報 告 事 項 2
説 明 資 料 ①

平成 29 年 8 月 29 日
第212回都市計画審議会

平和台駅東地区地区計画等の原案について

1　目的

本地区は、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、平和台駅周辺の商店街とその周辺の住宅地により形成されている約25.8ヘクタールの地区である。

地区の西側では、東京都による東京都市計画道路幹線街路放射第 35 号線（以下「放射35号線」という。）の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。放射 35 号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや住環境の保全が課題となっている。そのため、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、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

平和台駅東地区地区計画

3　対象区域

練馬区平和台四丁目、早宮二丁目および北町六丁目各地内　約25.8ｈａ

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16年12月	放射35号線事業認可(練馬区早宮二丁目～北町五丁目区間)
平成24年４月	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定
平成26年９月	重点地区まちづくり計画の策定
平成27年１月～	地区計画検討会の開催（11回）
平成28年12月	地区計画検討会案の作成
	地区計画検討会案に関するアンケート調査
平成29年７月	地区計画素案の作成
	地区計画素案説明会の開催（２回）
平成29年８月	地区計画原案の作成

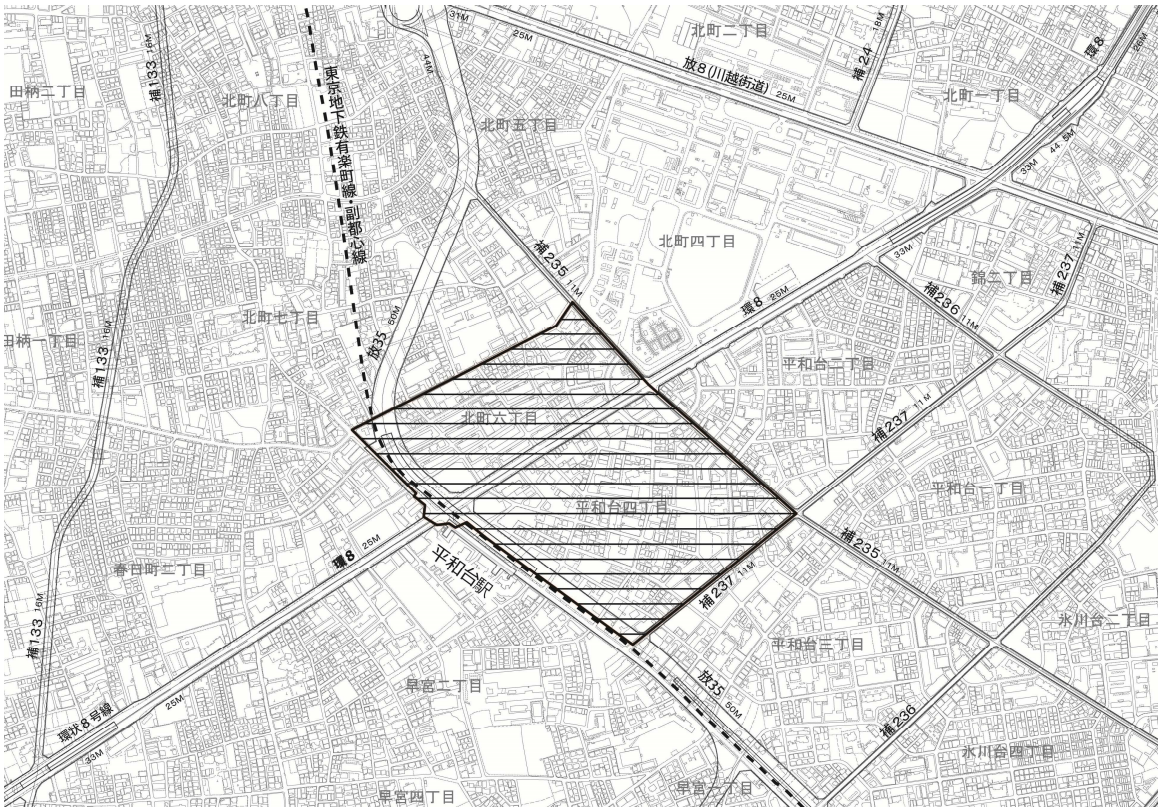
6　今後の予定

平成 29 年８月 29 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
９月 21 日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～ 10 月 12 日	
９月 29 日、10 月１日	都市計画原案の説明会
10 月～11 月	東京都知事協議等手続
12 月上旬	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～（２週間）	
12 月	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	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	P３～９
(2) 用途地域の変更原案	P11～15
(3) 高度地区の変更原案	P17～23
(4) 防火地域及び準防火地域の変更原案	P25～27
(5) 現況写真	P29
(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　平和台駅東地区地区計画

2　理　由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状８号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状８号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。

現在、地区内では東京都市計画道路幹線街路放射第３５号線（以下「放射３５号線」という。）の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。放射３５号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや住環境の保全が課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射３５号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、約２５．８ヘクタールの区域について、地区計画を策定するものである。

