

大泉学園駅北口地区のまちづくりについて

1 地区の現状

大泉学園駅は一日の利用者数が約8万人であり、路線バスの発着本数も一日1,000本を超える、区内屈指の交通拠点である。区ではこれまで駅南口や北口の一部を一体とした市街地再開発事業に取り組み、再開発ビル「ゆめりあ」や南口駅前広場、西武池袋線と立体交差する補助135号線の整備を行い、平成15年に事業を完了している。しかしながら駅北口地区においては、バス停と駅のアクセスや歩行者の安全性などの課題を抱えている。

2 都市計画原案の作成

区では平成16年から、関係権利者と検討を重ねてきた結果、組合施行による市街地再開発事業により、建物を共同化し商業施設の集積を図るとともに、北口へ乗り入れるバスやタクシーなどの交通を集約するための駅前広場や、駅へのアクセスや歩行者の安全性に配慮した歩行者デッキを整備し、交通結節点としての機能を拡充することに合意が得られた。また、再開発事業区域北側に隣接する商業地区については、平成17年から地域の方々と協働で良好な駅前商業地区の形成に向けたまちづくり計画案をまとめてきた。

以上のような協議経過を踏まえ、区では市街地再開発事業および地区計画等の都市計画原案を作成した。

3 計画区域

地区計画区域	練馬区東大泉一丁目地内	約3.8ha
	(第一種市街地再開発事業区域	約0.8ha含む)

4 これまでの経過

<第一種市街地再開発事業>

平成16年4月	北口駅前の地権者に対し個別面談を開始
平成18年5月～	再開発事業を前提とした「地権者勉強会」を実施
平成20年6月	市街地再開発準備組合設立
平成22年7月	準備組合総会において、都市計画原案について承認

<地区計画>

平成17年9月	大泉学園駅北口地区まちづくり懇談会発足
平成18年10・11月	地区計画の導入について地元地権者にアンケート調査実施
平成19年7月	地区計画の導入を前提とした「まちづくり計画・懇談会案」承認
平成19年10月	商業ゾーンにおいて地区計画素案の住民意向調査を実施
平成20年3月	意向調査の結果を踏まえた地区計画素案の見直し

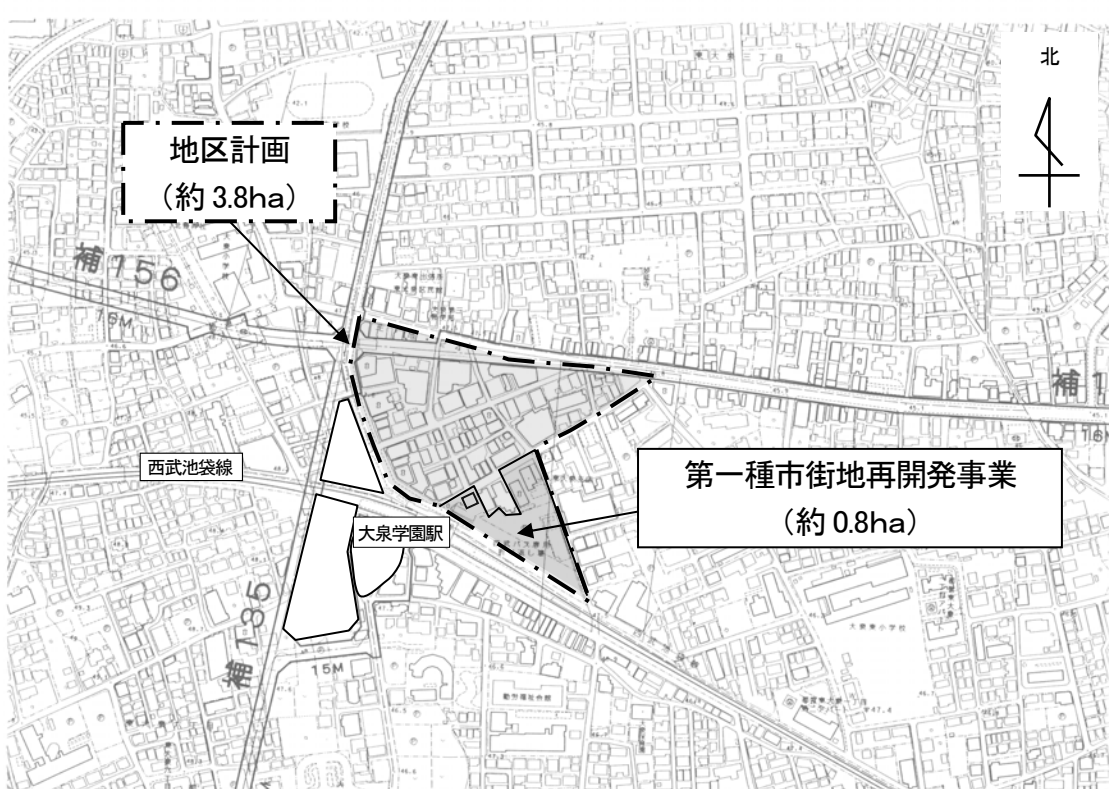
5 今後の予定

- 平成22年11月 8日 練馬区都市計画審議会へ報告
- 11月 9日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～30日
- 11月16日 都市計画原案の住民説明会
- 12月20日 都市計画変更に係る公聴会（公述の申出があった場合）
- 平成23年 1月 東京都知事同意手続き
都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
- 2月 練馬区都市計画審議会へ付議
- 3月 東京都都市計画審議会へ付議
- 4月 都市計画決定告示

6 添付資料

地区計画の原案	P 3 ～ P 13
第一種市街地再開発事業の原案	P 15 ～ P 20
用途地域の変更原案	P 21 ～ P 25
高度利用地区の変更原案	P 27 ～ P 32
高度地区の変更原案	P 33 ～ P 40
都市計画原案説明会資料	説明資料②（別添）

○ 位置図



都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 大泉学園駅北口地区地区計画

2 理由

本地区は、都市再開発の方針（平成 21 年 3 月改定）において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、駅前広場や道路等の整備を行い、商店街の活性化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進めることとしている。

また、練馬区都市計画マスタープランでは、練馬区西部の地域拠点として、歩行環境の向上や商業・業務施設の集積および活性化を図る地区に位置付けられている。

そこで、駅周辺の道路等の整備などにより、交通結節点機能の向上や商業環境の活性化を図るための市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、魅力と活力のある地域の拠点を形成するため、約 3.8 ヘクタールの区域について大泉学園駅北口地区地区計画を決定する。

原 案

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
 都市計画大泉学園駅北口地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	大泉学園駅北口地区地区計画
	位 置※	練馬区東大泉一丁目地内
	面 積※	約 3.8ha
	地区計画の目標	<p>本地区は地域の主要な交通結節点であり、古くから地域を支える商業地として栄えてきた。近年では、地区の周辺に日本のアニメの発祥の地である『東映動画』があったことから、地元の商店街や鉄道会社がアニメキャラクターを活用したまちづくりを進めている。また、区もアニメ産業を区全体の重点産業とする方針を打ち出すなど、アニメによるまちづくりを目指している。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランにおいては、練馬区西部の地域拠点に位置付けられており、歩行環境の向上や商業・業務施設の集積および活性化を図ることとされている。</p> <p>そこで、駅周辺の道路等の整備などにより、交通結節点機能の向上や商業環境の活性化を図り、魅力と活力のある地域の拠点を形成するため、本地区では次の2点を目標として、まちづくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 誰もが安全・快適に回遊できるまち 2 「アニメのふるさと」と地域拠点にふさわしい個性的でにぎわいのあるまち
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2つの地区に区分し、次のとおり土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区 個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行空間の確保により、回遊性の高い活気あふれる中高層の商業市街地を形成する。 2 商業複合地区 土地の高度利用により、地区全体の活性化に寄与する集客力ある商業・業務施設と都市型住宅からなる高層の複合市街地を形成するとともに、道路、歩行空間等の基盤整備を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路 <ol style="list-style-type: none"> (1)生活幹線道路 地区内と周辺市街地を結ぶ主要な交通軸としての機能を強化するため、道路を拡幅整備する。 特に生活幹線道路2号については、観光資源である東映アニメーションギャラリーに向かう主要な動線として、快適に歩ける歩行空間を形成する。 (2)主要生活道路 生活幹線道路を補完しつつ地区内外の交通処理と防災性を向上させるため、道路の拡幅整備と快適な歩行空間の確保を図る。 (3)区画道路 商業地区において安全で快適な回遊空間を形成するため、既存道路を区画道路に位置づけて維持・保全していくとともに、沿道建物の壁面後退によりゆとりある歩行空間を確保する。 2 広場 バスやタクシーの利便性の向上と駅周辺の交通の円滑化を図るため、駅の東側直近部に広場1号を整備し、バス専用通路と連携しながら、バスの乗車場とタクシーの乗車場および待機スペースを集約する。

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	<p>また、駅周辺の歩行者ネットワークとして、商業複合地区と駅、商業地区、駅南口側を相互に結ぶ歩行者動線を確保するため、ユニバーサルデザインにも配慮しながら、広場1号の上部空間（2階レベル）に広場2号を整備し、橋上駅舎および立体歩行者通路と連結する。</p> <p>3 その他の公共空地</p> <p>(1)歩行者通路</p> <p>地区周辺からの歩行者ネットワークとして東側市街地から駅周辺への新たな歩行者動線の確保やバス乗客の待機場を確保するため、主要生活道路1号と広場1号を結ぶ歩行者通路を整備する。</p> <p>(2)立体歩行者通路</p> <p>駅周辺の歩行者ネットワークとして、商業複合地区と駅、商業地区、駅南口側を相互に結ぶ歩行者動線を確保するため、ユニバーサルデザインにも配慮しながら、2階レベルの立体歩行者通路を整備する。</p> <p>(3)バス専用通路</p> <p>バスの利便性の向上と駅周辺の交通の円滑化を図るため、広場1号と連携したバス専用通路を整備し、バスの待機スペースを確保するとともに、バス乗車場を集約する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 商業・業務施設の誘導によるにぎわいの連続性の確保と健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 調和のとれた良好な街並みの形成を図るため、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>3 商業地区においては、安全で快適な回遊性のある歩行空間の確保、建築物の高さや軒が揃った良好な街並みの形成、建築物の建替えの促進を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限および建築物の高さの最高限度を定めることにより、道路上の採光・通風等を確保しながら、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線の適用を緩和する。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道 路	名 称	幅員（地区外を含めた幅員）	延 長	備 考
			生活幹線道路1号※	6.3m（12.7m）～12m	約140m	拡幅
			生活幹線道路2号※	5m（10m）～10m	約230m	既設
			主要生活道路1号※	9.8m（10m）～11m	約160m	拡幅
			区画道路1号	5.5m～6.7m	約190m	既設
			区画道路2号※	5m～9m	約60m	拡幅
			区画道路3号	4m～5m	約40m	拡幅
			区画道路4号	4m～5m	約50m	拡幅
			区画道路5号	4m～5m	約40m	拡幅
			区画道路6号	4m	約60m	拡幅
	区画道路7号	4m	約60m	拡幅		
	広 場	名 称	面 積		備 考	
広場1号		約910㎡		新設		
広場2号		約640㎡		新設（2階レベル）		

