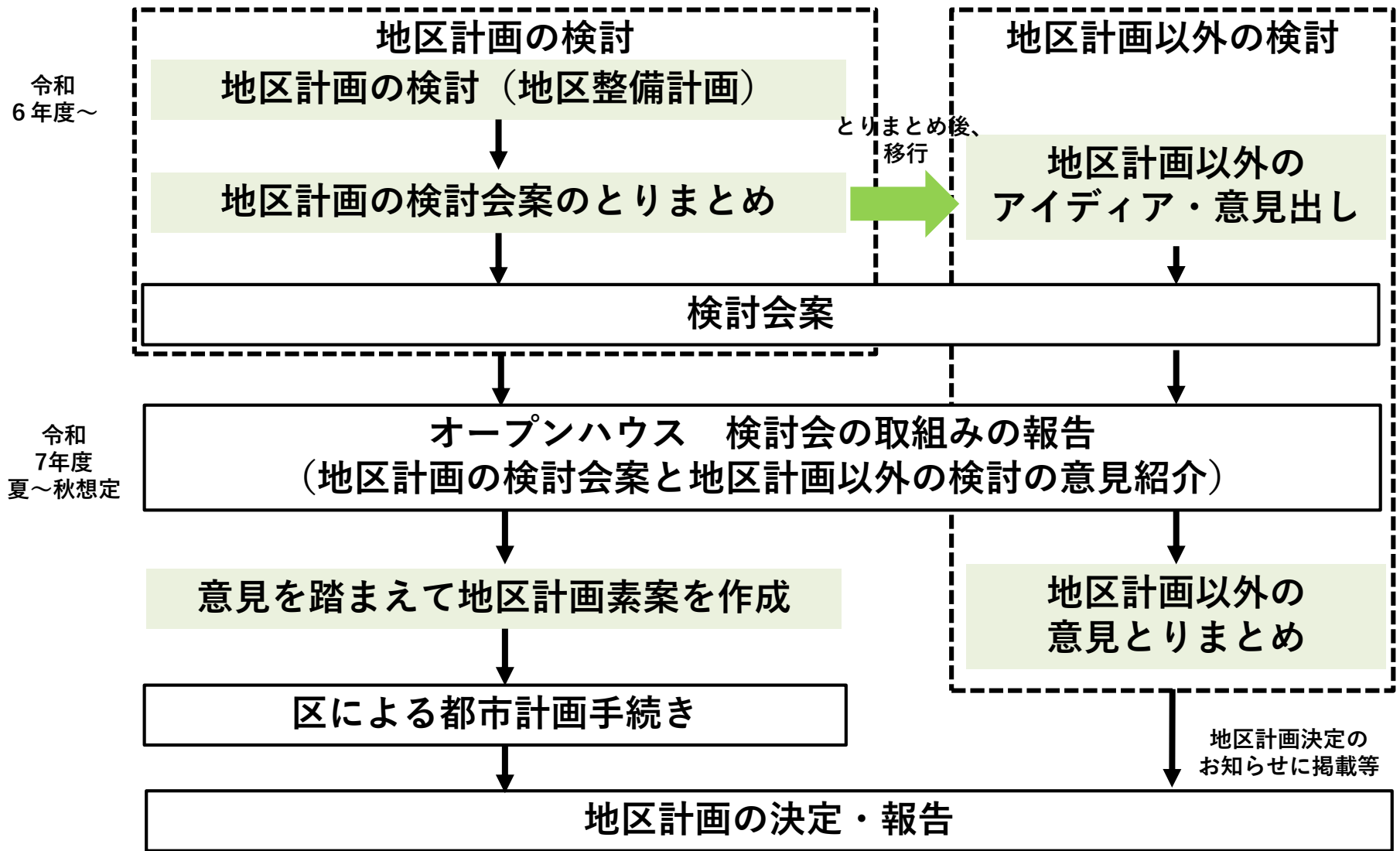


## 本日の内容

- 1 開会
- 2 前回の振り返り（別紙）
- 3 地区計画の内容
  - ①おさらい
  - ②建築物等の制限（建替ルール）（案）
- 4 意見交換
- 5 閉会（事務連絡）

おさらい

# 地区計画策定までの進め方



# 地区計画の構成

## 地区計画の構成

### 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

ア.地区計画の目標

イ.土地利用の方針

ウ.地区施設の整備方針

エ.建築物等の整備方針

### 地区整備計画

地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

ア.地区施設の配置及び規模

イ.建築物等に関する事項

# 地区計画の目標（案）

## 氷川台駅周辺地区地区計画 目標（案）

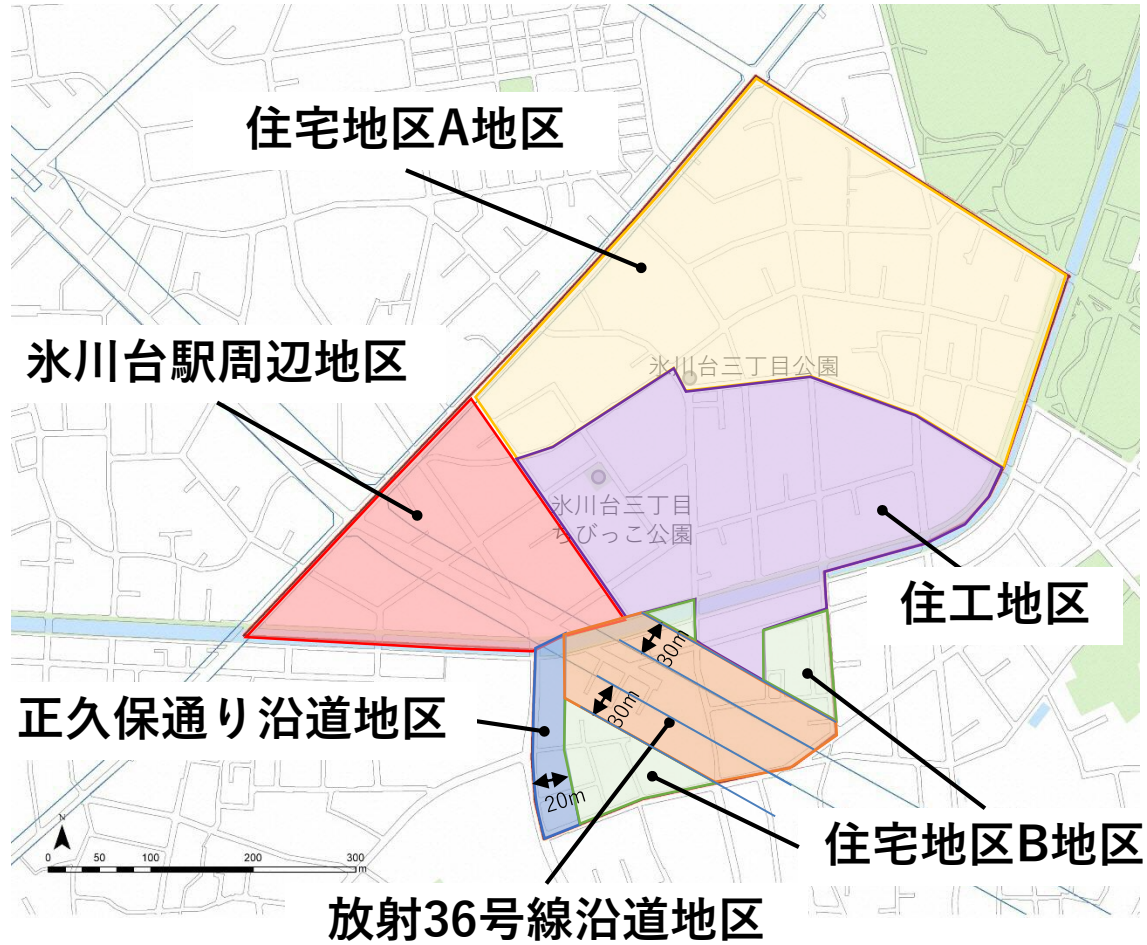
- 地域住民の利便性を確保するため氷川台駅周辺は地域生活の中心として駅前にふさわしい土地利用を促進する
- 駅の利便性を向上するためアクセスの改善を図る
- 良好な住環境を維持するため地域周辺の自然を活かした落ち着いた住宅街の街並みの保全および向上を図る