原　　案

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画平和台駅東地区地区計画を次のように決定する。

名　称	平和台駅東地区地区計画
位　置　※	練馬区平和台四丁目、早宮二丁目および北町六丁目各地内
面　積　※	約 25.8ｈａ
地区計画の目標	本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状８号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状８号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。 さらに、西側では東京都市計画道路幹線街路放射第 35 号線（以下「放射 35 号線」という。）が平成 16 年 12 月に事業認可され、自転車歩行者道と植樹帯等で構成される環境施設帯の確保等により、沿道環境の保全に配慮した道路として整備が進められている。また、放射 35 号線は東京都防災都市づくり推進計画（平成 28 年３月改定）において、主要延焼遮断帯として位置付けられている。 本地区においては、放射 35 号線整備に伴う道路交通の円滑化や防災性の向上が期待される一方で、沿道地域における街並みの変化や、みどりと住環境の保全に向けたまちづくりが必要となっている。 練馬区都市計画マスタープラン（平成 27 年 12 月改定）では、放射 35 号線沿道は、道路内で環境対策を講じている条件を生かしながら、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。さらに、後背の住宅地については、道路等の都市基盤が整った「都市型誘導地区」として、低層住宅に配慮した中層住宅地の形成を進めることとしている。 これらの方針等に加えて、区では、放射 35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画（平成 26 年９月決定）を策定し、放射 35 号線沿道の適正な土地利用、みどりの保全と緑化の推進、交通利便性の向上等、重点的に本地区のまちづくりを推進することとしている。 これらの現状や上位計画を踏まえ、以下の目標を定める。 １　沿道の土地利用の促進と住環境に配慮したまちの形成 ２　みどりの保全・創出と防災性の向上による、安全で暮らしに潤いをもたらすまちの形成

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	1　放射 35 号線沿道地区Ａ地区 沿道や後背住宅の良好な環境の保全・向上を図りながら、中層の集合住宅や日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ることで、生活拠点としての活性化を図る。 2　放射 35 号線沿道地区Ｂ地区 放射 35 号線の環境施設帯の街路樹と連続したみどり豊かな環境の形成とともに、中層の集合住宅や日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図る。 3　環状８号線沿道地区 幹線道路沿道および平和台駅前の生活拠点にふさわしい中高層の集合住宅や商業施設等を中心とした街並みの形成を図る。 4　補助線街路沿道地区Ａ地区 後背住宅地の良好な住環境に配慮しながら、中層の集合住宅や商業施設等を中心とした街並みの形成を図る。 5　補助線街路沿道地区Ｂ地区 中層集合住宅と日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図る。 6　住宅地区Ａ地区 みどり豊かで、道路等の都市基盤が整っている良好な低層住宅地を保全する。 7　住宅地区Ｂ地区 中層の公営住宅や戸建て住宅を中心とした、みどり豊かな住環境を保全する。
	地区施設の整備の方針	1　道路 歩行者の利便性と安全性の向上のため、環状８号線を地下で横断する歩行者専用道路を整備する。 2　公園・緑地 みどり豊かな環境を保全するため、公園・緑地等を維持するとともに、新たな公園整備に努める。
	建築物等の整備の方針	1　幹線道路の後背住宅地に配慮し、健全な街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2　敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある快適な住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 3　幹線道路の後背住宅地に配慮し、良好な沿道環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度、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。 4　地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな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。 5　放射 35 号線の環境施設帯の街路樹と連続したみどり豊かで潤いある街並みを形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="3">地区施設の配置および規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>道路</td><td>歩行者専用道路１号</td><td>２～５ｍ</td><td>約 75m</td><td>新設（昇降機能含む。）</td></tr>
<tr><td>種類</td><td colspan="2">名称</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>公園</td><td colspan="2">地区公園１号
地区公園２号
地区公園３号</td><td>約 250 ㎡
約 1,450 ㎡
約 1,080 ㎡</td><td>既設（平和台えのき児童遊園）
既設（北町なかよし公園）
既設（わらべ児童遊園）</td></tr>
<tr><td>緑地、広場、その他の公共空地</td><td colspan="2">緑地１号</td><td>約 180 ㎡</td><td>既設（平和台梨の木緑地）</td></tr>
<tr><td rowspan="7">建築物等に関する事項</td><td rowspan="3">地区の区分</td><td rowspan="2">名称</td><td colspan="2">放射 35 号線沿道地区</td><td rowspan="2">環状８号線沿道地区</td><td colspan="2">補助線街路沿道地区</td><td colspan="2">住宅地区</td></tr>
<tr><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 0.9ｈａ</td><td>約 2.3ｈａ</td><td>約 4.3ｈａ</td><td>約 0.5ｈａ</td><td>約 1.2ｈａ</td><td>約 10.5ｈａ</td><td>約 6.1ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限　※</td><td colspan="2">―</td><td colspan="6">―
つぎに掲げる建築物は建築してはならない。
マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="8">100 ㎡
ただし、本地区計画の決定告示日において敷地面積が 100 ㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合は、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>20m</td><td>20m</td><td>―</td><td colspan="2">20m</td><td colspan="3">―
ただし、敷地面積 1,000 ㎡以上で、敷地内に一定規模以上の空地を確保し、区長が市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の壁面の位置の制限</td><td colspan="5">―</td><td colspan="3">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、軒および出窓等を含む。）の面から隣地境界線までの距離は 50ｃｍ以上とする。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="2">建築物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。</td><td>建築物、屋外広告物や広告板、屋上設置物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。</td></tr>
<tr><td>垣またはさくの構造の制限</td><td colspan="3">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、構造上安全に配慮した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。</td></tr>
<tr><td>建築物の緑化率の最低限度</td><td>—</td><td>—</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">0.5／10
ただし、敷地面積が 100 ㎡未満のものについてはこの限りでないが、緑化に努めるものとする。</td></tr>
</table>

