

氷川台駅周辺地区 地区計画（原案）説明資料

令和8年9月

練馬区

目 次

1	はじめに	1
	(1) まちの現状	2
	(2) まちづくりの検討	4
	(3) まちの主な課題と対応方針	5
	(4) まちの実現に向けて	6
	(5) 都市計画法の手続き	6
2	地区計画の概要	7
	(1) 地区計画の名称・位置等	8
	(2) 地区計画の目標	8
	(3) 土地利用の方針	9
	(4) 地区施設の整備の方針	10
	(5) 建築物等の整備の方針	11
	(6) 建築物等の整備の方針（地区別）	18
	① 駅周辺地区	19
	② 正久保通り沿道地区	20
	③ 放射36号線沿道地区	21
	④ 住工地区	22
	⑤ 住宅地区A地区	23
	⑥ 住宅地区B地区	24
3	用途地域等の変更	25
4	地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え	27
	Memo	30
	巻末資料	31
	まちづくりの制度	32
	(1) 都市計画制度の構造	32
	(2) 地区計画制度	32
	(3) 都市計画の実現手段	33
	(4) 地域地区	34
	(5) 練馬区都市計画マスタープラン	35
	(6) 重点地区まちづくり計画	36
	(7) 用語解説	37
	現在の建築ルール	38
	地区計画（原案）の建築ルール	39

1 はじめに

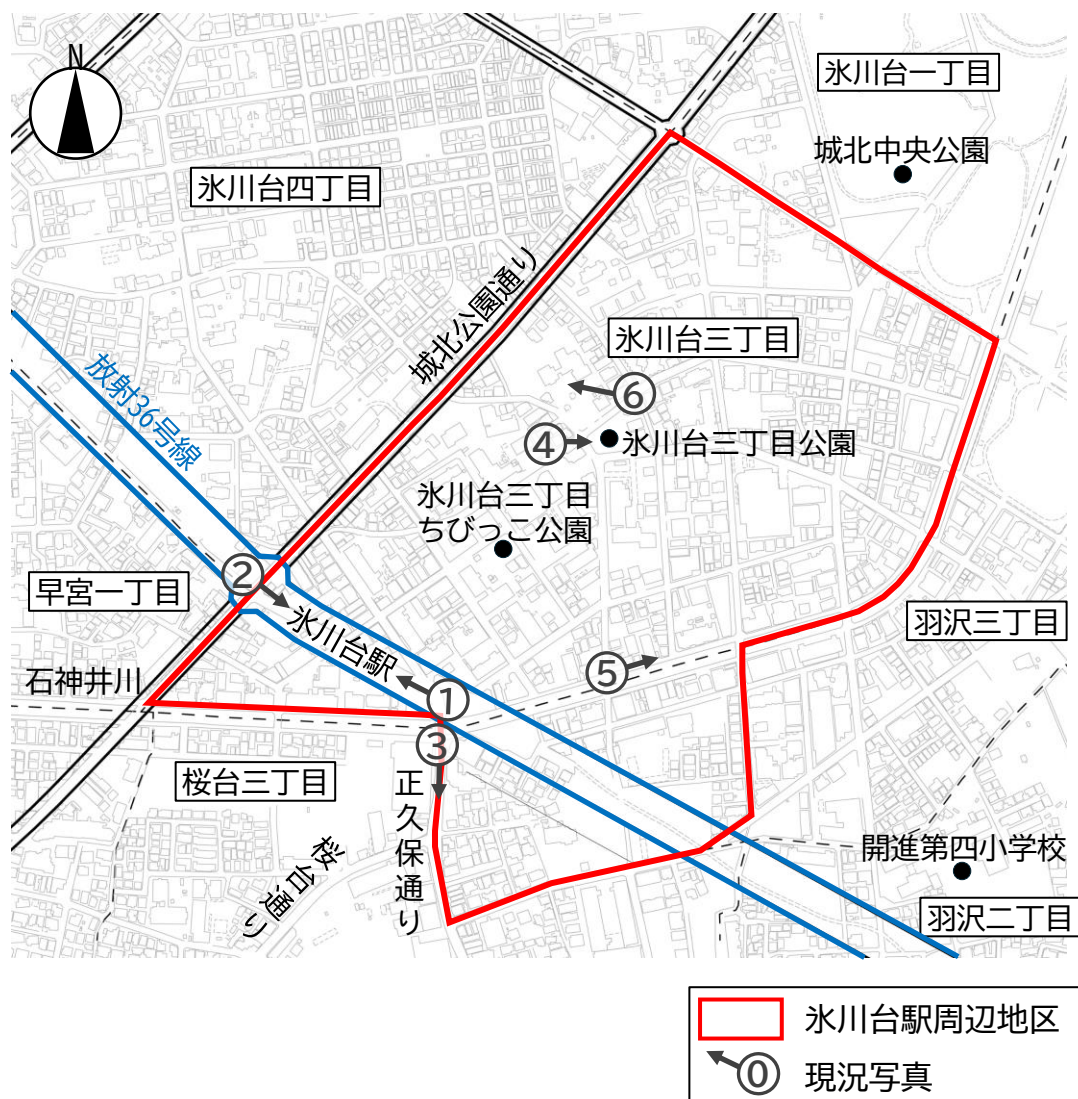
1 はじめに

(1) まちの現状

平成23年12月に事業認可を受けた、現在、都が整備を進めている放射36号線等※は、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されています。

一方で、放射36号線等の整備による沿道地域の街並みの変化への対応や、氷川台駅周辺では、生活利便性やまちの魅力の向上が求められています。

〔図1〕 氷川台駅周辺地区、放射36号線等の概要



※ 放射36号線等の事業

事業名称：東京都市計画道路事業幹線街路放射第35号線及び幹線街路放射第36号線

施 行 者：東京都

事業期間：平成23年12月1日から令和13年3月31日まで

事業区間：板橋区小茂根四丁目から練馬区早宮二丁目まで

延 長：1,970m

幅 員：40～50m

1 はじめに



①氷川台駅前（南東から）



②氷川台駅前（北西から）



③正久保通り



④氷川台三丁目公園



⑤石神井川



⑥ねりまの名木「コウヤマキ」

1 はじめに

(2) まちづくりの検討

練馬区の呼びかけで、地域の皆様のご協力をいただきながら“まちづくり協議会”や“地区計画検討会”を設置して、まちづくりの検討を行ってきました。

まちづくり協議会による検討

R1.8

「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」を策定
（重点地区まちづくり計画）

詳しくはwebへ!!



地区計画検討会による検討

R7.9

地区計画検討会案を作成

詳しくはwebへ!!



R7.9

オープンハウスを開催

R8.7

地区計画（素案）説明会を開催

R8.9

地区計画（原案）説明会を開催

「氷川台駅周辺地区地区計画（原案）」は「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」を踏まえ、検討会やオープンハウス、地区計画（素案）説明会での地域の皆様のご意見をいただきながら、区が作成したものです。

地区計画とは？

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画の内容は、今後の**新築や建替え等**の際に適用されます。**現在の建物**に対しては**適用されません**。

1 はじめに

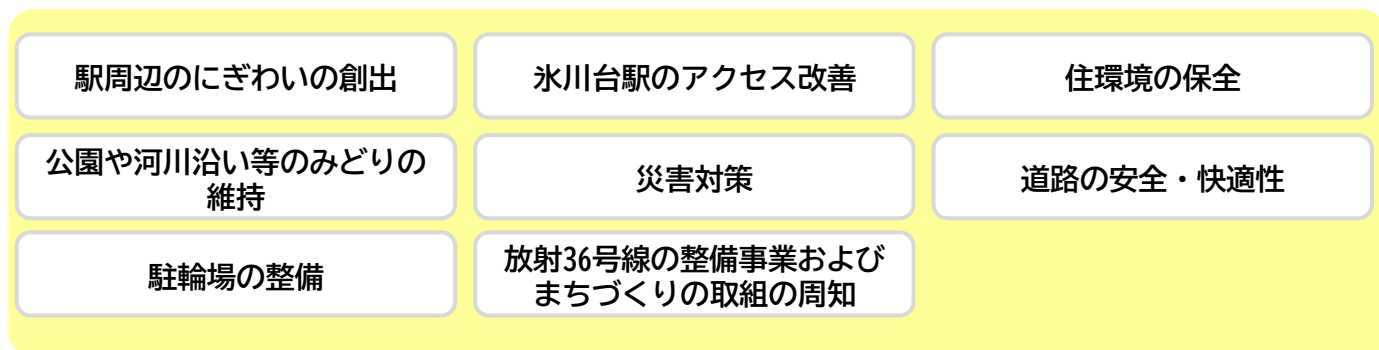
(3) まちの主な課題と対応方針

検討会やオープンハウスなどを通じて、地域の皆様からいただいた主な課題をまとめました。

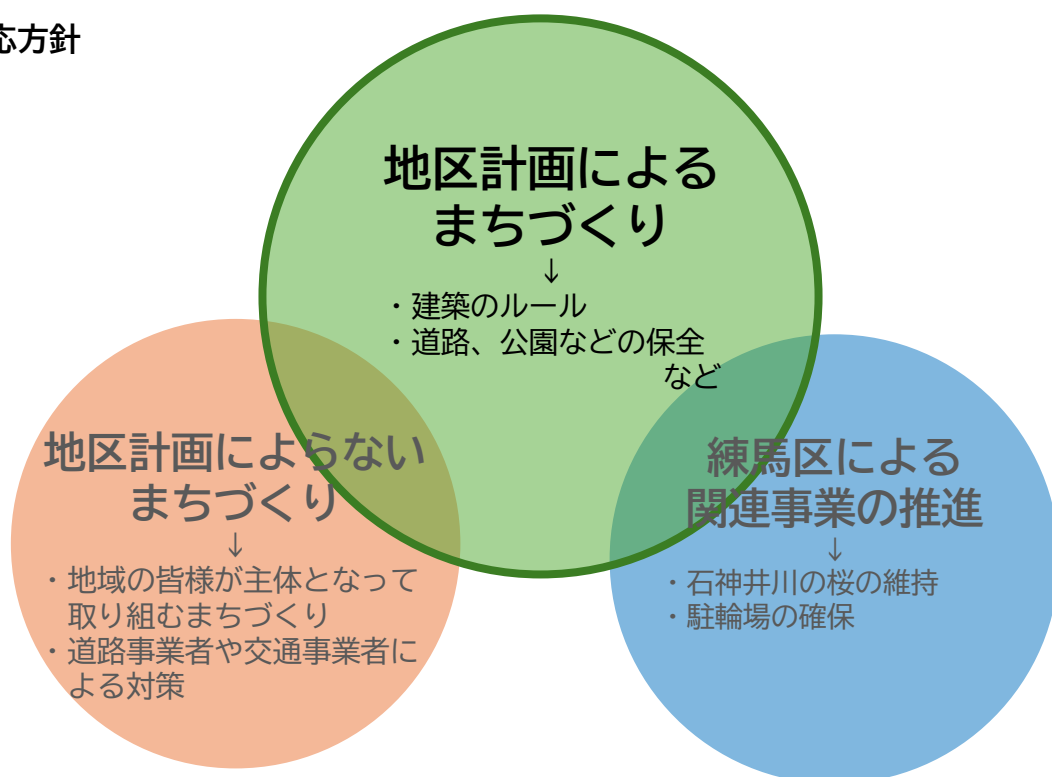
地域課題や特徴を踏まえた、まちづくりのルールを定める“地区計画”は、まちの将来像を実現するための手法の一つです。

地区計画で対策できることと、そうでないことを区分したうえで、一つひとつ課題に取り組んでいきます。

●主な課題



●対応方針



1 はじめに

(4) まちの実現に向けて

重点地区まちづくり計画に掲げた、目指す“まち”の将来像の実現に向けて、“地区計画”や“地域地区”の都市計画の決定を進め、今後も地域の皆様と練馬区が連携した「まちづくり」を推進していきます。

放射36号線の用地取得率は、令和8年3月時点で約92%となっており、今後は、氷川台駅前の用地取得が進んでいくことが予想されます。

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
（重点地区まちづくり計画）

地区計画

+

地域地区

- ・用途地域
- ・容積率
- ・高度地区
- ・防火地域等

まちの実現



目指す“まち”の将来像の実現に向けて、
地域の皆様と練馬区が連携しながら「まちづくり」を推進

(5) 都市計画法の手続き

地区計画（原案）は、右の二次元コードからご覧いただけます。
次のページ以降の内容は、地区計画（原案）をわかりやすく説明したものです。

地区計画（素案）から内容の変更はありません。

※地域の皆様からいただいた地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考えは27ページ～29ページをご覧ください。

詳しくはwebへ!!



