

平成 27 年 8 月 27 日
第 202 回都市計画審議会

放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画等の原案について

1 目的

都市計画道路放射第 7 号線（以下「放射 7 号線」という。）は平成 18 年 7 月に事業認可がなされ、東京都が事業を進めている。

一方、放射 7 号線沿道周辺地区は、農地や屋敷林など練馬の原風景を残す地域として、みどり豊かな住環境が形成されているが、狭小な幅員の道路も多く、交通安全上・防災上の課題を抱えている。

そこで、区は、この道路事業を契機として、沿道周辺地区で住民主体のまちづくりを進め、平成 23 年度には、本地区のまちづくりの方向性を示すものとして、練馬区まちづくり条例に基づく重点地区まちづくり計画にあたる「放射 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定した。

この度、「放射 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画」を基に、放射 7 号線沿道と周辺住宅地の基盤整備を一体的に進め、土地利用の適切な誘導を図るとともに、みどり豊かでゆとりある住環境を整備・保全するため、地区計画の都市計画原案を作成した。

併せて、関連する都市計画の変更を行う。

2 名称

放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

3 同時決定予定案件

用途地域の変更

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

※用途地域の変更は東京都決定、それ以外は練馬区決定

4 対象区域

練馬区西大泉一丁目、西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目、大泉学園町二丁目および大泉学園町三丁目の各地内 約 173.8ha

5 これまでの経過

平成 18 年 7 月 放射 7 号線の都市計画事業認可

平成 20 年 9 月～ まちづくり協議会の開催（20 回開催、継続中）

平成 22 年 8 月 まちづくり協議会において「ブロック別まちづくり計画」を作成

平成 23 年 5 月 重点地区まちづくり計画の策定

平成 24 年 2 月 まちづくり懇談会（4 回開催）

～ 3 月 ・地区計画によるまちづくりの説明

平成 24 年 4 月～ 平成 25 年 2 月 ～ 3 月	地区計画の整備方針や具体的な建築制限の検討、東京都協議 まちづくり協議会の開催 (地区計画素案たたき台についての意見聴取)
平成 25 年 10 月 ～平成 26 年 11 月	地区施設沿道権利者個別説明 (24 路線、約 400 世帯)
平成 26 年 11 月 12 月	まちづくり協議会の開催 (地区計画素案についての意見聴取) 地区計画素案の作成
平成 27 年 1、2 月 6 月 7 月	地区計画素案説明会開催 (4 回) 地区計画素案説明会追加開催 (2 回) 地区計画原案の作成

6 今後の予定

平成 27 年

8 月 27 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
9 月 11 日 ～10 月 2 日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
9 月 12 日、15 日	都市計画原案の説明会
10 月	東京都知事協議等手続
12 月上旬～ (2 週間)	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
12 月下旬	練馬区都市計画審議会へ付議 (地区計画の決定、高度地区の変更、防火・準防火地域の変更)

平成 28 年

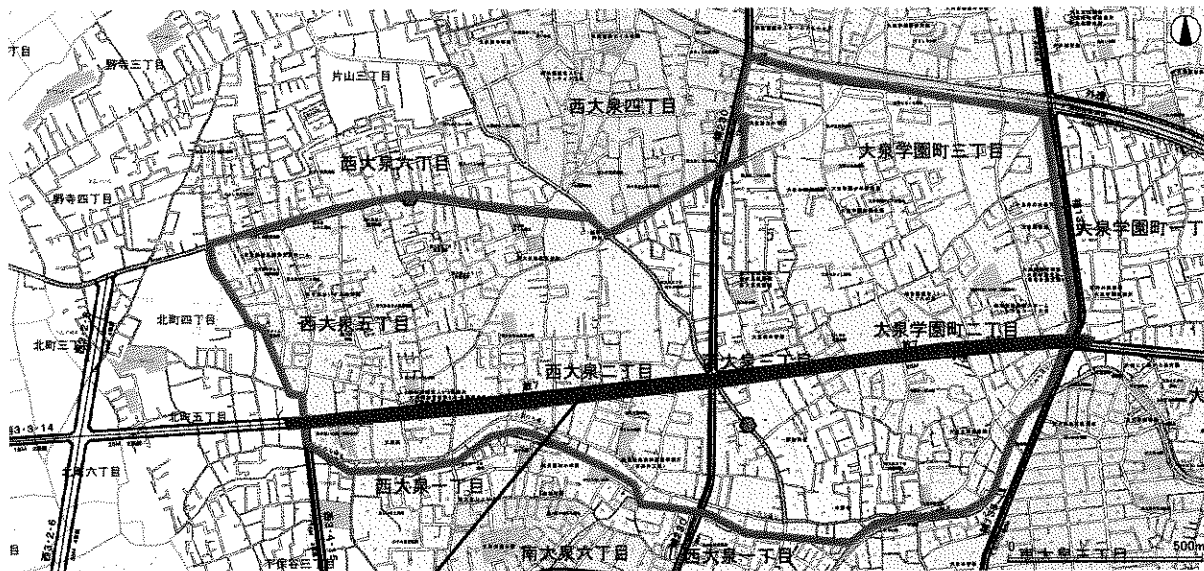
2 月	東京都都市計画審議会へ付議 (用途地域の変更)
3 月	都市計画決定・告示

7 添付資料

(1) 地区計画の原案	P 5～15
(2) 用途地域の変更原案	P17～24
(3) 高度地区の変更原案	P25～31
(4) 防火地域・準防火地域の変更原案	P33～35
(5) 現況写真	P36
(6) 都市計画原案説明会資料	説明資料② (別添)

8 区域図

放射7号線沿道周辺地区区域図
(全体面積 約173.8ha)



都市計画道路放射第7号線

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

2 理由

本地区は、区の北西部に位置し、全体的に農地や屋敷林など練馬の原風景を残す、区内のみどりを支える地域である。

現在、東京都市計画道路放射第7号線（以下「放射7号線」という。）の整備が進められており、整備後の街並みの変化に対応することが求められている。

区は、平成23年5月に、住民主体のまちづくりを進めるため、本地区のまちづくりの進め方の方向性を示す「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定した。

また、現在改定中の「練馬区都市計画マスタープラン（案）」では、「地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る」こととしている。

これらのことを踏まえ、建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和した、みどり豊かで災害に強い市街地を形成するため、約173.8ヘクタールの区域について、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画をつぎのように決定する。

原 案

名 称	放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画
位 置 ※	練馬区西大泉一丁目、西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目、大泉学園町二丁目および大泉学園町三丁目各区内
面 積 ※	約173.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は区の西北部に位置し、全体的に農地や屋敷林など練馬の原風景を残す、区内のみどりを支える地域である。地区内では都市計画道路放射7号線（以下「放射7号線」という。）の整備が進められ、放射7号線沿道の街並みが大きく変わろうとしているが、周辺住宅地には狭小な幅員の道路も多く、交通安全上、防災上の課題を多く抱えている。</p> <p>現在改定中の練馬区都市計画マスタープラン（案）では、地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ることとしている。</p> <p>今後、放射7号線の整備に伴って街並みに変化していく中、地区の特性を踏まえながら、放射7号線沿道と周辺住宅地と一体で基盤整備を進める必要がある。</p> <p>そこで、本地区計画により、建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和したみどり豊かで災害に強い市街地を形成する。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>地域の特性を踏まえて本地区を5つに区分し、それぞれの地区の土地利用の方針をつぎのように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 放射7号線沿道地区 周辺住宅地との調和を図りながら、幹線道路沿道の高度利用を図り、生活利便性および防災性の高い沿道の街並みを形成する。 2 住宅地区 練馬の原風景を残すみどり豊かでゆとりある住環境を維持しながら、道路等の基盤を整備し、交通の安全性や防災性が高く良好な住環境を備えた低層の住宅地を形成する。 3 生活幹線道路等沿道地区 周辺住宅地の生活環境に配慮し、都市計画道路を補完する生活幹線道路としてふさわしい住宅地を基調とした沿道の街並みを形成する。 4 住商共存地区 周辺住宅地の生活環境に配慮し、既存の住宅と商業業務施設が調和した街並みを形成する。 5 大泉学園通り沿道地区 周辺住宅地の生活環境に配慮し、店舗や集合住宅の立地を中心とした、幹線道路としてふさわしい沿道の街並みを形成する。
土地利用の方針	

