

令和3年11月10日  
第232回都市計画審議会

## 用途地域等の一括変更原案について

東京都は、道路整備の進展により用途地域等の基準となる地形地物が増加していることなどから、特別区内の用途地域等の変更を一括して実施することとした。

区は、東京都からの用途地域等の変更に関する区案の作成依頼を受けて、都へ提出する用途地域の変更に関する区原案ならびに区決定の都市計画である特別用途地区、高度地区、防火地域および準防火地域、地区計画の都市計画原案（区原案と都市計画原案をあわせて、以下「用途地域等の一括変更原案」という。）を策定した。今後、都市計画原案の公告・縦覧等を行う。

### 1 これまでの経過

- 令和3年6月11日 用途地域等の一括変更素案を都市整備委員会へ報告  
7月8日 用途地域等の一括変更素案を練馬区都市計画審議会へ報告  
7月11日 用途地域等の一括変更素案に関する区報特集号発行  
7～8月 素案説明会(計6回)

### 2 素案説明会等の開催結果

#### (1) 開催日時

- 令和3年7月27日(火)18:30～19:30 土支田中央地域集会所  
7月31日(土)10:00～11:00 区役所本庁舎  
8月2日(月)18:30～19:30 氷川台地区区民館  
8月4日(水)18:30～19:30 上石神井南地域集会所  
8月10日(火)18:30～19:30 勤労福祉会館  
8月11日(水)18:30～19:30 石神井庁舎

#### (2) 出席者数

19名

#### (3) 動画配信

新型コロナウイルス感染症対策として、説明会と同じ内容の説明動画を配信した。

配信期間 令和3年8月2日(月)～9月30日(木)

視聴回数 210回

#### (4) 主な意見・質問

- ・用途地域等の変更は、地区計画の策定にあわせて行うべきではないか
- ・幹線道路沿道の用途地域の指定幅が20mの地区と30mの地区があるが、この違いは何か
- ・今後、用途地域等の一括変更は実施するのか

### 3 用途地域等の一括変更原案(※)

- (1) 用途地域の変更に関する区原案 P 3～13
- (2) 都市計画原案
  - ア 特別用途地区 P 15～17
  - イ 高度地区 P 19～26
  - ウ 防火地域および準防火地域 P 27～29
  - エ 地区計画 P 31～43

※ 計画図については添付を省略

### 4 添付資料

- (1) 用途地域等の変更位置図（説明資料②） 別添
- (2) 用途地域等の変更箇所図（説明資料③） 別添
- (3) 地区計画の変更箇所図（説明資料④） 別添

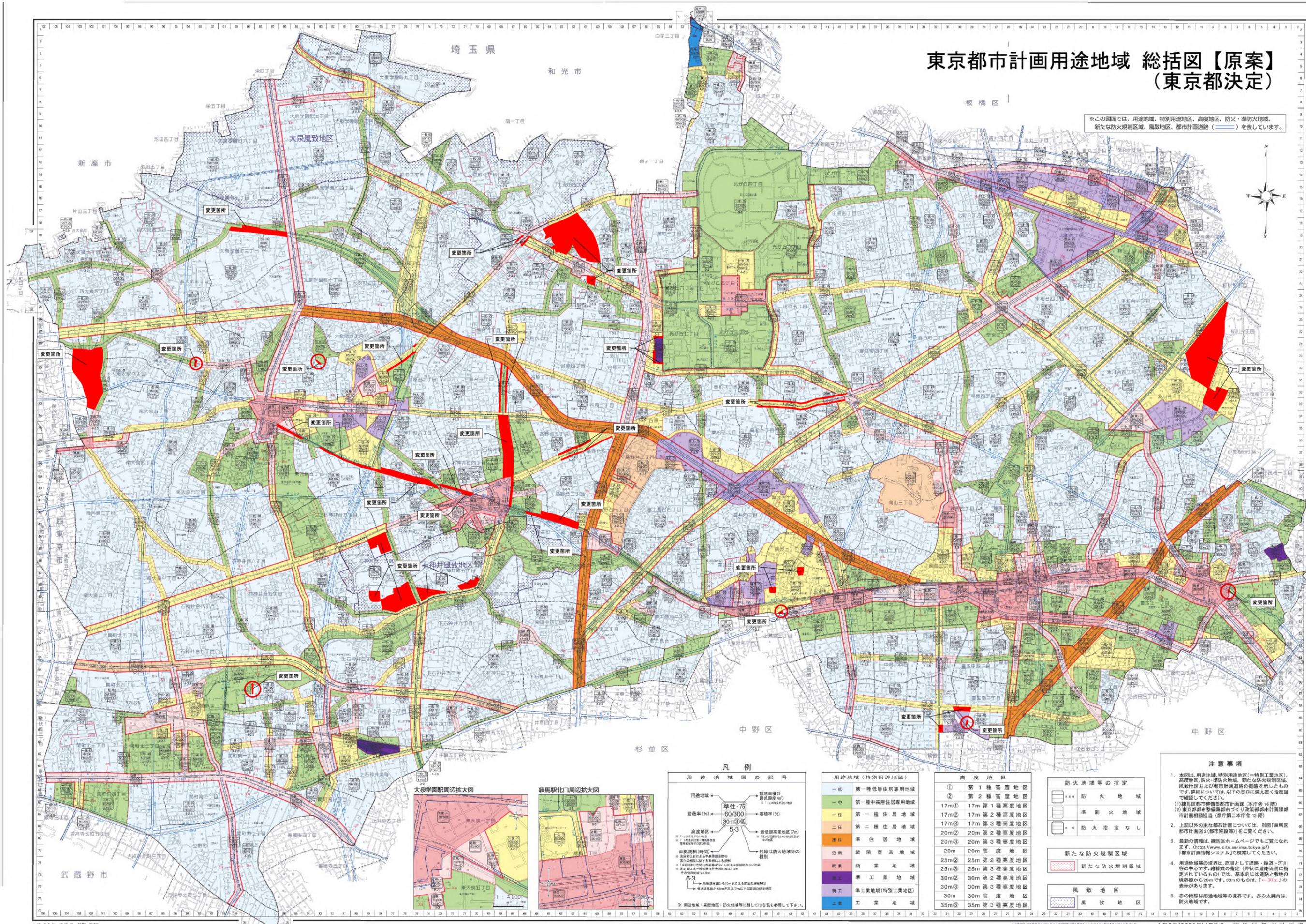
### 5 今後の予定

- 令和3年11月10日 用途地域等の一括変更原案を練馬区都市計画審議会へ報告
- 11月11日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書の受付(※)
- ～12月2日
- 令和4年3月 用途地域等の変更に関する区案を練馬区都市計画審議会へ報告  
都へ用途地域の変更に関する区案を提出
- 令和4年度 区から都へ区決定の都市計画案の協議  
都から区へ用途地域の都市計画案の意見照会  
都市計画案の公告・縦覧、意見書の受付  
練馬区都市計画審議会へ付議および諮問  
東京都へ意見回答  
東京都都市計画審議会へ付議
- 令和5年度 都市計画決定

※ 都市計画原案の公告・縦覧等を行う旨を11月11日発行予定の区報に掲載する。また、用途地域等の一括変更原案をホームページに掲載する。

# 東京都市計画用途地域 総括図【原案】 (東京都決定)

※この図面では、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火・準防火地域、  
新たな防火規制区域、風致地区、都市計画道路(——)を表しています。



## 凡例

用途地域	記号
用途地域	■
建蔽率(%)	60/300
容積率(%)	30m <sup>3</sup> /3
高度地区	①
防火地域等	■
風致地区	■

用途地域(特別用途地区)	高度地区
一低 第一種低層住居専用地域	① 第1種高度地区
一中 第一種中高層住居専用地域	② 第2種高度地区
一住 第一種住居地域	17m① 17m 第1種高度地区
二住 第二種住居地域	17m② 17m 第2種高度地区
一近 近隣商業地域	17m③ 17m 第3種高度地区
二近 第二種近隣商業地域	20m① 20m 第1種高度地区
商業 商業地域	20m② 20m 第2種高度地区
準工 準工業地域(特別工業地域)	20m③ 20m 第3種高度地区
工業 工業地域	25m① 25m 第1種高度地区
	25m② 25m 第2種高度地区
	30m① 30m 第1種高度地区
	30m② 30m 第2種高度地区
	30m③ 30m 第3種高度地区
	35m① 35m 第1種高度地区
	35m② 35m 第2種高度地区
	35m③ 35m 第3種高度地区

