東京都市計画地区計画の変更(練馬区決定)

都市計画補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画をつぎのように変更する。

名称	補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画
位 置 ※	練馬区大泉町一丁目、大泉町二丁目および大泉町三丁目各地内
面 積※	約 32. 8ha
地区計画の目標	本地区は区の北西部に位置し、都市計画公園である大泉町もみじやま公園や比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。 地区内では、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。)および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線(以下「補助 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 号線および補助 233 号線沿道では街並みの大きな変化が見込まれる一方で、周辺市街地では、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっている。また、補助 230 号線は、都営地下鉄大江戸線の光が丘から大泉学園町方面に向かう東京 12 号線(以下「12 号線」という。)延伸の導入を予定している空間であり、地区内に新駅の設置が予定されている。東京都防災都市づくり推進計画において、補助 230 号線および補助 233 号線沿道は、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、新駅予定地周辺は、「地域の特性を活かした生活拠点としての利便性を高め」、補助 230 号線沿道は、「土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進する」、補助 233 号線沿道は、「周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、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、本地区は「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を進める」としている。以上のことから、本地区計画により、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限を行うことにより、地域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良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目指す。
び域の整備、開発 区域の整備、開発 土方 土方	本地区を5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。 1 新駅周辺地区 12 号線延伸に伴う新駅の設置を見据えて、生活拠点にふさわしい地域の生活利便の向上に資する土地利用を誘導するとともに、景観に配慮した防災性が高い街並みを形成する。補助230 号線の沿道においては、周辺住宅地の良好な住環境にも配慮しながら、健全かつ合理的な土地の高度利用を進める。 2 補助230 号線沿道地区 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、住宅と店舗が調和した補助230 号線沿道にふさわしい土地の高度利用を誘導するとともに、みどり豊かで景観に配慮した良好かつ防災性が高い街並みを形成する。 3 補助233 号線沿道地区 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、補助233 号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。 4 生活幹線道路等沿道地区 中層住宅を中心とした生活幹線道路沿道にふさわしい土地利用への誘導を図り、みどり豊かで景観に配慮した良好な街並みを形成する。 5 低層住宅地区 低層住宅地区

	お 区 ば 域		医施設の	地区全体のる。	道路ネットワ [、]	一クを形成す	するとともに防	災性の同	句上を	図るため、生活	幹線道路お』	び区画道路の整	備を誘導す		
信号	び呆全こ関する方針域の整備、開発		ミ物等の 前の方針	2 敷地の約 3 周辺住 ² の意匠の 4 道路空間 壁面後違	 2 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。 3 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。 4 道路空間および道路交差部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。 										
		ź	種類	名	称		幅 員			延長		備	与		
				生活幹線道路		6.0m (12.0				約 170m		拡幅			
	お地			区画道路1号	•	`	$(20m) \sim 7.1m$			約 580m 約 210m		拡幅			
	よ施設			区画道路25	•	· ' ·	3.0m (6.0m)					拡幅・閉	設		
	び設	道路		区画道路3号		`	0m) ~6.0m			約 340 m		既設			
	規配			区画道路45	号※	8.5m~8.91	m			約 190m		既設			
地	模置			区画道路 5 号	클	4. 5m~6. 01	4.5m~6.0m			約 340m		新設			
地区整備計				区画道路65	-	0m)			約 110m		拡幅				
備			1	()は地区外	を含めた幅員										
計画		区地	 名 称	Ä	新駅周辺地区		補助 230 号	線沿道均	也区	補助 233 号	線沿道地区	生活幹線道路 等沿道地区	低層住宅地区		
	建 築	一区分の	√H 41,	A地区	B地区	C地区	A地区	B地	区	A地区	A地区 B地区		区/自止。口地区		
	物	ガの	面積	約 2.6ha	約 0.8ha	約1.7ha	約 2.4ha	約0.	2ha	約 0.2ha	約 0.1ha	約2.1ha	約22.7ha		
	建築物等に関する事項	建築物の制度	勿等の用途 艮 ※	つぎの各号((1) ホテル (2) 葬祭場		は建築しては	ならない。			物は建築してい (1) ホテル (2) 葬祭場 (3) 建築基	または旅館				