区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針 建築物等の整備の方針 その他該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>地区内の道路、公園および緑地について、その整備方針を下記のよう定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路 地域内の安全な交通ネットワークの形成と防災性の向上のため、生活幹線道路および区画道路を整備する。 2 公園・緑地 地域の憩いの場となるように既存の公園・緑地を維持するとともに新たな公園を整備する。 1 周辺住環境に配慮し、良好な街並みを維持するため、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 土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりある住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 地域の骨格となる道路空間および道路交差点における道路状況の向上を図るため、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 練馬の原風景を背景とした落ち着きのある住宅地の景観を形成するため、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。 6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどりが連続する街並みを形成するため、垣またはさくの構造の制限を定める。 <p>地区内の良好な自然環境の維持・保全のために、この地区の特性である保護樹林などの保全に努める。</p>																																																																								
地区整備計画	地区施設の種類	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>幅員 (地区外を含めた幅員)</th> <th>延長</th> <th>備考</th> <th>名称</th> <th>幅員 (地区外を含めた幅員)</th> <th>延長</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生活幹線道路1号※</td> <td>3.0～14.8m (12.0～16.4m)</td> <td>約500m</td> <td>拡幅</td> <td>区画道路 22号</td> <td>6.0m</td> <td>約230m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路 1号</td> <td>6.0m</td> <td>約220m</td> <td>既存</td> <td>区画道路 23号</td> <td>6.0m</td> <td>約180m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路 2号</td> <td>6.0～6.1m</td> <td>約100m</td> <td>既存</td> <td>区画道路 24号</td> <td>6.0m</td> <td>約310m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路 3号</td> <td>6.0～6.2m</td> <td>約110m</td> <td>既存</td> <td>区画道路 25号</td> <td>6.0m</td> <td>約190m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路 4号※</td> <td>11.0m</td> <td>約300m</td> <td>既存</td> <td>区画道路 26号</td> <td>6.0m</td> <td>約350m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路 5号</td> <td>6.0～6.1m</td> <td>約260m</td> <td>既存</td> <td>区画道路 27号</td> <td>6.0m</td> <td>約270m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路 6号</td> <td>6.0～6.1m</td> <td>約310m</td> <td>既存</td> <td>区画道路 28号</td> <td>6.0m</td> <td>約580m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路 7号※</td> <td>11.0m</td> <td>約150m</td> <td>既存</td> <td>区画道路 29号</td> <td>6.0m</td> <td>約120m</td> <td>既存</td> </tr> </tbody> </table>	名称	幅員 (地区外を含めた幅員)	延長	備考	名称	幅員 (地区外を含めた幅員)	延長	備考	生活幹線道路1号※	3.0～14.8m (12.0～16.4m)	約500m	拡幅	区画道路 22号	6.0m	約230m	拡幅	区画道路 1号	6.0m	約220m	既存	区画道路 23号	6.0m	約180m	拡幅	区画道路 2号	6.0～6.1m	約100m	既存	区画道路 24号	6.0m	約310m	拡幅	区画道路 3号	6.0～6.2m	約110m	既存	区画道路 25号	6.0m	約190m	拡幅	区画道路 4号※	11.0m	約300m	既存	区画道路 26号	6.0m	約350m	拡幅	区画道路 5号	6.0～6.1m	約260m	既存	区画道路 27号	6.0m	約270m	拡幅	区画道路 6号	6.0～6.1m	約310m	既存	区画道路 28号	6.0m	約580m	拡幅	区画道路 7号※	11.0m	約150m	既存	区画道路 29号	6.0m	約120m	既存
名称	幅員 (地区外を含めた幅員)	延長	備考	名称	幅員 (地区外を含めた幅員)	延長	備考																																																																			
生活幹線道路1号※	3.0～14.8m (12.0～16.4m)	約500m	拡幅	区画道路 22号	6.0m	約230m	拡幅																																																																			
区画道路 1号	6.0m	約220m	既存	区画道路 23号	6.0m	約180m	拡幅																																																																			
区画道路 2号	6.0～6.1m	約100m	既存	区画道路 24号	6.0m	約310m	拡幅																																																																			
区画道路 3号	6.0～6.2m	約110m	既存	区画道路 25号	6.0m	約190m	拡幅																																																																			
区画道路 4号※	11.0m	約300m	既存	区画道路 26号	6.0m	約350m	拡幅																																																																			
区画道路 5号	6.0～6.1m	約260m	既存	区画道路 27号	6.0m	約270m	拡幅																																																																			
区画道路 6号	6.0～6.1m	約310m	既存	区画道路 28号	6.0m	約580m	拡幅																																																																			
区画道路 7号※	11.0m	約150m	既存	区画道路 29号	6.0m	約120m	既存																																																																			

地区整備計画		地区施設の配置および規模									
道 路											
区画道路 8号※	11.0m	約410m	既存	区画道路 30号	6.0m	約320m	拡幅				
区画道路 9号	6.0~6.1m	約40m	既存	区画道路 31号	6.0m	約380m	拡幅				
区画道路 10号	6.0~6.2m	約490m	既存	区画道路 32号	6.0m	約320m	拡幅				
区画道路 11号	6.0m	約150m	既存	区画道路 33号	6.0m	約370m	拡幅				
区画道路 12号	6.0~6.1m	約190m	既存	区画道路 34号	6.0m	約310m	拡幅				
区画道路 13号	6.0~7.2m	約480m	既存	区画道路 35号	6.0m	約190m	拡幅				
区画道路 14号※	6.1~8.0m	約520m	既存	区画道路 36号	6.0m	約280m	拡幅				
区画道路 15号	6.0~6.1m	約240m	既存	区画道路 37号	6.0m	約10m	拡幅				
区画道路 16号	6.0~6.2m	約130m	既存	区画道路 38号	6.0m	約170m	拡幅				
区画道路 17号	7.5~7.8m	約60m	既存	区画道路 39号	6.0m	約30m	拡幅				
区画道路 18号	6.3~6.7m	約40m	既存	区画道路 40号	7.5~7.8m	約30m	既存				
区画道路 19号	6.0m	約90m	拡幅	区画道路 41号	6.0m	約30m	拡幅				
区画道路 20号	6.0m	約520m	拡幅	区画道路 42号	3.0(5.0)m	約480m	拡幅				
区画道路 21号	6.0m	約280m	拡幅	区画道路 43号	6.0m	約550m	拡幅				

地区整備計画		地区施設の配置および規模				
公園	名称	面積	備考	名称	面積	備考
	地区公園1号	約640㎡	既設	地区公園7号	約270㎡	既設
	地区公園2号	約320㎡	既設	地区公園8号	約3,900㎡	既設
	地区公園3号	約550㎡	既設	地区公園9号	約260㎡	既設
	地区公園4号	約270㎡	既設	地区公園10号	約530㎡	既設
	地区公園5号	約220㎡	既設	地区公園11号	約3,060㎡	新設
緑地	名称	面積	備考	名称	面積	備考
	緑地1号	約300㎡	既設	緑地6号	約1,130㎡	既設
	緑地2号	約360㎡	既設	緑地7号	約100㎡	既設
	緑地3号	約210㎡	既設	緑地8号	約240㎡	既設
	緑地4号	約290㎡	既設	緑地9号	約200㎡	既設
	緑地5号	約180㎡	既設	緑地10号	約270㎡	既設

地区の区分	名称	放射7号線沿道地区 約16.5ha ホテルまたは旅館は建築してはならない。	生活幹線道路等沿道地区			住宅地区 約127.4ha	住商共存地区 約4.8ha つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外券売場その他これらに類するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する営業に供する建築物 (3) ホテルまたは旅館	大泉学園通り沿道地区
			A地区 約2.4ha ホテルまたは旅館は建築してはならない。	B地区 約17.6ha	C地区 約2.2ha			
建築物等の用途の制限※	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	—	—	—	10分の20	—	—	
								建築物の容積率の最高限度※

建築物等に関する事項

地区整備計画

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㎡ 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はない。 (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後に、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
		壁面の位置の制限	1 計画図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（ペランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面は、生活幹線道路1号の計画線を越えてはならない。 2 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から区画道路中心線までの距離は3m以上とする。 3 道路（区画道路および生活幹線道路を含む。）が交差する角敷地（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。
		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、へい、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなるような工作物および植栽のための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は、原色の使用を避け、街並みとの調和を図るものとする。
		垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣またはさくは、生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。
	土地の利用に関する事項	樹林地の保全	計画図に表示する樹林地についてはこれを保存する。

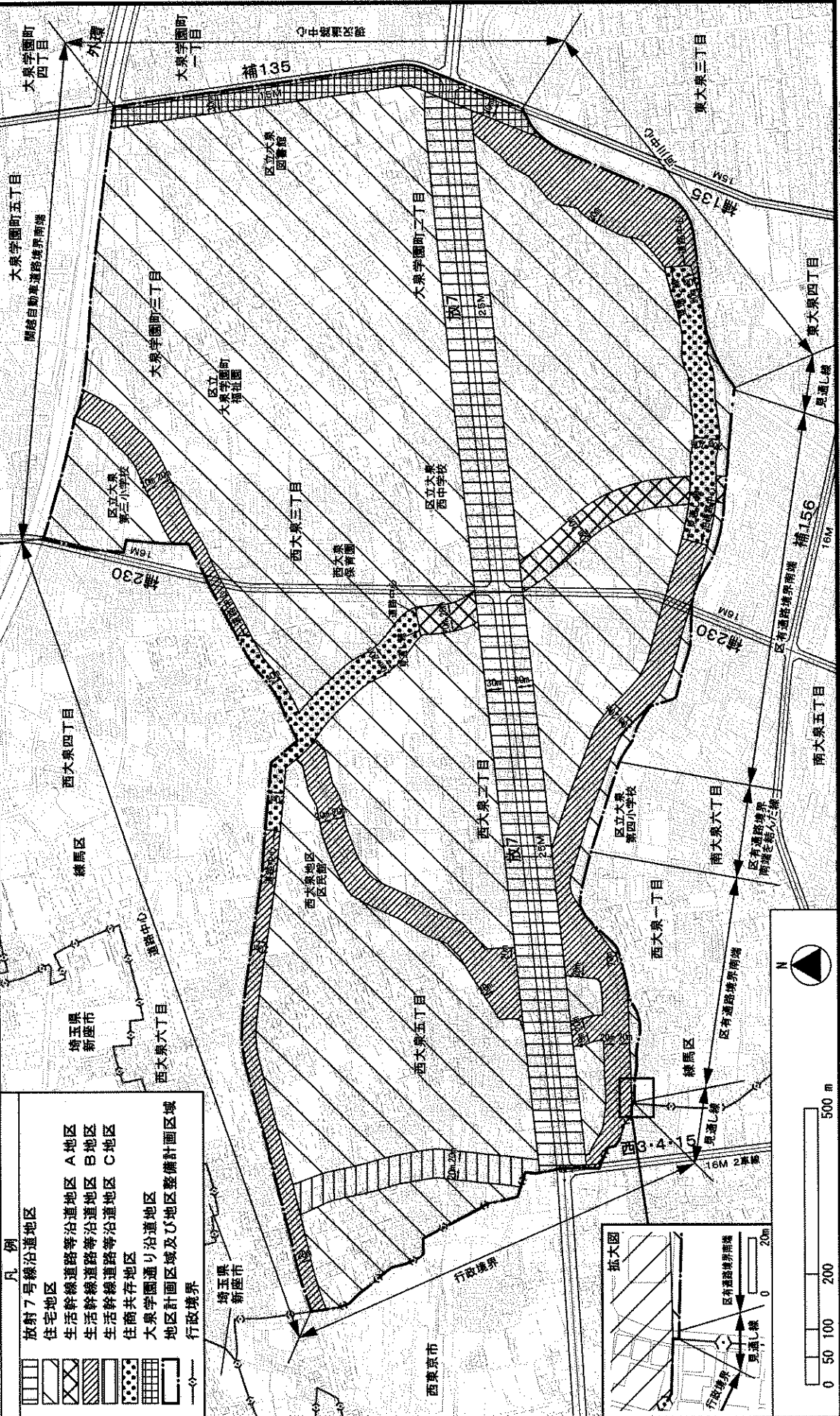
「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」
理由：地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和した、みどり豊かで災害に強い市街地を形成する。
※は知事協議事項

