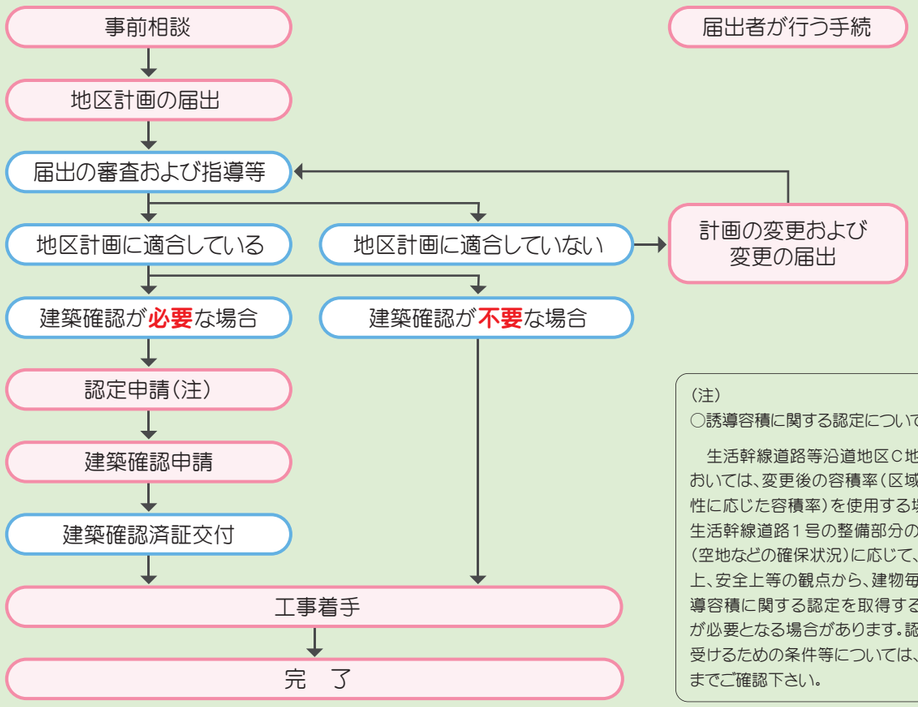
こんな時、届出が必要となります

この地区整備計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、**工事着手の30日前**かつ建築確認申請の時までに行ってください。

なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	届出が必要な区域	添付書類（縮尺）
（1）土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など （開発許可が必要な場合を除く）	地区整備計画区域内全域	区域図（1/1000以上） 設計図（1/100以上）
（2）建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など		案内図（1/1500以上） 求積図（1/100以上） 配置図（1/100以上） 各階平面図（1/100以上） 立面図（1/100以上）2面以上 垣・さく配置図（1/100以上） 垣・さく断面図（1/20以上）
（3）建築物等の用途の変更 建築物等の使い途（用途）を変える	地区整備計画において用途の制限が定められた区域	
（4）建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物等の色彩の変更、看板の設置および取替など	地区整備計画区域内全域	案内図（1/1500以上） 配置図（1/100以上） 立面図（1/100以上）2面以上

届出から工事着手まで



（注）
○誘導容積に関する認定について

生活幹線道路等沿道地区C地区においては、変更後の容積率（区域の特性に応じた容積率）を使用する場合、生活幹線道路1号の整備部分の状況（空地などの確保状況）に応じて、防火上、安全上等の観点から、建物毎に誘導容積に関する認定を取得することが必要となる場合があります。認定を受けるための条件等については、担当までご確認下さい。

練馬区 都市整備部 地区計画担当　TEL03-5984-1527（直通）

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

地区計画の目標

本地区は農地や屋敷林など練馬の原風景を残す地域です。地区内では放射７号線の整備に伴い街並みが変わろうとしていますが、周辺住宅地には狭小な幅員の道路も多く、交通安全上、防災上の課題を抱えています。

本地区計画では、地域にふさわしい土地利用を誘導し、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射７号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和した、みどり豊かで災害に強い市街地を形成することを目標とします。

