

高野台一丁目地区地区計画 変更原案説明資料

令和4年12月にお配りした変更素案説明資料と
同様の内容です。

令和5年3月
練馬区

〈まちづくりに関するお問い合わせ先〉

〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1

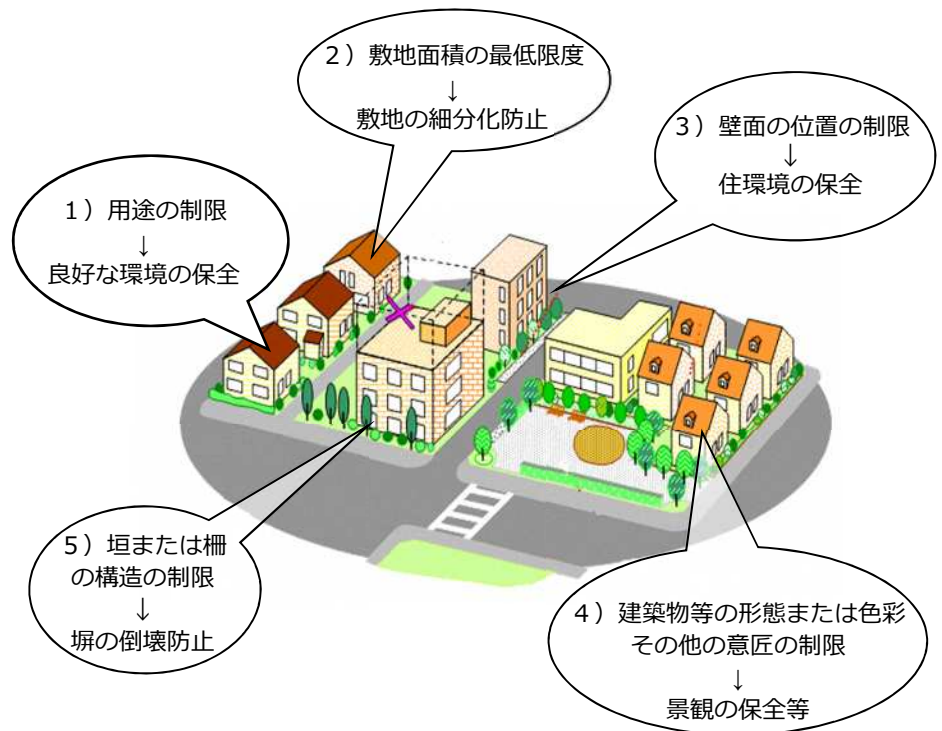
練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課 まちづくり担当係

TEL : 03-5984-1527 (直通) FAX : 03-5984-1226 E-mail : TOUBU02@city.nerima.tokyo.jp

1. 地区計画とは

地区計画とは、地区の特色を生かし、より良好な街にするため道路、公園の配置や、きめ細かい建物の建て方の「ルール」を都市計画法に基づき定めるものです。定められたルールは、**新築や建て替え時に適用され、現在の建物に対しては、利用形態が変更されなければ適用されません。**

個々の建築に合わせて段階的に、まちづくりが進められ、目標とする街並みの実現します。



※地域の特性に応じて必要な事項を定めます。

出典：東京都都市整備局HP「地区計画とは」を基に作成

2. 地区計画変更原案の内容

駅前商業地区の形成を図るとともに、災害時医療の提供体制の強化、医療施設の充実を図るため、現行の地区計画を変更し、新たに医療拠点地区と学校周辺地区を追加します。

変更を予定している部分は赤枠または赤字にて表記しています。

(1) 名称と位置および面積

・ 名称

高野台一丁目地区地区計画

・ 位置

練馬区高野台一丁目および**高野台三丁目**各地内

・ 面積

約**7.5ha**

(2) 地区計画の目標

本地区では、練馬高野台駅前においては活気ある商業施設や店舗等の立地・誘導を図るとともに、**順天堂大学医学部附属練馬病院周辺においては災害時医療の提供体制の強化を図るため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の形成を目指します。**

