

補助233号線沿道地区 地区計画

素案の説明

令和7年3月28日(金)、29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(素案)説明会

【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要
2. まちづくりの検討の経過
3. 地区計画の目標と方針
4. 地域地区の変更
5. 地区計画による建築物等に関するルール
6. まとめ
7. スケジュール

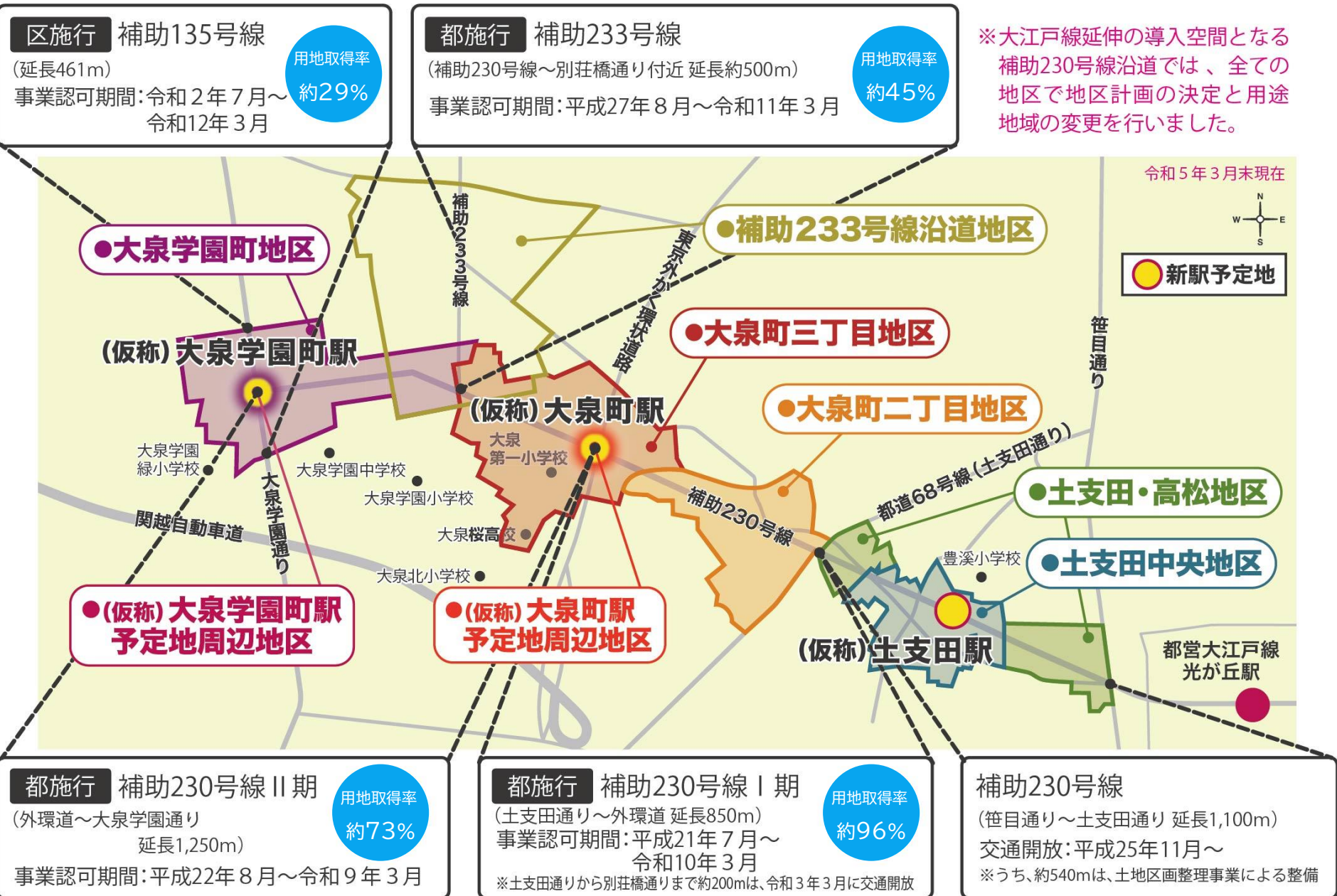
補助233号線沿道地区 地区計画(素案)説明会

【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要
2. まちづくりの検討の経過
3. 地区計画の目標と方針
4. 地域地区の変更
5. 地区計画による建築物等に関するルール
6. まとめ
7. スケジュール

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(素案)説明会

【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要

2. まちづくりの検討の経過

3. 地区計画の目標と方針

4. 地域地区の変更

5. 地区計画による建築物等に関するルール

6. まとめ

7. スケジュール

1. 補助233号線沿道地区の概要

◇ 区域の面積
約38.2ha



1. 補助233号線沿道地区の概要

- 練馬区の北西部に位置し、地区内には補助233号線が計画され、既に完成した北側区間の沿道には、ケヤキ並木が広がる
- 全域が大泉風致地区に指定されており、後背地は豊かなみどりを備えた良質な住宅地
- 現在、補助233号線の南側区間では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



補助233号線沿道地区 地区計画(素案)説明会

【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要

2. まちづくりの検討の経過

3. 地区計画の目標と方針

4. 地域地区の変更

5. 地区計画による建築物等に関するルール

6. まとめ

7. スケジュール

2. まちづくりの検討の経過

◇令和元年7月～まちづくり協議会(計19回)



◇令和3年7月 「補助233号線沿道周辺地区まちづくり提言」を区に提出



◇令和5年4月 「補助233号線沿道地区重点地区まちづくり計画」を策定



◇令和6年2月 全戸アンケート調査の実施(2回)

10月



◇令和7年3月 地区計画(素案)説明会

◆協議会の様子(令和5年8月)



