

# 議案第494～498号

## 説明資料

令和5年3月16日  
第240回都市計画審議会

### 補助230号線大泉町二丁目地区地区計画の都市計画決定等について

#### 1 概要

本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である稲荷山公園や生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。

地区内では、都営地下鉄大江戸線（以下「東京12号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面に向かう東京12号線延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）の整備が進められており、補助230号線沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地においては、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなどの住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっている。

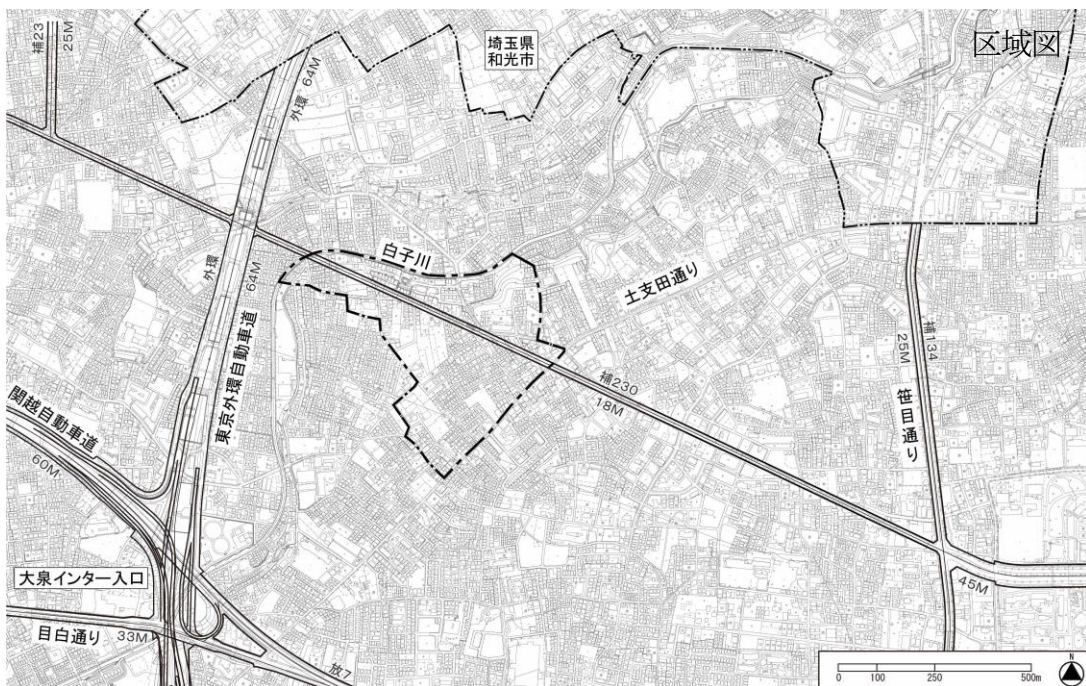
そこで、補助230号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

なお、本地区内において既に決定されている大泉町二丁目地区地区計画（昭和61年都市計画決定）については、主な地区整備計画等を新たな地区計画へ引継ぎ、本地区計画の決定に伴い変更（廃止）する。

また、これに併せて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

#### 2 対象区域

練馬区大泉町一丁目および大泉町二丁目各地内 約19.4ha



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT利許第04-120号 (承認番号) 4都市基街都第74号、令和4年5月31日

### 3 これまでの経過

昭和61年12月	大泉町二丁目地区地区計画の決定
平成19年3月～平成21年3月	まちづくり協議会（6回）
平成21年度	都市計画素案および原案の説明会
令和元年5月～令和4年3月	まちづくり協議会（11回）
令和4年1月～2月	全戸アンケート調査
7月	都市計画素案の説明会（2日間）
9月	都市計画原案の作成
10月31日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
11月1日～22日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付（意見書の提出1通）
11日、12日	都市計画原案の説明会
令和4年12月～令和5年1月	東京都知事協議等手続
令和5年2月20日～3月6日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付（意見書の提出なし）

### 4 議案

議案第494号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔補助230号線大泉町二丁目地区地区計画〕

(1) 都市計画の案の理由書	P 5
(2) 計画書	P 6～9
(3) 計画図	P 10～12
(4) 方針附図	P 13

議案第495号 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）  
〔大泉町二丁目地区地区計画〕

(1) 都市計画の案の理由書	P 15
(2) 計画書	P 16～17
(3) 計画図	P 18

議案第496号 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔補助230号線大泉町二丁目地区地区計画関連〕

(1) 都市計画の案の理由書	P 19
(2) 計画書	P 20～22
(3) 計画図	P 23

議案第497号 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔補助230号線大泉町二丁目地区地区計画関連〕

(1) 都市計画の案の理由書	P 25
(2) 計画書	P 26～30
(3) 計画図	P 31

議案第498号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）  
〔補助230号線大泉町二丁目地区地区計画関連〕

- |                |      |
|----------------|------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 33 |
| (2) 計画書        | P 34 |
| (3) 計画図        | P 35 |

5 今後の予定

- |           |   |
|-----------|---|
| 令和5年3月16日 | 練馬区都市計画審議会へ付議<br>(地区計画の決定、地区計画の変更（廃止）、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更) |
| 5月        | 東京都都市計画審議会へ付議（東京都）<br>(用途地域の変更)                               |
| 6月        | 都市計画決定・変更、告示  |

※ 令和5年第三回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出予定

6 添付資料

- |  |         |
|--|---------|
| (1) 補助230号線大泉町二丁目地区地区計画の原案に関する意見書の要旨および区の見解（参考資料①） | P 37～38 |
| (2) 現況写真（参考資料②）                                    | P 39    |
| (3) 都市計画原案説明資料（参考資料③）                              | 別添      |



## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画

補助230号線大泉町二丁目地区地区計画

### 2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である稲荷山公園や生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。

地区内では、都営地下鉄大江戸線延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）の整備が進められており、補助230号線沿道では、街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地においては、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなどの住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっている。

補助230号線沿道は、東京都防災都市づくり推進計画において、一般延焼遮断帯に位置付けられ、練馬区都市計画マスタープランにおいては、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。また、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。

以上のことから、補助230号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、面積約19.4ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画補助 230 号線大泉町二丁目地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	補助 230 号線大泉町二丁目地区地区計画	
位 置 ※	練馬区大泉町一丁目および大泉町二丁目各地内	
面 積 ※	約 19.4ha	
地区計画の目標	<p>本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である稲荷山公園や生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。</p> <p>地区内では、都営地下鉄大江戸線（以下「東京 12 号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面に向かう東京 12 号線延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 230 号線（以下「補助 230 号線」という。）の整備が進められており、補助 230 号線沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地においては、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなどの住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっている。</p> <p>補助 230 号線沿道は、東京都防災都市づくり推進計画において、一般延焼遮断帯に位置付けられ、練馬区都市計画マスタープランにおいては、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。また、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。</p> <p>以上のことから、本地区計画により、補助 230 号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るものとする。</p>	
関 区 域 の 整 備 、 開 発 お よ び 保 全 に 関 する 方 針	土地利用の方針	<p>本地区を 3 地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針をつぎのように定める。</p> <p>1 補助 230 号線沿道地区</p> <p>(1) A 地区 後背住宅地の良好な住環境に配慮した中低層住宅と生活利便施設を誘導し、延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成する。</p> <p>(2) B 地区 身近な商業施設と中低層住宅等が共存する土地利用を進め、延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成する。</p> <p>2 土支田通り等沿道地区 安全な道路空間と地域に密着した生活利便施設が立地する沿道環境を形成する。</p> <p>3 住宅地区 低層住宅を主体に、安全で安心して暮らせる、みどり豊かな住環境を形成する。</p>

