

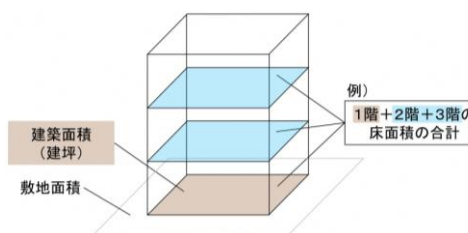
地域地区変更の概要

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。

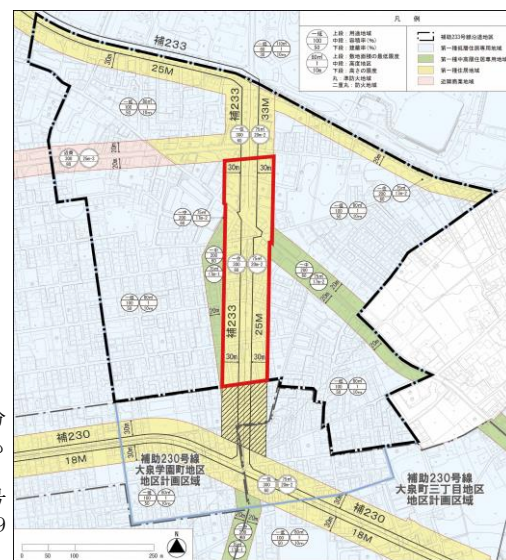
地区区分		補助 233 号線沿道地区			長久保通り沿道地区		越後山通り	別荘橋通り	住宅地区	
		A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	沿道地区	沿道地区	A地区	B地区
地域地区	用途地域	一住	一中高ほか ⇒一住	一低 ⇒一住	近商	一住		一中高		一低
	容積率	300%	200% ⇒300%	100% ⇒300%	300%		200%			100%
	建蔽率	60%		50% ⇒60%	80%	60%				50%
	防火地域等	防火地域	準防火地域 ⇒防火地域		防火地域		準防火地域			
	高度地区等	20m 第2種	17m 第1種 ほか ⇒20m 第2種	第1種 (10m) ⇒20m 第2種	25m 第3種	20m 第2種	17m 第2種		17m 第1種	第1種 (10m)

- ◆変更内容については、現在、東京都と協議中です。
- ◆ハッチ部分は、現在のルールから変更のない部分
変更のある部分は変更前⇒変更後
- ◆高度地区の高さの最高限度については、本地区計画で定めた内容が優先して適応されます。

- ◆容積率、建蔽率とは
- ・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 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 都市基街部第 179 号、令和 6 年 9 月 17 日



補助 233 号線沿道地区

まちづくりだより

発行：練馬区都市整備部大江戸線延伸推進課

第 14 号

令和 7(2025)年
3 月

補助 233 号線沿道地区 地区計画(素案)説明会を開催します！

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(素案)を作成しましたので、説明会を開催します。お忙しいとは存じますが、ご参加いただきますよう、よろしくお願いします。

★地区計画とは...

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。

【説明会のご案内】

◇日時：令和 7 年 3 月 28 日(金) 19:00 から(開場 18:30)【1 回目】
3 月 29 日(土) 10:00 から(開場 9:30)【2 回目】

◇会場：練馬区立小中一貫教育校 大泉桜学園 大泉学園桜小学校体育館

※今回の説明会は、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。

※両日とも説明内容は同じで、開催時間は 1 時間半程度を予定しています。

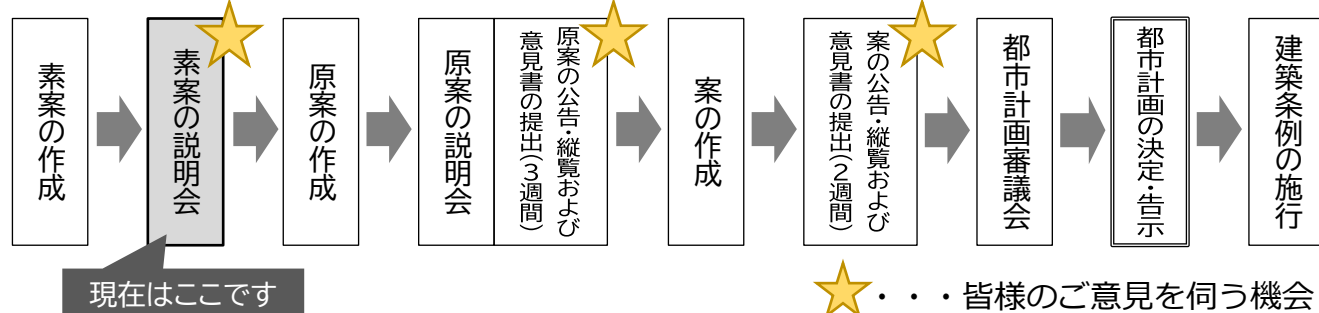
※当日は筆記用具、スリッパ、靴入れのご持参をお願いいたします。

※手話通訳をご希望される方は、3 月 26 日(水)までにご連絡ください。



今後の予定

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ます。



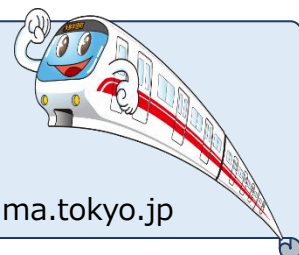
★...皆様のご意見を伺う機会

補助 233 号線沿道地区 地区計画(素案)に関するご意見は、令和 7 年 4 月 18 日(金)までに、お問い合わせ先へ「メール・FAX・郵送(様式なし)」にてお寄せください。