「区域、地区の区分および地区施設の配置は、計画図表示のとおり」　※は知事協議事項

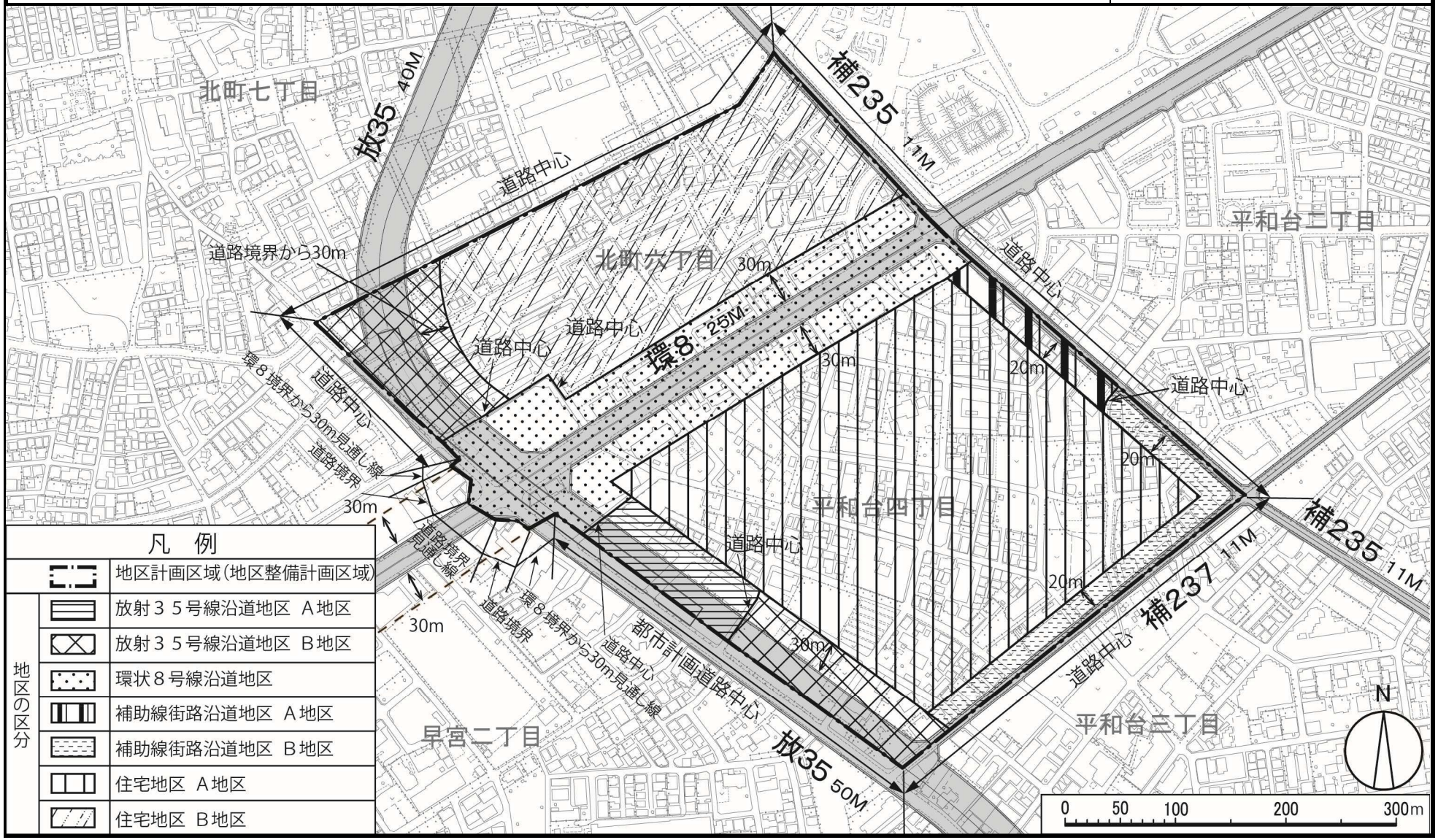
理　由：放射 35 号線の道路整備を契機として、沿道の土地利用の促進、住環境に配慮した街並みの形成、みどりの保全・創出および防災性の向上により、安全で暮らしに潤いをもたらすまちの形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
平和台駅東地区地区計画

