

大泉学園駅北口地区地区計画

＜地区計画の目標＞

- ①誰もが安全・快適に回遊できるまち
- ②「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

土地利用の方針

①商業地区

個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行空間の確保により、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。

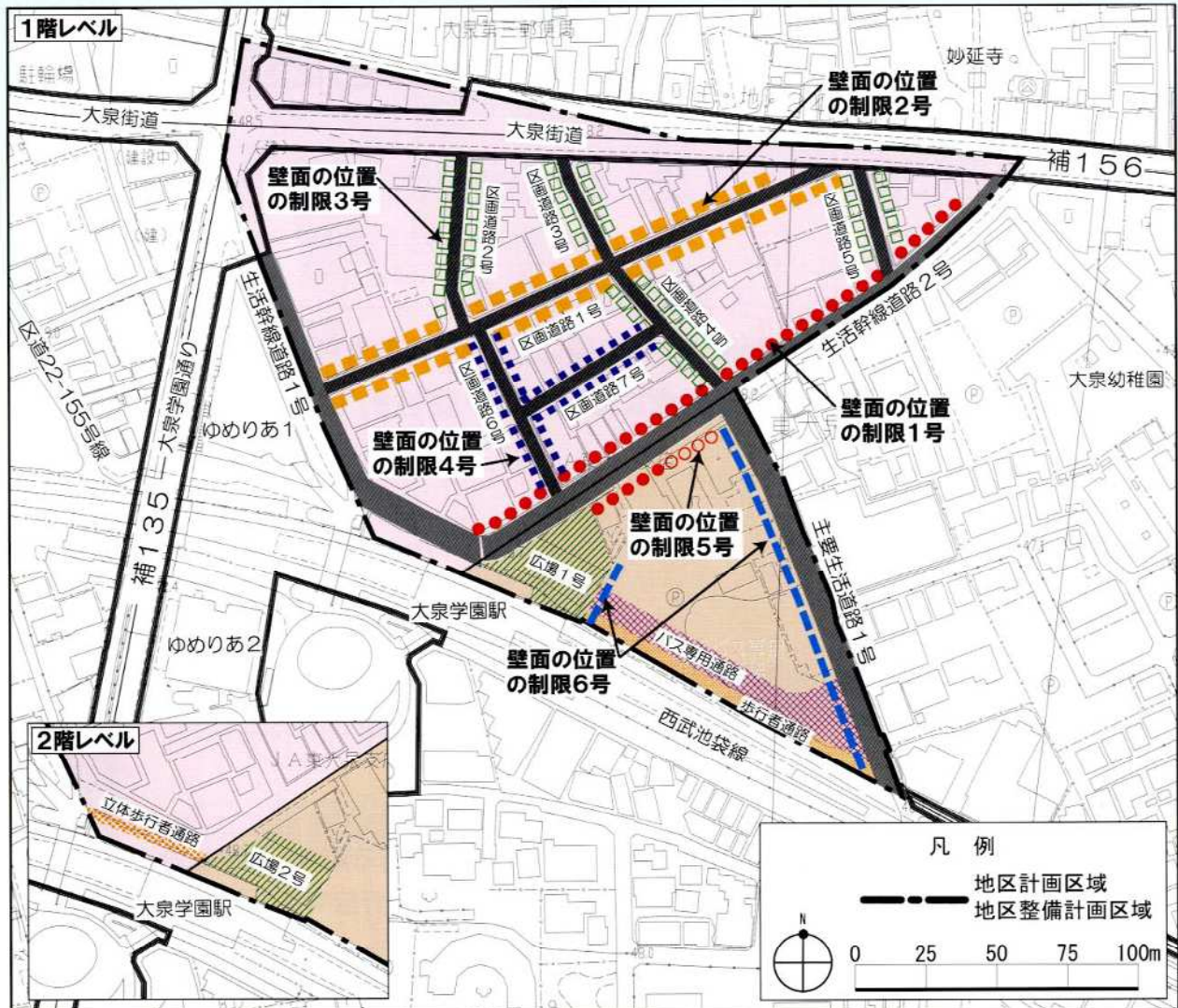
②商業複合地区

土地の高度利用により、地区全体の活性化に寄与する集客力ある商業・業務施設と都市型住宅からなる高層の複合市街地を形成するとともに、道路、歩行空間等の基盤整備を図る。



