

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	
①地区計画の名称・位置・面積	3
②地区計画の目標	3
【参考】まちの将来像イメージ	3
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
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
⑤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	
①用途地域等の変更の概要	12
②大きさに関すること(補助156号線沿道地区)	13
③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
④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
⑤用途に関すること(補助156号線沿道地区)	17
⑥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。

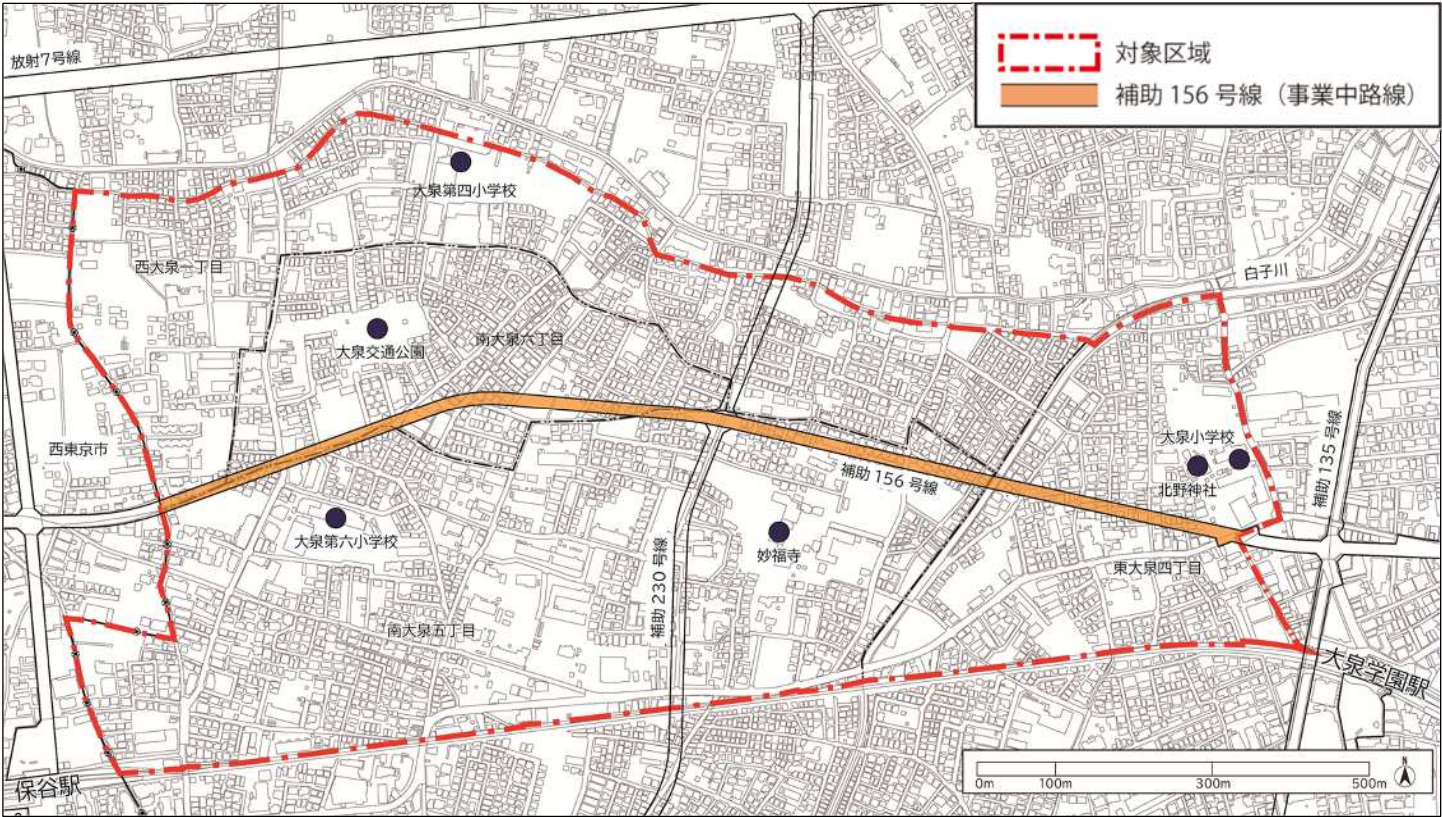
一方で、地区内には狭い道路が残り歩行者の安全確保や円滑な交通処理および災害発生時の消防・避難活動への支障が懸念されるとともに、火災発生時には延焼の危険性もあり、道路・交通、防災面で課題を抱えています。また、地区内では、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第156号線(以下「補助156号線」という。)の整備が進められており、沿道では街並みの大きな変化が見込まれます。

「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。

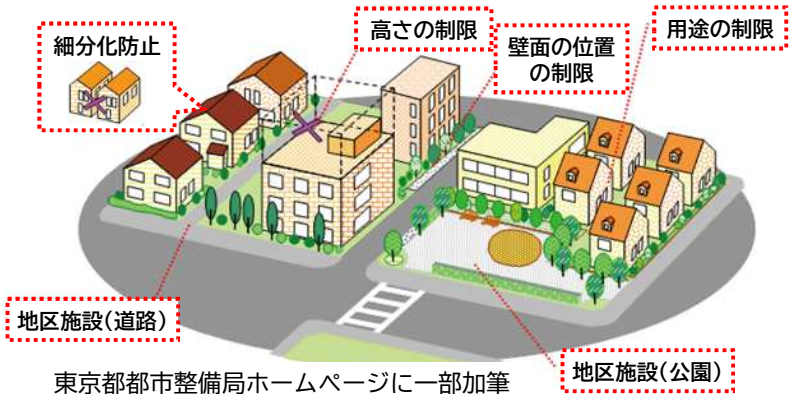
地区計画の「目標」・「方針」

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

①地区計画の名称・位置・面積

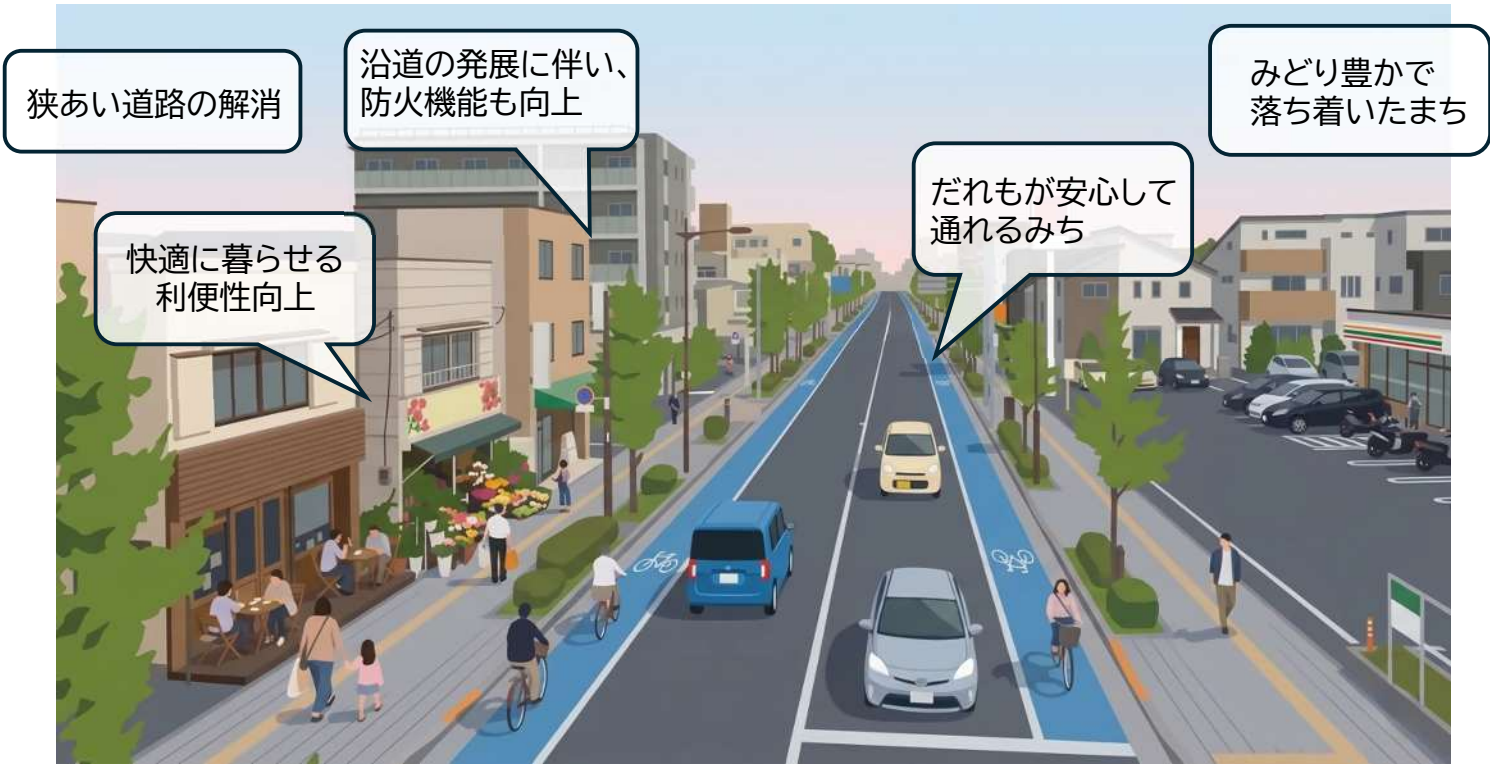
名 称	補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画
位 置	東大泉四丁目、西大泉一丁目、南大泉五丁目および南大泉六丁目各地内
面 積	約85.6ha

