

補助 233 号線沿道地区 地区計画（素案）説明資料

令和7年3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、地区内に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。）が計画され、既に完成した北側区間（別荘橋通り以北）沿道には、ケヤキ並木が広がっています。全域が大泉風致地区に指定されていることから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、沿道では街並みの大きな変化が見込まれます。一方で、後背地においては、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐなどの住環境の保全や、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ます。

■補助 233 号線沿道地区（面積約 38.2ha）の区域



整備済みの補助 233 号線



大泉学園公園

2. まちづくりの検討の経過

本地区では、令和元年度から補助 233 号線沿道周辺地区まちづくり協議会（現「補助 233 号線沿道地区まちづくり協議会」。以下「協議会」という。）において、地区の課題に対応したまちづくりのルール等の検討を行いました。その後、まちづくりの方針等を取りまとめた「補助 233 号線沿道周辺地区まちづくり提言」を作成し、令和 3 年 7 月に区へ提出しました。区は、協議会から提出された提言に基づいて、令和 5 年 4 月にまちづくりの目標や課題と方針を示した「補助 233 号線沿道地区重点地区まちづくり計画」を策定しました。

まちづくりの実現に向けた協議会での検討成果を踏まえ、令和 6 年 2 月に土地の使い方や建物の建て方のまちづくりルールに関するアンケート調査を行い、令和 6 年 10 月には地区計画素案（たたき台）に関するアンケート調査を行いました。

このたび、地区計画素案（たたき台）やアンケート調査の結果を踏まえ、補助 233 号線沿道地区地区計画（素案）を作成しました。

◆協議会の様子（令和 5 年 8 月）



3. 地区計画の目標と方針

補助 233 号線の整備に併せて、用途地域、建蔽率・容積率などといった土地の使い方や建物の建て方等に関するまちづくりルールとして地区計画を定めていきます。

※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。

（１）地区計画の目標

補助 233 号線の整備に併せて、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まちの形成、安全快適で利便性の高い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。

