

氷川台駅周辺地区 地区計画（原案）説明会

令和8年9月11日(金)、13日(日)

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P10~16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P18~33

3. 用途地域等の変更 . . . P34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P35~39

5. スケジュール . . . P40

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . .
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P10～16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P18～33

3. 用途地域等の変更 . . . P34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P35～39

5. スケジュール . . . P40

スライド
ページ番号説明資料の
ページ番号

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

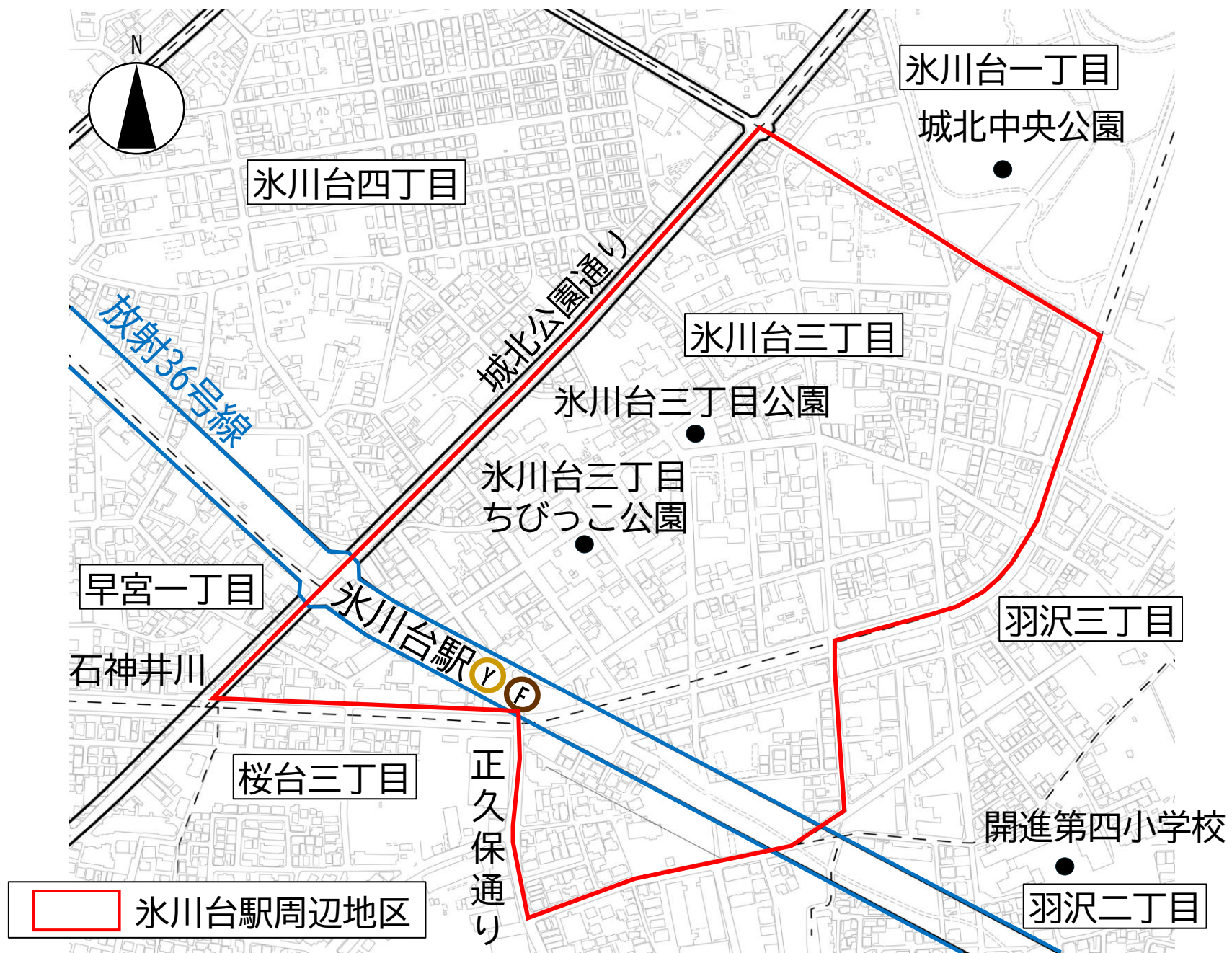
- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

まちの現状



まちの現状



①氷川台駅前（南東から）



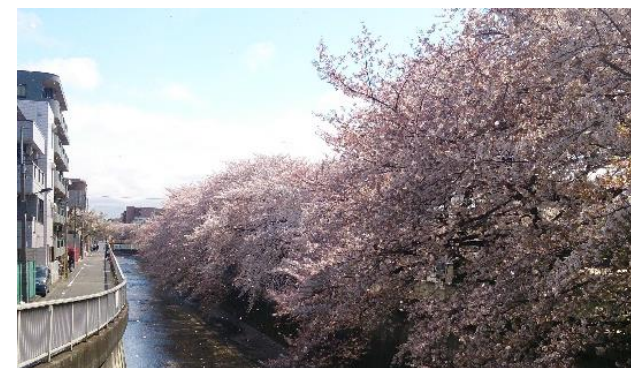
②氷川台駅前（北西から）



③正久保通り



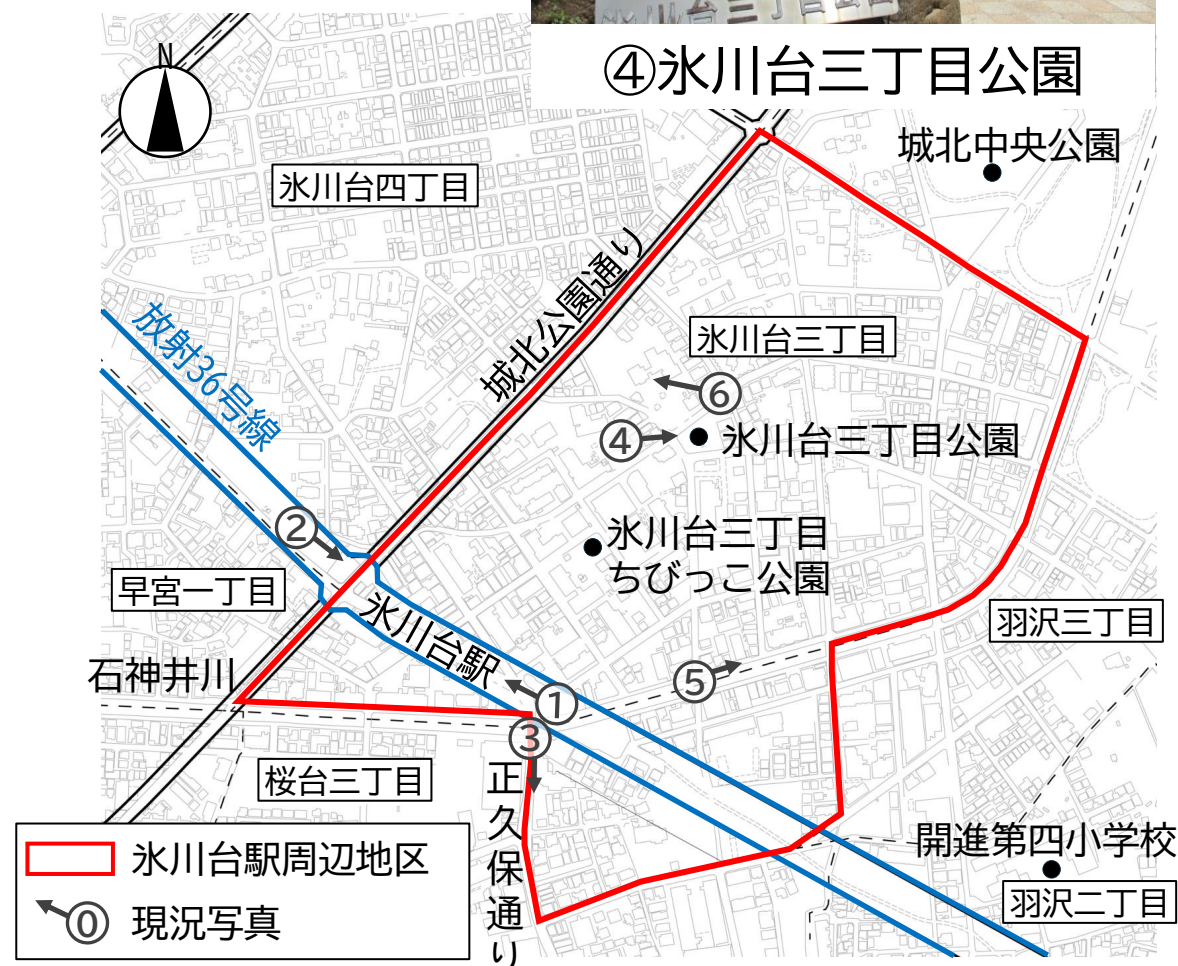
④氷川台三丁目公園



⑤石神井川



⑥ねりまの名木
「コウヤマキ」



== 放射36号線

幅員：40m～50m



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

これまでの経緯



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

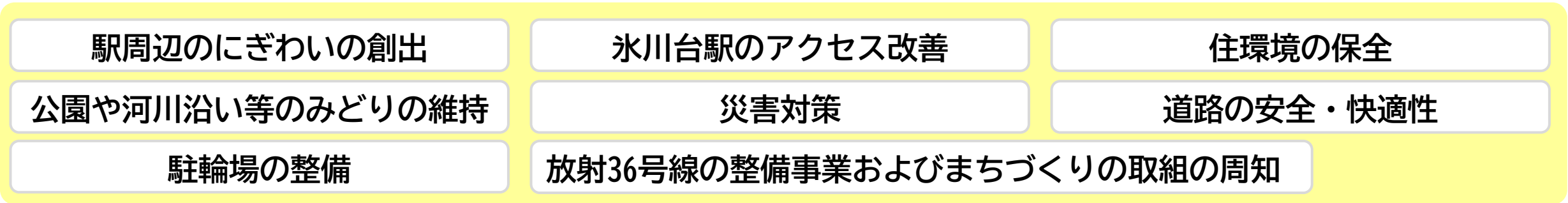
- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

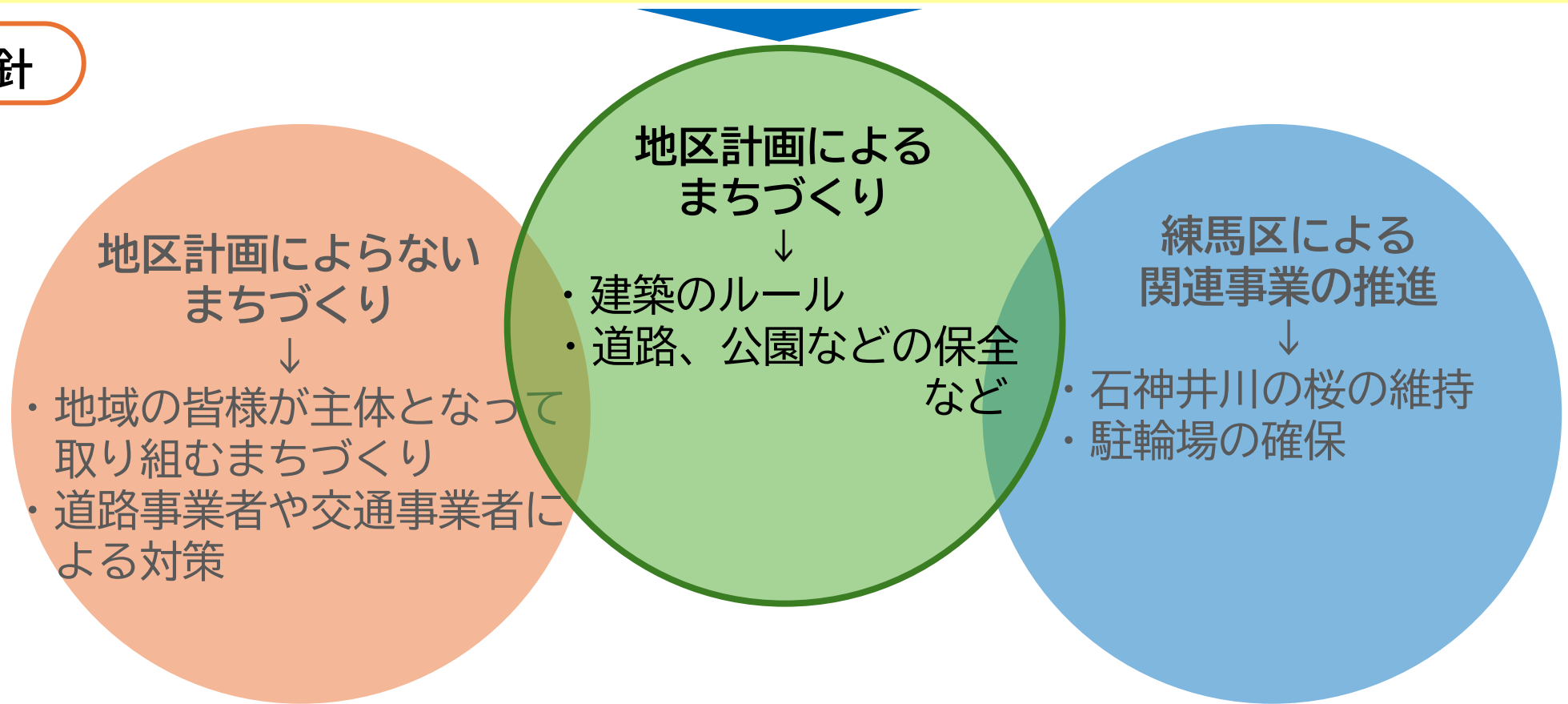
4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