	地区施設の整備の方針	<p>1 道路 地区内では、都市計画道路である補助 230 号線の整備が進められている。本路線に接続する生活道路および地区内の生活道路について、災害時における緊急車両の通行や交差点における見通しを確保し、さらに地区内の行き止まりを解消するため、安全・安心な暮らしを支える区画道路および隅切りを整備する。</p> <p>2 公園・緑地 地区内には、大規模な稲荷山公園（一部未開設）および中里泉公園が都市計画決定されているが、南側には公園が存在しないことから、地域住民の憩いと交流の場やみどりの確保を図るため、生産緑地を活用した身近な公園を新たに整備するとともに、区画道路の整備による残地を活用した緑地を新たに整備する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 住宅と店舗やサービス施設等が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防止し、ゆとりある住環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 道路空間および道路交差点における見通し空間を確保し、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る。</p> <p>4 周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>5 落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、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。</p> <p>6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みの形成を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	6 m	約 140m	新設
			区画道路 2 号	6 m	約 140m	拡幅・新設
			区画道路 3 号	6 m	約 50m	新設
			区画道路 4 号	4 m (6 m) ~ 6 m	約 110m	拡幅・既設
			( ) は地区外を含めた幅員			
		名称	箇所	備考		
		隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：14 箇所	新設		
	公園	名称	面積	備考		
		公園 1 号	約 2,500 m <sup>2</sup>	新設		
緑地	緑地 1 号	約 40 m <sup>2</sup>	新設			

地区の区分	名称	補助 230 号線沿道地区		土支田通り等沿道地区	住宅地区	
		A地区	B地区		A地区	B地区
	面積	約 4.8ha	約 0.5ha	約 1.1ha	約 11.9ha	約 1.1ha
建築物等の用途の制限 ※	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) ぱちんこ屋、マージャン屋、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 (6) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 3 号に掲げる建築物	—	—	—	
建築物の敷地面積の最低限度	110 m <sup>2</sup>	—	110 m <sup>2</sup>			
壁面の位置の制限	<p>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、出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は 3 m 以上とする。</p> <p>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、建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は 3.5 m 以上とする。</p> <p>3 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 3 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道路中心線までの距離は 4 m 以上とする。</p> <p>4 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 4 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の位置は、道路の境界線（建築物の敷地に接する地区施設（区画道路）がある場合は、当該地区施設の計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ 3 m 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。</p> <p>5 道路（区画道路および補助 230 号線を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる隅角が 120 度以上の場合および壁面の位置の制限 4 号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線（都市計画道路がある場合は当該都市計画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ 2 m 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。</p>					
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、塀、擁壁、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を設置してはならない。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、この限りでない。					



建築物等の高さの最高限度	17mかつ5階（地階を除く。）以下	—	10mかつ3階（地階を除く。）以下
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁等の形態および色彩その他の意匠は、原色の使用を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。 2 屋外広告物は、地区の良好な美観、風致などを考慮するとともに、災害時の安全性に配慮したものとする。 3 コンテナを利用した建築物を建築する場合は、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施すなど景観に配慮した平屋建てのものとする。		
垣または柵の構造の制限	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ 60 c m以下の部分は、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」

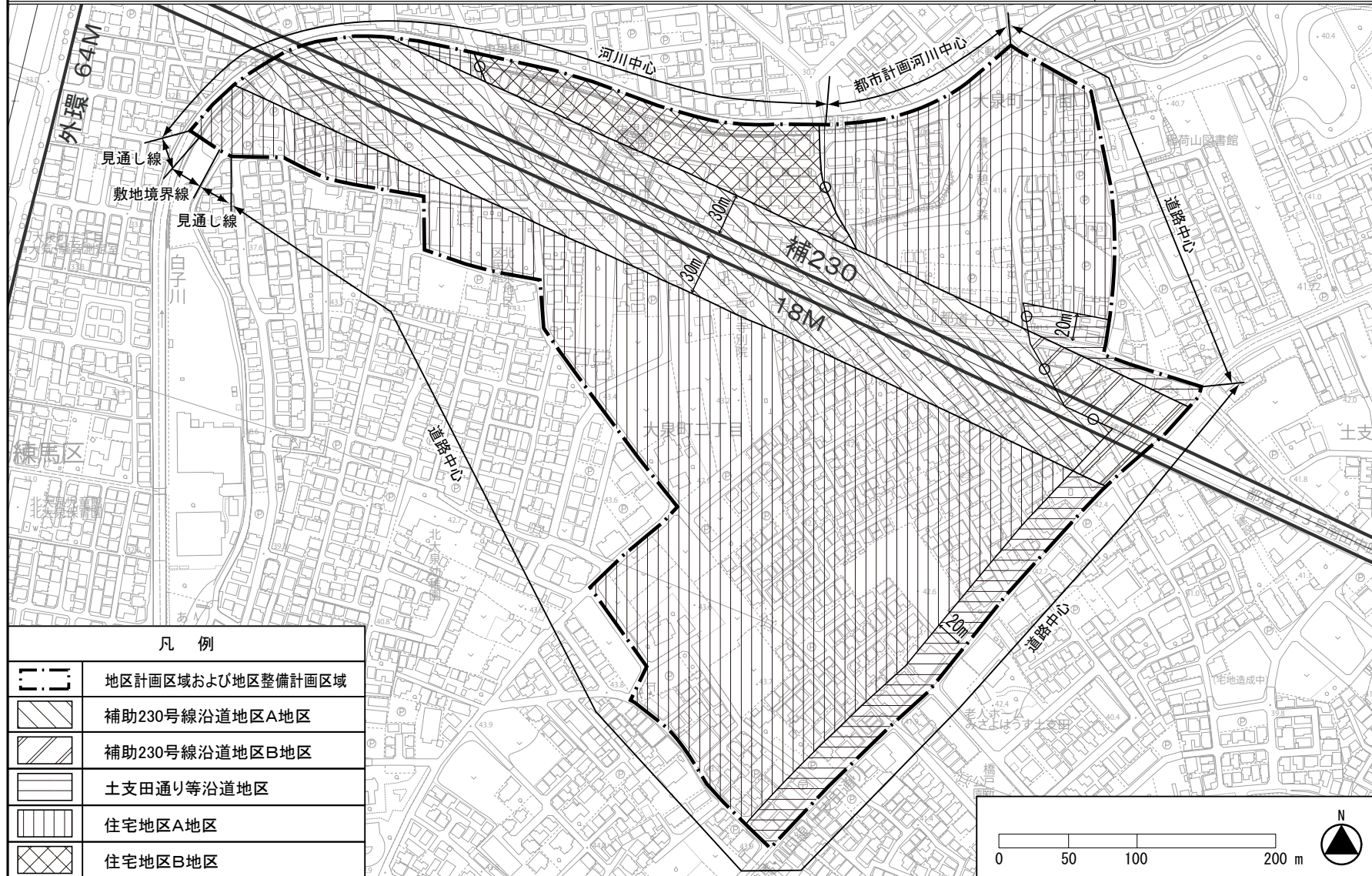
理由： 補助 230 号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画  
補助230号線大泉町二丁目地区地区計画

計画図 1

[練馬区決定]

