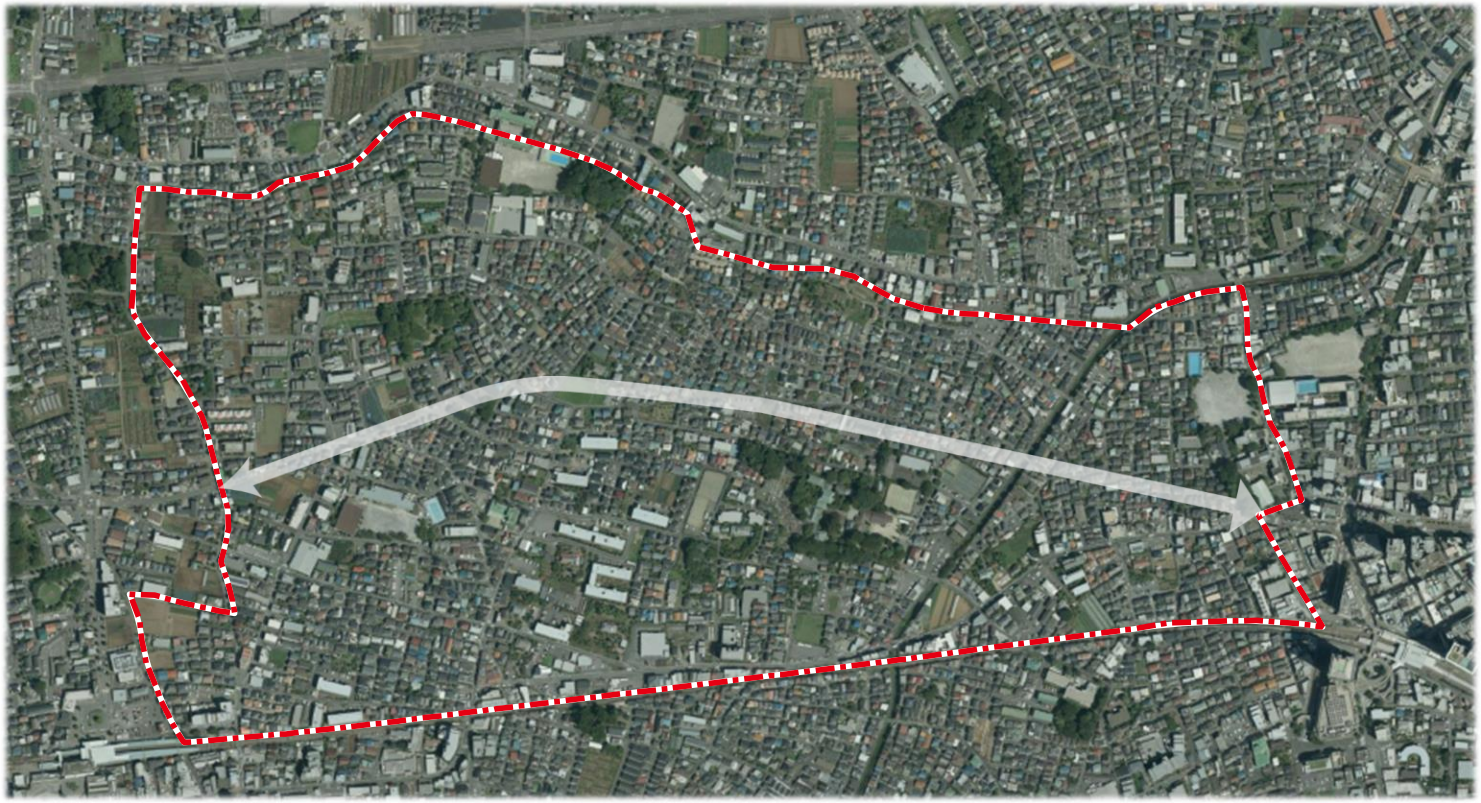
補助１５６号線沿道周辺地区
まちづくりについて



令和５年１月28日（土）、29日（日）

練馬区西部地域まちづくり課

本日の説明項目

◆ まちづくりの背景

◆ 補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画（素案）

１　本計画の対象区域

２　地区の現状と課題

３　まちづくりのコンセプト

４　まちづくりの方針

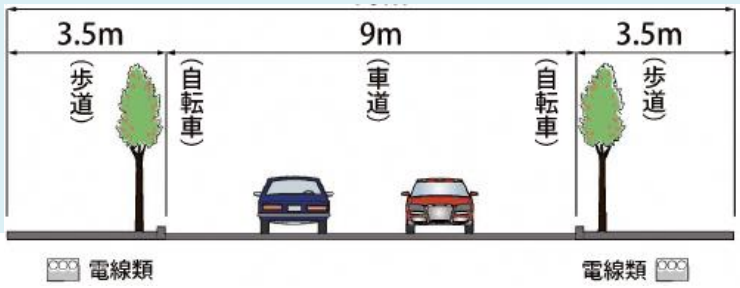
５　まちづくりの実現に向けて

◆まちづくりの背景

◆まちづくりの背景

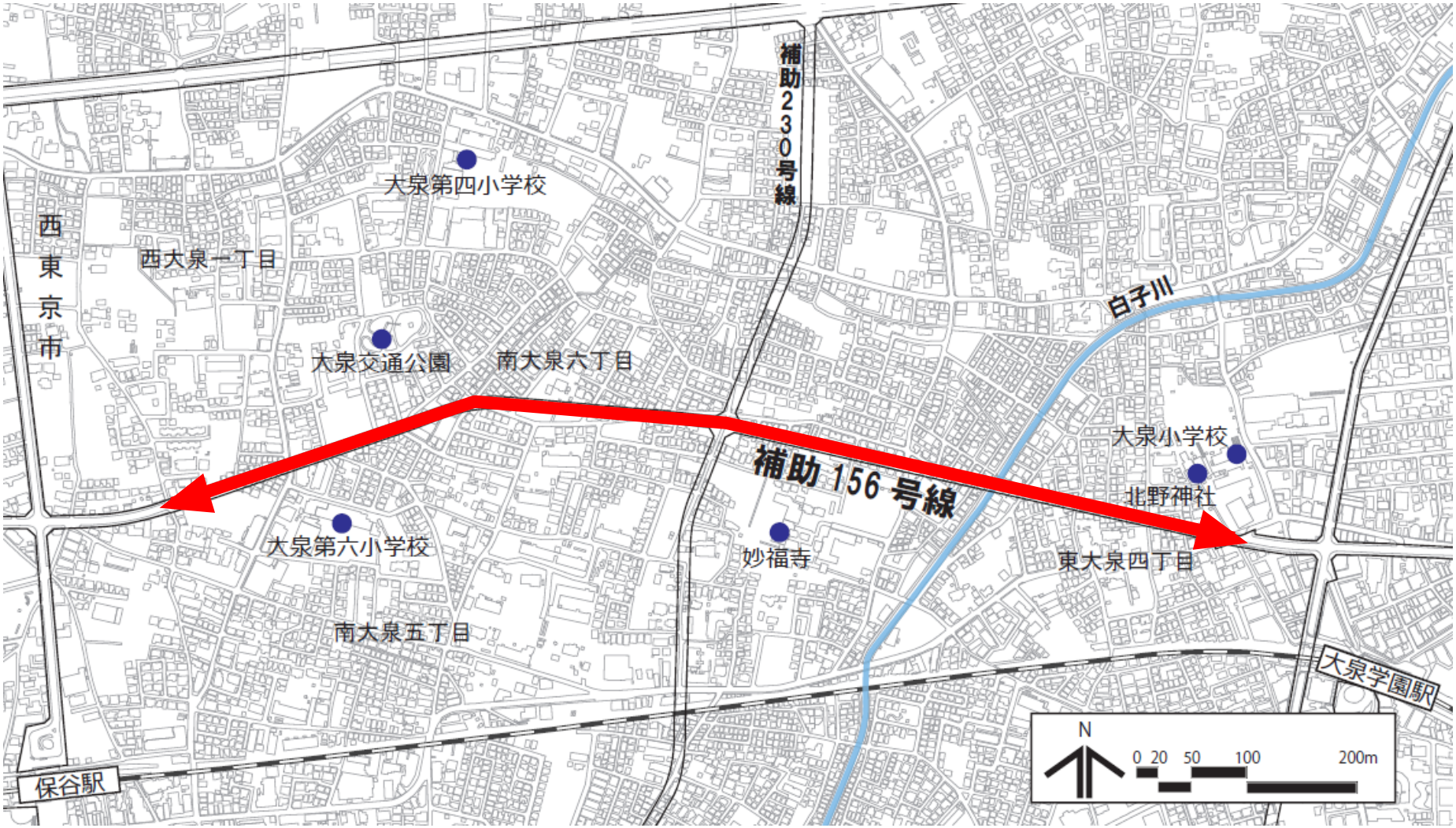
現在、補助156号線の整備が
東京都により進められている

補助156号線の整備イメージ



◆まちづくりの背景

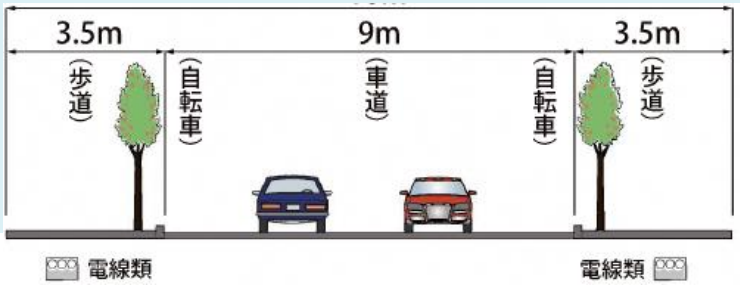
補助156号線の事業区間



◆まちづくりの背景

現在、補助156号線の整備が
東京都により進められている

補助156号線の整備イメージ