建築物等に関する事項

地区整備計画

	建築物	区域の特性 に応じた建 築物の容積 率の最高限 度	10分	D 30			10分					
建築物等	物の容積率の最高限度※	公共施設の 整備状況に 応じた建築 物の容積率 の最高限度	適合し、かつ、 がなよい、生生合 のでは、かって、 をはいる。 のでは、とのでは、 のでは、とのでは、 のでは、 ののでは、	全上、防火上に支達集工作の大学を発生では、18年間では、18年には、18年間では、18年には、18年には、18年には、18年には、18年間では、18年間では、18年間では、18年間では、18年間では		適合し、かつ安 高合し、かっつ を がよい。 を の の の の の の の の の の の の の	全上、防火上 大を 大を 大を 大を 大を 大を 大を 大を 大な 本の でを ない はい はい はい はい はい はい はい はい はい は	適かがおと第一のでは、上衛場のでは、上衛場のでは、上衛場のでは、大きのでは、はないは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、ないでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、大きのでは、たらのでは、ないがは、ないがは、ないがは、ないがは、ないがは、ないがは、ないがは、ないが	十画 (大)			
に 関			10分の10	10分の20		10分の10	10分の20	10分の10	10分の20			
関する 事項	建築物の敷地面 積の最低限度		110 ㎡ ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 本地区計画の決定告示日において敷地面積が110 ㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合 (2) 本地区計画の決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が110 ㎡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									
	壁面限	の位置の制	ンダ、バル 2 計画図に は、3 m以 3 計画図に での距離は 4 道路(都 の場合を防	ンコニー、軒お 表示する壁面 人上とする。 表示する壁面 は6m以上とす 『市計画道路、	よび出窓等 の位置の制 の位置の制 る。 生活幹線道 建築物の外壁	を含む。)(以下限2号が定めら 限3号が定めら 路3号が定めら 路および区画道	「外壁等」といっれている部分 っれている部分 っれている部分 直路を含む。) な	いう。)から道においては、建 においては、建 においては、建 が交わる角敷地	路中心線までの 主築物の外壁等 主築物の外壁等 (交差により)	たはこれに代わる柱(ベラの距離は、6m以上とする。から道路中心線までの距離から区画道路東側境界線まから区画道路東側境界線ま生じる内角が120度以上の長さ2mの底辺となる線以		
-	おけ	後退区域に る工作物の の制限								「自動販売機等の通行の妨げ Pむを得ないものは、この限		

	建	建築物等の高さ の最高限度	17m ただし、練馬区風致地区条例第2条に基づく許可を受けた	17m以下かつ5階 (地階を除く。)以下 建築物に限る。	15m	
地区	築物等	建築物等の形態 または色彩その 他の意匠の制限	1 建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並2 補助233号線沿道地区においては、コンテナを利用した建築物は化粧を施すなど景観に配慮したものとする。		-	こし、外壁に
区整備計画	に関する事項	垣または柵の構 造の制限	 道路(補助 233 号線を除く。)に面する部分に設ける垣またはる。ただし、高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 補助233 号線に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またこの限りでない。 補助233 号線に面する部分については、接する敷地の長さの1らない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分を設ける場ことができる。 	はフェンス等とする。ただし 0 分の4以上の部分を、道路 してショーウインドウ、ディ	、高さ 60cm 以 に沿って緑化し スプレイ等、 _国	下の部分は、 なければな と 内外の活動

※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233号線沿道にふさわしい土地利用の誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るため、地区計画を変更する。

名 称	補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画	※は、変更固所及い追加	F回// こ/1・/ 0
事 項	IΠ	新	摘要
位置※	練馬区大泉町一丁目および大泉町三丁目各地内	練馬区大泉町一丁目、大泉町二丁目および大泉町三丁目各地内	区域の訂正
地区計画の目標	本地区は区の北西部に位置し、都市計画公園である大泉町もみじやま公園や比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。地区内では、東京都市計画道路補助線街路第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号線では衝地では、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっては、住環境の保全や道路基盤の充実が調整となって線の光が丘から大泉学園町方面に対けまり、また、補助230号線は、不知の設置が予定されている。東京都防災都市づくり推進計画において、補助230号線沿道は、一般延焼遮断帯に位置づけられ、練馬区都市計画マスタープランにおいて、新駅予定地周辺は、「地域の特性を活かした生活拠点としての利便性を高め」、補助230号線沿道は、「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、本地区は「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を増める」としている。 以上のことから、本地区計画により、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限を行うことにより、地域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良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目指す。	本地区は区の北西部に位置し、都市計画公園である大泉町もみじやま公園や比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。 地区内では、東京都市計画道路 <u>幹線街路</u> 補助線街路第 230 号線(以下「補助 230 号線」という。) および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線(以下「補助 233 号線」という。)の整備が進められており、補助 230 号線および補助 233 号線沿道では街並みの大きな変化が見込まれる一方で、周辺市街地では、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっている。また、補助 230 号線は、都営地下鉄大江戸線の光が丘から大泉学園町方面に向かう東京 12 号線(以下「12 号線」という。)延伸の導入を予定している空間であり、地区内に新駅の設置が予定されている。東京都防災都市づくり推進計画において、補助 230 号線および補助 233 号線沿道は、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、新駅予定地周辺は、「地域の特性を活かした生活拠点としての利便性を高め」、補助 230 号線沿道は、「土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進する」、補助 233 号線沿道は、「土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進する」、補助 233 号線沿道は、「周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、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、本地区は「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を進める」としている。以上のことから、本地区計画により、地域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良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目指す。	地区区におりている。

