

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画等の都市計画原案について

1 概要

本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、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っている。一方で、地区内には狭あいな道路が残るなど、道路・交通、防災面で課題を抱えている。

現在、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。

そこで、補助156号線の整備に併せ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導し、住環境の保全とみどり豊かで災害に強い街並みの形成を図るため、地区計画の都市計画原案を作成した。

また、これに併せて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 名称

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画

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各地内
約85.6ha

4 同時決定予定案件

高度地区の変更
防火地域及び準防火地域の変更
用途地域の変更（東京都決定）

5 これまでの経過および今後の予定

平成31年 1 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（25回）
令和 3 年 2 月	補助156号線沿道周辺地区のまちづくりに関するアンケート調査
令和 5 年11月	重点地区まちづくり計画の決定
令和 7 年 7 月	地区計画素案（たたき台）に関するアンケート調査 オープンハウスによる個別説明（4回）
12月	地区計画素案説明会（4回）
令和 8 年 5 月	個別説明会（2回）

令和 8 年 8 月 28 日 練馬区都市計画審議会へ原案報告
 9 月 1 日～24 日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
 9 月 5 日、6 日 都市計画原案の説明会
 10 月～11 月 東京都知事協議等手続き
 12 月 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
 (2 週間)

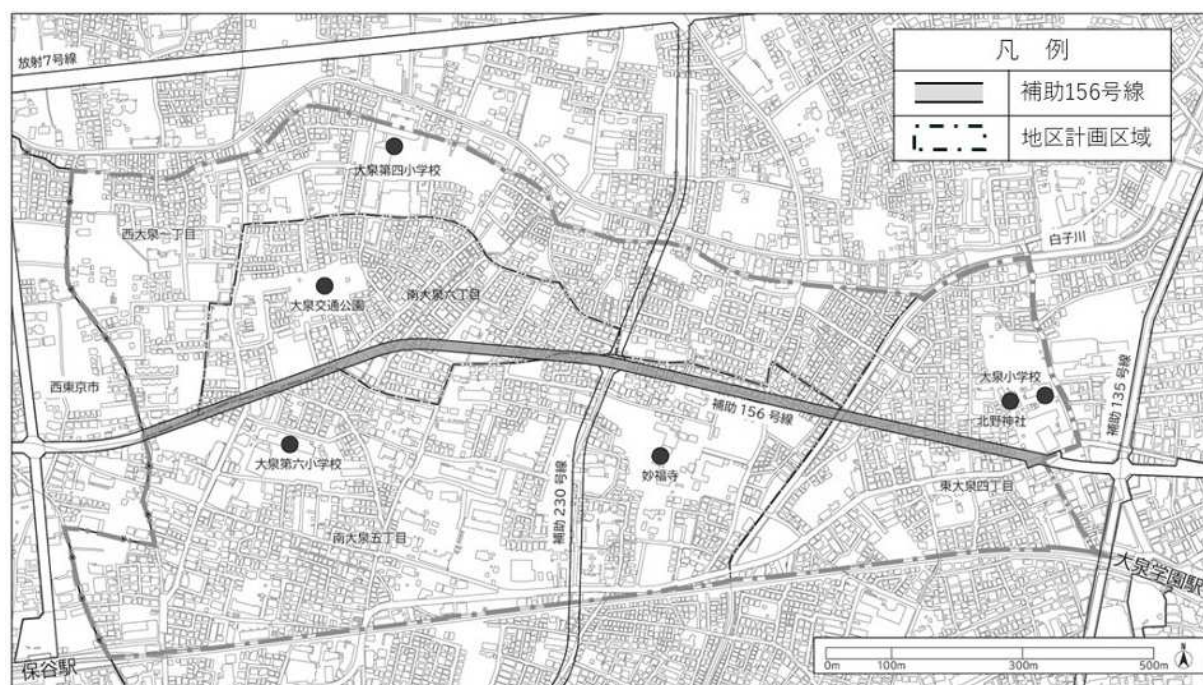
練馬区都市計画審議会へ付議
 (地区計画の決定、高度地区の変更、防火地域及び準防火
 地域の変更)

令和 9 年 2 月 東京都都市計画審議会へ付議(東京都)
 (用途地域の変更)
 3 月 都市計画決定・変更、告示

6 添付資料

地区計画の原案	P 3～23
高度地区の変更原案	P 24～32
防火地域及び準防火地域の変更原案	P 33～37
用途地域の変更原案(参考)	P 38～44
現況写真	P 45
都市計画原案説明会資料(説明資料)	別添

7 区域図



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 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) 8 都市基街都第 67 号、令和 8 年 5 月 20 日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

補助 1 5 6 号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画

2 理由

本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、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っている。

一方で、地区内には狭あいな道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理および災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えている。また、現在地区内では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 1 5 6 号線（以下「補助 1 5 6 号線」という。）の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。

「練馬区都市計画マスタープラン」において、補助 1 5 6 号線の沿道周辺では、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとともに、面的に住宅が広がる地区では、住環境の維持・向上を図り、幹線道路沿道は、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じることとしている。

また、「補助 1 5 6 号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画」において、補助 1 5 6 号線沿道は、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した街並みと建物の不燃化による延焼遮断機能の形成を図り、後背地はみどり豊かでゆとりと落ち着いたきのある住環境を保全することとしている。

以上のことから、補助 1 5 6 号線の整備に併せ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活の利便性の向上や災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、面積約 8 5 . 6 ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画
位 置	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各地内
面 積	約85.6ha
地区計画の目標	本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、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っている。 一方で、地区内には狭あいな道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理および災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えている。また、現在地区内では、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。 「練馬区都市計画マスタープラン」において、補助156号線の沿道周辺では、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとともに、面的に住宅が広がる地区では、住環境の維持・向上を図り、幹線道路沿道は、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じることとしている。 また、「補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画」において、補助156号線沿道は、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した街並みと建物の不燃化による延焼遮断機能の形成を図り、後背地はみどり豊かでゆとりと落ち着きのある住環境を保全することとしている。 以上のことから、補助156号線の整備に併せ、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の利便性の向上や災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、つぎのとおり目標を定める。 - 補助156号線沿道に、周辺環境に配慮しながら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生活利便性が向上したまちを目指す。 - 今あるみどりや水辺空間を生かしながら、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す。 - 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るとともに、周辺地区では狭あい道路の解消や隅切りの確保など、交通環境の改善により、安全・安心に暮らせる災害に強いまちを目指す。

区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	1 補助156号線沿道地区（A、B地区） 後背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および延焼遮断機能の形成による防災性の向上を図る。 2 住宅地区（A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する。 3 住宅地区（B地区） 鉄道駅近接の利便性を生かした良好な住環境を形成する。 4 沿道住宅地区 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する。 5 保谷新道沿道地区 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する。 6 沿道商業地区 中層住宅と商業業務施設が立地した街並みを形成する。
	地区施設の整備の方針	1 道路 補助156号線と結ばれる南北方向を中心とした主要な生活道路において、道路ネットワークの充実を図る。また、災害時における緊急車両の通行や交差点における見通しを確保するため、区画道路および隅切りを整備する。 2 公園・緑地 既存の公園や緑地の保全などによりみどり豊かで潤いのある快適な環境を維持するとともに、新たな公園を整備することにより、地区内のみどり環境の充実を図る。
	建築物等の整備の方針	1 補助 156 号線沿道の環境保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 良好な住環境の形成および防災性の向上などを図るため、壁面の位置の制限および工作物の設置の制限を定める。 5 周辺環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 6 建築物等が調和したまとまりのある街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。 7 住宅市街地としてのみどり豊かな環境の保全および向上を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。

地区整備計画		8 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、安全性の向上を図りながら、みどり豊かな街並みの形成を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。				
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	1 区域内の貴重な水辺空間となる白子川沿いの敷地において、白子川に面する部分の緑化に努めるものとする。 2 雨水が急激に下水道や河川に流れ込むのを防ぐため、区域内の建築物等の敷地において雨水貯留浸透施設の設置に努めるものとする。				
	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1 号	6.0m	約 280m	既設
			区画道路 2 号	6.0m	約 180m	拡幅
			区画道路 3 号	6.0m	約 250m	既設
			区画道路 4 号	6.0m	約 480m	拡幅
			区画道路 5 号	6.0m	約 110m	既設
			区画道路 6 号	6.0m	約 140m	既設
			区画道路 7 号	6.0m	約 230m	既設
			区画道路 8 号	6.0m	約 460m	拡幅
			区画道路 9 号	6.0m	約 270m	拡幅
			名称	箇所		備考
			隅切り	底辺 3 mの二等辺三角形：38 箇所		新設
		公園	名称	面積		備考
			公園 1 号	約 561 m ²		既設
			公園 2 号	約 536 m ²		既設
			公園 3 号	約 326 m ²		既設
			公園 4 号	約 339 m ²		既設
			公園 5 号	約 197 m ²		既設
			公園 6 号	約 218 m ²		既設
			公園 7 号	約 135 m ²		既設
			公園 8 号	約 3,148 m ²		新設
		緑地	緑地 1 号	約 743 m ²		既設
			緑地 2 号	約 346 m ²		既設
			緑地 3 号	約 251 m ²		既設

地区整備計画	地区区分		緑地 4 号	約 205 m ²		既設
		名称	補助156号線沿道地区 (A 地区)	補助156号線沿道地区 (B 地区)	住宅地区 (A 地区)	住宅地区 (B 地区)
		面積	約 9.5ha	約 1.2ha	約 62.8ha	約 1.5ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテルまたは旅館 2 葬祭場等		
		建築物の容積率の最高限度	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度		10分の30	
			区域内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度		当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定）または道路法第 18 条第 2 項の規定に基づく補助 156 号線に係る道路供用開始告示後は、以下の容積率を適用しない。	
			10 分の 10	10 分の 20		
		建築物の敷地面積の最低限度		-	100 m ²	-
		壁面の位置の制限		1 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 1 号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は、3 m 以上とする。 2 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路（補助156号線および区画道路を含む。以下同じ。）の境界線（建築物の敷地に接する区画道路および補助156号線がある場合は、当該区画道路および都市計画道路の計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ 3 m の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 3 道路が交わる角敷地（交差により生じる隅角が120度以上の場合および壁面の位置の制限 2 号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路		

地区整備計画

建築物等に関する事項		の境界線の交点を頂点とする長さ 2 m の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 4 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線（河川または区有通路に面する部分を除く。）までの距離は、50cm 以上とする。		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路に面する部分で壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機、植栽等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。		
	建築物等の高さの最高限度	17m かつ 5 階（地階を除く。）以下	-	
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物等および屋外広告物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 2 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平屋建てのものとする。		
	垣または柵の構造の制限	道路に面する垣または柵の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、つぎに掲げる部分を除く。 1 高さ60cm以下の部分 2 神社および寺院等の文化的な垣または柵ならびに公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵		
	建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5 ただし、敷地面積が 100 m ² 未満のものについてはこの限りでないが、緑化に努めるものとする。		
地区区分	名称	沿道住宅地区	保谷新道沿道地区	沿道商業地区
	面積	約 4.0ha	約 4.5ha	約 2.1ha
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 1 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、3 m 以上とする。 2 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線の交点を頂点とする長さ 3 m の底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。		1 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 1 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路中心線までの距離は、3 m 以上とする。

地区整備計画

建築物等に関する事項

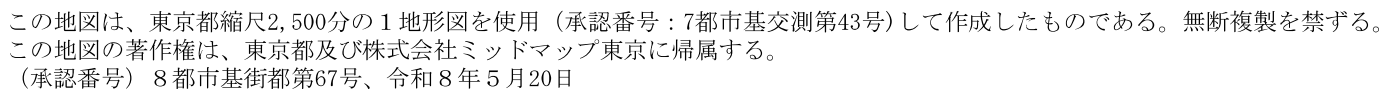
	3 道路が交わる角敷地（交差により生じる隅角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 4 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線（河川および区有通路に面する部分を除く。）までの距離は、50cm以上とする。	2 計画図3に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 3 道路が交わる角敷地（交差により生じる隅角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路に面する部分で壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機、植栽等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。	
建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 建築物等および屋外広告物は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 2 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平屋建てのものとする。	
垣または柵の構造の制限	道路に面する垣または柵の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、つぎに掲げる部分を除く。	

			1 高さ60cm以下の部分 2 神社および寺院等の文化的な垣または柵ならびに公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵
		建築物の緑化率の最低限度	10分の0.5 ただし、敷地面積が 100 m ² 未満のものについてはこの限りでないが、緑化に努めるものとする。

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」は知事協議事項

理由：補助 156 号線の整備にあわせて、沿道における生活利便施設や店舗などの立地の誘導、延焼遮断機能の形成による防災性の向上を図るとともに、公園や緑地などのみどりが豊かで、ゆとりある良好な住環境を引き続き保全、継承していくため、地区計画を決定する。

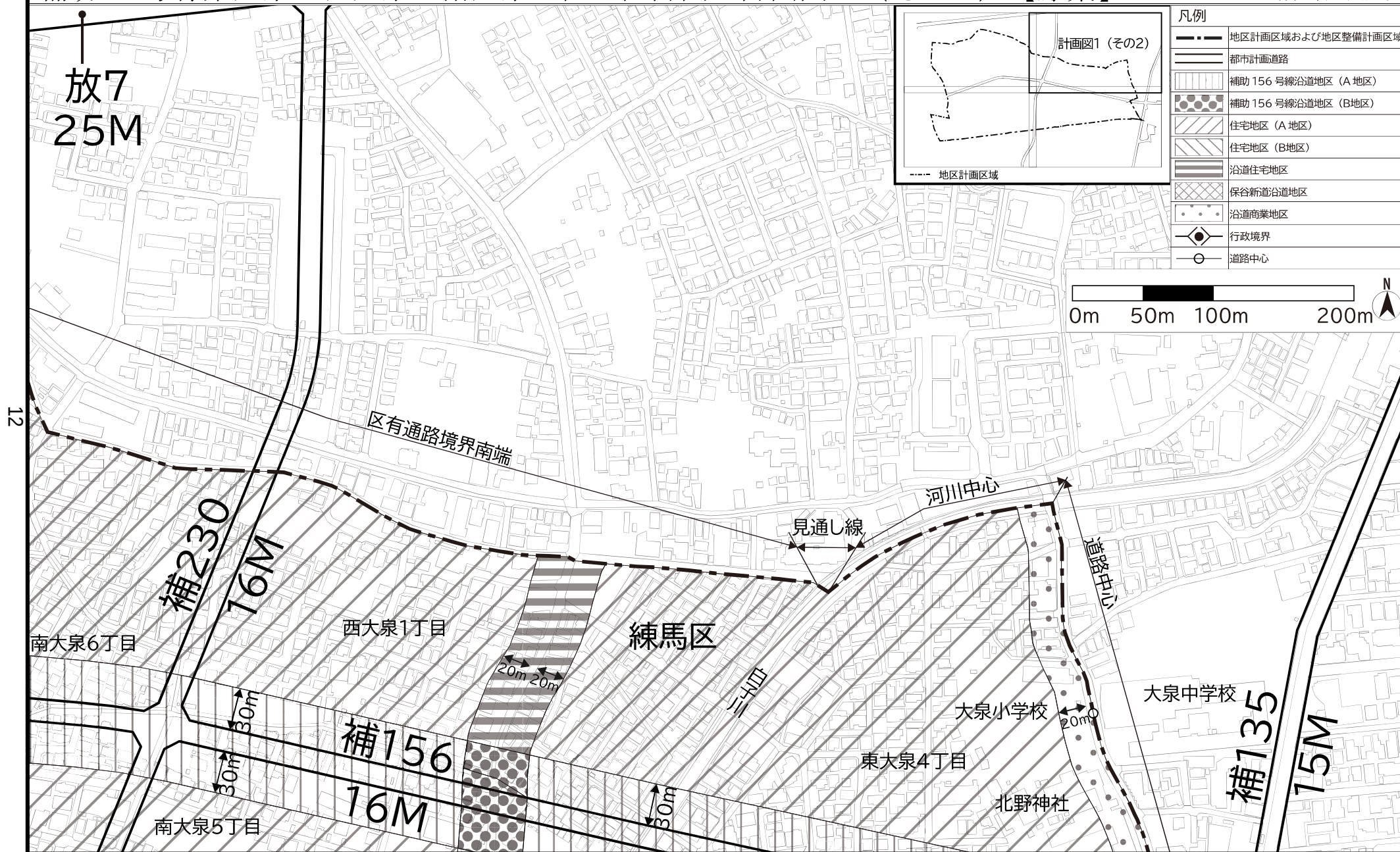
〔練馬区決定〕



東京都市計画地区計画

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図1（その2）【原案】

〔練馬区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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。

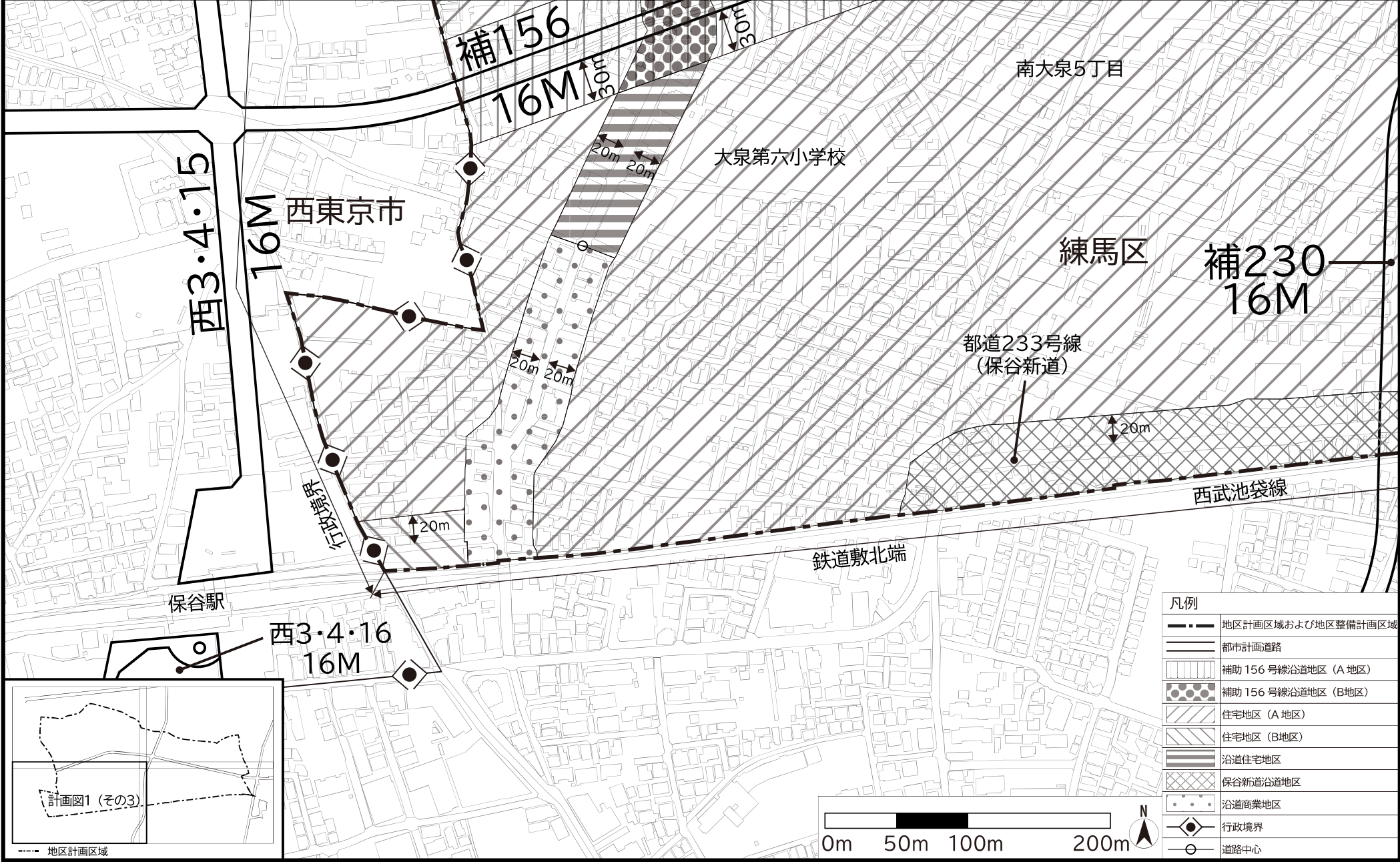
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

