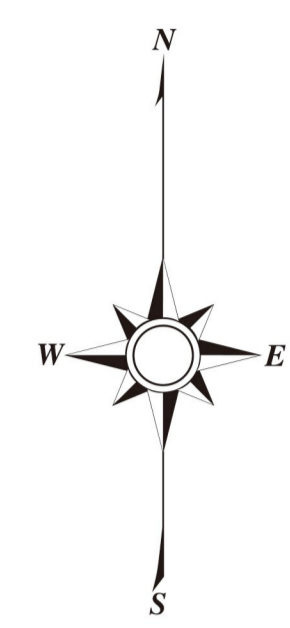
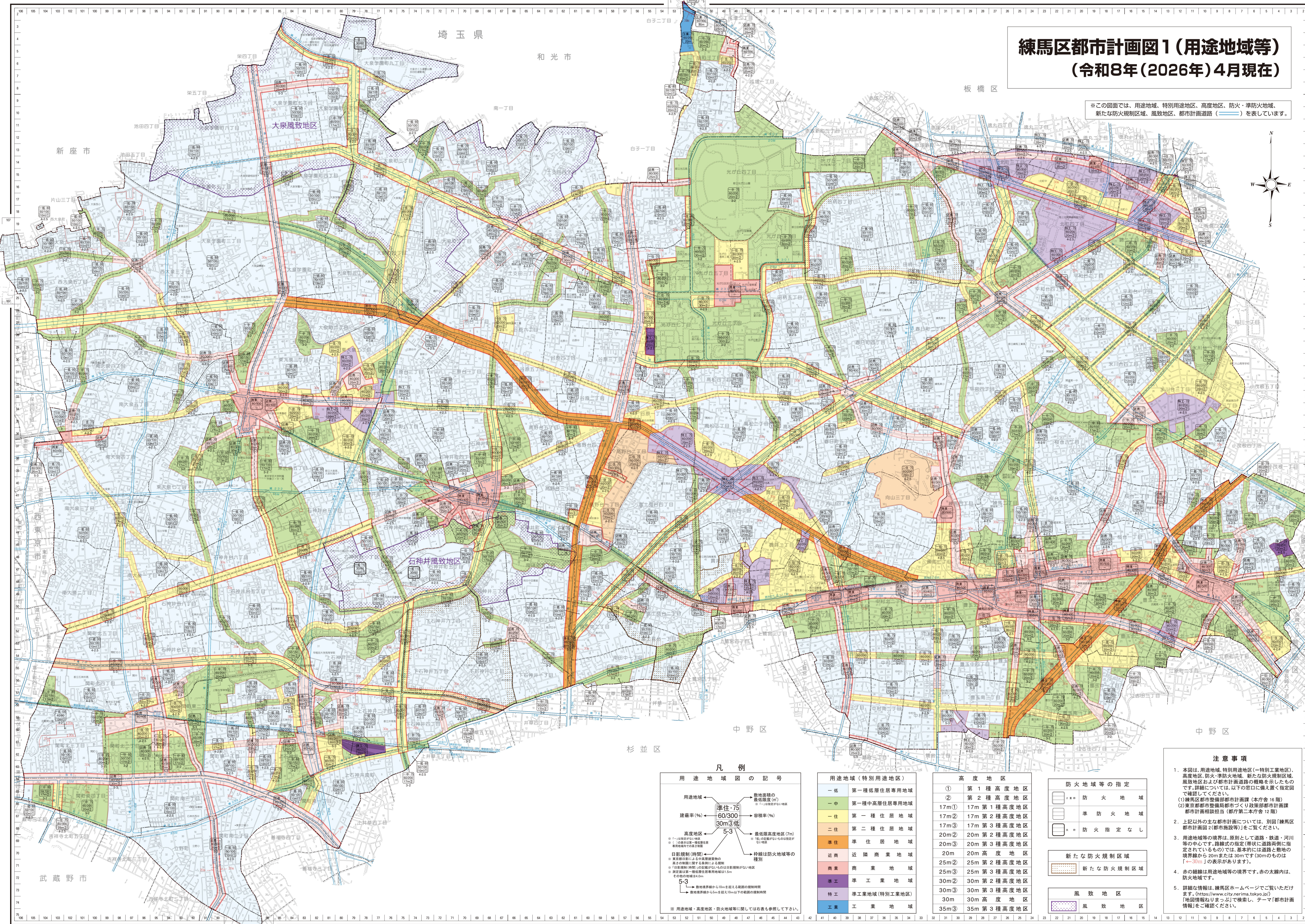