防火地域等の指定
■ 防火地域
■ 準防火地域
■ 防火指定なし

新たな防火規制区域
■ 新たな防火規制区域

風致地区
■ 風致地区

- ### 注意事項
1. 本図は、用途地域、特別用途地区(特別工業地区)、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区および都市計画道路の概略を示したものです。詳細については、以下の窓口にご来庁いただくか、確認してください。  
(1) 練馬区都市整備部都市計画課(本庁舎18階)  
(2) 東京都都市整備局都市づくり推進部都市計画課都市計画相談担当(都庁第2本庁舎12階)
  2. 上記以外の主な都市計画については、別図「練馬区都市計画図2(都市施設等)」をご覧ください。
  3. 最新の情報は、練馬区ホームページでもご覧いただけます。(https://www.city.nerima.tokyo.jp/「都市計画情報システム」)をご覧ください。
  4. 用途地域等の境界は、原則として道路、鉄道、河川等の中心です。路線の指定(準状)は道路側に指定されているもの)では、基本的には道路と軌道の境界から20mです。30mのものは、「≒30m」の表示があります。
  5. 赤の線は用途地域等の境界です。赤の太線は、防火地域です。



1:10,000



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 68.3	以下 6/10	以下 3/10	m —	m <sup>2</sup> 110	m 10	約 % 1.4
	2.3	8/10	4/10	—	100	10	0.0
	2,330.0	10/10	5/10	—	80	10	48.4
	166.5	15/10	6/10	—	75	10	3.5
	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3
小計	2,772.0						57.5
第二種低層住居専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —
小計	—						—
第一種中高層住居専用地域	約 136.6	以下 15/10	以下 5/10	m —	m <sup>2</sup> 80	m —	約 % 2.8
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.1
	698.7	20/10	6/10	—	75	—	14.5
	小計	838.7					17.4
第二種中高層住居専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —
小計	—						—
第一種住居地域	約 345.5	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 7.2
	189.9	30/10	6/10	—	75	—	3.9
	小計	535.4					11.1
第二種住居地域	約 41.2	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 0.9
	14.1	30/10	6/10	—	75	—	0.3
	小計	55.3					1.1

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
準住居地域	約 83.4	以下 30/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 1.7
	小計	83.4					1.7
近隣商業地域	約 16.2	以下 20/10	以下 8/10	m —	m <sup>2</sup> 70	m —	約 % 0.3
	190.8	30/10	8/10	—	—	—	4.0
	56.0	30/10	8/10	—	70	—	1.2
	34.8	40/10	8/10	—	—	—	0.7
	小計	297.8					6.2
商業地域	約 23.8	以下 40/10	以下 8/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 0.5
	59.0	50/10	8/10	—	—	—	1.2
	10.7	60/10	8/10	—	—	—	0.2
小計	93.5					1.9	
準工業地域	約 109.7	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 2.3
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6
小計	139.0					2.9	
工業地域	約 2.9	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 0.1
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0
小計	3.4					0.1	
工業専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —
小計	—						—
合計	約 4,818.5						約 % 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：道路整備の進展等に伴い、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 <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	(68.3)	(1.4)	(76.2)	(1.6)	△ 7.9
	8/10	4/10	—	100	10	(2.3)	(0.0)	(34.3)	(0.7)	△ 32.0
	10/10	5/10	—	80	10	(2330.0)	(48.4)	(2307.6)	(47.9)	22.4
	15/10	6/10	—	75	10	166.5	3.5	166.5	3.5	
小計	20/10	6/10	—	75	12	(204.9)	(4.3)	(204.9)	(4.3)	0.0
						(2772.0)	(57.5)	(2789.5)	(57.9)	△ 17.5
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	—	(136.6)	(2.8)	(126.3)	(2.6)	10.3
	15/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(698.7)	(14.5)	(693.6)	(14.4)	5.1
	小計	20/10	6/10	—	75	—	(838.7)	(17.4)	(823.3)	(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
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	—	(345.5)	(7.2)	(344.4)	(7.1)	1.1
	30/10	6/10	—	75	—	(189.9)	(3.9)	(186.2)	(3.9)	3.7
小計						(535.4)	(11.1)	(530.6)	(11.0)	4.8
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	—	41.2	0.9	41.2	0.9	
小計	30/10	6/10	—	75	—	14.1	0.3	14.1	0.3	
						55.3	1.1	55.3	1.1	
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	—	83.4	1.7	83.4	1.7	
	小計					83.4	1.7	83.4	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	—	(16.2)	(0.3)	(16.2)	(0.3)	0.0
	30/10	8/10	—	—	—	(190.8)	(4.0)	(190.8)	(4.0)	0.0
	30/10	8/10	—	70	—	(56.0)	(1.2)	(56.0)	(1.2)	0.0
	小計	40/10	8/10	—	—	—	(297.8)	(6.2)	(297.8)	(6.2)
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	—	—	—	23.8	0.5	23.8	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	(59.0)	(1.2)	(58.6)	(1.2)	0.4
	小計	60/10	8/10	—	—	—	(93.5)	(1.9)	(93.1)	(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	—	(109.7)	(2.3)	(112.8)	(2.3)	△ 3.1
小計	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
						(139.0)	(2.9)	(142.1)	(2.9)	△ 3.1
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	
	30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
小計						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
						4818.5	100	4818.5	100	



変更概要 【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
石神井台一丁目及び石神井町五丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30% 容積率 60% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 110m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80m <sup>2</sup>	約 7.9 ha	建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
上支田二丁目、西大泉一丁目、南大泉五丁目及び六丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 100m <sup>2</sup>	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80m <sup>2</sup>	約 19.1 ha	建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
氷川台一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 100m <sup>2</sup>	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 80m <sup>2</sup>	約 11.4 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
大泉学園町三丁目及び五丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 100m <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 75m <sup>2</sup>	約 1.5 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
上支田二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 100m <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 75m <sup>2</sup>	約 0.0 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
三原台一丁目、谷原五丁目、石神井町一丁目、二丁目、七丁目、八丁目、東大泉五丁目、高野台三丁目及び上石神井四丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80m <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 75m <sup>2</sup>	約 3.8 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

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
春日町五丁目、六丁目、高松一丁目、二丁目、四丁目、石神井町七丁目、東大泉二丁目、五丁目、高野台三丁目、四丁目及び五丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.7 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
大泉町二丁目及び土支田三丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.0 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
春日町五丁目及び六丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.1 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
高野台四丁目及び五丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.1 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
石神井町二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 80㎡	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㎡	約 0.9 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
石神井町八丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 80㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
石神井町二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 80㎡	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
東大泉三丁目及び上石神井四丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	約 0.0 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
高松一丁目、二丁目、四丁目、石神井町七丁目、東大泉二丁目、五丁目及び三原台三丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.1 ha	用途の変更
土支田二丁目及び三丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.0 ha	用途、建蔽率及び敷地面積の最低限度の変更
西大泉一丁目、二丁目及び東大泉五丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.0 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
石神井町八丁目及び東大泉五丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
石神井町二丁目、旭丘一丁目及び二丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
石神井町二丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	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㎡	約 2.9 ha	容積率の変更

