

## 放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

## 原案説明資料



## 地区の現状と課題

本地区は、農地や屋敷林など練馬の原風景を残す地域として、みどり豊かな住環境が形成され、戸建住宅を中心とした良好な住宅地が広がっています。

一方で、地区内には、狭小な幅員の道路も多く、緊急時に消防自動車を通ることができないなど、交通安全上、防災上の課題があります。

放射 7 号線の道路整備により、沿道の街並みが大きく変わろうとしている今、放射 7 号線沿道と周辺住宅地の基盤整備を一体的に進め、土地利用の適切な誘導を図ることが求められています。

## 1 地区計画の内容

### (1) 名称と位置および面積

- 名称は「放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画」です。
- 位置は、練馬区西大泉一丁目、西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目、大泉学園町二丁目および大泉学園町三丁目各地内です。
- 面積は約 173.8ha です。

平成 27 年 9 月 練馬区

## (2) 地区計画の目標

放射7号線の整備に伴い、今後、街並みが変化していく中、農地や屋敷林、社寺林など練馬の原風景を今もなお残している地区特性を踏まえ、建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、以下に掲げる市街地の実現をめざします。

放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和したみどり豊かで災害に強い市街地を形成します

## (3) 区域の整備、開発および保全に関する方針

### 1) 土地利用の方針

地域の特性を踏まえて本地区を7つに区分し、それぞれの地区の土地利用の方針をつぎのように定めます。

地区の名称	土地利用の方針
放射7号線沿道地区 約16.5ha	周辺住宅地との調和を図りながら、幹線道路沿道の高度利用を図り、生活利便性および防災性の高い沿道の街並みを形成します。
住宅地区 約127.4ha	練馬の原風景を残すみどり豊かでゆとりある住環境を維持しながら、道路等の基盤を整備し、交通の安全性や防災性が高く良好な住環境を備えた低層の住宅地を形成します。
生活幹線道路等沿道地区A地区 約2.4ha	周辺住宅地の生活環境に配慮し、都市計画道路を補完する生活幹線道路としてふさわしい住宅地を基調とした沿道の街並みを形成します。
生活幹線道路等沿道地区B地区 約17.6ha	
生活幹線道路等沿道地区C地区 約2.2ha	
住商共存地区 約4.8ha	周辺住宅地の生活環境に配慮し、既存の住宅と商業業務施設が調和した街並みを形成します。
大泉学園通り沿道地区 約2.9ha	周辺住宅地の生活環境に配慮し、店舗や集合住宅の立地を中心とした、幹線道路としてふさわしい沿道の街並みを形成します。

### 2) 地区施設の整備の方針

#### ◆道路の整備：

地域内の安全な交通ネットワークの形成と防災性の向上のため、生活幹線道路および区画道路を整備します。

#### ◆公園・緑地の整備：

地域の憩いの場となるように既存の公園・緑地を維持するとともに新たな公園を整備します。

#### ■地区区分 凡例

	地区計画区域
	放射7号線沿道地区
	住宅地区
	生活幹線道路等沿道地区 A地区
	生活幹線道路等沿道地区 B地区
	生活幹線道路等沿道地区 C地区
	住商共存地区
	大泉学園通り沿道地区

### 3) 建築物等の整備の方針

#### ◆建築物等の用途の制限

周辺住環境に配慮し、良好な街並みを維持するため、建築物等の用途の制限を定めます。

#### ◆建築物の容積率の最高限度

公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定めます。

#### ◆建築物の敷地面積の最低限度

土地の細分化を防ぎ、また、ゆとりある住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

#### ◆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

地域の骨格となる道路空間および道路交差部における道路状空地を確保し、安全性や防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

#### ◆建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

練馬の原風景を背景とした落ち着いたある住宅地の景観を形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。

#### ◆垣またはさくの構造の制限

地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどりが連続する街並みを形成するため、垣またはさくの構造の制限を定めます。

### 4) その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針

地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、この地区の特性である保護樹林などの保全に努めます。

■地区計画地区区分図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画書は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 27都市基交調第79号・平成27年7月29日、(許諾番号) MMT利許第27026号-65・平成27年7月29日、(承認番号) 27都市基街第117号・平成27年7月24日

(4) 地区整備計画

地区計画の目標や各方針を踏まえ、地区整備計画では、地区施設の指定や建築物に関する具体的な規制を定めます。地区施設とは、公共の用に供する施設として地区計画の中で指定されるもので、代表的な例として、道路や公園などがあります。