練馬区都市計画図1(用途地域等) (令和8年(2026年)4月現在)

※この図面では、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火・準防火地域、
新たな防火規制区域、風致地区、都市計画道路()を表示しています。



凡例

用途地域図の記号

用途地域 → 敷地面積の最低限度(m²)
 準住: 75
 60/300
 30m³低 → 容積率(%)
 5-3 → 最低限高度地区(7m)
 5-3 → 緑地は防火地域等の種別

日影規制(時間)
 ① 東京都による準準建築物
 ② 東京都に準ずる準準建築物
 ③ 日影規制(時間)の規制がない用途地域
 ※規定は第一種低層住居専用地域は1.5m
 ④ その他の用途地域は0m

※用途地域・高度地区・防火地域等に関しては右表も参照して下さい。

用途地域(特別用途地区)	
一低	第一種低層住居専用地域
一中	第一種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域
特工	準工業地域(特別工業地区)
工業	工業地域

高度地区	
①	第1種高度地区
②	第2種高度地区
17m①	17m第1種高度地区
17m②	17m第2種高度地区
17m③	17m第3種高度地区
20m①	20m第1種高度地区
20m②	20m第2種高度地区
20m③	20m第3種高度地区
25m①	25m第1種高度地区
25m②	25m第2種高度地区
30m①	30m第1種高度地区
30m②	30m第2種高度地区
30m③	30m第3種高度地区
30m	30m高度地区
35m①	35m第1種高度地区
35m②	35m第2種高度地区
35m③	35m第3種高度地区

防火地域等の指定

■	防火地域
■	準防火地域
■	防火指定なし

新たな防火規制区域

■	新たな防火規制区域
---	-----------

風致地区

■	風致地区
---	------

- ### 注意事項
- 本図は、用途地域、特別用途地区(=特別工業地区)、高度地区、防火・準防火地域、新たな防火規制区域、風致地区および都市計画道路の概略を示したものです。詳細については、以下の窓口にご覧頂く指定図で確認してください。
 (1)練馬区都市整備部都市計画課(本庁舎16階)
 (2)東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課都市計画相談担当(都庁第二本庁舎12階)
 - 上記以外の主な都市計画については、別図「練馬区都市計画図2(都市施設等)」をご覧ください。
 - 用途地域等の境界は、原則として道路・鉄道・河川等の中心です。路線式の指定(帯状に道路両側に指定されているもの)では、基本的には道路と敷地の境界線から20mまたは30mです(30mのものは「-30m」の表記があります)。
 - 赤の細線は用途地域等の境界です。赤の太線は、防火地域です。
 - 詳細な情報は、練馬区ホームページをご覧ください。
 (https://www.city.nerima.tokyo.jp/)「地図情報」欄より「まちづくり」タブで検索し、「テーマ」都市計画情報をご覧ください。

用途地域

用途地域は、各地域の目指すべき市街地像に沿って、住居、商業、工業などの土地利用の規制と誘導を行うもので、以下の13種類があります。

用途地域（ ）は略称	趣 旨
第一種低層住居専用地域（一低）	低層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種低層住居専用地域※（二低）	低層住宅の良好な環境保護を図りつつ、小規模な店舗の立地は認められる地域
田園住居地域※（田住）	農業と調和した低層住宅の良好な環境保護を図りつつ、小規模な店舗の立地は認められる地域
第一種中高層住居専用地域（一中）	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種中高層住居専用地域※（二中）	中高層住宅の良好な環境保護を図りつつ、一定の利便施設の立地は認められる地域
第一種住居地域（一住）	住宅の環境保護を図り、大規模な店舗、事務所等の立地が制限される地域
第二種住居地域（二住）	住宅の環境保護を図り、大規模な店舗、事務所等の立地も認められる地域
準住居地域（準住）	道路沿道の業務の利便を図りつつ、これと調和した住宅の環境を保護する地域
近隣商業地域（近商）	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
商業地域（商業）	店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
準工業地域（準工）	環境の悪化をもたらさずおそれのない工業の利便の増進を図る地域
工業地域（工業）	工業の利便の増進を図る地域
工業専用地域※（工業専）	専ら工業の利便の増進を図る地域