補助233号線沿道地区 地区計画(素案)説明会

【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要

2. まちづくりの検討の経過

3. 地区計画の目標と方針

4. 地域地区の変更

5. 地区計画による建築物等に関するルール

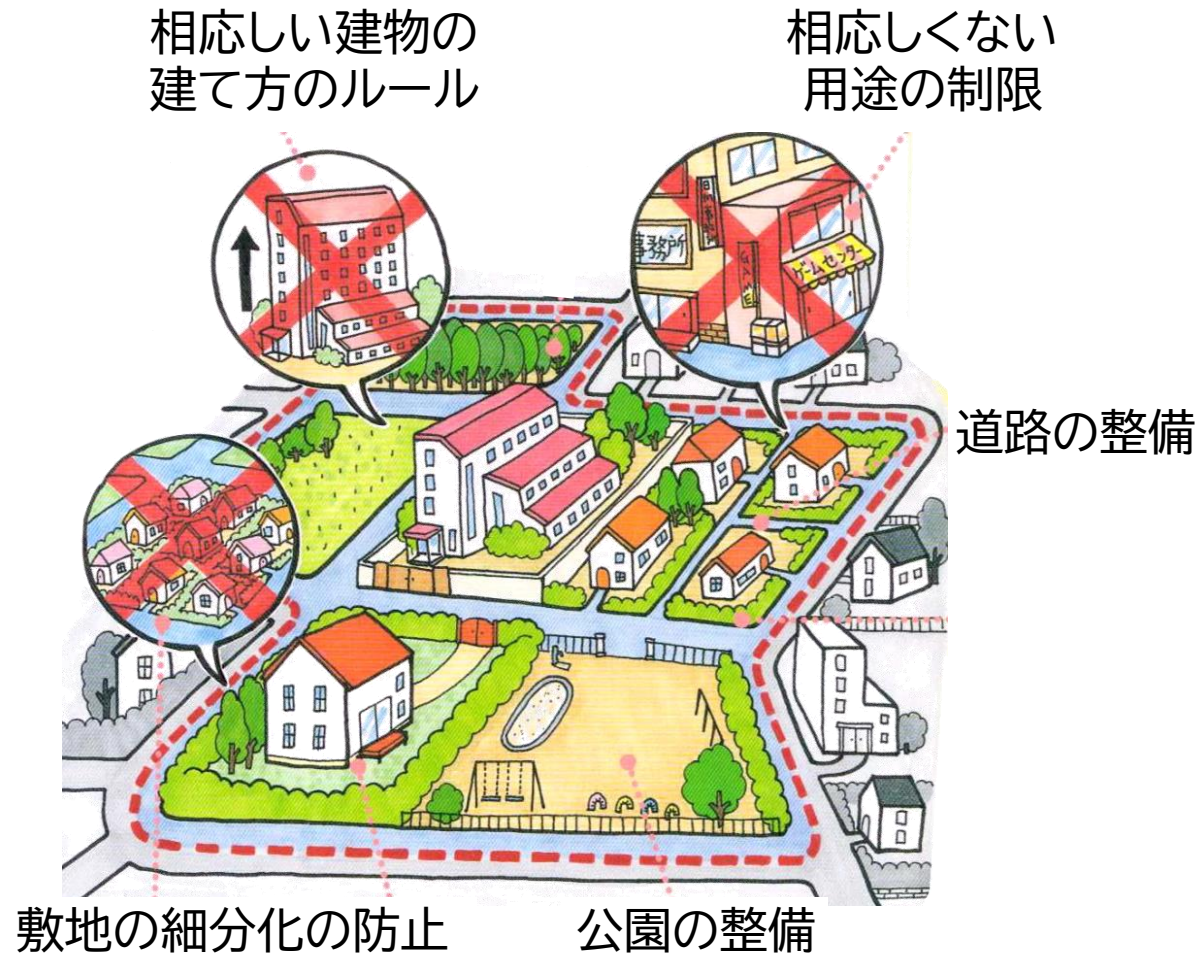
6. まとめ

7. スケジュール

■ 地区計画とは

○都市計画法に基づく制度(都市計画法第12条の4)

○地区・街区レベルできめ細かく定めるまちづくりルール



(1) 地区計画の目標

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く

◇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
- ・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
- ・みどり豊かで良好な住環境の維持

(2) 地区計画の方針

◇地区の区分

補助233号線沿道地区
(A地区)

住宅地区
(B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)

補助233号線沿道地区
(B地区)

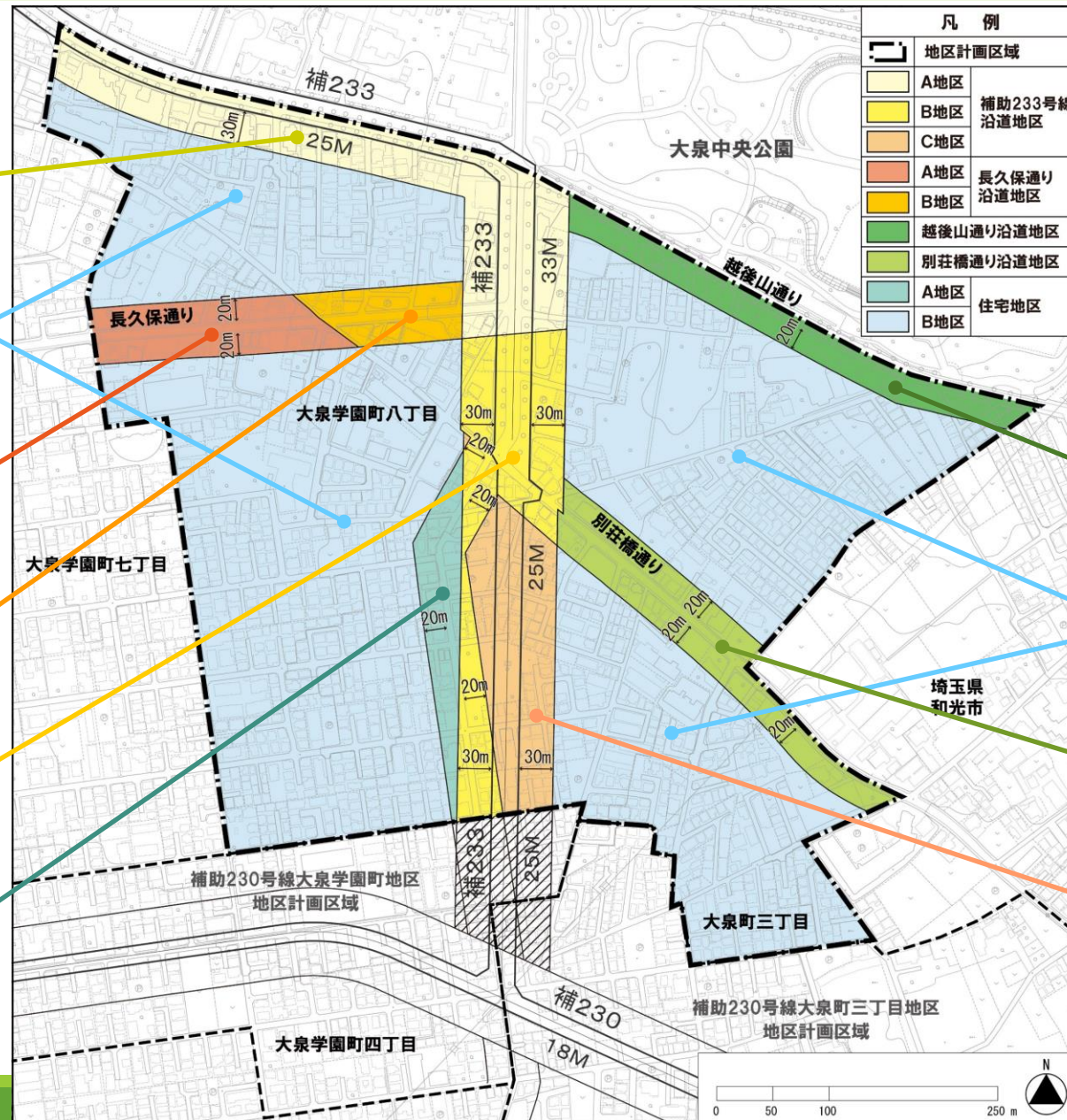
住宅地区
(A地区)

越後山通り沿道地区

住宅地区
(B地区)

別荘橋通り沿道地区

補助233号線沿道地区
(C地区)

