

報告事項
説明資料

平成 27 年 10 月 19 日
第 203 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案について

1 地区計画等の原案の縦覧等の結果について

(1) 原案の公告・縦覧、意見書受付

ア 公告・縦覧、意見書受付

平成 27 年 9 月 11 日 (金) ～10 月 2 日 (金) (3 週間)

イ 意見書提出数

1 通 (1 名)

(2) 原案説明会の開催状況

ア 開催時期

(ア) 平成 27 年 9 月 12 日 (土) 10 時～11 時 30 分

(イ) 平成 27 年 9 月 15 日 (火) 19 時～20 時 30 分

イ 開催場所

(ア) 西大泉地区区民館 2 階レクルーム

(イ) 東大泉地区区民館 地下 1 階会議室 1・2

ウ 参加者数

延べ 82 名

2 地区計画の案について

(1) 変更点

公園の追加

ア 名称

地区公園 12 号

イ 位置

大泉学園町二丁目 27 番

ウ 面積

約 380 m²

(2) 変更の理由

個人施行による土地区画整理事業 (別紙参照) の進捗により、新たな公園の位置、面積が決まったため、新たに地区施設公園として追加する。

3 今後の予定

平成 27 年 10 月中旬 東京都知事協議等

10 月 19 日 練馬区都市計画審議会へ案報告

12 月上旬～ 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 (2 週間)

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

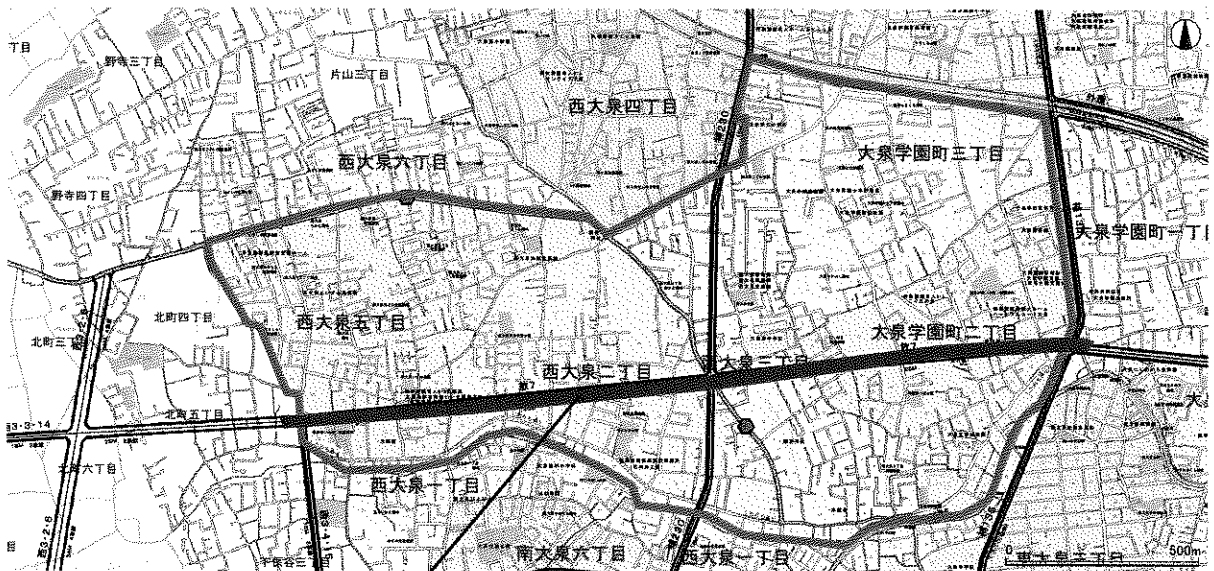
※平成 28 年第二回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出予定

4 添付資料

- | | |
|-------------------------------|--------|
| (1) 意見書の要旨および区の見解 | P 3 |
| (2) 変更図 | P 4 |
| (3) 土地区画整理事業に関する参考資料 | P 5～6 |
| (4) 地区計画の案 | P 7～16 |
| (5) 用途地域の変更案
(東京都決定、練馬区作成) | P17～24 |
| (6) 高度地区の変更案 | P25～31 |
| (7) 防火地域・準防火地域の変更案 | P33～35 |

5 区域図

放射 7 号線沿道周辺地区区域図
(全体面積 約 1 7 3. 8 ha)



都市計画道路放射第7号線

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画の原案
に関する区民意見の要旨および区の見解について

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画の原案については、下記の日程で原案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

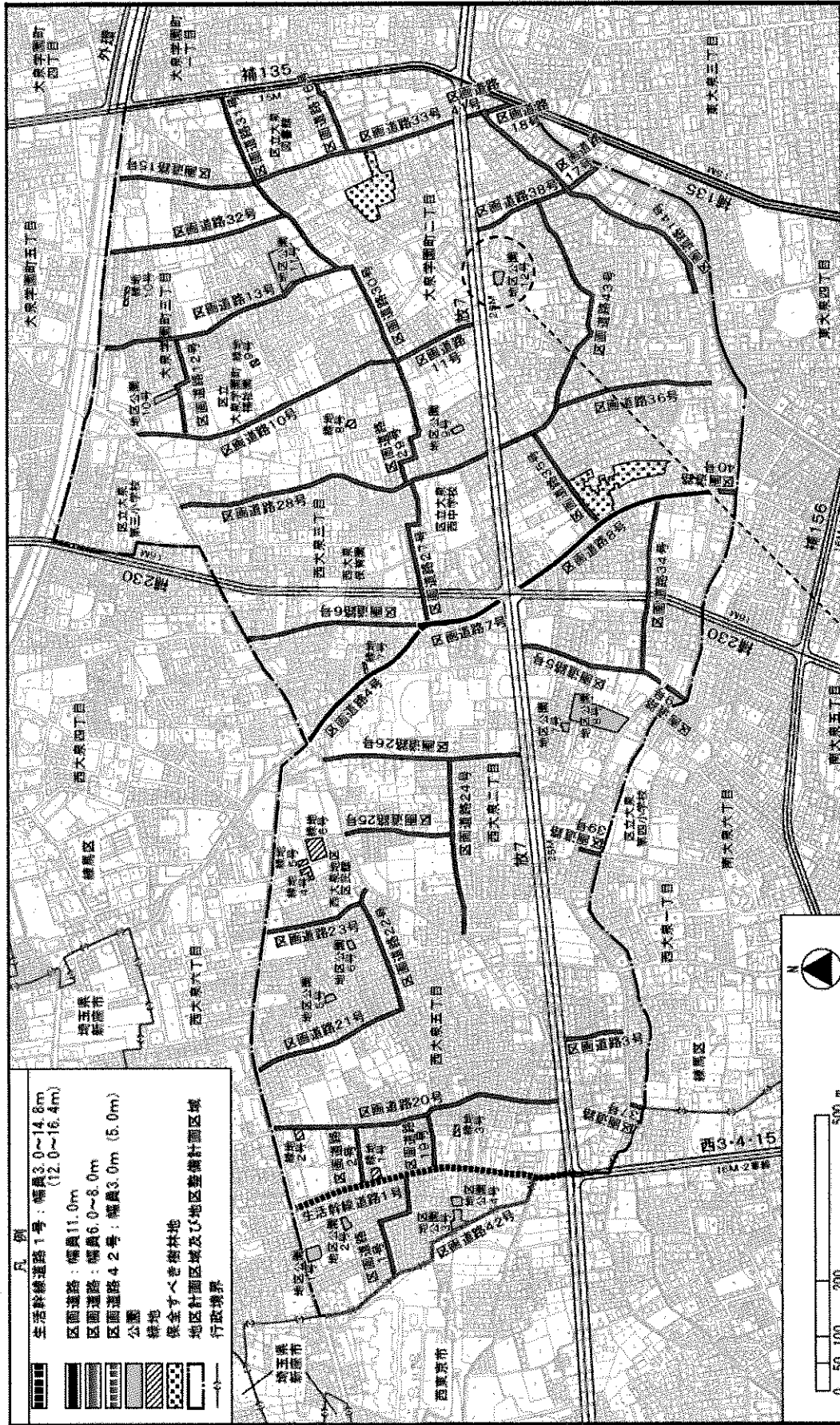
提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○原案縦覧等

- ・原案縦覧期間 : 平成27年9月11日(金)～10月2日(金)
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通(1名)