表中の※印の用途地域は練馬区においては指定がありません。

特別工業地区

住宅と工場の混在が見られる準工業地域内で、住環境の保護と中小工場の育成を図る必要がある地域に指定します。特別工業地区では、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。

主な制限としては以下のものがあります。

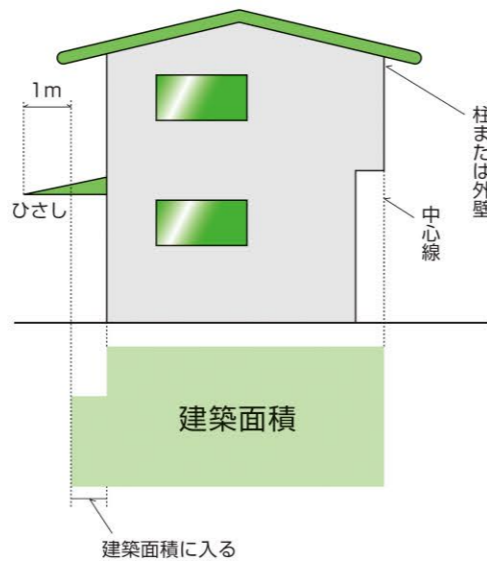
- 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が300㎡（一部用途500㎡）を超えるもの
- スプリングハンマーを使用する金属の鍛造、レディミクストコンクリートの製造等を営む工場
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定するキャバレー、料亭店、ナイトクラブ※等の営業に該当するもの

※設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせるもの

建蔽率

建蔽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。

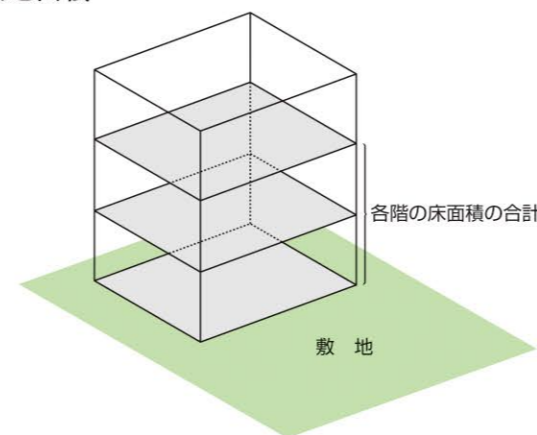
$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



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。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



用途地域別の主な建築物の用途制限

※本表はすべての制限について掲載したものではありません。

例 示	一低	二低	田住	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工業専
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅のうち店舗、事務所等の一部が一定規模以下のもの													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
図書館等													
神社、寺院、教会等													
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													
保育所等、公衆浴場、診療所													
老人福祉センター、児童厚生施設等			①	①	①								
温泉水浴所、公衆電話所等													
農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの													
農業の生産資材の貯蔵に供するもの													
2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店等													
大学、高等専門学校、専修学校等													
病院													
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等													⑤
※ 500㎡以内													⑤
上記以外の店舗、飲食店								②	③	④	④		④
上記以外の事務所等								②	③				④
ボーリング場、スケート場、水泳場等								③					
ホテル・旅館								③					
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎								③					
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等								④	④				④
カラオケボックス等								④	④				④
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫													
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が500㎡を超える自動車庫等（一定の規模以下の軽便車庫を除く）													
客室部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演習場、観覧場等													
※ 200㎡以上													
劇場、映画館、演習場、観覧場、市館、教会堂、展示場、遊技場、勝馬券・車券発売所等の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの													
キャバレー、料亭店等													
附設付設場業に係る公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ少ないもの													
日付新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの													
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設													
※ 少ない施設													
※ やや多い施設													
※ 多い施設													

