

# 北町一丁目地区地区計画 原案説明資料



I. 北町一丁目地区のまちづくり .....	1
II. 地区計画（原案）の内容 .....	2
1. 名称、位置および面積 .....	2
2. 地区計画の目標 .....	3
3. 区域の整備・開発および保全に関する方針 .....	4
4. 地区整備計画 .....	6
III. 今後の予定 .....	11

# Ⅰ. 北町一丁目地区のまちづくり

## まちづくりの経緯

北町一丁目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（密集事業）により、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きました。

北町地区では、これまで地元の皆様と検討を行い、まちづくりニュースでのお知らせやアンケートを行いながら、地区計画の策定を進めてきました。平成22年11月には「東武練馬駅南口周辺地区地区計画」を決定し、平成27年1月には「北町二丁目西部地区地区計画」を決定しています。

北町地区での密集事業は、平成31年度をもって終了する予定です。そこで、密集事業でのこれまでの成果を踏まえ、より住みやすいまちにしていくため、北町一丁目地区でも、平成26年12月に町会の推薦と公募の方による「北町一丁目地区地区計画検討会」を発足し、地区計画の検討を進めてきました。そして平成28年10月に、北町一丁目地区の地区計画の検討会案が取りまとめられました。

練馬区は、素案説明会を経て、この度、「北町一丁目地区地区計画（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。

## 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。

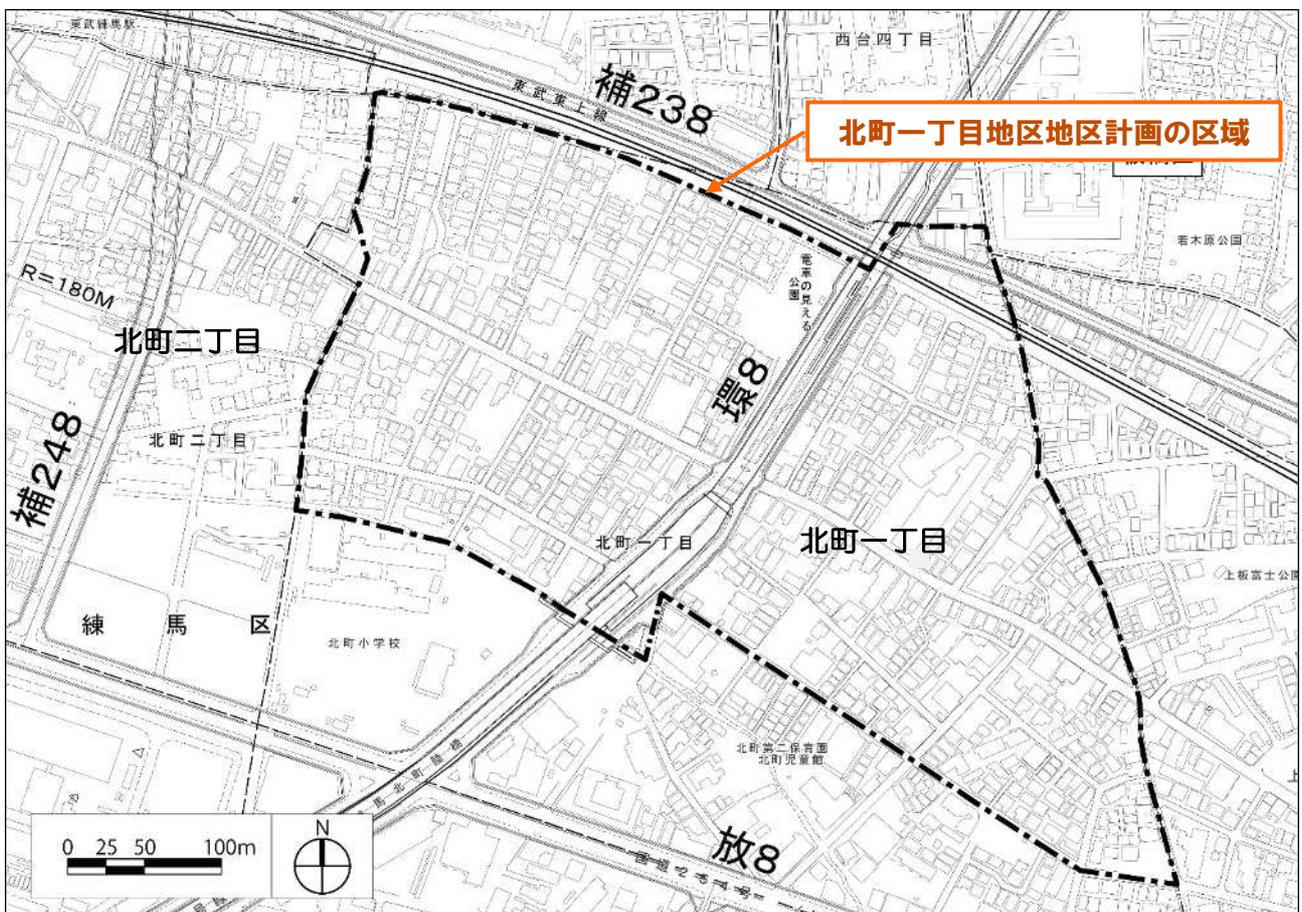
このルールは、建物を新築や、建て替えるときに個々に適用されます。このため、地区計画によるまちづくりは、建て替え等に合わせて、まちづくりの目標が実現されていきます。



