

東武練馬駅南口周辺地区地区計画 変更原案説明会資料



I 東武練馬駅南口周辺地区のまちづくり	1
II 地区計画変更原案の内容	2
1 名称、位置および面積	3
2 地区計画の目標	4
3 区域の整備、開発および保全に関する方針	5
4 地区整備計画	7
III 今後の予定	14

平成 30 年 5 月 11 日(金)・12 日(土)

練馬区 都市整備部

東部地域まちづくり課

I 東武練馬駅南口周辺地区のまちづくり

1 まちづくりの経緯

練馬区は、東武練馬駅南口周辺地区を含む北町地区（北町一丁目・北町二丁目の一部）で、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います。この事業では、道路・公園などの基盤整備および災害に強い住宅への建替えの促進に取り組んでいます。

北町地区では、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地区計画検討会」による検討やアンケート調査を経て、平成22年11月に、「東武練馬駅南口周辺地区地区計画」を決定しました。この地区計画では、商業環境の向上を図るため商業地を対象として、建物の建て方や土地利用などに関する具体的なルールを定めました。

その後、住宅地も含めた建築のルールを、「東武練馬駅南口周辺地区地区計画変更検討会」にて、地区計画に関するアンケートを実施するなど検討しました。平成28年12月に「東武練馬駅南口周辺地区地区計画変更の検討会案」が取りまとめられました。

練馬区は、変更素案説明会を経て、この度、「東武練馬駅南口周辺地区地区計画変更原案」を作成しました。今後、地域の皆様のご意見をいただきながら、地区計画の決定を行う予定です。

2 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、建物を新築するときや建て替えるときなどに個々に適用されます。このため、地区計画を用いたまちづくりでは、建替え等に合わせて、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

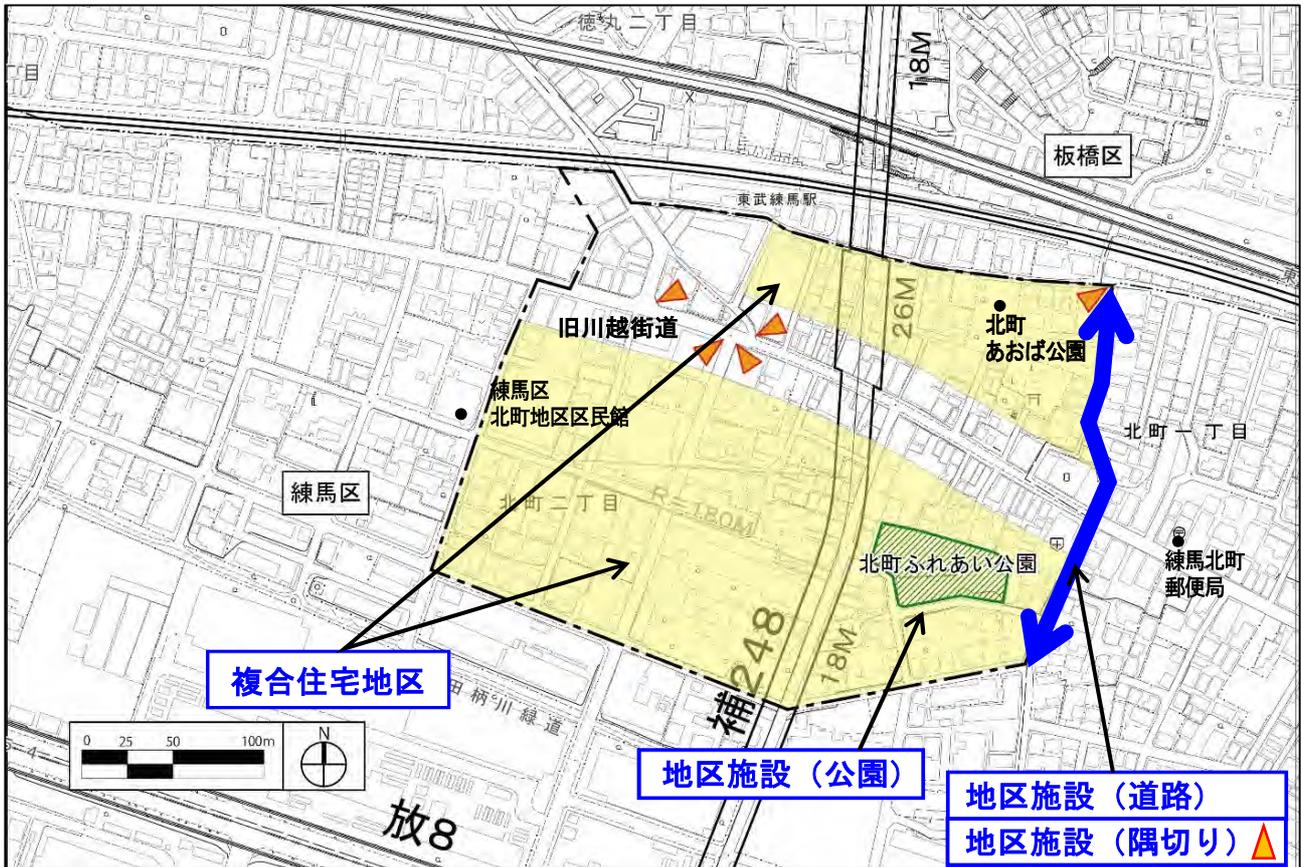
- 地区計画の目標（⇒P4）
- 区域の整備、開発および保全に関する方針（⇒P5～6）

