

## 富士見台三・四丁目環八南地区地区計画の都市計画決定等について

## 1 概要

本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、交通利便性が高い住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。

練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域の解消のために狭い道路を拡幅するとともに、災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園やみどりが少ない等の課題の解消に取り組むこととしている。

そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業により、道路整備や建替え促進等を行っている。

さらに、事業の実施に加えて、地区計画や東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定（以下「新たな防火規制」という。）による区域指定により、消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいる。貫井・富士見台地区は約 92.3ha と広域であることから、地区を分けて順次検討を進めており、平成 30 年度には富士見台駅北部地区（約 14.8ha）において地区計画等を策定した。

これに続いて、本地区（約 21.0ha）にて地元住民で構成される検討会を立ち上げてまちの課題の解決に向けた検討を行い、みどりおよび良好な住環境の保全と道路整備等による防災性の向上に取り組むこととした。

以上のことから、本地区において地区計画を策定するとともに、関連する用途地域および高度地区の都市計画変更、新たな防火規制の区域指定を行う。

## 2 対象区域

練馬区貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目および富士見台四丁目各地内 約 21.0ha



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT 利許第 04-120 号、令和 4 年 5 月 2 日 (承認番号) 4 都市基街都第 23 号、令和 4 年 4 月 19 日

### 3 これまでの経過

平成23年2月	重点地区まちづくり計画の決定
平成30年12月	富士見台駅北部地区地区計画の決定 新たな防火規制の区域指定
令和2年9月～	地区計画検討会の開催（全8回）
令和3年11月	地区計画検討会案、新たな防火規制に関するアンケート調査
令和4年8月	都市計画素案等の説明会
9月	都市計画原案等の作成
10月31日	練馬区都市計画審議会への原案報告
11月1日～22日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付 新たな防火規制の区域指定案の公告・縦覧、意見書受付 （意見書の提出なし）
11月	都市計画原案、新たな防火規制の区域指定案の説明会
12月	都市計画案の作成
令和4年12月～令和5年1月	東京都知事協議手続等
令和5年2月20日～3月6日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 新たな防火規制の区域指定案の公告・縦覧、意見書受付 （意見書の提出なし）

### 4 議案

議案第499号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
〔富士見台三・四丁目環八南地区地区計画〕

- |                |       |
|----------------|-------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P5    |
| (2) 計画書        | P6～8  |
| (3) 計画図        | P9～11 |
| (4) 方針附図       | P12   |

議案第500号 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）  
〔富士見台三・四丁目環八南地区地区計画関連〕

- |                |        |
|----------------|--------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P13    |
| (2) 計画書        | P14～16 |
| (3) 計画図        | P17    |

議案第501号 東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）  
〔富士見台三・四丁目環八南地区地区計画関連〕

- |                |        |
|----------------|--------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P19    |
| (2) 計画書        | P20～24 |
| (3) 計画図        | P25    |

議案第502号 東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定（東京都指定）  
〔富士見台三・四丁目環八南地区地区計画関連〕

- |           |     |
|-----------|-----|
| (1) 区域指定案 | P27 |
| (2) 位置図   | P28 |
| (3) 区域図   | P29 |

5 今後の予定

令和5年3月16日

練馬区都市計画審議会へ付議等

(地区計画の決定、用途地域・高度地区の変更、新たな防火規制の区域指定)

5月

東京都都市計画審議会へ付議(用途地域の変更)

6月

都市計画決定・変更、告示

新たな防火規制の区域指定(東京都)

※ 令和5年第三回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出予定

6 添付資料

(1) 現況写真(参考資料①)

P31

(2) 都市計画原案説明会資料(参考資料②) 別添



## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 富士見台三・四丁目環八南地区地区計画

### 2 理由

本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、交通利便性が高い住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。

練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域の解消のために狭い道路を拡幅するとともに、災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園やみどりが少ない等の課題の解消に取り組むこととしている。

そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業により、道路整備や建替え促進等を行っている。

さらに、事業の実施に加えて、地区計画や新たな防火規制により、消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいる。貫井・富士見台地区は約 92.3 ヘクタールと広域であることから、地区を分けて順次検討を進めており、平成 30 年度には富士見台駅北部地区（約 14.8 ヘクタール）において地区計画等を策定した。

これに続いて、本地区（約 21.0 ヘクタール）にて地元住民で構成される検討会を立ち上げてまちの課題の解決に向けた検討を行い、みどりおよび良好な住環境の保全と道路整備等による防災性の向上に取り組むこととした。

以上のことから、災害に強く、安全・安心で住みよいまちの実現に向けたふさわしい街並みの形成を図るため、約 21.0 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。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画富士見台三・四丁目環八南地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	富士見台三・四丁目環八南地区地区計画	
位 置 ※	練馬区貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目および富士見台四丁目各地内	
面 積 ※	約 21.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、交通利便性が高い住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域の解消のために狭い道路を拡幅するとともに、災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園やみどりが少ない等の課題の解消に取り組むこととしている。</p> <p>そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業により、道路整備や建替え促進等を行っている。</p> <p>さらに、事業の実施に加えて、地区計画や新たな防火規制により、消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいる。貫井・富士見台地区は約92.3haと広域であることから、地区を分けて順次検討を進めており、平成30年度には富士見台駅北部地区（約14.8ha）において地区計画等を策定した。</p> <p>これに続いて、本地区（約21.0ha）にて地元住民で構成される検討会を立ち上げてまちの課題の解決に向けた検討を行った。これらの現状や上位計画を踏まえ、つぎの3点を目標として定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路等の都市基盤の整備による災害に強い安全・安心なまちの実現</li> <li>2 落ち着いた住環境の保全による居心地の良いまちの実現</li> <li>3 公園整備等によるみどりが整備された快適なまちの実現</li> </ol>	
区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 環八沿道地区 中層の集合住宅や沿道型の利便施設の立地を促し、延焼遮断機能を高める沿道市街地を形成する。</li> <li>2 四商通り・鉄道沿道地区 良好な住環境を保全しつつ、低中層の集合住宅の立地を促す。</li> <li>3 住宅地区 低層住宅を中心とした良好な住環境を保全する。</li> </ol>