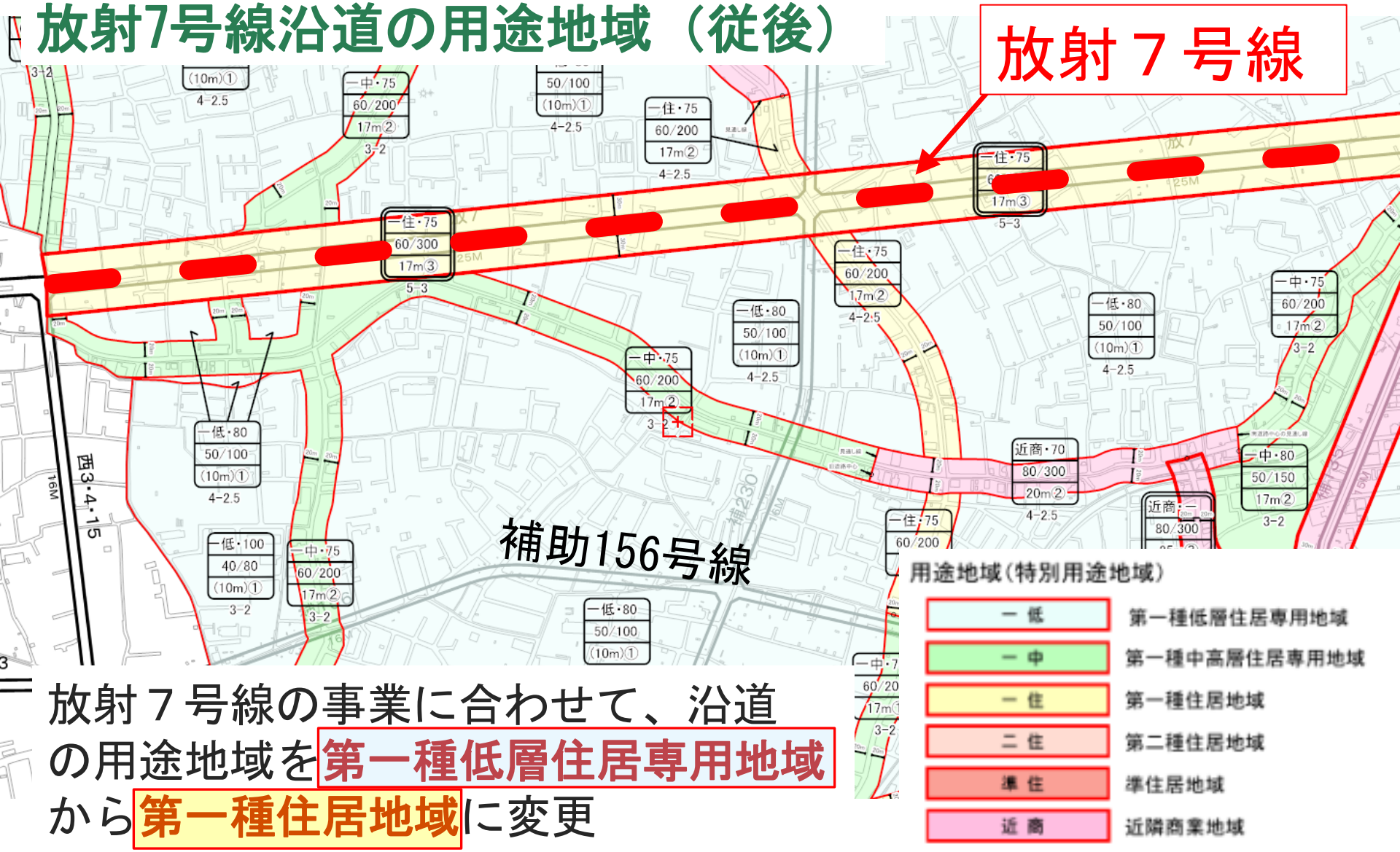


補助156号線整備で沿道の土地利用の変化が予想される

放射7号線沿道の用途地域（従前）

◆まちづくりの背景

放射7号線沿道の用途地域（従後）

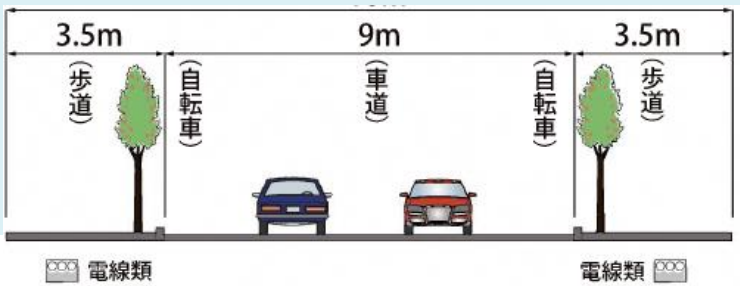


放射７号線の事業に合わせて、沿道の用途地域を**第一種低層住居専用地域**から**第一種住居地域**に変更

◆まちづくりの背景

現在、補助156号線の整備が
東京都により進められている

補助156号線の整備イメージ



補助156号線整備で沿道の土地利用の変化が予想される

補助156号線沿道とその周辺も含めた一体的なまちづくりを進める必要がある

まちの将来像やまちづくりの方向性などを検討

◆まちづくりの背景

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 ⇒令和３年10月までに10回の協議会を開催
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 4年11月	練馬区が**「重点地区まちづくり計画（素案）」**を作成

