

## 富士見台駅北部地区地区計画の決定等について

## 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、公園等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等、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、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、地区計画を決定する。

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 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

## 3 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～ 平成27年 7月	密集住宅市街地整備促進事業 事業着手 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
5月30日	練馬区都市計画審議会へ原案等報告
7月 2日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～23日	新たな防火規制の区域指定案の縦覧、意見書受付 (意見書の提出5通)

7月6日、7日	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29日	東京都知事協議終了
9月19日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～10月3日	新たな防火規制の区域指定案の縦覧、意見書受付 (意見書の提出2通)

#### 4 今後の予定

平成30年10月18日	練馬区都市計画審議会へ付議
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

平成31年第一回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出予定

#### 5 地区計画原案からの一部変更

対象地区

駅前近隣商業地区

変更箇所および変更内容

ア 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。

イ 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

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。

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。

#### 6 議案

議案第420号 東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)

〔富士見台駅北部地区地区計画〕

都市計画の案の理由書	P 5
計画書	P 6 ~ 9
計画図	P10 ~ 12
方針附図	P13

議案第 4 2 1 号 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕

都市計画の案の理由書	P15
計画書	P16 ~ 18
計画図	P19

議案第 4 2 2 号 東京都市計画特別用途地区の変更（練馬区決定）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕

都市計画の案の理由書	P21
計画書	P22
計画図	P23

議案第 4 2 3 号 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕

都市計画の案の理由書	P25
計画書	P26 ~ 30
計画図	P31

議案第 4 2 4 号 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）  
〔富士見台駅北部地区地区計画関連〕

都市計画の案の理由書	P33
計画書	P34
計画図	P35

議案第 4 2 5 号 東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定  
（東京都決定）

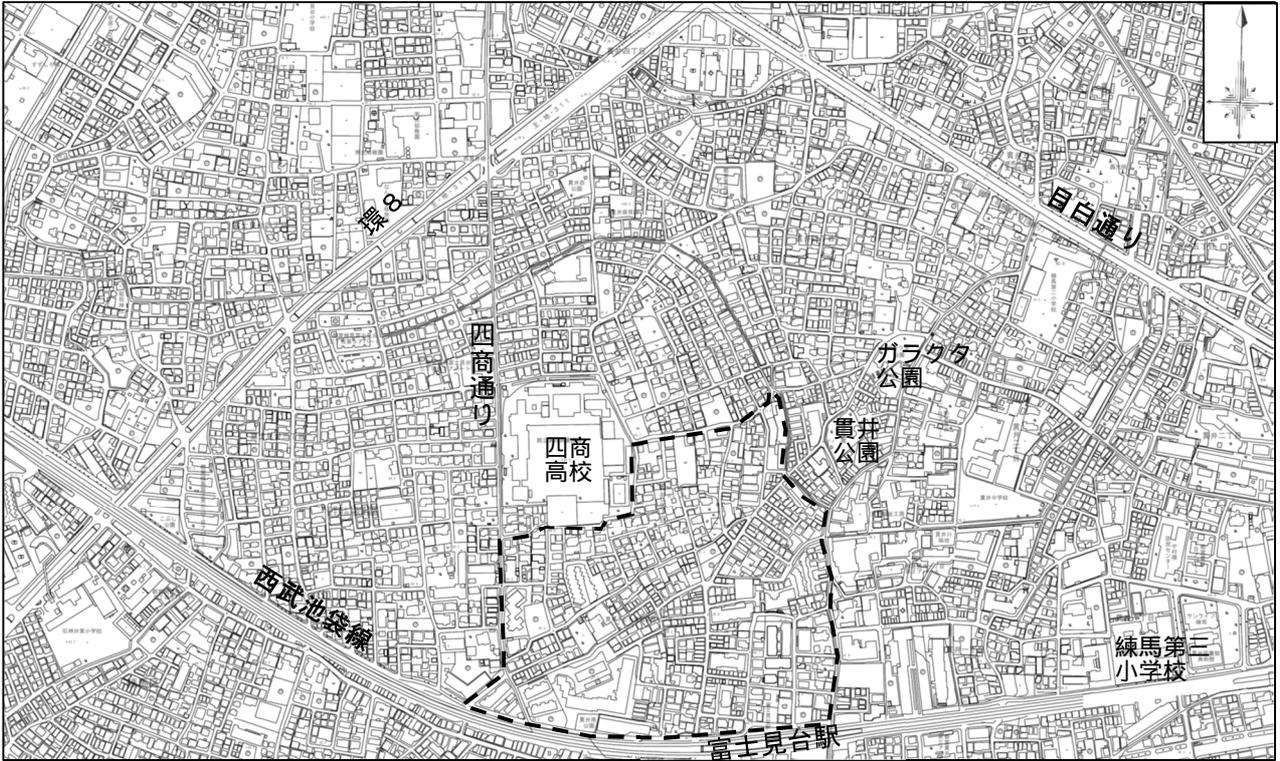
区域指定案	P37 ~ 39
-------	----------

7 富士見台駅北部地区地区計画等の案に関する意見書の要旨および区の見解  
P41 ~ 43

8 添付資料

富士見台駅北部地区地区計画の原案に関する意見書の要旨および区の見解 （参考資料）	P45 ~ 49
変更箇所新旧対照表（参考資料）	P51
地区の現況写真（参考資料）	P53

9 区域図



## 都市計画の案の理由書

### 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、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 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。</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>

区域の整備、開発および保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<p>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効率的な土地利用を促すため、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、道路斜線制限を緩和する。</p> <p>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。</p> <p>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、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。</p> <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		不燃領域率の改善など、火災に強いまちの実現に努める。					
地区整備計画	地区施設 および 規模 の 配置	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。 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						

建築物の敷地面積の最低限度	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㎡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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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2m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。</li> </ol>	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2m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。
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 20m</li> <li>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4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5m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。</li> <li>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。 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5mの線を敷地境界線とみなす。</li> </ol>	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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	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1m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1m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。
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	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。 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。
		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： 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。

