

重点地区まちづくり計画の原案について（補助156号線沿道周辺地区）

1 概要

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第156号線（以下「補助156号線」という。）の東大泉四丁目から西大泉一丁目までの延長約1,400mの区間については、東京都が令和3年4月に事業認可を受け整備を進めている。

練馬区都市計画マスタープランでは、補助156号線沿道は、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとしている。また、その周辺については、低層住宅地区として住環境の維持、向上を図るとしている。

補助156号線の整備に伴い、土地利用の変化が見込まれ、適切な土地利用の誘導が必要となることから、区は、道路の整備にあわせて、一体的かつ総合的にまちづくりを進めるため、練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号）第40条に基づく「重点地区まちづくり計画」を策定する。

2 重点地区まちづくり計画の名称

補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画

3 対象区域

練馬区東大泉四丁目、西大泉一丁目、南大泉五丁目および南大泉六丁目の各地内約85.6ha

4 これまでの経過

平成30年8月	まちづくり準備会の開催（計2回）
11月	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定
令和元年5月	まちづくり協議会設立（これまでに計14回開催）
10月	まちづくりニュースの発行（これまでに計4回発行）
令和3年2月	まちづくりの検討に向けたアンケートの実施
10月	まちづくり協議会から区へまちづくり提言書の提出
令和4年11月	重点地区まちづくり計画の素案作成
令和5年1月	重点地区まちづくり計画の素案説明会の開催（計2回）

5 議案

議案第20号 重点地区まちづくり計画の原案について〔補助156号線沿道周辺地区〕

- | | |
|--|----------|
| (1) 重点地区まちづくり計画の原案の理由書 | P 3 |
| (2) 区域図 | P 4 |
| (3) 補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画（原案） | P 5～P 22 |
| (4) 補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画（原案）【概要版】
（説明資料②） | 別添 |

6 今後の予定

令和5年3月27日	練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取
7月	練馬区都市計画審議会へ案報告
7月～8月	重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、意見書・公述の 申出受付、重点地区まちづくり計画の案説明会の開催
8月	重点地区まちづくり計画の案に係る公聴会の開催 (公述の申出があった場合)
10月	練馬区都市計画審議会の意見聴取
11月	重点地区まちづくり計画の決定、公表

7 添付資料

(1) 重点地区まちづくり計画の手の続の流れ	P 23
(2) 現地航空写真	P 24
(3) 現況写真	P 25
(4) 補助156号線沿道周辺地区まちづくり提言書 (参考資料)	別添

重点地区まちづくり計画の原案の理由書

1 重点地区まちづくり計画の名称

補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画

2 理由

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第156号線（以下「補助156号線」という。）の東大泉四丁目から西大泉一丁目までの延長約1,400mの区間については、東京都が令和3年4月に事業認可を受け整備を進めている。

練馬区都市計画マスタープランでは、補助156号線沿道は、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとしている。また、その周辺については、低層住宅地区として住環境の維持、向上を図るとしている。

補助156号線の整備に伴い、土地利用の変化が見込まれ、適切な土地利用の誘導が必要となることから、区は、道路の整備にあわせて、一体的かつ総合的にまちづくりを進めるため、平成30年11月に、本地区を練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号。以下「条例」という。）第42条に規定する「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定した。

令和元年5月には、地区住民等による補助156号線沿道周辺地区まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）が発足し、本地区のまちづくりの検討を進めてきた。

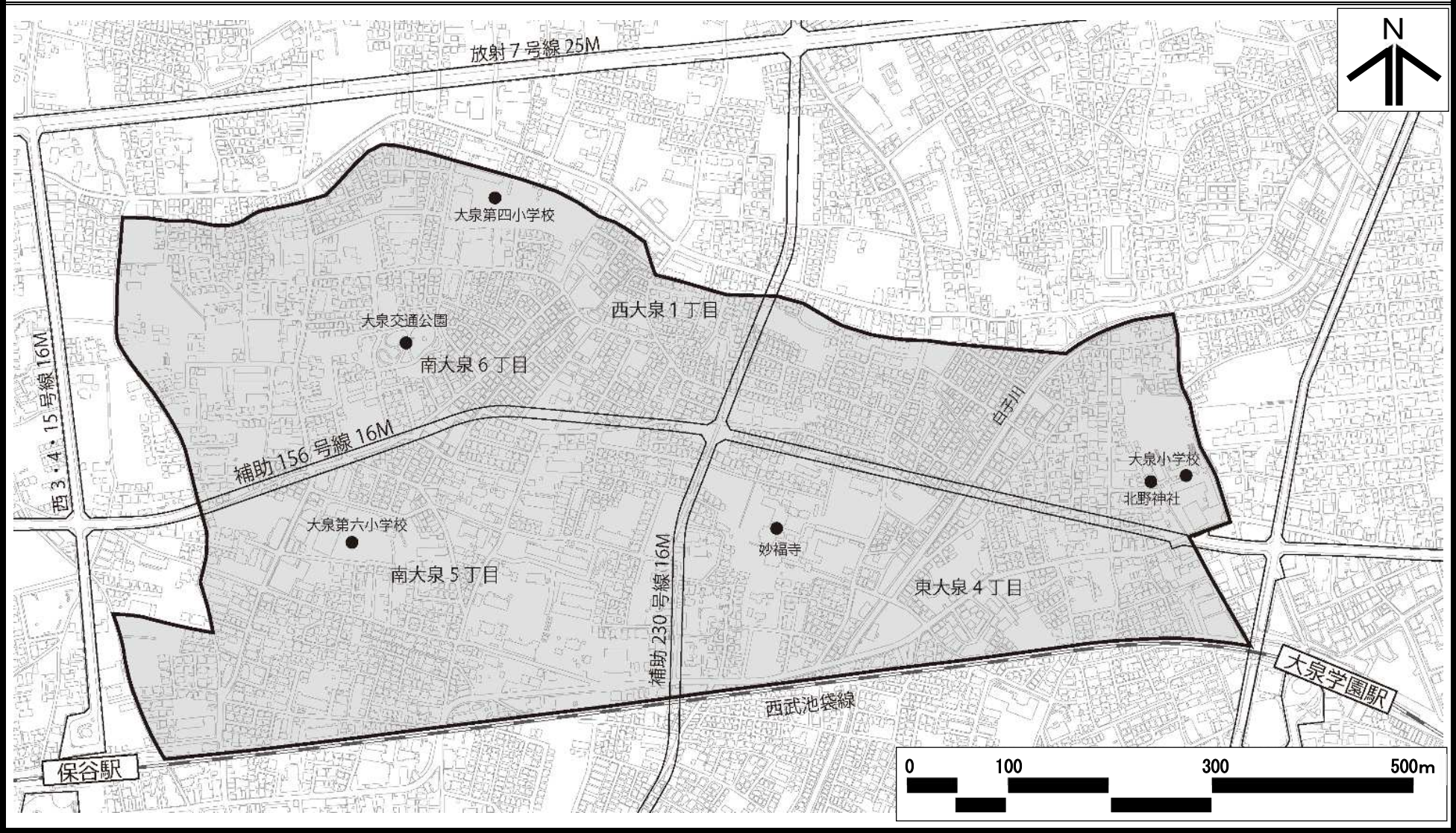
令和4年11月に、まちづくり協議会が作成した「補助156号線沿道周辺地区まちづくり提言書」を踏まえ、区は「重点地区まちづくり計画」の素案を作成し、令和5年1月には素案説明会を開催して、地域の意見を聴取した。

