

補助233号線沿道地区地区計画の都市計画原案等について

1 概要

本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定され、地区北部には生産緑地が存在する豊かなみどりを備えた住宅地である。

地区内では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線（以下「補助 233 号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地では住環境の保全や道路整備の充実が課題であり、適切な土地利用の誘導が求められている。

そこで、補助233号線を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画の都市計画原案および都市計画変更原案を作成した。

また、これに併せて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 名称

- (1) 補助233号線沿道地区地区計画（決定）
- (2) 補助230号線大泉町三丁目地区地区計画（変更）
- (3) 補助230号線大泉学園町地区地区計画（変更）

3 対象区域

- (1) 補助233号線沿道地区地区計画
練馬区大泉町三丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内 約38.2ha
- (2) 補助230号線大泉町三丁目地区地区計画
練馬区大泉町一丁目、大泉町二丁目および大泉町三丁目各地内 約32.8ha
- (3) 補助230号線大泉学園町地区地区計画
練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内 約31.4ha

4 同時決定予定案件

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

用途地域の変更（東京都決定）

5 これまでの経過

【補助233号線沿道地区】

平成31年 2月

重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定

令和元年 7月

まちづくり協議会（19回）

～令和 7年 2月

令和 5年 4月

重点地区まちづくり計画の決定

令和 6年 2月

まちづくりルール（たたき台案）に関する全戸アンケート調査

10月

地区計画素案（たたき台）に関する全戸アンケート調査

令和 7年 3月

都市計画素案説明会の開催（2回）

【補助230号線大泉町三丁目地区】

平成28年10月 3日

都市計画決定・告示

【補助230号線大泉学園町地区】

令和 4年 1月 24日

都市計画決定・告示

6 今後の予定

令和 7年 8月 28日

都市計画審議会へ原案および変更原案報告

9月 5日

都市計画原案等の公告・縦覧、意見書受付

～9月 26日

9月 12日、13日

都市計画原案等の説明会

10月～11月

東京都知事協議等手続き

12月

都市計画案等の公告・縦覧、意見書受付

（2週間）

練馬区都市計画審議会へ付議

（地区計画の決定および変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更）

令和 8年 2月

東京都都市計画審議会へ付議（東京都）
（用途地域の変更）

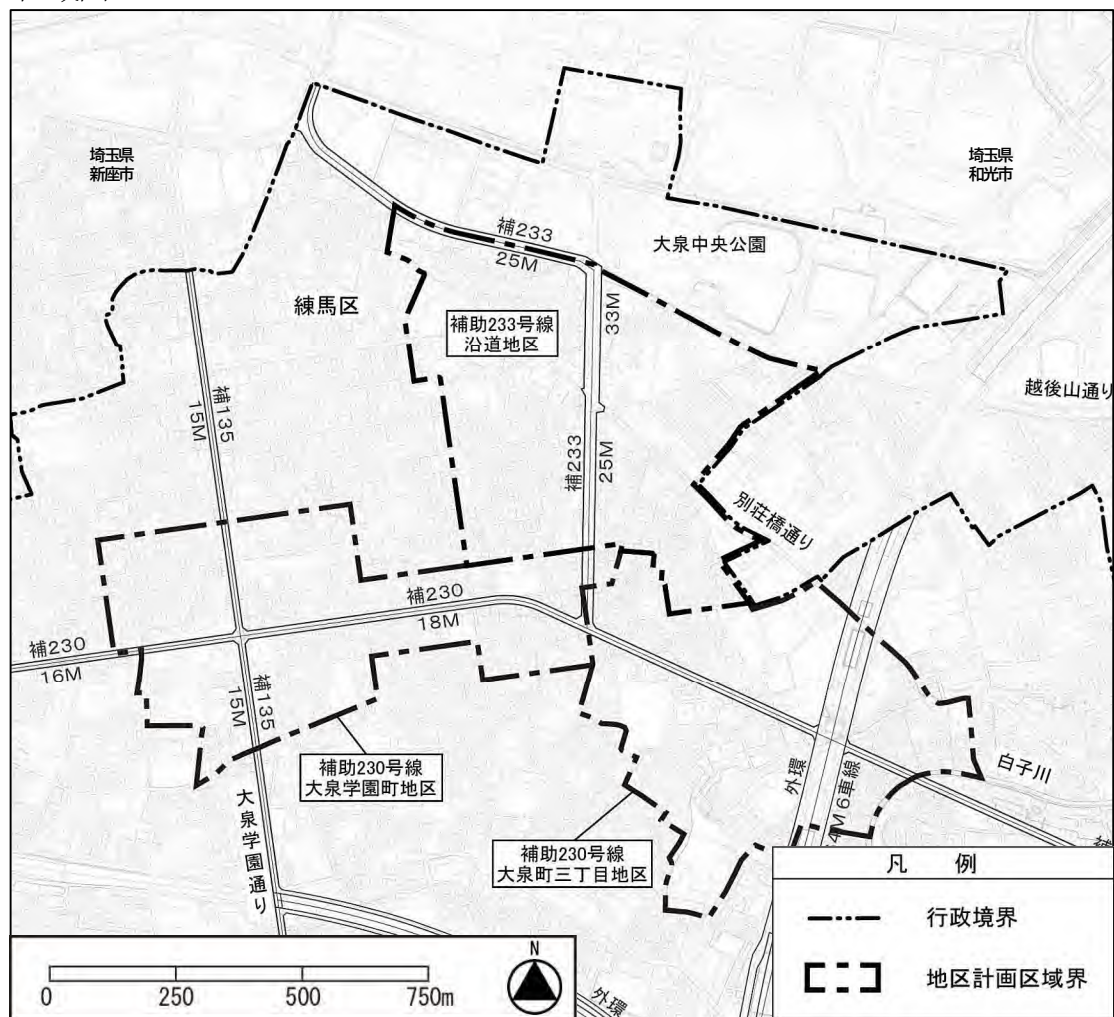
3月

都市計画決定・変更、告示

7 添付資料

(1) 地区計画の原案（補助233号線沿道地区地区計画）	P 4～16
(2) 地区計画の変更原案（補助230号線大泉町三丁目地区）	P 17～31
(3) 地区計画の変更原案（補助230号線大泉学園町地区）	P 32～51
(4) 高度地区の変更原案	P 52～59
(5) 防火地域及び準防火地域の変更原案	P 60～63
(6) 用途地域の変更原案（参考）	P 64～69
(7) 現況写真	P 70
(8) 都市計画原案説明会資料（説明資料②）	別添
(9) 大江戸線延伸地域のまちづくり（参考資料）	別添

8 区域図



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

補助 2 3 3 号線沿道地区地区計画

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定され、地区北部には生産緑地が存在する豊かなみどりを備えた住宅地である。

地区南側では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 3 号線（以下「補助 2 3 3 号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地では住環境の保全や道路整備の充実が課題であり、適切な土地利用の誘導が求められている。

補助 2 3 3 号線は、東京都防災都市づくり推進計画において一般延焼遮断帯に位置付けられており、練馬区都市計画マスタープランにおいては、補助 2 3 3 号線沿道では周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。

また、後背地はみどり豊かな地区として、良好な住環境を保全していくとしている。

重点地区まちづくり計画「補助 2 3 3 号線沿道地区」においても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていくこととしている。

今後、補助 2 3 3 号線の整備が進行していくなか、地区の特性を踏まえながら、周辺住宅地と自然景観に配慮したまちづくりを進める必要がある。

以上のことから、補助 2 3 3 号線を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景

観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、面積約38.2ヘクタールの区域について地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画補助 233 号線沿道地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	補助 233 号線沿道地区地区計画
位 置 ※	練馬区大泉町三丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内
面 積 ※	約 38.2ha
地区計画の目標	本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定され、地区北部には生産緑地が存在する豊かなみどりを備えた住宅地である。地区内を通る東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線（以下「補助 233 号線」という。）については、既に完成した北側区間（別荘橋通り以北）の沿道は、ケヤキ並木が広がる良好な住宅地となっており、地区の南側区間（別荘橋通り以南）は補助 233 号線の整備が進み、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。一方で、後背地では敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなど住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっている。 補助 233 号線は、東京都防災都市づくり推進計画において一般延焼遮断帯に位置付けられており、練馬区都市計画マスタープランにおいては、補助 233 号線沿道では、周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。また、後背地はみどり豊かな地区として、良好な住環境を保全していくとしている。 重点地区まちづくり計画「補助 233 号線沿道地区」においても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていくこととしている。 以上のことから、補助 233 号線を中心とした、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活利便性の向上や誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成、安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成を目指すとともに、みどり豊かで良好な住環境の維持を図るものとする。
関 区 する 域 方 針 の 針 整 備、 開 発 お よ び 保 全 に	土地利用の方針 - 補助 233 号線沿道地区 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、補助 233 号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。 - 長久保通り沿道地区 大泉学園通りから続く近隣商業地としての集積を活かし、身近な生活を支える店舗や中層住宅を中心とした街並みを形成する。 - 越後山通り沿道地区・別荘橋通り沿道地区 現在の中低層住宅を中心とした街並みを維持するとともに、地域の人々が憩えるような店舗等が立地する市街地を形成する。 - 住宅地区 風致地区にふさわしいみどり豊かな敷地と統一感のある街並みに配慮した、良好な低層住宅地を形成する。

関する方針	区域の整備、開発および保全に	地区施設の整備の方針	道路 練馬区道路網計画に基づき、地区全体の道路ネットワークの形成を図るとともに、防災性の向上や安全な暮らしを図るため、不接道宅地の解消に資する道路や隅切りの整備を促進する。			
		建築物等の整備の方針	1 住宅と店舗等が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3 敷地の細分化を防止し、ゆとりある住環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 道路空間および道路交差部における見通し空間を確保し、安全性や防災性の向上を図るため、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 周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6 落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、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。 7 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、またみどり豊かな街並みの形成を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	6.0m	約 90m	拡幅
			区画道路 2 号	6.0m ～ 6.2m	約 300m	拡幅・既設
			区画道路 3 号	6.0m	約 140m	拡幅
			区画道路 4 号	6.0m	約 280m	拡幅
			区画道路 5 号	6.0m	約 230m	拡幅
			区画道路 6 号	6.0m	約 240m	拡幅
			区画道路 7 号	6.0m ～ 6.3m	約 180m	拡幅・既設
			区画道路 8 号	6.0m	約 330m	拡幅・既設
			区画道路 9 号	3.0m (6.0m) ～ 6.1m	約 290m	拡幅・既設
			区画道路10号	3.0m (6.0m)	約 160m	拡幅
			() は地区外を含めた幅員			
			名称	箇所	備考	
			隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：64 箇所	新設	

地区整備計画

地区の 区 分	名称	補助 233 号線沿道地区			長久保通り沿道地区		越後山通り 沿道地区	別荘橋通り 沿道地区	住宅地区	
		A 地区	B 地区	C 地区	A 地区	B 地区			A 地区	B 地区
	面積	約 3.0ha	約 2.0ha	約 1.7ha	約 1.1ha	約 0.6ha	約 1.2ha	約 1.5ha	約 0.8ha	約 26.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途 の制限 ※	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) 建築基準法別表第 2 (に) 項に掲げる建築物	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類すもの	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等	—				
	建築物の容積率の最高限度	—	10 分の 30	—						
	公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度 ※	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合 (建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定) または道路法第 18 条第 2 項の規定に基づく補助 233 号線の道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。	—						
			10 分の 20							

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	110 m ²	—	110 m ²
		壁面の位置の制限	1 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 1 号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は、3 m 以上とする。 2 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する地区施設（区画道路）がある場合は、当該地区施設の計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ 3 m の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 3 道路（区画道路および補助 233 号線を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる隅角が 120 度以上の場合および壁面の位置の制限 2 号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線（都市計画道路がある場合は当該都市計画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ 2 m の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。		
		建築物等の高さの最高限度	17m かつ 5 階（地階を除く。）以下 ただし、練馬区風致地区条例第 2 条に基づく許可を受けた建築物に限る。	—	
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁等および屋外広告物の形態または色彩その他の意匠は、原色の使用を避け、周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いのものとする。 2 コンテナを利用した建築物を建築する場合は、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施すなど景観に配慮したものとする。		
		垣または柵の構造の制限	1 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 60 c m 以下の部分は、この限りでない。 2 補助 233 号線、長久保通り、越後山通り、別荘橋通りに面する部分については、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ず緑化ができない部分がある場合または道路に面してショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分の部分を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

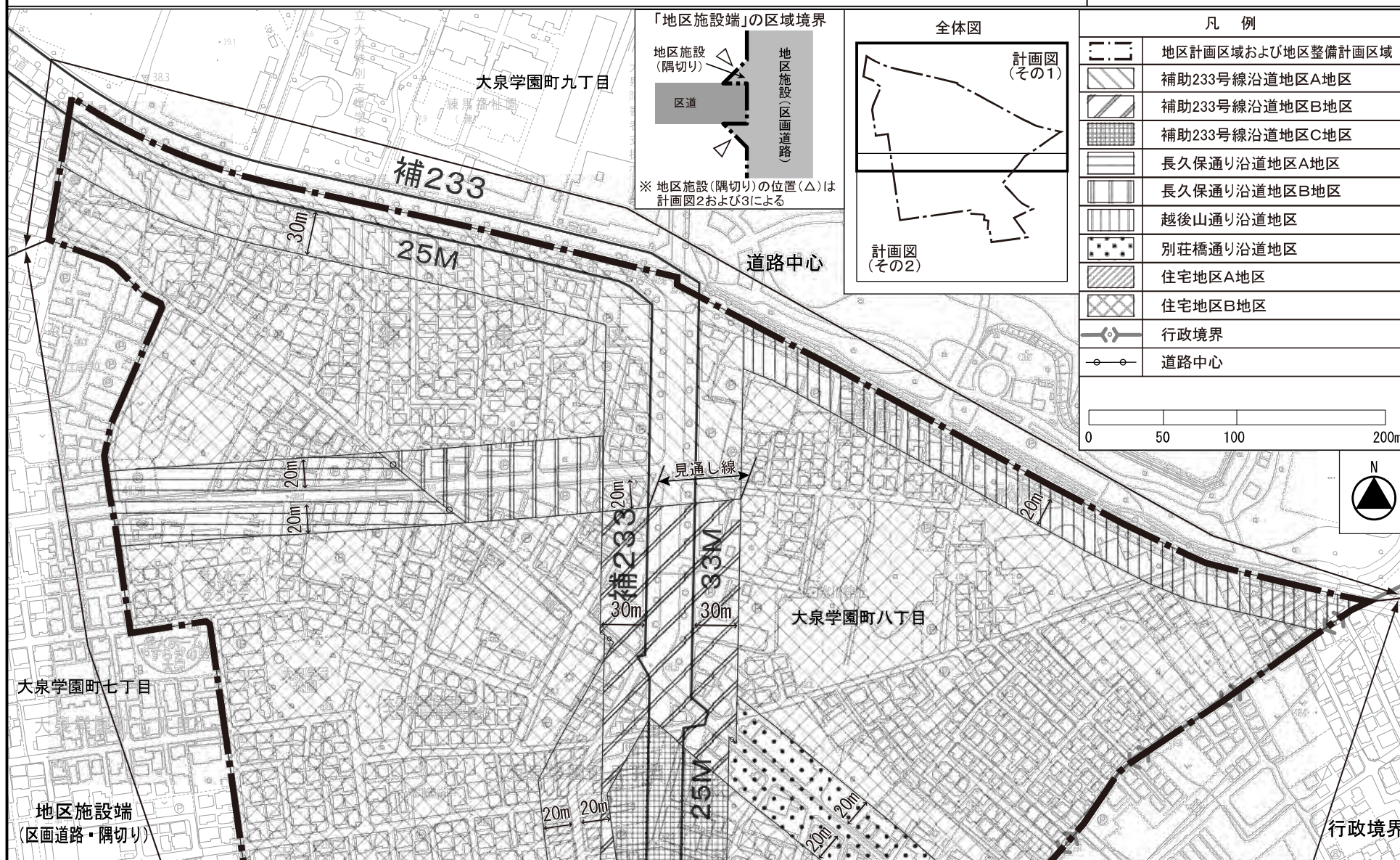
理 由：補助 233 号線沿道を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
補助233号線沿道地区地区計画

計画図1（その1）

〔練馬区決定〕

原案



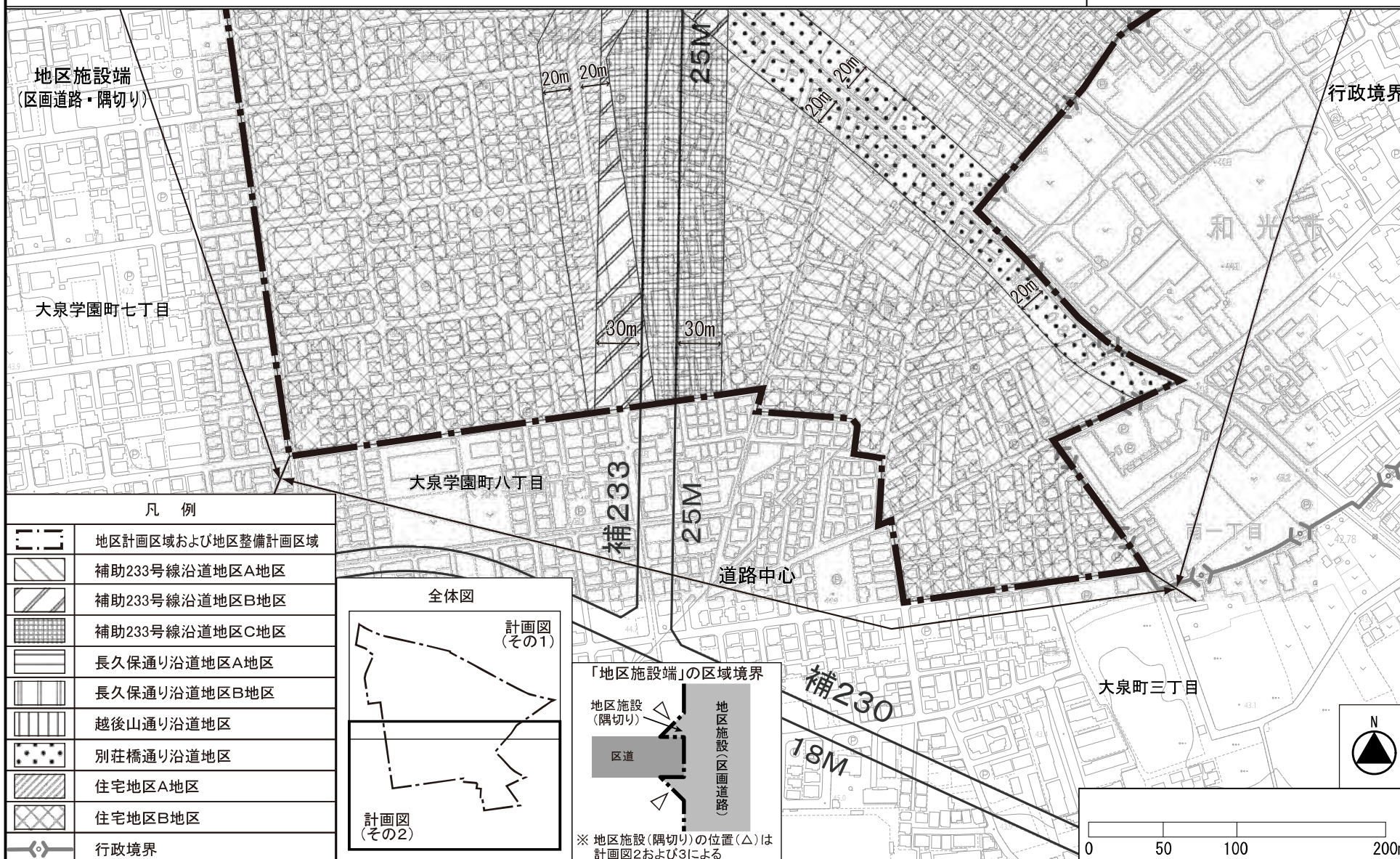
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：7都市基交測第13号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第38号、令和7年4月30日

東京都市計画地区計画
補助233号線沿道地区地区計画

計画図 1 (その 2)

〔練馬区決定〕

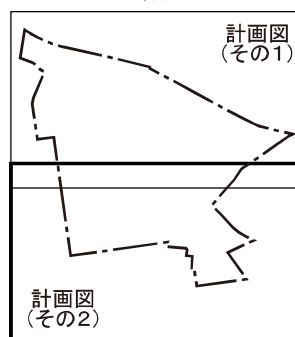
原案



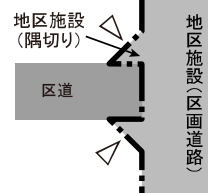
凡 例

	地区計画区域および地区整備計画区域
	補助233号線沿道地区A地区
	補助233号線沿道地区B地区
	補助233号線沿道地区C地区
	長久保通り沿道地区A地区
	長久保通り沿道地区B地区
	越後山通り沿道地区
	別荘橋通り沿道地区
	住宅地区A地区
	住宅地区B地区
	行政境界

