

# 練馬駅南口地区地区計画

～街並み誘導型地区計画～

## 地区計画の目標

- ①個性と回遊性、界限性のある商業空間づくり
- ②中高層の住宅と店舗とが共存する都市空間づくり
- ③災害に強く、潤いある生活空間づくり

## 土地利用の方針

- ①千川通り沿道地区  
練馬の顔としてふさわしい街並みの形成を図る。
- ②住商共存地区  
魅力ある、活気あふれる商業空間を誘導するとともに、住宅と店舗とが調和した中高層の複合市街地の形成を図る。

## 地区施設の整備の方針

通勤通学者等の駅利用者や買い物客の通行の安全性と快適性を向上させるため、歩行者空気を設けるとともに、既存道路の修景等整備を進める。

## 建築物等の整備の方針

地区の外周道路および区画道路沿道では、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、良好な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意匠の制限を定める。

## その他の整備の方針

地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、神社の境内林などは可能な限り保全に努める。

区域の整備、開発および  
保全に関する方針

# 練馬区

# 練馬駅南口地区地区計画

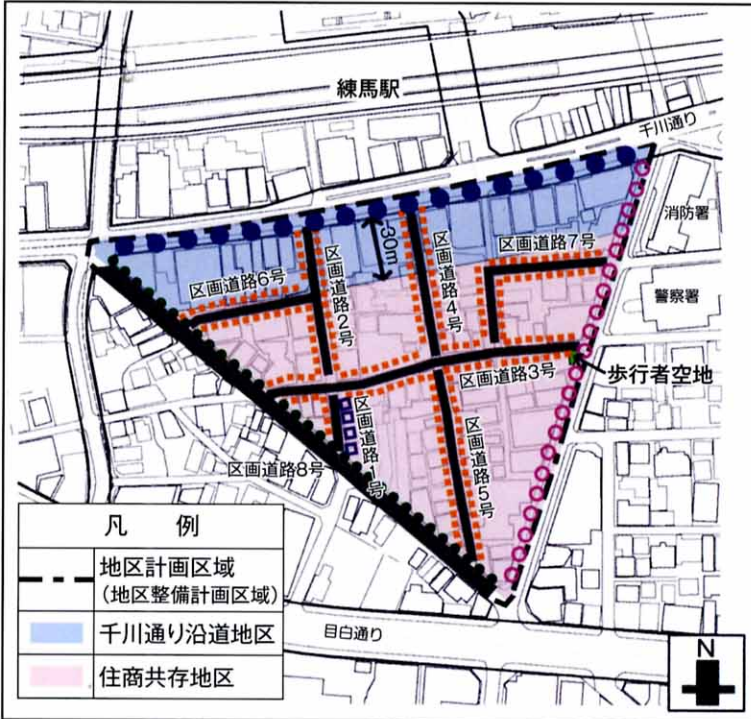
都市計画決定 H16.12.10  
都市計画変更 H18.12.18

<b>名称</b>		練馬駅南口地区地区計画								
<b>位置</b>		練馬区豊玉北五丁目地内								
<b>面積</b>		約 3.1 ha								
地区施設の配置および規模	道 路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路1号	5.5m	約35m	一部拡幅	区画道路5号	4.0m	約95m	既設	
		区画道路2号	5.0m	約75m	既設	区画道路6号	4.0m	約65m	既設	
		区画道路3号	4.0m	約155m	既設	区画道路7号	4.0m	約95m	拡幅	
		区画道路4号	4.0m	約75m	既設	区画道路8号	8.0m	約245m	既設	
	公園、緑地、広場 その他の公共空地	名称	面積			備考				
		歩行者空地	約20m <sup>2</sup>			新設				
	地区の区分	名称	千川通り沿道地区				住商共存地区			
		面積	約1.0ha				約2.1ha			
	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>建築物の容積率の最高限度は、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている敷地においては、10分の60とする。</li> <li>2 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地のうち、千川通り沿道地区においては10分の60とし、それ以外については10分の50とする。</li> <li>3 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の50とする。</li> <li>4 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の40とする。</li> <li>5 計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている敷地のうち、区画道路1号または区画道路2号を前面道路とする敷地においては、10分の40とする。</li> <li>6 計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている敷地のうち、前号以外の敷地においては10分の30とする。ただし、計画図に示す壁面の位置の制限5号が二以上定められている敷地または面積が200m<sup>2</sup>以上の敷地においては、10分の36とする。</li> <li>7 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地においては、当該各号のうち最大となる容積率とする。</li> <li>8 壁面の位置の制限が定められていない敷地は、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用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。</li> </ol>								
建築物の敷地面積の最低限度		100m <sup>2</sup>								
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。）境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心からの高さ6m以下の部分は1m以上とする。</li> <li>2 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心からの高さ6m以下の部分は1m以上とし、6mを超える部分は0.5m以上とする。</li> <li>3 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている部分における建築物の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。</li> <li>4 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心からの高さ13m以下の部分は0.5m以上とし、13mを超える部分は1.5m以上とする。</li> <li>5 計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心からの高さ13m以下の部分は1.0m以上とし、13mを超える部分は2.0m以上とする。</li> </ol>								
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建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板等交通の妨げとなるような工作物（ただし、街路灯および電線類の地中化に伴う変圧器等で公益上必要なものについては除く。）および植栽等を設置してはならない。								
建築物等の高さの最高限度		<p>建築物の高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図に示す壁面の位置の制限1号または2号が定められている敷地においては、31m以下とする。</li> <li>2 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、28m以下とする。</li> <li>3 計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている敷地のうち、区画道路2号を前面道路とする敷地においては25m以下とし、それ以外においては22m以下とする。</li> <li>4 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。</li> </ol>				<p>建築物の高さは、以下の定めによらなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図に示す壁面の位置の制限2号または3号が定められている敷地においては、28m以下とする。</li> <li>2 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、25m以下とする。</li> <li>3 計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている敷地のうち、区画道路1号または区画道路2号を前面道路とする敷地においては25m以下とし、それ以外においては22m以下とする。</li> <li>4 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。</li> </ol>				
建築物等の形態または意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の形態・意匠・色彩等については、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</li> <li>2 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。</li> </ol>								