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	<p>1 消防活動困難区域を解消し、地区の防災性や利便性を高めるため、南北方向の生活幹線道路および東西、南北方向の主要生活道路を整備する。</p> <p>2 地域のみどりを保全するため、既存の公園・緑地等を維持するとともに、防災性の向上を図るため、新たな公園の整備に努める。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>1 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある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。</p> <p>2 住環境に配慮し、調和のとれた街並みの形成を図るため、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>3 防災性の向上と良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎながら、みどり豊かな街並みの形成および安全性の向上を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。</p>					
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	備考	
			区画道路 1 号※	12.0m	約470m	拡幅（生活幹線道路幅員12.0m）	
			区画道路 2 号	6.0m	約180m	拡幅（生活幹線道路幅員12.0m）	
			区画道路 3 号	6.0m	約260m	拡幅（主要生活道路幅員6.0m）	
			区画道路 4 号	6.0m	約380m	拡幅（主要生活道路幅員6.0m）	
			名称	箇所			
		隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：56箇所				
			底辺 5 m の二等辺三角形：1 箇所				
			底辺 7.8 m の二等辺三角形：1 箇所				
		公園	名称	面積	備考		
			公園 1 号	約540㎡	既設（ぞうさん児童遊園）		
			公園 2 号	約460㎡	既設（富士見台児童遊園）		
			公園 3 号	約260㎡	既設（富士見台三丁目児童遊園）		
緑地	緑地 1 号	約180㎡	既設（しらかし緑地）				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	環八沿道地区	四商通り・鉄道沿道地区	住宅地区		
			面積	約 2.8ha	約 4.1ha	約 14.1ha		
		建築物の敷地面積の最低限度		110 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>			
		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号から3号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面は、計画図3に示した位置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4号から6号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ3m、5mまたは7.8m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> <p>3 道路（区画道路を含む。）が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2m以上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> <p>4 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面および敷地の地盤面からの高さ3.5m以下の部分に設けるベランダ、バルコニー、軒および出窓等の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 敷地面積が100m<sup>2</sup>未満の場合</p> <p>(2) 自動車車庫等の用に供し、軒の高さ2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造であるもの</p>				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限により道路に面する部分で建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等通行の妨げとなる工作物、植栽等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので、用途上または構造上やむを得ないものは、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		建築物の意匠は周辺環境に配慮したものとし、色彩は周辺の街並みに調和した落ち着いたものとする。				
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の構造は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60cm以下の部分については、この限りでない。						

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、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」

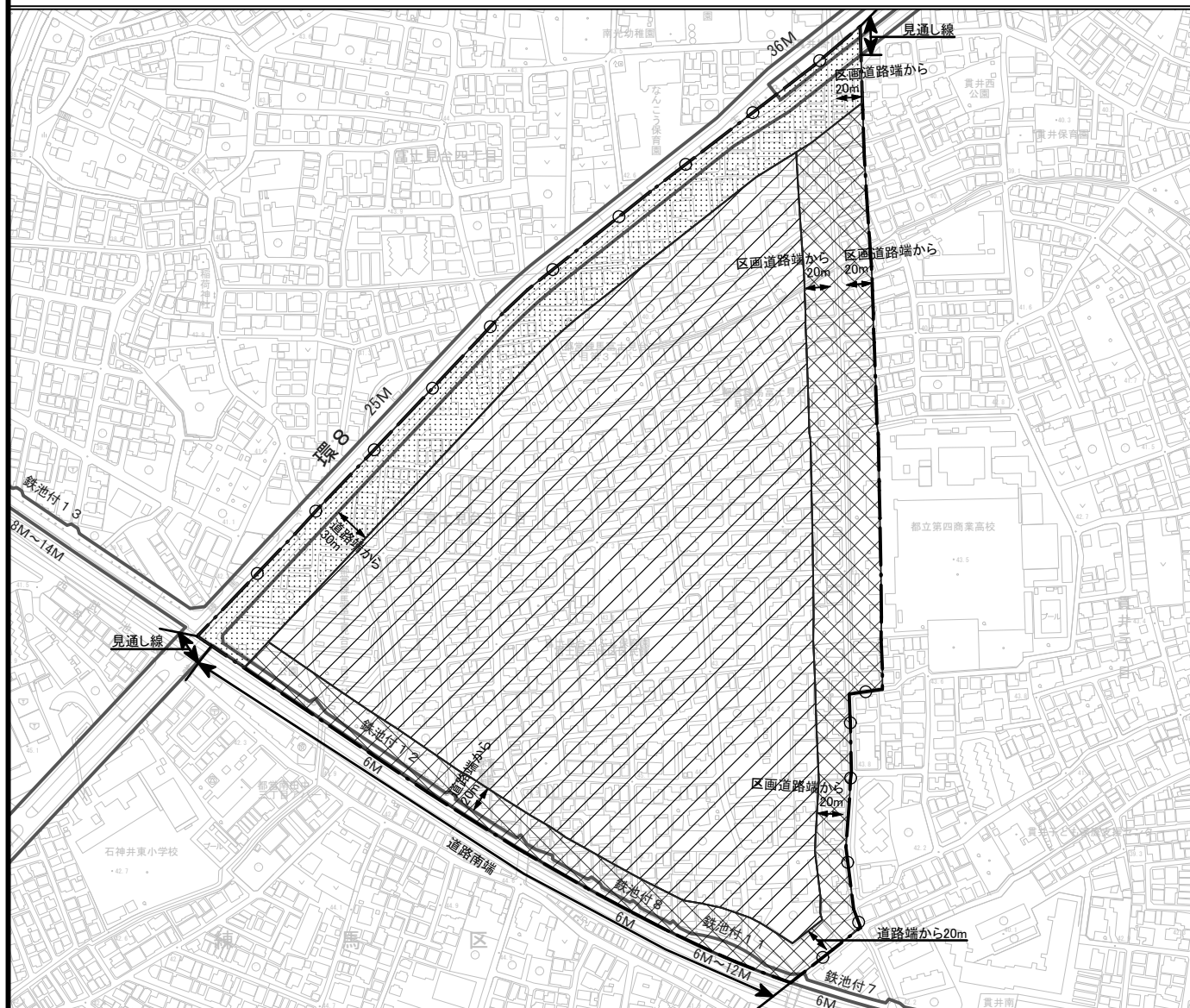
理由：災害に強く、安全・安心で住みよいまちの実現に向けたふさわしい街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。



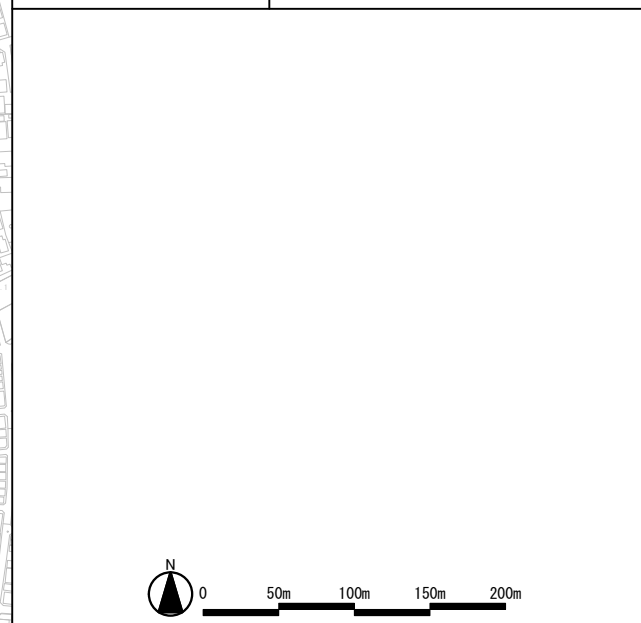
# 東京都市計画地区計画 富士見台三・四丁目環八南地区地区計画 計画図 1

[練馬区決定]

