

中村橋駅北口地区の地区計画の案について

1 地区の現状と課題

本地区は、駅から南北に広がる商店街や美術館をはじめとした公共施設が立地し、商店街の東西には低中層主体の住宅地が広がる地区である。

本地区を含む中村橋駅周辺は、バリアフリーのまちづくりを重点的に進めるモデル地区として、「練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想」に基づき、まちの骨格となる道路について、バリアフリー仕様による一定の整備が行われた。今後は、これらの都市基盤を活かした地域の活性化が課題となっている。

2 地区計画の案の理由

誰もが安全・安心に暮らせるよう一層のバリアフリー化を進めるとともに、文化施設の集客性を高めるための整備による賑わいの創出や魅力ある商業・サービス機能の集積を促進することにより、静穏で緑豊かな住環境の保全と、生活拠点としてふさわしい活力ある市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

3 計画区域・面積

練馬区貫井一丁目、貫井二丁目および向山一丁目各地内 約 11.9ha

4 これまでの経過

平成 21 年	2 月 ~	中村橋中杉通り沿道まちづくり協議会（全 8 回開催）
	11 月	中杉通り沿道まちづくり構想策定
平成 22 年	6 月 ~	中村橋中杉通り周辺まちづくり協議会（13 回開催）
	9 月	地区計画協議会案アンケート調査
平成 24 年	10 月 ~	地区計画たたき台地権者意向確認
	11 月	地区計画素案説明会（2 回開催）
	12 月 26 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
平成 25 年	1 月 4 日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
	~ 25 日	（意見書の提出 1 通）
	1 月 16 日	都市計画原案の説明会（2 回開催）
	~ 19 日	
	2 月 26 日	東京都知事協議終了
	3 月 1 日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
	~ 15 日	

5 今後の予定

平成 25 年 3 月 21 日 練馬区都市計画審議会へ付議
3 月末 都市計画決定・告示

平成 25 年第二回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」改正案を提出

6 議案

議案第 359 号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔中村橋駅北口地区地区計画〕 P. 3 ~ 11

7 参考資料

東京都市計画地区計画 中村橋駅北口地区地区計画の原案に関する
区民意見の要旨および区の見解について P. 13 ~ 15

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 中村橋駅北口地区地区計画

2 理由

本地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、生活拠点に位置づけられ、地域の活性化を図り、歩行者を大切にした福祉のまちづくりを進めるとしている。本地区を含む中村橋駅周辺は、バリアフリーのまちづくりを重点的に進めるモデル地区として、「練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想」に基づき、まちの骨格となる道路について、バリアフリー仕様による一定の整備が行われた。今後は、これらの都市基盤を活かした地域の活性化が課題となっている。

こうしたことを踏まえ、誰もが安全・安心に暮らせるよう一層のバリアフリー化を進めるとともに、文化施設の集客性を高めるための整備による賑わいの創出や魅力ある商業・サービス機能の集積を促進することにより、静穏で緑豊かな住環境の保全と、生活拠点としてふさわしい活力ある市街地を形成するため、区域約11.9ヘクタールについて、中村橋駅北口地区地区計画を決定するものである。

