

# 都市計画原案説明会資料

平成22年11月 発行：練馬区

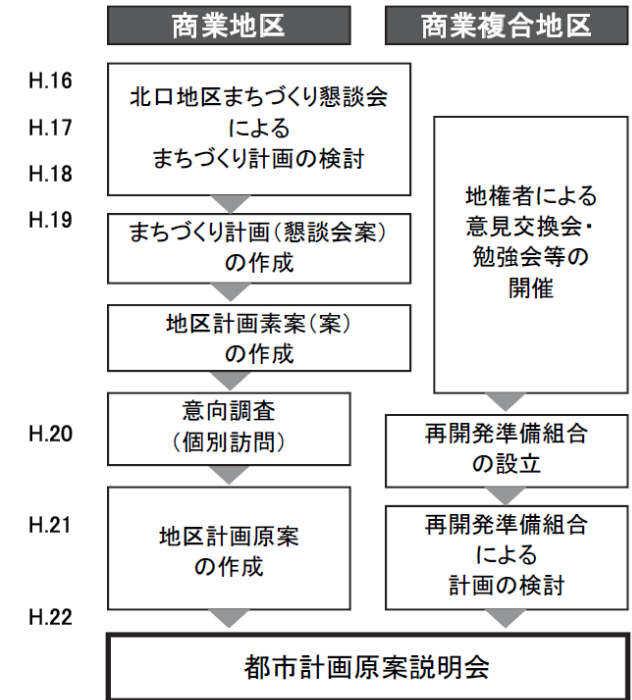
## 北口地区の地区計画、市街地開発事業等の原案について

大泉学園駅周辺地区は、鉄道・バスなどの主要な交通結節点であり、古くから中心商業地として栄え、練馬区内の地域拠点として位置付けられています。

しかしながら、北口地区については、歩行空間の不足やバス・タクシー乗り場の分散、放置自転車等の障害物などにより、必ずしも安全・快適な回遊空間とはなっておらず、駅周辺では交通混雑も発生しています。また、周辺部での大規模商業施設の立地や地区内の核店舗の撤退などにより買い物客が流出し、商業・業務施設のさらなる集積と地区全体の活性化が課題となっています。

練馬区では、これらの課題に対応し、北口地区をより魅力のあるまちにいくために、地区計画や市街地再開発事業等の導入を目指した検討を進めています。この度、その原案がまとまりましたので、皆さまにお知らせします。

