

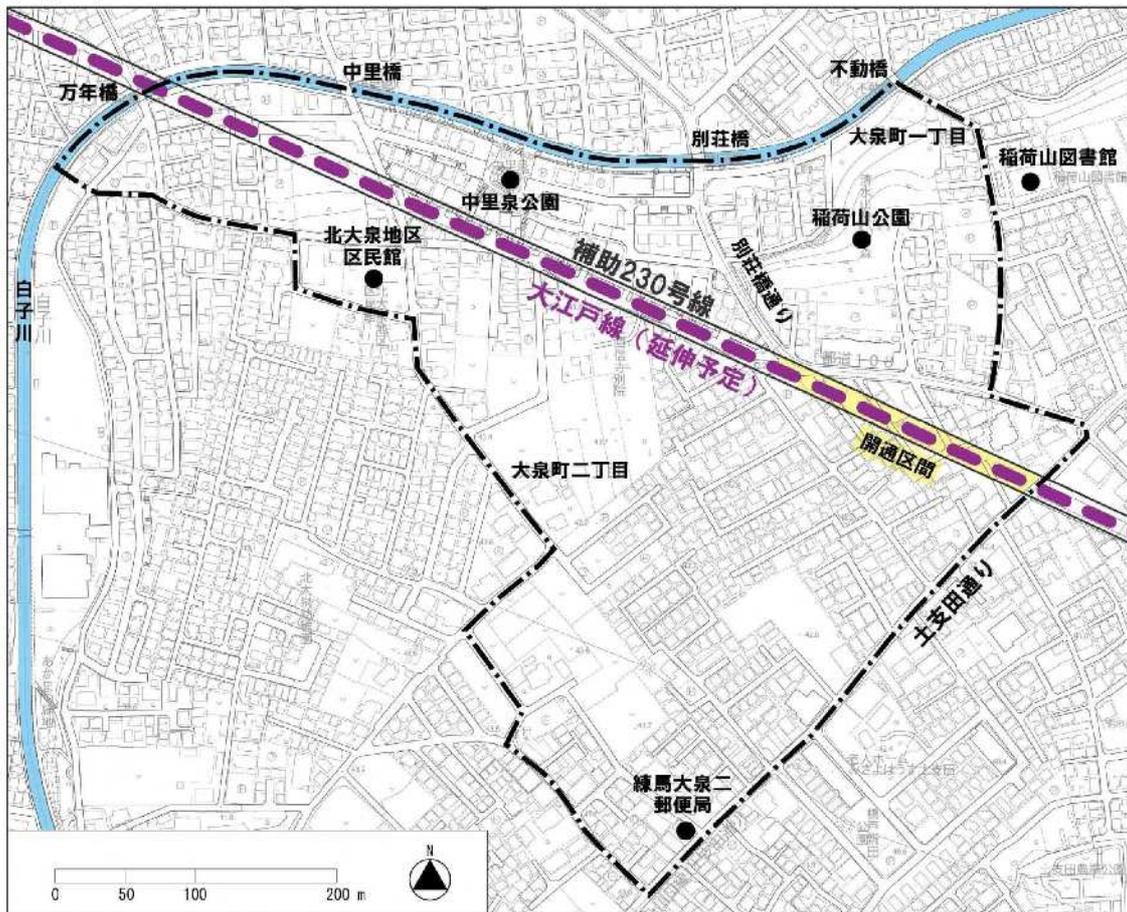
補助 230 号線大泉町二丁目地区 地区計画（原案） 説明資料

令和4年 11 月 練馬区

1. 大泉町二丁目地区の概要

本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である稲荷山公園や生産緑地が存在するみどりの多い住宅地です。地区内では、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面に向かう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。）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ます。一方で、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっています。

■大泉町二丁目地区の区域



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地図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) VMT利許第04-120号 (承認番号) 4都市基街都第74号、令和4年5月31日



部分開通した補助 230 号線



地区内の生産緑地

2. まちづくりの検討の経過

まちの課題に対応したまちづくりを進めるため、平成19年より大泉町二丁目地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）において、まちづくりのルール等の検討を行いました。その後、地域の方々のご意見や東京都が補助230号線の道路事業に着手したこと、大江戸線の延伸に関する国や都の動向を踏まえ、令和元年より、協議会を11回にわたり開催し、検討を重ねてきました。

令和4年1月には、まちづくりルール（地区計画）案に対する地域の皆さまへのアンケート調査を行い、令和4年7月には、地区計画（素案）説明会を開催しました。

この度、説明会等の結果を踏まえ、補助230号線大泉町二丁目地区地区計画（原案）を作成しました。

地区計画を定めることにより個々の建て替えや新築に合わせて段階的にまちづくりを進め、目標とする街並みを実現することを目指していきます。



地区計画（素案）説明会の様子
（令和4年7月）

3. 地区計画の目標と方針（原案）

（1）地区計画の目標

補助230号線沿道は、東京都防災都市づくり推進計画において、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、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ます。また、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の実現に向けたまちづくりを進めるとしています。

以上のことから、本地区計画により、補助230号線沿道を中心とした幹線道路の沿道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景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るものとします。

