

令和 3 年 7 月 8 日
第 230 回都市計画審議会

練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針の改定
および用途地域等の一括変更素案について

東京都は、安全で魅力や活力の高い都市づくりを進めていくため、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下、「都方針」という。）を改定するとともに、道路整備の進展により用途地域等の基準となる地形地物に変化していることなどから、特別区内の用途地域等の変更を一括して実施することとした。

区では、東京都からの用途地域等の変更に関する区案の作成依頼を受け、「練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針」（以下、「区方針」という。）を改定するとともに、都の方針に基づき、用途地域等の一括変更（以下、「一括変更」という。）素案を策定した。

1 区方針の改定について

(1) 改定の概要

都方針との整合を図るとともに、新たな用途地域である田園住居地域の指定や、都市農地の保全に係る取組等についての記載を追加する。

(2) 区方針(2021年6月改定)について

ア 区方針の概要

P 3 のとおり

イ 区方針

説明資料②のとおり

2 一括変更について

(1) 都が示す一括変更の対象とするもの

P 5 のとおり

(2) 一括変更素案

説明資料③および説明資料④のとおり

(3) 今後の予定

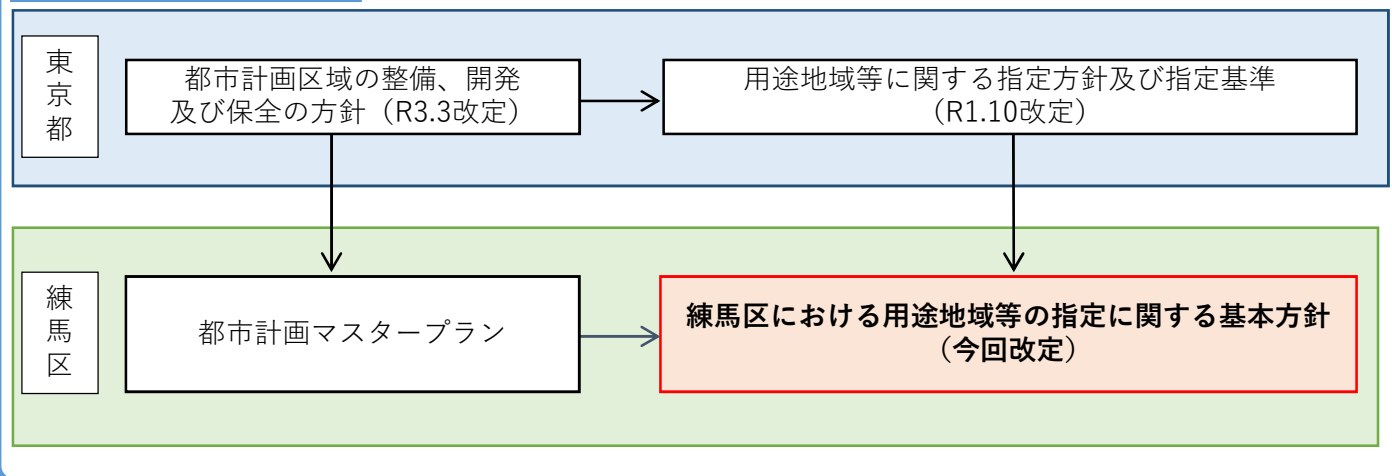
令和 3 年 7 月 11 日	区報特集号発行
7 ~ 8 月	素案説明会(計 6 回)※事前申込み制
11 月	一括変更原案の公告・縦覧、意見書の受付
令和 4 年 3 月	都へ一括変更案を提出
令和 4 ~ 5 年	都市計画手続
令和 5 年	都市計画変更・告示

3 添付資料

- (1) 区方針の概要 P 3
- (2) 都が示す一括変更の対象とするもの P 5
- (3) 区方針（説明資料②） 別添
- (4) 一括変更素案（説明資料③） 別添
- (5) 一括変更素案（参考図 説明資料④） 別添

練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針の概要

基本方針の位置付け



基本方針の構成

はじめに

- 本方針の策定目的等について記載する

第1章 土地利用の方針

- 1 住宅系土地利用
- 2 非住宅系土地利用

- 都市計画マスタープランに定める地区の区分ごとに、土地利用の方針を記載する

第2章 用途地域等の指定に関する基本的な考え方

- 1 用途地域等の指定に関する基本方針
- 2 その他の留意する事項

- 都方針に準じて、用途地域や高度地区、防火地域・準防火地域等の指定に関する基本的な考え方について記載する
- 低層主体の市街地であることなどの区の特性を踏まえ、幹線道路沿道の用途地域や防火地域の指定、高度地区における高さの最高限度の指定等に関する基本的な考え方について記載する
- 都市農地の保全に係る取組の方向性等について記載する

