

報 告 事 項 1
説 明 資 料 ①

平成 29 年 8 月 29 日
第 212 回都市計画審議会

江古田北部地区地区計画等の原案について

1 目的

本地区は、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地とその周辺の住宅地から形成される約 36.3 ヘクタールの地区である。

駅周辺には複数の大学が立地し、地域の生活を支え、学生にも利用される商業地が形成される一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えることとなった。

練馬区では、本地区において、平成 4 年度から密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、地域住民や周辺大学等の協力を得ながら、道路、公園など都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進し、防災性を高めてきた。

平成 30 年度に予定している密集事業の終了に伴い、地域の生活を支える商業地の保全および密集事業で得られた防災性の維持を図るため、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

江古田北部地区地区計画

3 対象区域

練馬区旭丘一丁目、旭丘二丁目、小竹町一丁目、小竹町二丁目、栄町
および羽沢一丁目各地内 約 36.3ha

4 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

5 これまでの経過

平成 24 年 2 月～
平成 26 年 1 月
平成 29 年 6 月
7 月
8 月

江古田北部地区地区計画検討部会（全 9 回開催）
地区計画検討会案に関するアンケート調査
地区計画素案の作成
地区計画素案説明会開催（2 回）
地区計画原案の作成

6 今後の予定

平成 29 年

8 月 29 日
9 月 11 日
～10 月 2 日
9 月 15 日、16 日
10 月
12 月上旬～
（2 週間）
12 月

練馬区都市計画審議会へ原案報告
都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
都市計画原案の説明会
東京都知事協議等手続
都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
練馬区都市計画審議会へ付議
（地区計画の決定、高度地区の変更および防火・準防火地域
の変更）

平成 30 年

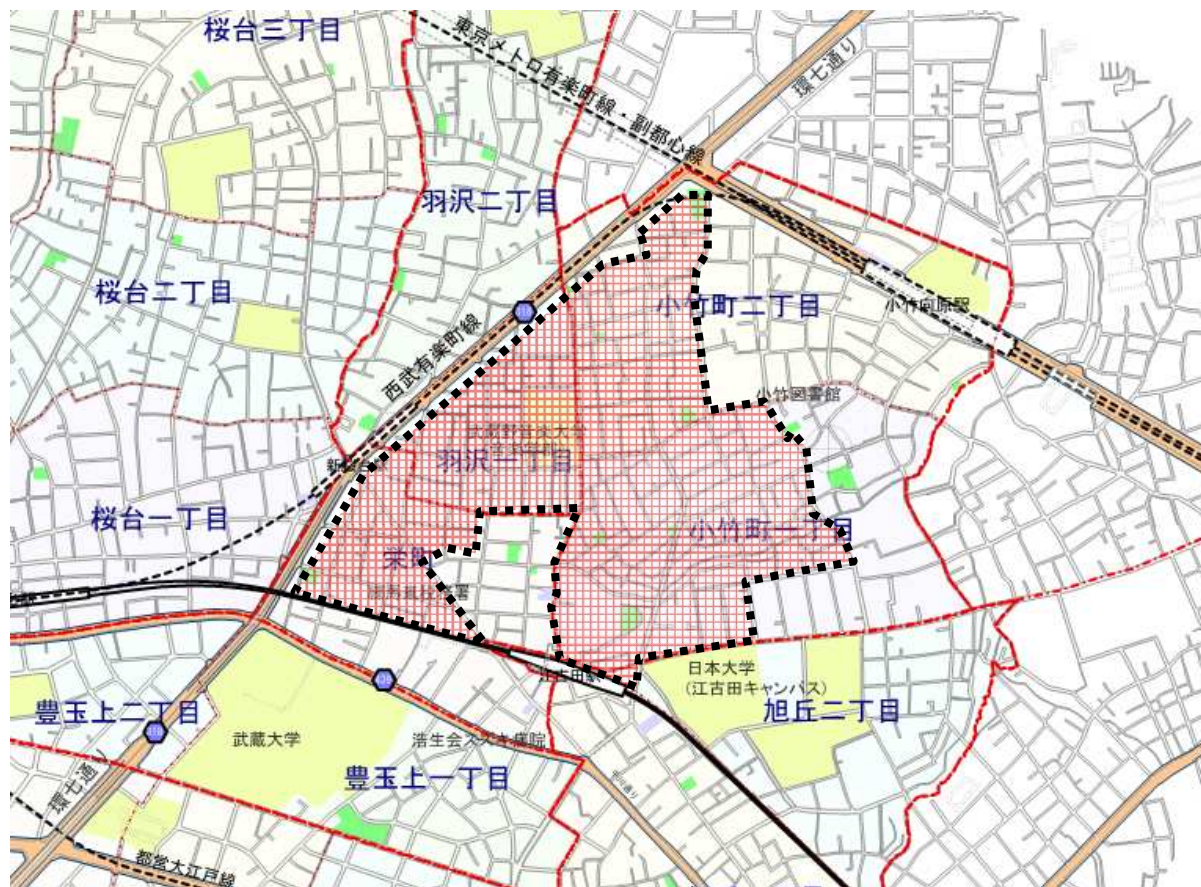
2 月
3 月

東京都都市計画審議会へ付議（用途地域の変更）
都市計画決定・告示

7 添付資料

- | | |
|---------------------|-----------|
| （1）地区計画の原案 | P 5～12 |
| （2）用途地域の変更原案 | P13～18 |
| （3）高度地区の変更原案 | P19～25 |
| （4）防火地域及び準防火地域の変更原案 | P27～29 |
| （5）現況写真 | P31 |
| （6）都市計画原案説明会資料 | 説明資料②（別添） |

