

放射 35 号線北町地区地区計画の決定等について

1 目的

本地区は、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、田柄川緑道やどんぐり山憩いの森等のみどりがある低層住宅地である。

地区内を通過する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。）の整備により、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待される一方、幹線道路沿道地域の街並みの変化への対応や、みどりや住環境の保全が課題となっている。

そこで、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、地区計画を決定する。

また、これに併せて、関連する用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 対象区域

練馬区北町五丁目、北町七丁目および北町八丁目各地内 約 39.9ha

3 これまでの経過

平成24年 4月	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定
平成26年 9月	重点地区まちづくり計画の決定
平成27年 2月～	地区計画検討会の開催（11回）
平成28年12月	地区計画検討会案の作成・アンケート調査
令和元年 9月	地区計画素案の作成
	地区計画素案の説明会開催（2回）
10月	地区計画原案の作成
10月31日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
11月 1日～22日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付 （意見書の提出1通）
11月 8日、9日	都市計画原案の説明会開催
12月	都市計画案の作成
令和2年 1月29日	東京都知事協議終了
2月19日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
～3月 4日	（意見書の提出1通）

#### 4 今後の予定

令和2年3月25日	練馬区都市計画審議会へ付議
5月	東京都都市計画審議会へ付議（用途地域の変更）
6月	都市計画決定・告示

※令和2年第三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 議案

議案第439号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔放射35号線北町地区地区計画〕

(1) 都市計画の案の理由書	P5
(2) 計画書	P6～9
(3) 計画図	P10～15
(4) 方針附図	P16～17

議案第440号 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔放射35号線北町地区地区計画関連〕

(1) 都市計画の案の理由書	P19
(2) 計画書	P20～23
(3) 計画図	P24～25

議案第441号 東京都市計画特別用途地区の変更（練馬区決定）  
〔放射35号線北町地区地区計画関連〕

(1) 都市計画の案の理由書	P27
(2) 計画書	P28
(3) 計画図	P29

議案第442号 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔放射35号線北町地区地区計画関連〕

(1) 都市計画の案の理由書	P31
(2) 計画書	P32～36
(3) 計画図	P38～39

議案第443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）  
〔放射35号線北町地区地区計画関連〕

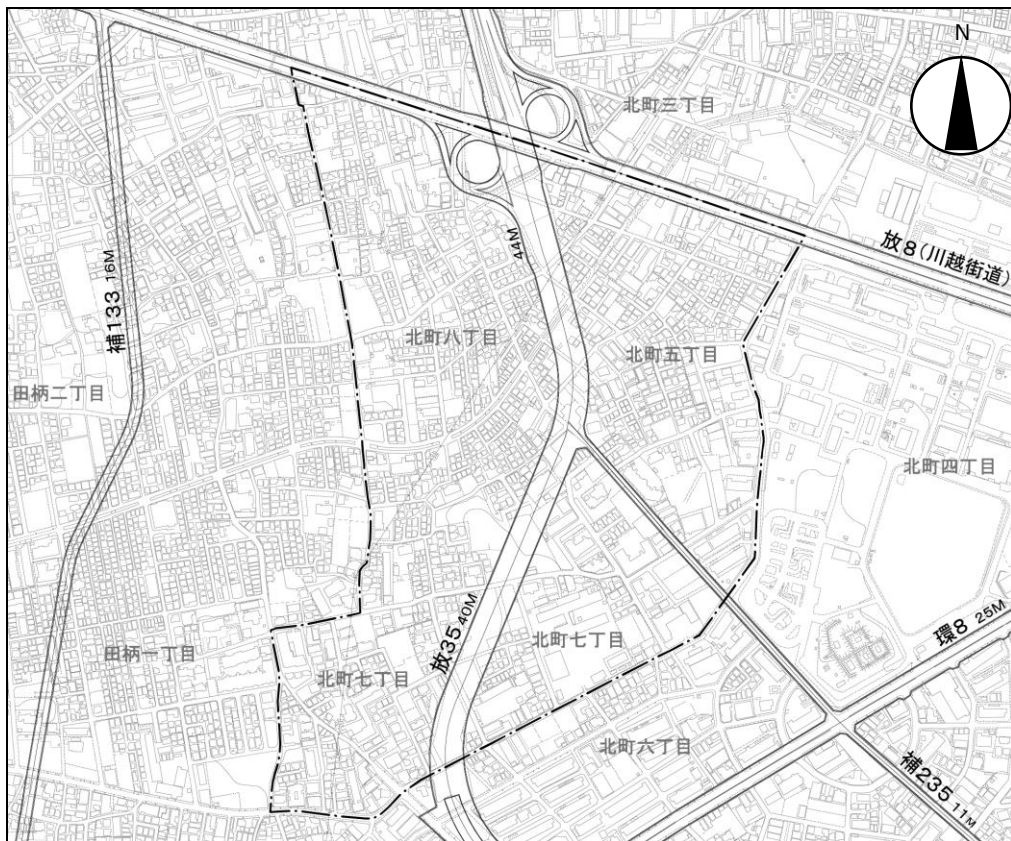
(1) 都市計画の案の理由書	P41
(2) 計画書	P42
(3) 計画図	P44～45

6 放射 35 号線北町地区地区計画の案に関する意見書の要旨および区の見解  
P47～49

7 添付資料

- (1) 放射 35 号線北町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①) P51～52
- (2) 地区の現況写真 (参考資料②) P53
- (3) 地区計画原案説明会資料 (参考資料③) 別添

8 区域図





## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都都市計画地区計画 放射35号線北町地区地区計画

### 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、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、約39.9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）

都市計画放射 35 号線北町地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	放射 35 号線北町地区地区計画
位 置	練馬区北町五丁目、北町七丁目および北町八丁目各地内
面 積	約 39.9 h a
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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（平成 28 年 3 月改定）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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>以上のことから、より安全で住み良いまちとするため、以下の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と後背地における住環境の保全を目指す。</li> <li>2 みどりの保全・創出と防災性の向上により、自然と調和した災害に強いまちの形成を目指す。</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>1 放射 35 号線沿道地区          後背住宅地に配慮しながら、放射 35 号線沿道の防災性を高め、中層の集合住宅や日常の生活を支える利便施設を中心とした土地利用を図る。また、環境施設帯の植樹を軸とした、田柄川緑道とつながるみどり豊かな住環境の創出を図る。</p> <p>2 川越街道沿道地区          中高層の集合住宅、商業施設および工業施設が調和した街並みの形成を図る。</p> <p>3 補助線街路沿道地区          中層の集合住宅を中心としながら、日常の生活を支える利便施設の立地を誘導する。</p> <p>4 住宅地区 A 地区          中層の集合住宅を中心とした住環境を保全する。</p> <p>5 住宅地区 B 地区          中層の集合住宅や戸建住宅が立地する住環境を保全する。</p> <p>6 住宅地区 C 地区          閑静な低層住宅地を保全しながら、住環境と防災性の向上を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 道路          地域の利便性と歩行者の安全性を向上させ、緊急車両の通行を確保するため、必要な道路を拡幅し適正な道路ネットワークの形成を図る。</p> <p>2 公園・緑地          連続性のある環境施設帯や田柄川緑道のみどりを中心に、既存の公園および緑地を保全しながら、地域の憩いの場となるような新たな公園の整備に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 住環境に配慮しながら、連続性のある街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>4 道路空間の安全性、防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、みどり豊かな街並みを形成するため、垣またはさくの構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	および規模 地区施設の配置	道路		名称	幅員	延長	備考			
				区画道路 1 号	3 m ( 6 m )	約 810m	拡幅( 地区外の計画を含めた幅員 )			
				区画道路 2 号	6 m	約 540m	既存			
				区画道路 3 号	6 m	約 90m	既存			
				区画道路 4 号	6 m	約 170m	既存			
				区画道路 5 号	6 m	約 190m	既存			
		公園		名称	面積		備考			
				公園 1 号	約 370 m <sup>2</sup>		既設( 北五らいらっく児童遊園 )			
		緑地		名称	面積		備考			
	緑地 1 号			約 200 m <sup>2</sup>		既設( 北町こぶし緑地 )				
	地区整備計画	地区の区分	名称	放射 35 号線沿道地区	川越街道沿道地区	補助線街路沿道地区	住宅地区			
			面積	約 7.7 h a	約 4.0 h a	約 1.2 h a	A 地区	B 地区	C 地区	
建築物等の用途の制限			マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するものは建築してはならない。							
建築物の敷地面積の最低限度		100 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 100 m <sup>2</sup> 未満で、その敷地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、公共施設の整備により敷地面積が 100 m <sup>2</sup> 未満となり、その敷地全てを一の敷地として使用する場合								
建築物等の高さの最高限度		17m		17m						