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

1 放射７号線沿道地区
周辺住宅地との調和を図りながら、幹線道路沿道の高度利用を図り、生活利便性および防災性の高い沿道の街並みを形成します。

2 住宅地区
みどり豊かでゆとりある住環境を維持しながら、道路等の基盤を整備し、交通の安全性や防災性の高い住宅地を形成します。

3 生活幹線道路等沿道地区
住宅地を基調とした生活幹線道路沿道にふさわしい街並みを形成します。

4 住商共存地区
既存の住宅と商業業務施設が調和した街並みを形成します。

5 大泉学園通り沿道地区
店舗や集合住宅の立地を中心とした幹線道路沿道にふさわしい街並みを形成します。

地区施設の整備の方針

1 道路
地域内の安全な交通ネットワークの形成と防災性の向上のため、生活幹線道路および区画道路を整備します。

2 公園・緑地
既存の公園・緑地を維持するとともに、新たな公園を整備します。

建築物等の整備の方針

1 建築物等の用途の制限
周辺住環境に配慮し、良好な街並みを維持します。

2 建築物の容積率の最高限度
公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導します。

3 建築物の敷地面積の最低限度
土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりある住環境を維持します。

4 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
地域の骨格となる道路空間および道路交差部における道路状空地を確保します。

5 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
練馬の原風景を背景とした落ち着きのある住宅地の景観を形成します。

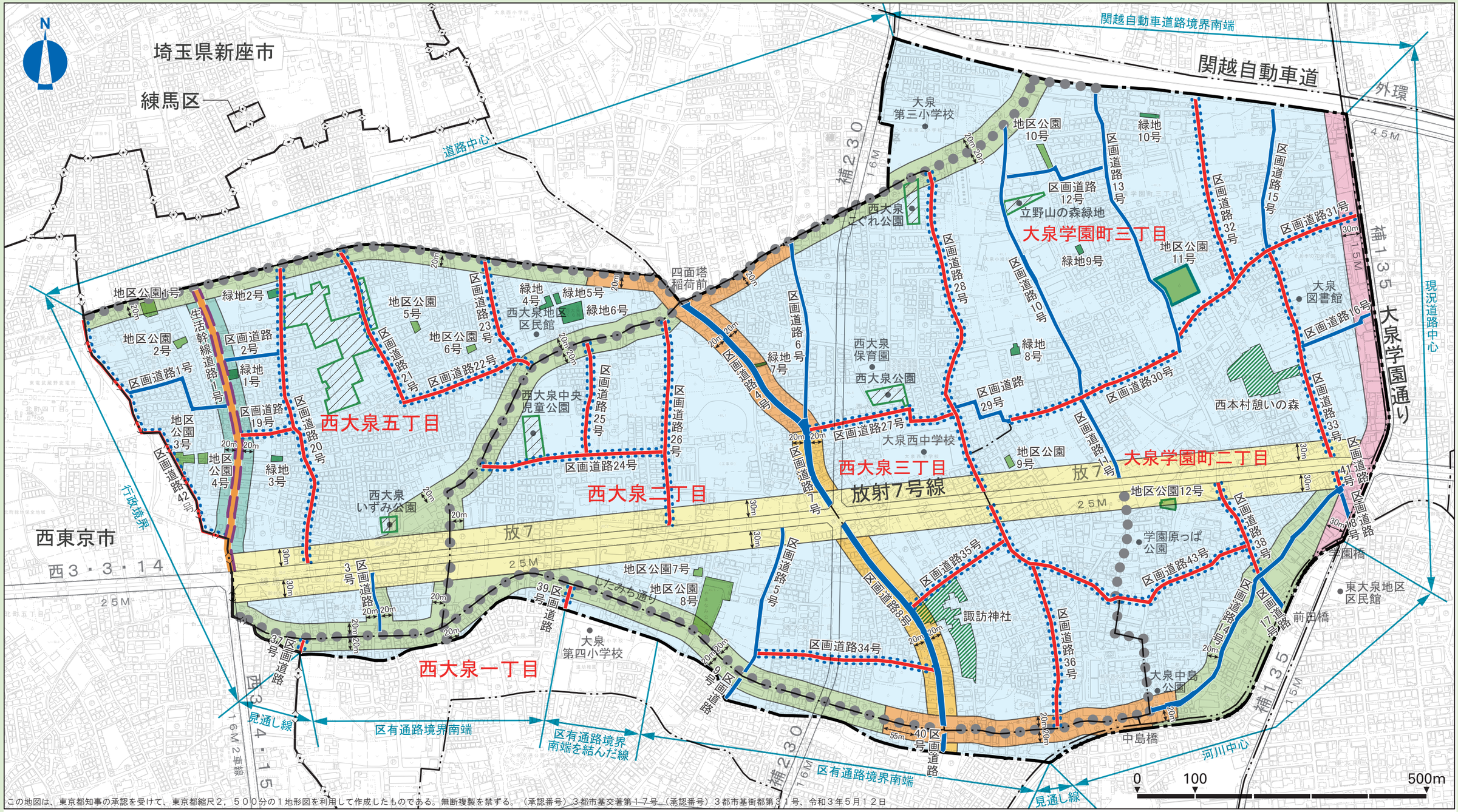
6 垣またはさくの構造の制限
地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどりが連続する街並みを形成します。