全体図

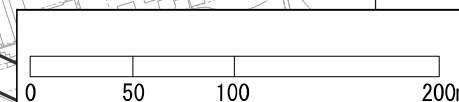


「地区施設端」の区域境界



※ 地区施設 (隅切り) の位置 (△) は
計画図2および3による

大泉町三丁目



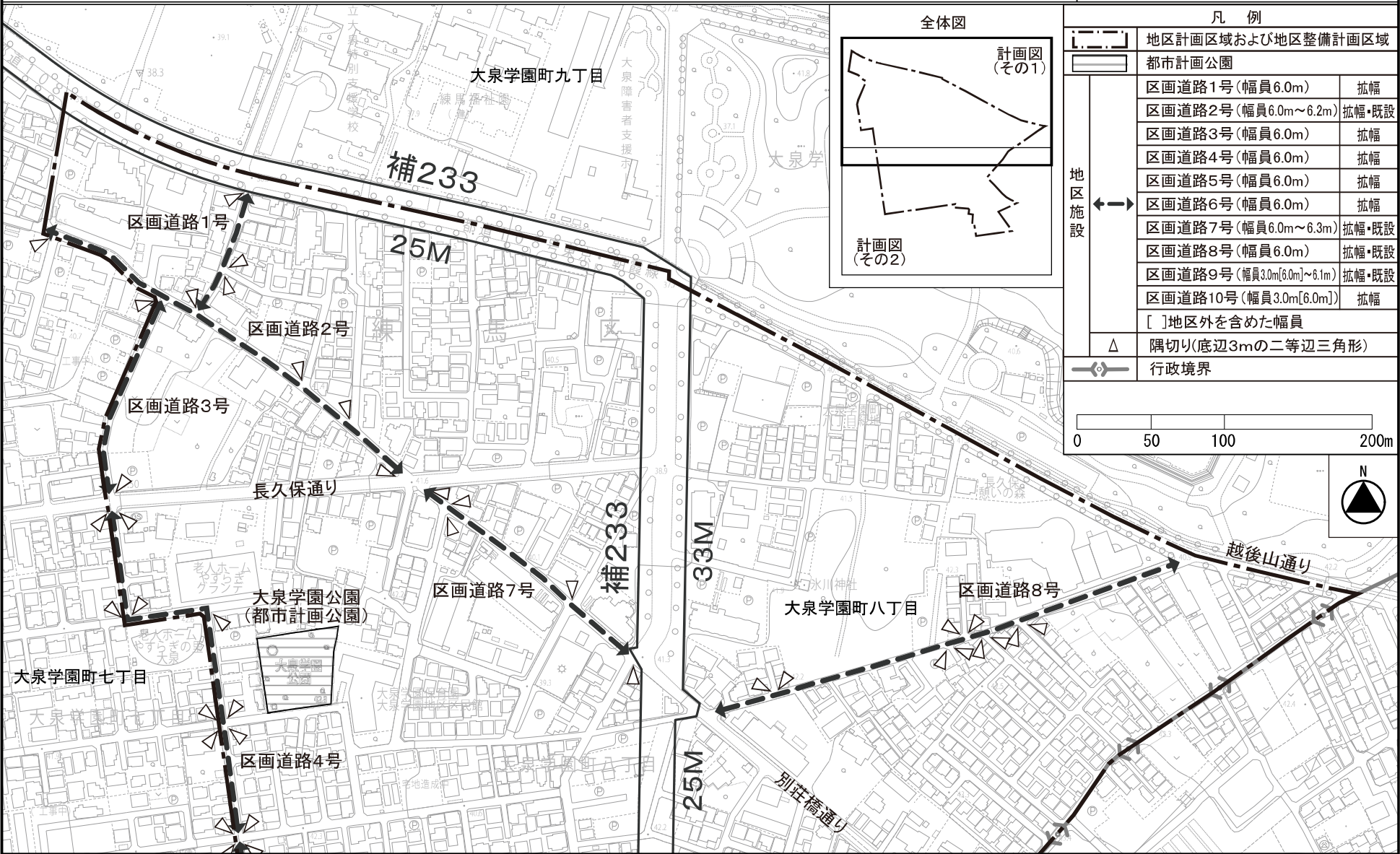
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

東京都市計画地区計画
補助233号線沿道地区地区計画

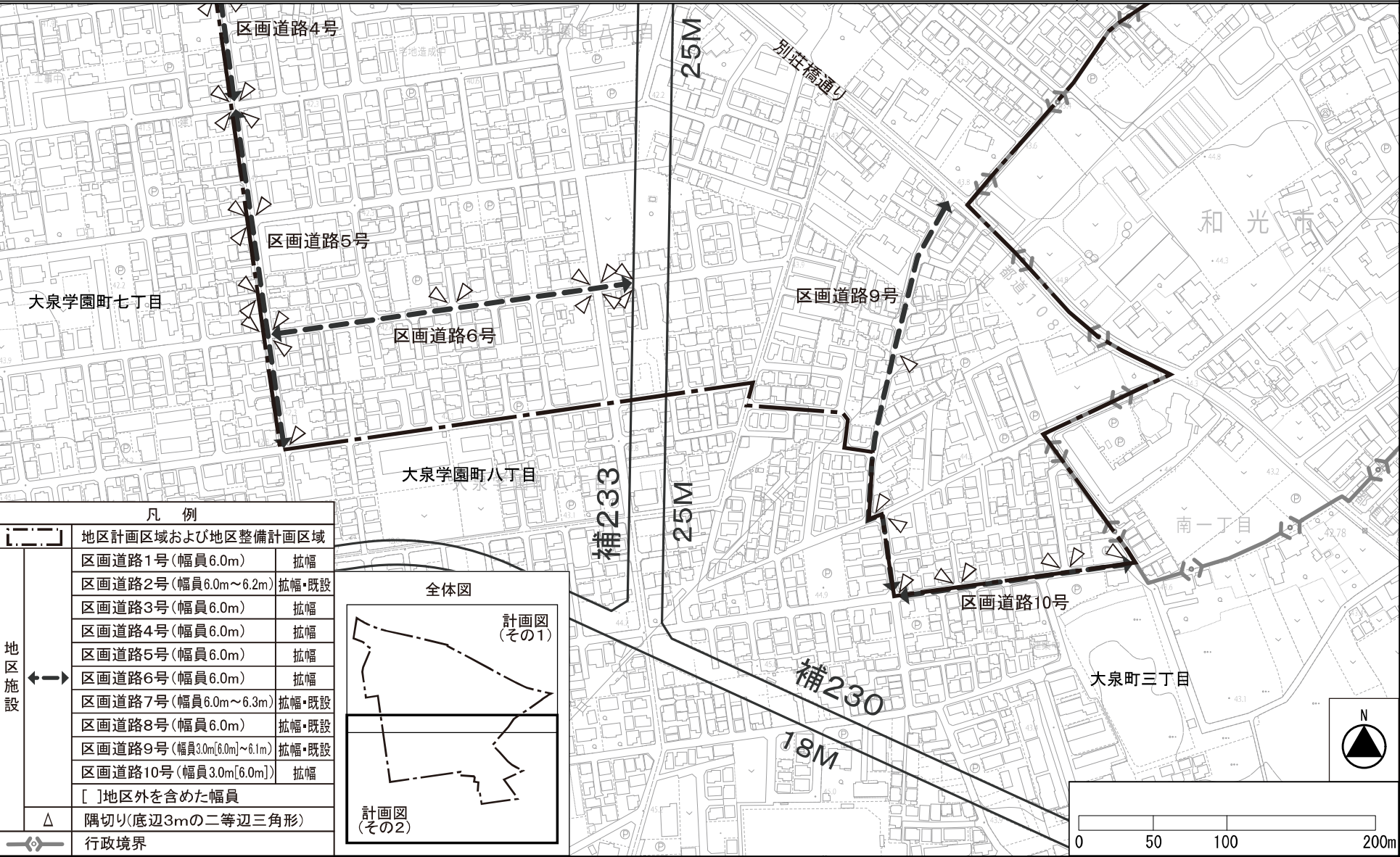
計画図 2（その1）

〔練馬区決定〕

原案



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第13号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

東京都市計画地区計画
補助233号線沿道地区地区計画

計画図 3 (その 1)

〔練馬区決定〕

原案



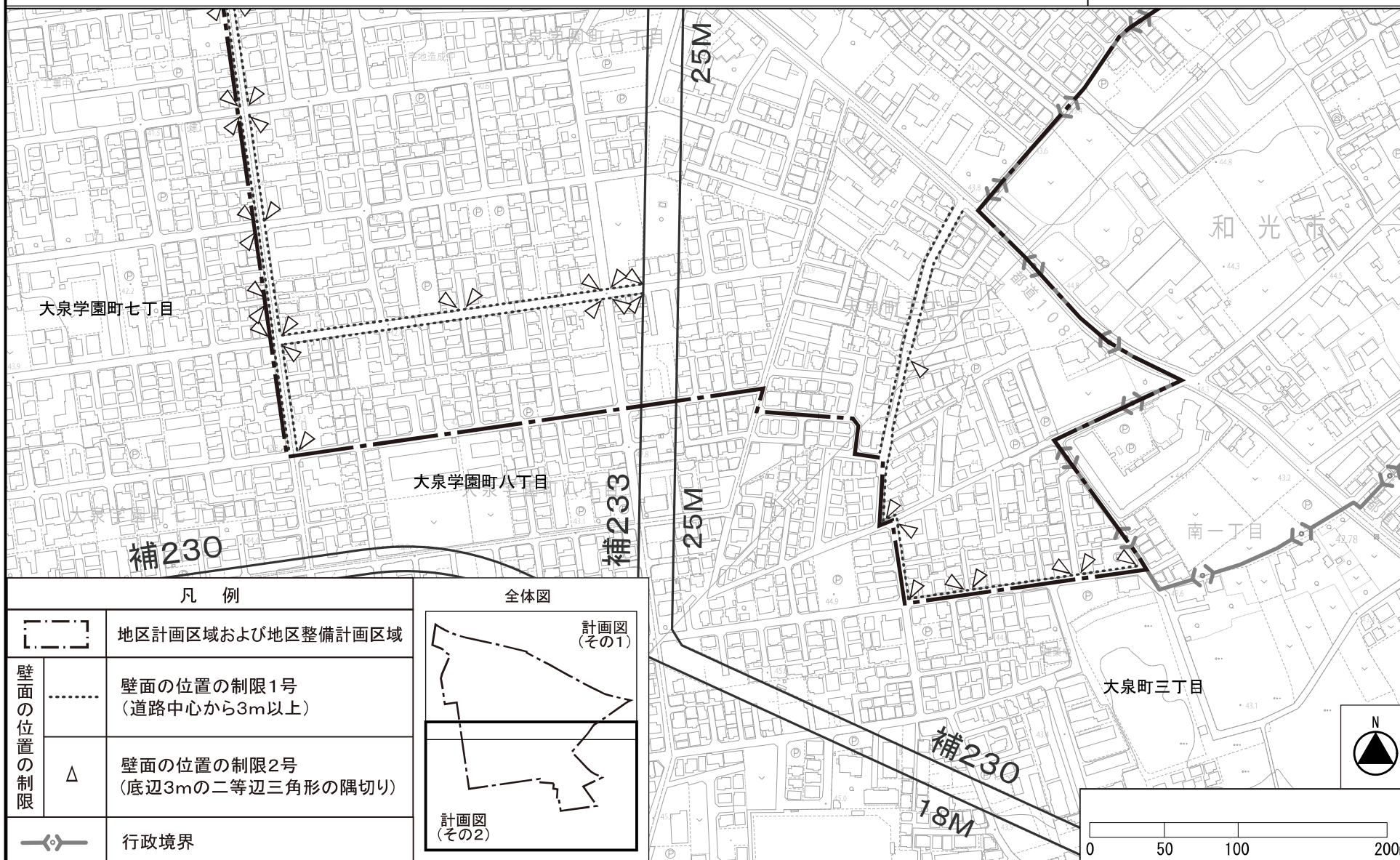
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基交測第38号、令和7年4月30日

東京都市計画地区計画
補助233号線沿道地区地区計画

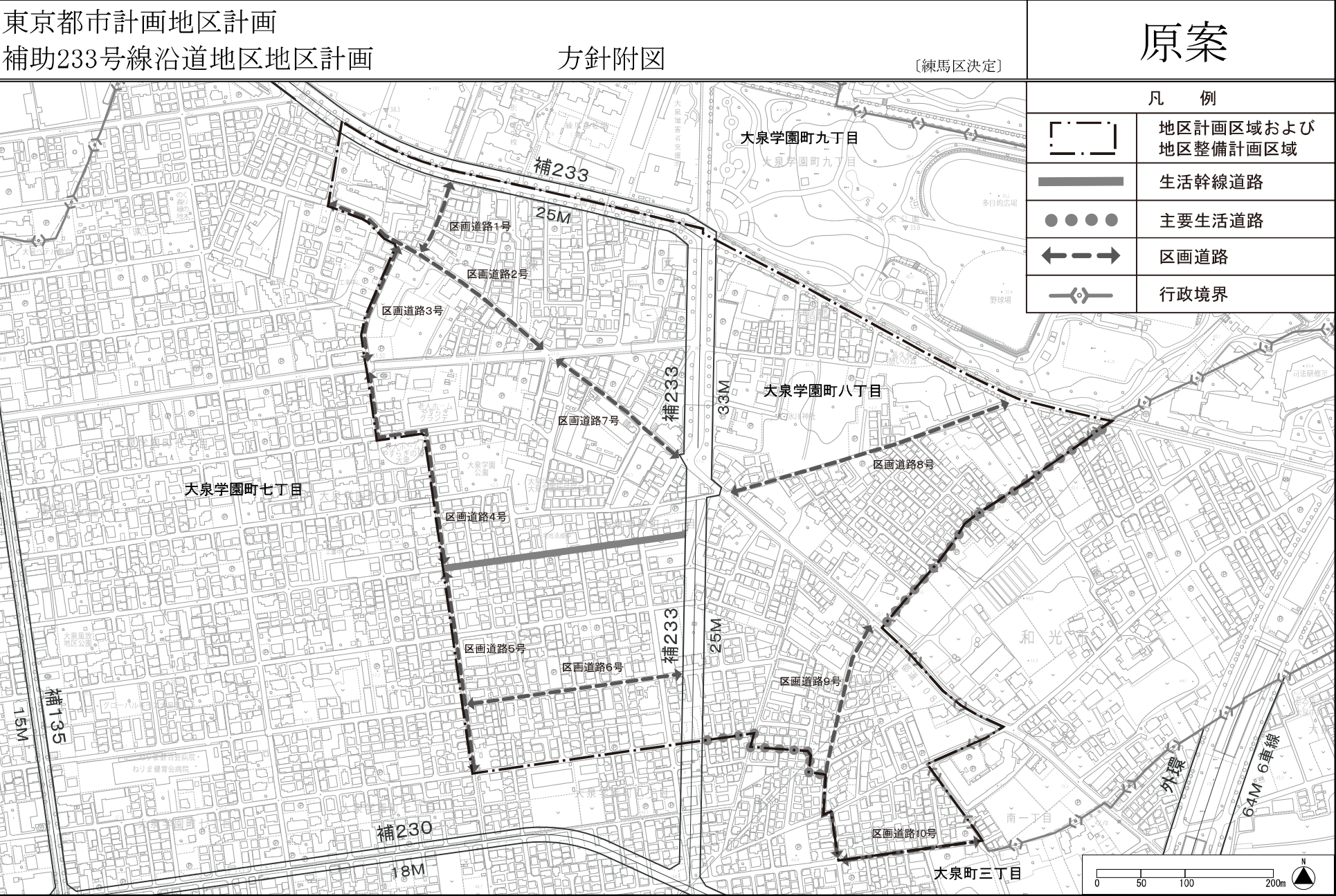
計画図 3 (その2)

〔練馬区決定〕

原案



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日



都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

補助 2 3 0 号線大泉町三丁目地区地区計画

2 理 由

本地区は練馬区の北西部に位置し、都市計画公園である大泉町もみじやま公園や比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。

地区内には、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅の設置が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 0 号線（以下「補助 2 3 0 号線」という。）の整備が進められている。

地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限を行うことにより、地域にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目的として、平成 2 8 年に地区計画を決定した。

本地区西部では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 3 号線（以下「補助 2 3 3 号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。補助 2 3 3 号線は、補助 2 3 0 号線と併せて東京都防災都市づくり推進計画において一般延焼遮断帯に位置付けられており、練馬区都市計画マスタープランにおいては、補助 2 3 3 号線沿道では周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。

重点地区まちづくり計画「補助 2 3 3 号線沿道地区」においても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていくこととしている。

以上のことから、補助 2 3 3 号線の整備に伴い、面積約 3 2 . 8 ヘクタールの区域のうち、面積約 0 . 3 ヘクタールについて地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画補助 2 3 0 号線大泉町三丁目地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称		補助 2 3 0 号線大泉町三丁目地区地区計画
位 置 ※		練馬区大泉町一丁目、大泉町二丁目および大泉町三丁目各地内
面 積 ※		約 3 2 . 8 h a
地区計画の目標		本地区は区の北西部に位置し、都市計画公園である大泉町もみじやま公園や比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。 地区内では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 0 号線（以下「補助 2 3 0 号線」という。）および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 3 号線（以下「補助 2 3 3 号線」という。）の整備が進められており、補助 2 3 0 号線および補助 2 3 3 号線沿道では街並みの大きな変化が見込まれる一方で、周辺市街地では、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっている。また、補助 2 3 0 号線は、都営地下鉄大江戸線の光が丘から大泉学園町方面に向かう東京 1 2 号線（以下「1 2 号線」という。）延伸の導入を予定している空間であり、地区内に新駅の設置が予定されている。 東京都防災都市づくり推進計画において、補助 2 3 0 号線および補助 2 3 3 号線沿道は、一般延焼遮断帯に位置付けられ、練馬区都市計画マスタープランにおいて、新駅予定地周辺は、「地域の特性を活かした生活拠点としての利便性を高め」、補助 2 3 0 号線沿道は、「土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進する」、補助 2 3 3 号線沿道は、「周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進める」としている。また、本地区は「防災性の向上を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成を進める」としている。 以上のことから、本地区計画により、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限を行うことにより、地域にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目指す。
お 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	区 域 の 整 備 ・ 開 発	本地区を 5 地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針をつぎのように定める。
	土 地 利 用 の 方 針	1 新駅周辺地区 1 2 号線延伸に伴う新駅の設置を見据えて、生活拠点にふさわしい地域の生活利便の向上に資する土地利用を誘導するとともに、景観に配慮した防災性が高い街並みを形成する。補助 2 3 0 号線の沿道においては、周辺住宅地の良好な住環境にも配慮しながら、健全かつ合理的な土地の高度利用を進める。 2 補助 2 3 0 号線沿道地区 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、住宅と店舗が調和した補助 2 3 0 号線沿道にふさわしい土地の高度利用を誘導するとともに、みどり豊かで景観に配慮した良好かつ防災性が高い街並みを形成する。 3 補助 2 3 3 号線沿道地区 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、補助 2 3 3 号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。 4 生活幹線道路等沿道地区 中層住宅を中心とした生活幹線道路沿道にふさわしい土地利用への誘導を図り、みどり豊かで景観に配慮した良好な街並みを形成する。 5 低層住宅地区 低層住宅を主体としたみどり豊かで景観に配慮した良好な住宅市街地を保全する。

区域の整備・開発 および保全に関する方針		地区施設の整備の方針		地区全体の道路ネットワークを形成するとともに防災性の向上を図るため、生活幹線道路および区画道路の整備を誘導する。								
		建築物等の整備の方針		1 住宅と店舗が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある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 周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、建築物等の高さの最高限度および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 道路空間および道路交差点における見通し空間を確保し、安全性や防災性の向上を図るため、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 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、また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。								
地区整備計画	地区施設の配置	種 類		名 称		幅 員		延 長		備 考		
		道 路		生活幹線道路 1 号※		6.0 m（12.0m）		約 170 m		拡幅		
				区画道路 1 号		3.0 m（6.0 m）～7.1 m		約 580 m		拡幅		
				区画道路 2 号		3.0 m（6.0 m）		約 210 m		拡幅・既設		
				区画道路 3 号		3.0 m（6.0 m）～6.0 m		約 340 m		既設		
				区画道路 4 号※		8.5m～8.9m		約 190 m		既設		
				区画道路 5 号		4.5m～6.0m		約 340 m		新設		
				区画道路 6 号		3.0 m（6.0 m）		約 110 m		拡幅		
		（ ）は地区外を含めた幅員										
	建築物等に関する事項	地区区分	名 称	新駅周辺地区			補助 230 号線沿道地区		補助 233 号線沿道地区		生活幹線道路等沿道地区	低層住宅地区
				A 地区	B 地区	C 地区	A 地区	B 地区	A 地区	B 地区		
		面 積	約 2.6 h a	約 0.8 h a	約 1.7 h a	約 2.4 h a	約 0.2 h a	約 0.2 h a	約 0.1 h a	約 2.1 h a	約 22.7 h a	
建築物等の用途の制限※		つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）ホテルまたは旅館 （2）葬祭場					つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）ホテルまたは旅館 （2）葬祭場等 （3）建築基準法別表第 2（に）項に掲げる建築物		――			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	1 7 m	1 7 m以下かつ5階 (地階を除く。)以下	1 5 m	——
			ただし、練馬区風致地区条例第2条に基づく許可を受けた建築物に限る。			
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並みとの調和を図るものとする。 2 補助233号線沿道地区においては、コンテナを利用した建築物を建築する場合は、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施すなど景観に配慮したものとする。			
		垣または柵の構造の制限	1 道路（補助233号線を除く。）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の開放性のある構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分は、この限りでない。 2 補助233号線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。 3 補助233号線に面する部分については、接する敷地の長さの10分の4以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面してショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分に設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。			

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：補助233号線沿道にふさわしい土地利用の誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要

※_____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名 称	補助 2 3 0 号線大泉町三丁目地区地区計画		
事 項	旧	新	摘 要
位 置 ※	練馬区大泉町一丁目および大泉町三丁目各地内	練馬区大泉町一丁目、 <u>大泉町二丁目</u> および大泉町三丁目各地内	区域の訂正
地区計画の目標	本地区は区の北西部に位置し、都市計画公園である大泉町もみじやま公園や比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。 地区内では、東京都市計画道路補助線街路第 2 3 0 号線（以下「補助 2 3 0 号線」という。）の整備が進められており、補助 2 3 0 号線では街並みの大きな変化が見込まれる一方で、周辺市街地では、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっている。また、補助 2 3 0 号線は、都営地下鉄大江戸線の光が丘から大泉学園町方面に向かう東京 1 2 号線（以下「1 2 号線」という。）延伸の導入を予定している空間であり、地区内に新駅の設置が予定されている。 東京都防災都市づくり推進計画において、補助 2 3 0 号線沿道は、一般延焼遮断帯に位置づけられ、練馬区都市計画マスタープランにおいて、新駅予定地周辺は、「地域の特性を活かした生活拠点としての利便性を高め」、補助 2 3 0 号線沿道は、「土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進する」としている。また、本地区は「防災性の向上を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成を進める」としている。 以上のことから、本地区計画により、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限を行うことにより、地域にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目指す。	本地区は区の北西部に位置し、都市計画公園である大泉町もみじやま公園や比較的大きな生産緑地が存在するみどりの多い住宅地である。 地区内では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 0 号線（以下「補助 2 3 0 号線」という。）および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 3 号線（以下「<u>補助 2 3 3 号線</u>」という。）の整備が進められており、補助 2 3 0 号線および補助 2 3 3 号線沿道では街並みの大きな変化が見込まれる一方で、周辺市街地では、住環境の保全や道路基盤の充実が課題となっている。また、補助 2 3 0 号線は、都営地下鉄大江戸線の光が丘から大泉学園町方面に向かう東京 1 2 号線（以下「1 2 号線」という。）延伸の導入を予定している空間であり、地区内に新駅の設置が予定されている。 東京都防災都市づくり推進計画において、補助 2 3 0 号線および補助 2 3 3 号線沿道は、一般延焼遮断帯に位置付けられ、練馬区都市計画マスタープランにおいて、新駅予定地周辺は、「地域の特性を活かした生活拠点としての利便性を高め」、補助 2 3 0 号線沿道は、「土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進する」、<u>補助 2 3 3 号線沿道は、「周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進める」としている。</u>また、本地区は「防災性の向上を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成を進める」としている。 以上のことから、本地区計画により、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限を行うことにより、地域にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並みの形成を目指す。	地区区分の見直しに伴う変更および文言整理

