

平成 26 年 9 月 2 日  
第 197 回都市計画審議会

## 北町二丁目西部地区地区計画の原案について

### 1 目的

本地区は、東武東上線東武練馬駅の南西側に位置し、古くからの街道を中心に発展した商業地と住宅地からなる地区である。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おり、その周辺ではかつての宿場町の面影を残す史跡を活かした取り組みが行われている。また、沿道地区以外の地区は、工業系用途地域に集合住宅と戸建住宅からなる住宅地を形成している。

本地区周辺は、駅利用者や駅周辺および街道沿いの商店街の利用者の往来が多く、旧川越街道では自動車の交通量も多いため、生活幹線道路としての整備により歩道と車道の分離が進められている。また住宅地では、街区内部に戸建住宅が密集して立地するなど、住環境の維持・形成と防災性の向上が課題となっている。そのため、平成 8 年度から密集住宅市街地整備促進事業により、地区の改善に取り組んできた。さらにまちづくりの効果を高めるため、都市基盤の整備と建築物の規制・誘導により、安全で防災性の高い良好な市街地を形成することを目指し、地区計画を策定する。

### 2 計画区域・面積

練馬区北町二丁目地内 約 5.7ha

### 3 これまでの経過

平成 24 年	3 月 ~	北町二丁目西部地区地区計画検討会（全 10 回開催）
	7 月	権利者意向調査
平成 25 年	2 月	旧川越街道沿道地権者ヒアリング
	10 月	地区計画検討会案に関するアンケート調査
	12 月	地区計画検討会案策定
平成 26 年	6 月	地区計画素案説明会（2 回開催）

### 4 今後の予定

平成 26 年	9 月 2 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
	9 月 11 日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
	~ 10 月 2 日	
	9 月 19 日、20 日	都市計画原案の説明会

10月	東京都知事協議手続き
11月	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
12月下旬	練馬区都市計画審議会へ付議
平成27年 1月中旬	都市計画決定・告示

5	添付資料	
	都市計画の原案の理由書	P. 3
	計画書	P. 4 ~ 5
	位置図	P. 6
	計画図	P. 7 ~ 8
	北町二丁目西部地区地区計画（原案）説明資料	P. 9 ~ 21
	地区の現況写真	P. 22

# 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 北町二丁目西部地区地区計画

## 2 理由

本地区は、東武東上線東武練馬駅の南西側に位置し、古くからの街道を中心に発展した商業地と住宅地からなる地区である。練馬区都市計画マスタープランにおいては、生活拠点に位置付けられ、歩行環境の向上や住環境の改善、防災性の向上を目指すこととしている。

駅利用者や駅周辺および街道沿いの商店街の利用者の往来が多く、旧川越街道では自動車の交通量も多いため、生活幹線道路の整備による歩道と車道の分離が進められている。また、旧川越街道沿道およびその周辺では、かつての宿場町の面影を残す史跡を活かした取り組みが行われている。

このため、都市基盤の整備と建築物の規制・誘導により、安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、区域約5.7ヘクタールについて、北町二丁目西部地区地区計画を決定するものである。

# 原 案

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画北町二丁目西部地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	北町二丁目西部地区地区計画	
位 置	練馬区北町二丁目地内	
面 積	約 5.7 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西側に位置し、古くからの街道を中心に発展した商業地と住宅地からなる地区である。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おり、沿道地区およびその周辺ではかつての宿場町の面影を残す史跡を活かした取組みが行われている。また沿道地区以外の地区は、工業系用途地域に集合住宅と戸建て住宅からなる住宅地を形成している。</p> <p>本地区周辺は、駅利用者や駅周辺および街道沿いの商店街の利用者の往来が多く、旧川越街道では自動車の交通量も多いため、生活幹線道路の整備による歩道と車道の分離が進められている。また住宅地では、街区内部に戸建住宅が密集して立地するなど、住環境の改善と防災性の向上が課題となっている。</p> <p>このため本地区計画では、安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、つぎの目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 災害に強いまちをつくる 生活幹線道路や公園の整備等により防災性の向上を目指す。</li> <li>2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる 旧川越街道など生活幹線道路の沿道では、歩行者空間を確保し防災性の向上や、買い物、通勤・通学などの交通の安全性・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 住商工用途の調和に配慮しながら、ゆとりある良好な住環境の保全を目指す。</li> </ol>	
方 区 針 域 の 整 備 開 発 お よ び 保 全 に 関 する	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 旧川越街道沿道地区 周辺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する賑わい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が調和した街並みを誘導する。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。</li> <li>2 複合住宅地区 住商工用途の調和に配慮しながら、防災性の向上とゆとりある良好な住環境の保全を図る。</li> </ol>
	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防災性や交通の安全性・快適性の向上を図るため、歩道と車道を分離した生活幹線道路の整備を図るとともに、隅切りの確保を図る。</p> <p>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を支える空間として公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 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形成・維持のため、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、垣またはさくの構造の制限を定める。</li> <li>2 商業地と住宅地との調和に配慮した良好な街並みと住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態および色彩その他の意匠の制限を定める。</li> </ol>

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	4.5m(10.0m)~9.0m	約335m	拡幅	
				生活幹線道路2号	9.0m	約120m	拡幅	
		公 園		名称	面積		備考	
				隅切り	約36㎡(二等辺三角形の底辺3mの隅切り部分17箇所)			
		公 園		名称	面積		備考	
	公園1号			約1,260㎡		既設、拡張		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	旧川越街道沿道地区		複合住宅地区		
			面積	約1.6ha		約4.1ha		
		建築物等の用途の制限			「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、第3号、第4号および第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。			
壁面の位置の制限		1 計画図2に表示する壁面の位置の制限1号が定められている箇所においては、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。)の面から生活幹線道路中心線までの距離を、4.5m以上とする。 2 計画図2に表示する壁面の位置の制限2号が定められている箇所においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線(生活幹線道路については拡幅後の境界線とする。)の交点を頂点とする二等辺三角形の長さ3mの底辺となる線を越えてはならない。		1 計画図2に表示する壁面の位置の制限1号が定められている箇所においては、外壁等の面から生活幹線道路中心線までの距離を、4.5m以上とする。 2 計画図2に表示する壁面の位置の制限2号が定められている箇所においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線(生活幹線道路については拡幅後の境界線とする。)の交点を頂点とする二等辺三角形の長さ3mの底辺となる線を越えてはならない。 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、自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下かつ周囲を囲わない構造であるものはこの限りではない。				
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1号および2号で定める限度の区域については、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。						
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、フェンスまたは生け垣等とする。 ただし、構造上安全でかつ歴史的景観形成に配慮した意匠のもの、または高さ80cmまでの部分についてはこの限りではない。						

