

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

(放射35号線北町地区地区計画関連)

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北側に位置している。地区内には、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがあり、低層住宅地が広がっている。

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、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。その一方、放射35号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりと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、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、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を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射35号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

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、沿道にふさわしい土地利用を促進し、閑静な住環境の保全向上と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、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8.9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。

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 75.7 ha	以下 6/10	以下 3/10	m	m ² 110	m 10	約 % 1.6	
小計	2,307.5	10/10	5/10		80	10	47.9	
第二種低層住居専用地域	約 166.5 ha	以下 15/10	以下 6/10	m	m ² 75	m 10	約 % 3.5	
小計	204.3	20/10	6/10		75	12	4.2	
第一種中高層住居専用地域	約 128.1 ha	以下 15/10	以下 5/10	m	m ² 80	m 75	約 % 2.7	
小計	3.3	15/10	6/10		75		0.1	
第二種中高層住居専用地域	約 691.4 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² 75	m 75	約 % 14.4	
小計	822.8						17.1	
第一種住居地域	約 342.1 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² 75	m 75	約 % 7.1	
小計	183.7	30/10	6/10		75		3.8	
第二種住居地域	約 46.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² 75	m 75	約 % 1.0	
小計	13.8	30/10	6/10		75		0.3	
準住居地域	約 83.6 ha	以下 30/10	以下 6/10	m	m ² 75	m 75	約 % 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 15.9 ha	以下 20/10	以下 8/10	m	m ² 70	m 70	約 % 0.3	
小計	190.4	30/10	8/10		70		4.0	
商業地域	約 56.1 ha	以下 30/10	以下 8/10	m	m ² 70	m 70	約 % 1.2	
小計	34.6	40/10	8/10				0.7	
準工業地域	約 112.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² 75	m 75	約 % 2.3	
小計	29.3	30/10	6/10		75		0.6	
工業地域	約 2.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ² 75	m 75	約 % 0.1	
小計	0.5	30/10	6/10		75		0.0	
工業専用地域	約 3.4 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 % 0.1	
小計								
合計	約 4,816.0 ha						約 % 100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：放射35号線北町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。

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 ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha		
	6/10	3/10				110	10	75.7	1.6	75.7	1.6	5.0
	8/10	4/10				100	10	34.4	0.7	34.4	0.7	
	10/10	5/10				80	10	(2,307.5)	(47.9)	(2,312.5)	(48.0)	
	15/10	6/10				75	10	(166.5)	(3.5)	(169.6)	(3.5)	
20/10	6/10	75	12	204.3	4.2	204.3	4.2					
小計					(2,788.4)	(57.9)	(2,796.5)	(58.1)	8.1			
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	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 ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha		
	15/10	5/10				80	128.1	2.7	128.1	2.7	0.4	
	15/10	6/10				75	3.3	0.1	3.3	0.1		
	20/10	6/10				75	(691.4)	(14.4)	(691.0)	(14.3)		
							(822.8)	(17.1)	(822.4)	(17.1)		
小計								0.4				
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha		
小計												
第一種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha		
	20/10	6/10				75	(342.1)	(7.1)	(342.1)	(7.1)	0.0	
小計	30/10	6/10	75	(183.7)	(3.8)	(176.0)	(3.7)	7.7				
				(525.8)	(10.9)	(518.1)	(10.8)	7.7				
第二種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha		
小計	20/10	6/10	75	46.6	1.0	46.6	1.0	7.7				
	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 ²	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 ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	20/10	8/10				70	15.9	0.3	15.9	0.3	8.1
	30/10	8/10				70	190.4	4.0	190.4	4.0	
	30/10	8/10				70	56.1	1.2	56.1	1.2	
	40/10	8/10				70	34.6	0.7	34.6	0.7	
小計					297.0	6.2	297.0	6.2			
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	40/10	8/10				75	24.0	0.5	24.0	0.5	
	50/10	8/10				75	57.6	1.2	57.6	1.2	
小計	60/10	8/10	75	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 ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	20/10	6/10				75	(112.9)	(2.3)	(113.1)	(2.3)	0.2
	30/10	6/10				75	(29.3)	(0.6)	(29.1)	(0.6)	
小計				(142.2)	(3.0)	(142.2)	(3.0)	0.0			
									(約410㎡)		
工業地域	以下	以下	m	m ²	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 ²	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【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区北町五丁目地内	準工業地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 m ²	準工業地域 建蔽率 60 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 75 m ²	約 0.2 ha	容積率の変更
練馬区北町五丁目地内	準工業地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 m ²	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 m ²	約 0.0 ha (約410m ²)	用途及び容積率の変更
練馬区北町五丁目及び北町七丁目各地内	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 m ²	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 m ²	約 0.6 ha	用途及び容積率の変更
練馬区北町五丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 150 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 75 m ²	第一種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 300 % 高さの限度 敷地面積の最低限度 75 m ²	約 2.7 ha	用途、容積率及び高さの限度の変更
練馬区北町七丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50 % 容積率 100 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 80 m ²	第一種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 300 % 高さの限度 敷地面積の最低限度 75 m ²	約 4.4 ha	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