### ■これまでの経緯



### ■地区の将来像（まちづくり計画(懇談会案)から抜粋）



# 地区計画(原案)の概要

## ■地区計画の目標

- 誰もが安全・快適に回遊できるまち
- 「アニメのふるさと」と地域拠点にふさわしい個性的でにぎわいのあるまち

## ■土地利用の方針

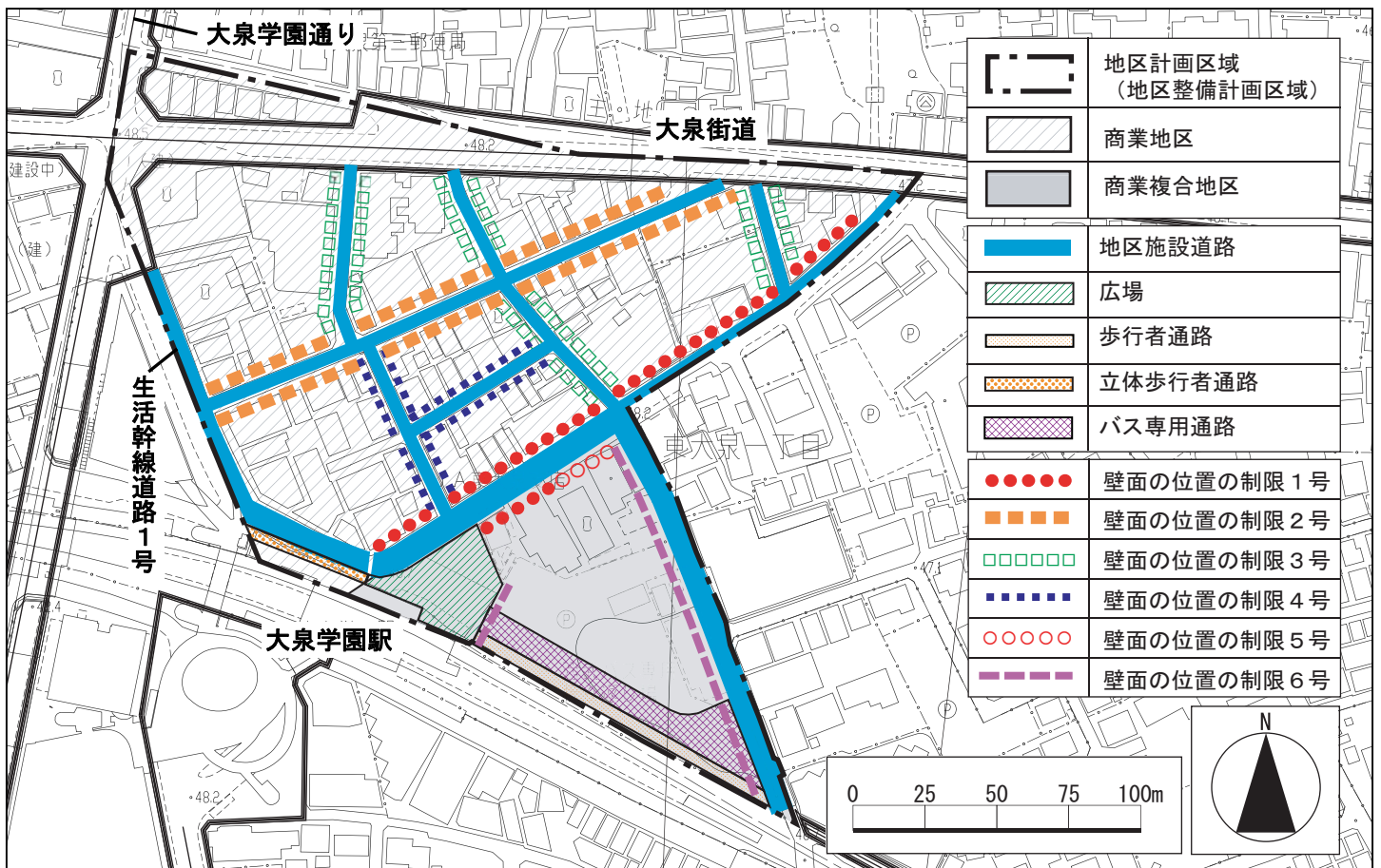
### 商業地区

個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行空間の確保により、回遊性の高い活気あふれる中高層の商業市街地を形成します。

### 商業複合地区

土地の高度利用により、地区全体の活性化に寄与する集客力ある商業・業務施設と都市型住宅からなる高層の複合市街地を形成するとともに、道路、歩行空間等の基盤整備を図ります。