## II. 地区計画（原案）の内容

### 1. 名称、位置および面積

- ・ 名称は、北町一丁目地区地区計画です。
- ・ 位置は、練馬区北町一丁目です。
- ・ 面積は約 16.5 ヘクタールです。



## 2. 地区計画の目標

本地区は、東武東上線東武練馬駅の南東側に位置し、かつての宿場町として史跡などの資源を活かし、歴史や伝統を保全する取組が行われています。地区の東西方向には旧川越街道を中心とした商業地が形成され、沿道以外の地区には工業系用途地域に住宅を中心とした地区が形成されています。地区中央には南北方向に環状8号線が整備され、延焼遮断帯の形成やみどりの創出がなされています。

住宅を中心とした地区では、狭い道路や老朽住宅が密集していたため、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（平成27年12月改定）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。

区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業により道路、公園の整備や老朽住宅の建替え促進をしてきました。以上を踏まえ、安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、以下の目標を定めます。

### 1 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。

### 2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる

まちなぎわいを大切にしながら、安全に通行できる道路空間の確保ならびに、公園を配置し、安全で快適なまちを目指します。

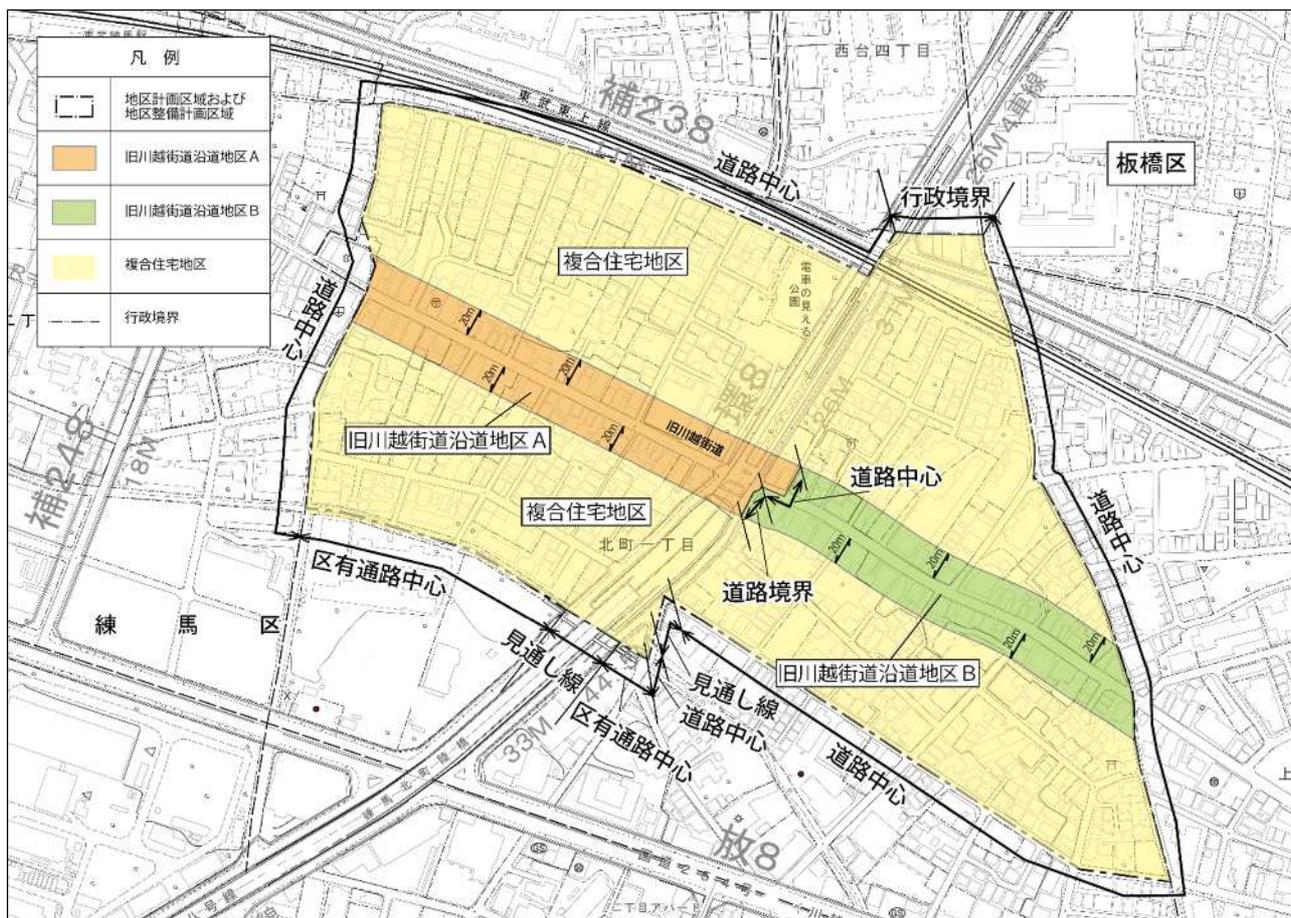
### 3 住環境の保全と商業や工業との調和のとれたまちをつくる

秩序ある住環境を維持し、多様な世代が暮らしやすく、住み続けられるまちを目指します。

### 3. 区域の整備・開発および保全に関する方針

#### 3-1 土地利用の方針

当地区内を3つの地区に区分し（①旧川越街道沿道地区A、②旧川越街道沿道地区B、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の土地利用の方針を、次のように定めます。



