

## 大泉学園駅北口東地区の地区計画の原案について

### 1 地区の現状

大泉学園駅は一日の利用者数が約8万人であり、路線バスの発着本数も一日1,000本を超える、区内屈指の交通拠点である。区ではこれまで駅南口や北口の一部を一体とした市街地再開発事業に取り組み、再開発ビル「ゆめりあ」や南口駅前広場、西武池袋線と立体交差する補助135号線の整備を行い、平成15年に事業を完了している。しかし、駅北口においては駅前広場が未整備のためバスやタクシーの運行、また駅利用者の歩行に大きな課題が残っている。

### 2 地区計画の原案の作成

区では大泉学園駅北口の約10haの地区を、土地利用の状況が異なるゾーンに分けて、平成17年から地域の方々と協働でまちづくり計画案をまとめてきた。その結果、本年4月、良好な駅前商業地区の形成や駅前広場整備を目的とした「大泉学園駅北口地区地区計画」や「大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業」他関連3案件を都市計画決定した。それに引き続き、駅北口東部に位置する住宅市街地を中心とした街区において、今般、地区計画の都市計画原案を作成した。

### 3 計画区域

地区計画区域 練馬区東大泉一丁目地内 約4.7ha

### 4 これまでの経過

平成17年9月 大泉学園駅北口地区まちづくり懇談会発足  
平成18年10・11月 地区計画の導入について地元地権者にアンケート調査実施  
平成19年7月 地区計画の導入を前提とした「まちづくり計画・懇談会案」承認  
平成20年8月 住宅ゾーンの地区計画案に関する意見交換会  
平成21年5月～ 住宅ゾーンの地区計画案に関する意向把握調査

### 5 今後の予定

平成23年12月15日 練馬区都市計画審議会へ報告  
平成24年1月4日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付  
～25日  
1月17日 都市計画原案の住民説明会  
1月 東京都知事協議手続き  
3月 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付  
3月 練馬区都市計画審議会へ付議、都市計画決定告示

## 6 添付資料

都市計画原案の理由書	P . 3
計画書	P . 5 ~ P . 7
位置図	P . 8
計画図	P . 9 ~ P . 11
都市計画原案説明会資料	説明資料 ( P . 13 )
現況写真	P . 15

### 位置図



# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 大泉学園駅北口東地区地区計画

## 2 理由

本地区は、都市再開発の方針（平成 21 年 3 月改定）において、建替えに伴って歩行空間の拡充や良好な街並みの形成を誘導し、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進めることとしてる。

また、練馬区景観計画では、街なか住まい景観ゾーンとして、まちなみの統一感や歩行者空間に配慮した連続性の感じられるゆとりある景観を形成する地区に位置付けられている。

そこで、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点を形成するため、約 4.7 ヘクタールの区域について大泉学園駅北口東地区地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画大泉学園駅北口東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大泉学園駅北口東地区地区計画
位 置	練馬区東大泉一丁目地内
面 積	約 4.7ha
地区計画の目標	<p>西武池袋線大泉学園駅周辺は、地域の主要な交通結節点であり古くから地域を支える商業地として栄えてきており、練馬区都市計画マスタープランの位置付けである練馬区西部の地域拠点を目指し、大泉学園駅北口地区地区計画を定め、市街地再開発事業等によるまちづくりを進めているところである。</p> <p>また、近傍に日本アニメの発祥の地である『東映動画』があったことから、地元商店街や区が中心となり、アニメによるまちづくりも進められている。</p> <p>本地区は、駅周辺の商業地に隣接しているながら、良好な住宅市街地が形成されており、隣接する商業地との一体的な街並みの誘導とともに、現在の良好な住環境を保全することが求められている。</p> <p>また、練馬区景観計画においては「街なか住まい景観ゾーン」に位置付けられており、まちなみの統一感や歩行者空間に配慮した連続性の感じられるゆとりある景観を形成する方針が定められている。</p> <p>これらを背景に、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点の形成を図るため、本地区では次の4点を目標としたまちづくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 調和の取れた良好な住環境が維持されたまち</li> <li>2 誰もが安全・快適に回遊できるまち</li> <li>3 「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</li> <li>4 安全・安心・快適に住み続けられるまち</li> </ol>
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、次のとおり土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅地区 緑豊かで良好な住環境を備えた低中層の住宅市街地を形成する。</li> <li>2 住商複合地区 高度利用を図る市街地再開発事業区域との間の緩衝空間を形成するとともに、隣接する住宅地と調和する個性的で魅力のある商業・業務施設を誘導し、活気あふれる中層の住商複合市街地を形成する。</li> <li>3 商業地区 隣接する住宅地と調和する個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行者空間の確保により、回遊性の高い活気あふれる中高層の商業市街地を形成する。</li> </ol>
地区施設の整備の方針	<p>地区内と周辺市街地を結ぶ主要な交通軸および観光資源である東映アニメーションギャラリーに向かう主要な動線として、快適に歩ける歩行者空間を形成する。</p>

