東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）
都市計画練馬駅南口地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　称</td><td>練馬駅南口地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　置　　※</td><td>練馬区豊玉北五丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積　　※</td><td>約　3.1　ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区では、次の三点を地区計画の目標とする。
①個性と回遊性、界隈性のある商業空間づくり
②中高層の住宅と店舗とが共存する都市空間づくり
③災害に強く、潤いある生活空間づくり</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備、開発および保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>本地区を千川通り沿道地区と住商共存地区とに区分し、次のとおり土地利用の方針を定める。
①千川通り沿道地区
　練馬の顔としてふさわしい街並みの形成を図る。
②住商共存地区
　魅力ある、活気あふれる商業空間を誘導するとともに、住宅と店舗とが調和した中高層の複合市街地の形成を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>通勤通学者等の駅利用者や買い物客の通行の安全性と快適性を向上させるため、歩行者空地を設けるとともに、既存道路の修景等整備を進める。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>地区の外周道路および区画道路沿道では、建築物の高さの最高限度と壁面の位置の制限を定めつつ、道路幅員による建築物の容積率の制限を緩和するとともに道路斜線の制限を緩和し、良好な街並みの形成を図る。
また、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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意匠の制限を定める。</td></tr>
</table>

地区整備計画			
	その他の整備の方針		地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、神社の境内林などは可能な限り保全に努める。

地区施設の配置および規模	道　路　※	名　称	幅　員	延　長	備　考	名　称	幅　員	延　長	備　考
		区画道路1号	5.5m	約35m	一部拡幅	区画道路5号	4.0m	約95m	既　設
		区画道路2号	5.0m	約75m	既　設	区画道路6号	4.0m	約65m	既　設
		区画道路3号	4.0m	約155m	既　設	区画道路7号	4.0m	約95m	拡　幅
		区画道路4号	4.0m	約75m	既　設	※　区画道路8号	8.0m	約245m	既　設
	公園、緑地、広場その他の公共空地	名　称	面　積		備　考				
		歩行者空地	約20㎡		新　設				

建築物等に関する事項	地区の区分	名　称	千川通り沿道地区	住商共存地区
		面　積	約1.0ha	約2.1ha
	建築物等の用途の制限　※		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。	
	建築物の容積率の最高限度　※		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。 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敷地においては、10分の60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敷地のうち、千川通り沿道地区においては10分の60とし、それ以外については10分の50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敷地においては、10分の50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敷地においては、10分の40とする。 5　計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている敷地のうち、区画道路1号または区画道路2号を前面道路とする敷地においては、10分の40とする。	

			6　計画図に示す壁面の位置の制限５号が定められている敷地のうち、前号以外の敷地においては10分の30とする。ただし、計画図に示す壁面の位置の制限５号が二以上定められている敷地または面積が200㎡以上の敷地においては、10分の36とする。 7　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、当該各号のうち最大となる容積率とする。 8　壁面の位置の制限が定められていない敷地は、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ｍ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㎡
		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の高さ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（区画道路を含む。以下同じ。）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。 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、道路の路面の中心からの高さ6m以下の部分は１ｍ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境界線までの距離は、道路の路面の中心からの高さ6m以下の部分は１ｍ以上とし、6mを超える部分は0.5m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境界線までの距離は0.5m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境界線までの距離は、道路の路面の中心からの高さ13m以下の部分は0.5m以上とし、13mを超える部分は1.5m以上とする。 5　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、道路の路面の中心からの高さ13m以下の部分は1.0m以上とし、13mを超える部分は2.0m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ついては、門、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物（ただし、街路灯および電線類の地中化に伴う変圧器等で公益上必要なものについては除く。）および植栽等を設置してはならない。

		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、以下の定めによらなければならない。 1　計画図に示す壁面の位置の制限1号または2号が定められている敷地においては、31m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、28m以下とする。 3　計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている敷地のうち、区画道路2号を前面道路とする敷地においては 25m以下とし、それ以外においては 22m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。	建築物の高さは、以下の定めによらなければならない。 1　計画図に示す壁面の位置の制限2号または3号が定められている敷地においては、28m以下とする。 2　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、25m以下とする。 3　計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている敷地のうち、区画道路1号または区画道路2号を前面道路とする敷地においては25m以下とし、それ以外においては22m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。
		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・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2　屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。	

※は知事同意事項

「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　地区内の回遊性や防災性をさらに高めるため、新たに地区施設として区画道路を追加し、壁面後退区域における工作物の設置制限を一部変更する。
また、統一のとれた街並みの確保を図っていくため、建築物等の高さと容積率の最高限度の規定を一部変更する。