練馬区北町七丁目地内	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 m ²	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 m ²	約 0.0 ha (約240m ²)	容積率の変更
練馬区北町五丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 150 % 高さの限度 10 m 敷地面積の 最低限度 75 m ²	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 敷地面積の 最低限度 75 m ²	約 0.4 ha	用途、容積率及び高さの 限度の変更
練馬区北町七丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50 % 容積率 100 % 高さの限度 10 m 敷地面積の 最低限度 80 m ²	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 敷地面積の 最低限度 75 m ²	約 0.6 ha	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

東京都市計画用途地域

計画図 1

[東京都決定]

原案

[参考] 東京都市計画特別用途地区

計画図

[練馬区決定]

[参考] 東京都市計画高度地区

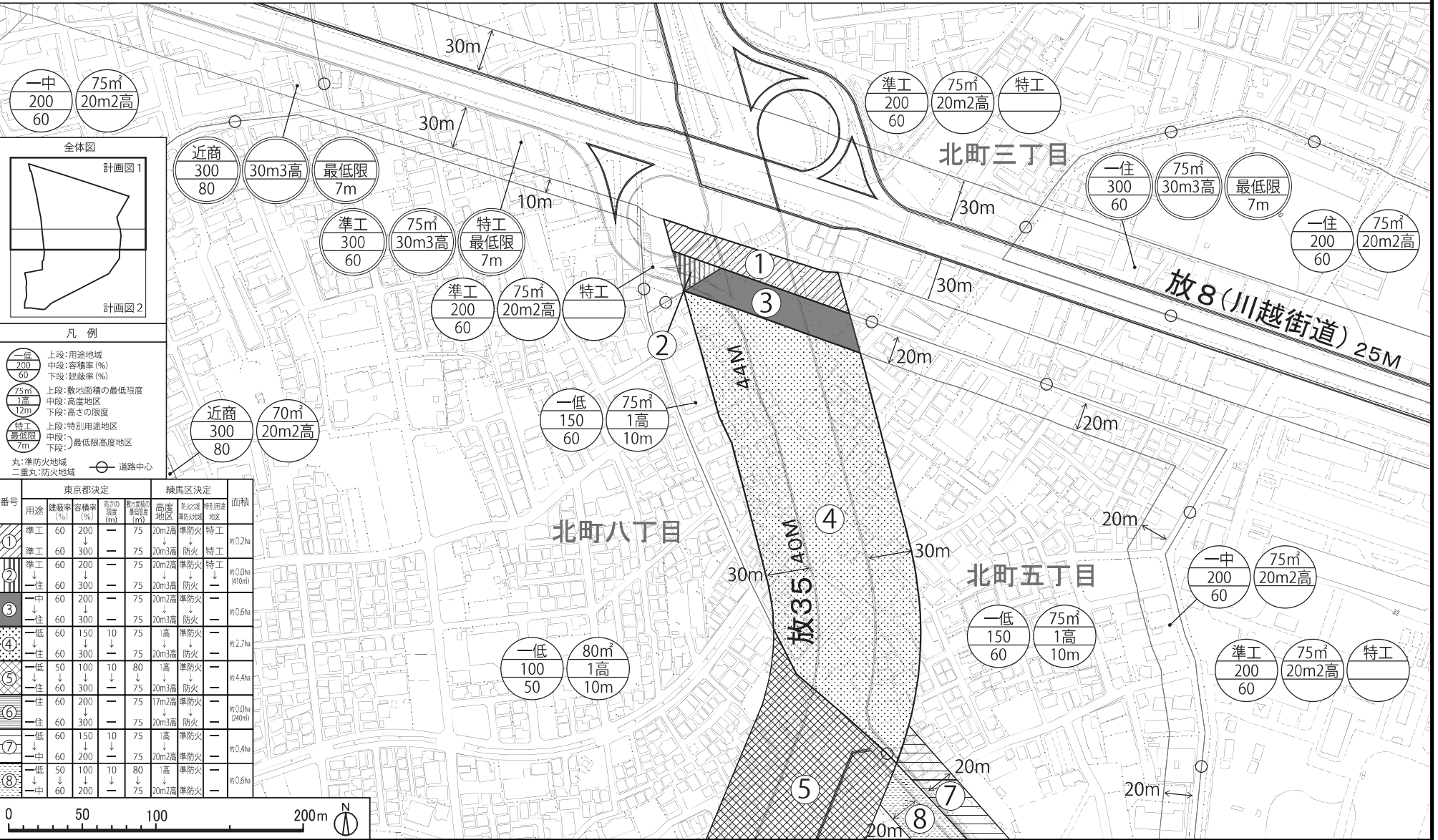
計画図

[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]