8 区域図



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 江古田北部地区地区計画

2 理由

本地区は、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地とその周辺の住宅地から形成される地区である。

駅周辺には複数の大学が立地し、地域の生活を支え、学生にも利用される商業地が形成される一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えることとなった。

練馬区都市計画マスタープランにおいては生活拠点に位置付けられ、駅周辺を中心に商業・業務施設の集積を促し、周囲と調和のとれた中高層の建物を誘導し、住宅地においては防災性を高めるため、狭い生活道路の改善や土地の細分化の防止を図るとしている。

区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、地域住民や周辺大学等の協力を得ながら、道路、公園など都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進し、防災性を高めてきた。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、地域の生活を支える商業地の保全および密集事業で得られた防災性の維持を図るため、約36.3ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

原 案

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画江古田北部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	江古田北部地区地区計画
位 置 ※	練馬区旭丘一丁目、旭丘二丁目、小竹町一丁目、小竹町二丁目、栄町および羽沢一丁目各地内
面 積 ※	約 36.3ha
地区計画の目標	本地区は、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地とその周辺の住宅地から形成される地区である。駅周辺には複数の大学が立地し、地域の生活を支え、学生にも利用される商業地が形成される一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えることとなった。 練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月改定）においては生活拠点に位置付けられ、駅周辺を中心に商業・業務施設の集積を促し、周囲と調和のとれた中高層の建物を誘導し、住宅地においては防災性を高めるため、狭い生活道路の改善や土地の細分化の防止を図っている。 区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、地域住民や周辺大学等の協力を得ながら、道路、公園など都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進し、防災性を高めてきた。 以上のことから、密集事業の終了に伴い、地域の生活を支える商業地の保全および密集事業で得られた防災性の維持を図るため、以下の3点を目標として定める。 1 災害に強いまちをつくる 生活幹線道路・主要生活道路およびみどりの整備により、地区内の防災性の向上を目指す。 2 安全で快適な住みよいまちをつくる 歩行空間および地域に身近な憩いの場を確保することにより、良好な住環境のまちを目指す。 3 親しみのある商業環境を維持したにぎわいのあるまちをつくる 商店街の連続性を維持し、周辺の住宅との調和に配慮したにぎわいのある商業環境のまちを目指す。
方 針 お よ び 区 域 の 整 備 ・ 開 発 お よ び 保 全 に 関 す る	土地利用の方針 駅周辺の商業地を中心に、古くからにぎわいと活気のあるまちとして発展してきた地区の特性を踏まえて、本地区を以下の4つの地区に区分し、それぞれの地区の方針を次のように定める。 1 栄町商業地区 西武池袋線江古田駅と西武有楽町線新桜台駅を南北で結ぶ商業地区であり、親しみある商店街の連続性を維持しながら、住宅地との調和に配慮し、災害に強い中層の商業地の形成を図る。

区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	2 小竹町・旭丘商業地区 西武池袋線江古田駅から住居地区を結ぶ商業地区であり、親しみある商店街の連続性を維持しながら、住宅地との調和に配慮し、災害に強い中層の商業地の形成を図る。 3 住居地区 道路やみどりを整備することにより、災害に強く、みどり豊かでゆとりある良好な中低層の住宅地の形成を図る。 4 複合住居地区 古くから神社、斎場、養護施設がある住居地区であり、災害に強く、みどり豊かで良好な中低層の住宅地の形成を図る。 なお、栄町商業地区および小竹町・旭丘商業地区における商店街沿道では、連続した商業空間を形成するため、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努めるものとする。
	地区施設の整備の方針	安全な歩行者空間および緊急車両等の円滑な通行機能の確保のため、生活幹線道路および主要生活道路の整備を図る。 また、延焼防止、避難場所および地域住民の身近な憩いの場としての空間の確保のため、緑地の保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1 栄町商業地区 防災性の向上および商業地と住宅地との調和を図るとともに、健全で良好な商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 2 小竹町・旭丘商業地区 防災性の向上および商業地と住宅地との調和を図るとともに、健全で良好なゆとりある商業地を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 3 住居地区 防災性の向上および良好なゆとりある住環境の形成・維持のため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。 4 複合住居地区 防災性の向上および良好な住環境の形成・維持のため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣やさくの構造は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ80cm以下のもの、景観に配慮する必要があるものまたは法令制限等によりやむを得ないものについては、この限りでない。
--------	------------	--------------	--