主な課題



対応方針



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

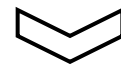
- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

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

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

地区計画（原案）は、説明資料 6 ページ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、
「4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え」でご説明します。

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

名称

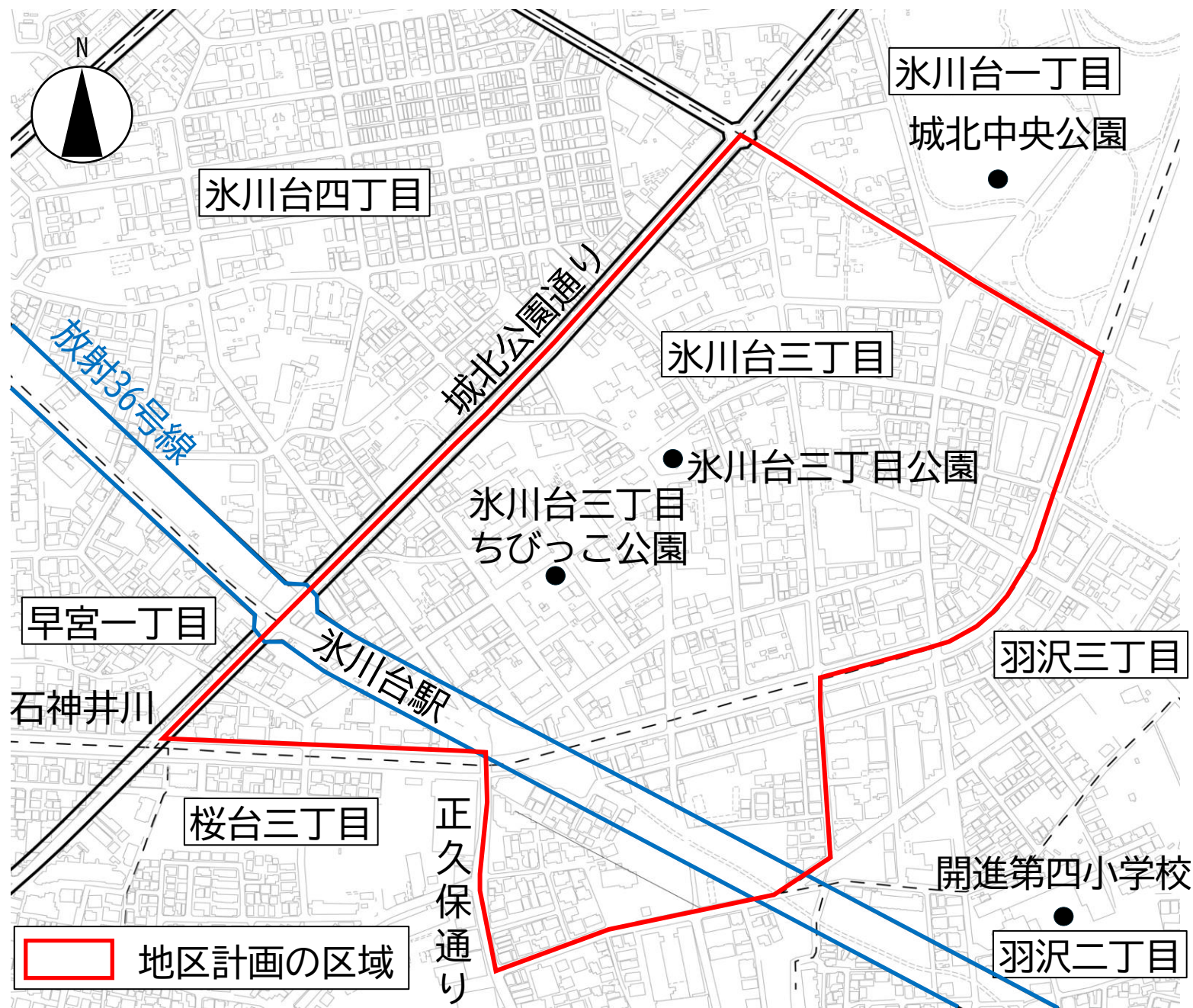
氷川台駅周辺地区地区計画

位置

練馬区氷川台三丁目
・桜台三丁目の一部

面積

約28.2ha



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

氷川台駅周辺地区地区計画の目標

1. 氷川台駅周辺では、地域生活の中心として駅前にふ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、幹線道路沿道にふ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。

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

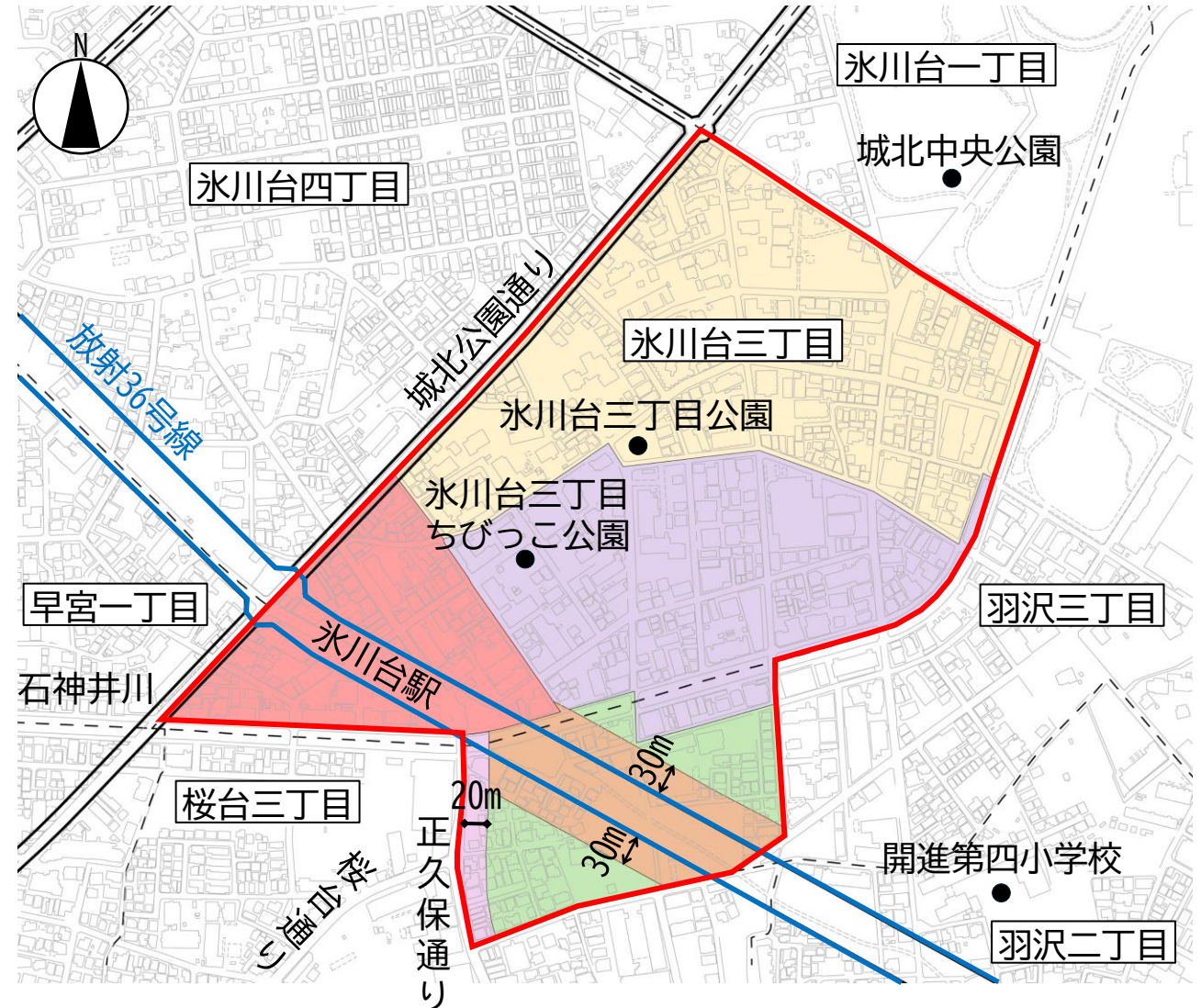
3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

地区区分

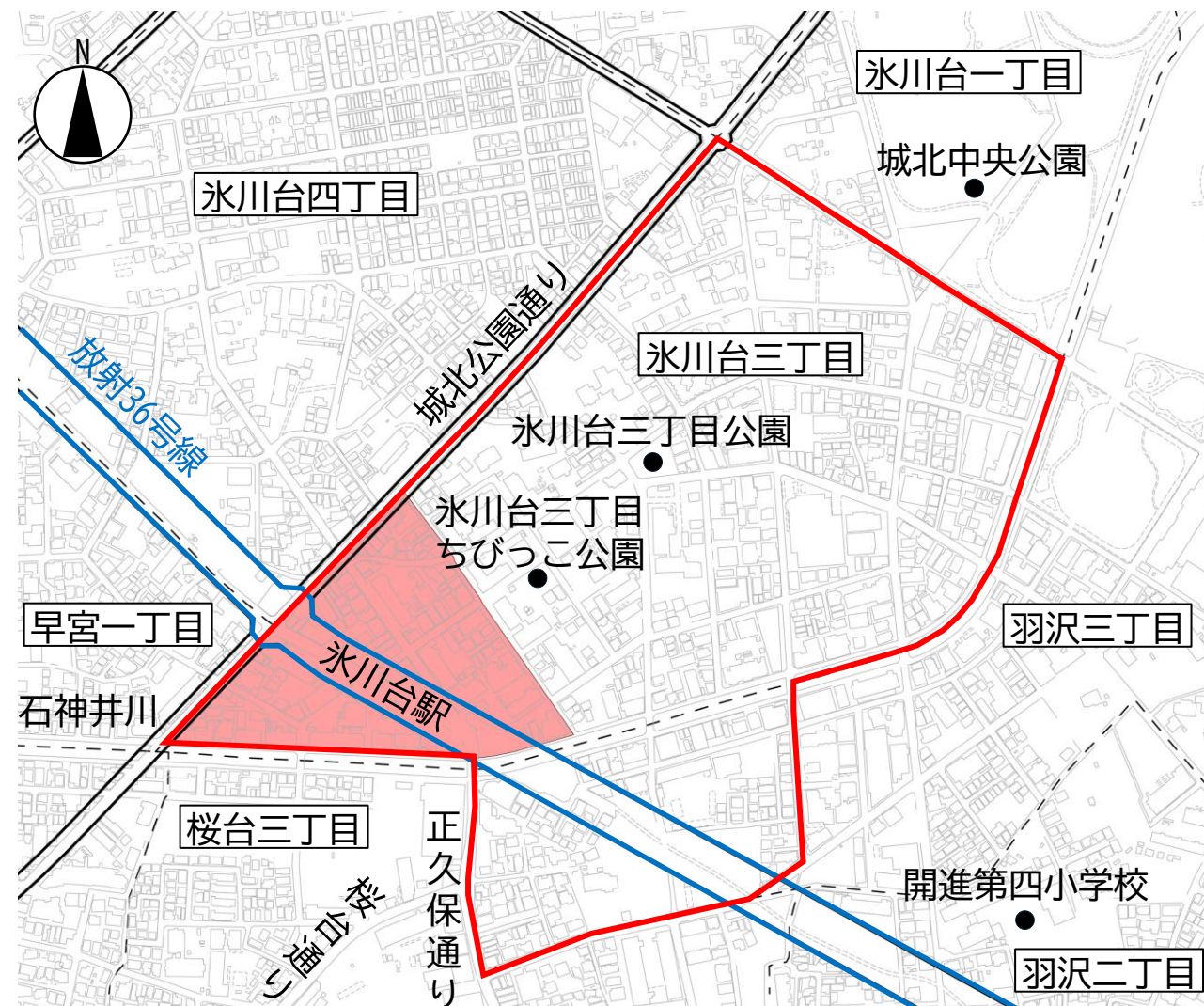
- 駅周辺地区
- 正久保通り沿道地区
- 放射36号線沿道地区
- 住工地区
- 住宅地区A地区
- 住宅地区B地区



