

東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)
 都市計画江古田駅北口地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|------------------------|---|---|
| 名称 | 江古田駅北口地区地区計画 | |
| 位置 | ※ | 練馬区栄町、小竹町一丁目および羽沢一丁目各地内 |
| 面積 | ※ | 約 4.2ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区では次の3点を目標として、街並み誘導型地区計画を活用したまちづくりを進めていく。</p> <p>1 安全で快適なまち 建替えを契機として建築物の耐震化・不燃化を進めるとともに、壁面後退によりゆとりある歩行者空間を整備し、災害に強い安全なまちを目指す。</p> <p>2 住み続けられるまち 駅前商業地の立地・生活条件を生かして、従来からのコミュニティを継承し、多世代に渡って住み続けられるまちを目指す。</p> <p>3 魅力あるまち ゆとりある快適な歩行者空間により、界索性のある中低層の商業空間を形成し、にぎわいのある商業地と利便性の高い住宅地が調和した魅力あるまちを目指す。</p> | |
| 関 連 する 方 針 | 区 域 の 整 備 ・ 開 発 お よ び 保 全 に | 土地利用の方針 |
| | | <p>本地区を以下の3つの地区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>①商業地区 親しみのある江古田市場の雰囲気継承した、にぎわいのある中低層の商業空間を誘導する。駅前通り沿道は江古田駅北口商業地の玄関口にふさわしいにぎわいのある中層の商業空間を誘導する。</p> <p>②住商共存地区 個性ある店舗が軒を連ね、活気あふれる商業空間と住宅とが調和した、低層の街並みを形成する。</p> <p>③住居地区 商店街に近接しながら、閑静なゆとりある住宅地を誘導し、低層の街並みを形成する。</p> |

| | |
|------------|--|
| | <p>なお、商業地区および住商共存地区では、界限性のある連続した商業空間を形成するため、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努めるものとする。</p> |
| 地区施設の整備の方針 | <p>駅前商業地としての利便性・快適性・安全性を確保するため、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、商業地および住宅地として魅力ある広場空間の整備を図る。</p> |
| 建築物等の整備の方針 | <p>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、本地区にふさわしい街並みの形成を図る。</p> <p>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> |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|----------------|---|---|---|--------|---------|-----------|---------|--------|----|--|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置および規模 | 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | |
| | | 道路 | 区画道路 1 号 | 6.0m | 約 130m | 拡幅 | 区画道路 7 号 | 4.0m | 約 155m | 拡幅 | |
| | | | 区画道路 2 号 | 4.0m | 約 200m | 拡幅 | 区画道路 8 号 | 4.0m | 約 50m | 拡幅 | |
| | | | 区画道路 3 号 | 4.0m | 約 230m | 拡幅 | 区画道路 9 号 | 4.0m | 約 60m | 拡幅 | |
| | | | 区画道路 4 号 | 6.0m | 約 250m | 拡幅 | 区画道路 10 号 | 4.0m | 約 80m | 拡幅 | |
| | | | 区画道路 5 号 | 4.0m | 約 160m | 拡幅 | 区画道路 11 号 | 4.0m | 約 50m | 拡幅 | |
| | | | 区画道路 6 号 | 4.0m | 約 220m | 拡幅 | 区画道路 12 号 | 4.0m | 約 80m | 拡幅 | |
| | | 公園 | 名称 | 面積 | | 備考 | | | | | |
| | | | 地区公園 | 約 610 m ² | | 拡張 | | | | | |
| | | | 小広場 | 約 110 m ² | | 新設 | | | | | |
| 建築物等に関する | 地区の区分 | 名称 | 商業地区 | | | 住商共存地区 | | 住居地区 | | | |
| | | 面積 | 約 1.8ha | | | 約 1.2ha | | 約 1.2ha | | | |
| | 建築物等の用途の制限 ※ | 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。 | | | | | | | | | |
| | 建築物の容積率の最高限度 ※ | 1 建築物の容積率の最高限度は、10 分の30とする。ただし、区画道路1号線、4 | 1 建築物の容積率の最高限度は、10 分の24とする。ただし、区画道路4号線に | 1 建築物の容積率の最高限度は、10 分の18とする。ただし、区画道路4号線に | | | | | | | |