「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」

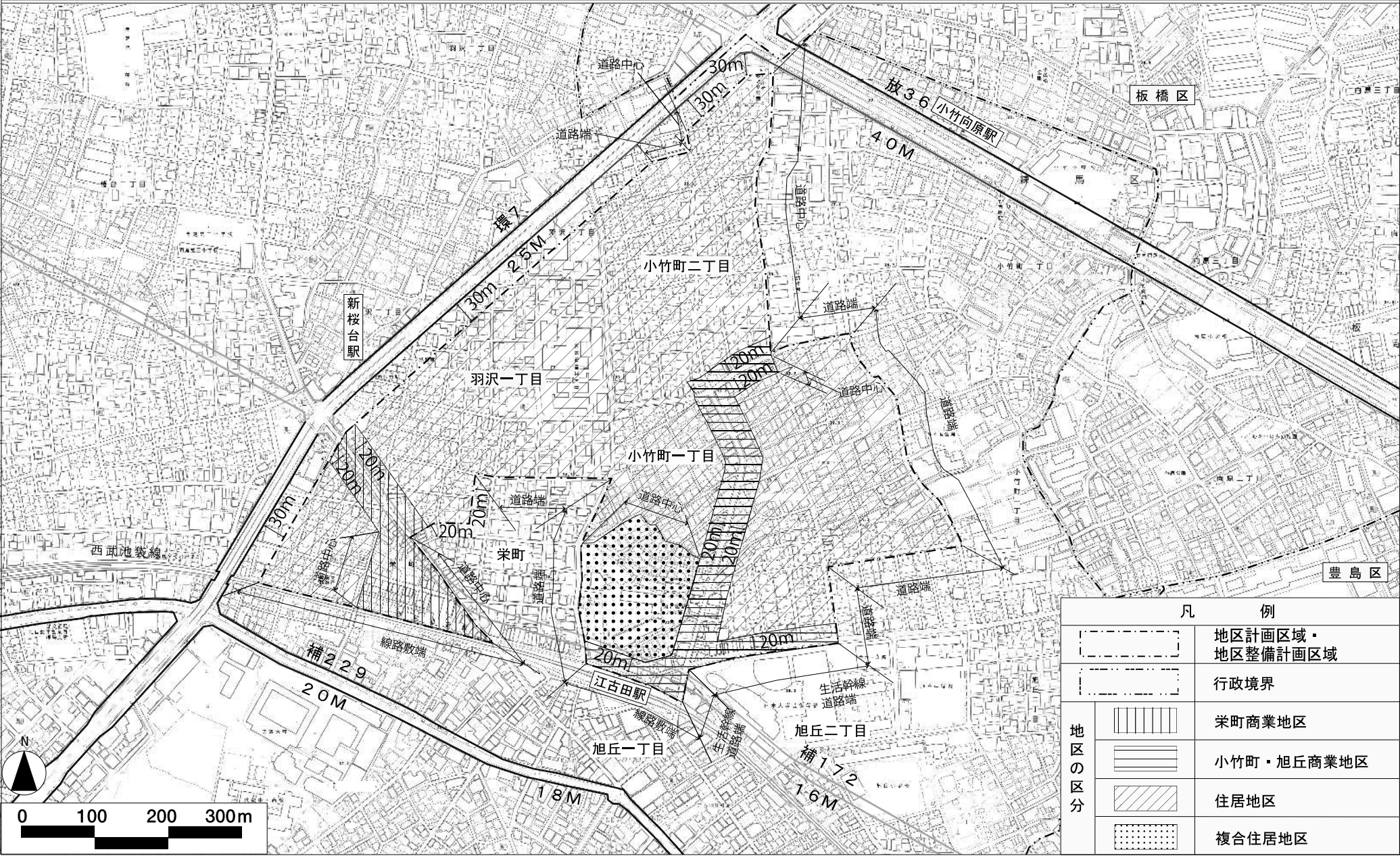
※は知事協議事項

理由:密集事業の終了に伴い、地域の生活を支える商業地の保全および密集事業で得られた防災性の維持を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
江古田北部地区地区計画 計画図 1