この度、これまでの経緯を踏まえて、「重点地区まちづくり計画」の原案を作成したものである。

今後は、条例の手続を経て「重点地区まちづくり計画」を策定する。

補助 156 号線沿道周辺地区

区域図



この地図は、東京都縮尺 2500 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 04-120 号、令和 4 年 5 月 2 日

この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 都市施設情報 (道路網図) 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) 4 都市基街都第 164 号、令和 4 年 8 月 8 日

この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 都市施設情報 (鉄道網図) 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) 4 都市基交都第 34 号、令和 4 年 8 月 16 日

補助 156 号線沿道周辺地区 重点地区まちづくり計画（原案）

令和5年2月

練馬区



目次

1. はじめに
2. 計画の対象区域
3. まちづくりのコンセプトと目指すまちの姿
4. 地区の現況・課題とまちづくりの方針

 - (1) 土地利用
 - (2) 道路・交通
 - (3) みどり・景観
 - (4) 防災

5. まちづくり構想図
6. 目指すまちの姿の実現に向けて
7. まちづくりの流れ、今後の進め方

1. はじめに

補助156号線沿道周辺地区は、生産緑地をはじめとするみどり豊かな環境の中に閑静な住宅地が広がり、良好な住環境が形成されています。

地区内では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第156号線（以下「補助156号線」という。）の整備が東京都により進められており、地域交通の円滑化など、利便性の向上が期待されます。一方で、当地区には狭い道路も残っており、歩行者の安全確保や災害発生時の円滑な消防活動など、道路・交通、防災の面で課題を抱えています。

令和元年度には、補助156号線が整備されることを踏まえ、沿道やその周辺におけるまちづくりについて検討するため、町会、自治会、商店会の推薦者および公募の住民の方々による「補助156号線沿道周辺地区まちづくり協議会」が設立されました。協議会では、地域住民の皆様を対象にアンケート調査を実施するとともに、まちの課題や特性を踏まえたまちの将来像について検討・協議を重ね、令和3年10月にまちづくりの方向性を示した「補助156号線沿道周辺地区まちづくり提言書」をまとめました。

この度、区では、まちづくり提言書や地域住民の皆様から頂いたご意見を踏まえ、みどり豊かで安全・安心、快適なまちを実現するため、「補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画※」を作成しました。



補助156号線沿道周辺地区 航空写真（令和3年度）

※「重点地区まちづくり計画」

重点的かつ積極的にまちづくりを進める際に、練馬区まちづくり条例の規定に基づき定める計画であり、区が住民の皆様と協力しながら、具体的なまちづくりに取り組む方針を示すものです。