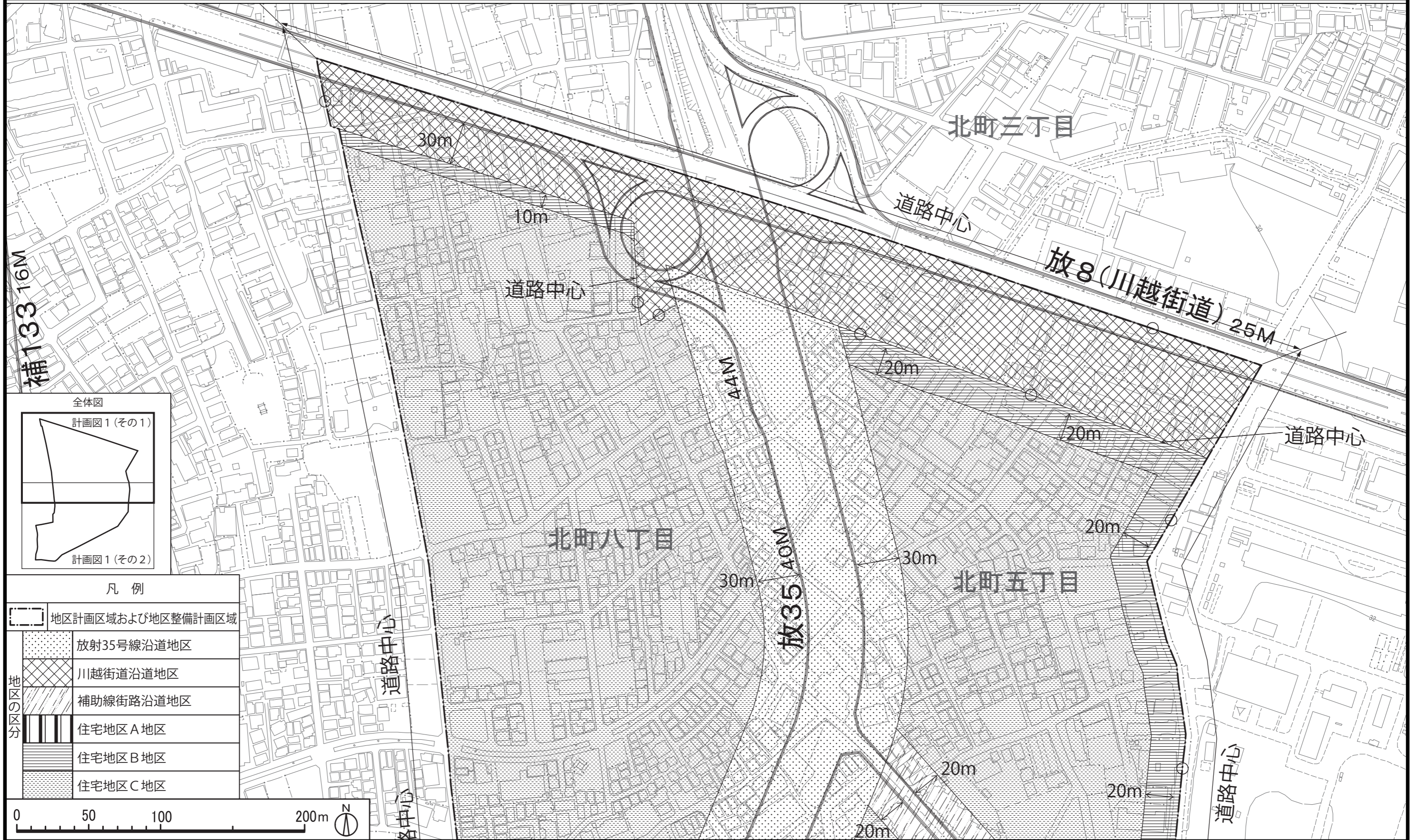


地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>1 計画図3に表示する壁面の位置の制限が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（バルコニー、軒、出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は3 m以上とする。</p> <p>2 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。ただし、放射35号線沿道地区、川越街道沿道地区および住宅地区A地区は、この限りでない。</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により、道路中心線より建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなるような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	<p>1 建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。</p> <p>2 屋外広告物等は、つぎの各号に定めるところによる。ただし、(2)、(3)について、川越街道沿道地区においては、この限りでない。</p> <p>(1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。</p> <p>(2) 表示面積は、合計が10 m<sup>2</sup>以下とする。ただし、補助線街路沿道地区、住宅地区B地区および住宅地区C地区においては、合計が5 m<sup>2</sup>以下とする。</p> <p>(3) 建築物に設置する場合は、高さ17m以下とする。</p>
		垣またはさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣またはさくは、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60cm以下の部分は、この限りでない。

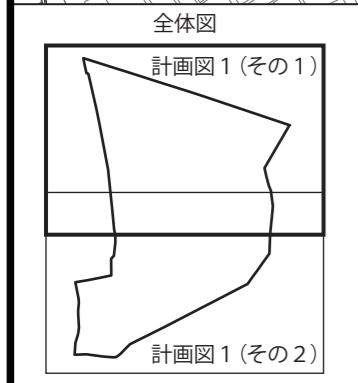
は知事協議事項

「区域、地区の区分および地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由：放射35号線の道路整備を契機として、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全と自然と調和した災害に強いまちの形成を図るため、地区計画を決定する。



補13316M



凡例

地区計画区域および地区整備計画区域	
放射35号線沿道地区	
川越街道沿道地区	
補助線街路沿道地区	
住宅地区A地区	
住宅地区B地区	
住宅地区C地区	

地区の区分



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

# 東京都市計画地区計画

## 放射35号線北町地区地区計画

## 計画図1(その2)

[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、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

# 東京都市計画地区計画

## 放射35号線北町地区地区計画

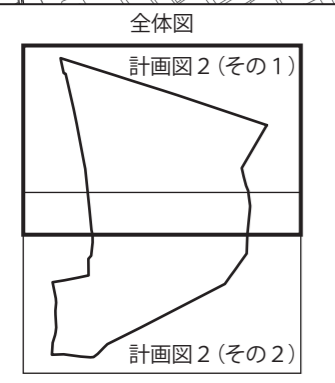
## 計画図 2 (その1)

[練馬区決定]

案



補133 16M



凡例

地区計画区域および地区整備計画区域			
	名称	幅員	備考
地区施設	道路	区画道路 1号	3m (6m) 拡幅
	道路	区画道路 2号	6m 既存
	道路	区画道路 3号	6m 既存
	道路	区画道路 4号	6m 既存
	道路	区画道路 5号	6m 既存
	名称	面積	備考
	公園	公園 1号	約 370 m <sup>2</sup> 既設
	緑地	緑地 1号	約 200 m <sup>2</sup> 既設



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

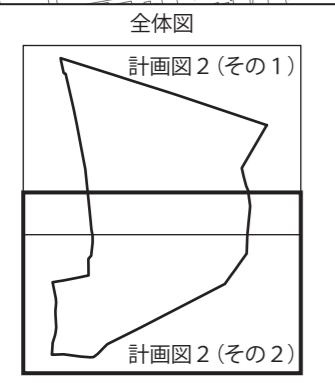
# 東京都市計画地区計画

## 放射35号線北町地区地区計画

## 計画図2(その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			
地区施設	名称	幅員	備考
	道路 区画道路 1号	3m (6m)	拡幅
	道路 区画道路 2号	6m	既存
	道路 区画道路 3号	6m	既存
	道路 区画道路 4号	6m	既存
	道路 区画道路 5号	6m	既存
名称	面積	備考	
公園 公園 1号	約 370 m <sup>2</sup>	既設	
緑地 緑地 1号	約 200 m <sup>2</sup>	既設	



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

# 東京都市計画地区計画

## 放射35号線北町地区地区計画

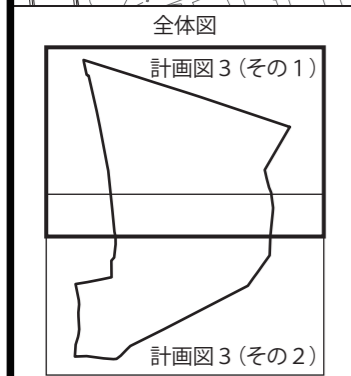
## 計画図3(その1)

