

東武練馬駅南口周辺地区地区計画の原案について

1 背景

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。

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。

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。

このため、本地区を含む31.1ヘクタールの地区を防災再開発促進地区に指定し、平成8年度より、密集住宅市街地整備促進事業による災害に強いまちづくりに取り組んでいる。

2 地区計画の理由と目標

東武練馬駅周辺は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、生活拠点と位置付けられ、拠点機能の向上が求められている。

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、次の目標を定め、地区計画を策定する。

- (1) 災害に強いまちをつくる
- (2) 魅力ある、安全で快適なまちをつくる
- (3) 住環境の保全と調和のとれたまちをつくる

3 地区計画の名称

東武練馬駅南口周辺地区地区計画

4 対象区域および面積

練馬区北町一丁目の一部および北町二丁目の一部 約7.7ヘクタール

5 これまでの経過と今後の予定

平成8年度より	密集住宅市街地整備促進事業開始
平成18年11月	地区別懇談会
平成19年2～9月	まちづくりルールを考える会

平成 20 年 1 月 ～平成 21 年 2 月	東武練馬駅南口周辺地区計画検討会
平成 20 年 9 月	「東武練馬駅南口周辺地区計画検討会まとめ」 に関する説明会
10～11 月	「東武練馬駅南口周辺地区計画検討会まとめ」 に関するアンケート
平成 21 年 2 月	「東武練馬駅南口周辺地区計画検討会（案）」 の提案を受ける
平成 22 年 3 月 11 日	地区計画素案の説明会
5 月 24 日	練馬区都市計画審議会へ地区計画原案報告
6 月 1 日	地区計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～22 日	
6 月 4 日	地区計画原案の説明会
7 月	東京都知事同意手続き
8 月下旬～ (2 週間)	地区計画案の公告・縦覧、意見書受付
10 月	都市計画審議会付議
11 月	都市計画決定、告示
平成 23 年 2 月	平成 23 年第 1 回練馬区議会定例会に「練馬区地区 計画区域内における建築物の制限に関する条例」 改正案を付議

※地区計画の原案の公告・縦覧、意見書受付については、6 月 1 日号区報に掲載するとともに、同日より区ホームページで周知する。

6 添付資料

地区計画原案	P 3～9
地区計画原案の説明資料	説明資料② P 1～9
旧川越街道沿道の現況写真および壁面後退イメージ図	説明資料② P 11

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 東武練馬駅南口周辺地区地区計画

2 理由

練馬区都市計画マスタープランでは、東武練馬駅周辺の地区において、生活拠点における商業集積を図り、歩行環境を向上し、地域の活性化を促すこととしている。また、後背の密集した住宅地では、狭い道路を改善し、建て詰まりを解消して、空間的なゆとりを生み出しながら住環境の改善を図り、建物用途が混在した住宅地域では、異なる用途相互の調和に配慮しつつ、住環境の確保を目指すこととしている。

このため、本地区を含む31.1ヘクタールの地区を防災再開発促進地区に指定し、平成8年度より、密集住宅市街地整備促進事業による災害に強いまちづくりに取り組んでいる。

さらに、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、地区計画を決定する。

原案

東京都市計画地区計画の決定（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次のように決定する。

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内
面積※	約7.7ha
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"> 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。 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。 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。
区域の整備、開発および保全に	<p>土地利用の方針</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、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅前商業地区 駅前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。 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、店舗と低層の住宅の調和した街並みを誘導する。 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。 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。

関する方針	地区施設の整備の方針	生活上の主要な交通動線である旧川越街道の安全性・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。				
	建築物等の整備の方針	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。 2 建築物等の調和を図り、良好なまちなみを形成するため、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。				
地区整備計画	位置	練馬区北町一丁目および北町二丁目各地内				
	面積	約 1.9 h a				
	地区施設の配置および規模	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※	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
	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	
		面積	約 1.2 h a		約 0.7 h a	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	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）第 2 条第 1 項第 1 号から第 4 号、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。			—
		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。以下同じ。）境界線までの距離は 1.0m 以上とする。			
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。				
	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				