重点地区まちづくり計画とは

●練馬区まちづくり条例に基づき定める計画

●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際の方針を示すもの

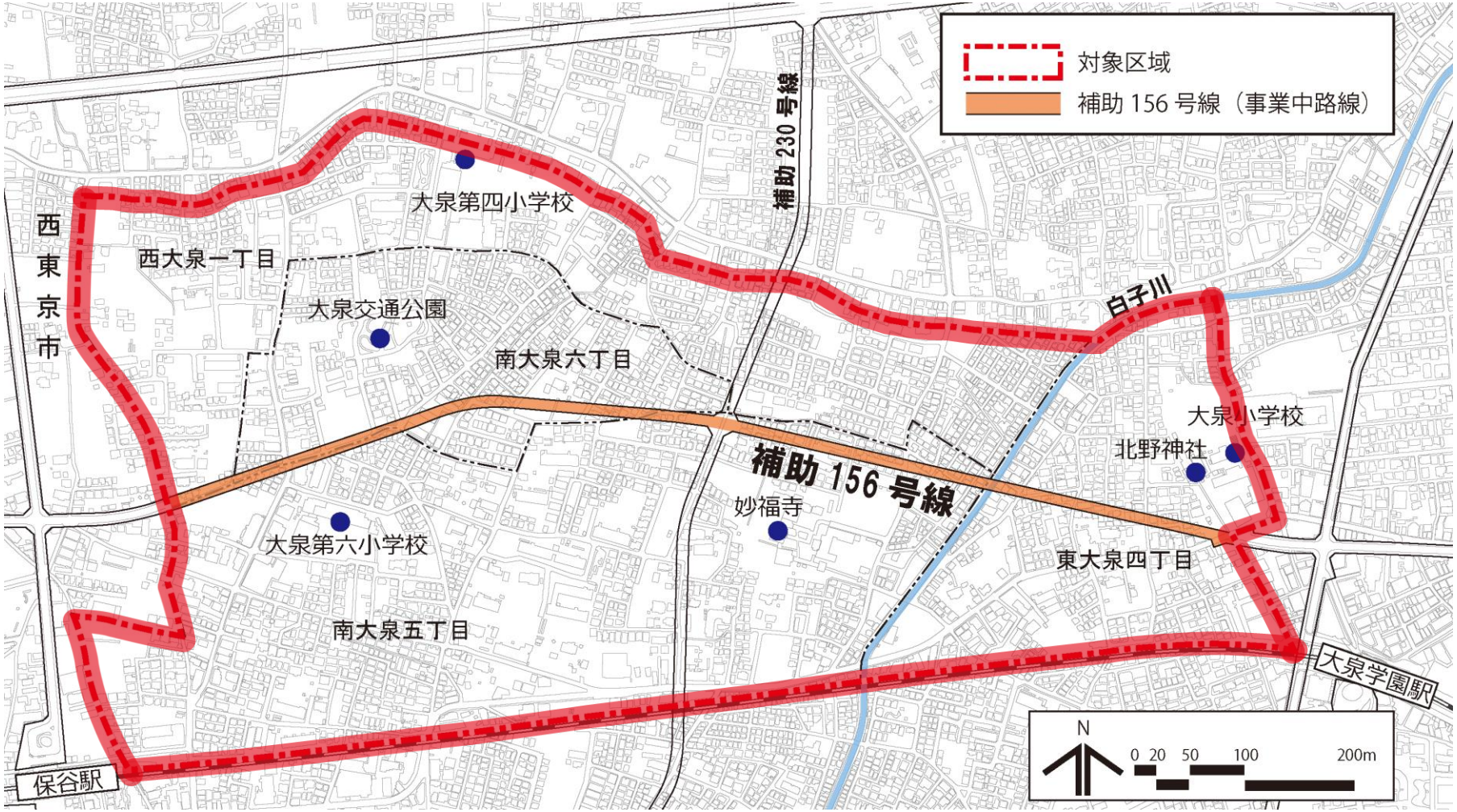
●この計画によって、新たに土地・建物等の権利の制限が加わるものではありません

◆補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画（素案）

1　本計画の対象区域

1　本計画の対象区域

東大泉四丁目の一部 、西大泉一丁目の一部 、
南大泉五丁目、南大泉六丁目で構成される約85.6ha



２　地区の現状と課題

２　地区の現状と課題

○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

○現在のみどり豊かでゆとりある住環境の保全

○南北方向を中心とした安全で円滑な交通環境の形成

○地震や集中豪雨など、災害時への対策

３　まちづくりのコンセプト

3　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

出典（背景）:「グランドデザイン構想」
平成30年6月　練馬区

４　まちづくりの方針

目指すまちの姿

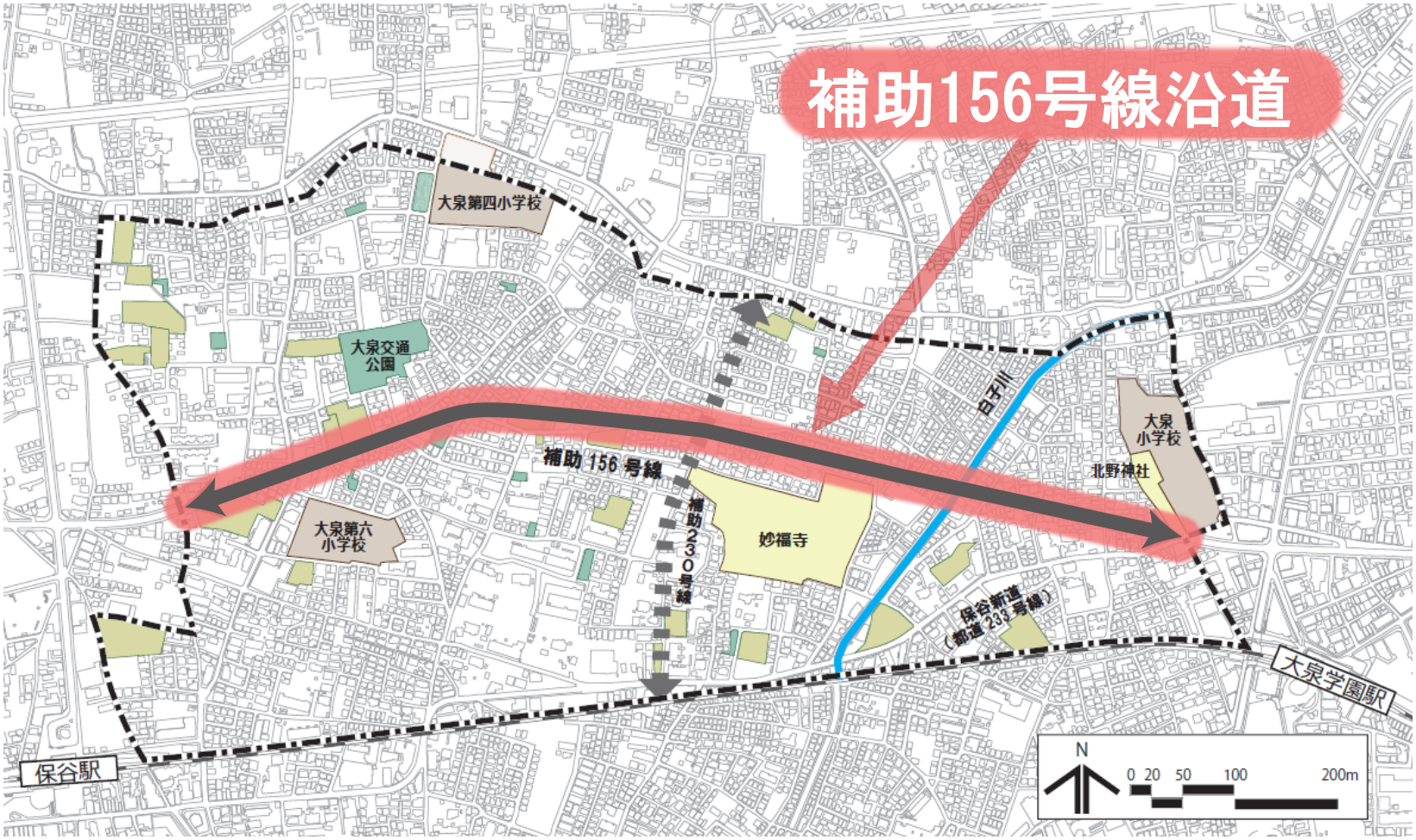
補助156号線沿道の利便性と
周辺環境が調和したまち

みどり豊かで落ち着いたまち

安全・安心で災害に強いまち

4　まちづくりの方針

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号線沿道の利便性と周辺環境が調和したまち

後背住宅地の住環境に配慮した
中層の住宅
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る

４　まちづくりの方針

補助156号線沿道の利便性と周辺環境が調和したまち