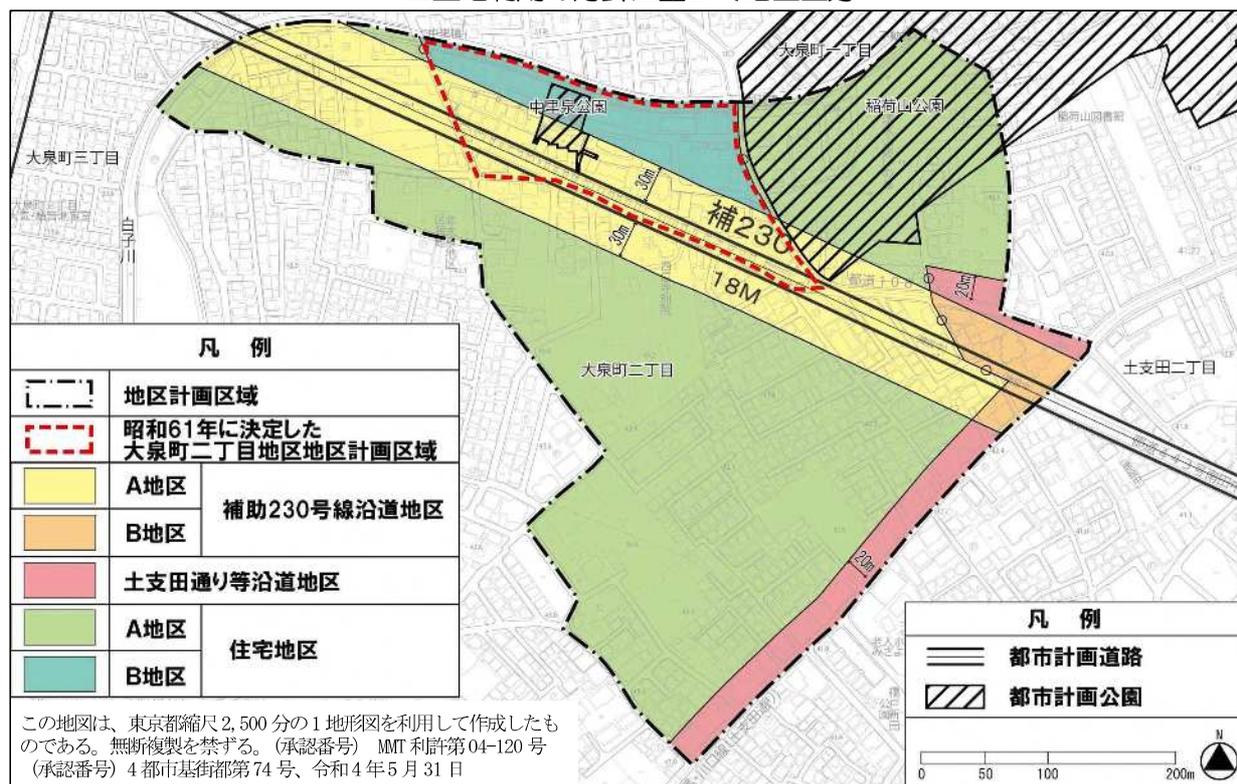
（2）地区計画の方針（区域の整備、開発および保全に関する方針）

1) 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ本地区を以下のとおり区分し、それぞれの地区の土地利用の方針を定めます。

地区の名称		土地利用の方針
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住宅と生活利便施設を誘導し、延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成します。
	B地区	身近な商業施設と中低層住宅等が共存する土地利用を進め、延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成します。
土支田通り等沿道地区		安全な道路空間と地域に密着した生活利便施設が立地する沿道環境を形成します。
住宅地区	A地区	低層住宅を主体に、安全で安心して暮らせる、みどり豊かな住環境を形成します。
	B地区	

■土地利用の方針に基づく地区区分



〔赤点線〕内の地域は土地区画整理事業により都市基盤施設の整備を行い、昭和61年に地区計画を定めました。今回、補助230号線大泉町二丁目地区地区計画の決定に伴い、〔赤点線〕内の地区計画は廃止します。なお、住宅地区B地区は、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さ等の制限についてこれまでと同様に定めます。

2) 地区施設の整備の方針

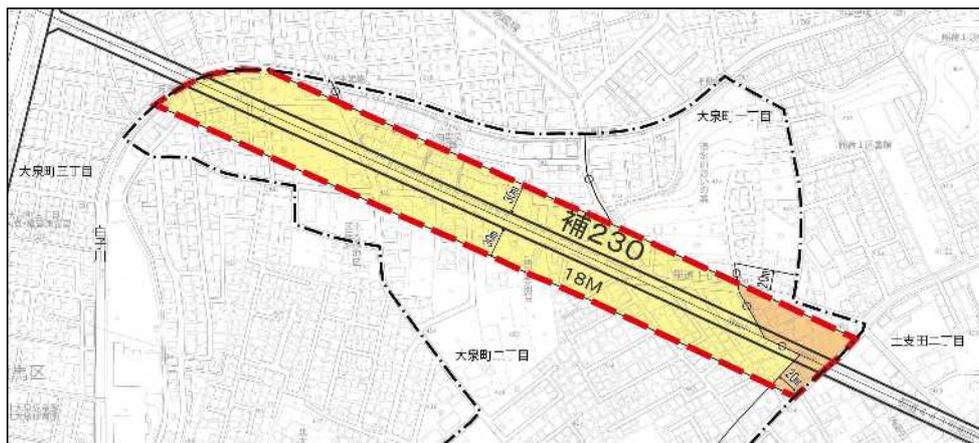
- ◆ 道路：地区内では、都市計画道路である補助230号線の整備が進められています。本路線に接続する生活道路および地区内の生活道路について、災害時における緊急車両の通行や交差点における見通しを確保し、さらに地区内の行き止まりを解消するため、安全・安心な暮らしを支える区画道路および隅切りを整備します。
- ◆ 公園・緑地：地区内には、稲荷山公園および中里泉公園が都市計画決定されていますが、南側には公園が存在しないことから、地域住民の憩いと交流の場やみどりの確保を図るため、生産緑地を活用した身近な公園を新たに整備するとともに、区画道路の整備による残地を活用した緑地を新たに整備します。

※なお、都市計画道路や都市計画公園については、地区計画とは別に都市計画事業として整備していきます。

3) 建築物等の整備の方針

- ◆ 住宅と店舗やサービス施設等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ます。
- ◆ 敷地の細分化を防止し、ゆとりある住環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。
- ◆ 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ます。
- ◆ 周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。
- ◆ 落ち着いたある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ます。
- ◆ 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の形成を図るため、垣または柵の構造の制限を定めます。

4. 地域地区の変更



この地図は、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) MMT 利許第04-120号 (承認番号) 4都市基街都第74号、令和4年5月31日

(1) 用途地域、建蔽率、容積率の変更

【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、店舗や中低層住宅が共存す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、現行の用途地域、建蔽率、容積率を下表のとおり変更することを予定しています。

これにより、建築可能な建物の用途が増え、建物を現在よりも大きく建てるのが可能となります。

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

	用途地域		建蔽率		容積率	
	現在	変更後	現在	変更後	現在	変更後
補助230号線沿道地区 A地区	一低 一中高	一住	50% 60%	60%	100% 150% 200%	300%
補助230号線沿道地区 B地区	一低 近商	近商	50% 80%	80%	100% 200%	