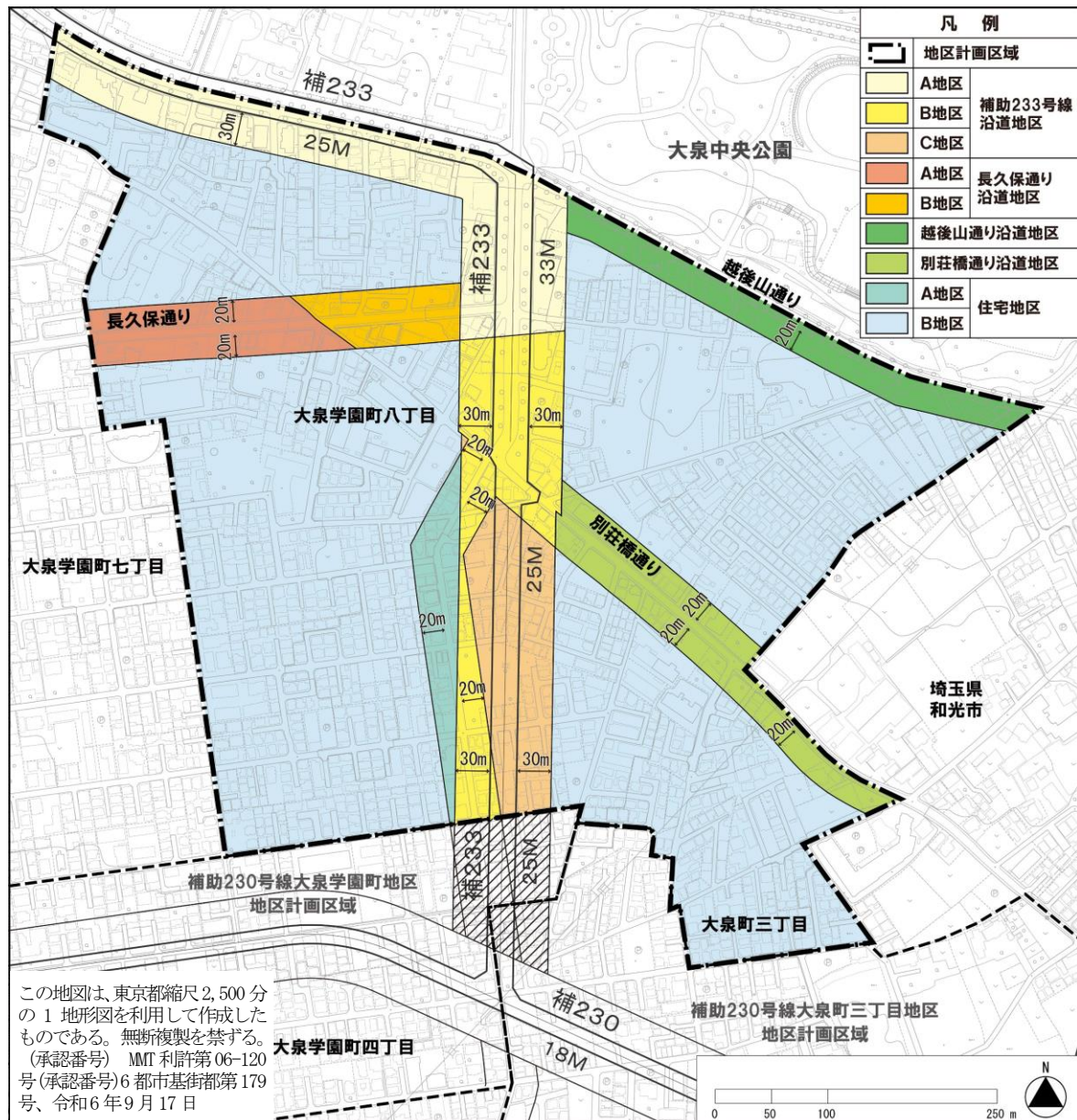
（２）地区計画の方針（区域の整備、開発および保全に関する方針）

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。

地区の名称		土地利用の方針
補助 233 号線 沿道地区	A地区	地域ニーズに対応した商業・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ります。
	B地区	
	C地区	
長久保通り 沿道地区	A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。
	B地区	
越後山通り沿道地区		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、店舗等が立地する市街地を形成します。
別荘橋通り沿道地区		
住宅地区	A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。
	B地区	

■土地利用の方針に基づく地区区分図



2) 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) 建築物等の整備の方針

- ◆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ます。
- ◆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。
- ◆震災時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、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。

4. 地域地区の変更

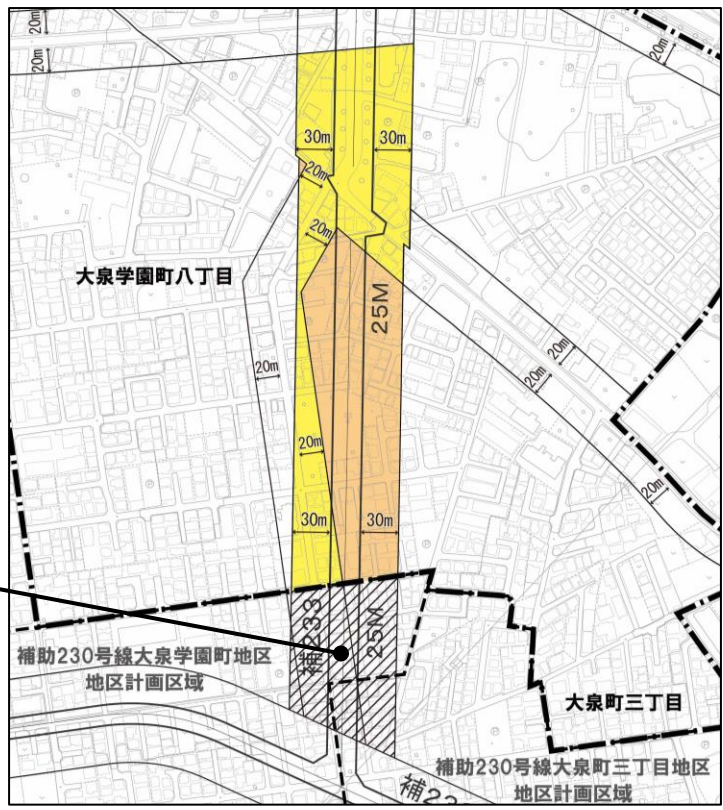
(1) 用途地域、建蔽率、容積率の変更

【地域地区】

「補助 233 号線沿道地区 (B 地区・C 地区)」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、また、道路整備にご協力いただいた方々が沿道で再建しやすくするため、現行の用途地域、建蔽率、容積率を下表のとおり変更を検討しています。

これにより、建築可能な建物の用途が増え、建物を現在よりも大きく建てることが可能となります。 ※現在、東京都と協議中です。

★補助 233 号線沿道の用途地域等の変更に伴い、「補助 230 号線大泉学園町地区 地区計画」、「補助 230 号線大泉町三丁目地区 地区計画」の内容を変更する予定です。



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT 利許第 06-120 号 (承認番号) 6 都市基街都第 179 号、令和 6 年 9 月 17 日

