

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画大泉学園駅北口地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大泉学園駅北口地区地区計画
位 置※	練馬区東大泉一丁目地内
面 積※	約 3.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は地域の主要な交通結節点であり、古くから地域を支える商業地として栄えてきた。近年では、地区の周辺に日本のアニメの発祥の地である『東映動画』があったことから、地元の商店街や鉄道会社がアニメキャラクターを活用したまちづくりを進めている。また、区もアニメ産業を区全体の重点産業とする方針を打ち出すなど、アニメによるまちづくりを目指している。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランにおいては、練馬区西部の地域拠点に位置付けられており、歩行環境の向上や商業・業務施設の集積および活性化を図ることとされている。</p> <p>そこで、駅周辺の道路等の整備などにより、交通結節点機能の向上や商業環境の活性化を図り、魅力と活力のある地域の拠点を形成するため、本地区では次の2点を目標として、まちづくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 誰もが安全・快適に回遊できるまち 2 「アニメのふるさと」と地域拠点にふさわしい個性的でにぎわいのあるまち
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を2つの地区に区分し、次のとおり土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区 個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行空間の確保により、回遊性の高い活気あふれる中高層の商業市街地を形成する。 2 商業複合地区 土地の高度利用により、地区全体の活性化に寄与する集客力ある商業・業務施設と都市型住宅からなる高層の複合市街地を形成するとともに、道路、歩行空間等の基盤整備を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路 <ol style="list-style-type: none"> (1)生活幹線道路 地区内と周辺市街地を結ぶ主要な交通軸としての機能を強化するため、道路を拡幅整備する。 特に生活幹線道路2号については、観光資源である東映アニメーションギャラリーに向かう主要な動線として、快適に歩ける歩行空間を形成する。 (2)主要生活道路 生活幹線道路を補完しつつ地区内外の交通処理と防災性を向上させるため、道路の拡幅整備と快適な歩行空間の確保を図る。 (3)区画道路 商業地区において安全で快適な回遊空間を形成するため、既存道路を区画道路に位置づけて維持・保全していくとともに、沿道建物の壁面後退によりゆとりある歩行空間を確保する。 2 広場 バスやタクシーの利便性の向上と駅周辺の交通の円滑化を図るため、駅の東側直近部に広場1号を整備し、バス専用通路と連携しながら、バスの乗車場とタクシーの乗車場および待機スペースを集約する。

区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>また、駅周辺の歩行者ネットワークとして、商業複合地区と駅、商業地区、駅南口側を相互に結ぶ歩行者動線を確保するため、ユニバーサルデザインにも配慮しながら、広場1号の上部空間（2階レベル）に広場2号を整備し、橋上駅舎および立体歩行者通路と連結する。</p> <p>3 その他の公共空地</p> <p>(1)歩行者通路</p> <p>地区周辺からの歩行者ネットワークとして東側市街地から駅周辺への新たな歩行者動線の確保やバス乗客の待機場を確保するため、主要生活道路1号と広場1号を結ぶ歩行者通路を整備する。</p> <p>(2)立体歩行者通路</p> <p>駅周辺の歩行者ネットワークとして、商業複合地区と駅、商業地区、駅南口側を相互に結ぶ歩行者動線を確保するため、ユニバーサルデザインにも配慮しながら、2階レベルの立体歩行者通路を整備する。</p> <p>(3)バス専用通路</p> <p>バスの利便性の向上と駅周辺の交通の円滑化を図るため、広場1号と連携したバス専用通路を整備し、バスの待機スペースを確保するとともに、バス乗車場を集約する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 商業・業務施設の誘導によるにぎわいの連続性の確保と健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、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。</p> <p>3 商業地区においては、安全で快適な回遊性のある歩行空間の確保、建築物の高さや軒が揃った良好な街並みの形成、建築物の建替えの促進を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線の適用を緩和する。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道 路	名 称	幅員（地区外を含めた幅員）	延 長	備 考
			生活幹線道路1号※	6.3m（12.7m）～12m	約140m	拡幅
			生活幹線道路2号※	5m（10m）～10m	約230m	既設
			主要生活道路1号※	9.8m（10m）～11m	約160m	拡幅
			区画道路1号	5.5m～6.7m	約190m	既設
			区画道路2号※	5m～9m	約60m	拡幅
			区画道路3号	4m～5m	約40m	拡幅
			区画道路4号	4m～5m	約50m	拡幅
			区画道路5号	4m～5m	約40m	拡幅
			区画道路6号	4m	約60m	拡幅
	区画道路7号	4m	約60m	拡幅		
	広 場	名 称	面 積		備 考	
広場1号		約910㎡		新設		
広場2号		約640㎡		新設（2階レベル）		

