

本日の内容

- 1 開会
- 2 都市計画制度によるまちづくりの方法（動画）
 - ①用途地域とは
 - ②地区計画とは
- 3 アンケートについて
- 4 閉会（事務連絡）

都市計画制度による まちづくりの方法に ついて

代表的なまちづくりの方法について

練馬区都市計画の方向性（計画）

練馬区都市計画マスタープラン

放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画



地域地区

地域地区
（法第8条）

例：用途地域、
防火地域、
景観地区等

都市施設

都市施設
（法第11条）

例：道路、公園、緑地、
下水道、駐車場、墓園
等

市街地開発事業

市街地開発事業
（法第12条）

例：土地区画整理事業、
市街地再開発事業

地区計画等

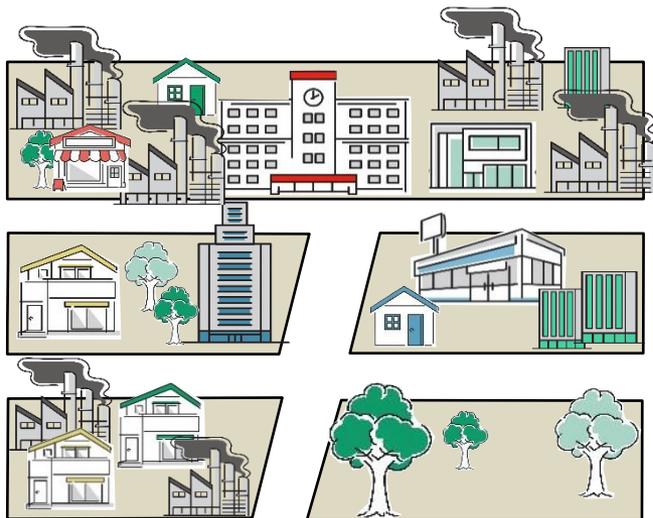
（法第12条の5）

①用途地域とは

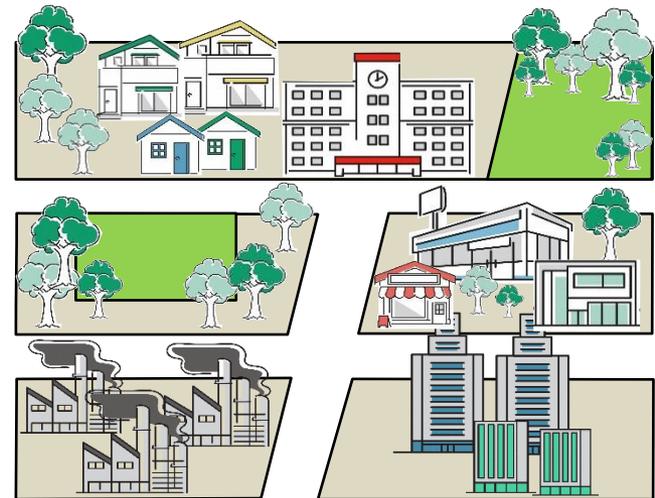
用途地域とは

用途地域は住宅、商業、工業などの土地利用の混在を防ぐために指定。
→用途地域ごとに建築できる建築物の用途が制限

■用途混在の状態



■用途地域による誘導・規制



様々な用途の建物が混在して建ち並ぶ

ふさわしい建物が建つよう建物を制限

13種類の用途地域（住居系）

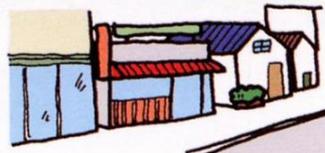
本地区で該当

第一種低層住居専用地域



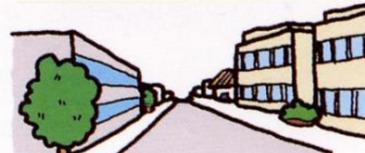
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



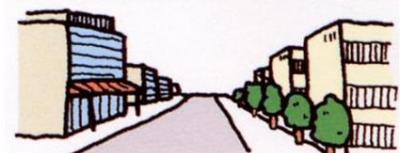
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

住居系

第一種住居地域



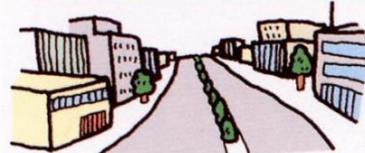
住宅の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、の産物の直売所などが建てられます。

13種類の用途地域とは（商業・工業系）

本地区で該当

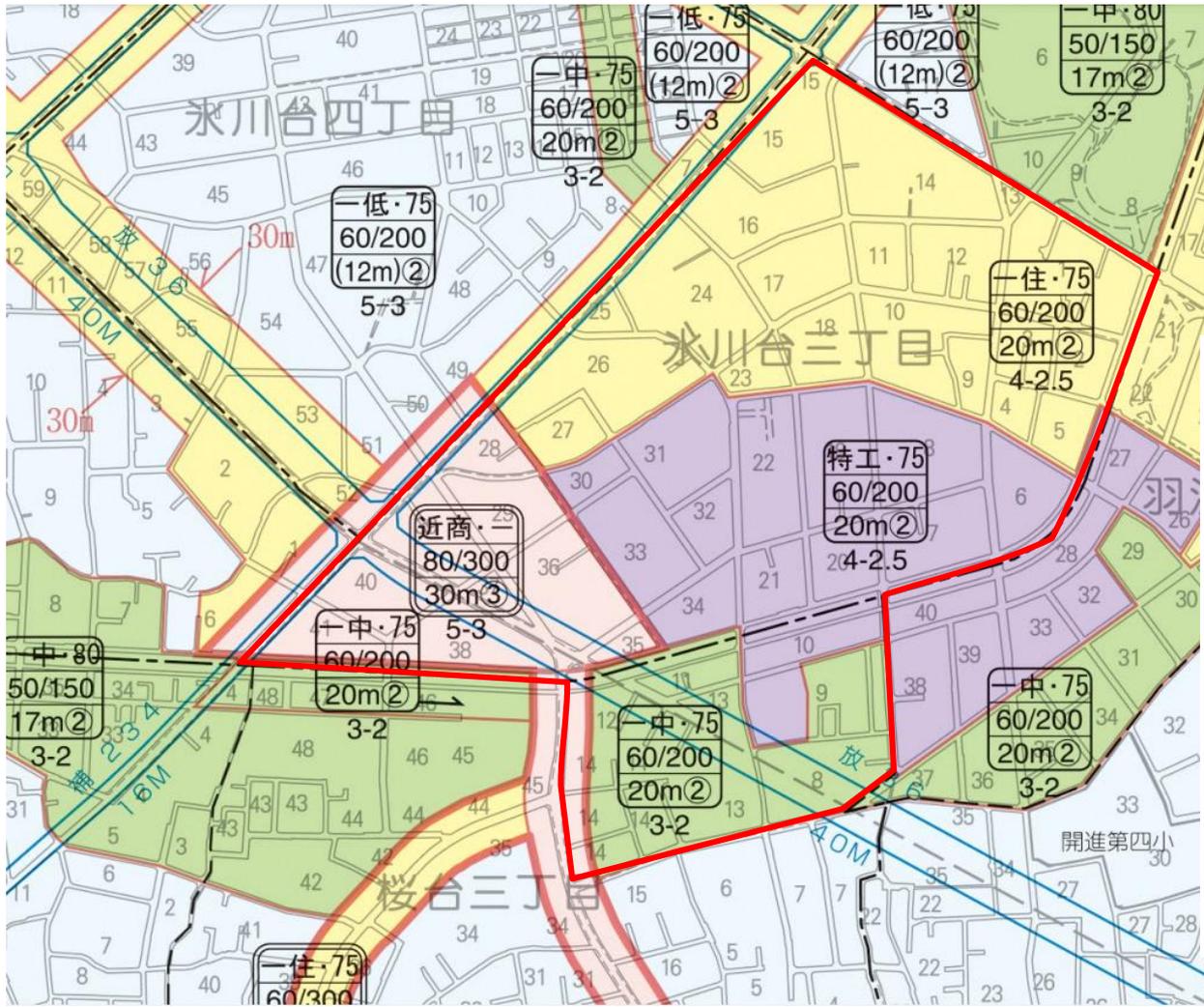
商業系	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住宅が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も立建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

用途地域による建築物の制限

本地区で該当

用途地域内の建築物の用途制限		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	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
住宅等	同一住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡未満の建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	③：2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	④	○	■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル等	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
遊技施設等	ボウリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	○	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
学校等	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	○	▲：個室付浴場等を除く
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
工場・倉庫等	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※新しい環境基準とするものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