計画図１

〔練馬区決定〕

原　案



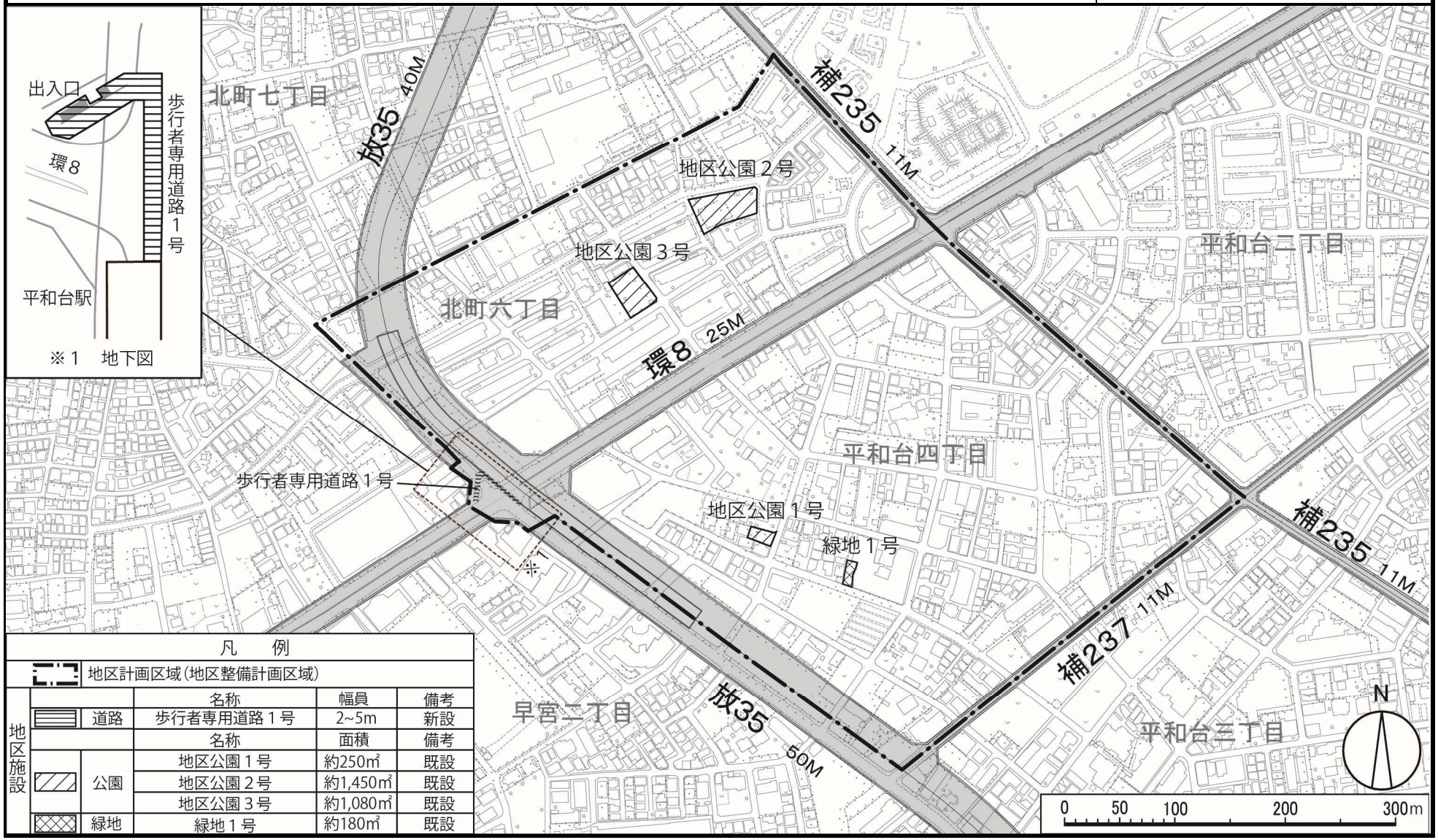
「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を使用したものである。無断複製を禁ずる。(29 都市基交著第 15 号　29 都市基交測第 9 号　29 都市基街都第 41 号)」

東京都市計画地区計画
平和台駅東地区地区計画

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）				
地区施設		名称	幅員	備考
	道路	歩行者専用道路１号	2~5m	新設
		名称	面積	備考
	公園	地区公園１号	約250㎡	既設
		地区公園２号	約1,450㎡	既設
		地区公園３号	約1,080㎡	既設
	緑地	緑地１号	約180㎡	既設

「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 41 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

（平和台駅東地区地区計画関連）

2　理　由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状８号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状８号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。

