

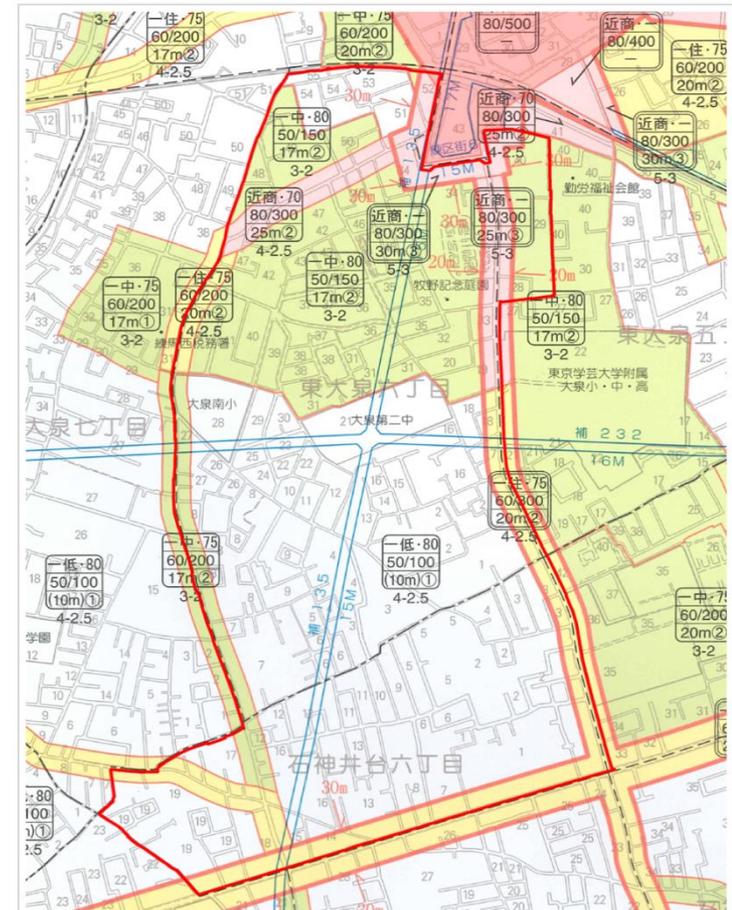
## 地域の現状について(土地利用)

第2回 練馬区立大泉第二中学校の教育環境保全および  
都市計画道路の整備に関する有識者委員会

# 1 用途地域

大泉学園南側地区の用途地域については、大泉第二中学校および大泉南小学校を含む地区中央付近から南側（地区全体の約57%）が第一種低層住居専用地域となっています。また、北側（地区全体の約28%）は、第一中高層住居専用地域に指定されています。

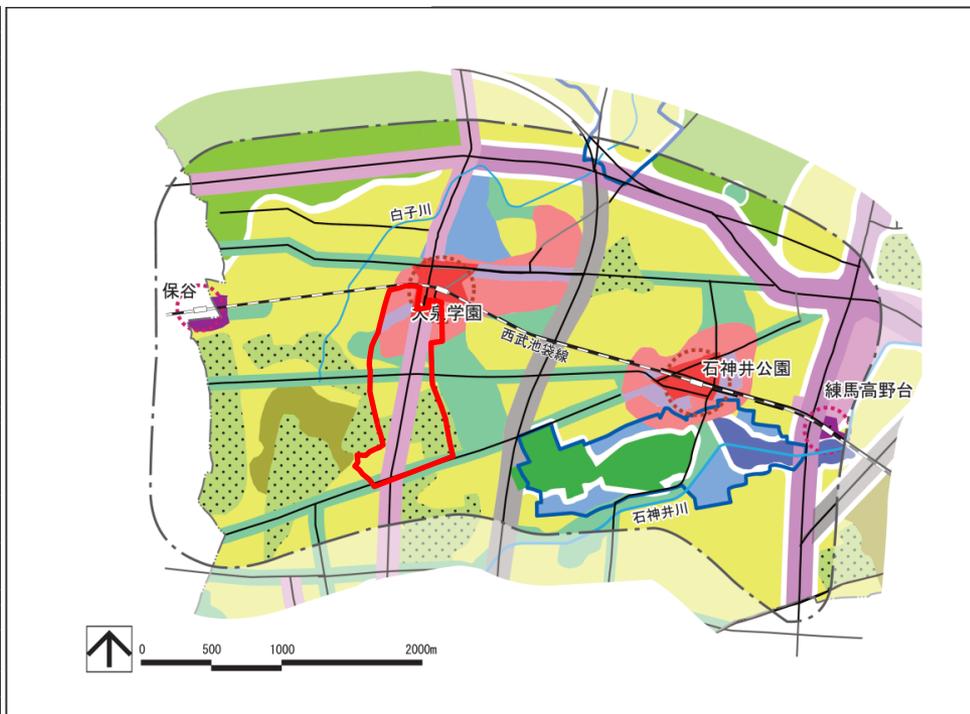
用途地域	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)
第一種低層住居専用地域	393,097	56.9
第一種中高層住居専用地域	196,278	28.4
第一種住居地域	59,350	8.6
近隣商業地域	41,732	6.0
商業地域	577	0.1
計	691,034	100.0



