

江古田南部地区地区計画等の原案について

1 目的

本地区は、西武池袋線江古田駅の南側に位置し、地区周辺には都営大江戸線新江古田駅や西武有楽町線新桜台駅が近接するなど、交通の利便性が高い地区であり、周辺地域の生活を支える商店が建ち並んでいる商業地が形成されている。また、地区周辺には3つの大学が立地しており、学生にも親しまれた地区となっている。

駅前商業地として発展してきたこの地区では、都市基盤整備が遅れたまま急速に市街化が進んだことから、密集市街地が形成され、防災性の向上が課題となっていた。

区では、これまで密集住宅市街地整備促進事業により、地域住民の協力を得ながら、地区内の生活幹線道路を整備し、防災性を高めてきた。以上を踏まえ、防災性の高い良好な市街地の形成を図るため、地区計画の都市計画原案を作成した。

併せて、関連する都市計画の変更を行う。

2 名称

江古田南部地区地区計画

3 対象区域

練馬区旭丘一丁目および栄町各地内 約 4.3ha

4 同時決定予定案件

用途地域の変更

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

※用途地域の変更は東京都決定、それ以外は練馬区決定

5 これまでの経過

平成26年10月～

江古田南部地区地区計画検討部会（全11回開催）

平成28年11月

地区計画検討部会案に関するアンケート調査

平成31年1月

地区計画素案の作成

2月

地区計画素案の説明会開催（2回）

地区計画原案の作成

## 6 今後の予定

平成31年

3月20日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
3月22日 ～4月12日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
3月23日、29日	都市計画原案の説明会
5月	東京都知事協議等手続
6月上旬～ (2週間)	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
7月	練馬区都市計画審議会へ付議 (地区計画の決定、高度地区の変更および防火・準防火地域 の変更)
9月	東京都都市計画審議会へ付議(用途地域の変更)
10月	都市計画決定・告示

## 7 添付資料

(1) 地区計画の原案	P3～9
(2) 用途地域の変更原案	P11～15
(3) 高度地区の変更原案	P17～23
(4) 防火地域及び準防火地域の変更原案	P25～27
(5) 現況写真	P29
(6) 都市計画原案説明資料	説明資料②(別添)

## 8 区域図



# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 江古田南部地区地区計画

## 2 理由

本地区は、西武池袋線江古田駅の南側に位置している。また、地区周辺には都営大江戸線新江古田駅や西武有楽町線新桜台駅が近接するなど、交通の利便性が高い地域となっている。

駅前商業地として発展したこの地区では、周辺地域の生活を支える商店が建ち並んでいる。また、地区周辺には古くから3つの大学が立地しており、学生にも親しまれた地区となっている。このことから、各商店会・町会、大学などにより、地域一体となったイベントが開催されるなど、にぎわいのある商業地が形成されている。

しかしながら、武蔵野鉄道（現・西武池袋線）が開通して以来、都市基盤整備が遅れたまま急速に市街化が進んだことから、密集市街地が形成され、防災上の課題を抱えることとなった。

練馬区都市計画マスタープランでは、西武池袋線江古田駅周辺を生活拠点に位置付け、災害に強い安全なまち、にぎわいのある商業地と利便性が高い住宅地が調和した魅力あるまちをめざすとしている。また、区では、これまで本地区内において、密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）を実施し、地域の協力を得ながら、地区内の生活幹線道路を整備し、防災性を高めてきた。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、密集事業で得られた防災性の向上および地域の生活を支える商業環境の保全を図るため、約4.3ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

# 原 案

東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)

都市計画江古田南部地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	江古田南部地区地区計画	
位 置 ※	練馬区旭丘一丁目および栄町各地内	
面 積 ※	約 4.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、西武池袋線江古田駅の南側に位置している。また、地区周辺には都営大江戸線新江古田駅や西武有楽町線新桜台駅が近接するなど、交通の利便性が高い地域となっている。</p> <p>駅前商業地として発展した本地区では、周辺地域の生活を支える商店が建ち並んでいる。また、地区周辺には古くから3つの大学が立地しており、学生にも親しまれた地区となっている。このことから、各商店会・町会、大学などにより、地域一体となったイベントが開催されるなど、にぎわいのある商業地が形成されている。</p> <p>しかしながら、武蔵野鉄道(現・西武池袋線)が開通して以来、都市基盤整備が遅れたまま急速に市街化が進んだことから、密集市街地が形成され、防災上の課題を抱えることとなった。</p> <p>練馬区都市計画マスタープラン(平成27年12月改定)では、西武池袋線江古田駅周辺を生活拠点に位置付け、災害に強い安全なまち、にぎわいのある商業地と利便性が高い住宅地が調和した魅力あるまちをめざすとしている。また、区では、これまで本地区内において、密集住宅市街地整備促進事業(以下「密集事業」という。)を実施し、地域の協力を得ながら、地区内の生活幹線道路を整備し、防災性を高めてきた。</p> <p>これまで密集事業で高めてきた防災性の向上および地域の生活を支える商業環境の保全を図るため、以下の2点を目標として定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 災害に強いまちをつくる 生活幹線道路をはじめとする地区内の道路空間形成により、防災性の向上を目指す。</li> <li>2 親しみのある商業環境を維持し、にぎわいのあるまちをつくる 商店街の連続性を維持し、周辺の住宅と調和したにぎわいのあるまちを目指す。</li> </ol> <p>なお、地区内において、更なる防災性および商業環境の向上を図っていくため、地区計画の見直しを行うものとする。</p>	
する お 区 よ よ 保 全 に 関 発	土地 利用 の方 針	<p>駅南側の各商店街を中心に、古くからにぎわいと活気のあるまちとして発展してきた特性を踏まえて、土地利用の方針をつぎのように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 周辺地域の生活を支える商業地として親しみのある商業空間を目指す。</li> <li>2 交通の利便性が高い立地を活かし、商業の集積を図り、都市生活の利便性の向上を目指す。</li> <li>3 駅前商業地として、利便性・快適性・安全性を確保するため、景観形成に配慮した道路の整備および歩行空間の形成を目指す。</li> </ol>