区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を4地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針をつぎのように定める。 1・2 [略] [新設] 3・4 [略]					本地区を5地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針をつぎのように定める。 1・2 [略] 3 補助233号線沿道地区 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、補助233号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。 4・5 [略]					地区区分の見直しに伴う変更	
	建築物等の整備の方針	1～4 [略] 5 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、垣または <u>さく</u> の構造の制限を定める。					1～4 [略] 5 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、またみどり豊かな街並みを形成するため、垣または <u>柵</u> の構造の制限を定める。					現状にあわせた文言の整理	
地区整備計画	地区施設の配置および規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	幅員の変更および表記の変更		
		道 路	生活幹線道路1号 [略]					生活幹線道路1号 [略]					
			区画道路1号	<u>3.0m～6.0m</u> (6.0m)	約580m	拡幅	区画道路1号	<u>3.0m (6.0m)</u> ～7.1m	約580m	拡幅			
			区画道路2号 [略]					区画道路2号 [略]					
			区画道路3号	<u>3.0m～6.0m</u> (6.0m)	約340m	既設	区画道路3号	<u>3.0m (6.0m)</u> ～6.0m	約340m	既設			
			区画道路4号・5号 [略]					区画道路4号・5号 [略]					
			[新設]					区画道路6号	<u>3.0m (6.0m)</u>	約110m		拡幅	
			() は地区外を含めた幅員					() は地区外を含めた幅員					

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	新駅周辺地区			補助230号線沿道地区		生活幹線道路等沿道地区	低層住宅地区	新駅周辺地区			補助230号線沿道地区		補助233号線沿道地区		生活幹線道路等沿道地区	低層住宅地区	地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および区域変更
				A地区	B地区	C地区	A地区	B地区			A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	A地区	B地区			
			面積	約2.6ha	約0.8ha	約1.7ha	約2.4ha	約0.2ha			約2.2ha	約22.9ha	約2.6ha	約0.8ha	約1.7ha	約2.4ha	約0.2ha			
		建築物等の用途の制限※		つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場					—	つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場					つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) 建築基準法別表第2(に)項に掲げる建築物			—	地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加	
建築物の容積率の最高限度※	区域の特性に応じた容積率の最高限度	10分の30		—		10分の30		—		10分の30		—		10分の30		10分の30		—		地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	公共施設の整備状況の比率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)、または道路法第18条第2項の規定に基づく都市計画道路補助230号線(側道含む。)の道路供用開始告示後は <u>下記の容積率を適用しない。</u>	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)、または道路法第18条第2項の規定に基づく都市計画道路補助230号線(側道含む。)の道路供用開始告示後は <u>下記の容積率を適用しない。</u>	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)または道路法第18条第2項の規定に基づく都市計画道路補助230号線(側道含む。)の道路供用開始告示後は <u>以下の容積率を適用しない。</u>	—	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合(建築基準法第68条の4第1項に基づく認定)または道路法第18条第2項の規定に基づく都市計画道路補助230号線(側道含む。)の道路供用開始告示後は <u>以下の容積率を適用しない。</u>	—								
				10分の10		10分の20		10分の10		10分の20		10分の10	10分の20	<u>10分の10</u>	<u>10分の20</u>				
				110㎡ ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1)・(2) [略]				110㎡ ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)・(2) [略]				110㎡ ただし、つぎの各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1)・(2) [略]							
				建築物の敷地面積の最低限度								現状にあわせた文言の整理							

		壁面の位置の制限	1・2 [略] [新設] 3 道路（生活幹線道路および区画道路を含む。）が<u>交差する角敷地</u>（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。	1・2 [略] 3 <u>計画図に表示する壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、建築物の外壁等から区画道路東側境界線までの距離は6m以上とする。</u> 4 道路（<u>都市計画道路、生活幹線道路</u>および区画道路を含む。）が<u>交わる角敷地</u>（交差により生じる内角が120度以上の場合を除く。）では、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする二等辺三角形の長さ2mの底辺となる線以上後退させるものとする。	精査による制限の追加
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、 <u>へい</u> 、擁壁、広告物、看板および自動販売機等の通行の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものはこの限りでない。	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、堀、擁壁、広告物、看板および自動販売機等の通行の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものはこの限りでない。	現状にあわせた文言整理
		建築物等の高さの最高限度	17m ただし、練馬区風致地区条例第2条に基づく許可を受けた建築物に限る。	17m 17m以下かつ5階（<u>地階を除く。</u>）以下 ただし、練馬区風致地区条例第2条に基づく許可を受けた建築物に限る。	15m — 15m — 地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並みとの調和を図るものとする。	1 建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並みとの調和を図るものとする。 2 <u>補助233号線沿道地区においては、コンテナを利用した建築物を建築する場合は、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施すなど景観に配慮したものとする。</u>	地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加
		垣または <u>柵</u> の構造の制限	道路に面する部分に設ける垣または<u>さく</u>は、生け垣またはフェンス等の開放性のある構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りでない。 [新設] [新設]	1 道路（<u>補助233号線を除く</u>）に面する部分に設ける垣または<u>柵</u>は、生け垣またはフェンス等の開放性のある構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りでない。 2 <u>補助233号線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。</u> 3 <u>補助233号線に面する部分については、接する敷地の</u>	文言整理と地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加

				<u>長さの10分の4以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面してショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分</u> を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。	
--	--	--	--	--	--

※は知事協議事項

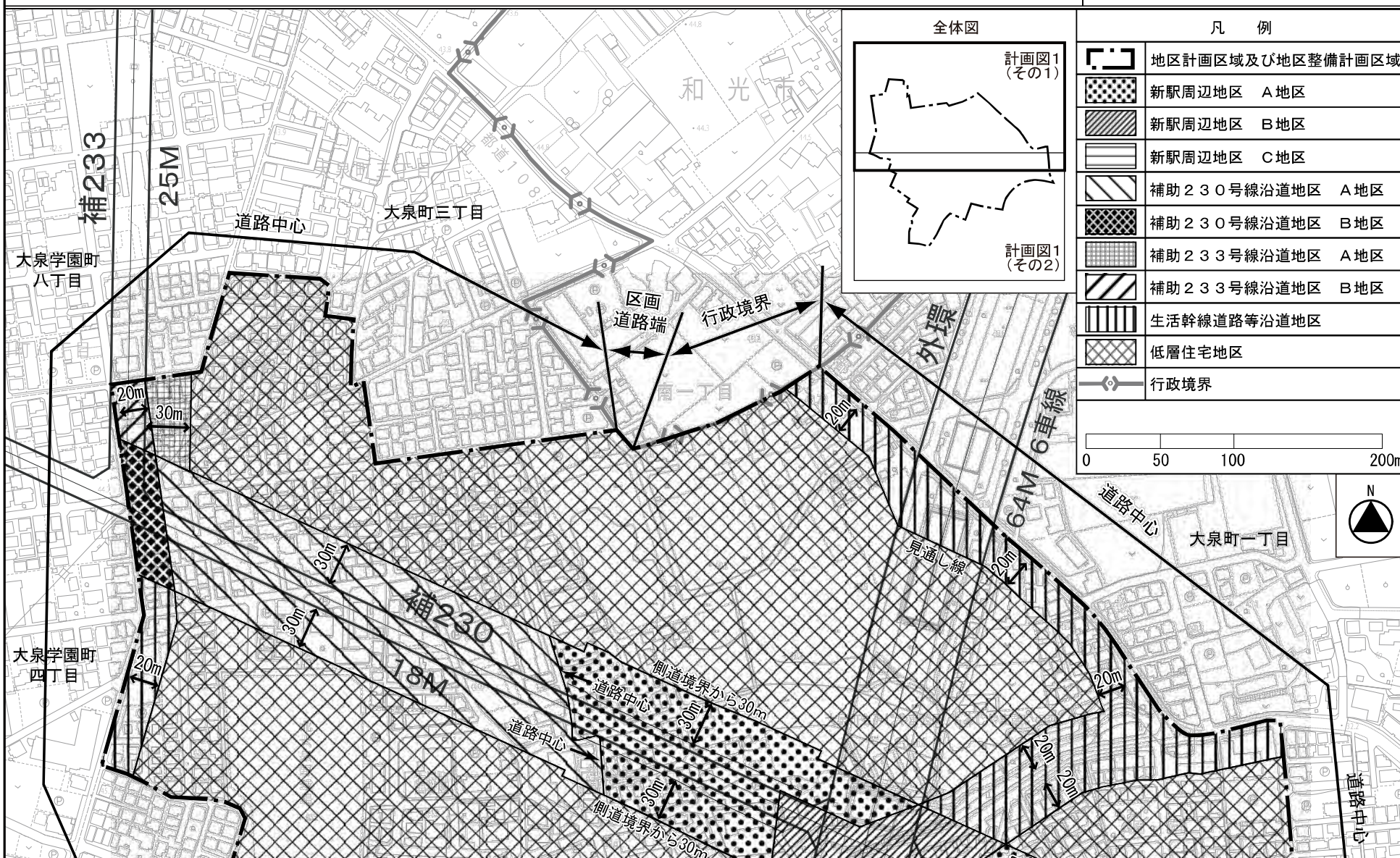
東京都市計画地区計画

補助230号線大泉町三丁目地区地区計画

計画図1 (その1)

[練馬区決定]

原案



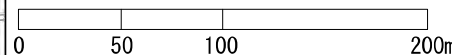
全体図

計画図1
(その1)

計画図1
(その2)

凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	新駅周辺地区 A地区
	新駅周辺地区 B地区
	新駅周辺地区 C地区
	補助230号線沿道地区 A地区
	補助230号線沿道地区 B地区
	補助233号線沿道地区 A地区
	補助233号線沿道地区 B地区
	生活幹線道路等沿道地区
	低層住宅地区
	行政境界



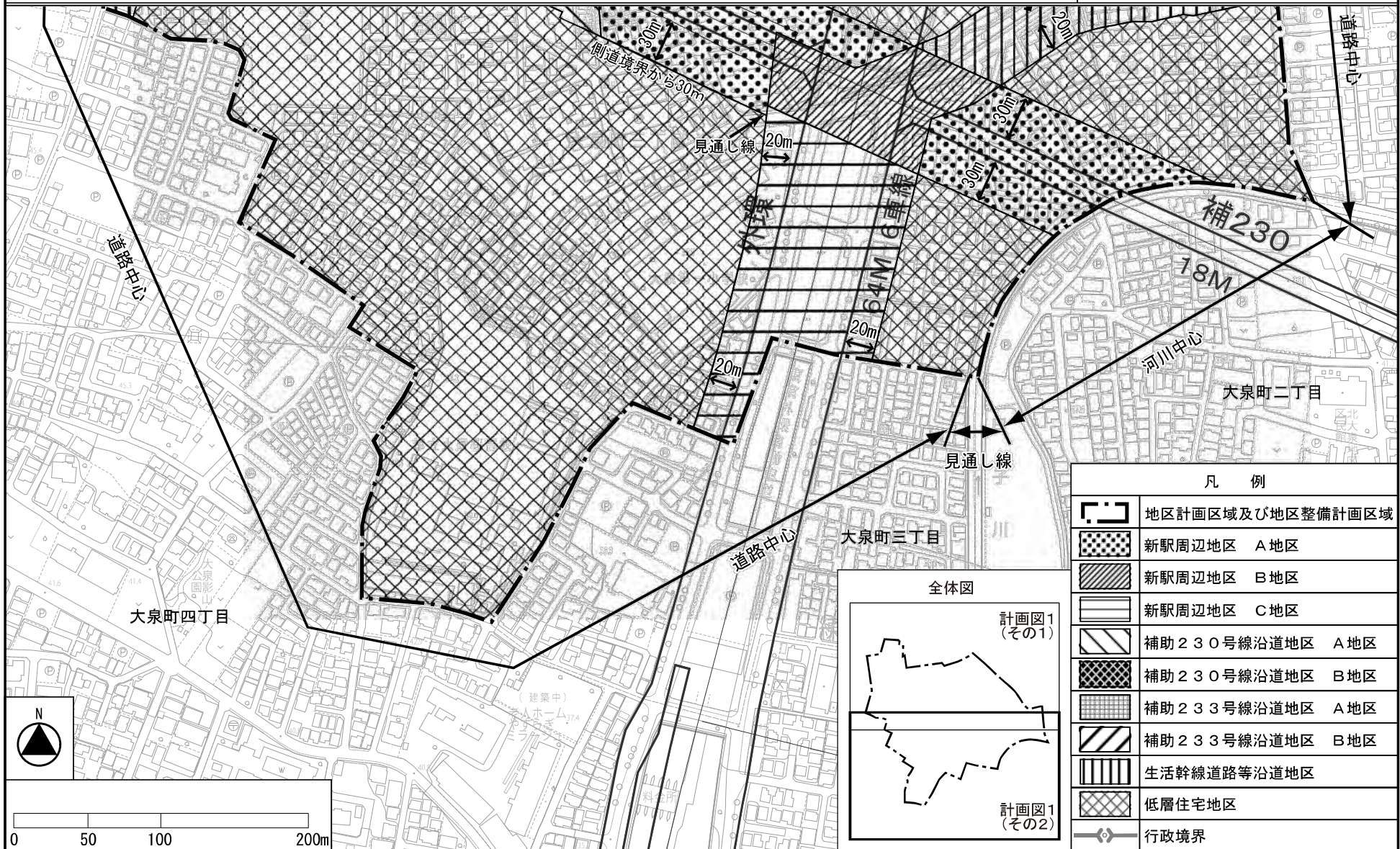
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

東京都市計画地区計画
補助230号線大泉町三丁目地区地区計画

計画図1 (その2)

〔練馬区決定〕

原案



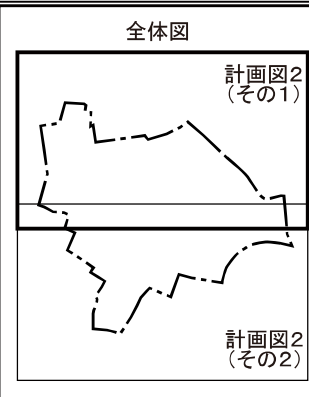
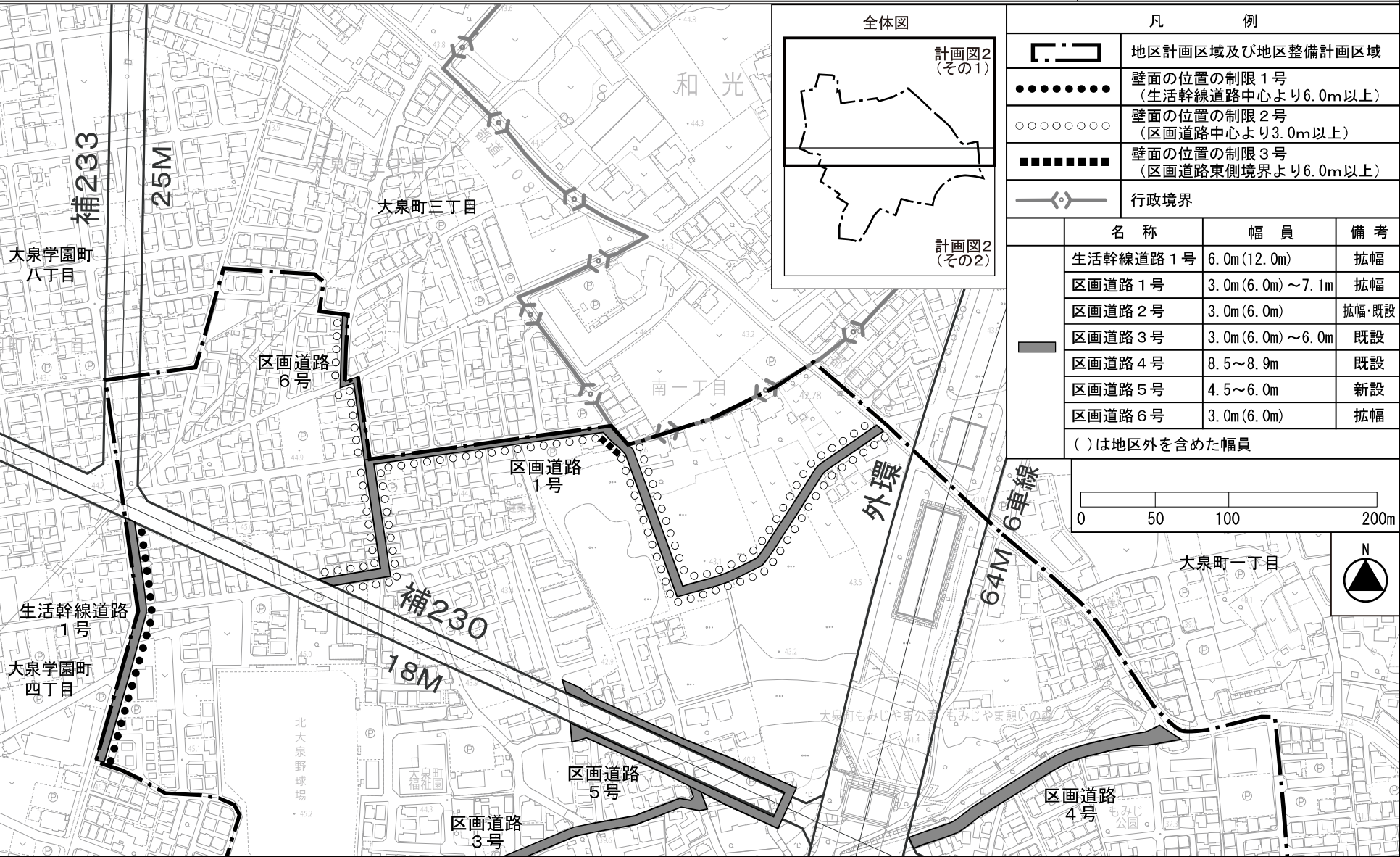
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

東京都市計画地区計画
補助230号線大泉町三丁目地区地区計画

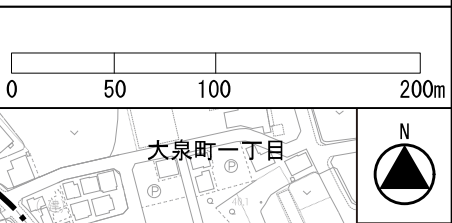
計画図2（その1）

〔練馬区決定〕

原案



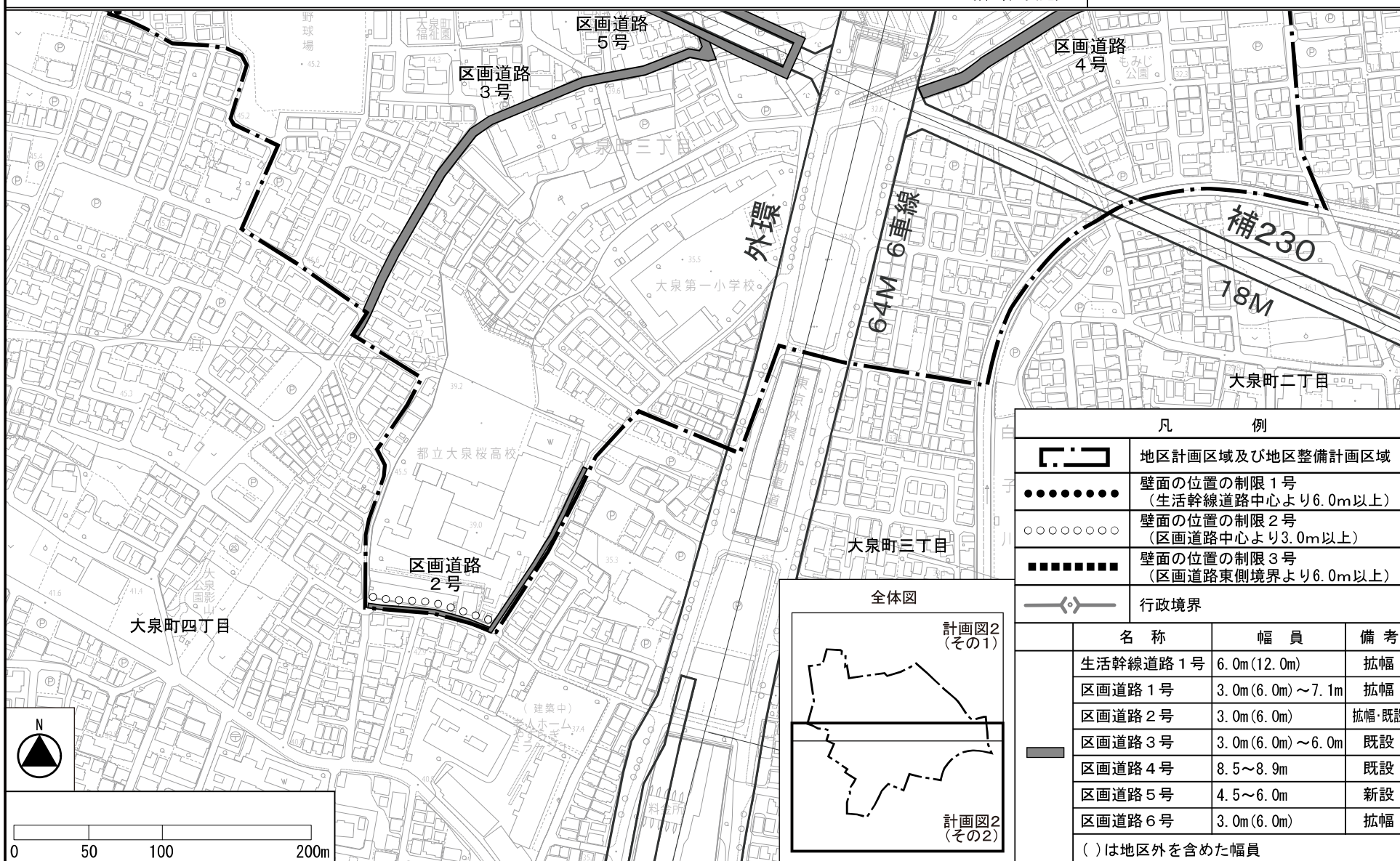
凡 例			
	地区計画区域及び地区整備計画区域		
	壁面の位置の制限1号 (生活幹線道路中心より6.0m以上)		
	壁面の位置の制限2号 (区画道路中心より3.0m以上)		
	壁面の位置の制限3号 (区画道路東側境界より6.0m以上)		
	行政境界		
	名 称	幅 員	備 考
	生活幹線道路1号	6.0m(12.0m)	拡幅
	区画道路1号	3.0m(6.0m)～7.1m	拡幅
	区画道路2号	3.0m(6.0m)	拡幅・既設
	区画道路3号	3.0m(6.0m)～6.0m	既設
	区画道路4号	8.5～8.9m	既設
	区画道路5号	4.5～6.0m	新設
	区画道路6号	3.0m(6.0m)	拡幅
()は地区外を含めた幅員			



