

報 告 事 項 1

説 明 資 料 ②

練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針

令和3年（2021年）6月

練 馬 区

はじめに

練馬区は、平成 27 年 12 月に「練馬区都市計画マスタープラン」を改定し、目標とするまちの将来像として「暮らし続けたい みどりあふれる 快適な住宅都市」を掲げている。

この将来像を実現するためには、都心に近い利便性とみどり豊かな環境、多彩な地域資源を生かしたまちづくりを進め、新しい成熟社会における住宅都市としての可能性を発展させることが必要である。

東京都では平成 30 年 2 月、東京都都市計画審議会に対して、「東京における土地利用に関する基本方針」について諮問し、平成 31 年 2 月に答申を受け、この答申に示された都市づくりを進めていくため、令和元年 10 月、「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。）」を改定した。

このような背景を踏まえ、都方針との整合を図るとともに、練馬区内における地域ごとの課題に対応した建築物の用途、形態などを規制・誘導する土地利用施策を展開し、目指すべきまちの将来像を実現するため、「練馬区における用途地域等の指定に関する基本方針」を改定した。

目 次

第1章	土地利用の方針	3
1	住宅系土地利用	
2	非住宅系土地利用	
第2章	用途地域等の指定に関する基本的な考え方	7
1	用途地域等の指定に関する基本方針	
(1)	用途地域の指定に関する基本方針	
(2)	特別用途地区の指定に関する基本方針	
(3)	高度地区の指定に関する基本方針	
(4)	高度利用地区の指定に関する基本方針	
(5)	防火地域および準防火地域の指定に関する基本方針	
2	その他の留意する事項	
第3章	用途地域等の指定標準	15
1	第一種低層住居専用地域	
2	第二種低層住居専用地域	
3	第一種中高層住居専用地域	
4	第二種中高層住居専用地域	
5	第一種住居地域	
6	第二種住居地域	
7	準住居地域	
8	田園住居地域	
9	近隣商業地域	
10	商業地域	
11	準工業地域	
12	工業地域	
13	工業専用地域	

第1章 土地利用の方針

練馬区は、地域ごとに様々な都市化の経過をたどり、武蔵野の風景を残しつつ、住宅都市として発展してきた。しかし、急激な市街化により、都市計画道路などの都市インフラの整備、木造住宅密集地域の改善、農地や緑地の減少など、さまざまな課題を有している。

住宅都市として形成されてきた経緯を踏まえつつ、人口減少と高齢社会の同時進行や、環境に配慮したまちづくりなど新たな課題に対応するため、練馬区都市計画マスタープランに定める「土地利用方針図」および「将来都市構造図」に基づき、中心核、地域拠点周辺等のまちづくり、幹線道路の整備に合わせた沿道の土地利用など、練馬区にとってふさわしい土地利用の誘導を図っていく。

1 住宅系土地利用

(1) 農業住居複合地区

【農住共存地区】

農地、樹林地、低層の住宅それぞれが調和した住環境の保全に配慮し、農地の宅地化の際には、道路や公園などを整備し、みどり豊かで良好な戸建住宅や集合住宅を誘導する。

(2) 一般住宅地区

【戸建住宅地区】

- ・農地と住宅の調和がとれたみどり豊かな住環境を維持する。
- ・農地の宅地化の際には、道路や公園などを整備し、良好な戸建住宅の立地を誘導する。

【住環境保全地区】

- ・道路などの条件が整い、ゆったりとした郊外型の住宅地の現状をできるだけ保全する。
- ・将来にわたり良好な住環境を維持する。

【低層住宅地区】

- ・適切な生活道路を配置したうえで、敷地の細分化の防止や建物の適正な密度、高さの維持を図る。
- ・低層住宅地にふさわしい住環境を目指す。

【低層集合地区】

- ・狭あい道路の整備、共同化等による建物の更新などを進め、住環境の改善を図る。

【中低層地区】

- ・補助幹線道路の沿道や、低層住宅地に囲まれた中層集合住宅地では、周囲の住環境と調和した土地利用を図りつつ、土地の高度利用を促す。

(3) 都市型住宅地区

【都市型集合地区】

- ・都市基盤の改善、敷地や建物の共同化等によって中層の建物を適正に誘導する。
- ・オープンスペースの確保や建物の耐火化、狭あい道路の整備などを進める。

【都市型誘導地区】

- ・道路などの都市基盤が整っている立地条件を生かして、多様な形態や規模の建物との共存に配慮する。
- ・適正な土地の高度利用を誘導し、街並みを形成する。

【住商工共存地区】

- ・地区の条件に応じて施設立地の適正化を図り、周囲と調和した土地利用のもとで、住環境の形成を図る。

【中層地区】

- ・都市基盤条件を考慮しながら、中高層の集合住宅の誘導を図る。
- ・高層住宅については、高さや規模などについて周辺への影響に配慮した立地を誘導する。

【集合団地地区】

- ・まとまったオープンスペースとみどり豊かな環境を生かし、良好な住環境を維持する。

2 非住宅系土地利用

(1) 商業・業務系地区

【商業業務地区】

- ・中心核や地域拠点では、土地の高度利用を進める。
- ・敷地や建物の共同化等や、市街地再開発事業の活用などを図る。

【商業誘導地区】

- ・鉄道駅周辺の生活拠点では、近隣向けの商業施設などを誘導し、都市生活の利便性向上を進める。
- ・大江戸線延伸に伴う新駅予定地周辺では、将来の生活拠点にふさわしい市街地整備を図る。

