

大泉学園駅北口東地区の地区計画の案について

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、駅北口においては駅前広場が未整備のためバスやタクシーの運行、また駅利用者の歩行に大きな課題が残っている。

2 地区計画の案の理由

本地区は、都市再開発の方針（平成21年3月改定）において、建替えに伴って歩行空間の拡充や良好な街並みの形成を誘導し、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、練馬区景観計画では、街なか住まい景観ゾーンとして、まちなみの統一感や歩行者空間に配慮した連続性の感じられるゆとりある景観を形成する地区に位置付けられている。

そこで、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点を形成するため、約4.7ヘクタールの区域について大泉学園駅北口東地区地区計画を決定する。

3 計画区域

練馬区東大泉一丁目地内 約4.7ha

4 これまでの経過

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20年8月	住宅ゾーンの地区計画案に関する意見交換会
平成21年5月～	住宅ゾーンの地区計画案に関する意向把握調査
平成23年12月15日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
平成24年1月4日 ～25日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付 (意見書の提出1通)
1月17日	都市計画原案の住民説明会
2月23日	東京都知事協議終了

3月1日 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～15日

5 今後の予定

平成24年3月22日 練馬区都市計画審議会へ付議
3月下旬 都市計画決定・告示

* 平成24年第二回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」改正案を提出

6 議案

議案第354号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
〔大泉学園駅北口東地区地区計画〕 P. 3～10

7 参考資料

東京都市計画地区計画 大泉学園駅北口東地区地区計画の原案に関する
区民意見の要旨および区の見解について P. 11～13

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 大泉学園駅北口東地区地区計画

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、建替えに伴って歩行空間の拡充や良好な街並みの形成を誘導し、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、練馬区景観計画では、街なか住まい景観ゾーンとして、まちなみの統一感や歩行者空間に配慮した連続性の感じられるゆとりある景観を形成する地区に位置付けられている。

そこで、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点を形成するため、約 4.7 ヘクタールの区域について大泉学園駅北口東地区地区計画を決定する。

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東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大泉学園駅北口東地区地区計画	
位 置※	練馬区東大泉一丁目地内	
面 積※	約 4.7ha	
地区計画の目標	<p>西武池袋線大泉学園駅周辺は、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ており、練馬区都市計画マスタープランの位置付けである練馬区西部の地域拠点を目指し、大泉学園駅北口地区地区計画を定め、市街地再開発事業等によるまちづくりを進めているところである。</p> <p>また、近傍に日本アニメの発祥の地である『東映動画』があったことから、地元商店街や区が中心となり、アニメによるまちづくりも進められている。</p> <p>本地区は、駅周辺の商業地に隣接しているながら、良好な住宅市街地が形成されており、隣接する商業地との一体的な街並みの誘導とともに、現在の良好な住環境を保全することが求められている。</p> <p>また、練馬区景観計画においては「街なか住まい景観ゾーン」に位置付けられており、まちなみの統一感や歩行者空間に配慮した連続性の感じられるゆとりある景観を形成する方針が定められている。</p> <p>これらを背景に、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点の形成を図るため、本地区では次の4点を目標としたまちづくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 調和の取れた良好な住環境が維持されたまち 2 誰もが安全・快適に回遊できるまち 3 「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 4 安全・安心・快適に住み続けられるまち 	
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3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 住宅地区 緑豊かで良好な住環境を備えた低中層の住宅市街地を形成する。 2 住商複合地区 高度利用を図る市街地再開発事業区域との間の緩衝空間を形成するとともに、隣接する住宅地と調和する個性的で魅力のある商業・業務施設を誘導し、活気あふれる中層の住商複合市街地を形成する。 3 商業地区 隣接する住宅地と調和する個性的で魅力のある商業・業務施設の誘導と快適な歩行者空間の確保により、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。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内と周辺市街地を結ぶ主要な交通軸および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、快適に歩ける歩行者空間を形成する。</p>

