

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画東武練馬駅南口周辺地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称		東武練馬駅南口周辺地区地区計画
位 置 ※		練馬区北町一丁目および北町二丁目各地下
面 積 ※		約 7.7 h a
地区計画の目標		<p>本地区は、東武東上線東武練馬駅の南側に位置し、駅および古くからの街道を中心に発展した商業地とその周辺の住宅地からなる地区である。</p> <p>地区内には狭い道路や老朽建築物が密集しており、防災性、安全性および快適性の向上が課題となっていた。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン（平成 27 年 12 月改定）では生活拠点に位置付けられ、防災機能の確保や一体的かつ総合的な市街地の再開発を促進し、地域の防災性の向上を図るとしている。</p> <p>区は、平成 8 年度から密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、道路・公園等の都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進してきた。</p> <p>地区計画においては、都市基盤の整備と建築物の規制・誘導により、市街地環境の改善および商業環境の向上を図るため、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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な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す。</li> <li>2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる 商業地では、にぎわいのある建物の立地を誘導するとともに、ゆとりある歩行者空間を確保して、交通や買物の安全性、利便性、快適性の高い魅力あるまちを目指す。</li> <li>3 住環境の保全と調和のとれたまちをつくる 住宅、商業施設および工場等の相互の調和を図り、ゆとりある良好な住環境の保全を目指す。</li> </ol>
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>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る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅前商業地区 商業店舗を中心とした、魅力ある商業地の形成を図り、店舗と中層住宅が調和した街並みを誘導するとともに、交通結節点として必要なオープンスペースの拡大を図る。</li> <li>2 旧川越街道沿道地区 沿道周辺の住宅地と調和し、日常生活を支える身近な店舗を中心とする、にぎわいのある近隣向け商業地の形成を図り、店舗と中低層住宅が調和した街並みを誘導する。</li> <li>3 複合住宅地区 住宅、商業施設および工場等の相互の調和を図り、防災性の向上および緑化を図る等、良好な住環境の保全を図る。</li> </ol> <p>なお、駅前商業地区および旧川越街道沿道地区では、にぎわいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努めるものとする。また、買物や通勤・通学の利便性を向上させ、安全に通行できるように、歩行者空間の確保を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>生活上の主要な交通動線である旧川越街道等の防災性、安全性および快適性の向上を図るため、ユニバーサルデザインに配慮したゆとりある歩行者空間を設ける。</p> <p>また、ゆとりある市街地環境を形成し、地域住民にとって身近な交流空間となる公園を配置する。</p>

保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<p>1 駅前商業地区 駅前およびその周辺にふさわしい、健全で魅力とにぎわいのある近隣向け商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、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等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>2 旧川越街道沿道地区 沿道周辺の住宅地と調和し、日常生活を支える身近な店舗を中心とする、にぎわいのある近隣向け商業地を形成するため、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 複合住宅地区 防災性の向上および日照・通風を確保したゆとりある住環境の維持を図るため、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、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣またはさくの構造の制限を定める。</p>			
	地区施設 の配置 および規模	種類 道路	名称	幅員(地区外を含めた幅員)	延長	備考
区画道路1号※			4.5m(9.0m)~9.0m	約175m	拡幅	
区画道路2号※			7.5m~8.1m	約155m	既存	
区画道路3号※			4.0m(8.0m)~8.0m	約80m	既存	
区画道路4号			3.0m(6.0m)	約90m	既存	
区画道路5号※			3.0m~4.0m(6.0m~8.0m)	約130m	拡幅および一部新設	
公園		名称	箇所			
		隅切り	底辺3mの二等辺三角形：5箇所			
		名称	面積		備考	
		公園1号	約2,460㎡		既存	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前商業地区	旧川越街道沿道地区	複合住宅地区	
		面積	約1.2ha	約0.7ha	約5.8ha	
	建築物等の用途の制限※	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項第1号および第2号（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第2条第1項第3号に相当するものに限る。）、第6項ならびに第9項に規定する営業に供する建築物は建築してはならない。</p>				

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 計画図3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（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。）の面から区画道路の境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>2 計画図3に表示する壁面の位置の制限3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。）の面は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の境界線とする。）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。</p>	<p>1 計画図3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（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。）の面から区画道路の境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>2 計画図3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は、区画道路の境界線を越えてはならない。</p>	<p>1 計画図3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は、区画道路の境界線を越えてはならない。</p> <p>2 計画図3に表示する壁面の位置の制限3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は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の境界線とする。）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。</p> <p>3 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、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。</p>
		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。 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	建築物の屋根または外壁の色彩は、周辺環境と調和した色彩にするとともに、形態および意匠は、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、かつ、北町地区の歴史的景観形成に配慮した意匠のもの、または高さ80cm以下の部分は、この限りでない。

