報告事項３
説明資料②

富士見台駅北部地区　地区計画の原案等

(貫井三丁目・富士見台三丁目地内)

原案説明会資料

【地区の現状・課題】

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、公園やみどりが少ない、建物が密集した市街地が形成されています。また、消防活動の困難な区域が地区の５割強を占め、市街地の「燃えにくさ」を表す指標の不燃領域率※1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ます。

※１　不燃領域率：地区の中にある「燃えにくい建物」、「道路」および「公園」などの面積（不燃領域）の地区面積（14.8ha）に対する割合。不燃領域率が 70%を超えると市街地の消失率はほぼ０%となります。

【まちづくりの経緯】

区は、こうした課題を解消し、災害に強く、安全・安心で住み良いまちを実現するため、「貫井・富士見台地区まちづくり計画（平成 23 年２月決定、以下「重点まちづくり計画」といいます。）」を策定し、平成 23 年度より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ます。

重点まちづくり計画の実現に向け、今後優先的に取り組む実施計画として、富士見台駅北部地区について、「富士見台駅周辺まちづくり計画（平成 29 年７月決定）」を策定し、説明会を開催するとともに、地区計画、新たな防火規制の導入についてアンケートを実施しました。こうした取組を経て、「富士見台駅北部地区地区計画および新たな防火規制」素案を作成し、平成 30 年３月に素案説明会を開催しました。

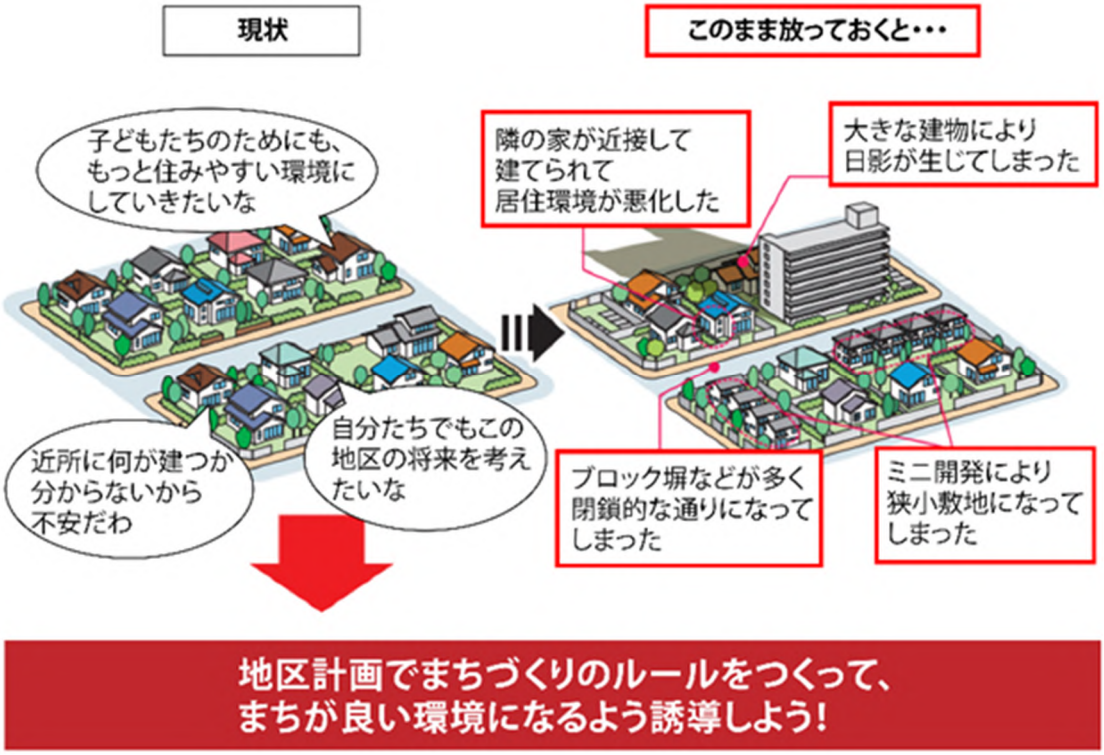
これまでの結果を踏まえ、道路、公園の整備や建替えにあわせた燃えにくい建物への誘導、商店街の活性化を促進するため、「富士見台駅北部地区地区計画および新たな防火規制」原案を策定しました。

平成 30 年７月
練馬区　都市整備部　東部地域まちづくり課

１．地区計画（原案）の内容

【地区計画とは？】

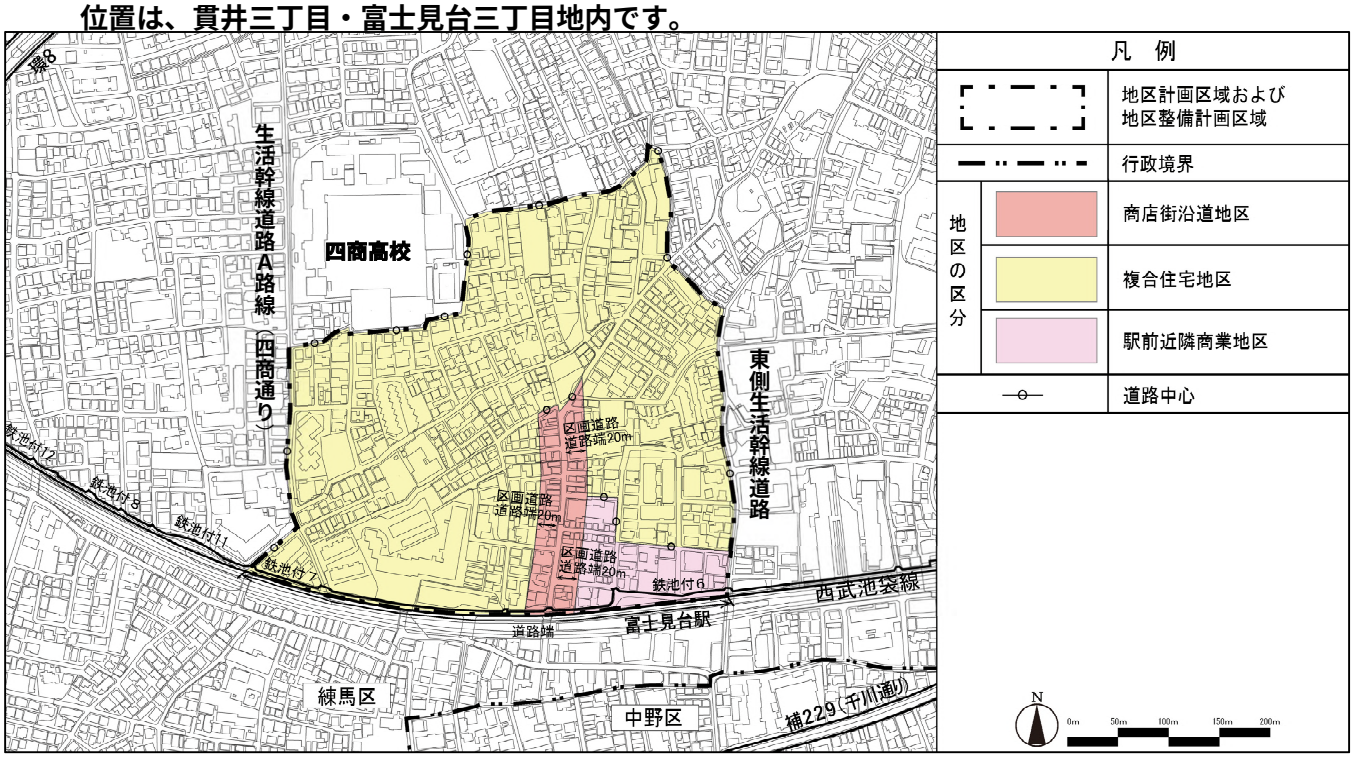
地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、まちの将来像を設定し、その実現に向け、地区独自に建物の建て方のルールを定める手法のことです。