中層の住宅

スーパー
なども立地

補助156号線沿道のイメージ

目指すまちの姿

補助156号線沿道の利便性と
周辺環境が調和したまち

みどり豊かで落ち着いたまち

安全・安心で災害に強いまち

4　まちづくりの方針

みどり豊かで落ち着いたまち

○農地・公園は、**憩い・交流・防災空間などの貴重な資源**として保全・活用する

○補助156号線においてみどりを感じられる歩行空間づくりを進める

○白子川沿いでは歩道緑化や親水性確保など、地域の魅力を高める景観づくりに取り組む

○建物の建替えなどに合わせて、敷地内の緑化を促進する

４　まちづくりの方針

みどり豊かで落ち着いたまち

ブルーベリー農園での摘み取り体験

4　まちづくりの方針

みどり豊かで落ち着いたまち

○農地・公園は、憩い・交流・防災空間などの貴重な資源として保全・活用する

○補助156号線において**みどりを感じられる歩行空間づくり**を進める

○白子川沿いでは歩道緑化や親水性確保など、地域の魅力を高める景観づくりに取り組む

○建物の建替えなどに合わせて、敷地内の緑化を促進する

４　まちづくりの方針

みどり豊かで落ち着いたまち

（西東京市下保谷　西3・4・13号線）

歩行空間の緑化のイメージ

4　まちづくりの方針

みどり豊かで落ち着いたまち

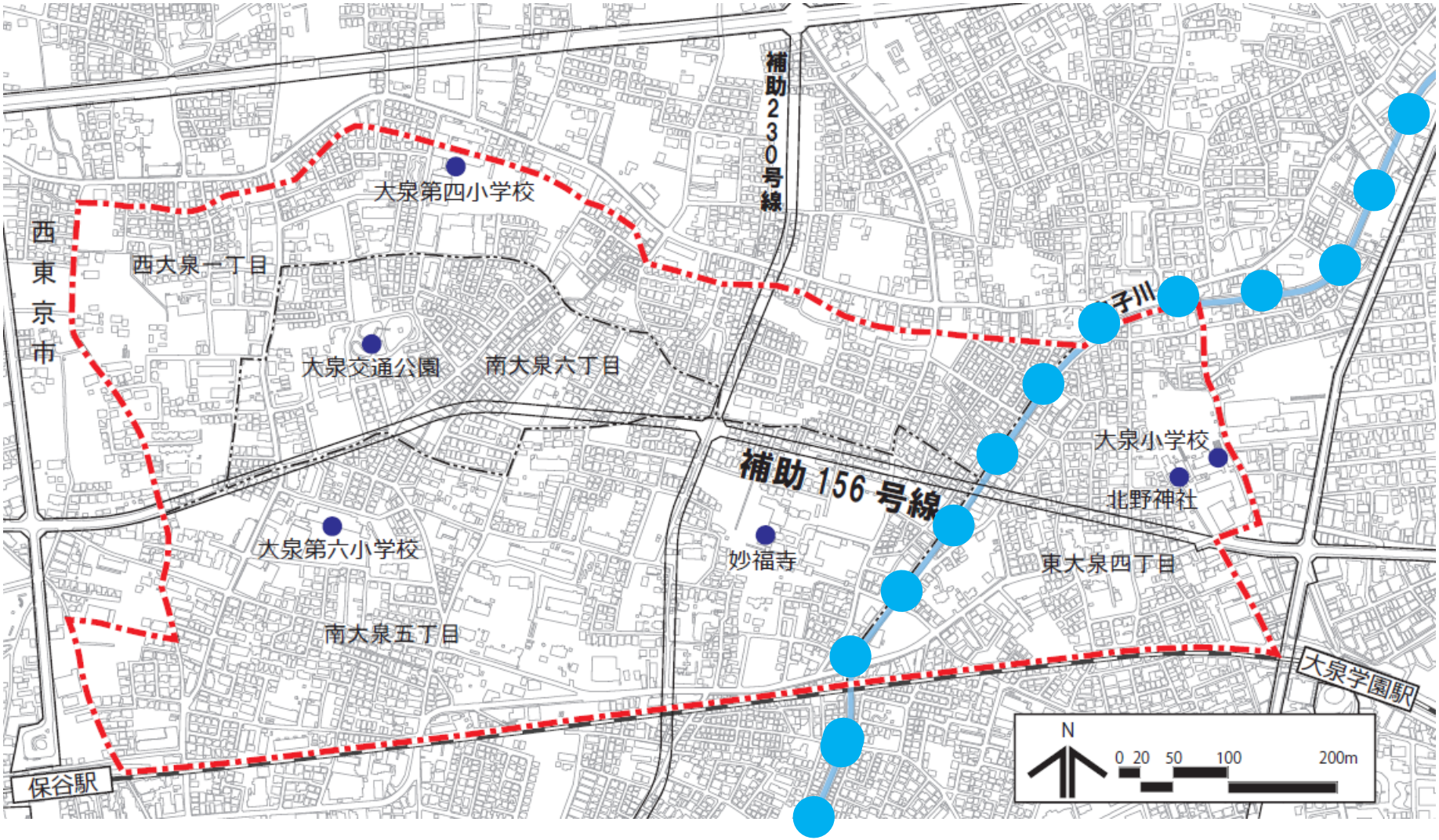
○農地・公園は、憩い・交流・防災空間などの貴重な資源として保全・活用する

○補助156号線においてみどりを感じられる歩行空間づくりを進める

○白子川沿いでは歩道緑化や親水性確保など、**地域の魅力を高める景観づくり**に取り組む

○建物の建替えなどに合わせて、敷地内の緑化を促進する

白子川の位置図


補助230号線
大泉第四小学校
西東京市
西大泉一丁目
大泉交通公園
南大泉六丁目
白子川
大泉小学校
北野神社
補助156号線
妙福寺
東大泉四丁目
大泉第六小学校
南大泉五丁目
大泉学園駅
保谷駅
N
0 20 50 100 200m

