

平成 27 年 12 月 24 日
第 204 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決定について

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。

この度、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。

また、これに併せて関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 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

3 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～	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
平成 25 年 2 月	まちづくり協議会の開催
～ 3 月	（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	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	
平成 26 年 11 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）
12 月	地区計画素案の作成
平成 27 年 1、2 月	地区計画素案説明会開催（4 回）
6 月	地区計画素案説明会追加開催（2 回）
7 月	地区計画原案の作成
8 月 27 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告

9月11日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～10月2日 (意見書の提出1通)
9月12、15日 都市計画原案の説明会(2回)
10月19日 練馬区都市計画審議会へ案報告
(原案の縦覧等の結果報告、地区施設公園の追加)
11月12日 東京都知事協議終了
12月1日 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～12月15日

4 今後の予定

平成27年12月24日 練馬区都市計画審議会へ付議
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」改正案を提出予定

5 議案

議案第387号 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)
[放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画]

- (1) 都市計画の案の理由書 P5
- (2) 計画書 P6～10
- (3) 計画図 P11～13
- (4) 方針付図 P14

議案第388号 東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)

- (1) 都市計画の案の理由書 P15
- (2) 計画書 P16～19
- (3) 計画図 P20～22

議案第389号 東京都市計画高度地区の変更(練馬区決定)

- (1) 都市計画の案の理由書 P23
- (2) 計画書 P24～28
- (3) 計画図 P29

議案第390号 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)

- (1) 都市計画の案の理由書 P31
- (2) 計画書 P32
- (3) 計画図 P33

- 6 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の決定の案、東京都市計画用途地域、東京都市計画高度地区、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更の案に関する区民意見の要旨および区の見解について

P35～38

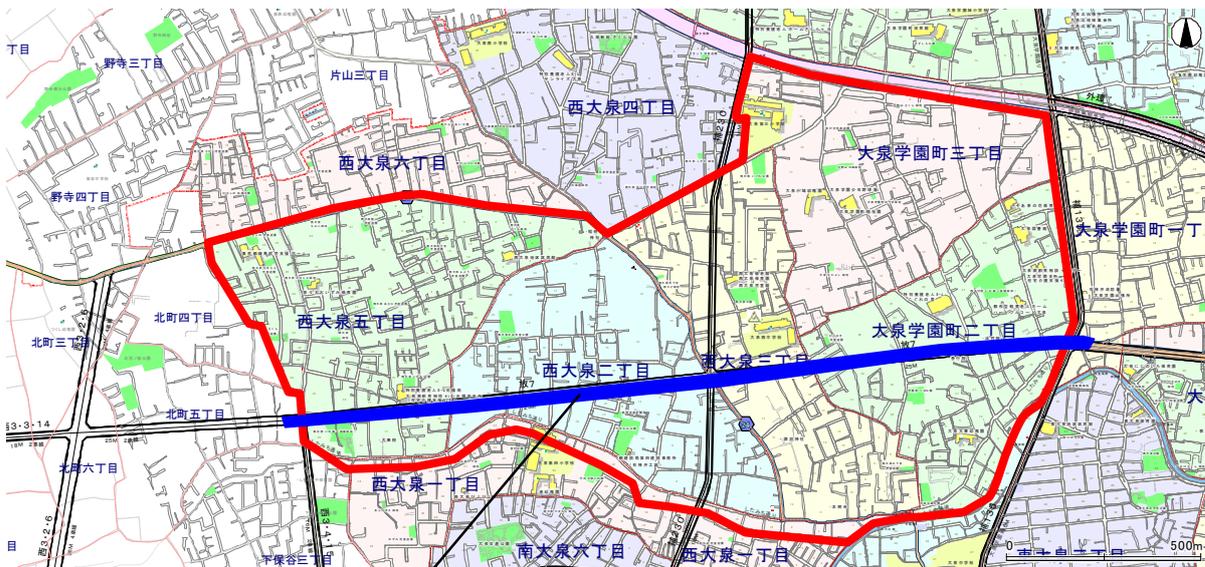
- 7 添付資料

地区の現況写真

P39

- 8 区域図

放射7号線西大泉・大泉学園町地区区域図
(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、「練馬区都市計画マスタープラン」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 1 7 3 . 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。

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内
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>練馬区都市計画マスタープランでは、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が増え変化していく中、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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 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。</p> <p>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。</p>
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> <p>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。</p> <p>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。</p>								
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 地域の骨格となる道路空間および道路交差部における道路状空地を確保し、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。</p> <p>5 練馬の原風景を背景とした落ち着いた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。</p> <p>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>								
	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	道路	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
		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 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		
	面積	約16.5ha	約127.4ha	約2.4ha	約17.6ha	約2.2ha	約4.8ha	約2.9ha
建築物等の用途の制限※		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	—	
	区域内の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	—	—	—	—	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	—	

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	<p style="text-align: center;">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。</p> <p>(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</p> <p>(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>
		壁面の位置の制限	<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（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面は、生活幹線道路1号の計画線を越えてはならない。</p> <p>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。</p> <p>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>
		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。
		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	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」

