

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画補助230号線大泉町三丁目地区地区計画をつぎのように決定する。

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	
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
おおよび 区域の 整備・ 開発 に関する 方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	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。

にお 関 よ る す び 保 全 針	区域の整備・開発		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>								
	建築物等の整備の方針										
地区 施設 の 配置	お よ び 規 模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考					
		道 路	生活幹線道路1号※	6.0 m (12.0 m)	約170 m	拡幅					
			区画道路1号	3.0 m~6.0 m (6.0 m)	約580 m	拡幅					
			区画道路2号	3.0 m (6.0 m)	約210 m	拡幅・既設					
			区画道路3号	3.0 m~6.0 m (6.0 m)	約340 m	既設					
			区画道路4号※	8.5 m~8.9 m	約190 m	既設					
			区画道路5号	4.5 m~6.0 m	約340 m	新設					
( )は地区外を含めた幅員											
地区 分 の	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	区 区 分 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	B地区	C地区	A地区	B地区	約2.2 ha	約22.9 ha	
		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。			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				

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、生け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。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路補助線街路第230号線の道路整備にあわせて、沿道の適切な土地利用の誘導とみどり豊かで災害に強い市街地を形成するため、地区計画を決定する。