| 報告事項３ |
| --- |
| 説明資料① |

令和３年７月８日
第230回都市計画審議会

# 早宮二丁目南地区地区計画等の原案について

## １　目的

区は、東京都による東京都市計画道路幹線街路放射第35号線（以下「放射35号線」という。）の整備に併せて、沿道のまちづくりを推進するため、平成26年９月に「放射35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画（以下、「重点地区まちづくり計画」という。）」を策定した。この計画に基づき、平和台駅東地区、放射 35 号線北町地区において地区計画を策定してきた。この度、早宮二丁目南地区において、重点地区まちづくり計画に基づき、地区計画を策定する。

本地区は、東京地下鉄有楽町線・副都心線の平和台駅の南側に位置している。放射35号線沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には低層住宅地が広がっている。

地区の東側では、放射35号線の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道のさらなる土地利用が見込まれる。このため、適正な土地利用を誘導するとともに、統一的な街並みの形成を図る必要がある。後背地では、将来にわたって、良好な住環境の維持保全を図っていく必要がある。

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

## ２　名称

早宮二丁目南地区地区計画

## ３　対象区域

練馬区平和台三丁目、平和台四丁目および早宮二丁目各地内　約15.3ha

## ４　同時決定予定案件

高度地区の変更
防火地域及び準防火地域の変更
用途地域の変更（東京都決定）

## ５　これまでの経過

| | |
| --- | --- |
| 平成26年９月 | 重点地区まちづくり計画の策定 |
| 平成27年２月～ | 平和台駅周辺地区地区計画検討会(全11回開催) |
| 平成28年12月 | 地区計画検討会案の作成およびアンケート調査 |
| 令和２年９月 | 早宮二丁目南地区オープンハウス |
| 令和３年３月 | 地区計画素案説明会の開催（２回） |
| ５月 | 地区計画原案の作成 |

## 6　今後の予定

| | |
|---|---|
| 令和３年７月８日 | 練馬区都市計画審議会への原案報告 |
| ７月９日<br>～30日 | 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付 |
| ７月10日、11日 | 都市計画原案の説明会 |
| ８月 | 東京都知事協議等手続 |
| 10月中旬～<br>（２週間） | 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 |
| 11月 | 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) |
| 12月 | 東京都都市計画審議会へ付議（用途地域の変更） |
| 令和４年１月 | 都市計画決定・告示 |

## 7　添付資料

| | | |
|---|---|---|
| (1) | 地区計画の原案 | P３～10 |
| (2) | 高度地区の変更原案 | P11～17 |
| (3) | 防火地域及び準防火地域の変更原案 | P19～21 |
| (4) | 用途地域の変更原案（参考） | P23～27 |
| (5) | 現況写真 | P29 |
| (6) | 都市計画原案説明会資料（説明資料②） | 別添 |

## 8　区域図

# 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　早宮二丁目南地区地区計画

2　理　由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線平和台駅の南側に位置している。東京都市計画道路幹線街路放射第３５号線（以下「放射３５号線」という。）沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には区立早宮公園等のみどりがある低層住宅地が広がっている。

現在、地区の東側では、放射３５号線の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されている。また、後背地においては、将来にわたって、みどりや住環境を維持保全していくことが課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射３５号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、放射３５号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射３５号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

以上のことから、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上、後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指すため、約１５．３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。

原　　案

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画早宮二丁目南地区地区計画をつぎのように決定する。

| | |
|---|---|
| 名　称 | 早宮二丁目南地区地区計画 |
| 位　置　※ | 練馬区平和台三丁目、平和台四丁目および早宮二丁目各地内 |
| 面　積　※ | 約 15.3ｈａ |
| 地区計画の目標 | 本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線平和台駅の南側に位置している。東京都市計画道路幹線街路放射第 35 号線（以下「放射 35 号線」という。）沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には区立早宮公園等のみどりがある低層住宅地が広がっている。<br>現在、地区の東側では、放射 35 号線の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されている。また、後背地においては、将来にわたって、みどりや住環境を維持保全していくことが課題となっている。<br>練馬区都市計画マスタープランでは、放射 35 号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。<br>また、区は、放射 35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射 35 号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。<br>以上のことから、より住み良いまちとするため、以下の目標を定める。<br><br>１　幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上を目指す。<br>２　後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指す。 |

