

氷川台駅周辺地区 地区計画（素案）説明会

令和8年7月3日(金)、4日(土)

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

詳細は説明資料も
参考にしてください

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

二 放射36号線

幅員：40m～50m



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

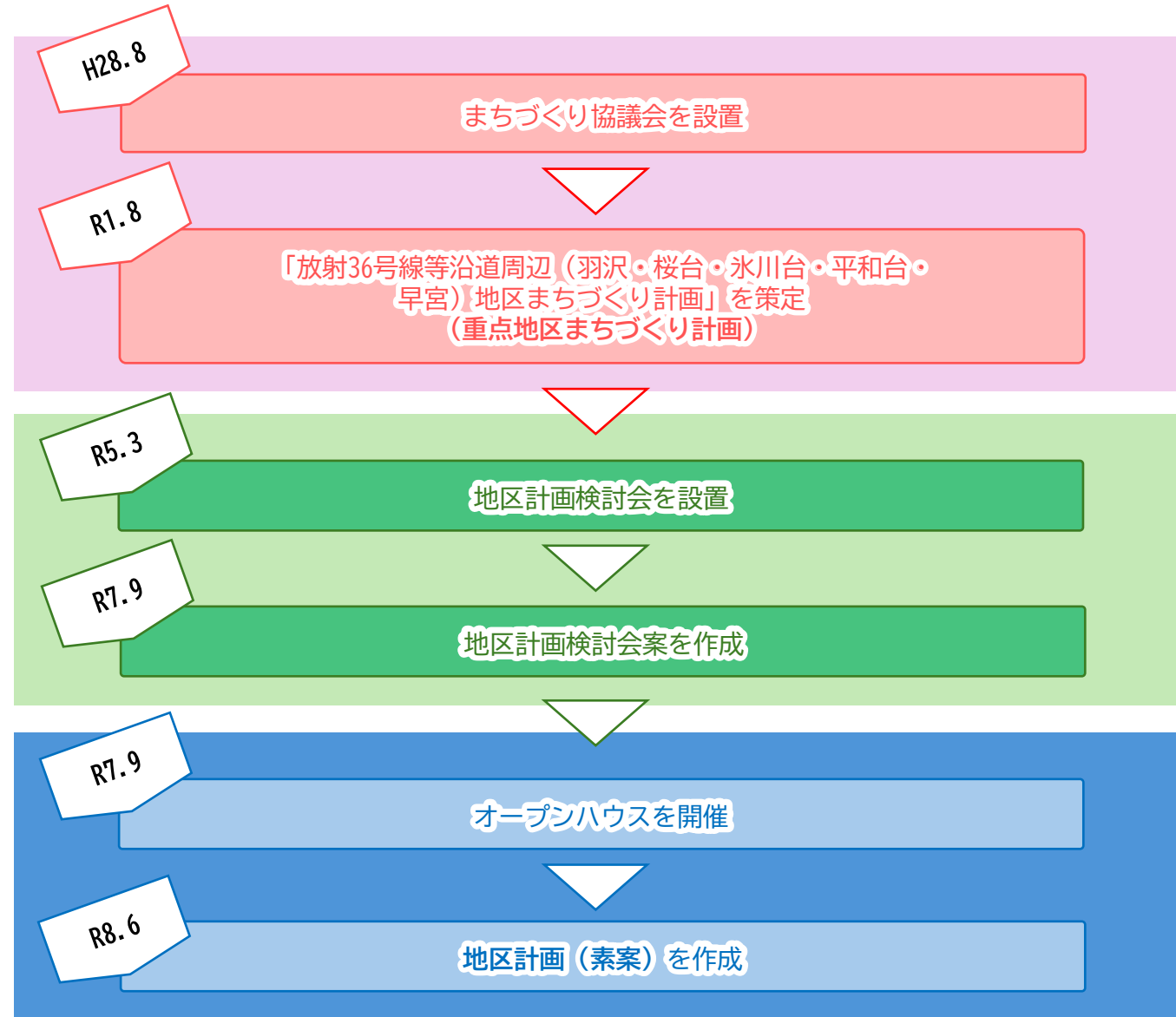
2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

これまでの経緯



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

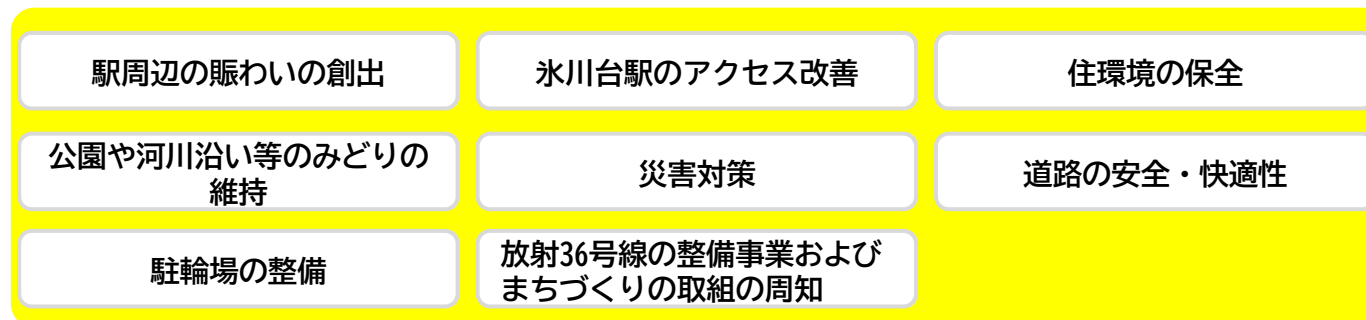
2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

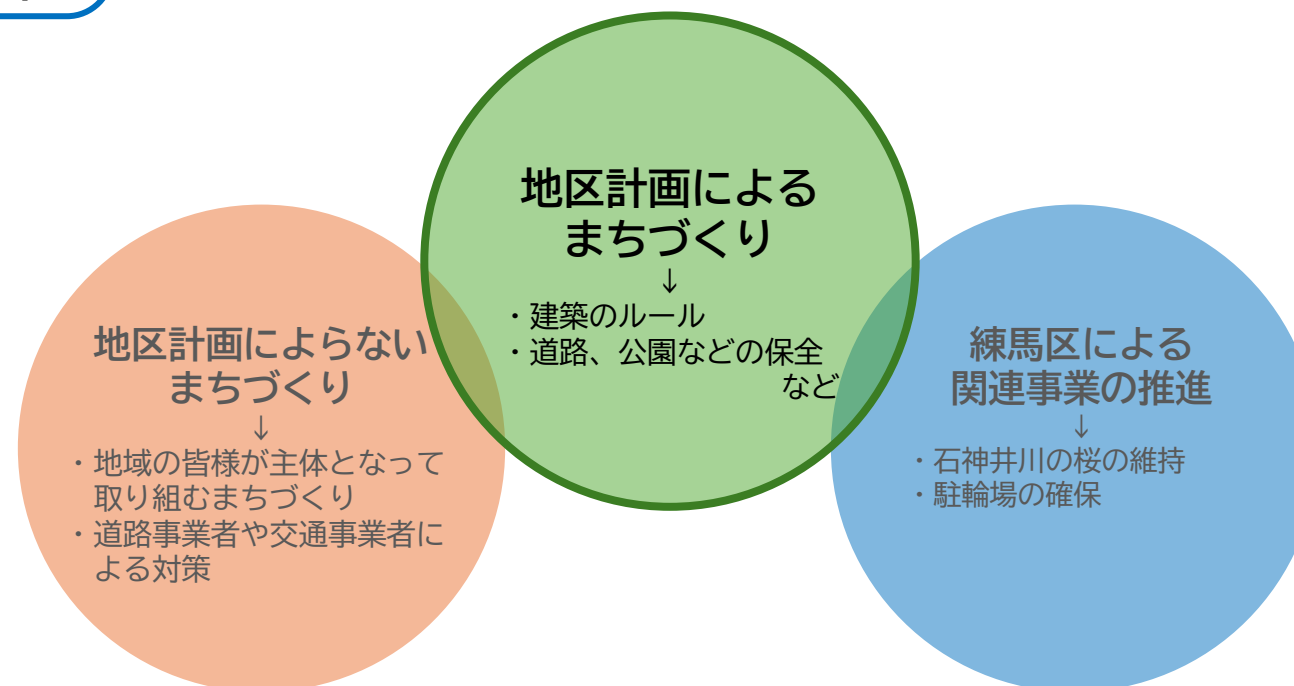
3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

主な課題



対応方針



放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画



地区計画

+

地域地区

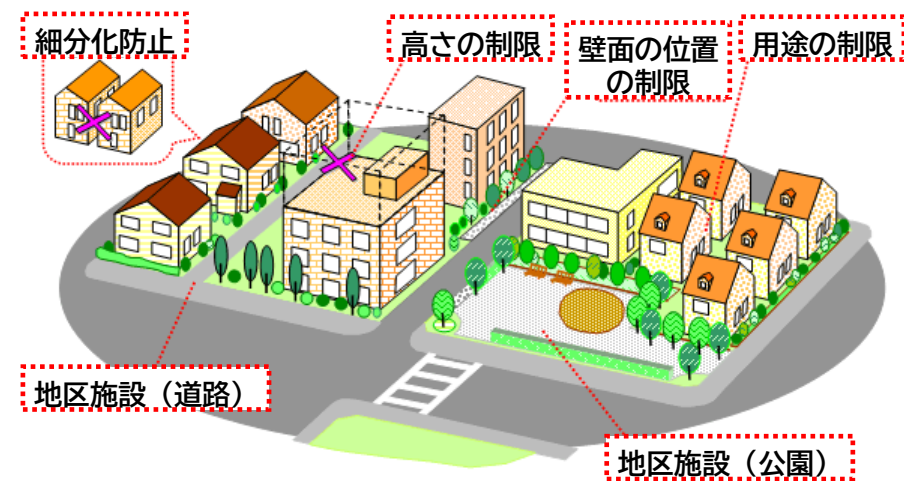
（用途地域・容積率・高度地区・防火地域等）

地区計画とは

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく手法です。



地区整備計画で建築物等に関するルールを定めます。今後、**新築や建替え等をする際にルールが適用されます**。建替え等に応じて、段階的に街並みが形成されていきます。**現在の建物**に対しては、**ルールは適用されません**。



