

東京都市計画地区計画の変更（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変更する。

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、大泉町二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、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 230 号線（以下「補助 230 号線」という。）および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線（以下「補助 233 号線」という。）の整備が進められており、補助 230 号線および補助 233 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 号線および補助 233 号線沿道は、一般延焼遮断帯に位置付けられ、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」、補助 233 号線沿道は、「周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進める」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 5 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"> 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。 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。 3 補助 233 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、補助 233 号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。 4 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。 5 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。

区域の整備、開発 および保全に関する方針	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。										
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 4 道路空間および道路交差点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。 5 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、またみどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵の構造の制限を定める。 										
地区整備計画	地区施設の配置 模	種類	名称	幅員	延長	備考						
		道路	生活幹線道路1号※	6.0m (12.0m)	約170m	拡幅						
			区画道路1号	3.0m (6.0m) ~7.1m	約580m	拡幅						
			区画道路2号	3.0m (6.0m)	約210m	拡幅・既設						
			区画道路3号	3.0m (6.0m) ~6.0m	約340m	既設						
			区画道路4号※	8.5m~8.9m	約190m	既設						
			区画道路5号	4.5m~6.0m	約340m	新設						
			区画道路6号	3.0m (6.0m)	約110m	拡幅						
	()は地区外を含めた幅員											
	建築物等に関する事項	地区区分	名称	新駅周辺地区			補助230号線沿道地区		補助233号線沿道地区		生活幹線道路等沿道地区	低層住宅地区
A地区				B地区	C地区	A地区	B地区	A地区	B地区			
面積		約2.6ha	約0.8ha	約1.7ha	約2.4ha	約0.2ha	約0.2ha	約0.1ha	約2.1ha	約22.7ha		
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						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) 葬祭場等 (3) 建築基準法別表第2(に)項に掲げる建築物			_____		

地区整備計画

建築物等に関する事項

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項の規定に基づく補助230号線(側道を含む。)の道路供用開始告示後は以下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項の規定に基づく補助230号線(側道を含む。)の道路供用開始告示後は以下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	10分の10	10分の20
建築物の敷地面積の最低限度	<p>110㎡</p> <p>ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>							
壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 計画図に表示する壁面の位置の制限3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区画道路東側境界線までの距離は6m以上とする。</p> <p>4 道路(都市計画道路、生活幹線道路および区画道路を含む。)が交わる角敷地(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。</p>							
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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、塀、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。</p>							

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	17m	17m以下かつ5階 (地階を除く。)以下	15m	—	
			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。				
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 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。 2 補助 233 号線沿道地区においては、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ものとする。				
	垣または柵の構造の制限	1 道路（補助 233 号線を除く。）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。 2 補助 233 号線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、この限りでない。 3 補助 233 号線に面する部分については、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面してショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分の部分を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。					

※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：補助 233 号線沿道にふさわしい土地利用の誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

※_____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名称	補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画		
事項	旧	新	摘要
位置 ※	練馬区大泉町一丁目および大泉町三丁目各地内	練馬区大泉町一丁目、 <u>大泉町二丁目</u> および大泉町三丁目各地内	区域の訂正
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>	<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、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 230 号線（以下「補助 230 号線」という。）<u>および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線（以下「補助 233 号線」という。）</u>の整備が進められており、補助 230 号線<u>および補助 233 号線沿道</u>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<u>および補助 233 号線沿道</u>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」、<u>補助 233 号線沿道は、「周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進める」としている。</u>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>	地区区分の見直しに伴う変更および文言整理