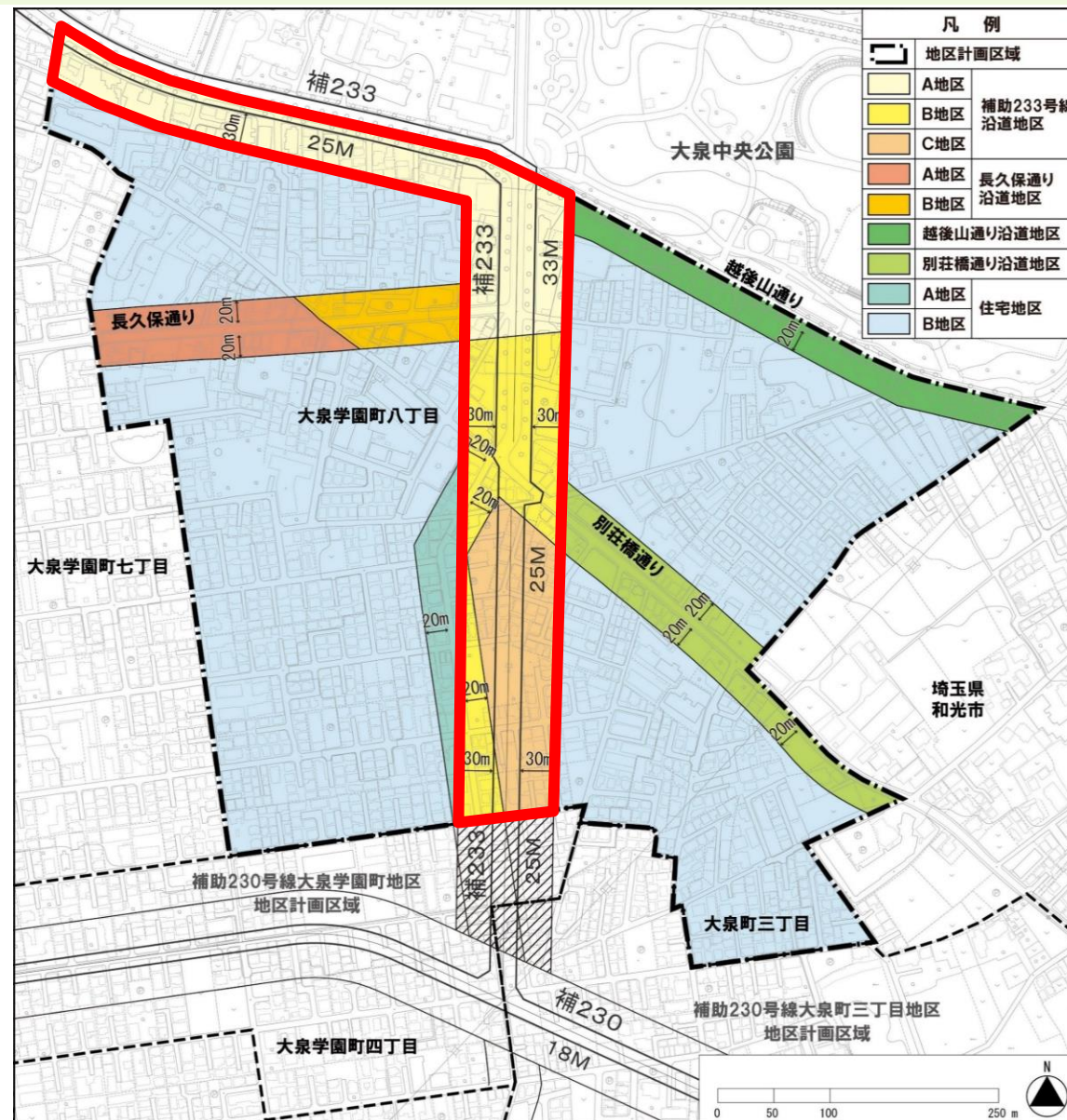


(2) 地区計画の方針

◇土地利用の方針

【補助233号線沿道地区(A・B・C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

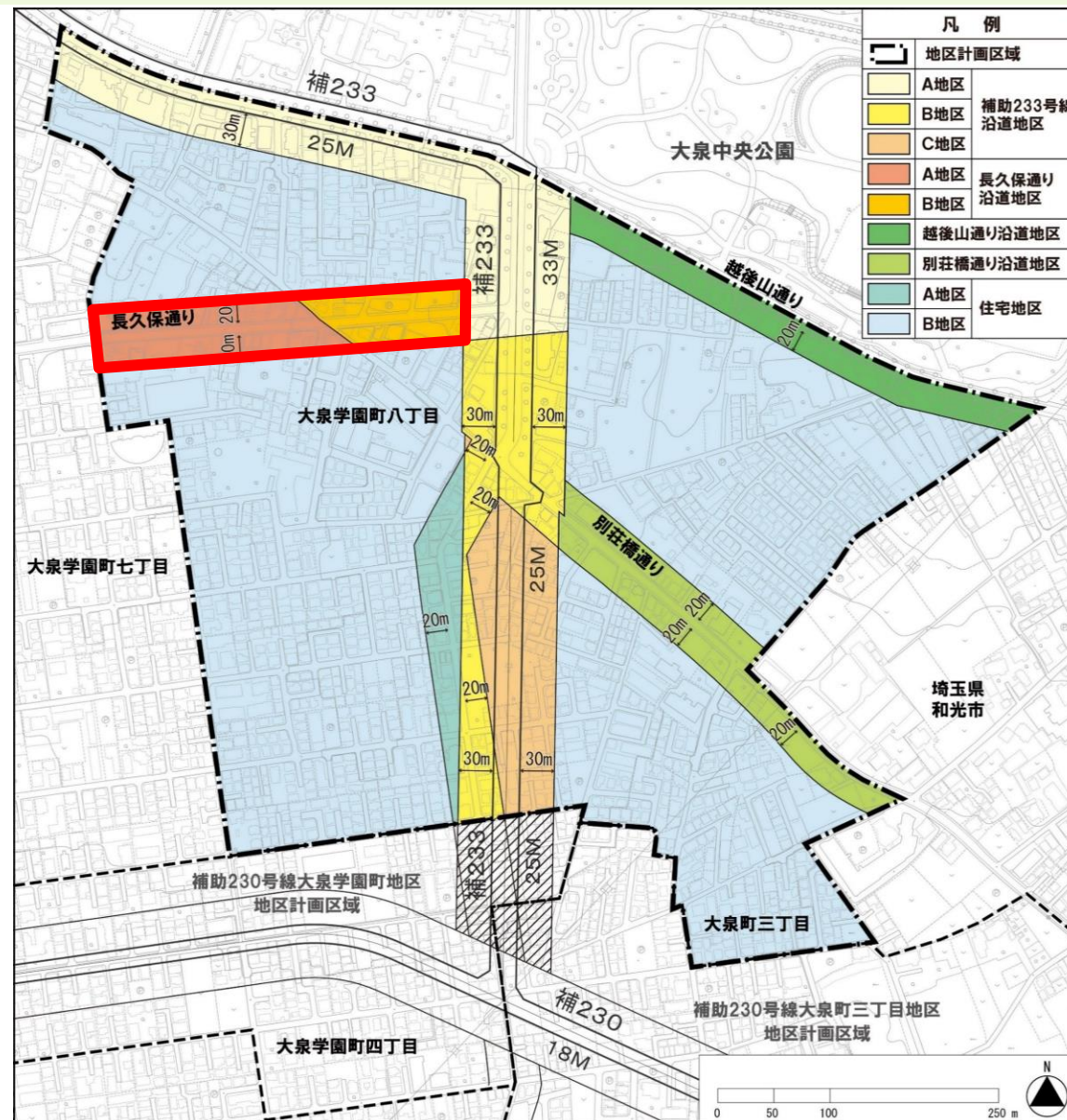


(2) 地区計画の方針

◇土地利用の方針

【長久保通り沿道地区(A・B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



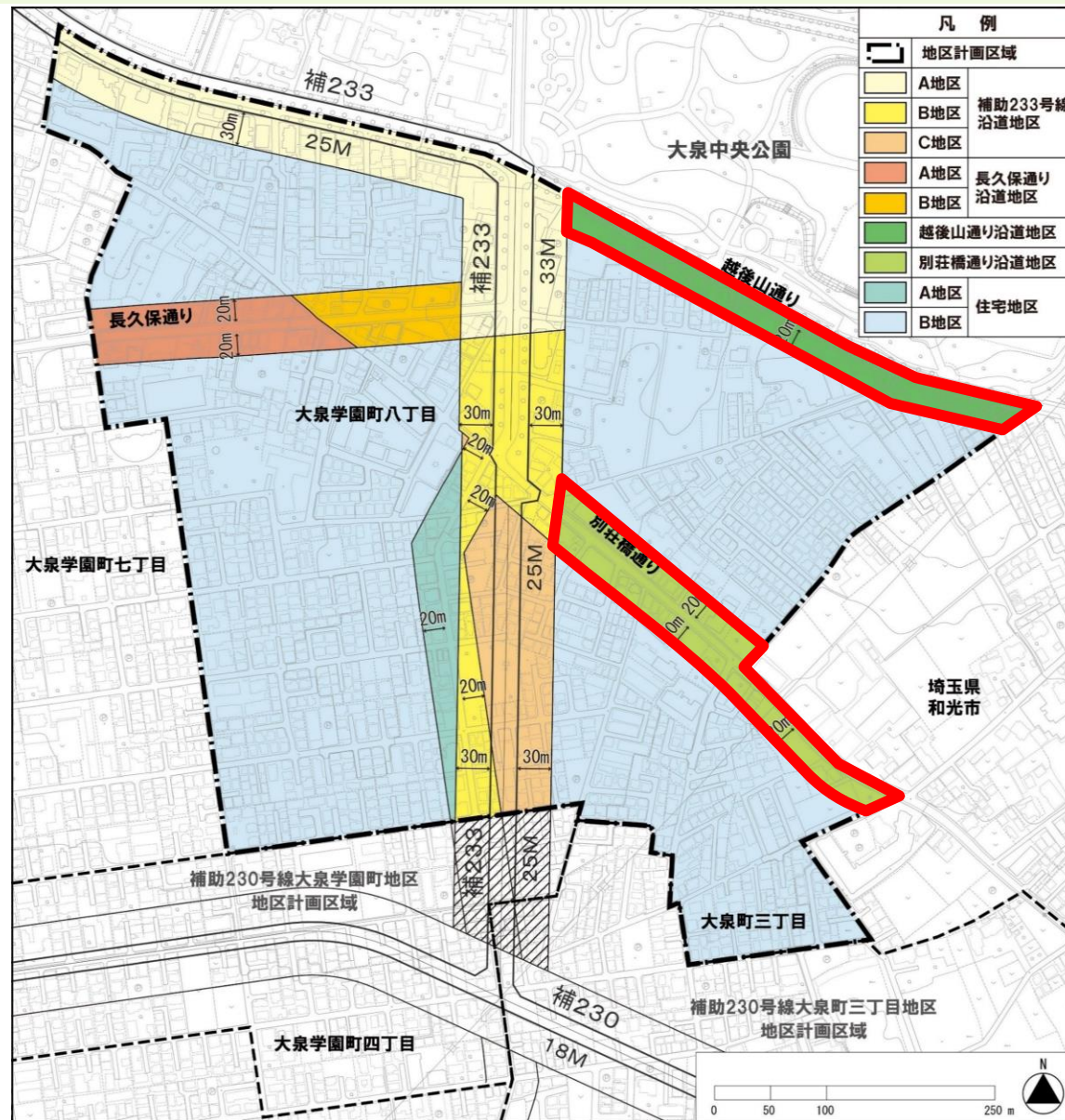
(2) 地区計画の方針