## 案



凡 例		
	地区計画区域および 地区整備計画区域	
地区の 区分		環八沿道地区
		四商通り・鉄道沿道地区
		住宅地区
	道路中心	

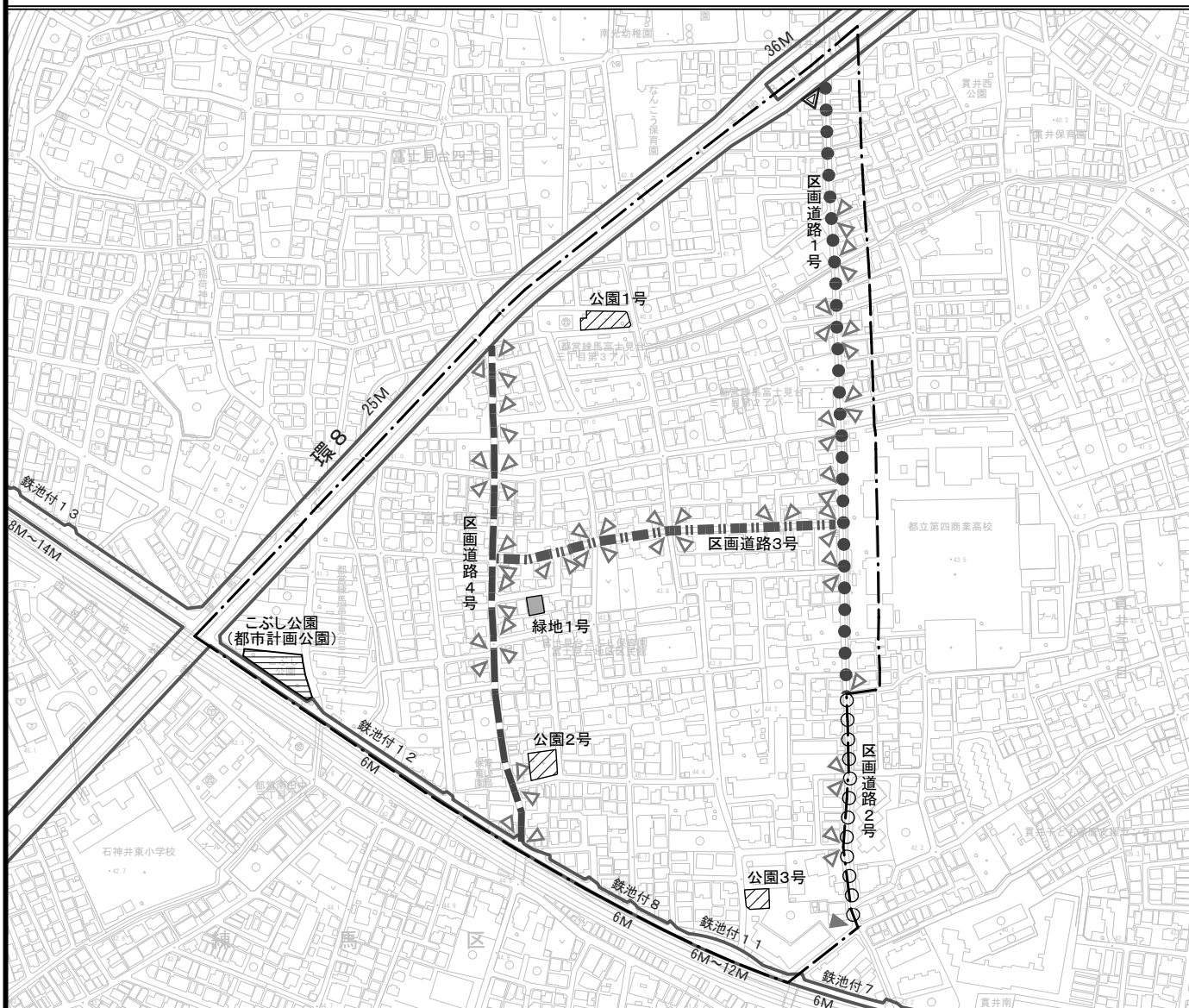


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第23号、令和4年4月19日

東京都市計画地区計画  
 富士見台三・四丁目環八南地区地区計画 計画図2

[練馬区決定]