※は知事協議事項

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。

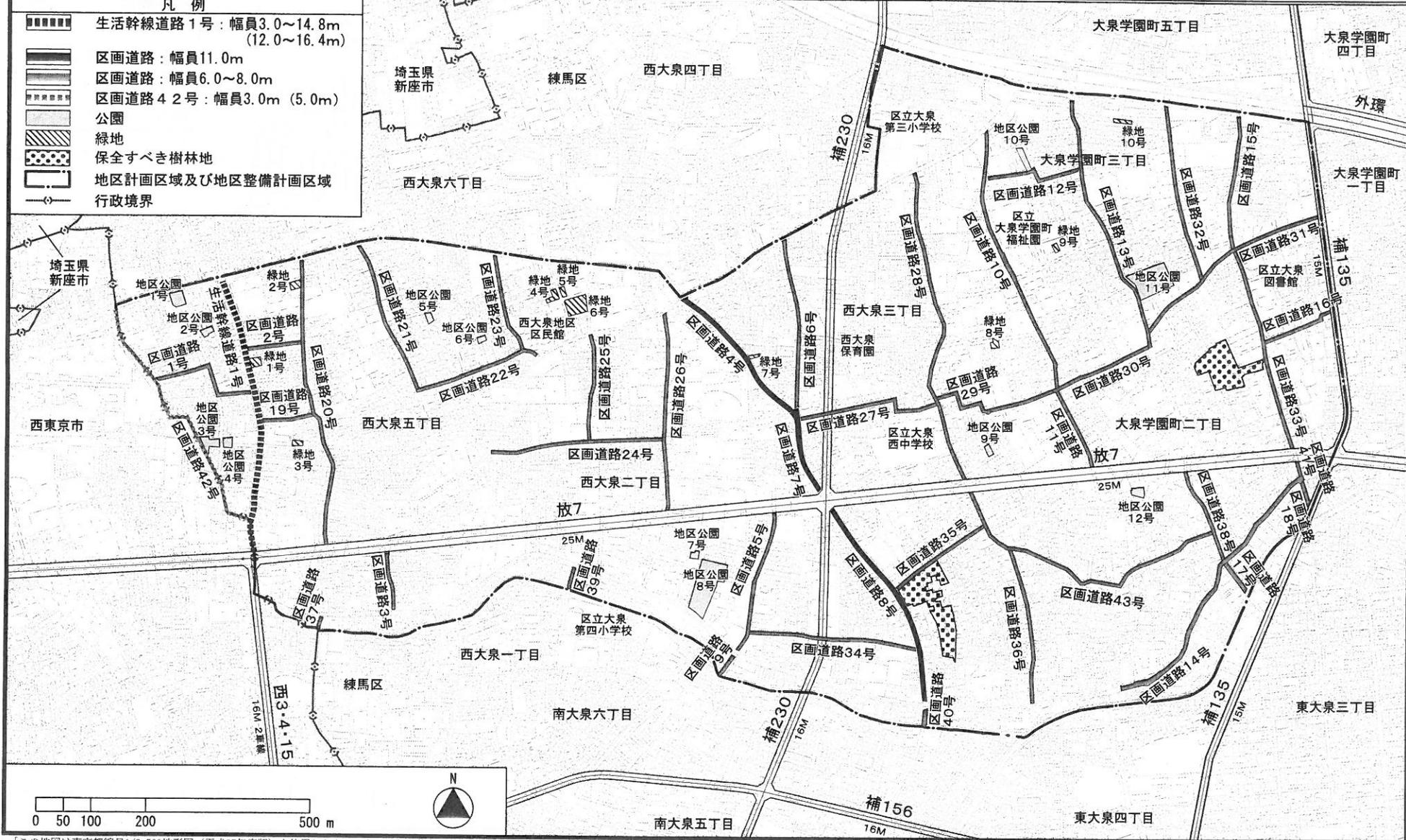
東京都市計画地区計画 放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

計画図2

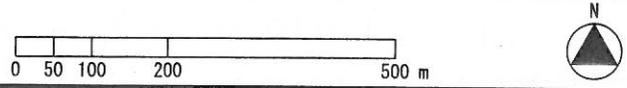
[練馬区決定]

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



12



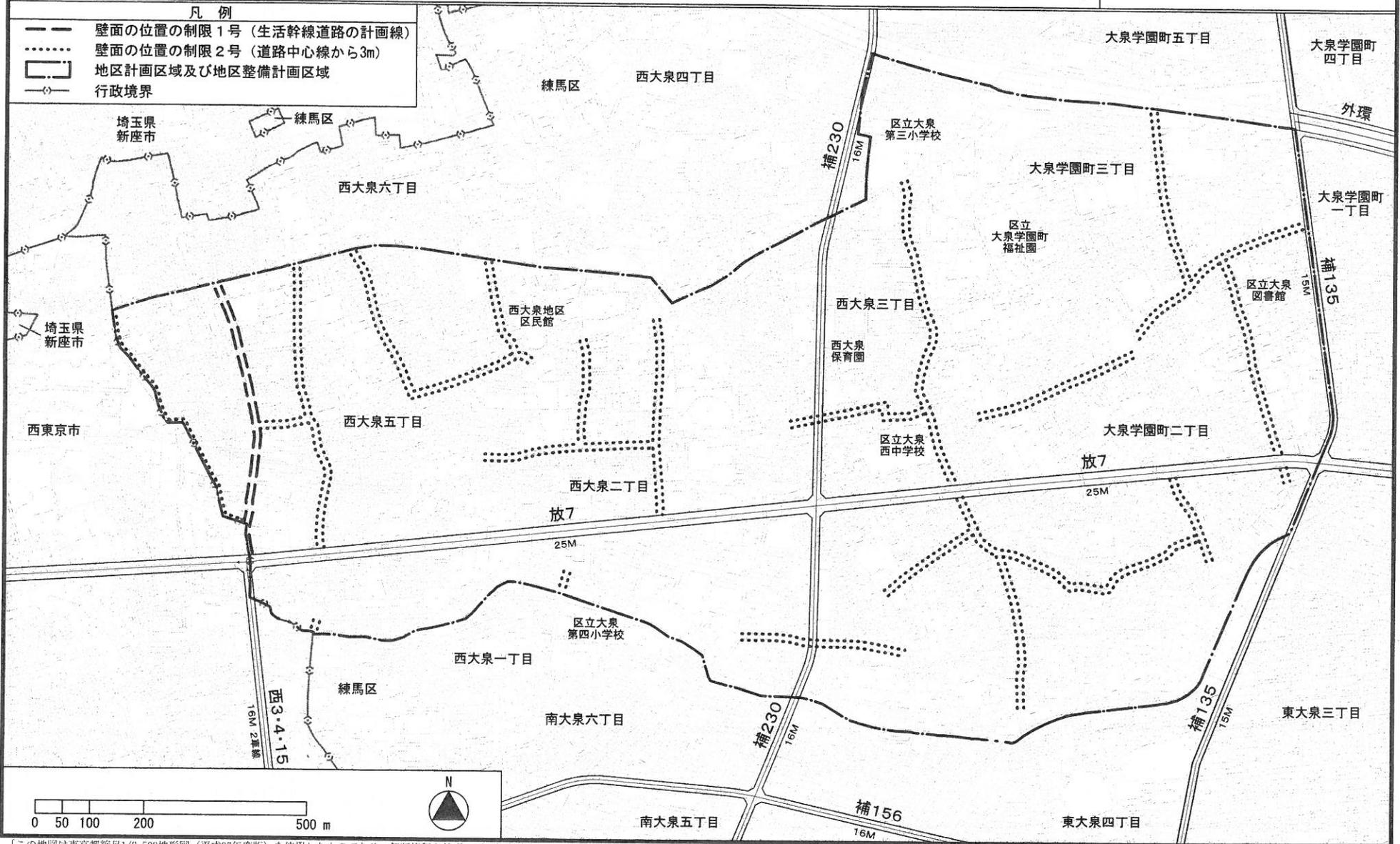
「この地図は東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交測第79号・MMT利許第27026-65号)」
 「(承認番号)27都市基街都第117号、平成27年7月24日」