<table>
<tr><td rowspan="3">区域の整備、開発および保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>1　放射 35 号線沿道地区<br>放射 35 号線沿道の延焼遮断機能を高め、中層の集合住宅や日常の生活を支える利便施設を中心とした土地利用を図る。また、環境施設帯の植樹を軸とした、みどり豊かな環境の創出を図る。<br>2　住宅地区Ａ地区<br>教育施設、中層の集合住宅および小規模な店舗が立地する住環境を保全する。<br>3　住宅地区Ｂ地区<br>教育施設や低層住宅を中心とした、みどりある良好な住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>1　道路<br>交差部における見通しの確保など、歩行者や自転車利用者の安全性を向上しながら、災害時における緊急車両の通行を確保し、地区内の道路ネットワークを形成する。<br>2　公園・緑地<br>地域の憩いの場となる既存の公園を維持・保全する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>1　放射 35 号線の整備と併せて、土地の有効利用を一体的に行うため、建築物の容積率の最高限度を定める。<br>2　敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。<br>3　住環境に配慮しながら、連続性のある街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。<br>4　良好な住環境の形成および防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。<br>5　災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、みどり豊かな街並みの形成および安全性の向上を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="4">地区施設の配置および規模</td><td colspan="2" rowspan="2">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td>６ｍ</td><td>約 290m</td><td>既存</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">公園</td><td colspan="2">名称</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園１号</td><td>約 280 ㎡</td><td>既設<br>（ながかいどう児童遊園）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">放射 35 号線沿道地区</td><td colspan="2">住宅地区</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約 2.4ha</td><td>約 0.4ha</td><td>約 12.5ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物の容積率の最高限度※</td><td>区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">10 分の 30</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">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）または道路法第 18 条第２項の規定に基づく放射 35 号線の道路供用開始公示後は、下記の容積率を適用しない。</td><td colspan="2" rowspan="2">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">10 分の 20</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="4">100 ㎡</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>20m</td><td>17m</td><td>―</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>―</td><td colspan="2">建築物の外壁またはこれに代わる柱（バルコニー、軒、出窓等を含む。）の面から隣地境界線までの距離は 50cm 以上とする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">1　建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。<br>2　屋外広告物等は、つぎの各号に定めるところによる。<br>(1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。<br>(2) 表示面積は、住宅地区Ｂ地区においては、合計が５㎡以下とする。ただし、学校はこの限りでない。<br>(3) 建築物に設置する場合は、放射 35 号線沿道地区においては、高さ 20m以下とする。</td></tr>
<tr><td>垣または柵の構造の制限</td><td colspan="3">道路に面する部分に設ける垣または柵は、つぎの各号に定めるところによる。ただし、高さ 60cm 以下の部分は、この限りでない。<br>(1) 生け垣またはフェンス等の開放性のある構造とする。<br>(2) 道路が交わる角敷地において柵を設ける場合は、見通しの良い構造とするよう努めるものとする。</td></tr>
</table>

※は知事協議事項

「区域、地区の区分および地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理　由　：　放射 35 号線の道路整備を契機として、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上、後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指すため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画
# 早宮二丁目南地区地区計画　　計画図１

〔練馬区決定〕

原案

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。（承認番号）３都市基交著第１７号
（承認番号）３都市基街都第１６号、令和3年4月21日

# 東京都市計画地区計画
# 早宮二丁目南地区地区計画　　計画図２

〔練馬区決定〕

原案

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。（承認番号）３都市基交著第１７号
（承認番号）３都市基街都第１６号、令和3年4月21日

# 東京都市計画地区計画
# 早宮二丁目南地区地区計画　　方針附図

〔練馬区決定〕

原案

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。（承認番号）３都市基交著第１７号
（承認番号）３都市基街都第１６号、令和3年4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

（早宮二丁目南地区地区計画関連）

2　理　由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線平和台駅の南側に位置している。東京都市計画道路幹線街路放射第３５号線（以下「放射３５号線」という。）沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には区立早宮公園等のみどりがある低層住宅地が広がっている。

現在、地区の東側では、放射３５号線の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されている。また、後背地においては、将来にわたって、みどりや住環境を維持保全していくことが課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射３５号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、放射３５号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射３５号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

以上のことから、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上、後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指すため、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２．４ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