〔練馬区決定〕

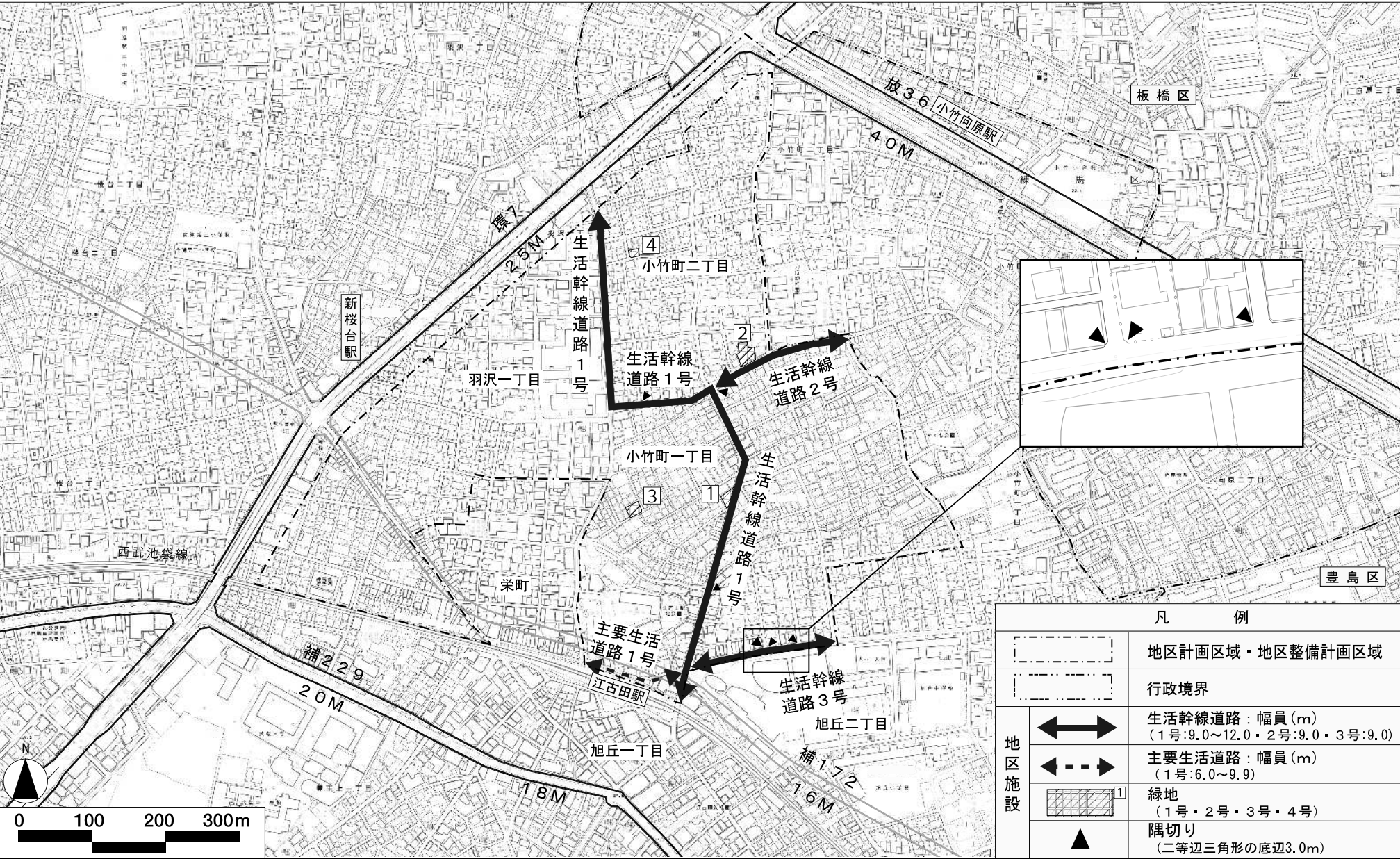
原 案



東京都市計画地区計画
江古田北部地区地区計画 計画図 2

〔練馬区決定〕

原 案

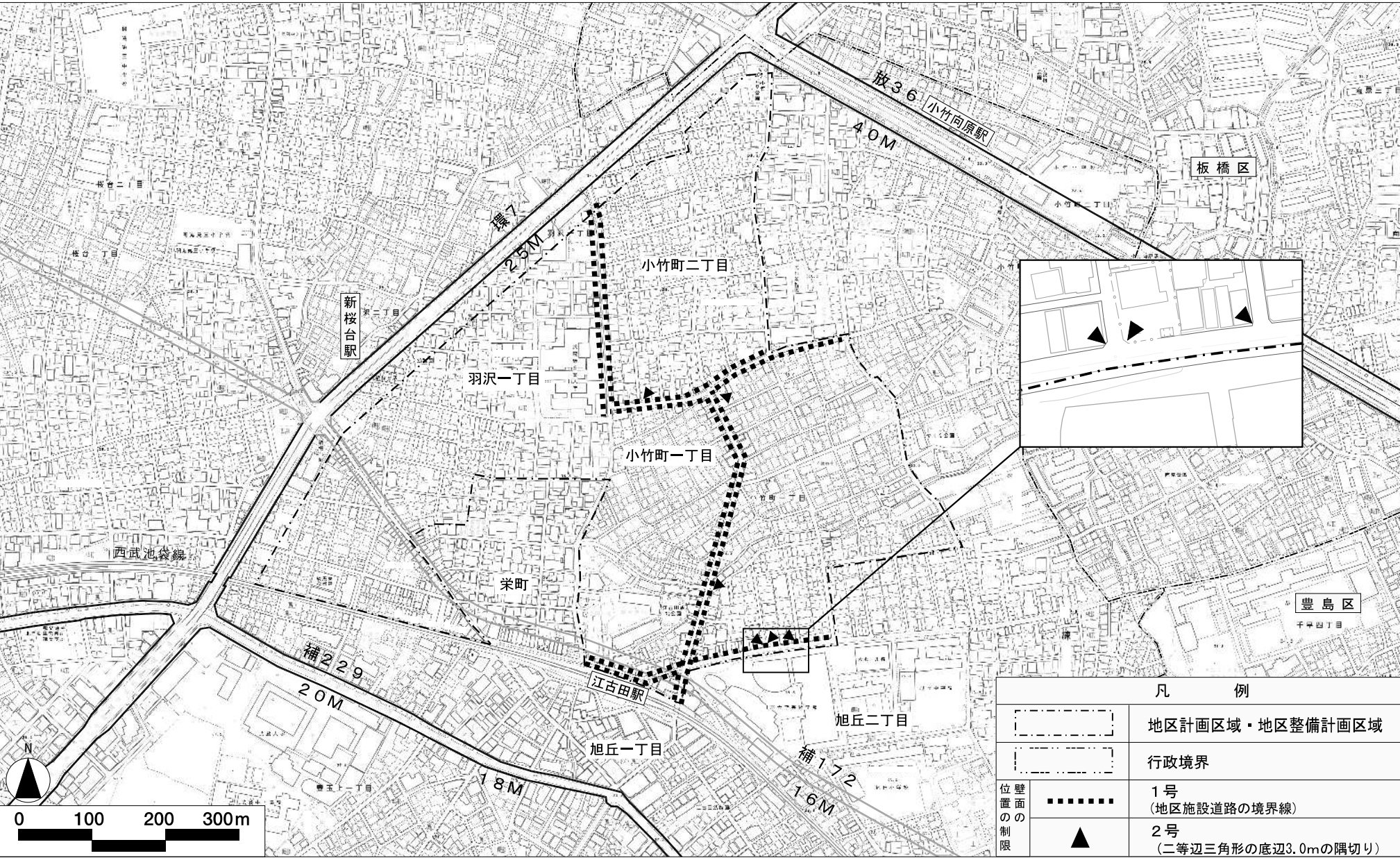


凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	行政境界
地区施設	生活幹線道路：幅員(m) (1号:9.0~12.0・2号:9.0・3号:9.0)
	主要生活道路：幅員(m) (1号:6.0~9.9)
	緑地 (1号・2号・3号・4号)
	隅切り (二等辺三角形の底辺3.0m)

