



江古田南部地区 地区計画

練馬区

江古田南部地区地区計画

都市計画決定 令和元年（2019年）11月 22日
 建築条例施行 令和二年（2020年）4月 1日

名称	江古田南部地区地区計画
位置	練馬区旭丘一丁目および栄町各地内
面積	約4.3ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>駅前商業地として発展した本地区では、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。</p> <p>しかしながら、武蔵野鉄道（現・西武池袋線）が開通して以来、都市基盤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。</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、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目指すとしています。また、区では、これまで本地区内において、密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）を実施し、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。</p> <p>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。</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。 <p>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うものとしします。</p>

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>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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生かし、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。
	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。
	建築物等の整備の方針	<p>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つぎのように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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します。</p>

地区整備計画	地区施設並びに模配置	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	生活幹線道路1号	9.0m～15.0m	約130m	拡幅
			名称	箇所		
		隅切り	底辺3mの二等辺三角形：4箇所			

地区整備計画	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	<ol style="list-style-type: none"> 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、建物の外壁またはそれに代わる柱（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、地区施設道路の計画線を越えてはならない。 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計画線とする。）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。
	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号により建築物の外壁等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らない。ただし、公益上必要なものは、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する。
	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、高さ80cm以下の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地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報（道路網図）を利用して作成したものである。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3号 平成31年4月12日

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

