

**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

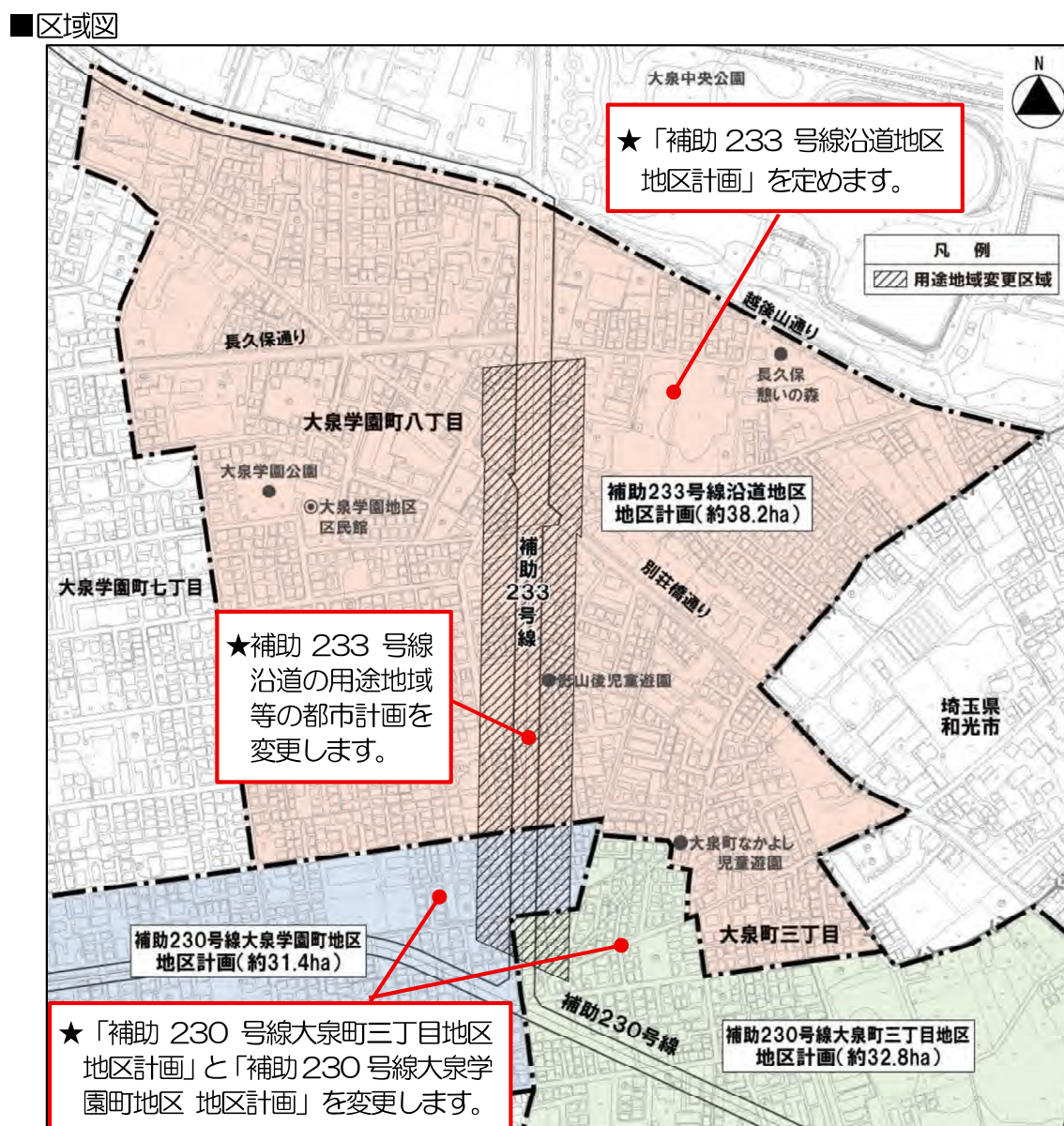
本地区は練馬区の北西部に位置し、全域が大泉風致地区に指定され、地区北部には生産緑地が存在する豊かなみどりを備えた住宅地です。地区内を通る東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線（以下「補助 233 号線」という。）については、既に完成した北側区間（別荘橋通り以北）の沿道は、ケヤキ並木が広がる良好な住宅地となっています。

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

※東京都と協議中



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

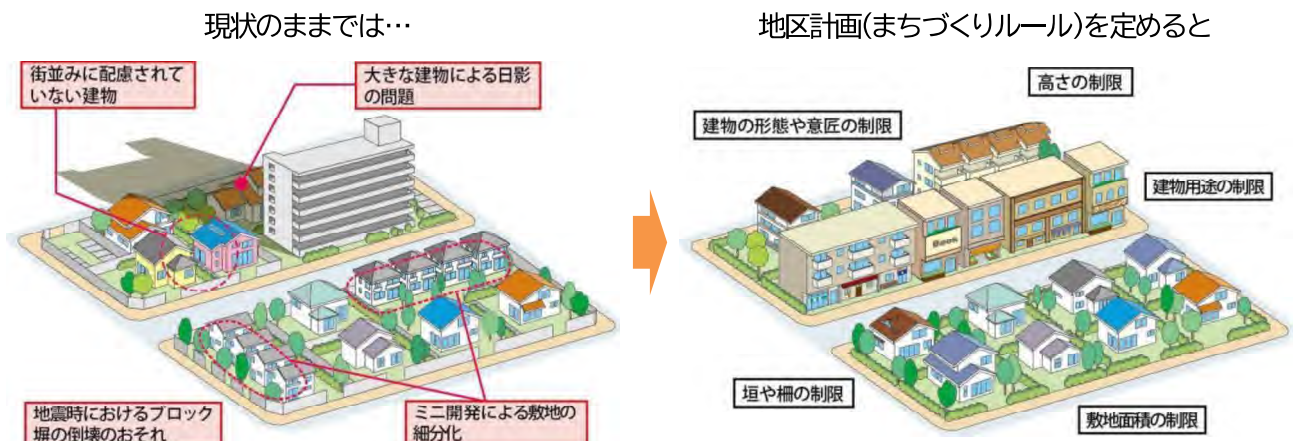
補助 233 号線の整備にあわせて、建築物等に関するルールを地区計画で定めます。あわせて用途地域(※)等を変更します。