地区整備計画	地区施設の配置および規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考		
			歩行者通路	2.5m～4m	約110m	新設		
			立体歩行者通路	3m	約45m	新設（2階レベル）		
			バス専用通路	6m～15m	約110m	新設		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業地区		商業複合地区		
			面積	約2.9ha		約0.9ha		
		建築物等の用途の制限※	1 都市計画道路補助156号線、都市計画道路補助135号線または計画図に示す地区施設道路に面する1階の部分に店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途を含まない建築物は建築してはならない。			1 建築物の1階および2階部分は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途に供さなければならない。ただし、玄関、階段、駐車場の出入り口等はこの限りではない。		
			2 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律第2条第6項および第9項に掲げる建築物は建築してはならない。					
		建築物の容積率の最高限度※	<p>1 壁面の位置の制限2号、3号、4号が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、以下の定めによらなければならない。ただし、都市計画道路補助156号線、都市計画道路補助135号線、生活幹線道路1号または生活幹線道路2号に接する敷地においては、この限りではない。</p> <p>(1)壁面の位置の制限が一のみ定められている敷地においては、以下の定めによる。</p> <p>①計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、10分の42とする。</p> <p>②計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の30とする。</p> <p>③計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の27とする。</p> <p>(2)壁面の位置の制限が二以上定められている敷地においては、以下の定めによる。</p> <p>①計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、10分の48とする。</p> <p>②計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の36とする。</p> <p>③計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の30とする。</p>					-

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	2 壁面の位置の制限1号が定められている敷地、または壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。	—
		建築物の敷地面積の最低限度	100 m ²	100 m ² ただし、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内においては、300 m ² とする。
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心から高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線または道路中心までの距離は、以下の定めによらなければならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ3m以下の部分は1m以上とし、3mを超える部分は0.5m以上とする。</p> <p>(2) 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ3m以下の部分は4m以上、3mを超え13m以下の部分は3m以上、13mを超える部分は5m以上とする。</p> <p>(3) 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ3m以下の部分は3m以上、3mを超え13m以下の部分は2.5m以上、13mを超える部分は4m以上とする。</p> <p>(4) 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ13m以下の部分は2.5m以上とし、13mを超える部分は3.5m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心から高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線または計画図に示す地区施設の境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。ただし、歩行者デッキおよびこれを支えるための柱ならびに落下物防止のための庇を除く。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ3m以下の部分は1m以上とし、3mを超える部分は0.5m以上とする。</p> <p>(2) 計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>(3) 計画図に示す壁面の位置の制限6号が定められている部分における建築物の外壁等の面から主要生活道路1号または広場1号の境界線までの距離は、2m以上とする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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建築物が後退した区域においては、門、へい、広告物、看板等の移動が困難な工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、31m以下とする。ただし、都市計画道路補助156号線を前面道路とする敷地においては、この限りではない。以下に示す場合はその数値とする。 (1) 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、25m以下とする。 (2) 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、19m以下とする。 (3) 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、16m以下とする。 (4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 (5) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている敷地においては、前各号の規定を適用しない。	建築物の高さは、31m以下とする。 ただし、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内においては、この限りではない。	
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。 		

※は知事同意事項

「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については計画図表示のとおり」
理由：土地の有効・高度利用により、地域拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を定める。