する方針	区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針	生活幹線道路を中心に、駅周辺の回遊性向上を踏まえ、安全な歩行者空間および緊急車両等の円滑な通行機能の確保を図る。				
		建築物等の整備の方針	<p>生活拠点として地域の生活を支える商業地の特性を踏まえて、建築物等の整備の方針をつぎのように定める。</p> <p>1 周辺地域の生活を支える商業地として親しみのある商業空間を目指すため、建築物等の用途の制限および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。</p> <p>2 安全で安心して利用できる商業空間を目指すため、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および垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>なお、商店街沿道では連続した商業空間を形成するため、建築物の低層部分は商業用途としての活用に努めるものとする。</p>				
置 お よ び 規 模	地区施設の配	種類	名称	幅員	延長	備考	
		道路	生活幹線道路1号 ※	9.0m～15.0m	約 130m	拡幅	
			名称	箇所			
			隅切り	底辺3mの二等辺三角形:4箇所			
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項および第9項に掲げる営業の用に供する建築物は建築してはならない。				
		壁面の位置の制限	<p>1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建物の外壁またはこれに代わる柱(ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含む。)(以下「外壁等」という。)の面は、地区施設道路の境界線を越えてはならない。</p> <p>2 計画図3に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建物の外壁等の面は、道路の境界線(建築物の敷地に接する地区施設道路がある場合は、当該地区施設道路の境界線とする。)の交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>				
		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1号および2号により建築物が後退した区域については、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物および植栽等を設置してはならない。ただし、公益上必要なものは、この限りでない。				
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根および外壁等の色彩は、周辺環境と調和したものとするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとす				

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ 80 cm 以下のものまたは法令制限等によりやむを得ないものについては、この限りでない。
--------	------------	--------------	--

※は知事協議事項

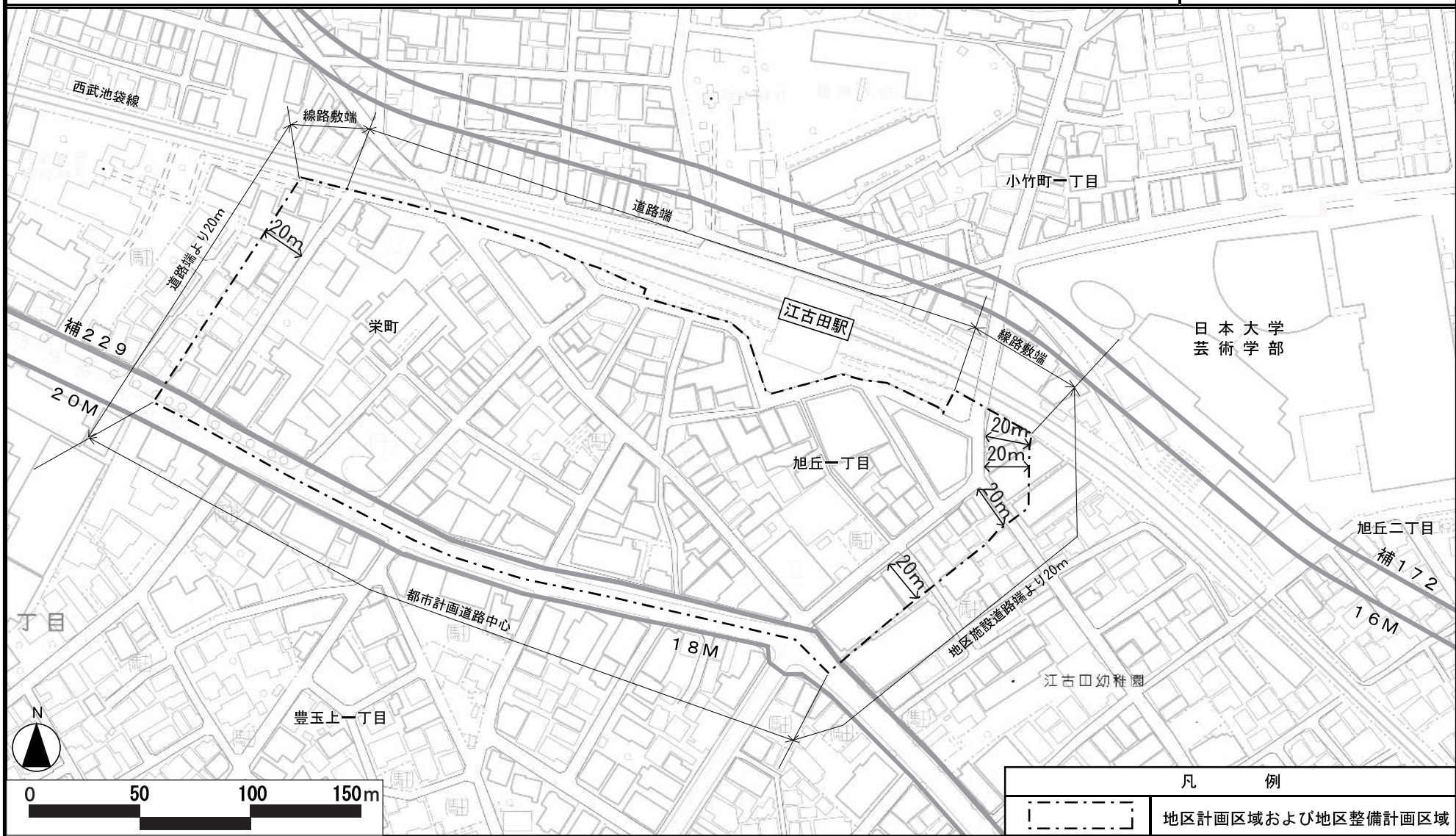
「区域、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：密集事業の終了に伴い、密集事業で得られた防災性の向上および地域の生活を支える商業環境の保全を図るため、地区計画を決定する。

