

羽沢・桜台地区地区計画の都市計画決定等について

1 概要

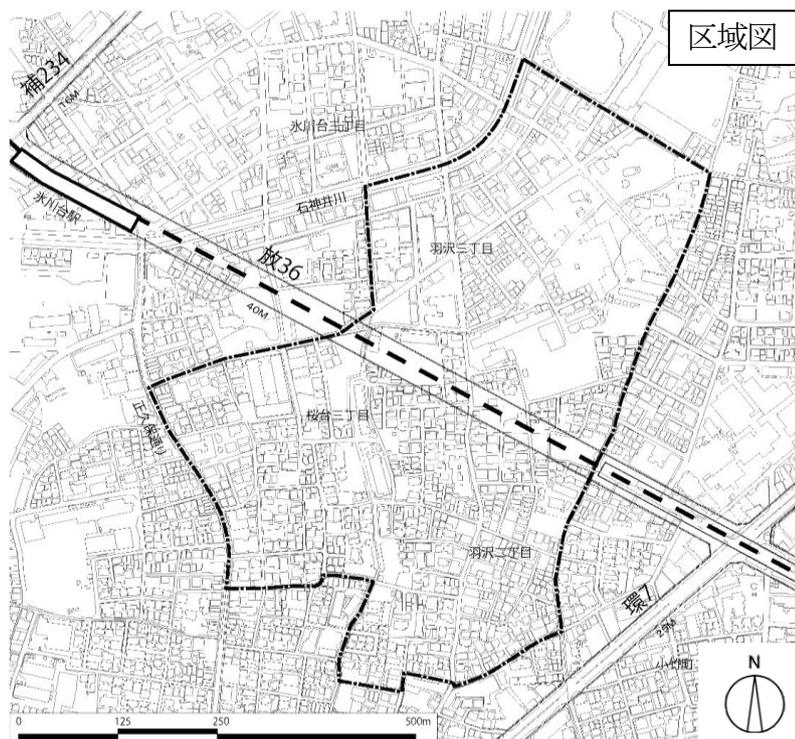
区は、東京都による東京都市計画道路幹線街路放射第36号線（以下「放射36号線」という。）の整備に合わせて、沿道のまちづくりを推進するため、令和元年8月に「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画（以下「重点地区まちづくり計画」という。）」を策定した。このうち、羽沢・桜台地区において、重点地区まちづくり計画に基づき、地区計画を策定する。

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見られる。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 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



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

3 これまでの経過

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（意見書の提出2通）
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1日～15日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付

4 議案

議案第512号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

〔羽沢・桜台地区地区計画〕

(1) 都市計画の案の理由書	P 5
(2) 計画書	P 6～9
(3) 計画図	P 10～15
(4) 方針附図	P 16

議案第513号 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

〔羽沢・桜台地区地区計画関連〕

(1) 都市計画の案の理由書	P 17
(2) 計画書	P 18～20
(3) 計画図	P 21

議案第514号 東京都市計画特別用途地区の変更（練馬区決定）

〔羽沢・桜台地区地区計画関連〕

(1) 都市計画の案の理由書	P 23
(2) 計画書	P 24
(3) 計画図	P 25

議案第515号 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）

〔羽沢・桜台地区地区計画関連〕

(1) 都市計画の案の理由書	P 27
(2) 計画書	P 28～32
(3) 計画図	P 33

議案第 516 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）

〔羽沢・桜台地区地区計画関連〕

- | | |
|----------------|------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 35 |
| (2) 計画書 | P 36 |
| (3) 計画図 | P 37 |

5 今後の予定

令和 5 年 12 月 22 日 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

※ 令和 6 年第二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

6 添付資料

- | | |
|--|---------|
| (1) 羽沢・桜台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） | P 39～41 |
| (2) 現況写真（参考資料②） | P 43 |
| (3) 都市計画原案説明資料（参考資料③） | 別添 |

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 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見られる。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、放射36号線の整備の進捗に合わせて周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい沿道空間の形成を図りつつ、閑静の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、住環境の保全の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見られる。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、放射 36 号線の整備の進捗に合わせて周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい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> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図る。

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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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および住環境に配慮した土地利用を図る。 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。 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。 5 住宅地区B地区 みどりの保全と防災性の向上を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 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。

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※		4.0m（8.0m）～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	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		
		区分	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		<p>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。</p> <p>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。</p>						

