

|         |
|---------|
| 議案第434号 |
|---------|

|      |
|------|
| 説明資料 |
|------|

令和元年7月1日  
第221回都市計画審議会

## 北町一丁目地区地区計画の決定について

### 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、地区計画を決定する。

### 2 対象区域

練馬区北町一丁目地内 約16.5ha

### 3 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30年12月  | 地区計画素案の作成                       |
| 平成31年1月   | 地区計画素案の説明会開催（2回）                |
| 3月        | 都市計画原案の作成                       |
| 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    | （意見書の提出なし）                      |
| 3月22日、23日 | 都市計画原案の説明会開催                    |
| 4月        | 都市計画案の作成                        |
| 令和元年5月16日 | 東京都知事協議終了                       |
| 6月4日～18日  | 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付<br>（意見書の提出なし） |

4 今後の予定

令和元年7月1日  
8月

練馬区都市計画審議会へ付議  
都市計画決定・告示

令和元年第四回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出予定

5 議案

議案第434号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔北町一丁目地区地区計画〕

- |               |       |
|---------------|-------|
| （1）都市計画の案の理由書 | P3    |
| （2）計画書        | P4～6  |
| （3）位置図        | P7    |
| （4）計画図        | P8～10 |

6 添付資料

現況写真（参考資料） P11

## 都市計画の案の理由書

### 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（以下「密集事業」という。）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。

# 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（以下「密集事業」という。）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"> <li>1 災害に強いまちをつくる<br/>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。</li> <li>2 魅力ある、安全で快適なまちをつくる<br/>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。</li> <li>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<br/>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。</li> </ol> |   |
| 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"> <li>1 旧川越街道沿道地区<br/>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。</li> <li>2 複合住宅地区<br/>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。</li> </ol> |
|                     | 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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>        |

|                                  |                |   |         |  |                           |            |           |  |
|----------------------------------|----------------|---|---------|--|---------------------------|------------|-----------|--|
| 地区<br>施設<br>の<br>配置<br>および<br>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 3 m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 m <sup>2</sup>    | 既存         |           |  |
|                                  | 地区<br>整備<br>計画 | 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 1.5 h a  | 約 1.4 h a                 | 約 13.6 h a |           |  |
| 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。）の面の位置は、区画道路の計画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の位置は、道路の境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ 3 m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の位置は、区画道路の計画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の位置は、道路の境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ 3 m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 建築物の外壁等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> |                           |            |           |  |
| 建築物等に関する事項                       |                |   |         |  |                           |            |           |  |

|        |            |                       |  |  |
|--------|------------|-----------------------|--|--|
| 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。<br>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。<br>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

