

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区 地区計画(原案)ほか 説明会



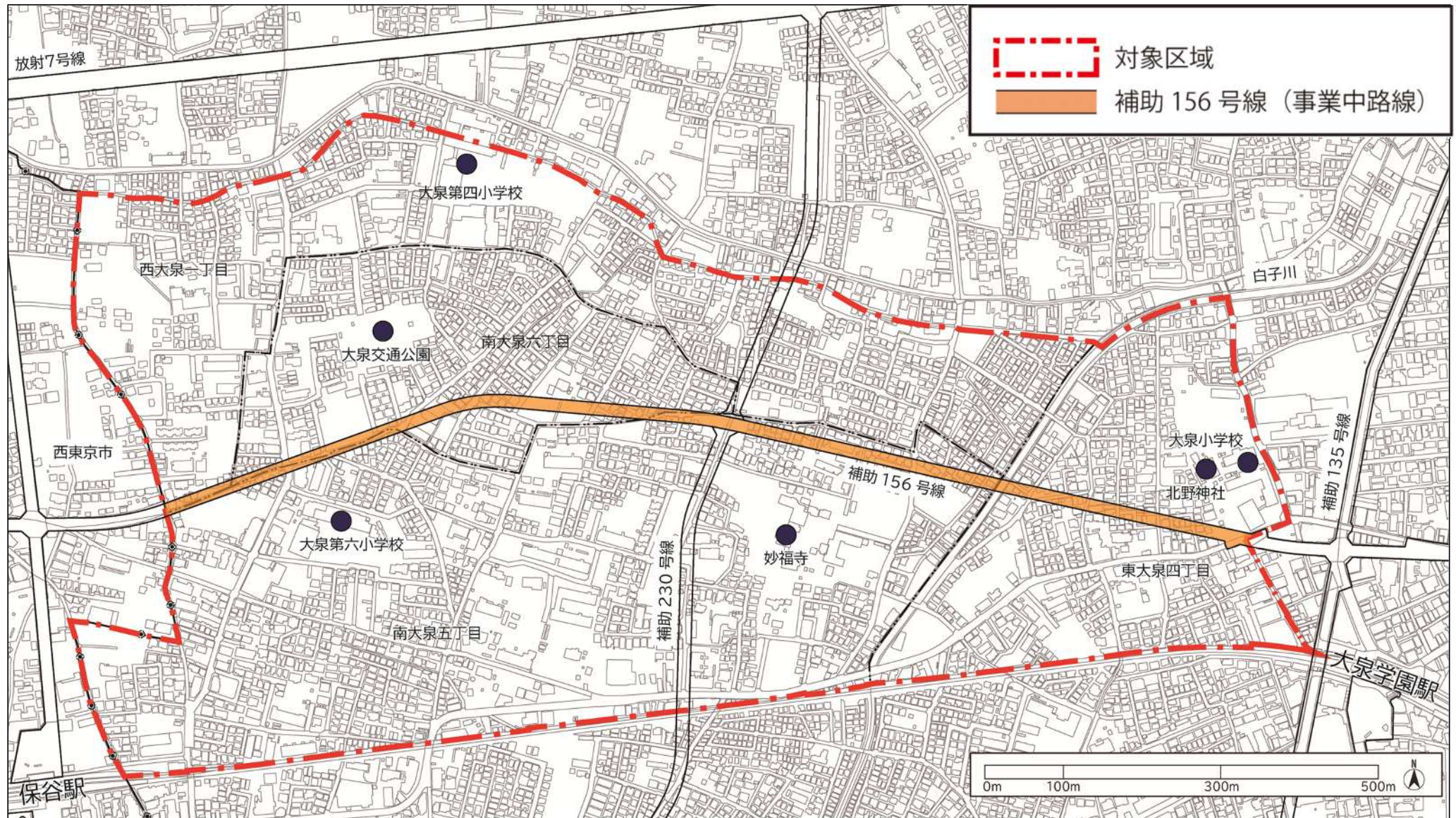
令和8年9月5日(土)、6日(日)

練馬区西部地域まちづくり課

- ◆ これまでのまちづくり検討の経緯
- ◆ 補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画(原案)等
 - ①地区計画の名称・位置・面積
 - ②地区計画の目標
 - ③区域の整備・開発及び保全に関する方針
 - ④建築物等に関するルールの内容
- ◆ 今後の予定

これまでのまちづくり検討の経緯

まちづくり・地区計画の対象区域



本地区は、関連する計画において、次のように位置づけられています。

練馬区都市計画マスタープラン

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。

補助156号線沿道周辺地区重点地区まちづくり計画

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。

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 ⇒現在までに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

