

令和 5 年 8 月 31 日
第 242 回都市計画審議会

羽沢・桜台地区地区計画等の都市計画原案について

1 概要

区は、東京都による東京都市計画道路幹線街路放射第36号線（以下「放射36号線」という。）の整備に合わせて、沿道のまちづくりを推進するため、令和元年8月に「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画（以下「重点地区まちづくり計画」という。）」を策定した。このうち、羽沢・桜台地区において、重点地区まちづくり計画に基づき、地区計画を策定する。

本地区は、東京地下鉄有楽町線・副都心線の氷川台駅の南東側に位置している。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況がみられる。その一方、地区の南側は低層住宅地が広がっている。地区の中央では、放射36号線の整備が進められており、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、住環境の保全が課題となっている。また、みどりの保全および都市計画緑地の整備を進めていくとともに、適正な土地利用を誘導し、調和のとれた街並みの形成を図る必要がある。

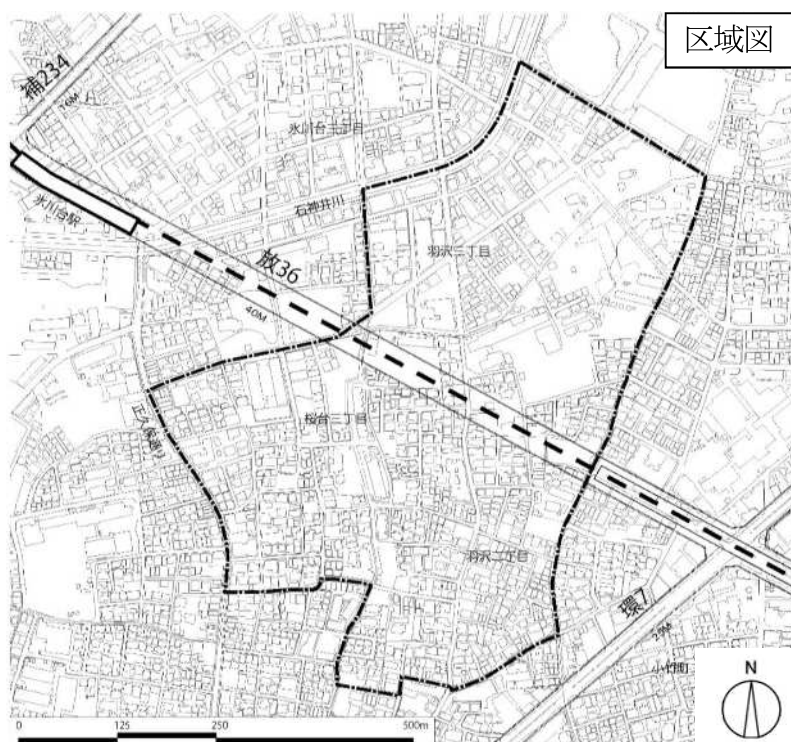
以上のことから、本地区において地区計画を策定するとともに、関連する用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 名称

羽沢・桜台地区地区計画

3 対象区域

練馬区羽沢二丁目、羽沢三丁目および桜台三丁目各地内 約 29.5ha



4 都市計画の内容

- | | |
|---------------------------------|---------|
| (1) 地区計画の原案 | P 3～14 |
| (2) 特別用途地区の変更原案・・・同時決定 | P 15～17 |
| (3) 高度地区の変更原案・・・同時決定 | P 19～25 |
| (4) 防火地域及び準防火地域の変更原案・・・同時決定 | P 27～29 |
| (5) 用途地域の変更原案（参考）・・・同時決定（東京都決定） | P 31～35 |

5 添付資料

- | | |
|------------------------|------|
| (1) 現況写真 | P 36 |
| (2) 都市計画原案説明会資料（説明資料②） | 別添 |

6 これまでの経過および今後の予定

- | | |
|---------------|--|
| 令和元年 8 月 | 重点地区まちづくり計画の策定 |
| 令和 2 年 8 月～ | 羽沢・桜台地区地区計画検討会（全 9 回開催） |
| 令和 4 年 3 月 | 地区計画検討会案の作成 |
| 5 月 | 羽沢・桜台地区オープンハウス |
| 令和 5 年 7 月 | 都市計画素案の説明会（2 日間） |
| 8 月 | 都市計画原案の作成 |
| 8 月 31 日 | 練馬区都市計画審議会へ原案報告 |
| 9 月 4 日～25 日 | 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付 |
| 9 月 15 日、16 日 | 都市計画原案の説明会 |
| 10 月～11 月 | 東京都知事協議等手続 |
| 12 月 | 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 |
| （2 週間） | |
| | 練馬区都市計画審議会へ付議 |
| | （地区計画の決定、特別用途地区の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更） |
| 令和 6 年 2 月 | 東京都都市計画審議会へ付議（東京都） |
| | （用途地域の変更） |
| 3 月 | 都市計画決定・変更、告示 |

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 羽沢・桜台地区地区計画

2 理由

本地区は、練馬区の東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線氷川台駅の南東側に位置している。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況がみられる。その一方、地区の南側は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36号線（以下「放射36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において主要延焼遮断帯に位置付けられ、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36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36号線沿道は、周辺の住環境に配慮するとともに、商業および業務機能、サービス施設の誘導を図ることとしている。また、後背地の低層住居が広がる地域では幅員の狭い道路の整備など住環境の改善を図り、中高層住居および工場等が混在する地域では周囲と調和した住環境の形成を目指すこととしている。