#### ①旧川越街道沿道地区 A ( )、②旧川越街道沿道地区 B ( )

暮らしに密着した商業環境の形成を誘導するとともに、住宅と商業が調和した中低層の市街地の形成を図ります。

#### 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るとともに、防災性の向上とゆとりある住環境の保全を図ります。

## 3-2 地区施設の整備の方針

災害時の避難路や緊急車両のスムーズな通行を確保するため、密集事業で拡幅に取り組んだ路線を地区施設として位置付けます。

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空間となる、公園を配置します。

## 3-3 建築物等の整備の方針

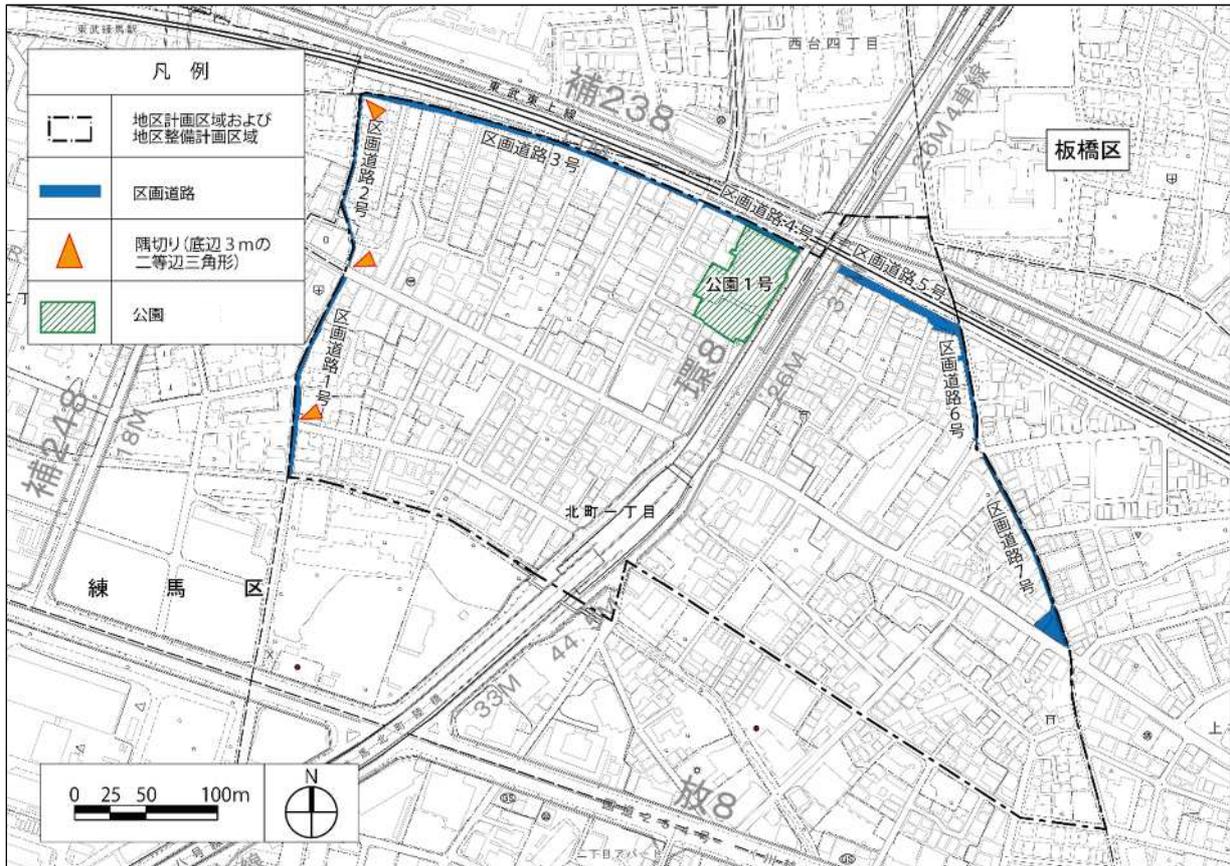
- ① 防災性の向上およびゆとりある住環境の保全のため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および垣またはさくの構造の制限を定めます。
- ② 住宅と商業および工業との調和を図るとともに、まちの歴史と文化を感じさせる一体感のある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他意匠の制限を定めます。

