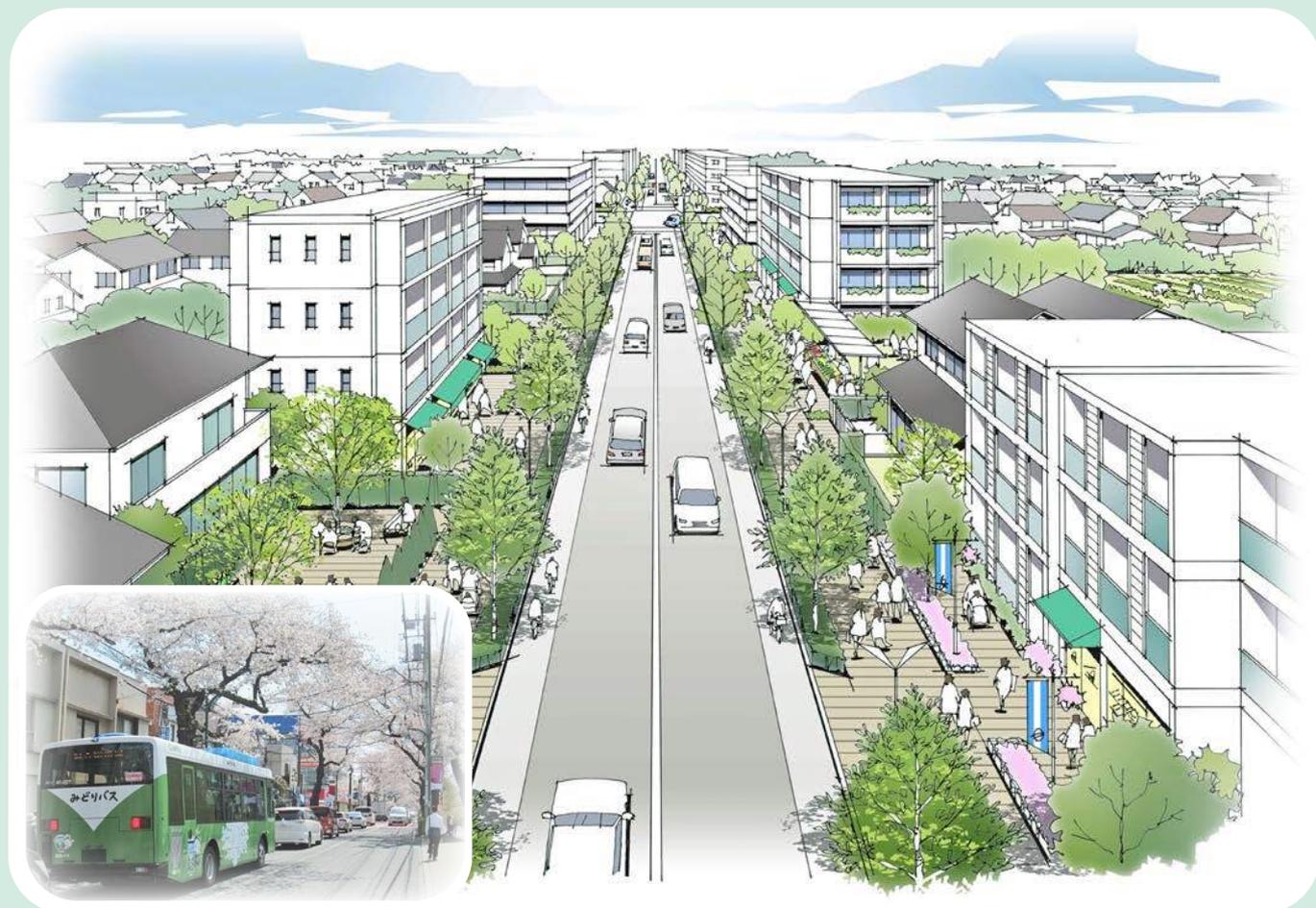


補助230号線大泉学園町地区地区計画



地区計画の目標

豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、幹線道路沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図ります。

