

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画東武練馬駅南口周辺地区地区計画を次のように変更する。

名称	東武練馬駅南口周辺地区地区計画
位置	練馬区北町一丁目および北町二丁目各地内
面積	約 7.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線東武練馬駅の南側に位置し、駅と古くからの街道を中心に発展した商業地と住宅地が住み分けられた地区である。</p> <p>駅周辺と地区中央を東西に走る旧川越街道沿道は、近隣向けの商業地を形成している。その後背地は、工業系用途地域に集合住宅と戸建て住宅が混在する住宅地を形成している。</p> <p>また、交通や買物等の利便性は高いが、狭隘な道路と老朽建築物が密集しており、安全性や快適性さらに防災性が課題となり、駅周辺の土地利用が阻害されている。</p> <p>このため、都市基盤の整備と建築物の規制誘導により市街地環境を改善し、商業環境を向上するため、次の地区計画の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 災害に強いまちをつくる 狭い道路を改善し、建て詰まりを解消して、空間的ゆとりを生み出しながら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 商業地では、賑わいのある建物用途を誘導するとともに、ゆとりある歩行者空間を確保して、交通の利便性や買物などの安全性・快適性の高い魅力あるまちを目指す。</li> <li>3 住環境の保全と調和のとれたまちをつくる 住宅地は、異なる建物用途相互の調和に配慮しつつ良好な住環境を守るまちを目指す。</li> </ol>
区域の整備、開発および保全に	<p>本地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅前商業地区 駅前にふさわしい店舗を中心とした、魅力ある商業地の形成を図り、店舗と中層住宅の調和した街並みを誘導するとともに、交通の結節点として必要なオープンスペースの拡大を図る。</li> <li>2 旧川越街道沿道住商共存地区 後背の住宅地と調和した、日常生活を支える身近な店舗を中心とした、賑わいのある近隣向けの商業地の形成を図り、店舗と低中層の住宅の調和した街並みを誘導する。 なお、駅前商業地区および旧川越街道沿道住商共存地区では、賑わい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。また、買物や通勤・通学の利便性を向上させ、安心して通行できるように、歩行者空間の確保を図る。</li> <li>3 複合住宅地区 住宅地と異なる用途との調和を図りながら、防災性の向上と緑化を図るなど良好な住環境の保全を図る。</li> </ol>

関する方針	地区施設の整備の方針	生活上の主要な交通動線である旧川越街道などの安全性・快適性の向上を図るため、ユニバーサルデザインに配慮したゆとりある歩行者空間を設ける。				
	建築物等の整備の方針	1 駅前およびその周辺にふさわしい、健全で魅力と賑わいのある近隣向けの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を定める。 2 建築物等の調和を図り、良好な街並みを形成するため、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。				
地区整備計画	位置	練馬区北町一丁目および北町二丁目各地内				
	面積	約 1.9 h a				
	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員(地区外を含めた幅員)	延長	備考
			区画道路 1号	4.5m (9.0m) ~ 9.0m	約 175m	拡幅
			区画道路 2号	7.5m ~ 8.1m	約 155m	既存
			区画道路 3号	4.0m (8.0m) ~ 8.0m	約 80m	既存
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前商業地区		旧川越街道沿道住商共存地区
			面積	約 1.2 h a	約 0.7 h a	
		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。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項第 1 号および第 2 号（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 45 号）による改正前の風営法第 2 条第 1 項第 3 号に相当するものに限る。）第 6 項ならびに第 9 項に規定する営業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	計画図 2 に示す部分について、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 1.0m 以上とする。			
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。 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	建築物の屋根または外壁の色彩は、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す。					

は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限については計画図表示のとおり。」

理由： 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴う規定の整備を行うため、地区計画を変更する。