練馬区

大泉学園駅北口地区地区計画の概要



主な内容

- 建物の高さや容積率は、「建物形態と容積率の概要」に示す前面道路ごとに定めた範囲内とします。
 - 大泉街道、大泉学園通り、その他上図に示す生活幹線道路、主要生活道路、区画道路に面する建築物の1階部分は、店舗や事務所等の用途とします。
 - 性風俗営業店（アダルトショップ、テレクラ等）の用途の建築物を建てることや営業することはできません。
 - 建築物の敷地面積の最低限度は 100 m²とします。
 - 道路から建物を後退させた部分については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等、移動が困難な工作物の設置はできません。
※後退する部分の土地は皆さんの所有地のままです。
 - 建築物の形態・意匠・色彩等は、周辺の景観に配慮するものとします。
- ◎壁面の位置が制限される敷地で、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前面道路による容積率制限や道路斜線制限の緩和が受けられます。

名称		大泉学園駅北口地区地区計画				
位置		練馬区東大泉一丁目地内				
面積		約 3.8ha				
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	1 道路 (1) 生活幹線道路 地区内と周辺市街地を結ぶ主要な交通軸としての機能を強化するため、道路を拡幅整備する。特に生活幹線道路 2 号については、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、快適に歩ける歩行空間を形成する。 (2) 主要生活道路 生活幹線道路を補完しつつ地区内外の交通処理と防災性を向上させるため、道路の拡幅整備と快適な歩行空間の確保を図る。 (3) 区画道路 商業地区において安全で快適な回遊空間を形成するため、既存道路を区画道路に位置づけて維持・保全していくとともに、沿道建物の壁面後退によりゆとりある歩行空間を確保する。 2 広場 バスやタクシーの利便性の向上と駅周辺の交通の円滑化を図るため、駅の東側直近部に広場 1 号を整備し、バス専用通路と連携しながら、バスの乗車場とタクシーの乗車場および待機スペースを集約する。また、駅周辺の歩行者ネットワークとして、商業複合地区と駅、商業地区、駅南口側を相互に結ぶ歩行者動線を確保するため、ユニバーサルデザインにも配慮しながら、広場 1 号の上部空間（2 階レベル）に広場 2 号を整備し、橋上駅舎および立体歩行者通路と連結する。 3 その他の公共空地 (1) 歩行者通路 地区周辺からの歩行者ネットワークとして東側市街地から駅周辺への新たな歩行者動線の確保やバス乗客の待機場を確保するため、主要生活道路 1 号と広場 1 号を結ぶ歩行者通路を整備する (2) 立体歩行者通路 駅周辺の歩行者ネットワークとして、商業複合地区と駅、商業地区、駅南口側を相互に結ぶ歩行者動線を確保するため、ユニバーサルデザインにも配慮しながら、2 階レベルの立体歩行者通路を整備する。 (3) バス専用通路 バスの利便性の向上と駅周辺の交通の円滑化を図るため、広場 1 号と連携したバス専用通路を整備し、バスの待機スペースを確保するとともに、バス乗車場を集約する。				
	建築物等の整備の方針	1 商業・業務施設の誘導によるに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。 2 調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、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。 3 商業地区においては、安全で快適な回遊性のある歩行空間の確保、建築物の高さや軒が揃っ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、建築物の容積率の最高限度、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、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線の適用を緩和する。				
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			生活幹線道路 1 号	6.3m(12.7m) ～ 12m	約 140m	拡幅
			生活幹線道路 2 号	5m(10m) ～ 10m	約 230m	既設
			主要生活道路 1 号	9.8m(10m) ～ 11m	約 160m	拡幅
			区画道路 1 号	5.5m ～ 6.7m	約 190m	既設
			区画道路 2 号	5m ～ 9m	約 60m	拡幅
			区画道路 3 号	4m ～ 5m	約 40m	拡幅
			区画道路 4 号	4m ～ 5m	約 50m	拡幅
			区画道路 5 号	4m ～ 5m	約 40m	拡幅
			区画道路 6 号	4m	約 60m	拡幅
			区画道路 7 号	4m	約 60m	拡幅
		広場	名称	面積	備考	
			広場 1 号	約 910 m ²	新設	
			広場 2 号	約 640 m ²	新設（2 階レベル）	
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
			歩行者通路	2.5m ～ 4m	約 110m	新設
			立体歩行者通路	3m	約 45m	新設（2 階レベル）
			バス専用通路	6m ～ 15m	約 110m	新設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業地区		商業複合地区
			面積	約 2.9h a		約 0.9h a
		建築物等の用途の制限	1 都市計画道路補助 156 号線、都市計画道路補助 135 号線または計画図に示す地区施設道路に面する 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。			1 建築物の 1 階および 2 階部分は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途に供さなければならない。ただし、玄関、階段、駐車場の出入り口等はこの限りではない。
			2 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律第 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。			