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

名称

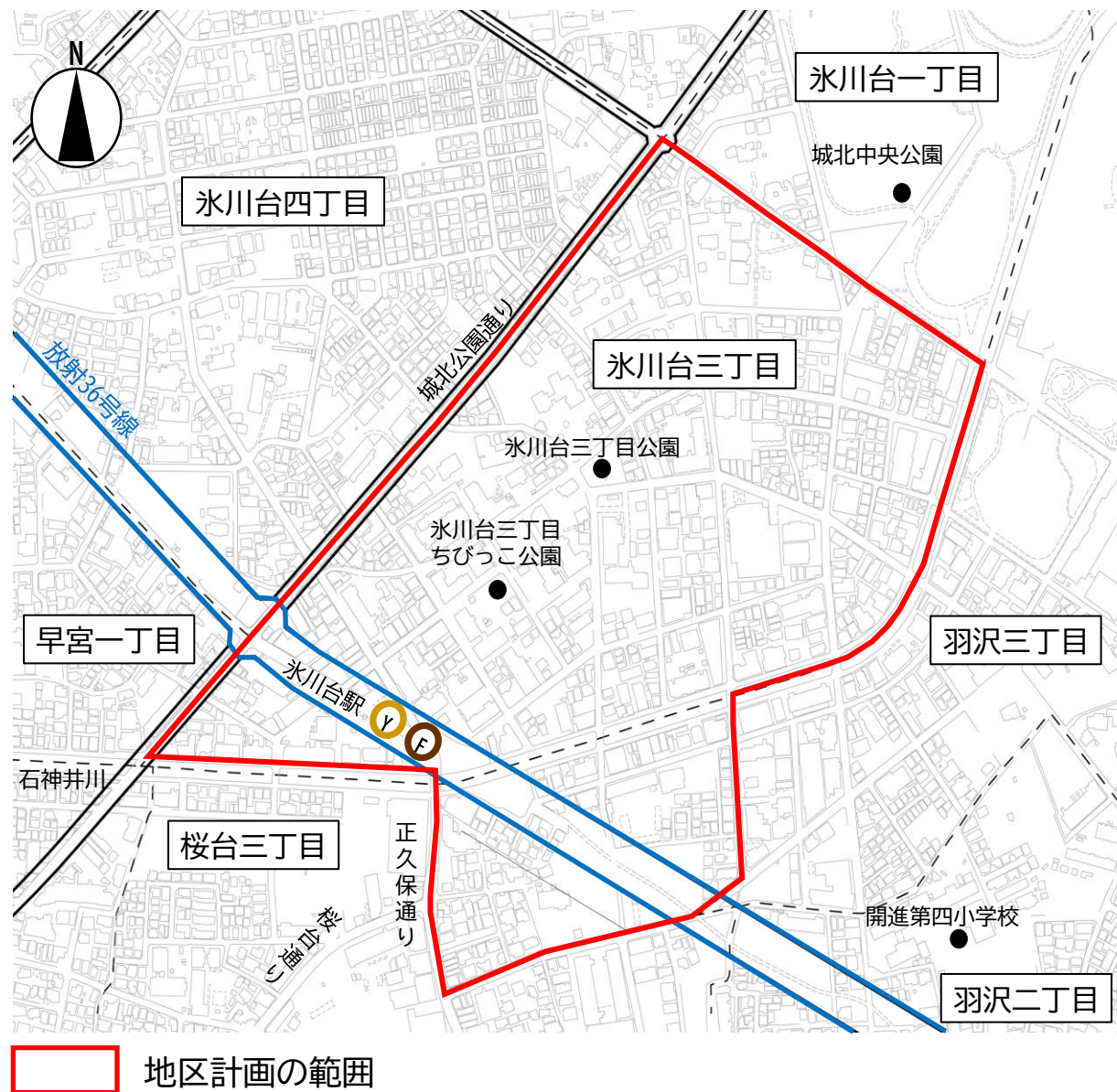
氷川台駅周辺地区地区計画

位置

練馬区氷川台三丁目
・桜台三丁目の一部

面積

約28.2ha



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

氷川台駅周辺地区地区計画の目標

1. 氷川台駅周辺では、地域生活の中心にふさわしい土地利用の促進と地域住民に対する利便性の向上を図る。
2. 放射36号線沿道では、幹線道路沿道にふさわしい土地利用および延焼遮断機能の強化を図る。
3. 住宅街では、地域周辺の自然を活かし、良好で落ち着いた住環境の維持・向上と災害に強い街並みの形成を図る。

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

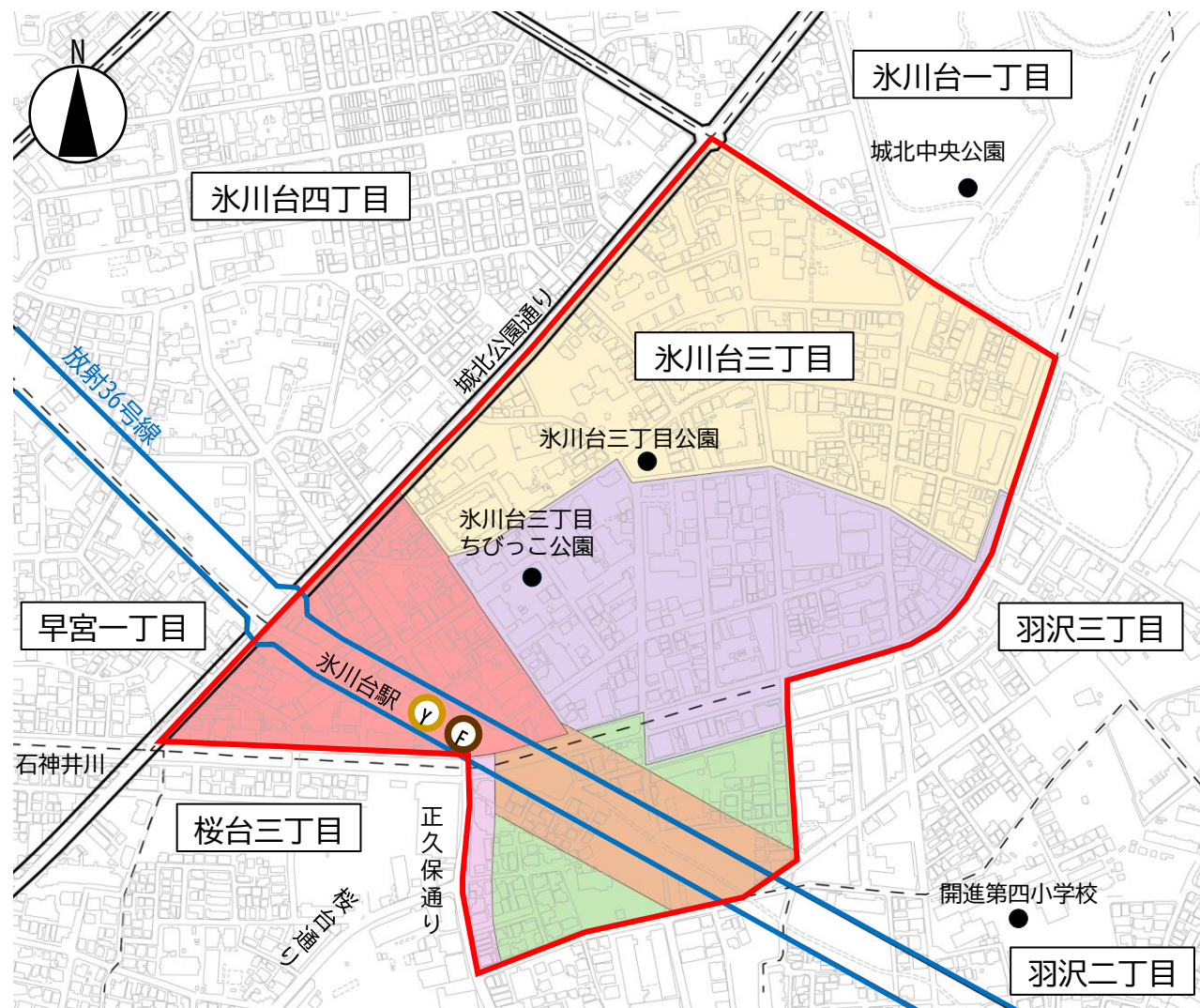
練馬区都市計画マスタープラン [平成27年12月]

放射36号線等沿道周辺地区まちづくり計画の目標

- 生活拠点である氷川台駅周辺地区および放射36号線等沿道地区の土地利用の促進
- 誰もが安全・安心・快適に暮らせる良好な生活環境の形成
- 貴重なみどりや石神井川を活かした水とみどり豊かなまちづくり

地区区分

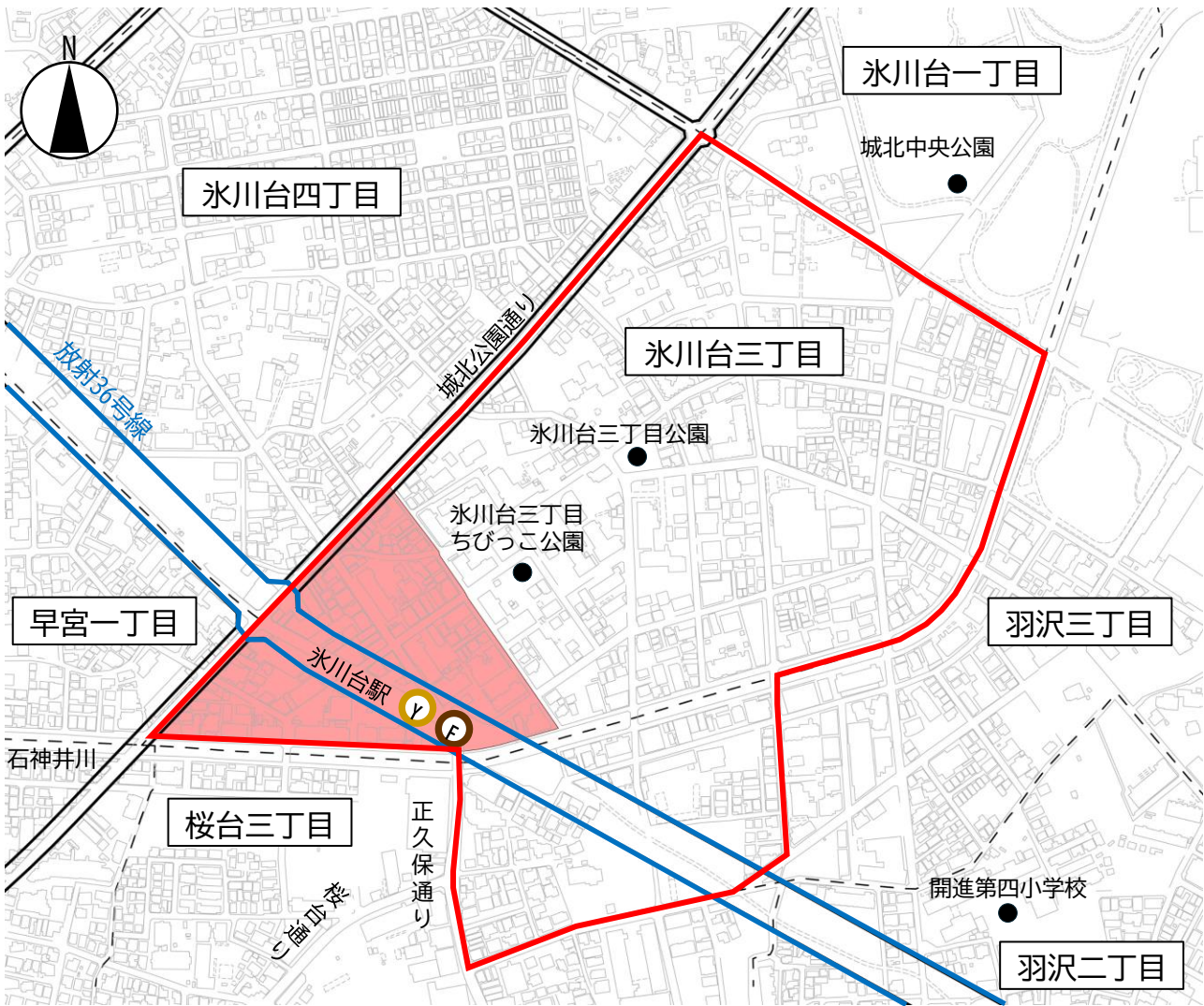
- 駅周辺地区
- 正久保通り沿道地区
- 放射36号線沿道地区
- 住工地区
- 住宅地区 A 地区
- 住宅地区 B 地区