2 地区計画の概要

2 地区計画の概要

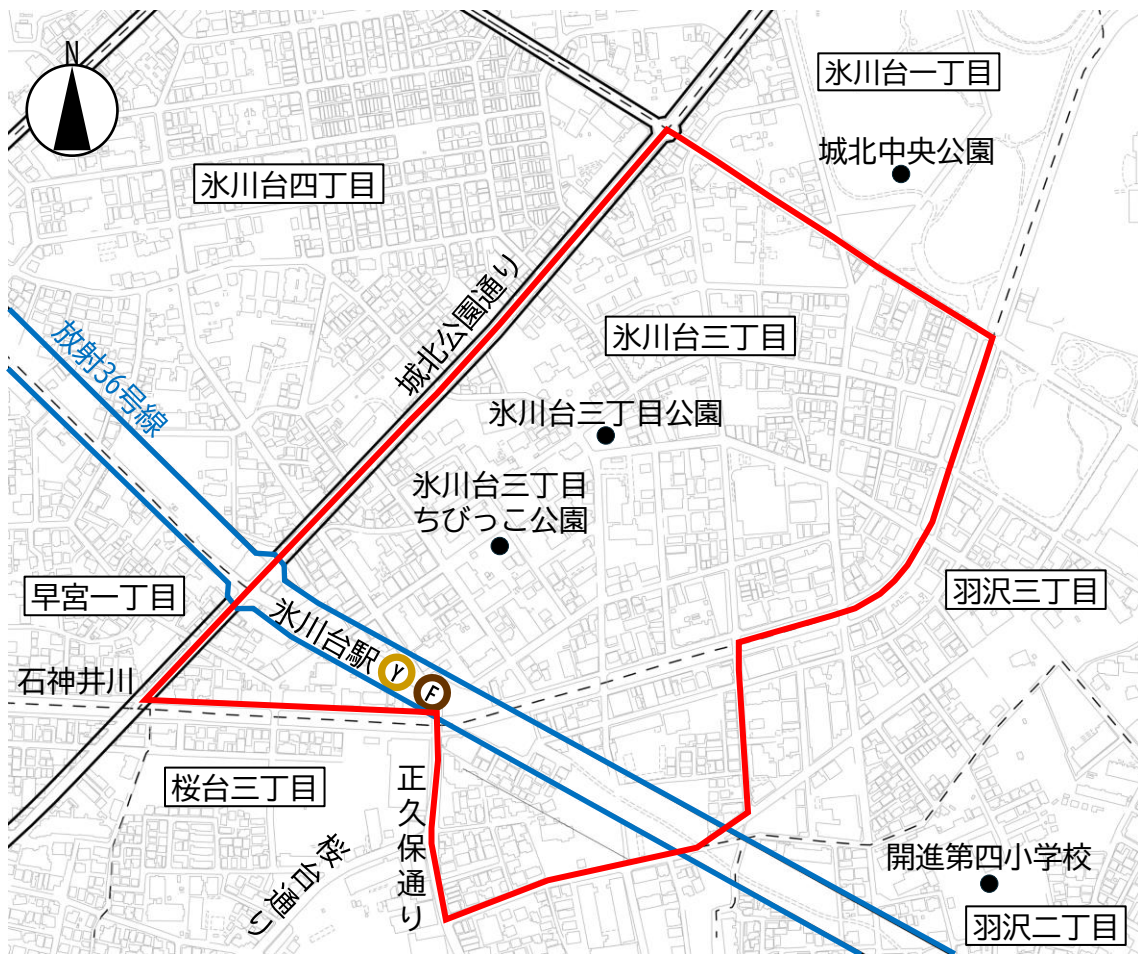
(1) 地区計画の名称・位置等

名称：氷川台駅周辺地区地区計画

位置：練馬区氷川台三丁目・桜台三丁目の一部

面積：約28.2ha

■地区計画区域図



（２）地区計画の目標

1. 氷川台駅周辺では、地域生活の中心として駅前になさわしい土地利用の促進と地域住民に対する利便性の向上を図る。
2. 放射36号線沿道では、幹線道路沿道になさわしい土地利用および延焼遮断機能の強化を図る。
3. 住宅街では、地域周辺の自然を生かし、良好で落ち着いた住環境の維持・向上と災害に強い街並みの形成を図る。

2 地区計画の概要

(4) 地区施設の整備の方針

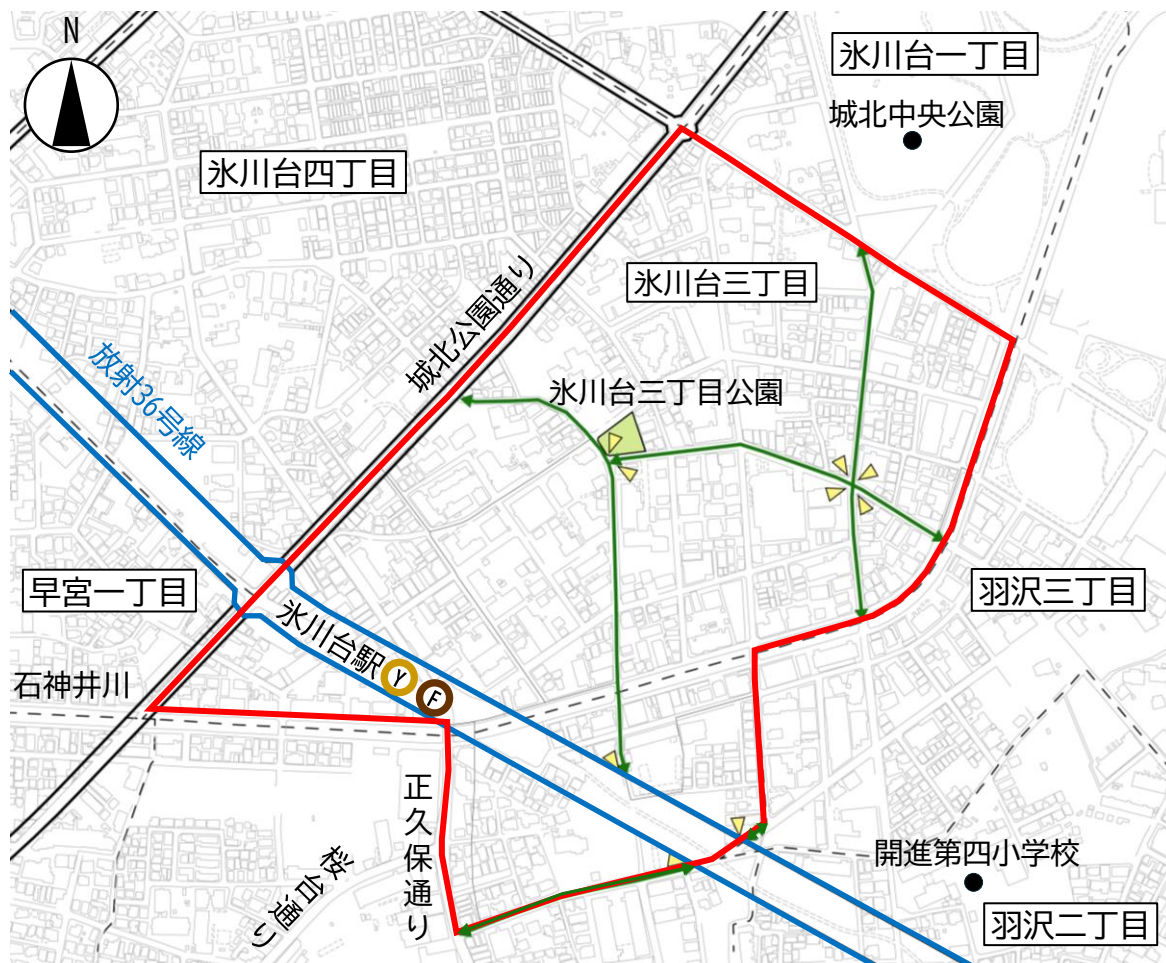
1 道路 [区画道路・ 隅切り]

緊急車両等の円滑な通行を確保するため、練馬区道路網計画に基づく主要生活道路を基本に区画道路として地区施設に位置付け、交差部に適切な隅切りを設置し、安全性を向上させます。

2 公園 [公園]

既存の公園の維持・保全に努めます。

※氷川台三丁目ちびっこ公園は、既に都市計画公園となっているため、地区施設には位置付けません。



2 地区計画の概要

(5) 建築物等の整備の方針

- 1 生活利便施設を中心とした街並みの形成や幹線道路の後背住宅地に配慮した街並みを形成するため、**建築物等の用途の制限**を定める。
- 2 敷地の細分化を防ぎ、良好な街並みとゆとりある快適な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。
- 3 住環境に配慮しながら連続性のある街並みを形成するため、**建築物等の高さの最高限度、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。
- 4 道路空間の安全性・防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、**壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定める。
- 5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、**垣または柵の構造の制限**を定める。



