

平成 26 年 12 月 18 日
第 199 回都市計画審議会

北町二丁目西部地区地区計画の決定について

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、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。また、かつての宿場町の面影を残す観音像や道標などの史跡が点在しており、それらを地域資源としてまちづくりに活かしていく取組みがみられる。

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 15 日、17 日	地区計画素案の説明会
	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	(意見書の提出なし)
	9 月 19 日、20 日	都市計画原案の説明会

10月27日	練馬区都市計画審議会へ案報告
10月30日	東京都知事協議終了
11月21日 ～12月5日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 (意見書の提出なし)
11月26日	都市計画案の説明会

4 今後の予定

平成26年 12月18日	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

平成27年第一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」改正案を提出予定

5 議案

議案第377号 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)
〔北町二丁目西部地区地区計画〕

(1) 都市計画の案の理由書	P. 3
(2) 計画書	P. 4 ~ 5
(3) 位置図	P. 6
(4) 計画図	P. 7 ~ 8
(5) 地区の現況写真	P. 9

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 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。

このような状況を踏まえ、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。

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。また、かつての宿場町の面影を残す、観音像や道標などの史跡が点在しており、それらを地域資源としてまちづくりに活かしていく取組みがみられる。</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"> 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。 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。 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。 	
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>古くから旧川越街道を中心に下練馬宿として発展してきた歴史・文化を感じさせる、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"> 1 旧川越街道沿道地区 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。 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。
	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"> 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。 2 商業地と住宅地の調和を図るとともに、古くから下練馬宿として発展してきた歴史・文化を感じさせる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。

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			
				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㎡	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」

