

# 北町二丁目西部地区地区計画

## 地区計画の目標

北町二丁目西部地区は、東武東上線東武練馬駅の南西側に位置し、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おり、沿道地区以外の地区は、工業系用途地域に集合住宅と戸建て住宅からなる住宅地を形成しています。また、かつての宿場町の面影を残す、観音像や道標などの史跡が点在しており、それらを地域資源としてまちづくりに活かしていく取組みがみられます。

本地区周辺は、駅利用者や駅周辺および街道沿いの商店街の利用者の往来が多く、旧川越街道では自動車の交通量も多いため、生活幹線道路の整備による歩道と車道の分離が進められています。また住宅地では、街区内部に戸建住宅が密集して立地するなど、住環境の改善と防災性の向上が課題となっています。

このため本地区計画では、安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、つぎの目標を定めます。

### 1 災害に強いまちをつくる

生活幹線道路や公園の整備等により防災性の向上を目指す。

### 2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる

旧川越街道など生活幹線道路の沿道では、歩行者空間を確保し防災性の向上や、買い物、通勤・通学などの交通の安全性・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

住商工用途の調和に配慮しながら、ゆとりある良好な住環境の保全を目指す。



練馬区

# 北町二丁目西部地区地区計画

都市計画決定 平成 27 年 1 月 20 日

建築条例施行 平成 27 年 4 月 1 日

名称		北町二丁目西部地区地区計画					
位置		練馬区北町二丁目地内					
面積		約 5.7ha					
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>古くから旧川越街道を中心に下練馬宿として発展してきた歴史・文化を感じさせる、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 旧川越街道沿道地区 日常生活を支える身近な店舗を中心とする賑わい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が調和した街並みを誘導する。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>2 複合住宅地区 住商工用途の調和に配慮しながら、防災性の向上とゆとりある良好な住環境の保全を図る。</p>					
	地区施設の整備の方針	<p>生活上の主要な交通動線である旧川越街道などの防災性や交通の安全性・快適性の向上を図るため、歩道と車道を分離した生活幹線道路の整備を図るとともに、隅切りの確保を図る。</p> <p>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を支える空間として、公園を配置する。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>1 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形成・維持のため、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、垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 商業地と住宅地の調和を図るとともに、古くから下練馬宿として発展してきた歴史・文化を感じさせる良好な街並みと住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態および色彩その他の意匠の制限を定める。</p>					
地区整備計画	おおよび規模	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 1 号	4.5m (10.0m) ~9.0m	約 335m	拡幅	
			生活幹線道路 2 号	9.0m	約 120m	拡幅	
		名称	面積				
		隅切り	約 36 m <sup>2</sup> (二等辺三角形の底辺 3mの隅切り部分 17 箇所)				
	公園	名称	面積			備考	
		公園 1 号	約 1,260 m <sup>2</sup>			拡張	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	旧川越街道沿道地区		複合住宅地区	
			面積	約 1.6ha		約 4.1ha	
		建築物等の用途の制限	<p>風営法<sup>*1</sup>第 2 条第 1 項第 1 号 (改正前風営法<sup>*2</sup>第 2 条第 1 項第 1 号に相当するものに限る。) および第 2 号 (改正前風営法<sup>*2</sup>第 2 条第 1 項第 3 号に相当するものに限る。) 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。</p>				
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箇所においては、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。以下「外壁等」という。) の面から生活幹線道路中心線までの距離を、4.5m 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箇所においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線 (生活幹線道路については拡幅後の境界線とする。) の交点を頂点とする二等辺三角形の長さ 3m 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箇所においては、外壁等の面から生活幹線道路中心線までの距離を、4.5m 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箇所においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線 (生活幹線道路については拡幅後の境界線とする。) の交点を頂点とする二等辺三角形の長さ 3m 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ない。</p>				

\*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

地区整備計画	建築物等に関する事項	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1号および2号で定める限度の区域については、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、フェンスまたは生け垣等とする。 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までの部分についてはこの限りではない。

