

大泉学園駅北口東地区地区計画



■地区計画の目標■

西武池袋線大泉学園駅周辺は、地域の主要な交通結節点であり古くから地域を支える商業地として栄えてきており、練馬区都市計画マスタープランの位置付けである練馬区西部の地域拠点を目指し、大泉学園駅北口地区地区計画を定め、市街地再開発事業等によるまちづくりを進めているところです。

また、近傍に日本アニメの発祥の地である『東映動画』があったことから、地元商店街や区が中心となり、アニメによるまちづくりも進められています。

本地区は、駅周辺の商業地に隣接しているながら、良好な住宅市街地が形成されており、隣接する商業地との一体的な街並みの誘導とともに、現在の良好な住環境を保全することが求められています。

また、練馬区景観計画においては「街なか住まい景観ゾーン」に位置付けられており、まちなみの統一感や歩行者空間に配慮した連続性の感じられるゆとりある景観を形成する方針が定められています。

これらを背景に、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点の形成を図るため、本地区では次の4点を目標としたまちづくりを進めていきます。

- 1 調和の取れた良好な住環境が維持されたまち
- 2 誰もが安全・快適に回遊できるまち
- 3 「アニメのふるさと」と地域拠点にふさわしい個性的でにぎわいのあるまち
- 4 安全・安心・快適に住み続けられるまち

練馬区

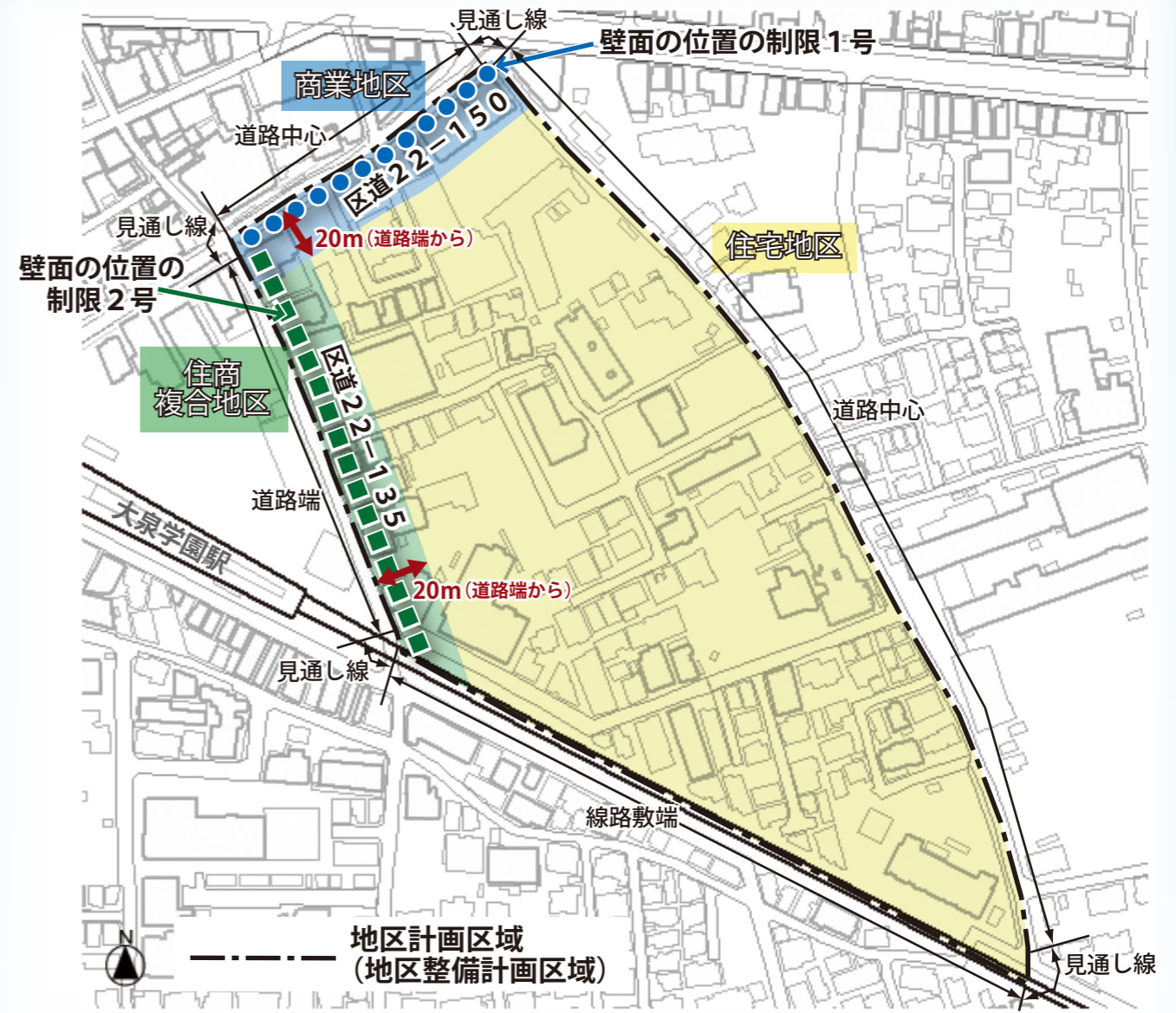
■大泉学園駅北口東地区地区計画■ 都市計画決定 平成24年3月30日 建築条例施行 平成24年7月1日

