

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画補助 233 号線沿道地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称		補助 233 号線沿道地区地区計画
位 置 ※		練馬区大泉町三丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内
面 積 ※		約 38.2ha
地区計画の目標		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、地区北部には生産緑地が存在する豊かなみどりを備えた住宅地である。地区内を通る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。）については、既に完成した北側区間（別荘橋通り以北）の沿道は、ケヤキ並木が広がる良好な住宅地となっており、地区の南側区間（別荘橋通り以南）は補助 233 号線の整備が進み、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地では敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなど住環境の保全や、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。 補助 233 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 233 号線沿道では、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、後背地はみどり豊かな地区として、良好な住環境を保全していくとしている。 重点地区まちづくり計画「補助 233 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。 以上のことから、補助 233 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による生活利便性の向上や誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成、安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成を目指すとともに、みどり豊かで良好な住環境の維持を図るものとする。
関 区 す 域 る の 方 整 針 備、 開 発 お よ び 保 全 に	土地利用の方針	1 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。 2 長久保通り沿道地区 大泉学園通りから続く近隣商業地としての集積を活かし、身近な生活を支える店舗や中層住宅を中心とした街並みを形成する。 3 越後山通り沿道地区・別荘橋通り沿道地区 現在の中低層住宅を中心とした街並みを維持するとともに、地域の人々が憩えるような店舗等が立地する市街地を形成する。 4 住宅地区 風致地区にふさわしいみどり豊かな敷地と統一感のある街並みに配慮した、良好な低層住宅地を形成する。

関する方針	区域の整備、開発および保全に	地区施設の整備の方針	道路 練馬区道路網計画に基づき、地区全体の道路ネットワークの形成を図るとともに、防災性の向上や安全な暮らしを図るため、不接道宅地の解消に資する道路や隅切りの整備を促進する。			
		建築物等の整備の方針	1 住宅と店舗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。 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。 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。 5 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。 6 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。 7 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、また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。			
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	6.0m	約 90m	拡幅
			区画道路 2 号	6.0m ～ 6.2m	約 300m	拡幅・既設
			区画道路 3 号	6.0m	約 140m	拡幅
			区画道路 4 号	6.0m	約 280m	拡幅
			区画道路 5 号	6.0m	約 230m	拡幅
			区画道路 6 号	6.0m	約 240m	拡幅
			区画道路 7 号	6.0m ～ 6.3m	約 180m	拡幅・既設
			区画道路 8 号	6.0m	約 330m	拡幅・既設
			区画道路 9 号	3.0m (6.0m) ～ 6.1m	約 290m	拡幅・既設
			区画道路10号	3.0m (6.0m)	約 160m	拡幅
			() 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：64 箇所	新設	

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分		名称	補助 233 号線沿道地区			長久保通り沿道地区		越後山通り沿道地区	別荘橋通り沿道地区	住宅地区	
			A 地区	B 地区	C 地区	A 地区	B 地区			A 地区	B 地区
		面積	約 3.0ha	約 2.0ha	約 1.7ha	約 1.1ha	約 0.6ha	約 1.2ha	約 1.5ha	約 0.8ha	約 26.3ha
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	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) 建築基準法別表第 2 (に) 項に掲げる建築物	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) 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	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		—						
	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 233 号線の道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。			—					

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	110 m ²	—	110 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。 3 道路（区画道路および補助 233 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 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。		
		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 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。		—
		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、外壁等および屋外広告物の形態または色彩その他の意匠は、原色の使用を避け、周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いのものとする。 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ものとする。		
		垣または柵の構造の制限	1 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 60cm 以下の部分は、この限りでない。 2 補助 233 号線、長久保通り、越後山通り、別荘橋通り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ず緑化ができない部分がある場合または道路に面してショーウィンドウ、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。		

※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。