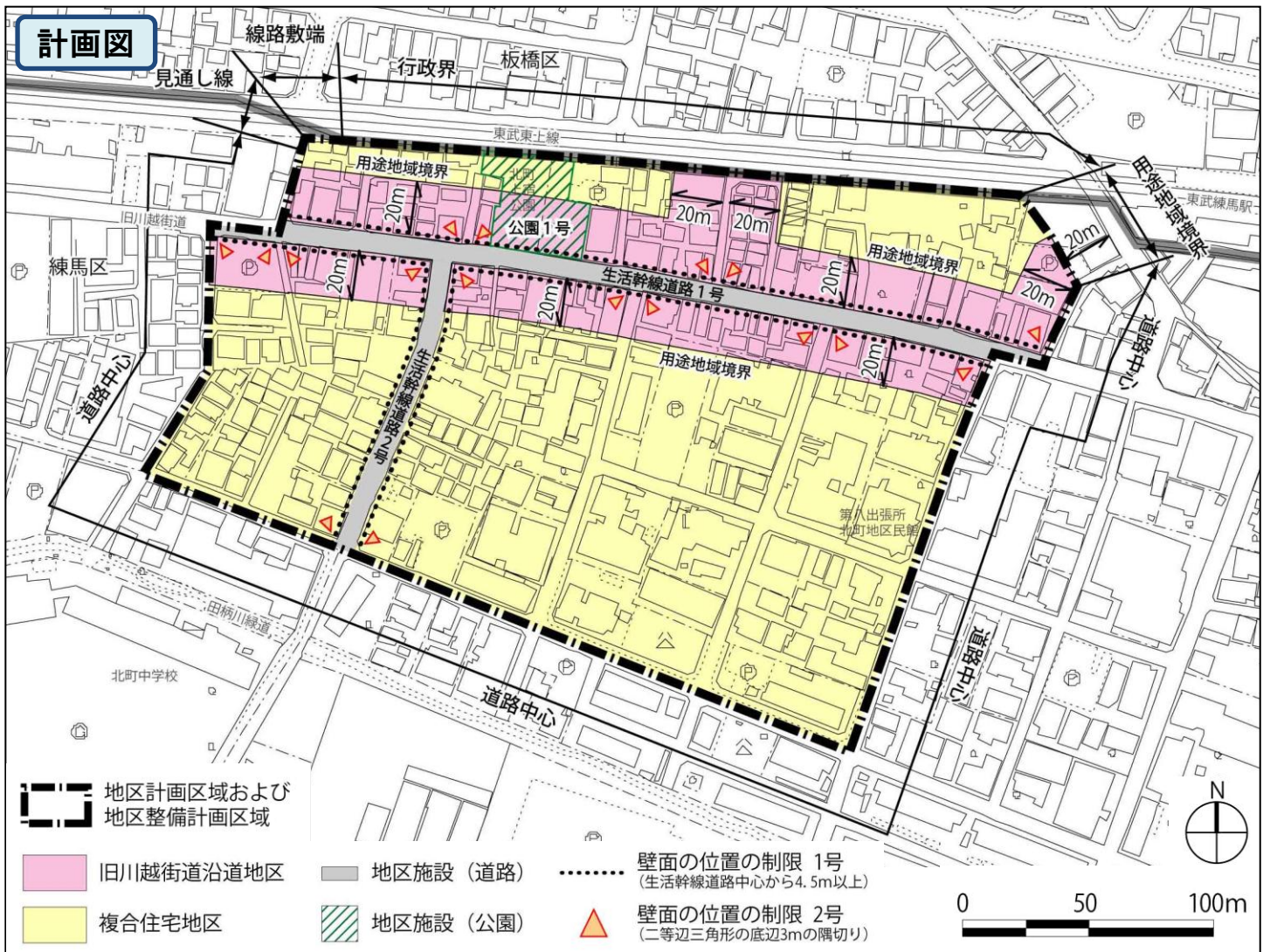
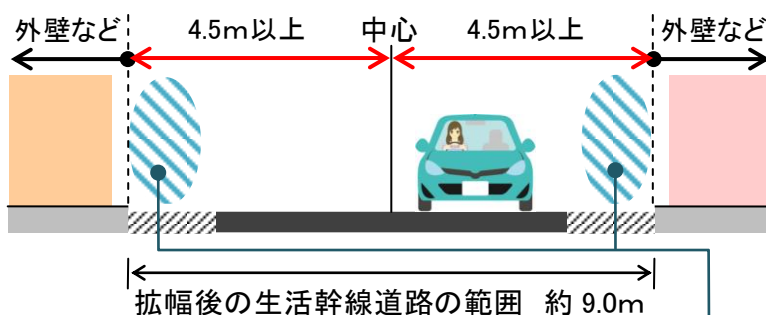
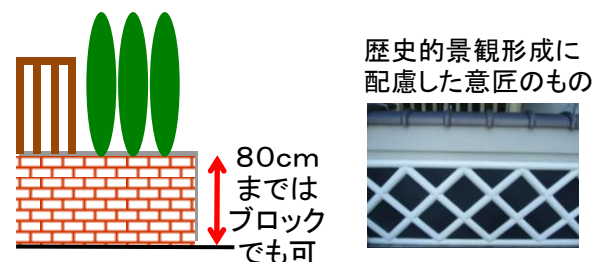


図1 生活幹線道路沿道における壁面の位置ならびに工作物設置に関するルール



壁面後退区域への工作物の設置は不可

図2 垣またはさくの構造のルール



- 道路に面して設ける垣またはさくの構造は、フェンスまたは生け垣等とする。
- 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はこの限りでない。(なまこ壁等)

## 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 建築物等の使い道（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