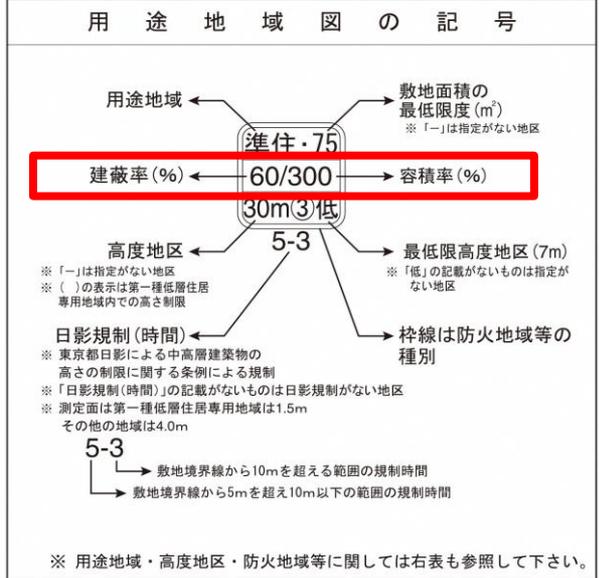
放射36号線沿道の用途地域



氷川台駅周辺地区は、
4つの用途地域が指定されています。

- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域

凡例

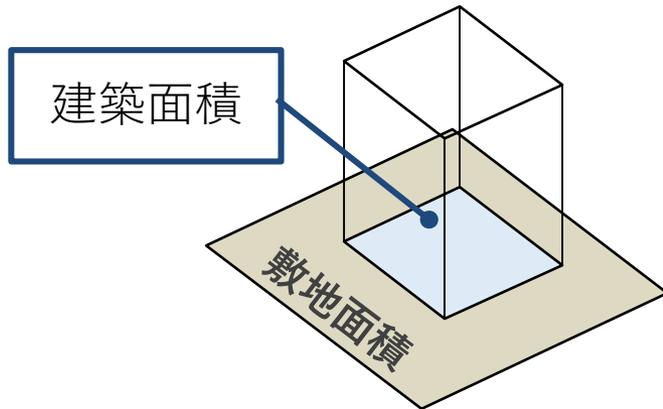


(参考) 建蔽率・容積率

●建蔽率

建築面積（建坪）の敷地面積に対する割合

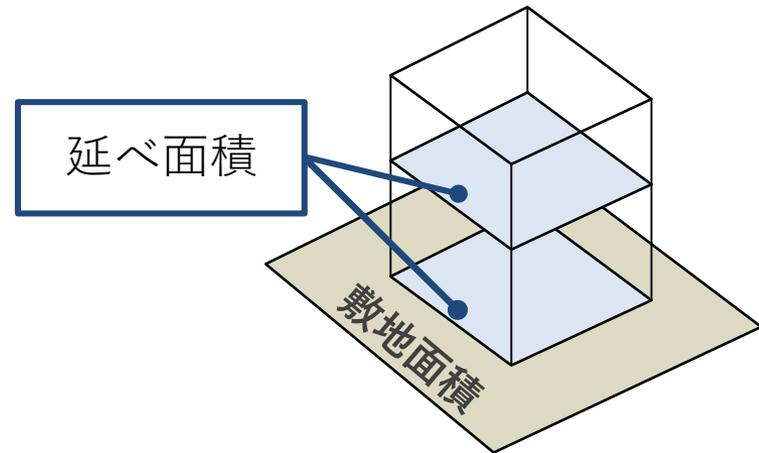
$$\begin{aligned} \text{建蔽率 (\%)} \\ &= \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100\% \end{aligned}$$



●容積率

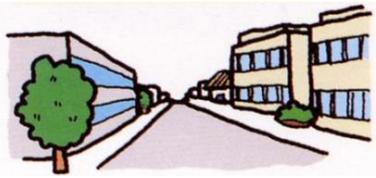
建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合

$$\begin{aligned} \text{容積率 (\%)} \\ &= \text{延べ面積} / \text{敷地面積} \times 100\% \end{aligned}$$



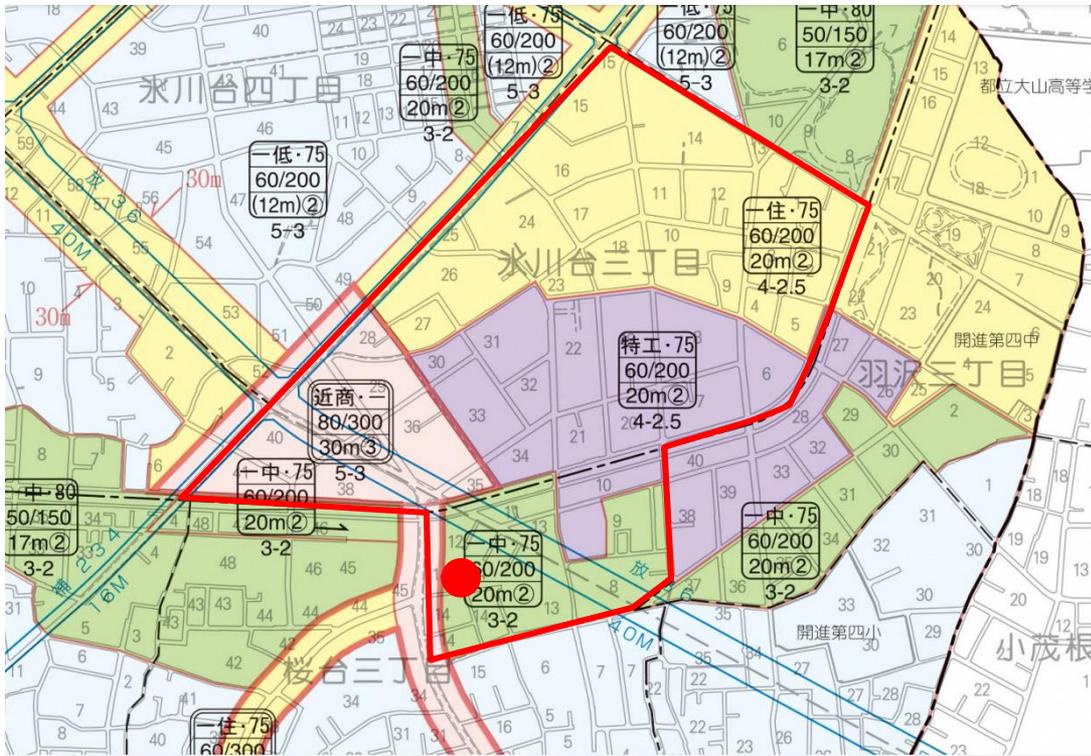
用途地域 第一種中高層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

