

# 補助230号線大泉町二丁目地区地区計画



## 自然と未来あふれるまちへ

本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である稻荷山公園や生産緑地が存在するみどりの多い住宅地です。地区内では、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面に向かう延伸線の導入空間となる都市計画道路補助230号線の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれます。また一方、後背地においては、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっています。

補助230号線沿道は、東京都の計画で一般延焼遮断帯に位置付けられ、区の都市計画マスタープランにおいては、道路整備や周辺環境に配慮しながら、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ます。

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の高度利用の誘導と、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します。

練馬区



## 補助230号線大泉町二丁目地区地区計画

都市計画決定:令和5年 6月19日  
建築条例施行:令和5年11月 1日

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		
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 落ち着いたきの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	6m	約140m	新設	
			区画道路2号	6m	約140m	拡幅・新設	
			区画道路3号	6m	約 50m	新設	
			区画道路4号	4m(6m)～6m	約110m	拡幅・既設	
		( )は地区外を含めた幅員					
		公園	名称	箇所	備考		
			隅切り	底辺3mの二等辺三角形:14箇所	新設		
			名称	面積	備考		
			公園1号	約2,500㎡	新設		
緑地	緑地1号		約40㎡	新設			

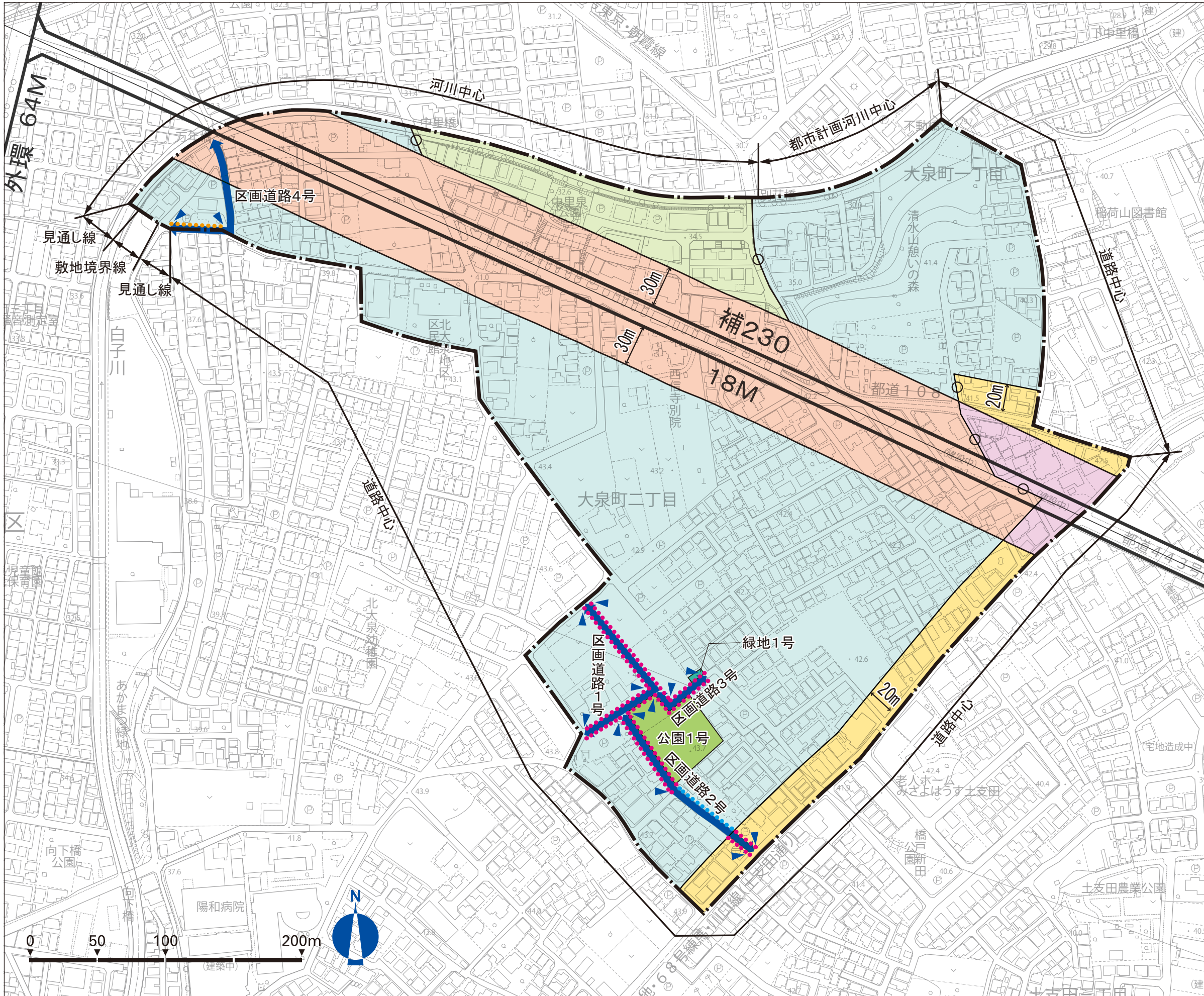
地区整備計画	地区施設の配置および規模	地区の区分	名称	補助230号線沿道地区		土支田通り等沿道地区	住宅地区		
			面積	A地区	B地区		A地区	B地区	
		建築物等の用途の制限※	約4.8ha	約0.5ha	約1.1ha	約11.9ha	約1.1ha	—	
			つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) ボーリング場、スケート場、水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(ハ)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㎡		—	110㎡			
		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から道路中心線までの距離は3.5m以上とする。</p> <p>3 計画図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4m以上とする。</p> <p>4 計画図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>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		—	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>						
		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60cm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。