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。

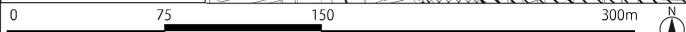
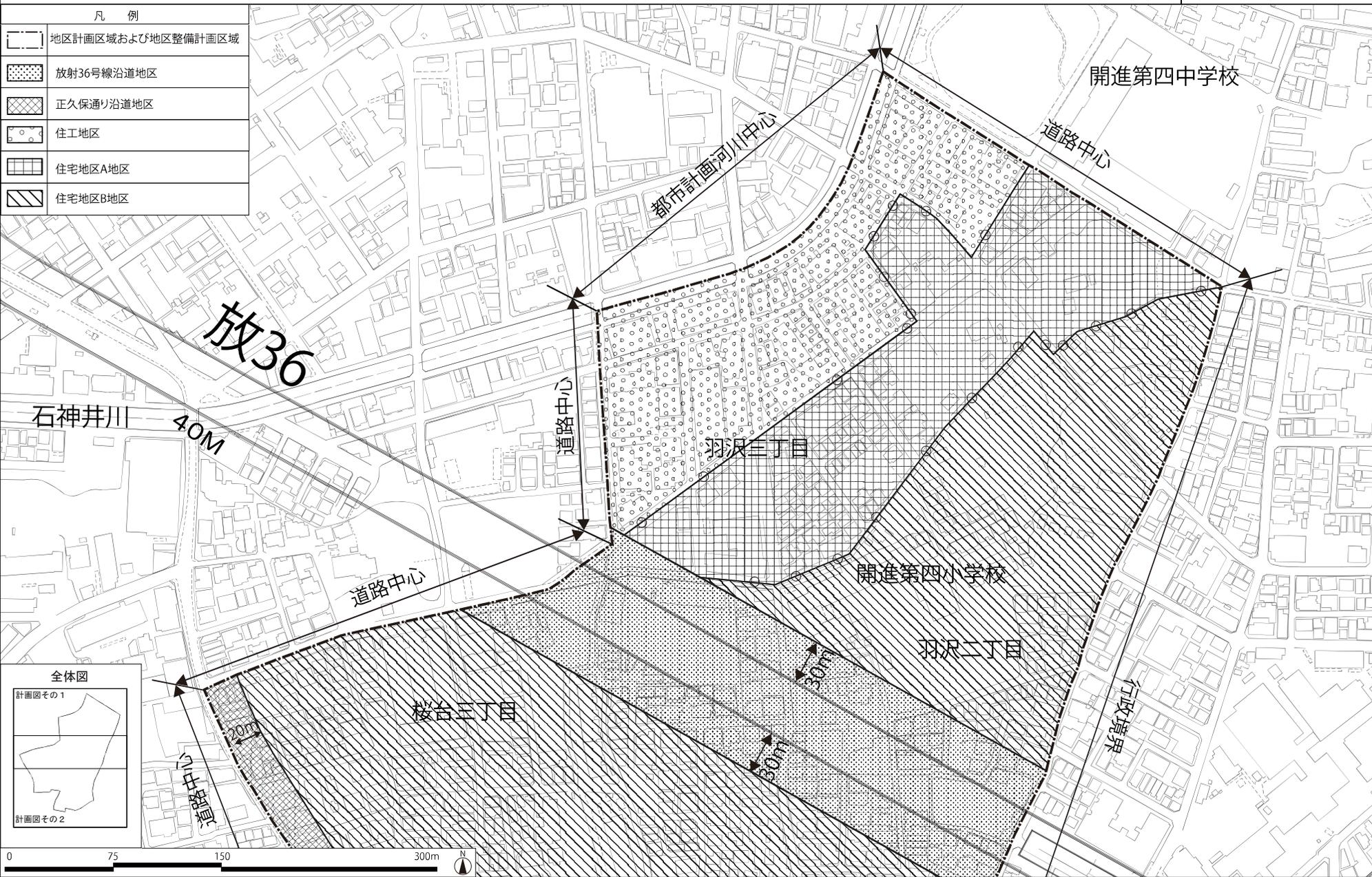
東京都市計画地区計画
羽沢・桜台地区地区計画

計画図1 (その1)

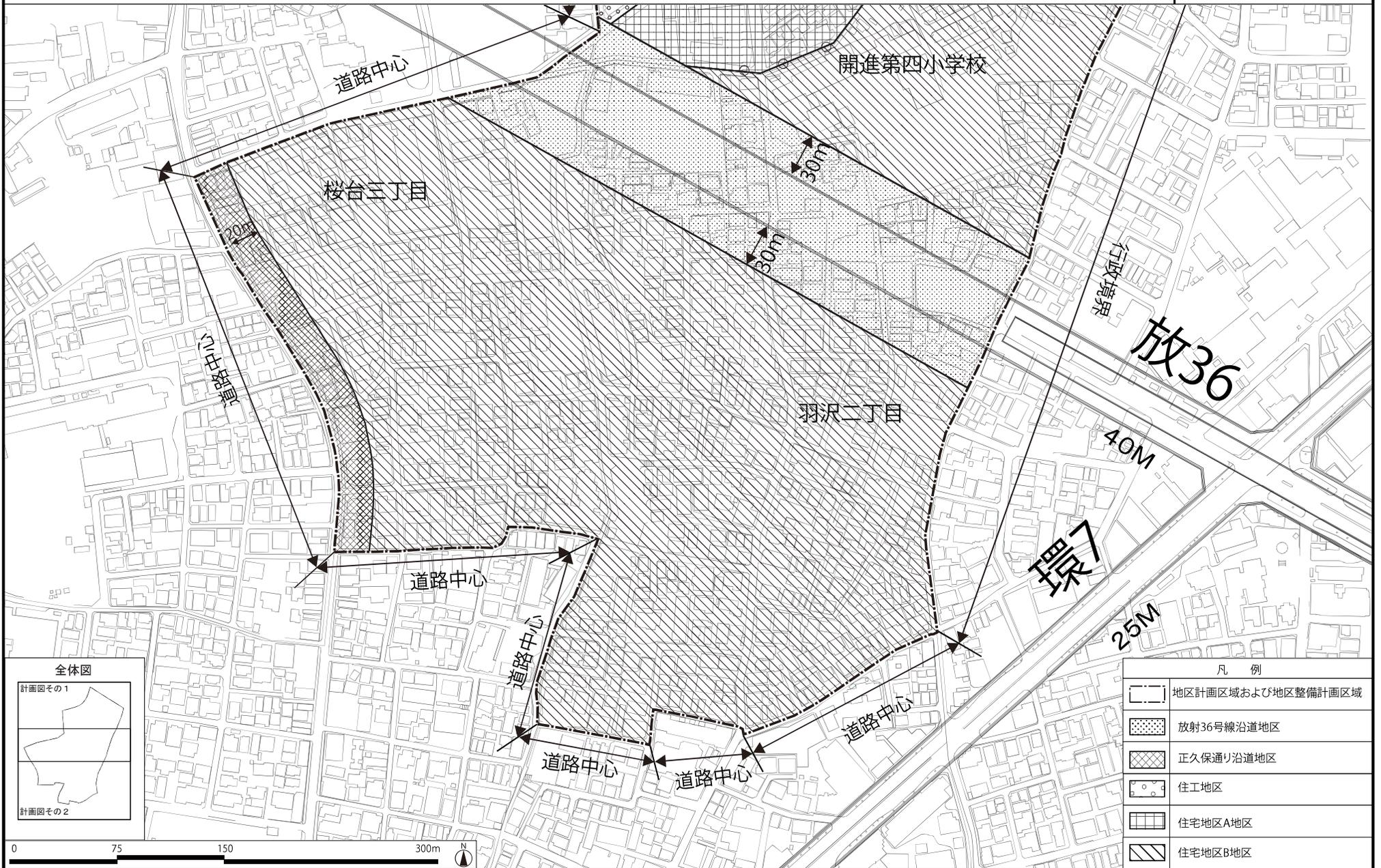
[練馬区決定]