区域の整備・開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針					
	<p>1 商業地区 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。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、安全で快適な回遊性のある歩行者空間の確保、建築物の高さや軒が揃った調和の取れ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、道路斜線の適用を緩和する。</p> <p>2 住商複合地区 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。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、安全で快適な回遊性のある歩行者空間の確保、建築物の高さが揃った調和の取れ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。</p> <p>3 住宅地区 良好な住宅環境の維持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。 良好な景観に配慮した街並み空間を確保するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 また、建築物の高さが揃った調和の取れ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、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。</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※ (区道 22-150 号線)	5m (10m)	約 120m	既設
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	住商複合地区	商業地区
			面積	約 4.1 h a	約 0.3 h a	約 0.3 h a
		建築物等の用途の制限※	共同住宅または長屋の用に供する部分の住戸(専用床面積が 30 m ² 未満)の数が 10 戸以上の建築物は建築してはならない。	1 区道 22-150 号線または区道 22-135 号線に面する 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。 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 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。		
	建築物の敷地面積の最低限度	110 m ²	100 m ²			
	壁面の位置の制限	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。)の面から道路境界線または道路中心までの距離は、計画図 3 に示す距離を越えて建築してはならない。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ない。				

地区整備計画に関する事項	建築物等に關する事項	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16m以下とする。	建築物の高さは19m以下とする。	建築物の高さは31m以下とする。
		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。 		
		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、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ0.8m以下の部分および法令の制限などによりやむを得ないものはこの限りではない。		

※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については、計画図表示のとおり」
理由：良好な住環境を維持し、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
大泉学園駅北口東地区地区計画

計画図 1

[練馬区決定]

案



補 1.56

16M

補 1.35

17M
純区街6

鉄池付 18
6M ~ 10M

凡例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	商業地区
	住商複合地区
	住宅地区
縮尺 2,500分の1	
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) 23都市基交第114号、MMT利許第026号、23都市基街測第25号、平成23年6月22日

東京都市計画地区計画
大泉学園駅北口東地区地区計画

計画図 3

[練馬区決定]

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）23 都市基交第 114 号、MMT 利許第 026 号、23 都市基街測第 25 号、平成 23 年 6 月 22 日

東京都市計画地区計画 大泉学園駅北口東地区地区計画の原案に関する
区民意見の要旨および区の見解について

大泉学園駅北口東地区地区計画の原案については、下記の日程で原案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨と、それに対する区の見解は、以下のとおりです。

○ 原案縦覧等

- ・原案縦覧期間 : 平成24年1月4日～1月25日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通(1名)

	意見書の要旨	区の見解
意見	原案中の区域の整備・開発および保全に関する方針の住商複合地区における「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」については、削除すべきである。	本地区計画では、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域の拠点的形成することを目指しております。 壁面の位置の制限等については、沿道の街並みを誘導し一体性を確保することで、良好な住商複合市街地を形成し、本地区をより魅力のあるまちにしていくなために必要と考えております。
1	合意形成について 「22-135号線沿道の地権者に意向確認したら、3分の2の同意がある」とのことだが、 (1) 自宅でまちづくりニュースの案による説明を受けた際、壁面後退に反対である旨を伝えたにもかかわらず、後日郵送されてきたまちづくりニュースでは壁面後退の記事が掲載されていたのはおかしい。 (2) 壁面後退について、区道22-135号線沿道の地権者の3分の2が同意したのか疑問である。意向確認の結果について、情報開示すべきである。 (3) 反対者がいるにもかかわらず原	1について 練馬区では地区計画の決定について、都市計画法の手続きに加え、より綿密に住民の意見を反映させるため、練馬区まちづくり条例を制定し、手続きを進めております。 本地区においては、平成17年以降、約6年間をかけてまちづくり懇談会やアンケート、意見交換会、意向把握調査等を重ね、住民の方々の意見を十分に伺い、おおむねの同意がはかられた内容について、原案として策定したものです。 なお「3分の2が同意したのか」との事ですが、都市計画法および練馬区まちづくり条例に、決定に必要な同意の割合に関す