1) 地区施設の配置および規模

地区内の道路や公園等の整備を計画的に進めるため、下図のとおり、生活幹線道路、区画道路、公園および緑地を地区施設として定めます。

地区施設道路については、壁面の位置の制限に面する敷地で**建築行為を行う際**、建築物や塀などの工作物を後退させて建てることになります。(8、9ページの「壁面の位置の制限」参照)

これにより、個々の建て替えが進むことで、徐々に通行可能空間を確保し、地区内の防災性、利便性および安全性が高まります。

■地区施設の配置図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27都市基測第79号・平成27年7月29日、(許諾番号) MMT利許第27026号-65・平成27年7月29日、(承認番号) 27都市基街都第117号・平成27年7月24日

- (※1) 練馬区の生活幹線道路網整備計画図に位置付けられた路線で、「今後、整備を要する路線」または「整備促進路線」です。地区計画上は地区施設として位置付けません。
- (※2) 保全すべき樹林地は、地区施設には位置付けません。

■地区施設道路(44路線)

( )の数値は地区計画区域外を含む道路幅員を示します。

道路名称	幅員(m)	備考
生活幹線道路1号	3.0~14.8 (12.0~16.4)	拡幅
区画道路1号	6.0	拡幅済
区画道路2号	6.0~6.1	拡幅済
区画道路3号	6.0~6.2	拡幅済
区画道路4号	11.0	拡幅済
区画道路5号	6.0~6.1	拡幅済
区画道路6号	6.0~6.1	拡幅済
区画道路7号	11.0	拡幅済
区画道路8号	11.0	拡幅済
区画道路9号	6.0~6.1	拡幅済
区画道路10号	6.0~6.2	拡幅済
区画道路11号	6.0	拡幅済
区画道路12号	6.0~6.1	拡幅済
区画道路13号	6.0~7.2	拡幅済

道路名称	幅員(m)	備考	道路名称	幅員(m)	備考
区画道路14号	6.1~8.0	拡幅済	区画道路29号	6.0	拡幅済
区画道路15号	6.0~6.1	拡幅済	区画道路30号	6.0	拡幅
区画道路16号	6.0~6.2	拡幅済	区画道路31号	6.0	拡幅
区画道路17号	7.5~7.8	拡幅済	区画道路32号	6.0	拡幅
区画道路18号	6.3~6.7	拡幅済	区画道路33号	6.0	拡幅
区画道路19号	6.0	拡幅	区画道路34号	6.0	拡幅
区画道路20号	6.0	拡幅	区画道路35号	6.0	拡幅
区画道路21号	6.0	拡幅	区画道路36号	6.0	拡幅
区画道路22号	6.0	拡幅	区画道路37号	6.0	拡幅
区画道路23号	6.0	拡幅	区画道路38号	6.0	拡幅
区画道路24号	6.0	拡幅	区画道路39号	6.0	拡幅
区画道路25号	6.0	拡幅	区画道路40号	7.5~7.8	拡幅済
区画道路26号	6.0	拡幅	区画道路41号	6.0	拡幅
区画道路27号	6.0	拡幅	区画道路42号	3.0(5.0)	拡幅
区画道路28号	6.0	拡幅	区画道路43号	6.0	拡幅

■地区施設公園(11箇所)

公園名称	面積(約㎡)	備考
地区公園1号	640	既設
地区公園2号	320	既設
地区公園3号	550	既設
地区公園4号	270	既設
地区公園5号	220	既設
地区公園6号	190	既設
地区公園7号	270	既設
地区公園8号	3,900	既設
地区公園9号	260	既設
地区公園10号	530	既設
地区公園11号	3,060	新設

■地区施設緑地(10箇所)

緑地名称	面積(約㎡)	備考
緑地1号	300	既設
緑地2号	360	既設
緑地3号	210	既設
緑地4号	290	既設
緑地5号	180	既設
緑地6号	1,130	既設
緑地7号	100	既設
緑地8号	240	既設
緑地9号	200	既設
緑地10号	270	既設

## 2) 建築物等の用途の制限 (対象地区区分)

放射7号線沿道地区	生活幹線道路等沿道地区A地区	住商共存地区	大泉学園通り沿道地区
-----------	----------------	--------	------------

周辺住環境に配慮し、良好な街並みを維持するため、対象地区について以下のとおり建築物等の用途の制限を定めます。

○放射7号線沿道地区、生活幹線道路沿道地区A地区

- ホテルまたは旅館は建築できません。

○住商共存地区、大泉学園通り沿道地区

- マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものは建築できません。
- 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9項に規定する営業(テレクラなど)に供する建築物は建築できません。
- ホテルまたは旅館は建築出来ません。