(2) 幹線沿道地区

【都市型沿道地区】

- ・主要な幹線道路の沿道では、中高層の集合住宅や沿道型の商業・業務施設・サービス施

設等の都市型産業の複合的な利用を誘導する。

- ・沿道環境、防災性に配慮しながら、延焼遮断機能を併せもった土地利用を図る。

【沿道利用地区】

- ・幹線道路沿道およびその後背地の環境に配慮し、中層の集合住宅や沿道型の商業・業務施設の利用を進め、沿道の防災性にも配慮した土地利用を図る。

【沿道環境地区】

- ・沿道環境に配慮した構造の幹線道路の沿道では、良好な住環境を保持する。
- ・中層の集合住宅や沿道型の利便施設の立地を促す。
- ・延焼遮断機能をもたせた土地利用を図る。

(3) その他の地区

【工業系地区】

- ・工業と住宅が混在する現状を考慮し、環境に配慮した地域密着型の土地利用を図る。

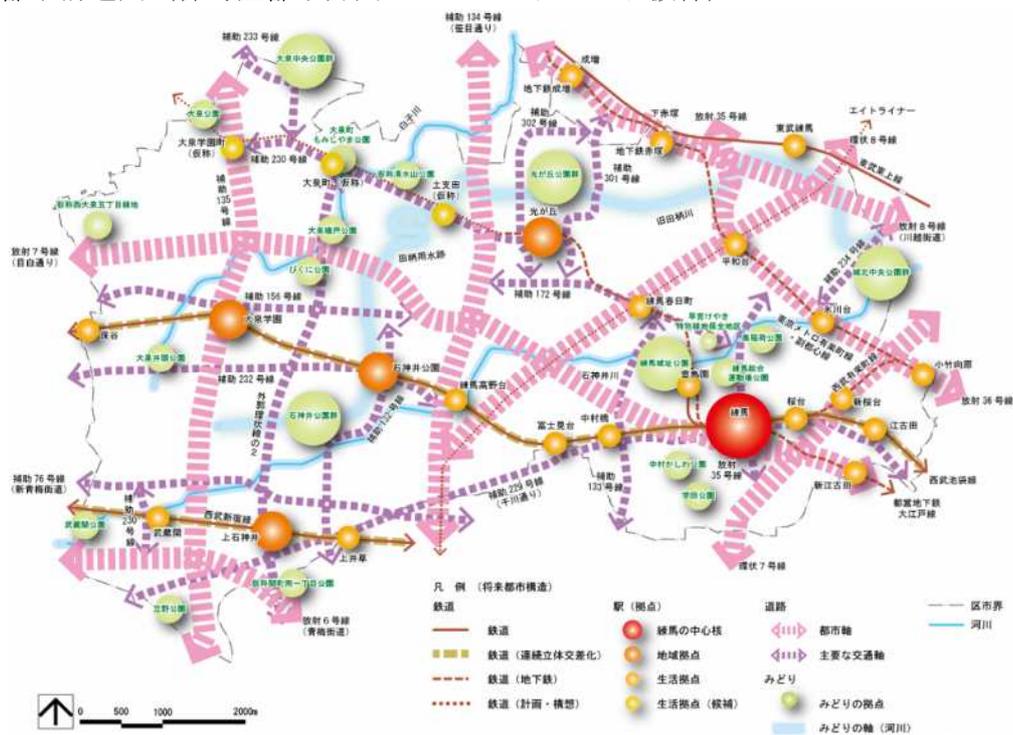
【大規模公園等】

- ・防災、環境保全、レクリエーション、景観、地域の魅力の向上などの機能の更なる充実を図る。

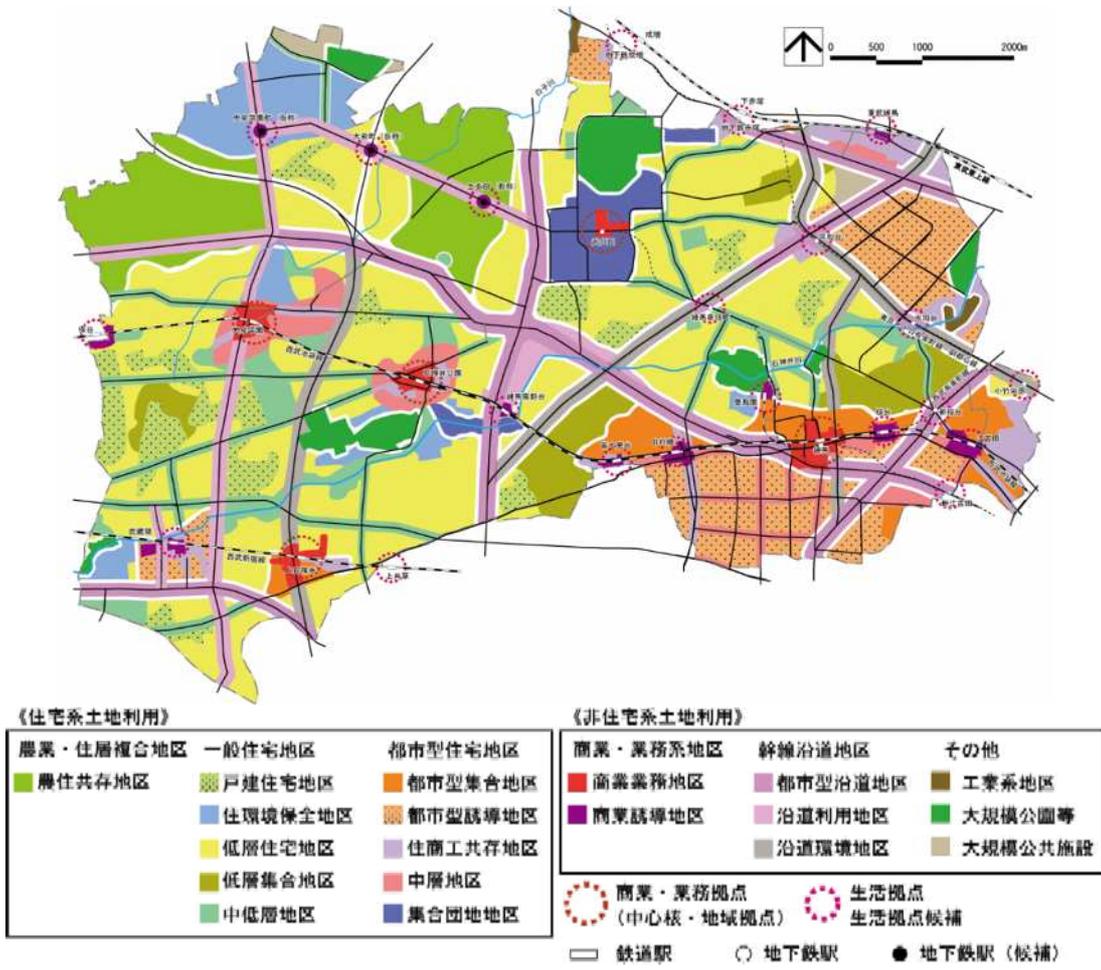
【大規模公共施設】

- ・大泉学園町北部の公共施設地区、北町の自衛隊駐屯地は、周辺地区との調和に配慮しつつ、公共の土地利用の保全、充実を図る。

■将来都市構造図（練馬区都市計画マスタープランより抜粋）



■土地利用方針図（練馬区都市計画マスタープランより抜粋）



第2章 用途地域等の指定に関する基本的な考え方

用途地域等の指定に際しては、都方針に基づくとともに、練馬区都市計画マスタープランの目標とするまちの将来像の実現に向けて、誘導すべき整備課題を地区計画で定めることを原則とし、以下の基本的考え方により用途地域等を指定する。

- ① 現在の住環境を保全することを基本として、地区計画等により地域が一体となって目指すべき将来像の実現を図る地区については、適切な用途地域等を指定する。
- ② まちづくり事業が進行している地域などは、地区計画を定めて事業の進捗に沿って適切な用途地域等を指定する。
