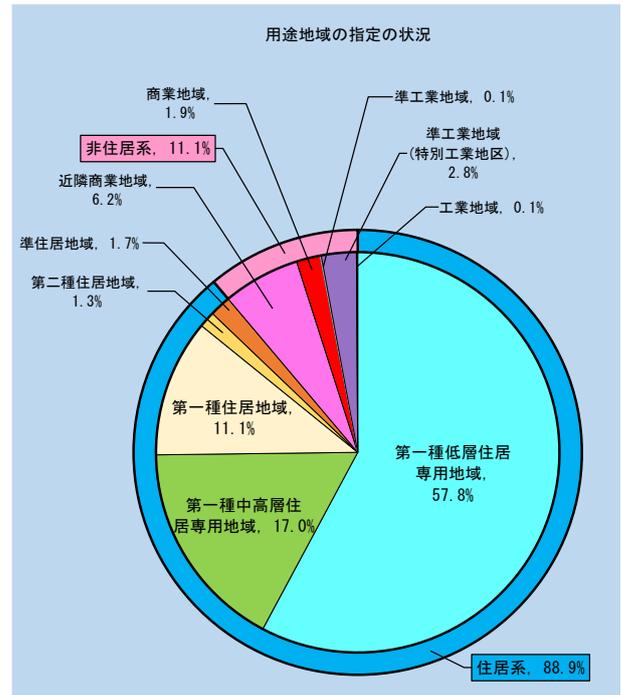


1. 用途地域等の指定の状況

- 区全体が市街化区域に指定されている。
- このうち、住居系の用途地域が全体の約9割(88.9%)を占めており、中でも、第一種低層住居専用地域が最も多く全体の約6割を占める。
- 建ぺい率は、50%の指定が約5割を占め、次いで60%の指定が約4割となっている。
- 容積率は、100%の指定が約5割を占め、次いで200%の指定が約3割となっている。
- 平成28年度～令和3年度までに、用途地域の変更が行われ、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域の一部が減少し、新たに第一種住居地域の建ぺい率60%、容積率300%の区域が増加している。
- 商業地域、準工業地域は、平成28年度と令和3年度の地区面積に多少の増減はあるものの、比率に影響する変化はなかった。