案



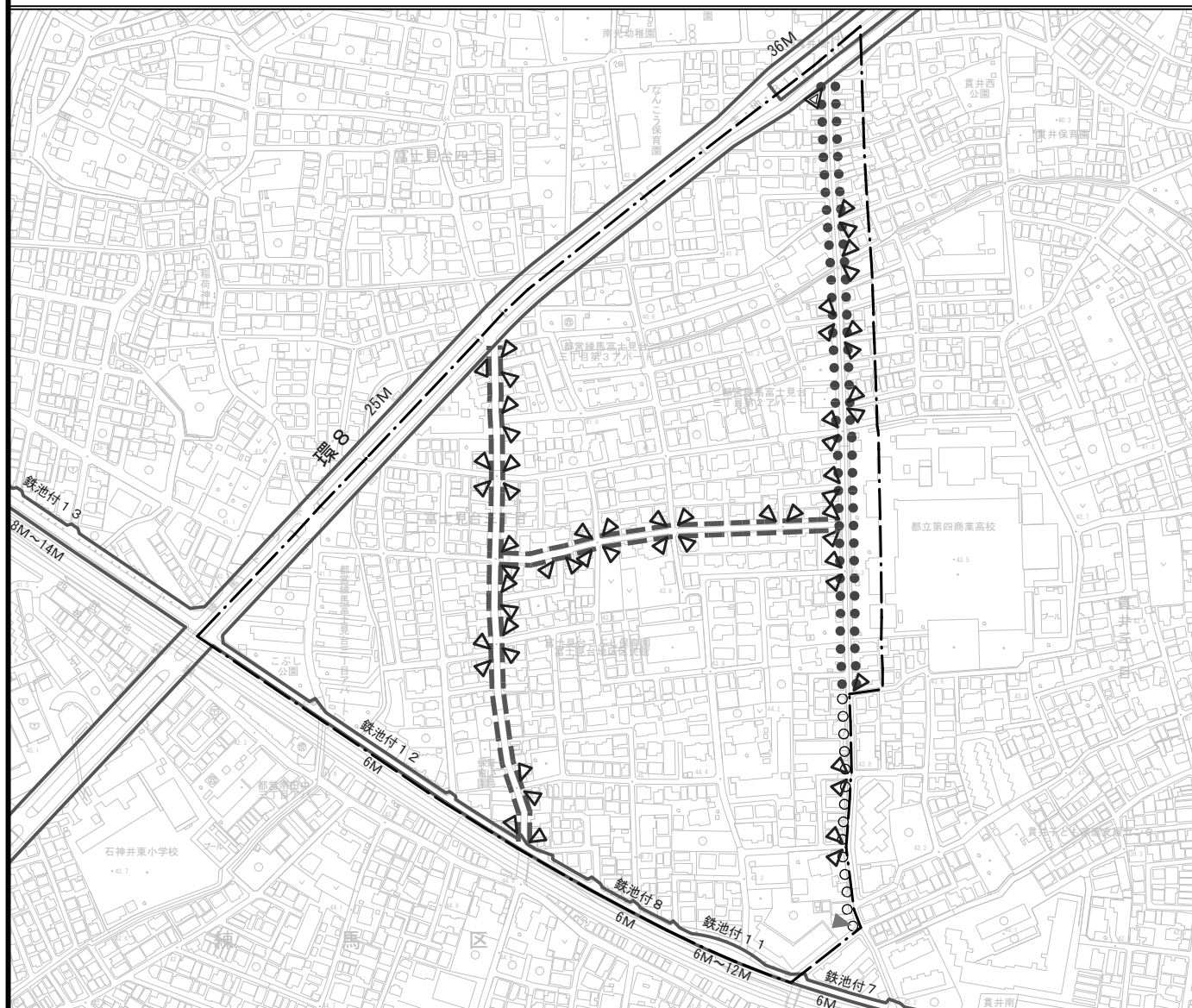
凡例	
	地区計画区域および地区整備計画区域
	都市計画公園
地区施設	 区画道路1号 幅員12.0m (生活幹線道路 幅員12.0m)
	 区画道路2号 幅員6.0m (生活幹線道路 幅員12.0m)
	 区画道路3号 幅員6.0m (主要生活道路 幅員6.0m)
	 区画道路4号 幅員6.0m (主要生活道路 幅員6.0m)
	 公園
	 緑地
	 隅切り (底辺3.0mの二等辺三角形)
	 隅切り (底辺5.0mの二等辺三角形)
	 隅切り (底辺7.8mの二等辺三角形)

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第23号、令和4年4月19日

# 東京都市計画地区計画 富士見台三・四丁目環八南地区地区計画 計画図3

[練馬区決定]

## 案



凡 例

	地区計画区域および 地区整備計画区域
	壁面の位置の制限1号
	壁面の位置の制限2号
	壁面の位置の制限3号
	壁面の位置の制限4号 (底辺3.0mの二等辺三角形の隅切り)
	壁面の位置の制限5号 (底辺5.0mの二等辺三角形の隅切り)
	壁面の位置の制限6号 (底辺7.8mの二等辺三角形の隅切り)

壁面の位置の制限1号

区画道路1号の  
道路中心  
6.0m 6.0m

壁面の位置の制限2号

区画道路2号の  
道路中心  
6.0m

壁面の位置の制限3号

区画道路3号・4号の  
道路中心  
3.0m 3.0m

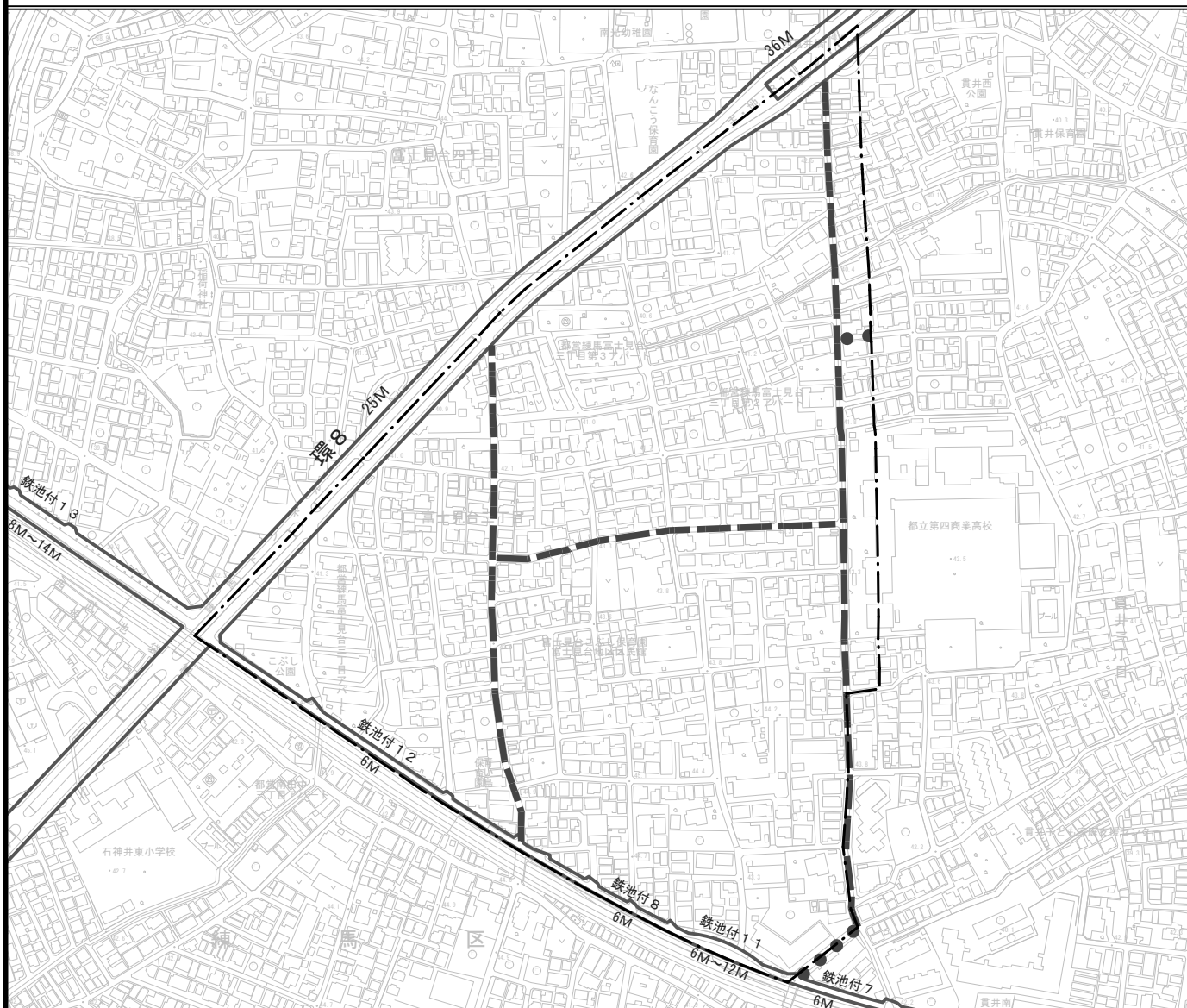
N  
0 50m 100m 150m 200m

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第23号、令和4年4月19日




# 東京都市計画地区計画 富士見台三・四丁目環八南地区地区計画 方針附図

[練馬区決定]