案

凡 例	
	地区計画区域および地区整備計画区域
	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



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



東京都市計画地区計画
羽沢・桜台地区地区計画

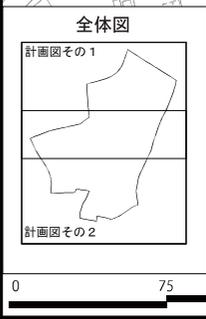
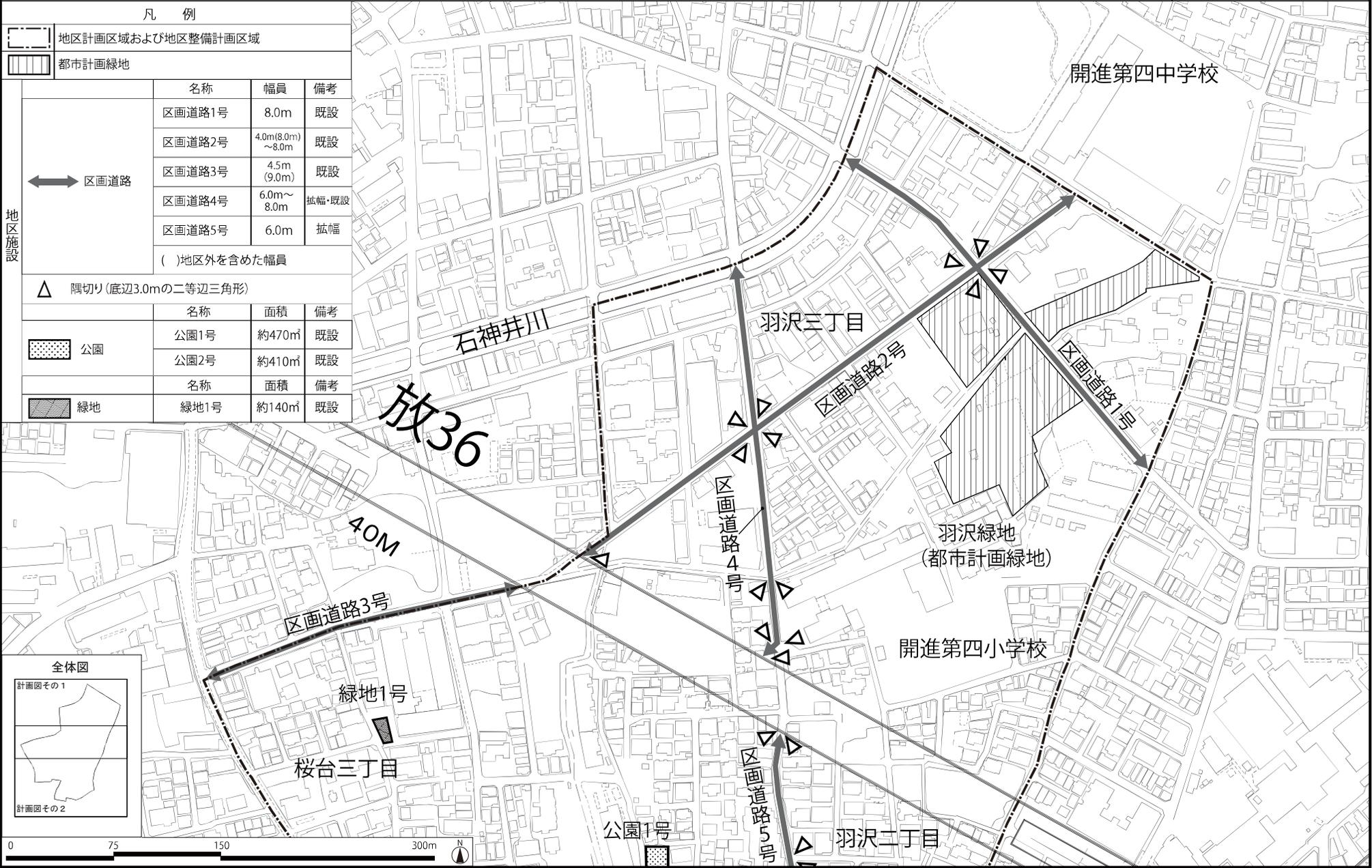
計画図2 (その1)

[練馬区決定]

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		
	名称	幅員	備考
	区画道路1号	8.0m	既設
	区画道路2号	4.0m(8.0m)~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)		
	名称	面積	備考
	公園1号	約470㎡	既設
	名称	面積	備考
	公園2号	約410㎡	既設
	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



13



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		
名称	幅員	備考	
区画道路1号	8.0m	既設	
区画道路2号	4.0m(8.0m)~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)		
名称	面積	備考	
公園			
公園1号	約470㎡	既設	
公園2号	約410㎡	既設	
名称	面積	備考	
緑地			
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3 (その1)

[練馬区決定]

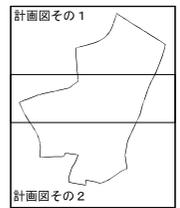
案

凡 例

	地区計画区域および地区整備計画区域
	壁面の位置の制限1号(道路中心線から3.0m以上)
	壁面の位置の制限2号(底辺3.0mの二等辺三角形)