地区整備計画	地区施設の配置および規模	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考		
			歩行者通路	2.5m～4m	約110m	新設		
			立体歩行者通路	3m	約45m	新設（2階レベル）		
			バス専用通路	6m～15m	約110m	新設		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業地区		商業複合地区		
			面積	約2.9ha		約0.9ha		
		建築物等の用途の制限※	1 都市計画道路補助156号線、都市計画道路補助135号線または計画図に示す地区施設道路に面する1階の部分に店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途を含まない建築物は建築してはならない。			1 建築物の1階および2階部分は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途に供さなければならない。ただし、玄関、階段、駐車場の出入り口等はこの限りではない。		
			2 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律第2条第6項および第9項に掲げる建築物は建築してはならない。					
		建築物の容積率の最高限度※	<p>1 壁面の位置の制限2号、3号、4号が定められている敷地においては、建築物の容積率の最高限度は、以下の定めによらなければならない。ただし、都市計画道路補助156号線、都市計画道路補助135号線、生活幹線道路1号または生活幹線道路2号に接する敷地においては、この限りではない。</p> <p>(1)壁面の位置の制限が一のみ定められている敷地においては、以下の定めによる。</p> <p>①計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、10分の42とする。</p> <p>②計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の30とする。</p> <p>③計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の27とする。</p> <p>(2)壁面の位置の制限が二以上定められている敷地においては、以下の定めによる。</p> <p>①計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、10分の48とする。</p> <p>②計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、10分の36とする。</p> <p>③計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、10分の30とする。</p>					-

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※	2 壁面の位置の制限1号が定められている敷地、または壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。	—
		建築物の敷地面積の最低限度	100 m ²	100 m ² ただし、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内においては、300 m ² とする。
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心から高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線または道路中心までの距離は、以下の定めによらなければならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ3m以下の部分は1m以上とし、3mを超える部分は0.5m以上とする。</p> <p>(2) 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ3m以下の部分は4m以上、3mを超え13m以下の部分は3m以上、13mを超える部分は5m以上とする。</p> <p>(3) 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ3m以下の部分は3m以上、3mを超え13m以下の部分は2.5m以上、13mを超える部分は4m以上とする。</p> <p>(4) 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は、高さ13m以下の部分は2.5m以上とし、13mを超える部分は3.5m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダおよびバルコニー等ならびに道路の路面の中心から高さ3.5m以下の部分に設ける軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路境界線または計画図に示す地区施設の境界線までの距離は、以下の定めによらなければならない。ただし、歩行者デッキおよびこれを支えるための柱ならびに落下物防止のための庇を除く。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、高さ3m以下の部分は1m以上とし、3mを超える部分は0.5m以上とする。</p> <p>(2) 計画図に示す壁面の位置の制限5号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>(3) 計画図に示す壁面の位置の制限6号が定められている部分における建築物の外壁等の面から主要生活道路1号または広場1号の境界線までの距離は、2m以上とする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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おいては、門、へい、広告物、看板等の移動が困難な工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、31m以下とする。ただし、都市計画道路補助156号線を前面道路とする敷地においては、この限りではない。以下に示す場合はその数値とする。 (1) 計画図に示す壁面の位置の制限2号が定められている敷地においては、25m以下とする。 (2) 計画図に示す壁面の位置の制限3号が定められている敷地においては、19m以下とする。 (3) 計画図に示す壁面の位置の制限4号が定められている敷地においては、16m以下とする。 (4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。 (5) 計画図に示す壁面の位置の制限1号が定められている敷地においては、前各号の規定を適用しない。	建築物の高さは、31m以下とする。 ただし、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内においては、この限りではない。
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。 2 建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。 3 屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。 	

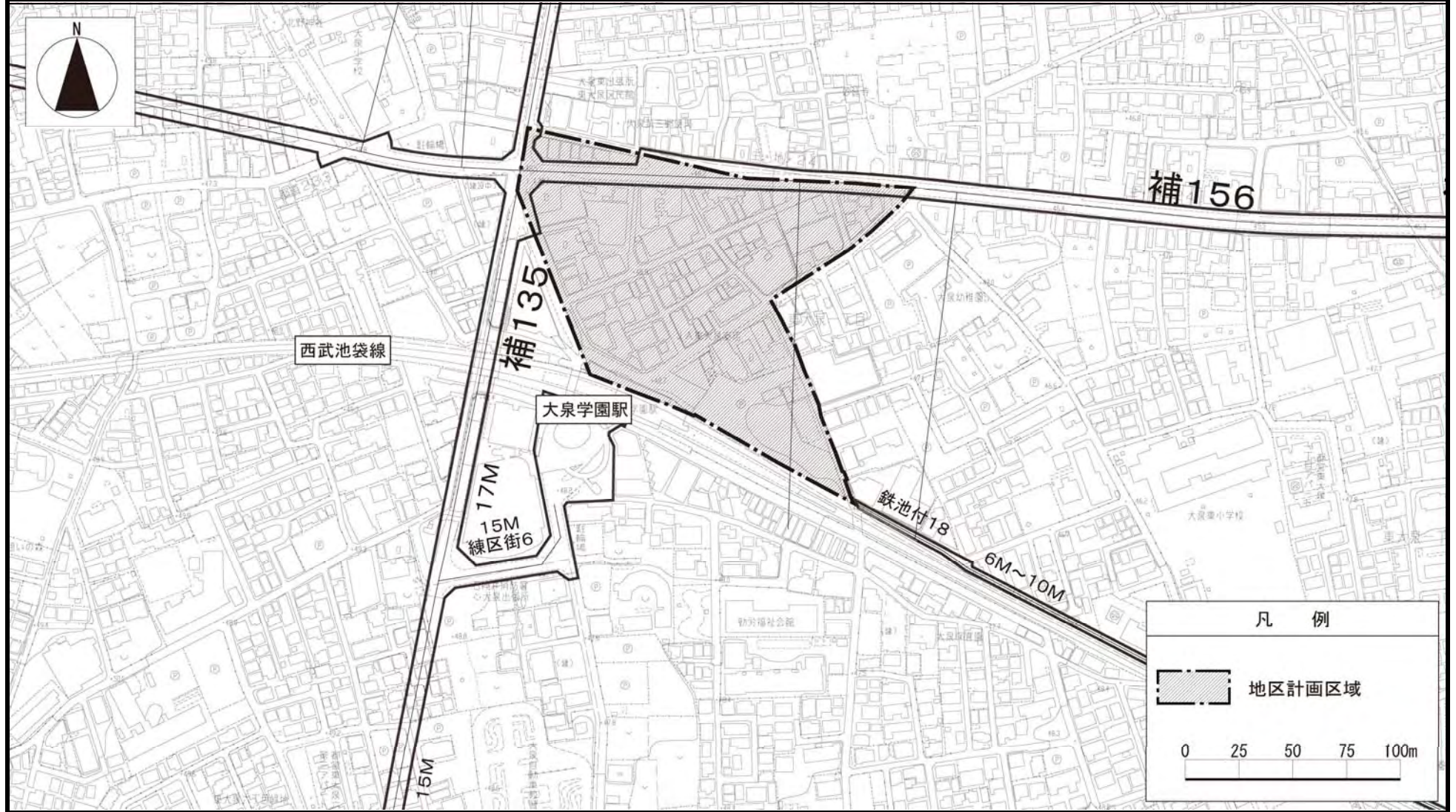
※は知事同意事項

「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については計画図表示のとおり」
理由：土地の有効・高度利用により、地域拠点にふさわしい魅力ある都市空間を形成するため、地区計画を定める。

東京都市計画地区計画
大泉学園駅北口地区地区計画 位置図

[練馬区決定]

原 案



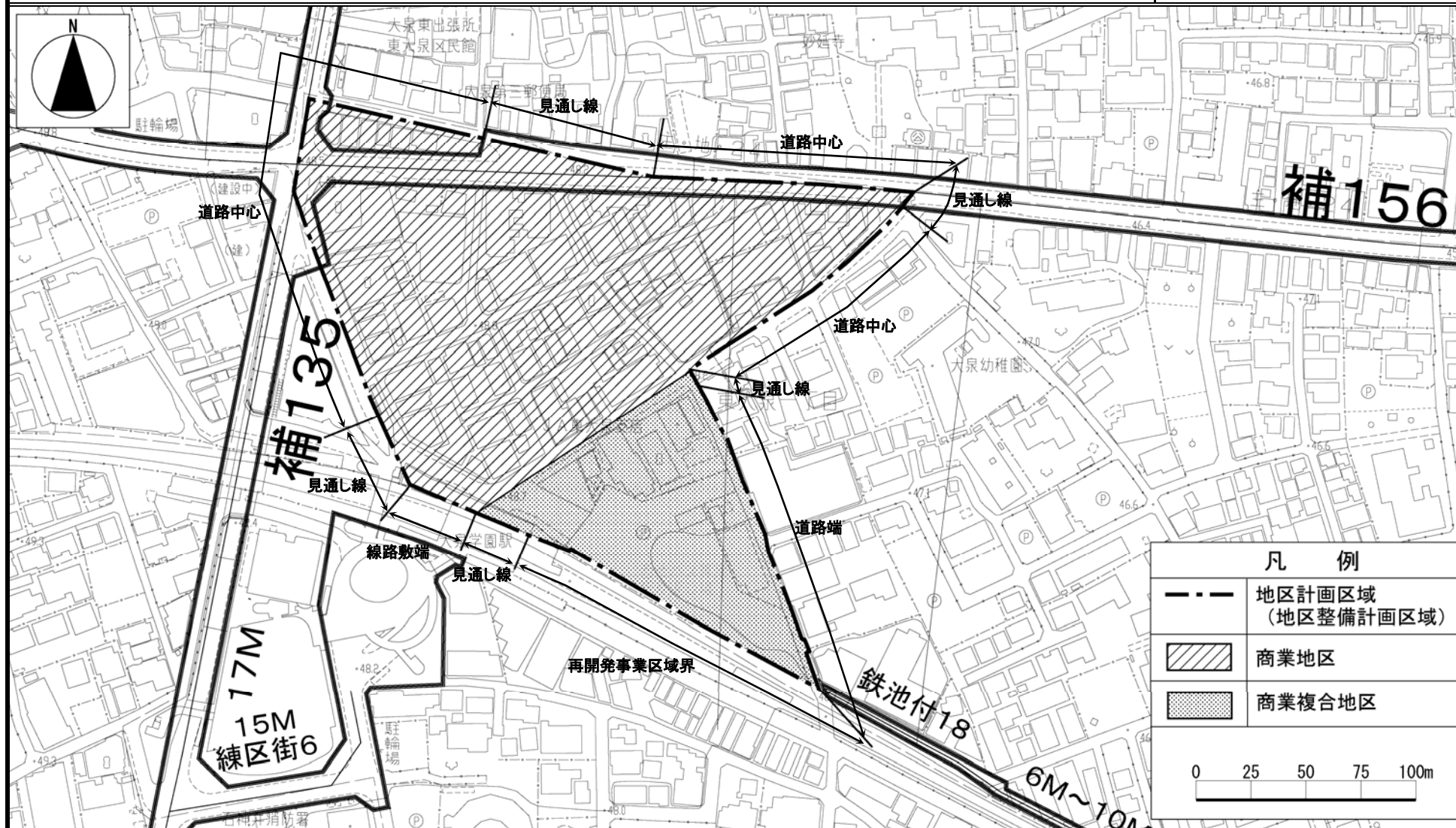
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画地区計画

