

みどり豊かで 快適な都市の実現をめざして

練馬区は、都心近くに立地しながら、公園や農地など豊かなみどりに恵まれた住宅都市です。その特色を活かしながら、まちの魅力をさらに高め、みどりに恵まれた良好な環境の中で、誰もが暮らしを楽しむことができるよう、さまざまな取り組みを進めています。目指すべきまちを実現する方法の一つとして、都市計画では用途地域を定めています。



用途地域等の 変更を行います

平成16年に一斉見直しを実施して以降、道路整備の進展などにより、用途地域の境界の基準となる道路の位置や形状が変化したり、指定用途と実際の土地利用が乖離したりしていることなどから、これらを見直し、23区内の用途地域を一括して変更することとしました。

用途地域は都が指定を行っており、区は、都からの依頼を受け、変更素案を作成しました。今後、区民の皆さまからご意見を伺い、今年度中に区案として取りまとめ、都へ提出する予定です。

▶ 問合せ：土地利用計画担当係 ☎5984-1544 FAX 5984-1226

用途地域とは？

- 暮らしやすいまちにするため、建てられる建築物の種類・用途を定めるものです

用途地域なし



用途地域がないと低層な住居の隣に工場が建つなど、住みにくく統一感のないまちになります

用途地域あり



用途地域を定めると住宅街や工業地帯などがすみ分けられ、生活環境と利便性が向上します

- 用途地域は大きく、住居系・商業系・工業系に分けられます

住居系



住居の環境を保護するために定める地域です

商業系



商業の利便性を増進するために定める地域です

工業系



工業の利便性を増進するために定める地域です

用途地域等の変更素案を紹介します

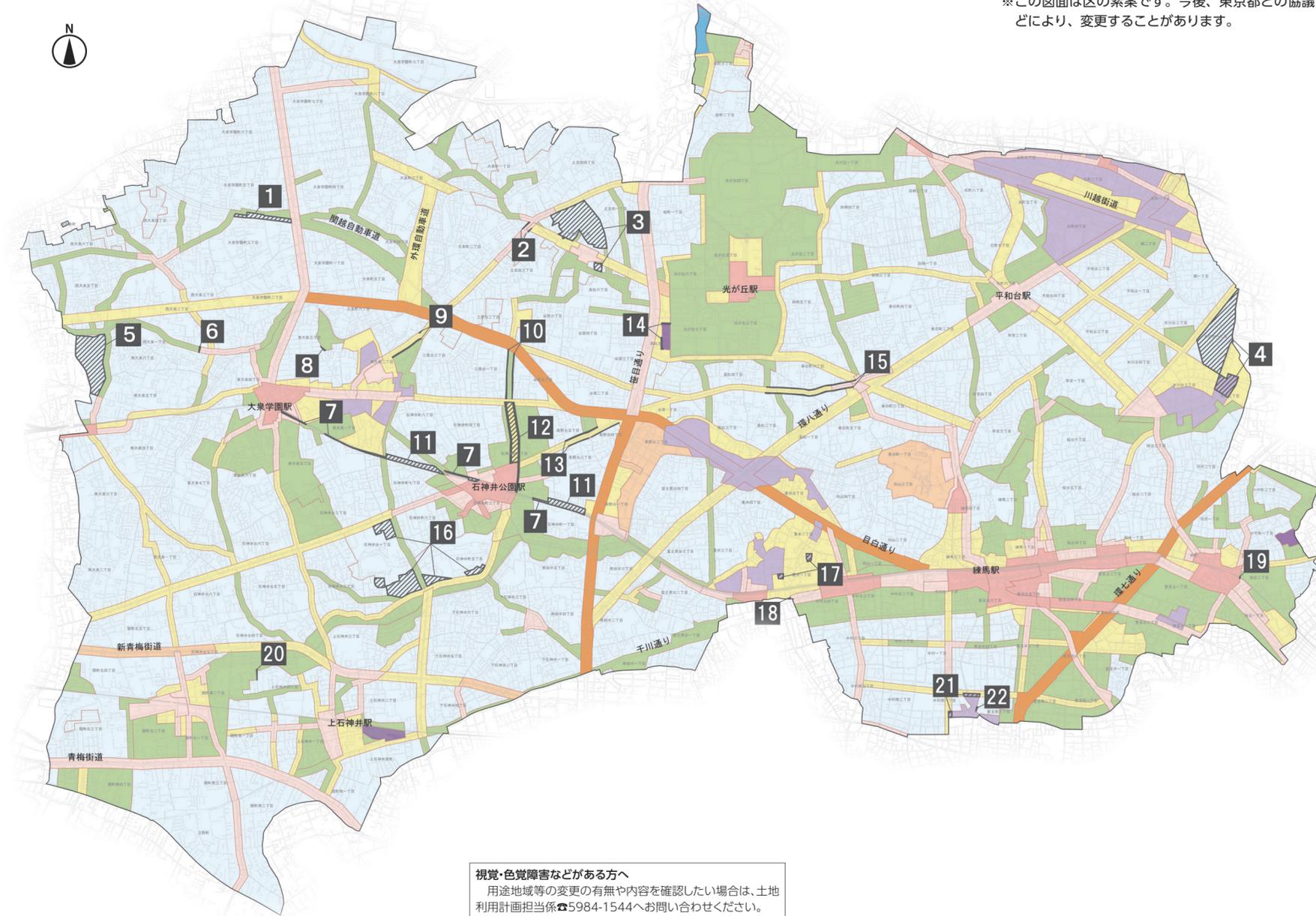


は変更箇所を示しています。

※詳しくは、右表をご覧ください。

用途地域等一括変更練馬区素案 総括図