地区整備計画で定める内容は“**1) 駅周辺地区の放射36号線沿道限定ルール**”と“**2) 地区全体の共通ルール**”に分かれます。

氷川台駅周辺地区地区計画 地区整備計画

1) 駅周辺地区の放射36号線沿道 限定ルール

○総合設計制度を活用した建物高さの緩和



12、13ページで詳しく説明

2) 地区全体の共通ルール

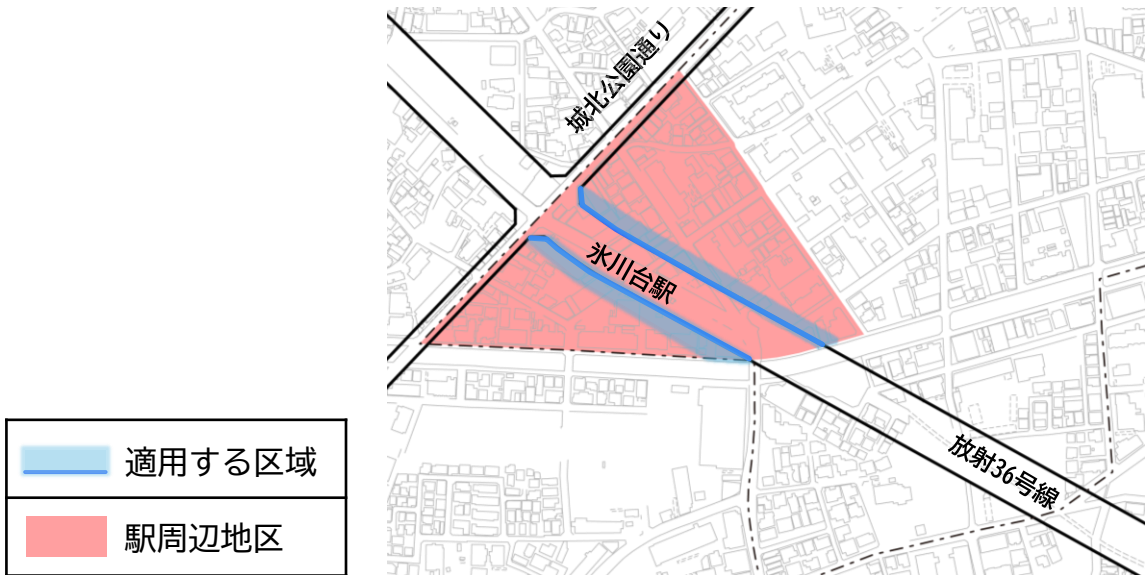
- ①建築物等の用途の制限
- ②建築物の敷地面積の最低限度
- ③建築物等の高さの最高限度
- ④壁面の位置の制限
- ⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑥建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
- ⑦垣または柵の構造の制限

2 地区計画の概要

1) 駅周辺地区の放射36号線沿道限定ルール

○適用する区域

- ・「駅周辺地区の放射36号線沿道限定ルール」は、下図に示す駅周辺地区のうち、整備後の放射36号線に接する敷地（適用する区域）を含む場合に活用できます。

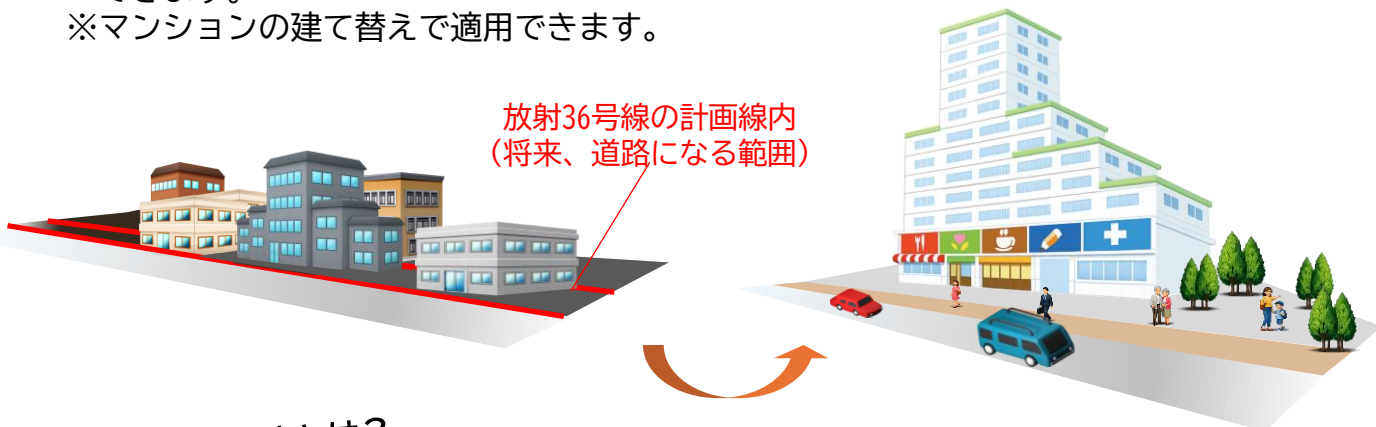


○緩和と制限の内容

- ✓ 総合設計制度を活用した場合、**容積率を緩和**
- ✓ 1,000㎡以上の敷地で総合設計制度を活用した場合、**高さ制限を緩和**
- ✓ 高さ制限の緩和を受ける場合、**1階は店舗・飲食店・事務所等とする**

※共同化（複数の所有者の土地を共有して一つの建物を建てること）することで適用できます。

※マンションの建て替えで適用できます。

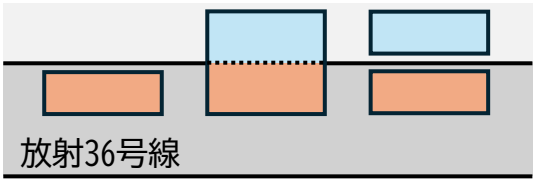
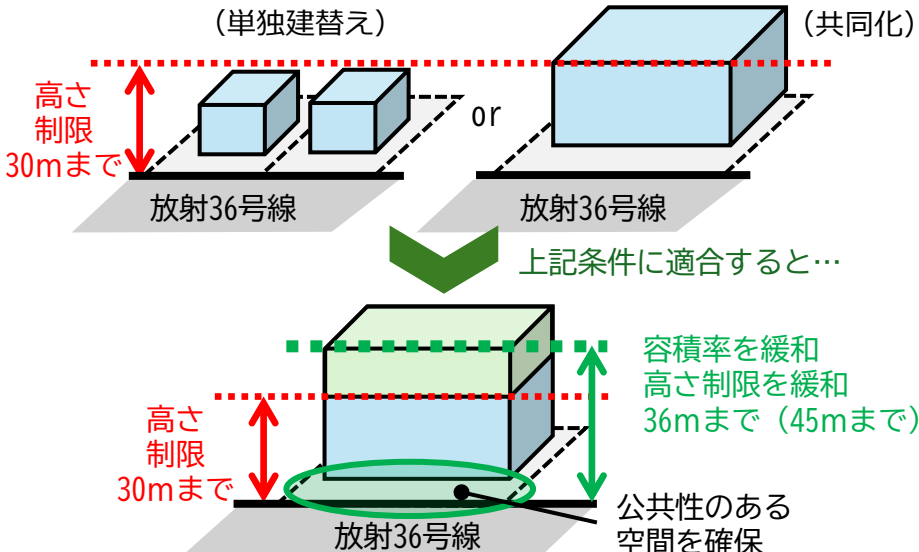
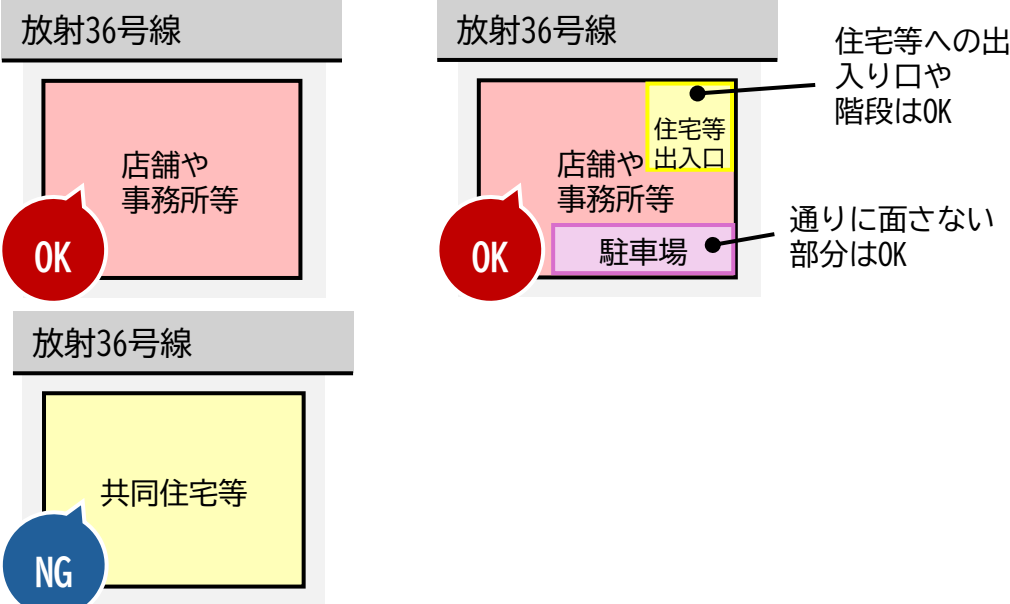


総合設計制度とは？

一定規模以上の敷地で、公開空地など公共性の高い空間を確保する代わりに、容積率などの建築規制を緩和できる、建築基準法の制度です。

※総合設計制度は500㎡以上の敷地から活用できますが、高さ制限を緩和する場合は、1,000㎡以上の敷地が必要になります。

2 地区計画の概要

課題	・放射36号線で店舗が減少し、将来的なにぎわい創出が課題  放射36号線 ▶ 存続または一部存続する店舗 ▶ 無くなるまたは一部無くなる店舗
緩和 内容	・総合設計制度を活用した（1,000㎡以上の敷地で一定割合以上の空地を有する）建築物の高さの最高限度については、本来は30mのところを36m（2,000㎡以上の敷地は45m）まで緩和する。  (単独建替え) (共同化) 高さ制限 30mまで or 高さ制限 36mまで (45mまで) 放射36号線 放射36号線 上記条件に適合すると… 容積率を緩和 高さ制限を緩和 36mまで (45mまで) 高さ制限 30mまで 公共性のある空間を確保 放射36号線
条件	・放射36号線に面する1階部分は、店舗、飲食店、事務所等にする。  放射36号線 放射36号線 店舗や事務所等 店舗や事務所等 住宅等への出入口や階段はOK OK OK 住宅等出入口 駐車場 通りに面さない部分はOK 放射36号線 共同住宅等 NG

2 地区計画の概要

2) 地区全体の共通ルール

①建築物等の用途の制限

駅周辺地区では生活利便施設の立地を促進し、住工地区では住環境を維持するため、表に掲げるものは建築できません。

駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
マージャン屋、 ぱちんこ屋等	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—

ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した建築物で、建築物の高さが30mを超える場合、放射36号線に面する1階は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途とする。

※上記の地区計画による制限のほか、用途地域ごとに建築できる用途が制限されます。放射36号線沿道地区と、住宅地区A／B地区は、上記のとおり地区計画による制限は設けていませんが、用途地域による制限に基づき「マージャン屋」「ぱちんこ屋」等は建築できません。
詳しくは区ホームページをご覧ください。

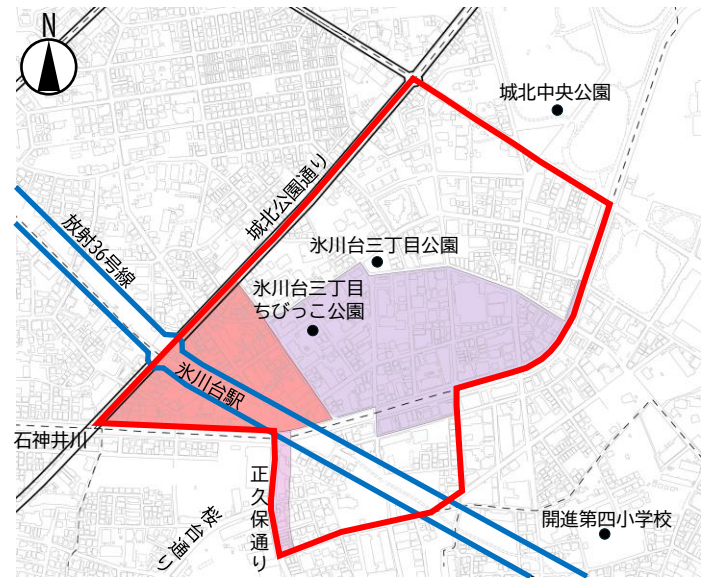


詳しくはwebへ!!