- 土地利用の方針(案)
- 地区施設の整備の方針(案)
- 建築物等の整備の方針(案)

# 土地利用の方針（地区区分）

## 地区区分図（案）



# 土地利用の方針（案）

土地利用の方針(案)	関連計画等との関係
<p><b>1 氷川台駅周辺地区</b>            日常の生活を支える利便施設の立地によるにぎわいのあるまちの拠点の形成を図る。</p>	<p>重点地区まちづくり計画と整合性</p>
<p><b>2 放射36号線沿道地区</b>            中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図る。</p>	<p>重点地区まちづくり計画、羽沢・桜台地区 地区計画との連続性</p>
<p><b>3 正久保通り沿道地区</b>            商業施設や生活利便施設が立地する連続性のある街並みの形成を図るとともに、住環境に配慮した土地利用を図る。</p>	
<p><b>4 住工地区</b>            工業と住環境の共存に配慮した土地利用を図る。</p>	
<p><b>5 住宅地区A地区</b>            中層集合住宅や戸建て住宅が立地する良好な住環境の保全と向上を図る。</p>	
<p><b>6 住宅地区B地区</b>            低層住宅等が立地する住環境の保全と向上を図る。</p>	

# 建築物等の整備の方針(案)

## 建築物等の整備の方針（案）

- 1 日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成や幹線道路の後背住宅地に配慮した街並みを形成するため、**建築物等の用途の制限**を定める。
- 2 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある快適な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。
- 3 住環境に配慮しながら連続性のある街並みを形成するため、**建築物等の高さの最高限度、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。
- 4 道路空間の安全性・防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、**壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定める。
- 5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、**垣または柵の構造の制限**を定める。



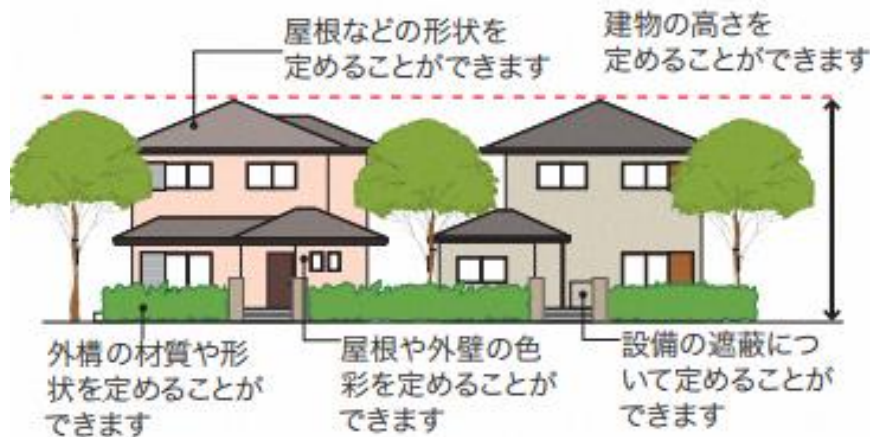
# 建築物等の制限(案) (建替ルール)

# 建築物等の制限（建替ルール）

## 建築物等の制限（建替ルール）

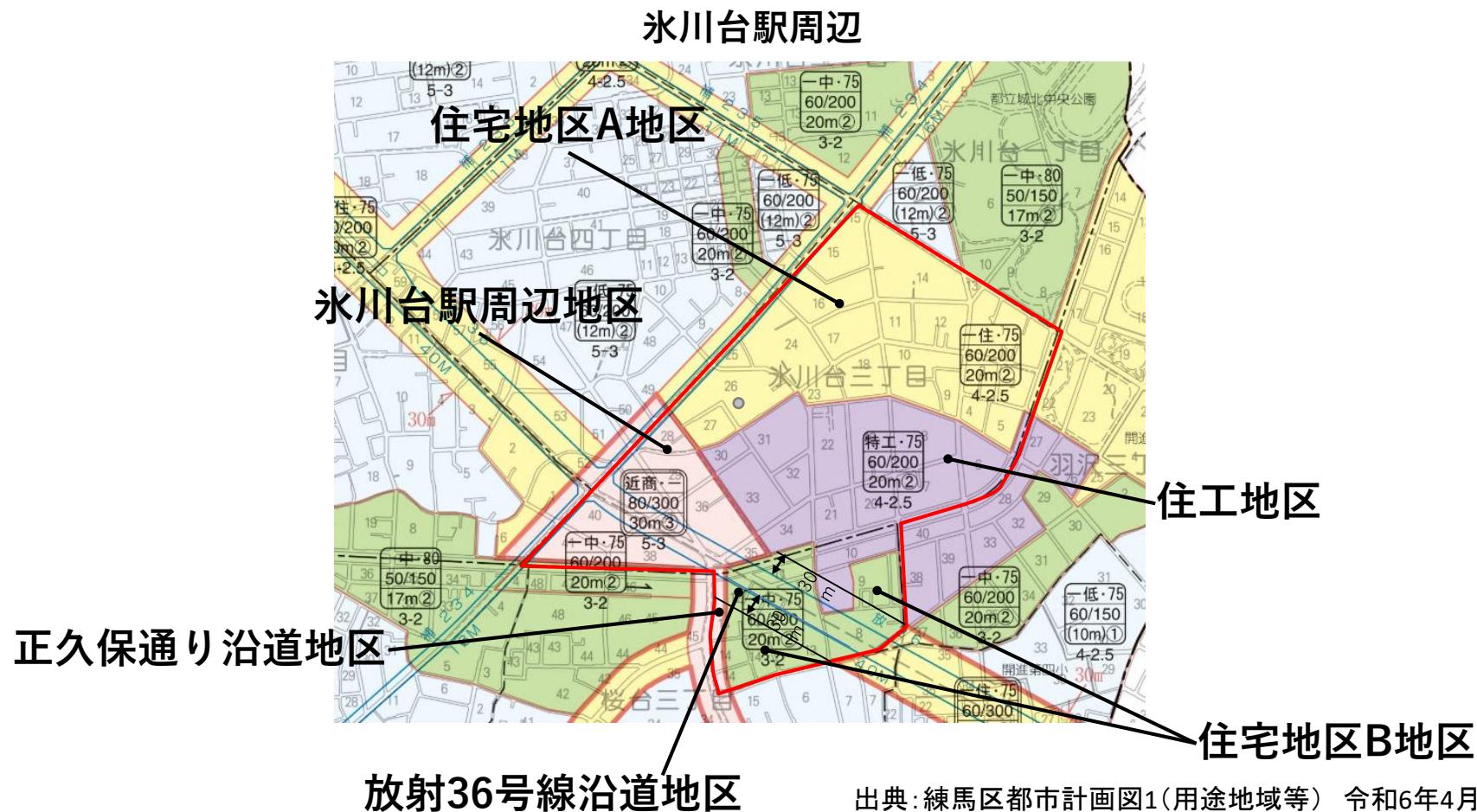
- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の容積率の最高限度または最低限度
- ③ 建築物の建蔽率の最高限度
- ④ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤ 壁面の位置の制限
- ⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度
- ⑧ 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
- ⑨ 建築物の緑化率の最低限度
- ⑩ 垣または柵の構造の制限

