

江古田南部地区地区計画 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.5
5 地区計画の策定に伴う地域地区の変更.....	p.12
今後の予定.....	p.14

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、江古田駅周辺地区において、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来ました。

密集事業によるまちづくりは、平成30年度までを予定しており、これまでの成果をふまえて、「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江古田南部地区地区計画検討部会を設置し、そこで計11回の会合、江古田南口まちづくりルール（地区計画の検討部会案）についてのアンケート等を行い、平成31年2月の素案説明会を経て、このたび地区計画の原案を作成しました。

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。

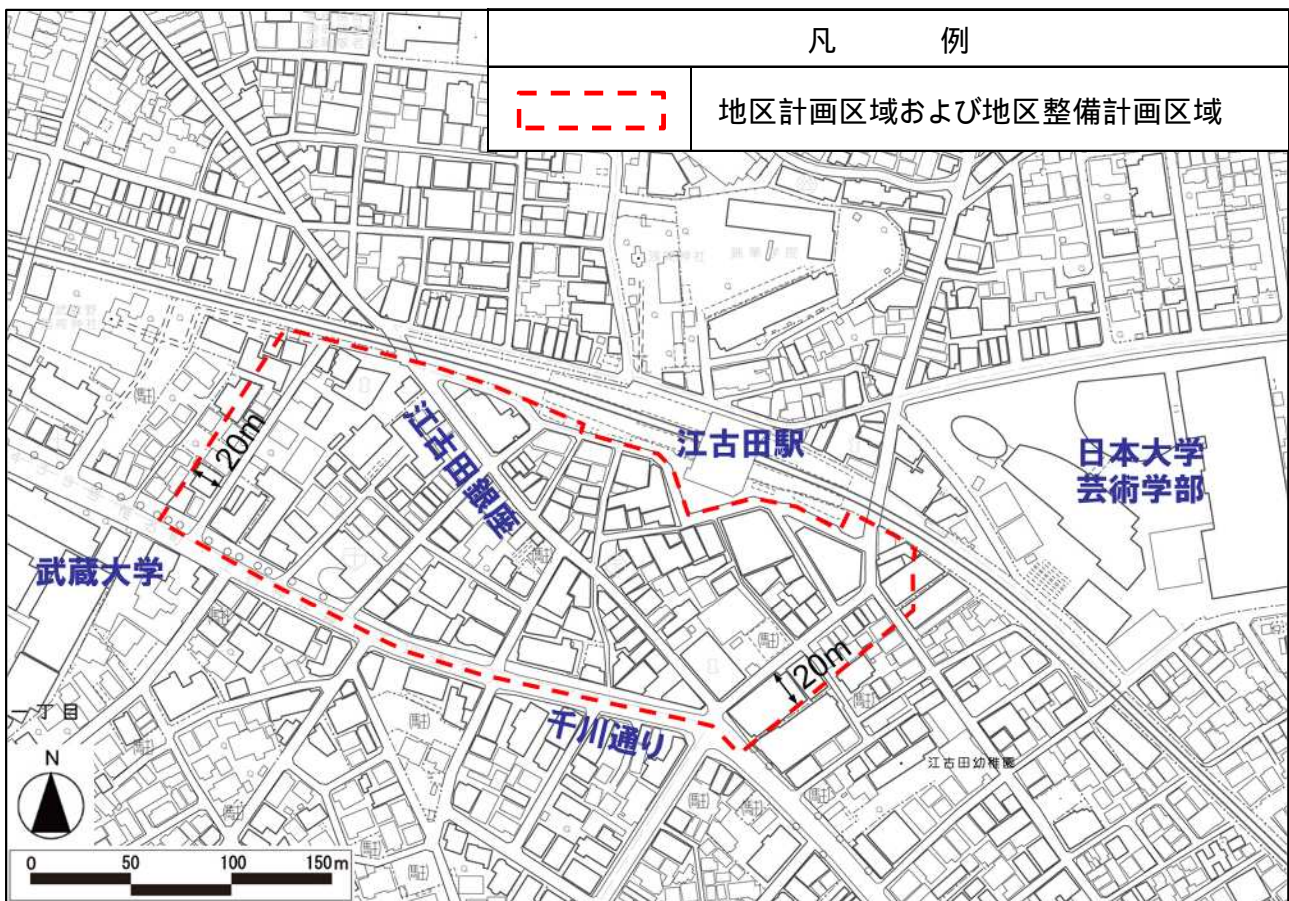
このルールは、建物の新築、建て替えのときに個々に適用されます。このため、地区計画によるまちづくりは、建て替えの際に少しずつまちづくりの目標が実現されていきます。

地区計画（原案）の内容

1 名称、位置および面積

地区計画の名称は「江古田南部地区地区計画」です。

地区計画の位置は、練馬区旭丘一丁目および栄町各地内で、西武池袋線江古田駅の南側に位置する駅周辺の商業地から形成されており、面積は約4.3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南側に位置しています。また、地区周辺には都営大江戸線新江古田駅や西武有楽町線新桜台駅が近接するなど、交通の利便性が高い地域となっています。

