

地区計画とは？

都市計画法に基づいて定められる、地区の課題や特徴を踏まえた地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「まちづくり」を進めていく手法です。

災害時の避難場所として公園を整備しよう

高い建物による圧迫感を軽減しよう

道路を安全にするため、ブロック塀は設置しないようにしよう

建物が密集しないように、敷地面積は広めにしよう

① 住民と行政が話し合いながら作るルール

- 地区の現状に合ったルールを作るため、**住民の皆様のご意見を伺いながら**進めます。
- 地域住民が求める**まちの将来像の実現**や、**まちの課題解決**のために必要なルールを定めます。

② 地区の特性に応じて、独自に決めることができるルール

「都市計画」では、土地利用に関する基本的な枠組み（用途地域など）が定められています。



「地区計画」は地区の特性に応じ、**地区単位で詳細なまちづくりのルールを定めることができます。**

③ 建物などを「建替える時のルール」

- それぞれの建物や塀等の**建替え時に適用されるルール**です。
- ルールが導入されても、**すぐに建替える必要はありません。**

※ 地区計画が定められると、建物の新築や増改築の場合に、これまでの建築確認申請に加え、地区計画の届け出が必要になります。
※ 区や民間の確認検査機関は、地区計画に基づき、まちづくりルール(地区計画)に適合しているかを審査いたします。

今後のスケジュール

現在はここ

オープンハウス

アンケート調査

まちづくり検討会
素案のとりまとめ

地区計画素案説明会

意見書の受付
原案の説明会
原案の広告・縦覧

意見書の受付
案の公告・縦覧

地区計画の決定

お問合せ先

練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課
担当：水梨・綿引・鈴木
電話：03-5984-1053 FAX:03-5984-1226
e-mail：EN-MACHI02@city.nerima.tokyo.jp

大泉・石神井・三原台周辺地区 まちづくり通信

第7号 令和8年(2026年)1月



発行：練馬区 都市整備部
新宿線・外環沿線まちづくり課

大泉・石神井・三原台周辺地区のまちづくりに関する オープンハウスを開催します！

日時

令和8年 1月23日(金) 17:30～20:00
1月25日(日) 9:30～11:30

会場

三原台地域集会所 2階和室
(練馬区三原台3丁目13番17号)

予約不要

ご都合の良い時間にお越しください



西武バスおよび国際興業バス
「三原台中学校」バス停下車 徒歩3分

※お車でのご来場はご遠慮ください。
※展示内容は両日とも同じです。
※車いすをご利用の方は、施設入り口で職員にお声がけください。

大泉・石神井・三原台周辺地区では、まちづくり検討会の中で「**まちの将来イメージ**」や「**将来のイメージの実現に必要なまちづくりルール**」等について様々な議論を重ねてきました。
今回のオープンハウスでは、まちづくり検討会の中で検討してきた**まちづくりルール**の内容をパネルの展示とあわせて、対話形式でご説明します。



「まちづくりルール」の内容については P.2・3 へ

まちづくり検討会で検討したまちづくりルールの内容をご紹介します



建築物等の用途の制限

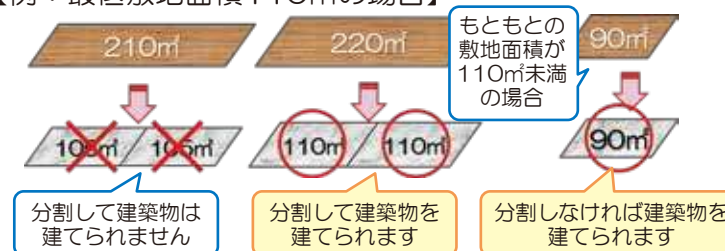
- ◆パチンコ店等のギャンブル施設の設置を制限します。
- ◆店舗型風俗店等の設置を制限します。



建築物の敷地面積の最低限度

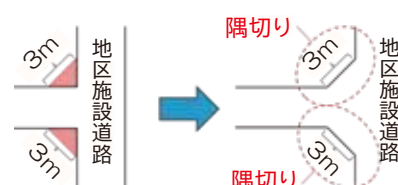
- ◆敷地面積の最低限度を「110㎡」とします。
- ◆敷地の細分化を防止し、ゆとりある住環境を形成するため、110㎡未満に敷地を分割して建物を建てることはできません。
- ◆現在、110㎡未満の敷地は、敷地を分割しなければ、建物を建てることは可能です。