意見書の要旨	区の見解
<p>昨年、区から地区施設道路の拡幅について説明を受けた。(現状の道路から1mセットバックし、建替え時に必要なら1m分買収する)</p> <p>無職で年金生活の身であり、建て替えができない。</p> <p>建て替え時に1mセットバックとなると、デッキ、駐車場、お風呂等が破壊され、家の機能がなくなる。</p> <p>区の説明は補償の話もなく、費用を捻出できるか不安である。</p> <p>このような不安をなくすように、個々の現況にあった説明をお願いしたい。</p> <p>区のまちづくりの必要性については承知しているが、今生活している者の生活についてももう少し配慮できないものか。</p>	<p>地区計画の都市計画決定後であっても、建て替え時期は所有者の方のご意思によりますので、現在、お住まいの建築物に住み続ける限りは道路から後退する必要はありません。</p> <p>今回定める建築制限は、将来、所有者の方のご意思により建て替える時に守っていただくものです。</p> <p>これまで区は、道路拡幅の必要性や道路事業とは性質の異なる地区計画の制度についてご理解いただくため、地区計画の素案を作成する段階から地区施設沿道の権利者の方に対して、訪問による個別説明を基本として、ご説明を重ねてきました。</p> <p>今後も地域の皆様にご理解をいただきながら、都市計画法および練馬区まちづくり条例に基づき、適正に手続きを進めてまいります。</p>

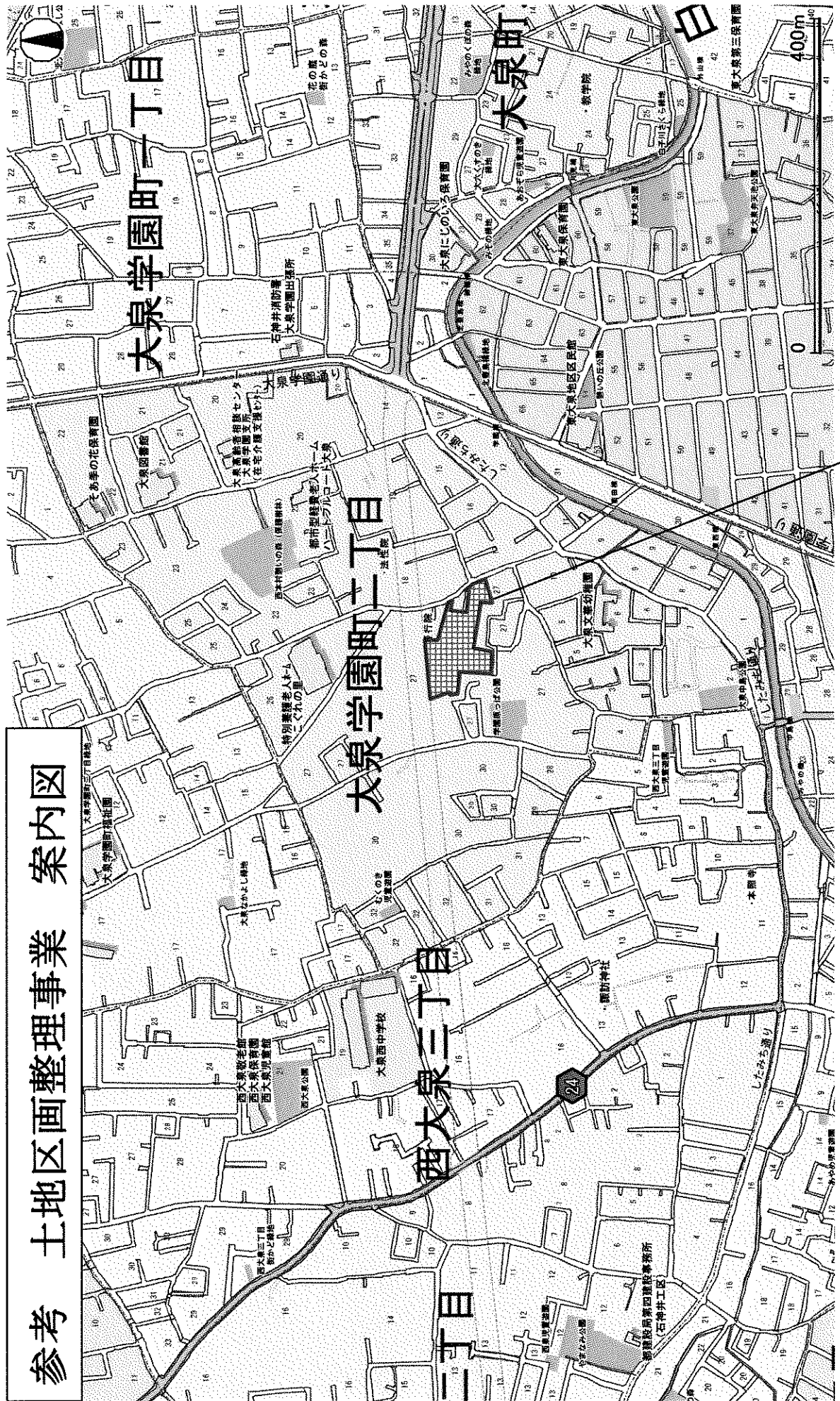
【地区公園 12号追加後】



追加箇所

公園位置：大泉学園町二丁目 27番 面積：約 380 m²

参考 土地区画整理事業 案内図



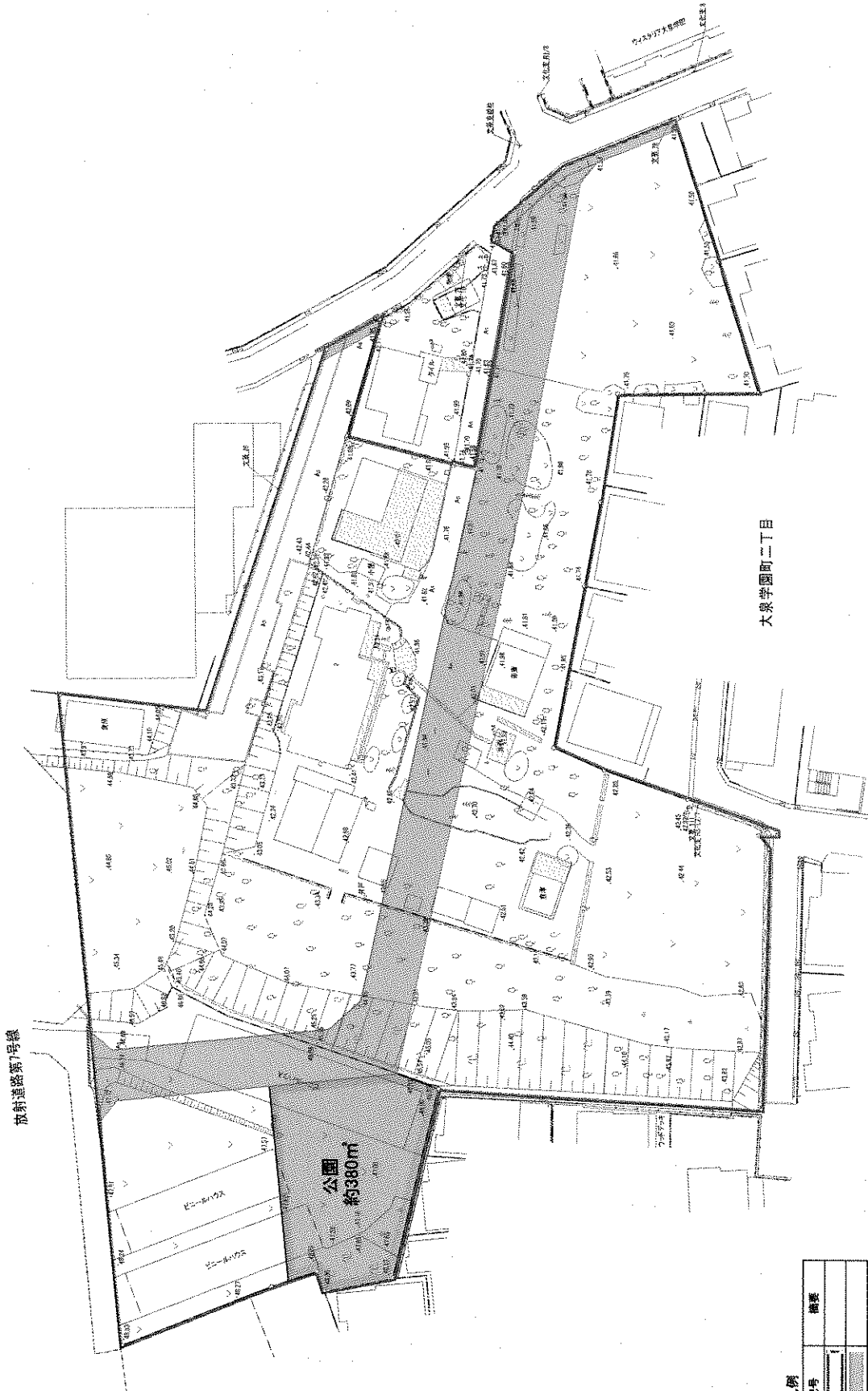
大泉学園町二丁目土地区画整理事業区域

事業名 大泉学園町二丁目土地区画整理事業

権利者数 3名

施行面積 約0.6ha

施行期間 平成27年4月21日～平成30年3月31日(予定)