制限される用途の例



<対象となる地区>
駅周辺地区・正久保通り沿道地区・住工地区

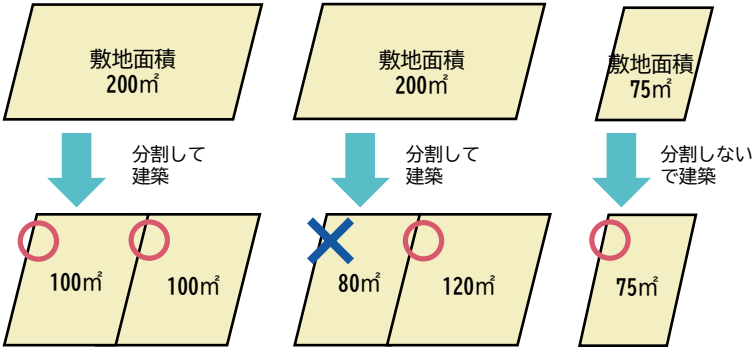


2 地区計画の概要

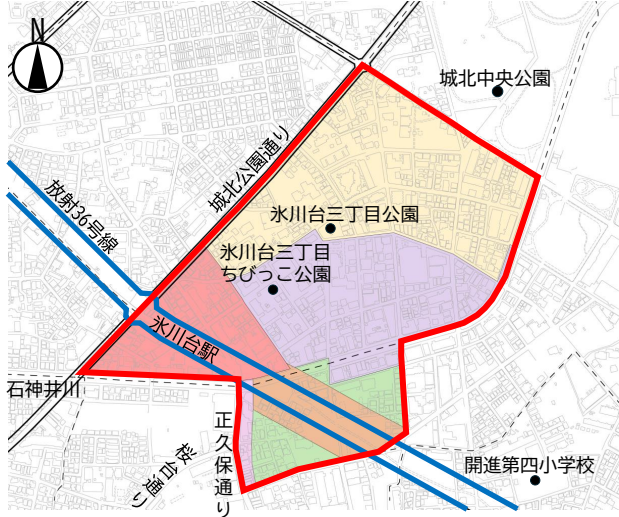
②建築物の敷地面積の最低限度

細分化を防ぎ、良好な街並みと住環境を維持するため、新たに100㎡未満に分割した敷地では、建築できません。ただし、地区計画決定時において、既に敷地面積が100㎡未満のものは建築可能です。

駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
100㎡				



<対象となる地区>
全地区



③建築物等の高さの最高限度

連続性のある街並みを形成するため、地区ごとの高さを超えるものは建築できません。ただし、地区計画決定時において、既に高さの最高限度を超えている建築物は、認定を受けることで建替えできます。

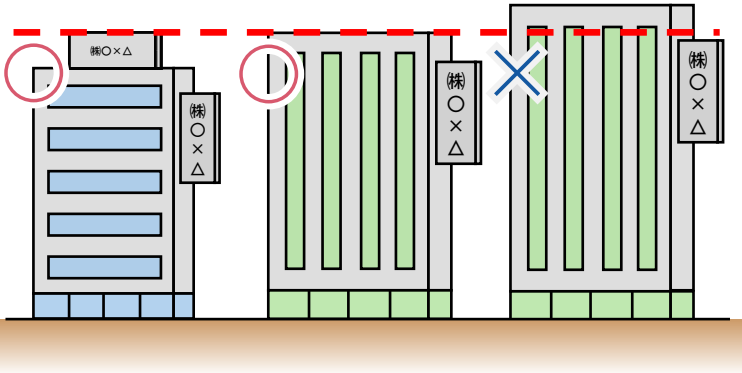
駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
30m	25m	20m		

ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した場合、建築物の高さは次のとおりとする。

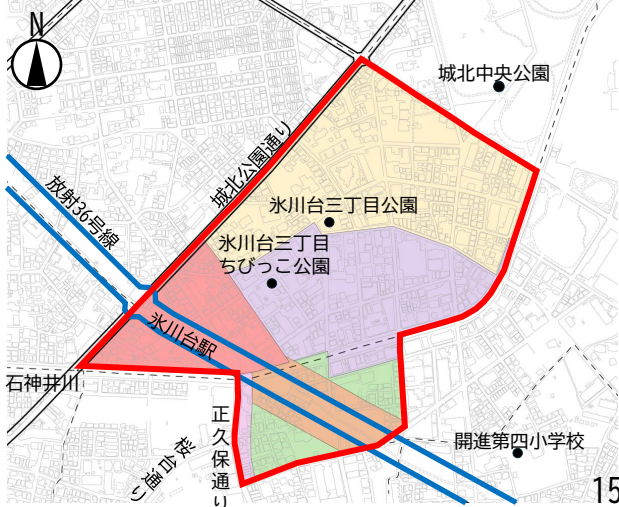
敷地面積1,000㎡以上：36mまで、敷地面積2,000㎡以上：45mまで。（12、13ページで詳しく説明）

地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。

高さの最高限度



<対象となる地区> 全地区



2 地区計画の概要

④壁面の位置の制限（①・②）

①通風・採光および避難路を確保するため、建築物は、敷地境界線から50cm以上離してください。

②交通安全確保のため、交差部には、見通し空地（底辺2m）を設置してください。

駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区 住宅地区B地区
—				①外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。

②隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。

※駅周辺地区、正久保通り沿道地区、放射36号線沿道地区では、ルールを設けませんが、民法第234条で、境界線から50cm以上の距離を保たなければならないとされています。

①軒、出窓等（建物の最も外側）が基準

②隅切り

②見通し空地

<対象となる地区>

①住工地区・住宅地区A地区・住宅地区B地区

②全地区

⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

見通し空地には、交通安全確保のため、物を置かないでください。

駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区 住宅地区B地区
-------	-----------	------------	------	--------------------

壁面の位置の制限②（見通し空地（底辺2m））の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。

見通し空地

設置できない工作物などの例

実際のイメージ...

<対象となる地区>

全地区

2 地区計画の概要

⑥建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

統一感のある街並みの形成を図るため、形態や色彩は周辺に配慮したものにしてください。

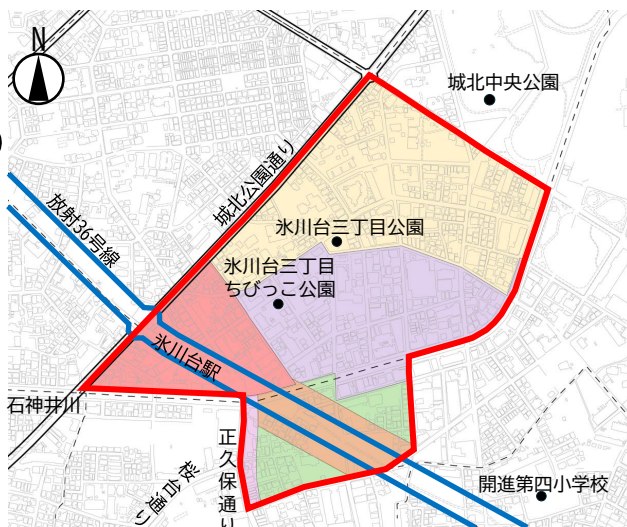
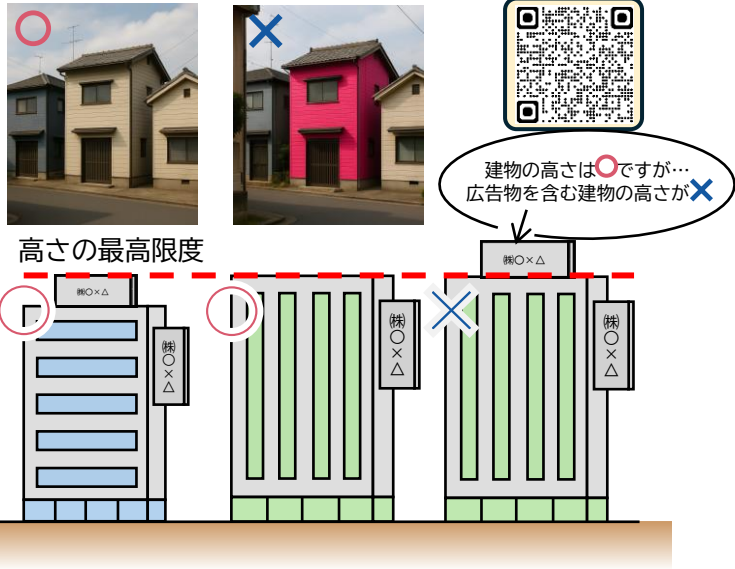
駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区
				住宅地区 B 地区
建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区 B 地区※ ¹ を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。				

※1 住宅地区B地区では、東京都屋外広告物条例により広告物の屋上への設置が制限されています。

色彩のイメージ

具体的にはこちら

<対象となる地区>
全地区

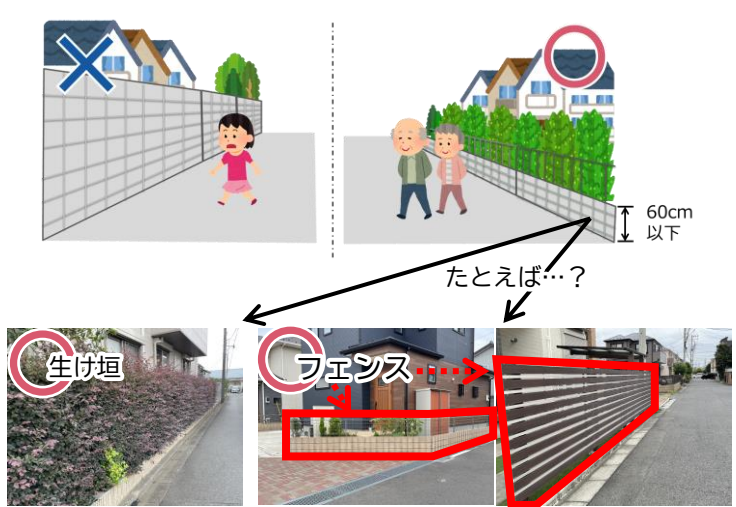


⑦垣または柵の構造の制限

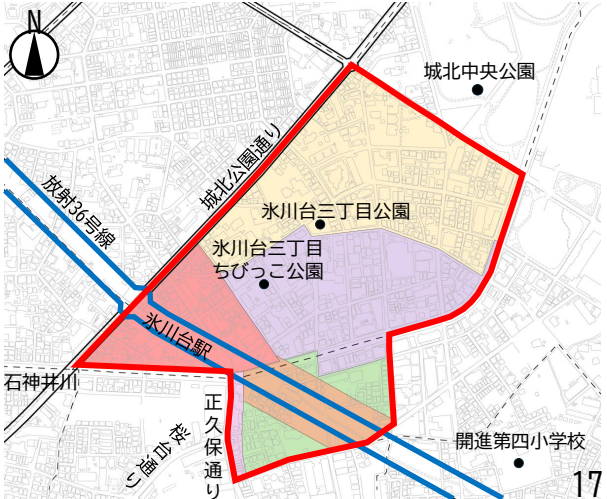
ブロック塀は、災害時に道路を閉塞しないよう、安全な高さ（60cmまで）にしてください。
60cmを超える部分は、生け垣またはフェンス等としてください。

駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区
				住宅地区 B 地区
道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※ ² 、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。				

※2 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。



<対象となる地区> 全地区



2 地区計画の概要

(6) 建築物等の整備の方針（地区別）

建築ルール	駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
					住宅地区B地区
建築物等の 用途の制限	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—
建築物の敷 地面積の最 低限度	100㎡				
建築物等の 高さの最高 限度	30m	25m	20m		
	ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した場合、 建築物の高さは次のとおりとする。 敷地面積1,000㎡以上：36mまで 敷地面積2,000㎡以上：45mまで				
	地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受 けた場合、この限りではない。				
壁面の位置 の制限 (①・②)	—			①外壁等の面から隣地境界線ま で50cm以上離す。	
	②隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。				
壁面後退区 域における 工作物の設 置の制限	壁面の位置の制限②の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設 置を制限する。				
建築物等の 形態または 色彩その他 の意匠の制 限	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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区※ ¹ を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とす る。				
垣または柵 の構造の制 限	道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共 公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※ ² 、または高さ 60cm以下の部分は、この限りではない。				

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。

※¹ 住宅地区B地区では、東京都屋外広告物条例により広告物の屋上への設置が制限されています。

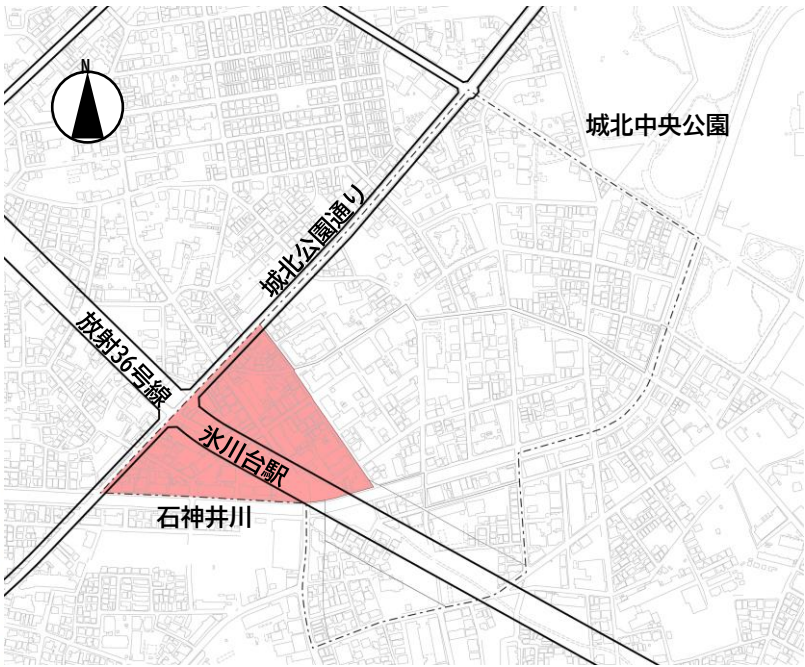
※² 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

2 地区計画の概要

(6) 建築物等の整備の方針（駅周辺地区）

■土地利用の方針

生活利便施設の立地による、にぎわいのあるまちの拠点の形成を図る。



建築ルール	駅周辺地区
建築物等の用途の制限	マージャン屋、ぱちんこ屋等 ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した建築物で、建築物の高さが30mを超える場合、放射36号線に面する1階は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途とする。
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
建築物等の高さの最高限度	30m ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した場合、建築物の高さは次のとおりとする。 敷地面積1,000㎡以上：36mまで 敷地面積2,000㎡以上：45mまで 地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。
壁面の位置の制限②	隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限②の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。
垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。

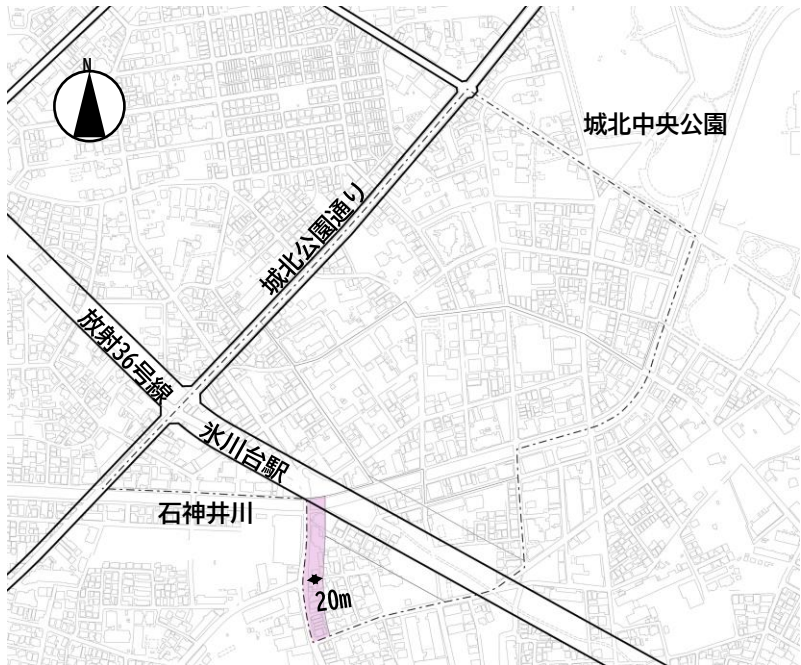
※ 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

2 地区計画の概要

(6) 建築物等の整備の方針（正久保通り沿道地区）

■土地利用の方針

生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成を図るとともに、住環境に配慮した土地利用を図る。



建築ルール	正久保通り沿道地区
建築物等の用途の制限	マージャン屋、ぱちんこ屋等
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
建築物等の高さの最高限度	25m 地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。
壁面の位置の制限②	隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限②の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。
垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。

※ 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

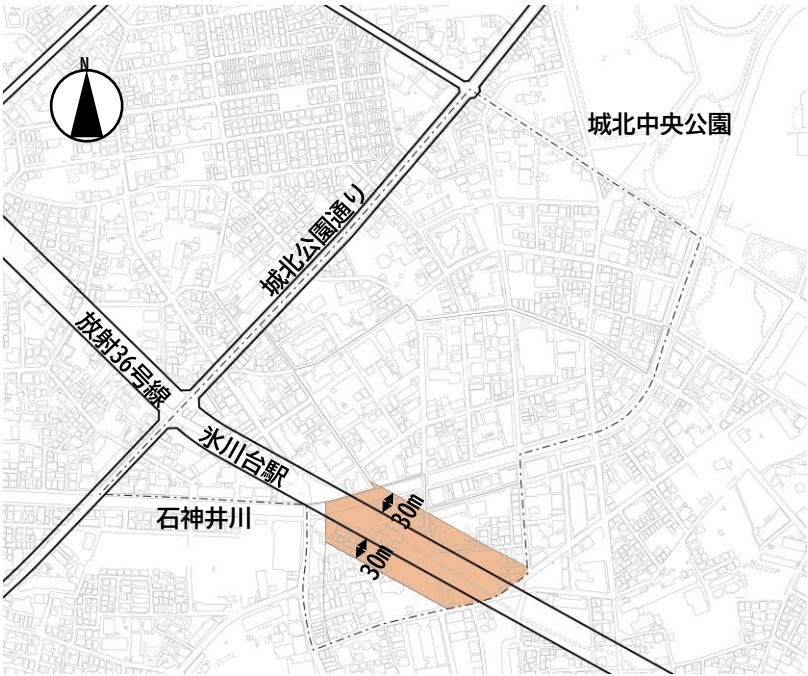
2 地区計画の概要

(6) 建築物等の整備の方針（放射36号線沿道地区）

■土地利用の方針

中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図るとともに、延焼遮断機能の強化を図る。

副道が整備される地域では、共同化を促進し、放射36号線と一体となった建築物の不燃化を図る。



建築ルール	放射36号線沿道地区
建築物等の用途の制限	—
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
建築物等の高さの最高限度	20m 地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。
壁面の位置の制限②	隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限②の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。
垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。

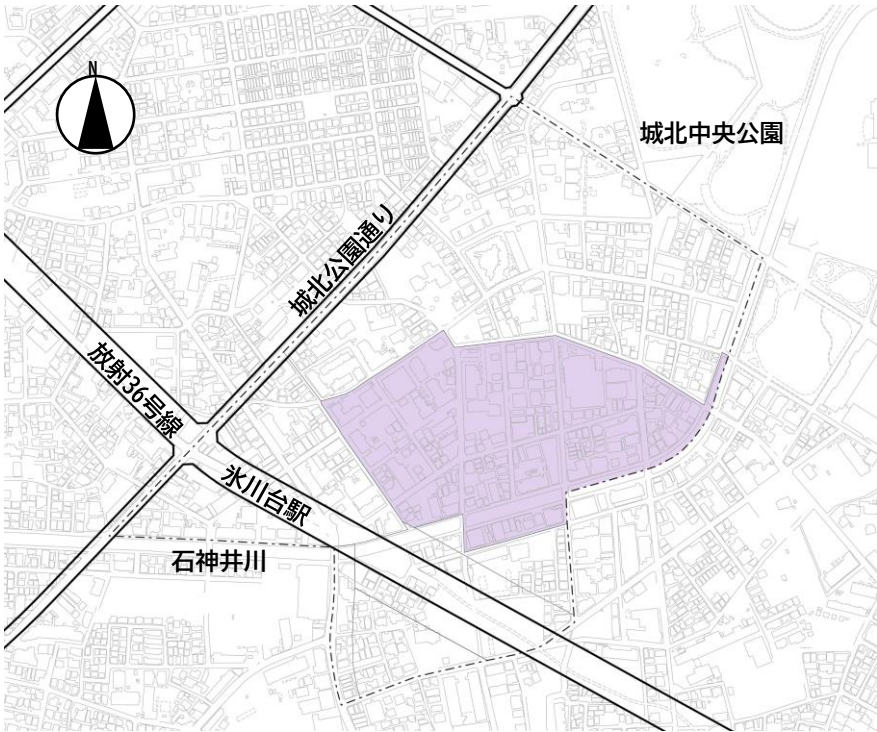
※ 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

2 地区計画の概要

(6) 建築物等の整備の方針（住工地区）

■土地利用の方針

低層住宅や中層の集合住宅と工場等の共存に配慮した土地利用を図る。



建築ルール		住工地区
建築物等の用途の制限		マージャン屋、ぱちんこ屋等
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
建築物等の高さの最高限度		20m 地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。
壁面の位置の制限	①	外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。
	②	隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限②の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。
垣または柵の構造の制限		道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。