②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

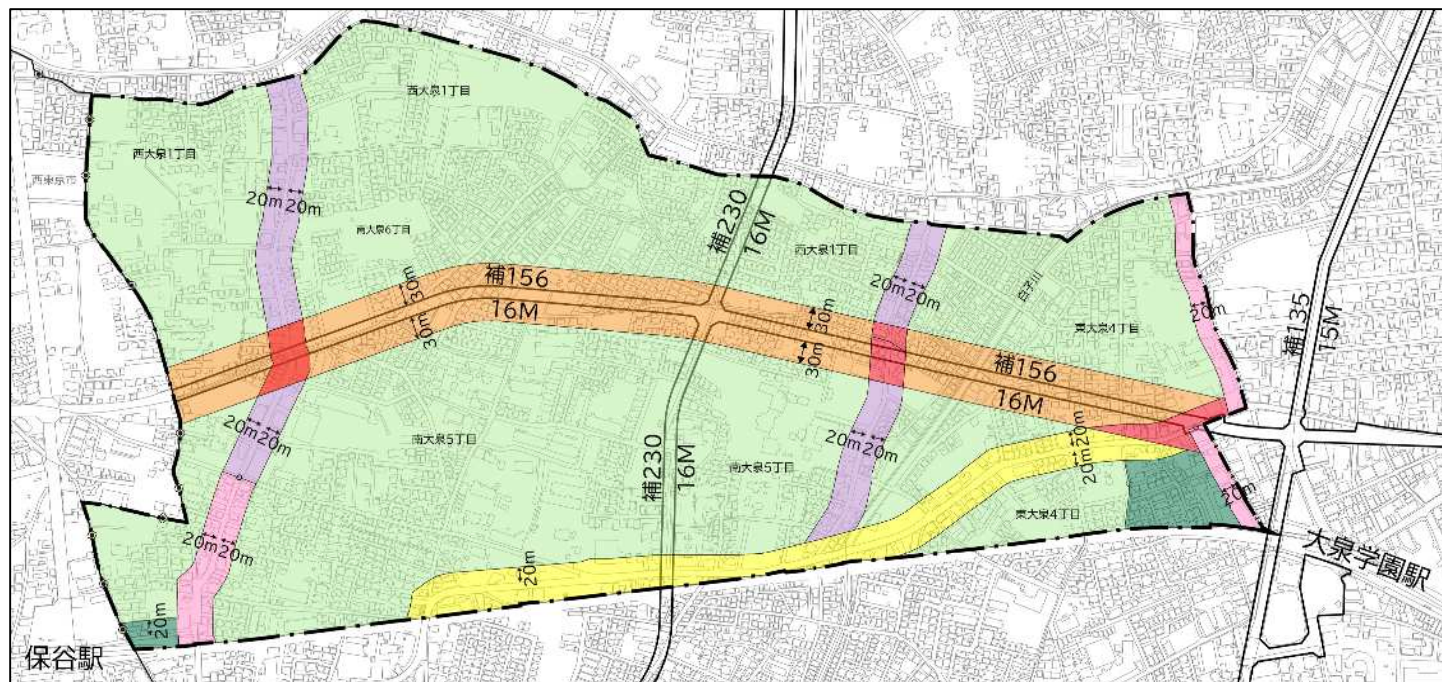


※ 補助線街路沿道のイメージ

③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

-----	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 1328 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。				

④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

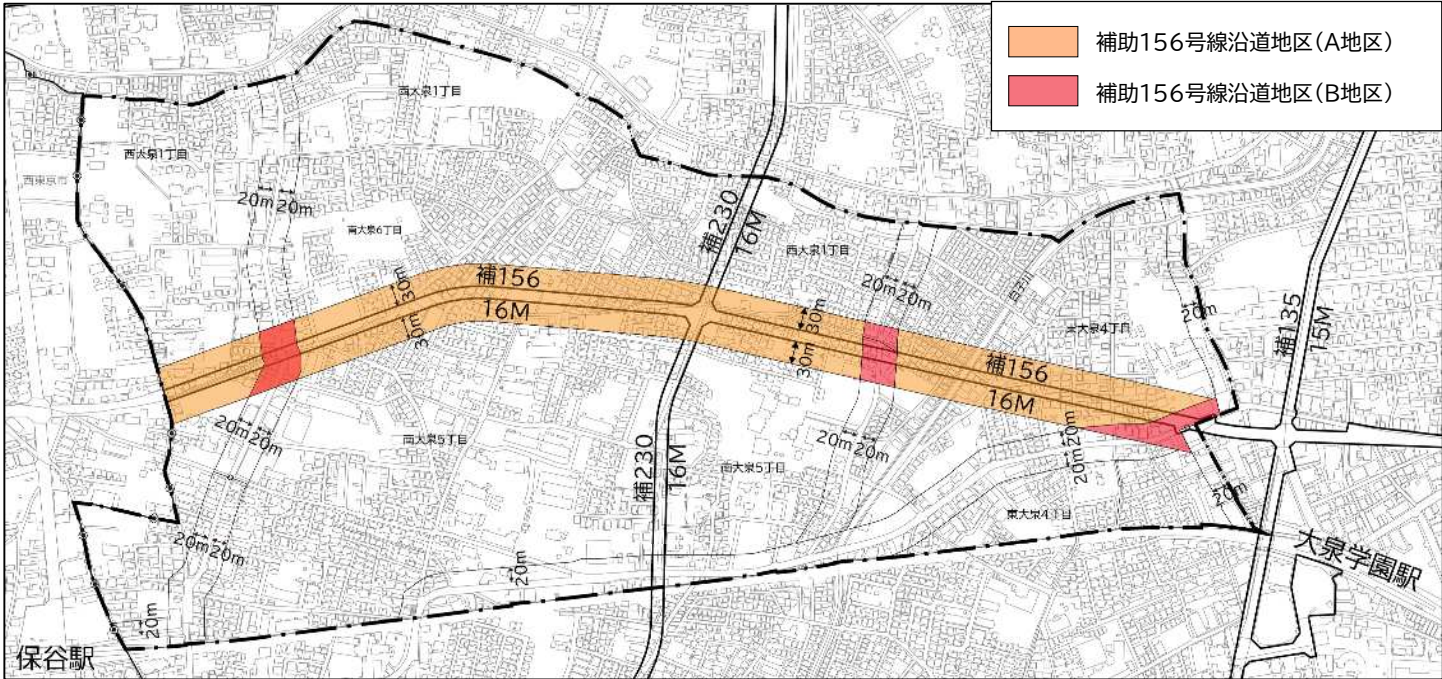
地区区分		補助156号線沿道地区		住宅地区		沿道住宅地区	保谷新道沿道地区	沿道商業地区
		A	B	A	B			
地域地区	用途地域	一住 ※		一低専	一中高	一中高一住	一住	近商業
	容積率	300% ※		100%	200%	200%	200%	200% 300% 500%
	建蔽率	60% ※		50%	60%	60%	60%	80%
	防火地域等	防火地域 ※		準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域 防火地域
	高度地区等	20m第2種		第1種 (10m)	20m第2種 17m第2種	17m第1種 17m第2種	17m第2種	17m第2種 25m第3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。