- 建てられる用途
 建てられない用途
- 一定規模以下のものに限り建築可能。
 - 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
 - 当該用途に供する部分が5,000㎡以下の場合に限り建築可能。
 - 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。
 - 物品販売店舗、飲食店が建築禁止。

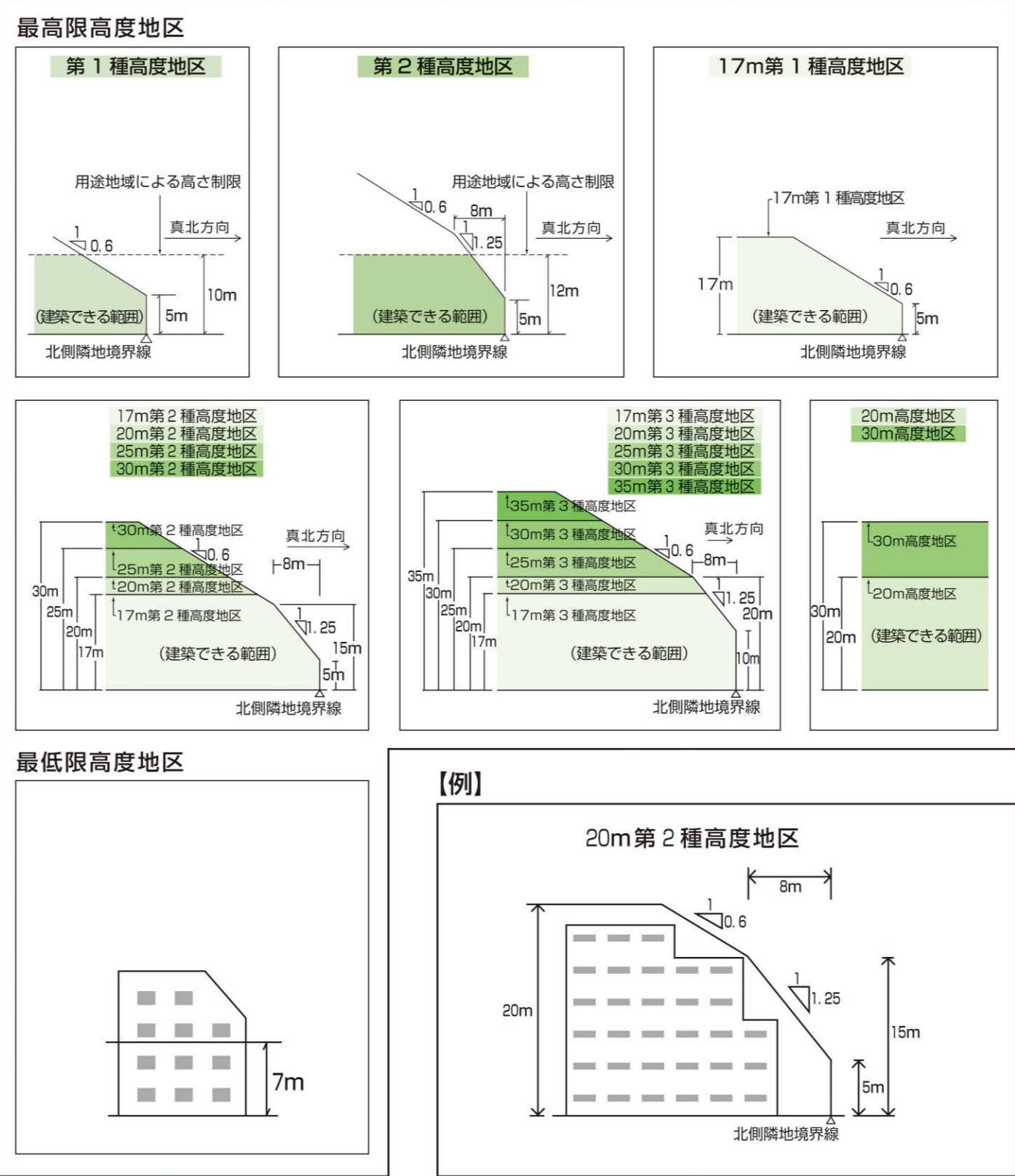
建築物の高さの限度

第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・田園住居地域は、建築物の高さを10mまたは12m以下とする制限があります。