具体的なまちづくりのルール

- 地区整備計画（⇒P7～13）

Ⅱ 地区計画変更原案の内容

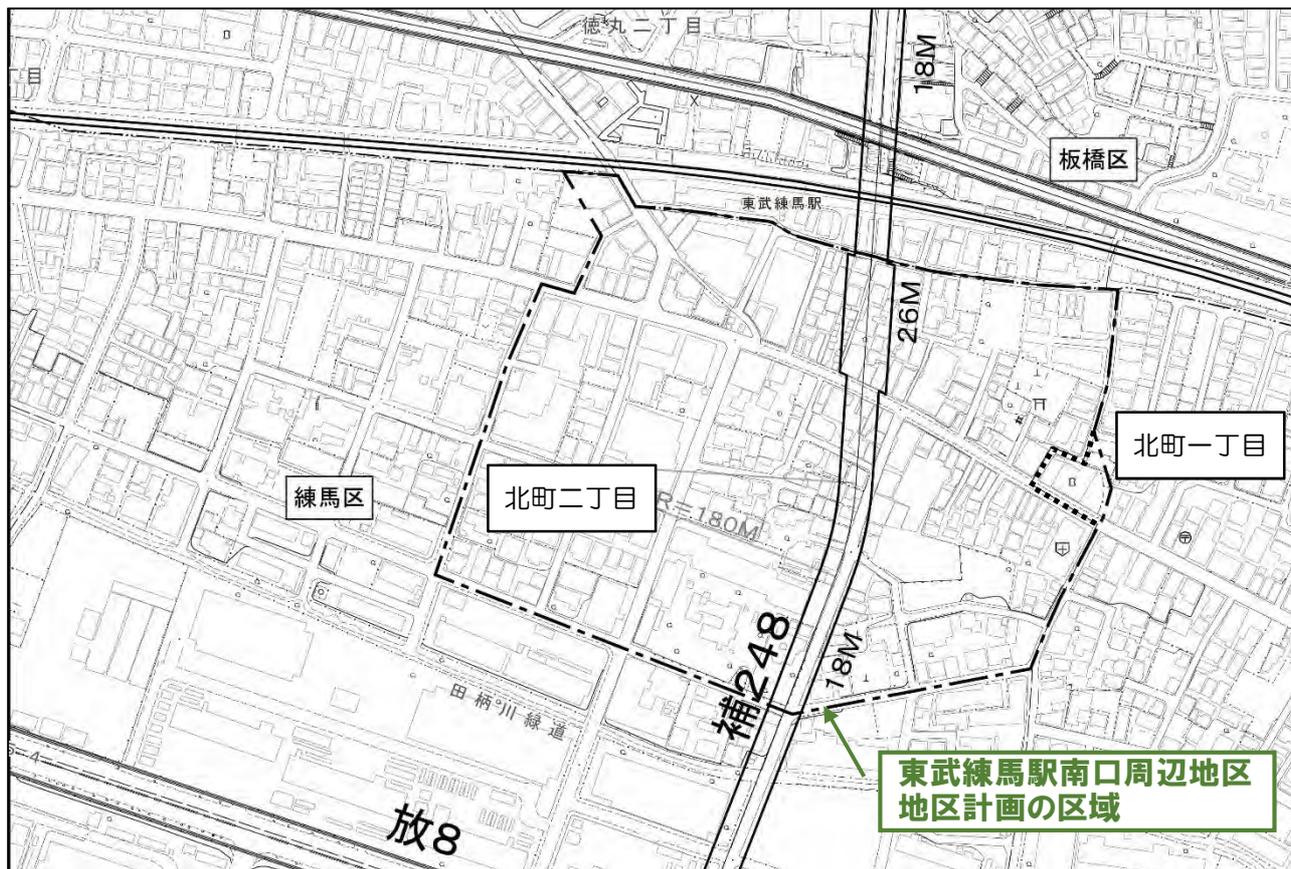
地区計画変更（原案）は、平成22年に定められた商業地のルールを変えるのではなく、下図に示すように、住宅地（地区計画では「複合住宅地区」として）の建築ルールおよび地区施設（道路・公園）の追加を行うものです。