- ③ 幹線道路等の沿道は、道路整備状況に合わせて、沿道にふさわしい土地利用が図れるよう、「幹線道路等沿道の用途地域等の指定について（平成26年3月31日付け25練都第647号）」に基づき、用途地域等を指定する。
- ④ 用途地域等の区域の境界線は、道路、鉄道、河川その他の地形地物等、土地の範囲を明示するために適当なものを境界線とする。ただし、幹線道路沿道など地域の特性によりこれにより難しい場合は、路線式指定とすることができるものとする。なお、地形地物等により難しい場合は、市街地再開発事業境界、行政界などを境界線とすることができる。
- ⑤ 地形地物の変更等により用途境界が不明になった場合または都市計画を伴わずに土地利用が転換した場合等については、適時適切に整理する。
- ⑥ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域と、商業地域、工業地域または工業専用地域とは、原則として相互に接して指定しないものとする。また、住居系用途地域と路線式商業系用途地域が隣接する場合など、隣接する用途地域相互の容積率の差が過大にならないよう配慮して設定するものとする。

1 用途地域等の指定に関する基本方針

(1) 用途地域の指定に関する基本方針

① 用途地域

ア 第一種低層住居専用地域

- ・良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域に指定する。
- ・土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により低層住宅地として、面的な市街地整備を図る区域に指定する。

イ 第二種低層住居専用地域

- ・良好な低層住宅地の環境を保護しつつ、日用品販売店舗等の利便施設等が立地している区域または計画的に立地を図る区域に指定する。
- ・主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域に指定する。

