

# 江古田北部地区地区計画 原案説明資料



・ 江古田地区のまちづくり	p.1
・ 地区計画（原案）の内容	p.2
1．名称、位置および面積	p.2
2．地区計画の目標	p.3
3．地区計画の方針	p.4
4．地区整備計画	p.7
5．地区計画の策定に伴う地域地区の変更	p.16
・ 今後の予定	p.21

# ・江古田地区のまちづくり

## 1. まちづくりの経緯

練馬区では、江古田北部地区において、災害に強いまちづくりをめざして密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）を平成4年度から実施しています。地区内の皆様のご協力を得ながら、道路や公園の整備、老朽住宅等の建替え支援などを進めています。

密集事業の期間は平成30年度までとなっており、これまでの成果をふまえてより住みやすいまちにしていくため、密集事業に加えて「地区計画」の検討を行ってきました。地区計画は、地区の目標に基づき、地区施設（道路、公園など）の配置と建物の建て方のルールを定める総合的なまちづくり計画です。

町会、商店会の方を中心とした、江古田地区密集事業推進協議委員会に地区計画検討部会を設置し、そこで計9回の会合、検討委員会、えこだよりでのアンケートなどを行い、素案説明会を経て、このたび地区計画の原案を取りまとめました。

## 2. 地区計画とは

地区計画とは、都市計画法に基づくまちづくりの制度のひとつで、まちづくりの目標を実現するため、地区施設としての道路、公園などの配置と建物の建て方や土地の使い方などのルールを定めるものです。

このルールは、建物の新築、建て替えのときに個々に適用されます。このため、地区計画によるまちづくりは、建て替えの際に少しずつまちづくりの目標が実現されていきます。

### 地区計画の構成

#### まちづくりの方向性

地区計画の目標（ P3 ）

地区計画の方針（ P4～6 ）

#### 具体的なまちづくりのルール

地区整備計画（ P7～15 ）

# 地区計画（原案）の内容

## 1. 名称、位置および面積

地区計画の名称は「江古田北部地区地区計画」です。

地区計画の位置は、練馬区旭丘一丁目、旭丘二丁目、小竹町一丁目、小竹町二丁目、栄町および羽沢一丁目各地内で、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地と、その周辺の住宅地から形成されており、面積は約36.3ヘクタールとなっています。



## 2. 地区計画の目標

本地区は、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地とその周辺の住宅地から形成される地区です。駅周辺には複数の大学が立地し、地域の生活を支え、学生にも利用される商業地が形成される一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えることとなりました。

練馬区都市計画マスタープラン(平成27年12月改定)においては生活拠点に位置付けられ、駅周辺を中心に商業・業務施設の集積を促し、周囲と調和のとれた中高層の建物を誘導し、住宅地においては防災性を高めるため、狭い生活道路の改善や土地の細分化の防止を図るとしています。

練馬区では、これまで密集事業により、地域住民や周辺大学等の協力を得ながら、道路、公園など都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進し、防災性を高めてきました。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、地域の生活を支える商業地の保全および密集事業で得られた防災性の維持を図るため、以下の3点を目標として定めます。

### 1 災害に強いまちをつくる

生活幹線道路・主要生活道路およびみどりの整備により、地区内の防災性の向上を目指します。

### 2 安全で快適な住みよいまちをつくる

歩行空間および地域に身近な憩いの場を確保することにより、良好な住環境のまちを目指します。

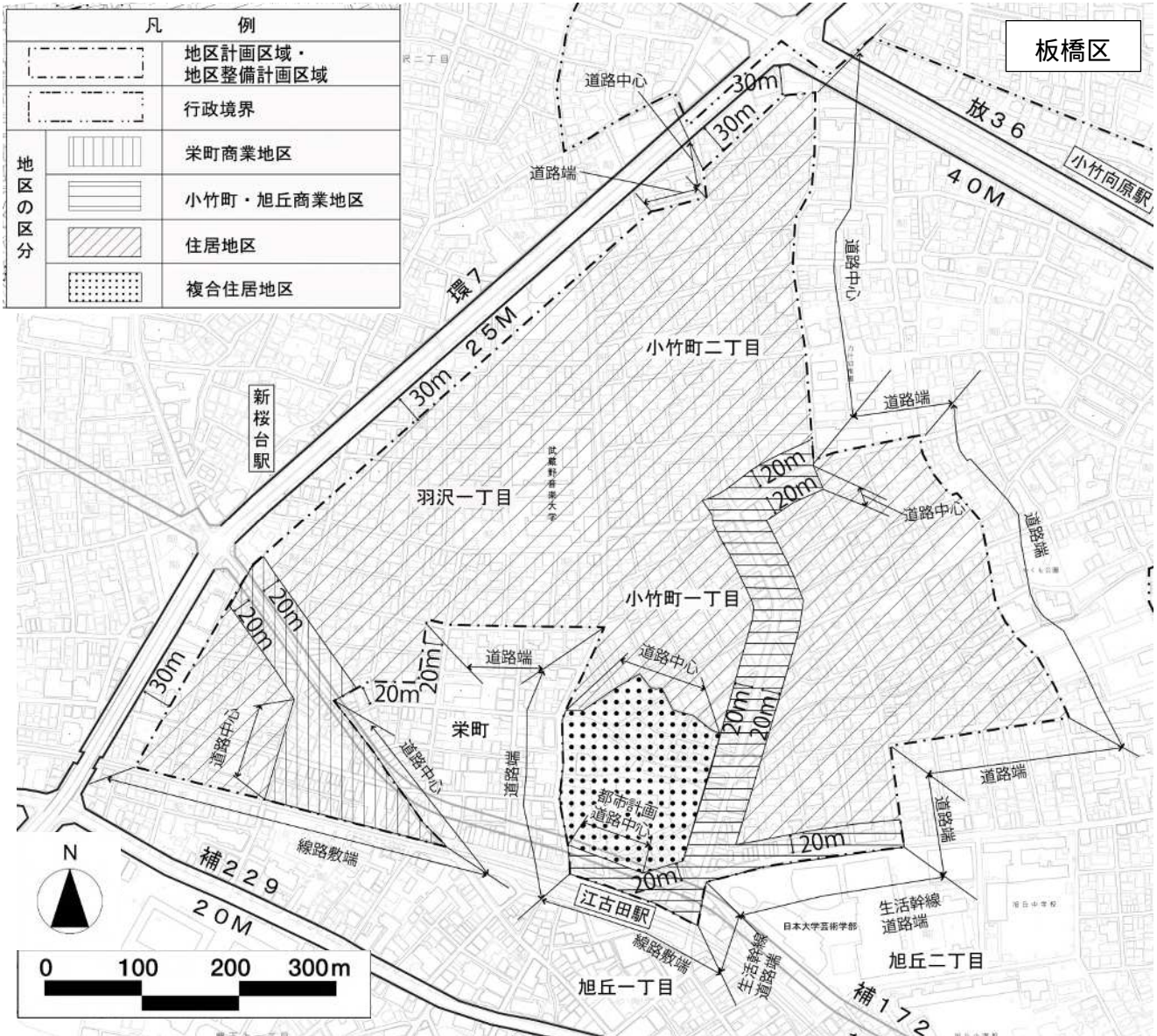
### 3 親しみのある商業環境を維持したにぎわいのあるまちをつくる

商店街の連続性を維持し、周辺の住宅と調和したにぎわいのある商業環境のまちを目指します。

### 3. 地区計画の方針

#### (1)土地利用の方針

駅周辺の商業地を中心に、古くからにぎわいと活気のあるまちとして発展してきた地区の特性を踏まえて、本地区を以下の4つの地区に区分し、それぞれの地区の方針を次頁のように定めます。