都市計画 中村橋駅北口地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	中村橋駅北口地区地区計画
位 置	練馬区貫井一丁目、貫井二丁目および向山一丁目各地内
面 積	約 1 1 . 9 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、西武池袋線中村橋駅の北側に位置し、駅から南北に広がる商店街や美術館をはじめとした公共施設が立地しているほか、商店街の東西には低中層主体の住宅地が広がる地区である。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、生活拠点に位置づけられ、地域の活性化を図り、歩行者を大切にした福祉のまちづくりを進めるとしている。</p> <p>本地区を含む中村橋駅周辺は、バリアフリーのまちづくりを重点的に進めるモデル地区として、「練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想」に基づき、まちの骨格となる道路について、バリアフリー仕様による一定の整備が行われた。今後は、これらの都市基盤を活かした地域の活性化が課題となっている。</p> <p>そこで、誰もが安全・安心に暮らせるよう一層のバリアフリー化を進めるとともに、文化施設の集客性を高めるための整備による賑わいの創出や魅力ある商業・サービス機能の集積を促進することにより、静穏で緑豊かな住環境の保全と、生活拠点としてふさわしい活力ある市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
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>現況の市街地の土地利用状況等により地区内を5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誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「駅前商業地区」は、中村橋駅前の立地条件を活かし、生活拠点の核としてふさわしい土地の高度利用と、商業・サービス機能の集積を図る。 2 「中杉通り沿道地区」は、本地区の顔となるまちの骨格軸として、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備と、親しみを感じる商店街づくりを促進することによって、安全・安心に買い物ができる商店街を形成する。 3 「文化施設地区」は、美術館や図書館などの公共施設の立地を活かしつつ、美術の森緑地の再整備を通じて来街者の増加とまちの回遊性を促し、生活拠点の一翼を担う地区とする。 4 「複合住宅地区」は、住環境の保全を図りつつ、店舗やサービス機能が複合した土地利用を誘導し、駅周辺における利便性の向上や、中杉通り沿道地区と文化施設地区との回遊性を高める。 5 「住宅地区」は、中杉通りの東西に隣接する良好な住環境の保全と、都市計画道路補助 1 3 3 号線や放射 7 号線（目白通り）の沿道における住宅とサービス機能等が複合した市街地の形成を図る。

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>文化施設地区にある美術の森緑地については、地域の貴重な文化資源である美術館と一体的な整備を行い、屋外展示イベント機能を有し、人が集う場へと機能を充実させ、バリアフリーネットワークを活かした、まちの活性化と回遊性を促す。</p> <p>中杉通りについては、本地区の骨格となるバリアフリーネットワークとして、歩行者の歩きやすさや商店街の景観形成などに配慮した歩車共存道路整備を推進する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 「駅前商業地区」「中杉通り沿道地区」では、生活拠点として親しみを感じる商店街の形成や、安全で安心して歩ける中杉通りの歩行空間の形成に向け、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、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 「文化施設地区」では、文化的環境の積極的な保全と、生活拠点としての魅力向上や回遊性を促す景観の形成に向け、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>3 「複合住宅地区」では、生活拠点としての魅力向上や回遊性を促す景観の形成に向け、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>4 各地区における、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限については、ユニバーサルデザインに配慮したものとする。</p>				
地区整備計画	位置	練馬区貫井一丁目、貫井二丁目および向山一丁目各地内				
	面積	約 3.7 ha				
	地区施設の配置および規模	種類	名称	面積	延長	備考
		その他の公共空地	緑地 1 号	約 1,900 m ²	-	既設（再整備）
	地区の区分	名称	駅前商業地区	中杉通り沿道地区	文化施設地区	複合住宅地区
面積		約 0.2 ha	約 1.9 ha	約 0.8 ha	約 0.8 ha	