東京都市計画地区計画
補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図1（その3）【原案】

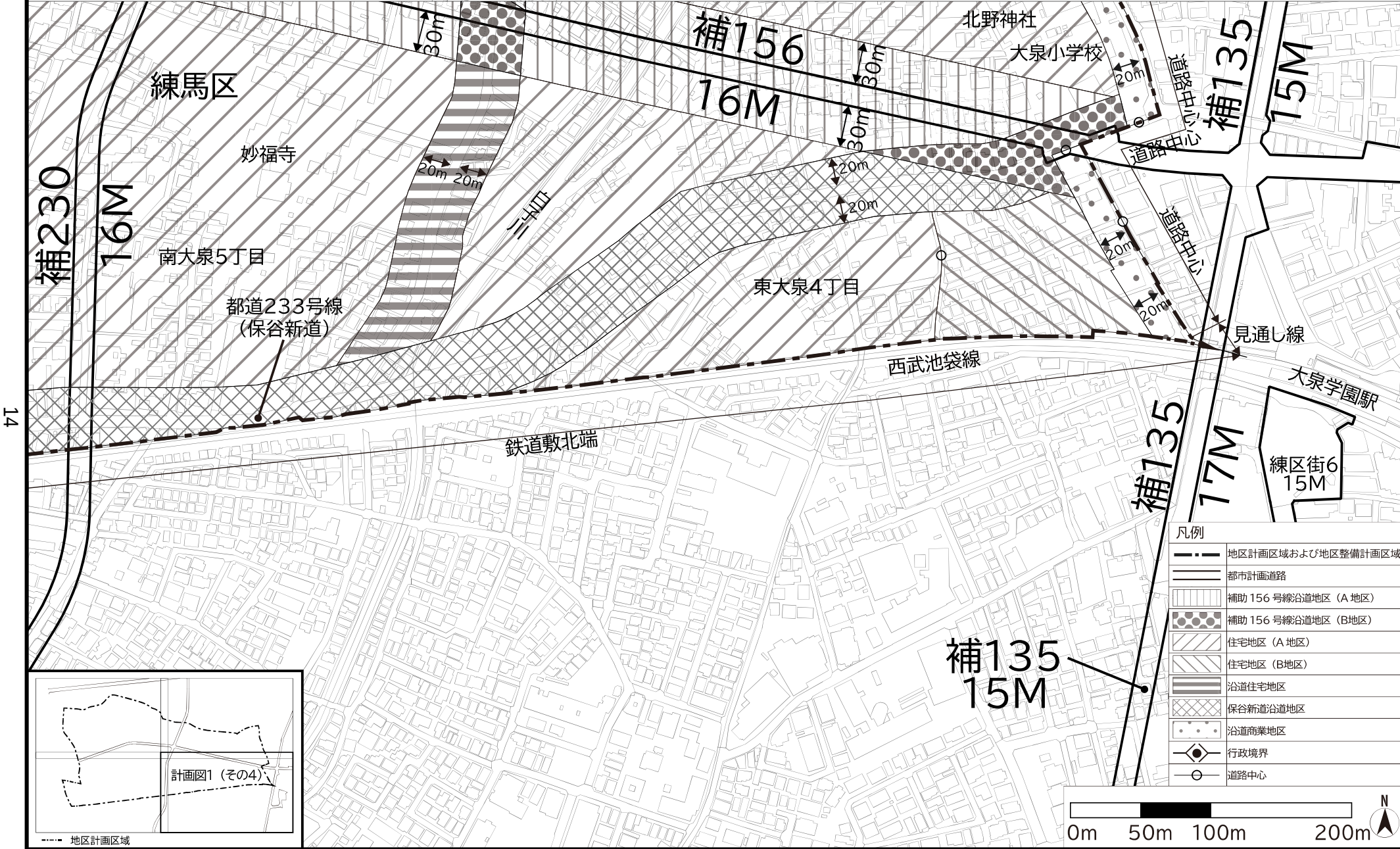
〔練馬区決定〕

13



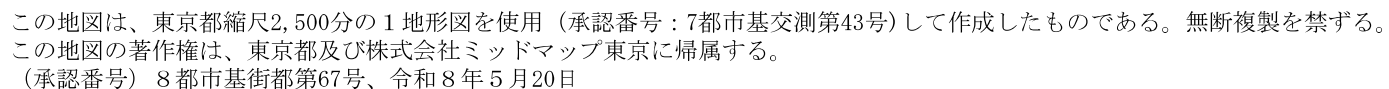
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：7都市基交測第43号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

東京都市計画地区計画
補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図1（その4）【原案】〔練馬区決定〕

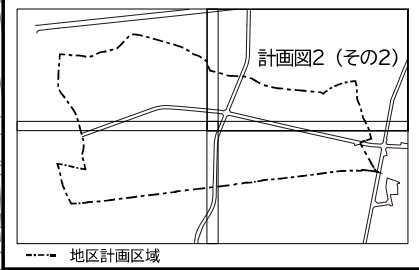


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：7都市基交測第43号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

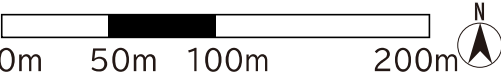
〔練馬区決定〕



東京都市計画地区計画
補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図2（その2）【原案】
〔練馬区決定〕



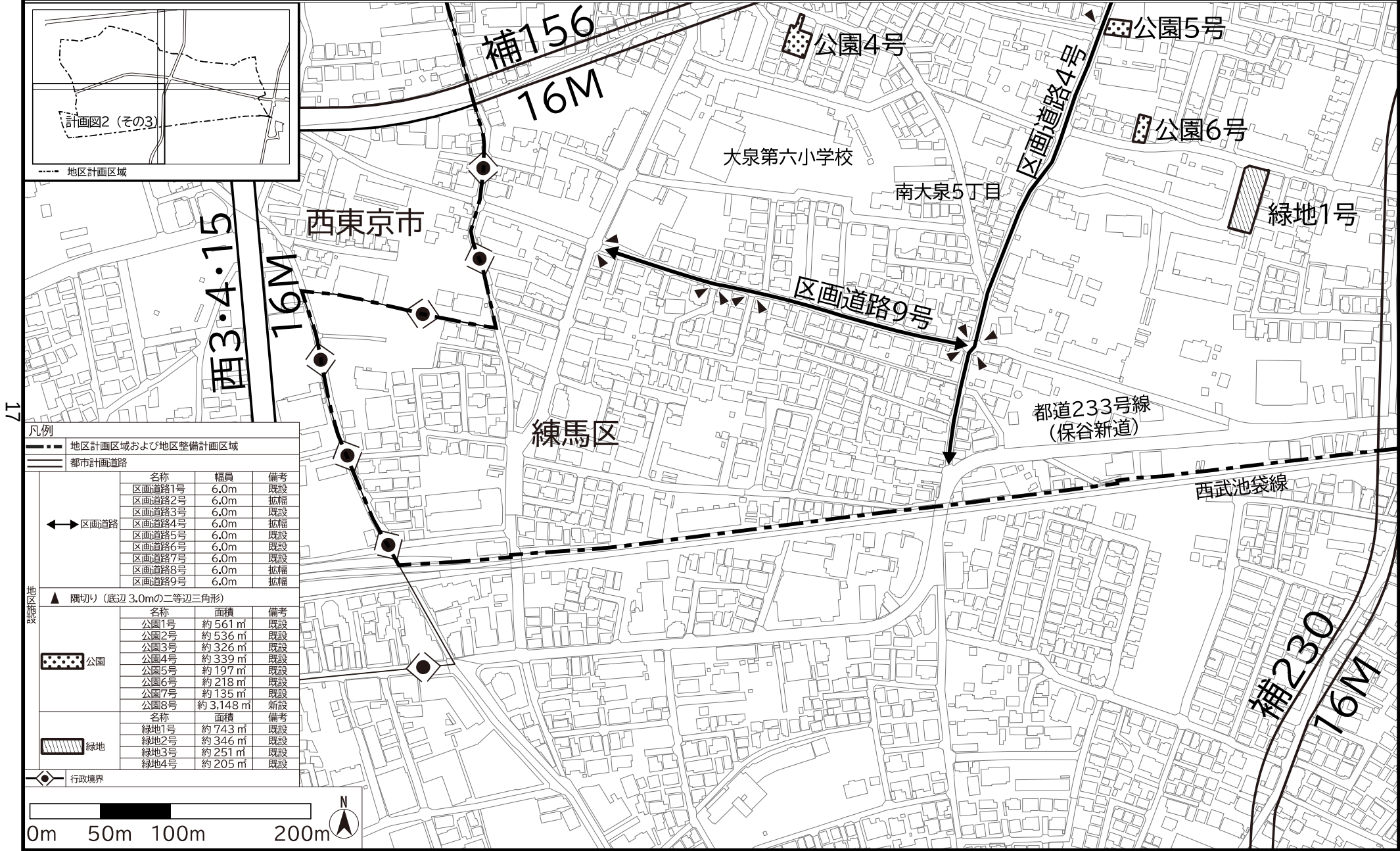
凡例			
地区計画区域および地区整備計画区域			
都市計画道路			
区画道路	名称	幅員	備考
	区画道路1号	6.0m	既設
	区画道路2号	6.0m	拡幅
	区画道路3号	6.0m	既設
	区画道路4号	6.0m	拡幅
	区画道路5号	6.0m	既設
	区画道路6号	6.0m	既設
	区画道路7号	6.0m	既設
	区画道路8号	6.0m	拡幅
	区画道路9号	6.0m	拡幅
地区施設	△ 隅切り（底辺 3.0mの二等辺三角形）		
	名称	面積	備考
	公園1号	約 561 m ²	既設
	公園2号	約 536 m ²	既設
	公園3号	約 326 m ²	既設
	公園4号	約 339 m ²	既設
	公園5号	約 197 m ²	既設
	公園6号	約 218 m ²	既設
	公園7号	約 135 m ²	既設
	公園8号	約 3,148 m ²	新設
緑地	名称	面積	備考
	緑地1号	約 743 m ²	既設
	緑地2号	約 346 m ²	既設
	緑地3号	約 251 m ²	既設
	緑地4号	約 205 m ²	既設
行政境界			



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

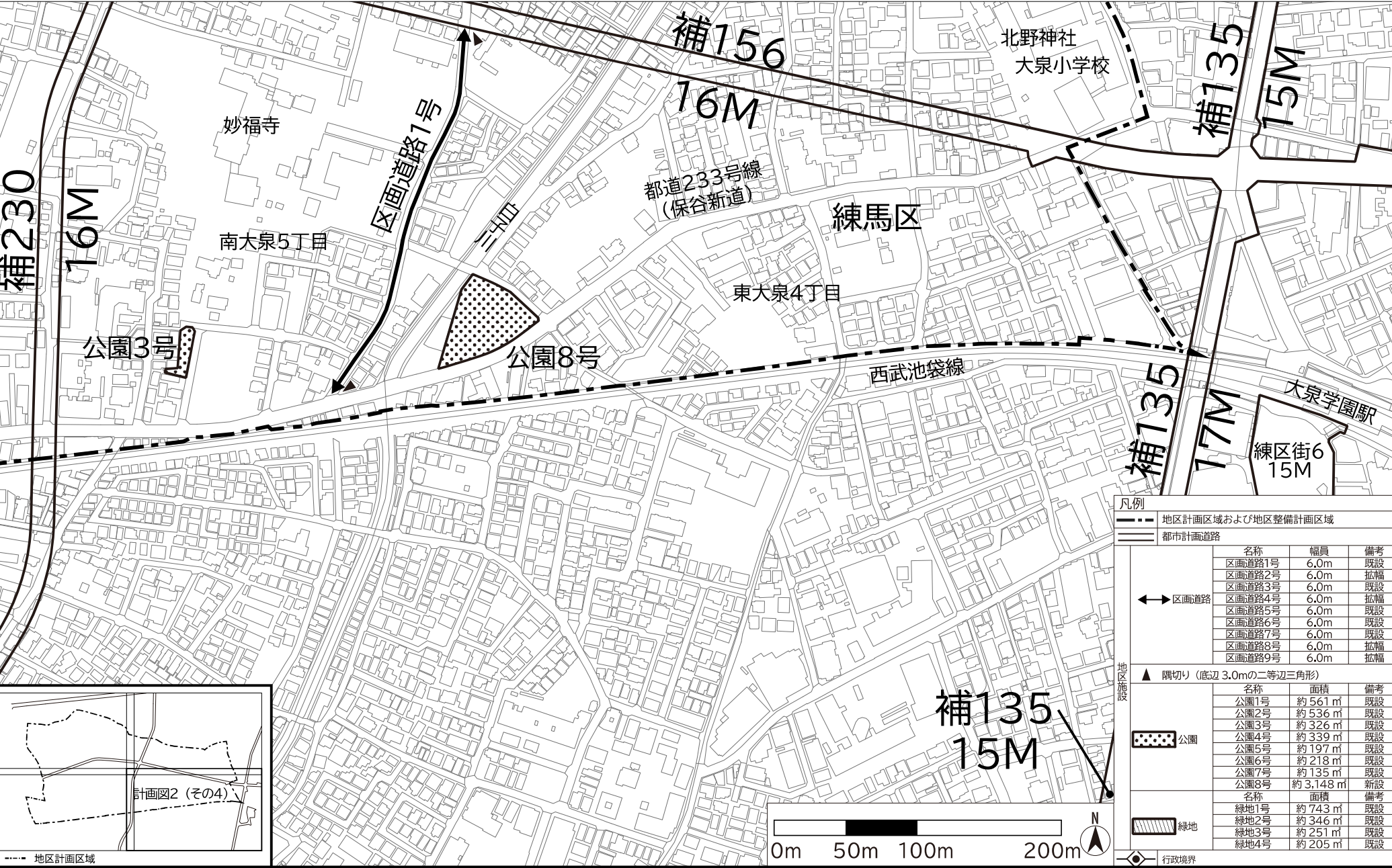
東京都市計画地区計画
補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図2（その3）【原案】

〔練馬区決定〕



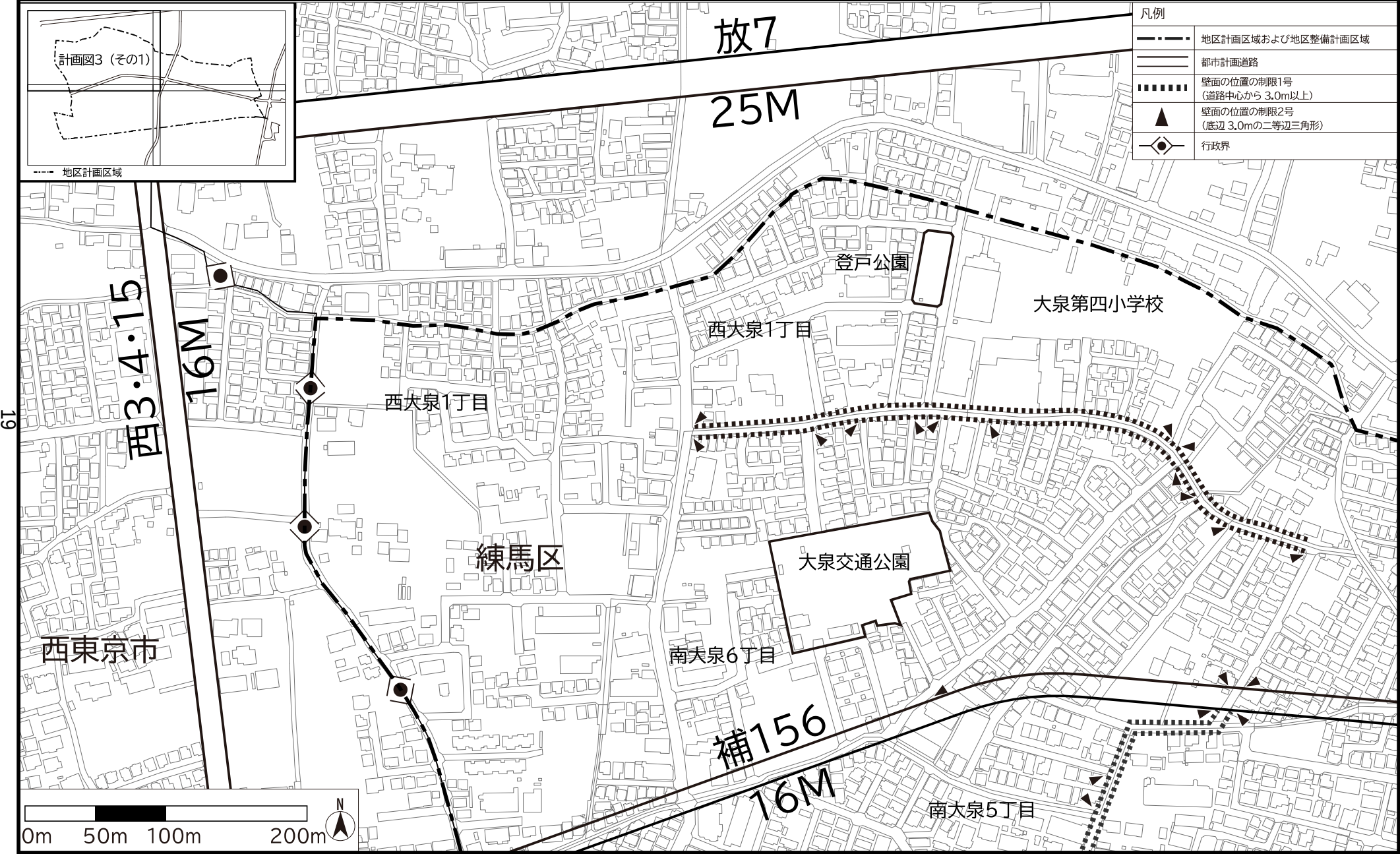
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：7都市基交測第43号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

東京都計画地区計画
補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図2（その4）【原案】〔練馬区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

東京都市計画地区計画
補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図3（その1）【原案】
〔練馬区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