東京都計画地区計画 放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画

計画图3

〔練馬区決定〕

案



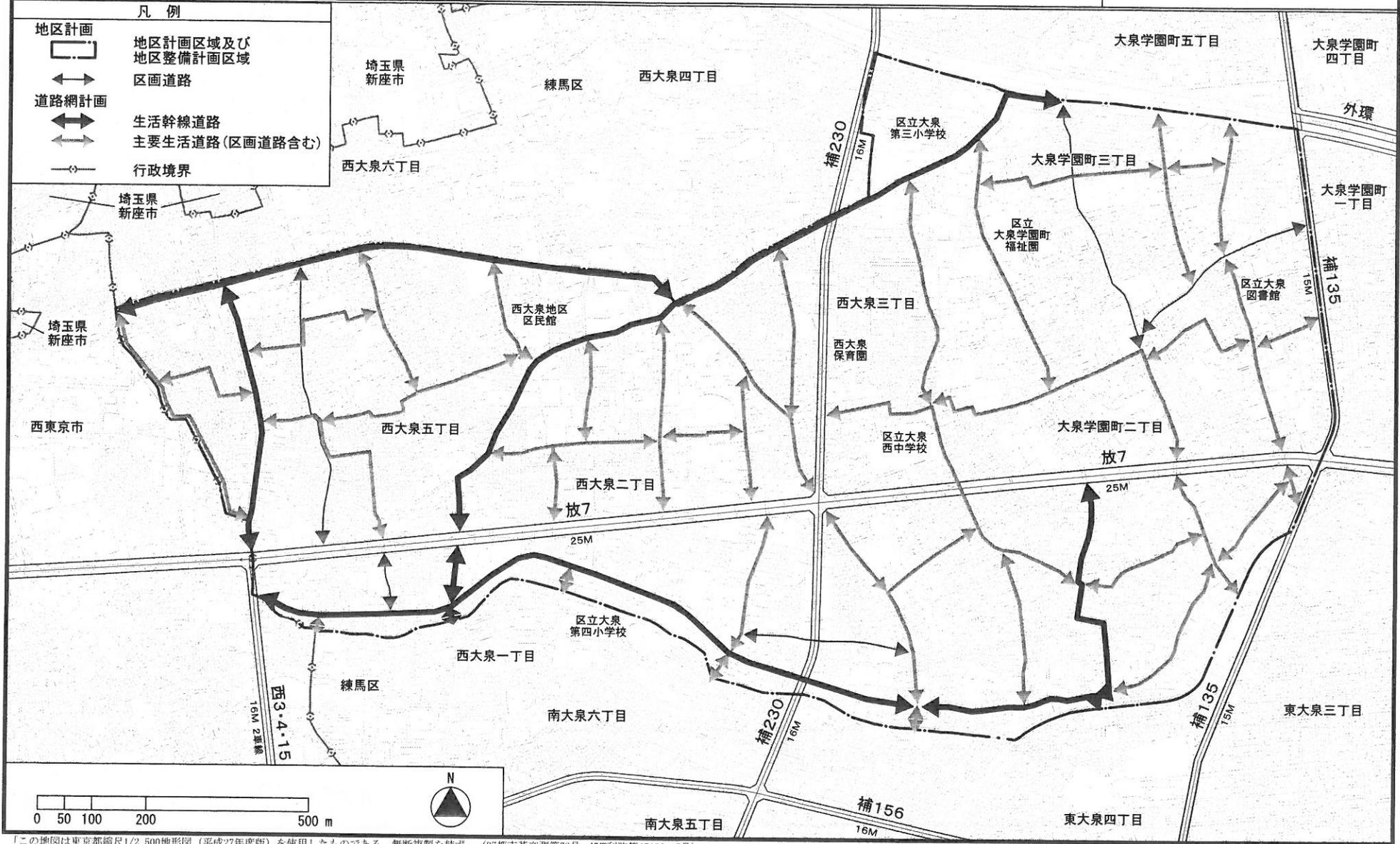
13

「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都市基交測第79号・MMI利許第27026-65号）」
 「（承認番号）27都市基街補第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



14

「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都市基交測第79号・MMT利許第27026-65号)」
 「(承認番号) 27都市基街都第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、「練馬区都市計画マスタープラン」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 1 1 9 . 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）【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	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 75.7 ha 34.4 2,317.5 169.6 204.3 2,801.5	以下 6/10 8/10 10/10 15/10 20/10	以下 3/10 4/10 5/10 6/10 6/10	m — — — — —	m ² 110 100 80 75 75	m 10 10 10 10 12	約 % 1.6 0.7 48.1 3.5 4.2 58.2
第二種低層住居専用地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
第一種中高層住居専用地域	約 128.1 ha 3.3 692.2 823.6	以下 15/10 15/10 20/10	以下 5/10 6/10 6/10	m — — —	m ² 80 75 75	m — — —	約 % 2.7 0.1 14.4 17.1
第二種中高層住居専用地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
第一種住居地域	約 344.3 ha 167.7 512.0	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² 75 75	m — —	約 % 7.1 3.5 10.6
第二種住居地域	約 46.6 ha 13.8 60.4	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² 75 75	m — —	約 % 1.0 0.3 1.3
準住居地域	約 83.6 ha 83.6	以下 30/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 1.7 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
近隣商業地域	約 15.9 ha 190.2 56.1 34.6 296.8	以下 20/10 30/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10 8/10	m — — — —	m ² 70 — 70 —	m — — — —	約 % 0.3 3.9 1.2 0.7 6.2
商業地域	約 24.0 ha 57.6 10.8 92.4	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m ² — — —	m — — —	約 % 0.5 1.2 0.2 1.9
準工業地域	約 113.1 ha 29.2 142.3	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² 75 75	m — —	約 % 2.3 0.6 3.0
工業地域	約 2.9 ha 0.5 3.4	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m ² 75 75	m — —	約 % 0.1 0.0 0.1
工業専用地域	約 ha —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
合計	約 4,816.0 ha						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、用途地域を変更する。

新旧対照表【案】

() 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				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	75.7	1.6	75.7	1.6	△117.0 99.9
	8/10	4/10	—	100	10	(34.4)	(0.7)	(151.4)	(3.1)	
	10/10	5/10	—	80	10	(2,317.5)	(48.1)	(2,217.6)	(46.0)	
	15/10	6/10	—	75	10	169.6	3.5	169.6	3.5	
20/10	6/10	—	75	12	204.3	4.2	204.3	4.2		
小 計						(2,801.5)	(58.2)	(2,818.6)	(58.5)	△17.1
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	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	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	128.1	2.7	128.1	2.7	1.1 1.1
	15/10	6/10	—	75	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
20/10	6/10	—	75	—	(692.2)	(14.4)	(691.1)	(14.4)		
小 計						(823.6)	(17.1)	(822.5)	(17.1)	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第 一 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	(344.3)	(7.1)	(344.8)	(7.2)	△ 0.5
	30/10	6/10	—	75	—	(167.7)	(3.5)	(151.2)	(3.1)	16.5
小 計						(512.0)	(10.6)	(496.0)	(10.3)	16.0
第 二 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	46.6	1.0	46.6	1.0	0.3 1.3
30/10	6/10	—	75	—	13.8	0.3	13.8	0.3		
小 計						60.4	1.3	60.4	1.3	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	83.6	1.7	83.6	1.7	83.6 1.7
小 計						83.6	1.7	83.6	1.7	