※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



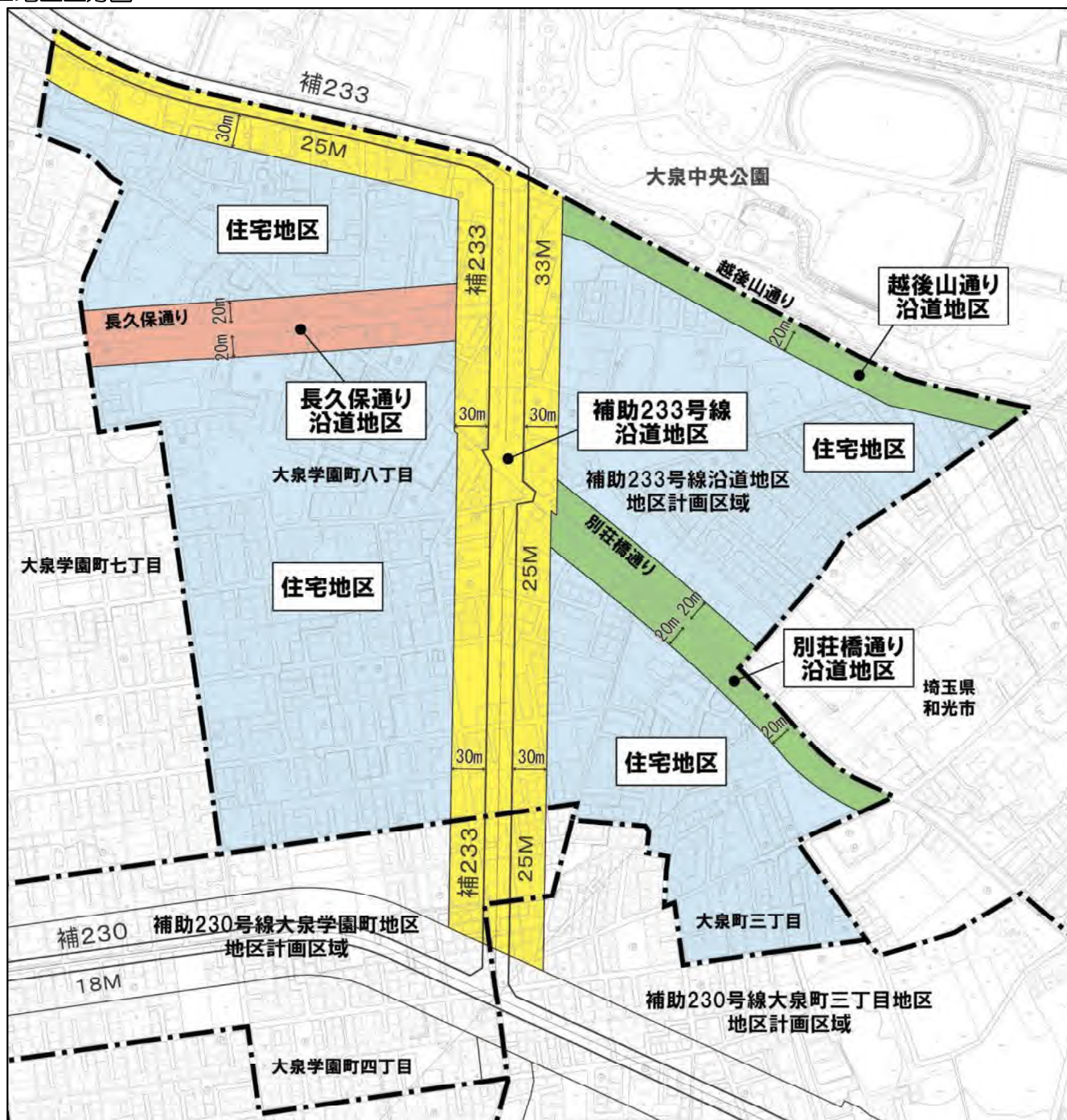
生産緑地地区

(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。

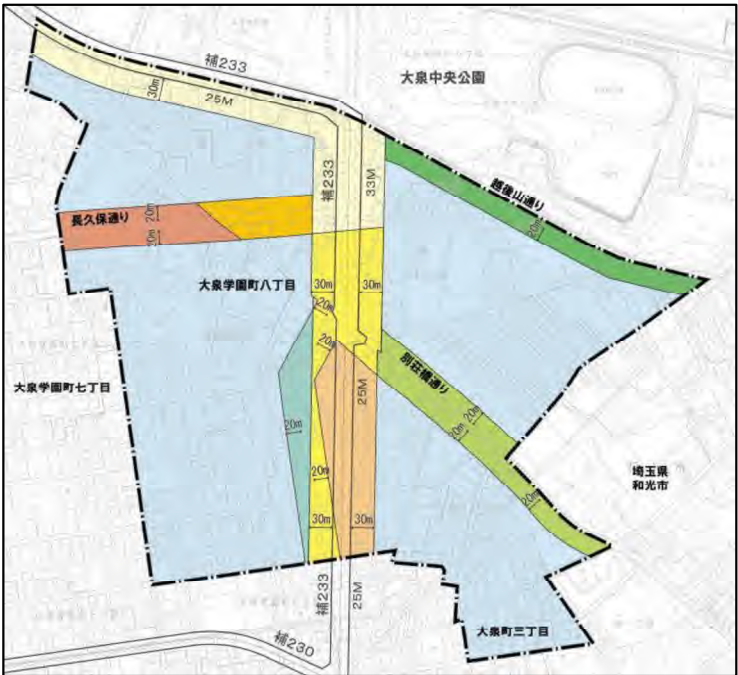
3. 各地区の建築物等に関するルール

■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

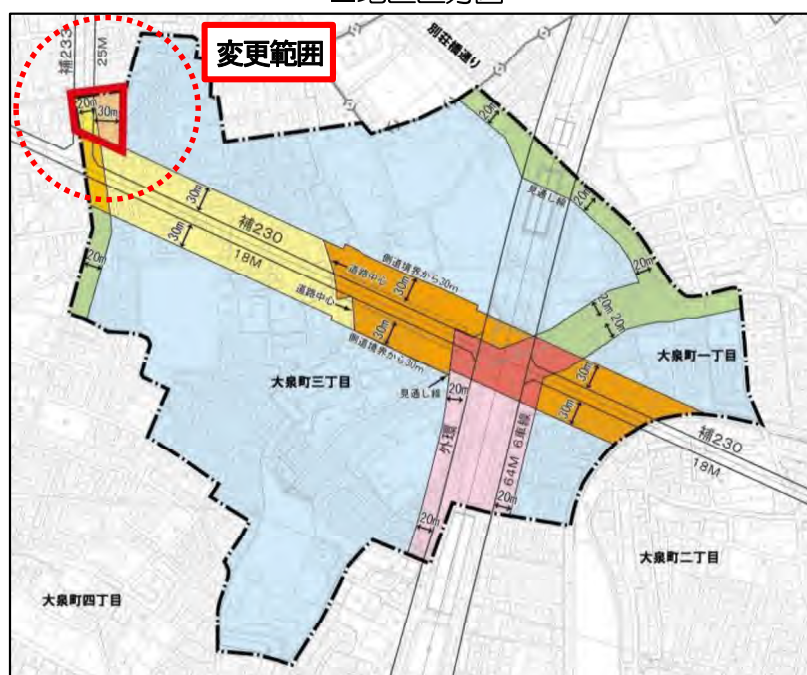
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 7都市基交則第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7都市基街都第38号、令和7年4月30日

■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	
[ハッチ]	地区計画区域
[オレンジ]	新駅周辺地区 A 地区
[赤]	新駅周辺地区 B 地区