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



会場案内図

大泉学園桜小学校体育館
練馬区大泉学園町 9-2-1

〔アクセス〕
西武バス
「新座栄行」「都民農園セコニック行」
都民農園セコニック下車 徒歩 7 分
「成増駅行」西長久保下車 徒歩 7 分

★お車でのご来場はご遠慮ください。



- ・会場にご来場いただかなくても内容をご覧いただけるように、2 回目の説明会后、区ホームページに当日の説明会資料および動画(音声付きスライド)を公開します。
- ・天候等により開催できない場合は、区ホームページに記載しますので、お手数ですがご確認ください。

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

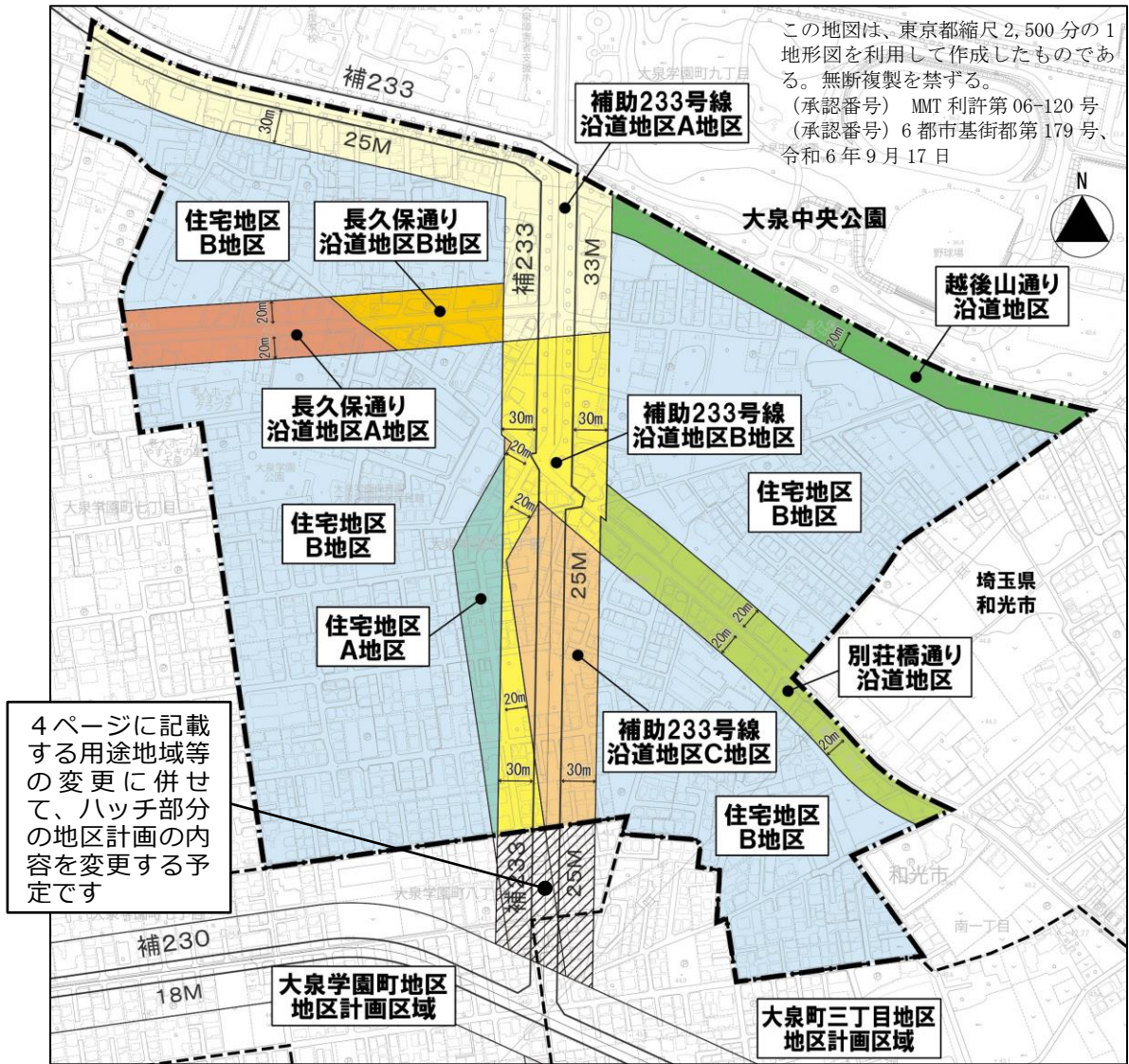


補助 233 号線沿道地区 地区計画(素案)の概要

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)



4 ページに記載する用途地域等の変更に伴って、ハッチ部分の地区計画の内容を変更する予定です

地区の名称		土地利用の方針
補助 233 号線沿道地区	A 地区	地域二一ズに対応した商業・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	

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			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
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% ※ 1 都と協議中		—					
敷地面積の最低限度	※2 110 m ²			—		※2 110 m ²			
高さの最高限度	※3 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	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	地区施設道路拡幅の後退（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								

- ※1 容積率の最高限度: 補助 233 号線が開通する前に建替え等を行う場合、新ルールの容積率を利用するには地区計画の内容に適合し、かつ練馬区の認定 (道路事業に協力する等) を受ける必要があります。
 - ※2 敷地面積の最低限度: 本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 未満となる敷地は、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。
- ◆地域地区による制限 (裏面) 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。

凡 例	
	地区計画の区域
	区画道路 (幅員 6m)
	隅切り (3m)

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。

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

