

## 高野台一丁目地区地区計画等の都市計画変更原案について

## 1 概要

本地区は、平成6年12月の西武池袋線練馬高野台駅の開業に伴い、駅前地区の活気ある商業地区の形成を図るとともに、隣接する東京都市計画道路幹線街路補助線街路第134号線沿道の急速な土地利用の転換を適切に誘導するため、平成2年7月に地区計画を決定した。それ以降、隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、必要な地区施設の整備や駅前にふさわしい商業地区の形成に取り組んできた。

地区計画に隣接している区域では、平成17年7月に順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）が開院し、救急医療や小児医療、災害時医療等を行うなど、地域医療における中核的な役割を果たし、公的な目的と機能を持つ病院として運営されている。また、災害発生時には隣接する医療救護所である石神井東中学校にて傷病者のトリアージを行い、重症者・中等症者について災害拠点病院である順天堂練馬病院等へ搬送する体制がとられている。

今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、順天堂練馬病院および石神井東中学校を地区計画の区域に加える都市計画変更を行う。

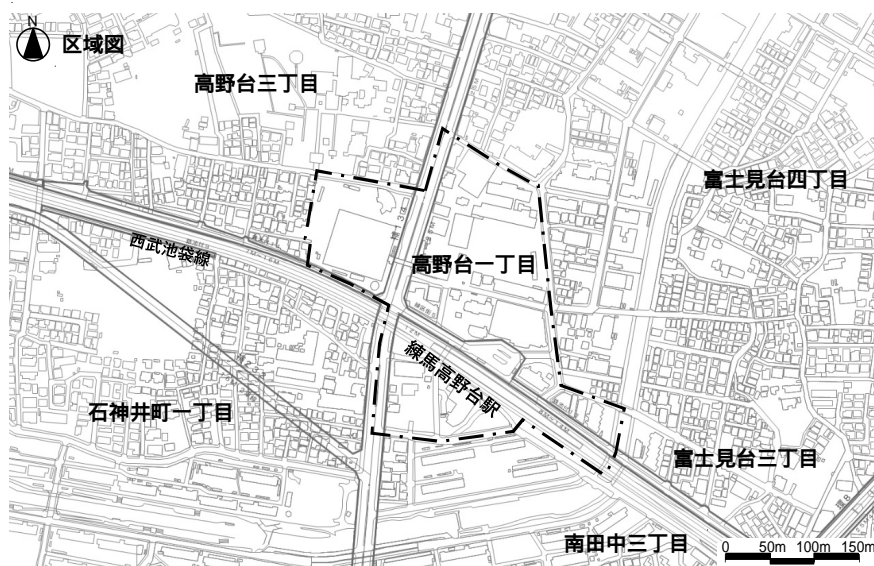
あわせて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

## 2 名称

高野台一丁目地区地区計画

## 3 対象区域

練馬区高野台一丁目および高野台三丁目各地内 約7.5ha



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04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日

|   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
| 4 | 都市計画変更原案の内容               |   |
|   | 地区計画の変更                   | P 3 ~ 18  |
|   | 高度地区の変更...同時決定            | P 19 ~ 25   |
|   | 防火地域及び準防火地域の変更...同時決定     | P 27 ~ 29   |
|   | 用途地域の変更（参考）...同時決定（東京都決定） | P 31 ~ 35   |
| 5 | 添付資料                      |   |
|   | 現況写真                      | P 37  |
|   | 都市計画変更原案説明資料（説明資料）        | 別添  |
| 6 | これまでの経過および今後の予定           |   |
|   | 令和4年12月                   | 都市計画変更素案の説明会  |
|   | 令和5年3月                    | 都市計画変更原案の作成   |
|   | 3月16日                     | 練馬区都市計画審議会へ原案報告                                       |
|   | 3月17日～4月7日                | 都市計画変更原案の公告・縦覧、意見書受付                                  |
|   | 3月19日                     | 都市計画変更原案の説明会  |
|   | 5月                        | 東京都知事協議等手続  |
|   | 6月                        | 都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付                                   |
|   | （2週間）                     |   |
|   | 7月                        | 練馬区都市計画審議会へ付議<br>（地区計画の変更、高度地区の変更、防火地域及び<br>準防火地域の変更） |
|   | 9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）                       |
|   | 10月                       | 都市計画変更・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

高野台一丁目地区地区計画

## 2 理由

本地区は、西武池袋線練馬高野台駅周辺に位置し、駅周辺では区画道路や南口広場が整備され、駅前にふさわしい商業地区が形成されている。また、区内には東京都市計画道路幹線街路補助線街路第134号線が通り、沿道周辺には救急指定病院である順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）や災害発生時には医療救護所となる区立石神井東中学校が立地している。

練馬高野台駅の開業に伴い、急速な土地利用の転換が想定されたため、土地利用の転換を適切に誘導することを目的として、平成2年に地区計画を決定した。

練馬区都市計画マスタープランでは、練馬高野台駅周辺は商業誘導地区として、生活の利便性を高める施設の立地を促すものとしている。また、地域医療の中核となる順天堂練馬病院が開設し、今後は災害時医療の提供体制を強化するなど、施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めるものとしている。

練馬高野台駅前においては商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、順天堂練馬病院および石神井東中学校周辺を区域に加え、約7.5ヘクタールに地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画高野台一丁目地区地区計画をつぎのように変更する。

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 名 称                                | 高野台一丁目地区地区計画  |
| 位 置                                | 練馬区高野台一丁目および高野台三丁目各地内   |
| 面 積                                | 約7.5h a   |
| 地区計画の目標                            | <p>本地区は、西武池袋線練馬高野台駅周辺に位置し、駅周辺では区画道路や南口広場が整備され、駅前にふさわしい商業地区が形成されている。また、地区内には東京都市計画道路幹線街路補助線街路第134号線（以下「補助134号線」という。）が通り、沿道周辺には救急指定病院である順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）や災害発生時には医療救護所となる区立石神井東中学校が立地している。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、練馬高野台駅周辺は商業誘導地区として、生活の利便性を高める施設の立地を促すものとしている。また、地域医療の中核となる順天堂練馬病院が開設し、今後は災害時医療の提供体制を強化するなど、施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めるものとしている。</p> <p>以上のことから、本地区では商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図る。</p> |
| に関する方針<br>区域の整備、開発および保全<br>土地利用の方針 | <p>地区の特性を踏まえて本地区をつぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>駅前商業地区 A 地区、駅前商業地区 B 地区<br/>隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、周辺地域の生活拠点として日常生活に必要な内容と規模をもった商業地区の形成を図る。特に駅前広場や駅へのアプローチの主動線となる道路の沿道については、活気ある商店街の形成を図る。</li> <li>医療拠点地区<br/>三次救急レベルの医療機関の整備や災害拠点病院の機能を充実させるため、土地の高度利用を図る。</li> <li>学校周辺地区<br/>良好な教育環境および住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図る。</li> </ol>   |

|                     |              |   |        |      |       |    |
|---------------------|--------------|---|--------|------|-------|----|
| 区域の整備、開発および保全に関する方針 | 地区施設の整備の方針   | <p>1 道路<br/>区画道路は、補助134号線および練馬区画街路第5号線等との整合を図り、駅へのアクセスの利便性の確保および地域の利便性・安全性の向上のために適正に配置し、積極的に整備を図る。</p> <p>2 公園<br/>公園は、土地利用および周辺地域との整合を図りながら、適正に配置し、整備を図る。</p> <p>3 緑地<br/>周辺の良好な住環境に配慮し、みどり豊かな環境を形成するため、医療拠点地区に緑地を整備する。</p> <p>4 広場<br/>駅南口に主として歩行者の利用に供するための広場の整備を図る。</p>   |        |      |       |    |
|                     | 建築物等の整備の方針   | <p>1 駅前商業地区A地区および駅前商業地区B地区では、駅前にふさわしい商業地区の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、歩行者空間の拡大や良好な街並みの形成などゆとりある、魅力にあふれる都市環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定める。</p> <p>2 医療拠点地区では、医療拠点としての機能を形成するため、建築物等の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な市街地環境を維持するため、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定める。</p> <p>3 学校周辺地区では、良好な市街地環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および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   | 延長    | 備考 |
|                     |              |   | 区画道路1号 | 6.0m | 約162m | 既設 |
|                     |              |   | 区画道路2号 | 9.0m | 約110m | 既設 |
|                     |              |   | 区画道路3号 | 8.0m | 約30m  | 既設 |
|                     |              |   | 区画道路4号 | 6.0m | 約45m  | 既設 |
|                     |              |   | 区画道路5号 | 6.0m | 約70m  | 既設 |
|                     |              |   | 区画道路6号 | 6.0m | 約53m  | 既設 |
|                     |              |   | 区画道路7号 | 9.0m | 約154m | 既設 |
|                     |              |   | 区画道路8号 | 6.0m | 約106m | 既設 |