## 栄町商業地区

西武池袋線江古田駅と西武有楽町線新桜台駅を南北で結ぶ商業地区であり、親しみある商店街を維持しながら、住宅地との調和に配慮し、災害に強い中層の商業地の形成を図ります。

## 小竹町・旭丘商業地区

西武池袋線江古田駅から住居地区を結ぶ商業地区であり、親しみある商店街の連続性を維持しながら、住宅地との調和に配慮し、災害に強い中層の商業地の形成を図ります。

## 住居地区

道路やみどりを整備することにより、災害に強く、みどり豊かでゆとりある良好な中低層の住宅地の形成を図ります。

## 複合住居地区

古くから神社、斎場、養護施設がある住居地区であり、災害に強く、みどり豊かで良好な中低層の住宅地の形成を図ります。

なお、栄町商業地区および小竹町・旭丘商業地区における商店街沿道では、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します。

## (2)地区施設の整備の方針

安全な歩行者空間および緊急車両等の円滑な通行機能の確保のため、生活幹線道路および主要生活道路の整備を図ります。

また、延焼防止、避難場所および地域住民の身近な憩いの場としての空間の確保のため、緑地の保全を図ります。

## **(3)建築物等の整備の方針**

### **栄町商業地区**

防災性の向上および商業地と住宅地との調和を図るとともに、健全で良好な商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、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ます。

### **小竹町・旭丘商業地区**

防災性の向上および商業地と住宅地との調和を図るとともに、健全で良好なゆとりある商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、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、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ます。

### **住居地区**

防災性の向上および良好なゆとりある住環境の形成・維持のため、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、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ます。

### **複合住居地区**

防災性の向上および良好な住環境の形成・維持のため、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ます。

## 4. 地区整備計画

### (1)地区施設の配置および規模

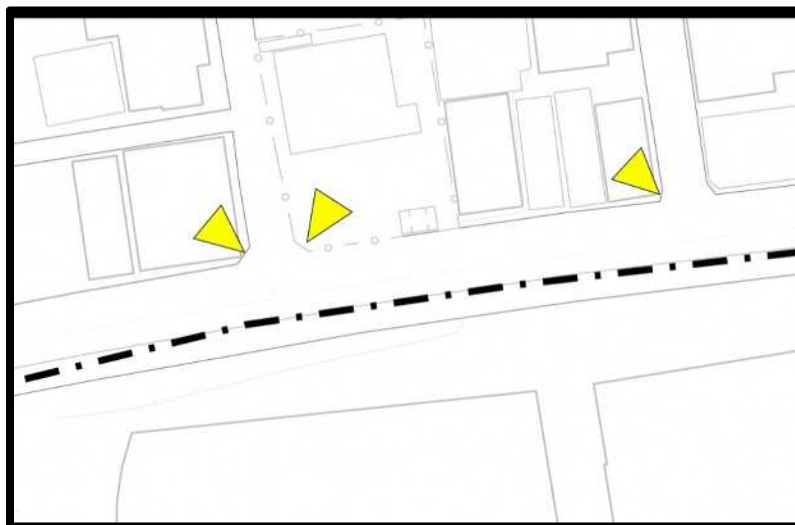
地区計画の区域では、地区整備計画として、土地利用や地区施設の整備および建築物等の整備の方針に従い、地区施設や建築物に関する事項を定めます。

密集事業の整備計画に定める路線のうち、拡幅に向けた用地買収に着手している事業化路線（生活幹線道路および主要生活道路）、どれみふぁ緑地、そらしど緑地、水琴緑地、小竹町二丁目緑地、事業化路線と合わせて整備する隅切りを、地区施設として配置し、規模を定めます。