| | | | | |
|---------------------------|--|---|--|--|
| <p>する 事 項</p> | | <p>号線および練馬主要区道 29 号線に面する敷地においては、10 分の 36 とする。</p> <p>2 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mの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値と上記で定める数値のいずれか小さい方とする。</p> | <p>面する敷地においては、10 分の 30 とする。</p> <p>2 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mの数値に 10 分の 6 を乗じて得た数値と上記で定める数値のいずれか小さい方とする。</p> | <p>面する敷地においては、10 分の 20 とする。</p> <p>2 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mの数値に 10 分の 4 を乗じて得た数値と上記で定める数値のいずれか小さい方とする。</p> |
| <p>建築物の敷地面積の 最低限度</p> | <p>80 m²</p> | | <p>100 m²</p> | |
| <p>壁面の位置の制限</p> | <p>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。)境界線および敷地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。</p> <p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における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。</p> <p>2 高さが 13m(区画道路 1 号、区画道路 4</p> | <p>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。)境界線および敷地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。</p> <p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における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。</p> <p>2 高さが 10mを超える建築物については、外壁等の面から敷地境界線までの距離は 0.5m 以上および真北方向までの距離は 1m以上ならびに高さ 10mを超える部分の外壁等の面から道路境界線までの距離は 1.5m 以上とする。</p> <p>3 道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が 120° 以上の場合を除く)では、外壁等の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ 2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</p> | | |

| | | | |
|---------------------|---|--|--|
| | <p>号および練馬主要区道 29 号線に面する敷地においては 16m) を超える建築物については、外壁等の面から敷地境界線までの距離は 0.5m 以上および真北方向までの距離は 1m 以上ならびに高さ 13m (区画道路 1 号、区画道路 4 号および練馬主要区道 29 号線に面する敷地においては 16m) を超える部分の建物の外壁等の面から道路境界線までの距離は 1.5m 以上とする。</p> <p>3 道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が 120° 以上の場合を除く)では、外壁等の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ 2m の底辺となる線以上後退させるものとする。</p> | | |
| 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道路境界線から建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | <p>建築物および広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類する工作物の地盤面からの高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 13m 以下かつ地階を除く階数 4 以下とする。</p> <p>ただし、区画道路 1 号、区画道路 4 号および練馬主要区道 29 号線に面する敷地においては、16m 以下かつ地階</p> | <p>建築物および広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類する工作物の地盤面からの高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 10m 以下かつ地階を除く階数 3 以下とする。</p> <p>2 敷地面積が 200 m² 以上の敷地においては、13m 以下かつ地階を除く階数 4 以下とする。</p> | <p>建築物および広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類する工作物の地盤面からの高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 10m 以下かつ地階を除く階数 3 以下とする。</p> <p>2 敷地面積が 200 m² 以上の敷地においては、13m 以下かつ地階を除く階数 4 以下とする。</p> |

を除く階数 5 以下とする。

- 2 敷地面積が 200 m²以上の敷地においては、16m以下かつ地階を除く階数 5 以下とする。

ただし、区画道路 1 号、区画道路 4 号および練馬主要区道 29 号線に面する敷地においては、19m以下かつ地階を除く階数 6 以下とする。

- 3 敷地面積が 400 m²以上の敷地(区画道路 1 号、区画道路 4 号および練馬主要区道 29 号線に面する敷地を除く)においては、道路に直接面する有効な空地または植栽(敷地面積の 5%以上)等を設け、地域の環境の向上に寄与すると区長が認める建築物については、19m以下かつ地階を除く階数 6 以下とする。
- 4 高さが 10m を超える建築物で、冬至日において、住商共存地区内または住居地区内の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内に、それぞれ当該建築物があるものとみなして、各地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第 4 項の規定を適用する。

- 3 敷地面積が 400 m²以上の敷地においては、道路に直接面する有効な空地または植栽(敷地面積の 5%以上)等を設け、地域の環境の向上に寄与すると区長が認める建築物については、16m以下かつ地階を除く階数 5 以下とする。

- 4 高さが 10m を超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面からの高さ 4m の水平面に、敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲においては 4 時間以上、10m を超える範囲においては 2.5 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。(同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。また、建築物が住居地区内の土地に日影を生じさせる場合には、当該建築物が日影を生じさせる地区内に、当該建築物があるものとして住居地区の規定を適用する。)

ただし、敷地が道路に接する場合または敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。

- (1) 建築物の敷地が道路に接する場合に

- 3 敷地面積が 400 m²以上の敷地においては、道路に直接面する有効な空地または植栽(敷地面積の 5%以上)等を設け、地域の環境の向上に寄与すると区長が認める建築物については、16m以下かつ地階を除く階数 5 以下とする。

- 4 高さが 10m を超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面からの高さ 4m の水平面に、敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲においては 3 時間以上、10m を超える範囲においては 2 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。(同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。また、建築物が住商共存地区内の土地に日影を生じさせる場合には、当該建築物が日影を生じさせる地区内に、当該建築物があるものとして住商共存地区の規定を適用する。)