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。地区の課題や特徴を踏まえて定めます。

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。

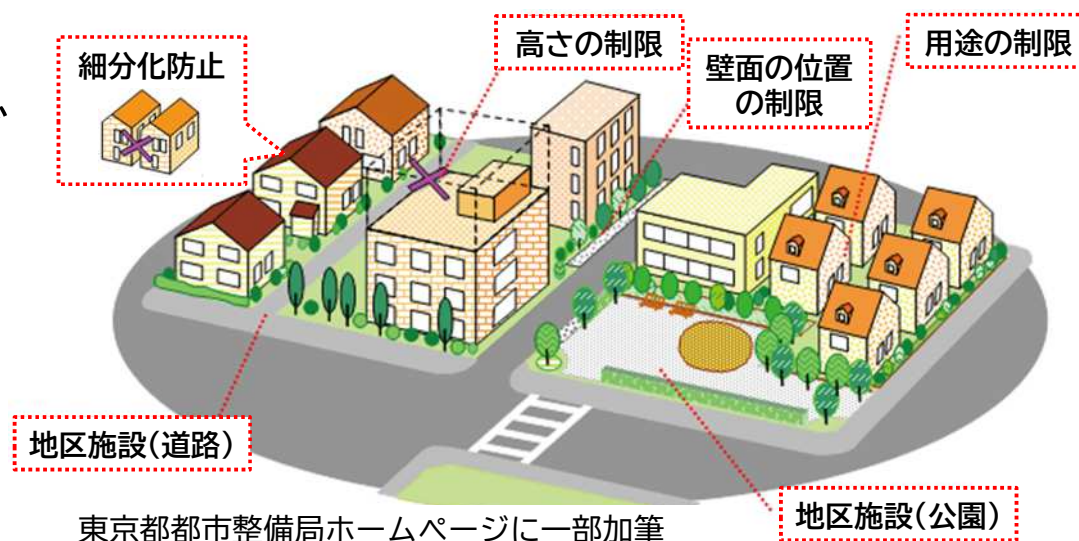
地区計画の「目標」・「方針」

- 計画の目標
- 土地利用・地区施設の整備などに関する方針

「地区整備計画」

- 建築物等の具体的なルール

- ◇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

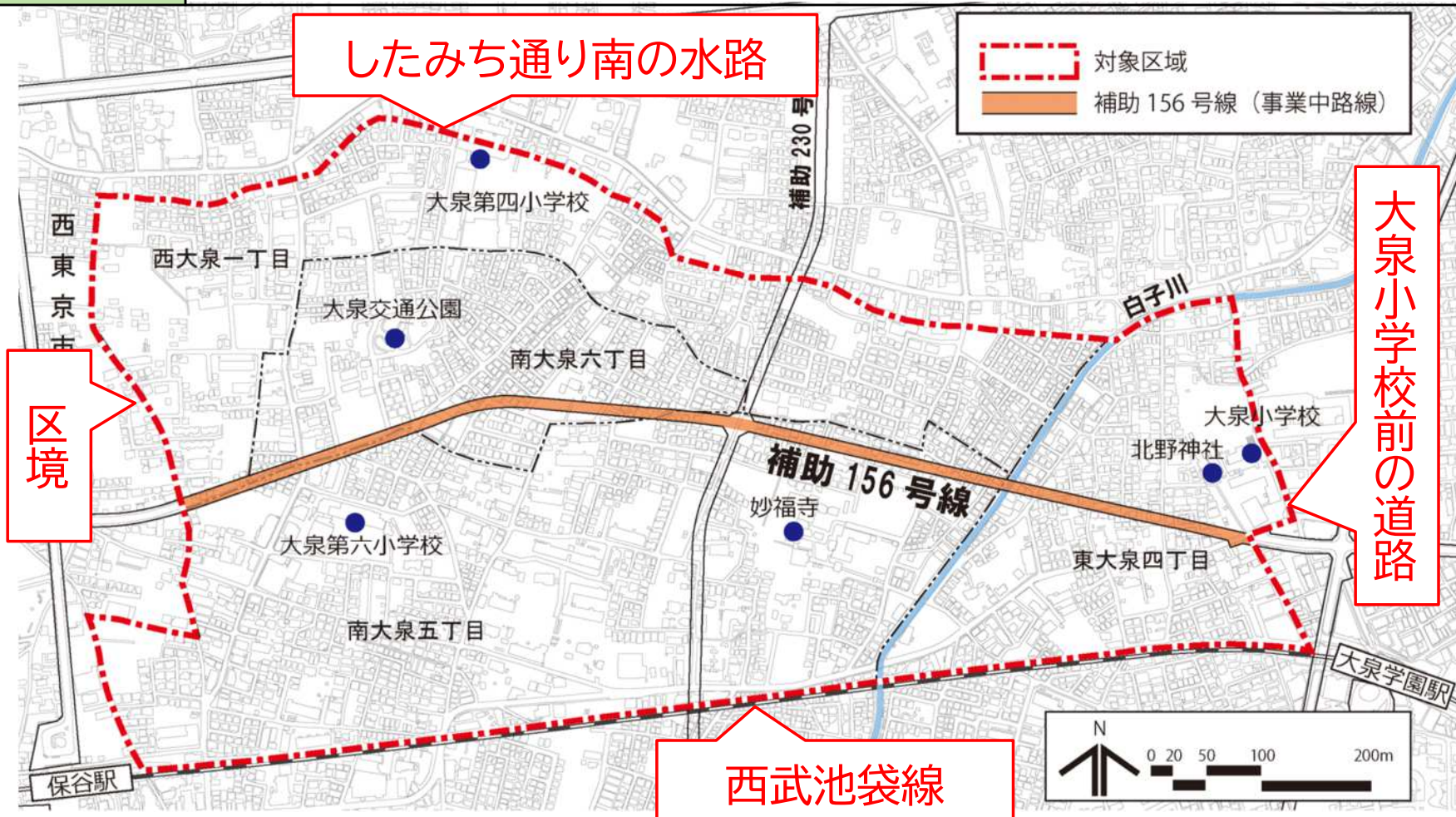


補助156号線東大泉・西大泉・
南大泉地区地区計画(原案)等

(1)地区計画の名称・位置・面積