※座標は緯度経度基準点を使用(世界測地系2011)
※補点の基準はTP

凡例

名称	記号	概要
事業区境界	[Solid line]	
区画道路	[Dashed line]	
溝	[Wavy line]	
公園	[Shaded area]	

都市計画の案の理由書

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、本地区では、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、「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定し、地区計画制度を活用しながら道路ネットワークの形成やみどりの保全を図るなど、まちづくりの方向性を示した。

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、約173.8ヘクタールの区域について地区計画を決定する。

案

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。

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地下
面積	約173.8ha
地区計画の目標	<p>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。地区内では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、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を変化していく中、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"> 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。 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。 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ながら、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。 住商共存地区 周辺住宅地の生活環境に配慮しながら、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。 大泉学園通り沿道地区 周辺住宅地の生活環境に配慮しながら、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	<p>地区内の道路、公園および緑地について、その整備方針をつぎのように定める。</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。 																																																																																	
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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、ゆとりの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いた雰囲気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。 																																																																																	
地区整備計画	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	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。																																																																																	
	地区施設の配置および規模	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種 類</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> <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 rowspan="8">道 路</td> <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> <tr> <td>区画道路 8号※</td> <td>11.0m</td> <td>約410m</td> <td>既 存</td> <td>区画道路 30号</td> <td>6.0m</td> <td>約320m</td> <td>拡 幅</td> </tr> </tbody> </table>	種 類	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	道 路	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	区画道路 8号※	11.0m	約410m	既 存	区画道路 30号	6.0m	約320m
種 類	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																																																																											
道 路	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																																																																											
区画道路 8号※	11.0m	約410m	既 存	区画道路 30号	6.0m	約320m	拡 幅																																																																												

地区整備計画		地区施設の配置および規模									
道 路	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				
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					
地区公園6号	約190㎡	既設	地区公園12号	約380㎡	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	住宅地区	生活幹線道路等沿道地区			住商共存地区	大泉学園通り沿道地区
				A地区	B地区	C地区		
建築物等の用途の制限※	面積	約16.5ha	約127.4ha	約2.4ha	約17.6ha	約2.2ha	約4.8ha	約2.9ha
		ホテルまたは旅館は建築してはならない。	—	ホテルまたは旅館は建築してはならない。	—	—	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、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 (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	—
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20	—	—
		区域の公共の施設の状態に応じた建築物の容積率の最高限度	—	—	—	10分の10 ただし、つぎの各号に掲げるものについては適用しない。 (1) 生活幹線道路1号に接していない敷地 (2) 生活幹線道路1号に接する敷地のうち、計画線以上後退した敷地	—	—
建築物等に関する事項								
地区整備計画								

<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等の敷地面積の最低限度</p>	<p>110㎡</p> <p>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</p>
<p>建築物等に関する事項</p>	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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 計画図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、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。</p>
<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>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。</p>
<p>建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限</p>	<p>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。</p>
<p>垣またはさくの構造の制限</p>	<p>垣またはさくの構造の制限</p>	<p>道路に面する部分に設ける垣またはさくは、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。</p>
<p>現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項</p>	<p>現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項</p>	<p>計画図に表示する樹林地についてはこれを保存する。</p>

「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ため、地区計画を決定する。
※は知事協議事項

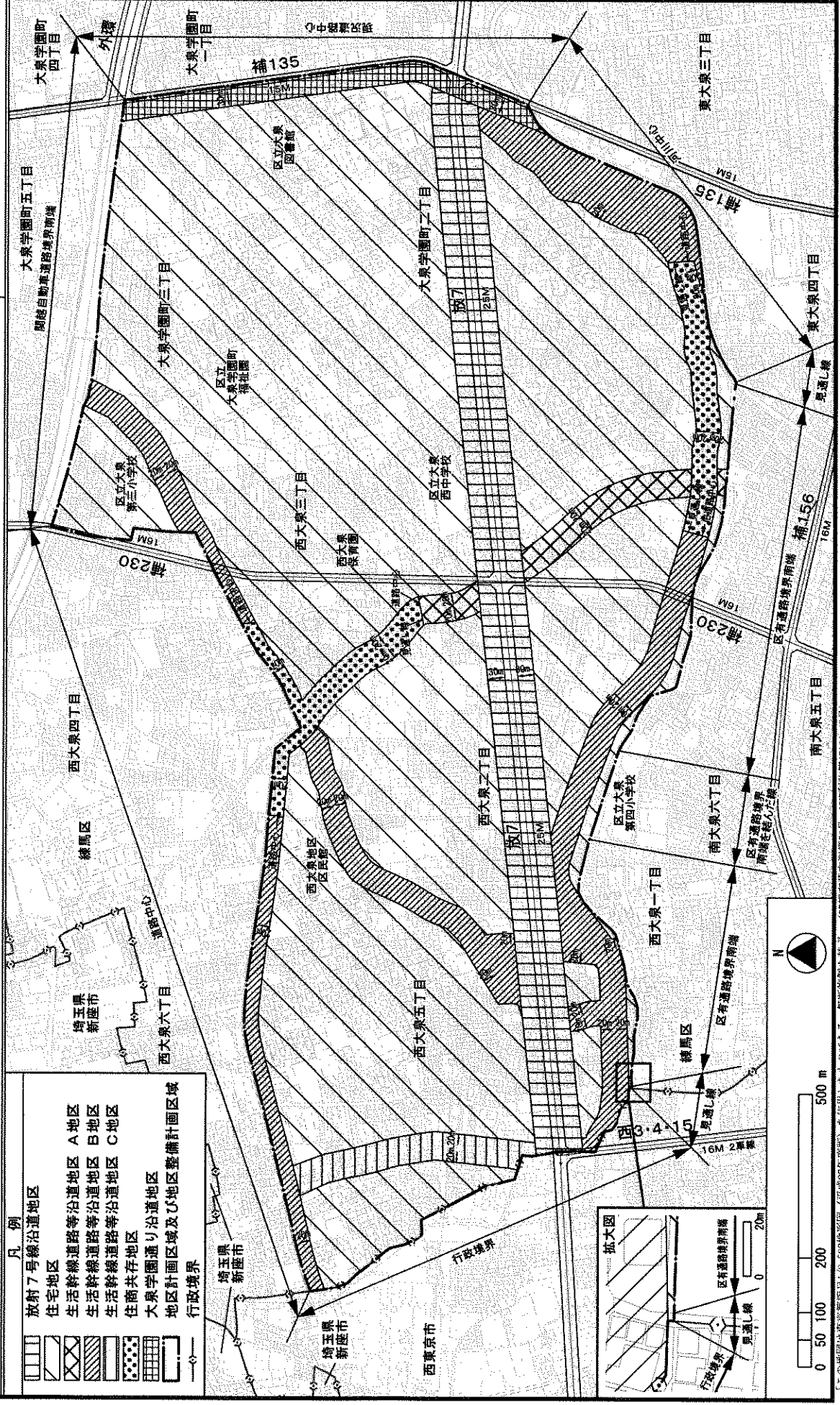
東京都市計画地区計画

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

計画図1

[練馬区決定]

案



この地図は東京都都市計画局(平成27年度版)が作成したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交第79号・圖利計第2702P-65号)
 (承認番号) 27都市基交第117号、平成27年7月24日