土地利用の方針

駅周辺地区

日常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。



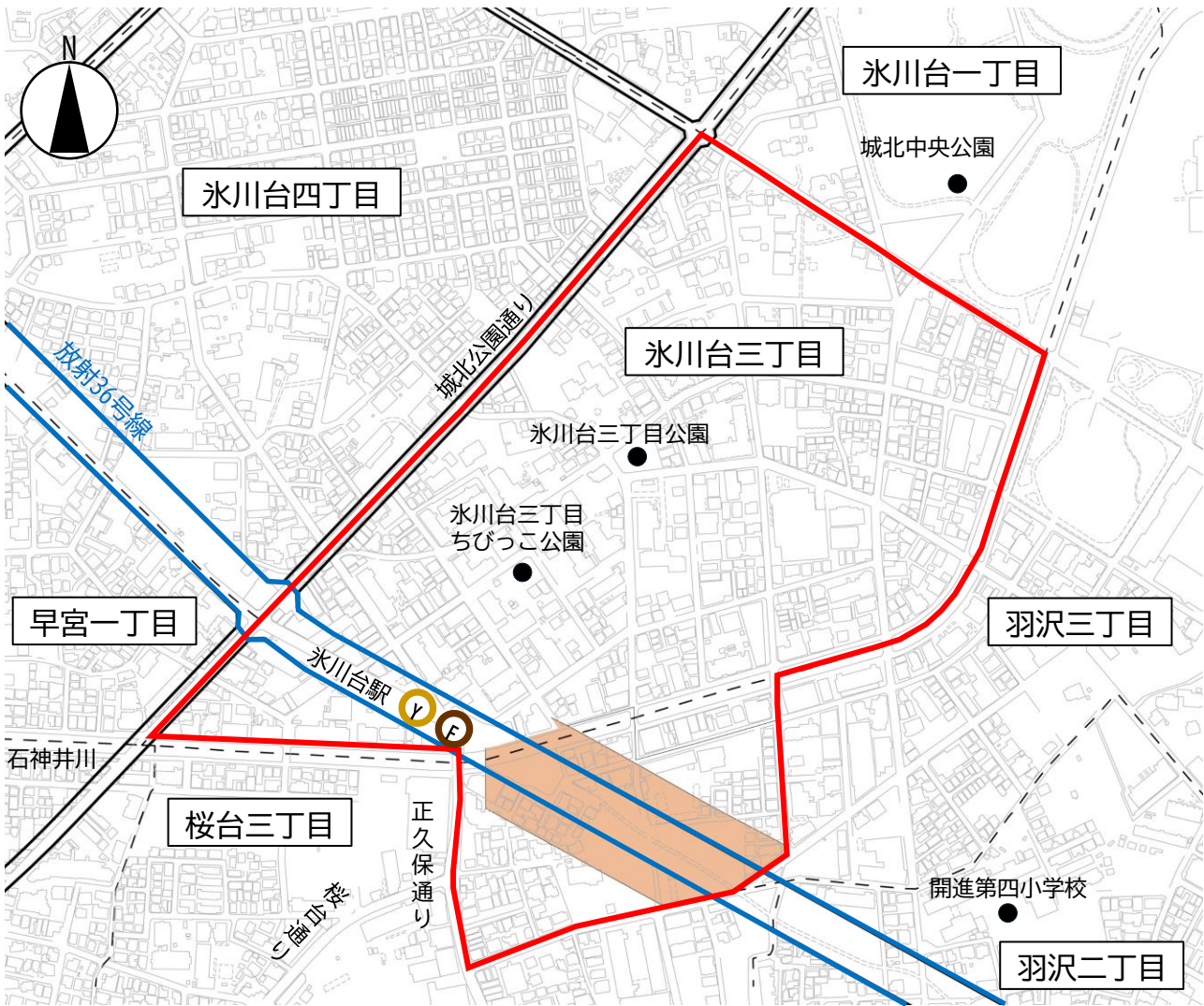
正久保通り沿道地区



土地利用の方針

放射36号線沿道地区

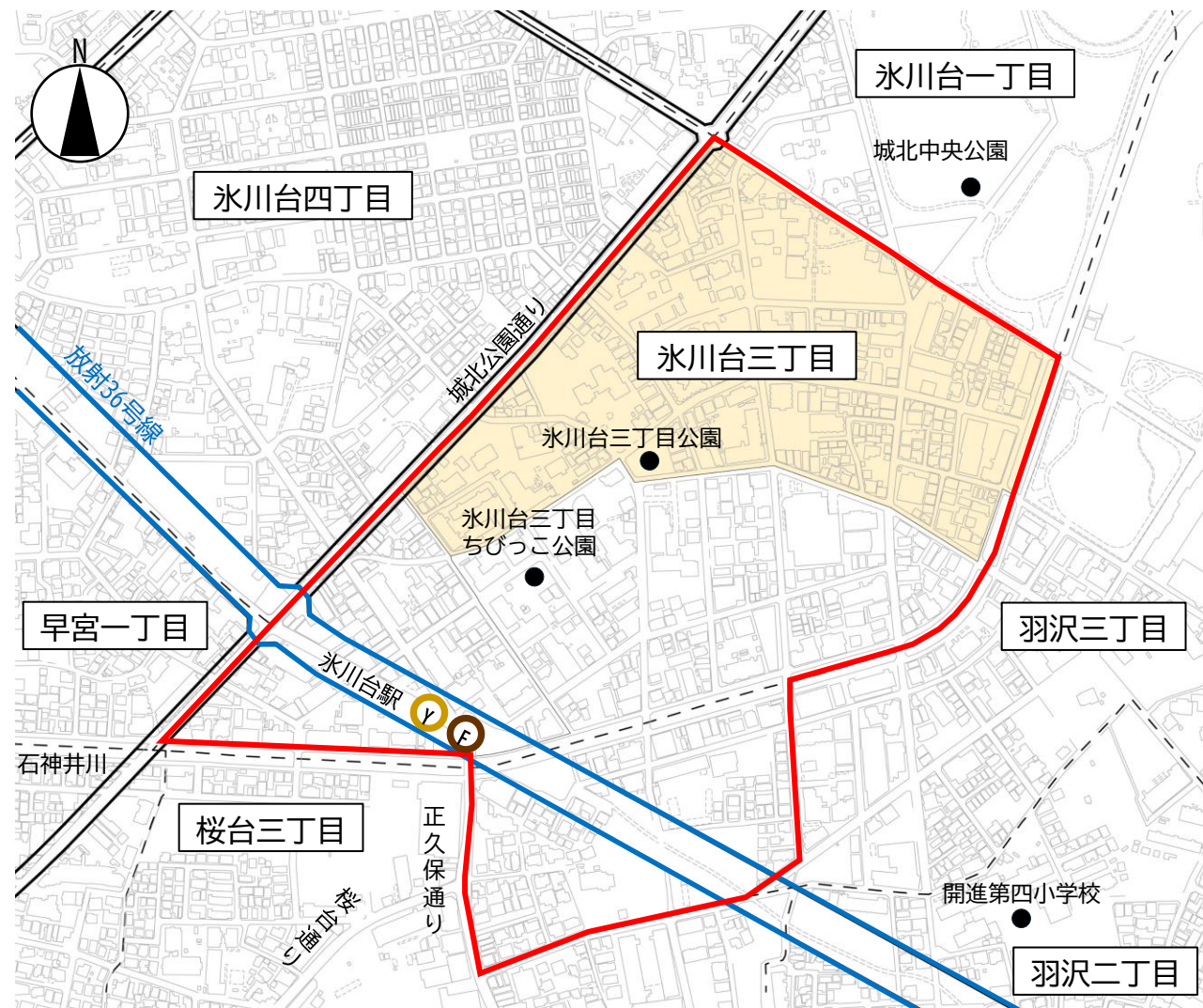
中層集合住宅や生活利便施設の立地を促し、住環境に配慮した土地利用を図る。



土地利用の方針

住宅地区A地区

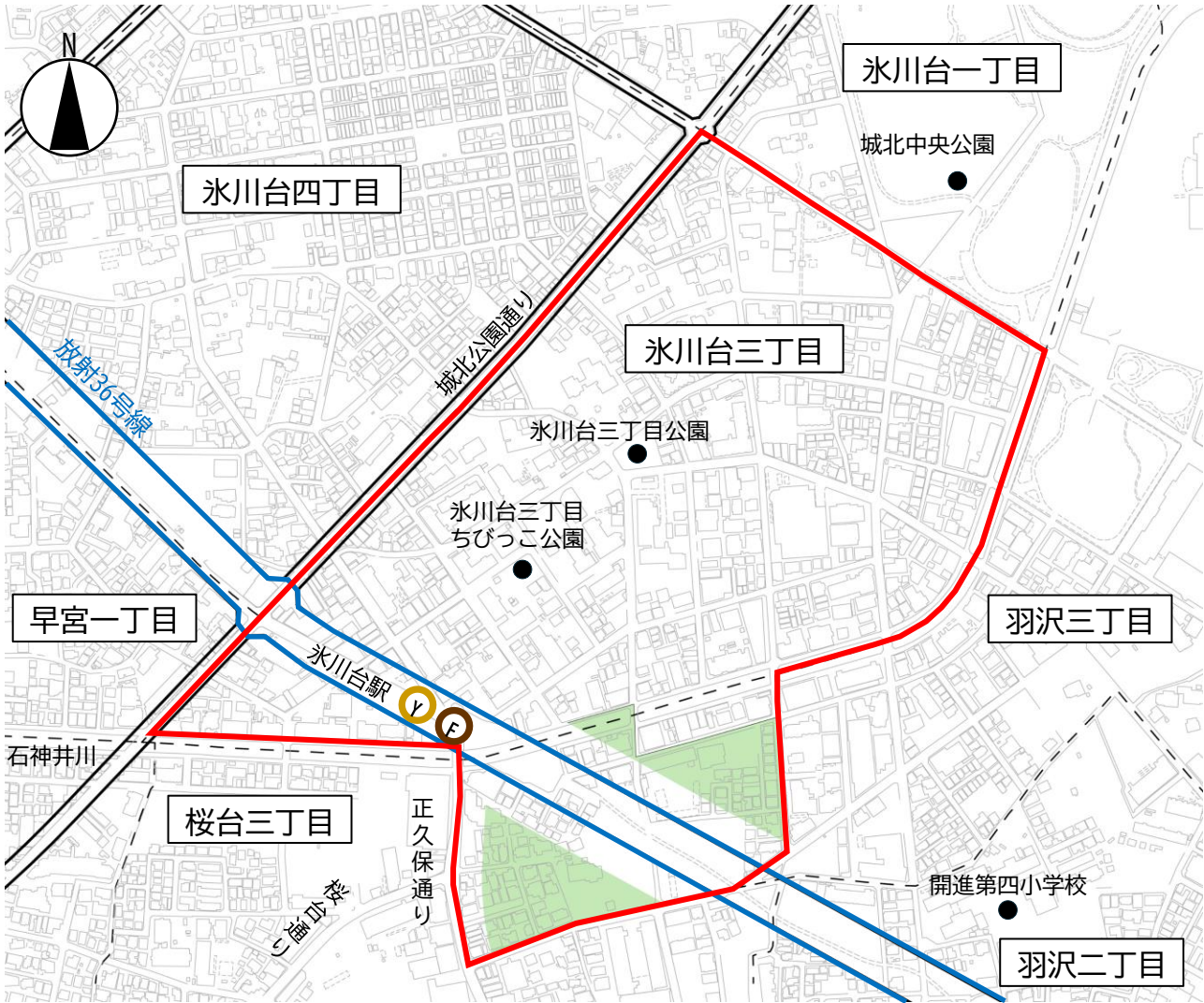
中層集合住宅や戸建て住宅が立地する良好な住環境の保全と向上を図る。



土地利用の方針

住宅地区B地区

低層住宅等が立地する住環境の保全と向上を図る。



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

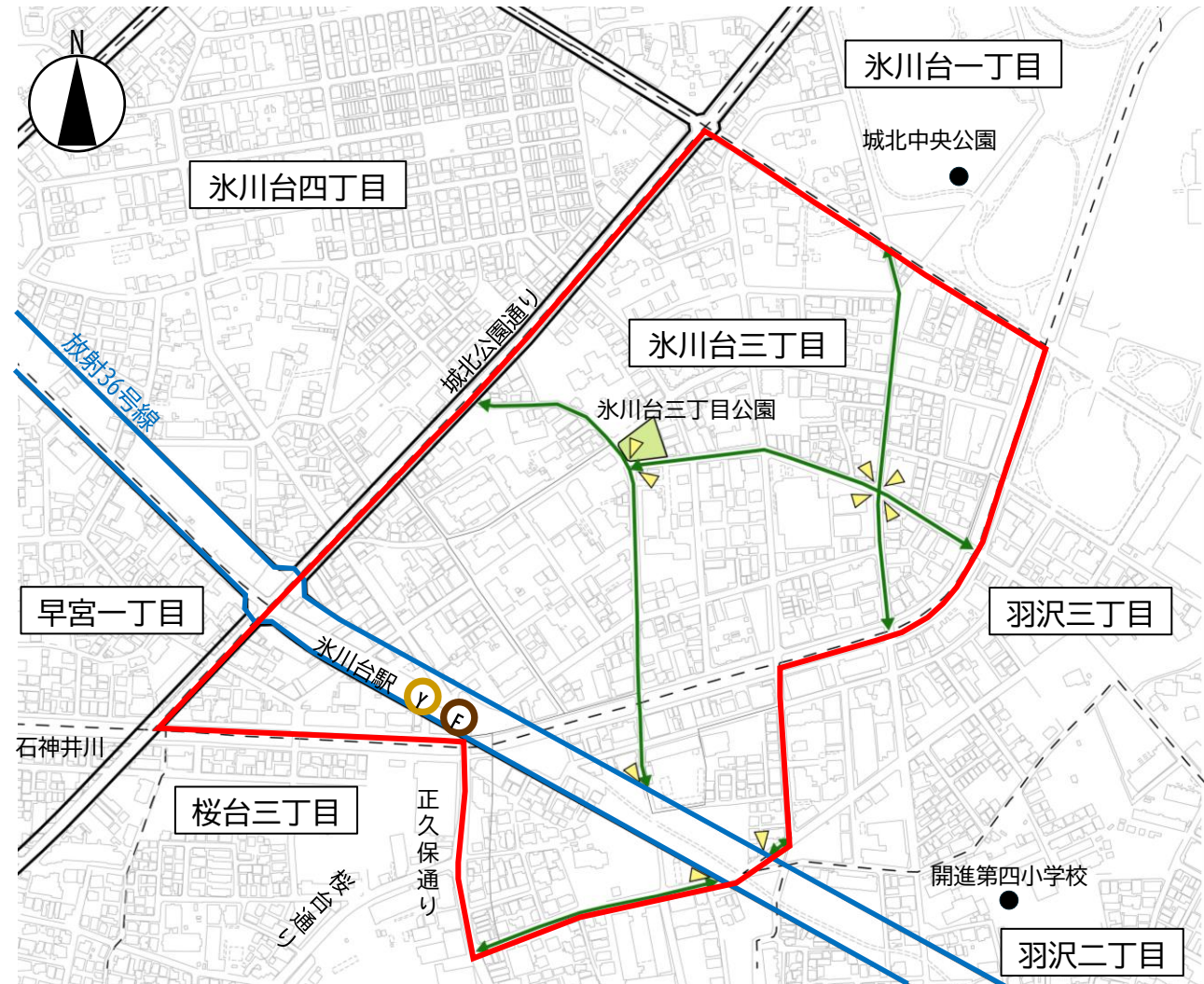
地区施設の整備の方針

道路 [ 区画道路  隅切り]

 で示した区画道路は、緊急車両等の円滑な通行を確保するため、交差部に隅切り  を設置して、安全な道路にする。

公園 [ 公園]

既存の公園の維持・保全に努める。



1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33

建築物等の整備の方針

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。

敷地の細分化を防ぎ、良好な街並みと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。

