

補助230号線大泉学園町地区 地区計画（原案）説明資料

議案第467～470号

参考資料②

令和3年3月 練馬区

1. 大泉学園町地区の概要

本地区は、耕地整理で碁盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がり、全域が大泉風致地区に指定されています。地区内には、大江戸線の延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる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。）等の事業が進められ、地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれます。その一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっています。

今回、このような大江戸線延伸等の動向に併せて、大泉学園町4～8丁目の一部区域（下図参照）を対象に、良好な住環境を守り・育みながら、まちのポテンシャルを活かすことができるようまちづくりルールとして地区計画を定めていきます。

■大泉学園町地区（約31.4ha）の区域



桜並木がシンボルの大泉学園通り



用地取得が進む補助230号線

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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）2都市基交著第1号、（承認番号）2都市基街都第53号、令和2年6月12日

2. 大江戸線の延伸（光が丘～大泉学園町）について

大江戸線の延伸（光が丘～大泉学園町）は、平成27年7月に東京都が発表した「広域交通ネットワーク計画について」で「整備について優先的に検討すべき路線」として選定され、平成28年4月に国土交通大臣の諮問機関である交通政策審議会が発表した「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）」で「進めるべきプロジェクト」として選定されました。また、令和元年12月に東京都が発表した『「未来の東京」戦略ビジョン』では「関係者と事業化について協議・調整を進める」と明記されました。

このように、大江戸線の延伸は、国と都から整備に向けて明確な位置づけを得ています。

区は、大江戸線延伸を早期に実現させるため、地域住民や区議会とともに組織した大江戸線延伸促進期成同盟と一丸となった促進活動等を展開するとともに、大江戸線を運行している東京都との実務的な協議を進めています。また、大江戸線延伸推進基金の積立て、新駅予定地を中心に都市生活を支える施設等の立地を促進し、良好な都市環境の創出に資するまちづくりに取り組んでいきます。

3. まちづくりの検討の経過

大泉学園町地区では、平成 19 年から「大泉学園町沿道地区まちづくり協議会」において、まちづくり構想案やまちづくりのルール等の検討を行いました。その後、補助 230 号線の道路事業に着手したことや大江戸線延伸に関する国や都の動向を踏まえ、平成 28 年より「大泉学園町地区まちづくり協議会」にて、それまでの検討内容を踏まえながら、大江戸線延伸と新駅開設等を見据えた新たな大泉学園町地区のまちづくりについて検討を行ってきました。