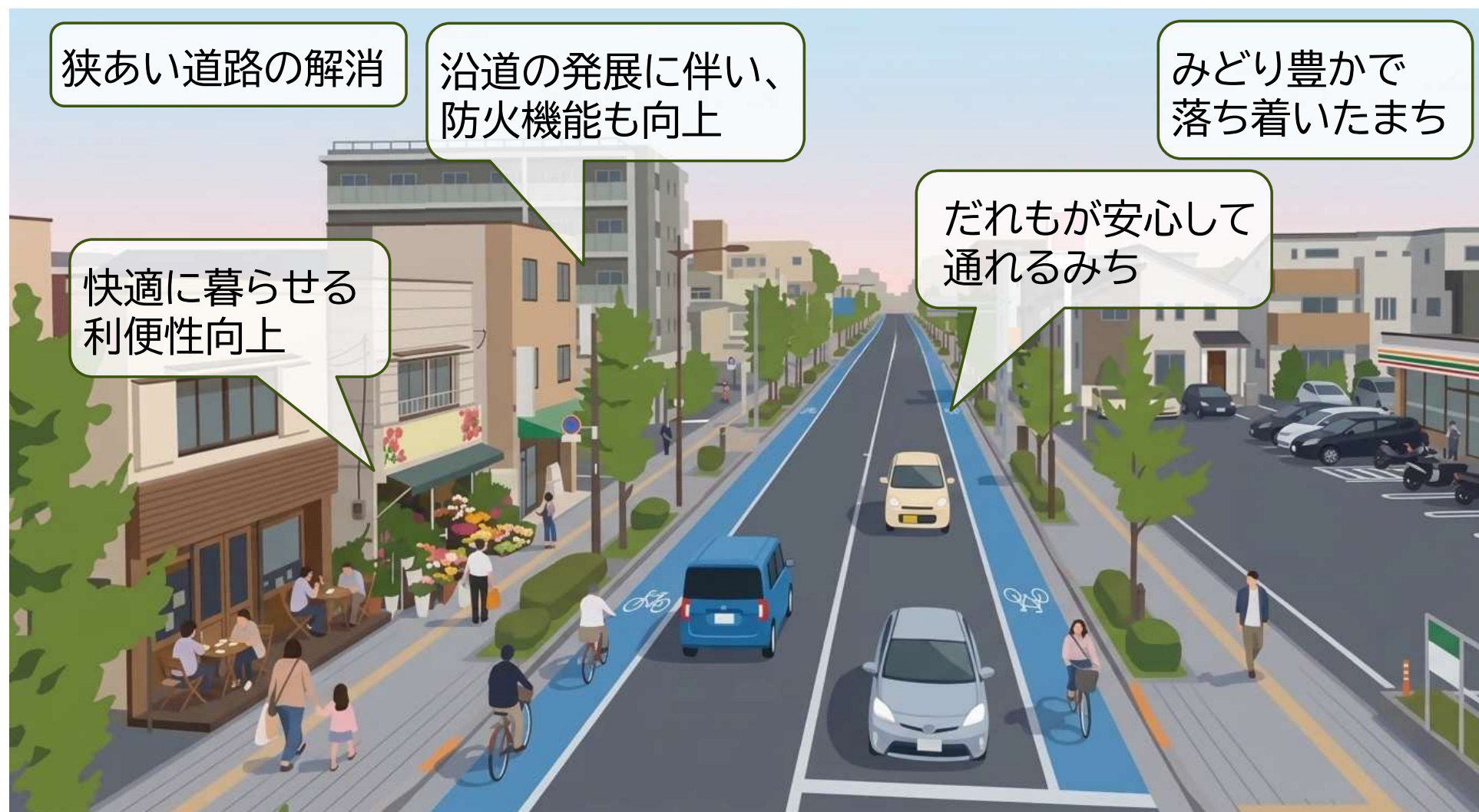
説明資料 P3

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



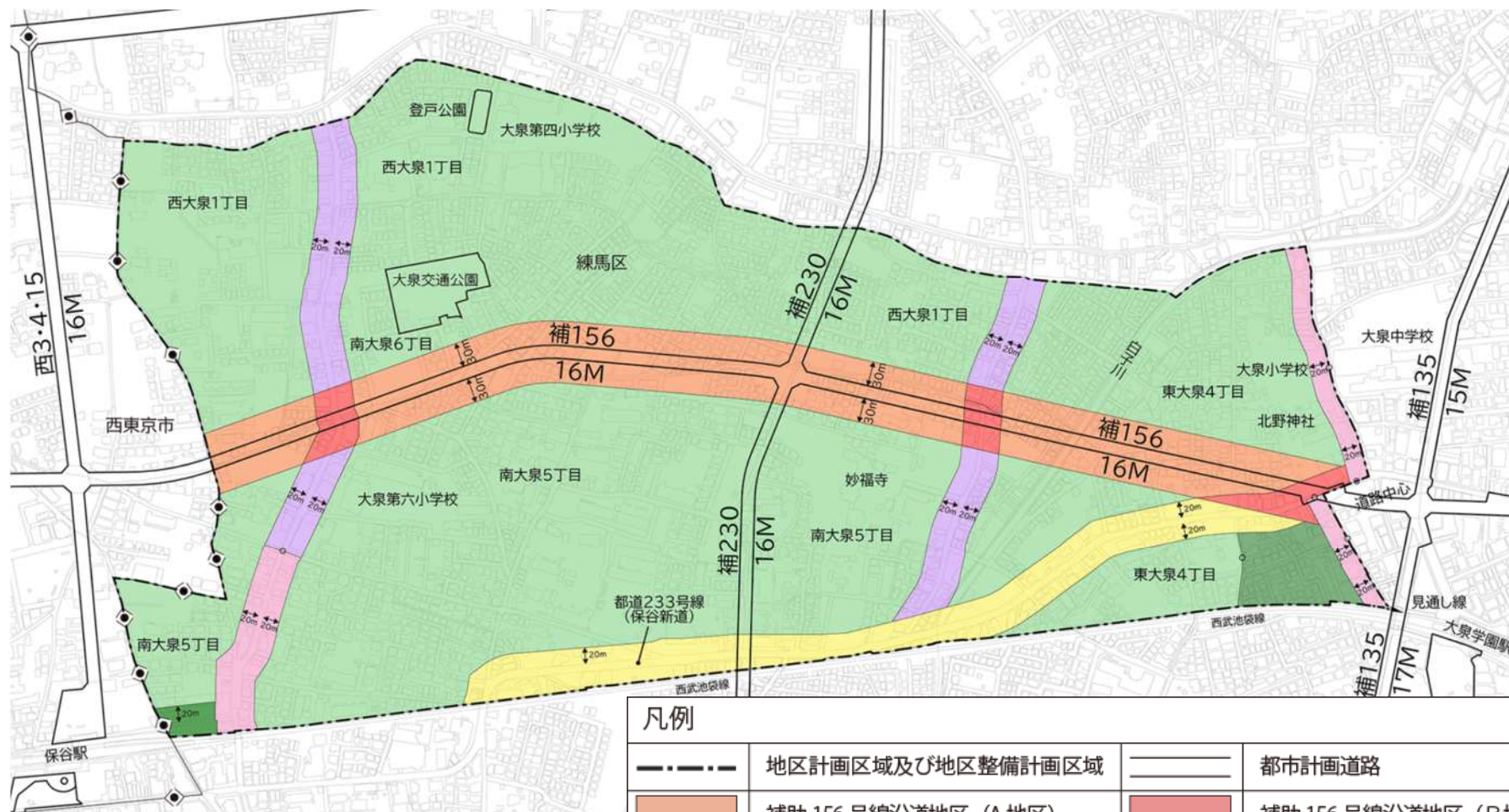
目標1	補助156号線沿道に、周辺環境に配慮しながら店舗やサービス施設の立地を誘導することで、快適に暮らすための生活利便性が向上したまちを目指します。
目標2	今あるみどりや水辺空間を活かしながら、良好な景観づくりを進めることにより、みどり豊かで落ち着いたまちを目指します。
目標3	補助156号線沿道では、建物の不燃化により、延焼遮断機能の形成を図るとともに、周辺地区では狭あい道路の解消や隅切りの確保など、道路環境の改善により安全・安心に暮らせる災害に強いまちを目指します。