### ■建築物等について定められることの例



# (1) 建築物等の用途の制限

## 上位計画等 (用途地域)



氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
近隣商業地域	第一種中高層 住居専用地域等	近隣商業地域	準工業地域	第一種住居地域	第一種中高層 住居専用地域

# (1) 建築物等の用途の制限

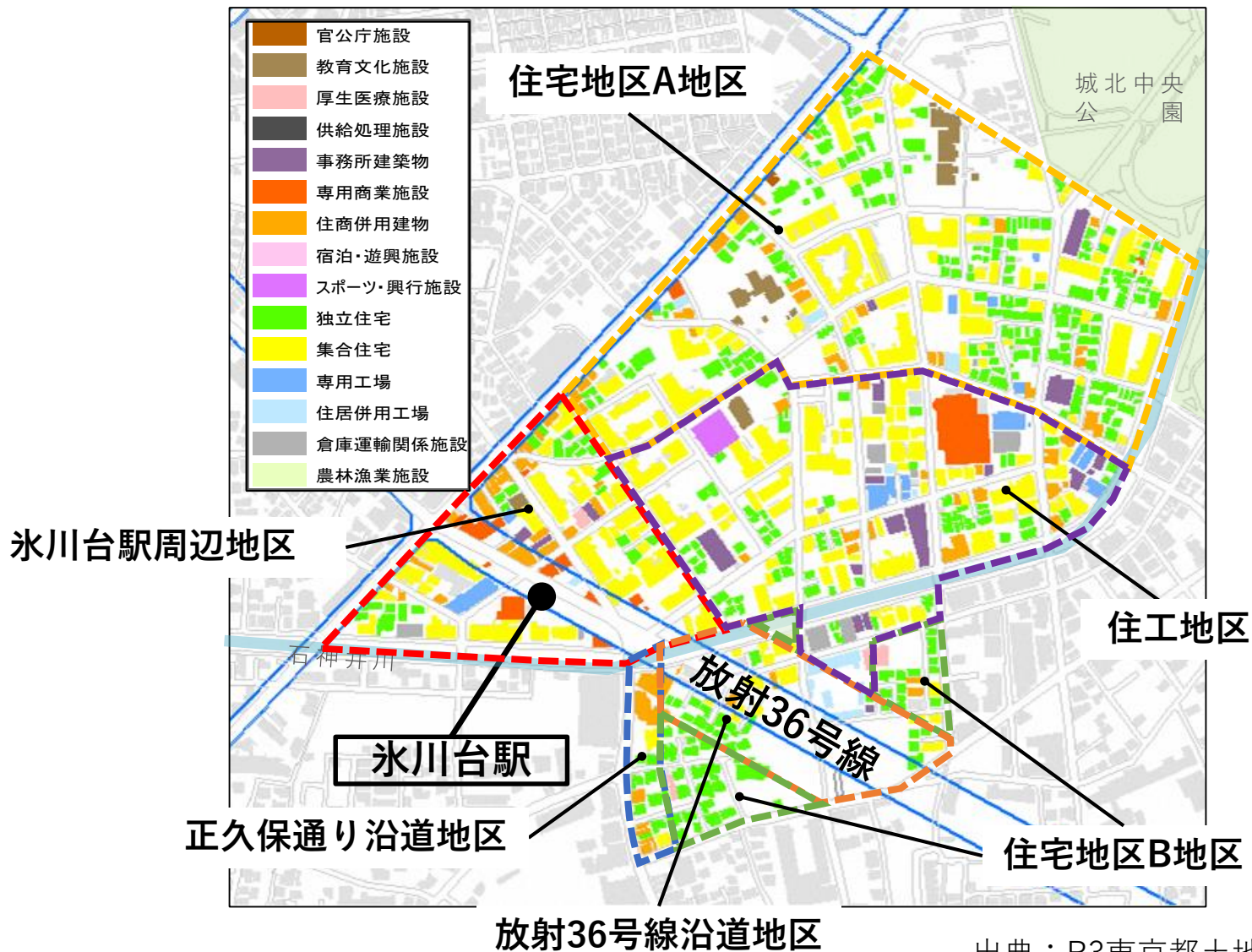
## 用途地域による建築物の制限

本地区で該当

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
住宅等	同一住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡未満の建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×		
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル等	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	▲：3,000㎡以下
	旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
遊技施設等	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	
学校等	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	○	
工場・倉庫等	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※新しい環境を発生するものを除く。
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
自動車修理工場	危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	

# (1) 建築物等の用途の制限

## 現況

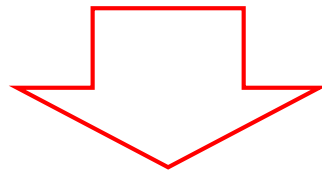


# (1) 建築物等の用途の制限

## 方針

### 建築物等の整備の方針（案）

1 日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成や幹線道路の后背住宅地に配慮し、連続性のある街並みを形成するため、**建築物等の用途の制限**を定める。



- マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類するものは建築を制限し、駅周辺への店舗の誘導を促すための制限内容とする。



王子神谷駅



千川駅

# (1) 建築物等の用途の制限

## ルール案

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
近隣商業地域	第一種中高層 住居専用地域等	近隣商業地域	準工業地域	第一種住居地域	第一種中高層 住居専用地域
マージャン屋、 ぱちんこ屋、 その他これら に類するもの は建築しては ならない。※	—	マージャン屋、ぱちんこ屋、 その他これらに類するものは 建築してはならない。		—	—

※練馬区都市計画マスタープラン（次ページ）で「中心核」および「地域拠点」となっている練馬駅、大泉学園駅、石神井公園駅周辺の地区計画では、1階に住居制限を設けている箇所があります。

