

補助233号線沿道地区 地区計画原案等の説明

令和7年9月12日(金)、13日(土)
練馬区 都市整備部
大江戸線延伸推進課

補助233号線沿道地区 地区計画(原案)ほか説明会

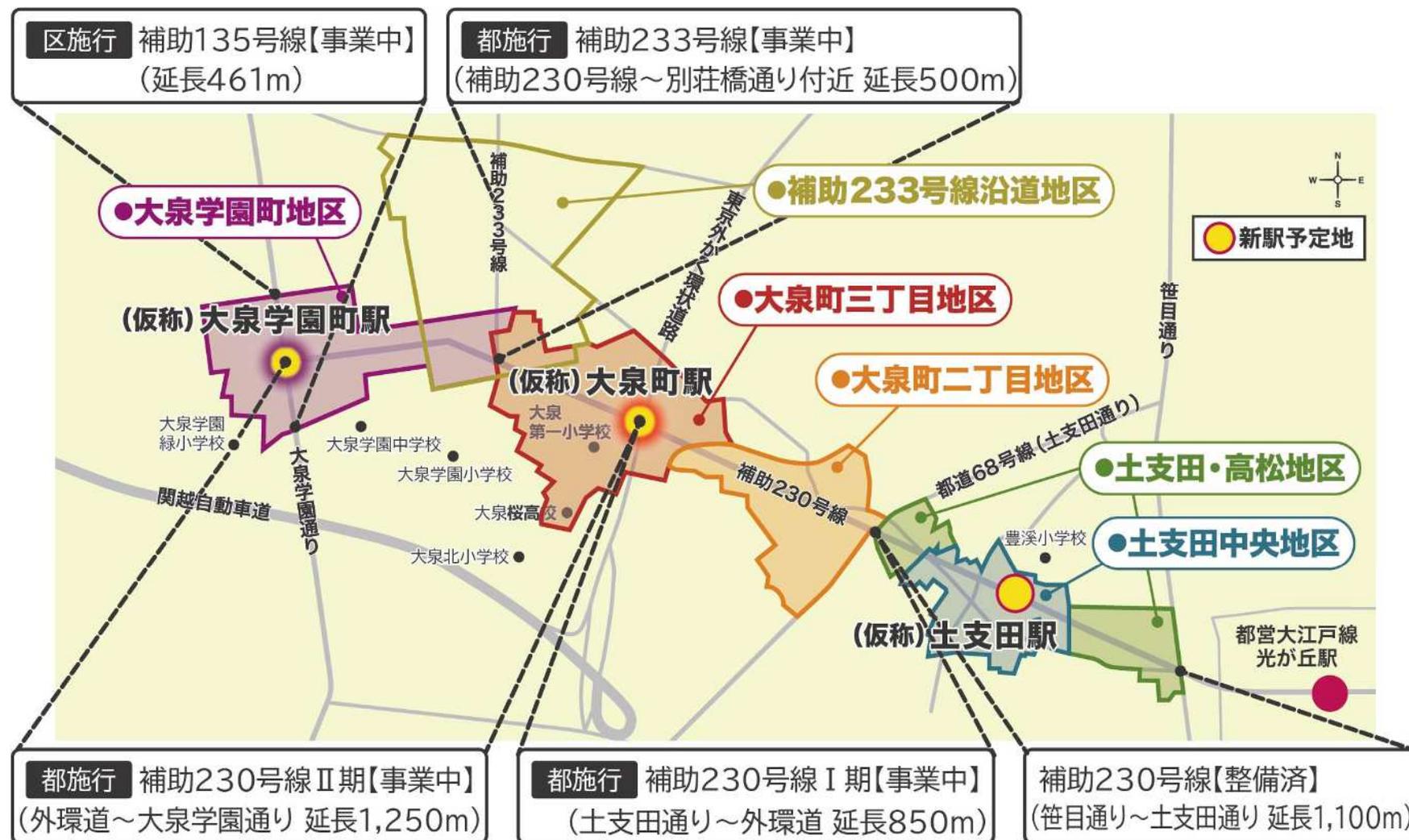
1. 大江戸線延伸地域のまちづくり
2. 補助233号線沿道地区の概要
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針
4. 各地区の建築物等に関するルール
5. 全地区共通のルール
6. 地区施設の配置および規模
7. スケジュール

補助233号線沿道地区 地区計画(原案)ほか説明会

1. 大江戸線延伸地域のまちづくり

2. 補助233号線沿道地区の概要
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針
4. 各地区の建築物等に関するルール
5. 全地区共通のルール
6. 地区施設の配置および規模
7. スケジュール

1. 大江戸線延伸地域のまちづくり



補助233号線沿道地区 地区計画(原案)ほか説明会

1. 大江戸線延伸地域のまちづくり
- 2. 補助233号線沿道地区の概要**
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針
4. 各地区の建築物等に関するルール
5. 全地区共通のルール
6. 地区施設の配置および規模
7. スケジュール

2. 補助233号線沿道地区の概要

- 全域が大泉風致地区、生産緑地が存在、みどり豊かな住宅地
- 別荘橋通り南側で補助233号線の道路整備が進行中
- 沿道の街並みの大きな変化が見込まれる
- 後背地の住環境保全や道路基盤の充実が課題



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
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

- ・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 地区計画の変更
- ・補助230号線大泉学園町地区 地区計画の変更
- ・用途地域等の都市計画変更

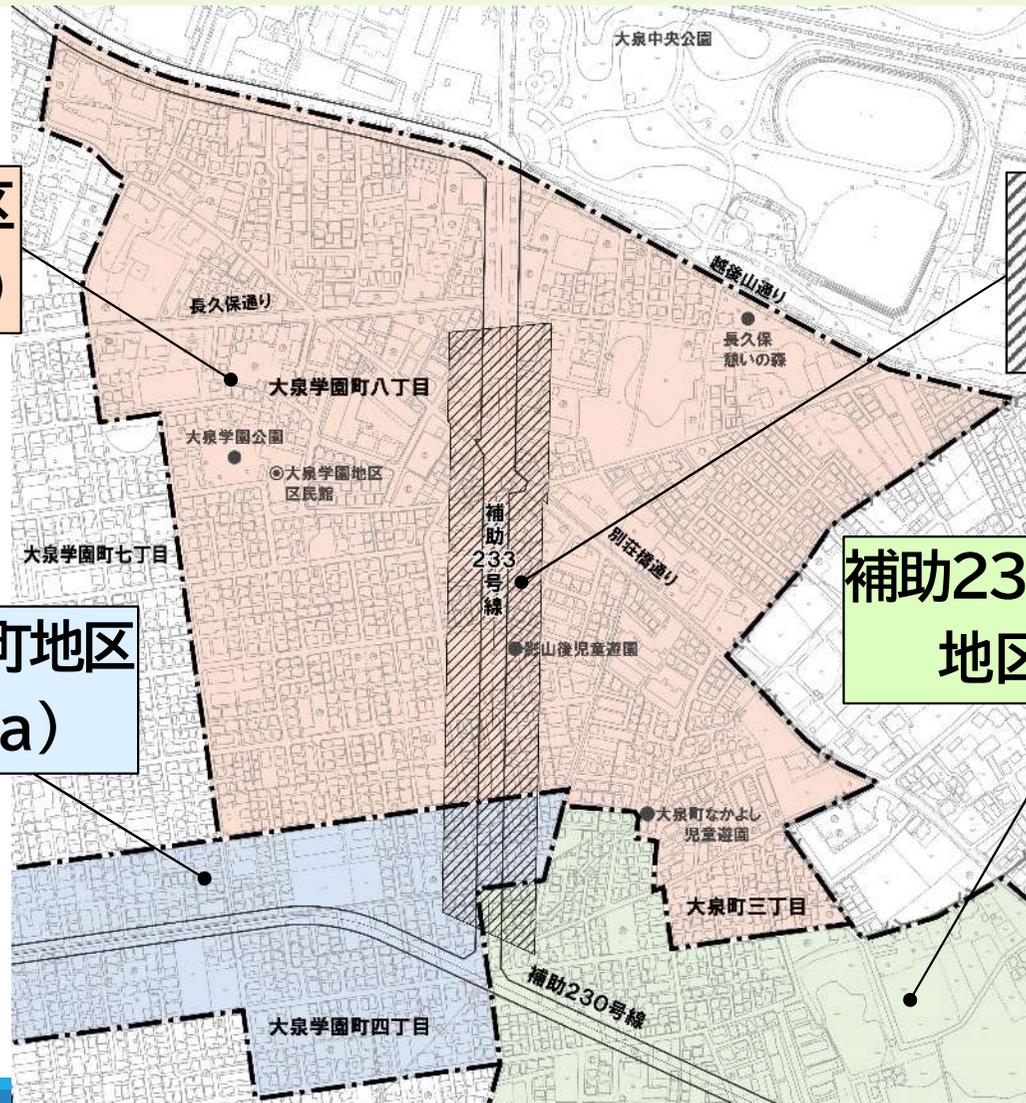
2. 補助233号線沿道地区の概要

補助233号線沿道地区
地区計画(約38.2ha)