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。

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。

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。

18

地区整備計画の全体像

氷川台駅周辺地区地区計画
地区整備計画
(建築物等に関する事項)

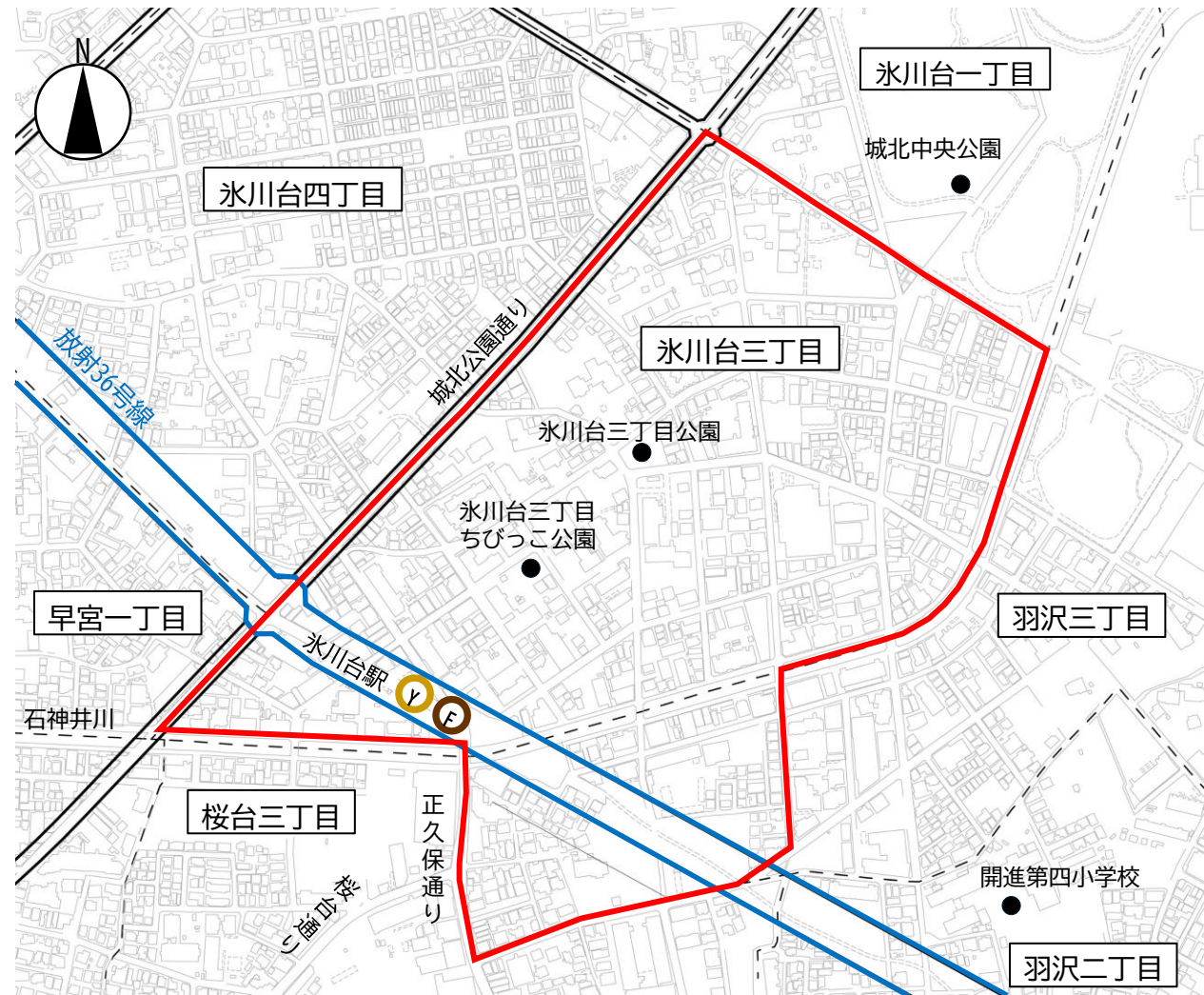
1) 駅周辺地区の放射36号線 沿道限定ルール

- 総合設計制度を活用した建物
高さの緩和

2) 地区全体の共通ルール

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

※地区整備計画とは、道路や公園の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定めたものです。



○総合設計制度を活用した建物高さの緩和



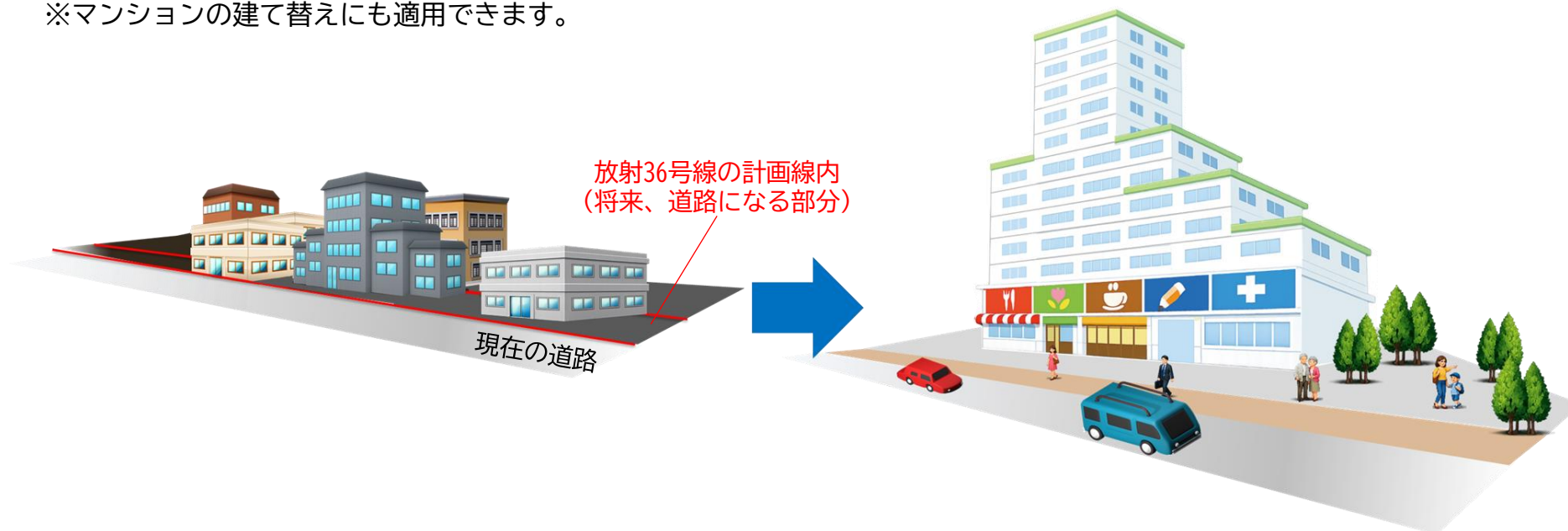
総合設計制度
とは？

一定規模以上の敷地で、公開空地など公共性の高い空間を確保する代わりに、容積率などの建築規制を緩和できる、建築基準法の制度です。

「駅周辺地区の放射36号線沿道限定ルール」をかんたんに言うと…

- ✓ 1000㎡以上の敷地で総合設計制度により共同化した場合、**高さ制限を緩和**
- ✓ 高さ制限の緩和を受ける場合、**1階は店舗・飲食店・事務所等**とする