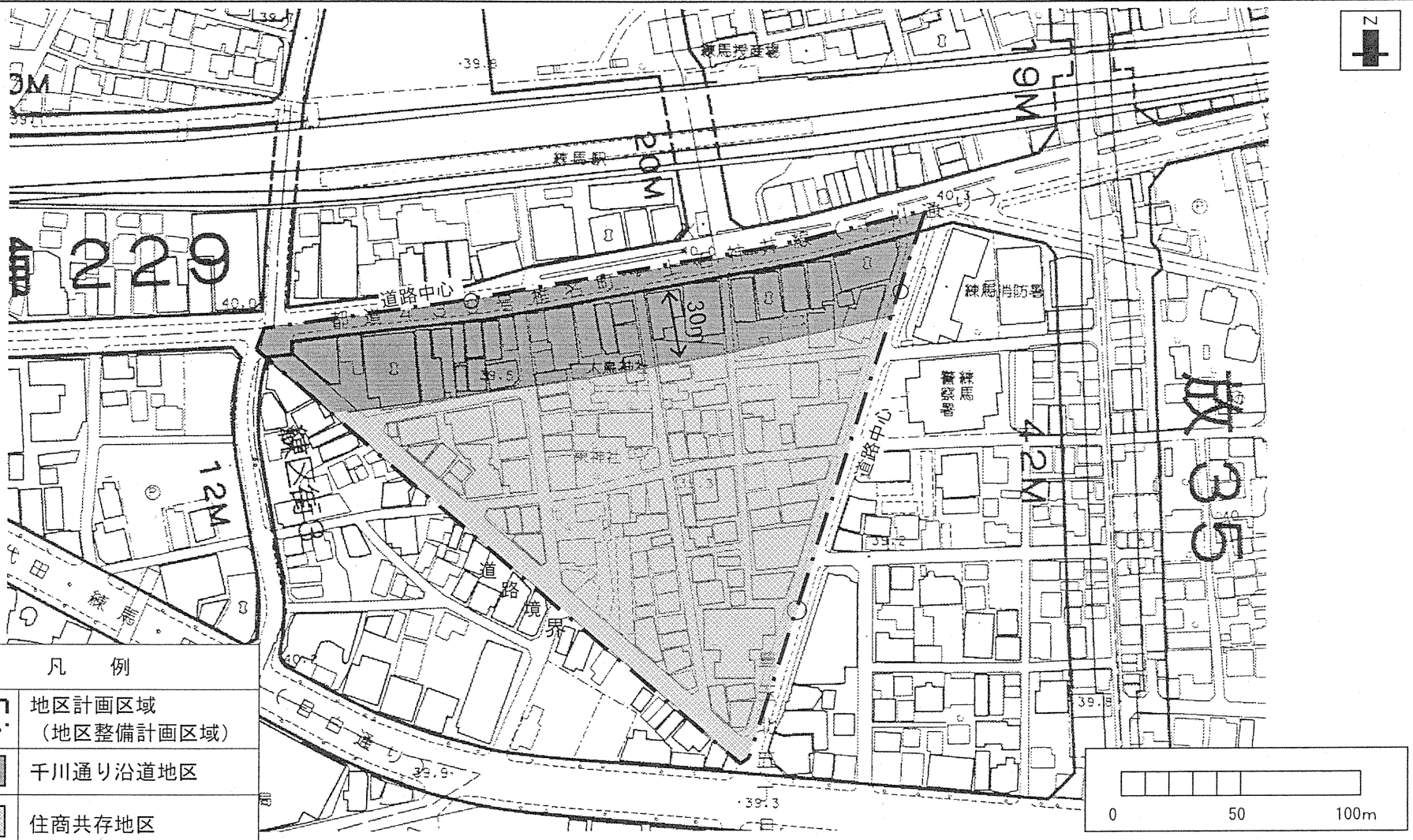
変更概要

練馬駅南口地区地区計画					
計画区域	追加する区域 練馬区豊玉北五丁目の一部				
事項			旧	新	摘要
面積			約3.0ha	約3.1ha	区域面積の変更
地区整備計画	事項		旧	新	摘要
	面積		約3.0ha	約3.1ha	区域面積の変更
	地区施設の配置及び規模	道路 区画道路8号		幅員8m 延長約245m	地区施設(道路)を新たに定める。
	地区の区分	地区の名称	住商共存地区	住商共存地区	
		地区の面積	約2.0ha	約2.1ha	地区面積の変更
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	9 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可(総合設計)を受けた建築物は、前各号の規定は適用しない。	(削除)	項目を削除する。 ※
		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ついては、門、へい、広告物、看板等交通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。	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物(ただし、街路灯および電線類の地中化に伴う変圧器等で公益上必要なものについては除く。)および植栽等を設置してはならない。	工作物のうち、適用除外項目を定める。 ※
		建築物等の高さの最高限度	5 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可(総合設計)を受けた建築物は、前各号の規定は適用しない。	(削除)	項目を削除する。 ※