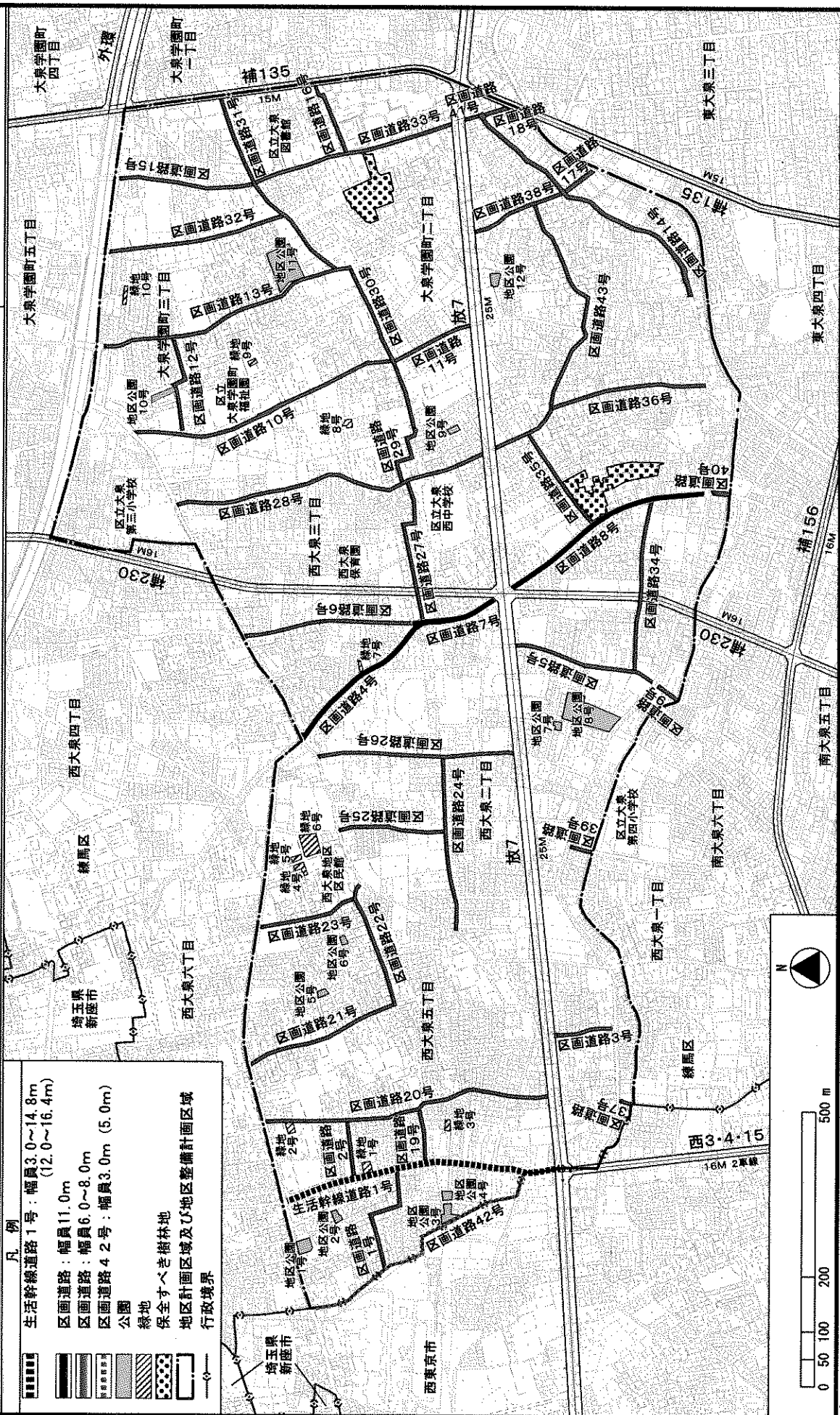
東京都市計画地区計画

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

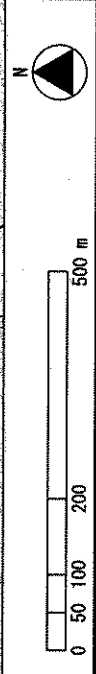
計画図2

(練馬区決定)

案



- 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4.2号：幅員3.0m (5.0m)
 - 公園
 - 緑地
 - 安全すべき樹林地
 - 地区計画区域及び地区整備計画区域
 - 行政区界



この地区は東京都市計画幅員1/2,500地形図(平成27年版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基文簡第79号・県計第27026-65号)
 (1(案設番号) 27都市基調第117号、平成27年7月24日)

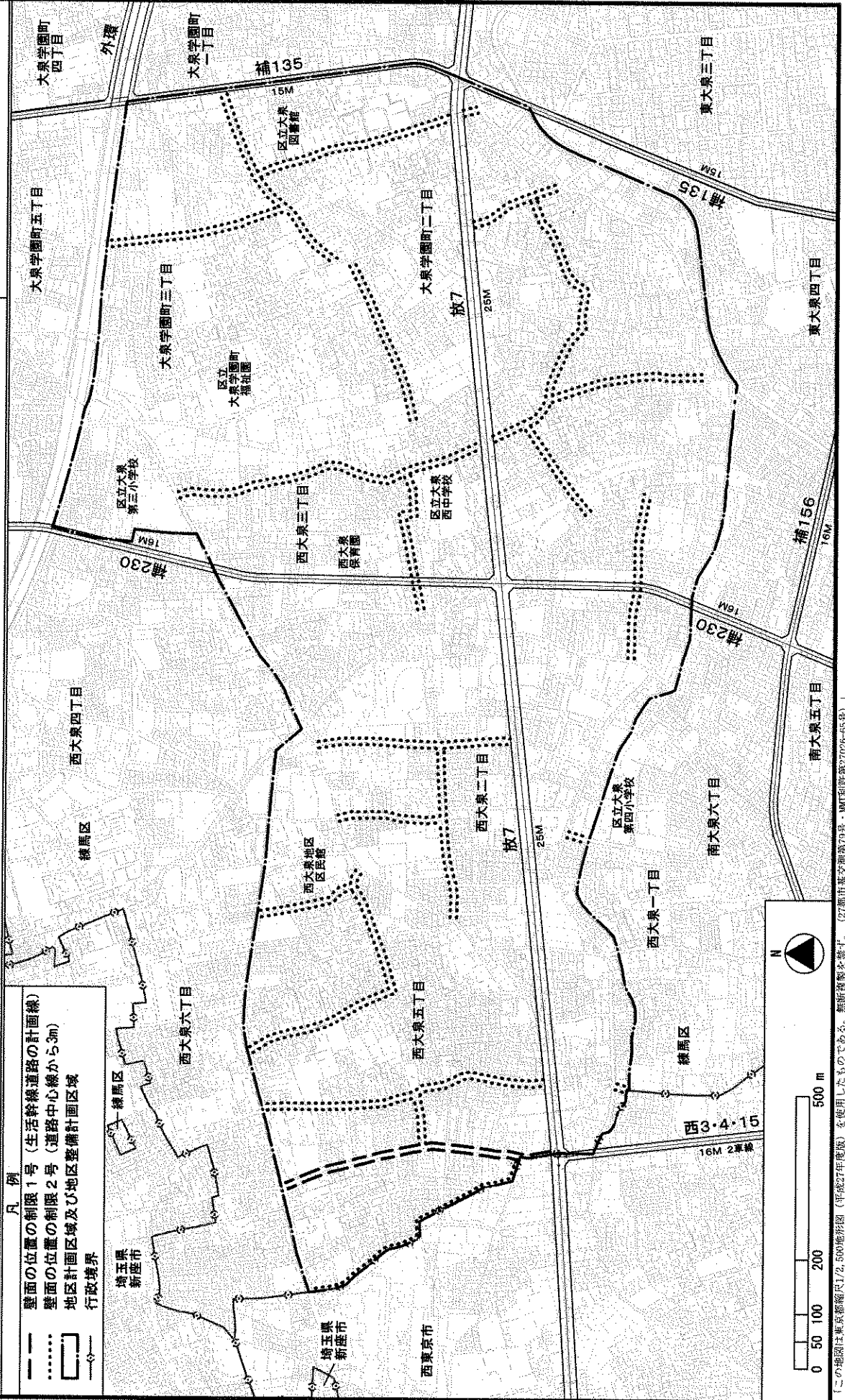
東京都市計画地区計画

放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

計画図3

[練馬区決定]

