

# 大泉町二丁目地区 沿道 まちづくりだより

このお知らせは、大江戸線延伸地域の  
(大泉町二丁目・一丁目(一部))  
の皆様にお配りしています



大泉町二丁目沿道地区第27号  
令和4年(2022年)7月  
練馬区都市整備部

## 補助230号線大泉町二丁目地区 地区計画(素案)説明会を開催します!

大泉町二丁目地区では、令和元年5月に設立したまちづくり協議会のもと、大江戸線の延伸と補助230号線の整備を見据えたまちづくりについて検討を進めてきました。

このたび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、よろしくをお願いします。

### 開催日程 ※両日とも説明内容は同じです。

- 1回目：令和4年7月29日(金)  
19時から1時間半程度
- 2回目：令和4年7月30日(土)  
10時から1時間半程度

- ★受付は説明会開始の30分前から行います。
- ★お車でのご来場はご遠慮ください。
- ★手話通訳をご希望される方は、7月22日(金)までに、4ページの問い合わせ先までご連絡ください。

### 会場 土支田中央地域集会所 2階 集会室 1・2



### 1. ご来場のみなさまへのお願い

- ①当日はマスクの着用、筆記用具のご持参をお願いいたします。
- ②当日は暑くなることが予想されます。適宜水分をとっていただくなど熱中症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ご来場の方に検温を実施いたします。なお、37.5℃以上の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。新型コロナウイルスの感染者が発生した場合に、保健所等の公的機関へ提供する場合がありますので、あらかじめご了承ください。

### 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会場内は窓などを開けて換気を行います。

# 補助 230 号線大泉町二丁目地区 地区計画(素案)の概要

## 地区計画の目標

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ります。

## 地区計画の方針(土地利用の方針)

**住宅地区 (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します。

**住宅地区 (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します。

**住宅地区 (A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します。

**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します。

**凡例**  
 □ 地区計画区域  
 □ 昭和61年に決定した大泉町二丁目地区地区計画区域

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 (承認番号) 4 都市基街都第 74 号、令和 4 年 5 月 31 日

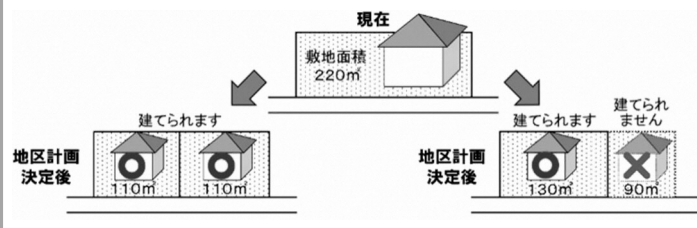
## 地区計画の主なルール

### ★地区計画とは...

地区計画とは、あらかじめ建物の建替えルールや身近な道路・公園の配置を定めておき、建物の建替えなどにあわせて、少しずつ、まちづくり目標を実現していく手法です。

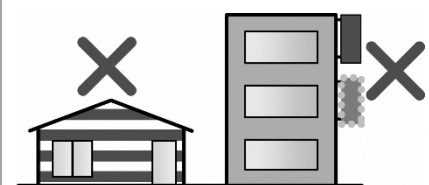
### 敷地面積の最低限度

ゆとりある住環境を形成するため、110㎡未満に敷地を分割して建物を建てることはできません。現在、110㎡未満の敷地は、敷地分割をしない限り建物を建てるができます。



### 形態・色彩・意匠の制限

建築物の形態・色彩・意匠は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとします。屋外広告物は、地区の美観や安全に配慮したものとします。



### 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ぎ、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。



## 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	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
建物用途の制限	ホテルまたは旅館、葬祭場、ボーリング場等	ホテルまたは旅館、葬祭場、ボーリング場、カラオケボックス、ぱちんこ屋、映画館等	-	-	-
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
敷地面積の最低限度	110㎡		-	-	110㎡
形態・色彩・意匠の制限	建築物の形態・色彩・意匠は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする 屋外広告物は、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する 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とする				
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、ブロック等の設置は可能)				
地区施設	下図に示した区画道路、隅切り、公園				
壁面の位置の制限	地区施設(道路)沿道の後退(区画道路端まで) 隅切り部分の後退(下図に示した部分は長さ 3m 以上、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:風致地区内での建物の高さは 15m 以下に制限されますが、一定の条件のもとでは緩和が可能です。  
 ※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。  
 ※地域地区による制限(裏面)と地区計画による制限(上記表)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。

## ◆地区施設等配置図

**凡例**  
 □ 地区計画区域  
 地区施設: 区画道路, 隅切り, 地区施設公園  
 都市計画施設: 都市計画道路, 都市計画公園

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 (承認番号) 4 都市基街都第 74 号、令和 4 年 5 月 31 日

