

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画練馬駅北口地区地区計画を次のように決定する。

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. 0 h a	
地区計画の目標	<p>本地区を含む練馬駅周辺は、交通の結節点であり、人々が集まり、交流し、活動し、楽しめる練馬区を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る。</p> <p>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する。</p>	
区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区整備計画区域として以下の5つの街区に区分し、各特性に応じた住商複合市街地としての土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅前商業住宅街区1 <ul style="list-style-type: none"> ・駅前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） <ul style="list-style-type: none"> ・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） <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
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 ※	9 m	約160 m	拡幅

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 0.4 ha	約 0.8 ha	約 0.5 ha	約 0.3 ha	約 1.0 ha		
		建築物等の用途の制限※	1 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項（店舗型性風俗特殊営業）および第 9 項（店舗型電話異性紹介営業）に掲げる建築物は建築してはならない。						
			2 建築物の 1 階部分は住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿の用途に供してはならない。	2 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、寄宿舎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、計画図に示す壁面線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 計画図に示す壁面線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第 1 項で定める数値のいずれか小さい方とする。									

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	100㎡
		壁面の位置の制限	<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並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。</p> <p>1 計画図に示す壁面線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。</p> <p>2 計画図に示す壁面線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。</p>	
				<p>3 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。</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、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。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	1 24m(地階を除く階数7)以下 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)以下とする。	1 20m(地階を除く階数6)以下 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)以下とする。	1 17m(地階を除く階数5)以下 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)以下とする。	1 13m(地階を除く階数4)以下	1 13m(地階を除く階数4)以下
		2 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35m(地階を除く階数11)以下とする。	—				
		3 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。					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p> <p>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。</p>

※知事同意事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図に示す通り。」

[理由] 練馬区の中心核として合理的な土地利用と良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。