高度地区

高度地区には、建築物の高さの最高限度を定めるもの（最高限高度地区）と最低限度を定めるもの（最低限高度地区）があります。最高限高度地区では、真北方向からの斜線型高さ制限および絶対高さ制限（地盤面からの一定の高さの制限）からはみ出して建築物を建てることはできません。最低限高度地区では建築物の高さを最低7m以上としなければなりません。ただし、一部適用除外される場合があります。

■ 高度地区の種類



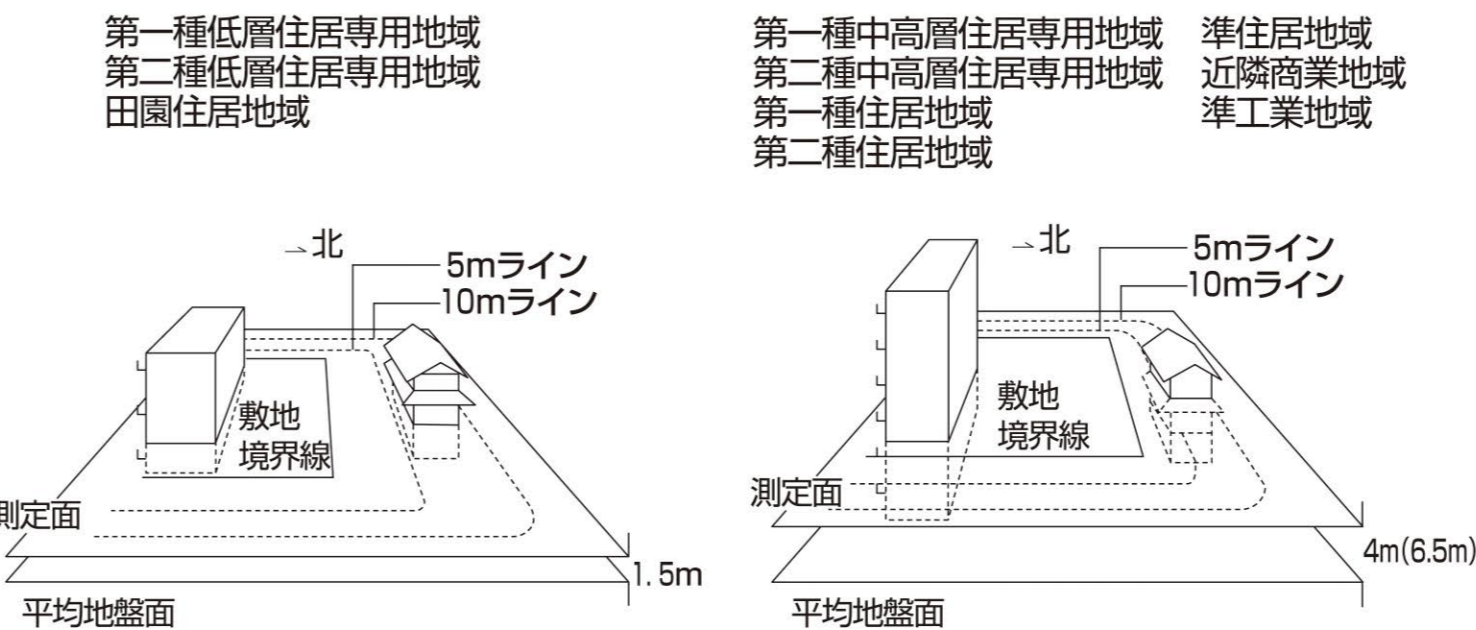
風致地区

練馬区では風致地区（石神井・大泉）が指定されています。練馬区風致地区条例に基づく主な建築規制は次のとおりです。

- 建蔽率：40%以下。
- 壁面後退：道路から2m以上、その他から1.5m以上。
- 建物の高さ：15m以下。

日影規制

近隣の日照を確保するため、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例に基づき、中高層建築物を建築する際には、冬至の真太陽時午前8時から午後4時までの間に、建物の周囲に一定の時間以上に日影を生じさせないように規制されます。第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・田園住居地域では地盤面から1.5m、その他の地域では地盤面から4m、6.5mの高さにおいて、敷地境界線から5mを超え10m以内の範囲、10mを超える範囲で、それぞれ一定の時間以上に日影を生じさせないように規制されます。