## 3) 建築物の容積率の最高限度

(対象地区区分)

生活幹線道路等沿道地区C地区
----------------

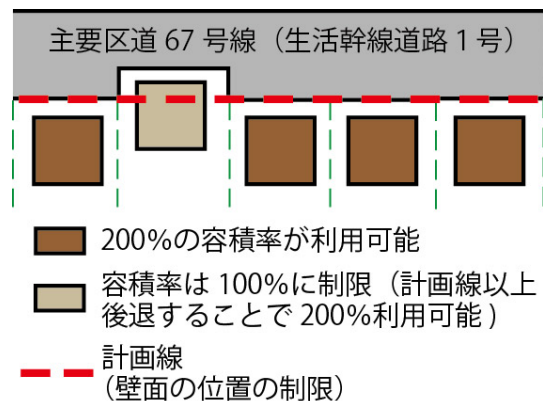
地区施設道路の整備を推進するため、対象地区について以下のとおり主要区道67号線(生活幹線道路1号)の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度を定めます。(※誘導容積制度)

生活幹線道路等沿道地区C地区	
建築物の容積率の最高限度	200%
	100%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要区道67号線(生活幹線道路1号)に接する敷地のうち、計画線以上後退していない敷地については、100%までとします。</li> </ul>

### ※誘導容積制度について

生活幹線道路沿道地区C地区では、主要区道67号線(生活幹線道路1号)の整備状況により、容積率の最高限度が異なります。

主要区道67号線の沿道の敷地では、建替えの際、計画線以上建築物の壁面を後退させるなど、地区計画の内容に適合した建築計画とし、特定行政庁の認定を受けることにより、容積率を200%まで利用することが可能となります。



### 地区区分図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅尺1/2,500の地形図(道路網)を使用して作成したものである。地形図は、東京都株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)27都市基交測第79号・平成27年7月29日。(許諾番号)MMT許第27026号-65・平成27年7月29日。(承認番号)27都市基街部第117号・平成27年7月24日

## 4) 建築物の敷地面積の最低限度

(対象地区区分)

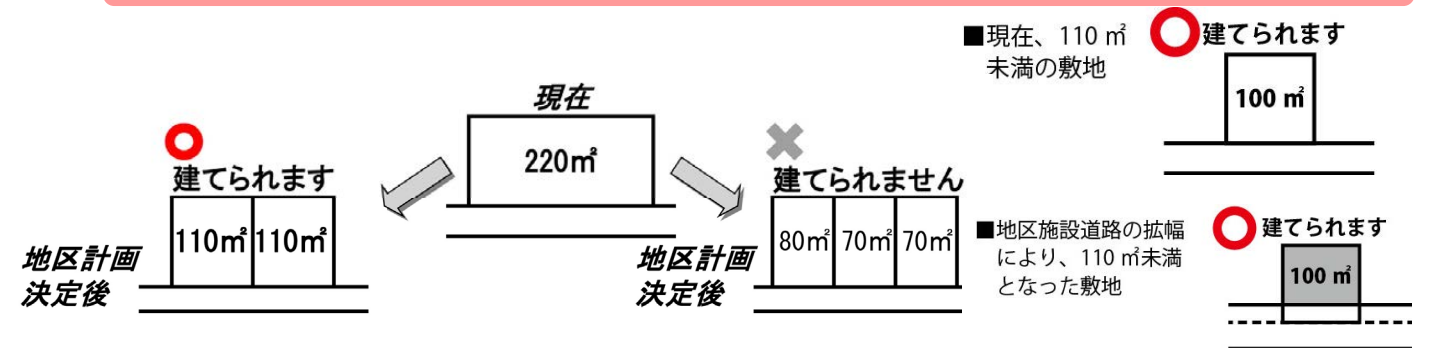
放射7号線沿道地区	住宅地区
-----------	------

土地の細分化を防ぎ、また、ゆとりある住環境を維持するため、対象地区について以下のとおり建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

○放射7号線沿道地区、住宅地区

- 建築物の敷地面積の最低限度を110㎡とします。

最低限度が110㎡に定められると、110㎡未満の敷地に分割することはできません。



## 5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

(対象地区区分)