※は、千川通り沿道地区および住商共存地区共通事項

東京都市計画地区計画
練馬駅南口地区　地区計画　　計画図１

〔練馬区決定〕

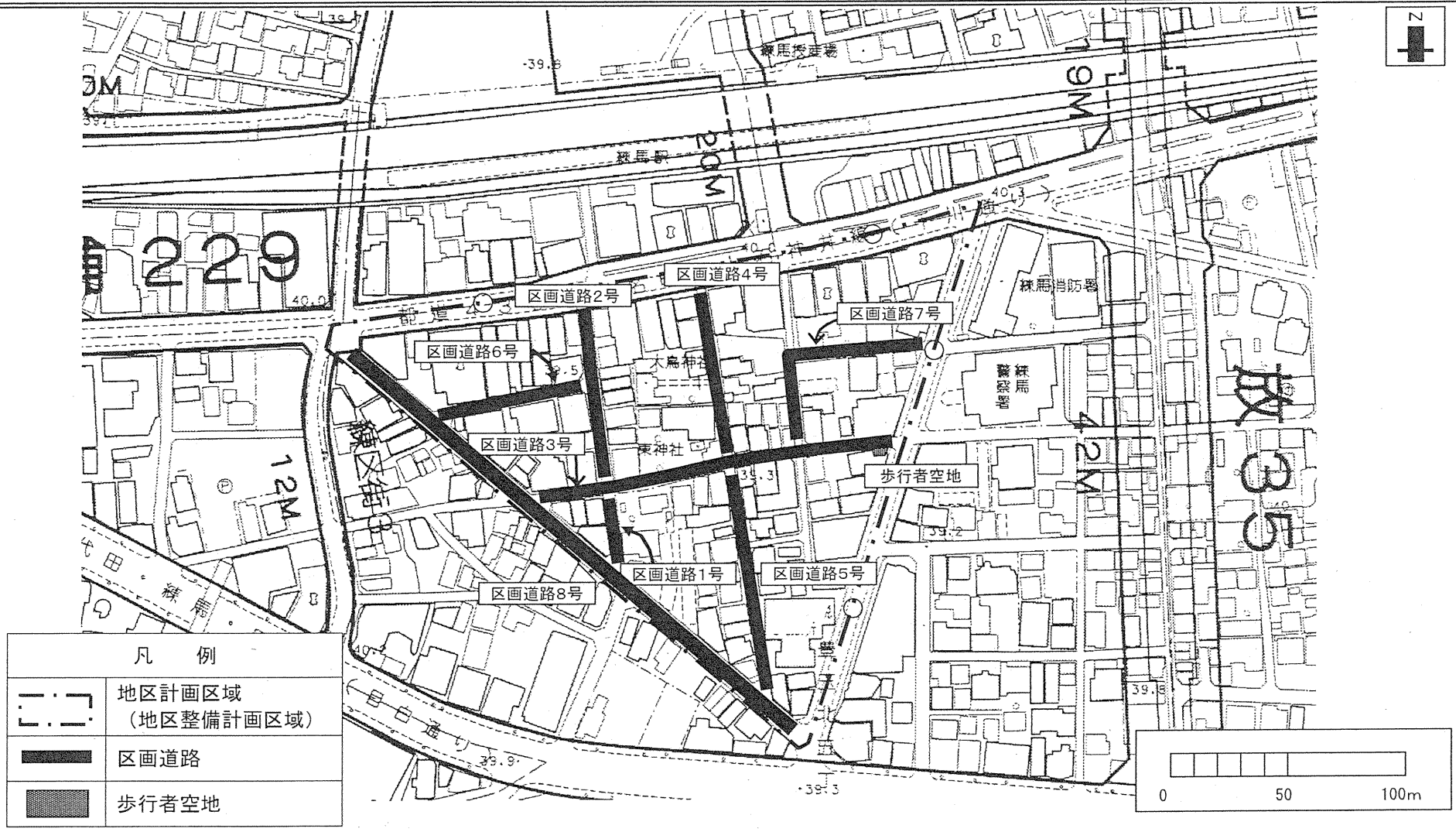


凡　例	
	地区計画区域 （地区整備計画区域）
	千川通り沿道地区
	住商共存地区

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺１／２，５００の地形図および道路網図を使用して作成したものです。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す。無断複製を禁ず。　（承認番号）１６都市基交第２６４号、平成１６年９月２４日　（承認番号）１６都市基街第４７２号、平成１６年９月２１日