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				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近 隣 商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	15.9	0.3	15.9	0.3	296.8 6.2
	30/10	8/10	—	—	—	190.2	3.9	190.2	3.9	
	30/10	8/10	—	70	—	56.1	1.2	56.1	1.2	
	40/10	8/10	—	—	—	34.6	0.7	34.6	0.7	
小 計						296.8	6.2	296.8	6.2	
商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	24.0	0.5	24.0	0.5	92.4 1.9
	50/10	8/10	—	—	—	57.6	1.2	57.6	1.2	
60/10	8/10	—	—	—	10.8	0.2	10.8	0.2		
小 計						92.4	1.9	92.4	1.9	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	113.1	2.3	113.1	2.3	142.3 3.0
	30/10	6/10	—	75	—	29.2	0.6	29.2	0.6	
小 計						142.3	3.0	142.3	3.0	
工 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1	3.4 0.1
30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0		
小 計						3.4	0.1	3.4	0.1	
工 業 専 用 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計						約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
						4,816.0	100	4,816.0	100	

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、西大泉五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 ha 1.2	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 ha 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 ha 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

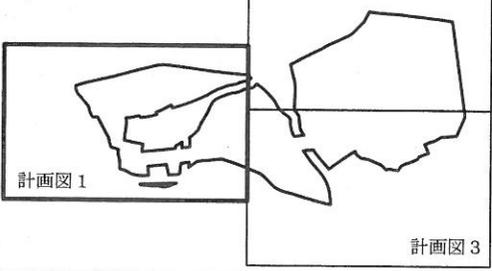
計画図 1
 計画図 1

〔東京都決定〕

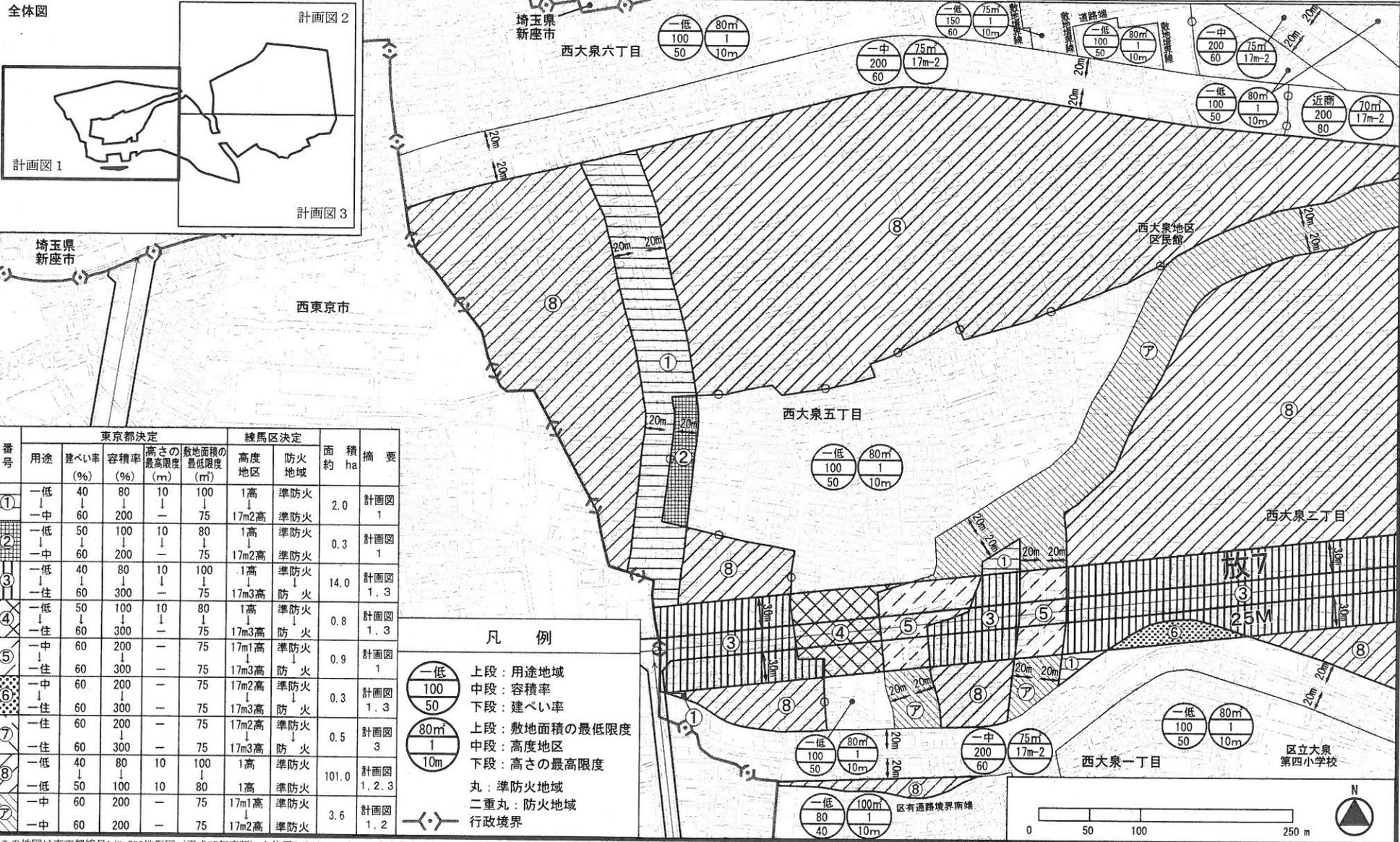
〔練馬区決定〕
 〔練馬区決定〕

案

全体図



20



番号	東京都決定				練馬区決定		面積 ha	摘要
	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限度 (m)	敷地面積の最低限度 (m)	高度地区		
①	一低 ↓ 一中	40 ↓ 60	80 ↓ 200	10 ↓ —	100 ↓ 75	1高 ↓ 17m2高	準防火 ↓ 準防火	2.0 ↓ 計画図 1
②	一低 ↓ 一中	50 ↓ 60	100 ↓ 200	10 ↓ —	80 ↓ 75	1高 ↓ 17m2高	準防火 ↓ 準防火	0.3 ↓ 計画図 1
③	一低 ↓ 一住	40 ↓ 60	80 ↓ 300	10 ↓ —	100 ↓ 75	1高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	14.0 ↓ 計画図 1, 3
④	一低 ↓ 一住	50 ↓ 80	100 ↓ 300	10 ↓ —	80 ↓ 75	1高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	0.8 ↓ 計画図 1, 3
⑤	一中 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— ↓ —	75 ↓ 75	17m1高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	0.9 ↓ 計画図 1
⑥	一中 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— ↓ —	75 ↓ 75	17m2高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	0.3 ↓ 計画図 1, 3
⑦	一住	60	200	—	75	17m3高	準防火	0.5 ↓ 計画図 3
⑧	一低 ↓ 一中	40 ↓ 60	80 ↓ 200	10 ↓ —	100 ↓ 75	1高 ↓ 17m1高	準防火 ↓ 準防火	101.0 ↓ 計画図 1, 2, 3
⑦	一中	60	200	—	75	17m2高	準防火	3.6 ↓ 計画図 1, 2

