

地区計画（原案）説明会の開催概要

令和4年11月、土支田中央地域集会所にて「補助230号線大泉町二丁目地区地区計画（原案）」説明会を開催しました。説明会では、地区の概要・まちづくりの検討経過のほか、具体的なまちづくりのルールについてご説明し、参加された皆さまからは以下のご意見をいただきました。

- ◆開催日：令和4年11月11日（金）、12日（土）
- ◆場所：土支田中央地域集会所2階集会室1・2
- ◆参加人数：13人
- ◆主な意見・質問



【道路網計画に関すること】

- Q・生活幹線道路の幅は、どのように進めるのか。
- A・今回の地区計画では、生活幹線道路を地区施設には位置付けません。
将来、区が拡幅事業を行う際は、事前に事業説明会を開催し、その後、測量、用地買収、整備工事の順で事業を進めます。

【地域地区に関すること】

- Q・補助230号線沿道B地区に指定されている近隣商業地域の容積率を400%にした方が、土地の高度利用といった地区の目標と合致するのではないか。
- A・当該地では容積率を200%から300%に上げることで、土地の高度利用を進めます。
容積率300%を活用することで、建築物の高さ17メートル以下の街並みを形成することは十分可能であると考えます。

【その他】

- Q・大江戸線の進捗状況を教えてほしい。
- A・大江戸線の延伸時期は未定ですが、大江戸線と同様に国や都の計画に位置付けられた路線が事業化され、東京圏の鉄道事業が動き出しています。大江戸線も早期事業化を目指し、都と協議を進めます。

地区計画等の案に関する意見書について

◆意見書の提出先

ご意見の内容によって、下記のとおり、意見書の提出先が異なりますのでご注意ください。

- ・地区計画、高度地区、防火地域及び準防火地域に関する意見書の提出先
〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1
練馬区 都市整備部 都市計画課（練馬区役所本庁舎16階）
- ・用途地域に関する意見書の提出先
〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1
東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課（都庁第二本庁舎12階）

◆意見書の書き方

- ・特に様式は定められていませんが、標題は、都市計画の種類および名称を記入のうえ、意見書であることを表示してください。
- 【例】東京都市計画地区計画 補助230号線大泉町二丁目地区地区計画案に関する意見書
- ・本文は、意見の内容および理由等を記述してください。
- ・日付、住所、氏名、連絡先電話番号を記入してください。
- ・地区計画、高度地区、防火地域及び準防火地域に関する意見書のあて先は、練馬区長としてください。
- ・用途地域に関する意見書のあて先は、東京都知事としてください。

〒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



大泉町二丁目地区

沿道
まちづくりだより

このお知らせは、大江戸線延伸地域の
（大泉町二丁目・一丁目（一部））
の皆様にお配りしています



大泉町二丁目沿道地区第29号
令和5年（2023年）2月
練馬区都市整備部

補助230号線大泉町二丁目地区 地区計画等の案の縦覧等を行います！

大泉町二丁目地区では、令和元年5月に設立したまちづくり協議会のもと、大江戸線の延伸と補助230号線の整備を見据えたまちづくりについて検討を進めてきました。

今回、新たなまちづくりルールとなる地区計画等の案を作成しましたので、公告・縦覧と意見書の受付についてお知らせします。

◆地区計画等の案の縦覧等について◆

☆対象計画

- ・補助230号線大泉町二丁目地区地区計画の決定
- ・大泉町二丁目地区地区計画の廃止
- ・補助230号線沿道地区の用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更

☆縦覧・意見書提出の期間

- ・令和5年2月20日（月）～3月6日（月）

☆縦覧場所

- ・練馬区 都市整備部 都市計画課（練馬区役所本庁舎16階）
〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号
※用途地域の変更案のみ東京都都市計画課でも縦覧します。

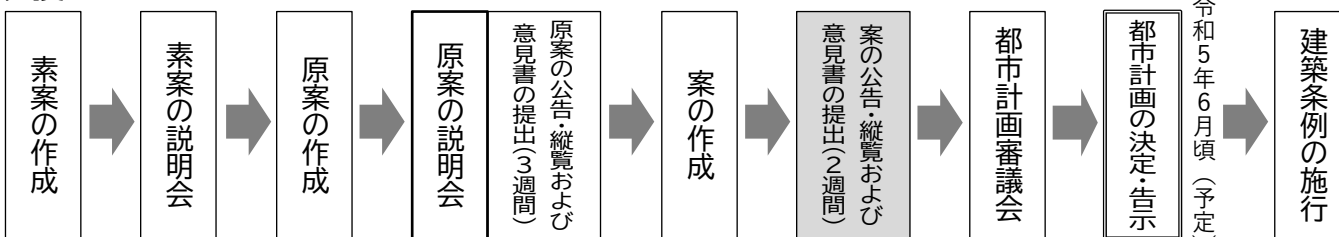
☆意見書

意見書の提出方法等については、最終ページ（P.4）をご覧ください。

☆問い合わせ先

- ・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
〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号
【電話】03-5984-1584（直通） 【FAX】03-5984-1226