## 参考 羽沢・桜台地区 地区計画

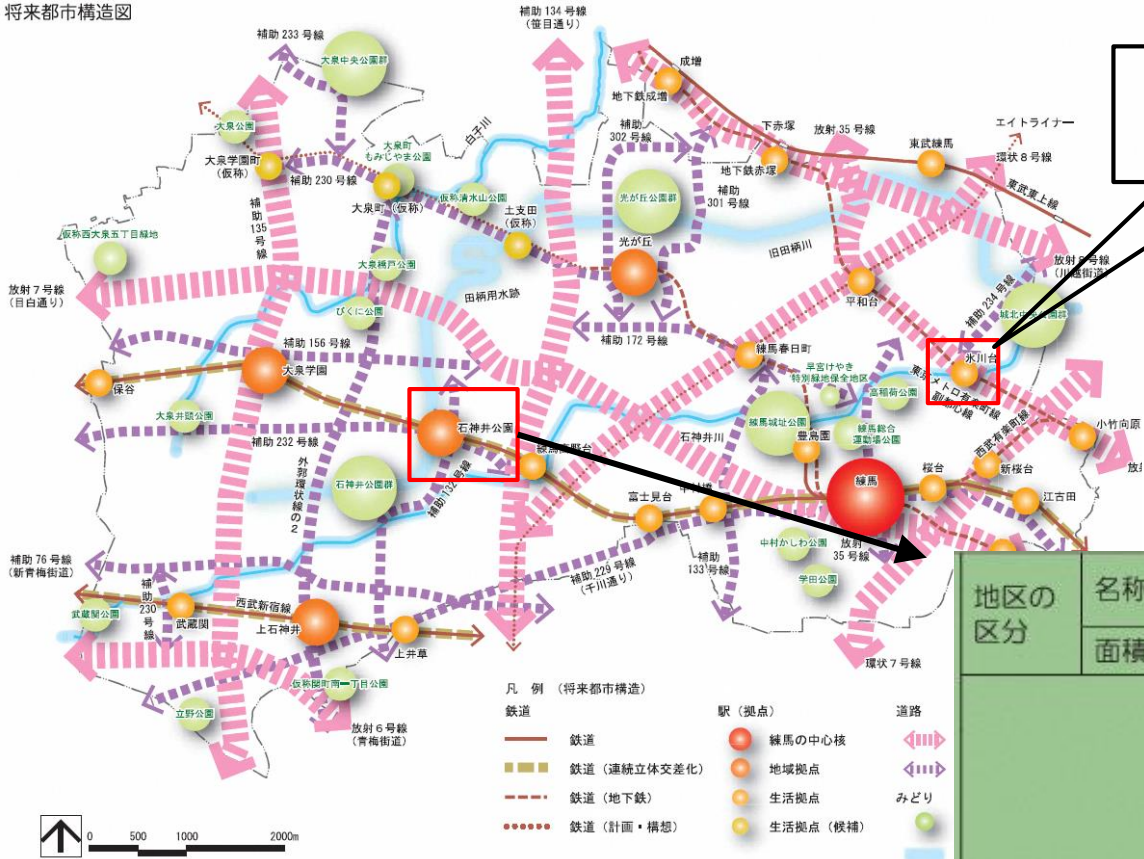
放射36号線沿道地区	正久保通り沿道地区	住工地区	住宅地区	
			A地区	B地区
第一種住居地域※	近隣商業地域	準工業地域	第一種中高層 住居専用地域	第一種低層住 居専用地域
—	マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類 するものは建築してはならない。		—	—

※地区計画策定と同時に第一種低層住居専用地域等から用途地域の変更

# (1) 建築物等の用途の制限

## 参考・練馬区都市計画マスタープラン

将来都市構造図



氷川台駅  
(生活拠点)

## 参考・石神井公園駅南地区地区計画

地区の区分	名称	鉄道地区	駅前商業地区		沿道商業地区
			A	B	
	面積	約1.1ha	約2.2ha	約1.6ha	約0.3ha

つぎに掲げる用途に供する建築物は建築して

- 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項および第9項に規定する営業に供する建築物
- 2 補助132号線、補助232号線、南口交通広場、区画道路1号、区画道路2号および区画道路3号に面する建築物の地上1階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに附属する自動車車庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口等の用に供する場合および区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、この限りでない。

建築物等の用途の制限

- 凡例 (将来都市構造)
- 鉄道
    - 鉄道
    - - - 鉄道 (連続立体交差化)
    - - - 鉄道 (地下鉄)
    - ⋯⋯ 鉄道 (計画・構想)
  - 駅(拠点)
    - 練馬の中心核
    - 地域拠点
    - 生活拠点
    - 生活拠点(候補)
  - 道路
    - ⇄ 道路
    - ⇄ みどり