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、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。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

東京都市計画用途地域

計画図 2

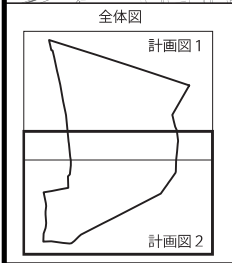
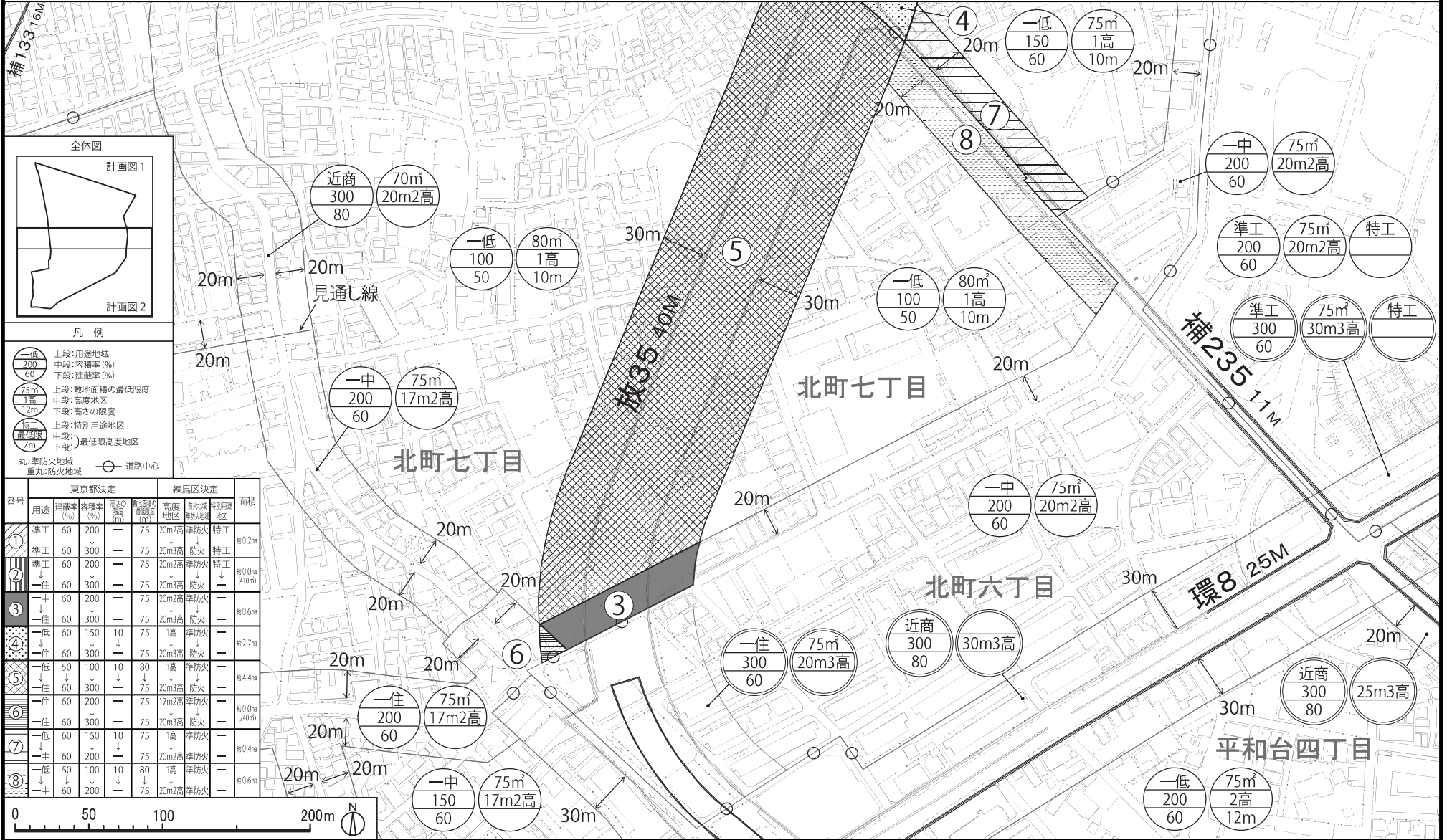
[東京都決定]

原案

[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

- 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:高さの限度
- 一住: 上段:特別用途地区, 中段:最低限高度地区, 下段:最低限高度地区
- 丸: 準防火地域, 二重丸: 防火地域
- : 道路中心