また、区は、「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」を策定し、周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい放射36号線沿道空間の形成を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上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誘導し、住環境の保全とみどり豊かで災害に強い街並みの形成を図るため、約29.5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）
都市計画羽沢・桜台地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	羽沢・桜台地区地区計画
位 置 ※	練馬区羽沢二丁目、羽沢三丁目および桜台三丁目各地内
面 積 ※	約 29.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、練馬区の東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線の氷川台駅の南東側に位置している。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況がみられる。その一方、地区の南側は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 36 号線（以下「放射 36 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において主要延焼遮断帯に位置付けられ、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 36 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 36 号線沿道は、周辺の住環境に配慮するとともに、商業および業務機能、サービス施設の誘導を図ることとしている。また、後背地の低層住居が広がる地域では幅員の狭い道路の整備など住環境の改善を図り、中高層住居および工場等が混在する地域では周囲と調和した住環境の形成を目指すこととしている。</p> <p>また、区は、「放射 36 号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」を策定し、周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい放射 36 号線沿道空間の形成を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を目指すこととしている。</p> <p>以上のことから、より住みよいまちとするため、以下の目標を定める。</p> <div><div>1</div>周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る。</div> <div><div>2</div>みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図る。</div>

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 36 号線沿道地区 中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>2 正久保通り沿道地区 商業施設や生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成を図るとともに、住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>3 住工地区 工業と住環境の共存に配慮した土地利用を図る。</p> <p>4 住宅地区 A 地区 みどり豊かで良好な住環境の保全と向上を図る。</p> <p>5 住宅地区 B 地区 みどりの保全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 緊急車両等の円滑な通行を確保するため、練馬区道路網計画に基づく主要生活道路を拡幅するとともに道路の交差部に適切な隅切りを設置し、安全性の向上を図る。</p> <p>2 公園・緑地 既存の緑地や児童遊園を保全し、新たな公園・緑地の整備に努める。</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、垣または柵の構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路		名称	幅員（地区外を含めた幅員）		延長	備考		
				区画道路 1 号※		8.0m		約 300m	既設	
				区画道路 2 号※		8.0m		約 420m	既設	
				区画道路 3 号※		4.5m（9.0m）		約 230m	既設	
				区画道路 4 号※		6.0m～8.0m		約 280m	拡幅・既設	
				区画道路 5 号		6.0m		約 350m	拡幅	
				名称	箇所					
				隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：33 箇所					
		公園		名称		面積		備考		
				公園 1 号		約 470 m ²		既設（はねざわ児童遊園）		
	公園 2 号			約 410 m ²		既設（羽沢児童遊園）				
	緑地		緑地 1 号		約 140 m ²		既設（くまのやま緑地）			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	放射 36 号線沿道地区		正久保通り沿道地区		住工地区	住宅地区 A 地区	住宅地区 B 地区
			面積	約 3.7ha		約 0.7ha		約 3.4ha	約 3.7ha	約 18ha
		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 ²						
		建築物等の高さの最高限度		20m		25m		20m	—	
		壁面の位置の制限		1 計画図 3 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。）の面から道路中心線までの距離は、3 m 以上とする。 2 計画図 3 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、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ 3 m 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。						

地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>3 道路（区画道路および放射 36 号線を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる隅角が 120 度以上の場合および壁面の位置の制限 2 号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線（放射 36 号線がある場合は、放射 36 号線の計画線、区画道路がある場合は、区画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ 2 m 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。</p> <p>4 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 36 号線沿道地区および正久保通り沿道地区は除く。</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に面する部分で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、つぎに定めるところによる。</p> <p>(1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。</p> <p>(2) 表示面積は住宅地区 B 地区においては、合計が 5 m²以下とする。ただし、学校はこの限りでない。</p> <p>(3) 建築物に設置する場合は、放射 36 号線沿道地区および住工地区においては高さ 20m 以下、正久保通り沿道地区においては高さ 25m 以下とする。</p>
		垣または柵の構造の制限	道路に面する部分に設ける垣または柵は、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、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

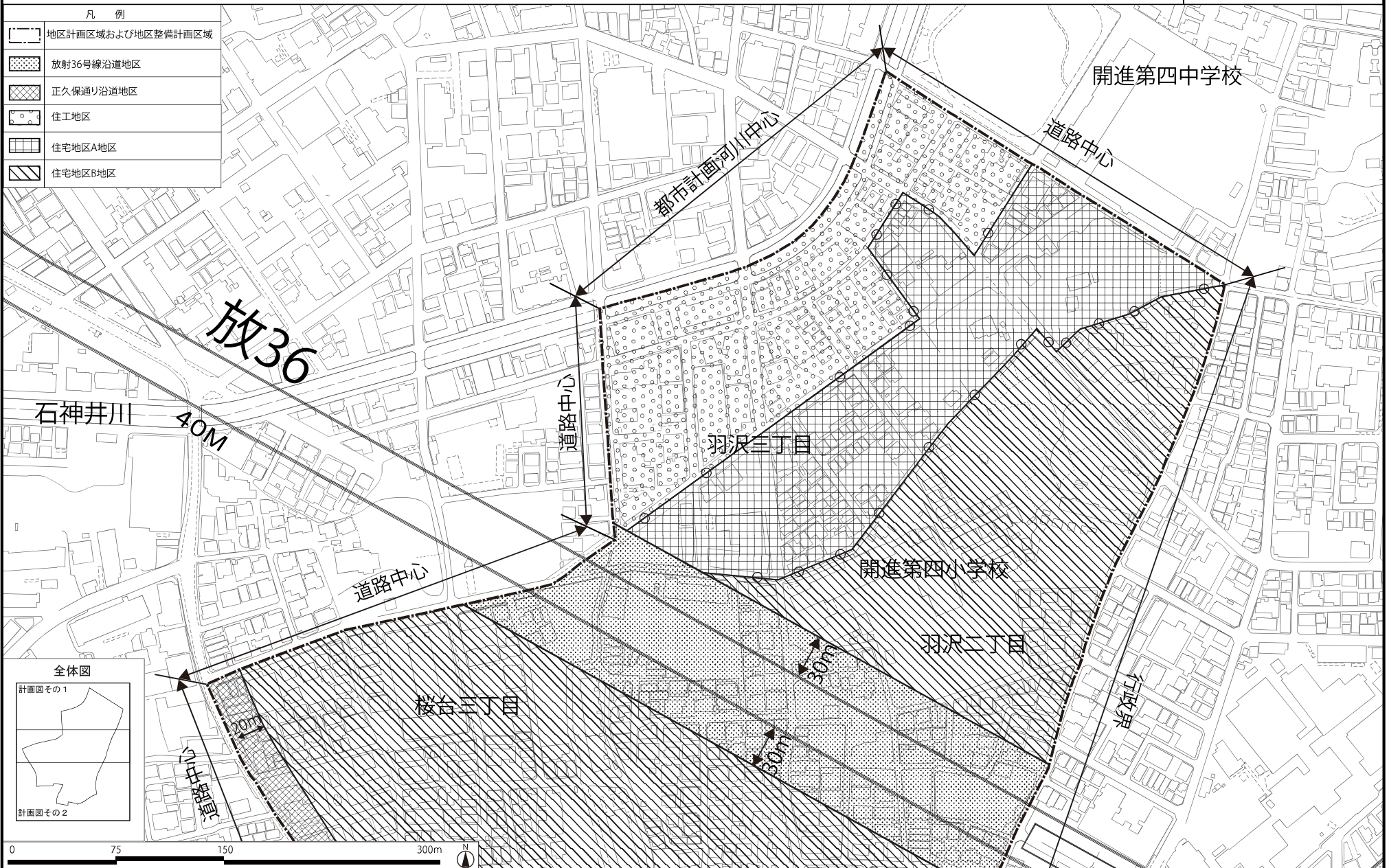
放射 36 号線の道路整備を契機として、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、後背地における住環境の保全と自然と調和した災害に強い街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
羽沢・桜台地区地区計画

