

議第7643号、議第7644号

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（練馬区分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 68.3	以下 6/10	以下 3/10	m —	m ² 110	m 10	約 % 1.4
	2.3	8/10	4/10	—	100	10	0.0
	2,318.8	10/10	5/10	—	80	10	48.1
	161.7	15/10	6/10	—	75	10	3.4
	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3
小計	2,756.0						57.2
第二種 低層住居 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
小計	—						—
第一種 中高層住居 専用地域	約 136.6	以下 15/10	以下 5/10	m —	m ² 80	m —	約 % 2.8
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.1
	697.8	20/10	6/10	—	75	—	14.5
小計	837.8						17.4
第二種 中高層住居 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
小計	—						—
第一種 住居地域	約 342.1	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 7.1
	206.5	30/10	6/10	—	75	—	4.3
小計	548.6						11.4
第二種 住居地域	約 41.2	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 0.9
	14.1	30/10	6/10	—	75	—	0.3
小計	55.3						1.1

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
準住居地域	約 83.4	以下 30/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 1.7
	小計	83.4					1.7
近隣 商業地域	約 15.8	以下 20/10	以下 8/10	m —	m ² 70	m —	約 % 0.3
	194.6	30/10	8/10	—	—	—	4.0
	55.8	30/10	8/10	—	70	—	1.2
	35.5	40/10	8/10	—	—	—	0.7
小計	301.7						6.3
商業地域	約 23.8	以下 40/10	以下 8/10	m —	m ² —	m —	約 % 0.5
	59.0	50/10	8/10	—	—	—	1.2
	10.7	60/10	8/10	—	—	—	0.2
小計	93.5						1.9
準工業地域	約 109.7	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 2.3
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6
小計	139.0						2.9
工業地域	約 2.9	以下 20/10	以下 6/10	m —	m ² 75	m —	約 % 0.1
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0
小計	3.4						0.1
工業 専用地域	約 —	以下 —	以下 —	m —	m ² —	m —	約 % —
小計	—						—
合計	約 4,818.7						% 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：上石神井駅周辺地区地区計画及び羽沢・桜台地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。

(練馬区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表					
						新		旧		増減 [A-B]	
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率		
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	6/10	3/10	—	110	10	68.3	1.4	68.3	1.4		
	8/10	4/10	—	100	10	2.3	0.0	2.3	0.0		
	10/10	5/10	—	80	10	(2318.8)	(48.1)	(2321.6)	(48.2)	△ 2.8	
	15/10	6/10	—	75	10	(161.7)	(3.4)	(165.3)	(3.4)	△ 3.6	
小計	20/10	6/10	—	75	12	204.9	4.3	204.9	4.3	△ 6.4	
	(2756.0)	(57.2)	(2762.4)	(57.3)							
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	15/10	5/10	—	80	—	136.6	2.8	136.6	2.8		
	15/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1		
	20/10	6/10	—	75	—	(697.8)	(14.5)	(698.0)	(14.5)	△ 0.2	
	小計	20/10	6/10	—	75	—	(837.8)	(17.4)	(838.0)	(17.4)	△ 0.2
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第一種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	20/10	6/10	—	75	—	(342.1)	(7.1)	(342.4)	(7.1)	△ 0.3	
	30/10	6/10	—	75	—	(206.5)	(4.3)	(203.3)	(4.2)	3.2	
	小計	30/10	6/10	—	75	—	(548.6)	(11.4)	(545.7)	(11.3)	2.9
	第二種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	20/10	6/10	—	75	—	41.2	0.9	41.2	0.9		
	30/10	6/10	—	75	—	14.1	0.3	14.1	0.3		
	30/10	6/10	—	75	—	55.3	1.1	55.3	1.1		
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	30/10	6/10	—	75	—	83.4	1.7	83.4	1.7		
	小計	30/10	6/10	—	75	—	83.4	1.7	83.4	1.7	
	近商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
		20/10	8/10	—	70	—	15.8	0.3	15.8	0.3	
30/10		8/10	—	—	—	(194.6)	(4.0)	(191.6)	(4.0)	3.0	
40/10		8/10	—	—	—	55.8	1.2	55.8	1.2		
小計		40/10	8/10	—	—	—	(35.5)	(0.7)	(34.8)	(0.7)	0.7
	(301.7)	(6.3)	(298.0)	(6.2)							
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	40/10	8/10	—	—	—	23.8	0.5	23.8	0.5		
	50/10	8/10	—	—	—	59.0	1.2	59.0	1.2		
	60/10	8/10	—	—	—	10.7	0.2	10.7	0.2		
	小計	60/10	8/10	—	—	—	93.5	1.9	93.5	1.9	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	20/10	6/10	—	75	—	(109.7)	(2.3)	(109.7)	(2.3)	△ 0.0 (約40m ²)	
	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6		
	小計	30/10	6/10	—	75	—	(139.0)	(2.9)	(139.0)	(2.9)	△ 0.0 (約40m ²)
	工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
20/10		6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1		
30/10		6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0		
小計		30/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1	
工業専用地域		以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	合計					約 ha	%	約 ha	%	約 ha	
						4,818.7	100	4,818.7	100		

変更概要

(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区上石神井四丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.3 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止
練馬区上石神井四丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 —	約 2.5 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度及び敷地面積の最低限度の廃止
練馬区羽沢二丁目及び桜台三丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 3.6 ha	用途及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止
練馬区羽沢三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.1 ha	用途及び容積率の変更
練馬区上石神井四丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.0 ha (約190㎡)	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井四丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.2 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区関町南一丁目、上石神井南町、上石神井一丁目及び上石神井四丁目各地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 敷地面積の最低限度 —	約 0.4 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井四丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.5 ha	用途及び建蔽率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区上石神井一丁目、上石神井二丁目及び上石神井四丁目各地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 0.2 ha	容積率の変更
練馬区羽沢三丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.0 ha (約40㎡)	用途及び容積率の変更