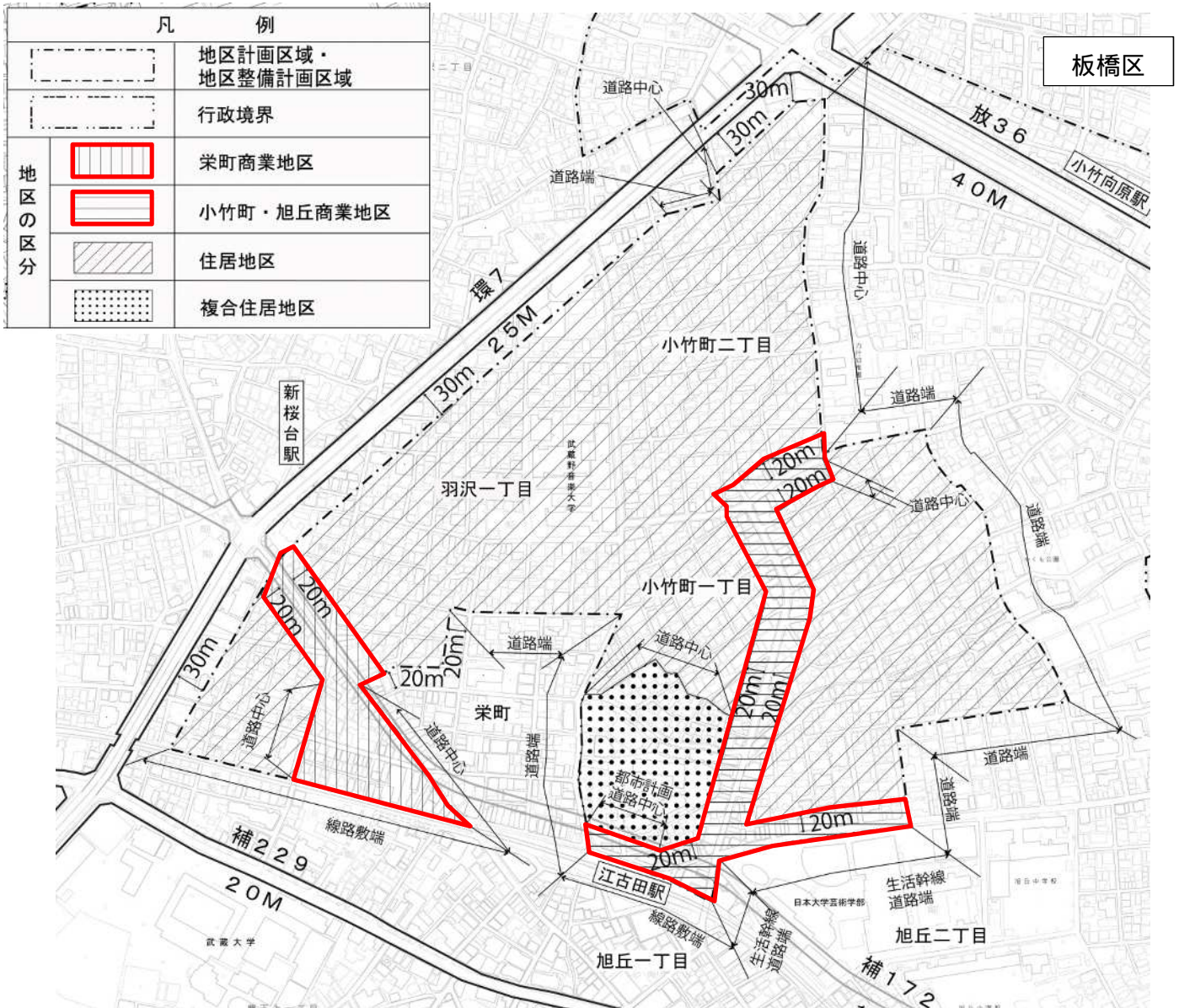
< 拡大図 >



道路	名称	幅員	延長	備考
	生活幹線道路1号	9.0m ~ 12.0m	約 860m	拡幅
	生活幹線道路2号	9.0m	約 200m	拡幅
	生活幹線道路3号	9.0m	約 210m	拡幅
	主要生活道路1号	6.0m ~ 9.9m	約 135m	拡幅
	名称	箇所		
	隅切り	底辺 3mの二等辺三角形 : 6 箇所		
緑地	名称	面積		備考
	緑地1号	約 240 m <sup>2</sup>		既設
	緑地2号	約 590 m <sup>2</sup>		既設
	緑地3号	約 280 m <sup>2</sup>		既設
	緑地4号	約 160 m <sup>2</sup>		既設

## (2)建築物等の用途の制限

商店街の健全な発展を維持するため、栄町商業地区と小竹町・旭丘商業地区において、風俗関係の建築物等の用途の制限を定めます。



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項に掲げる営業の用に供する建築物は建築してはなりません。



<参考資料>

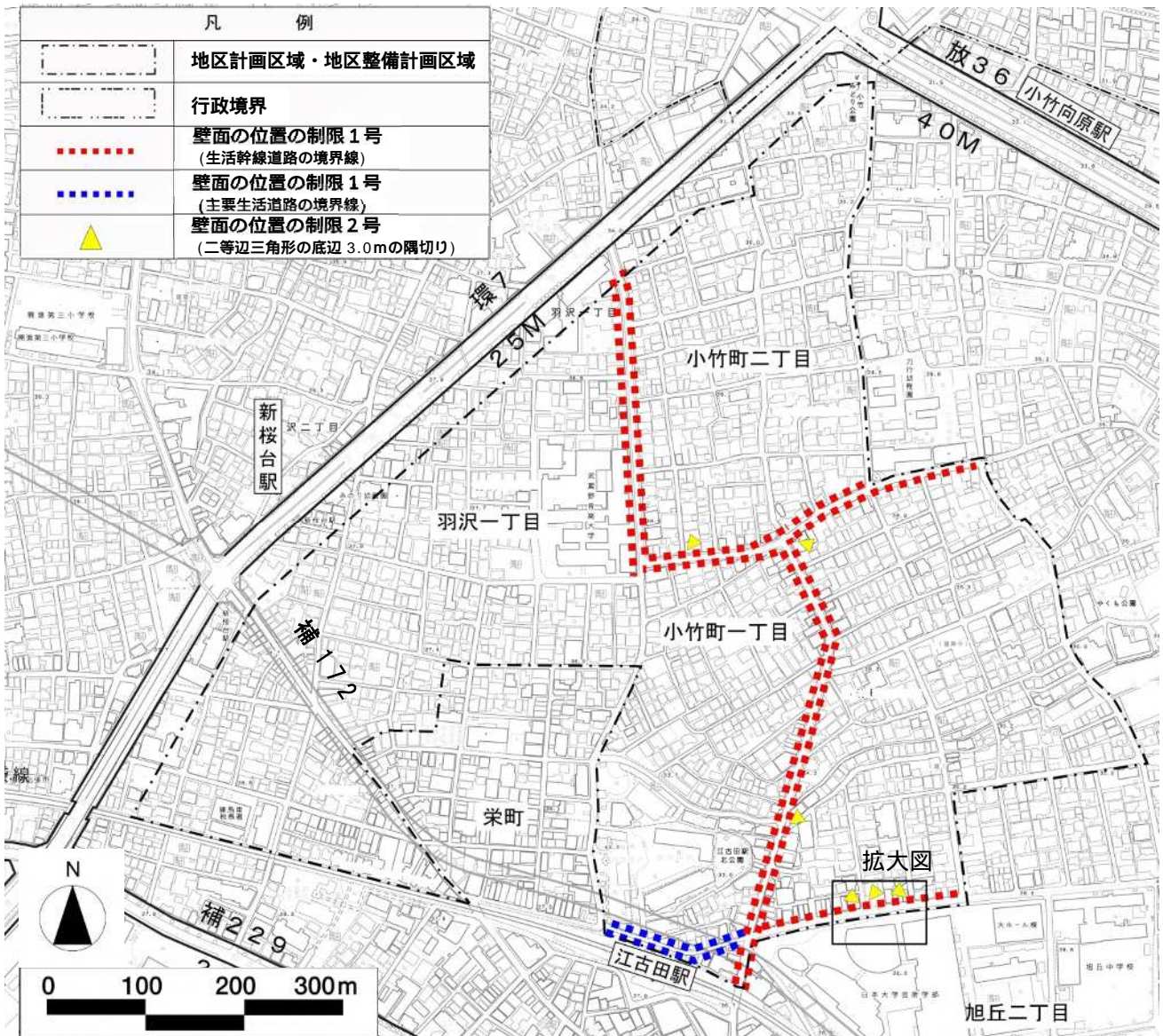
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律  
第2条第6項および第9項の内容

性風俗関連特殊営業 (届出営業)	店舗型性風俗特殊営業【第6項】	個室付浴場(ソープランド)等	第2条6項1号
		個室付浴場ファッションヘルス	第2条6項2号
		ストリップ劇場、個室ヌード、個室ビデオ、のぞき部屋等	第2条6項3号
		モーテル、ラブホテル等	第2条6項4号
		アダルトショップ等	第2条6項5号
		政令で定めるもの	第2条6項6号
	店舗型電話異性紹介営業【第9項】	テレフォンクラブ営業	第2条9項1号