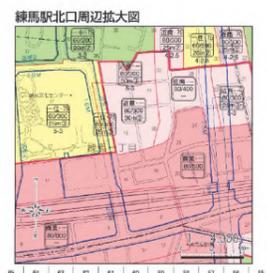
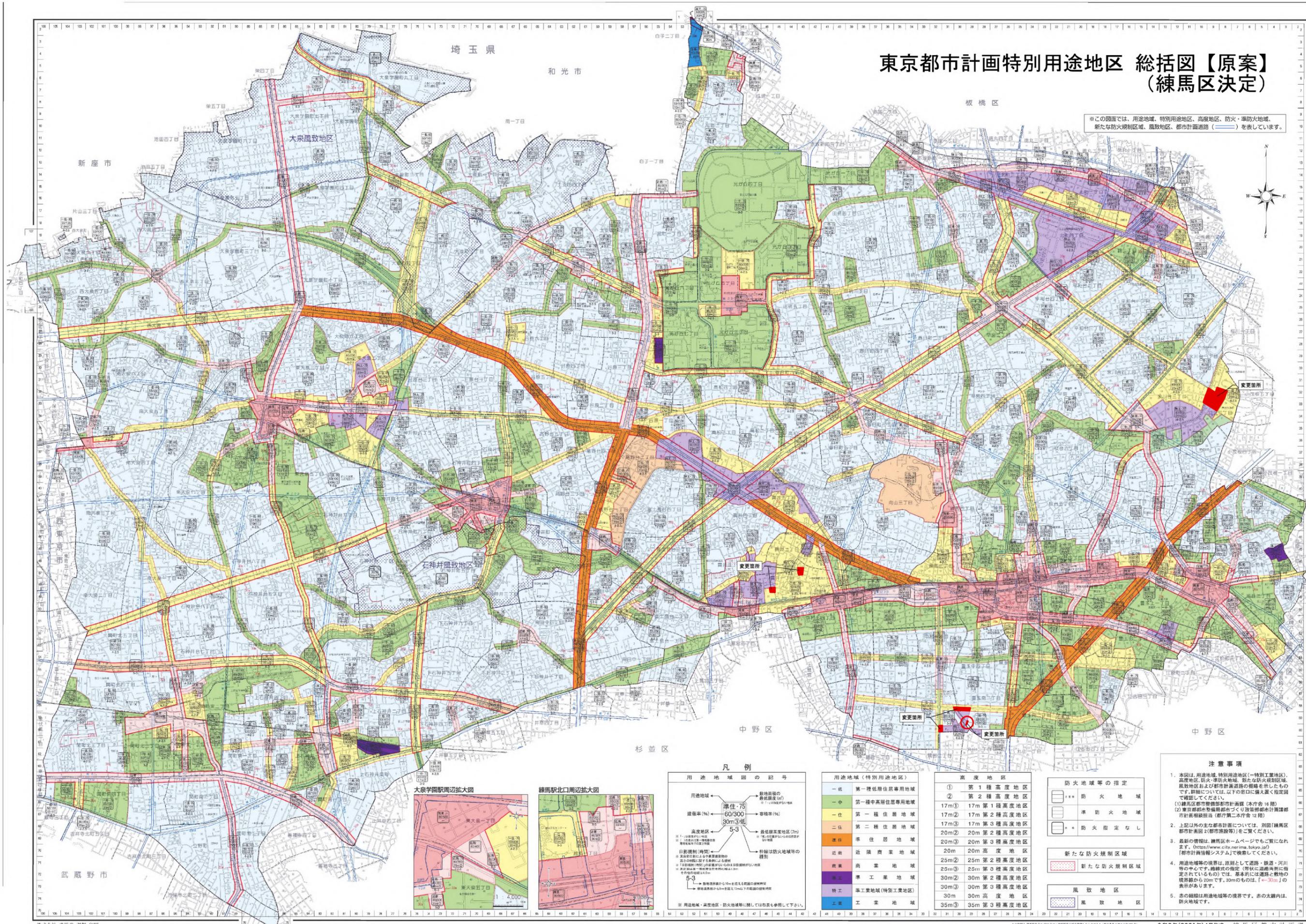
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
貫井一丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
石神井町二丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
春日町五丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.0 ha	用途、建蔽率及び敷地面積の最低限度の変更
土支田三丁目及び春日町六丁目各地内	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㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha	用途、建蔽率及び敷地面積の最低限度の変更
高松五丁目地内	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㎡	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.1 ha	用途及び容積率の変更
東大泉五丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 70㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	敷地面積の最低限度の変更
石神井町二丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 70㎡	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha	用途、容積率及び敷地面積の最低限度の変更

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
旭丘一丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 70㎡	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha	用途、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
石神井町三丁目、四丁目、七丁目及び八丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 0.2 ha	用途及び容積率の変更
豊玉南三丁目及び中村南一丁目各地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 12m 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.0 ha	用途及び高さの限度の変更
羽沢三丁目、氷川台三丁目、貫井一丁目、中村南一丁目及び豊玉南三丁目各地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 3.2 ha	用途の変更
高松五丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	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㎡	約 0.0 ha	用途及び容積率の変更



# 東京都市計画特別用途地区 総括図【原案】 (練馬区決定)

※この図面では、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区、都市計画道路(——)を表しています。



### 凡例

用途地域別の記号

用途地域 → 敷地面積の容積限度(%)  
 建築率(%) → 容積率(%)  
 高度地区 → 最低限高度地区(7m)  
 日影規制(時間) → 最低限高度地区(7m)  
 日影規制(時間) → 最低限高度地区(7m)  
 日影規制(時間) → 最低限高度地区(7m)

※用途地域・高度地区・防火地域等に併しては右表も参照して下さい。

### 用途地域(特別用途地区)

一低	第一種低層住居専用地域
一中	第一種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
住	住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域
工業	工業地域

### 高度地区

①	第1種高度地区
②	第2種高度地区
17m①	17m 第1種高度地区
17m②	17m 第2種高度地区
17m③	17m 第3種高度地区
20m①	20m 第2種高度地区
20m②	20m 第3種高度地区
20m③	20m 第3種高度地区
20m④	20m 高度地区
25m①	25m 第2種高度地区
25m②	25m 第3種高度地区
30m①	30m 第2種高度地区
30m②	30m 第3種高度地区
30m③	30m 第3種高度地区
30m④	30m 高度地区
35m①	35m 第3種高度地区

### 防火地域等の指定

■	防火地域
□	準防火地域
□	防火指定なし

### 新たな防火規制区域

■	新たな防火規制区域
---	-----------

### 風致地区

■	風致地区
---	------

- ### 注意事項
1. 本図は、用途地域、特別用途地区(=特別工業地区)、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区および都市計画道路の概略を示したものです。詳細については、以下の窓口にご覧いただき、ご確認ください。  
 (1) 練馬区都市整備部都市計画課(本庁舎18階)  
 (2) 練馬区都市整備部都市づくり推進部都市計画課都市計画相談担当(都庁第2本庁舎12階)
  2. 上記以外の主な都市計画については、別図「練馬区都市計画図2(都市施設等)」をご覧ください。
  3. 最新の情報は、練馬区ホームページでもご覧いただけます。(https://www.city.nerima.tokyo.jp/「都市計画情報システム」)をご覧ください。
  4. 用途地域等の境界は、原則として道路、鉄道、河川等の中心です。路線指定の指定(準状)は道路両側に指定されているもの)では、基本的には道路と指定の境界線から20mです。30mのものは、「=30m」の表示があります。
  5. 赤の線は用途地域等の境界です。赤の太線は、防火地域です。



## 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 132.4 (135.6)	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 132.4	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由 用途地域の変更に伴い、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。