その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針

地区内の良好な自然環境の維持・保全のため、保護樹林などの保全に努めます。

練馬区

放射７号線西大泉・大泉学園町地区地区計画 計画図



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）３都市基交著第１７号（承認番号）３都市基街都第３１号、令和３年５月１２日

- 地区計画区域
- 放射７号線沿道地区
- 住宅地区
- 生活幹線道路等沿道地区　Ａ地区
- 生活幹線道路等沿道地区　Ｂ地区
- 生活幹線道路等沿道地区　Ｃ地区
- 住商共存地区
- 大泉学園通り沿道地区
- 生活幹線道路：幅員12～16.4m
- 区画道路：幅員６ｍ（区画道路中心線から３ｍ）
- 区画道路：幅員６ｍ以上（原則拡幅なし）
- 壁面の位置の制限１号（生活幹線道路１号の計画線）
- 壁面の位置の制限２号（区画道路中心線から３ｍ）
- 生活幹線道路（生活幹線道路網整備計画図参照）
- 公園（新設）
- 公園（既設）
- 緑地（既設）
- 保全すべき樹林地
- 都市計画公園・緑地区域（地区施設から除外）
- 行政界
- 町丁目界

主な内容（詳細は計画書を参照してください）

- 放射７号線沿道地区、生活幹線道路等沿道地区Ａ地区、住商共存地区、大泉学園通り沿道地区では、用途地域に加え建築物の用途の制限をしています。
- 生活幹線道路等沿道地区Ｃ地区では、道路の整備状況に応じて容積率の最高限度が異なります。
- 放射７号線沿道地区、住宅地区では、新たに敷地分割を行う場合、敷地面積を110㎡以上とします。
- 上図の生活幹線道路（橙）および区画道路（赤）の道路の沿道においては、壁面の位置の制限が定められています。
- 道路が交差する角敷地の部分では、隅切りを設けてください。
- 屋根、外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並みと調和したものとします。
- 道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣やフェンスなどとします。

放射７号線西大泉・大泉学園町地区地区計画 地区整備計画

都市計画決定 平成28年3月7日
都市計画変更 令和５ 年４月28日

名称	放射７号線西大泉・大泉学園町地区地区計画
位置	練馬区西大泉一丁目、西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目、大泉学園町二丁目および大泉学園町三丁目各地内
面積	約173.8ha