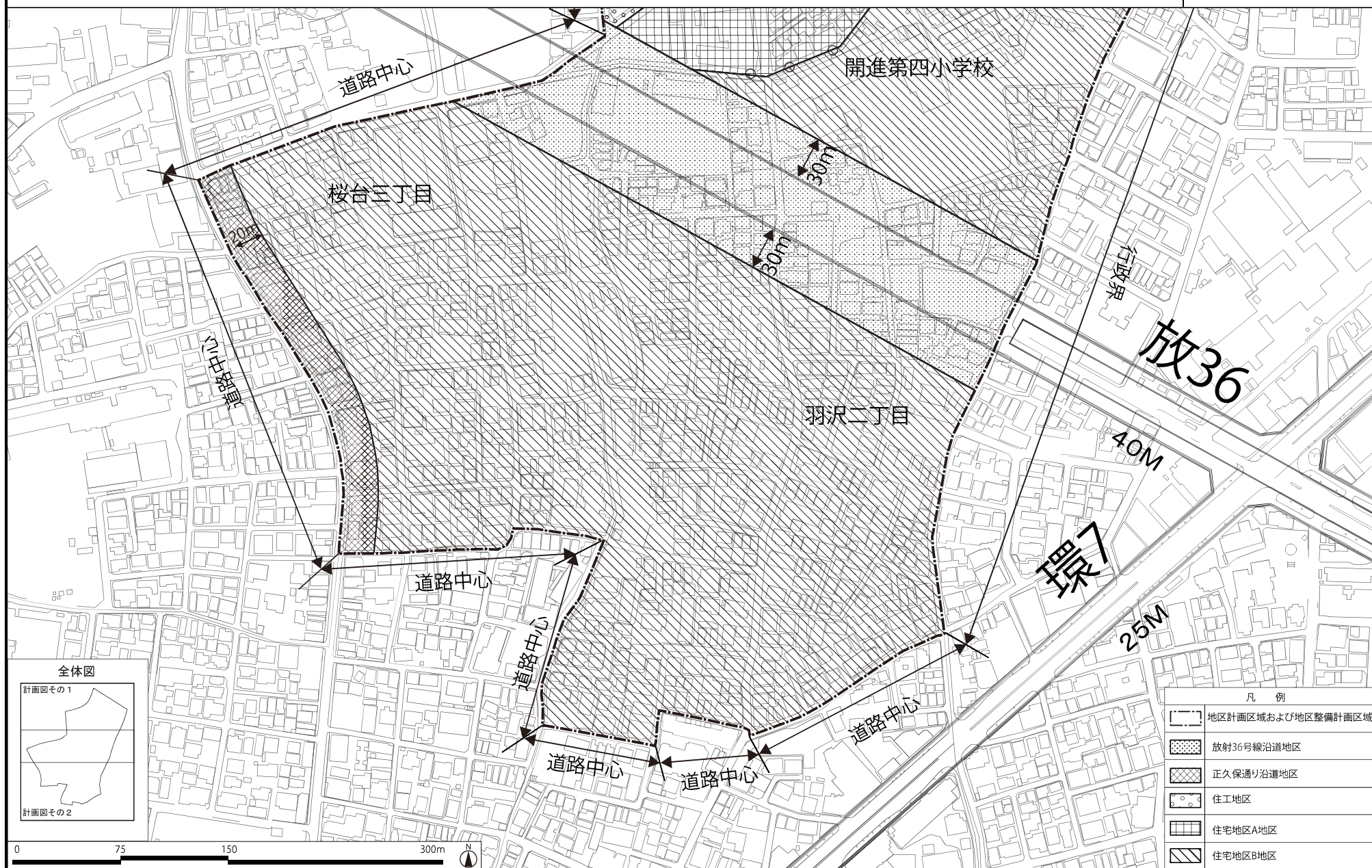
計画図1(その1)

〔練馬区決定〕

原案



この地図は、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。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利計第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日



東京都市計画地区計画
羽沢・桜台地区地区計画

計画図2(その1)