用途地域等の
都市計画を変更

補助230号線大泉学園町地区
地区計画(約31.4ha)

補助230号線大泉町三丁目地区
地区計画(約32.8ha)



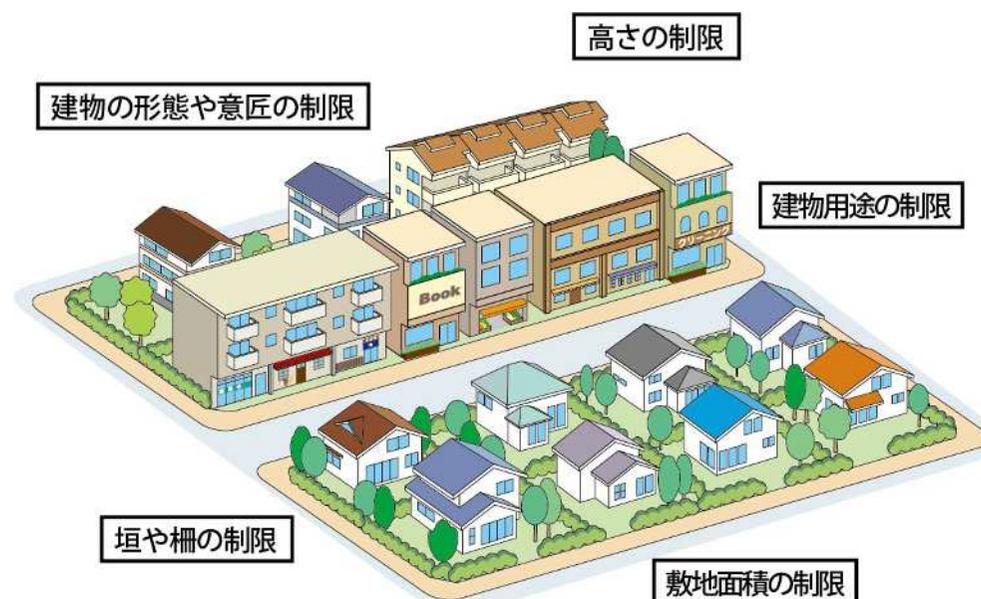
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

補助233号線沿道地区 地区計画(原案)ほか説明会

1. 大江戸線延伸地域のまちづくり
2. 補助233号線沿道地区の概要
- 3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針**
4. 各地区の建築物等に関するルール
5. 全地区共通のルール
6. 地区施設の配置および規模
7. スケジュール

3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

- 新築や建替えを行う際にルールを守ることによって、街並みが段階的に形成される。
- 地区の特性に応じた良好な住環境が創出・保全される。



出典：全国地区計画推進協議会「地区計画」を基に作成

3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

◇地区計画の目標

- 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
- 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
- みどり豊かで良好な住環境の維持