|            |              |  |        |          |  |                           |                |
|------------|--------------|--|--------|----------|--|---------------------------|----------------|
| 地区整備計画     | 地区施設の配置および規模 | 歩行者専用道路1号  |        | 4.5～7.8m | 約70m   | 既設<br>(デッキレベル、階段・昇降機等を含む) |                |
|            |              | 公園   | 名称     |          |  | 面積                        | 備考             |
|            |              |  | 地区公園1号 |          |  | 約320m <sup>2</sup>        | 既設<br>(下の屋敷緑地) |
|            |              | 広場   | 名称     |          |  | 面積                        | 備考             |
|            |              |  | 南口広場   |          |  | 約1,300m <sup>2</sup>      | 既設             |
|            |              | 緑地   | 名称     | 幅員       | 延長   | 備考                        |                |
|            |              |  | 緑地1号   |          | 4.0m   | 約100m                     | 新設             |
|            | 建築物等に関する事項   | 地区の区分  | 名称     | 駅前商業地区   |  | 医療拠点地区                    | 学校周辺地区         |
|            |              |  |        | A地区      | B地区  |                           |                |
|            |              |  | 面積     | 約1.1ha   | 約2.8ha   | 約1.4ha                    | 約2.2ha         |
| 建築物等の用途の制限 |              | 練馬区画街路第5号線および都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路第13号線に面する建築物のうち、計画図3に表示する用途の制限を定める部分に面する一階、ならびに計画図3に表示する用途の制限を定める区域内の建築物の一階は住宅以外の用途としなければならない。 |        |          | つぎに掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>1 病院<br>2 住宅、共同住宅または寄宿舍(病院職員の居住の用に供するものに限る。)<br>3 日用品等の販売を主たる目的とする店舗<br>4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物 | -                         |                |

|        |            |                       |  |      |   |      |   |
|--------|------------|-----------------------|--|------|---|------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度         | 500㎡   | 110㎡ | 500㎡  | 110㎡ |   |
|        |            | 壁面の位置の制限              | 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ならびに建築物に附属する門および塀の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路境界線までの距離は1.5m以上とする。 |      | 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、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は4m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても隣地境界線までの距離は4m以上とする。 |      | - |
|        |            | 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 | 建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、落ち着いた色彩とする。   |      |   |      |   |
|        |            | 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の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分は、この限りでない。<br>また、壁面の位置の制限が定められている部分においては、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。            |      | 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の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm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： 今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、地区計画を変更する。

変更概要【原案】

\_\_\_\_は、変更箇所および追加箇所を示す。

| 高野台一丁目地区地区計画 |  |   |                               |
|--------------|--|---|-------------------------------|
| 事項           | 旧  | 新   | 摘要                            |
| 位置           | 練馬区高野台一丁目地内  | 練馬区高野台一丁目および高野台三丁目各地内   | 区域変更                          |
| 面積           | 約4.1ha   | 約7.5ha  | 面積変更                          |
| 地区計画の目標      | <p>本地区は、西武鉄道池袋線の富士見台駅と石神井公園駅の間に位置し、その大部分は農地、樹林地となっている。</p> <p>しかし、地区内に駅が新設され駅前地区となることや補助134号線に接していることなどから、今後急速な土地利用の転換が予想される地区である。そこで、これら土地利用の転換を適切に誘導し、必要な地区施設の整備を図り、駅前地区として活気ある商業地区の形成を図る。</p> | <p>本地区は、西武池袋線練馬高野台駅周辺に位置し、駅周辺では区画道路や南口広場が整備され、駅前にふさわしい商業地区が形成されている。また、地区内には東京都市計画道路幹線街路補助線第134号線（以下「補助134号線」という。）が通り、沿道周辺には救急指定病院である順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）や災害発生時には医療救護所となる区立石神井東中学校が立地している。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、練馬高野台駅周辺は商業誘導地区として、生活の利便性を高める施設の立地を促すものとしている。また、地域医療の中核となる順天堂練馬病院が開設し、今後は災害時医療の提供体制を強化するなど、施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めるものとしている。</p> <p>以上のことから、本地区では商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図る。</p> | 地区計画区域の拡大に伴う変更および現状に合わせた文言の整理 |



|                     |            |   |   |                             |
|---------------------|------------|---|---|-----------------------------|
| 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>隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、周辺地域の生活拠点地区として日常生活に必要な内容と規模をもった商業地区の形成を図る。</p> <p>特に駅前広場や駅へのアプローチの主動線となる道路の沿道については、活気ある商店街の形成を図る。</p>  | <p><u>地区の特性を踏まえて本地区をつぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定める。</u></p> <p>1 <u>駅前商業地区 A 地区、駅前商業地区 B 地区</u></p> <p>隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、周辺地域の生活拠点として日常生活に必要な内容と規模をもった商業地区の形成を図る。特に駅前広場や駅へのアプローチの主動線となる道路の沿道については、活気ある商店街の形成を図る。</p> <p>2 <u>医療拠点地区</u></p> <p><u>三次救急レベルの医療機関の整備や災害拠点病院の機能を充実させるため、土地の高度利用を図る。</u></p> <p>3 <u>学校周辺地区</u></p> <p><u>良好な教育環境および住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図る。</u></p> | 地区計画区域の拡大に伴う変更              |
|                     | 地区施設の整備の方針 | <p>区画道路は、<u>東京都市計画道路補助第 1 3 4 号線</u>および<u>練馬区画街路第 5 号線</u>等との整合を図り、駅へのアクセスの利便性の確保および地域の利便性・安全性の向上のために適正に配置し、積極的に整備を図る。</p> <p>また、<u>駅南口</u>に主として歩行者の利用に供するための広場の整備を図る。</p> <p><u>公園・緑地</u>は、土地利用および周辺地域との整合を図りながら適正に配置し整備を図る。</p> | <p>1 <u>道路</u></p> <p>区画道路は、<u>補助134号線</u>および<u>練馬区画街路第 5 号線</u>等との整合を図り、駅へのアクセスの利便性の確保および地域の利便性・安全性の向上のために適正に配置し、積極的に整備を図る。</p> <p>2 <u>公園</u></p> <p>公園は、土地利用および周辺地域との整合を図りながら、<u>適正に配置し、整備</u>を図る。</p> <p>3 <u>緑地</u></p> <p><u>周辺の良好な住環境に配慮し、みどり豊かな環境を形成するため、医療拠点地区に緑地を整備する。</u></p> <p>4 <u>広場</u></p> <p><u>駅南口</u>に主として歩行者の利用に供するための広場の整備を図る。</p>                      | 地区計画区域の拡大に伴う変更およびそれに併せた文言整理 |

|                     |              |             |  |    |       |    |         |        |  |       |    |    |                                |    |                             |  |
|---------------------|--------------|-------------|--|----|-------|----|---------|--------|--|-------|----|----|--------------------------------|----|-----------------------------|--|
| 区域の整備、開発および保全に関する方針 | 建築物等の整備の方針   |             | <p>駅前にはふさわしい商業地区の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>また、歩行者空間の拡大や良好なまちなみの形成などゆとりある、魅力にあふれる都市環境を創出するため、敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置、建築物等の形態または意匠および垣またはさくの構造についての制限を定める。</p> |    |       |    |         |        | <p>1 駅前商業地区A地区および駅前商業地区B地区では、駅前にはふさわしい商業地区の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、歩行者空間の拡大や良好な街並みの形成などゆとりある、魅力にあふれる都市環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定める。</p> <p>2 医療拠点地区では、医療拠点としての機能を形成するため、建築物等の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な市街地環境を維持するため、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定める。</p> <p>3 学校周辺地区では、良好な市街地環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定める。</p> |       |    |    |                                |    | 地区計画区域の拡大に伴う変更およびそれに併せた文言整理 |  |
|                     | 位置           | 練馬区高野台一丁目地内 |  |    |       |    |         | -      |  |       |    |    |                                | 削除 |                             |  |
| 面積                  |              | 約4.1ha      |  |    |       |    |         | -      |  |       |    |    |                                | 削除 |                             |  |
| 地区整備計画              | 地区施設の配置および規模 | 道路          | 名称   | 幅員 | 延長    | 規模 | 備考      | 名称     | 幅員   | 延長    | 面積 | 備考 | 地区計画区域の拡大に伴う変更およびまちづくりの進捗に伴う変更 |    |                             |  |
|                     |              |             | 区画道路1号__   | 6m | 約162m | -  | 拡幅      | 区画道路1号 | 6.0m   | 約162m | -  | 既設 |                                |    |                             |  |
|                     |              |             | 区画道路2号   | 9m | 約110m | -  | 新設および拡幅 | 区画道路2号 | 9.0m   | 約110m | -  | 既設 |                                |    |                             |  |
|                     |              |             | 区画道路3号   | 8m | 約30m  | -  | 新設      | 区画道路3号 | 8.0m   | 約30m  | -  | 既設 |                                |    |                             |  |
|                     |              |             | 区画道路4号__   | 6m | 約45m  | -  | 新設      | 区画道路4号 | 6.0m   | 約45m  | -  | 既設 |                                |    |                             |  |