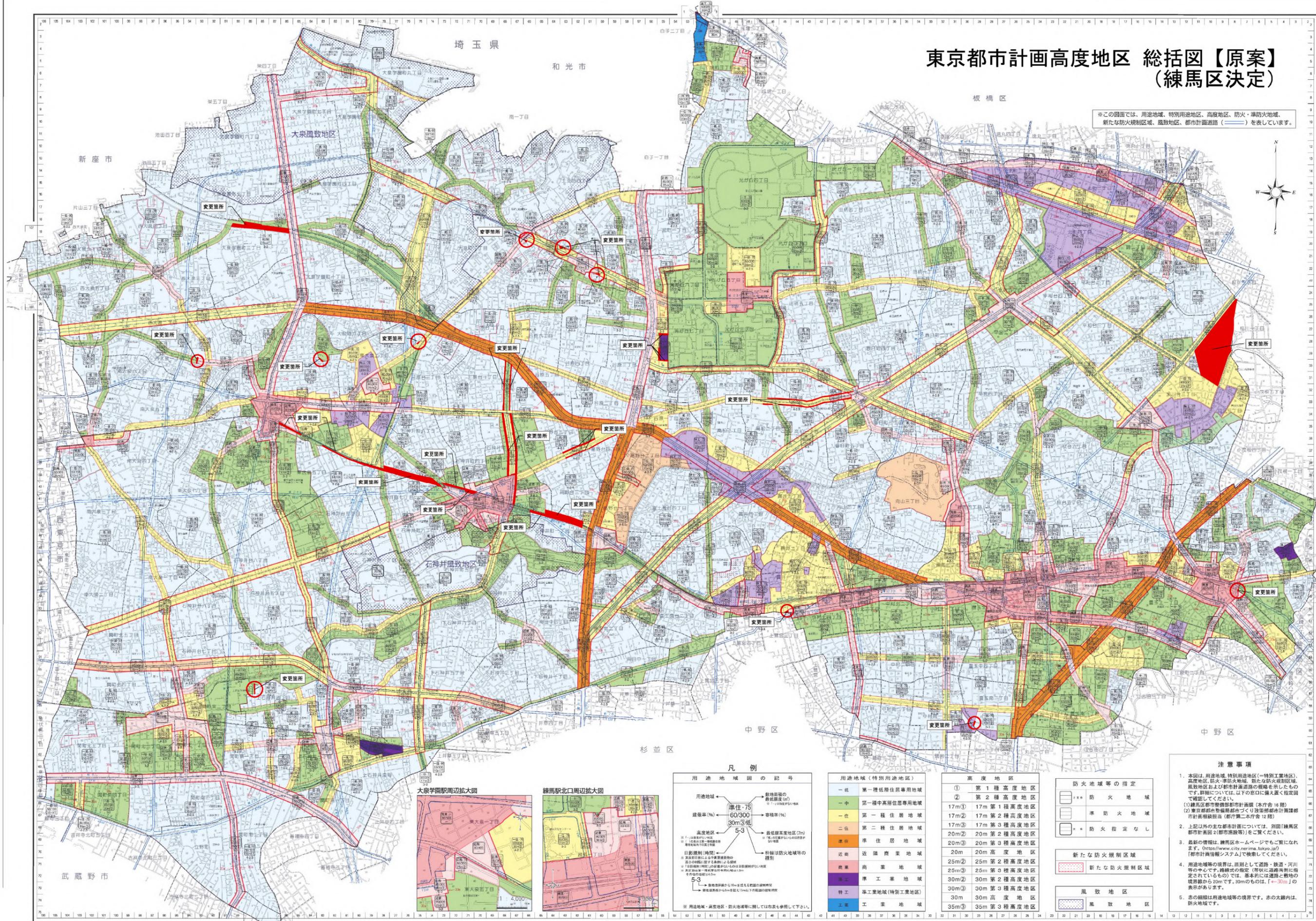
### 変更概要【原案】

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区豊玉南三丁目、中村南一丁目、羽沢三丁目、氷川台三丁目および貫井一丁目各地内	特別工業地区	—	約 ha 3.2	



# 東京都市計画高度地区 総括図【原案】 (練馬区決定)

※この図面では、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区、都市計画道路(——)を表しています。



### 凡例

用途地域 例の記号

用途地域 → 敷地面積の容積率(%)  
 建築率(%) → 容積率(%)  
 高度地区 → 最低限高度地区(7m)  
 日影規制(時間) → 最低限高度地区(7m)  
 日影規制(時間) → 最低限高度地区(7m)  
 日影規制(時間) → 最低限高度地区(7m)  
 日影規制(時間) → 最低限高度地区(7m)

### 用途地域(特別用途地区)

一低	第一種低層住居専用地域
一中	第一種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
住	住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域(特別工業地区)
工業	工業地域

### 高度地区

①	第1種高度地区
②	第2種高度地区
17m①	17m 第1種高度地区
17m②	17m 第2種高度地区
17m③	17m 第3種高度地区
20m①	20m 第2種高度地区
20m②	20m 第3種高度地区
20m③	20m 第3種高度地区
20m④	20m 高度地区
25m①	25m 第2種高度地区
25m②	25m 第3種高度地区
30m①	30m 第2種高度地区
30m②	30m 第3種高度地区
30m③	30m 高度地区
35m①	35m 第3種高度地区

### 防火地域等の指定

***	防火地域
—	準防火地域
*	防火指定なし

### 新たな防火規制区域

新たな防火規制区域

### 風致地区

風致地区

- ### 注意事項
1. 本図は、用途地域、特別用途地区(=特別工業地区)、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区および都市計画道路の概略を示したものです。詳細については、以下の窓口にご覧いただくか、お問い合わせください。  
 (1) 練馬区都市整備部都市計画課(本庁舎18階)  
 (2) 練馬区都市整備部都市づくり推進部都市計画課都市計画相談担当(都庁第2本庁舎12階)
  2. 上記以外の主な都市計画については、別図(練馬区都市計画図2(都市施設等))をご覧ください。
  3. 最新の情報は、練馬区ホームページでもご覧いただけます。  
 (https://www.city.nerima.tokyo.jp/「都市計画情報システム」)をご覧ください。
  4. 用途地域等の境界は、原則として道路、鉄道、河川等の中心です。路線式の指定(準状)は道路両側に指定されているもの)では、基本的に道路と敷地の境界線から20mです。30mのものは、「=30m」の表示があります。
  5. 赤の線は用途地域等の境界です。赤の太線は、防火地域です。





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 2,568.8 (2,586.3)	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 23.6	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 204.9 (204.9)	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。
	17m第2種 高度地区	約 ha 404.1 (390.0)	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 941.4 (938.2)	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 50.0 (50.1)	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 90.2	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 〕	17m第3種 高度地区	約 ha 38.6	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20メートルを加えたもの以下とする。
	20m第3種 高度地区	約 ha 10.5	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つては、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20メートルを加えたもの以下とする。
	25m第3種 高度地区	約 ha 151.0 (151.0)	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20メートルを加えたもの以下とする。
	30m第3種 高度地区	約 ha 203.9 (204.0)	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20メートルを加えたもの以下とする。
	35m第3種 高度地区	約 ha 31.4	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つては、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20メートルを加えたもの以下とする。
	20m 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。
	30m 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 4,721.8 (4,722.2)	
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。			

- ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。
- ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。
- イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。
- 2 適用の除外
- (1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- (2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。
- 3 地区計画等の区域内の特例
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。
- 4 区長の許可による特例
- 次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。
- (1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの
- (2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。
- (3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。
- (4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。

〔 最高 限度 〕	<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 58.9	<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 58.9		
合 計	約        ha 4,780.7 (4,781.1)		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由