（1）名称・位置および面積

名称は、「富士見台駅北部地区地区計画」、面積は約 14.8ha です。

位置は、貫井三丁目・富士見台三丁目地内です。



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

（２）地区計画の目標

本地区は、幅が狭い道路が多く、公園やみどりが少ない状況にあります。また、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ます。

こうした課題を踏まえ、以下の目標を定めます。

・道路、公園などの都市基盤の整備による災害に強い安全なまちの実現
・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
・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

（３）区域の整備・開発及び保全に関する方針

１）土地利用の方針

地区の特性を踏まえ、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ます。

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。

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。

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。

２）地区施設の整備の方針

○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、区画道路を整備します。

○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、地区公園を整備します。

※区画道路、地区公園の位置については、次のページに掲載。

3）建築物等の整備の方針

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、以下のルールを定めます。

1．建築物の容積率の最高限度	2．建築物の敷地面積の最低限度
3．壁面の位置の制限	4．壁面後退区域における工作物の設置の制限
5．建築物等の高さの最高限度	6．建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
7．垣またはさくの構造の制限	

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、以下のルールを定めます。

1．壁面の位置の制限	2．壁面後退区域における工作物の設置の制限
3．建築物等の高さの最高限度	4．建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
5．垣またはさくの構造の制限	

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、住宅との調和を図るため、以下のルールを定めます。

1．壁面の位置の制限	2．建築物等の高さの最高限度
3．建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	4．垣またはさくの構造の制限

その他、「商店街沿道地区」および「駅前近隣商業地区」については、健全で魅力と賑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こととします。

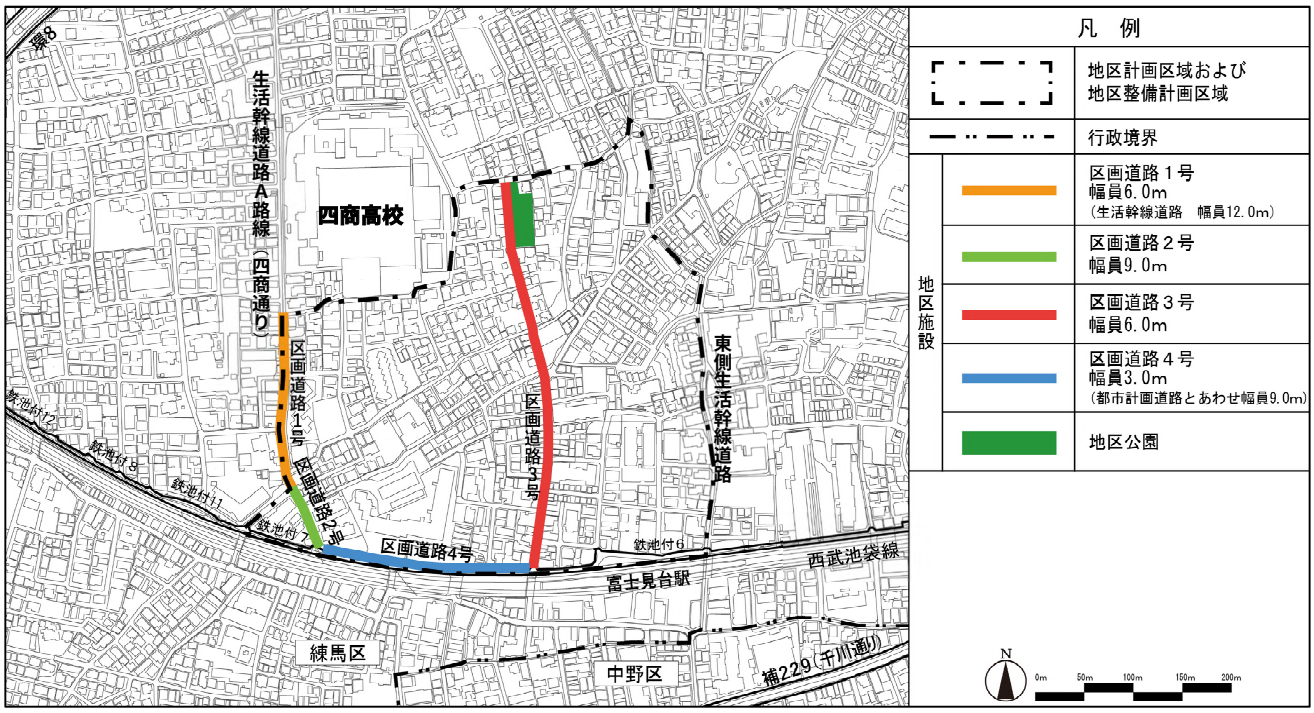
4）その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

不燃領域率の改善等、火災に強いまちの実現に努めることとします。

（4）地区整備計画

1）地区施設の配置及び規模

地区計画の目標・方針を踏まえ、地区施設を配置します。

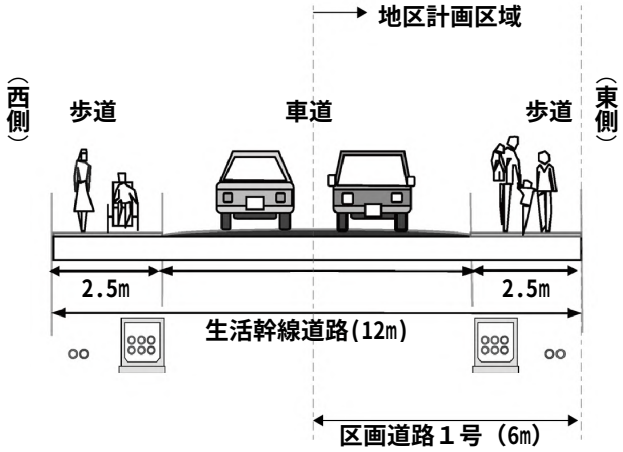


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の地形図を背景図として使用して作成したものである。(承認番号)平成30年4月2日　30都市基交著第1号　30都市基交測第1号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分1の都市施設情報（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)平成30年4月27日　30都市基街都第22号

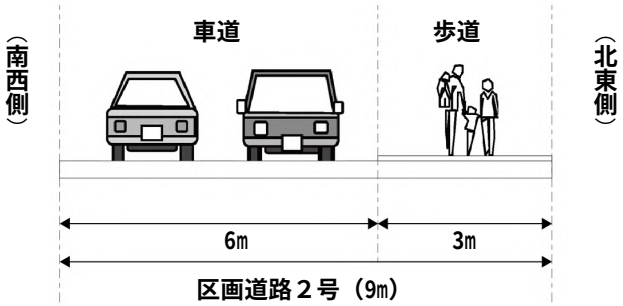
種類	名　称	幅　員	延　長	備　考
道路	区画道路１号	6.0m	約 180m	拡幅 （生活幹線道路　幅員 12.0m）
	区画道路２号	9.0m	約 60m	拡幅
	区画道路３号	6.0m	約 400m	新設・拡幅
	区画道路４号	3.0m	約 210m	新設 （都市計画道路とあわせ幅員 9.0m）
公園	地区公園	―		新設

