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

（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、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約０．０ヘクタール（約５７０平方メートル）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	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 393.6 (393.6)	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 932.3 (932.3)	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 (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 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。	
	２０ｍ第３種高度地区	約 2.5 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。	
	２５ｍ第３種高度地区	約 151.2 ha (151.2)	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 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。	
	３５ｍ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。	
	２０ｍ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。	
	３０ｍ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

富士見台駅北部地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と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。

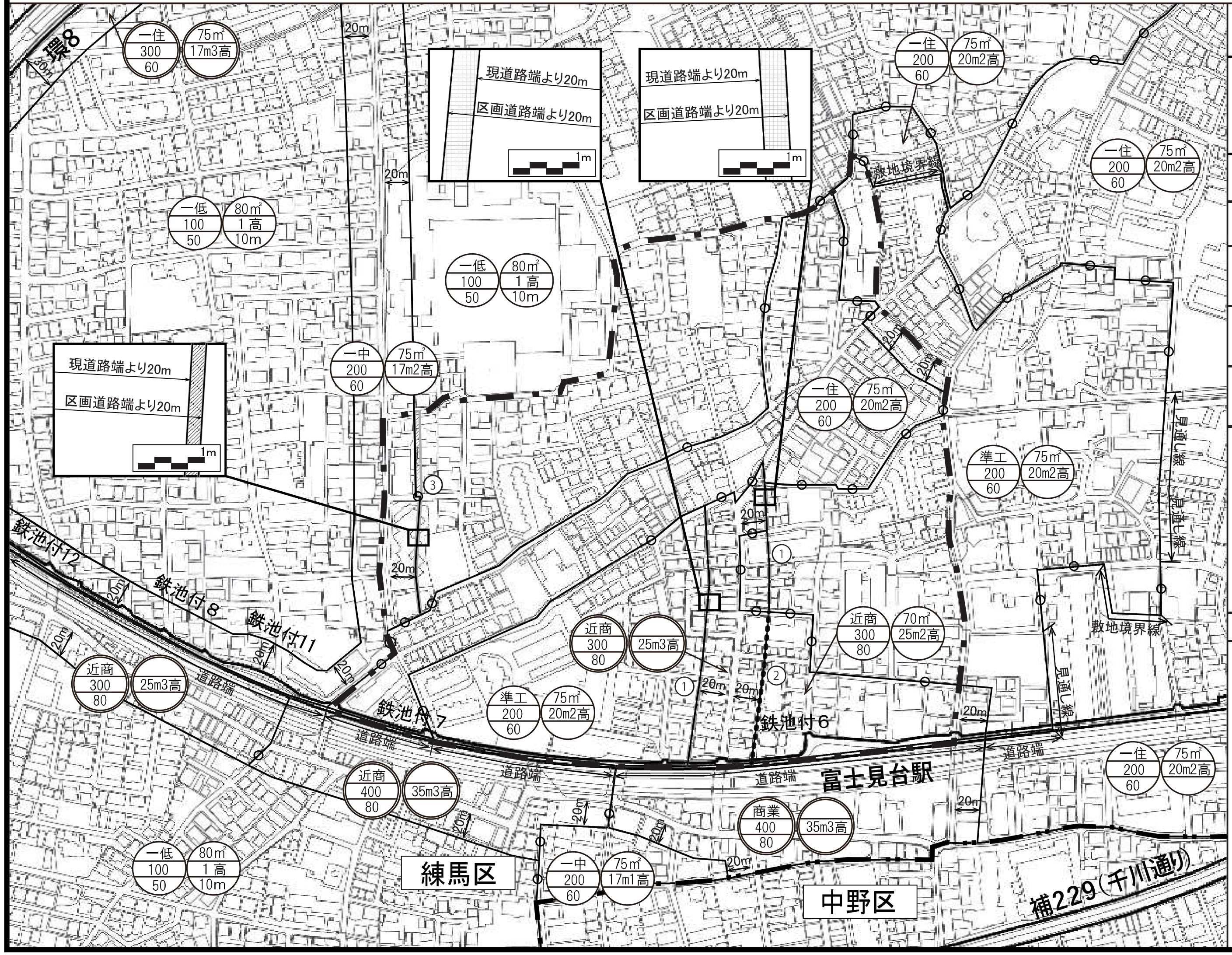
変更概要【原案】

変　更　箇　所	変　更　前	変　更　後	面　　　積	備　考
練馬区 貫井三丁目地内	20m第２種高度地区	25m第３種高度地区	約 0.0ha (約 60 ㎡)	
練馬区 貫井三丁目地内	25m第２種高度地区	25m第３種高度地区	約 0.0ha (約 30 ㎡)	
練馬区 貫井三丁目地内	第１種高度地区	17m第２種高度地区	約 0.0ha (約 480 ㎡)	

29

東京都市計画高度地区　計画図　〔練馬区決定〕

原　案



凡　例

（一点鎖線）	地区計画区域および地区整備計画区域
（二点鎖線）	行政境界