# 東京都市計画地区計画 江古田南部地区地区計画 計画図 1

[練馬区決定]

原 案

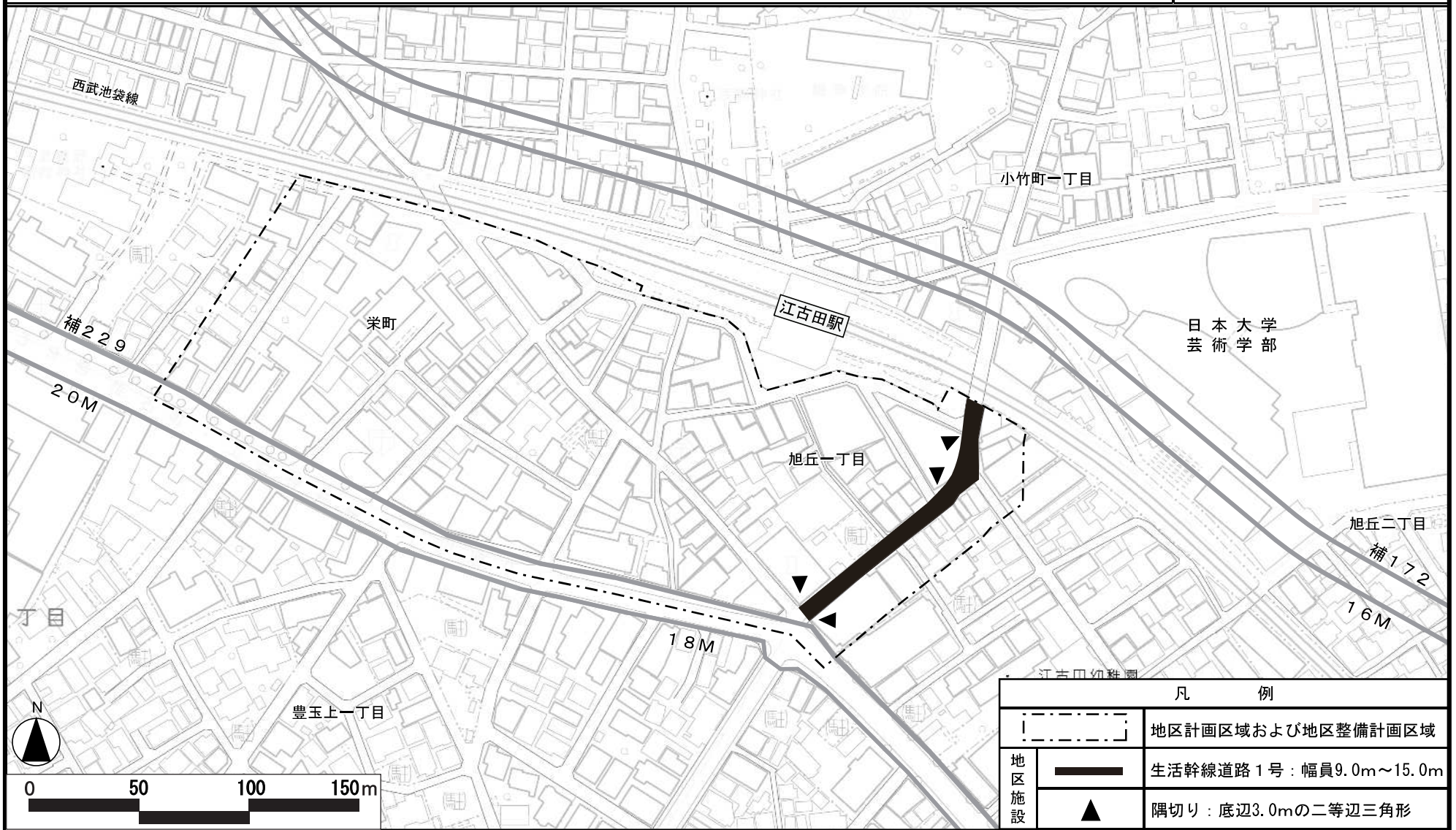


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号 平成30年4月2日 30都市基街都第53号 平成30年5月24日

# 東京都市計画地区計画 江古田南部地区地区計画 計画図 2

[練馬区決定]