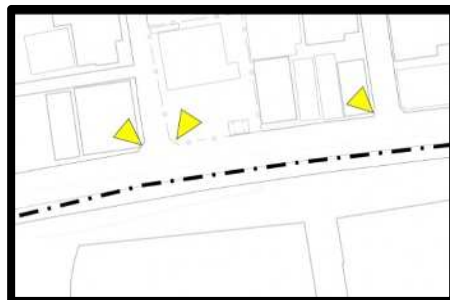
### (3)壁面の位置の制限

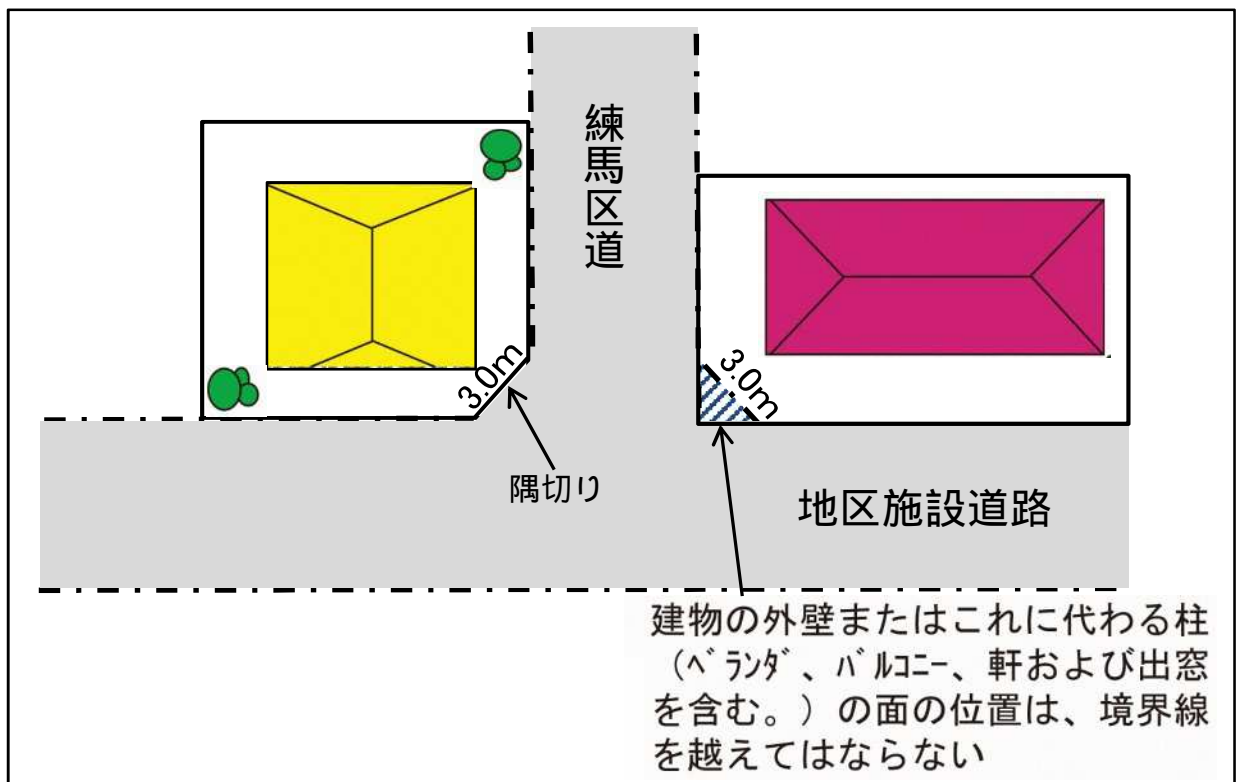
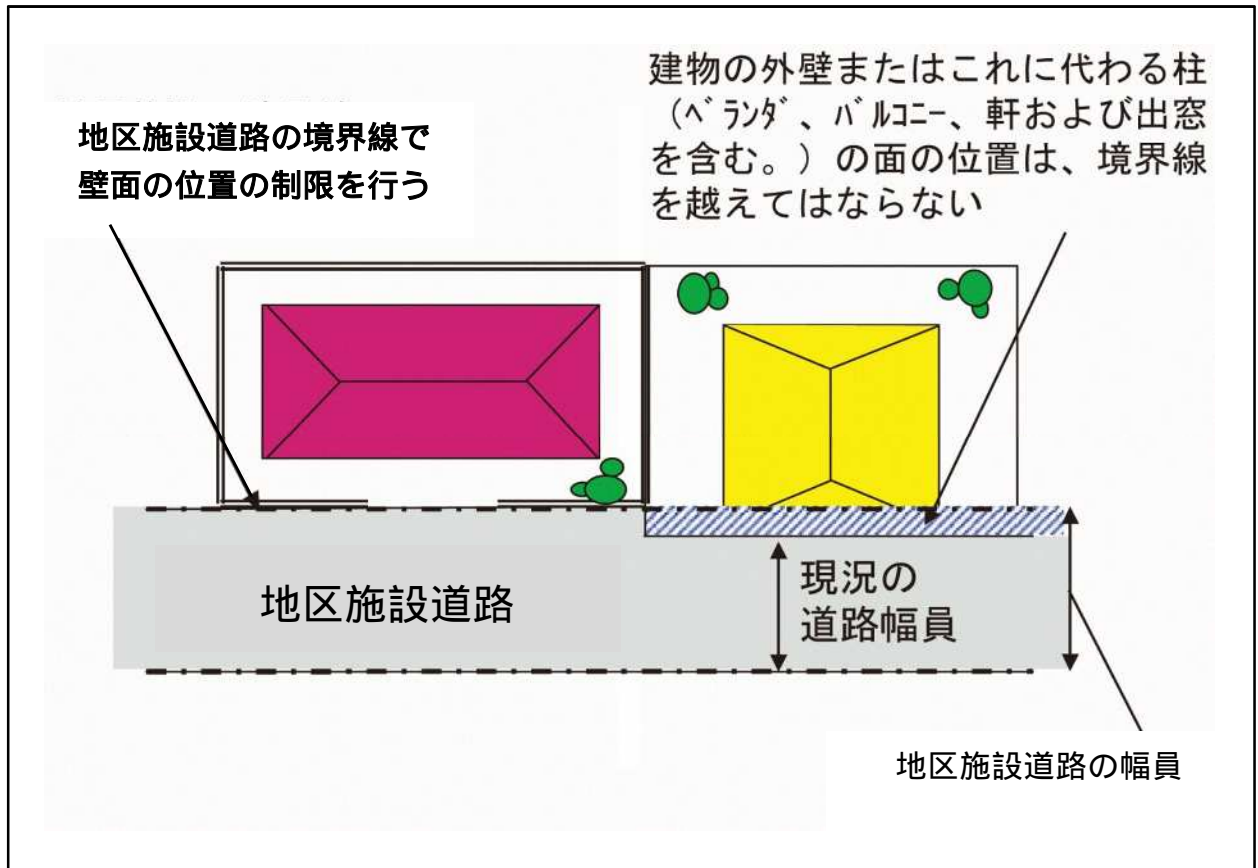
地区施設に定める道路に面した建築物においては、計画幅員を確保するために、道路計画線まで後退して建築することを壁面の位置の制限に定めます。