地区整備計画

建築物等に関する事項

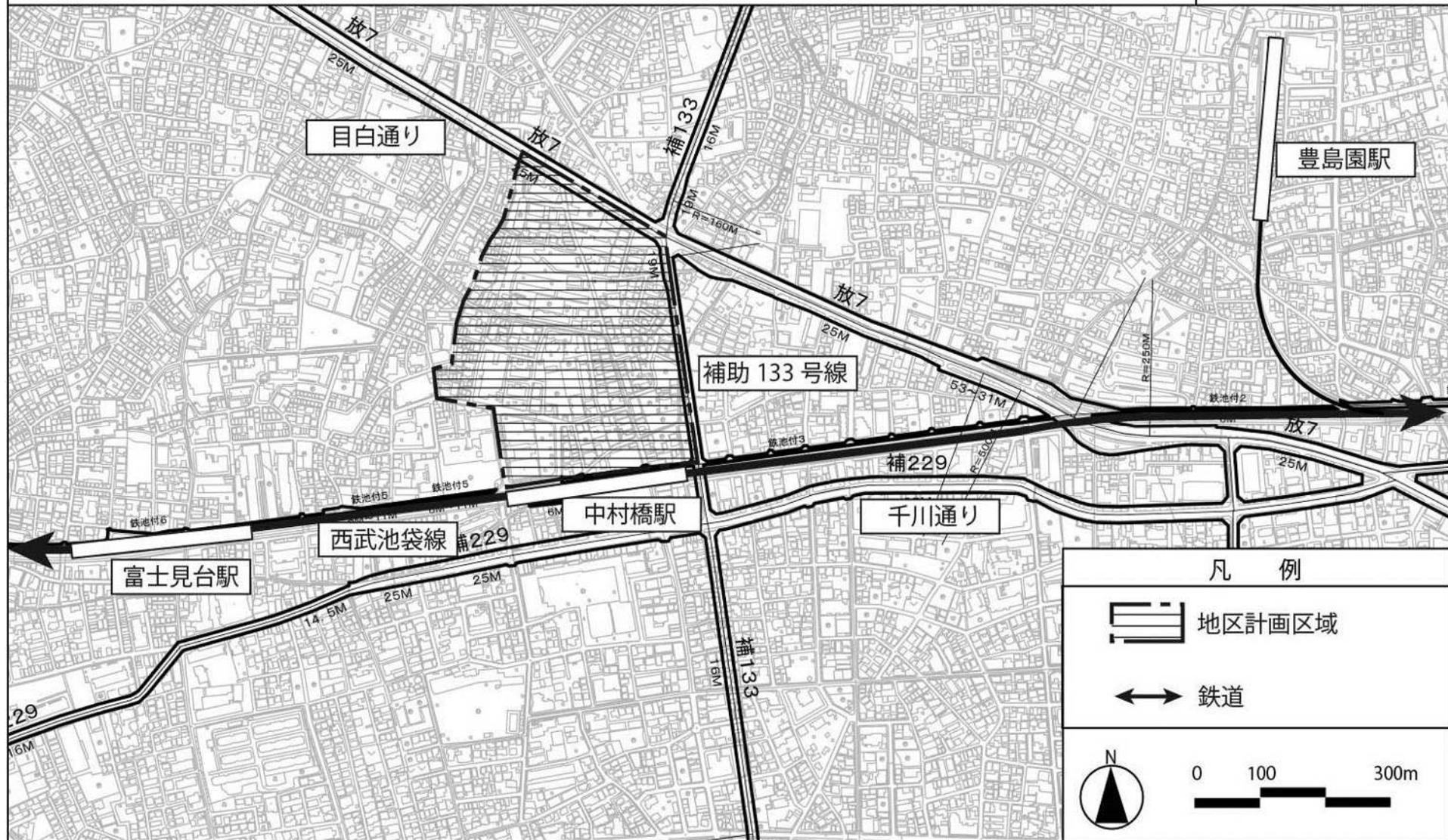
建築物等の用途の制限	<p>つぎに掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第1号および第3号から第6号まで、第6項ならびに第9項に規定する営業に供する建築物</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫</p> <p>3 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる建築物</p>	<p>つぎに掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第8号に規定する営業に供する建築物</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫</p> <p>3 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる建築物</p>	<p>つぎに掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>2 病院</p> <p>3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>4 事務所</p> <p>5 ホテルまたは旅館</p> <p>6 自動車教習所</p>	-
壁面の位置の制限	<p>中杉通りに面する建築物においては、当該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出窓等を含む。以下「外壁等」という。)の面から道路中心線までの距離は、3.0m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出窓等を含む。)の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p>	-
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限により、建築物の外壁等を後退させた部分の土地については、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機、植栽のための工作物等の移動が困難な工作物を設置してはならない。</p>		-	-