案



0 50 100 200 500 m

N

西3-4-15

16M 2車線

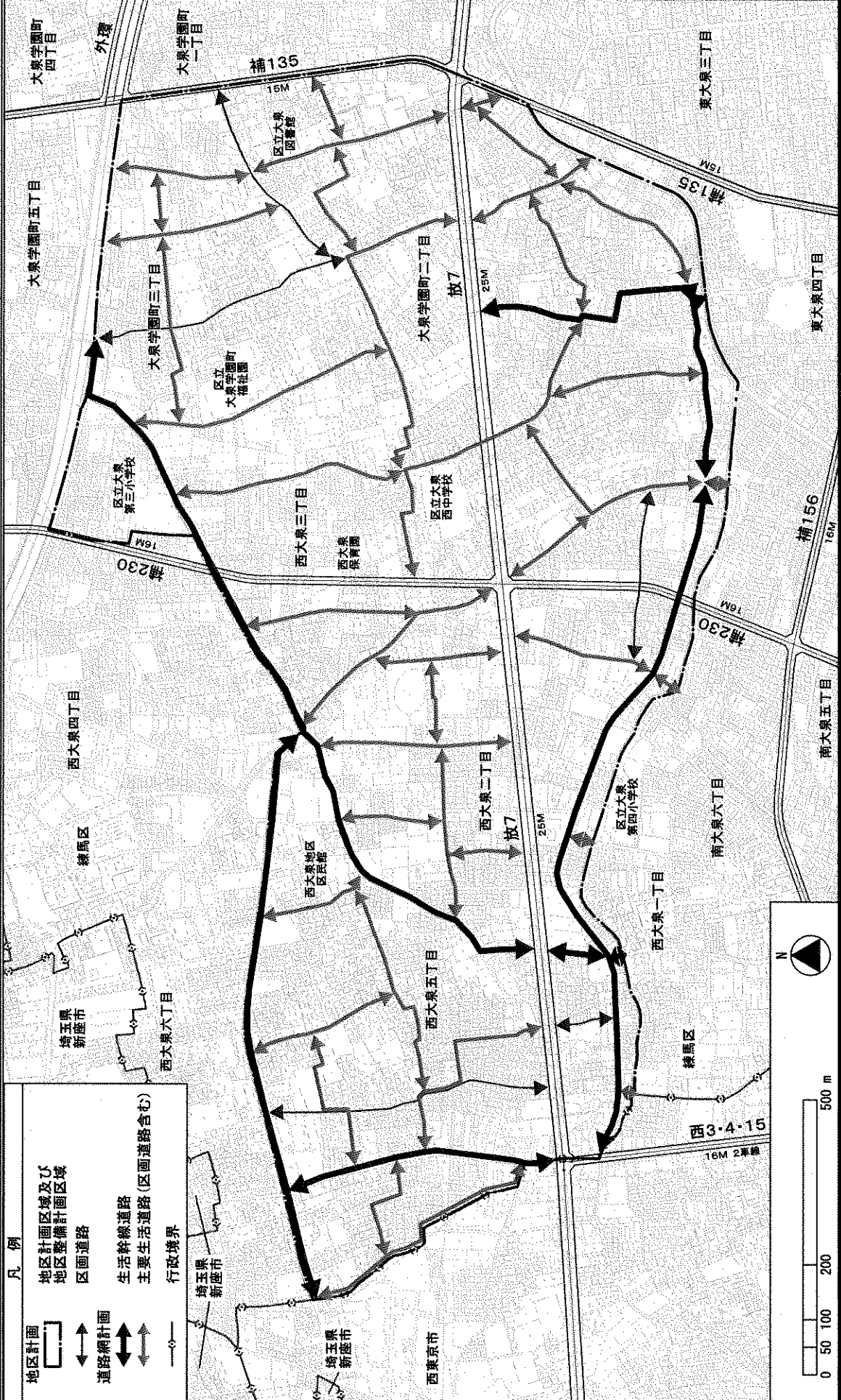
この地図は東京都縮尺1/2,500地形図 (平成27年度版) を使用したものである。細部記載を要す。(27区市基支測第79号・MMT計第27026-65号) (承認番号) 27新市基支測第117号、平成27年7月24日

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(道路)

(練馬区決定)

案



この地図は東京都市計画(平成27年度版)を使用しているものである。製図機製図を要す。(27都庁基文函第79号・M/T科計第27026-65号)
 「(承認番号) 27都庁基研第117号、平成27年7月24日」

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（練馬区分）
（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、本地区では、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、「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定し、地区計画制度を活用しながら道路ネットワークの形成やみどりの保全を図るなど、まちづくりの方向性を示した。

また、現在改訂中の「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、練馬区において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、みどりの保全及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。

東京都計画用途地域の變更（東京都決定）【案】

都市計画用途地域を次のように變更する。

(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	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
							約	%
第一種低層住居専用地域	約 75.7	以下 6/10	以下 3/10	—	110	10	約 1.6	
	34.4	8/10	4/10	—	100	10	0.7	
	2,317.5	10/10	5/10	—	80	10	48.1	
小計	169.6	15/10	6/10	—	75	10	3.5	
	204.3	20/10	6/10	—	75	12	4.2	
小計	2,801.5						58.2	
第二種低層住居専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m	m ²	m	約 —	
	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	—	—	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
第一種中高層住居専用地域	約 128.1	以下 15/10	以下 5/10	m	m ²	m	約 2.7	
	3.3	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	692.2	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
小計	823.6						17.1	
第二種中高層住居専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m	m ²	m	約 —	
	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	—	—	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
第一種住居地域	約 344.3	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 7.1	
	167.7	30/10	6/10	—	75	—	3.5	
	512.0						10.6	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
第二種住居地域	約 46.6	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 1.0	
	13.8	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
	60.4						1.3	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
準住居地域	約 83.6	以下 30/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 1.7	
小計	83.6						1.7	

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	約 15.9	以下 20/10	以下 8/10	—	70	—	約 0.3	
	190.2	30/10	8/10	—	—	—	3.9	
	56.1	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
小計	296.8	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
商業地域	約 24.0	以下 40/10	以下 8/10	m	m ²	m	約 0.5	
	57.6	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
	10.8	60/10	8/10	—	—	—	0.2	
小計	92.4						1.9	
準工業地域	約 113.1	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 2.3	
	29.2	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
	142.3						3.0	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
工業地域	約 2.9	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
	3.4						0.1	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
工業専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m	m ²	m	約 —	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
合計	約 4,816.0						約 100.0	

「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、用途地帯を變更する。

() 内は変更箇所を示す。

(練馬区分)

種類	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				増減 [A-B]
						新		旧		
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 75.7 (34.4)	約 1.6 (0.7)	約 75.7 (151.4)	約 1.6 (3.1)	約 ha △117.0
	6/10	3/10	—	110	10	—	—	—	—	約 ha
	8/10	4/10	—	100	10	—	—	—	—	約 ha
	10/10	5/10	—	80	10	—	—	—	—	約 ha
第二種 低層住居 専用地域 小計	15/10	6/10	—	75	10	約 169.6 204.3	約 3.5 4.2	約 169.6 204.3	約 3.5 4.2	約 ha
	20/10	6/10	—	75	12	約 2,801.5	約 58.2	約 2,818.6	約 58.5	約 ha △17.1
	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 128.1 3.3	約 2.7 0.1	約 128.1 3.3	約 2.7 0.1	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	—	—	—	—	約 ha
	15/10	6/10	—	75	—	約 692.2 (823.6)	約 14.4 (17.1)	約 691.1 (822.5)	約 14.4 (17.1)	約 ha 1.1
	20/10	6/10	—	75	—	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第二種 中高層住居 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	以下	以下	m	m ²	m	約 344.3 (167.7)	約 7.1 (3.5)	約 344.8 (151.2)	約 7.2 (3.1)	約 ha △ 0.5
	20/10	6/10	—	75	—	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第一種 住居地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 46.6 13.8	約 1.0 0.3	約 46.6 13.8	約 1.0 0.3	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	約 60.4	約 1.3	約 60.4	約 1.3	約 ha
	以下	以下	m	m ²	m	約 83.6	約 1.7	約 83.6	約 1.7	約 ha
第二種 住居地域 小計	30/10	6/10	—	75	—	約 83.6	約 1.7	約 83.6	約 1.7	約 ha
	以下	以下	m	m ²	m	約 83.6	約 1.7	約 83.6	約 1.7	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

種類	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				増減 [A-B]
						新		旧		
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近隣 商業地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 15.9 190.2	約 0.3 3.9	約 15.9 190.2	約 0.3 3.9	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	—	—	—	—	約 ha
	30/10	8/10	—	70	—	約 56.1 34.6	約 1.2 0.7	約 56.1 34.6	約 1.2 0.7	約 ha
	40/10	8/10	—	70	—	約 296.8	約 6.2	約 296.8	約 6.2	約 ha
商業地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 24.0 57.6	約 0.5 1.2	約 24.0 57.6	約 0.5 1.2	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	約 10.8	約 0.2	約 10.8	約 0.2	約 ha
	50/10	8/10	—	—	—	約 92.4	約 1.9	約 92.4	約 1.9	約 ha
	60/10	8/10	—	—	—	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
準工業地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 113.1 29.2	約 2.3 0.6	約 113.1 29.2	約 2.3 0.6	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	約 142.3	約 3.0	約 142.3	約 3.0	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	以下	以下	m	m ²	m	約 2.9 0.5	約 0.1 0.0	約 2.9 0.5	約 0.1 0.0	約 ha
工業地域 小計	20/10	6/10	—	75	—	約 3.4	約 0.1	約 3.4	約 0.1	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工業 専用地域 小計	以下	以下	m	m ²	m	約 4,816.0	約 100	約 4,816.0	約 100	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	約 ha
合計	—	—	—	—	—	約 4,816.0	約 100	約 4,816.0	約 100	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	約 ha

