

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画
位 置	練馬区東大泉四丁目、西大泉一丁目、南大泉五丁目および南大泉六丁目各地内
面 積	約85.6ha
地区計画の目標	本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、生産緑地をはじめとするみどり豊かな環境の中に閑静な住宅地が広がっている。 一方で、地区内には狭あいな道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理および災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えている。また、現在地区内では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第156号線（以下「補助156号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。 「練馬区都市計画マスタープラン」において、補助156号線の沿道周辺では、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとともに、面的に住宅が広がる地区では、住環境の維持・向上を図り、幹線道路沿道は、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ることとしている。 また、「補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画」において、補助156号線沿道は、中層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地した街並みと建物の不燃化による延焼遮断機能の形成を図り、後背地はみどり豊かでゆとりと落ち着きのある住環境を保全することとしている。 以上のことから、補助156号線の整備に併せ、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活の利便性の向上や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、つぎのとおり目標を定める。 - 補助156号線沿道に、周辺環境に配慮しながら店舗やサービス施設の立地を誘導することで、快適に暮らすための生活利便性が向上したまちを目指す。 - 今あるみどりや水辺空間を生かしながら、良好な景観づくりを進めることにより、みどり豊かで落ち着いたまちを目指す。 - 補助156号線沿道では、建物の不燃化により延焼遮断機能の形成を図るとともに、周辺地区では狭あい道路の解消や隅切りの確保など、交通環境の改善により、安全・安心に暮らせる災害に強いまちを目指す。

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 補助156号線沿道地区（A、B地区） 後背地の良好な住環境に配慮した中層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地する土地利用および延焼遮断機能の形成による防災性の向上を図る。 2 住宅地区（A地区） みどり豊かで、ゆとりと落ち着きのある住環境を保全する。 3 住宅地区（B地区） 鉄道駅近接の利便性を生かした良好な住環境を形成する。 4 沿道住宅地区 中低層住宅を中心とした良好な住環境を保全するとともに、小規模店舗等が立地した街並みを形成する。 5 保谷新道沿道地区 中低層住宅と身近な生活を支える店舗等が立地した街並みを形成する。 6 沿道商業地区 中層住宅と商業業務施設が立地した街並みを形成する。
	地区施設の整備の方針	1 道路 補助156号線と結ばれる南北方向を中心とした主要な生活道路において、道路ネットワークの充実を図る。また、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するため、区画道路および隅切りを整備する。 2 公園・緑地 既存の公園や緑地の保全などによりみどり豊かで潤いのある快適な環境を維持するとともに、新たな公園を整備することにより、地区内のみどり環境の充実を図る。
	建築物等の整備の方針	1 補助 156 号線沿道の環境保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 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。 3 敷地の細分化を防ぎ、ゆとり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。 4 良好な住環境の形成および防災性の向上などを図るため、壁面の位置の制限および工作物の設置の制限を定める。 5 周辺環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 6 建築物等が調和したまとまりのある街並みを形成するため、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。 7 住宅市街地としてのみどり豊かな環境の保全および向上を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。

地区整備計画

		8 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、安全性の向上を図りながら、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。				
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	1 区域内の貴重な水辺空間となる白子川沿いの敷地において、白子川に面する部分の緑化に努めるものとする。 2 雨水が急激に下水道や河川に流れ込むのを防ぐため、区域内の建築物等の敷地において雨水貯留浸透施設の設置に努めるものとする。				
地区施設の配置および規模	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1 号	6.0m	約 280m	既設
			区画道路 2 号	6.0m	約 180m	拡幅
			区画道路 3 号	6.0m	約 250m	既設
			区画道路 4 号	6.0m	約 480m	拡幅
			区画道路 5 号	6.0m	約 110m	既設
			区画道路 6 号	6.0m	約 140m	既設
			区画道路 7 号	6.0m	約 230m	既設
			区画道路 8 号	6.0m	約 460m	拡幅
			区画道路 9 号	6.0m	約 270m	拡幅
			名称	箇所		備考
			隅切り	底辺 3 mの二等辺三角形：38 箇所		新設
		公園	名称	面積		備考
			公園 1 号	約 561 m ²		既設
			公園 2 号	約 536 m ²		既設
			公園 3 号	約 326 m ²		既設
			公園 4 号	約 339 m ²		既設
			公園 5 号	約 197 m ²		既設
			公園 6 号	約 218 m ²		既設
			公園 7 号	約 135 m ²		既設
			公園 8 号	約 3,148 m ²		新設
		緑地	緑地 1 号	約 743 m ²		既設
			緑地 2 号	約 346 m ²		既設
			緑地 3 号	約 251 m ²		既設

地区整備計画

		緑地 4 号		約 205 m ²		既設		
地区区分	名称		補助156号線沿道地区 （ A 地区 ）		補助156号線沿道地区 （ B 地区 ）		住宅地区 （ A 地区 ） 住宅地区 （ B 地区 ）	
	面積		約 9.5ha		約 1.2ha		約 62.8ha 約 1.5ha	
建築物等に関する事項	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				-	
	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				-	
		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	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 156 号線に係る道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。				-	
			10 分の 10		10 分の 20			
	建築物の敷地面積の最低限度		-				100 m 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、3 m 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（補助156号線および区画道路を含む。以下同じ。）の境界線（建築物の敷地に接する区画道路および補助156号線がある場合は、当該区画道路および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 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。 3 道路が交わる角敷地（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 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					

地区整備計画

建築物等に関する事項		の境界線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。 4 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線（河川または区有通路に面する部分を除く。）までの距離は、50cm 以上とする。		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路に面する部分で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、植栽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	-	
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物等および屋外広告物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 2 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	道路に面する垣または柵の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、つぎに掲げる部分を除く。 1 高さ60cm以下の部分 2 神社および寺院等の文化的な垣または柵ならびに公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵		
	建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5 ただし、敷地面積が 100 m ² 未満のものについてはこの限りでないが、緑化に努めるものとする。		
	分 区 区	名称	沿道住宅地区	保谷新道沿道地区
面積		約 4.0ha	約 4.5ha	約 2.1ha
建築物等に関する事項	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、建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、3 m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。		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、建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、3 m以上とする。

地区整備計画

建築物等に関する事項

	3 道路が交わる角敷地（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。 4 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線（河川および区有通路に面する部分を除く。）までの距離は、50cm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。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路に面する部分で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、植栽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。	
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物等および屋外広告物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 2 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	道路に面する垣または柵の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、つぎに掲げる部分を除く。	

			1 高さ60cm以下の部分 2 神社および寺院等の文化的な垣または柵ならびに公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5 ただし、敷地面積が 100 m ² 未満のものについてはこの限りでないが、緑化に努めるものとする。

「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：補助 156 号線の整備にあわせて、沿道における生活利便施設や店舗などの立地の誘導、延焼遮断機能の形成による防災性の向上を図るとともに、公園や緑地などのみどりが豊かで、ゆとりある良好な住環境を引き続き保全、継承していくため、地区計画を決定する。