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>1 練馬区福祉のまちづくり推進条例(以下「福まち条例」という。)に定める診療所、物品販売店、飲食店および理髪店、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗(以下「サービス店」という。)の1階部分の出入口の幅は、100cm以上とする。ただし、床面積の合計が500㎡未満の場合は、85cm以上とする。</p> <p>2 福まち条例に定める診療所、物品販売店、飲食店およびサービス店で、中杉通りに面するものにあつては1階部分の出入口から道路中心線より3mの線までの部分、中杉通り以外の道路に面するものにあつては1階部分の出入口から道路境界線までの部分については、段差を設けないこととする。また、当該部分を傾斜路とする場合は、勾配は20分の1を超えないこと。ただし、傾斜路の高さが16cmを超え75cm以下のものにあつては12分の1、16cm以下のものにあつては8分の1を超えないこととする。</p> <p>3 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。</p> <p>4 建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮するものとする。</p> <p>5 屋外広告物および広告板ならびに屋上設置物は、安全で街並みに配慮するものとする。</p>
	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等とする。ただし、地盤面から高さ80cmまでの部分は、この限りでない。

は知事協議事項

「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：静穏で緑豊かな住環境の保全と、生活拠点としてふさわしい活力ある市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

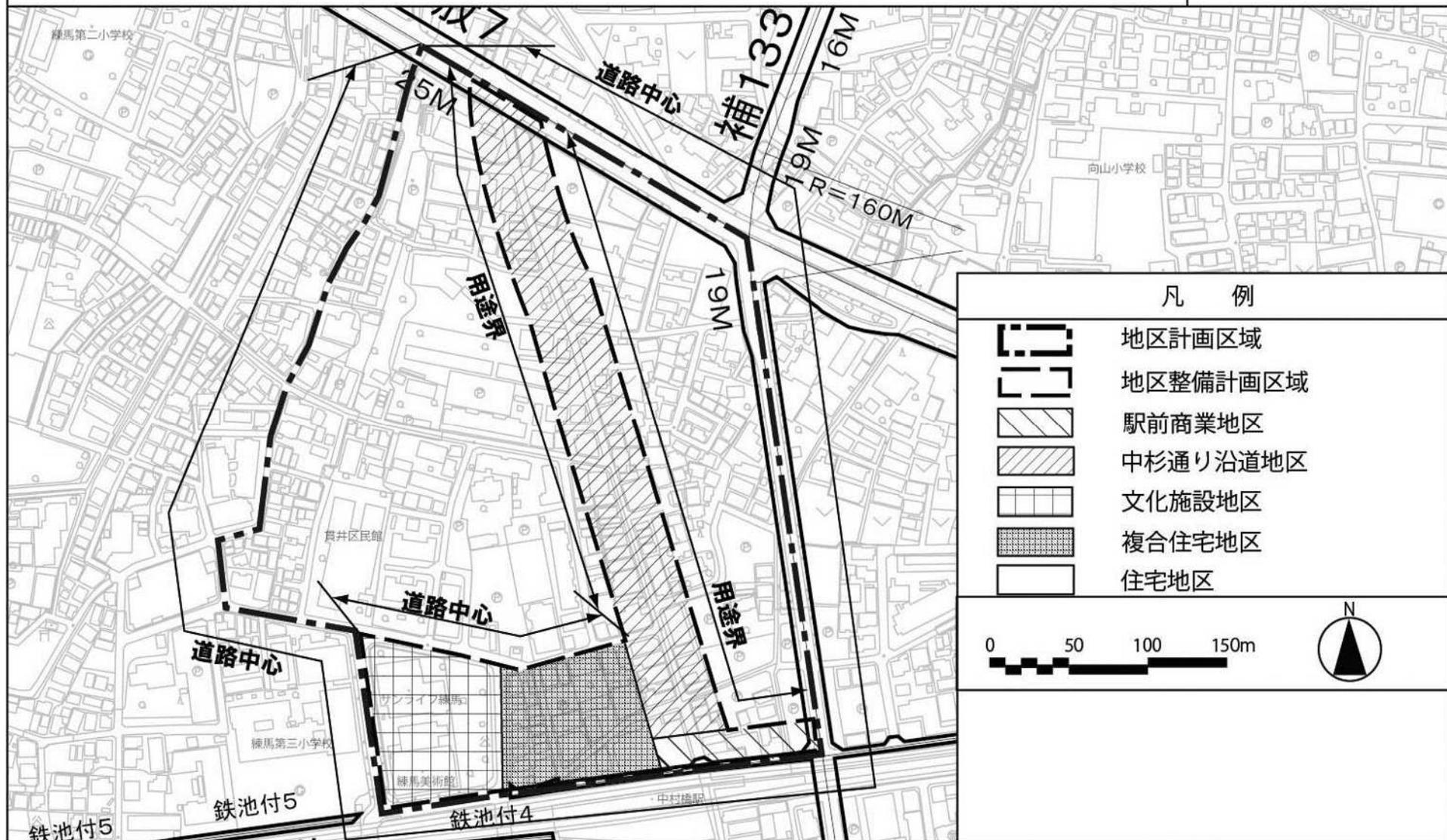


8

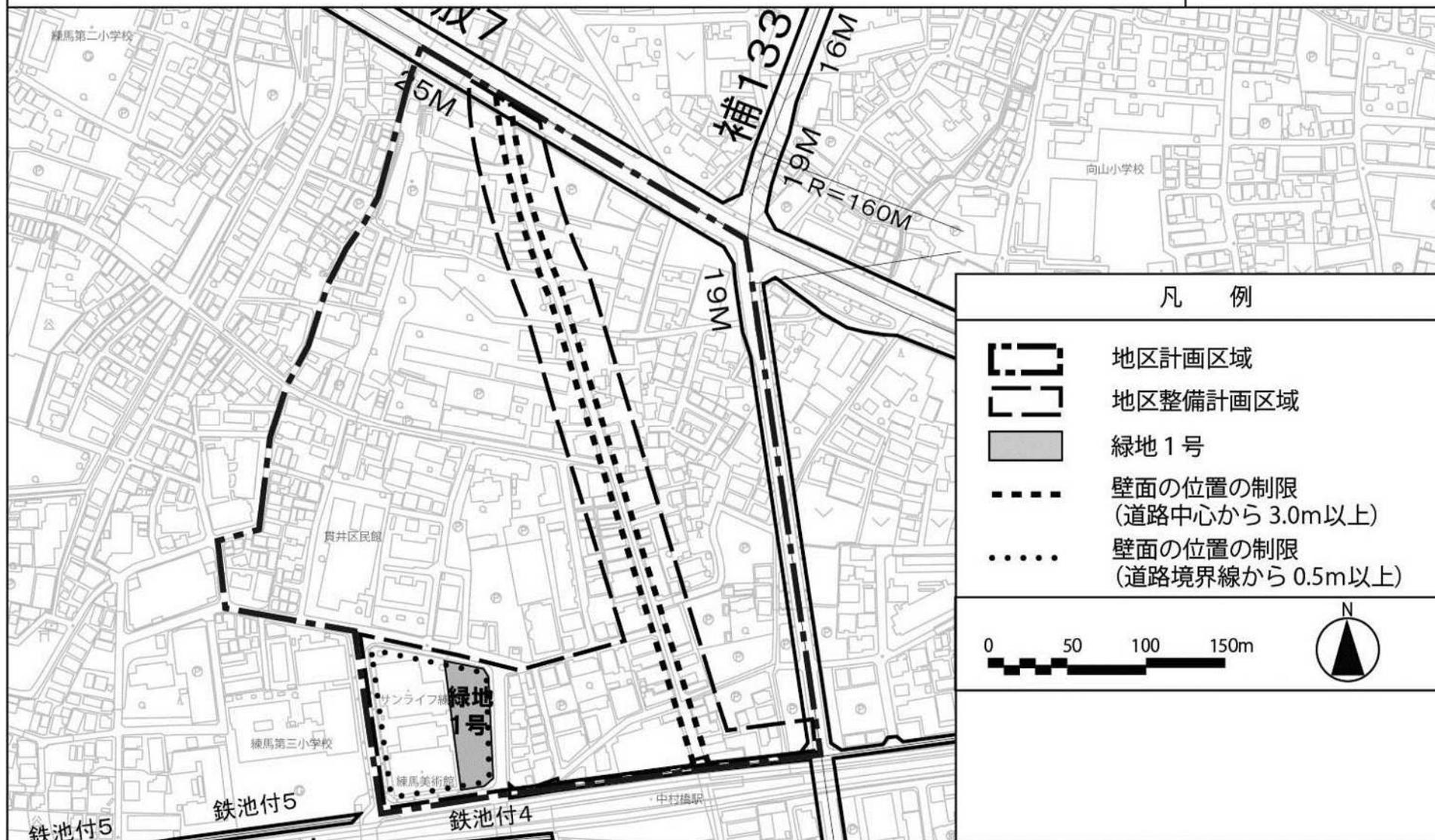
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 24都市基交測第128号、平成24年9月14日
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 24都市基街測第109号、平成24年9月20日
この背景の地形図は、東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号) MMT利許第026号-13 平成24年9月14日