〔練馬区決定〕

原案

凡 例			
地区計画区域および地区整備計画区域			
都市計画緑地			
地区施設	名称	幅員	備考
	区画道路1号	8.0m	既設
	区画道路2号	8.0m	既設
	区画道路3号	4.5m (9.0m)	既設
	区画道路4号	6.0m～ 8.0m	拡幅・既設
	区画道路5号	6.0m	拡幅
()地区外を含めた幅員			
△ 隅切り(底辺3.0mの二等辺三角形)			
公園	名称	面積	備考
	公園1号	約470㎡	既設
緑地	名称	面積	備考
	緑地1号	約140㎡	既設



この地図は、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。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利計第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

東京都市計画地区計画
羽沢・桜台地区地区計画

計画図2(その2)

[練馬区決定]

原案



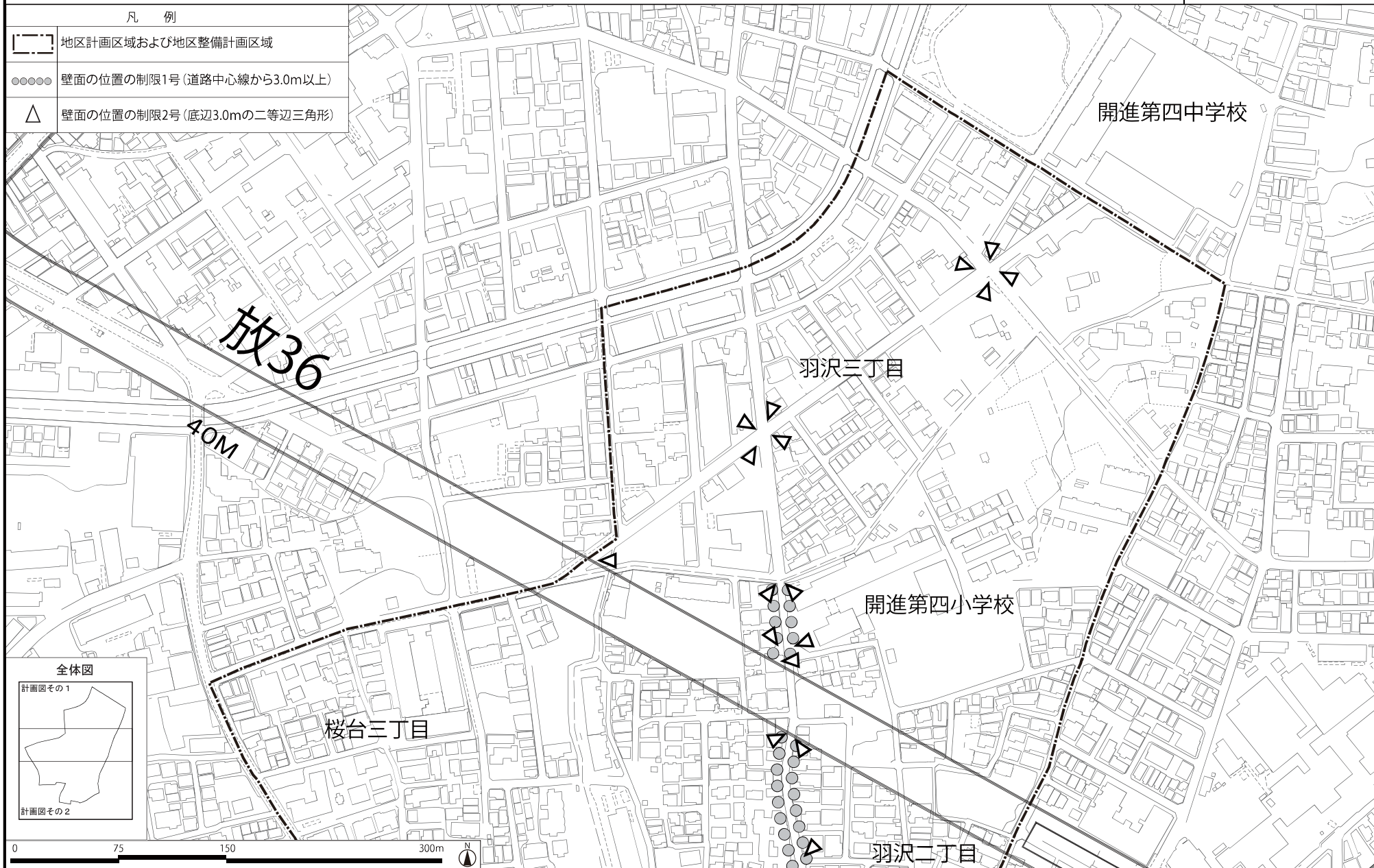
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利計第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

東京都市計画地区計画
羽沢・桜台地区地区計画

計画図3(その1)

[練馬区決定]

原案



この地図は、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。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利計第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5年4月18日