番号	東京都決定				練馬区決定				面積	
	用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さの限度(m)	用途	建蔽率(%)	容積率(%)	高さの限度(m)		
①	準工	60	200	—	75	20m2高	—	75	防火 特工	計0.2ha
②	準工	60	300	—	75	20m3高	—	75	防火 特工	計0.0ha (140m)
	一住	60	300	—	75	20m3高	—	75	防火 特工	計0.6ha
③	一住	60	200	—	75	20m2高	—	75	準防火	計0.6ha
	一低	60	300	—	75	20m3高	—	75	防火	計2.7ha
④	一低	60	150	10	75	17m2高	10	80	準防火	計4.4ha
	一住	60	300	—	75	20m3高	—	75	防火	計0.0ha (240m)
⑤	一低	50	100	10	80	17m2高	10	80	準防火	計0.4ha
	一住	60	300	—	75	20m3高	—	75	防火	計0.4ha
⑥	一住	60	200	—	75	17m2高	—	75	準防火	計0.4ha
	一住	60	300	—	75	20m3高	—	75	防火	計0.6ha
⑦	一低	60	150	10	75	17m2高	10	80	準防火	計0.4ha
	一低	60	200	—	75	20m2高	—	75	準防火	計0.6ha
⑧	一低	50	100	10	80	17m2高	10	80	準防火	計0.6ha
	一中	60	200	—	75	20m2高	—	75	準防火	計0.6ha



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、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。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

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

(放射35号線北町地区地区計画関連)

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北側に位置している。地区内には、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがあり、低層住宅地が広がっている。

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、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。その一方、放射35号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりと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、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、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を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射35号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

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、沿道にふさわしい土地利用を促進し、閑静な住環境の保全向上と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、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0.0ヘクタール(約410平方メートル)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 ha 135.8 (135.8)	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」

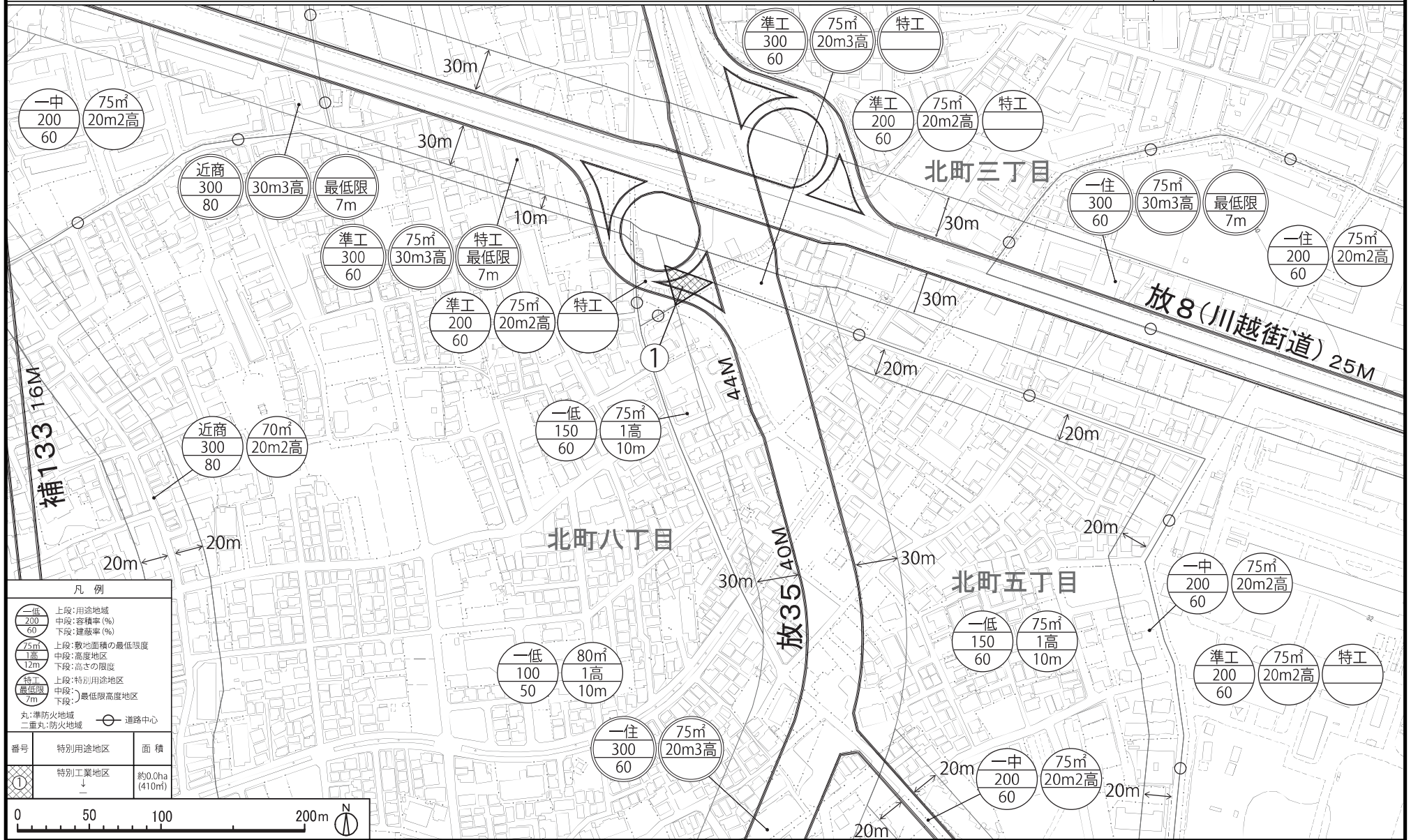
理 由

放射35号線北町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
練馬区北町五丁目地内	特別工業地区	-	約 ha 0.0 (約410㎡)	

