

## 上石神井駅周辺地区地区計画の都市計画決定等について

## 1 概要

本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした駅周辺の路線型に広がる商店街と、都心へのアクセスに恵まれた良好な住宅地を形成している。

かねてより、外環計画の推移や西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んできており、外郭環状線の2（以下「南北道路および交通広場」という。）や連続立体交差事業による鉄道の高架化等の骨格的な都市基盤の整備が進みつつある。

練馬区都市計画マスタープランにおいて、本地区を「地域拠点」に位置付け、地域における活動と交流の中心としてふさわしい魅力ある都市空間の形成を目指す地区とした。また、重点地区まちづくり計画「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、交通環境の改善と機能強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備を基本方針にまちづくりを進めていくこととした。

このため、活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を保全・創出していくため、地区計画を策定する。

あわせて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、一団地の住宅施設の都市計画変更を行う。

## 2 対象区域

練馬区下石神井四丁目、関町南一丁目、上石神井南町、上石神井一丁目、上石神井二丁目および上石神井四丁目各地内 約 53.3ha



この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図及び都市施設情報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) 3都市基交著第17号、令和3年4月30日、3都市基街都第19号、令和3年4月21日

### 3 これまでの経過

平成20年3月	重点地区まちづくり計画の決定
平成30年12月	南北道路および交通広場の事業認可
平成31年2月	西武新宿線連続立体交差化計画等の都市計画素案説明会
令和元年5月 ～令和4年2月	地区計画検討会の開催（11回）
令和元年6月 ～令和3年12月	まちづくりに関するオープンハウスおよび個別相談会（2回）
令和元年11月 ～令和2年11月	まちづくりルールに関するアンケート調査（2回）
令和2年10月	西武新宿線連続立体交差化計画等の都市計画案説明会
令和3年6月	重点地区まちづくり計画の変更
11月	西武新宿線連続立体交差化計画等の都市計画決定
令和4年8月	都市計画素案の説明会
10月	都市計画原案の作成
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（意見書の提出なし）
11月11日、13日	都市計画原案の説明会
令和5年8月4日、5日	都市計画案の作成に関する説明会
10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517号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔上石神井駅周辺地区地区計画〕

- |                |         |
|----------------|---------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 5     |
| (2) 計画書        | P 6～13  |
| (3) 計画図        | P 14～22 |
| (4) 方針附図       | P 23    |

議案第518号 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔上石神井駅周辺地区地区計画関連〕

- |                |         |
|----------------|---------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 25    |
| (2) 計画書        | P 26～28 |
| (3) 計画図        | P 29～30 |

議案第519号 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔上石神井駅周辺地区地区計画関連〕

- |                |         |
|----------------|---------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 31    |
| (2) 計画書        | P 32～36 |
| (3) 計画図        | P 37～38 |

議案第520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）  
〔上石神井駅周辺地区地区計画関連〕

- |                |         |
|----------------|---------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 39    |
| (2) 計画書        | P 40    |
| (3) 計画図        | P 41～42 |

議案第521号 東京都市計画一団地の住宅施設の変更（練馬区決定）  
〔上石神井駅周辺地区地区計画関連〕

- |                |      |
|----------------|------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 43 |
| (2) 計画書        | P 44 |
| (3) 計画図        | P 45 |

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<br>(地区計画の決定、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、一団地の住宅施設の変更<廃止>) |
| 令和6年2月     | 東京都都市計画審議会へ付議（東京都）<br>(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) 現況写真（参考資料①）               | P 47 |
| (2) 都市計画案説明資料【概要版】（参考資料②）     | 別添   |
| (3) 地区計画の案の作成に関する説明会資料（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 上石神井駅周辺地区地区計画

### 2 理由

本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした駅周辺の路線型に広がる商店街と、都心へのアクセスに恵まれた良好な住宅地を形成している。

地区内では、かねてより、外環計画の推移や西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んできており、外郭環状線の2（以下「南北道路および交通広場」という。）や連続立体交差事業による鉄道の高架化等の骨格的な都市基盤の整備が進みつつある。

練馬区都市計画マスタープランでは、本地区を「地域拠点」に位置付け、地域における活動と交流の中心としてふさわしい魅力ある都市空間の形成を目指す地区としている。

また、重点地区まちづくり計画「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、交通環境の改善と機能強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備を基本方針にまちづくりを進めていくこととしている。加えて、東京都防災都市づくり推進計画では、南北道路および交通広場は一般延焼遮断帯に位置付けられており、道路整備による交通の円滑化とあわせて、沿道における防災性の向上が求められている。

以上のことから、活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を保全・創出していくため、約53.3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）

都市計画上石神井駅周辺地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	上石神井駅周辺地区地区計画
位 置※	練馬区下石神井四丁目、関町南一丁目、上石神井南町、上石神井一丁目、上石神井二丁目および上石神井四丁目各地内
面 積※	約 53.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした駅周辺の路線型に広がる商店街と、都心へのアクセスに恵まれた良好な住宅地を形成している。</p> <p>地区内では、かねてより、外環計画の推移や西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んでおり、外郭環状線の2（以下「南北道路および交通広場」という。）や、連続立体交差事業による鉄道の高架化等の骨格的な都市基盤の整備が進みつつある。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、本地区を「地域拠点」に位置付け、地域における活動と交流の中心としてふさわしい魅力ある都市空間の形成を目指す地区としている。</p> <p>また、重点地区まちづくり計画「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、交通環境の改善と機能強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備を基本方針にまちづくりを進めていくこととしている。加えて、東京都防災都市づくり推進計画では、南北道路および交通広場は一般延焼遮断帯に位置付けられており、道路整備による交通の円滑化とあわせて、沿道における防災性の向上が求められている。</p> <p>以上のことから、活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を保全・創出していく。</p> <p>また、駅前においては、市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用の促進や、歩行者と車両が輻輳することなく、安全かつ便利に往来できる施設の整備によって、賑わいのある駅前空間を形成するとともに、鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導する。</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>本地区を7地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じて土地利用の方針をつぎのように定める。なお、市街地再開発事業等の面的整備や基盤整備事業の進捗の際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 南北道路沿道地区 幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務・サービス施設や集合住宅等の中高層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成する。また、駅前では商業集積や土地の有効・高度利用を図り、地域拠点にふさわしい賑わいのある商業地を形成する。</li> <li>2 沿道商業地区 幹線道路沿道の立地を生かした商業施設等を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成する。</li> <li>3 商店街地区 魅力ある近隣向けの商業施設等を誘導し、周辺環境に配慮することとあわせて、調和した街並みと賑わいのある商店街を形成・保全する。</li> <li>4 複合住宅地区 住宅と小規模店舗等との調和を図りながら、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、利便性の高い良好な市街地環境を形成する。</li> <li>5 住宅地区A 低層・中層の住宅を誘導し、良好な住宅市街地の維持・保全を図るとともに、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、安全・安心でみどり豊かな住環境を整備・保全する。</li> <li>6 住宅地区B 一団地の住宅施設として建設された住宅団地の建替えにあわせて、道路・広場・緑地等を適切に配置し、みどり豊かで良好な住環境を有する住宅団地としての土地利用を図る。</li> <li>7 鉄道施設・拠点機能創出地区 西武鉄道新宿線の連続立体交差事業の実施により、鉄道や車両留置施設の高架化を行う。鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導する。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅へのアクセス性の向上や駅前にふさわしい空間の創出、地区内の道路ネットワークの形成および防災性の向上を図るため、主要区画道路、区画道路および隅切りの整備を促進する。</li> <li>2 一団地の住宅施設として建設された住宅団地の建替えにあわせて、道路、広場、緑地等を整備する。</li> <li>3 車両留置施設の再編にあわせて、高架下を南北に往来する道路を整備する。</li> <li>4 区域内の各地区にふさわしい、新たな公園や広場等の整備を推進する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅と店舗が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2 公共施設の整備にあわせて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。</li> <li>3 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりの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。</li> </ol>

- 4 道路空間や道路交差点における見通しを確保し、防災性や安全性の向上を図るとともに、良好な住環境の形成を誘導するため、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 周辺住宅地への配慮と良好な景観を形成するため、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。
- 6 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、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。
- 7 駅前においては、地域拠点としての機能を高めるために、市街地再開発事業などの建築物の共同化による土地の高度利用を促進する。

		道路				
		名称	幅員	延長	備考	
地区施設の配置および規模	道路	主要区画道路※	12.0m	約220m	拡幅	
		区画道路1号※	6.0～8.0m	約310m	一部拡幅	
		区画道路2号	6.0～7.7m	約500m	一部拡幅	
		区画道路3号	6.0～7.4m	約340m	一部拡幅	
		区画道路4号	7.2～7.3m	約370m	既設	
		区画道路5号	6.0m	約280m	拡幅	
		区画道路6号※	6.0～8.3m	約430m	一部拡幅	
		区画道路7号	6.0～6.2m	約370m	一部拡幅	
		区画道路8号	6.0m	約370m	拡幅	
		区画道路9号	6.0m	約180m	既設	
		隅切り	1 南北道路と主要区画道路の交差点では、道路境界線の交点を頂点とする底辺5mの二等辺三角形の範囲を隅切りとする。 2 南北道路と区画道路の交差点または主要区画道路および区画道路と公道の交差点（隅角が120度以上の場合を除く。）では、道路境界線の交点を頂点とする底辺3mの二等辺三角形の範囲を隅切りとする。			
		緑地	名称	面積		備考
	緑地		約1,140㎡		新設	
広場	広場	約750㎡		新設		
その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考		
	歩道状空地1号	2.0m	約170m	新設		
	歩道状空地2号	2.0m	約120m	新設		
	緑道	5.4～7.4m	約50m	新設		

地区整備計画	地区の区分	名称	南北道路沿道地区					
			A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
		面積	約4.1ha	約0.1ha	約0.4ha	約0.2ha	約2.4ha	
	建築物等の用途の制限※		<p>つぎに掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項第1号から第3号までに掲げる営業に供する建築物</p> <p>2 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物</p>					
	建築物の容積率の最高限度※	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	—	10分の40		10分の30		
		公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度	—	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）、または南北道路および交通広場に係る供用開始の告示（道路法第18条第2項の規定に基づく公示）後は、下記の容積率を適用しない。				
				10分の30	10分の20		10分の10	
	建築物の敷地面積の最低限度		<p>80㎡</p> <p>ただし、つぎのいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 当該地区計画の都市計画決定告示日において敷地面積が80㎡未満である敷地で、その敷地全てを一の敷地として使用する場合</p> <p>2 当該地区計画の都市計画決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が80㎡未満となる敷地で、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（以下「外壁等」という。）の面から建築基準法第42条第2項に基づき特定行政庁が指定した道路の中心線までの距離は、4m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から道路中心線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>3 計画図3に表示する壁面の位置の制限3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から隣地境界線までの距離は、5m以上とする。ただし、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物または公益上やむを得ないもので、隣地境界線からの距離が3m以上の部分に設置するものについては、この限りでない。</p> <p>4 南北道路と主要区画道路が交わる角敷地においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ</p>					

