

富士見台駅北部地区地区計画等の原案等について

1 目的

本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、都心への交通利便性が高い近郊の住宅地として発展してきた。一方で急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、公園などのみどりが少ない密集市街地が形成されており、老朽化した木造の建物が多く残るなど、防災上の課題を抱えている。

練馬区は、こうした課題を解消し、安全・安心で住み良いまちを実現するため、平成 23 年度から密集住宅市街地整備促進事業による都市基盤整備等を行っている。

今回、地区の特性を踏まえた建築物の適正な制限等を行うことにより、災害に強い安全なまちの実現、地域住民の生活拠点にふさわしいまちな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とともに、東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項に規定する区域（新たな防火規制区域）を指定する。

2 名称

富士見台駅北部地区地区計画

3 対象区域

練馬区貫井三丁目および富士見台三丁目各地内 約 14.8ha

4 同時決定予定案件

(1) 都市計画

用途地域の変更

特別用途地区の変更

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

(2) 東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項に規定する区域(新たな防火規制区域)の指定

※用途地域の変更および新たな防火規制の区域指定は東京都決定、それ以外は練馬区決定

## 5 これまでの経過

平成23年 2月	貫井・富士見台地区まちづくり計画（重点地区まちづくり計画）策定
平成23年度～	密集住宅市街地整備促進事業 事業着手
平成27年 7月	富士見台駅周辺まちづくり構想の策定
9月～	富士見台駅周辺まちづくりを考える会（全8回開催）
平成29年 2月	「富士見台駅周辺まちづくり計画（案）」に関するアンケート調査
7月	富士見台駅周辺まちづくり計画の策定
9月	富士見台駅周辺まちづくり計画説明会の開催（2回）
	地区計画、新たな防火規制の導入に関するアンケート調査
平成30年 2月	地区計画素案、新たな防火規制の区域指定検討素案の作成
3月	地区計画素案、新たな防火規制の区域指定検討素案説明会の開催 (2回)
5月	都市計画原案、新たな防火規制の区域指定検討案の作成