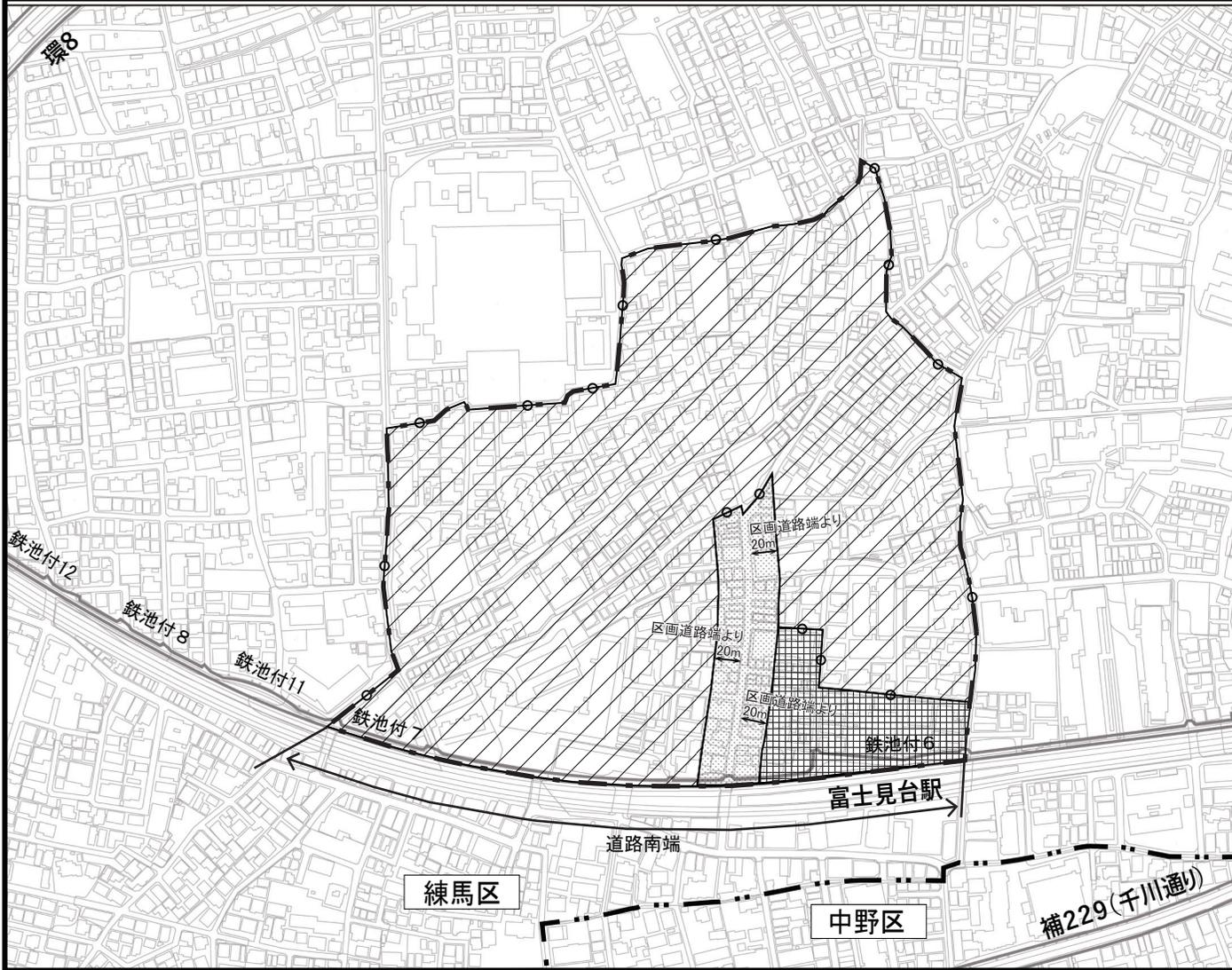
東京都市計画地区計画  
富士見台駅北部地区地区計画

計画図 1

[練馬区決定]

案

10



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・区有通路中心

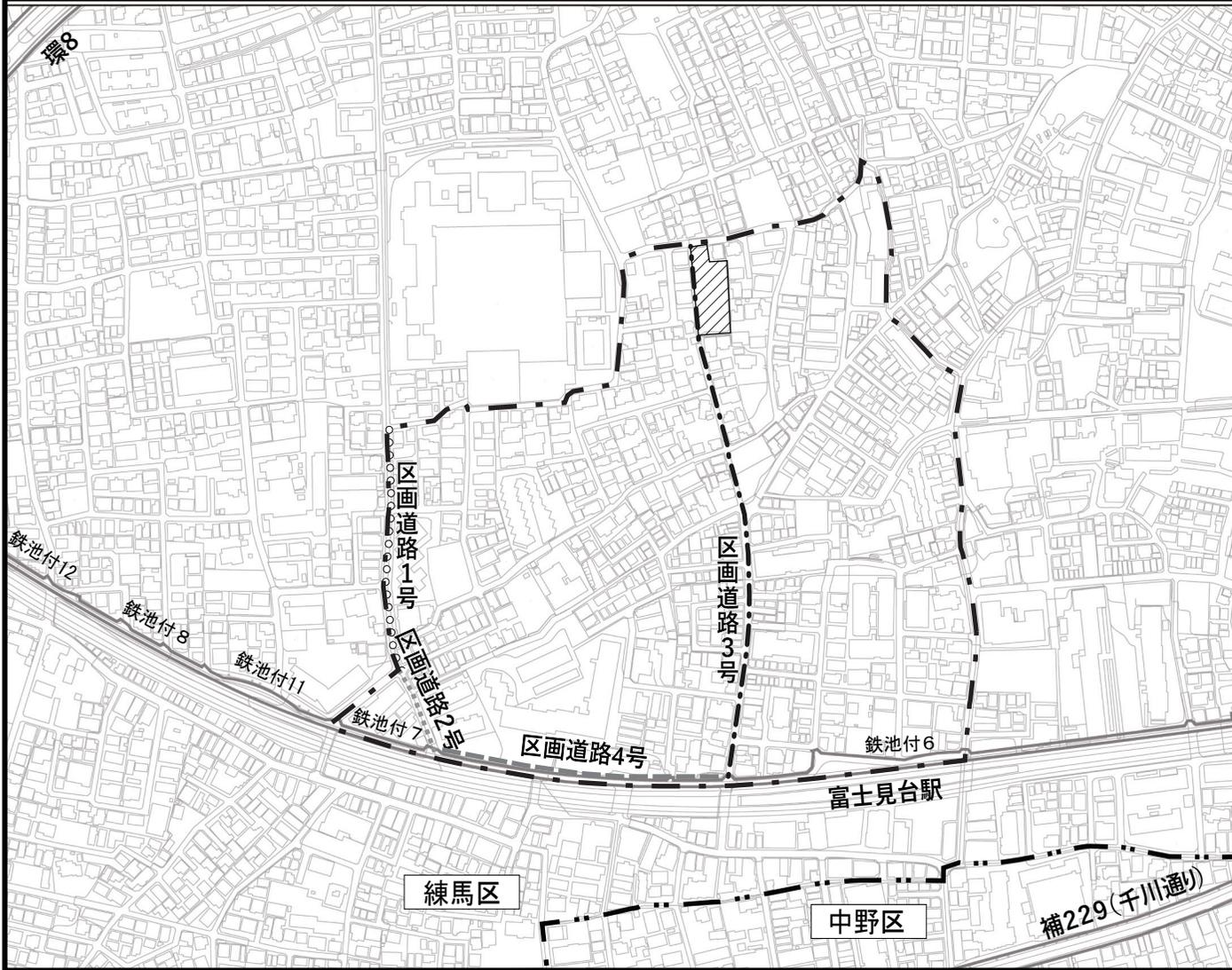
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)平成30年4月2日 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)平成30年4月27日 30都市基街都第22号

東京都市計画地区計画  
富士見台駅北部地区地区計画

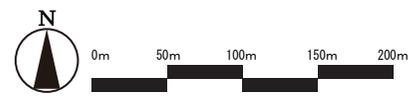
計画図 2

[練馬区決定]

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	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)
	地区公園



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利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分の1都市施設情報(道路網図)を利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

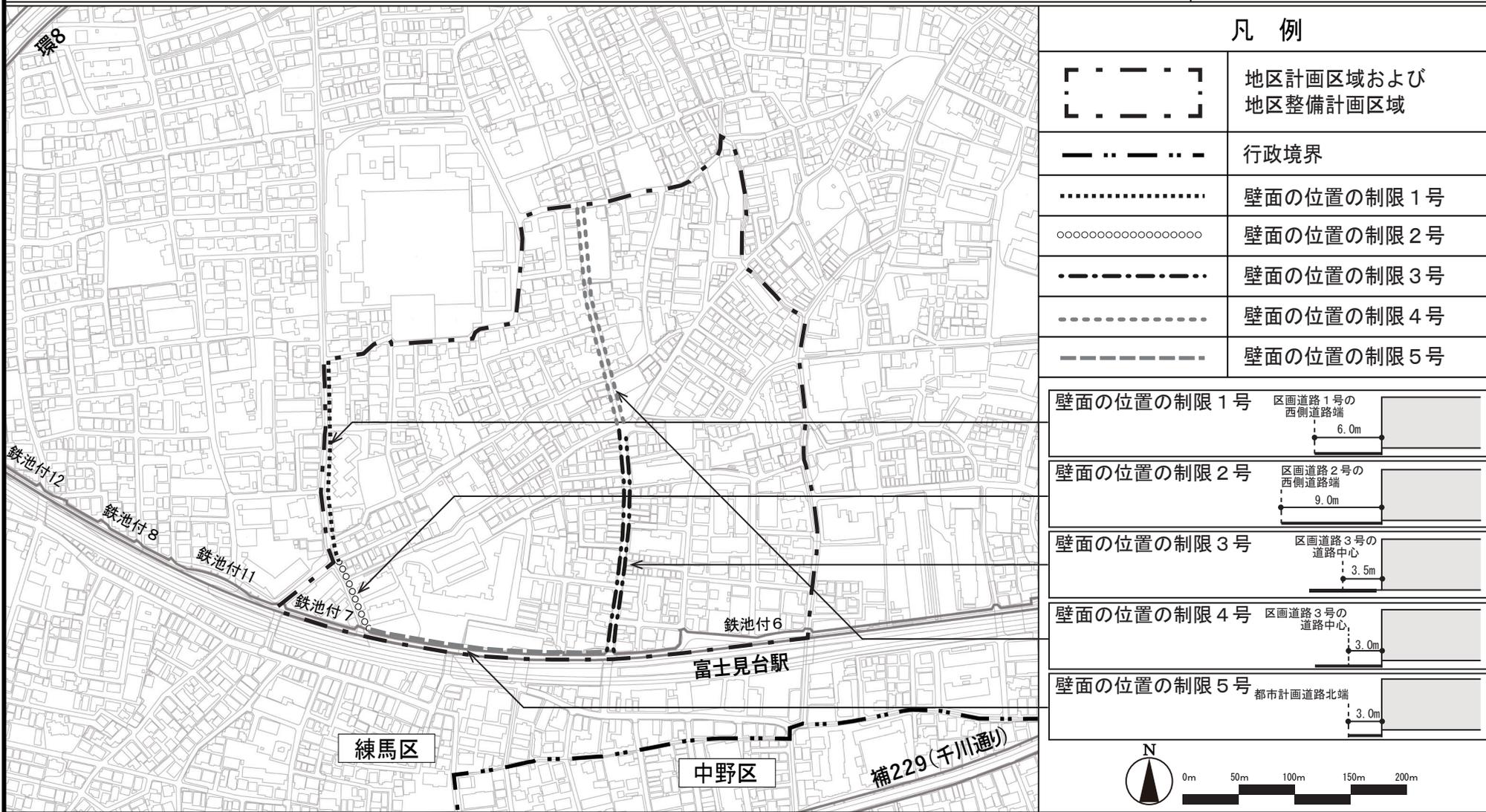
東京都市計画地区計画  
富士見台駅北部地区地区計画

計画図 3

[練馬区決定]