建蔽率／容積率 = 60／200



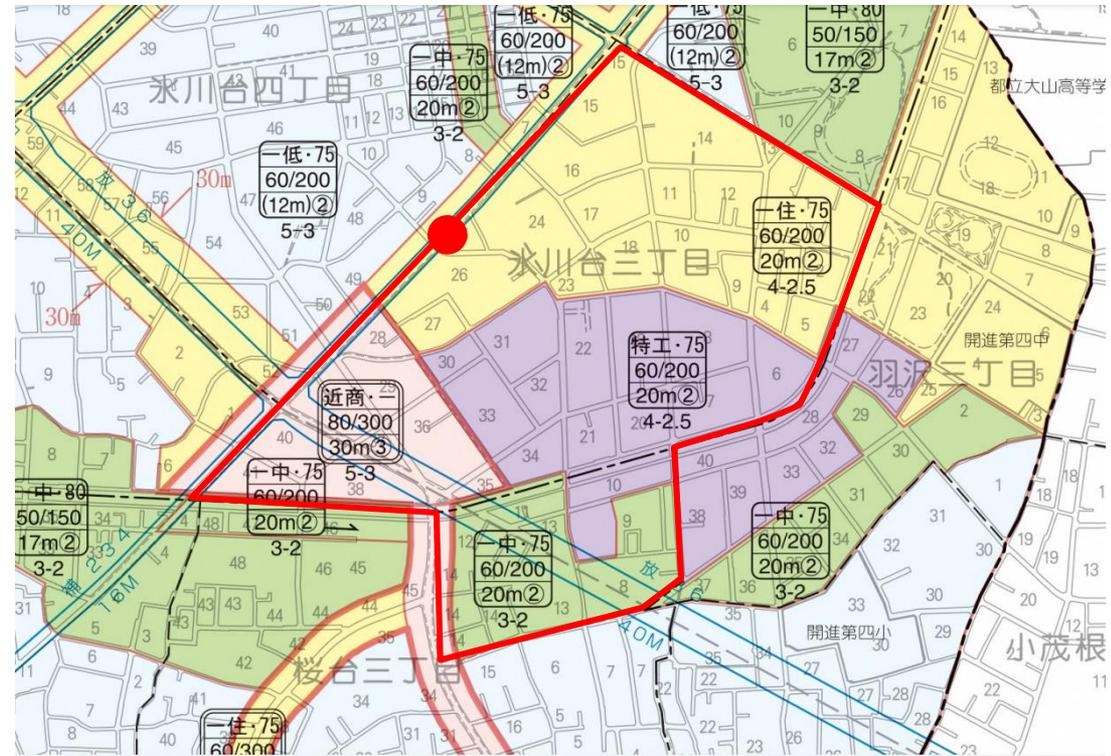
用途地域 第一種住居地域

第一種住居地域



住宅の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

建蔽率／容積率 = 60／200



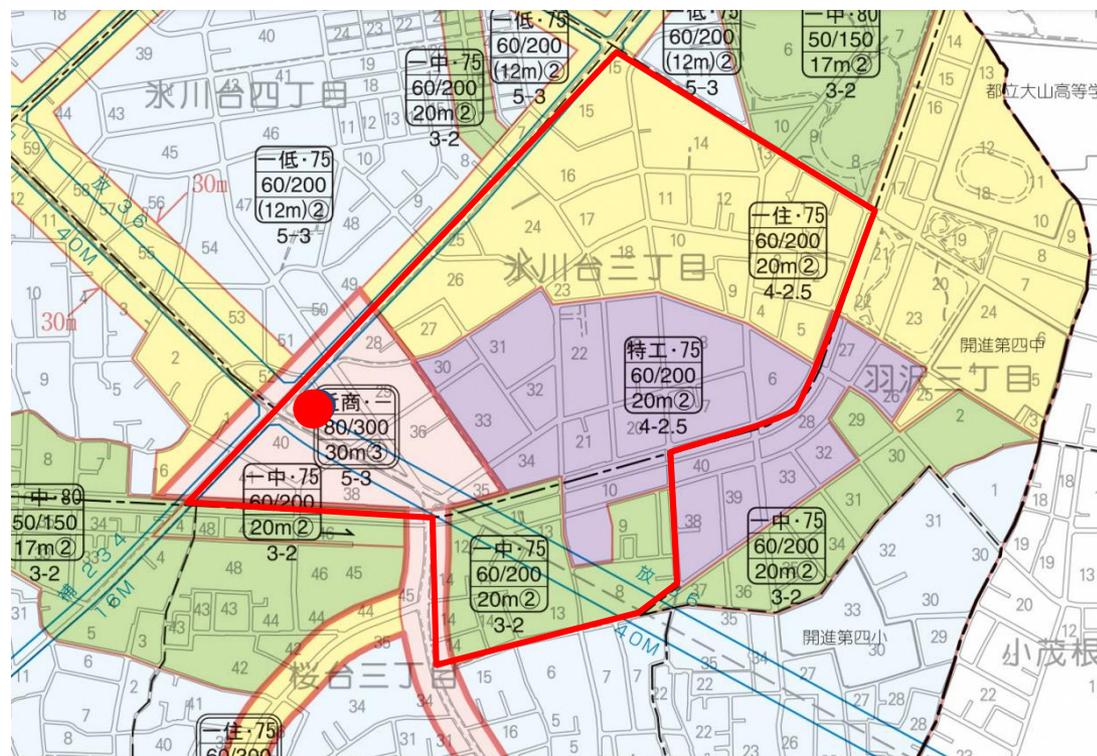
用途地域 近隣商業地域

近隣商業地域



まわりの住宅が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も立建てられます。

建蔽率／容積率 = 80／300



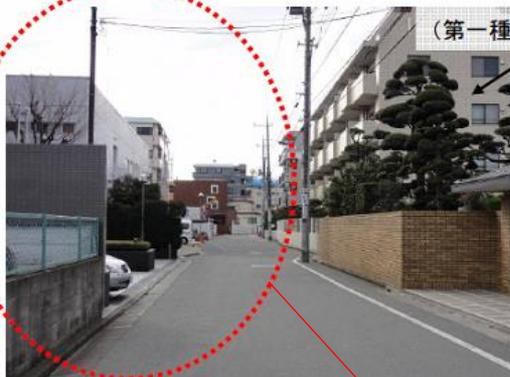
用途地域 準工業地域

準工業地域



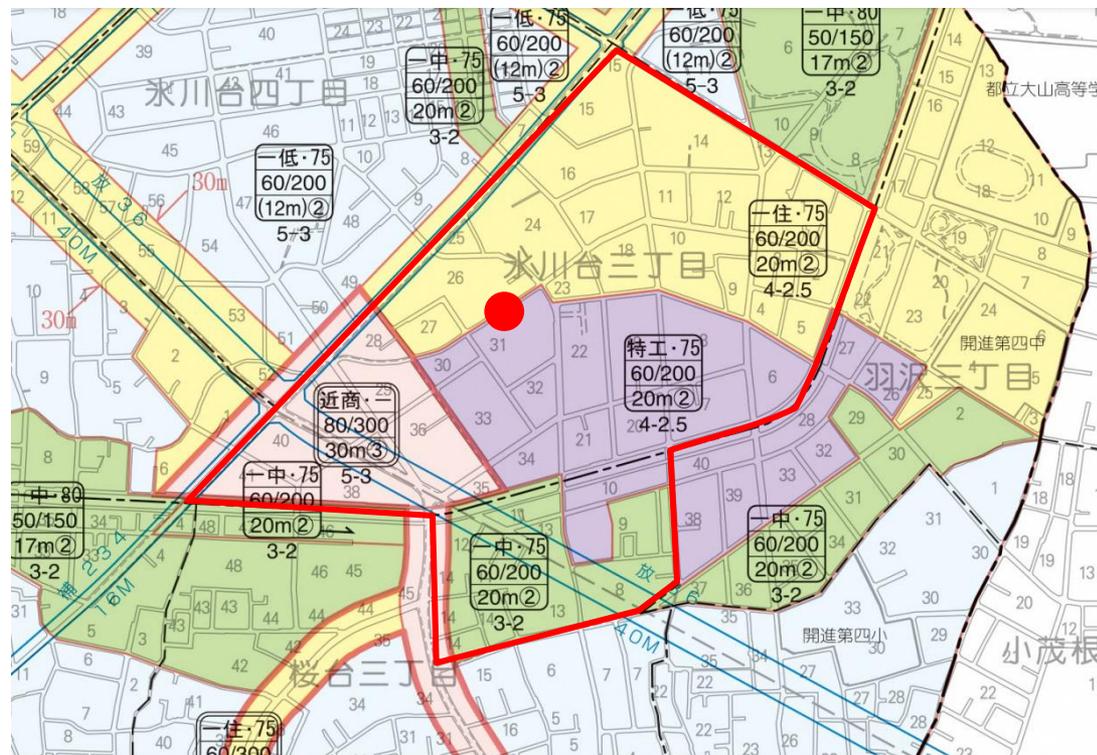
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

建蔽率／容積率 = 60／200



(第一種住居地域)

工業系用途の建物



本地区の用途地域

用途地域 (建蔽率/容積率)	状況・概要
第一種中高層住居専用 地域 (60/200)	<ul style="list-style-type: none"> 戸建・集合住宅が多い 中高層住宅のための地域であるが、放射36号線により道路が新設する区間であり沿道は大きく変化
第一種住居地域 (60/200)	<ul style="list-style-type: none"> 戸建・集合住宅が多い、中高層の集合住宅も比較的立地 住宅の環境を守るための地域であり、現状で3,000㎡までの店舗、事務所が建築可能
近隣商業地域 (80/300)	<ul style="list-style-type: none"> 駅前通りや正久保通りを中心に店舗が集積 それ以外は住宅がメイン 日用品の買物等をするための地域であり、放射36号線整備後は沿道区間の店舗が減少する可能性がある
準工業地域 (60/200)	<ul style="list-style-type: none"> 工場等は以前より少なく、共同住宅が増えている 危険性、環境悪化が大きい工場や風俗営業施設以外、ほとんど建築可能な一番緩い規制の地域

