

江古田駅北口地区地区計画

～街並み誘導型地区計画～

江古田駅北口地区では、「道路が狭い」「思うような建替えができない」「商業地としての活力が低下している」など、防災面や生活環境面で問題を抱えていました。

これらの問題を解消し、魅力あるまちづくりを進めるために地区の皆さんの参加による『江古田駅北口まちづくりの会』とともに地区計画を策定しました。

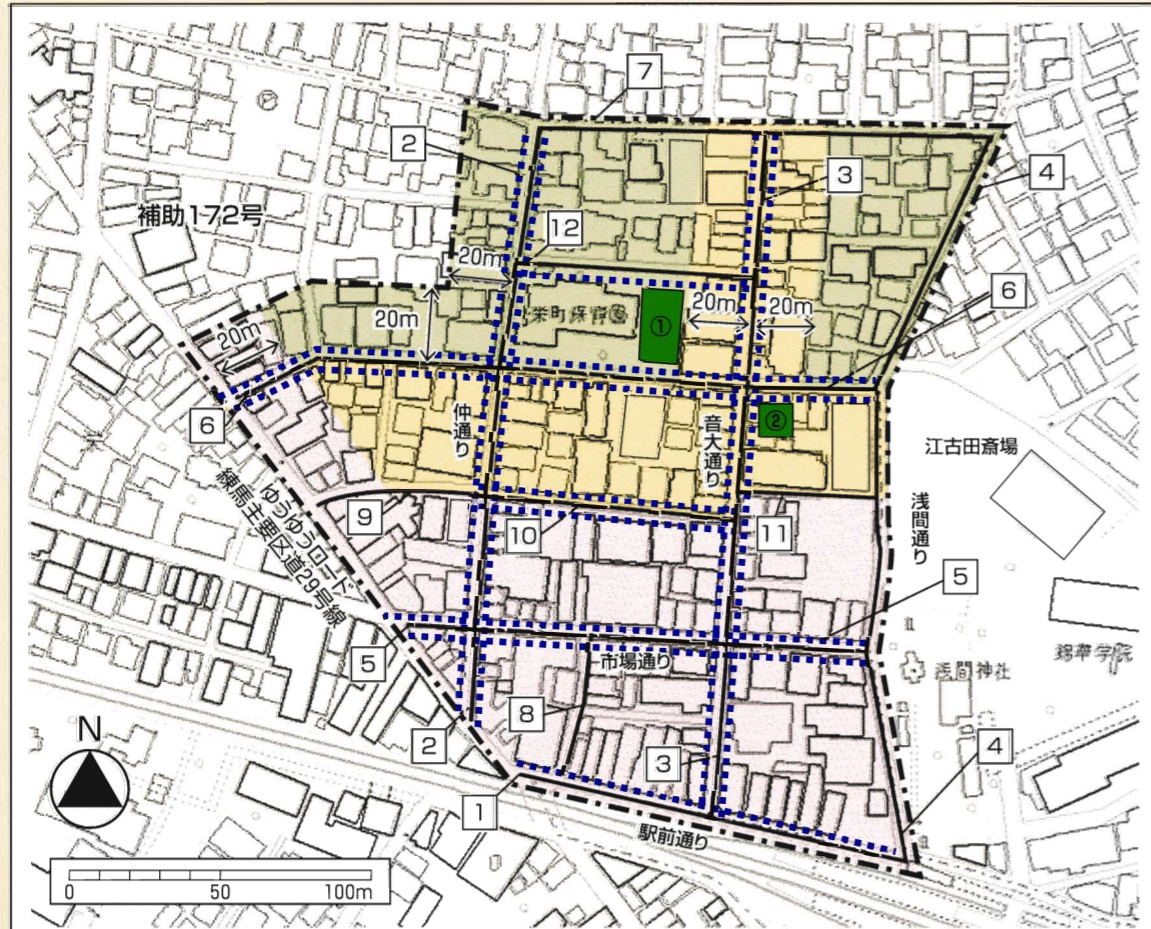


地区計画の目標

- 1.安全で快適なまち 建替えを契機として建築物の耐震化・不燃化を進めるとともに、壁面後退によりゆとりある歩行者空間を整備し、災害に強い安全なまちを目指す。
- 2.住み続けられるまち 駅前商業地の立地・生活条件を生かして、従来からのコミュニティを継承し、多世代に渡って住み続けられるまちを目指す。
- 3.魅力あるまち ゆとりある快適な歩行者空間により、界隈性のある中低層の商業空間を形成し、にぎわいのある商業地と利便性の高い住宅地が調和した魅力あるまちを目指す。