また、地区施設に定める隅切り（二等辺三角形の底辺 3.0m）についても、見通しを確保するために、道路計画線まで後退して建築することを壁面の位置の制限に定めます。



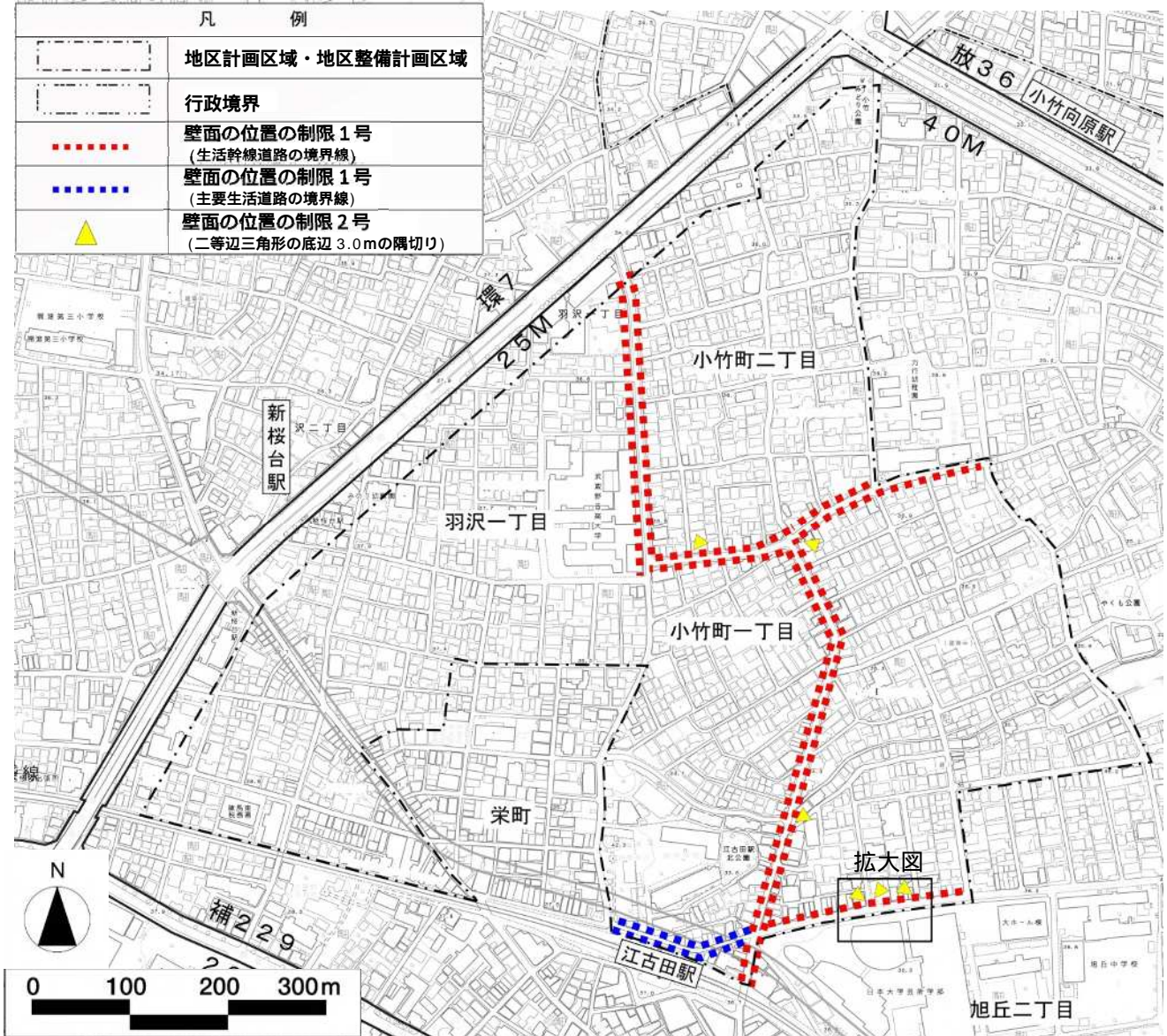
< 拡大図 >



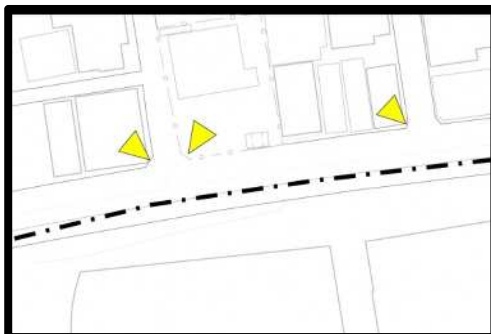


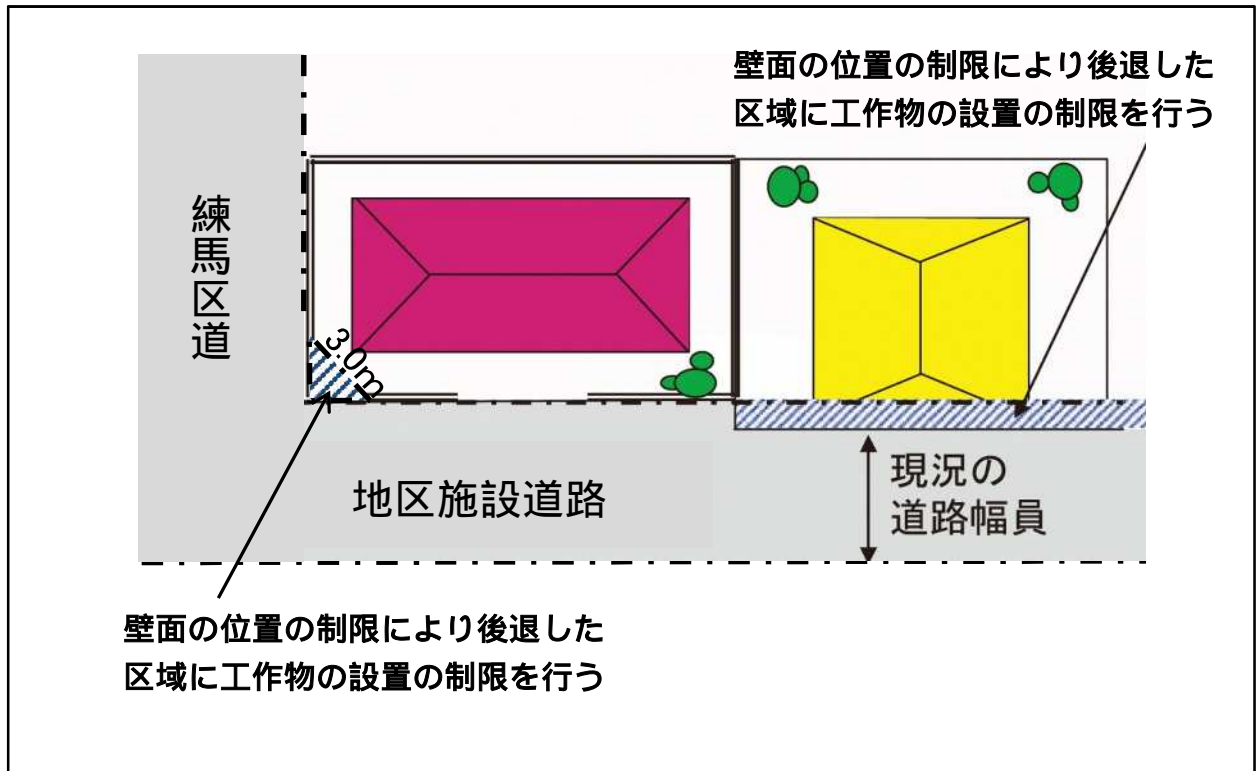
## (4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