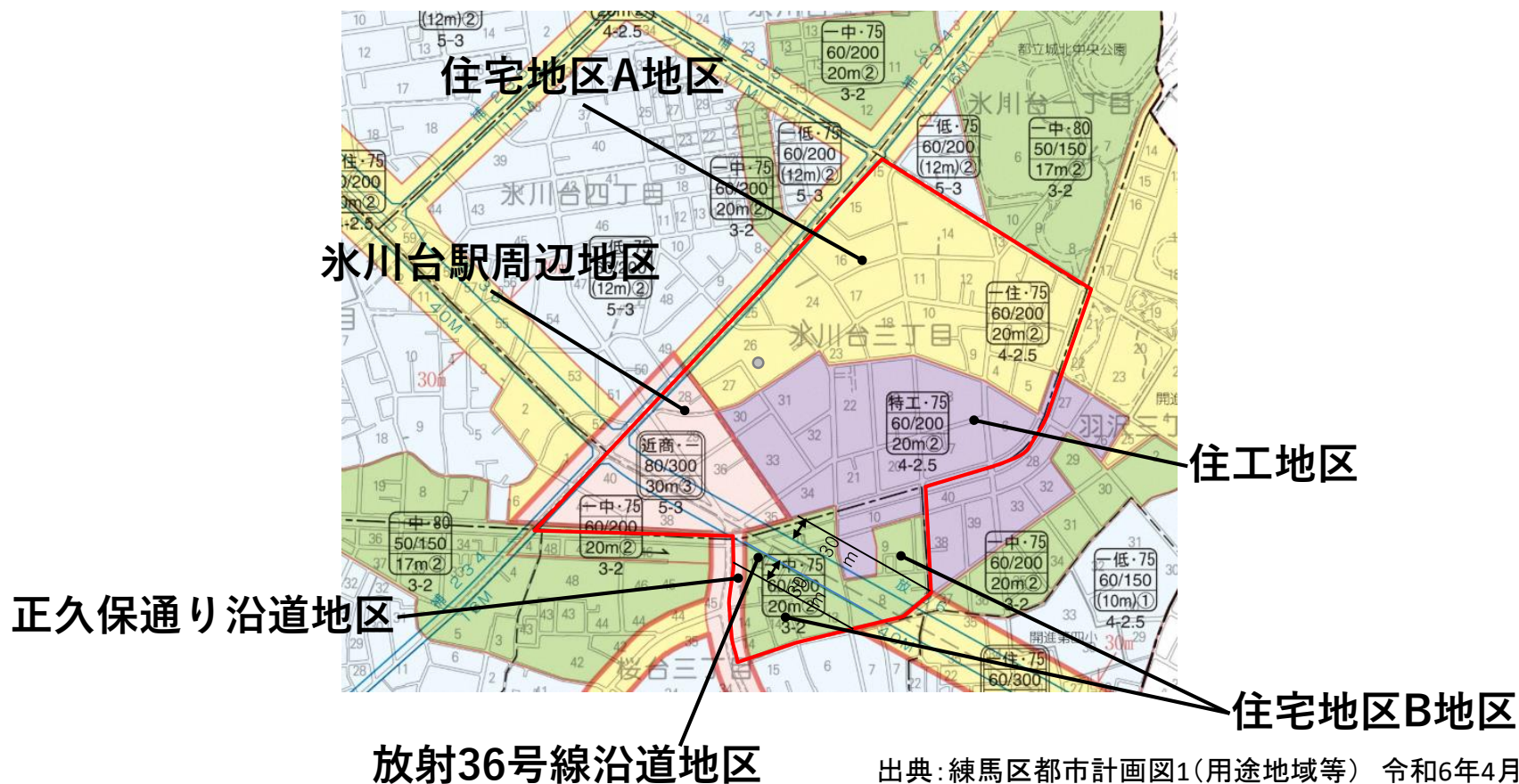




# (2) 建築物の敷地面積の最低限度

## 上位計画等（敷地面積の最低限度）

氷川台駅周辺



出典: 練馬区都市計画図1(用途地域等) 令和6年4月現在

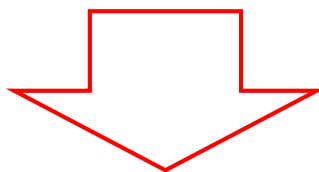
氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
—	75m <sup>2</sup>	—		75m <sup>2</sup>	

# (2) 建築物の敷地面積の最低限度

## 方針

### 建築物等の整備の方針（案）

2 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある快適な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。



- 現在建てつまり等が課題となっている箇所は少ないが、今後も更なる建てつまりを防ぎ、良好な住環境を維持するための制限内容とする。

75㎡のイメージ



75㎡程度の戸建て住宅

100㎡のイメージ



100㎡程度の戸建て住宅

※写真は練馬区外で撮影したイメージです

## (2) 建築物の敷地面積の最低限度

### ルール案

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
敷地面積の最低限度：100㎡、100㎡未満程度に敷地を分割することはできない。					

