

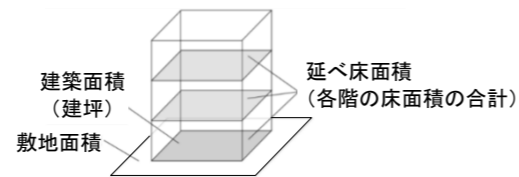
地域地区(用途地域、容積率、建蔽率、高度地区等)変更の概要

・補助230号線沿道では、補助230号線の整備に併せて、以下のように地域地区を変更します。

※表の読み方：ハッチ部分は、現在のルールから変更のない部分
変更のある部分については、(変更前)→(変更後)の両ルールを記載

地区区分	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		住宅地区		
			A地区	B地区	A地区	B地区	C地区
用途地域	近隣商業		第一種中高層 → 第一種住居	第一種低層 → 第一種住居	第一種中高層	第一種中高層	第一種低層
容積率			200% → 300%	100% → 300%	200%	200%	100%
建蔽率	80%		60%	50% → 60%	60%	60%	50%
防火地域	防火地域		準防火地域 → 防火地域	準防火地域 → 防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域
高度地区	2.5m第3種		1.7m第1種 → 2.0m第2種*	第1種(10m) → 2.0m第2種*	1.7m第2種	1.7m第1種*	第1種(10m)

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。
※高度地区の高さの最高限度については、本地区計画で定めた内容が優先して適応されます。
※容積率、建蔽率とは
・容積率 = 各階の床面積の合計 / 敷地面積 × 100 (%)
・建蔽率 = 建築面積 / 敷地面積 × 100 (%)



新型コロナウイルス感染予防のために

1. みなさまへのお願い

- ①当日はマスクの着用、筆記用具、スリッパおよび靴入れのご持参をお願いいたします。
- ②会場が冷え込むことが想定されますので、防寒対策をお願いいたします。
- ③会場には消毒液を用意していますので、手指消毒にご協力をお願いいたします。
- ④非接触型の検温器による検温をさせていただき、37.5℃以上の発熱がある方の入場はお断りいたします。
- ⑤当日、息苦しさ、強いだるさ、発熱(37.5℃以上)やせきなどのかぜの症状がある場合は、ご出席をお控えください。また、参加者の安全確保の観点から、会場で区職員がご退席をお願いする場合がございます。あらかじめご了承ください。
- ⑥説明会終了後は、会場内やロビー、廊下等に長時間とどまらないようお願いいたします。
- ⑦当日、受付票に、氏名・住所・連絡先等の記入をしていただきます。区の公式ホームページに受付票を掲載しますので、事前に記入し、ご持参いただくと入場がスムーズになります。なお、上記の項目を記入いただければ様式は問いません。

2. 会場内の感染防止対策

- ①椅子・テーブルなどは説明会の前にアルコール消毒を行います。
- ②座席は、間隔をあけて配置します。
- ③会場内は窓開けや換気扇により換気を行います。

3. その他

- ①当日の資料は後日ホームページに公開します。
- ②感染症の拡大状況や天候により開催できない場合は、区の公式ホームページ(下記参照)に記載しますので、お手数ですがご確認ください。

大泉学園町地区地区計画(素案)に関するご意見は
令和3年1月25日(月)までに下記担当へ、「メール・FAX・郵送(様式なし)」にてお寄せください

練馬区 都市整備部 大江戸線延伸推進課 大江戸線延伸推進担当係
【電話】03-5984-1459 【FAX】03-5984-1226 【電子メール】ENSHIN@city.nerima.tokyo.jp
【ホームページ】https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/oedo/index.html

大泉学園町地区

練馬区都市整備部

まちづくり ニュース

第11号(令和2年12月)

補助230号線 大泉学園町地区 地区計画(素案)説明会を開催します!