■区画道路１号整備イメージ

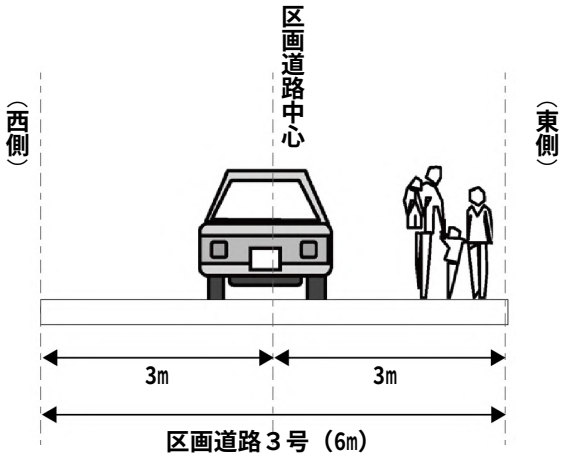
生活幹線道路 A 路線（四商通り）



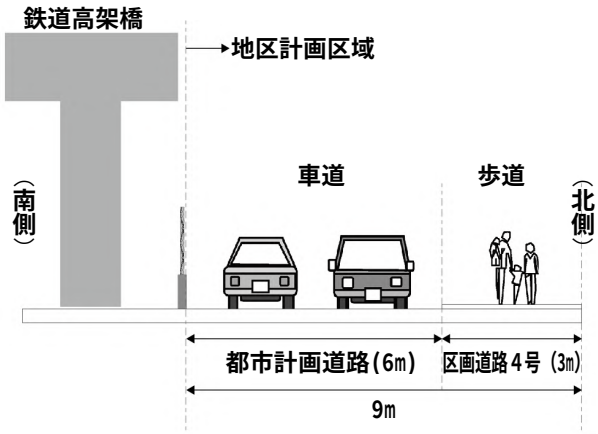
■区画道路２号整備イメージ



■区画道路３号整備イメージ



■区画道路４号整備イメージ



■練馬区内の道路整備の事例（江古田地区）

2）建築物等に関する事項

地区計画の目標・方針を踏まえ、地区区分ごとに建築物等に関するルールを定めます。
「○」が今回ルールを定める地区となります。

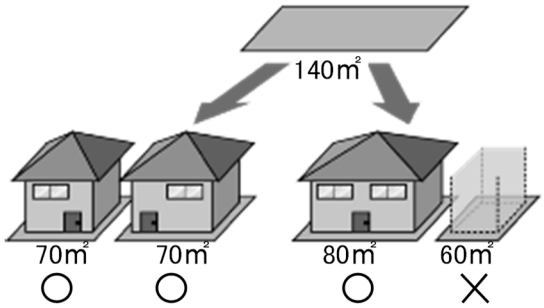
建築物の敷地面積の最低限度

【対象地区】

商店街沿道地区	複合住宅地区	駅前近隣商業地区
○	―	―

【内容】

●敷地面積の最低限度を 70 ㎡とします。
（70 ㎡未満の敷地が生まれる分割はできなくなります。ただし、地区計画が決定した時に、既に 70 ㎡に満たない敷地は現状のまま利用できます。）
⇒敷地の分割によって新たに狭い土地が生まれることを防ぐことで、建て詰まりを防ぐとともに、日照（日当たり）や風通しも確保することができます。



※「複合住宅地区」および「駅前近隣商業地区」については、すでに指定されている敷地面積の最低限度がそのまま適用されます。

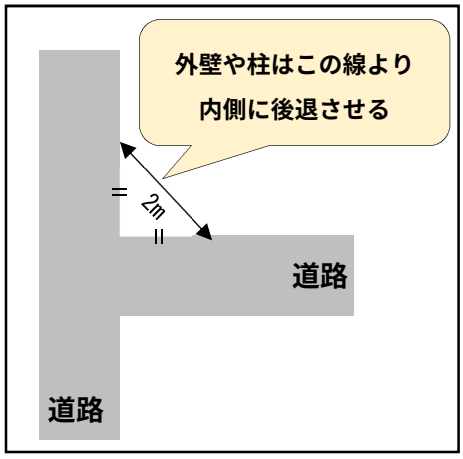
壁面の位置の制限

壁面の位置の制限区域を越えて、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は設けられません。

【対象地区】

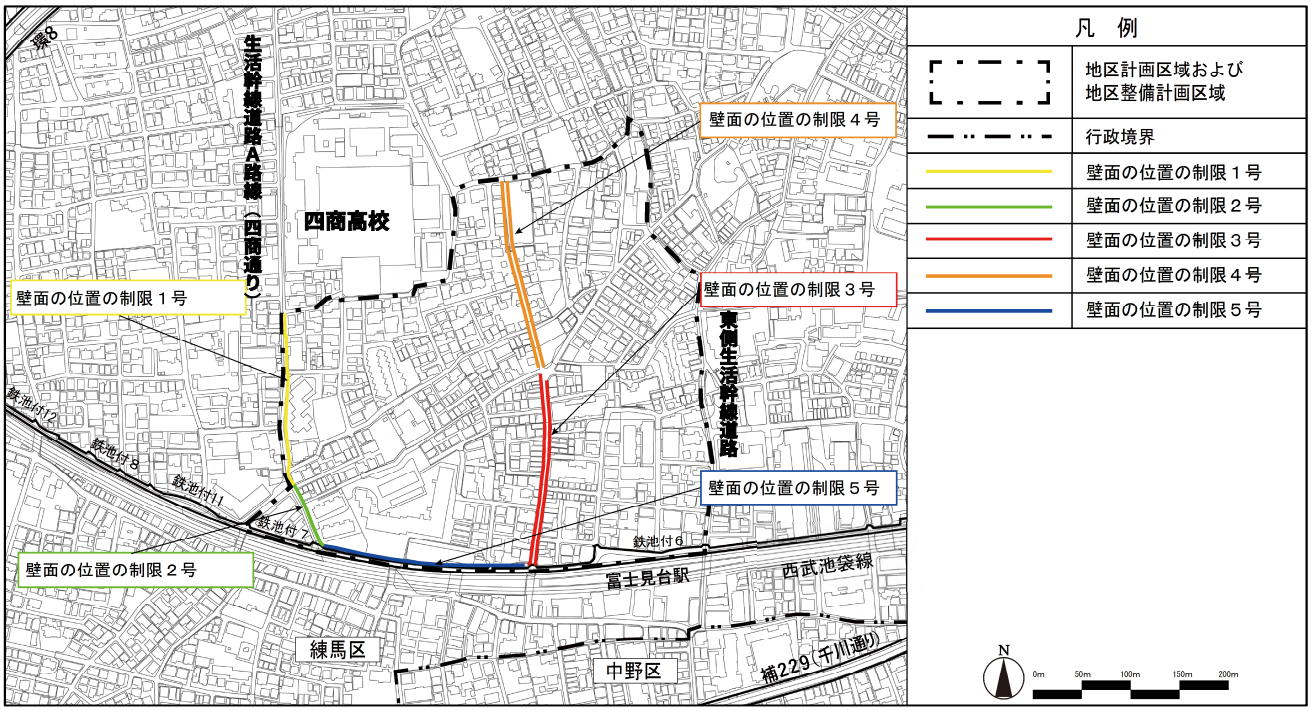
商店街沿道地区	複合住宅地区	駅前近隣商業地区
○	○	○※

道路（区画道路を含む。）が交差する敷地（交差の内角 120 度以上の場合を除く。）においては、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で、底辺が２m以上となる位置まで後退させなければなりません。



※「駅前近隣商業地区」には、外壁等の面を道路境界線の交点を頂点とする二等辺三角形で底辺が２m以上となる位置まで後退させる制限のみが適用されます。

【壁面の位置の制限対象路線】



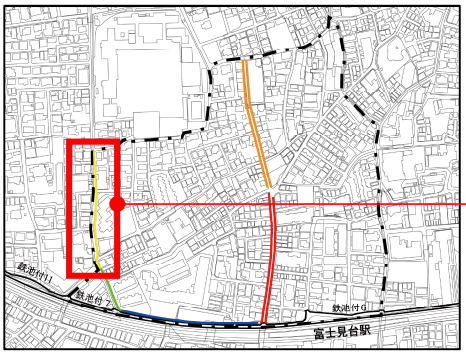
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分 1 の地形図を背景図として使用して作成したものである。(承認番号)平成 30 年 4 月 2 日　30 都市基交著第 1 号　30 都市基交測第 1 号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分 1 の都市施設情報（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)平成 30 年 4 月 27 日　30 都市基街都第 22 号