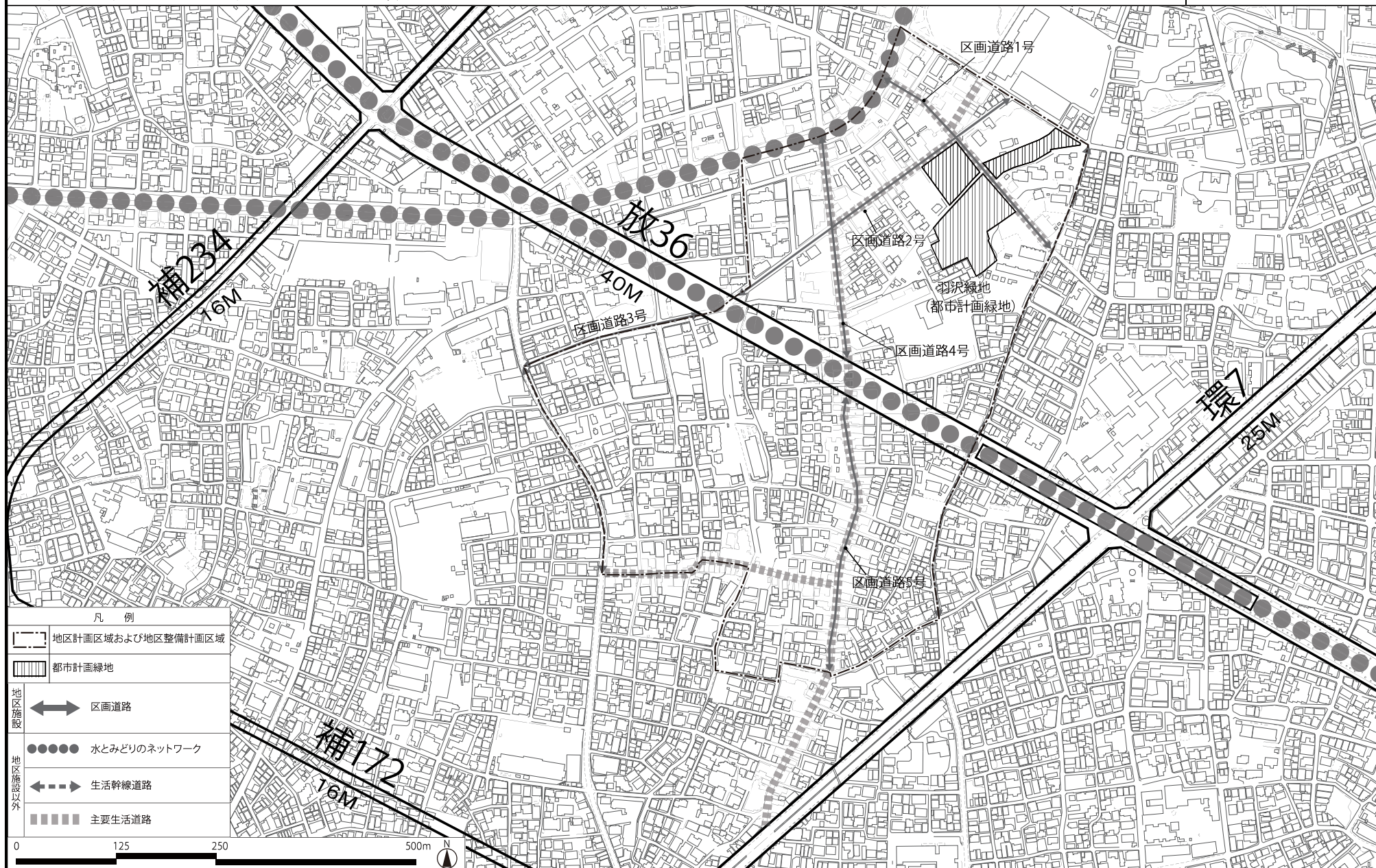


東京都市計画地区計画
羽沢・桜台地区地区計画

方針附図

〔練馬区決定〕

原案



この地図は、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。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利計第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5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

（羽沢・桜台地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、練馬区の東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線氷川台駅の南東側に位置している。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況がみられる。その一方、地区の南側は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36号線（以下「放射36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において主要延焼遮断帯に位置付けられ、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36号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや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36号線沿道は、周辺の住環境に配慮するとともに、商業および業務機能、サービス施設の誘導を図ることとしている。また、後背地の低層住居が広がる地域では幅員の狭い道路の整備など住環境の改善を図り、中高層住居および工場等が混在する地域では周囲と調和した住環境の形成を目指すこととしている。

また、区は、「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」を策定し、周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい放射36号線沿道空間の形成を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上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誘導し、住環境の保全とみどり豊かで災害に強い街並みの形成を図るため、約29.5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0.0ヘクタール（約40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 132.4 (132.4)	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 (132.4)	

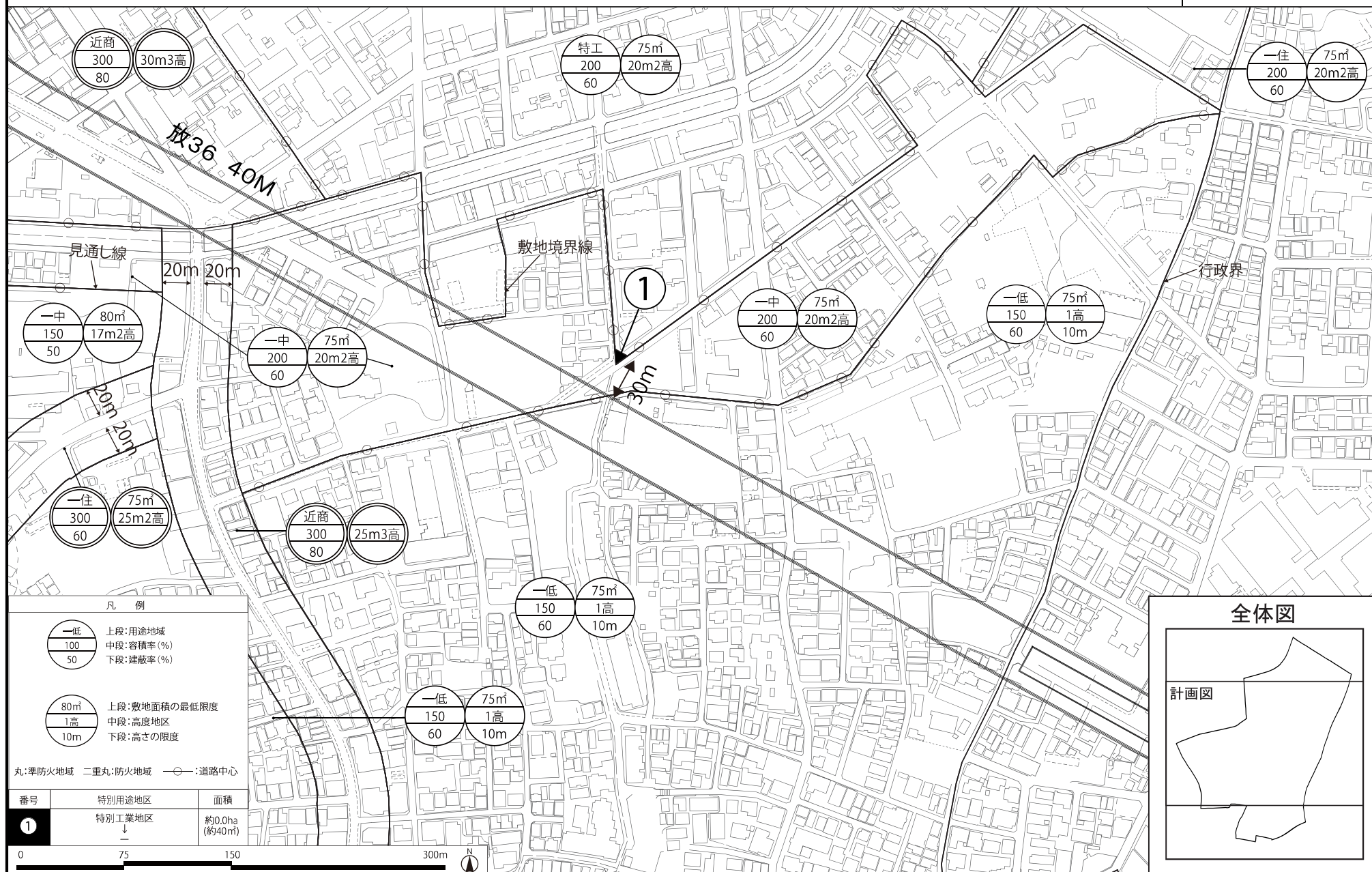
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