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

〔練馬区決定〕

原案



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

補助 2 3 0 号線大泉学園町地区地区計画

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。

地区内には、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅の設置が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 0 号線（以下「補助 2 3 0 号線」という。）の整備が進められている。

新たな拠点の形成、防災性の向上および緑豊かで良好な住環境の保全・創出を図ることを目的として、令和 4 年に地区計画を決定した。

本地区東部では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 3 号線（以下「補助 2 3 3 号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれる。補助 2 3 3 号線は、東京都防災都市づくり推進計画において一般延焼遮断帯に位置付けられており、練馬区都市計画マスタープランにおいては、補助 2 3 3 号線沿道では周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。

重点地区まちづくり計画「補助 2 3 3 号線沿道地区」においても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていくこととしている。

以上のことから、補助 2 3 3 号線の整備に伴い、面積約 3 1 . 4 ヘクタールの区域のうち、面積約 0 . 7 ヘクタールについて地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画補助230号線大泉学園町地区地区計画をつぎのように変更する。

名 称	補助230号線大泉学園町地区地区計画	
位 置 ※	練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内	
面 積 ※	約 31.4 h a	
地区計画の目標	本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で碁盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。 地区内には、都営地下鉄大江戸線（以下「東京12号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）や、補助230号線に接続する東京都市計画道路幹線街路補助線街路第233号線（以下「補助233号線」という。）の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。 第2次みどりの風吹くまちビジョンのアクションプラン（戦略計画）においては、新駅予定地周辺では、公共交通機関への円滑な乗換えと多彩なイベントなどを開催できる駅前広場の計画や、商業施設や公共サービスの充実を目指した建築物の共同化について検討を進めるとしている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助230号線沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとしている。併せてみどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。補助233号線沿道では、周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。 以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、幹線道路沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。	
区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を5地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針をつぎのように定める。なお、東京12号線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。 1 新駅周辺地区 東京12号線延伸に伴う新駅の設置を見据えて、利便性の高い駅前広場を確保し、店舗やサービス施設等が立地するにぎわいのある新たな拠点地区を形成する。 2 大泉学園通り商業地区 桜をシンボルとしたみどり豊かな街並みの中に、店舗やサービス施設等が連続して立地するにぎわいと活気のある快適な商店街を形成する。

区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	3 補助230号線沿道地区 後背住宅地の良好な住環境に配慮した中低層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等を誘導し、沿道でのみどり豊かな街並みや延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成する。 4 補助233号線沿道地区 周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、補助233号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。 5 住宅地区 風致地区にふさわしいみどり豊かな街並みと閑静な住環境を備えた低層主体の住宅地を形成する。
	地区施設の整備の方針	1 道路 地区全体の道路ネットワークを形成するとともに防災性の向上を図るため、安全・安心な暮らしを支える生活幹線道路、区画道路および隅切りを整備する。 2 公園 地域住民の憩いの空間となる既存公園を維持するとともに、新たな公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	1 住宅と店舗やサービス施設等が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3 敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある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。 4 道路空間および道路交差部における見通し空間を確保し、安全性や防災性の向上を図るため、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 周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、建築物等の高さの最高限度および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。 6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、また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。 7 大泉学園通り沿道では、歩行空間の充実を図るため、都市計画道路計画線から建築物の外壁等を離すように努めるとともに、後退した区域には門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物等を設置しないように努める。 8 新駅予定地周辺では、生活拠点としての機能を高めるために、周辺の環境に配慮しつつ高度利用を図り、共同化を誘導する。
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	1 みどり豊かで良好な街並みを形成するため、道路に面する部分は緑化に努めるとともに、自動車車庫や駐車場、資材置場等を設置する際には、植栽等により景観に配慮するように努める。 2 近年増加している集中豪雨等による都市型水害の防止・軽減を図るため、建築物の敷地内に雨水浸透施設等の施設の整備を促進し、浸水被害の防止、地下水の涵養に努める。

地区整備計画

地区施設の配置および規模	道路	名称		幅員		延長		備考				
		区画道路1号		6m		約230m		拡幅				
		区画道路2号		6m		約250m		拡幅				
		区画道路3号		6m		約250m		拡幅				
		区画道路4号		6m		約230m		拡幅				
		区画道路5号		6m		約 70m		拡幅				
		区画道路6号		6m		約370m		拡幅				
		区画道路7号		6m		約420m		拡幅				
		区画道路8号		6m		約510m		拡幅				
		名称		箇所								
		隅切り		底辺3mの二等辺三角形:34 箇所								
	公園	名称		面積		備考						
		公園1号		約890 m ²		新設						
		公園2号		約390 m ²		既設（学園みどり児童遊園）						
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	新駅周辺地区	大泉学園通り 商業地区	補助230号線沿道地区		補助233号線沿道地区		住宅地区		
						A地区	B地区	A地区	B地区	A地区	B地区	C地区
		面積	約 1.9ha	約 1.6ha	約 0.2ha	約 5.2ha	約 0.4ha	約 0.3ha	約 0.6ha	約 0.1ha	約 21.1ha	
		建築物等の用途の制限 ※		つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ぱちんこ屋 （２）葬祭場等		つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ホテルまたは旅館 （２）葬祭場等		つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ホテルまたは旅館 （２）葬祭場等 （３）建築基準法別表第2 （に）項に掲げる建築物		—		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度 ※	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	10分の30				—
			公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度	当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）または道路法第18条第2項の規定に基づく補助230号線の道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。		当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）または道路法第18条第2項の規定に基づく補助233号線の道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。		
				10分の20	10分の10	10分の20	10分の10	
		建築物の敷地面積の最低限度	110㎡					
		壁面の位置の制限	1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号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は、3 m以上とする。 2 計画図3に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する地区施設（区画道路）がある場合は当該地区施設の計画線、都市計画道路（都市計画法第59条第1項または第2項の規定による認可を受けているものに限る。以下同じ。）がある場合は当該都市計画道路の計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ3 mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 3 道路（区画道路および都市計画道路を含む。）が交わる角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2 mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。					

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。				
		建築物等の高さの最高限度	—	17mかつ5階(地階を除く。)以下 ただし、練馬区風致地区条例第2条に基づく許可を受けた建築物に限る。	—	15m以下	—
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物および屋外広告物の形態および色彩その他の意匠は、周辺の街並みと調和を図るものとする。 2 良好な住環境や街並みの整備・維持のため、コンテナを利用した建築物は建築してはならない。ただし、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものについては、この限りでない。				
		垣または柵の構造の制限	1 道路（補助233号線を除く。）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80 c m以下の部分は、この限りでない。 2 補助233号線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60 c m以下の部分は、この限りでない。 3 補助233号線に面する部分については、接する敷地の長さの10分の4以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面してショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分の部分を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。				

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：補助 233 号線沿道にふさわしい土地利用の誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るため、地区計画を変更する。

変 更 概 要

※_____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

名 称	補助 230 号線大泉学園町地区地区計画		
事 項	旧	新	摘 要
地区計画の目標	本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。 地区内には、都営地下鉄大江戸線（以下「東京 12 号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 230 号線（以下「補助 230 号線」という。）等の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。 第 2 次みどりの風吹くまちビジョンのアクションプラン（戦略計画）においては、新駅予定地周辺では、公共交通機関への円滑な乗換えと多彩なイベントなどを開催できる駅前広場の計画や、商業施設や公共サービスの充実を目指した建築物の共同化について検討を進めるとしている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を	本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。 地区内には、都営地下鉄大江戸線（以下「東京 12 号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 230 号線（以下「補助 230 号線」という。）や、補助 230 号線に接続する東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線（以下「補助 233 号線」という。）の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。 第 2 次みどりの風吹くまちビジョンのアクションプラン（戦略計画）においては、新駅予定地周辺では、公共交通機関への円滑な乗換えと多彩なイベントなどを開催できる駅前広場の計画や、商業施設や公共サービスの充実を目指した建築物の共同化について検討を進めるとしている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助 230 号線沿道では、土地の高度利用を進め、商	地区区分の見直しに伴う変更

地区計画の目標		高めるとし、補助 230 号線沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとしている。また、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとともに、<u>みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。</u> 以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、<u>補助 230 号線沿道</u>においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。	業・業務施設の利用を促進するとともに、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとしている。<u>併せてみどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。</u><u>補助 233 号線沿道では、周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。</u> 以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、<u>幹線道路沿道</u>においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。	
区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を<u>4</u>地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針をつぎのように定める。なお、東京 12 号線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。 1～3 [略] [新設] <u>4</u> [略]	本地区を<u>5</u>地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針をつぎのように定める。なお、東京 12 号線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。 1～3 [略] <u>4 補助 233 号線沿道地区</u> <u>周辺住宅地の良好な住環境に配慮しながら、補助 233 号線沿道にふさわしい商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに、防災性が高い街並みを形成する。</u> <u>5</u> [略]	地区区分の見直しに伴う変更
	建築物等の整備の方針	1～5 [略] 6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、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。 7～8 [略]	1～5 [略] 6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、<u>また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。</u> 7～8 [略]	現状に合わせた文言の整理

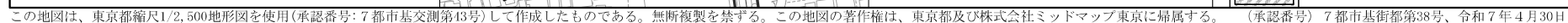
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	新駅周辺地区	大泉学園通り商業地区	補助230号線沿道地区		住宅地区			新駅周辺地区	大泉学園通り商業地区	補助230号線沿道地区		補助233号線沿道地区		住宅地区			地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および区域変更
						A地区	B地区	A地区	B地区	C地区			A地区	B地区	A地区	B地区	A地区	B地区	C地区	
						約1.9ha	約1.6ha	約0.2ha	約5.2ha	約0.6ha			約0.5ha	約21.4ha	約1.9ha	約1.6ha	約0.2ha	約5.2ha	約0.4ha	
		建築物等の用途の制限 ※		つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ぱちんこ屋 （２）葬祭場等	つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ホテルまたは旅館 （２）葬祭場等	—					つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ぱちんこ屋 （２）葬祭場等		つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ホテルまたは旅館 （２）葬祭場等	つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ホテルまたは旅館 （２）葬祭場等 （３）建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物			—			地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加

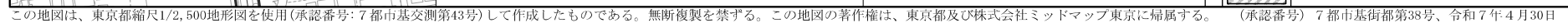
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	—	10 分の 30		—	—	10 分の 30		—	—	地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加				
			公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度		当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定）または道路法第 18 条第 2 項の規定に基づく補助 230 号線の道路供用開始公示後は、 <u>下記</u> の容積率を適用しない。				<u>当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定）または道路法第 18 条第 2 項の規定に基づく補助 233 号線の道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。</u>								
					10 分の 20	10 分の 10				10 分の 20				10 分の 10	<u>10 分の 20</u>	<u>10 分の 10</u>	

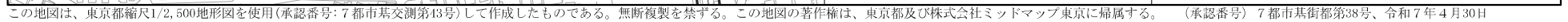
地区整備計画

建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号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 <u>道路の中心線</u> までの距離は、3m以上とする。 2 [略] 3 道路（区画道路および都市計画道路を含む。）が <u>交差する</u> 角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、 <u>道路の境界線</u> の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。					壁面の位置の制限	1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号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 <u>道路中心線</u> までの距離は、3m以上とする。 2 [略] 3 道路（区画道路および都市計画道路を含む。）が <u>交わる</u> 角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、 <u>道路境界線</u> の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。					現状に合わせた文言の整理
	建築物等の高さの最高限度	—	17m以下かつ5階（地階を除く。）以下	—	15m以下	—	—	17mかつ5階（地階を除く。）以下 <u>ただし、練馬区風致地区条例第2条に基づく許可を受けた建築物に限る。</u>	—	15m以下	—	現状にあわせた文言の追加および整理	
	垣または柵の構造の制限	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80cm以下の部分は、この限りでない。 [新設] [新設]					1 道路（ <u>補助233号線を除く。</u> ）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80cm以下の部分は、この限りでない。 2 <u>補助233号線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。</u> 3 <u>補助233号線に面する部分については、接する敷地の長さの10分の4以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に面してショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分</u> を設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができる。					地区区分の見直しに伴う対象地区の追加および新たな規定の追加	

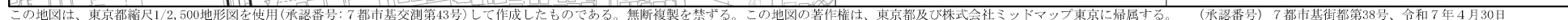
※は知事協議事項

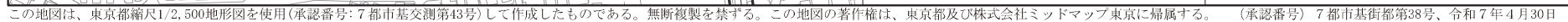


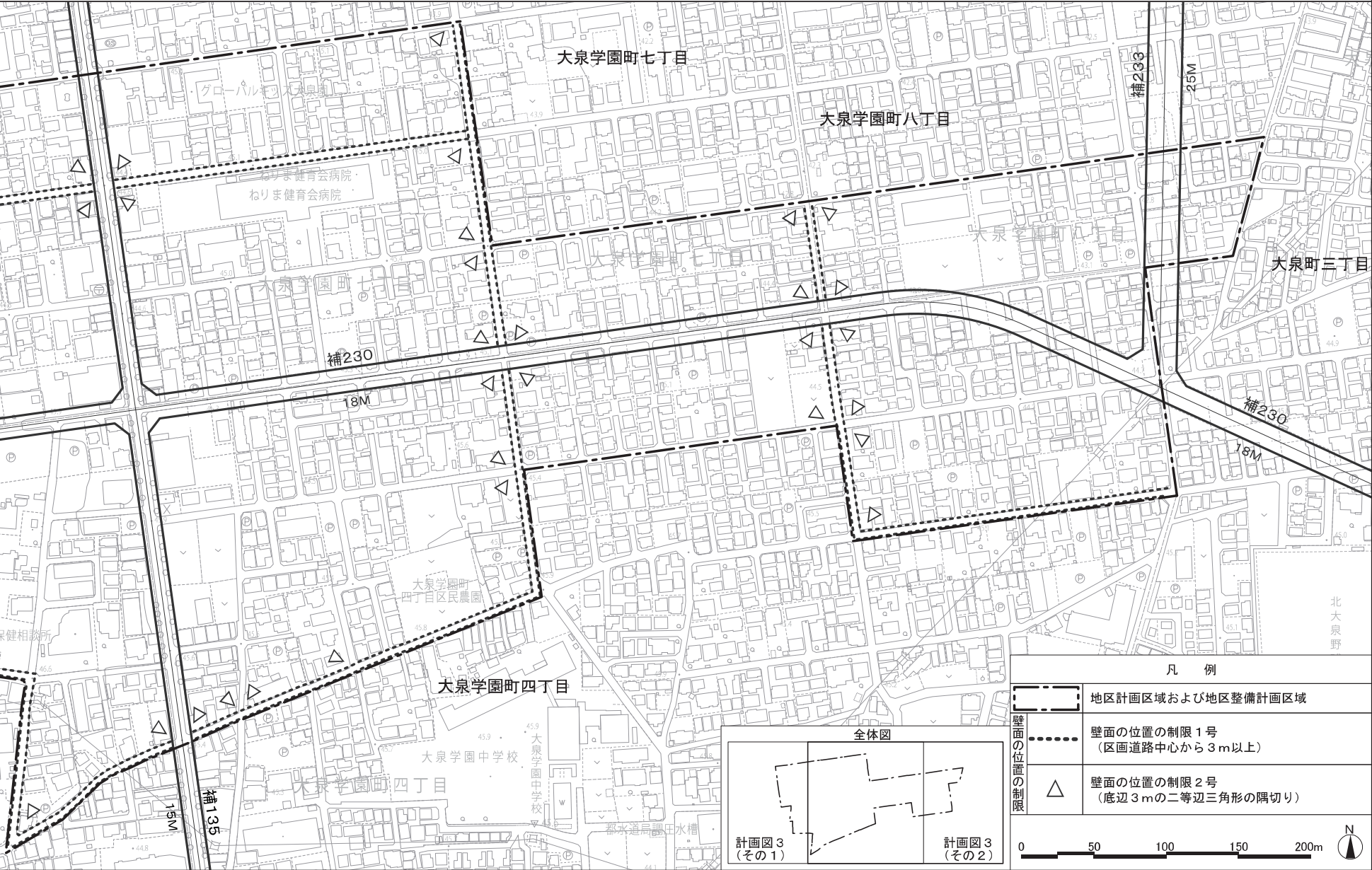




原案







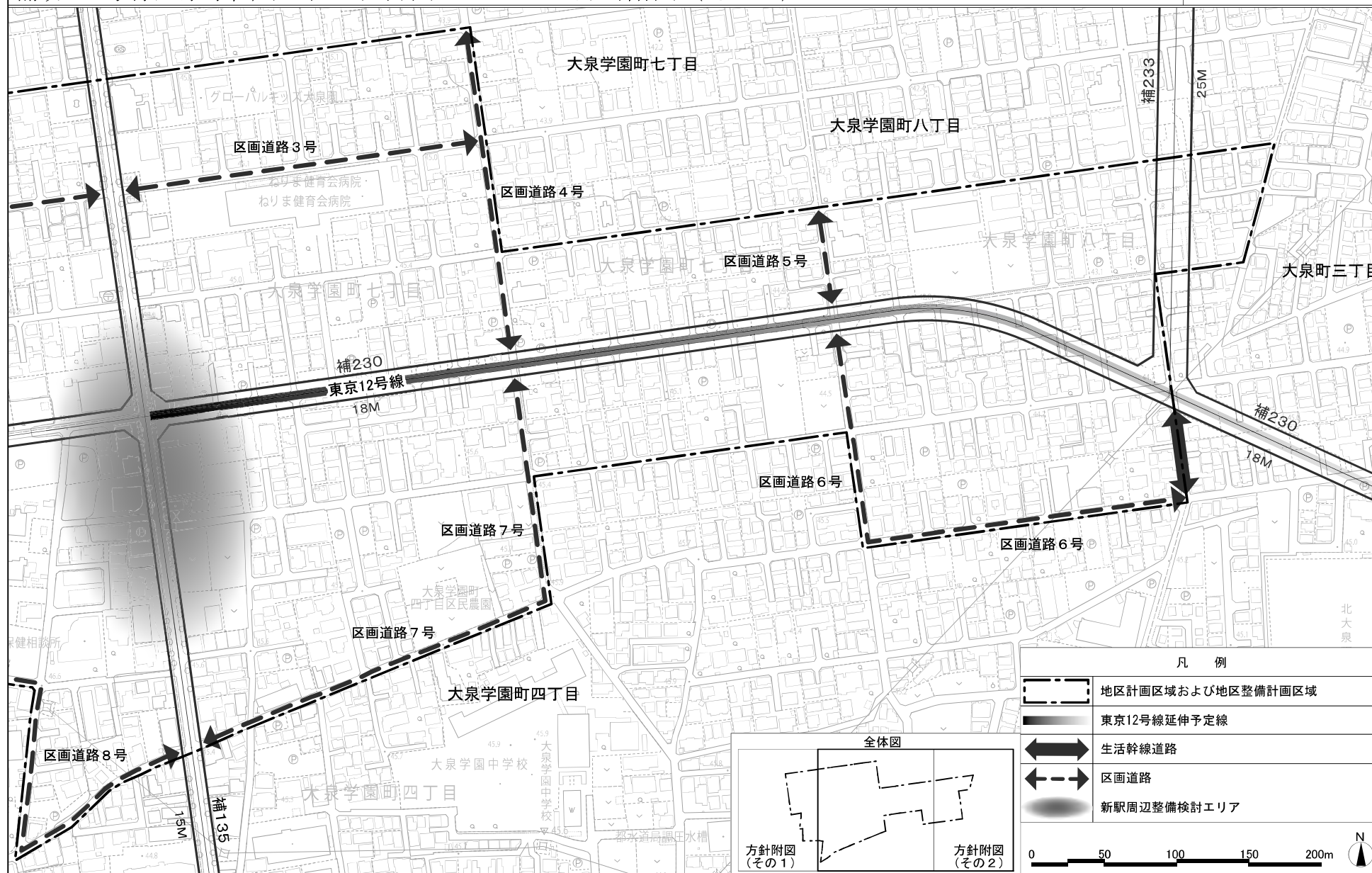
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

東京都市計画地区計画
補助230号線大泉学園町地区地区計画

方針附図（その2）

〔練馬区決定〕

原案



都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

（補助233号線沿道地区地区計画関連）

（補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連）

（補助230号線大泉学園町地区地区計画関連）

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定されており、地区内には生産緑地もある豊かなみどりを備えた住宅地である。

地区内では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第233号線（以下「補助233号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれるため、適切な土地利用の誘導が求められている。

補助233号線は、東京都防災都市づくり推進計画において一般延焼遮断帯に位置付けられており、練馬区都市計画マスタープランにおいては、補助233号線沿道では周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。

重点地区まちづくり計画「補助233号線沿道地区」においても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていくこととしている。

今後、補助233号線の整備に伴い市街化が進行していくなか、地区の特性を踏まえながら、周辺住宅地と自然景観に配慮したまちづくりを進める必要がある。

以上のことから、補助233号線を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助233号線沿道地区で地区計画を策定し、補助230号線大泉町三丁目

地区および補助 230 号線大泉学園町地区で地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 4.8 ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 ha 2,548.8 (2,551.0)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	17m第1種 高度地区	約 ha 22.2 (23.4)	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は 17 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	第 2 種 高度地区	約 ha 204.9	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	17m第2種 高度地区	約 ha 404.1 (405.5)	1 建築物の高さは 17 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	20m第2種 高度地区	約 ha 949.5 (944.7)	1 建築物の高さは 20 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.0	1 建築物の高さは 25 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.2	1 建築物の高さは 30 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	

〔最高限度〕	17m第3種高度地区	約 38.6 ha	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	20m第3種高度地区	約 16.6 ha	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	25m第3種高度地区	約 151.2 ha	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	30m第3種高度地区	約 210.2 ha	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	35m第3種高度地区	約 31.4 ha	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	20m高度地区	約 2.9 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。	
	30m高度地区	約 0.5 ha	建築物の高さは30メートル以下とする。	
	小計	約 4,721.1 ha		
1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、つぎのア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。				

へ 最 高 限 度 ー	ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、つぎのア、イに定めるところによる。 ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 2 適用の除外 (1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 (2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。 3 地区計画等の区域内の特例 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。 4 区長の許可による特例 つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。 (1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの (2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。 (3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。 (4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。
--	---

〔最高限度〕	5 特定行政庁の許可による特例 つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 (1) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 136 条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの (2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物	
--------	---	--