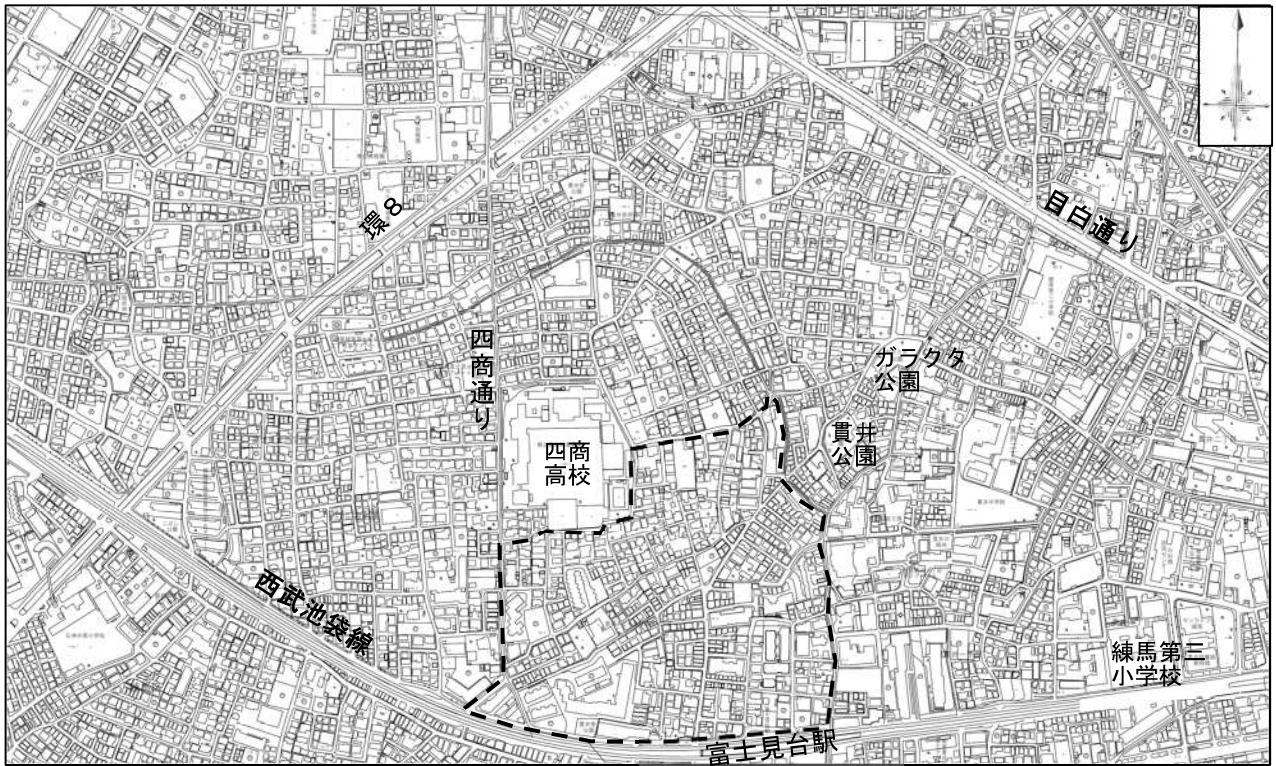
## 6 今後の予定

平成 30 年	
5月30日	練馬区都市計画審議会へ原案等報告
7月上旬～ (3週間)	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付 新たな防火規制の区域指定案の縦覧、意見書受付
7月上旬	都市計画原案、新たな防火規制の区域指定案の説明会
8月	東京都知事協議等手続
9月～10月 (2週間)	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 新たな防火規制の区域指定案の縦覧、意見書受付
10月	練馬区都市計画審議会へ付議 (地区計画の決定、特別用途地区の変更、高度地区の変更および防火・準防火地域の変更)
11月	東京都都市計画審議会へ付議（用途地域の変更）
12月	都市計画決定・告示 新たな防火規制の区域指定・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	P13～17
(3) 特別用途地区の変更原案	P19～21
(4) 高度地区の変更原案	P23～29
(5) 防火地域及び準防火地域の変更原案	P31～33
(6) 新たな防火規制の区域指定検討案	P35
(7) 現況写真	P37
(8) 都市計画原案、新たな防火規制の区域指定案説明会資料	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 富士見台駅北部地区地区計画

## 2 理 由

本地区を含む貫井・富士見台地区（約 92.3 ヘクタール）は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、都心への交通利便性が高い近郊の住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。

また、本地区は消防活動の困難な区域が地区の 5 割強を占め、不燃領域率は 4 割強にとどまり、地区内には老朽化した木造の建物が多く残るなど、防災上の課題を抱えている。

練馬区都市計画マスタープランでは、狭い道路を改善し、土地の細分化を防ぐなどして防災性を高めるとともに、生活拠点では、商業環境の向上を進め、地域活性化を図るとしている。

そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業を中心としたまちづくりを進めている。

駅周辺の将来像については、安心・快適な居心地のよい住商共存のまちを目標に掲げ、「富士見台駅周辺まちづくり構想」を策定している。

こうした経緯を踏まえ、本地区で今後優先的に取り組む実施計画として「富士見台駅周辺まちづくり計画」を策定し、防災性の向上、商店街の活性化の促進に取り組むこととしている。

以上のことから、道路、公園等の都市基盤の整備および地区の特性を踏まえた建築物の適正な制限により、災害に強く、安全・安心で住みよいまちの実現および生活拠点にふさわしいまちなみの形成を図るため、約 14.8 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。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画富士見台駅北部地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	富士見台駅北部地区地区計画
位 置 ※	練馬区貫井三丁目および富士見台三丁目各地内
面 積 ※	約 14.8ha
地区計画の目標	<p>本地区を含む貫井・富士見台地区（約 9 2. 3 ヘクタール）は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、都心への交通利便性が高い近郊の住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。</p> <p>また、本地区は消防活動の困難な区域が地区の 5 割強を占め、不燃領域率は 4 割強にとどまり、地区内には老朽化した木造の建物が多く残るなど、防災上の課題を抱えている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、狭い道路を改善し、土地の細分化を防ぐなどして防災性を高めるとともに、富士見台駅周辺の生活拠点では、商業環境の向上を進め、地域活性化を図るとしている。</p> <p>そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業を中心としたまちづくりを進めている。</p> <p>駅周辺の将来像については、安心・快適な居心地のよい住商共存のまちを目標に掲げ、「富士見台駅周辺まちづくり構想」を策定している。</p> <p>こうした経緯を踏まえ、本地区で今後優先的に取り組む実施計画として「富士見台駅周辺まちづくり計画」を策定し、道路、公園等の都市基盤の整備、商店街の活性化を促進するため、以下の三点を目標として定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路、公園等の都市基盤の整備による災害に強い安全なまちの実現</li> <li>2 歩行空間の確保など安心・快適な居心地のよいまちの実現</li> <li>3 地域住民の日常を支える生活利便性の高い連続した商店街の実現</li> </ol>