すべての地区
--------

建築物の屋根および外壁などの色彩は、すべての地区について原色の使用を避け、街並みとの調和を図るものとします。



原色系の色

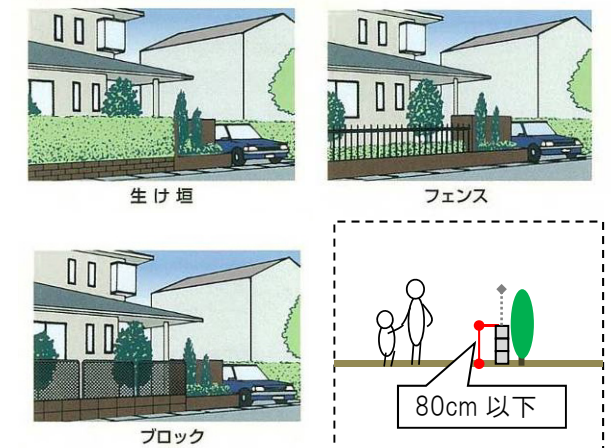
## 6) 垣またはさくの構造の制限

(対象地区区分)

すべての地区
--------

道路に面する部分に設ける垣またはさくは、すべての地区について生垣またはフェンス等の開放性のある構造とします。ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りではありません。

### 〈垣またはさくの構造例〉



※80cm以下の部分は制限を受けません

### 地区区分 凡例

地区計画区域	放射7号線沿道地区
住宅地区	生活幹線道路等沿道地区A地区
生活幹線道路等沿道地区B地区	生活幹線道路等沿道地区C地区
住商共存地区	大泉学園通り沿道地区

## 7) 壁面の位置の制限

地域の骨格となる道路空間やすみきりを確保し、安全性や防災性の向上を図るため、以下のとおり壁面の位置の制限を定めます。(右側のイメージ図を参照)

### 〔生活幹線道路沿道〕

- 地区施設の配置図に示す「壁面の位置の制限1号」が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含みます。）(以下「外壁等」といいます。)の面は、生活幹線道路1号の計画線を越えることはできません。

### 〔区画道路沿道〕

- 地区施設の配置図に示す「壁面の位置の制限2号」が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から区画道路中心までの距離は3m以上とします。

### 〔すみきり〕

- 道路（区画道路および生活幹線道路を含みます。）が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合を除きます。）では、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点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します。

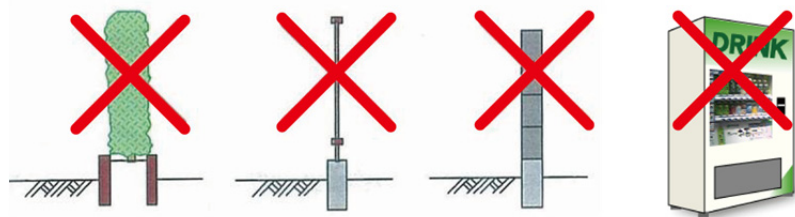
## 8) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

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、擁壁、広告物、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のための工作物等を設置することはできません。

ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りではありません。

### ■設置できないもの

門、へい、擁壁など、容易に移動できないもの

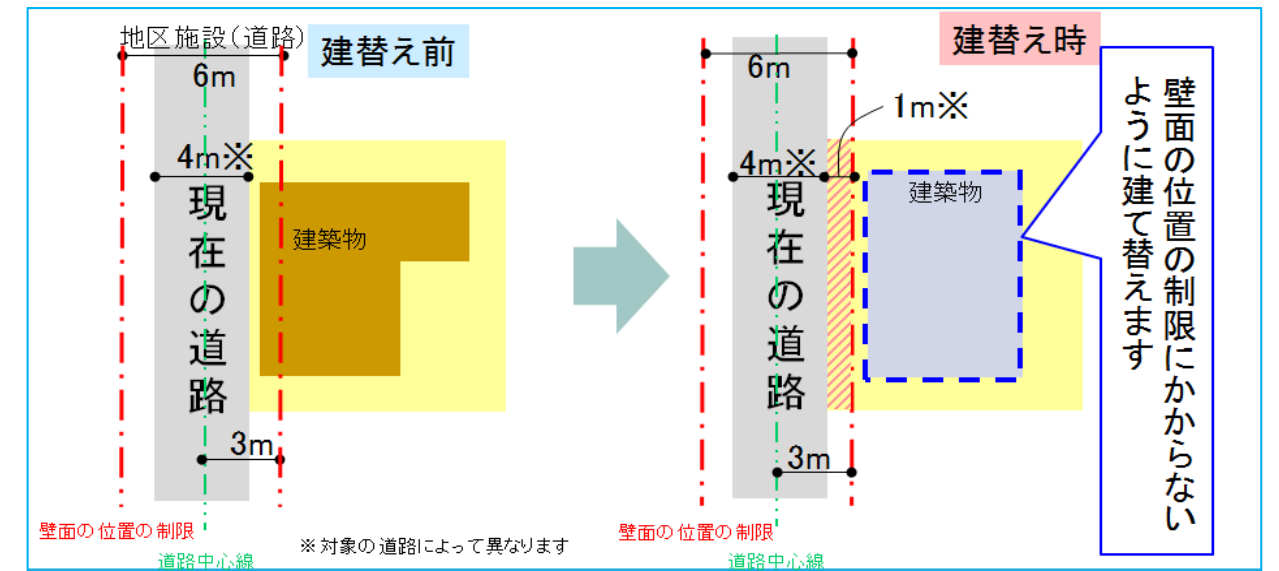


## 9) 樹林地の保全

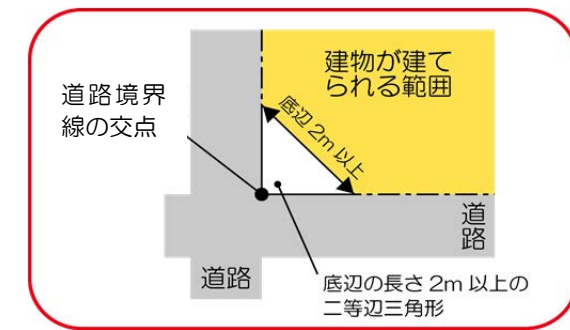
地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、地区施設等の配置図に示す「保全すべき樹林地」については、これを保存します。

## ○壁面の位置の制限のイメージ図

- 現在4m道路で区画道路中心から3m後退したイメージ図



- すみきりのイメージ図



### ■地区施設の配置図



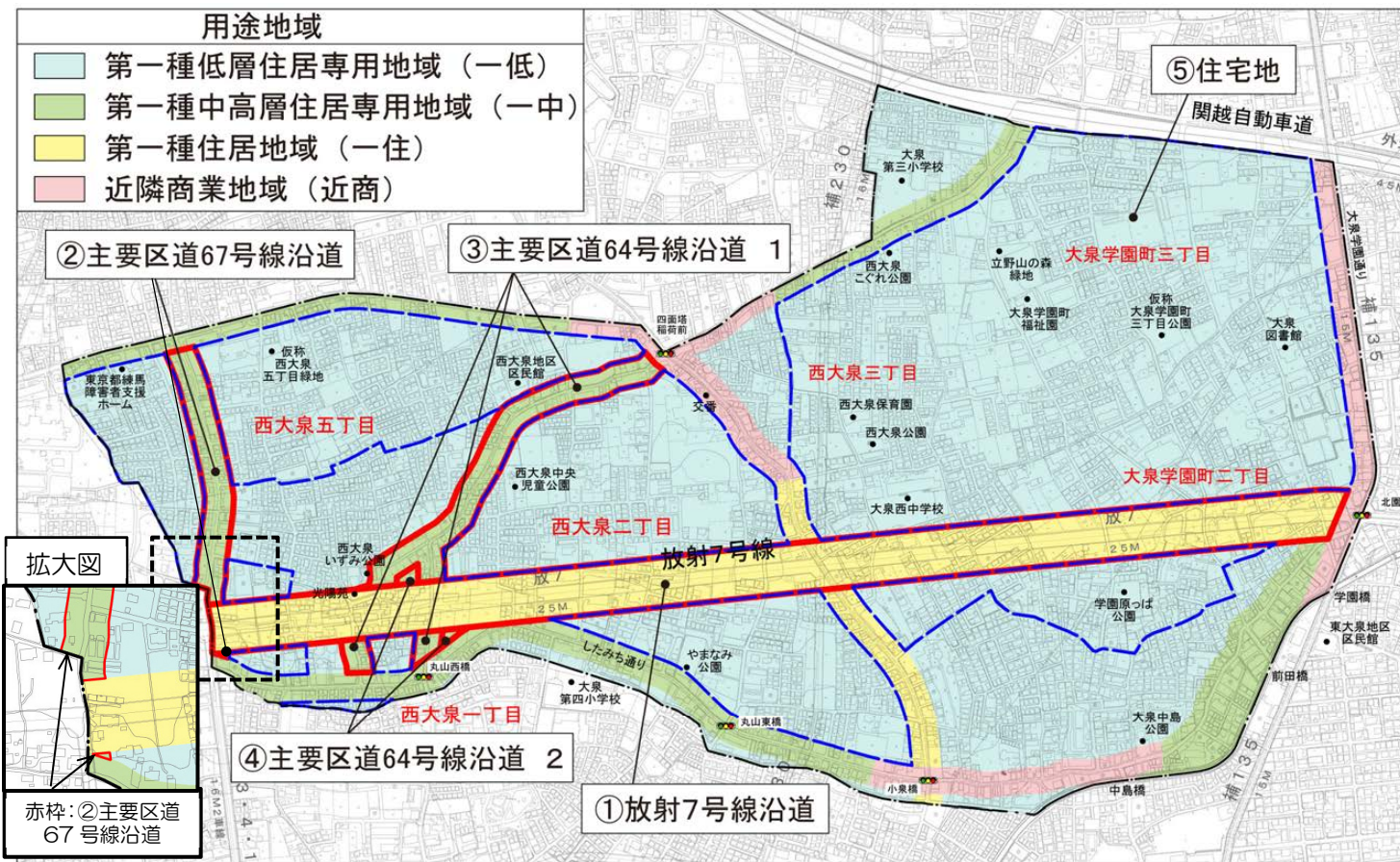
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 27都市基交測第79号・平成27年7月29日、(許諾番号) MMT利許第27026号-65・平成27年7月29日、(承認番号) 27都市基街都第117号・平成27年7月24日