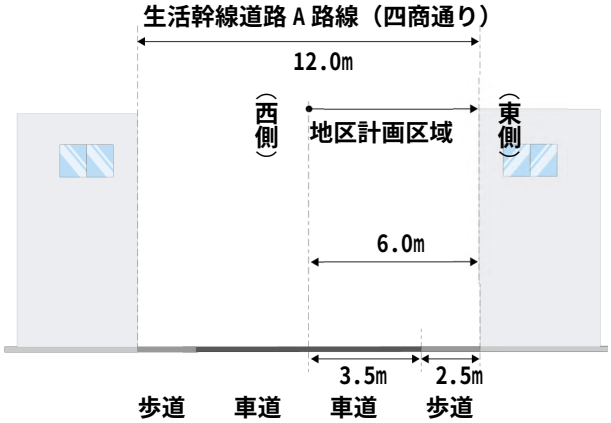
【内容】

①壁面の位置の制限１号（複合住宅地区）

●区画道路１号（生活幹線道路 A 路線）の東側について、地区計画区域線から外壁等の面までの距離は、6.0m 以上とします。

⇒生活幹線道路の整備を確実に行い、歩行者と車両が分かれた安全な歩行空間を確保します。

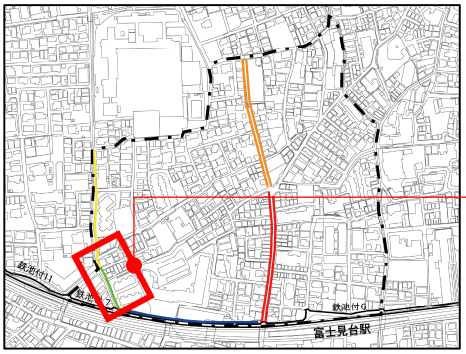


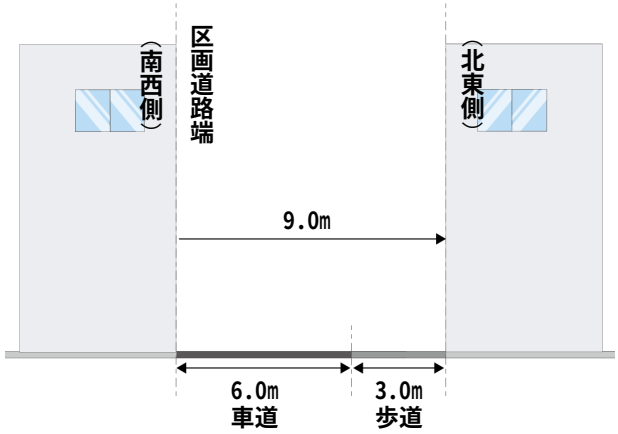


②壁面の位置の制限２号（複合住宅地区）

●区画道路２号の北東側について、区画道路２号の南西側区画道路端から外壁等の面までの距離は、9.0m 以上とします。

⇒歩行者と車両が分かれた、安全な歩行空間を確保します。

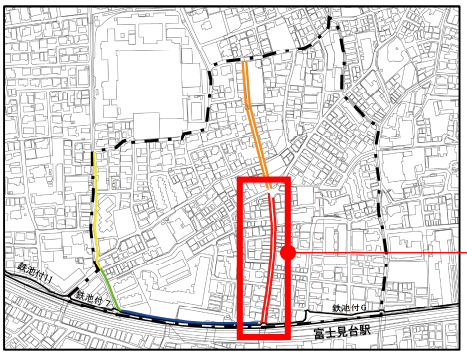


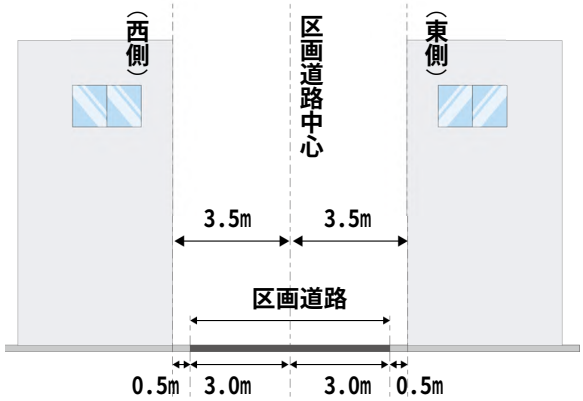


③壁面の位置の制限３号（商店街沿道地区）

●区画道路 3 号の一部（北口商店街通り）の中心から外壁等の面までの距離は、3.5m 以上とします。

⇒ゆとりある、連続した商店街を作ります。

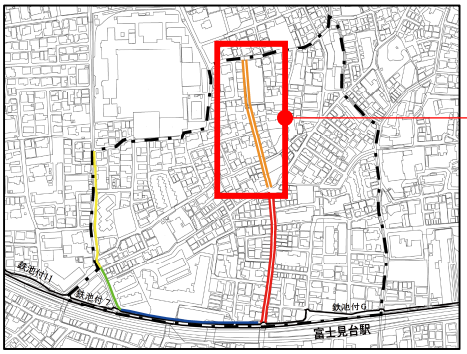


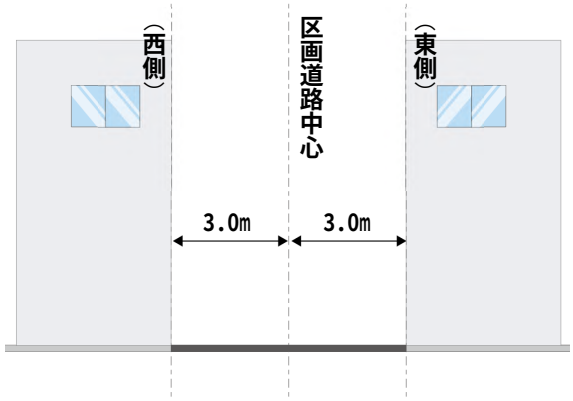


④壁面の位置の制限４号（複合住宅地区）

●区画道路 3 号の一部（住宅街道路）の中心から外壁等の面までの距離は、3.0m 以上とします。

⇒道路空間を確保し、災害に強いまちづくりを進めます。

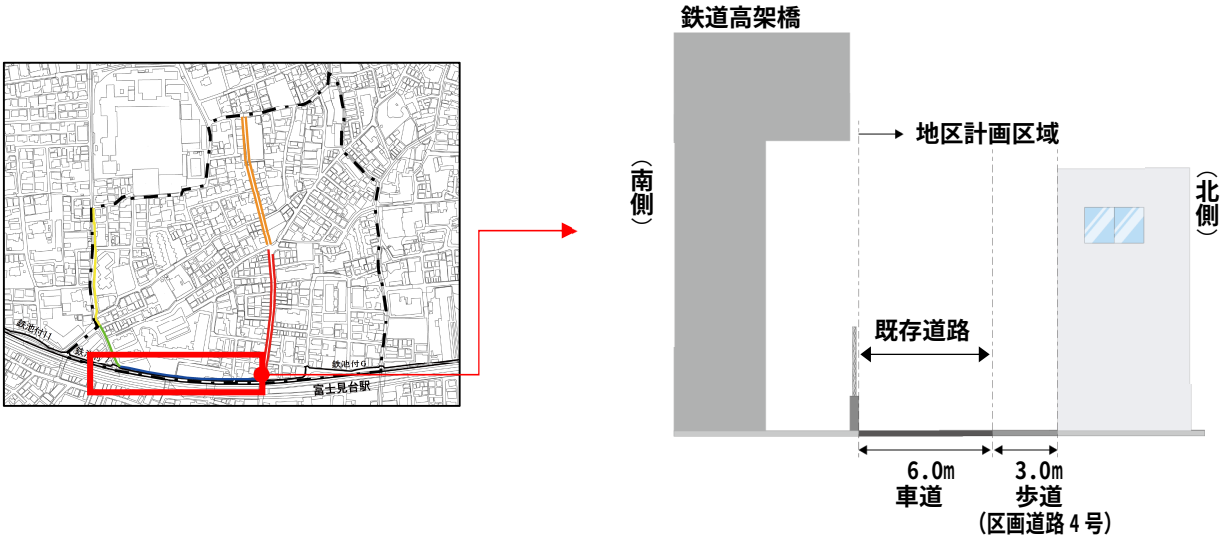




⑤壁面の位置の制限５号（商店街沿道地区、複合住宅地区）

●区画道路４号の北側について、既存道路境界線から外壁等の面までの距離は 3.0m 以上とします。

⇒歩行者と車両が分かれた、安全な歩行空間を確保します。



壁面後退区域における工作物の設置の制限

【対象地区】

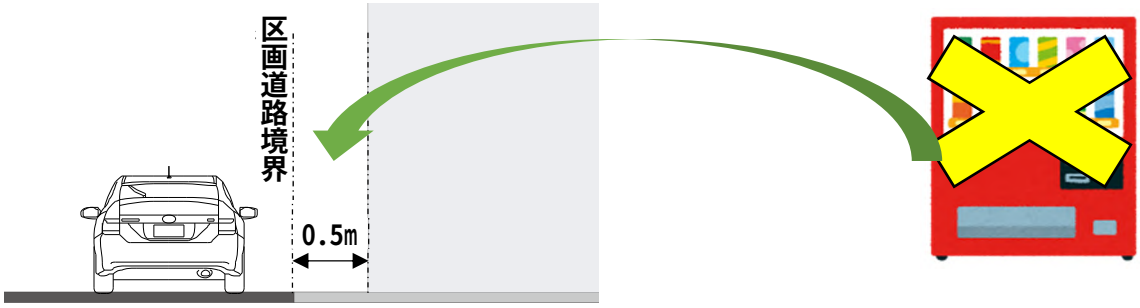
商店街沿道地区	複合住宅地区	駅前近隣商業地区
○	○	―

【内容】

●壁面の位置の制限により生み出された空間については、門、へい、擁壁、広告物、看板、自動販売機等の工作物は設置できません。