◇協議会の様子



令和元年6月には、まちづくりルール（たたき台案）に対するアンケート調査や説明会を行い、令和2年12月には、地区計画（素案）説明会を開催しました。

このたび、説明会等の結果を踏まえ、補助 230 号線大泉学園町地区地区計画（原案）を作成しました。

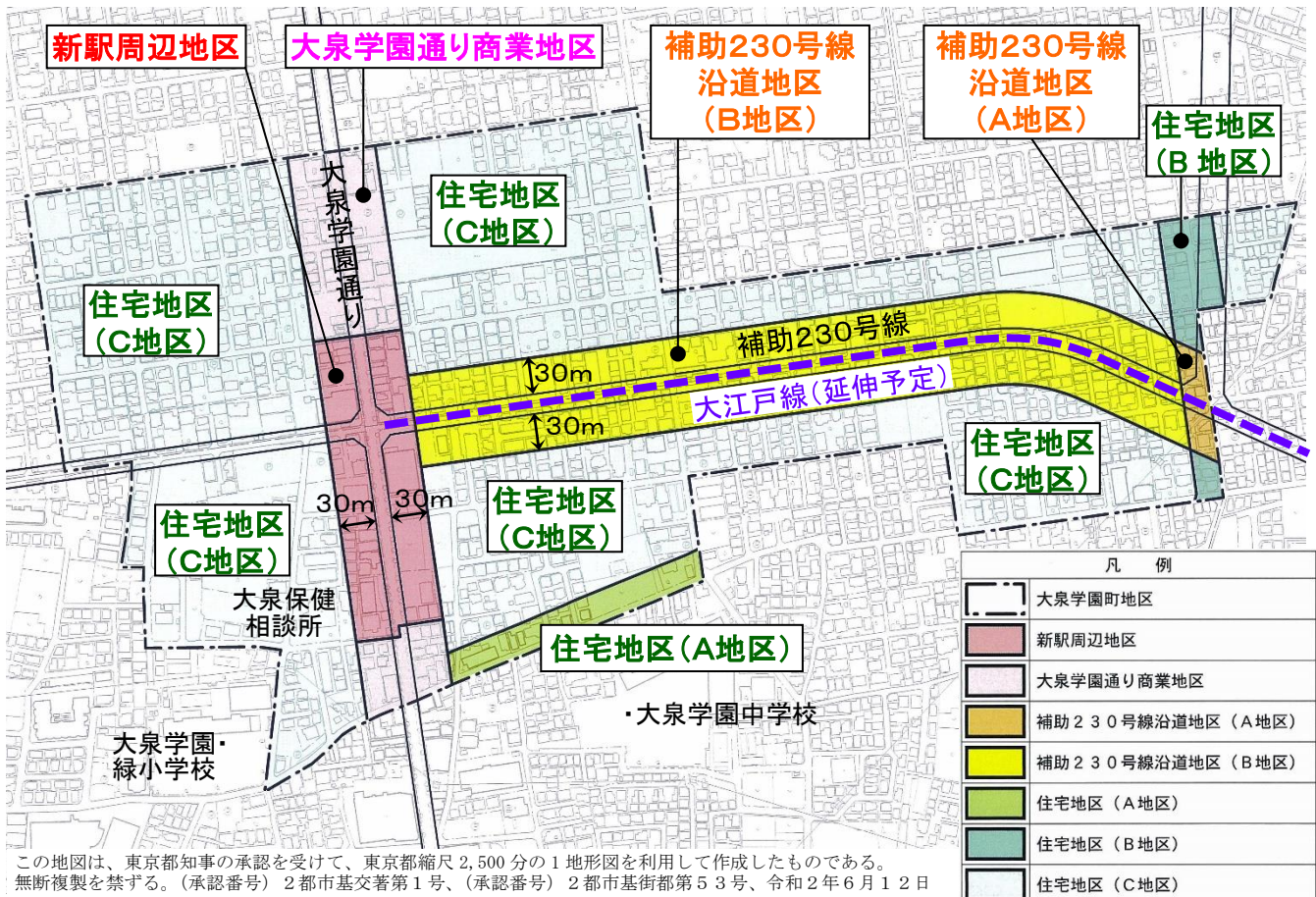
4. 地区計画の目標と方針（原案）

補助 230 号線の整備に併せて、用途地域、建蔽率・容積率などといった土地の使い方や建物の建て方等に関するまちづくりルールとして地区計画を定めていきます。

今後、大江戸線の延伸に伴う新駅が設置される際には、新駅周辺のまちづくりのルールや駅前広場の整備等について検討していきます。

※地区計画とは：特定の地区・街区単位で定めることができるきめ細かな都市計画の一つであり、建物の用途・高さ・形態意匠、敷地面積等に関するルールを定めることができます。区域内の新築や建替えの際にルールを守っていただくことで、段階的に街並みを形成していきます。

■大泉学園町地区 地区区分図



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 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）2 都市基交著第 1 号、（承認番号）2 都市基街都第 5 3 号、令和 2 年 6 月 1 2 日

(1) 地区計画の目標

新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助 230 号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・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とともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。

(2) 地区計画の方針

① 土地利用の方針

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。なお、大江戸線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。

地区の名称	土地利用の方針
新駅周辺地区	新駅の設置を見据えて、利便性の高い駅前広場を確保し、店舗やサービス施設等が立地するにぎわいのある新たな拠点地区を形成する。
大泉学園通り商業地区	桜をシンボルとしたみどり豊かな街並みの中に、店舗やサービス施設等が連続して立地するにぎわいと活気のある快適な商店街を形成する。
補助 230 号線沿道地区	(A地区) 後背住宅地の良好な住環境に配慮した中低層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等を誘導し、沿道でのみどり豊かな街並みや延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成する。
	(B地区)
住宅地区	(A地区) 風致地区にふさわしいみどり豊かな街並みと閑静な住環境を備えた低層主体の住宅地を形成する。
	(B地区)
	(C地区)

② 地区施設の整備の方針

- ・ 道路：安全・安心な暮らしを支える生活幹線道路、区画道路および隅切りを整備する。
- ・ 公園：地域住民の憩いの空間となる既存公園を維持するとともに、新たな公園を整備する。