(3) 区域の整備、開発および保全に関する方針

1) 土地利用の方針

地区の特性を踏まえてつぎのように区分し、それぞれの地区の方針を定めます。

1 駅前商業地区A地区、駅前商業地区B地区

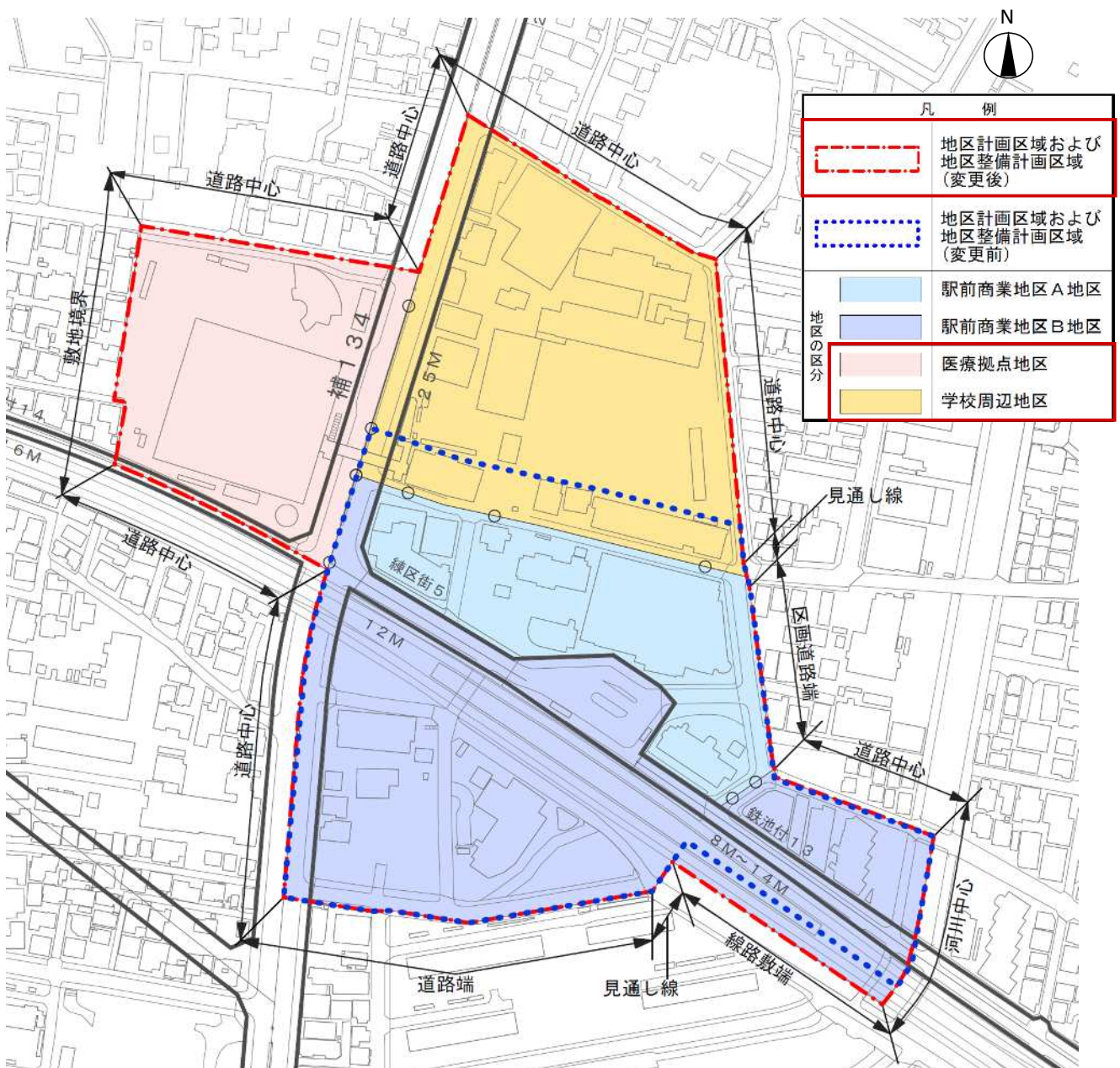
隣接する住宅や公共施設との調和を図りながら、周辺地域の生活拠点として日常生活に必要な内容と規模をもった商業地の形成を図る。特に駅前広場や駅へのアプローチの主動線となる道路の沿道については、活気ある商店街の形成を図る。