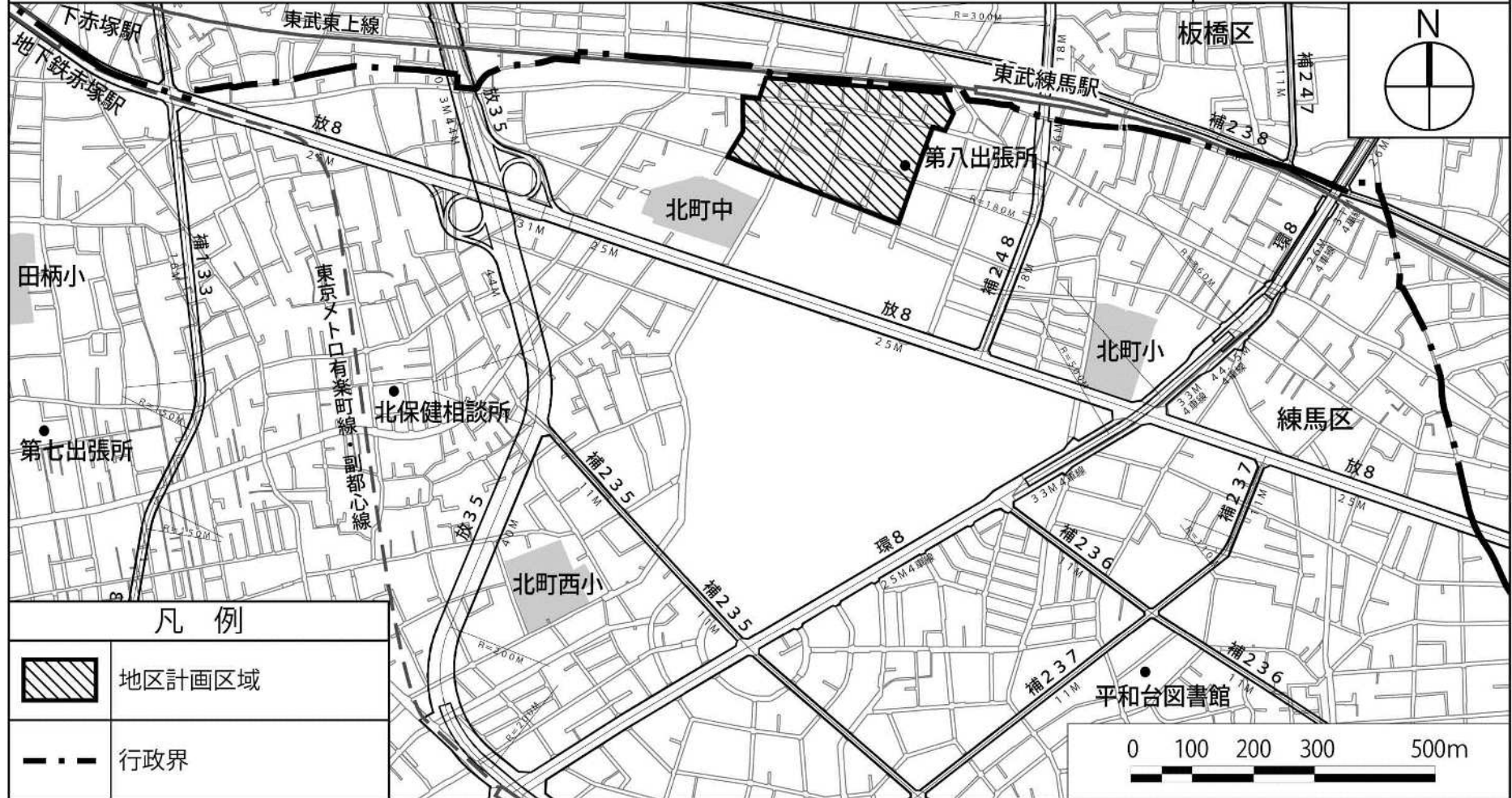
は知事協議事項

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〕

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


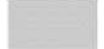


この背景の地形図は、東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT利計第026号-26 平成25年7月1日

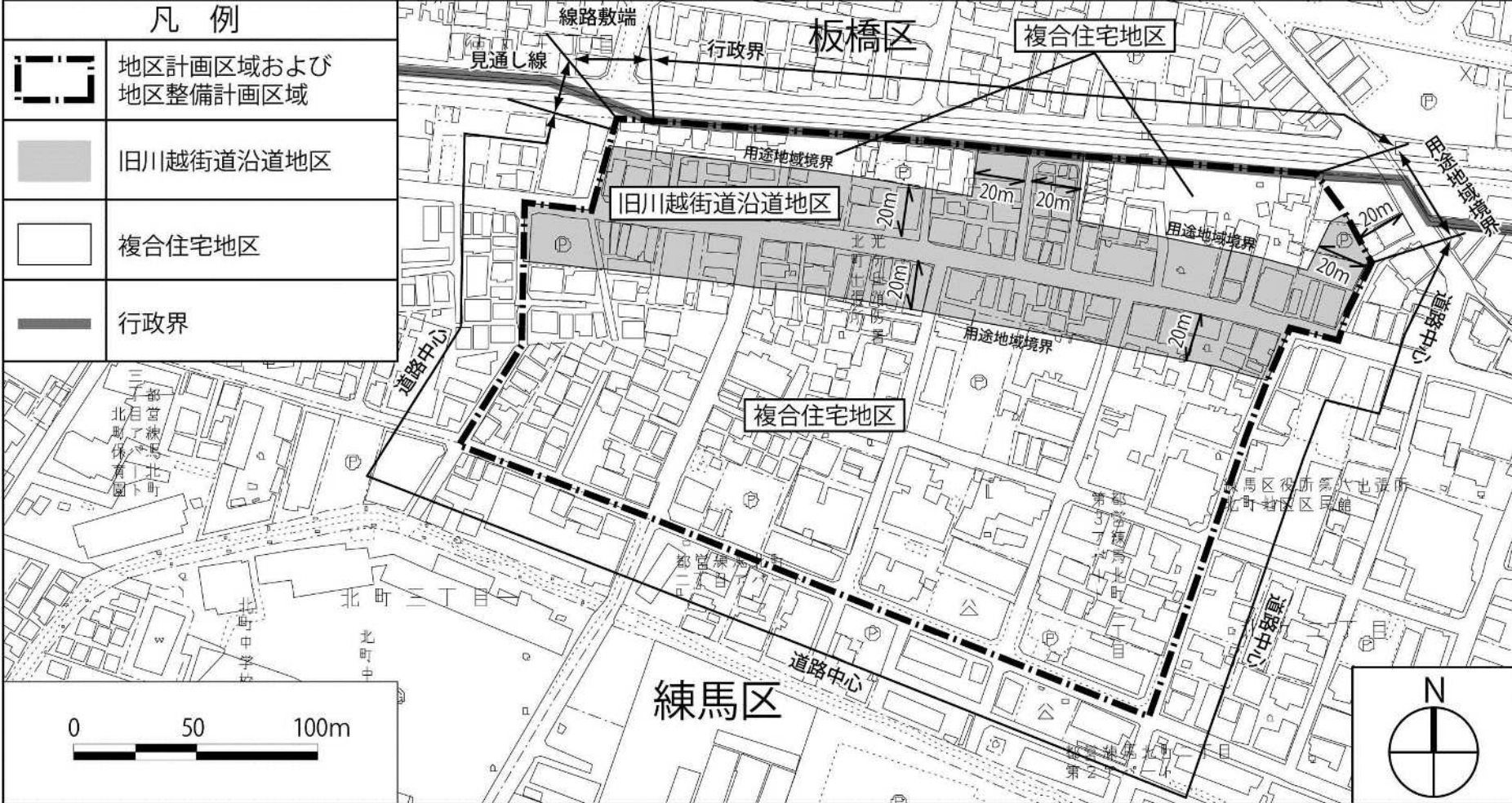
東京都市計画地区計画

北町二丁目西部地区地区計画 計画図1 (練馬区決定)