◇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、店舗
等が立地する市街地を形成します

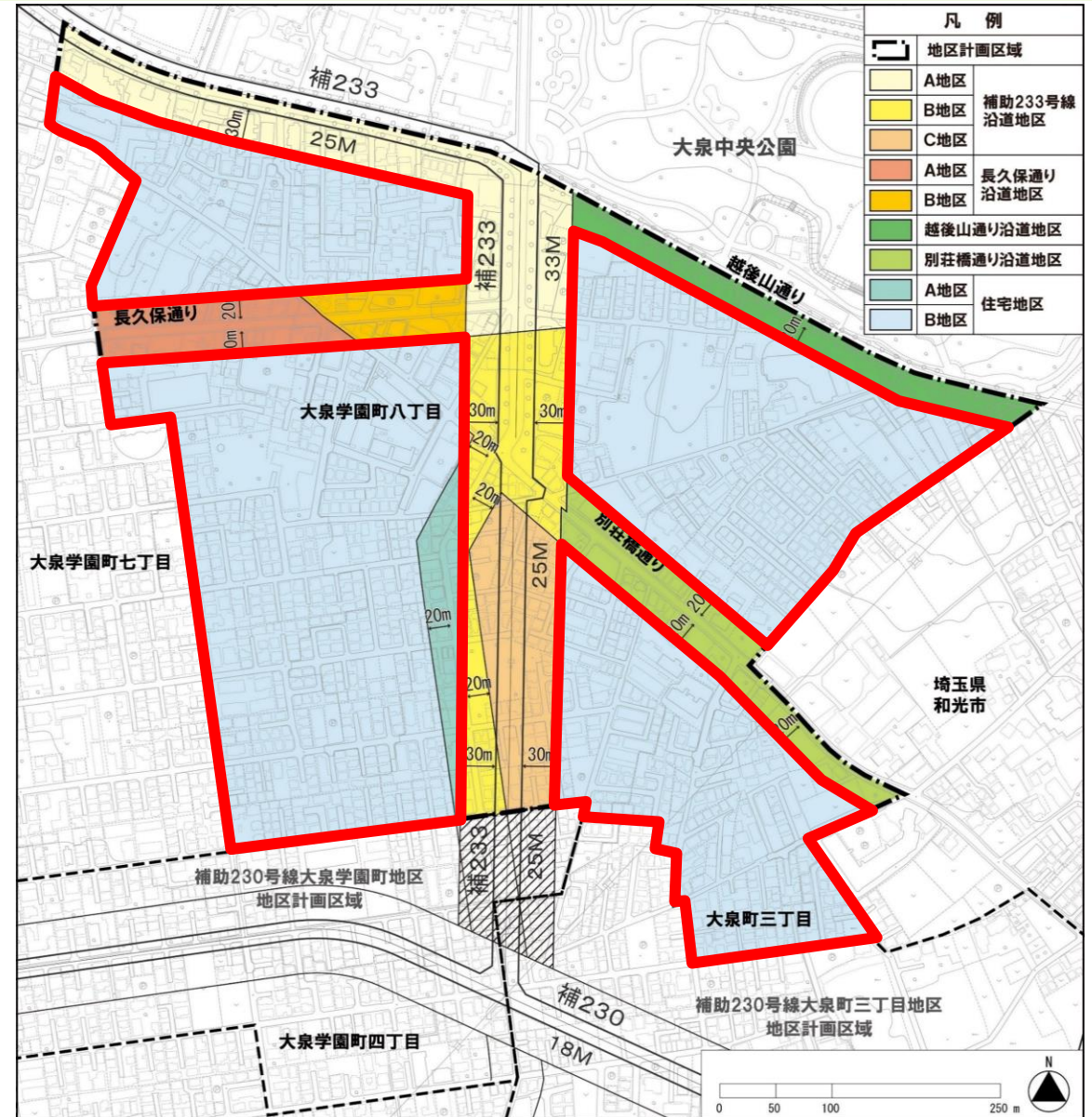


(2) 地区計画の方針

◇土地利用の方針

【住宅地区(A・B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



(2) 地区計画の方針

◇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



不接道宅地の解消に資する道路や隅切りの整備を促進

◇区画道路(幅員6m)