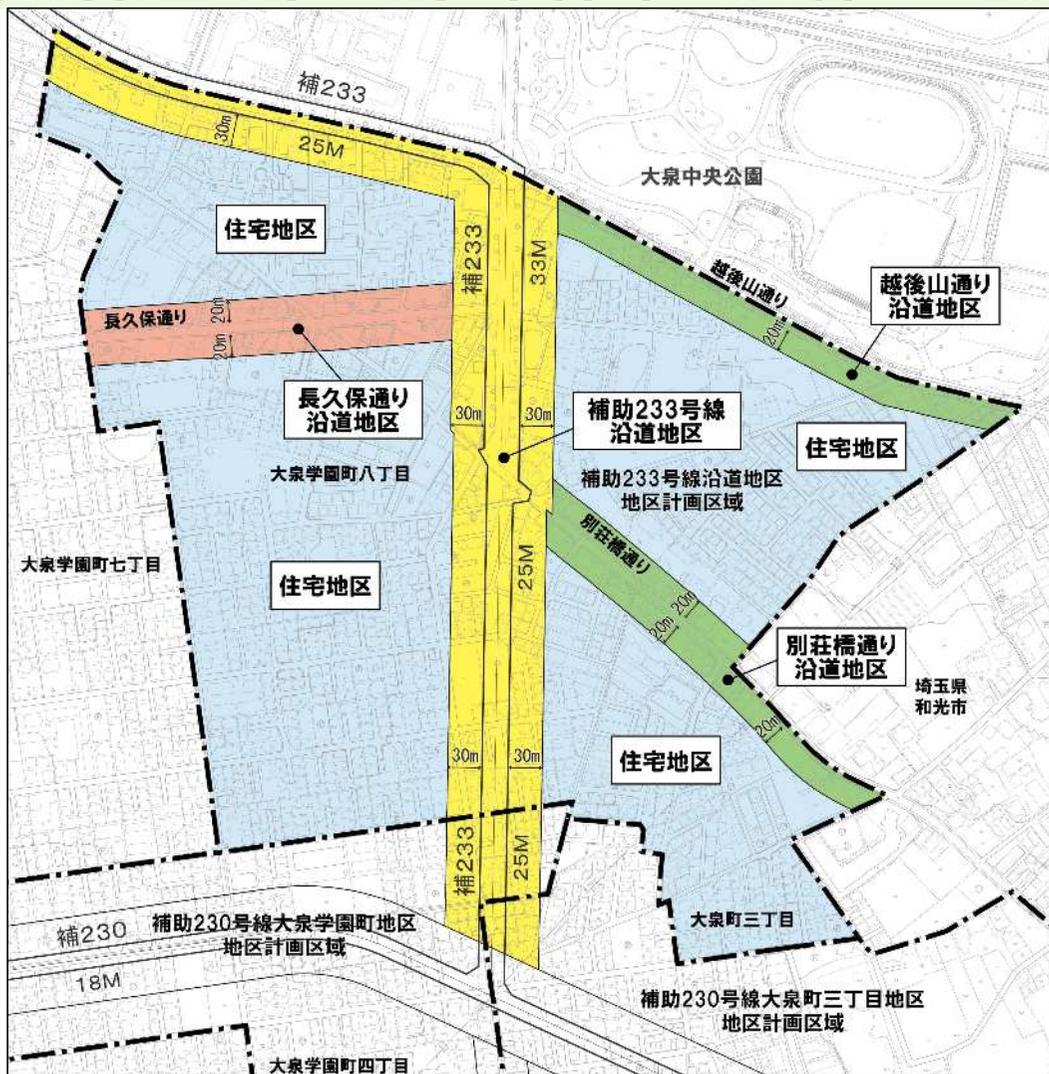
整備済みの補助233号線



生産緑地地区

3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

■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

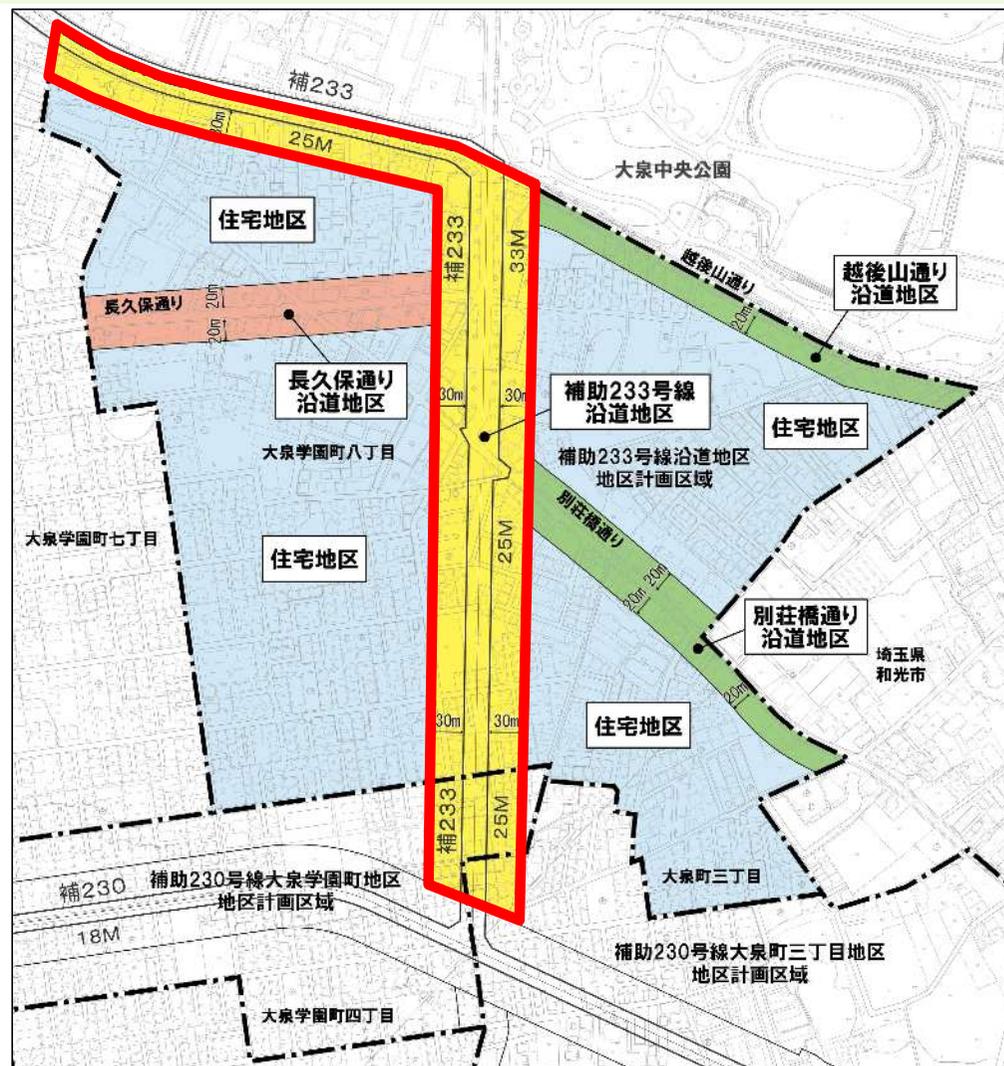
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

◇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

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



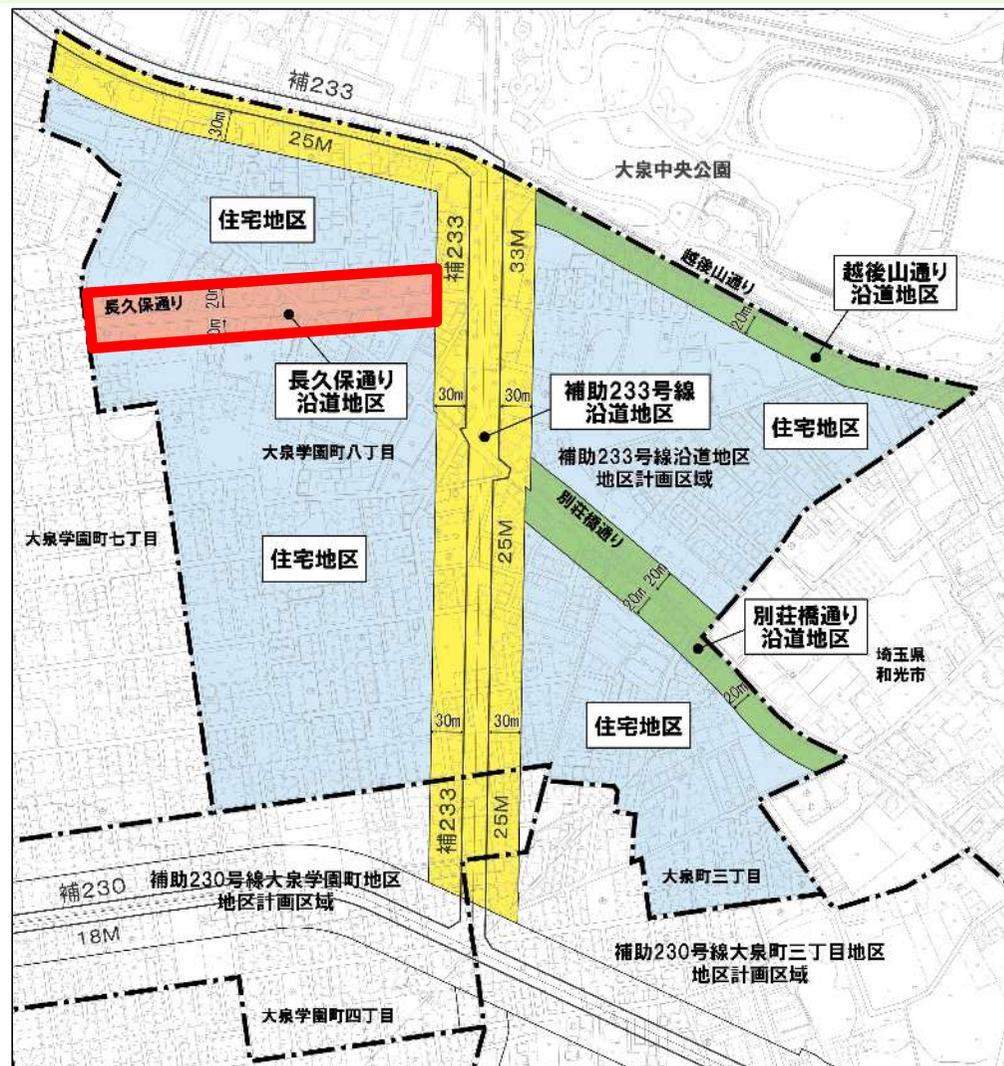
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