③ 建築物等の整備の方針

- ・ 建築物等の用途の制限、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、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態・色彩・意匠の制限、垣または柵の構造の制限等を定める。
- ・ 大泉学園通り沿道では、歩行空間の充実を図るため、都市計画道路計画線から建築物の外壁等を離すように努めるとともに、後退した区域には通行の妨げとなるような工作物等を設置しないように努める。
- ・ 新駅予定地周辺では、生活拠点としての機能を高めるために、周囲の環境に配慮しつつ高度利用を図り、共同化を誘導する。

④ その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針

- ・ みどり豊かで良好な街並みを形成するため、道路に面する部分は緑化に努めるとともに、自動車車庫や駐車場、資材置場等を設置する際には、植栽等により景観に配慮するように努める。
- ・ 近年増加している集中豪雨等による都市型水害の防止・軽減を図るため、建築物の敷地内に雨水浸透施設等の施設の整備を促進し、浸水被害の防止、地下水の涵養に努める。

5. 建築物等に関するルール（原案）

以下では、土地の使い方や建物の建て方等に関するルールについてご説明します。

（1）補助 230 号線の整備にあわせた用途地域等の変更について【地域地区】

「補助 230 号線沿道地区」では、後背の住宅地に配慮しながらも、店舗や中低層の住宅が共存する活力ある沿道市街地とするため、また道路整備にご協力いただいた方々が沿道で再建しやすくするため、道路整備の進捗とあわせて用途地域と容積率・建蔽率の変更を検討しています。

※現在東京都と協議をしています

<用途地域>

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
現在	近隣商業		第一種中高層	第一種低層	第一種中高層		第一種低層
新ルール	(変更なし)		第一種住居 ※東京都と協議中		(変更なし)		

<容積率／建蔽率>

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
現在	300%/80%		200%/60%	100%/50%	200%/60%		100%/50%
新ルール	(変更なし)		300% ^{*1} /60% ※東京都と協議中		(変更なし)		

※1：ただし、補助 230 号線が開通する前に建替え等を行う場合、新ルールの容積率を利用するには地区計画の内容に適合し、練馬区の認定を受ける必要があります（詳細は5ページの「誘導容積制度について」を参照）。

◇用途地域とは

- ・無秩序な用途混在による環境悪化等を防止するために定めるもので、地域ごとに建築可能な建物用途等が定められています。

第一種低層住居専用地域（第一種低層）

低層住宅の環境を守る地域で、小規模な併用店舗(日用品店、喫茶店等)や公共施設(小中学校、派出所、老人ホーム等)等が建てられます。

第一種中高層住居専用地域（第一種中高層）

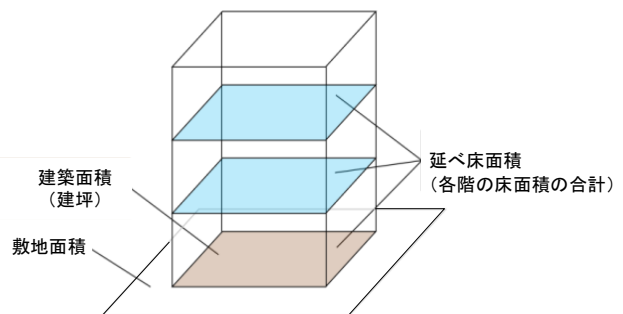
中高層住宅の環境を守る地域で、公共施設(病院等)や床面積の合計が 500 m²までの店舗等が建てられます。

第一種住居地域（第一種住居）

住宅の環境を守る地域で、次の用途に供する部分が 3,000 m²までの店舗・事務所、ホテル等が建てられます。

◇容積率、建蔽率とは

- ・容積率は「敷地面積に対する延床面積の割合」を、建蔽率は「敷地面積に対する建築面積の割合」を表す数値で、建築可能な建物のボリュームを定めるものです。



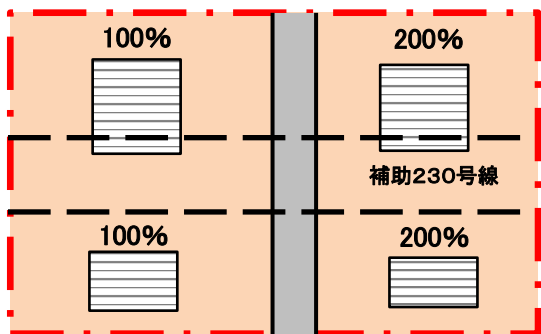
※容積率＝各階の床面積の合計／敷地面積×100(%)