区域の整備、開発および保全に関する方針	の整備、	土地利用の方針	性に応じが める。 1・2 [新設]	を <u>4</u> 地区に区分した土地利用の方金 (略]			地利用の方針 1・2 [略 <u>3</u> 補助 233 周辺住宅 線沿道に	特性に応じた土 5、補助 233 号 5サービス施設 を図るととも	地区区分の見直しに伴う変更		
- X	方針	建築物等の整備の方針	5 地震時 り豊か	[略] 身のブロック塀等 いな街並みを形成)構造の制限を定	するため、均	_ •	1~4 [略 5 地震時の 街並みを る。	現状にあわ せた文言の 整理			
		種類	名 称	幅 員	延 長	備考	名 称	幅 員	延 長	備考	幅員の変更
	1.1		生活幹線道	路1号 [略]			生活幹線道路 1	および表記の変更			
地	地区施設		区画道路 1号	$\frac{3.0 \mathrm{m} \sim 6.0 \mathrm{m}}{(6.0 \mathrm{m})}$	約 580m	拡幅	区画道路1号	3.0m (6.0m) ~7.1m	約 580m	拡幅	
区整	配		区画道路 2	号 [略]			区画道路2号				
備計画	置および規模	道路	区画道路 3号	$\frac{3.0 \mathrm{m} \sim 6.0 \mathrm{m}}{(6.0 \mathrm{m})}$	約 340m	既設	区画道路3号	3.0m (6.0m) <u>~6.0m</u>	約 340m	既設	
	規模		区画道路4	号・5号 [略]			区画道路4号・	5号 [略]			
			[新設]				区画道路6号	3.0m (6.0m)	<u>約 110m</u>		
			()は地	区外を含めた幅員	1		()は地区タ	トを含めた幅員			

		名称 地区の 区 分	名称		名称		名称		駅周辺は	地区	補助23		生活幹 低層 線道路 住宅		新馬	新駅周辺地区		補助23 沿道		<u>補助233号線</u> <u>沿道地区</u>		生活幹 低層線道路 住宅		地区区分の見直しに伴
			石柳	A 地区	B 地区	C 地区	A 地区	B 地区	等沿道 地区	地区	A 地区	B 地区	C 地区	A 地区	B 地区	A B 地区 地区		等沿道 地区	地区	う対象地区 の追加およ び区域変更				
			面積	約 2.6 ha	約 0.8 ha	約 1.7 ha	約 2.4 ha	約 0.2 ha	<u>約</u> 2.2 <u>ha</u>	<u>約</u> 22. 9 <u>ha</u>	約 2.6 ha	約 0.8 ha	約 1.7 ha	約 2.4 ha	約 0.2 ha	<u>約</u> 0. 2 <u>ha</u>	<u>約</u> 0.1 <u>ha</u>	<u>約</u> 2.1 <u>ha</u>	<u>約</u> 22.7 <u>ha</u>					
整備	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※		築して (1)	てはなら			世築物は建 			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				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 (3) 建築基準法 別表第2 (に) 項に掲 げる建築物				地区区分の 見直しに伴 う対象地区 の追加おま 定の追加					
		容積率の	域に建容最の応築積高	10分	の 30	_	10 分	の 30	_	_	10 分	の 30	_	10 分(か 30	<u>10 分</u>	Ø 30	_	-	地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加				