凡例

- 一低 上段：用途地域
- 100 中段：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：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)を使用したものである。無断複製を禁ず。〕(27都市基交測第79号・MMT利許第27026-65号)
 〔(承認番号)27都市基街都第117号、平成27年7月24日〕

東京都市計画用途地域

計画図 3

[東京都決定]

案

[参考] 東京都市計画高度地区

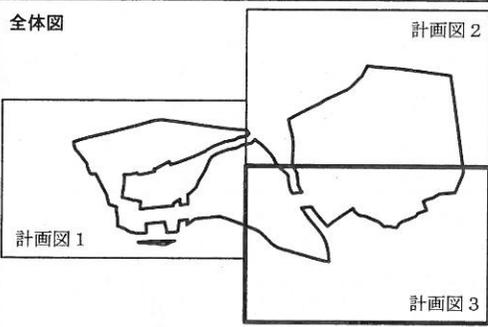
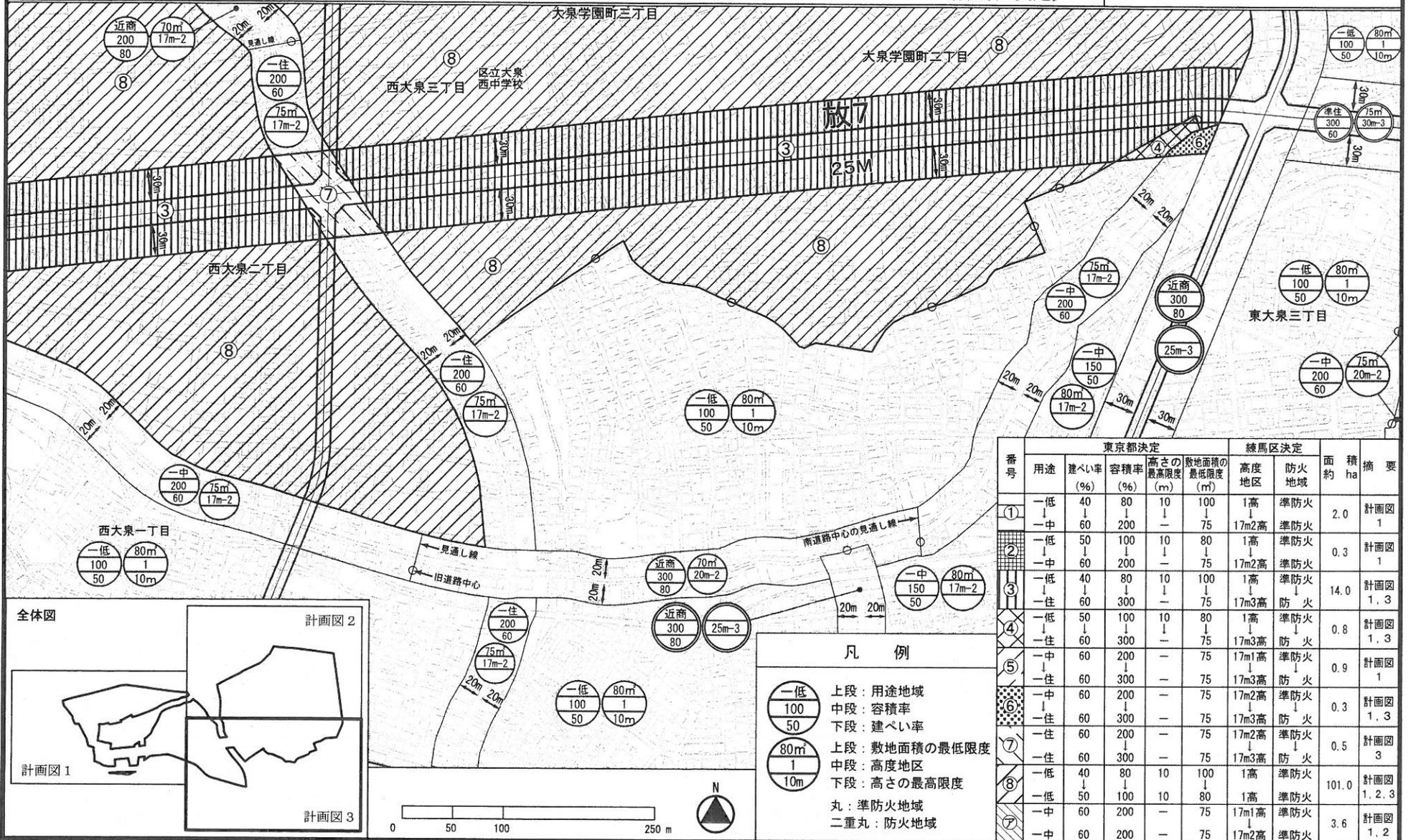
計画図 3

[練馬区決定]

[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 3

[練馬区決定]



凡例

- 一低 上段：用途地域
- 100 中段：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：準防火地域
- 二重丸：防火地域

番号	東京都決定				練馬区決定		面積約	摘要	
	用途	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限度 (m)	敷地面積の最低限度 (m)	高度地区			防火地域
①	一低 ↓ 一中	40 ↓ 60	80 ↓ 200	10 ↓ —	100 ↓ 75	1高 ↓ 17m2高	準防火 ↓ 準防火	2.0 ↓ 0.3	計画図 ↓ 1
②	一低 ↓ 一中	50 ↓ 60	100 ↓ 200	10 ↓ —	80 ↓ 75	1高 ↓ 17m2高	準防火 ↓ 準防火	0.3	計画図 ↓ 1
③	一低 ↓ 一住	40 ↓ 60	80 ↓ 300	10 ↓ —	100 ↓ 75	1高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	14.0	計画図 ↓ 1, 3
④	一低 ↓ 一住	50 ↓ 60	100 ↓ 300	10 ↓ —	80 ↓ 75	1高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	0.8	計画図 ↓ 1, 3
⑤	一中 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— ↓ —	75 ↓ 75	17m1高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	0.9	計画図 ↓ 1
⑥	一中 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— ↓ —	75 ↓ 75	17m2高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	0.3	計画図 ↓ 1, 3
⑦	一住 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— ↓ —	75 ↓ 75	17m2高 ↓ 17m3高	準防火 ↓ 防火	0.5	計画図 ↓ 3
⑧	一低 ↓ 一中	40 ↓ 60	80 ↓ 200	10 ↓ —	100 ↓ 75	1高 ↓ 17m1高	準防火 ↓ 準防火	101.0	計画図 ↓ 1, 2, 3
⑨	一低 ↓ 一中	50 ↓ 60	100 ↓ 200	10 ↓ —	80 ↓ 75	1高 ↓ 17m2高	準防火 ↓ 準防火	3.6	計画図 ↓ 1, 2