[練馬区決定]

# 案



14



凡例

	地区計画区域および地区整備計画区域
	壁面の位置の制限(道路中心線から3m以上)



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

# 東京都市計画地区計画

## 放射35号線北町地区地区計画

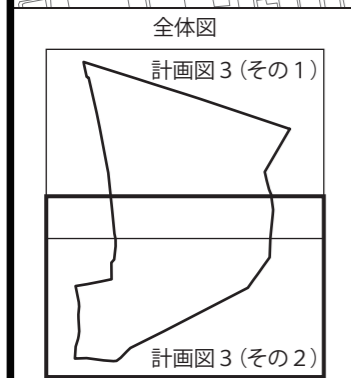
## 計画図3(その2)

[練馬区決定]

# 案



15

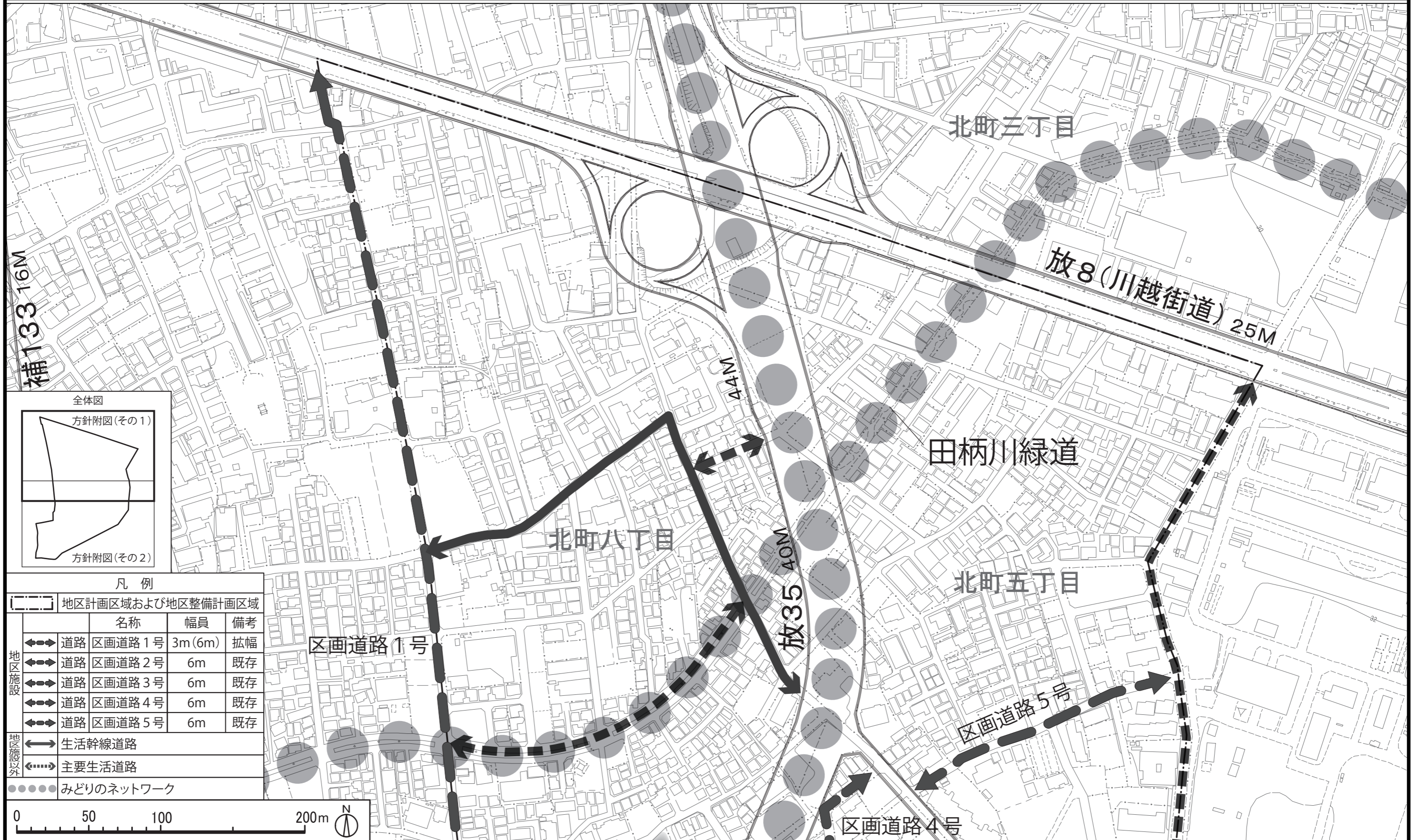


### 凡例

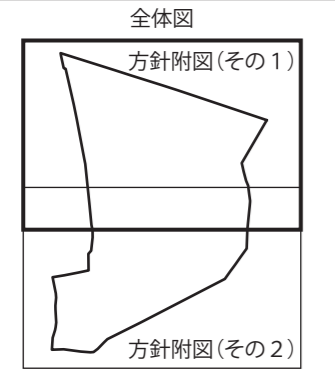
- 地区計画区域および地区整備計画区域
- 壁面の位置の制限(道路中心線から3m以上)



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

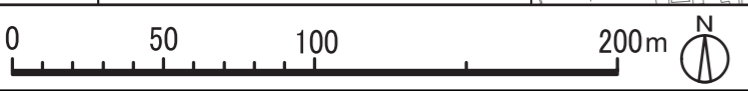


補133 16M



凡例

地区計画区域および地区整備計画区域				
	名称	幅員	備考	
地区施設	道路	区画道路1号	3m(6m)	拡幅
	道路	区画道路2号	6m	既存
	道路	区画道路3号	6m	既存
	道路	区画道路4号	6m	既存
	道路	区画道路5号	6m	既存
地区施設以外	生活幹線道路			
	主要生活道路			
	みどりのネットワーク			



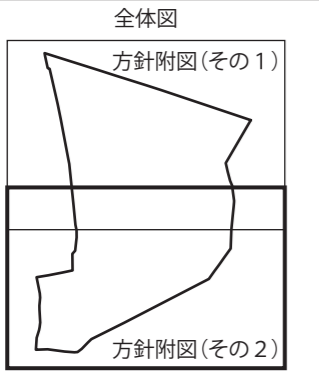
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 31都市基交著第1号 31都市基街都第9号 平成31年4月18日



# 東京都市計画地区計画 放射35号線北町地区地区計画 方針附図(その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				
地区施設	道路	区画道路1号	3m(6m)	拡幅
	道路	区画道路2号	6m	既存
	道路	区画道路3号	6m	既存
	道路	区画道路4号	6m	既存
	道路	区画道路5号	6m	既存
地区施設以外	生活幹線道路			
	主要生活道路			
みどりのネットワーク				

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、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全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）【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	
	2,307.5	10/10	5/10	—	80	10	47.9	
	166.5	15/10	6/10	—	75	10	3.5	
小計	204.3	20/10	6/10	—	75	12	4.2	
小計	2,788.4						57.9	
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	
	691.4	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
	小計	822.8					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	
	183.7	30/10	6/10	—	75	—	3.8	
小計	525.8						10.9	
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 %	
	112.9	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.3	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：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【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	(2,307.5)	(47.9)	(2,312.5)	(48.0)	△5.0
	15/10	6/10	—	75	10	(166.5)	(3.5)	(169.6)	(3.5)	△3.1
小 計	20/10	6/10	—	75	12	204.3	4.2	204.3	4.2	△8.1
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
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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	
	20/10	6/10	—	75	—	(691.4)	(14.4)	(691.0)	(14.3)	0.4
	小 計						(822.8)	(17.1)	(822.4)	(17.1)
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
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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
	30/10	6/10	—	75	—	(183.7)	(3.8)	(176.0)	(3.7)	7.7
	小 計					(525.8)	(10.9)	(518.1)	(10.8)	7.7
	第 二 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %
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		
小 計					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	
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	—	—	—	190.4	4.0	190.4	4.0	
	30/10	8/10	—	70	—	56.1	1.2	56.1	1.2	
	小 計	40/10	8/10	—	—	—	34.6	0.7	34.6	0.7
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	
	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	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	(112.9)	(2.3)	(113.1)	(2.3)	△0.2
小 計	30/10	6/10	—	75	—	(29.3)	(0.6)	(29.1)	(0.6)	0.2
						(142.2)	(3.0)	(142.2)	(3.0)	△0.0 (約410㎡)
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 <sup>2</sup>	準工業地域 建蔽率 60 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 75 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	約 0.0 ha (約410m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	約 0.0 ha (約240m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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