## ■計画図



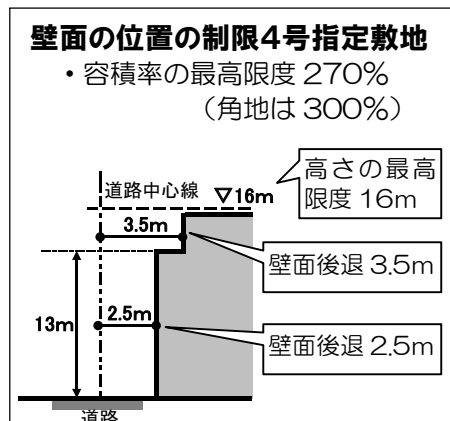
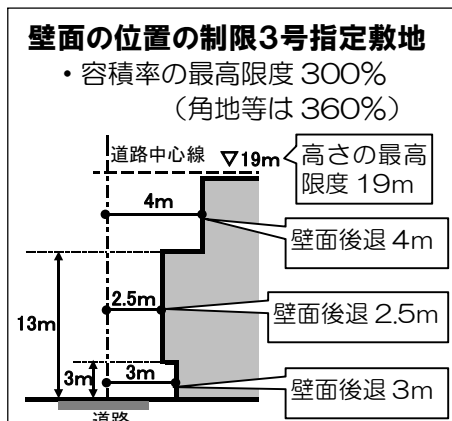
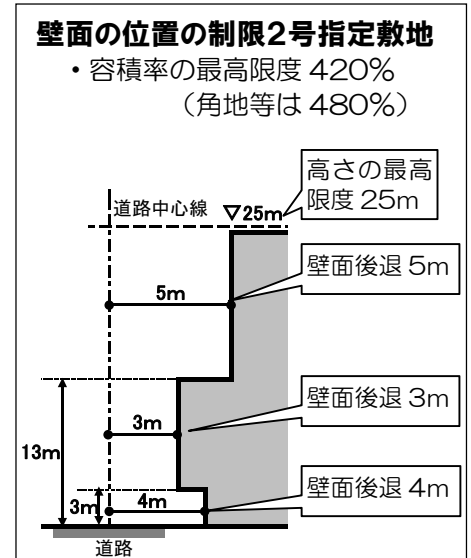
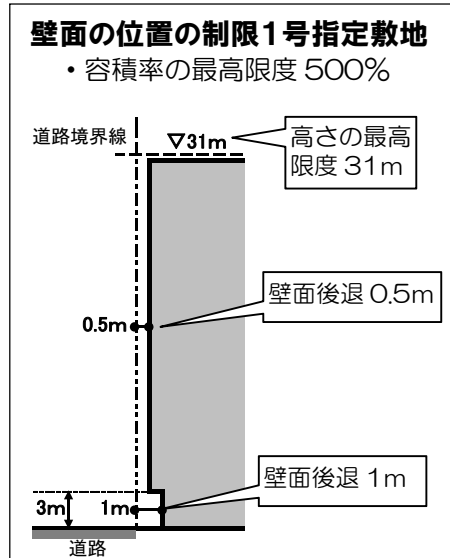
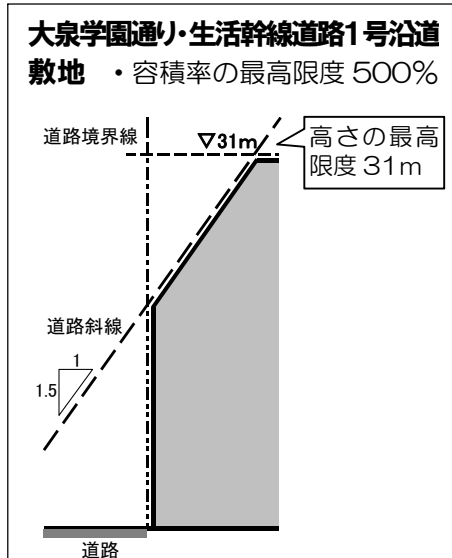
■地区整備計画 : 皆さんが今後、建物を建替える時に守るルールです。

## 建築物等の用途の制限

- ・商業地区では、大泉街道、大泉学園通り、地区施設道路に面する1階部分は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途を含むものとしなければなりません。
- ・商業複合地区では、建築物の1階と2階は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途としなければなりません。ただし、玄関、階段、駐車場の出入り口等は可能とします。
- ・どちらの地区も、性風俗営業店(ラブホテル、アダルトショップ、テレクラ、等)を建築することができません。

## 建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度

- 壁面の位置の制限が定められた敷地では、以下の範囲内で建替えなければなりません。区長の認定を受けることで、道路斜線や前面道路幅員による容積率の制限を緩和することができます。
- 以下の複数の基準に該当する場合には、容積率と高さの最高限度は最大のを適用します。
- 大泉街道に接する敷地にはこれらの制限を定めず、大泉学園通りと生活幹線道路1号に接する敷地には31mの高さ制限のみを定めます。ただし、建築基準法の道路斜線や容積率制限は従来通り適用され、壁面の位置の制限が定められた部分では以下のような壁面後退が必要です。
- 敷地が狭いなど、区長がやむを得ないと認めた敷地については、壁面後退の幅を小さくできます。



※商業複合地区の、壁面の位置の制限5号・6号指定敷地については6～7頁を参照

## 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- 壁面後退した区域においては、門、へい、広告物、看板等の移動が困難な工作物を設置することはできません。ただし、公益上必要なものについては可能とします。
- 後退した部分は、皆さんの所有地のままです。

## 建築物の敷地面積の最低限度



- 敷地の細分化を防ぐため、敷地面積は 100 m<sup>2</sup>以上とします。なお、100 m<sup>2</sup>未満への新たな分割はできませんが、都市計画決定時点で 100 m<sup>2</sup>未満の敷地は建替え可能です。