土地利用の方針

駅周辺地区

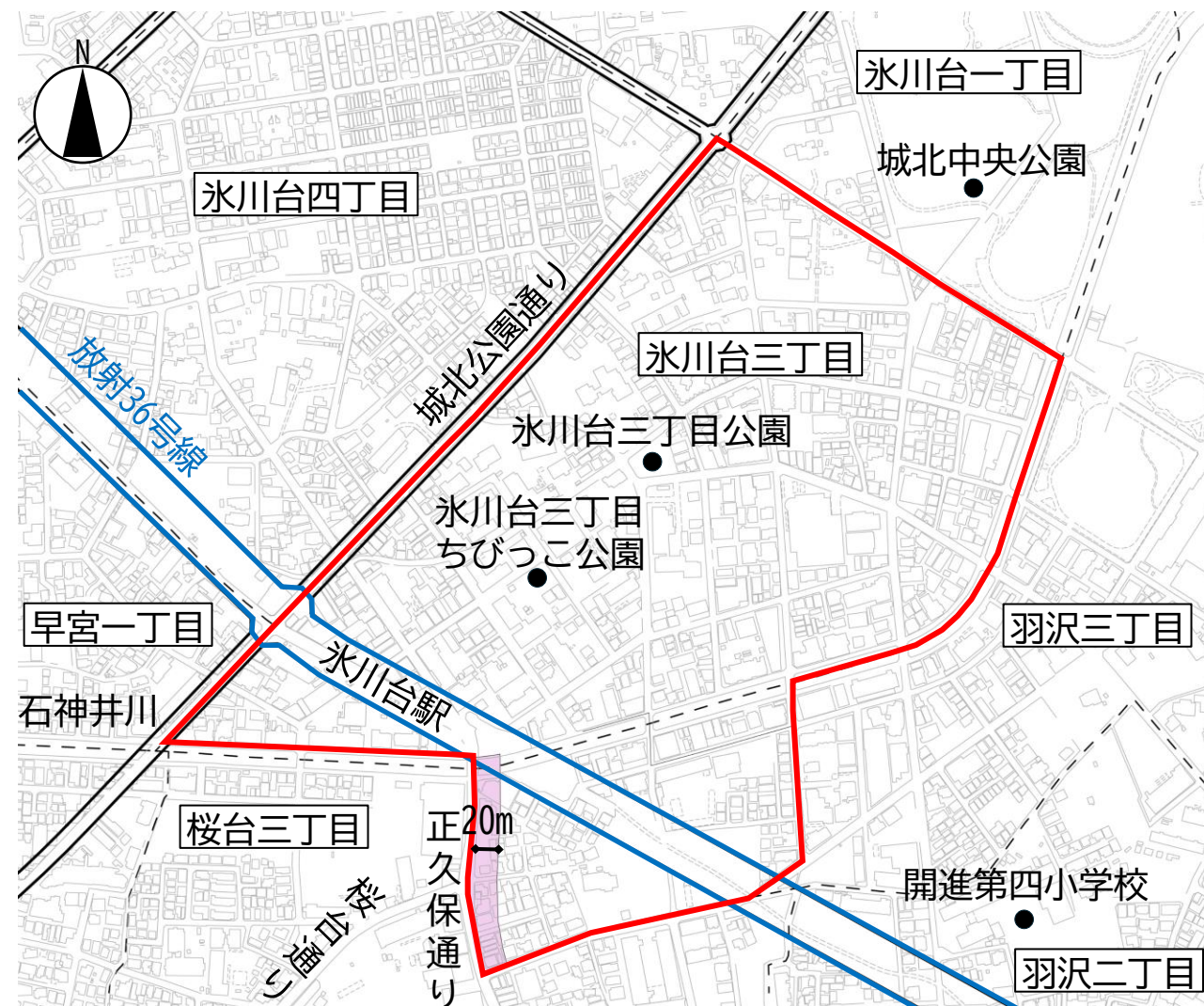
生活利便施設の立地による、
にぎわいのあるまちの拠点の
形成を図る。



土地利用の方針

正久保通り沿道地区

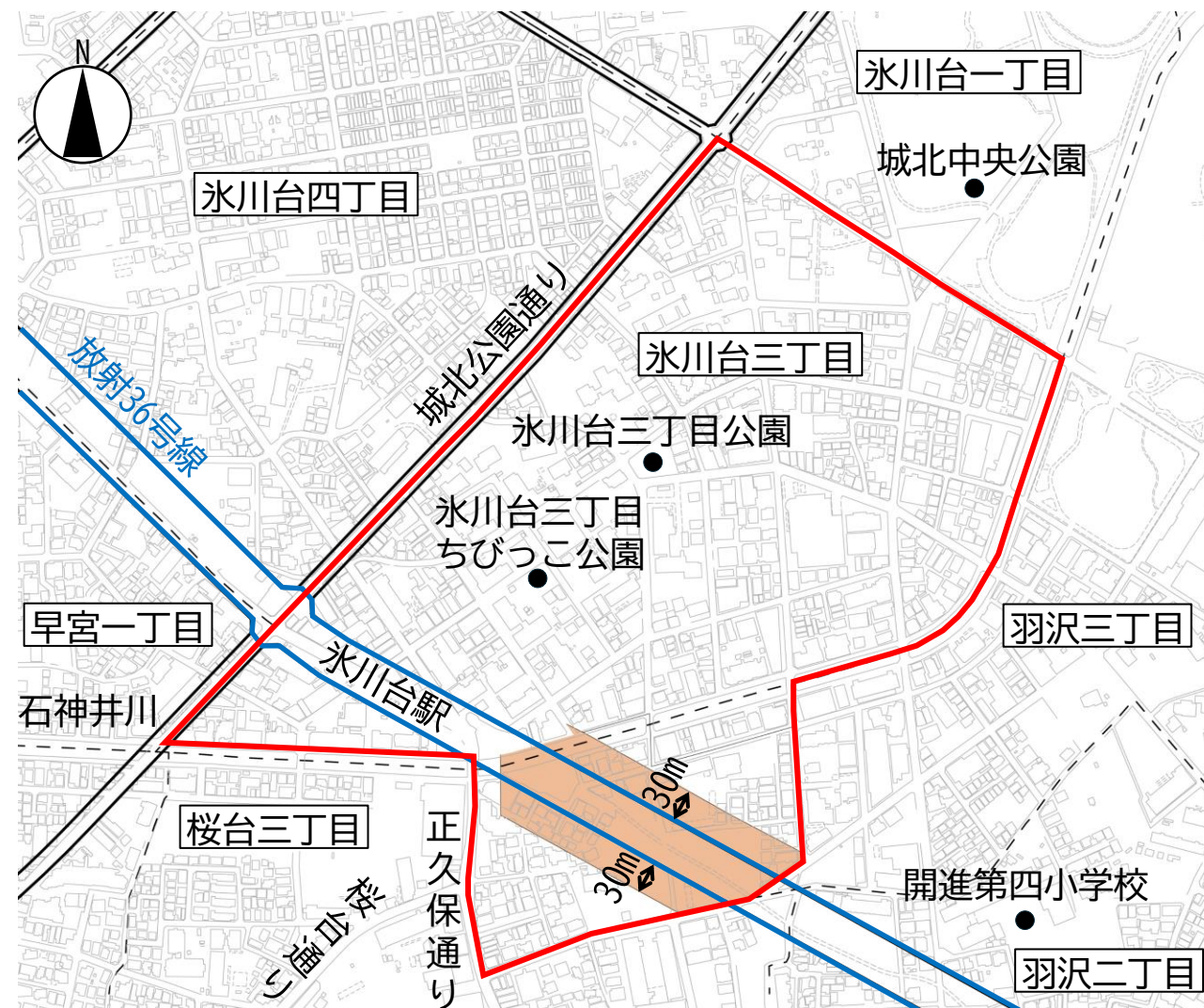
生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成を図るとともに、住環境に配慮した土地利用を図る。



土地利用の方針

放射36号線沿道地区

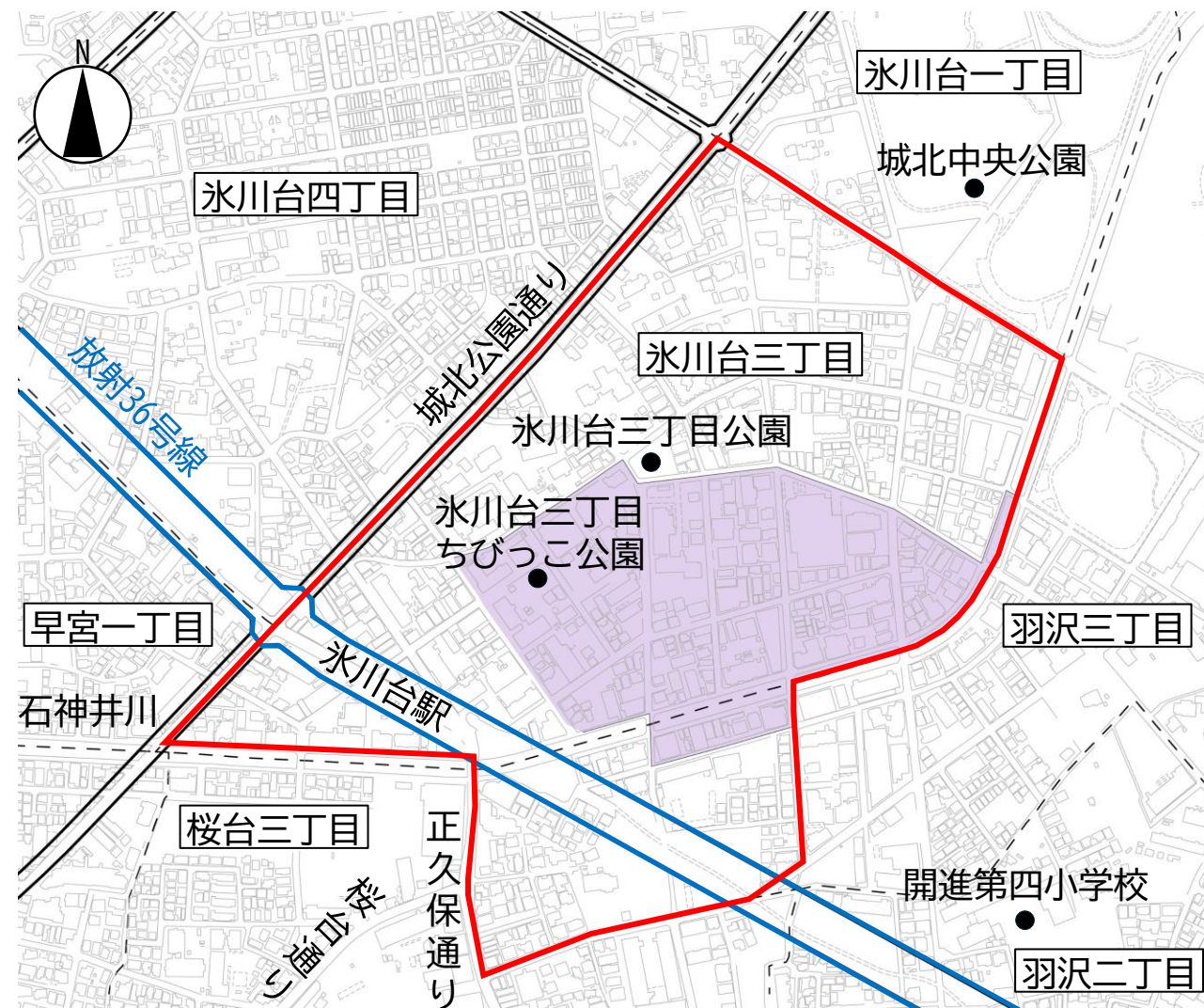
中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図るとともに、延焼遮断機能の強化を図る。