## 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。



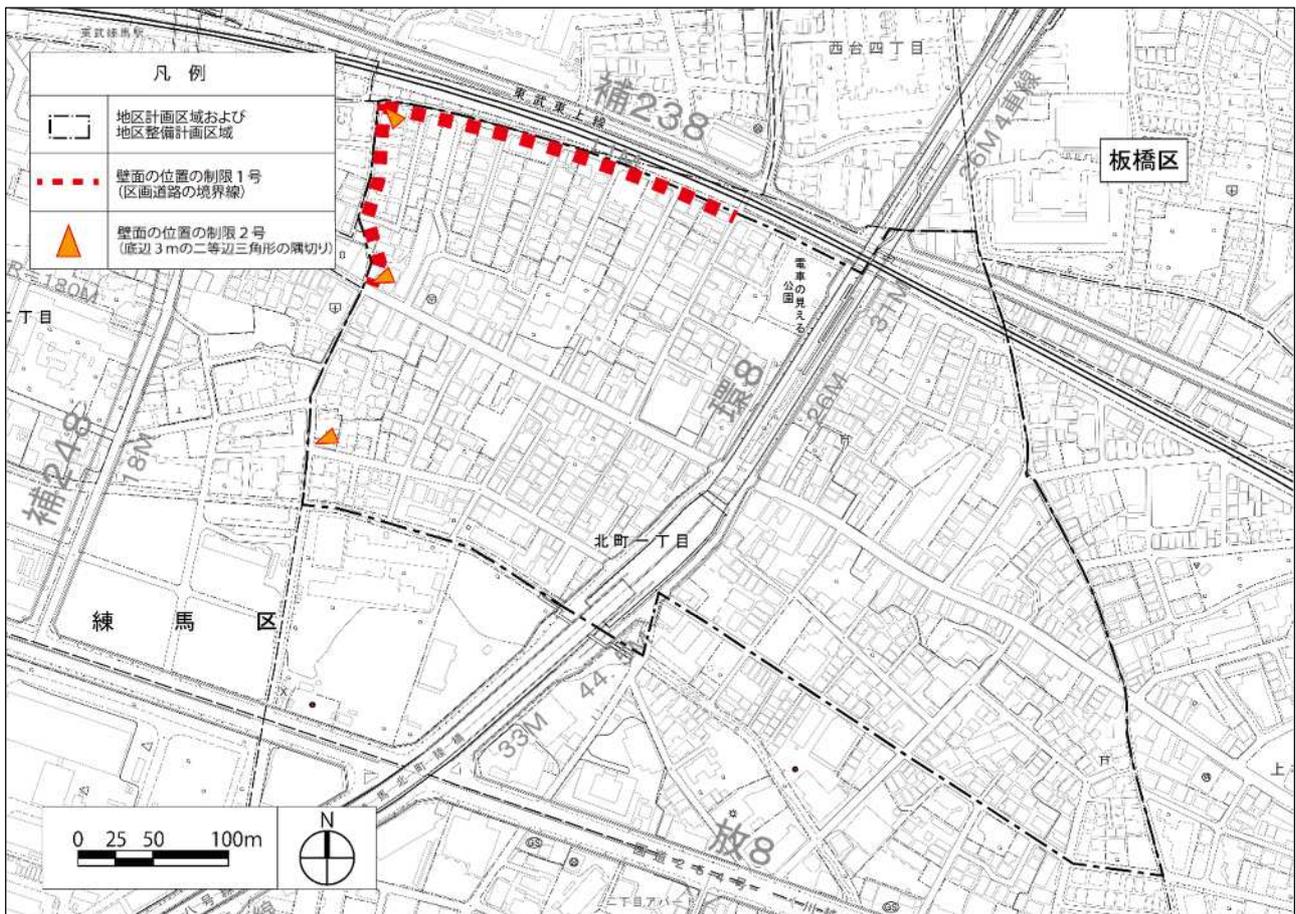
	名称	幅員(地区外を含めた幅員)	延長	備考
道路	区画道路 1号	3.0m (6.0m)	約 150m	既存
	区画道路 2号	3.0m~4.0m (6.0m~8.0m)	約 130m	拡幅および一部新設
	区画道路 3号	3.0m (6.0m)	約 260m	拡幅
	区画道路 4号	3.0m~3.5m (6.0m~7.0m)	約 80m	既存
	区画道路 5号	6.0m~12.0m	約 90m	既存
	区画道路 6号	3.0m~4.0m (6.0m~8.0m)	約 80m	既存
	区画道路 7号	3.0m (6.0m)	約 150m	既存
		隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：3 箇所	
公園	名称	面積		備考
	公園 1号	約 3,570 m <sup>2</sup>		既存