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	<p>地区の立地特性や上位計画を踏まえ、本地区を以下の３つの地区に区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商店街沿道地区 地域住民の日常生活を支える生活拠点にふさわしい、生活利便性が高く、安全・安心に買い物等ができる連続した商業空間を形成する。</li> <li>2 複合住宅地区 住宅地と異なる用途との調和を図りながら、防災性の向上を図るとともに、良質な市街地環境を形成する。</li> <li>3 駅前近隣商業地区 生活の利便性を高める商業施設の立地を促すとともに、店舗と住宅の調和のとれた環境を保全する。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区の防災性、利便性を高めるとともに、駅周辺において安全で連続した歩行者空間を創出するため、区画道路を整備する。</li> <li>2 地域のみどりを保全するとともに、防災性の向上を図るため、地区公園を整備する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 「商店街沿道地区」では、安全で快適な歩行者空間の確保、統一性があり開放感のある良質なまちなみの形成および建築物の建替えの促進を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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および垣またはさくの構造の制限を定める。</li> <li>2 「複合住宅地区」では、良質な市街地環境を形成し、防災性を向上させるため、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および垣またはさくの構造の制限を定める。</li> <li>3 「駅前近隣商業地区」では、活気あふれる商店街と住宅との調和を図るため、壁面の位置の制限、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および垣またはさくの構造の制限を定める。</li> </ol> <p>なお、「商店街沿道地区」および「駅前近隣商業地区」については、健全で魅力とにぎわいのある近隣向けの商業地を形成するため、道路（区画道路を含む。）に面する建築物における１階部分の用途を店舗または事務所とするよう努める。</p>
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>不燃領域率の改善など、火災に強いまちの実現に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模	種 類		名 称	幅 員	延 長	備 考		
		道 路		区画道路 1 号	6.0m	約 180m	拡幅（生活幹線道路 幅員 12.0m）		
				区画道路 2 号※	9.0m	約 60m	拡幅		
				区画道路 3 号	6.0m	約 400m	新設・拡幅		
				区画道路 4 号	3.0m	約 210m	新設（都市計画道路とあわせ 幅員 9.0m）		
		公 園		名 称	面 積			備 考	
	地区公園			約 1, 100 m <sup>2</sup>			新設		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	商店街沿道地区				複合住宅地区	駅前近隣 商業地区
			面 積	約 1.0ha				約 12.7ha	約 1.1ha
		建築物の容積率の最高限度※		10 分の 30				—	
		建築物の敷地面積の最低限度		70 m <sup>2</sup> ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 本地区計画の決定告示日において、敷地面積が 70 m <sup>2</sup> 未満で、その敷地の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 70 m <sup>2</sup> 未満となり、その敷地の全てを一の敷地として使用する場合				—	
		壁面の位置の制限		1 計画図 3 に示す壁面の位置の制限 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の面（以下「外壁等」という。）は、計画図 3 に示した位置を越えてはならない。 2 計画図 3 に示す壁面の位置の制限 2 号が定められている部分においては、外壁等は、計画図 3 に示した位置を越えてはならない。 3 計画図 3 に示す壁面の位置の制限 3 号が定められている部分においては、外壁等は、計画図 3 に示した位置を越えてはならない。 4 計画図 3 に示す壁面の位置の制限 4 号が定められている部分においては、外壁等は、計画図 3 に示した位置を越えてはならない。 5 計画図 3 に示す壁面の位置の制限 5 号が定められている部分においては、外壁等は、計画図 3 に示した位置を越えてはならない。 6 道路（区画道路を含む。）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。）においては、外壁等は、道路境界線の交点を頂点とする長さ 2 m の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。					道路（区画道路を含む。）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。）においては、外壁等は、道路境界線の交点を頂点とする長さ 2 m の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。		—
		建築物等の高さの最高限度	<div>1 20m</div> <div>2 高さが 10m を超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面からの高さ 4 m の水平面に、敷地境界線からの水平距離が 5 m を超え 10m 以内の範囲においては 5 時間以上、10m を超える範囲においては 3 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。この場合において、同一の敷地内に 2 以上の建築物があるときは、これらの建築物を一の建築物とみなす。</div> <div>3 前項の規定の適用の緩和に関する措置は、つぎの各号に定めるところによる。 (1) 建築物の敷地が道路その他これに類するもの（以下「道路等」という。）に接する場合においては、当該道路等に接する敷地境界線は、当該道路等の幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路等の幅が 10m を超えるときは、当該道路等の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5 m の線を敷地境界線とみなす。 (2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地またはこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地またはこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地またはこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より 1 m 以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から 1 m 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。</div>		高さが 10m を超える建築物で、冬至日において、商店街沿道地区内の土地に日影を生じさせるものは、商店街沿道地区内に当該建築物があるものとして、商店街沿道地区において定める建築物等の高さの最高限度に関する事項の第 2 項および第 3 項の規定を適用する。
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<div>1 建築物の各部分（ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含む）の面は、壁面後退区域に設けてはならない。</div> <div>2 建築物の外観の色彩は、原色を避け、周辺のまちなみとの調和を図るものとする。</div>		建築物の外観の色彩は、原色を避け、周辺のまちな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	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等の開放性のあるものとする。ただし、60cm 以下の部分については、この限りでない。		