土地利用の方針

住工地区

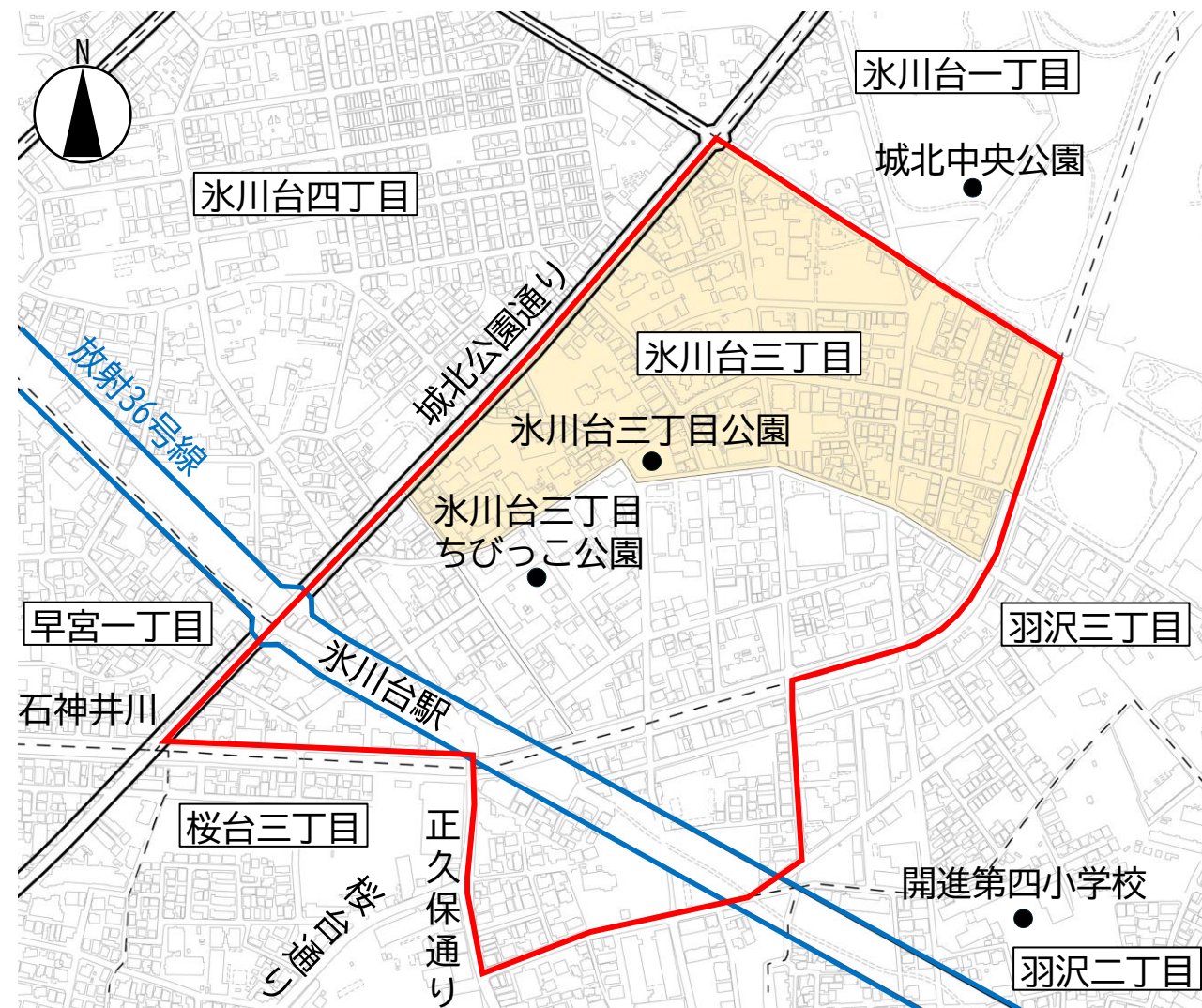
低層住宅や中層の集合住宅と工場等の共存に配慮した土地利用を図る。



土地利用の方針

住宅地区 A 地区

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。



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

地区施設の整備の方針

道路 [↔ 区画道路 ▲ 隅切り]

↔ で示した区画道路は、緊急車両等の円滑な通行を確保するため、交差部に隅切り▲を設置して、安全な道路にする。

公園 [■ 公園]

既存の公園の維持・保全に努める。



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

建築物等の整備の方針

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。

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。

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。

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。

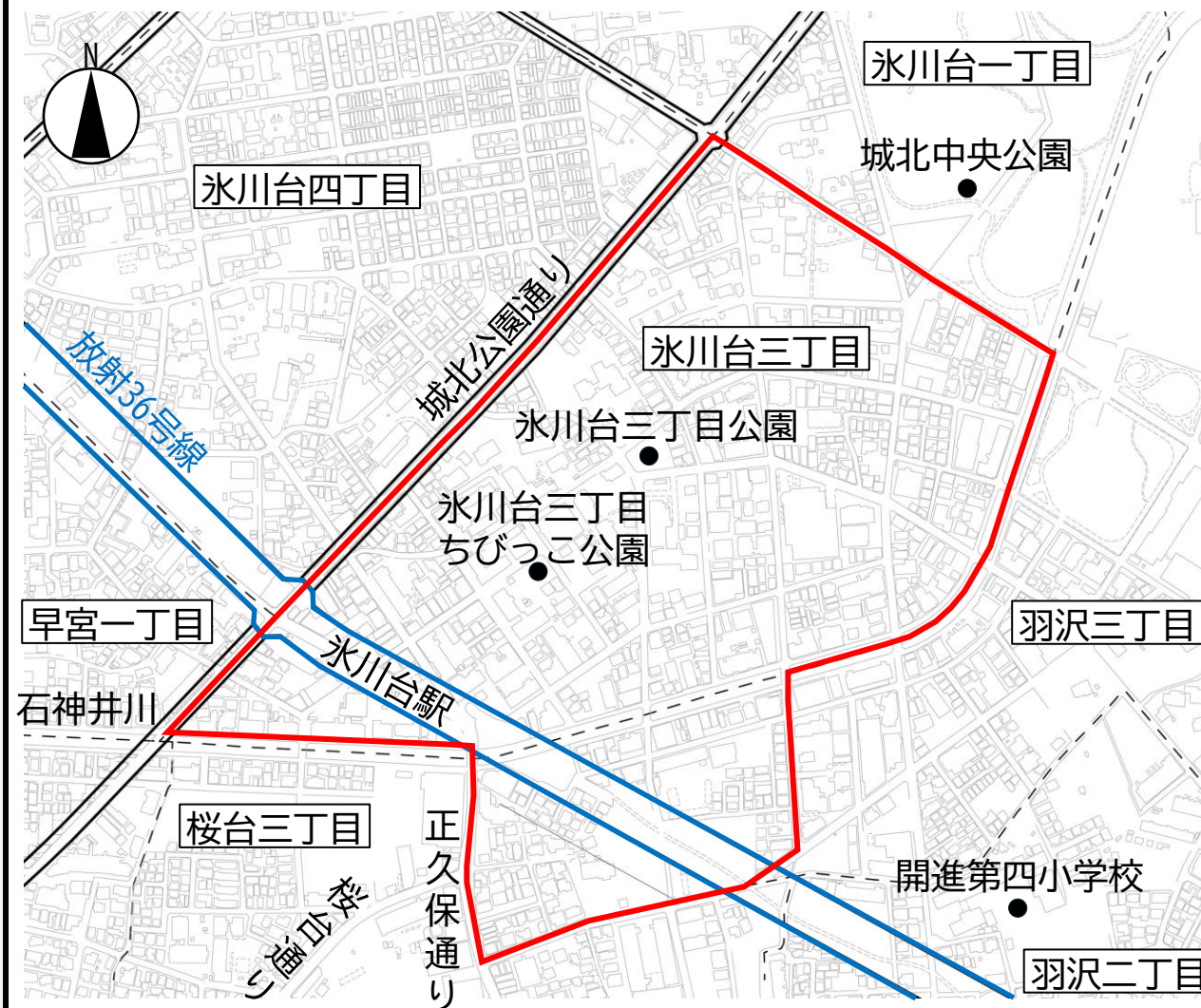
災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、**垣または柵の構造の制限**を定める。

氷川台駅周辺地区地区計画 地区整備計画
(建築物等に関する事項)

○ 総合設計制度を活用した建物高さの緩和

- 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

※地区整備計画とは、道路や公園の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定めたものです。



地区整備計画の全体像

氷川台駅周辺地区地区計画 地区整備計画
(建築物等に関する事項)

