

東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)

都市計画江古田北部地区地区計画をつぎのように決定する。

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	
地区計画の目標	<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ある。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ることとなった。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン(平成27年12月改定)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っている。</p> <p>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る。</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す。	
方針 および 区域の 整備・ 開発 に関する	土地利用 の方針	<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る。</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る。

区域の整備・開発および保全に関する方針

<p>土地利用の方針</p>	<p>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る。</p> <p>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る。</p> <p>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る。</p> <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する。</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る。 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、緑地の保全を図る。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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る。</p> <p>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る。</p> <p>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る。</p> <p>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る。</p>

規模	地区施設の配置および	種類	名称	幅員	延長	備考	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	主要生活道路1号 ※	6.0m～9.9m	約 135m	拡幅		
			生活幹線道路2号 ※	9.0m	約 200m	拡幅					名称	箇所
			生活幹線道路3号 ※	9.0m	約 210m	拡幅					隅切り	底辺3mの二等辺三角形:6箇所
		緑地	名称	面積	備考			名称	面積		備考	
			緑地1号	約 240 m ²	既設			緑地3号	約 280 m ²		既設	
			緑地2号	約 590 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	—			1 計画図3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、軒および出窓等を含む。)(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。 2 計画図3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3メートル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とするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとす。											

地区整備計画	建築物等に 関する事項	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 80 cm 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、この限りでない。
--------	----------------	------------------	---

※は知事協議事項

「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は、計画図表示のとおり」

理由：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、地区計画を決定する。