

地域地区変更の概要

補助 233 号線の整備に併せて、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

- ◆変更内容については、現在、東京都と協議中です。
- ◆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 (%)

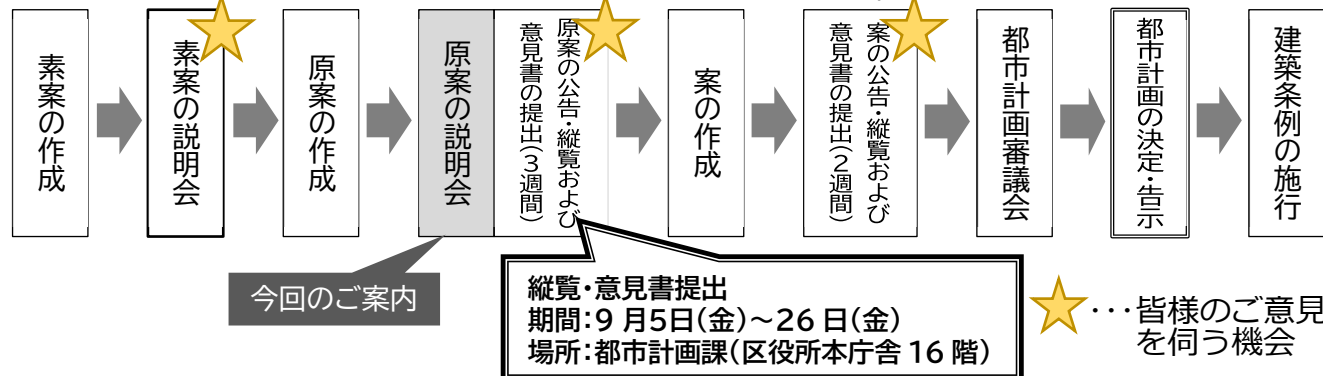
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号: 7 都市基交測第 43 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号) 7 都市基街都第 38 号、令和 7 年 4 月 30 日



地区計画(素案)説明会の開催概要

- ◆開催日: 令和 7 年 3 月 28 日(金)、29 日(土)
- ◆場所: 練馬区立小中一貫教育校 大泉桜学園 大泉学園小学校体育館
- ◆参加人数: 8 人
- ◆主な意見・質問
 - Q 地区計画のルールはいつから守る必要があるのか。
 - A 地区計画が策定された後に建物を建て替える際は、地区計画のルールを守って建てていただくこととなります。
 - Q 地区計画で建築物等の高さの最高限度を 17m としているが、どのような場合に、風致地区条例による高さ制限 15m が 17m の高さまで許可されるのか。
 - A 風致地区内で建物を建てる際には建蔽率 40% 以下、高さが 15m 以下という練馬区風致地区条例のルールが適用されますが、緑化基準等の緩和規定を満たすことにより、地区計画で定める 17m までの建物を建てるができます。

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・練馬区まちづくり条例に基づく手続きを進めています。住民の皆さまのご意見を踏まえ、地区計画等を策定します。



お問い合わせ先

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号 電話: 03-5984-1459
練馬区 都市整備部 大江戸線延伸推進課 FAX: 03-5984-1226
大江戸線延伸推進担当係 E-mail: ENSHIN 05@city.nerima.tokyo.jp



補助 233 号線沿道地区

まちづくりだより

第 15 号

令和 7 (2025) 年
8 月

発行: 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)等の説明会※を行います!

※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の地区計画変更(原案)の説明もおこないます

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(原案)を作成しましたので、地区計画(原案)の内容を以下の 3 つの方法でご説明します。

大泉学園町 4 丁目・7 丁目の一部、8 丁目の全部、大泉町三丁目の一部で建物を建てる際に新たな規制がかかるようになります。(範囲の詳細は P3 の配置図をご確認ください)

① 説明会を開催します ※東京都による補助 233 号線整備事業に関する説明会ではありません。

◇日時: 令和 7 年 9 月 12 日(金) 19:00~20:30 (開場 18:30)

9 月 13 日(土) 10:00~11:30 (開場 9:30)

◇会場: 大泉学園地区区民館 レクルーム(大泉学園町 8-9-5)

※両日とも説明内容は同じです。ご都合の良い日にお越しください。

※当日はスリッパ、靴入れのご持参をお願いいたします。

※手話通訳をご希望される方は、9 月 4 日(木)までに
4 ページのお問い合わせ先までご連絡ください。



この背景の練馬区管内図の著作権は練馬区が有しています

② 区ホームページへ説明資料を掲載します

9 月 12 日(金) 19:00 より区ホームページに説明資料および動画(音声付きスライド)を公開します。4 ページ右下の二次元バーコードもしくは以下の URL からご確認ください。

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/oedo/index.html#cmsCA727>

資料および動画をご覧いただき、ご質問やご意見がありましたら、4 ページのお問い合わせ先までご連絡ください。

③ 区職員が説明に伺います

区職員が計画内容を個別にご説明いたします。以下のいずれかの方法でお申し込みください。(9 月 16 日(火) 締切) 日程調整の上、ご説明に伺います。

【LoGo フォーム】右の二次元バーコードを読み込み、必要事項を入力の上、送信してください。

【電話・メール】説明希望日時(9/16 以降)、お名前、電話番号、ご住所を 4 ページのお問い合わせ先までご連絡ください。



※練馬区まちづくり条例第 23 条の規定により、原案の内容について意見書を提出することができます。意見書の提出については 4 ページをご確認ください。

◆熱中症対策について

- ・暑い時期のため、説明会会場にご来場いただかなくても計画内容をご確認いただけます。上記の②および③の方法をご活用ください。
- ・熱中症特別警戒アラート発表の際は説明会を中止します。中止の場合は、前日 14 時以降に練馬区ホームページでお知らせしますので、4 ページ右下の二次元バーコードからご確認ください。
- ・説明会に出席される方は、こまめな水分補給を心掛けてください。また、説明会中に具合が悪くなった場合や、具合が悪い方を見かけた場合は、近くの職員へ声をおかけください。