- (※1) 練馬区の生活幹線道路網整備計画図に位置付けられた路線で、「今後、整備を要する路線」または「整備促進路線」です。地区計画上は地区施設として位置付けません。
- (※2) 保全すべき樹林地は、地区施設には位置付けません。

## 2 地域地区（用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・防火地域）の変更

地区計画により地区内の基盤整備を進めるとともに、本地区がめざす街並みにふさわしい土地利用を誘導するため、今回の地区計画の策定に合わせて地域地区（用途地域等）の変更を進めます。

### ■地域地区の変更対象図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27都市基安測第79号・平成27年7月29日。（許諾番号）MMT利許第27006号-65・平成27年7月29日。（承認番号）27都市基街第117号・平成27年7月24日

※用途地域の境界線は、放射7号線は道路の端から30m、主要区道67号線および主要区道64号線は道路の端から20mです。

※変更内容については現時点での案であり、現在東京都と協議中です。

### ■地域地区の変更対象一覧

	用途地域		建ぺい率		容積率		高度地区		防火地域	
	変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後
①放射7号線沿道	一低	一住	40%、50%	60%	80%、100%	300%	1種(10m)	17m3種	準防火	防火
	一中		60%		200%		17m1種			
	一住		60%		200%		17m2種			
②主要区道67号線沿道	一低	一中	40%、50%	60%	80%、100%	200%	1種(10m)	17m2種	準防火(変更なし)	
③主要区道64号線沿道1	一中(変更なし)		60%(変更なし)		200%(変更なし)		17m1種	17m2種	準防火(変更なし)	
④主要区道64号線沿道2	一低	一中	40%	60%	80%	200%	1種(10m)	17m2種	準防火(変更なし)	
⑤住宅地	一低(変更なし)		40%	50%	80%	100%	1種(10m)(変更なし)		準防火(変更なし)	

### ■用語の解説

#### ○用途地域

都市計画法に基づく制度で、都市の健全な発展と秩序ある整備を目指し、建物用途の建築可能な範囲を規定するものです。住宅、商業、工業などの土地利用の保全・育成と、これらの混在を防ぐために定めます。

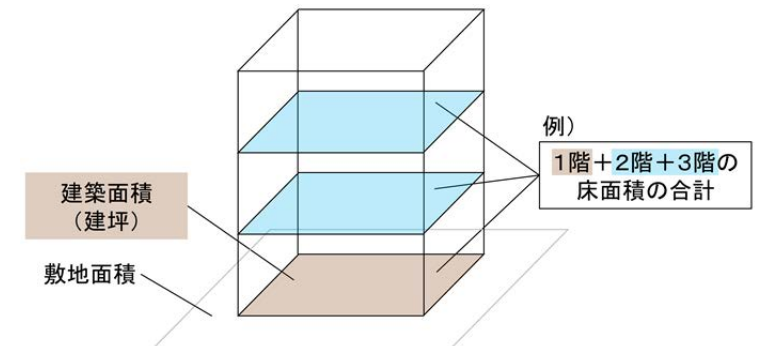
本地区に指定する用途地域の種類	用途地域を指定する主な場所
一低：第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域
一中：第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
一住：第一種住居地域	住宅の環境保護を図り、大規模な店舗、事務所の立地が制限される地域
近商：近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域