(参考) 用途地域について

都市の健全な発展と秩序ある整備を目指し、建物用途の建築可能な範囲を定めるものです。

住宅、商業、工業などの土地利用の保全・育成と、これらの混在を防ぐために定めます。

第一種低層住居専用地域（一低）

低層住宅の良好な環境保護のための地域

第一種中高層住居専用地域（一中高）

中高層住宅の良好な環境保護のための地域

第一種住居地域（一住）

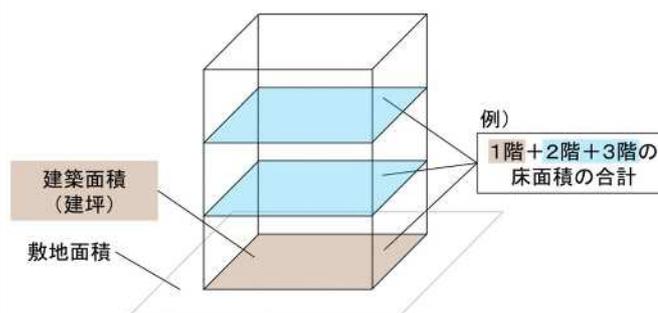
住宅の環境保護を図り、大規模な店舗、事務所の立地が制限される地域

近隣商業地域（近商）

近隣の住民が日用品の買物をする店舗や、その他業務の利便を促進するための地域

(参考) 建蔽率・容積率について

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



- 建蔽率 (%) = 建築面積 / 敷地面積 × 100
- 容積率 (%) = 延べ床面積 / 敷地面積 × 100

(2) 高度地区の変更

【地域地区】

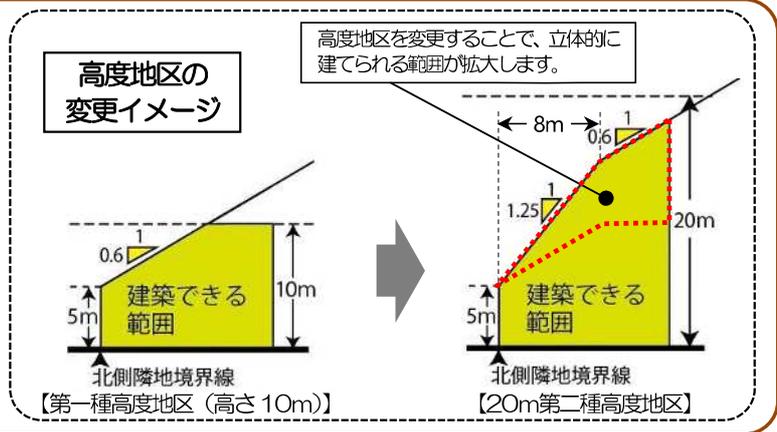
「補助 230 号線沿道地区」では、用途地域、建蔽率、容積率の変更とあわせて、現行の高度地区を下表のとおり変更することを予定しています。

	補助 230 号線沿道地区A地区	補助 230 号線沿道地区B地区
現在	第一種（10m）、17m第二種	
変更後	20m第二種	

(参考) 高度地区について

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（20m）を越えて建築物を建てることはできません。



(3) 防火地域の指定

【地域地区】

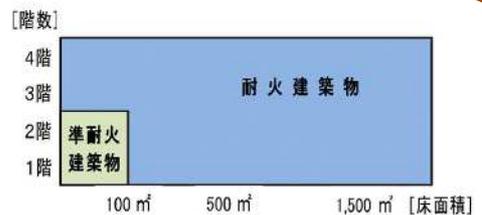
「補助 230 号線沿道地区」では、現行の準防火地域から防火地域への変更を予定しています。

補助 230 号線沿道の建物を燃えにくく、倒壊しにくくすることにより、火災時に火が燃え広がるのを防ぐ延焼遮断帯としての機能を発揮します。

	補助 230 号線沿道地区A地区	補助 230 号線沿道地区B地区
現在	準防火地域	
変更後	防火地域	

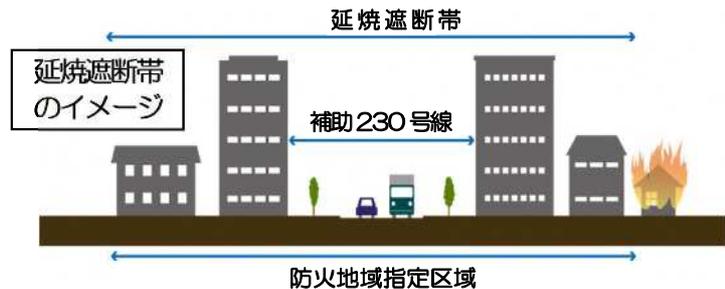
(参考) 防火地域について

建築物を建築する際は、一般的に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 m²以下）ならば、準耐火建築物も可能です。



(参考) 延焼遮断帯について

道路などの都市施設と、その沿道の耐火建築物等により構成される带状の不燃空間のことで、地震発生時等の火災の延焼を防ぐ機能を果たします。



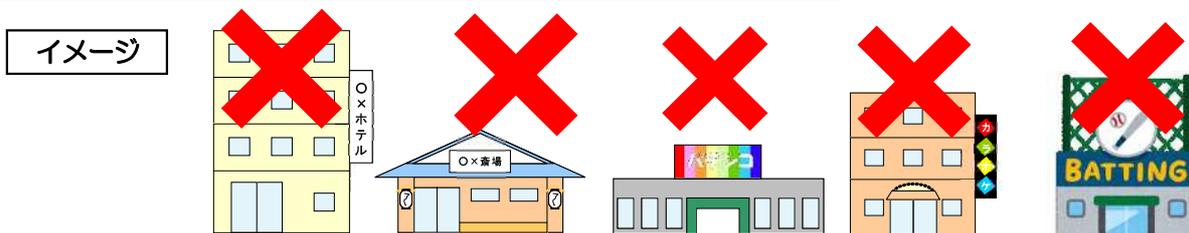
5. 地区計画による建築物等に関するルール（原案）

（1）特定の建物用途の制限

【地区計画】

「補助 230 号線沿道地区」、「土支田通り等沿道地区」では、地区にふさわしくない建物の立地を防ぎ、周辺の住環境に配慮した市街地を形成するため、以下のような建物用途について、地区計画により建築を制限します。