現在、地区内では東京都市計画道路幹線街路放射第３５号線（以下「放射３５号線」という。）の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。放射３５号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや住環境の保全が課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射３５号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道及び駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、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２.３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	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第一種低層住居専用地域	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	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—	
小　計								
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第一種中高層住居専用地域	128.1	15/10	5/10	—	80	—	2.7	
	3.3	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	691.1	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
小　計	822.5						17.1	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第二種中高層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—	
小　計								
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第一種住居地域	342.1	20/10	6/10	—	75	—	7.1	
	176.0	30/10	6/10	—	75	—	3.7	
小　計	518.1						10.8	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
第二種住居地域	46.6	20/10	6/10	—	75	—	1.0	
	13.8	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
小　計	60.4						1.3	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
準住居地域	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	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
近隣商業地域	15.9	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	190.2	30/10	8/10	—	—	—	3.9	
	56.1	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	34.6	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
小　計	296.8						6.2	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
商業地域	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	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
準工業地域	113.1	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.2	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小　計	142.3						3.0	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
工業地域	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
小　計	3.4						0.1	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—	
小　計								
	約　ha						約　%	
合　計	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：平和台駅東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
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第一種低層住居専用地域	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	
	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	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第一種中高層住居専用地域	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	—	(691.1)	(14.4)	(691.8)	(14.4)	△0.7
小計						(822.5)	(17.1)	(823.2)	(17.1)	△0.7
	以下	以下	m	㎡	m	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	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第一種住居地域	20/10	6/10	—	75	—	(342.1)	(7.1)	(343.7)	(7.1)	△ 1.6
	30/10	6/10	—	75	—	(176.0)	(3.7)	(173.7)	(3.6)	2.3
小計						(518.1)	(10.8)	(517.4)	(10.7)	0.7
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第二種住居地域	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	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
準住居地域	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
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
近隣商業地域	20/10	8/10	—	70	—	15.9	0.3	15.9	0.3	
	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	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
商業地域	40/10	8/10	—	—	—	24.0	0.5	24.0	0.5	
	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	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
準工業地域	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	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
工業地域	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	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
						約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
合計						4,816.0	100	4,816.0	100	

