

平成28年3月23日  
第205回都市計画審議会

## 補助230号線大泉町三丁目地区地区計画等の原案について

### 1 目的

本地区では、都営地下鉄大江戸線（以下「大江戸線」という。）の延伸に伴う新駅の設置が予定されており、大江戸線の導入空間となる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。）の道路整備が東京都により進められている。また、地区内は、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となっている。

補助230号線の道路整備に伴う沿道の街並みの変化が見込まれる中で、地区内の住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっている。そのため、地区の特性を踏まえながら、周辺住宅地や景観に配慮したまちづくりを進めるとともに、大江戸線の延伸を見据えた新たな生活拠点の形成が求められている。

そこで、区では、地域住民を対象としたまちづくりアンケート調査やまちづくり協議会での検討を踏まえ、本地区にふさわしい土地利用を誘導し、みどりの保全や防災性の向上を促進するため、地区計画の都市計画原案を作成した。併せて、関連する都市計画の変更を行う。

### 2 名称

補助230号線大泉町三丁目地区地区計画

### 3 同時決定予定案件

用途地域の変更

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

※用途地域の変更は東京都決定、それ以外は練馬区決定

### 4 対象区域

練馬区大泉町一丁目および大泉町三丁目各地内 約32.8ha

### 5 これまでの経過

平成19年1月 補助230号線大泉町三丁目地区まちづくり協議会設立

平成19年3月 まちづくり協議会の開催（6回）

～平成21年7月 まちづくり懇談会の開催（2回）

平成 21 年 7 月	補助 230 号線の事業認可（土支田通り～外環道区間）
平成 22 年 8 月	補助 230 号線の事業認可（外環道～大泉学園通り区間）
平成 26 年 12 月～	まちづくり協議会の開催（6 回） まちづくりアンケート調査（平成 27 年 1～2 月実施）
平成 27 年 12 月	地区計画素案の作成 地区計画素案説明会の開催
平成 28 年 2 月	地区計画原案の作成