東京都市計画地区計画

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図3（その2）【原案】

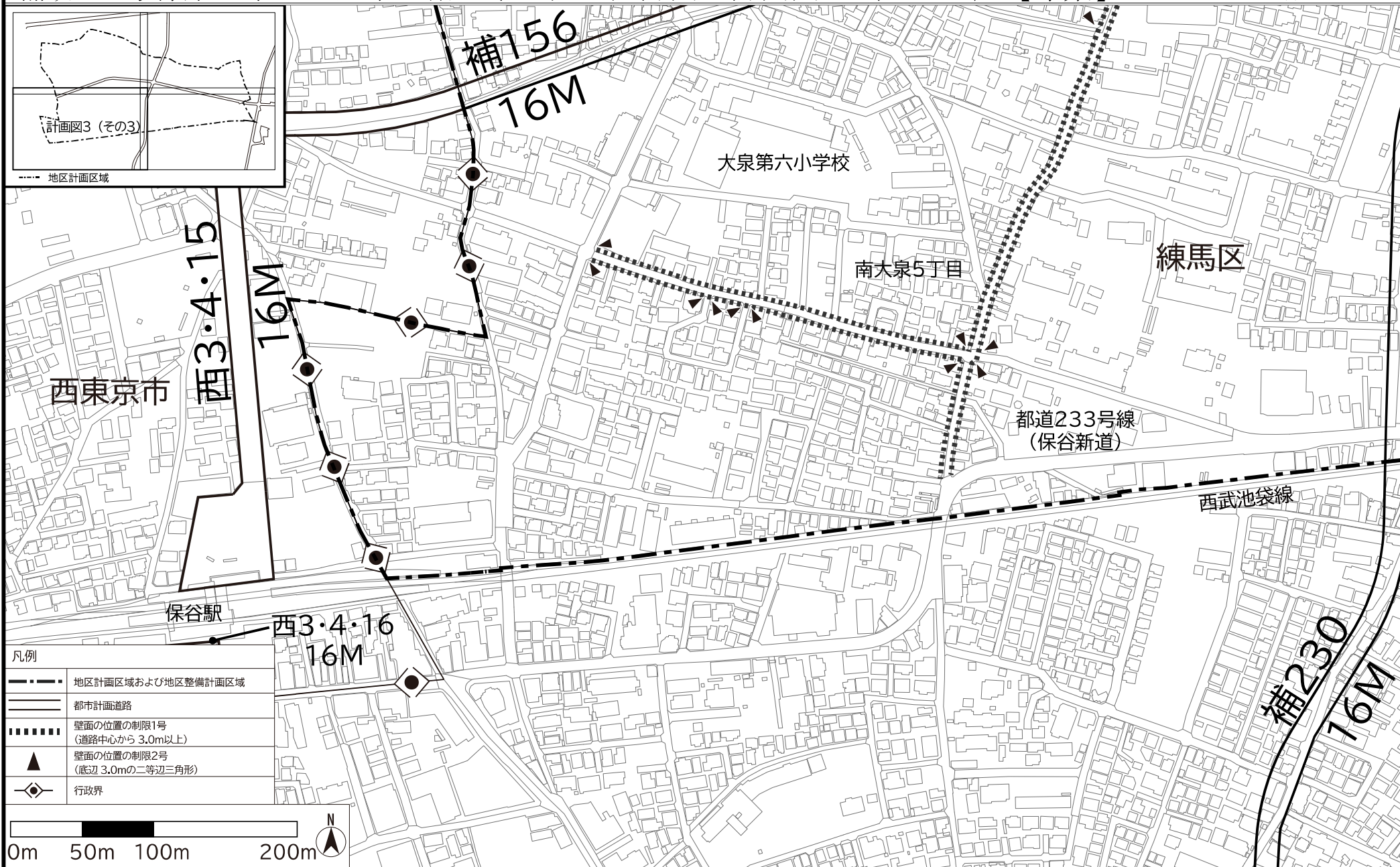
〔練馬区決定〕



東京都市計画地区計画

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図3（その3）【原案】

〔練馬区決定〕



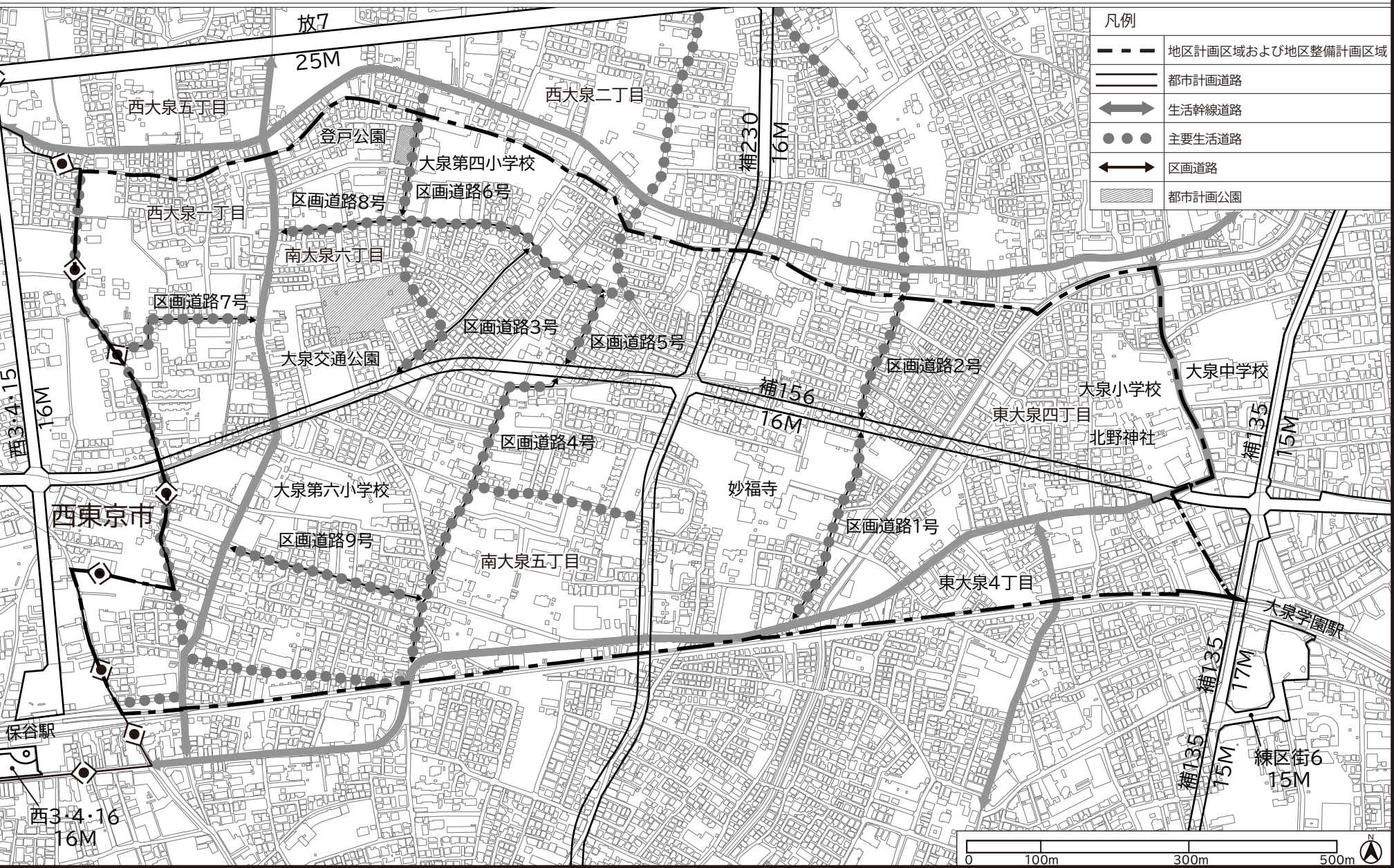
補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 計画図3（その4）【原案】

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) 8都市基街都第67号、令和8年5月20日

東京都市計画地区計画
補助 156 号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画 方針附図【原案】

〔練馬区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、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っている。

一方で、地区内には狭あいな道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理および災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えている。また、現在地区内では、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。

「練馬区都市計画マスタープラン」において、補助156号線の沿道周辺では、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとともに、面的に住宅が広がる地区では、住環境の維持・向上を図り、幹線道路沿道は、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じることとしている。

また、「補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画」において、補助156号線沿道は、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した街並みと建物の不燃化による延焼遮断機能の形成を図り、後背地はみどり豊かでゆとりと落ち着きのある住環境を保全することとしている。

以上のことから、補助156号線の整備に併せ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活の利便性の向上や災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区で地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から

検討した結果、面積約 10.7 ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 ha 2,535.2 (2,544.7)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	17m 第 1 種 高度地区	約 ha 21.9 (22.2)	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は 17 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	第 2 種 高度地区	約 ha 204.9	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	17m 第 2 種 高度地区	約 ha 400.6 (401.5)	1 建築物の高さは 17 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 第 2 種 高度地区	約 ha 966.7 (956.0)	1 建築物の高さは 20 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	25m 第 2 種 高度地区	約 ha 50.0	1 建築物の高さは 25 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	30m 第 2 種 高度地区	約 ha 90.2	1 建築物の高さは 30 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	

〔最高限度〕	17m第3種高度地区	約 38.6 ha	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。	
	20m第3種高度地区	約 16.6 ha	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。	
	25m第3種高度地区	約 150.7 ha	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。	
	30m第3種高度地区	約 210.2 ha	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。	
	35m第3種高度地区	約 31.4 ha	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。	
	20m高度地区	約 2.9 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。	
	30m高度地区	約 0.5 ha	建築物の高さは30メートル以下とする。	
	小計	約 4,720.4 ha		
	1 制限の緩和 この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、つぎのア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。			

（最高限度）	ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、つぎのア、イに定めるところによる。 ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。 2 適用の除外 この規定の適用の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。 3 地区計画等の区域内の特例 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。 4 区長の許可による特例 つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。	
---------------	--	--

〔最高限度〕	5 特定行政庁の許可による特例 つぎの各号の一に該当する建築物(絶対高さ制限を超える建築物は除く。)で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物	
--------	---	--

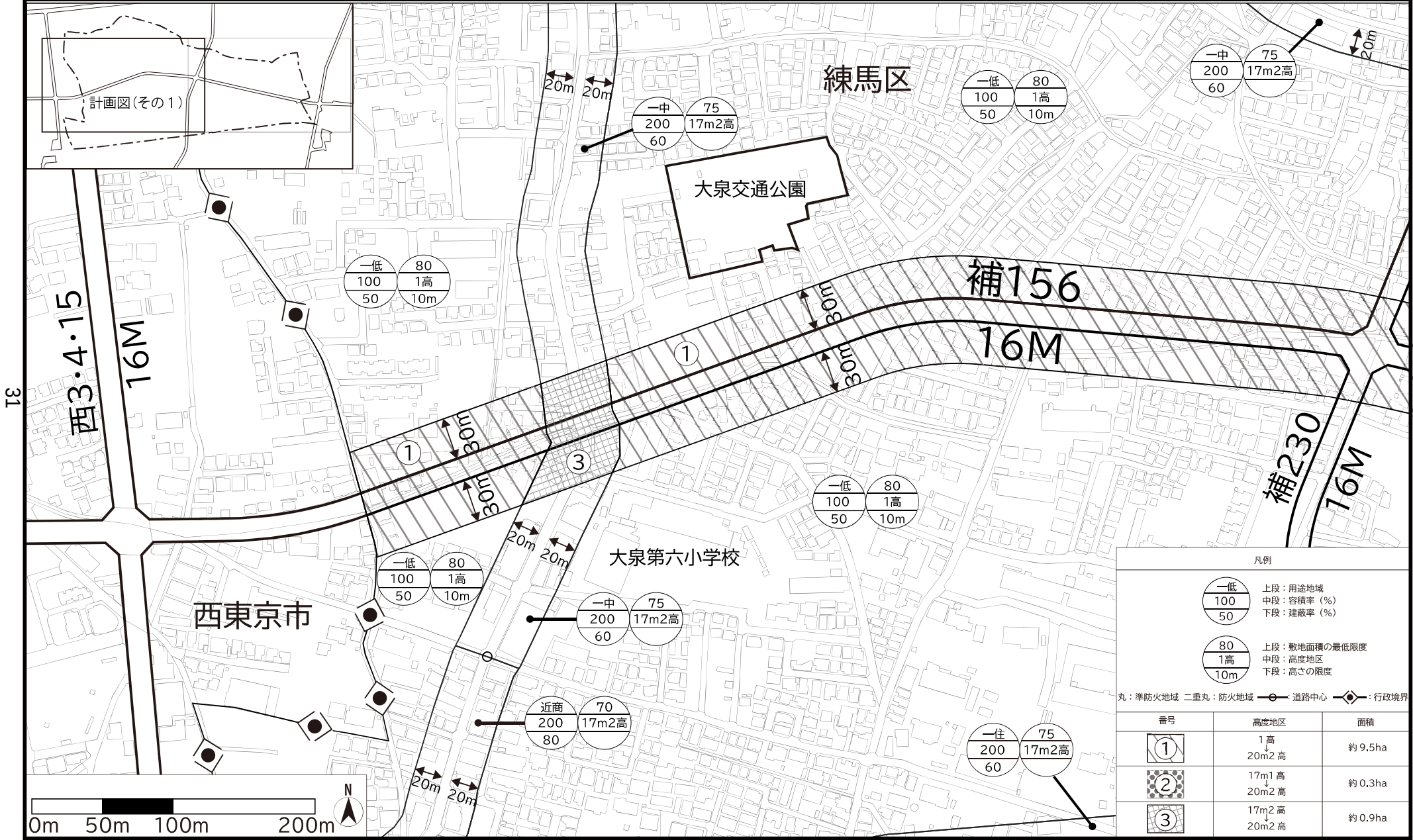
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕		建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。ただし、つぎの各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。 都市計画施設の区域内の建築物 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 増築または改築に係る建築物で当該増築または改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの 附属建築物で平屋建のもの(建築物に附属する門または塀を含む。) 地下もしくは高架の工作物内または道路内に設ける建築物その他これらに類するもの その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上または土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
小 計	約 58.9 ha		
合 計	約 4779.3 ha		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
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各地内	第1種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約 9.5ha	
練馬区南大泉五丁目地内	17m 第1種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約 0.3ha	
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各地内	17m 第2種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約 0.9ha	





(承認番号) 8都市基街都第67号、令和8年5月20日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

(補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、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っている。

一方で、地区内には狭あいな道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理および災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えている。また、現在地区内では、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。

「練馬区都市計画マスタープラン」において、補助156号線の沿道周辺では、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとともに、面的に住宅が広がる地区では、住環境の維持・向上を図り、幹線道路沿道は、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じることとしている。

また、「補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画」において、補助156号線沿道は、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した街並みと建物の不燃化による延焼遮断機能の形成を図り、後背地はみどり豊かでゆとりと落ち着いたきのある住環境を保全することとしている。

以上のことから、補助156号線の整備に併せ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活の利便性の向上や災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区で地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結

果、面積約 10.7ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画防火地域及び準防火地域をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

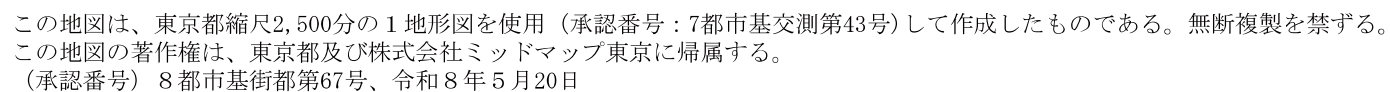
種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 671.3 (660.6)	
準防火地域	約 ha 4,078.9 (4,089.6)	
合 計	約 ha 4,750.2	

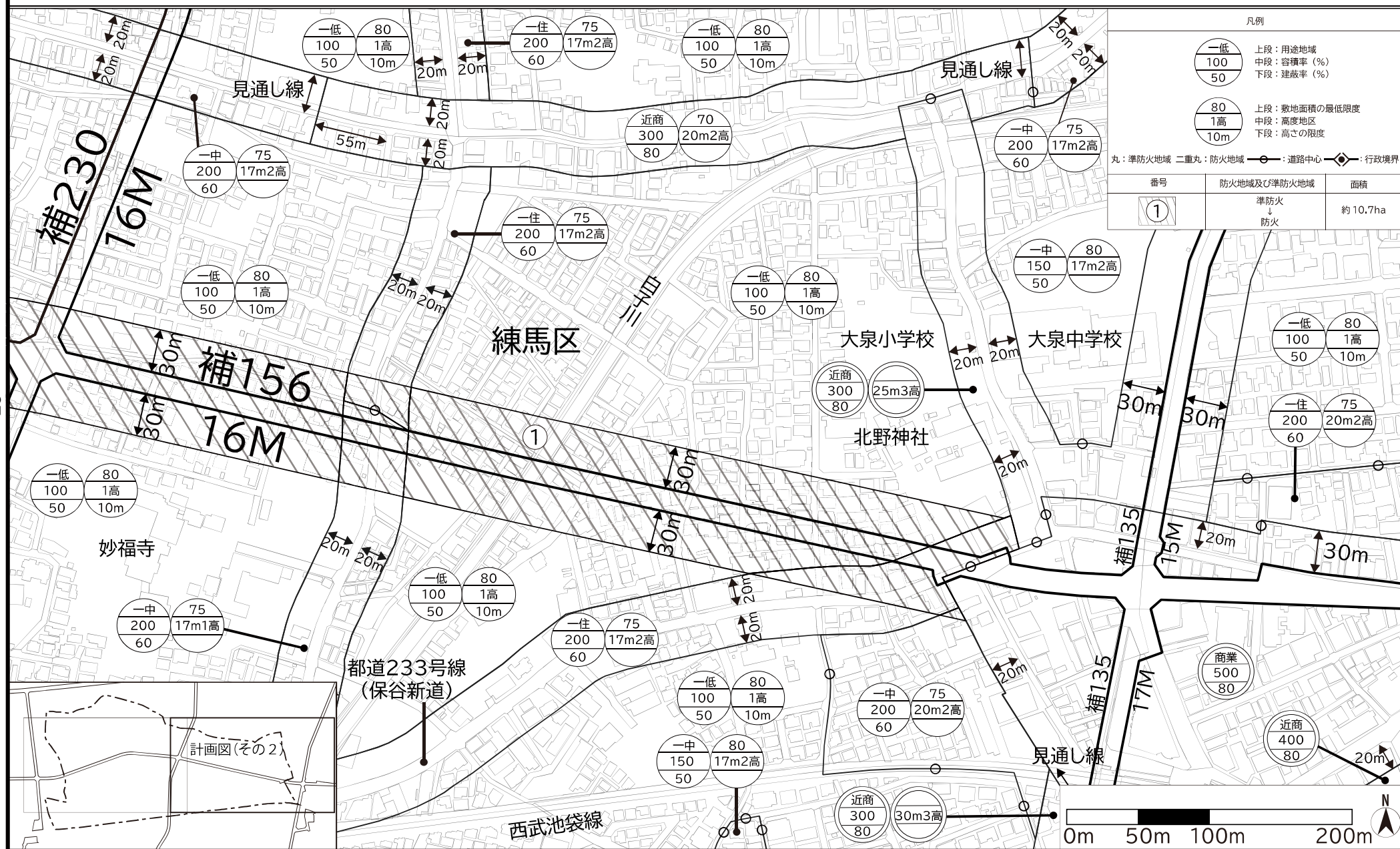
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助 156 号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
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各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 10.7	





都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、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っている。

一方で、地区内には狭あいな道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理及び災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えている。また、現在地区内では、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。

「練馬区都市計画マスタープラン」において、補助156号線の沿道周辺では、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとともに、面的に住宅が広がる地区では、住環境の維持・向上を図り、幹線道路沿道は、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じることとしている。