## 案



### 凡例

	地区計画区域および 地区整備計画区域
	地区施設道路
	生活幹線道路 今後整備を要する路線 (計画予定幅員12m以上)



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第23号、令和4年4月19日

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画用途地域（練馬区分）

（富士見台三・四丁目環八南地区地区計画関連）

### 2 理由

本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、交通利便性が高い住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。

練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域の解消のために狭い道路を拡幅するとともに、災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園やみどりが少ない等の課題の解消に取り組むこととしている。

そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業により、道路整備や建替え促進等を行っている。

さらに、事業の実施に加えて、地区計画や新たな防火規制により、消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいる。貫井・富士見台地区は約 92.3ヘクタールと広域であることから、地区を分けて順次検討を進めており、平成30年度には富士見台駅北部地区（約14.8ヘクタール）において地区計画等を策定した。

これに続いて、本地区（約21.0ヘクタール）にて地元住民で構成される検討会を立ち上げてまちの課題の解決に向けた検討を行い、みどりおよび良好な住環境の保全と道路整備等による防災性の向上に取り組むこととした。

以上のことから、災害に強く、安全・安心で住みよいまちの実現に向けたふさわしい街並みの形成を図るため、約21.0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0.3ヘクター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）【案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

（練馬区分）

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	
第一種低層住居専用地域	約 68.3 ha	以下 6/10	以下 3/10	m —	m <sup>2</sup> 110	m 10	約 1.4 %	
	2.3	8/10	4/10	—	100	10	0.0	
	2,324.6	10/10	5/10	—	80	10	48.2	
	166.5	15/10	6/10	—	75	10	3.5	
	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3	
小計	2,766.6						57.4	
第二種低層住居専用地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 — %	
小計	—						—	
第一種中高層住居専用地域	約 136.6 ha	以下 15/10	以下 5/10	m —	m <sup>2</sup> 80	m —	約 2.8 %	
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	698.7	20/10	6/10	—	75	—	14.5	
	838.7						17.4	
小計	—						—	
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 — %	
小計	—						—	
第一種住居地域	約 343.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 7.1 %	
	197.7	30/10	6/10	—	75	—	4.1	
	540.9						11.2	
小計	—						—	
第二種住居地域	約 41.2 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 0.9 %	
	14.1	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
	55.3						1.1	
小計	—						—	

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	
準住居地域	約 83.4 ha	以下 30/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 1.7 %	
小計	83.4						1.7	
近隣商業地域	約 16.2 ha	以下 20/10	以下 8/10	m —	m <sup>2</sup> 70	m —	約 0.3 %	
	191.1	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	55.8	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	34.8	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
	297.9						6.2	
小計	—						—	
商業地域	約 23.8 ha	以下 40/10	以下 8/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 0.5 %	
	59.0	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
	10.7	60/10	8/10	—	—	—	0.2	
	93.5						1.9	
小計	—						—	
準工業地域	約 109.7 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 2.3 %	
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
	139.0						2.9	
小計	—						—	
工業地域	約 2.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> 75	m —	約 0.1 %	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
	3.4						0.1	
小計	—						—	
工業専用地域	約 — ha	以下 —	以下 —	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 — %	
小計	—						—	
合計	約 4,818.7 ha						約 100 %	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 富士見台三・四丁目環八南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【案】

( ) 内は変更箇所を示す。

(練馬区分)

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	68.3	1.4	68.3	1.4	
	8/10	4/10	—	100	10	2.3	0.0	2.3	0.0	
	10/10	5/10	—	80	10	(2,324.6)	(48.2)	(2,324.9)	(48.2)	△ 0.3
	15/10	6/10	—	75	10	166.5	3.5	166.5	3.5	
小計	20/10	6/10	—	75	12	204.9	4.3	204.9	4.3	△ 0.3
						(2,766.6)	(57.4)	(2,766.9)	(57.4)	△ 0.3
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	—	136.6	2.8	136.6	2.8	
	15/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(698.7)	(14.5)	(698.4)	(14.5)	0.3
	小計						(838.7)	(17.4)	(838.4)	(17.4)
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	—	343.2	7.1	343.2	7.1	
	30/10	6/10	—	75	—	197.7	4.1	197.7	4.1	
小計						540.9	11.2	540.9	11.2	
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	—	41.2	0.9	41.2	0.9	
小計	30/10	6/10	—	75	—	14.1	0.3	14.1	0.3	
小計						55.3	1.1	55.3	1.1	

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	
準住居地域	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	83.4	1.7	83.4	1.7	
	小計					83.4	1.7	83.4	1.7	
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	—	16.2	0.3	16.2	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	191.1	4.0	191.1	4.0	
	30/10	8/10	—	70	—	55.8	1.2	55.8	1.2	
	40/10	8/10	—	—	—	34.8	0.7	34.8	0.7	
小計						297.9	6.2	297.9	6.2	
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	—	—	—	23.8	0.5	23.8	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	59.0	1.2	59.0	1.2	
	60/10	8/10	—	—	—	10.7	0.2	10.7	0.2	
小計						93.5	1.9	93.5	1.9	
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	—	109.7	2.3	109.7	2.3	
小計	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
						139.0	2.9	139.0	2.9	
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 ha	%	約 ha
						4,818.7	100	4,818.7	100	

変更概要【案】

(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目及び富士見台四丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.3 ha	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更