## 6 今後の予定

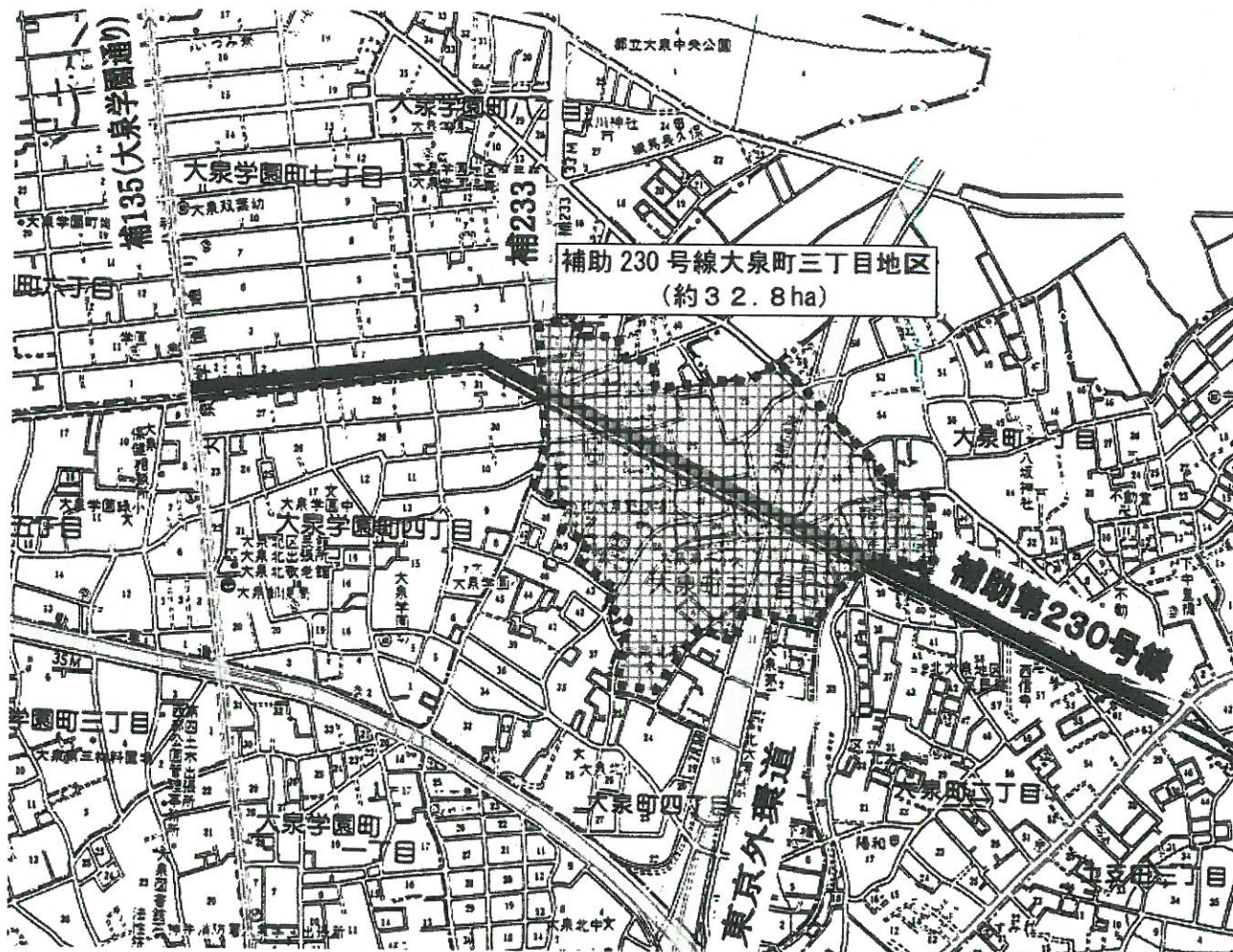
平成 28 年

3 月 23 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
3 月 24 日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～4 月 14 日	
3 月 24 日、26 日	都市計画原案の説明会
5 月	東京都知事協議等手続
6 月上旬～ (2 週間)	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
7 月中旬	練馬区都市計画審議会へ付議 (地区計画の決定、高度地区の変更、防火・準防火地域 の変更)
9 月上旬	東京都都市計画審議会へ付議（用途地域の変更）
10 月	都市計画決定・告示

## 7 添付資料

(1) 地区計画の原案	P 5～10
(2) 用途地域の変更原案	P11～15
(3) 高度地区の変更原案	P17～23
(4) 防火地域及び準防火地域の変更原案	P25～27
(5) 現況写真	P29
(6) 都市計画原案説明会資料	説明資料②（別添）

8 区域図



補助 230 号線沿道周辺区域



# 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

補助230号線大泉町三丁目地区地区計画

## 2 理由

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。

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。

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。

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ため、約32.8ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

# 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             <p>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。</p> </li> <li>2 補助230号線沿道地区             <p>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。</p> </li> <li>3 生活幹線道路等沿道地区             <p>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。</p> </li> <li>4 低層住宅地区             <p>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。</p> </li> </ol>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>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。</p>

7

地区整備計画	おおよび規模	建築物等の整備の方針		<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>							
		種類	名称	幅員	延長	備考					
地区整備計画	おおよび規模	道路	生活幹線道路1号※	6.0 m (12.0m)	約170m	拡幅					
			区画道路1号	3.0m~6.0m (6.0m)	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					
			( )は地区外を含めた幅員								
		地区整備計画	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		生活幹線道路等沿道地区
面積				A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	約2.2ha	約2.9ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。 10分の10			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㎡			
		壁面の位置の制限	<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はない。</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> <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 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>			
		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	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。