⇒空間にゆとりのあるまちなみを形成します。

【壁面の位置の制限３号】



●壁面の位置の制限１、２、４および５号が定められた区間は、区画道路の区域内に門、へい、広告物、看板、自動販売機等の工作物は設置できなくなります。

建築物等の高さの最高限度

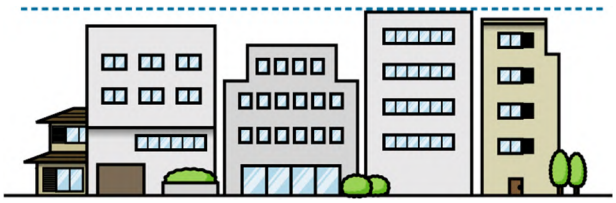
【対象地区】

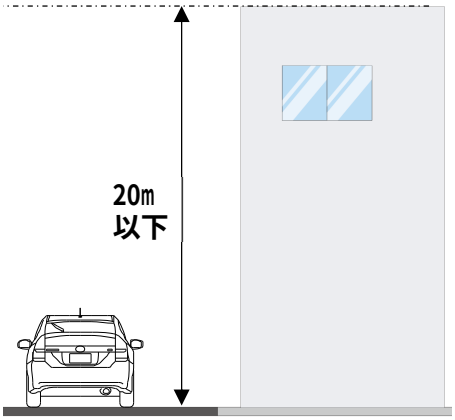
商店街沿道地区	複合住宅地区	駅前近隣商業地区
○	○※	○※

【内容】

●建物の高さの最高限度を 20mとします（概ね５階程度）。

⇒統一性あるまちなみを形成します。





※　北側建物の日当たりや風通しなどに配慮するため、日影規制は現在の規制がそのまま適用されます。

街並み誘導型地区計画

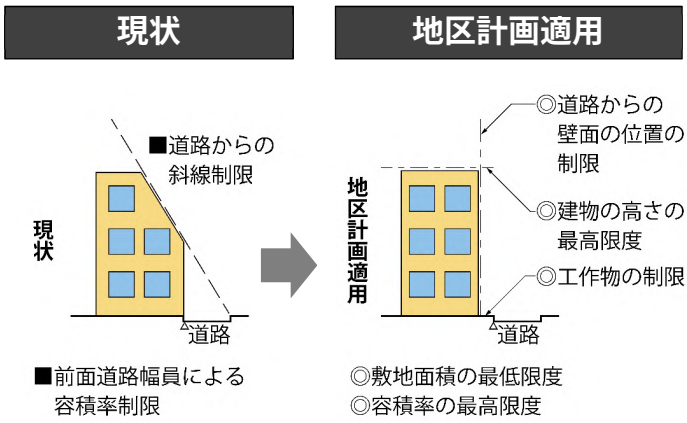
【対象地区】

商店街沿道地区	複合住宅地区	駅前近隣商業地区
○	—	—

【内容】

●商店街通りに面した建物は、道路斜線制限の緩和が受けられます。

⇒整形な建物で床面積を確保することができます。



※　北側建物の日当たりや風通しなどに配慮するため、日影規制は現在の規制がそのまま適用されます。

建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

【対象地区】

商店街沿道地区	複合住宅地区	駅前近隣商業地区
○	○	○※

【内容】

●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られません。

●建築物の外観の色彩は、原色を避け、周辺の景観に配慮するものとします。

⇒統一性のあるまちなみの景観形成を図ることができます。

※　「駅前近隣商業地区」には、建築物の外観の色彩に関する制限のみが適用されます。

垣またはさくの構造の制限

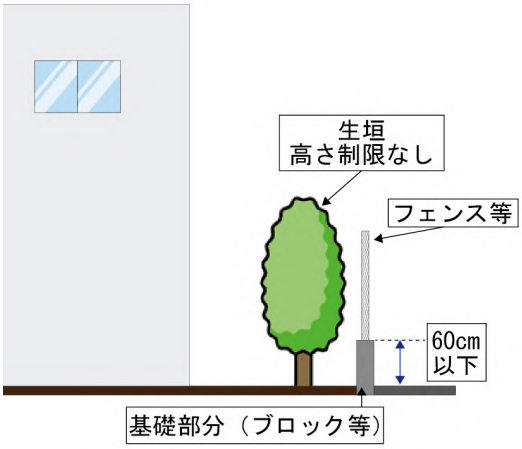
【対象地区】

商店街沿道地区	複合住宅地区	駅前近隣商業地区
○	○	○

【内容】

●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します。ただし、高さ 60 ㎝以下の部分については、ブロック等の設置ができます。