		補助 233 号線沿道地区B地区	補助 233 号線沿道地区C地区
用途地域	現在	一中高・一住	一低
	変更後	一住 (東京都と協議中)	
容積率／ 建蔽率	現在	200%/60%	100%/50%
	変更後	※ 300%/60% (東京都と協議中)	

《補助 233 号線沿道地区(A 地区)は、すでに一住 (300%/60%) に指定されているため、変更はありません。》
※ 補助 233 号線の供用開始がされるまでの間、地区計画で容積率を制限します。詳しくは P.7 (2) 補助 233 号線の整備にあわせた容積率の指定を参照。

(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)

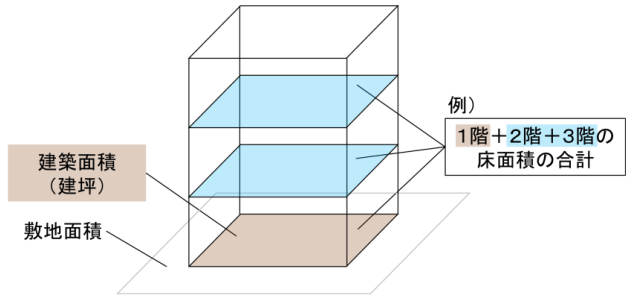
中高層住宅の良好な環境保護のための地域

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

(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 (%) = 延べ床面積 / 敷地面積 × 100

(2) 高度地区の変更

【地域地区】

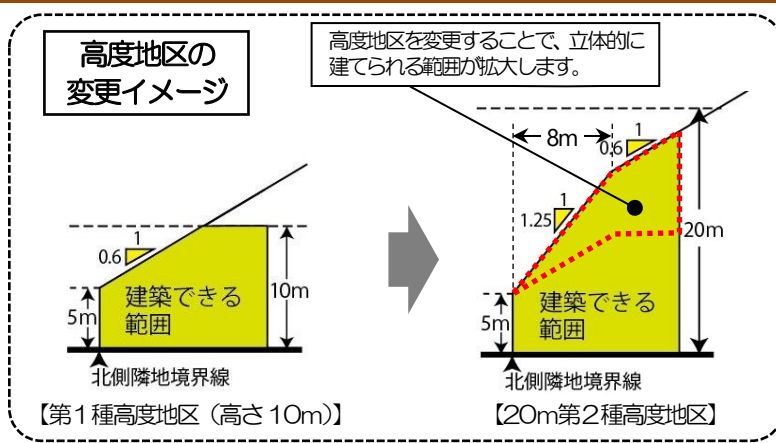
「補助 233 号線沿道地区 (B 地区・C 地区)」では、用途地域、建蔽率、容積率の変更とあわせて、現行の高度地区を下表のとおり変更することを予定しています。

	補助 233 号線沿道地区B地区	補助 233 号線沿道地区C地区
現在	17m第1種・17m第2種	第1種 (10m)
変更後	※ 20m第2種	

(参考) 高度地区について

建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、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 (20m) を越えて建築物を建てることはできません。



※ 高度地区の変更により建築できる範囲が拡大しますが、地区計画で建築できる高さを制限します。
詳しくはP.8 (4) 建築物等の高さの最高限度を参照。

(3) 防火地域の指定

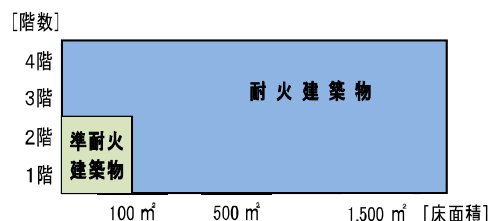
【地域地区】

「補助 233 号線沿道地区 (B 地区・C 地区)」では、現行の準防火地域から防火地域への変更を予定しています。補助 233 号線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発揮します。

	補助 233 号線沿道地区B地区	補助 233 号線沿道地区C地区
現在	準防火地域	
変更後	防火地域	

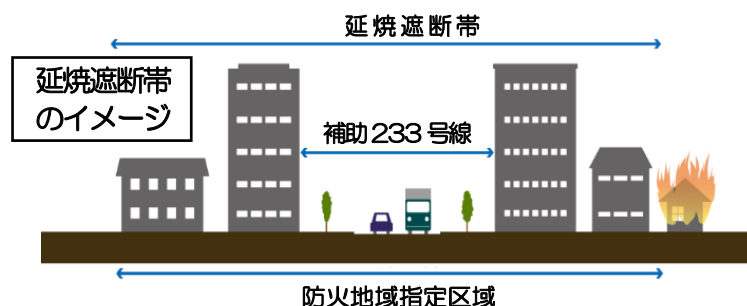
(参考) 防火地域について

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 m²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