案

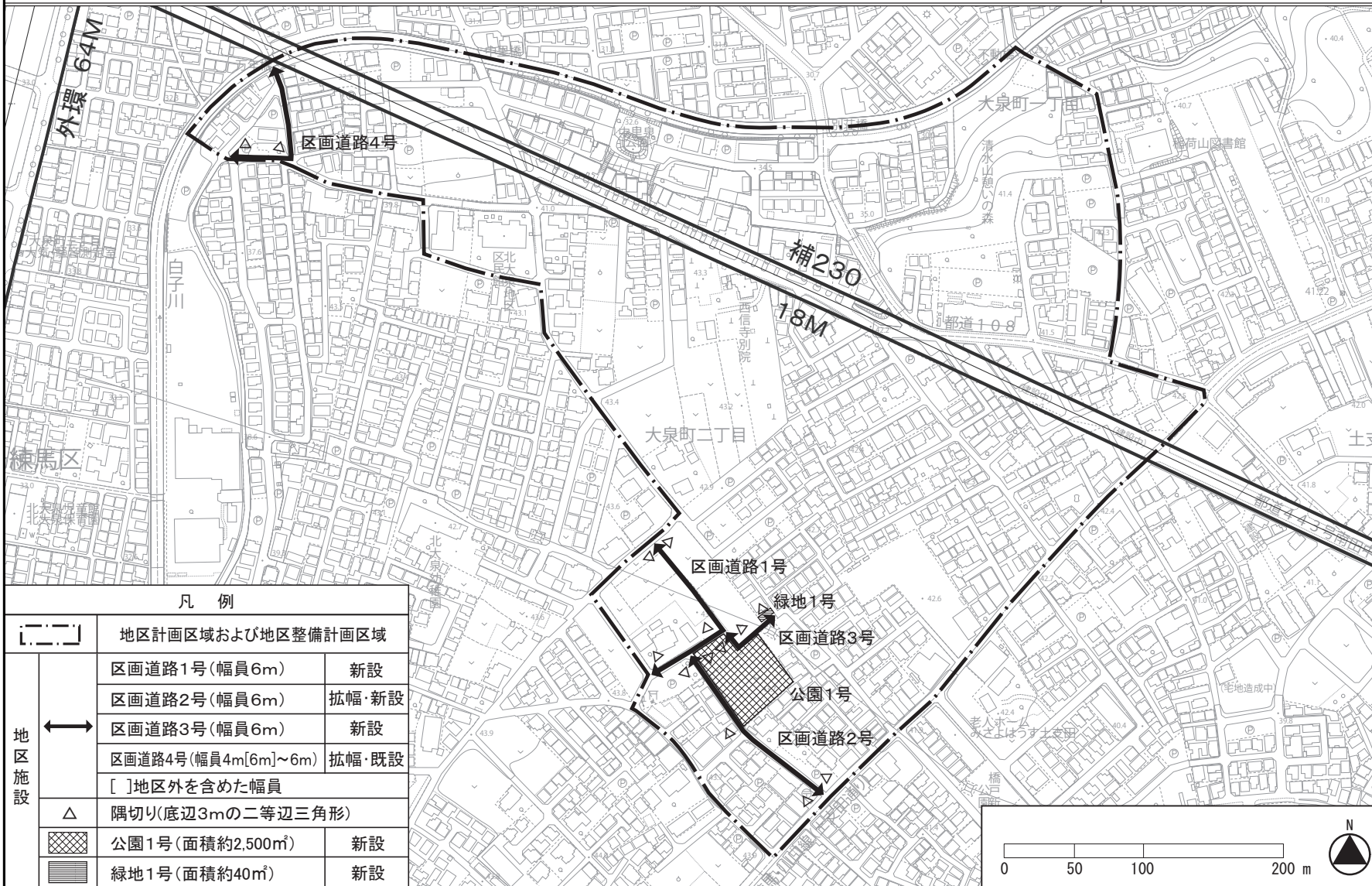


凡例

	地区計画区域および地区整備計画区域
	補助230号線沿道地区A地区
	補助230号線沿道地区B地区
	土支田通り等沿道地区
	住宅地区A地区
	住宅地区B地区

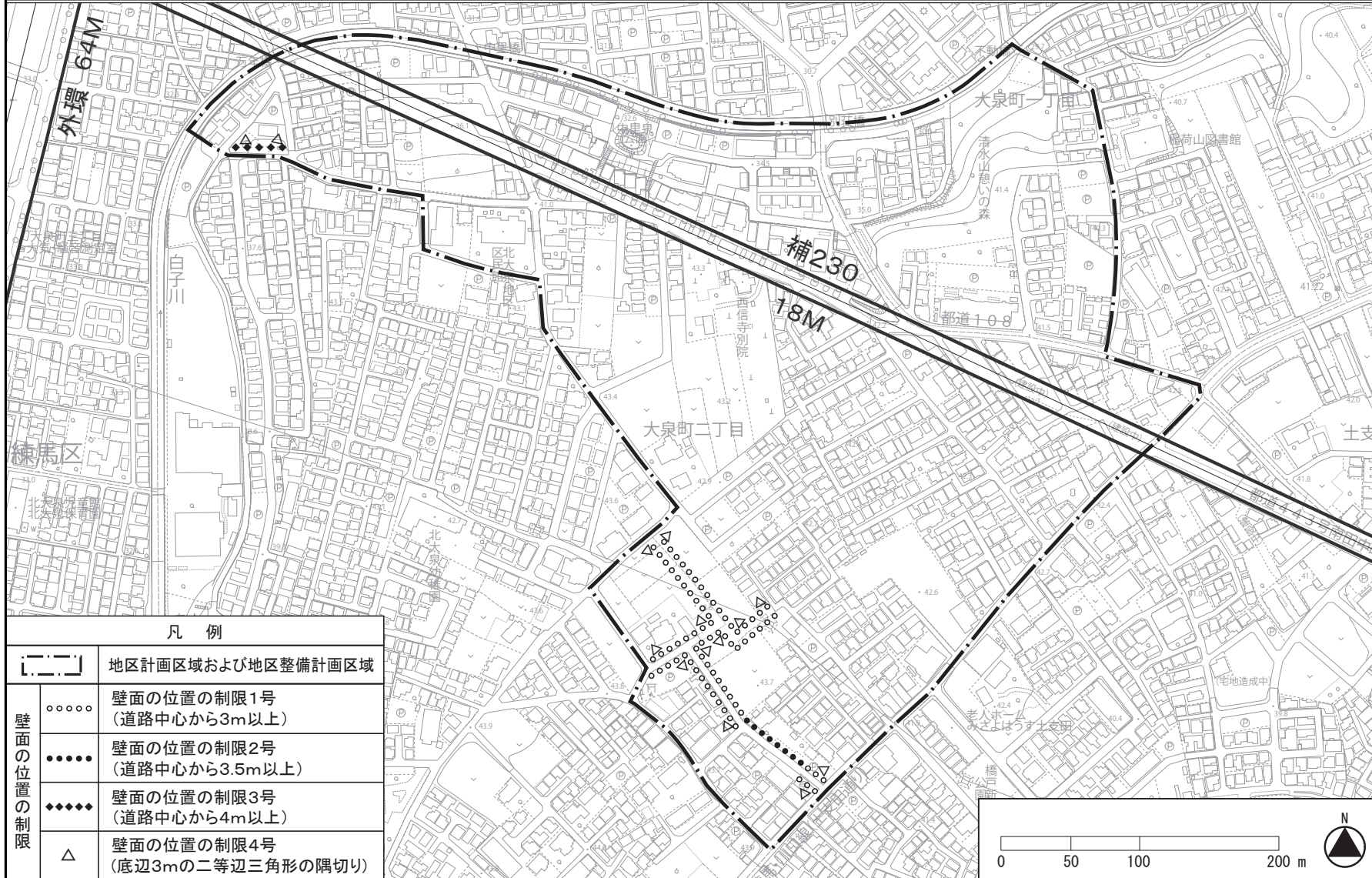
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT 利許第 04-120 号、令和 4 年 5 月 2 日 (承認番号) 4 都市基街第 74 号、令和 4 年 5 月 31 日