補助 230 号線沿道地区		土支田通り等 沿道地区	住宅地区	
A地区	B地区		A地区	B地区
ホテルまたは旅館、葬祭場、ボーリング場等	ホテルまたは旅館、葬祭場、ボーリング場、カラオケボックス、ぱちんこ屋、映画館等	—	※左記の建物は現在も建てることができません	



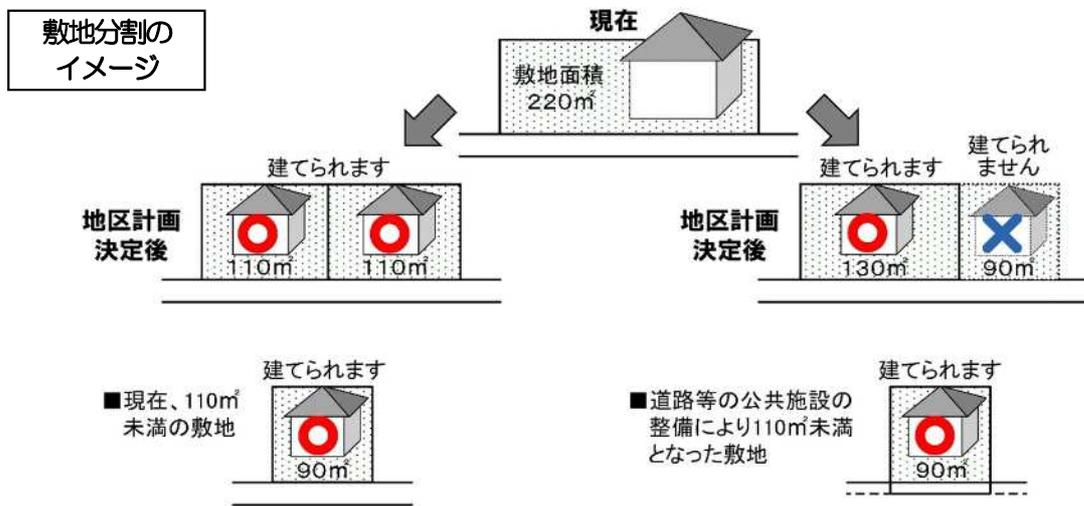
（2）建築物の敷地面積の最低限度

【地区計画】

「補助 230 号線沿道地区」、「住宅地区」では、土地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を維持するため、敷地分割の際における敷地面積の最低限度について地区計画により制限します。

補助 230 号線沿道地区		土支田通り等 沿道地区	住宅地区	
A地区	B地区		A地区	B地区
110m ²		—	110m ²	

※ただし、決定時点で 110 m²未満の敷地や公共施設整備に伴い 110 m²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。



(3) 建築物等の高さの最高限度

【地区計画】

「補助 230 号線沿道地区」は高度地区の変更により、建物を立体的に建てられる範囲が拡大しますが、背後の住環境と調和した街並みを形成するため、建物の高さの上限を 17m（5階）とします。

また、「住宅地区B地区」では、現行の地区計画の制限を継続するため、建物の高さの上限を 10m（3階）とします。

補助 230 号線沿道地区		土支田通り等 沿道地区	住宅地区	
A地区	B地区		A地区	B地区
17m以下かつ5階（地階を除く。）以下※		—	10m以下かつ3階（地階を除く。）以下	

※P13 の図に示した風致地区内で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。

5階建ての
街並みの
イメージ



(4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

【地区計画】

「すべての地区」において、落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態・色彩・意匠について地区計画により制限します。

補助 230 号線沿道地区		土支田通り等 沿道地区	住宅地区	
A地区	B地区		A地区	B地区
建築物の屋根、外壁等の形態・色彩・意匠は、原色の使用を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとします。 屋外広告物は、地区の良好な美観、風致などを考慮するとともに、災害時の安全性に配慮したものとします。 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平屋建てのものとします。				

イメージ



(5) 垣または柵の構造の制限

【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地区計画により制限します。

補助 230 号線沿道地区		土支田通り等 沿道地区	住宅地区	
A地区	B地区		A地区	B地区

道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とします。
※ただし、高さ 60cm 以下の部分ではブロック等の設置は可能です。

イメージ



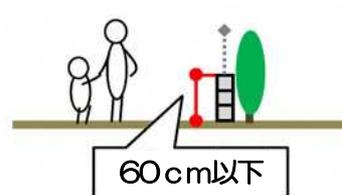
生け垣



格子



フェンス



60cm以下

(6) 角敷地の壁面の位置の制限

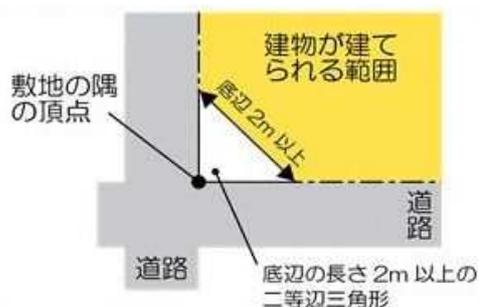
【地区計画】

道路の交差部（道路が交差する角敷地）において、見通しの空間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。

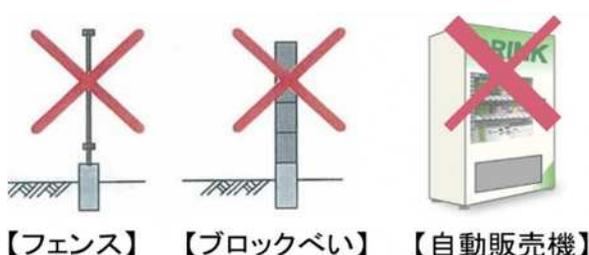
補助 230 号線沿道地区		土支田通り等 沿道地区	住宅地区	
A地区	B地区		A地区	B地区