## (2) 道路境界線からの壁面の位置の制限

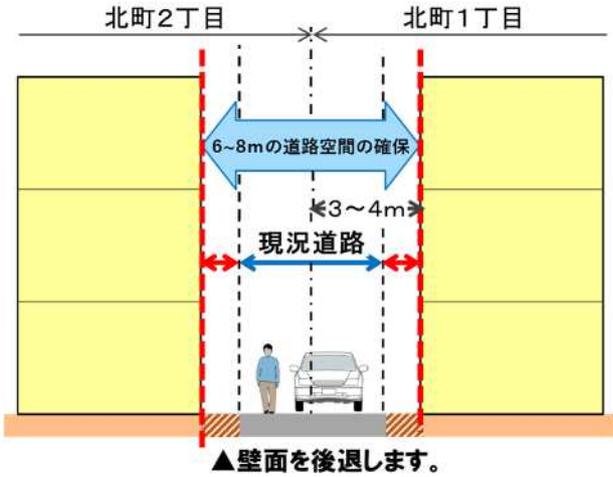
対象：区画道路1号から3号に面する敷地

下図の ■■■■ 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、軒および出窓を含む。）（以下「外壁等」という。）の面の位置は、区画道路の境界線を越えてはいけません。

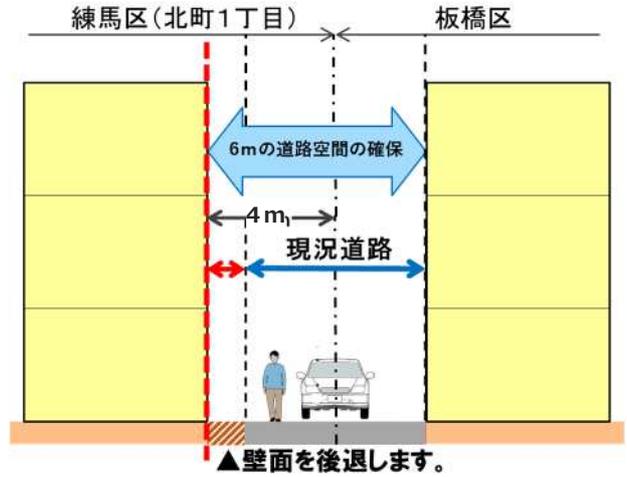
また、下図の ▲ について、外壁等の面は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の境界線とします。）の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはいけません。



### 区画道路2号



### 区画道路3号



- - - 現在の道路中心線
- - - 現在の道路境界線
- ..... 後退後の壁面の位置

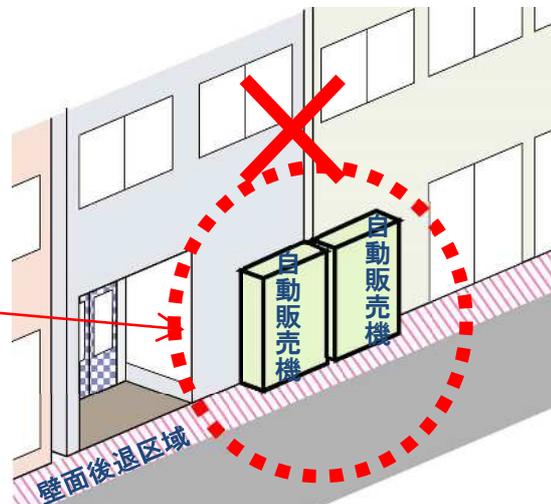
## (3) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