#### ○建ぺい率、容積率

建ぺい率は「敷地面積に対する建築面積の割合」を、容積率は「敷地面積に対する延床面積の割合」を表す数値で、建築可能な建物ボリュームを規定するものです。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

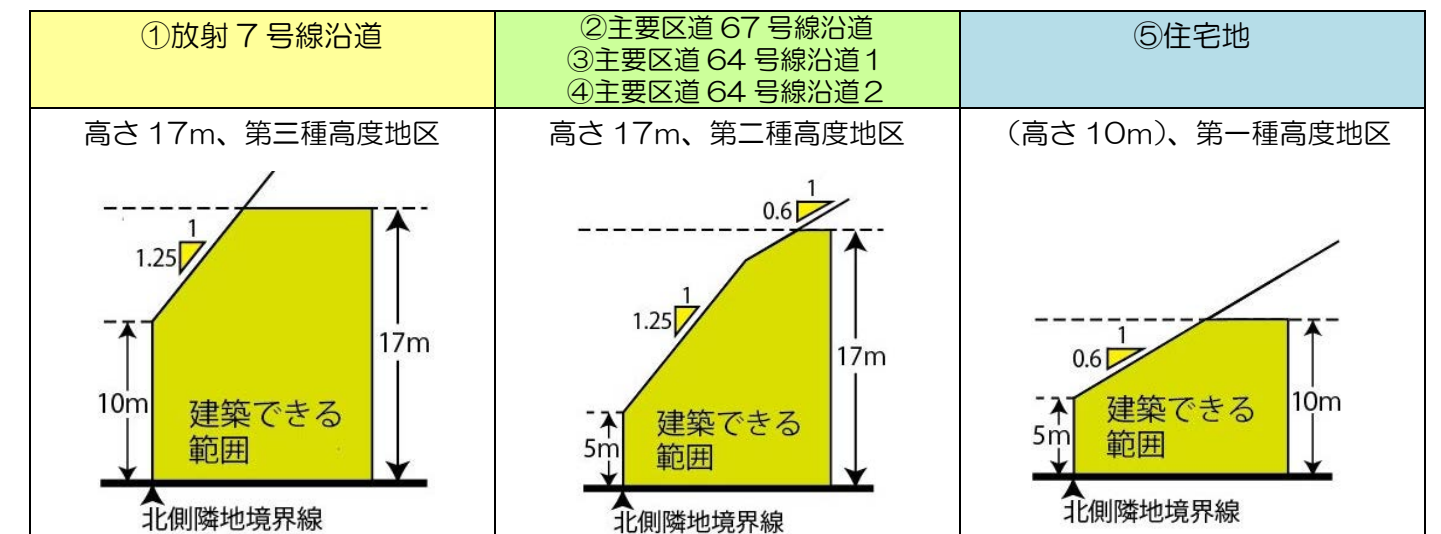


#### ○高度地区

都市計画法に基づく制度で、建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するものです。

真北方向の斜線制限および絶対高さ制限（※10m、17m）を越えて建築物を建てることはできません。

※当地区の第一種低層住居専用地域においては、高度地区とは別に絶対高さ制限を10mと定められています。



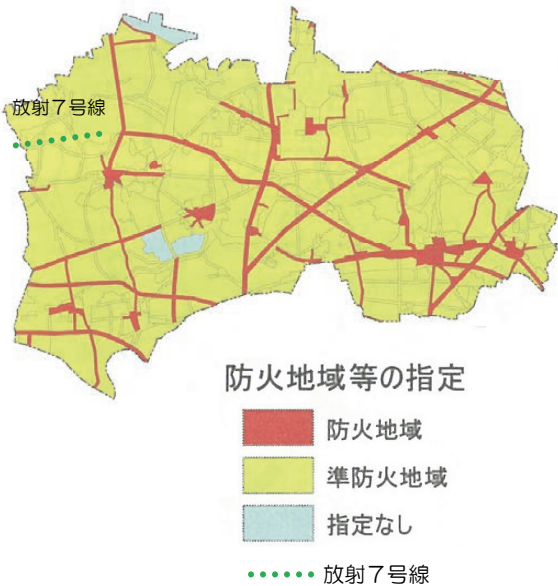
P12 に続きます

■用語の解説（続き）

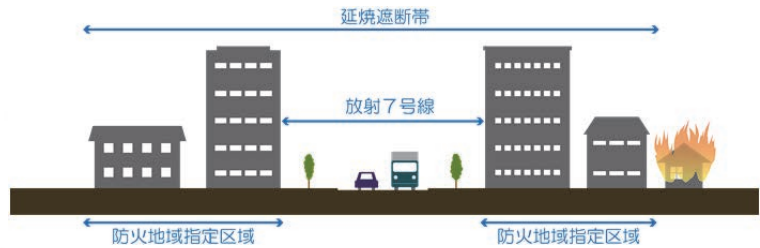
○防火地域