道路が交わる角敷地では、長さ 2m 以上の隅切りを確保するよう建築物の外壁等を後退します。上記の後退区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の交通の妨げとなるような工作物を設置することはできません。
※2つの道路の交わる角度が 120 度以上の場合を除きます。
※9ページの地区施設（隅切り）部分を除きます。

イメージ



壁面後退区域に設置できない工作物の例



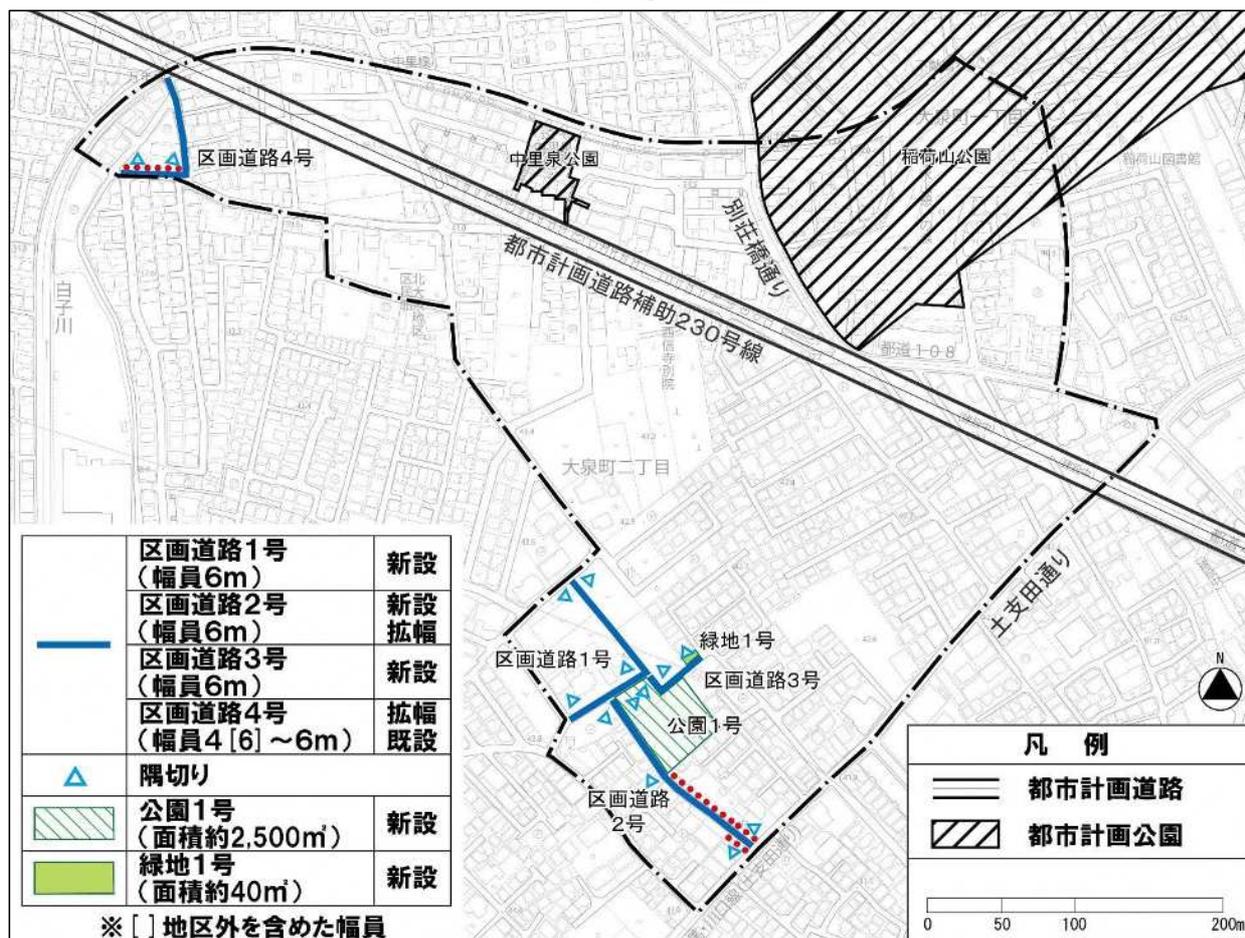
(7) 地区施設沿道の壁面の位置の制限

【地区計画】

災害時における緊急車両の通行や交差点における見通しを確保するため、下図に示した区画道路を地区施設に位置付けます。あわせて、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て、区画道路の空間を確保します。

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。

■地区施設等の配置図



この地図は、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) MMT 利許第04-120号 (承認番号) 4都市基街都第74号、令和4年5月31日