⑤各地区の建築物のルールの詳細

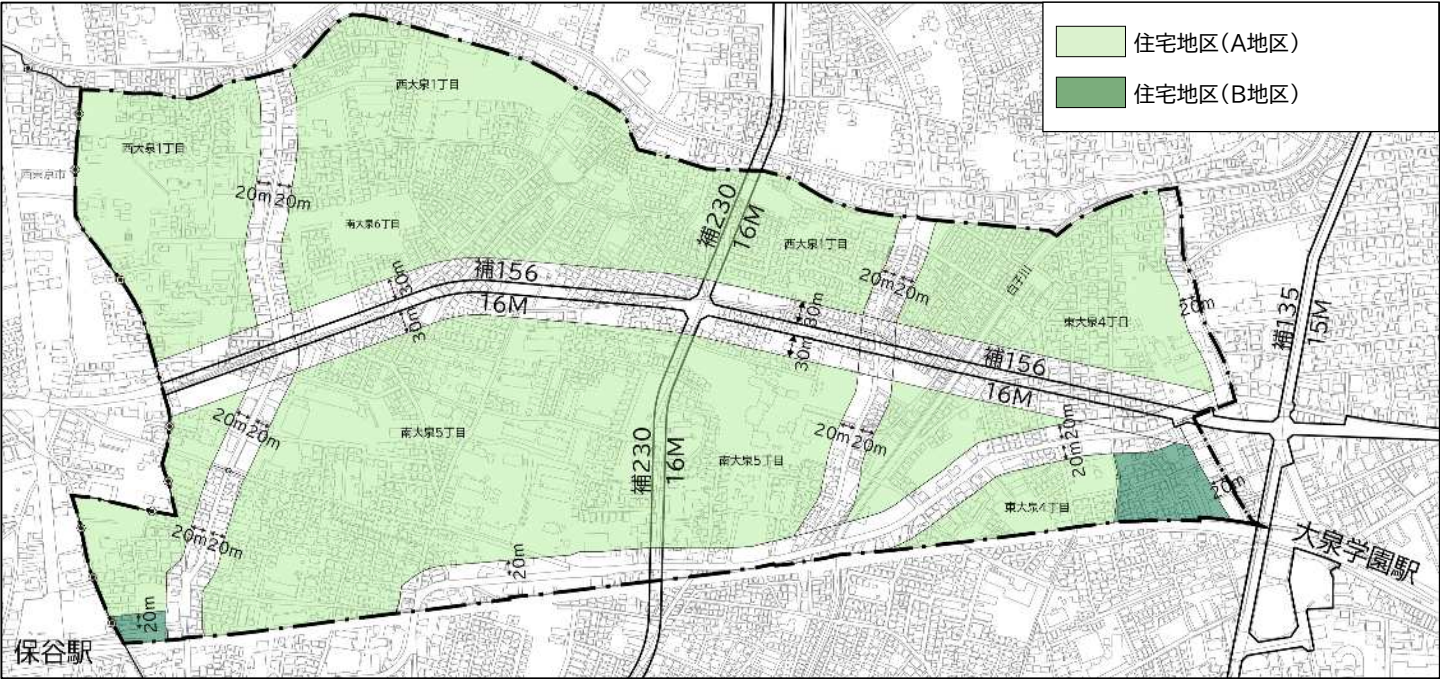
■補助156号線沿道地区(A・B)に関するルールの詳細



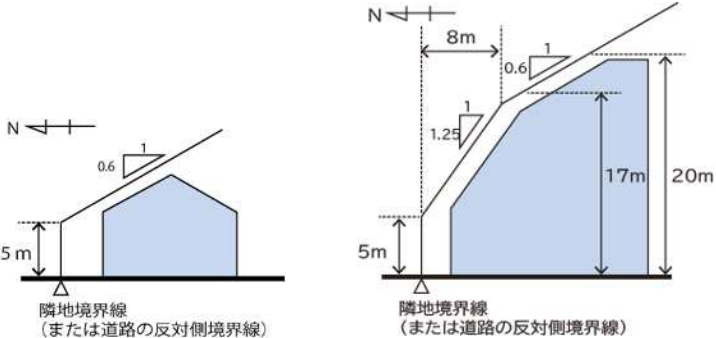
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

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) 地区計画 17m (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