※は知事協議事項

「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は、計画図表示のとおり。」

理由：密集事業の終了に際し、本事業で整備した道路および公園を地区施設に位置付けるとともに、複合住宅地区に建築物等の整備の方針等を新たに定めるため、地区計画を変更する。

変更概要

東武練馬駅南口周辺地区地区計画			
事項	旧	新	摘要
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線東武練馬駅の南側に位置し、駅と古くからの街道を中心に発展した商業地と住宅地が住み分けられた地区である。</p> <p>駅周辺と地区中央を東西に走る旧川越街道沿道は、近隣向けの商業地を形成している。その後背地は、工業系用途地域に集合住宅と戸建て住宅が混在する住宅地を形成している。</p> <p>また、交通や買物等の利便性は高いが、狭隘な道路と老朽建築物が密集しており、安全性や快適性さらに防災性が課題となり、駅周辺の土地利用が阻害されている。</p> <p>このため、都市基盤の整備と建築物の規制誘導により市街地環境を改善し、商業環境を向上するため、次の地区計画の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 災害に強いまちをつくる 狭い道路を改善し、建て詰まりを解消して、空間的ゆとりを生み出しながら防災性の向上と住環境の改善を目指す。</li> <li>2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる 商業地では、賑わいのある建物用途を誘導するとともに、ゆとりある歩行者空間を確保して、交通の利便性や買物などの安全性・快適性の高い魅力あるまちを目指す。</li> <li>3 住環境の保全と調和のとれたまちをつくる 住宅地は、異なる建物用途相互の調和に配慮しつつ良好な住環境を守るまちを目指す。</li> </ol>	<p>本地区は、東武東上線東武練馬駅の南側に位置し、駅および古くからの街道を中心に発展した商業地とその周辺の住宅地からなる地区である。</p> <p>地区内には狭い道路や老朽建築物が密集しており、防災性、安全性および快適性の向上が課題となっていた。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月改定）では生活拠点に位置付けられ、防災機能の確保や一体的かつ総合的な市街地の再開発を促進し、地域の防災性の向上を図るとしている。</p> <p>区は、平成8年度から密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、道路・公園等の都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進してきた。</p> <p>地区計画においては、都市基盤の整備と建築物の規制・誘導により、市街地環境の改善および商業環境の向上を図るため、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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な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す。</li> <li>2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる 商業地では、にぎわいのある建物の立地を誘導するとともに、ゆとりある歩行者空間を確保して、交通や買物の安全性、利便性、快適性の高い魅力あるまちを目指す。</li> <li>3 住環境の保全と調和のとれたまちをつくる 住宅、商業施設および工場等の相互の調和を図り、ゆとりある良好な住環境の保全を目指す。</li> </ol>	<p>文言整理</p>

事項		旧	新	摘要
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>本地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 駅前商業地区 駅前<u>にふさわしい店舗を中心とした、魅力ある商業地の形成を図り、店舗と中層住宅の調和した街並みを誘導するとともに、交通の結節点として必要なオープンスペースの拡大を図る。</u></p> <p>2 旧川越街道沿道住商共存地区 後背の住宅地と調和した、日常生活を支える身近な店舗を中心とした、賑わいのある近隣向けの商業地の形成を図り、店舗と低中層の住宅の調和した街並みを誘導する。 <u>なお、駅前商業地区および旧川越街道沿道住商共存地区では、賑わいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努めるものとする。また、買物や通勤・通学の利便性を向上させ、安心して通行できるように、歩行者空間の確保を図る。</u></p> <p>3 複合住宅地区 住宅地と異なる用途との調和を図りながら、防災性の向上と緑化を図るなど良好な住環境の保全を図る。</p>	<p>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る。</p> <p>1 駅前商業地区 商業店舗を中心とした、魅力ある商業地の形成を図り、店舗と中層住宅が調和した街並みを誘導するとともに、交通結節点として必要なオープンスペースの拡大を図る。</p> <p>2 旧川越街道沿道地区 沿道周辺の住宅地と調和し、日常生活を支える身近な店舗を中心とする、にぎわいのある近隣向け商業地の形成を図り、店舗と中低層住宅が調和した街並みを誘導する。</p> <p>3 複合住宅地区 住宅、商業施設および工場等の相互の調和を図り、防災性の向上および緑化を図る等、良好な住環境の保全を図る。</p> <p><u>なお、駅前商業地区および旧川越街道沿道地区では、にぎわいのある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努めるものとする。また、買物や通勤・通学の利便性を向上させ、安全に通行できるように、歩行者空間の確保を図る。</u></p>	文言整理
	地区施設の整備の方針	<p>生活上の主要な交通動線である旧川越街道などの安全性・快適性の向上を図るため、ユニバーサルデザインに配慮したゆとりある歩行者空間を設ける。</p>	<p>生活上の主要な交通動線である旧川越街道等の防災性、安全性および快適性の向上を図るため、ユニバーサルデザインに配慮したゆとりある歩行者空間を設ける。</p> <p><u>また、ゆとりある市街地環境を形成し、地域住民にとって身近な交流空間となる公園を配置する。</u></p>	公園追加のため変更