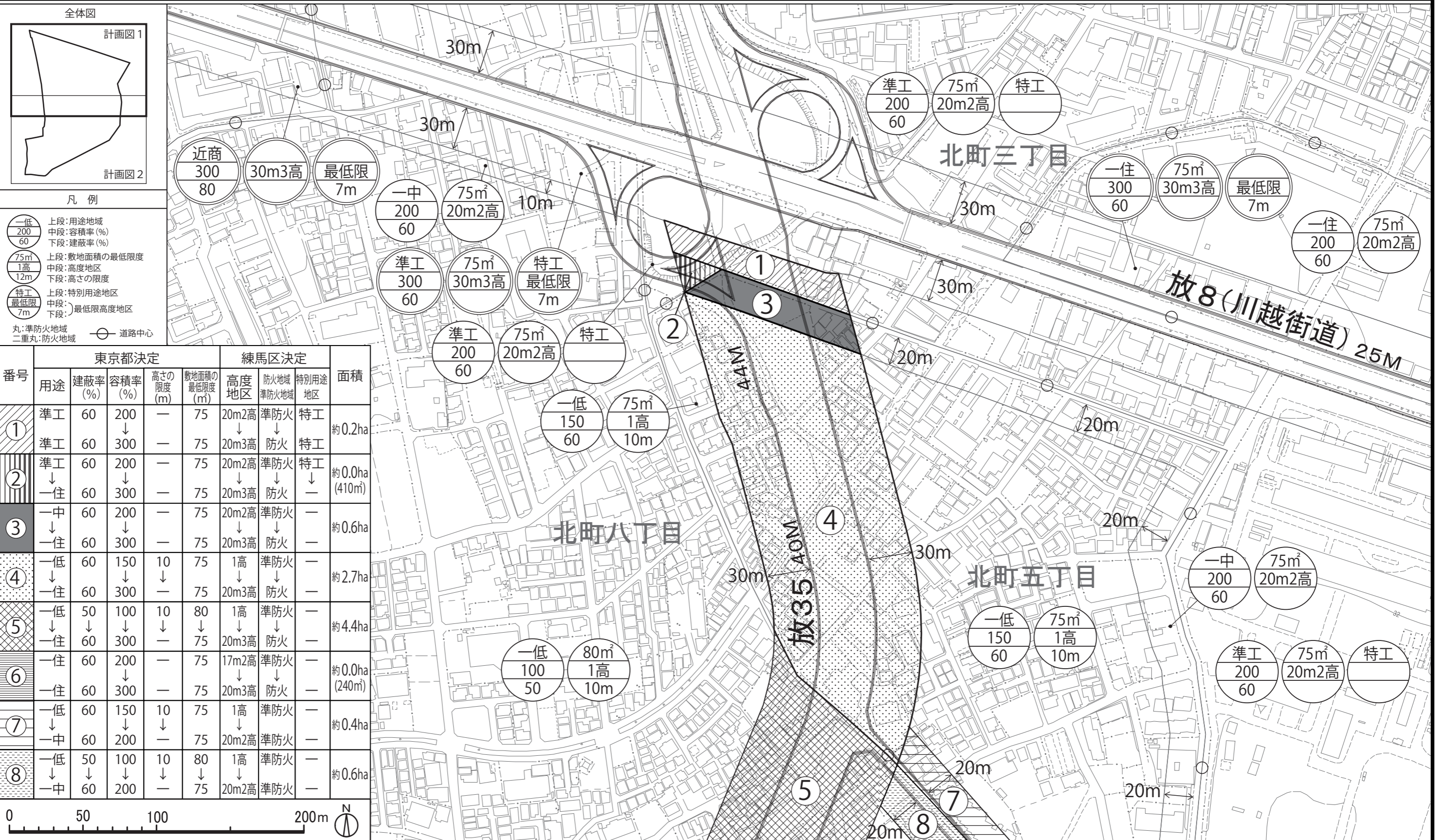
[参考] 東京都市計画特別用途地区  
 [参考] 東京都市計画高度地区  
 [参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画図 1

計画図  
 計画図  
 計画図

[東京都決定]  
 [練馬区決定]  
 [練馬区決定]  
 [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、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

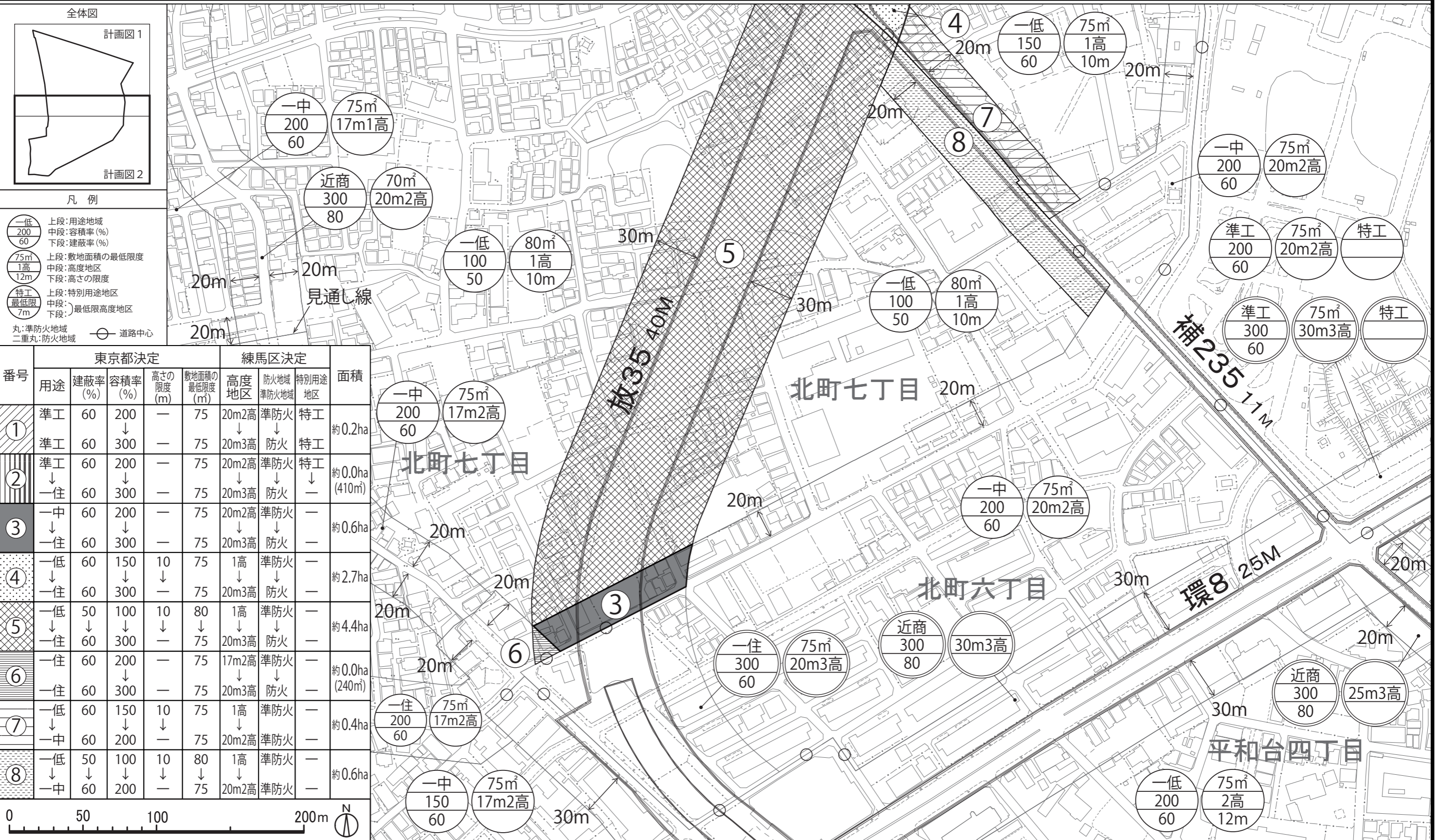
[参考] 東京都市計画特別用途地区  
 [参考] 東京都市計画高度地区  
 [参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画図 2