ウ 第一種中高層住居専用地域

- ・良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域に指定する。
- ・土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域に指定する。

エ 第二種中高層住居専用地域

- ・中規模な店舗等の立地を許容しつつ良好な中高層住宅地の環境を保護する区域に指定する。
- ・土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域に指定する。
- ・第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護するべき区域に指定する。

オ 第一種住居地域

- ・商業地または工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域に指定する。
- ・住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域に指定する。

カ 第二種住居地域

- ・大規模な店舗、事務所等が混在している住宅地で、住環境を保護する区域に指定する。
- ・第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域に指定する。

キ 準住居地域

- ・住宅地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域または計画的に立地を図る区域で、住環境を保護する区域に指定する。

ク 田園住居地域

- ・低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域に指定する。
- ・土地区画整理事業等により、道路などの公共施設が整備されている区域等で、居住環境と営農環境の形成を図る区域に指定する。

ケ 近隣商業地域

- ・中心核もしくは地域拠点の周辺の区域または生活拠点に指定する。
- ・日常購買品を扱う店舗を主体とした区域に指定する。
- ・乗降人員の少ない鉄道駅周辺の区域に指定する。
- ・住宅地に新駅が設置されるなど、日常購買品を扱う店舗等の立地を図る区域に指定する。
- ・幹線道路沿いで、沿道にふさわしい業務施設等が立地している区域または計画的に立地を図る区域に指定する。

コ 商業地域

- ・中心核、地域拠点または生活拠点に指定する。
- ・拠点性の高い計画的複合市街地に指定する。
- ・乗降人員の多い鉄道駅周辺の区域に指定する。
- ・幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域または立地を図る区域に指定する。
- ・近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域に指定する。

サ 準工業地域

- ・工場と住宅が混在しており、住工の調和を図りながら都市型工業や地場産業などの育成を図るべき区域または住環境の保護を図りつつ工業の立地を図る区域に指定する。
- ・水道、下水道、ごみ焼却場等の供給処理施設の立地する区域または電車操車場等の区域に指定する。
- ・店舗、事務所、流通関連施設等の業務系施設または自動車修理工場等沿道サービス施設等の立地する区域に指定する。

シ 工業地域

- ・準工業地域では許容されない工場または危険物の貯蔵所・処理場の立地を図るべき区域に指定する。
- ・住宅等との混在を排除することが困難または不適當な工業地で、産業機能の維持を図るべき区域に指定する。

ス 工業専用地域

- ・工業の集積が多く、その機能の育成を図り、住宅の立地を防止する区域に指定する。
- ・計画的に開発する工業団地の区域に指定する。

② 建蔽率・容積率

市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園等のオープンスペースの状況等を勘案して指定する。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

「都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および高さの最高限度の指定方針（平成 19 年 8 月策定）」に基づき、防火地域が指定された商業地域および近隣商業地域を除いた地域を対象に、都市計画において定める建蔽率に応じて指定する。

敷地面積の最低限度の指定数値

敷地面積の最低限度	指定対象地域
110 m ²	建蔽率が 30%の地域に指定
100 m ²	建蔽率が 40%の地域に指定
80 m ²	建蔽率が 50%の地域に指定
75 m ²	建蔽率が 60%の地域に指定
70 m ²	建蔽率が 80%の地域の準防火地域に指定

④ 外壁の後退距離の限度

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域および田園住居地域において、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため必要な場合に 1.5mまたは 1mに指定する。ただし、地区計画等により異なる数値を定めることができる。

⑤ 建築物の高さの限度

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域および田園住居地域において、地区特性を考慮して 10m または 12m を指定する。

(2) 特別用途地区の指定に関する基本方針

① 基本的な考え方

土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限または緩和することが必要な区域について、以下の基本的な考え方により積極的に活用を図る。

ア 用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置および規模で定めることとする。

イ 従来の特別用途地区について引き続き活用を図るとともに、区市町村の創意工夫を生かして、地区の特性にふさわしい特別用途地区を指定する。

② 特別工業地区の指定

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工場の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図ることが必要な地区に指定する。

(3) 高度地区の指定に関する基本方針

① 基本的な考え方

住環境の保護や良好な都市景観の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて、以下の基本的な考え方により高度地区を指定する。

ア 主として居住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区

イ 主として街並み景観の形成を図る場合は、絶対高さを定める高度地区

ウ 居住環境の保全および街並み景観の形成を図る場合は、斜線制限型高度地区の斜線勾配を一定の高さに留め、建物の最高高さを制限する高度地区

② 斜線制限型高度地区の指定

ア 原則として、低層住居専用地域は第一種高度地区に指定する。

イ 原則として、容積率 200% の区域は第二種高度地区に指定する。

ウ 原則として、容積率 300% の区域は第三種高度地区に指定する。

エ 土地の高度利用を図る観点から、400%以上の容積率が指定された区域については斜線制限型高度地区を指定しないものとする。ただし、特に住環境の保護を図る必要がある場合等は、斜線制限型高度地区を指定することができる。