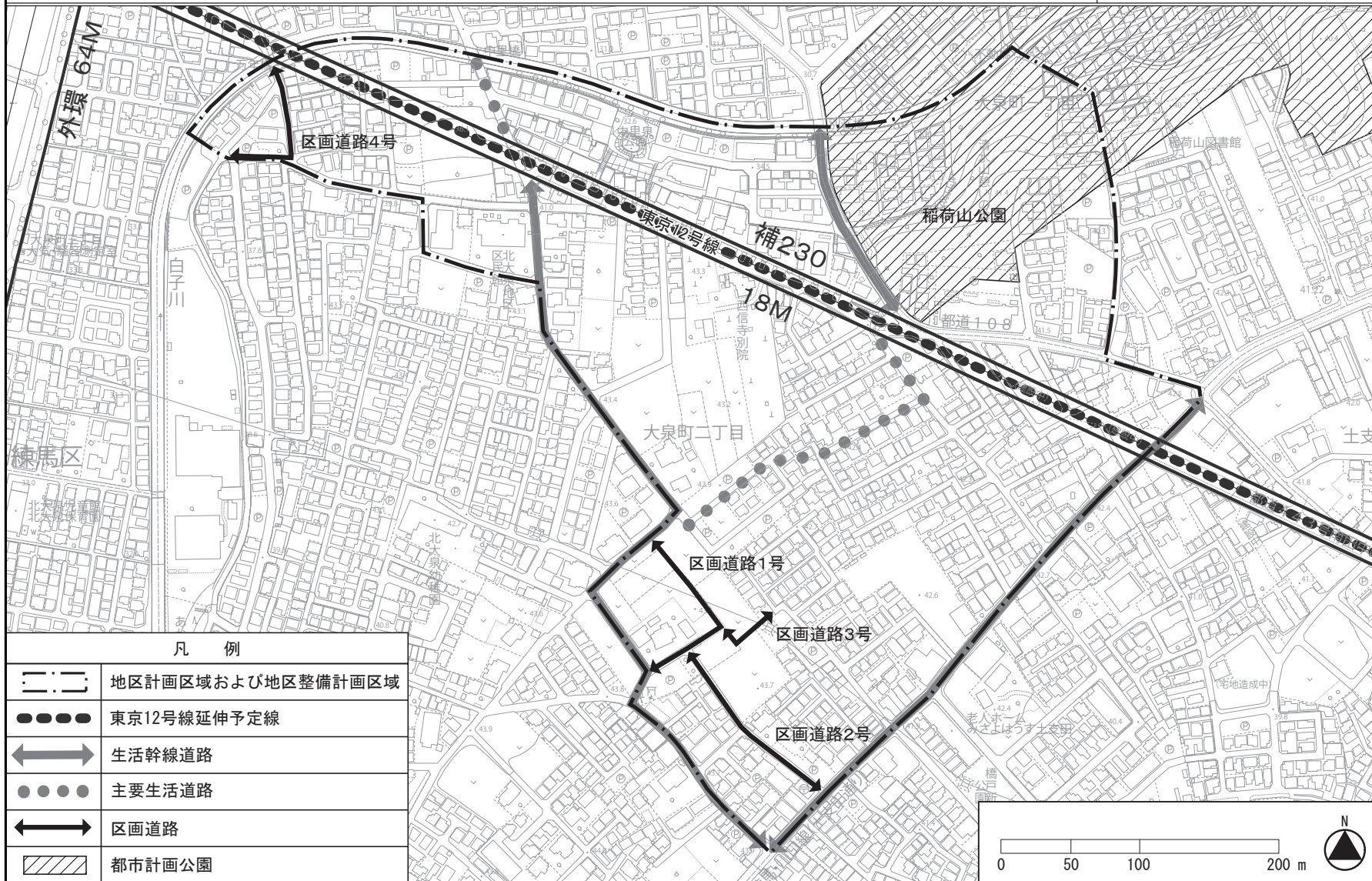
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT 利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街第74号、令和4年5月31日





この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号)4都市基街第74号、令和4年5月31日





この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号)4都市基街第74号、令和4年5月31日



## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 大泉町二丁目地区地区計画

### 2 理由

本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備を行った当該地区について、建築物に関する規制を行い、緑化の推進、日照や眺望等の確保および落ち着いた魅力ある街並みの創出など良好な住宅市街地の形成を図ることを目的に昭和61年に定められた。

今回、本地区計画の全域を含む地区において、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）の整備に併せて、補助230号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助230号線大泉町二丁目地区地区計画を決定する。そこで、本地区計画の主な事項については新たな地区計画において定めるため、本地区計画を廃止するものである。

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）【案】

都市計画大泉町二丁目地区地区計画を廃止する。

理由： 本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備を行った当該地区について、建築物に関する規制を行い、緑化の推進、日照や眺望等の確保および落ち着いた魅力ある街並みの創出など良好な住宅市街地の形成を図ることを目的に昭和61年に定められた。

今回、本地区計画の全域を含む地区において、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）の整備に併せて、補助230号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助230号線大泉町二丁目地区地区計画を決定する。

そこで、本地区計画の主な事項については新たな地区計画において定めるため、本地区計画を廃止するものである。

参考 旧計画書

名	称	大泉町二丁目地区地区計画
位	置 ※	練馬区大泉町二丁目地内
面	積 ※	約 2.4ha
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区計画の目標	土地区画整理事業によって、道路、公園、雨水貯蓄施設等の都市基盤整備をおこなう当該地区について、建築物に関する制限を行い、緑化の推進、日照や眺望等の確保および落ち着いた魅力ある街並みの創出など良好な住宅市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	都市計画道路補助230号線沿いの地区については、周辺の環境を配慮したうえで、将来に向けての沿道にふさわしい土地利用を図る。 その他の区域については、良好な低層住宅地の形成を図る。
	地区施設整備の方針	地区内には、土地区画整理事業により、道路・公園等が整備されるので、これら施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1. 建築物の建て詰まりを避け、また敷地の再分割による狭小宅地を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。 2. 日照障害等を避け、さらに道路・公園および白子川などの公共施設と一体となって、緑豊かな、調和のとれた街並み空間を確保するため、建築物の高さ、および建築物等の意匠の制限を行うとともに、垣またはさくの構造の制限を定めて生垣等の推進を図る。



地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	110㎡
		建築物の高さの最高限度	10mかつ3階以下
		建築物等の形態または意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい落ちついた色合いのものとする。 また、よう壁、がけ地等の法面上部に、建築物、工作物等を設けてはならない。
		垣またはさくの構造の制限	道路境界の垣またはさくの構造は、生垣またはフェンスとする。