※建蔽率＝建築面積／敷地面積×100(%)

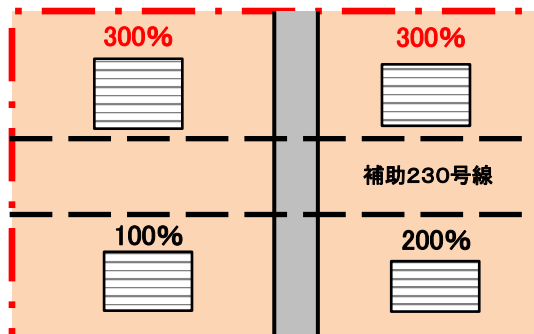
◇誘導容積制度について

- 道路等の公共施設の状況に応じた容積率を指定することで、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していく制度です。

●イメージ図（補助 230 号線供用開始前）



練馬区による認定を受けた場合



- 補助 230 号線の供用開始告示より前に建替えを行う場合、「補助 230 号線沿道地区 A 地区・B 地区」において、地区計画の内容に適合した建築計画で、練馬区の認定を受けられたもの（道路事業に協力する等）については、容積率の最高限度 300% が適応となります。

【※認定について、詳しくは区の担当者までお問い合わせください】

- 補助 230 号線の供用開始告示後に建替えを行う場合は、「補助 230 号線沿道地区 A 地区・B 地区」内すべてにおいて、容積率の最高限度は 300% となります。

(2) 防火地域について

【地域地区】

「補助 230 号線沿道地区」では、沿道建物の不燃化を促進し、火災の延焼を防止する延焼遮断機能を高めるため、準防火地域から防火地域に変更します。

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
現在	防火地域		準防火地域		準防火地域		
新ルール	(変更なし)		防火地域		(変更なし)		

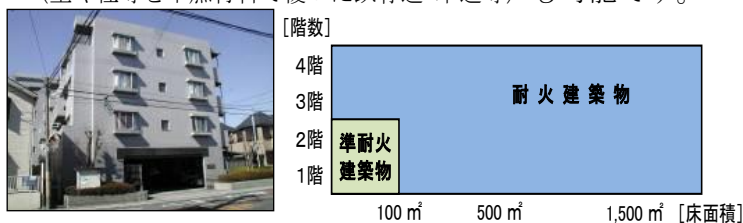
◇延焼遮断機能とは

- 道路と沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことで、震災時等の火災の延焼を阻止する機能を果たします。
- 避難経路や救援活動時の輸送ネットワーク等の機能も担います。



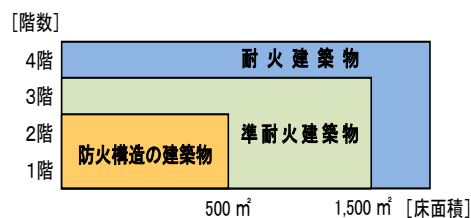
◇防火地域とは

- 建築物を建築する際は、一般的には鉄筋コンクリート造等の耐火建築物にしなければなりません。
- 小規模（2階建以下、100㎡以下）ならば、準耐火建築物（壁や柱等を不燃材料で覆った鉄骨造・木造等）も可能です。



◇準防火地域とは

- 3階建以上は、一般的には準耐火・耐火建築物にしなければなりません。
- 小規模（2階建以下、500㎡以下）ならば、防火木造の建築物も可能です。



(3) ①建築物等の高さの制限（高度地区）について

【地域地区】

「補助 230 号線沿道地区」では、用途地域の変更にあわせて、建物を立体的に建てられる範囲を広げるため、高度地区を変更します。

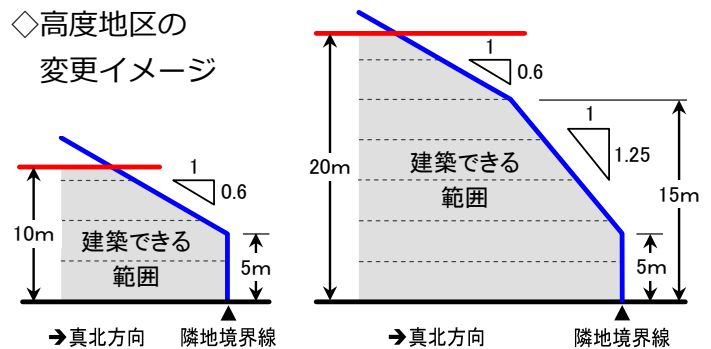
	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
現在		25m 第3種	17m 第1種	B 地区 第1種 (10m)	17m 第2種	17m 第1種	第1種 (10m)
新ルール		(変更なし)	20m 第2種		(変更なし)	(変更なし)	(変更なし)