◇土地利用の方針

【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

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



3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

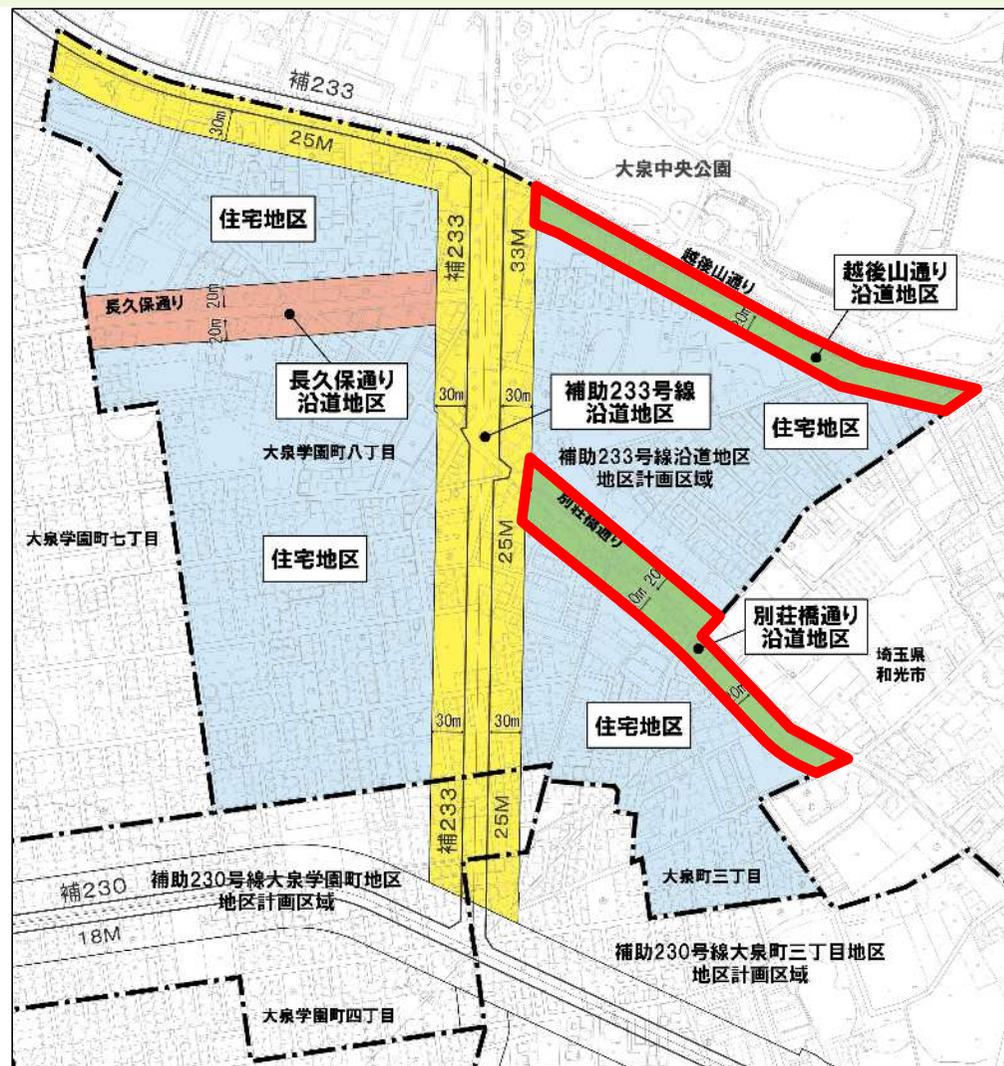
◇土地利用の方針

【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

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



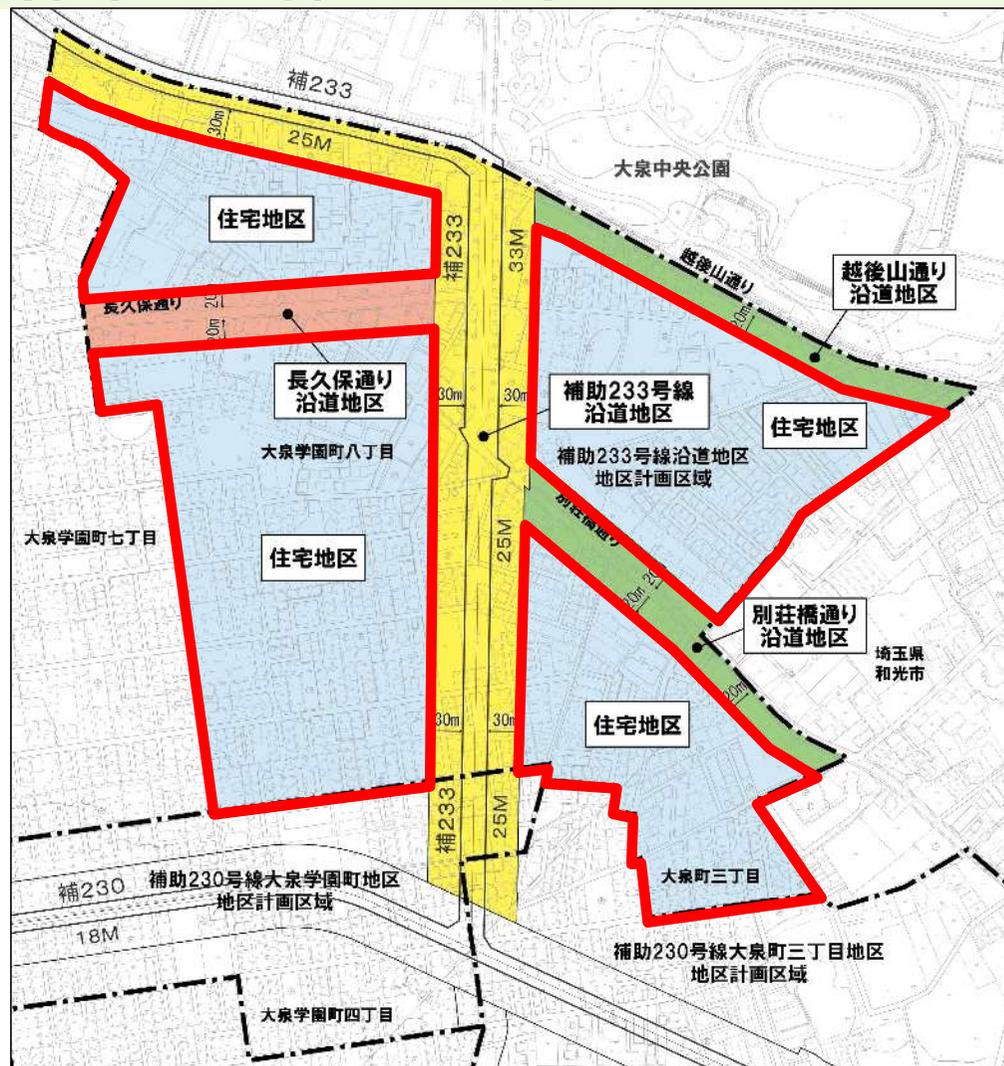
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

◇土地利用の方針

【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

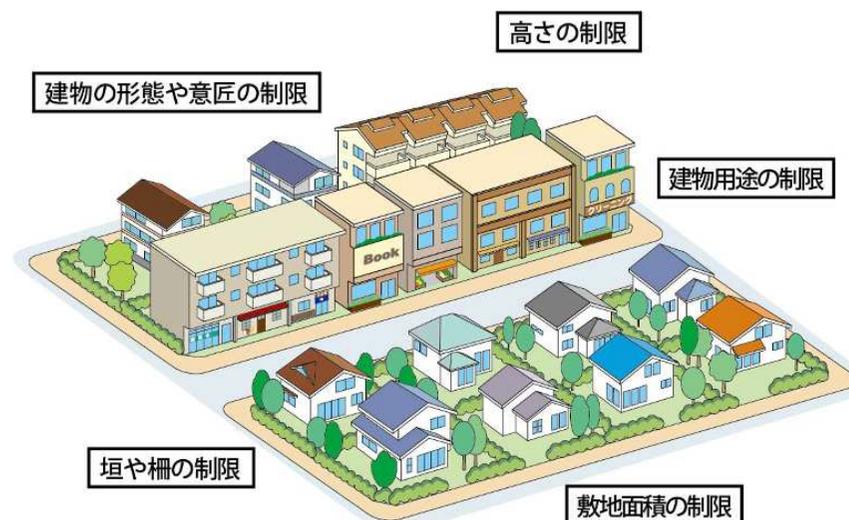
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日



3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

◇建築物等の整備の方針(今回定めるルール)

- ◆建築物等の用途の制限
- ◆建築物の容積率の最高限度
- ◆建築物の敷地面積の最低限度
- ◆壁面の位置の制限、工作物の設置の制限
- ◆建築物等の高さの最高限度
- ◆建築物等の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



出典:全国地区計画推進協議会「地区計画」を基に作成

3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針

◇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を形成
防災性の向上や安全な暮らしを図る



道路や隅切りの整備を促進



(整備前)