原案

(練馬区決定)

計画図1

東京都市計画地区計画 放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画



- 凡例
- 放射7号線沿道地区
 - 住宅地区
 - 生活幹線道路等沿道地区 A地区
 - 生活幹線道路等沿道地区 B地区
 - 生活幹線道路等沿道地区 C地区
 - 住商共存地区
 - 大泉学園通り沿道地区
 - 地区計画区域及び地区整備計画区域
 - 行政境界

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京府縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。地図図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 27都基交測第79号・平成27年7月29日、(評語番号) MM/T利計第27026号-65・平成27年7月29日、(承認番号) 27都基基街第117号・平成27年7月24日

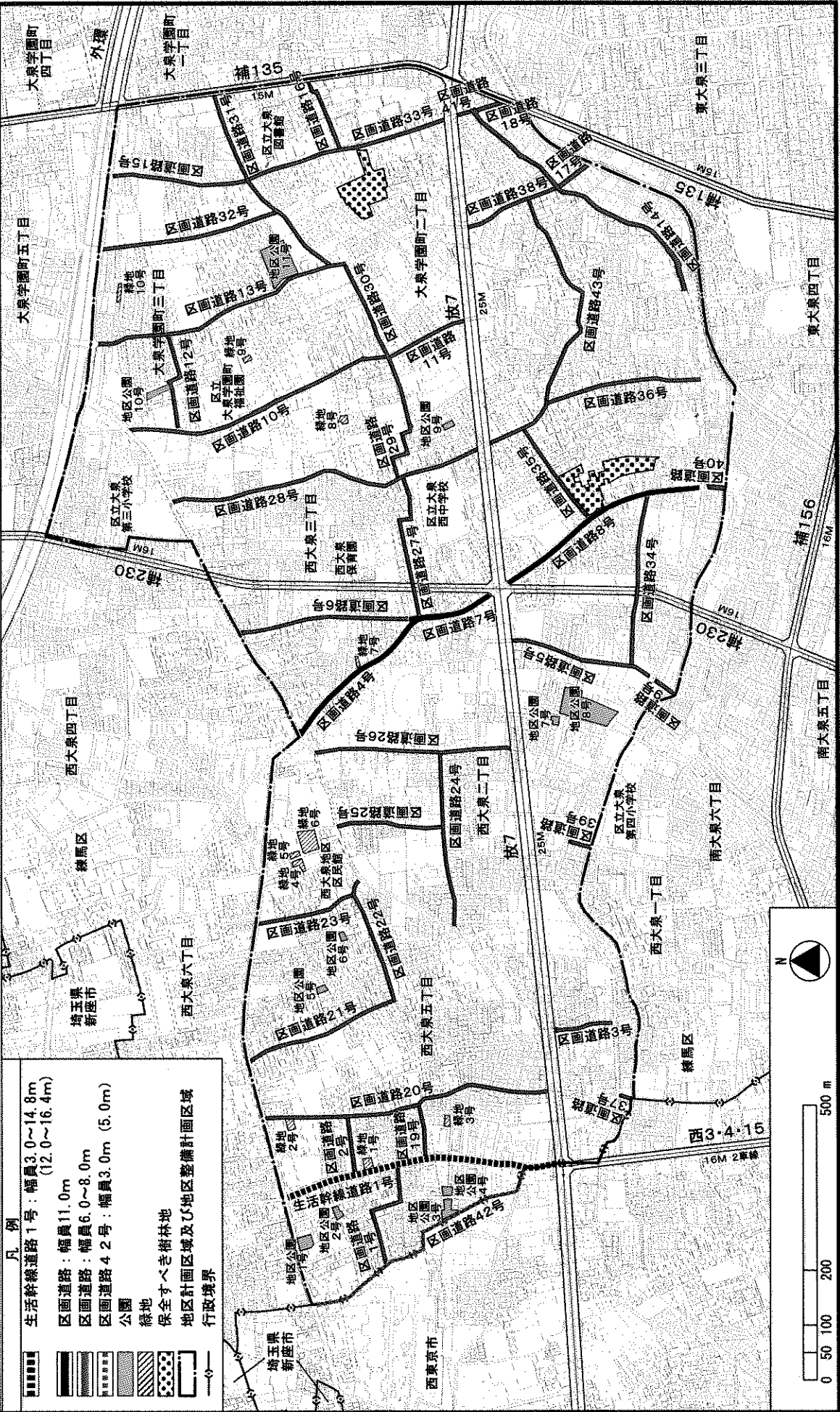
案原

[練馬区決定]

計画図2

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

東京都市計画地区計画



- 凡例
- 生活幹線道路1号：幅員3.0~14.8m (12.0~16.4m)
 - 区画道路：幅員11.0m
 - 区画道路：幅員6.0~8.0m
 - 区画道路42号：幅員3.0m (5.0m)
 - 公園
 - 緑地
 - 保全すべき樹林地
 - 地区計画区域及び地区整備計画区域
 - 行政境界



この地区は、東京都知事の承認を受けて、東京都新座尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 27都庁基交策第79号・平成27年7月29日、(計詳番号) MMT利計第27026号-68・平成27年7月29日、(承認番号) 27都庁基交策第117号・平成27年7月24日

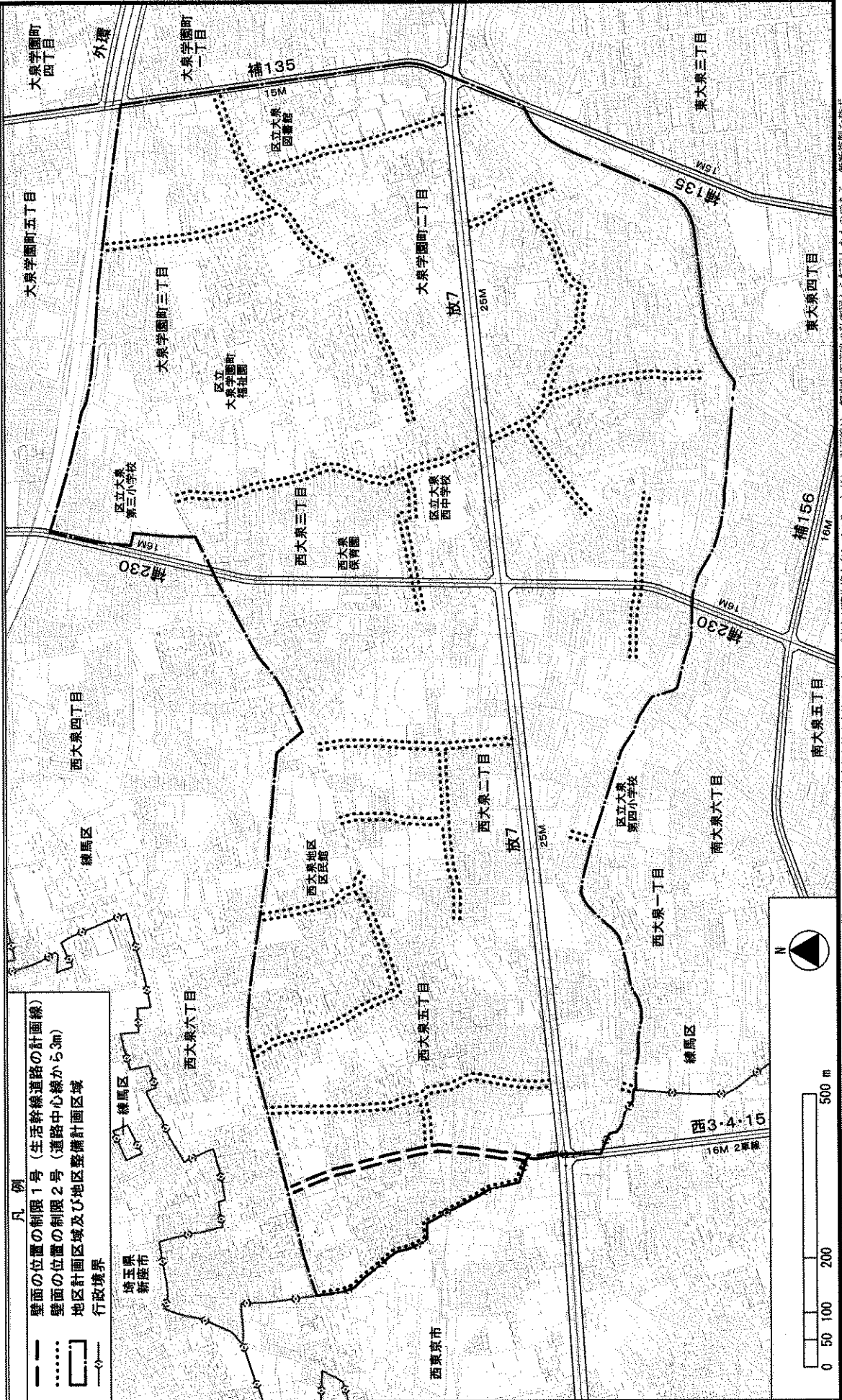
原案

〔練馬区決定〕

計画図3

東京都市計画地区計画 放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

- 凡例
- 壁面の位置の制限1号 (生活幹線道路の計画線)
 - ⋯ 壁面の位置の制限2号 (道路中心線から3m)
 - 地区計画区域及び地区整備計画区域
 - 行政境界