地区整備計画	建築物等のに関する事項	建築物の容積率の最高限度	1 壁面の位置の制限2号、3号、4号が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、以下の定めによらなければならない。ただし、都市計画道路補助156号線、都市計画道路補助135号線、生活幹線道路1号または生活幹線道路2号に接する敷地においては、この限りではない。 (1) 壁面の位置の制限が一のみ定められている敷地においては、以下の定めによる。 ① 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、10分の42とする。 ② 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の30とする。 ③ 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の27とする。 (2) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地においては、以下の定めによる。 ① 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、10分の48とする。 ② 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の36とする。 ③ 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の30とする。 2 壁面の位置の制限1号が定められている敷地、または壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	100㎡ ただし、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内においては、300㎡とする。
		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。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線または道路中心までの距離は、以下の定めによらなければならない。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はない。 (1) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ3m以下の部分は1m以上とし、3mを超える部分は0.5m以上とする。 (2) 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ3m以下の部分は4m以上、3mを超え13m以下の部分は3m以上、13mを超える部分は5m以上とする。 (3) 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ3m以下の部分は3m以上、3mを超え13m以下の部分は2.5m以上、13mを超える部分は4m以上とする。 (4) 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ13m以下の部分は2.5m以上とし、13mを超える部分は3.5m以上とする。	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。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線または計画図に示す地区施設の境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。ただし、歩行者デッキおよびこれを支えるための柱ならびに落物防止のための底を除く。 (1) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ3m以下の部分は1m以上とし、3mを超える部分は0.5m以上とする。 (2) 計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、3m以上とする。 (3) 計画図に示す壁面の位置の制限6号が定められている部分における建築物の外壁等の面から主要生活道路1号または広場1号の境界線までの距離は、2m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、31m以下とする。ただし、都市計画道路補助156号線を前面道路とする敷地においては、この限りではない。以下に示す場合はその数値とする。 (1) 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、25m以下とする。 (2) 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、19m以下とする。 (3) 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、16m以下とする。 (4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 (5) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている敷地においては、前各号の規定を適用しない。	建築物の高さは、31m以下とする。ただし、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内においては、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	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。	

建物形態と容積率の概要

① ●●●●●●●●

■壁面の位置の制限

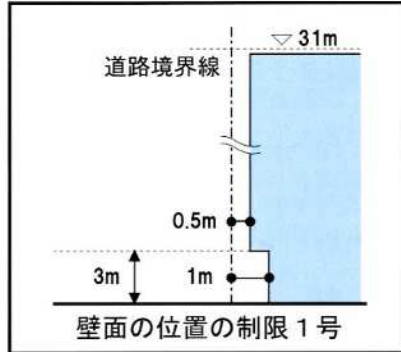
- ・3m以下の部分は壁面後退：道路境界線から1.0m
- ・3mを超える部分は壁面後退：道路境界線から0.5m