|        |              |            |           |    |       |                      |        |            |          |        |                      |                       |                                |        |                     |
|--------|--------------|------------|-----------|----|-------|----------------------|--------|------------|----------|--------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|--------|---------------------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置および規模 | 道路         | 区画道路 5号__ | 6m | 約 70m | -                    | 新設     | 区画道路 5号    | 6.0m     | 約 70m  | -                    | 既設                    | 地区計画区域の拡大に伴う変更およびまちづくりの進捗に伴う変更 |        |                     |
|        |              |            | 区画道路 6号__ | 6m | 約 53m | -                    | 新設     | 区画道路 6号    | 6.0m     | 約 53m  | -                    | 既設                    |                                |        |                     |
|        |              |            | 区画道路 7号   | 9m | 約154m | -                    | 拡幅     | 区画道路 7号    | 9.0m     | 約154m  | -                    | 既設                    |                                |        |                     |
|        |              |            | 区画道路 8号__ | 6m | 約106m | -                    | 新設     | 区画道路 8号    | 6.0m     | 約106m  | -                    | 既設                    |                                |        |                     |
|        |              |            | -         | -  | -     | -                    | -      | 歩行者専用道路 1号 | 4.5~7.8m | 約 70m  | -                    | 既設(デッキレベル、階段・昇降機等を含む) |                                |        |                     |
|        |              | 公園         | 地区公園 1号   | -  | -     | 約320m <sup>2</sup>   | 新設     | 地区公園 1号    | -        | -      | 約320m <sup>2</sup>   | 既設(下の屋敷緑地)            |                                |        |                     |
|        |              | 広場         | 南口広場      | -  | -     | 約1,300m <sup>2</sup> | 新設     | 南口広場       | -        | -      | 約1,300m <sup>2</sup> | 既設                    |                                |        |                     |
|        |              | 緑地         | -         | -  | -     | -                    | -      | 緑地 1号      | 4.0m     | 約100 m | -                    | 新設                    |                                |        |                     |
|        |              | 建築物等に関する事項 | 地区の区分     | 名称 | -     |                      |        |            |          | 駅前商業地区 |                      | 医療拠点地区                |                                | 学校周辺地区 | 地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加 |
|        |              |            |           | 面積 | -     |                      |        |            |          | A地区    | B地区                  |                       |                                |        |                     |
|        |              |            |           |    |       |                      | 約1.1ha | 約2.8ha     |          |        |                      |                       |                                |        |                     |

## 地区整備計画

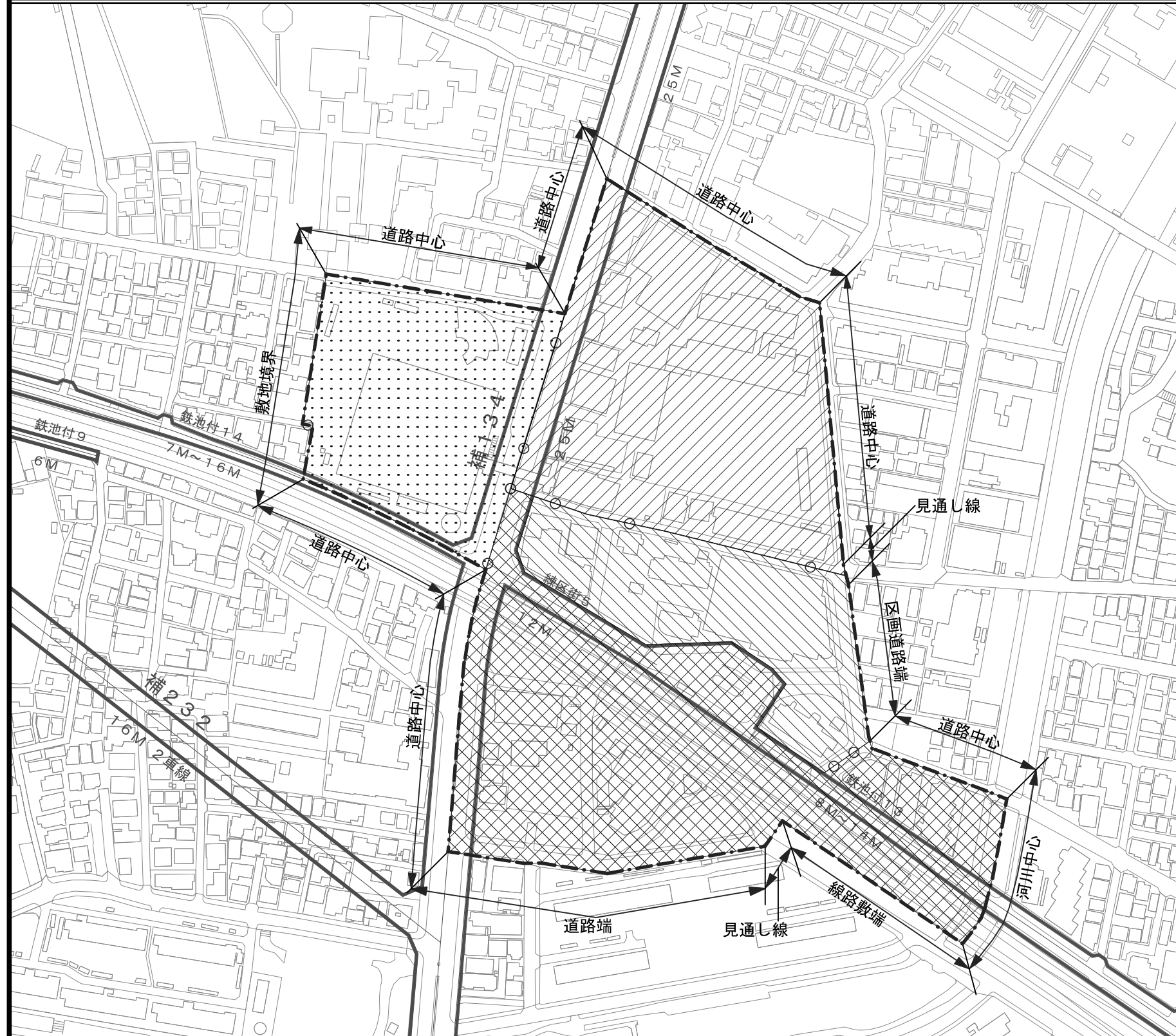
## 建築物等に関する事項

|               |  |  |             |  |             |                                  |                     |
|---------------|--|--|-------------|--|-------------|----------------------------------|---------------------|
| 建築物等の用途の制限    | 練馬区画街路第5号線および都市高速鉄道西武鉄道池袋線附属街路第13号線に面する建築物のうち、計画図に表示する用途の制限を定める部分に面する一階、ならびに計画図に表示する用途の制限を定める区域内の建築物の一階は住宅以外の用途としなければならない。 | 練馬区画街路第5号線および都市高速鉄道西武鉄道池袋線附属街路第13号線に面する建築物のうち、計画図3に表示する用途の制限を定める部分に面する一階、ならびに計画図3に表示する用途の制限を定める区域内の建築物の一階は住宅以外の用途としなければならない。 |             | つぎに掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>1 病院<br>2 住宅、共同住宅または寄宿舍（病院職員の居住の用に供するものに限る。）<br>3 日用品等の販売を主たる目的とする店舗<br>4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物 |             |                                  | 地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 計画図に表示するA地区内は、 <u>500㎡以上とする。</u><br><u>それ以外の区域は、110㎡以上とする。</u>   | <u>500㎡</u>  | <u>110㎡</u> | <u>500㎡</u>  | <u>110㎡</u> | 地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理 |                     |

|        |            |                       |   |  |   |   |                                  |
|--------|------------|-----------------------|---|--|---|---|----------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限              | 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分においては、建築物の壁またはこれに代わる柱ならびに建築物に付属する門およびへいの面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路境界線までの距離は1.5m以上とする。 | 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ならびに建築物に付属する門および塀の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路境界線までの距離は1.5m以上とする。 | 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、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は4m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても隣地境界線までの距離は4m以上とする。 | - | 地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理 |
|        |            | 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 | 建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、落ち着いた色彩とする。  | 建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、落ち着いた色彩とする。   |   |   | 地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理 |

|   |   |  |  |  |   |   |
|---|---|--|--|--|---|---|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p> | <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p> | <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">垣または柵の構造の制限</p> | <p>道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣または鉄さく等透視可能な構造のものとする。ただし、地盤面から高さ0.8m以下の部分についてはこの限りでない。</p> <p>また、壁面の位置の制限が定められている部分においては、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。</p> | <p>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の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分は、この限りでない。</p> <p>また、壁面の位置の制限が定められている部分においては、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。</p> | <p>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の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分は、この限りでない。</p> | <p>地区計画区域の拡大に伴う対象地区の追加およびそれに併せた文言整理</p> |
|---|---|--|--|--|---|---|