〔区域および地区の区分は、計画図表示のとおり。〕

建築条例施行 H 17. 4. 1  
建築条例改正施行 H 19. 4. 1

# ●練馬駅南口地区地区計画の概要

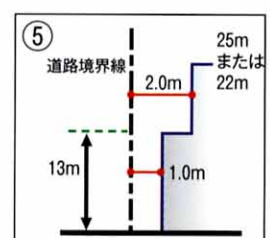
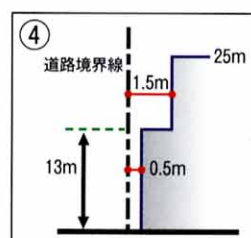
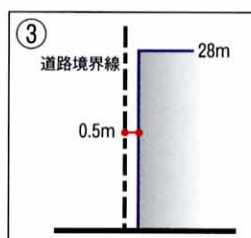
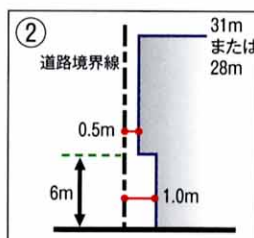
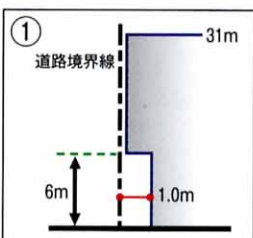


## ■主な内容

- 誰もが来訪しやすいまちにするため、店舗型・風俗・特殊営業等の建築物を制限します。
- 建築物の敷地面積の最低限度は、100㎡とします。
- 壁面後退区域は、緊急時の活動空間や歩行者空間として活用するため、交通の妨げとなる工作物や植栽等の設置を制限します。
- 地域の環境をより良くする為、建築物の形態や色彩等は、周辺環境や都市景観に配慮したものとします。また、屋外広告物や看板等は、安全で街並みに配慮したものとします。

凡例	壁面の位置の制限		容積率の最高限度		高さの最高限度	
	壁面の位置の制限部分	後退距離	千川通り沿道地区	住商共存地区	千川通り沿道地区	住商共存地区
① ●●●●	6m以下の部分は道路境界線から	1.0m	600%		31m	
② ○○○○	6m以下の部分は道路境界線から 6mを超える部分は道路境界線から	1.0m 0.5m	600%	500%	31m	28m
③ ●●●●●●	道路境界線から	0.5m	500%		28m	
④ □□□□	13m以下の部分は道路境界線から 13mを超える部分は道路境界線から	0.5m 1.5m	400%		25m	
⑤ ■■■■■■	13m以下の部分は道路境界線から 13mを超える部分は道路境界線から	1.0m 2.0m	400%		25m	
			300%		22m	
			360%			
			・区画道路1号または区画道路2号を前面道路とする敷地 ・2以上の壁面の位置の制限を受ける場合 ・敷地面積が200㎡以上の場合			

- 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。
- 異なる壁面の位置の制限を受ける敷地の容積率は、そのうち最大の容積率となります。



## 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） 立面図（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	
(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）

## 届出から 工事着手まで