用途地域の変更に伴い、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】

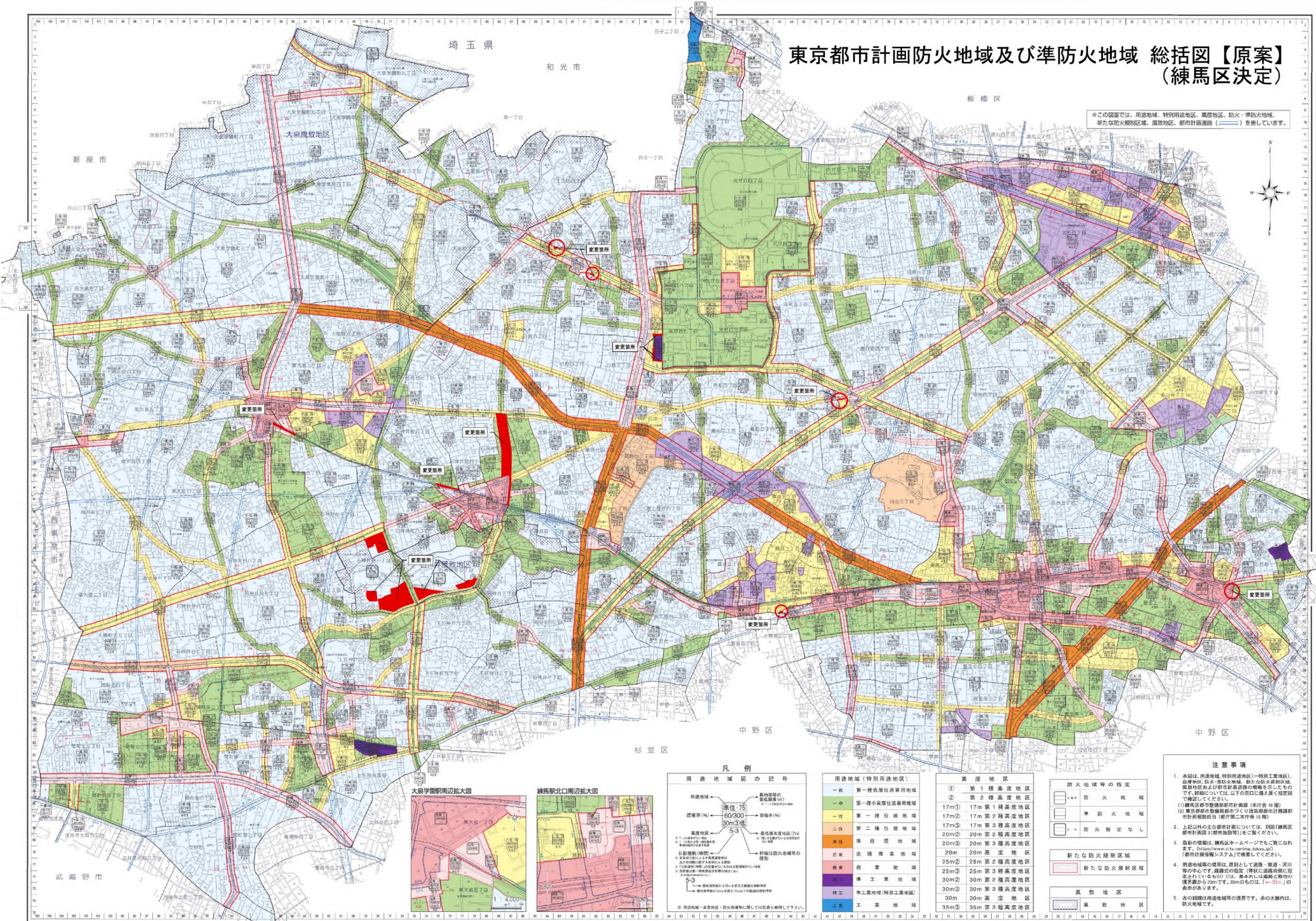
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区氷川台一丁目、大泉学園町三丁目、五丁目、三原台一丁目、谷原五丁目、石神井町七丁目、八丁目、春日町五丁目、六丁目、高松一丁目、二丁目、四丁目、大泉町二丁目および土支田三丁目各地内	第1種 高度地区	17m 第2種 高度地区	約15.3ha	
練馬区土支田二丁目、石神井町一丁目、二丁目、七丁目、東大泉二丁目、五丁目、上石神井四丁目、高野台三丁目、四丁目、五丁目、春日町五丁目および六丁目各地内	第1種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約2.2ha	
練馬区高野台四丁目、五丁目、石神井町二丁目、七丁目、西大泉一丁目および二丁目各地内	17m 第2種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約1.1ha	
練馬区石神井町八丁目地内	17m 第2種 高度地区	25m 第3種 高度地区	約0.1ha	
練馬区石神井町二丁目地内	17m 第2種 高度地区	指定なし	約0.0ha	
練馬区東大泉三丁目および上石神井四丁目各地内	20m 第2種 高度地区	第1種 高度地区	約0.0ha	
練馬区豊玉南三丁目および中村南一丁目各地内	20m 第2種 高度地区	第2種 高度地区	約0.0ha	
練馬区東大泉五丁目地内	20m 第2種 高度地区	25m 第2種 高度地区	約0.0ha	
練馬区高松五丁目地内	20m 第2種 高度地区	25m 第3種 高度地区	約0.0ha	
練馬区東大泉五丁目、貫井一丁目および春日町六丁目各地内	20m 第2種 高度地区	30m 第3種 高度地区	約0.0ha	
練馬区石神井町二丁目、旭丘一丁目および二丁目各地内	20m 第2種 高度地区	指定なし	約0.2ha	
練馬区東大泉五丁目地内	25m 第2種 高度地区	30m 第3種 高度地区	約0.1ha	
練馬区石神井町二丁目および旭丘一丁目各地内	25m 第2種 高度地区	指定なし	約0.0ha	

練馬区高松五丁目地内	25m 第3種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約0.1ha	
練馬区春日町五丁目地内	30m 第3種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約0.0ha	
練馬区石神井町三丁目、四丁目、七丁目および八丁目各地内	30m 第3種 高度地区	指定なし	約0.2ha	

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域 総括図【原案】 (練馬区決定)

埼玉県 和光市

※この図面では、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火・準防火地域、  
新たな防火規制区域、風致地区、都市計画道路（—）を表しています。



**凡例**

用途地域図の記号

用途地域	建築物の最高層数(階) ※1階建専用地区	建築物の最低層数(階) ※1階建専用地区	建築物の最高高さ(メートル)	建築物の最低高さ(メートル)	建築物の容積率(%)	建築物の建ぺい率(%)	建築物の用途	建築物の防火地域等の種別
居住・75	60/300	30m/3	5-3					

※用途地域・高度地区・防火地域等に準じて右表も参照して下さい。

**用途地域(特別用途地区)**

一紙	第一種低層住居専用地域
一中	第一種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
特工	準工業地域(特別工業地区)
工業	工業地域

**高度地区**

①	第1種高度地区
②	第2種高度地区
17m①	17m第1種高度地区
17m②	17m第2種高度地区
17m③	17m第3種高度地区
20m①	20m第2種高度地区
20m②	20m第3種高度地区
25m①	25m第2種高度地区
25m②	25m第3種高度地区
30m①	30m第2種高度地区
30m②	30m第3種高度地区
35m①	35m第3種高度地区

**防火地域等の指定**

■	防火地域
□	準防火地域
○	防火指定なし

**新たな防火規制区域**

■	新たな防火規制区域
---	-----------

**風致地区**

■	風致地区
---	------

- 注意事項**
- 本図は、用途地域、特別用途地区(一特別工業地区)、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区および都市計画道路の概略を示したものです。詳細については、以下の窓口にご確認ください。  
(1)練馬区都市整備部都市計画課(本庁舎16階)  
(2)東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課都市計画相談窓口(都庁第二本庁舎12階)
  - 上記以外の主な都市計画については、別図「練馬区都市計画図(都市施設等)」をご覧ください。
  - 最新の情報は、練馬区ホームページでもご覧いただけます。  
(<http://www.city.maebashi.lg.jp/>)  
[都市計画情報]ページよりご確認ください。
  - 用途地域等の境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。線幅式の指定(線状に道路と数地の境界線から20mです。30mのものは、1-30m)の表示があります。
  - 赤の線幅は用途地域等の境界です。赤の太線は、防火地域です。



1:10,000



東京都市計画防火地域および準防火地域の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画防火地域およ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 623.8 (619.7)	
準防火地域	約 ha 4,126.4 (4,122.6)	
合 計	約 ha 4,750.2 (4,742.3)	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由 用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域および準防火地域を変更する。

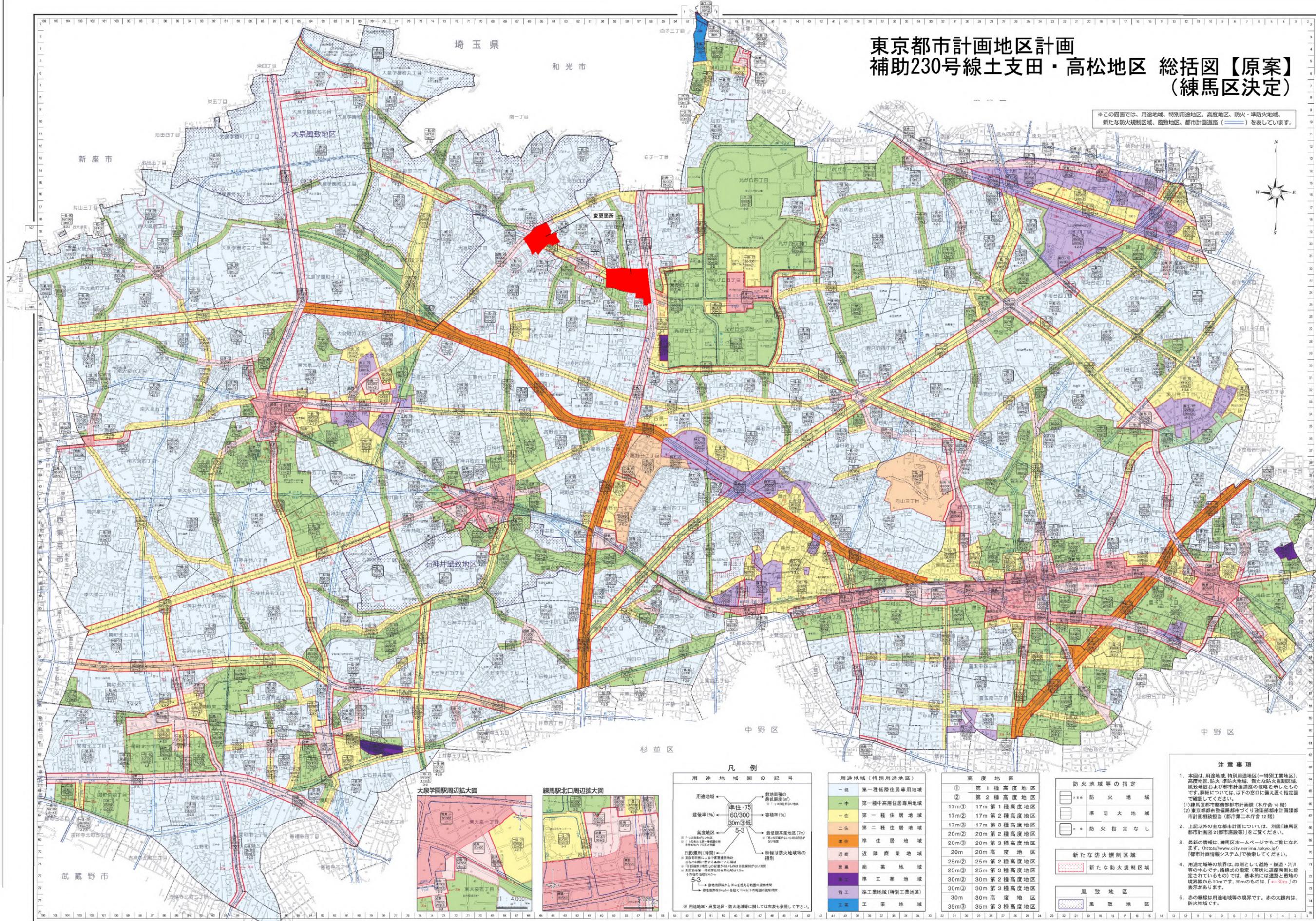
変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区春日町五丁目および高松五丁目各地内	防火地域	準防火地域	約 ha 0.1	
練馬区土支田二丁目、石神井町二丁目、八丁目、東大泉五丁目、旭丘一丁目、二丁目、貫井一丁目および高松五丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 4.2	
練馬区石神井台一丁目および石神井町五丁目各地内	指定なし	準防火地域	約 ha 7.9	