変更概要【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

<p>練馬区西大泉二丁目、西大泉五丁目及び大泉学園町二丁目各地内</p>	<p>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㎡</p>	<p>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㎡</p>	<p>約 1.2</p>	<p>用途及び容積率の変更</p>
<p>練馬区西大泉二丁目及び西大泉三丁目各地内</p>	<p>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㎡</p>	<p>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㎡</p>	<p>約 0.5</p>	<p>容積率の変更</p>
<p>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</p>	<p>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㎡</p>	<p>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㎡</p>	<p>約 101.0</p>	<p>建ぺい率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更</p>

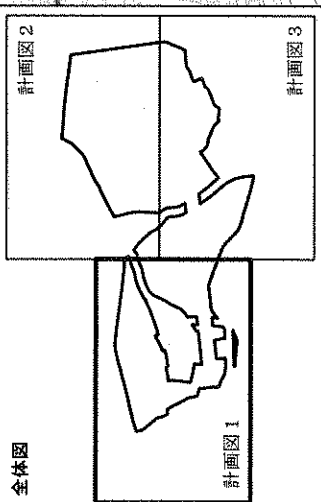
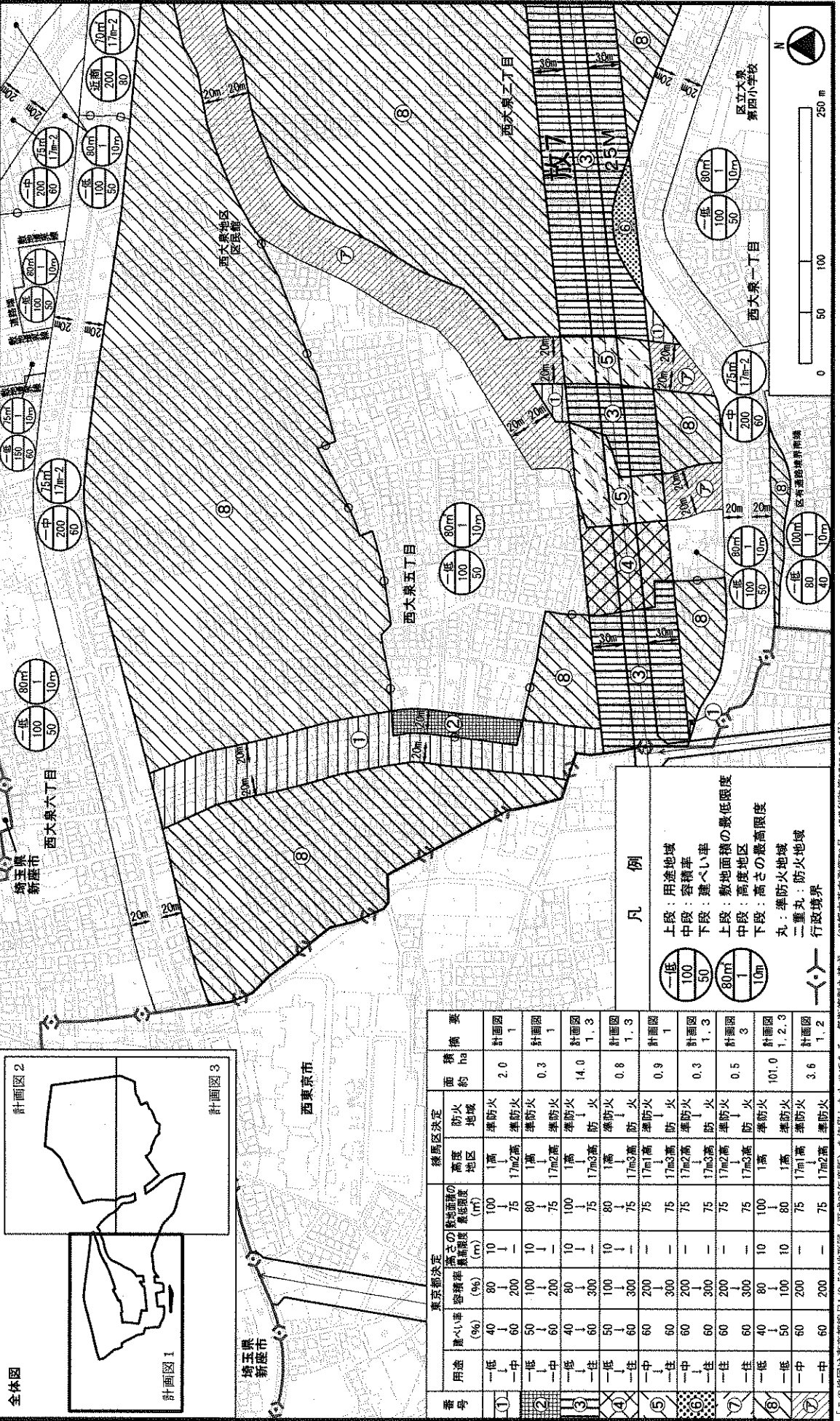
東京都市計画用途地域

[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

[東京都決定]
 [練馬区決定]
 [練馬区決定]

案



番号	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの制限 (m)	高さの制限 (m)	防火地域	種別	面積 ha
①	一低	40	80	10	100	準防火	計画図1	2.0
②	一中	60	200	75	17m2高	準防火	計画図1	0.3
③	一低	50	100	10	80	準防火	計画図1	14.0
④	一中	60	200	75	17m2高	準防火	計画図1	0.8
⑤	一低	40	80	10	100	準防火	計画図1	0.9
⑥	一中	60	300	75	17m3高	防火	計画図1	0.3
⑦	一低	50	100	10	80	準防火	計画図1	0.5
⑧	一中	60	300	75	17m3高	準防火	計画図1, 2, 3	101.0
⑨	一低	40	80	10	100	準防火	計画図1, 2	3.6
⑩	一中	60	200	75	17m2高	準防火	計画図1, 2	1.2

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

この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)(平成27年7月24日)、「(練馬区)27都市基幹部第17号、平成27年7月24日」(練馬区)27都市基幹部第79号・MMT計第27028-G6(第1)号に基づき作成されたものである。無断複製を禁ず。

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2

計画図2

計画図2

[東京都決定]

[練馬区決定]

[練馬区決定]