当該地区 当該地区 当該地区 当該地区計画 計画の内容 計画の内容 計画の内容 当該地区 の内容に適合 に適合し、 に適合し、か に適合し、 計画の内容 かつ、特定 かつ、特定 つ、特定行政 かつ、特定 に適合し、 行政庁が交通 行政庁が交 行政庁が交 庁が交通上、 かつ、特定 上、安全上、防 通上、安全 安全上、防火 火上および衛生 通上、安全 行政庁が交 通上、安全 上支障がないと 上、防火上 上および衛 上、防火上 および衛生 生上支障が および衛生 上、防火上 認めた場合(建 上支障がな ないと認め 上支障がな および衛生 築基準法第68条 た場合(建築 上支障がな の4第1項に基 いと認めた いと認めた 物 いと認めた 場合(建築 基準法第68 場合(建築 づく認定)また 基準法第68 条の4第1項 基準法第68 場合(建築 は道路法第18条 公共施設 条の4第1 第2項の規定に に基づく認 基準法第 条の4第1 の整備の 基づく補助233 項に基づく 定)、または 項に基づく 68条の4第 状況に応 認定)、ま 道路法第18 認定)また 1項に基づ 号線の道路供用 じた 建 築 たは道路法 条第2項の は道路法第 く認定)ま 開始告示後は以 築物 物の容積 第18条第2 規定に基づ 18条第2項 たは道路法 下の容積率を適 率の最高項の規定に X く都市計画 の規定に基 第 18 条第 用しない。 等 限度 道路補助230 づく補助 2項の規定 基づく都市 関 号線(側道含 230号線(側 に基づく補 計画道路補 はする事項 助 230 号線 助230号線 む。) の道路 道含む。)の (側道含 供用開始告 道路供用開 (側道含む。 む。)の道 示後は下記 始告示後は)の道路供 以下の容積 路供用開始 用開始告示 の容積率を 率を適用し 告示後は下 適用しない。 後は以下の 容積率を適 記の容積率 ない。 を適用しな 用しない。 10分 10分 10分 10分 10分 10 分 10 分 10分 10分 10分 の 10 の 20 \mathcal{O} 20 の10 の20 \mathcal{O} 10 \mathcal{O} 20 の10 の20 Ø 10 現状にあわ 110 m^2 110 m^2 ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場 ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限 せた文言の 建築物の敷地 合はこの限りではない。 整理 而積の最低限 $(1) \cdot (2)$ 「略] でない。 度 $(1) \cdot (2)$ 「略〕

		壁面の位置の 制限	1・2 [略] [新設] <u>3</u> 道路(生活幹線道路および区 む。)が <u>交差する</u> 角敷地(交差 る内角が 120 度以上の場合を限 建築物の外壁等の面は、道路境 を頂点とする二等辺三角形の 底辺となる線以上後退させる。	生により 除く。) 竟界線の 長さ2	生じ では、)交点 ! mの	1・2 [略] 3 計画図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、建築物の外壁等から区画道路東側境界線までの距離は6m以上とする。 4 道路(<u>都市計画道路、</u> 生活幹線道路および区画道路を含む。)が <u>交わる</u> 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。	精査による 制限の追加
	建筑	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域については、門、 <u>へい</u> 、擁壁、広および自動販売機等の通行の妨げと工作物等を設置してはならない。た上必要なもので用途上または構造上いものはこの限りでない。	に告物、 さなるよ こだし、	看板 こうな 公益	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、 <u>塀</u> 、擁壁、広告物、看板および自動販売機等の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。	現状にあわせた文言整理
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	17m ただし、練馬区風致地区条例第2 条に基づく許可を受けた建築物 に限る。	15m		17m17m以下かつ5 階(地階を除く。)以下15mただし、練馬区風致地区条例第2条に基づく許可を受けた建築物に限る。	地区区分の 見直しに伴 う対象地区 の追加およ び新たな規 定の追加
		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 使用を避け、街並みとの調和を図る*			 1 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。 2 補助 233 号線沿道地区においては、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ものとする。 	地区区分の 見直しに伴 う対象地区 の追加およ び新たな規 定の追加
		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生け垣またはフェンス等の開放性のする。ただし、高さ80cm以下の部分でない。 [新設])ある様	毒造と	 1 道路(補助233号線を除く。)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。 2 補助233号線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、この限りでない。 	文言整理分に 型区した 型区した 型の 型の 型の 型の のの のの のの のの のの のの

	垣または柵の構造の制限	[新設]	3	補助 233 号線に面する部分については、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面してショーウインドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。	文言整理と 地区しまな の伴 の は が り り り り り り り り り り り り り り り り り り
--	-------------	------	---	---	---

※は知事協議事項