また、「補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画」において、補助156号線沿道は、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した街並みと建物の不燃化による延焼遮断機能の形成を図り、後背地はみどり豊かでゆとりと落ち着いたきのある住環境を保全することとしている。

以上のことから、補助156号線の整備に併せ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活の利便性の向上や災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区で地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結

果、面積約 10.7 ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)【原案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

(練馬区分)

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	68.3	6/10	3/10	—	110	10	1.4	
	2.3	8/10	4/10	—	100	10	0.0	
	2,303.0	10/10	5/10	—	80	10	47.8	
	161.7	15/10	6/10	—	75	10	3.4	
小 計	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3	
	2,740.2						56.9	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	134.1	15/10	5/10	—	80	—	2.8	
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	691.7	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
小 計	829.2						17.2	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	339.5	20/10	6/10	—	75	—	7.0	
	233.3	30/10	6/10	—	75	—	4.8	
小 計	572.8						11.9	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	41.2	20/10	6/10	—	75	—	0.9	
	14.1	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
小 計	55.3						1.1	

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	83.4	30/10	6/10	—	75	—	1.7	
近 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	15.8	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	194.1	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	55.8	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	36.2	40/10	8/10	—	—	—	0.8	
小 計	301.9						6.3	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	23.8	40/10	8/10	—	—	—	0.5	
	59.0	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
小 計	10.7	60/10	8/10	—	—	—	0.2	
	93.5						1.9	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	109.7	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
小 計	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
	139.0						2.9	
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
小 計	3.4						0.1	
工 業 地 域 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
合 計	約 ha						%	
	4,818.7						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表【原案】

()内は変更箇所を示す。

(練馬区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A - B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	68.3	1.4	68.3	1.4	
	8/10	4/10	—	100	10	2.3	0.0	2.3	0.0	
	10/10	5/10	—	80	10	(2303.0)	(47.8)	(2312.5)	(48.0)	9.5
	15/10	6/10	—	75	10	161.7	3.4	161.7	3.4	
小 計	20/10	6/10	—	75	12	204.9	4.3	204.9	4.3	
						(2740.2)	(56.9)	(2749.7)	(57.1)	9.5
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	134.1	2.8	134.1	2.8	
	15/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(691.7)	(14.4)	(692.4)	(14.4)	0.7
小 計						(829.2)	(17.2)	(829.9)	(17.2)	0.7
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	(339.5)	(7.0)	(340.0)	(7.1)	0.5
	30/10	6/10	—	75	—	(233.3)	(4.8)	(222.6)	(4.6)	10.7
						(572.8)	(11.9)	(562.6)	(11.7)	10.2
小 計										
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	41.2	0.9	41.2	0.9	
	30/10	6/10	—	75	—	14.1	0.3	14.1	0.3	
						55.3	1.1	55.3	1.1	
小 計										

種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地面積の 最低限度	建築物 の高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A - B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	83.4	1.7	83.4	1.7	
小 計						83.4	1.7	83.4	1.7	
近商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	15.8	0.3	15.8	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	194.1	4.0	194.1	4.0	
	30/10	8/10	—	70	—	55.8	1.2	55.8	1.2	
	40/10	8/10	—	—	—	36.2	0.8	36.2	0.8	
小 計						301.9	6.3	301.9	6.3	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	23.8	0.5	23.8	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	59.0	1.2	59.0	1.2	
	60/10	8/10	—	—	—	10.7	0.2	10.7	0.2	
小 計						93.5	1.9	93.5	1.9	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	109.7	2.3	109.7	2.3	
	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
						139.0	2.9	139.0	2.9	
小 計										
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1	
	30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
						3.4	0.1	3.4	0.1	
小 計										
工業 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
合 計						約 ha 4,818.7	% 100	約 ha 4,818.7	% 100	約 ha

変更概要【原案】

(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区東大泉四丁目、西大泉一丁目、南大泉五丁目及び南大泉六丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80m ²	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75m ²	約 9.5 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止
練馬区東大泉四丁目、南大泉五丁目及び南大泉六丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75m ²	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75m ²	約 0.7 ha	用途及び容積率の変更
練馬区東大泉四丁目、西大泉一丁目及び南大泉五丁目各地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75m ²	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75m ²	約 0.5 ha	容積率の変更

東京都市計画用途地域

計画図（その1）【原案】

〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画高度地区

計画図（その1）

【原案】

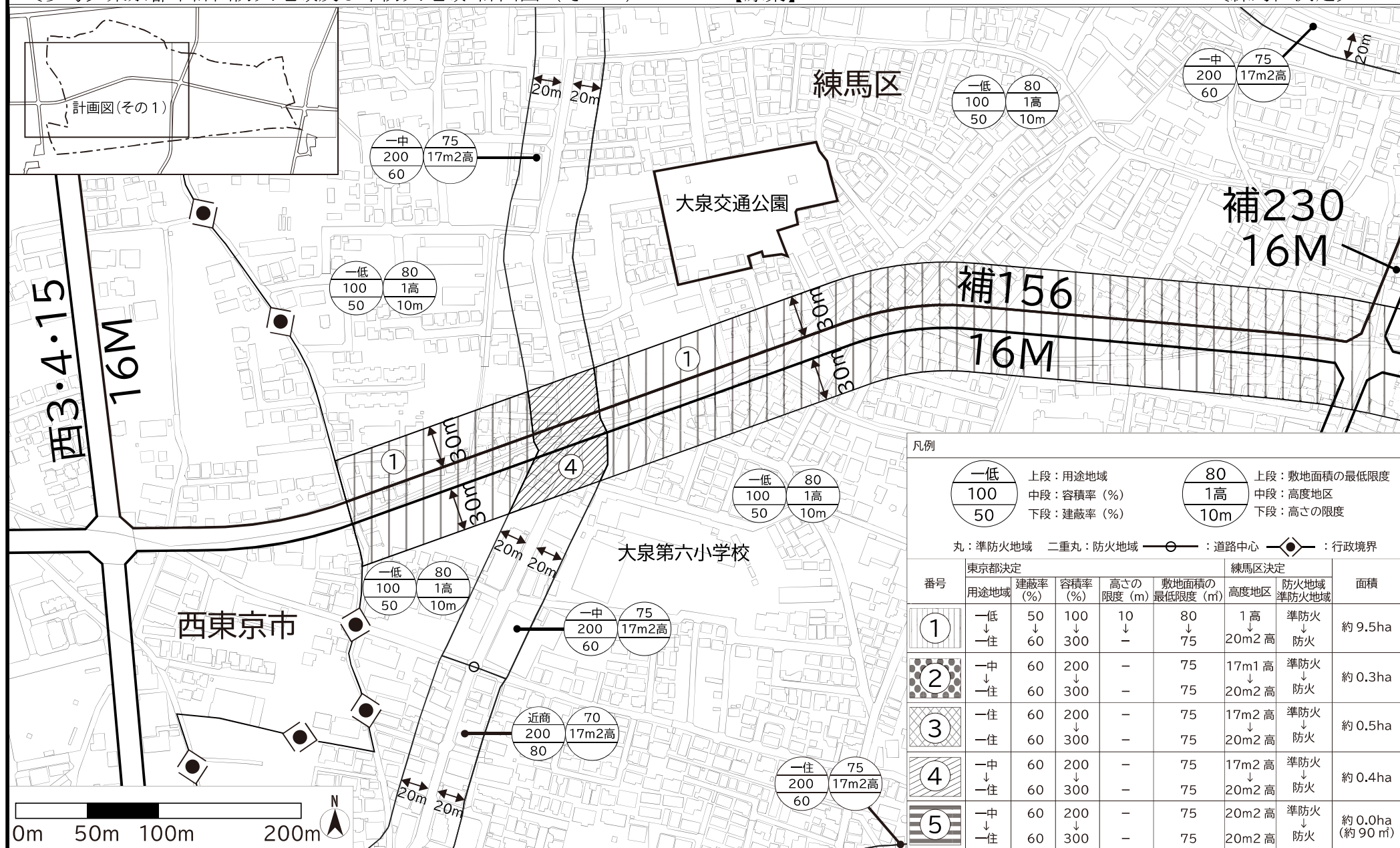
〔練馬区決定〕

〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図（その1）

【原案】

〔練馬区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

東京都市計画用途地域

計画図（その2）【原案】

【東京都決定】

〔参考〕東京都市計画高度地区

計画図（その2）

【原案】

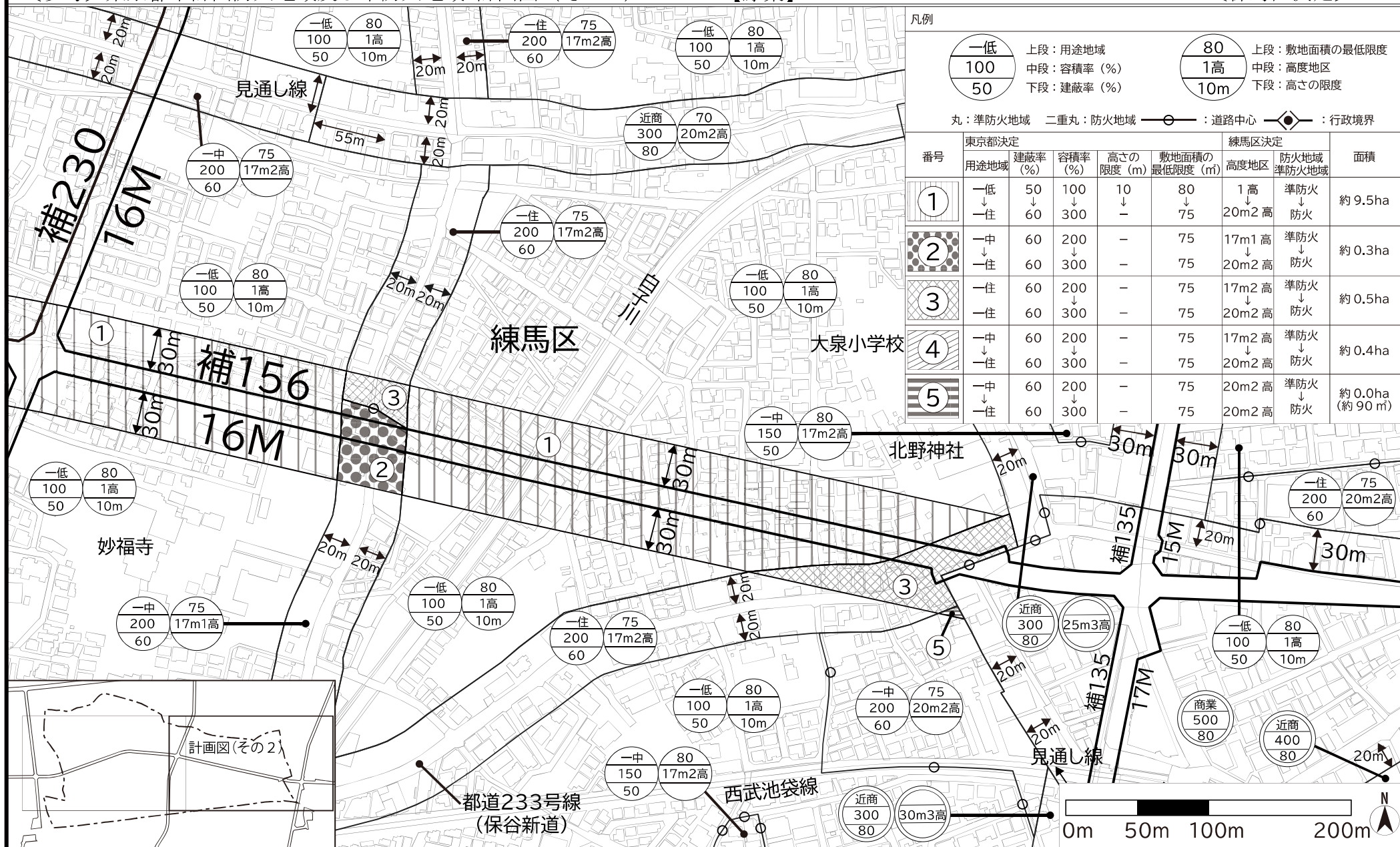
〔練馬区決定〕

〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図（その2）

【原案】

〔練馬区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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）8都市基街都第67号、令和8年5月20日

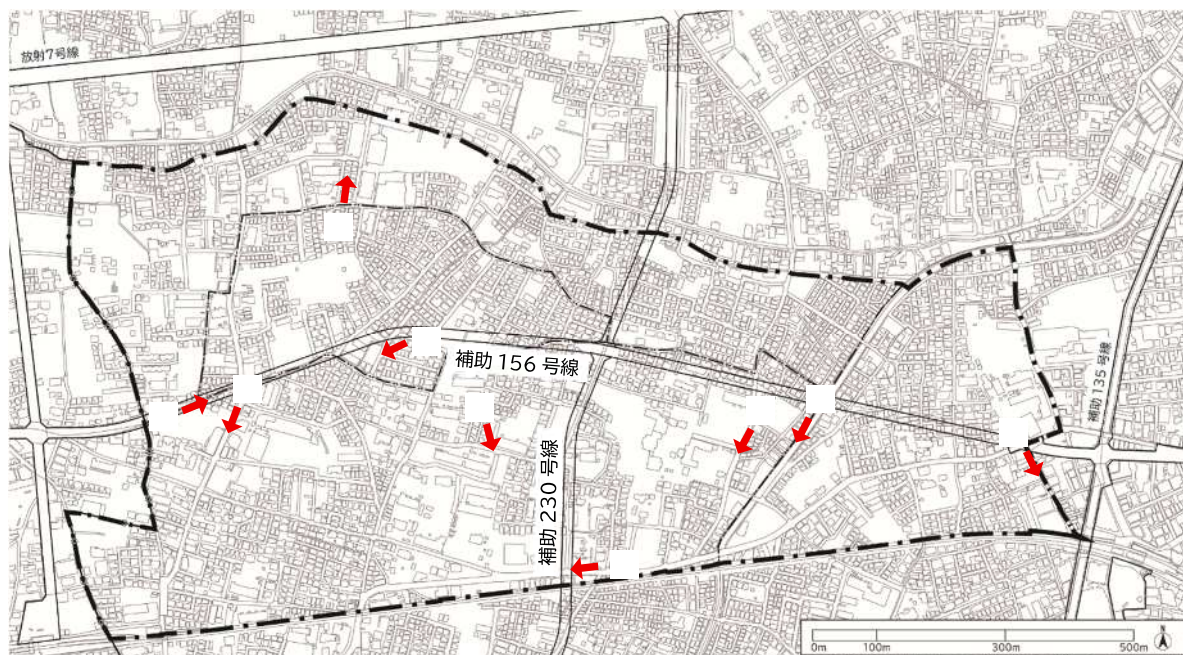
現況写真



補助 156 号線沿道地区
(A 地区)



沿道住宅地区



沿道商業地区



白子川



住宅地区 (A 地区)



地区施設 (公園 1 号)



地区施設 (緑地 1 号)



保谷新道沿道地区



地区施設
(区画道路 1 号)

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区 地区計画(原案)ほか 説 明 資 料

説明内容

- 補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画の決定
- 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更

令和 8 年 9 月
練 馬 区

目 次

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区の概要	1
これまでのまちづくり検討の経緯	2
地区計画とは	2
地区計画の内容	
地区計画の名称・位置・面積	3
地区計画の目標	3
【参考】まちの将来像イメージ	3
区域の整備・開発及び保全に関する方針	4
■地区区分図	4
地区整備計画(建築物等に関するルール)	6
■補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区における今後の建築にかかる制限一覧	6
各地区の建築物のルールの詳細	7
■補助156号線沿道地区(A・B)に関するルールの詳細	7
■住宅地区(A地区・B地区)に関するルールの詳細	8
■沿道住宅地区に関するルールの詳細	9
■保谷新道沿道地区に関するルールの詳細	10
■沿道商業地区に関するルールの詳細	11
建築物等に関するルールの内容	
用途地域等の変更の概要	12
大きさに関すること(補助156号線沿道地区)	13
構造に関すること(補助156号線沿道地区)	14
【参考】防火地域について、延焼遮断帯について	14
高さに関すること(補助156号線沿道地区)	15
【参考】日影規制について	16
用途に関すること(補助156号線沿道地区)	17
その他 敷地・建築物に関すること	
1 建築物の敷地面積の最低限度(住宅地区A)	17
2 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	18
3 建築物の緑化の最低限度	18
4 垣または柵の構造の制限	19
5 壁面の位置の制限および、壁面後退区域における工作物の設置の制限	
●角敷地の壁面の位置の制限等	19
●隣棟間隔の制限	20
●地区施設沿道の壁面の位置の制限	20
【参考】地区施設道路(幅員6m道路)が必要な理由	21
■地区施設(道路・公園・緑地)の配置図	21
今後のスケジュール	22

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区の概要

本地区は、練馬区の西部、西武池袋線大泉学園駅と保谷駅の北側に位置し、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っています。

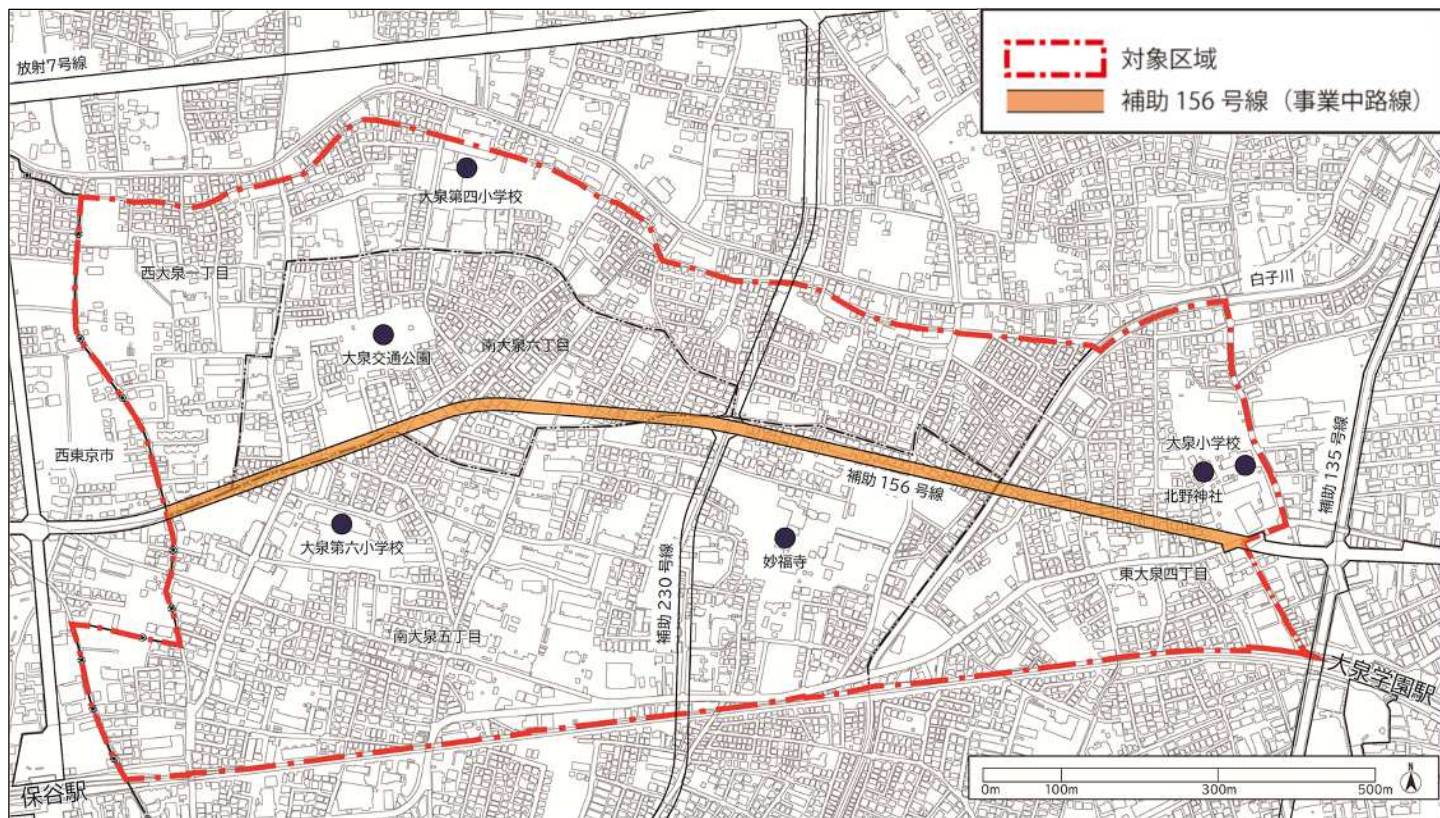
一方で、地区内には狭い道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理および災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えています。また、地区内では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第156号線(以下「補助156号線」という。)の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれます。

