

# 東武練馬駅南口周辺地区地区計画



## 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ます。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ます。また、交通や買物等の利便性は高いが、狭隘(きょうあい)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ます。

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。

# 練馬区

# 東武練馬駅南口周辺地区地区計画

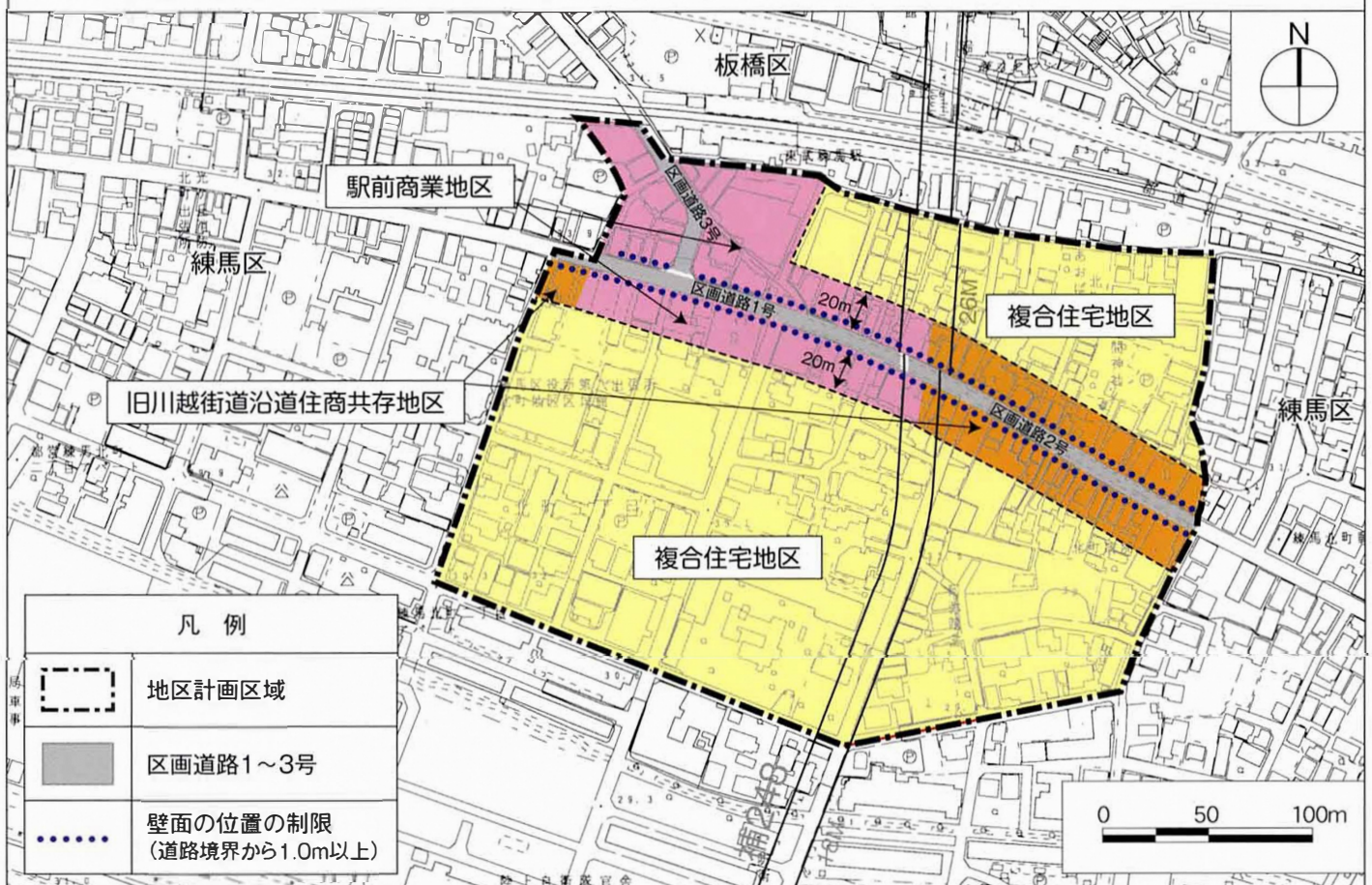
都市計画決定 平成22年11月30日 建築条例施行 平成23年4月1日

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7.7 h a				
区域の整備、開発および保全に関する方針	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、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>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。</p> <p>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する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
	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	<p>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。</p> <p>2 建築物等の調和を図り、良好な街並みを形成するため、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。</p>				
地区整備計画	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
		道 路	区画道路1号	4.5m (9.0m) ~9.0m	約175m	拡 幅
			区画道路2号	7.5m~8.1m	約155m	既 存
			区画道路3号	4.0m (8.0m) ~8.0m	約80m	既 存

地区整備計画	建築物等に関する事項	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1.2ha	約0.7ha
		建築物等の用途の制限		風営法*1 第2条第1項第1号および第2号（改正前風営法*2 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		計画図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る。			

※複合住宅地区は地区整備計画区域外です。

### 東武練馬駅南口周辺地区地区計画 計画図



\*1 風営法：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律

\*2 改正前風営法：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）による改正前の風営法

こんな時、  
届出が必要  
となります

この地区計画の地区整備計画区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、**工事着手の30日前**かつ**建築確認申請の時**までに行ってください。

なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類（縮尺）
(1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など (開発許可が必要な場合を除く)	区域図 (1/1000以上) 設計図 (1/100以上)
(2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、 門・塀および擁壁の築造など	案内図 (1/1500程度) 求積図 (1/100以上) 配置図 (1/100以上) 各階平面図 (1/100以上) 立面図 (1/100以上) 2面以上
(3) 建築物等の用途の変更 建築物の使い途(用途)を変える	
(4) 建築物等の形態・意匠の変更 建築物の色彩の変更、看板の設置および取替など	案内図 (1/1500程度) 配置図 (1/100以上) 立面図 (1/100以上) 2面以上

※地区整備計画区域外は届出の必要はありません

届出から  
工事着手  
まで