「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」

※は知事同意事項

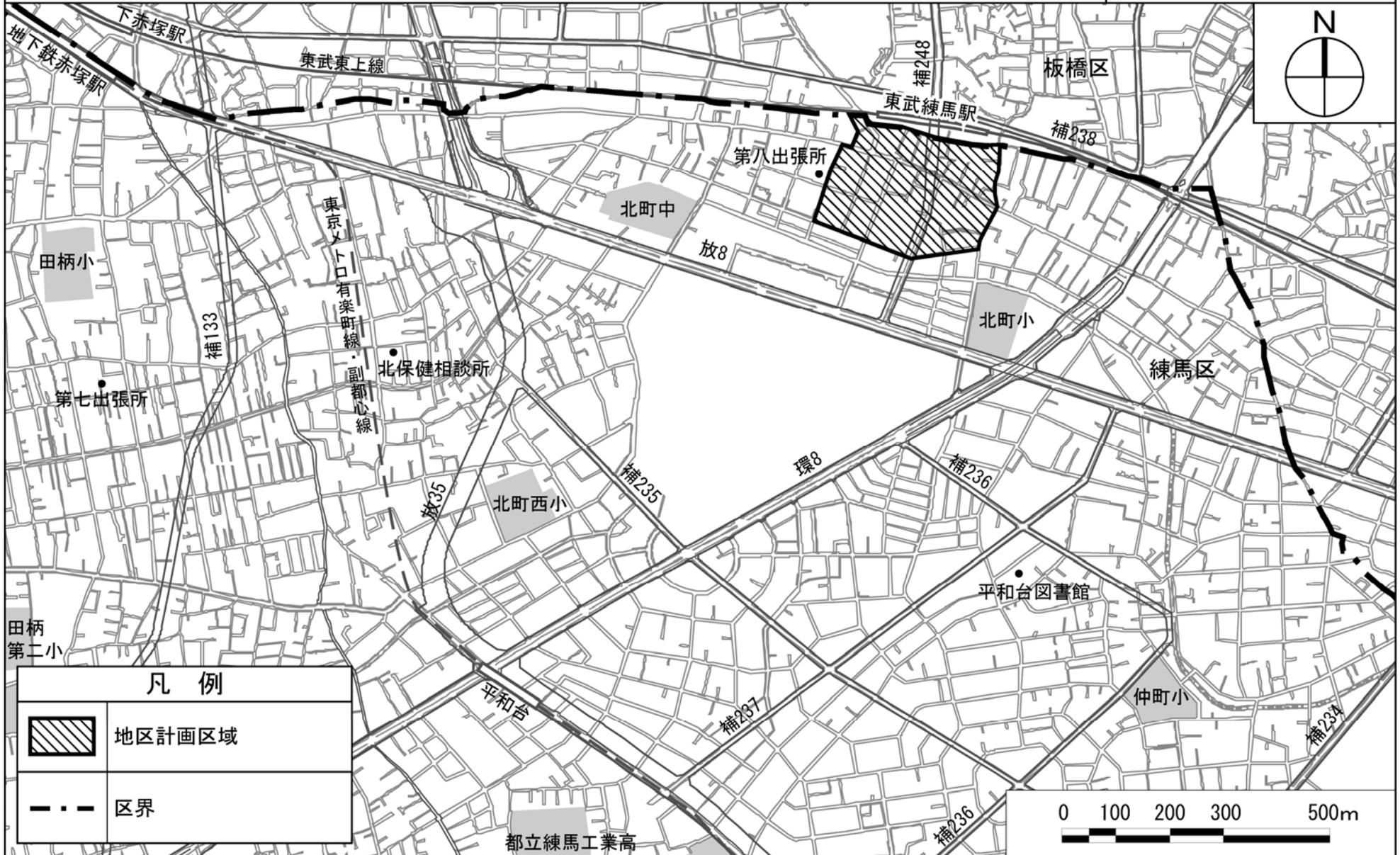
理由 駅近接地区として、都市基盤の整備と建築物の規制誘導により市街地環境を改善し、商業環境の向上を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画