「練馬区都市計画マスタープラン」において、補助156号線の沿道周辺では、周囲と調和しつつ建物の中層化などを図るとともに、面的に住宅が広がる地区では、住環境の維持、向上を図り、幹線道路沿道は、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じることとしています。また、「補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画」において、補助156号線沿道は、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した街並みと建物の不燃化による延焼遮断機能の形成を図り、後背地はみどり豊かでゆとりと落ち着きのある住環境を保全することとしています。

以上のことから、補助156号線の整備に併せ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活の利便性の向上や災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画を策定します。また、これに併せて、関連する用途地域、高度地区および防火地域の都市計画変更を検討しています()。

東京都と協議中

■ 区域図



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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) 8都市基街都第67号、令和8年5月20日

これまでのまちづくり検討の経緯

令和元年	地域住民で構成される「補助156号線沿道周辺地区まちづくり協議会」設立(現在まで25回開催)
令和3年10月	協議会が「補助156号線沿道周辺地区まちづくり提言書」を策定、練馬区に提出
令和5年7月	練馬区が「重点地区まちづくり計画」案に関する説明会を開催
令和5年11月	練馬区が「重点地区まちづくり計画」を作成、公表
令和7年7月	練馬区が「地区計画素案(たたき台)」を公表し、オープンハウス・アンケートを実施
令和7年12月	練馬区が「補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画(素案)ほか説明会」を開催
令和8年5月	練馬区が地区計画(素案)を補完する「個別説明会」を開催

その他、まちづくりの進捗などを報告する「まちづくりニュース」を毎年度作成し、地区にお住まいの方などに配布

地区計画とは

この地域の「まちの将来像」を実現するための、具体的なまちづくりのルール(制限)です。
地区計画が策定されても、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。次の建替えの際のルールとなります。

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向け都市計画に位置づけてきめ細かな「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画では、次のような内容を定めます。

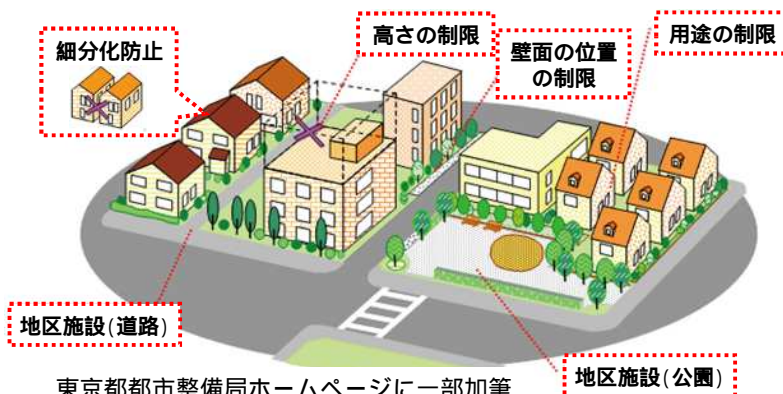
地区計画の「目標」・「方針」

地区計画の区域全体を対象とし、計画の目標や土地利用・地区施設の整備などに関する方針を定めます。

「地区整備計画」

地区整備計画では、以下のような建築物等の具体的なルールを定められます。

容積率の最高限度
壁面位置の制限
建築物等の用途の制限
敷地面積の最低限度
高さの最高限度
建築物等の形態または色彩
その他意匠の制限
など



地区計画の内容

地区計画の名称・位置・面積

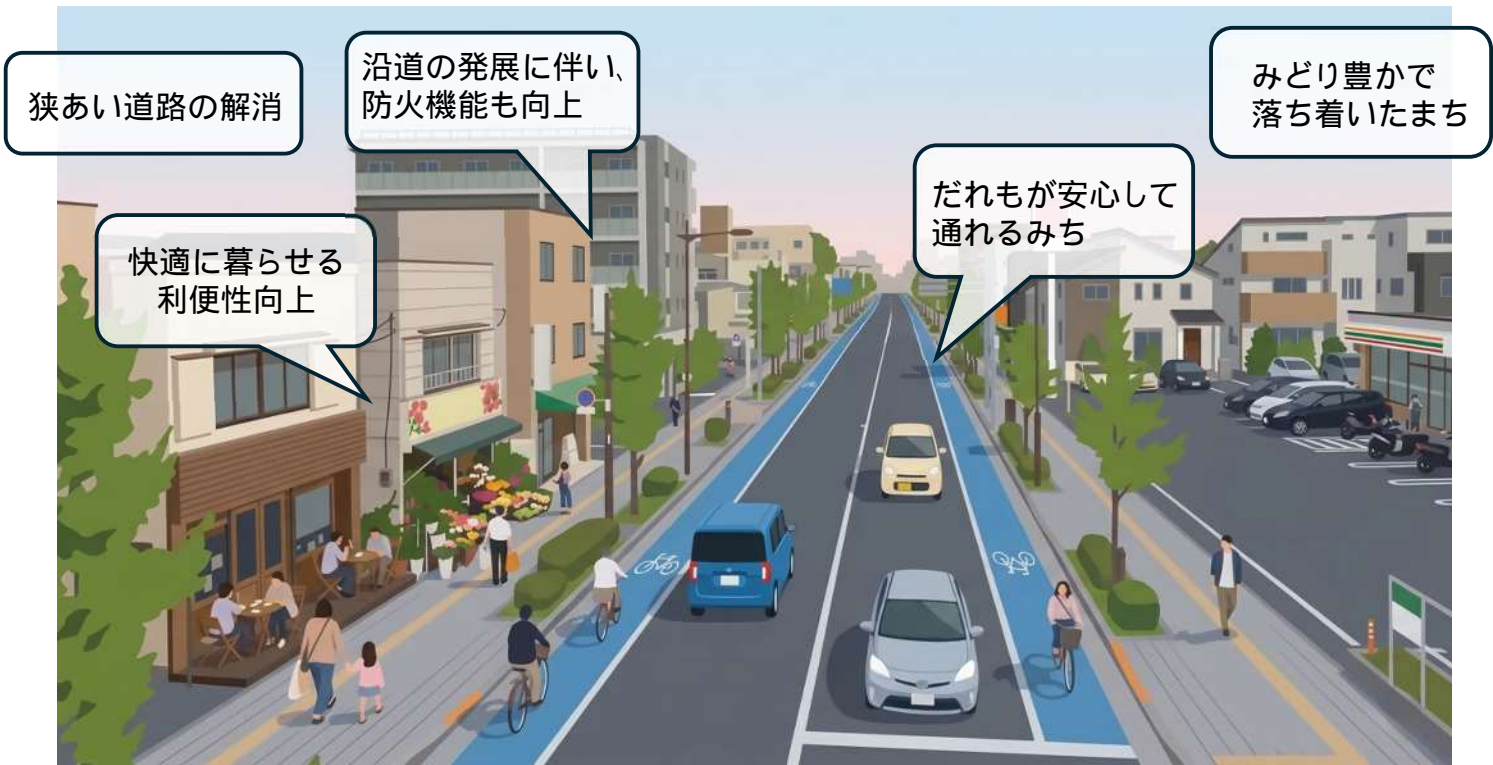
名 称	補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画
位 置	東大泉四丁目、西大泉一丁目、南大泉五丁目および南大泉六丁目各地内
面 積	約85.6ha

地区計画の目標

- 目標1 「補助156号線沿道に、周辺環境に配慮しながら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生活利便性が向上したまちを目指します。」
- 目標2 「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。」
- 目標3 「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るとともに、周辺地区では狭あい道路の解消や隅切りの確保など、交通環境の改善により安全・安心に暮らせる災害に強いまちを目指します。」

【参考】

まちの将来像イメージ

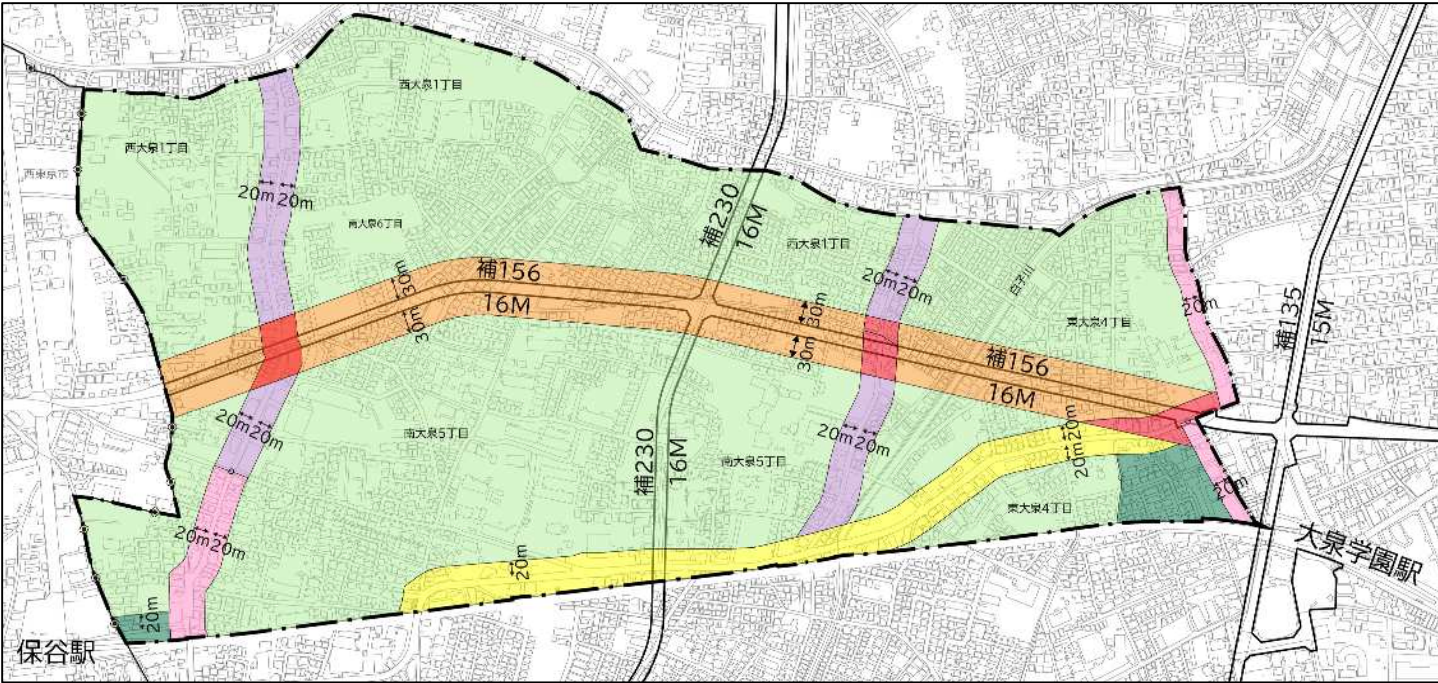


補助線街路沿道のイメージ

区域の整備・開発および保全に関する方針

土地利用の方針	補助156号線沿道地区(A地区)	後背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および延焼遮断機能の形成による防災性の向上を図る。
	補助156号線沿道地区(B地区)	
	住宅地区(A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する。
	住宅地区(B地区)	鉄道駅近接の利便性を生かした良好な住環境を形成する。
	沿道住宅地区	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する。
	保谷新道沿道地区	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する。
	沿道商業地区	中層住宅と商業業務施設が立地した街並みを形成する。

■ 地区区分図



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

凡例			
-----	地区計画区域及び地区整備計画区域	———	都市計画道路
■	補助156号線沿道地区(A地区)	■	補助156号線沿道地区(B地区)
■	住宅地区(A地区)	■	住宅地区(B地区)
■	沿道住宅地区	■	保谷新道沿道地区
■	沿道商業地区		
—◆—	行政境界	—○—	道路中心

建築物の整備の方針	1 補助156号線沿道の環境保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 良好な住環境の形成および防災性の向上などを図るため、壁面の位置の制限および工作物の設置の制限を定める。 5 周辺環境に配慮した街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 6 建築物等が調和したまとまりのある街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。 7 住宅市街地としてのみどり豊かな環境の保全および向上を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。 8 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、安全性の向上を図りながら、みどり豊かな街並みの形成を図るため、垣または柵の構造の制限を定める。				
地区施設の整備の方針	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="312 1361 496 1485">道 路</td><td data-bbox="531 1339 1501 1529">補助156号線と結ばれる南北方向を中心とした主要な生活道路において、道路ネットワークの充実を図る。また、災害時における緊急車両の通行や交差点における見通しを確保するため、区画道路および隅切りを整備する。</td></tr> <tr> <td data-bbox="312 1574 496 1697">公園・緑地</td><td data-bbox="531 1574 1501 1720">既存の公園や緑地の保全などによりみどり豊かで潤いのある快適な環境を維持するとともに、新たな公園を整備することにより、地区内のみどり環境の充実を図る。</td></tr> </table>	道 路	補助156号線と結ばれる南北方向を中心とした主要な生活道路において、道路ネットワークの充実を図る。また、災害時における緊急車両の通行や交差点における見通しを確保するため、区画道路および隅切りを整備する。	公園・緑地	既存の公園や緑地の保全などによりみどり豊かで潤いのある快適な環境を維持するとともに、新たな公園を整備することにより、地区内のみどり環境の充実を図る。
道 路	補助156号線と結ばれる南北方向を中心とした主要な生活道路において、道路ネットワークの充実を図る。また、災害時における緊急車両の通行や交差点における見通しを確保するため、区画道路および隅切りを整備する。				
公園・緑地	既存の公園や緑地の保全などによりみどり豊かで潤いのある快適な環境を維持するとともに、新たな公園を整備することにより、地区内のみどり環境の充実を図る。				
その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="312 1821 496 1944">白子川沿いの緑化</td><td data-bbox="531 1843 1501 1921">区域内の貴重な水辺空間となる白子川沿いの敷地において、白子川に面する部分の緑化に努めるものとする。</td></tr> <tr> <td data-bbox="312 1966 496 2089">雨水対策</td><td data-bbox="531 1989 1501 2067">雨水が急激に下水道や河川に流れ込むのを防ぐため、区域内の建築物等の敷地において雨水貯留浸透施設の設置に努めるものとする。</td></tr> </table>	白子川沿いの緑化	区域内の貴重な水辺空間となる白子川沿いの敷地において、白子川に面する部分の緑化に努めるものとする。	雨水対策	雨水が急激に下水道や河川に流れ込むのを防ぐため、区域内の建築物等の敷地において雨水貯留浸透施設の設置に努めるものとする。
白子川沿いの緑化	区域内の貴重な水辺空間となる白子川沿いの敷地において、白子川に面する部分の緑化に努めるものとする。				
雨水対策	雨水が急激に下水道や河川に流れ込むのを防ぐため、区域内の建築物等の敷地において雨水貯留浸透施設の設置に努めるものとする。				

地区整備計画(建築物等に関するルール)

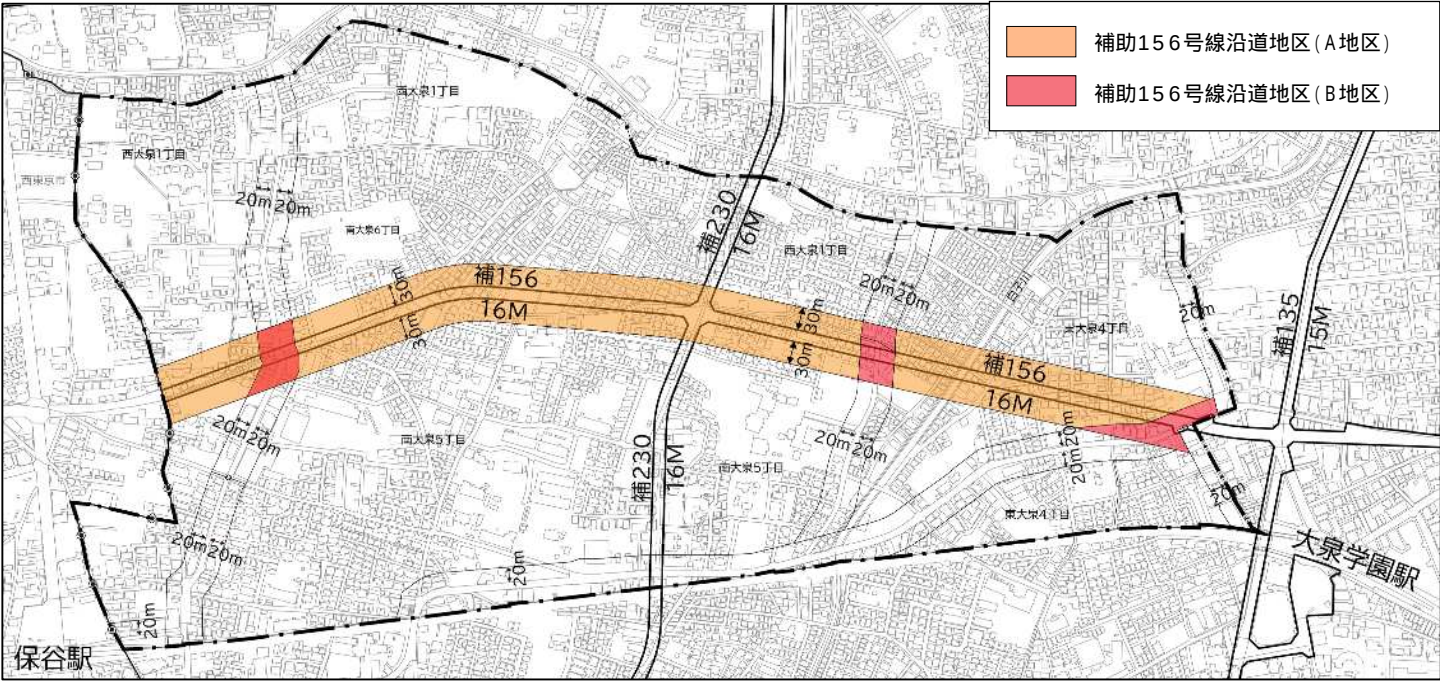
■ 補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区における今後の建築にかかる制限一覧