区域の整備・開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>1 商業地区 商業・業務施設の誘導によるにぎわいの連続性の確保と健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、安全で快適な回遊性のある歩行者空間の確保、建築物の高さや軒が揃った調和の取れた良好な街並みの形成、建築物の建替えの促進を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路斜線の適用を緩和する。</p> <p>2 住商複合地区 商業・業務施設の誘導によるにぎわいの連続性の確保と健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、安全で快適な回遊性のある歩行者空間の確保、建築物の高さが揃った調和の取れた良好な街並みの形成、建築物の建替えの促進を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 住宅地区 良好な住宅環境の維持と健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、建築物の高さが揃った調和の取れた良好な街並みの形成、建築物の建替えの促進を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。</p>
---------------------	------------	--

9

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員(地区外を含めた幅員)	延長	備考
			生活幹線道路 (区道 22 - 150 号線)	5m (10m)	約 120m	既設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	住商複合地区	商業地区
			面積	約 4.1 h a	約 0.3 h a	約 0.3 h a
		建築物等の用途の制限	共同住宅または長屋の用に供する部分の住戸(専用床面積が 30 m <sup>2</sup> 未満)の数が 10 戸以上の建築物は建築してはならない。	1 区道 22-150 号線または区道 22-135 号線に面する 1 階の部分に店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途を含まない建築物は建築してはならない。 2 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。		
建築物の敷地面積の最低限度	110 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>				
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高さ 3.5m 以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。)の面から道路境界線または道路中心までの距離は、計画図 3 に示す距離を越えて建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。					

地区整備計画に関する事項	建築物等に 関係する 事項	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してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは16m以下とする。	建築物の高さは19m以下とする。	建築物の高さは31m以下とする。
		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。		

は知事協議事項

「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：良好な住環境を維持し、魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を定める。



東京都市計画地区計画  
大泉学園駅北口東地区地区計画

計画図 1

〔練馬区決定〕

原 案



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（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）23都市基交第114号、MMT利許第026号、23都市基街測第25号、平成23年6月22日

東京都市計画地区計画  
大泉学園駅北口東地区地区計画

計画図 2

〔練馬区決定〕

原 案



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(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)23都市基交第114号、MMT利許第026号、23都市基街測第25号、平成23年6月22日

東京都市計画地区計画  
大泉学園駅北口東地区地区計画

計画図 3

〔練馬区決定〕

原 案



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（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）23都市基交第114号、MMT利許第026号、23都市基街測第25号、平成23年6月22日

# 住宅ゾーンのまちづくり計画とルール案

## 【商業地区】

隣接する住宅地と調和する個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行者空間の確保により、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。

### < 商業地区のルール案 >

#### 建築物の用途の制限

- ・1階部分の主たる用途は商業・業務施設とします。
- ・性風俗店の営業を禁止します。

#### 建築物の敷地面積の最低限度

- ・100㎡ 決定時点で下回っているものは、建て替え可能

#### 壁面の位置の制限

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、以下の図に示す距離を越えてはいけません。

#### 建築物等の高さの最高限度

- ・31m(10階程度)