都市計画道路や都市計画公園については、地区計画とは別に都市計画事業として整備していきます。

# 地域地区変更の概要

補助 230 号線沿道では、以下のように地域地区を変更します。

	変更①	変更②	変更③	変更④	変更⑤
用途地域	一中 ⇒ 一住	一低 ⇒ 一住	一低 ⇒ 一住	近商	一低 ⇒ 近商
容積率	200% ⇒ <b>300%</b>	150% ⇒ <b>300%</b>	100% ⇒ <b>300%</b>	200% ⇒ <b>300%</b>	100% ⇒ <b>300%</b>
建蔽率	60%	60%	50% ⇒ <b>60%</b>	80%	50% ⇒ <b>80%</b>
敷地面積の最低限度	75㎡	75㎡	80㎡ ⇒ <b>75㎡</b>	70㎡ ⇒ <b>指定なし</b>	80㎡ ⇒ <b>指定なし</b>
高度地区	17m2種 ⇒ <b>20m2種</b>	1種 ⇒ <b>20m2種</b>	1種 ⇒ <b>20m2種</b>	17m2種 ⇒ <b>20m2種</b>	1種 ⇒ <b>20m2種</b>
高さの限度	—	10m ⇒ <b>指定なし</b>	10m ⇒ <b>指定なし</b>	—	10m ⇒ <b>指定なし</b>
防火地域	準防火 ⇒ <b>防火</b>	準防火 ⇒ <b>防火</b>	準防火 ⇒ <b>防火</b>	準防火 ⇒ <b>防火</b>	準防火 ⇒ <b>防火</b>

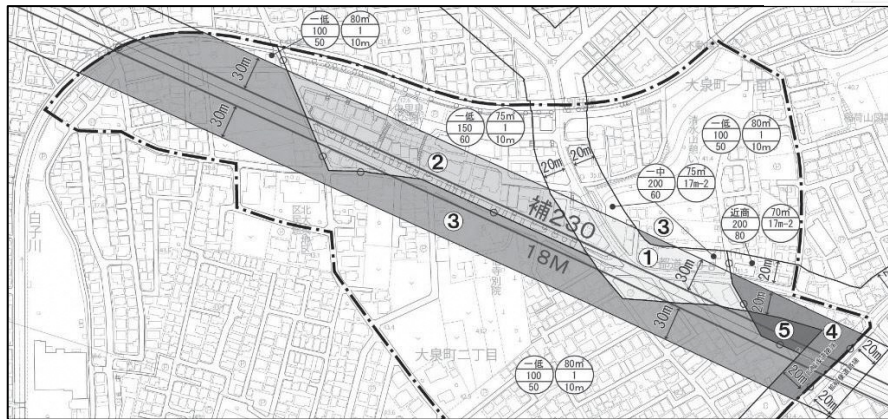
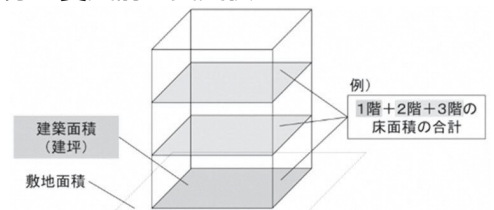
※ハッチ部分は、現在のルールから変更のない部分、変更のある部分は変更前⇒変更後

※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、本地区計画で定められた内容が優先して適応されます。

※容積率、建蔽率とは

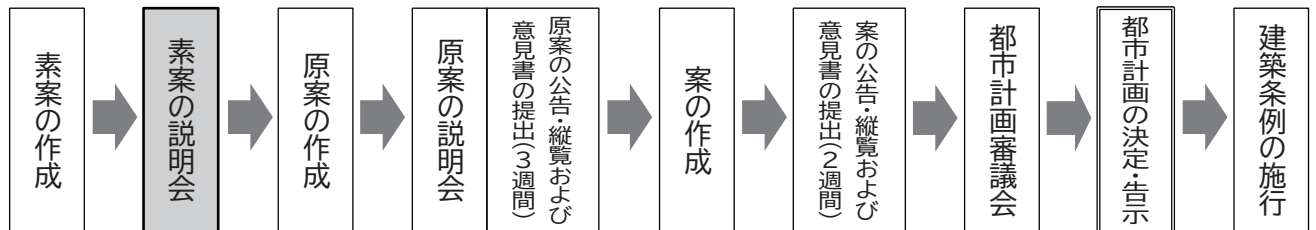
- ・容積率 = 各階の床面積の合計 / 敷地面積 × 100 (%)
- ・建蔽率 = 建築面積 / 敷地面積 × 100 (%)



凡 例	
一低	上段：用途地域
100	中段：容積率 (%)
50	下段：建蔽率 (%)
80㎡	上段：敷地面積の最低限度
1	中段：高度地区
10m	下段：高さの限度

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  
(承認番号) 4 都市基街都第 74 号、  
令和 4 年 5 月 31 日

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。



- ・会場にご来場いただかなくても内容をご覧いただけるように、2回目の説明会后、区ホームページに当日の説明資料および動画（音声付きスライド）を公開します。
- ・感染症の拡大状況や天候等により開催できない場合は、区ホームページに記載しますので、お手数ですがご確認ください。

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



補助 230 号線大泉町二丁目地区 地区計画（素案）に関するご意見は、  
令和 4 年 8 月 19 日（金）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。

〒176-8501 練馬区豊玉北 6 丁目 12 番 1 号  
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】 03-5984-1584（直通） 【FAX】 03-5984-1226  
【電子メール】 ENSHIN@city.nerima.tokyo.jp