計画図  
 計画図  
 計画図

[東京都決定]  
 [練馬区決定]  
 [練馬区決定]  
 [練馬区決定]

# 案



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)	敷地面積の最低限度 (m)	高度地区	防火地域 準防火地域	特別用途地区	
①	準工	60	200	—	75	20m2高	準防火	特工	約0.2ha
②	準工 ↓ 一住	60	300	—	75	20m3高	防火	特工 ↓ —	約0.0ha (410㎡)
③	一中 ↓ 一住	60	200	—	75	20m2高 ↓ 20m3高	準防火 ↓ 防火	—	約0.6ha
④	一低 ↓ 一住	60	150	10	75	1高 ↓ 20m3高	準防火 ↓ 防火	—	約2.7ha
⑤	一低 ↓ 一住	50	100	10	80	1高 ↓ 20m3高	準防火 ↓ 防火	—	約4.4ha
⑥	一住	60	200	—	75	17m2高 ↓ 20m3高	準防火 ↓ 防火	—	約0.0ha (240㎡)
⑦	一低 ↓ 一中	60	150	10	75	1高 ↓ 20m2高	準防火	—	約0.4ha
⑧	一低 ↓ 一中	50	100	10	75	1高 ↓ 20m2高	準防火	—	約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、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全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)【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	

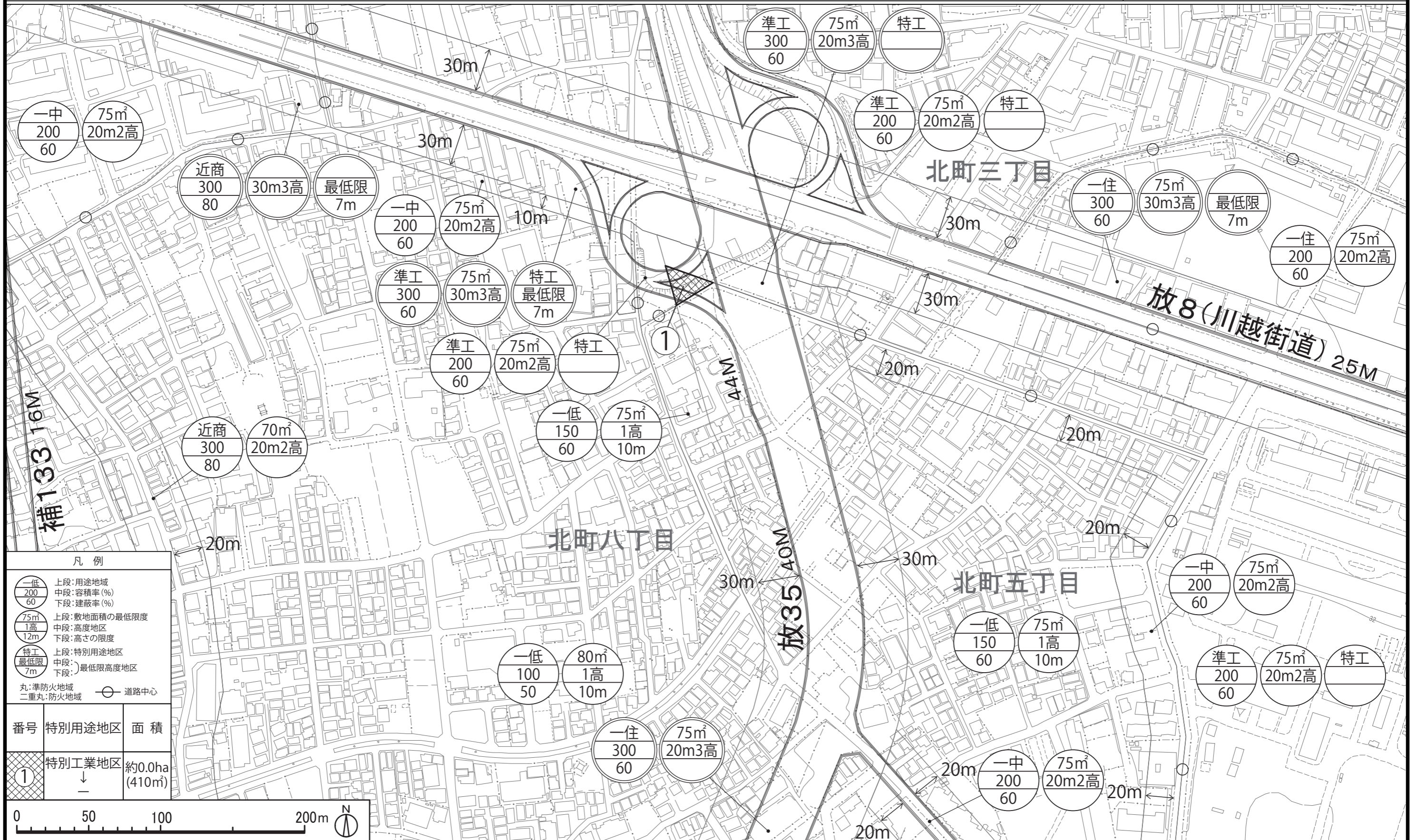
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

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【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㎡)	



凡例

	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:高さの限度
	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	特別用途地区	面積
①	特別工業地区 ↓ —	約0.0ha (410㎡)



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

29



## 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

(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、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全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）【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 2,584.1 (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。	
〔 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」

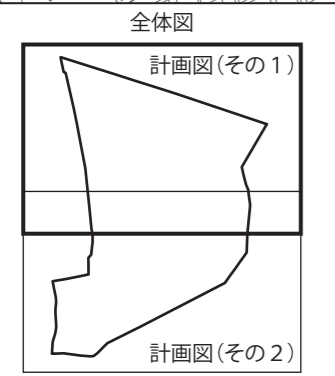
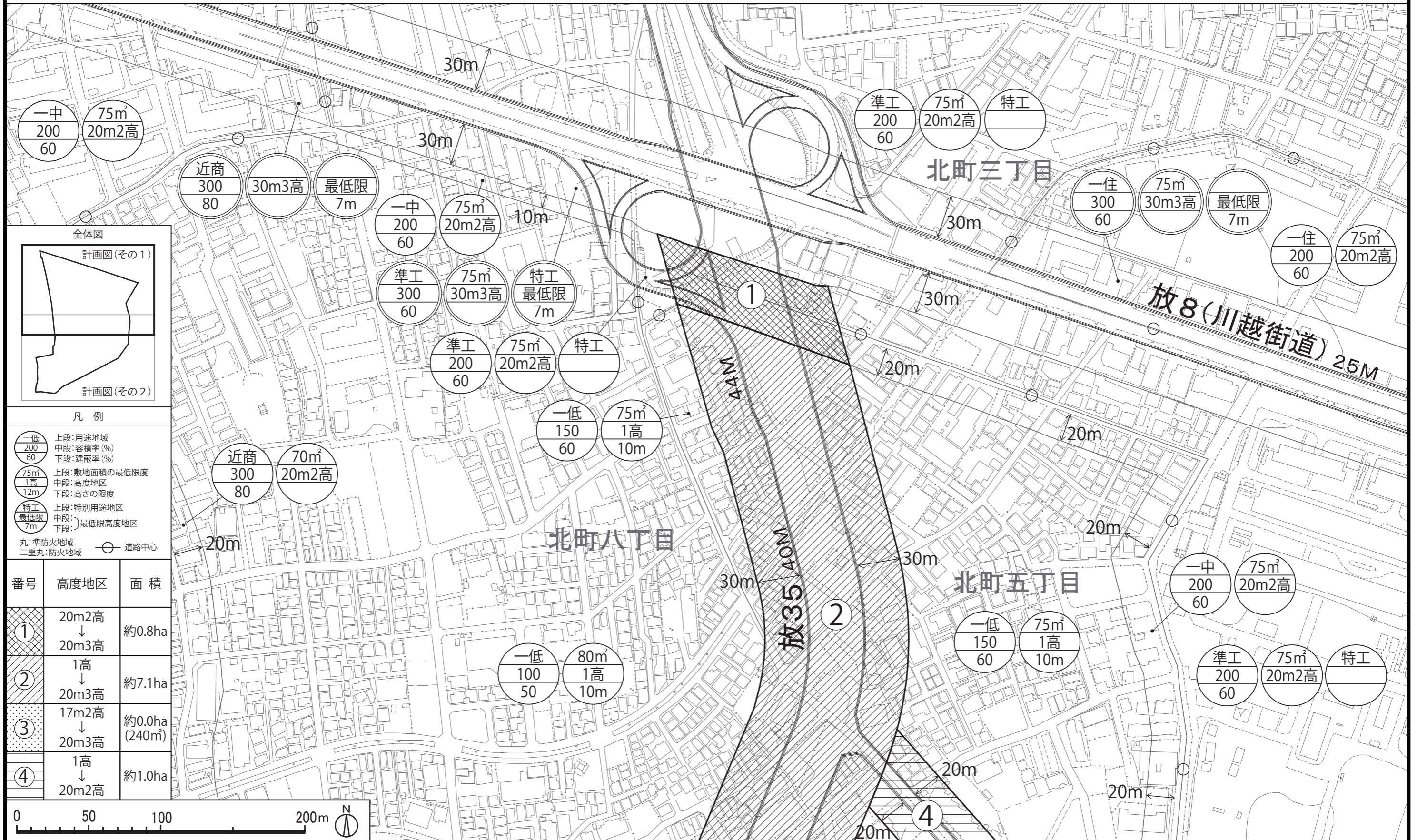
理 由