番号	高度地区	面積
①	20m2高 → 25m3高	約0.0ha（約60㎡）
②	25m2高 → 25m3高	約0.0ha（約30㎡）
③	1高 → 17m2高	約0.0ha（約480㎡）

一低 100 50	上段：用途地域 中段：容積率（%） 下段：建蔽率（%）
75㎡ 1高 10m	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

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

東京都市計画防火地域及び準防火地域

（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、都市防災上の観点から検討した結果、約０．０ヘクタール（約９０平方メートル）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
防火地域	約 ha 604.2 (604.2)	
準防火地域	約 ha 4136.1 (4136.1)	
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」

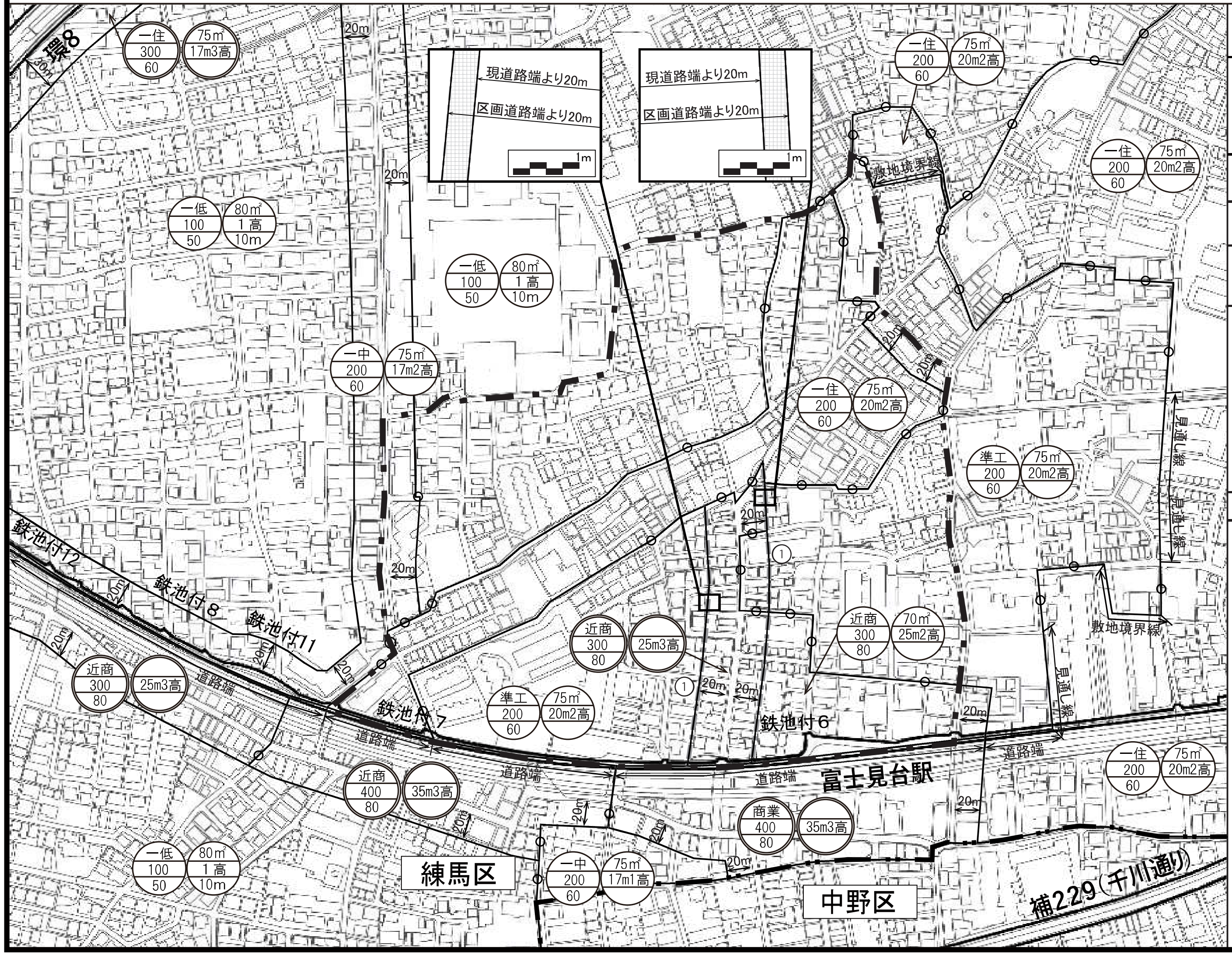
理由
　富士見台駅北部地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区貫井三丁目地内	準防火地域	防火地域	約 ha 0.0 (約 90 ㎡)	