※建物の最高高さについては、高度地区だけではなく風致地区や地区計画等、様々な都市計画による高さの中で一番厳しい条件が適用されます。

◇高度地区とは

- ・建物を建築する建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するものです。
- ・真北方向の斜線制限および絶対高さ制限を越えて建築物を建てることはできません。

◇高度地区の 変更イメージ



【第1種高度地区(高さ10m)】

【20m第2種高度地区】

(3) ②建築物等の高さの制限について

【地区計画】

地区計画のルールにおいては、「補助 230 号線沿道地区」では、道路整備に伴う土地利用を誘導しつつ背後の住環境に配慮した街並みを形成するため、高度地区による高さ制限（上記参照）を強化し、高さの上限を17m（5階）とします。また、「住宅地区B地区」は、隣接する大泉町三丁目地区と一体的な街並みを形成するため、高さの上限を15mとします。

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
新ルール		— ※1	17m（5階）以下 ※1		— ※1	15m 以下	— ※2

※1：風致地区条例による高さ制限（15m）を超える建物を建てる場合は、同条例の緩和規定（緑化率等）を充たし、許可を受けた建築計画である必要があります。

※2：第一種低層住居専用地域であるため、建物の高さは10m以下にする必要があります。

◇5階建の 街並みの イメージ



(4) 建物用途の制限について

【地区計画】

「新駅周辺地区」「大泉学園通り商業地区」「補助 230 号線沿道地区」では、活気ある商店街の形成や住環境との調和等に配慮するため、以下のような建物を建てることを制限します。

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
新ルール	ぱちんこ屋、葬祭場等		ホテル・旅館、葬祭場等 ※ぱちんこ屋は第一種住居地域には建てるできません		— ※左記の建物は現在も建てる ことができません		

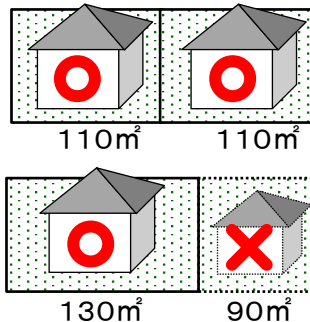
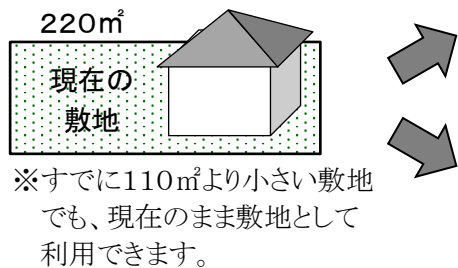
(5) 敷地面積の最低限度について

【地区計画】

「補助 230 号線沿道地区」「住宅地区」では、敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境を形成するため、敷地面積の最低限度について、以下のように定めます。

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
現在	—		75㎡	80㎡	75㎡	75㎡	80㎡
新ルール	—		110㎡ ※ただし、決定時点で110㎡未満の敷地や公共施設整備に伴い110㎡未満となる敷地は、敷地全てを一つの敷地として使用する場合は建築可能です				

◇敷地分割のイメージ



・分割後に110㎡以上となる敷地では、建物を建てるができます

・分割後に110㎡未満となる敷地では、建物を建てるできません

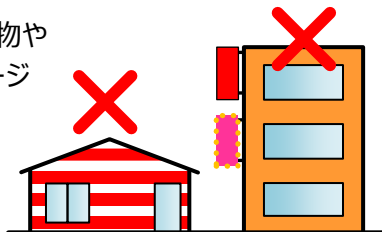
(6) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限について