「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都市基交測第79号・MMT利許第27026-65号）」
 「（承認番号）27都市基街都第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、「練馬区都市計画マスタープラン」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っては、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っては、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っては、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っては、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っては、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>			

一 最 高 限 度 一	<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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>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。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
----------------------------	---	--

〔 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	約 ha 58.7		
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】

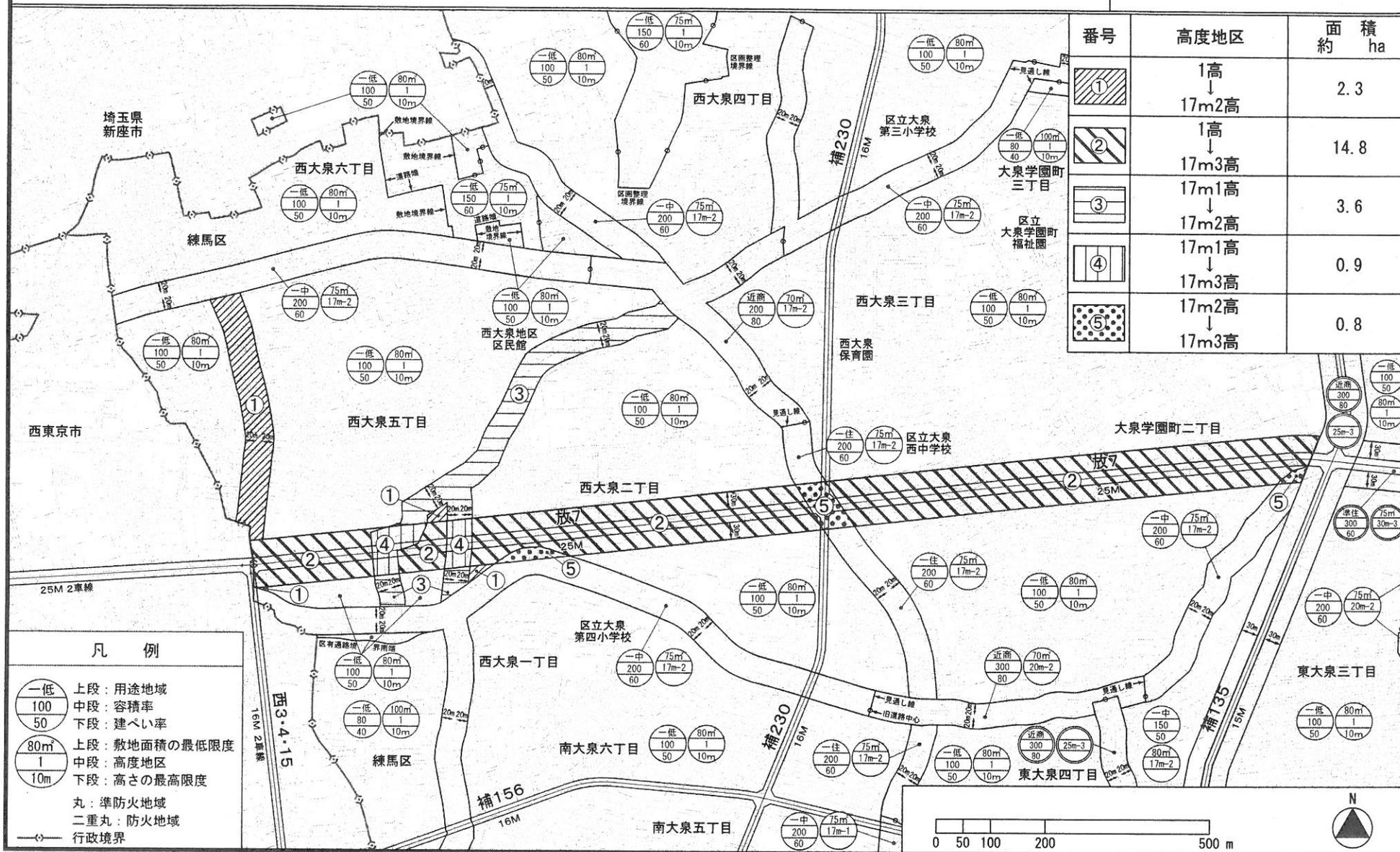
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区西大泉二丁目及び西大泉五丁目各地内	第 1 種高度地区	17m第 2 種高度地区	約 ha 2.3	
練馬区西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目及び大泉学園町二丁目各地内	第 1 種高度地区	17m第 3 種高度地区	約 ha 14.8	
練馬区西大泉二丁目及び西大泉五丁目各地内	17m第 1 種高度地区	17m第 2 種高度地区	約 ha 3.6	
練馬区西大泉二丁目及び西大泉五丁目各地内	17m第 1 種高度地区	17m第 3 種高度地区	約 ha 0.9	
練馬区西大泉二丁目、西大泉三丁目及び大泉学園町二丁目各地内	17m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



29

凡例

一低	上段：用途地域
100	中段：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	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）を使用したものである。無断複製を禁ず。（27都市基交測第79号・MMT利許第27026-65号）
 「（承認番号）27都市基街都第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、「練馬区都市計画マスタープラン」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】