2. 計画の対象区域

本計画の対象区域は、東西方向の道路である補助156号線を中心とする範囲で、面積は約85.6haです。

【対象範囲にある町丁目】

東大泉四丁目の一部 ※、西大泉一丁目の一部 ※、南大泉五丁目、南大泉六丁目

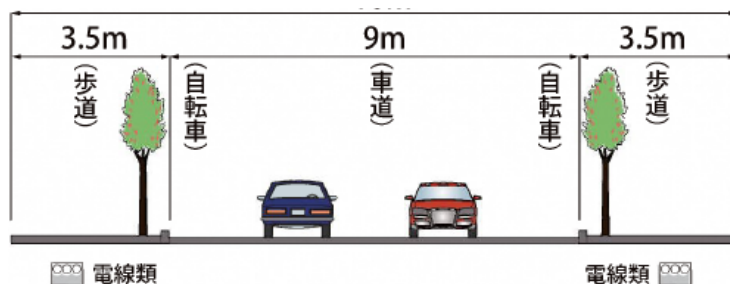
補助156号線の概要

都市計画道路事業中路線（東京都施行）

計画幅員：16m、延長：約1,400m

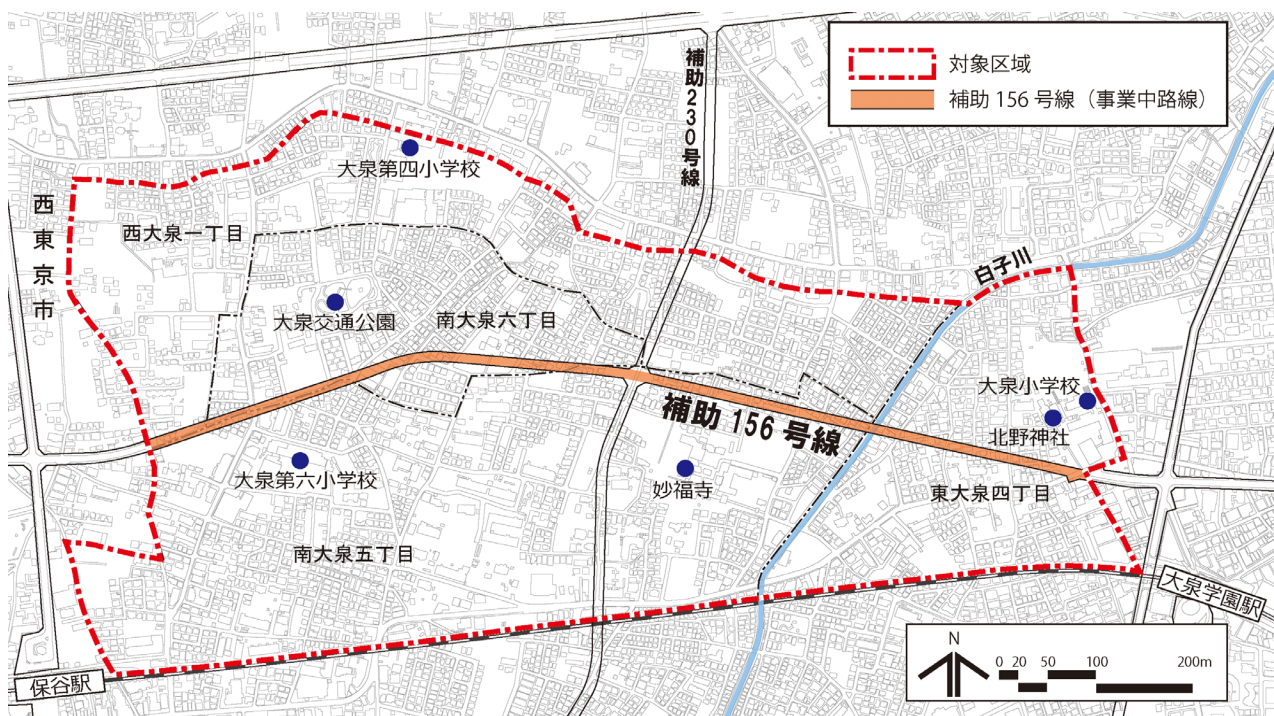
整備の効果：

- ・区部と多摩地域における道路ネットワークの強化による利便性や防災性の向上
- ・生活道路への通過交通の抑制による地域の安全性向上
- ・電線類の地中化や街路樹の植栽による良好な都市景観の創出



補助156号線の
計画断面図

※計画断面図は確定した
ものではありません



本地図は東京都縮尺2,500分の1地形図（令和3年度）を利用して作成したものです。（MMT 利許第04-120号）

※東大泉四丁目 4～25番

西大泉一丁目 3～14番、17～20番、22～23番、24番の一部、26～29番、34～37番

3. まちづくりのコンセプトと目指すまちの姿

【まちづくりのコンセプト】

みどりあふれ、安全・安心で快適な “暮らし続けたい”を叶えるまち

本地区は、暮らしの身近なところに、生産緑地や寺社、白子川の水辺空間を有し、「みどり」あふれ豊かな地域資源に恵まれています。

このような本地区の特性に加え、防災性の向上につながる道路整備や、生活利便施設の誘導など、まちづくりの取組により、「安全・安心」、「快適」を実現し、いつまでも“暮らし続けたい”と思えるまちを目指していくことを、まちづくりのコンセプトとします。



地区内の生産緑地



白子川沿いの水辺空間

【目指すまちの姿】

1. 補助156号線沿道の利便性と周辺環境が調和したまち

○補助156号線沿道に、周辺環境と調和した店舗やサービス施設の立地を誘導することで、快適に暮らすための利便性が向上したまちを目指します。

2. みどり豊かで落ち着いたまち

○今あるみどりや水辺空間を活かしながら、良好な景観づくりを進めることにより、みどり豊かで落ち着いたまちを目指します。

3. 安全・安心で災害に強いまち

○補助156号線沿道では、建物の不燃化により、延焼遮断機能の形成を図ります。

○狭あい道路の解消や隅切りの確保など、道路環境の改善などにより、安全・安心で災害に強いまちを目指します。

4. 地区の現況・課題とまちづくりの方針

(1) 土地利用

現況・課題

- 補助156号線の整備に合わせ、まちの利便性向上に資する土地利用を誘導することが必要です。
- みどり豊かでゆとりある住環境を保全していくことが必要です。
- 住宅と店舗が共存する道路の沿道については、周辺の住宅地と調和した土地利用や街並み形成が必要です。

まちづくりの方針

本地区を5つの地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた方針を以下のように定めます。

補助156号線沿道地区

- 後背住宅地の良好な住環境に配慮した中層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地する土地利用を図ります。

住宅地区

- みどり豊かでゆとりと落ち着きのある住環境を保全していきます。

住宅地区（生活幹線道路等沿道）

- 中低層住宅を中心とした良好な住環境を保全するとともに、小規模店舗等が立地した街並みを形成します。

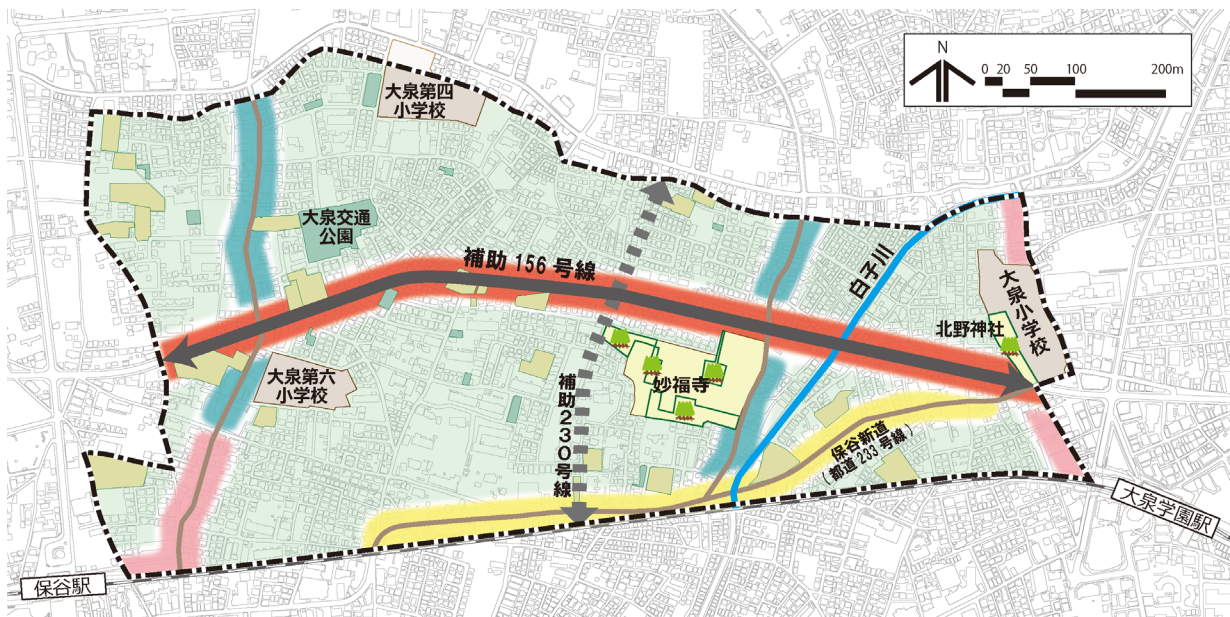
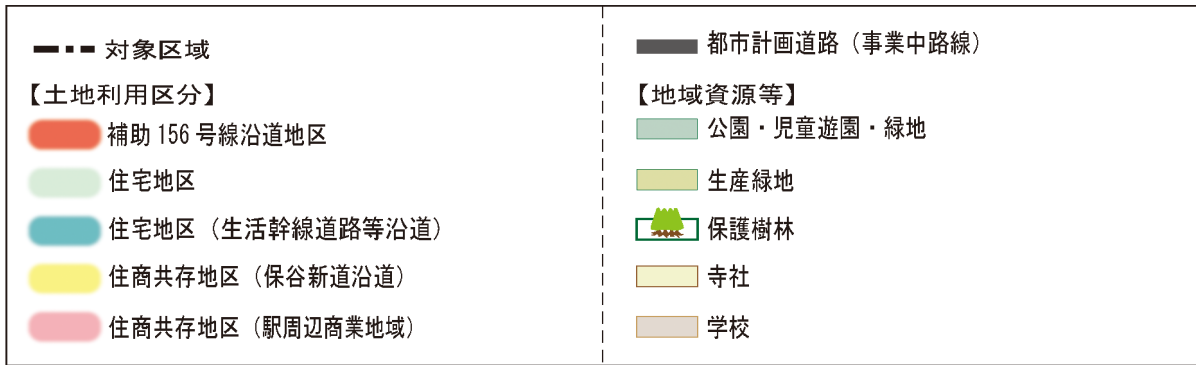
住商共存地区（保谷新道沿道）