大泉学園駅北口地区地区計画 計画図 1

〔練馬区決定〕

原 案



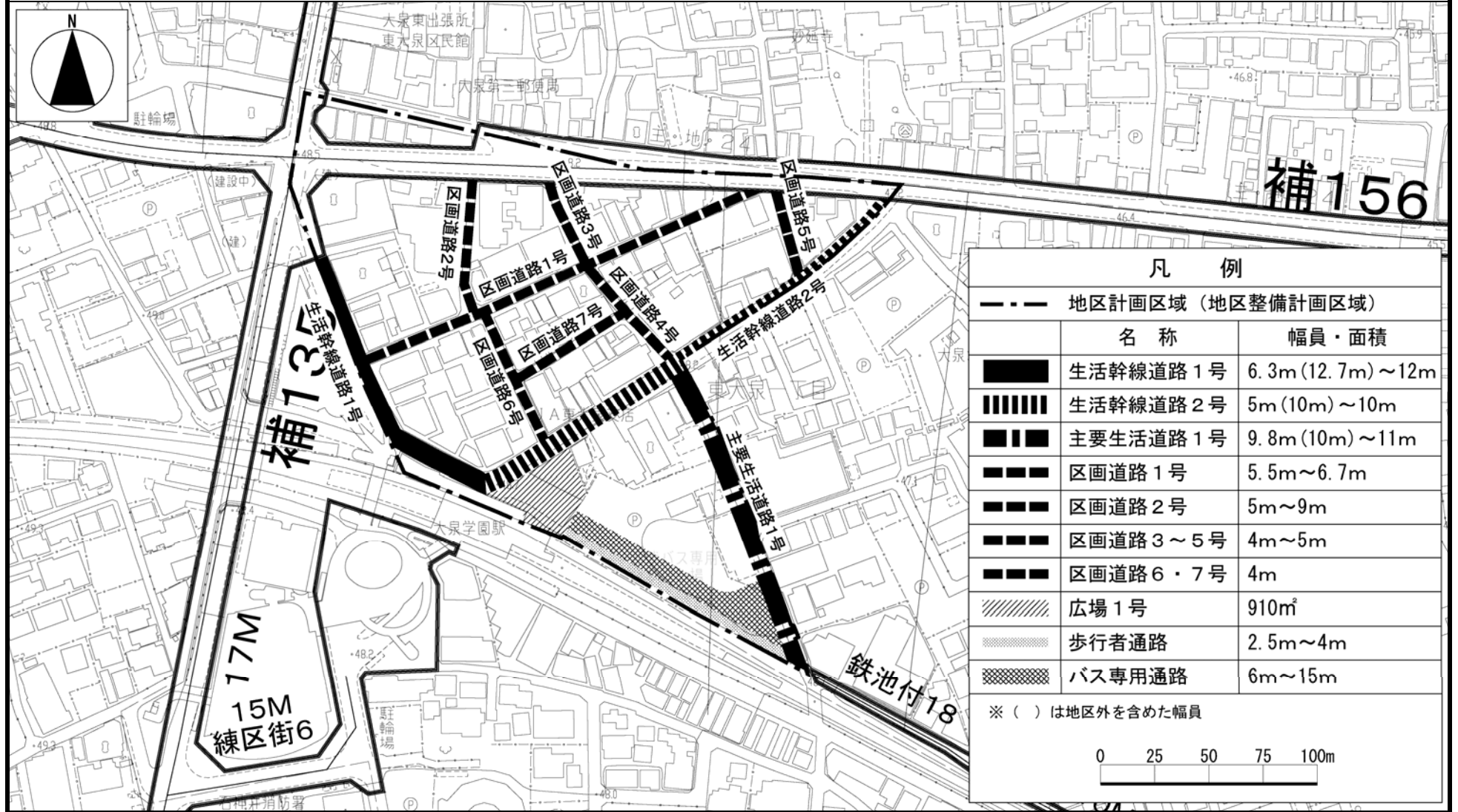
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

〔参考〕 東京都市計画地区計画
大泉学園駅北口地区地区計画

〔練馬区決定〕

計画図 2-1 (1階レベル)

原 案



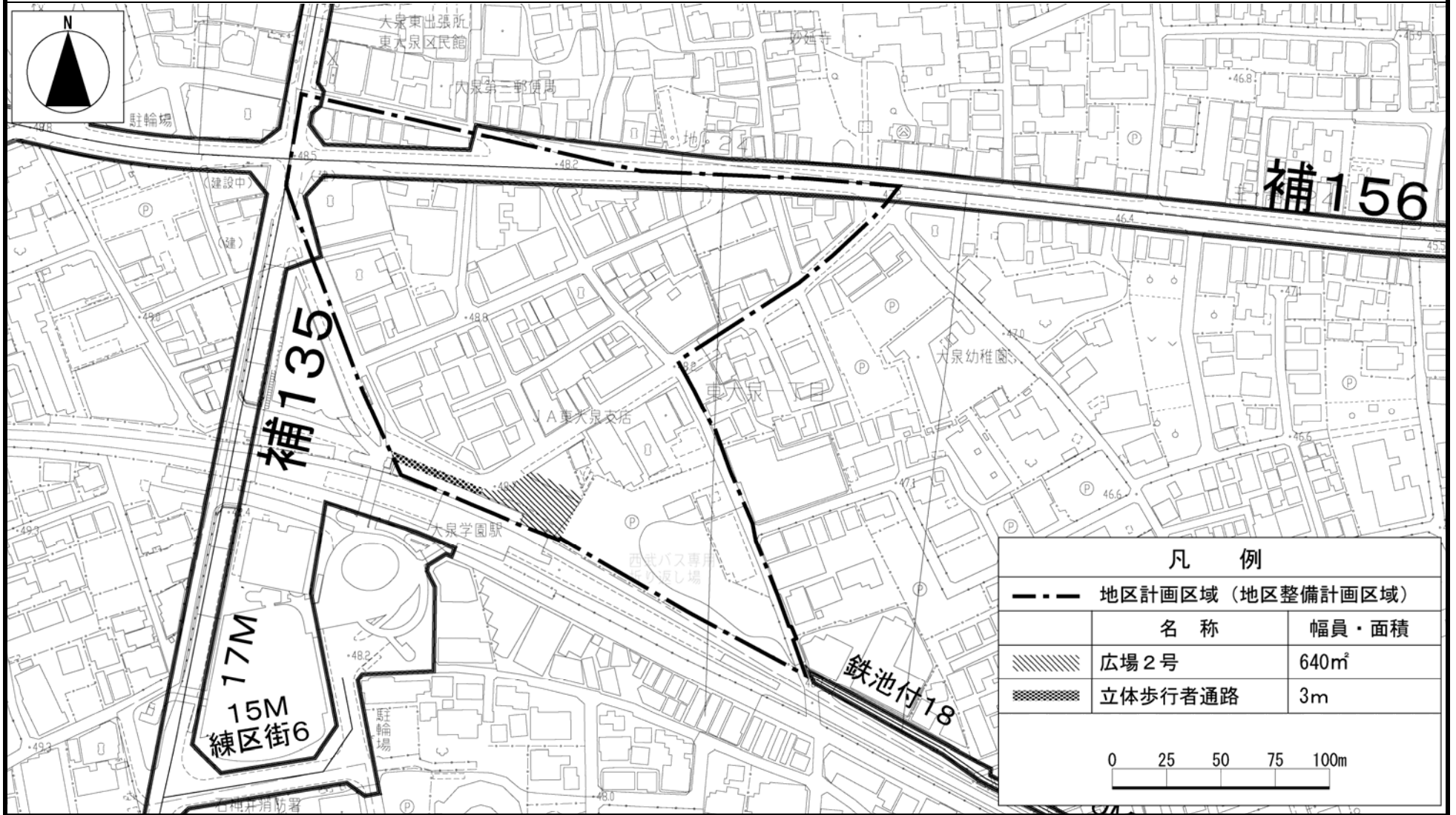
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画地区計画

[練馬区決定]

原 案

大泉学園駅北口地区地区計画 計画図 2-2 (2階レベル)