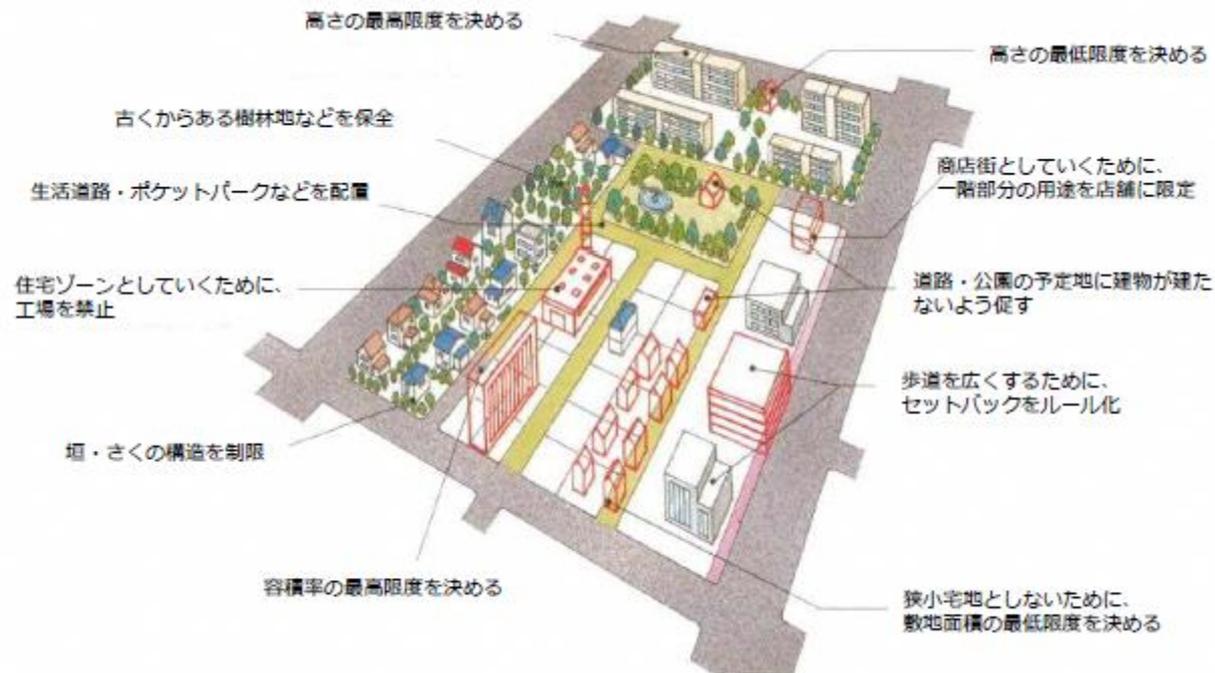
②地区計画とは

地区計画とは

地区計画は地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて、きめ細かなルールを定めます

今後の建て替えや新築の際に、

地区計画のルールに則って建物を建てることになります。



資料：国土交通省関東地方整備局HP

https://www.ktr.mlit.go.jp/city_park/chiiki/city_park_chiiki00000008.html

地区計画の構成

《地区計画の構成》

地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

ア.地区計画の目標

イ.土地利用の方針

ウ.地区施設の整備方針

エ.建築物等の整備方針

オ.その他、当該地区の整備、
開発及び保全の方針

地区整備計画

地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

ア.地区施設の配置及び規模

イ.建築物等に関する事項

ウ.土地の利用に関する事項

地区施設とは

地区施設

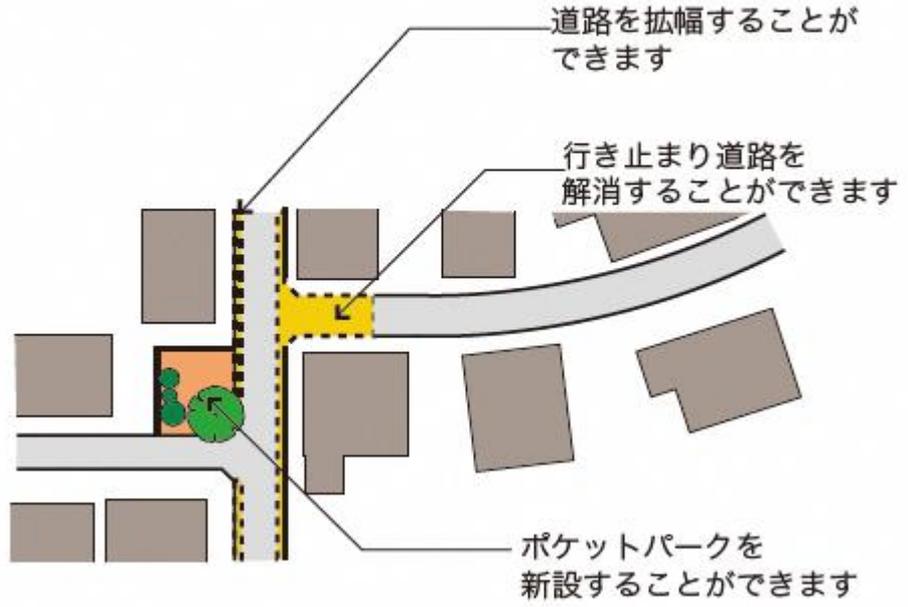
地区に必要な公共施設の配置や規模を定める

- (1) 地区内の主要な道路
- (2) 公園
- (3) 緑地
- (4) 広場
- (5) その他の公共施設



周囲の建替えやまちづくりにあわせて、将来的に整備

■地区施設について定められることの例



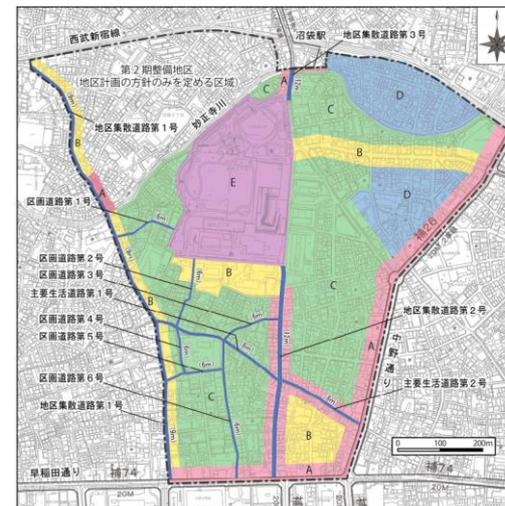
資料：全国地区計画推進協議会

地区施設の事例 道路新設・拡幅

■ 平和の森公園周辺地区地区計画

- JR中野駅に近い木造の戸建て住宅や古いアパートの密集エリアが対象
- 幅4メートル未満の道路も多く、地区施設に道路を指定

■ 拡幅



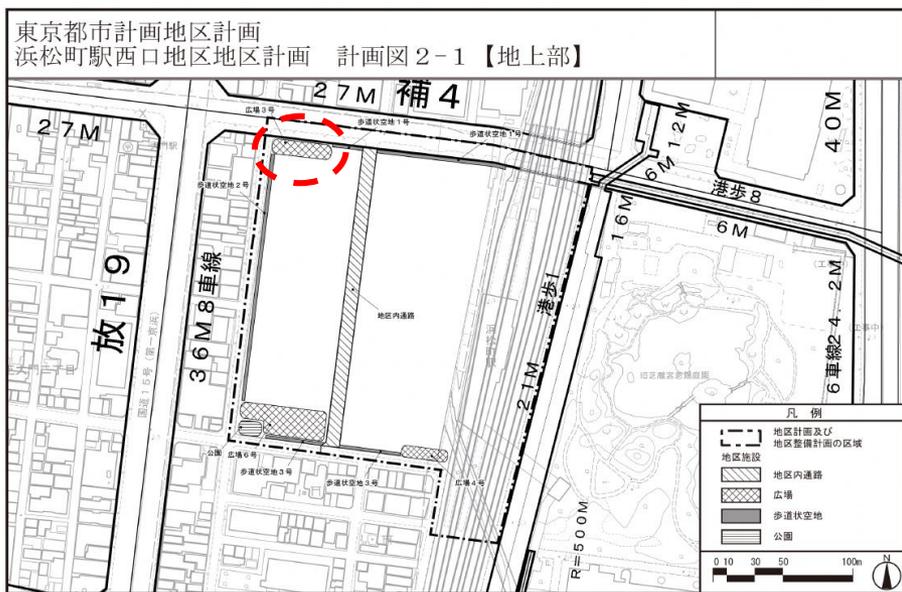
資料：中野区HP <https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/522000/d002285.html>
https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/522000/d002256_d/fil/heiwanomori_pamphlet.pdf

