



# 富士見台駅北部地区 まちづくり通信

平成30年6月発行  
特別号-③

【発行】練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課

富士見台駅北部地区のまちづくりにご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。  
このまちづくり通信は、地区のみなさまとまちづくりの情報を共有するために発行しています。

このたび、富士見台駅北部地区について、安全・安心なまちづくりの実現に向け、**“地区計画”および“新たな防火規制”の原案を作成しました。**つきましては、原案の内容について、説明会を開催いたしますので、多くの方の参加を賜りますようお願いいたします。

## 本紙の 主な 内容

- 1 面：『地区計画』および『新たな防火規制』の原案説明会の開催案内
- 2,3面：富士見台駅北部地区地区計画（原案）、新たな防火規制（原案）、地域地区の変更内容（原案）の概要
- 4 面：今後のスケジュールについて

## 『地区計画』および『新たな防火規制』の原案説明会の開催案内

富士見台駅北部地区

### 『地区計画』および『新たな防火規制』原案説明会

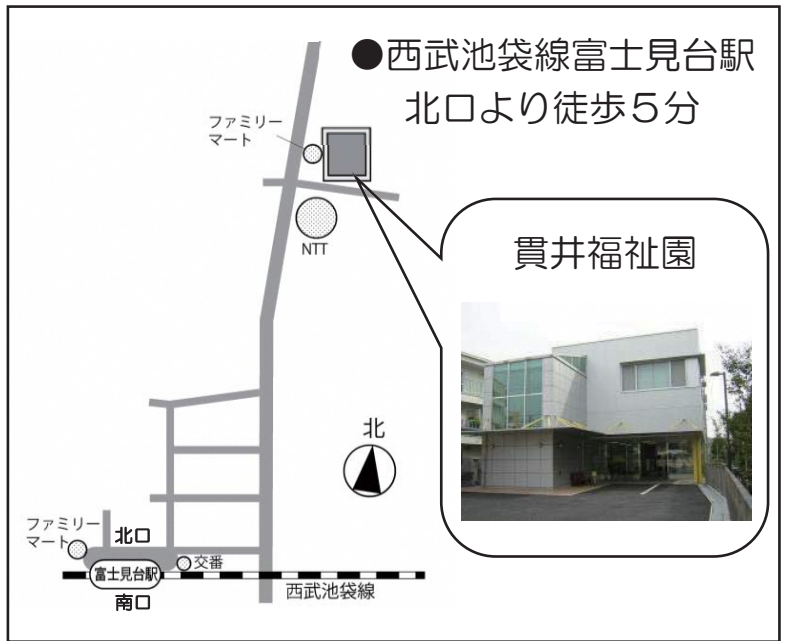
良好なまちなみ形成、地域の防災性の向上にむけた『富士見台駅北部地区地区計画』、『新たな防火規制』の原案について、地区のみなさまにご説明いたします。

日時：① 7月 6日（金） 19時から  
（開場は18時半）  
② 7月 7日（土） 10時から  
（開場は9時半）  
会場：貫井福祉園 2階活動交流室  
（練馬区貫井2-16-12）