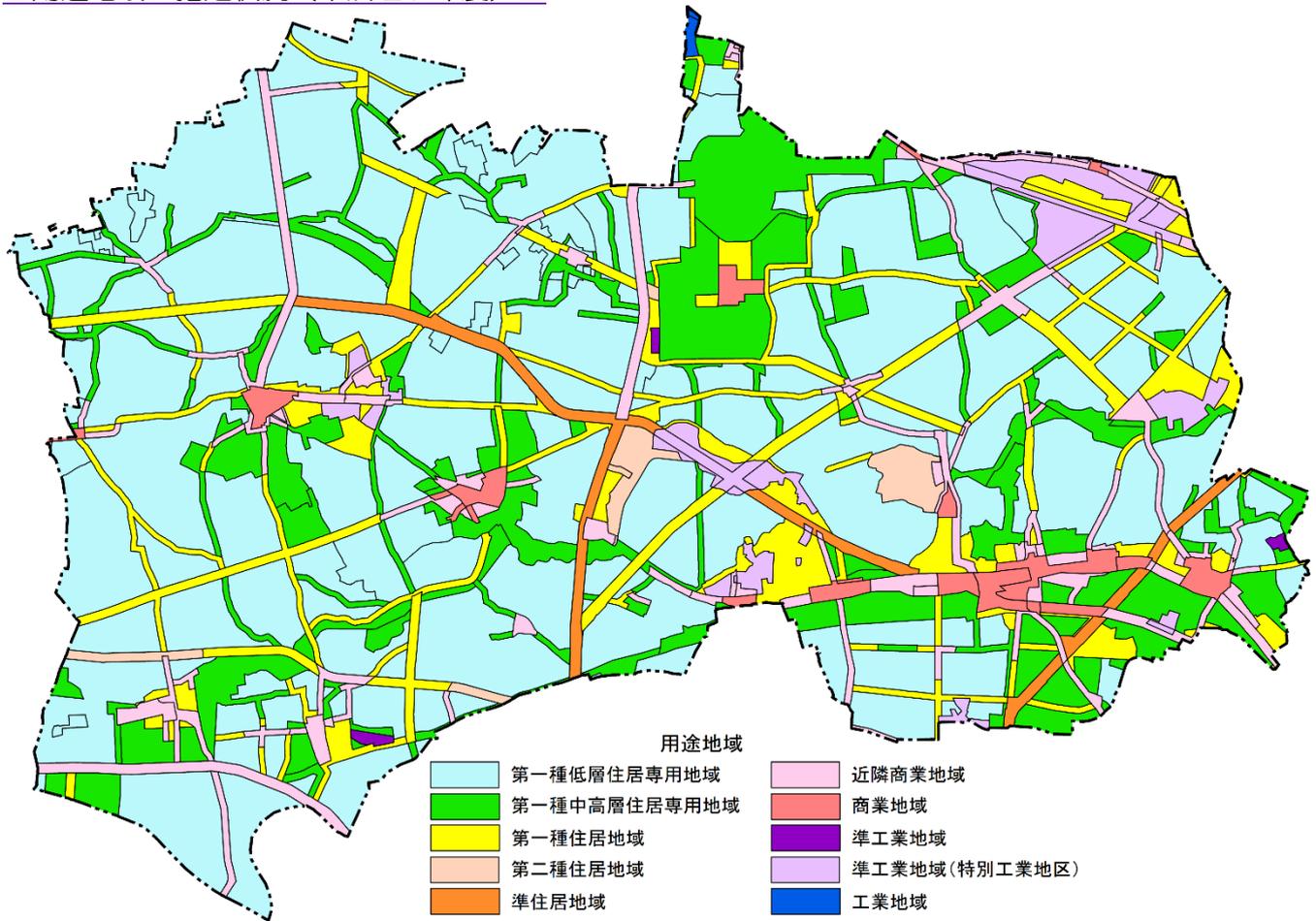
用途地域等の指定面積および比率

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	指定面積 R3 (ha)		比率 R3 (%)	指定面積 H28 (ha)		比率 H28 (%)
			指定面積 R3 (ha)	比率 R3 (%)		指定面積 H28 (ha)	比率 H28 (%)	
第一種低層住居専用地域	30	60	75.6	1.6	57.8	75.7	1.6	58.1
	40	80	34.4	0.7		34.4	0.7	
	50	100	2,302.3	47.8		2,312.5	48.0	
	60	150	166.5	3.5		169.6	3.5	
	60	200	204.3	4.2		204.3	4.2	
第一種中高層住居専用地域	50	150	126.4	2.6	17.0	128.1	2.7	17.1
	60	150	3.3	0.1		3.3	0.1	
	60	200	691.1	14.4		691.8	14.4	
第一種住居地域	60	200	339.0	7.0	11.1	343.7	7.1	10.7
	60	300	193.8	4.0		173.7	3.6	
第二種住居地域	60	200	46.6	1.0	1.3	46.6	1.0	1.3
	60	300	13.8	0.3		13.8	0.3	
準住居地域	60	300	83.6	1.7	1.7	83.6	1.7	1.7
近隣商業地域	80	200	15.9	0.3	6.2	15.9	0.3	6.2
	80	300	246.2	5.1		246.3	5.1	
	80	400	34.6	0.7		34.6	0.7	
商業地域	80	400	24.0	0.5	1.9	24.0	0.5	1.9
	80	500	58.2	1.2		57.6	1.2	
	80	600	10.8	0.2		10.8	0.2	
準工業地域	60	200	6.4	0.1	0.1	6.4	0.1	0.1
準工業地域(特別工業地区)	60	200	106.5	2.2	2.8	106.7	2.2	2.8
	60	300	29.3	0.6		29.2	0.6	
工業地域	60	200	2.9	0.1	0.1	2.9	0.1	0.1
	60	300	0.5	0.0		0.5	0.0	
合計			4,816.0	100.0		4,816.0	100.0	