地区施設の事例 広場

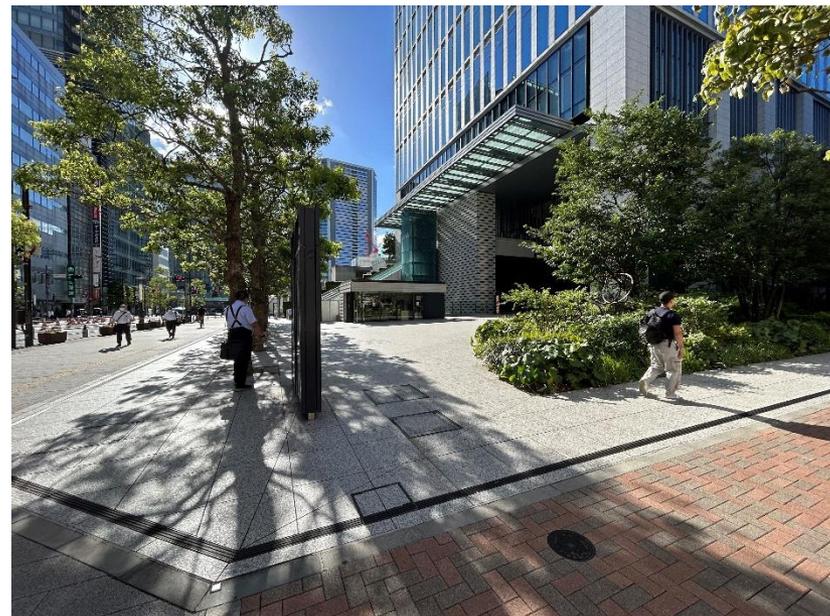
■ 浜松町駅西口地区地区計画

地区施設：広場3号

地下鉄の駅にもアクセス可能な周辺地区をつなぐ歩行者の滞留・散空間や賑わいと憩いの空間として、広場を整備



この地図は、国土地理院長の承認（第24期公第269号）を得て作成した東京都地形図（S-1:2,500）を使用（2都市基交第476号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 「（承認番号）2都市基交第106号、令和2年7月22日」
 「（承認番号）2都市基交第21号、令和2年8月5日」



資料：

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/tokyoken/tokyotoshisaisei/dai19/siryou7.pdf>

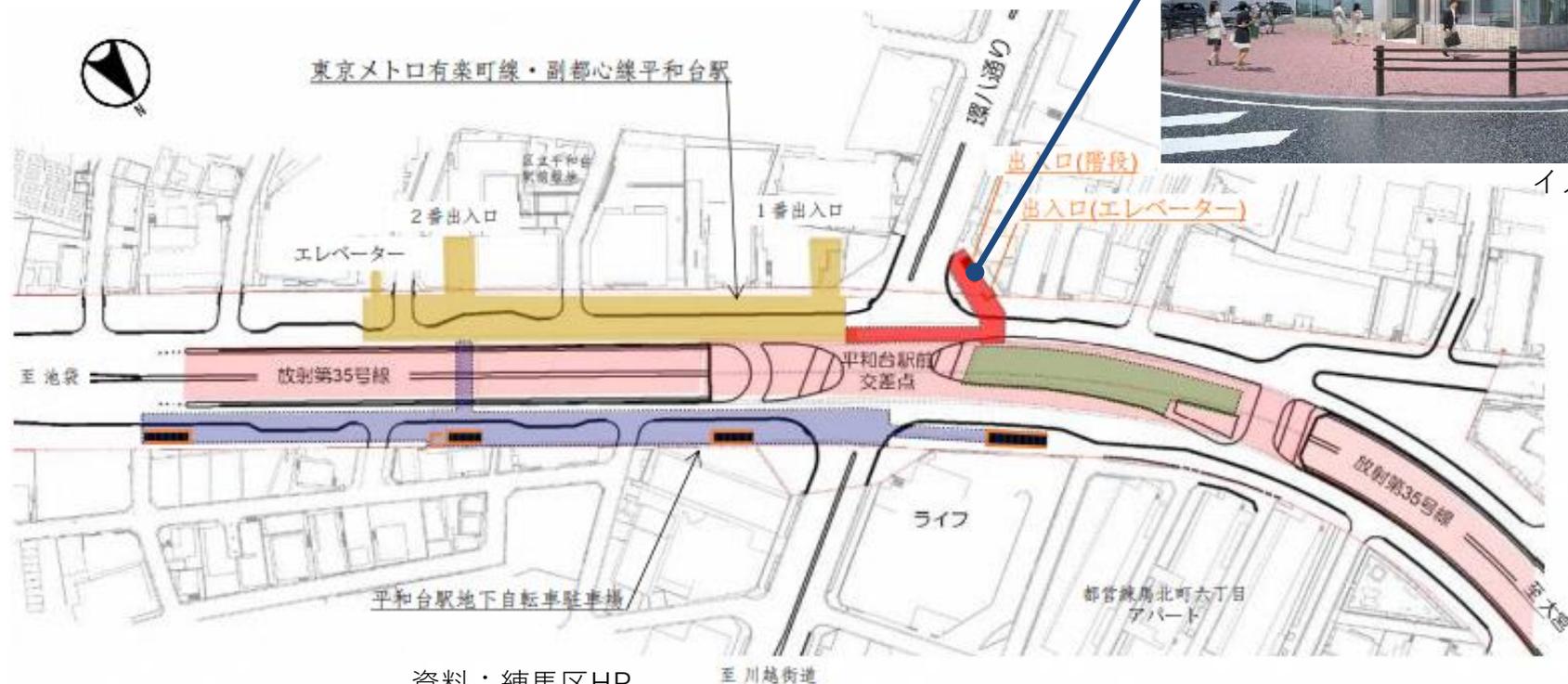
Googleストリートビュー

地区施設の事例 駅へのアクセス路

■ 平和台駅東地区地区計画

地区施設：歩行者専用道路1号

平和台駅駅舎へ連絡する地下通路を位置づけ



イメージ図

資料：練馬区HP

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/kan8tikatuuro.files/PNF.pdf>

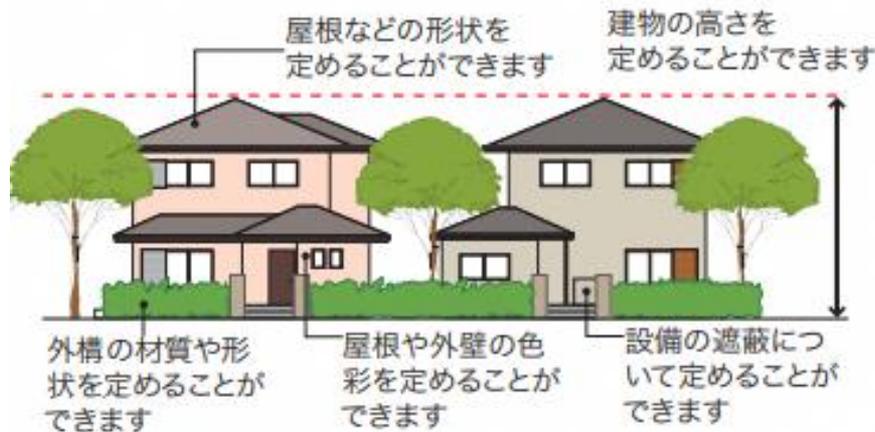
<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/kan8tikatuuro.files/HP.pdf>

建築物等の制限（建替ルール）について

建築物等の制限（建替ルール）

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の容積率の最高限または最低限度
- ③ 建築物の建蔽率の最高限度
- ④ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤ 壁面の位置の制限
- ⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑦ 建築物等の高さの最高限または最低限度
- ⑧ 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
- ⑨ 建築物の緑化率の最低限度
- ⑩ 垣または柵の構造の制限