今後、手続を進めていくため、主につきに掲げる内容についてご説明させていただきます。

- ✓ 地区計画（原案）について
- ✓ 新たな防火規制（原案）について
- ✓ 都市計画上の変更点について
- ✓ 今後のスケジュールについて

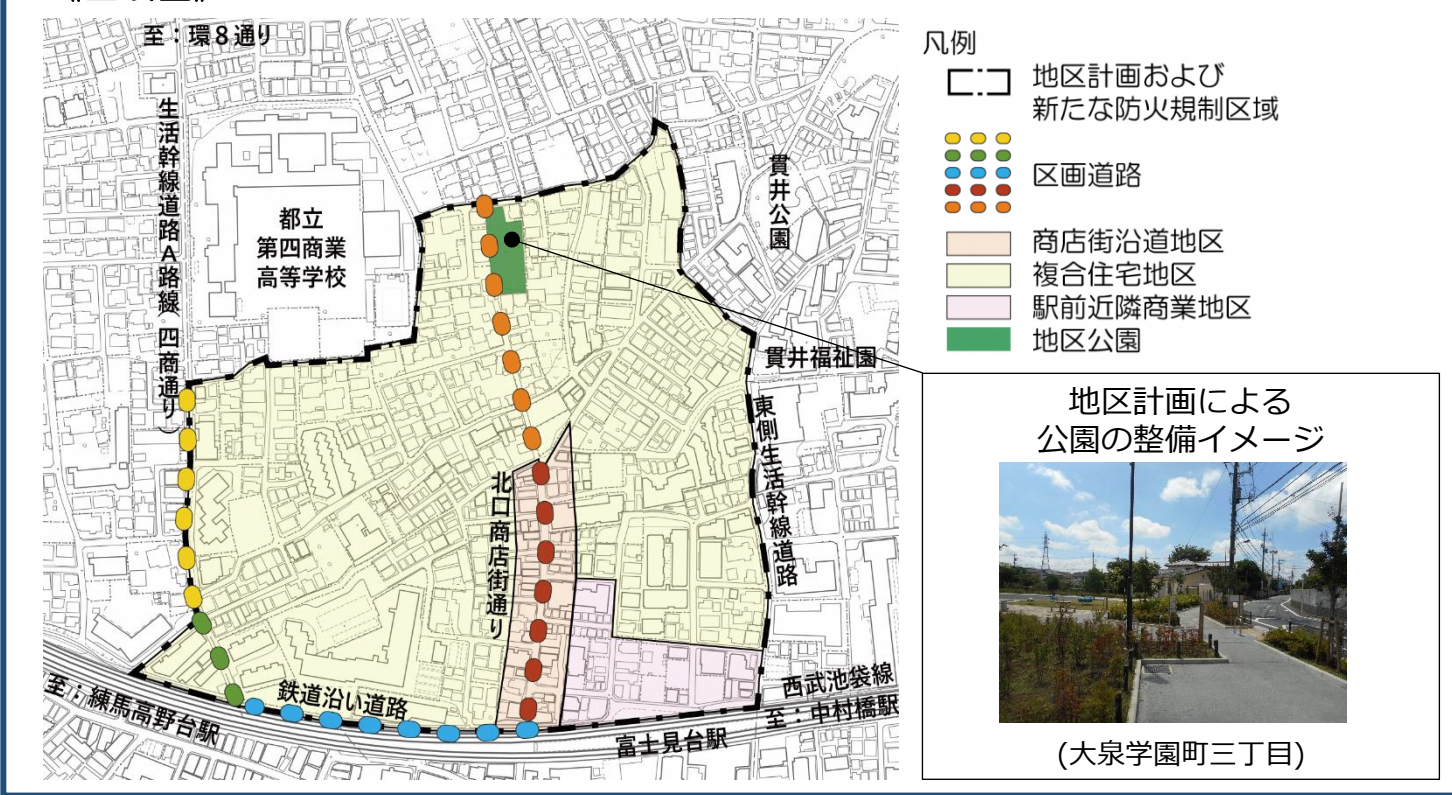
※両日とも同じ内容を予定しておりますので、ご都合の良い日にぜひご参加ください。  
※手話通訳の必要な方は**6月29日（金）**までに担当まで予めご連絡ください。  
※お車でのご来場はご遠慮ください。





# 富士見台駅北部地区地区計画（原案）、新たな防火規制（原案）の概要

## 《区域図》



## 《本地区における地域地区の変更内容》

地域地区とは、秩序ある土地の合理的な利用を図るため、地域や地区において、あらかじめ建築計画に関するルールを定めるものです。  
 今回の地区計画にあわせて下の表に掲載した内容で、地域地区の変更を予定しています。  
 ①～③および⑤については、道路の幅幅に合わせて、現状の地域地区の範囲も広げていく予定です。  
 ④については、商店街の活性化を目指すため、準工業地域から近隣商業地域への変更を予定しています。  
 ※ 用途地域の変更については、決定権者である東京都と現在協議中です。