★地区計画(素案)に関するご意見をお寄せ下さい★

大泉学園町地区では、平成28年からまちづくり協議会において、補助230号線の整備、大江戸線の延伸、(仮称)大泉学園町駅の開設を見据えたまちづくりについて検討を行ってきました。

今回新たなまちづくりルールとなる地区計画(素案)を作成しましたので、説明会を開催します。お忙しいとは存じますが、ご参加いただきますよう、よろしくお願いいたします。

【地区計画(素案)説明会のご案内】

◇日時：令和2年 **12月18日(金) 19:00 から【定員100名】**(開場 18:30)

令和2年 **12月19日(土) 10:00 から【定員100名】**(開場 9:30)

※両日とも説明内容は同じで、1時間半程度を予定しています。

◇会場：練馬区立 **大泉学園中学校 体育館**(練馬区大泉学園町4-17-32)

※お車でのご来場はご遠慮ください。

◇申込方法(事前予約制とさせていただきます)

・ご参加いただける方は4ページのお問合せ先まで、電話または電子メールで以下の内容を添えてお申し込みください。

①参加者氏名(複数名可) ②住所 ③電話番号 ④参加希望の回

・**申込期間：令和2年12月16日(水)まで**

※先着順とし、定員になり次第受付を終了させていただきます。

※電話での受付は、土日を除く9時~17時まで。

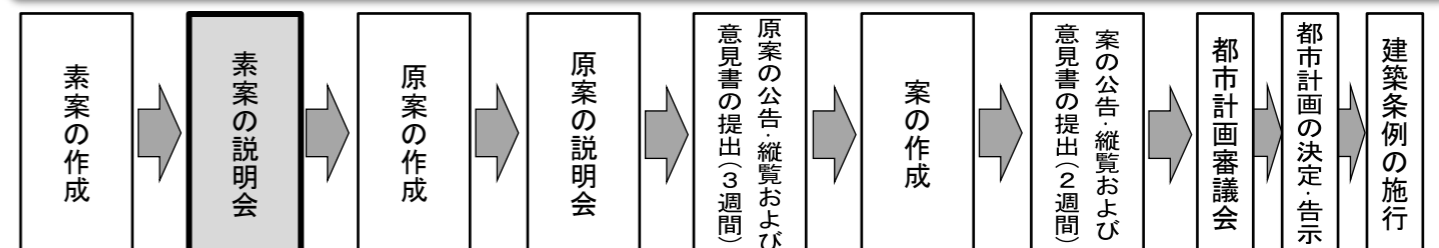
※電子メールでの受付は、12月16日17時送付分まで。

※手話通訳をご希望される方は、申込の際に併せてご連絡ください。

◇**新型コロナウイルス感染予防対策等**については、**4ページをご覧ください。**



今後は、地区計画や地域地区の都市計画決定に向けて、都市計画法に基づく手続きを進めます!



補助230号線 大泉学園町地区 地区計画(素案)の概要

地区計画の目標

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、補助230号線沿道においては、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・創出を図るものとする。

地区計画の方針(土地利用の方針)

新駅周辺地区

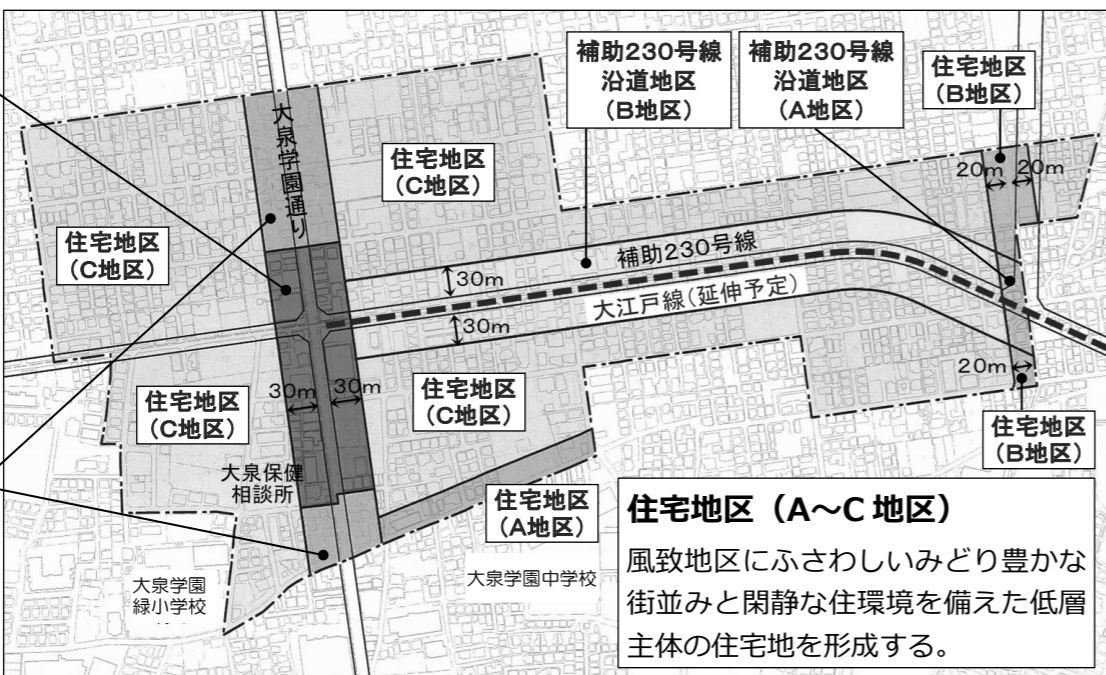
新駅の設置を見据えて、利便性の高い駅前広場を確保し、店舗やサービス施設等が立地するにぎわいのある新たな拠点地区を形成する。