原 案



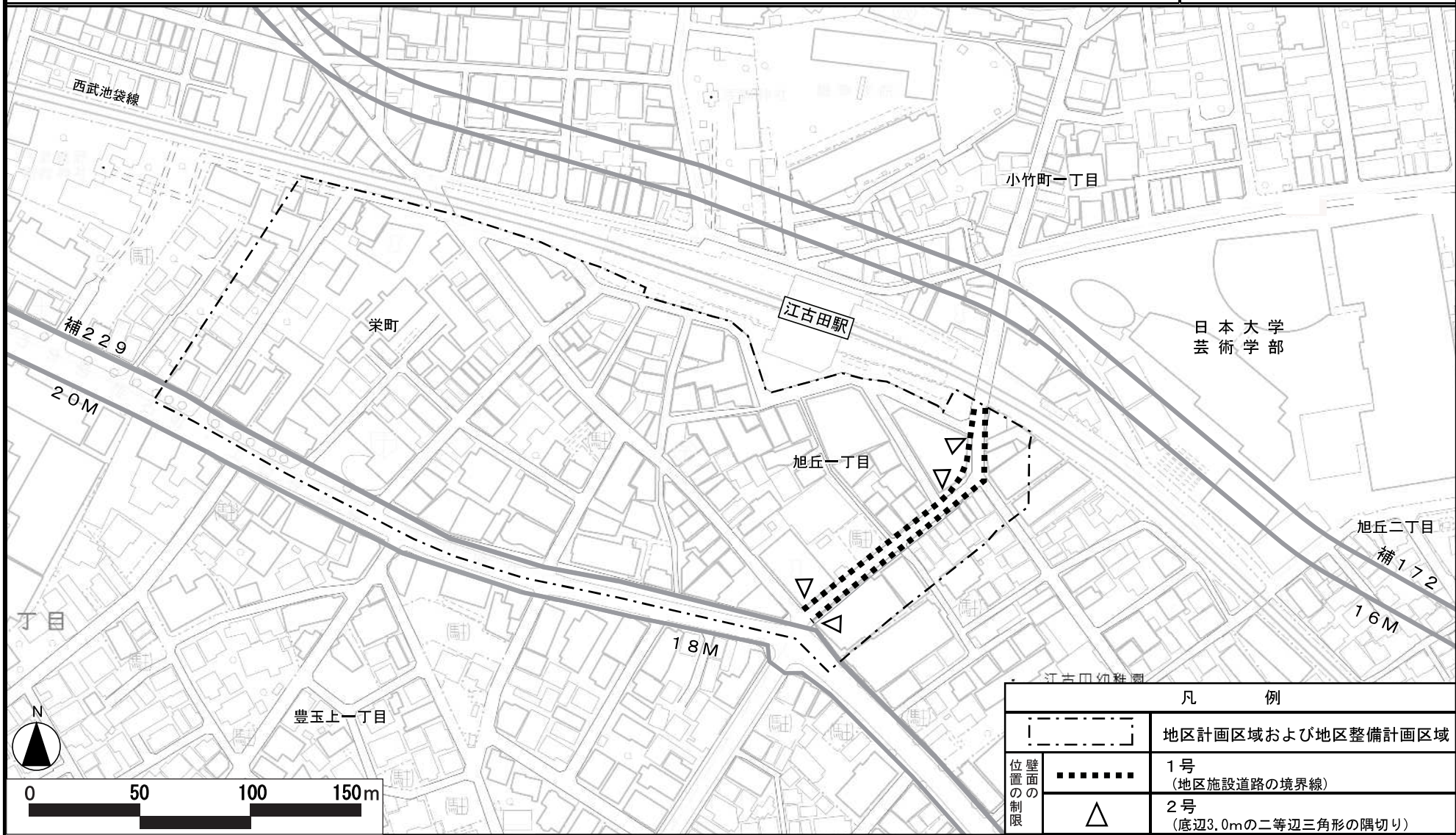
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号 平成30年4月2日 30都市基街都第53号 平成30年5月24日



東京都市計画地区計画  
江古田南部地区地区計画 計画図 3

[練馬区決定]

原案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号 平成30年4月2日 30都市基街都第53号 平成30年5月24日



# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画用途地域  
(江古田南部地区地区計画関連)

## 2 理由

本地区は、西武池袋線江古田駅の南側に位置している。また、地区周辺には都営大江戸線新江古田駅や西武有楽町線新桜台駅が近接するなど、交通の利便性が高い地域となっている。

駅前商業地として発展したこの地区では、周辺地域の生活を支える商店が建ち並んでいる。また、地区周辺には古くから3つの大学が立地しており、学生にも親しまれた地区となっている。このことから、各商店会・町会、大学などにより、地域一体となったイベントが開催されるなど、にぎわいのある商業地が形成されている。

しかしながら、武蔵野鉄道(現・西武池袋線)が開通して以来、都市基盤整備が遅れたまま急速に市街化が進んだことから、密集市街地が形成され、防災上の課題を抱えることとなった。

練馬区都市計画マスタープランでは、西武池袋線江古田駅周辺を生活拠点に位置付け、災害に強い安全なまち、にぎわいのある商業地と利便性が高い住宅地が調和した魅力あるまちをめざすとしている。また、区では、これまで本地区内において、密集住宅市街地整備促進事業(以下「密集事業」という。)を実施し、地域の協力を得ながら、地区内の生活幹線道路を整備し、防災性を高めてきた。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、密集事業で得られた防災性の向上及び地域の生活を支える商業環境の保全を図るため、約4.3ヘクタールの区域について、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約0.0ヘクタール(約140平方メートル)の区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）【原案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考	
							約	%
第一種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	75.7	6/10	3/10	—	110	10	1.6	
	34.4	8/10	4/10	—	100	10	0.7	
	2,312.5	10/10	5/10	—	80	10	48.0	
	169.6	15/10	6/10	—	75	10	3.5	
小計	204.3	20/10	6/10	—	75	12	4.2	
小計	2,796.5						58.1	
第二種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	128.1	15/10	5/10	—	80	—	2.7	
	3.3	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	691.0	20/10	6/10	—	75	—	14.3	
	小計	822.4					17.1	
第二種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	342.1	20/10	6/10	—	75	—	7.1	
	176.0	30/10	6/10	—	75	—	3.7	
小計	518.1					10.8		
第二種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	46.6	20/10	6/10	—	75	—	1.0	
	13.8	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
小計	60.4					1.3		
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	83.6	30/10	6/10	—	75	—	1.7	
小計	83.6						1.7	