※マンションの建て替えにも適用できます。



○総合設計制度を活用した建物高さの緩和

課題	放射36号線 ▶ 存続または一部存続する店舗 ▶ 無くなるまたは一部無くなる店舗
緩和 内容	（単独建替え） 高さ制限 30m 放射36号線 or （共同化） 放射36号線 上記に適合すると… 高さ制限 30m 放射36号線 容積率を緩和 高さ制限を緩和 36m（45m） 公共性のある 空間を確保
条件	放射36号線 店舗や 事務所等 OK 放射36号線 店舗や 事務所等 住宅等 出入口 住宅等への出 入り口や 階段はOK 駐車場 通りに面さない 部分はOK OK 放射36号線 共同住宅等 NG

地区整備計画の全体像

氷川台駅周辺地区地区計画
地区整備計画
(建築物等に関する事項)

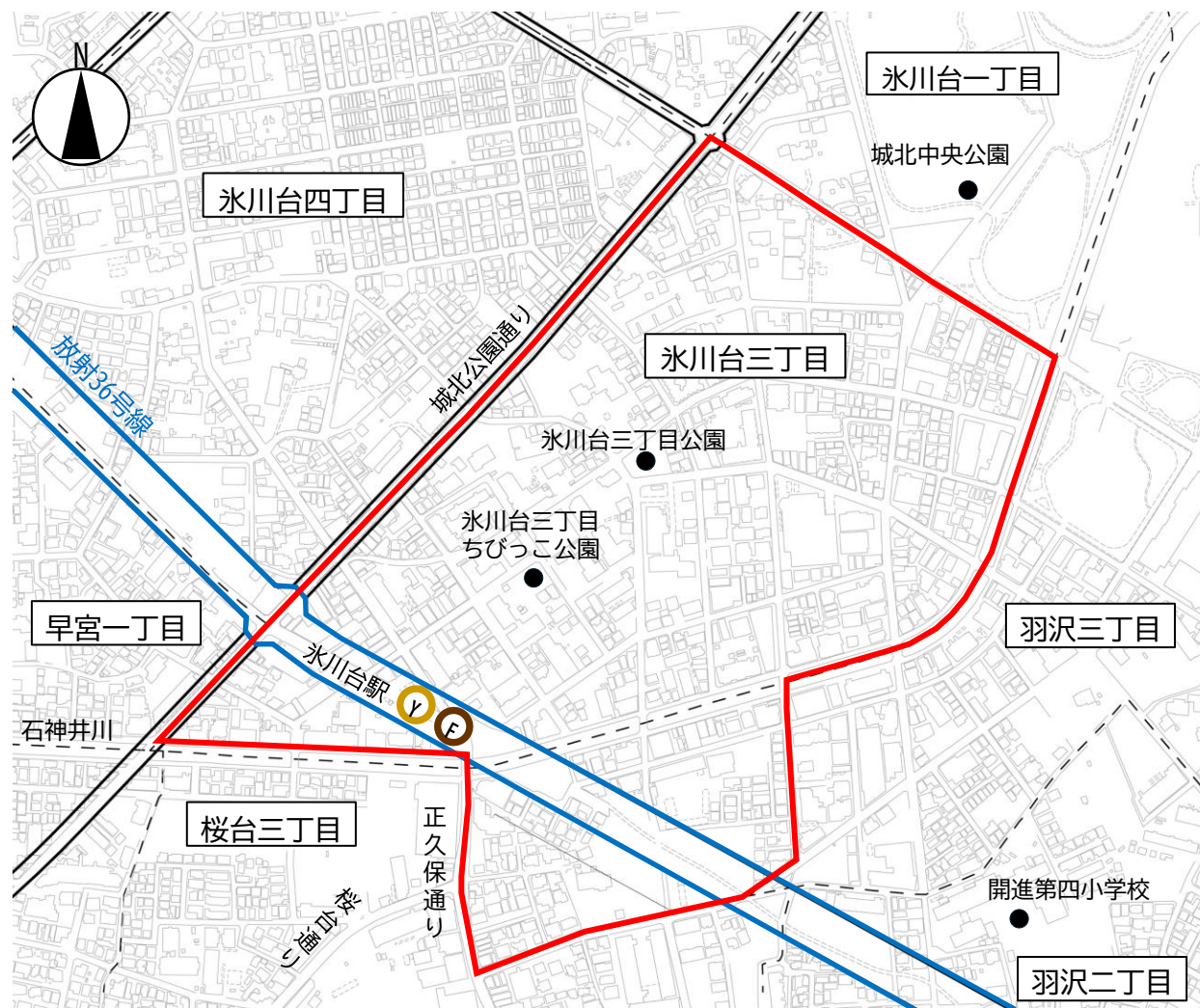
1) 駅周辺地区の放射36号線 沿道限定ルール

- 総合設計制度を活用した建物
高さの緩和

2) 地区全体の共通ルール

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

※地区整備計画とは、道路や公園の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定めたものです。



①建築物等の用途の制限

駅周辺地区では生活利便施設の立地を促進し、住工地区では住環境を維持するため、表に掲げるものは建築できません。

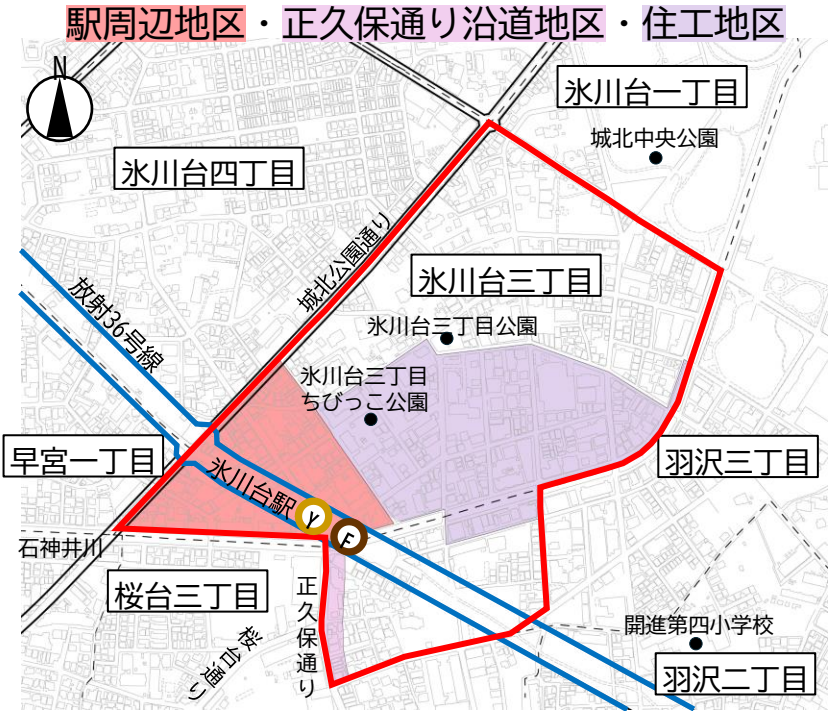
駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
マージャン屋、 ぱちんこ屋等	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—

ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した建築物で、建築物の高さが30mを超える場合、放射36号線に面する1階は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途とする。（20, 21ページで詳しく説明）

※上記の地区計画による制限のほか、用途地域ごとに建築できる用途が制限されます。放射36号線沿道地区と、住宅地区A／B地区は、上記のとおり地区計画による制限は設けていませんが、用途地域による制限に基づき「マージャン屋」「ぱちんこ屋」等は建築できません。



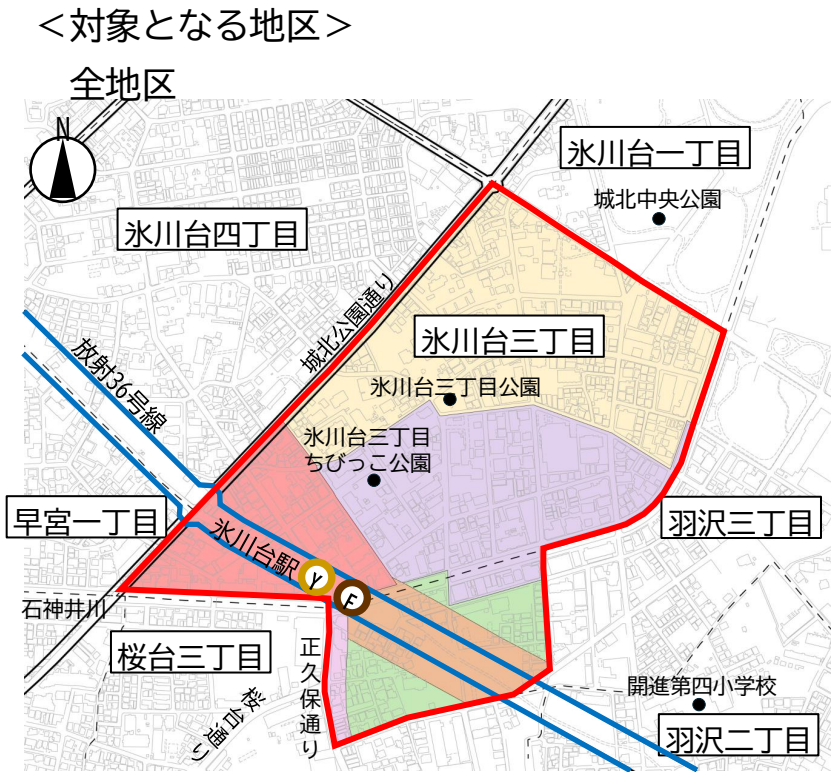
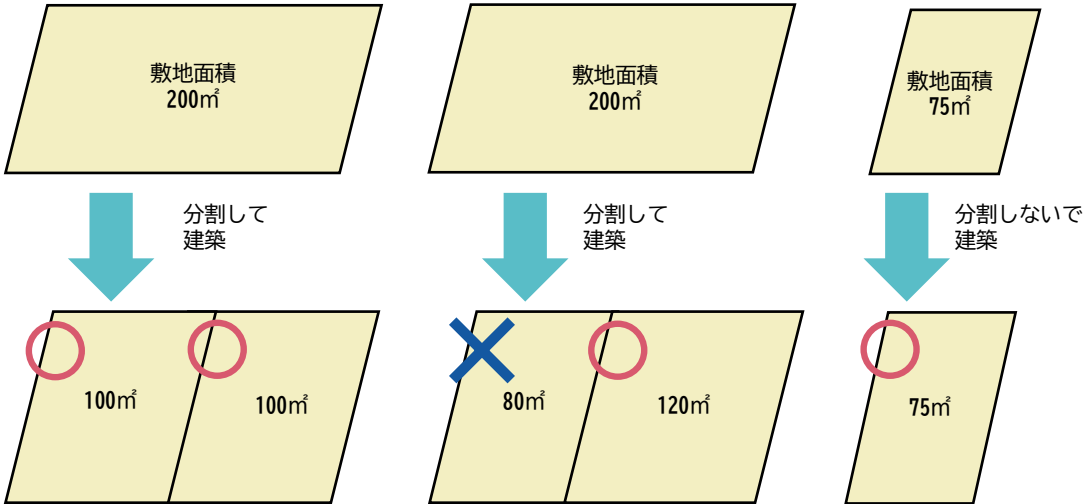
<対象となる地区>