※は知事協議事項

「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」

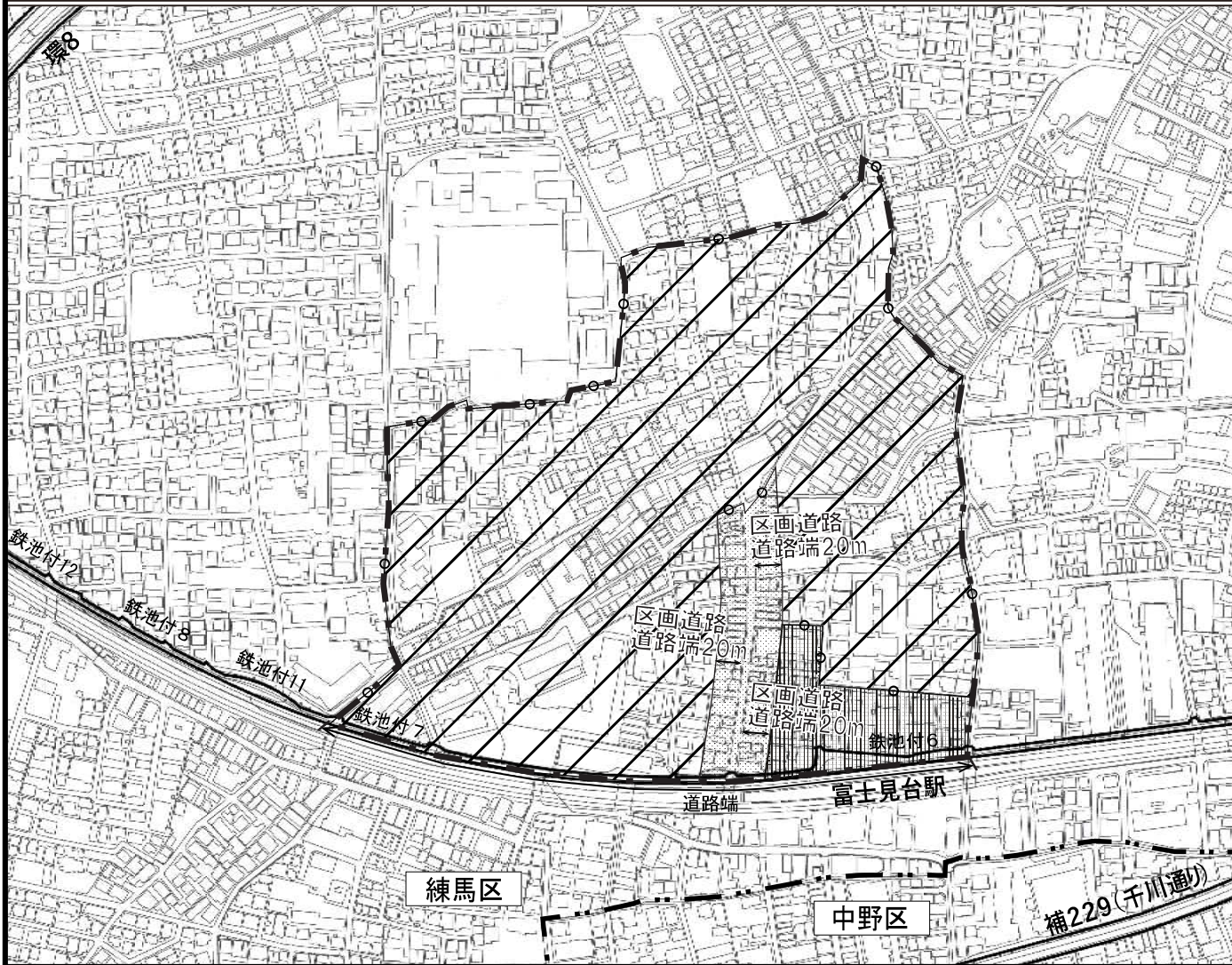
理 由： 道路、公園等の都市基盤の整備および地区の特性を踏まえた建築物の適正な制限により、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画 富士見台駅北部地区地区計画

計画図 1

〔練馬区決定〕

原 案



凡 例	
	地区計画区域および地区整備計画区域
	行政境界
地区の区分	商店街沿道地区
	複合住宅地区
	駅前近隣商業地区
	道路中心



# 東京都市計画地区計画 富士見台駅北部地区地区計画

計画図 2

〔練馬区決定〕

原 案



## 凡 例

[---]		地区計画区域および 地区整備計画区域
- - - - -		行政境界
地区施設	oooooooooooo	区画道路 1 号 幅員 6.0m (生活幹線道路 幅員 12.0m)
	.....	区画道路 2 号 幅員 9.0m
	- . - . - .	区画道路 3 号 幅員 6.0m
	-----	区画道路 4 号 幅員 3.0m (都市計画道路とあわせ幅員 9.0m)
	[Hatched Box]	地区公園