全体図



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

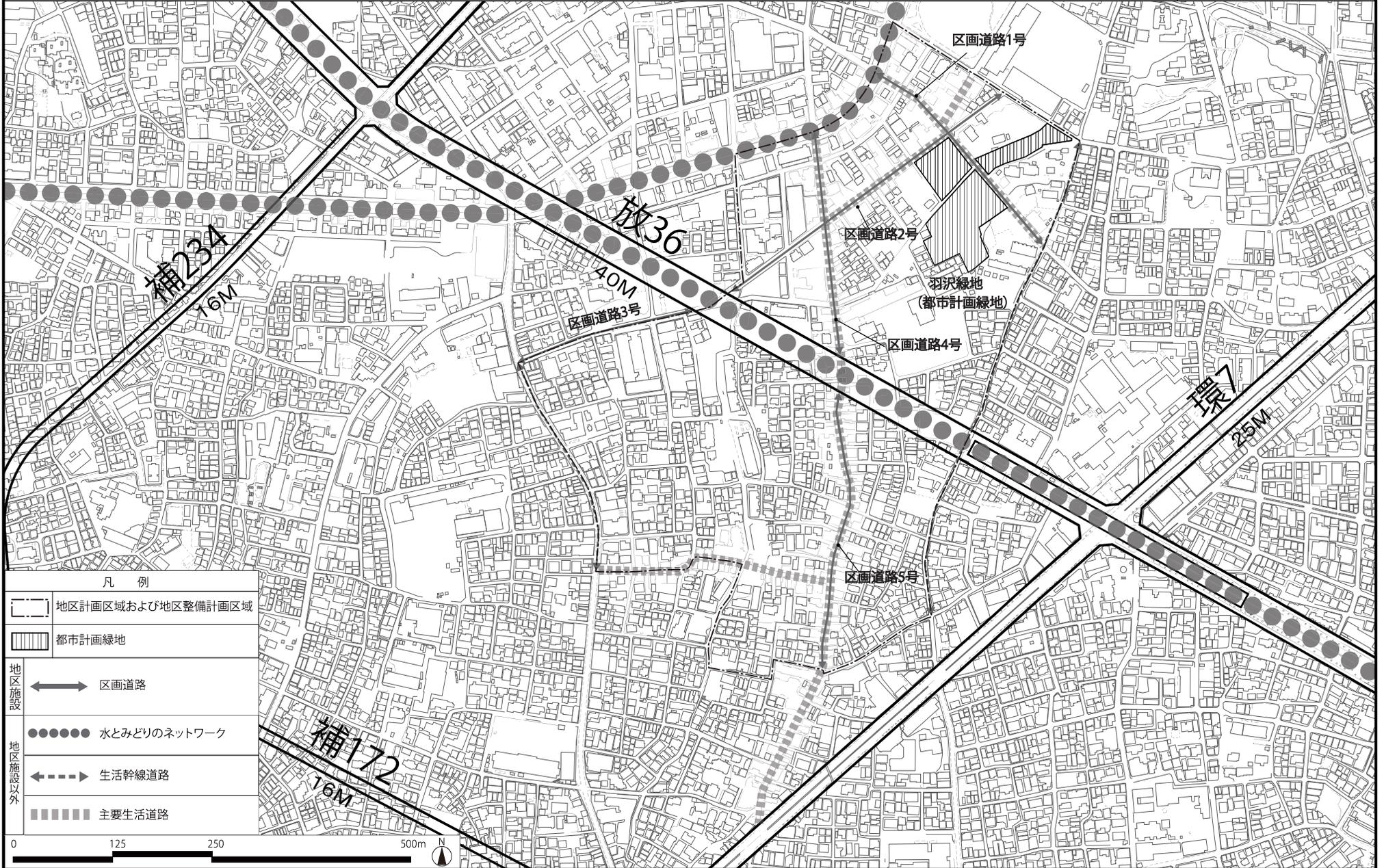


東京都市計画地区計画
羽沢・桜台地区地区計画

方針附図

[練馬区決定]

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
 - 区画道路
- 地区施設以外
 - 水とみどりのネットワーク
 - 生活幹線道路
 - 主要生活道路



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利許第05-120号、令和5年6月8日 (承認番号) 5都市基街第18号、令和5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

(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見られる。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、放射36号線の整備の進捗に合わせて周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい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）【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 68.3 ha	以下 6/10	以下 3/10	m —	m ² 110	m 10	約 % 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	
	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3	
小計	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 % —	
小計	—						—	
第一種 中高層住居 専用地域	約 136.6 ha	以下 15/10	以下 5/10	m —	m ² 80	m —	約 % 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 % —	
小計	—						—	
第一種 住居地域	約 342.4 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 7.1	
	207.0	30/10	6/10	—	75	—	4.3	
	549.4						11.4	
小計	—						—	
第二種 住居地域	約 41.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 0.9	
	14.1	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
	55.3						1.1	
小計	—						—	

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 ha	以下 30/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 1.7	
	小計	83.4					1.7	
近隣商業 地域	約 15.8 ha	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² 70	m —	約 % 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 23.8 ha	以下 40/10	以下 8/10	m —	m ² —	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 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 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 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 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	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —	
小計	—						—	
合計	約 4,818.7 ha						% 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【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 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	△ 3.6	
						(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	
	小計	20/10	6/10	—	75	—	(837.9)	(17.4)	(838.0)	(17.4)	△ 0.1
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	30/10	6/10	—	75	—	(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	
小計	20/10	6/10	—	75	—	41.2	0.9	41.2	0.9		
	30/10	6/10	—	75	—	14.1	0.3	14.1	0.3		
						55.3	1.1	55.3	1.1		
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	
	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	(約40m ²)	
小計						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		
	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	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【案】

(練馬区分)