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

（記号）	地区計画区域および地区整備計画区域
（記号）	行政境界

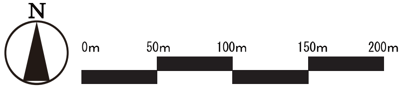
番号	防火地域及び準防火地域	面積
①	準防火地域 ↓ 防火地域	約0.0ha （約90㎡）

一低／100／50
上段：用途地域
中段：容積率（%）
下段：建蔽率（%）

75㎡／1高／10m
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



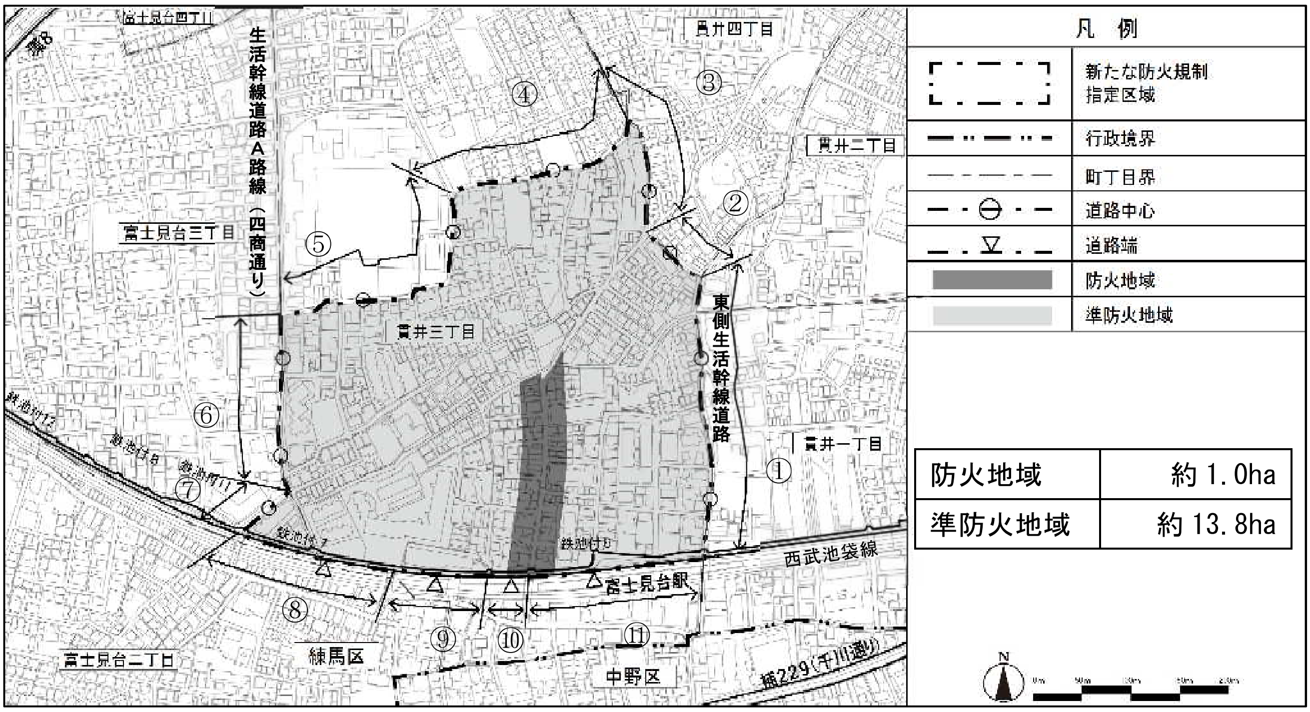
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の地形図を背景図として使用して作成したものである。（承認番号）平成30年4月2日　30都市基交著第1号　30都市基交測第1号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の都市施設情報（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）平成30年4月27日　30都市基街都第22号

●区域指定の検討案･検討区域図

区域及び指定理由

区　　　域	指　定　理　由
練馬区 貫井三丁目(一部)、富士見台三丁目(一部)	当区域は、東京都建築安全条例第７条の３第１項に規定する整備地域その他の災害時の危険性が高い地域（「防災都市づくり推進計画に基づく木造住宅密集地域」）に該当している。また、当区域の老朽木造住宅戸数は 25.33 棟/ha となっており、これは区域指定の要綱に示される災害時の危険性が高い地域（30 棟/ha）には該当しないものの、高い値である。さらに、本地区の周辺には災害時の避難拠点等が指定されているなど、防災性の向上が求められている。 以上、「安全・安心で住みよいまちづくり」の実現に向け、建築物の不燃化を促進することとし、当該区域を指定する。