面積欄の（　）内は変更前を示す。

| 種　類 | | 面　積 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 〔最高限度〕 | 第１種高度地区 | 約　ha<br>2,584.0 | 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<br>23.8 | 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種高度地区 | 約　ha<br>204.3 | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。 | |
| | 17m第２種高度地区 | 約　ha<br>391.2 | 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種高度地区 | 約　ha<br>932.3<br>(934.7) | 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種高度地区 | 約　ha<br>50.2 | 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種高度地区 | 約　ha<br>90.1 | 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５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 〔最高限度〕 | 17m第３種高度地区 | 約　　ha<br>38.5 | 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<br>12.8<br>(10.4) | 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種高度地区 | 約　　ha<br>151.2 | 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種高度地区 | 約　　ha<br>206.6 | 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種高度地区 | 約　　ha<br>31.3 | 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高度地区 | 約　　ha<br>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<br>0.5 | 建築物の高さは３０メートル以下とする。 | |
| | 小　計 | 約　　ha<br>4,719.7 | | |
| | １　制限の緩和<br>(1)　この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。 | | | |

| | | |
|---|---|---|
| 〔最高限度〕 | 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。<br>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。<br>(2)　一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。<br>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。<br>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。<br>２　適用の除外<br>(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。<br>(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。<br>３　地区計画等の区域内の特例<br>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。<br>４　区長の許可による特例<br>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第１号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。<br>(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<br>(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。<br>(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。<br>(4)　公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。 | |

| | | |
|---|---|---|
| 〔最高限度〕 | 5　特定行政庁の許可による特例<br>　次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。<br>(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<br>(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 | |

| 種　類 | | 面　積 | 建築物の高さの最高限度又は最低限度 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 〔最低限度〕 | 川越街道北地区<br><br>笹目通り・環状８号線地区 | 約　ha<br>58.7 | 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は７メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。<br>(1)　都市計画施設の区域内の建築物<br>(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<br>(3)　増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３７条の１０第１号および第２号に定める範囲のもの<br>(4)　附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。）<br>(5)　地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの<br>(6)　その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの | |
| | 小　計 | 約　ha<br>58.7 | | |
| 合　計 | | 約　ha<br>4,778.4 | | |

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理　由

早宮二丁目南地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【原案】

| 変更箇所 | 変更前 | 変更後 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 練馬区平和台三丁目、平和台四丁目および早宮二丁目各地内 | 20m第２種高度地区 | 20m第３種高度地区 | 約 2.4 ha | |

# 東京都市計画高度地区　　計画図

〔練馬区決定〕

原案

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。（承認番号）３都市基交著第１７号
（承認番号）３都市基街都第１６号、令和3年4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

（早宮二丁目南地区地区計画関連）

2　理　由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線平和台駅の南側に位置している。東京都市計画道路幹線街路放射第３５号線（以下「放射３５号線」という。）沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には区立早宮公園等のみどりがある低層住宅地が広がっている。

現在、地区の東側では、放射３５号線の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されている。また、後背地においては、将来にわたって、みどりや住環境を維持保全していくことが課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射３５号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、放射３５号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射３５号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

以上のことから、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上、後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指すため、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２．４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>617.5<br>(615.1) | |
| 準防火地域 | 約　　ha<br>4122.9<br>(4125.3) | |
| 合　　計 | 約　　ha<br>4740.4 | |

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理　由

早宮二丁目南地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

| 変　更　箇　所 | 変　更　前 | 変　更　後 | 面　積 | 備　考 |
|---|---|---|---|---|
| 練馬区平和台三丁目、平和台四丁目および早宮二丁目各地内 | 準防火地域 | 防火地域 | 約　　ha<br>2.4 | |

# 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

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。（承認番号）３都市基交著第１７号
（承認番号）３都市基街都第１６号、令和3年4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

（早宮二丁目南地区地区計画関連）

2　理　由

本地区は、練馬区の北東部、東京地下鉄有楽町線・副都心線平和台駅の南側に位置している。東京都市計画道路幹線街路放射第３５号線（以下「放射３５号線」という。）沿道には商業施設や教育施設が立地し、後背地には区立早宮公園等のみどりがある低層住宅地が広がっている。

現在、地区の東側では、放射３５号線の整備が進められており、東京都防災都市づくり推進計画では主要延焼遮断帯に位置づけられ、道路交通の円滑化や防災性の向上とともに、沿道においては、さらなる土地利用の促進が期待されている。また、後背地においては、将来にわたって、みどりや住環境を維持保全していくことが課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランでは、放射３５号線沿道は、「沿道環境地区」として、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図ることとしている。また、後背地に広がる「低層住宅地区」では、建物の密度等に配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にした住宅地の形成を目指すこととしている。

また、区は、放射３５号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画を策定し、みどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射３５号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを目指すこととしている。