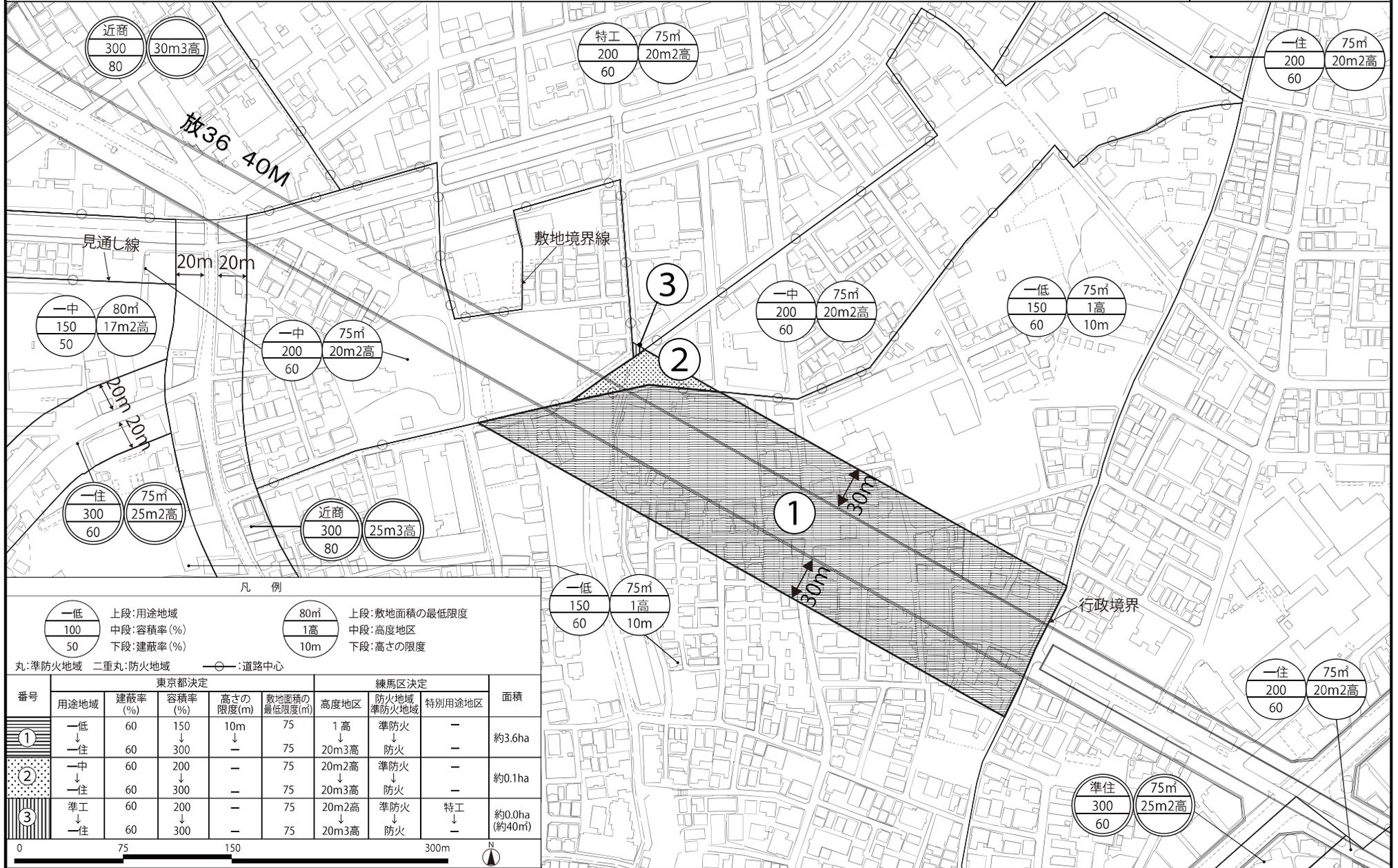
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区羽沢二丁目及び桜台三丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 75m ²	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75m ²	約 3.6 ha	用途及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止
練馬区羽沢三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75m ²	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75m ²	約 0.1 ha	用途及び容積率の変更
練馬区羽沢三丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75m ²	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75m ²	約 0.0 ha (約40m ²)	用途及び容積率の変更

東京都市計画用途地域 計画図

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

〔東京都決定〕
 〔練馬区決定〕
 〔練馬区決定〕

案



凡例

一低 上段:用途地域
 100 中段:容積率(%)
 50 下段:建蔽率(%)

80m 上段:敷地面積の最低限度
 1高 中段:高度地区
 10m 下段:高さの限度

丸:準防火地域 二重丸:防火地域 〇:道路中心

番号	東京都決定				練馬区決定			面積
	用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	高さの限度(m)	敷地面積の最低限度(m)	高度地区	防火地域 準防火地域	
①	一低	60	150	10m	75	1高	準防火	—
	一住	60	300	—	75	20m3高	防火	—
②	一中	60	200	—	75	20m2高	準防火	—
	一住	60	300	—	75	20m3高	防火	—
③	特工	60	200	—	75	20m2高	準防火	特工
	一住	60	300	—	75	20m3高	防火	—

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見られる。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、放射36号線の整備の進捗に合わせて周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい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）【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)	