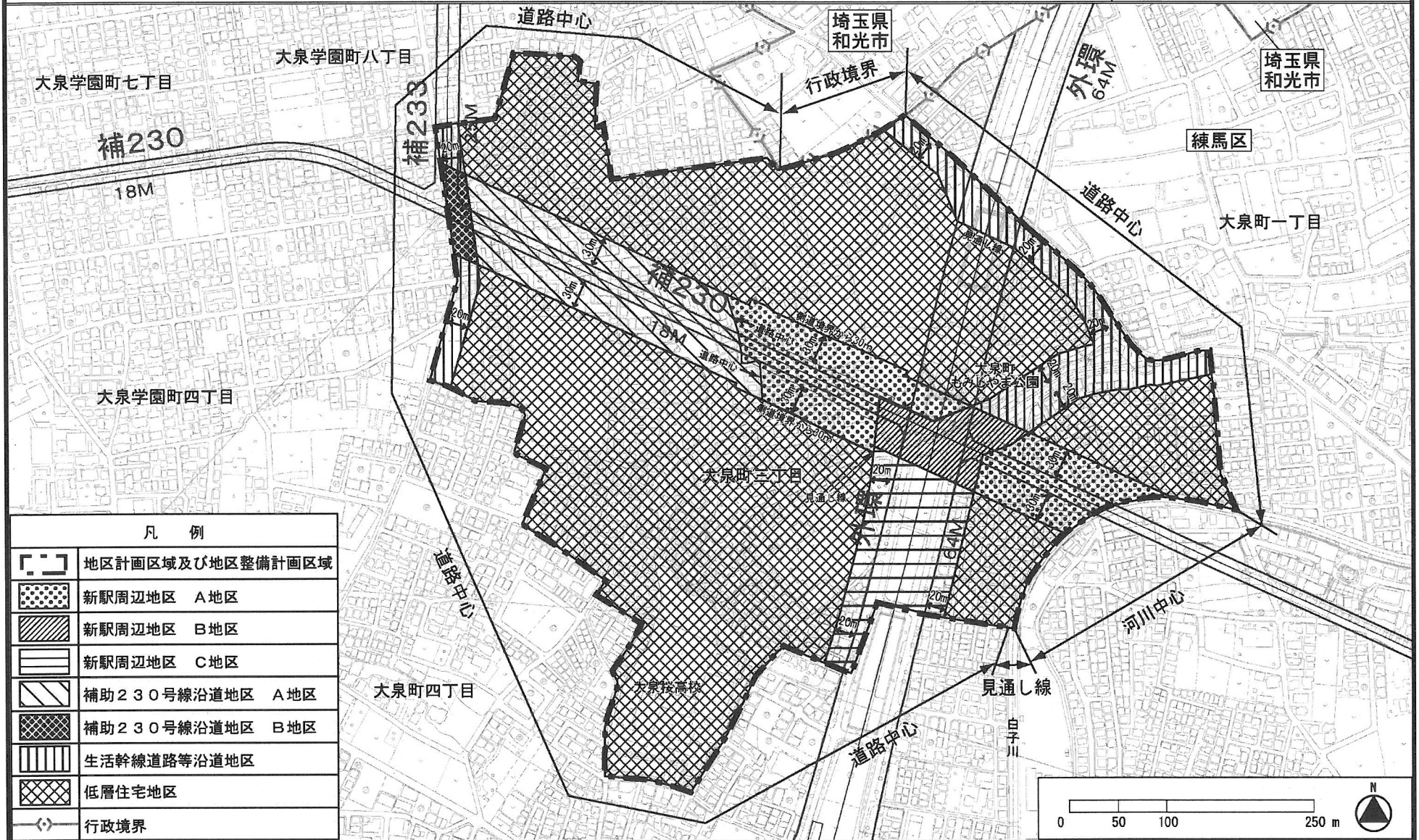
東京都市計画地区計画  
補助230号線大泉町三丁目地区地区計画

計画図1

[練馬区決定]

原案

6



「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ず。（27 都市基交測第 172 号・MMT 利許第 27026-70 号）」