	案を策定する区の進め方は、不誠実である。	る規定はございません。しかし、同路線については、意見を伺った権利者の3分の2以上の同意をもって「おおむねの同意」が得られていると判断いたしました。
2	<p>日影規制について</p> <p>「再開発区域側で後退し、10mの道路ができ、バス通りとなる。道路斜線が緩和されるので、建築の際は有利になる」とのことだが、</p> <p>(1) 原案で住商複合地区とされている区道22-135号線沿いは、用途地域が近隣商業地域であり日影規制を受けている。</p> <p>壁面後退3mすると建築計画が不利になり、思うような建築物が建てられなくなる。反対者がいるのであるから取り止めるべきだ。</p> <p>(2) 近隣商業地域は商業地域と異なり日影規制の影響を受けるため、壁面後退に関して同じ資料で説明したことは間違いである。区は日影規制を加味し、詳細な図面を元に再度権利者に説明し意向を聞くべきである。</p>	<p>2について</p> <p>原案中、住商複合地区と住宅地区は、都条例による日影規制の対象区域です。従いまして、区道22-135号線沿道で建築物を建築する場合、その建築物が近隣の敷地に及ぼす日影の影響を規制値以下に計画する必要があります。</p> <p>一方、22-135号線の対面の街区で施行される市街地再開発事業により、道路幅員が4mから概ね10mに整備されることから、住商複合地区の22-135号線沿道の敷地においては、道路斜線制限が現状より緩和されます。また「練馬区駅周辺再開発促進地区内等における建築行為等に関する指導要綱」により、旧道中心3mの部分には建築物等を設置しないように指導してきた路線であり、既に接道長の約7割の敷地が土地利用の際に壁面後退等をしていただいております。このことから、今回の地区計画では、沿道の街並みを誘導し一体性を確保することで、良好な住商複合市街地を形成するという公共の福祉の観点から、高さの最高限度と旧道中心から3m（道路境界線から1m）の壁面の位置の制限を定めることとしたものです。</p> <p>また、意向把握の際、皆様に提示している資料は、建築可能な建築物の範囲を示したものであり、その範囲の中で日影規制の検討を行い、建築計画を立てて頂くものです。建築可能な建築物そのものではございません。</p>
3	<p>壁面の位置の制限について</p> <p>「22-135号線沿道は建築指導要綱により、道路中心から3mで任意後退や道路として寄付された土地があるので、道路の地先境界をそろえたい」とのことだが、</p> <p>(1) 区道22-135号線は建築基準法第42条第2項道路に指定されているため、建築の際は建築基準法に基づき、</p>	<p>3および4について</p> <p>住商複合地区の区道22-135号線沿道は、平成7年から「練馬区駅周辺再開発促進地区内等における建築行為等に関する指導要綱」により、旧道中心3mの部分には建築物等を設置しないように指導してきた路線であり、既に接道長の約7割の敷地が土地利用の際に壁面後退等をしていただいております。</p>

	<p>現道幅員の中心から2mセットバックすれば地先境界はそろそろ。開発の際に区の建築指導要綱に基づき道路中心から3m後退した土地と地先境界をそろえることや客用駐輪スペース・立て看板スペースを理由として壁面後退を強いるべきではない。上位法はあくまで建築指導要綱ではなく建築基準法である。</p> <p>(2) 区が必要な土地であれば、壁面後退ではなく再開発事業区域内で道路用地を買い上げるのと同様に買収すべきである。</p>	<p>今回の壁面の位置の制限は、この指導要綱の内容を改めて沿道の権利者の皆様に説明し、意向確認を行ったものです。都市計画決定後、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき条例化されることで、法的拘束力を持つものです。従前の指導要綱と一貫した制限を設けることにより、既に後退している敷地と今後土地利用を行う敷地とが、一体となった街並みの形成に寄与するものと考えております。</p> <p>22-135号線については、市街地再開発事業区域側に一方後退し、概ね10mの道路として整備されます。また、平成23年4月に決定した「大泉学園駅北口地区地区計画」により、市街地再開発事業区域側は、更に、道路端から2mの壁面後退を行うことになっております。</p>
4	<p>街並み形成について</p> <p>「街並み形成の観点から」協力して欲しいとのことだが、</p> <p>抽象的な理由で決められては困る。空地が欲しいだけだ。客用駐輪や店舗の立て看板を置くスペースになるというが、建築主にまかせるべきだ。</p>	<p>原案中の路線東側に関しても旧道の道路中心から3mの壁面後退としておりますが、建築行為を行う際、この壁面後退をした区域についても建ぺい率・容積率を算定する上での敷地面積に含まれるものではありません。道路として、敷地の寄付を伴うものではありません。</p>