# 2 将来の土地利用

大泉地域 土地利用方針

地区	土地利用方針
補助135号線沿道	
沿道利用地区	幹線道路沿道およびその後背地の環境に配慮し、中層の集合住宅や沿道型の商業・業務施設の利用を進めます。沿道の防災性にも配慮した土地利用を進めます。
補助232号線沿道	
中低層地区	補助幹線道路の沿道や、低層住宅地に囲まれた中層集合住宅地では、周囲の住環境と調和した土地利用を図りつつ、土地の高度利用を促します。
大泉学園駅周辺	
中層地区	基盤条件を考慮しながら、中高層の集合住宅の誘導を図ります。高層住宅については、高さや規模などについて周辺への影響に配慮した立地を誘導します。
ロードふじみ沿道	
住商工共存地区	地区の条件に応じて施設立地の適正化を図り、周囲と調和した土地利用のもとで、住環境の形成を図ります。
その他	
戸建住宅地区	農地と住宅の調和がとれたみどり豊かな住環境を維持します。農地の宅地化の際には、道路や公園などを整備し、良好な戸建住宅の立地を誘導します。
低層住宅地区	適切な生活道路を配置のうえで、敷地の細分化の防止や建物の適正な密度、高さの維持を図ります。低層住宅地にふさわしい住環境をめざします。



凡例

《住宅系土地利用》

- 農業・住居複合地区
- 農住共存地区
- 一般住宅地区
- 戸建住宅地区
- 住環境保全地区
- 低層住宅地区
- 低層集合地区
- 中低層地区
- 都市型住宅地区
- 都市型集合地区
- 都市型誘導地区
- 住商工共存地区
- 中層地区
- 集合団地地区

《非住宅系土地利用》

- 商業・業務系地区
- 商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)
- 商業誘導地区
- 生活拠点
- 生活拠点候補
- 幹線沿道地区
- 都市型沿道地区
- 沿道利用地区
- 沿道環境地区
- 工業系地区
- 大規模公園等
- 大規模公共施設
- 風致地区