1 名称、位置および面積

地区計画の名称は「東武練馬駅南口周辺地区地区計画」です。

地区計画の位置は、練馬区北町一丁目30番（一部）、北町二丁目16～25番、36番（一部）、37～41番で、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。



2 地区計画の目標

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住宅地からなる地区です。

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ました。

練馬区都市計画マスタープラン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ます。

区は、平成8年度から密集住宅市街地整備促進事業により、道路・公園等の都市基盤の整備や老朽住宅の建て替えを促進してきました。

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、以下の地区計画の目標を定めます。

○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します。

○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します。

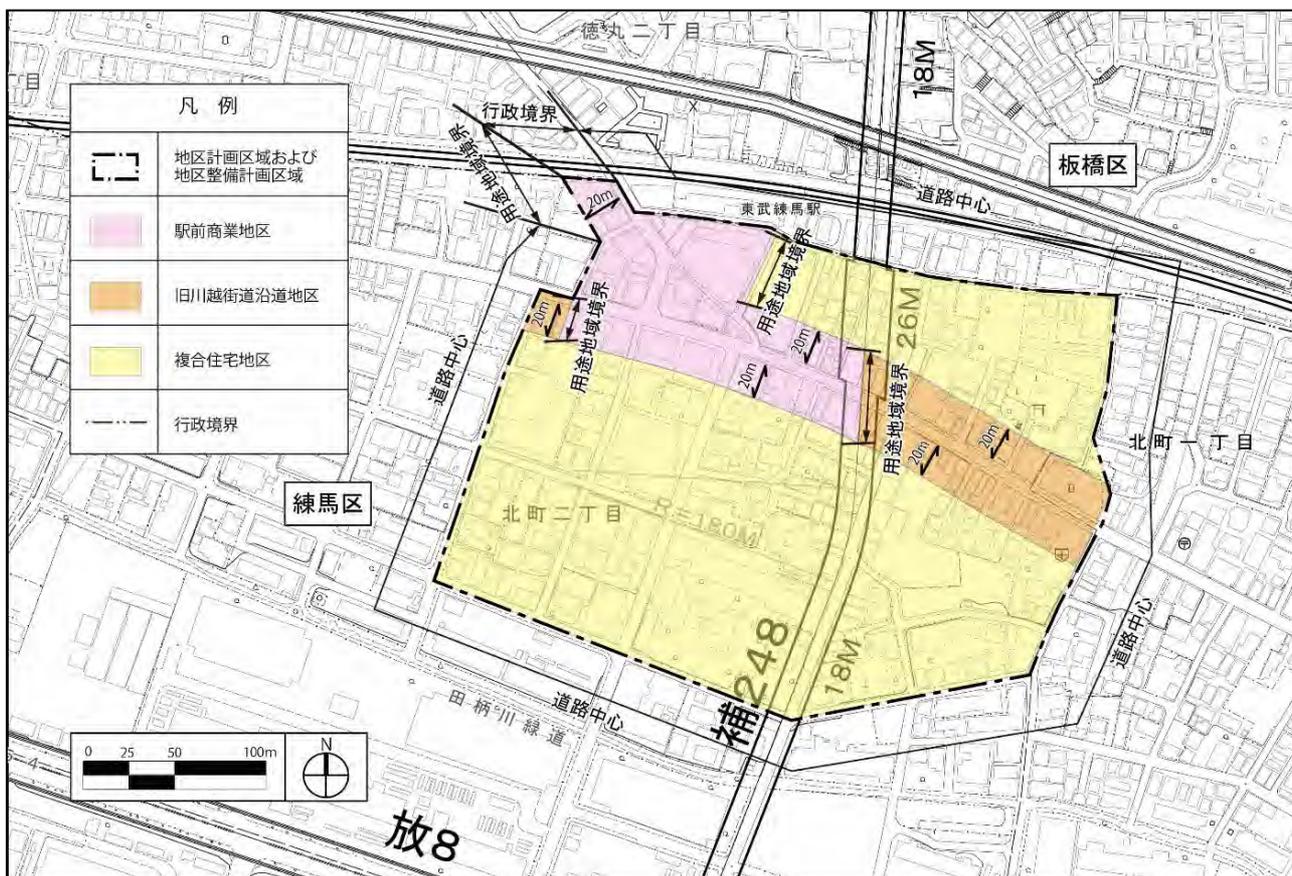
○住環境の保全と調和のとれたまちをつくる

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

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、土地利用の方針を次のように定めます。



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ります。

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します。

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ります。

なお、①駅前商業地区および②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します。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ます。