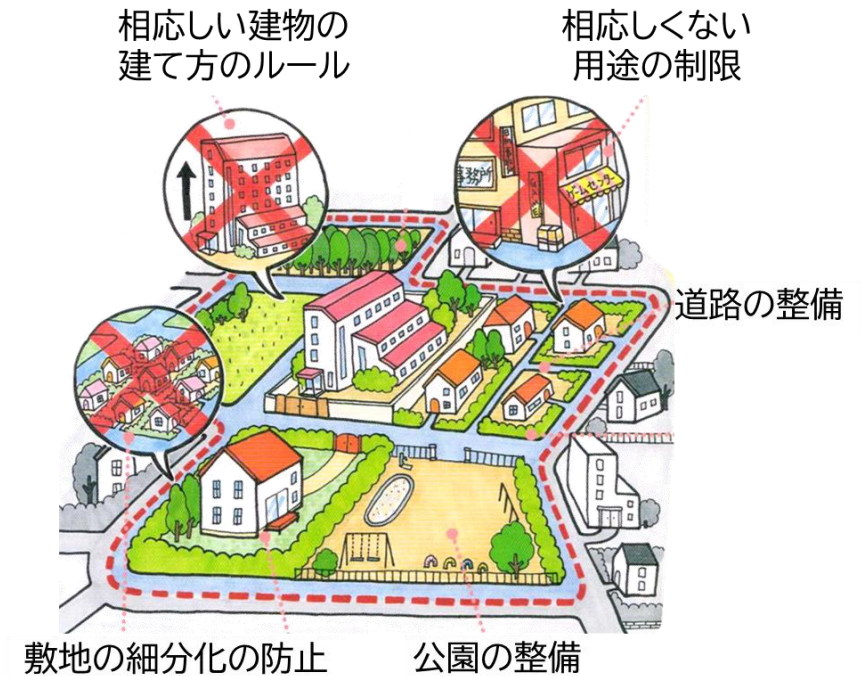
◇隅切りのある交差点



(2) 地区計画の方針

◇建築物等の整備の方針

- ◆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



補助233号線沿道地区 地区計画(素案)説明会

【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要

2. まちづくりの検討の経過

3. 地区計画の目標と方針

4. 地域地区の変更

5. 地区計画による建築物等に関するルール

6. まとめ

7. スケジュール

(1)用途地域、建蔽率、容積率の変更

【地域地区】

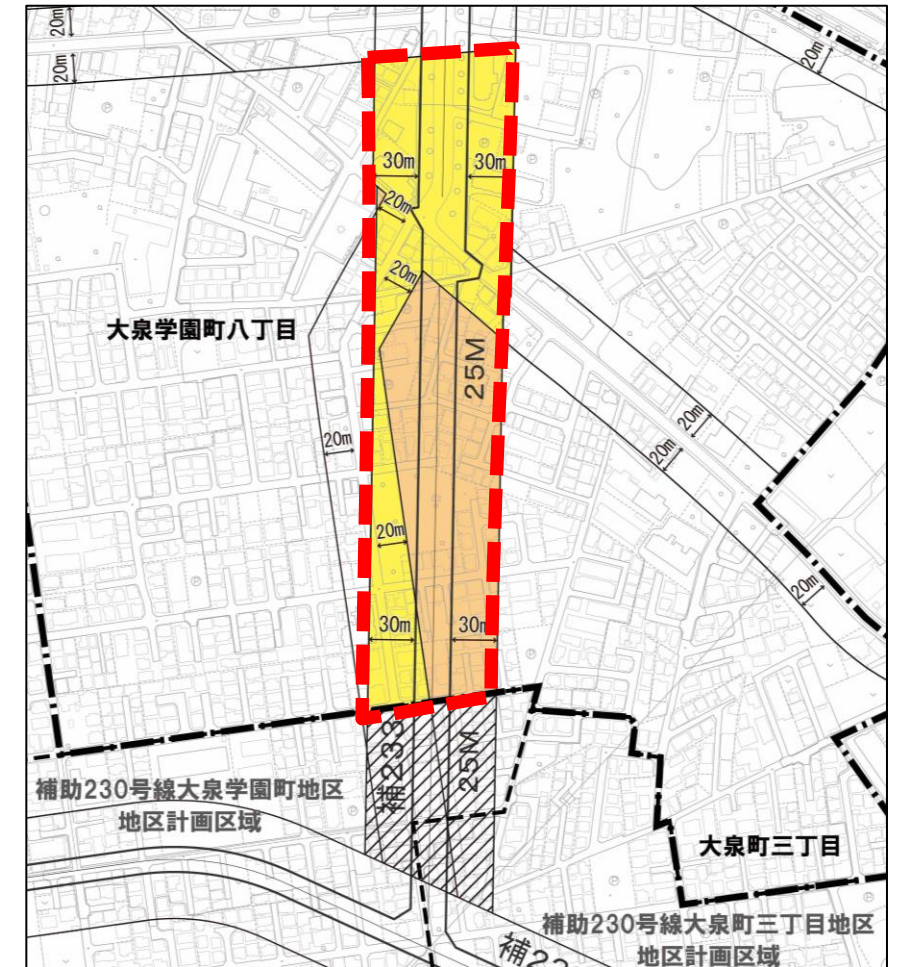
<用途地域>

	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	第一種中高層 住居専用地域 第一種住居地域	第一種低層 住居専用地域
変更後	第一種住居地域	

<容積率／建蔽率>

	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	200％／60％	100％／50％
変更後	※300％／60％	

※変更内容は東京都と協議中



 地域地区の変更対象区域

(1)用途地域、建蔽率、容積率の変更

【地域地区】

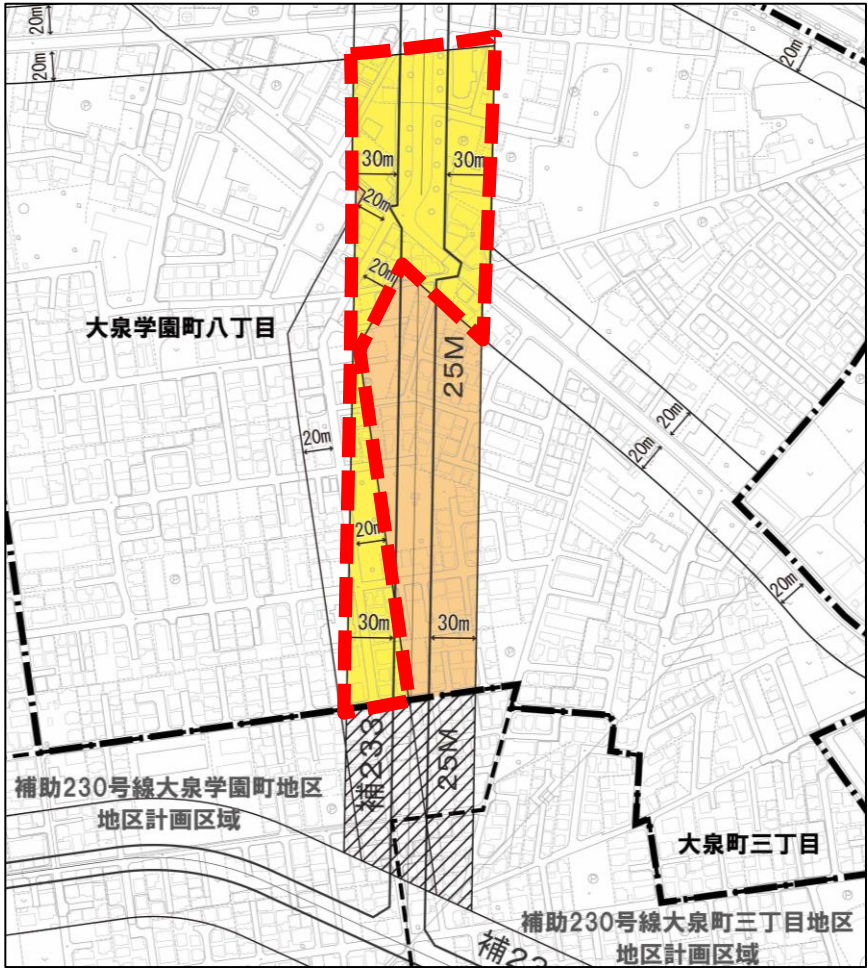
<用途地域>

	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	第一種中高層 住居専用地域 第一種住居地域	第一種低層 住居専用地域
変更後	第一種住居地域	

<容積率／建蔽率>

	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	200％／60％	100％／50％
変更後	※300％／60％	

※変更内容は東京都と協議中



地域地区の変更対象区域

(1)用途地域、建蔽率、容積率の変更

【地域地区】

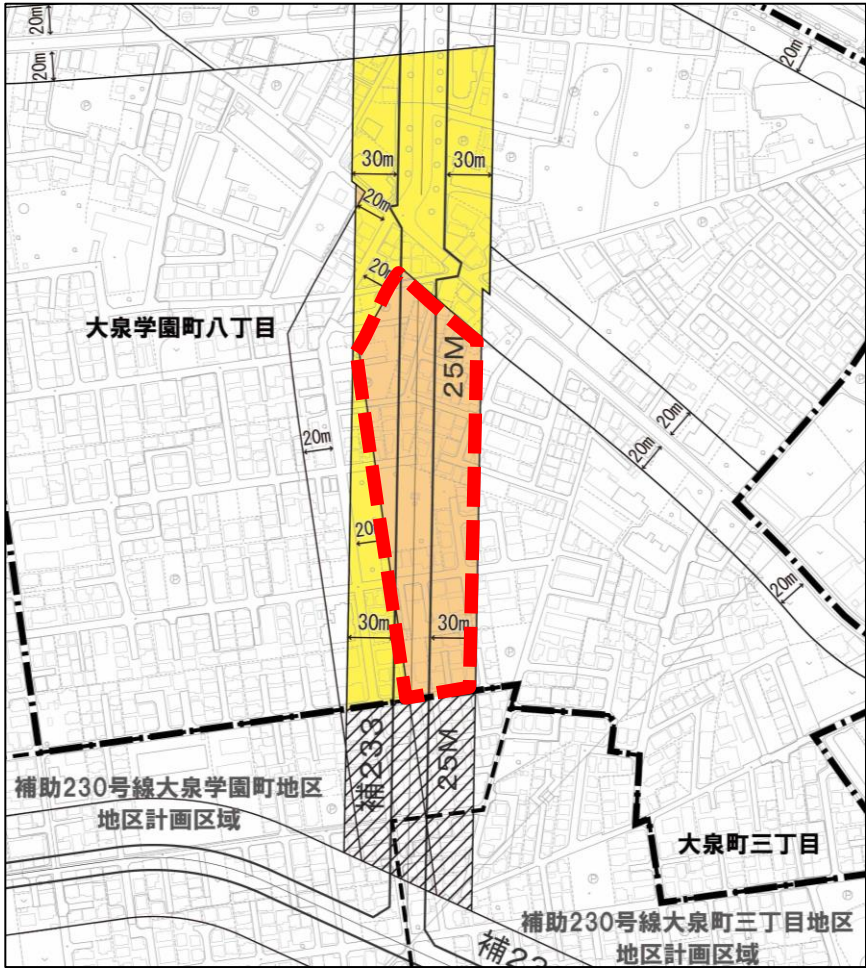
<用途地域>

	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	第一種中高層 住居専用地域 第一種住居地域	第一種低層 住居専用地域
変更後	第一種住居地域	

<容積率／建蔽率>

	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	200％／60％	100％／50％
変更後	※300％／60％	