地区区分		補助156号線沿道地区		住宅地区		沿道住宅地区	保谷新道沿道地区	沿道商業地区
		A	B	A	B			
地域地区	用途地域	一住		一低専	一中高	一中高一住	一住	近商業
	容積率	300%		100%	200%	200%	200%	200% 300% 500%
	建蔽率	60%		50%	60%	60%	60%	80%
	防火地域等	防火地域		準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域 防火地域
	高度地区等	20m第2種		第1種 (10m)	20m第2種 17m第2種	17m第1種 17m第2種	17m第2種	17m第2種 25m第3種 -
地区計画	地区施設	P.21参照						
	建物用途の制限	ホテルまたは旅館、葬祭場等		-	-	-	-	-
	容積率の最高限度	300%(条件有)		-	-	-	-	-
	高さの最高限度	17mかつ5階以下		-	-	-	-	-
	敷地面積の最低限度	-	-	100㎡	-	-	-	-
	壁面の位置	地区施設道路拡幅の後退						
		隅切り部分の後退 (P.21の図に示した部分は底辺の長さ3m以上、その他の角敷地は底辺の長さ2m以上)						
		外壁及び柱の面から隣地境界線まで50cm以上確保 (河川および区有通路に面する部分を除く)						-
	壁面後退区域の 工作物設置制限	道路に面する部分の壁面後退区域には、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できない						
	形態・色彩・意匠の 制限	建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態・意匠とする コンテナを利用した建築物を建築する場合は、平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものとする						
	建築物の緑化率の 最低限度	100㎡以上の敷地では敷地面積5%以上を緑化する ただし、100㎡未満の敷地では緑化に努める						-
	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の構造は、生垣またはフェンス等とする ただし、高さ60cm以下の部分ではブロック等の設置は可能 神社や寺院等の文化的な垣または柵、公共公益施設のうち保安上必要な柵は、制限の対象外						

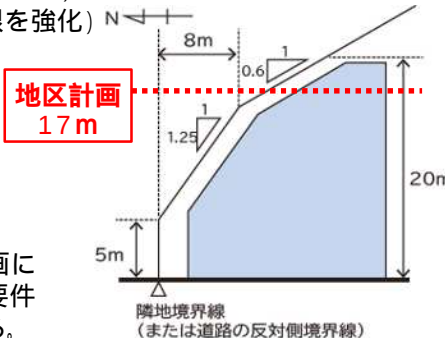
東京都と協議中

(注) 網掛け部分は変更のない箇所です。

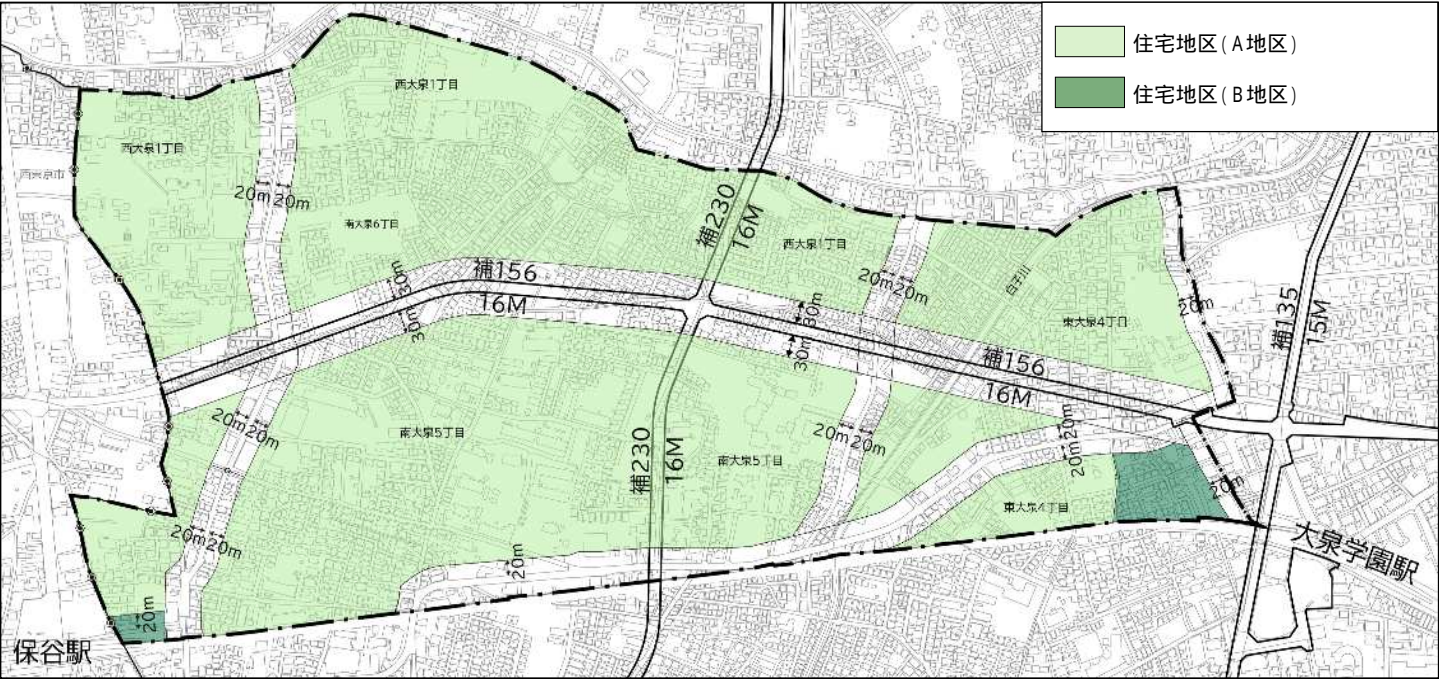
■ 補助156号線沿道地区(A・B)に関するルールの詳細



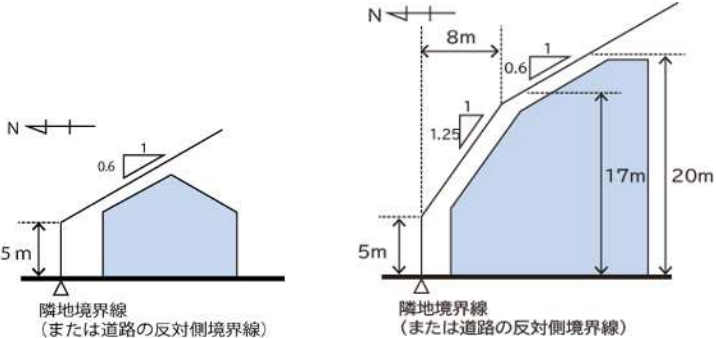
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

項目	制限の種類	建築条件
用途に関すること	用途地域	第一種住居地域
	建築物等の用途	ホテルまたは旅館、葬祭場等は建築できない
大きさに関すること	建蔽率	60%
	容積率	300% (補助156号線の供用開始前の容積率については条件がある(P.13参照))
高さに関すること	高さの最高限度	17mかつ5階以下(地階を除く) (20m第2種高度地区の制限を強化)  (注) 高度地区および地区計画による高さの最高限度の要件を全て満たす必要がある。
構造に関すること	防火地域	階数3階以上、または、床面積100㎡を超える建物は耐火建築物とする
その他敷地・建築物に関すること (地区計画)	形態または色彩その他の意匠の制限	建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した色彩のものとする コンテナを利用した建築物を建築する場合は、平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものとする
	建築物の緑化	100㎡以上の敷地では敷地面積の5%以上を緑化する ただし、100㎡未満の敷地では緑化に努める
	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の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60cm以下の部分ではブロック等の設置は可能 また、神社、寺院等の文化的な垣または柵、公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵を除く

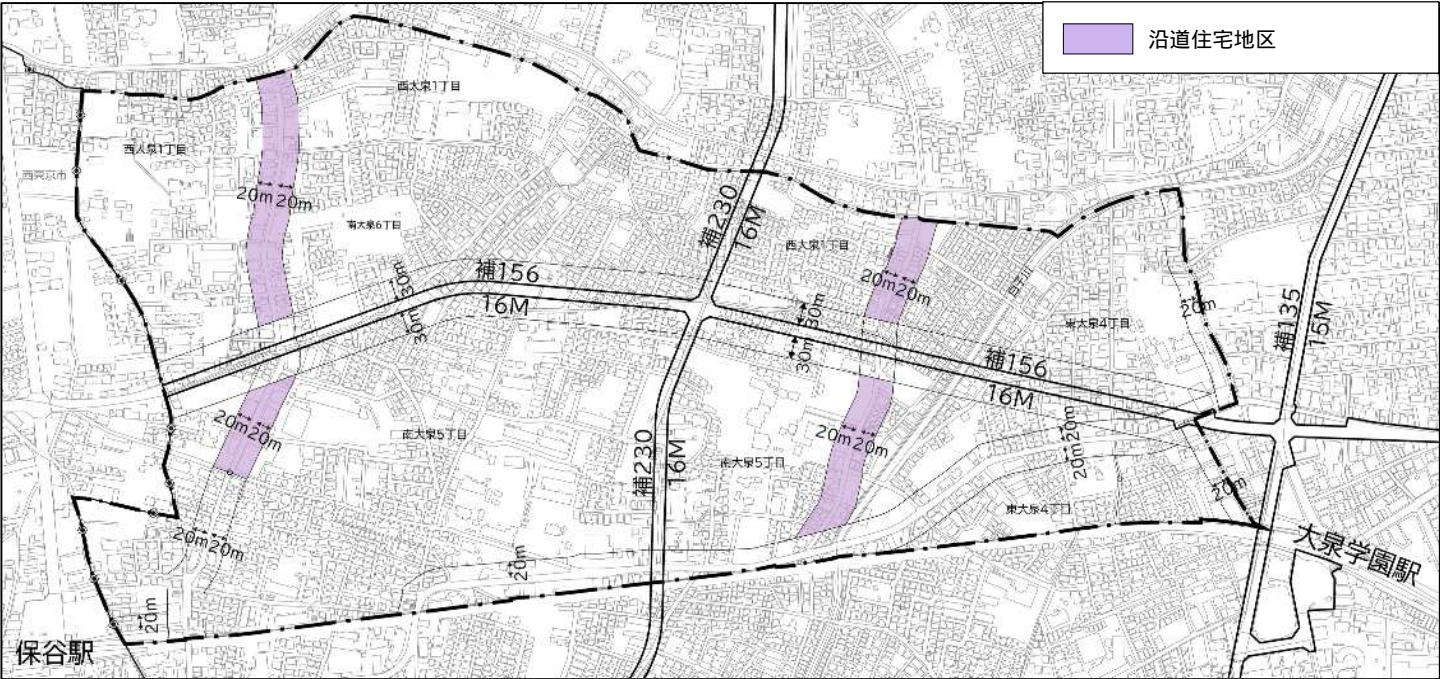
■ 住宅地区 (A地区・B地区) に関するルールの詳細



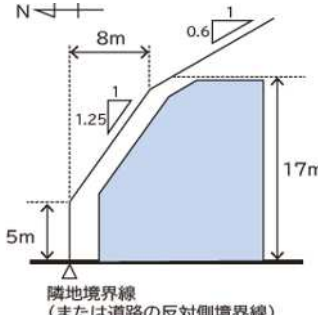
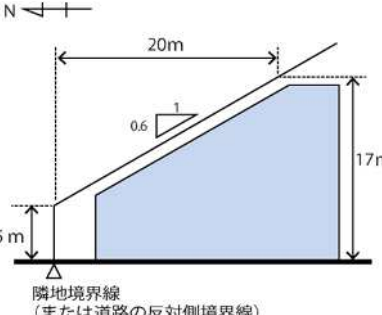
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号: 7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 8都市基街都第67号、令和8年5月20日

項目	制限の種類	建築条件
用途に関すること	用途地域	A地区: 第一種低層住居専用地域 B地区: 第一種中高層住居専用地域
大きさに関すること	建蔽率	A地区: 50% B地区: 60%
	容積率	A地区: 100% B地区: 200%
高さに関すること	高度地区による高さの最高限度	A地区: 第1種高度地区 B地区: 20m第2種高度地区 17m第2種高度地区 
構造に関すること	準防火地域	階数4階以上、または、床面積1,500㎡を超える建物は耐火建築物とする
その他敷地・建築物に関すること (地区計画)	敷地面積の最低限度	A地区: 100㎡
	形態または色彩その他の意匠の制限	建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した色彩のものとする コンテナを利用した建築物を建築する場合は、平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものとする
	建築物の緑化	100㎡以上の敷地では敷地面積の5%以上を緑化する ただし、100㎡未満の敷地では緑化に努める
	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の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60cm以下の部分ではブロック等の設置は可能 また、神社、寺院等の文化的な垣または柵、公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵を除く

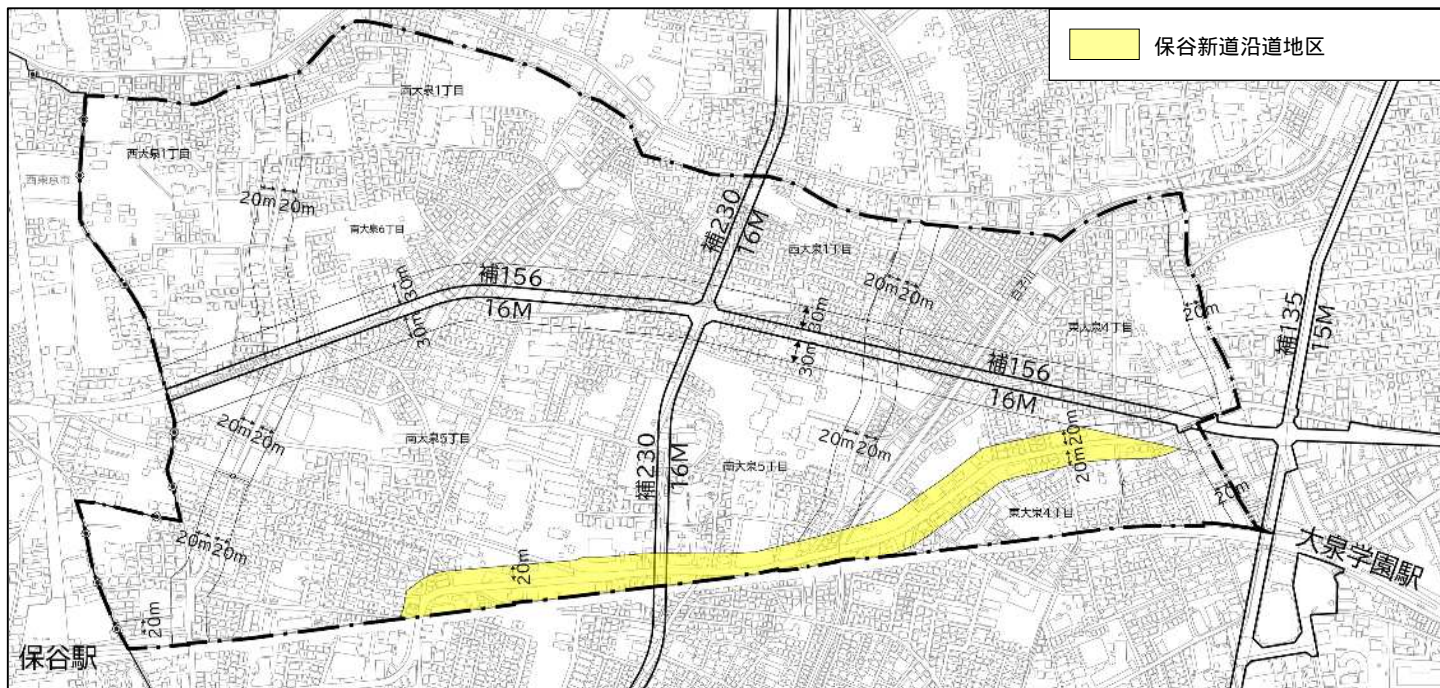
■ 沿道住宅地区に関するルールの詳細



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

項目	制限の種類	建築条件
用途に関すること	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
大きさに関すること	建蔽率	60%
	容積率	200%
高さに関すること	高度地区による高さの最高限度	第一種中高層住居専用地域 :17m第1種高度地区 第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域 :17m第2種高度地区  隣地境界線 (または道路の反対側境界線) 隣地境界線 (または道路の反対側境界線)
構造に関すること	準防火地域	階数4階以上、または、床面積1,500㎡を超える建物は耐火建築物とする
その他敷地・建築物に関すること (地区計画)	形態または色彩その他の意匠の制限	建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した色彩のものとする コンテナを利用した建築物を建築する場合は、平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものとする
	建築物の緑化	100㎡以上の敷地では敷地面積の5%以上を緑化する ただし、100㎡未満の敷地では緑化に努める
	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の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60cm以下の部分ではブロック等の設置は可能 また、神社、寺院等の文化的な垣または柵、公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵を除く

■ 保谷新道沿道地区に関するルールの詳細



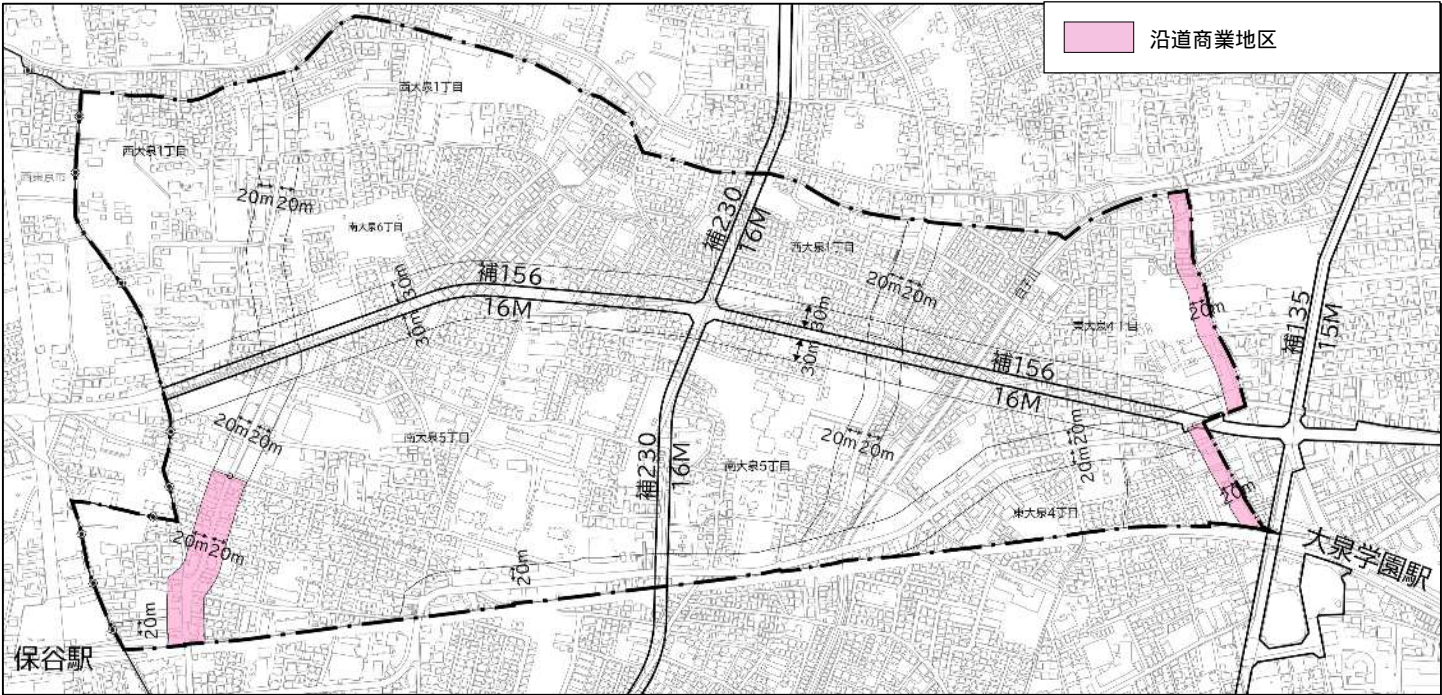
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