地区施設に定める道路および隅切りに面した建築物で、壁面の位置の制限により後退した区域については、道路としての機能を確保するため、工作物の設置の制限を定めます。



< 拡大図 >





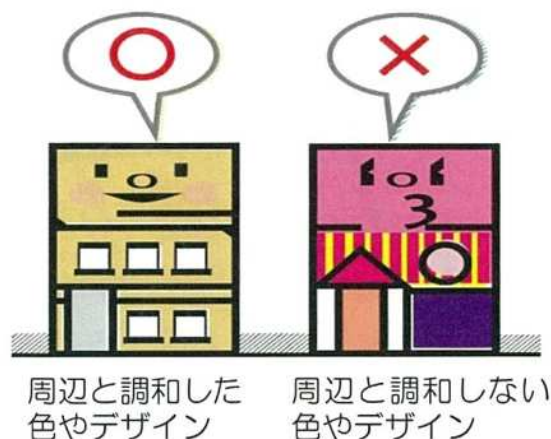
壁面の後退が発生する区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げになるような工作物および植栽等を設けることはできません。  
 ただし、公益上必要なものについてはこの限りではありません。



## (5)建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

建築物や工作物の色彩、形態等を制限し、良好な景観を形成するために建築物等の形態および色彩などの制限を定めます。

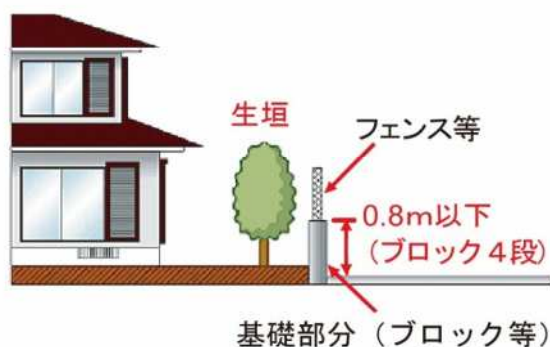
建築物の屋根および外壁の色彩は、各地区周辺環境と調和したものにするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとします。



## (6)垣またはさくの構造の制限

道路沿いのブロック塀等を制限し、防災性を高めるために垣またはさくの構造の制限を定めます。

道路に面して設ける垣やさくの構造は、生け垣またはフェンス等とします。ただし、高さ80cm以下のもの、景観に配慮する必要があるもの、法令制限等によりやむを得ないものについては、この限りではありません。