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考	
							約	%
近隣商業 地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	15.9	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	190.4	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	56.1	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	34.6	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
小計	297.0						6.2	
商業地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	24.0	40/10	8/10	—	—	—	0.5	
	57.6	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
	10.8	60/10	8/10	—	—	—	0.2	
小計	92.4						1.9	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	113.1	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.1	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小計	142.2						3.0	
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
小計	3.4						0.1	
工業 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約	%
小計	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	約 ha						約	%
	4,816.0						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：江古田南部地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表【原案】

( ) 内は変更箇所を示す。

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	75.7	1.6	75.7	1.6	
	8/10	4/10	—	100	10	34.4	0.7	34.4	0.7	
	10/10	5/10	—	80	10	2,312.5	48.0	2,312.5	48.0	
	15/10	6/10	—	75	10	169.6	3.5	169.6	3.5	
小 計	20/10	6/10	—	75	12	204.3	4.2	204.3	4.2	
小 計						2,796.5	58.1	2,796.5	58.1	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小 計										
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	128.1	2.7	128.1	2.7	
	15/10	6/10	—	75	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	691.0	14.3	691.0	14.3	
小 計						822.4	17.1	822.4	17.1	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小 計										
第 一 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	342.1	7.1	342.1	7.1	
	30/10	6/10	—	75	—	176.0	3.7	176.0	3.7	
小 計						518.1	10.8	518.1	10.8	
第 二 種 住 居 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	46.6	1.0	46.6	1.0	
小 計	30/10	6/10	—	75	—	13.8	0.3	13.8	0.3	
						60.4	1.3	60.4	1.3	
準住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	30/10	6/10	—	75	—	83.6	1.7	83.6	1.7	
						83.6	1.7	83.6	1.7	

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近 隣 商 業 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	15.9	0.3	15.9	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	190.4	4.0	190.4	4.0	
	30/10	8/10	—	70	—	(56.1)	(1.2)	(56.1)	(1.2)	△0.0 (約80m)
	40/10	8/10	—	—	—	(34.6)	(0.7)	(34.6)	(0.7)	△0.0 (約60m)
小 計						(297.0)	(6.2)	(297.0)	(6.2)	△0.0 (約140m)
商 業 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	24.0	0.5	24.0	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	(57.6)	(1.2)	(57.6)	(1.2)	0.0 (約140m)
小 計	60/10	8/10	—	—	—	10.8	0.2	10.8	0.2	0.0 (約140m)
						(92.4)	(1.9)	(92.4)	(1.9)	0.0 (約140m)
準工業地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	113.1	2.3	113.1	2.3	
小 計	30/10	6/10	—	75	—	29.1	0.6	29.1	0.6	
						142.2	3.0	142.2	3.0	
工 業 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1	
小 計	30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
						3.4	0.1	3.4	0.1	
工 業 専 用 地 域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計						約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
						4,816.0	100	4,816.0	100	

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区旭丘一丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 70 m <sup>2</sup>	商業地域 建蔽率 80 % 容積率 500 % 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha (約80m <sup>2</sup> )	用途、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区旭丘一丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80 % 容積率 400 % 敷地面積の最低限度 —	商業地域 建蔽率 80 % 容積率 500 % 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha (約60m <sup>2</sup> )	用途及び容積率の変更