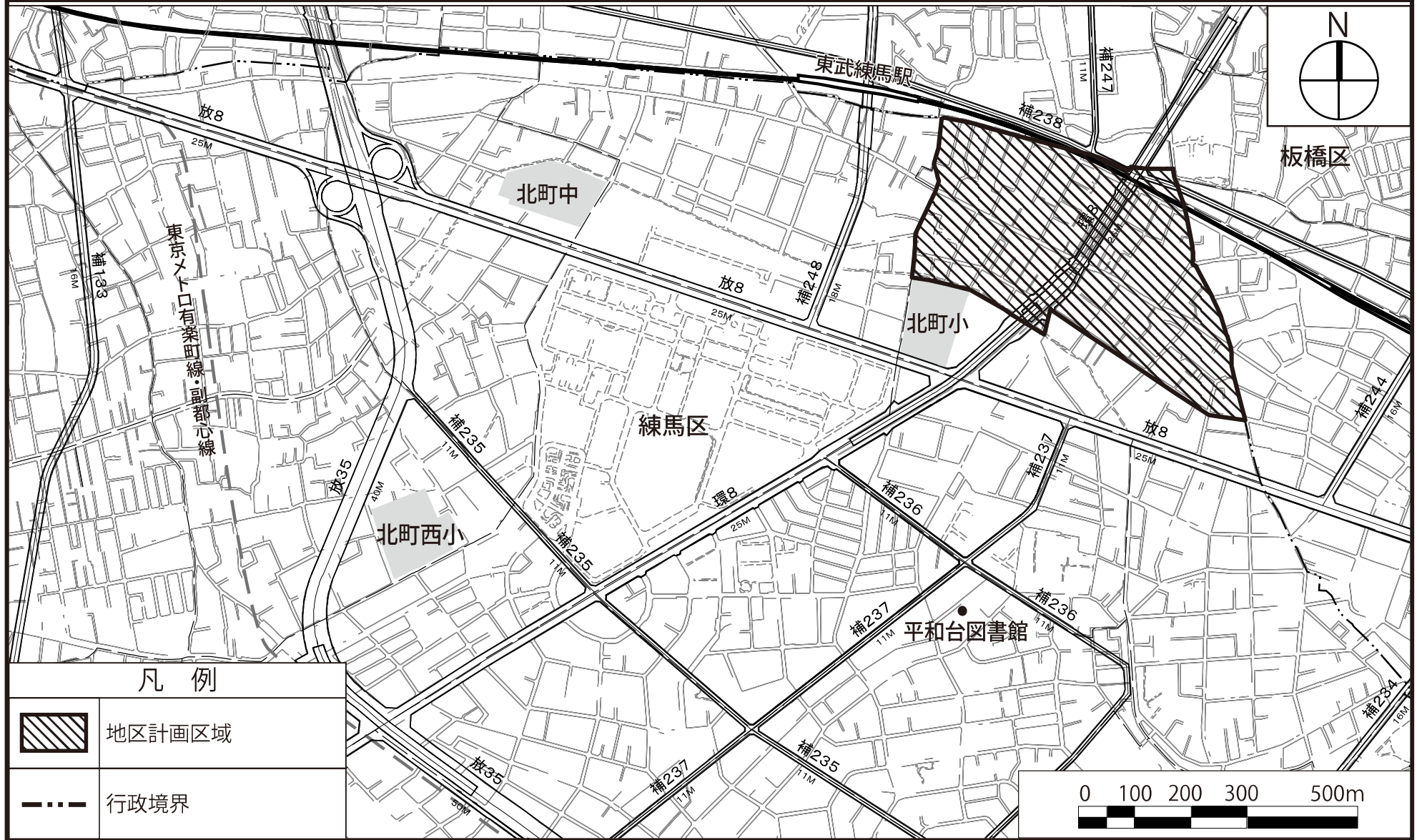
「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

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 ]

案



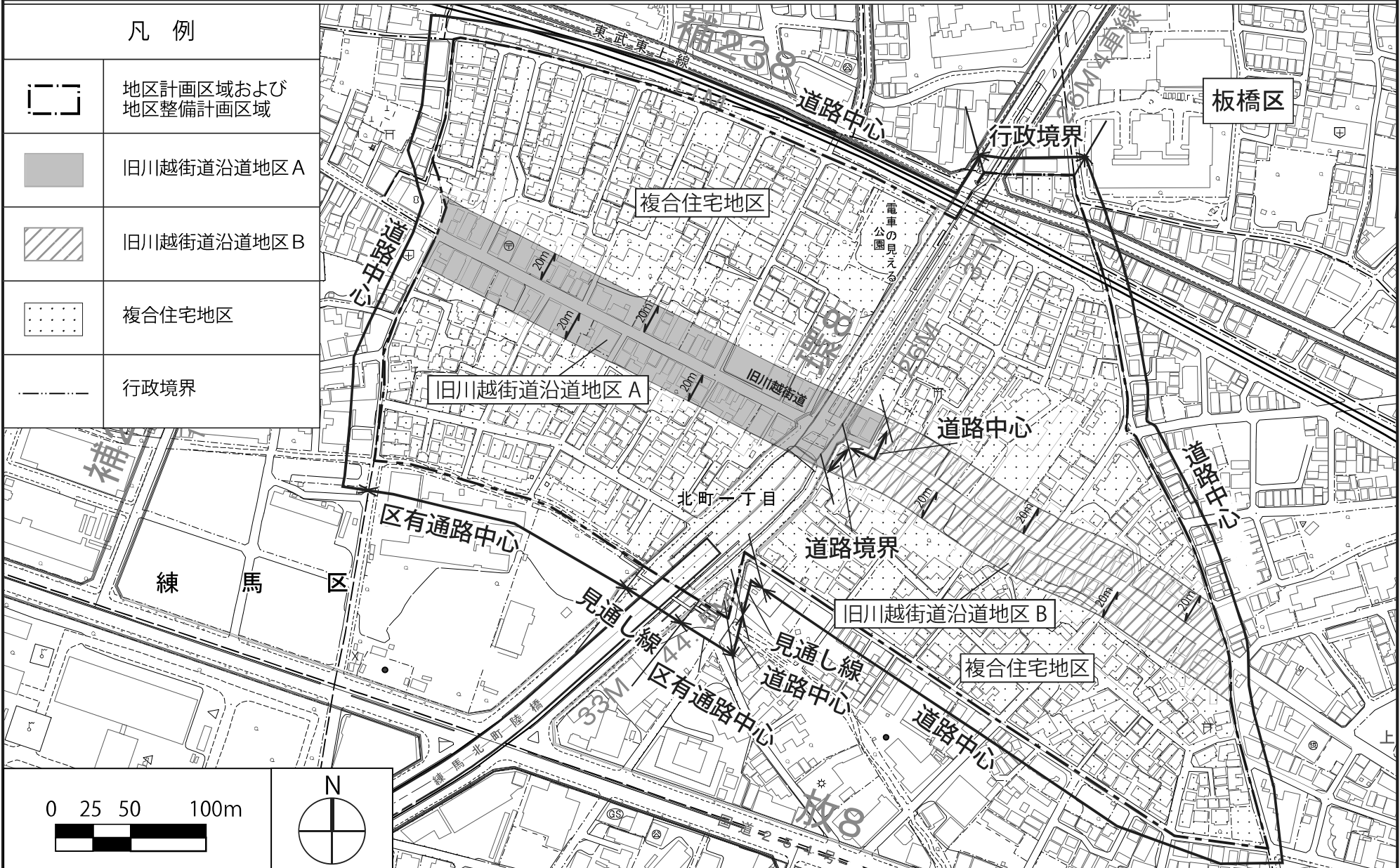
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図および道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) 31都市基交第1号、平成31年4月1日、 31都市基街都第4号、平成31年4月12日