- 中低層住宅と身近な生活を支える店舗等が立地した街並みを形成します。

住商共存地区（駅周辺商業地域）

- 中層住宅と商業業務施設が立地した街並みを形成します。

土地利用の地区区分図



本地図は東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図（令和 3 年度）を利用して作成したものです。（MMT 利許第 04-120 号）



補助 156 号線沿道地区のイメージ

4. 地区の現況・課題とまちづくりの方針

(2) 道路・交通

現況・課題

- 補助156号線が事業認可され、東京都により整備が進められています。
- 地区内の道路の中には、交通量が多いにもかかわらず十分な幅員が確保されていない箇所があり、特に南北方向の道路では、円滑な交通の確保が課題となっています。
- 地区内には見通しの良くない交差点があり、それらの改善が必要です。
- 地区に近接する踏切については、朝夕の渋滞が激しく、歩行者にとって通行上危険な状況となっています。特に主要区道 64 号線の踏切北側は、歩道が狭く、通行上の安全確保が喫緊の課題となっています。

まちづくりの方針

南北方向を中心とした安全で円滑な交通環境の形成

- 東西方向の道路である補助156号線の整備を見据え、南北方向を中心とした主要な生活道路について、一定の幅員を確保するなど、道路ネットワークの充実を図ります。
- 見通しの悪い交差点に隅切りを確保し、歩行者や自転車の安全性の向上を図ります。
- 危険な踏切付近の道路については、踏切周辺の地権者の方のご意向を伺いながら、早期改善に向けて拡幅整備に取り組みます。



一定幅員が確保された生活道路



隅切りのイメージ

(3) みどり・景観

現況・課題

- 大泉交通公園や小規模な公園がありますが、地区東側には子どもが走り回れるような広い公園が不足しています。
- 地区内にある生産緑地などの農地や樹林地といったみどりを維持・保全していくことが必要です。
- 白子川が水辺空間として十分に活かされていないことが課題です。

まちづくりの方針

農地等の保全・活用

- 地域の身近なみどりである農地や公園は、ふだんは憩いや交流の場として利用され、災害時には防災空間として機能するなど、まちの貴重な資源として保全・活用していきます。

補助156号線の歩行空間や白子川沿いの魅力ある景観づくり

- 補助156号線については、東京都と連携しながら、歩道の植栽など、みどりを感じられる歩行空間づくりに取り組みます。
- 白子川沿いについては、河川整備事業を進めている東京都と協議し、歩道の緑化や親水性の確保など、地域の魅力を高める景観づくりに取り組みます。
- 上記の取組により、地区内における水とみどりのネットワーク形成を図っていきます。

敷地の緑化

- 地区全体で、建物の建替え等に合わせ、敷地内の緑化を促進します。



みどり豊かな大泉交通公園



白子川の護岸整備済み区間（前田橋付近）

4. 地区の現況・課題とまちづくりの方針

(4) 防災

現況・課題

- 幅員が狭く緊急車両が通りにくい道路や曲がりにくい道路があり、道路環境の改善が必要です。
- ブロック塀等の倒壊により、災害時の避難や消防活動に支障をきたすおそれがあります。
- 集中豪雨等により、道路の冠水や建物の浸水被害が発生することが懸念されます。
- 首都直下地震において火災による大きな被害が想定されており、災害時の延焼拡大防止のための対策が必要です。

まちづくりの方針

防災性の向上に資する基盤等の整備

- 補助156号線の沿道では、建物の不燃化により、延焼遮断機能の形成を図ります。
- 緊急車両が通りやすい幅員6mの道路整備を推進していきます。
- 地震発生時などに倒壊の危険がある高いブロック塀等を減らし、低い塀や生け垣の設置を促進します。

敷地の細分化や建て詰まりの防止

- 延焼拡大防止のほか、採光、通風などを確保するため、敷地の細分化や建て詰まりを防止します。

雨水流出を抑制する施設の設置

- 住宅などの建替えの際に、雨水流出を抑制する施設(雨水浸透ます等)の設置を促進し、浸水被害の軽減を図ります。



幅員 6 m の道路のイメージ



低い塀のイメージ

5. まちづくり構想図

「土地利用」「道路・交通」「みどり・景観」「防災」の方針に示す各項目について、「まちづくり構想図」として、地図上に示します。

地区全体に関する方針

- 主要な生活道路の整備促進
- 見通しの悪い交差点における隅切り確保
- 農地、樹林地、公園等の保全・活用、敷地内の緑化の促進
- 高いブロック塀等を減らし、低い塀や生け垣の設置を促進
- 敷地の細分化や建て詰まりの防止
- 雨水流出を抑制する施設（雨水浸透ます等）の設置を促進

まちづくり構想図 凡例		
対象区域 - - - 対象区域 【土地利用区分】 補助156号線沿道地区 住宅地区 住宅地区（生活幹線道路等沿道） 住商共存地区（保谷新道沿道） 住商共存地区（駅周辺商業地域）	【道路ネットワーク】 都市計画道路（事業中区間） 生活幹線道路 生活幹線道路（都道） 主要な生活道路 危険な踏切付近の道路の改善	【地域資源等】 公園・児童遊園・緑地 生産緑地 保護樹林 寺社 学校 水とみどりのネットワーク