「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」

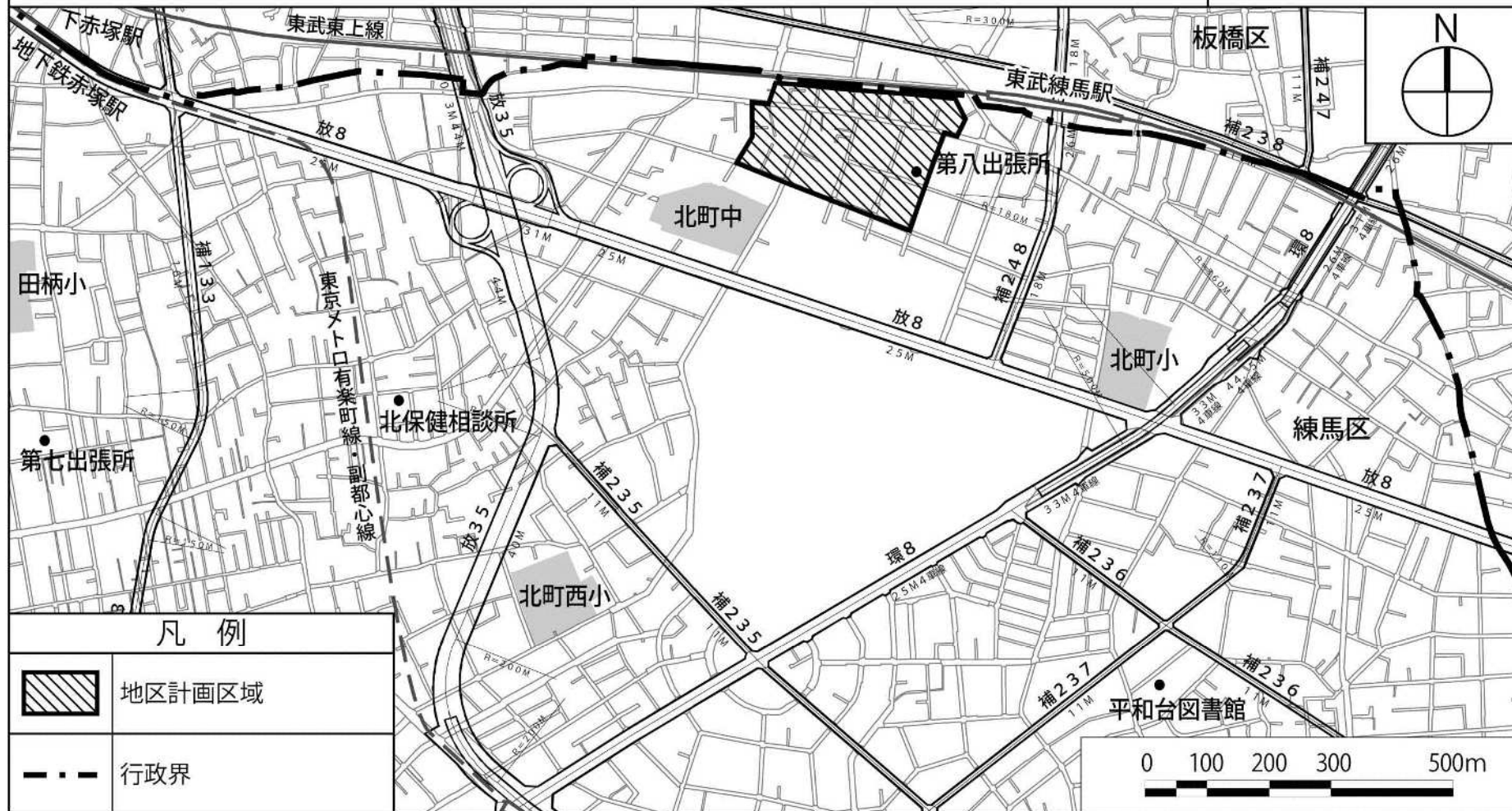
は知事協議事項

理由 都市基盤の整備と建築物の規制・誘導により、安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画

## 北町二丁目西部地区地区計画 位置図 〔練馬区決定〕

原 案



### 凡 例



地区計画区域



行政界

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)25都市基交測第38号 平成25年7月1日

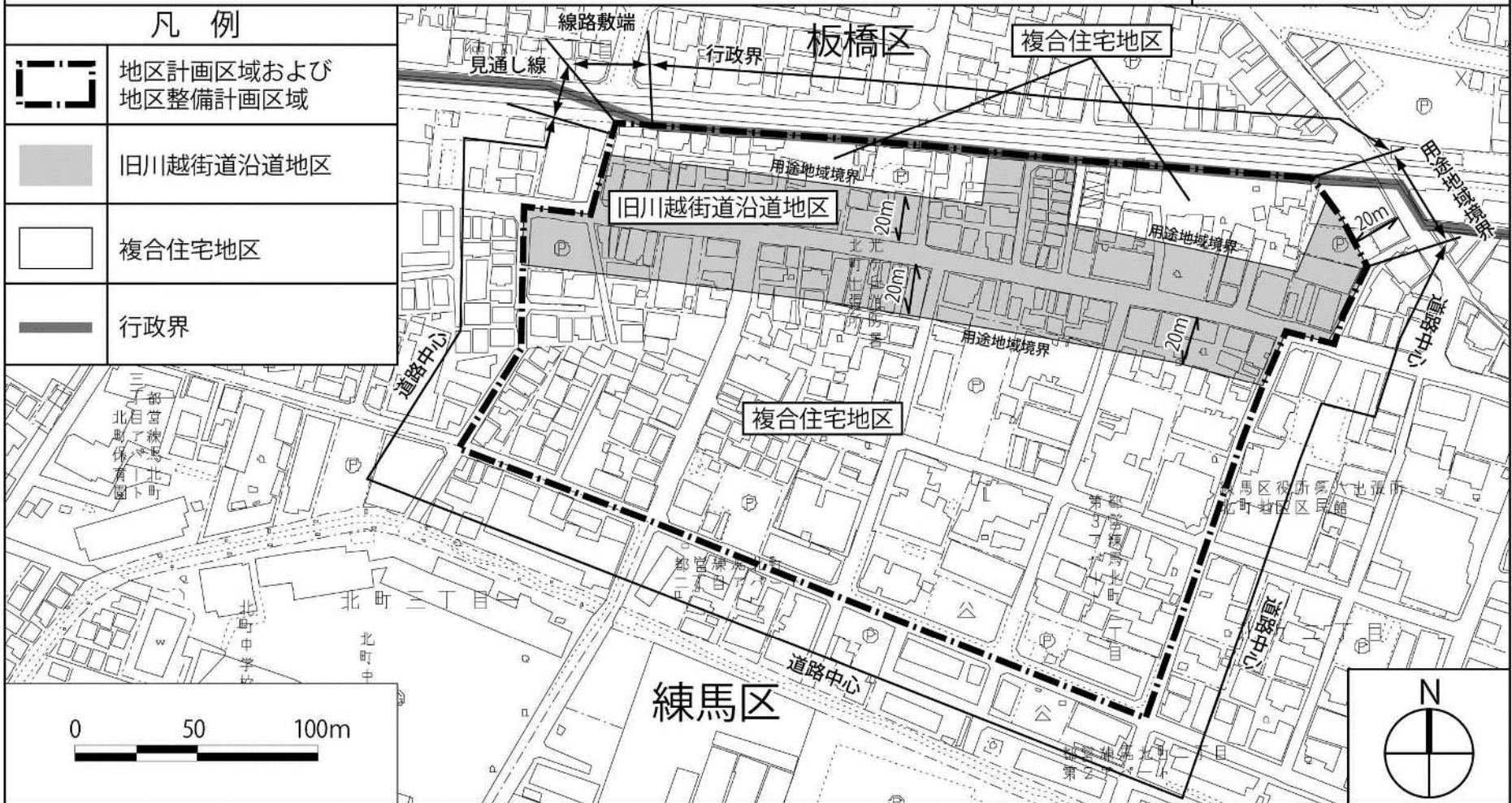
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)25都市基街測第49号 平成25年6月21日