案

12



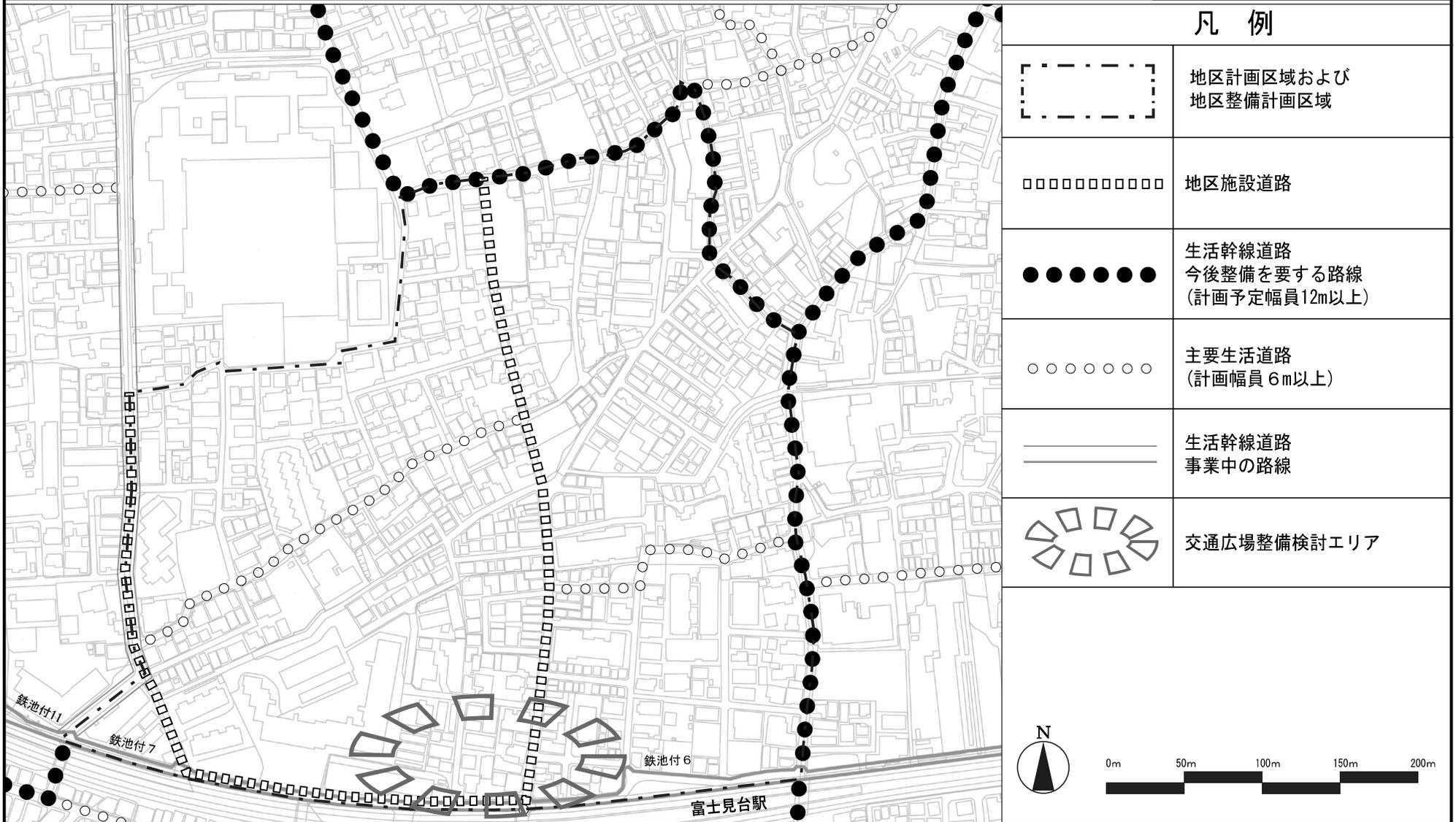
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)平成30年4月2日 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号  
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)平成30年4月27日 30都市基街都第22号

東京都市計画地区計画  
富士見台駅北部地区地区計画

方針附図

[練馬区決定]

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分の1地形図を利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分の1都市施設情報(道路網図)を利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



## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（練馬区分）  
（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、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）【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	
小計	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 <sup>2</sup>	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
第一種 中高層住居 専用地域	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	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
第一種 住居地域	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	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	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	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 %	
小計	—	—	—	—	—	—	—	
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【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	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)	0.0 (約480㎡)
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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 <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		
小計	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	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計										
第一種住居地域	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)	0.0 (約4㎡)
第二種住居地域	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		
小計	30/10	6/10	75	13.8	0.3	13.8	0.3			
						60.4	1.3	60.4	1.3	

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	
準住居地域	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		
小計										
近隣商業地域	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		70	(190.4)	(4.0)	(190.3)	(4.0)	0.1	
	30/10	8/10			(56.1)	(1.2)	(56.1)	(1.2)	0.0 (約30㎡)	
小計	40/10	8/10		34.6	0.7	34.6	0.7	0.1 (約30㎡)		
						(297.0)	(6.2)	(296.9)	(6.2)	0.1
商業地域	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			
小計	60/10	8/10	10.8	0.2	10.8	0.2				
						92.4	1.9	92.4	1.9	
準工業地域	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 (約60㎡)		
						(142.2)	(3.0)	(142.3)	(3.0)	0.1
工業地域	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	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計										
合計						約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
						4,816.0	100	4,816.0	100	

変更概要【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	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
	建蔽率 60 %	建蔽率 80 %		
	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	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
	建蔽率 60 %	建蔽率 80 %		
	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	約 0.0 ha (約30㎡)	敷地面積の最低限度の変更
	建蔽率 80 %	建蔽率 80 %		
	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	約 0.1 ha	用途、建蔽率及び敷地面積の最低限度の変更
	建蔽率 60 %	建蔽率 80 %		
	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	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
	建蔽率 50 %	建蔽率 60 %		
	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 ㎡		

# 東京都市計画用途地域

# 計画図

[東京都決定]