2 医療拠点地区

三次救急レベルの医療機関の整備や災害拠点病院の機能を充実させるため、土地の高度利用を図る。

3 学校周辺地区

良好な教育環境および住環境を保全し、安全性および防災性の向上を図る。



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93号、令和4年6月21日

2) 地区施設の整備の方針

1 道路

区画道路は、補助134号線および練馬区画街路第5号線等との整合を図り、駅へのアクセスの利便性の確保および地域の利便性・安全性の向上のために適正に配置し、積極的に整備を図る。

2 公園

公園は、土地利用および周辺地域との整合を図りながら、適正に配置し、整備を図る。

3 緑地

周辺の良好な住環境に配慮し、みどり豊かな環境を形成するため、医療拠点地区に緑地を整備する。

4 広場

駅南口に主として歩行者の利用に供するための広場の整備を図る。

3) 建築物等の整備の方針

1 **駅前商業地区A地区**および**駅前商業地区B地区**では、駅前にふさわしい商業地区の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。また、歩行者空間の拡大や良好な街並みの形成などゆとりある、魅力にあふれる都市環境を創出するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定める。

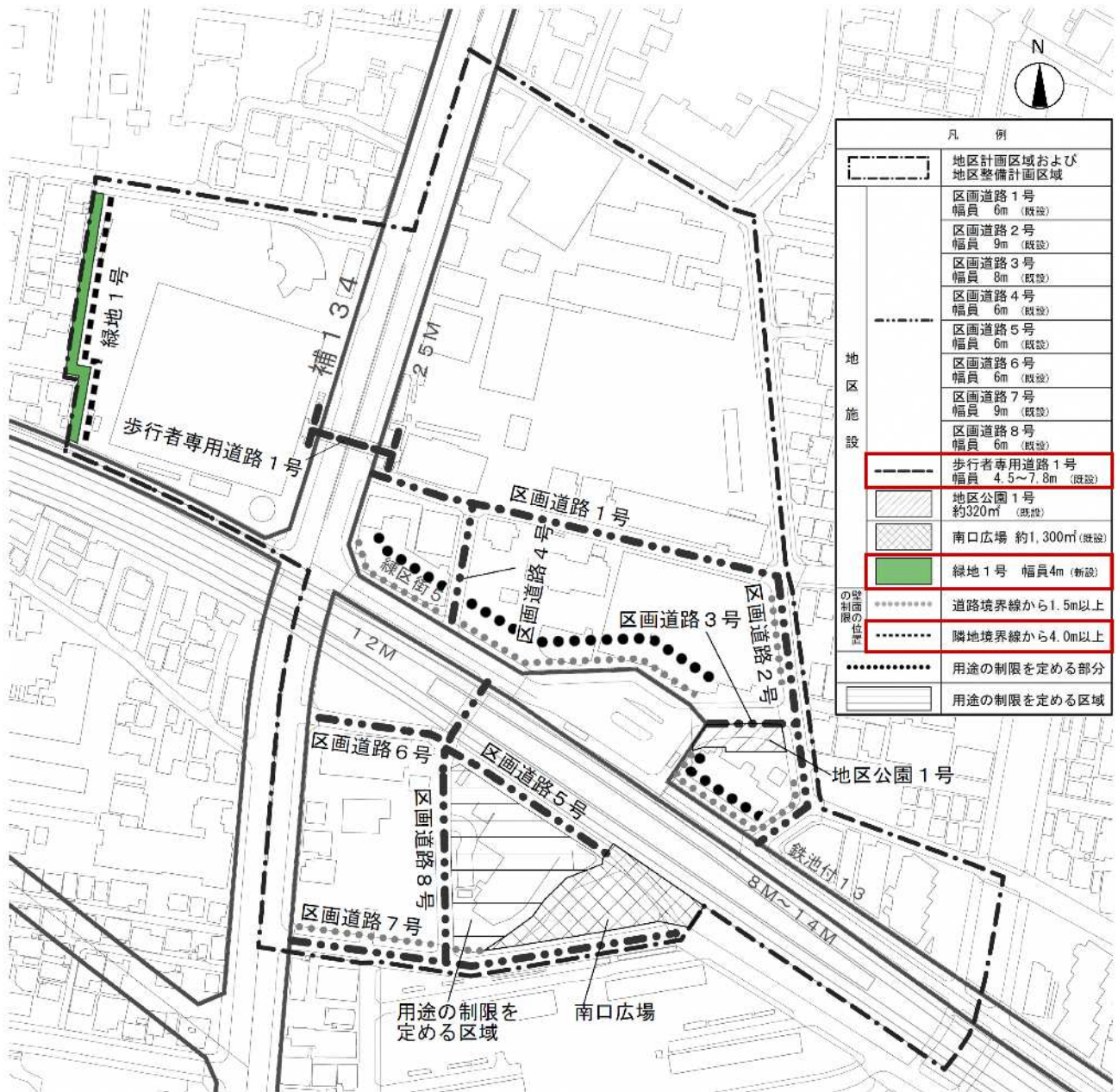
2 **医療拠点地区**では、医療拠点としての機能を形成するため、建築物等の用途の制限および建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な市街地環境を維持するため、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定める。