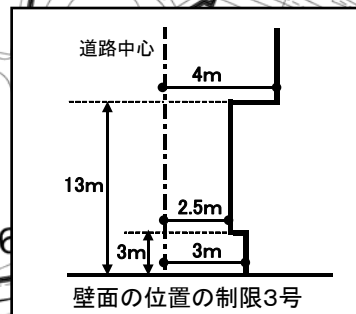
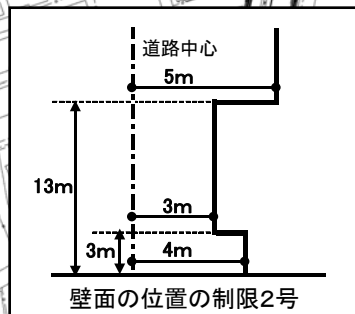
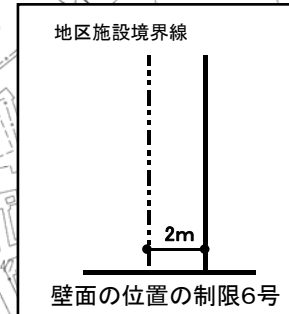
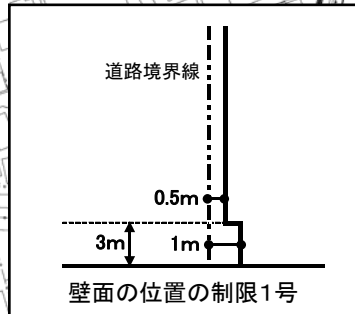
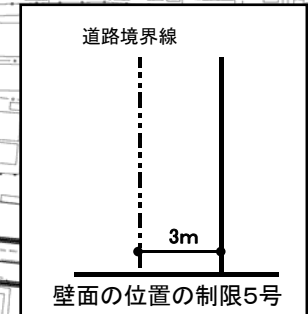
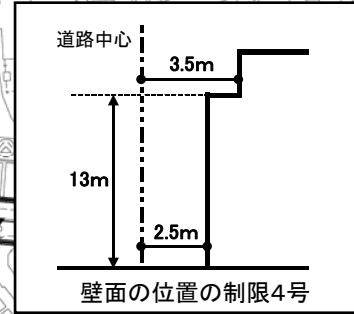
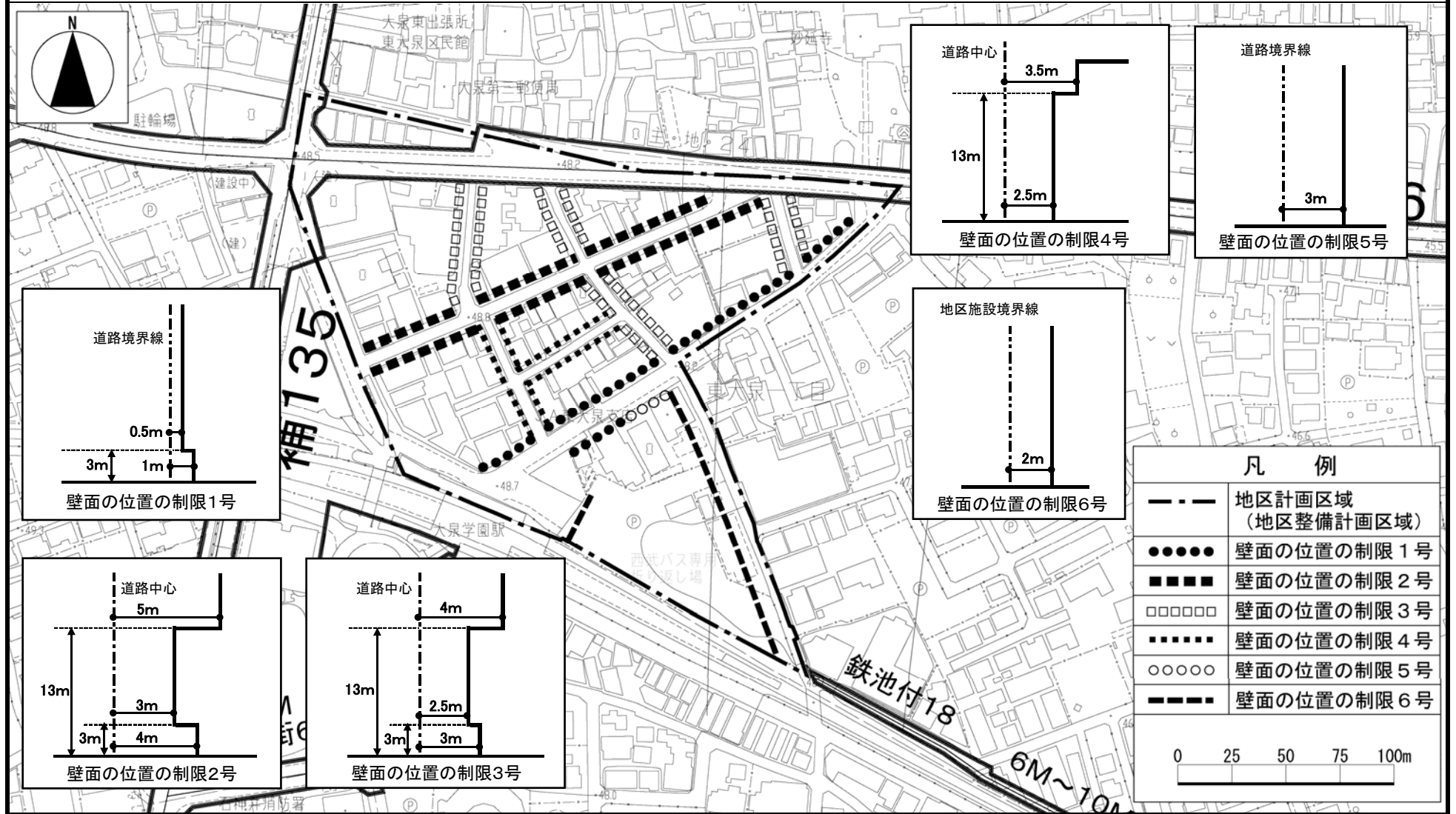
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画地区計画

大泉学園駅北口地区地区計画 計画図 3

[練馬区決定]

原 案



凡 例	
---	地区計画区域 (地区整備計画区域)
●●●●	壁面の位置の制限1号
■	壁面の位置の制限2号
□□□□	壁面の位置の制限3号
●●●●●	壁面の位置の制限4号
○○○○○	壁面の位置の制限5号
-----	壁面の位置の制限6号
0 25 50 75 100m	

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 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業

大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業

2 理由

本地区は、都市再開発の方針（平成 21 年 3 月改定）において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、駅前広場や道路等の整備を行い、商店街の活性化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進めることとしている。

また、練馬区都市計画マスタープランでは、練馬区西部の地域拠点として、歩行環境の向上や商業・業務施設の集積および活性化を図る地区に位置付けられている。

このような経緯を踏まえ、駅周辺の道路等の整備などにより、駅舎へのアクセス機能や駅前広場を充実させ、集客力のある商業・業務施設と都市型住宅からなる高層の複合市街地を形成するため、面積約 0.8 ヘクタールの区域について市街地再開発事業を決定する。

原 案

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(練馬区決定)

東京都市計画大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称	大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積	約 0.8ha				
及び 公共 施設 の 配置 規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
		区画道路	特別区道 22-150 号線	幅員 約 5.0m[全幅員 約 10.0m]、延長 約 70m 駅前広場 約 1,550 m ² (うち、嵩上式広場 約 640 m ²)	拡幅により駅前広場を整備
		区画道路	特別区道 22-135 号線	幅員 約 9.8~11.0m[全幅員 約 10.0~11.0m]、延長 約 140m	拡幅整備(約 6.2m)
の 建 築 物 の 整 備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考
	約 4,000 m ²	約 36,900 m ² [約 26,100 m ²]	住宅、商業施設	高層部:100m 低層部: 31m	
の 建 築 敷 地 の 整 備	建築敷地面積	整 備 計 画			
	約 5,110 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界より建物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保する。 ・バス専用通路および歩行者通路を設け、特別区道 22-150 号の駅前広場と一体的な交通結節点機能を確保する。 			
住宅建設の目標		戸 数	面 積	備 考	
		約 150 戸	約 17,200 m ²	共用部分を含む	
参 考		高度利用地区内、地区計画区域内にあり			

「施行区域、公共施設の配置および街区の配置、建築物の高さの限度および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由

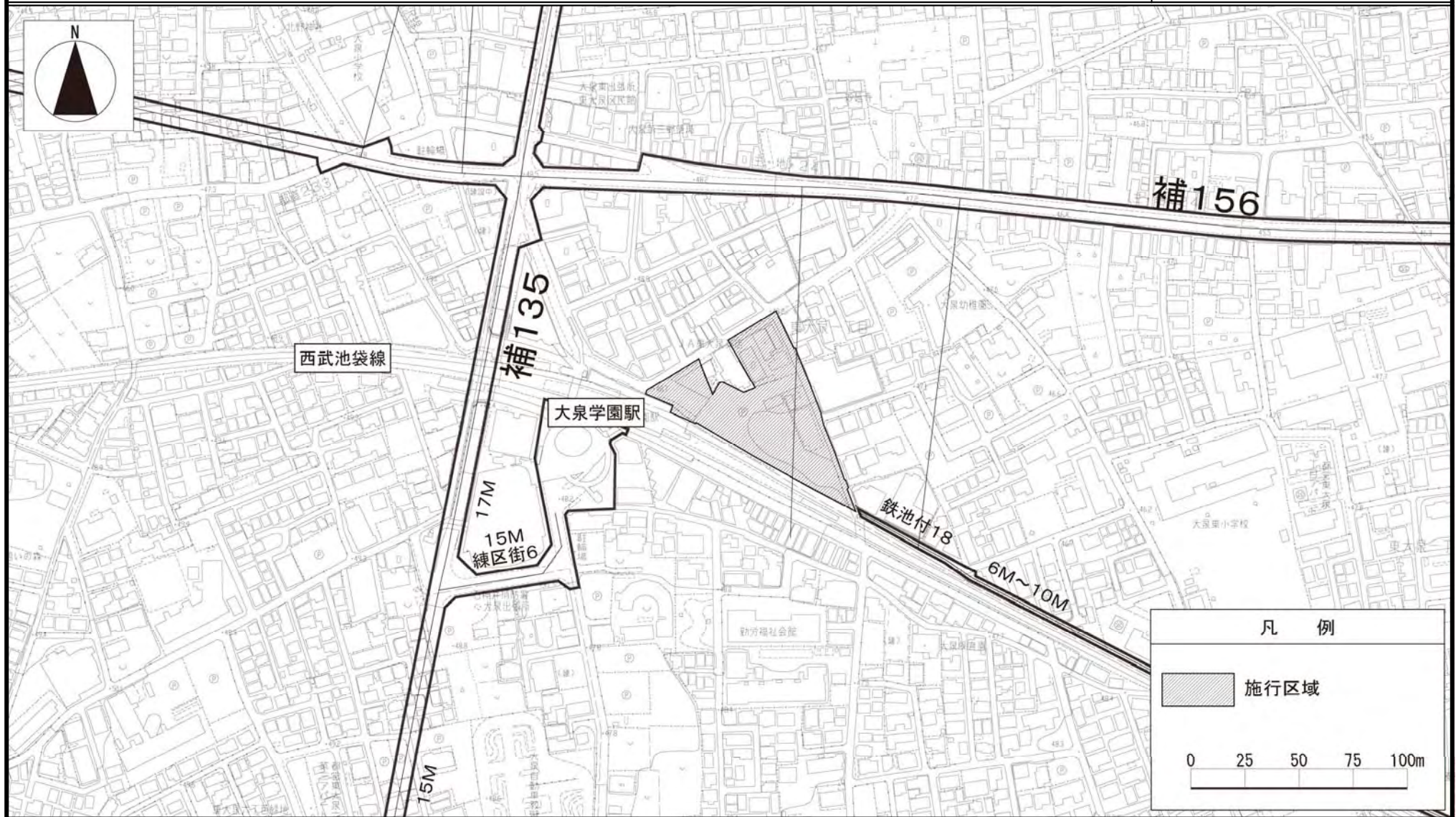
駅周辺の道路等の整備などにより、駅舎へのアクセス機能や駅前広場を充実させ、集客力のある商業・業務施設と都市型住宅からなる高層の複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都計画第一種市街地再開発事業