4　まちづくりの方針

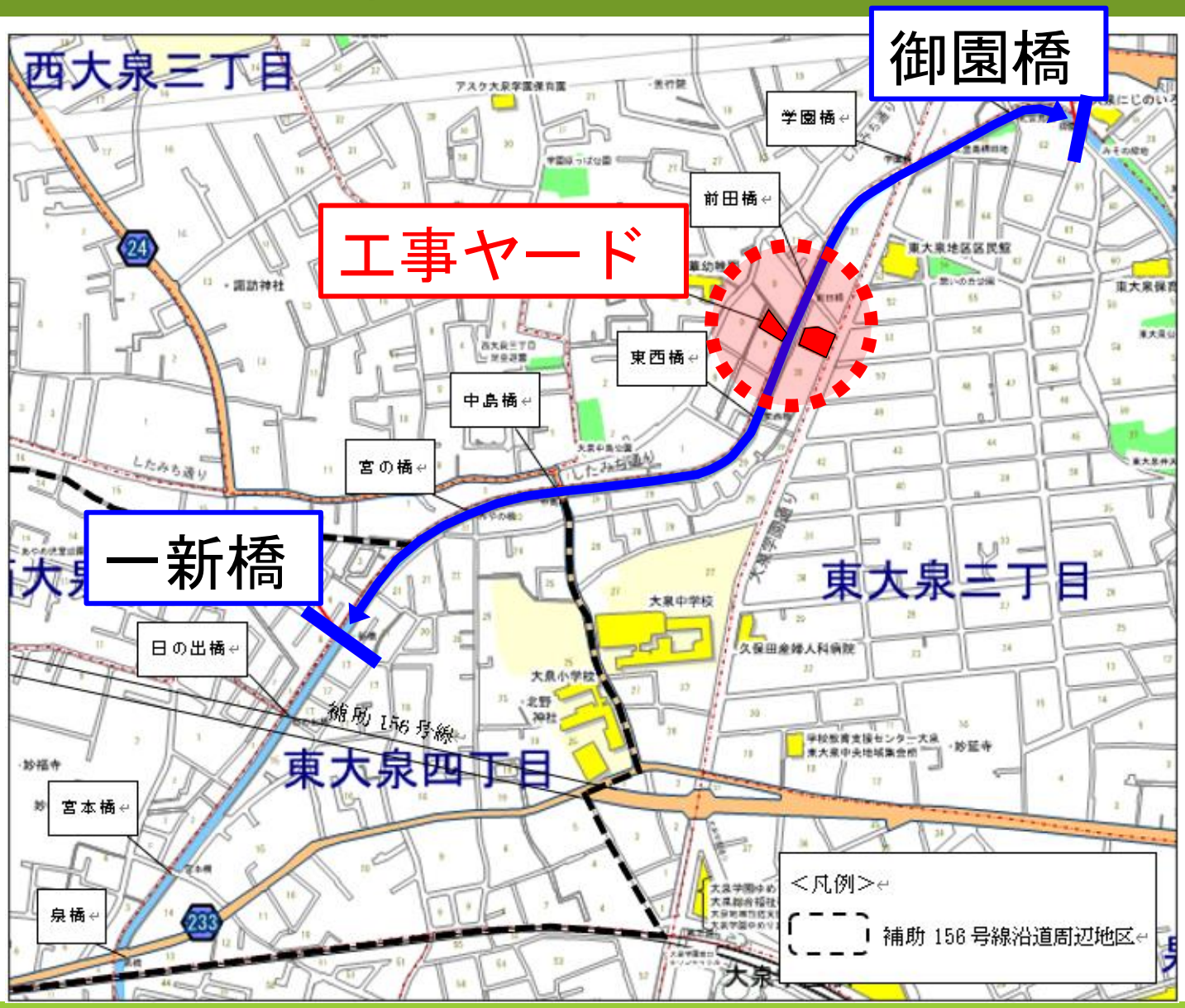
御園橋
学園橋
前田橋
工事ヤード（前田橋～中島橋間）
東西橋
中島橋
宮の橋
一新橋
日の出橋
宮本橋
泉橋
西大泉三丁目
東大泉三丁目
東大泉四丁目
補助 156 号線
したみち通り
24
233
＜凡例＞
補助 156 号線沿道周辺地区

４　まちづくりの方針

みどり豊かで落ち着いたまち

河川空間・沿川の緑化のイメージ

4　まちづくりの方針


御園橋
学園橋
前田橋
工事ヤード
東西橋
中島橋
宮の橋
一新橋
日の出橋
宮本橋
泉橋
西大泉三丁目
東大泉三丁目
東大泉四丁目
補助 156 号線
したみち通り
大泉中学校
大泉小学校
東大泉地区民館
久保田産婦人科病院
24
233
＜凡例＞
補助 156 号線沿道周辺地区

4　まちづくりの方針

白子川の工事ヤード

4　まちづくりの方針

西大泉三丁目
東大泉三丁目
東大泉四丁目
北豊島橋
御園橋
学園橋
前田橋
工事ヤード（前田橋～中島橋間）
東西橋
中島橋
宮の橋
一新橋
日の出橋
宮本橋
泉橋
補助 156 号線
したみち通り
大泉中学校
大泉小学校
久保田産婦人科病院
東大泉地区区民館
24
233
＜凡例＞
補助 156 号線沿道周辺地区