0m 50m 100m 150m 200m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の地形図を背景図として使用して作成したものである。(承認番号)平成30年4月2日 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の都市施設情報(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)平成30年4月27日 30都市基街都第22号

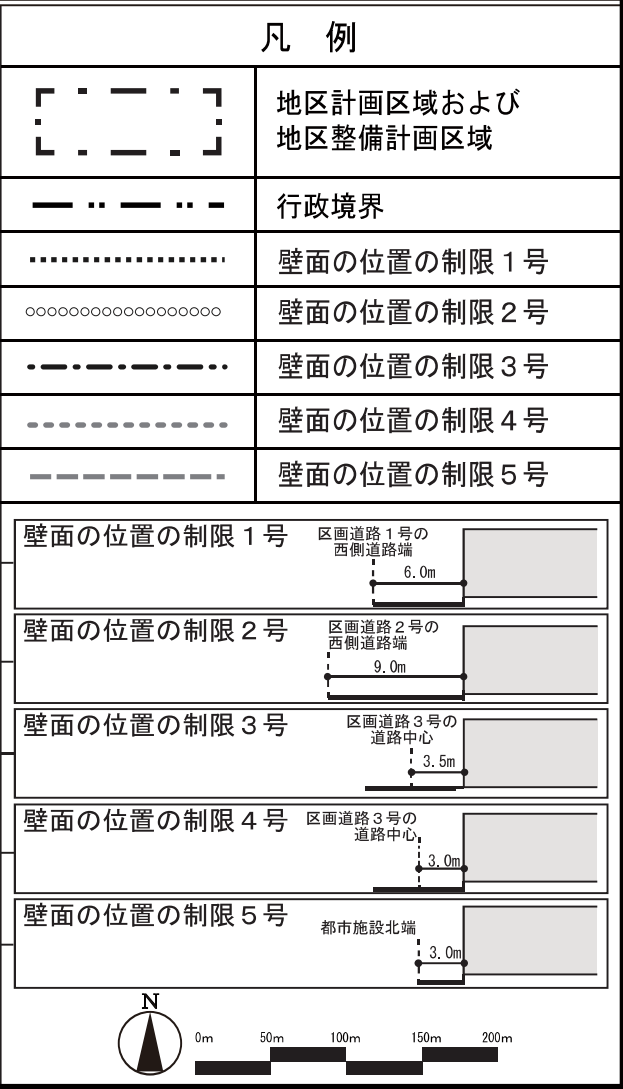
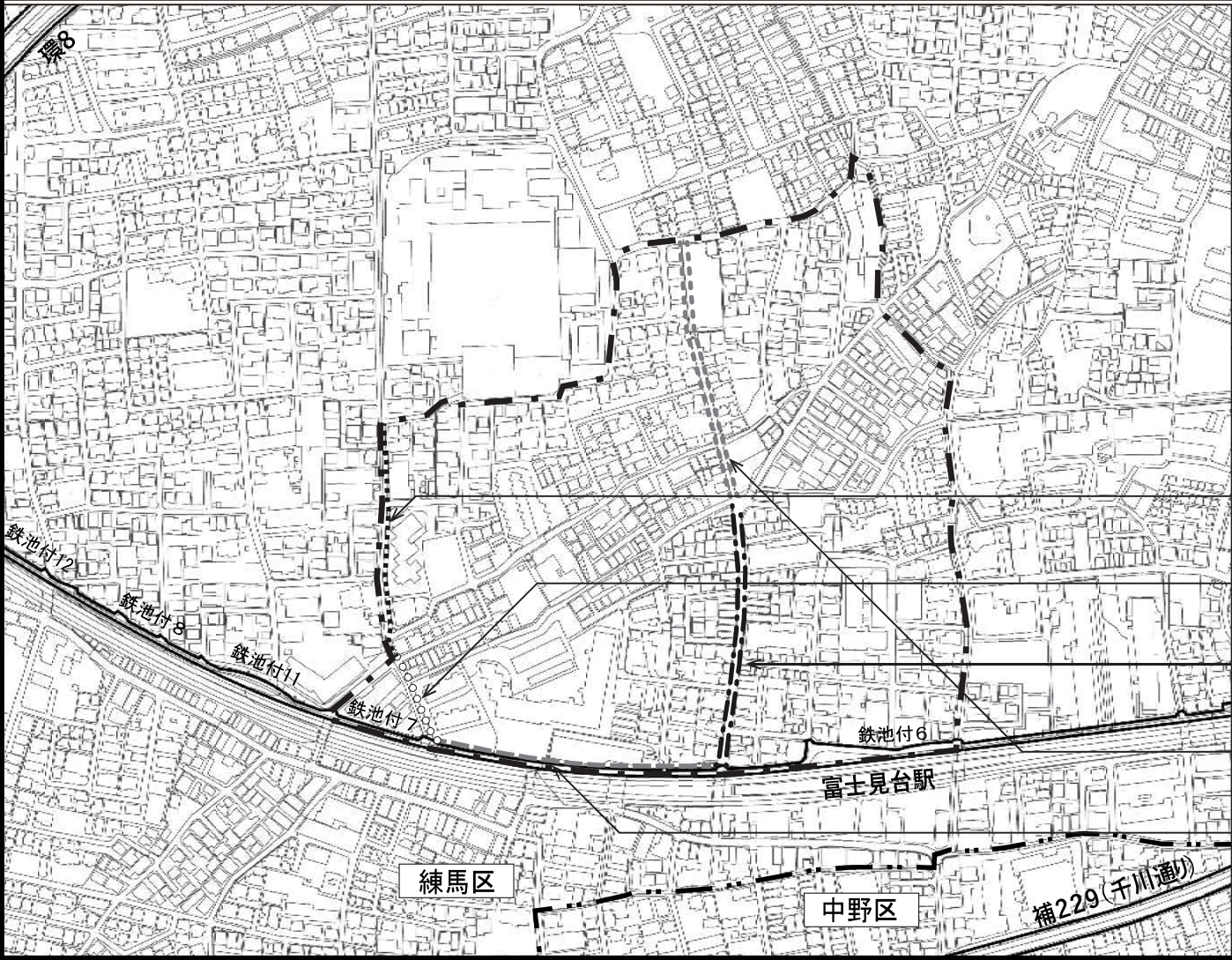