ただし、敷地が道路に接する場合または敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。

- (1) 建築物の敷地が道路に接する場合に

| | | | |
|-----------------------|---|---|---|
| | | <p>おいては、当該道路に接する敷地境界線は、当該道路の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面(隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> | <p>おいては、当該道路に接する敷地境界線は、当該道路の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面(隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> |
| 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 | 建築物等の形態、意匠および色彩等については、周辺の景観に配慮するものとする。 | | |
| 垣またはさくの構造の制限 | 道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはフェンスとする。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。 | | |

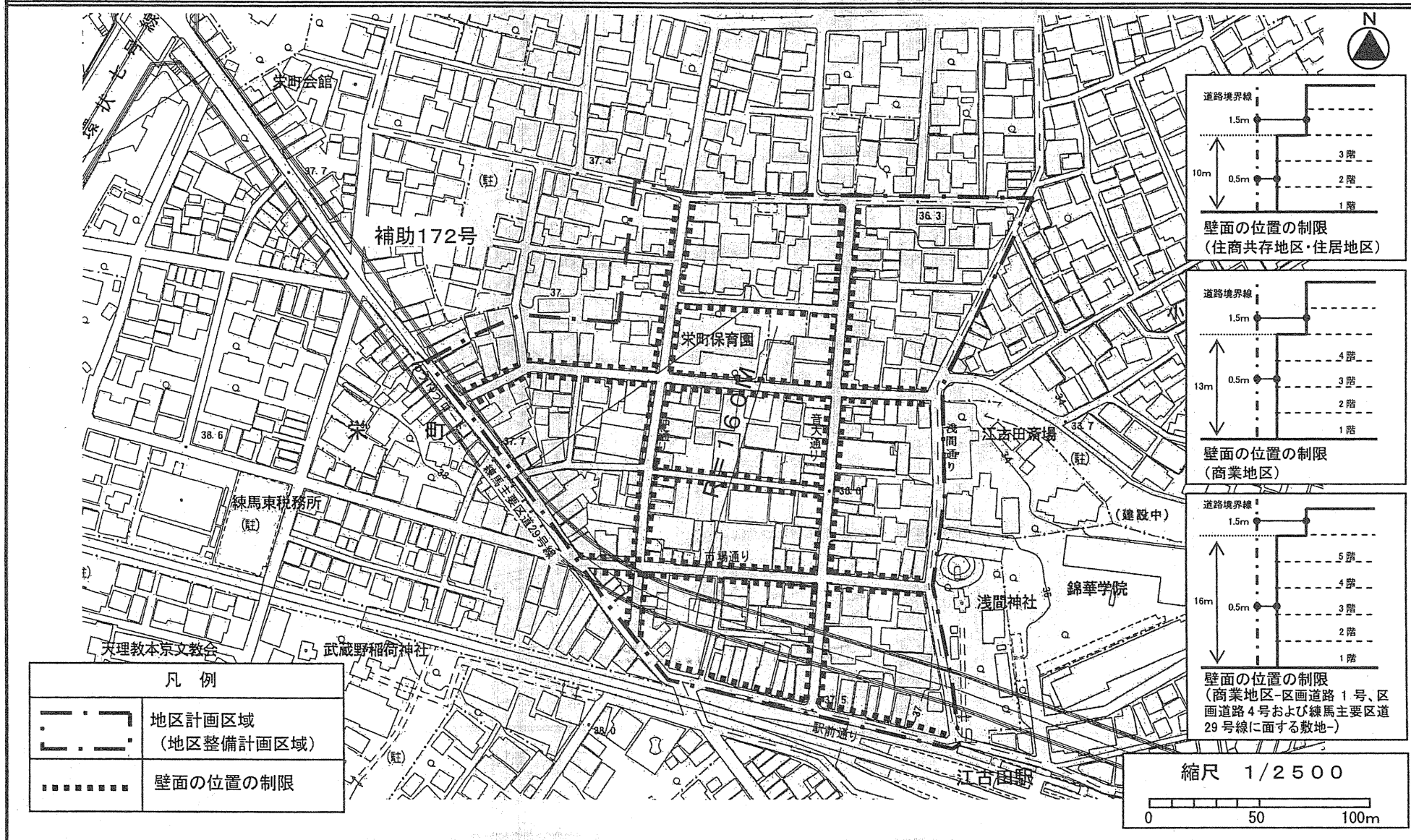
※は知事同意事項

「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 駅近接地区として、防災性、安全性を高めるとともに合理的な土地利用を図り、商業空間と住商が共存する空間ならびに閑静な住宅地からなる、魅力ある中低層の市街地を形成するため、地区計画を定める

東京都市計画地区計画
江古田駅北口地区 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 2,500 分の 1 の地形図および道路網図を使用して作成したものである。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ある。無断複製を禁ず。(承認番号) 17 都市基交 第 203 号・17 都市基街 第 383 号、平成 17 年 9 月 9 日