

地域地区変更の概要

◆本年9月に公告・縦覧した原案から変更はありません。

補助233号線の整備にあわせて、以下のように地域地区を変更します。

	①	②	③	④
用途地域※	第一種住居	第一種中高層 ⇒ 第一種住居		第一種低層 ⇒ 第一種住居
容積率※		200% ⇒ 300%		100% ⇒ 300%
建蔽率※		60%		50% ⇒ 60%
防火地域		準防火地域 ⇒ 防火地域		
高度地区	17m第2種 ⇒ 20m第2種	17m第1種 ⇒ 20m第2種		第1種(10m) ⇒ 20m第2種

※東京都決定部分

◆変更のある部分は 変更前 ⇒ 変更後

◆地域地区による制限と地区計画による制限(P3)が重複している場合は、厳しい方の制限が優先されます。

◆容積率＝各階の床面積の合計／敷地面積×100(%)
建蔽率＝建築面積／敷地面積×100(%)

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都市基測第38号、令和7年4月30日



地区計画(原案)説明会の開催概要

◆開催日:令和7年9月12日(金)、13日(土) ◆場所:大泉学園地区区民館 レクルーム ◆参加人数:15人

◆主な意見・質問

Q 地区計画はいつ施行されるのか。

A 令和8年3月に都市計画決定の予定です。都市計画決定後、建物を建てる際には地区計画のルールに従っていただくことになります。

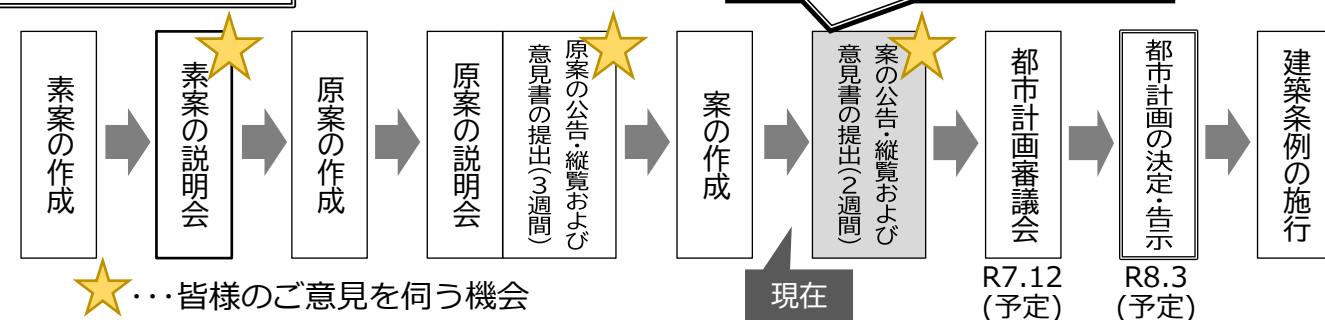
Q 敷地と道路の地面の高さが異なる場合、ブロック塀の高さ制限の60cmはどこの高さを基準とするのか。

A 敷地面と道路面に高低差がある場合、高い方が基準となります。例えば、道路面より敷地面の方が高い場合は、敷地面から60cmまでブロック塀の設置が可能です。

Q 地区施設道路の沿道で、建物は建替えずに塀のみを改修したい場合も工作物の後退は必要か。

A 壁面の位置の制限および壁面後退区域の工作物設置制限は、建物の建替えにあわせて設置を制限するルールです。塀の改修のみであれば現在と同じ位置に設置することができますが、垣または柵の構造の制限に関するルールには従っていただくことになります。

今後のスケジュール



☆問い合わせ先

練馬区 都市整備部 大江戸線延伸推進課 大江戸線延伸推進担当係
〒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
【E-mail】ENSHIN05@city.nerima.tokyo.jp

補助233号線沿道地区
のまちづくりについて



補助233号線沿道地区

まちづくりだより

第16号

令和7(2025)年
11月

発行:練馬区都市整備部大江戸線延伸推進課

あなたのまち※2の
建築のルールが
変わります!

補助233号線沿道地区 地区計画等※1の案の内容をお知らせします!

