

北町一丁目地区地区計画の原案について

1 目的

本地区は、東武東上線東武練馬駅の南東側に位置し、かつての宿場町として史跡などの資源を活かし、歴史や伝統を保全する取組が行われている。地区の東西方向には旧川越街道を中心とした商業地が形成され、沿道以外の地区には工業系用途地域に住宅を中心とした地区が形成されている。地区中央には南北方向に環状 8 号線が整備され、延焼遮断帯の形成やみどりの創出がなされている。

住宅を中心とした地区では、狭い道路や老朽住宅が密集していたため、防災性、安全性および快適性の向上が課題となっていた。

区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業により道路、公園の整備や老朽住宅の建替え促進をしてきた。密集事業の終了に際し、本事業で整備した道路および公園を地区施設に位置付けるとともに、建築物の規制・誘導により安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、地区計画の都市計画原案を作成した。

2 名称

北町一丁目地区地区計画

3 対象区域

練馬区北町一丁目地内 約 16.5ha

4 これまでの経過

平成26年12月～	北町一丁目地区地区計画検討会(全8回開催)
平成28年7月	地区計画検討会案に関するアンケート調査
平成31年1月	地区計画素案の説明会開催(2回)
平成31年3月	地区計画原案の作成

5 今後の予定

平成31年	
3月20日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
3月22日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～4月12日	
3月22日、23日	都市計画原案の説明会
5月	東京都知事協議手続
6月上旬	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～(2週間)	
7月	練馬区都市計画審議会へ付議
8月	都市計画決定・告示

6 添付資料

(1) 地区計画の原案

P 3～10

(2) 現況写真

P11

(3) 地区計画原案説明資料

説明資料②(別添)

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 北町一丁目地区地区計画

2 理由

本地区は、東武東上線東武練馬駅の南東側に位置し、かつての宿場町として史跡などの資源を活かし、歴史や伝統を保全する取組が行われている。地区の東西方向には旧川越街道を中心とした商業地が形成され、沿道以外の地区には工業系用途地域に住宅を中心とした地区が形成されている。地区中央には南北方向に環状8号線が整備され、延焼遮断帯の形成やみどりの創出がなされている。

住宅を中心とした地区では、狭い道路や老朽住宅が密集していたため、防災性、安全性および快適性の向上が課題となっていた。

練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月改定）では生活拠点に位置付けられ、防災機能の確保や一体的かつ総合的な市街地の再開発を促進し、地域の防災性の向上を図るとしている。

区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業により道路、公園の整備や老朽住宅の建替え促進をしてきた。

以上のことから、密集事業の終了に際し、本事業で整備した道路および公園を地区施設に位置付けるとともに、建築物の規制・誘導により安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、地区計画を決定するものである。

原 案

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画北町一丁目地区地区計画をつぎのように決定する。

	名 称	北町一丁目地区地区計画
	位 置 ※	練馬区北町一丁目地内
	面 積 ※	約 16.5 h a
	地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線東武練馬駅の南東側に位置し、かつての宿場町として史跡などの資源を活かし、歴史や伝統を保全する取組が行われている。地区の東西方向には旧川越街道を中心とした商業地が形成され、沿道以外の地区には工業系用途地域に住宅を中心とした地区が形成されている。地区中央には南北方向に環状8号線が整備され、延焼遮断帯の形成やみどりの創出がなされている。</p> <p>住宅を中心とした地区では、狭い道路や老朽住宅が密集していたため、防災性、安全性および快適性の向上が課題となっていた。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月改定）では生活拠点に位置付けられ、防災機能の確保や一体的かつ総合的な市街地の再開発を促進し、地域の防災性の向上を図るとしている。</p> <p>区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業により道路、公園の整備や老朽住宅の建替え促進をしてきた。以上を踏まえ、安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強いまちをつくる 狭い道路の改善、建て詰まりの解消および空間的ゆとりの創出を行い、防災性の向上と住環境の改善を目指す。 2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる まちのにぎわいを大切にしながら、安全に通行できる道路空間を確保するとともに公園を配置し、安全で快適なまちを目指す。 3 住環境の保全と商業や工業との調和のとれたまちをつくる 秩序ある住環境を維持し、多様な世代が暮らしやすく、住み続けられるまちを目指す。
4 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>本地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、土地利用の方針をつぎのように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 旧川越街道沿道地区 暮らしに密着した商業環境の形成を誘導するとともに、住宅と商業が調和した中低層の市街地の形成を図る。 2 複合住宅地区 住宅、商業施設および工場等の相互の調和を図るとともに、防災性の向上とゆとりある住環境の保全を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>災害時の避難路や緊急車両のスムーズな通行を確保するため、密集事業で拡張に取り組んだ路線を地区施設として位置付ける。また、ゆとりある市街地環境を形成し、地域住民の身近な交流空間となる公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 防災性の向上およびゆとりある住環境の保全のため、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および垣またはさくの構造の制限を定める。 2 住宅と商業および工業との調和を図るとともに、まちの歴史と文化を感じさせる一体感のある街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度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る。