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(A~B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。



住宅地区(A~C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。

地区整備計画

地区計画の目標や方針を実現するため、道路・公園の配置や建築物に関するルールを以下のように定めます。

地区区分	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		住宅地区		
			A地区	B地区	A地区	B地区	C地区
地区施設	下図の地区施設該当図に示した道路、隅切、公園						
高さの最高限度	—	—	17m(5階)以下		—	15m以下	—
用途の制限	パチンコ屋、葬祭場等		ホテル・旅館、葬祭場等		—		
容積率の最高限度	—	—	300%		—		
敷地面積の最低限度	—	—	110㎡		110㎡		
形態・色彩・意匠の制限	建築物および屋外広告物の形態・色彩・意匠は、周辺の街並みとの調和を図る。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、コンテナを利用した建築物のうち、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。						
垣または柵の構造の制限	道路に面する部分は生垣またはフェンス(ただし、高さ80cm以下の部分ではブロックの設置は可能)						
壁面の位置の制限	地区施設(道路)沿道の後退(道路中心線から3m以上)【区画道路1号~8号】 隅切部分の後退(下図の地区施設該当図に示した部分は長さ3m以上) (見通し確保のため、その他の角敷地は長さ2m以上)						
壁面後退区域の工作物設置制限	上記壁面後退区域は、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は設置不可						

※高さの最高限度：風致地区条例に基づく高さ制限は原則15mですが、一定の条件のもとでは緩和が可能です。
 ※容積率の最高限度：補助230号線が開通する前に建替え等を行う場合、新ルールの容積率を利用するには地区計画の内容に適合し、練馬区の認定を受ける必要があります。
 ※敷地面積の最低限度：本地区計画の決定時点で110㎡未満の敷地や公共施設整備に伴い110㎡未満となる敷地は、地区計画の決定以降も、敷地分割をしない限り建築することができます。
 ※上記表のうち、地区計画の制限と裏面の地域地区の制限が重複してかかる場合は、厳しい方の制限が優先されます。
 ※その他：大泉学園町地区の地区界に掛かる敷地では、上記の地区施設(道路)に関する制限のみ適用されます。

地区計画の主なルール

地区計画とは？

- 特定の地区・街区単位で定めることができるきめ細かな都市計画の一つであり、建物の用途・高さ・形態意匠・敷地面積等に関するルールを定めることができます。
- 区域内の新築や建替えの際にルールを守っていただくことで、段階的に街並みを形成していきます。

敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境を形成するため、分割後に110㎡未満となる敷地では、建物を建てることはできません。

※すでに110㎡より小さい敷地については、現在のまま敷地として利用できます。

形態・色彩・意匠の制限

派手な建築物や広告物を防止するため、建築物や広告物の形態・色彩・意匠は、街並みに調和したものとします。

垣または柵の構造の制限

地震時のブロック塀等の倒壊を防止し、みどり豊かな街並みを形成するため、道路に沿って垣や柵を設ける場合には、生垣またはフェンス等とします。