⇒震災等の発生時に、塀の倒壊によって道路が塞がってしまう危険性が減少します。フェンス等は見通しが良くなるため、防犯効果も期待できます。



２．地域地区（用途地域・高度地区・防火地域等）の変更について

【地域地区とは？】

秩序ある土地の合理的な利用を図るため、地域や地区において、以下のとおり建築計画に関するルールを定めるものです。

１　用途地域とは？

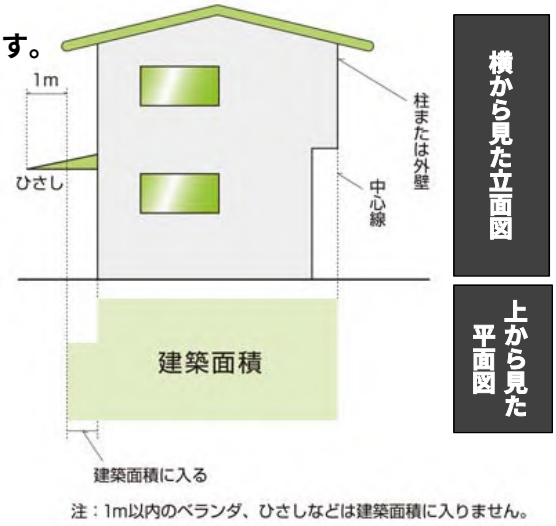
建てられる建物の用途を定め、建蔽（けんぺい）率[1-(1)]や容積率[1-(2)]などのルールが決められた地域のことを指します。

１－(1)　建蔽率とは？

敷地面積に対する建築面積（建坪）の割合のことです。

$$建蔽率（\%）＝\frac{建築面積}{敷地面積}\times 100$$

例）建蔽率 60%の地域の場合、100 ㎡の土地に
建築面積が最大 60 ㎡の建物が建てられます。

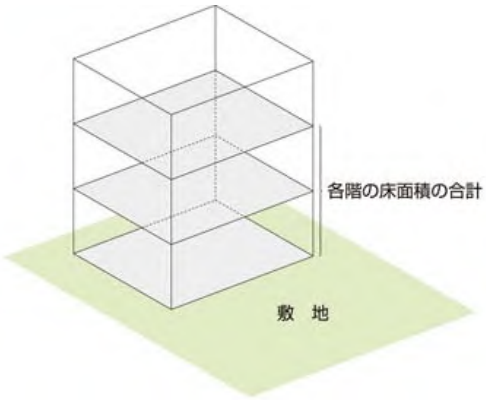


１－(2)　容積率とは？

敷地面積に対する建築延べ床面積（建築物すべての床面積の合計）の割合です。

$$容積率（\%）＝\frac{各階の床面積の合計}{敷地面積}\times 100$$

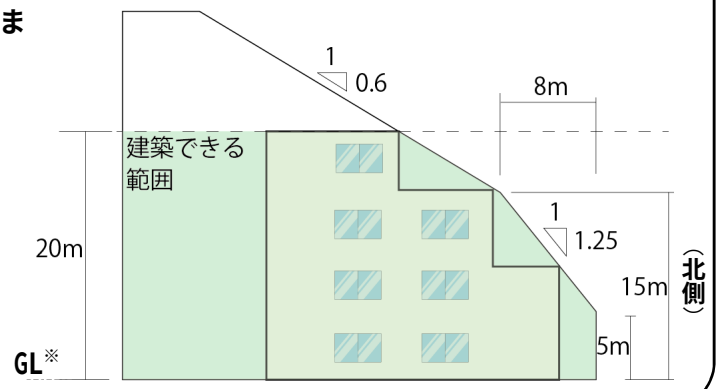
例）容積率 200%の地域の場合、100 ㎡の土地に
延べ面積が最大 200 ㎡の建物が建てられます



2　高度地区とは？

市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

例）高さ 20m、第二種高度地区



※　GL:グランドレベル（地盤面）の略称。

3　防火地域、準防火地域とは？

不燃化を促進し、まちの安全性を高める地域です。
敷地や建築物の規模に応じ、一定基準を満たした燃えにくい建物を建築することとなります。

■建築物の制限（防火地域）

階数＼延べ面積	100 ㎡以下	100 ㎡超
４階以上	耐火建築物	
３階		
２階以下	準耐火建築物	

耐火建築物は、鉄筋コンクリート造や耐火対策を施した鉄骨造などの建築物が当てはまります。

準耐火建築物は、鉄骨造や指定された基準を満たした木造の建築物が当てはまります。

ただし、延べ面積が５０㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁および軒裏が防火構造のものならば建築可能となります。

■建築物の制限（準防火地域）

階数＼延べ面積	500 ㎡以下	500 ㎡超 1,500 ㎡以下	1,500 ㎡超
４階以上	耐火建築物		
３階	準耐火建築物		
２階以下	防火構造等とした建築物		

■燃えにくい建物

強　①耐火建築物

②準耐火建築物

弱　③防火木造建築物

4　特別工業地区とは？

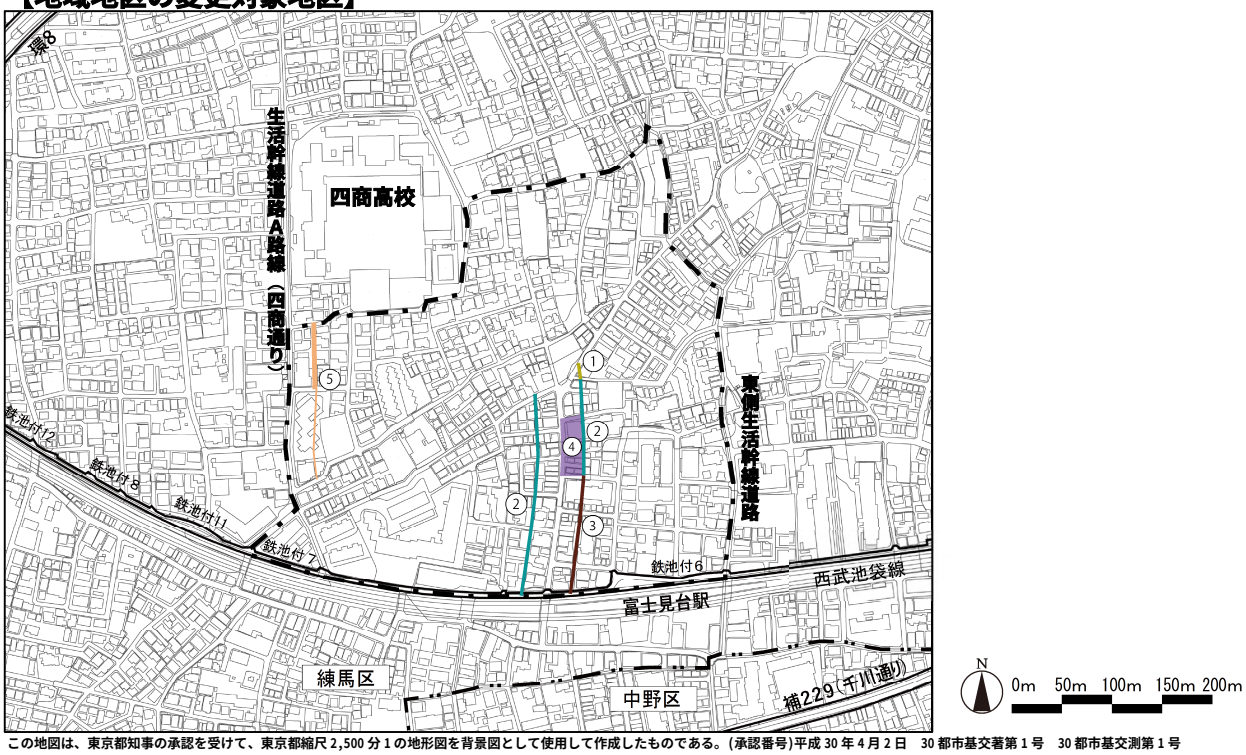
もともと地元の中小工場と住宅が混在しているエリアについて、居住環境の保全と工業の利便との調和を目的として、調和しにくい事業の進出を規制したり、建てられる工場の種類や規模を明確にした地区です。