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、公園を配置します。

(3) 建築物等の整備の方針

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ます。

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ます。

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を維持を図るため、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ます。

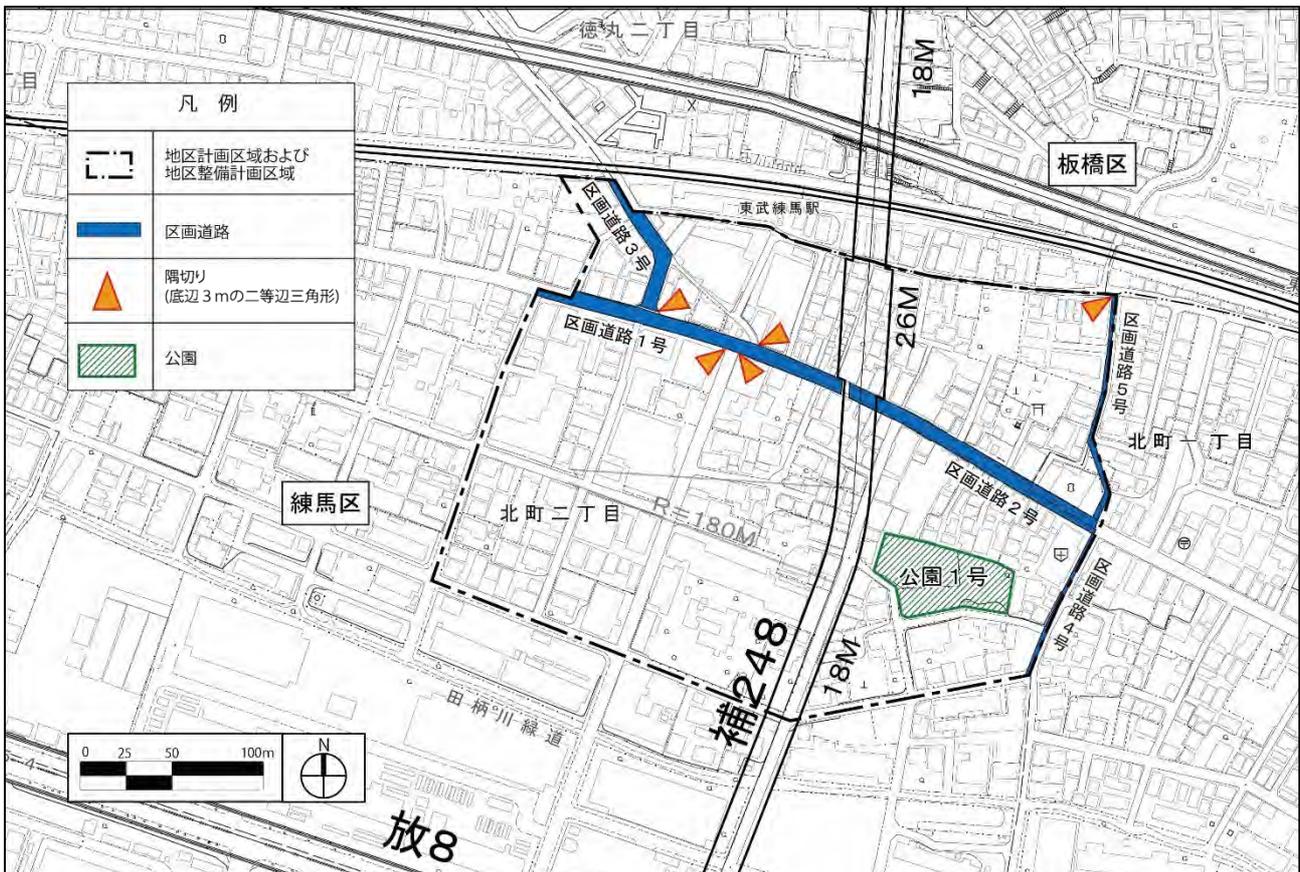
(注) 下線部は今回の変更で地区計画に追加する内容です。

4 地区整備計画

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。

(1) 地区施設の配置および規模

区画道路や隅切り、公園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	区画道路 1 号	4.5m (9.0m) ~9.0m	約 175m	拡幅
	区画道路 2 号	7.5~8.1m	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
		隅切り ▲	底辺 3mの二等辺三角形：5箇所	
公園	名称	面積	備考	
	公園 1 号	約 2,460 m ²	既存	