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利計第026号-26 平成25年7月1日

# 東京都市計画地区計画

## 北町二丁目西部地区地区計画 計画図1 [練馬区決定]

原案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)25都市基交測第38号 平成25年7月1日  
 この地図は、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。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)25都市基街測第49号 平成25年6月21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-26 平成25年7月1日









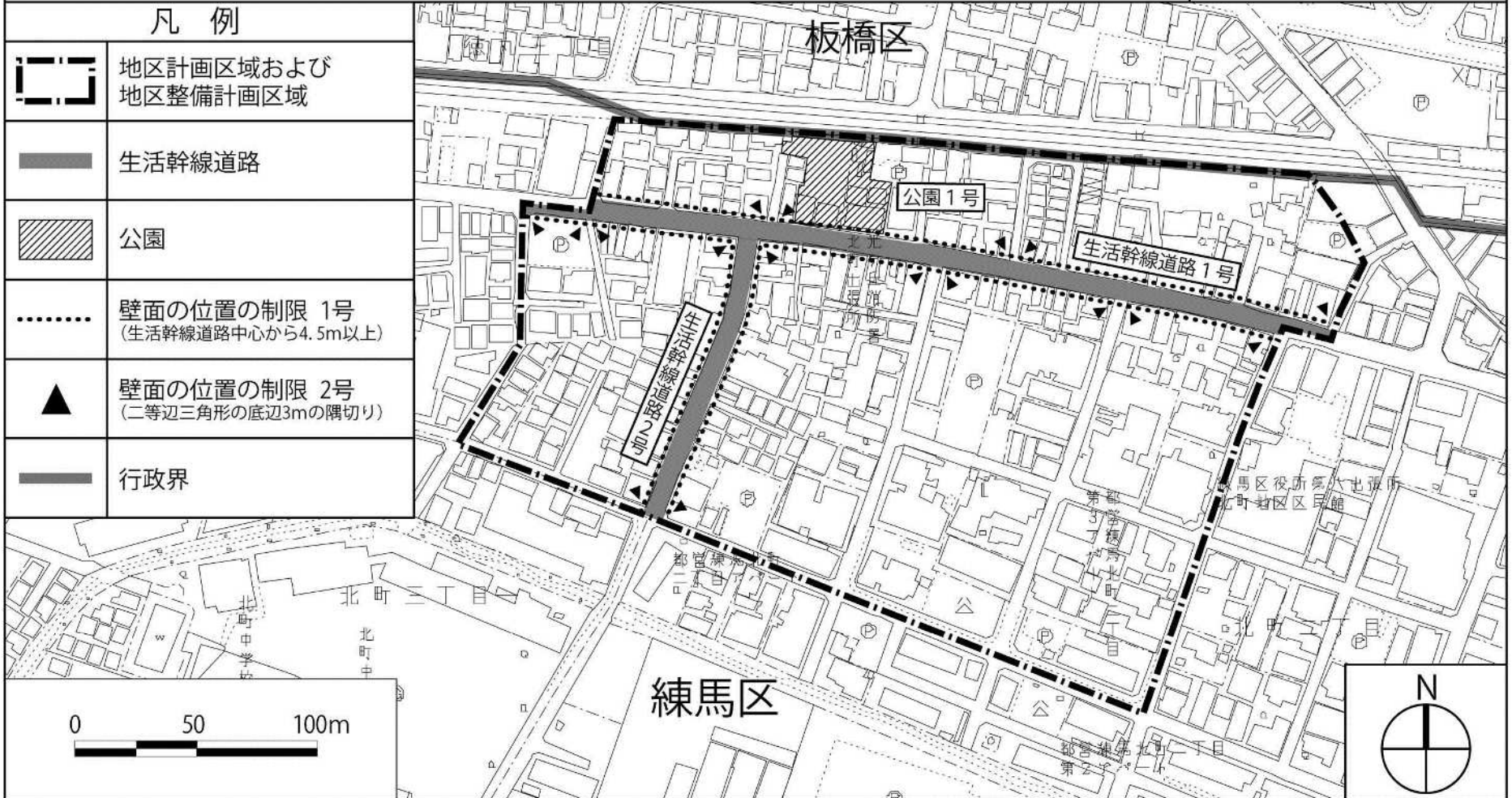
# 東京都市計画地区計画

## 北町二丁目西部地区地区計画 計画図2 [練馬区決定]

原案

### 凡例

	地区計画区域および 地区整備計画区域
	生活幹線道路
	公園
	壁面の位置の制限 1号 (生活幹線道路中心から4.5m以上)
	壁面の位置の制限 2号 (二等辺三角形の底辺3mの隅切り)
	行政界



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)25都市基交測第38号 平成25年7月1日  
 この地図は、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。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)25都市基街測第49号 平成25年6月21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-26 平成25年7月1日



# 北町二丁目西部地区 地区計画

## 原案説明資料



・北町二丁目西部地区のまちづくり.....	10
・地区計画（原案）の内容.....	11
1．名称、位置及び面積.....	11
2．地区計画の目標.....	12
3．区域の整備・開発および保全に関する方針.....	13
4．地区整備計画.....	15
・今後の予定.....	21

平成 26 年 9 月

練馬区 東部地域まちづくり課

# 北町二丁目西部地区のまちづくり

## まちづくりの経緯

北町二丁目西部地区を含む北町地区（北町一・二丁目の一部）では、災害に強く安全で住みよいまちをめざして、平成8年度から密集住宅市街地整備促進事業を進めております。この事業では、道路・公園などの基盤整備、災害に強い住宅への建替えの促進に取り組んでいます。

この北町地区では、平成19年に建物の建て方や土地利用の方法などに関するまちづくりのルール「地区計画」の方向性について、地区の代表の皆様と検討を行い「まちづくりルールを考える会 中間まとめ」として取りまとめました。

その後、地区計画の実現に向けて、北町地区の中心となる東武練馬駅南口周辺の商業地の皆様を中心に、「東武練馬駅南口周辺地区計画検討会」を立上げ、平成22年11月に、最初の地区計画「東武練馬駅南口周辺地区 地区計画」を決定しました。

続いて、西隣である北町二丁目西部地区でも、平成24年3月に発足した町会の推薦と公募の方による「北町二丁目西部地区地区計画検討会」が検討を重ねて平成25年12月に北町二丁目西部地区の地区計画の検討会案を取りまとめました。