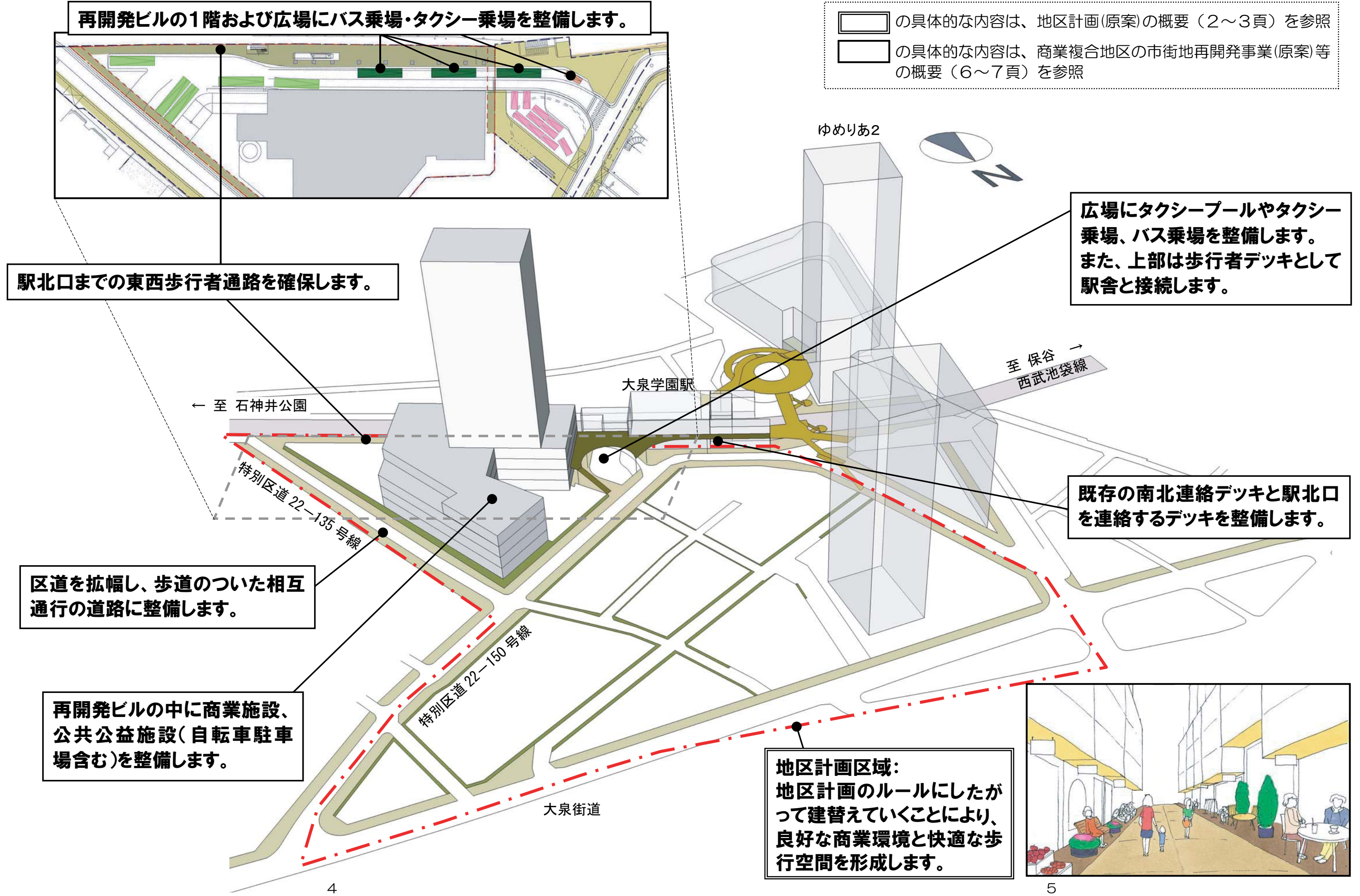
## 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

- 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します。
- 建築物の外観の色彩は、周辺の街並み等との調和に配慮したものとします。
- 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとします。