東武練馬駅南口周辺地区地区計画 位置図

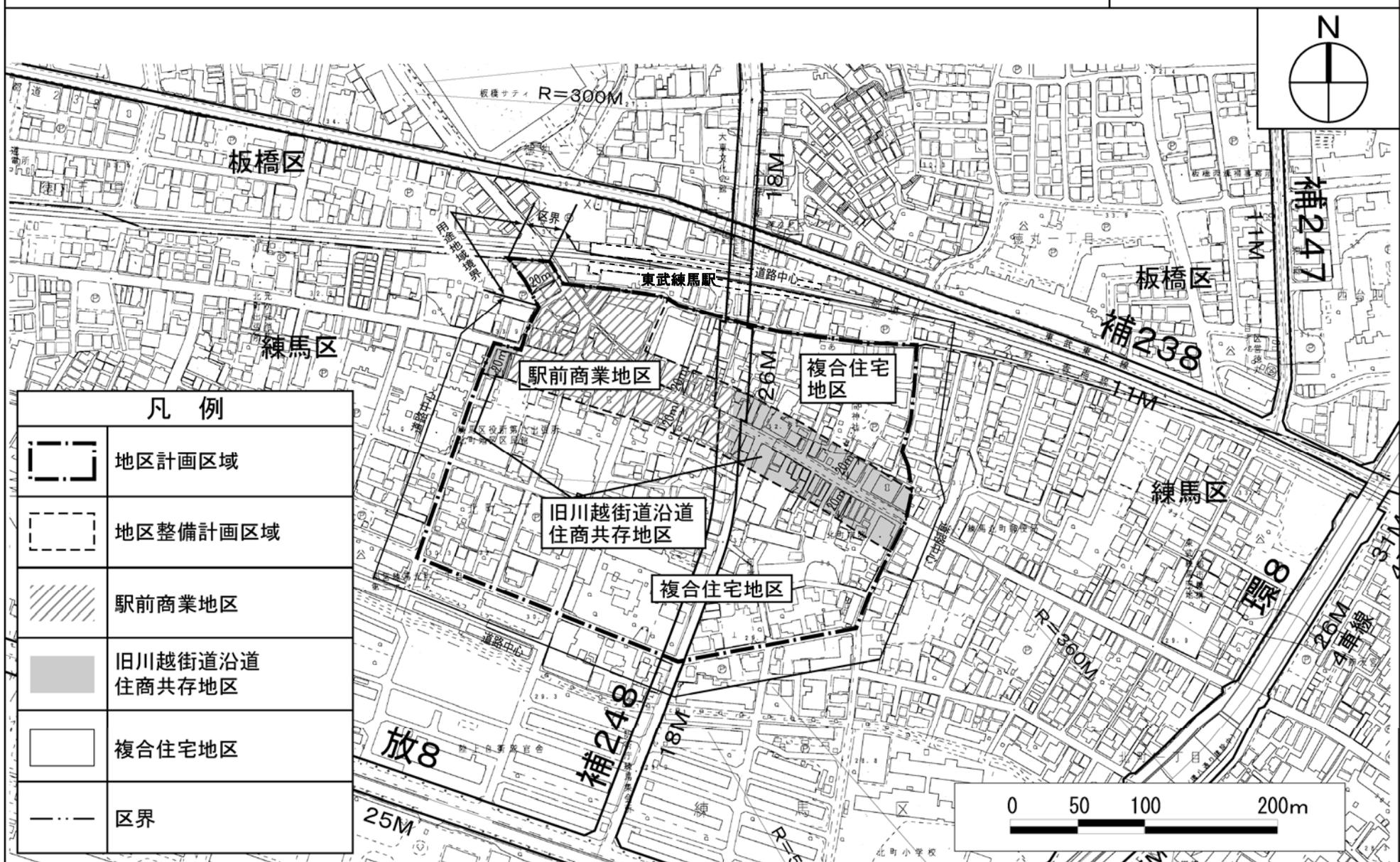
〔練馬区決定〕

原案



東京都市計画地区計画
 東武練馬駅南口周辺地区地区計画 計画図 1 [練馬区決定]

原案



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	駅前商業地区
	旧川越街道沿道 住商共存地区
	複合住宅地区
	区界

この図面は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2, 500の地形図、道路網図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22都市基交第45号 平成22年4月23日、22都市基街測第7号 平成22年4月20日

東武練馬駅南口周辺地区

地区計画（原案） 説明資料

東武練馬駅南口周辺地区のまちづくり

密集事業と地区計画でまちづくりを進めます

東武練馬駅周辺は、「練馬区都市計画マスタープラン」により「生活拠点」*¹として位置づけられています。

また、練馬区では、東武練馬駅南口周辺地区を含む「北町地区」において、平成8年度より「密集住宅市街地整備促進事業」*²を進めており、災害に強く安全で住みよいまちを目指して、災害に強い住宅への建替えの促進、道路・公園などの整備に取り組んでいます。

これらの整備を進める中で多くのご意見をうかがった結果、災害に強いまちづくりを更に進めるとともに、住みよい住環境や商店街の活性化を図るために、「地区計画」（建物の建て方や土地利用などのルール）について検討を進めることとしました。

そこで、町会・商店会の推薦と一般公募の方による「まちづくりルールを考える会」（平成 19 年）、「東武練馬駅南口周辺地区計画検討会」（平成 20 年）で具体的な内容が検討され、平成 21 年 2 月に「東武練馬駅南口周辺地区計画検討会のまとめ」の中で、地区計画を定めることが提案されました。

東武練馬駅南口周辺地区が、より魅力のあるまちになるように、この提案と、今年3月の地区計画（素案）説明会でのご意見を踏まえ、「地区計画（原案）」を作成しました。

この資料は、地区のみなさんに、「東武練馬駅南口周辺地区 地区計画（原案）」の内容を説明するために作成したものです。

* 1 商業集積などの現況から、鉄道駅の周辺を区民の日常生活を支える生活拠点と位置づけています。

* 2 道路などの都市基盤整備が行われないまま、老朽住宅などの建築物が高密度に建っている市街地において、道路・公園の整備や建物の不燃化促進により災害に強いまちづくりを行う事業のことです。