変　更　概　要【原案】

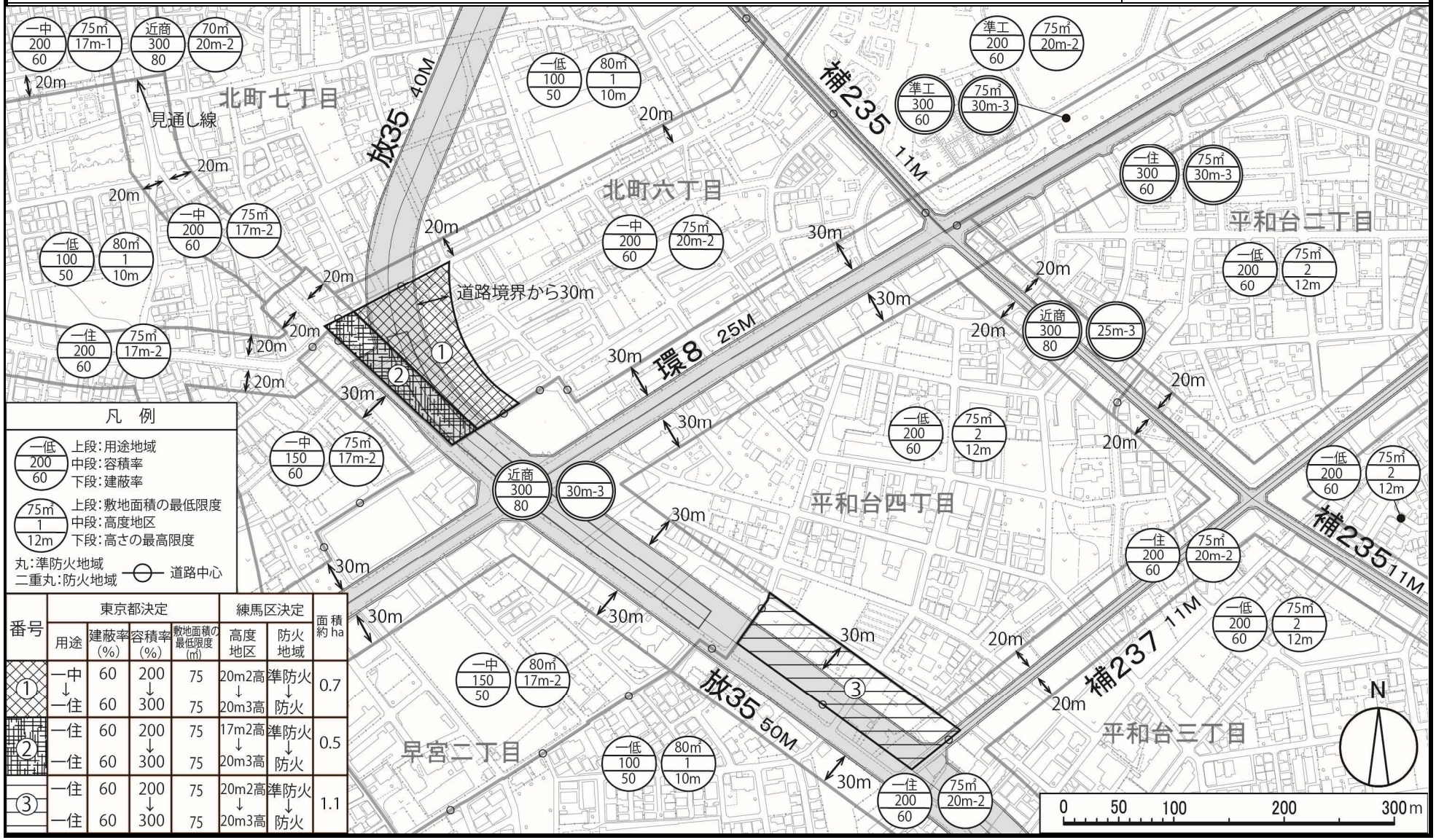
（練馬区分）

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区北町六丁目地内	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　300　% 敷地面積の最低限度　75　㎡	約　0．7　ha	用途及び容積率の変更
練馬区平和台四丁目及び北町六丁目各地内	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　㎡	第一種住居地域 建蔽率　60　% 容積率　300　% 敷地面積の最低限度　75　㎡	約　1．6　ha	容積率の変更

東京都市計画用途地域　計画図　〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画高度地区　計画図　〔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　〔練馬区決定〕

原　案



番号	東京都決定 用途	建蔽率(%)	容積率(%)	敷地面積の最低限度(㎡)	練馬区決定 高度地区	防火地域	面積 約ha
①	一中↓一住	60 / 60	200↓300	75 / 75	20m2高↓20m3高	準防火↓防火	0.7
②	一住 / 一住	60 / 60	200↓300	75 / 75	17m2高↓20m3高	準防火↓防火	0.5
③	一住 / 一住	60 / 60	200↓300	75 / 75	20m2高↓20m3高	準防火↓防火	1.1

「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 41 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

（平和台駅東地区地区計画関連）

2　理　由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状８号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状８号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。

現在、地区内では東京都市計画道路幹線街路放射第３５号線（以下「放射３５号線」という。）の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。放射３５号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや住環境の保全が課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射３５号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、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２.３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	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 393.6 (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 932.4 (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）	１７ｍ第３種高度地区	約　　ha 38.5	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。	
	２０ｍ第３種高度地区	約　　ha 2.5 (0.2)	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。	
	２５ｍ第３種高度地区	約　　ha 151.1	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。	
	３０ｍ第３種高度地区	約　　ha 206.9	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。	
	３５ｍ第３種高度地区	約　　ha 31.3	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。	
	２０ｍ高度地区	約　　ha 2.9	建築物の高さは２０メートル以下とする。	
	３０ｍ高度地区	約　　ha 0.5	建築物の高さは３０メートル以下とする。	
	小　計	約　　ha 4,720.3		
	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	約　ha 58.7	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　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