②建築物の敷地面積の最低限度

細分化を防ぎ、良好な街並みと住環境を維持するため、新たに100㎡未満に分割した敷地では、建築できません。ただし、地区計画決定時において、既に敷地面積が100㎡未満のものは建築可能です。

駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
100㎡				

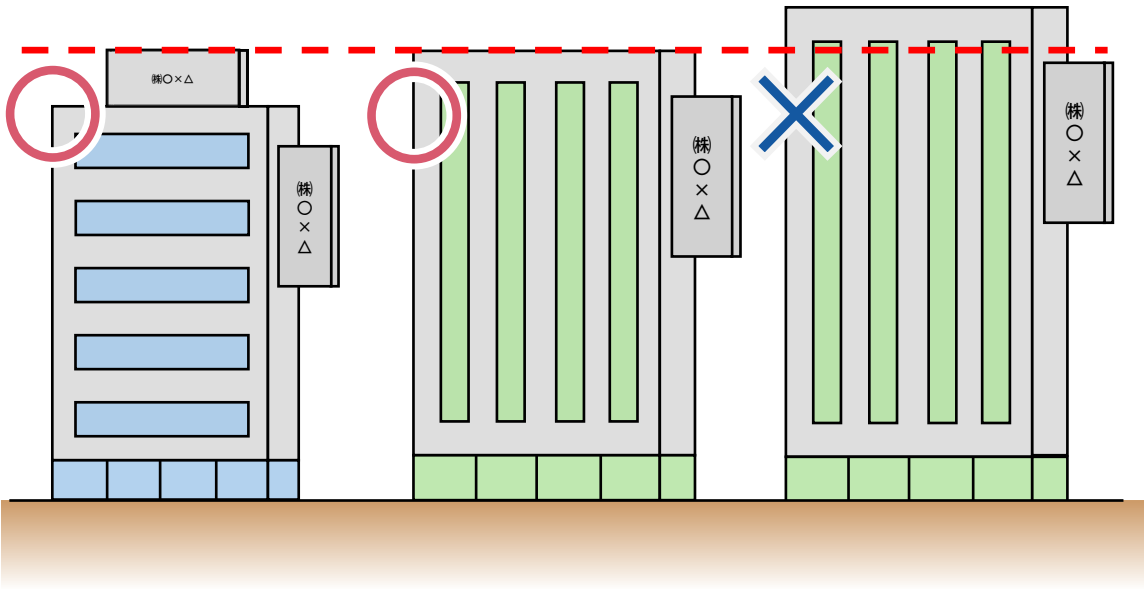


③建築物等の高さの最高限度

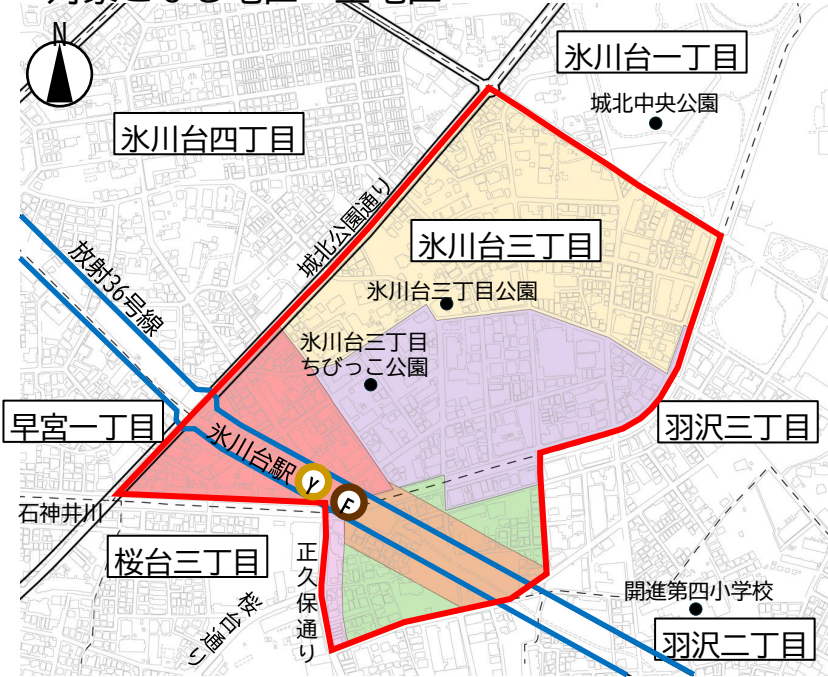
連続性のある街並みを形成するため、地区ごとの高さを超えるものは建築できません。ただし、地区計画決定時において、既に高さの最高限度を超えている建築物は、認定を受けることで建替えできます。

駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区
				住宅地区 B 地区
30m	25m	20m		
ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した場合、建築物の高さは次のとおりとする。 敷地面積1,000㎡以上：36mまで 敷地面積2,000㎡以上：45mまで（20, 21ページで詳しく説明）				
地区計画が決定した時点において、当規定の高さを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。				

高さの最高限度



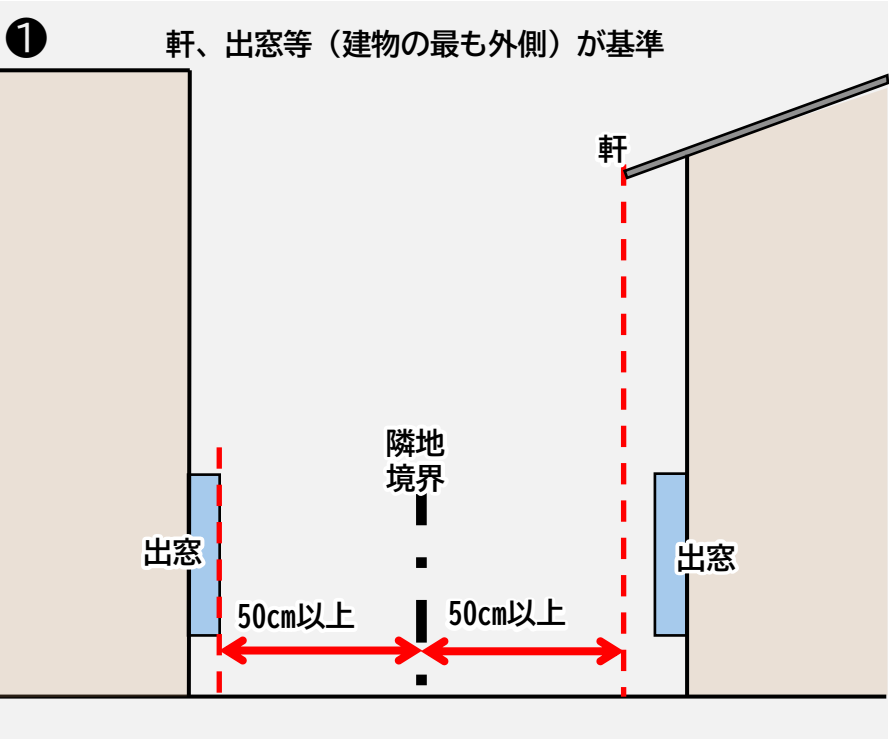
＜対象となる地区＞全地区



④壁面の位置の制限 (①・②)

- ①通風・採光および避難路を確保するため、建築物は、敷地境界線から50cm以上離してください。
- ②交通安全確保のため、交差部には、見通し空地（底辺2m）を設置してください。

駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区
				住宅地区 B 地区
—			①外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。	
②隅切り（底辺3 m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2 m）を確保する。				



※駅周辺地区、正久保通り沿道地区、放射36号線沿道地区では、ルールを設けませんが、民法第234条で、境界線から50cm以上の距離を保たなければならないとされています。

<対象となる地区>
住工地区・住宅地区A地区・B地区



④壁面の位置の制限 (①・②)

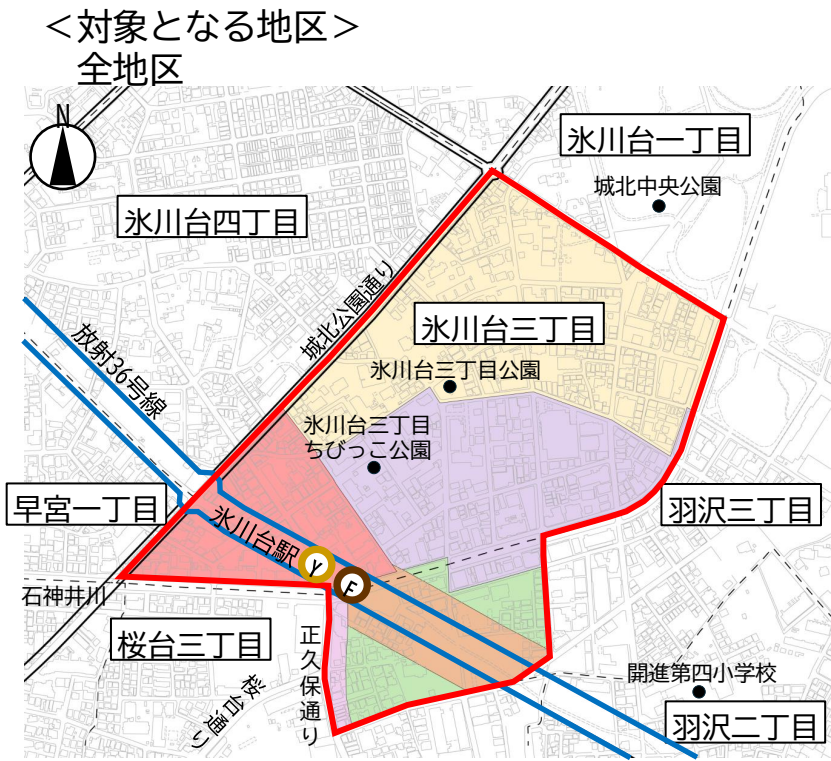
- ①建築物は、通風・採光および避難路を確保するため、敷地境界線から50cm以上離してください。
- ②交通安全確保のため、交差部には、見通し空地（底辺2m）を設置してください。

駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区
				住宅地区 B 地区
—			①外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。	
②隅切り（底辺3 m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2 m）を確保する。				

② 見通し空地



※ 参考 隅切り

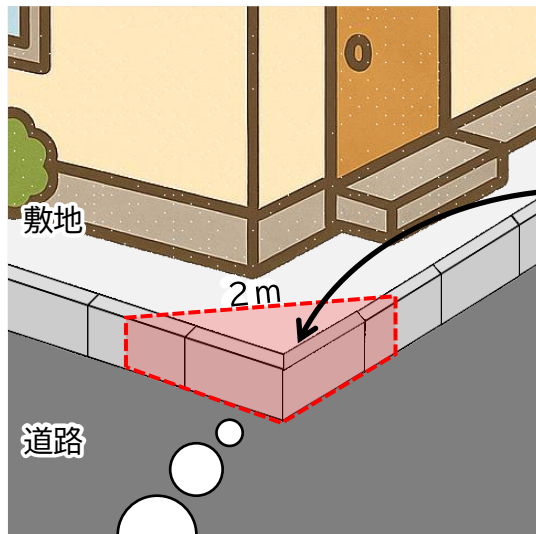


⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限

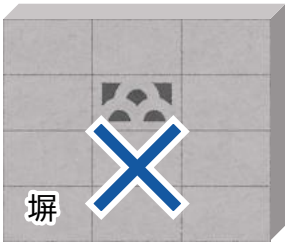
見通し空地には、交通安全確保のため、物を置かないでください。

駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区
				住宅地区 B 地区
壁面の位置の制限②(見通し空地(底辺 2 m))の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。				

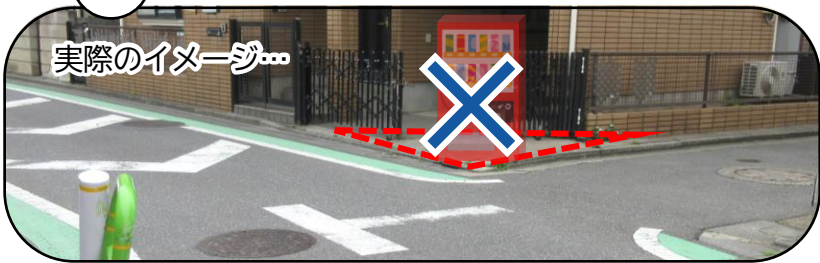
■見通し空地



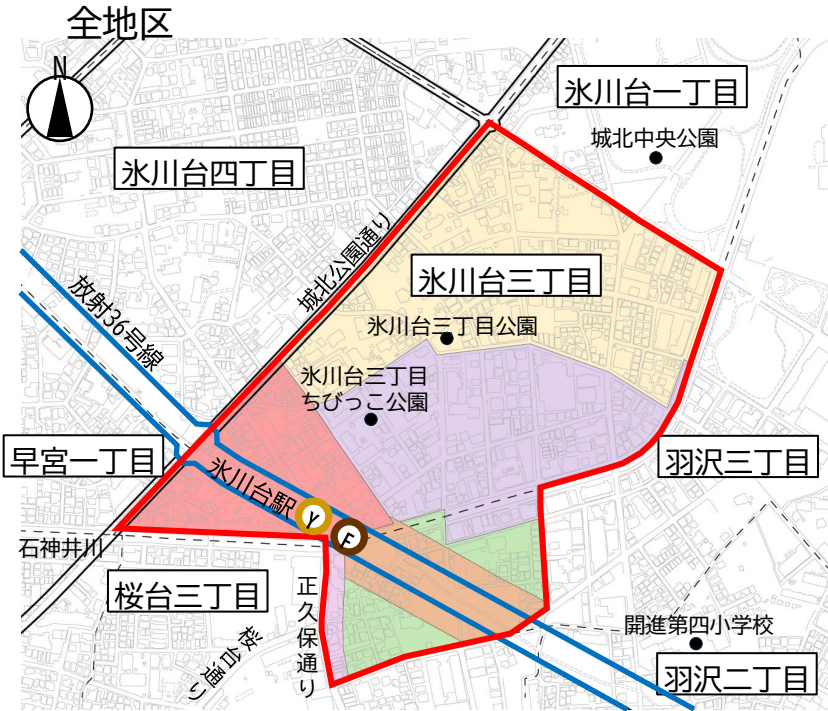
設置できない工作物などの例



自動販売機



<対象となる地区>



⑥建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

統一感のある街並みの形成を図るため、形態や色彩は周辺に配慮したものにしてください。

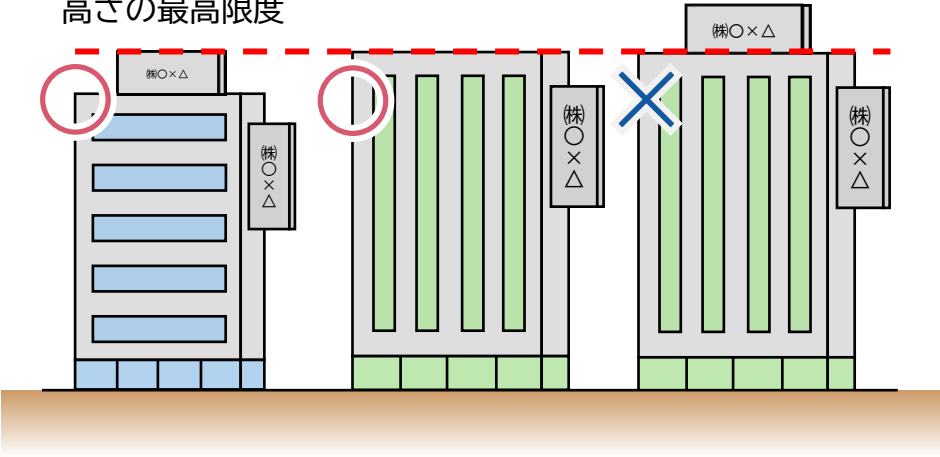
駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
建築物等は、原色の使用を避け、周辺に配慮した形態、意匠とする。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区※を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。				

※ 住宅地区B地区では、東京都屋外広告物条例により広告物の屋上への設置が制限されています。

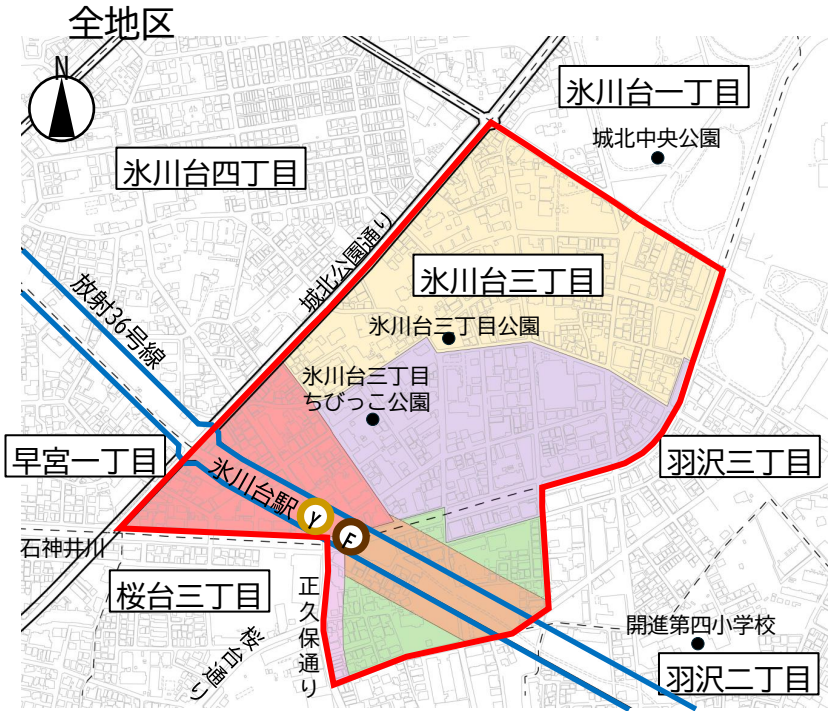
色彩のイメージ



高さの最高限度



<対象となる地区>

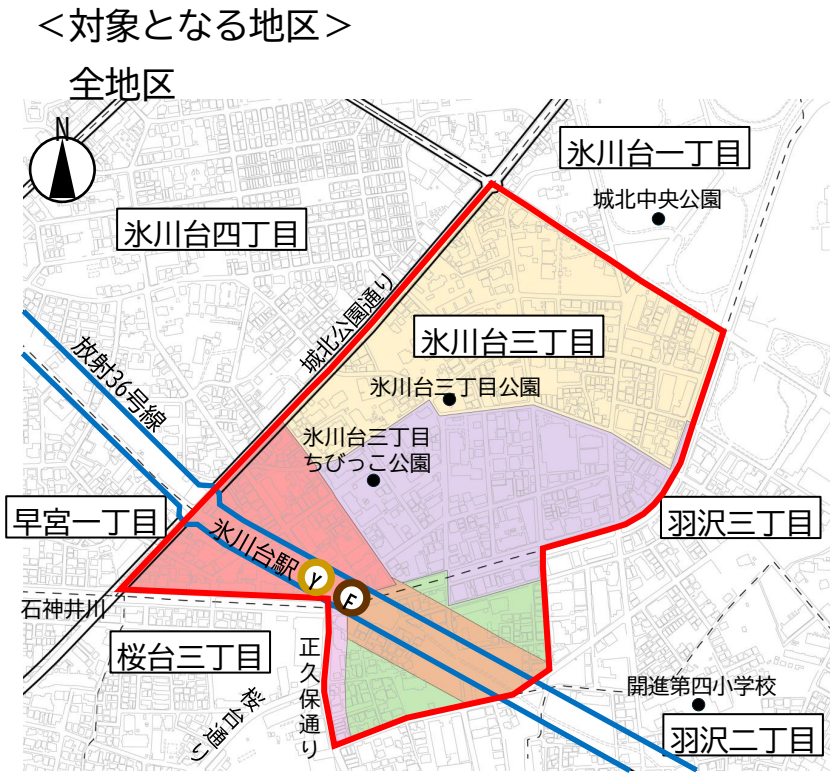
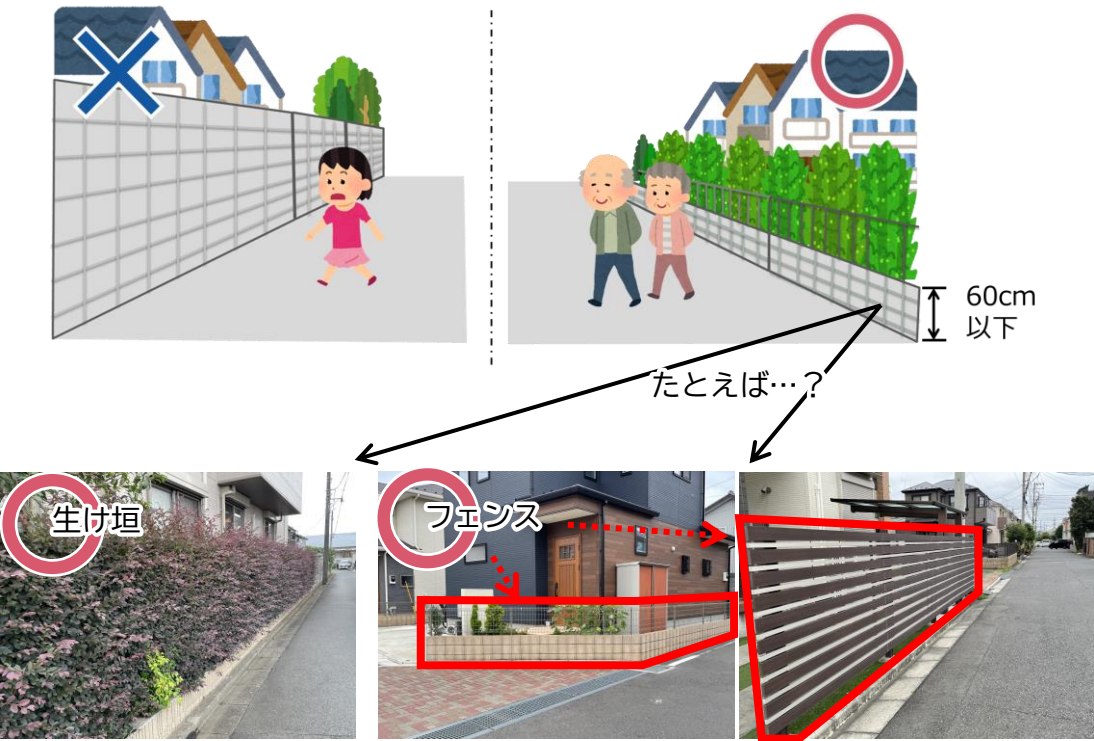