案

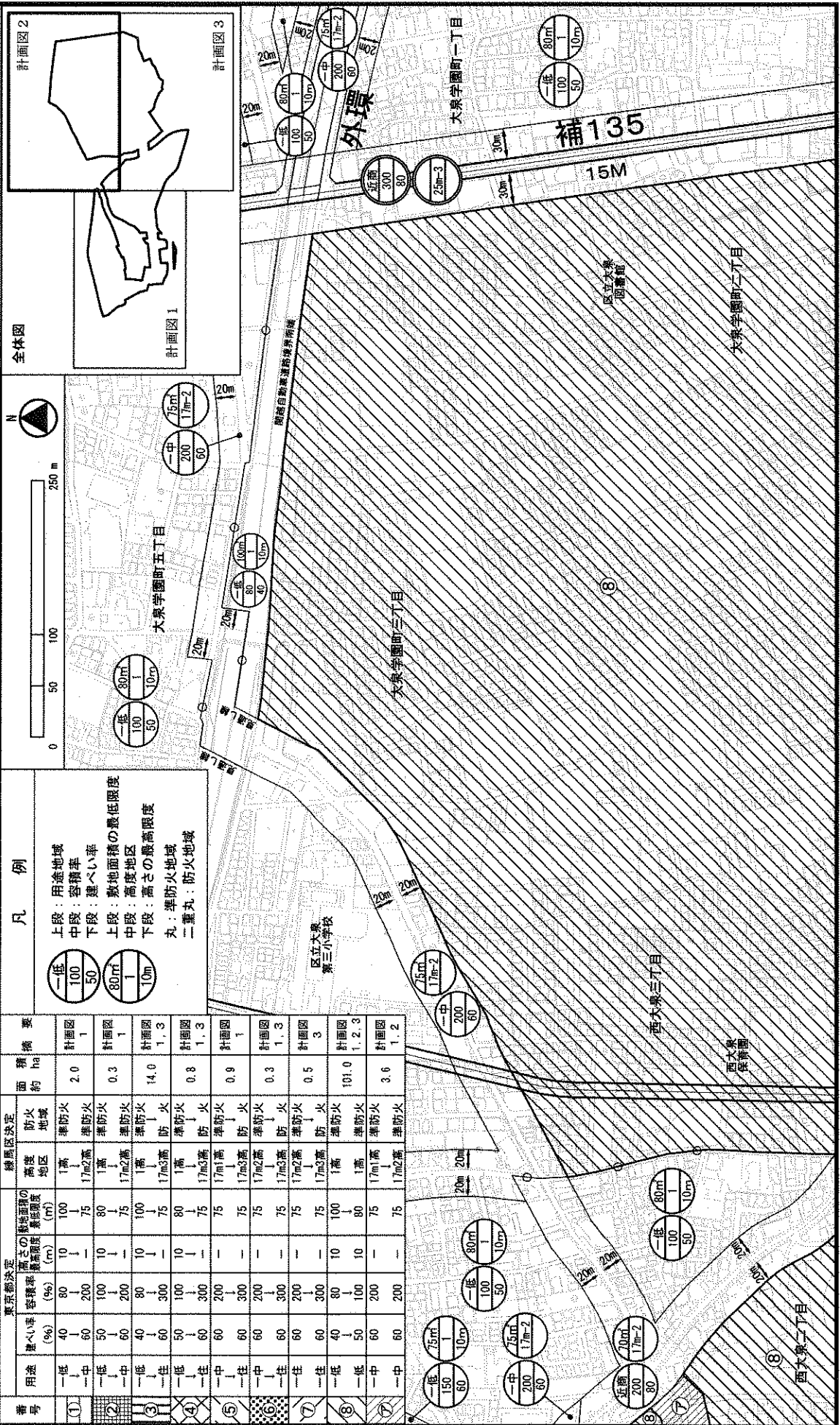
番号	東京都決定		練馬区決定		面積 約 ha	種 要
	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの 制限 (m)		
①	一低	40	80	10	2.0	計画図1
②	一低	60	200	10	0.3	計画図1
③	一低	50	100	10	14.0	計画図1, 3
④	一低	60	300	10	0.8	計画図1, 3
⑤	一低	60	300	10	0.9	計画図1
⑥	一低	60	200	10	0.3	計画図1, 3
⑦	一低	60	300	10	0.5	計画図3
⑧	一低	60	300	10	101.0	計画図1, 2, 3
⑨	一低	60	200	10	3.6	計画図1, 2

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



この地図は東京都練馬区1/2,500地形図(平成27年度版)を使用し、(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基案調第79号・MNT計第27026-65号) 1
 (承認番号) 27都市基案調第117号、平成27年7月24日

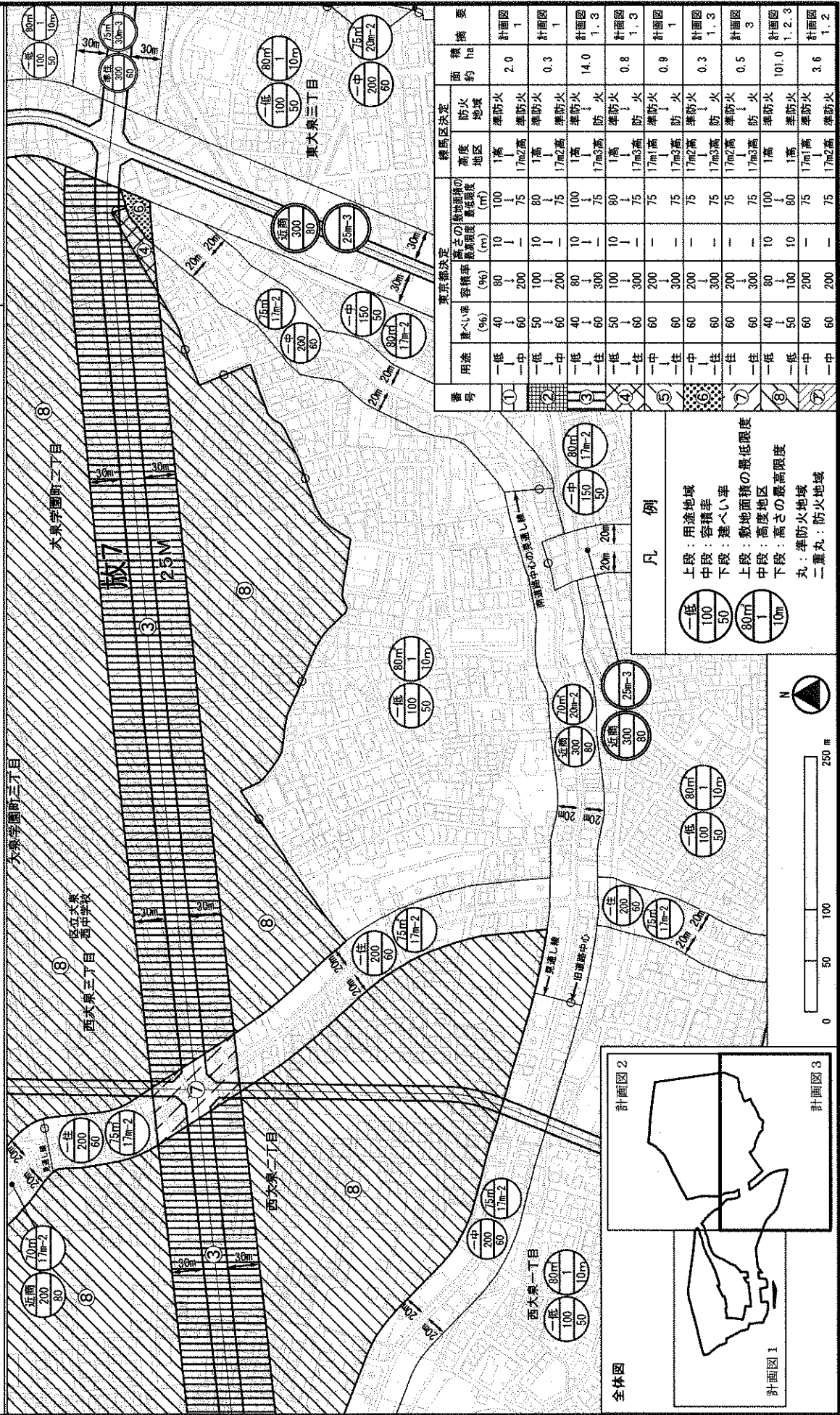
東京都市計画用途地域

〔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〕

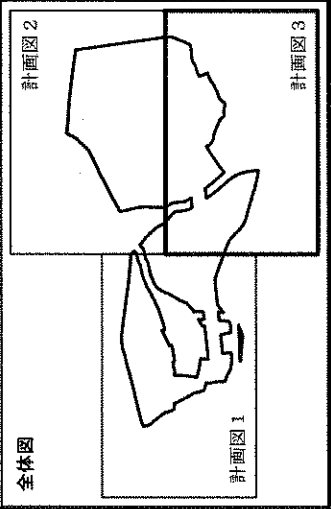
案



番号	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの制限 (m)	高さの制限 (m)	防火地域	面積 (ha)	備考
①	一低	40	80	10	100	準防火	2.0	計画図 1
②	一低	60	200	10	75	準防火	0.3	計画図 1
③	一低	50	100	10	80	準防火	14.0	計画図 1.3
④	一低	60	80	10	100	防火	0.8	計画図 1.3
⑤	一低	60	300	10	75	準防火	0.9	計画図 1
⑥	一低	60	200	10	75	準防火	0.3	計画図 1.3
⑦	一低	60	300	10	75	準防火	0.5	計画図 3
⑧	一低	40	80	10	100	準防火	101.0	計画図 1.2.3
⑨	一低	50	100	10	80	準防火	3.6	計画図 1.2
⑩	一低	60	200	10	75	準防火		計画図 1.2

凡例

- 上段：用途地域
- 中段：容積率
- 下段：建ぺい率
- 上段：影地面積の最低限度
- 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



この地図は東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。無断複製を禁ず。（27都基基交第79号・MKT利計第27026-65号）
 〔承認番号〕 27都基基第117号、平成27年7月24日

都市計画の案の理由書

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、本地区では、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、「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定し、地区計画制度を活用しながら道路ネットワークの形成やみどりの保全を図るなど、まちづくりの方向性を示した。

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）【案】

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 (22.0) ha	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20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 第 3 種 高度地区	約 0.2 ha	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20メートルを加えたもの以下とする。
	25 m 第 3 種 高度地区	約 151.1 ha	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20メートルを加えたもの以下とする。
	30 m 第 3 種 高度地区	約 206.9 ha	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20メートルを加えたもの以下とする。
	35 m 第 3 種 高度地区	約 31.3 ha	1 建築物の高さは35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20メートルを加えたもの以下とする。
	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	
	1 制限の緩和 (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。		