練馬区

江古田駅北口地区地区計画の概要



	地区計画区域		壁面の位置の制限 0.5m
	区画道路①・④号 (幅員6m) ②・③・⑤～⑫号 (幅員4m)		地区公園 ① (約 610㎡) 小広場 ② (約 110㎡)

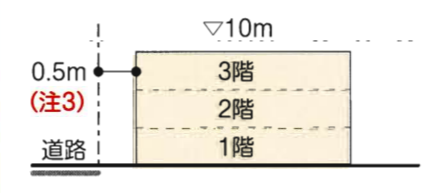
■主な内容

- 上図に示す.....の部分については、建築物を道路から0.5m離して建ててください。
- 道路が交差する角敷地については、底辺2mの隅切り空間を設けてください。
- 建物の高さ(階数)や容積率は右図に示す地区ごとに定めた範囲内とします。
※ただし敷地が大きい場合は右図のような特例を定めています。
- 敷地の大きさは、地区ごとに定める面積以上とします。
商業地区、住商共存地区では80㎡、住居地区では100㎡とします。
※この数字より小さい敷地に分割して、建築物を建てることはできません。
※地区計画決定前よりこの数字に満たない敷地についての建替えは可能です。
- 性風俗営業店(アダルトショップ、テレクラ等)の用途の建築物を建てることや利用することはできません。
- 道路から建物を後退させた部分については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等、交通の妨げとなるような工作物は設置をできません。
※後退させた部分は皆さんの所有地のままです。
- 道路に面して設ける垣やさくの構造は、生垣またはフェンスとします。
(高さ0.8m以下の部分を除く)
※垣やさくは壁面後退区域には設置できません。
- 建築物の形態・意匠・色彩等は、周辺の景観に配慮するものとします。

住居地区

容積率の上限 **180%**
浅間通り沿道は **200%**

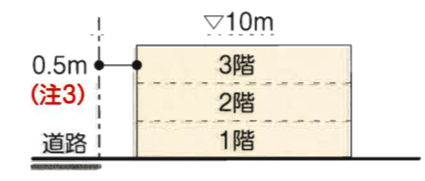
地区ごとに、壁面の後退距離、建物の高さ(階数)や容積率の上限を定めます。



- ・外壁等は道路境界線(注1)から0.5m以上離す。
- ・高さは10m(3階)以下とする。

住商共存地区

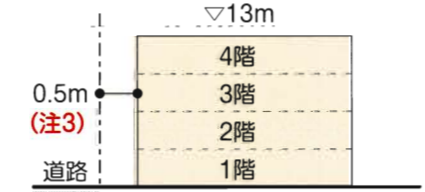
容積率の上限 **240%**
浅間通り沿道は **300%**



- ・外壁等は道路境界線(注1)から0.5m以上離す。
- ・高さは10m(3階)以下とする。

商業地区

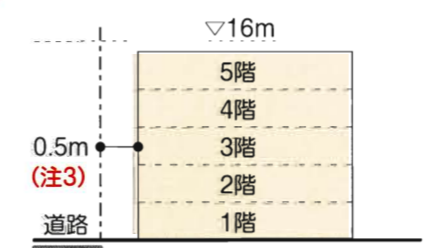
容積率の上限 **300%**



- ・外壁等は道路境界線(注1)から0.5m以上離す。
- ・高さは13m(4階)以下とする。

駅前通り ゆうゆうロード (練馬主要区道29号線) 浅間通り 上記の沿道

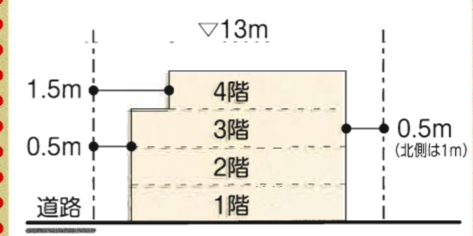
容積率の上限 **360%**



- ・外壁等は道路境界線(注1、2)から0.5m以上離す。
- ・高さは16m(5階)以下とする。

※敷地が大きい場合は以下のような特例を定めています。

敷地が200㎡以上の場合
※高さ(階数)を超える場合

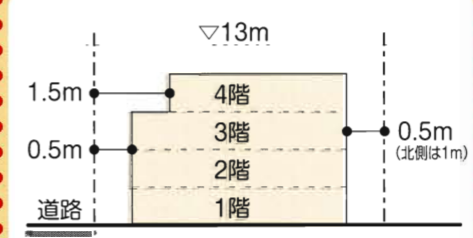


- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。(北側境界線からは1m以上)
- ・4階以上(10m～)は道路から1.5m以上離す。
- ・高さは13m(4階)以下とする。