## 地区整備計画

## 建築物等に関する事項

	<p>5 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>5 南北道路と区画道路が交わる角敷地および主要区画道路または区画道路と公道が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線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> <p>6 4および5を除き、道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線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>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限（3号を除く。）により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機、植栽のための工作物等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>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。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>25m</p> <p>ただし、つぎに掲げるものにあつては適用しない。</p> <p>1 都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内における建築物の建築</p> <p>2 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物の建築</p> <p>3 当該地区計画の都市計画決定告示日において、現に存する建築物または現に建築中の建築物であつて、当該規定に適合しない部分を有するものについて、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築で、区長が別に定める基準に適合すると認める場合</p>
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の形態および意匠は、周辺の街並みとの調和や良好な景観形成に配慮したものとする。</p> <p>2 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用は避け、落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>3 屋外広告物を設置する場合は、つぎに掲げる要件を満たすものとする。</p> <p>(1) 周辺との調和を十分に配慮した形態、色彩および意匠とすること。</p> <p>(2) 光源が点滅しないこと。</p> <p>(3) 表示面積は、50 m<sup>2</sup>以下とすること。</p> <p>(4) 上端の高さが、建築物等の高さの最高限度を超えないこと。</p> <p>(5) 歩道の上空に突出する広告物は、道路面から当該突出部分の下端までの高さを3.5m以上とすること。</p> <p>(6) 土地に直接設置する広告塔または広告板は、表示面積を10 m<sup>2</sup>以下とし、かつ、上端の高さを地上10m以下とすること。</p>
垣または柵の構造の制限	<p>1 道路に面して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60 cm以下の部分についてはこの限りでない。</p> <p>2 南北道路および交通広場に面する部分については、当該道路に接する敷地の長さの10分の6以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に有効に接続する階にショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分の部分を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。</p>

地区の 区分	名 称	沿道商業地区	商店街地区		複合住宅地区	住宅地区A	住宅地区B	鉄道施設・拠点 機能創出地区	
			A地区	B地区					
	面 積	約 1.5ha	約 4.7ha	約 1.9ha	約 10.9 ha	約 21.5 ha	約 1.2 ha	約 4.4 ha	
建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限※	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 風営法第2条第1項第1号から第3号までに掲げる営業に供する建築物 2 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物			—				
	建築物の容積率の最高限度※	—					10分の12	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	80 m <sup>2</sup> ただし、つぎのいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 当該地区計画の都市計画決定告示日において敷地面積が80 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 当該地区計画の都市計画決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が80 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			100 m <sup>2</sup> ただし、つぎのいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 当該地区計画の都市計画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 当該地区計画の都市計画決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が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				
	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、建築物の外壁等の面から建築基準法第42条第2項に基づき特定行政庁が指定した道路の中心線までの距離は、4 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から道路中心線までの距離は、3 m以上とする。 3 計画図3に表示する壁面の位置の制限3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から隣地境界線までの距離は、5 m以上とする。ただし、軒の高さが3 m以下の平屋建ての建築物または公益上やむを得ないもので、隣地境界線からの距離が3 m以上の部分に設置するものについてはこの限りでない。							

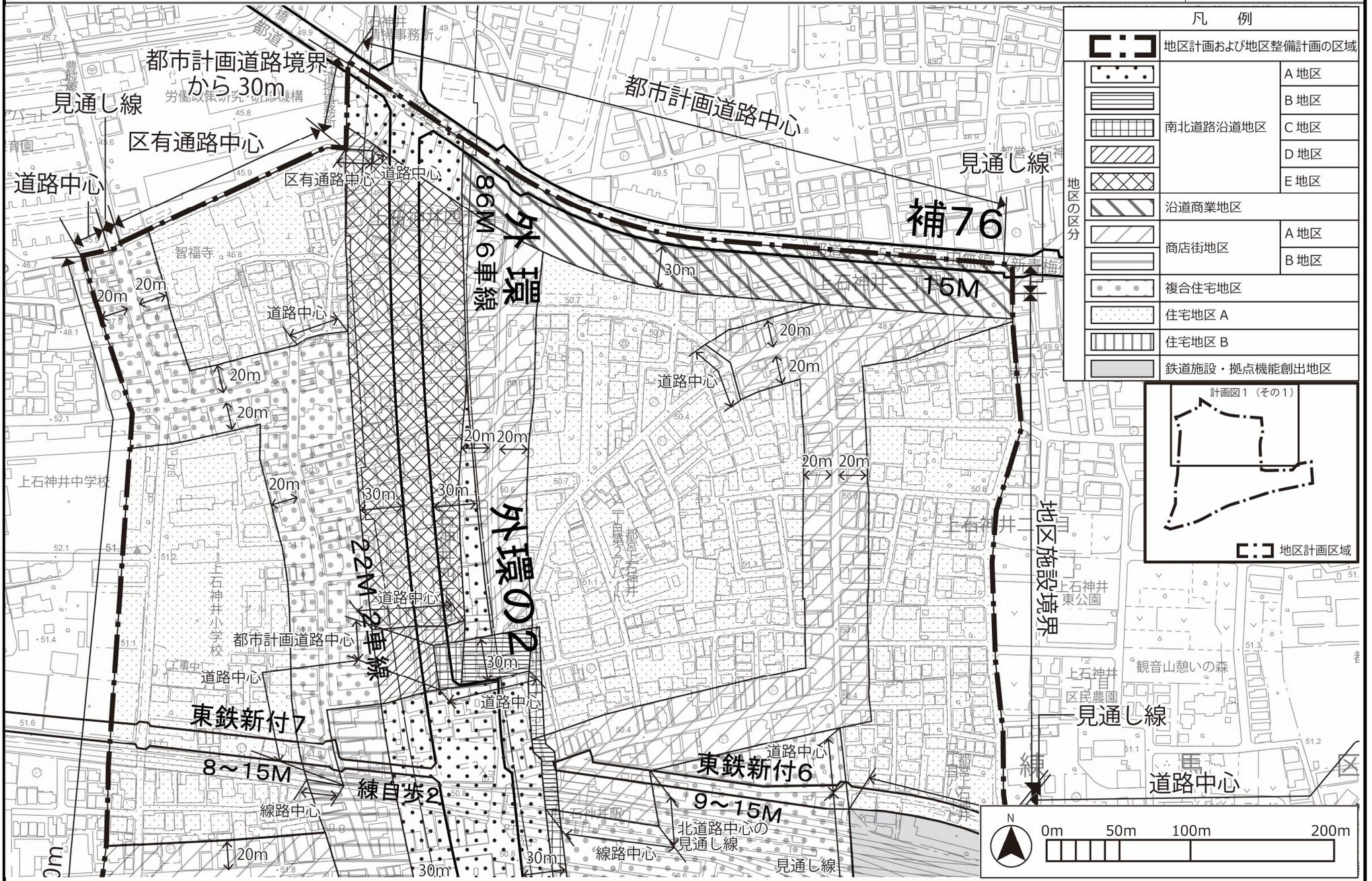
地区整備計画 建築物等に関する事項		4 南北道路と主要区画道路が交わる角敷地においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ5mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 5 南北道路と区画道路が交わる角敷地および主要区画道路または区画道路と公道が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 6 4および5を除き、道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2m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。			
	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号を除く。）により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機、植栽のための工作物等通行の妨げとなるような工作物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。			
	建築物等の高さの最高限度	—	20m	25m	—
	ただし、つぎに掲げるものにあつては適用しない。 1 都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内における建築物の建築 2 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物の建築 3 当該地区計画の都市計画決定告示日において、現に存する建築物または現に建築中の建築物であつて、当該規定に適合しない部分を有するものについて、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築で、区長が別に定める基準に適合する		ただし、つぎに掲げるものにあつては適用しない。 1 都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区内における建築物の建築 2 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物の建築 3 当該地区計画の都市計画決定告示日において、現に存する建築物または現に建築中の建築物であつて、当該規定に適合しない部分を有するものについて、適合しない部分を増加させない範囲で行う建築で、区長が別に定める基準に適合すると認める場合		

		と認める場合
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態および意匠は、周辺の街並みとの調和や良好な景観形成に配慮したものとする。 2 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用は避け、落ち着いた色合いのものとする。	
垣または柵の構造の制限	道路に面して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 60 c m以下の部分についてはこの限りでない。	

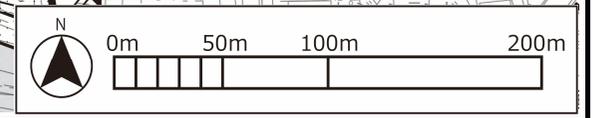
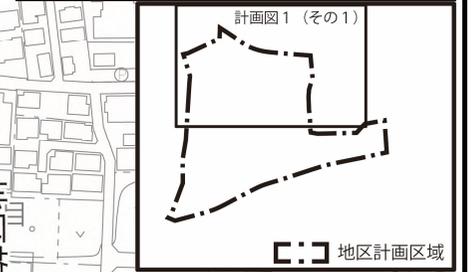
※は知事協議事項

「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： 都市計画道路の整備を契機として、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を保全・創出していくため、地区計画を決定する。



凡例	
	地区計画および地区整備計画の区域
	A地区
	B地区
	南北道路沿道地区 C地区
	D地区
	E地区
	沿道商業地区
	商店街地区
	複合住宅地区
	住宅地区 A
	住宅地区 B
	鉄道施設・拠点機能創出地区



この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報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) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

東京都市計画地区計画

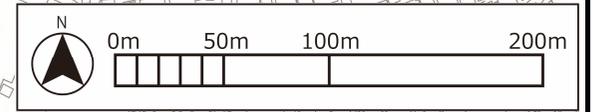
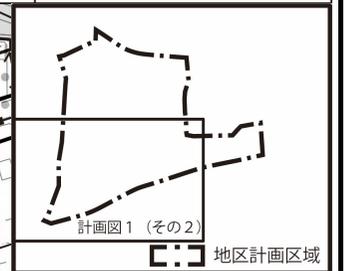
上石神井駅周辺地区地区計画 計画図1 (その2)

[練馬区決定]

案



凡例	
	地区計画および地区整備計画の区域
	A 地区
	B 地区
	南北道路沿道地区 C 地区
	D 地区
	E 地区
	沿道商業地区
	商店街地区 A 地区
	B 地区
	複合住宅地区
	住宅地区 A
	住宅地区 B
	鉄道施設・拠点機能創出地区