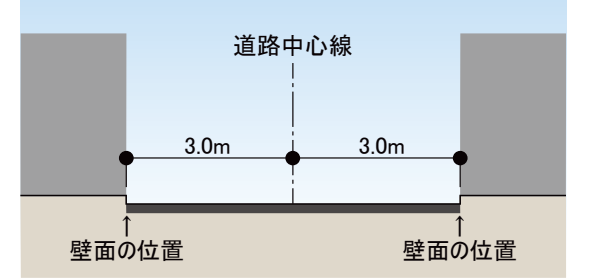


補助230号線大泉町二丁目地区地区計画 計画図



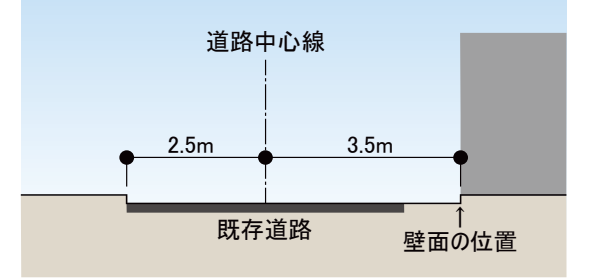
壁面の位置の制限

壁面の位置の制限1号 ●●●●●●●●●●



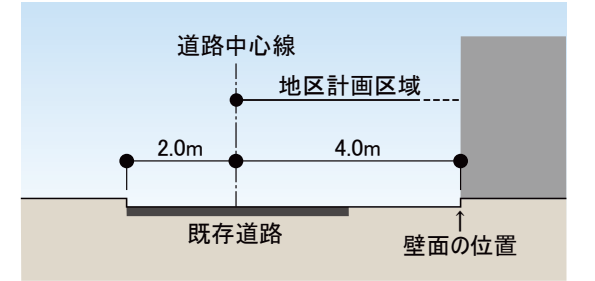
区画道路1号・区画道路2号(一部)・区画道路3号

壁面の位置の制限2号 ●●●●●●●●●●



区画道路2号(一部)

壁面の位置の制限3号 ●●●●●●●●●●



区画道路4号(一部)

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
- 区画道路
- 隅切り(底辺3mの二等辺三角形)  
壁面の位置の制限4号(隅切り)
- 公園
- 緑地
- 壁面の位置の制限1号
- 壁面の位置の制限2号
- 壁面の位置の制限3号

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

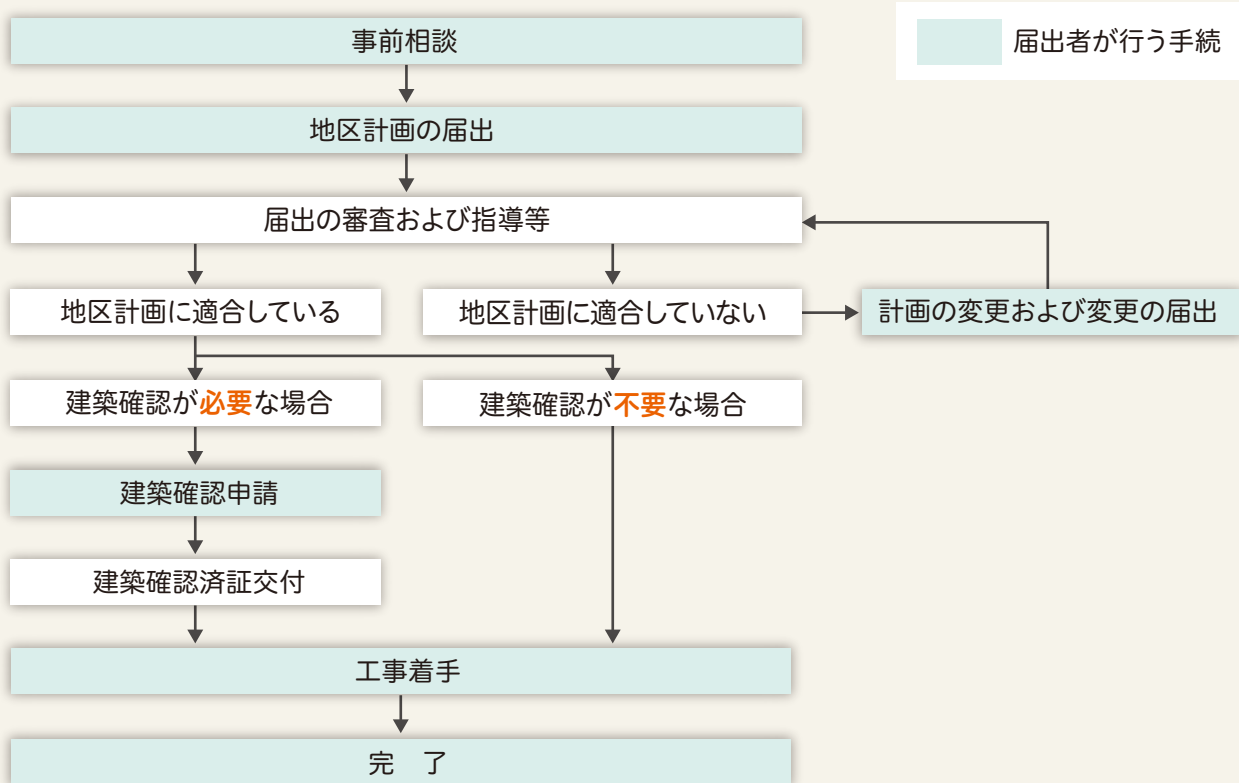


## こんな時、届出が必要となります

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



※表紙イラストは「グランドデザイン構想」から抜粋