東京都市計画地区計画
江古田北部地区地区計画 計画図 3

[練馬区決定]

原 案



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。無断複製を禁ずる。「(29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 29都市基街都第43号)」

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
(江古田北部地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地とその周辺の住宅地から形成される地区である。

駅周辺には複数の大学が立地し、地域の生活を支え、学生にも利用される商業地が形成される一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えることとなった。

練馬区都市計画マスタープランにおいては生活拠点に位置付けられ、駅周辺を中心に商業・業務施設の集積を促し、周囲と調和のとれた中高層の建物を誘導し、住宅地においては防災性を高めるため、狭い生活道路の改善や土地の細分化の防止を図るとしている。

区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、地域住民や周辺大学等の協力を得ながら、道路、公園など都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進し、防災性を高めてきた。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、地域の生活を支える商業地の保全及び密集事業で得られた防災性の維持を図るため、地区計画を策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0.1ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

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	建蔽率	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 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	75.7	6/10	3/10	—	110	10	1.6	
	34.4	8/10	4/10	—	100	10	0.7	
	2,312.5	10/10	5/10	—	80	10	48.0	
	169.6	15/10	6/10	—	75	10	3.5	
	204.3	20/10	6/10	—	75	12	4.2	
小 計	2,796.5						58.1	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計								
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	128.1	15/10	5/10	—	80	—	2.7	
	3.3	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	691.7	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
小 計	823.1						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 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計								
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	343.7	20/10	6/10	—	75	—	7.1	
	173.7	30/10	6/10	—	75	—	3.6	
小 計	517.4						10.7	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	46.6	20/10	6/10	—	75	—	1.0	
	13.8	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
小 計	60.4						1.3	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	83.6	30/10	6/10	—	75	—	1.7	
小 計	83.6						1.7	

種 類	面 積	容積率	建蔽率	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 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	15.9	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	190.3	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	56.1	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	34.6	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
	296.9						6.2	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	24.0	40/10	8/10	—	—	—	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 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	113.1	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.2	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小 計	142.3						3.0	
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
小 計	3.4						0.1	
工 業 地 域 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計								
合 計	約 ha						約 %	
	4,816.0						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：江古田北部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【原案】

() 内は変更箇所を示す。
(練馬区分)

種 類	容積率	建蔽率	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[A]	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	
	8/10	4/10	—	100	10	34.4	0.7	34.4	0.7	
	10/10	5/10	—	80	10	2,312.5	48.0	2,312.5	48.0	
	15/10	6/10	—	75	10	(169.6)	(3.5)	(169.6)	(3.5)	△0.0
	20/10	6/10	—	75	12	204.3	4.2	204.3	4.2	
小 計						(2,796.5)	(58.1)	(2,796.5)	(58.1)	△0.0
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
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
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	
	15/10	6/10	—	75	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(691.7)	(14.4)	(691.8)	(14.4)	△0.1
小 計						(823.1)	(17.1)	(823.2)	(17.1)	△0.1
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
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
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	—	(343.7)	(7.1)	(343.7)	(7.1)	△0.0
	30/10	6/10	—	75	—	173.7	3.6	173.7	3.6	
小 計						(517.4)	(10.7)	(517.4)	(10.7)	△0.0
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	
	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	
小 計						83.6	1.7	83.6	1.7	

種 類	容積率	建蔽率	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	
	30/10	8/10	—	—	—	(190.3)	(4.0)	(190.2)	(3.9)	0.1
	30/10	8/10	—	70	—	(56.1)	(1.2)	(56.1)	(1.2)	0.0
	40/10	8/10	—	—	—	34.6	0.7	34.6	0.7	
小 計						(296.9)	(6.2)	(296.8)	(6.2)	0.1
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	
	50/10	8/10	—	—	—	(57.6)	(1.2)	(57.6)	(1.2)	0.0
小 計						10.8	0.2	10.8	0.2	
						(92.4)	(1.9)	(92.4)	(1.9)	0.0
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	
	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	
	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 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
合 計						約 ha 4,816.0	約 % 100	約 ha 4,816.0	約 % 100	約 ha

変 更 概 要【原案】

(練馬区分)

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区小竹町一丁目及び小竹町二丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 150 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 75 m ²	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 70 m ²	約 0.0 ha (約180m ²)	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区小竹町二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 m ²	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 70 m ²	約 0.0 ha (約34m ²)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区小竹町一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 150 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 75 m ²	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 75 m ²	約 0.0 ha (約139m ²)	用途、容積率及び高さの限度の変更
練馬区小竹町一丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 m ²	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 — m ²	約 0.0 ha (約199m ²)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区小竹町一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 150 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 75 m ²	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 — m ²	約 0.0 ha (約163m ²)	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更

変 更 概 要【原案】

(練馬区分)

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区旭丘二丁目及び小竹町一丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 %	商業地域 建蔽率 80 % 容積率 500 %	約 0.0 ha (約101㎡)	用途及び容積率の変更
練馬区小竹町一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 150 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 75 ㎡	商業地域 建蔽率 80 % 容積率 500 % 高さの限度 — m 敷地面積の最低限度 — ㎡	約 0.0 ha (約0.2㎡)	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区旭丘二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 ㎡	商業地域 建蔽率 80 % 容積率 500 % 敷地面積の最低限度 — ㎡	約 0.0 ha (約63㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区旭丘二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 ㎡	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 — ㎡	約 0.0 ha (約498㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区旭丘二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 ㎡	第一種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 ㎡	約 0.0 ha (約51㎡)	用途の変更