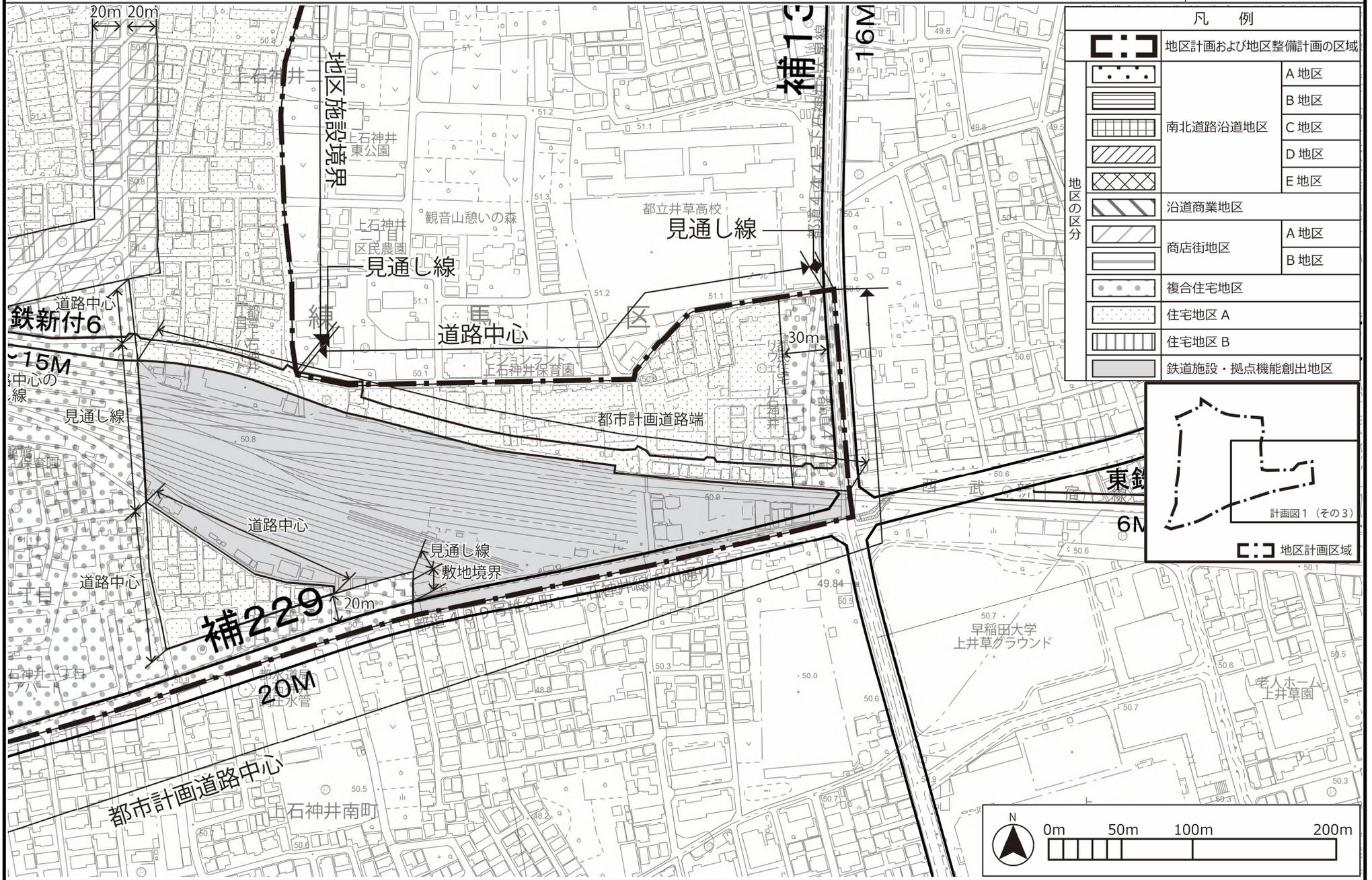
この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

東京都市計画地区計画

上石神井駅周辺地区地区計画 計画図1 (その3)

[練馬区決定]

案



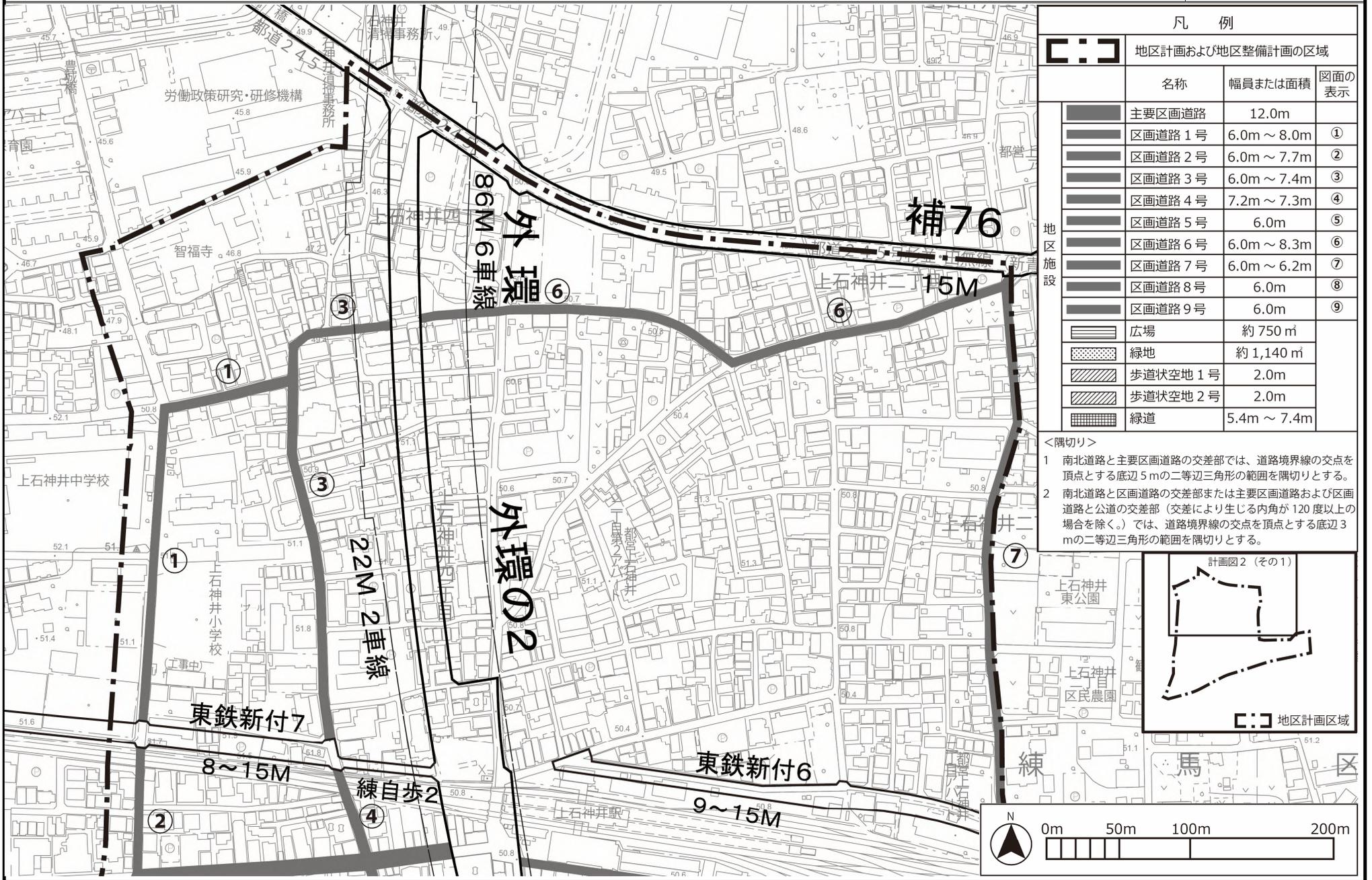
この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

東京都市計画地区計画

上石神井駅周辺地区地区計画 計画図2 (その1)

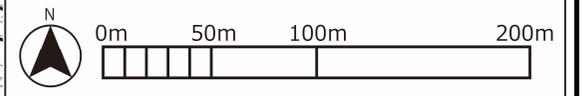
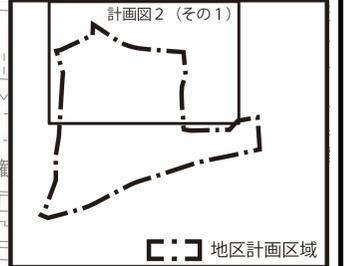
案

[練馬区決定]



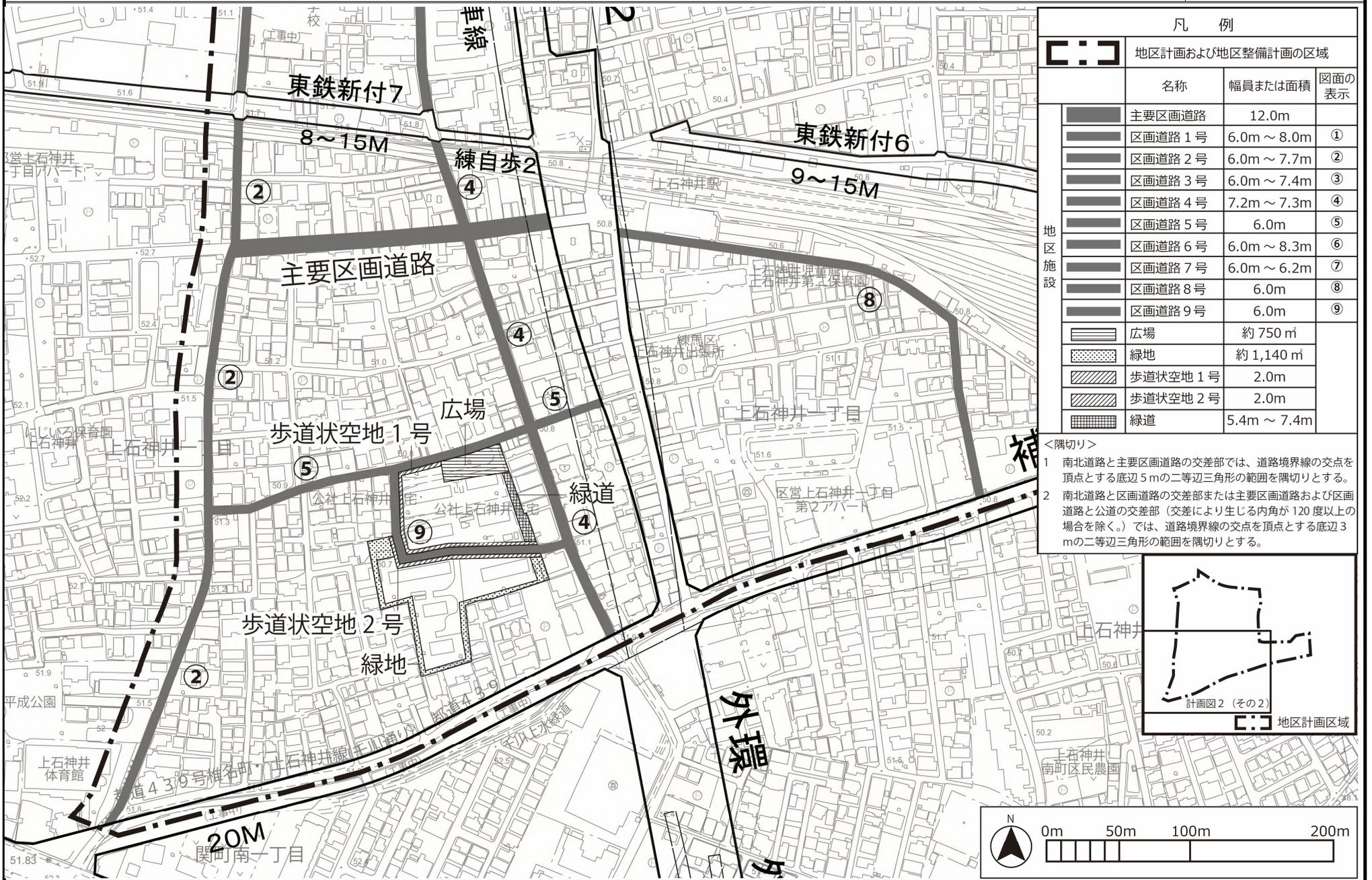
凡 例			
地区計画および地区整備計画の区域			
	名称	幅員または面積	図面の表示
	主要区画道路	12.0m	
	区画道路 1号	6.0m ~ 8.0m	①
	区画道路 2号	6.0m ~ 7.7m	②
	区画道路 3号	6.0m ~ 7.4m	③
	区画道路 4号	7.2m ~ 7.3m	④
	区画道路 5号	6.0m	⑤
	区画道路 6号	6.0m ~ 8.3m	⑥
	区画道路 7号	6.0m ~ 6.2m	⑦
	区画道路 8号	6.0m	⑧
	区画道路 9号	6.0m	⑨
	広場	約 750 m <sup>2</sup>	
	緑地	約 1,140 m <sup>2</sup>	
	歩道状空地 1号	2.0m	
	歩道状空地 2号	2.0m	
	緑道	5.4m ~ 7.4m	