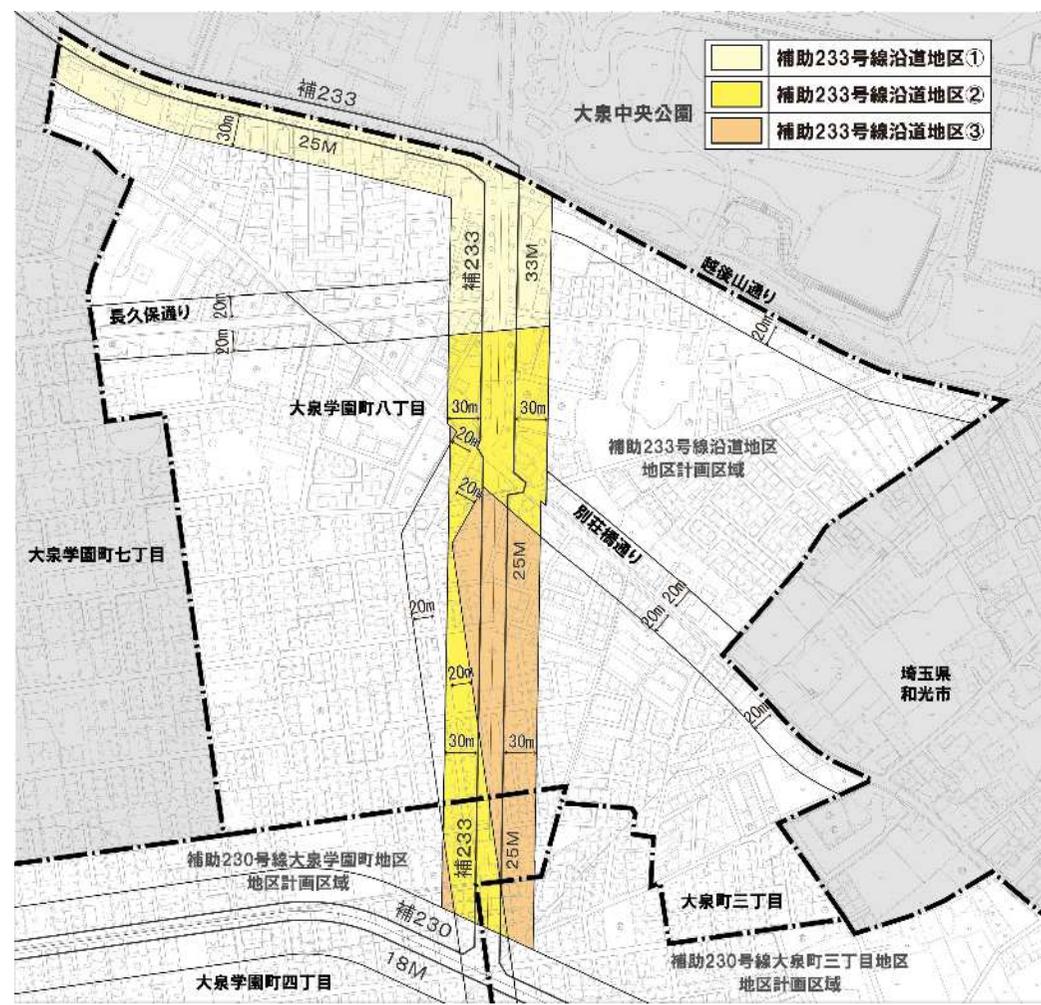


(整備後)

補助233号線沿道地区 地区計画(原案)ほか説明会

1. 大江戸線延伸地域のまちづくり
2. 補助233号線沿道地区の概要
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針
- 4. 各地区の建築物等に関するルール**
5. 全地区共通のルール
6. 地区施設の配置および規模
7. スケジュール

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

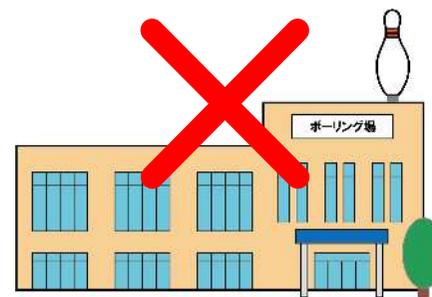
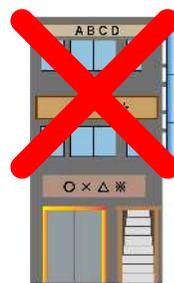
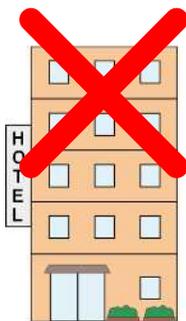
補助233号線沿道地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(1)用途に関すること	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

変更内容は東京都と協議中

◇建築基準法別表第2(に)項に掲げる建築物

- ・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

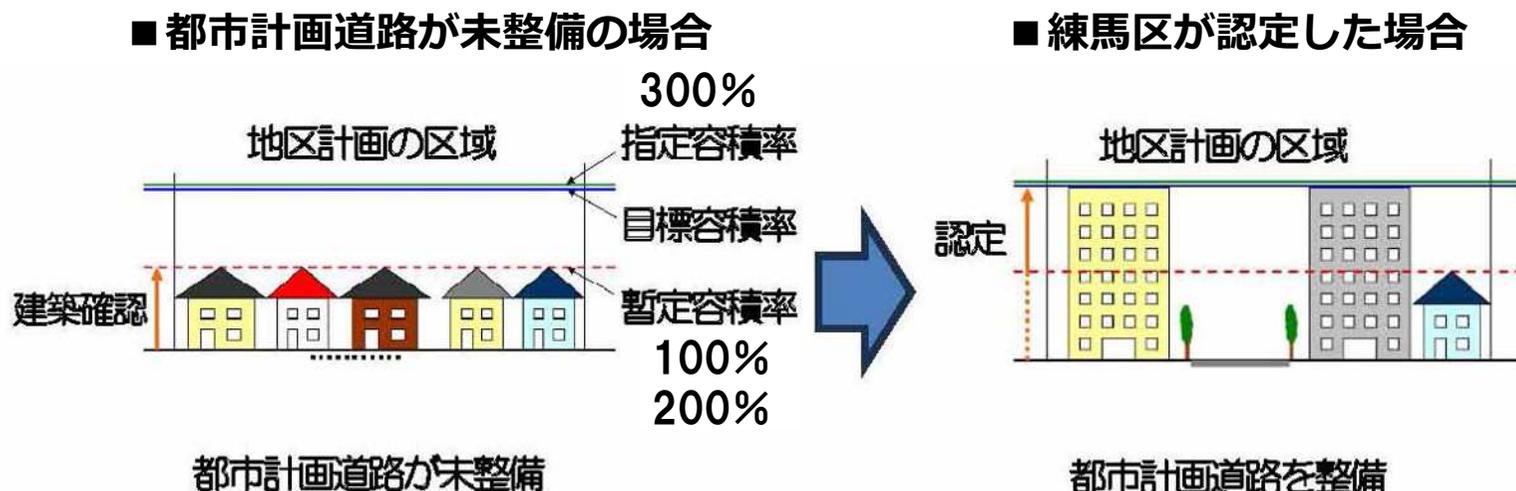


補助233号線沿道地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(2)大きさに 関すること	建蔽率	60% (別途、練馬区風致地区条例による制限あり)
	容積率	300%
	補助233号線の供用開始前の容積率の適用は条件があります。(②・③)	

変更内容は東京都と協議中

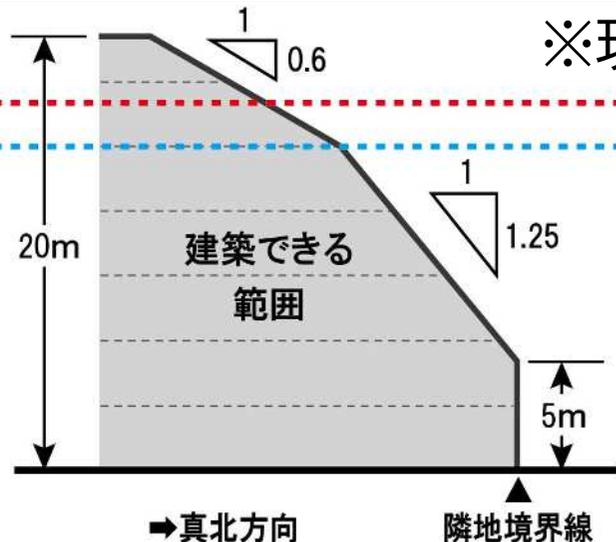
◇容積率の適用
イメージ



補助233号線沿道地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(3)高さに関すること	高度地区による高さの最高限度	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)
	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。	

◇高度地区イメージ



【20m第2種高度地区】

補助233号線沿道地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(4)構造に関すること	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。