この「北町二丁目西部地区地区計画（原案）」は、地区計画の検討会案と、今年6月の地区計画（素案）説明会でのご意見を踏まえ、練馬区が作成したものです。

## 地区計画とは

地区計画とは、都市計画法に基づくまちづくりの制度のひとつで、まちづくりの目標を実現するため、地区施設としての道路等の配置と建物の建て方や土地の使い方などのルールを定めるものです。

このルールは、建物を新築したり、建て替えるときに個々に適用されます。このため、地区計画によるまちづくりは、建て替えの際に少しずつまちづくりの目標が実現されていきます。

### 地区計画の構成

#### まちづくりの方向性

地区計画の目標

地区計画の方針

#### 具体的なまちづくりのルール

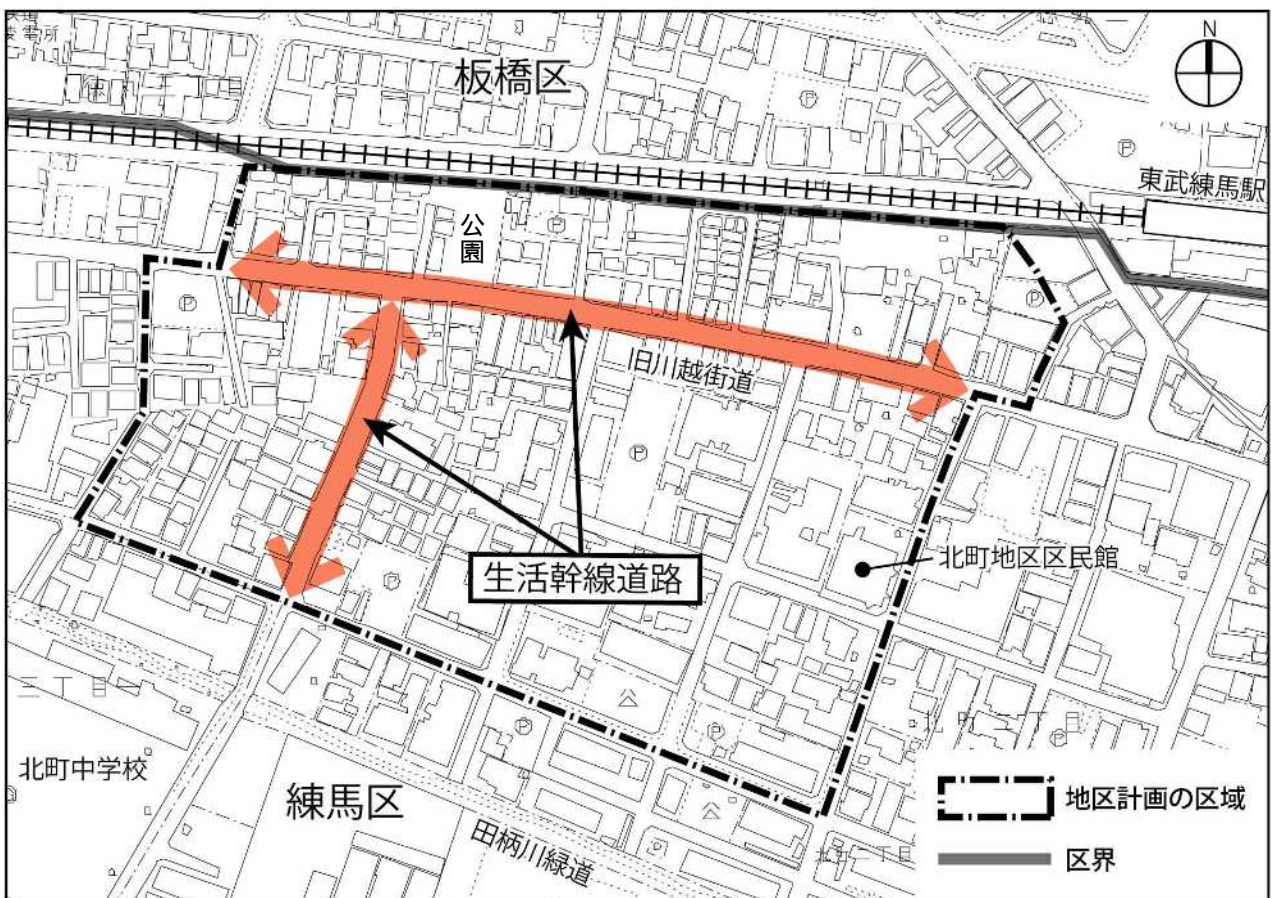
地区整備計画

# 地区計画（原案）の内容

## 1. 名称、位置及び面積

地区計画の名称は「北町二丁目西部地区 地区計画」です。

地区計画の位置は、練馬区北町二丁目 26～31、34～36番で、東武東上線東武練馬駅の南西側に位置し、旧川越街道の南北に広がる、面積約5.7ヘクタールの区域です。



## 2 . 地区計画の目標

本地区は、東武東上線東武練馬駅の南西側に位置し、古くからの街道を中心に発展した商業地と住宅地から成る地区です。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おり、沿道区域およびその周辺ではかつての宿場町の面影を残す史跡を活かした取組みが行われています。また沿道区域以外の区域は、工業系用途地域に集合住宅と戸建て住宅から成る住宅地を形成しています。

本地区周辺は、駅利用者や駅周辺および街道沿いの商店街の利用者の往来が多く、旧川越街道では自動車の交通量も多いため、生活幹線道路の整備による歩道と車道の分離が進められています。また住宅地では、街区内部に戸建住宅が密集して立地するなど、住環境の維持・形成と防災性の向上が課題となっています。

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

### 1 災害に強いまちをつくる

生活幹線道路や公園の整備等により防災性の向上を目指します。

### 2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる

旧川越街道など生活幹線道路の沿道では、歩行者空間を確保し防災性の向上や、買い物、通勤・通学などの交通の安全性・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