- <隅切り>
- 南北道路と主要区画道路の交差部では、道路境界線の交点を頂点とする底辺5mの二等辺三角形の範囲を隅切りとする。
  - 南北道路と区画道路の交差部または主要区画道路および区画道路と公道の交差部（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、道路境界線の交点を頂点とする底辺3mの二等辺三角形の範囲を隅切りとする。



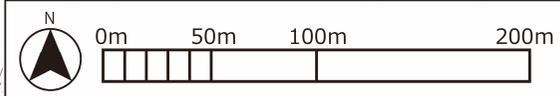
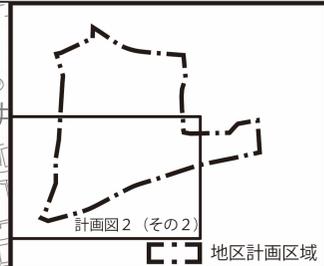
この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

[練馬区決定]



凡 例			
地区計画および地区整備計画の区域			
	名称	幅員または面積	図面の表示
地区施設	主要区画道路	12.0m	
	区画道路 1号	6.0m ~ 8.0m	①
	区画道路 2号	6.0m ~ 7.7m	②
	区画道路 3号	6.0m ~ 7.4m	③
	区画道路 4号	7.2m ~ 7.3m	④
	区画道路 5号	6.0m	⑤
	区画道路 6号	6.0m ~ 8.3m	⑥
	区画道路 7号	6.0m ~ 6.2m	⑦
	区画道路 8号	6.0m	⑧
	区画道路 9号	6.0m	⑨
	広場	約 750 m <sup>2</sup>	
	緑地	約 1,140 m <sup>2</sup>	
	歩道状空地 1号	2.0m	
	歩道状空地 2号	2.0m	
	緑道	5.4m ~ 7.4m	

- <隅切り>
- 南北道路と主要区画道路の交差部では、道路境界線の交点を頂点とする底辺 5m の二等辺三角形の範囲を隅切りとする。
  - 南北道路と区画道路の交差部または主要区画道路および区画道路と公道の交差部（交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。）では、道路境界線の交点を頂点とする底辺 3m の二等辺三角形の範囲を隅切りとする。



この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報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) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

東京都市計画地区計画

上石神井駅周辺地区地区計画 計画図2 (その3)

案

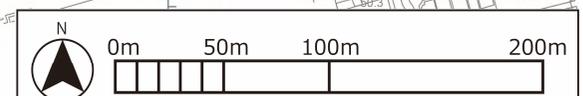
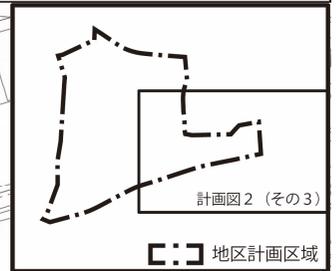
[練馬区決定]



凡 例			
[---] 地区計画および地区整備計画の区域			
	名称	幅員または面積	図面の表示
地区施設	[---] 主要区画道路	12.0m	
	[---] 区画道路 1号	6.0m ~ 8.0m	①
	[---] 区画道路 2号	6.0m ~ 7.7m	②
	[---] 区画道路 3号	6.0m ~ 7.4m	③
	[---] 区画道路 4号	7.2m ~ 7.3m	④
	[---] 区画道路 5号	6.0m	⑤
	[---] 区画道路 6号	6.0m ~ 8.3m	⑥
	[---] 区画道路 7号	6.0m ~ 6.2m	⑦
	[---] 区画道路 8号	6.0m	⑧
	[---] 区画道路 9号	6.0m	⑨
[---]	広場	約 750 m <sup>2</sup>	
[---]	緑地	約 1,140 m <sup>2</sup>	
[---]	歩道状空地 1号	2.0m	
[---]	歩道状空地 2号	2.0m	
[---]	緑道	5.4m ~ 7.4m	

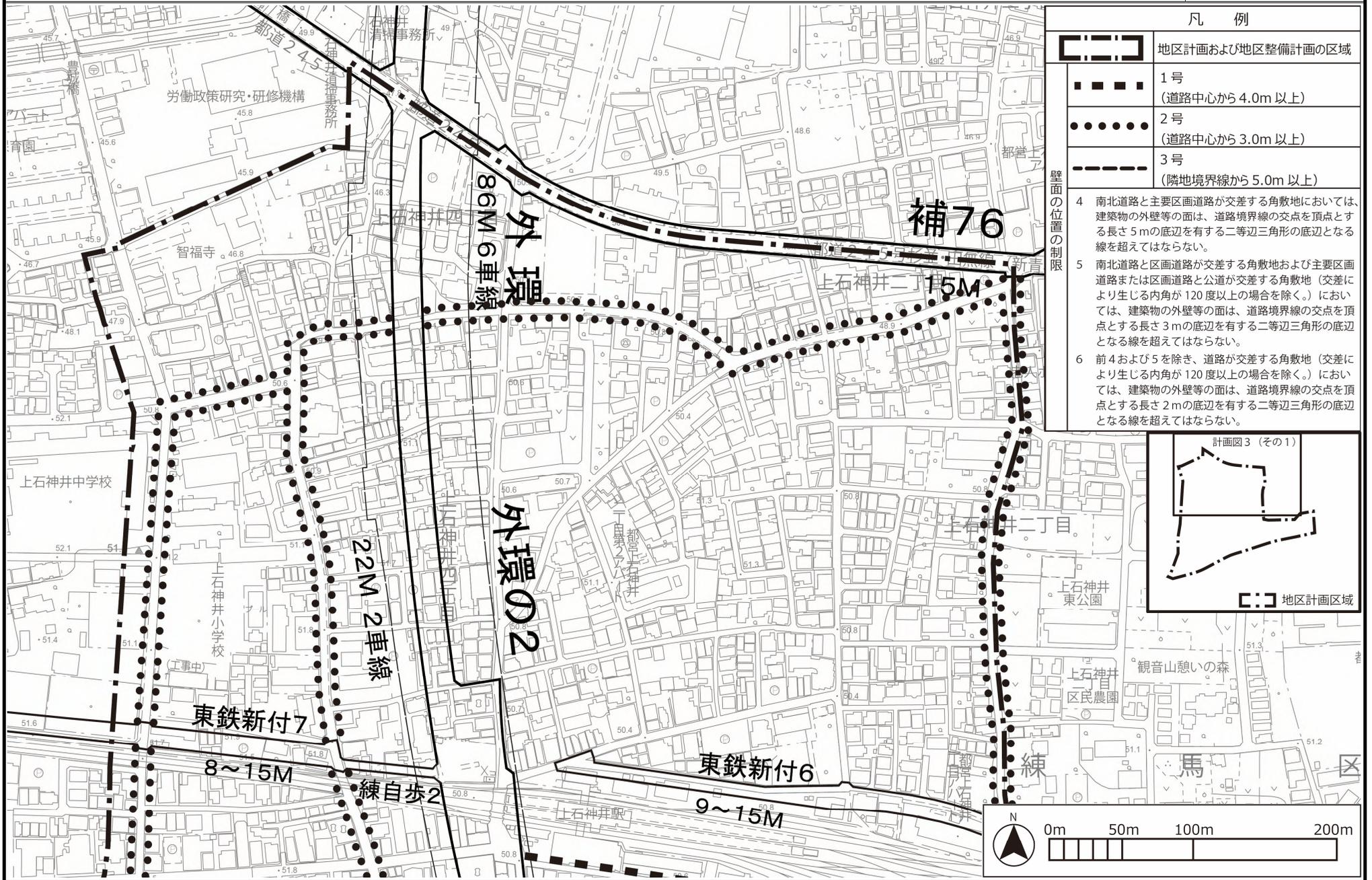
<隅切り>

- 南北道路と主要区画道路の交差部では、道路境界線の交点を頂点とする底辺 5m の二等辺三角形の範囲を隅切りとする。
- 南北道路と区画道路の交差部または主要区画道路および区画道路と公道の交差部（交差により生じる内角が 120 度以上の場合を除く。）では、道路境界線の交点を頂点とする底辺 3m の二等辺三角形の範囲を隅切りとする。

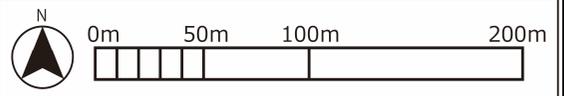
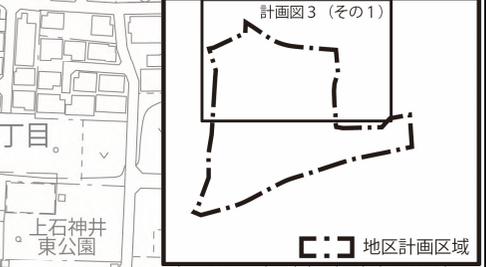


この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

[練馬区決定]



凡例	
	地区計画および地区整備計画の区域
	1号 (道路中心から4.0m以上)
	2号 (道路中心から3.0m以上)
	3号 (隣地境界線から5.0m以上)
4	南北道路と主要区画道路が交差する角敷地においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ5mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。
5	南北道路と区画道路が交差する角敷地および主要区画道路または区画道路と公道が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。
6	前4および5を除き、道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。



この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報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) 3 都市基交第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