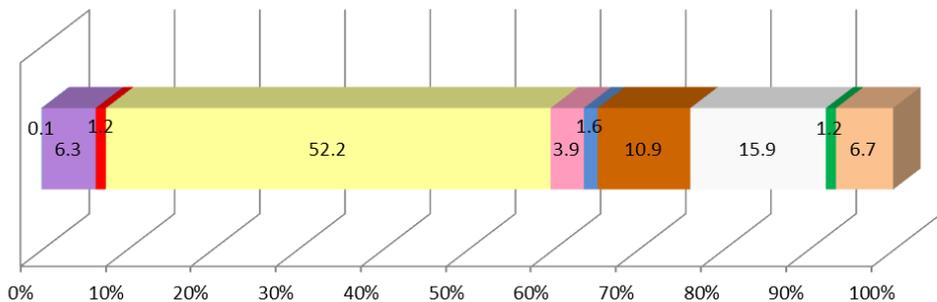
○ 鉄道駅  
○ 地下鉄駅  
● 地下鉄駅 (候補)  
--- 地域境界

# 3 土地利用現況

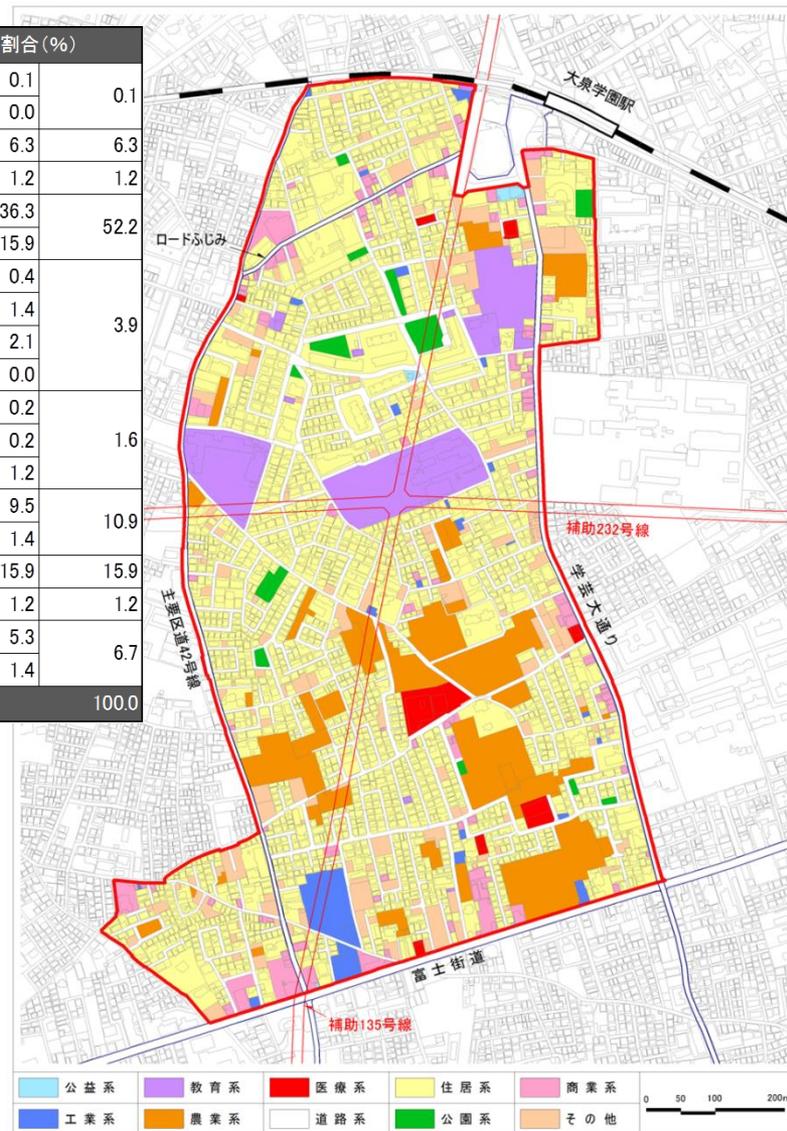
大泉学園駅南側地区の土地利用の現況は、全域にわたって、専用独立住居用地（戸建住宅）と集合住宅用地（アパート、マンション）が混在して広がり、住居系の土地利用の割合が高く、約52%を占めています。

次いで、農業系の土地利用が約11%となっています。（道路を除く）

区分	用途	面積(㎡)	割合(%)	
公益系	官公庁施設用地	913	0.1	0.1
	供給処理施設用地	288	0.0	
教育系	教育文化施設用地	43,196	6.3	6.3
医療系	厚生医療施設用地	8,066	1.2	1.2
住居系	専用独立住居用地	249,874	36.3	52.2
	集合住宅用地	110,040	15.9	
商業系	事務所用地	3,103	0.4	3.9
	専用商業用地	10,017	1.4	
	住商併用施設用地	14,296	2.1	
	宿泊・遊興用地	198	0.0	
工業系	専用工業用地	1,681	0.2	1.6
	住居併用工場用地	1,323	0.2	
	倉庫運輸関係施設用地	8,606	1.2	
農業系	畑	65,319	9.5	10.9
	樹園地	9,639	1.4	
道路系	道路	110,125	15.9	15.9
公園系	公園・運動場等	8,417	1.2	1.2
その他	屋外利用地	36,594	5.3	6.7
	未利用地	9,339	1.4	
計		691,034	100.0	