# 東京都市計画地区計画 補助230号線土支田・高松地区 総括図【原案】 (練馬区決定)

※この図面では、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区、都市計画道路(——)を表しています。



### 凡例

用途地域等の記号

- 用途地域: 緑地率(%)
- 高度地区: 日照規制(時間)
- 防火・準防火地域: 防火線
- 風致地区: 風致線

### 用途地域(特別用途地区)

一低	第一種低層住居専用地域
一中	第一種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
住	住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域
工業	工業地域

### 高度地区

①	第1種高度地区
②	第2種高度地区
17m①	17m 第1種高度地区
17m②	17m 第2種高度地区
17m③	17m 第3種高度地区
20m①	20m 第2種高度地区
20m②	20m 第3種高度地区
20m③	20m 第3種高度地区
25m①	25m 第2種高度地区
25m②	25m 第3種高度地区
30m①	30m 第2種高度地区
30m②	30m 第3種高度地区
30m③	30m 第3種高度地区
35m①	35m 第3種高度地区

### 防火地域等の指定

■	防火地域
□	準防火地域
□	防火指定なし

### 新たな防火規制区域

■ 新たな防火規制区域

### 風致地区

■ 風致地区

- ### 注意事項
1. 本図は、用途地域、特別用途地区(特別工業地区)、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区および都市計画道路の概略を示したものです。詳細については、以下の窓口にご覧いただきご確認ください。  
(1)練馬区都市整備部都市計画課(本庁舎18階)  
(2)東京都市計画事務所練馬区支所(2階)都市計画課(練馬区本庁舎12階)
  2. 上記以外の主な都市計画については、別図(練馬区都市計画図2(都市施設等))をご覧ください。
  3. 最新の情報は、練馬区ホームページでもご覧いただけます。(https://www.city.nerima.tokyo.jp/「都市計画情報システム」)をご覧ください。
  4. 用途地域等の境界は、原則として道路、鉄道、河川等の中心です。路線式の指定(準状)は道路側に指定されているもので、基本的には道路と指定の境界線から20mです。30mのものは、「=30m」の表示があります。
  5. 赤の線は用途地域等の境界です。赤の太線は、防火地域です。



東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画補助230号線土支田・高松地区地区計画をつぎのように変更する。

名	称	補助230号線土支田・高松地区地区計画
位	置 ※	練馬区土支田一丁目、土支田二丁目、土支田三丁目および高松六丁目各地内
面	積 ※	約11.6ha
地区計画の目標		<p>地区の中央部には、都市計画道路補助230号線の整備が予定されており、沿道地域では、今後、道路整備に伴う急速な市街化が予想される。</p> <p>そこで、本地区においては、無秩序な市街化や乱開発を防ぎつつ店舗と住宅が調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、緑豊かで景観に配慮した良好かつ災害に強い街並み形成を図る。</p>
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>区域を5地区に区分し、生産緑地(農地)を保全しつつ、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <p>補助230号線沿道地区——無秩序な市街化や乱開発を防ぎつつ店舗と住宅が調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、緑豊かで景観に配慮した良好かつ災害に強い街並み形成を図る。</p> <p>周辺住宅地区——低層住宅を中心とした緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>笹目通り沿道地区——後背の住宅地と調和を図りながら、幹線道路沿道にふさわしい沿道型商業・業務地としての土地利用を誘導するとともに、災害に強い、潤いと品格のある街並み形成を図る。</p> <p>土支田通り沿道地区——後背の住宅地と調和を図りながら、土支田通り沿道にふさわしい近隣商業施設や中層住宅を中心とした土地利用の誘導を図る。</p> <p>生活幹線道路等沿道地区——中層住宅を中心とした緑豊かで良好な住宅市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>補助230号線の交差点形状の適正化や見通し空地(隅切り)の確保、生活幹線道路の整備の促進を図る。あわせて地区内における区画道路の配置および幅員の適正化を図り、良好な都市基盤整備を推進する。また、生産緑地の宅地化等にあわせ適切な用地を選定し街区公園および緑地を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 店舗と住宅地が調和した街並みを誘導するため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2 建築物の建て詰まりや敷地の再分割による狭小宅地を防止するため、敷地の最低規模、建築物の壁面の位置の制限を定める。</li> <li>3 緑豊かで、景観に配慮した街並み空間を確保するため、垣またはさくの構造の制限、建築物の形態または意匠の制限、建築物の高さの制限を定める。</li> <li>4 生活幹線道路の整備の促進、区画道路交差部における道路状空地を確保するため、建築物の壁面の位置の制限、工作物の設置の制限を定める。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	備考					
			区画道路1号	6.0m	約10m	新設					
			区画道路2号	6.0m	約5m	新設					
			区画道路3号	2.0m (4.0m)	約12m	既存拡幅					
			区画道路4号	6.0m	約70m	既存拡幅					
			区画道路5号	6.0m	約98m	新設					
			区画道路6号	2.0m (4.0m)	約16m	既存拡幅					
			区画道路7号	4.0m (6.0m)	約48m	既存拡幅					
			区画道路8号	6.0m	約60m	既存拡幅					
			区画道路9号	2.0m (4.0m)	約18m	既存拡幅					
			区画道路10号	4.0m	約18m	既存拡幅					
			区画道路11号	4.0m	約17m	既存拡幅					
			区画道路12号	6.0m	約20m	既存拡幅					
		公園	地区公園1号	約320 m <sup>2</sup>			新設				
			地区公園2号	約1,670 m <sup>2</sup>			新設				
その他の公共空地	道路状空地1	約40 m <sup>2</sup> (底辺10mの隅切り部分 2箇所)			新設						
	道路状空地2	約14 m <sup>2</sup> (底辺5mの隅切り部分 2箇所)			新設						
	道路状空地3	約15 m <sup>2</sup> (底辺3mの隅切り部分 6箇所)			新設						
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	補助230号線沿道地区			周辺住宅地区	土支田通り沿道地区		生活幹線道路等沿道地区		笹目通り沿道地区
			A地区	B地区	C地区		A地区	B地区	A地区	B地区	
	面積	約2.8ha	約1.0ha	約0.2ha	約4.8ha	約0.2ha	約0.4ha	約0.9ha	約0.1ha	約1.2ha	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限※		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場	—	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) ホテルまたは旅館 (4) 葬祭場	—	—	—	—
		建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の特性に応じた容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)、または都市計画道路補助230号線の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用する。  30/10	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)、または都市計画道路補助230号線の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用する。  30/10	—	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)、または練馬主要区道55号線の道路拡幅部分の道路供用開始告示後は下記の容積率を適用する。  20/10	—
			公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	10/10	20/10	8/10	—	20/10	—	10/10
		建築物の敷地面積の最低限度	110 m <sup>2</sup> (ただし、笹目通りに面する建築物は150 m <sup>2</sup> とする)							