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【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 <sup>2</sup> )	
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	





凡例

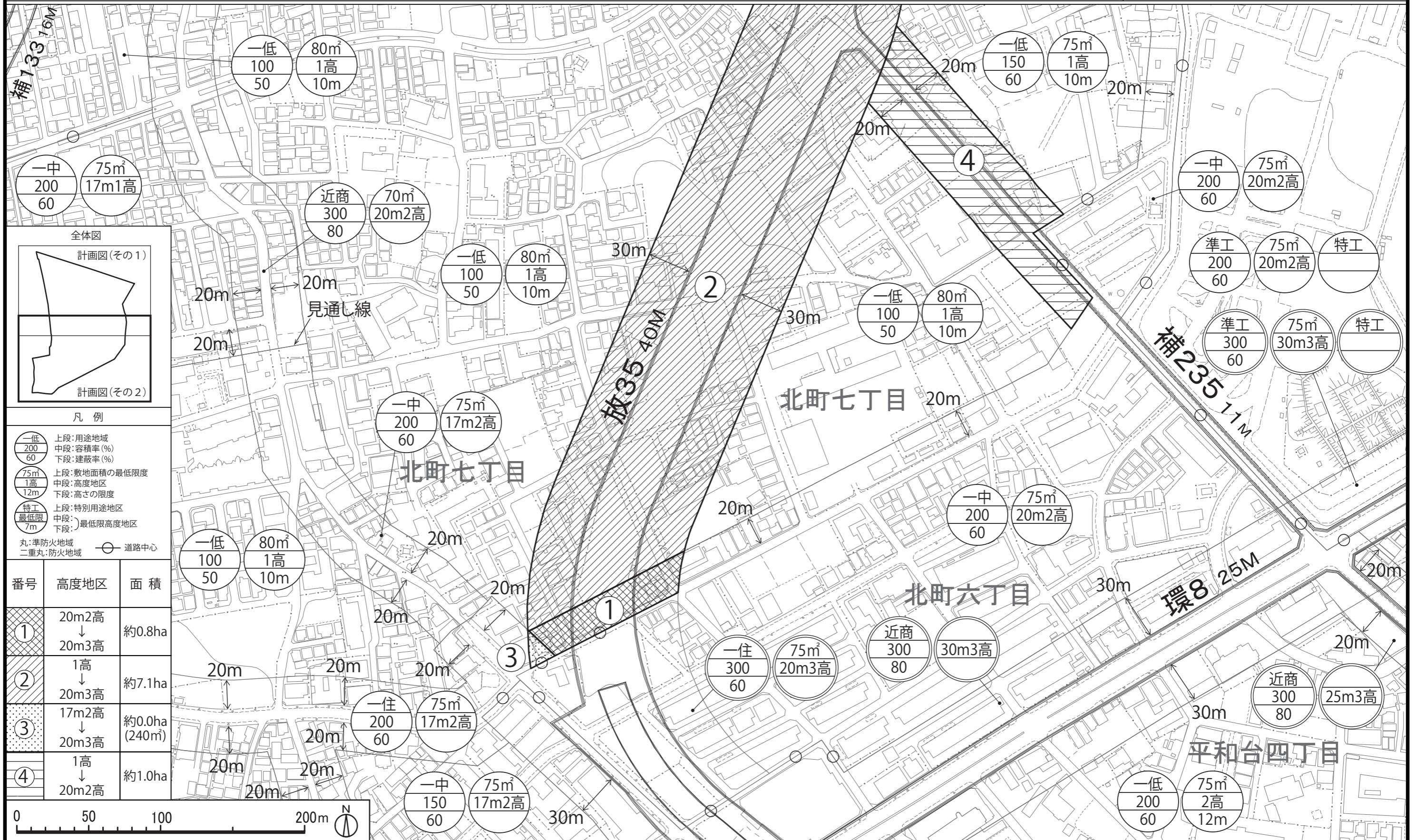
一低 200 60	上段:用途地域 中段:容積率(%) 下段:建蔽率(%)
75m 1高 12m	上段:敷地面積の最低限度 中段:高度地区 下段:高さの限度
特工 最低限 7m	上段:特別用途地区 中段:最低限高度地区 下段:
丸:準防火地域 二重丸:防火地域	○:道路中心

番号	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

38



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、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全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）【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」

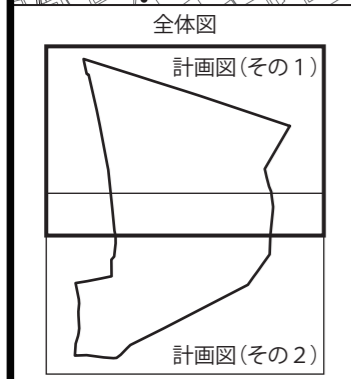
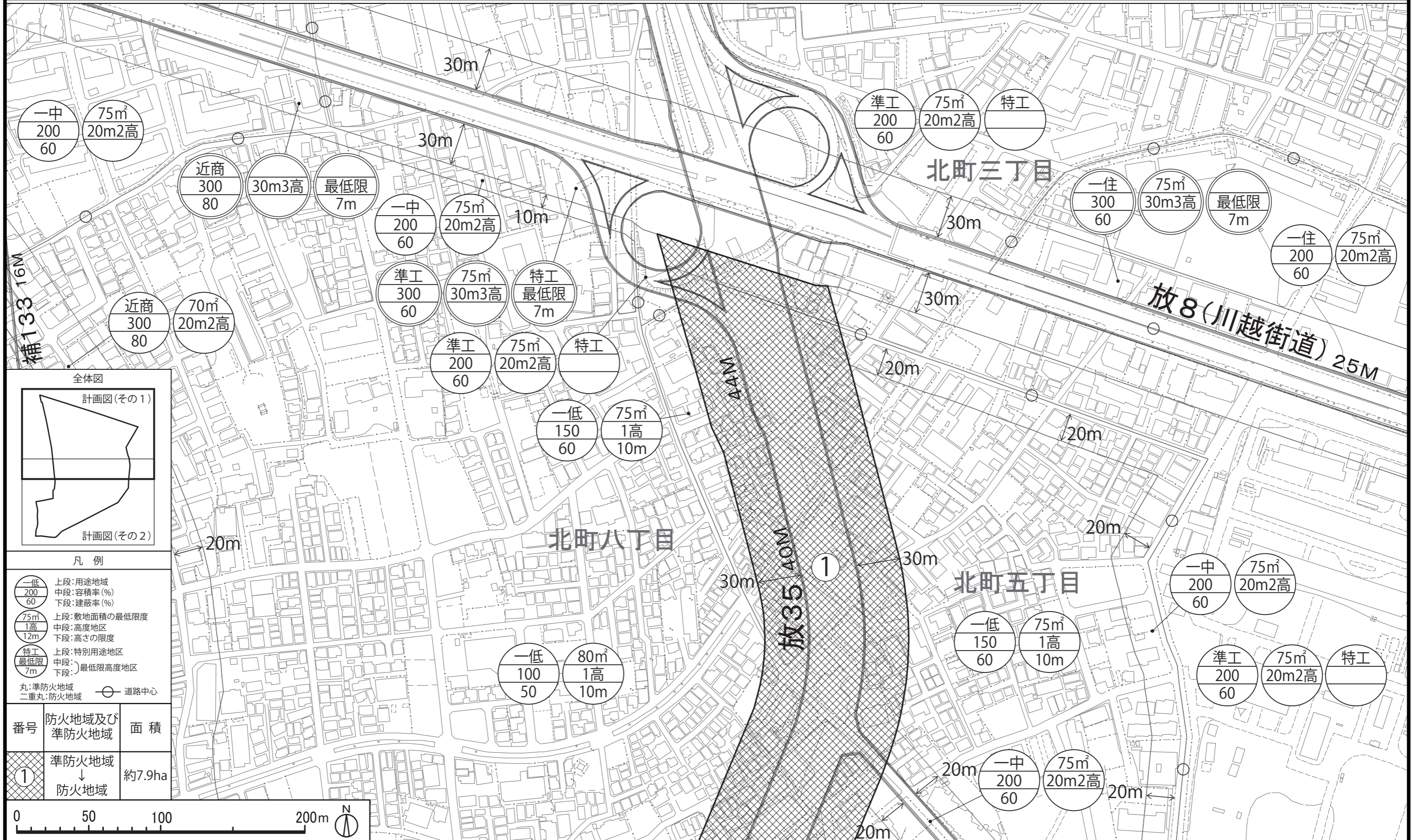
理 由