### 参考 羽沢・桜台地区 地区計画

放射36号線沿道地区	正久保通り沿道地区	住工地区	住宅地区	
			A地区	B地区
敷地面積の最低限度：100㎡、100㎡未満に敷地を分割することはできない。				

現在

敷地面積  
200㎡

敷地面積  
200㎡

敷地面積  
75㎡

分割して  
建替え

分割して  
建替え

分割  
しないで  
建替え

100㎡ 100㎡

~~80㎡~~ 120㎡

75㎡

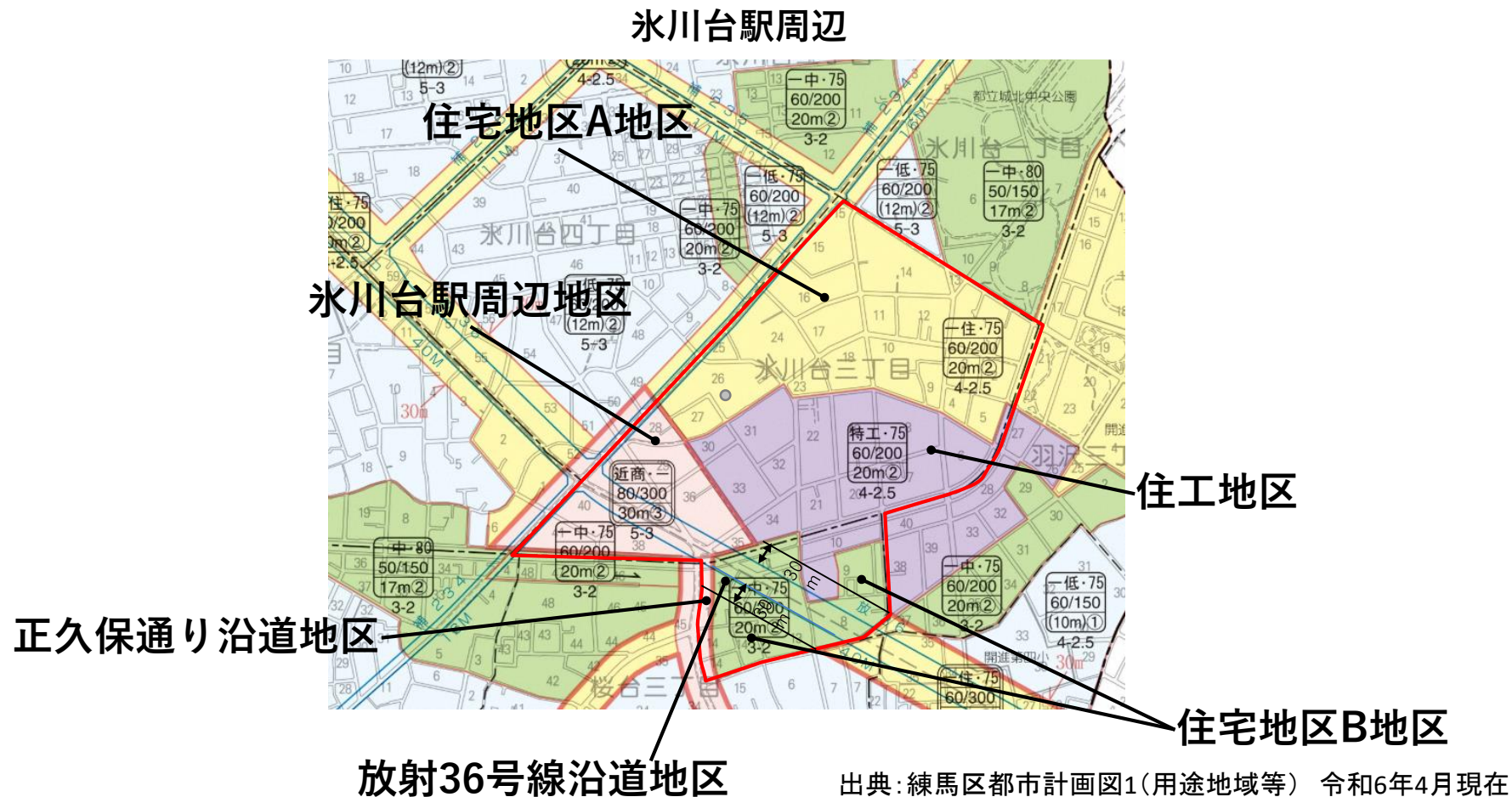
最低限度により  
細分化防止



分割後

# (3) 建築物等の高さの最高限度

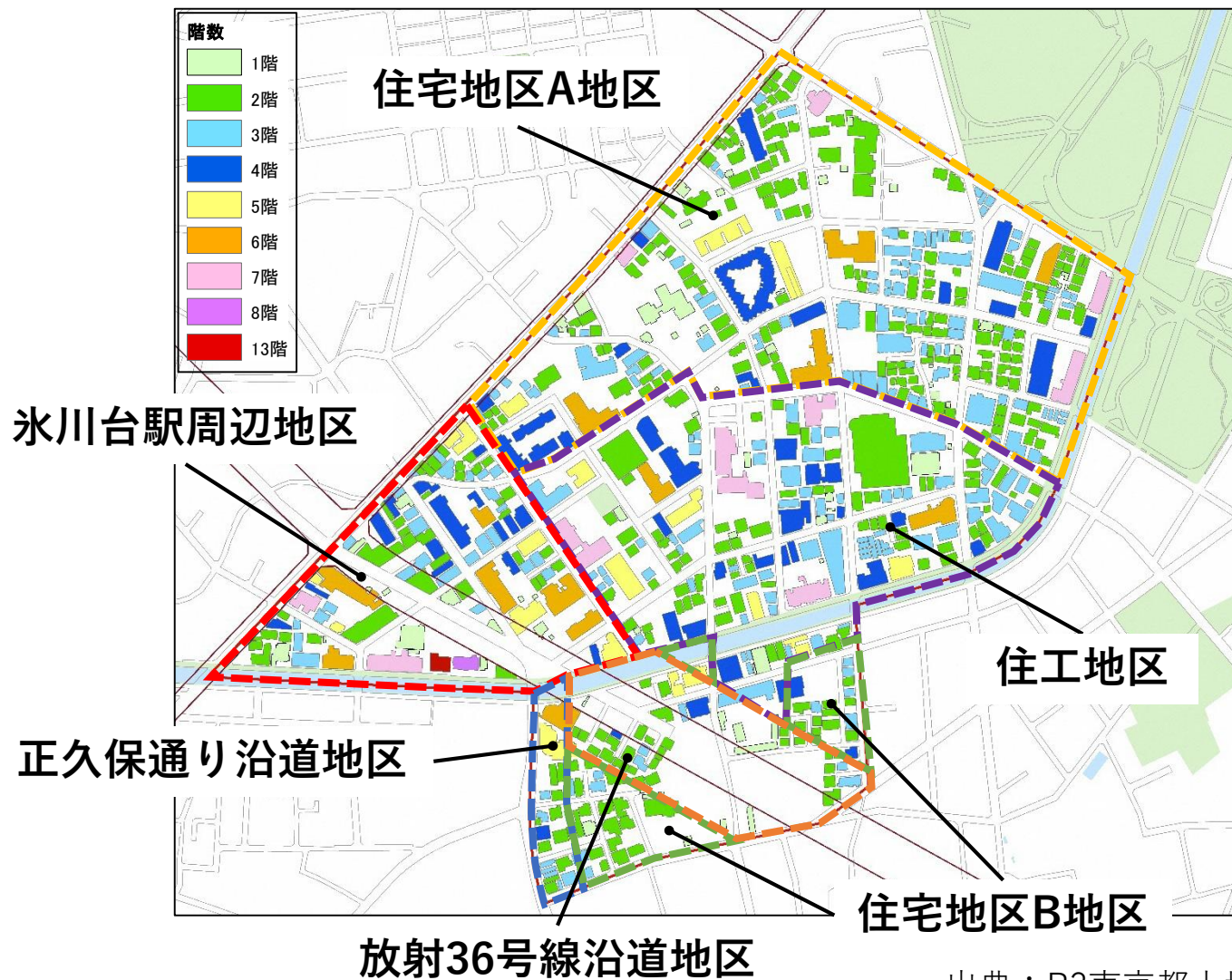
## 上位計画等（高度地区）



氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
30m	20m	25m	20m	20m	20m

# (3) 建築物等の高さの最高限度

現況

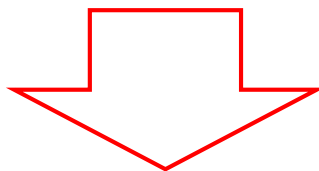


# (3) 建築物等の高さの最高限度

## 方針

### 建築物等の整備の方針（案）

3 住環境に配慮しながら連続性のある街並みを形成するため、**建築物等の高さの最高限度、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。



- 現在の地区の住環境を保全し、景観を統一的に保つことで、周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成するための制限内容とする。