今後のスケジュール



今はこの段階です

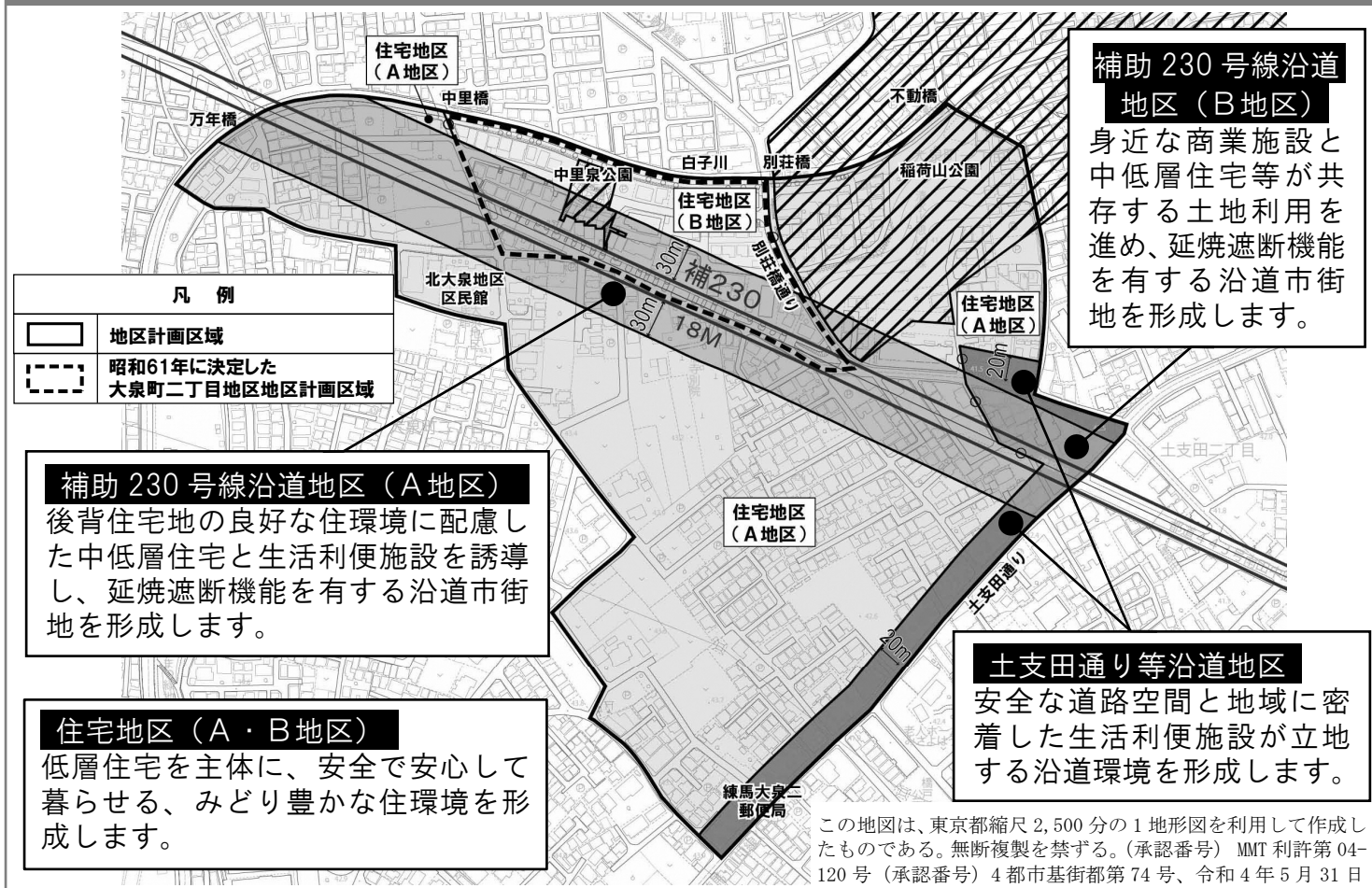
補助 230 号線大泉町二丁目地区 地区計画(案)の概要

※原案から変更はございません。

地区計画の目標

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ります。

地区計画の方針(土地利用の方針)



地区整備計画

地区計画の目標や方針を実現するため、道路・公園の配置や建築物に関するルールを以下のように定めます。

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	-	-	-
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
敷地面積の最低限度	110㎡		-	-	110㎡
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	下図に示した区画道路、隅切り、公園				
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(下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				

※高さの最高限度:風致地区内での建物の高さは 15m 以下に制限されますが、一定の条件のもとでは緩和が可能です。
 ※敷地面積の最低限度:本地区計画の決定時点で 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、地区計画の決定以降も、敷地分割をしない限り建築することができます。
 ※地域地区による制限(左下表)と地区計画による制限(上記表)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。

◆地区施設等配置図



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。

地域地区変更の概要

※原案から変更はございません。

補助 230 号線沿道では、以下のように地域地区を変更します。

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
用途地域	第一種低層・第一種中高層 ⇒ 第一種住居	第一種低層・近隣商業 ⇒ 近隣商業	近隣商業	第一種低層	第一種低層
容積率	100・150・200% ⇒ 300%	100・200% ⇒ 300%	200%	100%	150%
建蔽率	50・60% ⇒ 60%	50・80% ⇒ 80%	80%	50%	60%
敷地面積の最低限度	75・80㎡ ⇒ 75㎡	70・80㎡ ⇒ 指定なし	70㎡	80㎡	75㎡
高度地区	第1種(10m)・17m第2種 ⇒ 20m第2種	第1種(10m)・17m第2種 ⇒ 20m第2種	17m第2種	第1種(10m)	第1種(10m)
防火地域	準防火地域 ⇒ 防火地域	準防火地域 ⇒ 防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域

※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
 ※高度地区の高さの最高限度については、本地区計画で定めた内容が優先して適応されます。
 ※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 (%)