東京都市計画用途地域

計画図

〔東京都決定〕

〔練馬区決定〕

〔練馬区決定〕

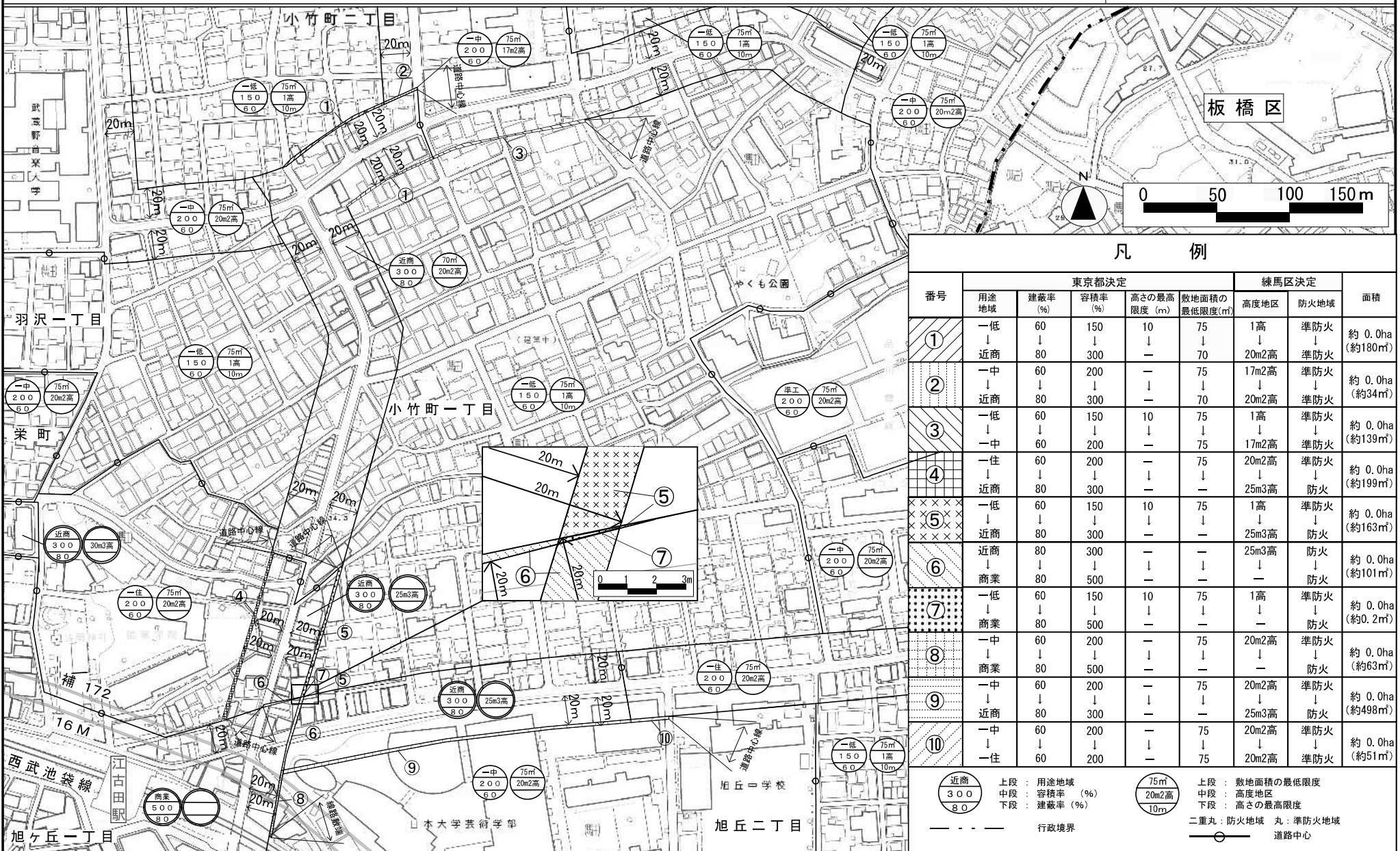
原 案

〔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

計画図



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。無断複製を禁ずる。「(29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 29都市基街都第43号)」

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
(江古田北部地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地とその周辺の住宅地から形成される地区である。

駅周辺には複数の大学が立地し、地域の生活を支え、学生にも利用される商業地が形成される一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えることとなった。

練馬区都市計画マスタープランにおいては生活拠点に位置付けられ、駅周辺を中心に商業・業務施設の集積を促し、周囲と調和のとれた中高層の建物を誘導し、住宅地においては防災性を高めるため、狭い生活道路の改善や土地の細分化の防止を図るとしている。

区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、地域住民や周辺大学等の協力を得ながら、道路、公園など都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進し、防災性を高めてきた。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、地域の生活を支える商業地の保全および密集事業で得られた防災性の維持を図るため、地区計画を策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0.1ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

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
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高 度 地 区	約 ha 2,592.2 (2,592.2)	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 23.8	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。	
	17m第2種 高 度 地 区	約 ha 394.1 (394.1)	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 934.1 (934.2)	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	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。	
	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。	
	25 m 第 3 種 高度地区	約 151.2 (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。	
	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。	
	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。	
	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。				