3 **学校周辺地区**では、良好な市街地環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限および垣または柵の構造の制限を定める。

(4) 地区整備計画

1) 地区施設の配置および規模

地区計画の目標や方針を踏まえ、地区整備計画では、地区施設の配置や建築物に関する具体的な規制を定めます。地区施設とは、公共の用に供する施設として地区計画の中で配置されるもので、代表的な例として、道路や公園等があります。



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93号、令和4年6月21日

2) 建築物等に関する事項

① 建築物等の用途の制限

目的：商業地区の形成、医療拠点としての機能の形成および市街地環境を維持するため、
新たに医療拠点地区に建築物等の用途の制限を定めます。

対象地区	用途の制限
駅前商業地区A地区 駅前商業地区B地区	練馬区画街路第5号線および都市高速鉄道西武鉄道池袋線附属街路第13号線に面する建築物のうち、計画図に表示する用途の制限を定める部分に面する一階、ならびに計画図に表示する用途の制限を定める区域内の建築物の一階は住宅以外の用途としなければならない。
医療拠点地区	つぎの各項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 病院 2 住宅、共同住宅または寄宿舍（病院職員の居住の用に供するものに限る） 3 日用品等の販売を主たる目的とする店舗 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物
学校周辺地区	—

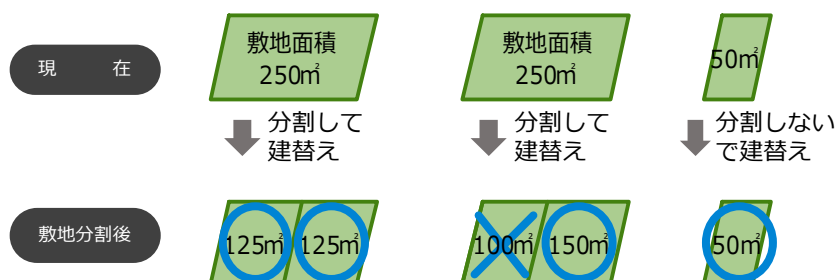
② 建築物の敷地面積の最低限度

目的：敷地の細分化を防ぎ、ゆとりのある街並みを形成していくため、新たに医療拠点地区、学校周辺地区に建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

対象地区	敷地面積の最低限度
駅前商業地区A地区	500㎡
駅前商業地区B地区	110㎡
医療拠点地区	500㎡
学校周辺地区	110㎡

※ ただし、地区計画の決定告示日以前から面積が最低限度未滿の敷地または公共施設の整備により最低限度未滿となる敷地等は、その敷地すべてを一つの敷地として使用する場合は建築可能です。