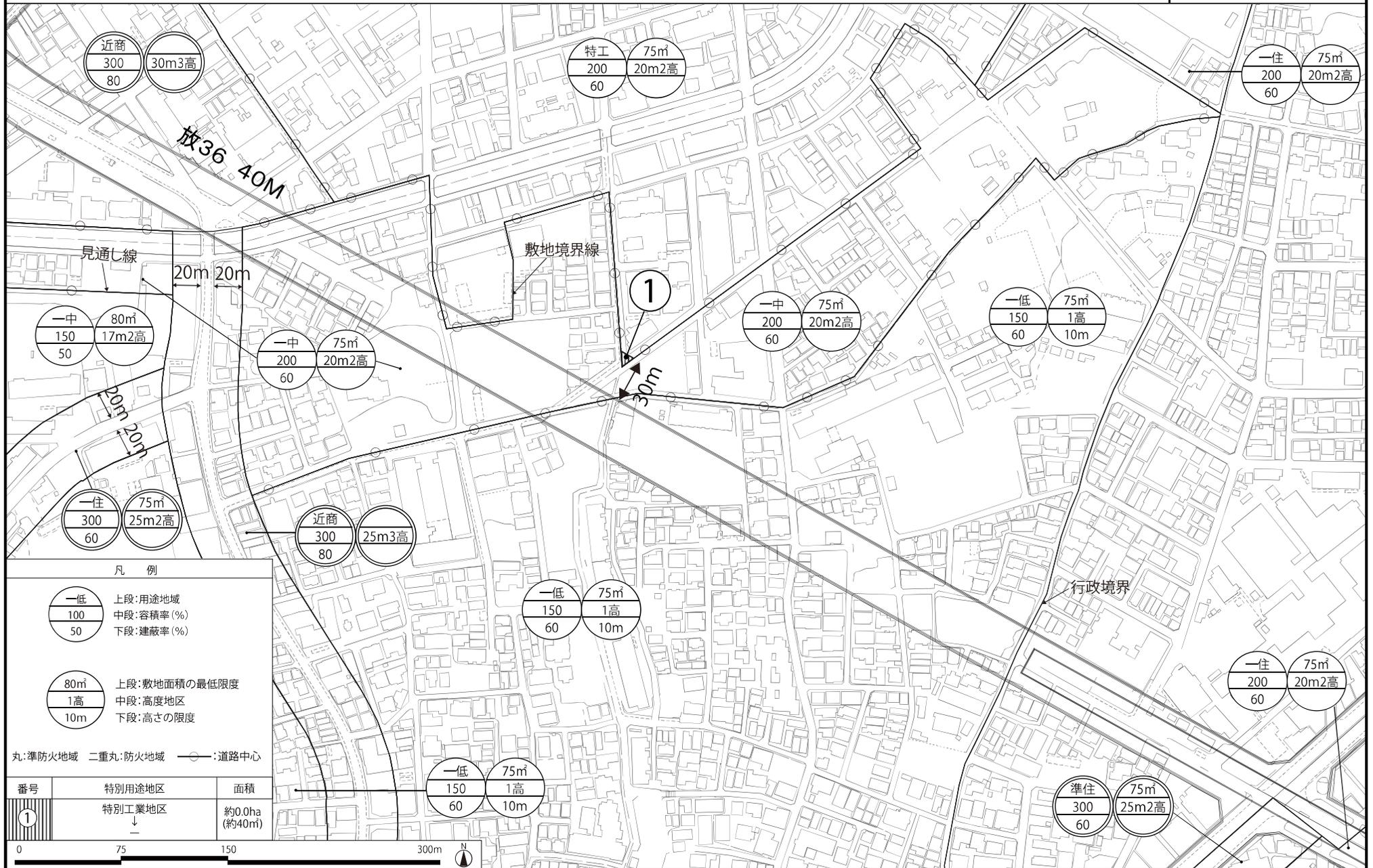
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

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【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)	



凡例

一低 上段:用途地域
 中段:容積率(%)
 下段:建蔽率(%)

80m² 上段:敷地面積の最低限度
 1高 中段:高度地区
 10m 下段:高さの限度

丸:準防火地域 二重丸:防火地域 〇:道路中心

番号	特別用途地区	面積
①	特別工業地区 ↓	約0.0ha (約40m²)



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

(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見られる。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、放射36号線の整備の進捗に合わせて周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい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）【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 2,553.8 (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 ha 23.4	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	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 405.5	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 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 945.1 (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 50.0	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 90.2	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っては、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。
	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。
	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。
	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。
	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。
	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、つぎのイ、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>一 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 〕	川越街道北地区 笹目通り・環状 8号線地区	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、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 ha 58.9	
	合 計	約 ha 4,780.7	

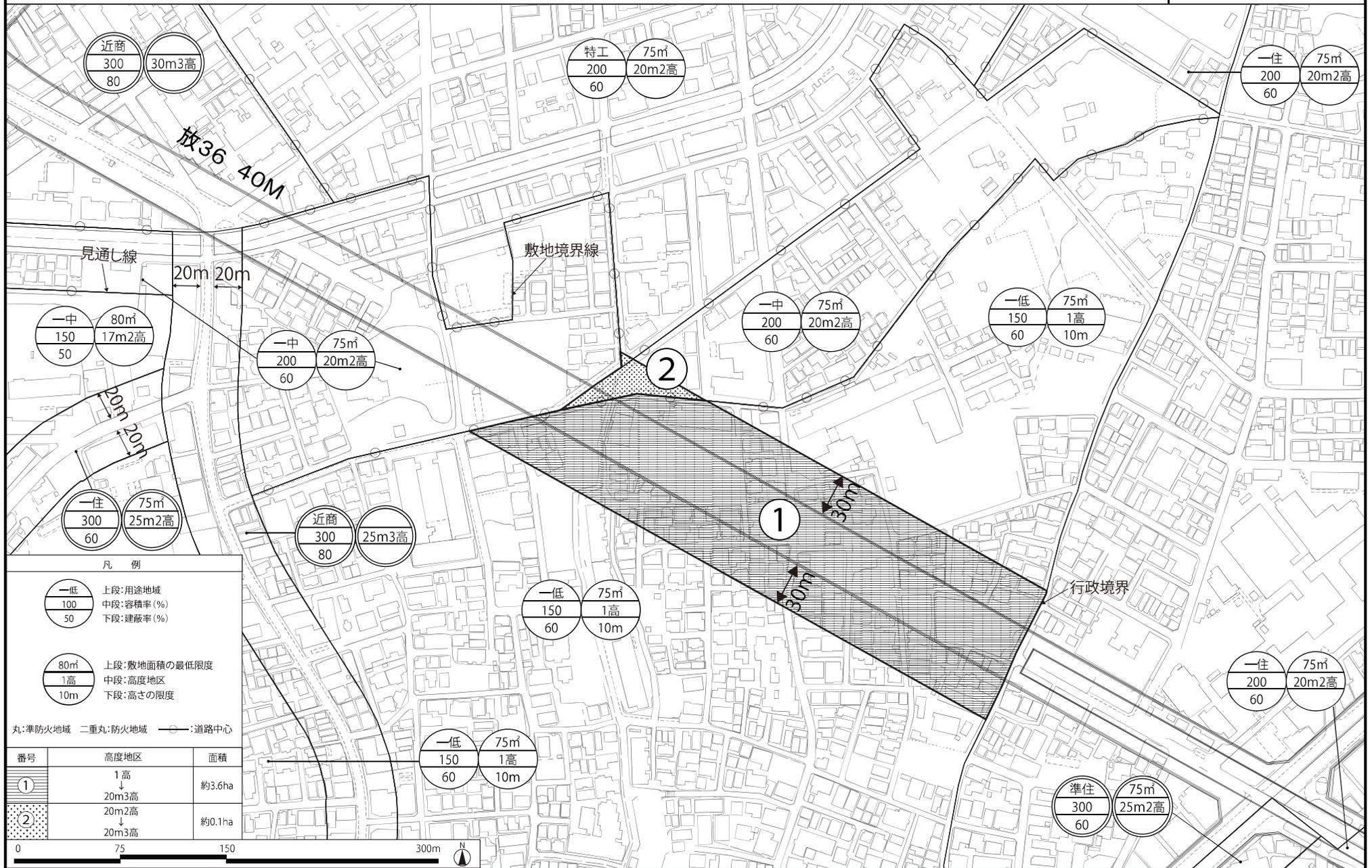
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