（ 最 高 限 度 ）	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り。 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〕	5 特定行政庁の許可による特例 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。 (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 (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	
--------	--	--

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〕	川越街道北地区 笹目通り・環状8号線地区	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。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (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 (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 (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。） (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 (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	
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」

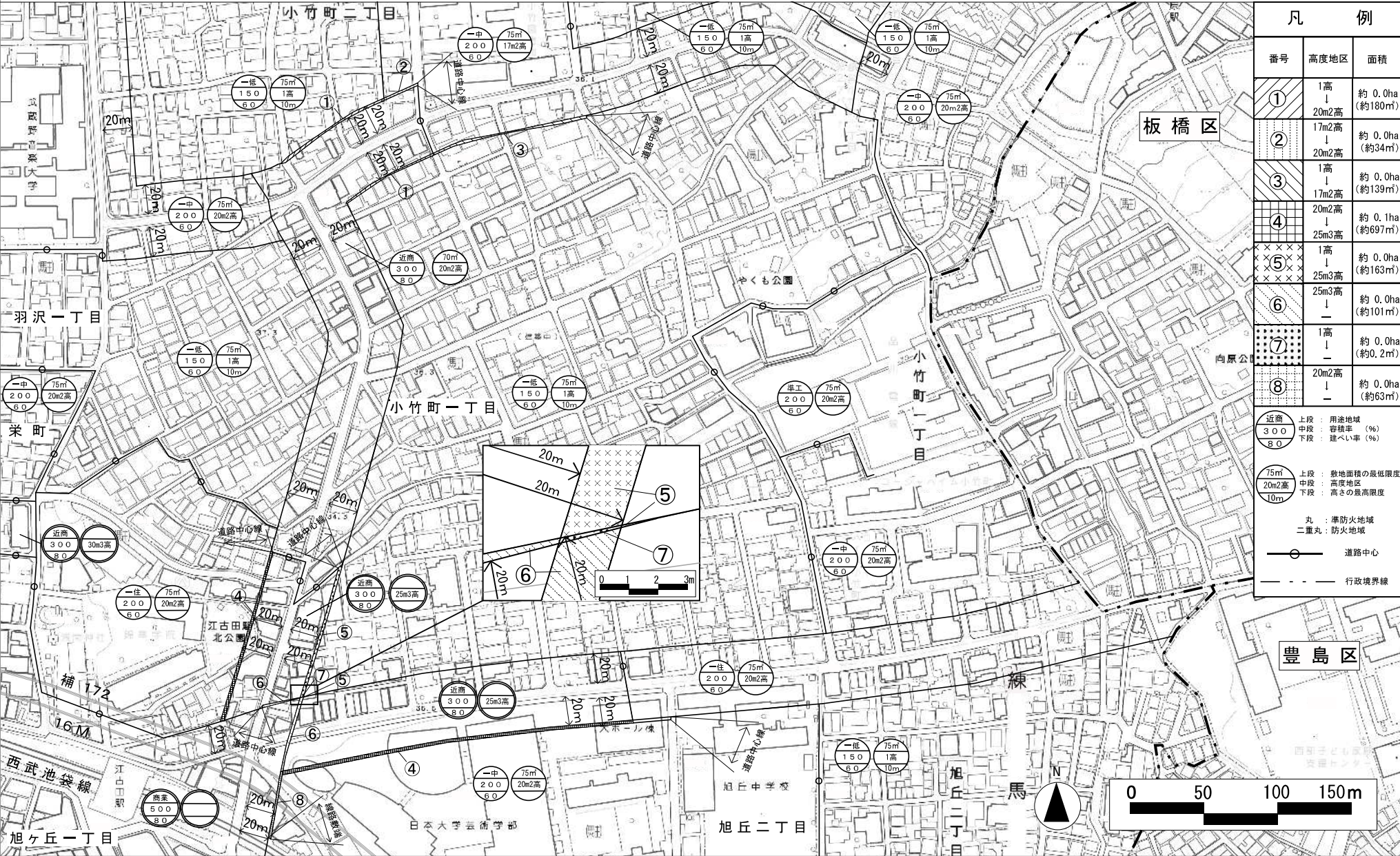
理 由

江古田北部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
練馬区小竹町一丁目 および小竹町二丁目 各地内	第1種高度地区	20m第2種高度地区	約 0.0 ha (約 180 m ²)	
練馬区小竹町二丁目 地内	17m第2種高度地区	20m第2種高度地区	約 0.0 ha (約 34 m ²)	
練馬区小竹町一丁目 地内	第1種高度地区	17m第2種高度地区	約 0.0 ha (約 139 m ²)	
練馬区旭丘二丁目お よび小竹町一丁目各 地内	20m第2種高度地区	25m第3種高度地区	約 0.1 ha (約 697 m ²)	
練馬区小竹町一丁目 地内	第1種高度地区	25m第3種高度地区	約 0.0 ha (約 163 m ²)	
練馬区旭丘二丁目お よび小竹町一丁目各 地内	25m第3種高度地区	—	約 0.0 ha (約 101 m ²)	
練馬区小竹町一丁目 地内	第1種高度地区	—	約 0.0 ha (約 0.2 m ²)	
練馬区旭丘二丁目地 内	20m第2種高度地区	—	約 0.0 ha (約 63 m ²)	

25



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。無断複製を禁ずる。「(29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 29都市基街都第43号)」

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
(江古田北部地区地区計画関連)