[練馬区決定]

原 案

大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業 位置図



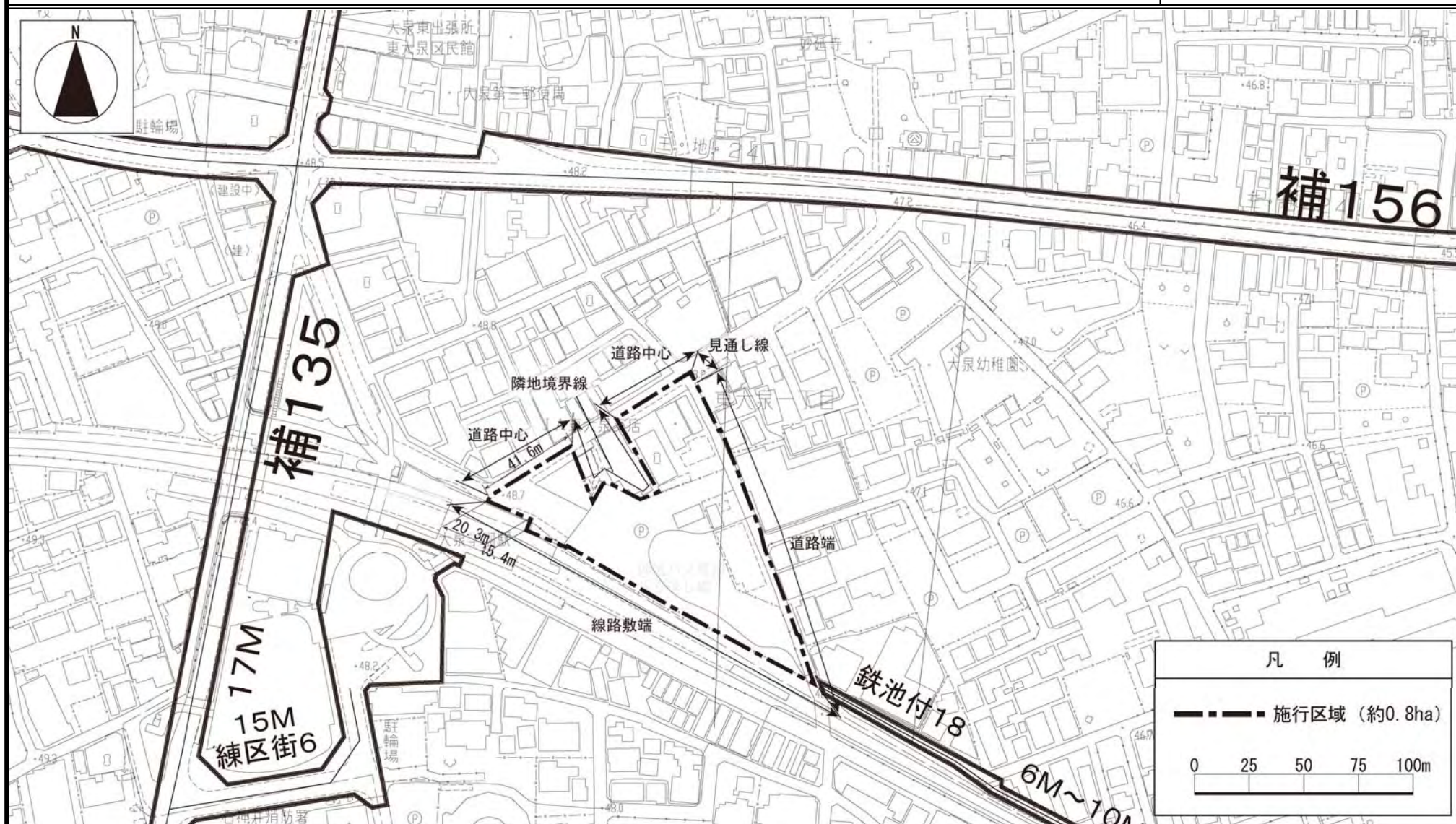
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

[練馬区決定]

原 案

大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業 計画図(1) 施行区域図



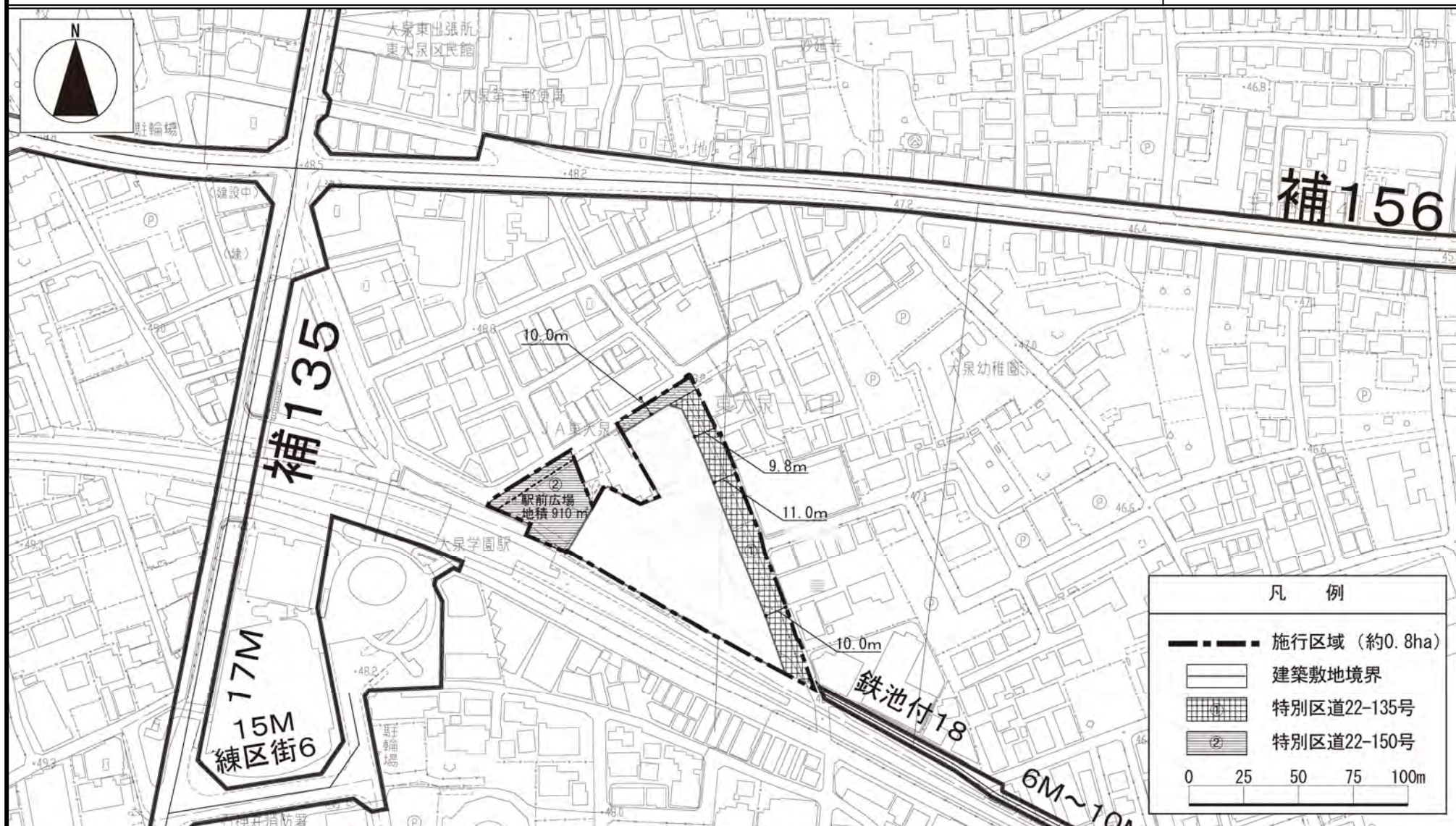
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

[練馬区決定]