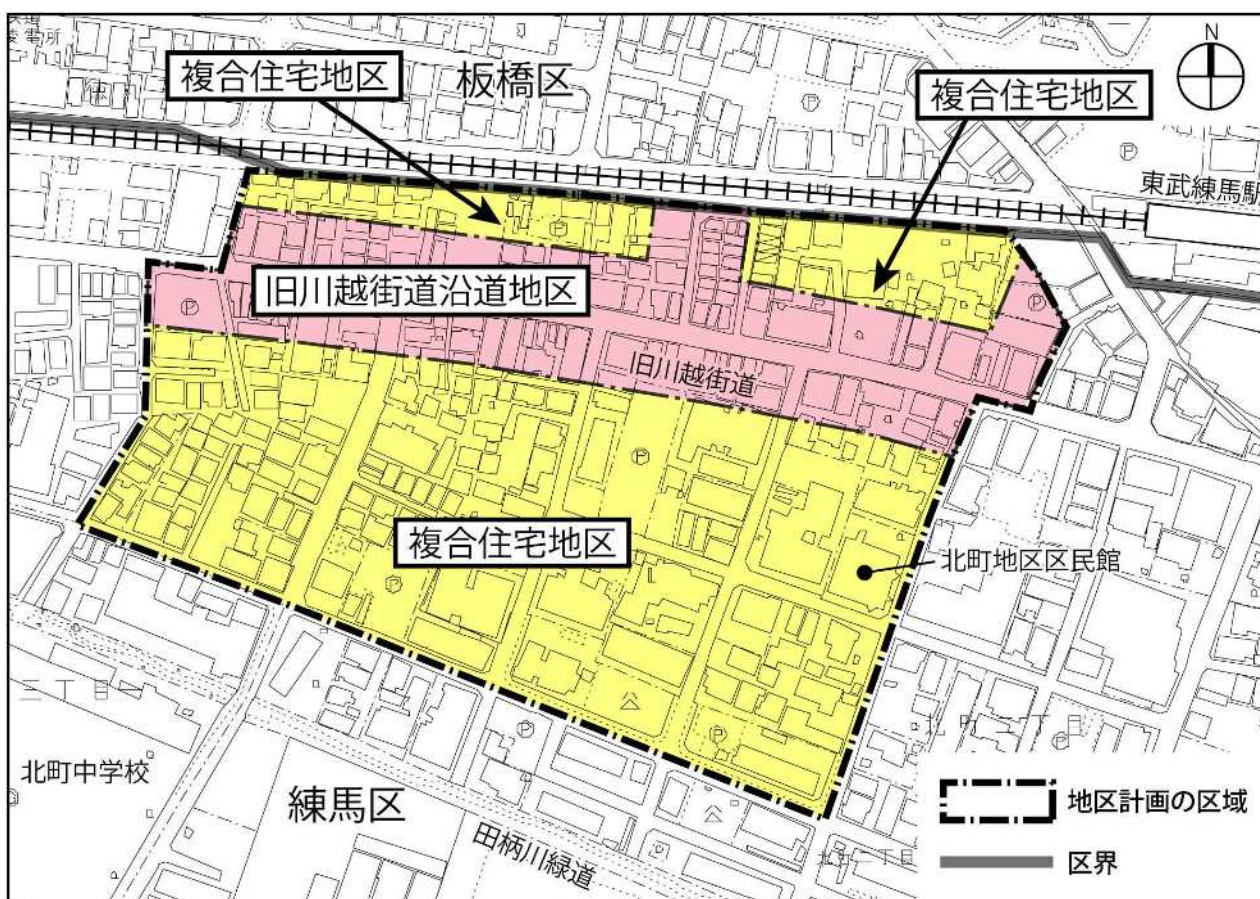
住商工用途の調和に配慮しつつ、ゆとりある良好な住環境の保全を目指します。



### 3. 区域の整備・開発および保全に関する方針

#### (1) 土地利用の方針

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ます。



#### 旧川越街道沿道地区

周辺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する賑わい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。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ります。

#### 複合住宅地区

住商工用途の調和に配慮しながら、防災性の向上と良好な住環境の保全を図ります。

## (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などの防災性や交通の安全性・快適性の向上を図るため、歩道と車道を分離した生活幹線道路の整備を図るとともに、隅切りの確保を図ります。

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を支える空間として公園を配置します。

## (3) 建築物等の整備の方針

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形成・維持のため、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、垣またはさくの構造の制限を定めます。

また、住宅地と近隣商店街との調和に配慮した良好な街並みを形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態および色彩その他の意匠の制限を定めます。

## 4 . 地区整備計画

### (1)地区施設の配置および規模

地区計画の区域では、地区整備計画として、土地利用や地区施設の整備および建築物等の整備などの方針に従い、地区施設や建築物に関する事項を定めます。

生活幹線道路や北町上宿公園、生活幹線道路と合わせて整備する隅切りを地区施設として配置と規模を定めます。



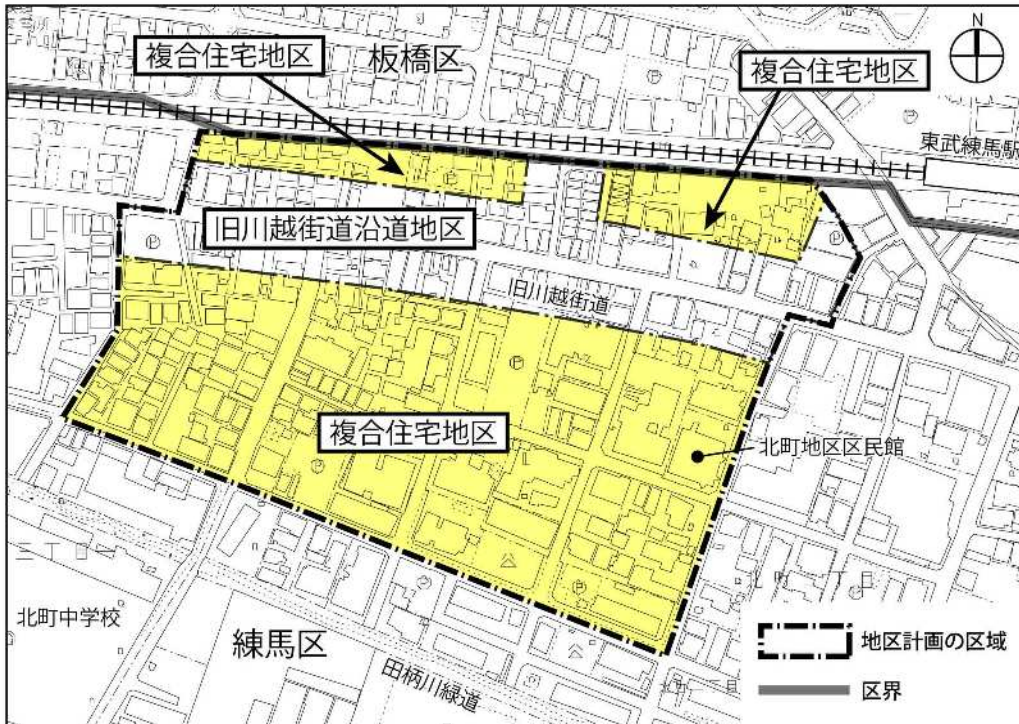
	名称	幅員(地区外を含めた幅員)	延長	備考
道路	生活幹線道路1号	4.5m ( 10.0m ) ~ 9.0m	約 335m	拡幅
	生活幹線道路2号	9.0m	約 120m	拡幅
	名称	面積		
	隅切り	約 36 m <sup>2</sup> (二等辺三角形の底辺 3mの隅切り部分 17箇所)		
公園	名称	面積		備考
	公園1号	約 1260 m <sup>2</sup>		既設、拡張



## (2) 建築物等の用途の制限

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、住宅地に隣接する複合住宅地として良好な住環境を保全するために、風俗関係の建築物等の用途の制限を定めます。

(旧川越街道沿道地区では、下記の風俗関係の用途は既に制限されています。)