駅前商業地として発展したこの地区では、周辺地域の生活を支える商店が建ち並んでいます。また、地区周辺には古くから3つの大学が立地しており、学生にも親しまれた地区となっています。このことから、各商店会・町会、大学などにより、地域一体となったイベントが開催されるなど、にぎわいのある商業地が形成されています。

しかしながら、武蔵野鉄道（現・西武池袋線）が開通して以来、道路や公園の整備が遅れたまま急速に市街化が進んだことから、密集市街地が形成され、防災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では、西武池袋線江古田駅周辺を生活拠点に位置付け、災害に強い安全なまち、にぎわいのある商業地と利便性が高い住宅地が調和した魅力あるまちをめざすとしています。また、区では、当該地区において密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、地域の協力を得ながら、地区内の生活幹線道路を整備し、防災性を高めてきました。

これまで密集事業で高めてきた防災性の向上および地域の生活を支える商業環境の保全を図るため、以下の2点を目標として定めます。

1 災害に強いまちをつくる

生活幹線道路をはじめとする地区内の道路空間形成により、防災性の向上を目指します。

2 親しみのある商業環境を維持し、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まちを目指します。

なお、地区内において、更なる防災性および商業環境の向上を図っていくため、地区計画の見直しを行っていくものとします。

3 地区計画の方針

(1)土地利用の方針

駅南側の各商店街を中心に、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特性を踏まえて、土地利用の方針をつぎのように定めます。

- 1 周辺地域の生活を支える商業地として親しみのある商業空間を目指します。
- 2 交通の利便性が高い立地を活かし、商業の集積を図り、都市生活の利便性の向上を目指します。
- 3 駅前商業地として、利便性・快適性・安全性を確保するため、景観形成に配慮した道路の整備および歩行空間の形成を目指します。

(2)地区施設の整備の方針

生活幹線道路を中心に、駅周辺の回遊性向上を踏まえ、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を図ります。

(3)建築物等の整備の方針

生活拠点として地域の生活を支える商業地の特性を踏まえて、建築物等の整備の方針を次のように定めます。

- 1 周辺地域の生活を支える商業地として親しみのある商業空間を目指すため、建築物等の用途の制限および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。
- 2 安全で安心して利用できる商業空間を目指すため、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および垣またはさくの構造の制限を定めます。

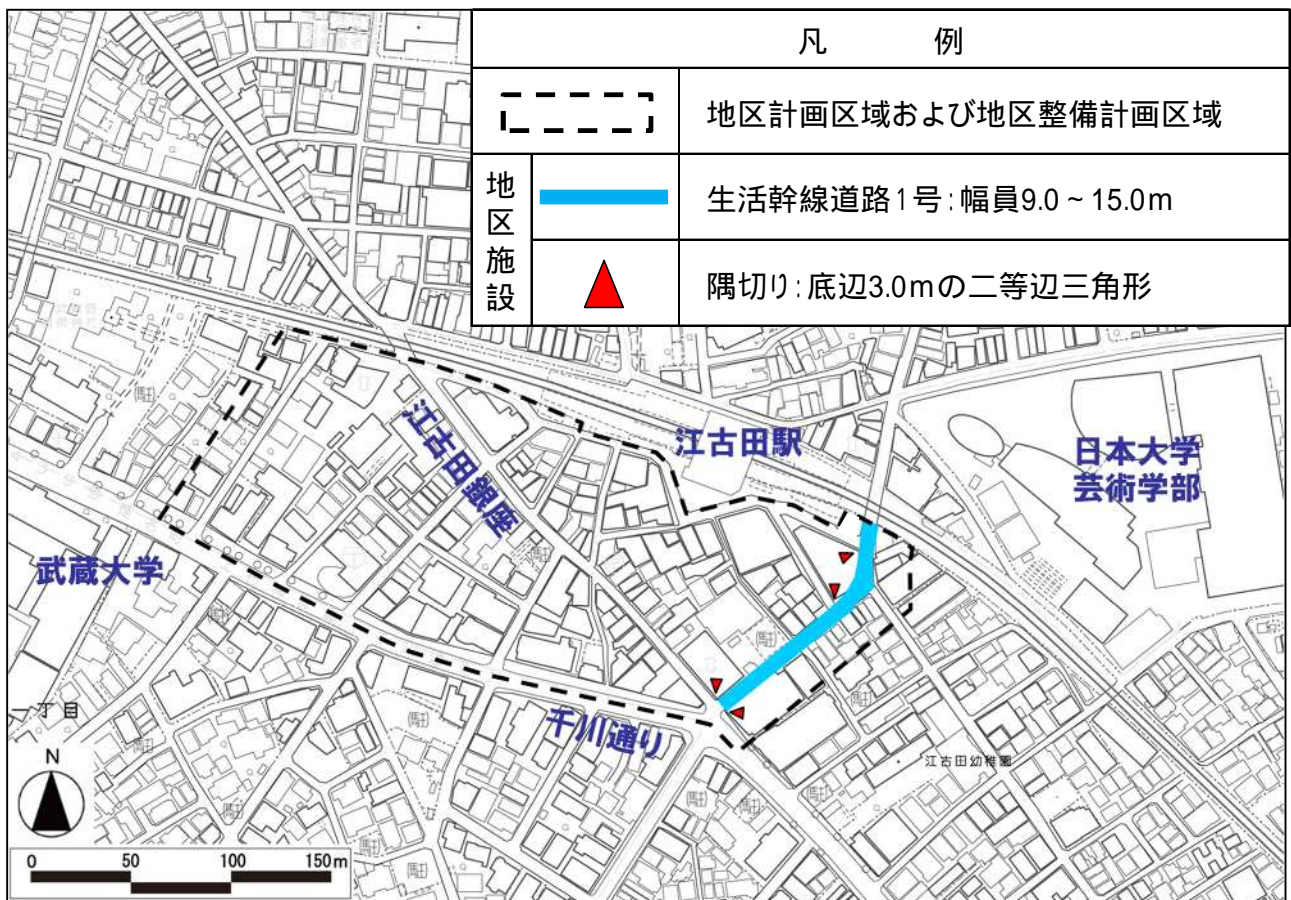
なお、商店街沿道では連続した商業空間を形成するため、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努めるものとします。