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【案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
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	
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	



凡例

一低 上段:用途地域
100 中段:容積率(%)
50 下段:建蔽率(%)

80m 上段:敷地面積の最低限度
1高 中段:高度地区
10m 下段:高さの限度

丸:準防火地域 二重丸:防火地域 〇:道路中心

番号	高度地区	面積
①	1高 ↓ 20m3高	約3.6ha
②	20m2高 ↓ 20m3高	約0.1ha



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見られる。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、放射36号線の整備の進捗に合わせて周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい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）【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	

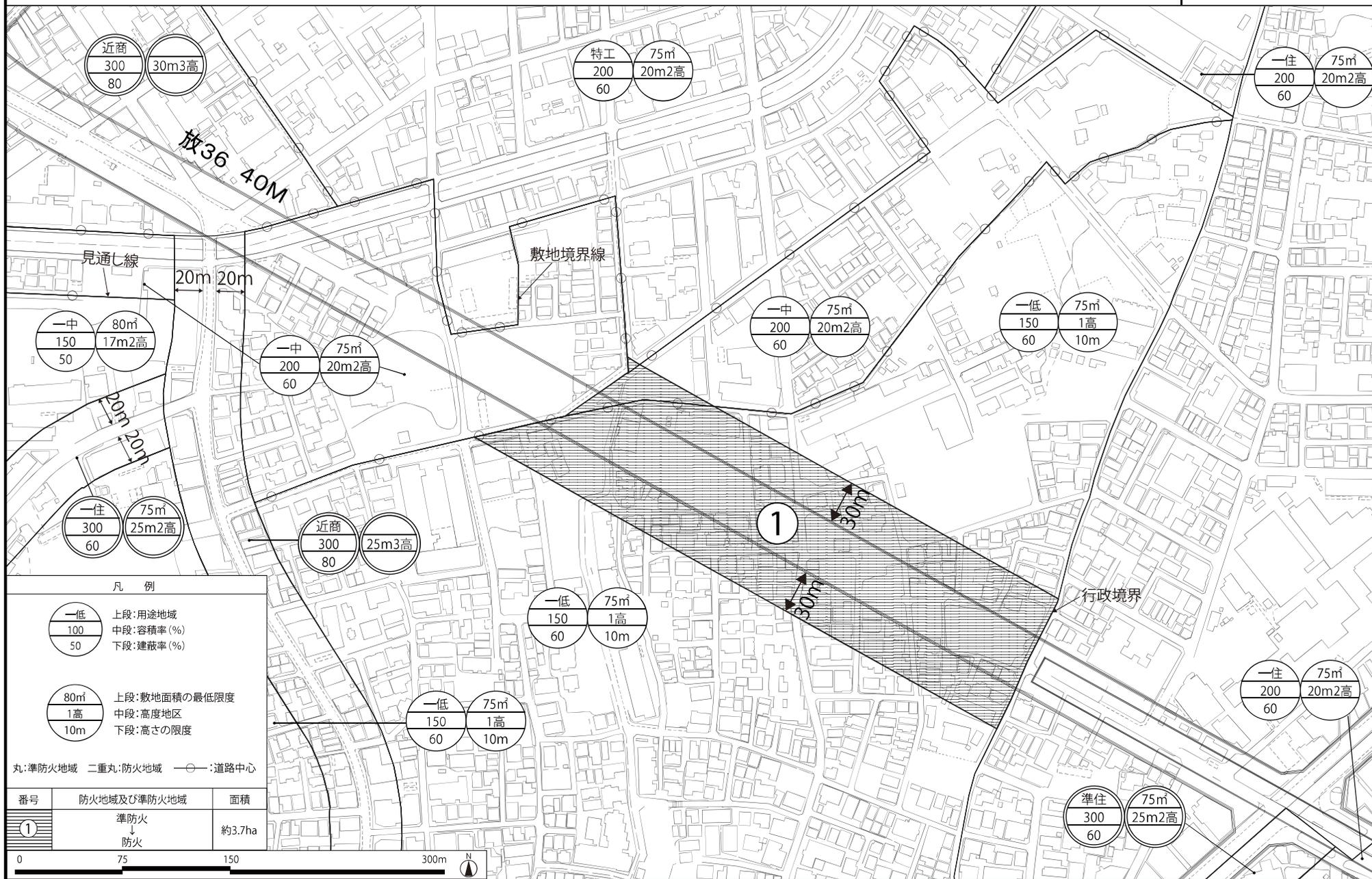
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

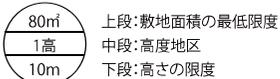
羽沢・桜台地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【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	