2 理 由

本地区は、西武池袋線江古田駅の北側に位置する駅周辺の商業地とその周辺の住宅地から形成される地区である。

駅周辺には複数の大学が立地し、地域の生活を支え、学生にも利用される商業地が形成される一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えることとなった。

練馬区都市計画マスタープランにおいては生活拠点に位置付けられ、駅周辺を中心に商業・業務施設の集積を促し、周囲と調和のとれた中高層の建物を誘導し、住宅地においては防災性を高めるため、狭い生活道路の改善や土地の細分化の防止を図るとしている。

区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）により、地域住民や周辺大学等の協力を得ながら、道路、公園など都市基盤の整備や老朽建築物の建替えを促進し、防災性を高めてきた。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、地域の生活を支える商業地の保全および密集事業で得られた防災性の維持を図るため、地区計画を策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0.1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ものである。

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 601.9 (601.8)	
準防火地域	約 ha 4138.4 (4138.5)	
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

江古田北部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】

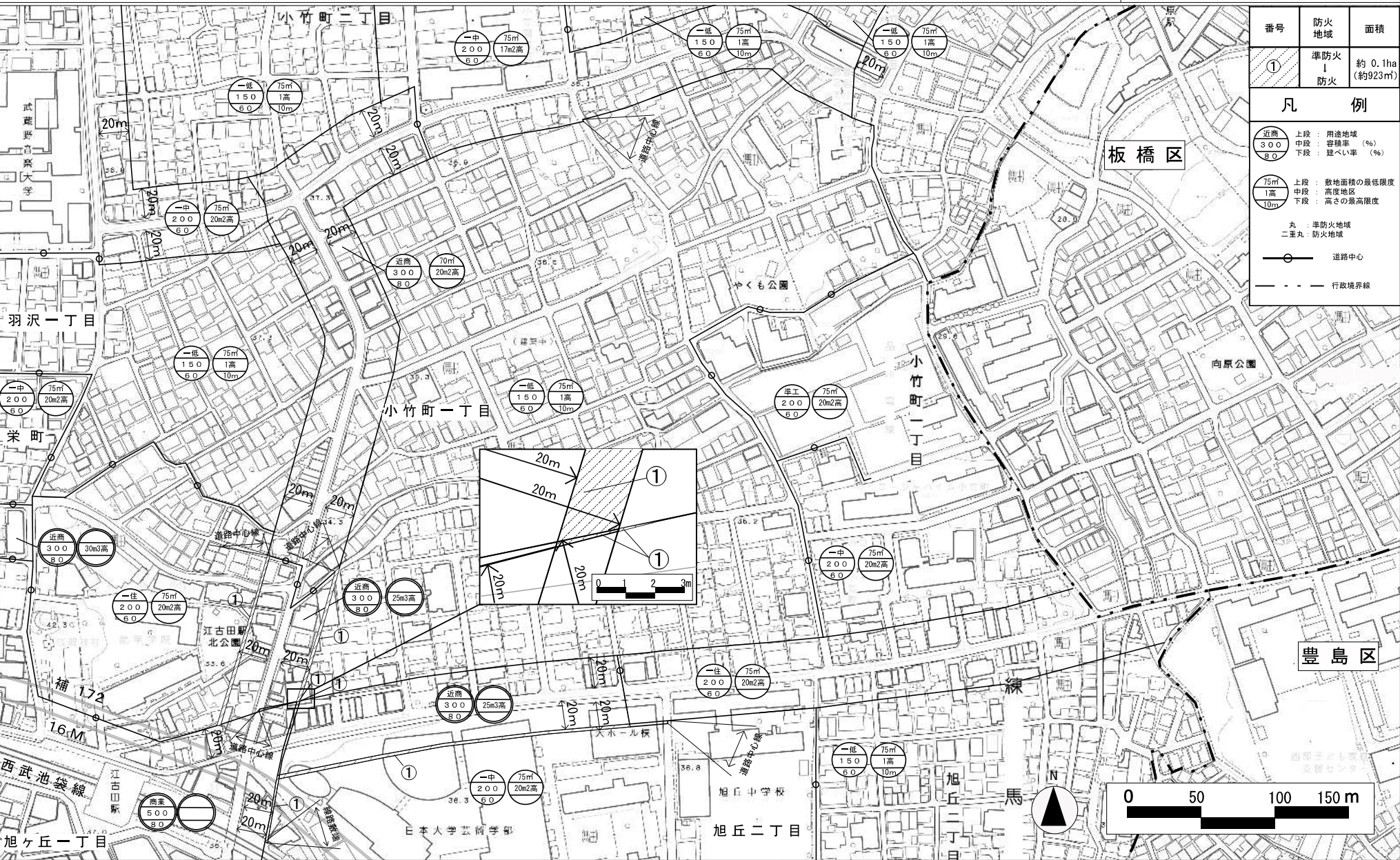
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区旭丘二丁目および 小竹町一丁目各地内	準防火地域	防 火 地 域	約 ha 0.1 (約 923 m ²)	

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〕

原 案



番号	防火地域	面積
①	準防火 I 防火	約 0.1ha (約923㎡)
凡 例		
近畿 300 80	上段：用途地域 中段：容積率（%） 下段：建ぺい率（%）	
75m 1高 10m	敷地面積の最低限度 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	
○	道路中心	
---	行政境界線	

旭丘一丁目、旭丘二丁目、小竹町一丁目、小竹町二丁目、栄町および羽沢一丁目現況写真



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。無断複製を禁ずる。「(29都市基交著第15号 29都市基交測第9号 29都市基街都第43号)」