# 東京都市計画用途地域

〔参考〕東京都市計画高度地区  
 〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画図

計画図  
 計画図

〔東京都決定〕  
 〔練馬区決定〕  
 〔練馬区決定〕

# 原案

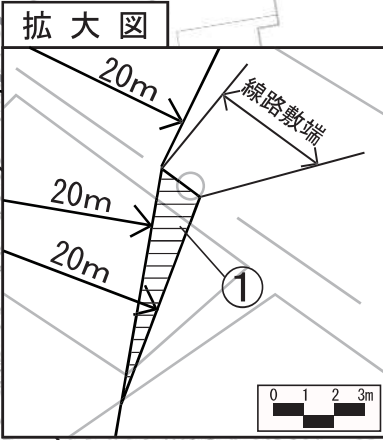
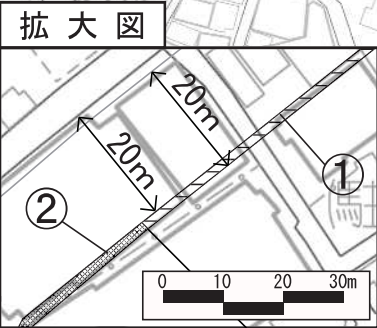
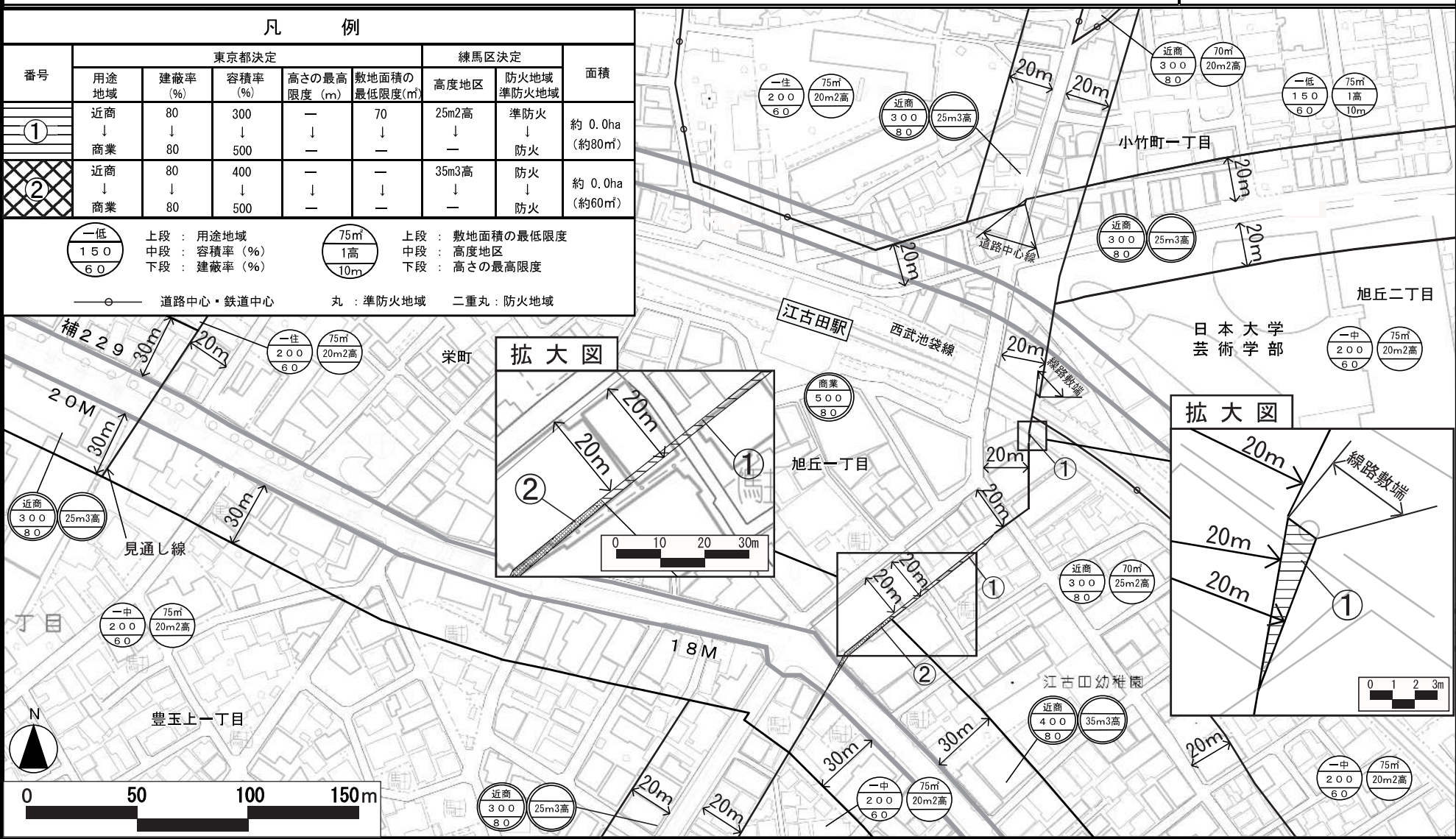
## 凡例

番号	東京都決定					練馬区決定		面積
	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限度 (m)	敷地面積の最低限度 (m <sup>2</sup> )	高度地区	防火地域	
①	近商 ↓ 商業	80 ↓ 80	300 ↓ 500	— ↓ —	70 ↓ —	25m2高 ↓ —	準防火 ↓ 防火	約 0.0ha (約80m <sup>2</sup> )
②	近商 ↓ 商業	80 ↓ 80	400 ↓ 500	— ↓ —	— ↓ —	35m3高 ↓ —	防火 ↓ 防火	約 0.0ha (約60m <sup>2</sup> )

一低  
150  
60 上段：用途地域  
 中段：容積率 (%)  
 下段：建蔽率 (%)

75m  
1高  
10m 上段：敷地面積の最低限度  
 中段：高度地区  
 下段：高さの最高限度

○ 道路中心・鉄道中心      丸：準防火地域      二重丸：防火地域



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号 平成30年4月2日 30都市基街都第53号 平成30年5月24日





# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画高度地区  
(江古田南部地区地区計画関連)

## 2 理由

本地区は、西武池袋線江古田駅の南側に位置している。また、地区周辺には都営大江戸線新江古田駅や西武有楽町線新桜台駅が近接するなど、交通の利便性が高い地域となっている。

駅前商業地として発展したこの地区では、周辺地域の生活を支える商店が建ち並んでいる。また、地区周辺には古くから3つの大学が立地しており、学生にも親しまれた地区となっている。このことから、各商店会・町会、大学などにより、地域一体となったイベントが開催されるなど、にぎわいのある商業地が形成されている。

しかしながら、武蔵野鉄道(現・西武池袋線)が開通して以来、都市基盤整備が遅れたまま急速に市街化が進んだことから、密集市街地が形成され、防災上の課題を抱えることとなった。

練馬区都市計画マスタープランでは、西武池袋線江古田駅周辺を生活拠点に位置付け、災害に強い安全なまち、にぎわいのある商業地と利便性が高い住宅地が調和した魅力あるまちをめざすとしている。また、区では、これまで本地区内において、密集住宅市街地整備促進事業(以下「密集事業」という。)を実施し、地域の協力を得ながら、地区内の生活幹線道路を整備し、防災性を高めてきた。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、密集事業で得られた防災性の向上および地域の生活を支える商業環境の保全を図るため、約4.3ヘクタールの区域について、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約0.0ヘクタール(約140平方メートル)の区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 ha 2,592.2	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
17m第1種 高度地区	約 ha 23.8	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 ha 204.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
〔 最 高 限 度 〕	17m第2種 高度地区	約 ha 393.6	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 932.3	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.2 (50.2)	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.1	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