事項		旧					新					摘要		
区域の整備、開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>1 駅前およびその周辺にふさわしい、健全で魅力と賑わいのある近隣向けの商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、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を定める。</p> <p>2 建築物等の調和を図り、良好な街並みを形成するため、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>1 駅前商業地区 駅前およびその周辺にふさわしい、健全で魅力とにぎわいのある近隣向け商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、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等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>2 旧川越街道沿道地区 沿道周辺の住宅地と調和し、日常生活を支える身近な店舗を中心とする、にぎわいのある近隣向け商業地を形成するため、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 複合住宅地区 防災性の向上および日照・通風を確保したゆとりある住環境の維持を図るため、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、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣またはさくの構造の制限を定める。</p>					複合住宅地区へ方針の追加と文言整理		
		面積 約 1.9ha					(削除)							
地区整備計画	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考	種類	名称	幅員	延長	備考	区画道路、隅切りおよび公園の追加		
		道路	区画道路1号※	4.5 m ( 9.0 m ) ~9.0m	約 175m	拡幅	道路	区画道路1号※	4.5m (9.0m) ~9.0 m	約 175m	拡幅			
			区画道路2号※	7.5m~8.1m	約 155m	既存		区画道路2号※	7.5m~8.1m	約 155m	既存			
			区画道路3号※	4.0 m ( 8.0 m ) ~8.0m	約 80m	既存		区画道路3号※	4.0 m (8.0m) ~8.0 m	約 80m	既存			
		公園						公園	区画道路4号	3.0m (6.0m)	約 90m		既存	
									公園	区画道路5号※	3.0m~4.0m (6.0m~8.0m)		約 130m	拡幅および一部新設
										名称			箇所	
									隅切り		底辺 3 m の二等辺三角形：5 箇所			
							名称		面積		備考			
							公園 1 号		約 2,460 m <sup>2</sup>		既存			

事項		旧		新			摘要	
地区整備計画	建築物等に関する事項	名称	駅前商業地区	旧川越街道沿道 住商共存地区	駅前商業地区	旧川越街道沿道地区	複合住宅地区	隅切りに関する制限の追加および複合住宅地区に建築物等に関する事項を追加
		面積	約1.2ha	約0.7ha	約1.2ha	約0.7ha	約5.8ha	
		壁面の位置の制限	計画図2に示す部分について、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の高さ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（区画道路を含む。）境界線までの距離は1.0m以上とする。	1 <u>計画図3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（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。）の面から区画道路の境界線までの距離は1.0m以上とする。</u> 2 <u>計画図3に表示する壁面の位置の制限3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。）の面は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の境界線とする。）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。</u>	1 <u>計画図3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（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。）の面から区画道路の境界線までの距離は1.0m以上とする。</u> 2 <u>計画図3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は、区画道路の境界線を越えてはならない。</u>	1 <u>計画図3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は、区画道路の境界線を越えてはならない。</u> 2 <u>計画図3に表示する壁面の位置の制限3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は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の境界線とする。）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。</u> 3 <u>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、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。</u>		

事項		旧		新			摘要
地区整備計画	地区の区分	名称	駅前商業地区	旧川越街道沿道 住商共存地区	駅前商業地区	旧川越街道沿道地区	複合住宅地区
		面積	約 1.2 h a	約 0.7 h a	約 1.2 h a	約 0.7 h a	約 5.8 h a
	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。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はない。		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。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。			複合住宅地区へ建築物等に関する事項を追加
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根または外壁の色彩は、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。		建築物の屋根または外壁の色彩は、周辺環境と調和した色彩にするとともに、形態および意匠は、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	-		<u>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。</u> <u>ただし、構造上安全で、かつ、北町地区の歴史的景観形成に配慮した意匠のもの、または高さ 80cm 以下の部分は、この限りでない。</u>			
	-		-				
	-		-				