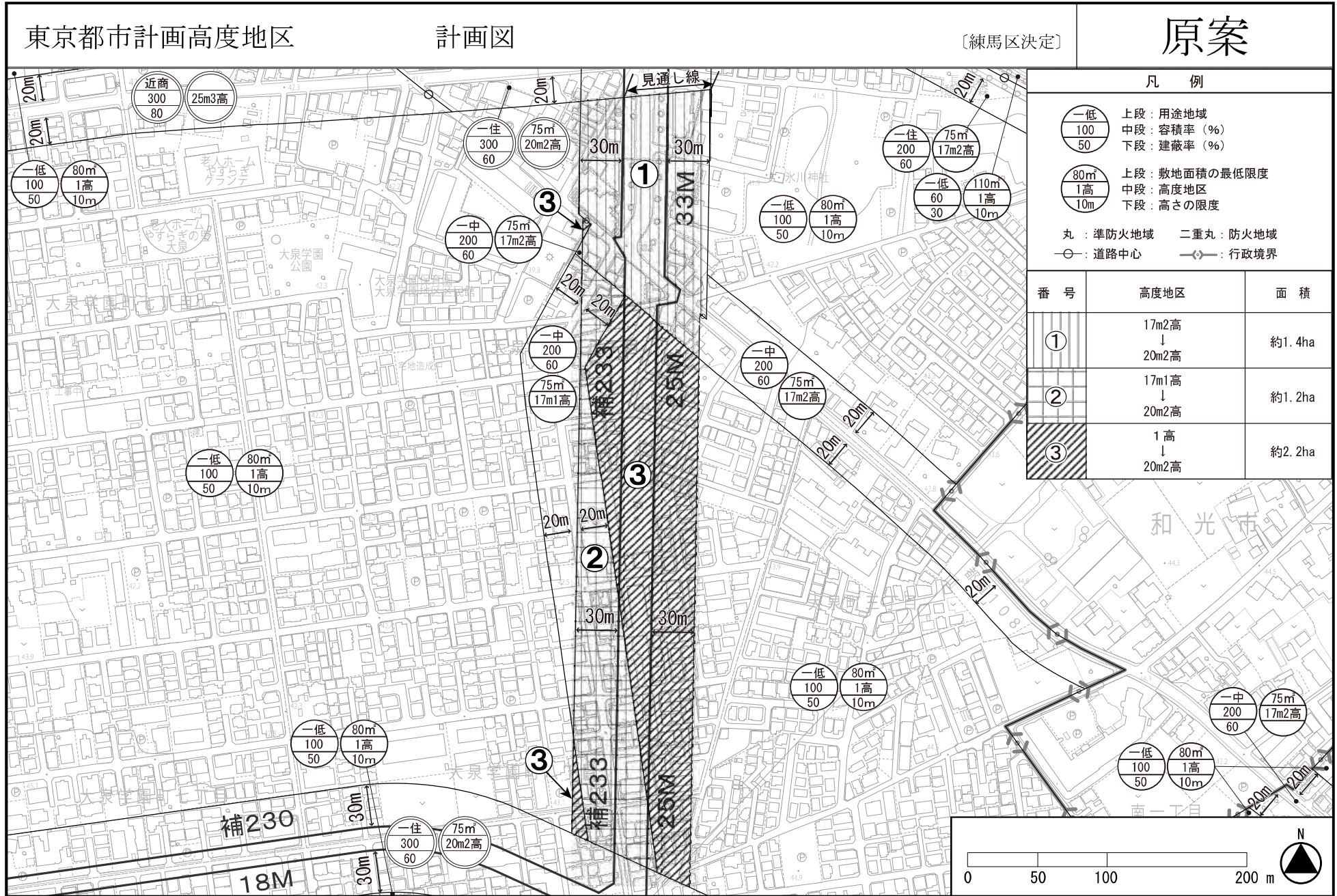
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕	川越街道北地区 笹目通り ・環状 8 号線地区	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は 7 メートルとする。ただし、つぎの各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが 7 メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の 2 分の 1 未満かつ 100 平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築または改築に係る建築物で当該増築または改築が建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 137 条の 10 第 1 号および第 2 号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門または塀を含む。） (5) 地下もしくは高架の工作物内または道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上または土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
小 計	約 58.9 ha		
合 計	約 4,780.0 ha		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助 233 号線沿道地区地区計画の決定、補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画および補助 230 号線大泉学園町地区地区計画の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉町三丁目、 大泉学園町四丁目および 大泉学園町八丁目各地内	第1種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約 2.2ha	
練馬区大泉町三丁目、 大泉学園町四丁目および 大泉学園町八丁目各地内	17m 第1種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約 1.2ha	
練馬区大泉学園町八丁目 地内	17m 第2種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約 1.4ha	



都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

（補助 2 3 3 号線沿道地区地区計画関連）

（補助 2 3 0 号線大泉町三丁目地区地区計画関連）

（補助 2 3 0 号線大泉学園町地区地区計画関連）

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定されており、地区内には生産緑地もある豊かなみどりを備えた住宅地である。

地区内では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 3 3 号線（以下「補助 2 3 3 号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれるため、適切な土地利用の誘導が求められている。

補助 2 3 3 号線は、東京都防災都市づくり推進計画において一般延焼遮断帯に位置付けられており、練馬区都市計画マスタープランにおいては、補助 2 3 3 号線沿道では周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。

重点地区まちづくり計画「補助 2 3 3 号線沿道地区」においても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていくこととしている。

今後、補助 2 3 3 号線の整備に伴い市街化が進行していくなか、地区の特性を踏まえながら、周辺住宅地と自然景観に配慮したまちづくりを進める必要がある

以上のことから、補助 2 3 3 号線を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助 2 3 3 号線沿道地区で地区計画を策定し、補助 2 3 0 号線大泉町三丁目

地区および補助 2 3 0 号線大泉学園町地区で地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約 4.8 ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画防火地域及び準防火地域をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

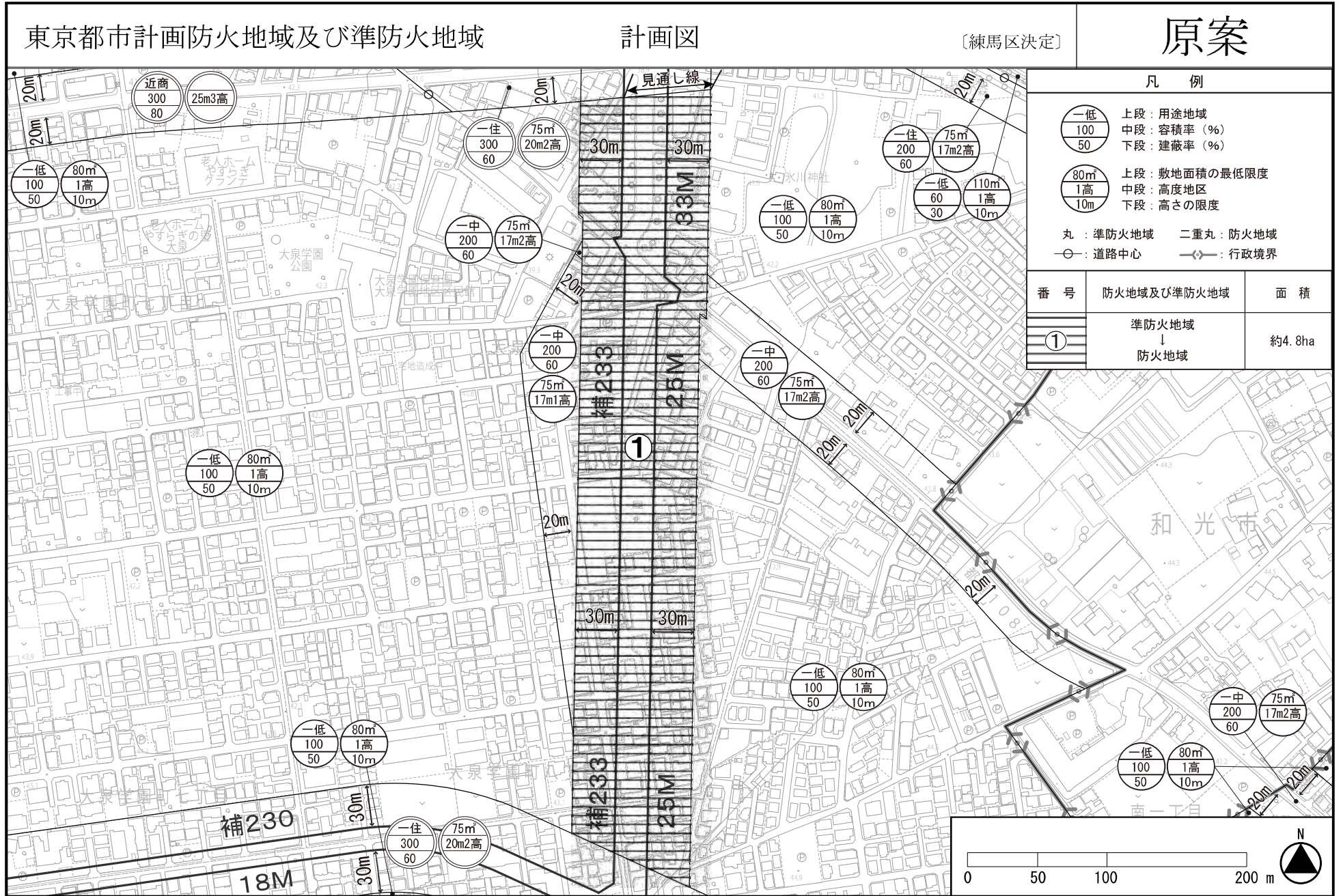
種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 649.2 (644.4)	
準防火地域	約 ha 4,101.0 (4,105.8)	
合 計	約 ha 4,750.2	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助 233 号線沿道地区地区計画の決定、補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画および補助 230 号線大泉学園町地区地区計画の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉町三丁目、大泉学園町四丁目および大泉学園町八丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 4.8	



都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

（補助233号線沿道地区地区計画関連）

（補助230号線大泉町三丁目地区地区計画関連）

（補助230号線大泉学園町地区地区計画関連）

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定されており、地区内には生産緑地もある豊かなみどりを備えた住宅地である。

地区内では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第233号線（以下「補助233号線」という。）の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれるため、適切な土地利用の誘導が求められている。

補助233号線は、東京都防災都市づくり推進計画において一般延焼遮断帯に位置付けられており、練馬区都市計画マスタープランにおいては、補助233号線沿道では周囲と調和のとれた建物の中層化をめざすほか、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めるとしている。

重点地区まちづくり計画「補助233号線沿道地区」においても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちづくりを進めていくこととしている。

今後、補助233号線の整備に伴い市街化が進行していくなか、地区の特性を踏まえながら、周辺住宅地と自然景観に配慮したまちづくりを進める必要がある。

以上のことから、補助233号線を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助233号線沿道地区で地区計画を策定し、補助230号線大泉町三丁目

地区および補助 2 3 0 号線大泉学園町地区で地区計画を変更することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約 4.8 ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)【原案】

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 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	68.3	6/10	3/10	—	110	10	1.4	
	2.3	8/10	4/10	—	100	10	0.0	
	2,316.6	10/10	5/10	—	80	10	48.1	
	161.7	15/10	6/10	—	75	10	3.4	
小 計	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3	
	2,753.8						57.1	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 中高層住居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	136.6	15/10	5/10	—	80	—	2.8	
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	696.3	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
小 計	836.3						17.4	
第 二 種 中高層住居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	341.0	20/10	6/10	—	75	—	7.1	
	211.3	30/10	6/10	—	75	—	4.4	
小 計	552.3						11.5	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	41.2	20/10	6/10	—	75	—	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 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	83.4	30/10	6/10	—	75	—	1.7	
近 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	15.8	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	194.6	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	55.8	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
小 計	35.5	40/10	8/10	—	—	—	0.7	
	301.7						6.3	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	23.8	40/10	8/10	—	—	—	0.5	
	59.0	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
小 計	10.7	60/10	8/10	—	—	—	0.2	
	93.5						1.9	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	109.7	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小 計	139.0						2.9	
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
小 計	3.4						0.1	
工 業 地 域 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
合 計	約 ha						%	
	4,818.7						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助233号線沿道地区地区計画の決定、補助230号線大泉町三丁目地区地区計画および補助230号線大泉学園町地区地区計画の変更に伴い、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【原案】

()内は変更箇所を示す。

(練馬区分)

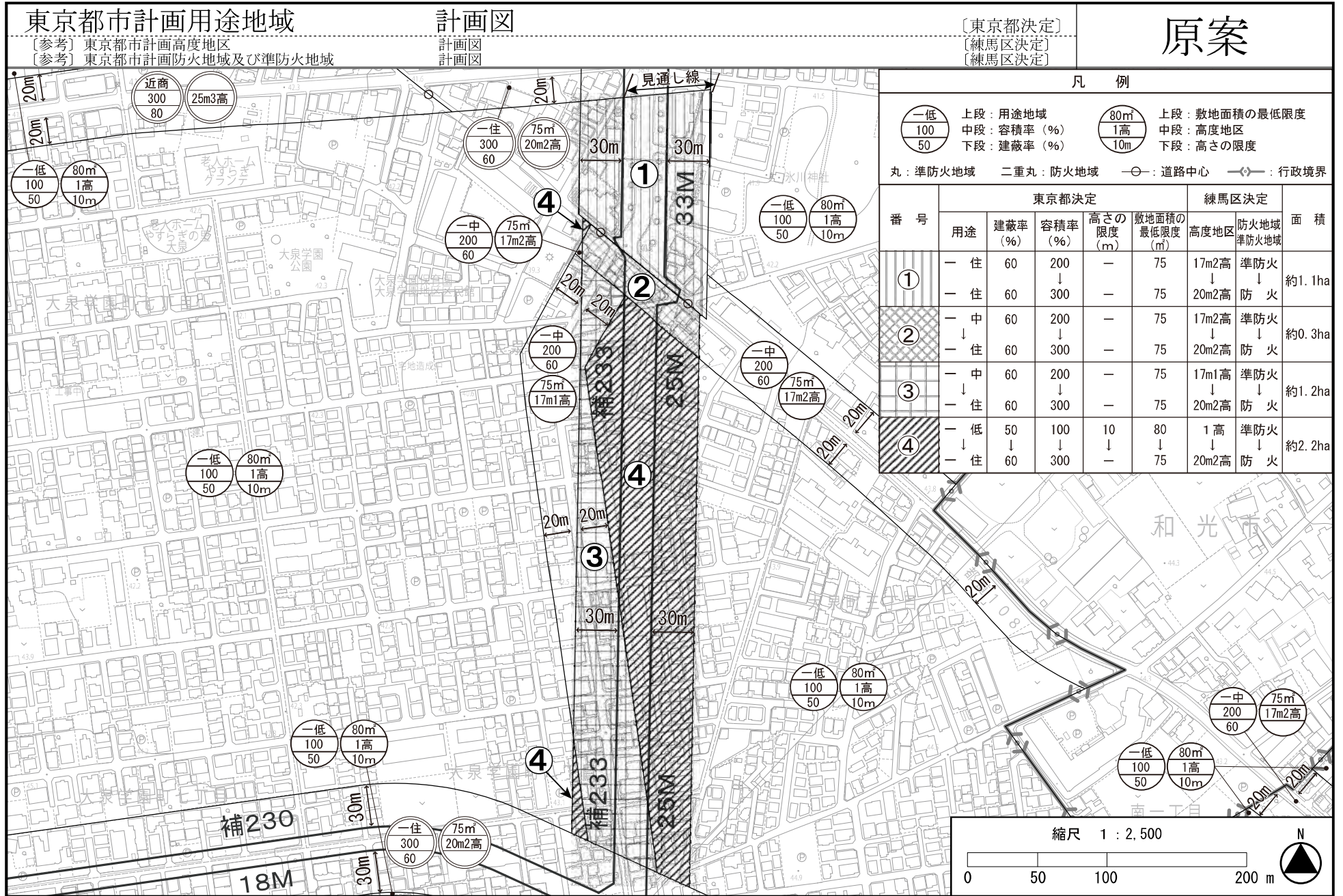
種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地面積 の最低限度	建築物 の高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A－B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	68.3	1.4	68.3	1.4	
	8/10	4/10	—	100	10	2.3	0.0	2.3	0.0	
	10/10	5/10	—	80	10	(2,316.6)	(48.1)	(2,318.8)	(48.1)	△ 2.2
	15/10	6/10	—	75	10	161.7	3.4	161.7	3.4	
小 計	20/10	6/10	—	75	12	204.9	4.3	204.9	4.3	
						(2,753.8)	(57.1)	(2,756.0)	(57.2)	△ 2.2
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	—	(696.3)	(14.4)	(697.8)	(14.5)	△ 1.5
						(836.3)	(17.4)	(837.8)	(17.4)	△ 1.5
小 計										
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	—	(341.0)	(7.1)	(342.1)	(7.1)	△ 1.1
	30/10	6/10	—	75	—	(211.3)	(4.4)	(206.5)	(4.3)	4.8
小 計						(552.3)	(11.5)	(548.6)	(11.4)	3.7
第二種 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	—	41.2	0.9	41.2	0.9	
	30/10	6/10	—	75	—	14.1	0.3	14.1	0.3	
小 計						55.3	1.1	55.3	1.1	

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	
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						83.4	1.7	83.4	1.7	
近隣 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	194.6	4.0	
	30/10	8/10	—	70	—	55.8	1.2	55.8	1.2	
	40/10	8/10	—	—	—	35.5	0.7	35.5	0.7	
小 計						301.7	6.3	301.7	6.3	
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						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	
	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
小 計						139.0	2.9	139.0	2.9	
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						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【原案】

(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉学園町八丁目地内	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㎡	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 1.1 ha	容積率の変更
練馬区大泉町三丁目、大泉学園町四丁目及び大泉学園町八丁目各地内	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 1.5 ha	用途および容積率の変更
練馬区大泉町三丁目、大泉学園町四丁目及び大泉学園町八丁目各地内	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 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 2.2 ha	用途、建蔽率、容積率および敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号: 7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7都市基街都第38号、令和7年4月30日

現況写真



①生産緑地地区



②長久保通り



③大泉学園公園



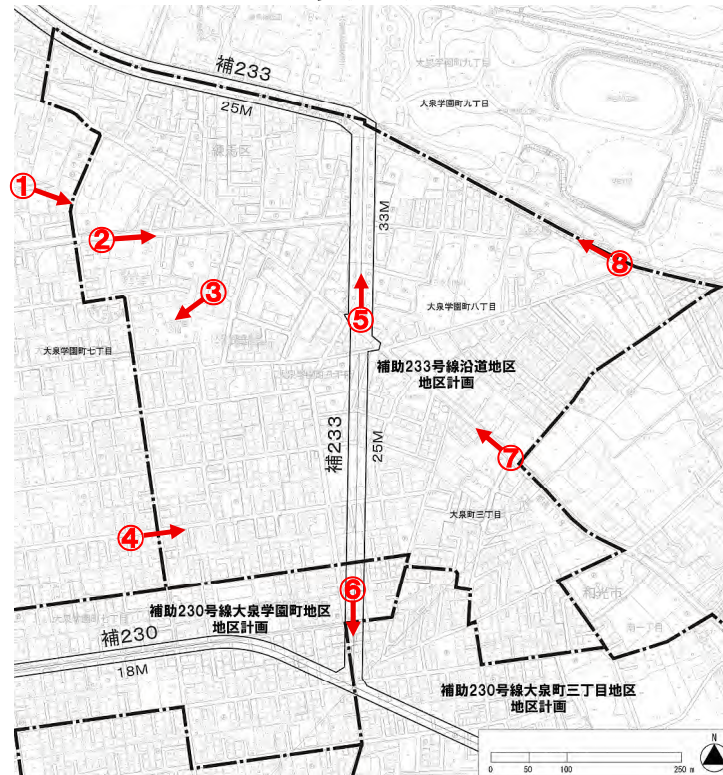
④区画道路6号



⑤補助 233 号線整備済区間



⑥補助 233 号線道路予定地



⑧越後山通り



⑦別荘橋通り

**補助 233 号線沿道地区
地区計画（原案）ほか
説 明 資 料**

～ 説 明 内 容 ～

- 補助 233 号線沿道地区地区計画の決定
- 補助 230 号線大泉町三丁目地区地区計画の一部変更
- 補助 230 号線大泉学園町地区地区計画の一部変更
- 用途地域、高度地区、防火・準防火地域の変更

令和7年9月

練馬区

1. 補助 233 号線沿道地区の概要

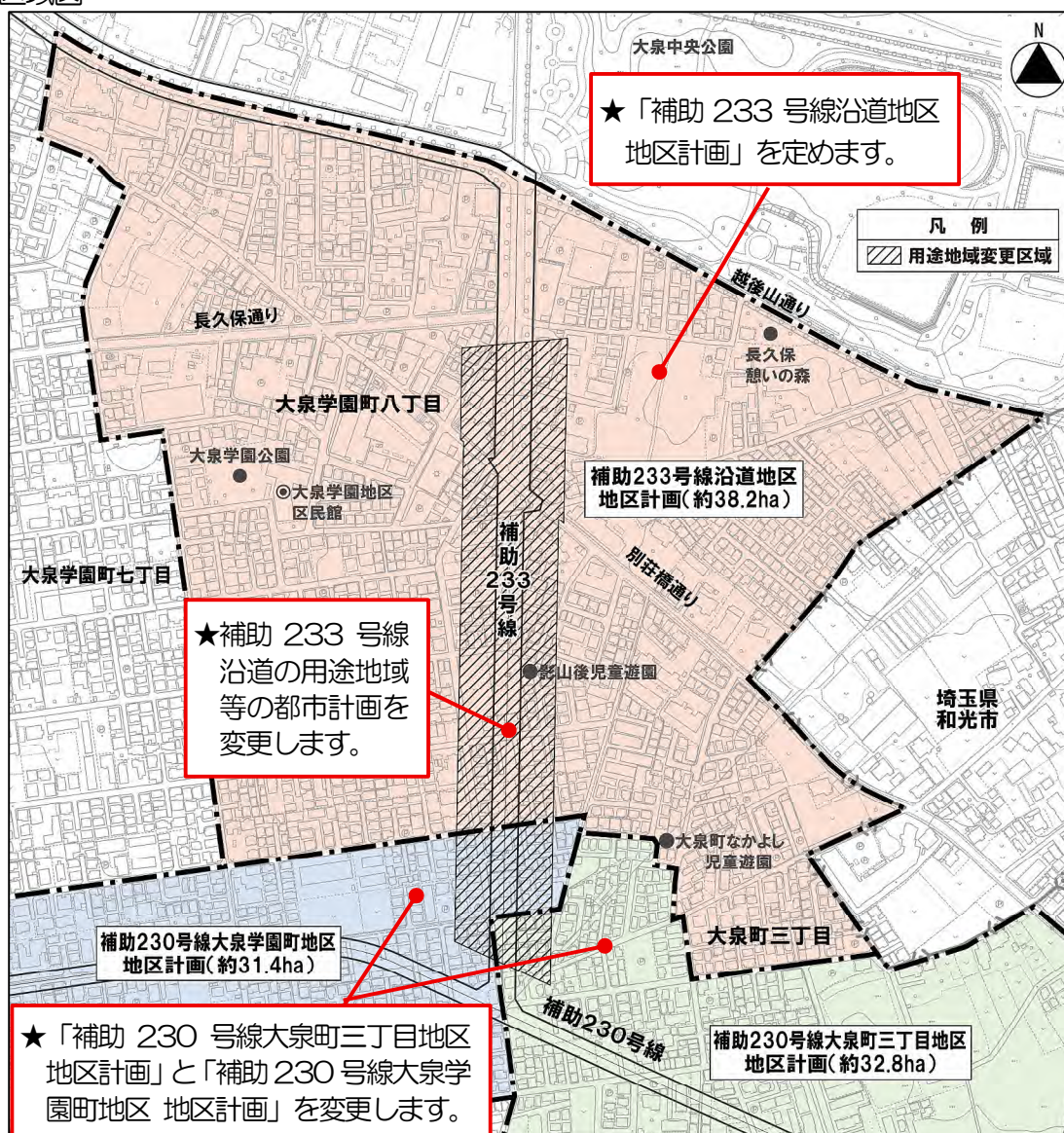
本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定され、地区北部には生産緑地が存在する豊かなみどりを備えた住宅地です。地区内を通る東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線（以下「補助 233 号線」という。）については、既に完成した北側区間（別荘橋通り以北）の沿道は、ケヤキ並木が広がる良好な住宅地となっています。