※は知事協議事項

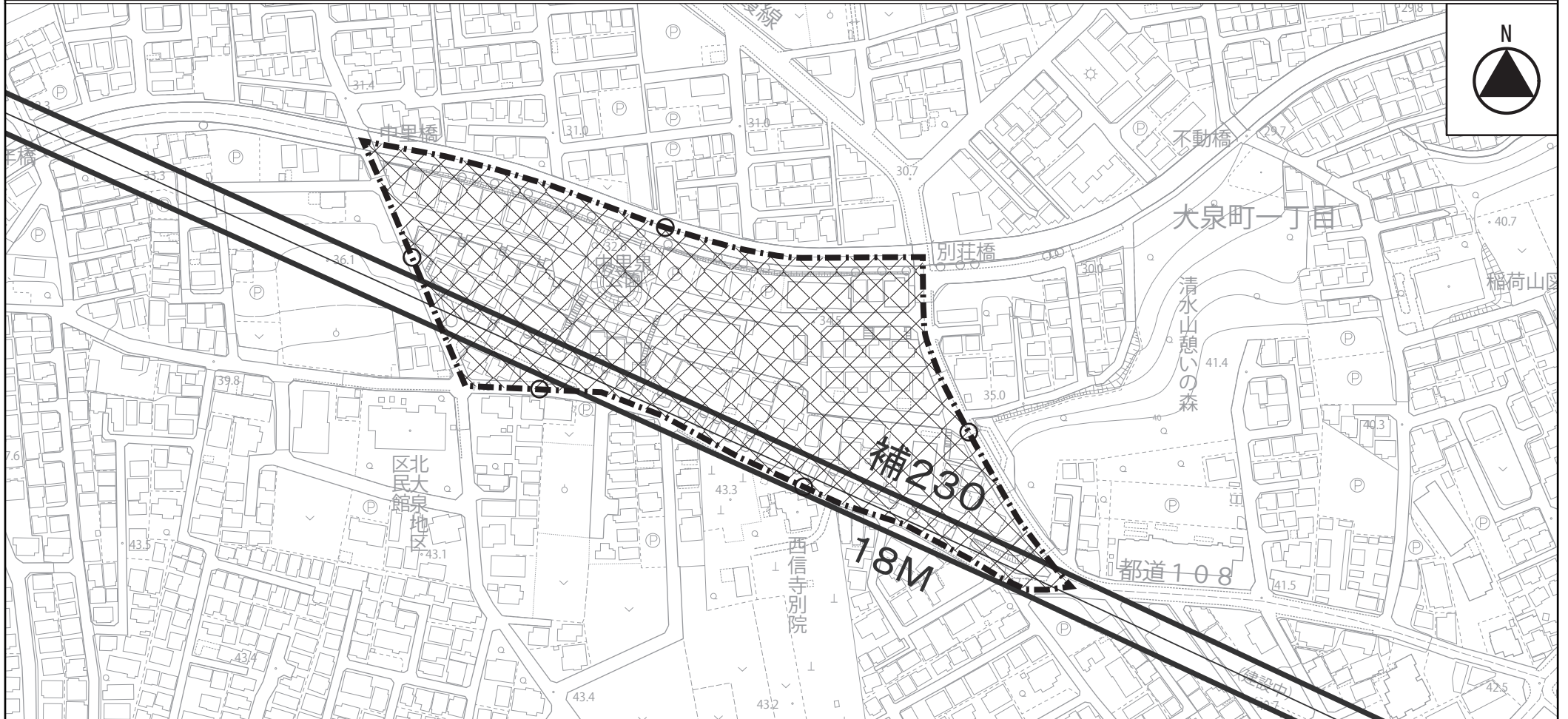
「区域は、計画図表示のとおり」

東京都市計画地区計画  
大泉町二丁目地区地区計画

計画図

[練馬区決定]

案



18

凡 例	
	廃止区域
縮尺 1 : 2,500	
0 50 100 200m	

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(補助230号線大泉町二丁目地区地区計画関連)

### 2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である稲荷山公園や生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。

地区内では、都営地下鉄大江戸線延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線(以下「補助230号線」という。)の整備が進められており、補助230号線沿道では、街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地においては、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなどの住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっている。

補助230号線沿道は、東京都防災都市づくり推進計画において、一般延焼遮断帯に位置付けられ、練馬区都市計画マスタープランにおいては、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。また、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。

以上のことから、補助230号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約5.3ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）【案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

（練馬区分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考	
第一種 低層住居 専用地域	約 68.3	以下 6/10	以下 3/10	m —	m <sup>2</sup> 110	m 10	約 % 1.4	
	2.3	8/10	4/10	—	100	10	0.0	
	2,321.9	10/10	5/10	—	80	10	48.2	
	165.3	15/10	6/10	—	75	10	3.4	
	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3	
小計	2,762.7						57.3	
第二種 低層住居 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
小計	—						—	
第一種 中高層住居 専用地域	約 136.6	以下 15/10	以下 5/10	m —	m <sup>2</sup> 80	m —	約 % 2.8	
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	697.7	20/10	6/10	—	75	—	14.5	
小計	837.7						17.4	
第二種 中高層住居 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
小計	—						—	
第一種 住居地域	約 343.2	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 7.1	
	202.5	30/10	6/10	—	75	—	4.2	
小計	545.7						11.3	
第二種 住居地域	約 41.2	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 0.9	
	14.1	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
小計	55.3						1.1	

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考	
準住居地域	約 83.4	以下 30/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 1.7	
小計	83.4						1.7	
近隣商業 地域	約 15.8	以下 20/10	以下 8/10	m —	m <sup>2</sup> 70	m —	約 % 0.3	
	191.6	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	55.8	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	34.8	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
小計	298.0						6.2	
商業地域	約 23.8	以下 40/10	以下 8/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 0.5	
	59.0	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
	10.7	60/10	8/10	—	—	—	0.2	
小計	93.5						1.9	
準工業地域	約 109.7	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 2.3	
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小計	139.0						2.9	
工業地域	約 2.9	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
小計	3.4						0.1	
工業専用 地	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
小計	—						—	
合計	約 4,818.7						% 100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 補助230号線大泉町二丁目地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表【案】

( ) 内は変更箇所を示す。

(練馬区分)