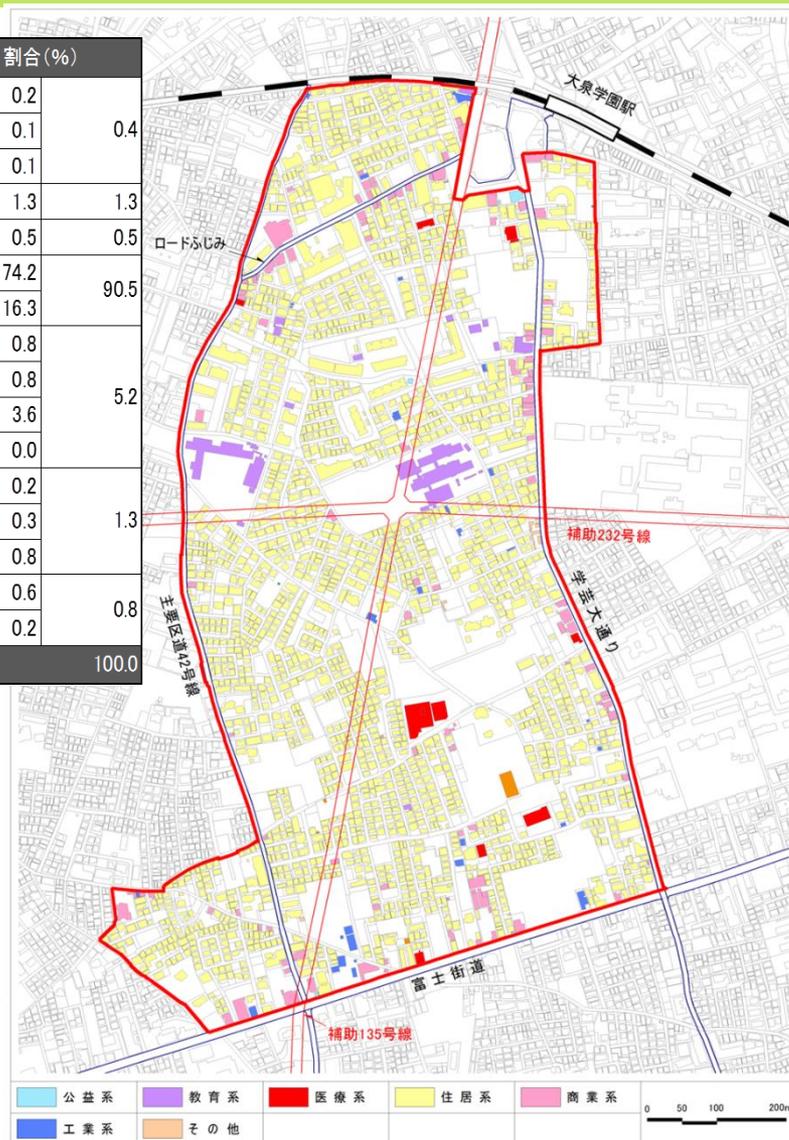
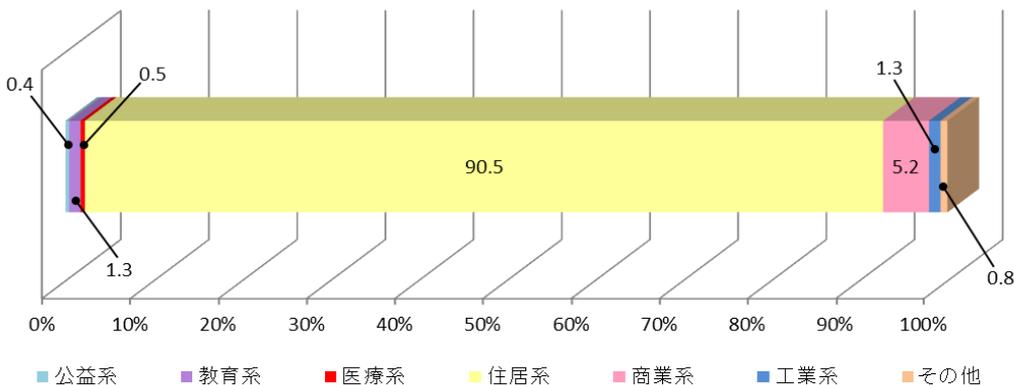
■ 公益系 ■ 教育系 ■ 医療系 ■ 住居系 ■ 商業系 ■ 工業系 ■ 農業系 ■ 道路系 ■ 公園系 ■ その他



# 4 建物利用現況

大泉学園駅南側地区の建物利用の現況は、1,669棟の専用独立住居（戸建住宅）と367棟の集合住宅（都営アパート含む）が混在して広がっており、地区内建物の90%が住居系の用途となっています。