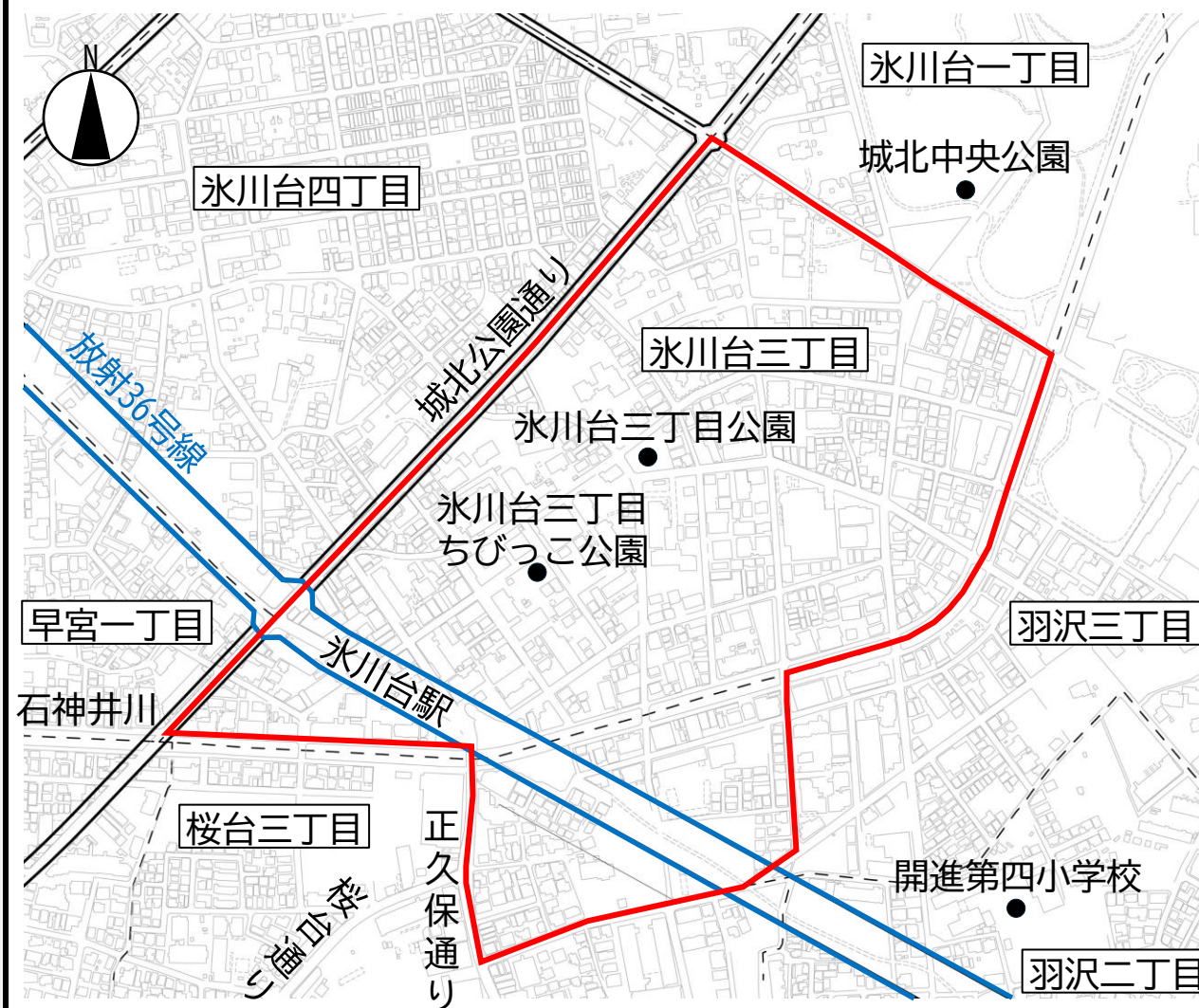
1) 駅周辺地区の放射36号線沿道限定ルール

- 総合設計制度を活用した建物高さの緩和

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

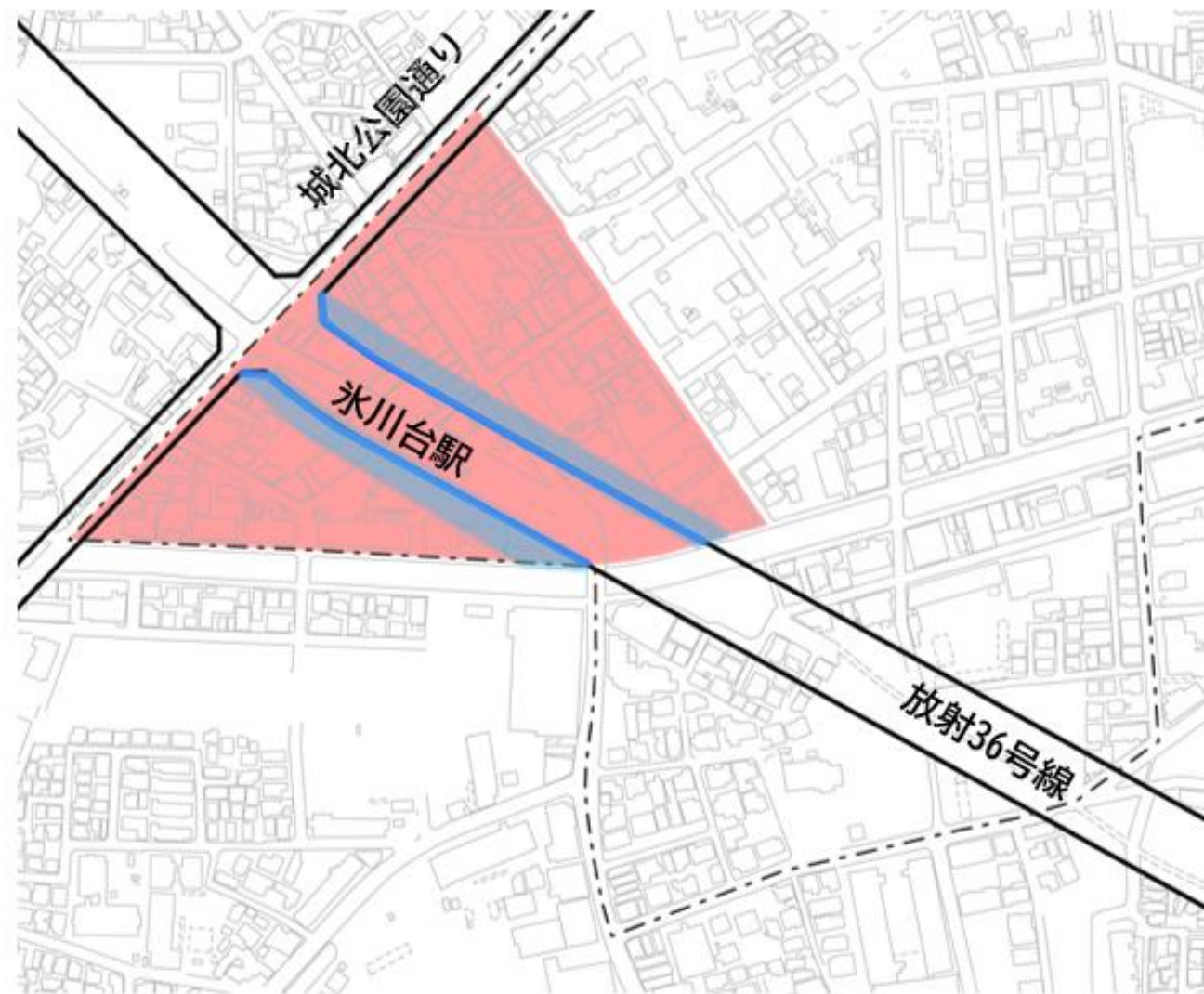
※地区整備計画とは、道路や公園の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定めたものです。



○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、右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。

	適用する区域
	駅周辺地区



○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？

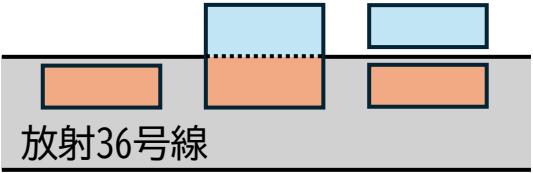
一定規模以上の敷地で、公開空地など公共性の高い空間を確保する代わりに、容積率などの建築規制を緩和できる、建築基準法の制度です。

※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。

○総合設計制度を活用した建物高さの緩和

課題

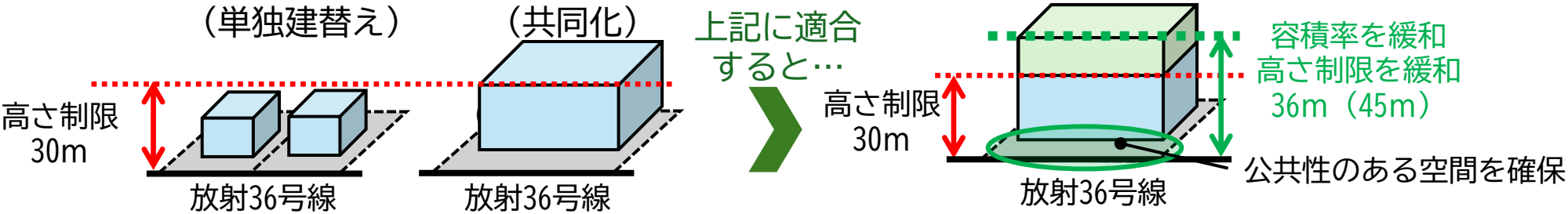
- ・放射36号線で店舗が減少し、将来的なにぎわい創出が課題



- ▶ 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

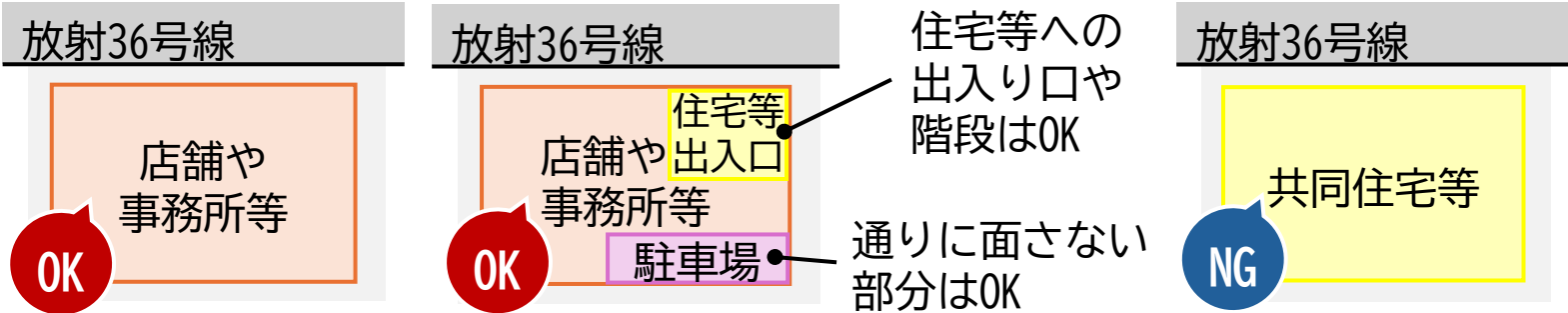
緩和
内容

- ・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、30mまでのところを36m（2,000㎡以上の敷地は45m）まで緩和する。



条件

- ・地区計画に適合（放射36号線に面する1階部分は、店舗、飲食店、事務所等の用途にする）



地区整備計画の全体像

氷川台駅周辺地区地区計画 地区整備計画
(建築物等に関する事項)

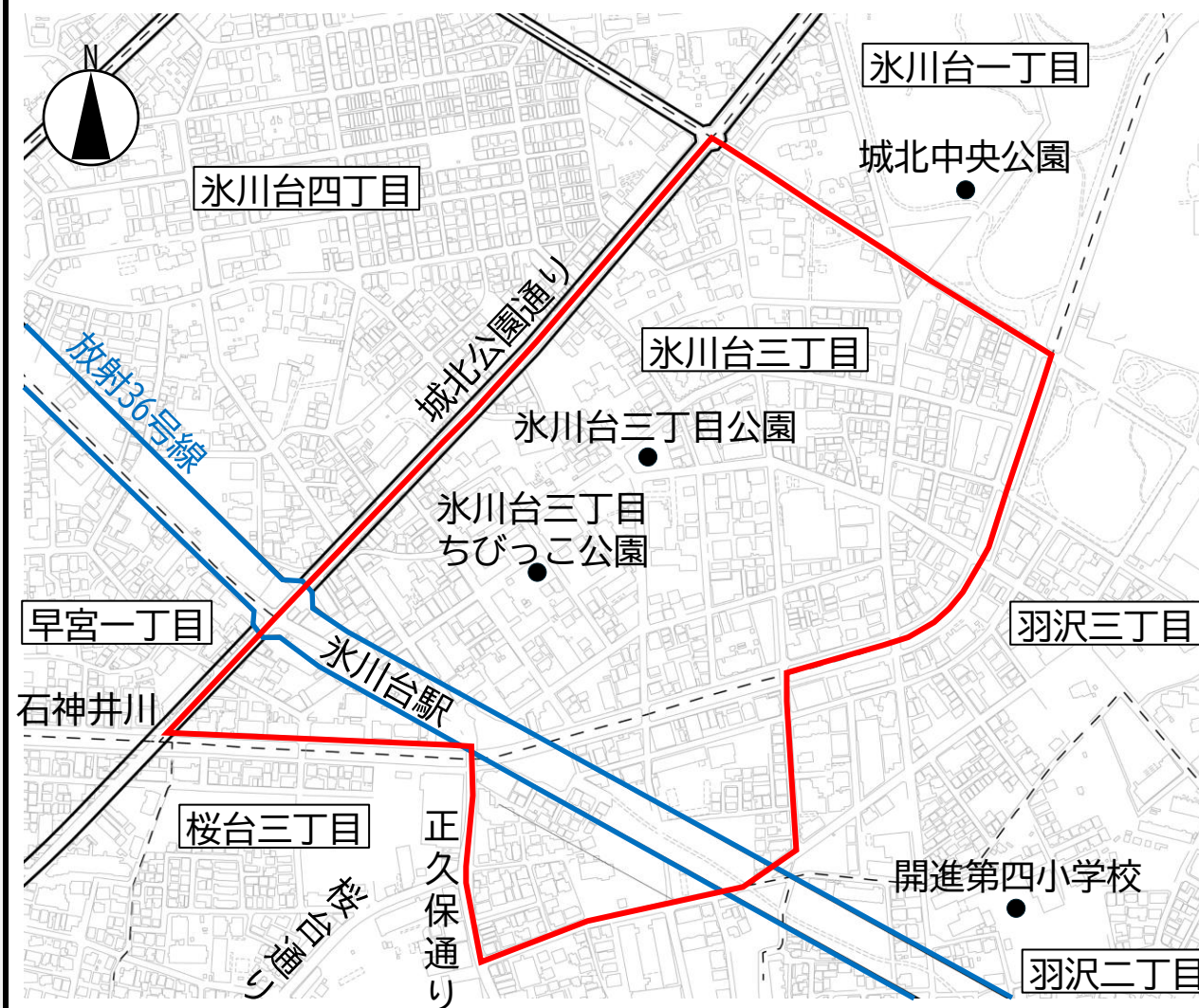
1) 駅周辺地区の放射36号線沿道限定ルール

- 総合設計制度を活用した建物高さの緩和

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

※地区整備計画とは、道路や公園の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定めたものです。



①建築物等の用途の制限

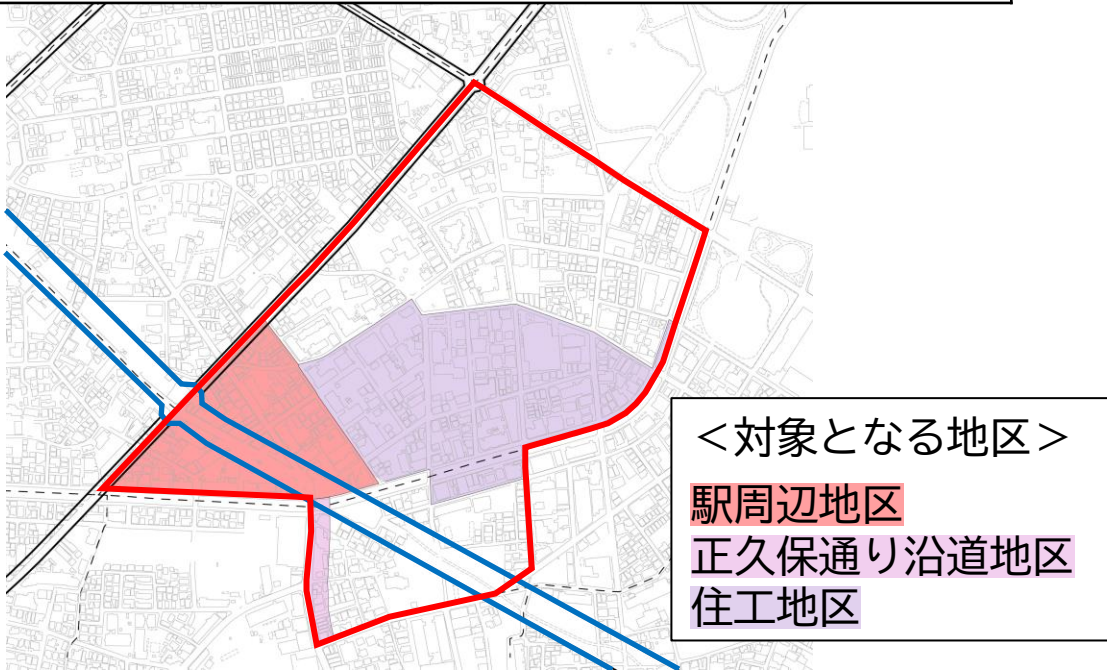
駅周辺地区では生活利便施設の立地を促進し、住工地区では住環境を維持するため、表に掲げるものは建築できません。