[ピンク]	新駅周辺地区 C 地区
[薄黄]	補助 230 号線沿道地区 A 地区
[黄]	補助 230 号線沿道地区 B 地区
[黄緑]	補助 233 号線沿道地区 ②
[緑]	補助 233 号線沿道地区 ③
[薄緑]	生活幹線道路等沿道地区
[水色]	低層住宅地区

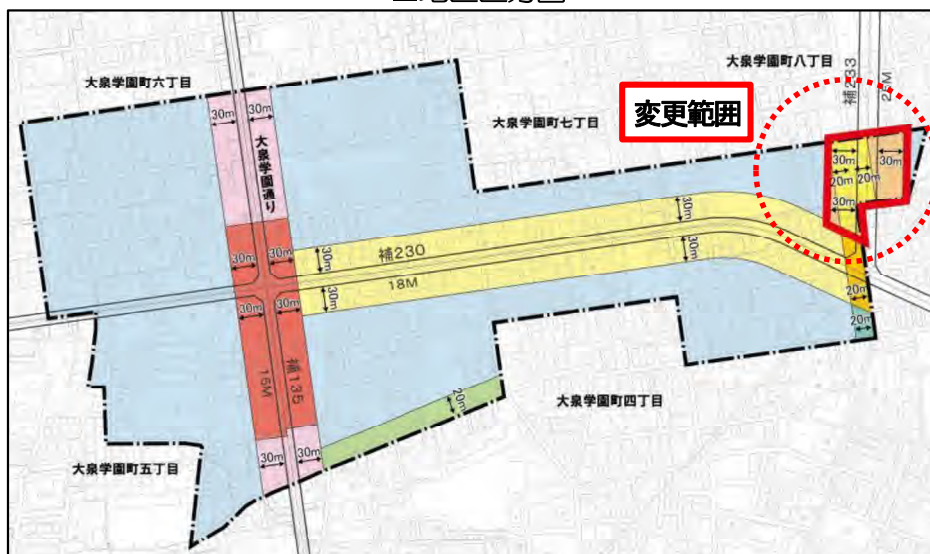
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号: 7 都市基交測第 43 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7 都市基街部第 38 号、令和 7 年 4 月 30 日

■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	大泉学園通り	補助 230 号線沿道地区		補助 233 号線沿道地区		住宅地区		
		地区	商業地区	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	地区施設沿道路沿道の後退(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