◇延焼遮断帯とは

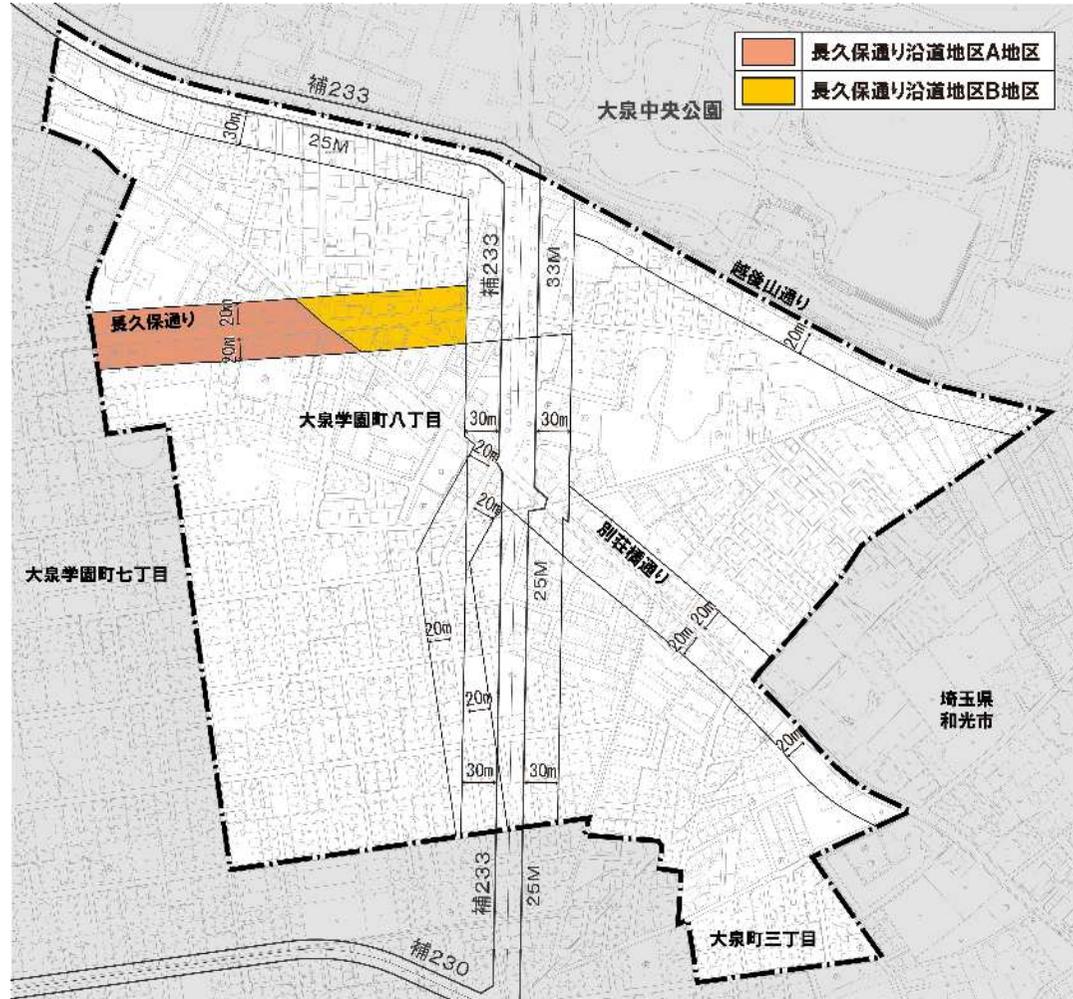
道路などの都市施設と、その沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことで、震災時等の火災の延焼を防ぐ機能を果たします。

また、避難経路や救援活動時の輸送ネットワーク等の機能も担います。

◇延焼遮断帯のイメージ



長久保通り沿道地区に関するルール

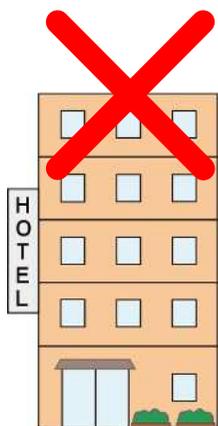


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

長久保通り沿道地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(1)用途に関すること	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	建蔽率 ※	A:80%、B:60% (別途、練馬区風致地区条例による制限あり)
	容積率 ※	300%

※現指定から変更なし



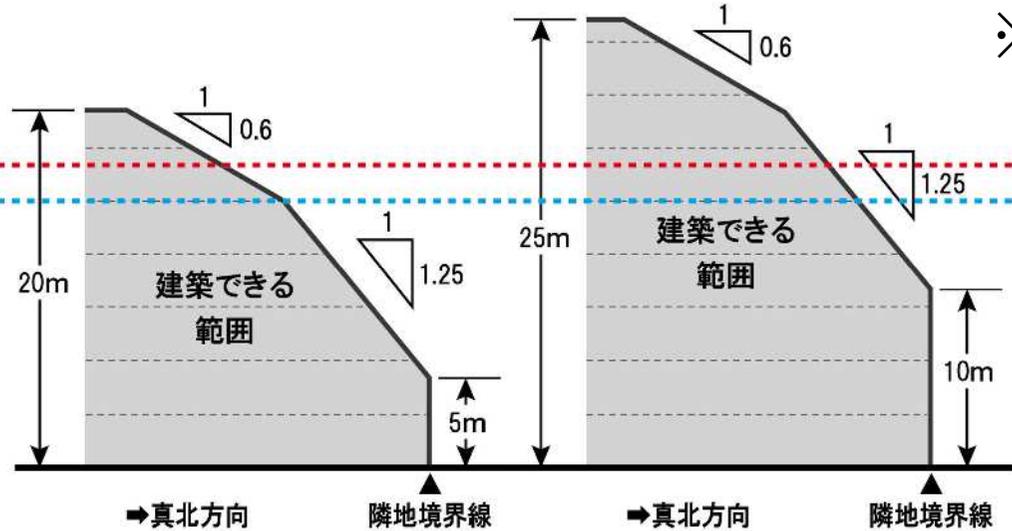
長久保通り沿道地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(3)高さに関すること	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)
	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。	

◇高度地区イメージ

※現指定から変更なし

地区計画17m
風致地区15m



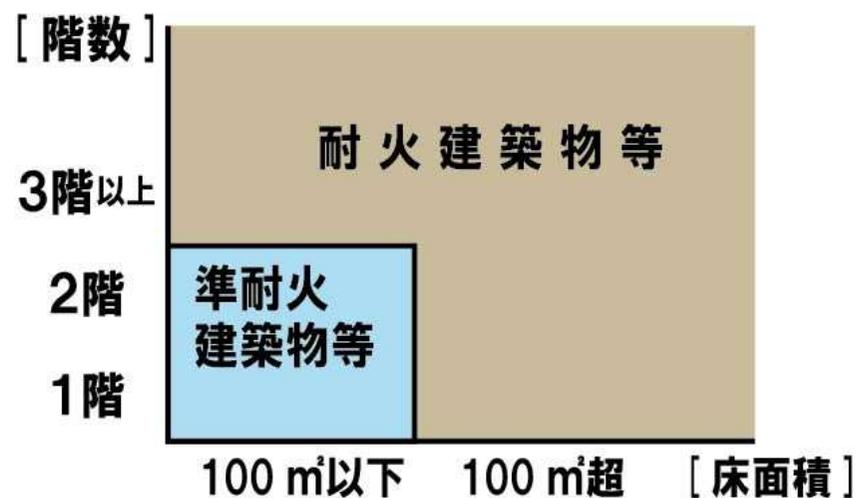
【20m第2種高度地区】

【25m第3種高度地区】

長久保通り沿道地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(4)構造に関すること	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。

※現指定から変更なし



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

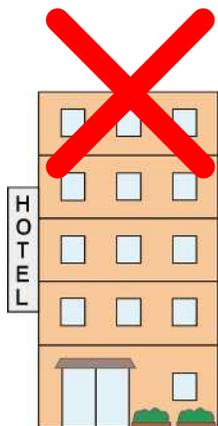


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

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

項目	制限の種類	建築条件
(1)用途に関すること	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	建蔽率 ※	60% (別途、練馬区風致地区条例による制限あり)
	容積率 ※	200%

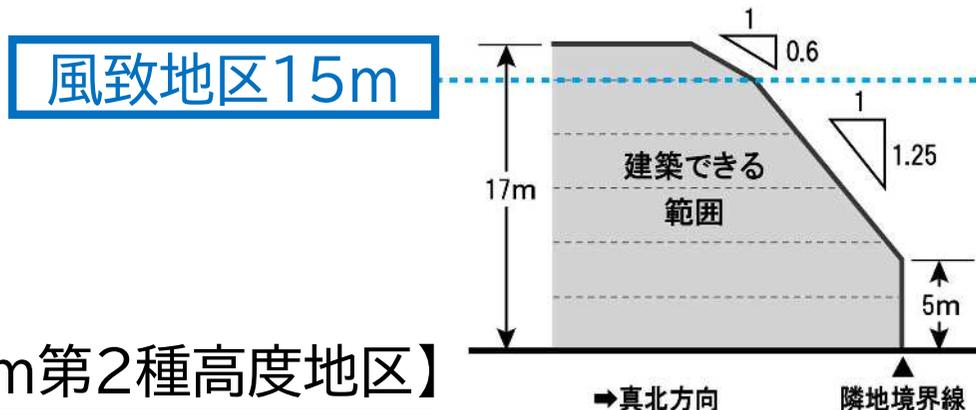
※現指定から変更なし



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

項目	制限の種類	建築条件
(3)高さに関すること	高度地区による高さの最高限度 ※	17m第2種
	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	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。