(注) 青枠は今回の変更で地区計画に追加する内容です。

(2) 建築物等の用途の制限

対象：駅前商業地区

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2号（改正前同法第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項に規定する営業を行う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6項 店舗型性風俗特殊営業

第1号 ソープランドなど

第2号 ファッションヘルスなど

第3号 ストリップ劇場など

第4号 ラブホテルなど

第5号 アダルトショップなど

第6号 出会い系喫茶など

第9項 店舗型電話異性紹介営業（テレフォンクラブなど）

(3) 道路からの壁面の位置の制限

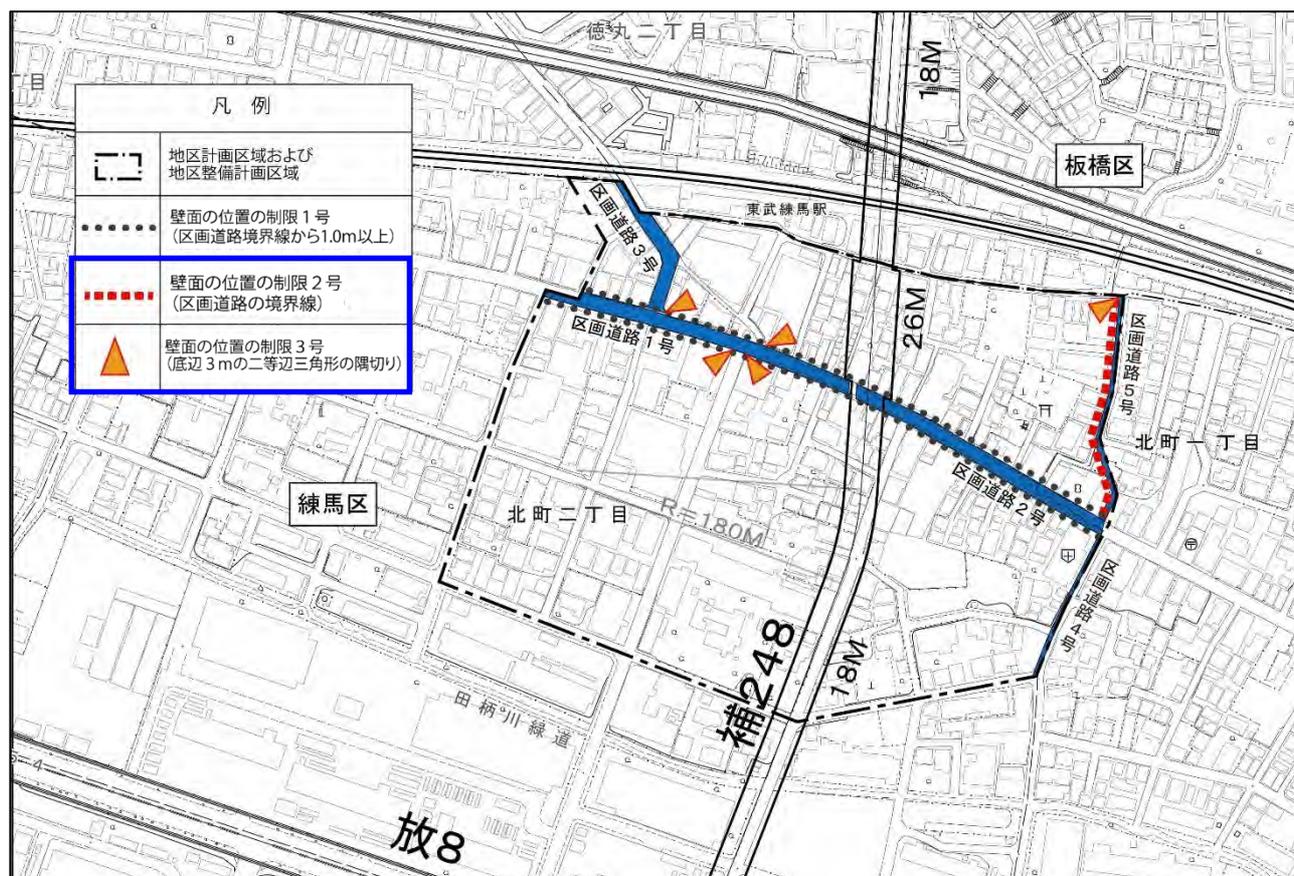
対象：地区施設に位置付けられた道路に面する建物

区画道路に面する建築物については、計画道路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。

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みます。）の面から区画道路境界線までの距離は 1.0m以上とします。