東京都市計画地区計画  
富士見台駅北部地区地区計画

計画図 3

〔練馬区決定〕

原 案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の地形図を背景図として使用して作成したものである。(承認番号)平成30年4月2日 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の都市施設情報(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)平成30年4月27日 30都市基街都第22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  
(富士見台駅北部地区地区計画関連)

## 2 理 由

本地区を含む貫井・富士見台地区(約92.3ヘクタール)は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、都心への交通利便性が高い近郊の住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。

また、本地区は消防活動の困難な区域が地区の5割強を占め、不燃領域率は4割強にとどまり、地区内には老朽化した木造の建物が多く残るなど、防災上の課題を抱えている。

練馬区都市計画マスタープランでは、狭い道路を改善し、土地の細分化を防ぐなどして防災性を高めるとともに、生活拠点では、商業環境の向上を進め、地域活性化を図るとしている。

そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業を中心としたまちづくりを進めている。

駅周辺の将来像については、安心・快適な居心地のよい住商共存のまちを目標に掲げ、「富士見台駅周辺まちづくり構想」を策定している。

こうした経緯を踏まえ、本地区で今後優先的に取り組む実施計画として「富士見台駅周辺まちづくり計画」を策定し、防災性の向上、商店街の活性化の促進に取り組むこととしている。

以上のことから、道路、公園等の都市基盤の整備および地区の特性を踏まえた建築物の適正な制限により、災害に強く、安全・安心で住みよいまちの実現および生活拠点にふさわしいまちなみの形成を図るため、約14.8ヘクタールの区域について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 <sup>2</sup>	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 小計	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
第一種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	128.1	15/10	5/10	—	80	—	2.7	
	3.3	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	691.0	20/10	6/10	—	75	—	14.3	
小計	822.4						17.1	
第二種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
第一種 住居地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	342.1	20/10	6/10	—	75	—	7.1	
	176.0	30/10	6/10	—	75	—	3.7	
小計	518.1						10.8	
第二種 住居地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 小計	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	m	約 %	
	15.9	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	190.4	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	56.1	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	34.6	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
小計	297.0						6.2	
商業地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	m	約 %	
	113.1	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.1	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小計	142.2						3.0	
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 専用地域 小計	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
合計	約 ha						約 %	
	4,816.0						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」  
理由：富士見台駅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[B]	比率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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)	△0. 0 (約480㎡)
	15/10	6/10	—	75	10	169. 6	3. 5	169. 6	3. 5	
小 計	20/10	6/10	—	75	12	204. 3	4. 2	204. 3	4. 2	△0. 0 (約480㎡)
						(2, 796. 5)	(58. 1)	(2, 796. 5)	(58. 1)	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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. 0)	(14. 3)	(691. 0)	(14. 3)	0. 0 (約480㎡)
						(822. 4)	(17. 1)	(822. 4)	(17. 1)	0. 0 (約480㎡)
第 二 種 中高層住居 専 用 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 住 居 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	(342. 1)	(7. 1)	(342. 1)	(7. 1)	△0. 0 (約4㎡)
小 計	30/10	6/10	—	75	—	176. 0	3. 7	176. 0	3. 7	△0. 0 (約4㎡)
						(518. 1)	(10. 8)	(518. 1)	(10. 8)	