練馬区

名称		補助230号線大泉学園町地区地区計画							
位置		練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内							
面積		約31.4ha							
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5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。なお、東京12号線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 新駅周辺地区: 東京12号線延伸に伴う新駅の設置を見据えて、利便性の高い駅前広場を確保し、店舗やサービス施設等が立地するにぎわいのある新たな拠点地区を形成する。 大泉学園通り商業地区: 桜をシンボルとしたみどり豊かな街並みの中に、店舗やサービス施設等が連続して立地するにぎわいと活気のある快適な商店街を形成する。 補助230号線沿道地区: 後背住宅地の良好な住環境に配慮した中低層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等を誘導し、沿道でのみどり豊かな街並みや延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成する。 補助233号線沿道地区: 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、補助233号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。 住宅地区: 風致地区にふさわしいみどり豊かな街並みと閑静な住環境を備えた低層主体の住宅地を形成する。 							
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 道路: 地区全体の道路ネットワークを形成するとともに防災性の向上を図るため、安心・安全な暮らしを支える生活幹線道路、区画道路および隅切りを整備する。 公園: 地域住民の憩いの空間となる既存公園を維持するとともに、新たな公園を整備する。 							
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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る。 敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 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。 周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、建築物等の高さの最高限度および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。 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、またみどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵の構造の制限を定める。 大泉学園通り沿道では、歩行空間の充実を図るため、都市計画道路計画線から建築物の外壁等を離すように努めるとともに、後退した区域には門、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等を設置しないように努める。 新駅予定地周辺では、生活拠点としての機能を高めるために、周辺の環境に配慮しつつ高度利用を図り、共同化を誘導する。 							
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> みどり豊かで良好な街並みを形成するため、道路に面する部分は緑化に努めるとともに、自動車庫や駐車場、資材置場等を設置する際には、植栽等により景観に配慮するように努める。 近年増加している集中豪雨等による都市型水害の防止・軽減を図るため、建築物の敷地内に雨水浸透施設等の施設の整備を促進し、浸水被害の防止、地下水の涵養に努める。 							
地区整備計画	道路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	6m	約 230m	拡幅	区画道路5号	6m	約 70m	拡幅
		区画道路2号	6m	約 250m	拡幅	区画道路6号	6m	約 370m	拡幅
		区画道路3号	6m	約 250m	拡幅	区画道路7号	6m	約 420m	拡幅
		区画道路4号	6m	約 230m	拡幅	区画道路8号	6m	約 510m	拡幅
	名称	箇所							
	隅切り	底辺3mの二等辺三角形:34箇所							
	公園	名称	面積			備考			
公園1号		約 890㎡			新設				
公園2号		約 390㎡			既設(学園みどり児童遊園)				

地区の区分	名称	新駅周辺地区	大泉学園通り商業地区	補助230号線沿道地区		補助233号線沿道地区		住宅地区			
				A地区	B地区	A地区	B地区	A地区	B地区	C地区	
	面積	約1.9ha	約1.6ha	約0.2ha	約5.2ha	約0.4ha	約0.3ha	約0.6ha	約0.1ha	約21.1ha	
建築物等の用途の制限	つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。										
	(1) ぱちんこ屋 (2) 葬祭場等	(1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等		(1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) 建築基準法別表第2(に)項に掲げる建築物		-					
区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	10分の30										
	公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度	-		当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)または道路法第18条第2項の規定に基づく補助230号線の道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。				当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)または道路法第18条第2項の規定に基づく補助233号線の道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。			
建築物の敷地面積の最低限度	-		10分の20		10分の10		10分の20		10分の10		110㎡
建築物等の敷地面積の最低限度	-										
壁面の位置の制限	<p>1 計画図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、3m以上とする。</p> <p>2 計画図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の位置は、道路境界線(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、都市計画道路(都市計画法第59条第1項または第2項の規定による認可を受けているものに限る。以下同じ。)がある場合は当該都市計画道路の計画線とする。以下同じ。)の交点を頂点とする長さ3m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>3 道路(区画道路および都市計画道路を含む。)が交わる角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2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、道路境界線の交点を頂点とする長さ2m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 ただし、練馬区風致地区条例第2条に基づく許可を受けた建築物に限る。				-		15m以下		-
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物および屋外広告物の形態および色彩その他の意匠は、周辺の街並みと調和を図るものとする。</p> <p>2 良好な住環境や街並みの整備・維持のため、コンテナを利用した建築物は建築してはならない。ただし、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものについては、この限りでない。</p>										
垣または柵の構造の制限	<p>1 道路(補助233号線を除く。)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80cm以下の部分は、この限りでない。</p> <p>2 補助233号線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60cm以下の部分は、この限りでない。</p> <p>3 補助233号線に面する部分については、接する敷地の長さの10分の4以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面してショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、にぎわいを創出するような形態の部分の部分を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。</p>										