地区計画とは？

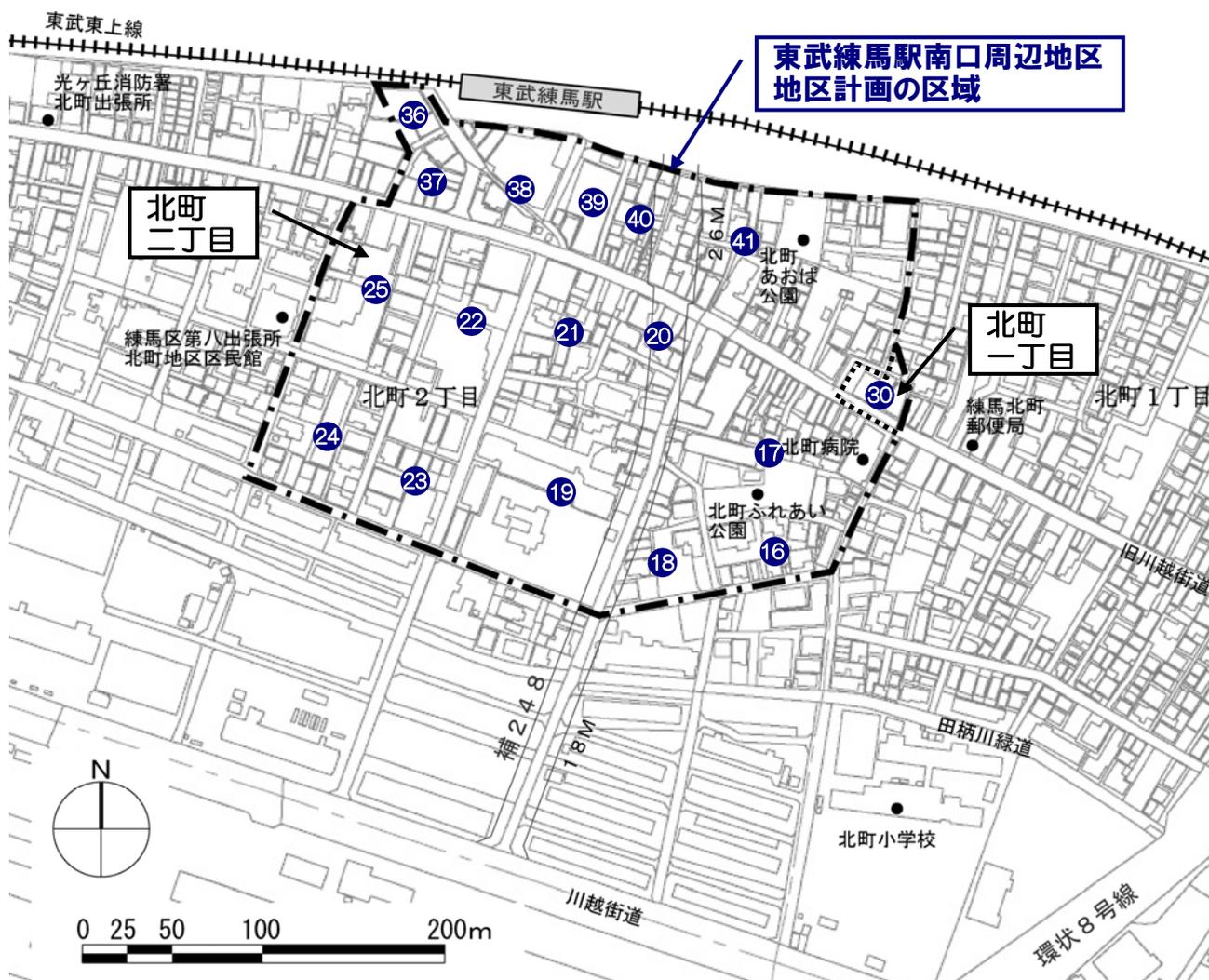
地区計画とは、まちの将来像（地区計画の目標と方針）を定め、それを実現するための建物の建て方や、土地利用などのルールを、都市計画（法律）に定めることができる制度です。