地区施設沿道

地区施設（区画道路）：建築物の外壁等は、区画道路端まで後退します。

※上図に示す 部分

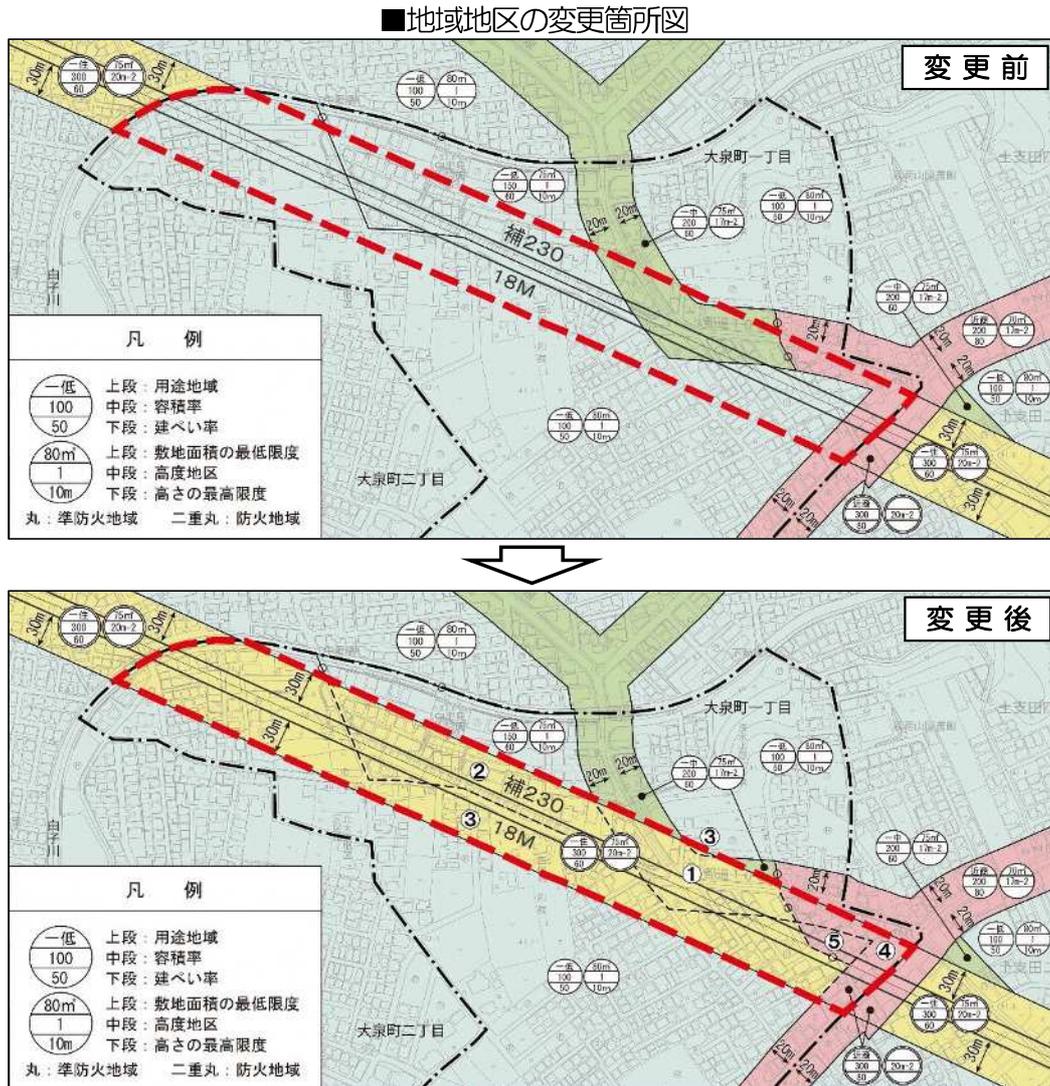
地区施設（隅切り）：長さ3m以上の隅切りを確保するよう建築物の外壁等を後退します。

※上図に示す 部分

上記の後退区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の交通の妨げとなるような工作物を設置することはできません。

6. まとめ

(1) 地域地区の変更



この地図は、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) MMT利許第04-120号 (承認番号) 4都市基街都第74号、令和4年5月31日

地域地区の変更後の制限一覧

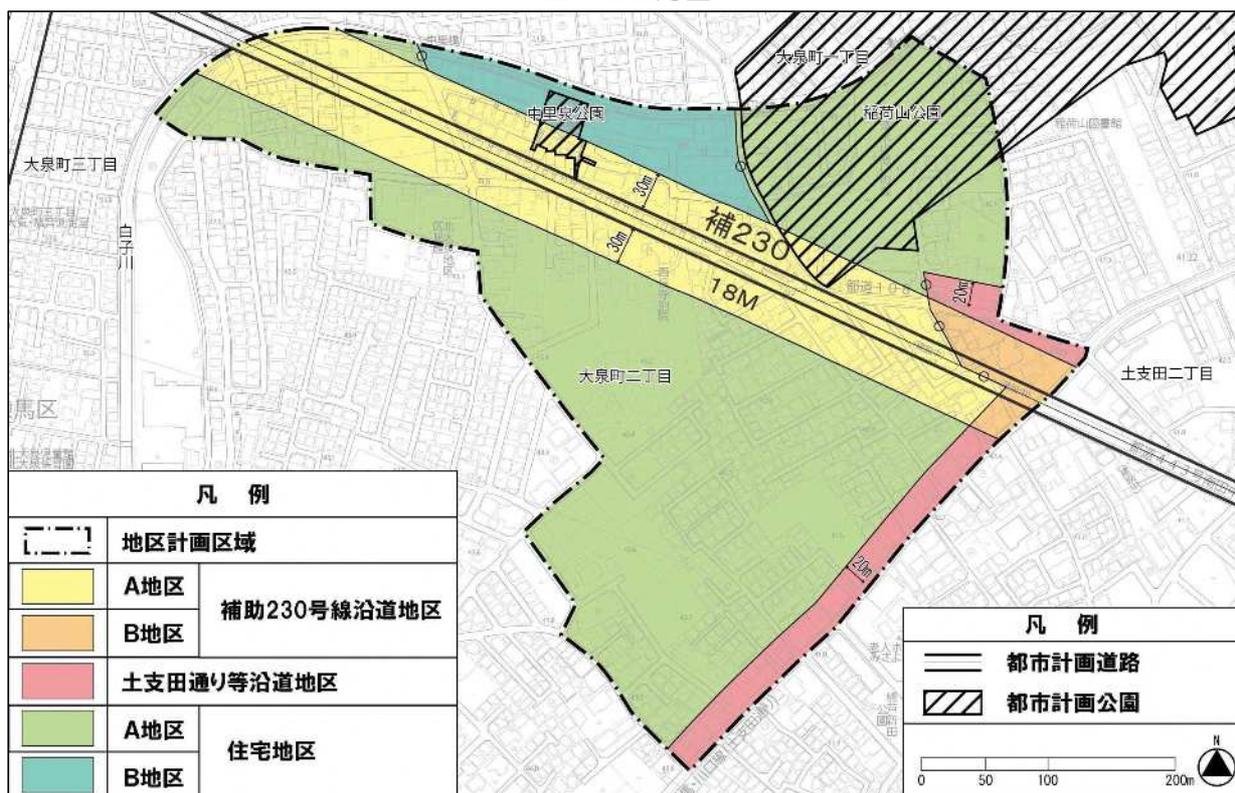
	変更①	変更②	変更③	変更④	変更⑤
用途地域	一中 ⇒ 一住	一低 ⇒ 一住	一低 ⇒ 一住	近商	一低 ⇒ 近商
容積率	200% ⇒ 300%	150% ⇒ 300%	100% ⇒ 300%	200% ⇒ 300%	100% ⇒ 300%
建蔽率	60%	60%	50% ⇒ 60%	80%	50% ⇒ 80%
敷地面積の最低限度	75㎡	75㎡	80㎡ ⇒ 75㎡	70㎡ ⇒ 指定なし	80㎡ ⇒ 指定なし
高度地区	17m ² 種 ⇒ 20m ² 種	1種 ⇒ 20m ² 種	1種 ⇒ 20m ² 種	17m ² 種 ⇒ 20m ² 種	1種 ⇒ 20m ² 種
高さの限度	—	10m ⇒ 指定なし	10m ⇒ 指定なし	—	10m ⇒ 指定なし
防火地域	準防火 ⇒ 防火	準防火 ⇒ 防火	準防火 ⇒ 防火	準防火 ⇒ 防火	準防火 ⇒ 防火