敷地が400㎡以上の場合
※高さ(階数)を超える場合



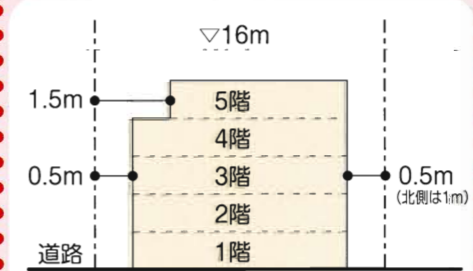
- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。(北側境界線からは1m以上)
- ・4階以上(10m～)は道路から1.5m以上離す。
- ・緑地や空地等を設ける(敷地の5%以上)。
- ・高さは16m(5階)以下とする。



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。(北側境界線からは1m以上)
- ・4階以上(10m～)は道路から1.5m以上離す。
- ・高さは13m(4階)以下とする。



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。(北側境界線からは1m以上)
- ・4階以上(10m～)は道路から1.5m以上離す。
- ・緑地や空地等を設ける(敷地の5%以上)。
- ・高さは16m(5階)以下とする。



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。(北側境界線からは1m以上)
- ・5階以上(13m～)は道路から1.5m以上離す。
- ・高さは16m(5階)以下とする。



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。(北側境界線からは1m以上)
- ・5階以上(13m～)は道路から1.5m以上離す。
- ・緑地や空地等を設ける(敷地の5%以上)。
- ・高さは19m(6階)以下とする。

壁面の位置が制限される敷地で、地区計画の内容に適合する建築物については、特定行政庁の認定を受けることにより前面道路による容積率制限や道路斜線制限の緩和が受けられます。

壁面の位置の制限が定められていない敷地については、従来どおり道路斜線による高さ制限や容積率の法規制も適用されます。

「住商共存地区」と「住居地区」では、従来と同様な日影規制の内容で制限があります。

(注1) 4m未満の道路では、道路中心線から2m後退した線 (注2) 駅前通りについては、線路敷地境界線から4m後退した線
(注3) 壁面後退が指定されている敷地

江古田駅北口地区地区計画

都市計画決定 平成18年6月23日

建築条例施行 平成18年11月1日

名称		江古田駅北口地区地区計画							
位置		練馬区栄町、小竹町一丁目および羽沢一丁目各地内							
面積		約4.2ha							
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>本地区を以下の3つの地区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>①商業地区 親しみのある江古田市場の雰囲気継承した、にぎわいのある中低層の商業空間を誘導する。駅前通り沿道は江古田駅北口商業地の玄関口にふさわしいにぎわいのある中層の商業空間を誘導する。</p> <p>②住商共存地区 個性ある店舗が軒を連ね、活気あふれる商業空間と住宅とが調和した、低層の街並みを形成する。</p> <p>③住居地区 商店街に近接しながら、閑静なゆとりある住宅地を誘導し、低層の街並みを形成する。</p> <p>※なお、商業地区および住商共存地区では、界限性のある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する。</p>							
	地区施設の整備の方針	駅前商業地としての利便性・快適性・安全性を確保するため、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、商業地および住宅地として魅力ある広場空間の整備を図る。							
	建築物等の整備の方針	区画道路沿道では、建築物の高さの最高限度と壁面の位置の制限を定めつつ、道路幅員による建築物の容積率の制限を緩和するとともに道路斜線の制限を緩和し、本地区にふさわしい街並みの形成を図る。 また、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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る。							
地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
	道路	区画道路1号	6.0m	約130m	拡幅	区画道路7号	4.0m	約155m	拡幅
		区画道路2号	4.0m	約200m	拡幅	区画道路8号	4.0m	約50m	拡幅
		区画道路3号	4.0m	約230m	拡幅	区画道路9号	4.0m	約60m	拡幅
		区画道路4号	6.0m	約250m	拡幅	区画道路10号	4.0m	約80m	拡幅
		区画道路5号	4.0m	約160m	拡幅	区画道路11号	4.0m	約50m	拡幅
公園	区画道路6号	4.0m	約220m	拡幅	区画道路12号	4.0m	約80m	拡幅	
	名称	面積	備考						
	地区公園	約610㎡	拡張						
小広場	約110㎡	新設							
地区の区分	名称	商業地区			住商共存地区		住居地区		
	面積	約1.8ha			約1.2ha		約1.2ha		
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第2条第6項および第9項に掲げる建築物は建築してはならない。								
建築物の容積率の最高限度	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。ただし、区画道路1号線、4号線および練馬主要区道29号線に面する敷地においては、10分の36とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と上記で定める数値のいずれか小さい方とする。</p>	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の24とする。ただし、区画道路4号線に面する敷地においては、10分の30とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のmの数値に10分の6を乗じて得た数値と上記で定める数値のいずれか小さい方とする。</p>	<p>1 建築物の容積率の最高限度は、10分の18とする。ただし、区画道路4号線に面する敷地においては、10分の20とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のmの数値に10分の4を乗じて得た数値と上記で定める数値のいずれか小さい方とする。</p>						
建築物の敷地面積の最低限度	80㎡				100㎡				
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路（区画道路を含む。以下同じ。）境界線および敷地境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>2 高さ10mを超える建築物については、外壁等の面から敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>3 道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120°以上の場合は除く）では、外壁等の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</p>	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路（区画道路を含む。以下同じ。）境界線および敷地境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>2 高さ10mを超える建築物については、外壁等の面から敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>3 道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120°以上の場合は除く）では、外壁等の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</p>	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路（区画道路を含む。以下同じ。）境界線および敷地境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>2 高さ10mを超える建築物については、外壁等の面から敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>3 道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120°以上の場合は除く）では、外壁等の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</p>						
建築物等に関する事項	建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心からの高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路（区画道路を含む。以下同じ。）境界線および敷地境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。 <p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>2 高さ10mを超える建築物については、外壁等の面から敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>3 道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120°以上の場合は除く）では、外壁等の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</p>								
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、意匠および色彩等については、周辺の景観に配慮するものとする。								
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、生垣またはフェンスとする。ただし、高さ0.8m以下の部分および法令の制限などによりやむを得ないものはこの限りではない。								