※変更内容は東京都と協議中



地域地区の変更対象区域

(2) 高度地区の変更

【地域地区】

用途地域等の変更とあわせて、高度地区を変更します。

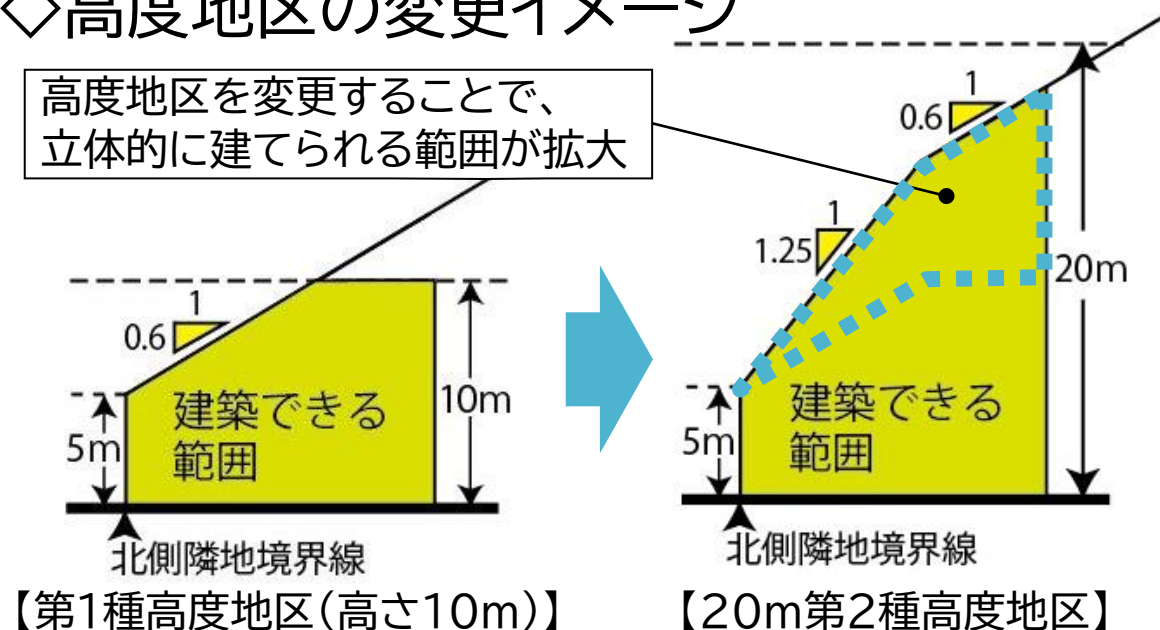
	補助233号線沿道地区(B地区)	補助233号線沿道地区(C地区)
現在	17m第1種・17m第2種	第1種(10m)
変更後	※ 20m第2種	

◇高度地区とは

- ・建物を建築する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。

◇高度地区の変更イメージ

高度地区を変更することで、立体的に建てられる範囲が拡大



(3)防火地域の指定

【地域地区】

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するため、準防火地域から防火地域に変更します。

	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	

◇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。



補助233号線沿道地区 地区計画(素案)説明会

【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要
2. まちづくりの検討の経過
3. 地区計画の目標と方針
4. 地域地区の変更
5. 地区計画による建築物等に関するルール
6. まとめ
7. スケジュール

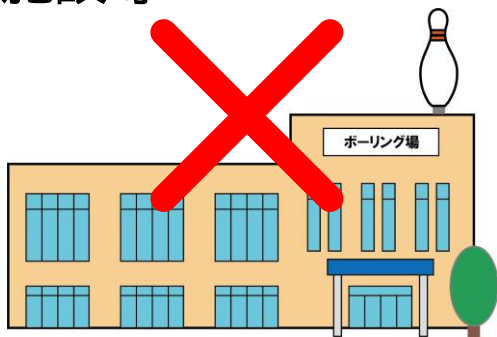
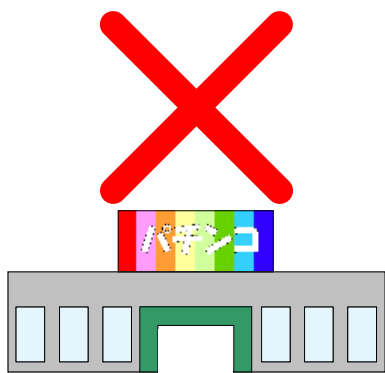
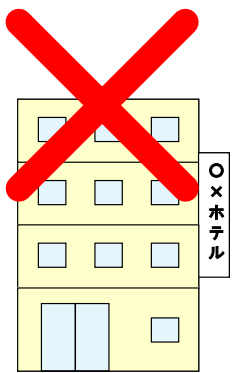
(1) 建物用途の制限

【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	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
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			

◇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



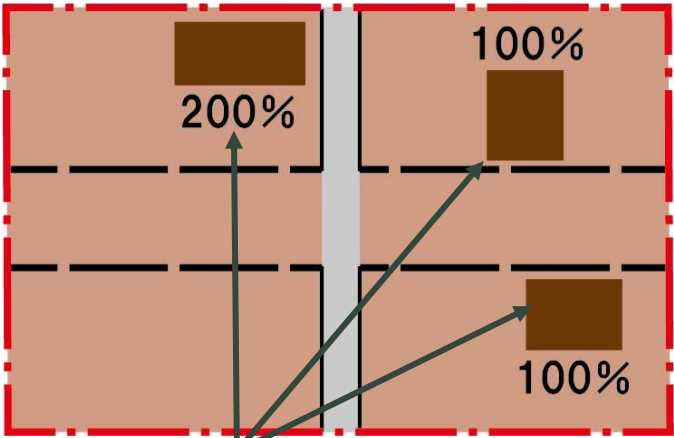
(2)補助233号線の整備にあわせた容積率の指定

【地区計画】

補助233号線沿道地区			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							

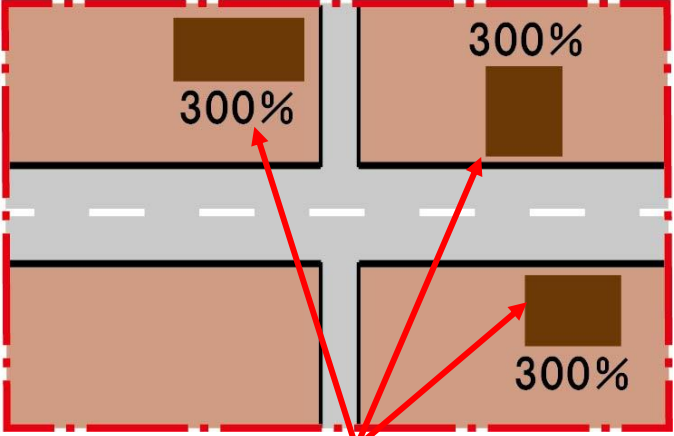
◇容積率の活用イメージ

補助233号線供用開始前



容積率の最高限度:100%または200%
※地区計画の内容に適合し、認定を受けたものは300%

補助233号線の供用開始後



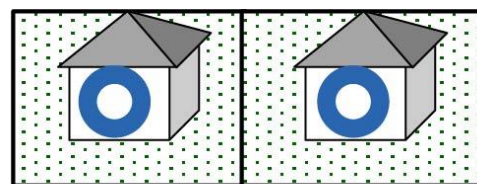
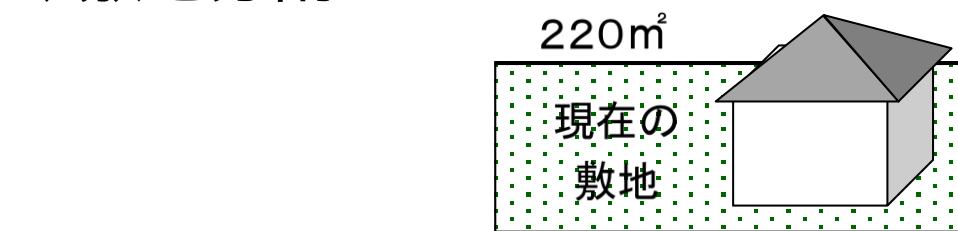
容積率の最高限度:300%