■容積率の最高限度

- ・500%

■高さの最高限度

- ・31m



② ■■■■■■

■壁面の位置の制限

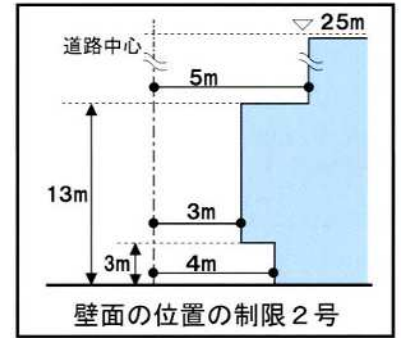
- ・3m以下の部分は壁面後退：道路中心から4.0m
- ・3mを超え13m以下の部分は壁面後退：道路中心から3.0m
- ・13mを超える部分は壁面後退：道路中心から5.0m

■容積率の最高限度

- ・壁面の位置の制限2号と3号または4号に面する敷地480%
- ・壁面の位置の制限2号のみに面する敷地420%

■高さの最高限度

- ・25m



③ □□□□□□□□

■壁面の位置の制限

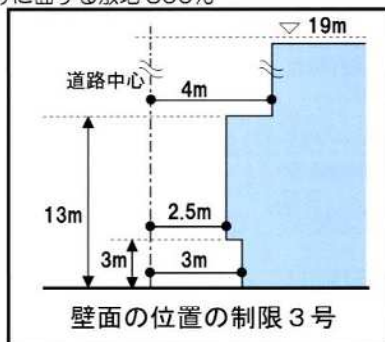
- ・3m以下の部分は壁面後退：道路中心から3.0m
- ・3mを超え13m以下の部分は壁面後退：道路中心から2.5m
- ・13mを超える部分は壁面後退：道路中心から4.0m

■容積率の最高限度

- ・壁面の位置の制限3号に2以上または壁面の位置の制限3号と4号に面する敷地：360%
- ・壁面の位置の制限3号のみに面する敷地300%

■高さの最高限度

- ・19m



④ ●●●●●●●●

■壁面の位置の制限

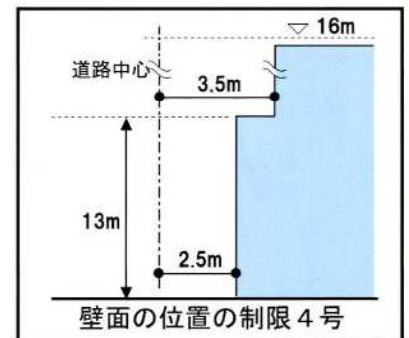
- ・13m以下の部分は壁面後退：道路中心から2.5m
- ・13mを超える部分は壁面後退：道路中心から3.5m

■容積率の最高限度

- ・壁面の位置の制限4号に2以上面する敷地300%
- ・壁面の位置の制限4号のみに面する敷地270%

■高さの最高限度

- ・16m



⑤ ○○○○○○○○

■壁面の位置の制限

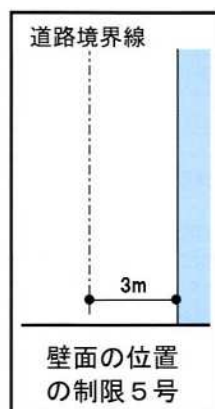
- ・壁面後退：道路境界線から3.0m

■容積率の最高限度

- ・地区計画において定めていません。

■高さの最高限度

- ・地区計画において定めていません。



⑥ - - - - -

■壁面の位置の制限

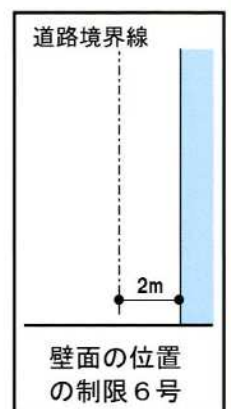
- ・壁面後退：道路境界線から2.0m

■容積率の最高限度

- ・地区計画において定めていません。

■高さの最高限度

- ・地区計画において定めていません。



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（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 建築物等の建築・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）
(3) 建築物等の用途の変更 建築物の使い途（用途）を変える	各階平面図（1/100 以上） 立面図（1/100 以上）
(4) 建築物等の形態・色彩・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 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