# 地区計画と市街地再開発事業等によるまちづくりのイメージ

今回策定した都市計画原案が決定され、市街地再開発事業等が事業化されると、以下のようなイメージとなります。

-  の具体的な内容は、地区計画(原案)の概要(2~3頁)を参照
-  の具体的な内容は、商業複合地区の市街地再開発事業(原案)等の概要(6~7頁)を参照



再開発ビルの1階および広場にバス乗場・タクシー乗場を整備します。

駅北口までの東西歩行者通路を確保します。

広場にタクシープールやタクシー乗場、バス乗場を整備します。また、上部は歩行者デッキとして駅舎と接続します。

既存の南北連絡デッキと駅北口を連絡するデッキを整備します。

区道を拡幅し、歩道のついた相互通行の道路に整備します。

再開発ビルの中に商業施設、公共公益施設(自転車駐車場含む)を整備します。

地区計画区域：地区計画のルールにしたがって建替えていくことにより、良好な商業環境と快適な歩行空間を形成します。



# 商業複合地区の市街地再開発事業(原案)等の概要

## ■商業複合地区のまちづくり

・商業複合地区では、北口地区の交通や商業活力等の課題に対応するため、地区計画のほか、以下の都市計画を定めて、市街地再開発事業（再開発組合施行を予定）を実施します。

- ①用途地域の変更・高度地区の変更 ②高度利用地区の指定 ③第一種市街地再開発事業

### ○商業複合地区の開発整備の目標

- ・道路・広場・再開発ビルの一体的な整備により、交通結節機能の向上を図る。
- ・北口地区の商業環境の活性化を図る。
- ・良質な都市型住宅を供給する。
- ・アニメ軸へのゲート拠点を形成する。

### ○商業複合地区の開発整備の規模

施行区域面積 約 0.8 ヘクタール  
 公共施設の整備 道路・広場等の拡幅  
 施設建築物の整備  
 用途 住宅・商業施設・公共公益施設（自  
 転車駐車場含む）・バス通路等  
 規模 地上 26階

### ○商業複合地区の開発整備のイメージ



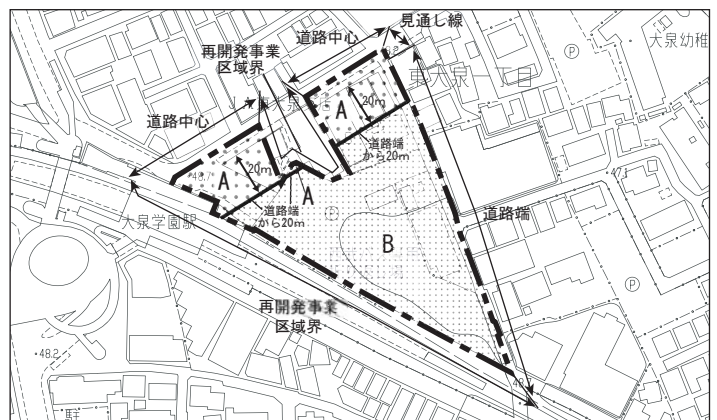
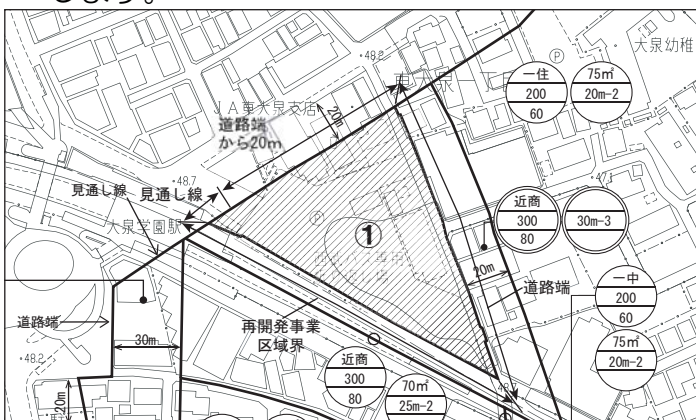
## ■用途地域の変更・高度地区の変更・高度利用地区の指定の概要

### ①用途地域の変更等

- ・商業環境の拠点機能を高めるため、現在の近隣商業地域（容積率 300%）を近隣商業地域（容積率 400%）に変更します。
- ・あわせて、30m第三種高度地区の指定を解除します。