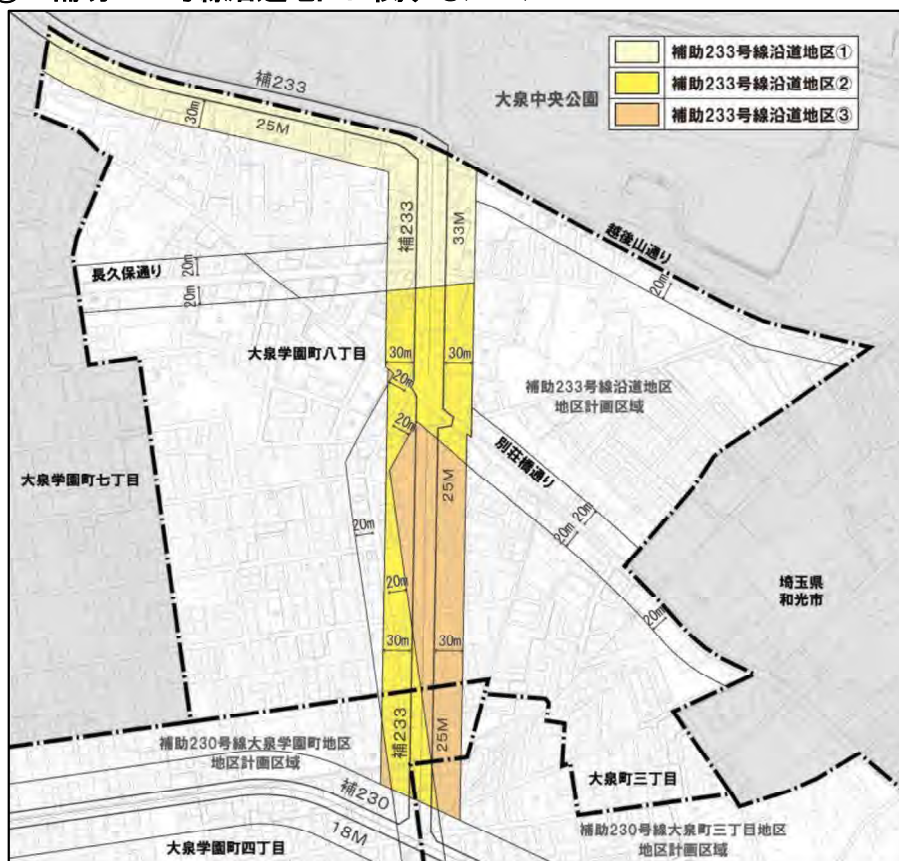


凡 例	
[Hatched Box]	地区計画区域
[Red Box]	新駅周辺地区
[Pink Box]	大泉学園通り商業地区
[Yellow Box]	補助230号線沿道地区 A地区
[Light Yellow Box]	補助230号線沿道地区 B地区
[Orange Box]	補助233号線沿道地区 ②
[Light Orange Box]	補助233号線沿道地区 ③
[Green Box]	住宅地区 A地区
[Light Green Box]	住宅地区 B地区
[Blue Box]	住宅地区 C地区

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

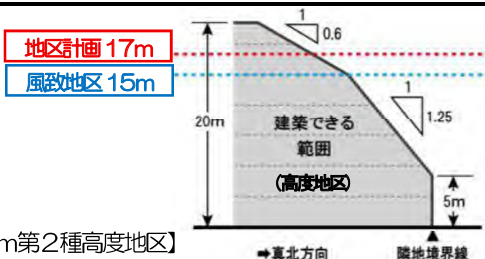
(1) 各地区の建築物のルールの詳細

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都市基街部第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】 ⇒真北方向 隣地境界線
	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



＜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 ハ	用途地域 ※	A：近隣商業地域、B：第一種住居地域
	建築物等の用途	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 ハ	建蔽率 ※	A：80%、B：60%
	容積率 ※	300%
(3)高さに関すること P 14 ハ	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 17m 風致地区 15m 【20m第2種高度地区】 【25m第3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 ハ	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 ハ	敷地面積の最低限度	B：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。 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