※生け垣は維持管理を怠ると道路にはみ出してしまいます。道路通行の支障にならないよう定期的な剪定など適切な維持管理をお願いします。



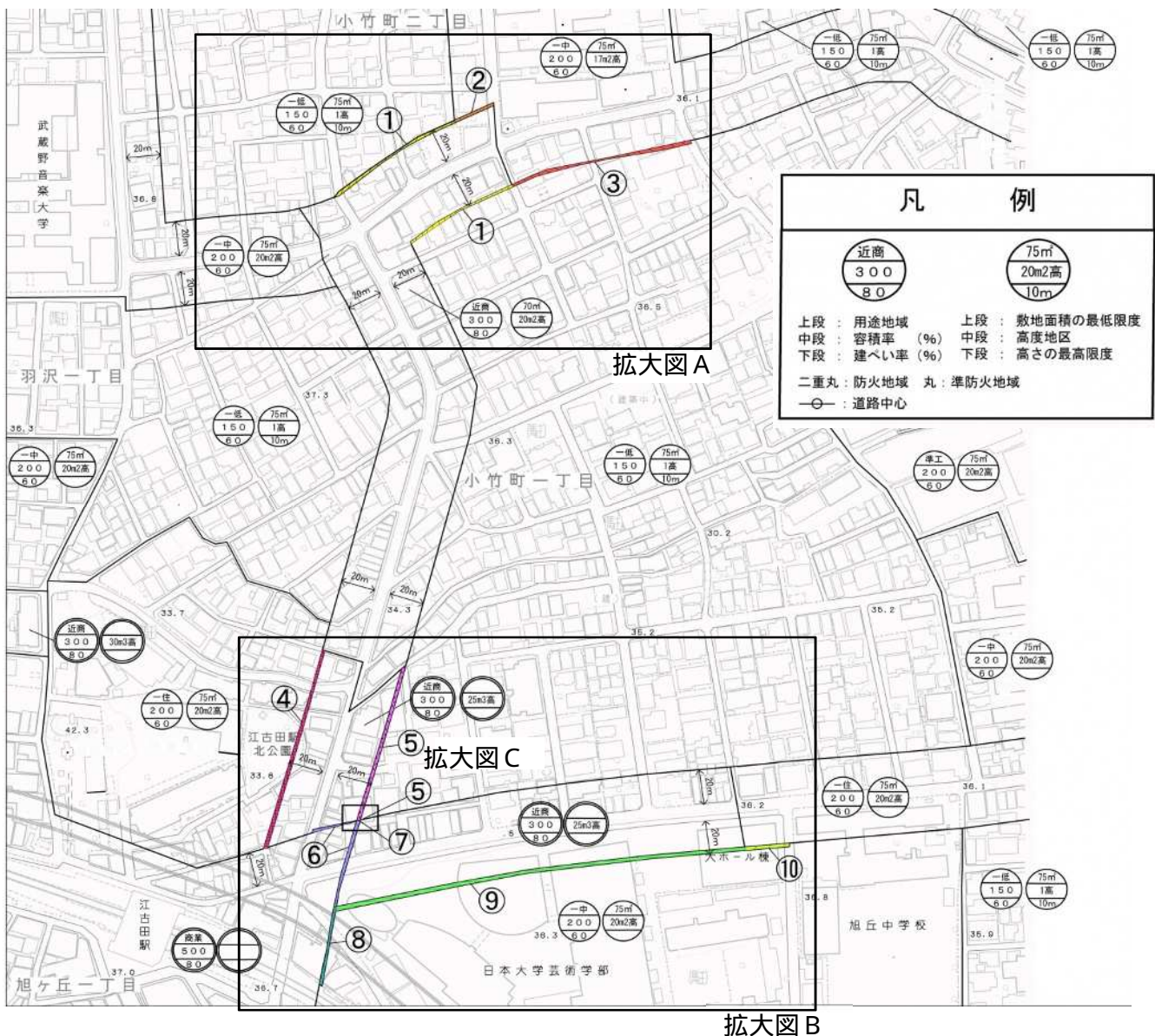
## 5. 地区計画の策定に伴う地域地区の変更

本地区画区域内には、道路境界から20mという形で道路に沿って地域地区(用途地域、高度地区、防火地区)を指定している箇所があります。密集事業により道路拡幅を行った結果、拡幅した道路境界から20mを新たな地域地区として変更する必要が生じました。

今回の江古田北部地区地区計画の策定で拡幅を行ってきた道路の幅員が都市計画に位置付けられることに伴い、地域地区の変更を進めます。なお、用途地域の変更については東京都と協議しています。

変更する箇所は下図の通りです。

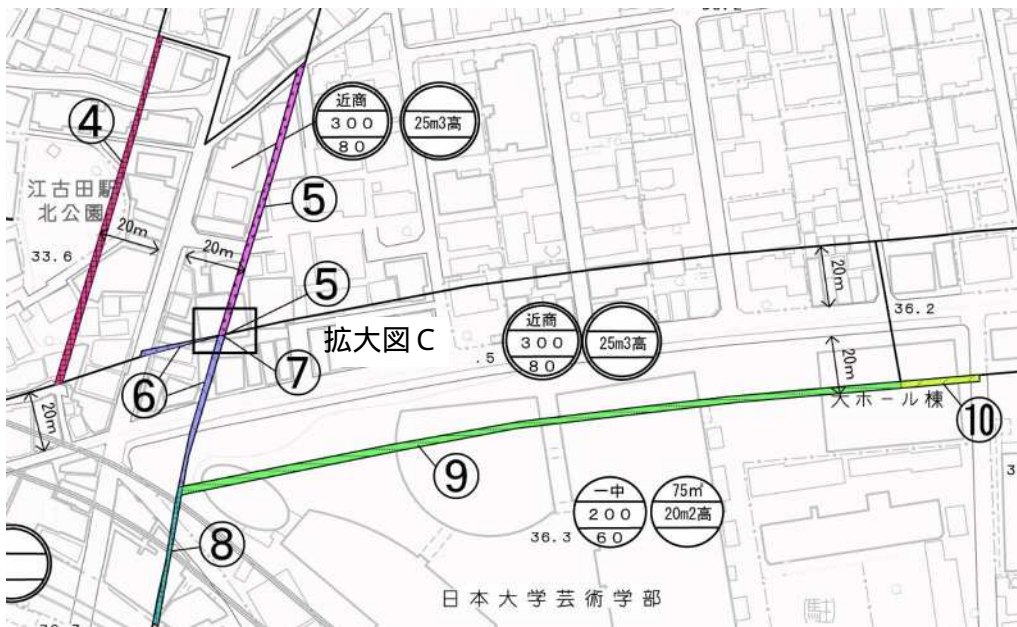
< 変更箇所図 >



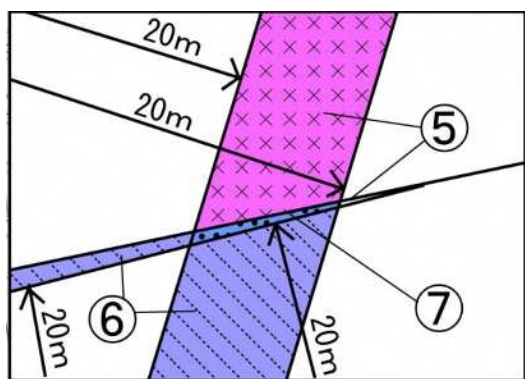
< 拡大図 A ( ~ ) >



< 拡大図 B ( ~ ) >



< 拡大図 C ( ~ ) >



凡 例	
 上段 : 用途地域 中段 : 容積率 (%) 下段 : 建ぺい率 (%)	 上段 : 敷地面積の最低限度 中段 : 高度地区 下段 : 高さの最高限度
: 防火地域 : 準防火地域	: 道路中心

< 変更内容 >

番号		用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	高さの最高限度 m	敷地の最低限度 m <sup>2</sup>	高度地区	防火地域
①	(変更前)	一低	60	150	10	75	1高	準防火
	(変更後)	近商	80	300	—	70	20m2高	準防火
②	(変更前)	一中	60	200	—	75	17m2高	準防火
	(変更後)	近商	80	300	—	70	20m2高	準防火
③	(変更前)	一低	60	150	10	75	1高	準防火
	(変更後)	一中	60	200	—	75	17m2高	準防火
④	(変更前)	一住	60	200	—	75	20m2高	準防火
	(変更後)	近商	80	300	—	—	25m3高	防火
⑤	(変更前)	一低	60	150	10	75	1高	準防火
	(変更後)	近商	80	300	—	—	25m3高	防火
⑥	(変更前)	近商	80	300	—	—	25m3高	防火
	(変更後)	商業	80	500	—	—	—	防火
⑦	(変更前)	一低	60	150	10	75	1高	準防火
	(変更後)	商業	80	500	—	—	—	防火
⑧	(変更前)	一中	60	200	—	75	20m2高	準防火
	(変更後)	商業	80	500	—	—	—	防火
⑨	(変更前)	一中	60	200	—	75	20m2高	準防火
	(変更後)	近商	80	300	—	—	25m3高	防火
⑩	(変更前)	一中	60	200	—	75	20m2高	準防火
	(変更後)	一住	60	200	—	75	20m2高	準防火

(表内「 - 」は規制なし)

用途地域について

用途地域は、住宅、商業、工場などの土地利用の混在を防ぐために定めています。

(各用途地域で主に建てられる建物の用途)