### ②高度利用地区の指定

- ・下図の区域に高度利用地区を指定し、壁面の位置の制限(2~3m)や建ぺい率の最高限度の制限を設け、歩行者空間を確保することにより、容積率を緩和することができます。



	東京都決定					練馬区決定		面積 約 ha
	用途	建ぺい率 %	容積率 %	高さの 限度 m	敷地面積 の最低限度 m	高度	防火	
①	変更前	近商	80	300	-	-	30m3高	0.6
	変更後	近商	80	400	-	-	防火	

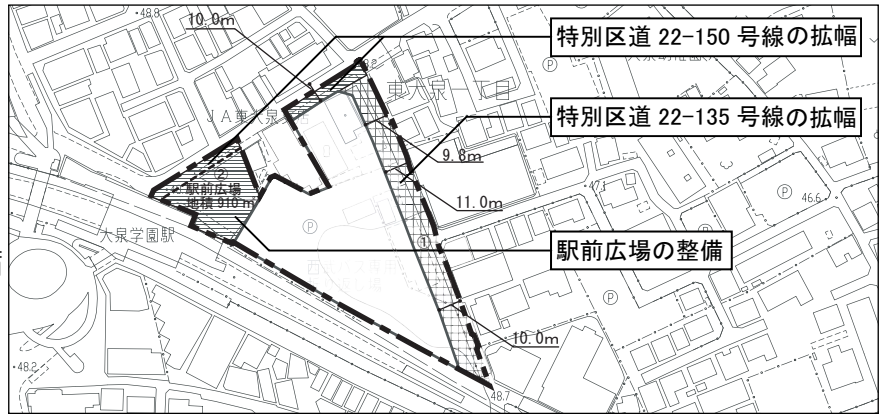
	凡例	
	高度利用地区変更区域(約0.8ha)	
	A	B
面積	約0.2 ha	約0.6 ha
容積率の最高限度	60/10 以下	50/10 以下
容積率の最低限度	20/10 以上	20/10 以上
建ぺい率の最高限度	6/10 以下	6/10 以下
建築面積の最低限度	200㎡ 以上	200㎡ 以上

## 市街地再開発事業の都市計画の概要

### 公共施設の整備

種別	名称	規模	備考
区画道路	特別区道 22-150 号線	幅員 約 5.0m[全幅員 約 10.0m]、延長 約 70m 駅前広場 約 1,550 m <sup>2</sup> (うち、嵩上式広場 約 640 m <sup>2</sup> )	拡幅により駅前広場を整備
区画道路	特別区道 22-135 号線	幅員 約 9.8~11.0m[全幅員 約 10.0~11.0m]、 延長 約 140m	拡幅整備(約 6.2m)

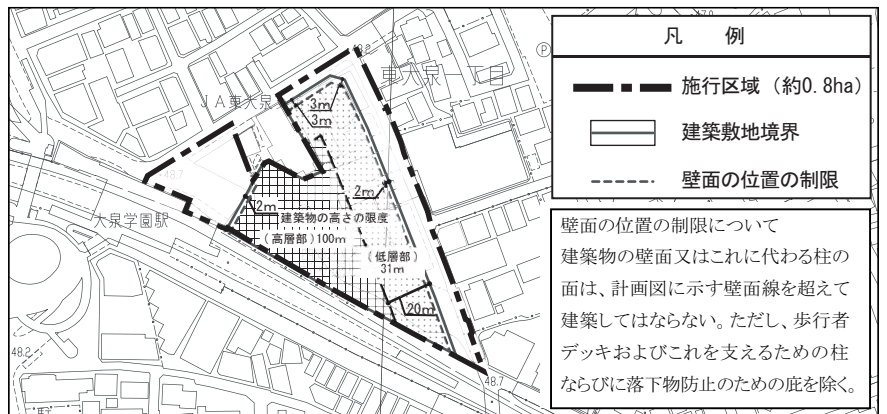
- 特別区道 22-150 号線の拡幅により駅前広場を整備することで、交通結節機能を高めます。
- 駅前広場の上部に大泉学園駅に直結するデッキを整備します。
- 特別区道 22-135 号線を拡幅整備します。