原 案

大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業 計画図(2) 公共施設の配置及び街区の配置図



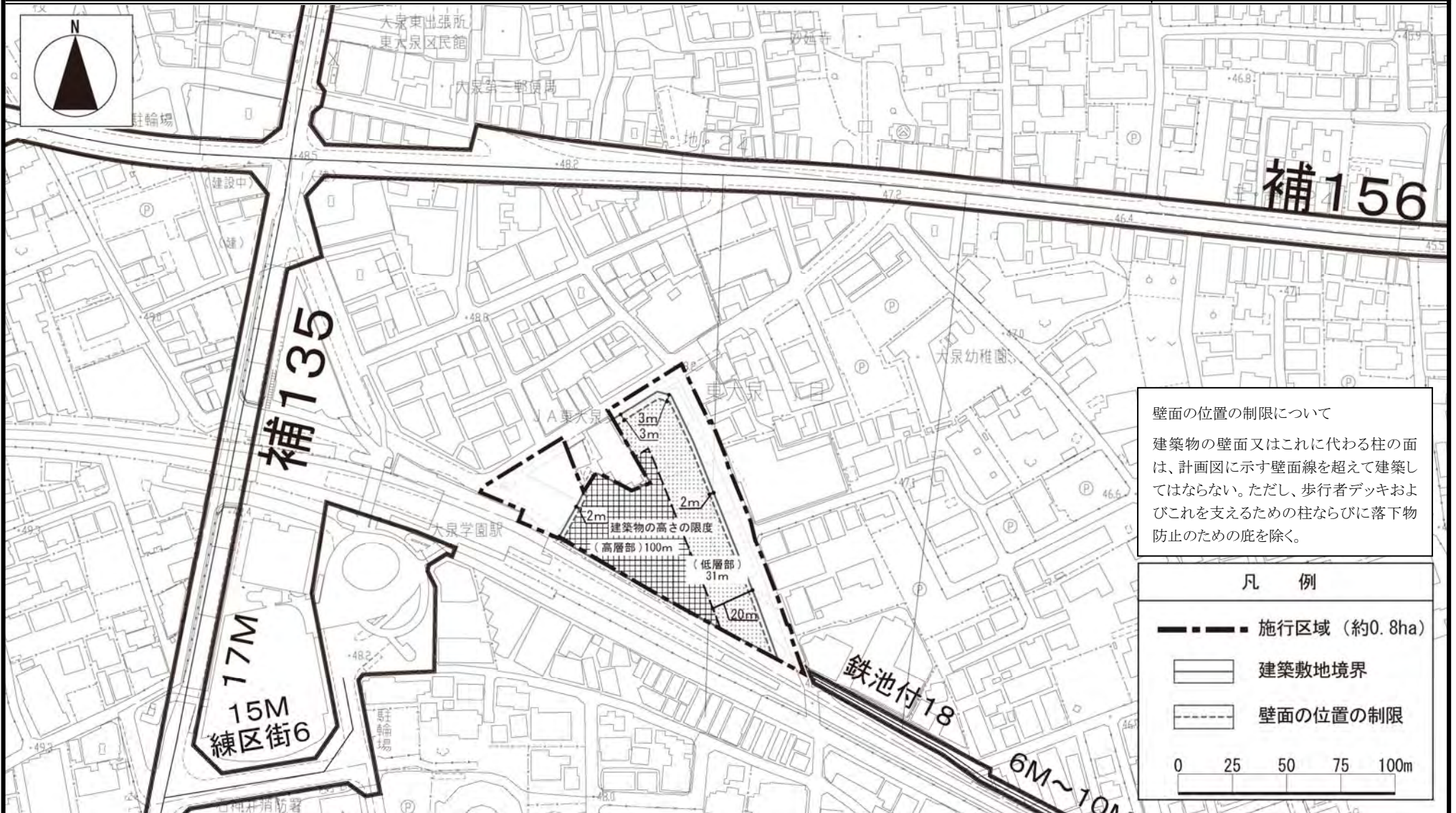
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業

[練馬区決定]

原 案

大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業 計画図(3) 建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限



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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（大泉学園駅北口地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、都市再開発の方針（平成 21 年 3 月改定）において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、駅前広場や道路等の整備を行い、商店街の活性化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進めることとしている。

また、練馬区都市計画マスタープランでは、練馬区西部の地域拠点として、歩行環境の向上や商業・業務施設の集積および活性化を図る地区に位置付けられている。

そこで、駅周辺の道路等の整備などにより、交通結節点機能の向上や商業環境の活性化を図り、魅力と活力のある地域の拠点を形成するため、市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、大泉学園駅北口地区地区計画を決定する。

このような経緯を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約 0.6 ヘクタールの区域について用途地域を変更する。

東京都市計画用途地域の変更(東京都決定) 【原案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

(練馬区分)

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の 高さの限 度	備考	
第一種 低層住居 専用地域	約 75.7 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	75.7	6/10	3/10	—	110	10	1.6	
	151.4	8/10	4/10	—	100	10	3.1	
	2,217.6	10/10	5/10	—	80	10	46.0	
	169.6	15/10	6/10	—	75	10	3.5	
小計	2,818.6						58.5	
第二種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小計								
第一種 中高層住居 専用地域	約 128.1 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	128.1	15/10	5/10	—	80	—	2.7	
	3.3	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	691.1	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
小計	822.5						17.1	
第二種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小計								
第一種 住居地域	約 344.8 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	344.8	20/10	6/10	—	75	—	7.2	
	151.2	30/10	6/10	—	75	—	3.1	
小計	496.0						10.3	
第二種 住居地域	約 46.6 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	46.6	20/10	6/10	—	75	—	1.0	
	13.8	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
小計	60.4						1.3	
準住居地域	約 83.6 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	83.6	30/10	6/10	—	75	—	1.7	
小計	83.6						1.7	

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物の 高さの限 度	備考	
近隣 商業地域	約 15.9 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	15.9	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	190.2	30/10	8/10	—	—	—	3.9	
	56.1	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	34.6	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
小計	296.8						6.2	
商業地域	約 24.0 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	24.0	40/10	8/10	—	—	—	0.5	
	57.6	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
小計	92.4						1.9	
準工業地域	約 113.1 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	113.1	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.2	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小計	142.3						3.0	
工業地域	約 2.9 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1	
小計	3.4						0.1	
工業 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小計								
合計	約 4,816.0 ha						%	100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。」

理由

大泉学園駅北口地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

変更概要

(練馬区分)

番号	変更箇所	変更前		変更後		面積	備考
1	練馬区東大泉一丁目地内	近隣商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の 最低限度	80 % 300 % - m - m ²	近隣商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の 最低限度	80 % 400 % - m - m ²	約 ha 0.6	容積率の変更

東京都市計画用途地域

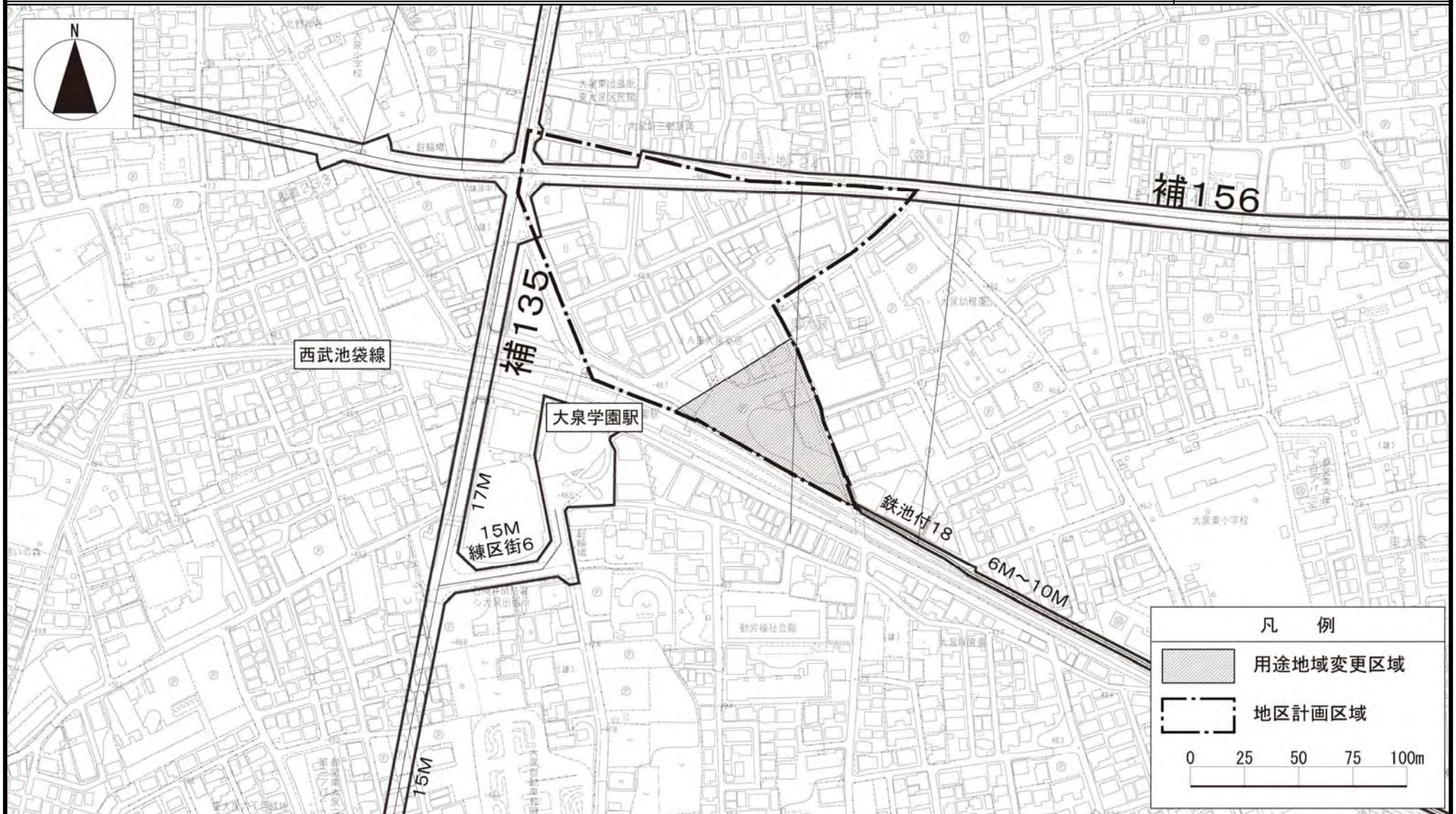
位置図

〔東京都決定〕

原案

〔参考〕 東京都市計画地区計画 大泉学園駅北口地区地区計画 位置図

〔練馬区決定〕



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 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東ゾ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画用途地域

