

地区計画(素案)説明会の開催概要

令和2年12月に開催した説明会では、補助230号線大泉学園町地区地区計画(素案)をご説明させていただきました。以下に、皆さまからいただいた主なご意見等をご紹介します。

◇開催日：令和2年12月18日(金)、19日(土)

◇場所：大泉学園中学校 体育館

◇参加人数：44人

◇主なご意見

Q1. 大江戸線の延伸はいつ頃になるのか。

A1. 国や都の計画の中で、大江戸線の延伸は高い評価を受けておりますが、明確な時期は示されていません。今後も早期実現に向けて取り組んでいきます。

Q2. 補助230号線の用地取得率を教えてください。

A2. 令和元年度末時点では、土支田通りから外環道までの区間が91%、外環道から大泉学園通りまでの区間が63%となっています。

Q3. 建築物の用途の制限等は、どの程度の法的拘束力があるのか。

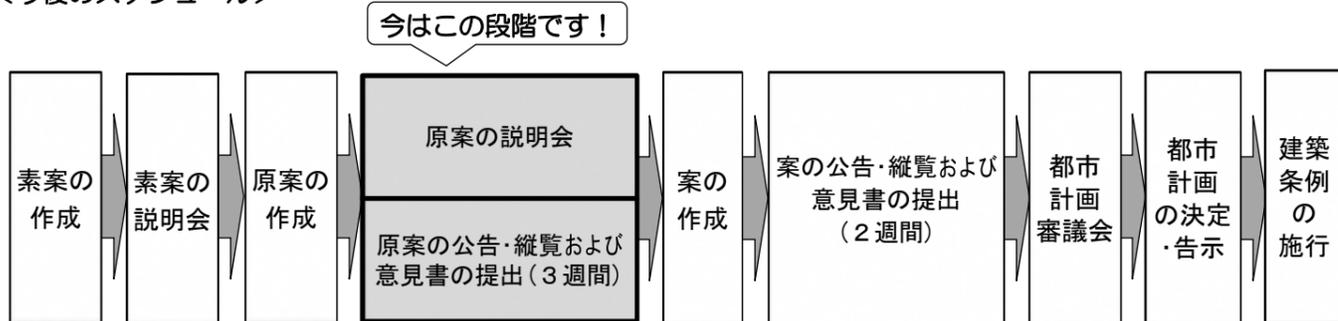
A3. 地区計画が決定すれば、用途制限等は建築基準法に基づく建築条例に定められます。建替え等を行う際には、地区計画への適合が求められ、守らなければ法令違反となります。

Q4. 大泉学園通り沿道は、風致地区を廃止してほしい。

A4. 風致地区条例に基づく制限により、みどり豊かでゆとりある街並みが残されてきています。地区計画の決定後、風致地区の緩和が受けやすくなる場合もあります。



<今後のスケジュール>



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12号(令和3年3月)

補助230号線 大泉学園町地区 地区計画(原案)説明会を開催します！

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(原案)を作成しましたので、説明会を開催します。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大状況により、やむを得ず説明会を中止する場合がございます。その際は、区ホームページでお知らせいたします。

【地区計画(原案)説明会のご案内】

◇日時：令和3年3月26日(金) 18:00 から【定員100名】(開場 17:30)
 令和3年3月27日(土) 10:00 から【定員100名】(開場 9:30)

※両日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3年3月24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、3月24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のため◎

- 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。
- ③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。
- ④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。
- ⑤会場内は窓などを開けて換気を行いますので、防寒対策をお願いいたします。

練馬区ホームページで説明会の説明資料を公開します

会場以外でも同様の情報が得られるよう、説明会の当日の資料および音声付きスライドを、説明会開催後に練馬区公式ホームページにて公開します。以下のURLからアクセスし、ご確認ください。

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/oedo/index.html>



補助230号線 大泉学園町地区 地区計画(原案) の概要

※地区計画(素案)から大きな変更はございません。

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。

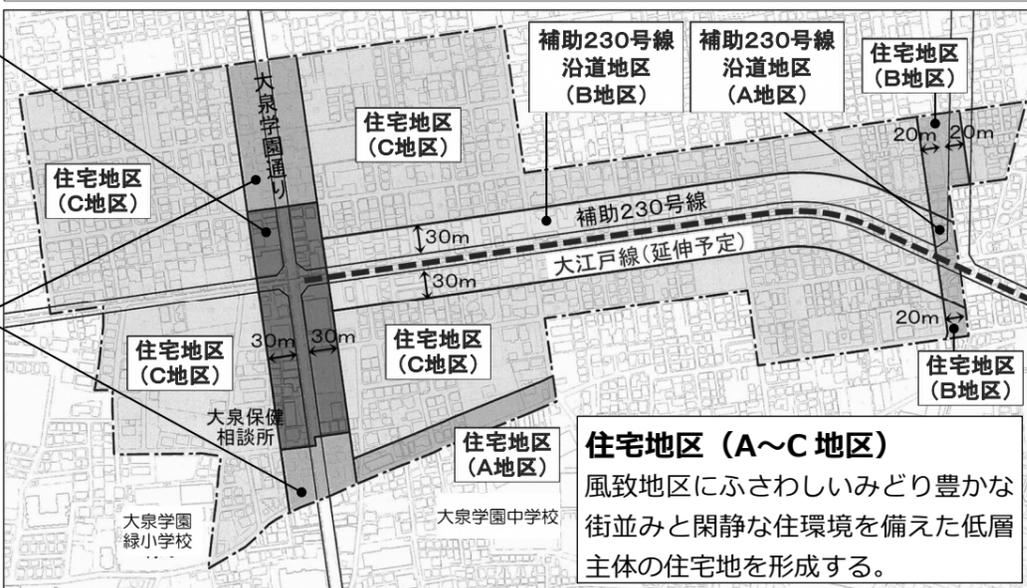
大泉学園通り商業地区

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。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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)2都市基交著第1号、(承認番号)2都市基街都第53号、令和2年6月12日

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㎡*				—
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、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。また、地区計画等の策定に併せて、風致地区の地域区分についても見直しを検討しています。

※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。

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	300%	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	25m第3種	17m第1種 →20m第2種*	第1種(10m) →20m第2種*	17m第2種	17m第1種*	第1種(10m)	

※ハッチ部分は現在のルールから変更のない部分、変更のある部分は変更前→変更後の両ルールを記載しています。

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

※建物の最高高さについては、様々な都市計画による高さの制限の中で、一番厳しい条件が適応されます。

※容積率とは各階の床面積の合計/敷地面積×100(%)、建蔽率とは建築面積/敷地面積×100(%)のことです。