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	
第 二 種 住 居 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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	
準住居地域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	83. 6	1. 7	83. 6	1. 7	
近 隣 商 業 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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. 4)	(4. 0)	(190. 3)	(4. 0)	0. 1
	30/10	8/10	—	70	—	(56. 1)	(1. 2)	(56. 1)	(1. 2)	△0. 0 (約30㎡)
	40/10	8/10	—	—	—	34. 6	0. 7	34. 6	0. 7	0. 1
小 計						(297. 0)	(6. 2)	(296. 9)	(6. 2)	
商 業 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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	
	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  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	(113. 1)	(2. 3)	(113. 1)	(2. 3)	△0. 0 (約60㎡)
小 計	30/10	6/10	—	75	—	(29. 1)	(0. 6)	(29. 2)	(0. 6)	△0. 1 △0. 1
						(142. 2)	(3. 0)	(142. 3)	(3. 0)	
工 業 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	2. 9	0. 1	2. 9	0. 1	
小 計	30/10	6/10	—	75	—	0. 5	0. 0	0. 5	0. 0	
						3. 4	0. 1	3. 4	0. 1	
工 業 専 用 地 域  小 計	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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【原案】

(練馬区分)

変 更 箇 所	変 更 前			変 更 後			面 積	備 考
練馬区貫井三丁目地内	第一種住居地域			近隣商業地域				
	建蔽率	60	%	建蔽率	80	%	約 0.0 ha (約4㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
	容積率	200	%	容積率	300	%		
	敷地面積の最低限度	75	㎡	敷地面積の最低限度	—			
練馬区貫井三丁目地内	準工業地域			近隣商業地域				
	建蔽率	60	%	建蔽率	80	%	約 0.0 ha (約60㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
	容積率	200	%	容積率	300	%		
	敷地面積の最低限度	75	㎡	敷地面積の最低限度	—			
練馬区貫井三丁目地内	近隣商業地域			近隣商業地域				
	建蔽率	80	%	建蔽率	80	%	約 0.0 ha (約30㎡)	敷地面積の最低限度の変更
	容積率	300	%	容積率	300	%		
	敷地面積の最低限度	70	㎡	敷地面積の最低限度	—			
練馬区貫井三丁目地内	準工業地域			近隣商業地域				
	建蔽率	60	%	建蔽率	80	%	約 0.1 ha	用途、建蔽率及び敷地面積の最低限度の変更
	容積率	300	%	容積率	300	%		
	敷地面積の最低限度	75	㎡	敷地面積の最低限度	—			
練馬区貫井三丁目地内	第一種低層住居専用地域			第一種中高層住居専用地域				
	建蔽率	50	%	建蔽率	60	%	約 0.0 ha (約480㎡)	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
	容積率	100	%	容積率	200	%		
	高さの限度	10	m	高さの限度	—			
	敷地面積の最低限度	80	㎡	敷地面積の最低限度	75	㎡		

〔参考〕 東京都市計画特別用途地区  
〔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  
計画図

〔練馬区決定〕  
〔練馬区決定〕  
〔練馬区決定〕

## 凡 例



17



# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画特別用途地区  
(富士見台駅北部地区地区計画関連)

## 2 理 由

本地区を含む貫井・富士見台地区(約92.3ヘクタール)は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、都心への交通利便性が高い近郊の住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、地区内の多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。

また、本地区は消防活動の困難な区域が地区の5割強を占め、不燃領域率は4割強にとどまり、地区内には老朽化した木造の建物が多く残るなど、防災上の課題を抱えている。

練馬区都市計画マスタープランでは、狭い道路を改善し、土地の細分化を防ぐなどして防災性を高めるとともに、生活拠点では、商業環境の向上を進め、地域活性化を図るとしている。

そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業を中心としたまちづくりを進めている。

駅周辺の将来像については、安心・快適な居心地のよい住商共存のまちを目標に掲げ、「富士見台駅周辺まちづくり構想」を策定している。

こうした経緯を踏まえ、本地区で今後優先的に取り組む実施計画として「富士見台駅周辺まちづくり計画」を策定し、防災性の向上、商店街の活性化の促進に取り組むこととしている。

以上のことから、道路、公園等の都市基盤の整備および地区の特性を踏まえた建築物の適正な制限により、災害に強く、安全・安心で住みよいまちの実現および生活拠点にふさわしいまちなみの形成を図るため、約14.8ヘクタールの区域について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、特別用途地区である特別工業地区の指定を解除するものである。

東京都市計画特別用途地区の変更(練馬区決定)【原案】

都市計画特別用途地区をつぎのように変更する。

面積欄の( )内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
特別工業地区	約 135.8 (135.9) ha	練馬区特別工業地区建築条例（平成 16 年 3 月条例第 22 号）  〔規制内容の概要〕  ・住宅の混在率の高い準工業地域内に指定し、居住環境の保全および中小工場の保護を図るため、工場の用途および規模による規制ならびに風俗営業関連施設の規制を行う。
合 計	約 135.8 ha	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