[練馬区決定]



凡例

○ 一低	上段:用途地域
○ 200	中段:容積率(%)
○ 60	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
○ 12m	下段:高さの限度
○ 特	上段:特別用途地区
○ 最低限	中段:最低限高度地区
○ 7m	下段:
●	準防火地域
○	道路中心
○	重丸:防火地域

番号	特別用途地区	面積
①	特別工業地区	約0.0ha (410m)

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、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。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

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

(放射35号線北町地区地区計画関連)

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北側に位置している。地区内には、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがあり、低層住宅地が広がっている。

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、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。その一方、放射35号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりと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、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、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を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射35号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

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、沿道にふさわしい土地利用を促進し、閑静な住環境の保全向上と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、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8.9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 2,584.1 (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 932.5 (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	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 〕	17 m 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。
	20 m 第 3 種 高度地区	約 ha 10.4 (2.5)	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。
	25 m 第 3 種 高度地区	約 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。
	30 m 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。
	35 m 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。
	20 m 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。
	30 m 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。	

一 最 高 限 度	<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」

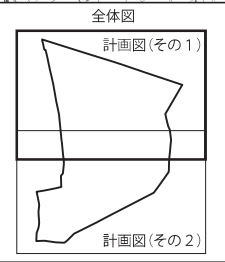
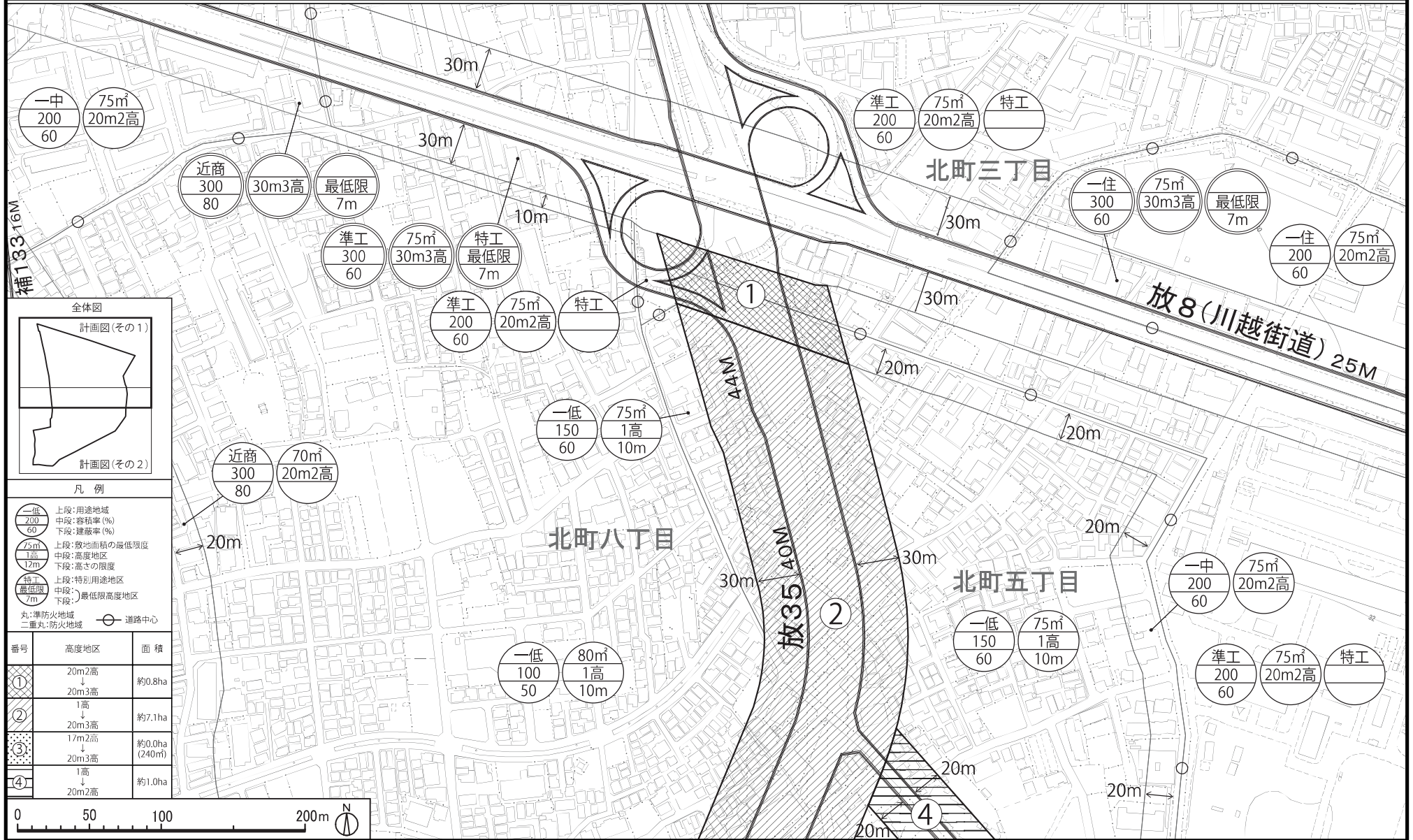
理 由