■建築物等について定められることの例



ルール01 建築物等の用途の制限

建物の用途を細かく制限することで、用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐことができます。

■例

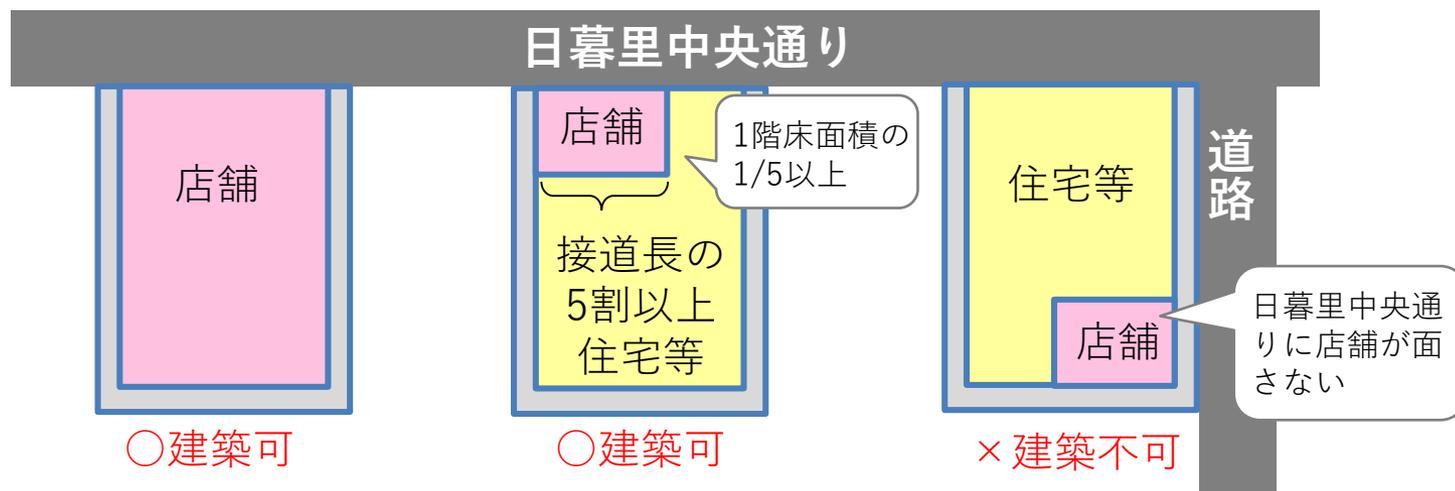
住宅地にそぐわないパチンコ屋やマージャン屋等の用途を規制



ルール01 建築物等の用途の制限

建築物等の用途の制限をすることで、地区に適した建物の用途を指定して立地を誘導することができます

■例（日暮里中央通り沿道地区地区計画）
日暮里中央通りに面する敷地の建築物の1階部分に面して店舗を設ける



資料：日暮里中央通り沿道地区地区計画

ルール02 建築物の容積率の最高限度または最低限度

容積率を制限または緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

■例

市街地の中心としてふさわしい
土地の有効利用を図る

- 容積率の最低限度を決め、
土地の高度利用を推進する

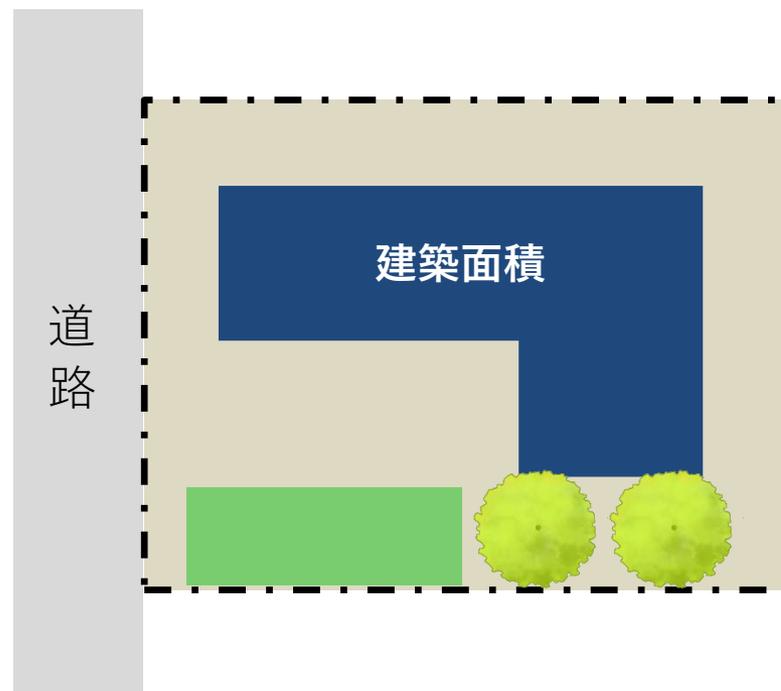


ルール03 建築物の建蔽率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

$$\begin{aligned} \text{建蔽率 (\%)} \\ &= \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100\% \end{aligned}$$

■例



敷地に占める
建築面積の割合を
制限し
ゆとりある住宅地を
創出

ルール04 建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止したり、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

■例
敷地面積の最低限度：100㎡とした場合

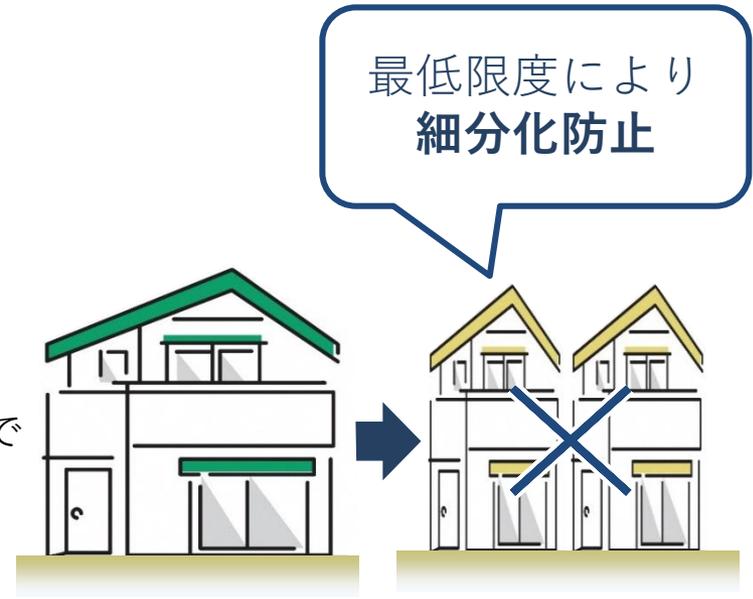
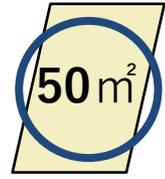
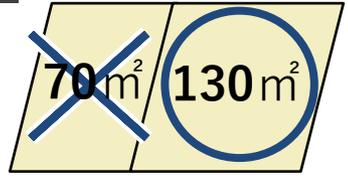
現在



分割して
建替え

分割しないで
建替え

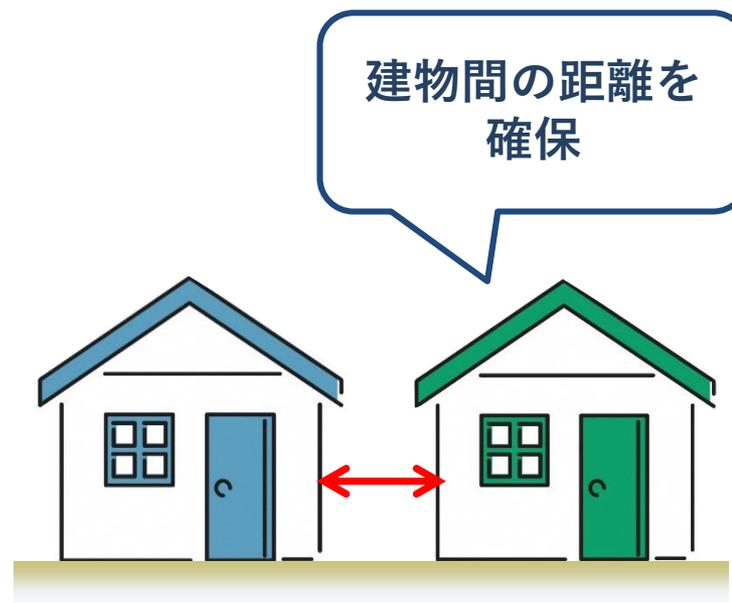
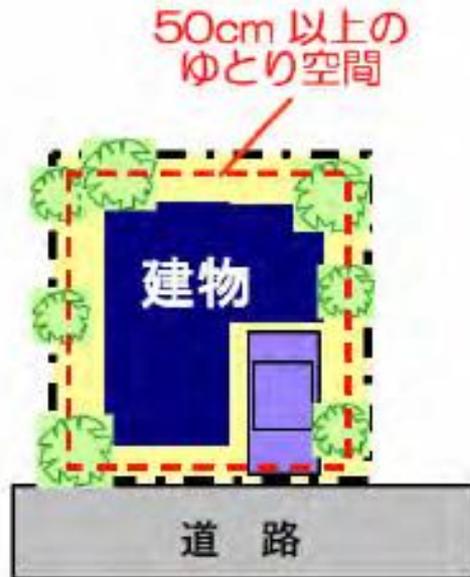
分割後



