

地区計画(原案)説明会の開催概要

令和3年3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(原案)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3年3月26日(金)、27日(土)
- ◇場所：大泉学園中学校 体育館
- ◇参加人数：39人
- ◇主なご意見



導入空間である補助230号線の整備の見通しを教えてください。

土支田通りから外環道の区間は用地取得率が9割を超え、外環道から大泉学園通りまでの区間も6割を超えています。区としては早期整備を今後とも求めていきたいと考えています。



地区計画の決定とは、どのような手続きを経て決定となるのか。

地区計画については、素案説明会(R2.12開催)や原案説明会(R3.3開催)、原案の公告・縦覧、案の公告・縦覧、都市計画決定等という手続きを経て、令和3年度中の決定を予定しています。



地区計画等の案に関する意見書について

◆意見書の提出先

ご意見の内容によって、下記のとおり、意見書の提出先が異なりますのでご注意ください。

- 地区計画、高度地区、防火地域及び準防火地域に関する意見書の提出先
〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1
練馬区都市整備部都市計画課(練馬区役所本庁舎16階)
- 用途地域に関する意見書の提出先
〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1
東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課(都庁第二本庁舎12階)

◆意見書の書き方

- 特に様式は定められていませんが、タイトルは、都市計画の種類および名称を記入のうえ、意見書であることを表示してください。
- 【例】東京都市計画地区計画 補助230号線大泉学園町地区地区計画案に関する意見書
- 本文は、意見の内容および理由等を記述してください。
- 日付、住所、氏名、連絡先電話番号を記入してください。
- 地区計画、高度地区、防火地域及び準防火地域に関する意見書のあて先は、練馬区長としてください。
- 用途地域に関する意見書のあて先は、東京都知事としてください。

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13号(令和3年10月)

補助230号線 大泉学園町地区 地区計画等の案の縦覧等を行います!

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等の案を作成しましたので、公告・縦覧と意見書の受付についてお知らせします。

【地区計画等の案の縦覧等について】

◇対象計画

- 補助230号線大泉学園町地区地区計画
- 同地区の用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更

◇縦覧・意見書提出の期間

- 令和3年10月13日(水)～10月27日(水)

◇縦覧場所

- 練馬区 都市整備部 都市計画課(練馬区役所本庁舎16階)
〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号

※用途地域の変更案のみ東京都都市計画課でも縦覧します。

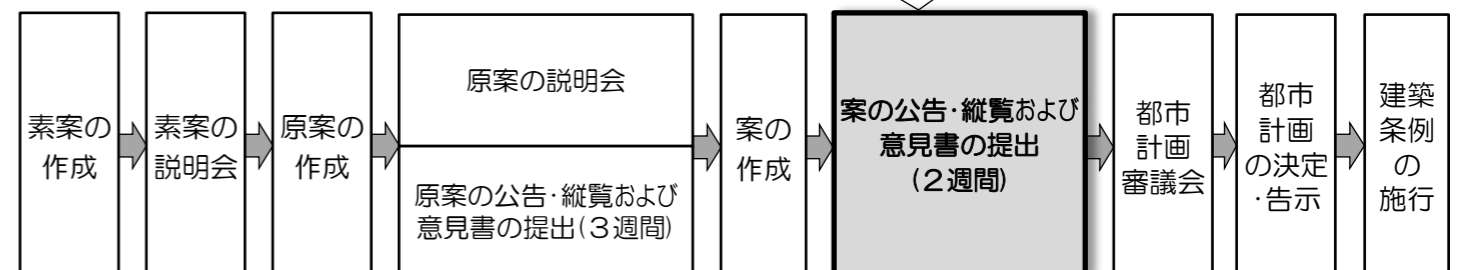
◇意見書

意見書の提出方法等については、最終ページ(P.4)をご覧ください。

◇問い合わせ先

- 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
〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号
電話 03-5984-1459 FAX 03-5984-1226

<今後のスケジュール>



※まちづくりニュースの修正に関するお詫び

地区計画（原案）で地区施設としていました公園3号については、既に都市計画公園として決定されているため、地区計画（案）における地区施設としての計画は削除しました。

補助230号線 大泉学園町地区 地区計画(案) の概要

※原案から変更はございません

地区計画の目標

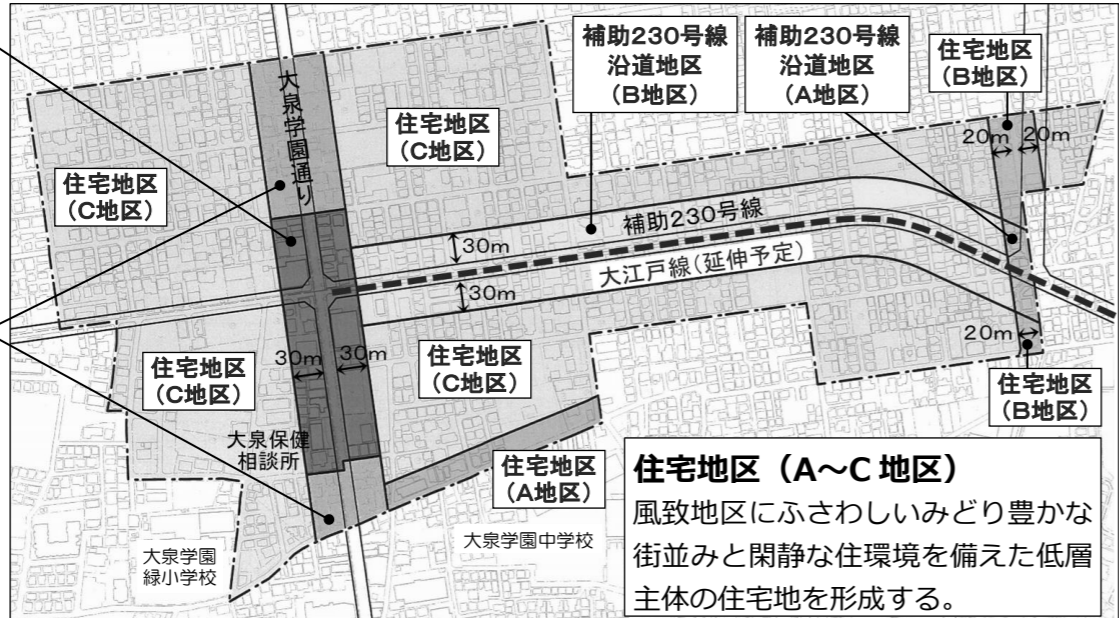
新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助230号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。

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。

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。



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)3都市基交第17号、(承認番号)3都市基街都第104号、令和3年6月23日

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。
※原案から変更はございません。

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。
※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。

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	—	110m ² *					
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等(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110m²未満の敷地や公共施設整備に伴い110m²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P.2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。