# (3) 建築物等の高さの最高限度

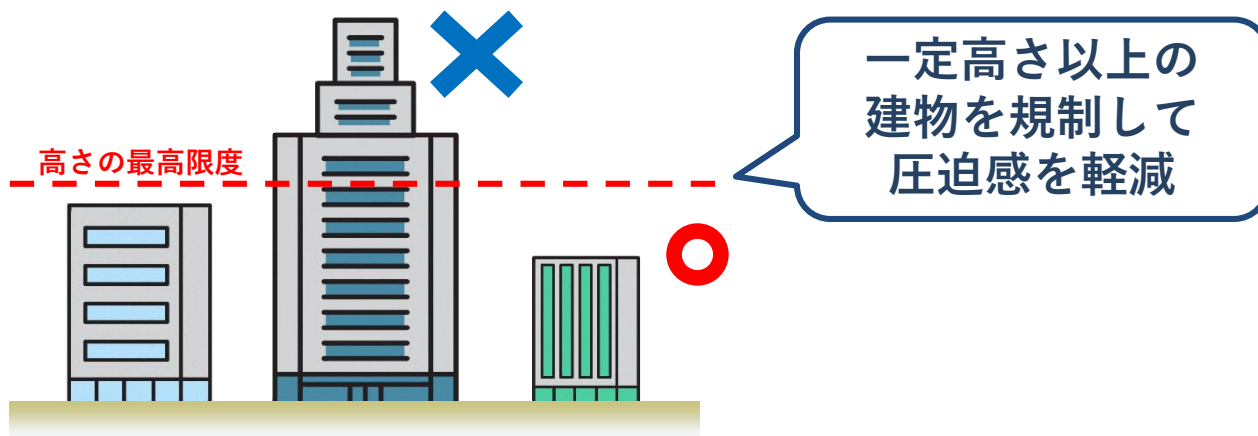
## ルール案

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
30m	20m	25m	20m	20m	—

※屋外広告物も高さ制限内に収めることで、まちの景観を保ちます。

## 参考 羽沢・桜台地区 地区計画

放射36号線沿道地区	正久保通り沿道地区	住工地区	住宅地区	
			A地区	B地区
20m	25m	20m	—	—



# (4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

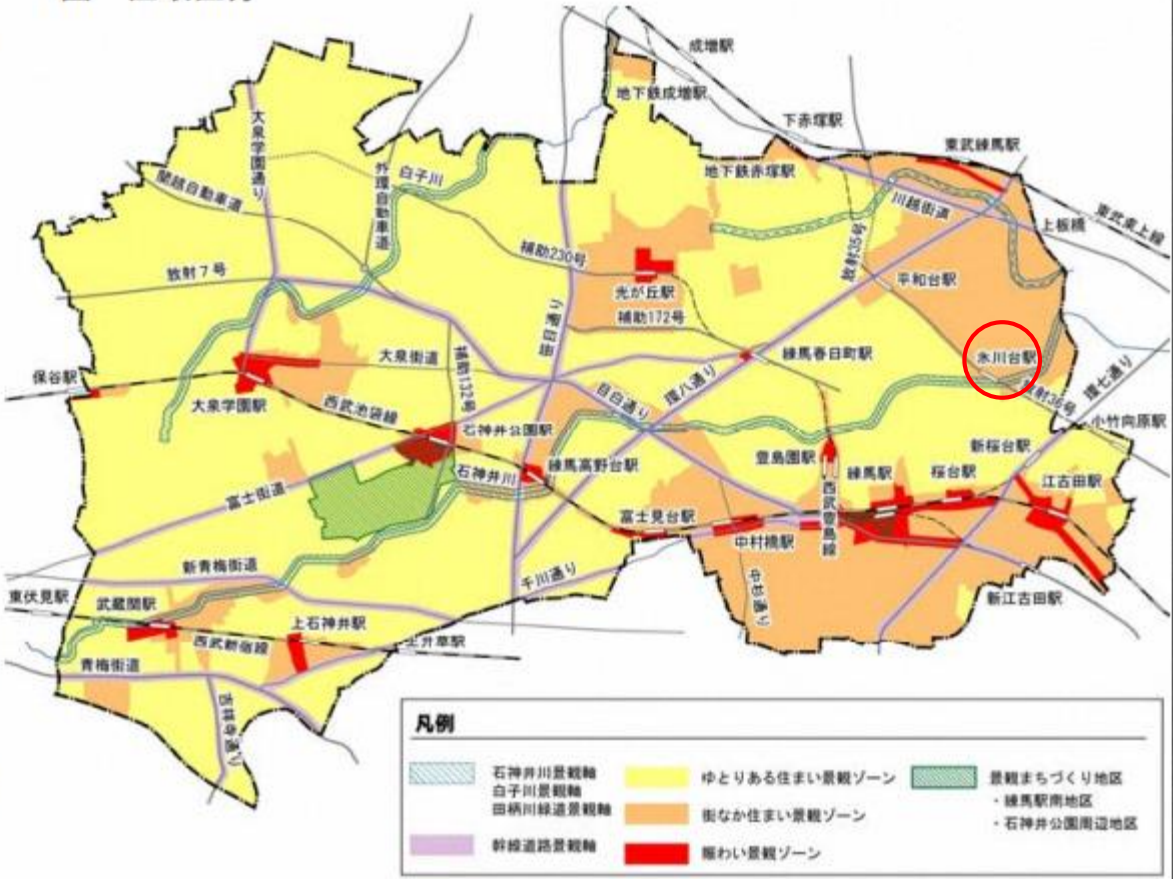
## 上位計画等（練馬区景観計画）

### ○区域区分（7区分）

区全域における景観まちづくりの方針を踏まえ、7つの区域区分を設定します。

- 石神井川景観軸…石神井川沿い
- 白子川景観軸…白子川沿い
- 田柄川緑道景観軸…田柄川緑道沿い
- 幹線道路の景観軸…笹目通り、目白通り、千川通り、川越街道、環七通り、環八通り等の幹線道路沿い
- ゆとりある住まい景観ゾーン…低層住宅地を主とした区域
- 街なか住まい景観ゾーン…中高層住宅を主とした区域**
- にぎわい景観ゾーン…商業施設等が集積する商業地域を主とした区域

図 区域区分



出典:練馬区景観計画



# (4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

## 現況 (写真)

氷川台駅周辺地区



住宅地区A地区



住宅地区B地区



住工地区



正久保通り沿道地区



放射36号線沿道地区

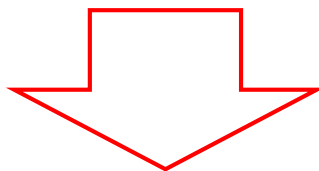


## (4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

### 方針

#### 建築物等の整備の方針（案）

3 住環境に配慮しながら連続性のある街並みを形成するため、**建築物等の高さの最高限度、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。



- 現在、課題となっている場所はないが、良好な環境を維持するための制限内容とする。

# (4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

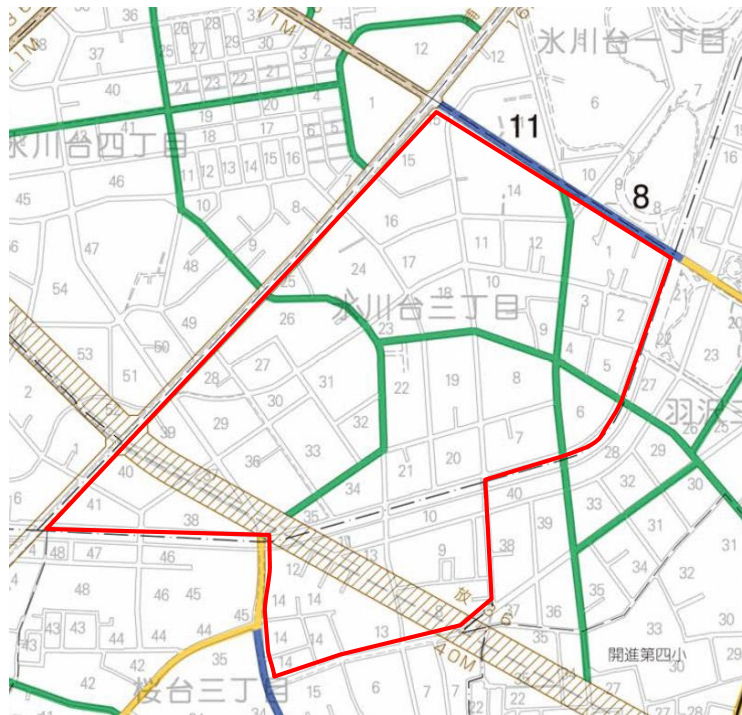
## ルール案

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A地区	B地区
<p>1 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。</p> <p>2 屋外広告物等は、つぎに定めるところによる。</p> <p>(1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。</p> <p>(2) 建築物に設置する場合は、放射36号線沿道地区および住工地区、住宅地区A地区においては高さ20m以下、正久保通り沿道地区においては高さ25m以下、氷川台駅周辺地区については高さ30m以下とする。</p>					

## 参考 羽沢・桜台地区 地区計画

放射36号線沿道地区	正久保通り沿道地区	住工地区	住宅地区	
			A地区	B地区
<p>1 建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。</p> <p>2 屋外広告物等は、つぎに定めるところによる。</p> <p>(1) 周囲に配慮した形態、色彩、意匠とする。</p> <p>(2) 表示面積は住宅地区B地区においては、合計が5㎡以下とする。</p> <p>ただし、学校はこの限りではない。</p> <p>(3) 建築物に設置する場合は、放射36号線沿道地区および住工地区においては高さ20m以下、正久保通り沿道地区においては高さ25m以下とする。</p>				

上位計画等（練馬区道路網計画）



凡 例	
生活幹線道路 (数字は計画幅員で、 単位は m である。)	整備済の路線
	事業中の路線
	整備促進路線
	今後整備を要する路線(計画予定幅員12m以上)
主要生活道路	計画幅員6m以上
	都道 <sup>※2</sup>
都市計画道路	計画線
	立体的な範囲
	施行済
	事業中

出典：練馬区道路網計画図(令和3年4月現在)

参考：民法234条

(境界線付近の建築の制限)