4　まちづくりの方針

みどり豊かで落ち着いたまち

○農地・公園は、憩い・交流・防災空間などの貴重な資源として保全・活用する

○補助156号線においてみどりを感じられる歩行空間づくりを進める

○白子川沿いでは歩道緑化や親水性確保など、地域の魅力を高める景観づくりに取り組む

○建物の建替えなどに合わせて、**敷地内の緑化**を促進する

４　まちづくりの方針

みどり豊かで落ち着いたまち

敷地内緑化のイメージ

目指すまちの姿

補助156号線沿道の利便性と
周辺環境が調和したまち

みどり豊かで落ち着いたまち

安全・安心で災害に強いまち

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

○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**を図る

○一定幅員の確保など道路ネットワークの充実を図る

○危険な踏切付近の道路について早期改善に向けて拡幅整備に取り組む

○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

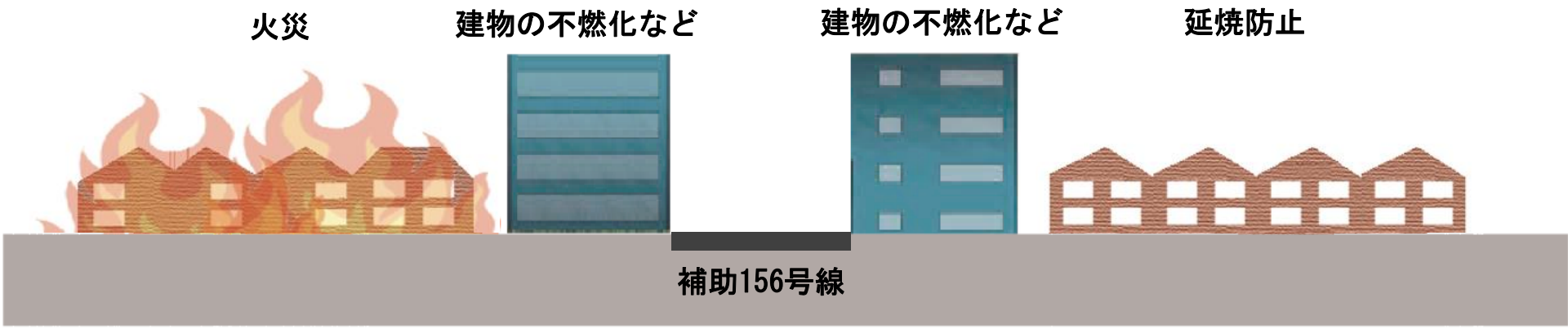
○延焼防止、採光・通風確保のため敷地の細分化や建て詰まりの防止に取り組む

○建替えの際に雨水浸透ます等の設置を促進

4　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

道路+耐火建築物等で延焼を防止



沿道建物の不燃化などによる延焼遮断のイメージ

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

○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る

○一定幅員の確保など**道路ネットワークの充実**を図る

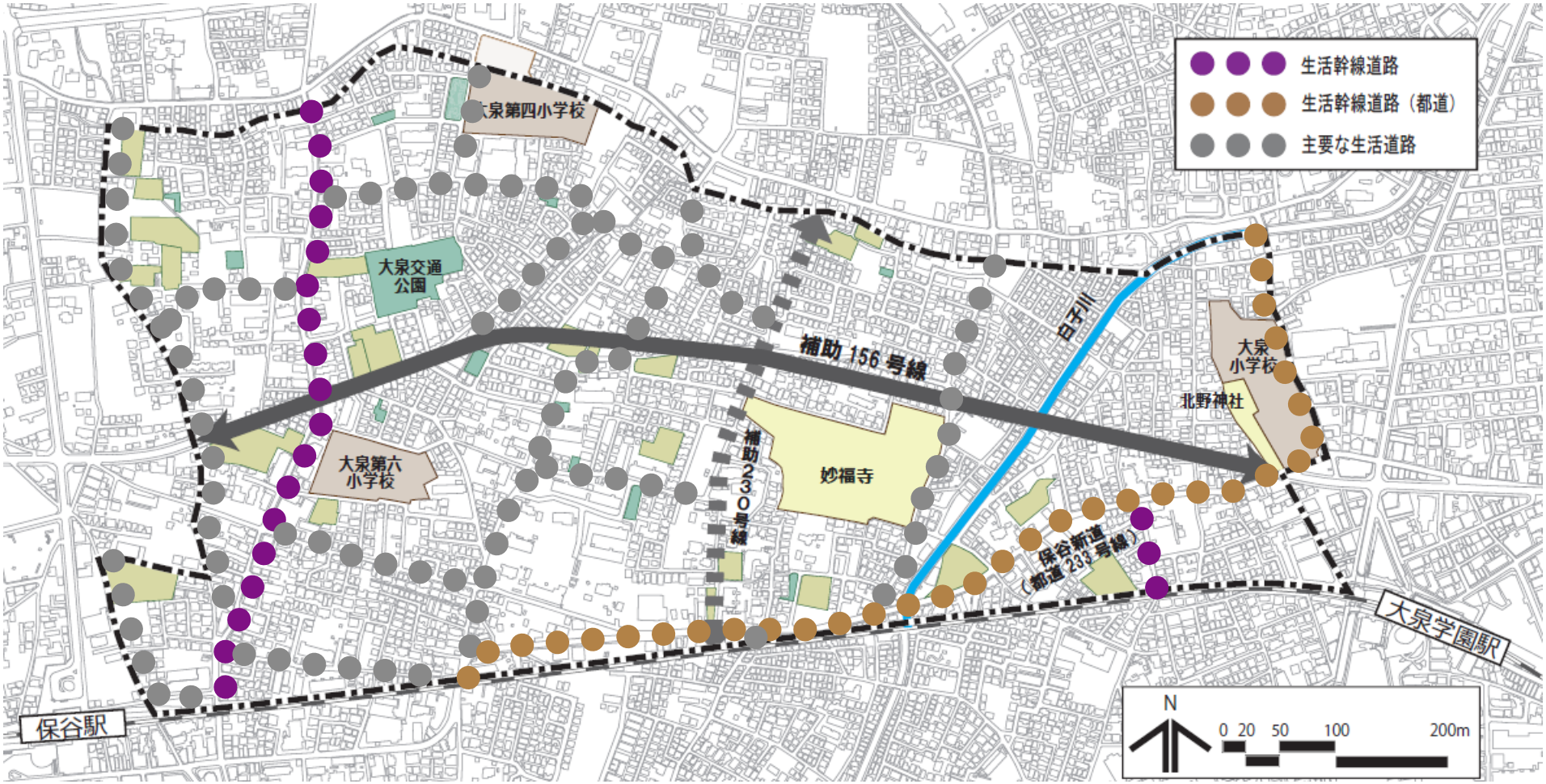
○危険な踏切付近の道路について早期改善に向けて拡幅整備に取り組む

○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

○延焼防止、採光・通風確保のため敷地の細分化や建て詰まりの防止に取り組む

○建替えの際に雨水浸透ます等の設置を促進

4　まちづくりの方針


生活幹線道路
生活幹線道路（都道）
主要な生活道路
大泉第四小学校
大泉交通公園
補助 156 号線
白子川
大泉小学校
北野神社
大泉第六小学校
妙福寺
補助230号線
保谷新道（都道 233 号線）
大泉学園駅
保谷駅
N
0 20 50 100 200m

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

一定幅員が確保された道路、隅切りのイメージ

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

○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る

○一定幅員の確保など道路ネットワークの充実を図る

○危険な踏切付近の道路について**早期改善に向けて拡幅整備**に取り組む

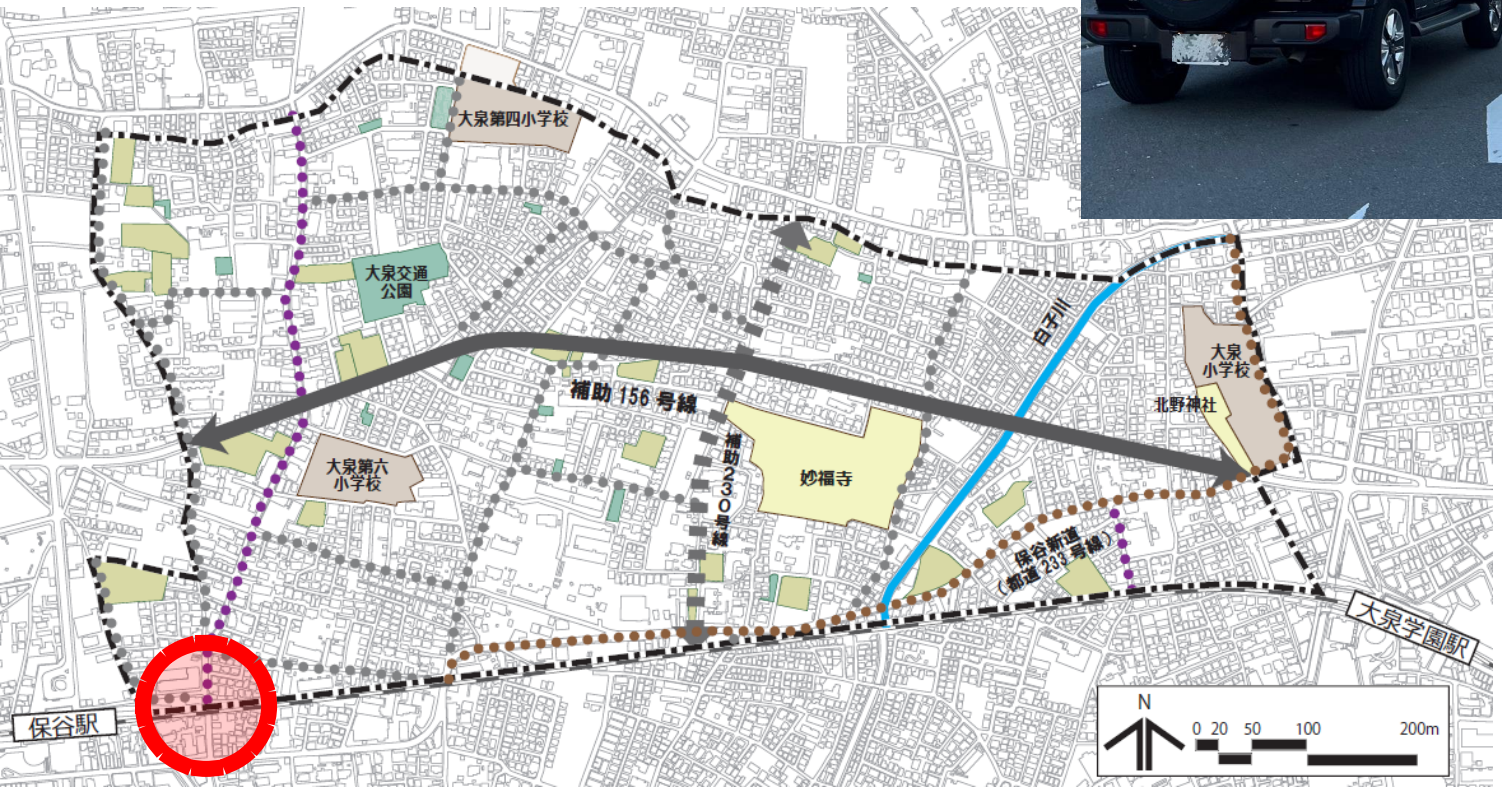
○地震発生時などに倒壊の危険がある高いブロック塀等を減らし、低い塀や生け垣の設置を促進