■区域図

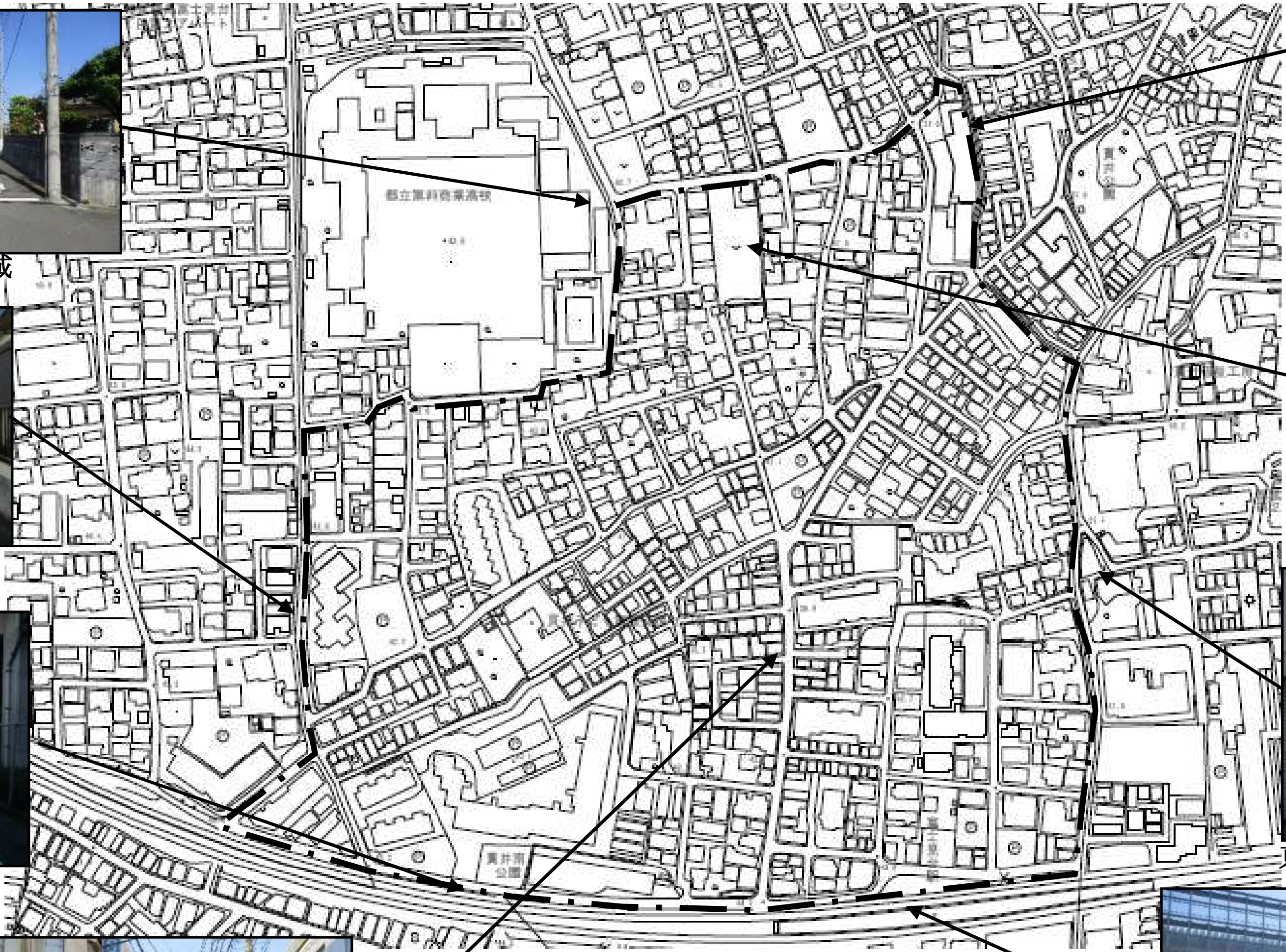


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分 1 の地形図を背景図として使用して作成したものである。(承認番号)　平成 30 年 4 月 2 日　30 都市基交著第 1 号　都市基交測第 1 号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)　平成 30 年 4 月 27 日　30 都市基街都第 22 号

図の番号	境界線の種類	備考
①	道路の中心線	練馬主要区道 3 号線
②	道路の中心線	練馬区有通路 11-373 号線
③	道路の中心線	練馬区有通路 11-374 号線
④	道路の中心線	練馬一般区道 11-164 号線
⑤	道路の中心線	練馬一般区道 11-159 号線
⑥	道路の中心線	練馬主要区道 2 号線
⑦	道路の中心線	練馬一般区道 11-186 号線
⑧	道路の南側の境界線	練馬一般区道 11-185 号線
⑨	道路の南側の境界線	練馬一般区道 11-641 号線
⑩	道路の南側の境界線	練馬一般区道 11-423 号線
⑪	道路の南側の境界線	練馬一般区道 11-640 号線

富士見台駅北部地区地区計画【原案】

貫井三丁目および富士見台三丁目現況写真



北側地区計画区域

北東側地区計画区域

地区公園

区画道路１号

東側地区計画区域

区画道路４号

富士見台駅北口

区画道路３号