〔 最 高 限 度 〕	17 m 第 3 種 高 度 地 区	約 38.5 ha	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 第 3 種 高 度 地 区	約 2.5 ha	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	25 m 第 3 種 高 度 地 区	約 151.2 ha	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30 m 第 3 種 高 度 地 区	約 206.9 ha	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	35 m 第 3 種 高 度 地 区	約 31.3 ha (31.3)	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 高 度 地 区	約 2.9 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30 m 高 度 地 区	約 0.5 ha	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小 計	約 4,720.3 ha	
		1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。	

〔 最 高 限 度 〕	<p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>
----------------------------	---

〔 最高 限度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--------------------	--	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	<p>川越街道北地区</p> <p>約 ha</p> <p>58.7</p> <p>笹目通り ・環状8号線 地区</p>	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。）</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計	<p>約 ha</p> <p>58.7</p>		
合 計	<p>約 ha</p> <p>4,779.0</p>		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

江古田南部地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【原案】

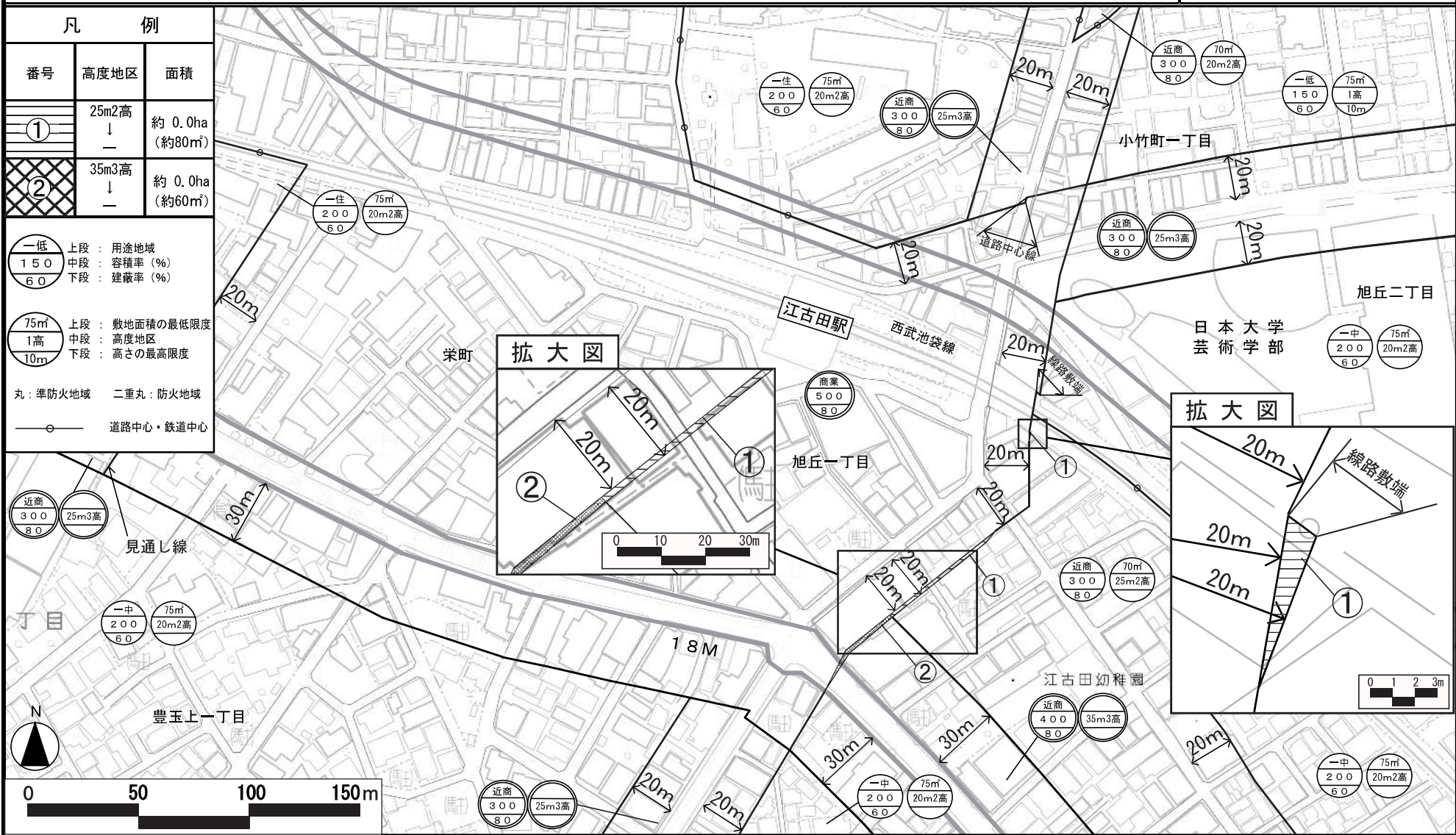
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区 旭丘一丁目地内	25m第2種高度地区	—	約0.0ha (約80㎡)	
練馬区 旭丘一丁目地内	35m第3種高度地区	—	約0.0ha (約60㎡)	

# 東京都市計画高度地区

# 計画図

[練馬区決定]

# 原案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号 平成30年4月2日 30都市基街都第53号 平成30年5月24日





# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域  
(江古田南部地区地区計画関連)

## 2 理由

本地区は、西武池袋線江古田駅の南側に位置している。また、地区周辺には都営大江戸線新江古田駅や西武有楽町線新桜台駅が近接するなど、交通の利便性が高い地域となっている。

駅前商業地として発展したこの地区では、周辺地域の生活を支える商店が建ち並んでいる。また、地区周辺には古くから3つの大学が立地しており、学生にも親しまれた地区となっている。このことから、各商店会・町会、大学などにより、地域一体となったイベントが開催されるなど、にぎわいのある商業地が形成されている。