	<p>3 道路が交差する角敷地（交差により生じる内角が120°以上の場合は除く）では、外壁等の面は、敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</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、自動販売機等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。		
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物および広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類する工作物の地盤面からの高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 13m以下かつ地階を除く階数4以下とする。 ただし、区画道路1号、区画道路4号および練馬主要区道29号線に面する敷地においては、16m以下かつ地階を除く階数5以下とする。</p> <p>2 敷地面積が200㎡以上の敷地においては、16m以下かつ地階を除く階数5以下とする。 ただし、区画道路1号、区画道路4号および練馬主要区道29号線に面する敷地においては、19m以下かつ地階を除く階数6以下とする。</p> <p>3 敷地面積が400㎡以上の敷地（区画道路1号、区画道路4号および練馬主要区道29号線に面する敷地を除く）においては、道路に直接面する有効な空地または植栽（敷地面積の5%以上）等を設け、地域の環境の向上に寄与すると区長が認める建築物については、19m以下かつ地階を除く階数6以下とする。</p> <p>4 高さが10mを超える建築物で、冬至日において、住商共存地区内または住居地区内の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内に、それぞれ当該建築物があるものとみなして、各地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第4項の規定を適用する。</p>	<p>建築物および広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類する工作物の地盤面からの高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 10m以下かつ地階を除く階数3以下とする。</p> <p>2 敷地面積が200㎡以上の敷地においては、13m以下かつ地階を除く階数4以下とする。</p> <p>3 敷地面積が400㎡以上の敷地においては、道路に直接面する有効な空地または植栽（敷地面積の5%以上）等を設け、地域の環境の向上に寄与すると区長が認める建築物については、16m以下かつ地階を除く階数5以下とする。</p> <p>4 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。（同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一つの建築物とみなす。また、建築物が住居地区内の土地に日影を生じさせる場合には、当該建築物が日影を生じさせる地区内に、当該建築物があるものとして住居地区の規定を適用する。） ただし、敷地が道路に接する場合または敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。 （1）建築物の敷地が道路に接する場合においては、当該道路に接する敷地境界線は、当該道路の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 （2）建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>	<p>建築物および広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類する工作物の地盤面からの高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <p>1 10m以下かつ地階を除く階数3以下とする。</p> <p>2 敷地面積が200㎡以上の敷地においては、13m以下かつ地階を除く階数4以下とする。</p> <p>3 敷地面積が400㎡以上の敷地においては、道路に直接面する有効な空地または植栽（敷地面積の5%以上）等を設け、地域の環境の向上に寄与すると区長が認める建築物については、16m以下かつ地階を除く階数5以下とする。</p> <p>4 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては3時間以上、10mを超える範囲においては2時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。（同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一つの建築物とみなす。また、建築物が住商共存地区内の土地に日影を生じさせる場合には、当該建築物が日影を生じさせる地区内に、当該建築物があるものとして住居地区の規定を適用する。） ただし、敷地が道路に接する場合または敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合は、緩和措置を以下のように定める。 （1）建築物の敷地が道路に接する場合においては、当該道路に接する敷地境界線は、当該道路の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 （2）建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、意匠および色彩等については、周辺の景観に配慮するものとする。	
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、生垣またはフェンスとする。ただし、高さ0.8m以下の部分および法令の制限などによりやむを得ないものはこの限りではない。		