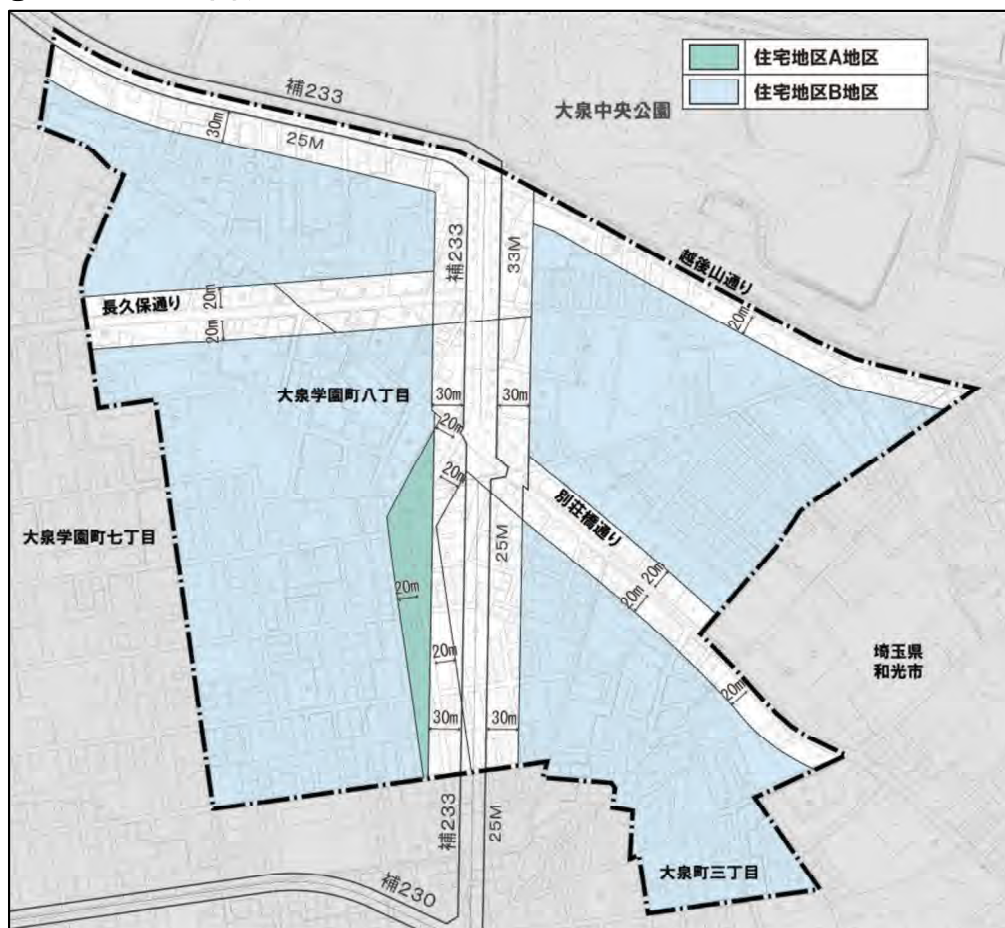


<越後山通り沿道地区・別荘橋通り沿道地区の建築のルール>

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】 ⇒真北方向 隣地境界線
	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)〕	風致地区 15m 17m 建築できる範囲 (高度地区) 隣地境界線 10m 建築できる範囲 (高度地区) 隣地境界線 【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

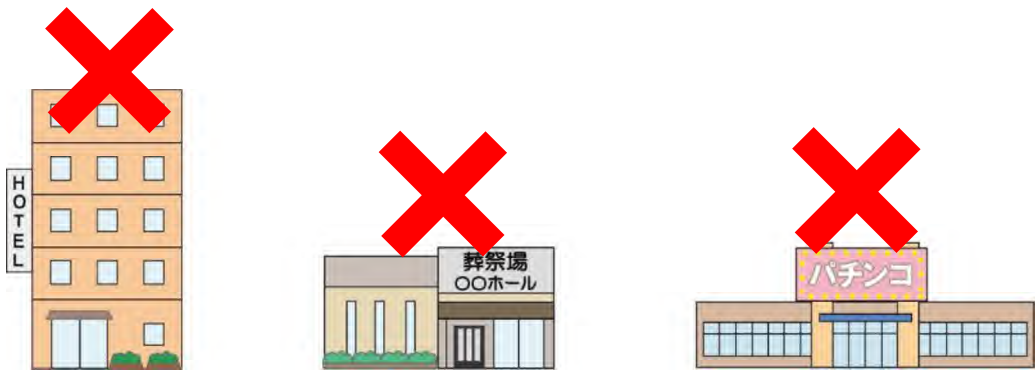
(1) 用途に関すること

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 (ロ) 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

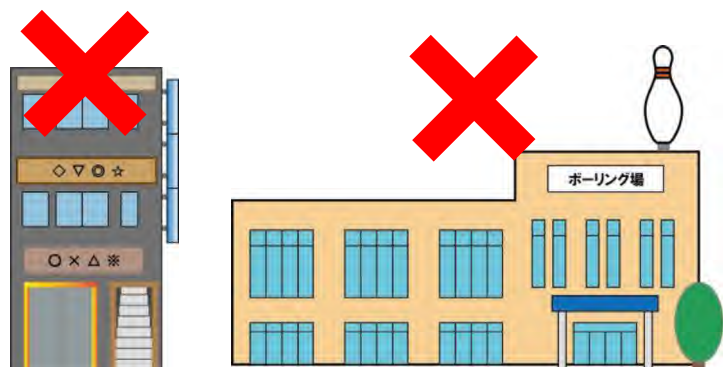
近隣商業地域（近商）：近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域

