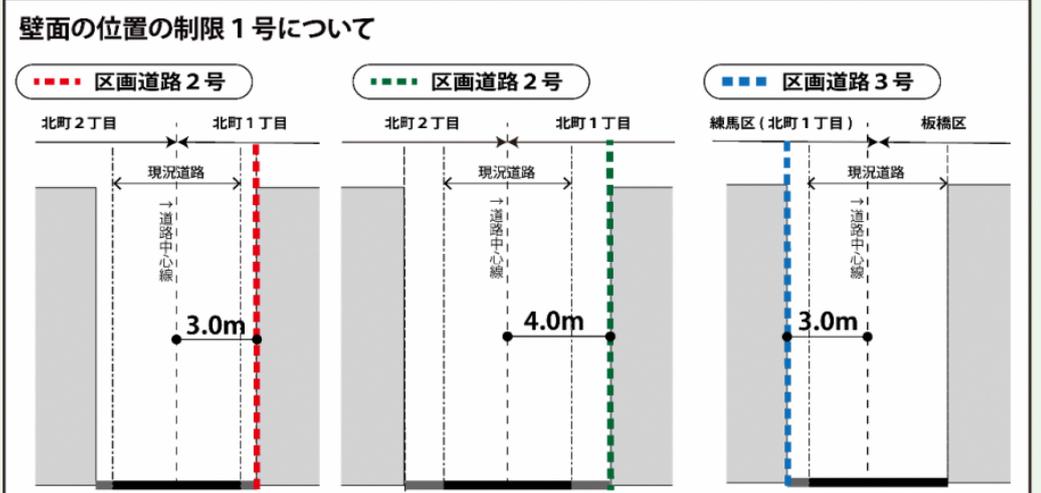
|                     |  |
|---------------------|--|
| 名称                  | 北町一丁目地区地区計画  |
| 位置                  | 練馬区北町一丁目地内   |
| 面積                  | 約16.5ha  |
| 区域の整備、開発および保全に関する方針 | <b>土地利用の方針</b><br>本地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、土地利用の方針をつぎのように定めます。<br>1 旧川越街道沿道地区<br>暮らしに密着した商業環境の形成を誘導するとともに、住宅と商業が調和した中低層の市街地の形成を図ります。<br>2 複合住宅地区<br>住宅、商業施設および工場等の相互の調和を図るとともに、防災性の向上とゆとりある住環境の保全を図ります。 |
|                     | <b>地区施設の整備の方針</b><br>災害時の避難路や緊急車両のスムーズな通行を確保するため、密集事業で幅幅に取り組んだ路線を地区施設として位置付けます。<br>また、ゆとりある市街地環境を形成し、地域住民の身近な交流空間となる公園を配置します。  |
|                     | <b>建築物等の整備の方針</b><br>1 防災性の向上およびゆとりある住環境の保全のため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および垣またはさくの構造の制限を定めます。<br>2 住宅と商業および工業との調和を図るとともに、まちの歴史と文化を感じさせる一体感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ます。  |



### 凡例

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 地区計画区域および地区整備計画区域<br>行政境界  | 複合住宅地区<br>旧川越街道沿道地区 A<br>旧川越街道沿道地区 B |
| 区画道路<br>隅切り (底辺3mの二等辺三角形)<br>公園  |                                      |
| <b>壁面の位置の制限</b><br>壁面の位置の制限1号 (区画道路の境界線)<br>壁面の位置の制限2号 (底辺3mの二等辺三角形の隅切り) |                                      |

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図および道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 31都市基交第1号、平成31年4月1日、31都市基街第4号、平成31年4月12日



|                       |   |  |                 |                          |            |           |
|-----------------------|---|--|-----------------|--------------------------|------------|-----------|
| 地区施設の配置<br>および規模      | 道路  | 種類   | 名称              | 幅員(地区外を含めた幅員)            | 延長         | 備考        |
|                       |   |  | 区画道路1号          | 3.0m (6.0m)              | 約150m      | 既存        |
|                       |   |  | 区画道路2号          | 3.0m~4.0m<br>(6.0m~8.0m) | 約130m      | 拡幅および一部新設 |
|                       |   |  | 区画道路3号          | 3.0m (6.0m)              | 約260m      | 拡幅        |
|                       |   |  | 区画道路4号          | 3.0m~3.5m<br>(6.0m~7.0m) | 約80m       | 既存        |
|                       |   |  | 区画道路5号          | 6.0m~12.0m               | 約90m       | 既存        |
|                       |   |  | 区画道路6号          | 3.0m~4.0m<br>(6.0m~8.0m) | 約80m       | 既存        |
|                       |   |  | 区画道路7号          | 3.0m (6.0m)              | 約150m      | 既存        |
|                       |   |  | 名称              | 箇所                       |            |           |
|                       |   | 隅切り  | 底辺3mの二等辺三角形：3箇所 |                          |            |           |
| 公園                    | 名称  | 面積   |                 |                          | 備考         |           |
|                       | 公園1号  | 約3,570㎡  |                 |                          | 既存         |           |
| 地区整備計画                | 地区の区分   | 名称   | 複合住宅地区          | 旧川越街道沿道地区A               | 旧川越街道沿道地区B |           |
|                       |   | 面積   | 約13.6ha         | 約1.5ha                   | 約1.4ha     |           |
|                       | 建築物等の高さの最高限度  | —  | 30m             | —                        |            |           |
|                       | 壁面の位置の制限  | 1 計画図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、軒および出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面の位置は、区画道路の計画線を越えてはならない。                       |                 |                          | —          |           |
|                       |   | 2 計画図に表示する壁面の位置の制限2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、道路の境界線（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0.5m以上とする。ただし、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は、この限りでない。  | —               |                          |            |           |
|                       | 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境界線から建築物が後退した区域については、門、へい、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。<br>ただし、街路灯等で公益上必要なものについては、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 | 建築物の屋根および外壁の色彩は、周辺環境と調和した色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。              |  |                 |                          |            |           |
| 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、生け垣またはフェンス等とする。ただし、構造上安全で、高さ80cmまでの部分については、この限りでない。 |  |                 | —                        |            |           |

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

## 届出から工事着手まで