規制値と測定面（練馬区の場合）

用途地域	第一種低層住居専用地域			第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	商業地域	工業地域
	第一種	第二種	第三種					
高度地区	第一種	第二種	第三種	第一種	第二種	第三種	無指定	
容積率(%)	60, 80	100, 150	200	150, 200	200, 300	300	400	
規制を受ける建築物	軒高が7mを超える建築物			高さが10mを超える建築物				規制対象外
規制値	(一)	(二)	(三)	(一)	(一)	(二)		
5mを超え10m以下(時間)	3.0	4.0	5.0	3.0	4.0	5.0		
10mを超える範囲(時間)	2.0	2.5	3.0	2.0	2.5	3.0		
測定面(m)	1.5			4.0				

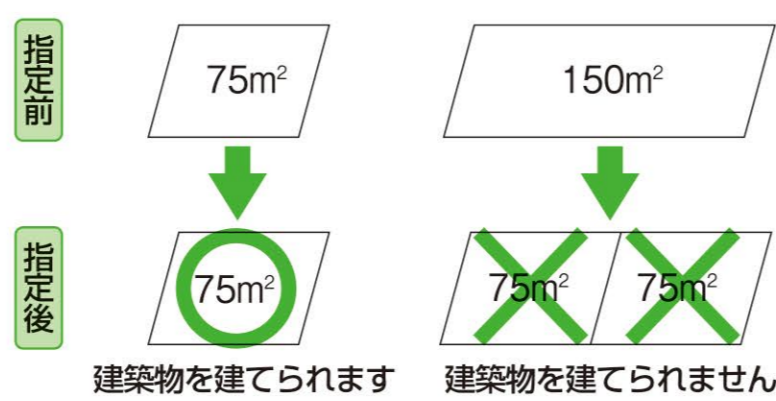
第一種：第一種高度地区、17m第一種高度地区
 第二種：第二種高度地区、17m第二種高度地区、20m第二種高度地区、25m第二種高度地区、30m第二種高度地区
 第三種：17m第三種高度地区、20m第三種高度地区、25m第三種高度地区、30m第三種高度地区、35m第三種高度地区

※ 規制対象区域外であっても、高さが10mを超える建築物で、規制対象区域に日影を生じさせる場合は、その規制対象区域内の規制を受けます。

建築物の敷地面積の最低限度

新たに土地を分割して建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を都市計画の用途地域で定めるものです。小規模な敷地が増加することによって、市街地全体に建つてまりの状態が発生し、日照、通風、防災などの環境が悪化することを防止することが目的です。なお、敷地面積の最低限度が指定された時点で、既に最低限度に満たない敷地は、指定後に新たに分割をしなければ、建築物の新築や建て替えができません。また、道路等の公共施設等の整備により敷地が減少し、最低限度に満たなくなった場合でも、残った土地の全部を一つの敷地として使用すれば、同様に建て替えも可能です。

(例) 敷地面積の最低限度を80㎡に指定した地区の場合



防火地域・準防火地域内の構造制限(概要)

	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 延べ面積が1,500㎡を超えるもの
耐火建築物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、かつ延べ面積が100㎡以下のもの	地階を除く階数が3で、延べ面積が1,500㎡以下のもの または 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの
防火構造等としなければならない※		地階を除く階数が2以下で、かつ延べ面積が500㎡以下のもの

- ※ 本造建築物等の外壁および軒表で、延焼のおそれのある部分に限ります。
- 特殊建築物は、防火地域・準防火地域の指定にかかわらず、用途・規模等によっては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場合があります。
 - 新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第7条の3）については、別途制限が追加される場合があります。
 - 防火地域・準防火地域以外の地域は、建築基準法第22条の区域に指定されています。