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) 8都市基街都第67号、令和8年5月20日

項目	制限の種類	建築条件
用途に関すること	用途地域	第一種住居地域
大きさに関すること	建蔽率	60%
	容積率	200%
高さに関すること	高度地区による高さの最高限度	17m第2種高度地区
構造に関すること	準防火地域	階数4階以上、または、床面積1,500㎡を超える建物は耐火建築物とする
その他敷地・建築物に関すること (地区計画)	形態または色彩その他の意匠の制限	建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した色彩のものとする コンテナを利用した建築物を建築する場合は、平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものとする
	建築物の緑化	100㎡以上の敷地では敷地面積の5%以上を緑化する ただし、100㎡未満の敷地では緑化に努める
	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の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60cm以下の部分ではブロック等の設置は可能 また、神社、寺院等の文化的な垣または柵、公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵を除く

■ 沿道商業地区に関するルールの詳細



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

項目	制限の種類	建築条件
用途に関すること	用途地域	近隣商業地域、商業地域
大きさに関すること	建蔽率	80%
	容積率	近隣商業地域:200%、300% 商業地域:500%
高さに関すること	高度地区による高さの最高限度	近隣商業地域 :17m第2種高度地区 25m第3種高度地区
構造に関すること	防火地域、準防火地域	階数4階以上、または、床面積1,500㎡を超える建物は耐火建築物とする
その他敷地・建築物に関すること (地区計画)	形態または色彩その他の意匠の制限	建築物等は原色の使用を避け、周囲に配慮した色彩のものとする コンテナを利用した建築物を建築する場合は、平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等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の構造は、生垣またはフェンス等とする。ただし、高さ60cm以下の部分ではブロック等の設置は可能 また、神社、寺院等の文化的な垣または柵、公共公益施設の用に供する保安上必要な垣または柵を除く

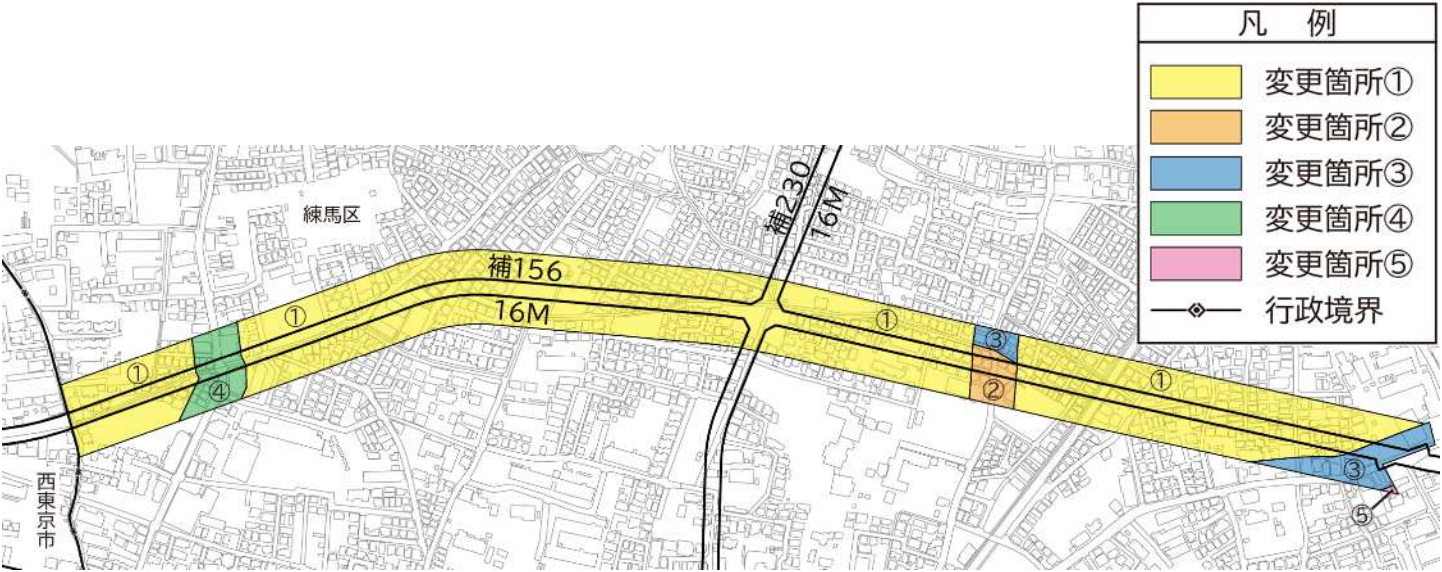
建築物等に関するルールの内容

用途地域等の変更の概要

本地区内では、補助156号線の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ます。

補助156号線の整備に併せ、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災害に強くみどり豊かで景観に配慮した魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画の策定に併せて、関連する用途地域、高度地区および防火地域の都市計画変更を検討しています()。

東京都と協議中



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

	変更箇所	変更箇所	変更箇所	変更箇所	変更箇所
用途地域	第一種低層住居 専用地域 ▼ 第一種住居地域	第一種中高層住居 専用地域 ▼ 第一種住居地域	第一種住居地域 変更なし	第一種中高層住居 専用地域 ▼ 第一種住居地域	第一種中高層住居 専用地域 ▼ 第一種住居地域
建蔽率	50% ▼ 60%	60% 変更なし	60% 変更なし	60% 変更なし	60% 変更なし
容積率	100% ▼ 300%	200% ▼ 300%	200% ▼ 300%	200% ▼ 300%	200% ▼ 300%
敷地面積の 最低限度	80㎡ ▼ 75㎡	75㎡ 変更なし	75㎡ 変更なし	75㎡ 変更なし	75㎡ 変更なし
防火地域	準防火地域 ▼ 防火地域	準防火地域 ▼ 防火地域	準防火地域 ▼ 防火地域	準防火地域 ▼ 防火地域	準防火地域 ▼ 防火地域
高度地区	第一種高度地区 ▼ 20m第二種高度地区	17m第一種高度地区 ▼ 20m第二種高度地区	17m第二種高度地区 ▼ 20m第二種高度地区	17m第二種高度地区 ▼ 20m第二種高度地区	20m第二種高度地区 変更なし
地区計画で17m以下かつ5階以下(地階を除く)に制限					

大きさに関すること(補助156号線沿道地区)

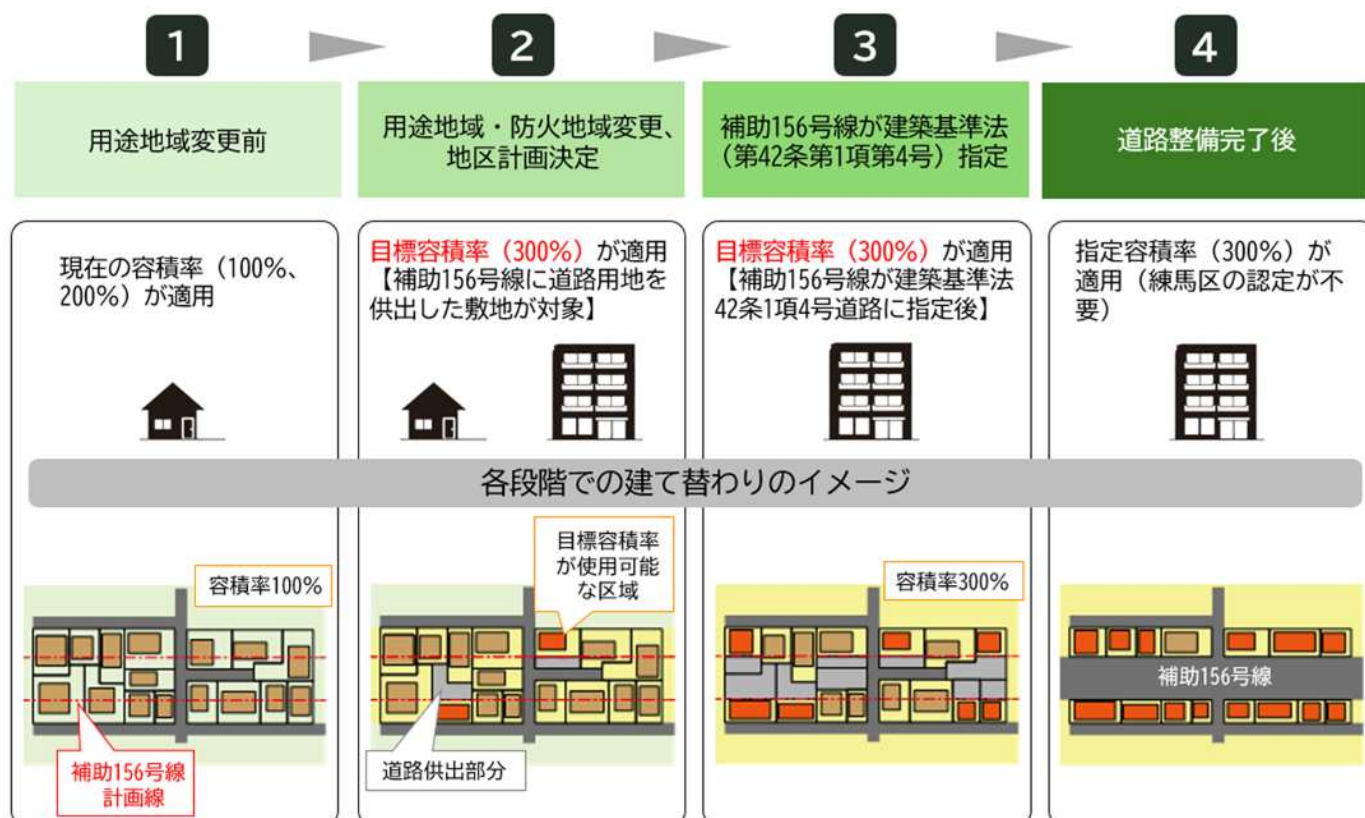
補助156号線沿道地区では、中層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地する土地利用を誘導するために、建ぺい率を60%にするとともに、現在A地区で100%、B地区で200%となっている容積率をA地区・B地区とも300%に変更することを検討しています。

ただし、変更後の容積率(300%)を活用できるのは、補助156号線が供用開始した後になります。補助156号線の供用開始前に建替え等を行う場合、変更後の容積率を活用するには、地区計画の内容に適合し、かつ練馬区の認定を受ける必要があります。

○ 誘導容積型地区計画について

誘導容積型地区計画とは、道路等の公共施設の状況に応じた暫定的に低い容積率「暫定容積率」と、その地区の特性に応じた目標とする高い容積率「目標容積率」の二段階の容積率を定め、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していくためのルールです。

変更後の容積率(目標容積率)を利用するには、地区計画の内容に適合し、練馬区の認定(公共事業に協力しているなど)を受ける必要があります。



※敷地が接する道路の幅員によって容積率が低減される場合がある

本地区には、木造住宅が多く立地しており、また、周辺に延焼遮断機能を有する道路、鉄道敷、河川等がないことから、震災時における延焼リスクがあります。

地域の防災性向上のために、補助156号線沿道地区A・Bでは、沿道の建物を燃えにくく、倒壊しにくくすることにより、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備えるため、防火地域に変更することを検討しています()。東京都と協議中

【参考】

防火地域について

地域の防災性向上のために、幅員15m以上の都市計画道路等の整備に併せ、延焼遮断帯による防災ネットワークを形成する必要があります。

一定規模以上の建物を、建て替えの際に耐火構造の建物にすることで沿道の不燃性を高めます。

木造建物でも耐火構造とすることは可能です。

✓ 耐火建築物の特徴

耐火建築物とは、火災時でも一定時間、建物の倒壊や延焼を防ぐ性能を持つ建築物です。柱や梁、壁などの主要構造部に耐火性能を備え、避難や消防活動の時間を確保し、人命と財産を守ります。

また、建物の安全性が向上するため、防火構造に比べて建築費用が高くなります。

(一概には言えませんが、木造の耐火構造で、建築コストが2割程度上がると言われています。)

防火地域（法第61条）			
延べ面積 階数			
	50m以下	100m以下	100m超
4階以上	耐火構造		
3階建			
2階建	45分準耐火構造		
平屋建	防火構造 ※1 (外壁・軒裏)		

※1：附属建築物の場合。

ポイント

防火地域でも、2階建て以下かつ延床面積100㎡以下であれば、**準耐火構造**の建築物を建てるができます。

延焼遮断帯について

延焼遮断帯とは、大規模火災が発生した際に、火の広がりを食い止める効果を発揮するための帯状の不燃区間のことです。

主に、道路、鉄道、河川や、その両側の建物を耐火建築物などにより形成されます。

16m幅員の都市計画道路を、延焼遮断帯とする場合は、耐火建築物と準耐火建築物の建築面積が全体の建築面積に占める割合で算出される、不燃化率を沿道30mで60%にする必要があります。

補助156号線の沿道地区エリア(道路の計画区域は除く)の、現在の不燃化率は約27%です。

高さに関すること(補助156号線沿道地区)

補助156号線沿道地区では、道路事業への協力者の生活再建や、地域にふさわしい形で高度利用を促進するために、用途、容積、高さに関する変更をおこないます。

高さのルールには、高度地区による指定と、地区計画による制限の二本柱により、緩和と制限を組み合わせ、住環境の保全と土地利用の両立を図ります。

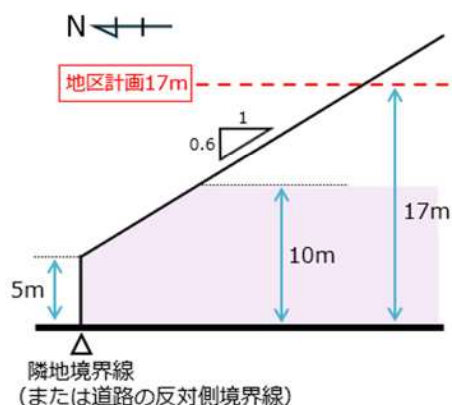
1 高度地区(地域地区)

高度地区とは、建築物の最高高さ等を制限することにより、日照・通風・採光等を確保し、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。

補助156号線沿道地区では、周辺の低層市街地の居住環境の保全を図るため、20m第二種に変更し、更に地区計画で17mに制限します。

第1種高度地区(10m)

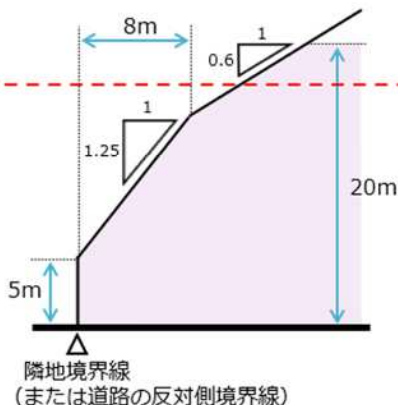
※ 現在の高度地区(*)



(*) 一部17m第1種高度地区もあり

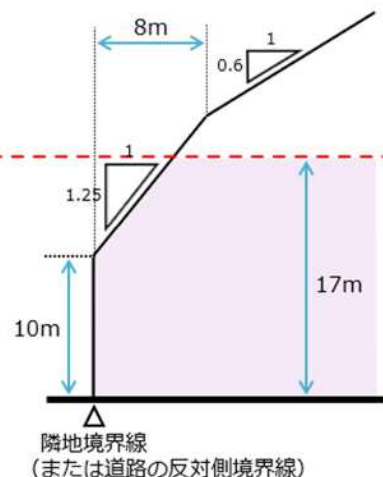
第2種高度地区(20m)

※ 補助156号線沿道地区に予定している高度地区
地区計画で17mに制限



第3種高度地区(17m)

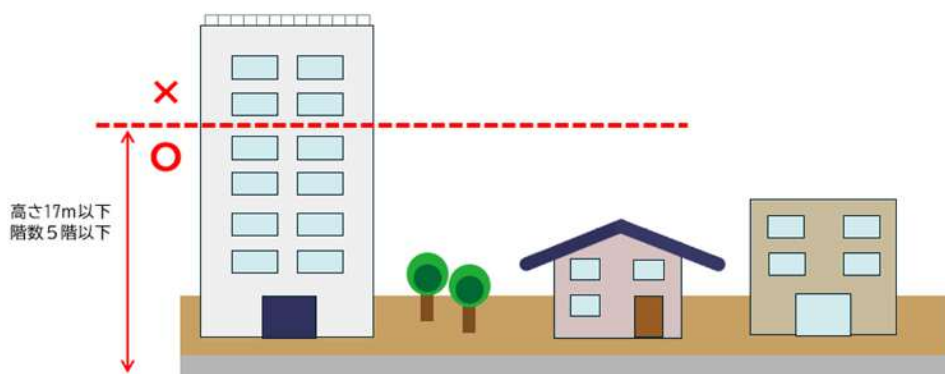
※ 放射7号線沿道等で指定されている高度地区



建物建てられる範囲

2 建築物等の高さの最高限度(地区計画、補助156号線沿道地区)

背後の住環境に配慮し、周辺と一体的な街並みを形成するため、地区計画により建物の高さの上限を17mかつ5階(地階除く)以下とします。



地区計画による高さの最高限度のイメージ

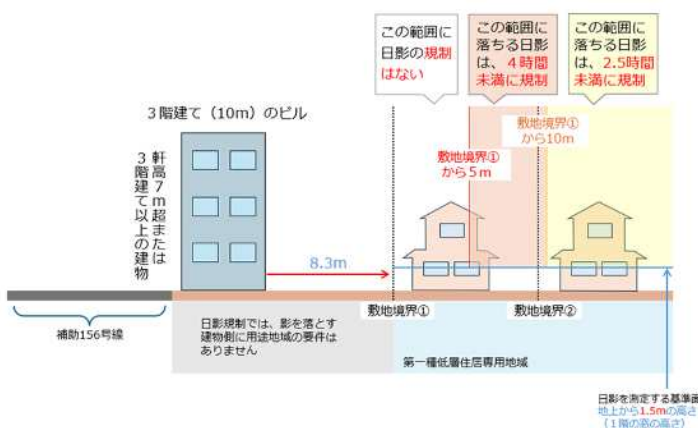
【参考】

日影規制について

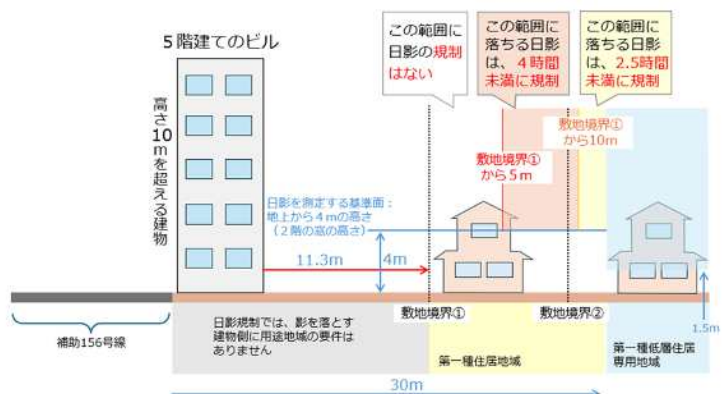
近隣の日照を確保するため、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例に基づき、中高層建築物を建築する際には、冬至日の真太陽時午前8時から午後4時までの間に、建物の周囲に一定の時間以上に日影を生じさせないように規制されます。