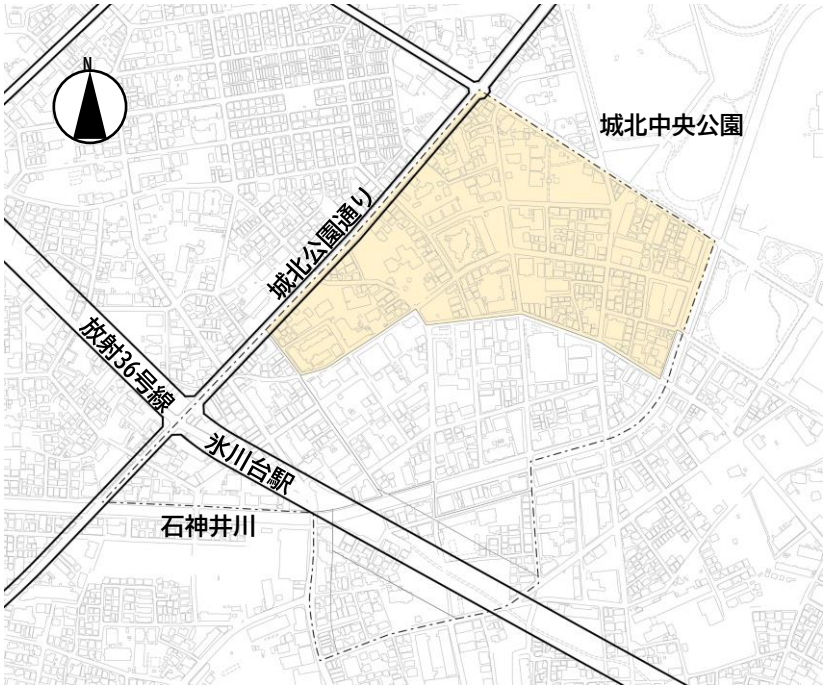
※ 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

2 地区計画の概要

(6) 建築物等の整備の方針（住宅地区A地区）

■土地利用の方針

中層集合住宅や戸建て住宅が立地する良好な住環境の保全と向上を図る。



建築ルール		住宅地区A地区
建築物等の用途の制限		—
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
建築物等の高さの最高限度		20m 地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。
壁面の位置の制限	①	外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。
	②	隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限②の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。
垣または柵の構造の制限		道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。

※ 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

2 地区計画の概要

(6) 建築物等の整備の方針（住宅地区B地区）

■土地利用の方針
低層住宅等が立地する住環境の保全と向上を図る。



建築ルール		住宅地区B地区
建築物等の用途の制限		—
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
建築物等の高さの最高限度		20m 地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。
壁面の位置の制限	①	外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。
	②	隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限②の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限		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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区※1を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。
垣または柵の構造の制限		道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※2、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。
※1 住宅地区B地区では、東京都屋外広告物条例により広告物の屋上への設置が制限されています。
※2 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

3 用途地域等の変更

3 用途地域等の変更

■変更箇所①

中層の集合住宅や生活利便施設等の立地、延焼遮断機能の強化を目指します。

区分		用途地域※	容積率※	高度地区	防火地域等
①	変更前	第一種中高層 住居専用地域 準工業地域※	200%	20m第2種	準防火地域
	変更後	第一種住居地域	300%	20m第3種	防火地域

■変更箇所②

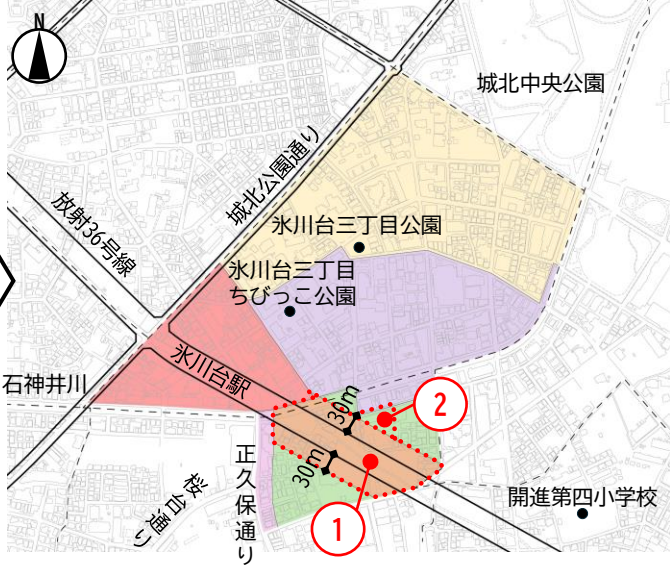
住環境の保全と向上を目指します。

区分		用途地域※	容積率※	高度地区	防火地域等
②	変更前	準工業地域※	200%	20m第2種	準防火地域
	変更後	第一種中高層 住居専用地域	200%	20m第2種	準防火地域

■変更前



■変更後



※用途地域の変更については、東京都と協議中です。
※容積率は、前面の道路幅員により低減を受ける場合があります。
※当該“準工業地域”は、住環境の保護と中小工場の育成を図るため、特別工業地区（特別用途地区）に指定されています。

4 地区計画（素案）に対する 主なご意見と練馬区の考え

4 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え

No.	主なご意見	練馬区の考え
(地区計画の内容等に関すること)		
1	駅前ファストフード店やパン屋さんなどがなくなるので、再建に取り組んでもらいたい。	区が特定のお店そのものを誘致することはできませんが、“駅前地区の放射36号線沿道限定ルール”を地権者の方々にお示し、活用していただくことで、駅前に飲食店や店舗などを誘致する考えです。 この限定ルールは、①建築物等の1階部分を飲食店や店舗などに制限、②建築物等を建てる際、オープンスペースを設ける代わりに高さ制限や容積率を緩和、これら2つの特例を組み合わせるものです。
2※	駅前に店舗が増えるのであれば、総合設計制度を進めてほしい。区でも尽力いただきたい。	“駅前地区の放射36号線沿道限定ルール”は、当該地の地権者の方々のご理解・ご意向があつて活用されることから、丁寧な説明が必要です。 引き続き、氷川台駅が住みやすいまちとなるよう取り組んでまいります。
3※	駅前地区に高層の建物が乱立しないように、周辺の住環境を守ってほしい。	建築物等の高さ制限や容積率の緩和は、“駅前地区の放射36号線沿道に限定したルール”としており、周辺の住環境に配慮しています。
4	駅前に飲食店や店舗が入るよう、地権者の方々には、積極的な情報発信をお願いします。 周辺の皆さんがまとまることを期待します。	地権者の方々にご理解・ご活用いただけるよう“駅前地区の放射36号線沿道限定ルール”を丁寧に説明していきます。また、ご意向に応じて、勉強会を開催するなど、駅前に飲食店や店舗などを誘致できるよう取り組んでいきます。
5	高さ制限の緩和について、緩和を適用すると何階建てが建つのか。	住宅か店舗によって1フロア当たりの高さが変わってくるため、一概には言えませんが、36mで11階から12階、45mで14階から15階建ての建物が建つと想定しています。
6	建築価格の高騰により狭小地での3階建て戸建てが注目を集めていることも忘れてはいけません。	土地・建物の価格高騰によって、土地の細分化や狭小住宅の開発がより一層進行します。 良好な街並みと住環境を維持するためには、敷地面積の最低限度を設けることが必要です。
7※	用途地域について、近隣商業地域から商業地域への変更は考えなかったのか。また、変更はいつ行われるのか。	氷川台駅周辺地区にお住まいの皆様は、これまでどおり、良好な住環境を望まれています。 様々な用途の建物が建てられるようになったり、日影規制がなくなるなど、繁華街のようなまちづくりを望んでいません。 そのため、現在のところ商業地域に変更する考えはありません。 なお、地区計画の決定や用途地域等の変更は、令和8年度末を目途に進めています。

4 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え

No.	主なご意見	練馬区の考え
(駅出入口、エレベーターに関すること)		
8※	氷川台駅周辺の放射36号線の北側（現在のマクドナルドの辺り）に出入口を新たに設置してほしい。 また、エレベーターも増設してほしい。	地域住民や駅利用者の皆様が、地下鉄駅への出入口や、エレベーターの増設を強く要望されていることは、鉄道事業者にお伝えしています。 引き続き、駅利用者の利便性の向上など働きかけていきます。
9※	道路の整備に伴い、生活環境の変化に様々な影響があるため、東京都や東京メトロなど関係機関と合同で説明会を開催してほしい。	地域住民の皆様が、三者合同の説明会を強く要望されていることは、お伝えしています。 一方で、今般開催する地区計画についての説明会は、都市計画法に基づいて行うため、区が主催するものであり、関係機関との合同説明会は馴染みません。 引き続き、地域の皆様のご意見にお応えできるよう、働きかけていきます。
(道路に関すること)		
10	道路整備が終わるまでの間、仮囲いを工夫するなど、安全に通行できるよう配慮してほしい。	通行上、危険な箇所については、区と東京都で共有します。また、放射36号線の道路に関するご意見やご要望については、東京都にお伝えします。
11	放射36号線の騒音は環七と同程度と聞いているが騒音対策は。	車道の両側に歩道、自転車通行空間、植樹帯で構成される①環境施設帯の整備、②遮音壁の設置、③低騒音舗装により、騒音の低減を図ると聞いている。
12	放射36号線の両側の歩道に緑（陰になるような樹木）を設置してほしい。	車道と歩道の間などに植樹帯が整備されると聞いている。詳細のイメージは東京都第四建設事務所発行の放射第35・36号線だよりVol. 2（令和7年8月発行）に記載があります。
(その他)		
13	非常にわかりやすいご説明ありがとうございました。区として丁寧に説明されていたと思います。よく理解できました。引き続き、丁寧な説明をお願いします。	説明内容を分かりやすくお伝えできるよう心がけておりましたので、大変励みになります。引き続き、丁寧な説明を心がけていきます。