放射7号線は広域的観点からも防災上重要な幹線道路であることから、沿道 30mの区域を防火地域に指定します。放射7号線沿道の建築物の不燃化を促進し、市街地からの燃え広がりを防ぐ延焼遮断帯を形成することにより、防災性の高いまちづくりを進めていきます。

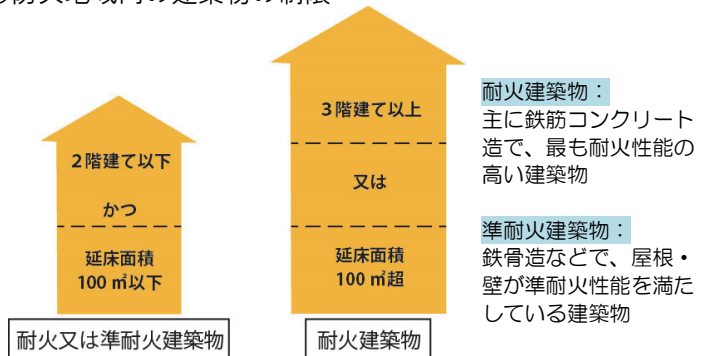
○練馬区の防火地域等の指定状況  
（出典：練馬区の土地利用 平成 26 年 3 月）



○延焼遮断帯のイメージ

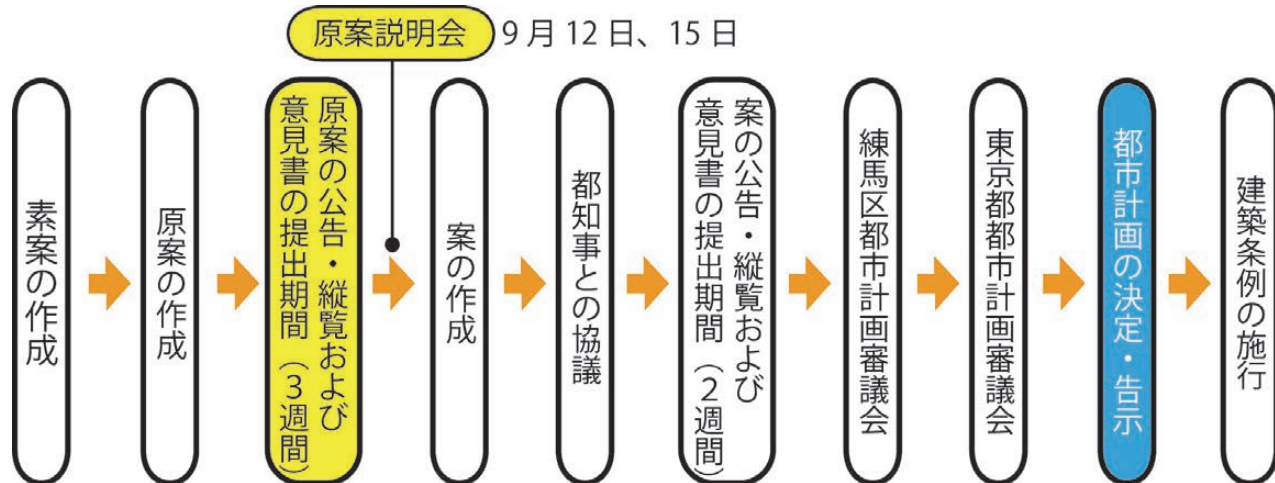


○防火地域内の建築物の制限



### 3 今後の進め方

今後は以下のような進め方で地区計画の都市計画決定を目指します。



●お問合せはこちらまで

練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目1番1号 担当：鈴木・松下・青山

TEL：03-5984-1278（直通） FAX：03-5984-1226

メール：SEIBU03@city.nerima.tokyo.jp

ホームページ：練馬区役所ホームページのトップページから

【区政情報】 → 【まちづくり・都市計画】 → 【各地域ごとのまちづくり】  
→ 【放射7号線沿道周辺のまちづくり】でご覧いただけます。