放射35号線北町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
練馬区北町五丁目地内	20m 第2種高度地区	20m 第3種高度地区	約 0.8 ha	
練馬区北町五丁目および北町七丁目各地内	第1種高度地区	20m 第3種高度地区	約 7.1 ha	
練馬区北町七丁目地内	17m 第2種高度地区	20m 第3種高度地区	約 0.0 ha (約 240 m ²)	
練馬区北町五丁目および北町七丁目各地内	第1種高度地区	20m 第2種高度地区	約 1.0 ha	

[練馬区決定]



凡例

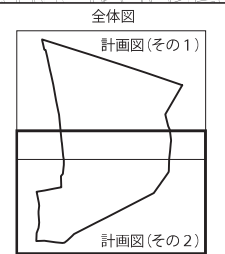
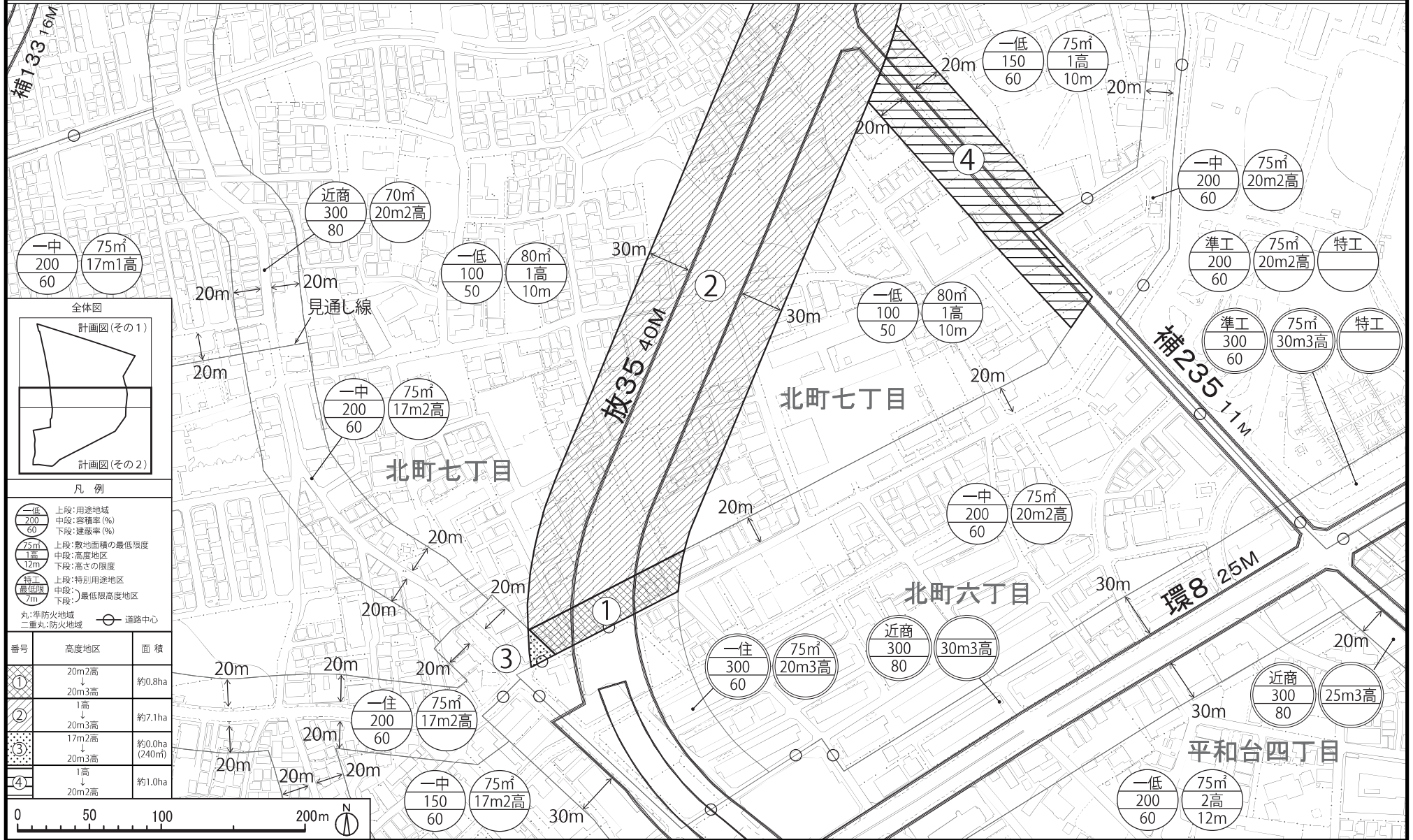
- 一低: 上段:用途地域, 中段:容積率(%), 下段:建蔽率(%)
- 75m: 上段:敷地面積の最低限度, 中段:高度地区, 下段:高さの限度
- 特工: 上段:特別用途地区, 中段:最低限高度地区, 下段:最低限高度地区
- 丸:準防火地域, 二重丸:防火地域, 〇:道路中心