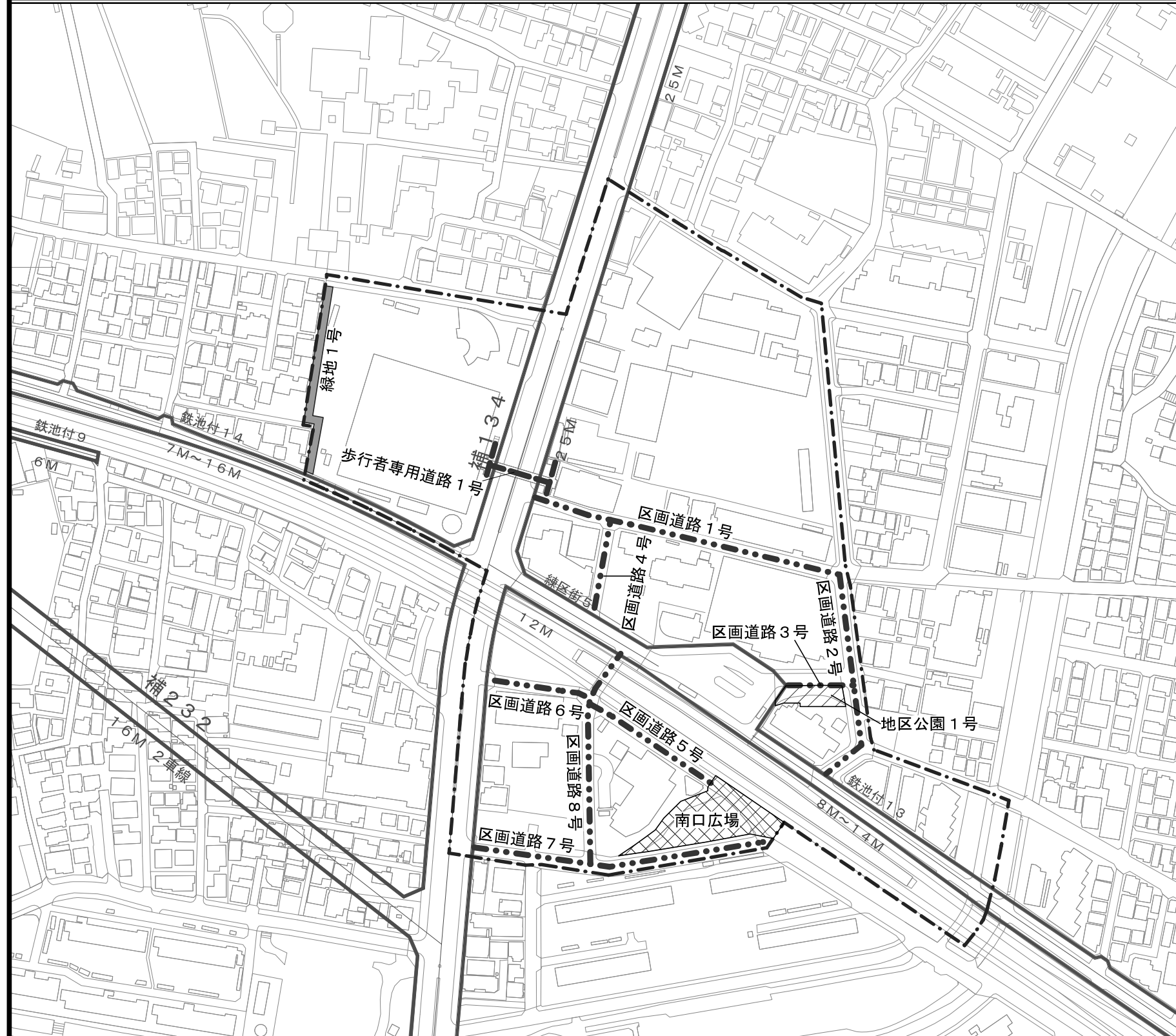
は知事協議事項



| 凡 例   |                   |             |
|-------|-------------------|-------------|
|       | 地区計画区域および地区整備計画区域 |             |
| 地区の区分 |                   | 駅前商業地区 A 地区 |
|       |                   | 駅前商業地区 B 地区 |
|       |                   | 医療拠点地区      |
|       |                   | 学校周辺地区      |
|       | 道路中心              |             |



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04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日

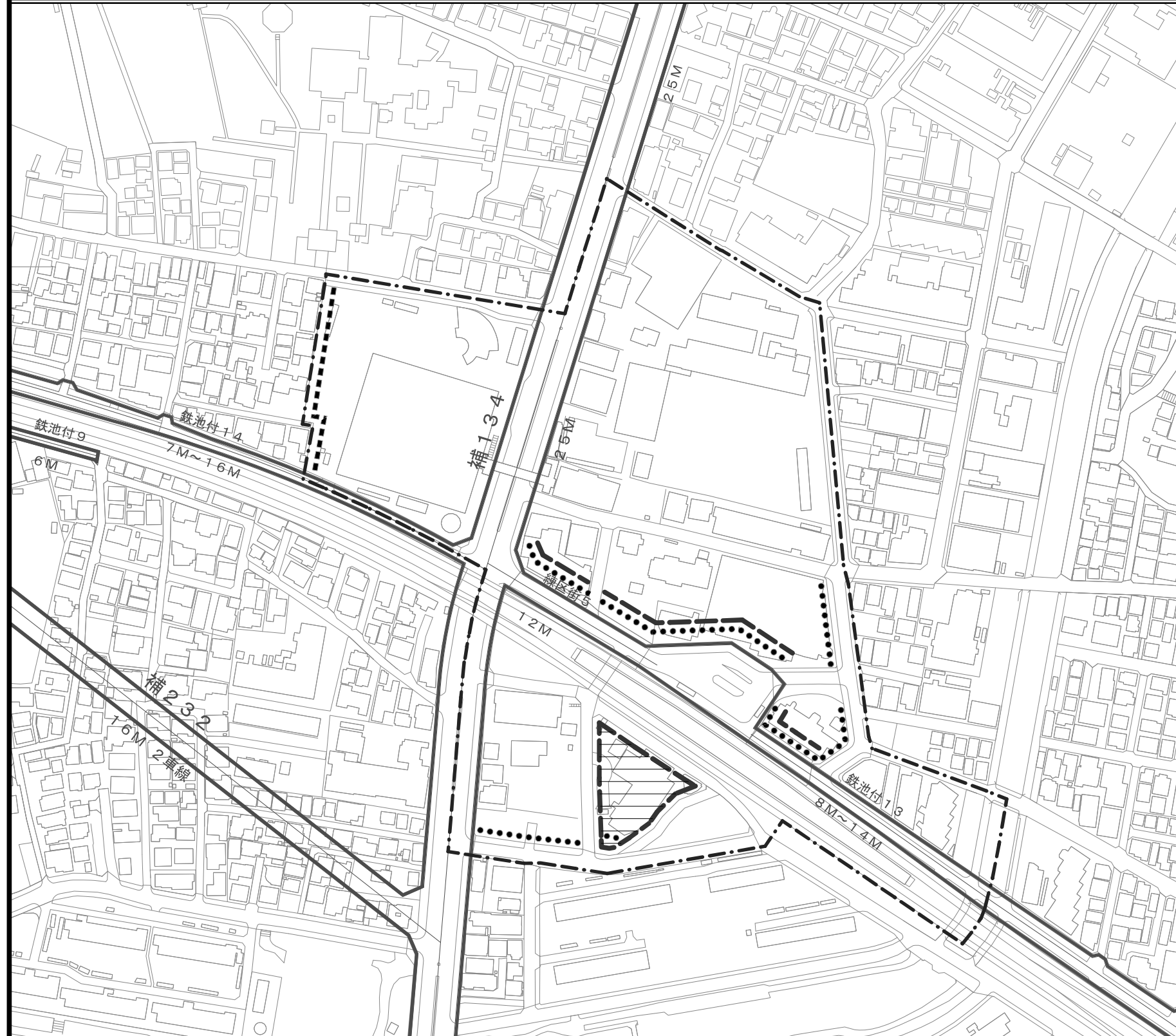


| 凡 例          |                                |
|--------------|--------------------------------|
|              | 地区計画区域および<br>地区整備計画区域          |
| 地区<br>施<br>設 | 区画道路 1号<br>幅員 6m (既設)          |
|              | 区画道路 2号<br>幅員 9m (既設)          |
|              | 区画道路 3号<br>幅員 8m (既設)          |
|              | 区画道路 4号<br>幅員 6m (既設)          |
|              | 区画道路 5号<br>幅員 6m (既設)          |
|              | 区画道路 6号<br>幅員 6m (既設)          |
|              | 区画道路 7号<br>幅員 9m (既設)          |
|              | 区画道路 8号<br>幅員 6m (既設)          |
|              | 歩行者専用道路 1号<br>幅員 4.5~7.8m (既設) |
|              | 地区公園 1号 約320㎡ (既設)             |
|              | 南口広場 約1,300㎡ (既設)              |
|              | 緑地 1号 幅員4m (新設)                |