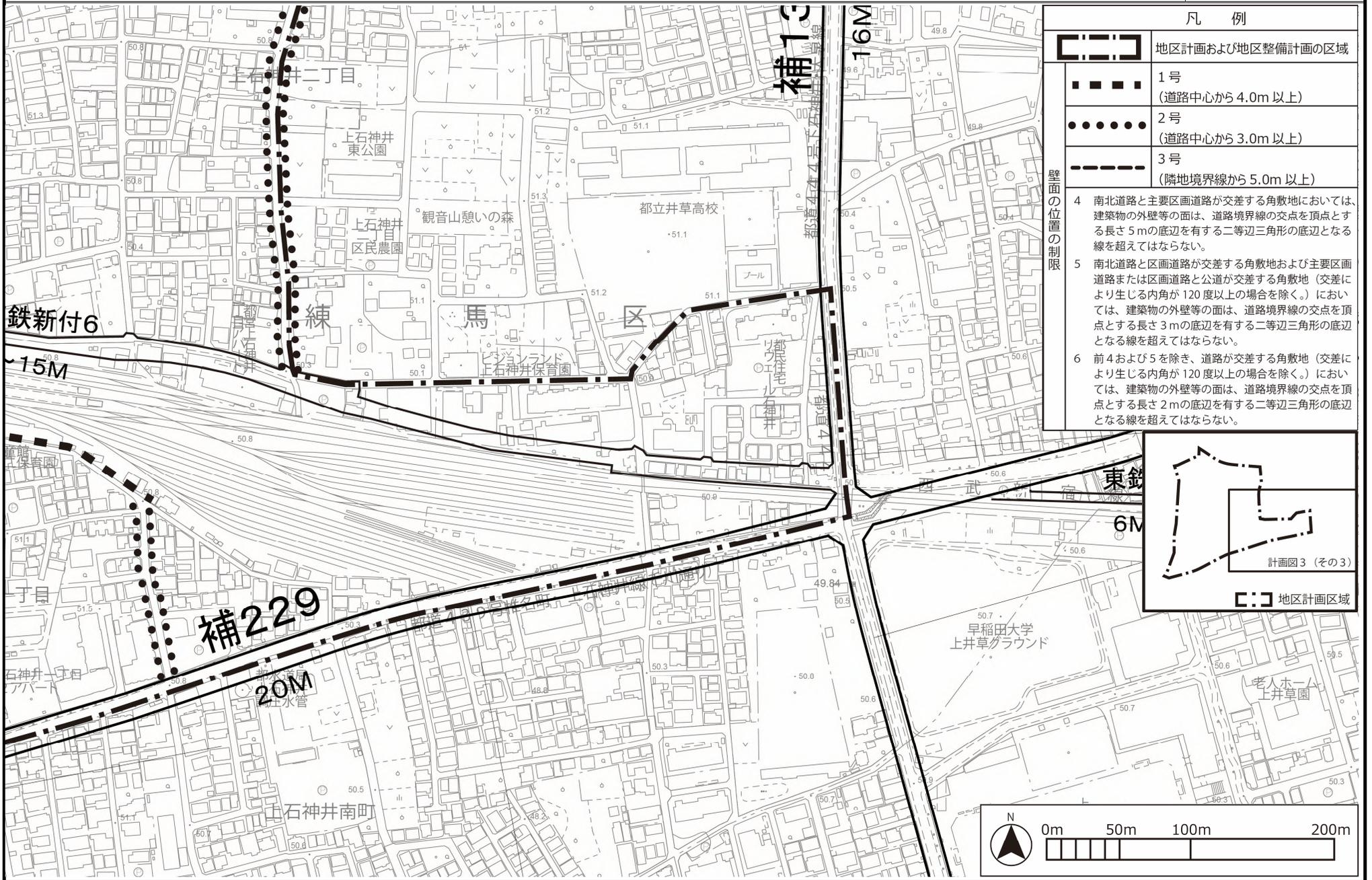


東京都市計画地区計画

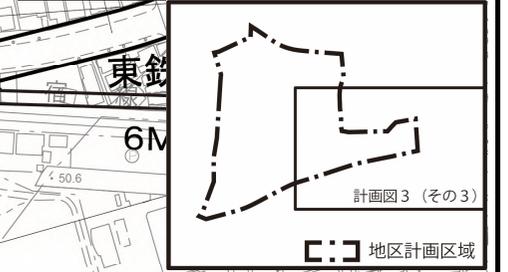
上石神井駅周辺地区地区計画 計画図3 (その3)

案

[練馬区決定]

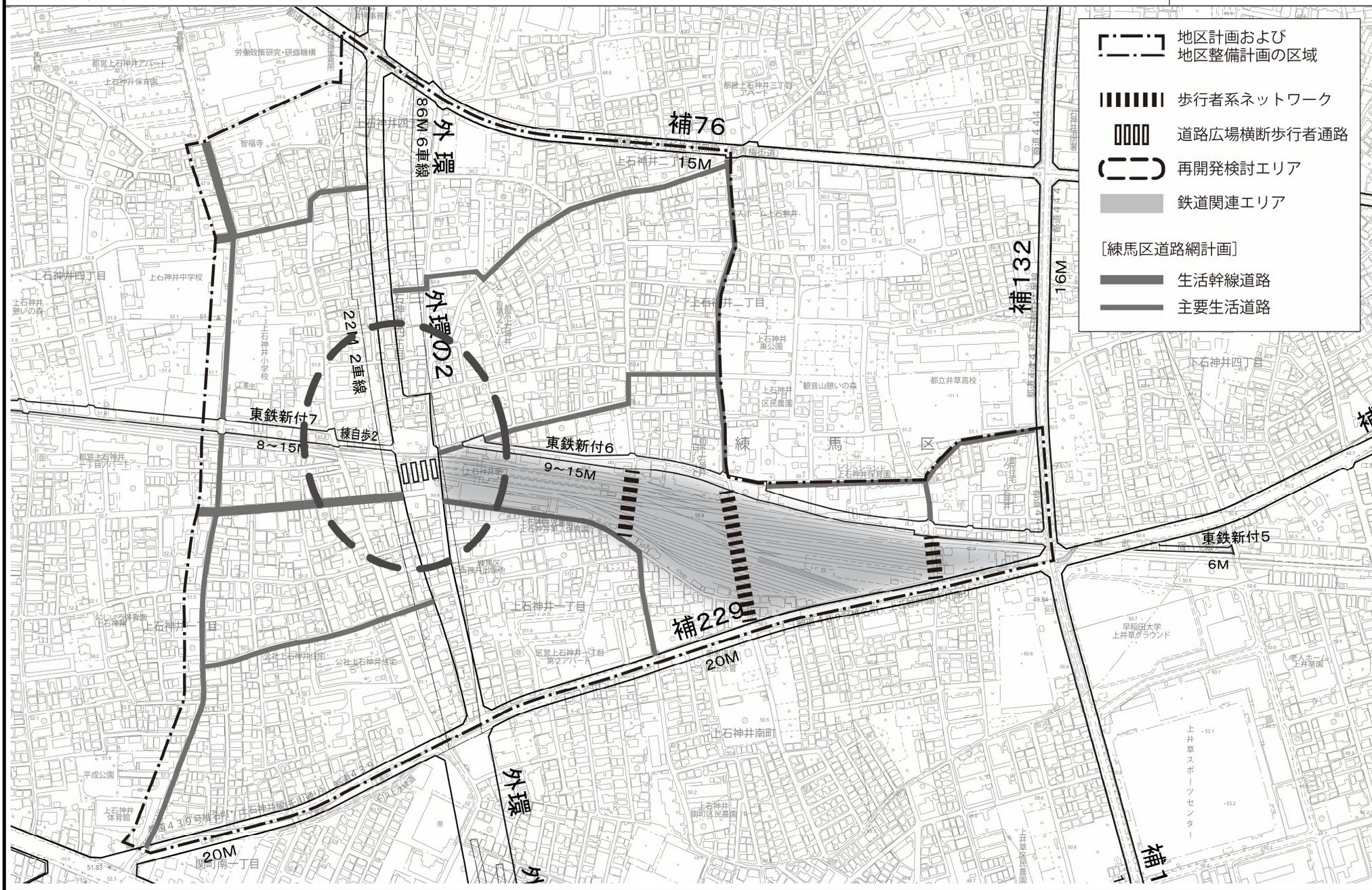


凡例	
	地区計画および地区整備計画の区域
	1号 (道路中心から4.0m以上)
	2号 (道路中心から3.0m以上)
	3号 (隣地境界線から5.0m以上)
4	南北道路と主要区画道路が交差する角敷地においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ5mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。
5	南北道路と区画道路が交差する角敷地および主要区画道路または区画道路と公道が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。
6	前4および5を除き、道路が交差する角敷地(交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。)においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。



22

この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報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) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 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

(上石神井駅周辺地区地区計画関連)

### 2 理由

本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした駅周辺の路線型に広がる商店街と、都心へのアクセスに恵まれた良好な住宅地を形成している。

地区内では、かねてより、外環計画の推移や西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んできており、外郭環状線の2（以下「南北道路および交通広場」という。）や連続立体交差事業による鉄道の高架化等の骨格的な都市基盤の整備が進みつつある。

練馬区都市計画マスタープランでは、本地区を「地域拠点」に位置付け、地域における活動と交流の中心としてふさわしい魅力ある都市空間の形成を目指す地区としている。

また、重点地区まちづくり計画「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、交通環境の改善と機能強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備を基本方針にまちづくりを進めていくこととしている。加えて、東京都防災都市づくり推進計画では、南北道路および交通広場は一般延焼遮断帯に位置付けられており、道路整備による交通の円滑化とあわせて、沿道における防災性の向上が求められている。

以上のことから、活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を保全・創出していくため、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4.2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	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	
	2,318.8	10/10	5/10	—	80	10	48.1	
	165.3	15/10	6/10	—	75	10	3.4	
	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3	
小計	2,759.6						57.3	
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	
	697.9	20/10	6/10	—	75	—	14.5	
	837.9						17.4	
小計	—						—	
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 342.1	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 % 7.1	
	202.8	30/10	6/10	—	75	—	4.2	
	544.9						11.3	
小計	—						—	
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	
	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	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 15.8	以下 20/10	以下 8/10	m —	m <sup>2</sup> 70	m —	約 % 0.3	
	194.6	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	55.8	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	35.5	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
	301.7						6.3	
小計	—						—	
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	
	3.4						0.1	
小計	—						—	
工業 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % —	
小計	—						—	
合計	約 4,818.7						% 100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 上石神井駅周辺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	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	(2,318.8)	(48.1)	(2,321.6)	(48.2)	△ 2.8
	15/10	6/10	—	75	10	165.3	3.4	165.3	3.4	
小計	20/10	6/10	—	75	12	204.9	4.3	204.9	4.3	△ 2.8
						(2,759.6)	(57.3)	(2,762.4)	(57.3)	△ 2.8
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	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						(837.9)	(17.4)	(838.0)	(17.4)
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	—	(342.1)	(7.1)	(342.4)	(7.1)	△ 0.3
	30/10	6/10	—	75	—	(202.8)	(4.2)	(203.3)	(4.2)	△ 0.5
小計						(544.9)	(11.3)	(545.7)	(11.3)	△ 0.8
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	
近商業地域隣地	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	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	—	—	—	(194.6)	(4.0)	(191.6)	(4.0)	3.0
	40/10	8/10	—	—	—	(35.5)	(0.7)	(34.8)	(0.7)	0.7
小計						(301.7)	(6.3)	(298.0)	(6.2)	3.7
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	—	—	—	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 <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	109.7	2.3	109.7	2.3	
小計	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
						139.0	2.9	139.0	2.9	
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 ha	%	約 ha
						4,818.7	100	4,818.7	100	

変更概要【案】

(練馬区分)