地区整備計画	地区施設の配置および規模	種類		名称		幅員(地区外を含めた幅員)		延長		備考	
		道 路		区画道路1号		3.0m (6.0m)		約150m		既存	
				区画道路2号※		3.0m~4.0m (6.0m~8.0m)		約130m		拡幅および一部新設	
				区画道路3号		3.0m (6.0m)		約260m		拡幅	
				区画道路4号		3.0m~3.5m (6.0m~7.0m)		約80m		既存	
				区画道路5号※		6.0m~12.0m		約90m		既存	
				区画道路6号※		3.0m~4.0m (6.0m~8.0m)		約80m		既存	
				区画道路7号		3.0m (6.0m)		約150m		既存	
			名称		箇所						
			隅切り		底辺3mの二等辺三角形：3箇所						
	公 園		名称		面積		備考				
			公園1号		約3,570㎡		既存				
	建築物等に関する事項	地区の区分		名称		旧川越街道沿道地区A		旧川越街道沿道地区B		複合住宅地区	
				面積		約1.5ha		約1.4ha		約13.6ha	
		建築物等の高さの最高限度		30m		—		—			
壁面の位置の制限		<p>1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築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、区画道路の境界線を越えてはならない。</p> <p>2 計画図3に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の境界線とする。）の交点を頂点とする長さ3m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らない。</p>		—		<p>1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面は、区画道路の境界線を越えてはならない。</p> <p>2 計画図3に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の境界線とする。）の交点を頂点とする長さ3m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らない。</p> <p>3 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、自動車車庫等の用に供し、軒の高さ2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるものは、この限りでない。</p>					

地区整備計画	建築物等に関する事項	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らない。 ただし、街路灯等で公益上必要なものについては、この限りでない。	—	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らない。 ただし、街路灯等で公益上必要なものについては、この限りでない。
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根および外壁の色彩は、周辺環境と調和した色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものと	—	—
		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の構造は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、構造上安全で、高さ 80cm までの部分については、この限りでない。

※は知事協議事項

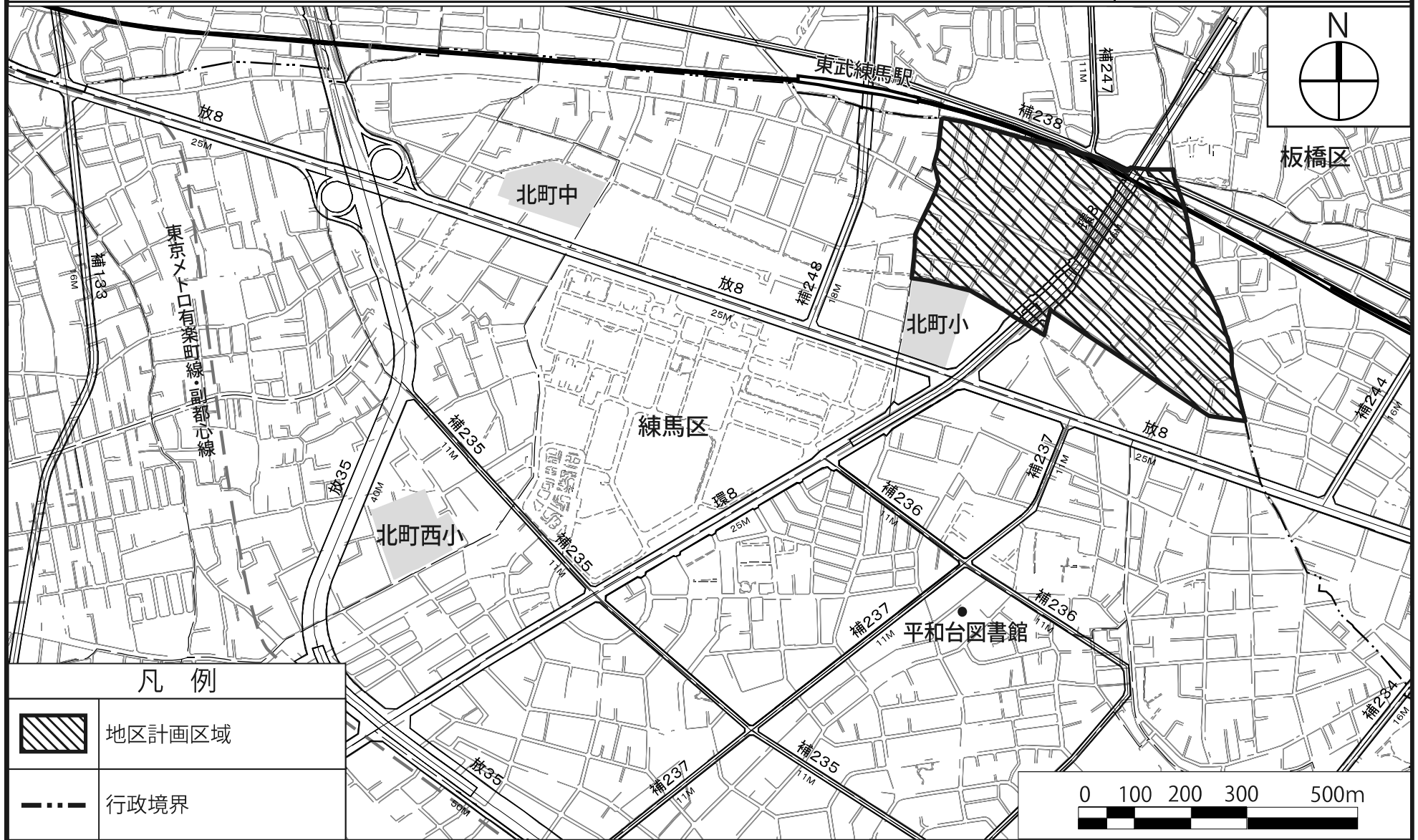
「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：密集事業の終了に際し、本事業で整備した道路および公園を地区施設に位置付けるとともに、建築物の規制・誘導により安全で防災性の高い良好な市街地を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 北町一丁目地区地区計画 位置図