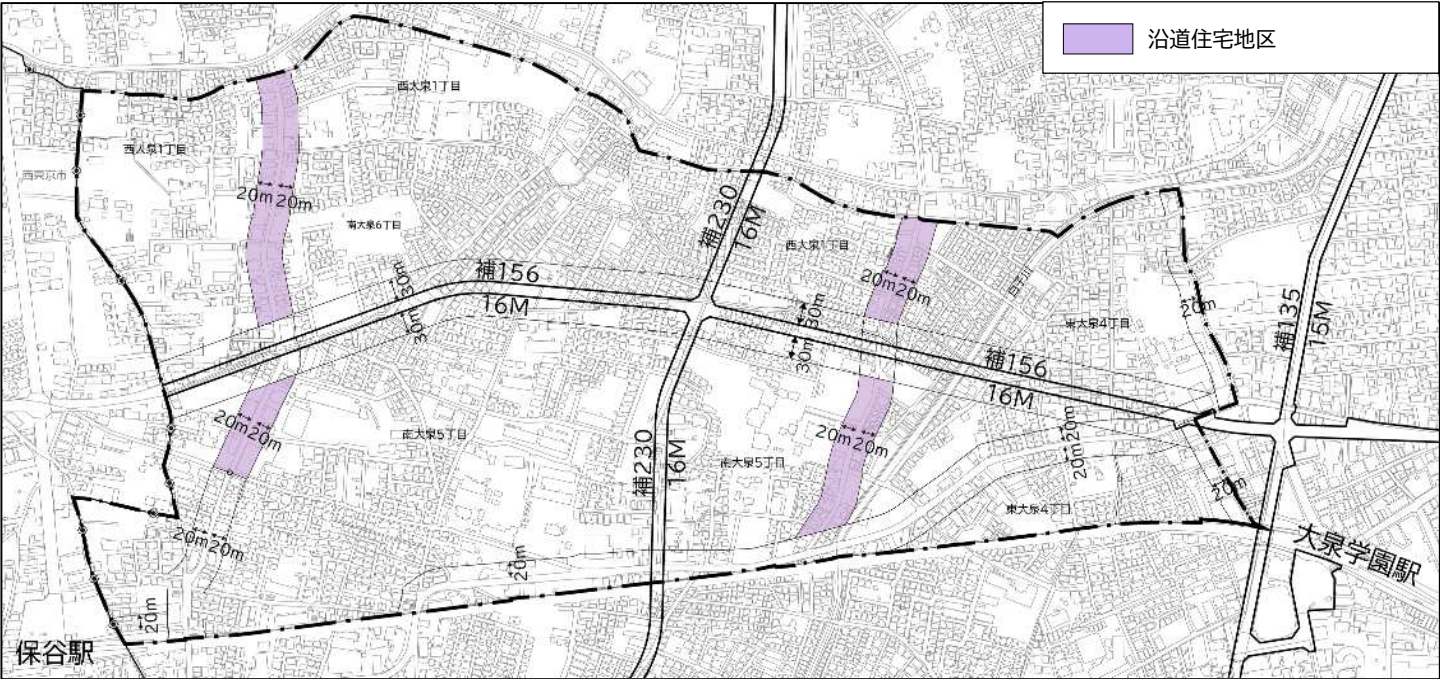
■住宅地区(A地区・B地区)に関するルールの詳細



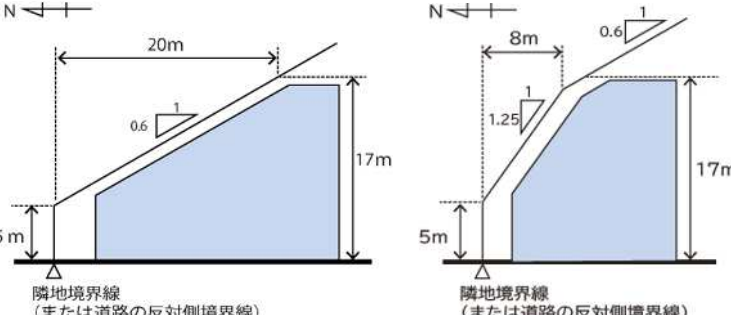
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

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

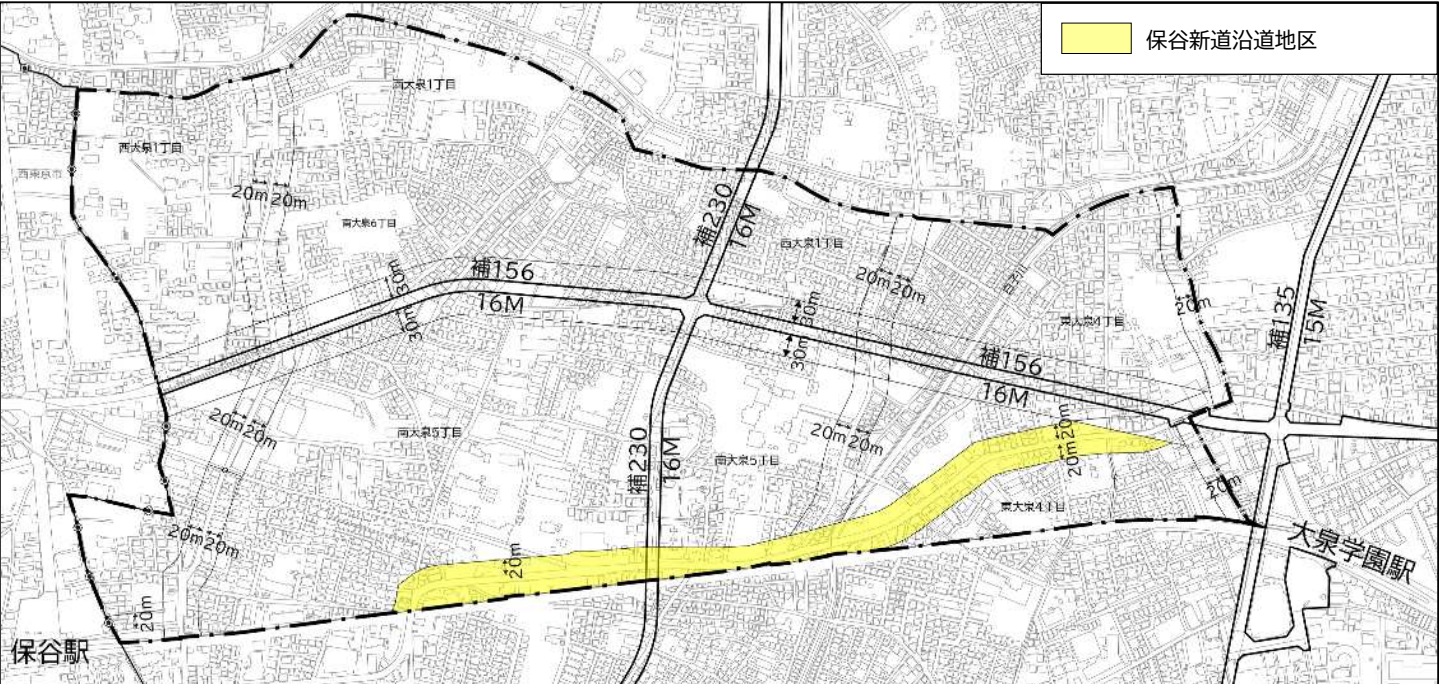
■沿道住宅地区に関するルールの詳細



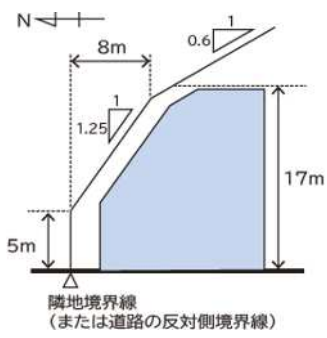
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

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 
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