【地区計画】

「すべての地区」において、良好な住環境や街並みを阻害しないようにするため、建築物等の形態・色彩・意匠について、以下のように定めます。

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
新ルール	建築物および屋外広告物の形態、色彩、意匠は、 <u>周辺の街並みと調和を図るものとする</u> 良好な住環境や街並みの整備・維持のため、 <u>コンテナを利用した建築物は建築してはならない</u> 。ただし、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものについては、この限りでない。						

◇禁止する建築物や
広告物のイメージ



◇設置不可であるコンテナを利用した建築物（倉庫）のイメージ

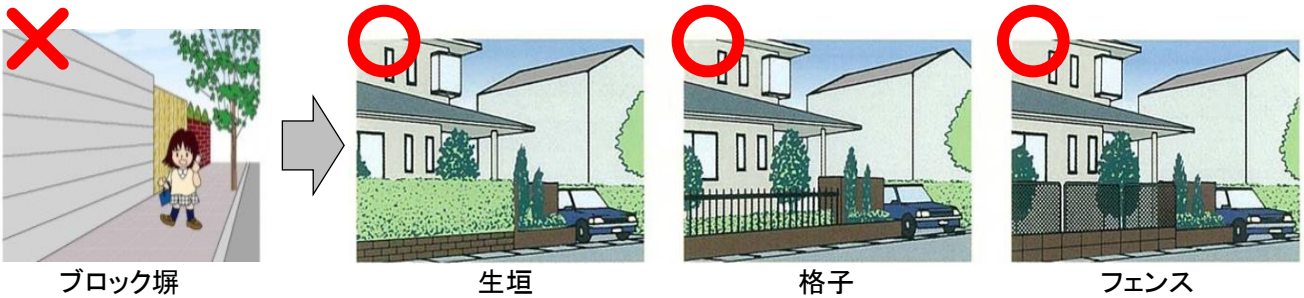


(7) 垣または柵の構造の制限について

【地区計画】

「すべての地区」において、地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵の構造について、以下のように定めます。

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
新ルール	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生垣またはフェンス等とする ※ただし、高さ 80 cm 以下の部分ではブロック等の設置は可能です						



(8) 角敷地の壁面の位置の指定について

【地区計画】

道路の交差部（道路が交差する角敷地）において、見通しを確保して安全性の向上を図るため、壁面の位置の指定について、以下のように定めます。

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
新ルール	道路が交差する角敷地では、長さ 2 m 以上の見通し空地を確保するよう建築物の外壁等を後退 上記の後退区域には、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等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 ※ 2 つの道路の交わる角度が 120 度以上の場合は除く ※ P.9 の地区施設（隅切）部分を除く						

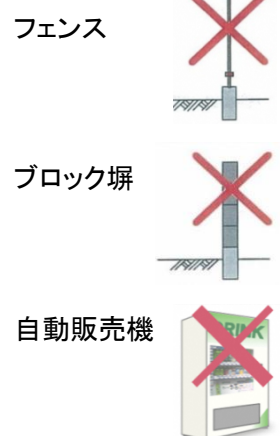
◇見通し空地のイメージ



※この部分には、右の例のような通行の妨げとなるような工作物等を設置することはできません。



◇壁面後退区域に設置できない工作物の例



(9) 地区施設沿道の壁面の位置の指定等について

【地区計画】

歩行者および自動車の安全な通行、災害時の円滑な避難や消防活動等が行えるようにするため、下図の地区施設該当図に示した地区施設を位置付け、以下のように沿道での壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。なお、建替え等に併せて壁面を後退していただくルールであり、直ちに後退していただくものではありません。また、地区施設沿道では後退いただいた部分の土地は、原則区で買い取らせていただきます。ただし、一定規模の大きさの敷地については、まちづくり条例に基づいて寄付をしていただくようになります。

	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
新ルール	地区施設（道路） ：建築物の外壁等から道路中心線までの距離は3m以上後退【制限①】 地区施設（隅切） ：長さ3m以上の隅切を確保するよう建築物の外壁等を後退【制限②】 ※下図の地区施設該当図に示した▲部分						
	上記の後退区域には、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等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【制限③】						

◇地区施設該当図



◇地区施設として位置付ける道路、隅切、公園

	区画道路 1 号～ 8 号 (幅員 6 m)	拡幅	制限①、制限③
	地区施設 (隅切)		制限②、制限③
	公園 1 号	新設	—
	公園 2 号・3 号	既設	—