**複合住宅地区**では、以下の建築物は建築してはいけません。

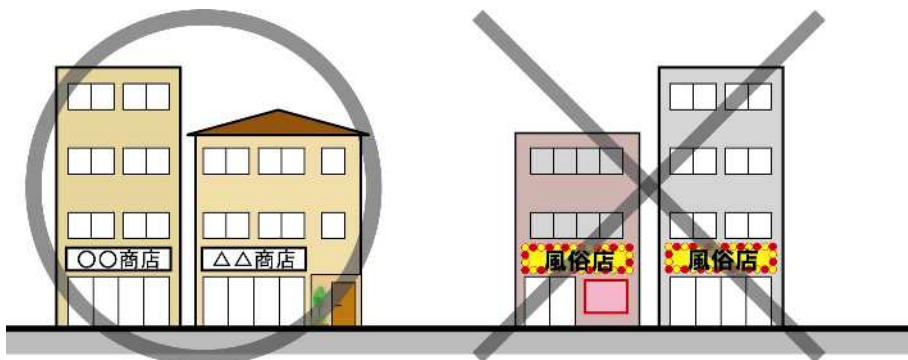
風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律第 2 条

第 1 項第 1 号 キャバレーなど

第 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）

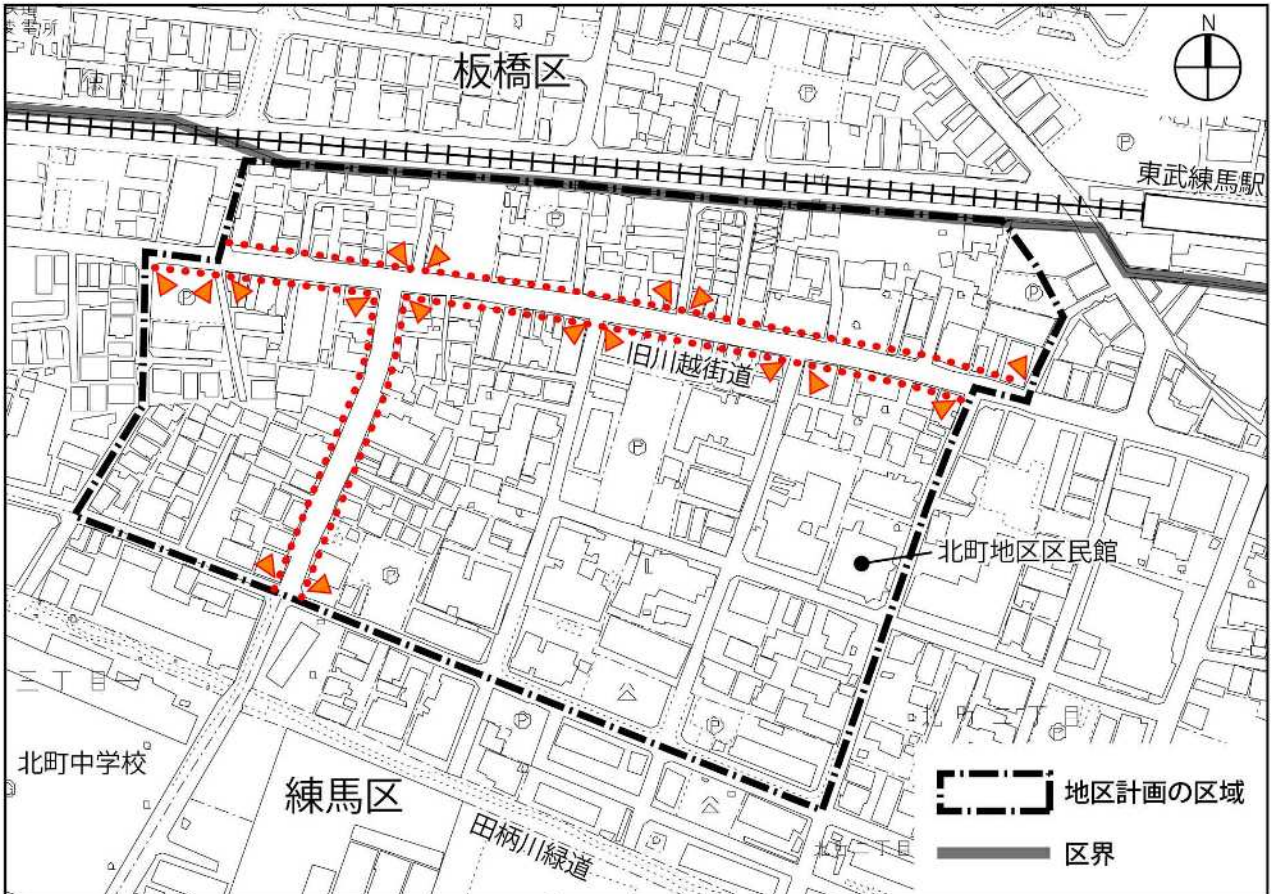
第 9 項 店舗型電話異性紹介営業（テレクラなど）



### (3) 壁面の位置の制限

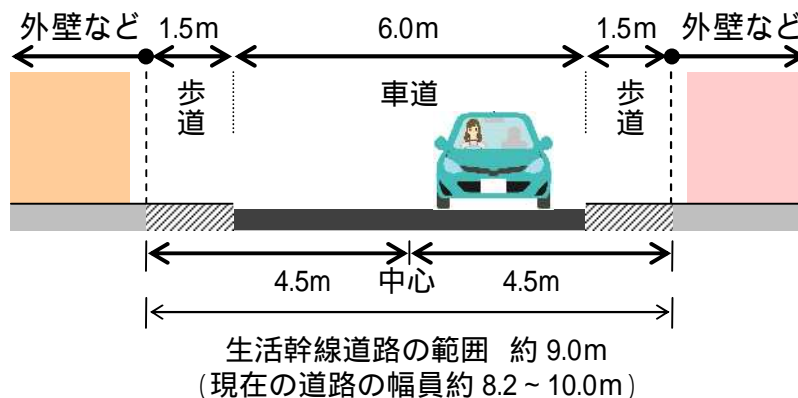
#### 生活幹線道路沿道について

生活幹線道路に面する建築物においては、生活幹線道路の地区施設としての位置づけと整合を図るために、計画線まで後退して建築することを壁面の位置の制限として定めます。



上図の.....について、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みます。）の面から生活幹線道路中心線までの距離は、4.5m以上とします。（下図イメージ参照）