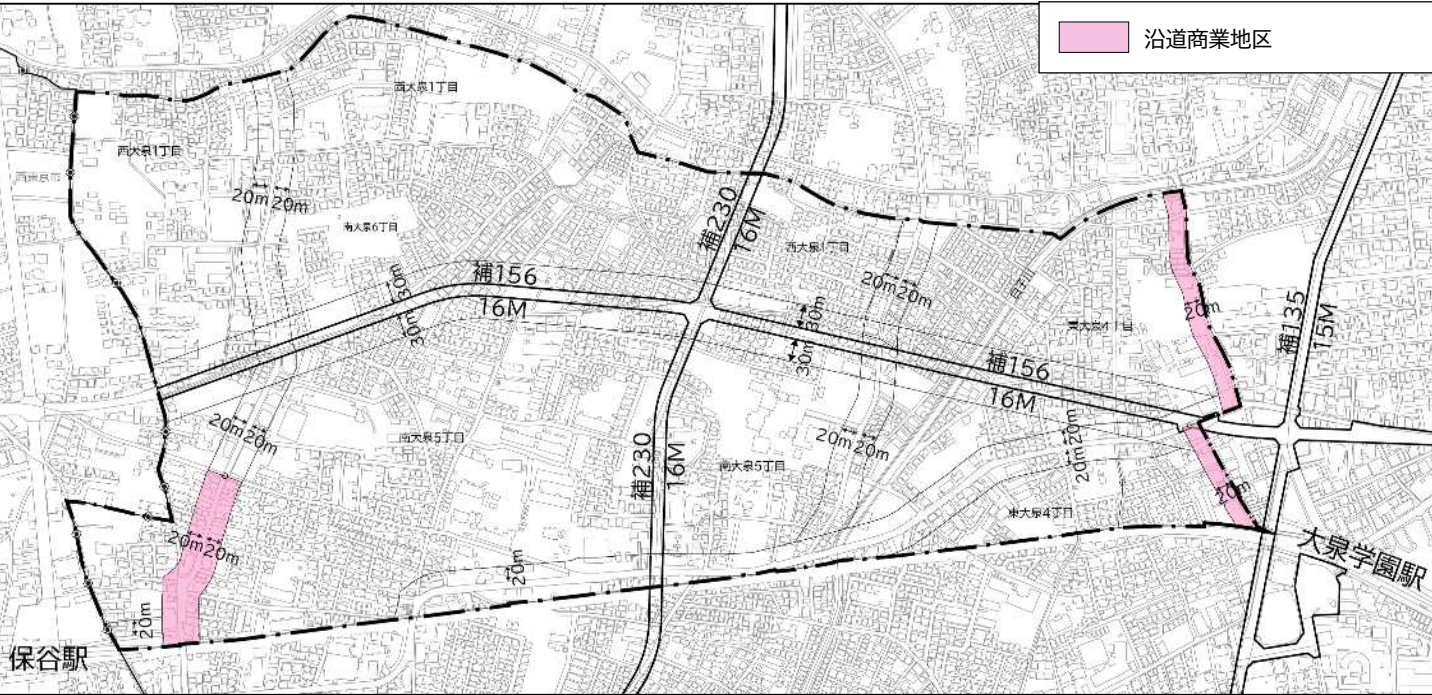
■保谷新道沿道地区に関するルールの詳細



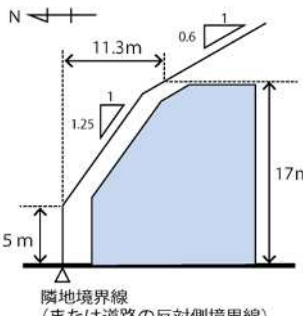
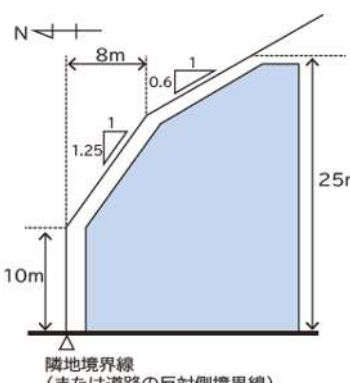
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)8都市基街都第67号、令和8年5月20日

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

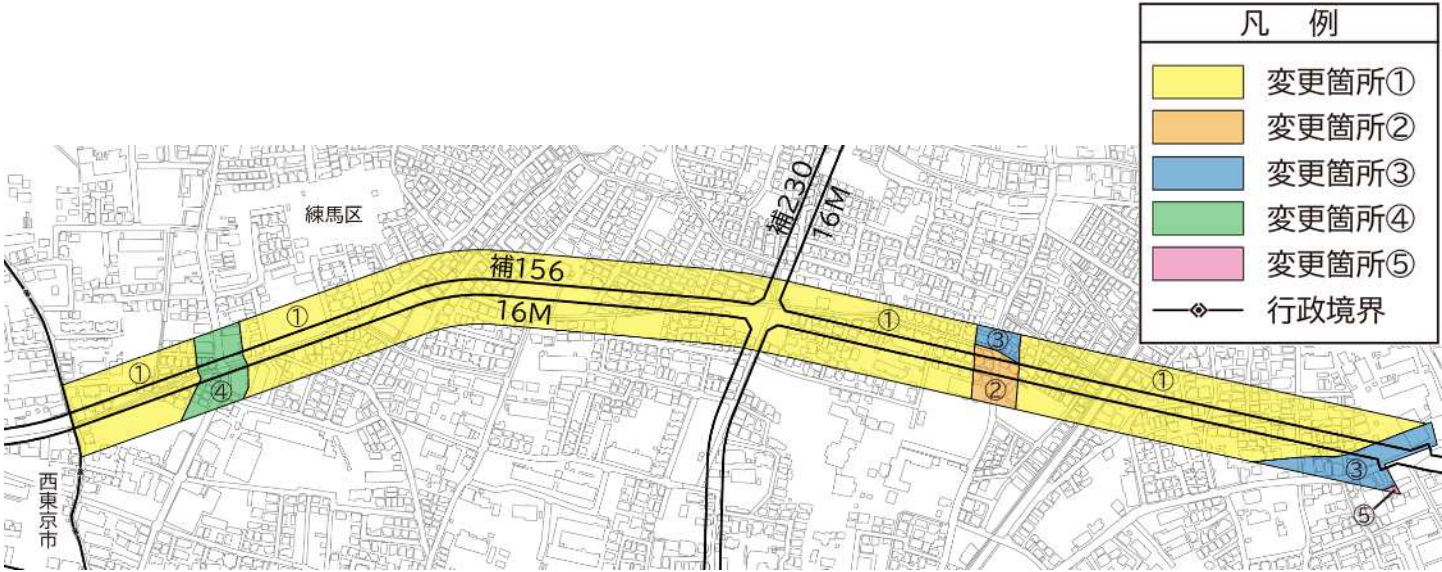
建築物等に関するルールの内容

①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①	変更箇所②	変更箇所③	変更箇所④	変更箇所⑤
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					

②大きさに関すること(補助156号線沿道地区)

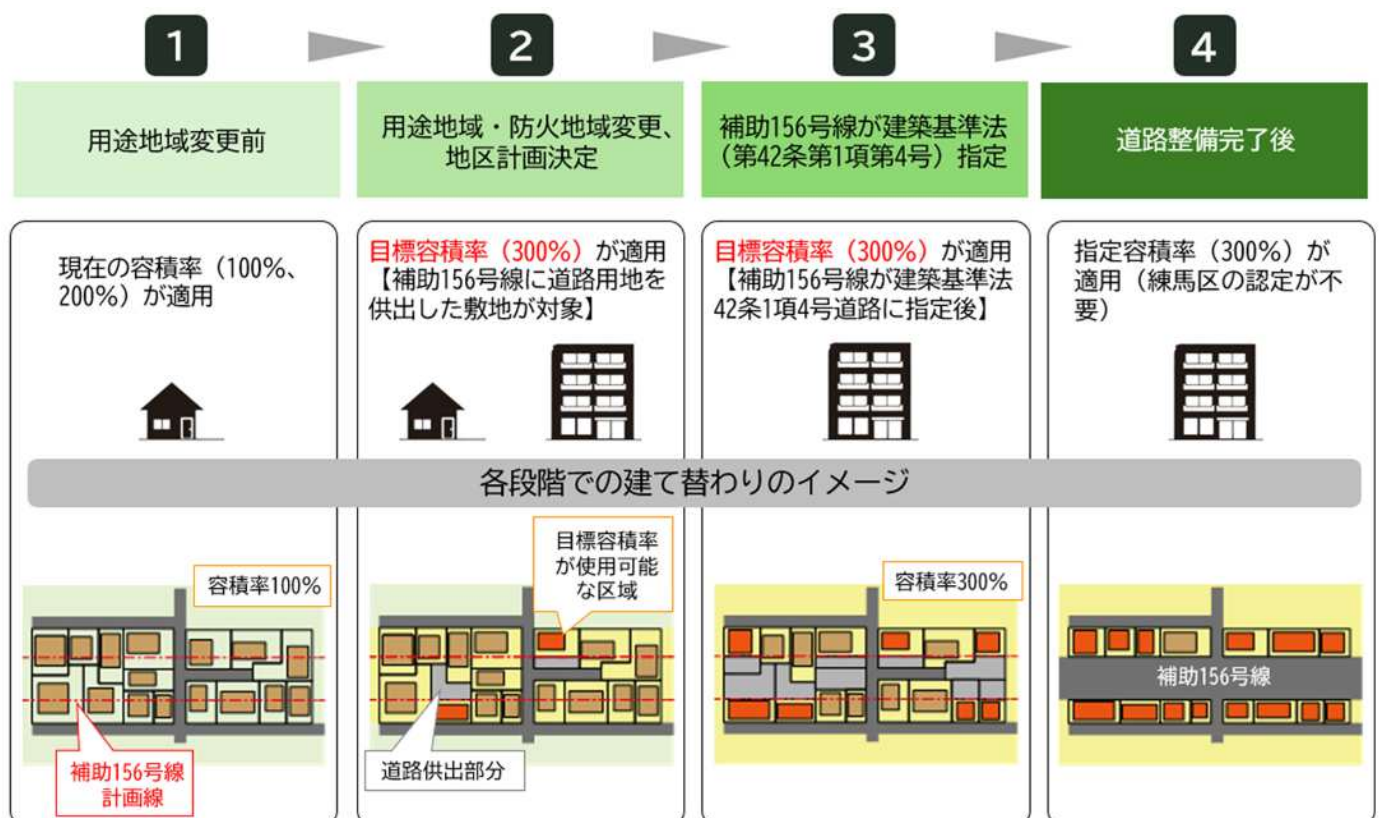
補助156号線沿道地区では、中層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地する土地利用を誘導するために、建ぺい率を60%にするとともに、現在A地区で100%、B地区で200%となっている容積率をA地区・B地区とも300%に変更することを検討しています。