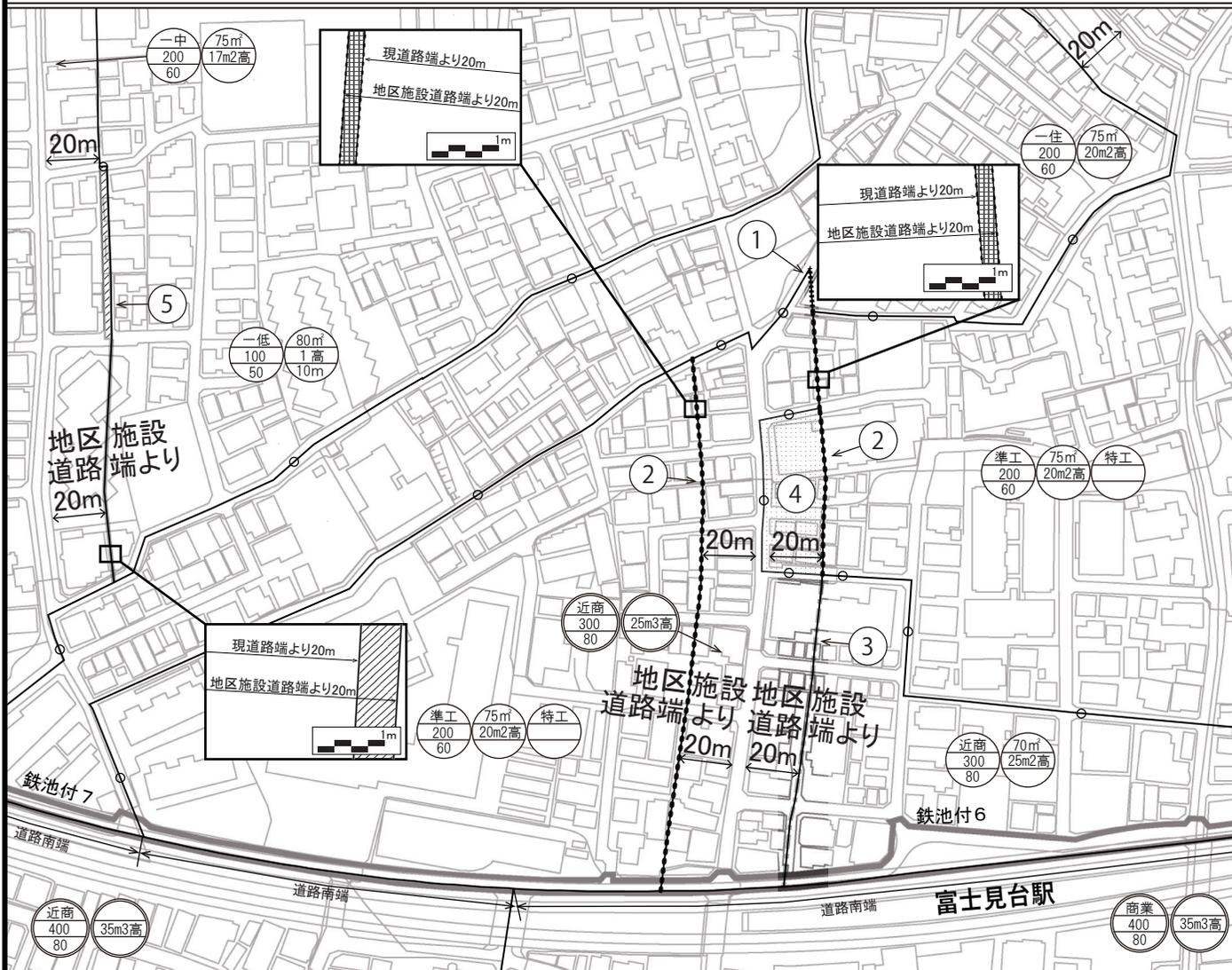
[参考] 東京都市計画特別用途地区  
 [参考] 東京都市計画高度地区  
 [参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図  
 計画図  
 計画図

[練馬区決定]  
 [練馬区決定]  
 [練馬区決定]

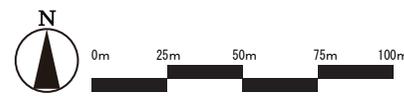
# 案

19



		東京都決定				練馬区決定			面積
番号	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの限度 (m)	敷地面積の最低限度 (㎡)	高度地区	防火地域準防火地域	特別用途地区	
①	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	— —	75㎡ —	20m2高 ↓ 25m3高	準防火 ↓ 防火	— —	約0.0ha (約4㎡)
②	準工 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	— —	75㎡ —	20m2高 ↓ 25m3高	準防火 ↓ 防火	特工 ↓ —	約0.0ha (約60㎡)
③	近商 ↓ 近商	80 ↓ 80	300 ↓ 300	— —	70㎡ —	25m2高 ↓ 25m3高	準防火 ↓ 防火	— —	約0.0ha (約30㎡)
④	準工 ↓ 近商	60 ↓ 80	300 ↓ 300	— —	75㎡ —	25m3高 ↓ 25m3高	防火 ↓ 防火	特工 ↓ —	約0.1ha
⑤	一低 ↓ 一中	50 ↓ 60	100 ↓ 200	10m ↓ —	80㎡ ↓ 75㎡	1高 ↓ 17m2高	準防火 ↓ 準防火	— —	約0.0ha (約480㎡)

一低 上段：用途地域  
 中段：容積率 (%)  
 下段：建蔽率 (%)  
 一高 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  
 特工 上段：特別用途地区  
 丸：準防火地域  
 二重丸：防火地域



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利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分の1都市施設情報(道路網図)を利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、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)【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 ha 135.8 (135.9)	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 ha 135.8	

「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【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 ha 0.1	

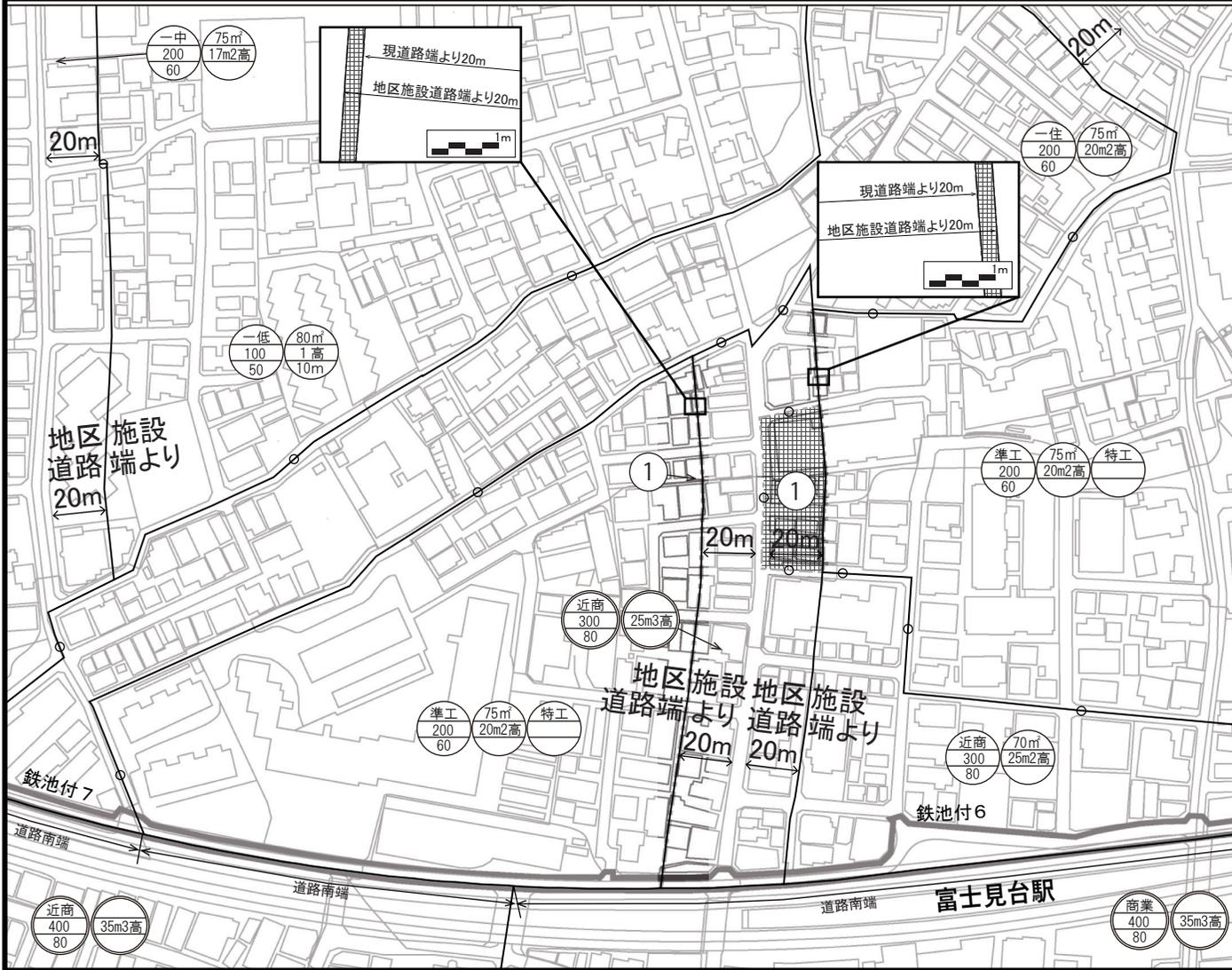
# 東京都市計画特別用途地区

# 計画図

[練馬区決定]

# 案

23



## 凡例

番号	特別用途地区	面積
①	特別工業地区 ↓	約0.1ha

一低	上 段：用途地域	75m	上 段：敷地面積の最低限度
100	中 段：容積率 (%)	1高	中 段：高度地区
50	下 段：建蔽率 (%)	10m	下 段：高さの最高限度