番号	高度地区	面積
①	20m2高 ↓ 20m3高	約0.8ha
②	1高 ↓ 20m3高	約7.1ha
③	17m2高 ↓ 20m3高	約0.0ha (240㎡)
④	1高 ↓ 20m2高	約1.0ha



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、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。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

[練馬区決定]



凡例

一低	上段:用途地域
200	中段:容積率(%)
60	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
12m	下段:高さの限度
特工	上段:特別用途地区
最低限	中段:最低限高度地区
7m	下段:最低限高度地区
丸	準防火地域
二重丸	防火地域
○	道路中心

番号	高度地区	面積
①	20m2高 20m3高	約0.8ha
②	1高 20m3高	約7.1ha
③	17m2高 20m3高	約0.0ha (240㎡)
④	1高 20m2高	約1.0ha

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、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。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

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
(放射35号線北町地区地区計画関連)

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北側に位置している。地区内には、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがあり、低層住宅地が広がっている。

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、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。その一方、放射35号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりと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、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、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を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射35号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

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、沿道にふさわしい土地利用を促進し、閑静な住環境の保全向上と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、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7.9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 612.1 (604.2)	
準防火地域	約 ha 4128.2 (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

放射35号線北町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】

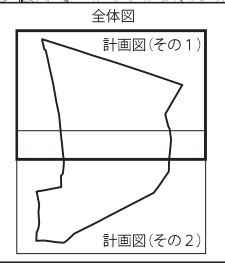
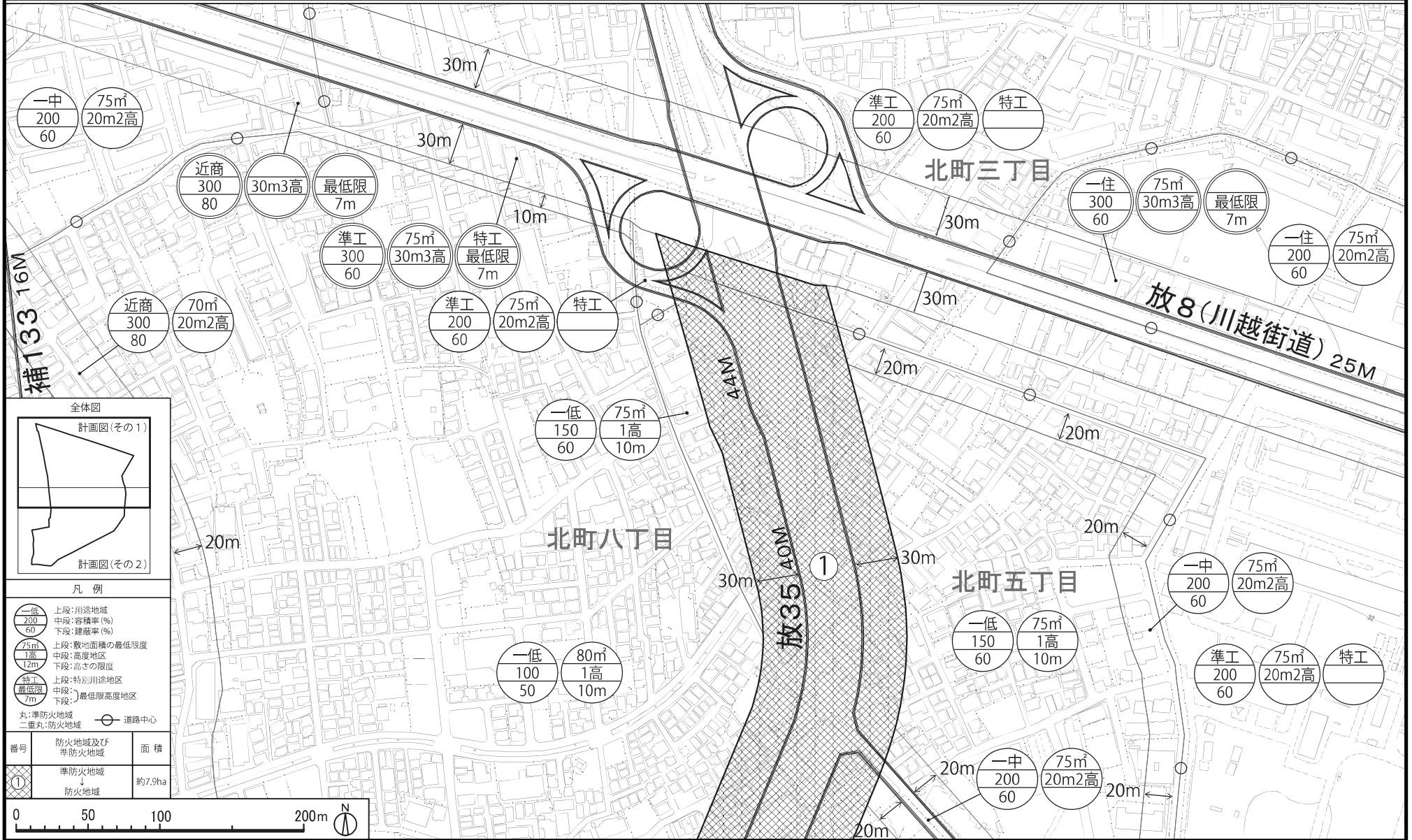
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区北町五丁目および北町七丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 7.9	