補助156号線沿道地区

- 中層住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地した街並みの形成

住宅地区

- みどり豊かでゆとりと落ち着きのある住環境の保全

住宅地区（生活幹線道路等沿道）

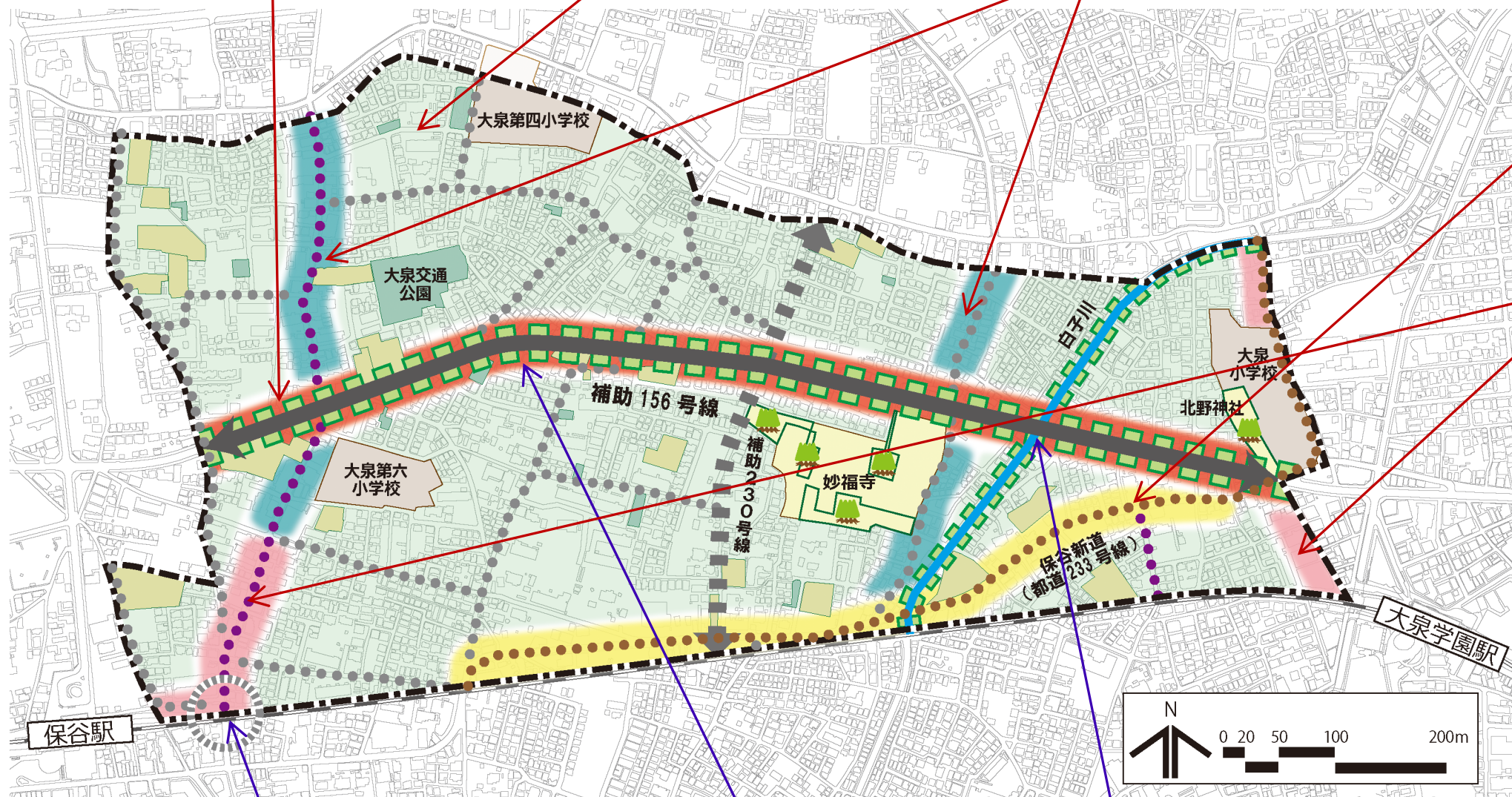
- 中低層住宅を中心とした良好な住環境を保全しつつ、小規模店舗等が立地した街並みの形成

住商共存地区（保谷新道沿道）

- 中低層住宅と、身近な生活を支える店舗等が立地した街並みの形成

住商共存地区（駅周辺商業地域）

- 中層住宅と商業業務施設が立地した街並みの形成



道路・交通

- 主要区道64号線における危険な踏切付近の道路の改善

防災

- 建物の不燃化による延焼遮断機能の形成

みどり・景観

- 白子川沿いの歩道の緑化や親水性の確保
- 補助156号線の歩道の緑化

地域資源である水とみどり



本地図は東京都縮尺2,500分の1地形図（令和3年度）を利用して作成したものです。（MMT利許第04-120号）

6. 目指すまちの姿の実現に向けて

(1) 良好な街並み形成のためのルールづくり（地区計画等）

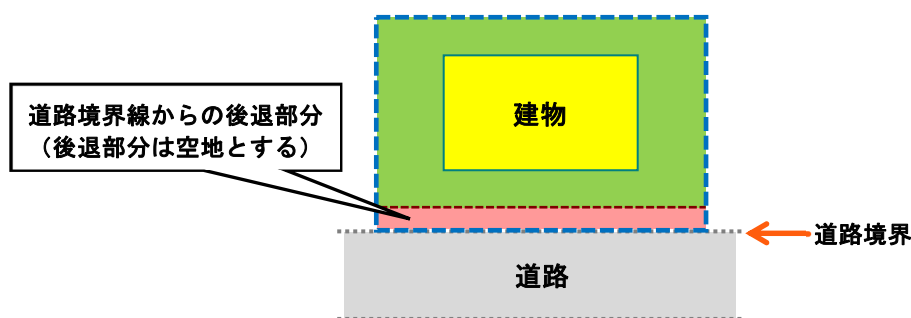
目指すまちの姿を実現するために、建物の建替え等のルール（地区計画等）を検討していきます。ルールの内容としては、つぎのようなものが考えられます。