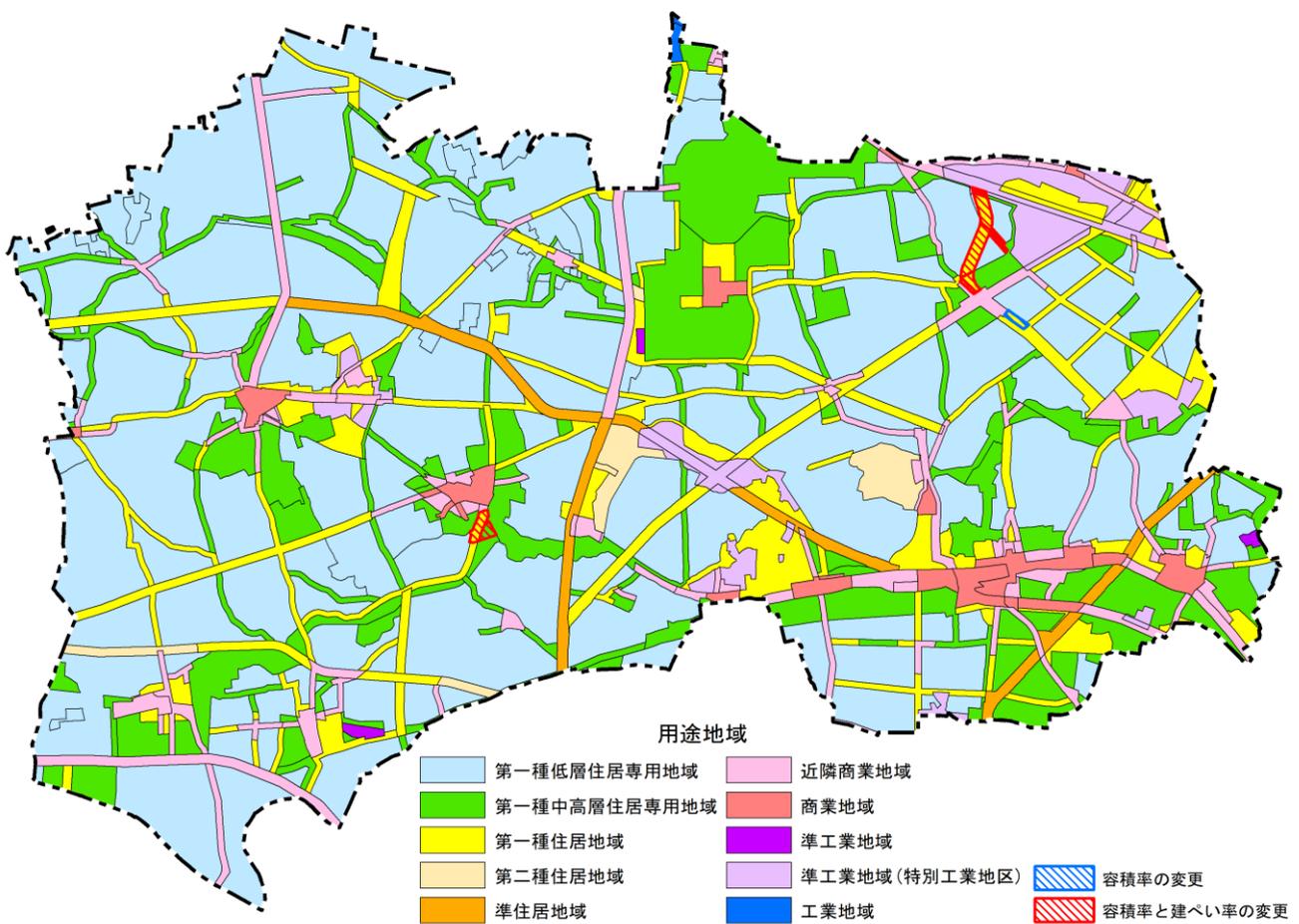
※表の用途地域指定面積は東京都都市計画図数値(H24.4.1現在)に準じている為、データとは一致しない場合がある。
 ※ここでの建築物の敷地面積の最低限度には、地区計画で定められたものは反映していない。

