

練馬駅北口地区地区計画

～街並み誘導型地区計画～

■地区計画の目標

本地区を含む練馬駅周辺は、交通結節点であり、人々が集まり、交流し、活動し、楽しめる練馬区の中心機能を担う都市拠点として、練馬区都市計画マスタープランにおいて「練馬の中心核」に位置づけられ、練馬の「顔」としてふさわしい都市空間の創出を目指しています。

そこで、本地区においては、土地の合理的利用を促進し、商業業務機能とそれに調和した住居環境の充実を図り、利便性・快適性・防災性を備えた「練馬の中心核」にふさわしい住商複合市街地の形成を目標とします。



■土地利用の方針

1 駅前商業住宅街区 1

駅直近の立地にふさわしい土地の高度利用を推進するため、合理的な土地利用と市街地環境の向上に貢献する敷地の共同利用を誘導するとともに、商業・業務施設と利便性の高い共同住宅等が調和した街区の形成を図る。

2 駅前商業住宅街区 2（生活幹線道路沿道等）

沿道建築物の低層部等に小規模商業施設や業務施設が連続して立地する健全で賑わいのある商店街と、利便性の高い共同住宅等が調和した街区の形成を図る。

3 商業住宅街区 1（弁天通り沿道等）

沿道建築物の低層部に日常的に身近な店舗等が連続して立地する健全で賑わいのある商店街と、利便性の高い共同住宅等が調和した街区の形成を図る。

4 商業住宅街区 2

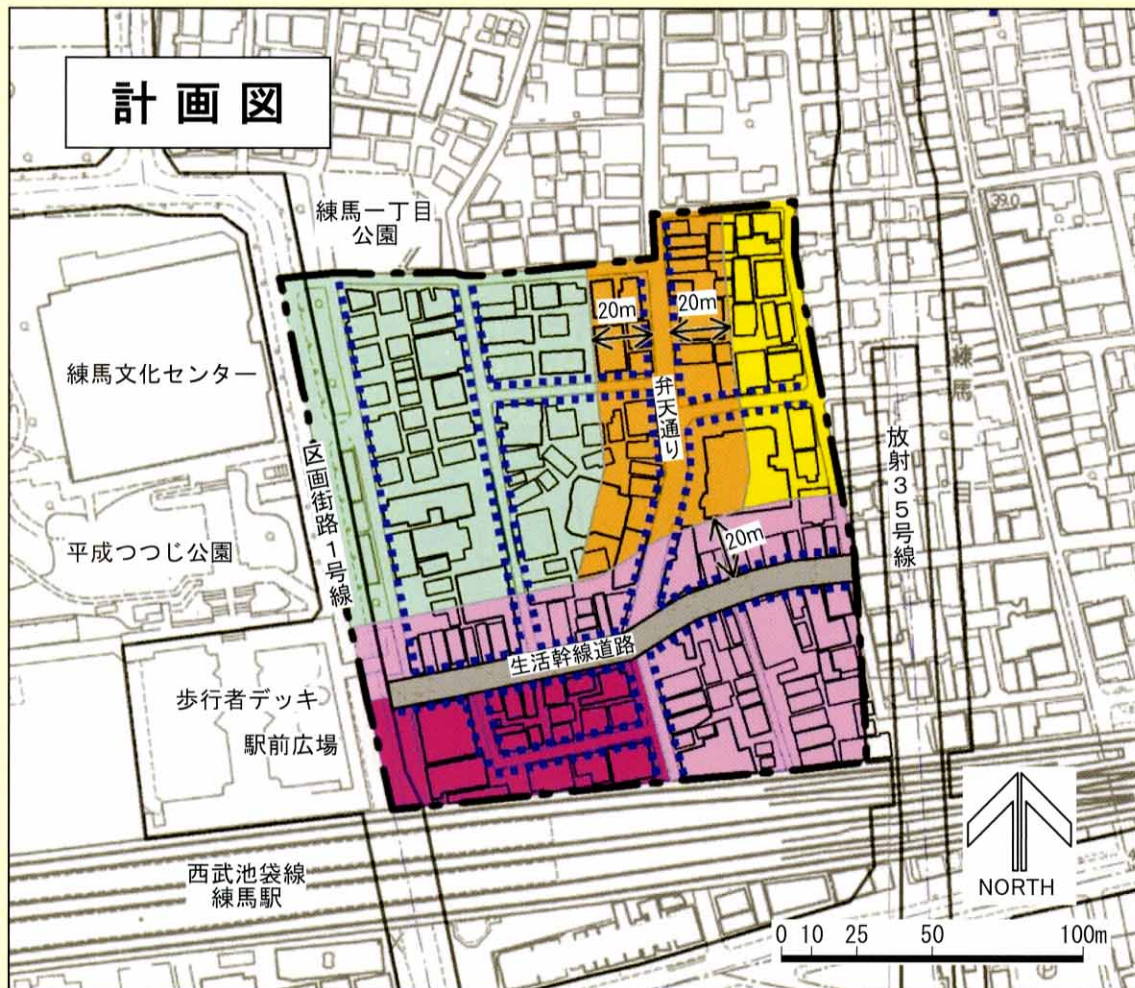
戸建住宅や共同住宅と身近な店舗等が調和した街区の形成を図る。

5 住商共存街区

戸建住宅や共同住宅と身近な店舗等が調和し、周辺の居住環境に配慮した街区の形成を図るとともに、練馬区画街路第1号線（本地区内で並行している道路を含む。）の沿道においては練馬文化センター前にふさわしい土地利用による街並み形成に努める。

練馬区

練馬駅北口地区地区計画の概要



	地区計画区域および 地区整備計画区域
	生活幹線道路 (幅員 9 m)
	壁面の位置の制限 (道路境界線から0.5m以上)

<主な内容>

- 建物の高さ（階数）や容積率、敷地の大きさは右ページの表に示す地区ごとに定めた範囲内とします。
- 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。
- 壁面の位置の制限のある道路が交差する角敷地（生活幹線道路は除く。）については、底辺2mの隅切り空間を設けてください。
- 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、交通の妨げとなるような工作物の設置をできません。
※後退する部分の土地はみな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。
- 道路に面して設ける垣やさくの構造は、生垣またはフェンスとします。（高さ80cm以下の部分を除く。）
※垣やさくは壁面後退区域には設置できません。
- ◎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。

練馬駅北口地区地区計画

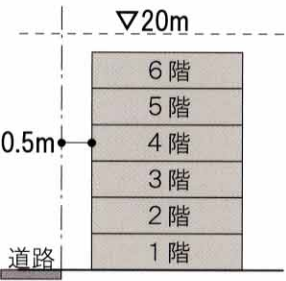
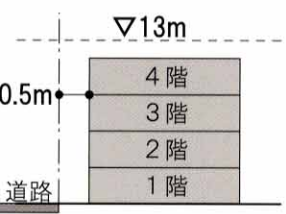
都市計画決定 平成21年6月22日

建築条例施行 平成21年11月1日

名 称		練馬駅北口地区地区計画						
位 置		練馬区練馬一丁目地内						
面 積		約3.0ha						
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針		練馬駅の利用者や買物客等の通行ならびに防災上の主軸道路である生活幹線道路を、地区施設に位置づけて拡幅整備し、歩行者の安全性・快適性ならびに緊急車両の円滑な通行の確保を図る。					
