

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号線大泉学園町地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称	補助230号線大泉学園町地区地区計画
位 置 ※	練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、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 31.4 h a
地区計画の目標	本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。 地区内には、都営地下鉄大江戸線（以下「東京12号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる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。）や、補助230号線に接続す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。）の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。 第2次みどりの風吹くまちビジョンのアクションプラン（戦略計画）においては、新駅予定地周辺では、公共交通機関への円滑な乗換えと多彩なイベントなどを開催できる駅前広場の計画や、商業施設や公共サービスの充実を目指した建築物の共同化について検討を進めるとしている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助230号線沿道では、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ともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとしている。併せて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の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。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。 以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、幹線道路沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・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とともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。
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 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。なお、東京12号線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。 - 新駅周辺地区 東京12号線延伸に伴う新駅の設置を見据えて、利便性の高い駅前広場を確保し、店舗やサービス施設等が立地するにぎわいのある新たな拠点地区を形成する。 - 大泉学園通り商業地区 桜をシンボルとしたみどり豊かな街並みの中に、店舗やサービス施設等が連続して立地するにぎわいと活気のある快適な商店街を形成する。

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	3 補助230号線沿道地区 後背住宅地の良好な住環境に配慮した中低層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等を誘導し、沿道でのみどり豊かな街並みや延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成する。 4 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。 5 住宅地区 風致地区にふさわしいみどり豊かな街並みと閑静な住環境を備えた低層主体の住宅地を形成する。
	地区施設の整備の方針	1 道路 地区全体の道路ネットワークを形成するとともに防災性の向上を図るため、安全・安心な暮らしを支える生活幹線道路、区画道路および隅切りを整備する。 2 公園 地域住民の憩いの空間となる既存公園を維持するとともに、新たな公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	1 住宅と店舗やサービス施設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。 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。 6 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を形成するため、垣または柵の構造の制限を定める。 7 大泉学園通り沿道では、歩行空間の充実を図るため、都市計画道路計画線から建築物の外壁等を離すように努めるとともに、後退した区域には門、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等を設置しないように努める。 8 新駅予定地周辺では、生活拠点としての機能を高めるために、周辺の環境に配慮しつつ高度利用を図り、共同化を誘導する。
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	1 みどり豊かで良好な街並みを形成するため、道路に面する部分は緑化に努めるとともに、自動車車庫や駐車場、資材置場等を設置する際には、植栽等により景観に配慮するように努める。 2 近年増加している集中豪雨等による都市型水害の防止・軽減を図るため、建築物の敷地内に雨水浸透施設等の施設の整備を促進し、浸水被害の防止、地下水の涵養に努める。

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		6m		約230m		拡幅				
			区画道路2号		6m		約250m		拡幅				
			区画道路3号		6m		約250m		拡幅				
			区画道路4号		6m		約230m		拡幅				
			区画道路5号		6m		約 70m		拡幅				
			区画道路6号		6m		約370m		拡幅				
			区画道路7号		6m		約420m		拡幅				
			区画道路8号		6m		約510m		拡幅				
			名称		箇所								
			隅切り		底辺3mの二等辺三角形:34 箇所								
	公園		名称		面積		備考						
			公園1号		約890 m ²		新設						
			公園2号		約390 m ²		既設（学園みどり児童遊園）						
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助230号線沿道地区		補助233号線沿道地区		住宅地区				
					A地区	B地区	A地区	B地区	A地区	B地区	C地区		
	面積	約 1.9ha	約 1.6ha	約 0.2ha	約 5.2ha	約 0.4ha	約 0.3ha	約 0.6ha	約 0.1ha	約 21.1ha			
	建築物等の用途の制限 ※		つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）ぱちんこ屋 （2）葬祭場等		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		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		—				

地区整備計画

建築物等に関する事項	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230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。		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。		
				10分の20	10分の10	10分の20	10分の10	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	110㎡					
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、都市計画道路（都市計画法第59条第1項または第2項の規定による認可を受けているものに限る。以下同じ。）がある場合は当該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（区画道路および都市計画道路を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる内角が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。							

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。	—	15m以下
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物および屋外広告物の形態および色彩その他の意匠は、周辺の街並みと調和を図るものとする。 2 良好な住環境や街並みの整備・維持のため、コンテナを利用した建築物は建築してはならない。ただし、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものについては、この限りでない。			
		垣または柵の構造の制限	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とする。ただし、高さ80 c m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60 c m以下の部分は、この限りでない。 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。

