

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その周辺の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おり、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建築物の建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す。

2. 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す。

3. 住環境の保全と調和のとれたまちをつくる

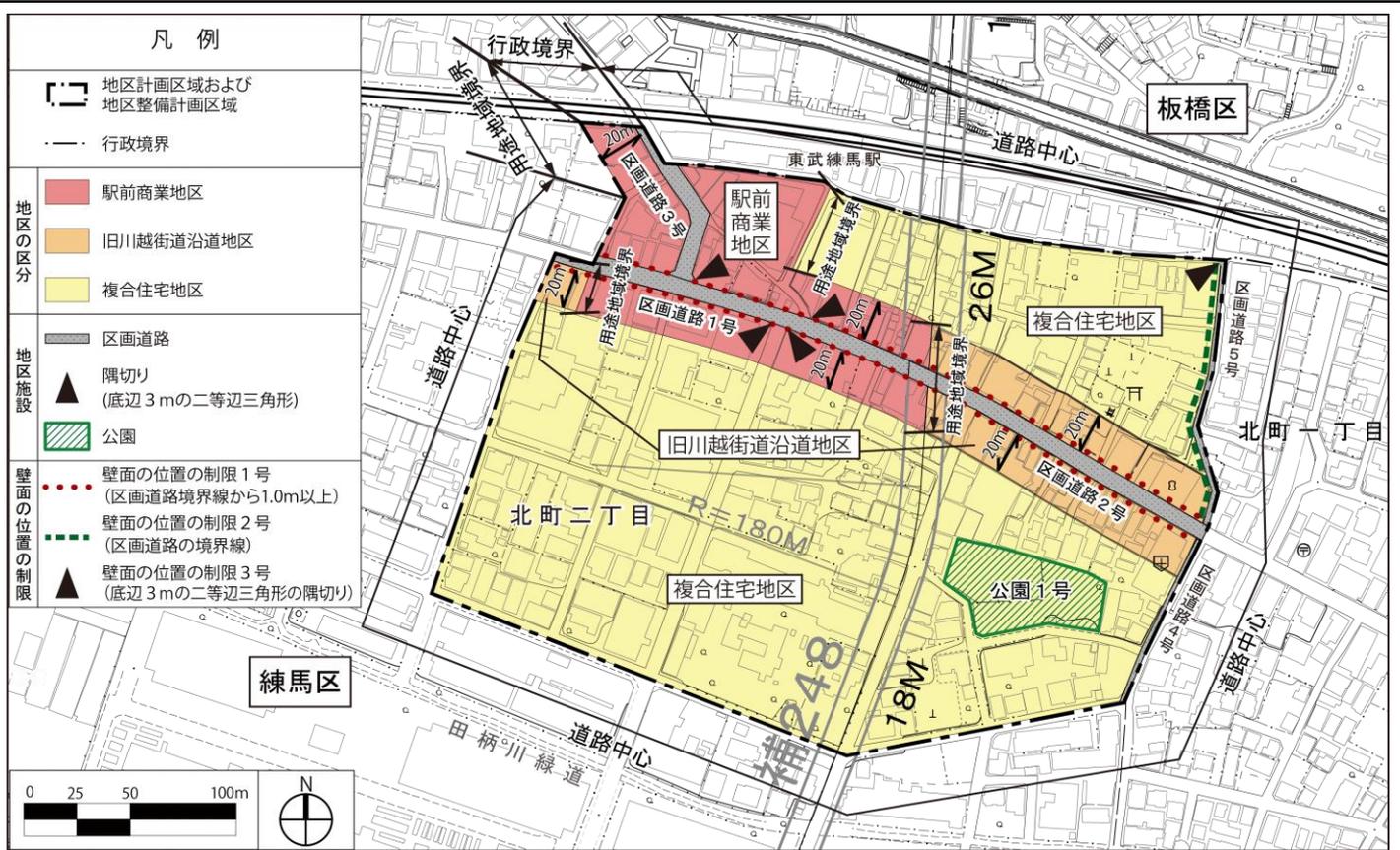
住宅、商業施設および工場等の相互の調和を図り、ゆとりある良好な住環境の保全を目指す。

練馬区

東武練馬駅南口周辺地区地区計画

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7.7ha
区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>本地区域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> <p>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る。</p> <p>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する。</p> <p>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る。</p> <p>なお、駅前商業地区および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する。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る。</p>
	<p>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る。</p> <p>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する。</p>
	<p>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る。</p> <p>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る。</p> <p>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の維持を図るため、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る。</p>

東武練馬駅南口周辺地区地区計画 計画図



この地図は、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)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

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
		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
		名称	備考			
	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㎡	既存	
地区の 区分	名称	駅前商業地区	旧川越街道沿道地区	複合住宅地区		
	面積	約1.2ha	約0.7ha	約5.8ha		
地区整備計画 建築物に関する事項	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（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項第1号および第2号（風俗営業等の規制およ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	<p>1 計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、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。）の面から区画道路の境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、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。）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する。）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ならない。</p>	<p>1 計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、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。）の面から区画道路の境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面は、区画道路の境界線を越えてはならない。</p>	<p>1 計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面は、区画道路の境界線を越えてはならない。</p> <p>2 計画図に表示する壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面は、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する。）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ならない。</p> <p>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、自動車庫等の用に供し、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、この限りでない。</p>		
	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、形態および意匠は、周辺の街並みと調和したものとする。				
	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、生け垣またはフェンス等とする。 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以下の部分は、この限りでない。		

こんな時、届出が必要となります

この地区計画の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 以上) 求積図 (1/100 以上) 配置図 (1/100 以上) 各階平面図 (1/100 以上)
(3) 建築物等の用途の変更 建築物等の使い途（用途）を変える	立面図 (1/100 以上) 2面以上 垣・さく配置図 (1/100 以上) 垣・さく断面図 (1/20 以上)
(4) 建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物等の色彩の変更、看板の設置および取替など	案内図 (1/1500 以上) 配置図 (1/100 以上) 立面図 (1/100 以上) 2面以上

届出から工事着手まで