ルール05 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくる
ことができます。

■例



ルール06 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

■例

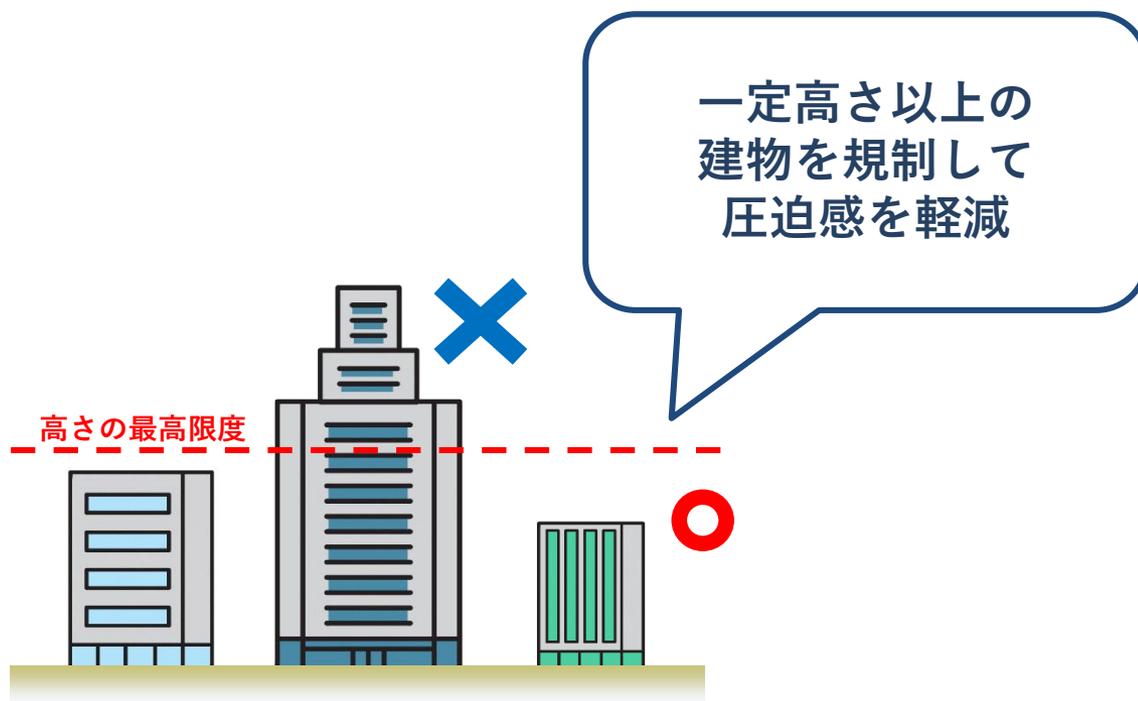


壁面後退によって創出した空間を確保するため
自動販売機や看板等の交通の妨げとなる工作物を制限

ルール07 建築物等の高さの最高限度または最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

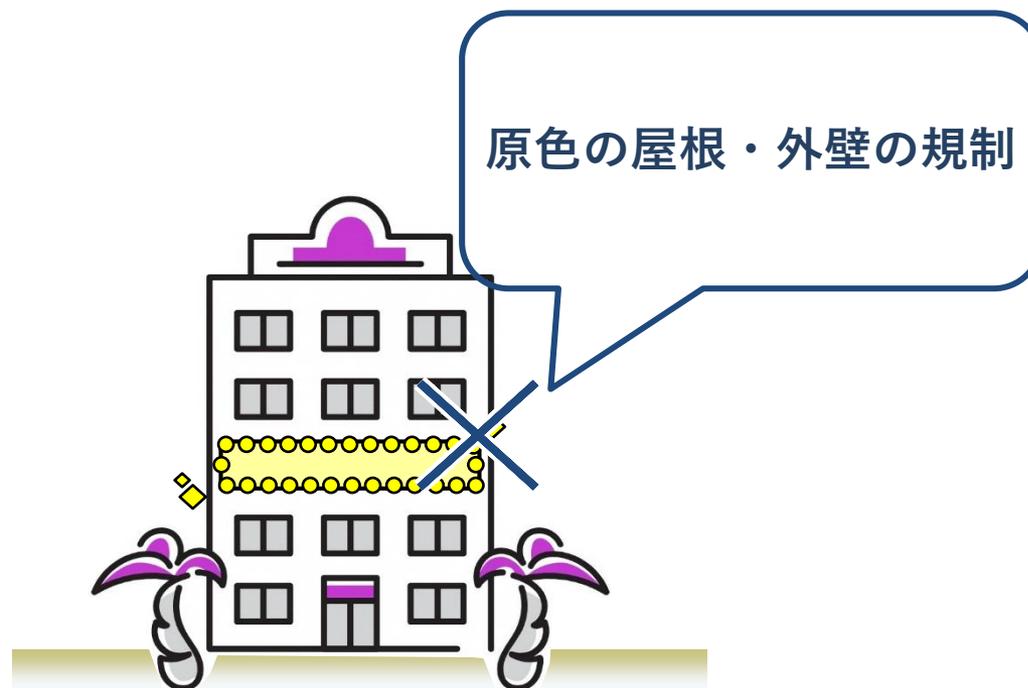
■例



ルール08 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

- 例
看板・広告物の規制

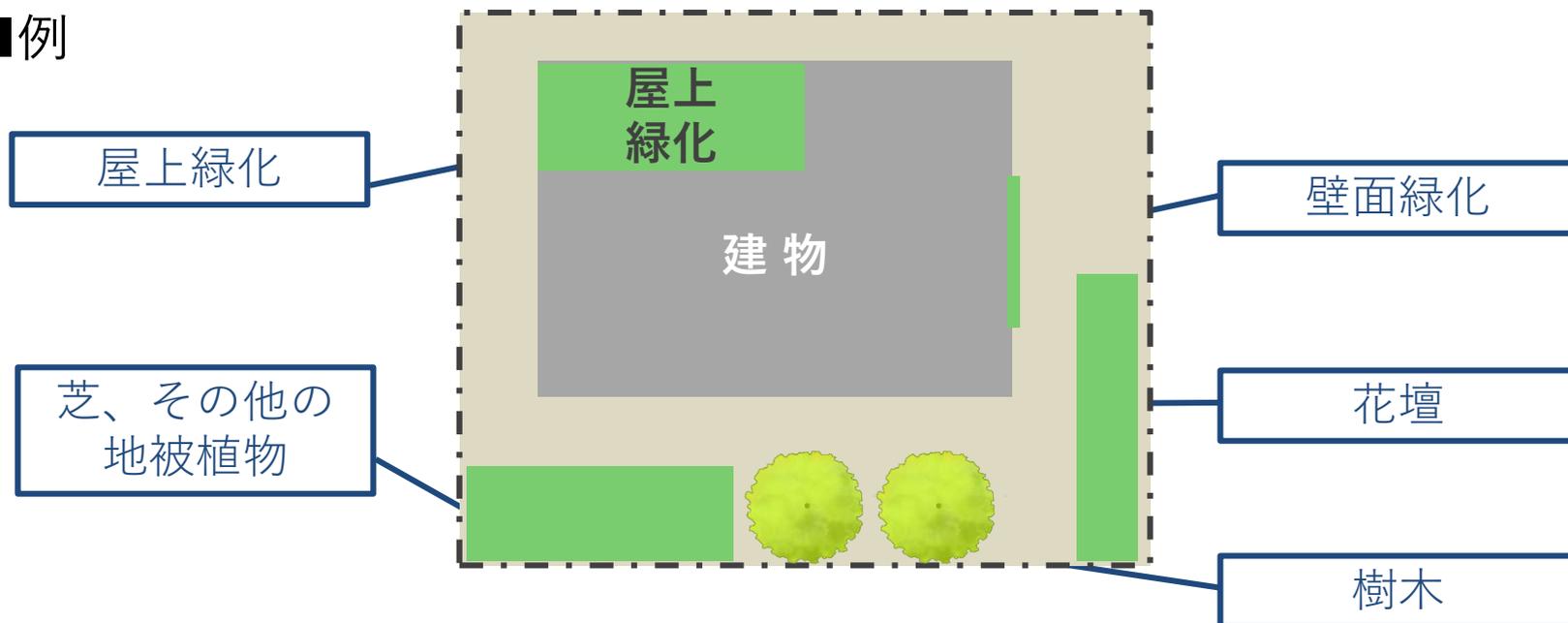


ルール09 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

緑化率(%)：敷地面積に対する緑化施設の面積の割合
＝緑化施設の面積(m²)÷敷地面積(m²)×100

■例



ルール10 垣または柵の構造の制限

垣や柵の材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。

■例

道路に面してブロック塀等をつくらない。

設ける場合は、生垣、または透視性のフェンスにする。

ブロック造等にする場合は、低くする。



出典：中台二丁目北地区地区計画

地区計画の事例 羽沢・桜台地区地区計画（素案）

目標

1. 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る。
2. みどり豊かで災害に強い街並みの形成を図る。