※この図面は区の素案です。今後、東京都との協議などにより、変更することがあります。



視覚・色覚障害などがある方へ
用途地域等の変更の有無や内容を確認したい場合は、土地利用計画担当係☎5984-1544へお問い合わせください。

用途地域(略称)	建築可能な建築物の用途
第一種低層住居専用地域(一低)	低層住宅のほか、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられます。
第一種中高層住居専用地域(一中)	住宅のほか、病院・大学・500㎡までの一定の店舗などが建てられます。
第一種住居地域(一住)	住宅のほか、3,000㎡までの店舗・事務所・ホテルなどが建てられます。
第二種住居地域(二住)	住宅のほか、店舗・事務所・ホテル・カラオケボックスなどが建てられます。
準住居地域(準住)	住宅のほか、店舗・事務所・ホテル・カラオケボックス・自動車関連施設などが建てられます。
近隣商業地域(近商)	住宅や店舗などのほか、小規模の工場も建てられます。
商業地域(商業)	住宅や店舗などのほか、あらゆる商業施設や小規模の工場も建てられます。
準工業地域(準工)	住宅や店舗などのほか、危険性・環境悪化のおそれがある工場以外は、ほとんど建てられます。
特別工業地区(特工)	準工業地域としての規制に加え、「練馬区特別工業地区建築条例」により、建築物の用途が規制されます。
工業地域(工業)	住宅や店舗などのほか、あらゆる工場が建てられます。学校・病院・ホテルなどは建てられません。

※区内に指定されている用途地域のみ。

変更対象の分類

～道路形状の変化に伴うものなどに限定して実施します

- 用途地域の境界の基準となる道路などの位置や形状が変化した地区
- 整備中または整備が完了した都市計画道路などの沿道地区
- 土地利用が転換した地区(工場跡地が住宅に整備された地区など)
- 公園などの都市施設として土地利用の誘導を図る地区
- 低層住居専用地域の低建ぺい・低容積率の地区