[練馬区決定]

原 案



凡 例



地区計画区域



行政境界

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の地形図および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。

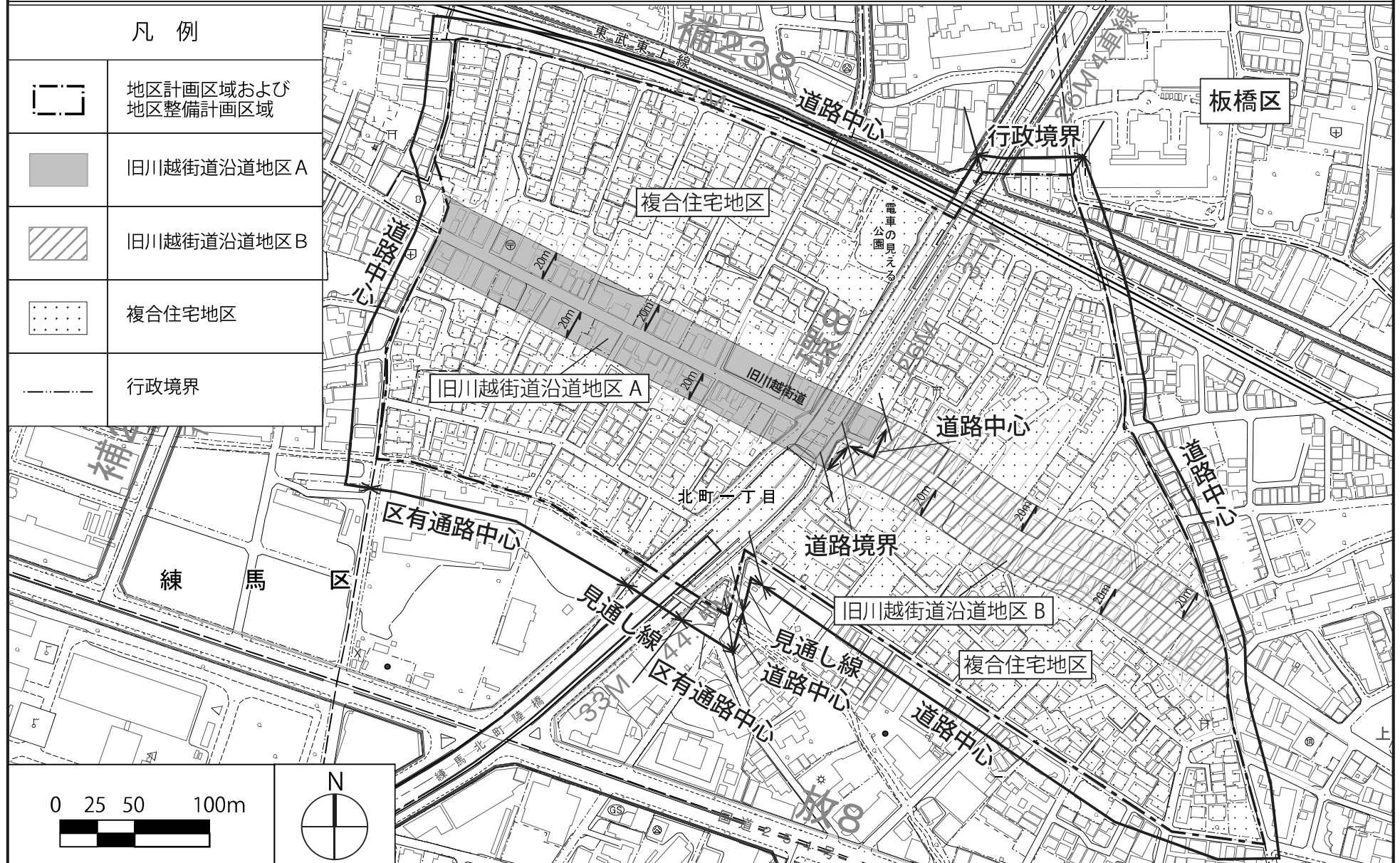
(承認番号) 30都市基交著第1号、30都市基交側第1号、平成30年4月2日

30都市基街都第19号、平成30年4月25日

東京都市計画地区計画 北町一丁目地区地区計画 計画図 1

[練馬区決定]