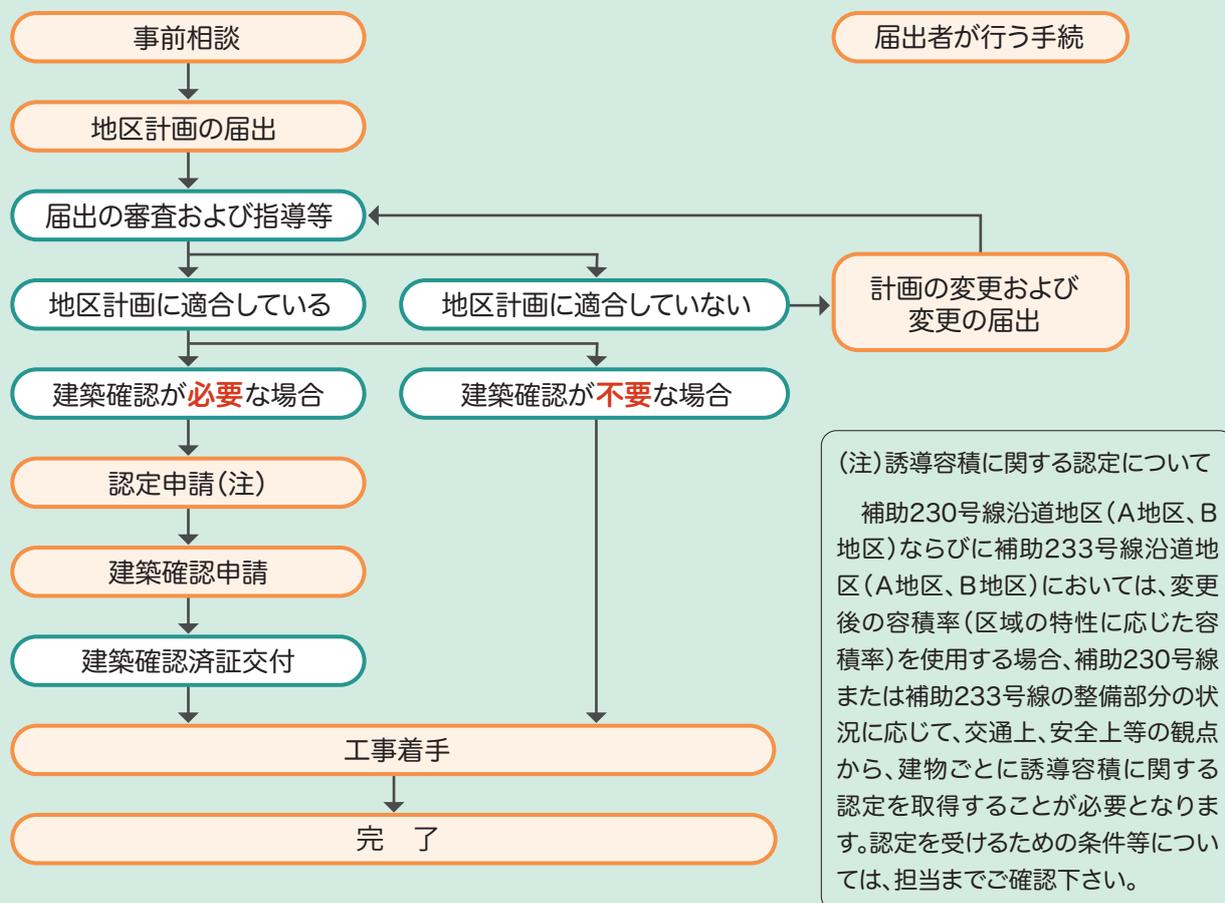
本地区は、風致地区に含まれますので、練馬区風致地区条例の内容もあわせてご確認ください。