※敷地面積の最低限度が110㎡の場合

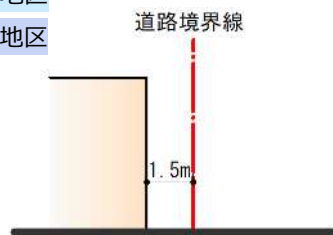


③ 壁面の位置の制限

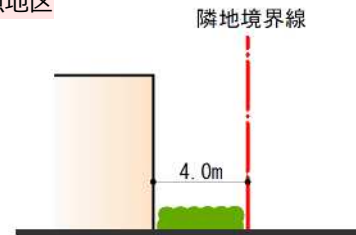
目的：賑わいと開放感のある街並みの形成、快適で安全な空間の創出等を図るため、新たに医療拠点地区に壁面の位置の制限を定めます。

対象地区	壁面の位置の制限
駅前商業地区A地区 駅前商業地区B地区	壁面の位置の制限が定められている部分では、建築物の外壁またはこれに代わる柱ならびに建築物に附属する門および塀の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても道路境界線までの距離は1.5m以上とする。
医療拠点地区	壁面の位置の制限が定められている部分では、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は4m以上とする。また、軒および出窓等の建築物の部分についても隣地境界線までの距離は4m以上とする。
学校周辺地区	—

駅前商業地区A地区
駅前商業地区B地区



医療拠点地区

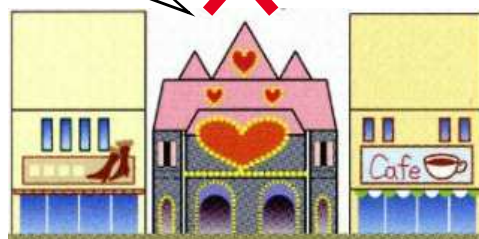


④ 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

目的：統一性のある街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図るため、新たに医療拠点地区、学校周辺地区に建築物等の形態または意匠等の制限を定めます。

対象地区	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
駅前商業地区A地区 駅前商業地区B地区	建築物の屋根および外壁またはこれに代わる柱は、落ち着いた色彩とする。
医療拠点地区	
学校周辺地区	

街並みに合わない
派手な色や形態の
建物は禁止

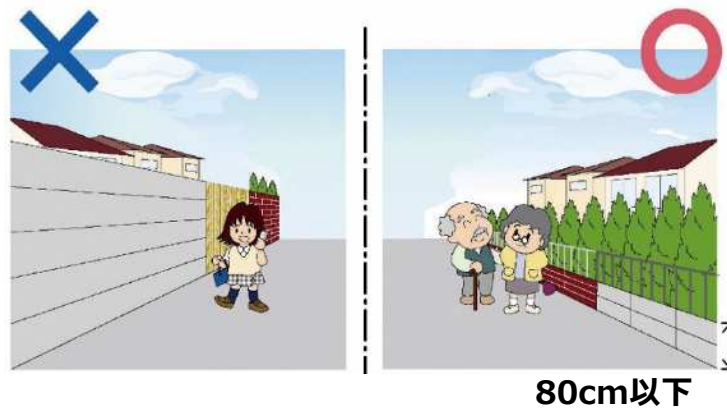


⑤ 垣または柵の構造の制限

目的：地震時に塀の倒壊を防ぎ、道路沿いの安全な歩行空間を確保するため、新たに医療拠点地区、学校周辺地区に垣または柵の構造の制限を定めます。

対象地区	垣または柵の構造の制限
駅前商業地区A地区 駅前商業地区B地区	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分についてはこの限りでない。 また、壁面の位置の制限が定められている部分においては、道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。
医療拠点地区 学校周辺地区	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、地盤面から高さ80cm以下の部分についてはこの限りでない。