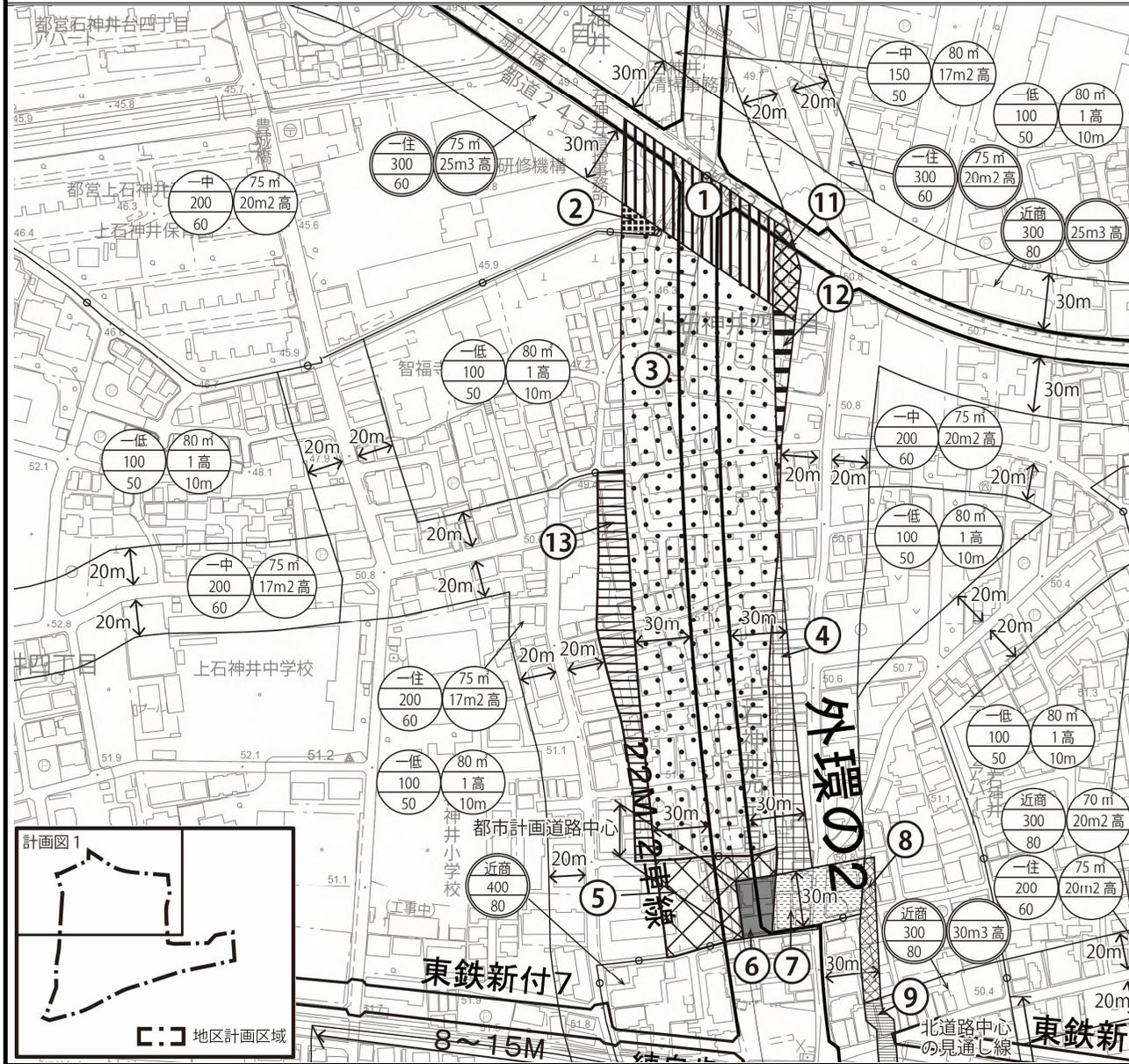
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区上石神井四丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.3 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止
練馬区上石神井四丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 2.5 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度及び敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井四丁目地内	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㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha (約190㎡)	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井二丁目地内	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㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井四丁目地内	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㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.2 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区関町南一丁目、上石神井南町、上石神井一丁目及び上石神井四丁目各地内	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㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 敷地面積の最低限度 —	約 0.4 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井四丁目地内	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㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.5 ha	用途及び建蔽率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井一丁目、上石神井二丁目及び上石神井四丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 0.2 ha	容積率の変更

# 東京都市計画用途地域 計画図 1

〔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



番号	用途地域	東京都決定				練馬区決定		面積
		建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの限度 (m)	敷地面積の最低限度 (㎡)	高度地区	防火地域 準防火地域	
①	一住 →近商	60 →80	300 300	— —	75㎡ →—	25m3高 →30m3高	防火 防火	約0.4ha
②	一中 →近商	60 →80	200 →300	— —	75㎡ →—	20m2高 →30m3高	準防火 →防火	約0.0ha (約190㎡)
③	一低 →近商	50 →80	100 →300	10m →—	80㎡ →—	1高 →30m3高	準防火 →防火	約2.4ha
④	近商 近商	80 80	300 300	— —	— —	25m3高 →30m3高	防火 防火	約0.2ha
⑤	一住 →近商	60 →80	200 →300	— —	75㎡ →—	17m2高 →30m3高	準防火 →防火	約0.2ha
⑥	一住 →近商	60 →80	200 →400	— —	75㎡ →—	17m2高 →—	準防火 →防火	約0.1ha
⑦	近商 近商	80 80	300 →400	— —	— —	25m3高 →—	防火 防火	約0.1ha
⑧	一中 →近商	60 →80	200 →400	— —	75㎡ →—	20m2高 →—	準防火 →防火	約0.1ha
⑨	近商 近商	80 80	300 →400	— —	— —	30m3高 →—	防火 防火	約0.1ha
⑩	一住 →近商	60 →80	200 →400	— —	75㎡ →—	20m2高 →—	準防火 →防火	約0.3ha
⑪	一住 →近商	60 →80	300 300	— —	75㎡ →—	25m3高 25m3高	防火 防火	約0.1ha
⑫	一低 →近商	50 →80	100 →300	10m →—	80㎡ →—	1高 →25m3高	準防火 →防火	約0.1ha
⑬	一低 →一住	50 →60	100 →200	10m →—	80㎡ →75㎡	1高 →17m2高	準防火 準防火	約0.3ha

○ 100 50	上段：用途地域 中段：容積率 (%) 下段：建蔽率 (%)	○ 80m 1高 10m	上段：敷地面積の最低限度 中段：高度地区 下段：高さの最高限度
○	丸：準防火地域 二重丸：防火地域	—○—	：道路中心

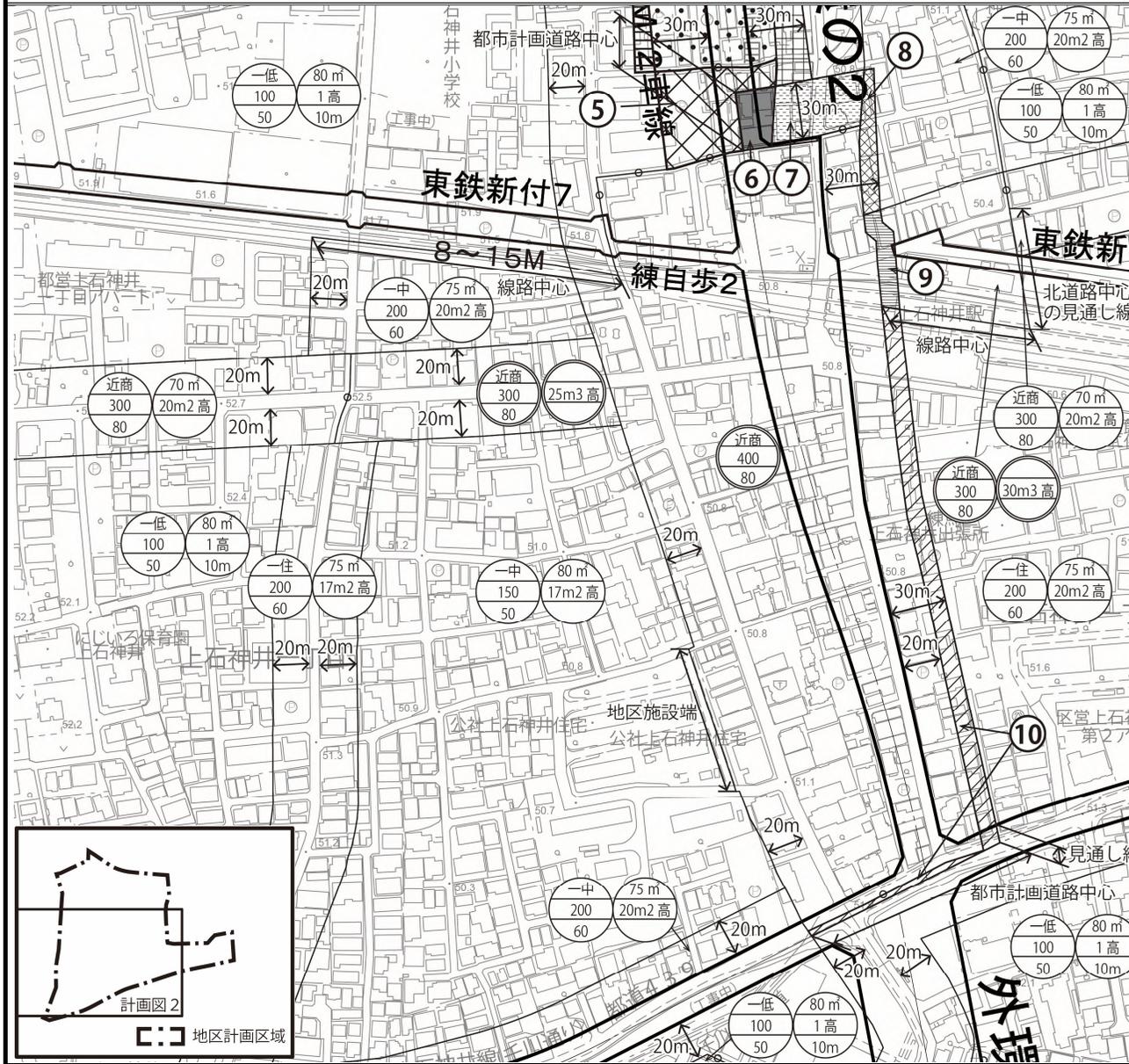
この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図及び都市施設情報を利用して作成したものである。複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3 都市基交第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

# 東京都市計画用途地域 計画図 2

〔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

番号	用途地域	東京都決定			練馬区決定		面積
		建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの限度 (m)	敷地面積の最低限度 (㎡)	高度地区	
①	一住 →近商	60 →80	300 300	— —	75㎡ → —	25m3高 →30m3高	防火 防火 約 0.4ha
②	一中 →近商	60 →80	200 →300	— —	75㎡ → —	20m2高 →30m3高	準防火 →防火 約 0.0ha (約 190㎡)
③	一低 →近商	50 →80	100 →300	10m → —	80㎡ → —	1高 →30m3高	準防火 →防火 約 2.4ha
④	近商 近商	80 80	300 300	— —	— —	25m3高 →30m3高	防火 防火 約 0.2ha
⑤	一住 →近商	60 →80	200 →300	— —	75㎡ → —	17m2高 →30m3高	準防火 →防火 約 0.2ha
⑥	一住 →近商	60 →80	200 →400	— —	75㎡ → —	17m2高 → —	準防火 →防火 約 0.1ha
⑦	近商 近商	80 80	300 →400	— —	— —	25m3高 → —	防火 防火 約 0.1ha
⑧	一中 →近商	60 →80	200 →400	— —	75㎡ → —	20m2高 → —	準防火 →防火 約 0.1ha
⑨	近商 近商	80 80	300 →400	— —	— —	30m3高 → —	防火 防火 約 0.1ha
⑩	一住 →近商	60 →80	200 →400	— —	75㎡ → —	20m2高 → —	準防火 →防火 約 0.3ha
⑪	一住 →近商	60 →80	300 300	— —	75㎡ → —	25m3高 25m3高	防火 防火 約 0.1ha
⑫	一低 →近商	50 →80	100 →300	10m → —	80㎡ → —	1高 →25m3高	準防火 →防火 約 0.1ha
⑬	一低 →一住	50 →60	100 →200	10m → —	80㎡ → 75㎡	1高 →17m2高	準防火 準防火 約 0.3ha