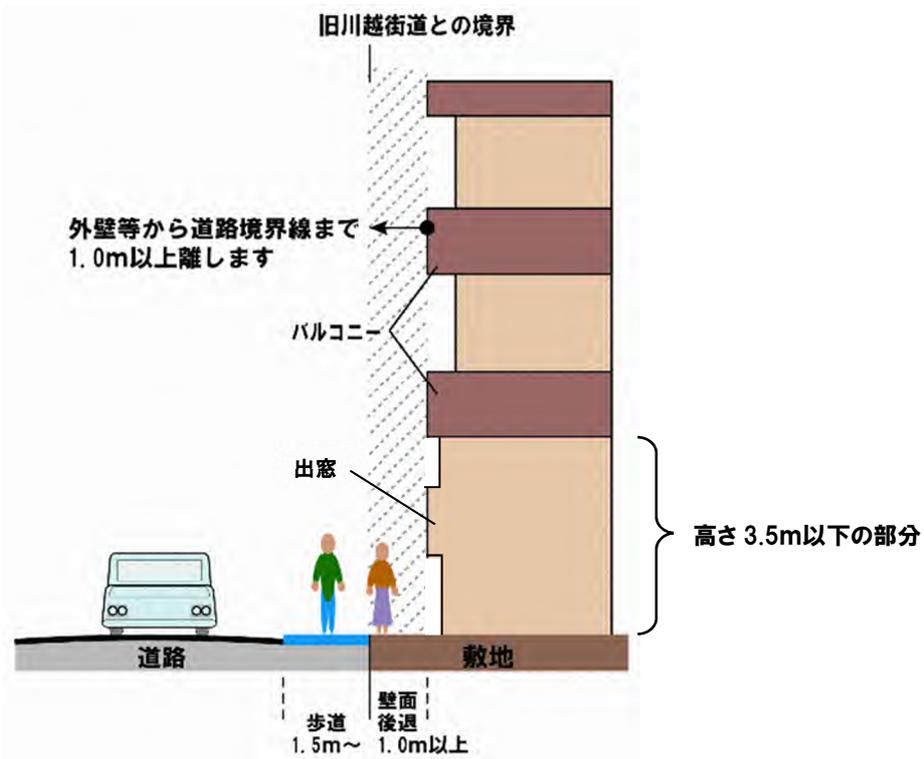
また、図の■■■■■について、外壁等（ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含みます。）（以下「外壁等」といいます。）の面の位置は、区画道路の境界線を越えてはいけません。

また、図の▲について、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します。）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いけません。

