

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）
 都市計画 中村橋駅北口地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称	中村橋駅北口地区地区計画
位 置	練馬区貫井一丁目、貫井二丁目および向山一丁目各地内
面 積	約 11.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、西武池袋線中村橋駅の北側に位置し、駅から南北に広がる商店街や美術館をはじめとした公共施設が立地しているほか、商店街の東西には低中層主体の住宅地が広がる地区である。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、生活拠点に位置づけられ、地域の活性化を図り、歩行者を大切にした福祉のまちづくりを進めるとしている。</p> <p>本地区を含む中村橋駅周辺は、バリアフリーのまちづくりを重点的に進めるモデル地区として、「練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想」に基づき、まちの骨格となる道路について、バリアフリー仕様による一定の整備が行われた。今後は、これらの都市基盤を活かした地域の活性化が課題となっている。</p> <p>そこで、誰もが安全・安心に暮らせるよう一層のバリアフリー化を進めるとともに、文化施設の集客性を高めるための整備による賑わいの創出や魅力ある商業・サービス機能の集積を促進することにより、静穏で緑豊かな住環境の保全と、生活拠点としてふさわしい活力ある市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>現況の市街地の土地利用状況等により地区内を5つの地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「駅前商業地区」は、中村橋駅前の立地条件を活かし、生活拠点の核としてふさわしい土地の高度利用と、商業・サービス機能の集積を図る。 2 「中杉通り沿道地区」は、本地区の顔となるまちの骨格軸として、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備と、親しみを感じる商店街づくりを促進することによって、安全・安心に買い物ができる商店街を形成する。 3 「文化施設地区」は、美術館や図書館などの公共施設の立地を活かしつつ、美術の森緑地の再整備を通じて来街者の増加とまちの回遊性を促し、生活拠点の一翼を担う地区とする。 4 「複合住宅地区」は、住環境の保全を図りつつ、店舗やサービス機能が複合した土地利用を誘導し、駅周辺における利便性の向上や、中杉通り沿道地区と文化施設地区との回遊性を高める。 5 「住宅地区」は、中杉通りの東西に隣接する良好な住環境の保全と、都市計画道路補助133号線や放射7号線（目白通り）の沿道における住宅とサービス機能等が複合した市街地の形成を図る。

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	<p>文化施設地区にある美術の森緑地については、地域の貴重な文化資源である美術館と一体的な整備を行い、屋外展示イベント機能を有し、人が集う場へと機能を充実させ、バリアフリーネットワークを活かした、まちの活性化と回遊性を促す。</p> <p>中杉通りについては、本地区の骨格となるバリアフリーネットワークとして、歩行者の歩きやすさや商店街の景観形成などに配慮した歩車共存道路整備を推進する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 「駅前商業地区」「中杉通り沿道地区」では、生活拠点として親しみを感じる商店街の形成や、安全で安心して歩ける中杉通りの歩行空間の形成に向け、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、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。</p> <p>2 「文化施設地区」では、文化的環境の積極的な保全と、生活拠点としての魅力向上や回遊性を促す景観の形成に向け、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>3 「複合住宅地区」では、生活拠点としての魅力向上や回遊性を促す景観の形成に向け、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。</p> <p>4 各地区における、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限については、ユニバーサルデザインに配慮したものとする。</p>				
地区整備計画	位置	練馬区貫井一丁目、貫井二丁目および向山一丁目各地内				
	面積	約3.7ha				
	地区施設の配置および規模	種類	名称	面積	延長	備考
		その他の公共空地	緑地1号	約1,900㎡	-	既設(再整備)
	地区の区分	名称	駅前商業地区	中杉通り沿道地区	文化施設地区	複合住宅地区
面積		約0.2ha	約1.9ha	約0.8ha	約0.8ha	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及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（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第 2 条第 1 項第 1 号に相当するものに限る。）第 2 号および第 3 号、第 6 項ならびに第 9 項に規定する営業に供する建築物 2 倉庫業を営む倉庫 3 建築基準法別表第 2（と）項第 3 号に掲げる建築物	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 風営法第 2 条第 1 項第 5 号に規定する営業に供する建築物 2 倉庫業を営む倉庫 3 建築基準法別表第 2（と）項第 3 号に掲げる建築物	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2 病院 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの 4 事務所 5 ホテルまたは旅館 6 自動車教習所	-
		壁面の位置の制限	中杉通りに面する建築物においては、当該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出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は、3.0 m 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出窓等を含む。）の面から道路境界線までの距離は、0.5 m 以上とする。	-	

地区整備計画	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、建築物の外壁等を後退させた部分の土地については、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機、植栽のための工作物等の移動が困難な工作物を設置してはならない。	-	-
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1 練馬区福祉のまちづくり推進条例（以下「福まち条例」という。）に定める診療所、物品販売店、飲食店および理髪店、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗（以下「サービス店」という。）の1階部分の出入口の幅は、100cm以上とする。ただし、床面積の合計が500㎡未満の場合は、85cm以上とする。</p> <p>2 福まち条例に定める診療所、物品販売店、飲食店およびサービス店で、中杉通りに面するものにあつては1階部分の出入口から道路中心線より3mの線までの部分、中杉通り以外の道路に面するものにあつては1階部分の出入口から道路境界線までの部分については、段差を設けないこととする。また、当該部分を傾斜路とする場合は、勾配は20分の1を超えないこと。ただし、傾斜路の高さが16cmを超え75cm以下のものにあつては12分の1、16cm以下のものにあつては8分の1を超えないこととする。</p> <p>3 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。</p> <p>4 建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮するものとする。</p> <p>5 屋外広告物および広告板ならびに屋上設置物は、安全で街並みに配慮するものとする。</p>		
	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、生垣またはフェンス等とする。ただし、地盤面から高さ80cmまでの部分は、この限りでない。		

は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由： 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改正に伴い規定の整備を行うため、地区計画を変更する。