

補助233号線沿道地区地区計画



地区の目標

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。

練馬区

補助233号線沿道地区地区計画 (誘導容積型)

都市計画決定: 令和 8年 3月 5日
建築条例施行: 令和 8年 7月 1日

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		
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	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

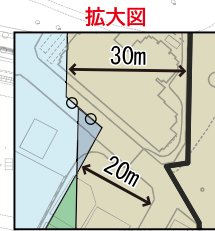
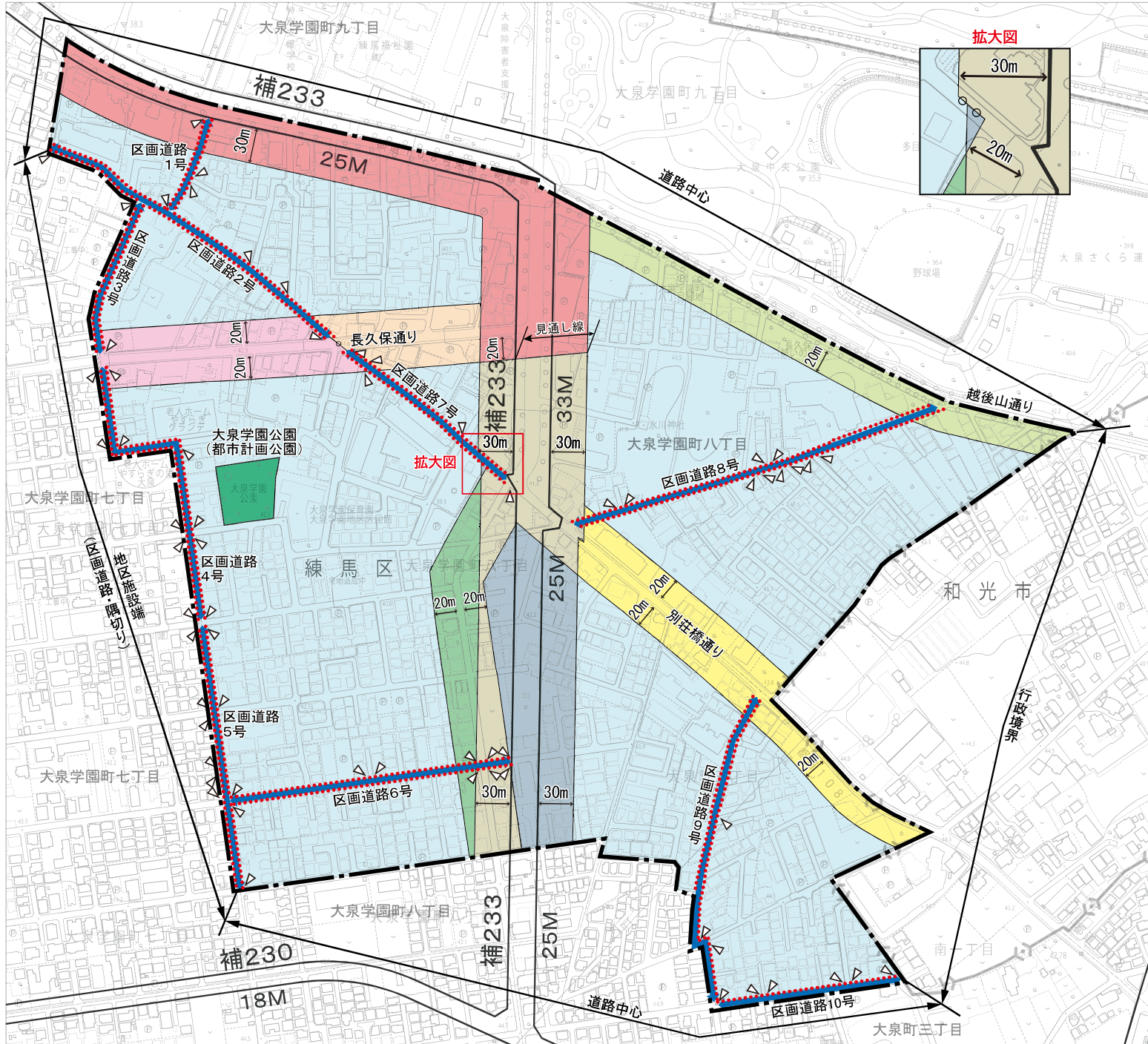
地区整備計画

地区施設の配置および規模	道路	名称	幅員	延長	
		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3mの二等辺三角形:64箇所	新設			

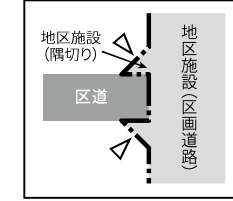
地区の区分	名称	補助233号線沿道地区			長久保通り沿道地区		越後山 通り沿道 地区	別荘橋 通り沿道 地区	住宅地区	
		A地区	B地区	C地区	A地区	B地区			A地区	B地区
	面積	約3.0ha	約2.0ha	約1.7ha	約1.1ha	約0.6ha	約1.2ha	約1.5ha	約0.8ha	約26.3ha
建築物等の用途 の制限	つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。									
	(1) ホテル または 旅館 (2) 葬祭場 等	(1) ホテルまたは旅館 (2) 葬祭場等 (3) 建築基準法別表 第2(に)項に掲げ る建築物	(1) ホテルまたは旅館 (2) 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 類するもの	(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 類するもの	(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	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							
建築物の敷地 面積の最低限度		110㎡		-		110㎡				
壁面の位置の 制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 計画図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、3m以上とする。 2 計画図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3m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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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60cm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、にぎわいを創出するような形態の部分の設ける場合は、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。 									

本地区は、風致地区に含まれますので、練馬区風致地区条例の内容もあわせてご確認ください。

補助233号線沿道地区地区計画 計画図



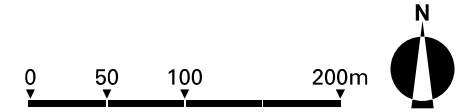
「地区施設端」の区域境界



※区域外周部に区画道路がある箇所では、地区計画区域が現在の道路端ではなく、区画道路端になります。
 ※区画道路端に接道している敷地については、区域外であっても地区計画の届出の対象となります。ただし、「建築物等に関する事項」については、壁面の位置の制限に関する事項を除き適用されません。

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
- 都市計画公園
- 区画道路
- 壁面の位置の制限1号 (道路中心から3m以上)
- 壁面の位置の制限2号 (底辺3mの二等辺三角形の隅切り)
- 行政境界
- 道路中心



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

こんな時、届出が必要となります

この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、工事着手の30日前かつ建築確認申請の時までに行ってください。
 なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類(縮尺)
(1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など (開発許可が必要な場合を除く)	区域図(1/1000以上) 設計図(1/100以上)
(2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀 および擁壁の築造など	案内図(1/1500以上) 求積図(1/100以上) 配置図(1/100以上) 各階平面図(1/100以上)
(3) 建築物等の用途の変更 建築物等の使い途(用途)を変える (地区整備計画において用途の制限が定められた区域に限る)	立面図(1/100以上) 2面以上 垣・さく配置図(1/100以上) 垣・さく断面図(1/20以上)
(4) 建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物等の色彩の変更、看板の設置および取替など	案内図(1/1500以上) 配置図(1/100以上) 立面図(1/100以上) 2面以上

届出から工事着手まで