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京図緯尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用し作成したものである。地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。著作権を禁ず。
(承認番号) 27都基交測第79号・平成27年7月29日、(併部番号) MMT利計第27026号-65・平成27年7月29日、(承認番号) 27都市基備第117号・平成27年7月24日

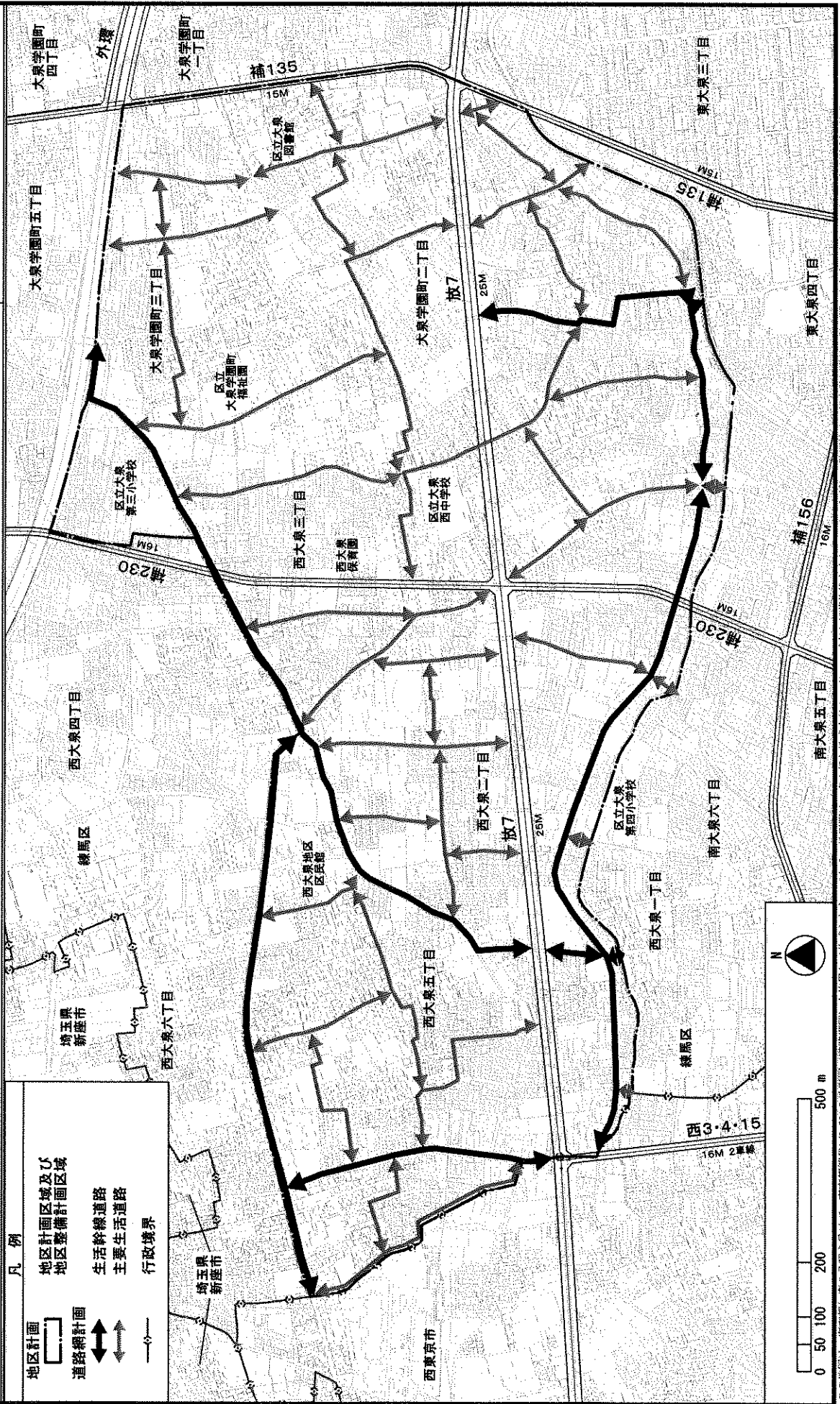
東京都市計画地区計画

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

方針付図

(練馬区決定)

原案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都庁尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画図は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 27都基交調費79号・平成27年7月29日、(計路番号) MM/T利計第27026号-65・平成27年7月29日、(承認番号) 27都基基調費第117号・平成27年7月24日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、区の北西部に位置し、全体的に農地や屋敷林など練馬の原風景を残す、区内のみどりを支える地域である。

現在、東京都市計画道路放射第7号線(以下「放射7号線」という。)の整備が進められており、整備後の街並みの変化に対応することが求められている。

区は、平成23年5月に、住民主体のまちづくりを進めるため、本地区のまちづくりの進め方の方向性を示す「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定した。

また、現在改定中の「練馬区都市計画マスタープラン(案)」では、「地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る」こととしている。

これらのことから、建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和したみどり豊かで災害に強い市街地を形成するため、地区計画を決定することとなった。

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、約119.8ヘクタールの区域について用途地域を変更する。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）【原案】

都市計画用途地域を次のように変更する。（練馬区分）

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
							約	%
第一種低層専用地域 小計	約	以下	以下	—	110	10	約	1.6
	75.7	6/10	3/10	—	100	10	約	0.7
	34.4	8/10	4/10	—	80	10	約	48.1
	2,317.5	10/10	5/10	—	75	10	約	3.5
小計	204.3	15/10	6/10	—	75	12	約	4.2
2,801.5	20/10	6/10	—	—	—	—	58.2	—
第二種低層専用地域 小計	約	以下	以下	—	—	—	約	—
	—	—	—	—	—	—	約	—
	—	—	—	—	—	—	約	—
	—	—	—	—	—	—	約	—
小計	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層専用地域 小計	約	以下	以下	—	80	—	約	2.7
	128.1	15/10	5/10	—	75	—	約	0.1
	3.3	15/10	6/10	—	75	—	約	14.4
	692.2	20/10	6/10	—	—	—	約	17.1
小計	823.6	—	—	—	—	—	—	—
第二種中高層専用地域 小計	約	以下	以下	—	—	—	約	—
	—	—	—	—	—	—	約	—
	—	—	—	—	—	—	約	—
	—	—	—	—	—	—	約	—
小計	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種住居地域 小計	約	以下	以下	—	75	—	約	7.1
	344.3	20/10	6/10	—	75	—	約	3.5
	167.7	30/10	6/10	—	—	—	約	10.6
	512.0	—	—	—	—	—	約	—
小計	—	—	—	—	—	—	—	—
第二種住居地域 小計	約	以下	以下	—	75	—	約	1.0
	46.6	20/10	6/10	—	75	—	約	0.3
	13.8	30/10	6/10	—	—	—	約	1.3
	60.4	—	—	—	—	—	約	—
小計	—	—	—	—	—	—	—	—
準住居地域 小計	約	以下	以下	—	75	—	約	1.7
	83.6	30/10	6/10	—	—	—	約	1.7
小計	83.6	—	—	—	—	—	—	—

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
							約	%
近隣商業地域 小計	約	以下	以下	—	70	—	約	0.3
	15.9	20/10	8/10	—	—	—	約	3.9
	190.2	30/10	8/10	—	70	—	約	1.2
	56.1	30/10	8/10	—	—	—	約	0.7
小計	34.6	40/10	8/10	—	—	—	約	6.2
296.8	—	—	—	—	—	—	—	—
商業地域 小計	約	以下	以下	—	—	—	約	0.5
	24.0	40/10	8/10	—	—	—	約	1.2
	57.6	50/10	8/10	—	—	—	約	0.2
	10.8	60/10	8/10	—	—	—	約	1.9
小計	92.4	—	—	—	—	—	—	—
準工業地域 小計	約	以下	以下	—	75	—	約	2.3
	113.1	20/10	6/10	—	75	—	約	0.6
	29.2	30/10	6/10	—	—	—	約	3.0
	142.3	—	—	—	—	—	約	—
小計	—	—	—	—	—	—	—	—
工業地域 小計	約	以下	以下	—	75	—	約	0.1
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	約	0.0
	0.5	30/10	6/10	—	—	—	約	0.1
	3.4	—	—	—	—	—	約	—
小計	—	—	—	—	—	—	—	—
工業専用地域 小計	約	以下	以下	—	—	—	約	—
	—	—	—	—	—	—	約	—
小計	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	約	—	—	—	—	—	約	100.0
合計	4,816.0	—	—	—	—	—	約	—

【種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり】

理由：放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した

結果、用途地帯を変更する。

新旧対照表【原案】

() 内は変更箇所を示す。
(練馬区分)