区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を<u>4</u>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> <p>1・2 [略] [新設]</p> <p><u>3</u>・<u>4</u> [略]</p>				<p>本地区を<u>5</u>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> <p>1・2 [略] <u>3</u> <u>補助233号線沿道地区</u> <u>周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、補助233号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。</u></p> <p><u>4</u>・<u>5</u> [略]</p>				地区区分の見直しに伴う変更
	建築物等の整備の方針	<p>1～4 [略] 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<u>さく</u>の構造の制限を定める。</p>				<p>1～4 [略] 5 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、<u>またみどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵</u>の構造の制限を定める。</p>				現状にあわせた文言の整理
地区整備計画	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	幅員の変更および表記の変更
	道 路	生活幹線道路1号 [略]				生活幹線道路1号 [略]				
		区画道路1号	<u>3.0m～6.0m</u> <u>(6.0m)</u>	約580m	拡幅	区画道路1号	<u>3.0m(6.0m)</u> <u>～7.1m</u>	約580m	拡幅	
		区画道路2号 [略]				区画道路2号 [略]				
		区画道路3号	<u>3.0m～6.0m</u> <u>(6.0m)</u>	約340m	既設	区画道路3号	<u>3.0m(6.0m)</u> <u>～6.0m</u>	約340m	既設	
		区画道路4号・5号 [略]				区画道路4号・5号 [略]				
		[新設]				区画道路6号	<u>3.0m(6.0m)</u>	<u>約110m</u>	<u>拡幅</u>	
()は地区外を含めた幅員				()は地区外を含めた幅員						

地区整備計画

地区の区分	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	新駅周辺地区			補助230号線沿道地区		補助233号線沿道地区		生活幹線道路等沿道地区	低層住宅地区	地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および区域変更
		A地区	B地区	C地区	A地区	B地区			A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	A地区	B地区			
		約2.6ha	約0.8ha	約1.7ha	約2.4ha	約0.2ha			約2.2ha	約22.9ha	約2.6ha	約0.8ha	約1.7ha	約2.4ha	約0.2ha			
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					—	—	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					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) 葬祭場等 (3) 建築基準法別表第2(に)項に掲げる建築物		—	—	地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加
建築物の容積率の最高限度※	区域の特性に合わせたもの	10分の30		—	10分の30		—	—	10分の30		—	10分の30		10分の30		—	—	地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加

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	建築物の容積率の最高限度※ 公共施設の整備に合わせた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。	—	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項の規定に基づく補助230号線(側道含む。)の道路供用開始告示後は以下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項の規定に基づく補助230号線(側道含む。)の道路供用開始告示後は以下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	10分の10	10分の20	10分の10	10分の20
		110 m ² 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)・(2) [略]		110 m ² ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)・(2) [略]					現状にあわせた文言の整理

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>1・2 [略] [新設] 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。</p>	<p>1・2 [略] 3 計画図に表示する壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、<u>建築物の外壁等から区画道路東側境界線までの距離は6m以上とする。</u> 4 道路（都市計画道路、生活幹線道路および区画道路を含む。）が交わる角敷地（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。</p>	<p>精査による制限の追加</p>							
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>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。</p>	<p>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、塀、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。</p>	<p>現状にあわせた文言整理</p>							
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>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。</p>	<p>15m —</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1135 724 1529 852"> <p>17m</p> </td> <td data-bbox="1534 724 1753 852"> <p>17m以下かつ5階（地階を除く。）以下</p> </td> <td data-bbox="1758 724 1843 967"> <p>15m —</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1135 855 1753 967"> <p>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。</p> </td> <td></td> </tr> </table>	<p>17m</p>	<p>17m以下かつ5階（地階を除く。）以下</p>	<p>15m —</p>	<p>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。</p>			<p>地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加</p>
<p>17m</p>	<p>17m以下かつ5階（地階を除く。）以下</p>	<p>15m —</p>								
<p>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。</p>										
<p>建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限</p>	<p>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。</p>	<p>1 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。 2 <u>補助233号線沿道地区においては、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ものとする。</u></p>	<p>地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加</p>							
<p>垣または柵の構造の制限</p>	<p>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。 [新設]</p>	<p>1 <u>道路（補助233号線を除く。）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。</u> 2 <u>補助233号線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以下の部分はこの限りでない。</u></p>	<p>文言整理と地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加</p>							

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣または柵の構造の制限	[新設]	<p>3 <u>補助 233 号線に面する部分については、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面してショーウインドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分</u>を設ける場合は、<u>緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。</u></p>	<p>文言整理と地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加</p>
--------	------------	-------------	------	--	---

※は知事協議事項