① 道路空間の確保

- ・「安全・安心で災害に強いまち」を実現するため、地区内の主要な生活道路について、安全かつ円滑に通行できる交通環境を目指します。

ルール

地区内の交通を支える主要な道路の沿道においては、建替え等の際に、道路境界から一定距離後退して建物や塀などを建てることとします。



道路空間の確保のイメージ

② 形態・意匠の制限

- ・「みどり豊かで落ち着いたまち」を実現するため、外壁や屋根などの形態や色調などを周辺の環境に調和したものにしていこうことを目指します。

ルール

建物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、街並みとの調和を図るものとします。



外壁や屋根の色彩ルールのイメージ

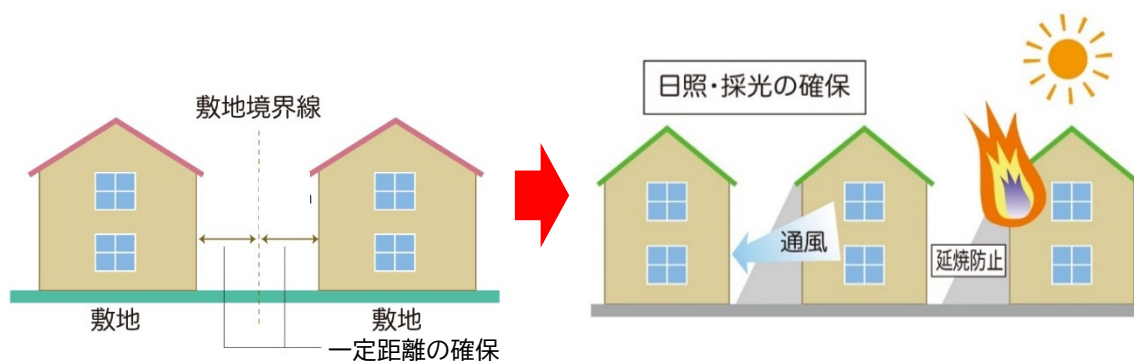
6. 目指すまちの姿の実現に向けて

③ 隣棟間隔の確保

- ・「安全・安心で災害に強いまち」、「みどり豊かで落ち着いたまち」を実現するため、建物の密集化を防ぎ、防災性を高めるとともに、採光や通風を確保し、ゆとりある住宅地を形成していくことを目指します。

ルール

建物の壁面を隣地境界から一定距離後退して建てるものとします。



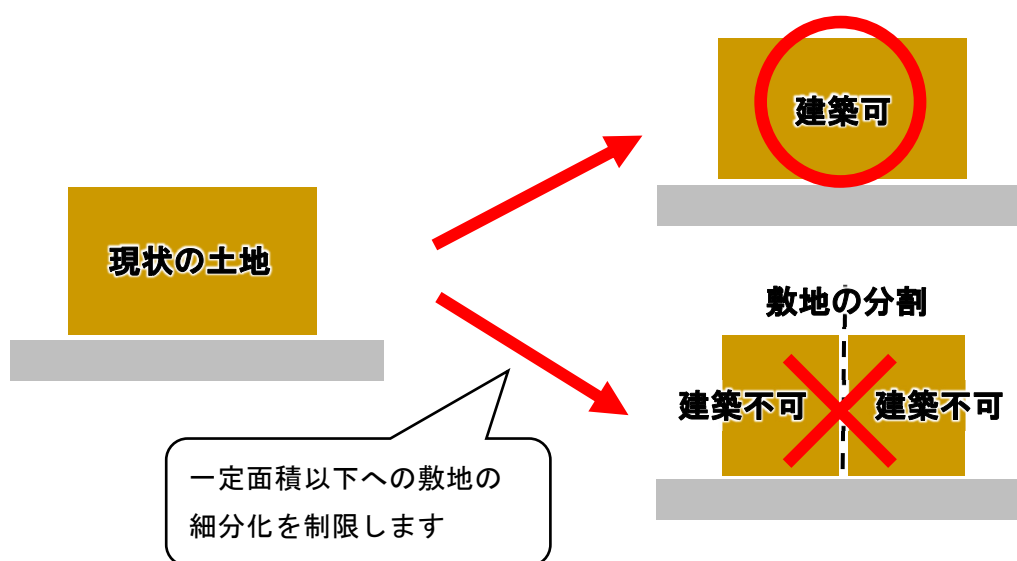
隣棟間隔の確保のイメージ

④ 敷地面積の最低限度

- ・「安全・安心で災害に強いまち」、「みどり豊かで落ち着いたまち」を実現するため、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を形成していくことを目指します。

ルール

新たに敷地を分割する際や開発を行う際の敷地面積の最低限度を定めます。



敷地面積の制限のイメージ

⑤ 緑化の促進

- ・「みどり豊かで落ち着いたまち」を実現するため、敷地内の緑化に努め、まちにみどりを増やしていくことを目指します。

ルール

建物の建替え等にあわせ、敷地内の緑化（生け垣化、低木等緑化、フェンス緑化、屋上緑化、壁面緑化など）に努めることとします。



敷地内の植栽



低木等緑化



壁面緑化

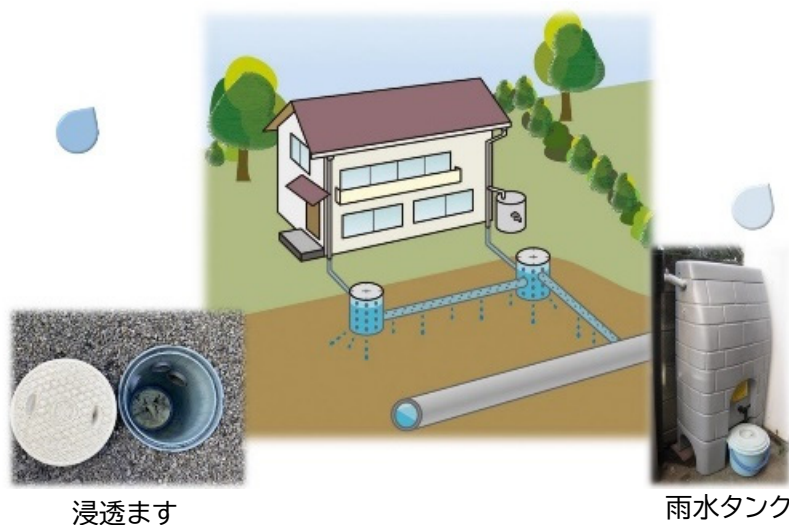
敷地内の緑化のイメージ

⑥ 雨水流出の抑制

- ・「安全・安心で災害に強いまち」を実現するため、集中豪雨等による浸水被害を軽減することを目指します。

ルール

建物の建替え等の際に、雨水流出を抑制する施設（雨水浸透ます等）の設置に努めることとします。



浸透ます

雨水タンク

雨水流出抑制の施設イメージ

6. 目指すまちの姿の実現に向けて

⑦ 垣・柵の構造の制限

- ・「安全・安心で災害に強いまち」、「みどり豊かで落ち着いたまち」を実現するため、地震時などに倒壊の恐れのある高いブロック塀等を減らし、安全な構造の垣・柵にしておくことを目指します。