③ 絶対高さを定める高度地区の指定

「都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および高さの最高限度の指定方針」の考え方にに基づき、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域および斜線制限型高度地区が指定されていない駅周辺の商業系用途地域を除く全域を対象に、容積率と斜線制限型高度地区に応じて指定する。

絶対高さ高度地区の指定値

容積率および斜線型高度地区の組み合わせ		指定値	
指定容積率	高度地区		
150%	第2種高度地区	17m	
200%	第1種高度地区	17m	
	第2種高度地区	低層市街地の中の路線型指定地区	17m
		その他の地区	20m
	無指定	20m	
300%	第2種高度地区	低層市街地の中の路線型指定地区	20m
		その他の地区	25m
	第3種高度地区	下記以外の地区	25m
		広域幹線道路沿道・駅周辺商業業務地区	30m
	無指定	30m	
400%	第3種高度地区	35m	

※ 上表に基づいて絶対高さの指定を行うが、地区特性や特殊な事情がある場合には、それぞれの状況に応じた高さを指定することができる。

(4) 高度利用地区の指定に関する基本方針

高度利用地区の指定に際しては、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」の考え方にに基づき、土地利用の状況、将来の動向および地区の特性等を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として指定する。

(5) 防火地域および準防火地域の指定に関する基本方針

防火地域および準防火地域の指定に際しては、避難場所や避難道路の安全性を高めるため、市街地の安全性の向上を図る区域および延焼の防止を図ることが必要な区域等について、以下の基本的な考え方により防火地域または準防火地域を指定する。

ア 原則として、建蔽率 50%以上の区域は準防火地域に指定する。また、延焼の防止を図ることが必要な区域については、建蔽率 40%以上の区域についても準防火地域に指定することができる。

イ 原則として、容積率 400%以上の区域は防火地域に指定する。ただし、幹線道路等（主要幹線道路、幅員 15m以上の都市計画道路、避難道路および避難道路に準ずる道路をいう。）の沿道については、「幹線道路等沿道の用途地域等の指定について（平成 26 年 3 月 31 日付け 25 練都第 647 号）」に基づき、延焼遮断帯としての効果を発揮させるため、容積率 300%以上の区域幅 30mの路線帯についても、地域の実情を考慮して必要な地域について、防火地域に指定する。

2 その他の留意する事項

(1) 土地区画整理事業を施行すべき区域

土地区画整理事業を施行すべき区域内で土地区画整理事業の契機がない箇所については、東京都が平成 14 年 3 月に策定した「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」および練馬区が平成 20 年 12 月に策定した「土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備方針」に基づき、地区計画等により市街地整備計画を検討し、将来を見据えた適切な用途地域等を指定する。

(2) 都市農地の保全

都市農地は、農産物の供給や防災空間の確保等、多様な面でその重要性が増してきていることなどを踏まえ、都市農業振興基本法（平成 27 年法律第 14 号）が制定され、都市農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へ転換された。また、平成 29 年および令和 2 年に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）が一部改正され、「田園住居地域」および「地区計画農地保全条例制度」が創設された。

都市農地は、大消費地に近接する特性を生かし、付加価値の高い農業生産の場として活用されることに加え、環境や防災の機能を持った貴重なみどりの空間である。

練馬区では、23 区の中で最大の農地面積を有しており、身近に豊かな農地があることで、都市生活がより潤いのあるものとなる。低層住宅と農地が混在する地域について、農

業の利便の増進を図りつつ、農と住が一体となった良好な居住環境を保護するため、田園住居地域および地区計画等を活用し、将来にわたり農地を保全していく。

(3) 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域

災害時の危険性が高い区域では、建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止し、震災時の延焼火災から区民の生命・財産を守る観点から、以下の地域を対象に、まちづくりの契機に合わせて、東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域（以下「新たな防火規制区域」という。）の指定を検討する。

ア 地震に関する地域危険度測定調査における建物倒壊危険度の評価がランク 4 以上の地域

イ 地震に関する地域危険度測定調査における火災危険度の評価が、ランク 4 以上の地域

ウ 老朽木造棟数が、1 ha 当たり 30 棟以上の地域

エ 東京都の防災都市づくり推進計画に基づく木造住宅密集地域または農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

オ 避難場所および避難道路ならびにこれらの周辺等防災上火災を抑制する必要がある地域

カ 東京都の防災街区整備方針に基づく防災再開発促進地区

キ その他市街地の特性や周辺の状況によりア～カまでに準ずると認められる地域

第3章 用途地域等の指定標準

1 第一種低層住居専用地域

【建蔽率と容積率等の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %	高さの最高限度 m
1 環境良好な一般的な低層住宅地として将来ともその環境を保護すべき区域	40 50	80 100	10
2 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域および良好な樹林地等の保全を図る区域	30 40	60	10
3 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね 16%未満の区域	40	80	10
4 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、区画道路率がおおむね 16%以上の区域	40	80	10
	50	100	
	60	150	10または12
5 上記3の区域にあつて、用途地域または地区計画等において、敷地規模および壁面の位置、敷地内の道路沿いの壁面後退部分の緑化に関する事項など住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	10
	60	150	10または12
6 土地区画整理事業の完了した区域もしくは仮換地指定(仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。)が行われた区域または道路等の公共施設が整備された区域	50	100	10
	60	150	10または12
	60	200	