対象：区画道路1号から3号に面する敷地

区画道路1号から3号に面する敷地で、道路境界線からの壁面の位置の制限を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。

左図の.....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。

壁面を後退する部分には、通行の妨げになる工作物を設置してはいけません。

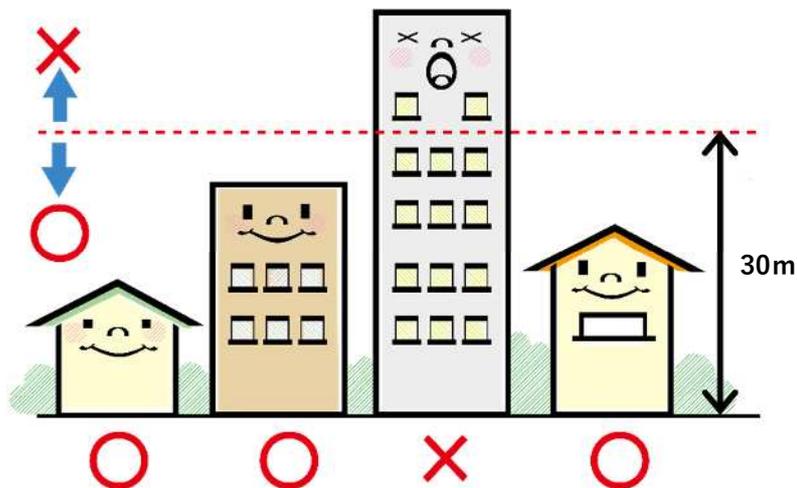


#### (4) 建築物等の高さの最高限度

対象：旧川越街道沿道地区 A

良好な街並みや住環境を確保するために、建築物等の高さの最高限度を定めます。

旧川越街道沿道地区 A における建築物等の高さの最高限度は、30mとします。

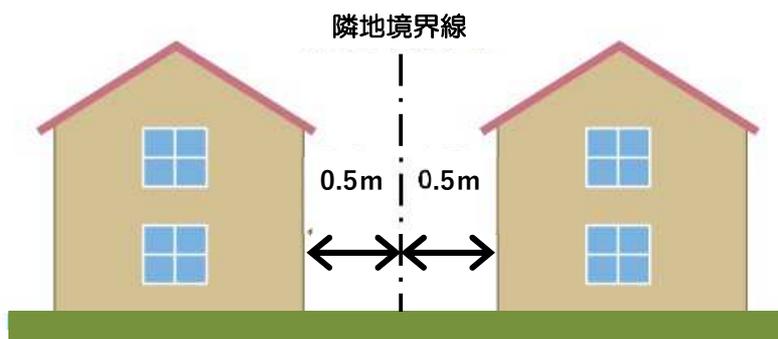


#### (5) 隣地境界線からの壁面の位置の制限

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。

複合住宅地区では、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ありません。



## (6) 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、高さ80cmまでの部分についてはこの限りではありません（下図例3参照）。

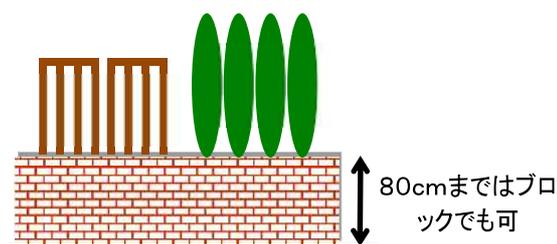