ルール

道路に面して設ける垣・柵の構造は、生け垣またはフェンスとし、ブロック塀等は一定の高さまでとします。



ブロック塀等のフェンス化のイメージ



生け垣のイメージ

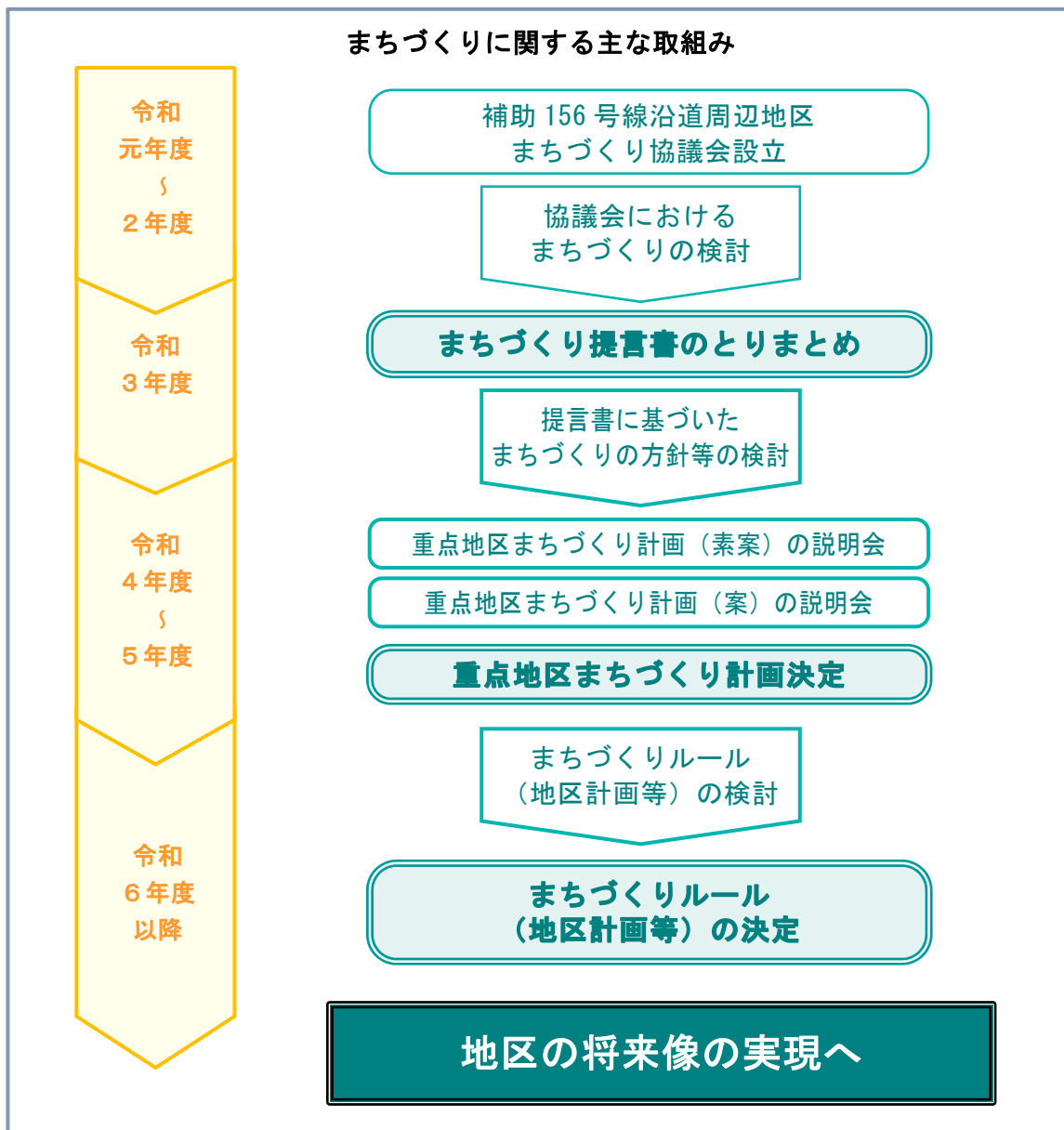
(2) 関係機関等との連携

補助156号線の整備により、地域の生活道路への通過交通の流入抑制等による安全性・快適性の向上、安全な避難路等の確保による防災性の向上、適切な道路ネットワークの形成による地域交通の円滑化などが期待されます。早期整備について、事業者である東京都に働きかけていきます。

また、補助156号線の歩道の植栽や白子川沿いの歩道の緑化・親水空間の整備など、みどりを感じられる景観づくりに向けて連携していきます。

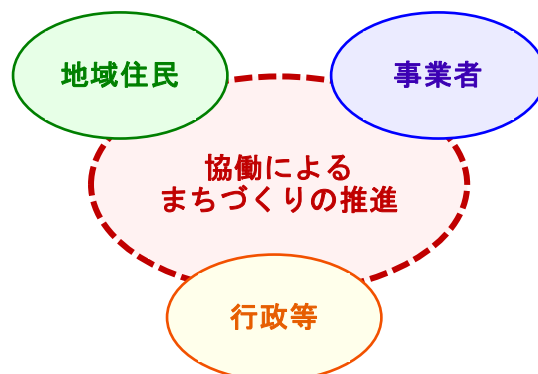
7. まちづくりの流れ、今後の進め方

今後、本計画に基づき、地域の皆様のご意見を伺いながら、まちづくりを進めます。

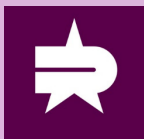


まちづくりの推進体制

本計画に基づき、住民や事業者、行政など様々な主体の協働によりまちづくりを推進していきます。



お問い合わせ先

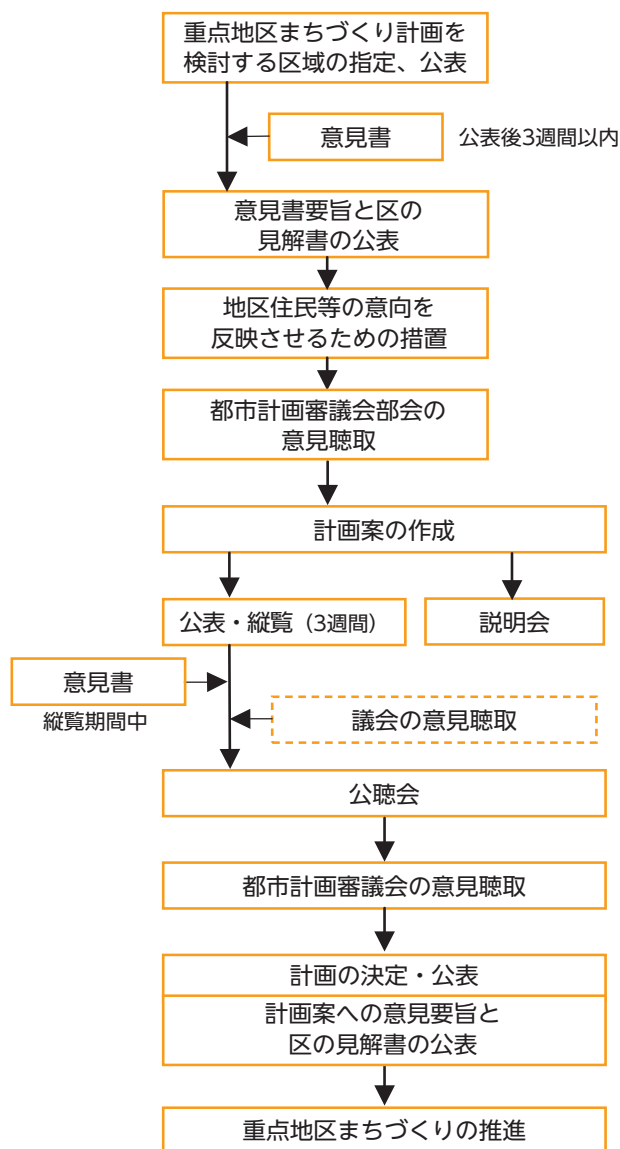


練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課 まちづくり担当係
電話 03-5984-4751 メール SEIBU06@city.nerima.tokyo.jp