種類	新旧対照面積表										増減 [A-B]
	新					旧					
	面積[A]	比率	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	建築物の高さの限度	面積[B]	比率	容積率	
第一種低層住居専用地域 小計	約 75.7	約 1.6	以下	以下	m	m ² 110	m	約 75.7	約 1.6	以下	約 117.0
	(34.4)	(0.7)	6/10	3/10	—	100	10	(151.4)	(3.1)	8/10	△117.0
	(2,317.5)	(48.1)	10/10	4/10	—	80	10	(2,217.6)	(46.0)	5/10	99.9
	169.6	3.5	15/10	6/10	—	75	10	169.6	3.5	6/10	
204.3	4.2	20/10	6/10	—	75	12	204.3	4.2		△17.1	
(2,801.5)	(58.2)				(2,818.6)			(58.5)			
第二種低層住居専用地域 小計	約 128.1	約 2.7	以下	以下	m	m ² 80	m	約 128.1	約 2.7	以下	約 128.1
15/10	2.7	15/10	5/10	—	—	—	—	128.1	2.7	5/10	約 128.1
15/10	0.1	15/10	6/10	—	—	75	—	3.3	0.1	6/10	約 128.1
20/10	(14.4)	20/10	6/10	—	—	75	—	(691.1)	(14.4)	6/10	約 128.1
(823.6)	(17.1)							(822.5)	(17.1)		約 128.1
第一種中高層住居専用地域 小計	約 344.3	約 (7.1)	以下	以下	m	m ² 75	m	約 344.3	約 (7.2)	以下	約 344.3
20/10	(7.1)	20/10	6/10	—	—	75	—	(344.8)	(7.2)	6/10	約 344.3
30/10	(3.5)	30/10	6/10	—	—	75	—	(151.2)	(3.1)	6/10	△ 0.5
(512.0)	(10.6)							(496.0)	(10.3)		16.5
第二種住居地域 小計	約 46.6	約 1.0	以下	以下	m	m ² 75	m	約 46.6	約 1.0	以下	約 46.6
20/10	1.0	20/10	6/10	—	—	75	—	46.6	1.0	6/10	約 46.6
30/10	0.3	30/10	6/10	—	—	75	—	13.8	0.3	6/10	約 46.6
60.4	1.3							60.4	1.3		約 46.6
83.6	1.7							83.6	1.7		約 46.6
83.6	1.7							83.6	1.7		約 46.6

種類	新旧対照面積表										増減 [A-B]
	新					旧					
	面積[A]	比率	容積率	建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	建築物の高さの限度	面積[B]	比率	容積率	
近隣商業地域 小計	約 15.9	約 0.3	以下	以下	m	m ² 70	m	約 15.9	約 0.3	以下	約 15.9
	190.2	3.9	20/10	8/10	—	—	—	190.2	3.9	8/10	約 15.9
	56.1	1.2	30/10	8/10	—	—	—	56.1	1.2	8/10	約 15.9
	34.6	0.7	40/10	8/10	—	—	—	34.6	0.7	8/10	約 15.9
296.8	6.2						296.8	6.2		約 15.9	
商業地域 小計	約 24.0	約 0.5	以下	以下	m	m ² —	m	約 24.0	約 0.5	以下	約 24.0
50/10	1.2	50/10	8/10	—	—	—	—	57.6	1.2	8/10	約 24.0
60/10	0.2	60/10	8/10	—	—	—	—	10.8	0.2	8/10	約 24.0
92.4	1.9							92.4	1.9		約 24.0
113.1	2.3							113.1	2.3		約 24.0
29.2	0.6							29.2	0.6		約 24.0
142.3	3.0							142.3	3.0		約 24.0
工業地域 小計	約 2.9	約 0.1	以下	以下	m	m ² 75	m	約 2.9	約 0.1	以下	約 2.9
20/10	0.0	20/10	6/10	—	—	75	—	2.9	0.1	6/10	約 2.9
30/10	0.0	30/10	6/10	—	—	75	—	0.5	0.0	6/10	約 2.9
3.4	0.1							3.4	0.1		約 2.9
4.816.0	100							4.816.0	100		約 2.9
工業専用地域 小計	約 4.816.0	約 100	以下	以下	m	m ² —	m	約 4.816.0	約 100	以下	約 4.816.0
合 計											約 4.816.0

変更概要【原案】

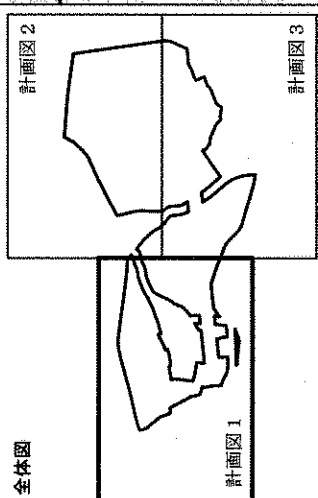
(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区西大泉二丁目及び西大泉五丁目各区内	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 100㎡	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 75㎡	約 2.0 ha	用途、建ぺい率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区西大泉五丁目地内	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.3 ha	用途、建ぺい率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目及び大泉学園町二丁目各区内	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 100㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 75㎡	約 14.0 ha	用途、建ぺい率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区西大泉五丁目及び大泉学園町二丁目各区内	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.8 ha	用途、建ぺい率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更

練馬区西大泉二丁目及び西大泉五丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.9	用途及び容積率の変更
練馬区西大泉二丁目及び大泉学園町二丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.3	用途及び容積率の変更
練馬区西大泉二丁目及び西大泉三丁目各地内	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.5	容積率の変更
練馬区西大泉一丁目、西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目、大泉学園町二丁目及び大泉学園町三丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 100㎡	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	約 101.0	建ぺい率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更

東京都市計画用途地域

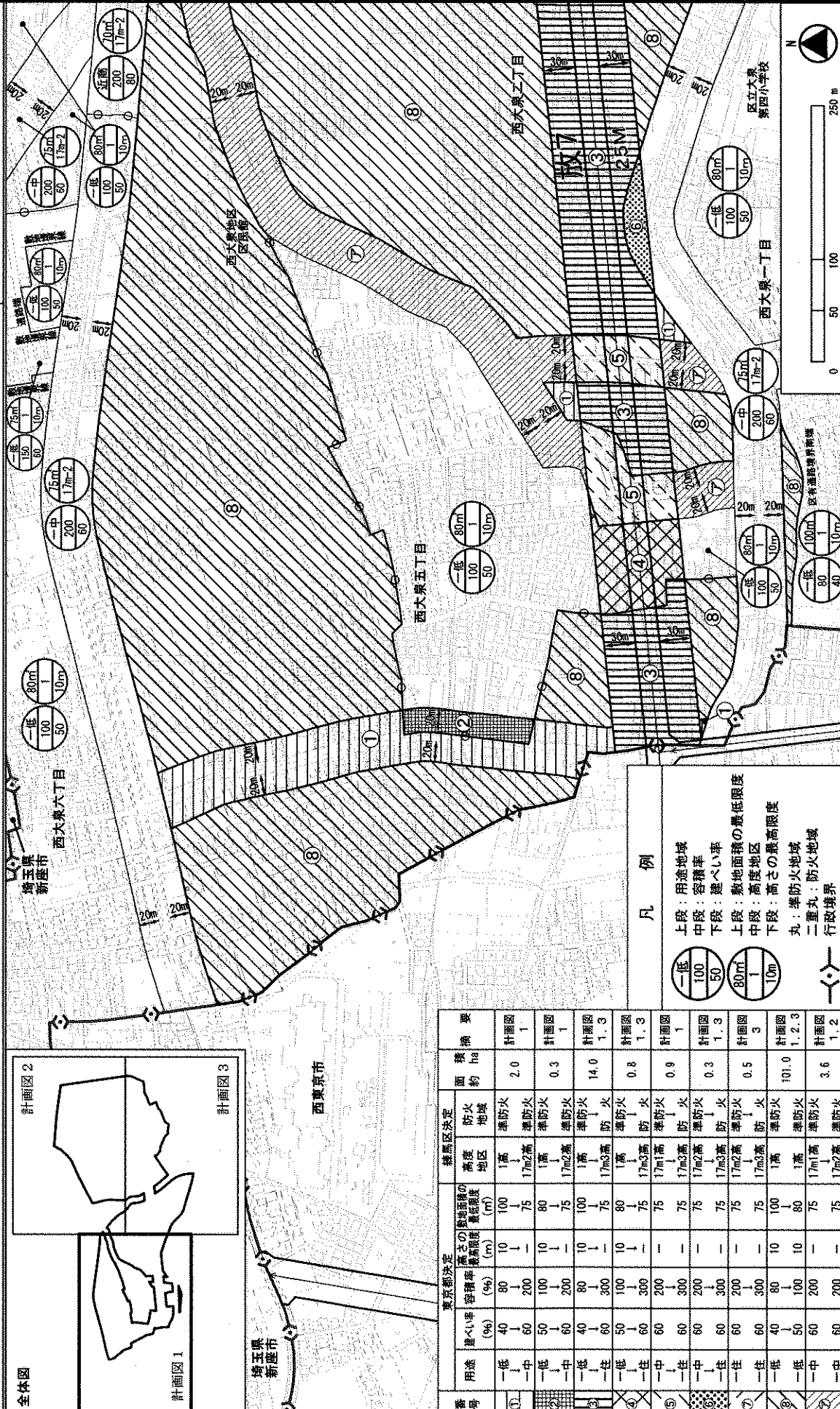
[参考] 東京都市計画高度地区
 [参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域



計画図1

[東京都市決定]
 [練馬区決定]
 [練馬区決定]

原案



凡例

- 上段：用途地域
- 中段：容積率
- 下段：建ぺい率
- 上段：敷地面積の最低限度
- 中段：高度地区
- 下段：高さの最高限度
- 丸：準防火地域
- 二重丸：防火地域
- 行政境界