特工	上 段：特別用途地区		
----	------------	--	--

丸：準防火地域  
二重丸：防火地域



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利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分の1都市施設情報(道路網図)を利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、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）【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
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つては、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つては、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つては、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つては、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つては、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つては、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つては、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つては、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つては、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つては、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	<p>1 建築物の高さは17メートル以下とする。</p> <p>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。</p>
	20 m 第3種高度地区	約 2.5 ha	<p>1 建築物の高さは20メートル以下とする。</p> <p>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。</p>
	25 m 第3種高度地区	約 151.2 (151.2) ha	<p>1 建築物の高さは25メートル以下とする。</p> <p>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。</p>
	30 m 第3種高度地区	約 206.9 ha	<p>1 建築物の高さは30メートル以下とする。</p> <p>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。</p>
	35 m 第3種高度地区	約 31.3 ha	<p>1 建築物の高さは35メートル以下とする。</p> <p>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。</p>
	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	
	<p>1 制限の緩和</p> <p>(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。</p>		

<p>〔 最 高 限 度 〕</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>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。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
--	---	--

〔 最高 限度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	
--------------------	--	--

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 〕	約 ha 58.7	<p>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。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	
小 計	約 ha 58.7		
合 計	約 ha 4,779.0		

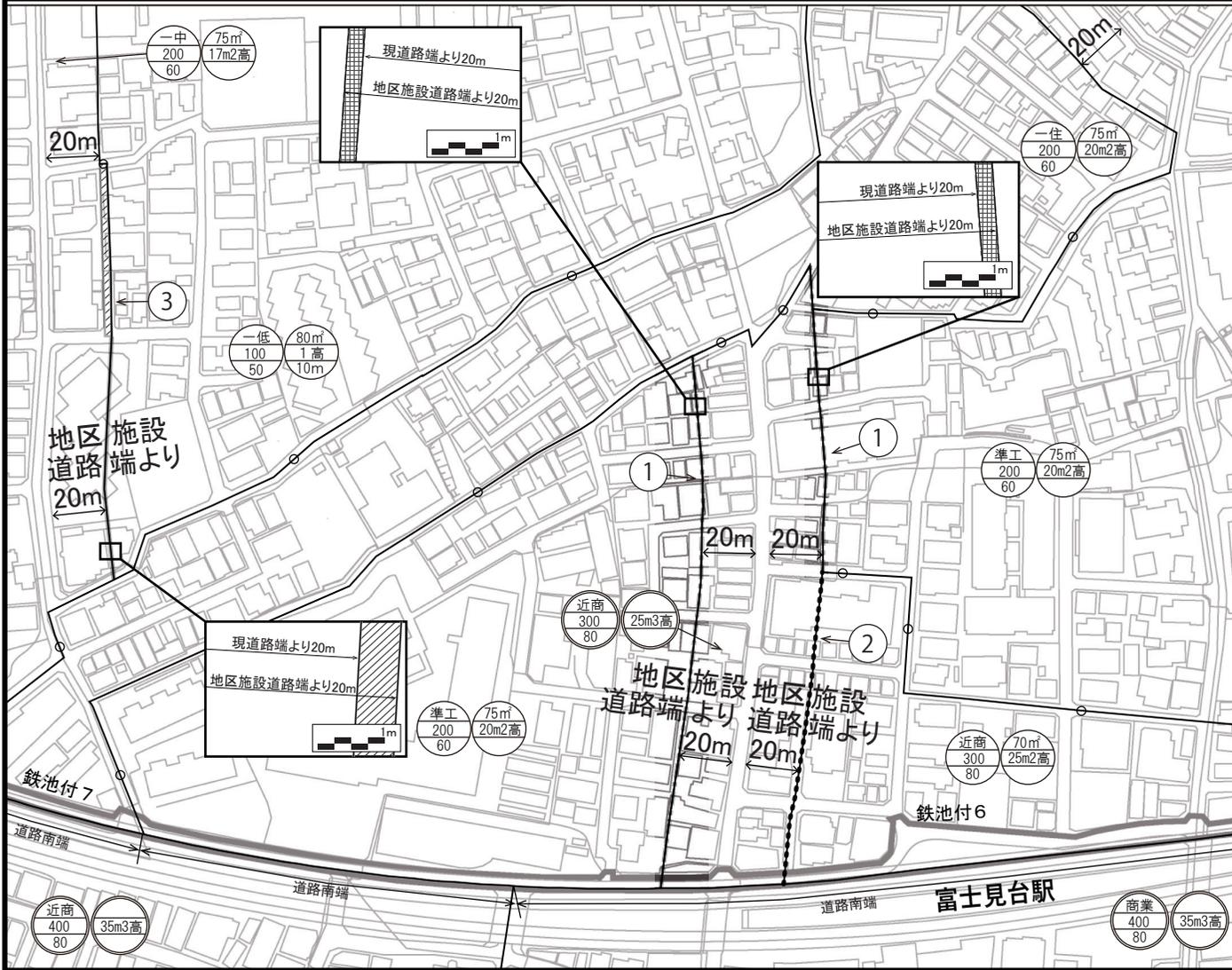
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

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【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㎡)	



凡例

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 上段：用途地域  
 100 中段：容積率(%)  
 50 下段：建蔽率(%)

75m 上段：敷地面積の最低限度  
 1高 中段：高度地区  
 10m 下段：高さの最高限度

丸：準防火地域  
 二重丸：防火地域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利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分の1都市施設情報(道路網図)を利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、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）【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【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 m <sup>2</sup> )	

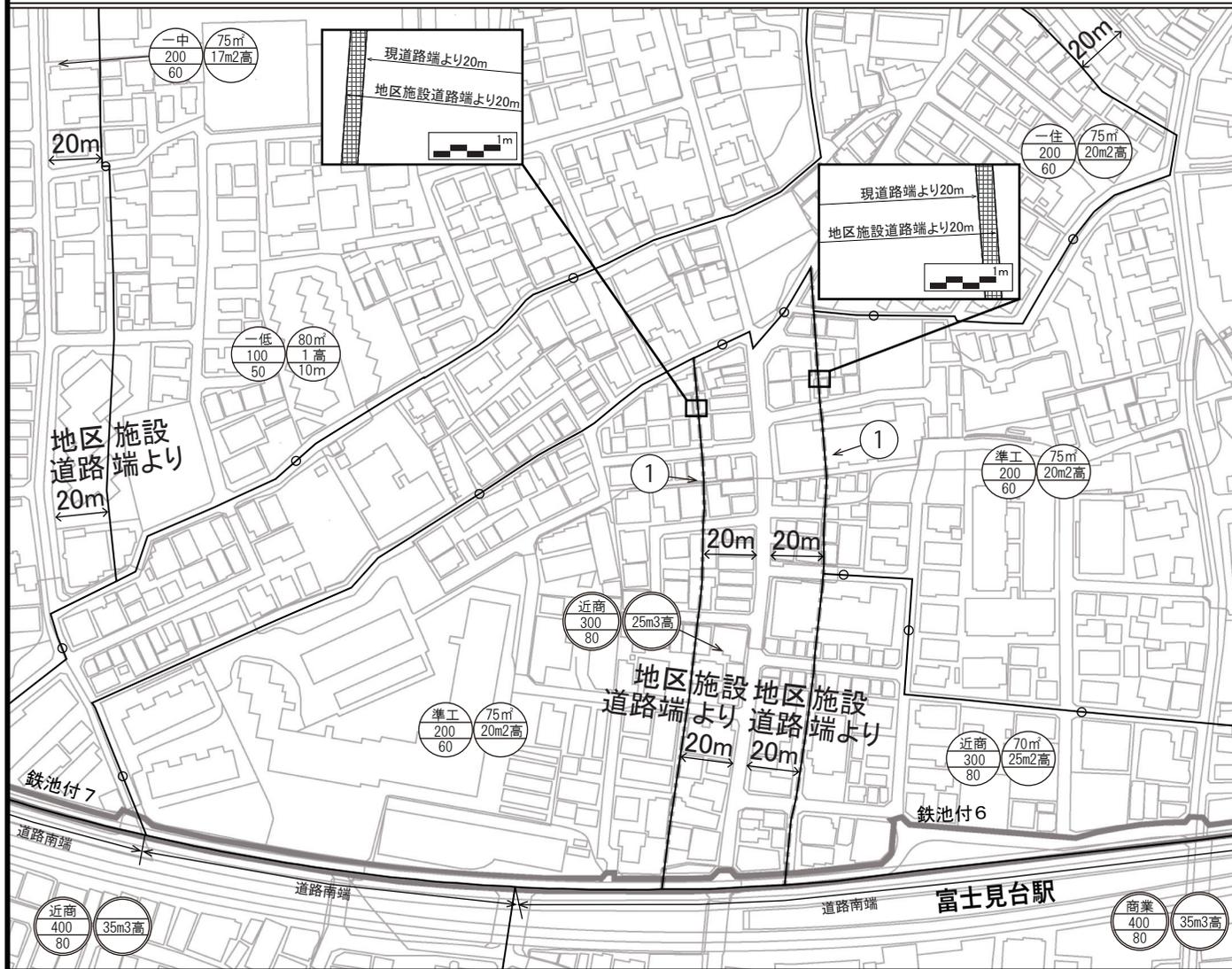
# 東京都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画図