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【外壁の後退距離】

外壁の後退距離は、必要な地域について 1.5mまたは1mに指定する。

【建築物の高さの最高限度】

建築物の高さの最高限度は、10mまたは12mに指定する。

【高度地区】

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

【防火地域および準防火地域】

建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても準防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種低層住居専用地域と隣接する区域または地区計画等による区域は、この限りでない。また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

2 第二種低層住居専用地域

【建蔽率と容積率等の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %	高さの最高限度 m
1 環境良好な低層住宅地で、小規模な店舗等が立地している区域または計画的な立地を図る区域で、その環境を保護すべき区域	40 50	80 100	10
2 環境良好な低層住宅地の主要な生活道路沿いで、小規模な店舗等が立地している区域または計画的な立地を図る区域で、その環境を保護すべき区域	40 50	80 100	10
3 土地区画整理事業の完了した区域もしくは仮換地指定(仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。)が行われた区域または道路等の公共施設が整備された区域であって、小規模な店舗等が立地している区域または計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域	50	100	10または12
	60	150	
	60	200	

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【外壁の後退距離】

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5mまたは1mに指定する。

【建築物の高さの最高限度】

建築物の高さの最高限度は、10mまたは12mに指定する。

【高度地区】

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

【防火地域および準防火地域】

建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても準防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域または路線式指定とする区域は、この限りでない。

3 第一種中高層住居専用地域

【容積率】

- ・環状七号線より外側の区域は 200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は 300%とする。
- ・環状七号線より内側の区域は 200%または 300%とする。

【建蔽率と容積率の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %
1 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域または開発、整備する区域	40	100
	50	150
	60	200
2 中心核、地域拠点もしくは生活拠点（これらの候補地含む。）およびその周辺の区域で、良好な中高層住宅化を図るべき区域	50	200
	60	300
3 学校、図書館、その他の教育施設、病院等の立地を図る区域	30	100
	40	150
	50	200
	60	
4 上記3の区域で、計画的に高度利用を図る区域	50	300
	60	
5 第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な環境を保護する区域	40	100
	50	150
	60	200

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【高度地区】

原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。また、容積率と斜線型高度地区の指定に応じて、絶対高さを定める高度地区を指定する。

【防火地域および準防火地域】

原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね 3 ha 以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域または路線式指定とする区域は、この限りでない。また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね 1 ha 以上とする。

4 第二種中高層住居専用地域

【容積率】

- ・環状七号線より外側の区域は、200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。
- ・環状七号線より内側の区域は、200%または300%とする。

【建蔽率と容積率の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %
1 第一種中高層住居専用地域等を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な環境を保護すべき区域	40	100
	50	150
	60	200
2 中高層住宅地として開発、整備する区域または既に中高層住宅地として整備されている区域で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域	40	100
	50	150
	60	200
3 環状七号線より内側の区域の住宅地の区域または中心核、地域拠点もしくは生活拠点（これらの候補地含む。）およびその周辺の区域であって、良好な中高層住宅地化を図る区域で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域	50	200
	60	300

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【高度地区】

原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。また容積率と斜線型高度地区の指定に応じて、絶対高さを定める高度地区を指定する。

【防火地域および準防火地域】

原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域または路線式指定とする区域は、この限りでない。また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

5 第一種住居地域

【容積率】

- ・環状七号線より外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- ・環状七号線より内側の区域は200%または300%とし、特に駅周辺等で、高度利用を図る区域は400%とする。

【建蔽率】

原則として60%とする。ただし、防火地域または新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

【建蔽率と容積率の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %
1 環状七号線より外側の区域	50	100
	60	150
	80	200
2 環状七号線より外側の区域で、おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域または中心核、地域拠点の周辺等の高度利用を図る区域	50	200
	60	300
	80	
3 環状七号線より内側の区域	50	200
	60	300
	80	
4 環状七号線より内側の区域で、おおむね16m以上の幅員の道路沿いの区域または駅周辺等の高度利用を図る区域	50	300
	60	400
	80	

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【高度地区】

原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定し、容積率400%以上の区域については路線式指定の区域を除き、斜線制限型高度地区を指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。

【防火地域および準防火地域】

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、「幹線道路等沿道の用途地域等の指定について」に基づき、幹線道路沿道の容積率300%の区域幅30mの路線帯についても、地域の実情を考慮して必要な区域について防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

6 第二種住居地域

【容積率】

- ・環状七号線より外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- ・環状七号線より内側の区域は200%または300%とし、特に駅周辺等で、高度利用を図る区域は400%とする。