(参考) 建築基準法別表第 2 (ロ) 項に掲げる建築物について

床面積が 1,500 ㎡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



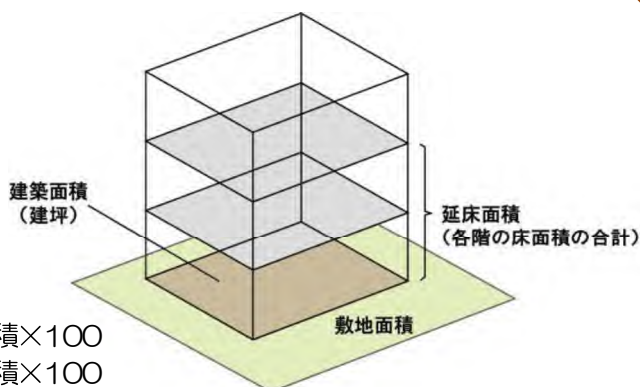
(2) 大きさに関すること

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。



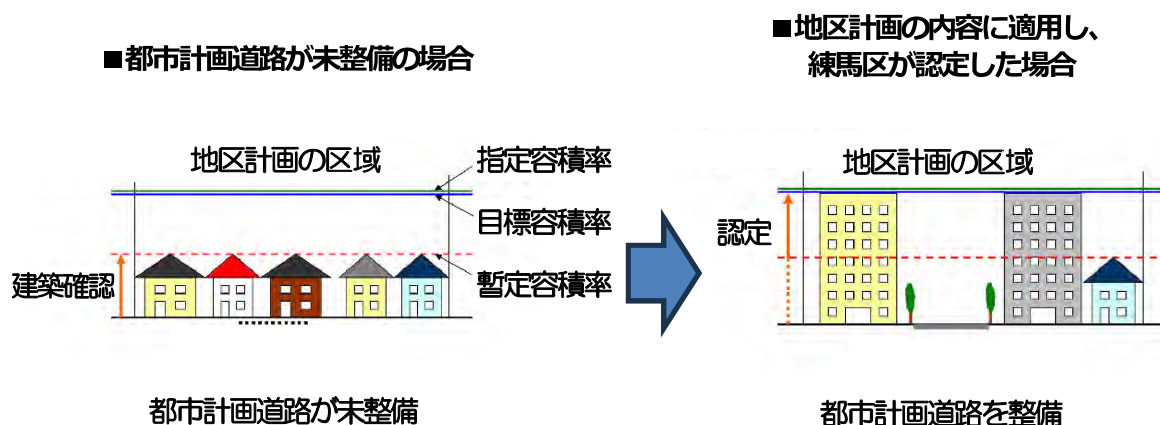
- ・ 建蔽率 (%) = 建築面積 / 敷地面積 × 100
- ・ 容積率 (%) = 延床面積 / 敷地面積 × 100

(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

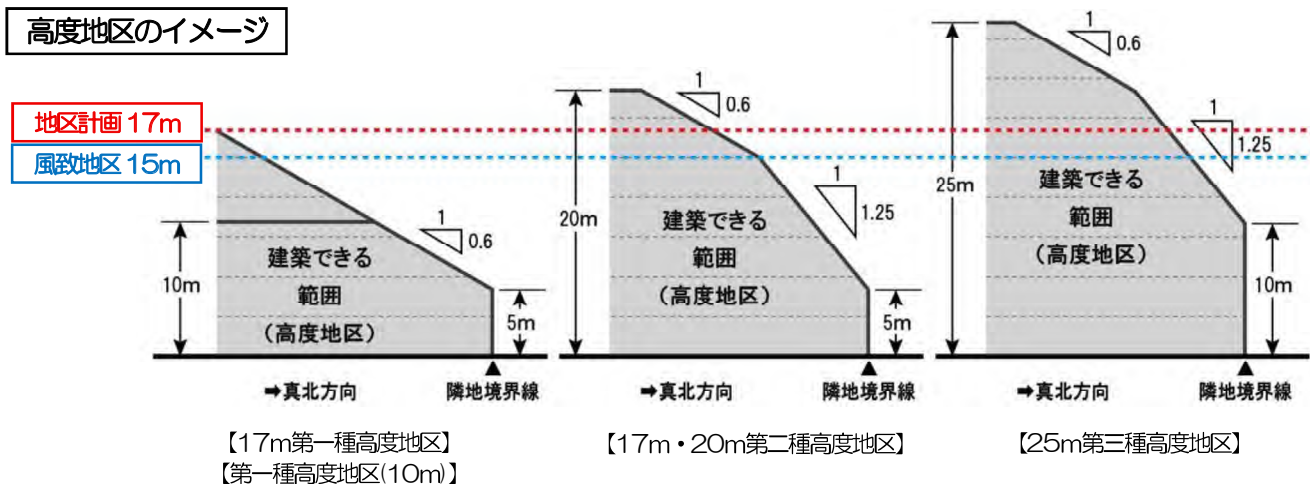


(3) 高さに関すること

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	
	①	②	③	A地区	B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								
	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