東京都市計画地区計画
練馬駅南口地区　地区計画　　計画図２

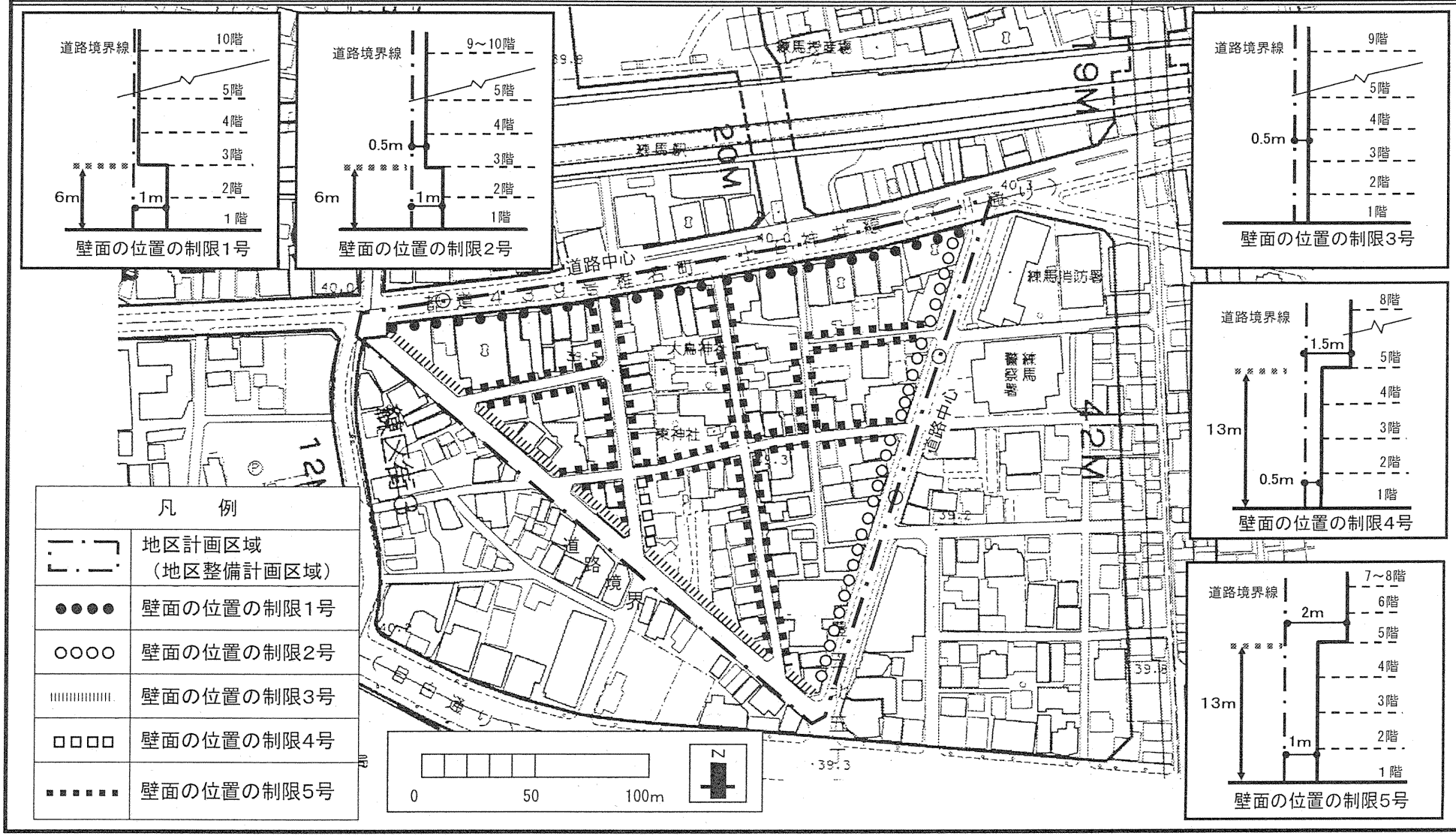
〔練馬区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺１／２，５００の地形図および道路網図を使用して作成したものです。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す。無断複製を禁ず。　（承認番号）１６都市基交第２６４号、平成１６年９月２４日　（承認番号）１６都市基街第４７２号、平成１６年９月２１日

東京都市計画地区計画
練馬駅南口地区　地区計画　　計画図３

〔練馬区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺１／２，５００の地形図および道路網図を使用して作成したものです。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す。無断複製を禁ず。　（承認番号）１６都市基交第２６４号、平成１６年９月２４日　（承認番号）１６都市基街第４７２号、平成１６年９月２１日