道路などの都市施設と、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。



5. 地区計画による建築物等に関するルール

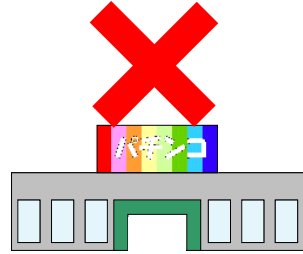
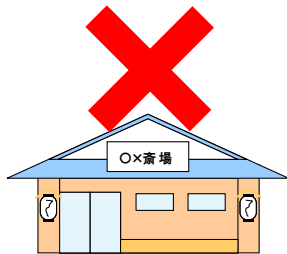
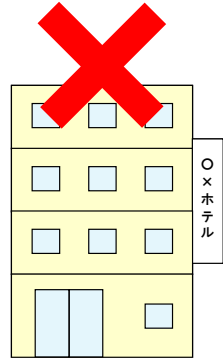
(1) 建物用途の制限

【地区計画】

「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」では、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、以下のような建物用途について、地区計画により建築を制限します。

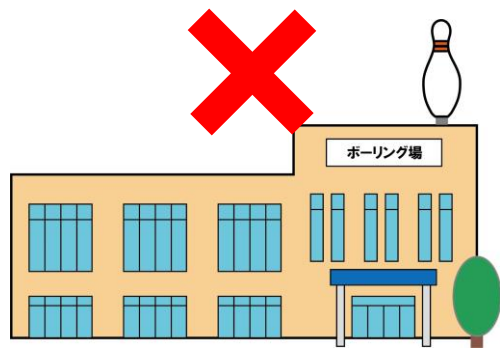
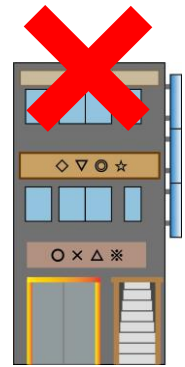
補助 233 号線沿道地区			長久保通り沿道地区		越後山通り	別荘橋通り	住宅地区	
A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	沿道地区	沿道地区	A地区	B地区
ホテル・旅館、葬祭場等						—		
—	建築基準法別表第2 (に)項に掲げる建築物		ぱちんこ屋等		—		※左記の建物は現在も建てる ことができません	

イメージ



ぱちんこ屋は第一種住居地域に建てる
ことができません

(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㎡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
ボーリング場などの運動施設等



(2) 補助 233 号線の整備にあわせた容積率の指定

【地区計画】

「補助 233 号線沿道地区 (B 地区・C 地区)」は容積率を 300%にすることを予定していますが、補助 233 号線は事業中のため、道路事業の進捗とあわせて変更後の容積率が活用できるようにしていきます。

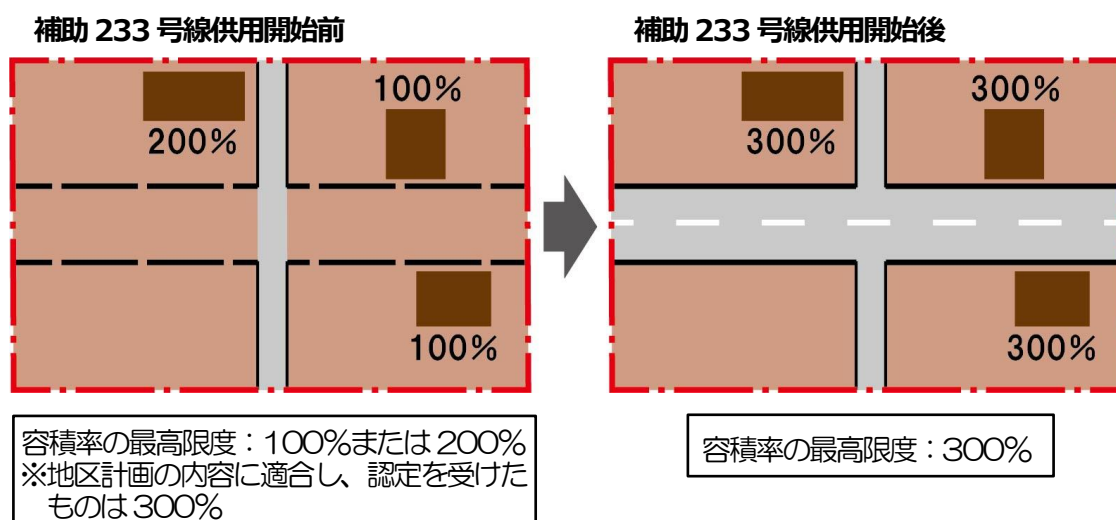
補助 233 号線沿道地区			長久保通り沿道地区		越後山通り沿道地区	別荘橋通り沿道地区	住宅地区	
A地区	B地区	C地区	A地区	B地区			A地区	B地区
—	300% ※東京都と協議中		—					