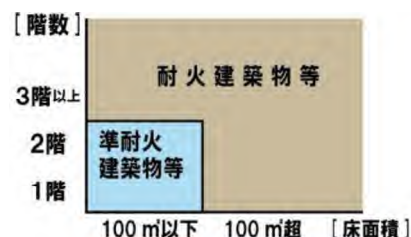
※白抜きの欄が適用される規制です（※1と※2はどちらかが適用されます）

(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。

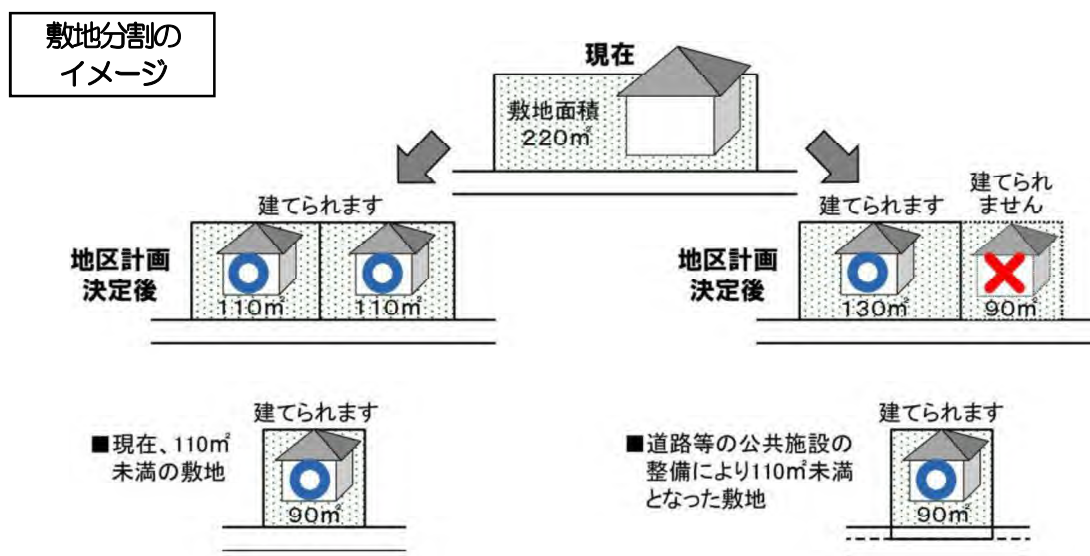


出典：東京都都市防災不燃化促進事業ホームページの図を基に作成

(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。



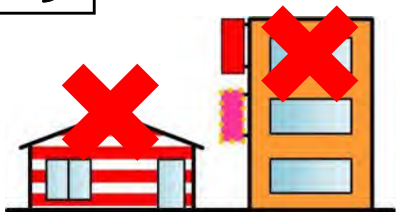
ただし、地区計画が決定した時点で110㎡未満の敷地や公共施設の整備等に伴い敷地が110㎡未満となる場合は、敷地全てを一つの敷地として使用する場合は建築可能です。

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。

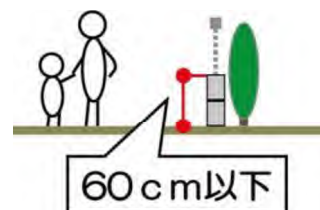
イメージ



【生け垣】



【フェンス】

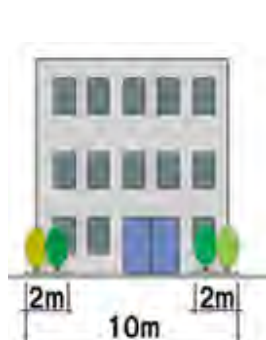


また、補助 233 号線、長久保通り、越後山通り、別荘橋通りに面する部分は、接する敷地の長さの 10 分の 4 以上の部分を、道路に沿って緑化することとします。

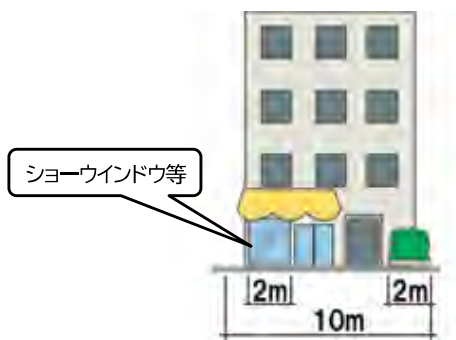
ただし、土地利用上やむを得ない場合や、道路沿いにショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分については、緑化したとみなし、緑化が必要となる長さから除くことができます。