- ・規制を受ける建築物は、第一種低層住居専用地域の場合「軒高7m超または地上3階建て以上の建築物」。第一種住居地域の場合は「高さが10mを超える建築物」となります。
- ・北側斜線制限と日影規制の両方が関わる場合は、より制限が厳しい方に従うことになります。

第一種低層住居専用地域への日影の規制



第一種住居地域への日影の規制 (第2種高度地区の場合)



ポイント

- ・用途地域の変更に伴い、敷地規模や接道条件が整うことで、これまでより大きい建物を建てるのが可能になります。
- ・北側住宅の日照の確保など住環境保全のために、第2種高度地区の指定をします。
- ・第2種高度地区には、北側斜線制限があり、高さ10mを超える建物部分は、北側敷地境界から11m程度離して建築する必要があるなど、一定の建物間隔が確保されます。
- ・土地利用の促進と住環境の保全のバランスをとった内容となっています。

補助156号線沿道では、後背の住宅地に配慮しながらも、店舗や中低層住宅が共存する沿道市街地とするため、補助156号線道路端から30mの範囲の用途地域を「第一種住居地域」に変更することを検討しています。これにより、建築可能な建物の用途が増えることになります。

一方で、地区にふさわしくない建物の立地を防ぎ、周辺の住環境に配慮した市街地を形成するため、「ホテルおよび旅館」「葬祭場等」の建物用途については地区計画により制限します。



補助156号線沿道に建築できない建物用途イメージ

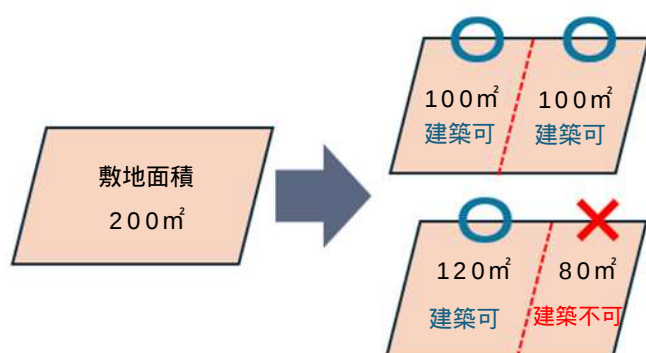
その他 敷地・建築物に関すること

1 建築物の敷地面積の最低限度(住宅地区A)

土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりある住環境を保全するため、地区計画により、敷地分割の際における敷地面積の最低限度を100 m²とします。

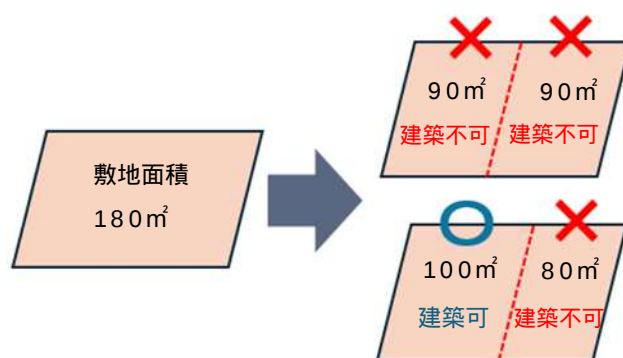
例

敷地面積200 m²の土地を、分割して建築する場合



例

敷地面積180 m²の土地を、分割して建築する場合



ただし、地区計画が決定した時点で100 m²未満の敷地や公共施設の整備等に伴い敷地が100 m²未満となった際は、敷地全てを一つの敷地として使用する場合に限り建築可能です。

例

地区計画が決定した時点で敷地面積100 m²未満の土地の場合



2 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、建築物の屋根および外壁等の形態、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。

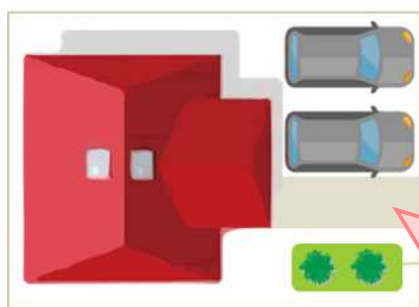
また、コンテナを利用した建築物を建築する場合は平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものとします。



3 建築物の緑化の最低限度

100㎡以上の敷地では、みどり豊かな街並みを維持するため、敷地面積の5%以上を緑化します。

ただし敷地面積が100㎡未満の場合はこの限りではありませんが、緑化に努めるものとします。



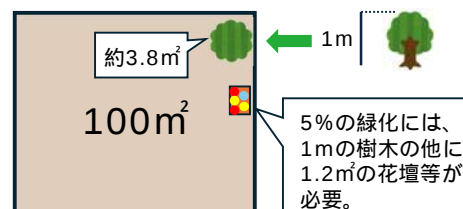
敷地（庭）での緑化のほか、建物の壁面における緑化なども対象

- ・芝その他の地被植物
- ・花壇その他これらに類するもの
- ・樹木
- ・水流、池その他これらに類するもの
- ・壁面緑化、屋上緑化
- ・駐車スペース用緑化ブロック等

【参考】樹木の面積換算表

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径	緑化面積
1m以上2.5m未満	1.1m	約 3.8㎡
2.5m以上4m未満	1.6m	約 8㎡
4m以上	2.1m	約 13.8㎡
樹木の高さ1m以上のものに限る		

例えば100㎡の敷地で高さ1mの樹木を1本植える場合、その他に緑地を約1.2㎡確保することが必要となります。



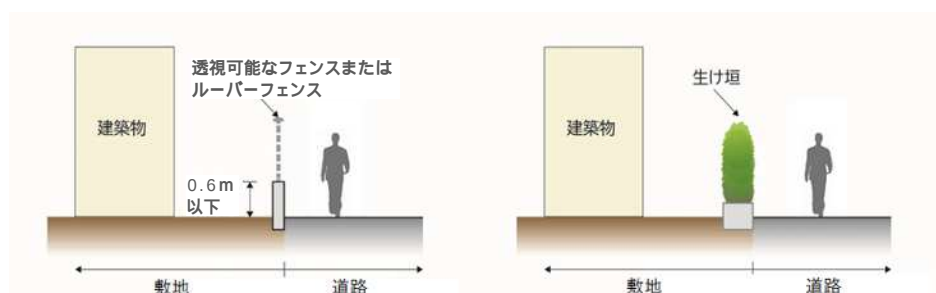
都市緑地法施行規則 第9条より

4 垣または柵の構造の制限

地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、また、みどり豊かな街並みを形成するため、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。

なお、神社や寺院等の文化的な垣または柵、公共公益施設のうち保安上必要な柵は、制限の対象外とします。



生垣・フェンスのイメージ



ブロック塀からフェンスに変更した例

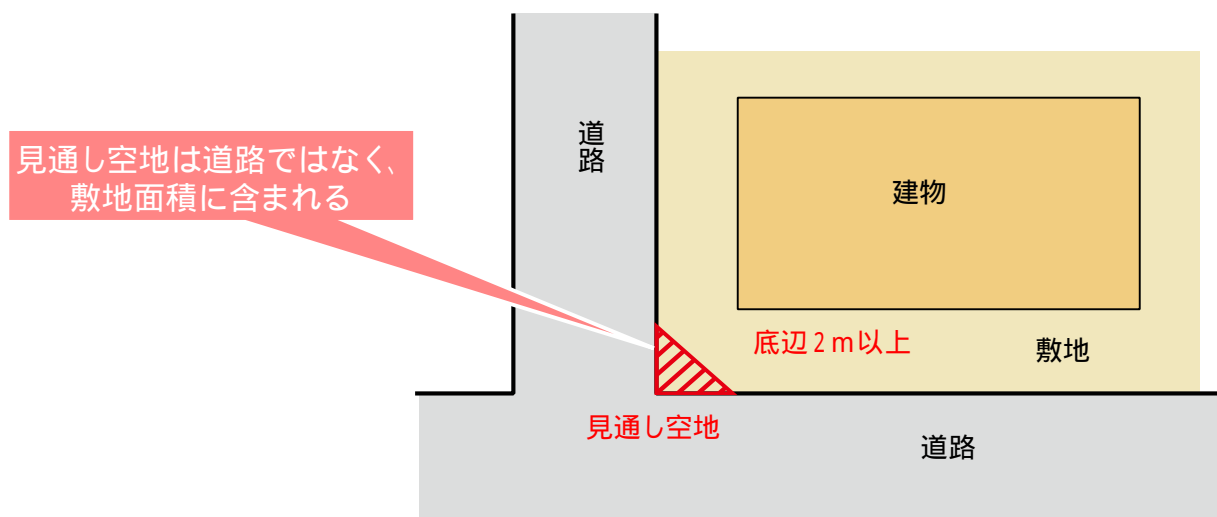
5 壁面の位置の制限および、壁面後退区域における工作物の設置の制限

● 角敷地の壁面の位置の制限等

道路の交差部(道路が交差する角敷地)において、見通しの空間を確保して安全性の向上を図るため、道路が交差する角敷地では、底辺の長さ2m以上の隅切りを確保するよう建築物の外壁等を後退します。

上記の後退区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の交通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。

2つの道路の交わる角度が120度以上の場合は除きます。

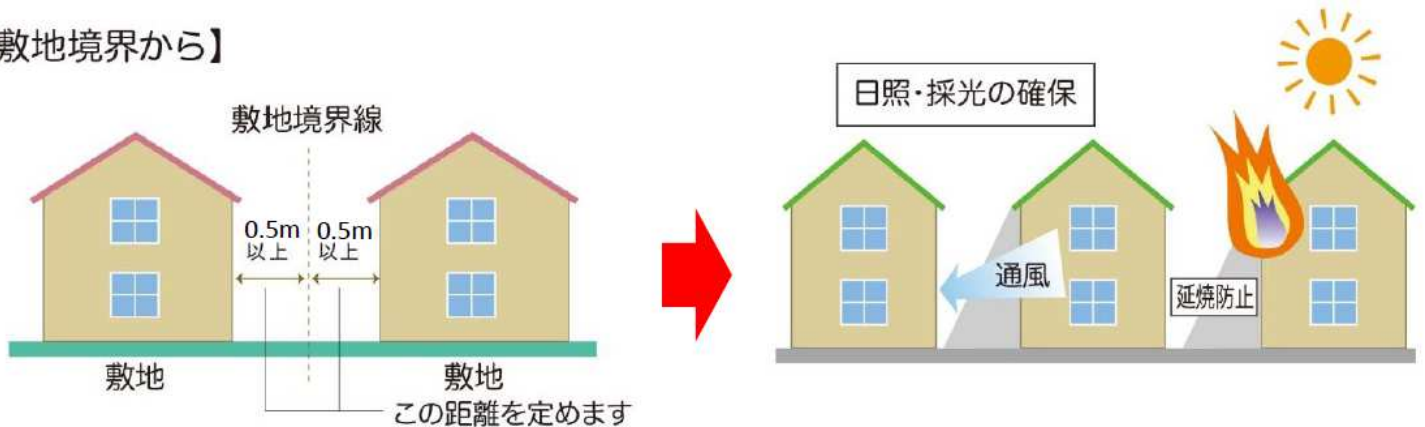


道路の交差部の角度が120度以上の場合は、見通し空地は不要

- 隣棟間隔の制限

- ・建築物の外壁や柱の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とします。
- ・河川および区有通路に面する部分は、この制限は適用されません。

【敷地境界から】



- 地区施設沿道の壁面の位置の制限

- ・災害時における緊急車両の通行や交差点における見通しを確保するため、区画道路と隅切りを地区施設に位置付けます。位置については、次頁の地区施設配置図をご覧ください。
- ・あわせて、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定めて、地区施設の空間を確保します。

- 壁面の位置の制限

- ・区画道路沿道の建築物の外壁等の面から道路中心までの距離は3m以上とします。

- 隅切りの設置(次頁配置図の ▲ 部分)

- ・底辺の長さ3m以上の隅切りを確保するよう建築物の外壁等を後退します。

- 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・上記により後退した区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の交通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。



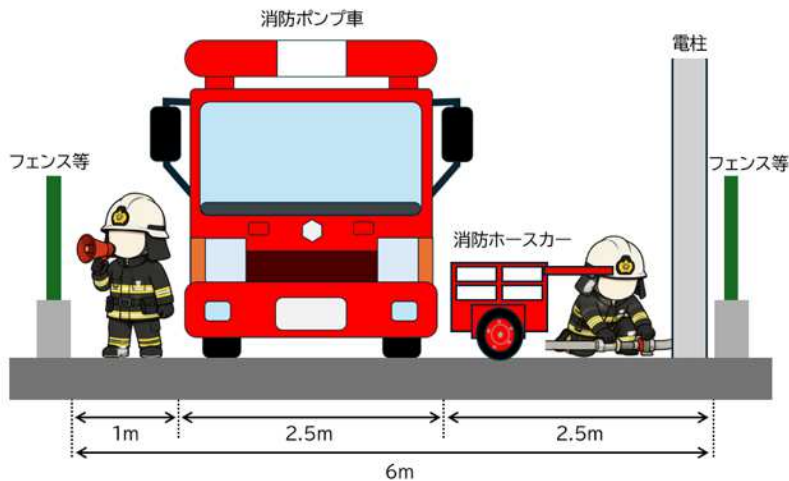
地区施設沿道では後退いただいた部分の土地は、原則、区で買い取らせていただきます。ただし、一定規模の大きさの敷地については、まちづくり条例に基づいて寄付をさせていただくことになります。

【参考】

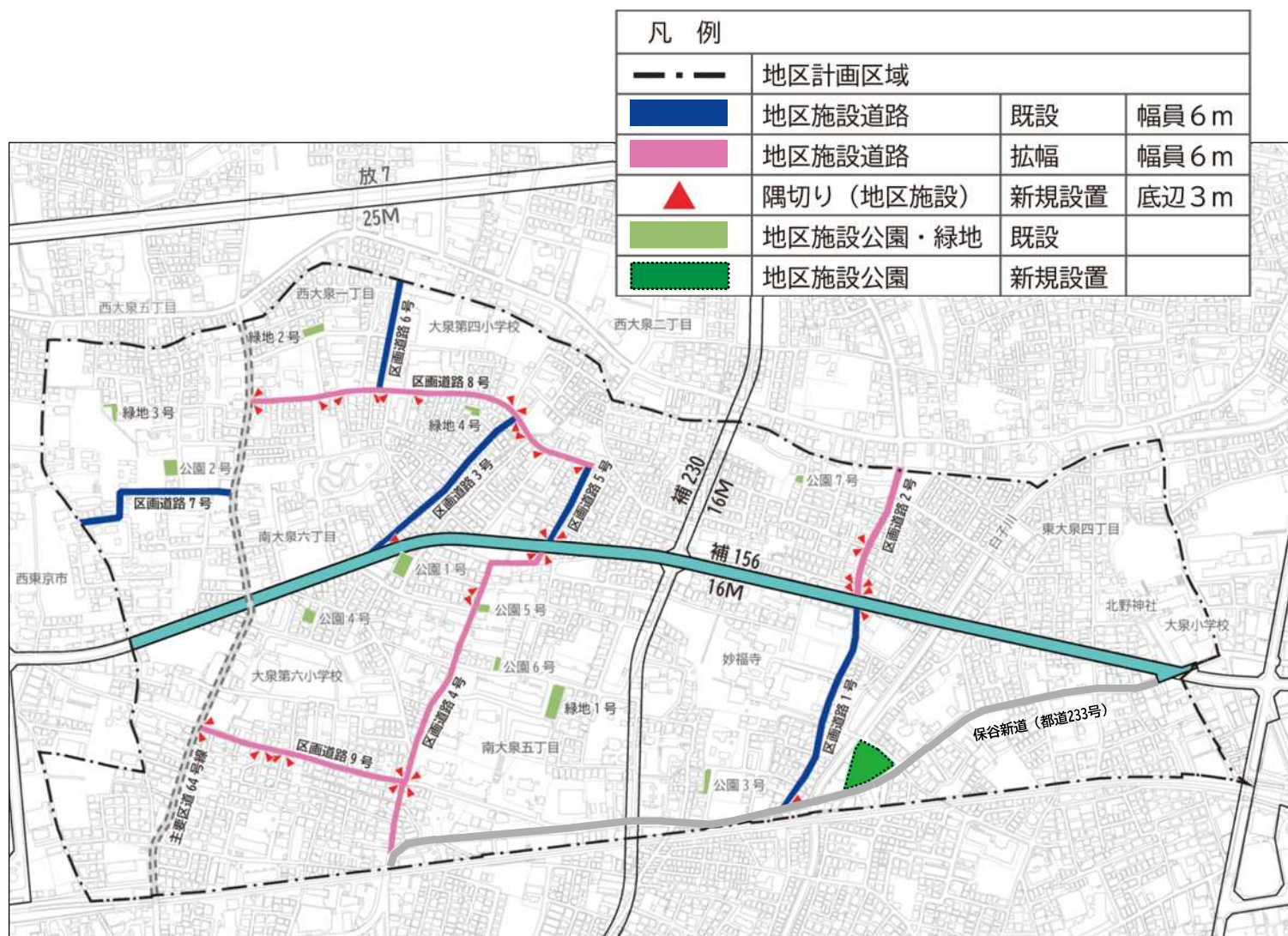
地区施設道路（幅員6m道路）が必要な理由

消防活動を円滑に行うためには、沿道の支障物や消防車両の機材操作などを考慮すると、一般に6m以上の道路幅員が必要とされています。

また、幅員6mが確保されていると、災害による建物倒壊があった場合に道路の一部がふさがれても、車両の通行ができる可能性が高まります。



■ 地区施設（道路・公園・緑地）の配置図



この地図は、東京都縮尺2,500分の1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)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

今後のスケジュール

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ていきます。

令和7年度

令和8年度

アンケート調査・
オープンハウスの実施

素案の作成

素案説明会の開催

原案説明会の開催

原案の公告・縦覧および
意見書の提出

案の公告・縦覧および
意見書の提出

都市計画審議会

都市計画の決定・告示

現在ここです

● 説明会動画について

本資料や原案説明会で上映するスライドの動画等は、9月6日(日)の説明会開催後に区ホームページからもご覧いただけます。

● 地区計画(原案)の縦覧および意見書の提出について

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画(原案)の縦覧および意見書の受付を行っております。

詳細は区ホームページをご確認ください。

縦覧・意見書の提出の期限

令和8年9月1日(火)～令和8年9月24日(木)

区ホームページはこちらをご覧ください。

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/hojo156.html>

問合せ先

〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号

練馬区都市整備部西部地域まちづくり課

TEL : 03-5984-4751 (直通) FAX : 03-5984-1226

E-mail : SEIBU@city.nerima.tokyo.jp

担当：小島、小川、望月