# 東京都市計画用途地域

# 計画図

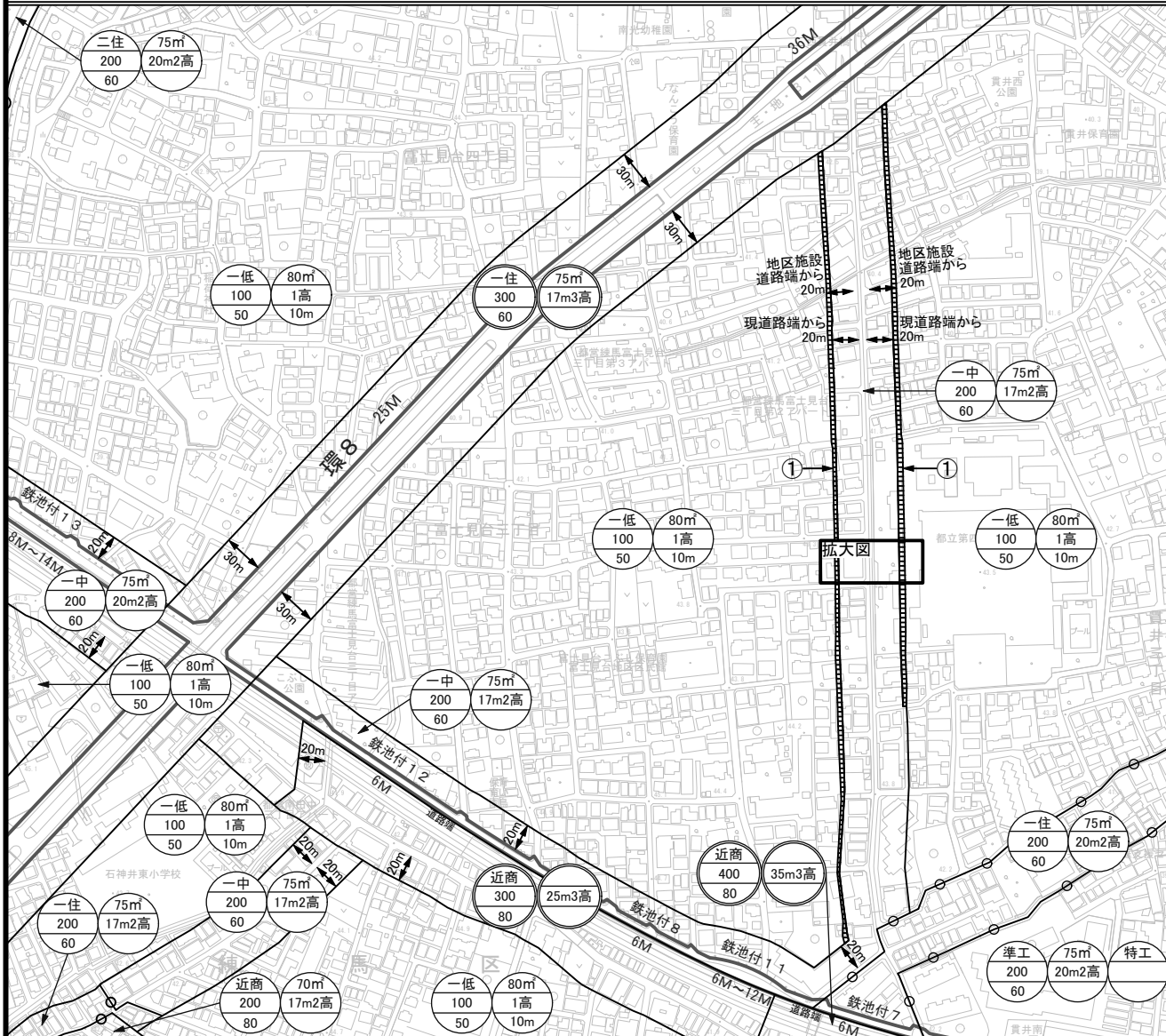
〔東京都決定〕

# 案

〔参考〕 東京都市計画高度地区

計画図

〔練馬区決定〕



### 凡 例

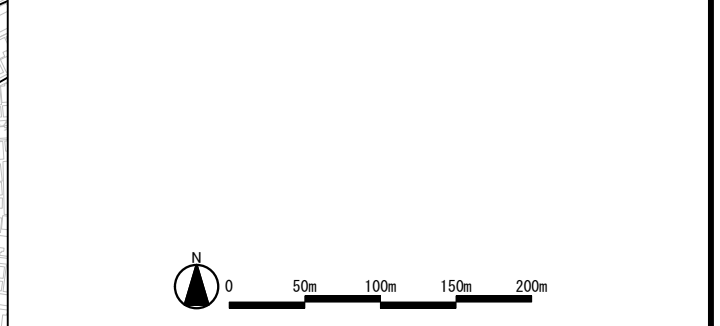
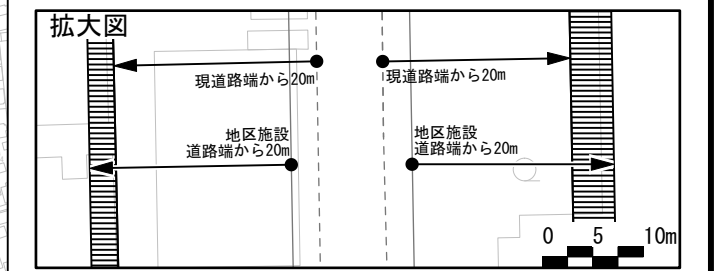
番号	東京都決定				練馬区決定			面積	
	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの限度	敷地面積の最低限度	高度地区	防火地域準防火地域		特別用途地区
①	一低 ↓ 一中	50 ↓ 60	100 ↓ 200	10m ↓ -	80㎡ ↓ 75㎡	1高 ↓ 17m2高	準防火 ↓ 準防火	- ↓ -	約0.3ha

- |     |
|-----|
| 一低  |
| 100 |
| 50  |

 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
- |    |
|----|
| 特工 |
|----|

 上 段: 特別用途地区(特別工業地区)
- 丸 : 準防火地域  
 二重丸: 防火地域
- ——— 道路中心



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第23号、令和4年4月19日



## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(富士見台三・四丁目環八南地区地区計画関連)

### 2 理由

本地区を含む貫井・富士見台地区は、西武池袋線富士見台駅の北側に位置し、交通利便性が高い住宅地として発展してきた一方で、急速に市街化が進んだことにより、多くの道路が狭く、公園やみどりが少ない密集市街地が形成されてきた。

練馬区都市計画マスタープランでは、消防活動困難区域の解消のために狭い道路を拡幅するとともに、災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園やみどりが少ない等の課題の解消に取り組むこととしている。

そこで、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、重点地区まちづくり計画として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を定め、密集住宅市街地整備促進事業により、道路整備や建替え促進等を行っている。

さらに、事業の実施に加えて、地区計画や新たな防火規制により、消防活動困難区域の解消や建物の不燃化促進に取り組んでいる。貫井・富士見台地区は約 92.3ヘクタールと広域であることから、地区を分けて順次検討を進めており、平成30年度には富士見台駅北部地区(約14.8ヘクタール)において地区計画等を策定した。

これに続いて、本地区(約21.0ヘクタール)にて地元住民で構成される検討会を立ち上げてまちの課題の解決に向けた検討を行い、みどりおよび良好な住環境の保全と道路整備等による防災性の向上に取り組むこととした。