計画図

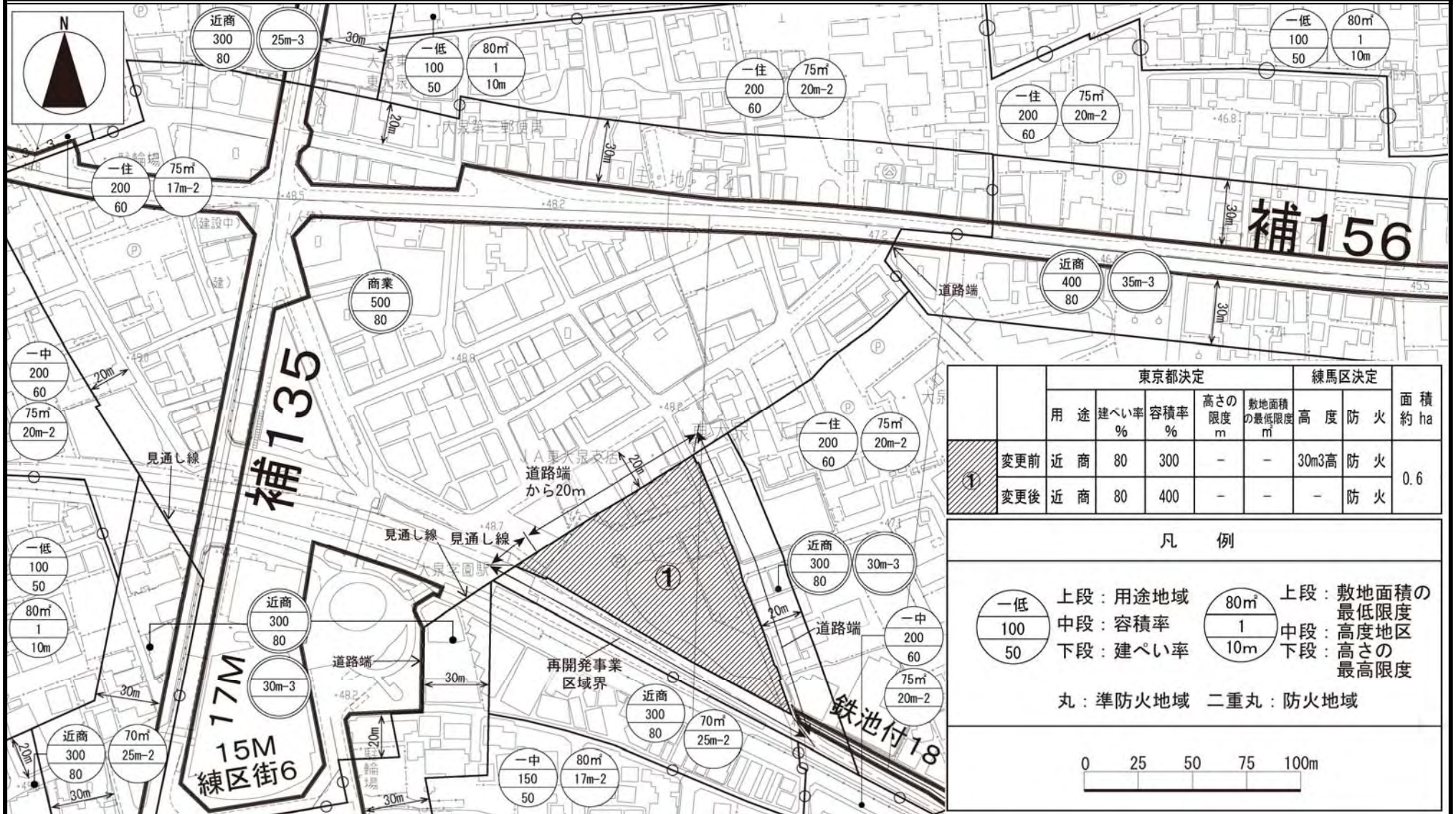
[東京都決定]

原案

[参考] 東京都市計画高度地区

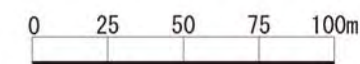
計画図

[練馬区決定]



	東京都決定					練馬区決定		面積 約 ha
	用途	建ぺい率 %	容積率 %	高さの 限度 m	敷地面積 の最低限度 m	高度	防火	
① 変更前	近商	80	300	-	-	30m3高	防火	0.6
① 変更後	近商	80	400	-	-	-	防火	

凡 例			
一低	上段：用途地域	80m ²	上段：敷地面積の最低限度
100	中段：容積率	1	中段：高度地区
50	下段：建ぺい率	10m	下段：高さの最高限度
丸：準防火地域 二重丸：防火地域			



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 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共計第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区
大泉学園駅北口地区

2 理由

本地区は、都市再開発の方針（平成 21 年 3 月改定）において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、駅前広場や道路等の整備を行い、商店街の活性化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進めることとしている。

また、練馬区都市計画マスタープランでは、練馬区西部の地域拠点として、歩行環境の向上や商業・業務施設の集積および活性化を図る地区に位置付けられている。

そこで、駅周辺の道路等の整備などにより、交通結節点機能の向上や商業環境の活性化を図るための市街地再開発事業の都市計画決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、約 0.8 ヘクタールの区域について高度利用地区を変更する。

東京都市計画高度利用地区の変更（練馬区決定）（原案）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	区域	備考
高度利用地区 (大泉学園駅北口地区)	Aゾーン	約 0.2ha	60/10 (注1)	20/10	6/10 (注2)	200 m ²	2.0 m、3.0 m (注3)	大泉学園駅 北口地区 第一種市街地再 開発事業
	Bゾーン	約 0.6ha	50/10 (注1)	20/10	6/10 (注2)	200 m ²	2.0 m (注3)	
	合計	約 0.8ha	—	—	—	—	—	
<p>(注1) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の特例</p> <p>1. 建築物の用途による限度 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が、3分の1未満である建築物にあつては、10分の5を減じる。</p> <p>2. 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、35%未満である建築物にあつては、10分の0.2を減じる。</p> <p>(注2) 建築基準法第53条第3項第1号又は第2号いずれかに該当する建築物にあつては10分の1を、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注3) 建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、歩行者デッキおよびこれを支えるための柱ならびに落下物防止のための庇を除く。</p>								

練馬区内のその他の既決定地区	面積	位置
高度利用地区 (石神井公園駅北口地区) (大泉学園駅前地区) (練馬春日町駅西地区)	約 2.0ha 約 2.1ha 約 0.8ha	練馬区石神井町二丁目、石神井町三丁目および石神井町四丁目各地内 練馬区東大泉一丁目、東大泉四丁目、東大泉五丁目および東大泉六丁目各地内 練馬区春日町三丁目および春日町五丁目各地内
合計	約 5.7ha (約 4.9ha)	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由 市街地再開発事業の実施に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	練馬区東大泉一丁目地内	指定なし	高度利用地区 (大泉学園駅北口地区)	約 0.8ha	

東京都市計画高度利用地区
大泉学園駅北口地区高度利用地区 位置図

[練馬区決定]

原 案



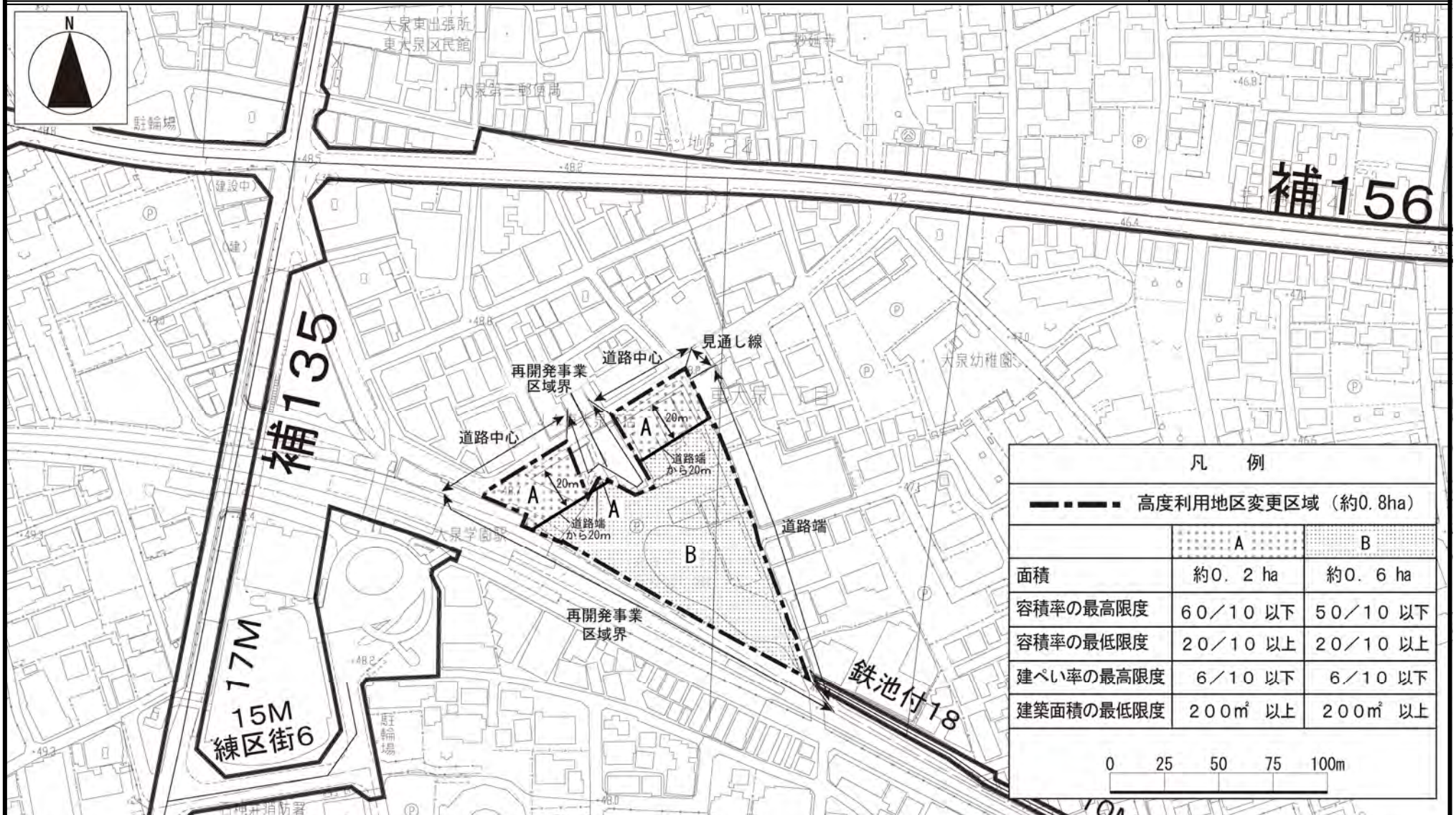
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共計第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画高度利用地区

[練馬区決定]