# 東京都計画地区計画 北町一丁目地区地区計画 計画図 1

[ 練馬区決定 ]

案



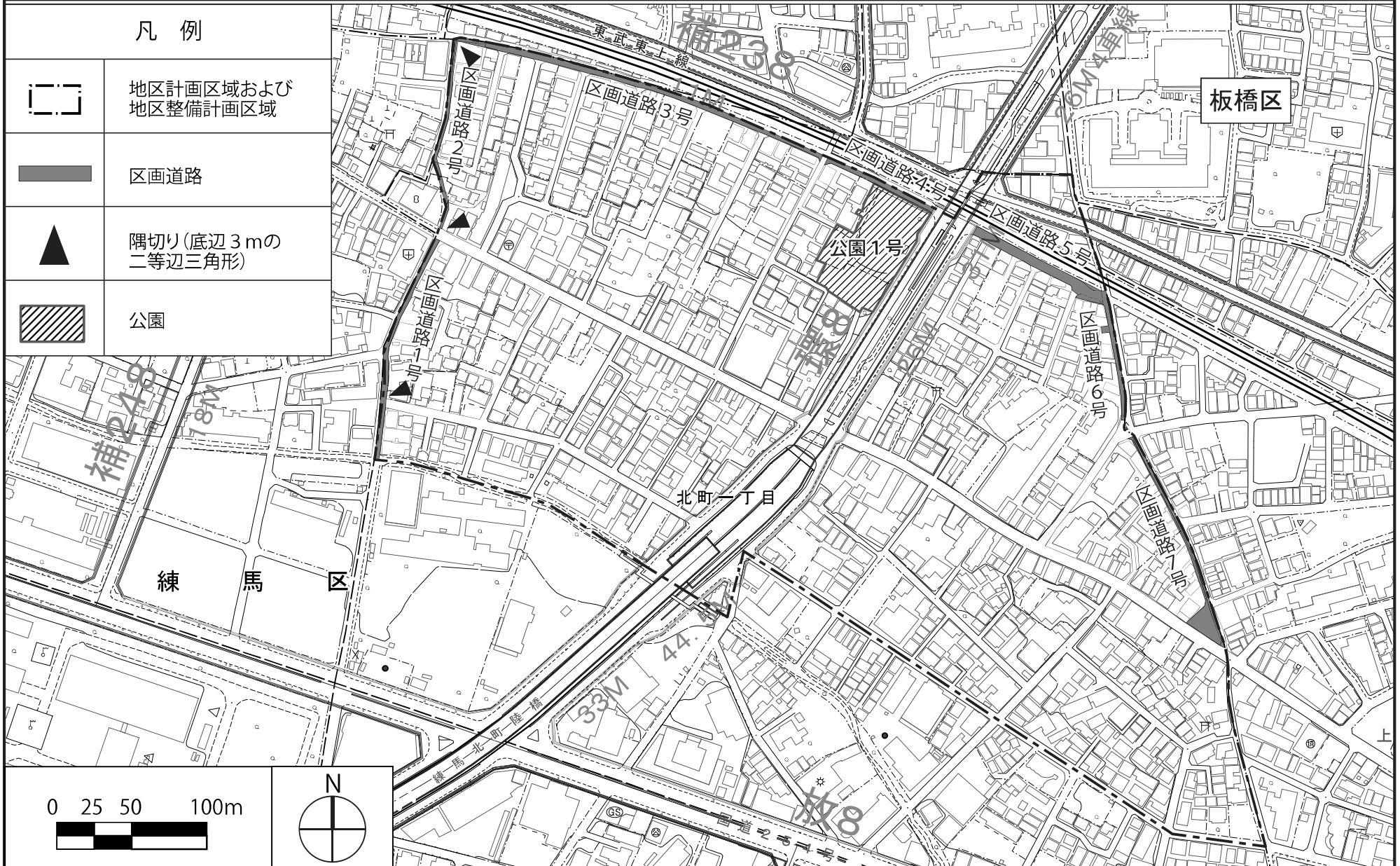
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図および道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 31都市基交著第1号、平成31年4月1日、31都市基街都第4号、平成31年4月12日