【参考】 まちの将来のイメージ



※ 補助線街路沿道のイメージ

地区区分図



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

土地利用の方針

補助156号線
沿道地区(A地区)

補助156号線
沿道地区(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防災性の向上を図る。

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

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。

建築物の整備の方針

- 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

道路

- 主要な生活道路のネットワークの充実
- 区画道路および隅切りの整備

公園・緑地

- 既存の公園や緑地の保全
- 新たな公園を整備

その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

白子川沿い

- 白子川沿いの敷地における、白子川に面する部分の緑化に努める

雨水対策

- 敷地内における雨水貯留浸透施設の設置に努める

(4)建築物等に関するルールの内容

説明資料 P12

①用途地域等の変更の概要

対象地区：補助156号線沿道地区(A、B地区)

目的：補助156号線整備・地区計画策定に合わせた適切な沿道環境の形成

ルール：用途地域、高度地区、防火地域の都市計画を
変更 ※東京都と協議中



用途地域等の変更箇所

②大きさに関すること

対象地区：補助156号線沿道地区(A、B地区)

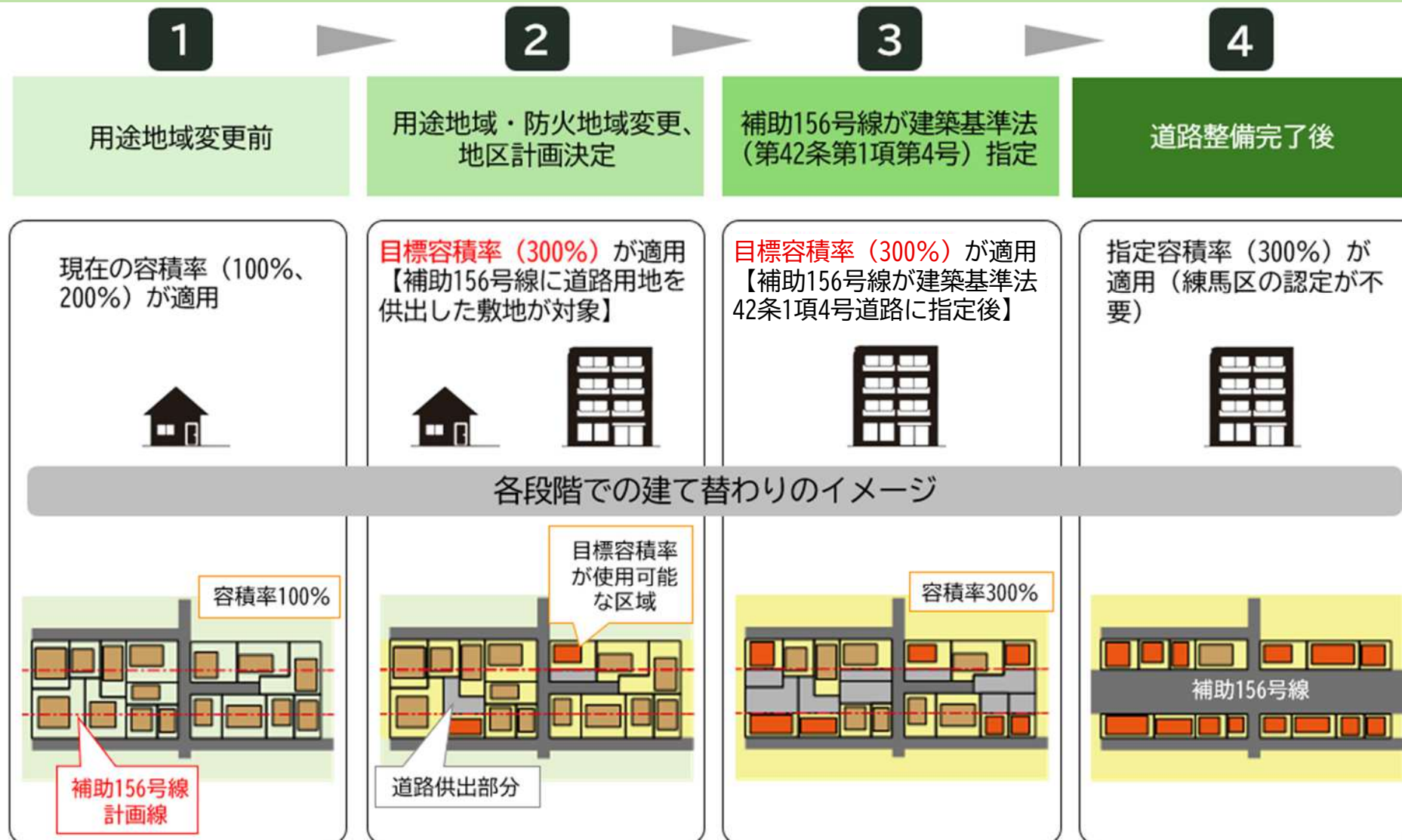
目的：中層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等が立地する土地利用を誘導