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 ha 58.7	<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			
合 計	約 ha 4,779.0		

「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【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	

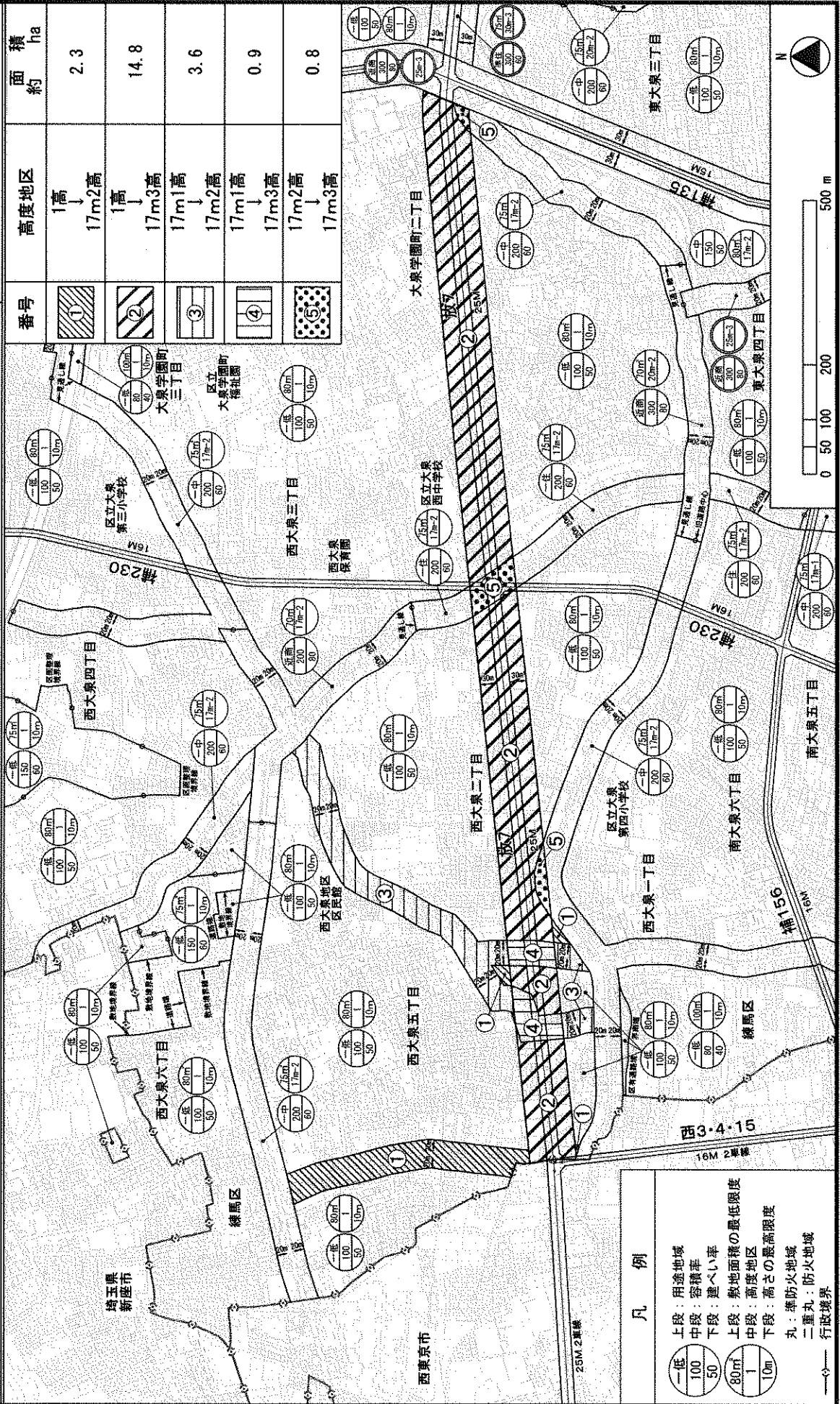
東京都市計画高度地区

計画図

[練馬区決定]

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：用途地域
50	中段：容積率
80m	下段：建ぺい率
1	上段：敷地面積の最低限度
10m	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

この地図は東京都市計画高度地区(平成27年度版)を使用して作成されたものである。無断複製を禁ず。(27都庁基交第79号・MPT利許第27026-65号)
 (承認番号) 27都中基街第117号、平成27年7月24日

都市計画の案の理由書

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、本地区では、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、「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」を策定し、地区計画制度を活用しながら道路ネットワークの形成やみどりの保全を図るなど、まちづくりの方向性を示した。

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）【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【案】

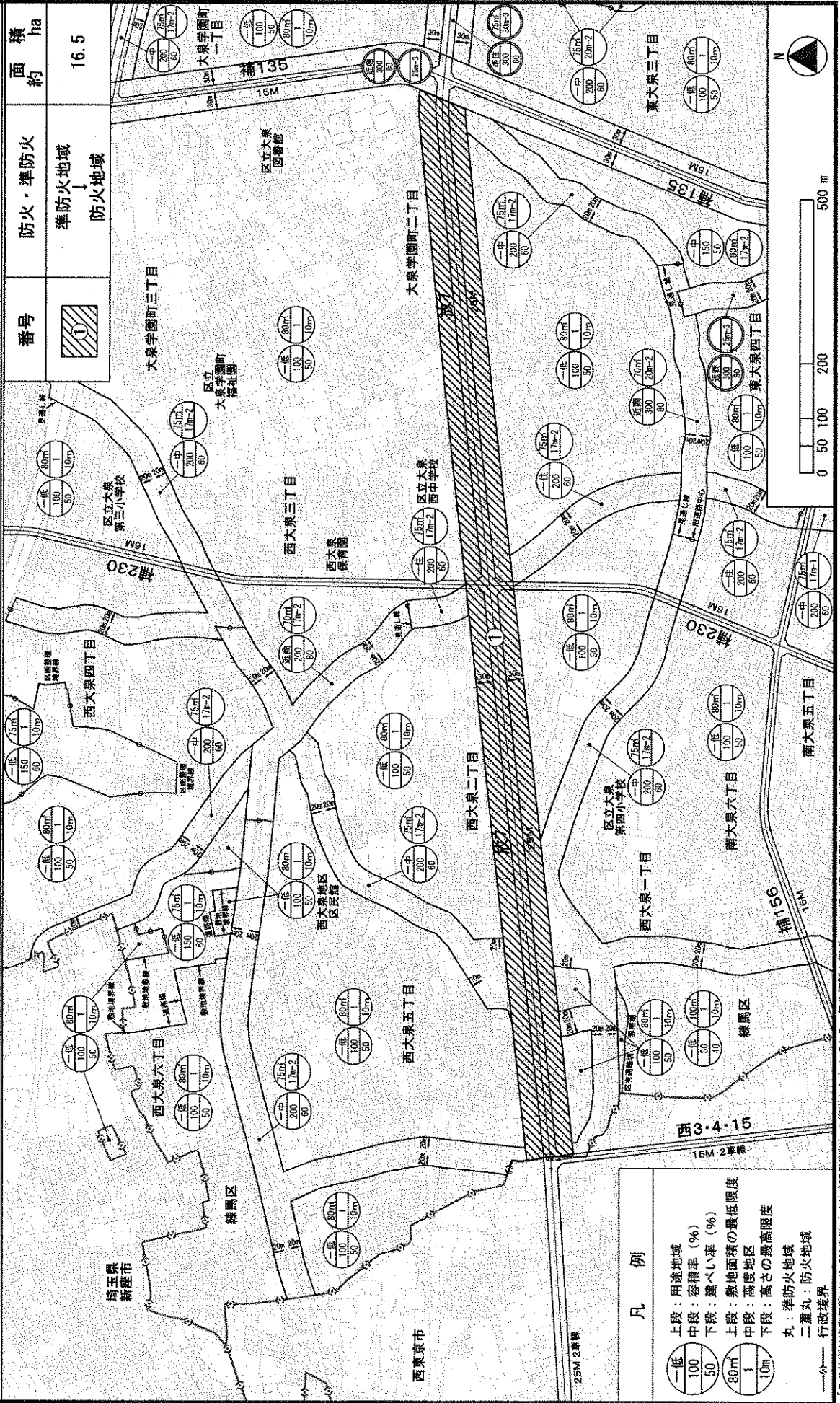
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目及び大泉学園町二丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 16.5	

東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

(練馬区決定)

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

この地図は東京都編入1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27番市基交制第19号・測尺附第27026-65号) (承認番号) 27都計基保第117号、平成27年7月24日