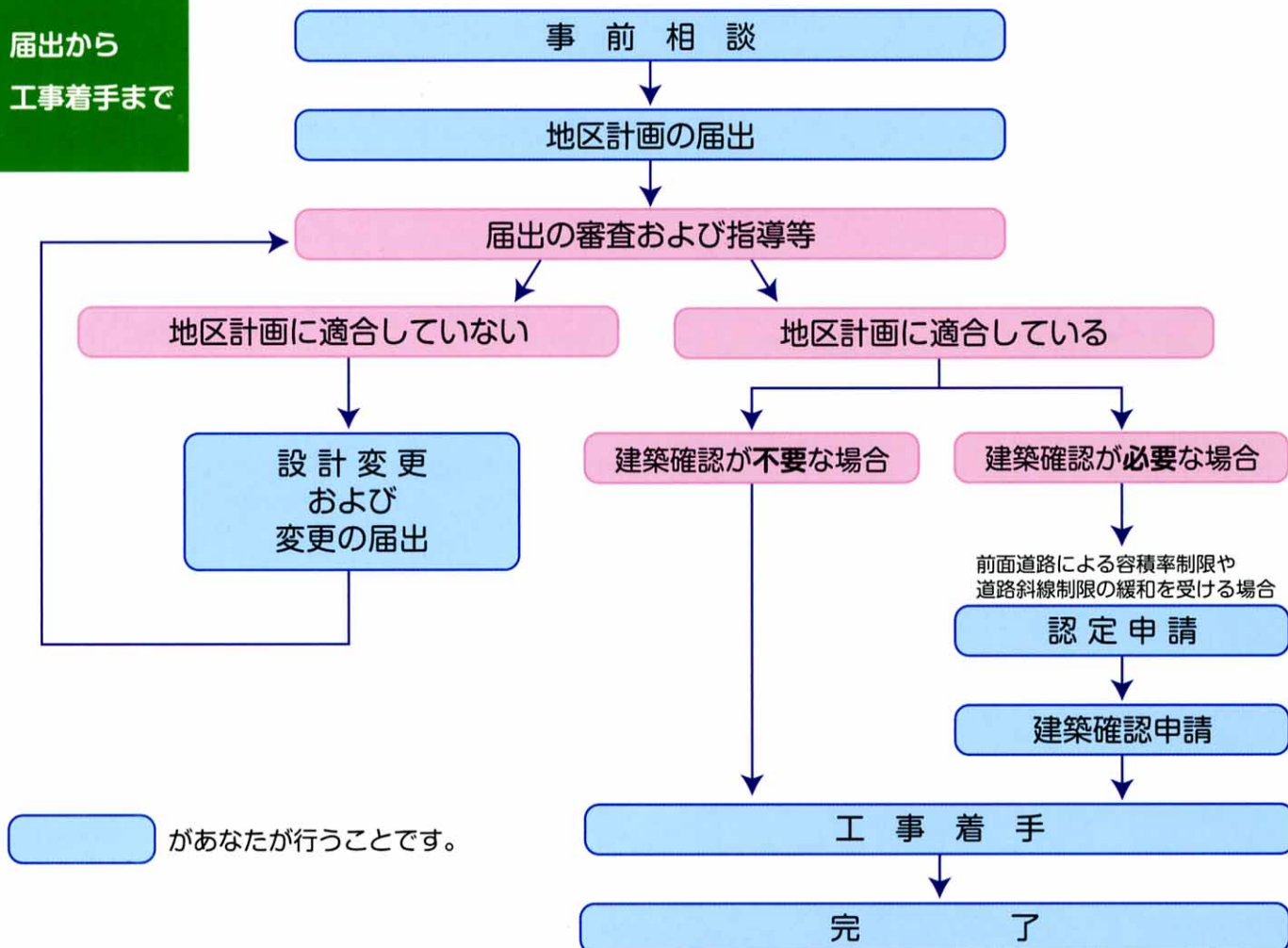
**こんな時、
届出が必要と
なります**

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(開発許可が必要な場合を除く) 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など	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 建築物の建築・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程度) 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) 場合によっては日影図(1/200以上)
(4) 建築物等の形態・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程度) 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**



作成：平成18年11月