富士見台駅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、特別用途地区である特別工業地区の区域について、指定を解除するものである。

変更概要【原案】

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区貫井三丁目地内	特別工業地区	—	約 0.1 ha	

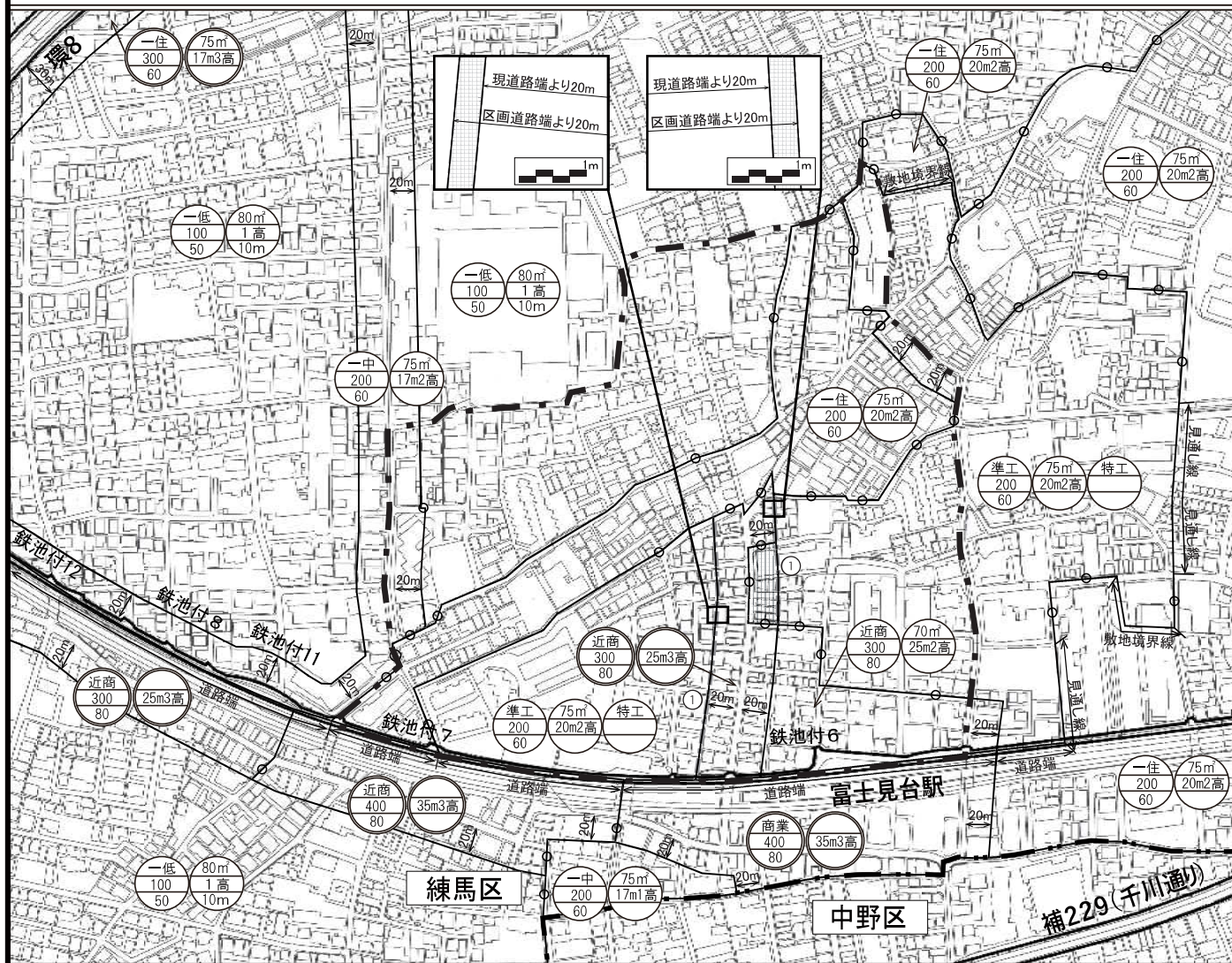


# 東京都市計画特別用途地区

## 計画図

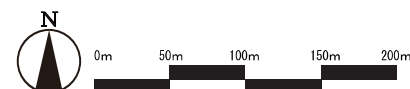
〔練馬区決定〕

# 原 案



### 凡 例

			地区計画区域および 地区整備計画区域
			行政境界
番号	特別用途地区	面積	
①	特別工業地区 ↓	約0.1ha	
  	上段：用途地域 中段：容積率（％） 下段：建蔽率（％）  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  上段：特別用途地区  丸：準防火地域 二重丸：防火地域		
	道路中心		



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の地形図を背景図として使用して作成したものである。（承認番号）平成30年4月2日 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の都市施設情報（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）平成30年4月27日 30都市基街都第22号