(参考) 誘導容積制度について

道路等の公共施設の整備状況に応じた容積率を指定することで、公共施設の整備と周辺の土地利用を一体的に誘導していく制度です。

補助 233 号線の供用開始がされるまでの間、沿道の地区を暫定容積率（現在の容積率）に制限します。ただし、供用開始前であっても、地区計画の内容に適合し、かつ練馬区の認定（道路事業に協力している、交通・安全・防火・衛生上支障がない等の認定基準）を受けたものについては、目標容積率（300%）が適用されます。

誘導容積制度のイメージ



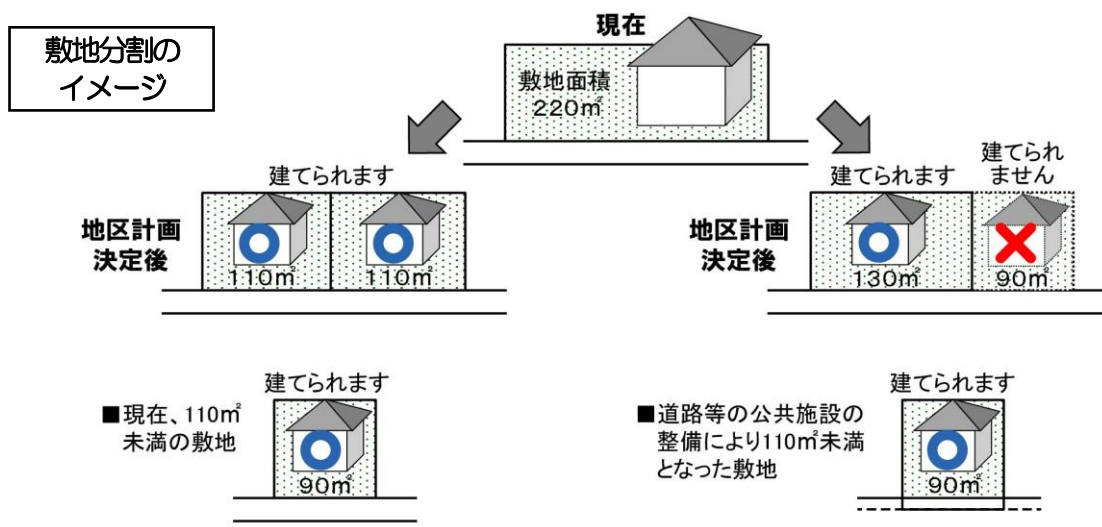
(3) 建築物の敷地面積の最低限度

【地区計画】

「補助 233 号線沿道地区」、「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」では、土地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を維持するため、敷地分割の際における敷地面積の最低限度について地区計画により制限します。

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
110㎡			—		110㎡			

ただし、地区計画が決定する時点で 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。



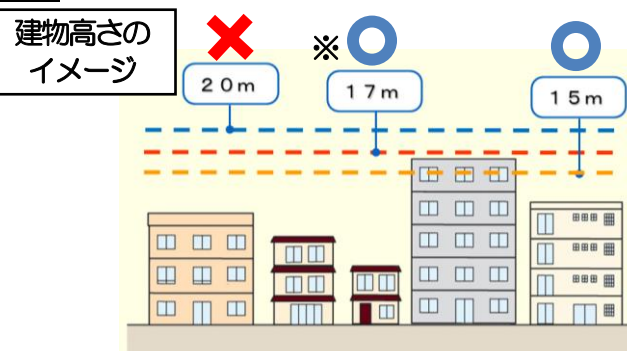
(4) 建築物等の高さの最高限度

【地区計画】

「補助 233 号線沿道地区」、「長久保通り沿道地区（B地区）」は、高度地区（地域地区）で高さ 20 mまで、「長久保通り沿道地区（A地区）」は、高さ 25m までそれぞれ建物を立体的に建てられますが、背後の住環境に配慮し、周辺と一体的な街並みに形成するため、建物の高さの上限を 17m（5階）以下とします。