番号	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの敷地面積の最低限度 (m)	高さの敷地面積の最高限度 (m)	高度地区	防火地域	面積 ha	積算	要
①	一低	40	80	10	100	1高	準防火	2.0	計画図1	計画図1
②	一中	60	200	10	75	1m2高	準防火	0.3	計画図1	計画図1
③	一低	50	100	10	80	1高	準防火	14.0	計画図1, 3	計画図1, 3
④	一中	60	300	10	100	1m2高	準防火	0.8	計画図1, 3	計画図1, 3
⑤	一低	50	100	10	80	1高	準防火	0.9	計画図1	計画図1
⑥	一中	60	300	10	75	1m3高	準防火	0.3	計画図1, 3	計画図1, 3
⑦	一低	60	200	10	75	1m2高	準防火	0.5	計画図1, 3	計画図1, 3
⑧	一中	60	300	10	75	1m3高	準防火	101.0	計画図1, 2, 3	計画図1, 2, 3
⑨	一低	40	80	10	100	1高	準防火	3.6	計画図1, 2	計画図1, 2

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路線図）を使用して作成したものである。地形図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27都市基交測第79号・平成27年7月29日、（図番番号）MMI和野第27025号-65・平成27年7月29日、（承認番号）27都市基街第117号・平成27年7月24日

東京都市計画用途地域

計画図2

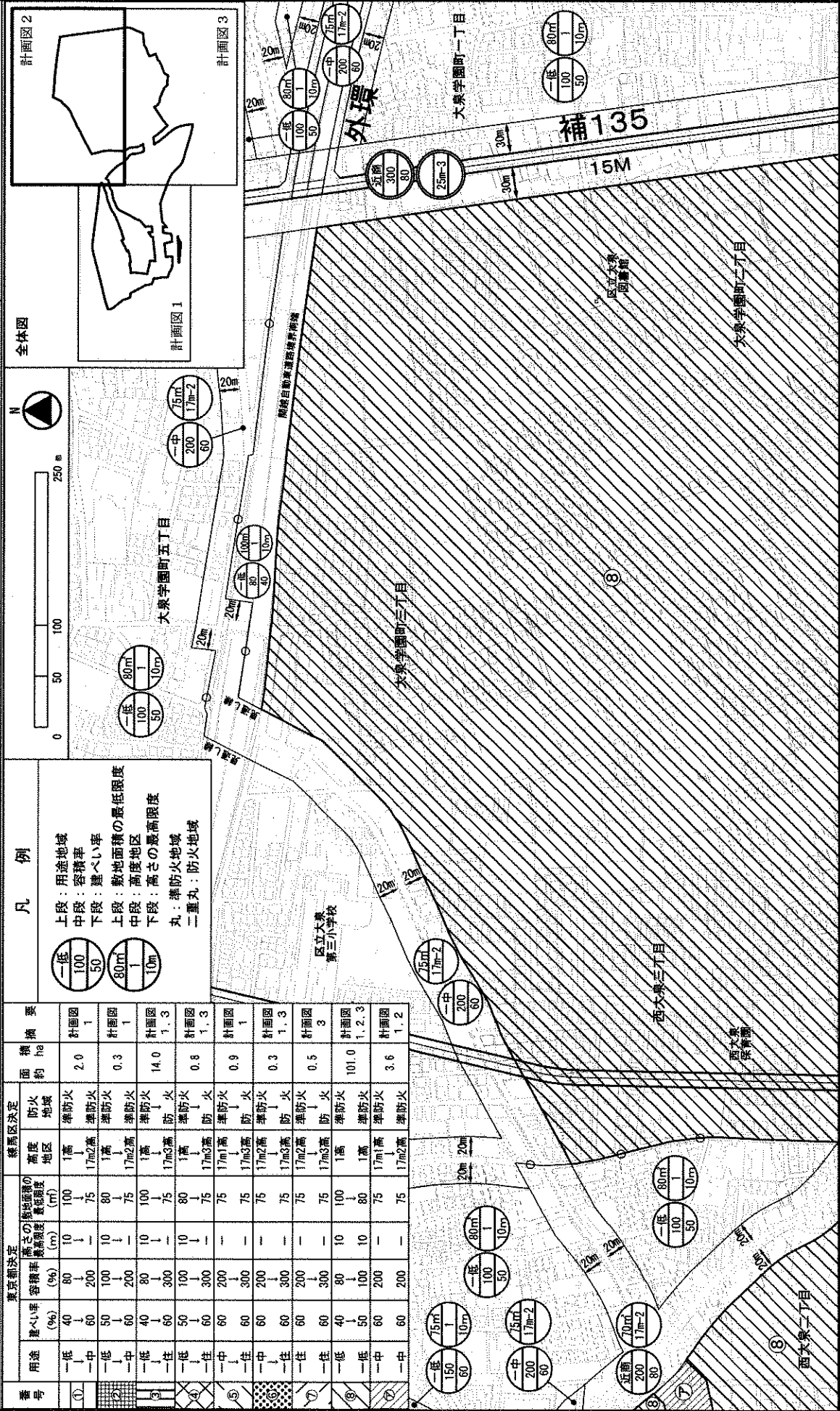
[東京都決定]

原案

[参考] 東京都市計画高度地区

[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図2
計画図2



凡例

上段：用途地域
中段：容積率
下段：建ぺい率

上段：防火地域の最低限度
中段：高度地区
下段：高さの最高限度

丸：準防火地域
二重丸：防火地域

番号	東京都新決定			練馬区決定			面積 ha	補注
	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの制限 (m)	防火地域	高度地区		
①	一低	40	80	10	準防火	1高	2.0	計画図 1
②	一中	60	200	75	準防火	17m2高	0.3	計画図 1
③	一低	50	100	10	準防火	1高	14.0	計画図 1, 3
④	一中	60	200	75	準防火	17m2高	0.8	計画図 1, 3
⑤	一低	40	80	10	準防火	1高	0.9	計画図 1
⑥	一中	60	300	10	準防火	17m3高	0.3	計画図 1, 3
⑦	一低	50	100	10	準防火	1高	0.5	計画図 3
⑧	一中	60	200	75	準防火	17m3高	101.0	計画図 1, 2, 3
⑨	一低	40	80	10	準防火	1高	3.6	計画図 1, 2

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都市計画高度地区(道路線図)を使用して作成したものである。地形図は、東京都土木株式会社ミッドマップ東京(道路線図)27番市基街第117号、平成27年7月24日(承認番号)27都市基交測第79号、平成27年7月29日、(許諾番号)MAMT利計第27026号-65、平成27年7月29日、(承認番号)27都市基街第117号、平成27年7月24日

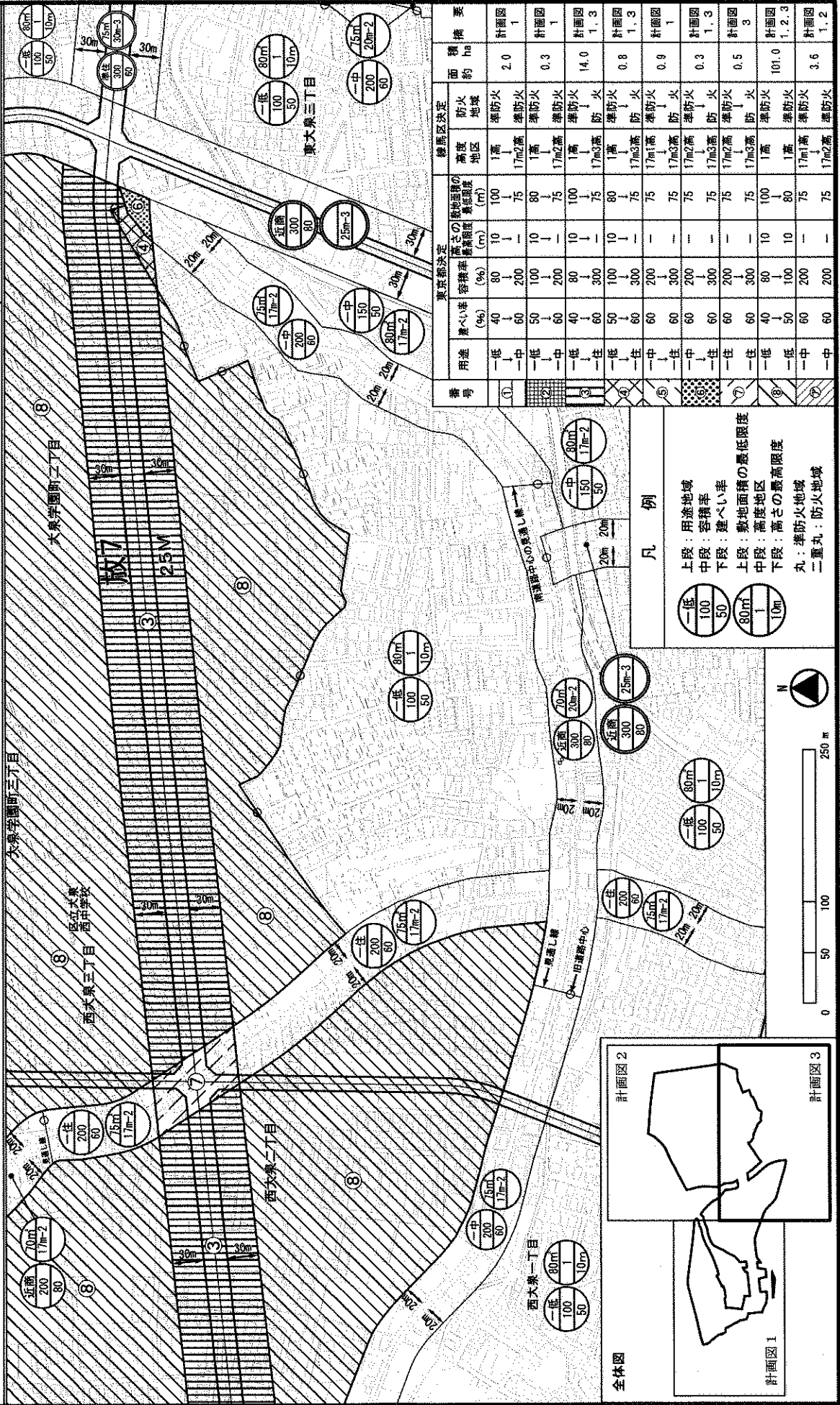
東京都市計画用途地域

〔参考〕 東京都市計画高度地区
 〔参考〕 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図3

〔東京都決定〕
 〔練馬区決定〕
 〔練馬区決定〕

原案



凡例

- 上段：用途地域
- 中段：容積率
- 下段：建ぺい率
- 上段：敷地面積の最低限度
- 中段：高度地区
- 下段：高さの最高限度
- 丸：準防火地域
- 二重丸：防火地域