※ハッチ部分は、現在のルールから変更のない部分、変更のある部分は変更前⇒変更後

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

(2) 地区計画

■地区区分図



この地図は、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) MMT 利計第04-120号 (承認番号) 4都市基街都第74号、令和4年5月31日

地区計画の決定後の制限一覧

地区区分	補助230号線沿道地区A地区	補助230号線沿道地区B地区	土支田通り等沿道地区	住宅地区A地区	住宅地区B地区
建物用途の制限	ホテルまたは旅館、葬祭場、ボーリング場等	ホテルまたは旅館、葬祭場、ボーリング場、カラオケボックス、ぱちんこ屋、映画館等			—
敷地面積の最低限度	110㎡		—	110㎡	
高さの最高限度	17mかつ5階（地階を除く）以下		—	10mかつ3階（地階を除く）以下	
形態・色彩・意匠の制限	建築物の形態・色彩・意匠は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする 屋外広告物は、美観、風致などを考慮するとともに、災害時の安全性に配慮する 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平屋建てとする				
垣または柵の構造の制限	道路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、ブロック等の設置は可能）				
地区施設	9ページの図に示した区画道路、隅切り、公園、緑地				
壁面の位置の制限	地区施設（道路）沿道の後退（区画道路端まで） 隅切り部分の後退（9ページの図に示した部分は長さ3m以上） （その他の角敷地は長さ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				

※左記および上記の表のうち、地域地区による制限と地区計画による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。

(3) 地区計画 (方針附図)

大泉町二丁目地区のまちづくりの進め方

<ステップ1>

今回定める部分

- 地区全体のまちづくりの目標・方針
- 補助230号線整備に伴う用途地域、建蔽率、容積率等の見直し
- 建築物等の建て方のルールづくり(地区計画)

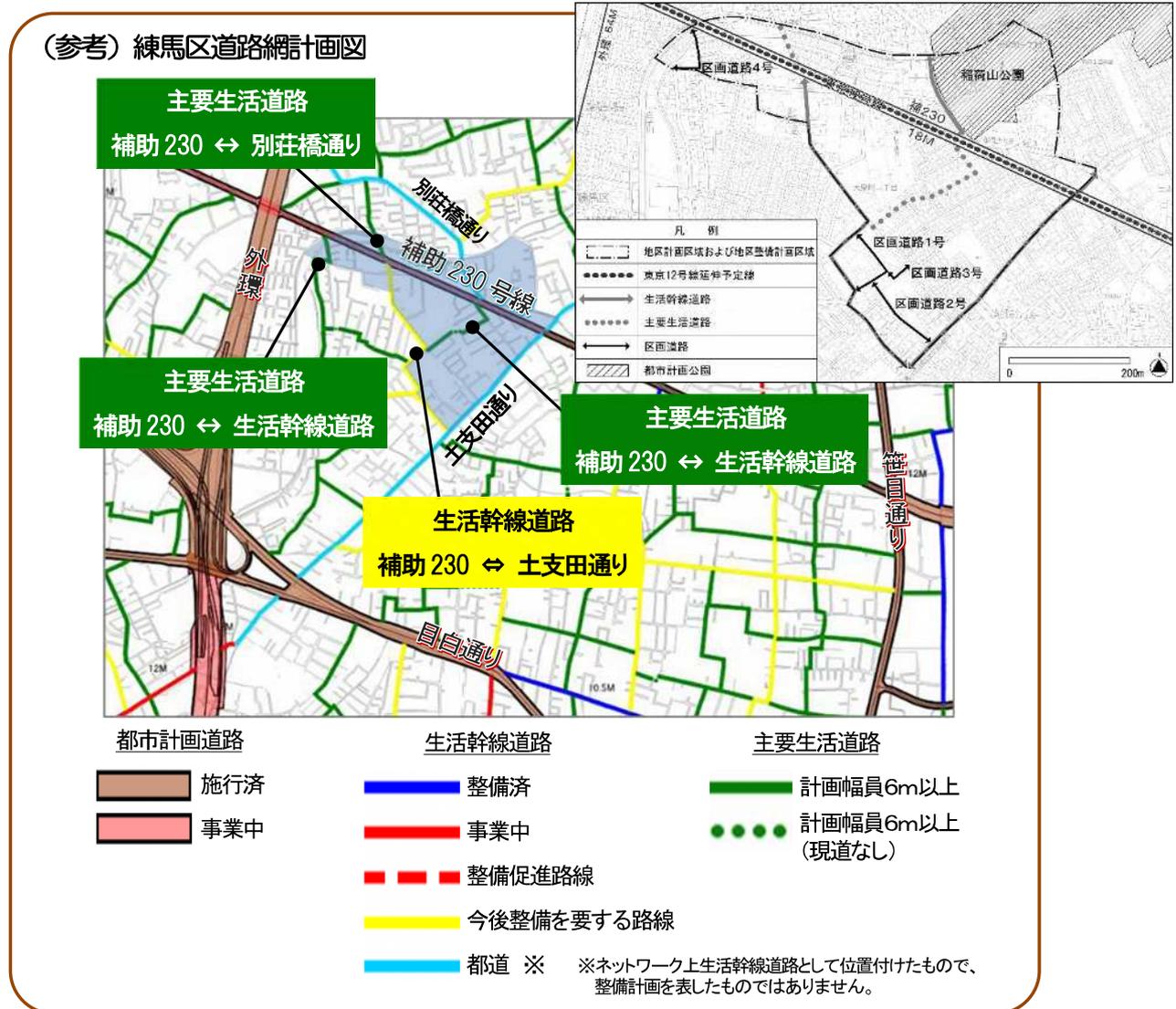
<ステップ2>

- 大江戸線の延伸
- 都市計画道路・公園の整備
- 生活幹線道路(土支田通り等)・主要生活道路の整備 など

大泉町二丁目地区では、地区の変化に応じて将来に渡り段階的にまちづくりを進めていきます。今後さらなるまちづくりを進める指針とするため、今回定める地区計画には“方針附図”を添付します。方針附図は、今後のまちづくりの方向性をわかりやすく図面に表示したものです。

