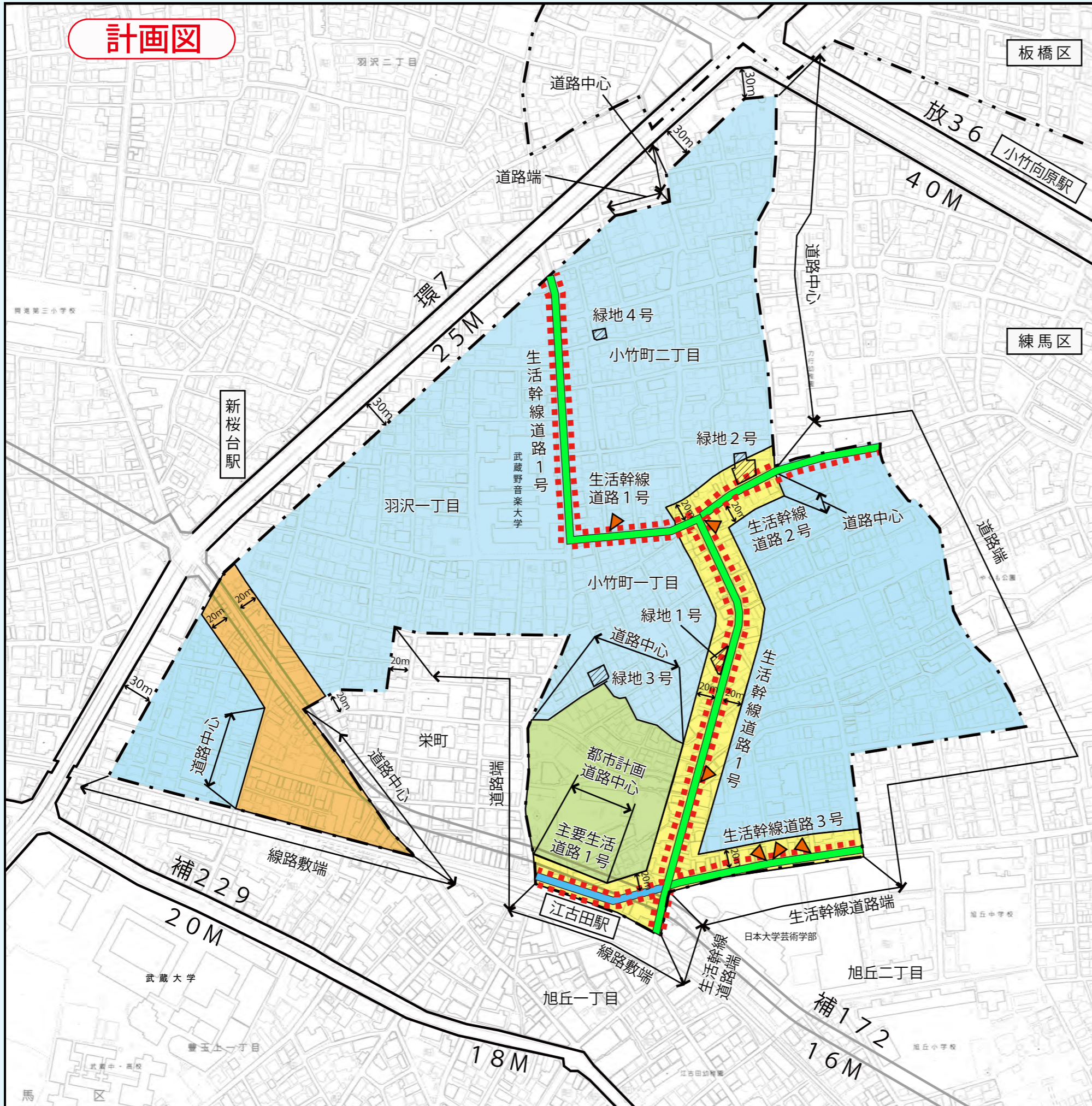


江古田北部地区 地区計画



練馬区

計画図



凡例

<区域等>

- - - 地区計画区域
- . . - 行政境界

<地区の名称>

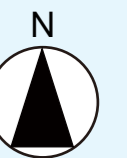
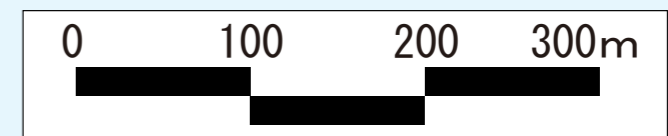
- 栄町商業地区
- 小竹町・旭丘商業地区
- 住居地区
- 複合住居地区

<地区施設>

- 生活幹線道路
- 主要生活道路
- 緑地

<壁面の位置の制限>

- 壁面の位置の制限1号
(地区施設道路の境界線)
- 壁面の位置の制限2号
(底辺3.0mの二等辺三角形の隅切り)



江古田北部地区地区計画

都市計画決定 平成30年(2018年)3月7日
 建築条例施行 平成30年(2018年)7月1日

名称	江古田北部地区地区計画
位置	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
面積	約36.3ha
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>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ています。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。</p> <p>練馬区では、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、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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、周辺の住宅との調和に配慮したにぎわいのある商業環境のまちを目指します。
	<p>土地利用の方針</p> <p>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のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。 3 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。 4 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。 <p>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。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。 3 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。 4 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。

地区施設の配置および規模	種 類		名 称		幅員	延長	備考
	道 路		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 ²		既設
			緑地 2 号		約 590 m ²		既設
			緑地 3 号		約 280 m ²		既設
			緑地 4 号		約 160 m ²		既設
	地区整備計画	地区の区分	名称	栄町商業地区	小竹町・旭丘商業地区	住居地区	複合住居地区
			面積	約 2.2ha	約 3.3ha	約 28.4ha	約 2.4ha
		建築物等の用途の制限		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らない。			—
壁面の位置の制限		—	<p>1 計画図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、軒および出窓を含む。)(以下「外壁等」という。)の面の位置は、地区施設道路の境界線を越えてはならない。</p> <p>2 計画図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>			—	
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号で定める限度の区域については、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、公益上必要なものは、この限りではない。			—	
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等の色彩は、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する。					
垣またはさくの構造の制限		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80cm以下のもの、景観に配慮する必要があるものまたは法令制限等によりやむを得ないものについては、この限りではない。					

こんな時、届出が必要となります

この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は**工事着手の30日前**かつ**建築確認申請の時まで**に行ってください。なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類（縮尺）
(1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など （開発許可が必要な場合を除く）	区域図 (1/1000 以上) 設計図 (1/100 以上)
(2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など	案内図 (1/1500 以上) 求積図 (1/100 以上) 配置図 (1/100 以上) 各階平面図 (1/100 以上)
(3) 建築物等の用途の変更 建築物の使い途（用途）を変える	立面図 (1/100 以上) 2面以上 垣・さく配置図 (1/100 以上) 垣・さく断面図 (1/20 以上)
(4) 建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物の色彩の変更、看板の設置および取替など	案内図 (1/1500 以上) 配置図 (1/100 以上) 立面図 (1/100 以上) 2面以上

届出から工事着手まで