地区計画（原案）の内容

1. 地区計画を定める区域

地区計画の区域は、東武東上線東武練馬駅の南側に位置し、旧川越街道の南北に広がる、面積約7.7ヘクタールの区域です。

住所は、練馬区北町一丁目30番（一部）、北町二丁目16・17・18・19・20・21・22・23・24・25・36（一部）・37・38・39・40・41番です。



2. まちづくりの目標

当地区は、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す。

駅周辺と旧川越街道沿道は、近隣向けの商業地を形成しており、その後背地は、準工業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ます。

また、交通や買物等の利便性は高いですが、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、防災性が課題となり、駅周辺の土地利用が阻害されています。

このため、本地区を含む31.1haの地区を防災再開発促進地区に指定し、平成8年度より、密集住宅市街地整備促進事業による災害に強いまちづくりに取り組んでいます。

さらに、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ます。

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します。

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します。

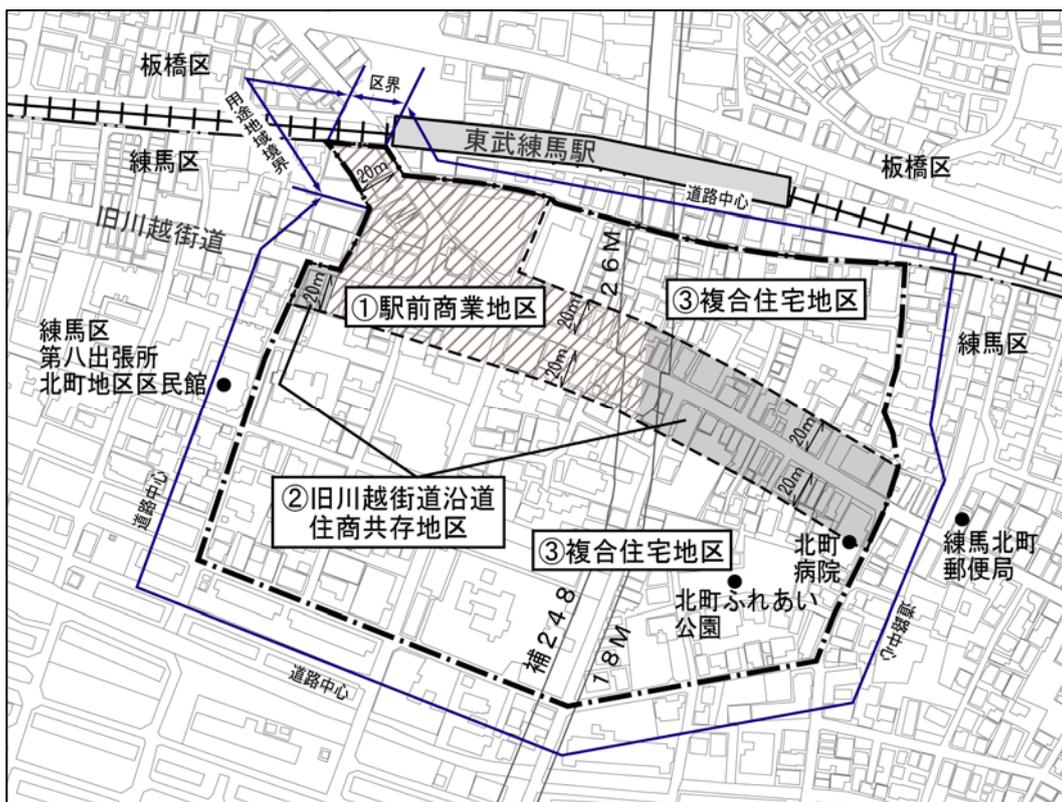
3 住環境の保全と調和のとれたまちをつくる

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します。

3. まちづくりの方針

3-1 土地利用の方針

当区内を3つの地区に区分し（①駅前商業地区、②旧川越街道沿道住商共存地区、③複合住宅地区）、それぞれの特性に応じた良好な市街地を形成するための土地利用の方針を、次のように定めます。



①駅前商業地区

駅前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ります。

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します。

なお、①駅前商業地区および②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します。また、買物や通勤・通学の利便性を向上させ、安全で安心して通行できるように、歩行者空間の確保を図ります。

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ります。

3-2 地区施設の整備の方針

生活上の主要な交通動線である旧川越街道の安全性・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ます。

3-3 建築物等の整備の方針

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ます。

また、建築物等の調和を図り、良好なまちなみを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。

4. 建物などの建て方のルール

①駅前商業地区と②旧川越街道沿道住商共存地区についてのルールになります。

「4-1 建築物等の用途の制限」以外は、全て両地区共通のルールです。

なお、③複合住宅地区については、目標および方針のみを定めるため、これらのルールの対象になりません。

4-1 建築物等の用途の制限

<基本的な考え方>

北町小学校、北町中学校や北町地区区民館といった、子どもが利用する施設が近くに立地し、住宅地に隣接する商業地としてふさわしい建物用途を誘導するために、建築物等の用途の制限を定めます。