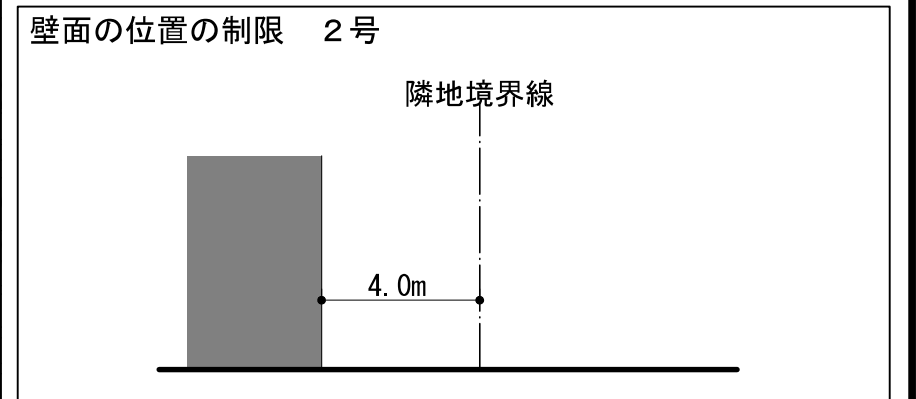
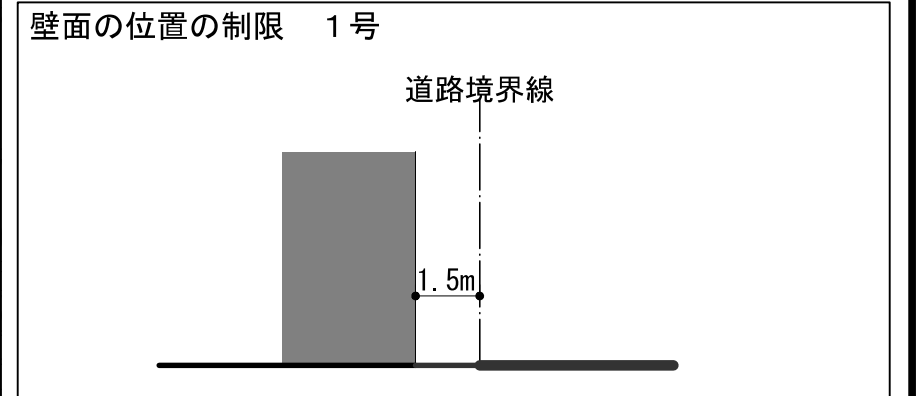
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日





凡 例

|                 |  |                       |
|-----------------|--|-----------------------|
|                 |  | 地区計画区域および<br>地区整備計画区域 |
| の壁面<br>限の<br>位置 |  | 1号<br>(道路境界線から1.5m以上) |
|                 |  | 2号<br>(隣地境界線から4.0m以上) |
|                 |  | 用途の制限を定める部分           |
|                 |  | 用途の制限を定める区域           |



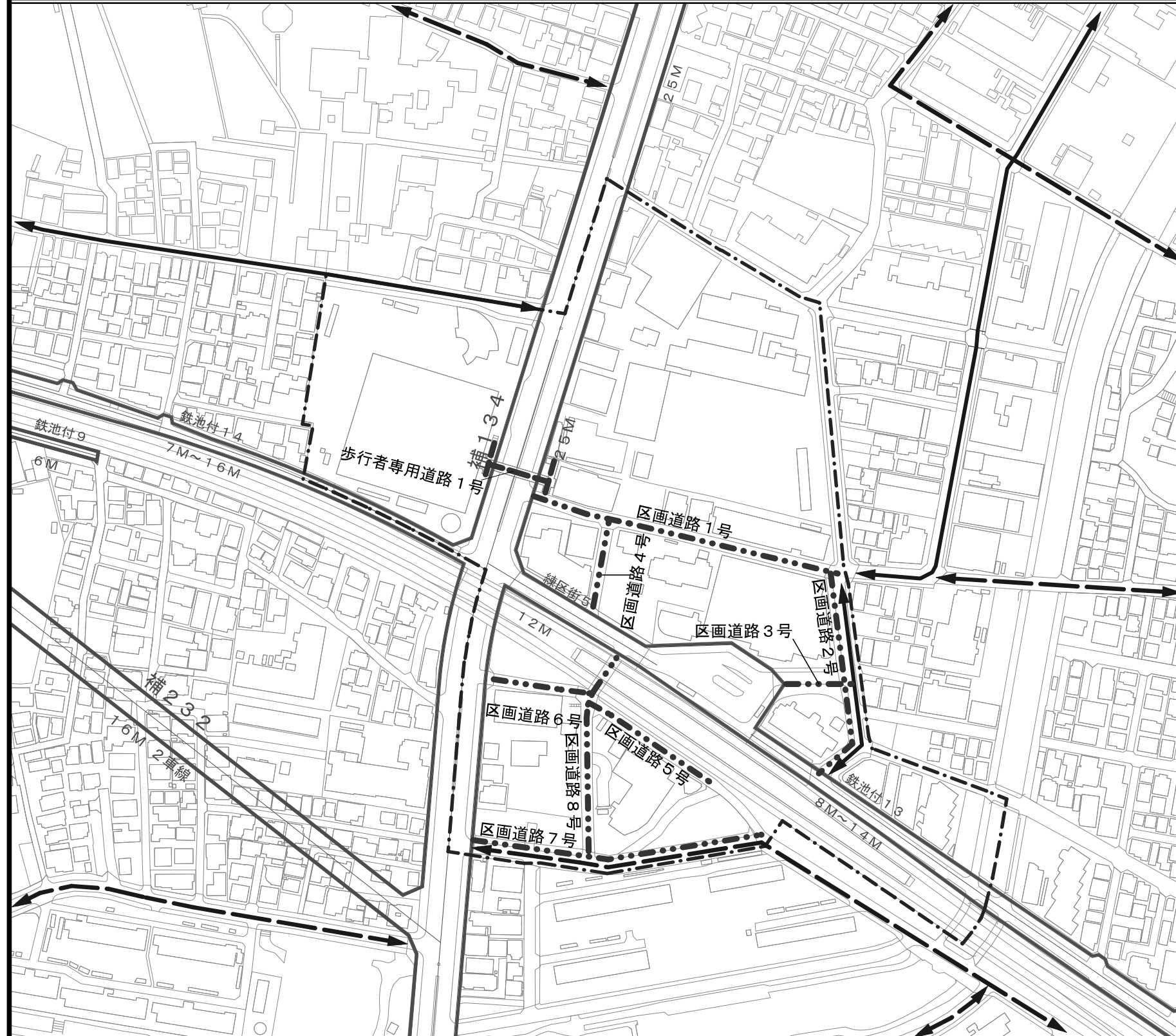
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日

東京都市計画地区計画  
高野台一丁目地区地区計画

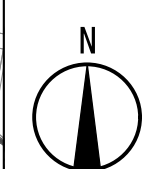
方針附図

[練馬区決定]

原 案



| 凡 例                   |            |
|-----------------------|------------|
| 地区計画区域および<br>地区整備計画区域 |            |
| 地区<br>施設              | 区画道路 1～8号  |
|                       | 歩行者専用道路 1号 |
| 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04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日

# 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

(高野台一丁目地区地区計画関連)

## 2 理由

本地区は、西武池袋線練馬高野台駅周辺に位置し、駅周辺では区画道路や南口広場が整備され、駅前にふさわしい商業地区が形成されている。また、区内には東京都市計画道路幹線街路補助線街路第134号線が通り、沿道周辺には救急指定病院である順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）や災害発生時には医療救護所となる区立石神井東中学校が立地している。

練馬高野台駅の開業に伴い、急速な土地利用の転換が想定されたため、土地利用の転換を適切に誘導することを目的として、平成2年に地区計画を決定した。

練馬区都市計画マスタープランでは、練馬高野台駅周辺は商業誘導地区として、生活の利便性を高める施設の立地を促すものとしている。また、地域医療の中核となる順天堂練馬病院が開設し、今後は災害時医療の提供体制を強化するなど、施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めるものとしている。

練馬高野台駅前においては商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、順天堂練馬病院および石神井東中学校を地区計画の区域に加えることとした。

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0.8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  |
|----------------------------|----------------|--|---|
| 〔<br>最<br>高<br>限<br>度<br>〕 | 第 1 種<br>高度地区  | 約 ha<br>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<br>高度地区 | 約 ha<br>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。<br>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<br>高度地区  | 約 ha<br>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<br>高度地区 | 約 ha<br>405.5  | 1 建築物の高さは 17 メートル以下とする。<br>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<br>高度地区 | 約 ha<br>945.2<br>(946.0)   | 1 建築物の高さは 20 メートル以下とする。<br>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<br>高度地区 | 約 ha<br>50.0   | 1 建築物の高さは 25 メートル以下とする。<br>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<br>高度地区             | 約 ha<br>90.2   | 1 建築物の高さは 30 メートル以下とする。<br>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。 |   |

|   |                |                       |  |
|---|----------------|-----------------------|--|
| 〔<br>最<br>高<br>限<br>度<br>〕  | 17m第3種<br>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。<br>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<br>高度地区 | 約 12.9 ha             | 1 建築物の高さは20メートル以下とする。<br>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<br>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。<br>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<br>高度地区 | 約 207.1 ha<br>(206.3) | 1 建築物の高さは30メートル以下とする。<br>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<br>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。<br>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<br>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<br>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<br>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。 |                |                       |  |

ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

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。

ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。

イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。

## 2 適用の除外

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。

前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。

## 3 地区計画等の区域内の特例

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。

## 4 区長の許可による特例

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。

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

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。

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。

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。

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 〔<br>最<br>高<br>限<br>度<br>〕 | <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>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>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 |
|----------------------------|----------------------|---|----|
| 〔<br>最<br>低<br>限<br>度<br>〕 | 約      ha<br>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>都市計画施設の区域内的の建築物</p> <p>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>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>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>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>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<br>58.9   |    |
| 合 計                        | 約      ha<br>4,780.7 |   |    |

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由： 高野台一丁目地区地区計画の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【原案】

| 変更箇所        | 変更前                | 変更後                | 面積     | 備考 |
|-------------|--------------------|--------------------|--------|----|
| 練馬区高野台三丁目地内 | 20m<br>第2種<br>高度地区 | 30m<br>第3種<br>高度地区 | 約0.8ha |    |

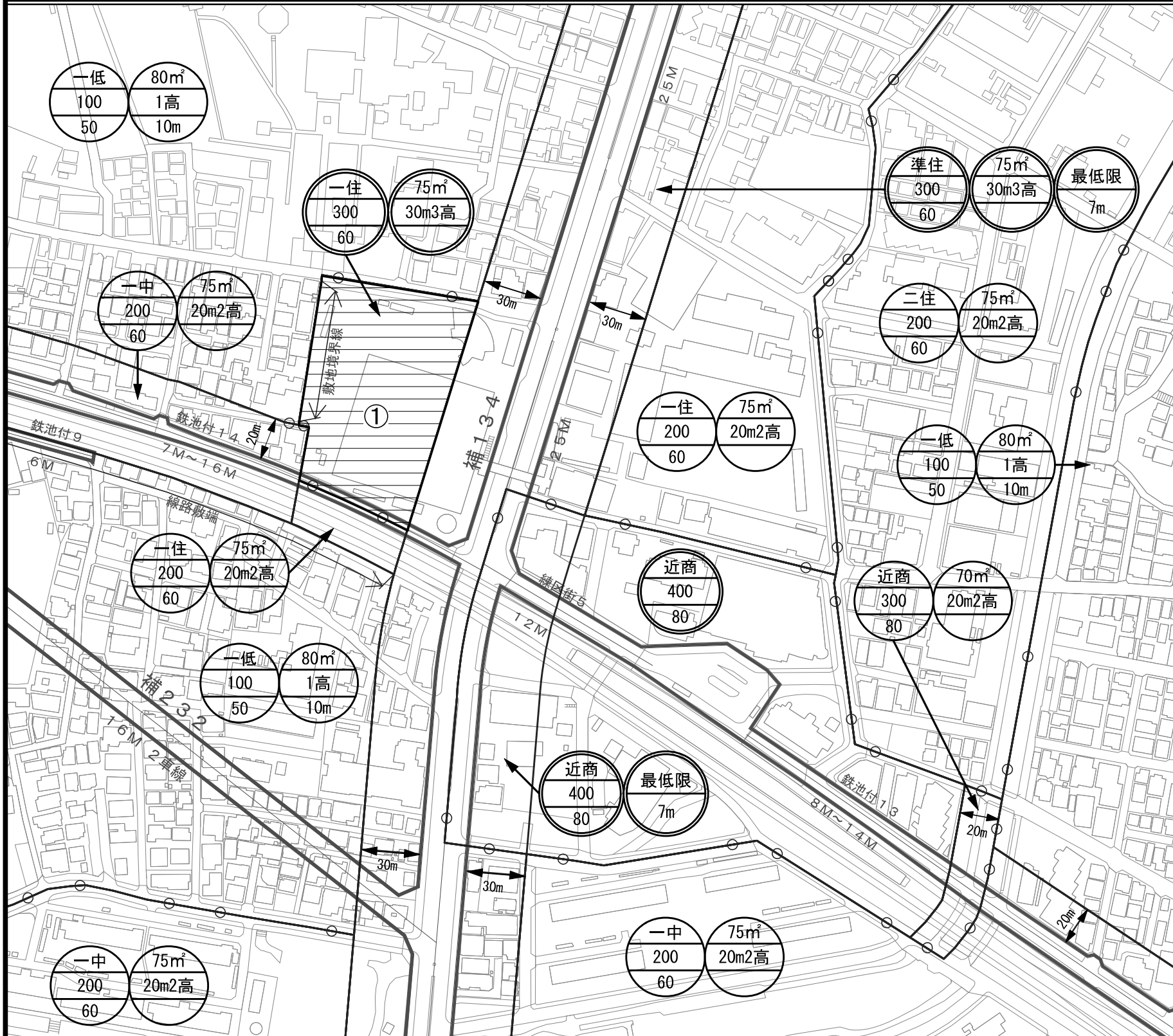


# 東京都市計画高度地区

# 計画図

[練馬区決定]

# 原案



| 凡例  |                     |         |              |              |     |           |    |          |         |           |             |          |  |  |  |
|---|---------------------|---------|--------------|--------------|-----|-----------|----|----------|---------|-----------|-------------|----------|--|--|--|
| 番号  | 高度地区                | 面積      |              |              |     |           |    |          |         |           |             |          |  |  |  |
| ①   | 20m2高<br>↓<br>30m3高 | 約0.8ha  |              |              |     |           |    |          |         |           |             |          |  |  |  |
| <table border="0"> <tr> <td>一低</td> <td>上段：用途地域</td> <td>80㎡</td> <td>上段：敷地面積の最低限度</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>中段：容積率(%)</td> <td>1高</td> <td>中段：高度地区</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>下段：建蔽率(%)</td> <td>10m</td> <td>下段：高さの限度</td> </tr> </table> | 一低                  | 上段：用途地域 | 80㎡          | 上段：敷地面積の最低限度 | 100 | 中段：容積率(%) | 1高 | 中段：高度地区  | 50      | 下段：建蔽率(%) | 10m         | 下段：高さの限度 |  |  |  |
| 一低  | 上段：用途地域             | 80㎡     | 上段：敷地面積の最低限度 |              |     |           |    |          |         |           |             |          |  |  |  |
| 100   | 中段：容積率(%)           | 1高      | 中段：高度地区      |              |     |           |    |          |         |           |             |          |  |  |  |
| 50  | 下段：建蔽率(%)           | 10m     | 下段：高さの限度     |              |     |           |    |          |         |           |             |          |  |  |  |
| <table border="0"> <tr> <td>最低限</td> <td>上段：)</td> <td></td> <td>丸：準防火地域</td> </tr> <tr> <td>7m</td> <td>下段：)</td> <td></td> <td>二重丸：防火地域</td> </tr> </table>   | 最低限                 | 上段：)    |              | 丸：準防火地域      | 7m  | 下段：)      |    | 二重丸：防火地域 | 最低限高度地区 |           | ○：道路および河川中心 |          |  |  |  |
| 最低限   | 上段：)                |         | 丸：準防火地域      |              |     |           |    |          |         |           |             |          |  |  |  |
| 7m  | 下段：)                |         | 二重丸：防火地域     |              |     |           |    |          |         |           |             |          |  |  |  |



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04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21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  
(高野台一丁目地区地区計画関連)

## 2 理由

本地区は、西武池袋線練馬高野台駅周辺に位置し、駅周辺では区画道路や南口広場が整備され、駅前にふさわしい商業地区が形成されている。また、区内には東京都市計画道路幹線街路補助線街路第134号線が通り、沿道周辺には救急指定病院である順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）や災害発生時には医療救護所となる区立石神井東中学校が立地している。

練馬高野台駅の開業に伴い、急速な土地利用の転換が想定されたため、土地利用の転換を適切に誘導することを目的として、平成2年に地区計画を決定した。

練馬区都市計画マスタープランでは、練馬高野台駅周辺は商業誘導地区として、生活の利便性を高める施設の立地を促すものとしている。また、地域医療の中核となる順天堂練馬病院が開設し、今後は災害時医療の提供体制を強化するなど、施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めるものとしている。

練馬高野台駅前においては商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、順天堂練馬病院および石神井東中学校を地区計画の区域に加えることとした。

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0.8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<br>637.6<br>( 636.8 )     |     |
| 準防火地域   | 約 ha<br>4,112.6<br>( 4,113.4 ) |     |
| 合 計     | 約 ha<br>4,750.2                |     |

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由： 高野台一丁目地区地区計画の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