「(承認番号) 27 都市基街都第 239 号、平成 28 年 1 月 8 日」

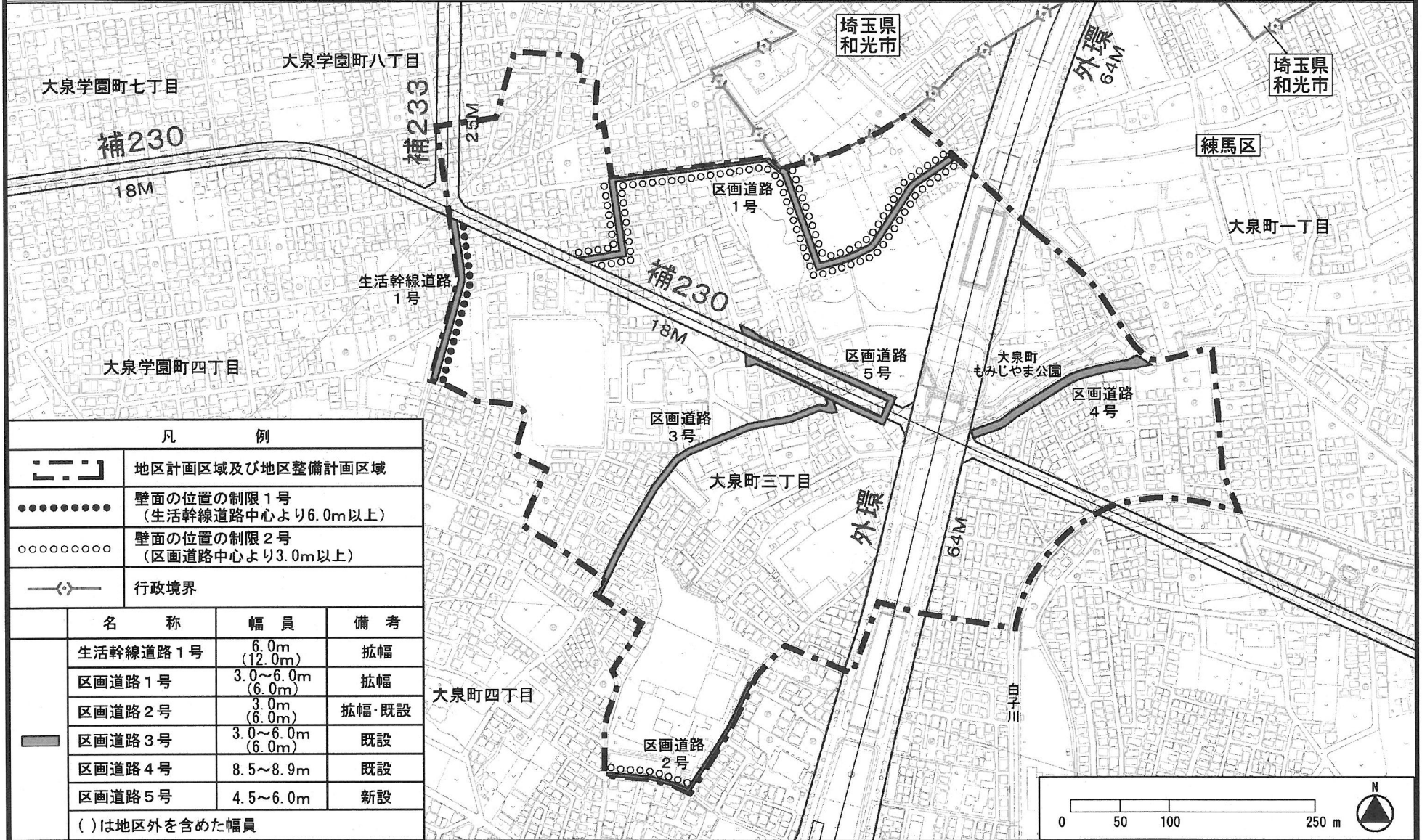
東京都市計画地区計画  
補助230号線大泉町三丁目地区地区計画

計画図2

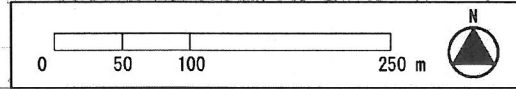
[練馬区決定]

原案

10



凡 例			
	地区計画区域及び地区整備計画区域		
	壁面の位置の制限1号 (生活幹線道路中心より6.0m以上)		
	壁面の位置の制限2号 (区画道路中心より3.0m以上)		
	行政境界		
名称	幅員	備考	
生活幹線道路1号	6.0m (12.0m)	拡幅	
区画道路1号	3.0~6.0m (6.0m)	拡幅	
区画道路2号	3.0m (6.0m)	拡幅・既設	
区画道路3号	3.0~6.0m (6.0m)	既設	
区画道路4号	8.5~8.9m	既設	
区画道路5号	4.5~6.0m	新設	
( )は地区外を含めた幅員			



「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。無断複製を禁ず。(27 都市基交測第 172 号・MMT 利許第 27026-70 号)」  
「(承認番号) 27 都市基街都第 239 号、平成 28 年 1 月 8 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

(補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連)

## 2 理由

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。

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。

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。

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ため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約6.0ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

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 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	75.7	6/10	3/10	—	110	10	1.6	
	34.4	8/10	4/10	—	100	10	0.7	
	2,312.5	10/10	5/10	—	80	10	48.0	
	169.6	15/10	6/10	—	75	10	3.5	
小計	204.3	20/10	6/10	—	75	12	4.2	
小計	2,796.5						58.1	
第二種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
第一種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	128.1	15/10	5/10	—	80	—	2.7	
	3.3	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	691.8	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
小計	823.2						17.1	
第二種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
第一種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	343.7	20/10	6/10	—	75	—	7.1	
	173.7	30/10	6/10	—	75	—	3.6	
小計	517.4						10.7	
第二種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	24.0	40/10	8/10	—	—	—	0.5	
	57.6	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
小計	10.8	60/10	8/10	—	—	—	0.2	
小計	92.4						1.9	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	113.1	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
小計	29.2	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小計	142.3						3.0	
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
小計	3.4						0.1	
工業 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
合計	約 ha						約 %	
	4,816.0						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助230号線大泉町三丁目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。

新旧対照表【原案】

( ) 内は変更箇所を示す。  
(練馬区分)