東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図(その1)

原案

[練馬区決定]



凡例

- 一低: 上段:用途地域, 中段:容積率(%), 下段:建蔽率(%)
- 75m 1高: 上段:敷地面積の最低限度, 中段:高度地区, 下段:高さの限度
- 特 最低限: 上段:特別用途地区, 中段:最低限高度地区, 下段:
- 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
①	準防火地域 ↓ 防火地域	約7.9ha



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、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。無断複製を禁ず。
(承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日

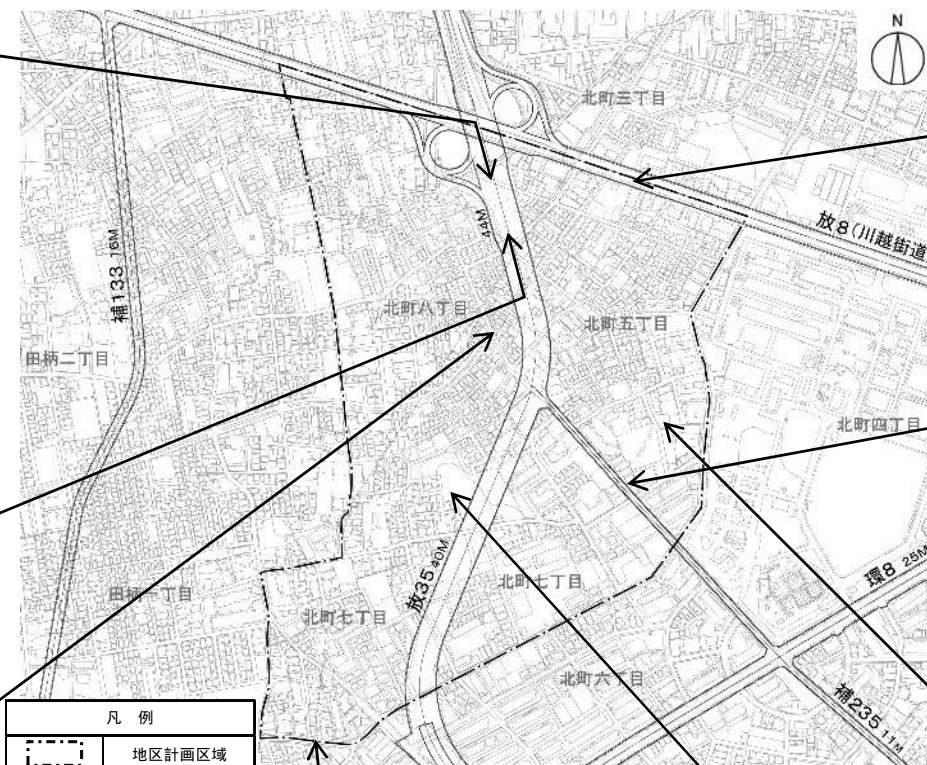
放射35号線北町地区地区計画
北町五丁目、北町七丁目および北町八丁目現況写真



放射35号線と川越街道の接続部



放射35号線



川越街道



補助235号線



田柄川緑道



田柄通り



どんぐり山憩いの森



公園(北五らいらっく児童遊園)