現在、補助 233 号線の南側区間（別荘橋通り以南）の整備が進められており、今後沿道では街並みの大きな変化が見込まれます。一方で、後背地では敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなど住環境の保全や、地区に狭い道路や行き止まり道路が多いことから道路基盤の充実が課題となっており、地区の特性を踏まえながら、周辺住宅地と自然景観に配慮したまちづくりを進める必要があります。

そこで、補助 233 号線を中心とした幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導と、災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助 233 号線沿道地区において地区計画を定めるとともに、既に決定している補助 230 号線大泉町三丁目地区および補助 230 号線大泉学園町地区において地区計画を変更します。また、あわせて用途地域(※)等の都市計画についても変更します。

※東京都と協議中

■ 区域図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 7都市基交測第 43 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7都市基街都第 38 号、令和 7 年 4 月 30 日

2. 補助 233 号線沿道地区地区計画の目標と方針

(1) はじめに

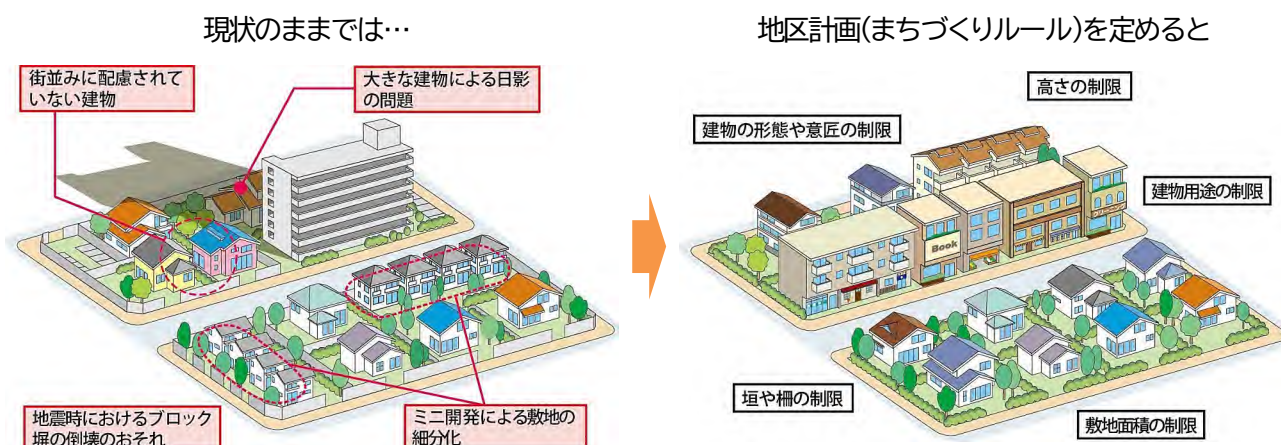
補助 233 号線の整備にあわせて、建築物等に関するルールを地区計画で定めます。あわせて用途地域(※)等を変更します。

※東京都と協議中

【地区計画とは】

特定の地区・街区単位で定めることができるきめ細かな都市計画の一つであり、建物の用途・高さ・形態意匠、敷地面積等に関するルールを定めることができます。

区域内の新築や建替えの際にルールを守っていただくことで、段階的に街並みを形成していきます。



出典：全国地区計画推進協議会「地区計画」を基に作成

(2) 地区計画の目標

補助 233 号線を中心とした、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活利便性の向上や誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成、安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成を目指すとともに、みどり豊かで良好な住環境の維持を図ります。



整備済の補助 233 号線



大泉学園公園



接道緑化のイメージ



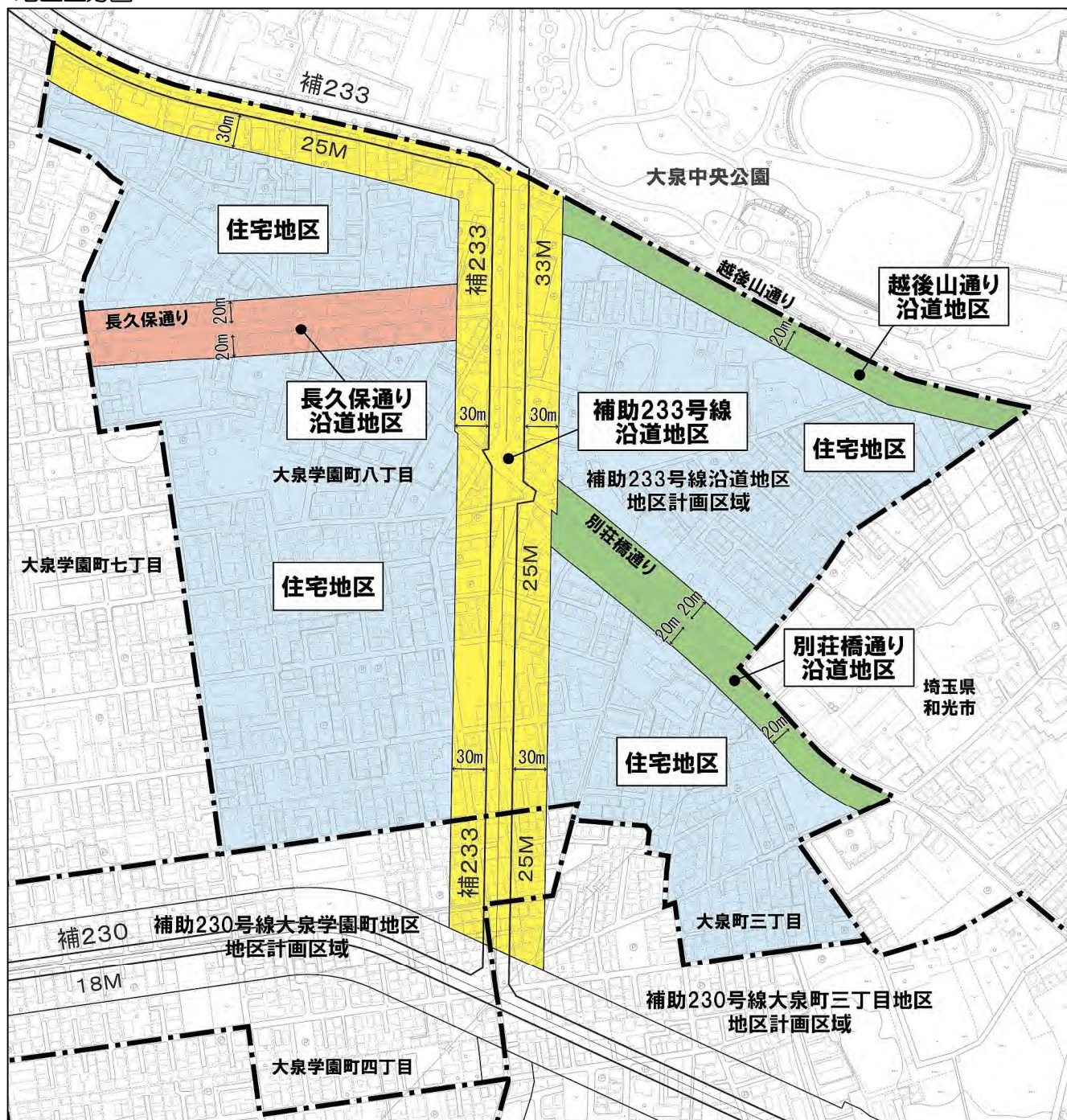
生産緑地地区

(3) 地区計画の方針（区域の整備、開発および保全に関する方針）

1) 土地利用の方針

地区の特性を踏まえ本地区を以下のとおり区分し、それぞれの地区の土地利用の方針を定めます。

■地区区分図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 7都市基交測第 43 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7都市基街都第 38 号、令和 7 年 4 月 30 日

◆土地利用の方針

地区の名称	土地利用の方針
補助 233 号線沿道地区（※）	商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地による地域の利便性の向上を図るとともに防災性が高い街並みを形成します。
長久保通り沿道地区	身近な生活を支える店舗や中層住宅を中心とした街並みを形成します。
越後山通り沿道地区 別荘橋通り沿道地区	現在の中低層住宅を中心とした街並みを維持するとともに、地域の人々が憩えるような店舗等が立地する市街地を形成します。
住宅地区	風致地区にふさわしいみどり豊かな敷地と統一感のある街並みに配慮した、良好な低層住宅地を形成します。

※「補助230号線大泉町三丁目地区地区計画」および「補助230号線大泉学園町地区地区計画」においても補助233号線道路端から30mの範囲を新たに「補助233号線沿道地区」として区分します。

2) 建築物等の整備の方針 ***各地区のルールはP5～P11をご覧ください。**

- ◆住宅と店舗等が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定めます。
- ◆公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定めます。
- ◆敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある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ます。
- ◆道路空間および道路交差部における見通し空間を確保し、安全性や防災性の向上を図るため、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ます。
- ◆周辺の住環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。
- ◆落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めます。
- ◆地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、またみどり豊かな街並みの形成を図るため、垣または柵の構造の制限を定めます。

3) 地区施設の整備の方針 ***内容の詳細はP18をご覧ください。**

- ◆道路：練馬区道路網計画に基づき、地区全体の道路ネットワークの形成を図ります。
また、防災性の向上や安全な暮らしを図るため、不接道宅地の解消に資する道路や隅切りの整備を促進します。

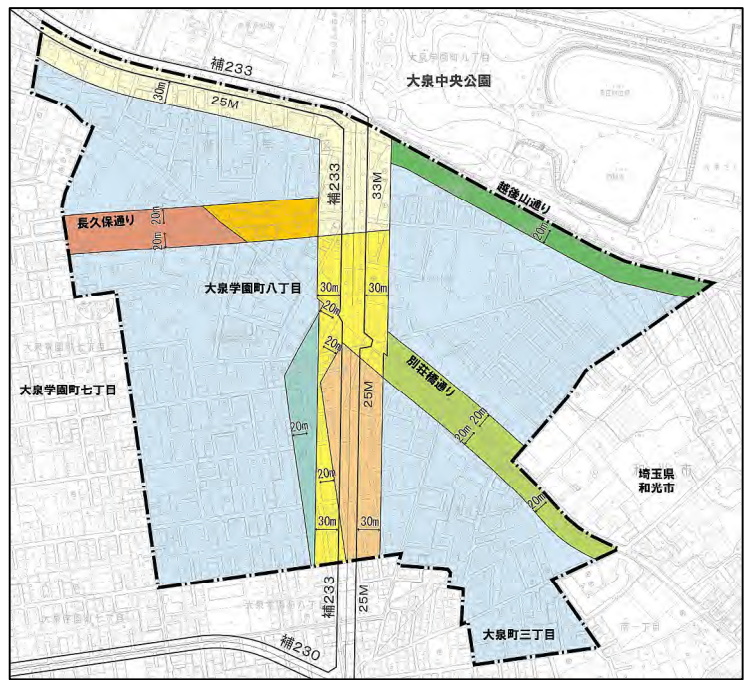
3. 各地区の建築物等に関するルール

■補助 233 号線沿道地区における今後の建築にかかる制限一覧

地区区分		補助 233 号線沿道地区			長久保通り沿道地区		越後山通り	別荘橋通り	住宅地区	
		①	②	③	A 地区	B 地区	沿道地区	沿道地区	A 地区	B 地区
地域地区	用途地域	一住	一住 ※		近商	一住		一中高		一低
	容積率	300%	300% ※		300%		200%			100%
	建蔽率	60%		60% ※	80%	60%				50%
	防火地域等	防火地域	防火地域		防火地域		準防火地域			
	高度地区等	20m 第2種	20m 第2種		25m 第3種	20m 第2種	17m 第2種		17m 第1種	第1種 (10m)
地区計画	建物用途の制限	ホテルまたは旅館、葬祭場等							—	
	—	建築基準法別表第2 (に) 項に掲げる建築物		ぱちんこ屋等	—					
	容積率の最高限度	—	300% ※ (条件あり：P13 へ)		—					
	高さの最高限度	17mかつ5階（地階を除く）以下					—			
	敷地面積の最低限度	110㎡			—	110㎡				
	形態・色彩・意匠の制限	建築物の屋根、外壁等および屋外広告物の形態および色彩その他の意匠は、原色の使用を避け、周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いのものとする コンテナを利用した建築物を建築する場合は、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施すなど景観に配慮したものとする								
	垣または柵の構造の制限	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 補助 233 号線、長久保通り、越後山通り、別荘橋通りに面する部分については、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない(詳細は P16 へ)								
	壁面の位置の制限	地区施設道路幅の後退（区画道路端まで） 隅切り部分の後退（P 18 の図に示した部分は長さ3m以上、その他の角敷地は長さ2m以上）								
	地区施設	P 18 の図に示した区画道路、隅切り								
壁面後退区域の工作物設置制限	上記壁面後退区域は、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物等は設置不可									

- ◆ 地域地区および地区計画のハッチ部分は、現在のルールから変更のない部分になります。 ※ 東京都と協議中
◆ 上記表のうち、地区計画による制限と、地域地区の制限が重複している場合は、厳しい方の制限が優先されます。

■地区区分図



凡 例	
	地区計画区域
	補助233号線沿道地区 ①
	補助233号線沿道地区 ②
	補助233号線沿道地区 ③
	長久保通り沿道地区 A 地区
	長久保通り沿道地区 B 地区
	越後山通り沿道地区
	別荘橋通り沿道地区
	住宅地区 A 地区
	住宅地区 B 地区

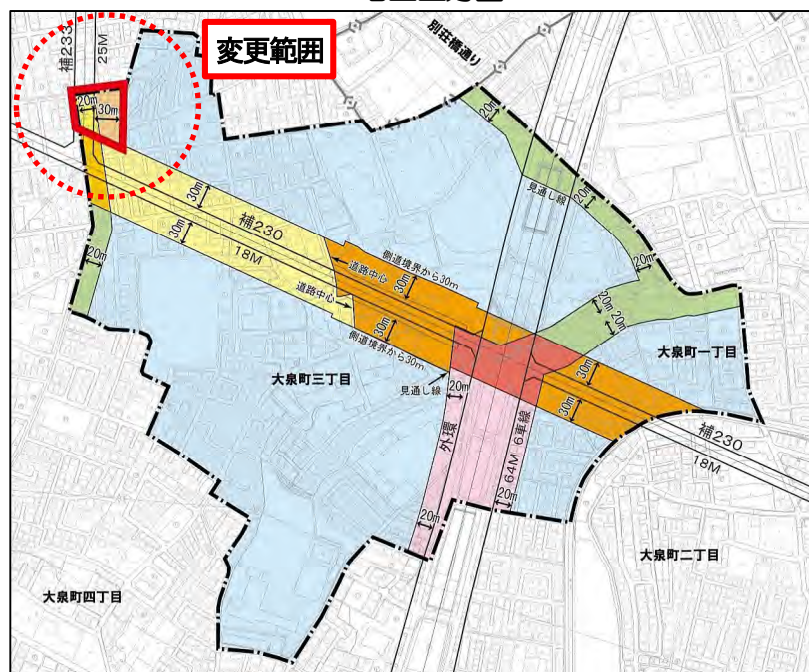
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7都市基街都第38号、令和7年4月30日

■補助 230 号線大泉町三丁目地区における今後の建築にかかる制限一覧

地区区分		新駅周辺地区			補助 230 号線沿道地区		補助 233 号線沿道地区		生活幹線道路等沿道地区	低層住宅地区
		A 地区	B 地区	C 地区	A 地区	B 地区	②	③		
地域地区	用途地域	一住					一住 ※		一中高	一低
	容積率	300%	200%	300%	300% ※		200%	100%		
	建蔽率	60%						60% ※	60%	50%
	防火地域等	防火地域	準防火地域	防火地域	防火地域		準防火地域			
	高度地区等	20m 第2種	17m 第2種	20m 第2種	20m 第2種		17m第1種 17m第2種	第1種 (10m)		
地区計画	建物用途の制限	・ホテルまたは旅館 ・葬祭場					・ホテルまたは旅館 ・葬祭場 ・建築基準法別表第2 (に) 項に掲げる建築物		—	
	容積率の最高限度	300% (条件あり：P13 へ)	—	300% (条件あり：P13 へ)	300% ※ (条件あり：P13 へ)		—			
	高さの最高限度	17m					17mかつ5階 (地階除く) 以下		15m	—
	敷地面積の最低限度	110㎡								
	形態・色彩・意匠の制限	建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並みとの調和を図るものとする								
		補助 233 号線沿道地区において、コンテナを利用した建築物を建築する場合は、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施すなど景観に配慮したものとする								
	垣または柵の構造の制限	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の開放性のある構造とする 補助 233 号線に面する部分については、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に沿って緑化しなければならない(詳細は P16 へ)								
	壁面の位置の制限	地区施設道路幅の後退 (区画道路端まで) 隅切り部分の後退 (道路が交差する角敷地は長さ2m以上)								
地区施設	生活幹線道路 (1 路線)、区画道路 (6路線)									
壁面後退区域の工作物設置制限	上記壁面後退区域は、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等の通行の妨げとなるような工作物等は設置不可									

- ◆ 地域地区および地区計画のハッチ部分は、現在のルールから変更のない部分になります。 ※ 東京都と協議中
◆ 上記表のうち、地区計画による制限と、地域地区の制限が重複している場合は、厳しい方の制限が優先されます。

■地区区分図



凡 例	
	地区計画区域
	新駅周辺地区 A 地区
	新駅周辺地区 B 地区
	新駅周辺地区 C 地区
	補助 230 号線沿道地区 A 地区
	補助 230 号線沿道地区 B 地区
	補助 233 号線沿道地区 ②
	補助 233 号線沿道地区 ③
	生活幹線道路等沿道地区
	低層住宅地区

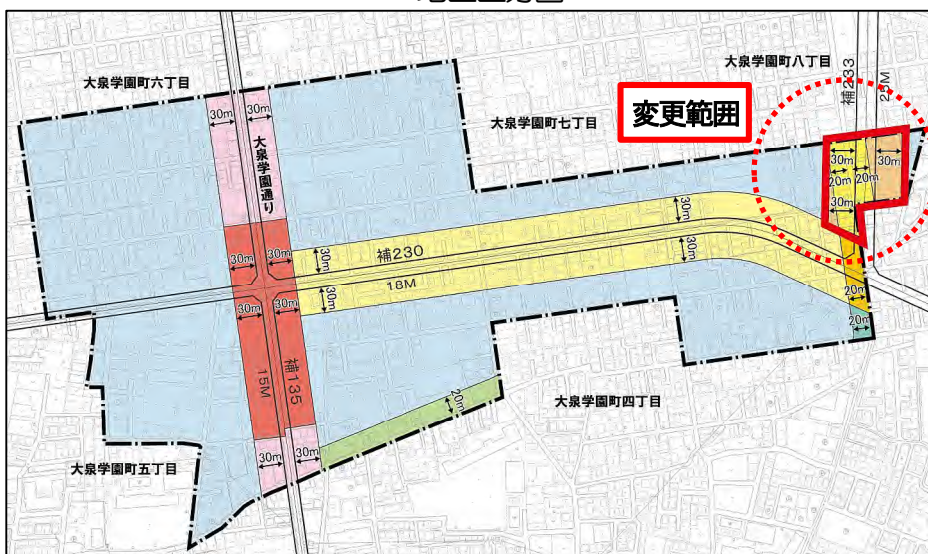
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 7 都市基交測第 43 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7 都市基街部第 38 号、令和 7 年 4 月 30 日

■補助 230 号線大泉学園町地区における今後の建築にかかる制限一覧

地区区分		新駅周辺 地区	大泉学園通り 商業地区	補助 230 号線沿道地区		補助 233 号線沿道地区		住宅地区			
				A 地区	B 地区	②	③	A 地区	B 地区	C 地区	
地域 地区	用途地域	近商		一住		一住 ※		一中高		一低	
	容積率	300%				300% ※		200%		100%	
	建蔽率	80%		60%			60% ※	60%		50%	
	防火地域等	防火地域				防火地域		準防火地域			
	高度地区等	25m 第3種		20m 第2種		20m 第2種		17m 第2種	17m 第1種	第1種 (10m)	
地区 計画	建物用途の制限	・ぱちんこ屋 ・葬祭場等		・ホテルまたは旅館 ・葬祭場等		・ホテルまたは旅館 ・葬祭場等 ・建築基準法別表第2 (ロ)項に掲げる建築物		—			
	容積率の最高限度	—		300% (条件あり：P13 へ)		300% ※ (条件あり：P13 へ)		—			
	高さの最高限度	—		17mかつ5階 (地階除く) 以下		17mかつ5階 (地階除く) 以下		—	15m 以下	—	
	敷地面積の最低限度	—		110㎡							
	形態・色彩・意匠の 制限	建築物および屋外広告物の形態・色彩・意匠は、周辺の街並みと調和を図る。 良好な住環境や街並みの整備・維持のため、コンテナを利用した建築物は建築してはならない。 ただし、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものについては、こ の限りでない。									
	垣または柵の構造 の制限	道路に面する部分は生垣またはフェンス等とする 補助 233 号線に面する部分については、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に 沿って緑化しなければならない(詳細は P16 へ)									
	壁面の位置の制限	地区施設道路沿道の後退(道路中心線から 3m 以上) 隅切部分の後退(地区施設に該当する部分は長さ 3m 以上、その他の角敷地は見通し空間 2m 以上)									
	地区施設	道路(8 路線)、隅切り、公園(2ヶ所)									
壁面後退区域の 工作物設置制限	上記壁面後退区域は、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等の通行の妨げとなるような工 作物等は設置不可										