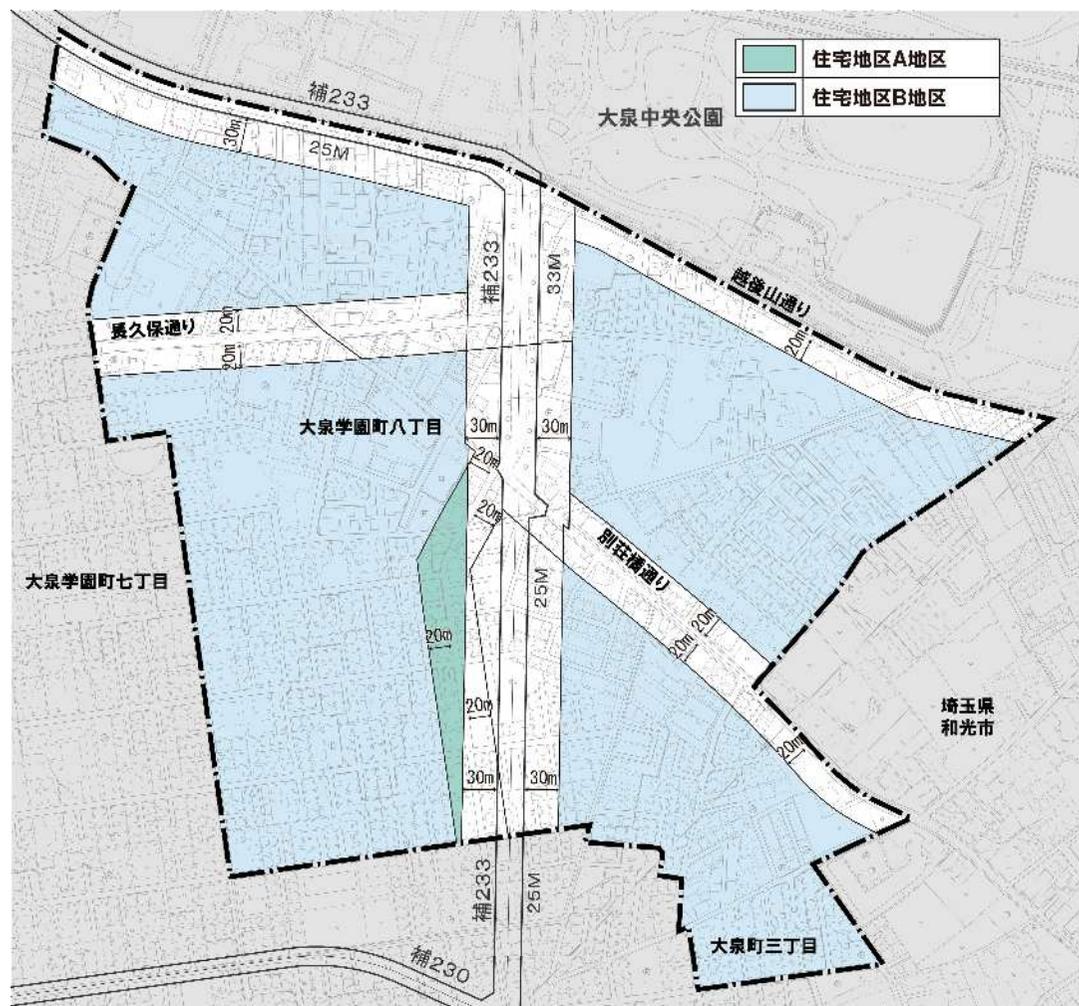
◇高度地区イメージ



※現指定から変更なし

【17m第2種高度地区】

住宅地区に関するルール



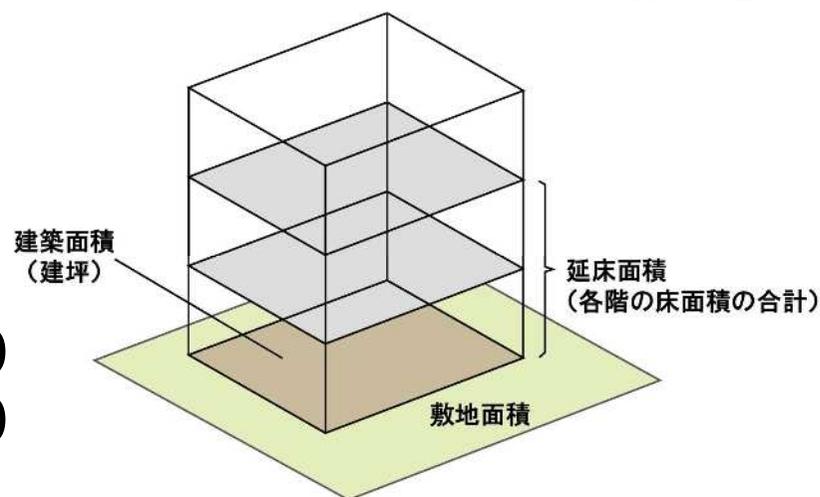
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)7都市基街都第38号、令和7年4月30日

住宅地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(1)用途に関すること	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	建蔽率 ※	A:60%、B:50% (別途、練馬区風致地区条例による制限あり)
	容積率 ※	A:200%、B:100%

※現指定から変更なし

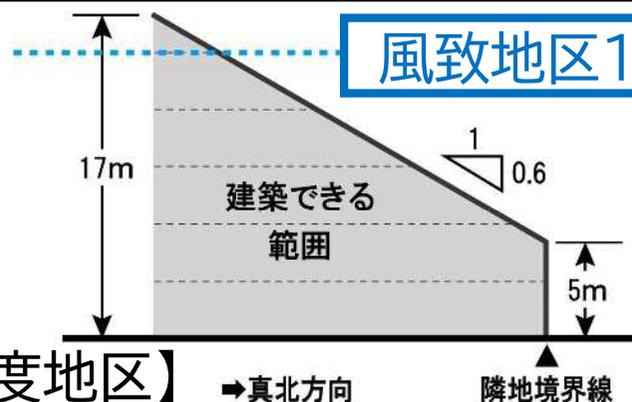
- ・建蔽率(%) = 建築面積 / 敷地面積 × 100
- ・容積率(%) = 延床面積 / 敷地面積 × 100



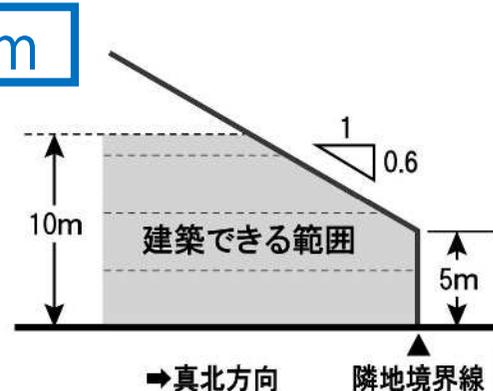
住宅地区に関するルール

項目	制限の種類	建築条件
(3)高さに関すること	高度地区による高さの最高限度 ※	A:17m第1種、B:第1種(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	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。

◇高度地区イメージ



【17m第1種高度地区】



【第1種高度地区(10m)】

※現指定から変更なし

補助233号線沿道地区 地区計画(原案)ほか説明会

1. 大江戸線延伸地域のまちづくり
2. 補助233号線沿道地区の概要
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針
4. 各地区の建築物等に関するルール
- 5. 全地区共通のルール**
6. 地区施設の配置および規模
7. スケジュール