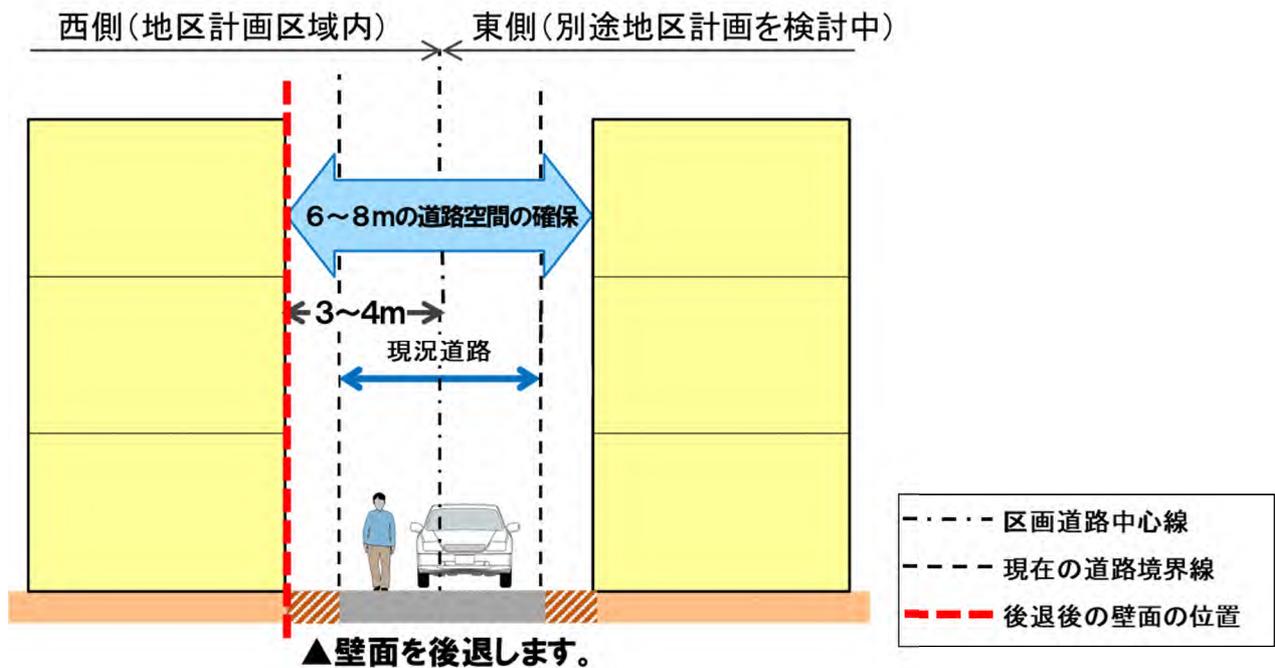


(注) 下線部および青枠は今回の変更で地区計画に追加する内容です。

区画道路 1 号、2 号 (旧川越街道)



区画道路 5 号



(4) 隣地境界線からの壁面の位置の制限

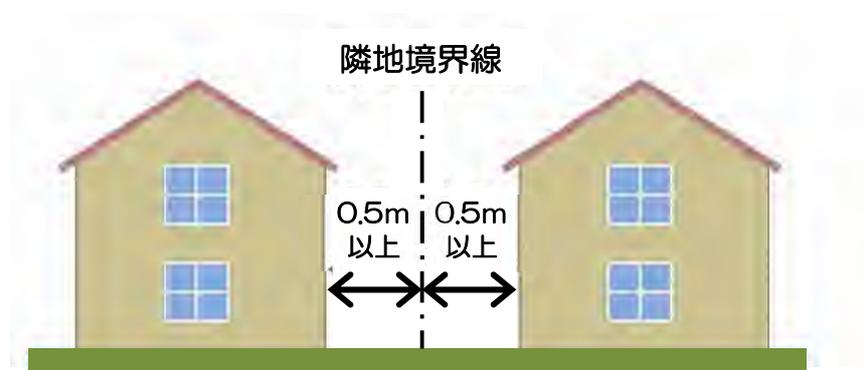
対象：複合住宅地区

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。

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以上とします。

ただし、自動車車庫等に供し、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、この限りではありません。

(注) 今回の変更で地区計画に追加する内容です。



(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

対象：地区施設に位置付けられた道路に面する建物

壁面の位置の制限により後退した区域については、門やへいなどの工作物の設置の制限を定めます。

図の●●●●と■■■■と▲について、壁面の位置の制限により後退した区域では、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などを設置してはいけません。

ただし、街路灯等で公益上必要なものについては、この限りではありません。

(注) 下線部および青枠は今回の変更で地区計画に追加する内容です。



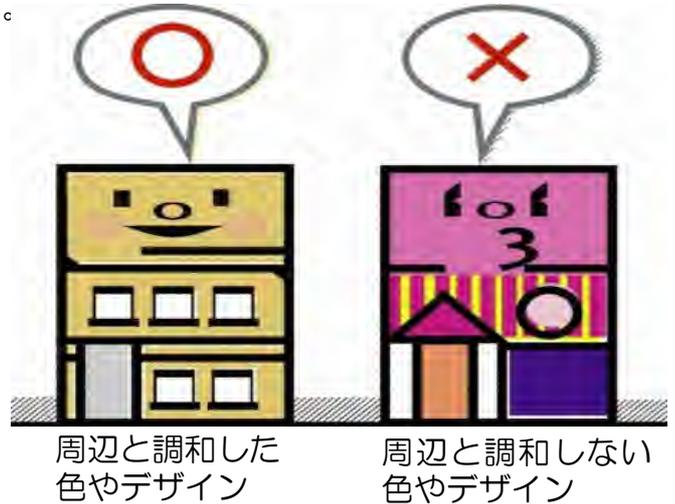
(6) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

対象：全域

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。

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。

(注) 今回の変更で複合住宅地区に追加する内容です。



(7) 垣またはさくの構造の制限

対象：複合住宅地区

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。

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します。(下図例1、例2参照)

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はありません。(下右図参照)