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。(20～22ページで詳しく説明)

※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。

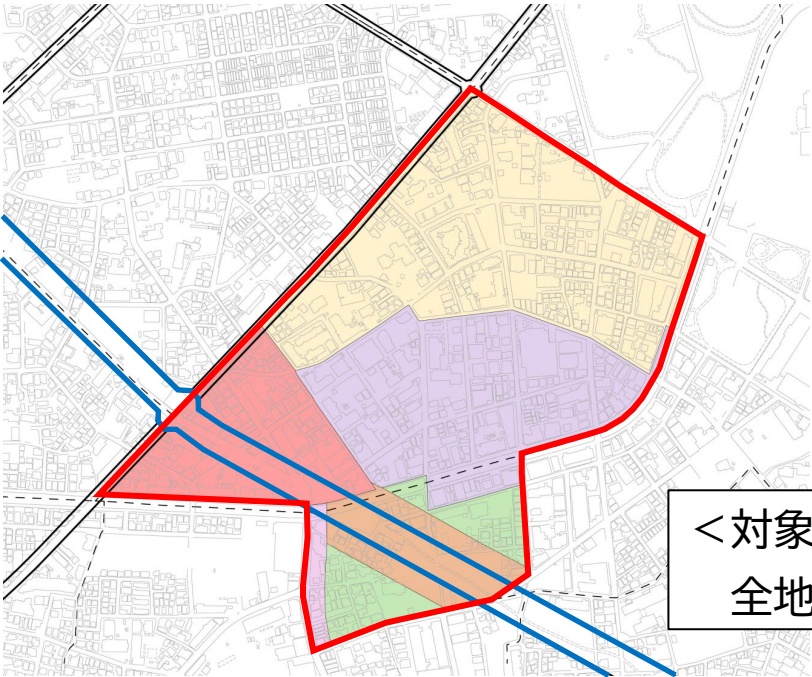
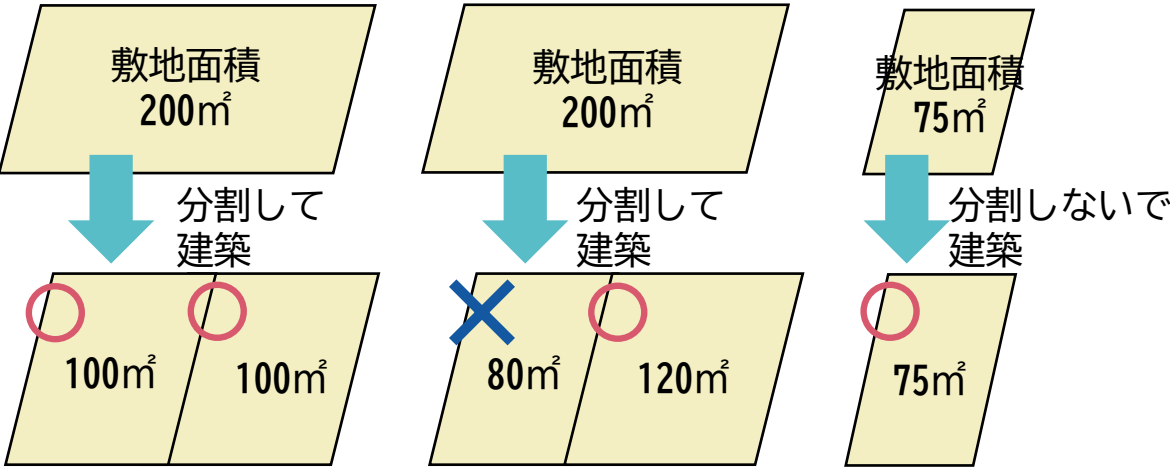
制限される用途の例



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㎡				



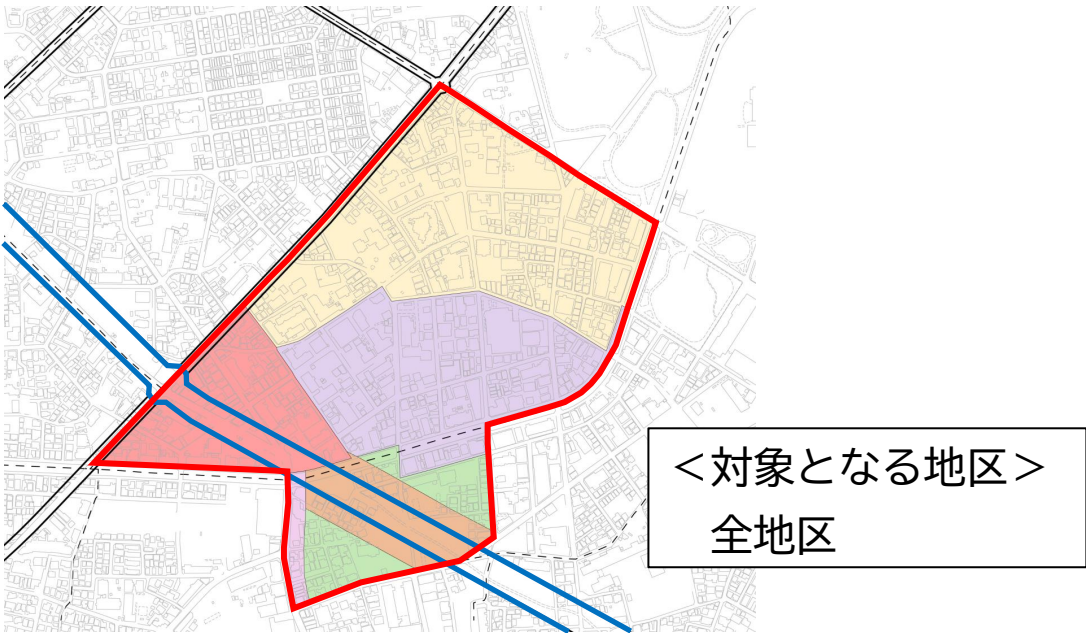
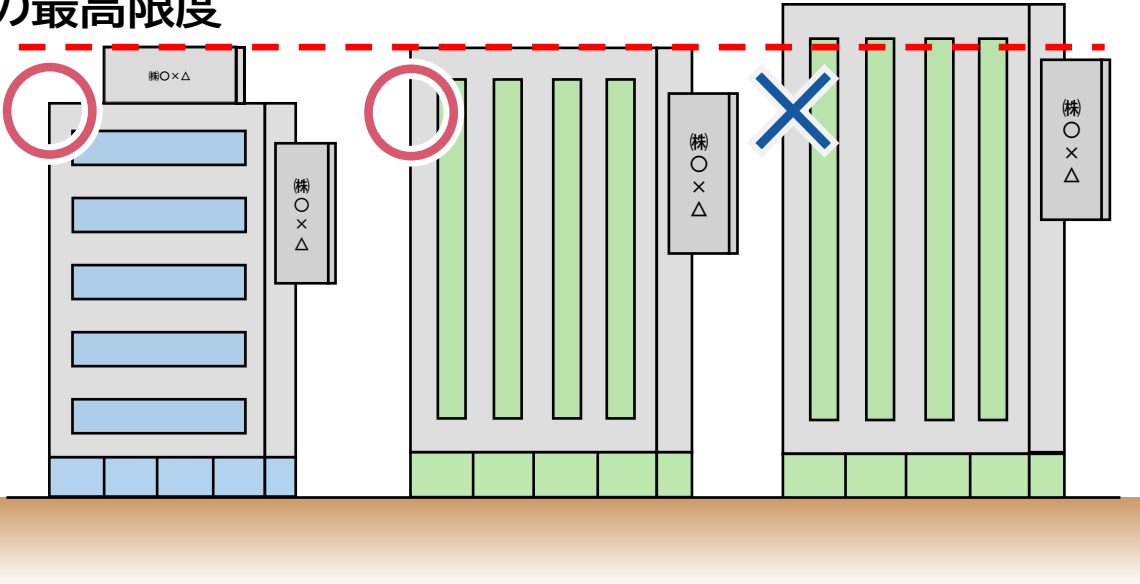
2. 地区計画の概要 (5) 建築物等の整備の方針 (共通ルール)

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ができます。

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（20～22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



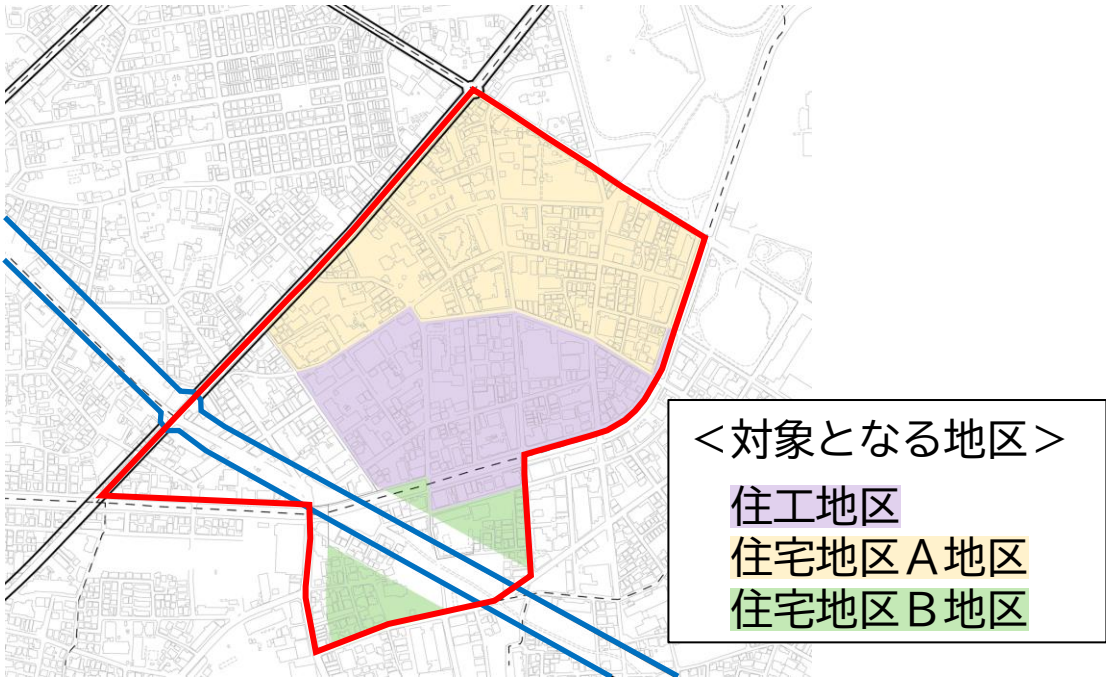
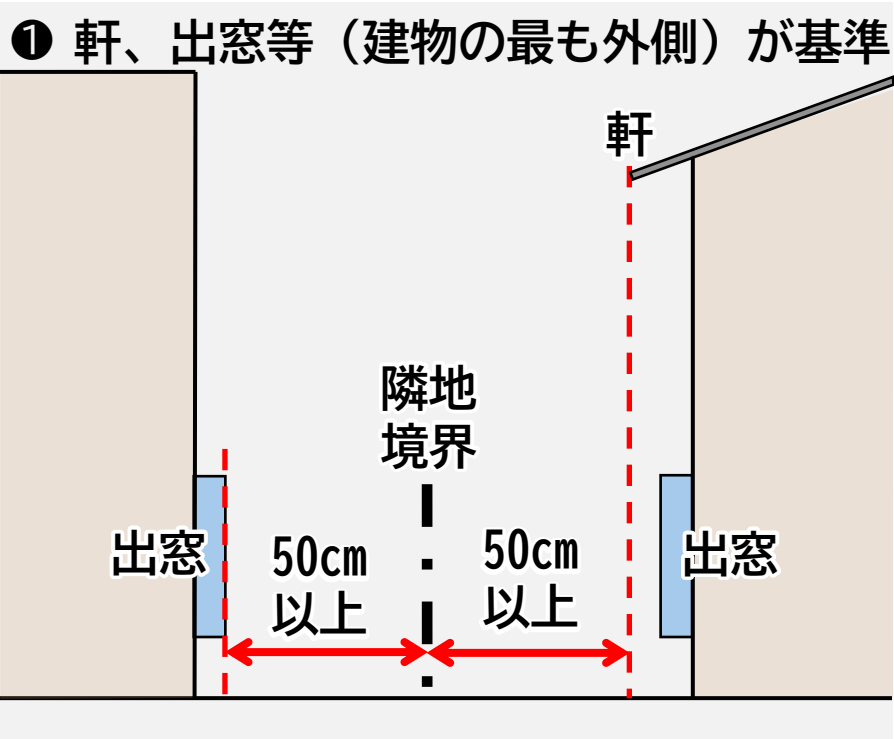
2. 地区計画の概要 (5) 建築物等の整備の方針 (共通ルール)