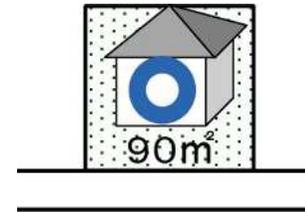
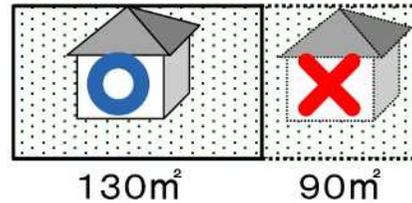
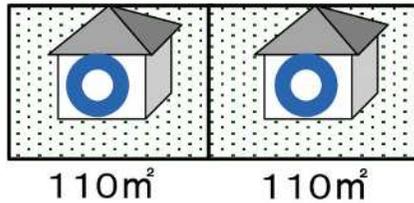
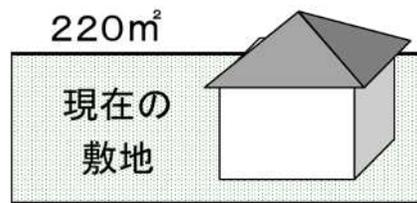
5. 全地区共通のルール(敷地面積の最低限度)

土地の細分化防止、ゆとりある住環境保全

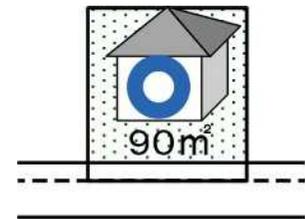


敷地面積の最低限度: 110m^2

◇敷地分割のイメージ



•すでに 110m^2 より小さい敷地でも、現状のままの敷地として利用できます



•道路等の整備により 110m^2 未満となった敷地でも、現状のままの敷地として利用できます

•分割後に 110m^2 以上となる敷地では、建物を建てるができます

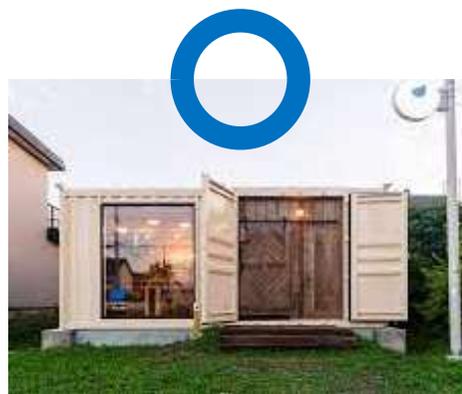
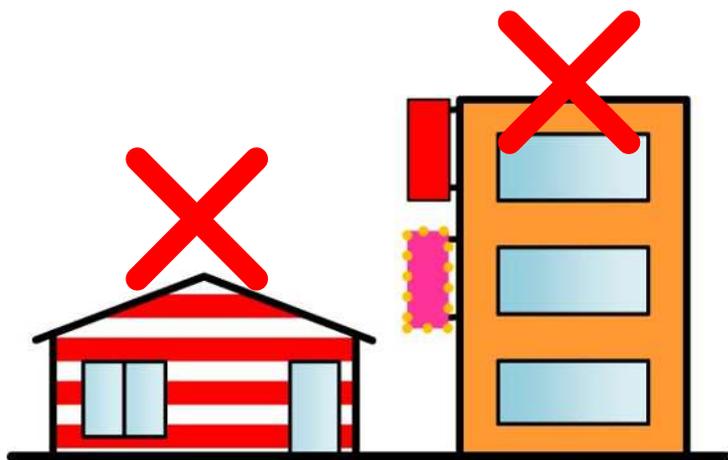
•分割後に 110m^2 未満となる敷地では、建物を建てるできません

5. 全地区共通のルール(形態または色彩その他の意匠の制限)

落ち着いたのある良好な街並み形成

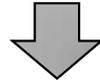


周辺の街並みと調和した落ち着いた色合い
コンテナを利用する場合は、景観に配慮



5. 全地区共通のルール(垣または柵の構造の制限)

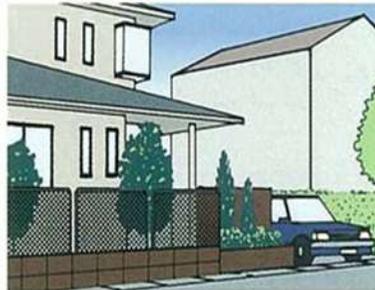
地震時のブロック塀等の倒壊防止、みどり豊かな街並み形成



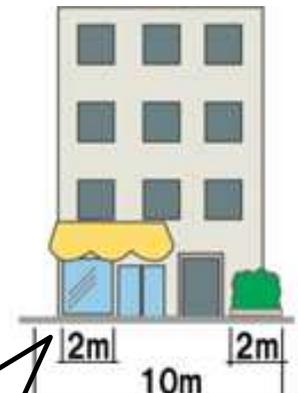
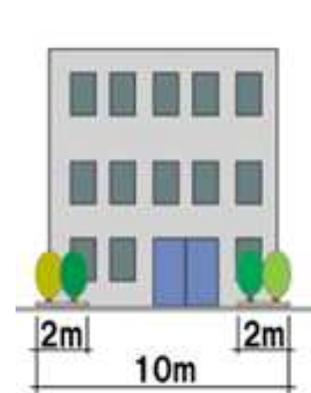
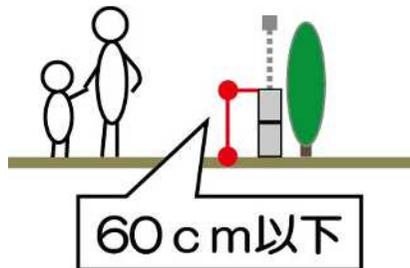
道路に面する部分は生け垣やフェンス等
幹線道路沿いは敷地延長の10分の4以上緑化



【生け垣】



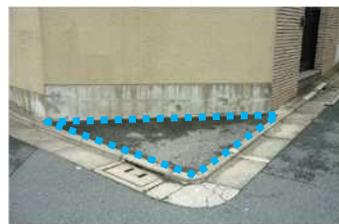
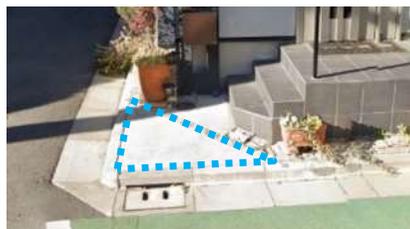
【フェンス】



ショーウインドウ等は
緑化延長から除外

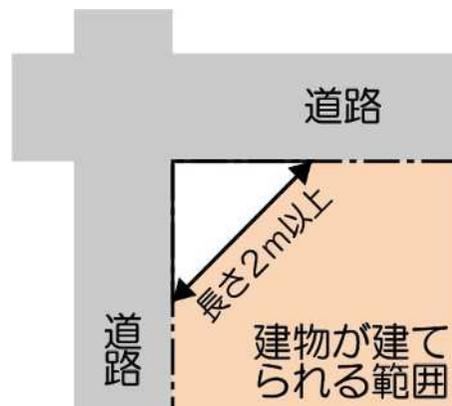
5. 全地区共通のルール(角敷地の壁面の位置の制限)

◇見通し空地のイメージ



※この部分には、通行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。

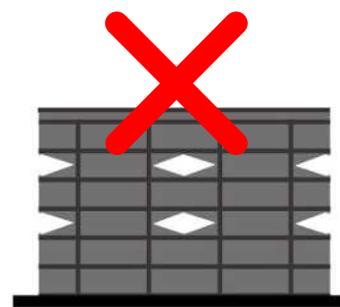
イメージ



壁面後退区域に設置できない工作物の例



【門扉】



【ブロック塀】



【自動販売機】

補助233号線沿道地区 地区計画(原案)ほか説明会

1. 大江戸線延伸地域のまちづくり
2. 補助233号線沿道地区の概要
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針
4. 各地区の建築物等に関するルール
5. 全地区共通のルール
- 6. 地区施設の配置および規模**
7. スケジュール

6. 地区施設の配置および規模

補助233号線沿道地区 地区施設

	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

※[]地区外を含めた幅員

補助230号線大泉町三丁目地区 地区施設

	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

補助233号線沿道地区 地区計画(原案)ほか説明会

1. 大江戸線延伸地域のまちづくり
2. 補助233号線沿道地区の概要
3. 補助233号線沿道地区地区計画の目標と方針
4. 各地区の建築物等に関するルール
5. 全地区共通のルール
6. 地区施設の配置および規模
- 7. スケジュール**

7. スケジュール

～令和6年度

令和7年度以降



ご清聴ありがとうございました