【建蔽率】

原則として60%とする。ただし、防火地域または新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

【建蔽率と容積率の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %
1 環状七号線より外側の区域	50	100
	60	150
	80	200
2 環状七号線より外側の区域で、おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域または駅周辺もしくは中心核、地域拠点の周辺等の高度利用を図る区域	50	200
	60	300
	80	
3 環状七号線より内側の区域	50	200
	60	300
	80	
4 環状七号線より内側の区域で、おおむね16m以上の幅員の道路沿いの区域または駅周辺等の高度利用を図る区域	50	300
	60	400
	80	

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【高度地区】

原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定し、容積率400%以上の区域については路線式指定の区域を除き、斜線制限型高度地区を指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。

【防火地域および準防火地域】

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、「幹線道路等沿道の用途地域等の指定について」に基づき、幹線道路沿道の容積率300%の区域幅30mの路線帯についても、地域の実情を考慮して必要な区域について防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定は、おおむね1ha以上とする。

7 準住居地域

【容積率】

- ・環状七号線より外側の区域は200%以下とし、高度利用を図る区域は300%とする。
- ・環状七号線より内側の区域は300%とし、高度利用を図る区域は400%とする。

【建蔽率】

原則として60%とする。ただし、防火地域または新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

【建蔽率と容積率の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %
1 環状七号線より外側の区域で道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域	50	100
	60	150
	80	200
2 環状七号線より内側の区域で道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域	50	300
	60	
	80	
3 環状七号線より外側の区域で、住宅地を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域において自動車関連施設等が立地している区域または計画的な立地を図る区域であって、住居の環境の保護を図る必要がある区域	50	200
	60	300
	80	
4 環状七号線より内側の区域で、住宅地を貫通するおおむね16m以上の幅員の道路沿いの区域において自動車関連施設等が立地している区域または計画的な立地を図る区域であって、住居の環境の保護を図る必要がある区域	50	300
	60	400
	80	

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【高度地区】

原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。

【防火地域および準防火地域】

容積率400%以上の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、「幹線道路等沿道の用途地域等の指定について」に基づき、幹線道路沿道の容積率300%の区域幅30mの路線帯についても、地域の実情を考慮して必要な区域について防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね1ha以上とする。

8 田園住居地域

【建蔽率と容積率等の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %	高さの最高限度 m
1 環境良好な一般的な低層住宅地と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している区域	40	80	10
	50	100	
2 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	30	60	10
	40		
3 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域または用途地域や地区計画等において、敷地規模や壁面の位置など、居住環境と営農環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	10
	60	150	10または12
4 土地区画整理事業の完了した区域もしくは仮換地指定(仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。)が行われた区域または道路等の公共施設が整備された区域	50	100	10
	60	150	10または12
		200	

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【外壁の後退距離】

外壁の後退距離は、必要な区域について1.5mまたは1mに指定する。

【建築物の高さの最高限度】

建築物の高さの最高限度は、10mまたは12mに指定する。

【高度地区】

原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。

【防火地域および準防火地域】

建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域や農地が混在し、延焼のおそれの低い区域についてはこの限りでない。また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても準防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、低層住居専用地域と隣接し、指定する区域の農地が良好な住環境の形成に寄与する場合は、この限りでない。

9 近隣商業地域

【容積率】

- ・原則として300%とする。
- ・中心核、地域拠点、生活拠点（候補地含む。）およびその周辺の区域または幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域は400%を指定することができる。
- ・第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域に囲まれた区域は、原則として200%以下とする。

【建蔽率】

原則として80%とする。ただし、その他地域の特性に応じて60%とすることができる。

【建蔽率と容積率の組合せ】

適用区域	建蔽率 %	容積率 %	集団・路線式の別
1 第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域に接する区域	60 80	100 150 200 300	路線式
2 上記1の区域以外の用途地域に接する区域	60 80	300	路線式
3 年間の乗車人員がおおむね500万人以下の駅周辺の区域で、周辺環境を保護する区域または商業地域の周辺にあって、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域もしくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が未整備な区域	60 80	200 300	集団
4 年間の乗車人員がおおむね500万人以下の駅周辺の区域で、周辺環境を保護する区域または商業または地域の周辺にあって、主として日常購買品等を扱う店舗、事務所等の多く立地している区域もしくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が整備済みの区域または整備することが確実な区域	60 80	400	集団
5 中心核、地域拠点、生活拠点（これらの候補地含む。）およびその周辺の区域	60 80	200 300 400	集団
6 おおむね16m以上の幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域	60 80	400	路線式

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【高度地区】

原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。容積率400%以上の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。

【防火地域および準防火地域】

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、「幹線道路等沿道の用途地域等の指定について」に基づき、幹線道路沿道の容積率300%の区域幅30mの路線帯についても、地域の実情を考慮して必要な区域について防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね 0.5ha 以上とし、形状は整形とする。ただし、商業地域に隣接する区域または道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りでない。