種 類	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	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 一 種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	75.7	1.6	75.7	1.6	△5.0
	8/10	4/10	—	100	10	34.4	0.7	34.4	0.7	
	10/10	5/10	—	80	10	(2,312.5)	(48.0)	(2,317.5)	(48.1)	
	15/10	6/10	—	75	10	169.6	3.5	169.6	3.5	
	20/10	6/10	—	75	12	204.3	4.2	204.3	4.2	
小 計					(2,796.5)	(58.1)	(2,801.5)	(58.2)	△5.0	
第 二 種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	128.1	2.7	128.1	2.7	△0.4
	15/10	6/10	—	75	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(691.8)	(14.4)	(692.2)	(14.4)	
小 計					(823.2)	(17.1)	(823.6)	(17.1)	△0.4	
第 二 種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	(343.7)	(7.1)	(344.3)	(7.1)	△0.6
	30/10	6/10	—	75	—	(173.7)	(3.6)	(167.7)	(3.5)	6.0
小 計					(517.4)	(10.7)	(512.0)	(10.6)	5.4	
第 二 種 住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	46.6	1.0	46.6	1.0	
	30/10	6/10	—	75	—	13.8	0.3	13.8	0.3	
小 計					60.4	1.3	60.4	1.3		
準住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	30/10	6/10	—	75	—	83.6	1.7	83.6	1.7	
						83.6	1.7	83.6	1.7	

種 類	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	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近 隣 商業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	15.9	0.3	15.9	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	190.2	3.9	190.2	3.9	
	30/10	8/10	—	70	—	56.1	1.2	56.1	1.2	
	40/10	8/10	—	—	—	34.6	0.7	34.6	0.7	
	小 計					296.8	6.2	296.8	6.2	
商業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	24.0	0.5	24.0	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	57.6	1.2	57.6	1.2	
60/10	8/10	—	—	—	10.8	0.2	10.8	0.2		
小 計					92.4	1.9	92.4	1.9		
準工業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	113.1	2.3	113.1	2.3	
	30/10	6/10	—	75	—	29.2	0.6	29.2	0.6	
小 計					142.3	3.0	142.3	3.0		
工業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1	
	30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
小 計					3.4	0.1	3.4	0.1		
工業 専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
合 計						約 ha 4,816.0	約 % 100	約 ha 4,816.0	約 % 100	約 ha

変更概要【原案】

(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉町三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75 m <sup>2</sup>	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75 m <sup>2</sup>	約 0.4 ha	用途及び容積率の変更
練馬区大泉町一丁目及び大泉町三丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 80 m <sup>2</sup>	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 75 m <sup>2</sup>	約 5.0 ha	用途、建ぺい率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区大泉町三丁目地内	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75 m <sup>2</sup>	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75 m <sup>2</sup>	約 0.6 ha	容積率の変更

# 東京都市計画用途地域

# 計画図

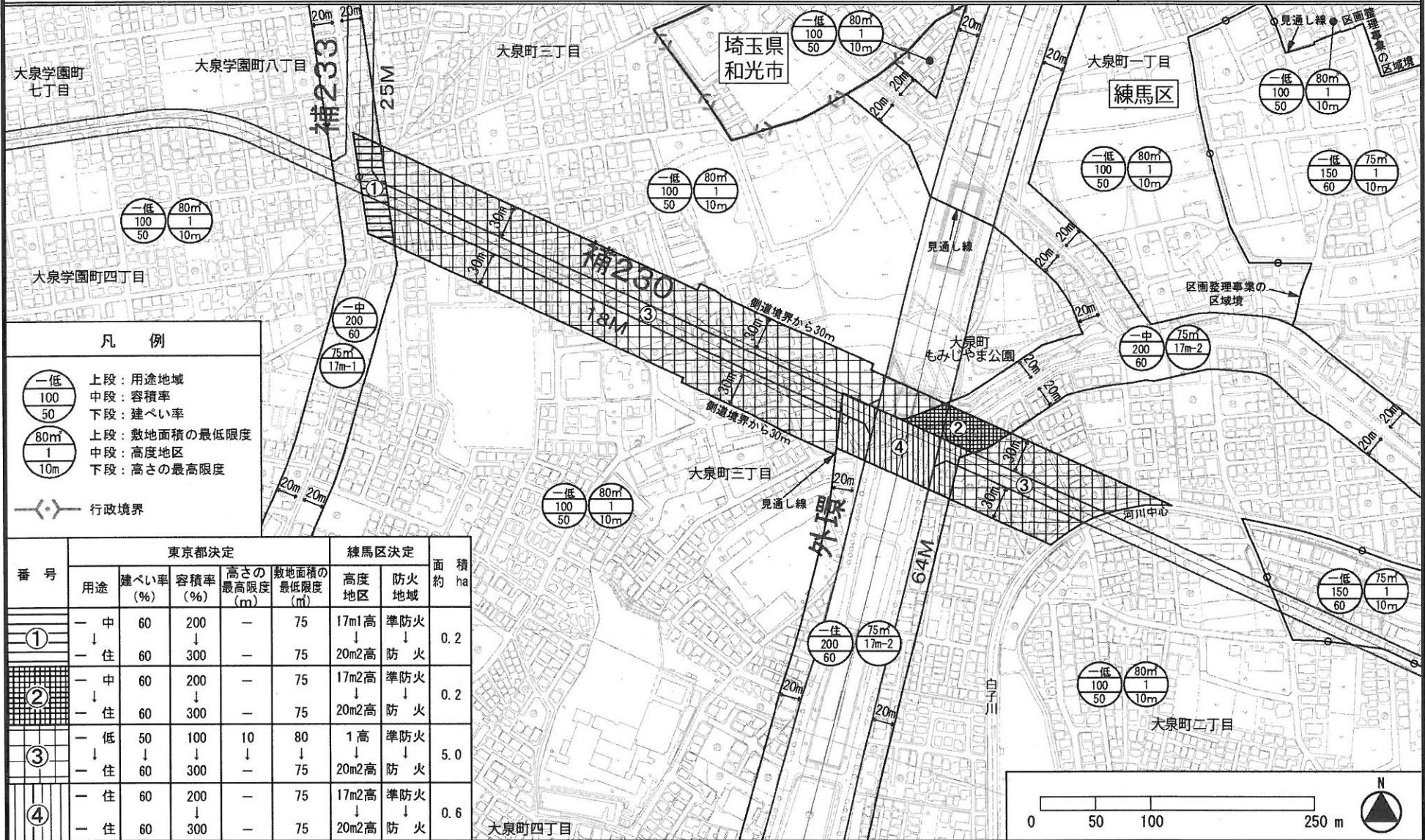
[東京都決定]