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
※17mかつ5階（地階を除く。）以下					—			

※練馬区風致地区条例による高さ制限（15m）を超える建物を建てる場合は、同条例の緩和規定（緑化率等）を充たし、許可を受ける必要があります。なお、許可を受けた場合であっても、建物高さの最高限度は 17mとなります。



(5) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

【地区計画】

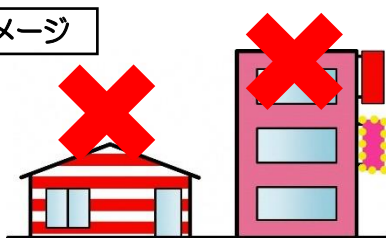
「すべての地区」において、落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態・色彩・意匠について地区計画により制限します。

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

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します。

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します。

イメージ



(6) 垣または柵の構造の制限

【地区計画】

「すべての地区」において、震災時のブロック塀等の倒壊を防ぐとともに、みどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵の構造について地区計画により制限します。

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、一定の範囲を道路に沿って緑化することとします。ただし、ショーウィンドウ等の賑わいの創出に資する部分を設ける場合はその部分を除外します。

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

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。

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、道路に沿って緑化することとします。
※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ます。

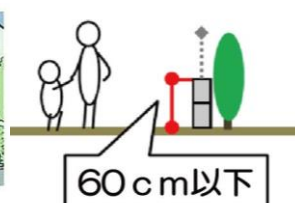
①のイメージ



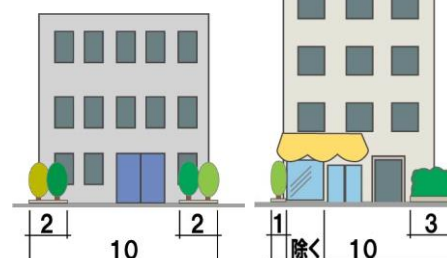
【生け垣】



【フェンス】



②のイメージ



(7) 角敷地の壁面の位置の制限

【地区計画】

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、壁面の位置の指定について、以下のように定めます。

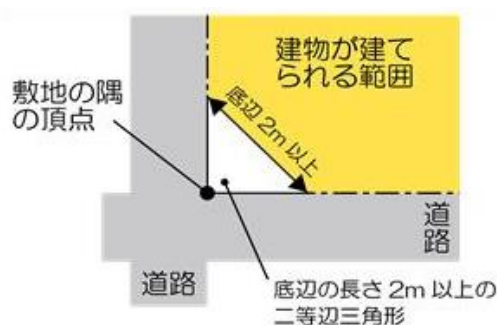
補助 233 号線沿道地区			長久保通り沿道地区		越後山通り 沿道地区	別荘橋通り 沿道地区	住宅地区	
A地区	B地区	C地区	A地区	B地区			A地区	B地区

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。

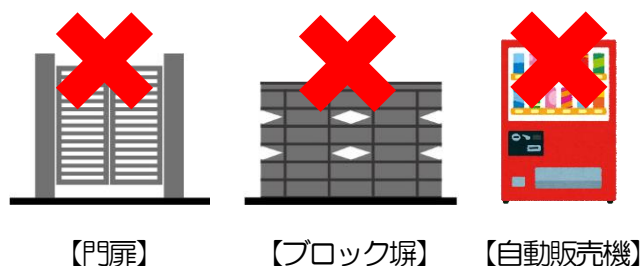
※2つの道路の交わる角度が120度以上の場合は除きます。

※11ページの地区施設（隅切り）部分は（8）地区施設道路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



(8) 地区施設道路沿道の壁面の位置の制限

【地区計画】

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、11ページの図に示した区画道路と隅切りを地区施設道路に位置付けます。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、地区施設道路の空間を確保します。

なお、建替え等に併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、地区施設道路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ようになります。