ルール：建ぺい率60%を指定(用途地域)
容積率300%を指定(用途地域、地区計画)
※東京都と協議中

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。

※具体的な手順について、次のページで説明します。

②大きさに関すること



※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

都市計画・道路整備の段階における容積率のイメージ

③構造に関すること

対象地区：補助156号線沿道地区(A、B地区)

目 的：区は、幅員15m以上の都市計画道路等において、延焼遮断帯による防災ネットワークを形成するため、沿道を防火地域に指定する方針としています。



本地区は、木造住宅が多くを占めており、震災時等の市街地大火の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地区)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高めることを目的として、防火地域にすることを検討しています。



ルール：防火地域を指定(地域地区)

※東京都と協議中

③構造に関すること

【参考】 防火地域について

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。

防火地域（法第61条）			
階数 延べ面積			
	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。

※ 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**の建築物を建てることができます。

④高さに関すること

対象地区：補助156号線沿道地区(A、B地区)

目 的：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、高さに関する変更が必要



補助156号線沿道は、容積率300%と第二種高度地区との組合せで高さ20mの指定となります(練馬区の用途地域の基本方針より)。



沿道建物の高さをなるべく抑え、北側に隣接する敷地への日照・通風・採光等 を確保し、住環境を保護するため地区計画で高さ・階数のルールを定めます。



計画内容：17m以下、かつ地上5階以下(地区計画)

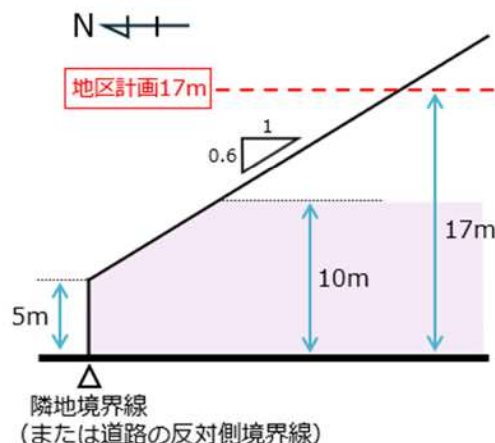
④高さに関すること

1 高度地区

建築物の最高高さ等の制限により、日照・通風・採光等を確保し、住環境を保護するもので、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。

第1種高度地区（10m）

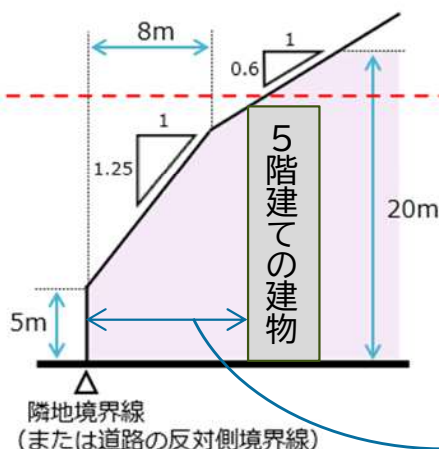
※ 現在の高度地区(*)



(*) 一部17m第1種高度地区もあり

第2種高度地区（20m）

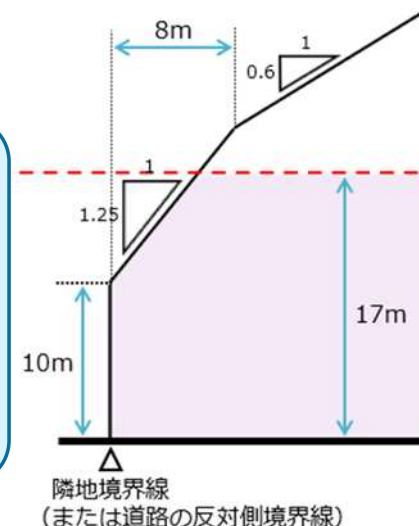
※ 補助156号線沿道地区に予定している高度地区
地区計画で17mに制限



5階建ての建物は、隣地境界線から約**11.3m以上**離れた場所にしか建てられません

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



建物を建てられる範囲

④高さに関すること

【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。

高度地区の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。

(4)建築物等に関するルールの内容

説明資料 P17

⑤用途に関すること

対象地区：補助156号線沿道地区(A、B地区)

目的： 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を形成します。

ルール： 第一種住居地域を指定(用途地域)

※東京都と協議中

ホテルおよび旅館・葬祭場等を制限(地区計画)



補助156号線沿道に建築できない建物用途イメージ

⑤その他 敷地・建築物に関すること

1 敷地面積の最低限度

対象地区：住宅地区(A地区)

目 的：土地の細分化を防ぐとともに、ゆとりある住環境を保全します。

ルール：敷地面積の最低限度を100 m²に制限
(地区計画)

地区計画が決定した時点で100m²未満の敷地や公共施設の整備等に伴い敷地が100m²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となります。