#### 建築物等の形態または意匠の制限

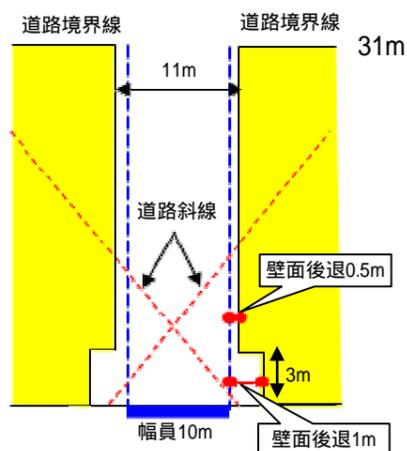
- ・建築物や公告物の形態・色彩・意匠等については、街並みの景観に配慮します。

#### 垣またはさくの構造の制限

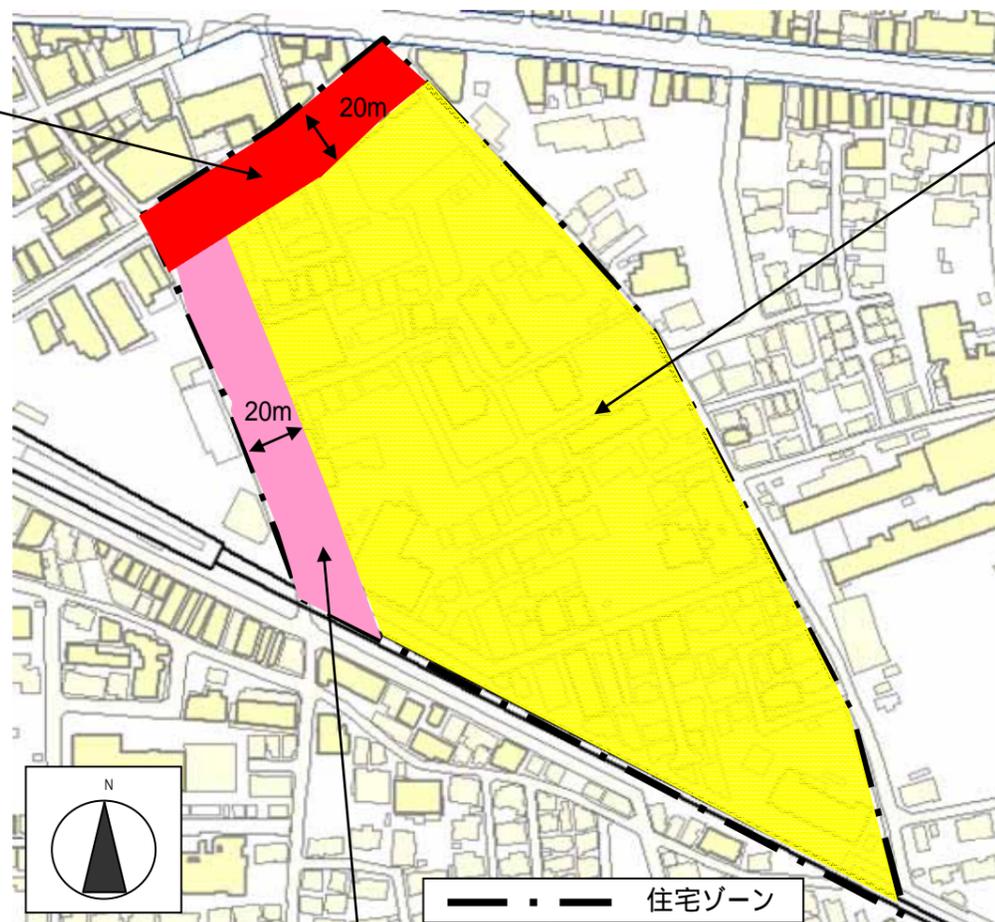
- ・道路に面して設ける垣またはさくは、生垣またはフェンスとします。ただし、高さ0.8m以下の部分等はこの限りではありません。

### 区道22-150号線沿道のルール

黄色の範囲内で建て替えてもらいます。壁面後退のかわりに、道路斜線制限が適用されません。



区では、「大泉学園駅北口地区まちづくり懇談会」で話し合われたまちづくり計画案を基に、住宅ゾーンに土地・建物をお持ちの権利者に対し、平成20年度からまちづくりに関する意向把握を行ってきました。今般、その結果を反映して以下のような「住宅ゾーンのまちづくり計画とルール案」として取りまとめました。今後、この案を基に、地区計画の都市計画決定に向けた手続きをすすめていきます。



## 【住宅地区】

住宅地の良好な環境を維持・形成しながら良質な建築物の立地を誘導していきます。

### < 住宅地区のルール案 >

#### 建築物等の用途の制限

- ・共同住宅と長屋のうち、住戸面積が30㎡未満の住戸を10戸以上有するものは建築できません。 **注**

#### 建築物の敷地面積の最低限度

- ・110㎡ 決定時点で下回っているものは、建て替え可能

#### 建築物等の高さの最高限度

- ・16m(5階程度)

#### 建築物等の形態または意匠の制限

- ・建築物や公告物の形態・色彩・意匠等については、街並みの景観に配慮します。

#### 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は、生垣またはフェンスとします。ただし、高さ0.8m以下の部分等はこの限りではありません。

### (垣またはさくの構造)



生垣



フェンス

## 【住商複合地区】

再開発事業区域と住宅地区の緩衝空間を形成するとともに、個性的で魅力のある商業・業務施設を誘導し、活気あふれる中層の住商複合市街地を形成します。

### < 住商複合地区のルール案 >

#### 建築物の用途の制限

- ・1階部分の主たる用途は商業・業務施設とします。
- ・性風俗店の営業を禁止します。

#### 建築物の敷地面積の最低限度

- ・100㎡ 決定時点で下回っているものは、建て替え可能

#### 壁面の位置の制限

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路中心までの距離は、右の図に示す距離を越えてはいけません。

#### 建築物等の高さの最高限度

- ・19m(6階程度)

#### 建築物等の形態または意匠の制限

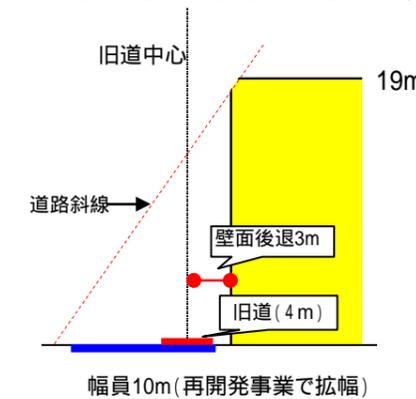
- ・建築物や公告物の形態・色彩・意匠等については、街並みの景観に配慮します。

#### 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は、生垣またはフェンスとします。ただし、高さ0.8m以下の部分等はこの限りではありません。

### 区道22-135号線沿道のルール

黄色の範囲内で建て替えてもらいます。



【参考】現況写真