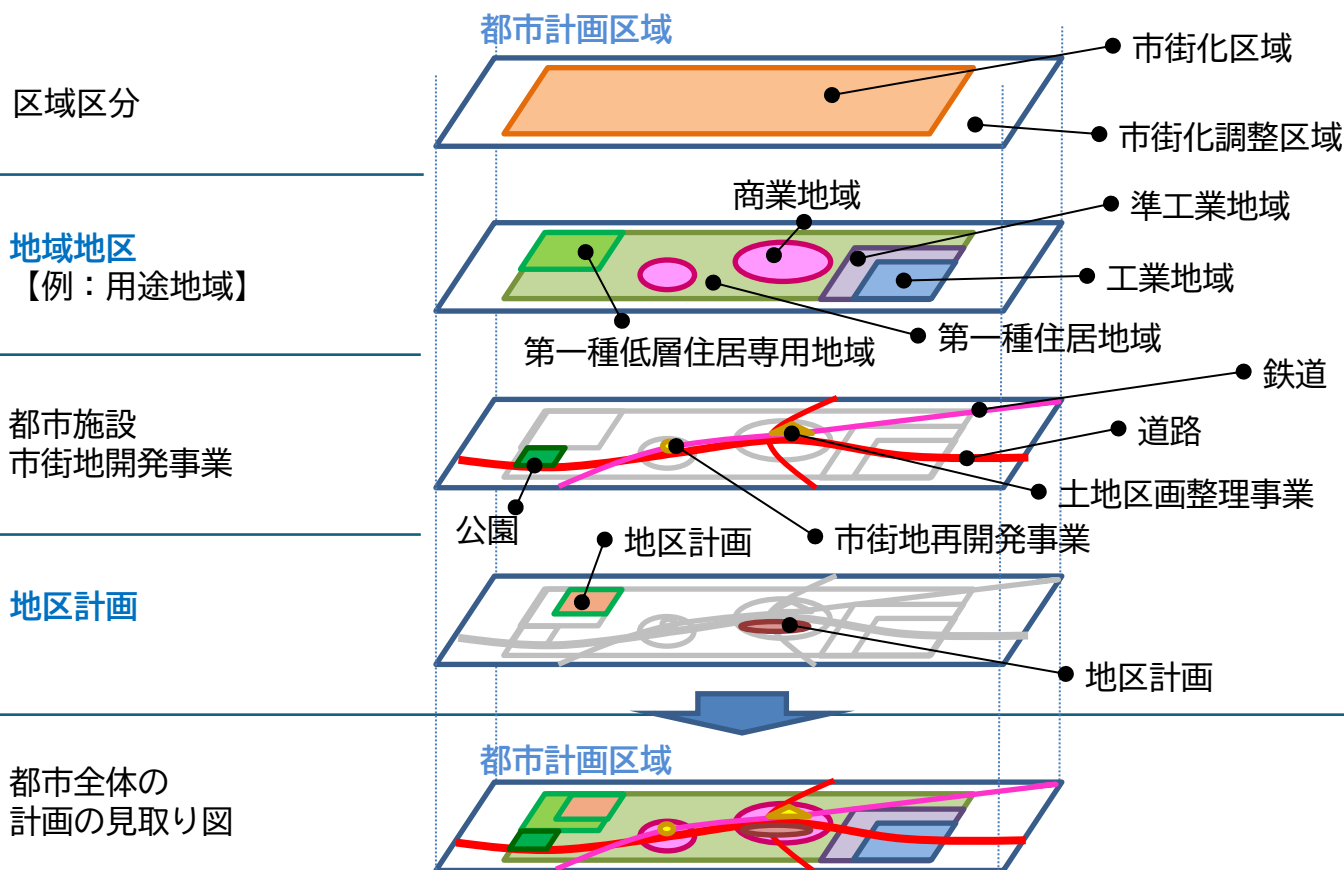
※ 先日配布しました、“まちづくりニュース「地区計画（原案）説明会を開催します」”にも掲載したご意見になります。



卷末資料

巻末資料（まちづくりの制度）

（１）都市計画制度の構造



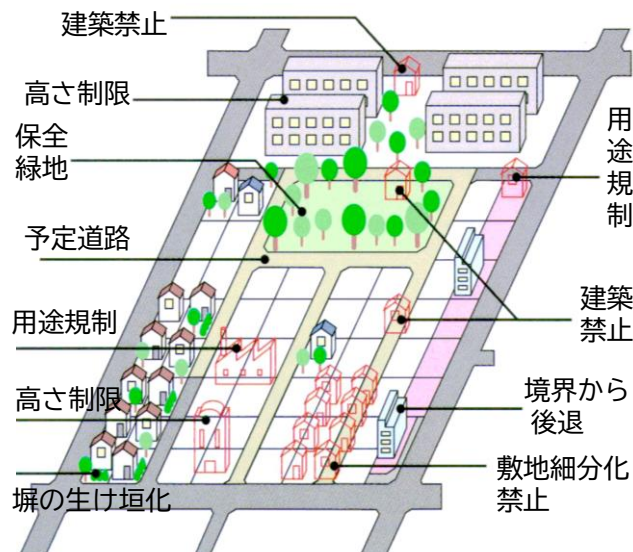
出典：国土交通省ホームページ

（２）地区計画制度

それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

- 都市計画のルールのひとつ。
- 特定の地区で、その地区の特性に合ったきめ細やかなルールを定める。“地区レベルでの都市計画”
- 都市計画マスタープランに内容が即していることが前提。
- 建築物等に関するルールを定めることができる。
- 区域内では、地区計画で定められたルールに即したものでなければ建築等が認められない。
- 地区計画が決定されても現在の建物や土地には適用されない。

地区計画のイメージ

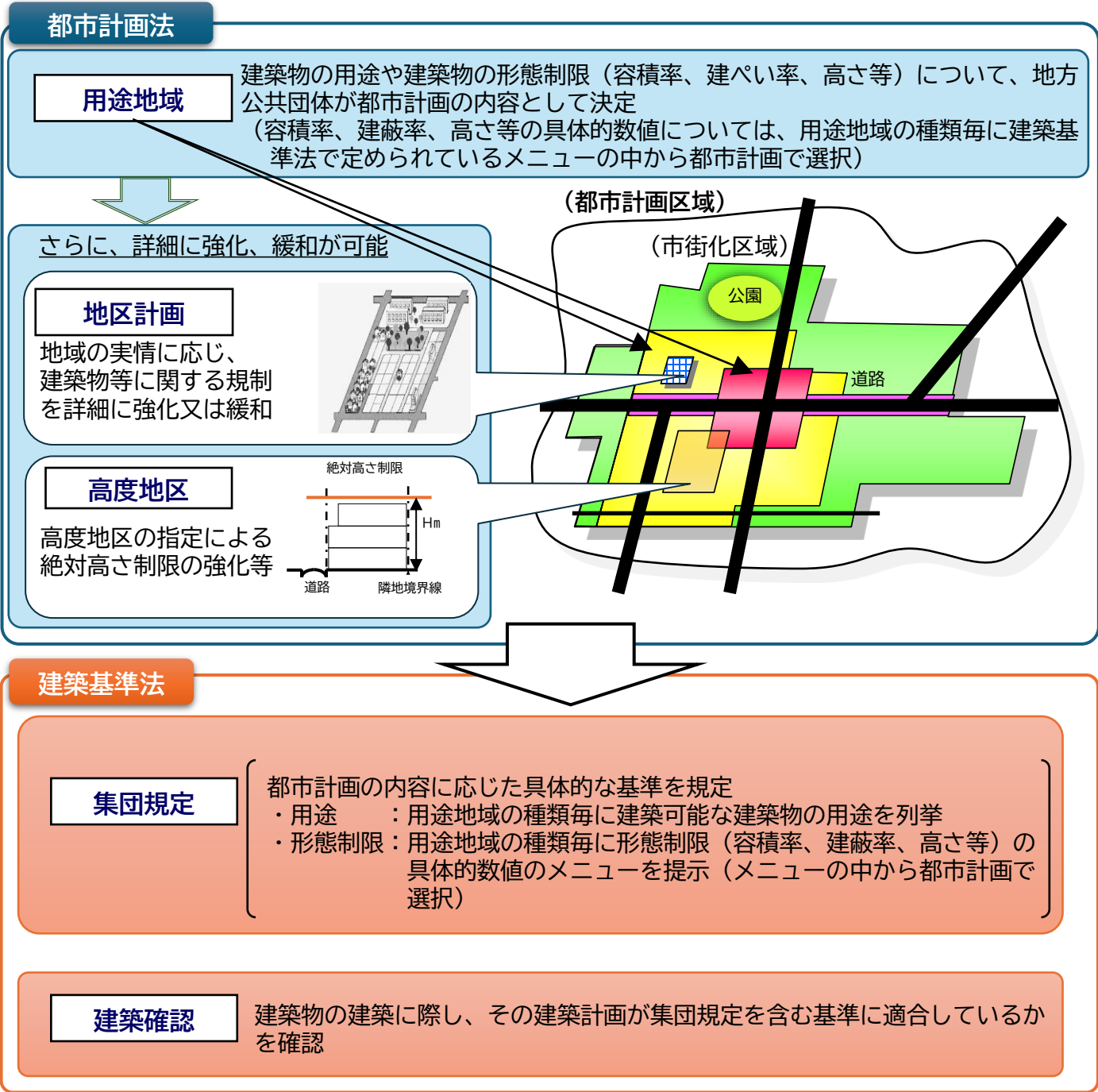


出典：国土交通省ホームページ

詳しくはwebへ!!



（３）都市計画の実現手段



出典：国土交通省ホームページ

（４）地域地区

①用途地域

各地域の市街地像に沿って、住居、商業、工業などの土地利用の規制と誘導を行う制度で、用途地域ごとに建築できる建築物の用途が制限されています。また、建ぺい率、容積率、高さの最高限度、敷地面積の最低限度などが指定されています。

氷川台駅周辺地区では、下表の用途地域が設定されています。

用途地域	趣旨
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第一種住居地域	住宅の環境保全を図り、大規模な店舗、事務所の立地が制限される地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域

②建ぺい率

建ぺい率は、建物の建築面積（概ね１階の面積）の敷地面積に対する割合です。

練馬区内では30％～80％が指定されています。

③容積率

容積率は、建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です。

練馬区内では60％～600％が指定されています。

④高度地区

市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

⑤防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。建築物等の構造等が下表のとおり構造制限されます。

	防火地域	準防火地域
耐火建築物等としなければならないもの	階数が３以上のもの または 延べ床面積が100㎡を超えるもの	地階を除く階数が４以上のもの または 延べ床面積が1500㎡を超えるもの
耐火建築物等または準耐火建築物等としなければならないもの	階数が２以下で、かつ延べ床面積が100㎡以下のもの	地階を除く階数が３で、延べ床面積が1500㎡以下のもの または 地階を除く階数が２以下で、延べ床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの
防火構造等としなければならないもの		地階を除く階数が２以下で、かつ延べ床面積が500㎡以下のもの

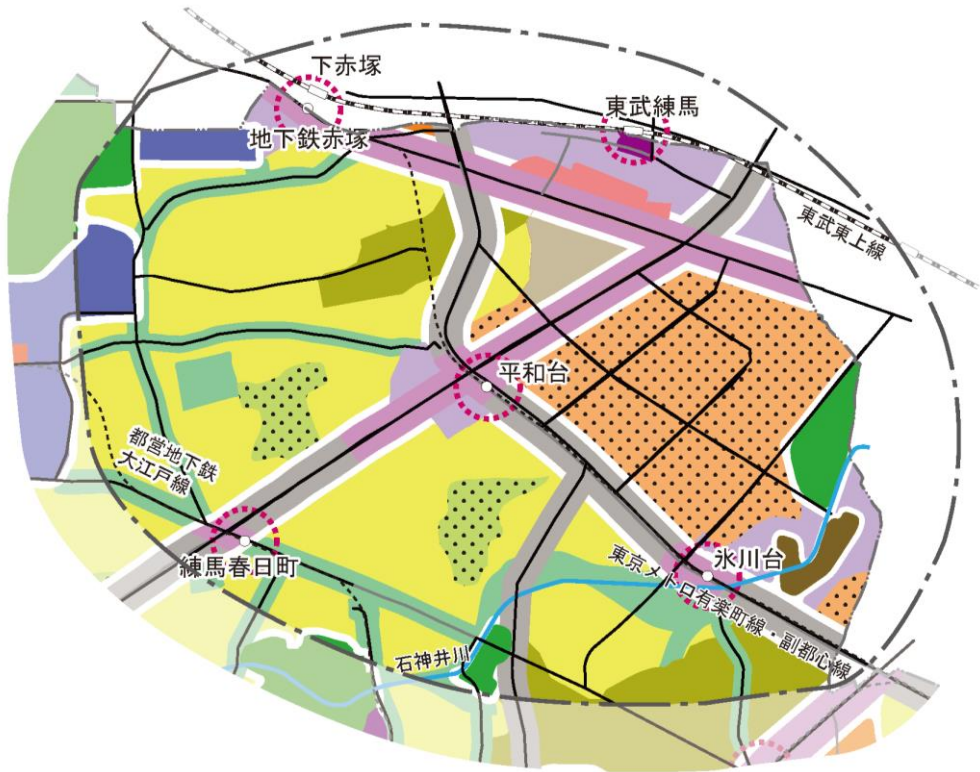
詳しくはwebへ!!