[練馬区決定]

# 案

35



## 凡例

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(%)	75m 1高 10m
丸	準防火地域	上段：敷地面積の最低限度
二重丸	防火地域	中段：高度地区 下段：高さの最高限度

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利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分の1都市施設情報(道路網図)を利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



区域指定案

- ・ 区 域 練馬区貫井三丁目（一部）及び富士見台三丁目（一部）の各地内の区域
- ・ 指 定 理 由 本区域は、防災都市づくり推進計画に基づく木造住宅密集地域（要綱 第 2（4））に該当する。  
また、本区域は、老朽木造住宅が密集していることに加え、狭あい道路が多く、特に震災時に発生する火災等による危険性が高い区域である。このため、建替え等に合わせて建築物の不燃化を促進し、より災害に強い街づくりを実現するため、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）として指定する。
- ・ 位置図及び区域図 別添 1 及び別添 2

位置図

貫井三丁目（一部）、富士見台三丁目（一部）



凡例



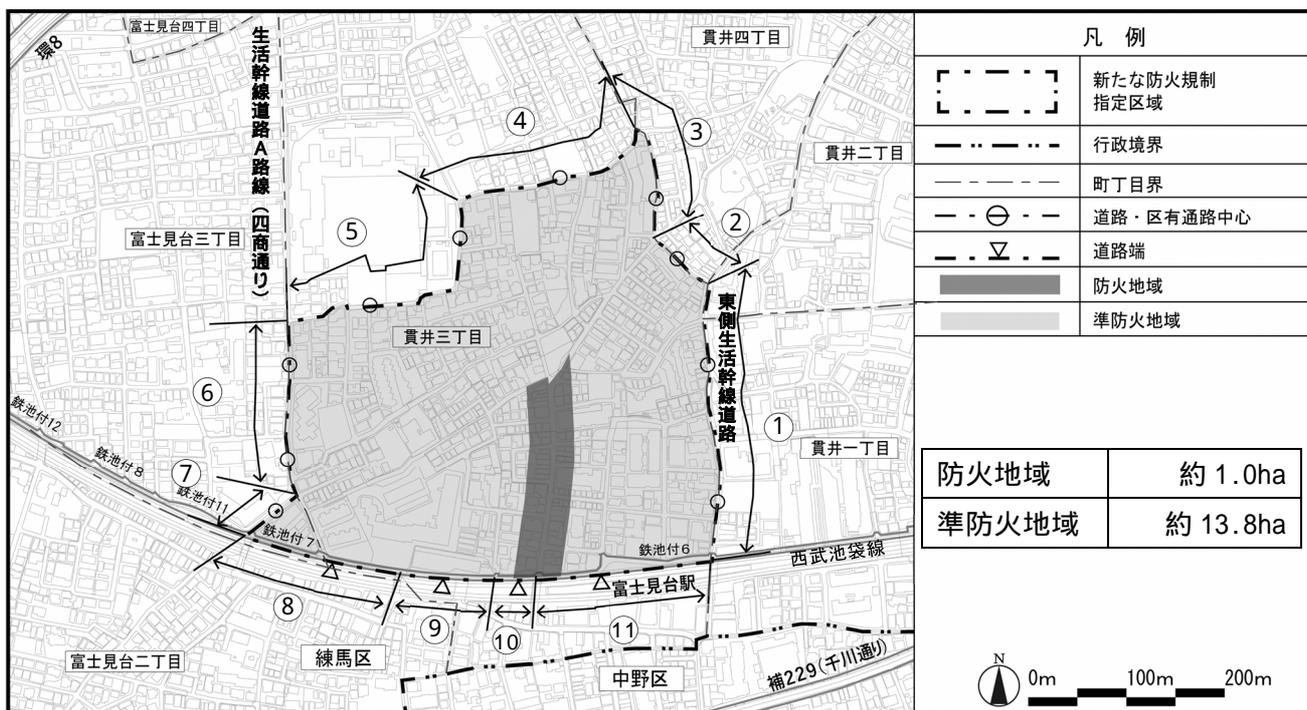
新たな防火規制の指定区域

# 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)	<p>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。</p> <p>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。</p>

## 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分の1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都市基交審第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分の1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
	道路の中心線	練馬主要区道3号線
	区有通路の中心線	練馬区有通路11-373号線
	区有通路の中心線	練馬区有通路11-374号線
	道路の中心線	練馬一般区道11-164号線
	道路の中心線	練馬一般区道11-159号線
	道路の中心線	練馬主要区道2号線
	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
	道路の南側の境界線	練馬一般区道11-641号線
	道路の南側の境界線	練馬一般区道11-423号線
	道路の南側の境界線	練馬一般区道11-640号線



東京都市計画地区計画富士見台駅北部地区地区計画等の案に関する  
意見書の要旨および区の見解について

富士見台駅北部地区地区計画等の案については、下記の日程で案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

案縦覧等

- ・案縦覧期間 : 平成 30 年 9 月 19 日 ~ 10 月 3 日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 2 通( 2 名)

	意見書の要旨	区の見解
1	<p>四商通りの拡幅整備や通り抜け道路の早期実現について</p> <p>昨今、東日本大震災、大阪府北部地震、北海道胆振東部地震など、多くの災害が発生し、甚大な被害が出ている。首都直下地震の危険性が各方面で報じられており、狭く曲がりくねった道路の多い貫井・富士見台地区は、震災時に緊急車両が入ってこられるか心配である。</p> <p>災害時は、救助や消防活動をすぐに行い、被害を最小限に止めることが重要と考える。</p> <p>今回、防災性の向上のため、四商通りだけでなく、駅周辺の道路や大きな公園をつくるまちづくりを進めていると聞き、うれしく思う。</p> <p>災害対策は早期に行う必要があるため、計画を可能な限り早く実現し、緊急車両がスムーズに通行できる安全なまちを作ってほしい。</p>	<p>本地区は、消防活動の困難な区域が地区の 5 割強を占め、老朽化の進んだ木造住宅が多く点在しており、地域が抱える防災上の課題を解消するためには、都市基盤となる道路や公園の整備が必要です。</p> <p>これまで、まちづくり通信の発行、練馬区公式ホームページへの情報掲載、アンケートによる意向調査および説明会の開催等、様々な形で、まちづくりの取組状況をお知らせするとともに、ご意見を伺いながら検討を進め、地区計画の案を作成しました。</p> <p>四商通りの拡幅事業については、早期に整備ができるよう取り組んでいきます。また、本計画では、消防活動の円滑化のために幅員 6.0m の通り抜け道路の整備を計画しています。引き続き地域の皆さまのご意見を伺いながら、着実に道路整備を行っていきます。</p> <p>公園整備については、合意が得られた箇所を地区公園として定めていま</p>