東京都市計画地区計画
 中村橋駅北口地区地区計画 計画図1〔練馬区決定〕

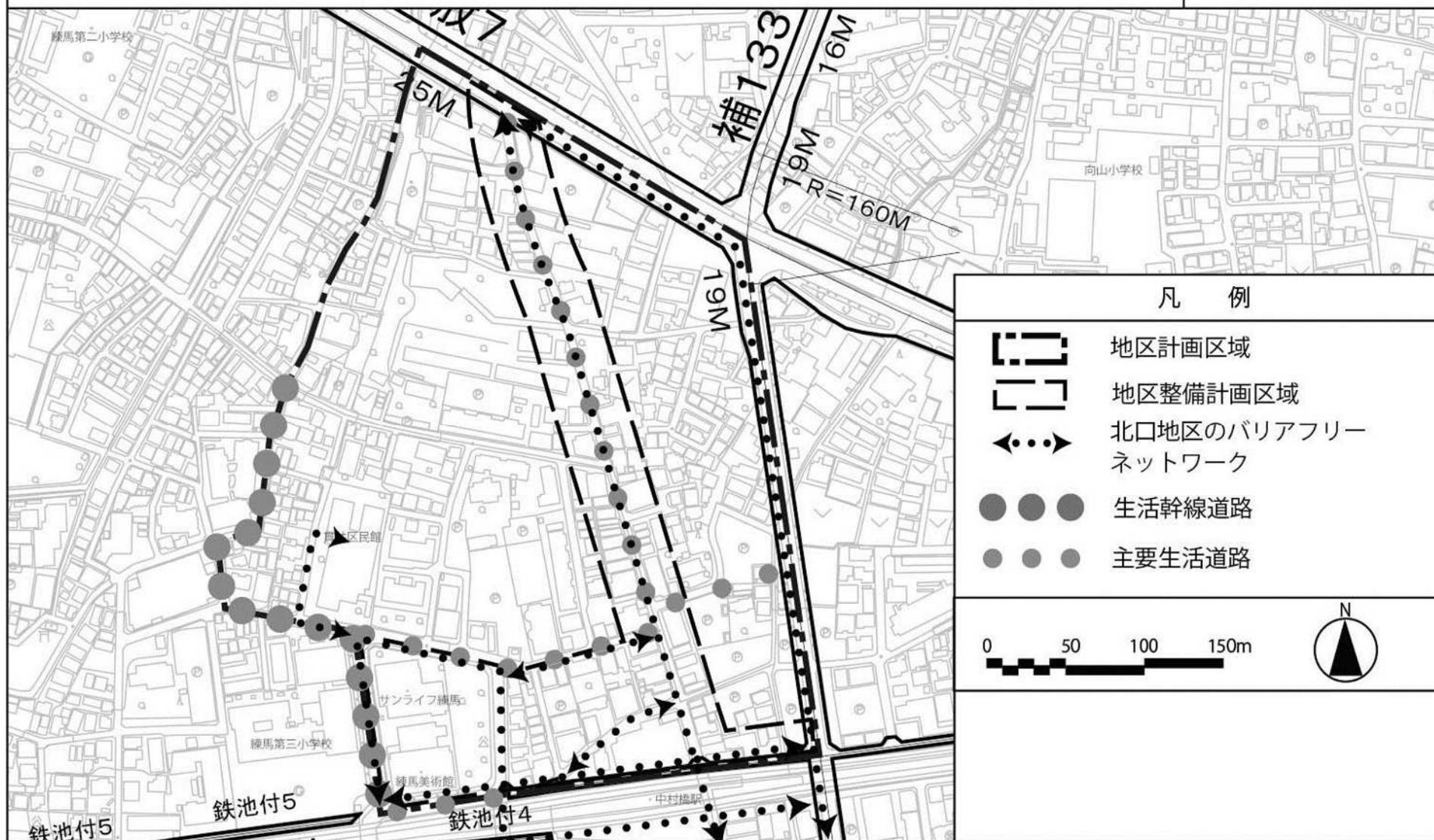
案



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 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 24 都市基交測第 128 号、平成 24 年 9 月 14 日
 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 (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) 24 都市基街測第 109 号、平成 24 年 9 月 20 日
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号-13 平成 24 年 9 月 14 日



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の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)24都市基交測第128号、平成24年9月14日
 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(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)24都市基街測第109号、平成24年9月20日
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT利許第026号-13 平成24年9月14日



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 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 24 都市基交測第 128 号、平成 24 年 9 月 14 日
 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(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) 24 都市基街測第 109 号、平成 24 年 9 月 20 日