番号	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの敷地面積の最低限度 (m)	高度地区	防火地域	面積 ha	積算
①	一低	40	80	10	1高	準防火	2.0	計画図 1
②	一中	60	200	10	17m2高	準防火	0.3	計画図 1
③	一低	50	100	10	17m2高	準防火	14.0	計画図 1, 3
④	一低	40	80	10	17m3高	防火	0.8	計画図 1, 3
⑤	一住	60	300	10	17m3高	準防火	0.9	計画図 1
⑥	一中	60	200	10	17m3高	準防火	0.3	計画図 1, 3
⑦	一住	60	300	10	17m3高	準防火	0.5	計画図 3
⑧	一低	40	80	10	17m3高	準防火	101.0	計画図 1, 2, 3
⑨	一低	50	100	10	17m1高	準防火	3.6	計画図 1, 2
⑩	一中	60	200	10	17m2高	準防火		計画図 1, 2

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,600の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。地形図は、東京都土木株式会社ミッドマップ（承認番号）27都市基交測第79号・平成27年7月29日、（詳細番号）MAMT利研第27026号-65・平成27年7月29日、（承認番号）27都市基交測第117号・平成27年7月24日
 二重丸は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,600の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。地形図は、東京都土木株式会社ミッドマップ（承認番号）27都市基交測第79号・平成27年7月29日、（詳細番号）MAMT利研第27026号-65・平成27年7月29日、（承認番号）27都市基交測第117号・平成27年7月24日
 無断複製を禁ず。

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、区の北西部に位置し、全体的に農地や屋敷林など練馬の原風景を残す、区内のみどりを支える地域である。

現在、東京都市計画道路放射第7号線(以下「放射7号線」という。)の整備が進められており、整備後の街並みの変化に対応することが求められている。

区は、平成23年5月に、住民主体のまちづくりを進めるため、本地区のまちづくりの進め方の方向性を示す「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定した。

また、現在改定中の「練馬区都市計画マスタープラン(案)」では、「地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る」こととしている。

これらのことから、建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和したみどり豊かで災害に強い市街地を形成するため、地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約22.4ヘクタールの区域について高度地区を変更する。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 ha 2,597.2 (2,614.3)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
17m第1種 高度地区	約 ha 24.0 (28.5)	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 ha 204.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
〔 最 高 限 度 〕	17m第2種 高度地区	約 ha 394.9 (389.8)	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 928.2	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.1	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

〔最高限度〕	17 m 第3種高度地区	約 38.5 ha (22.0)	<p>1 建築物の高さは17メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	20 m 第3種高度地区	約 0.2 ha	<p>1 建築物の高さは20メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	25 m 第3種高度地区	約 151.1 ha	<p>1 建築物の高さは25メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	30 m 第3種高度地区	約 206.9 ha	<p>1 建築物の高さは30メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	35 m 第3種高度地区	約 31.3 ha	<p>1 建築物の高さは35メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
	20 m 高度地区	約 2.9 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30 m 高度地区	約 0.5 ha	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小計	約 4,720.3 ha	
	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。</p>		

ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。

ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。

イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。

2 適用の除外

(1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。

3 地区計画等の区域内の特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。

4 区長の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。

(1) 既存不適格建築物のうち建て替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの

(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。

(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。

(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。

〔 最高 限度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>
--------------------	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	約 58.7 ha	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。）</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計	約 58.7 ha		
合 計	約 4,779.0 ha		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【原案】

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区西大泉二丁目及び西大泉五丁目各地内	第1種高度地区	17m第2種高度地区	約 ha 2.3	
練馬区西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目及び大泉学園町二丁目各地内	第1種高度地区	17m第3種高度地区	約 ha 14.8	
練馬区西大泉二丁目及び西大泉五丁目各地内	17m第1種高度地区	17m第2種高度地区	約 ha 3.6	
練馬区西大泉二丁目及び西大泉五丁目各地内	17m第1種高度地区	17m第3種高度地区	約 ha 0.9	
練馬区西大泉二丁目、西大泉三丁目及び大泉学園町二丁目各地内	17m第2種高度地区	17m第3種高度地区	約 ha 0.8	

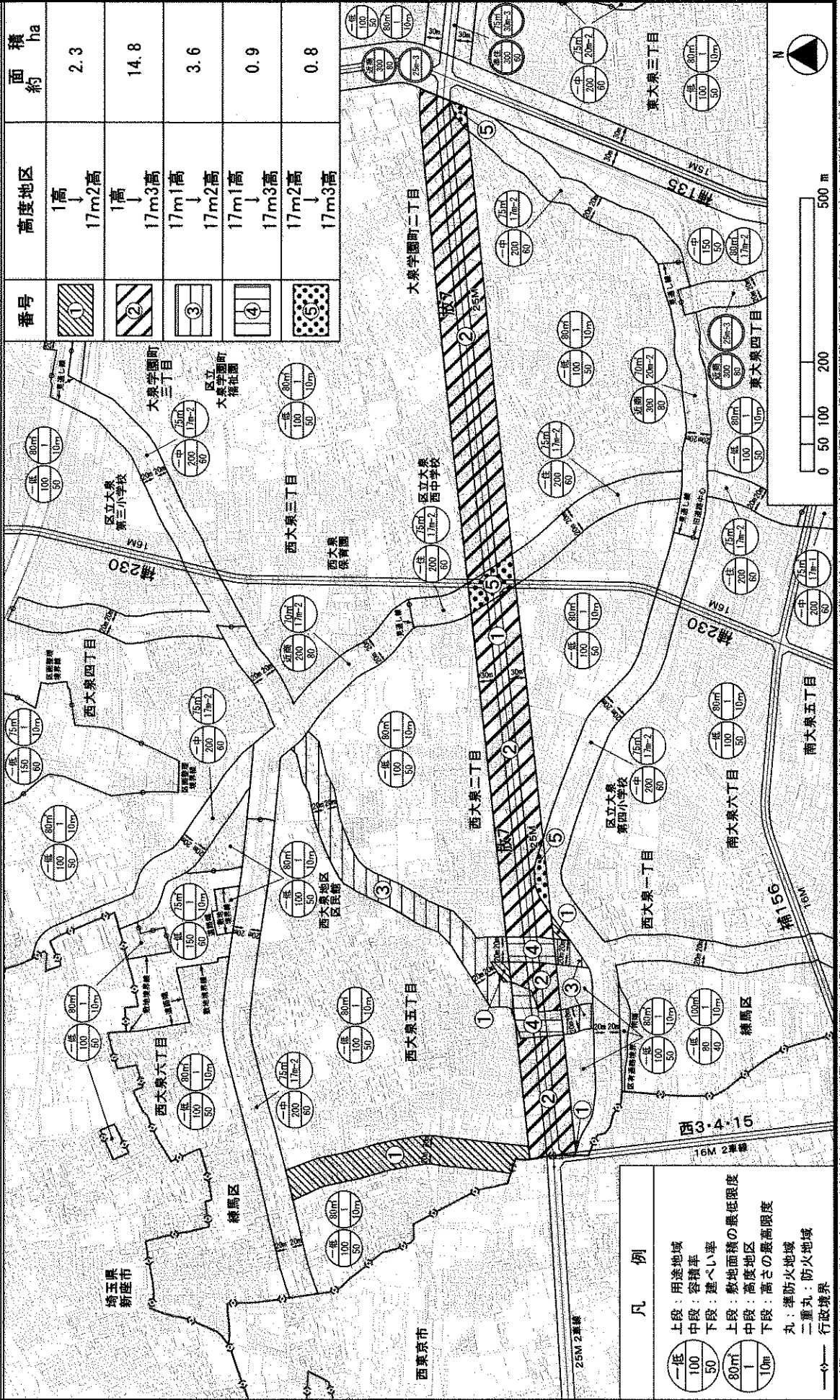
東京都市計画高度地区

計画図

[練馬区決定]

原案

番号	高度地区	面積 ha
①	1高 ↓ 17m2高	2.3
②	1高 ↓ 17m3高	14.8
③	17m1高 ↓ 17m2高	3.6
④	17m1高 ↓ 17m3高	0.9
⑤	17m2高 ↓ 17m3高	0.8



凡例	
一底	用途地域
100	上段：容積率
50	下段：建ぺい率
80m	上段：敷地面積の最低限度
1	中段：高度地区
10m	下段：高さの最高限度
丸	消防防火地域
二重丸	防火地域
—○—	行政境界