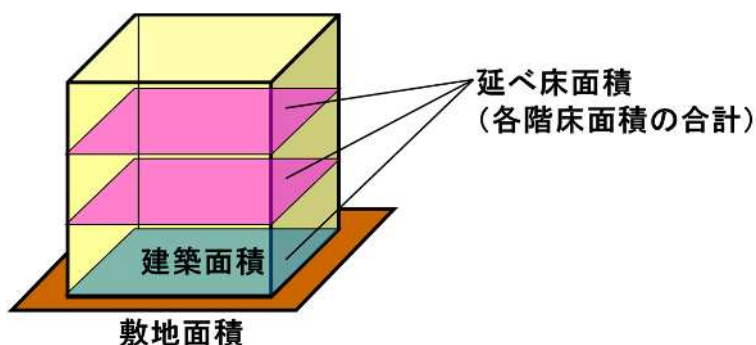
一低： 第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域
一中： 第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
一住： 第一種住居地域	住宅の環境保護を図り、大規模な店舗、事務所の立地が制限される地域
近商： 近隣商業地域	近隣の住宅地のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
商業： 商業地域	店舗、事務所等の利便の増進を図る地域

## 建ぺい率、容積率について

建ぺい率、容積率は、敷地面積に対して建てられる建物の面積を定めています。

例) 敷地面積が 100 m<sup>2</sup>の場合、

- ・建ぺい率が70%だと、1階など一番広い階の床面積を70 m<sup>2</sup>以下にする必要があります。
- ・容積率が200%だと、延べ床面積を200 m<sup>2</sup>以下にする必要があります。



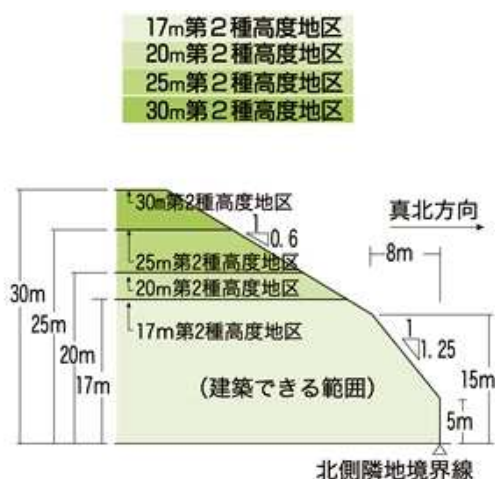
## 高度地区について

建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するものです。真北方向の傾斜制限および絶対高さ制限を超えて建築物を建てることはできません。

### < 第一種高度地区のイメージ >



### < 第二種高度地区のイメージ >



### < 第三種高度地区のイメージ >



## 防火地域、準防火地域について

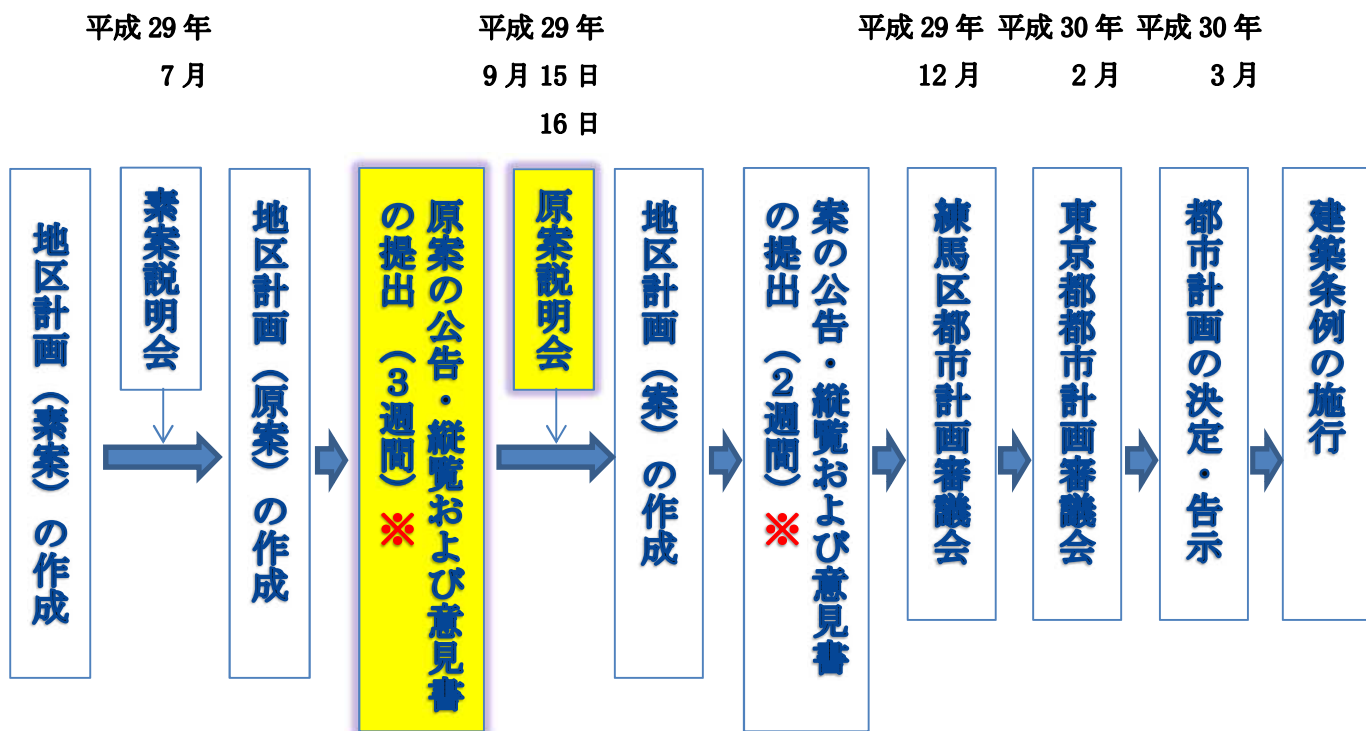
防火地域（防火）および準防火地域（準防）は、火災の危険を減少させるため、不燃性の建築材料の使用等を定める地域です。

### < 防火地域、準防火地域内の建築物の制限 >

	耐火建築物	耐火建築物または 準耐火建築物
防火地域	3階建て以上または延床面積 100 m <sup>2</sup> を超えるもの	2階建て以下かつ延床面積 100 m <sup>2</sup> 以下のもの
準防火地域	4階建て以上または延床面積 1,500 m <sup>2</sup> を超えるもの	3階建て以下かつ延床面積が 500 m <sup>2</sup> を超え 1,500 m <sup>2</sup> 以下のもの

## 今後の予定

次のようなスケジュールを進めていくことを予定しています。



※は区報、ホームページにてお知らせします。

## お問合せ先

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課 まちづくり担当係

住 所：〒176 - 8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

電 話：03 - 5984 - 4749（直通）

FAX：03 - 5984 - 1226

メール：[TOUBU@city.nerima.tokyo.jp](mailto:TOUBU@city.nerima.tokyo.jp)

ホームページ：練馬区役所ホームページのトップページから

【区政情報】 【まちづくり・都市計画】

【各地域ごとのまちづくり】

【江古田駅周辺地区のまちづくり】でご覧いただけます。