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。



2. 地区計画の概要 (5) 建築物等の整備の方針 (共通ルール)

④壁面の位置の制限 (①・②)

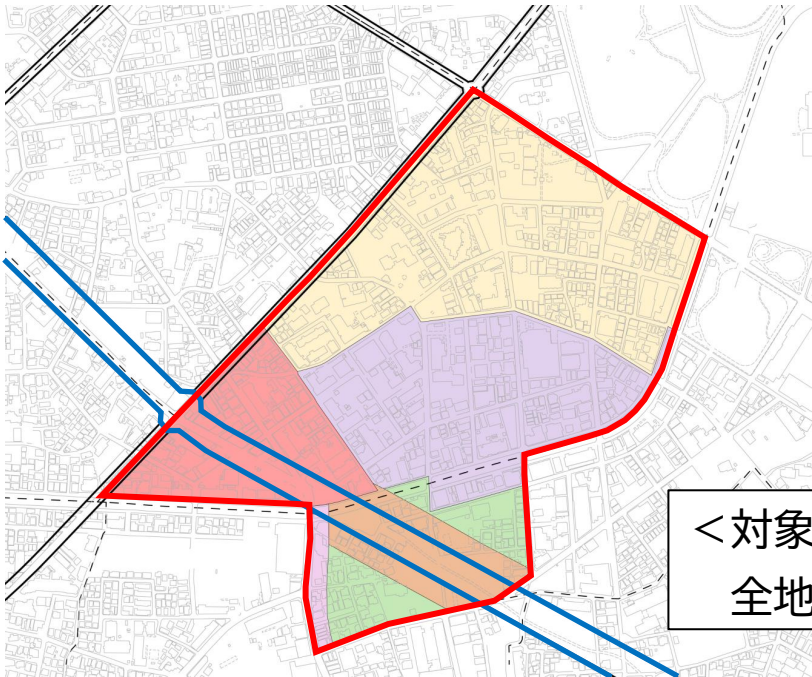
- ①通風・採光および避難路を確保するため、建築物は、敷地境界線から50cm以上離してください。
- ②交通安全確保のため、交差部には、見通し空地（底辺2m）を設置してください。

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3 m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2 m）を確保する。				

② 見通し空地



※ 参考 隅切り



<対象となる地区>
全地区

2. 地区計画の概要 (5) 建築物等の整備の方針 (共通ルール)

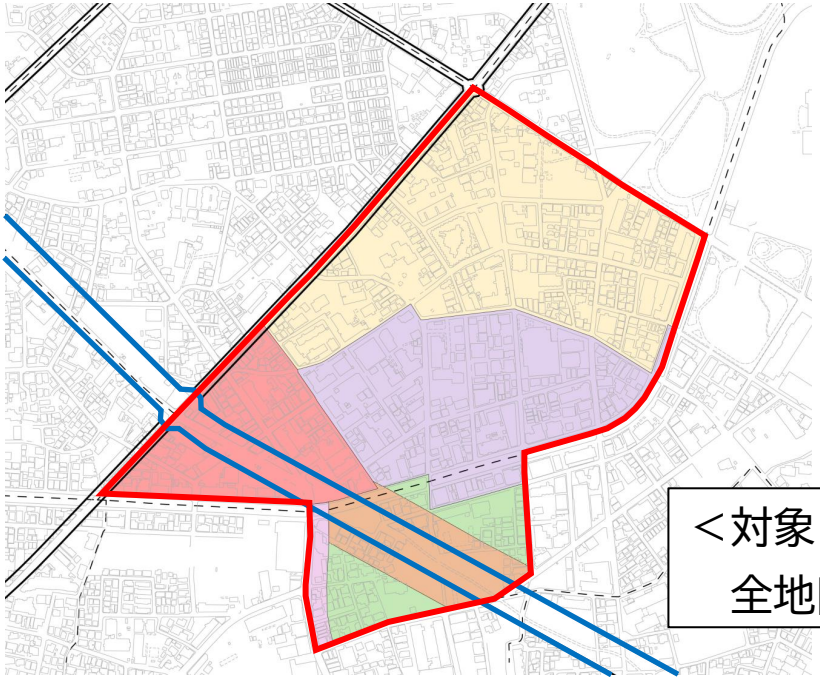
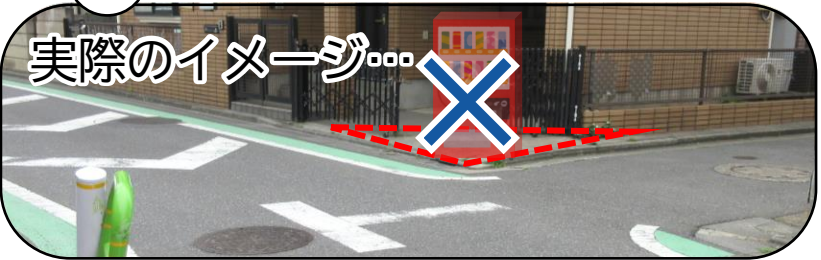
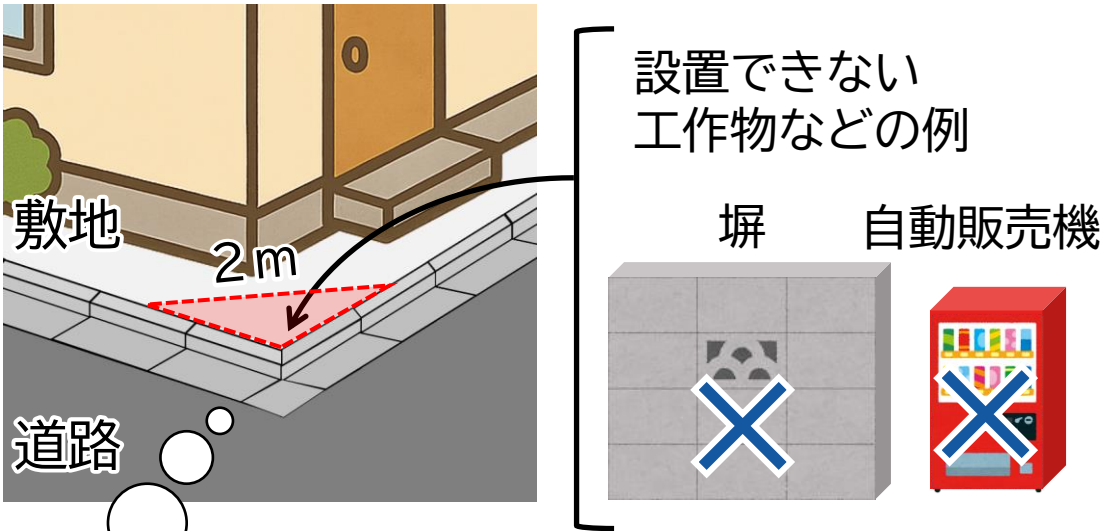
⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

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 2 m))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。

② 見通し空地



<対象となる地区>
全地区

2. 地区計画の概要 (5) 建築物等の整備の方針

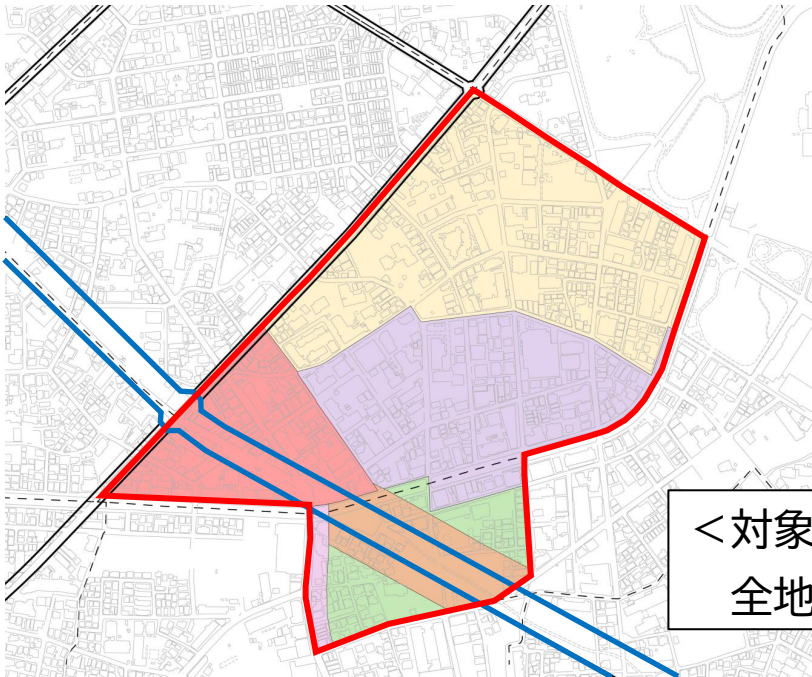
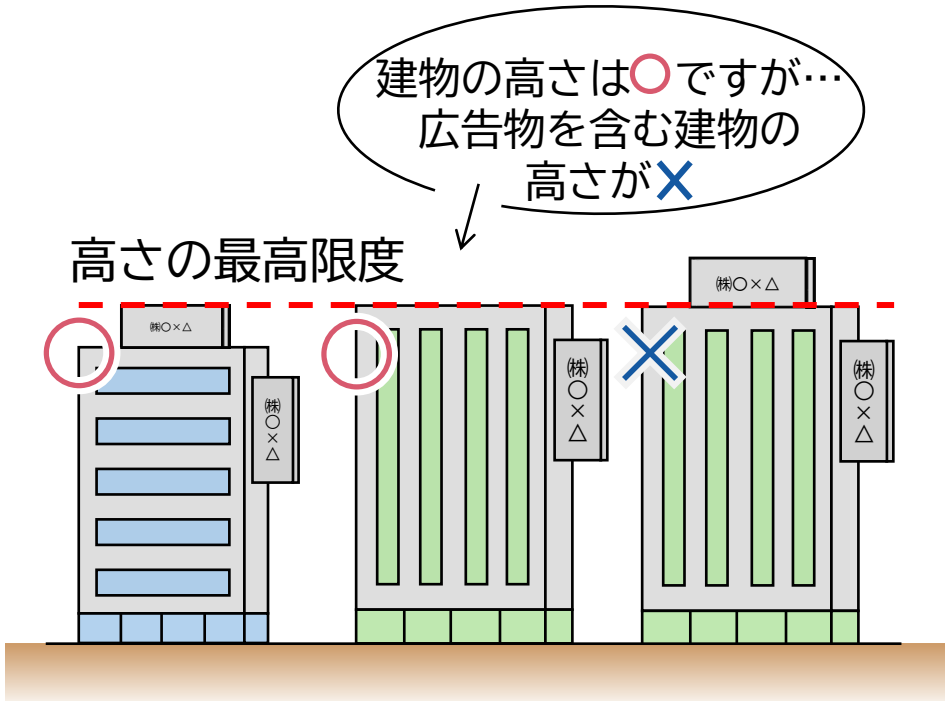
⑥建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

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※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。				