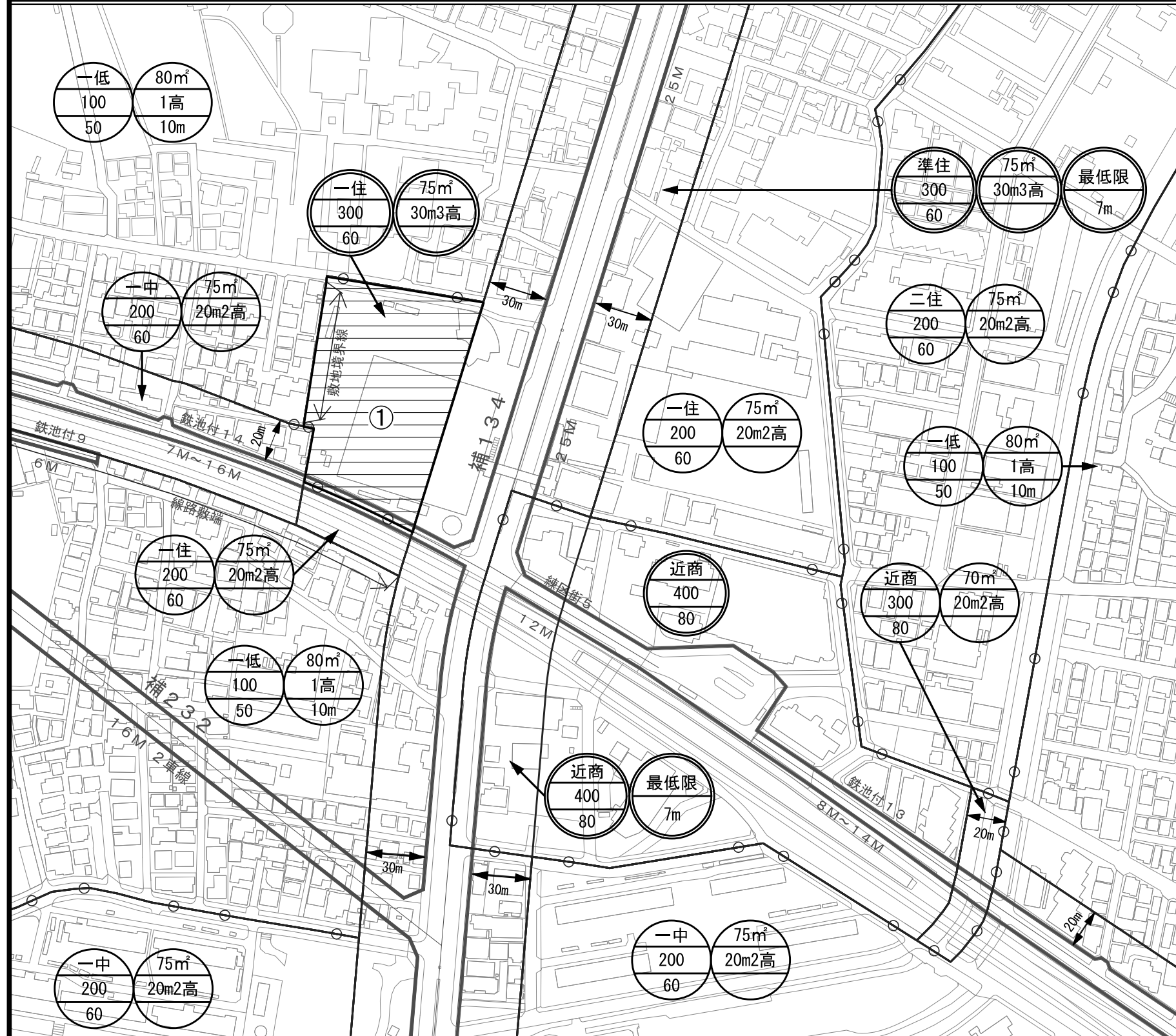
| 変更箇所        | 変更前   | 変更後  | 面積          | 備考 |
|-------------|-------|------|-------------|----|
| 練馬区高野台三丁目地内 | 準防火地域 | 防火地域 | 約 ha<br>0.8 |    |

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画図

[練馬区決定]

# 原案



| 凡例              |                                   |  |
|-----------------|-----------------------------------|--|
| 番号              | 防火地域及び準防火地域                       | 面積   |
| ①               | 準防火地域<br>↓<br>防火地域                | 約0.8ha   |
| 一低<br>100<br>50 | 上段：用途地域<br>中段：容積率(%)<br>下段：建蔽率(%) | 80㎡ 上段：敷地面積の最低限度<br>1高 中段：高度地区<br>10m 下段：高さの限度 |
| 最低限<br>7m       | 上段：)<br>下段：) 最低限高度地区              | 丸：準防火地域<br>二重丸：防火地域<br>○：道路および河川中心             |



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04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日



# 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

(高野台一丁目地区地区計画関連)

## 2 理由

本地区は、西武池袋線練馬高野台駅周辺に位置し、駅周辺では区画道路や南口広場が整備され、駅前にふさわしい商業地区が形成されている。また、地区内には東京都市計画道路幹線街路補助線街路第134号線が通り、沿道周辺には救急指定病院である順天堂大学医学部附属練馬病院（以下「順天堂練馬病院」という。）や災害発生時には医療救護所となる区立石神井東中学校が立地している。

練馬高野台駅の開業に伴い、急速な土地利用の転換が想定されたため、土地利用の転換を適切に誘導することを目的として、平成2年に地区計画を決定した。

練馬区都市計画マスタープランでは、練馬高野台駅周辺は商業誘導地区として、生活の利便性を高める施設の立地を促すものとしている。また、地域医療の中核となる順天堂練馬病院が開設し、今後は災害時医療の提供体制を強化するなど、施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めるものとしている。

練馬高野台駅前においては商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、今後想定される大規模災害や感染症の拡大等に備えて、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、順天堂練馬病院及び石神井東中学校を地区計画の区域に加えることとした。

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0.8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。

（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<br>6/10  | 以下<br>3/10 | m          | m <sup>2</sup><br>110 | m<br>10   | 約 %<br>1.4 |
|              | 2.3     | 8/10        | 4/10       |            | 100                   | 10        | 0.0        |
|              | 2,321.6 | 10/10       | 5/10       |            | 80                    | 10        | 48.2       |
|              | 165.3   | 15/10       | 6/10       |            | 75                    | 10        | 3.4        |
|              | 204.9   | 20/10       | 6/10       |            | 75                    | 12        | 4.3        |
| 小計           | 2,762.4 |             |            |            |                       |           | 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<br>15/10 | 以下<br>5/10 | m          | m <sup>2</sup><br>80  | m         | 約 %<br>2.8 |
|              | 3.4     | 15/10       | 6/10       |            | 75                    |           | 0.1        |
|              | 698.0   | 20/10       | 6/10       |            | 75                    |           | 14.5       |
|              | 838.0   |             |            |            |                       |           | 17.4       |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約       | 以下          | 以下         | m          | m <sup>2</sup>        | m         | 約 %        |
| 小計           |         |             |            |            |                       |           |            |
| 第一種住居地域      | 約 342.4 | 以下<br>20/10 | 以下<br>6/10 | m          | m <sup>2</sup><br>75  | m         | 約 %<br>7.1 |
|              | 203.3   | 30/10       | 6/10       |            | 75                    |           | 4.2        |
|              | 545.7   |             |            |            |                       |           | 11.3       |
| 第二種住居地域      | 約       | 以下          | 以下         | m          | m <sup>2</sup>        | m         | 約 %        |
| 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<br>30/10 | 以下<br>6/10 | m          | m <sup>2</sup><br>75 | m         | 約 %<br>1.7 |
|        | 小計        | 83.4        |            |            |                      |           | 1.7        |
| 近隣商業地域 | 約 15.8    | 以下<br>20/10 | 以下<br>8/10 | m          | m <sup>2</sup><br>70 | m         | 約 %<br>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    | 以下<br>40/10 | 以下<br>8/10 | m          | m <sup>2</sup>       | m         | 約 %<br>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<br>20/10 | 以下<br>6/10 | m          | m <sup>2</sup><br>75 | m         | 約 %<br>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<br>20/10 | 以下<br>6/10 | m          | m <sup>2</sup><br>75 | m         | 約 %<br>0.1 |
|        | 0.5       | 30/10       | 6/10       |            | 75                   |           | 0.0        |
|        | 3.4       |             |            |            |                      |           | 0.1        |
| 工業専用地域 | 約         | 以下          | 以下         | m          | m <sup>2</sup>       | m         | 約 %        |
| 小計     |           |             |            |            |                      |           |            |
| 合計     | 約 4,818.7 |             |            |            |                      |           | %<br>100   |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 高野台一丁目地区地区計画の変更に伴い、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。

(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        | 2,321.6 | 48.2   | 2,321.6 | 48.2   |            |
|              | 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    |            |
| 小計           |       |      |            |                |           | 2,762.4 | 57.3   | 2,762.4 | 57.3   |            |
| 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             |           | 698.0   | 14.5   | 698.0   | 14.5   |            |
| 小計           |       |      |            |                |           | 838.0   | 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             |           | (342.4) | (7.1)  | (343.2) | (7.1)  | 0.8        |
|              | 30/10 | 6/10 |            | 75             |           | (203.3) | (4.2)  | (202.5) | (4.2)  | 0.8        |
| 小計           |       |      |            |                |           | (545.7) | (11.3) | (545.7) | (11.3) | 0.0        |
| 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       |
| 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    |            |
| 小計           |       |      |            |                |           | 55.3    | 1.1    | 55.3    | 1.1    |            |

| 種類     | 容積率   | 建蔽率  | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度  | 建築物の高さの限度 | 新旧対照面積表 |     |         |     |            |
|--------|-------|------|------------|----------------|-----------|---------|-----|---------|-----|------------|
|        |       |      |            |                |           | 新       |     | 旧       |     | 増減 [A - B] |
|        |       |      |            |                |           | 面積 [A]  | 比率  | 面積 [B]  | 比率  |            |
| 準住居地域  | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup> | m         | 約 ha    | 約 % | 約 ha    | 約 % | 約 ha       |
|        | 30/10 | 6/10 |            | 75             |           | 83.4    | 1.7 | 83.4    | 1.7 |            |
| 小計     |       |      |            |                |           | 83.4    | 1.7 | 83.4    | 1.7 |            |
| 近隣商業地域 | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup> | m         | 約 ha    | 約 % | 約 ha    | 約 % | 約 ha       |
|        | 20/10 | 8/10 |            | 70             |           | 15.8    | 0.3 | 15.8    | 0.3 |            |
|        | 30/10 | 8/10 |            | 70             |           | 191.6   | 4.0 | 191.6   | 4.0 |            |
|        | 40/10 | 8/10 |            | 70             |           | 55.8    | 1.2 | 55.8    | 1.2 |            |
| 小計     |       |      |            |                |           | 298.0   | 6.2 | 298.0   | 6.2 |            |
| 商業地域   | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup> | m         | 約 ha    | 約 % | 約 ha    | 約 % | 約 ha       |
|        | 40/10 | 8/10 |            |                |           | 23.8    | 0.5 | 23.8    | 0.5 |            |
|        | 50/10 | 8/10 |            |                |           | 59.0    | 1.2 | 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【原案】