- ◆ 地域地区および地区計画のハッチ部分は、現在のルールから変更のない部分になります。 ※ 東京都と協議中
◆ 上記表のうち、地区計画による制限と、地域地区の制限が重複している場合は、厳しい方の制限が優先されます。

■地区区分図

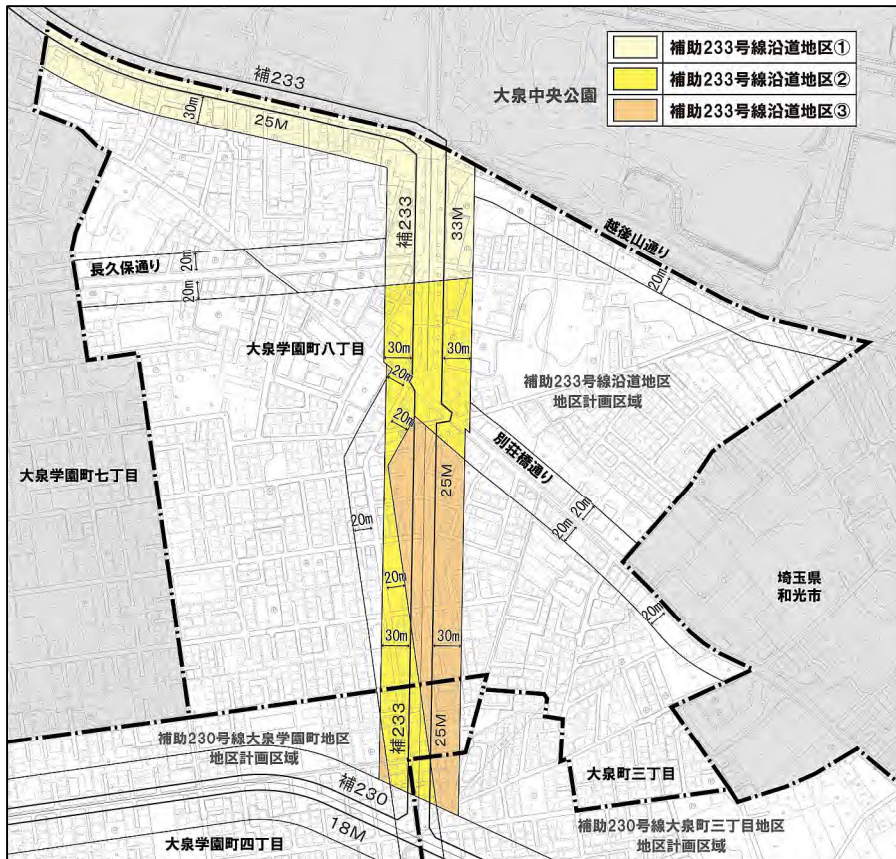


凡 例	
	地区計画区域
	新駅周辺地区
	大泉学園通り商業地区
	補助230号線沿道地区 A地区
	補助230号線沿道地区 B地区
	補助233号線沿道地区 ②
	補助233号線沿道地区 ③
	住宅地区 A地区
	住宅地区 B地区
	住宅地区 C地区

この地図は、東京都縮尺 1/2,500
地形図を使用(承認番号: 7 都市
基交測第 43 号)して作成したもの
である。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び
株式会社ミッドマップ東京に帰
属する。
(承認番号) 7 都市基街都第 38 号、
令和 7 年 4 月 30 日

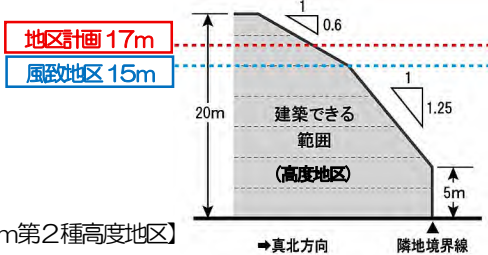
(1) 各地区の建築物のルールの詳細

① 補助233号線沿道地区に関するルール



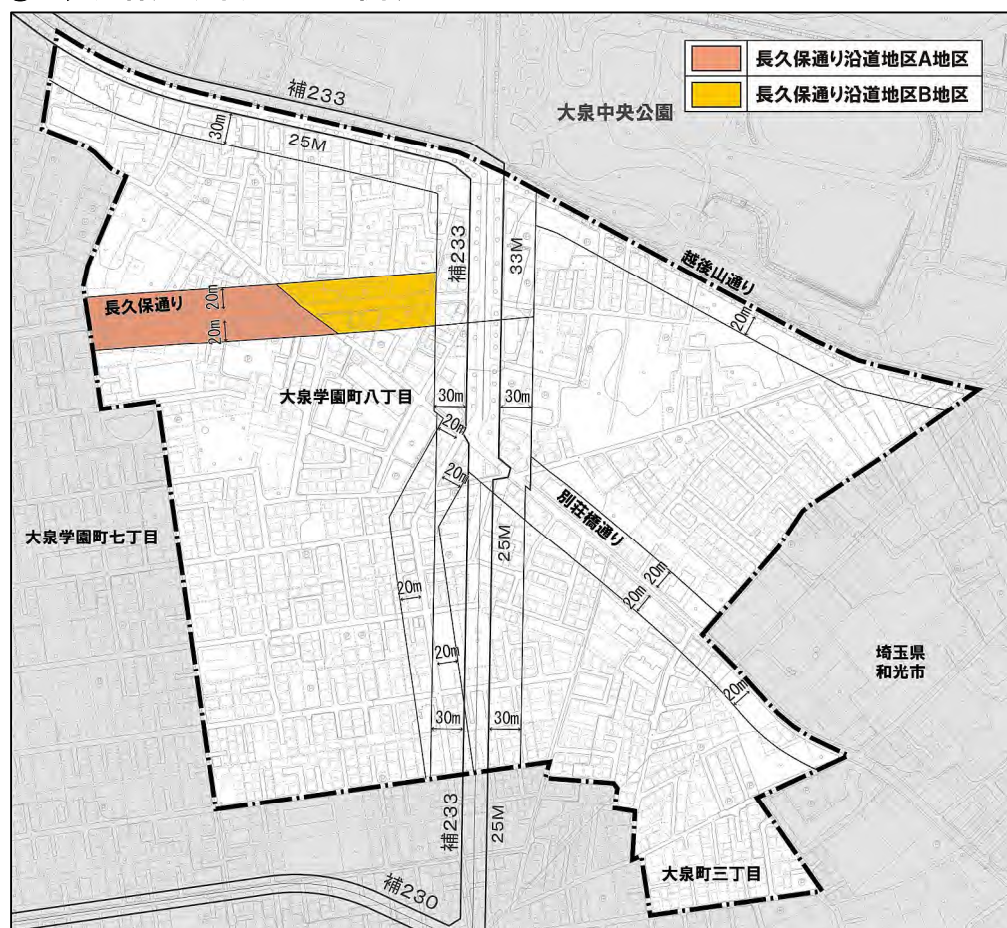
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7都市基街都第38号、令和7年4月30日

<補助233号線沿道地区の建築のルール>

項 目	制 限 の 種 類	建 築 条 件
(1)用途に関すること P 12 へ	用途地域 ※	第一種住居地域
	建築物等の用途	①・②・③：ホテル・旅館、葬祭場等の建物は建築できない ②・③：建築基準法別表第2(に)項に掲げる建物は建築できない
(2)大きさに関する こと P 13 へ	建蔽率 ※	60%
	容積率 ※	300%
	補助233号線の供用開始前の容積率の適用については条件があります。（②・③）	
(3)高さに関すること P 14 へ	高度地区による高さの 最高限度（20m第2種）	 【20m第2種高度地区】
	地区計画による高さの 最高限度 (17mかつ5階以下)	
	練馬区風致地区条例に よる高さの最高限度 (15m以下 緩和規定あり)	
	高度地区による高さの最高限度、地区計画による高さの最高限度、練馬区風致地区条例による高さの最高限度の要件を全て満たす必要があります。	
(4)構造に関すること P 15 へ	防火地域	階数3以上、または、床面積100㎡を超える建物は耐火建築物とする。
(5)その他 敷地・建築物 に関すること P 15・16 へ	敷地面積の最低限度	110㎡
	形態または色彩 その他の意匠の制限	周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いとする。 コンテナを利用する場合は、景観に配慮する。
	垣または柵の構造の制限	道路に面する部分は、生垣またはフェンス等とする。 補助233号線に面する敷地の長さの10分の4以上を緑化する。

※ 東京都と協議中

② 長久保通り沿道地区に関するルール



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7都市基街都第38号、令和7年4月30日

＜長久保通り沿道地区の建築のルール＞

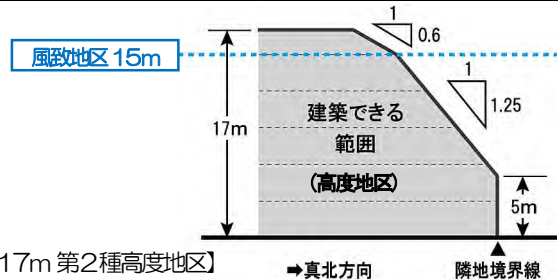
項目	制限の種類	建築条件
(1)用途に関すること P 12 へ	用途地域 ※ 建築物等の用途	A : 近隣商業地域、B : 第一種住居地域 A・B : ホテル・旅館、葬祭場等の建物は建築できない A : ぱちんこ屋等の建物は建築できない
(2)大きさに関する こと P 13 へ	建蔽率 ※ 容積率 ※	A : 80%、B : 60% 300%
(3)高さに関すること P 14 へ	高度地区による高さの 最高限度 (A : 25m第3種 B : 20m第2種) 地区計画による高さの 最高限度 (17mかつ5階以下) 練馬区風致地区条例に よる高さの最高限度 (15m以下 緩和規定あり)	地区計画 17m 風致地区 15m 【20m第2種高度地区】 【25m第3種高度地区】 高度地区による高さの最高限度、地区計画による高さの最高限度、練馬区風致地区条例による高さの最高限度の要件を全て満たす必要があります。
(4)構造に関すること P 15 へ	防火地域	階数3以上、または、床面積100㎡を超える建物は耐火建築物とする。
(5)その他 敷地・建築物 に関する こと P 15・16 へ	敷地面積の最低限度 形態または色彩 その他の意匠の制限 垣または柵の構造の制限	B : 110㎡ 周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いとする。 コンテナを利用する場合は、景観に配慮する。 道路に面する部分は、生垣またはフェンス等とする。 長久保通りに面する敷地の長さの10分の4以上を緑化する。

※ 東京都と協議中

③ 越後山通り沿道地区・別荘橋通り沿道地区に関するルール

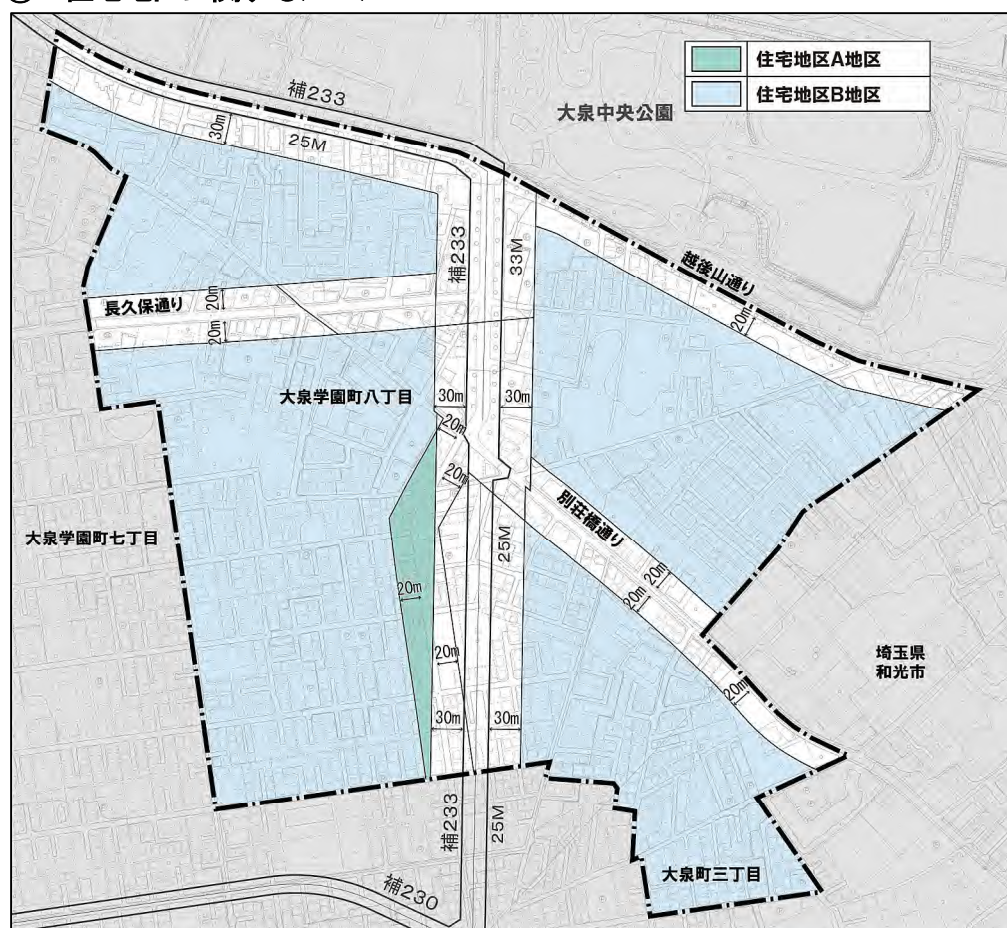


＜越後山通り沿道地区・別荘橋通り沿道地区の建築のルール＞

項 目	制 限 の 種 類	建 築 条 件
(1)用途に関すること P 12 へ	用途地域 ※	越後山通り沿道地区：第一種住居地域 別荘橋通り沿道地区：第一種中高層住居専用地域
	建築物等の用途	越後山通り沿道地区：ホテル・旅館、葬祭場等の建物は建築できない
(2)大きさに関する こと P 13 へ	建蔽率 ※	60%
	容積率 ※	200%
(3)高さに関すること P 14 へ	高度地区による高さの 最高限度 (17m第2種)	 【17m 第2種高度地区】
	練馬区風致地区条例に よる高さの最高限度 (15m以下 緩和規定あり)	
	高度地区による高さの最高限度、練馬区風致地区条例による高さの最高限度の要件を全て 満たす必要があります。	
(4)構造に関すること P 15 へ	準防火地域	階数4以上(地階を除く)、または、床面積1,500㎡を超える建物は耐火建築物とする。
(5)その他 敷地・建築物 に関すること P 15・16 へ	敷地面積の最低限度	110㎡
	形態または色彩 その他の意匠の制限	周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いとする。 コンテナを利用する場合は、景観に配慮する。
	垣または柵の構造の制限	道路に面する部分は、生垣またはフェンス等とする。 越後山通りおよび別荘橋通りに面する敷地の長さの10分の4以上を緑化する。

※ 東京都と協議中

④ 住宅地区に関するルール



＜住宅地区の建築のルール＞

項 目	制 限 の 種 類	建 築 条 件
(1)用途に関すること P 12 へ	用途地域 ※	A：第一種中高層住居専用地域 B：第一種低層住居専用地域
(2)大きさに関する こと P 13 へ	建蔽率 ※	A： 60%、B： 50%
	容積率 ※	A：200%、B：100%
(3)高さに関すること P 14 へ	高度地区による高さの 最高限度 〔A地区：17m第1種〕 〔B地区：第1種(10m)〕	 【17m 第1種高度地区】 【第1種高度地区(10m)】
	練馬区風致地区条例に よる高さの最高限度 (15m以下 緩和規定あり)	
	高度地区による高さの最高限度、練馬区風致地区条例による高さの最高限度の要件を全て 満たす必要があります。	
(4)構造に関すること P 15 へ	準防火地域	階数4以上(地階を除く)、または、床面積1,500㎡を超える建物は耐火建築物とする。
(5)その他 敷地・建築物 に関すること P 15・16 へ	敷地面積の最低限度	110㎡
	形態または色彩 その他の意匠の制限	周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いとする。 コンテナを利用する場合は、景観に配慮する。
	垣または柵の構造の制限	道路に面する部分は、生垣またはフェンス等とする。

※ 東京都と協議中

4. 建築物等に関するルールの内容

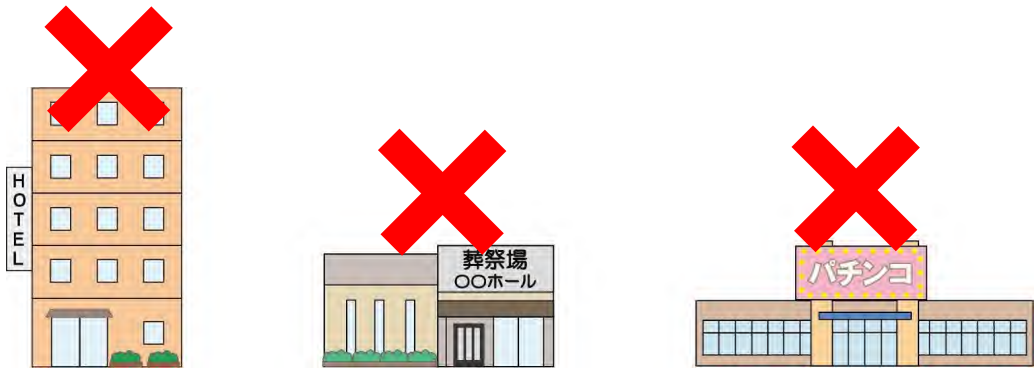
(1) 用途に関すること

補助 233 号線沿道では、後背の住宅地に配慮しながらも、店舗や中低層住宅が共存する沿道市街地とするため、補助 233 号線道路端から 30m の範囲の用途地域を「第一種住居地域」に変更します。これにより、建築可能な建物の用途が増えることになります。

一方で、地区にふさわしくない建物の立地を防ぎ、周辺の住環境に配慮した市街地を形成するため、「ホテルおよび旅館」「葬祭場等」「建築基準法別表第 2 (に) 項に掲げる建築物（補助 233 号線沿道地区②・③）」の建物用途については地区計画により制限します。

また、長久保通り沿道および越後山通り沿道では、地区にふさわしくない建物の立地を防ぐため、「ホテルおよび旅館」「葬祭場等」「ぱちんこ屋等（長久保通り沿道地区 A 地区）」の建物用途について地区計画により制限します。

イメージ



(参考) 用途地域について

都市の健全な発展と秩序ある整備を目指し、建物用途の建築可能な範囲を定めるものです。

第一種低層住居専用地域（一低）：低層住宅の良好な環境保護のための地域

第一種中高層住居専用地域（一中高）：中高層住宅の良好な環境保護のための地域

第一種住居地域（一住）：住宅の環境保護を図り、大規模な店舗、事務所の立地が制限される地域

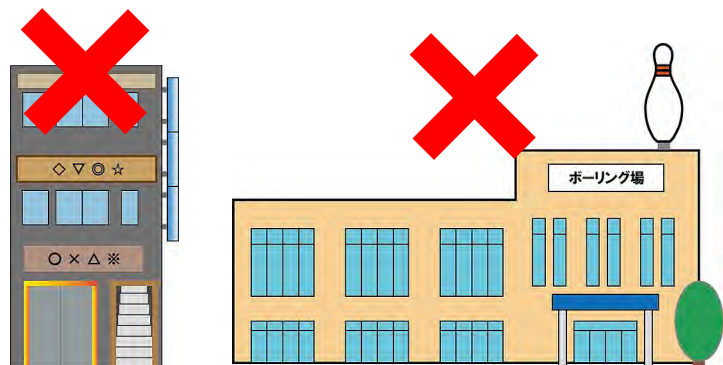
近隣商業地域（近商）：近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域

(参考) 建築基準法別表第 2 (に) 項に掲げる建築物について

床面積が 1,500 m² を超える店舗等、事務所等

店舗等、事務所等に供する部分が 3 階以上にある建築物

ボーリング場等の運動施設等



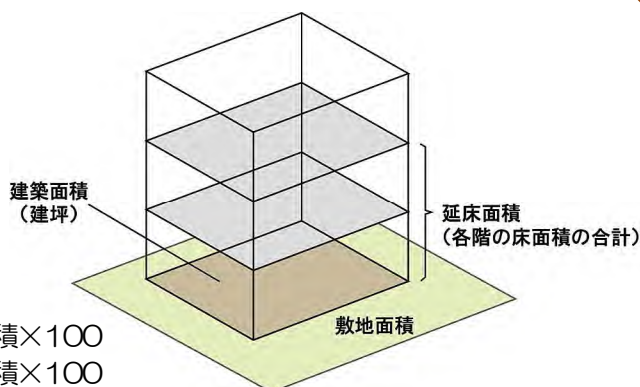
(2) 大きさに関すること

補助 233 号線沿道地区では、建物を現在よりも大きく建てられるように建蔽率を 60% (②)、容積率を 300% (②・③) に変更します。

ただし、変更後の容積率 (300%) を活用できるのは、原則、補助 233 号線の供用開始後となります。補助 233 号線の供用開始前に建替え等を行う場合、変更後の容積率を活用するには、地区計画の内容に適合し、かつ練馬区の認定を受ける必要があります。(以下「誘導容積型地区計画について」を参照。)