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

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

丸：準防火地域  
 二重丸：防火地域

: 道路中心

30

この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図及び都市施設情報を利用して作成したものである。複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3 都市基交第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

## 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

(上石神井駅周辺地区地区計画関連)

### 2 理由

本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした駅周辺の路線型に広がる商店街と、都心へのアクセスに恵まれた良好な住宅地を形成している。

地区内では、かねてより、外環計画の推移や、西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んできており、外郭環状線の2（以下「南北道路および交通広場」という。）や、連続立体交差事業による鉄道の高架化等の骨格的な都市基盤の整備が進みつつある。

練馬区都市計画マスタープランでは、本地区を「地域拠点」に位置づけ、地域における活動と交流の中心としてふさわしい魅力ある都市空間の形成を目指す地区としている。また、重点地区まちづくり計画「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、交通環境の改善と機能強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備を基本方針にまちづくりを進めていくこととしている。加えて、東京都防災都市づくり推進計画では、南北道路および交通広場は一般延焼遮断帯に位置づけられており、道路整備による交通の円滑化とあわせて、沿道における防災性の向上が求められている。

以上のことから、活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を創出・保全していくため、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4.3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 2,554.6 (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 405.5 (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 944.8 (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 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 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 ha 12.9	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 ha 151.2 (151.8)	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 ha 210.2 (207.1)	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 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 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 4,721.1 (4,721.8)	
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。			

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、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〕	約 58.9 ha	<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 4,780.0 ha (4,780.7)		

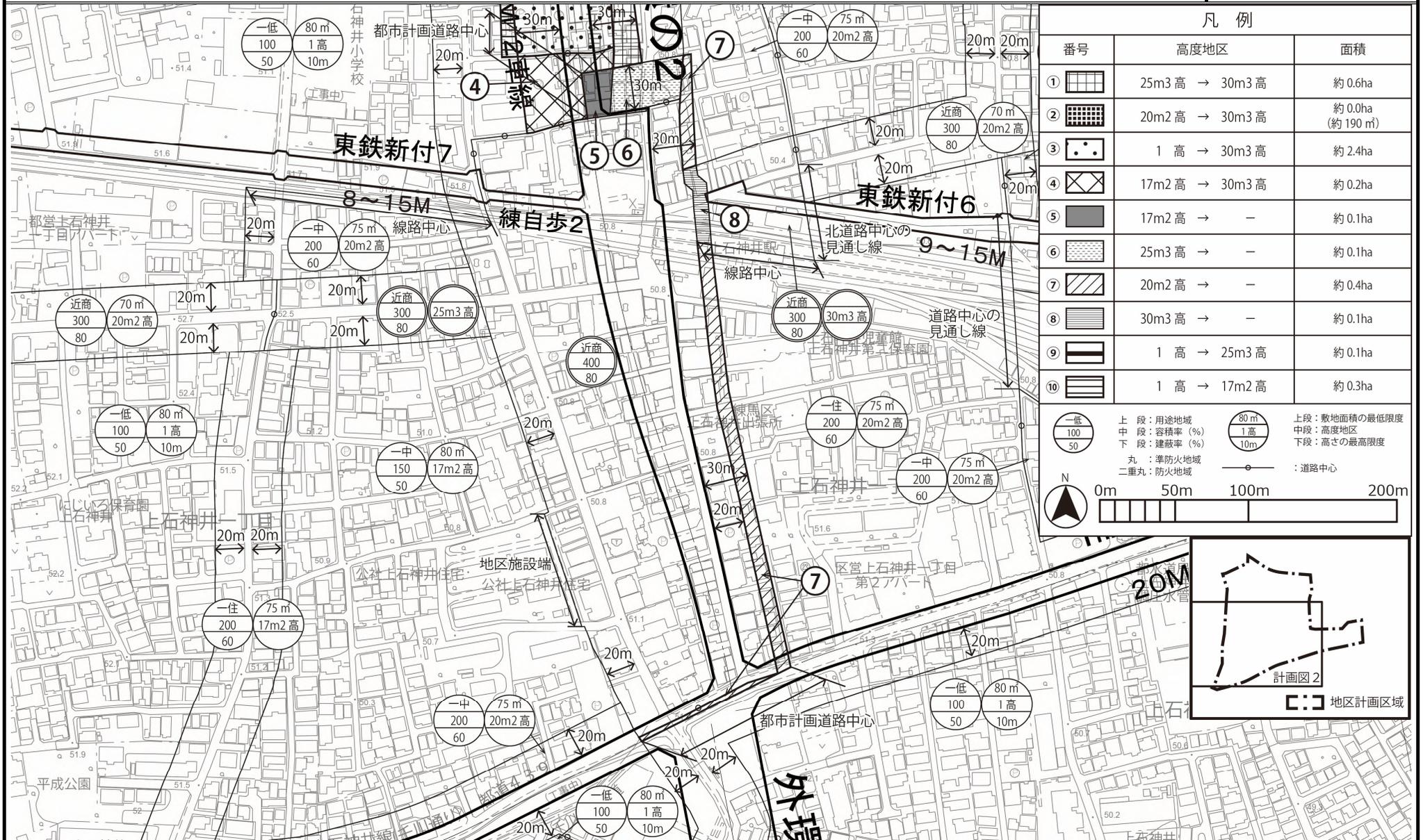
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由： 上石神井駅周辺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
練馬区上石神井四丁目地内	第1種 高度地区	17m 第2種 高度地区	約0.3ha	
練馬区上石神井四丁目地内	第1種 高度地区	25m 第3種 高度地区	約0.1ha	
練馬区上石神井四丁目地内	第1種 高度地区	30m 第3種 高度地区	約2.4ha	
練馬区上石神井四丁目地内	17m 第2種 高度地区	30m 第3種 高度地区	約0.2ha	
練馬区上石神井四丁目地内	17m 第2種 高度地区	指定なし	約0.1ha	
練馬区上石神井四丁目地内	20m 第2種 高度地区	30m 第3種 高度地区	約0.0ha (約190m <sup>2</sup> )	
練馬区関町南一丁目、上石神井南町、上石神井一丁目および上石神井二丁目各地内	20m 第2種 高度地区	指定なし	約0.4ha	
練馬区上石神井四丁目地内	25m 第3種 高度地区	30m 第3種 高度地区	約0.6ha	
練馬区上石神井二丁目および上石神井四丁目各地内	25m 第3種 高度地区	指定なし	約0.1ha	
練馬区上石神井一丁目および上石神井二丁目各地内	30m 第3種 高度地区	指定なし	約0.1ha	





この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報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) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 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  
(上石神井駅周辺地区地区計画関連)

### 2 理由

本地区は、区の南西部に位置し、西武新宿線上石神井駅を中心とした駅周辺の路線型に広がる商店街と、都心へのアクセスに恵まれた良好な住宅地を形成している。

地区内では、かねてより、外環計画の推移や、西武鉄道新宿線の立体化の実現を見据えたまちづくりの検討に取り組んできており、外郭環状線の2（以下「南北道路および交通広場」という。）や、連続立体交差事業による鉄道の高架化等の骨格的な都市基盤の整備が進みつつある。

練馬区都市計画マスタープランでは、本地区を「地域拠点」に位置づけ、地域における活動と交流の中心としてふさわしい魅力ある都市空間の形成を目指す地区としている。また、重点地区まちづくり計画「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、交通環境の改善と機能強化、商店街の活性化、安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備を基本方針にまちづくりを進めていくこととしている。加えて、東京都防災都市づくり推進計画では、南北道路および交通広場は一般延焼遮断帯に位置づけられており、道路整備による交通の円滑化とあわせて、沿道における防災性の向上が求められている。

以上のことから、活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標とし、南北道路および交通広場の沿道では、沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上を図り、既存の商店街では、地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全していくとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を創出・保全していくため、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3.1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 640.7 (637.6)	
準防火地域	約 ha 4,109.5 (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： 上石神井駅周辺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】

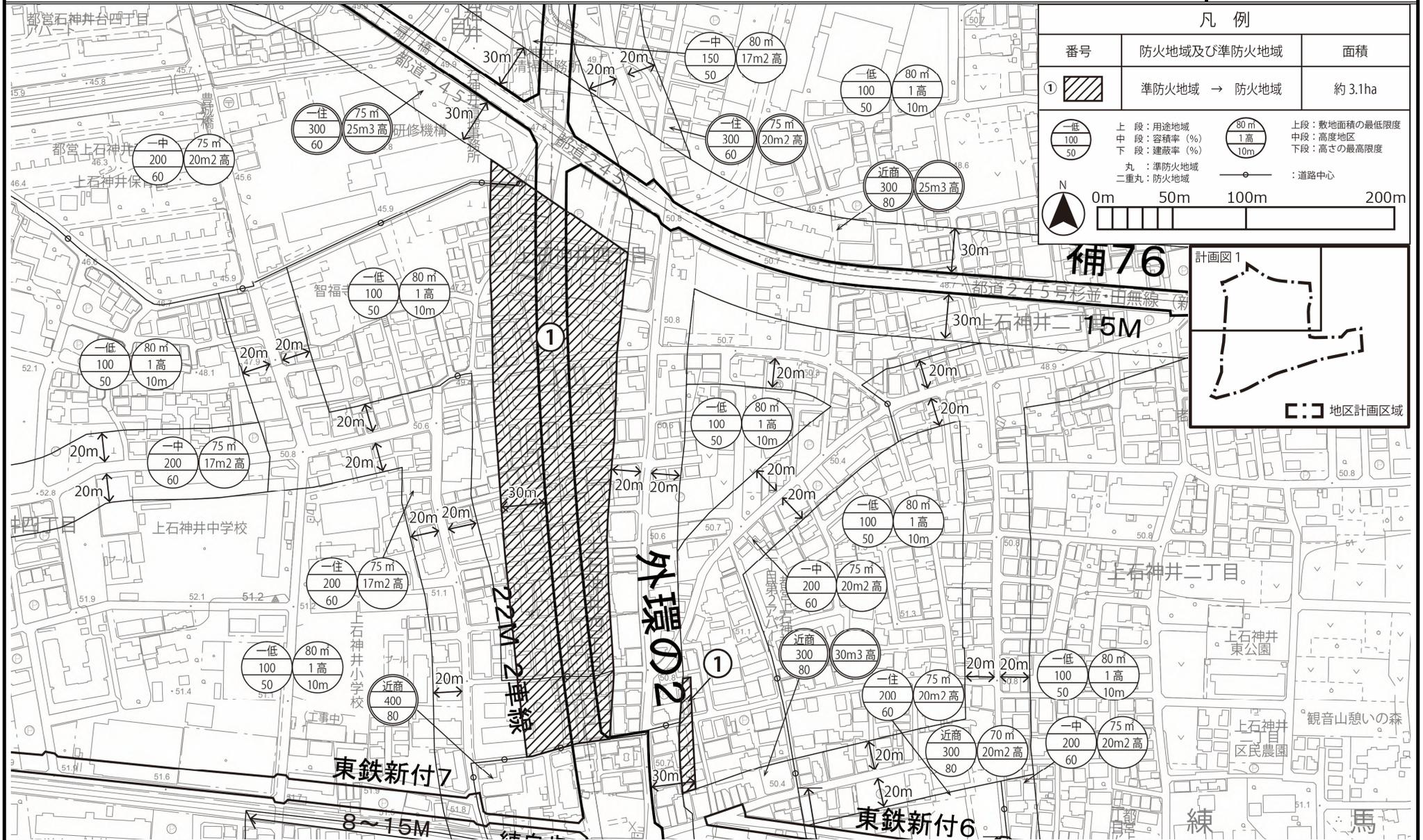
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区関町南一丁目、上石神井南町、上石神井一丁目、上石神井二丁目および上石神井四丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 3.1	