※前回と比較して面積が増加した用途地域を赤、減少した用途地域を青で表示している。

■用途地域の指定状況（平成 28 年度）■



■用途地域の指定状況（令和 3 年度）■



2. 建ぺい率・容積率の状況

(1) 建ぺい率の状況

- 建ぺい率は 50%の指定が最も多く、全体の半分近くを占めている。
- 区全体での建ぺい率は 49.8%である。

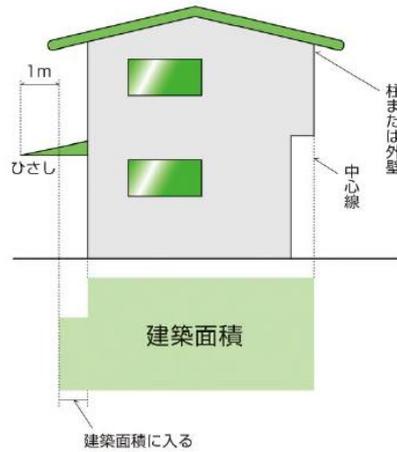
建ぺい率の状況

建ぺい率の指定	指定面積 (ha)	比率 (%)
30	75.6	1.6
40	34.4	0.7
50	2,428.7	50.4
60	1,887.6	39.2
80	389.7	8.1
合計	4,816.0	100.0