(参考) 建蔽率・容積率について

建蔽率は「敷地面積に対する建築面積の割合」を
容積率は「敷地面積に対する延床面積の割合」を表す数値で、建築可能な建物ボリュームを定めるものです。



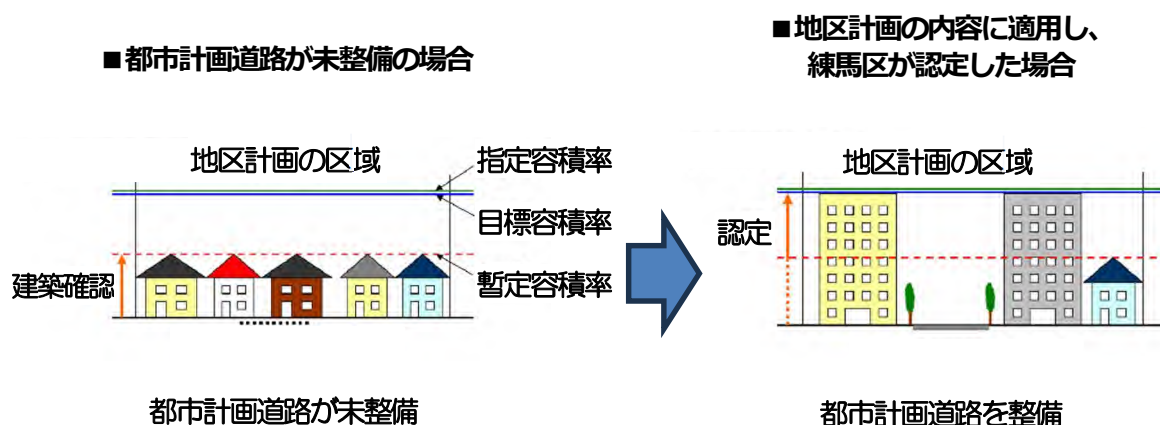
- ・ 建蔽率 (%) = 建築面積 / 敷地面積 × 100
- ・ 容積率 (%) = 延床面積 / 敷地面積 × 100

(参考) 誘導容積型地区計画について

誘導容積型地区計画とは、道路等の公共施設の状況に応じた暫定的に低い容積率「暫定容積率」と、その地区の特性に応じた目標とする高い容積率「目標容積率」の二段階の容積率を定め、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していくためのルールです。

変更後の容積率 (目標容積率) を利用するには、地区計画の内容に適合し、練馬区の認定 (公共事業に協力しているなど) を受ける必要があります。

誘導容積型地区計画のイメージ

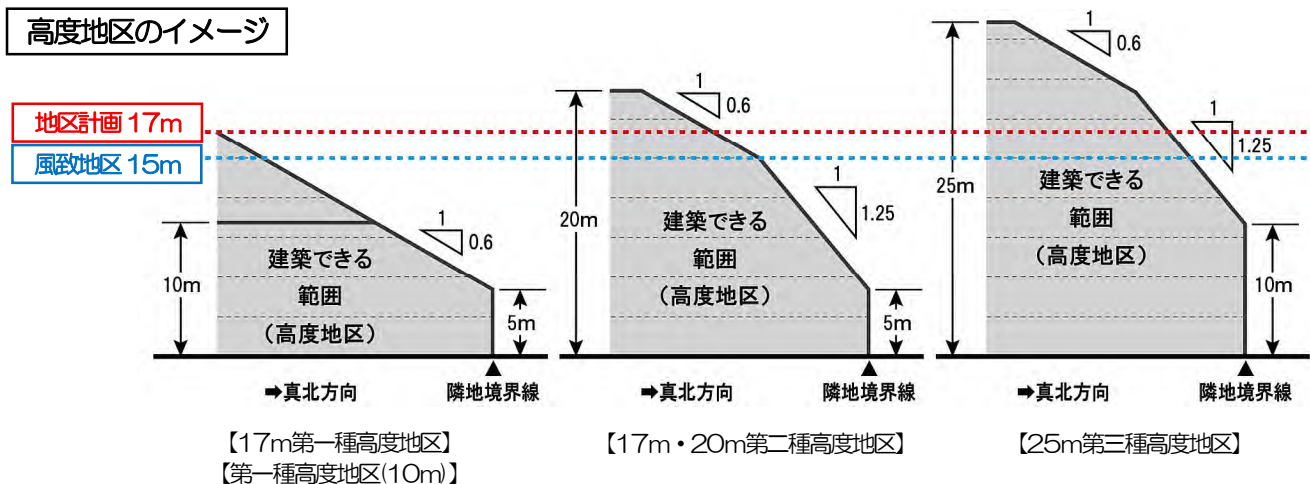


(3) 高さに関すること

1) 高度地区（地域地区）

高度地区とは、建築物の最高高さ等を制限することにより、日照・通風・採光等を確保し、住環境を保護するものです。真北方向の斜線制限および絶対高さ制限を越えて建築物を建てることはできません。

高度地区のイメージ



2) 建築物等の高さの最高限度（地区計画）

背後の住環境に配慮し、周辺と一体的な街並みを形成するため、地区計画により建物の高さの上限を17mかつ5階（地階除く）以下とします（上図の赤点線）。

3) 風致地区による高さ制限

練馬区風致地区条例により、現状、地区内で建物を建築する際は、15mまでの高さ制限となっています（上図の青点線）。ただし、同条例の緩和規定（緑化率等）を充たす場合は、高さ制限（15m）を超える建物を建てるができます。

なお、その場合にあっても、建物高さの最高限度は17mとなります。

【まとめ】

地区区分	補助 233 号線沿道地区			長久保通りの沿道地区	越後山通り	別荘橋通り	住宅地区		
	①	②	③	A 地区	B 地区	沿道地区	沿道地区	A 地区	B 地区
建物の高さの規制	17m（風致地区条例に基づく緩和規定を満たす場合）※1								10m
	15m（風致地区条例に基づく緩和規定を満たさない場合）※2								
	20m			25m	20m	17m		17m	
建物の形の規制	第2種 高度地区			第3種 高度地区	第2種 高度地区	第2種 高度地区		第1種 高度地区	第1種 高度地区

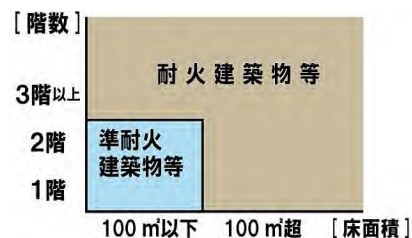
※白抜きの欄が適用される規制です（※1と※2はどちらかが適用されます）

(4) 構造に関すること

補助233号線沿道地区②・③では、沿道の建物を燃えにくく、倒壊しにくくすることにより、火災時に火が燃え広がるのを防ぐ延焼遮断帯としての機能を高めるため、防火地域に変更します。

(参考) 防火地域について

建築物を建築する際は、一般的に鉄筋コンクリート造等の耐火建築物にしなければなりません。小規模（2階建以下、100㎡以下）ならば、準耐火建築物（壁や柱等を不燃材料で覆った鉄骨造・木造等）も可能です。



(参考) 延焼遮断帯について

道路等の都市施設と、その沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことで、地震発生時等の火災の延焼を防ぐ機能を果たします。

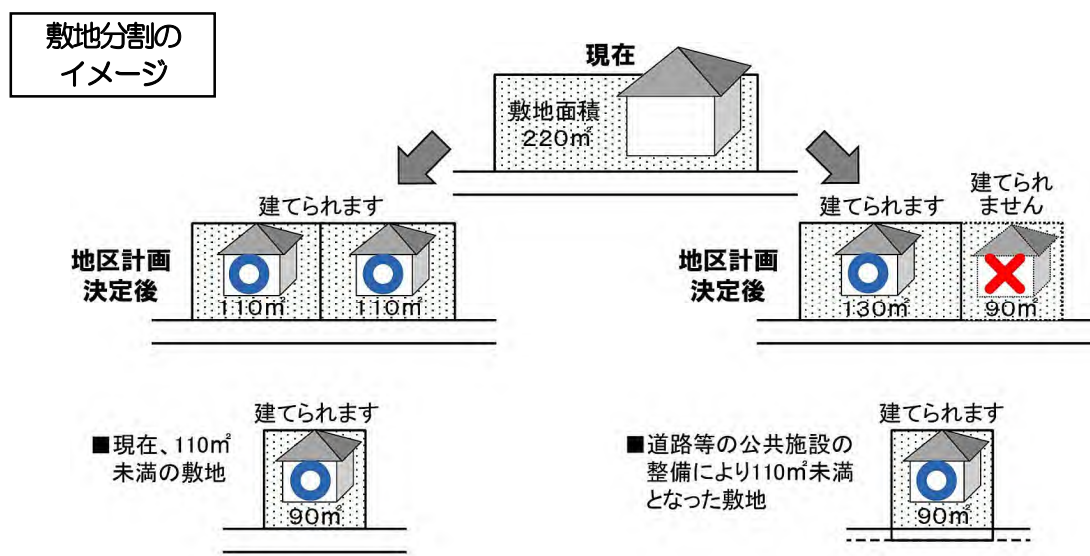


出典：東京都都市防災不燃化促進事業ホームページの図を基に作成

(5) その他 敷地・建築物に関すること

1) 建築物の敷地面積の最低限度

土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりある住環境を保全するため、地区計画により、敷地分割の際における敷地面積の最低限度を 110㎡とします。



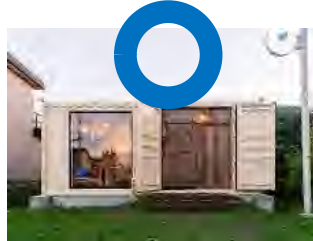
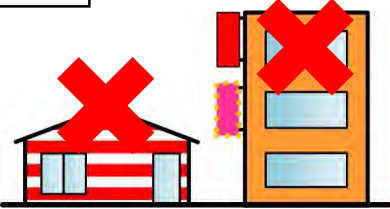
ただし、地区計画が決定した時点で110㎡未満の敷地や公共施設の整備等に伴い敷地が110㎡未満となる場合は、敷地全てを一つの敷地として使用する場合は建築可能です。

2) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物の屋根、外壁等および屋外広告物の形態、色彩、意匠は、原色の使用を避け、周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いのものとします。

また、コンテナを利用した建築物を建築する場合は、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものとします。

イメージ



出典：補助 230 号線大泉学園町地区地区計画資料

3) 垣または柵の構造の制限

地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、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します。

ただし、高さ 60cm 以下の部分ではブロック等の設置は可能です。

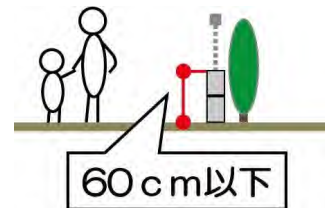
イメージ



【生け垣】



【フェンス】

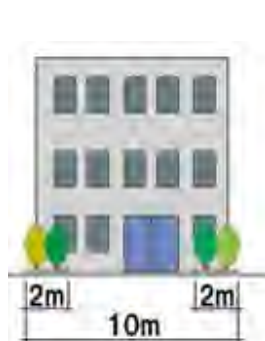


また、補助 233 号線、長久保通り、越後山通り、別荘橋通りに面する部分は、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に沿って緑化することとします。

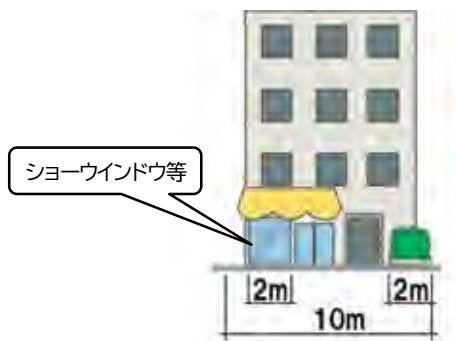
ただし、土地利用上やむを得ない場合や、道路沿いにショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分については、緑化したとみなし、緑化が必要となる長さから除くことができます。

イメージ

道路に接する敷地の長さが 10m の場合に
必要な緑化長さ $10\text{m} \times 4/10 = 4\text{m}$



$$2\text{m} + 2\text{m} \geq 4\text{m}$$



$$2\text{m}(\text{ショーウィンドウ等}) + 2\text{m} \geq 4\text{m}$$

出典：上石神井駅周辺地区地区計画資料を基に作成

5. 建築物の壁面の位置の制限等

(1) 角敷地の壁面の位置の制限等

道路の交差部（道路が交差する角敷地）において、見通しの空間を確保して安全性の向上を図るため、壁面の位置の制限について、以下のように定めます。

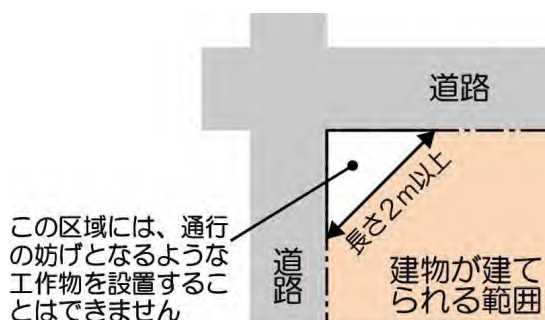
(2) を除く全ての地区

道路が交差する角敷地では、長さ2m以上の隅切りを確保するよう建築物の外壁等を後退します。上記の後退区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の交通の妨げとなるような工作物を設置することはできません。

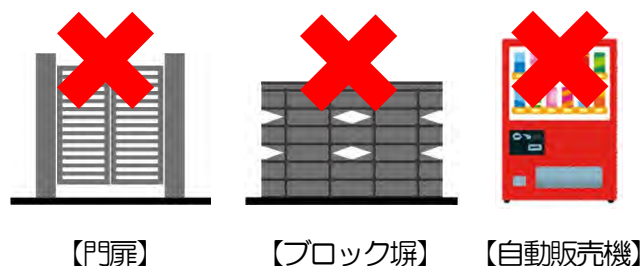
※2つの道路の交わる角度が120度以上の場合は除きます。

※P18の地区施設（隅切り）部分は（2）地区施設沿道の壁面の位置の制限になります。

イメージ



壁面後退区域に設置できない工作物の例



(2) 地区施設沿道の壁面の位置の制限

災害時における緊急車両の通行や交差部における見通しを確保するため、区画道路と隅切りを地区施設に位置付けます。位置については、次のページをご確認ください。

あわせて、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定めて、地区施設の空間を確保します。

壁面の位置の制限について、区画道路沿道の建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は3m以上（一部の区画道路は道路の端部から一方6m）とします。また、長さ3m以上の隅切りを確保するよう建築物の外壁等を後退します。

上記により後退した区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の交通の妨げとなるような工作物を設置することはできません。

なお、建替え等にあわせて壁面を後退していただくルールであり、直ちに後退していただくものではありません。また、地区施設沿道では後退いただいた部分の土地は、原則、区で買い取らせていただきます。ただし、一定規模の大きさの敷地については、まちづくり条例に基づいて寄付をしていただくことになります。

6. 地区施設の配置および規模

防災性の向上や安全な暮らしを図るため、以下の路線を「地区施設道路」として地区計画に定めます。

■地区施設道路の配置図



補助 233 号線沿道地区 地区施設（新設）

	名称	幅員	備考
	区画道路1、3～6、8号	6.0m	既に必要な道路幅員が確保されている箇所は後退する必要はありません。
	区画道路2号	6.0m～6.2m	
	区画道路7号	6.0m～6.3m	
	区画道路9号	3.0m〔6.0m〕～6.1m	
	区画道路10号	3.0m〔6.0m〕	
	隅切り(底辺3mの二等辺三角形)		新設

補助 230 号線大泉町三丁目地区 地区施設（変更・新設）

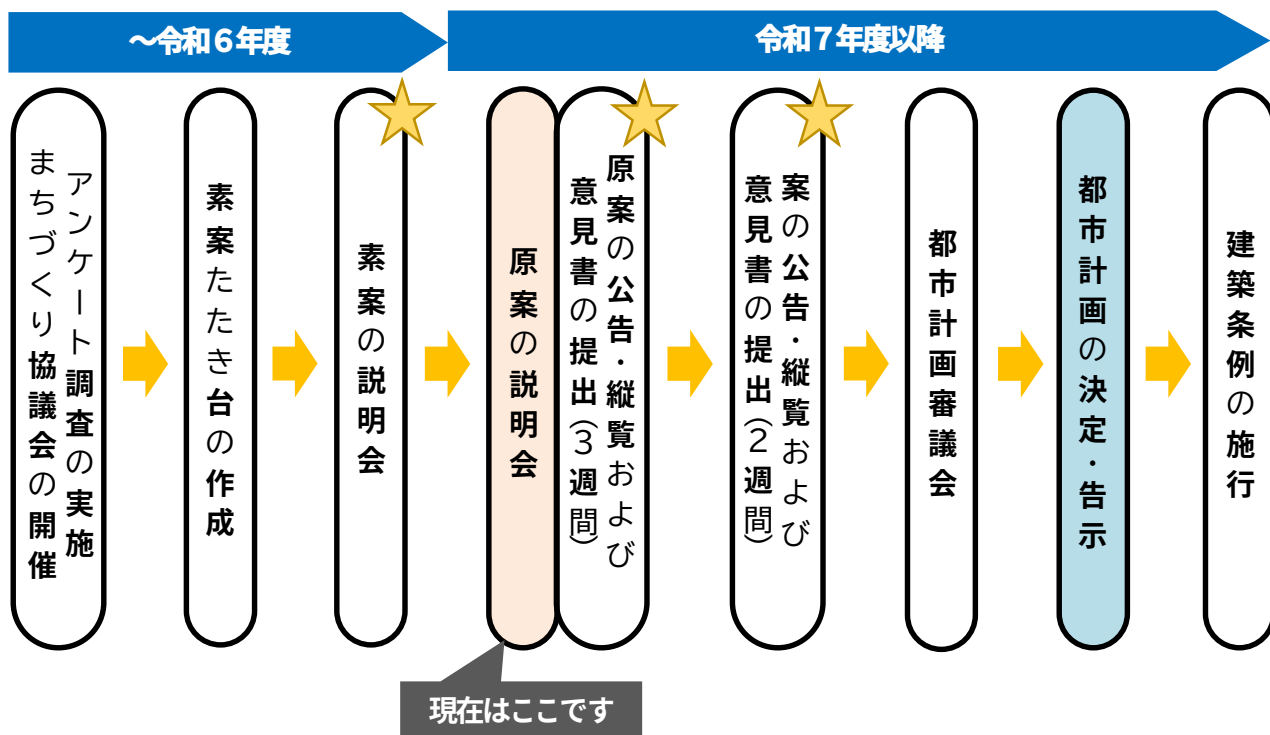
※〔 〕 地区外を含めた幅員

	名称	幅員	備考
	区画道路 1 号	6.0m～7.1m	拡幅(東側の道路端から一方6m)
	区画道路 6 号	3.0m〔6.0m〕	拡幅

※〔 〕 地区外を含めた幅員

7. スケジュール

地区計画や地域地区の都市計画決定に向けて、都市計画法に基づく手続きを進めていきます。



★・・・皆様のご意見を伺う機会

●説明動画等について

本資料や原案説明会で上映する動画等は説明会開催後に区ホームページからご覧いただけます。

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/oedo/index.html>



説明動画等掲載ページへの
2次元コードはこちら

●お問い合わせ

練馬区 都市整備部 大江戸線延伸推進課

〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号

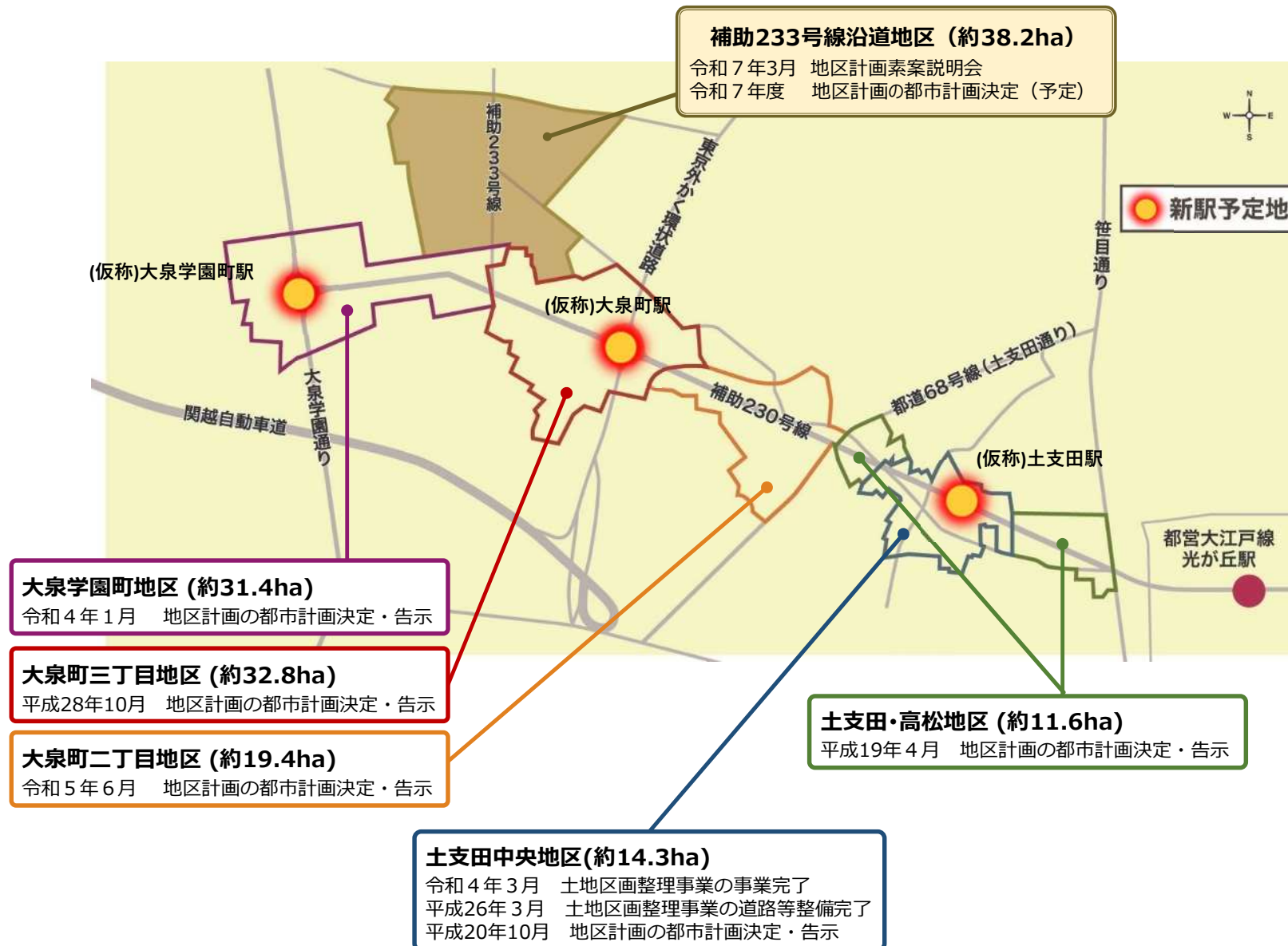
電話：03-5984-1459（直通） FAX：03-5984-1226

メール：ENSHIN 05^{ゼロ}@city.nerima.tokyo.jp



メールアドレス読み込み用
2次元コードはこちら

大江戸線延伸地域のまちづくり



令和7年8月28日
 第249回都市計画審議会

報告事項 2
 参考資料