第3章 用途地域等の指定標準

- 都方針を引用し、用途地域ごとに標準的な建蔽率や容積率の組み合わせ等について記載する（区に直接関わらないものを除く）

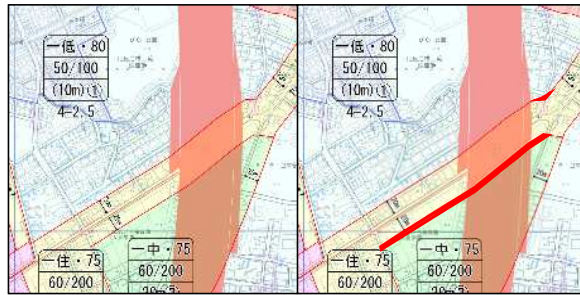
都が示す用途地域等の一括変更の対象とするもの

1 地形地物の変更等に伴うもの

(1) 用途地域の境界の基準としていた地形地物
が変化した地区

道路幅等により路線式用途地域の基点が
変化するため、現状の地形地物に合わせ基点の
変更を行う。

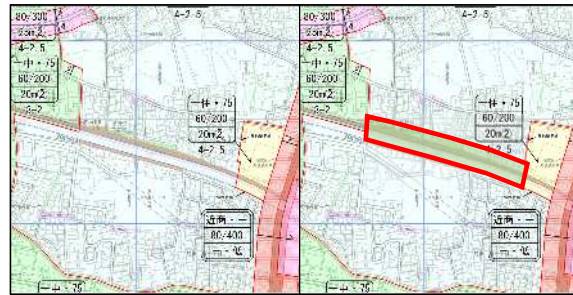
(例)



(2) 事業中または整備が完了した都市計画道路
等の沿道地区

施行済または事業中の都市計画道路等の沿道
において、延焼遮断帯の形成等を考慮し、用
途地域等の変更を行う。

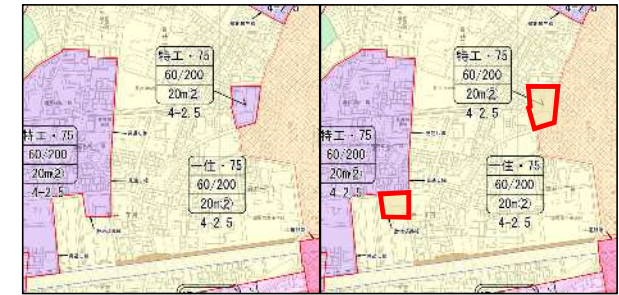
(例)



(3) 都市計画を伴わずに土地利用が転換した地区

工場跡地が住宅用地等に整備された地区につ
いて、工業系から住居系の用途地域へ変更する。
(土地利用の実態に即した変更)

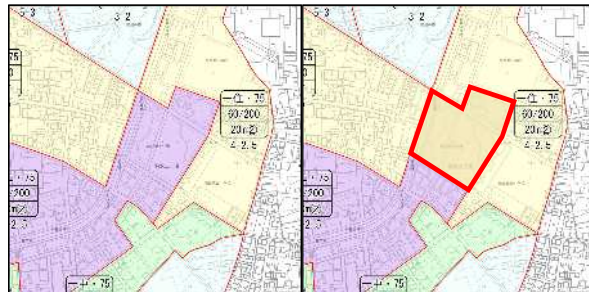
(例)



(4) 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図
るべき地区

公園等の用地が拡大する地区等について、現
況の公園用地の用途地域に合わせるなどの変
更を行う。

(例)



(5) 低層住居専用地域の建蔽率・容積率の変更

建蔽率等が低く抑えられている地区について、
周辺市街地に合わせた建蔽率・容積率になる
よう緩和する。

(例)



2 用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定に伴うもの

- (1) 田園住居地域の指定
住宅と農地が共存し、将来にわたって良好な居住環境
を図る地域に積極的に指定
- (2) 交通利便性の高い駅周辺の容積率の緩和
環状7号線内側で3路線以上の鉄道が結節する駅周辺
では、800%の容積率の指定が可能
- (3) 新防火指定に合わせた建蔽率の緩和
第一種住居専用地域等の木造住宅密集地域では、新防
火地域の指定に合わせ、80%の建蔽率の指定が可能
- (4) 土地利用の複合化を図る用途地域等の指定
高齢化やライフスタイルの変化に対応するため、特別
用途地区等を指定し、土地利用の複合化を図る