4 地区整備計画

(1)地区施設の配置および規模

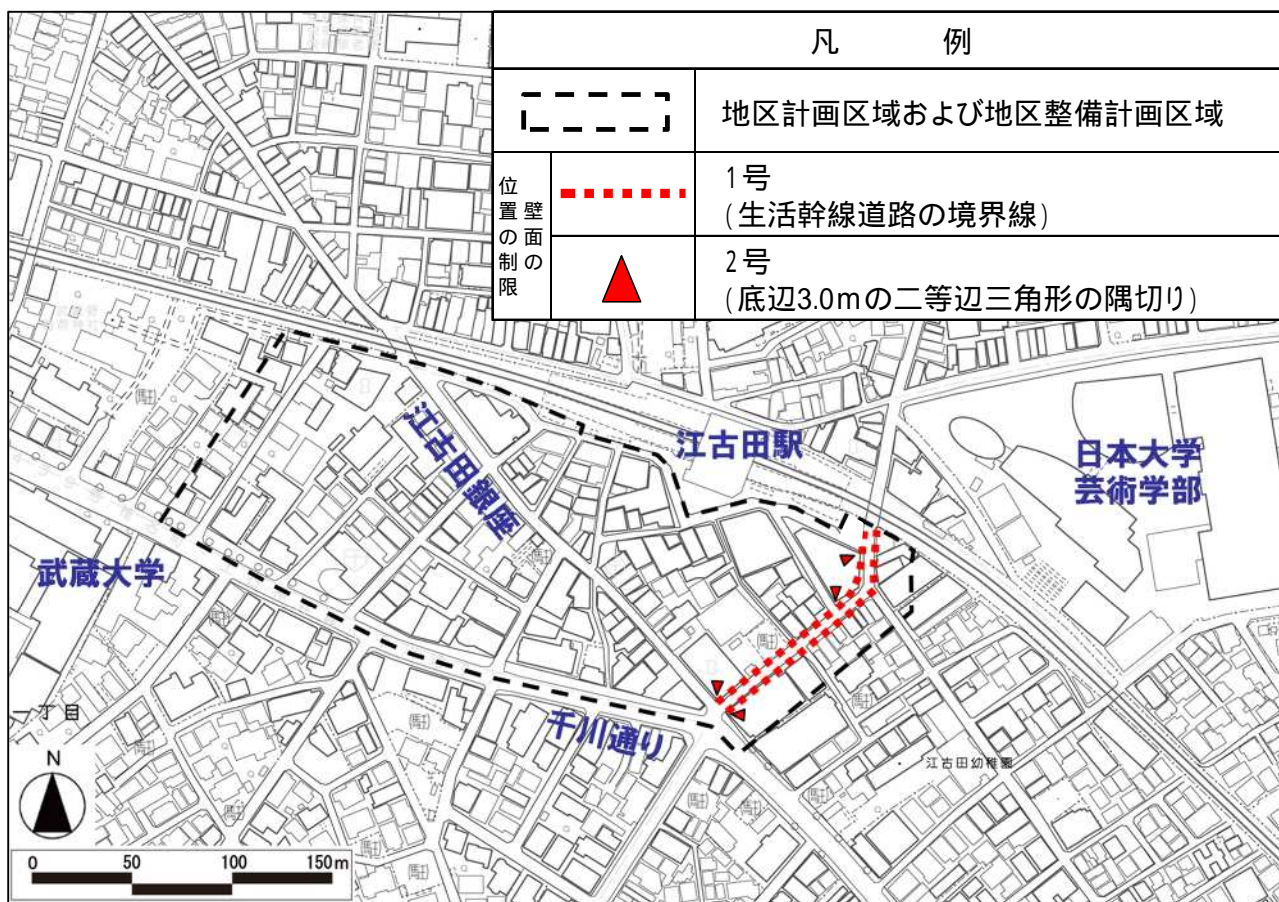
地区計画の区域では、土地利用や地区施設の整備および建築物等の整備の方針に従い、地区施設や建築物に関する事項を定めます。