# 原案

[参考] 東京都市計画高度地区  
[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図  
計画図

[練馬区決定]  
[練馬区決定]



## 凡例

- 一低 100/50 上段：用途地域  
○ 100/50 中段：容積率  
○ 50 下段：建ぺい率
- 80m/1/10m 上段：敷地面積の最低限度  
○ 80m/1/10m 中段：高度地区  
○ 1/10m 下段：高さの最高限度

行政境界

番号	東京都決定					練馬区決定		面積約 ha
	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限度 (m)	敷地面積の最低限度 (m)	高度地区	防火地域	
①	- 中	60	200	-	75	17m1高	準防火	0.2
	- 住	60	300	-	75	20m2高	防火	
②	- 中	60	200	-	75	17m2高	準防火	0.2
	- 住	60	300	-	75	20m2高	防火	
③	- 低	50	100	10	80	1高	準防火	5.0
	- 住	60	300	-	75	20m2高	防火	
④	- 住	60	200	-	75	17m2高	準防火	0.6
	- 住	60	300	-	75	20m2高	防火	

15

「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を使用したものである。無断複製を禁ず。(27 都市基交測第 172 号・MMT 利許第 27026-70 号)」

「(承認番号) 27 都市基街都第 239 号、平成 28 年 1 月 8 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

(補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連)

## 2 理由

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。

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。

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。

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ため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約6.0ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

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 2,592.2 (2,597.2)	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 23.8 (24.0)	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 394.1 (394.9)	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 934.2 (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 38.5 ha	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。
	20 m 第 3 種 高度地区	約 0.2 ha	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。
	25 m 第 3 種 高度地区	約 151.1 ha	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。
	30 m 第 3 種 高度地区	約 206.9 ha	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。
	35 m 第 3 種 高度地区	約 31.3 ha	1 建築物の高さは35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。
	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	
1 制限の緩和 (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。			

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 58.7 ha	<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 58.7 ha		
合 計	約 4,779.0 ha		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

補助230号線大泉町三丁目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【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉町一丁目 および大泉町三丁目 各地内	第1種高度地区	20m第2種高度地区	約 ha 5.0	
練馬区大泉町三丁目 地内	17m第1種高度地区	20m第2種高度地区	約 ha 0.2	
練馬区大泉町三丁目 地内	17m第2種高度地区	20m第2種高度地区	約 ha 0.8	