変 更 概 要

※_____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名 称	補助 230 号線大泉学園町地区地区計画		
事 項	旧	新	摘 要
地区計画の目標	本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。 地区内には、都営地下鉄大江戸線（以下「東京 12 号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる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。）等の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。 第 2 次みどりの風吹くまちビジョンのアクションプラン（戦略計画）においては、新駅予定地周辺では、公共交通機関への円滑な乗換えと多彩なイベントなどを開催できる駅前広場の計画や、商業施設や公共サービスの充実を目指した建築物の共同化について検討を進めるとしている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を	本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。 地区内には、都営地下鉄大江戸線（以下「東京 12 号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる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。）や、<u>補助 230 号線に接続す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。）</u>の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。 第 2 次みどりの風吹くまちビジョンのアクションプラン（戦略計画）においては、新駅予定地周辺では、公共交通機関への円滑な乗換えと多彩なイベントなどを開催できる駅前広場の計画や、商業施設や公共サービスの充実を目指した建築物の共同化について検討を進めるとしている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助 230 号線沿道では、土地の高度利用を進め、商	地区区分の見直しに伴う変更

地区計画の目標		高めるとし、補助 230 号線沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進する<u>としている</u>。また、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図ると<u>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の実現に向けたまちづくりを進めるとしている</u>。 以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、<u>補助 230 号線沿道</u>においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・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とともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。	業・業務施設の利用を促進するとともに、<u>災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとしている</u>。併せて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の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。<u>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</u>。 以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、幹線道路沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・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とともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。	
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	本地区を<u>4</u>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。なお、東京 12 号線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。 1～3 [略] [新設] <u>4</u> [略]	本地区を<u>5</u>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。なお、東京 12 号線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。 1～3 [略] <u>4 補助 233 号線沿道地区</u> <u>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。</u> <u>5</u> [略]	地区区分の見直しに伴う変更
	建築物等の整備の方針	1～5 [略] 6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵の構造の制限を定める。 7～8 [略]	1～5 [略] 6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、<u>またみどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵の構造の制限を定める</u>。 7～8 [略]	現状に合わせた文言の整理

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	新駅 周辺 地区	大泉 学園 通り 商業 地区	補助 230 号線 沿道地区		住宅地区			新駅 周辺 地区	大泉 学園 通り 商業 地区	補助 230 号線 沿道地区		補助 233 号線 沿道地区		住宅地区			地区区分 の見直し に伴う対 象地区の 追加およ び区域変 更
						A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区			A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区			
						約 1.9 ha	約 1.6 ha	約 0.2 ha	約 5.2 ha	約 0.6 ha			約 0.5 ha	約 21.4 ha	約 0.2 ha	約 5.2 ha	約 0.4 ha	約 0.3 ha	約 0.6 ha	
	建築物等の用途の制限 ※	つぎの各号 に掲げる建 築物は建 築しては ならない。 (1) ぱち んこ屋 (2) 葬祭 場等	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	—			つぎの各 号に掲げる 建築物は建 築しては ならない。 (1) ぱち んこ屋 (2) 葬祭 場等	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	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		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 追加およ び新たな 規定の追 加				

地区整備計画	建築物等に関する事項	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		—	10 分の 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
			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 230 号線の道路供用開始公示後は、 <u>下記</u> の容積率を適用しない。			<u>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。</u>			
			10 分の 20		10 分の 10	10 分の 20		10 分の 10			

地区整備計画	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 <u>道路の中心線</u> までの距離は、3m以上とする。 2 [略] 3 道路（区画道路および都市計画道路を含む。）が <u>交差する</u> 角敷地（交差により生じる内角が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、 <u>道路の境界線</u> 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 <u>道路中心線</u> までの距離は、3m以上とする。 2 [略] 3 道路（区画道路および都市計画道路を含む。）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、 <u>道路境界線</u> 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。					現状に合わせた文言の整理
		建築物等の高さの最高限度	—	17m以下かつ5階（地階を除く。）以下	—	15m以下	—	—	17mかつ5階（地階を除く。）以下 <u>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。</u>	—	15m以下	—	現状にあわせた文言の追加および整理	
		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は柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 [新設] [新設]					1 道路（ <u>補助233号線を除く。</u> ）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80cm以下の部分は、この限りでない。 2 <u>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。</u> 3 <u>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</u> 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。					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	