羽沢・桜台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
練馬区羽沢三丁目地内	特別工業地区	—	約 ha 0.0 (約 40 m ²)	



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

(羽沢・桜台地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線氷川台駅の南東側に位置している。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況がみられる。その一方、地区の南側は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36号線（以下「放射36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において主要延焼遮断帯に位置付けられ、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36号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや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36号線沿道は、周辺の住環境に配慮するとともに、商業および業務機能、サービス施設の誘導を図ることとしている。また、後背地の低層住居が広がる地域では幅員の狭い道路の整備など住環境の改善を図り、中高層住居および工場等が混在する地域では周囲と調和した住環境の形成を目指すこととしている。

また、区は、「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」を策定し、周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい放射36号線沿道空間の形成を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上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誘導し、住環境の保全とみどり豊かで災害に強い街並みの形成を図るため、約29.5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3.7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 2,553.8 ha (2,557.4)	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 23.4 ha	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 204.9 ha	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 405.5 ha	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 945.1 ha (945.2)	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 50.0 ha	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 90.2 ha	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 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 38.6 ha	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の以下とする。	
	20m第3種高度地区	約 16.6 (12.9) ha	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の以下とする。	
	25m第3種高度地区	約 151.8 ha	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の以下とする。	
	30m第3種高度地区	約 207.1 ha	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の以下とする。	
	35m第3種高度地区	約 31.4 ha	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の以下とする。	
	20m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。	
	30m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 4,721.8 ha		
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、つぎのア、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>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、つぎのア、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>つぎ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>つぎ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〕	<p>川越街道北地区</p> <p>笹目通り・環状 8 号線地区</p> <p>約 58.9 ha</p>	<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、つぎ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) 増築または改築に係る建築物で当該増築また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または塀を含む。）</p> <p>(5) 地下もしくは高架の工作物内また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。）が公益上また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 58.9 ha		
合 計	約 4,780.7 ha		

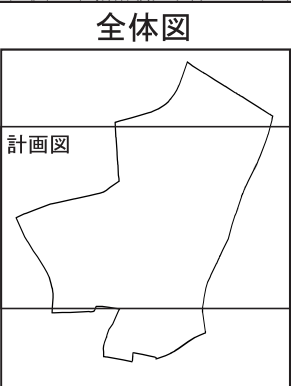
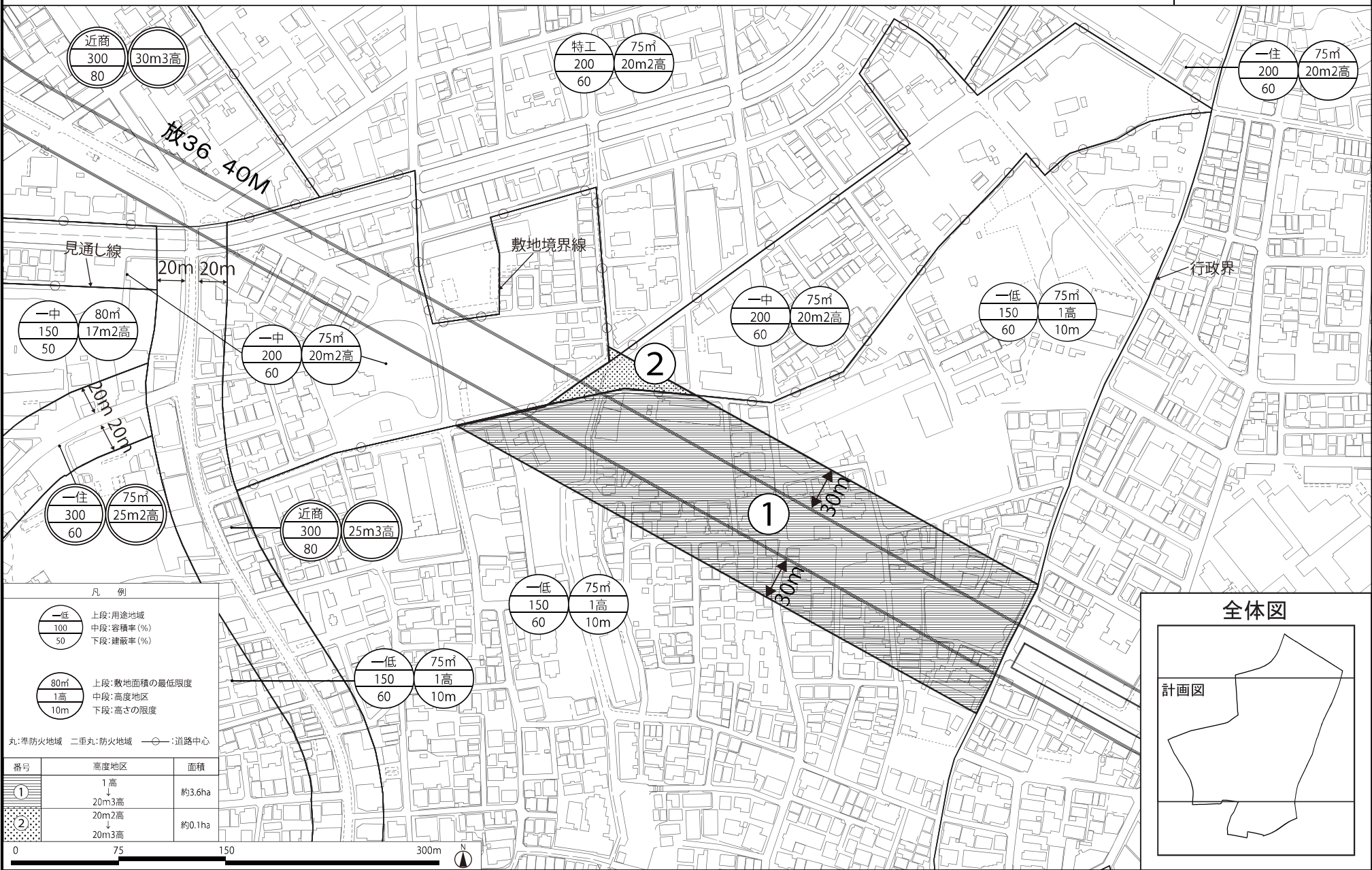
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