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生活幹線道路および隅切りを、地区施設として配置し、規模を定めます。

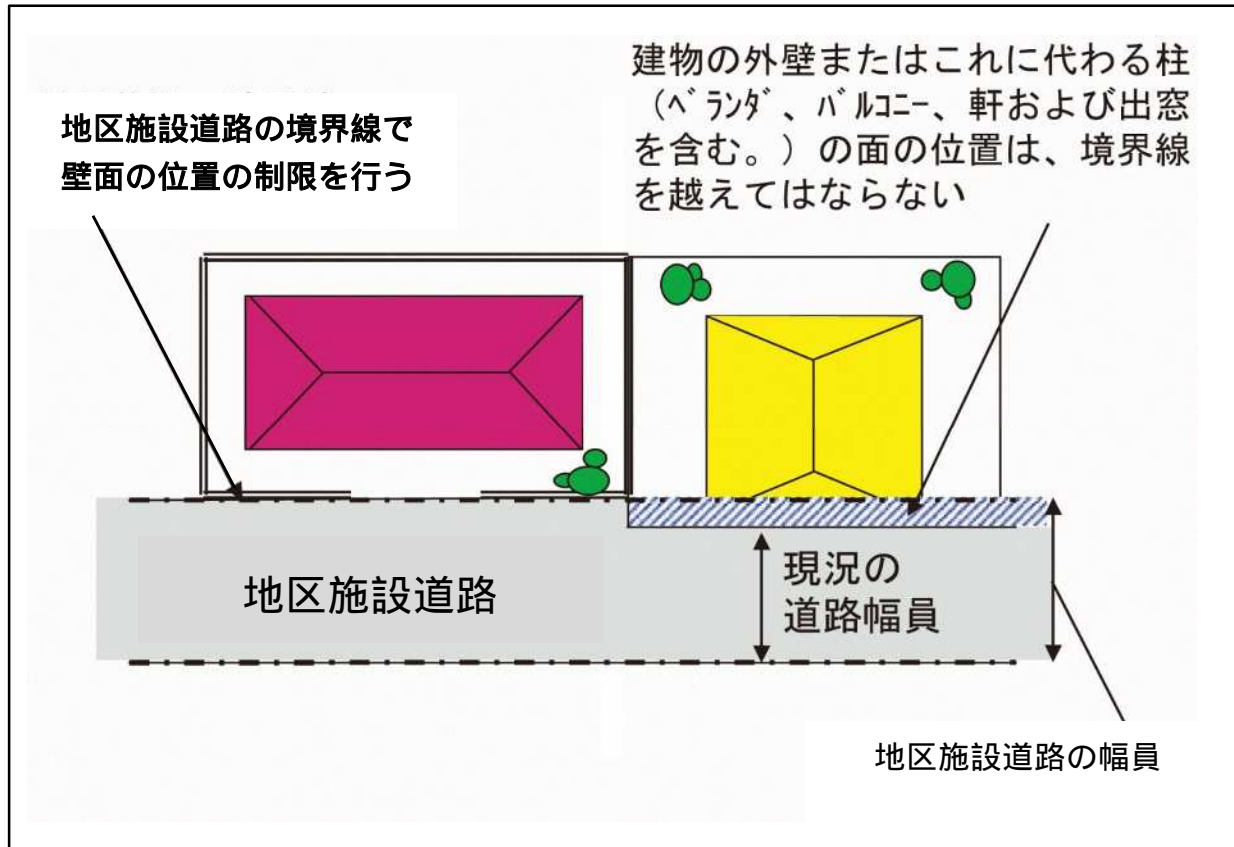


(2) 壁面の位置の制限

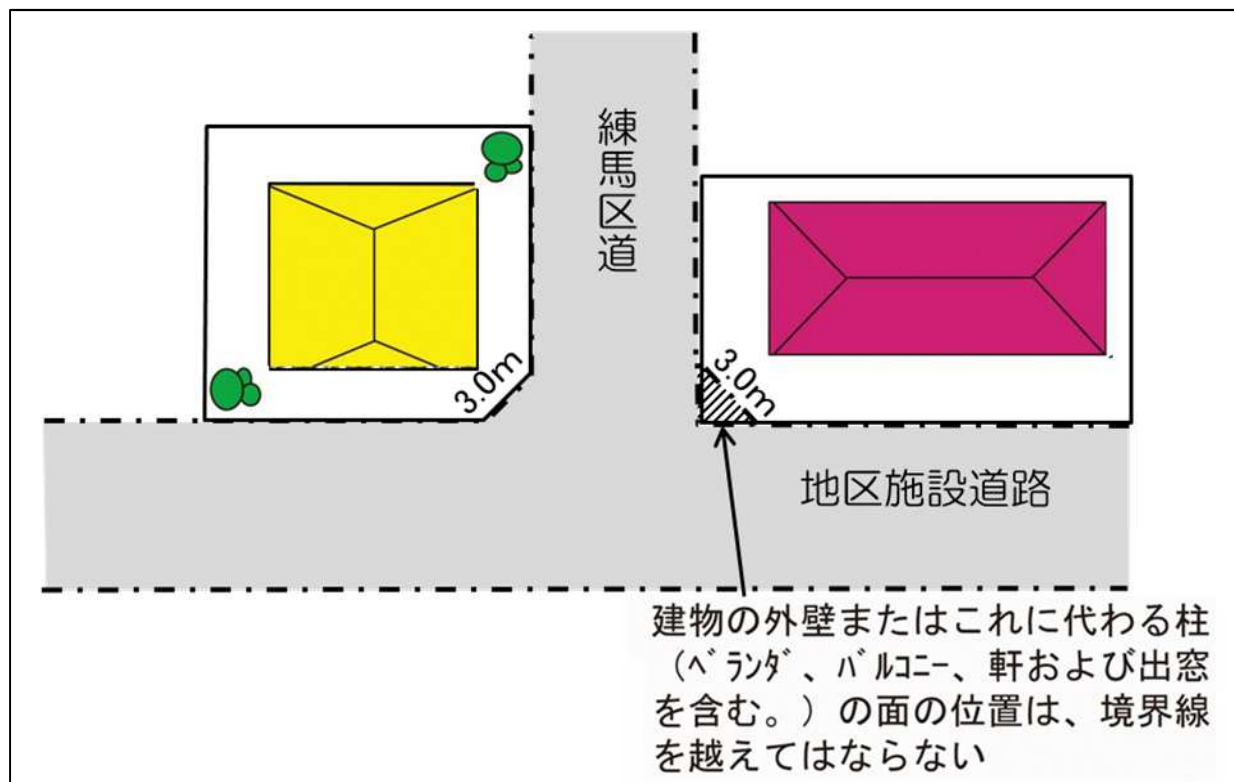
- 壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面は、地区施設道路の境界線を越えてはなりません。
- 壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建物の外壁等の面は、道路の境界線（建築物の敷地に接する地区施設道路がある場合は、当該地区施設道路の境界線とします。）の交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはなりません。