以上のことから、災害に強く、安全・安心で住みよいまちの実現に向けたふさわしい街並みの形成を図るため、約21.0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0.3ヘクター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）【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 2,561.6 (2,561.9)	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 23.4	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 204.9	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 406.6 (406.3)	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 940.7	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 50.0	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 90.2	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 〕	17m第3種 高度地区	約 38.6 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。
	20m第3種 高度地区	約 12.9 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。
	25m第3種 高度地区	約 151.8 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。
	30m第3種 高度地区	約 206.3 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。
	35m第3種 高度地区	約 31.4 ha	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。
	20m 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。
	30m 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 4,721.8 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、つぎのア、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。	

一 最 高 限 度 一	<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、つぎのア、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>つぎ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>つぎ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〕	約 58.9 ha	<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、つぎ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) 増築または改築に係る建築物で当該増築また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または塀を含む。）</p> <p>(5) 地下もしくは高架の工作物内また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。）が公益上また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	約 58.9 ha		
合 計	約 4,780.7 ha		

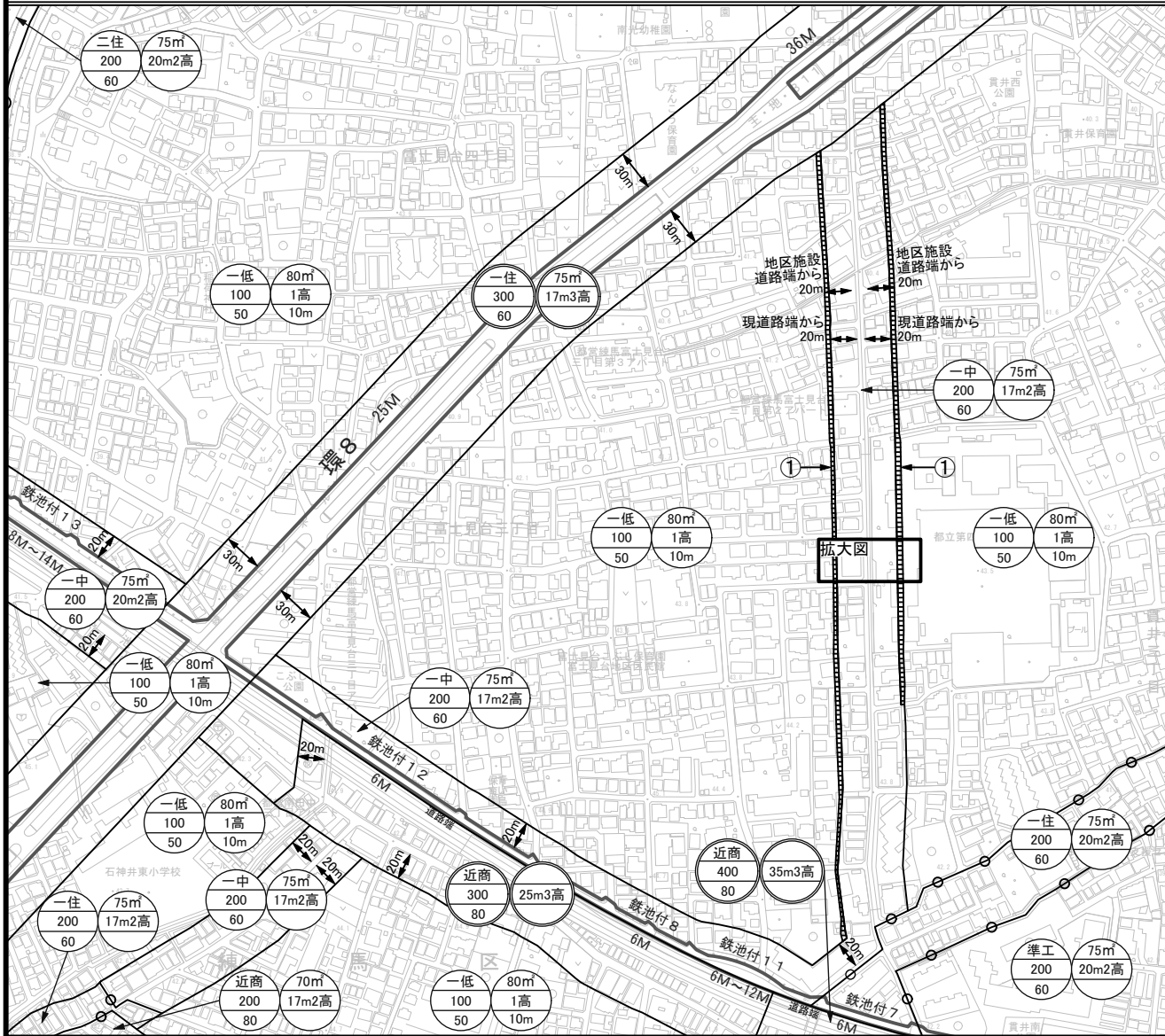
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由： 富士見台三・四丁目環八南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【案】

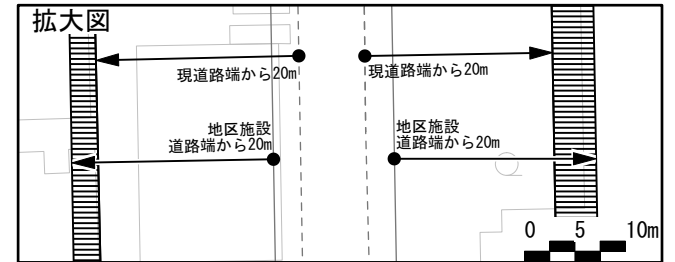
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目および富士見台四丁目各地内	第1種 高度地区	17m 第2種 高度地区	約0.3ha	





凡例

番号	高度地区	面積
①	1高 ↓ 17m2高	約0.3ha
一低 100 50	上段: 用途地域 中段: 容積率(%) 下段: 建蔽率(%)	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
丸	準防火地域	
二重丸	防火地域	
○	道路中心	



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) MMT利許第04-120号、令和4年5月2日 (承認番号) 4都市基街都第23号、令和4年4月19日



## ■ 区域指定案

- ・ 区 域 練馬区貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目及び富士見台四丁目の各一部
- ・ 指 定 理 由 

当該区域は、富士見台三丁目の一部に加え、環状八号線を地形地物として富士見台四丁目、四商通りの沿道用途地域の変更箇所として貫井三丁目および四丁目の各一部を含むエリアである。当該区域は、『防災街区整備方針』における防災再開発促進地区に指定されており、東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定に関する要綱 第2（6）に該当する。

また、『防災都市づくり推進計画』（令和3年3月改定）においては、富士見台三丁目「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域」、貫井四丁目「木造住宅密集地域」に、それぞれ指定されている。

練馬区では、当該区域を含む地区において「災害に強く、安全・安心で住みよいまち」の実現に向けた密集住宅市街地整備促進事業を行っている。地区の不燃化を促進し、震災時の火災による延焼被害を軽減するため、地区計画の策定と合わせて、当該区域を東京都建築安全条例第7条の3第1項に規定する区域（新たな防火規制区域）に指定する。
- ・ 位置図及び区域図 別添1及び別添2