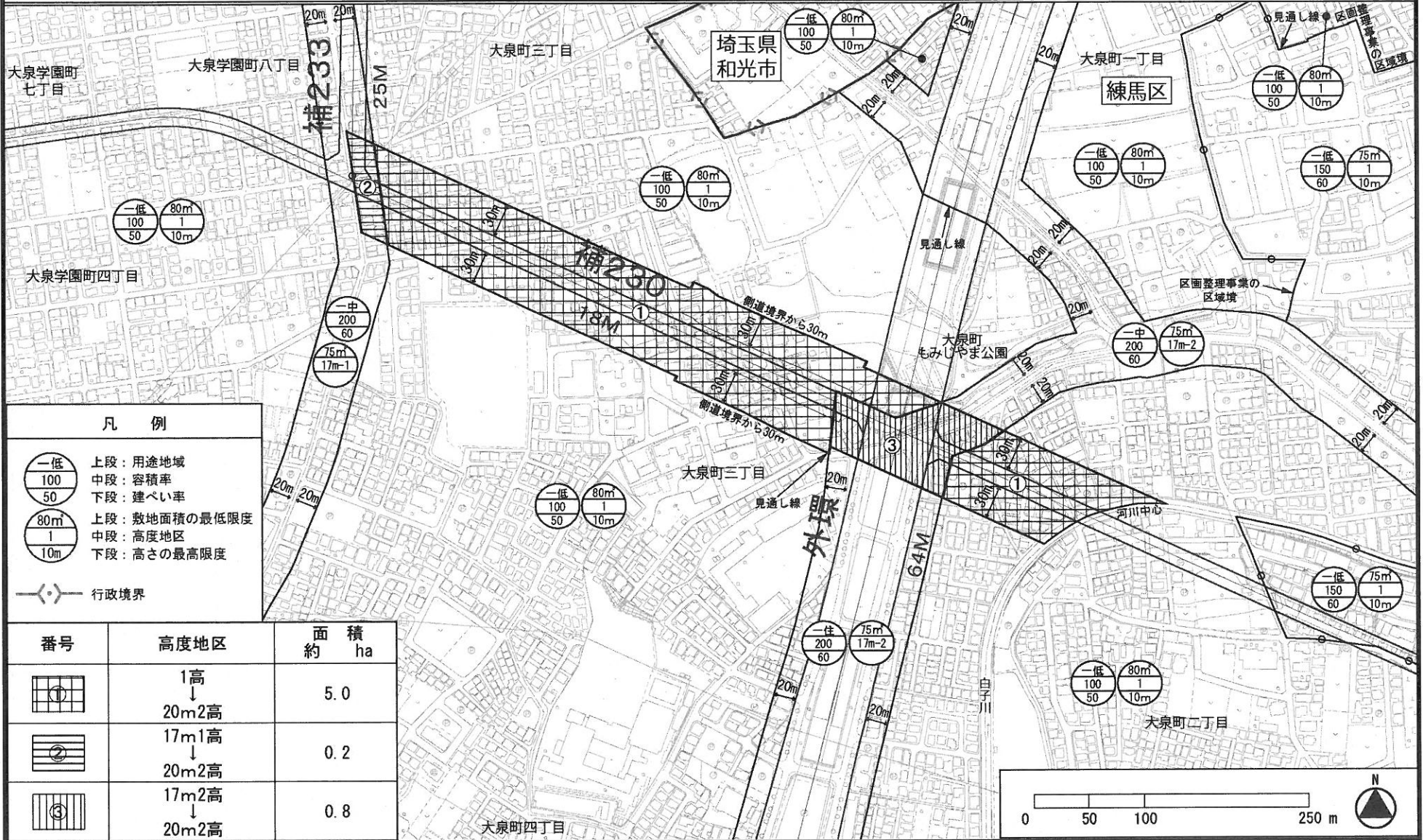
# 東京都市計画高度地区

# 計画図

# 原案

[練馬区決定]

23



### 凡例

- 上段：用途地域  
 中段：容積率  
 下段：建ぺい率
- 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
- 行政境界

番号	高度地区	面積 約 ha
	1高 ↓ 20m2高	5.0
	17m1高 ↓ 20m2高	0.2
	17m2高 ↓ 20m2高	0.8

「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ず。（27 都市基交測第 172 号・MMT 利許第 27026-70 号）」

「(承認番号) 27 都市基街都第 239 号、平成 28 年 1 月 8 日」





# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

(補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連)

## 2 理由

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。

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。

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。

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ため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、約6.0ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画防火地域及び準防火地域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	備 考
防火地域	約 ha 601.8 (595.8)	
準防火地域	約 ha 4138.5 (4144.5)	
合 計	約 ha 4740.3	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区大泉町一丁目および大泉町三丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 6.0	

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画図

# 原案

[練馬区決定]



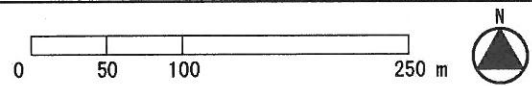
27

### 凡例

- 一低 100/50 上段：用途地域  
中段：容積率  
下段：建ぺい率
- 一低 80m/1/10m 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