【例：最低敷地面積110㎡の場合】



壁面の位置の制限

- ◆安全な空間を確保するため、建築物等の外壁等を道路の中心から3m後退します。(計画幅員6m)
※壁面の位置を定める道路については、現在検討しています。
- ◆区画道路と公道が交わる角敷地では長さ3mの隅切りを確保するよう、建築物の外壁等を後退します。

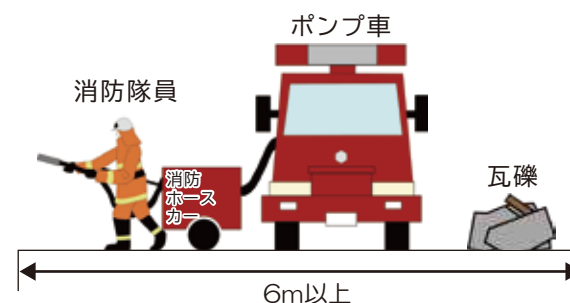


壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ◆建築物の壁面の位置の制限により後退した区域には、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ません。

地区施設道路(幅員6m道路)が必要な主な理由

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。



建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

- ◆建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩は、街並み形成に配慮するなど、周辺環境と調和したものとします。
- ◆屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分に配慮したものとします。

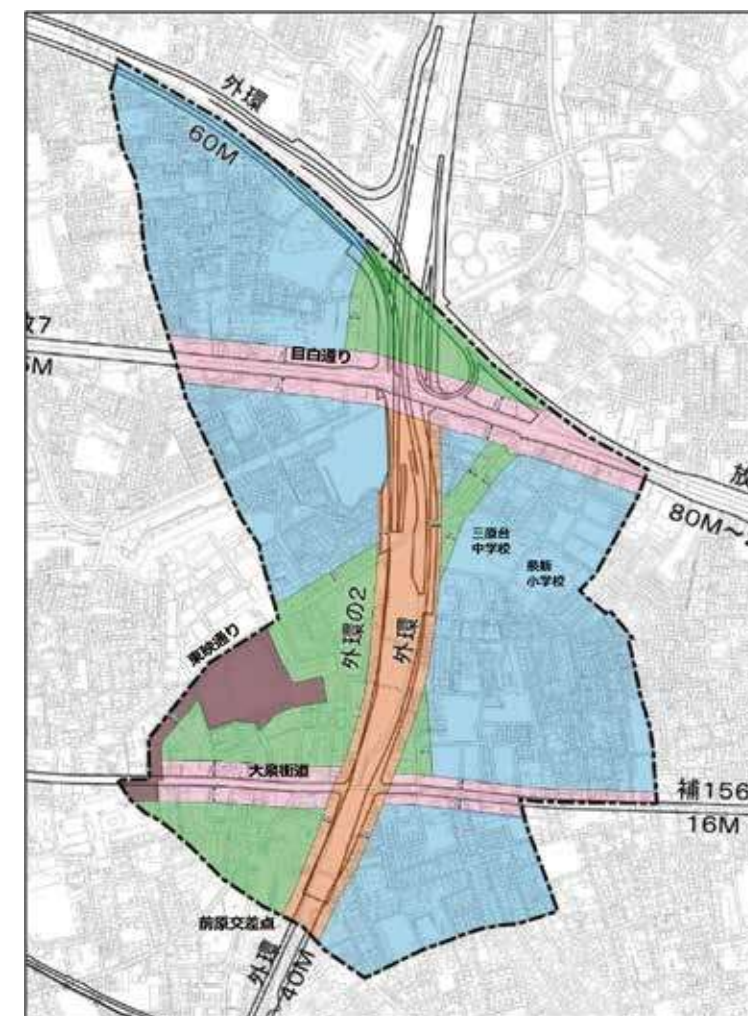


垣またはさくの構造の制限

- ◆地震等でブロック塀が倒壊することを防ぐため、道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣、またはフェンスとします。
- ◆高さ60cm以下の部分については、ブロック塀でも構いません。



地区区分毎のルールについては、オープンハウスにてパネル展示しております！



この地図は、東京都知事の承認を受けて、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05-K120-4号、令和6年3月27日、5都市基測第240号、令和6年3月26日、6都市基街部第145号、令和6年7月17日

凡例		
	地区計画区域および地区整備計画区域	約92.7ha
	外環の2沿道地区	約10.4ha
	住居地区	約52.1ha
	複合住居地区	約15.3ha
	目白通り・大泉街道沿道地区	約11.7ha
	東映通り等沿道地区	約3.2ha