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域

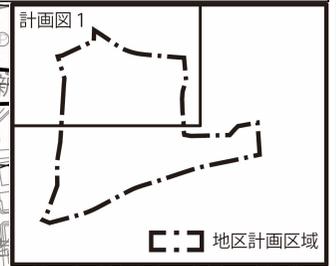
## 計画図 1

[練馬区決定]

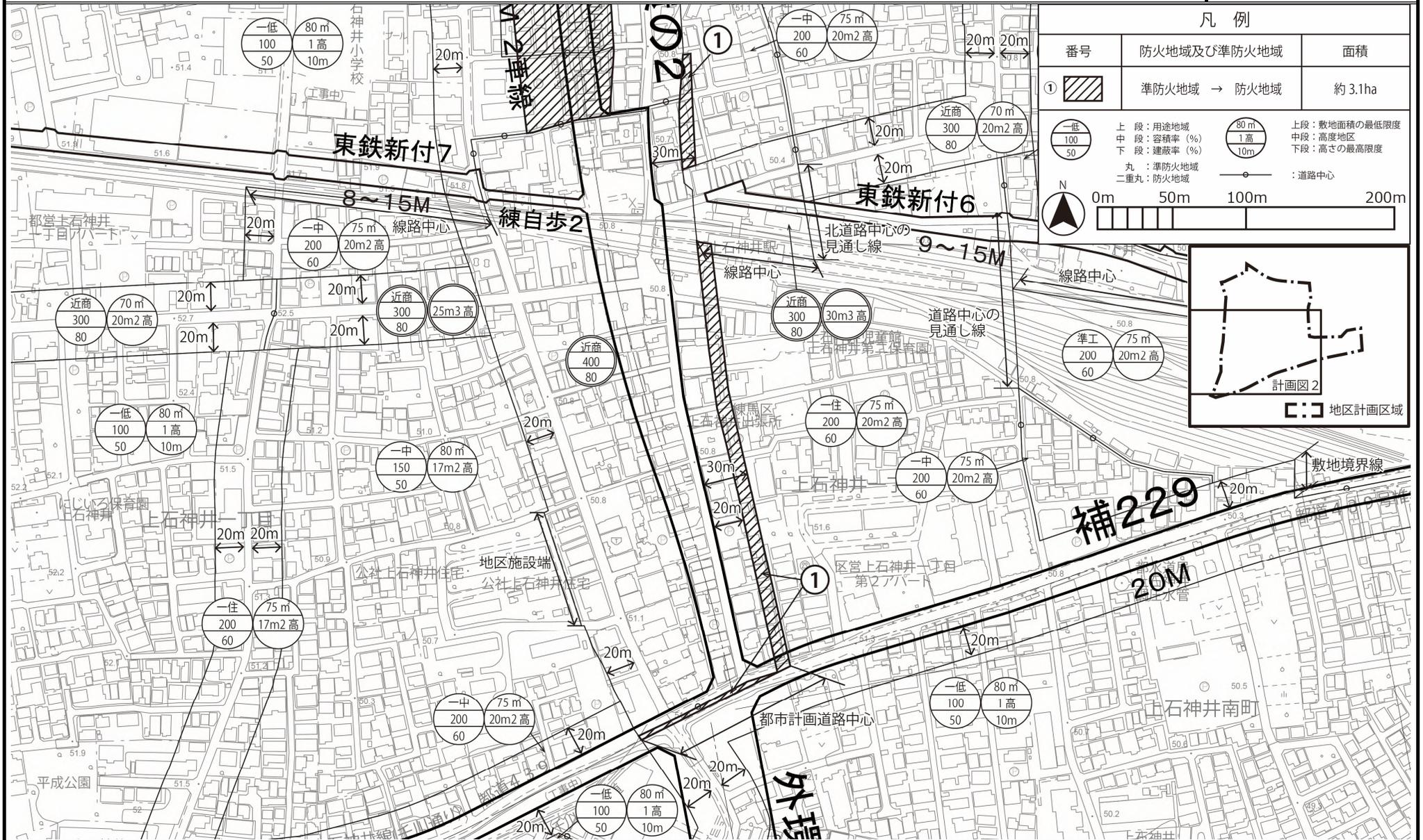
# 案



凡例		
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 3.1ha
	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：高さの最高限度	
	丸：準防火地域 二重丸：防火地域	
		：道路中心



この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報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) 3 都市基交審第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日



凡例		
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 3.1ha
	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：高さの最高限度
	丸：準防火地域 二重丸：防火地域	：道路中心

この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図および都市施設情報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) 3 都市基交著第 17 号、令和 3 年 4 月 30 日、3 都市基街都第 19 号、令和 3 年 4 月 21 日

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画一団地の住宅施設 上石神井住宅一団地の住宅施設

### 2 理由

昭和33年に都市計画決定された上石神井住宅一団地の住宅施設（旧一団地の住宅経営）は、西武新宿線上石神井駅の南西に位置し、168戸からなる住宅団地が立地している。区域の近傍には上石神井商店街があり、また、団地内には建物を取り巻くように樹木が配置され、利便性が高くみどり豊かな住宅地を形成している。

練馬区都市計画マスタープランでは、当該地周辺を都市型集合地区として位置付けており、都市基盤の改善をしながら中層の建物を適正に誘導していくことを掲げている。

地区内の住宅は建設から60年以上が経過し、老朽化やバリアフリー環境の未整備等に係る諸課題を抱えており、早期の住宅の更新が求められている。

こうしたことを踏まえ、都市計画運用指針および東京都における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針に則り、引き続き良好な居住環境を維持するため、地区計画を決定するとともに、上石神井住宅一団地の住宅施設約1.17ヘクタールの区域について、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものである。

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（練馬区決定）【案】

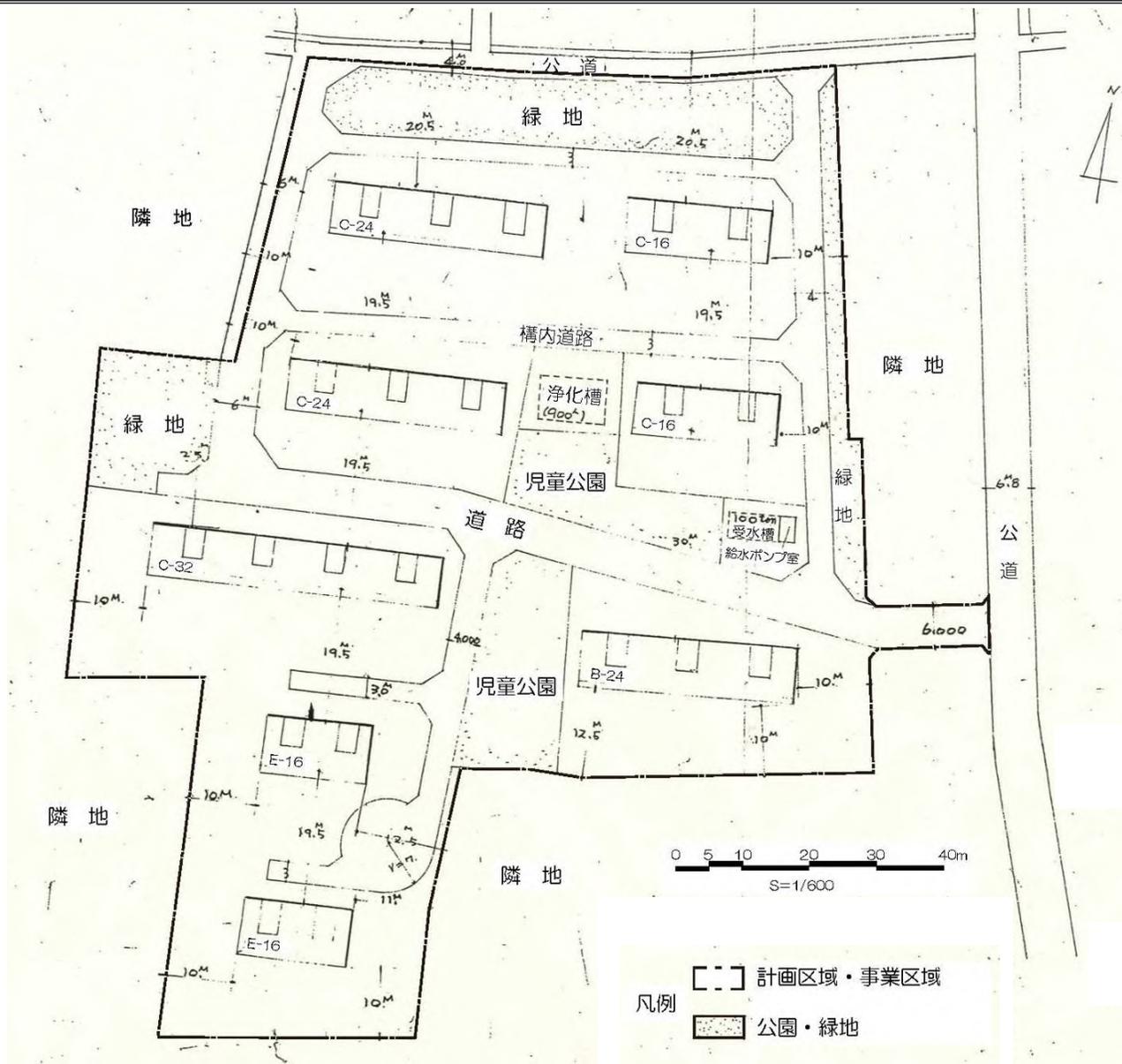
都市計画上石神井住宅一団地の住宅施設を廃止する。

理由： 都市計画運用指針および東京都における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針に則り、引き続き良好な居住環境を維持するため、地区計画を決定するとともに、一団地の住宅施設を廃止する。

参考 旧計画書

番号	名称	位置	地積 (ヘクタール)	団地面積に対する 建築密度		住宅 階建	壁面の 位置等	住宅予定 戸数	共同施設	備考
				建築面積 割合	延べ面積 割合					
25	上石神井 住宅	練馬区 上石神井 町一丁目 地内	約 1.17	2/10 以下	6/10 以下	4 階建	別紙図面 表示のと おり	168 戸	共同し尿浄化槽 1 公園 2	鉄筋コンク リート造

「別紙図面表示のとおり」





議案第517～521号

参考資料 ①

令和5年12月22日  
第244回都市計画審議会

上石神井駅周辺地区（上石神井一丁目・二丁目・四丁目）  
現況写真



▲ 上石神井駅南口周辺



▲ 南北道路周辺



▲ 上石神井駅北口周辺



▲ 上石神井四丁目



▲ 車両留置施設



▲ 上石神井一丁目