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都建設局1/2,500の地形図（道路線図）を使用して作成したものである。地形図は、東京都株式会社ランドマップ東京が著作権を有している。ただし、詳細線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。著作権を認す。（承認番号）27都基交測第79号・平成27年7月29日、（許諾番号）MMT利許第27028号-65・平成27年7月29日、（承認番号）27都基指第117号・平成27年7月24日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域
(放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、区の北西部に位置し、全体的に農地や屋敷林など練馬の原風景を残す、区内のみどりを支える地域である。

現在、東京都市計画道路放射第7号線(以下「放射7号線」という。)の整備が進められており、整備後の街並みの変化に対応することが求められている。

区は、平成23年5月に、住民主体のまちづくりを進めるため、本地区のまちづくりの進め方の方向性を示す「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定した。

また、現在改定中の「練馬区都市計画マスタープラン(案)」では、「地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る」こととしている。

これらのことから、建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和したみどり豊かで災害に強い市街地を形成するため、地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、約16.5ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更する。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 ha 595.8 (579.3)	
準防火地域	約 ha 4144.5 (4161.0)	
合 計	約 ha 4740.3	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

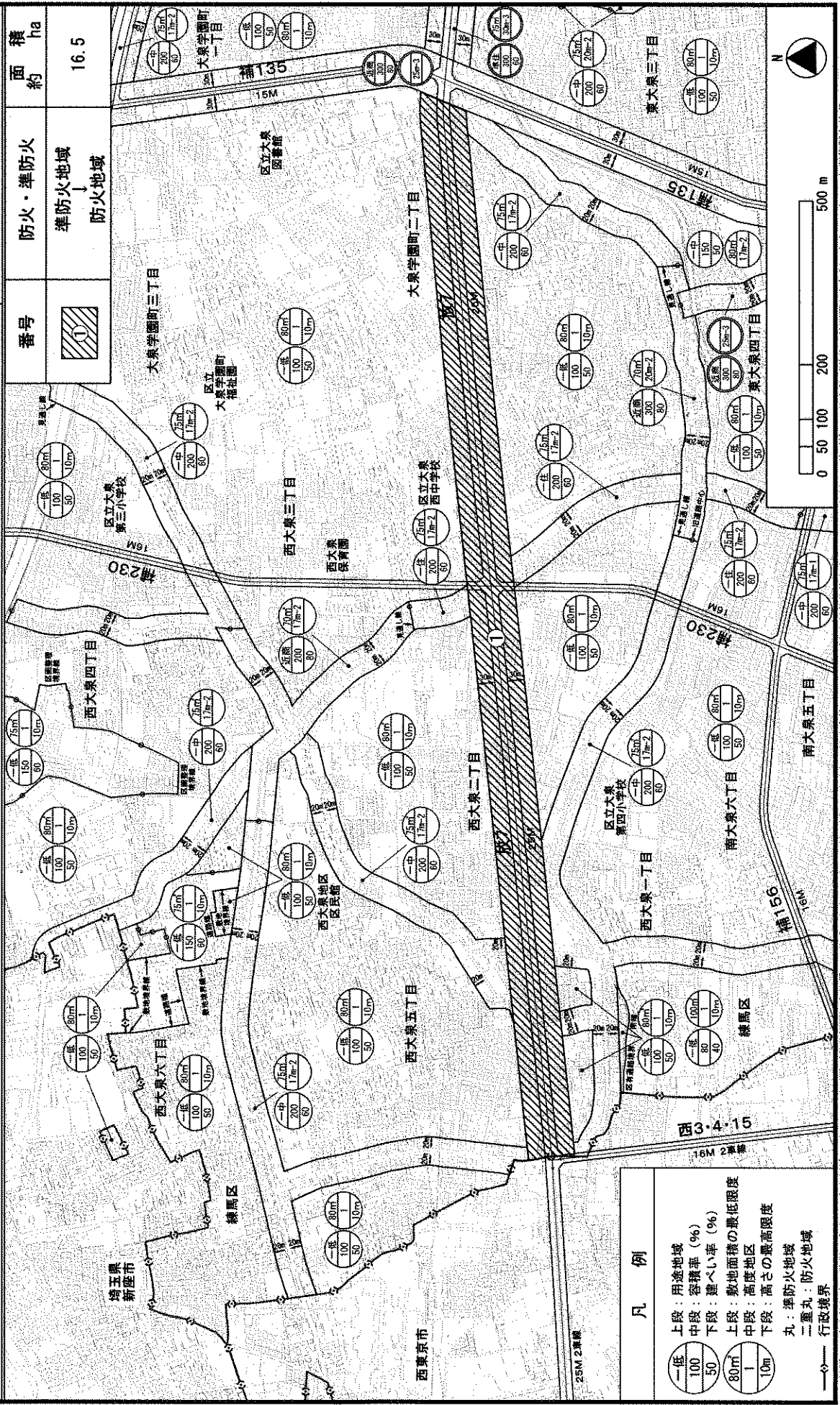
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目及び大泉学園町二丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 16.5	

原 案

[練馬区決定]

計画図

東京都市計画防火地域及び準防火地域



番号	防火・準防火	面積 ha
①	準防火地域 ↓ 防火地域	16.5

凡 例	
上段：用途地域	二重丸：防火地域
中段：容積率 (%)	一重丸：準防火地域
下段：建ぺい率 (%)	行政境界
上段：敷地面積の最低限度	
中段：高度地区	
下段：高さの最高限度	

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都練馬区1/2,500の地形図（道庁縮図）を利用して作成したものである。地形図は、東京都土木公社ミッドマップ東京が著作権を有している。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）27都庁基交総第79号・平成27年7月29日、（評議番号）MMT利評第27026号-65・平成27年7月29日、（承認番号）27都庁基交総第117号・平成27年7月24日

放射7号線 西大泉・大泉学園町地区 現況写真



仮称西大泉五丁目緑地
(事業中の都市計画緑地)



主要区道67号線
(事業中の生活幹線道路)



西3-3-14号線



地区施設道路
(拡幅路線)



広大な生産緑地



放射7号線



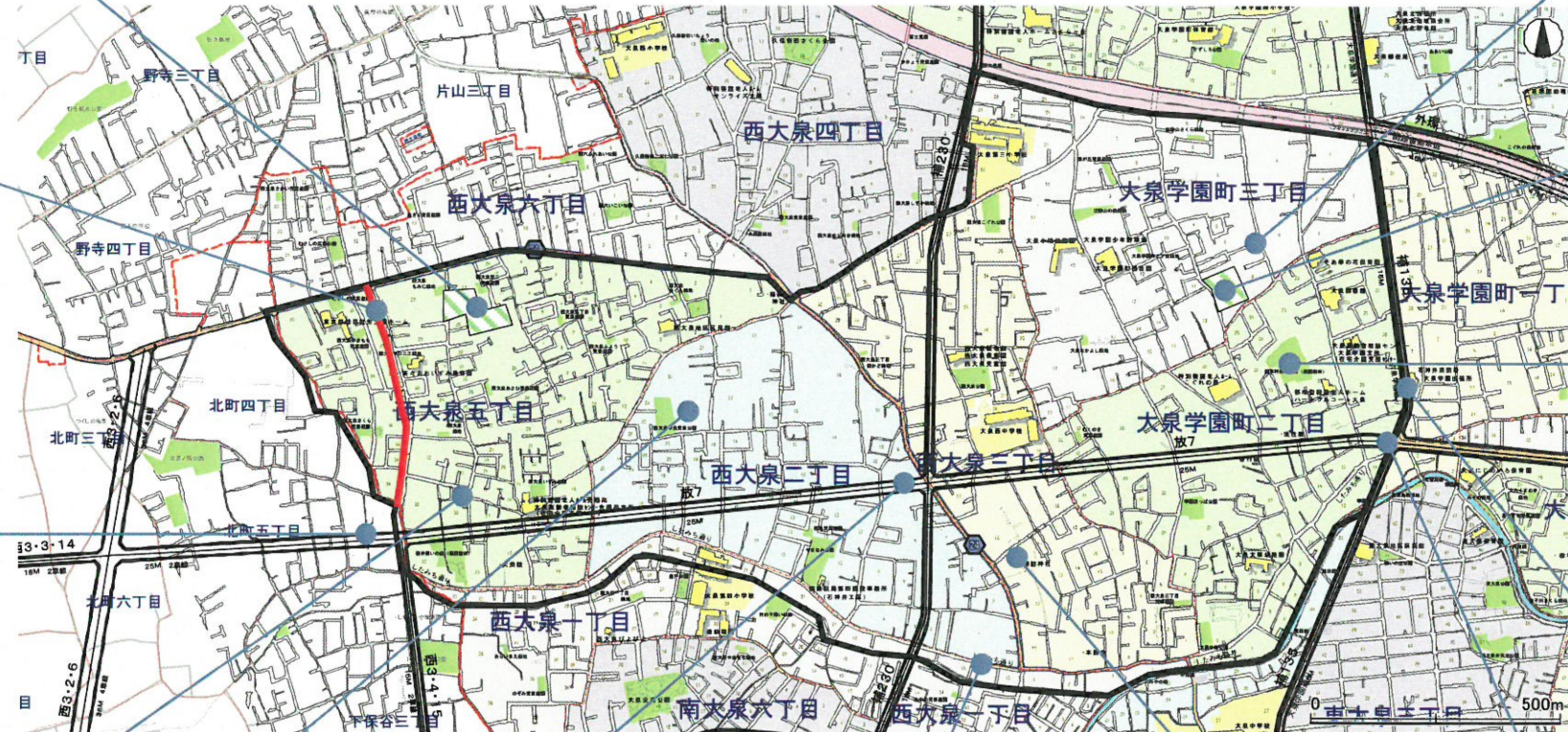
したみち通り



諏訪神社



北園交差点



生産緑地と野菜の直売



新公園予定地



西本村憩いの森



大泉学園通り