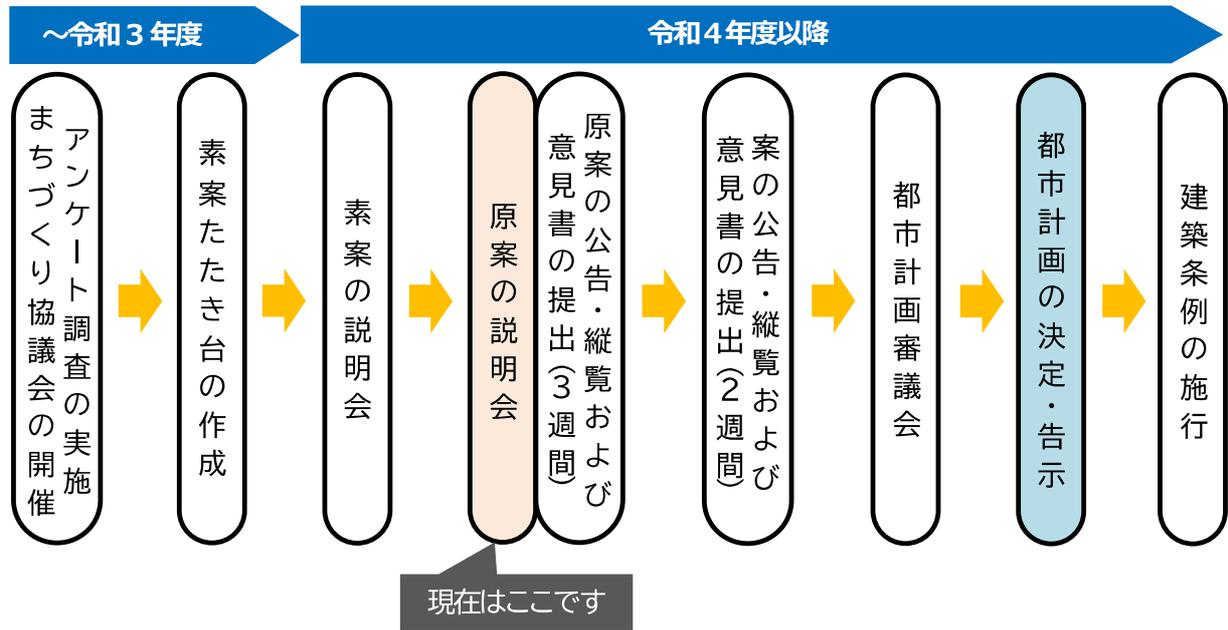
方針附図に示した生活幹線道路や主要生活道路の具体化については、地域の皆さまのご意見を伺いながら、次の計画に反映していきます。

■方針附図



7. スケジュール

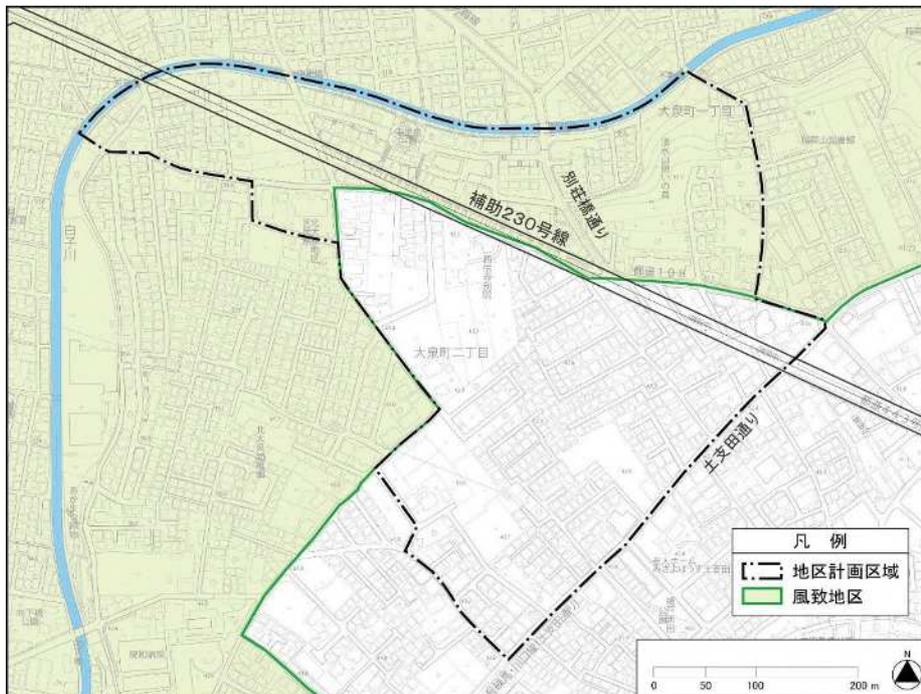
今後は、地区計画や地域地区の都市計画決定に向けて、都市計画法に基づく手続きを進めていきます。



(参考) 風致地区について〔現行規制〕

本地区には、風致地区に位置付けられている区域（下図参照）があります。

そのため、壁面の位置の制限および高さの最高限度については、風致地区における基準についても適合させる必要があります。



この地図は、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) MMT 利許第04-120号 (承認番号) 4都市基街都第74号、令和4年5月31日

〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号
練馬区 都市整備部 大江戸線延伸推進課 大江戸線延伸推進担当係
【電話】03-5984-1584 (直通) 【FAX】03-5984-1226
【電子メール】ENSHIN@city.nerima.tokyo.jp