●①駅前商業地区では、以下の建築物は建築してはいけません。

風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律第2条

第1項第1号 キャバレーなど

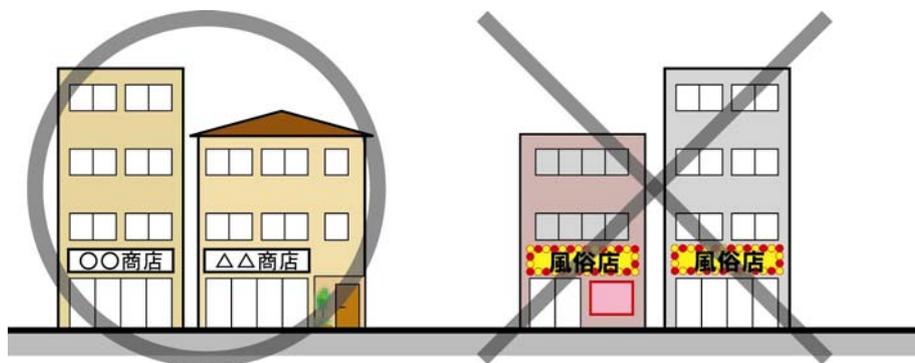
第2号 ナイトクラブなど

第3号 ディスコなど

第4号 ダンスホール（資格者が講師として教えるダンス教室は除く）

第6項 店舗型性風俗特殊営業（個室付浴場業に係る公衆浴場等（ソープランド、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップなど）

第9項 店舗型電話異性紹介営業（テレクラなど）

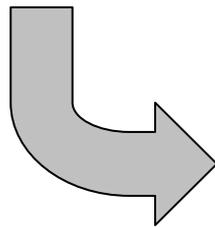
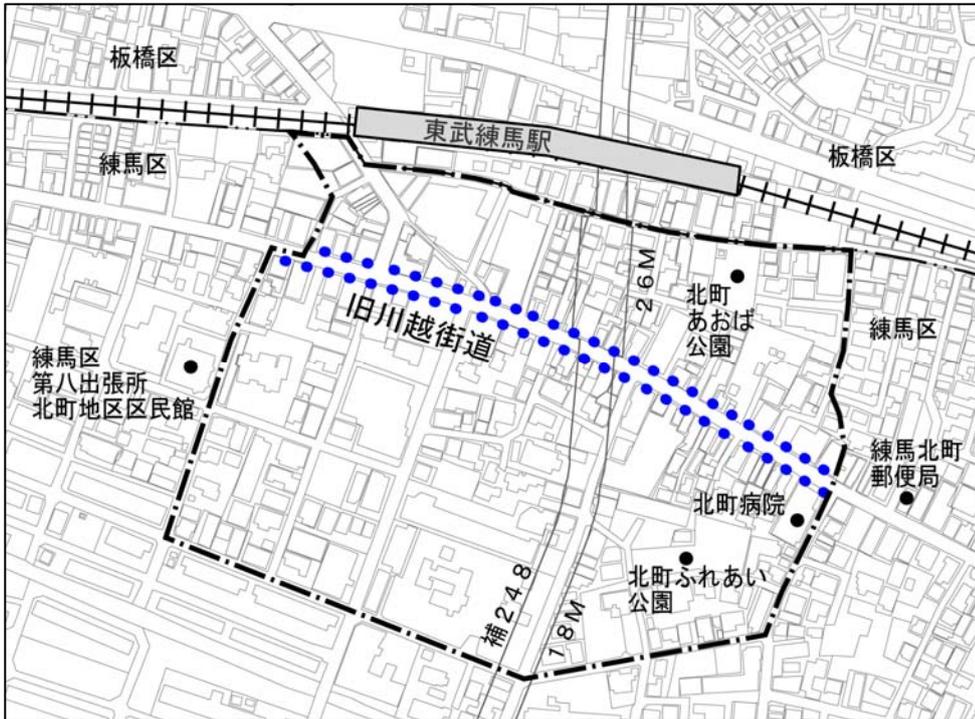