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

③構造に関すること(補助156号線沿道地区)

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】

① 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			
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡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。

② 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。

④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。

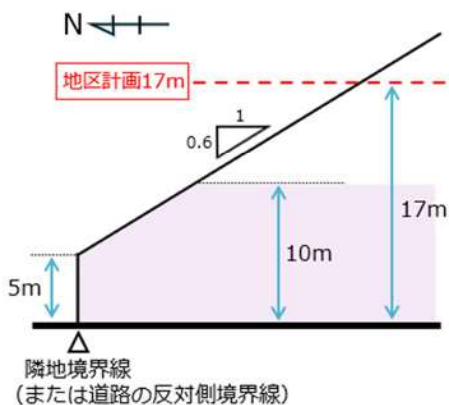
1 高度地区(地域地区)

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)

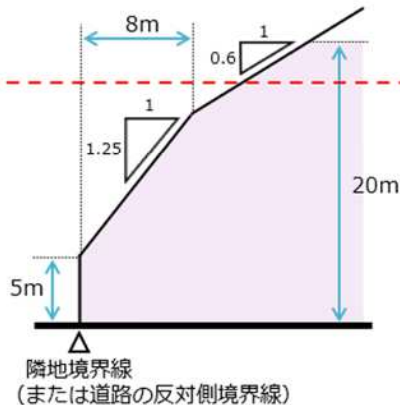
※ 現在の高度地区(*)



(*) 一部17m第1種高度地区もあり

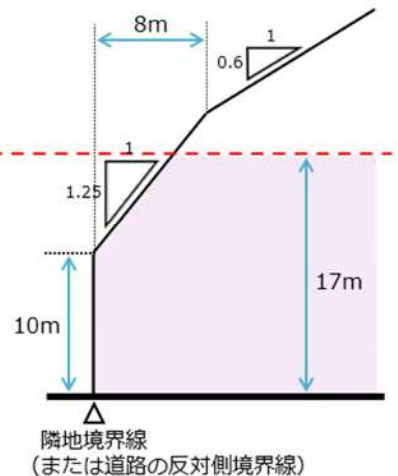
第2種高度地区 (20m)

※ 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)

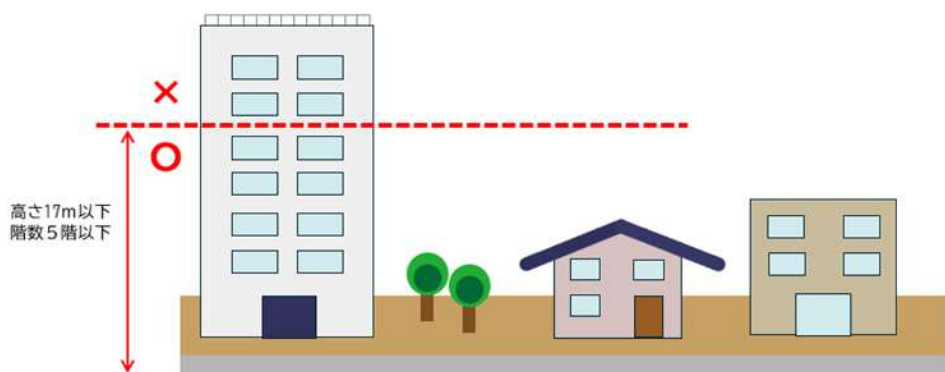
※ 放射7号線沿道等で指定されている高度地区



■ 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

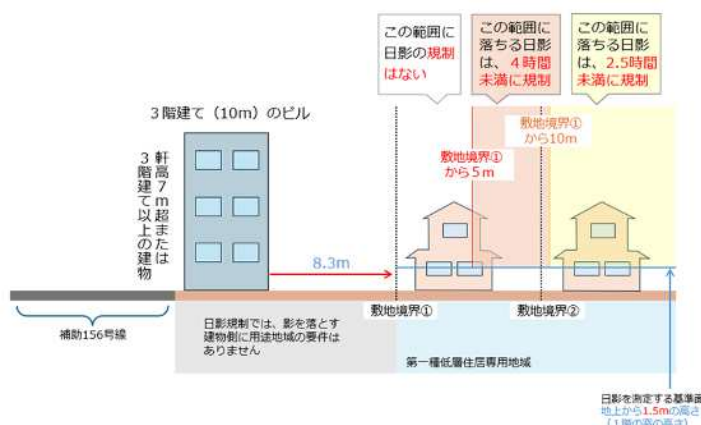
【参考】

日影規制について

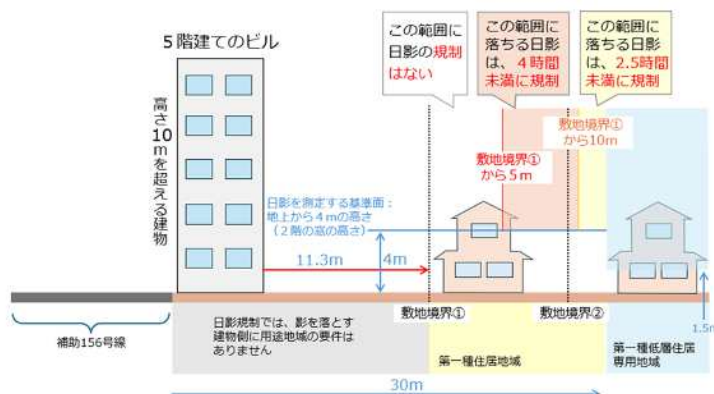
近隣の日照を確保するため、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例に基づき、中高層建築物を建築する際には、冬至日の真太陽時午前8時から午後4時までの間に、建物の周囲に一定の時間以上に日影を生じさせないように規制されます。

- ・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。

⑤用途に関すること(補助156号線沿道地区)

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

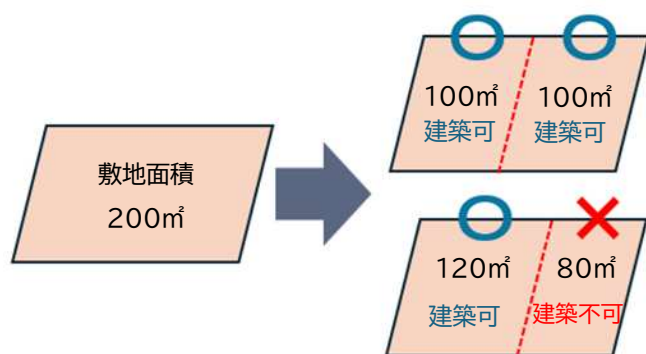
⑥その他 敷地・建築物に関すること

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㎡とします。

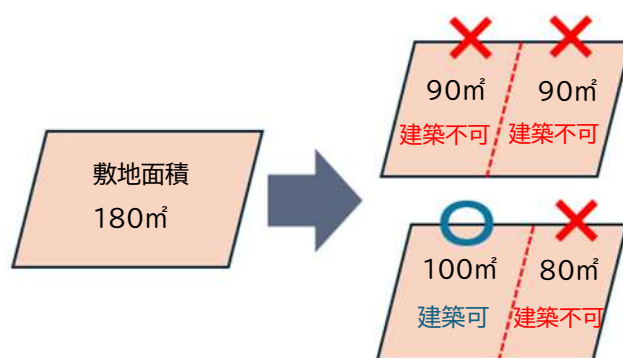
例 ①

敷地面積200㎡の土地を、分割して建築する場合



例 ②

敷地面積180㎡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㎡未満の敷地や公共施設の整備等に伴い敷地が100㎡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 ③