案

凡例

	地区計画区域および 地区整備計画区域
	旧川越街道沿道地区
	複合住宅地区
	行政界





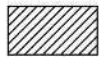



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)25都市基交測第38号 平成25年7月1日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)25都市基街測第49号 平成25年6月21日
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。(利用許諾番号)MMT利許第026号-26 平成25年7月1日

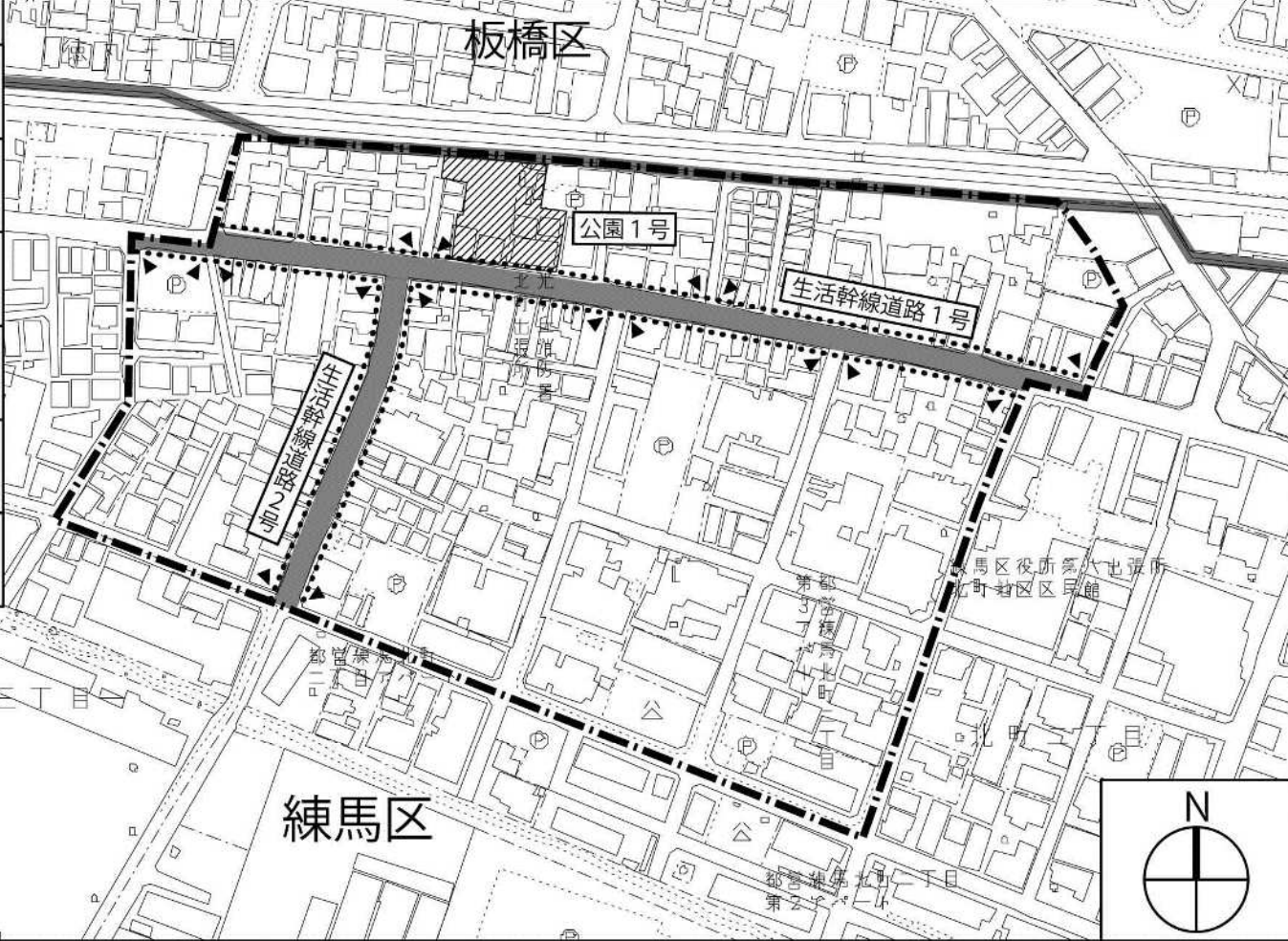
東京都市計画地区計画

北町二丁目西部地区地区計画 計画図2 (練馬区決定)

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

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）