詳しくは、コチラ

一高 → 第一種高度地区
二高 → 第二種高度地区
三高 → 第三種高度地区
防火 → 防火地域
準防 → 準防火地域

建ぺい率など建築のルールについては、4面へ

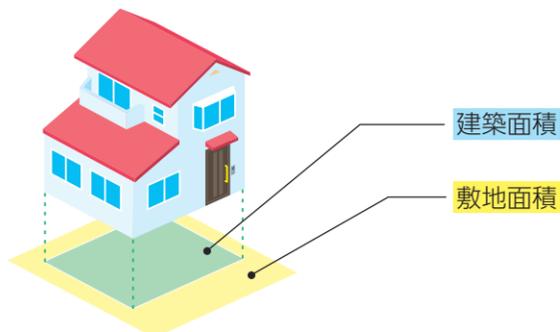
番号	変更場所	変更対象の分類	変更前										変更後									
			用途	建ぺい(%)	容積(%)	最低敷地(m ²)	高さ(m)	防火	日影	用途	建ぺい(%)	容積(%)	最低敷地(m ²)	高さ(m)	防火	日影						
1	大泉学園町三丁目・五丁目	①	一低	40	80	100	10	一高	準防	3-2/1.5m	一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m				
			一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	近商	80	200	70	-	17m二高	準防	4-2.5/4m				
2	大泉町二丁目、土支田三丁目	①	一住	60	300	75	-	20m二高	防火	4-2.5/4m	近商	80	300	-	-	20m二高	防火	4-2.5/4m				
			一低	40	80	100	10	一高	準防	3-2/1.5m	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m				
3	土支田一丁目・二丁目	⑤	一低	40	80	100	10	一高	準防	3-2/1.5m	一住	60	300	75	-	20m二高	防火	4-2.5/4m				
			一低	40	80	100	10	一高	準防	3-2/1.5m	一住	60	300	75	-	20m二高	防火	4-2.5/4m				
4	羽沢三丁目、氷川台一丁目・三丁目	④	一低	40	80	100	10	一高	準防	3-2/1.5m	一中	50	150	80	-	17m二高	準防	3-2/4m				
			準工(特工)	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
5	西大泉一丁目、南大泉五丁目・六丁目	⑤	一低	40	80	100	10	一高	準防	3-2/1.5m	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m				
			一低	40	80	100	10	一高	準防	3-2/1.5m	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m				
6	西大泉一丁目・二丁目	①	一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m	近商	80	300	70	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			近商	80	300	70	-	25m三高	準防	4-2.5/4m	近商	80	300	-	-	30m三高	防火	5-3/4m				
7	石神井町一丁目・三丁目・四丁目・七丁目・八丁目、東大泉五丁目	①	一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m	近商	80	300	70	-	25m三高	準防	4-2.5/4m				
			一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m	近商	80	300	-	-	30m三高	防火	5-3/4m				
			一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m				
			一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m	一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m				
			一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m	近商	80	300	-	-	25m三高	防火	5-3/4m				
			一中	50	150	80	-	17m二高	準防	3-2/4m	近商	80	300	-	-	25m三高	防火	5-3/4m				
			近商	80	300	-	-	30m三高	防火	5-3/4m	商業	80	500	-	-	-	防火	-				
			一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m				
			一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
9	東大泉二丁目、三原台三丁目	①	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
10	三原台一丁目、谷原五丁目	①	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m				
			一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m				
11	石神井町一丁目・二丁目・七丁目・八丁目、高野台三丁目	②	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m				
			一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m				
12	石神井町二丁目	②	一住	60	200	75	-	17m二高	準防	4-2.5/4m	一住	60	300	75	-	20m二高	防火	4-2.5/4m				
			一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	一住	60	300	75	-	20m二高	防火	4-2.5/4m				
			一中	50	150	80	-	17m二高	準防	3-2/4m	一住	60	300	75	-	20m二高	防火	4-2.5/4m				
			一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	商業	80	500	-	-	-	防火	-				
			一中	50	150	80	-	17m二高	準防	3-2/4m	商業	80	500	-	-	-	防火	-				
			一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m	商業	80	500	-	-	-	防火	-				
13	高野台三丁目・四丁目・五丁目	①	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			一中	50	150	80	-	17m二高	準防	3-2/4m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
14	高松五丁目	①	一住	60	300	75	-	25m三高	防火	5-3/4m	準工	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			準工	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	一住	60	300	75	-	25m三高	防火	5-3/4m				
15	春日町五丁目・六丁目、高松一丁目・二丁目・四丁目	①	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一住	60	200	75	-	17m二高	準防	4-2.5/4m				
			一中	60	200	75	-	17m二高	準防	3-2/4m	一住	60	200	75	-	17m二高	準防	4-2.5/4m				
			一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	近商	80	300	70	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			一住	60	300	75	-	30m三高	防火	5-3/4m	近商	80	300	70	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
16	石神井台一丁目、石神井町五丁目	⑤	一低	30	60	110	10	一高	-	3-2/1.5m	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m				
			準工(特工)	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
17	貫井一丁目	③	一低	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	一住	60	200	75	-	30m三高	防火	5-3/4m				
			一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	近商	80	300	-	-	30m三高	防火	5-3/4m				
19	旭丘一丁目・二丁目	①	一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m	商業	80	500	-	-	-	防火	-				
			近商	80	300	70	-	25m二高	準防	4-2.5/4m	商業	80	500	-	-	-	防火	-				
20	上石神井四丁目	①	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m	一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m				
			一中	60	200	75	-	20m二高	準防	3-2/4m	一低	50	100	80	10	一高	準防	4-2.5/1.5m				
21	豊玉南三丁目、中村南一丁目	③	準工(特工)	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	一住	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m				
			準工(特工)	60	200	75	-	20m二高	準防	4-2.5/4m	一低	60	200	75	12	二高	準防	5-3/1.5m				