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【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	





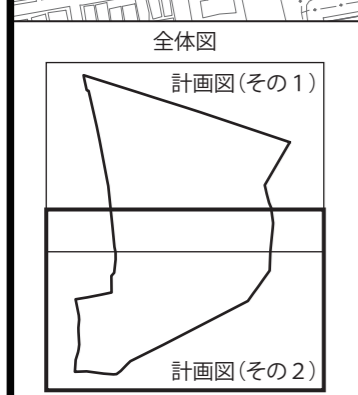
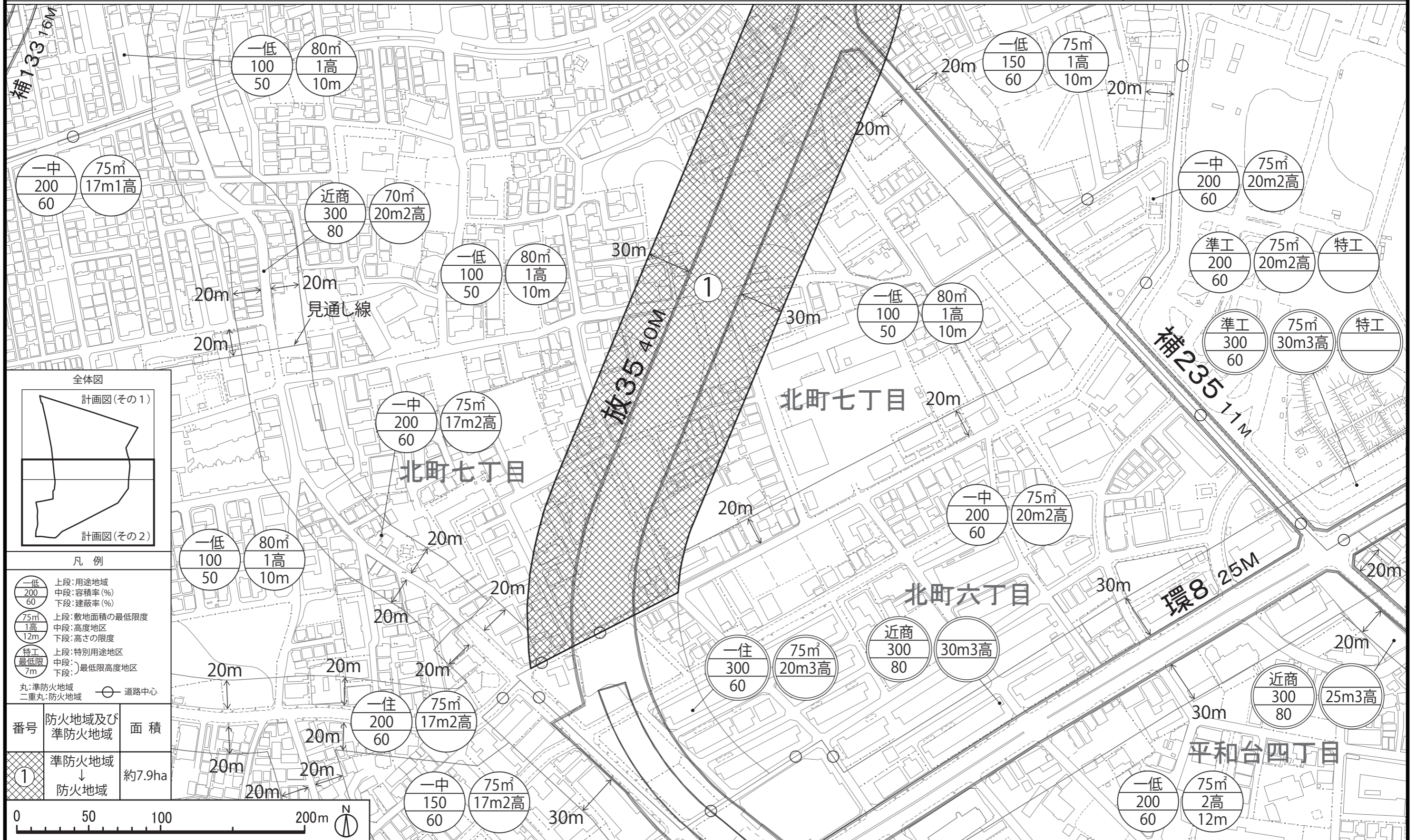
凡例

	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:高さの限度
	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



凡例

一低 200 60	上段:用途地域 中段:容積率(%) 下段:建蔽率(%)
75m 1高 12m	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 最低限 7m	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

45



東京都市計画地区計画放射 35 号線北町地区地区計画の案に関する  
意見書の要旨および区の見解について

放射 35 号線北町地区地区計画の案については、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 : 令和 2 年 2 月 19 日～3 月 4 日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1 通(1 名)

	意見書の要旨	区の見解
1	敷地面積の最低限度について	
	<p>敷地面積の最低限度は、当該地区計画原案の前段階としての地域住民参加による地区計画検討会には盛り込まれていなかったものであり、そのため必ずしも住民の総意を反映したものとは言えず、行政側によって強引に盛り込まれたものと考えられるため、削除してほしい。</p> <p>都市計画法に基づく用途地域で定めることとされている敷地面積の最低限度は、平成 20 年 3 月 7 日付の都市計画変更によって 80 m<sup>2</sup>と定められており、これを 100 m<sup>2</sup>に変更することは、少なくとも 160 m<sup>2</sup>以上 200 m<sup>2</sup>未満の土地所有者にとっては不利益変更にあたる。</p> <p>国土交通省は、国民が健康で文化的な最低限度の生活を営むための敷地面積は 50 m<sup>2</sup>であると明示しており、それ以上の面積について行政が強制的に私権を制限することは許されない。私権を制限するには慎重であるべきで、原則的に建築協定にゆだねられるべきものであろう。</p>	<p>地区計画とは、地区の特性に応じた規制を現行の規制に上乘せすることで、良好なまちづくりを進める制度です。</p> <p>本地区は、低層住宅を中心とした住環境が広がる地区です。今後、さらなる建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全していくためには、敷地面積の最低限度を設ける必要があります。</p> <p>国土交通省では、誘導水準として、戸建て住宅の 4 人世帯では延べ床面積 125 m<sup>2</sup>以上が望ましいと示しています。また、隣接地区の地区計画では、敷地面積の最低限度を 100 m<sup>2</sup>または 110 m<sup>2</sup>で定めています。</p> <p>従って、本地区の指定容積率を勘案し、敷地面積の最低限度を 100 m<sup>2</sup>に規定することが妥当だと考えています。</p> <p>これらの理由から、区は、地区計画検討会案を基に、敷地面積の最低限度を盛り込んだ地区計画素案を作成しました。その後、地区内権利者に内容を掲載した説明会開催案内チラシを配布し、令和元年 9 月には素案説明会</p>