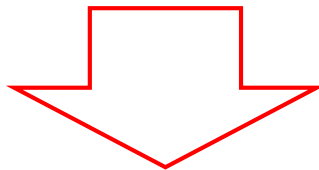
第234条

1.建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない。

## 方針

### 建築物等の整備の方針（案）

4 道路空間の安全性・防災性の向上および良好な住環境の形成を図るため、**壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定める。



- 練馬区道路網計画を基本に道路交通の安全性を確保するための制限内容とする。
- 建物の建てづまりを防ぎ、建物間の距離を確保することで、ゆとりある住環境と災害時の避難路として活用するための制限内容とする。

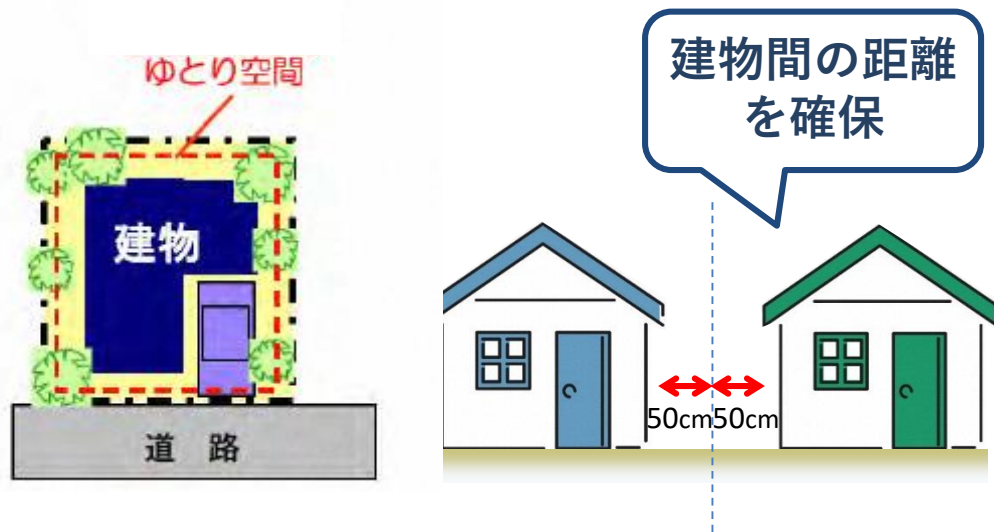
隣地境界線までの距離 50cmのイメージ



## (5) 壁面の位置の制限

### ルール案

- ①練馬区道路網計画に基づき、主要な道路ネットワークの形成と安全性の保全・向上を図る。交差点の安全性を確保するため該当する道路の角敷地では、隅切りや見通し空地を確保する。
- ②建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を50cm以上離す。（住工地区、住宅地）



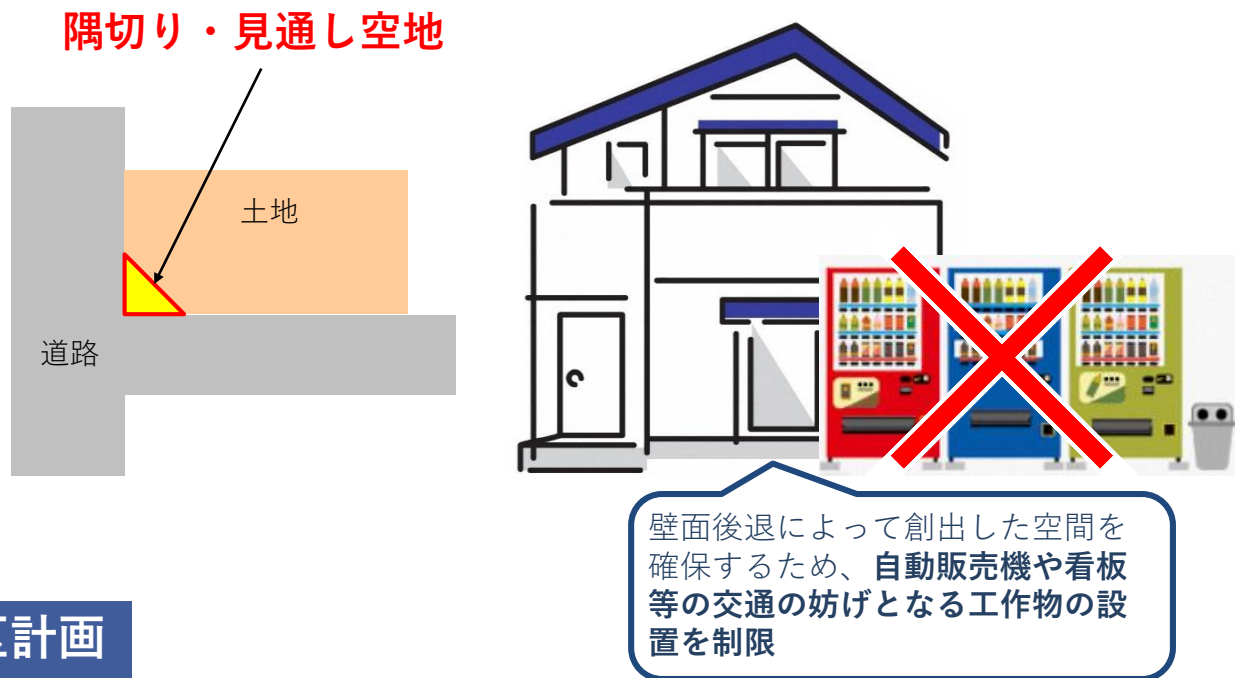
### 参考 羽沢・桜台地区 地区計画

- ①壁面の位置の制限1号（道路拡幅）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。）の面から道路中心線までの距離を3m以上離す。
- ②壁面の位置の制限2号に該当する角敷地では、底辺3mの隅切りを確保。  
※上記以外の角敷地では、底辺2mの見通し空地を確保。
- ③建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を50cm以上離す。（住工地区、住宅地区）

## (6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

### ルール案

壁面の位置の制限に該当する後退区域には、門、塀、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することはできません。



### 参考 羽沢・桜台地区 地区計画

壁面の位置の制限に該当する後退区域には、門、塀、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することはできません。

# (7) 垣または柵の構造の制限



※写真は練馬区外で撮影したイメージです

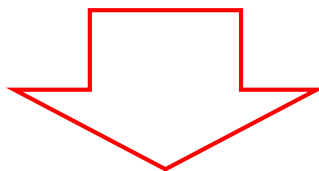


# (7) 垣または柵の構造の制限

## 方針

### 建築物等の整備の方針（案）

5 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、**垣または柵の構造の制限**を定める。



- 災害時にブロック塀等が倒壊する恐れのある危険な箇所があり、避難路の確保や人身災害を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するための制限内容とする。

# (7) 垣または柵の構造の制限

## ルール案

氷川台駅 周辺地区	放射36号線 沿道地区	正久保通り 沿道地区	住工地区	住宅地区	
				A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とする。 ただし、高さ60cm以下の部分は、この限りでない。					

## 羽沢・桜台地区 地区計画

放射36号線沿道地区	正久保通り沿道地区	住工地区	住宅地区	
			A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とする。 ただし、高さ60cm以下の部分は、この限りでない。				