	建築物等の整備の方針		1 地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、各街区の特性に応じた街並みの形成の実現と良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度を一体的に定める。これにより、道路幅員による容積率の制限と道路斜線制限を緩和する。 2 健全で賑わいが連続する商店街を形成するため、建築物の用途の制限を定める。また、商店街を形成する道路に面する建築物の1階部分については、店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途とする。 3 土地の有効利用と良好な市街地環境の確保のため、容積率の最高限度を定める。 4 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、防災性・快適性を向上させるため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 5 建築物等の調和を図り、良好な都市景観を形成するため、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。 6 うるおいのある街並み形成とブロック塀等の倒壊による災害を防ぐため、垣またはさくの構造の制限を定める。					
地区整備計画	地区施設の配置および規模		種別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			道路	生活幹線道路	9m	約160m	拡幅	—
	地区の区分	名称	駅前商業住宅街区1	駅前商業住宅街区2	商業住宅街区1	商業住宅街区2	住商共存街区	
		面積	約0.4ha	約0.8ha	約0.5ha	約0.3ha	約1.0ha	
	建築物等に関する事項	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1階部分は住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿の用途に供してはならない。	生活幹線道路および弁天通りの生活幹線道路南側の区間に面する建築物の1階部分は住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿の用途に供してはならない。		—		
			ただし、兼用住宅、管理人室（居住の用に供しないもの。）、廊下、階段、エレベーターその他これらに類するものの用に供する部分はその限りではない。					
		容積率の最高限度	① 10分の50		① 10分の40		① 10分の30	
			ただし、計画図に示す壁面の位置の制限が定められている道路（生活幹線道路は除く。）に接する敷地にあつては、上記の数値までの範囲内で、当該道路（当該道路が2以上あるときは、その幅員の最大のものの。）の幅員のメートルの数値に1.0を加え10分の6を乗じた数値までとする。					—
			②計画図に示す壁面の位置の制限が定められていない道路に接する敷地においては、前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のものの。）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得られた数値と①で定める数値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		80㎡				100㎡	