東京都市計画地区計画 大泉学園駅北口東地区地区計画の案に関する
区民意見の要旨および区の見解について

大泉学園駅北口東地区地区計画の案については、下記の日程で案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨と、それに対する区の見解は、以下のとおりです。

○ 案縦覧等

- ・案縦覧期間 : 平成24年3月1日～3月15日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通（1名）

	意見書の要旨	区の見解
意見	<p>本案中の「壁面の位置の制限」は狭小敷地には恩恵がない。区は法的拘束力を持つ「壁面の位置の制限」を導入した地区計画はやめて欲しい。</p>	<p>地区計画は、建築物と都市との関係を規定した建築基準法の「集団規定」をより地域に即して規定しているものです。本案は駅至近の住商混合地区という地域特性から、沿道の街並みを誘導し、良好な住商複合市街地を形成するため、壁面の位置の制限を定めたものです。この地区では全ての敷地が種々の手法により、地域特性に応じた活用が可能と考えます。駅至近という地域特性から、共同化なども有効な手法となります。今後さらに、駅周辺の商業環境の活性化や、店舗と住宅が調和した個性的で魅力のある地域拠点の形成を目指し、4.7haの区域で地区計画を決定するものです。</p>
1	<p>本案中の「壁面の位置の制限」を決定しても歩行者空間の改善や混雑緩和に繋がらない。</p>	<p>住商複合地区の区道22-135号線沿道は、市街地再開発事業区域側に一方後退し10mの道路として整備されます。さらに、地区計画による壁面の位置の制限により、道路端から再開発区域側に2m、本地区計画区域側に1mの壁面後退を誘導します。そのことにより、沿道の歩行環境や交通混雑の緩和に寄与するものと考えております。</p>

2	<p>地区計画ではなく「練馬区駅周辺再開発促進地区内における建築行為等に関する指導要綱」を順守されたい。</p>	<p>住商複合地区の区道 22-135 号線沿道は、平成 7 年から「練馬区駅周辺再開発促進地区内等における建築行為等に関する指導要綱」により、旧道中心 3 m の部分には建築物等を設置しないように指導してきた路線であり、既に接道長の約 7 割の敷地が土地利用の際に壁面後退等をしていただいております。</p> <p>今回の壁面の位置の制限は、この指導要綱の内容を改めて沿道の権利者の皆様に説明し、意向確認を行ったものです。地区計画の都市計画決定後、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき条例化されることで、法的拘束力を持つものです。従前の指導要綱と一貫した制限内容に関して、より実効性を高めるものです。</p>
3	<p>地区計画による強制的な建築規制は公平、公正な手段ではない。</p>	<p>練馬区では地区計画の決定について、都市計画法の手続きに加え、より綿密に住民の意見を反映させるため、練馬区まちづくり条例を制定し、この条例に基づく手続きを進めております。本地区においては、平成 17 年以降、約 6 年間をかけてまちづくり懇談会やアンケート、意見交換会、意向把握調査等を重ね、住民の方々の意見を十分に伺い、おおむねの同意がはかられた内容について、案として策定したものです。</p>
4	<p>壁面後退ではなく道路用地として買上げて欲しい。</p>	<p>都市計画法および練馬区まちづくり条例に、決定に必要な同意の割合に関する規定はございませんが、建替えのルールに関して、意見を伺った権利者の 3 分の 2 以上の同意をもって「おおむねの同意」が得られていると判断いたしました。</p>
5	<p>狭小敷地の権利者が合意していない地区計画は決定すべきでない。</p>	<p>住商複合地区の区道 22-135 号線沿道は、旧道中心から 3 m（道路境界線から 1 m）の壁面の位置の制限を定めることとしております。壁面の位置の制限は道路買収により敷地が減少することなく建築敷地として利用できる制度です。道路については幅員 10m で機能していると考えておりますので、道路用地としての買収は致しません。</p>
6	<p>法的拘束力を持つ地区計画の条例化は財産権の侵害である。</p>	<p>なお、壁面の位置の制限は、沿道の街並みを誘導し一体性を確保することで、良好な住商複合市街地を形成するという、公共</p>