(3) 建築物の敷地面積の最低限度

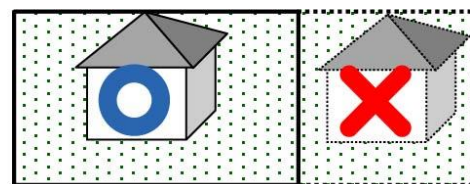
【地区計画】

補助233号線沿道地区			長久保通り沿道地区		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㎡			

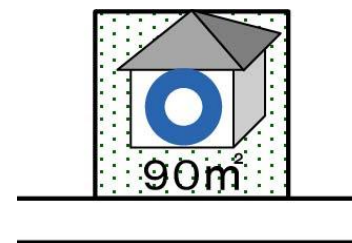
◇敷地分割のイメージ



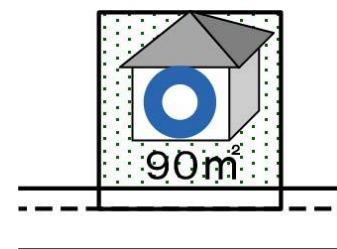
・分割後に110㎡以上となる敷地では、建物を建てるができます



・分割後に110㎡未満となる敷地では、建物を建てるできません



・すでに110㎡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110㎡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

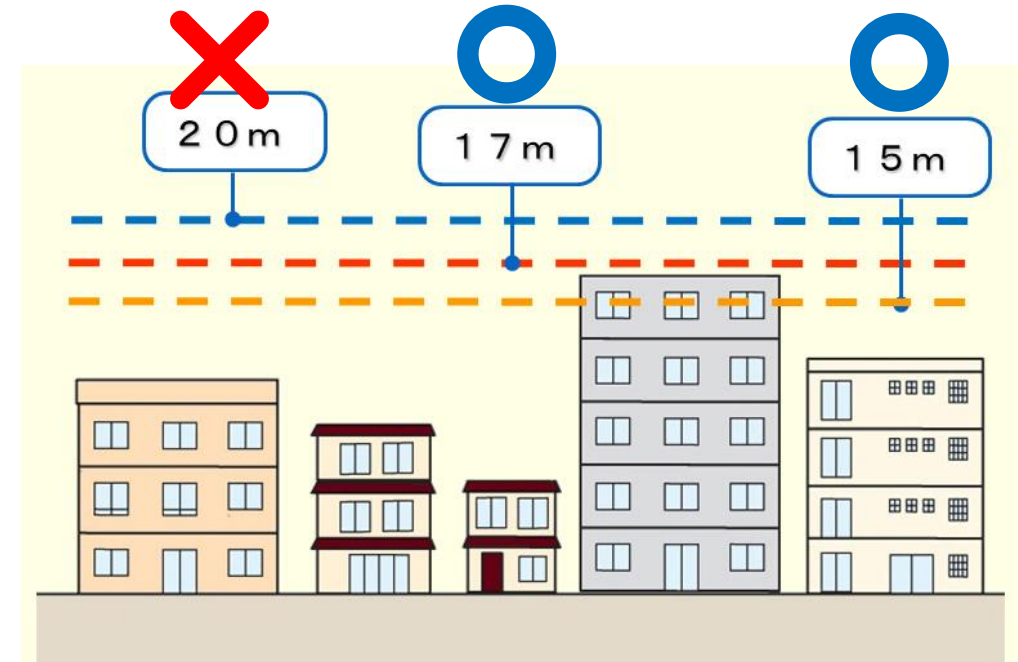
(4)建築物等の高さの最高限度

【地区計画】

補助233号線沿道地区			長久保通り沿道地区		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以下かつ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、許可を受けた場合にあっても、
建物高さの最高限度は17mとなります。

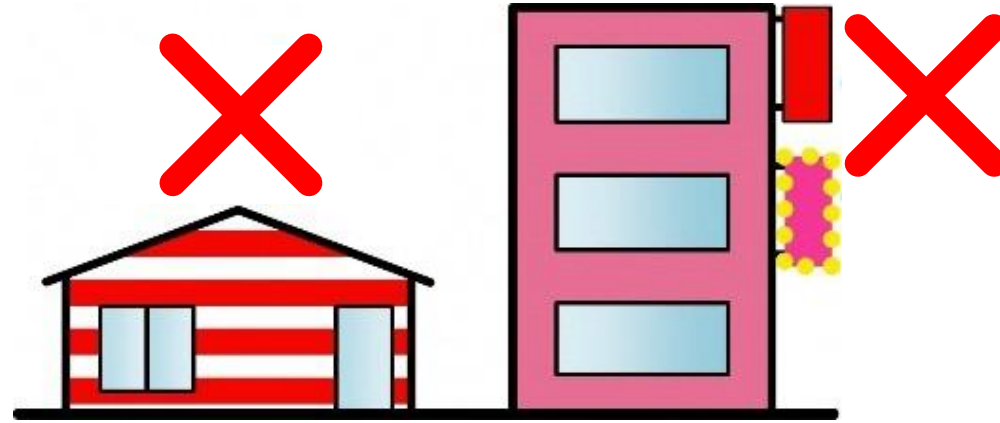
◇建物高さのイメージ



(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】

建築物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。



コンテナは、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。

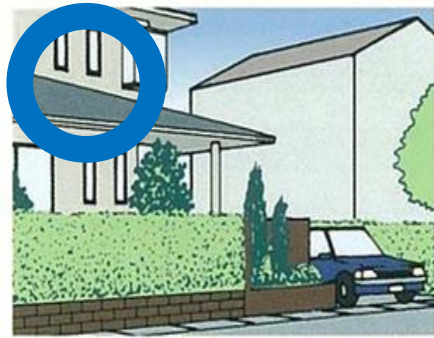


(6) 垣または柵の構造の制限

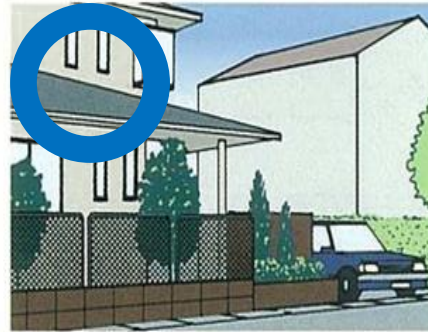
【地区計画】

①道路に面する部分に設ける垣柵は、生け垣やフェンス等とします。

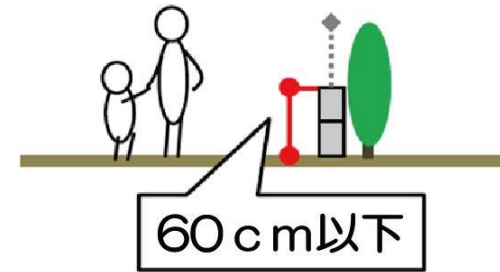
※ただし、高さ60cm以下の部分ではブロック等の設置は可能です。



生け垣

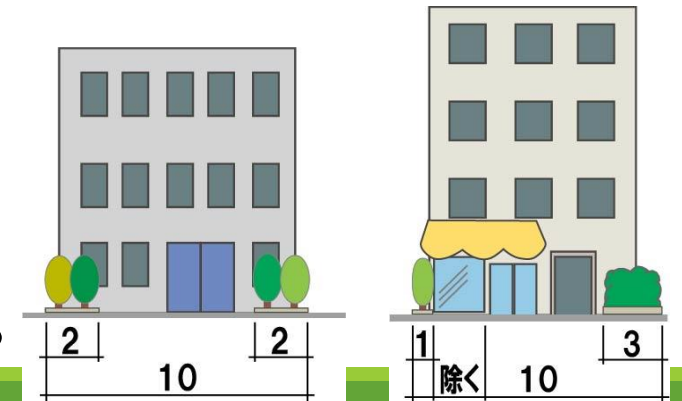


フェンス



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。

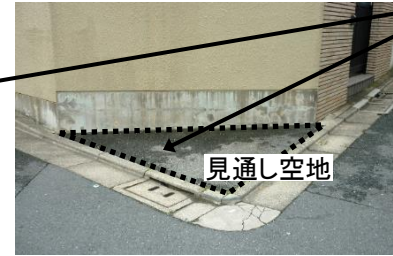
※ただし、土地利用上やむを得ない場合や、道路に面してショーウィンドウ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができます。