※1 他、補助230号線大泉町三丁目地区地区計画(変更)、補助230号線大泉学園町地区地区計画(変更)、地域地区(変更)を含む
※2 大泉学園町4丁目・7丁目・8丁目、大泉町3丁目(範囲の詳細はP3の配置図をご確認ください)

補助233号線沿道地区では、令和元年度に、まちづくり協議会を設立し、大江戸線の延伸と補助233号線の整備を見据えたまちづくりについて検討を進めてきました。

このたび、**新たなまちづくりルールとなる地区計画等の案を作成しましたので**、公告・縦覧と意見書の提出についてお知らせします。

◆地区計画等の案の縦覧および意見書の提出について◆

☆対象計画

- ・補助233号線沿道地区 地区計画の決定(区決定)
- ・補助230号線大泉町三丁目地区 地区計画の変更(区決定)
- ・補助230号線大泉学園町地区 地区計画の変更(区決定)
- ・上記地区内の高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更(区決定)
- ・上記地区内の用途地域の変更(都決定)

☆縦覧期間・意見書の提出期間

令和7年12月1日(月)~12月15日(月) ※郵送の場合、期日内必着

☆縦覧場所

練馬区 都市整備部 都市計画課(練馬区役所本庁舎16階)

〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号

※用途地域の変更案は東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課(都庁第二本庁舎12階)でも縦覧します。

※縦覧期間中は区ホームページからもご覧いただけます。

URL: https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/toshikeikakuzu/toshikeikaku/233_an_jyuran.html



☆意見書の提出先

ご意見の内容によって、意見書の提出先が異なりますのでご注意ください。

▶「地区計画」「高度地区」「防火地域及び準防火地域」に関する意見書の提出先

〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1

練馬区 都市整備部 都市計画課(練馬区役所本庁舎16階)

▶「用途地域」に関する意見書の提出先

〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課(都庁第二本庁舎12階)

☆意見書の書き方

・特に様式は定められていませんが、標題に対象計画の名称を記入のうえ、意見書であることを表示してください。

【例】東京都市計画地区計画 補助233号線沿道地区地区計画案に関する意見書

・本文は、意見の内容および理由等を記述してください。

・日付、住所、氏名、連絡先電話番号を記入してください。

・意見書の宛先は「地区計画」「高度地区」「防火地域及び準防火地域」の場合は、練馬区長宛て、「用途地域」の場合は、東京都知事宛てとしてください。

補助 233 号線沿道地区 地区計画(案)等の概要

◆本年9月に公告・縦覧した原案から変更はありません。

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。

地区計画の方針(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かつ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。

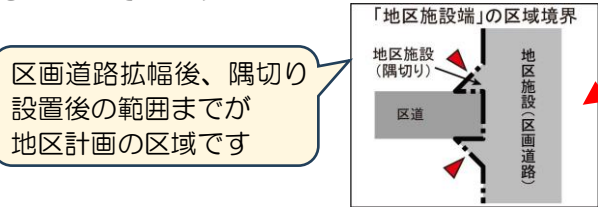
地区整備計画

地区計画の目標や方針を実現するため、道路の配置や建築物に関するルールを以下のように定めます。

地区区分	補助 233 号線沿道地区	補助 233 号線沿道地区	長久保通り沿道地区	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
建物用途の制限	—	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% ※1	—	—	—	—	—
敷地面積の最低限度	—	110㎡ ※2	—	—	—	—	110㎡ ※2
高さの最高限度	—	17mかつ5階(地階を除く)以下 ※3	—	—	—	—	—
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	下図(地区施設道路の配置図)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(下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						

※地域地区による制限(P4)と地区計画による制限(上記表)が重複している場合は、厳しい方の制限が優先されます。

- ※1 容積率の最高限度: 補助 233 号線の供用開始前に建替え等を行う場合、新ルール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(公共事業に協力する等)を受ける必要があります。
- ※2 敷地面積の最低限度: 地区計画の決定時点で 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、地区計画の決定以降も、敷地分割をしない限り建築することができます。
- ※3 高さの最高限度: 風致地区内での建物の高さは 15m 以下に制限されますが、一定の条件のもとでは 17m まで建てるすることができます。



補助 233 号線沿道地区	区画道路(幅員6~6.3m)	拡幅※1・既設
	隅切り(長さ3m)	新設
補助 230 号線大泉町三丁目地区	区画道路(幅員6m)	拡幅※1
	区画道路(幅員6~7.1m)	拡幅※2

※1 道路中心から両側へ3mずつ拡幅

※2 東側道路端から西側へ6mの拡幅

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。

◆地区施設道路の配置図



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