⑦垣または柵の構造の制限

ブロック塀は、災害時に道路を閉塞しないよう、安全な高さ（60cmまで）にしてください。
60cmを超える部分は、生け垣またはフェンス等としてください。

駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
道路に面して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、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。				

※ 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。



建築ルール（地区整備計画）

建築ルール	駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区 A 地区
					住宅地区 B 地区
建築物等の用途の 制限	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—	マージャン屋、 ぱちんこ屋等	—
	ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した建築物で、建築物の高さが30mを超える場合、放射36号線に面する1階は、店舗、飲食店、事務所、その他これらに類する用途とする。				
建築物の敷地面積 の最低限度	100㎡				
建築物等の高さの 最高限度	30m	25m	20m		
	ただし、放射36号線沿道において、建築基準法上の総合設計制度を活用した場合、建築物の高さは次のとおりとする。 敷地面積1,000㎡以上：36mまで 敷地面積2,000㎡以上：45mまで				
	地区計画が決定した時点において、当規定の高さをを超える建築物は、区の認定を受けた場合、この限りではない。				
壁面の位置の制限 （①・②）	—			①外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。	
	②隅切り（底辺3m）以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。				
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②の区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。				
建築物等の形態ま たは色彩その他の 意匠の制限	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。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区 B 地区※ ¹ を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。				
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は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵※ ² 、または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。				

【注】建築ルールは、新築や建替え等をする際に適用され、現在の建物には適用されません。

※¹ 住宅地区B地区では、東京都屋外広告物条例により広告物の屋上への設置が制限されています。

※² 現時点では、寺院の塀（墓地を囲む塀を除く）を制限の対象外として、想定しています。

1. はじめに

- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

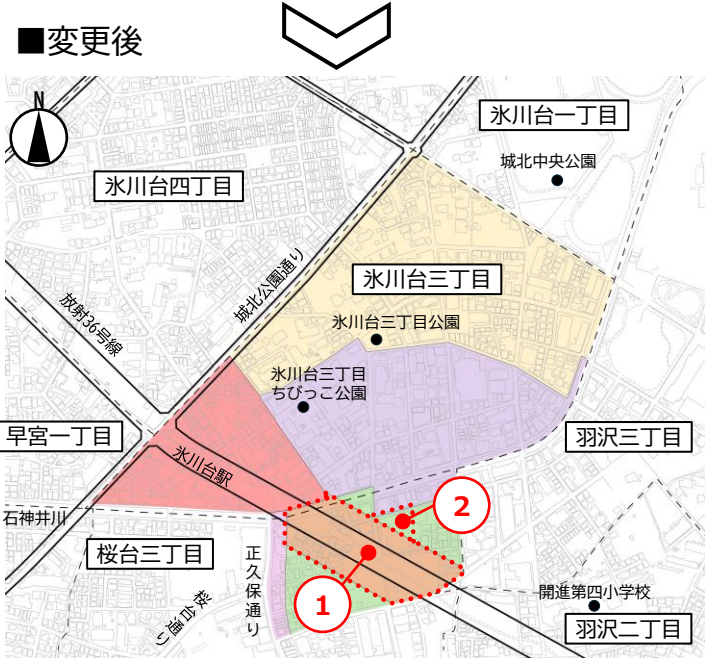
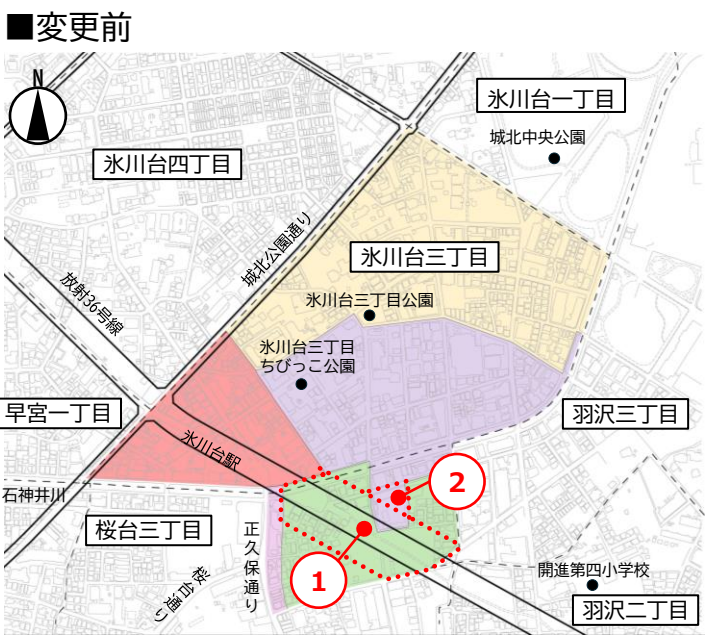
4. スケジュール . . . P 33

用途地域等の変更

区分		用途地域※	容積率※	高度地区	防火地域等
①	変更前	第一種中高層 住居専用地域 準工業地域	200%	20m第2種	準防火地域
	変更後	第一種住居地域	300%	20m第3種	防火地域

区分		用途地域※	容積率※	高度地区	防火地域等
②	変更前	準工業地域	200%	20m第2種	準防火地域
	変更後	第一種中高層 住居専用地域	200%	20m第2種	準防火地域

※用途地域の変更については、東京都と協議中です。
※容積率は、前面の道路幅員により低減を受ける場合があります。



1. はじめに

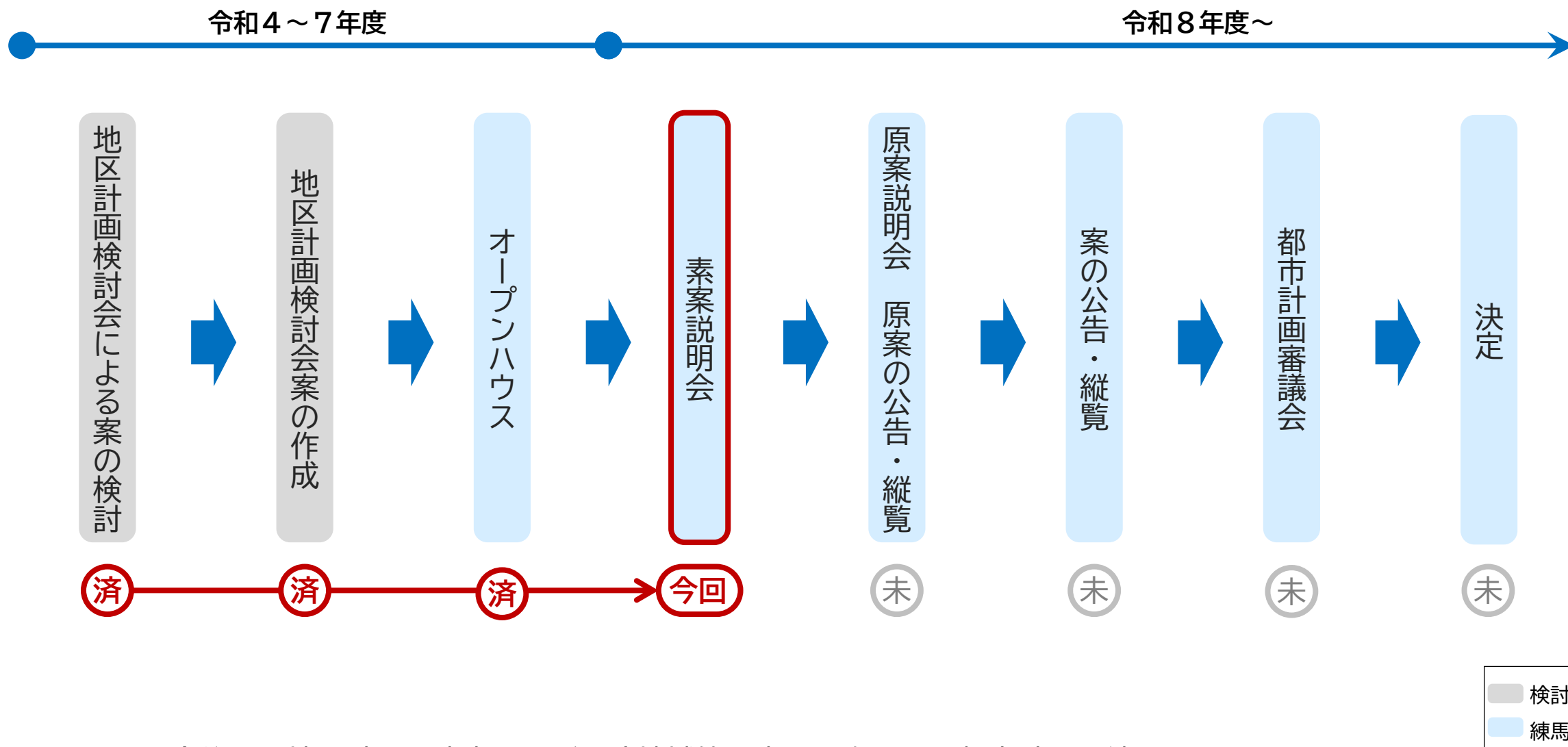
- (1) まちの現状 . . . P 1
- (2) まちづくりの検討 . . . P 2
- (3) まちの主な課題と対応方針 . . . P 4

2. 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称・位置等 . . . P 6
- (2) 地区計画の目標 . . . P 7
- (3) 土地利用の方針 . . . P 8～P 15
- (4) 地区施設の整備の方針 . . . P 16
- (5) 建築物等の整備の方針 . . . P 17～P 31

3. 用途地域等の変更 . . . P 32

4. スケジュール . . . P 33



今後は、地区計画の決定および用途地域等の変更に向けて、都市計画手続きを進めていきます。

ご清聴ありがとうございました。

ご意見は、自由意見用紙か以下の二次元コードからお願いいたします。