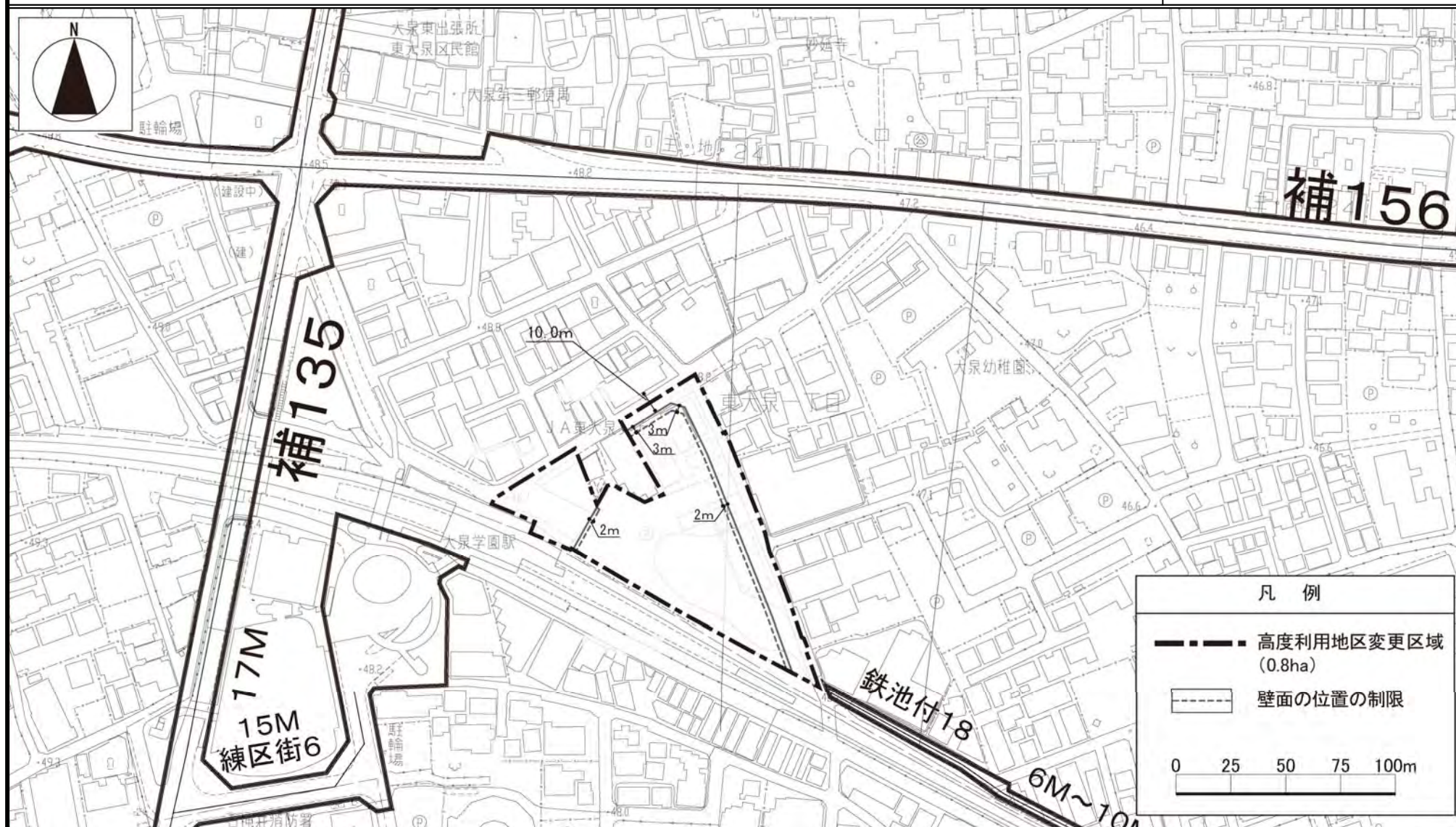
原 案

大泉学園駅北口地区高度利用地区 計画図 (1) 区域図



凡 例		
	- - - 高度利用地区変更区域 (約0.8ha)	
	A	B
面積	約0.2 ha	約0.6 ha
容積率の最高限度	60/10 以下	50/10 以下
容積率の最低限度	20/10 以上	20/10 以上
建ぺい率の最高限度	6/10 以下	6/10 以下
建築面積の最低限度	200㎡ 以上	200㎡ 以上

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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 69 号、16 東デ共計第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日



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 の地形図 (道路網図) を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

2 理由

本地区は、都市再開発の方針（平成 21 年 3 月改定）において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、駅前広場や道路等の整備を行い、商店街の活性化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進めることとしている。

また、練馬区都市計画マスタープランでは、練馬区西部の地域拠点として、歩行環境の向上や商業・業務施設の集積および活性化を図る地区に位置付けられている。

そこで、駅周辺の道路等の整備などにより、交通結節点機能の向上や商業環境の活性化を図り、魅力と活力のある地域の拠点を形成するため、土地の合理的かつ健全な高度利用に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、約 0.6 ヘクタールの区域について高度地区を変更する。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 ha 2,614.3	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	17m第1種 高度地区	約 ha 28.5	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第 2 種 高度地区	約 ha 204.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 389.8	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 928.2	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.1	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

〔 最 高 限 度 〕	17 m 第 3 種 高 度 地 区	約 22.0 ha	<p>1 建築物の高さは17メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	20 m 第 3 種 高 度 地 区	約 0.2 ha	<p>1 建築物の高さは20メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	25 m 第 3 種 高 度 地 区	約 151.1 ha	<p>1 建築物の高さは25メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	30 m 第 3 種 高 度 地 区	約 206.9 ha (207.5)	<p>1 建築物の高さは30メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	35 m 第 3 種 高 度 地 区	約 31.3 ha	<p>1 建築物の高さは35メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	20 m 高 度 地 区	約 2.9 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30 m 高 度 地 区	約 0.5 ha	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小 計	約 4,720.3 ha (4,720.9)	
	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。</p>		

一 最 高 限 度 一	<p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建て替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>
----------------------------	--

〔 最 高 限 度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
----------------------------	--	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	約 ha 58.7	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。）</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計	約 ha 58.7		
合 計	約 ha 4,779.0 (4,779.6)		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

大泉学園駅北口地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区東大泉一丁目地内	30m第3種 高度地区	指定なし	約 0.6 ha	



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 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日

東京都市計画高度地区

計画図

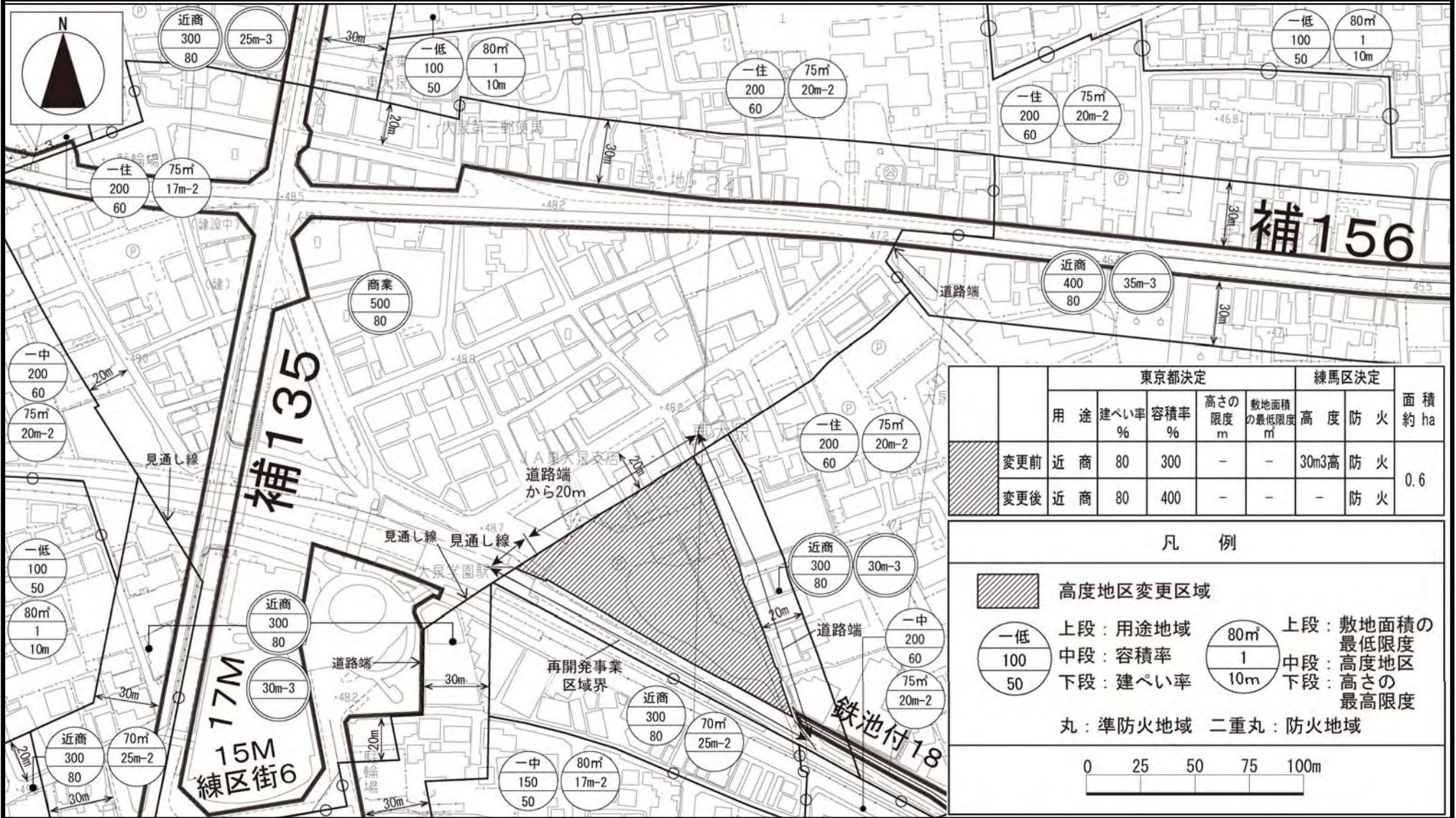
[練馬区決定]

原案

[参考] 東京都市計画高度地区

計画図

[練馬区決定]



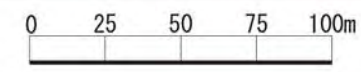
	東京都決定				練馬区決定		面積 約 ha
	用途	建ぺい率 %	容積率 %	高さの 限度 m	敷地面積 の最低限度 m	高度 防火	
変更前	近商	80	300	-	-	30m3高 防火	0.6
変更後	近商	80	400	-	-	防火	

凡例

高度地区変更区域

一低
 上段：用途地域 80㎡
 中段：容積率 1
 下段：建ぺい率 10m
 上段：敷地面積の最低限度
 中段：高度地区
 下段：高さの最高限度

丸：準防火地域 二重丸：防火地域



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 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）22 都市基交第 69 号、16 東デ共許第 006 号-9、22 都市基街測第 4 号、平成 22 年 4 月 20 日