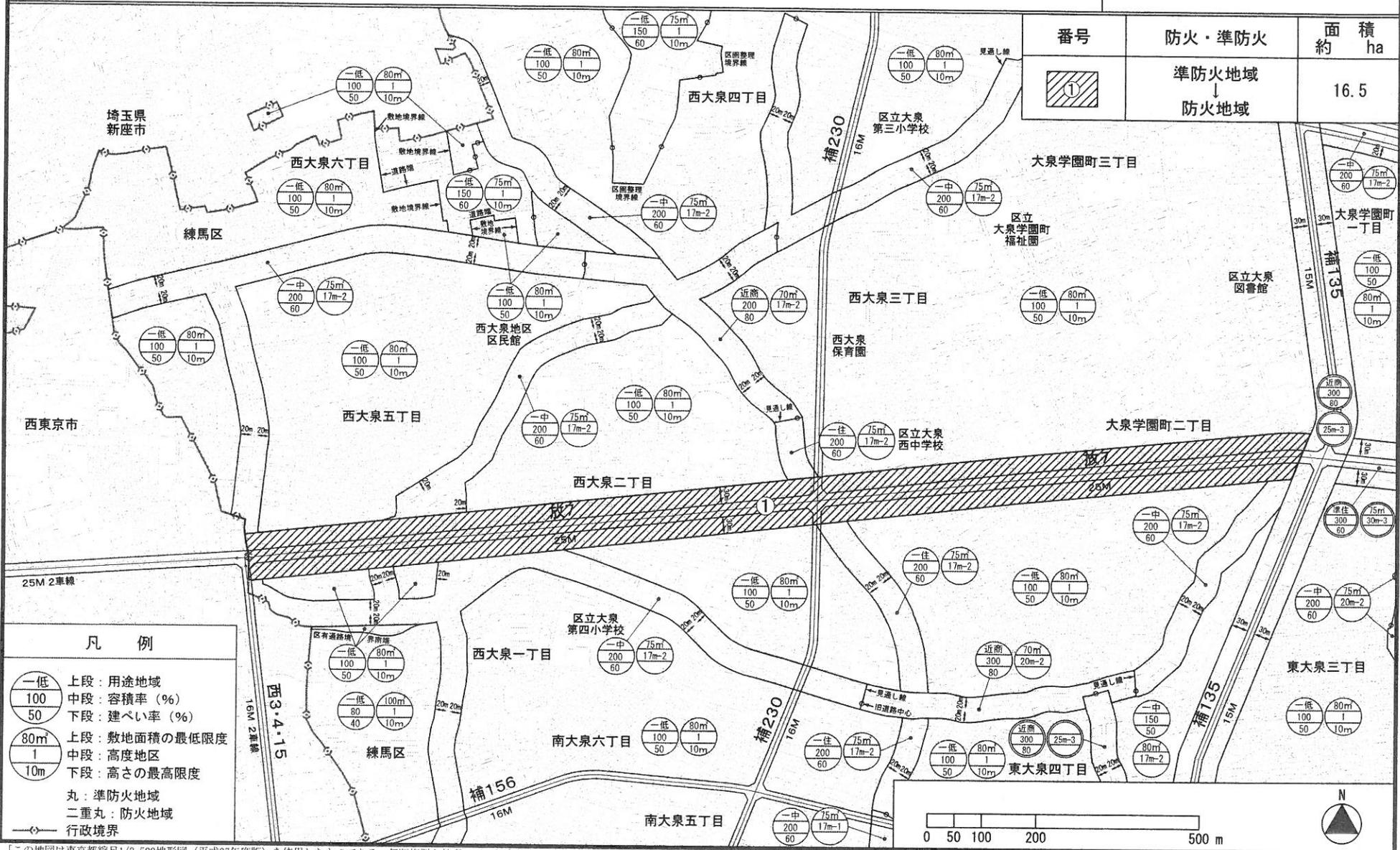
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目及び大泉学園町二丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 16.5	

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



番号	防火・準防火	面積 約 ha
①	準防火地域 ↓ 防火地域	16.5

凡例

一低	上段：用途地域
100	中段：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	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)を使用したものである。無断複製を禁ず。(27都市基交測第79号・MMT利許第27026-65号)」
 「(承認番号)27都市基街都第117号、平成27年7月24日」

33

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の決定の案、
東京都市計画用途地域、東京都市計画高度地区、東京都市計画防火地域及び準防火地域
の変更の案に関する区民意見の要旨および区の見解について

標記の都市計画の決定および変更の案については、下記の日程で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。

- ・案の縦覧期間 : 平成27年12月1日(火)~12月15日(火)
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 4通(4名)

	意見書の要旨	区の見解
1	<p>放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画、高度地区、防火地域及び準防火地域について</p> <p>(1) 住民意見の反映について 案には、放射7号線沿道の高さ制限を大幅に緩和する高度地区の変更が盛り込まれている。 これは住民参加の協議会の意見を無視した計画であり強く反対する。 沿道の高度規制、容積率、建ぺい率は現状と大きく変更すべきでない。 大きな道路を整備して高度規制や容積率、建ぺい率を緩和することは、これまで多くの自治体がやってきたことであるが、住民が誇れる街となっていない。 区長には、これまでの発想を大きく転換し、区民、都民があこがれるまちづくりをお願いしたい。</p>	<p>(1) 住民意見の反映について 平成15年に策定した「練馬区都市計画マスタープラン(地域別指針)」では、放射7号線沿道地区の土地利用区分を、「土地の高度利用を進める地区」としています。また、まちづくり協議会での検討を踏まえて平成23年に策定した「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」では、「建物の高さは、周辺住宅地と沿道の土地利用の双方を踏まえ、調和の取れた基準とする」としています。 これらの方針に基づき、区は17m第3種高度地区という高度地区の都市計画素案を作成しました。その後、まちづくり協議会や素案説明会、原案説明会において地域の方々のご意見をお聞きしながら案を作成しました。 また、「練馬区都市計画マスタープラン(地域別指針)」では「商業・業務施設の利用を進める地区」と、「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」では「生活の利便性や質を高める土地利用を誘導」と位置付けています。 これらを踏まえ、一定程度の生活関連施設等を誘導するため、東京都において、用途地域を第一種住居地域に変更する予定です。</p>

	<p>(2)放射7号線沿道北側の日照について 放射7号線の北側の第一種低層住居専用地域においては、環境、景観が大きく変わり、日照の問題も出てくる。</p> <p>(3)まちづくりの理念の地区計画への反映について 地区計画では、豊かな緑や生産緑地、閑静な低層住宅地を活かした街づくりが理念であるはずだが、目白通りの北園までの区間などのように雑多なコンクリートの建物が建ち並ぶ地区になってしまう。</p>	<p>(2)放射7号線沿道北側の日照について 日照の確保については、日影規制により、建築物が影を落とせる時間の上限が決められています。放射7号線沿道地区内に建築する場合においても、住宅地区に影を落とす際は、住宅地区における日影の制限を受けることになります。 従って、放射7号線沿道の高度地区や容積率の緩和を行っても、住宅地区における日照は一定程度確保されると考えています。</p> <p>(3)まちづくりの理念の地区計画への反映について 「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」では、住宅地区におけるまちづくりの方針を「農地や緑地などのみどりを保全しつつ、ゆとりのある住環境を守り育てる」としています。 それを踏まえ、地区計画では、自然環境の維持保全のため、憩いの森などを「保全すべき樹林地」に位置付けて保存します。 また、ゆとりある低層住宅地の形成のため、敷地面積の最低限度を110㎡としています。 地区計画では、地域を7つの地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を誘導する案としています。</p>
2	<p>高度地区 放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画案について</p> <p>(1)主要区道67号線沿道の用途および高度地区について 主要区道67号線沿道の区の家については、「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。」とする理由書の趣旨に全く合致していない。 高度地区の変更が行われると、ますます高層化、宅地化が進み、昔からある畑、屋敷林はなくなり、開放感あふれる街並みが失われる。 主要区道67号線沿道において、放射7</p>	<p>高度地区について</p> <p>(1)主要区道67号線沿道の用途および高度地区について 「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画」では、主要区道67号線沿道の土地利用の方針を「現在の土地利用を基本に、中低層の住宅や店舗などを中心とした、より安全で景観面に配慮したまちづくり」としています。 このことから、周辺住宅地に配慮しながら、中低層の建築物を誘導するため、高度地区を17m第2種高度地区としました。 この高度地区については、平成27年1月と2月に実施した素案説明会で、「地元がこのような高度地区を望んでいるのか」とのご意見を頂いたため、主要区道67号線沿道20mの区域を対象にアンケート調査を実施</p>