地区施設沿道

■ 区画道路：建築物の外壁等は、区画道路端（道路中心から3m）まで後退します。

▲ 隅 切 り：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。

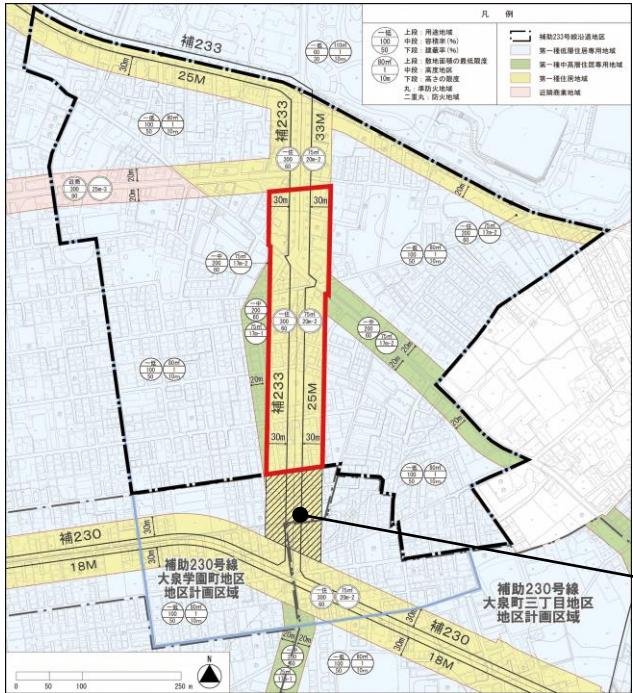
地区施設道路の配置図



	名称	幅員	備考
	区画道路1号	6.0m	拡幅
	区画道路2号	6.0m～6.2m	拡幅・既設
	区画道路3号	5.4m〔6.0m〕～6.0m	拡幅
	区画道路4号	5.4m〔6.0m〕～6.0m	拡幅
	区画道路5号	5.4m〔6.0m〕～6.0m	拡幅
	区画道路6号	6.0m	拡幅
	区画道路7号	6.0m	拡幅・既設
	区画道路8号	6.0m	拡幅・既設
	区画道路9号	3.0m〔6.0m〕～6.0m	拡幅・既設
	区画道路10号	3.0m〔6.0m〕	拡幅
	※〔 〕 地区外を含めた幅員		
▲	隅切り(底辺3mの二等辺三角形)		新設

6. まとめ

■地域地区の変更箇所図



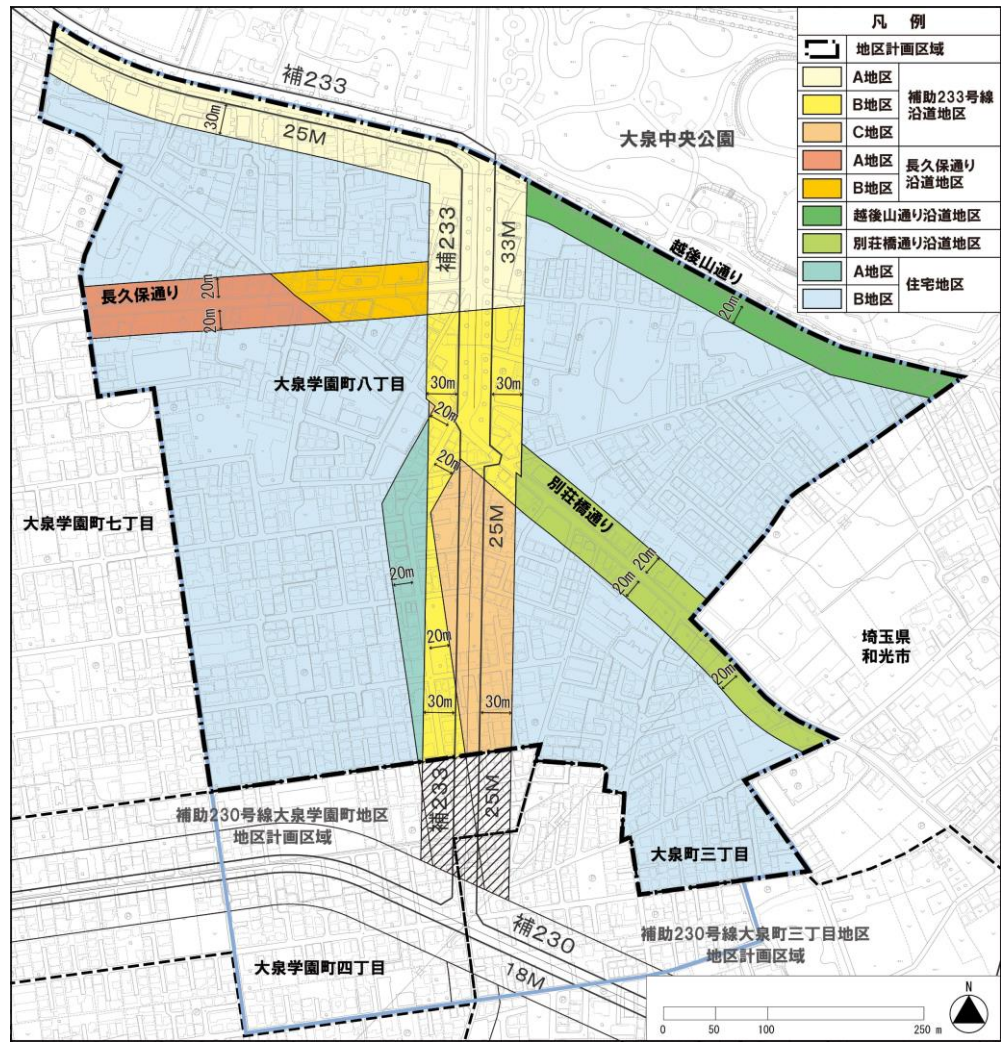
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT 利許第06-120号 (承認番号) 6都市基街都第179号、令和6年9月17日