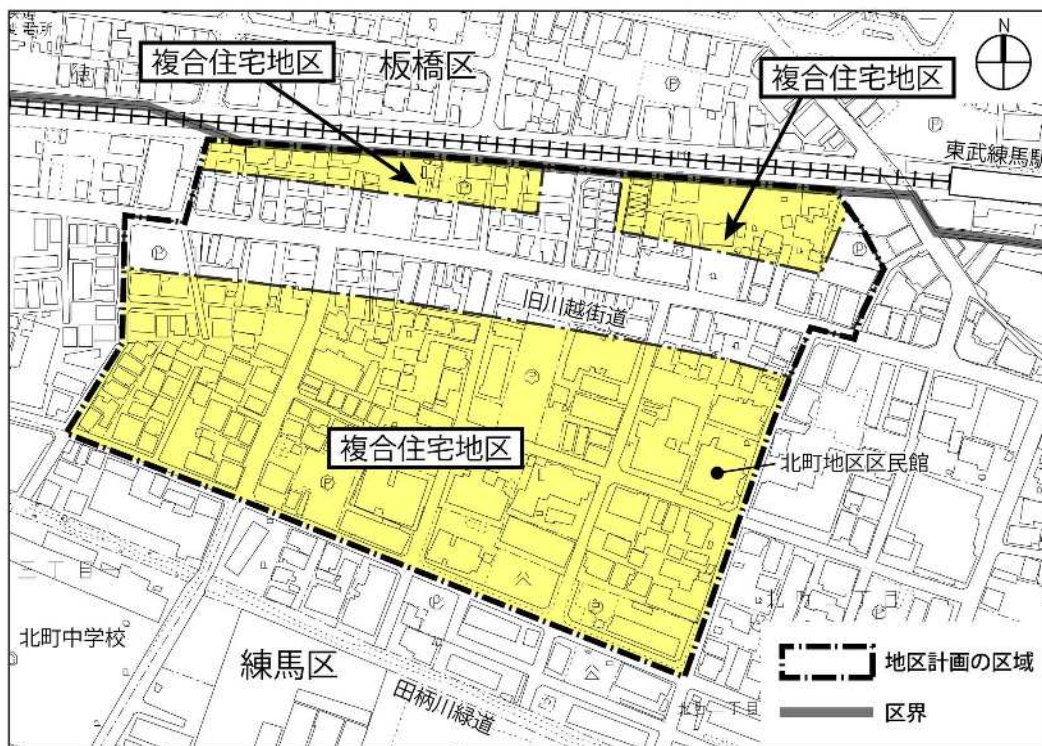
また、上図の▲については、建築物の外壁等の面の位置は、道路（生活幹線道路を含む。）境界線の交点を頂点とする二等辺三角形の長さ3mの底辺となる線を越えてはいけません。



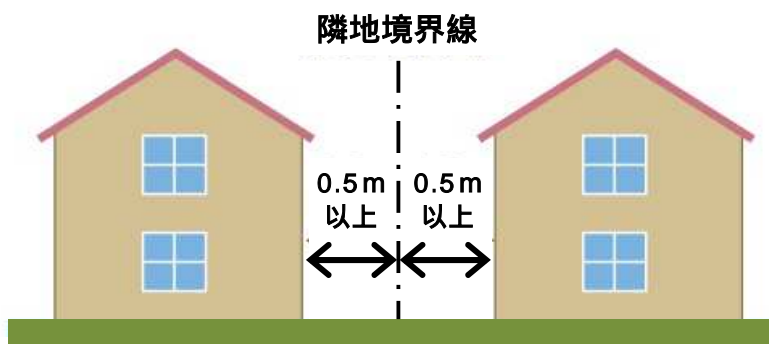


## 複合住宅地区について

建て詰まりを防ぎ、日照・通風などの住環境を維持するために、隣地境界についての壁面の位置の制限を定めます。

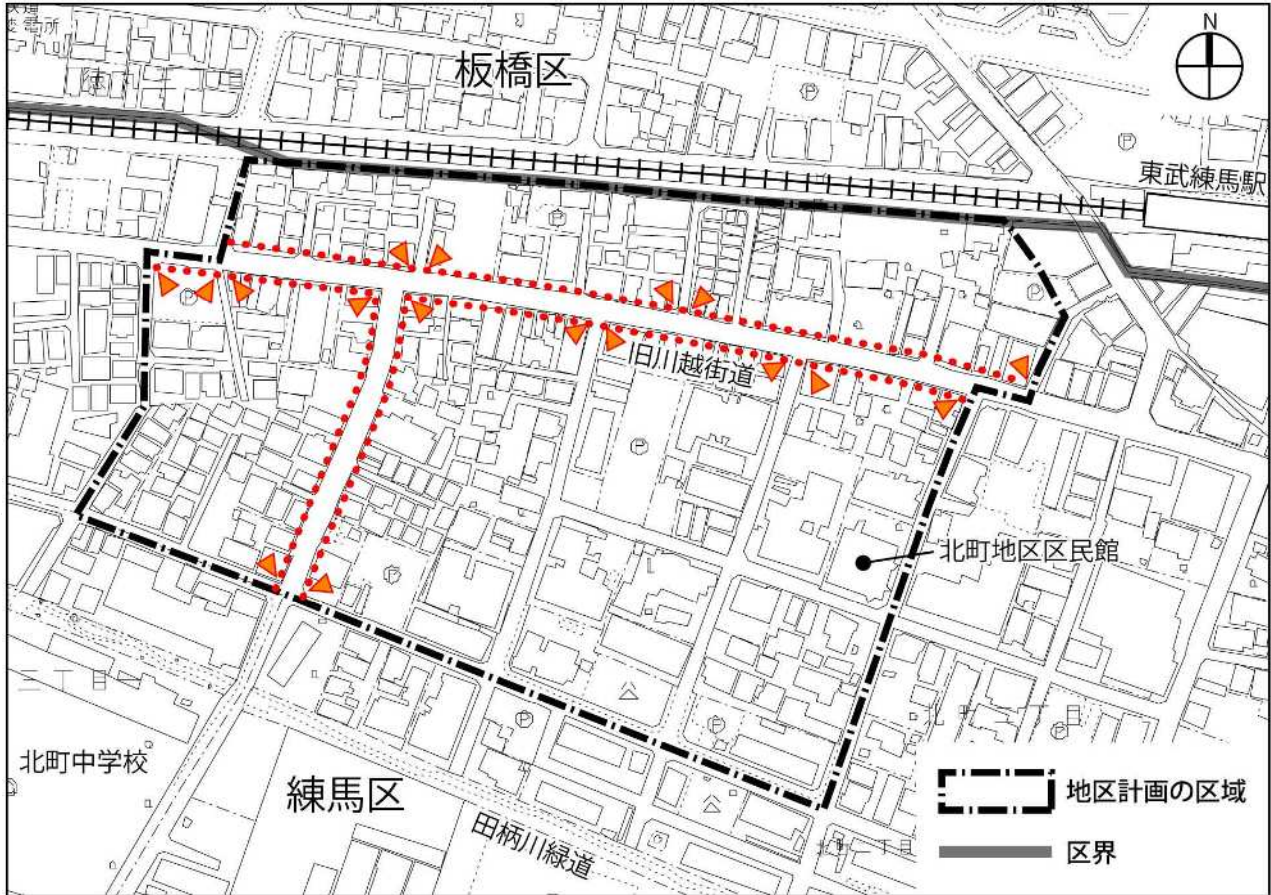


**複合住宅地区**では、建築物の壁またはこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は0.5 m以上とします。ただし、自動車車庫等で、軒の高さが2.3 m以下かつ周囲を囲わない構造であるものはこの限りではありません。