	<p>号線沿道と同じ 17m の高さまで建てることの可能性を持たせることは、農地と住宅地のバランスを壊す原因となるため、今まで同様、第一種低層住居専用地域、第 1 種高度地区のままであるべきである。</p> <p>過去実施されたアンケートでも建物のルール必要性を 8 割以上の人を感じているとされている。</p> <p>しかし、17m の高さ制限になると、静かな宅地が構成されている現況から大きくかけ離れてしまい、計画案が地域住民の意見であるとは考えにくい。</p> <p>さらに、もう少し議論が必要であると発言しているにも関わらず、十分な議論がなされていない状況で、高度地区の変更は受け入れがたい。</p> <p>また、説明会では費用対効果を考えれば 17m 規模の建物が建つ可能性は低いといった楽観的、曖昧な発言がされた。</p>	<p>しました。</p> <p>その結果、ご回答いただいた方のうち、約 76% の方から 17m 第 2 種高度地区にご理解を頂きました。理由としては「ある程度の規模の店舗や公共施設の立地が必要」、「沿道の土地を有効に利用できる」といったお声も多く挙げられました。</p> <p>その後、素案をもとに原案を作成し、公告・縦覧および説明会における住民意見も踏まえながら、案として作成したものです。</p> <p>用途地域については、前述の土地利用の方針から、農地や住宅地に囲まれた周辺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沿道の街並みとする必要があります。</p> <p>このことから、一定規模の店舗なども誘導するため、第一種中高層住居専用地域が適切と考え、東京都と協議を行ってきました。</p> <p>区が決定する地区計画と高度地区の変更と併せて、東京都が用途地域を変更する予定です。</p>
3	放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画案について	
	<p>(1) 地区施設 (道路) について</p> <p>地区施設 (道路) 沿道で壁面の位置の制限により 1 m 後退すると、家を壊さなければならず、部屋の数も減り、車庫もバルコニーも使用できなくなる。</p> <p>区は、狭い利用価値もない土地の買い上げはしないという。</p> <p>後退したら家が建たなくなり死活問題であるため、計画には絶対に反対である。</p>	<p>(1) 地区施設 (道路) について</p> <p>地区計画は、都市計画決定後、ただちに道路の拡幅整備を行うものではありません。</p> <p>将来、個々の敷地で建替えをする際に、壁面の位置の制限で定められた位置まで、建物を道路境界から後退していただくものです。その際、後退部分の敷地については、所有者からの申し出により買い取りもします。</p> <p>また、当該地については、地区計画の決定と併せて、東京都において建ぺい率・容積率を変更する予定であり、後退後の面積減少した敷地での利用可能となる建物床面積は、現在と比較して増加することが見込まれます。</p>
4	放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画 (案) について	
	<p>(1) 区画道路 30 号について</p> <p>地区計画の理由書の趣旨については総論として賛成である。</p> <p>しかし、区画道路 30 号の拡幅について</p>	<p>(1) 区画道路 30 号について</p> <p>本地区の地区施設 (道路) は、地区内の安全で円滑な通行や防災性の向上を図るため、「練馬区道路網計画」や「放射 7 号線沿</p>

は、10年前、家屋の建て替えにあたって4mに拡幅するために1m後退した際に、今後これ以上の敷地縮小はないと説明を受けており、当時の区の説明に反するため反対である。

(2) 東西方向の抜け道対策について

区画道路30号は通学路であり、他に東西方向の道路が周辺にないため、通行が集中している。現在も大泉ICへの抜け道になっており、交通事故も起きている。

放射7号線の渋滞による抜け道として通過車両が更に増えると、通学路にもなっている生活道路の危険性が増し、地区計画の目的である交通安全性の向上は達成できない。

そこで、東西方向の区画道路は、放射7号線の抜け道や車のスピード、放置駐車を抑制するため幅員5mとすべきである。幅員5mであれば、4tトラックは止まらず、防災車両は縦横無尽に区内を移動でき、地区計画の目標である防災性の向上を達成できる。

また、区画道路30号のほかにもう一本、東西区画道路を作れば、交通量は分散し交通事故のリスクは減少する。

まずは、地区施設道路の整備ではなく、補助230号線、したみち通り、大泉第三小学校前の道路の整備と、4m道路の整備に全力を注ぐべきである。

最後に、抜け道対策として、放射7号線以北の東西区画道路は西からの進入を禁止すべきである。これによって、放射7号線渋滞時に西東京方面から大泉ICに向かう車が抜け道として利用できなくなる。反対に、放射7号線以南の東西区画道路は、東からの進入を禁止すべきである。

道周辺地区まちづくり計画」をもとに、地区内の重要な道路となる路線を選定し、地区施設として定めるものです。

従って、道路の幅員は、車や歩行者の安全な通行空間として、また、災害時に消防活動などに支障をきたさないよう、幅員6mを確保することが必要と考えます。

さらに、本地区計画では、全ての角敷地に見通し空地としてすみきを設け、交通上の安全性や防災性の向上を図っていきます。

(2) 東西方向の抜け道対策について

本地区においては、放射7号線を整備することで、東西方向の円滑な交通や防災性の向上に寄与するものであり、これまで生活道路に進入していた通り抜け車両は減少するものと考えております。

補助230号線や生活幹線道路などの整備については、今後、周辺道路の整備状況をみながら、適切な時期に沿道の住民の皆様のご理解を得た上で事業化を図ってまいります。

また、幅員4m道路の整備については、地区施設以外の道路についても建築基準法に基づき指導してまいります。

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)



生産緑地と野菜の直売所



新公園予定地



西本村憩いの森



大泉学園通り



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