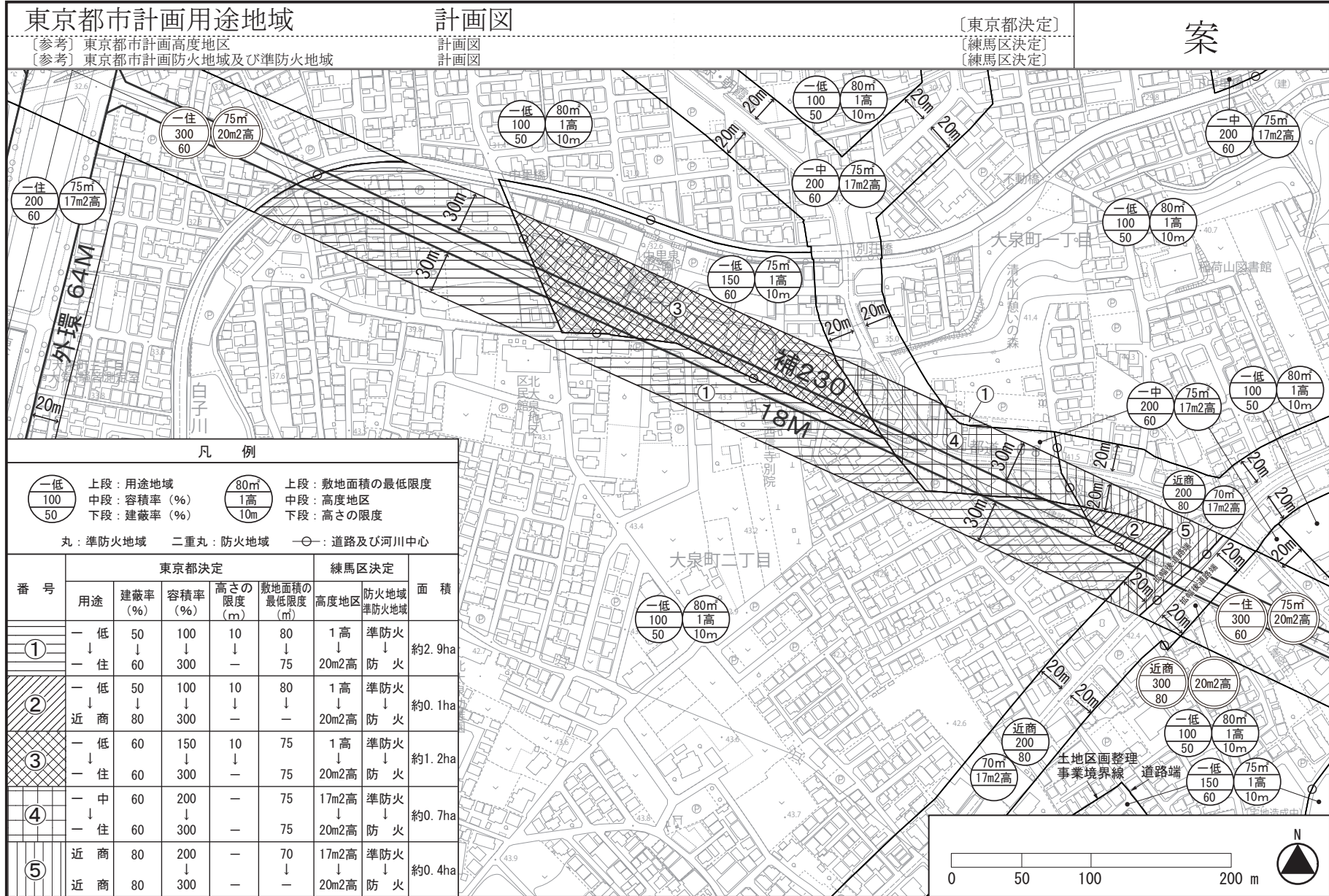
種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	68.3	1.4	68.3	1.4	
	8/10	4/10	—	100	10	2.3	0.0	2.3	0.0	
	10/10	5/10	—	80	10	(2,321.9)	(48.2)	(2,324.9)	(48.2)	△ 3.0
	15/10	6/10	—	75	10	(165.3)	(3.4)	(166.5)	(3.5)	△ 1.2
小計	20/10	6/10	—	75	12	204.9	4.3	204.9	4.3	△ 4.2
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	136.6	2.8	136.6	2.8	
	15/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(697.7)	(14.5)	(698.4)	(14.5)	△ 0.7
小計	20/10	6/10	—	75	—	(837.7)	(17.4)	(838.4)	(17.4)	△ 0.7
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	343.2	7.1	343.2	7.1	
	30/10	6/10	—	75	—	(202.5)	(4.2)	(197.7)	(4.1)	4.8
小計	30/10	6/10	—	75	—	(545.7)	(11.3)	(540.9)	(11.2)	4.8
第二種住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	41.2	0.9	41.2	0.9	
小計	30/10	6/10	—	75	—	14.1	0.3	14.1	0.3	
小計	30/10	6/10	—	75	—	55.3	1.1	55.3	1.1	
準住居地	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	83.4	1.7	83.4	1.7	
小計	30/10	6/10	—	75	—	83.4	1.7	83.4	1.7	
近隣商業地	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	(15.8)	(0.3)	(16.2)	(0.3)	△ 0.4
	30/10	8/10	—	—	—	(191.6)	(4.0)	(191.1)	(4.0)	0.5
	30/10	8/10	—	70	—	55.8	1.2	55.8	1.2	
小計	40/10	8/10	—	—	—	34.8	0.7	34.8	0.7	
商業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	40/10	8/10	—	—	—	23.8	0.5	23.8	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	59.0	1.2	59.0	1.2	
	60/10	8/10	—	—	—	10.7	0.2	10.7	0.2	
小計	60/10	8/10	—	—	—	93.5	1.9	93.5	1.9	
準工業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	109.7	2.3	109.7	2.3	
小計	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
工業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1	
	30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
小計	30/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1	
工業専用地	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						4,818.7	100	4,818.7	100	

変更概要【案】

(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉町一丁目及び 大泉町二丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 2.9 ha	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区大泉町二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区大泉町二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 1.2 ha	用途、容積率及び高さの限度の変更
練馬区大泉町一丁目及び 大泉町二丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.7 ha	用途及び容積率の変更
練馬区大泉町一丁目及び 大泉町二丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 70㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.4 ha	容積率及び敷地面積の最低限度の変更





この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT 利許第 04-120 号、令和 4 年 5 月 2 日 (承認番号) 4 都市基街第 74 号、令和 4 年 5 月 31 日





## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(補助230号線大泉町二丁目地区地区計画関連)

### 2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である稲荷山公園や生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。

地区内では、都営地下鉄大江戸線延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線(以下「補助230号線」という。)の整備が進められており、補助230号線沿道では、街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地においては、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなどの住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっている。

補助230号線沿道は、東京都防災都市づくり推進計画において、一般延焼遮断帯に位置付けられ、練馬区都市計画マスタープランにおいては、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。また、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。

以上のことから、補助230号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約5.3ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 ha 2,557.7 (2,561.9)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。
	17m第1種 高度地区	約 ha 23.4	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は 17 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。
	第 2 種 高度地区	約 ha 204.9	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 405.2 (406.3)	1 建築物の高さは 17 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 946.0 (940.7)	1 建築物の高さは 20 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.0	1 建築物の高さは 25 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
30m第2種 高度地区	約 ha 90.2	1 建築物の高さは 30 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	

〔 最 高 限 度 〕	17m第3種 高度地区	約 ha 38.6	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m第3種 高度地区	約 ha 12.9	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	25m第3種 高度地区	約 ha 151.8	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30m第3種 高度地区	約 ha 206.3	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	35m第3種 高度地区	約 ha 31.4	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m 高度地区	約 ha 2.9	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30m 高度地区	約 ha 0.5	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小計	約 ha 4,721.8	
	1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、つぎのア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。		

一 最 高 限 度 一	<p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、つぎのア、イに定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>
----------------------------	---

〔 最 高 限 度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
----------------------------	---	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	約        ha 58.9	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、つぎの各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築または改築に係る建築物で当該増築または改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門または塀を含む。）</p> <p>(5) 地下もしくは高架の工作物内または道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上または土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計		約        ha 58.9	
合 計	約        ha 4,780.7		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由： 補助230号線大泉町二丁目地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【案】