名称	大泉学園駅北口東地区地区計画
位置	練馬区東大泉一丁目地内
面積	約4.7ha
土地利用の方針	本地区を3つの地区に区分し、次のとおり土地利用の方針を定める。 1 住宅地区 緑豊かで良好な住環境を備えた低中層の住宅市街地を形成する。 2 住商複合地区 高度利用を図る市街地再開発事業区域との間の緩衝空間を形成するとともに、隣接する住宅地と調和する個性的で魅力のある商業・業務施設を誘導し、活気あふれる中層の住商複合市街地を形成する。 3 商業地区 隣接する住宅地と調和する個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行者空間の確保により、回遊性の高い活気あふれる中高層の商業市街地を形成する。
地区施設の整備の方針	地区内と周辺市街地を結ぶ主要な交通軸および観光資源である東映アニメーションギャラリーに向かう主要な動線として、快適に歩ける歩行者空間を形成する。

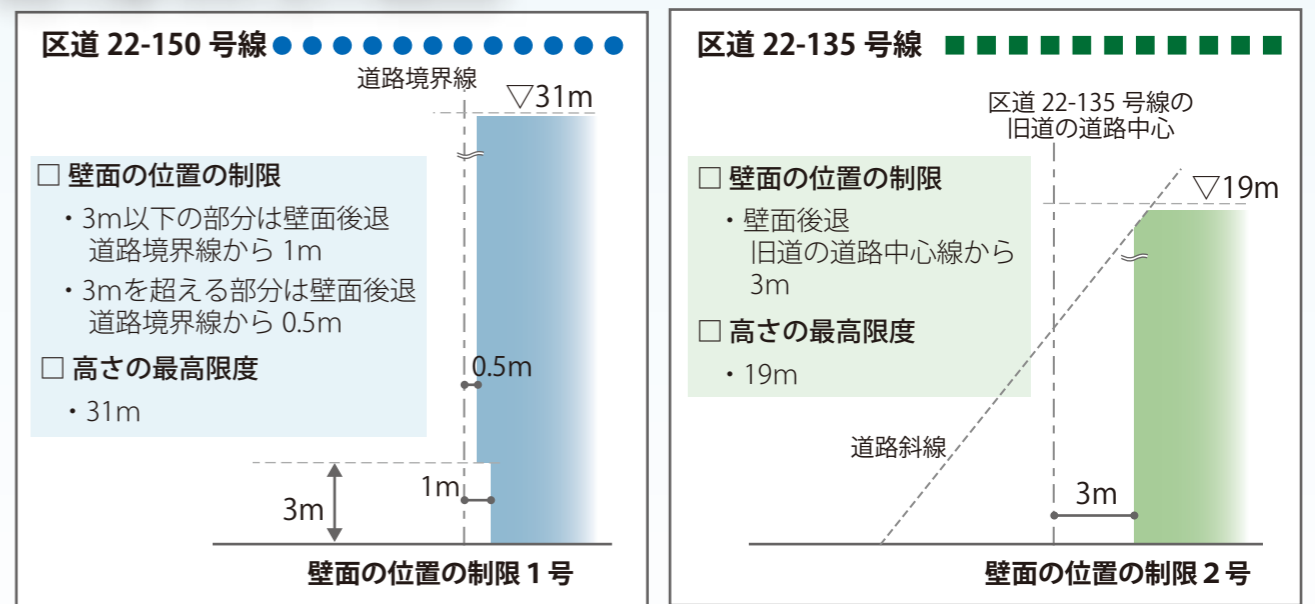
建築物等の整備の方針	1 商業地区 商業・業務施設の誘導によるぎわいの連続性の確保と健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、安全で快適な回遊性のある歩行者空間の確保、建築物の高さや軒が揃った調和の取れた良好な街並みの形成、建築物の建替えの促進を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路斜線の適用を緩和する。 2 住商複合地区 商業・業務施設の誘導によるぎわいの連続性の確保と健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、安全で快適な回遊性のある歩行者空間の確保、建築物の高さが揃った調和の取れた良好な街並みの形成、建築物の建替えの促進を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、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の高さの最高限度を定める。 3 住宅地区 良好な住宅環境の維持と健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、建築物の高さが揃った調和の取れた良好な街並みの形成、建築物の建替えの促進を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。
------------	--

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(区道22-150号線)	5m(10m)	約120m	既設
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区	住商複合地区	商業地区
		面積	約4.1ha	約0.3ha	約0.3ha
	建築物等の用途の制限	共同住宅または長屋の用に供する部分の住戸(専用床面積が30㎡未満)の数が10戸以上の建築物は建築してはならない。		1 区道22-150号線または区道22-135号線に面する1階の部分に店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途を含まない建築物は建築してはならない。 2 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6項および第9項に掲げる建築物は建築してはならない。	
		建築物の敷地面積の最低限度	110㎡	100㎡	
	壁面の位置の制限	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。)の面から道路境界線または道路中心までの距離は、計画図に示す距離を越えて建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、門、へい、広告物、看板等の移動が困難な工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。			
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは16m以下とする。	建築物の高さは19m以下とする。	建築物の高さは31m以下とする。	
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。				
垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣またはさくは、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ0.8m以下の部分および法令の制限などによりやむを得ないものはこの限りではない。				

■大泉学園駅北口東地区地区計画 計画図■



壁面の位置の制限と高さの最高限度



○壁面の位置の制限1号に接する敷地で、地区計画の内容に適合する建築物については、特定行政庁の認定を受けることにより、道路斜線制限の緩和が受けられます。

こんな時、
届出が必要と
なります。

この地区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（開発許可が必要な場合を除く） 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など	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 建築物の建築・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） 立面図（1/100以上）2面以上
(3) 建築物等の用途の変更 建築物等の使い途（用途）を変える	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
(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