建 蔽 率

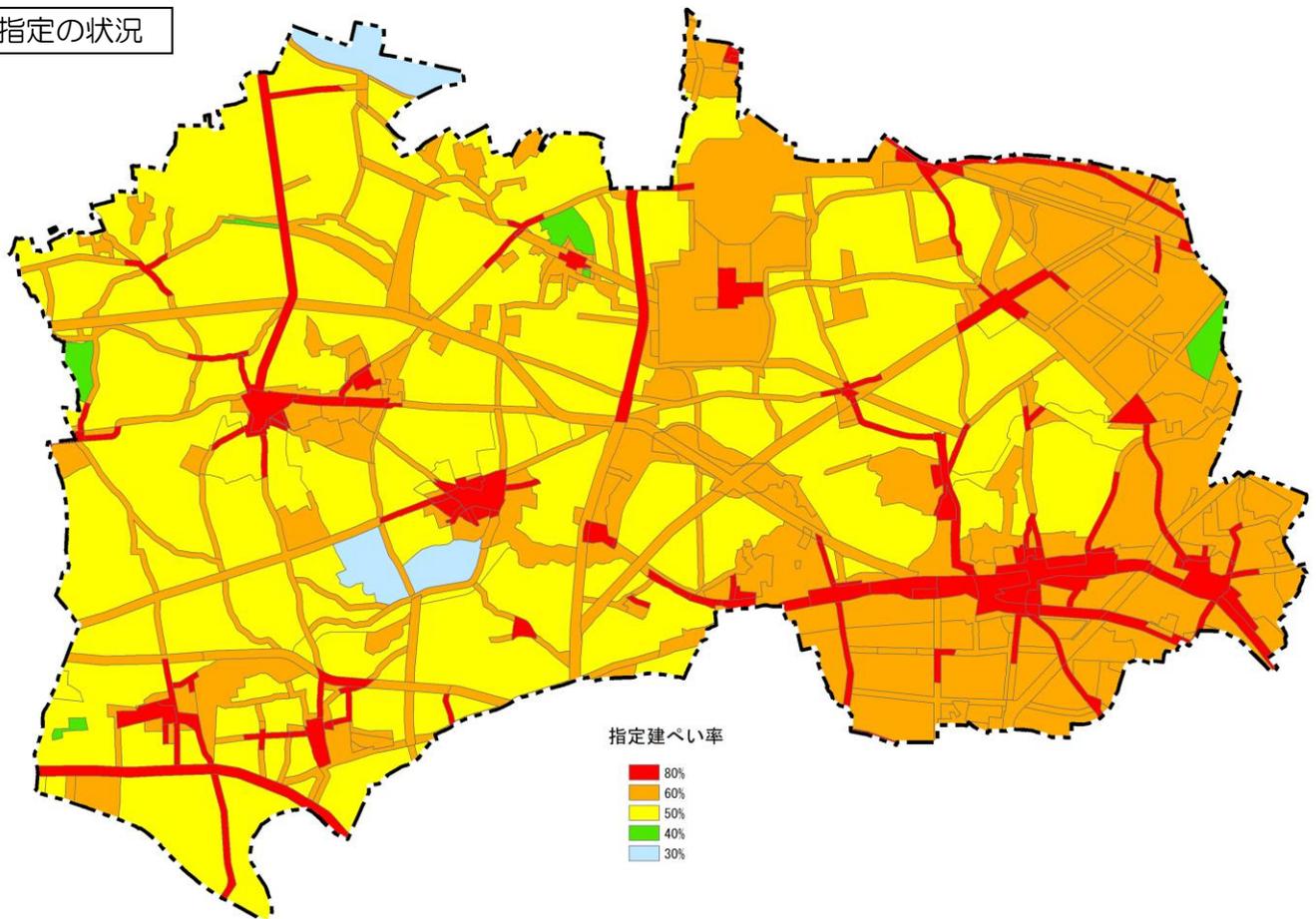
建蔽率は建物の建築面積（概ね1階の面積）の敷地面積に対する割合です。

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



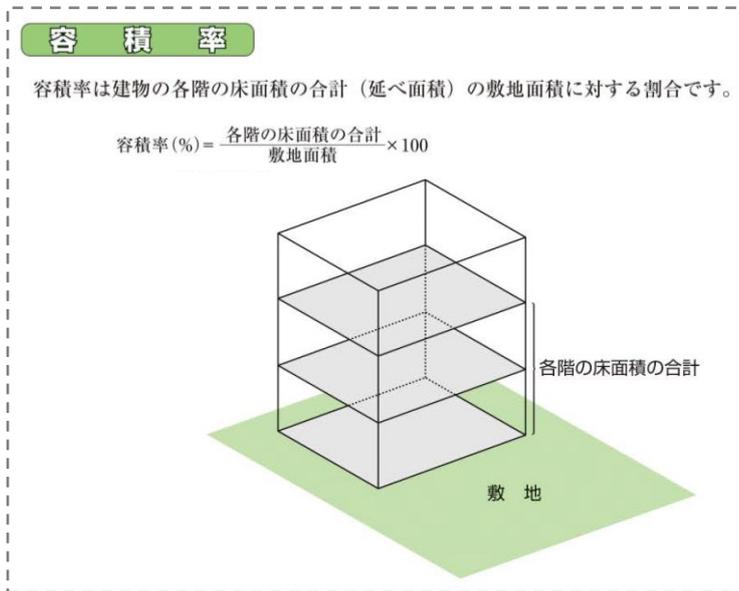
注：1m以内のベランダ、ひさしなどは建築面積に入りません。

指定の状況



(2) 容積率の状況

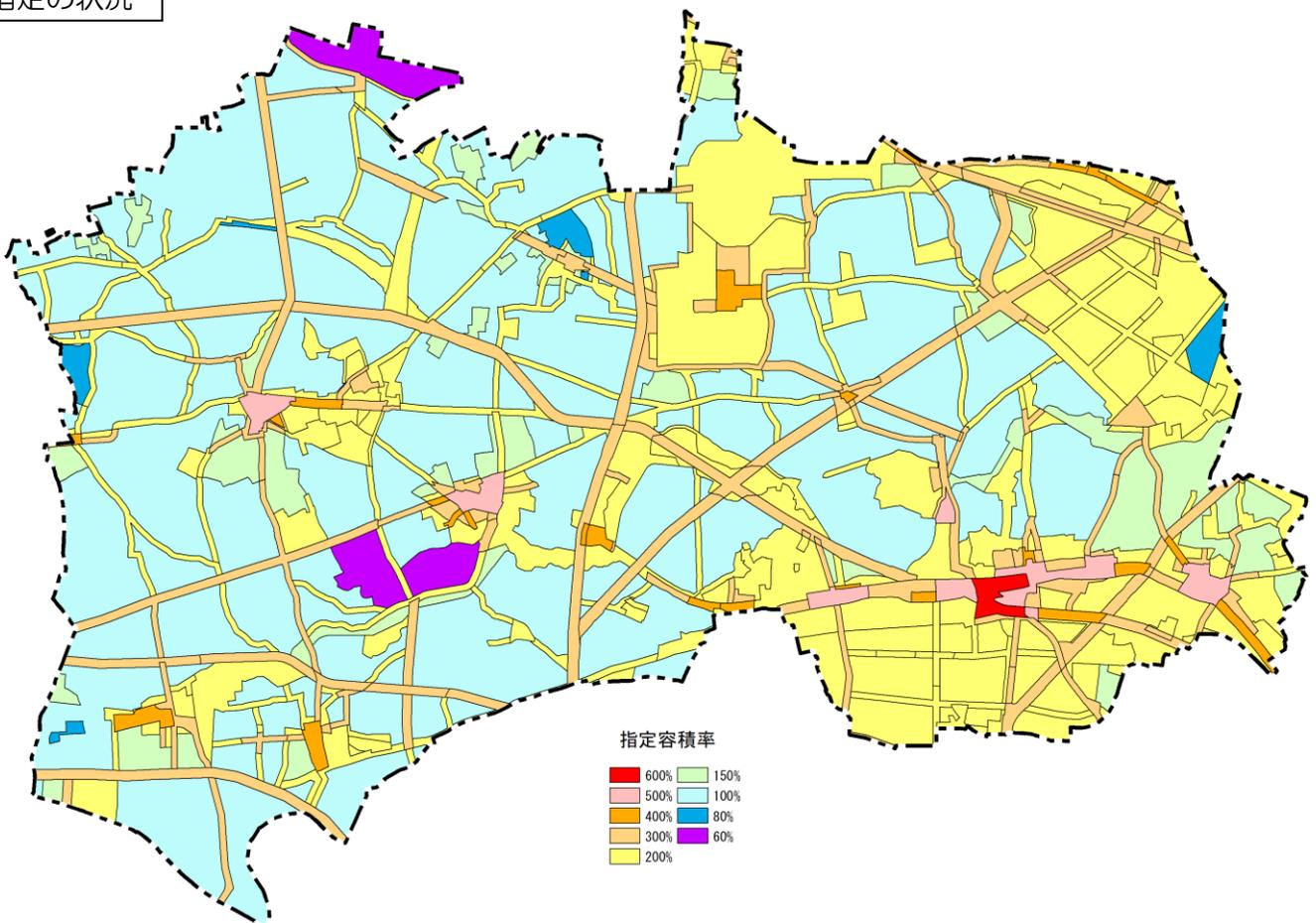
- 容積率は 100%の指定が最も多く、全体の半分近くを占めている。
- 区全体での容積率は 131.8%である。



容積率の状況

容積率の指定	指定面積 (ha)	比率 (%)
60	75.6	1.6
80	34.4	0.7
100	2,302.3	47.8
150	296.2	6.2
200	1,412.7	29.3
300	567.2	11.8
400	58.6	1.2
500	58.2	1.2
600	10.8	0.2
合計	4,816.0	100.0

指定の状況



3. 敷地の状況

(1) 敷地規模

著しく小さい敷地の供給に歯止めをかけ、住環境や居住面積の最低水準を確保することが必要である。そのため、建築物の敷地面積の最低限度を新たに指定するため、平成 20 年 3 月 7 日に東京都市計画用途地域を変更した。

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度は 80 m²の指定が最も多く、全体の約半分を占めている。

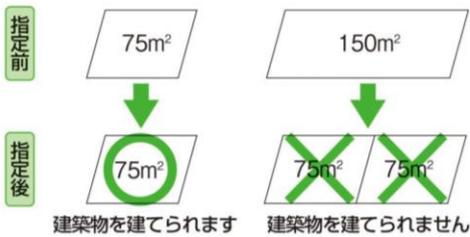
敷地規模

建築物の敷地面積の最低限度	指定面積 (ha)	比率 (%)
110m ²	75.6	1.6
100m ²	34.4	0.7
80m ²	2,428.7	50.4
75m ²	1,887.6	39.2
70m ²	71.6	1.5
指定なし	318.1	6.6
合計	4,816.0	100.0