建築にはさまざまな **ルール** があります

建ぺい率

敷地面積に対する、建築面積の割合です。敷地内に一定の空地を確保することで、日当たりや風通し、防災上の安全性などを確保することが目的です。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

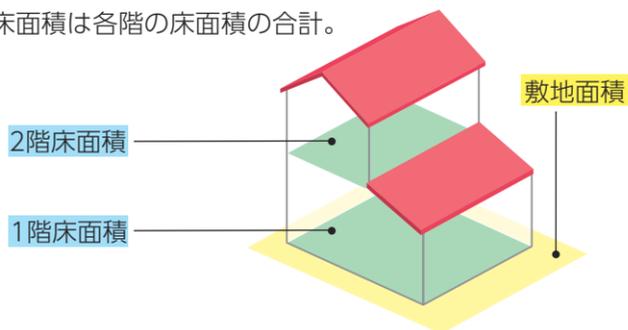


容積率

敷地面積に対する、延べ床面積の割合です。地域における建築物の規模を規制しインフラへの負担を抑えることで、市街地の環境を確保することが目的です。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

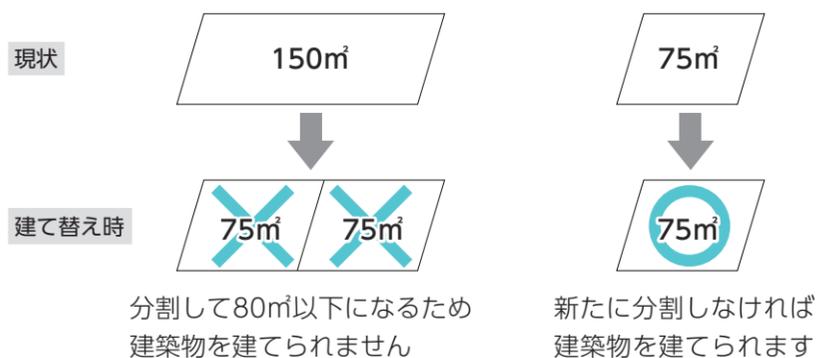
※延べ床面積は各階の床面積の合計。



建築物の敷地面積の最低限度

新たに敷地を分割して建築物を建てる場合に、敷地が小さくなりすぎないように制限しています。建築物が密集することによる、日当たりや風通しなどの悪化を防ぐことが目的です。