(練馬区分)

| 変更箇所        | 変更前  | 変更後  | 面積       | 備考     |
|-------------|--|--|----------|--------|
| 練馬区高野台三丁目地内 | 第一種住居地域<br>建蔽率 60%<br>容積率 200%<br>敷地面積の最低限度 75m <sup>2</sup> | 第一種住居地域<br>建蔽率 60%<br>容積率 300%<br>敷地面積の最低限度 75m <sup>2</sup> | 約 0.8 ha | 容積率の変更 |

# 東京都市計画用途地域

# 計画図

[東京都決定]

# 原案

[参考] 東京都市計画高度地区

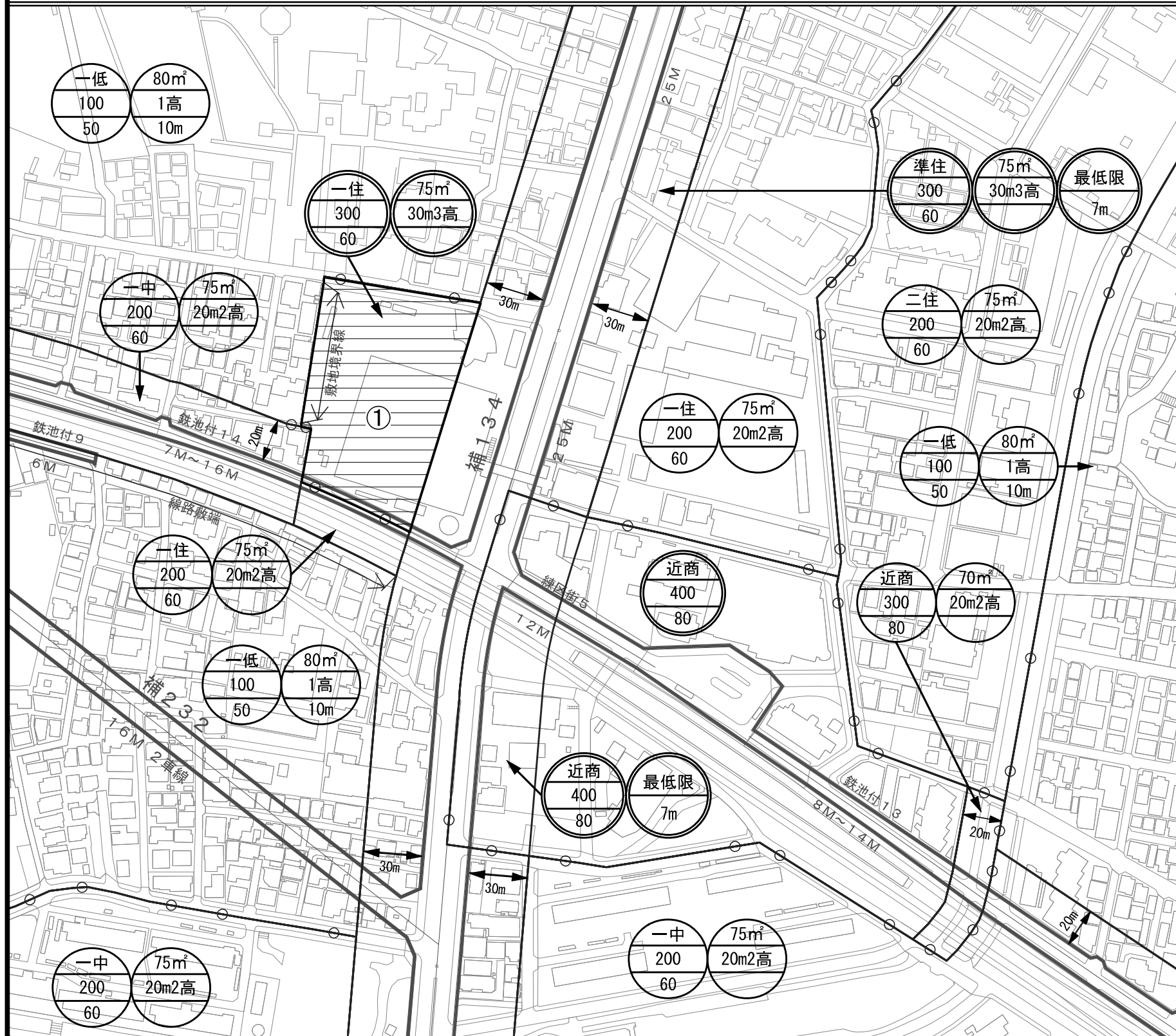
計画図

[練馬区決定]

[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

[練馬区決定]



## 凡例

| 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 (m²) | 高度地区                |                | 防火地域<br>準防火地域 |
| ①               | 一住<br>↓<br>一住                          | 60<br>↓<br>60                        | 200<br>↓<br>300                        | —<br>↓<br>— | 75<br>↓<br>75  | 20m2高<br>↓<br>30m3高 | 準防火<br>↓<br>防火 | 約0.8ha        |
| 一低<br>100<br>50 | 上段: 用途地域<br>中段: 容積率 (%)<br>下段: 建蔽率 (%) | 80m²<br>1高<br>10m                    | 上段: 敷地面積の最低限度<br>中段: 高度地区<br>下段: 高さの限度 |             |                |                     |                |               |
| 最低限<br>7m       | 上段: ) 最低限高度地区<br>下段: )                 | 丸: 準防火地域<br>二重丸: 防火地域<br>○: 道路及び河川中心 |  |             |                |                     |                |               |

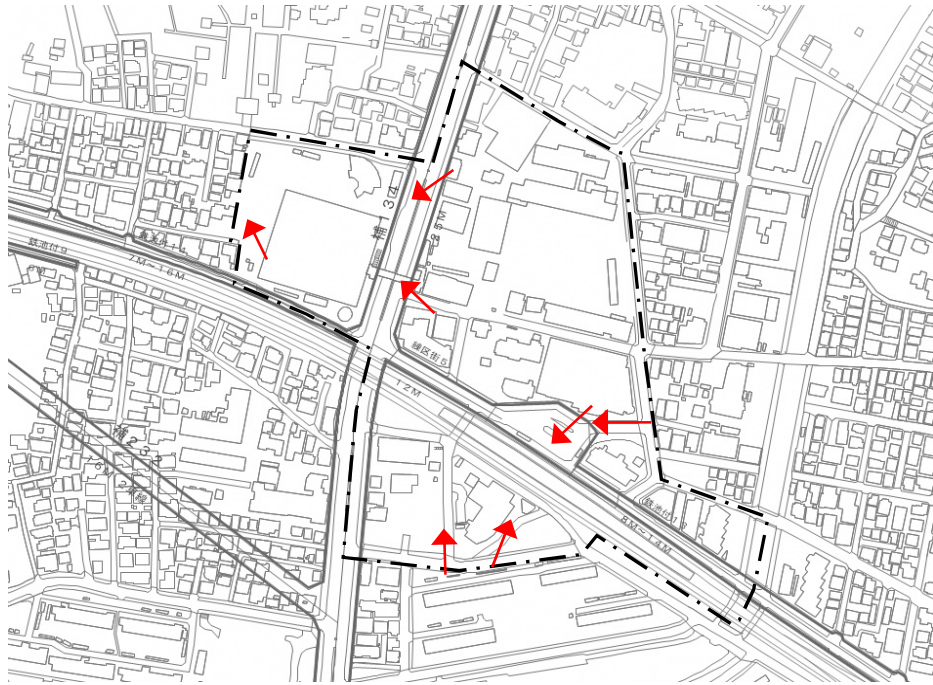


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第93号、令和4年6月21日



高野台一丁目地区地区計画

高野台一丁目および三丁目現況写真



北口ロータリー



順天堂大学  
医学部附属練馬病院



緑地1号(現況)



歩行者専用道路1号



地区公園1号



区画道路3号



区画道路8号



南口広場