## 《建築物等の整備の方針》

①「商店街沿道地区」では、安全で快適な歩行者空間の確保、統一性があり開放感のある良質なまちなみの形成および建築物の建替えの促進を図るため、以下のルールを定めます。

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

②「複合住宅地区」では良質な市街地環境を形成し、防災性を向上させるため、以下のルールを定めます。

- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 1. 壁面の位置の制限     | 2. 壁面後退区域における工作物の設置の制限   |
| 3. 建築物等の高さの最高限度 | 4. 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 |
| 5. 垣またはさくの構造の制限 |                          |

③「駅前近隣商業地区」では、活気あふれる商店街と住宅との調和を図るため、以下のルールを定めます。

- |                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| 1. 壁面の位置の制限              | 2. 建築物等の高さの最高限度 |
| 3. 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 | 4. 垣またはさくの構造の制限 |

## 《新たな防火規制（原案）》

新たな防火規制とは、地域の防火性を高めることを目的に、燃えにくい建物の建築を義務付ける規制手法のことです。そのため、複合住宅地区及び駅前近隣商業地区においては、原則として、準耐火建築物以上の耐火性能をもった建物とすることが求められます。商店街沿道地区については、規制の内容は変わりません。

- ※ 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁および軒裏が防火構造のものならば建築可能です。
- ※ 新たな防火規制の区域指定については、決定権者である東京都と現在協議中です。

	変更①		変更②		変更③		変更④		変更⑤	
	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案	現状	変更案
用途地域	第一種住居	近隣商業	準工業	近隣商業	近隣商業	近隣商業	準工業	近隣商業	第一種低層住居	第一種中高層住居
建蔽率	60%	80%	60%	80%	80%	80%	60%	80%	50%	60%
容積率	200%	300%	200%	300%	300%	300%	300%	300%	100%	200%
敷地面積の最低限度	75㎡	—※1	75㎡	—※1	70㎡	—※1	75㎡	—※1	80㎡	75㎡
建物高さ最高限度	20m	25m※2	20m	25m※2	25m	25m※2	25m	25m※2	10m	17m
高度地区	第2種	第3種	第2種	第3種	第2種	第3種	第3種	第3種	第1種	第2種
防火地域	準防火	防火	準防火	防火	準防火	防火	防火	防火	準防火	準防火
特別用途地区	-	-	特別工業地区	-	-	-	特別工業地区	-	-	-