○延焼防止、採光・通風確保のため敷地の細分化や建て詰まりの防止に取り組む

○建替えの際に雨水浸透ます等の設置を促進

4　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち



踏切の現況

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

○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る

○一定幅員の確保など道路ネットワークの充実を図る

○危険な踏切付近の道路について早期改善に向けて拡幅整備に取り組む

○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

○延焼防止、採光・通風確保のため敷地の細分化や建て詰まりの防止に取り組む

○建替えの際に雨水浸透ます等の設置を促進

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

ブロック塀のフェンス化・
生け垣化のイメージ

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

○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る

○一定幅員の確保など道路ネットワークの充実を図る

○危険な踏切付近の道路について早期改善に向けて拡幅整備に取り組む

○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

○延焼防止、採光・通風確保のため**敷地の細分化や建て詰まりの防止**に取り組む

○建替えの際に雨水浸透ます等の設置を促進

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

敷地面積60～80㎡程度の
住宅地のイメージ

敷地面積100～120㎡程度の
住宅地のイメージ

４　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち

○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る

○一定幅員の確保など道路ネットワークの充実を図る

○危険な踏切付近の道路について早期改善に向けて拡幅整備に取り組む

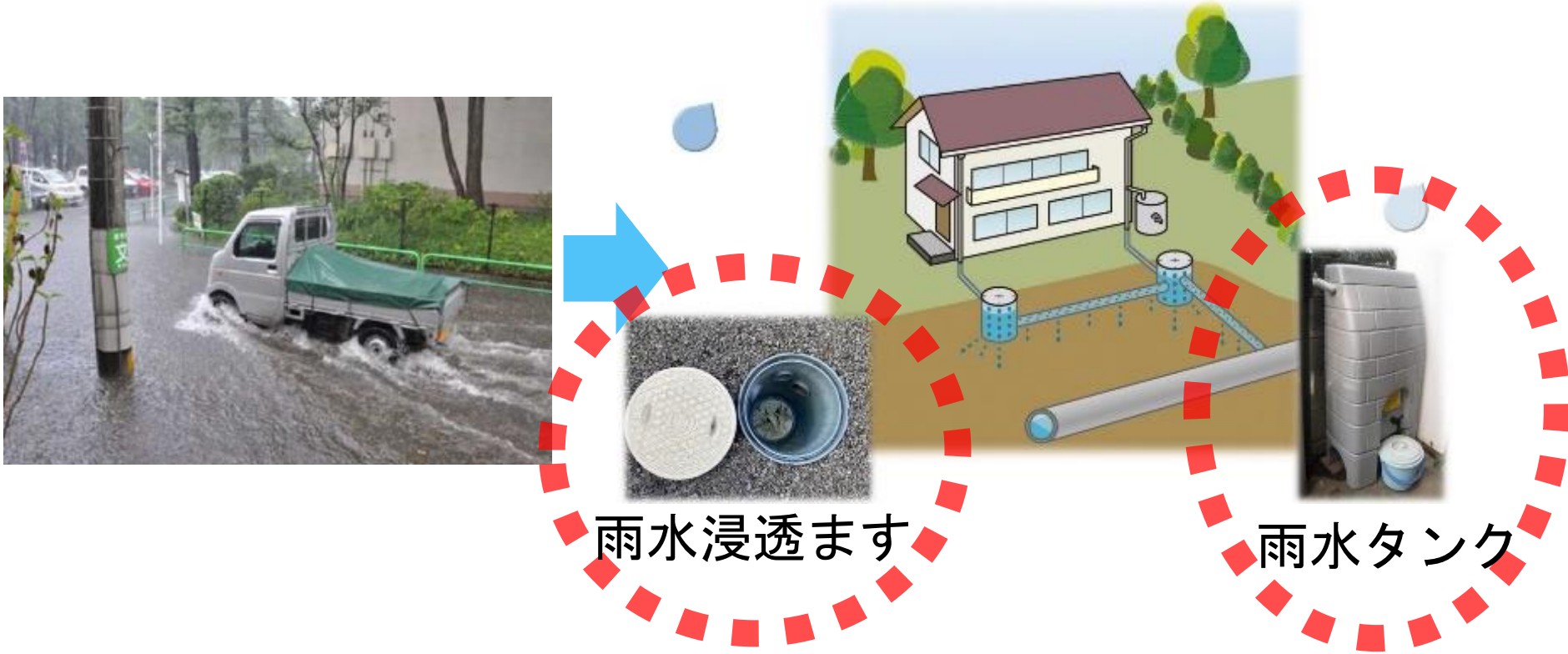
○地震発生時などに倒壊の危険がある高いブロック塀等を減らし、低い塀や生け垣の設置を促進