6.まとめ

補助 230 号線大泉学園町地区地区計画（原案）一覧

※ハッチ部分は、現在のルールから変更のない部分

地区区分		新駅周辺 地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		住宅地区		
				A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区
地域地区	用途地域	近隣商業		第一種住居 ※都と協議中		第一種中高層		第一種低層
	容積率	300%		300% ※都と協議中		200%		100%
	建蔽率	80%		60% ※都と協議中		60%		50%
	防火地域等	防火地域		防火地域		準防火地域		
	高度地区等	25m第3種		20m第2種		17m第2種	17m第1種	第1種(10m)
地区計画	地区施設	地区施設該当図に示した道路、隅切、公園（9ページ参照）						
	高さの最高限度	—		17m（5階）以下※		—	15m以下	—
	用途の制限	ぱちんこ屋、葬祭場等		ホテル・旅館、葬祭場等		—		
	容積率の最高限度	—		300%※		—		
	敷地面積の最低限度	—		110㎡		110㎡		
	形態・色彩・意匠の制限	建築物および屋外広告物の形態・色彩・意匠は、周辺の街並みと調和を図る。良好な住環境や街並みの整備・維持のため、コンテナを利用した建築物は建築してはならない。ただし、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものについては、この限りでない。						
	垣または柵の構造の制限	道路に面する部分は生垣またはフェンス等とする（ただし、高さ80cm以下の部分は、ブロック等の設置は可能）						
	壁面の位置の制限	地区施設(道路)沿道の後退（道路中心線から3m以上） 隅切部分の後退（9ページの地区施設該当図に示した部分は長さ3m以上） （その他の角敷地は見通し空地2m以上）						
壁面後退区域の工作物設置制限	上記壁面後退区域は、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物等は設置不可							

※補助 230 号線が開通する前に建替え等を行う場合、新ルールの容積率を利用するには地区計画の内容に適合し、練馬区の認定を受ける必要があります（詳細は5ページの「誘導容積制度について」を参照）。

※風致地区条例に基づく高さ制限は原則 15mですが、一定の条件のもとでは緩和が可能です。また、地区計画等の策定に併せて、風致地区の地域区分についても見直しを検討しています。

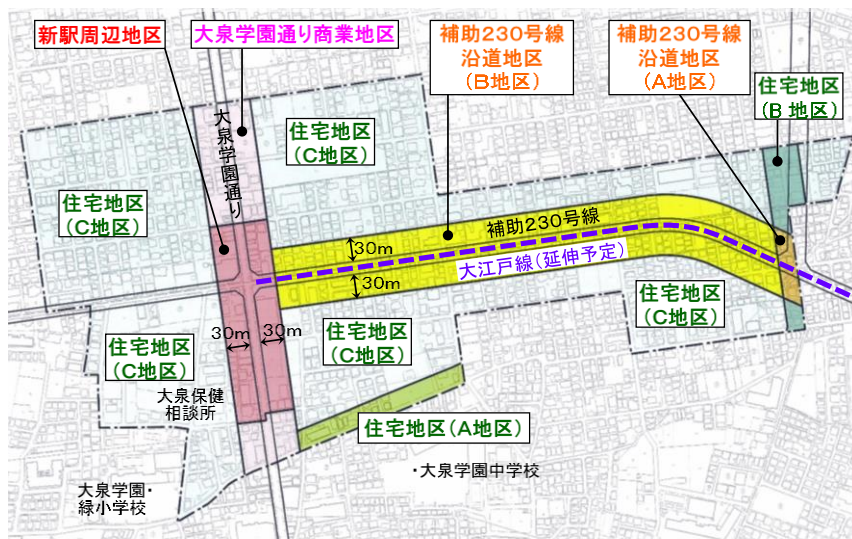
※大泉学園町地区の地区界に掛かる敷地では、上記の表の地区施設(道路)に関する制限のみ適用されます。