（1）本地区における地域地区の変更内容

本地区が目指す「災害に強く、安全・安心で住みよいまち」の実現に向け、今回の地区計画にあわせて、以下の区域で地域地区の変更を行うことを予定しています。

※用途地域の変更については、決定権者である東京都と現在協議中です。

【地域地区の変更対象地区】



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

【変更を協議している地域地区の内容】　　※赤字が変更箇所

	変更①		変更②		変更③		変更④		変更⑤	
	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案
用途地域	第一種住居	近隣商業	準工業	近隣商業	近隣商業	近隣商業	準工業	近隣商業	第一種低層住居	第一種中高層住居
建蔽率	60%	80%	60%	80%	80%	80%	60%	80%	50%	60%
容積率	200%	300%	200%	300%	300%	300%	300%	300%	100%	200%
敷地面積の最低限度	75㎡	—※2	75㎡	—※2	70㎡	—※2	75㎡	—※2	80㎡	75㎡
建物高さ最高限度	20m	25m※3	20m	25m※3	25m	25m※3	25m	25m※3	10m	17m
高度地区	第２種	第３種	第２種	第３種	第２種	第３種	第３種	第３種	第１種	第２種
防火地域	準防火	防火	準防火	防火	準防火	防火	防火	防火	準防火	準防火
特別用途地区	-	-	特別工業地区	-	-	-	特別工業地区	-	-	-

※２：　近隣商業地域への用途変更箇所の最低敷地面積は、地域地区上では制限なしになるものの、地区計画において「70㎡」を定める。

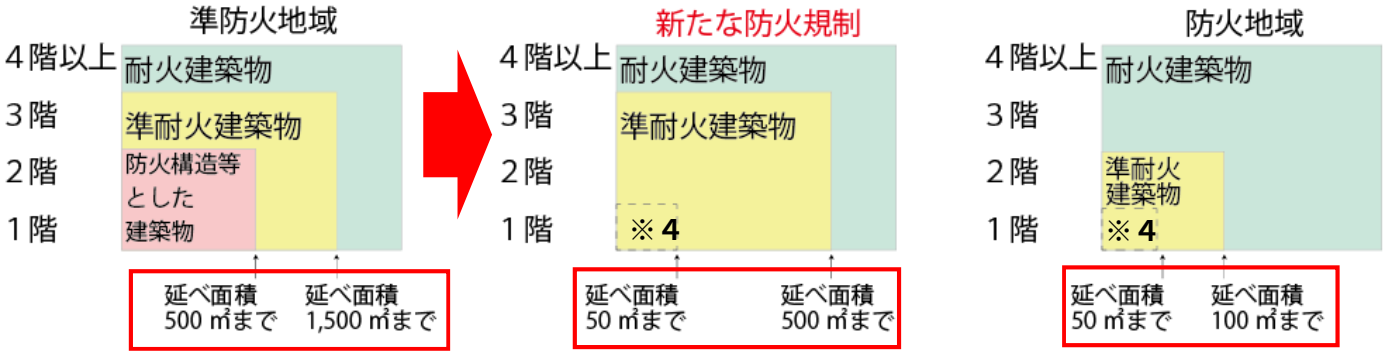
※３：　近隣商業地域への用途変更箇所の建物高さの最高限度は地域地区上「25m」になるものの、地区計画において「20m」を定める。

注）　商店街沿道地区のうち、現在近隣商業地区に指定されている地区については、地域地区の変更は行わず、※2および※3と同様に地区計画による制限が適用される。

３．新たな防火規制について

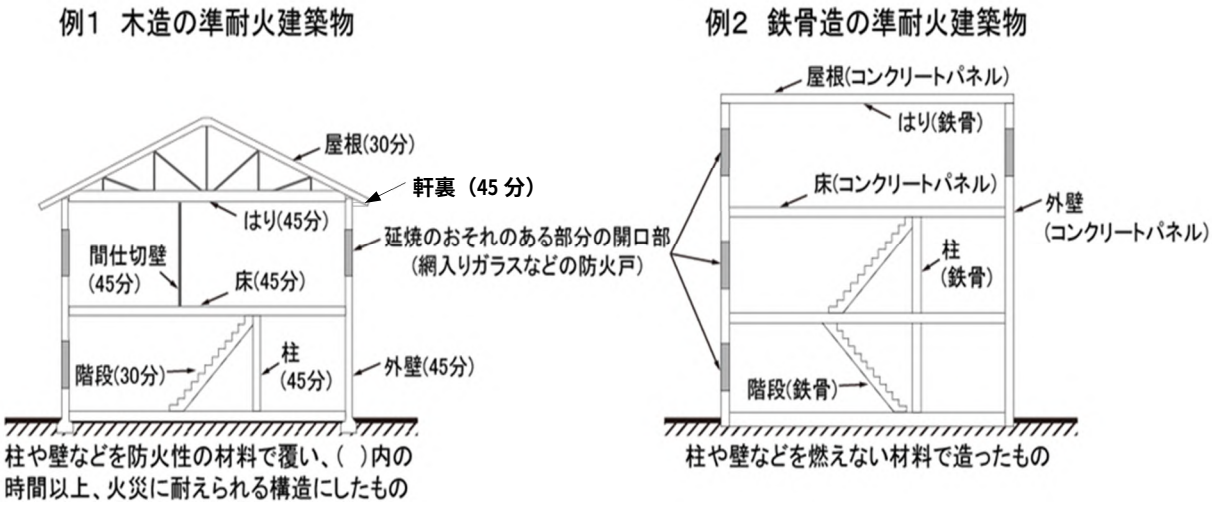
【新たな防火規制とは？】

地域の防火性を高めるため、防火地域・準防火地域とは別に、東京都建築安全条例に基づいて定めるルールです。原則として、準防火地域内においては、準耐火建築物以上の耐火性能をもった建築物を建てることを義務付ける規制手法のことです。防火地域については、規制の内容は変わりません。

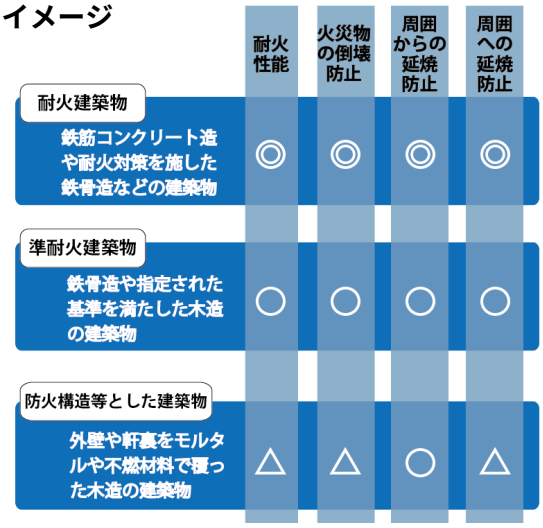


※４　延べ面積が 50 ㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁および軒裏が防火構造のものならば建築可能です。