羽沢・桜台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
練馬区羽沢三丁目地内	20m 第2種 高度地区	20m 第3種 高度地区	約 ha 0.1	
練馬区羽沢二丁目および桜 台三丁目各地内	第1種 高度地区	20m 第3種 高度地区	約 ha 3.6	



この地図は、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。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT計許第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街都第18号、令和5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
(羽沢・桜台地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線氷川台駅の南東側に位置している。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況がみられる。その一方、地区の南側は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36号線（以下「放射36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において主要延焼遮断帯に位置付けられ、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36号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや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36号線沿道は、周辺の住環境に配慮するとともに、商業および業務機能、サービス施設の誘導を図ることとしている。また、後背地の低層住居が広がる地域では幅員の狭い道路の整備など住環境の改善を図り、中高層住居および工場等が混在する地域では周囲と調和した住環境の形成を目指すこととしている。

また、区は、「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」を策定し、周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい放射36号線沿道空間の形成を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上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誘導し、住環境の保全とみどり豊かで災害に強い街並みの形成を図るため、約29.5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3.7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 641.3 (637.6)	
準防火地域	約 ha 4,108.9 (4,112.6)	
合 計	約 ha 4,750.2	

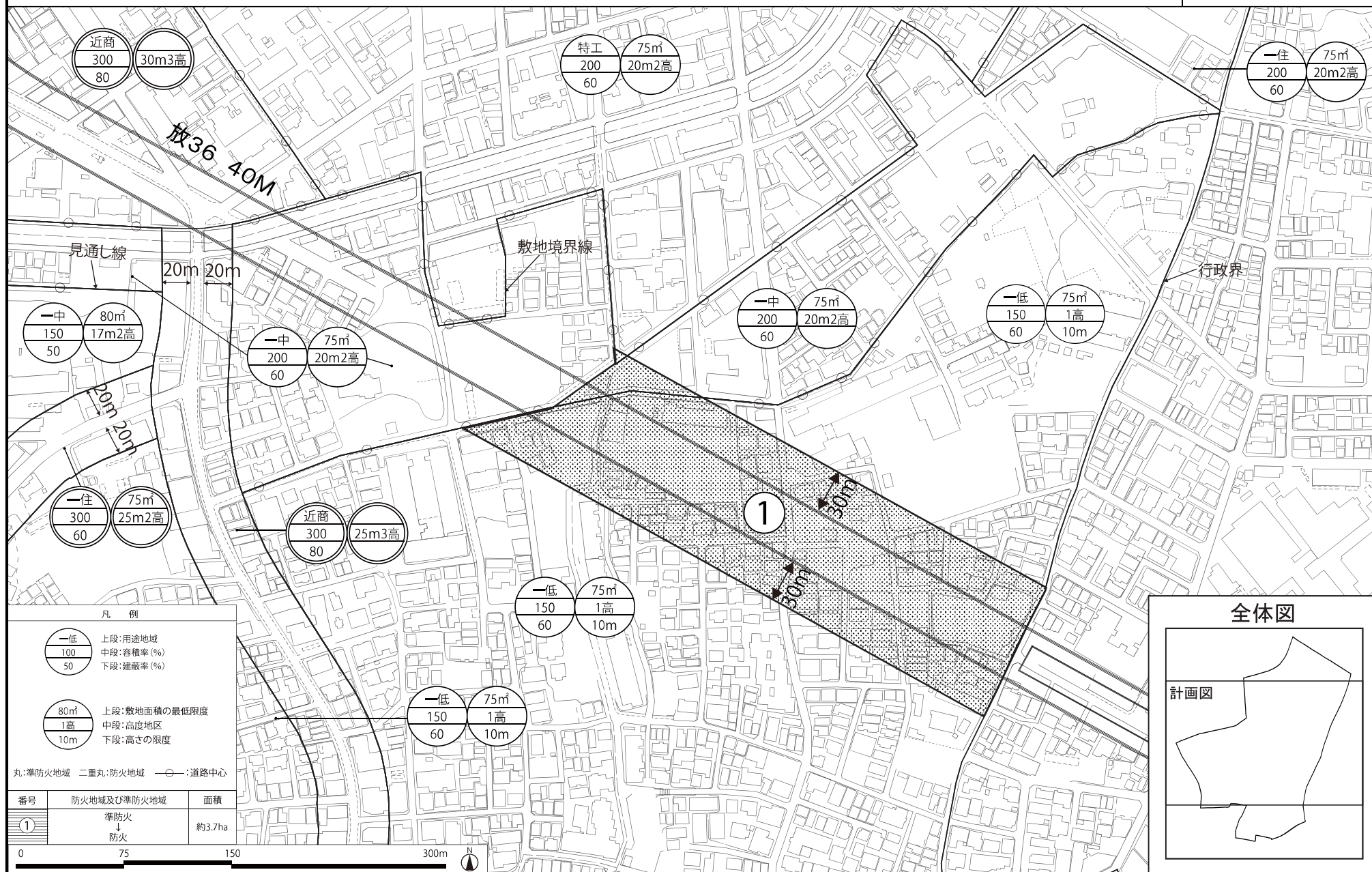
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