原 案

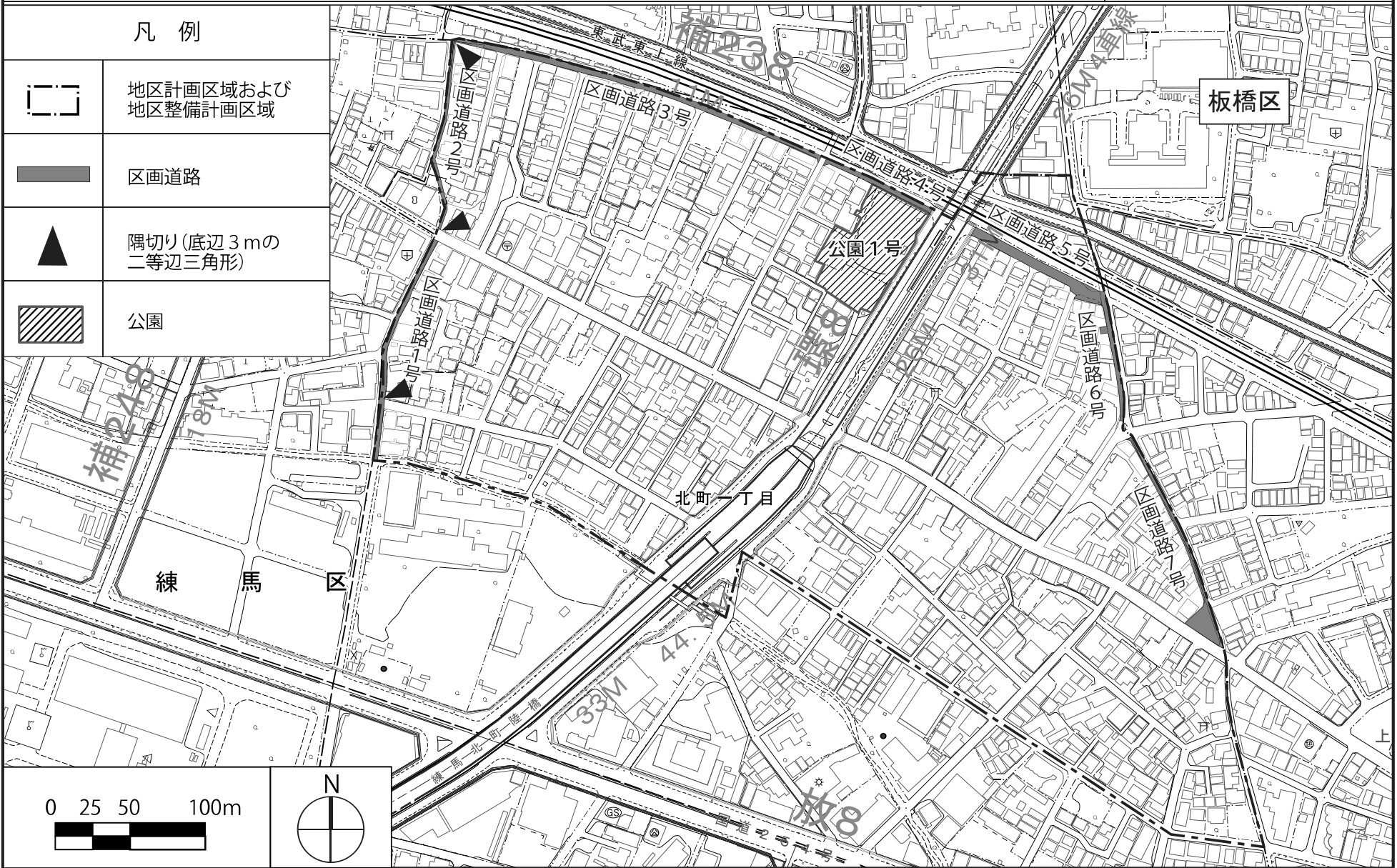


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図および道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 30都市基交著第1号、30都市基交側第1号、平成30年4月2日
 30都市基街都第19号、平成30年4月25日

東京都市計画地区計画 北町一丁目地区地区計画 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の地形図および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) 30都市基交著第1号、30都市基交側第1号、平成30年4月2日