## (4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

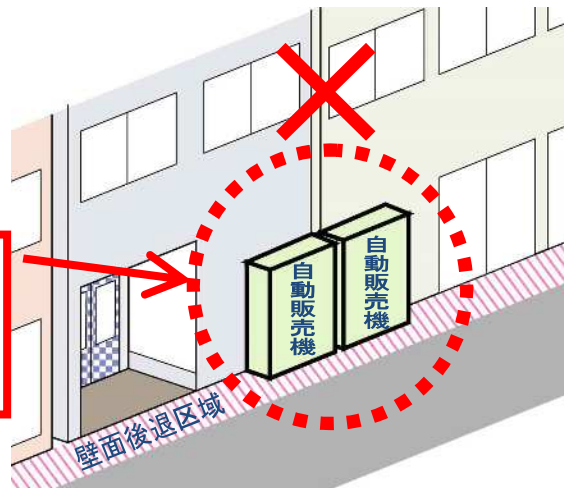
生活幹線道路に面する建築物で、壁面の位置の制限で定める区域については、地区施設としての位置づけと整合を図るために、工作物の設置の制限を定めます。



上図の.....と ▲ について、壁面の位置の制限で定める区域では、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することはできません。

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。

壁面を後退する区域には、通行の妨げになる工作物を設置してはいけません。

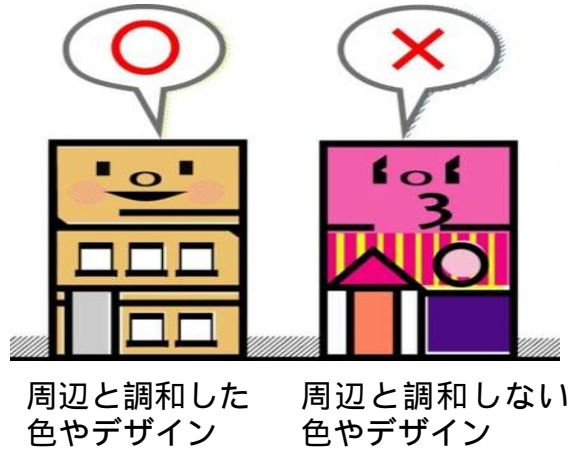




## (5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

建築物や工作物の色彩、素材、形態等を制限し、良好な景観を形成するために建築物等の形態および色彩などの制限を定めます。

全域において、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します。



## (6) 垣またはさくの構造の制限

道路沿いのブロック塀等を制限し、防災性を高めるために垣またはさくの構造の制限を定めます。

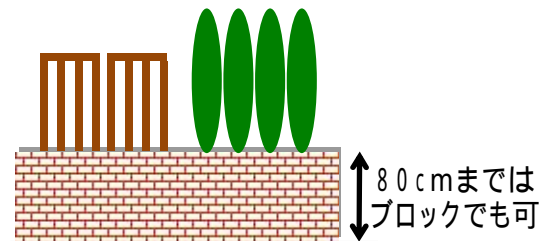
全域において、道路に面して設ける垣またはさくの構造は、フェンスまたは生け垣等とします。(下左図参照)

ただし、構造上安全でかつ歴史的景観形成に配慮した意匠のもの、または高さ80cmまでの部分についてはこの限りではありません。(下右図参照)

【生け垣】

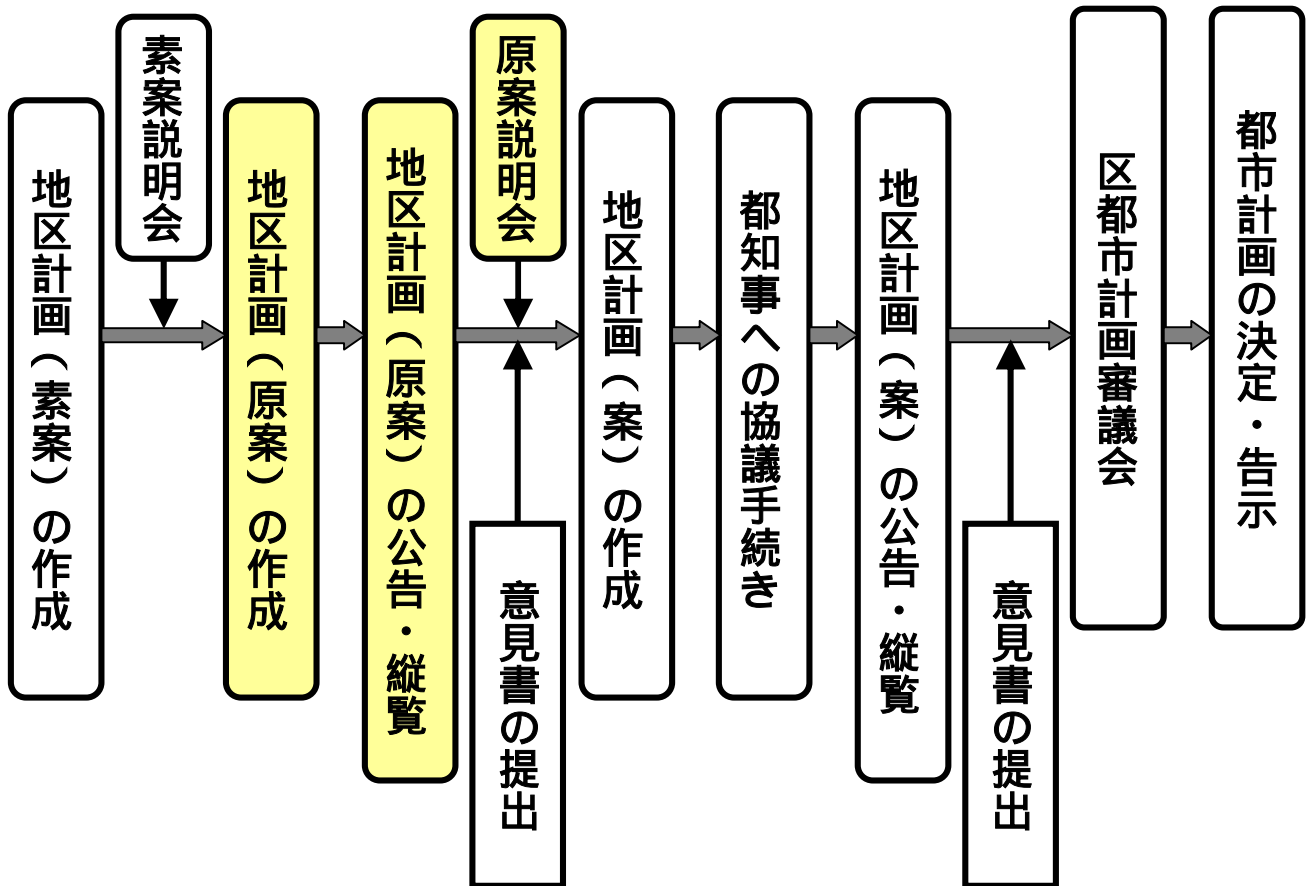


【フェンス】



## 今後の予定

次のようなスケジュールで進めていきます。



### お問合せ先

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

住所：〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

電話：03-5984-4749 (直通)

FAX：03-5984-1226

メール：TOUBU@city.nerima.tokyo.jp

ホームページ：練馬区役所ホームページのトップページから

【区政情報】 【まちづくり・都市計画】

【各地域ごとのまちづくり】

【北町地区のまちづくり】でご覧いただけます。

## 地区の現況写真



旧川越街道沿道地区



旧川越街道沿道地区



複合住宅地区



地区施設（公園1号）



地区施設（生活幹線道路1号）



地区施設（生活幹線道路2号）