○延焼防止、採光・通風確保のため敷地の細分化や建て詰まりの防止に取り組む

○建替えの際に雨水浸透ます等の設置を促進

4　まちづくりの方針

安全・安心で災害に強いまち



雨水流出抑制の施設イメージ

4　まちづくりの方針（まちづくり構想図）

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

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）

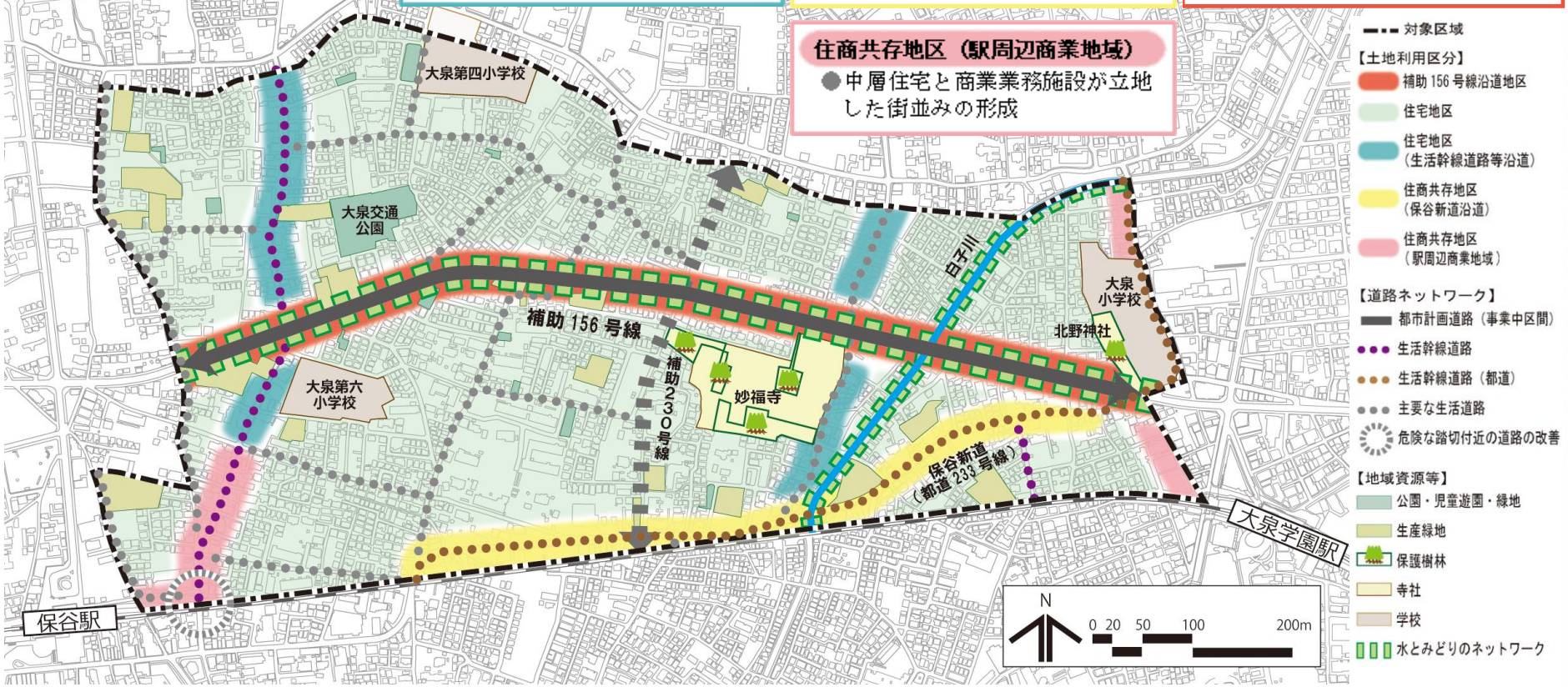
●中低層住宅と、身近な生活を支える店舗等が立地した街並みの形成

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



５　まちづくりの実現に向けて

重点地区まちづくり計画とまちづくりのルール

現在、策定を目指している計画

重点地区まちづくり計画

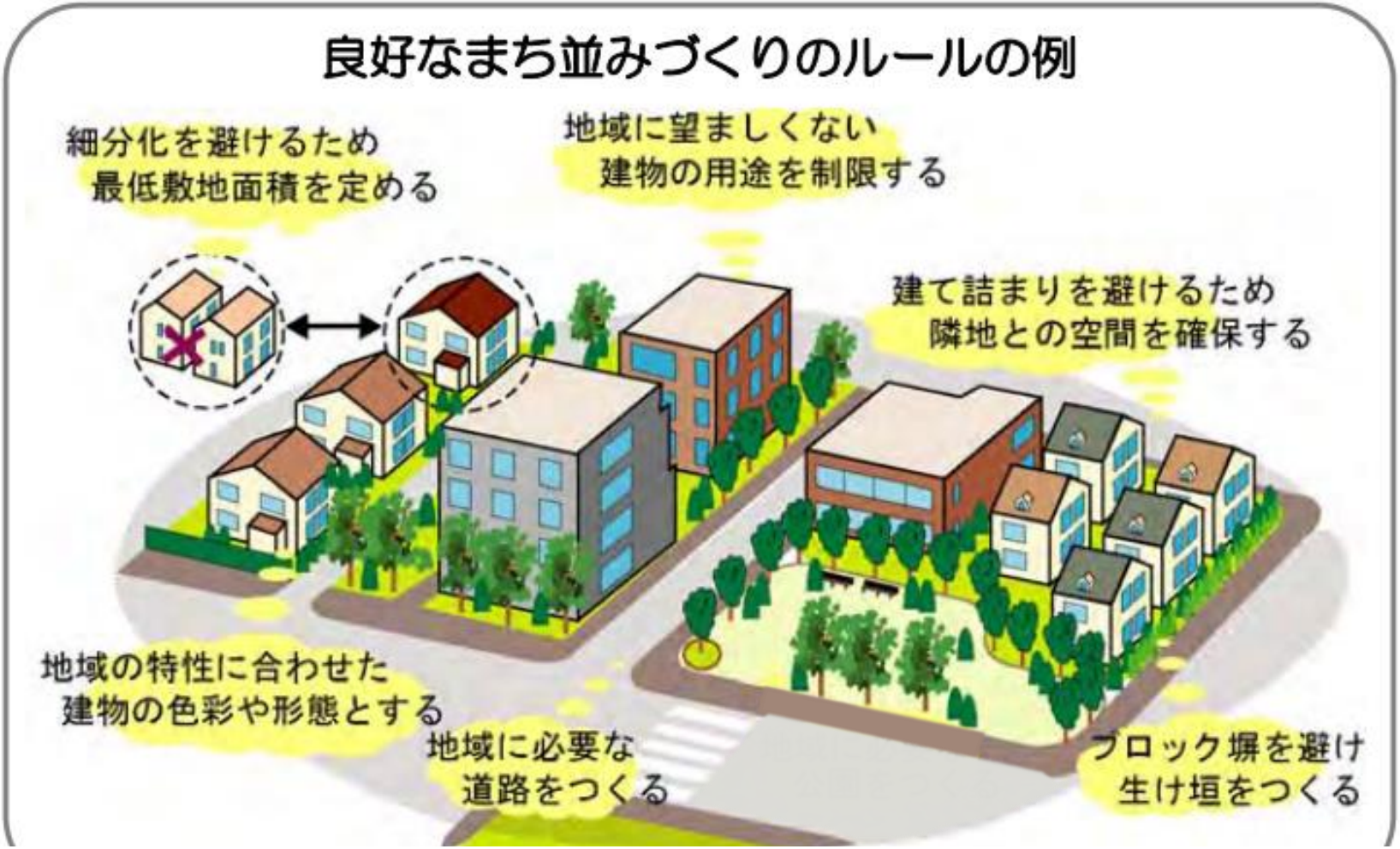
- まちづくり全体の方針を定めるもの
- 権利者などへの新たな制限は発生しない

今後、検討を進めていくこと

地区計画

- まちづくり計画の内容を実現するためのルール

5　まちづくりの実現に向けて



このルールは、新しく建物を建てるときや、今ある建物を建て替えるときに適用されるものであり、現在の建物をそのまま使用する場合には適用されません。

５　まちづくりの実現に向けて

本日の説明会

令和４年度～５年度

重点地区まちづくり計画（素案）の説明会

重点地区まちづくり計画（案）の説明会

重点地区まちづくり計画決定

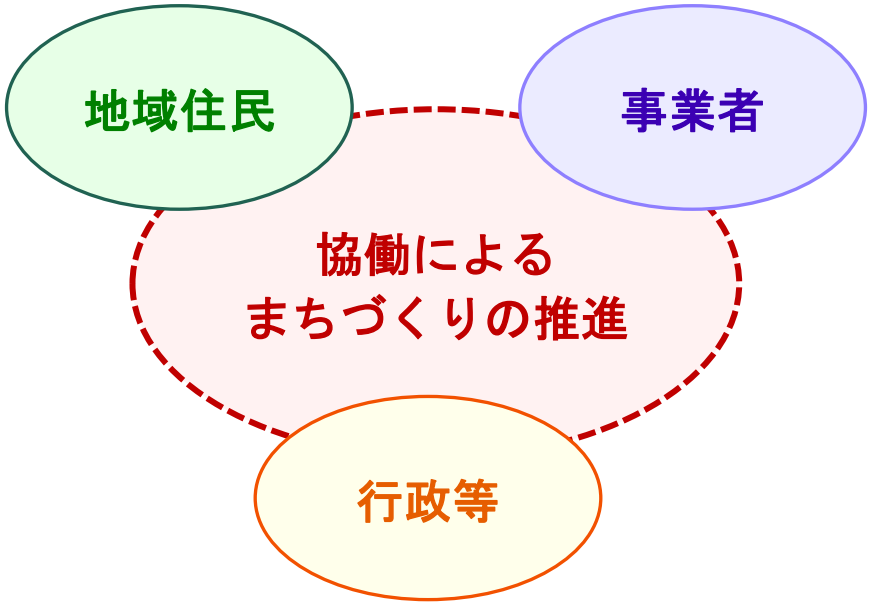
令和６年度以降

まちづくりルール（地区計画等）の検討

まちづくりルール（地区計画等）の決定

地区の将来像の実現へ

まちづくりの推進体制



重点地区まちづくり計画をもとに、地域の皆様の意見を伺いながら、まちづくりを進めていきます

まちづくりの実現化手法

一定の良好な環境が整っている本地区では、
良好なまち並み形成のための
ルールづくりと運用
によってまちづくりを進めていきます。

ご清聴
ありがとうございました