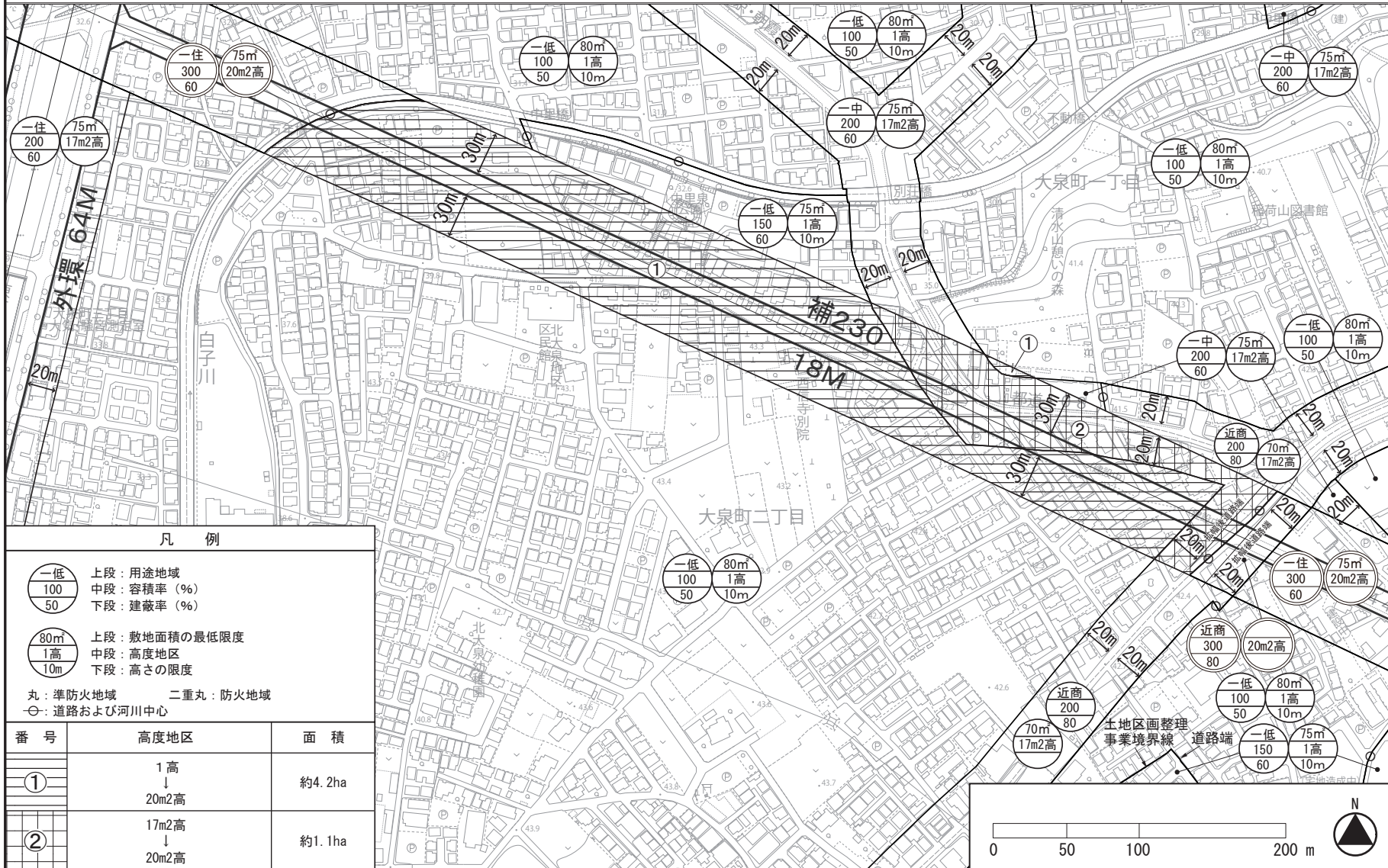
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉町一丁目および 大泉町二丁目各地内	第1種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約4.2ha	
練馬区大泉町一丁目および 大泉町二丁目各地内	17m 第2種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約1.1ha	

# 東京都市計画高度地区

# 計画図

[練馬区決定]

# 案



### 凡 例

- |     |
|-----|
| 一低  |
| 100 |
| 50  |

 上段：用途地域  
 中段：容積率 (%)  
 下段：建蔽率 (%)
- |     |
|-----|
| 80m |
| 1高  |
| 10m |

 上段：敷地面積の最低限度  
 中段：高度地区  
 下段：高さの限度

- 丸：準防火地域      二重丸：防火地域
- ⊖：道路および河川中心

番号	高度地区	面積
①	1高 ↓ 20m2高	約4.2ha
②	17m2高 ↓ 20m2高	約1.1ha

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT 利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街第74号、令和4年5月31日





## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

(補助230号線大泉町二丁目地区地区計画関連)

### 2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である稲荷山公園や生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。

地区内では、都営地下鉄大江戸線延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線(以下「補助230号線」という。)の整備が進められており、補助230号線沿道では、街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地においては、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなどの住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっている。

補助230号線沿道は、東京都防災都市づくり推進計画において、一般延焼遮断帯に位置付けられ、練馬区都市計画マスタープランにおいては、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。また、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。

以上のことから、補助230号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、約5.3ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【案】

都市計画防火地域及び準防火地域をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 ha 636.8 (631.5)	
準防火地域	約 ha 4,113.4 (4,118.7)	
合 計	約 ha 4,750.2	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由： 補助 230 号線大泉町二丁目地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【案】

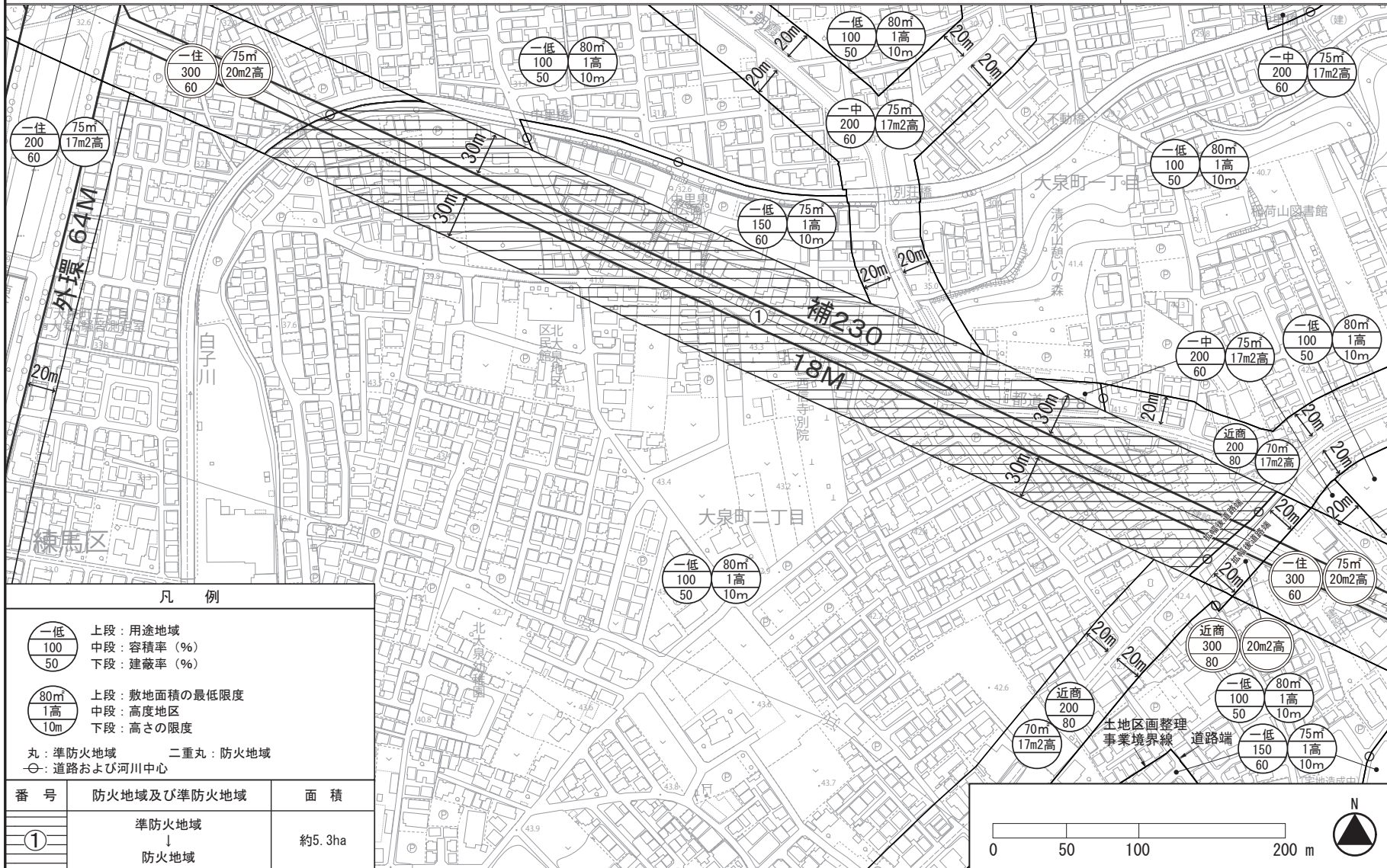
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉町一丁目および 大泉町二丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 5.3	

