

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 号線大泉学園町地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	補助 230 号線大泉学園町地区地区計画	
位 置 ※	練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内	
面 積 ※	約 31.4 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は練馬区の北西部に位置し、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っている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。</p> <p>地区内には、都営地下鉄大江戸線（以下「東京 12 号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面へ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ている。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る一方で、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る。</p> <p>第 2 次みどりの風吹くまちビジョンのアクションプラン（戦略計画）においては、新駅予定地周辺では、公共交通機関への円滑な乗換えと多彩なイベントなどを開催できる駅前広場の計画や、商業施設や公共サービスの充実を目指した建築物の共同化について検討を進めるとしている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助 230 号線沿道では、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、災害に強い安全なまちを目指して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の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。</p> <p>以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、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。</p>	
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	<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。なお、東京 12 号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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 新駅周辺地区 <p>東京 12 号線延伸に伴う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。</p> 2 大泉学園通り商業地区 <p>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。</p>

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	<p>3 補助 230 号線沿道地区 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。</p> <p>4 住宅地区 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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 道路 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、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。</p> <p>2 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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 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る。</p> <p>2 公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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る。</p> <p>5 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。</p> <p>6 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、垣または柵の構造の制限を定める。</p> <p>7 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ないように努める。</p> <p>8 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、周辺の環境に配慮しつつ高度利用を図り、共同化を誘導する。</p>
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	<p>1 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。</p> <p>2 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<small>かん</small>に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路		名称	幅員	延長	備考				
				区画道路 1 号	6 m	約 230m	拡幅				
				区画道路 2 号	6 m	約 250m	拡幅				
				区画道路 3 号	6 m	約 250m	拡幅				
				区画道路 4 号	6 m	約 230m	拡幅				
				区画道路 5 号	6 m	約 70m	拡幅				
				区画道路 6 号	6 m	約 370m	拡幅				
				区画道路 7 号	6 m	約 420m	拡幅				
				区画道路 8 号	6 m	約 510m	拡幅				
				名称		箇所					
隅切り		底辺 3 m の二等辺三角形：34 箇所									
公園		名称	面積	備考							
		公園 1 号	約 890 m ²	新設							
		公園 2 号	約 390 m ²	既設（学園みどり児童遊園）							
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	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			
		面積	約 1.9ha	約 1.6ha	A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区		
	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) ぱちんこ屋 (2) 葬祭場等	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) 葬祭場等	約 0.2ha			約 5.2ha			約 0.6ha	約 0.5ha
								—			

地区整備計画

建築物等に関する事項

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		—
	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		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項の規定に基づく補助230号線の道路供用開始公示後は、下記の容積率を適用しない。		
	※		10分の20	10分の10	
建築物の敷地面積の最低限度	—	110m ²			
壁面の位置の制限	1 計画図3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。）の面から道路中心線までの距離は3m以上とする。 2 計画図3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、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線（建築物の敷地に接する地区施設（区画道路）がある場合は当該地区施設の計画線、都市計画道路（都市計画法第59条第1項または第2項の規定による認可を受けているものに限る。以下同じ。）がある場合は当該都市計画道路の計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 3 道路（区画道路および都市計画道路を含む。）が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、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。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以下かつ5階（地階を除く。）以下	—	15m以下	—
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物および屋外広告物の形態および色彩その他の意匠は、周辺の街並みと調和を図るものとする。 2 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：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・創出を図るため、地区計画を決定する。