区分	用途	棟数	割合(%)	
公益系	官公庁施設	4	0.2	0.4
	公益施設	2	0.1	
	供給処理施設	2	0.1	
教育系	教育文化施設	29	1.3	1.3
医療系	厚生医療施設	11	0.5	0.5
	専用独立住居	1,669	74.2	
住居系	集合住宅	367	16.3	90.5
	事務所建築物	19	0.8	
商業系	専用商業施設	18	0.8	5.2
	住商併用建築物	82	3.6	
	宿泊・遊興施設	1	0.0	
	専用工業	4	0.2	
工業系	住居併用工場	7	0.3	1.3
	倉庫運輸関係施設	19	0.8	
	その他	仮設建物	14	
工作物		4	0.2	
計		2,252	100.0	

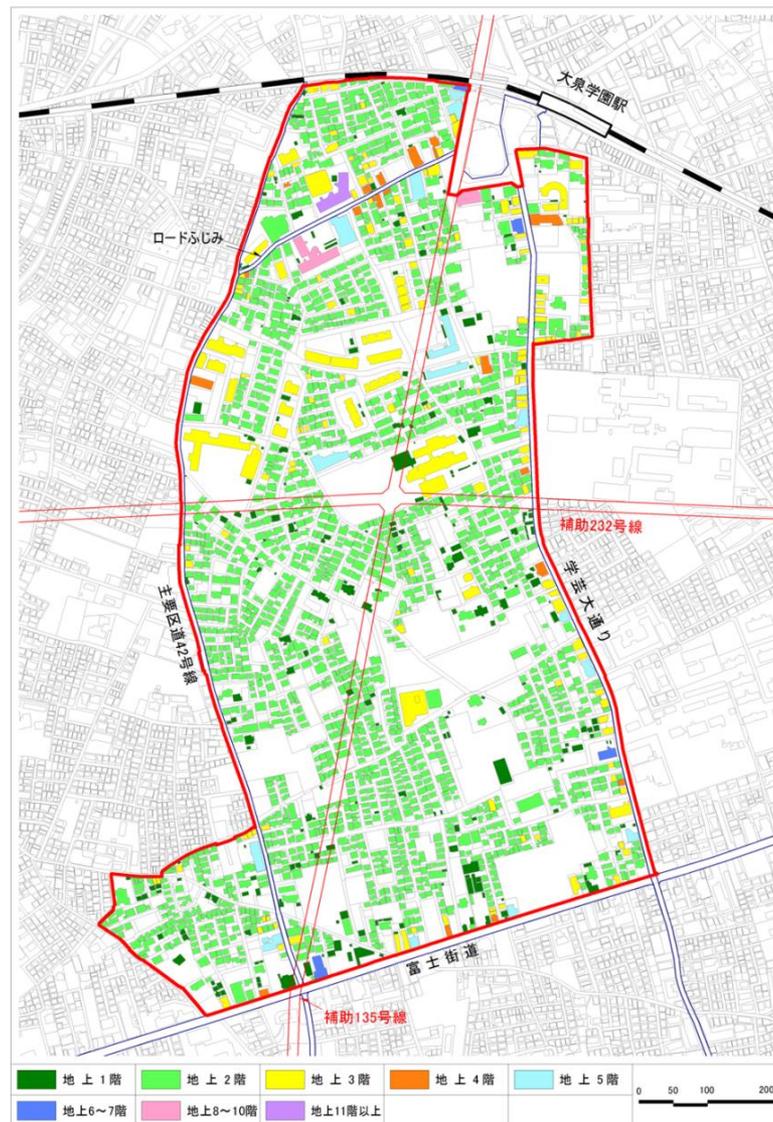
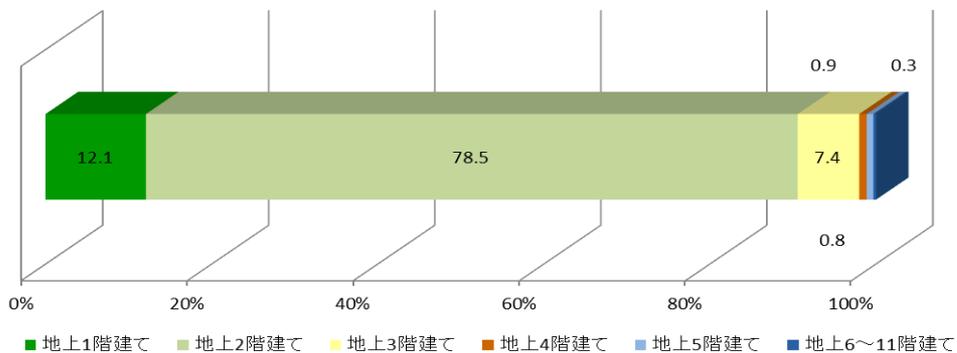