　平和台駅東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。

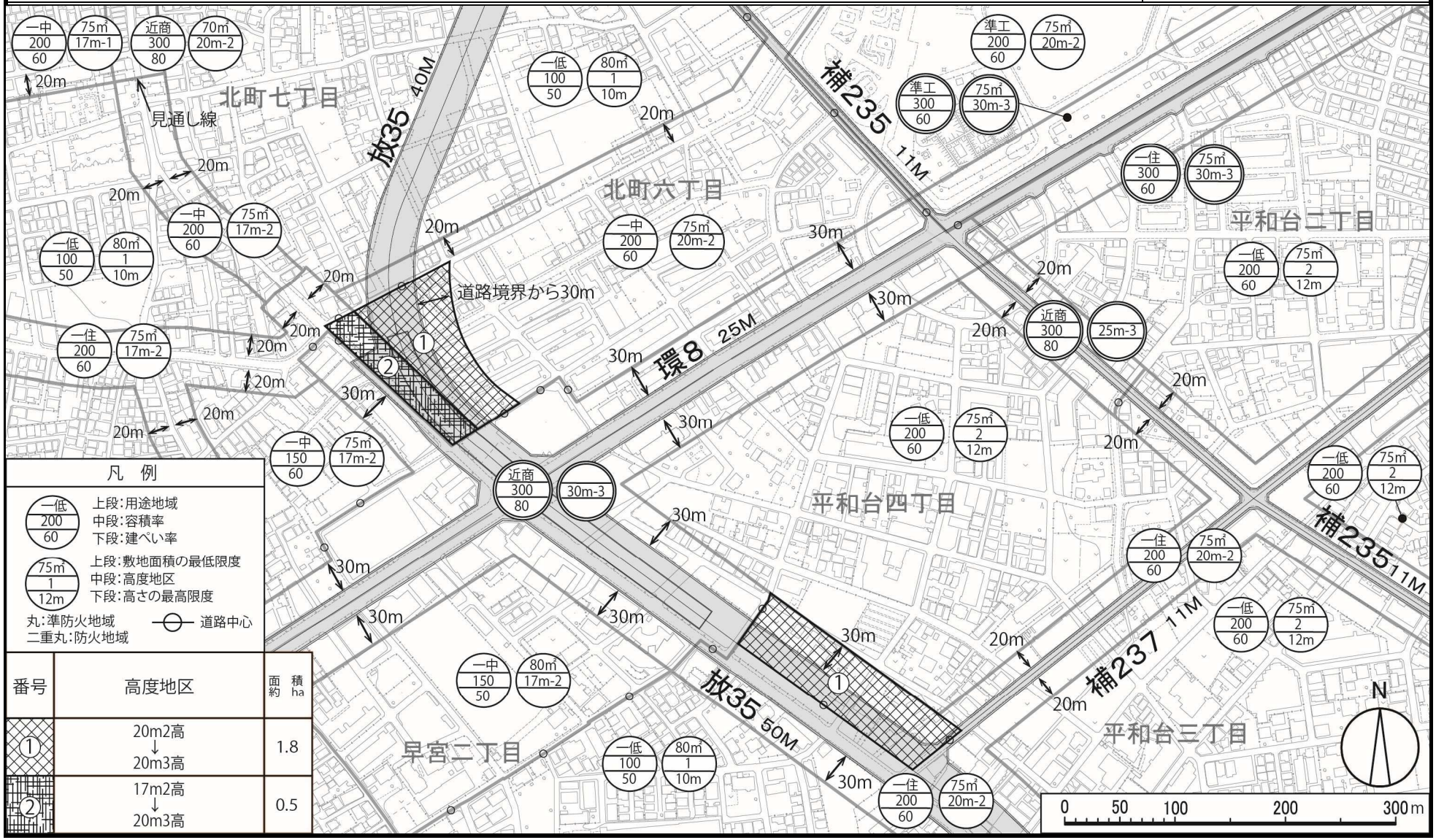
変更概要【原案】

変　更　箇　所	変　更　前	変　更　後	面　積	備　考
練馬区平和台四丁目および北町六丁目各地内	20m第２種高度地区	20m第３種高度地区	約　　ha 1.8	
練馬区北町六丁目地内	17m第２種高度地区	20m第３種高度地区	約　　ha 0.5	

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 約 ha
①	20m2高 ↓ 20m3高	1.8
②	17m2高 ↓ 20m3高	0.5

「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 41 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

（平和台駅東地区地区計画関連）

2　理　由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の東側に位置し、地区内を東西に横断する環状８号線の沿道と平和台駅周辺を中心に商店街が形成され、昭和初期の土地区画整理事業によって街区の形状が整えられた良好な住宅地が環状８号線の南側に、公営住宅を中心とした中層住宅地が北側に、それぞれ広がる地区である。

現在、地区内では東京都市計画道路幹線街路放射第３５号線（以下「放射３５号線」という。）の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。放射３５号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや住環境の保全が課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射３５号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、平和台駅周辺は、日常の生活を支える「生活拠点」として、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めるとともに、歩行環境の向上により地域の活性化を促すこととしている。

以上のことから、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限等を行うことにより、潤いある住環境の保全や、沿道および駅周辺にふさわしい街並みの形成を図るため、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２.３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 604.1 (601.8)	
準防火地域	約　　ha 4136.2 (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

