

補助230号線大泉町三丁目地区地区計画



地区計画の目標

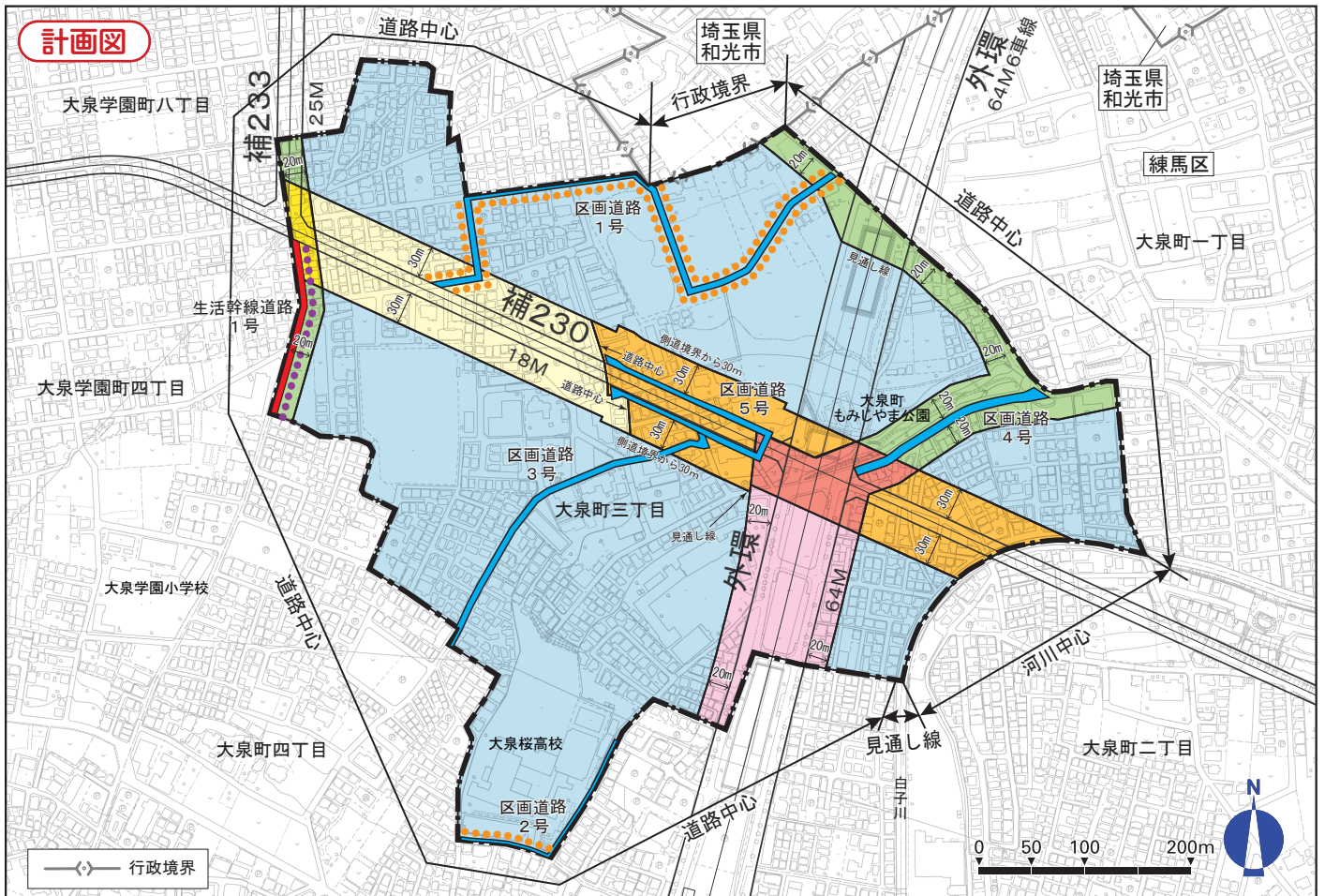
本地区は区の北西部に位置し、都市計画公園である大泉町もみじやま公園や比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。

地区内では、東京都市計画道路補助線街路第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、周辺市街地では、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっている。また、補助230号線は、都営地下鉄大江戸線の光が丘から大泉学園町方面に向かう東京12号線(以下「12号線」という。)延伸の導入を予定している空間であり、地区内に新駅の設置が予定されている。