 30都市基街都第19号、平成30年4月25日

東京都市計画地区計画 北町一丁目地区地区計画 計画図 3

[練馬区決定]

原案

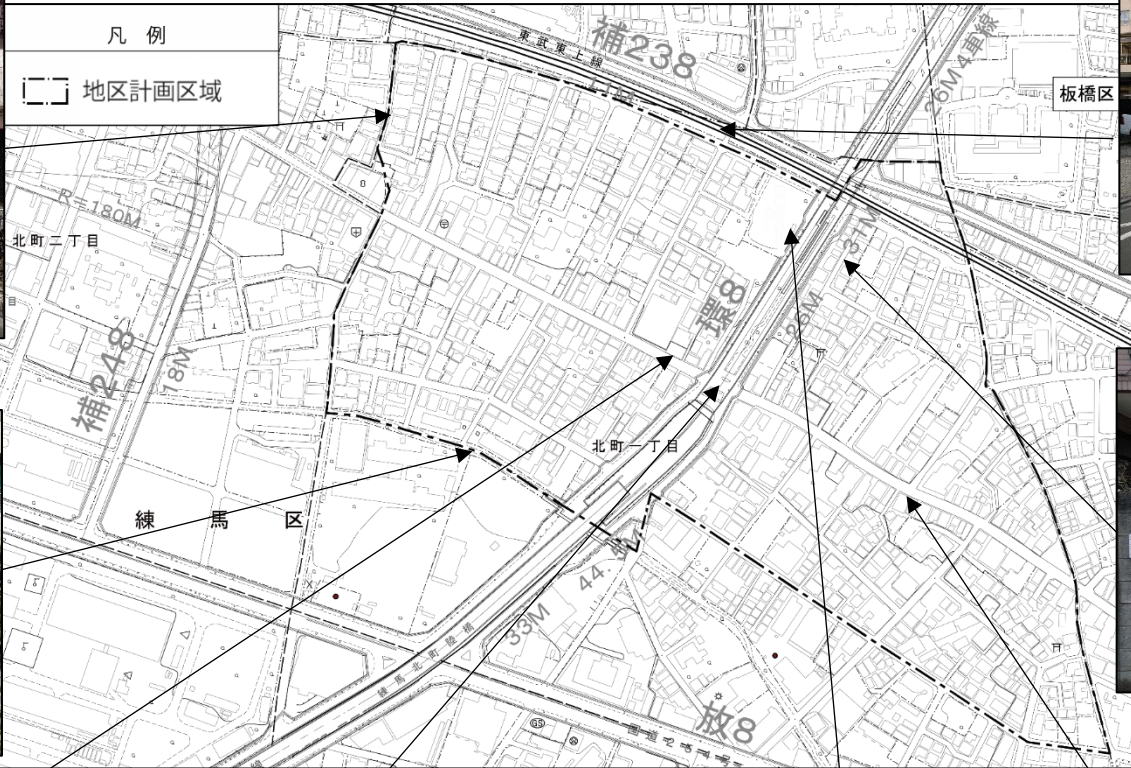


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図および道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 30都市基交著第1号、30都市基交側第1号、平成30年4月2日
 30都市基街都第19号、平成30年4月25日

北町一丁目地区地区計画 区域現況写真



区画道路 2号



区画道路 3号



田柄川緑道



複合住宅地区



旧川越街道沿道地区 A



環状 8号線



電車の見える公園



旧川越街道沿道地区 B