羽沢・桜台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
練馬区羽沢二丁目、羽沢三丁目および桜台三丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 3.7	



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

（羽沢・桜台地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、練馬区の東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線氷川台駅の南東側に位置している。地区の北側は羽沢緑地をはじめとする緑地、集合住宅や工場等が混在している状況がみられる。その一方、地区の南側は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36号線（以下「放射36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において主要延焼遮断帯に位置付けられ、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36号線沿道地域における街並みの変化への対応や、地区のみどりや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36号線沿道は、周辺の住環境に配慮するとともに、商業及び業務機能、サービス施設の誘導を図ることとしている。また、後背地の低層住居が広がる地域では幅員の狭い道路の整備など住環境の改善を図り、中高層住居及び工場等が混在する地域では周囲と調和した住環境の形成を目指すこととしている。

また、区は、「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」を策定し、周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい放射36号線沿道空間の形成を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上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誘導し、住環境の保全とみどり豊かで災害に強い街並みの形成を図るため、約29.5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3.7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 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	68.3	6/10	3/10	—	110	10	1.4	
	2.3	8/10	4/10	—	100	10	0.0	
	2,321.6	10/10	5/10	—	80	10	48.2	
	161.7	15/10	6/10	—	75	10	3.4	
小 計	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3	
	2,758.8						57.3	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	136.6	15/10	5/10	—	80	—	2.8	
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	697.9	20/10	6/10	—	75	—	14.5	
	837.9						17.4	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	342.4	20/10	6/10	—	75	—	7.1	
	207.0	30/10	6/10	—	75	—	4.3	
	549.4						11.4	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	41.2	20/10	6/10	—	75	—	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 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	83.4	30/10	6/10	—	75	—	1.7	
小 計	83.4						1.7	
近 隣 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	15.8	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	191.6	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	55.8	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	34.8	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
小 計	298.0						6.2	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	23.8	40/10	8/10	—	—	—	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 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	109.7	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小 計	139.0						2.9	
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	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 ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計								
合 計	約 ha						%	
	4,818.7						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

羽沢・桜台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	68.3	1.4	68.3	1.4	
	8/10	4/10	—	100	10	2.3	0.0	2.3	0.0	
	10/10	5/10	—	80	10	2,321.6	48.2	2,321.6	48.2	
	15/10	6/10	—	75	10	(161.7)	(3.4)	(165.3)	(3.4)	△ 3.6
小計	20/10	6/10	—	75	12	204.9	4.3	204.9	4.3	
						(2,758.8)	(57.3)	(2,762.4)	(57.3)	△ 3.6
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	—	136.6	2.8	136.6	2.8	
	15/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(697.9)	(14.5)	(698.0)	(14.5)	△ 0.1
						(837.9)	(17.4)	(838.0)	(17.4)	△ 0.1
小計										
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	—	342.4	7.1	342.4	7.1	
	30/10	6/10	—	75	—	(207.0)	(4.3)	(203.3)	(4.2)	3.7
小計						(549.4)	(11.4)	(545.7)	(11.3)	3.7
第二種 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	—	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 ²	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 ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	15.8	0.3	15.8	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	191.6	4.0	191.6	4.0	
	30/10	8/10	—	70	—	55.8	1.2	55.8	1.2	
小計	40/10	8/10	—	—	—	34.8	0.7	34.8	0.7	
						298.0	6.2	298.0	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	—	—	—	23.8	0.5	23.8	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	59.0	1.2	59.0	1.2	
	60/10	8/10	—	—	—	10.7	0.2	10.7	0.2	
小計						93.5	1.9	93.5	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	—	(109.7)	(2.3)	(109.7)	(2.3)	△ 0.0
小計	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	(約40m ²)
						139.0	2.9	139.0	2.9	
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	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小計										
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						4,818.7	100	4,818.7	100	

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区羽沢二丁目及び桜台三丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m 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 3.6 ha	用途、容積率及び高さの限度の変更
練馬区羽沢三丁目地内	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㎡	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㎡	約 0.1 ha	用途及び容積率の変更
練馬区羽沢三丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	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㎡	約 0.0 ha (約40㎡)	用途及び容積率の変更

〔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
〔参考〕東京都市計画特別用途地区

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〕

原案



羽沢・桜台地区 地区計画

羽沢二丁目、羽沢三丁目および桜台三丁目 現況写真



①区画道路5号（拡幅あり）



②はねざわ児童遊園（地区施設）



③羽沢児童遊園（地区施設）



④くまのやま緑地（地区施設）



⑤放射36号線道路予定地



⑧区境道路



⑦羽沢緑地



⑥開進第四小学校