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号-13 平成 24 年 9 月 14 日

東京都市計画地区計画 中村橋駅北口地区地区計画の原案に関する
区民意見の要旨および区の見解について

中村橋駅北口地区地区計画の原案については、下記の日程で原案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

原案縦覧等

- ・原案縦覧期間 : 平成25年1月4日～1月25日
- ・意見書受付期間: 同上
- ・意見書提出数 : 1通(1名)

意見書の要旨	区の見解
<p>意見の内容</p> <p>原案段階とは言え、以下の理由により精査が全くされていない印象を受ける。今後案を作成するのであればより詳細な現地調査と計画の精査をお願いしたい。</p> <p>理由</p> <p>(1)地区内を5つの地区に区分している基準と根拠が不明瞭である。</p> <p>中杉通り沿道地区において、駅近くのサンツ中村橋商店街と駅から離れた目白通り側の貫商会では、商店の数や人通りも違う。貫商会の方は、半分がマンションや駐車場である。今後20～30年後も商店街として機能しているのか。これを一括りに中杉通り沿道地区として扱う理由がわからない。</p>	<p>以下の(1)(2)(3)の区の見解により、原案通り地区計画案を策定したいと考えています。</p> <p>(1)本地区計画では、現況の市街地の土地利用状況等により、それぞれの地区にふさわしい土地利用を誘導するため地区を区分しています。</p> <p>中杉通り沿道地区には、現在2つの商店会がありますが、用途地域上は南北一体となった近隣商業地域で形成されています。</p> <p>また、2つの商店会が中心となったまちづくり協議会では、まちの将来像を検討する中で、今回の地区計画原案の土台となる「中杉通り沿道まちづくり構想」を策定し、中杉通り沿道については、まちの骨格軸として、商業の集積を高め、安全・安心に買い物ができ、親しみを感じる商店街づくりを促進するとしています。</p> <p>区では、これらの土地利用の状況や地元協議会の意向を踏まえ、中杉通り沿道地区</p>