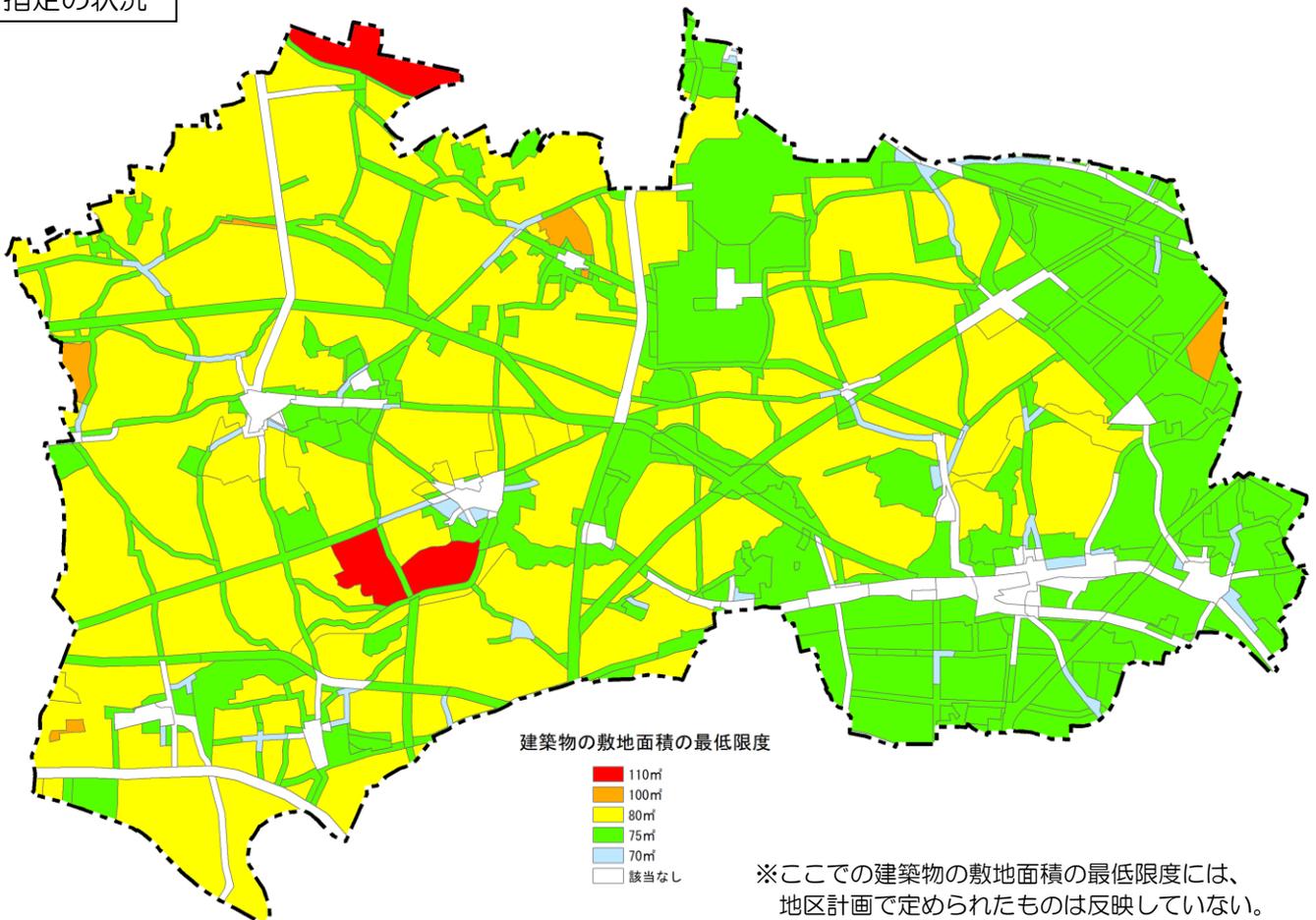
建築物の敷地面積の最低限度

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。

(例) 敷地面積の最低限度を80m²に指定した地区の場合



指定の状況



4. 高さの状況

過度に突出する高層建築物を制限し、練馬区らしい街並みを実現するとともに、建築紛争を抑制する必要がある。そのため、建築物の高さの最高限度について、平成20年3月7日に東京都市計画高度地区を変更した。