		<p>す。区としても、さらに公園を増やす必要があると考えています。</p> <p>今後も、地権者との協議が整った段階で、地区施設として定め、公園の整備に取り組んでいきます。</p>
2	<p>商店街通りの拡幅および新設について</p> <p>説明会やまちづくり通信を基に意見を言ってきたが、道路拡張と延長と一緒に実施することについて、納得のいく説明がない。現在の閑静な住居環境だからこそ交通事故が少ないのであり、商店街通りの道路延長と道路拡張が安心安全なまちづくりにつながるのか疑問である。</p> <p>数年前、区の担当者が自宅に来たが、まだ道路計画は未決定にもかかわらず、すでに道路拡張は決定されたとの説明があり、二束三文の補償金額の提示があった。どこが丁寧な説明なのか。</p> <p>商店街通りは、現在の道路幅で無電柱化を行えば、防災上援助活動が可能と考える。むしろ他に狭い道路がたくさんある。</p> <p>新たな防火規制は、少子高齢化が進んでいることを考えると、高齢者への金銭負担が増えるため、精神的な安心・安全の確保に繋がるのか疑問である。</p>	<p>本地区は、消防活動の困難な区域が地区の5割強を占め、老朽化の進んだ木造住宅が多く点在しており、地域が抱える防災上の課題を解消するためには、都市基盤となる道路や公園の整備とともに、建物自体の不燃化が必要です。</p> <p>これまで、まちづくり通信の発行、練馬区公式ホームページへの情報掲載、アンケートによる意向調査および説明会の開催等、様々な形で、まちづくりの取組状況をお知らせするとともに、ご意見を伺いながら検討を進め、地区計画の案を作成しました。</p> <p>事前に道路拡幅計画による影響が考えられる全てのお宅を訪問し、お会いすることができなかつたお宅につきましては、お話しさせていただく機会を設けて頂くため、手紙を複数回投函してきました。また、平成29年9月にまちづくり計画に関する説明会、平成30年3月に素案説明会、7月に原案説明会を開催し、ご意見を頂戴しながら計画を進めてきました。</p> <p>自動車の交通量については、現時点で、北向きの一方通行である商店街通りの交通規制を変更する予定はないため、交通量が著しく増加することはないと考えられます。</p> <p>現在事業中の四商通り以外については、現時点で道路の拡幅事業は行っておりません。そのため、補償額等の</p>

		<p>算出は行っておらず、金額提示もしておりません。具体的な道路の整備方法につきましては、今後、地域の皆さまの声を伺いながら検討を進めていきます。将来、道路の拡幅事業を行う際には、土地や建物の補償について、丁寧にお話し合いをさせていただきます。</p> <p>商店街通りは、地域の主要な生活道路です。円滑な消防活動を実施するためには6 m以上の空間が必要です。道路拡幅と壁面後退により、快適な歩行環境を創出し、防災性の向上とともに商店街の活性化の促進が期待できます。なお、現在のところ商店街通りを無電柱化する予定はありません。</p> <p>新たな防火規制は、直ちに負担が生じるものではなく、区域内で建物を建てる際に、原則として一定の耐火性能を持つ準耐火建築物以上とすることを義務付け、建築物の不燃化を促すルールです。本地区において、建築物の不燃化を促進するため必要と考えます。地域で行ったアンケートにおいても約9割の方から新たな防火規制の導入が必要との回答をいただいています。</p>
--	--	---



東京都市計画地区計画富士見台駅北部地区地区計画の原案に関する  
意見書の要旨および区の見解について

富士見台駅北部地区地区計画の原案については、下記の日程で原案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

原案縦覧等

- ・原案縦覧期間　：平成 30 年 7 月 2 日～ 7 月 23 日
- ・意見書受付期間：同上
- ・意見書提出数　：5 通(5 名)

	意見書の要旨	区の見解
1	<p>計画の見直しについて</p> <p>この度の計画はとても受け入れられない。</p> <p>急な話かつ区からの説明が不十分である。</p> <p>近々改築を考えているが、道路拡張に伴い家が狭くなり、家族で住むことができなくなる。</p> <p>あまりに急に計画が進められることに対して心配と不安がある。</p> <p>計画の見直しを強く求める。</p>	<p>本地区は、消防活動の困難な区域が地区の 5 割強を占め、老朽化の進んだ木造住宅が多く点在しており、地域が抱える防災上の課題を解消するためには、都市基盤となる道路や公園の整備が必要です。これまで、まちづくり通信の発行、練馬区公式ホームページへの情報掲載、アンケートによる意向調査および説明会の開催等、様々な形で、まちづくりの取組状況をお知らせするとともに、ご意見を伺いながら検討を進め、地区計画の原案を作成しました。</p> <p>地区計画の原案の作成にあたっては、平成 23 年 2 月に「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を重点地区まちづくり計画として策定し、平成 29 年 7 月、具体的なまちづくりの実施計画として、「富士見台駅周辺まちづくり計画」を策定しました。</p> <p>実施計画の策定に際しては、事前に道路拡幅計画による影響が考えられ</p>

		<p>る全てのお宅を訪問し、ご意見を伺いながら進めてきました。また、お会いすることができなかつたお宅につきましては、お話しさせていただく機会を設けて頂くため、手紙を複数回投函してきました。</p> <p>平成 29 年 9 月には、まちづくり計画に関する説明会を開催し、平成 30 年 3 月には本原案を作成することを目的として、改めて地域の皆さまの声を伺うために素案説明会を開催し、あわせてアンケートなどによりご意見を頂戴しながら計画を進めてきました。</p> <p>段階を踏んで計画を進めてきていることをご理解頂きたいと存じます。</p> <p>改築を行う場合は、計画内容に則って行うことが必要となりますが、将来、道路の拡幅事業を行う際には、土地や建物の補償について、丁寧にお話し合いをさせていただきます。</p>
2	<p>2 地区施設道路および地区公園について</p> <p>富士見台駅の北側地区は道路の幅が狭く、駅方向とつながる南北方向の道路がほとんどない。</p> <p>原案では、歩道の設置や通り抜け道路、公園の整備計画が具体的に示されており、防災の観点からも早急に実現してほしい。</p> <p>また、公園については一か所だけでは足りない。普段は地域住民の憩いの場として、災害時には一時避難場所ともなる重要な施設だと思つるので、さらに公園を増やすよう要望する。</p> <p>また、商店街も今回の計画をきっかけに賑わうことが想定されるので、早期に整備を実施してほしい。</p>	<p>本地区は、消防活動の困難な区域が地区の 5 割強を占め、老朽化の進んだ木造住宅が多く点在しており、地域が抱える防災上の課題を解消するためには、都市基盤となる道路や公園の整備が必要です。これまで、まちづくり通信の発行、練馬区公式ホームページへの情報掲載、アンケートによる意向調査および説明会の開催等、様々な形で、まちづくりの取組状況をお知らせするとともに、ご意見を伺いながら検討を進め、地区計画の原案を作成しました。</p> <p>本計画では、消防活動の円滑化のために幅員 6.0m の通り抜け道路の整備を計画しています。引き続き地域の</p>

		<p>皆さまのご意見を伺いながら、着実に道路整備を行っていきます。</p> <p>公園整備については、合意が得られた箇所を地区公園として定めています。区としても、さらに公園を増やす必要があると考えています。</p> <p>今後も、地権者との協議が整った段階で、地区施設として定め、公園の整備に取り組んでいきます。</p>
3	<p>歩道付き道路および駅前広場の整備について</p> <p>富士見台駅の周りの道路は、幅が狭く、歩行者と車のすれ違いが困難な箇所が多く大変危険である。</p> <p>四商通りを広げる事業が進められており、歩道が整備されると聞いている。学生を含め、歩行者が安心して通行できるようになることを期待している。</p> <p>今回の計画では、四商通りから駅まで歩道をつなげる計画となっており、歩行者の安全確保のためにも一日も早く整備を行ってほしい。</p> <p>加えて、富士見台駅の北口には車を停めるスペースや、タクシーを拾う場所がない。駅広場の整備についても具体化してほしい。</p>	<p>本地区は、消防活動の困難な区域が地区の5割強を占め、老朽化の進んだ木造住宅が多く点在しており、地域が抱える防災上の課題を解消するためには、都市基盤となる道路や公園の整備が必要です。これまで、まちづくり通信の発行、練馬区公式ホームページへの情報掲載、アンケートによる意向調査および説明会の開催等、様々な形で、まちづくりの取組状況をお知らせするとともに、ご意見を伺いながら検討を進め、地区計画の原案を作成しました。</p> <p>四商通りの拡幅事業については、早期に整備ができるよう取り組んでいきます。また、駅まで歩道を連続させることにつきましても、実現に向けて努めていきます。</p> <p>また、駅周辺に交通広場が無く不便であるというご意見も多く頂戴しているところです。現在候補となる土地の検討を行っており、地権者との協議が整った段階で、地区施設として定め、交通広場の整備に取り組んでいきます。</p>