壁面の位置の制限 1号

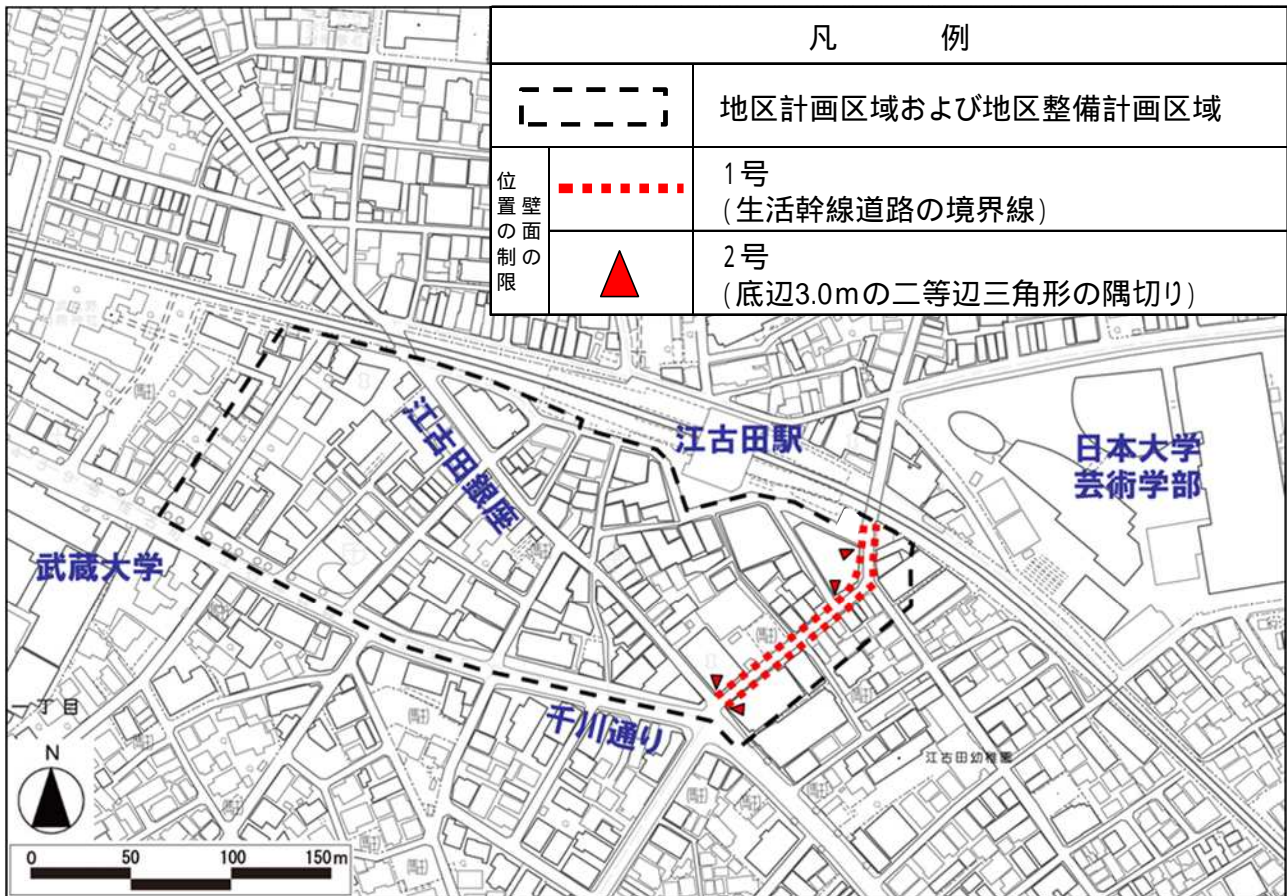


壁面の位置の制限 2号

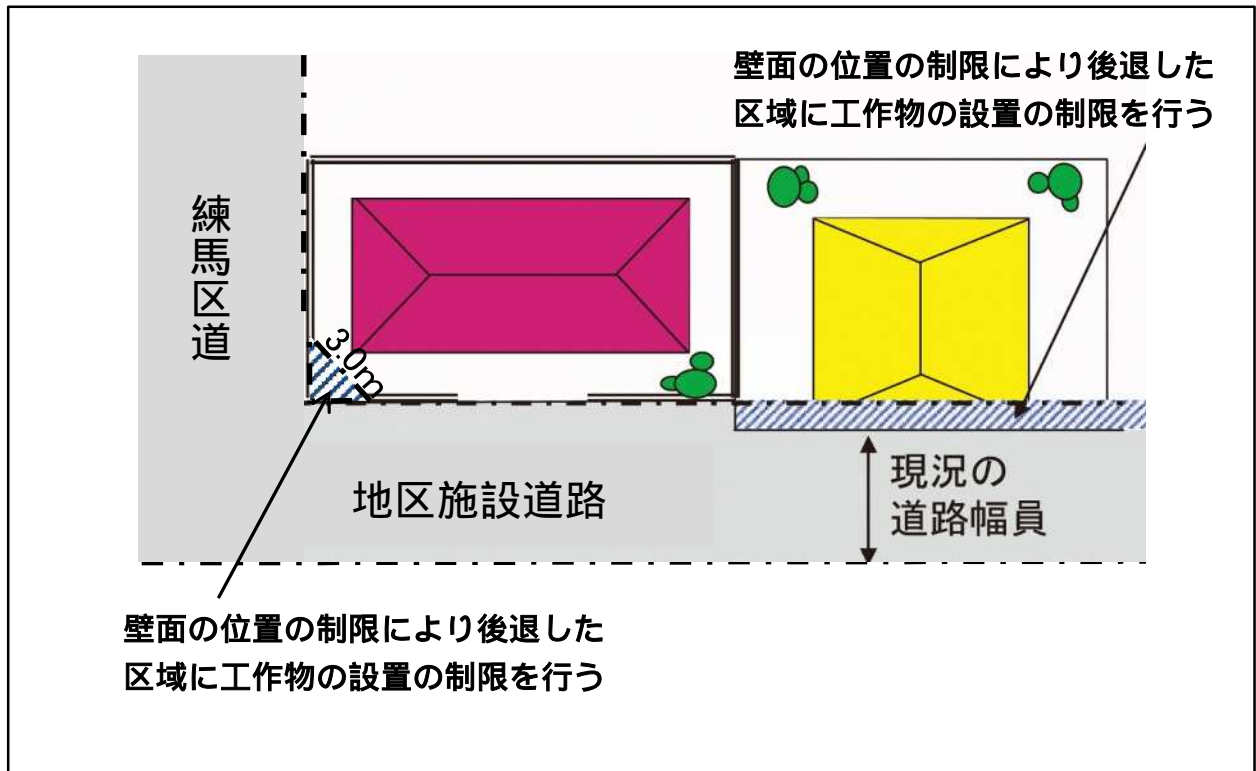


(3) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

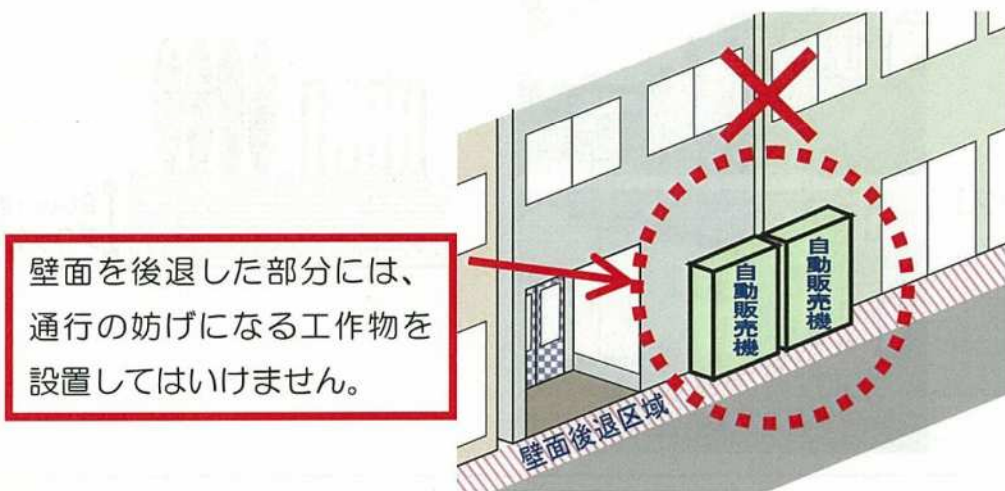
壁面の位置の制限1号および2号により建築物が後退した区域については、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物および植栽等を設置してはなりません。ただし、公益上必要なものは、この限りではありません。



壁面の位置の制限 1号



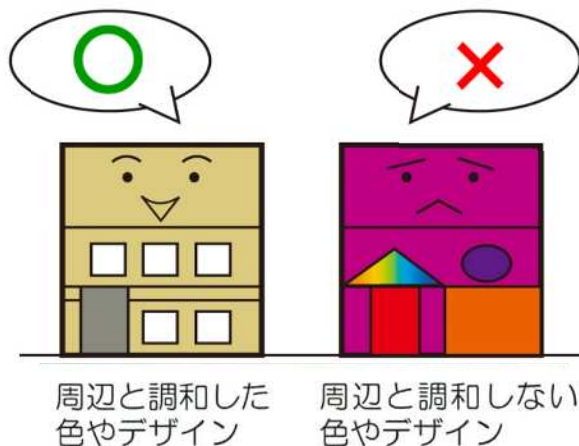
壁面の後退が発生する区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げになるような工作物および植栽等を設けることはできません。