例:敷地面積の最低限度が80㎡の場合



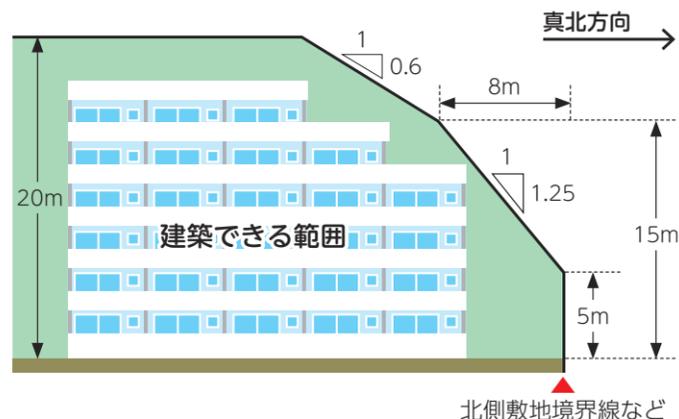
第一種低層住居専用地域の高さ制限

建築物の高さを10mまたは12m以下とする必要があります。

高度地区

建築物の高さの上限を定める地区です。勾配(▽)や高さなどによって決められた範囲(■)から、はみ出して建築物を建てることはできません。第一種~第三種まであり、第一種が一番厳しい規制です。

例:20m第二種高度地区(20m二高)の場合



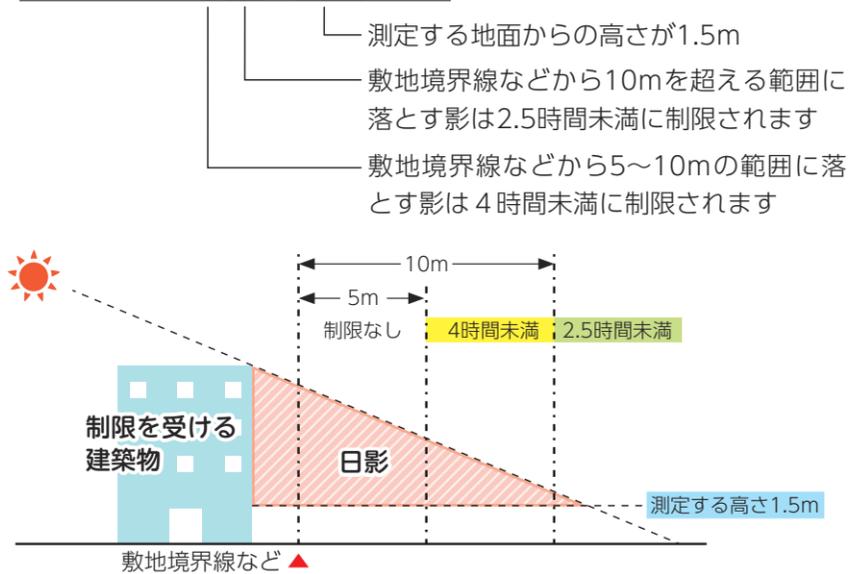
防火地域・準防火地域

火災の危険を防ぐために定める地域です。使用できる建築材料や建築物の構造などが定められています。

日影規制

近隣の日当たりを確保するための規制です。建築物による影が、近隣に一定時間以上かからないように制限されます。

例:日影規制が「4-2.5 / 1.5m」の場合



素案説明会を開催

説明会の資料は、8月2日(月)から区ホームページでもご覧になれます。▶**申込:**電話またはファクス、電子メールで①希望日時(㉠~㉦の別)②住所③氏名(ふりがな)④電話番号を、7月20日(火)までに土地利用計画担当係 ☎5984-1544 FAX 5984-1226 Eメール toshikeikaku@city.nerima.tokyo.jp

※手話通訳が必要な方は、その旨もお知らせください。

※新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、説明会を延期・中止する場合があります。

日時	場所	定員(先着順)
㉠7/27(火)18:30~19:30	土支田中央地域集会所	24名
㉡7/31(土)10:00~11:00	区役所本庁舎20階	30名
㉢8/2(月)18:30~19:30	氷川台地区区民館	24名
㉣8/4(水)18:30~19:30	上石神井南地域集会所	20名
㉤8/10(火)18:30~19:30	勤労福祉会館	42名
㉥8/11(水)18:30~19:30	石神井庁舎5階	45名

用途地域変更のスケジュール