# 5 建物階数現況

大泉学園駅南側地区の建物階数の現況は、地区内建物の約98%が3階建て以下の低層建物となっています。

低層建物の構成は2階建て（約79%）、1階建て（約12%）、3階建て（約7%）となっています。

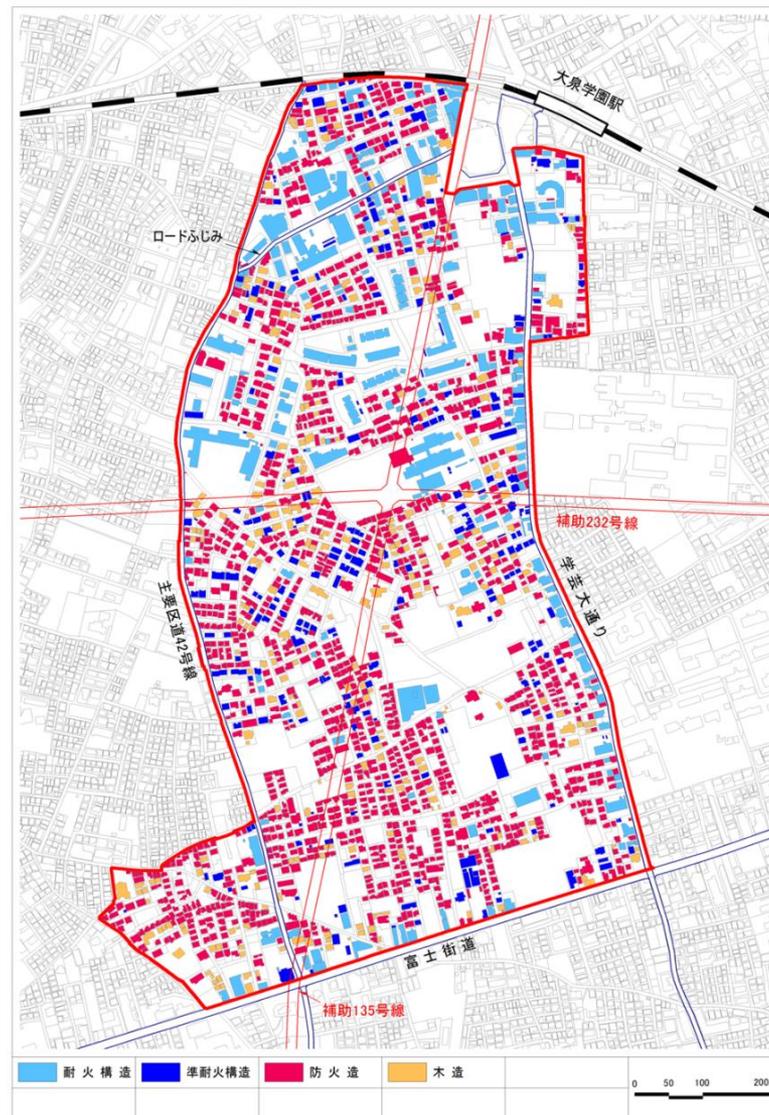
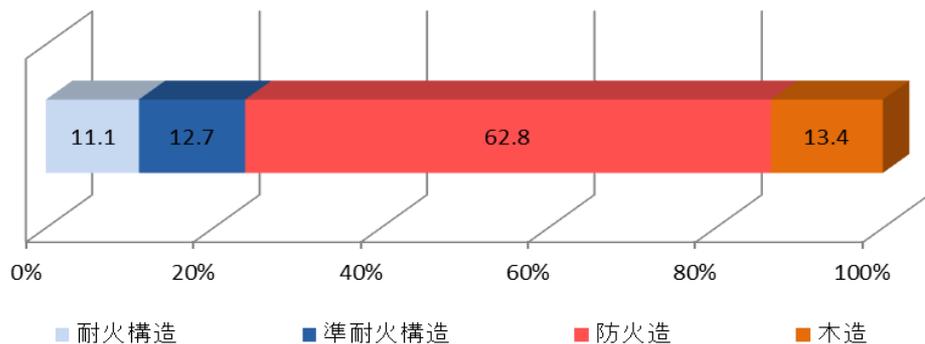
階数区分	棟数	割合(%)		
地上1階建て	273	12.1	98.0	
地上2階建て	1,766	78.5		
地上3階建て	167	7.4		
地上4階建て	20	0.9	0.9	
地上5階建て	17	0.8	0.8	
地上6～11階建て	地上6階建て	2	0.1	0.3
	地上7階建て	4	0.2	
	地上8階建て	1	0.0	
	地上9階建て	0	0.0	
	地上10階建て	1	0.0	
地上11階建て	1	0.0		
計	2,252	100.0		