【例1】  
生け垣



【例2】  
フェンス



【例3】

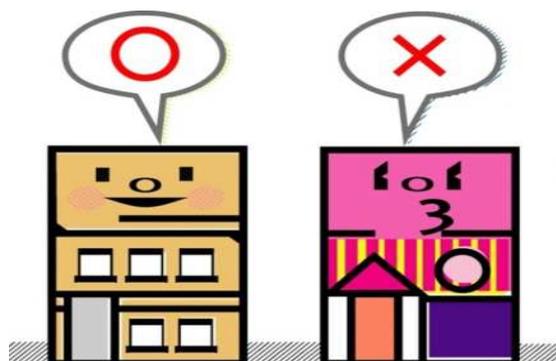


## (7) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

対象：全域

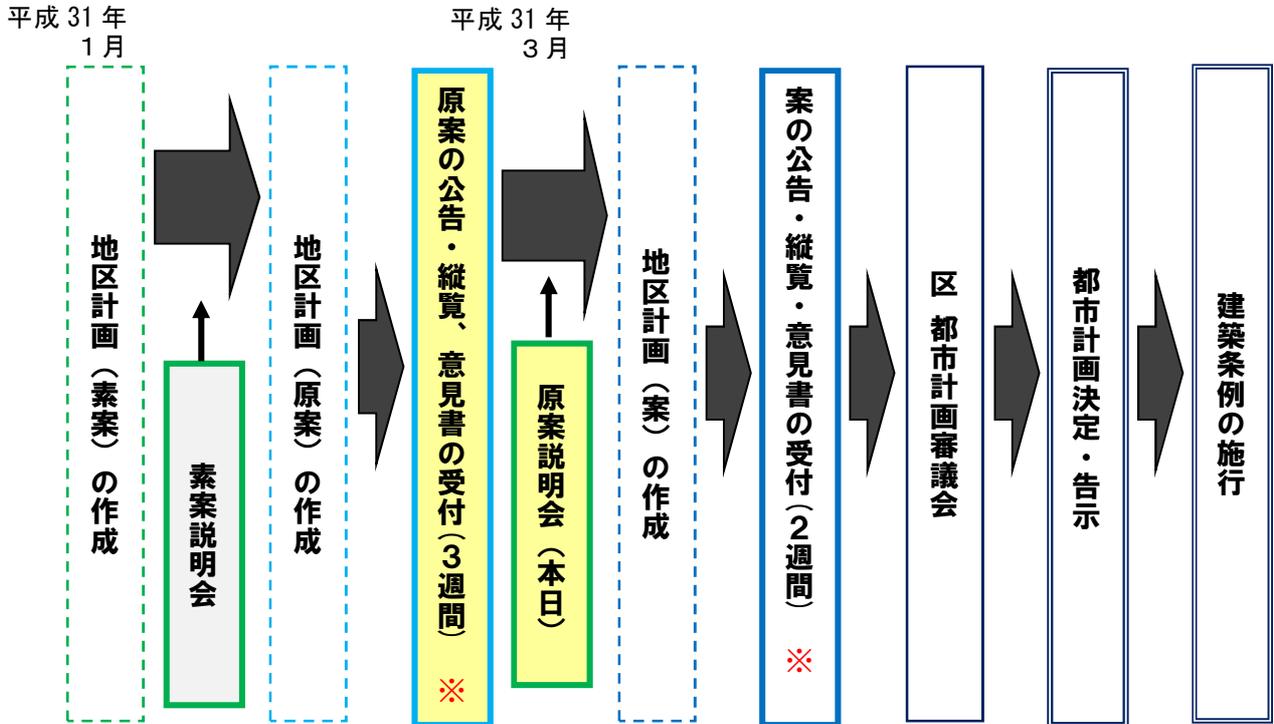
建築物や工作物の色彩、素材、形態等を制限し、良好な景観を形成するために建築物等の形態および色彩などの制限を定めます。

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。



# Ⅲ. 今後の予定

今後、練馬区は以下のスケジュールを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）30 都市基交著第 1 号 30 都市基交測 第 1 号 平成 30 年 4 月 2 日  
30 都市基街都第 19 号 平成 30 年 4 月 25 日

## ■ お問合せ先 ■

練馬区 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）

F A X：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。