

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画をつぎのように変更する。

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
地区計画の目標	<p>本地区は区の北西部に位置し、全体的に農地や屋敷林など練馬の原風景を残す、区内のみどりを支える地域である。地区内では都市計画道路放射第7号線（以下「放射7号線」という。）の整備が進められ、放射7号線沿道の街並みが大きく変わろうとしているが、周辺住宅地には狭小な幅員の道路も多く、交通安全上、防災上の課題を多く抱えている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ることとしている。</p> <p>今後、放射7号線の整備に伴って街並みが変化していく中、地区の特性を踏まえながら、放射7号線沿道と周辺住宅地と一体で基盤整備を進める必要がある。</p> <p>そこで、本地区計画により、建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、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。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>地域の特性を踏まえて本地区を5つに区分し、それぞれの地区の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 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する。 2 住宅地区 練馬の原風景を残す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が高く良好な住環境を備えた低層の住宅地を形成する。 3 生活幹線道路等沿道地区 周辺住宅地の生活環境に配慮しながら、都市計画道路を補完する生活幹線道路としてふさわしい住宅地を基調とした沿道の街並みを形成する。 4 住商共存地区 周辺住宅地の生活環境に配慮しながら、既存の住宅と商業業務施設が調和した街並みを形成する。 5 大泉学園通り沿道地区 周辺住宅地の生活環境に配慮しながら、店舗や集合住宅の立地を中心とした、幹線道路としてふさわしい沿道の街並みを形成する。

区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路、公園および緑地について、その整備方針をつぎのように定める。</p> <p>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する。</p> <p>2 公園・緑地 地域の憩いの場となるよう既存の公園・緑地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 周辺住環境に配慮し、良好な街並みを維持するため、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 土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 地域の骨格となる道路空間および道路交差点における道路状空地を確保し、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 練馬の原風景を背景とした落ち着いたある住宅地の景観を形成するため、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ぐとともに、みどりが連続する街並みを形成するため、垣またはさくの構造の制限を定める。</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>地区内の良好な自然環境の維持・保全のために、この地区の特性である保護樹林などの保全に努める。</p>

地区施設 の 配 置 お よ び 規 模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
			(地区外を含めた幅員)				(地区外を含めた幅員)		
道 路		生活幹線道路 1 号※	3.0～14.8 m (12.0～16.4m)	約 500 m	拡 幅	区画道路 22 号	6.0 m	約 230 m	拡 幅
		区画道路 1 号	6.0 m	約 220 m	既 存	区画道路 23 号	6.0 m	約 180 m	拡 幅
		区画道路 2 号	6.0～6.1 m	約 100 m	既 存	区画道路 24 号	6.0 m	約 310 m	拡 幅
		区画道路 3 号	6.0～6.2 m	約 110 m	既 存	区画道路 25 号	6.0 m	約 190 m	拡 幅
		区画道路 4 号※	11.0 m	約 300 m	既 存	区画道路 26 号	6.0 m	約 350 m	拡 幅
		区画道路 5 号	6.0～6.1 m	約 260 m	既 存	区画道路 27 号	6.0 m	約 270 m	拡 幅
		区画道路 6 号	6.0～6.1 m	約 310 m	既 存	区画道路 28 号	6.0 m	約 580 m	拡 幅
		区画道路 7 号※	11.0 m	約 150 m	既 存	区画道路 29 号	6.0 m	約 120 m	既 存
		区画道路 8 号※	11.0 m	約 410 m	既 存	区画道路 30 号	6.0 m	約 320 m	拡 幅

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道 路	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				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	放射7号線沿道地区	住宅地区	生活幹線道路等沿道地区			住商共存地区	大泉学園通り沿道地区
			面積	約16.5ha	約127.4ha	A地区	B地区	C地区		
		建築物等の用途の制限※		ホテルまたは旅館は建築してはならない。	—	ホテルまたは旅館は建築してはならない。	—	—	—	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
			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20	—			
				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	—	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	—			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">1 1 0 m²</p> <p>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。</p> <p>(1) 本地区計画の決定告示日において敷地面積が1 1 0 m²未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する 場合</p> <p>(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1 1 0 m²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</p>	—
		壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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、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。	
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	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。	
		垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣またはさくは、生け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80cm以下の部分はこの限りでない。	
		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	計画図に表示する樹林地についてはこれを保存する。	

「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」

※は知事協議事項

理由：用途地域の変更に伴い、地区の区分の境界の位置を変更することにより、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図るため、地区計画を変更する。