# 6 建物構造現況

大泉学園駅南側地区の建物構造の現況は、地区内建物の約63%が防火造となっています。

建物構造	棟数	割合 (%)
耐火構造	250	11.1
準耐火構造	285	12.7
防火造	1,415	62.8
木造	302	13.4
計	2,252	100.0

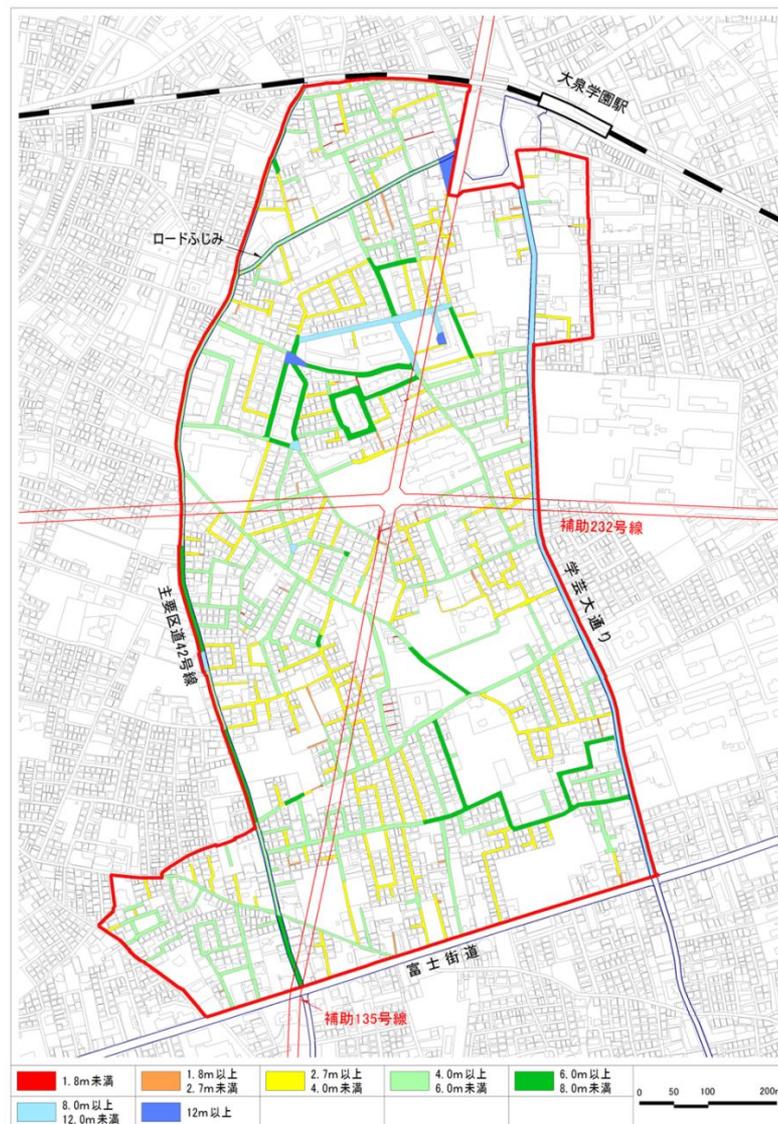
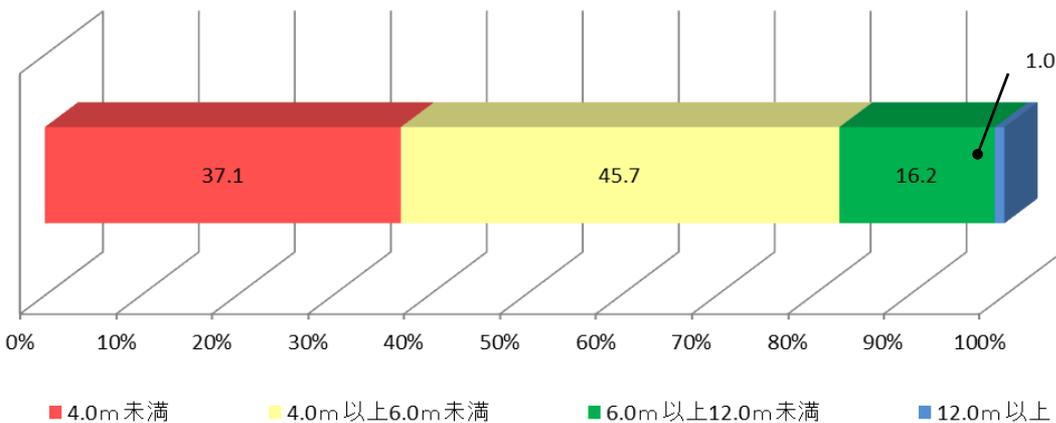