■準耐火建築物のイメージ



■耐火・準耐火・防火建築物のイメージ

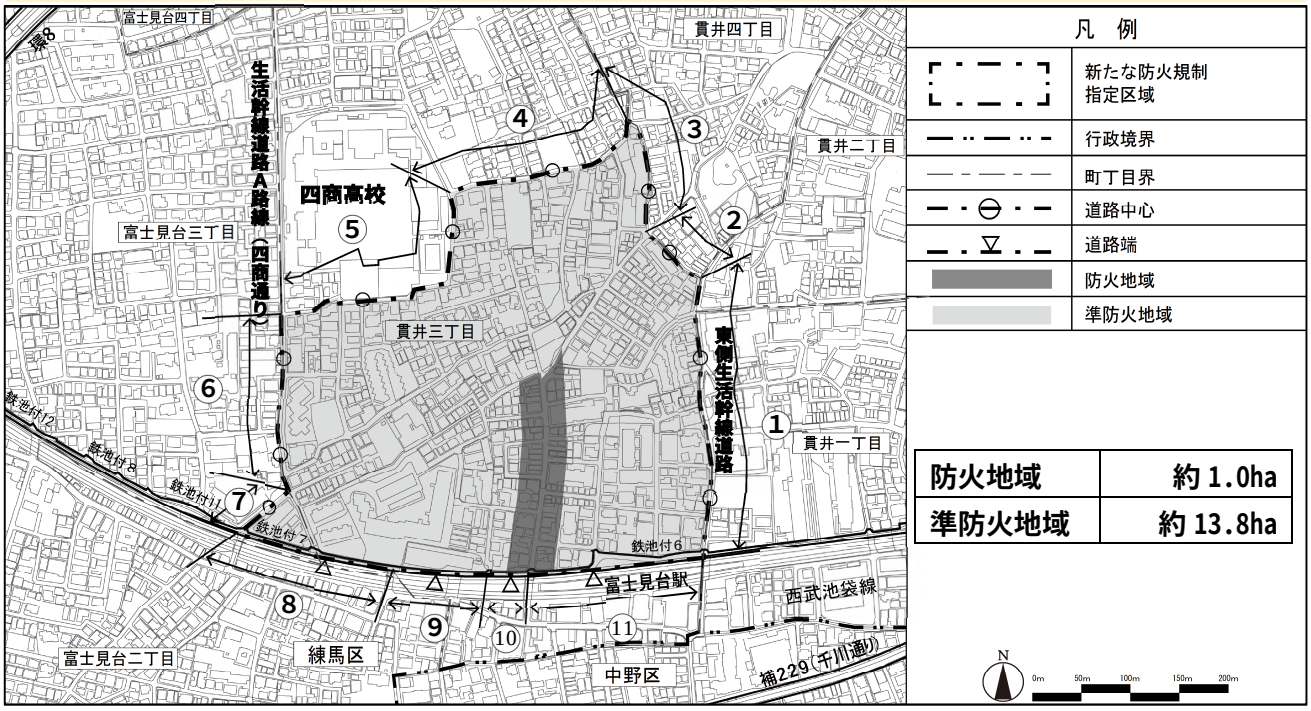


	耐火性能	火災物の倒壊防止	周囲からの延焼防止	周囲への延焼防止
耐火建築物 鉄筋コンクリート造や耐火対策を施した鉄骨造などの建築物	◎	◎	◎	◎
準耐火建築物 鉄骨造や指定された基準を満たした木造の建築物	○	○	○	○
防火構造等とした建築物 外壁や軒裏をモルタルや不燃材料で覆った木造の建築物	△	△	○	△

震災時に発生する火災等による被害を軽減するため、下図の区域について指定を行うことを予定しています。

※新たな防火規制の指定については、決定権者である東京都と現在協議中です。

（1）本地区における新たな防火規制指定区域図

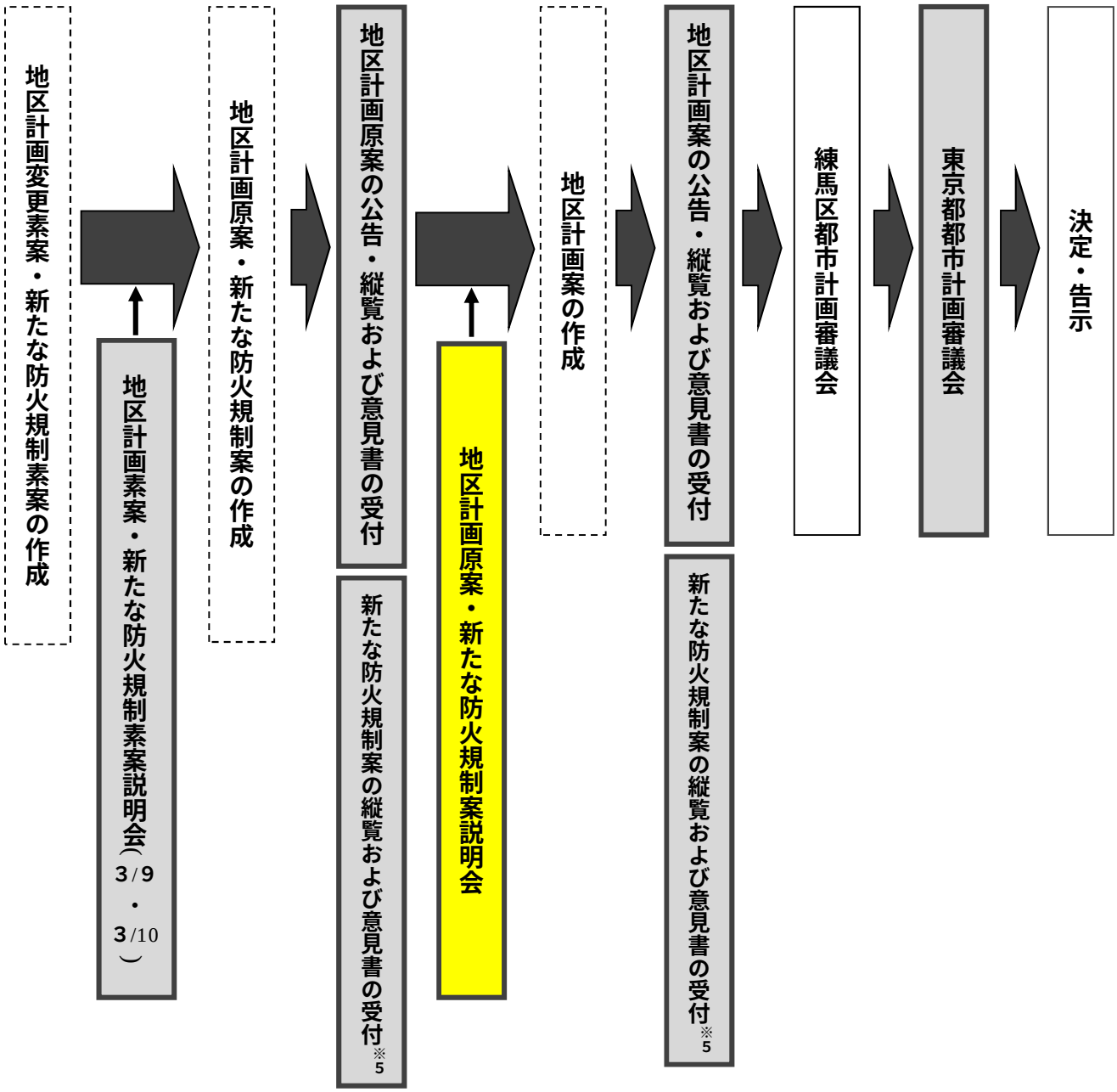


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分 1 の地形図を背景図として使用して作成したものである。(承認番号)平成 30 年 4 月 2 日　30 都市基交著第 1 号　30 都市基交測第 1 号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分 1 の都市施設情報（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)平成 30 年 4 月 27 日　30 都市基街都第 22 号

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

４．今後のスケジュールについて

地区計画の決定、地域地区の変更、新たな防火規制の指定に向けては、概ね以下のスケジュールにて進行を予定しています。



※５　新たな防火規制については任意での縦覧および意見書の受付

■　問合せ先　■

練馬区　都市整備部　東部地域まちづくり課

住　　所：〒176-8501　**東京都練馬区豊玉北六丁目** 12 **番１号**
電　　話：**０３－５９８４－１４２９（直通）**
Ｆ　Ａ　Ｘ：**０３－５９８４－１２２６**
メ ー ル：TOUBU09@city.nerima.tokyo.jp
ホームページ：**練馬区役所ホームページのトップページから**
【区政情報】
→【まちづくり・都市計画】
→【各地域ごとのまちづくり】
→【貫井・富士見台地区のまちづくり】
でご覧いただけます。