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 建築物の外壁またはこれに代わる柱ならびにベランダ、バルコニーおよびこれに類するものの面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分については、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）から道路中心線までの距離は6m以上とする。</p> <p>3 道路（区画道路を含む。以下同じ。）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。）では、建築物の外壁等の面は、道路境界線から敷地の隅を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</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3により道路境界線から建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、看板、自動販売機等の交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。				
		建築物等の高さの最高限度	17mかつ地上の階数5階以下	—	17mかつ地上の階数5階以下	12mかつ地上の階数4階以下	—
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1 屋根、外壁等の色彩は、原色の使用を避けるとともに、落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。</p>	—	<p>1 屋根、外壁等の色彩は、原色の使用を避けるとともに、落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、周囲の景観に調和した色調、形状、意匠、規模とする。</p>	—	—
		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透視可能な構造とする。ただし、道路面から高さ80cm以下の部分、道路境界線から1m以上後退して設置されたものおよび法令の制限などにより周囲の安全の確保や環境保全のためやむを得ないものについては、この限りではない。				

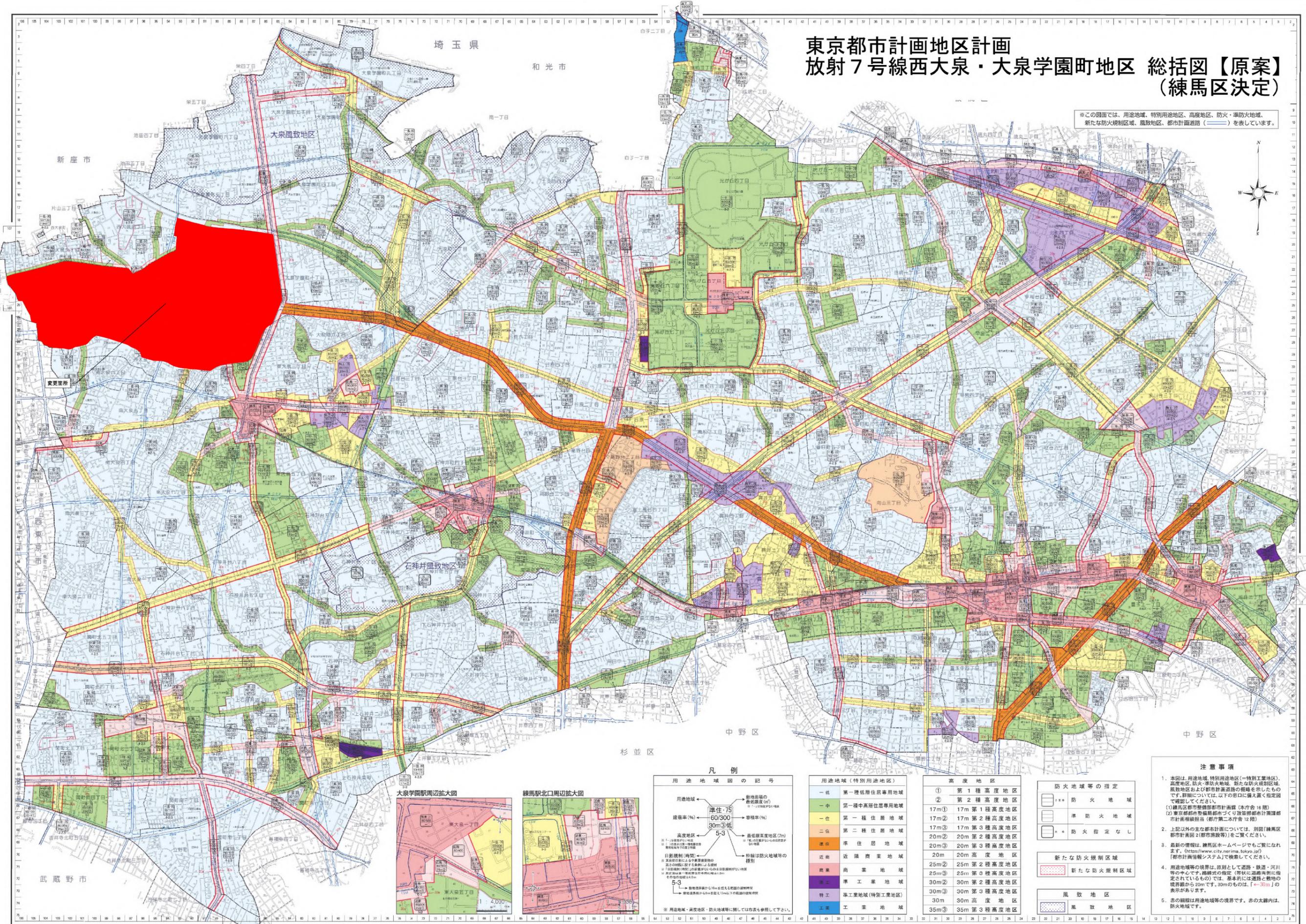
※は知事協議事項

「区域の範囲、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、地区の区分の境界の位置を変更することにより、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図るため、地区計画を変更する。

# 東京都市計画地区計画 放射7号線西大泉・大泉学園町地区 総括図【原案】 (練馬区決定)

※この図面では、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区、都市計画道路(——)を表しています。



### 凡例

用途地域 記号

用途地域 (%) → 用途地域の記号

高度地区 → 高度地区の記号

防火・準防火地域 → 防火・準防火地域の記号

風致地区 → 風致地区の記号

都市計画道路 → 都市計画道路の記号

※用途地域、高度地区、防火・準防火地域に付しては右表も参照して下さい。

### 用途地域(特別用途地区)

一低	第一種低層住居専用地域
一中	第一種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
住	住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域
工業	工業地域

### 高度地区

①	第1種高度地区
②	第2種高度地区
17m①	17m 第1種高度地区
17m②	17m 第2種高度地区
17m③	17m 第3種高度地区
20m①	20m 第2種高度地区
20m②	20m 第3種高度地区
20m③	20m 第3種高度地区
25m①	25m 第2種高度地区
25m②	25m 第3種高度地区
30m①	30m 第2種高度地区
30m②	30m 第3種高度地区
30m③	30m 第3種高度地区
35m①	35m 第3種高度地区

### 防火地域等の指定

■	防火地域
□	準防火地域
□	防火指定なし

### 新たな防火規制区域

■	新たな防火規制区域
---	-----------

### 風致地区

■	風致地区
---	------

- ### 注意事項
1. 本図は、用途地域、特別用途地区(特別工業地区)、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区および都市計画道路の概略を示したものです。詳細については、以下の窓口に備え置く指定図で確認してください。  
(1)練馬区都市整備部都市計画課(本庁舎18階)  
(2)東京都市圏整備局都市づくり推進部都市計画課都市計画相談担当(都庁第2本庁舎12階)
  2. 上記以外の主な都市計画については、別図「練馬区都市計画図2(都市施設等)」をご覧ください。
  3. 最新の情報は、練馬区ホームページでもご覧いただけます。(https://www.city.nerima.tokyo.jp/「都市計画情報システム」)をご覧ください。
  4. 用途地域等の境界は、原則として道路、鉄道、河川等の中心です。路線式の指定(併状に道路側に指定されているもの)では、基本的には道路と被地の境界線から20mです。30mのものは、「=30m」の表示があります。
  5. 赤の線は用途地域等の境界です。赤の太線内は、防火地域です。