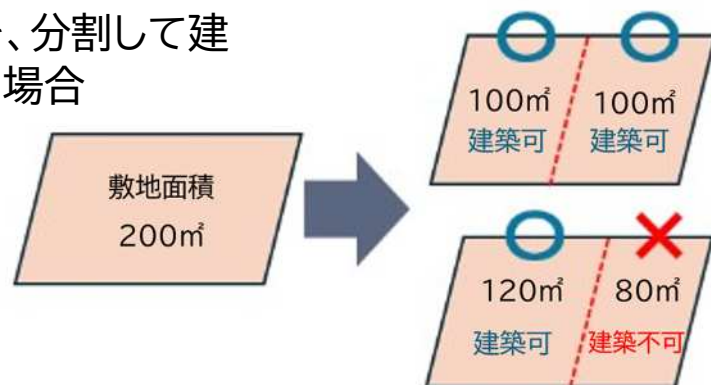
⑤その他 敷地・建築物に関すること

1 敷地面積の最低限度

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。

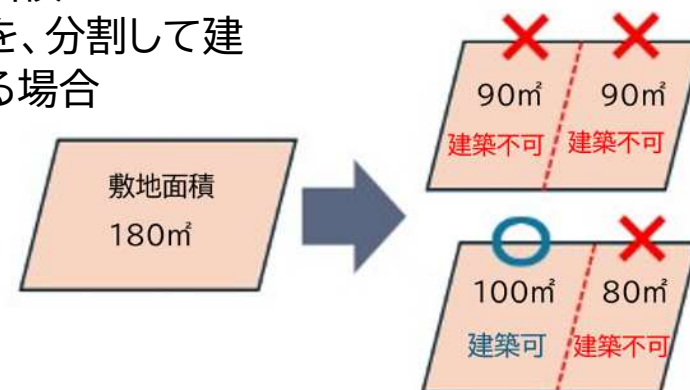
例 ①

敷地面積200m²の土地を、分割して建築する場合



例 ②

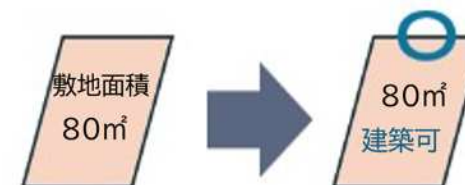
敷地面積180m²の土地を、分割して建築する場合



ただし、地区計画が決定した時点で100m²未満の敷地や公共施設の整備等に伴い敷地が100m²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100m²未満の土地の場合



敷地分割による建物建築の可否のイメージ

⑤その他 敷地・建築物に関すること

2 建築物等および屋外広告物の形態または色彩その他の意匠の制限

対象地区：

目 的： 落ち着きのある良好な街並みの形成を図ります。

ルール： 周辺の街並みと調和した落ち着いた色合いに制限（コーポレートカラーを除く）
（地区計画）



景観に配慮した色彩のイメージ

⑤その他 敷地・建築物に関すること

2 建築物等および屋外広告物の形態または色彩その他の意匠の制限

対象地区： 全ての地区

目的： 落ち着きのある良好な街並みの形成を図ります。

ルール： コンテナを利用した建築物は平屋建てで、開放感のあるデザインとし、外壁は景観に配慮
(地区計画)



落ち着いた住宅地の景観になじまない派手な色彩のもの



落ち着いた住宅地になじむよう外壁に化粧が施されたデザインで平屋建てのもの

景観に配慮したコンテナのイメージ

⑤その他 敷地・建築物に関すること

3 建築物の緑化率の最低限度

対象地区：沿道商業地区を除く地区

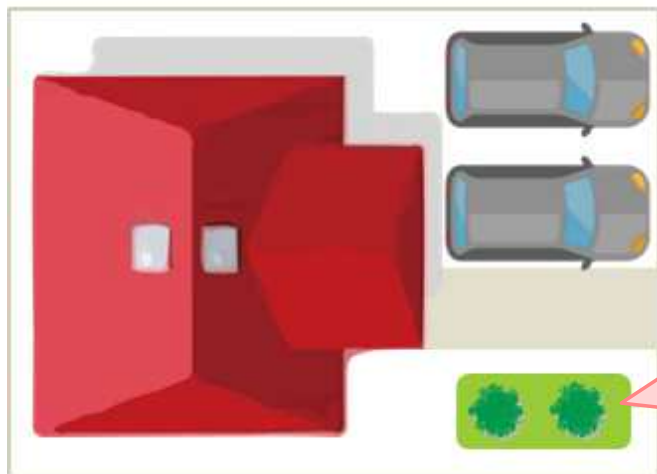
目 的：みどり豊かな街並みを維持します。

ルール：敷地面積の5%以上を緑化(100m²以上)
(地区計画)

敷地面積が100m²未満の場合はこの限りではありませんが、緑化に努めます。

⑤その他 敷地・建築物に関すること

3 建築物の緑化の最低限度



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		

都市緑地法施行規則 第9条より

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。

⑤その他 敷地・建築物に関すること

4 垣または柵の構造の制限

対象地区：

目 的：地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成します。

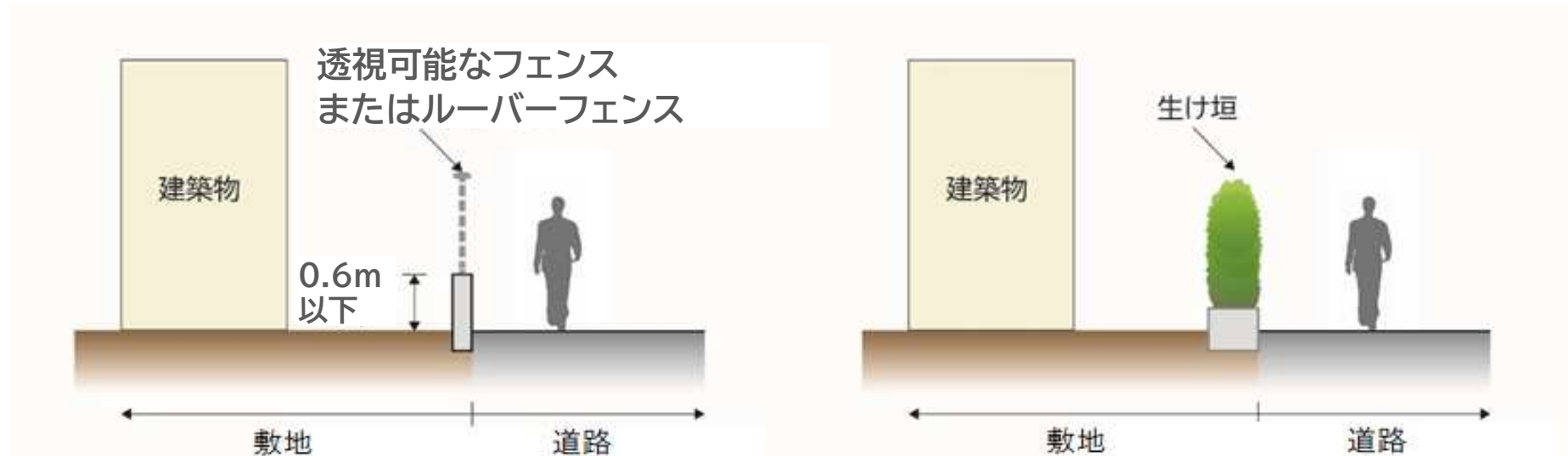
ルール：道路に面する部分の垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする(地区計画)