◇重点地区まちづくり(第40条～第46条)

本条例では、区が、都市計画マスタープラン等の計画などに基づいて、重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進めようとする際に、地区住民の意向を反映させながら「重点地区まちづくり計画」を策定し、区民や事業者と協力してまちづくりを行うための手続などを定めました。

●手続の流れ



●計画を定めることができる地区

- ① 都市計画マスタープランで重点的整備を推進することとされている地区
- ② 都市再開発の方針・住宅市街地の開発整備の方針・防災街区整備方針で指定されている地区で規則で定める地区
- ③ 防災上、早急に整備が必要な地区
- ④ 大規模な公共施設の整備とともに一体的・総合的な整備が必要な地区
- ⑤ 上記のほか区長が特に優先的整備、緊急対応が必要と認める地区

●重点地区まちづくり計画を検討する区域(以下「検討区域」という。)

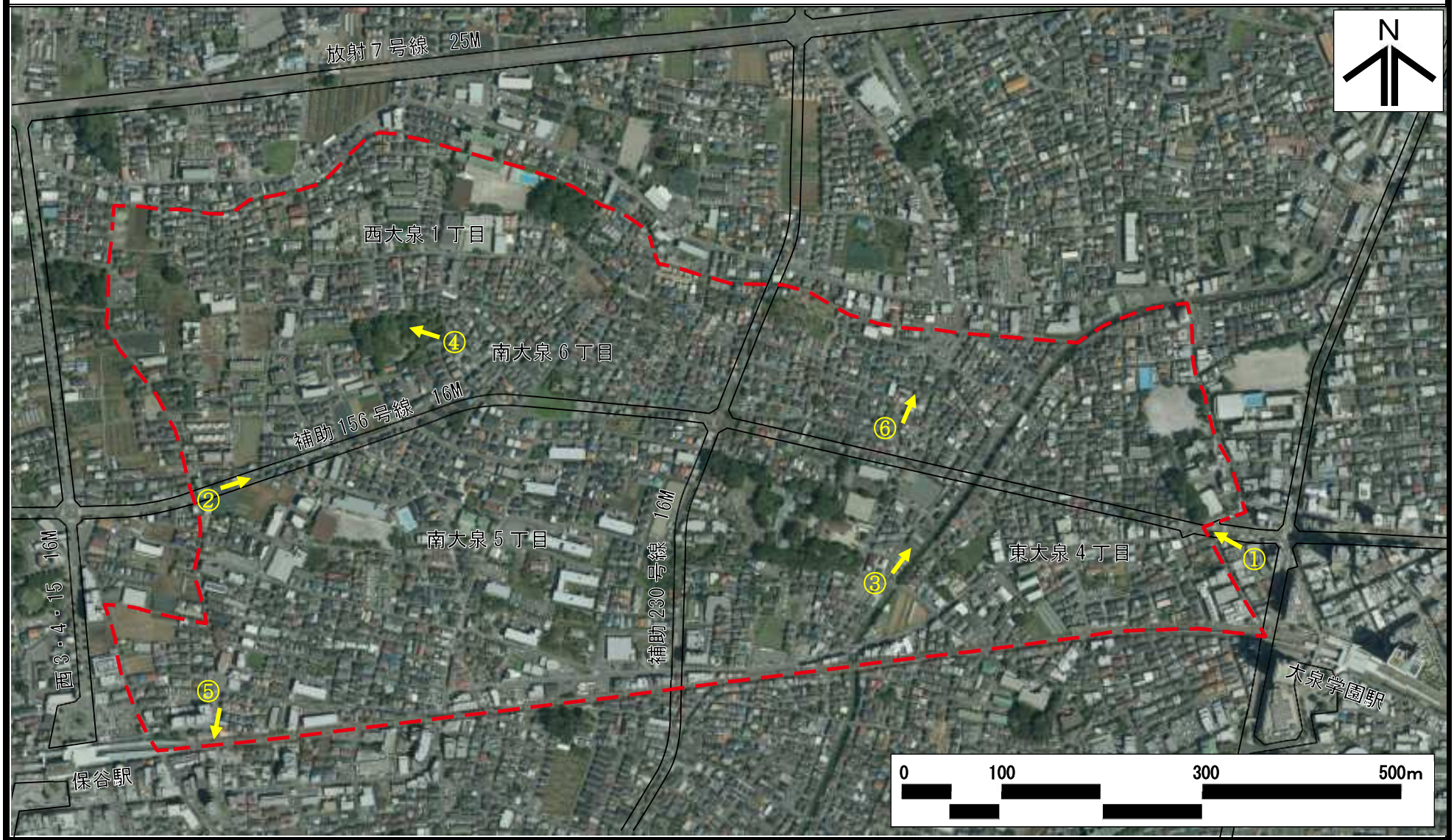
- ① 区は、計画案を作成しようとするときは、計画の対象となる検討区域を定め、理由書を添えて公表します。
- ② 区は、検討区域において建築その他土地利用を変更する場合に必要な指導を行うことができます。

●住民等の意向の反映

- ① 区は、計画案を作成する段階で、懇談会の設置、説明会の開催などにより、地区の住民や土地所有者等の意向を反映させるための措置を講じます。
- ② 作成された計画案を公表し、縦覧、説明会、公聴会を行って住民等の意見を求めます。
- ③ 計画案について都市計画審議会の意見を聴いたうえで、計画を決定します。

補助 156 号線沿道周辺地区

現地航空写真



補助 156 号線沿道周辺地区 現況写真



① 北野神社周辺
(補助 156 号線沿道)



② 生産緑地
(南大泉五丁目)



③ 白子川
(東大泉四丁目)



④ 大泉交通公園
(南大泉六丁目)



⑤ 主要区道 64 号線
(南大泉五丁目)



⑥ 主要区道 66 号線
(西大泉一丁目)