地区の区分		名称	駅前商業住宅 街区 1	駅前商業住宅 街区 2	商業住宅街区 1	商業住宅街区 2	住商共存街区
建築物等に関する事項	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が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での水平距離は、次のとおりとする。 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ついては、建築基準法第42条の道路境界線（道路と道路が交差して生じる底辺2m以上のすみ切り部分の道路境界線は除く。）までの水平距離は0.5m以上とする。 2 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている道路（生活幹線道路は除く。）が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、外壁等の面の位置は、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しなければならない。					
		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を含む。）の面から隣地境界線までの真北方向への水平距離は0.5m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、からぼり（ドライエリア）、建築設備機器など交通の妨げとなるような工作物および植栽を設置してはならない。					
	建築物等の高さの最高限度	2.4m （地階を除く階数7）以下	2.0m （地階を除く階数6）以下	1.7m （地階を除く階数5）以下	1.3m （地階を除く階数4）以下	1.3m （地階を除く階数4）以下	
		ただし、前面道路の幅員が6m未満の敷地においては1.3m（地階を除く階数4）以下とする。					
		敷地面積が300㎡以上で、区長が別に定める基準に適合し市街地環境の改善に資すると認める場合は、高さ3.5m（地階を除く階数11）以下とする。	—				
地区計画の決定告示日において、既存の建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が、当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）のうち、その高さが、高さの最高限度の制限値を超えるものに関し、アおよびイのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該既存不適格建築物の高さを超えない範囲内で建て替えができるものとする。 ア 建て替え後の建築物の高さが、高さの最高限度の制限値を超える部分は、既存不適格建築物の当該部分と同程度の規模・形状であること。 イ 建て替え後の建築物の敷地面積は、既存不適格建築物の敷地面積を下回らないこと。 ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、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。						
垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣またはさくは、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。 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。						

「区域および地区の区分は、計画図面のとおり。」

地区名	容積率の 最高限度	敷地面積の 最低限度	壁面の位置の制限・ 建築物等の高さの最高限度
駅前商業住宅 街区1	500%	80㎡	 ○外壁等は道路境界線から0.5m以上 ○最高高さは24m（地階を除く階数7）以下 (注1)
駅前商業住宅 街区2	500%	80㎡	 ○外壁等は道路境界線から0.5m以上 ○最高高さは20m（地階を除く階数6）以下 (注1)
商業住宅街区1	400%	80㎡	 ○外壁等は道路境界線から0.5m以上 ○最高高さは17m（地階を除く階数5）以下 (注1)
商業住宅街区2	400%	80㎡	 ○外壁等は道路境界線から0.5m以上 ○最高高さは13m（地階を除く階数4）以下
住商共存街区	300%	100㎡	真北方向→  ○外壁等は道路境界線から0.5m以上 ○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を含む。）の面から隣地境界線までの真北方向への水平距離は0.5m以上 ○最高高さは13m（地階を除く階数4）以下

(注1) ただし、前面道路の幅員が6m未満の敷地においては13m（地階を除く階数4）以下

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 建築物の建築・増改築、公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程度） 求積図（１／１００以上） 配置図（１／１００以上） 各階平面図（１／１００以上） 立面図（１／１００以上）２面以上
（３）建築物等の用途の変更 建築物の使い途（用途）を変える	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・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

※垣・さく配置図および垣・さく断面図は、垣・さくを設置する場合に添付してください。

届出から
工事着手まで