# 東京都計画地区計画 北町一丁目地区地区計画 計画図 2

[練馬区決定]

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) 31都市基交第1号、平成31年4月1日、31都市基街都第4号、平成31年4月12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 ]

案

## 凡 例

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
|  | 地区計画区域および<br>地区整備計画区域             |
|  | 壁面の位置の制限 1号<br>(区画道路の境界線)         |
|  | 壁面の位置の制限 2号<br>(底辺 3mの二等辺三角形の隅切り) |



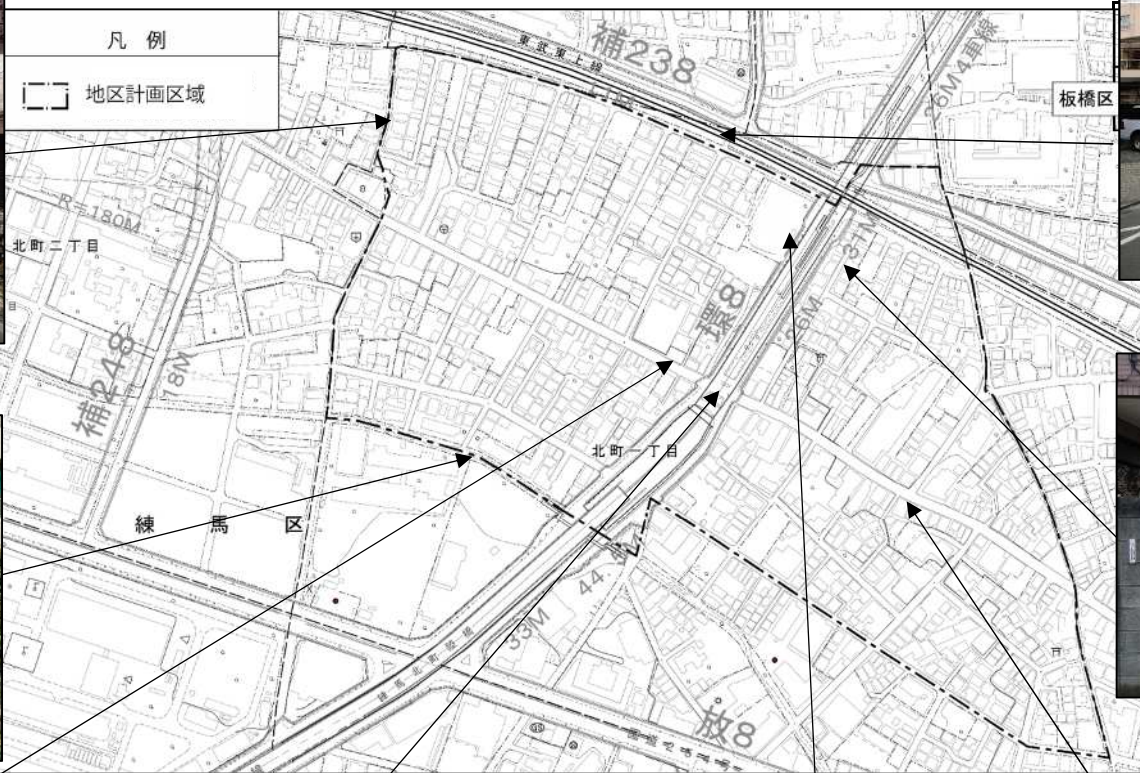
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図および道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 31都市基交著第1号、平成31年4月1日、31都市基街都第4号、平成31年4月12日



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

11



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

議案第 434号  
参 考 資 料