東京都防災都市づくり推進計画において、補助230号線沿道は、一般延焼遮断帯に位置づけられ、練馬区都市計画マスタープランにおいて、新駅予定地周辺は、「地域の特性を活かした生活拠点としての利便性を高め」、補助230号線沿道は、「土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進する」としている。また、本地区は「防災性の向上を図るとともに、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を進める」としている。

以上のことから、本地区計画により、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限を行うことにより、地域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良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目指す。

名称	補助230号線大泉町三丁目地区地区計画
位置	練馬区大泉町一丁目および大泉町三丁目各地内
面積	約32.8ha
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 本地区を4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。 1 新駅周辺地区 12号線延伸に伴う新駅の設置を見据えて、生活拠点にふさわしい地域の生活利便の向上に資する土地利用を誘導するとともに、景観に配慮した防災性が高い街並みを形成する。補助230号線の沿道においては、周辺住宅地の良好な住環境にも配慮しながら、健全かつ合理的な土地の高度利用を進める。 2 補助230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、住宅と店舗が調和した補助230号線沿道にふさわしい土地の高度利用を誘導するとともに、みどり豊かで景観に配慮した良好かつ防災性が高い街並みを形成する。 3 生活幹線道路等沿道地区 中層住宅を中心とした生活幹線道路沿道にふさわしい土地利用への誘導を図り、みどり豊かで景観に配慮した良好な街並みを形成する。 4 低層住宅地区 低層住宅を主体としたみどり豊かで景観に配慮した良好な住宅市街地を保全する。
	地区施設の整備の方針 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、生活幹線道路および区画道路の整備を誘導する。
	建築物等の整備の方針 1 住宅と店舗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。 2 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。 3 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。 4 道路空間および道路交差部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。 5 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を形成するため、垣またはさくの構造の制限を定める。



「この地図は東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。無断複製を禁ず。（27都市基交測第172号・MMT利許第27026-70号）」（承認番号）27都市基街都第239号、平成28年1月8日

- | | | |
|------------------|-----------------|------------------------------|
| 地区計画区域及び地区整備計画区域 | 補助230号線沿道地区 A地区 | 生活幹線道路 |
| 新駅周辺地区 A地区 | 補助230号線沿道地区 B地区 | 区画道路 |
| 新駅周辺地区 B地区 | 生活幹線道路等沿道地区 | 壁面の位置の制限1号（生活幹線道路中心より6.0m以上） |
| 新駅周辺地区 C地区 | 低層住宅地区 | 壁面の位置の制限2号（区画道路中心より3.0m以上） |

地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員(地区外を含めた幅員)			延長	備考	
	道路	生活幹線道路1号	6.0 m(12.0m)			約170m	拡幅	
		区画道路1号	3.0m(6.0m)~6.0m			約580m	拡幅	
		区画道路2号	3.0m(6.0m)			約210m	拡幅・既設	
		区画道路3号	3.0m(6.0m)~6.0m			約340m	既設	
		区画道路4号	8.5m~8.9m			約190m	既設	
		区画道路5号	4.5m~6.0m			約340m	新設	
地区の区分	名称	新駅周辺地区			補助230号線沿道地区		生活幹線道路等沿道地区	低層住宅地区
	面積	A地区 約2.6ha	B地区 約0.8ha	C地区 約1.7ha	A地区 約2.4ha	B地区 約0.2ha	約2.2ha	約22.9ha
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)ホテルまたは旅館 (2)葬祭場					—	—
建築物の容積率の最高限度	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			10分の30		—	—
	公共施設の整備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項の規定に基づく都市計画道路補助230号線(側道含む。)の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用しない。			—		—	—
		10分の10	10分の20		10分の10	10分の20		
建築物の敷地面積の最低限度		110㎡ ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1)本地区計画の決定告示日において敷地面積が110㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 (2)本地区計画の決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が110㎡未満となり、その敷地全てを一の敷地として使用する場合						
壁面の位置の制限		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、軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。)から道路中心線までの距離は6m以上とする。 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、建築物の外壁等から道路中心線までの距離は3m以上とする。 3 道路(生活幹線道路および区画道路を含む。)が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)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する。						
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、看板および自動販売機等の通行の妨げとなるような工作物等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 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	—
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並みとの調和を図るものとする。						
垣またはさくの構造の制限		道路に面する部分に設ける垣またはさくは、生垣またはフェンス等の開放性のある構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りでない。						

注)本地区は、全域が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