※ 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



<対象となる地区>
全地区

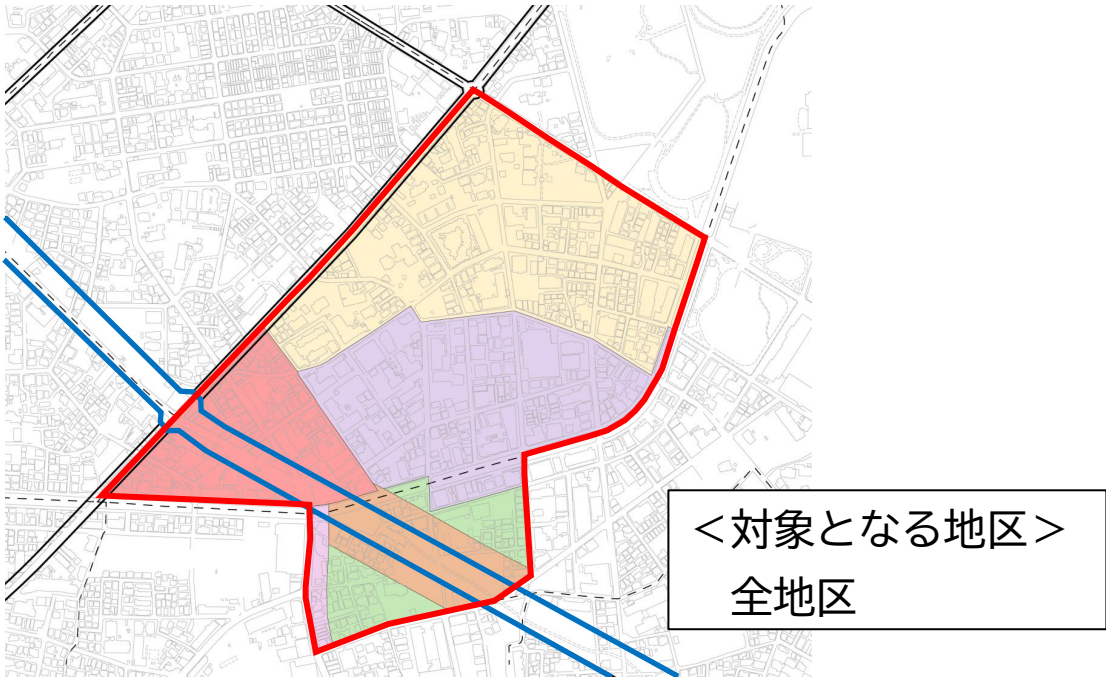
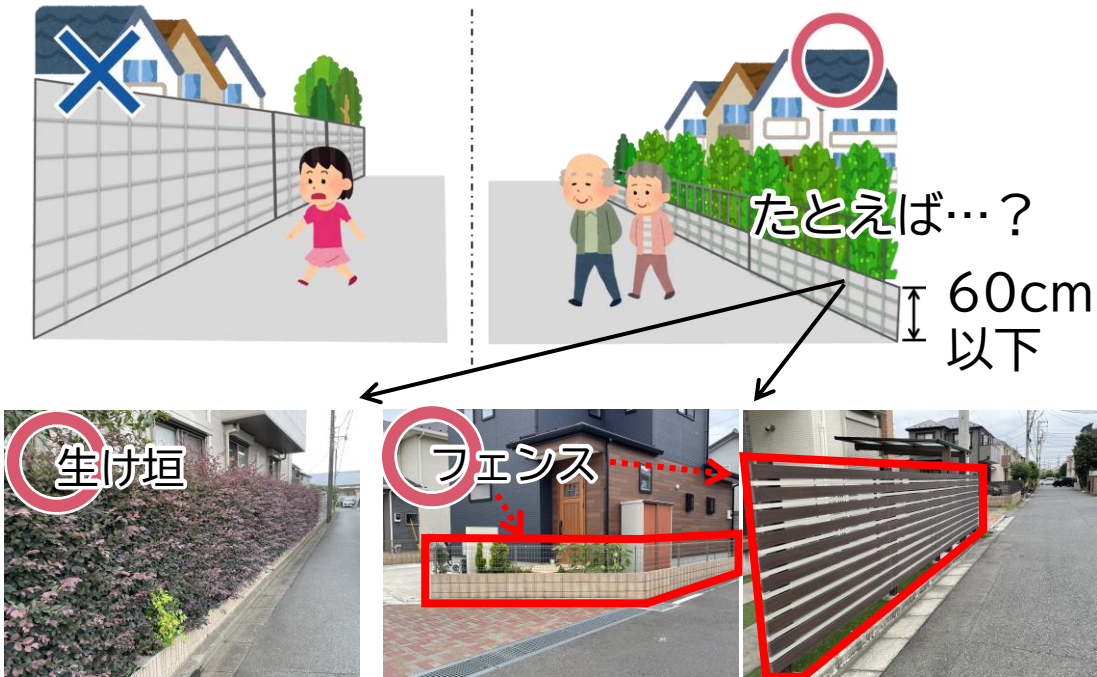
2. 地区計画の概要 (5) 建築物等の整備の方針

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※、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。				

※ 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（5）建築物等の整備の方針

建築ルール（地区整備計画）

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
①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。				
②建築物の敷地面積 の最低限度	100㎡				
③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。				

【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。

2. 地区計画の概要（5）建築物等の整備の方針

建築ルール（地区整備計画）

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
④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 3 m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺 2 m）を確保する。				
⑤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。				
⑥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。				
⑦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。

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

3. 用途地域等の変更

用途地域等の変更

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

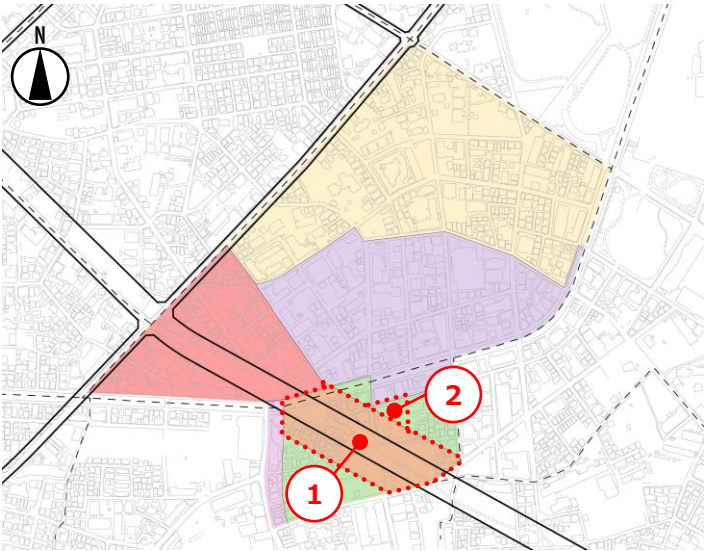
区分		用途地域※	容積率※	高度地区	防火地域等
②	変更前	準工業地域※	200%	20m第2種	準防火地域
	変更後	第一種中高層 住居専用地域	200%	20m第2種	準防火地域

※用途地域の変更については、東京都と協議中です。

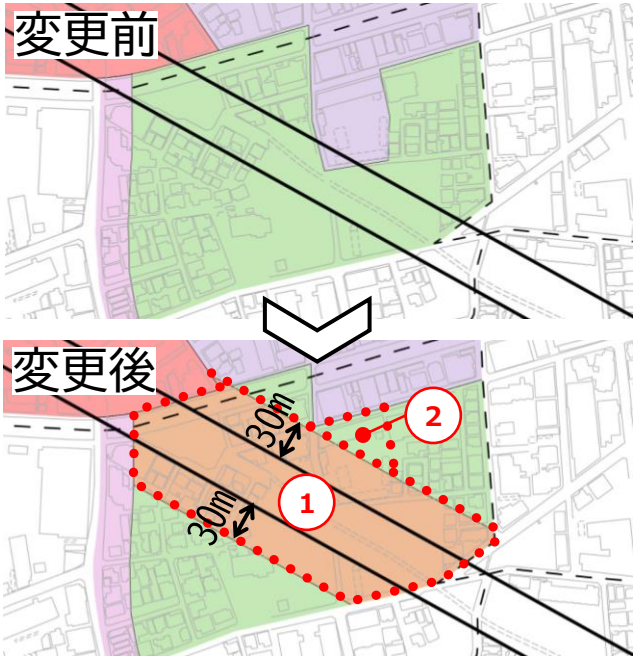
※容積率は、前面の道路幅員により低減を受ける場合があります。

※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。

■変更後



■拡大図



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40

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	駅前の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、“駅周辺地区の放射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。	“駅周辺地区の放射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・ご意向があっ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。

※ 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。

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)		
3 ※	駅周辺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、“ 駅周辺地区の放射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“ 駅周辺地区の放射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フロアあ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。

※ 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。

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)		
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ない。	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。

※ 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。

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。

※ 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。

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
(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ます。
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ます。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掛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。

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1 ~ 3
- (2) まちづくりの検討 . . . P 4
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 5
- (4) まちの実現に向けて . . . P 6
- (5) 都市計画法の手続き . . . P 7

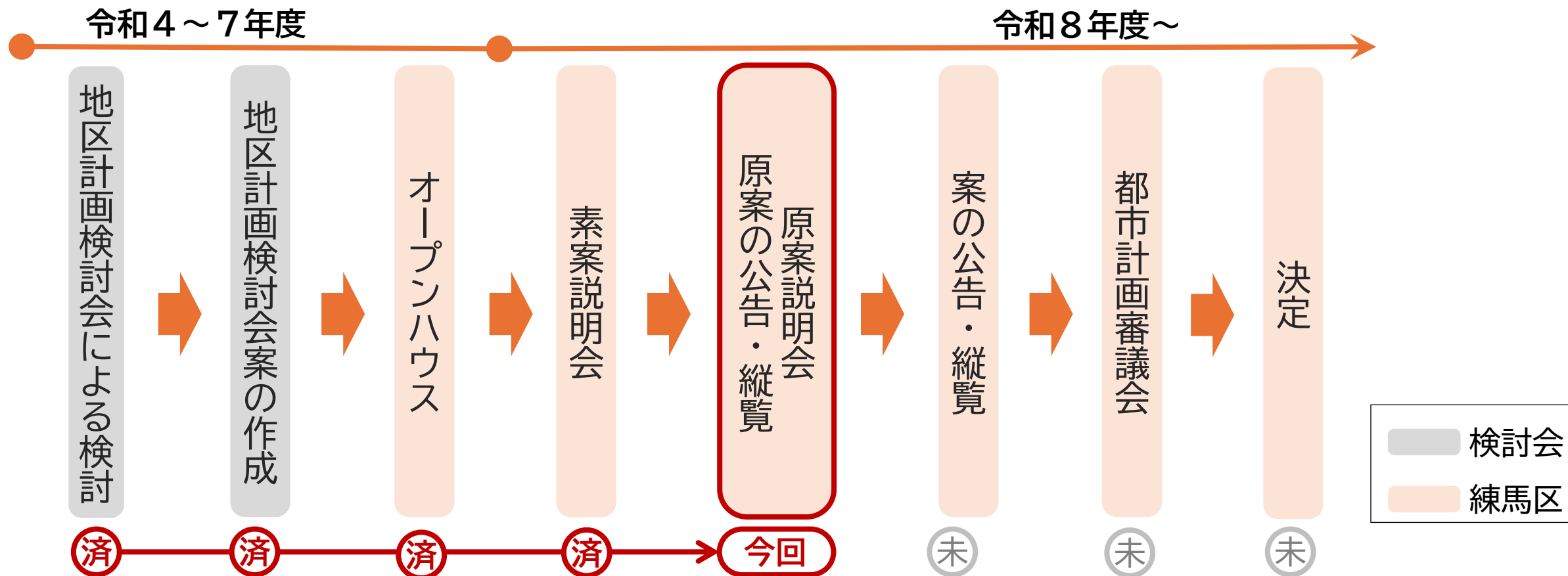
2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 8
- (2) 地区計画の目標 . . . P 9
- (3) 土地利用の方針 . . . P 10 ~ 16
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 17
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 18 ~ 33

3. 用途地域等の変更 . . . P 34

4. 地区計画（素案）に対する主なご意見と練馬区の考え . . . P 35 ~ 39

5. スケジュール . . . P 40



■地区計画（原案）の縦覧および意見書の提出について

【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）

今後は、地区計画の決定および用途地域等の変更に向けて、都市計画手続きを進めていきます。

ご清聴ありがとうございました。

■ 説明資料および動画



■ 地区計画（原案）の縦覧
および意見書の提出