# 7 道路現況

大泉学園駅南側地区の道路の現況は、全体の約83%が幅員6m未満の道路となっています。

また、4m未満の道路は全体の約37%となっています。

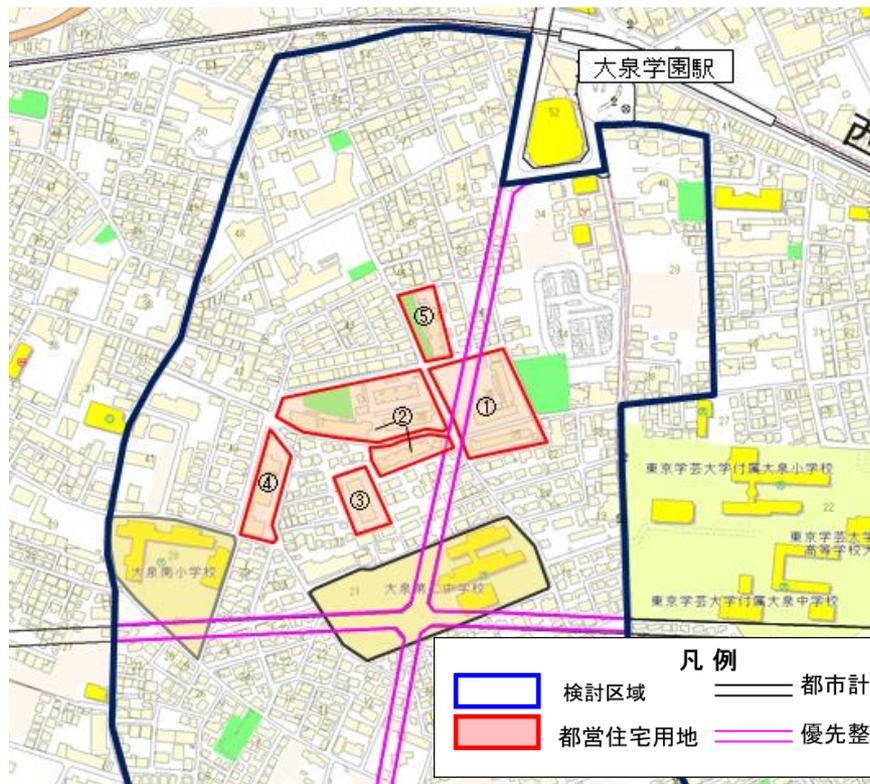
道路幅員区分		延長(m)	割合(%)	
4.0m未満	1.8m未満	252	1.1	37.1
	1.8m以上2.7m未満	531	2.3	
	2.7m以上4.0m未満	7,937	33.7	
4.0m以上6.0m未満		10,773	45.7	45.7
6.0m以上12.0m未満	6.0m以上8.0m未満	2,278	9.7	16.2
	8.0m以上12m未満	1,530	6.5	
12.0m以上		229	1.0	1.0
計		23,530	100.0	



# 8 都営住宅

大泉第二中学校北側に都営住宅の団地が広がっています。

東大泉第2アパートは建築から46年経過しています。その他のアパートは昭和62年～平成4年にかけて建てられました。



**凡例**

- 検討区域
- 都営住宅用地
- 都市計画道路
- 優先整備路線

	団地名	所在地	建築年度	築年数(年)	面積(m <sup>2</sup> )	戸数
①	東大泉第2アパート	練馬区東大泉6-35	1969-1970	46	約 7,500	135
②	東大泉六丁目アパート	練馬区東大泉6-36	1987-1991	25	約 10,400	99
③	東大泉六丁目第2アパート	練馬区東大泉6-38	1991	25	約 3,100	18
④	東大泉六丁目第4アパート	練馬区東大泉6-39	1992	24	約 2,800	27
⑤	東大泉六丁目第3アパート	練馬区東大泉6-45	1991	25	約 3,000	20
				計	約 26,800	299

出典: 東京都都市整備局HPIほか