	変更
用途地域	一住
容積率	300%
建蔽率	60%
敷地面積の最低限度	75㎡
高度地区	20m第2種
防火地域	防火地域

変更内容については、現在、東京都と協議中です。

補助233号線沿道の用途地域等の変更に伴い、「補助230号線大泉学園町地区 地区計画」、「補助230号線大泉町三丁目地区 地区計画」の内容を変更する予定です。

■地区区分図



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT 利許第06-120号 (承認番号) 6都市基街都第179号、令和6年9月17日

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	
		A地区	B地区	C地区	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・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%※		—					
	敷地面積の最低限度	110㎡			—	110㎡				
	高さの最高限度	17mかつ5階（地階を除く）以下					—			
	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							—	
	地区施設	11 ページの図に示した区画道路、隅切り								
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（11 ページ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）									
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									

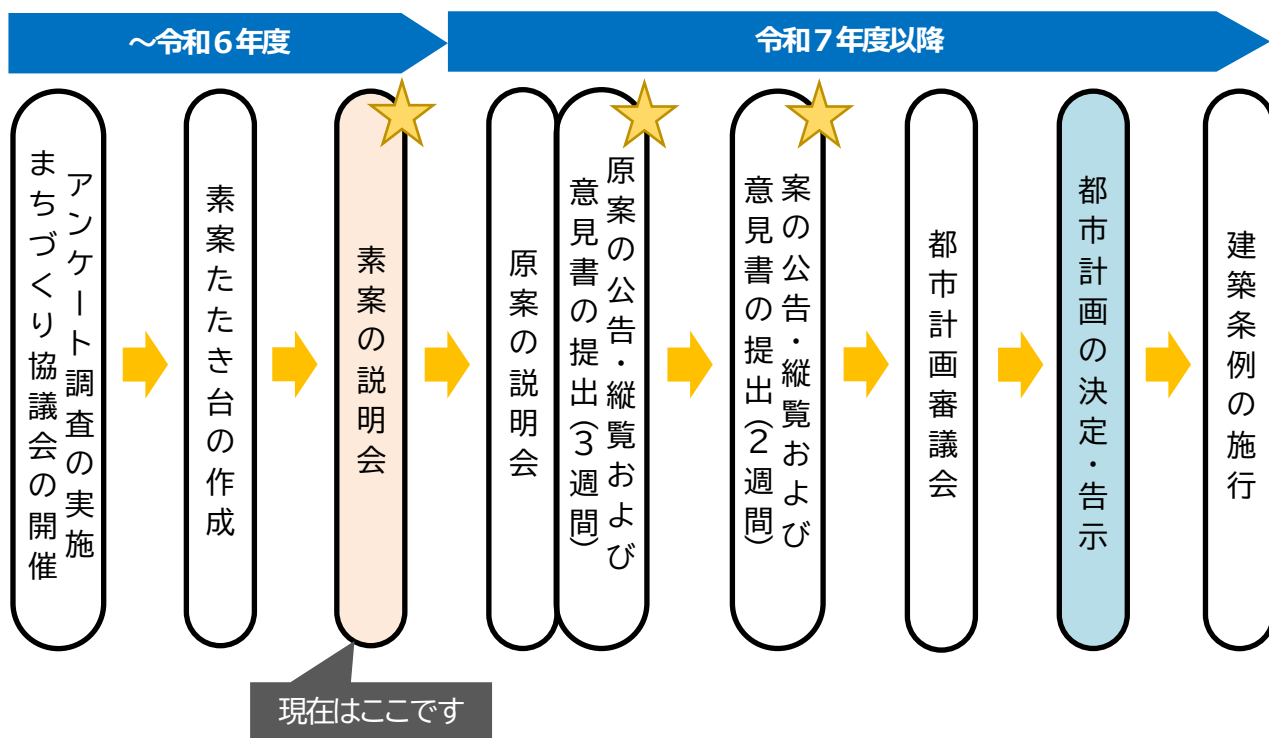
※ 現在、東京都との協議中です。

◆ 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。

◆ 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。

7. スケジュール

今後は、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

●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