ただし、公益上必要なものについてはこの限りではありません。



(4) 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。

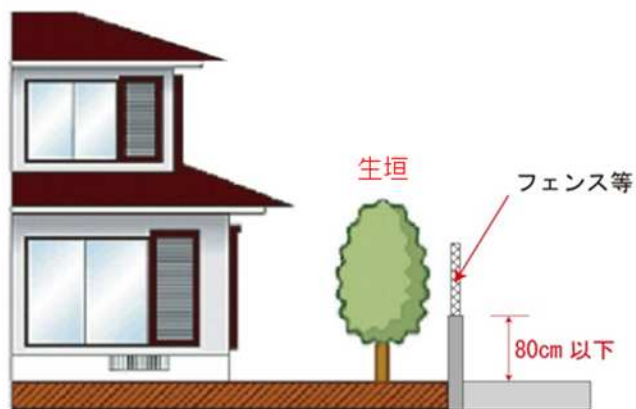
建築物の屋根および外壁等の色彩は、周辺環境と調和したものにするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとします。



(5) 垣またはさくの構造の制限

道路沿いの塀等を制限し、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する。ただし、高さ 80 cm 以下のもの、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。

(6) 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、地区計画範囲内において、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（昭和23年法律第122号）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

5 地区計画の策定に伴う地域地区の変更

本地区区計画区域周辺では、地域地区(用途地域、高度地区、防火地区)境が道路境界から20mという形で道路に沿って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、地域地区境を拡幅後の道路境界から20mへと変更する必要が生じました。

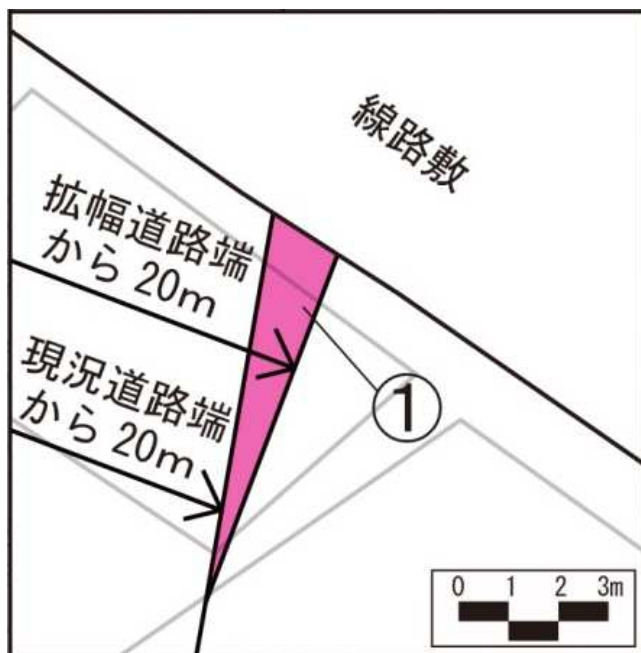
今回の江古田南部地区地区計画の策定と合わせて、地域地区境の変更を予定しています。なお用途地域の変更については、現在東京都と協議しています。