4	<p>排気ガスのない環境を破壊しないでほしい。</p> <p>化学物質過敏症およびシックハウス症候群の重症患者であると診断されている。</p> <p>あらゆる化学物質のうち、特に車の排気ガスに対して激しくアレルギー反応を起こす状況であり、効果的な治療もないのが実情であることから、車の往来がほとんどない現在の場所を選んで無添加住宅の家を建築し住んでいる。</p> <p>車の行き来する道路ができると、交通量の増加によって激しくアレルギー反応を起こし、健康被害が生じる可能性が極めて高い状況であるため、騒音が無く排気ガスのない環境を破壊しないでほしい。</p>	<p>本地区は、消防活動の困難な区域が地区の5割強を占め、老朽化の進んだ木造住宅が多く点在しており、地域が抱える防災上の課題を解消するためには、都市基盤となる道路や公園の整備が必要です。これまで、まちづくり通信の発行、練馬区公式ホームページへの情報掲載、アンケートによる意向調査および説明会の開催等、様々な形で、まちづくりの取組状況をお知らせするとともに、ご意見を伺いながら検討を進め、地区計画の原案を作成しました。</p> <p>自動車の交通量については、現時点で、北向きの一方通行である商店街通りの交通規制を変更する予定はないため、交通量が著しく増加することはないと考えられます。具体的な道路の整備方法につきましては、今後、地域の皆さまの声を伺いながら検討を進めていきます。</p>
5	<p>住民への説明および原案作成段階での情報公開が不十分である</p> <p>区画道路3号に関し、近所の方々と話をしているが、皆さん降ってわいたような話で困惑している。土地や建物という私有財産に関わる重要事項に関することにもかかわらず、区の説明があまりに不十分である。</p> <p>昨年から、地区計画説明会に出席しているが、今年度には決定・告示されるというスケジュールを伺い、あまりに急で驚いている。私の家は、直接的な影響を受けるが、昨年の地区説明会に出席するまでは、一度も区から直接話を聞いたことがない。</p> <p>特に今回は、住民の私有財産という憲法でも保障されている権利に関わ</p>	<p>本地区は、消防活動の困難な区域が地区の5割強を占め、老朽化の進んだ木造住宅が多く点在しており、地域が抱える防災上の課題を解消するためには、都市基盤となる道路や公園の整備が必要です。これまで、まちづくり通信の発行、練馬区公式ホームページへの情報掲載、アンケートによる意向調査および説明会の開催等、様々な形で、まちづくりの取組状況をお知らせするとともに、ご意見を伺いながら検討を進め、地区計画の原案を作成しました。</p> <p>地区計画の原案の作成にあたっては、平成23年2月に「貫井・富士見</p>

る問題にも関わらず、原案決定までの  
手続が不備であり、進め方が不十分で  
ある。

原案策定の委員会等でどのような  
意見が出て、どのような討論がされ、  
計画が検討され、決まってきたかを  
知りたいと思い、議事録等を見せてほ  
しいと区に申し出たが、「委員会に参  
加される方が、議論が公開となると  
率直な意見が出せない」ので、議事  
録は見せられない」との回答を受け  
た。発言者の名前を伏せるなど、工  
夫をすれば見せることは可能かと思  
う。自分が所有する建物や土地とい  
う私有財産に直接関わる政策の検  
討過程を知ることができないのはお  
かしい。

台地区まちづくり計画」を重点地区  
まちづくり計画として策定し、平成  
29年7月、具体的なまちづくりの  
実施計画として、「富士見台駅周辺  
まちづくり計画」を策定しました。

実施計画の策定に際しては、事前  
に道路拡幅計画による影響が考えら  
れる全てのお宅を訪問し、ご意見を  
伺いながら進めてきました。また、  
お会いすることができなかつたお  
宅につきましては、お話しさせてい  
ただく機会を設けて頂くため、手紙  
を複数回投函してきました。

平成29年9月には、まちづくり  
計画に関する説明会を開催し、平成  
30年3月には本原案を作成するこ  
とを目的として、改めて地域の皆さ  
まの声を伺うために素案説明会を  
開催し、あわせてアンケートなど  
によりご意見を頂戴しながら計画  
を進めてきました。

計画の決定に至る検討過程につ  
きましては、地域の代表の方々によ  
る検討状況を、まちづくり通信など  
によりお知らせするとともに、アン  
ケートによる意向調査の実施、説  
明会の開催および個別訪問など、  
様々な形でご意見を伺う機会も  
設けながら進めてきたことをご理  
解頂きたいと存じます。



変更箇所 新旧対照表

旧

地区整備計画	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
		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。			
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	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。 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。				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。

51

新

地区整備計画	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
		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。			
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	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。 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。				

議案第420～425号  
参考資料



富士見台駅北部地区地区計画【案】

貫井三丁目および富士見台三丁目現況写真



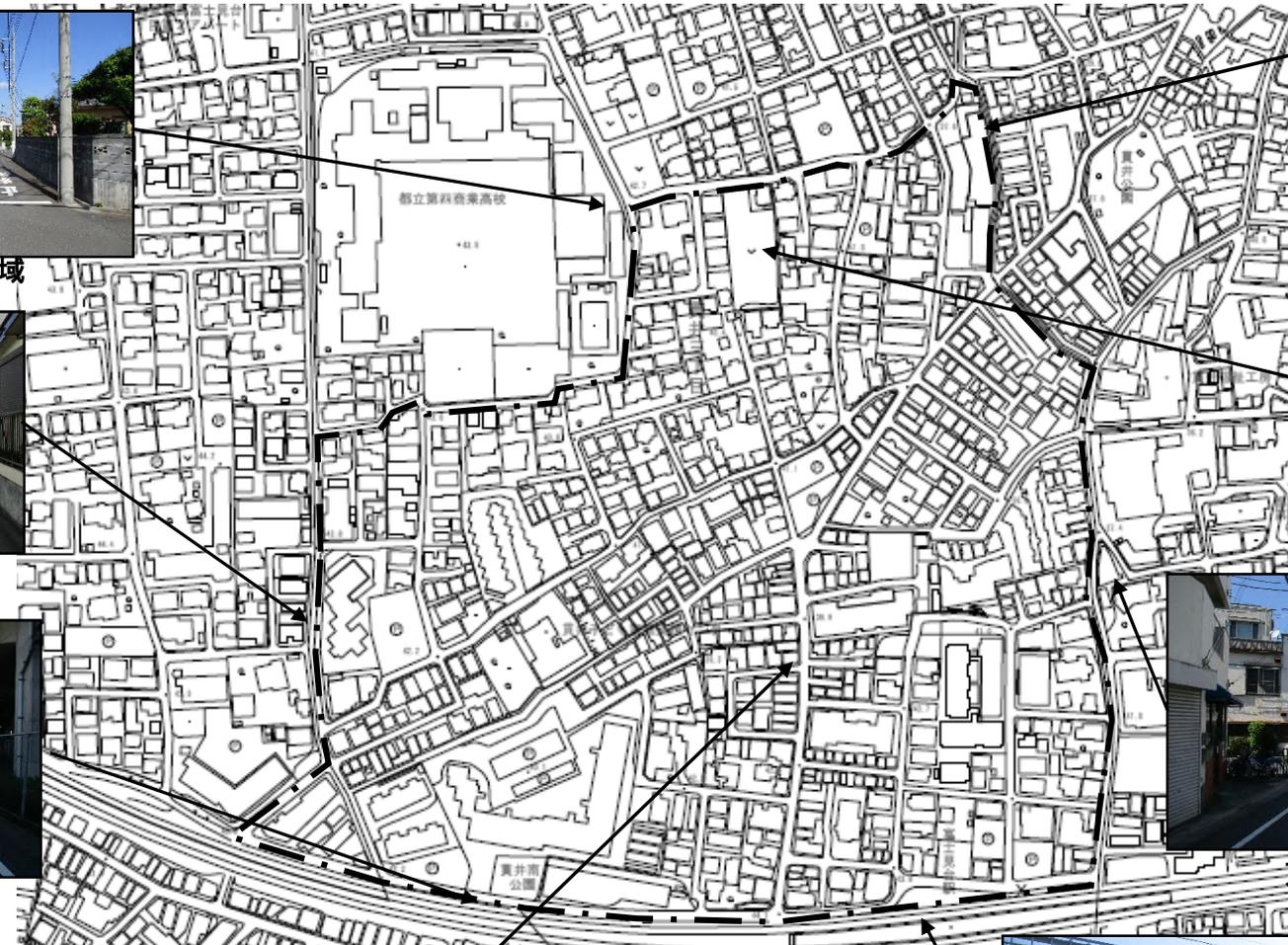
北側地区計画区域



区画道路1号



区画道路4号



北東側地区計画区域



地区公園



東側地区計画区域



区画道路3号



富士見台駅北口

議案第420～425号  
参考資料