行政境界

番号	防火地域及び準防火地域	面積約 ha
①	準防火地域 ↓ 防火地域	6.0

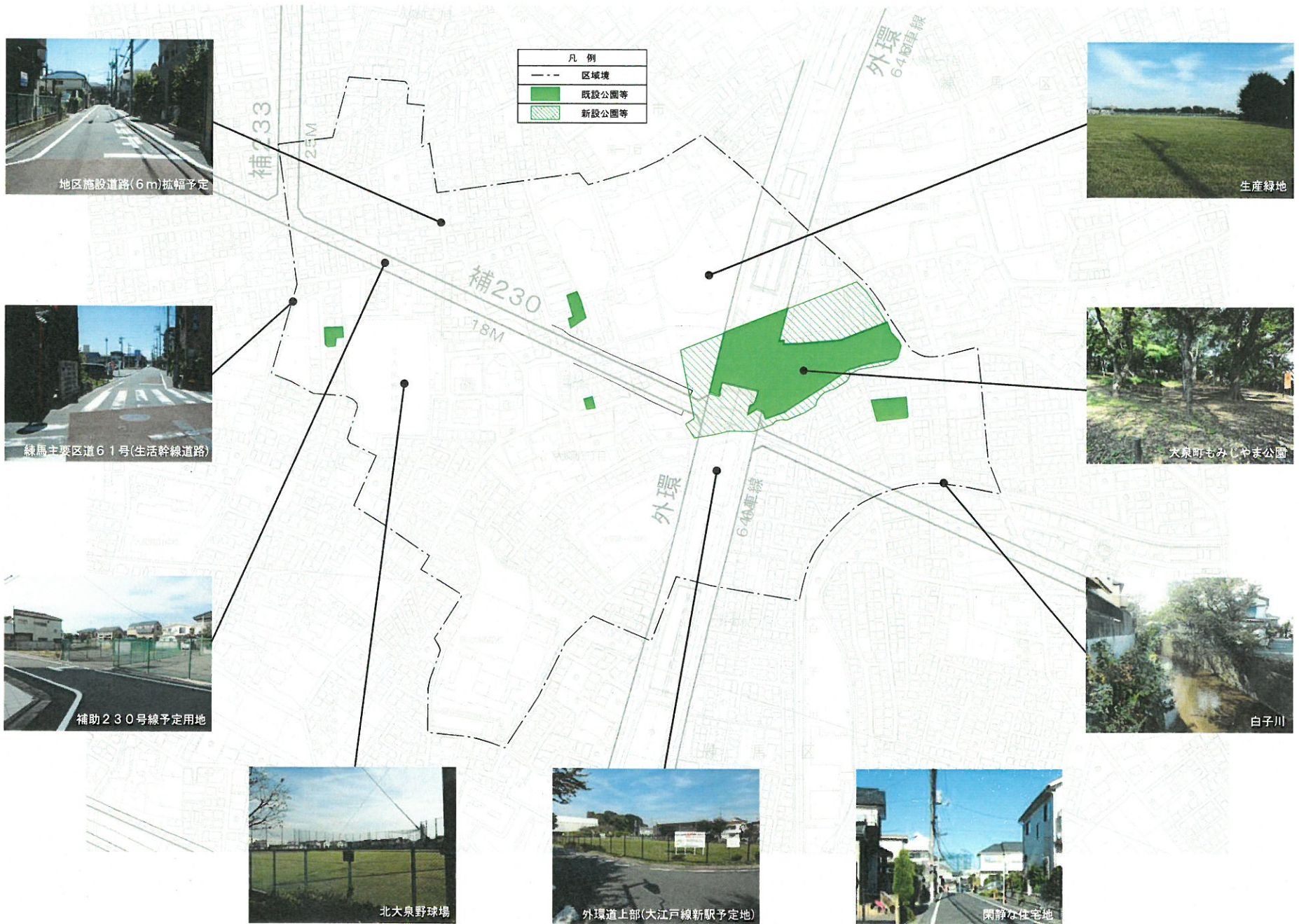


「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ず。（27 都市基交測第 172 号・MMT 利許第 27026-70 号）」

「(承認番号) 27 都市基街都第 239 号、平成 28 年 1 月 8 日」



補助230号線大泉町三丁目沿道地区 現況写真



地区施設道路(6m)拡幅予定



生産緑地



練馬主要区道61号(生活幹線道路)



大泉町もみやま公園



補助230号線予定用地



白子川



北大泉野球場



外環道上部(大江戸線新駅予定地)



閑静な住宅地