### 建築物・建築敷地の整備

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	住宅建設の目標
約 5,110 m <sup>2</sup>	約 4,000 m <sup>2</sup>	約 36,900 m <sup>2</sup> [約 26,100 m <sup>2</sup> ]	住宅、 商業施設	高層部: 100m 低層部: 31m	戸数: 約 150 戸 面積: 約 17,200 m <sup>2</sup> (共用部分含む)

- 用途は、住宅・商業施設のほか、公共駐輪場等の整備を予定しています。
- 道路境界線より建物を後退させて、道路と一体化した歩行者空間を確保します。(壁面の位置の指定は地区計画・高度利用地区と同一の内容)



### 商業複合地区等における地区計画の概要

北口地区の交通結節機能を高めるため、以下の地区施設を整備します。

- バス専用通路、歩行者通路(敷地内)
- 立体歩行者通路(駅前広場上部のデッキと駅舎・既存デッキを結ぶ)

地区整備計画は、以下の項目を除き、商業地区と同様あるいは高度利用地区等の定めによります。

#### 建築物の用途の制限

- 1、2階部分は、原則として店舗・事務所等を設ける計画とします。



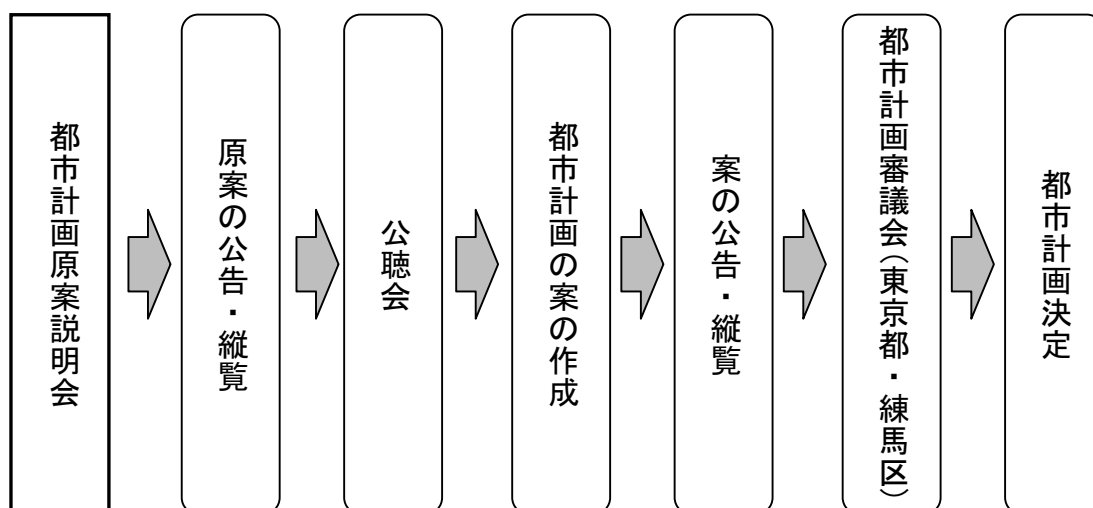
## 再開発事業計画案の概要

練馬区西部地域の交通結節拠点整備として、市街地再開発事業を下表の通り進めていきます。

施行区域面積	約 0.8ha
公共施設の整備	(1) 特別区道 22-150 号線 (拡幅) 拡幅により駅前広場を整備 (デッキ部分を含む)
	(2) 特別区道 22-135 号線 (拡幅)
建築敷地の整備	(1) 建築敷地面積 約 5,110 m <sup>2</sup>
	(2) 整備計画 ・道路境界より建物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保する。 ・バス専用通路及び歩行者通路を設け、特別区道 22-150 号の駅前広場と一体的な交通結節機能を確保する。
建築物の整備	(1) 建築面積 約 4,000 m <sup>2</sup>
	(2) 延べ面積 約 36,900 m <sup>2</sup>
	(3) 主要用途 住宅・商業施設
	(4) 高さの限度 高層部 100m、低層部 31m

## 今後の予定

・今後、次のようなスケジュールで進めていきます。



不明な点や質問等がありましたら、下記へお問い合わせ下さい。

### ◆お問い合わせ先

練馬区 環境まちづくり事業本部

都市整備部 西部地域まちづくり課 池上、望月、三好、多賀

TEL 03(5984)4753(直通) E-mail seibu02@city.nerima.tokyo.jp