(注) 今回の変更で複合住宅地区に追加する内容です。

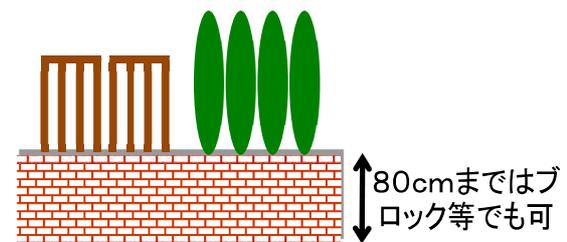
【例1】
生け垣



【例2】
フェンス

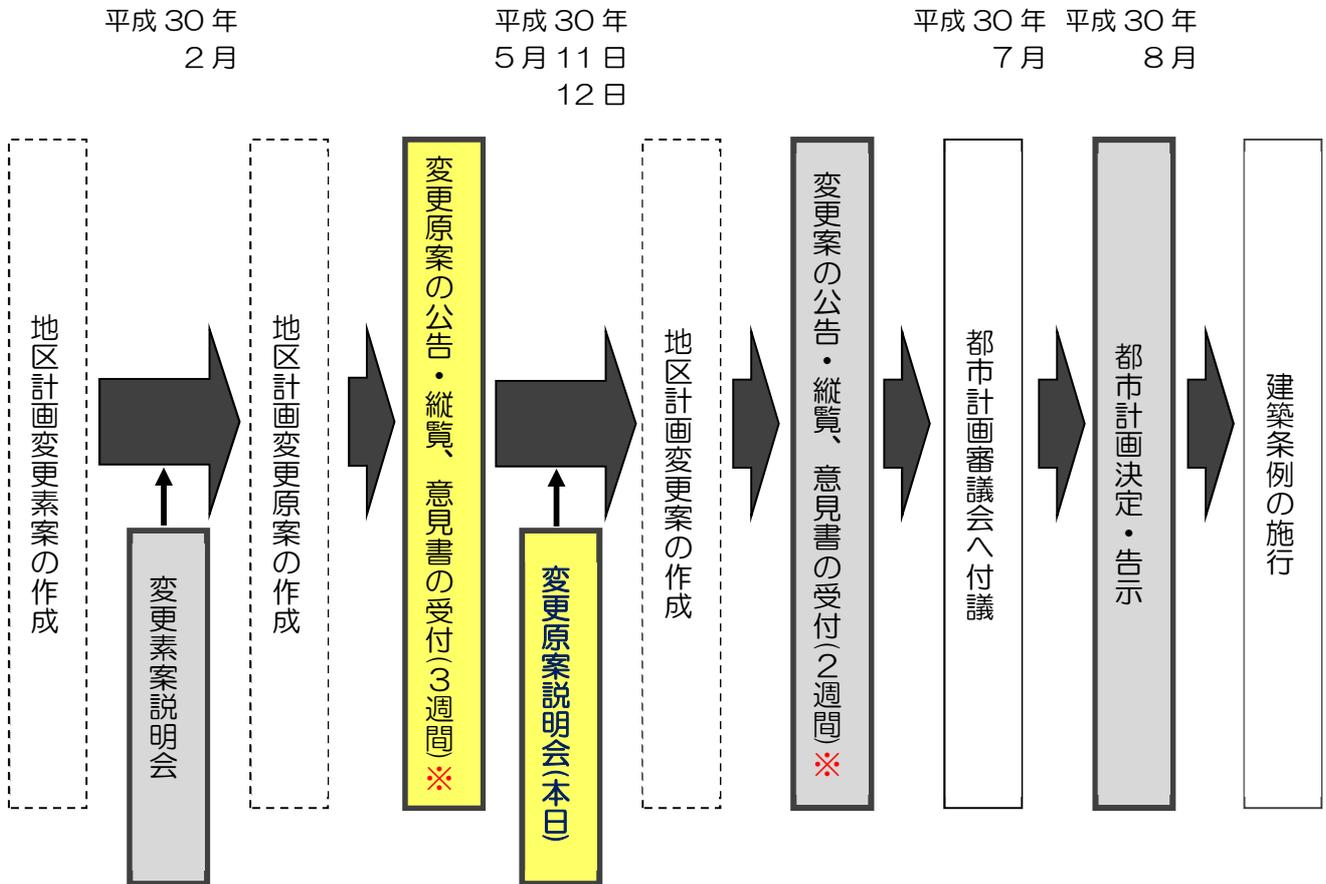


【例3】



Ⅲ 今後の予定

今後、練馬区は以下のスケジュールで進めていくことを予定しています。



※は区報、ホームページにてお知らせします。

本資料中の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図および道路網図を利用して作成したものです。

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す。無断複製を禁じます。

(承認番号) 29 都市基交著第 15 号 29 都市基交測第 9 号 平成 29 年 4 月 1 日

29 都市基街都第 47 号 平成 29 年 5 月 31 日

■ 問合せ先 ■

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課 まちづくり担当係

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）

F A X：03-5984-1226

メール：TOUBU@city.nerima.tokyo.jp

ホームページ：北町地区のまちづくりについて

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】

をご覧ください。