

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 号線大泉町二丁目地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	補助 230 号線大泉町二丁目地区地区計画	
位 置 ※	練馬区大泉町一丁目および大泉町二丁目各地内	
面 積 ※	約 19.4ha	
地区計画の目標	<p>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ある。</p> <p>地区内では、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に向かう東京 12 号線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る。一方で、後背地においては、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなどの住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっている。</p> <p>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は、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る。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る。</p> <p>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する。</p>	
関 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 3 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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 補助 230 号線沿道地区 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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する。 (2) 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する。 2 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する。 3 住宅地区 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する。

		地区施設の整備の方針	<p>1 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る。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する。</p> <p>2 公園・緑地 地区内には、大規模な稲荷山公園（一部未開設）および中里泉公園が都市計画決定されているが、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 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る。</p> <p>3 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>4 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る。</p> <p>5 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の形成を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。</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 140m	新設
			区画道路 2 号	6 m	約 140m	拡幅・新設
			区画道路 3 号	6 m	約 50m	新設
			区画道路 4 号	4 m (6 m) ~ 6 m	約 110m	拡幅・既設
			() は地区外を含めた幅員			
			名称	箇所	備考	
		隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：14 箇所	新設		
		公園	名称	面積	備考	
			公園 1 号	約 2,500 m ²	新設	
緑地	緑地 1 号	約 40 m ²	新設			

地区整備計画

地区の区分	名称	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
	面積	約 4.8ha	約 0.5ha	約 1.1ha	約 11.9ha	約 1.1ha
建築物等の用途の制限 ※	つぎ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 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設	つぎ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 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) ぱちんこ屋、マージャン屋、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 (6) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 3 号に掲げる建築物	—	—	—	
建築物の敷地面積の最低限度	110 m ²	—	110 m ²			
壁面の位置の制限	<p>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 3 m 以上とする。</p> <p>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から道路中心線までの距離は 3.5 m 以上とする。</p> <p>3 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 3 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から道路中心線までの距離は 4 m 以上とする。</p> <p>4 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 4 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とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ 3 m 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。</p> <p>5 道路（区画道路および補助 230 号線を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる隅角が 120 度以上の場合および壁面の位置の制限 4 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（都市計画道路がある場合は当該都市計画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ 2 m 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。</p>					
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かつ5階（地階を除く。）以下	—	10mかつ3階（地階を除く。）以下
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁等の形態および色彩その他の意匠は、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する。 2 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する。 3 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 60 c m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： 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ため、地区計画を決定する。