		の福祉の観点による合理的な範囲の制限であり、財産権の侵害にあたるとは考えておりません。
7	区が地域拠点の形成を目指すのであれば、地区計画の案中の住商複合地区については、対面の再開発区域と同じように用途地域の見直しを行うべきである。	<p>今回、地区計画を策定する区域と道路対面の区域は「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」という土地利用の方針に基づき、大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業および大泉学園駅北口地区地区計画が決定しております。この方針を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更したものです。</p> <p>一方、本地区計画の住商複合地区は「高度利用を図る市街地再開発事業区域との間の緩衝空間を形成するとともに、隣接する住宅地と調和する個性的で魅力のある商業・業務施設を誘導し、活気あふれる中層の住商複合市街地を形成する」という土地利用の方針に基づき地区計画の地区整備計画が定められており、土地利用の方針に合致した用途地域となっているため、変更の必要はないと考えております。</p>
8	区は既に区道 22-135 号線沿道の 7 割はセットバック済みというが、道路後退した敷地は都市計画法の開発行為によるもので、要綱に従って後退している敷地はほんの一部である。	区道 22-135 号線沿道で土地を寄付いただき区道として拡幅している部分に関しては、全て区の要綱指導にご協力いただいているものです。従ってこの沿道では、都市計画法第 29 条の規定に基づく開発行為はありません。
9	区道 22-135 号線沿道は建築基準法第 42 条 2 項道路による道路中心 2 m の道路後退を遵守すべきである。	3 から 6 に対する回答と同様です。
10	商業地域である区道 22-150 号線沿道については、買収により幅員 10m に拡幅され、壁面後退も 0.5m である。駅からのメイン動線なのだから更に後退させるべきではないか。	区道 22-150 号線沿道の壁面の位置の制限に関しては、地上 3 m までは道路端から 1 m。地上 3 m 以上は 0.5m となっております。1 m の空間を確保しておりますので、歩行者環境の向上に寄与するものと考えております。

11	ワンルームマンションの規制(30㎡未満の住戸を10戸)の根拠が判らない。また、もっと厳しくするべきだ。	<p>練馬区まちづくり条例ではワンルーム住戸を「専用床面積30㎡未満の住戸」と規定しており、その住戸数が20戸以上の集合住宅を建築する場合、手続きが必要になります。しかし、条例の規定の適用を避けるため、戸数を減らしたり、敷地を細分化したりして小規模化する等の措置を講ずる可能性があります。戸数の制限を厳しくすることで抑制が図られる面もありますが、基準を下回る小規模なワンルームマンションを誘発するおそれもあります。</p> <p>そのため、戸数制限の効果を鑑み、条例の基準である20戸から半数の10戸とするのが有効と考え、各権利者に意見を伺った所、おおむね合意が得られたものです。</p>
12	敷地面積の最低限度について、商業地区と住商複合地区で同じ100㎡なのはおかしい。	<p>練馬区では用途地域等に応じた敷地面積の最低限度を平成20年3月に定めておりますが、本案中の商業地区と住商複合地区においては、敷地面積の最低限度は定められておりません。そこで、区内の他の地区計画区域において、同様の用途地域の敷地面積の最低限度を調査した所、商業地域も近隣商業地域も概ね100㎡であったため、同一の100㎡で提案し、合意を得たものです。</p>
13	大泉東小前の道路は当初、壁面後退のルールがあったが、取りやめている。取りやめて地区計画の目標である「調和の取れた良好な住環境が維持されたまち」が達成できるのか。	<p>当初案では壁面の位置の制限について、意見を伺った路線は4路線ありましたが、合意を得られなかった2路線を除外し、案では2路線を壁面の位置の制限の対象路線としております。</p>
14	当初案では壁面後退路線が複数あったが、今も残っている路線はどこか。また、壁面後退を取りやめた理由は何か。	<p>除外された2路線については、同意の得られた敷地面積の最低限度や垣またはさくの構造の制限等により、「調和の取れた良好な住環境が維持されたまち」という地区計画の目標を達成していくものと考えております。</p>
15	区道22-135号線に関しては、狭小宅地の権利者は反対している。3分の2の合意が取れているというが、公表されていない。	<p>区道22-135号線沿道の意向把握調査の結果につきましては、本年3月に配布する「大泉学園駅北口地区まちづくりニュース」に掲載する予定です。</p>