しかしながら、武蔵野鉄道(現・西武池袋線)が開通して以来、都市基盤整備が遅れたまま急速に市街化が進んだことから、密集市街地が形成され、防災上の課題を抱えることとなった。

練馬区都市計画マスタープランでは、西武池袋線江古田駅周辺を生活拠点に位置付け、災害に強い安全なまち、にぎわいのある商業地と利便性が高い住宅地が調和した魅力あるまちをめざすとしている。また、区では、これまで本地区内において、密集住宅市街地整備促進事業(以下「密集事業」という。)を実施し、地域の協力を得ながら、地区内の生活幹線道路を整備し、防災性を高めてきた。

以上のことから、密集事業の終了に伴い、密集事業で得られた防災性の向上および地域の生活を支える商業環境の保全を図るため、約4.3ヘクタールの区域について、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、約0.0ヘクタール(約80平方メートル)の区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画防火地域及び準防火地域をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約            ha 604.2 (604.2)	
準 防 火 地 域	約            ha 4136.1 (4136.1)	
合 計	約            ha 4740.3	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由

江古田南部地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

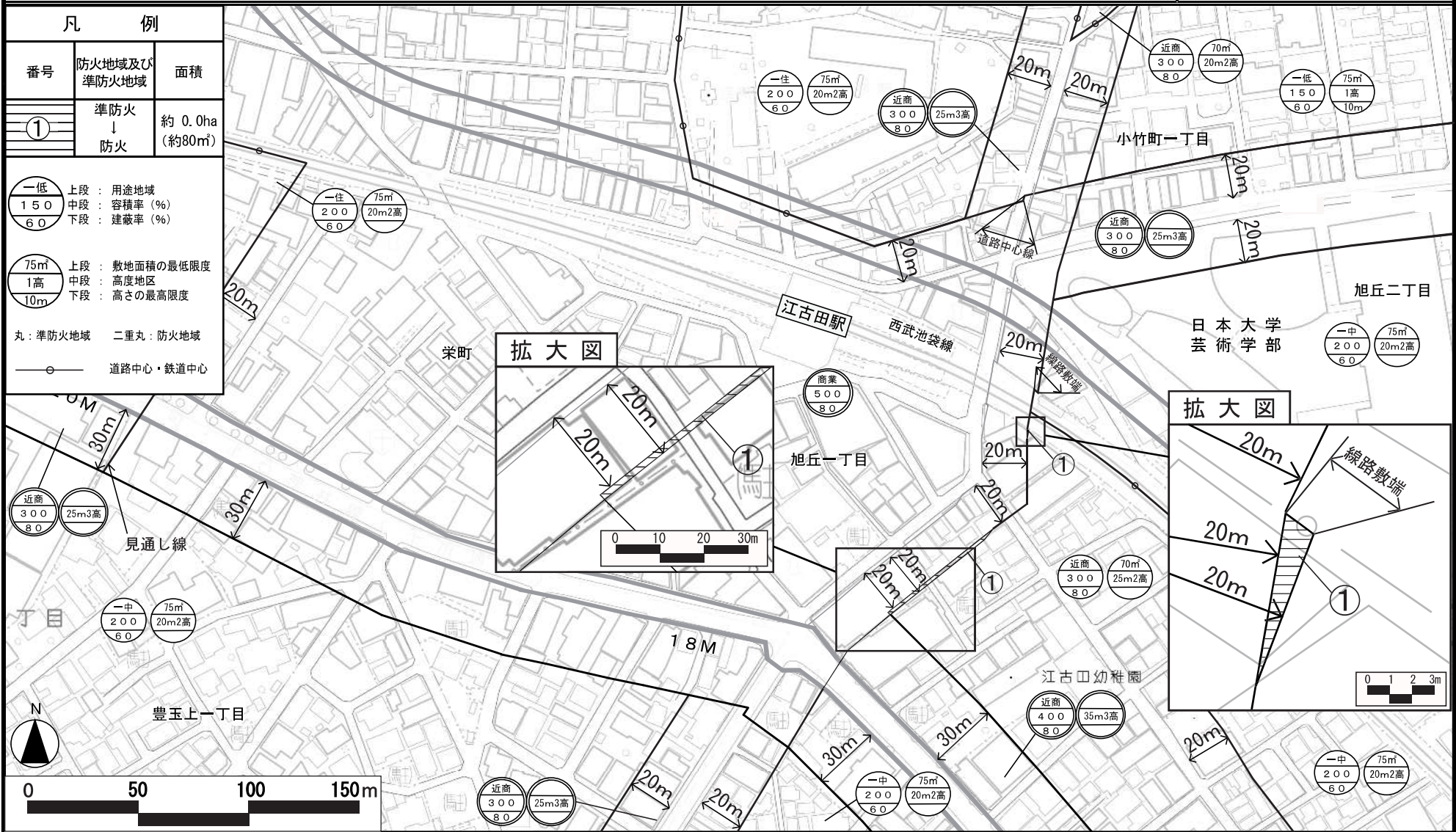
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区旭丘一丁目地内	準防火地域	防火地域	約    ha 0.0 (約 80 m <sup>2</sup> )	

# 東京都計画防火地域及び準防火地域

## 計画図

[練馬区決定]

原案



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号 平成30年4月2日 30都市基街都第53号 平成30年5月24日



# 江古田南部地区周辺 現況写真



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、東京都縮尺2,500分の1都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 30都市基交著第1号 30都市基交測第1号 平成30年4月2日 30都市基街都第53号 平成30年5月24日