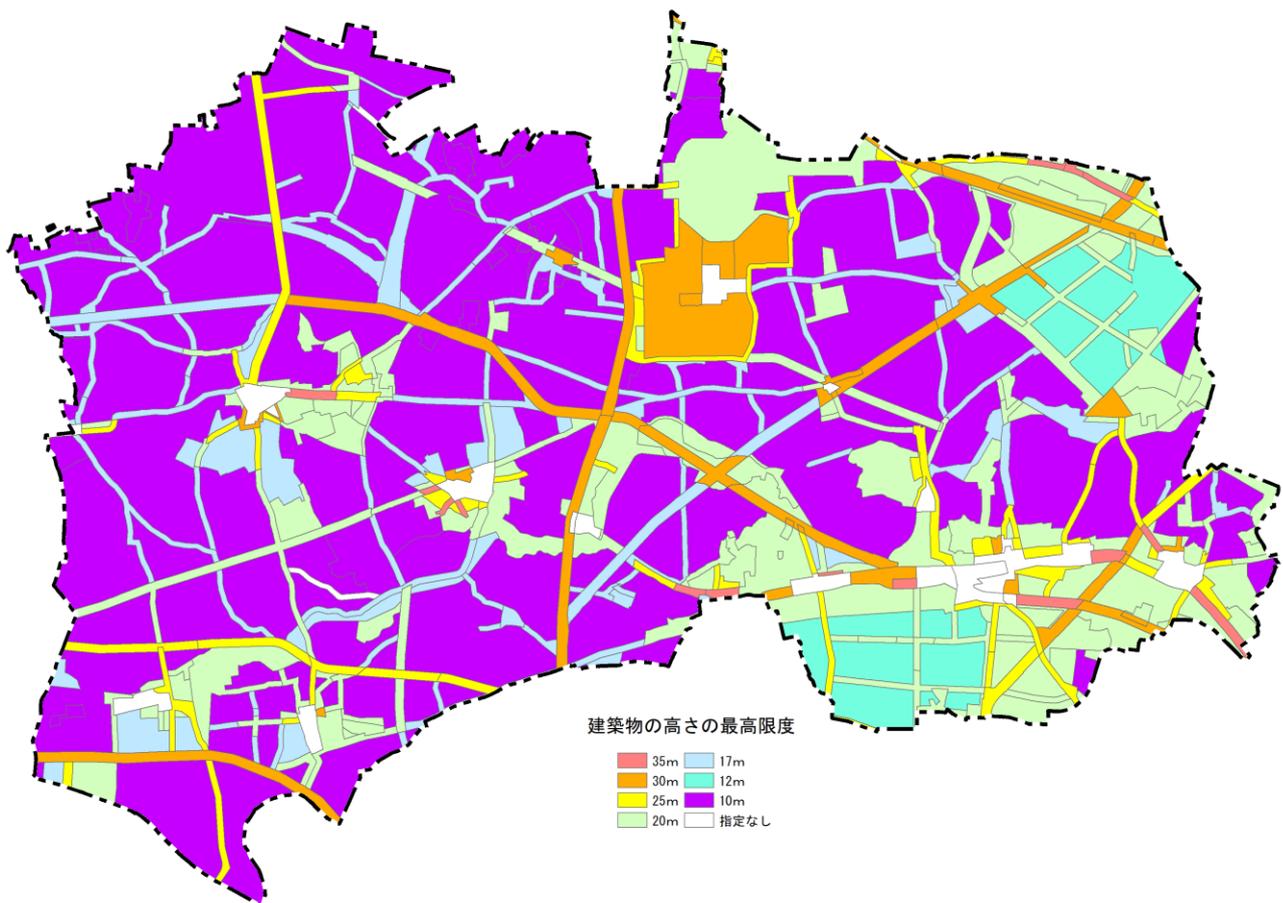
- 建築物の高さの最高限度は10mの指定が最も多く、全体の半分以上を占めている。

高さの状況

建築物の高さの最高限度	指定面積 (ha)	比率 (%)
35	31.3	0.6
30	297.2	6.2
25	201.4	4.2
20	953.4	19.8
17	453.3	9.4
※12	204.3	4.2
※10	2,578.8	53.5
指定なし	96.3	2.0
合計	4,816.0	100.0

※東京都市計画用途地域で定める建築物の高さの限度

指定の状況



5. 防火の状況

- 練馬区内の大半は準防火地域に指定されており、防火地域の比率は 12.6%、準防火地域の比率は 85.8%である。石神井公園、大泉中央公園などは指定なしで、全体に占める割合は 1.6%となっている。

防火の状況

防火地域等の指定	指定面積 (ha)	比率 (%)
防火地域	609.2	12.6
準防火地域	4,130.9	85.8
指定なし	75.9	1.6
合計	4,816.0	100.0

指定の状況