以上のことから、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と防災性の向上、後背地におけるみどり豊かな住環境の保全と安全性の向上により、みどりと調和した安全・安心なまちの形成を目指すため、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２．４ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）【原案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種　類 | 面　積 | 容積率 | 建蔽率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| 第一種低層住居専用地域 | 75.6 | 6/10 | 3/10 | — | 110 | 10 | 1.6 |
| | 34.4 | 8/10 | 4/10 | — | 100 | 10 | 0.7 |
| | 2,307.5 | 10/10 | 5/10 | — | 80 | 10 | 47.9 |
| | 166.5 | 15/10 | 6/10 | — | 75 | 10 | 3.5 |
| | 204.3 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | 12 | 4.2 |
| 小　計 | 2,788.3 | | | | | | 57.9 |
| 第二種低層住居専用地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | — | — | — | — | — | — | — |
| 小　計 | | | | | | | |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | 126.4 | 15/10 | 5/10 | — | 80 | — | 2.6 |
| | 3.3 | 15/10 | 6/10 | — | 75 | — | 0.1 |
| | 691.3 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 14.4 |
| 小　計 | 821.0 | | | | | | 17.0 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | — | — | — | — | — | — | — |
| 小　計 | | | | | | | |
| 第一種住居地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | 339.0 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 7.0 |
| | 188.4 | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 3.9 |
| 小　計 | 527.4 | | | | | | 11.0 |
| 第二種住居地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | 46.6 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 1.0 |
| | 13.8 | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 0.3 |
| 小　計 | 60.4 | | | | | | 1.3 |

| 種　類 | 面　積 | 容積率 | 建蔽率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 準住居地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | 83.6 | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 1.7 |
| 小　計 | 83.6 | | | | | | 1.7 |
| 近隣商業地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | 15.9 | 20/10 | 8/10 | — | 70 | — | 0.3 |
| | 190.5 | 30/10 | 8/10 | — | — | — | 4.0 |
| | 55.7 | 30/10 | 8/10 | — | 70 | — | 1.2 |
| | 34.6 | 40/10 | 8/10 | — | — | — | 0.7 |
| 小　計 | 296.7 | | | | | | 6.2 |
| 商業地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | 24.0 | 40/10 | 8/10 | — | — | — | 0.5 |
| | 58.2 | 50/10 | 8/10 | — | — | — | 1.2 |
| | 10.8 | 60/10 | 8/10 | — | — | — | 0.2 |
| 小　計 | 93.0 | | | | | | 1.9 |
| 準工業地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | 112.9 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 2.3 |
| | 29.3 | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 0.6 |
| 小　計 | 142.2 | | | | | | 3.0 |
| 工業地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | 2.9 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 0.1 |
| | 0.5 | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 0.0 |
| 小　計 | 3.4 | | | | | | 0.1 |
| 工業専用地域 | 約　ha | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　% |
| | — | — | — | — | — | — | — |
| 小　計 | | | | | | | |
| 合　計 | 約　ha | | | | | | 約　% |
| | 4,816.0 | | | | | | 100 |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：早宮二丁目南地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表【原案】

（　）内は変更箇所を示す。

| 種類 | 容積率 | 建蔽率 | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度 | 新旧対照面積表 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 新 | | 旧 | | 増減［A－B］ |
| | | | | | | 面積［A］ | 比率 | 面積［B］ | 比率 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 第一種低層住居専用地域 | 6/10 | 3/10 | — | 110 | 10 | 75.6 | 1.6 | 75.6 | 1.6 | |
| | 8/10 | 4/10 | — | 100 | 10 | 34.4 | 0.7 | 34.4 | 0.7 | |
| | 10/10 | 5/10 | — | 80 | 10 | 2307.5 | 47.9 | 2307.5 | 47.9 | |
| | 15/10 | 6/10 | — | 75 | 10 | 166.5 | 3.5 | 166.5 | 3.5 | |
| | 20/10 | 6/10 | — | 75 | 12 | 204.3 | 4.2 | 204.3 | 4.2 | |
| 小　計 | | | | | | 2788.3 | 57.9 | 2788.3 | 57.9 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 第二種低層住居専用地域 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 小　計 | | | | | | | | | | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 第一種中高層住居専用地域 | 15/10 | 5/10 | — | 80 | — | 126.4 | 2.6 | 126.4 | 2.6 | |
| | 15/10 | 6/10 | — | 75 | — | 3.3 | 0.1 | 3.3 | 0.1 | |
| | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 691.3 | 14.4 | 691.3 | 14.4 | |
| 小　計 | | | | | | 821.0 | 17.0 | 821.0 | 17.0 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 第二種中高層住居専用地域 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 小　計 | | | | | | | | | | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 第一種住居地域 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | (339.0) | (7.0) | (341.4) | (7.1) | △ 2.4 |
| | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | (188.4) | (3.9) | (186.0) | (3.9) | 2.4 |
| 小　計 | | | | | | 527.4 | 11.0 | 527.4 | 11.0 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 第二種住居地域 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 46.6 | 1.0 | 46.6 | 1.0 | |
| | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 13.8 | 0.3 | 13.8 | 0.3 | |
| 小　計 | | | | | | 60.4 | 1.3 | 60.4 | 1.3 | |