変更を予定している箇所は下図の通りです。

< 変更箇所図 >



< 拡大図 A >



< 変更内容 >

凡 例								
番号	東京都決定					練馬区決定		面積
	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限度 (m)	敷地面積の最低限度(m ²)	高度地区	防火地域	
①	近商 ↓ 商業	80 ↓ 80	300 ↓ 500	— ↓ —	70 ↓ —	25m2高 ↓ —	準防火 ↓ 防火	約 0.0ha (約80m ²)
②	近商 ↓ 商業	80 ↓ 80	400 ↓ 500	— ↓ —	— ↓ —	35m3高 ↓ —	防火 ↓ 防火	約 0.0ha (約60m ²)

	上段 : 用途地域 中段 : 容積率 (%) 下段 : 建蔽率 (%)		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
—○— 道路中心・鉄道中心		丸 : 準防火地域 二重丸 : 防火地域	

用途地域について

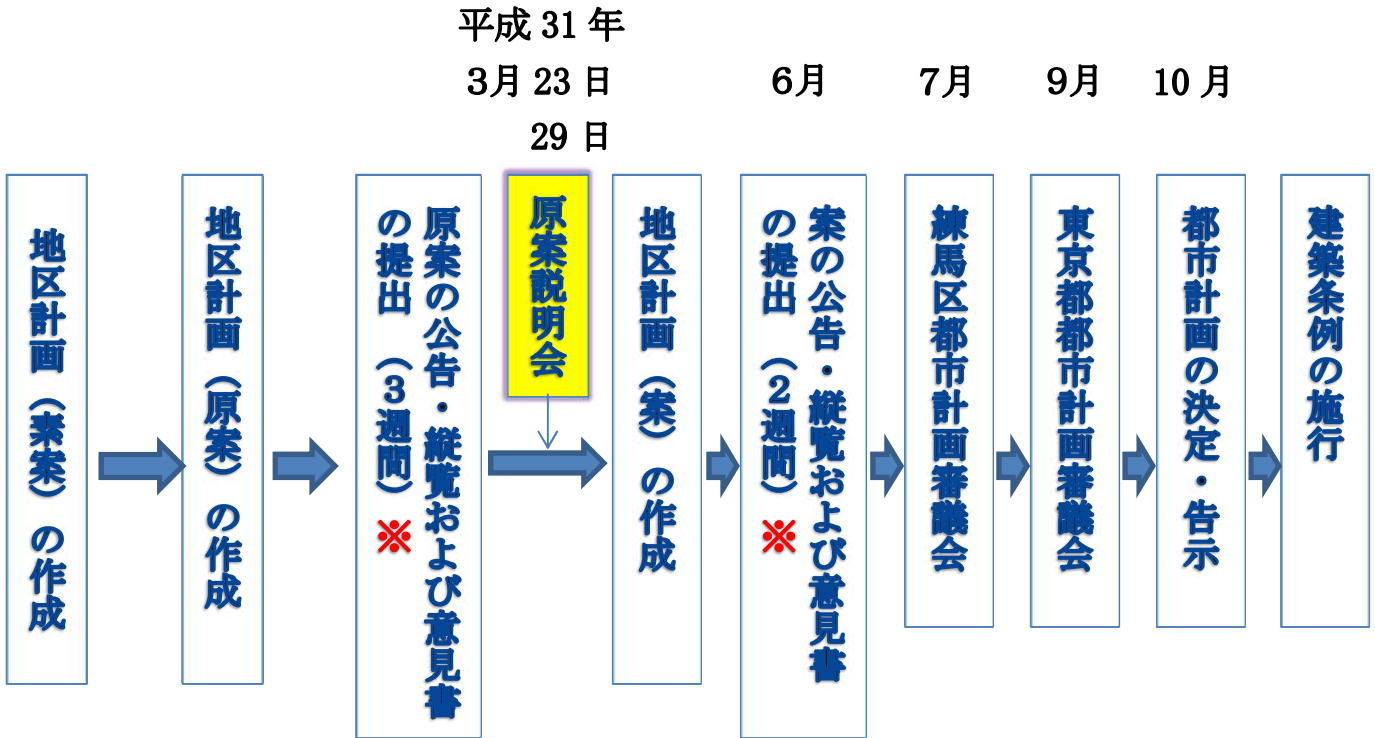
用途地域は、住宅、商業、工場などの土地利用の混在を防ぐために定めています。

(各用途地域で主に建てられる建物の用途)

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

今後の予定

次のようなスケジュールで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

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】

【江古田駅周辺のまちづくり】をご覧ください。