地区整備計画 ／ 地区施設の配置および規模

道路

種類	名称	幅員（地区外を含めた幅員）	延長	備考	名称	幅員（地区外を含めた幅員）	延長	備考
道路	生活幹線道路1号	3.0～14.8m（12.0～16.4m）	約500m	拡幅	区画道路22号	6.0m	約230m	拡幅
	区画道路1号	6.0m	約220m	既存	区画道路23号	6.0m	約180m	拡幅
	区画道路2号	6.0～6.1m	約100m	既存	区画道路24号	6.0m	約310m	拡幅
	区画道路3号	6.0～6.2m	約110m	既存	区画道路25号	6.0m	約190m	拡幅
	区画道路4号	11.0m	約300m	既存	区画道路26号	6.0m	約350m	拡幅
	区画道路5号	6.0～6.1m	約260m	既存	区画道路27号	6.0m	約270m	拡幅
	区画道路6号	6.0～6.1m	約310m	既存	区画道路28号	6.0m	約580m	拡幅
	区画道路7号	11.0m	約150m	既存	区画道路29号	6.0m	約120m	既存
	区画道路8号	11.0m	約410m	既存	区画道路30号	6.0m	約320m	拡幅
	区画道路9号	6.0～6.1m	約40m	既存	区画道路31号	6.0m	約380m	拡幅
	区画道路10号	6.0～6.2m	約490m	既存	区画道路32号	6.0m	約320m	拡幅
	区画道路11号	6.0m	約150m	既存	区画道路33号	6.0m	約370m	拡幅
	区画道路12号	6.0～6.1m	約190m	既存	区画道路34号	6.0m	約310m	拡幅
	区画道路13号	6.0～7.2m	約480m	既存	区画道路35号	6.0m	約190m	拡幅
	区画道路14号	6.1～8.0m	約520m	既存	区画道路36号	6.0m	約280m	拡幅
	区画道路15号	6.0～6.1m	約240m	既存	区画道路37号	6.0m	約10m	拡幅
	区画道路16号	6.0～6.2m	約130m	既存	区画道路38号	6.0m	約170m	拡幅
	区画道路17号	7.5～7.8m	約60m	既存	区画道路39号	6.0m	約30m	拡幅
	区画道路18号	6.3～6.7m	約40m	既存	区画道路40号	7.5～7.8m	約30m	既存
	区画道路19号	6.0m	約90m	拡幅	区画道路41号	6.0m	約30m	拡幅
	区画道路20号	6.0m	約520m	拡幅	区画道路42号	3.0(5.0)m	約480m	拡幅
	区画道路21号	6.0m	約280m	拡幅	区画道路43号	6.0m	約550m	拡幅

公園

名称	面積	備考	名称	面積	備考
地区公園1号	約640㎡	既設	地区公園7号	約270㎡	既設
地区公園2号	約320㎡	既設	地区公園8号	約3,900㎡	既設
地区公園3号	約550㎡	既設	地区公園9号	約260㎡	既設
地区公園4号	約270㎡	既設	地区公園10号	約530㎡	既設
地区公園5号	約220㎡	既設	地区公園11号	約3,060㎡	新設
地区公園6号	約190㎡	既設	地区公園12号	約380㎡	新設

緑地

名称	面積	備考	名称	面積	備考
緑地1号	約300㎡	既設	緑地6号	約1,130㎡	既設
緑地2号	約360㎡	既設	緑地7号	約100㎡	既設
緑地3号	約210㎡	既設	緑地8号	約240㎡	既設
緑地4号	約290㎡	既設	緑地9号	約200㎡	既設
緑地5号	約180㎡	既設	緑地10号	約270㎡	既設

<table>
<tr><td rowspan="12">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>放射７号線沿道地区</td><td>住宅地区</td><td colspan="3">生活幹線道路等沿道地区</td><td>住商共存地区</td><td>大泉学園通り沿道地区</td></tr>
<tr><td>A地区</td><td>B地区</td><td>C地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面積</td><td>約16.5ha</td><td>約127.4ha</td><td>約2.4ha</td><td>約17.6ha</td><td>約2.2ha</td><td>約4.8ha</td><td>約2.9ha</td></tr>
<tr><td rowspan="9">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>ホテルまたは旅館は建築してはならない。</td><td>—</td><td>ホテルまたは旅館は建築してはならない。</td><td>—</td><td>—</td><td colspan="2">つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。
(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
(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９項に規定する営業に供する建築物
(3) ホテルまたは旅館</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="5">—</td><td>１０分の２０</td><td colspan="2">—</td></tr>
<tr><td>区域内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="5">—</td><td>１０分の１０
ただし、つぎの各号に掲げるものについては適用しない。
(1)生活幹線道路１号に接していない敷地
(2)生活幹線道路１号に接する敷地のうち、計画線以上後退した敷地</td><td colspan="2">—</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="7">１１０㎡
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。
(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
(2)本地区計画の決定告示日以後に、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</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="9">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、出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面は、生活幹線道路１号の計画線を越えてはならない。
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、外壁等の面から区画道路中心線までの距離は3m以上とする。
3　道路（区画道路および生活幹線道路を含む。）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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="9">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、自動販売機等、通行の妨げとなるような工作物および植栽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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="9">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣またはさくの構造の制限</td><td colspan="9">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開放性のある構造とする。ただし、高さ80㎝以下の部分はこの限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="3">現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項</td><td colspan="9">計画図に表示する樹林地についてはこれを保存する。</td></tr>
</table>