10 商業地域

【容積率】

- ・中心核または地域拠点の区域は 500%から 700%、生活拠点は 200%から 500%とする。
- ・中心核において、3 路線以上の鉄道が結節するなど交通利便性の高い駅周辺の区域で、交通広場の空間、歩行者ネットワーク等の交通結節機能を強化する都市基盤が整備された区域または整備されることが確実で、かつ、広域的な交通ネットワークが強化される区域においては 800%とすることができる。
- ・幹線道路沿いで環状七号線より内側の区域は、500%または 600%、環状七号線より外側の区域は 400%または 500%とする。
- ・その他の商業地域は 200%から 400%とする。
- ・幹線道路沿いで住宅地に接する場合は、後背地との容積率の差が過大とならないよう配慮する（容積率の差がおおむね 300%以内とする。）。

適用区域	容積率 %	都市施設の整備	集団・路線式の別
1 近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で高度利用を図ることが不 適当な区域または道路幅が狭く高度利用を図る ことができない区域もしくは高度利用を図る必 要がない区域	200 300	未完・完成	集団・路線式
2 近隣商業地域では許容されない商業施設が多 く立地している区域で、高度利用を図る区域	400	—	集団・路線式
3 環状七号線より外側の区域で幅員 20m以上の 幹線道路沿いの区域	400 500	—	路線式
4 環状七号線より内側の区域で幅員 20m以上の 幹線道路沿いの区域	500 600	—	路線式
5 年間の乗車人員がおおむね 500 万人から 1,600 万人程度の駅周辺区域 中心核、地域拠点または生活拠点およびその周 辺の商業・業務施設等の立地を図る区域	200 300 400 500	未完 完成	集団
6 年間の乗車人員が 1,600 万人を超える駅周辺区 域 中心核または地域拠点の区域	500 600 700	未完 完成	集団
7 中心核で、複数路線の鉄道が結節し、特に交通 利便性の高い駅周辺で、交通結節機能を強化する 都市基盤が整備された区域または整備されるこ とが確実な区域	800	完成	集団

【高度地区】

原則として、容積率200%の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定することができる。容積率400%以上の区域については、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。

【防火地域および準防火地域】

容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、「幹線道路等沿道の用途地域等の指定について」に基づき、幹線道路沿道の容積率300%の区域幅30mの路線帯についても、地域の実情を考慮して必要な区域について防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね 0.5ha 以上とする。ただし、近隣商業地域と節する区域および路線式指定とする区域は、この限りでない。

11 準工業地域

【容積率】

- ・原則として200%とする。ただし、都市施設の整備状況または土地利用状況に応じ高度利用を図る区域は、300%または400%とすることができる。
また、練馬区都市計画マスタープラン等により、特に都市型工業等の育成を図るべき位置付けがある区域は、500%とすることができる。
- ・特に高度利用を必要としない区域は、150%以下とする。

【建蔽率】

原則として60%とする。ただし、防火地域または新たな防火規制区域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。

【建蔽率と容積率の組合せ】

以下のとおりとする。

適用区域	建蔽率 %	容積率 %
1 住宅と調和した複合市街地を目指す区域または供給処理施設もしくは車両操車場等の立地する区域	50	100
	60	150
		200
2 上記1の区域で、高度利用を図る区域	50	300
	60	
3 工業系の施設があり、店舗、事務所、流通関連施設等または沿道サービス施設等が立地している区域で、高度利用を図る区域	50	300
	60	400
	80	
4 鉄道沿線、幹線道路沿道、飛行場周辺等で、騒音等が著しい区域または著しくなると予想される区域で、特に後背地の良好な住環境を保護することが必要な区域	50	200
	60	300
	80	400

【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度は、指定建蔽率に応じて指定する。

【高度地区】

原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。その他の区域については、原則として斜線制限型高度地区に指定しないものとする。ただし、容積率150%以下の区域は、第一種高度地区に指定することができる。

【防火地域および準防火地域】

準防火地域に指定する。ただし、容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。ただし、「幹線道路等沿道の用途地域等の指定について」に基づき、幹線道路沿道の容積率300%の区域幅30mの路線帯についても、地域の実情を考慮して必要な区域について防火地域に指定することができる。

【規模】

おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、供給処理施設等が立地している区域、工業地域と隣接する区域または道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。

12 工業地域

【容積率】

原則として 200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については 150%以下とする。

【建蔽率】

原則として 60%とする。ただし、その他地域の特性に応じて 50%とすることができる。

【高度地区】

原則として指定しないものとする。ただし、地区内またはその周辺的环境に配慮が必要な場合は、指定することができる。

【防火地域および準防火地域】

原則として準防火地域に指定する。

【規模】

おおむね 5 ha 以上とする。

13 工業専用地域

【容積率】

原則として 200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については 150%以下とする。

【建蔽率】

原則として 60%とする。ただし、容積率 150%以下の区域は 50%とすることができる。

【高度地区】

指定しない。

【防火地域および準防火地域】

原則として準防火地域に指定する。

【規模】

おおむね 5 ha 以上とする。

運用にあたって

- 1 本方針は、法令等の改正や、練馬区都市計画マスタープラン等の上位計画の改定等があった際には、適時適切に見直しを行う。
- 2 本方針に定めのない事項のほか、本方針により難しい理由があるときには、社会情勢や地区特性等を考慮して、適切な運用を行うものとする。
- 3 本方針は、令和3年6月4日から施行する。