4-2 壁面の位置の制限

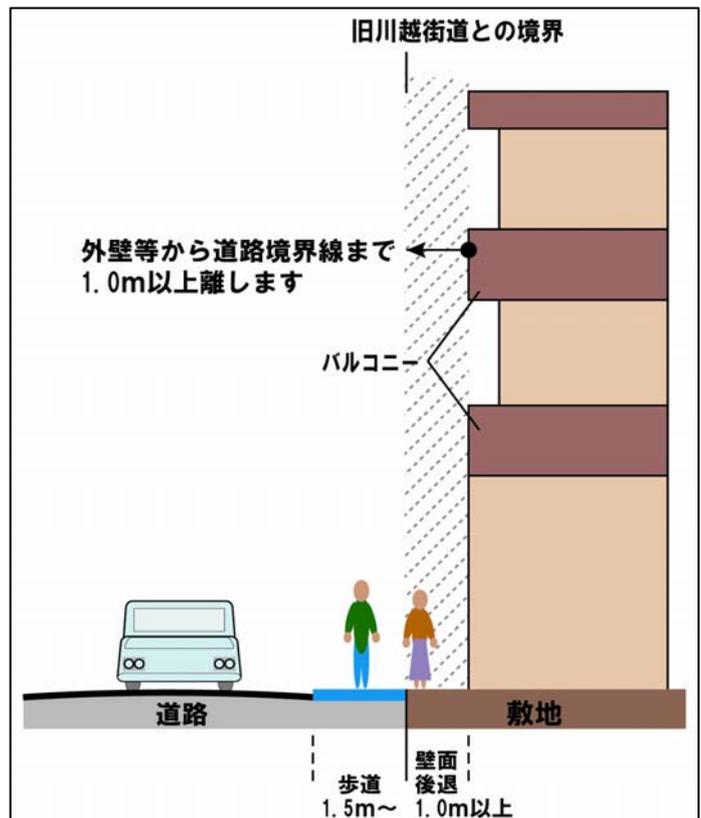
＜基本的な考え方＞

安全で、ゆとりある歩行者空間を確保するために、壁面の位置の制限を定めます。

- ①駅前商業地区と②旧川越街道沿道住商共存地区では、旧川越街道に面する部分（下図「.....」）について、建築物の外壁等（ベランダやバルコニー、1階部分の軒や出窓などを含まず。）の面から道路境界線までの距離は 1.0m以上とします。



.....の部分では、
道路境界線までの距離は
1.0m以上とします



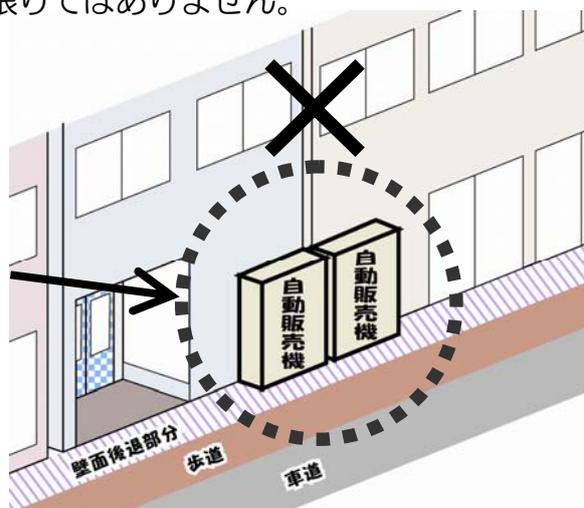
4-3 壁面後退区域における工作物の設置の制限

＜基本的な考え方＞

安全で、ゆとりある歩行者空間が有効に機能するように、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

- ①駅前商業地区と②旧川越街道沿道住商共存地区の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、自動販売機など通行の妨げとなるような工作物および植栽などを設置してはいけません。ただし、街路灯などで、公益上必要なものについてはこの限りではありません。

壁面を後退した部分には、通行の妨げになる工作物を設置してはいけません。

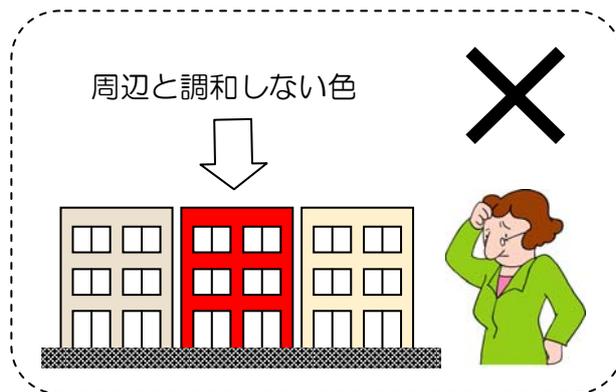
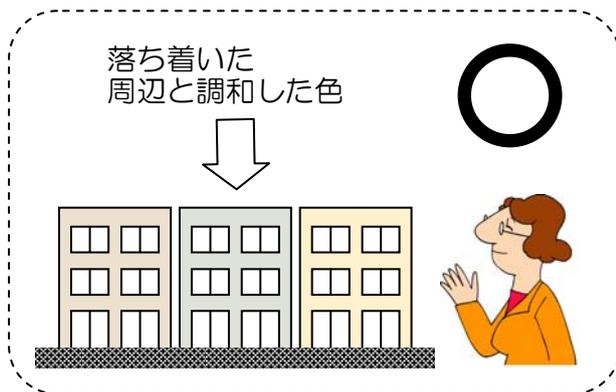