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。

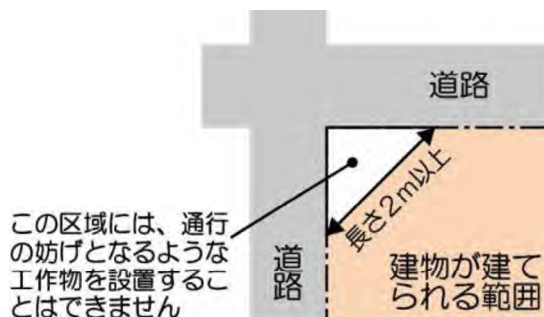
(2) を除く全ての地区

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。

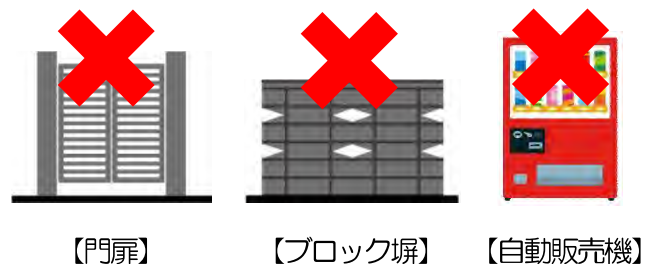
※2つの道路の交わる角度が120度以上の場合は除きます。

※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。

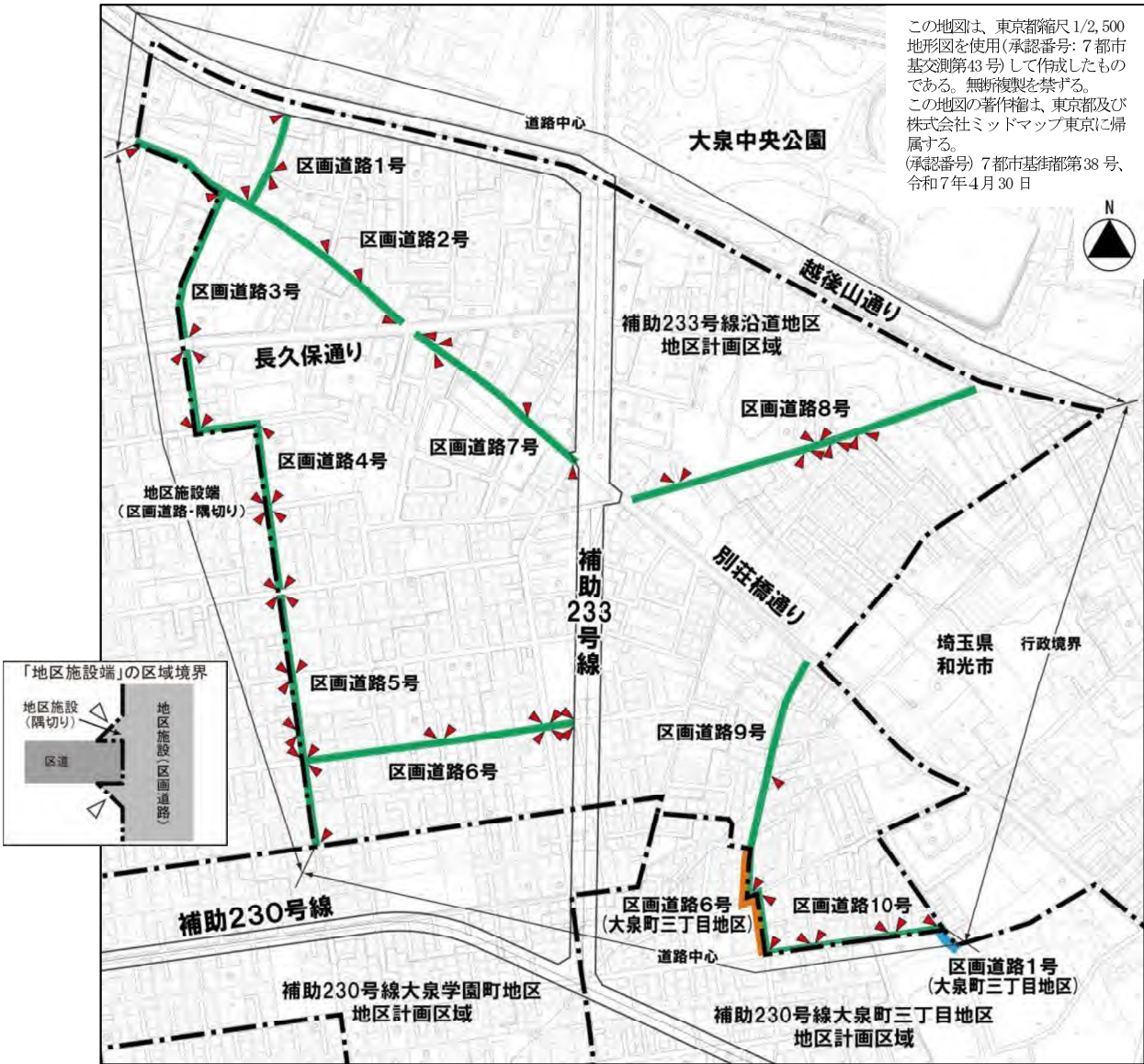
上記により後退した区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の交通の妨げとなるような工作物を設置することはできません。

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となります。

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

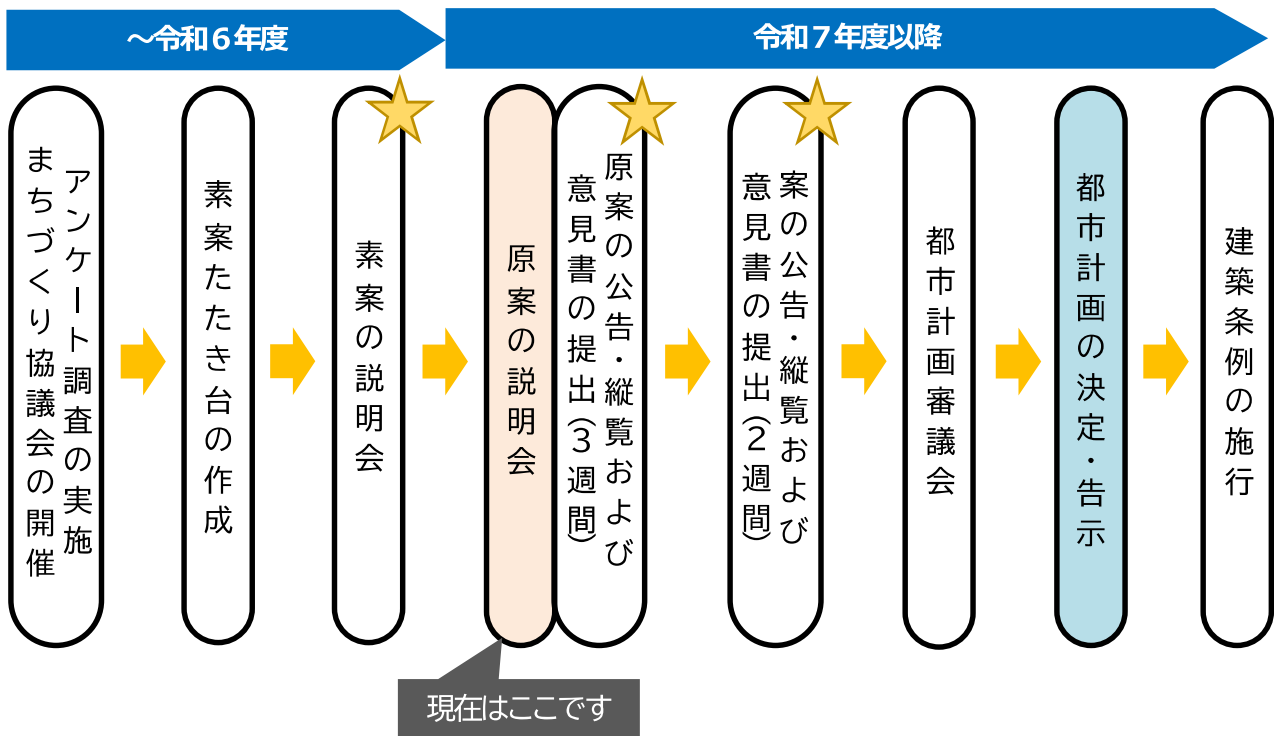
補助 230 号線大泉町三丁目地区 地区施設（変更・新設） ※〔 〕 地区外を含めた幅員

	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：ENSHIN05@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