土地利用の方針

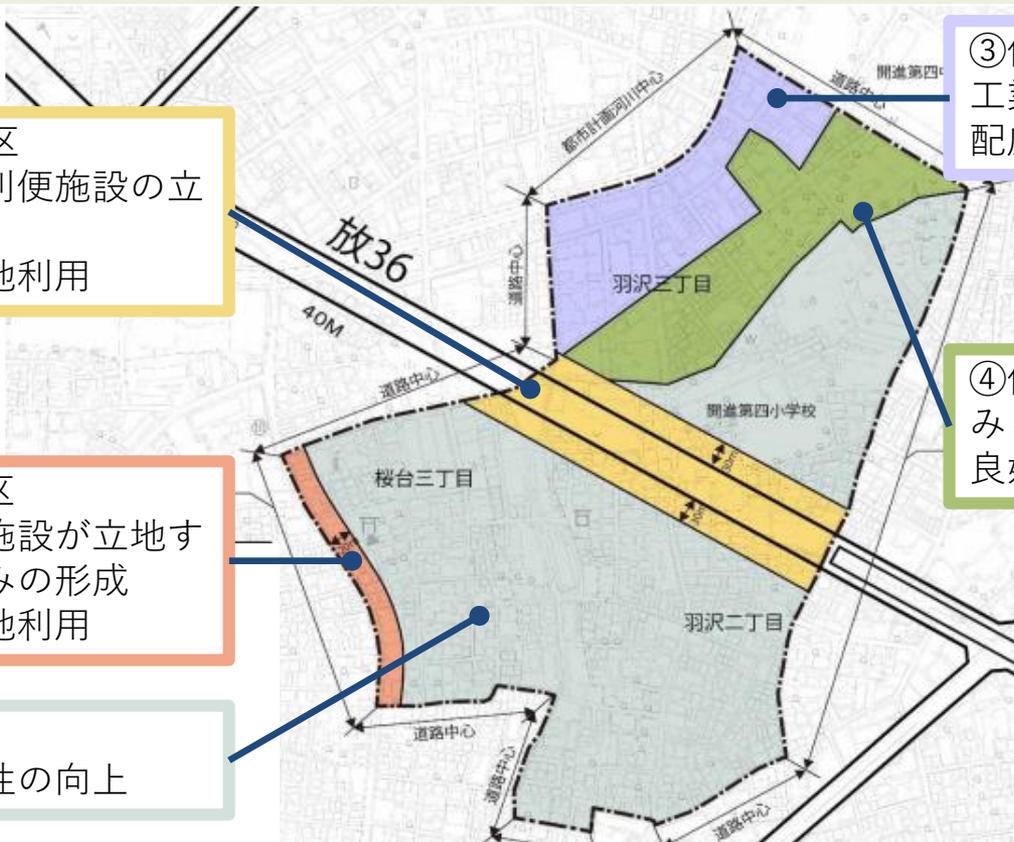
①放射36号線沿道地区
中層集合住宅や生活利便施設の立地を促進
住環境に配慮した土地利用

②正久保通り沿道地区
商業施設や生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成
住環境に配慮した土地利用

⑤住宅地区B地区
みどりの保全と防災性の向上

③住工地区
工業と住環境の共存に配慮した土地利用

④住宅地区A地区
みどり豊かで良好な住環境の保全と向上



※都市計画決定前の事業中の計画であり、今後変更の可能性があります。

地区計画の事例 羽沢・桜台地区地区計画（素案）

	放射36号 線沿道	正久保通 り沿道	住工	住宅A	住宅B
①建築物の用途の制限		●	●		
②敷地面積の最低限度	●	●	●	●	●
③高さの最高限度	●(20m)	●(25m)	●(20m)		
④建築物の壁面の位置 の制限			●	●	●
⑤壁面後退区域におけ る工作物の設置の制限	(沿道部等に指定)				
⑥建築物等の形態意匠 等の制限	●	●	●	●	●
⑦垣または柵の構造の 制限	●	●	●	●	●

※都市計画決定前の事業中の計画であり、今後変更の可能性がります。

地区計画の実現には・・・

地区施設の整備

⇒ 区の事業や民間開発事業等により、適時整備

建築物等の制限

⇒ 建築時の届出・勧告制度

(新築または増改築時にルールを適用)

⇒ 建築確認申請の際に「適合通知書」の添付が必要

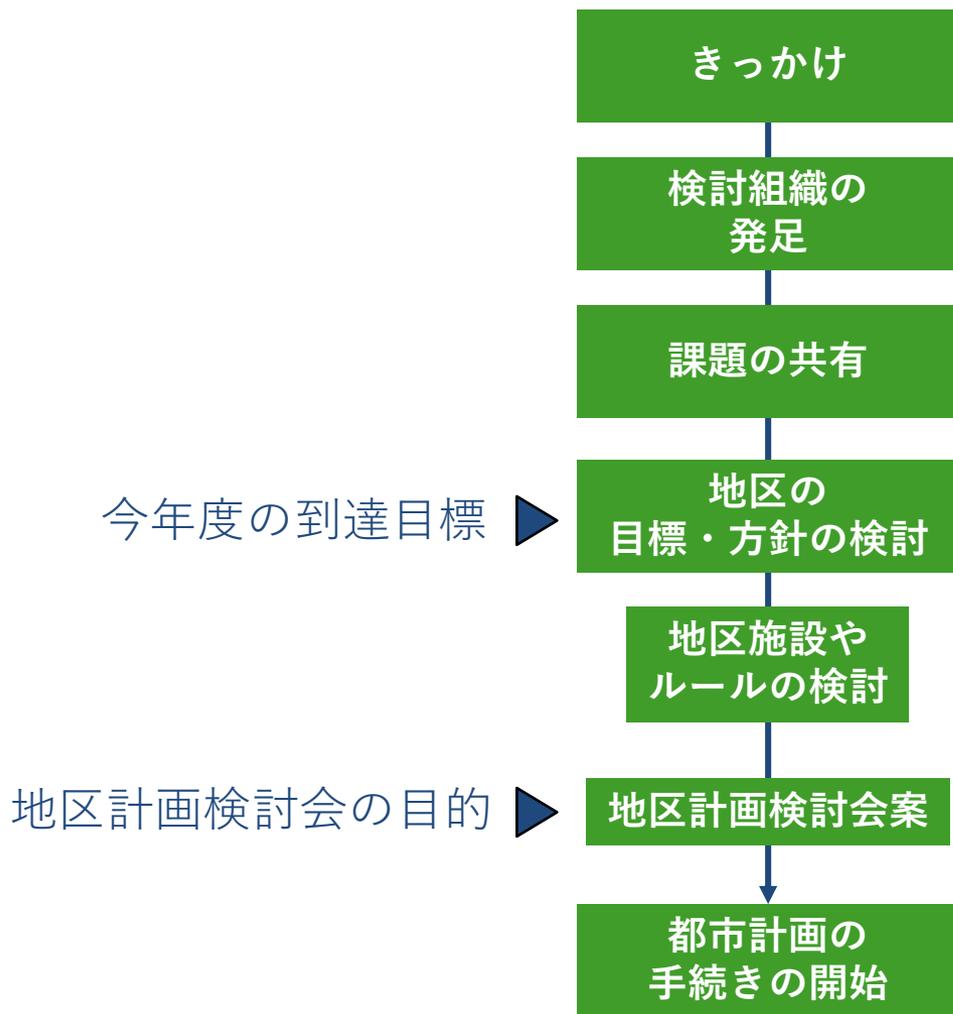
⇒ 条例化により、建築確認の基準とする項目もある

(参考) 地区計画の届出・勧告のながれ

地区計画が定まると、建物を建てる際に「**届出**」が必要になります。区は、その内容が地区計画にそっているか「**審査**」します。



地区計画の決定までの流れ



資料：全国地区計画推進協議会