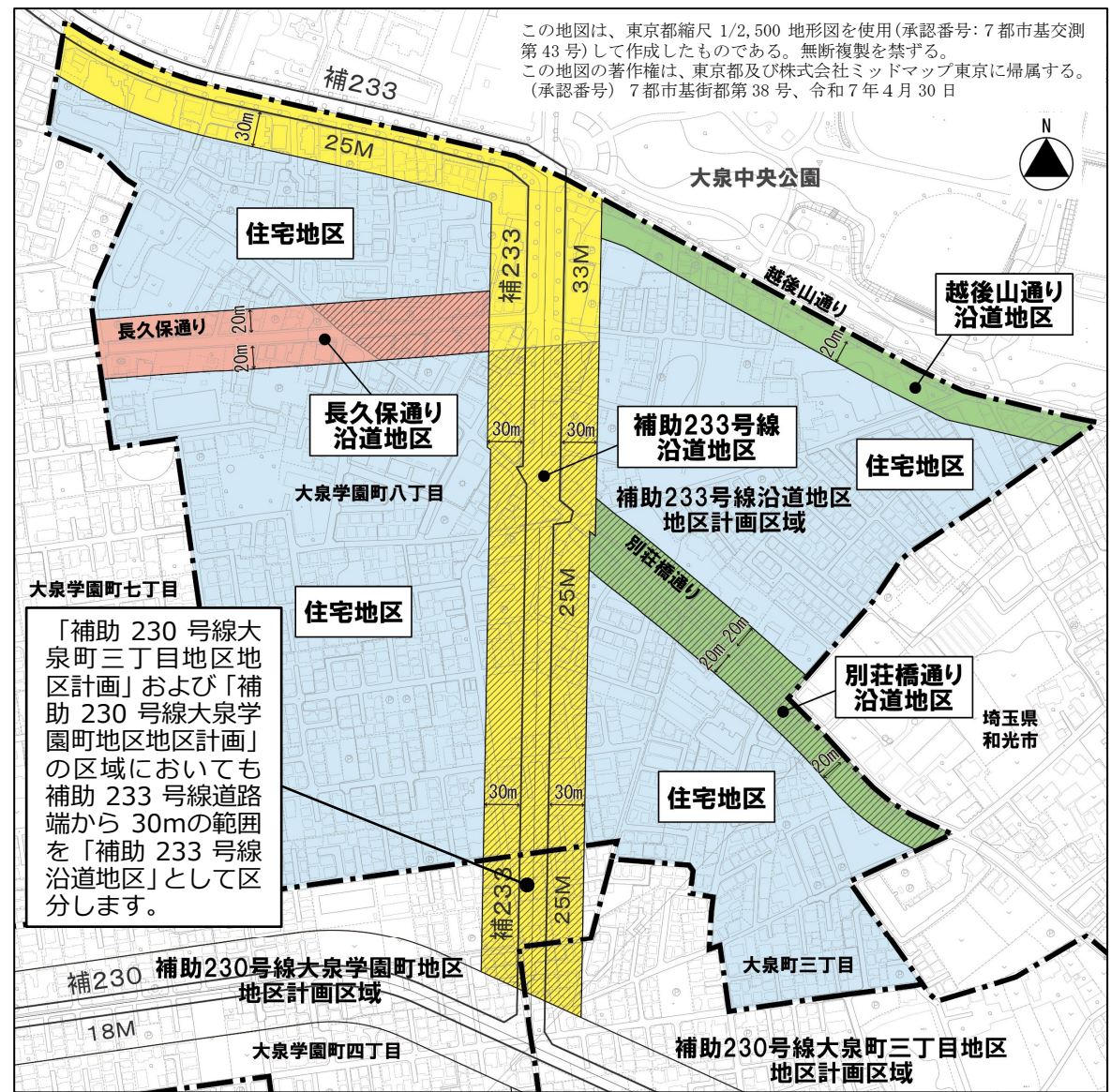
補助 233 号線沿道地区 地区計画(原案)等の概要

◆素案から「地区施設道路」を一部変更しました

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。

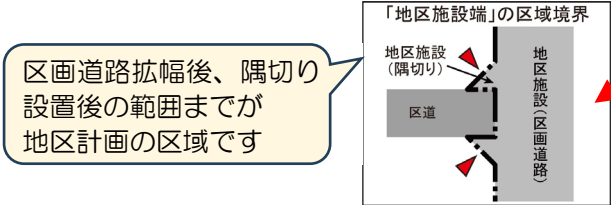
地区整備計画

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 m ² ※2	—	—	—	—	110 m ² ※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 3 m 以上、その他の角敷地は長さ 2 m 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 m²未満の敷地や公共施設の整備等に伴い敷地が 110 m²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