※上記表のうち、地区計画による制限と、地域地区の制限が重複してかかる場合は、厳しい方の制限が優先されます。

◇地区区分図

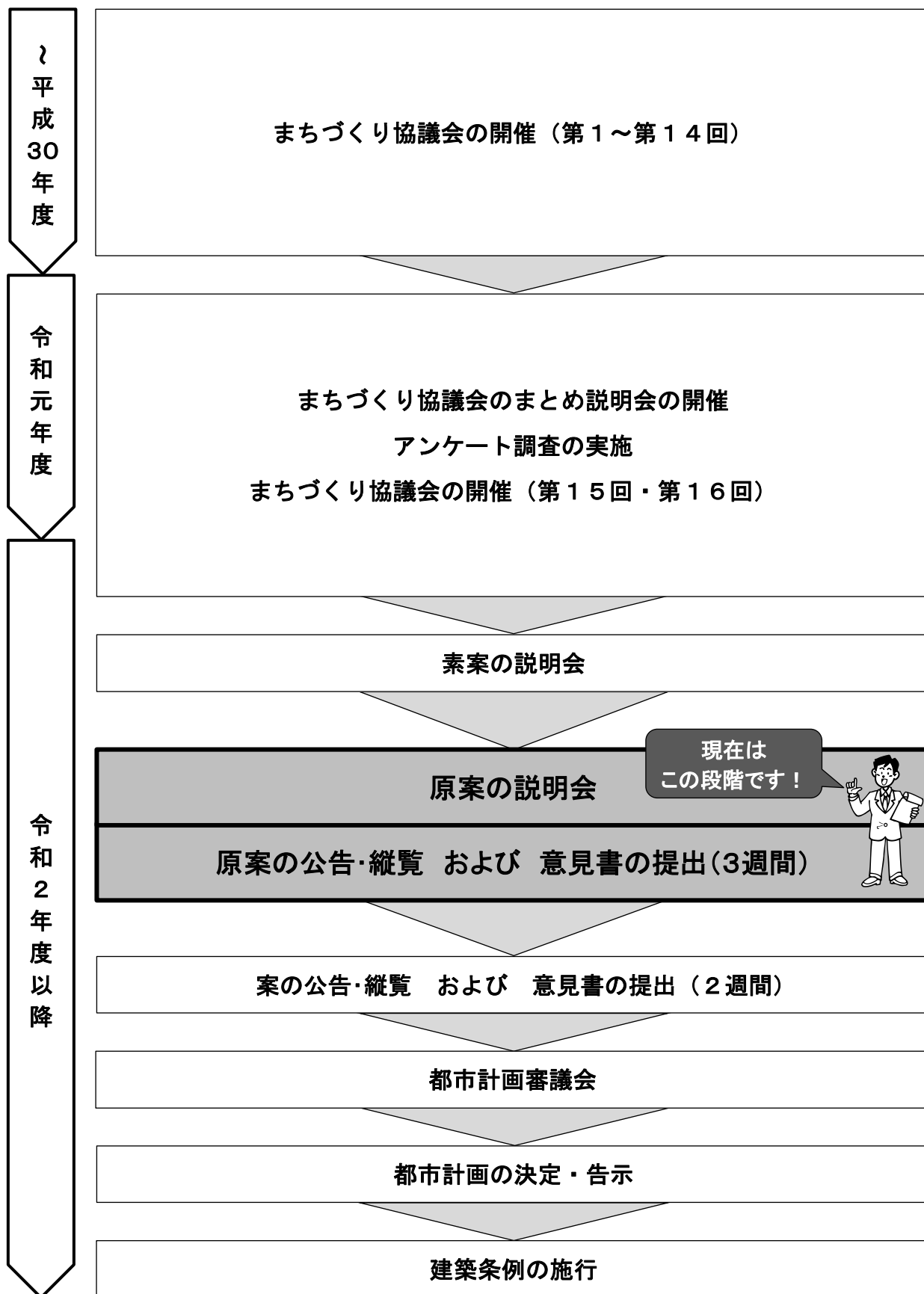
凡 例	
	大泉学園町地区
	新駅周辺地区
	大泉学園通り商業地区
	補助 230 号線沿道地区 (A 地区)
	補助 230 号線沿道地区 (B 地区)
	住宅地区 (A 地区)
	住宅地区 (B 地区)
	住宅地区 (C 地区)

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 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 2 都市基交著第 1 号、(承認番号) 2 都市基街都第 5 3 号、令和 2 年 6 月 1 2 日



7. 今後のスケジュール

今後は、地区計画や用途地域等の都市計画決定に向けて、都市計画法に基づく手続きを進めていきます。



お問合せ

練馬区 都市整備部 大江戸線延伸推進課

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号 担当：大澤・堀野

【電話】03-5984-1459 【FAX】03-5984-1226 【メール】ENSHIN@city.nerima.tokyo.jp