<p>(2) 地区計画の目標に関する裏付けデータが不明瞭である。</p> <p>文化施設への集客を高めるとあるが、どれくらい集客が高まるのか予測値とその根拠のデータが開示されていない。</p> <p>バリアフリー化をすれば、どれくらいの人数が恩恵を受けて安全安心に暮らせるのが不明瞭である。</p> <p>整備することによるメリットが抽象的な表現にとどまっています、具体的な数値としていない。</p> <p>(3) 「壁面後退区域における工作物の設置制限」「建築物等の形態または色彩その他意匠の制限」「垣またはさくの構造の制限」などに設ける制限内容が実態とそぐわない。</p> <p>商店街には比較的小規模の建物や土地で商売されている方が多い。</p> <p>店舗等の出入口の制約を設けた場合、店舗面積が今より小さくなる店が出ることが考えられ、商店の規模縮小を余儀なくされ、場合によっては、建て替えの際、商店をやめてしまう可能性があり、商店街を閑散とさせる要因になりうる。</p>	<p>については、商店街として一体的に促進、活性化を図っていく地区とし、一つの土地利用区分としています。</p> <p>(2) 地区計画は、地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて建築物の建て方のルールなど必要な事項を定め、開発行為や建築行為を規制、誘導する「地区単位の都市計画」です。個々の建替え時にルールが適用されるため、長い時間をかけて徐々にめざすまちが実現されていきます。このため、区では、地区計画を作成するにあたっては、一定期間で完了する整備事業とは違い、事業効果等の具体的な数値の算出は行っておりません。</p> <p>また、美術の森緑地については、地区計画の中で、緑の維持・保全を目的として地区施設に位置付けているところです。一方で、現在策定中の「練馬区立美術の森緑地整備基本構想」の中で、当該緑地整備の基本目標を「美術館と美術の森緑地を練馬区の新たな観光スポットとして、利用者の拡大を目指すとともに、地域のまちづくりに貢献するものとする。」としていることから、地区計画の中では集客予測は立てておりませんが、地域の活性化に大いに期待できる重要な地域資源と位置付け、地区計画の目標に掲載しています。</p> <p>(3) 店舗等の出入口等の制限については、2つの商店会が中心となったまちづくり協議会において協議、検討され、「誰もが安全・安心に暮らせるよう一層のバリアフリー化を進める」ことをまちづくりの目標とする中で、今回地区計画において制限することとしたものです。なお、この制限は「練馬区福祉のまちづくり推進条例」や当該条例に基づく「練馬区小規模建築物の整備に関する要綱」に準じた内容となっています。この中で200㎡未満の小規模な建築物については、出入口の幅や傾斜路に関して協議対象事項にとどまっていますが、地区計画では、制限事項として定めまし</p>
--	--

<p>また、垣またはさくの構造の制限を設けることにより、防犯面において空き巣等の犯罪が起こる可能性があり、安全安心の暮らしが達成できない恐れがある。</p>	<p>た。バリアフリーのまちづくりを推進することにより、多様な立場の方が安心して気軽に利用でき、まちの活性化が期待されます。</p> <p>垣またはさくの構造の制限は、災害時のブロック等の倒壊防止、安全な居住環境の維持、緑化の推進などの目的で制限します。一般的な防犯まちづくりにおいて、外周のさく等はできるだけ周囲からの見通しを確保することが望ましいとされており、他の多くの地区計画においても、一般的に採用している制限です。今回の地区計画においても制限することにより、安全・安心なまちづくりに寄与するものと考えております。</p>
--	---