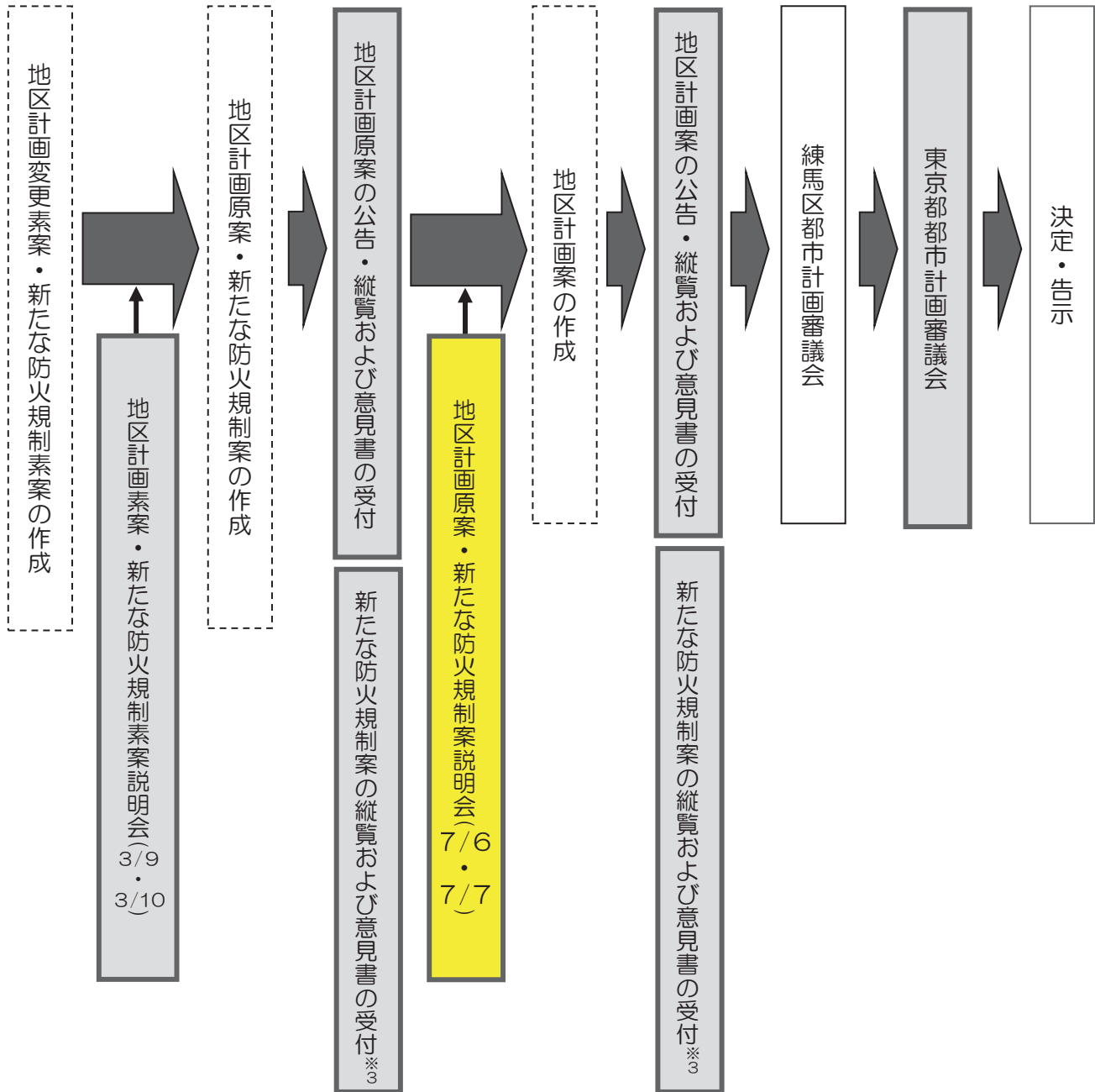
※1：近隣商業地域への用途変更箇所の最低敷地面積は、地域地区上では制限なしになるものの、地区計画において「70㎡」を定める。  
 ※2：近隣商業地域への用途変更箇所の建物高さの最高限度は地域地区上「25m」になるものの、地区計画において「20m」を定める。  
 注)：商店街沿道地区のうち、現在近隣商業地区に指定されている地区については、地域地区の変更は行わず、※1および※2と同様に地区計画による制限が適用される。

詳しくは、『地区計画』および『新たな防火規制』原案説明会にてご説明いたします。



# 今後のスケジュールについて

地区計画の決定、地域地区の変更、新たな防火規制の指定に向けては、概ね以下のスケジュールにて進行を予定しています。



※3 新たな防火規制については任意での縦覧および意見書の受付

～貫井・富士見台地区のまちづくりについては、区のホームページでも紹介しています～

貫井・富士見台地区



＜お問い合わせ先＞練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課 貫井・富士見台地区担当  
 〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目 12 番1号 電話：03-5984-1429(直通)  
 FAX：03-5984-1226  
 MAIL：TOUBU09@city.nerima.tokyo.jp