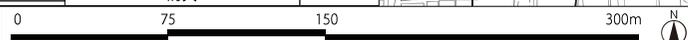


凡例



丸:準防火地域 二重丸:防火地域 〇:道路中心

番号	防火地域及び準防火地域	面積
①	準防火 ↓ 防火	約3.7ha



羽沢・桜台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

羽沢・桜台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

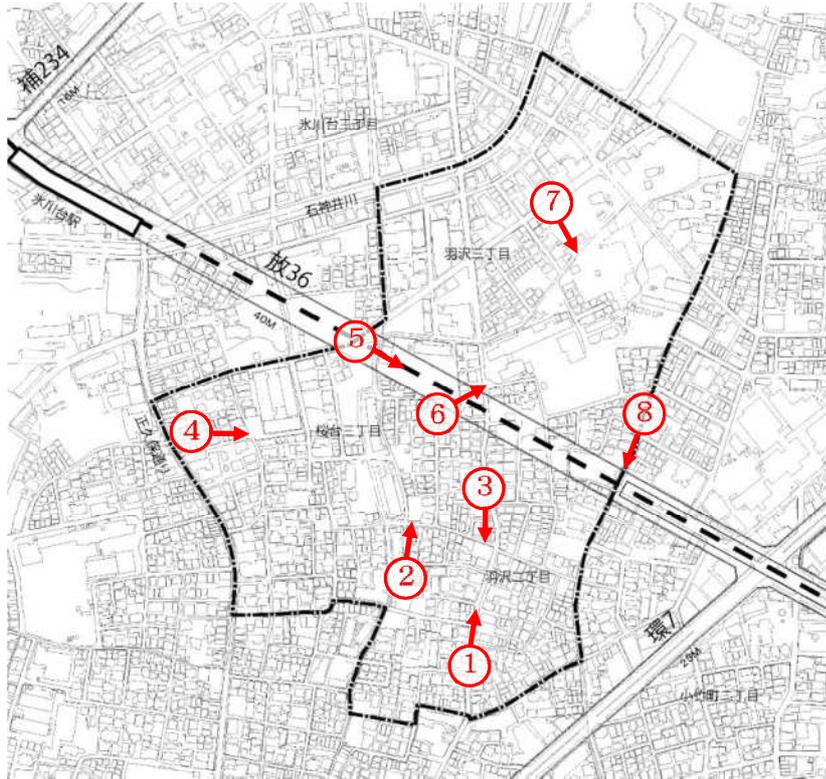
- ・原案縦覧期間 : 令和 5 年 9 月 4 日～9 月 25 日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 2 通(2 名)

	意見書の要旨	区の見解
1	放射 36 号線沿道の土地利用について 沿道幅 30mを沿道地区、高度地区 20m第 3 種とし、「土地利用を図る」としているが、北側の住宅や開進第四小学校校庭など日陰となる。画一的に高層化すべきではない。 特に放射 36 号線北側の沿道地区は「第一種住居地域」に変更しないこと。	区では、平成 27 年 12 月に策定した「練馬区都市計画マスタープラン」および令和元年 8 月に策定した「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」に基づいて、放射 36 号線沿道地区では、後背地に配慮した土地利用を図っていく方針です。 そのため、既に地区計画を策定した放射 35 号線沿道地区と同様に、沿道地区の用途を第一種住居地域に変更するとともに、建築物の高さ制限を設け、さらに防火地域に指定します。これにより、沿道の更なる土地利用を図ることができるほか、後背地への騒音対策、延焼遮断帯としての機能の確保も期待されます。 なお、建築に関する法令等により、一定の日照時間が確保される等、後背地への日影が規制されるものと考えます。
2	まちづくりのあり方について あまりにも住民負担増の街づくりは見直す時期ではないか。	まちづくりは、中・長期的な視点で街並みの形成や保全、防災性の向上を図るためのものです。 地区計画による建築物の制限は、新築や建替え時に適用されることから、

		<p>可能な限り地域住民への負担をかけず、時間をかけてまちづくりを進める手法です。</p> <p>引き続き、地域住民の皆さまに周知を図りながら、地区計画策定に向けた手続きを進めていきます。</p>
3	<p>区画道路の拡幅および隅切りについて</p> <p>都市計画羽沢・桜台地区地区計画の原案3頁の「名称 区画道路5号 幅員（地区外を含めた幅員）6.0m 延長 約350m 備考 拡幅」の欄を削除されたい。また、「名称 隅切り 箇所 底辺3mの二等辺三角形：33箇所」及び「壁面の位置の制限2号」を削除されたい。</p>	<p>羽沢・桜台地区地区計画原案でお示しした区画道路4号および5号については、今回開催した原案説明会だけでなく、既に開催した地区計画検討会案オープンハウス、地区計画素案説明会等においても、交通安全対策を図るべきというご意見をいただきました。そのため、歩行者空間の認識を促すグリーンベルトの整備を行うとともに、交通管理者と交通規制の制限強化について協議を行っています。これらの取り組みとともに、地区計画上に位置付けられる実効性のある手法についても必要と考えています。</p> <p>平常時の消防活動は、幅員4mでも可能とされていますが、災害時に倒壊したブロック塀等を回避し、車両が安全に通行できるだけでなく、消防活動を円滑に行う上で、幅員6m以上の道路が必要です。加えて、垣または柵の構造の制限および壁面の位置の制限により、さらに有用性を担保できるものと考えています。</p> <p>見通しを確保するための隅切りについては、底辺3mを標準としています。ただし、従前から設置されている底辺2mの隅切りも多いため、練馬区道路網計画をもとに指定している拡幅を伴う区画道路については、これと交差する区道の交差部に3mの隅切りを位置付けています。</p> <p>地区計画で定める建築物の制限は、新築や建て替え時等に適用することにより、可能な限り地権者の負担をかけず、着実に進めることができるまち</p>

		づくりの手法です。安全安心なまちづくりを進めていくため、これらのルールは必要なものと考えています。
4	放射 36 号線の道路整備について	
	騒音対策として遮音壁を設置するものと思うが、住民合意の最良の方法を取っていただきたい。	放射 36 号線の整備方法や地域への影響については、事業施行者である東京都が検討すべきと考えます。
	環状 7 号線から一方通行で入る区画道路 4 号と 5 号が放射 36 号線で分断される。地域住民にとってはこの上ない不便を強いられる。立体交差にすべき。	これまでも周辺地域に対して、東京都は放射 36 号線の整備に関するオープンハウスの開催や、各種工事等のお知らせ配布等を行っています。
	開進第四小学校生徒の登校、下校の安全確保の上からも放射 36 号線を半地下化し、立体交差に変更すべき。	引き続き、地域住民に丁寧に対応するよう、東京都に対して要望していきます。
	小竹小学校校庭下の半地下化、環状 8 号線との立体交差などの整合性、教訓が活かされていないのではないか。	

羽沢・桜台地区 地区計画区域内現況写真



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



⑥開進第四小学校



⑦羽沢緑地



⑧区境道路

