

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

（補助 2 3 3 号線沿道地区地区計画関連）

（補助 2 3 0 号線大泉町三丁目地区地区計画関連）

（補助 2 3 0 号線大泉学園町地区地区計画関連）

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定されており、地区内には生産緑地もある豊かなみどりを備えた住宅地である。

地区内では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 3 号線（以下「補助 2 3 3 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ため、適切な土地利用の誘導が求められている。

補助 2 3 3 号線は、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ており、練馬区都市計画マスタープランにおいては、補助 2 3 3 号線沿道では周囲と調和のとれた建物の中層化を目指すほか、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。

重点地区まちづくり計画「補助 2 3 3 号線沿道地区」においても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていくこととしている。

今後、補助 2 3 3 号線の整備に伴い市街化が進行していく中、地区の特性を踏まえながら、周辺住宅地と自然景観に配慮したまちづくりを進める必要がある。

以上のことから、補助 2 3 3 号線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及び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、補助 2 3 3

号線沿道地区で地区計画を策定し、補助230号線大泉町三丁目地区及び補助230号線大泉学園町地区で地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約4.8ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。