| 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 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 準住居地域 | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 83.6 | 1.7 | 83.6 | 1.7 | |
| 小　計 | | | | | | 83.6 | 1.7 | 83.6 | 1.7 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 近隣商業地域 | 20/10 | 8/10 | — | 70 | — | 15.9 | 0.3 | 15.9 | 0.3 | |
| | 30/10 | 8/10 | — | — | — | 190.5 | 4.0 | 190.5 | 4.0 | |
| | 30/10 | 8/10 | — | 70 | — | 55.7 | 1.2 | 55.7 | 1.2 | |
| | 40/10 | 8/10 | — | — | — | 34.6 | 0.7 | 34.6 | 0.7 | |
| 小　計 | | | | | | 296.7 | 6.2 | 296.7 | 6.2 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 商業地域 | 40/10 | 8/10 | — | — | — | 24.0 | 0.5 | 24.0 | 0.5 | |
| | 50/10 | 8/10 | — | — | — | 58.2 | 1.2 | 58.2 | 1.2 | |
| | 60/10 | 8/10 | — | — | — | 10.8 | 0.2 | 10.8 | 0.2 | |
| 小　計 | | | | | | 93.0 | 1.9 | 93.0 | 1.9 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 準工業地域 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 112.9 | 2.3 | 112.9 | 2.3 | |
| | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 29.3 | 0.6 | 29.3 | 0.6 | |
| 小　計 | | | | | | 142.2 | 3.0 | 142.2 | 3.0 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 工業地域 | 20/10 | 6/10 | — | 75 | — | 2.9 | 0.1 | 2.9 | 0.1 | |
| | 30/10 | 6/10 | — | 75 | — | 0.5 | 0.0 | 0.5 | 0.0 | |
| 小　計 | | | | | | 3.4 | 0.1 | 3.4 | 0.1 | |
| | 以下 | 以下 | m | ㎡ | m | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 工業専用地域 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| 小　計 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 約　ha | 約　% | 約　ha | 約　% | 約　ha |
| 合　計 | | | | | | 4,816.0 | 100 | 4,816.0 | 100 | |

変更概要【原案】

| 変更箇所 | 変更前 | 変更後 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 練馬区平和台三丁目、平和台四丁目及び早宮二丁目各地内 | 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　75㎡ | 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　75㎡ | 約　2.4　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〕

〔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〕

原案

凡　例

| | |
|---|---|
| 一低 / 100 / 50 | 上段：用途地域<br>中段：容積率（%）<br>下段：建蔽率（%） |
| 80㎡ / 1高 / 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 |

丸：準防火地域　二重丸：防火地域　—⊖—：道路中心

| 番号 | 東京都決定 | | | | | 練馬区決定 | | 面積 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 用途地域 | 建蔽率（%） | 容積率（%） | 高さの限度（m） | 敷地面積の最低限度（㎡） | 高度地区 | 防火地域準防火地域 | |
| ① | 一住 | 60 | 200 | － | 75 | 20m2高 | 準防火 | 約2.4ha |
| | 一住 | 60 | 300 | － | 75 | 20m3高 | 防火 | |

この地図は、東京都知事の承認を受けて、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。（承認番号）３都市基交著第１７号
（承認番号）３都市基街都第１６号、令和3年4月21日

早宮二丁目南地区 地区計画

平和台三丁目、平和台四丁目および早宮二丁目 現況写真

①放射 35 号線沿道　開進第一小学校

⑧ながかいどう児童遊園

②放射 35 号線沿道　店舗

⑦早宮中央通り

③放射 35 号線沿道　共同住宅

④区立早宮公園

⑤　練馬工業高校

⑥区画道路 1 号