(7)角敷地の壁面の位置の制限

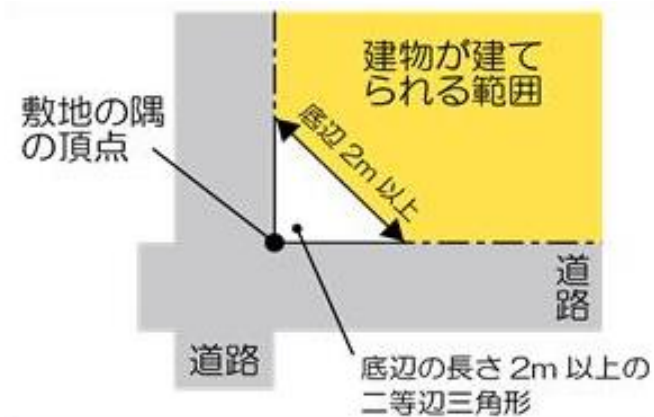
【地区計画】

◇見通し空地のイメージ

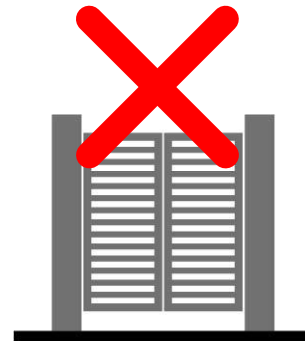


※この部分には、通行の妨げとなるような工作物を設置することはできません。

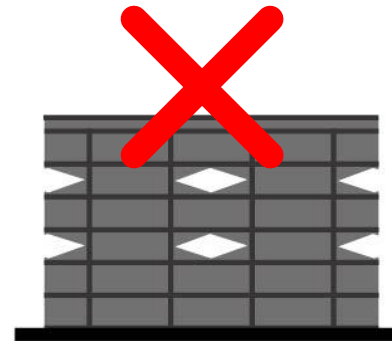
イメージ



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】

(8)地区施設道路沿道の壁面の位置の制限

【地区計画】

	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



補助233号線沿道地区 地区計画(素案)説明会

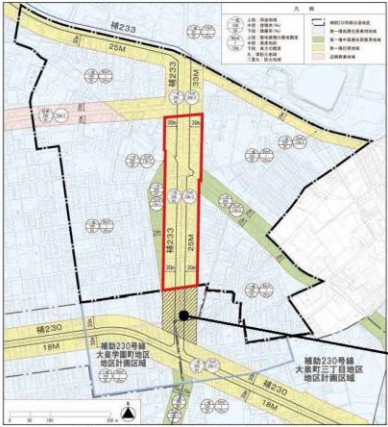
【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要
2. まちづくりの検討の経過
3. 地区計画の目標と方針
4. 地域地区の変更
5. 地区計画による建築物等に関するルール
6. まとめ
7. スケジュール

6. まとめ

■地域地区の変更箇所図



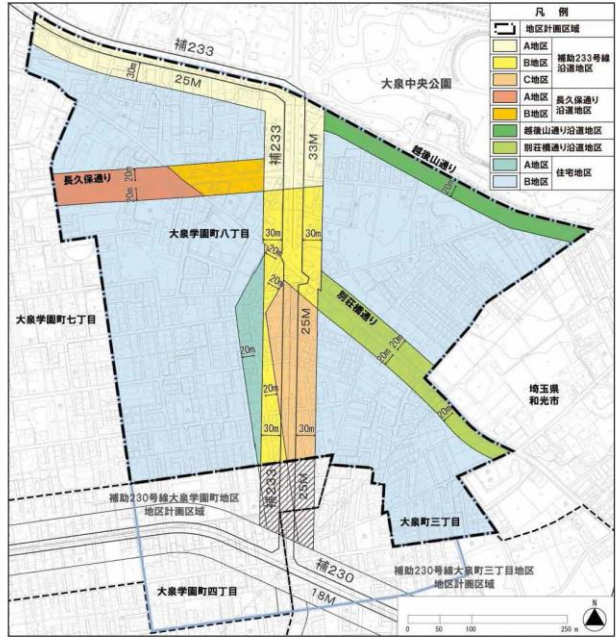
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT 利用第09-120号 (承認番号) 8都市基街第178号、令和6年8月17日

	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 利用第09-120号 (承認番号) 8都市基街第178号、令和6年8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			長久保通りの沿道地区		越後山通りの沿道地区		別荘橋通りの沿道地区		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	建物の用途の制限	ホテル・旅館、葬祭場等						—				
	—	建築基準法別表第2(1)に掲げる建築物		ばちんこ屋等		—						
	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。

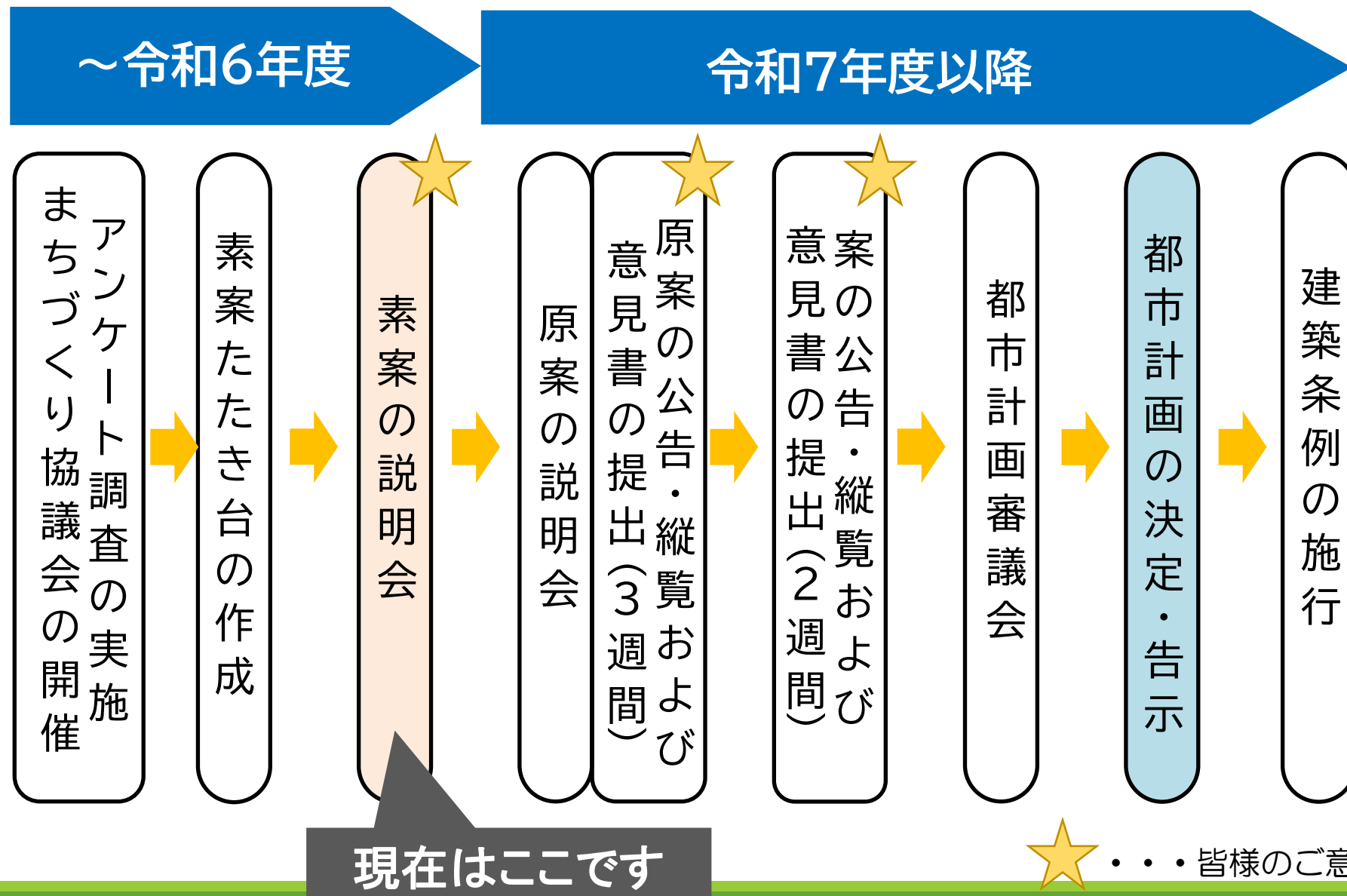
補助233号線沿道地区 地区計画(素案)説明会

【目次】

大江戸線延伸地域のまちづくり

1. 補助233号線沿道地区の概要
2. まちづくりの検討の経過
3. 地区計画の目標と方針
4. 地域地区の変更
5. 地区計画による建築物等に関するルール
6. まとめ
- 7. スケジュール**

7. スケジュール



ご清聴ありがとうございました