こんな時、届出が必要となります

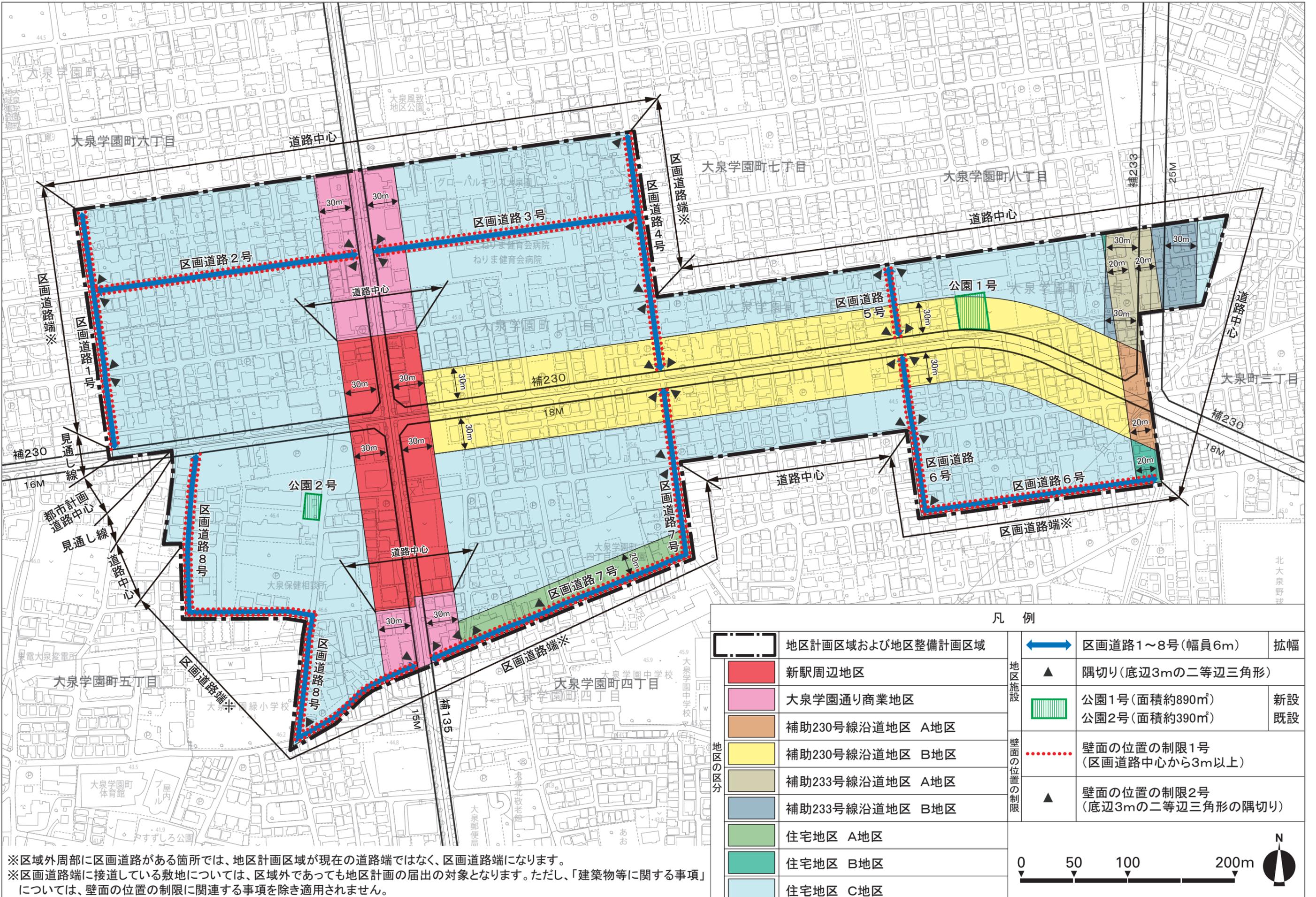
この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、**工事着手の30日前かつ建築確認申請の時まで**に行ってください。
 なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類(縮尺)
(1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など (開発許可が必要な場合を除く)	区域図(1/1000以上) 設計図(1/100以上)
(2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀 および擁壁の築造など	案内図(1/1500以上) 求積図(1/100以上) 配置図(1/100以上) 各階平面図(1/100以上)
(3) 建築物等の用途の変更 建築物等の使い途(用途)を変える (地区整備計画において用途の制限が定められた区域に限る)	立面図(1/100以上)2面以上 垣・さく配置図(1/100以上) 垣・さく断面図(1/20以上)
(4) 建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物等の色彩の変更、看板の設置および取替など	案内図(1/1500以上) 配置図(1/100以上) 立面図(1/100以上)2面以上

届出から工事着手まで



補助230号線大泉学園地区地区計画 計画図



※区域外周部に区画道路がある箇所では、地区計画区域が現在の道路端ではなく、区画道路端になります。
 ※区画道路端に接道している敷地については、区域外であっても地区計画の届出の対象となります。ただし、「建築物等に関する事項」については、壁面の位置の制限に関連する事項を除き適用されません。

凡例	
	地区計画区域および地区整備計画区域
	新駅周辺地区
	大泉学園通り商業地区
	補助230号線沿道地区 A地区
	補助230号線沿道地区 B地区
	補助233号線沿道地区 A地区
	補助233号線沿道地区 B地区
	住宅地区 A地区
	住宅地区 B地区
	住宅地区 C地区
	区画道路1~8号(幅員6m) 拡幅
	偶切り(底辺3mの二等辺三角形)
	公園1号(面積約890㎡) 公園2号(面積約390㎡) 新設 既設
	壁面の位置の制限1号 (区画道路中心から3m以上)
	壁面の位置の制限2号 (底辺3mの二等辺三角形の偶切り)