平和台駅東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。

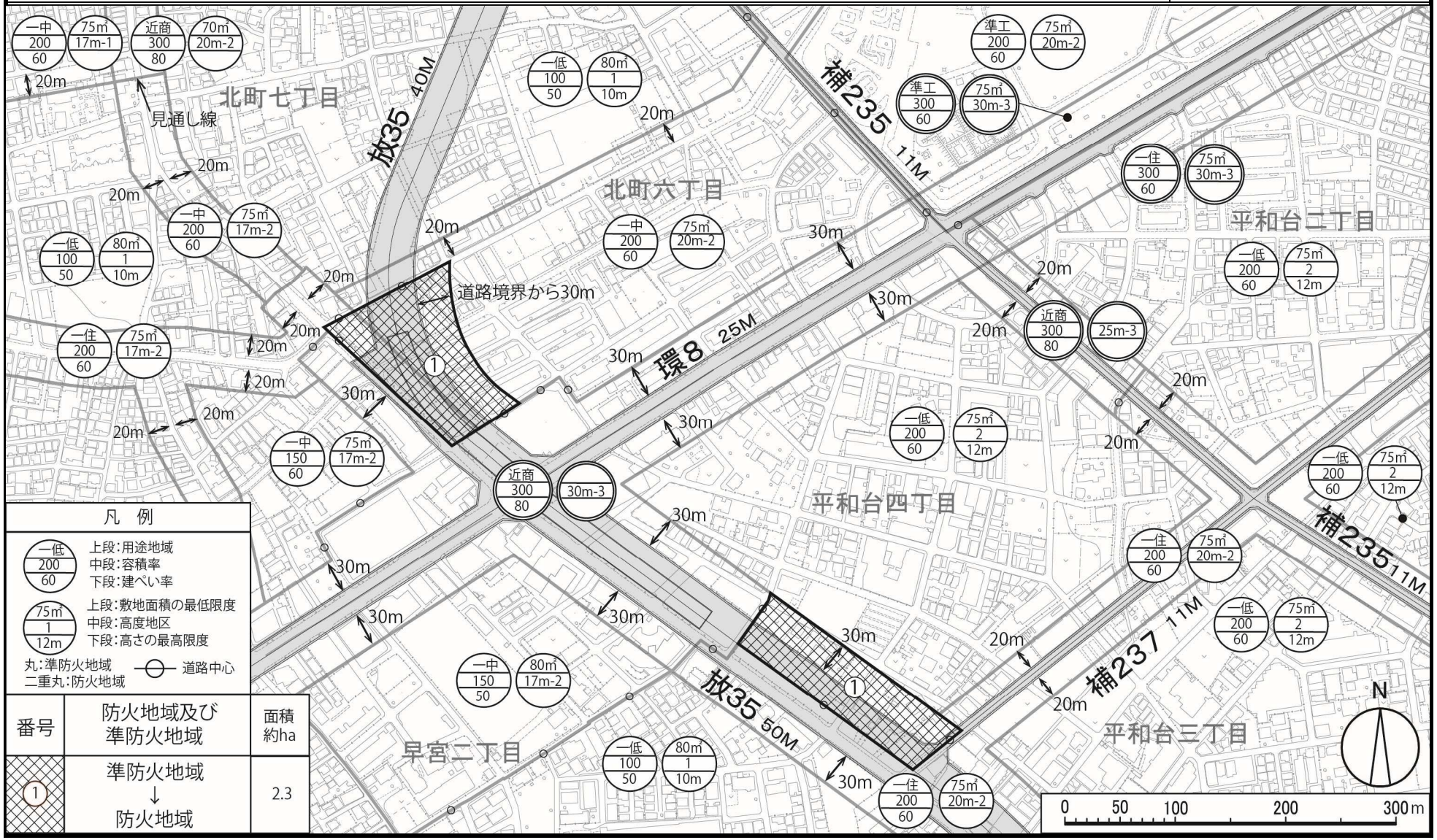
変更概要【原案】

変　更　箇　所	変　更　前	変　更　後	面　積	備　考
練馬区平和台四丁目および北町六丁目各地内	準防火地域	防 火 地 域	約　　ha 2.3	

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



凡　例

一低 200 60	上段：用途地域 中段：容積率 下段：建ぺい率
75㎡ 1 12m	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	道路中心

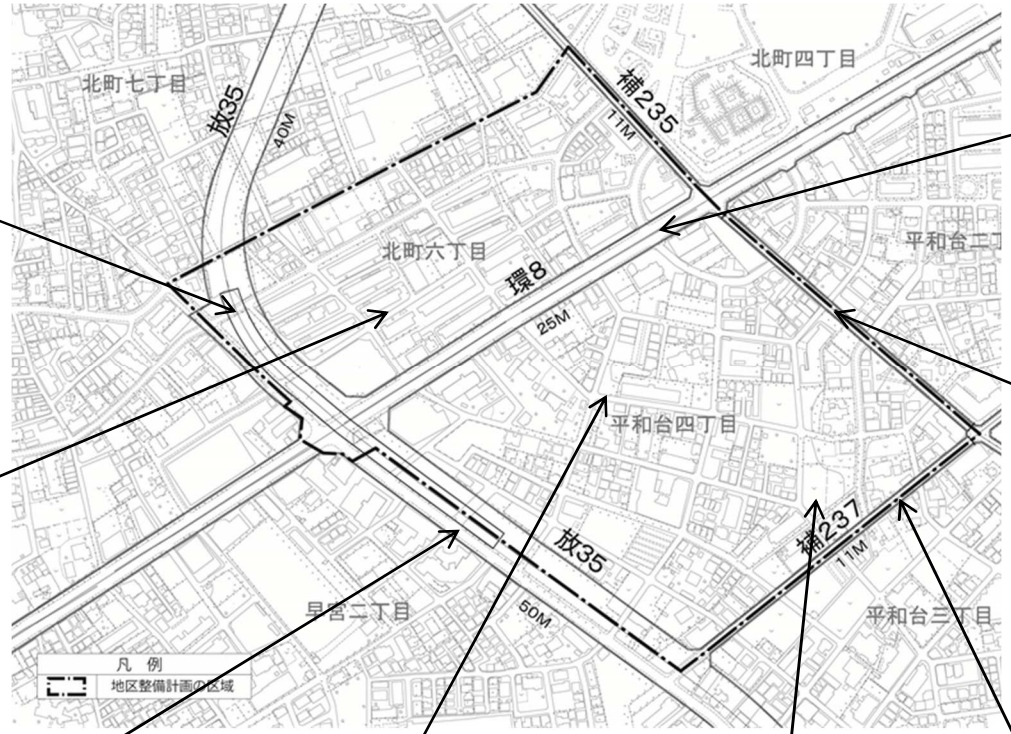
番号	防火地域及び準防火地域	面積 約ha
①	準防火地域 ↓ 防火地域	2.3

「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 41 号)」

平和台駅東地区地区計画

平和台四丁目、早宮二丁目および北町六丁目現況写真

放射 35 号線整備



環状 8 号線沿道

住宅地区Ｂ地区（北町六丁目）

補助 235 号線沿道

放射 35 号線沿道

住宅地区Ａ地区（平和台四丁目）

生産緑地

補助 237 号線沿道