地震時の倒壊を防ぐため、生け垣またはフェンス等とします。
ただし、高さ80cm以下の部分は制限しません。



笹目通りの沿道地区では、道路端から30mまでの範囲に「練馬区笹目通り沿道地区計画(平成15年11月14日決定)」が定められています。沿道地区計画については、変更ありません。

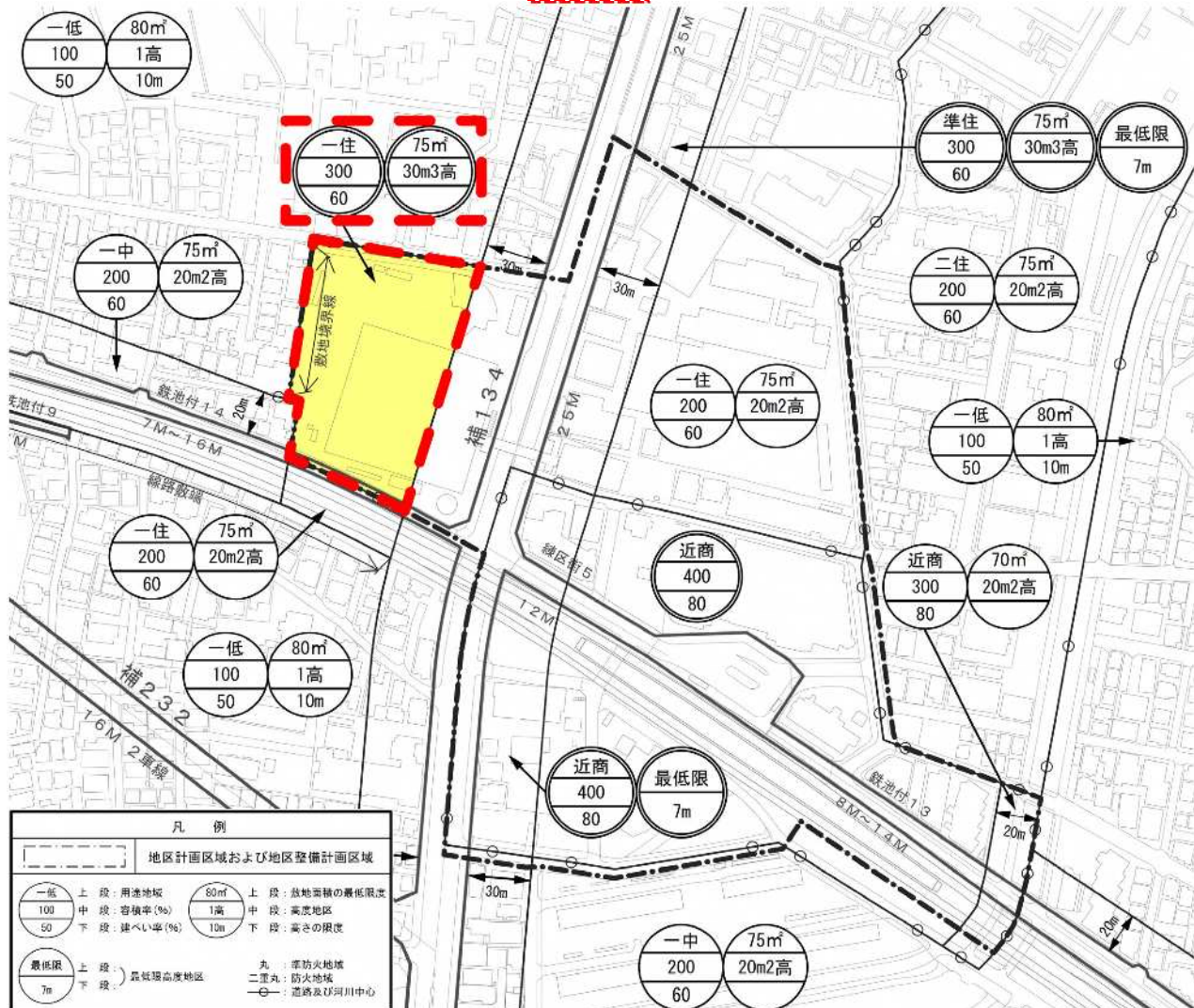
なお、沿道地区計画と重複する区域については、地区計画と沿道地区計画の両方の内容を満たす必要があります。