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域

## 計画図

[練馬区決定]

## 案



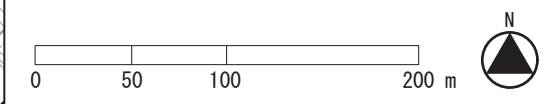
### 凡例

- |     |
|-----|
| 一低  |
| 100 |
| 50  |

 上段：用途地域  
 中段：容積率 (%)  
 下段：建蔽率 (%)
- |     |
|-----|
| 80m |
| 1高  |
| 10m |

 上段：敷地面積の最低限度  
 中段：高度地区  
 下段：高さの限度
- 丸：準防火地域      二重丸：防火地域  
 ⊖：道路および河川中心

番号	防火地域及び準防火地域	面積
①	準防火地域 ↓ 防火地域	約5.3ha



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT 利許第 04-120 号、令和 4 年 5 月 2 日 (承認番号) 4 都市基街第 74 号、令和 4 年 5 月 31 日



東京都市計画地区計画補助 230 号線大泉町二丁目地区地区計画の原案に関する  
意見書の要旨および区の見解について

補助 230 号線大泉町二丁目地区地区計画の原案については、下記の日程で案の縦覧  
および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○原案縦覧等

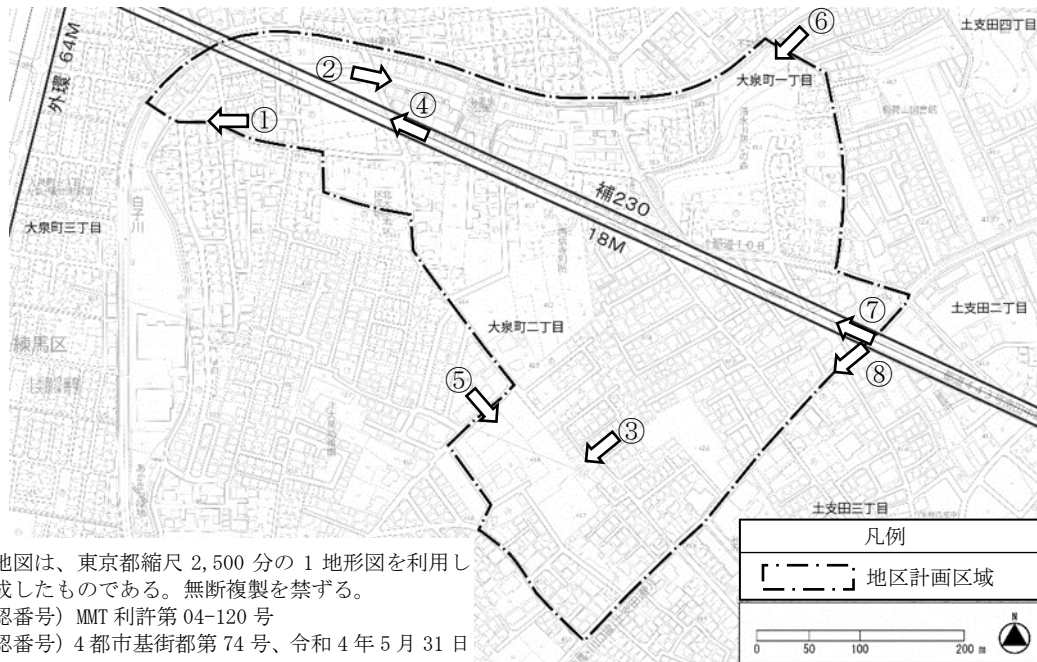
- ・原案縦覧期間 : 令和4年11月1日～11月22日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通(1名)

	意見書の要旨	区の見解
1	<p>近隣商業地域の容積率について</p> <p>本地区計画は、区民の意見を聴き入れようとせず、目指すべき将来像と乖離する原案が進められようとしている。</p> <p>第一種住居地域（補助 230 号線沿道地区A地区）の建蔽率 60%容積率 300%に対し、近隣商業地域（補助 230 号線沿道地区B地区）は建蔽率 80%容積率 300%を指定するのはなぜか。近隣商業地域の容積率を 400%にしないのはなぜか。</p> <p>延焼遮断機能を有する高さ 17m 5 階程度の建物が整然と立ち並ぶ景観、地域住民の生活利便を増進する商業・福祉・医療サービス施設等の集約、そして都市に求められる土地の高度利用を目指すのであれば、近隣商業地域の容積率を 300%とする理由が理解できない。</p>	<p>本地区では、まちの課題に対応したまちづくりを進めるため、まちづくり協議会においてまちづくりルール等の検討を行いました。また、懇談会および説明会の開催ならびにアンケート調査を実施することで、地区住民の方のご意見を伺い、ご理解を得ながら地区計画原案を作成しました。</p> <p>当該地の容積率は、補助 230 号線沿道（笹目通りから大泉学園通り間）の指定状況を勘案し、地区計画の目標に向けたまちづくりを実現する上で 300%に指定することが妥当だと考えています。また、容積率 300%を活用することで、建築物の高さ 17メートル5階以下の街並みを形成することは十分可能であると考えています。</p> <p>なお、用途地域の変更については都が都市計画決定を行うものであり、区は以上のような考えのもと都と協議を行っています。</p>

2	<p>地区区分について</p> <p>沿道の地域地区の線引きが理解できない。</p>	<p>補助 230 号線沿道の用途地域は、第一種住居地域を基本としています。現在土支田通りおよび別荘橋通り沿道に指定されている近隣商業地域と補助 230 号線に囲まれた区域については、隣接する既存の商店街と一体的に商業、業務施設の立地を誘導していくことが望ましいため、補助 230 号線沿道地区B地区に区分し、用途地域については近隣商業地域に指定することとしています。</p> <p>なお、用途地域の変更については都が都市計画決定を行うものであり、区は以上のような考えのもと都と協議を行っています。</p>
---	--	---



補助230号線大泉町二丁目地区地区計画区域内現況写真



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) MMT 利許第 04-120 号  
 (承認番号) 4 都市基街都第 74 号、令和 4 年 5 月 31 日

①区画道路 4 号



②大泉町二丁目地区計画区域



③区画道路 3 号、緑地 1 号予定地



④補助 230 号線 整備中区間



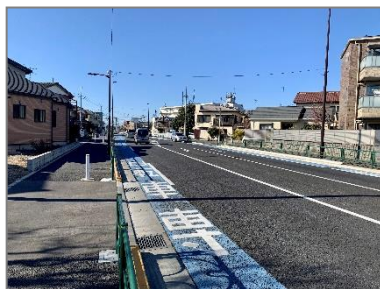
⑤区画道路 1 号予定地



⑥稲荷山公園



⑦補助 230 号線 開通区間



⑧土支田通り