	<p>土地の流動化の視点からも、敷地面積が大きくなればなるほど取得可能層は高所得層に限られ、問題は多い。</p> <p>計画案には、かかる配慮が全くされておらず、当該規定は削除すべきであると断ぜざるを得ない。</p>	<p>を、11月には原案説明会をそれぞれ2回開催し、地区住民の方のご理解を得ながら地区計画を進めてまいりました。</p>
2	<p>隣地境界線からの保有距離について</p> <p>隣地境界線からの保有距離は、当該地区計画原案の前段階としての地域住民参加による地区計画検討会には盛り込まれていなかったものであり、そのため必ずしも住民の総意を反映したものとは言えず、行政側によって強引に盛り込まれたものと考えられるため、削除してほしい。</p> <p>建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離について引き合いに出されることが多い民法234条は、最高裁判例（平成元年9月9日）により建築基準法65条の規定に劣後すると判示されている。従って、民法234条の規定を背景として、計画案において「建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする」規定を設けることは、建築基準法65条違反であり、そもそも無効であると考えられる。</p> <p>「原案に関する意見書の要旨および区の見解について」における区の見解によれば、「各住戸における通風、採光、災害時の通行等を確保し、良好な住環境の保全と防災性の向上を図るため」とされているが、この根拠には合理性がない。</p> <p>通風を確保するために一番に考慮すべきことは、窓面を卓越風の方角と垂直に設置すること、次に開口面積を広く取ることである。隣地境界線まで</p>	<p>地区計画とは、地区の特性に応じた規制を現行の規制に上乘せすることで、良好なまちづくりを進める制度です。</p> <p>本地区は、低層住宅を中心とした住環境が広がる地区です。各住戸における通風、採光、災害時の通行等を確保し、良好な住環境の保全と防災性の向上を図るためには、各住戸間に空地を設けることが肝要です。従って、本地区では、建築物の外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上とする建築物の壁面の位置の制限を設けることが妥当だと考えています。</p> <p>隣地境界線まで50cm以上とすることにより、住戸間の離隔距離は1m以上となり、生じた空地には一定の通風、採光および緊急時の避難路が確保されると考えています。</p> <p>これらの理由から、区は、地区計画検討会案を基に、建築物の外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上とする制限を盛り込んだ地区計画素案を作成しました。その後、地区内権利者に内容を掲載した説明会開催案内チラシを配布し、令和元年9月には素案説明会を、11月には原案説明会をそれぞれ2回開催し、地区住民の方のご理解を得ながら地区計画を進めてまいりました。</p>



<p>50cm の間隔で窓を設置した場合、民法 235 条による窓への目隠し設置義務規定をもって対抗された場合、所要開口面積が確保されないこともありうる。隣棟間隔は大して問題とならないため、合理性に欠ける。</p> <p>採光について、隣地境界線までの距離 50cm を確保しても、計算では採光の確保は実現しないため、合理性はない。</p> <p>災害時の通行についても、隣地との関係性によって整然とした避難路が形成されるとは考えられないため、合理性に欠ける。</p>	
--	--



東京都市計画地区計画放射35号線北町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

放射35号線北町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 : 令和元年11月1日～11月22日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通(1名)

	意見書の要旨	区の見解
1	敷地面積の最低限度について	
	地域内に200㎡に満たない敷地を有しており、現状2棟建築しているが、敷地面積の最低限度を100㎡に定めると既存不適格となってしまうため、現状の最低敷地面積で維持されたい。	<p>本地区は、低層住宅を中心とした住環境が広がる地区です。今後、さらなる建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全していく必要があります。</p> <p>国土交通省では、誘導水準として、戸建て住宅の4人世帯では延べ床面積125㎡以上が望ましいと示しています。従って、本地区の指定容積率を勘案し、敷地面積の最低限度を100㎡に指定することが妥当だと考えております。</p> <p>また、隣接地区の地区計画では、敷地面積の最低限度を100㎡または110㎡で定めております。</p> <p>なお、既に100㎡を下回っている敷地をそのまま使用する場合は適用除外となり、適法な敷地利用であり、既存不適格とはなりません。</p>
2	隣地境界線からの保有距離について	
	隣地境界線からの保有距離に関して、隣地の同意があればとらなくてもよいような決め方にしてほしい。	本地区は、低層住宅を中心とした住環境が広がる地区です。各住戸における通風、採光、災害時の通行等を確保し、良好な住環境の保全と防災性の向

		<p>上を図るためには、各住戸間に空地を設ける必要があります。従って、本地区では、建築物の外壁等の面から隣地境界線まで 50cm 以上とする建築物の壁面の位置の制限を設けることが妥当だと考えております。</p>
3	<p>地区計画検討会案の変更について</p> <p>平成 28 年 12 月の地区計画検討会案では、「敷地分割の自由度を重視し、都市計画以上の必要なしと考える。壁面の位置、現状多くの建築物が 50cm 程度壁面後退しており、地区計画により特別な制限を行う必要はないと考えられる。」となっていたが、どの段階で変更になったのか知らず、9 月に説明会が開催されたことも知らなかったため、地区計画原案説明会のお知らせで初めて認識した。説明不足と思う。</p>	<p>平成 27 年 2 月から、地区住民による地区計画検討会を 11 回にわたり開催し、平成 28 年 12 月に地区計画検討会案を作成しました。</p> <p>検討会では、敷地面積の最低限度や建築物の壁面の位置の制限について多様な議論がありました。区は、検討会案を踏まえつつ、計画内容について改めて検討を行い、放射 35 号線北町地区地区計画素案を作成しました。</p> <p>素案については、登記簿上権利をお持ちの方や居住者すべてに、素案の内容を記載した「放射 35 号線北町地区地区計画（素案）説明会開催のお知らせ」を配布し、素案説明会を開催しました。また、区のホームページでは、説明会開催のお知らせと説明会当日に配布した説明会用資料を掲載しております。</p> <p>さらに、素案説明会でいただいたご意見を基に検討を重ね、放射 35 号線北町地区地区計画原案を作成し、同様のお知らせを配布しております。</p> <p>漏れのないよう周知を図った上で、ご意見を伺いながら進めてきたことをご理解いただきたいと存じます。</p>

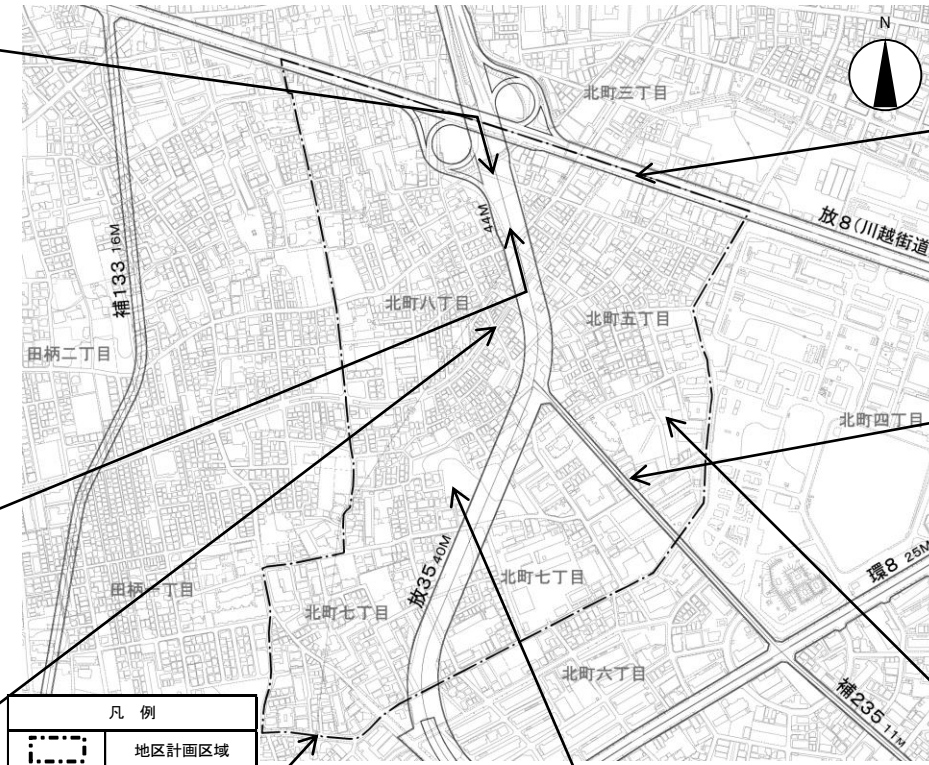
放射35号線北町地区地区計画  
北町五丁目、北町七丁目および北町八丁目現況写真



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)

議案第439～443号  
参考資料②