3. 地域地区（容積率、高度地区、防火地域等）の変更

本地区が目指す街並みにふさわしい土地利用を促進するため、今回の地区計画の変更に合わせて、以下の区域で地域地区の変更を予定しております。

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

(1) 地域地区の変更対象地区（ 枠内）



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93号、令和4年6月21日

(2) 変更する地域地区の内容

	現 行	変 更 案
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	300%
敷地面積の最低限度	75㎡	75㎡
高度地区	20m第2種	30m第3種
防火地域	準防火地域	防火地域

※敷地面積の最低限度については、本地区計画で定めた内容が優先して適用されます。

<参考>地域地区とは？（用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・防火地域等）

<用途地域とは>

住宅、商業、工業などの土地利用の混在を防ぐために定めています。

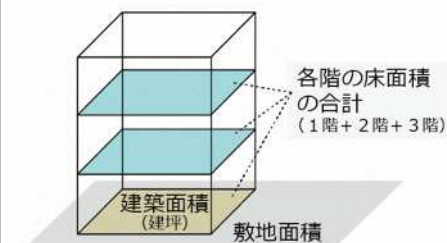
主に建てられる用途

一低： 第一種低層住居専用地域	住宅、共同住宅、店舗が一定規模以下の兼用住宅等
一中： 第一種中高層住居専用地域	上記に加えて、延床面積が500㎡以下の店舗、飲食店および病院等
一住： 第一種住居地域	上記に加えて、延床面積が3000㎡以下の店舗、飲食店、事務所等
近商： 近隣商業地域	上記に加えて、店舗、飲食店、事務所、ホテル等、カラオケボックス等

<建ぺい率／容積率とは>

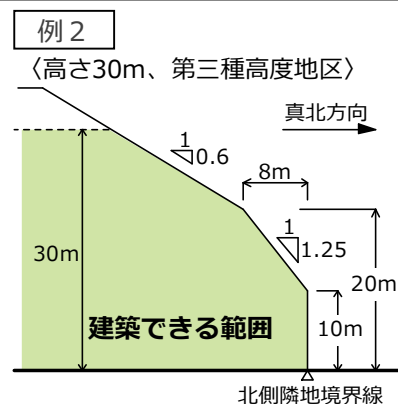
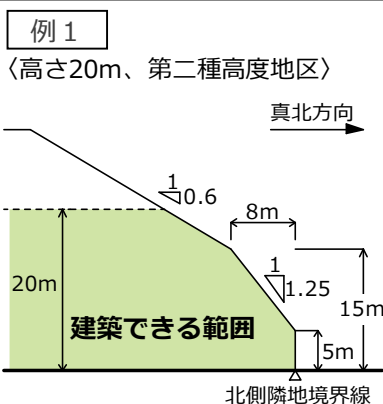
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

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



<高度地区とは>

建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保全するものです。真北方向の斜線制限および絶対高さ制限（右図の場合20mまたは30m）を超えて建築物を建てることはできません。



<防火地域・準防火地域とは>

防火地域および準防火地域は、火災の危険を減少させるため、不燃性の建築材料の使用等を定める地域です。防災上重要な幹線道路の沿道では、沿道の建築物の不燃化を促進するため、防火地域や準防火地域の指定をしています。

防火地域・準防火地域内の建築物の制限

	耐火建築物	耐火建築物または準耐火建築物
防火地域	3階建て以上または延床面積100㎡を超えるもの	2階建て以下かつ延床面積100㎡以下のもの
準防火地域	4階建て以上または延床面積1500㎡を超えるもの	3階建て以下かつ延床面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの

耐火建築物：
主に鉄筋コンクリート造および鉄骨造で、最も耐火性能の高い建築物

準耐火建築物：
屋根・壁・柱など主要な構造部が準耐火性能を満たしている建築物

4. 今後の進め方

★…都市計画決定までに皆様のご意見をお伺いする機会