東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称	放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画
位 置 ※	練馬区西大泉一丁目、西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目、大泉学園町二丁目および大泉学園町三丁目各地内
面 積 ※	約173.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は区の北西部に位置し、全体的に農地や屋敷林など練馬の原風景を残す、区内のみどりを支える地域である。地区内では都市計画道路放射第7号線（以下「放射7号線」という。）の整備が進められ、放射7号線沿道の街並みが大きく変わろうとしているが、周辺住宅地には狭小な幅員の道路も多く、交通安全上、防災上の課題を多く抱えている。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ることとしている。</p> <p>今後、放射7号線の整備に伴って街並みが変化していく中、地区の特性を踏まえながら、放射7号線沿道と周辺住宅地と一体で基盤整備を進める必要がある。</p> <p>そこで、本地区計画により、建築物等の適切な制限等を行い、地域にふさわしい土地利用の誘導と、みどりの保全および防災性の向上を図ることで、放射7号線沿道と練馬の原風景を残す農地や住宅地が調和したみどり豊かで災害に強い市街地を形成する。</p>
区域の整備・開発および保全に関する方針	<p>地域の特性を踏まえて本地区を5つに区分し、それぞれの地区の土地利用の方針をつぎのように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>放射7号線沿道地区 周辺住宅地との調和を図りながら、幹線道路沿道の高度利用を図り、生活利便性および防災性の高い沿道の街並みを形成する。</li> <li>住宅地区 練馬の原風景を残すみどり豊かでゆとりある住環境を維持しながら、道路等の基盤を整備し、交通の安全性や防災性が高く良好な住環境を備えた低層の住宅地を形成する。</li> <li>生活幹線道路等沿道地区 周辺住宅地の生活環境に配慮しながら、都市計画道路を補完する生活幹線道路としてふさわしい住宅地を基調とした沿道の街並みを形成する。</li> <li>住商共存地区 周辺住宅地の生活環境に配慮しながら、既存の住宅と商業業務施設が調和した街並みを形成する。</li> <li>大泉学園通り沿道地区 周辺住宅地の生活環境に配慮しながら、店舗や集合住宅の立地を中心とした、幹線道路としてふさわしい沿道の街並みを形成する。</li> </ol>

区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路、公園および緑地について、その整備方針をつぎのように定める。</p> <p>1 道路 地域内の安全な交通ネットワークの形成と防災性の向上のため、生活幹線道路および区画道路を整備する。</p> <p>2 公園・緑地 地域の憩いの場となるよう既存の公園・緑地を維持するとともに、新たな公園を整備する。</p>							
	建築物等の整備の方針	<p>1 周辺住環境に配慮し、良好な街並みを維持するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>3 土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 地域の骨格となる道路空間および道路交差部における道路状空地を確保し、安全性や防災性の向上を図るため、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 練馬の原風景を背景とした落ち着いたきのある住宅地の景観を形成するため、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>6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどりが連続する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>							
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	地区内の良好な自然環境の維持・保全のために、この地区の特性である保護樹林などの保全に努める。							
地区施設の配置および規模	種 類	名 称	幅 員 (地区外を含めた幅員)	延 長	備 考	名 称	幅 員 (地区外を含めた幅員)	延 長	備 考
	道 路	生活幹線道路 1号※	3.0～14.8m (12.0～16.4m)	約500m	拡 幅	区画道路 22号	6.0m	約230m	拡 幅
		区画道路 1号	6.0m	約220m	既 存	区画道路 23号	6.0m	約180m	拡 幅
		区画道路 2号	6.0～6.1m	約100m	既 存	区画道路 24号	6.0m	約310m	拡 幅
		区画道路 3号	6.0～6.2m	約110m	既 存	区画道路 25号	6.0m	約190m	拡 幅
		区画道路 4号※	11.0m	約300m	既 存	区画道路 26号	6.0m	約350m	拡 幅
		区画道路 5号	6.0～6.1m	約260m	既 存	区画道路 27号	6.0m	約270m	拡 幅
		区画道路 6号	6.0～6.1m	約310m	既 存	区画道路 28号	6.0m	約580m	拡 幅
		区画道路 7号※	11.0m	約150m	既 存	区画道路 29号	6.0m	約120m	既 存
		区画道路 8号※	11.0m	約410m	既 存	区画道路 30号	6.0m	約320m	拡 幅

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道 路	区画道路 9号	6.0~6.1m	約40m	既 存	区画道路 31号	6.0m	約380m	拡 幅
			区画道路 10号	6.0~6.2m	約490m	既 存	区画道路 32号	6.0m	約320m	拡 幅
			区画道路 11号	6.0m	約150m	既 存	区画道路 33号	6.0m	約370m	拡 幅
			区画道路 12号	6.0~6.1m	約190m	既 存	区画道路 34号	6.0m	約310m	拡 幅
			区画道路 13号	6.0~7.2m	約480m	既 存	区画道路 35号	6.0m	約190m	拡 幅
			区画道路 14号※	6.1~8.0m	約520m	既 存	区画道路 36号	6.0m	約280m	拡 幅
			区画道路 15号	6.0~6.1m	約240m	既 存	区画道路 37号	6.0m	約10m	拡 幅
			区画道路 16号	6.0~6.2m	約130m	既 存	区画道路 38号	6.0m	約170m	拡 幅
			区画道路 17号	7.5~7.8m	約60m	既 存	区画道路 39号	6.0m	約30m	拡 幅
			区画道路 18号	6.3~6.7m	約40m	既 存	区画道路 40号	7.5~7.8m	約30m	既 存
			区画道路 19号	6.0m	約90m	拡 幅	区画道路 41号	6.0m	約30m	拡 幅
			区画道路 20号	6.0m	約520m	拡 幅	区画道路 42号	3.0(5.0)m	約480m	拡 幅
			区画道路 21号	6.0m	約280m	拡 幅	区画道路 43号	6.0m	約550m	拡 幅
公 園	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考				
	地区公園1号	約640m <sup>2</sup>	既 設	地区公園7号	約270m <sup>2</sup>	既 設				
	地区公園2号	約320m <sup>2</sup>	既 設	地区公園8号	約3,900m <sup>2</sup>	既 設				
	地区公園3号	約550m <sup>2</sup>	既 設	地区公園9号	約260m <sup>2</sup>	既 設				
	地区公園4号	約270m <sup>2</sup>	既 設	地区公園10号	約530m <sup>2</sup>	既 設				
	地区公園5号	約220m <sup>2</sup>	既 設	地区公園11号	約3,060m <sup>2</sup>	新 設				
	地区公園6号	約190m <sup>2</sup>	既 設	地区公園12号	約380m <sup>2</sup>	新 設				
緑 地	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考				
	緑地1号	約300m <sup>2</sup>	既 設	緑地6号	約1,130m <sup>2</sup>	既 設				
	緑地2号	約360m <sup>2</sup>	既 設	緑地7号	約100m <sup>2</sup>	既 設				
	緑地3号	約210m <sup>2</sup>	既 設	緑地8号	約240m <sup>2</sup>	既 設				
	緑地4号	約290m <sup>2</sup>	既 設	緑地9号	約200m <sup>2</sup>	既 設				
	緑地5号	約180m <sup>2</sup>	既 設	緑地10号	約270m <sup>2</sup>	既 設				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	放射7号線沿道地区	住宅地区	生活幹線道路等沿道地区			住商共存地区	大泉学園通り沿道地区
						A地区	B地区	C地区		
						面積	約16.5ha	約127.4ha		
	建築物等の用途の制限※			ホテルまたは旅館は建築してはならない。	—	ホテルまたは旅館は建築してはならない。	—	—	つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する営業に供する建築物 (3) ホテルまたは旅館	
	建築物の容積率の最高限度			—	—	—	10分の20	—		
	建築物の容積率の最高限度※			—	—	—	10分の10 ただし、つぎの各号に掲げるものについては適用しない。 (1) 生活幹線道路1号に接していない敷地 (2) 生活幹線道路1号に接する敷地のうち、計画線以上後退した敷地	—		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">110㎡</p> <p>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はない。</p> <p>(1) 本地区計画の決定告示日において敷地面積が110㎡未満で、その敷地全てを一の敷地として使用する 場合</p> <p>(2) 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110㎡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</p>	—
		壁面の位置の制限	<p>1 計画図に表示する壁面の位置の制限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（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。）（以下「外壁等」という。）の面は、生活幹線道路1号の計画線を越えてはならない。</p> <p>2 計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、外壁等の面から区画道路中心線までの距離は3m以上とする。</p> <p>3 道路（区画道路および生活幹線道路を含む。）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。）では、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。</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	建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並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の開放性のある構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りでない。	
		現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項	計画図に表示する樹林地についてはこれを保存する。	

「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」

※は知事協議事項

理由：用途地域の変更に伴い、地区の区分の境界の位置を変更することにより、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図るため、地区計画を変更する。