（５）練馬区都市計画マスタープラン

今後の区政運営の方向性を示す「みどりの風吹くまちビジョン」を踏まえた、まちづくり分野の計画です。現行のマスタープランは、平成13年３月に策定した計画を、平成27年12月に改定したものです。

氷川台駅周辺は、生活拠点における商業集積を図り、放射36号線沿道は、後背地と調和を図りながら、周辺の住環境に配慮した土地利用を図ることとしています。



地域	土地利用の方針
都市型沿道地区	駅周辺の生活拠点における商業集積を図る
沿道環境地区	後背地と調和を図りながら、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る
住商工共存地区	異なる用途相互の調和を図りながら住環境を守る
都市型誘導地区	低層住宅に配慮した中層住宅地の形成を進める
中低層地区	中層・低層の建物が調和した街並みを目指す
工業系地区	環境に配慮した地域密着型の土地利用を図る

詳しくはwebへ!!



（6）重点地区まちづくり計画

練馬区では、重点的かつ積極的にまちづくりを進めようとする際、練馬区まちづくり条例に基づき「重点地区まちづくり計画」を策定し、区民や事業者等と協力してまちづくりを行っています。

この地区では、令和元年8月に「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」を策定しています。

放射36号線等沿道周辺地区まちづくり計画の目標

- 生活拠点である氷川台駅周辺地区および放射36号線等沿道地区の土地利用の促進
- 誰もが安全・安心・快適に暮らせる良好な生活環境の形成
- 貴重なみどりや石神井川を活かした水とみどり豊かなまちづくり

【土地利用の方針】

《氷川台駅周辺地区》生活利便性の向上やにぎわいの創出により、魅力と個性のあるまちの拠点を形成

《放射36号線沿道地区》周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい沿道空間を形成

《住宅地区》閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を図る

- 都市計画道路
(■■■■:事業中区間)
(●●●●:未整備区間)
:都市の骨格を形成する道路
- 生活幹線道路
(●●●●:未整備区間)
:都市計画道路を補完し、
地区内の交通を処理する道路
- 主要生活道路
(●●●●:現道なし)
:生活幹線道路を補完し、
地区内の交通を処理する道路
- まちづくり計画の区域
- 氷川台駅周辺地区
- 放射36号線等沿道地区
- 住宅地区①
(中低層住宅ゾーン)
- 住宅地区②
(低層住宅ゾーン)
- 住宅地区③
(住工共存ゾーン)

- 学校施設
- 主な公園等
- 生産緑地
- 石神井川
- 環境施設帯



詳しくはwebへ!!



（7）用語解説（氷川台駅周辺地区版）

延焼遮断機能

地震や火災時に市街地での火災の延焼を防止する機能です。

オープンハウス

まちづくりなどの計画案をパネル展示等により、住民に周知・意見収集する対話型の手法です。

屋外広告物

屋外に表示される「看板・貼り紙・広告塔など」を示します。屋外広告物につきましては、屋外広告物条例により、設置等に関する基準が定められています。

共同化

隣接する複数の地権者が敷地を一体化し、共同で一つの建物を建てる手法です。

公告・縦覧

都市計画（案）などを広くお知らせし、関係書類を誰でも閲覧できる手続です。

（低層・中層・高層）住宅

当地区においては、概ね低層住宅を2～3階、中層住宅を4～6階、高層住宅を7階以上とします。

主要延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設およびこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間です。防災上の重要度から、「骨格防災軸」「主要延焼遮断帯」「一般延焼遮断帯」の3区分があります。

生活利便施設

住まいの周辺にある生活に欠かせない施設（スーパー、コンビニ、病院など）を指します。

総合設計制度

500㎡以上の敷地で敷地内に歩行者が日常自由に通行または利用できる空地（公開空地）を設けるなど、市街地の環境改善に資する場合に、容積率や斜線、絶対高さを緩和する制度です。

地区整備計画

生活道路の配置、建築物の建て方（ルール）などを具体的に定めるものです。

練馬区道路網計画

区内の道路ネットワークは、都市計画マスタープラン（平成13年3月策定）に位置付けられており、秩序ある自動車交通の処理のために担うべき機能に応じて、都市計画道路・生活幹線道路・主要生活道の3種類で構成されています。このうち、主要生活道路は、生活幹線道路を補完し、地区内交通を処理するとともに、日常消防活動の向上を図るための道路です。（幅員6m以上、約250m間隔で計画）

副道

道路が沿道と高低差を生じる場合に車両が沿道に自由に出入りができるよう、本線と並行して設けられた道路です。

不燃化

地震等の災害時に火災が延焼しないよう、建物をコンクリートや鉄骨造などの「耐火・準耐火建築物」へ建て替え、燃えにくいまちづくりを推進することです。

放射36号線

豊島区要町一丁目から練馬区早宮一丁目までの延長4.29km、幅員40～50mの都市計画道路です。

見通し空地

角敷地内において、車や歩行者からの見通しを確保し、安全性を高める一定の空間です。

建築ルール	駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区
					住宅地区 B 地区
建築物等の 用途の制限	—		【建築基準法】 マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—	【建築基準法】 マージャン屋、 ぱちんこ屋等
建築物の敷 地面積の最 低限度	—		【都市計画法】 75㎡		
建築物等の 高さの最高 限度	【都市計画法】 30m	【都市計画法】 25m	【都市計画法】 20m		
壁面の位置 の制限	【民法】 外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。				
	【東京都建築安全条例】 幅員 6 m未満の道路が交わる角敷地では、見通し空地（底辺 2 m）を確保する。				
壁面後退区 域における 工作物の設 置の制限	【東京都建築安全条例】 見通し空地には、通行の妨げとなるような工作物の設置を制限する。				
建築物等の 形態または 色彩その他 の意匠の制 限	—				—
					【東京都屋外広告物 条例】 屋上への広告物の 設置を制限する。
垣または柵 の構造の制 限	【建築基準法施行令】 コンクリートブロック塀は高さ220cmまで 組積造塀（大谷石やレンガ等の石材を積み上げて造られた塀）は高さ120cmまで				

巻末資料（地区計画（原案）の建築ルール）

建築ルール	駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
					住宅地区B地区
建築物等の 用途の制限	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—
	ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した建築物で、建築物の高さが30mを超える場合、放射36号線に面する1階は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途とする。				
建築物の敷 地面積の最 低限度	100㎡				
建築物等の 高さの最高 限度	30m	25m	20m		
	ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した場合、建築物の高さは次のとおりとする。 敷地面積1,000㎡以上：36mまで 敷地面積2,000㎡以上：45mまで				
	地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。				
壁面の位置 の制限 (①・②)	—			①外壁等の面から隣地境界線まで 50cm以上離す。	
	②隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。				
壁面後退区 域における 工作物の設 置の制限	壁面の位置の制限②区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。				
建築物等の 形態または 色彩その他 の意匠の制 限	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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区※ ¹ を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。				
垣または柵 の構造の制 限	道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※ ² 、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。				

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。
※¹ 住宅地区B地区では、東京都屋外広告物条例により広告物の屋上への設置が制限されています。
※² 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

■説明資料および動画配信について

当日の説明資料および動画（音声付きスライド）を公開しています。



■地区計画（原案）の縦覧および意見書の提出について

地区計画（原案）の縦覧および意見書を受け付けています。
詳細は都市計画課のホームページをご覧ください。

●縦覧期間・意見書の受付期間

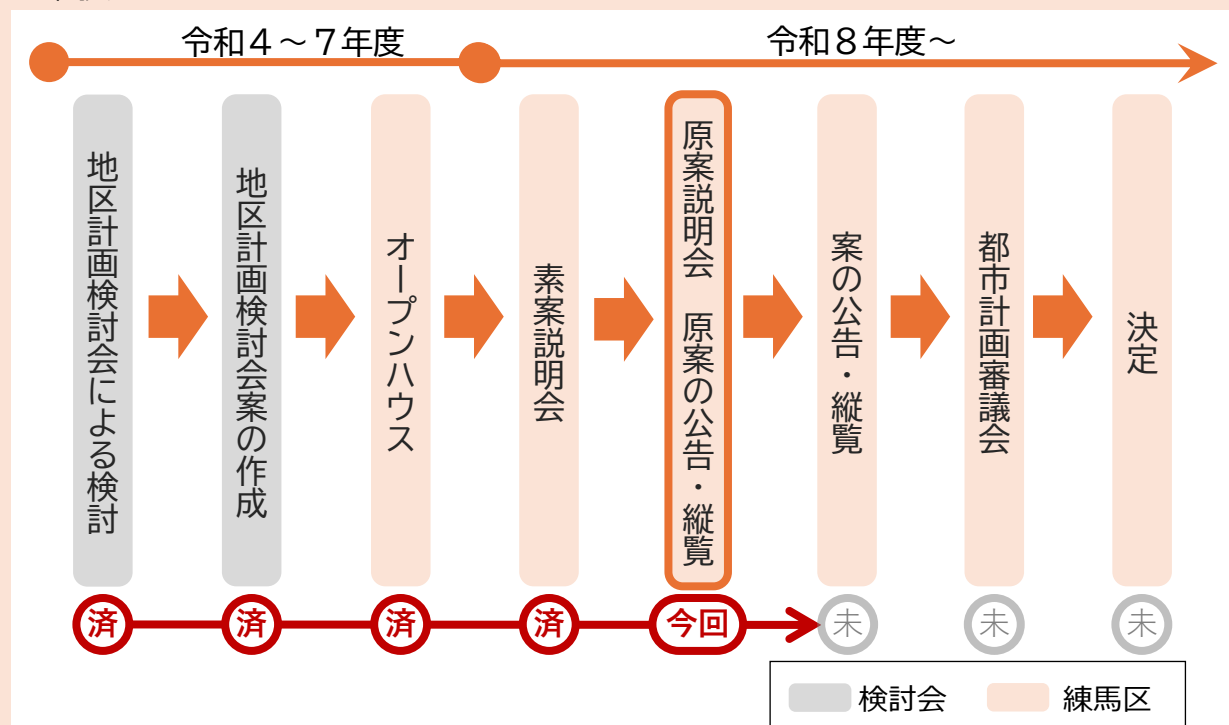
令和8年9月1日（火）～令和8年9月24日（木）

●縦覧場所

練馬区 都市整備部 都市計画課（練馬区役所本庁舎16階）



■今後のスケジュール



冊子で使用している一部の図面は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図を利用して作成したものである。

（承認番号）8都市基交測第119号（承認番号）8都市基街都第58号、令和8年5月14日

お問い合わせ

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課（担当：吾妻、小穴、宮岡）

【住 所】〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6-12-1

【電 話】03-5984-1594 【FAX】03-5984-1226

【E-mail】TOUBU05@city.nerima.tokyo.jp