■位置図

貫井三・四丁目、富士見台三・四丁目(各一部)

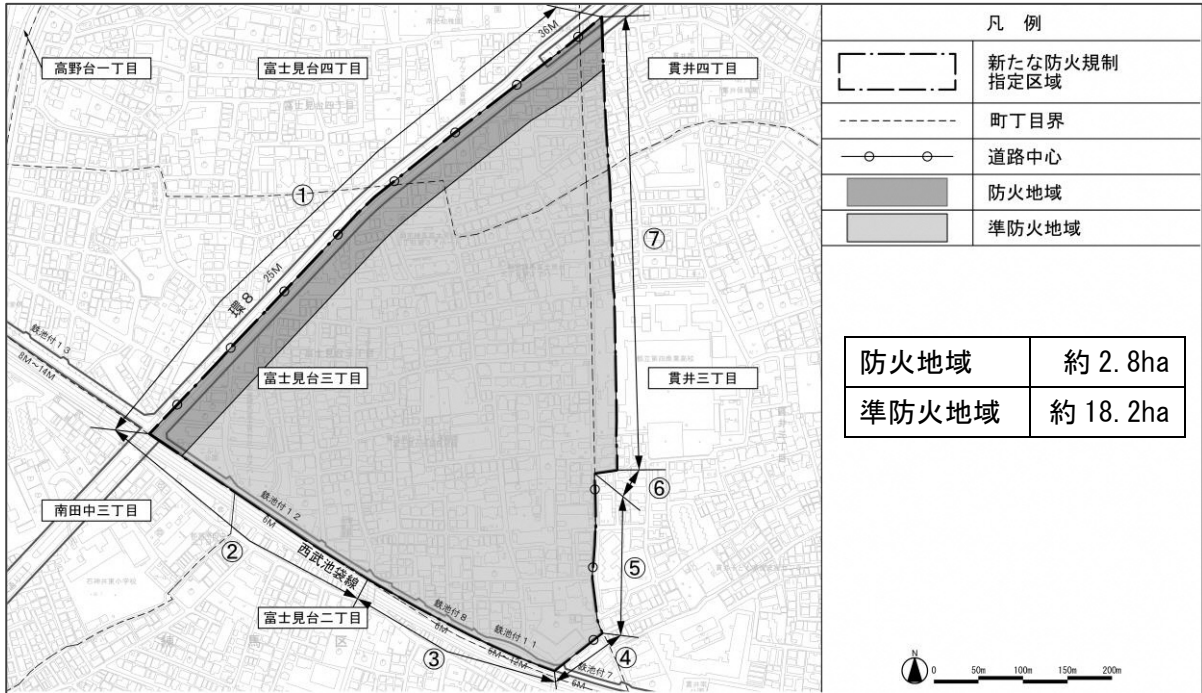


貫井三・四丁目、富士見台三・四丁目(各一部)

凡例

 新たな防火規制の指定区域

■ 区域図

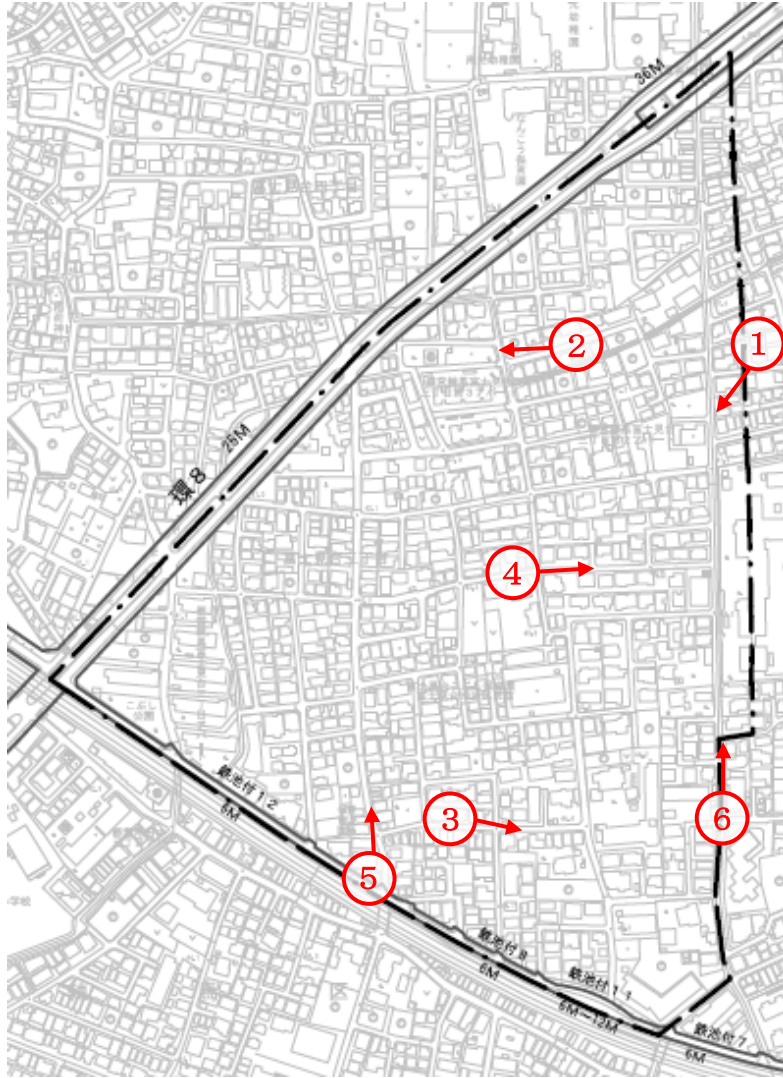


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を背景図として使用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 04-120 号、令和 4 年 5 月 2 日  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 都市施設情報（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。  
 無断複製を禁ず。(承認番号) 4 都市基街都第 23 号、令和 4 年 4 月 19 日

図の番号	境界線の種類	備考
①	道路の中心線	主要地方道 311 号線
②	道路の南側の境界線	練馬一般区道 11-542 号線
③	道路の南側の境界線	練馬一般区道 11-185 号線
④	道路の中心線	練馬一般区道 11-186 号線
⑤	道路の中心線	練馬主要区道 2 号線
⑥	道路の中心線	練馬一般区道 11-159 号線
⑦	用途地域の境界線	第一種低層住居専用地域（容積率 10 分の 10）と 第一種中高層住居専用地域（容積率 10 分の 20）



富士見台三・四丁目環八南地区 地区計画  
 貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目および富士見台四丁目 現況写真



①都営住宅(区画道路1号沿い)



②公園1号(ぞうさん児童遊園)



③良好な住環境



④区画道路3号



⑤区画道路4号



⑥区画道路1号

議案第499～502号  
 参考資料