地区計画が決定した時点で
敷地面積100㎡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。

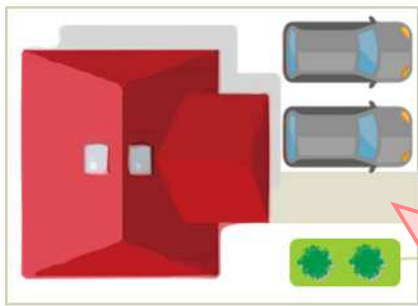
また、コンテナを利用した建築物を建築する場合は平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものとします。



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。



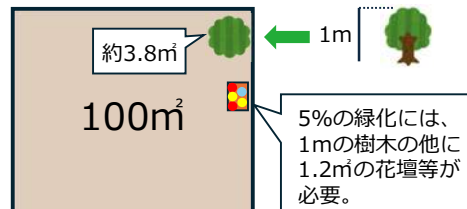
敷地（庭）での緑化のほか、建物の壁面における緑化なども対象

- ・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。



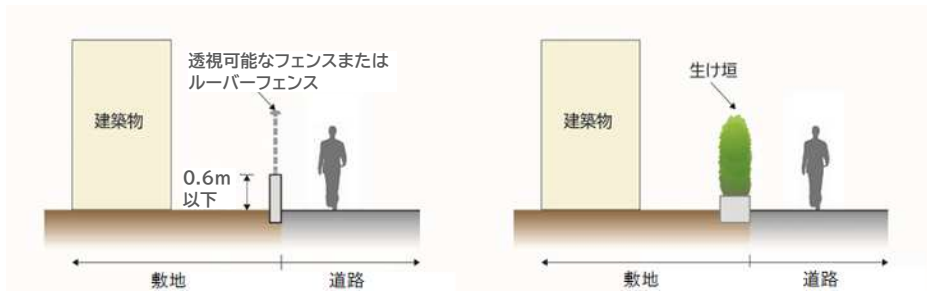
都市緑地法施行規則 第9条より

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

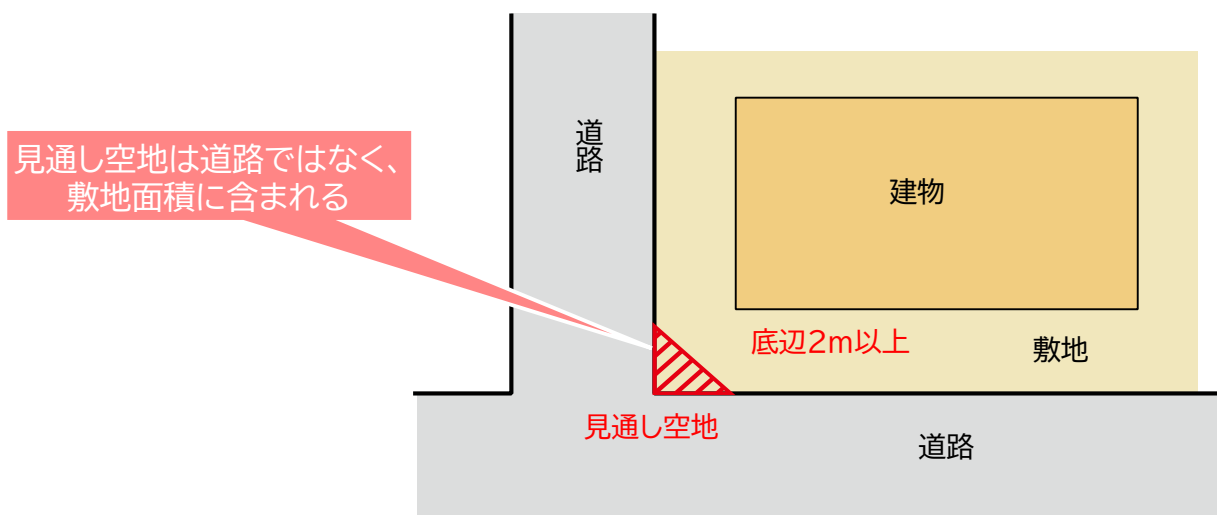
5 壁面の位置の制限および、壁面後退区域における工作物の設置の制限

● 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。

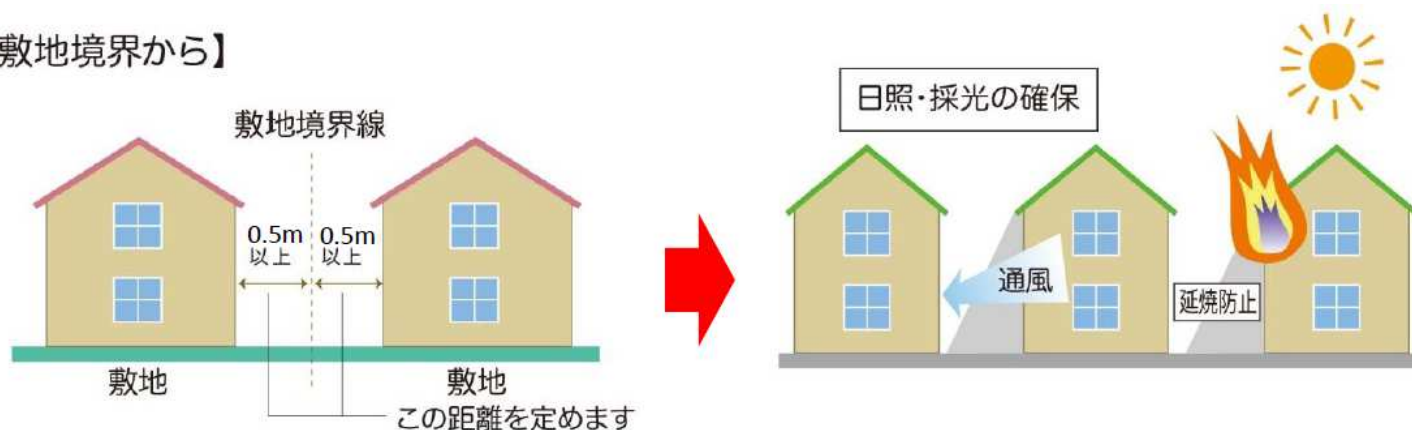


※道路の交差部の角度が120度以上の場合は、見通し空地は不要

● 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部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。



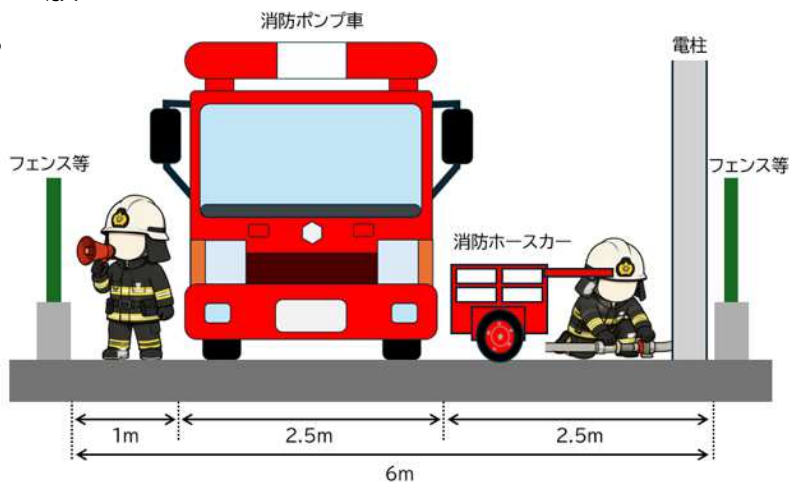
※地区施設沿道では後退いただいた部分の土地は、原則、区で買い取らせていただきます。
ただし、一定規模の大きさの敷地については、まちづくり条例に基づいて寄付をさせていただくことになります。