高さ60cm 以下の部分ではブロック等の設置は可能です。

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、制限の対象外となります。

⑤その他 敷地・建築物に関すること

4 垣または柵の構造の制限



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その他 敷地・建築物に関すること

5 壁面の位置の制限

対象地区：

目 的：道路の交差部において、見通しの空間を確保して安全性の向上を図ります。

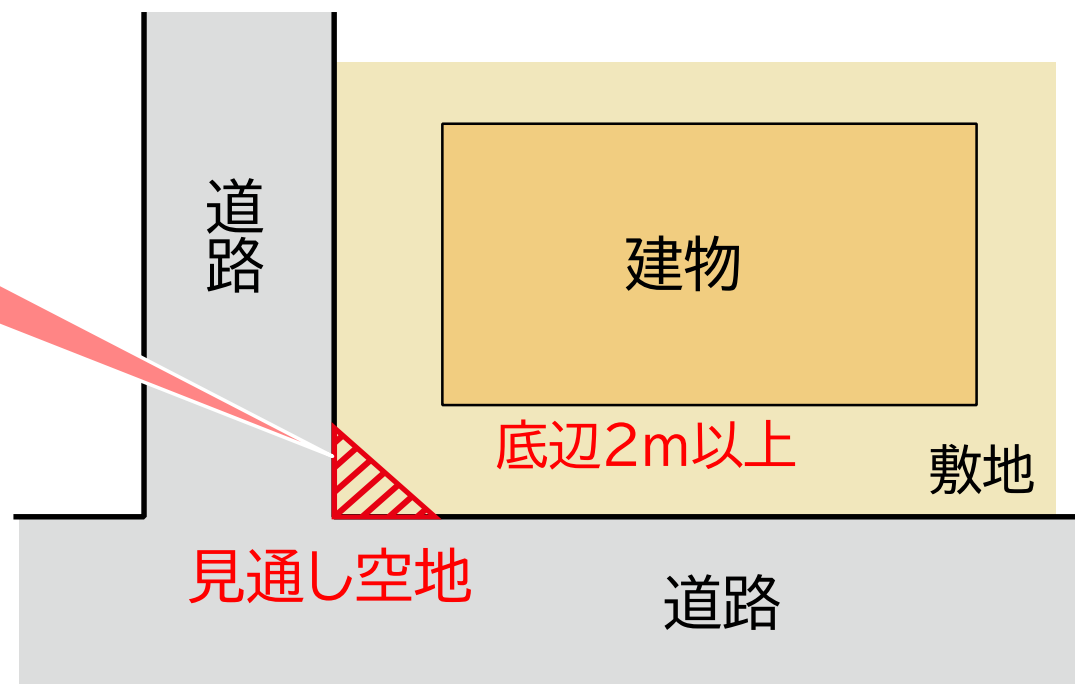
ルール：道路が交差する角敷地では、底辺の長さ2m以上の隅切りを確保するよう建築物の外壁等を後退(地区計画)

上記の後退区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の工作物を設置することはできません。

⑤その他 敷地・建築物に関すること

5 壁面の位置の制限【角敷地の壁面の位置の制限 等】

見通し空地は道路ではなく、敷地面積に含まれます。



※道路の交差部の角度が120度以上の場合は、見通し空地は不要です。

見通し空地のイメージ

(4)建築物等に関するルールの内容

説明資料 P20

⑤その他 敷地・建築物に関すること

5 壁面の位置の制限【隣棟間隔の制限】

対象地区：

目的：ゆとりある住環境の形成、防災性の向上を図ります。

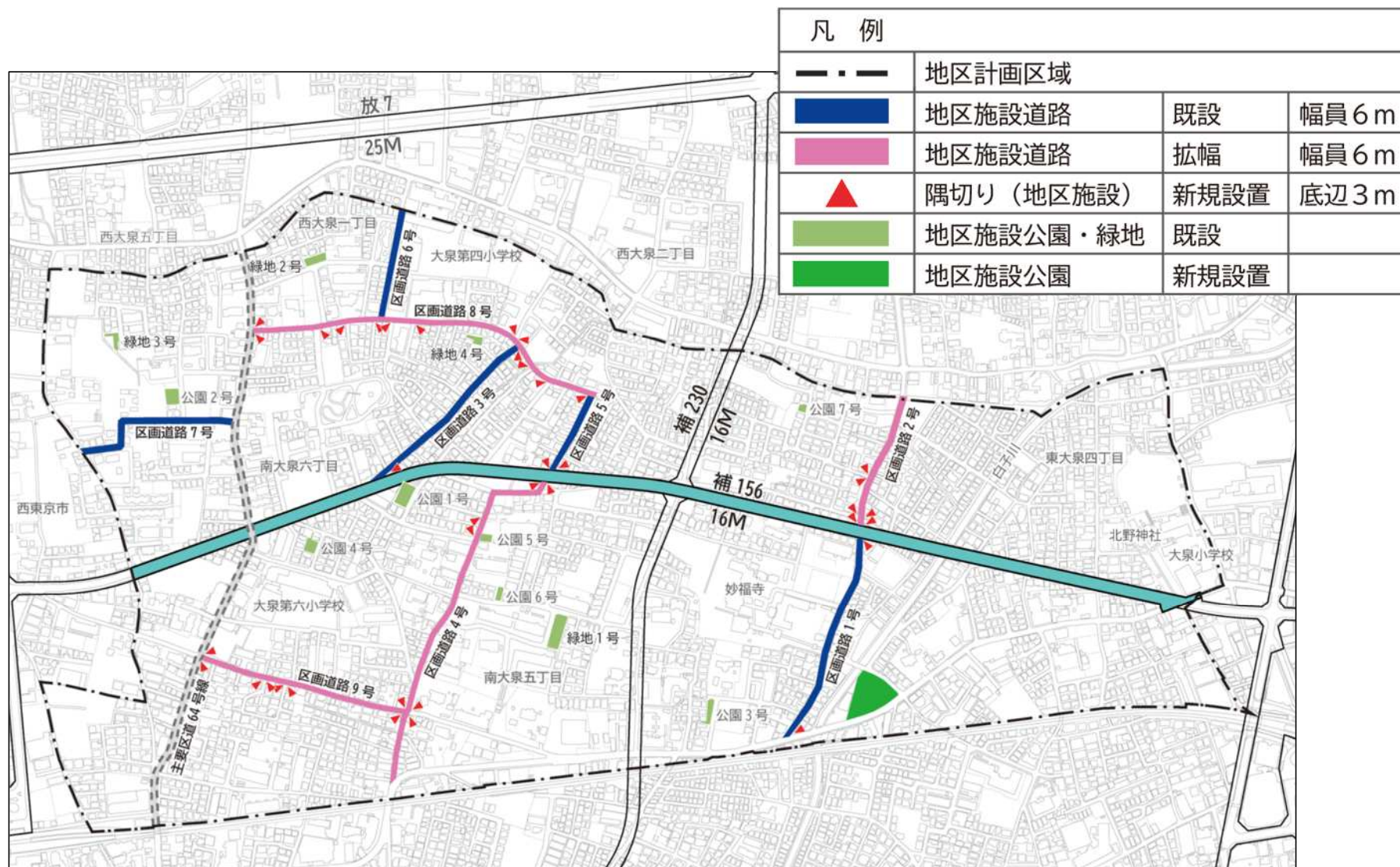
ルール：建築物の外壁や柱の面から隣地境界線までの距離は50cm以上
河川および区有通路に面する部分は除く
(地区計画)