4-4 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

＜基本的な考え方＞

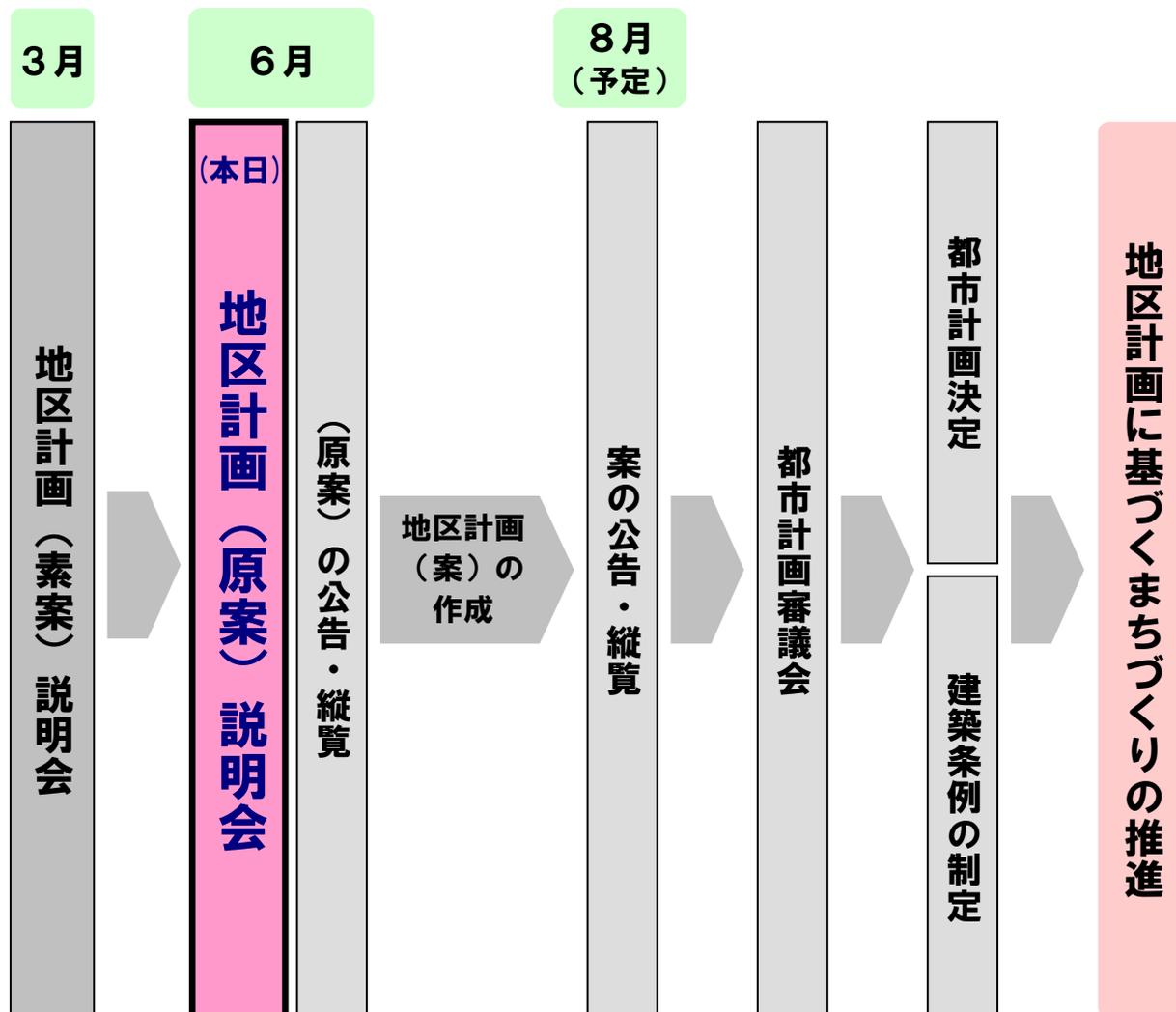
建築物等の調和を図り、良好なまちなみを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。

- ①駅前商業地区と②旧川越街道沿道住商共存地区では、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します。



今後の予定

次のようなスケジュールで進めていきます。



不明な点や質問等がありましたら、下記へお問合せ下さい。

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課
(担当：田中、二森、小山、)

電話 03-5984-4749 (直通)
FAX 03-5984-1226
Eメール toubu@city.nerima.tokyo.jp