【参考】

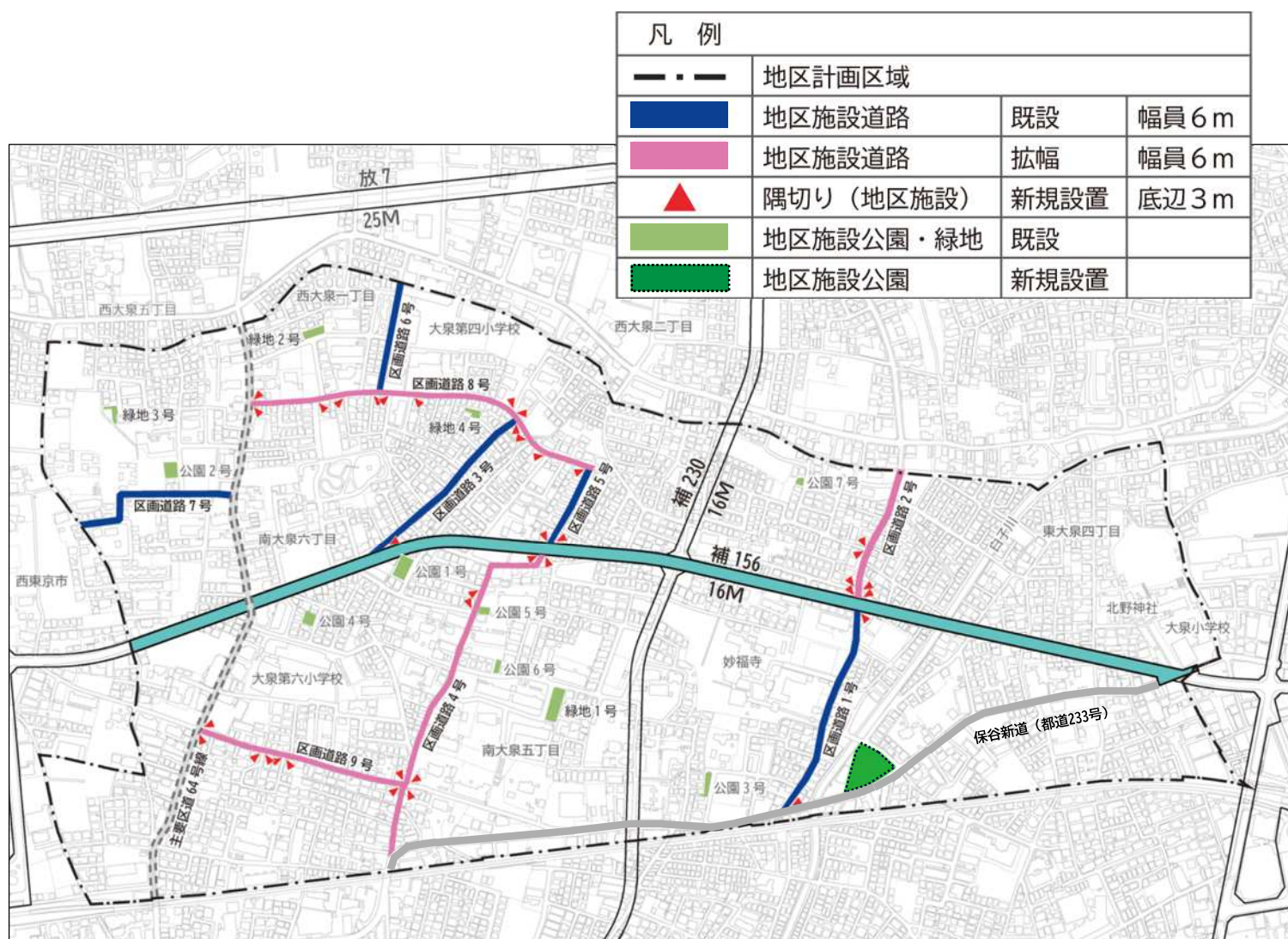
地区施設道路（幅員6m道路）が必要な理由

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



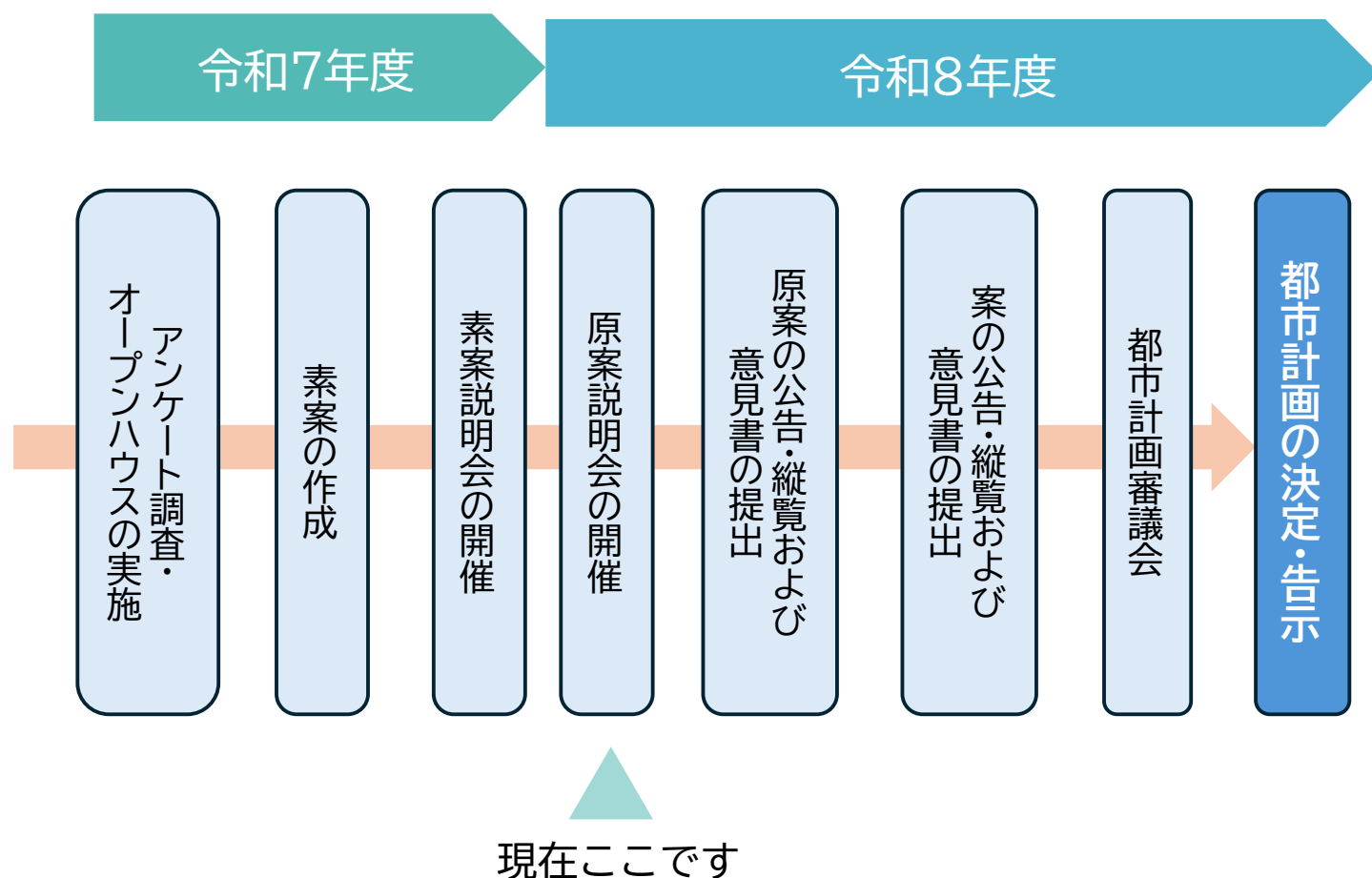
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号:7都市基交測第43号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

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。



● 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