【敷地境界から】



(5)その他 敷地・建築物に関すること

5 壁面の位置の制限 【地区施設(道路・公園・緑地)の配置】



⑤その他 敷地・建築物に関すること

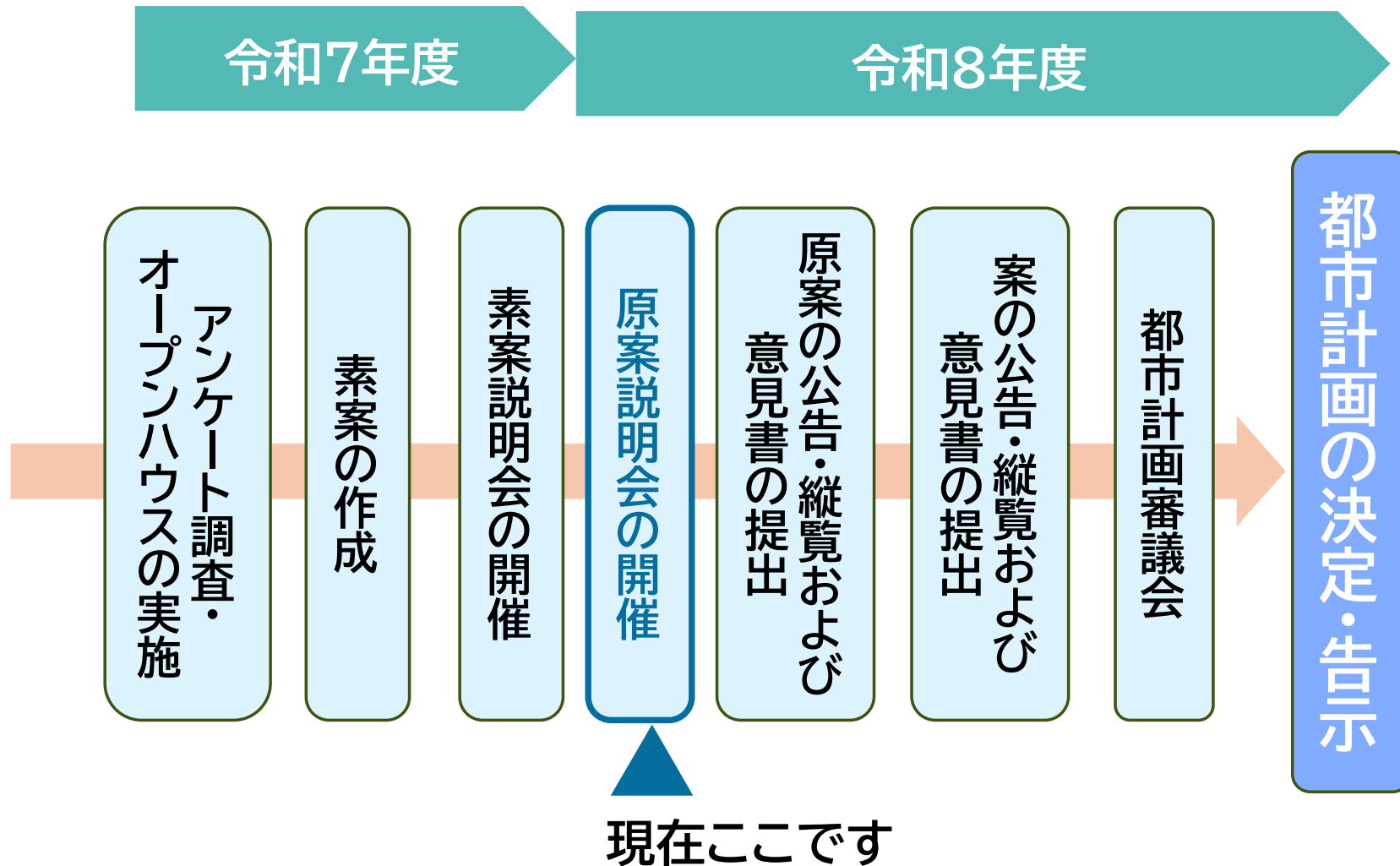
5 壁面の位置の制限 【地区施設沿道の壁面の位置の制限】



※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していただくことになります。

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、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】 期間 : 9月1日(火)から9月24日(木)

受付場所 : 都市計画課(練馬区役所本庁舎16階)

【意見書の提出】 9月24日までに都市計画課必着

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.htm>

↓

ご清聴
ありがとうございました