

大泉・石神井・三原台周辺地区

まちづくりオープンハウス

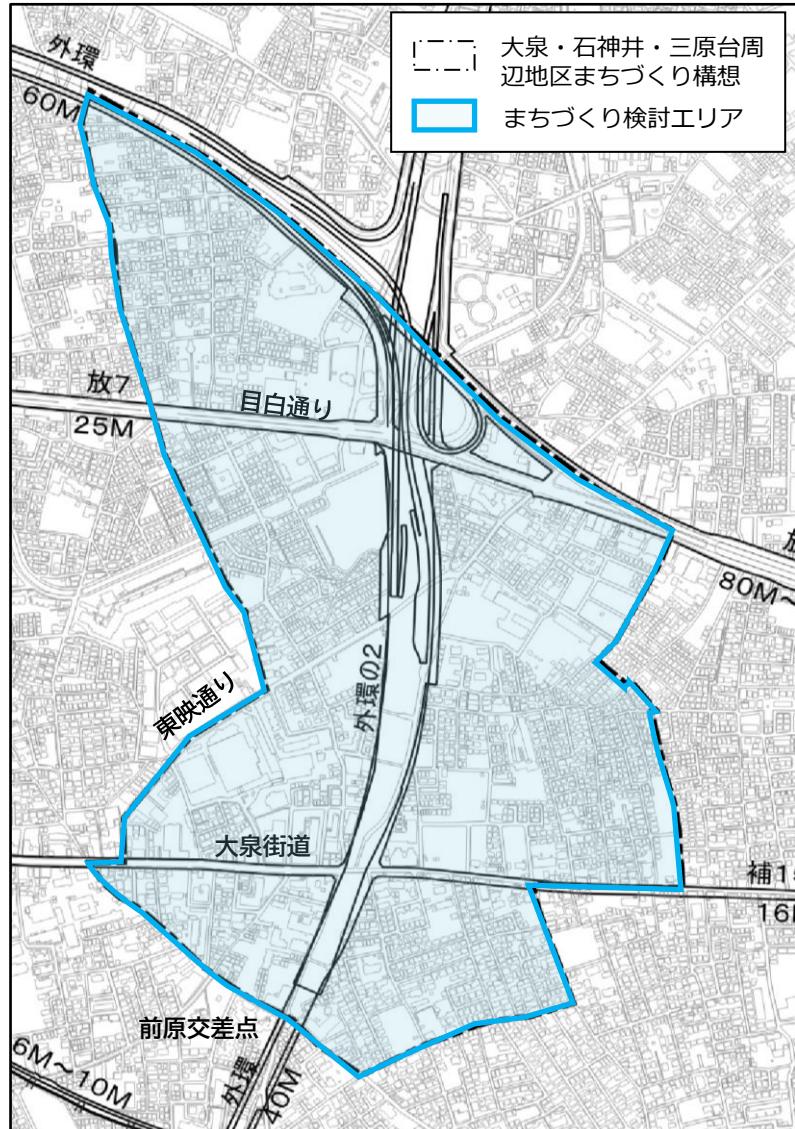
令和8年（2026年）1月
練馬区 新宿線・外環沿線まちづくり課



■まちづくりの経緯

まちづくりの動き			
昭和41年	7月	外環	外環の2 都市計画決定
平成21年	5月	外環	整備計画策定
平成23年	9月		大泉・石神井・三原台周辺 まちづくり協議会設立
平成24年	9月	外環の2	都が前原交差点～目白通りの区間について 都市計画事業認可を取得
平成26年	3月	外環	国等が関越道大泉JCT～東名高速道路の区間に ついて都市計画事業承認および認可を取得
平成27年	7月	「大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想」 策定	
平成31年 令和元年	1月	外環	大泉JCT側から南へ本線シールドマシンの掘進 開始
令和2年	1月	大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり検討会 設立	
令和3年	3月	外環の2	都が前原交差点～目白通りの約1kmの区間 について、事業施行期間を変更（平成24年9月～令和 13年3月）
		外環	国等が事業施行期間を変更（平成26年3月～令和 13年3月）

■まちづくりの検討エリア



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。無断複製を禁する（承認番号）MMT利許第05-K120-4号、令和6年3月27日、5都市基交測第240号、令和6年3月26日、6都市基街都第145号、令和6年7月17日

まちづくりオープンハウス

■大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想について

●大泉・石神井・三原台周辺地区の概要

本地区は、東京外かく環状道路（以下「外環」という。）大泉ジャンクション周辺に位置しています。

外環については、国が平成21年5月に整備計画を策定し、平成26年3月に事業に着手しています。また、外郭環状線の2（以下「外環の2」という。）の大泉ジャンクション地域については、都が平成24年9月に事業に着手しています。

本地区は従前より交通渋滞や歩行者の安全対策などの課題を抱えており、外環の整備を契機に周辺の住宅地においても良好な住環境の維持や防災面の改善、魅力ある景観形成などのまちづくりが必要となっています。

このことから、本地区の一体的、総合的なまちづくりを推進していくために、平成27年7月に「大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想」を策定しました。

■まちづくりの方向性について

●まちの将来像

『にぎわいと活気にあふれ、生活しやすい環境と、
みどり豊かでうるおいのある良好な周辺住環境が調和する安全・安心なまち』

土地利用

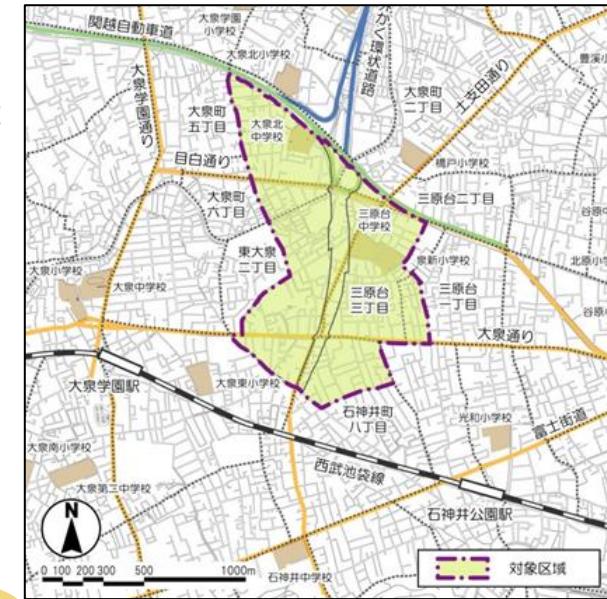
「外環の整備と周辺の土地利用が調和するまちづくり」

- ・良好な沿道環境形成のための土地利用
- ・居住環境の保全・改善
- ・地区計画等のまちづくりルールの導入

道路交通環境

「安全・安心に利用しやすい道路づくりにあわせたまちづくり」

- ・地域の骨格となる道路網の整備
- ・地域に適した公共交通環境の改善
- ・歩行者の安全・安心確保のための道路づくり



生活環境

「区民同士のコミュニティを維持し、にぎわいのあるまちづくり」

- ・地域コミュニティの維持
- ・快適で住みやすい環境づくり

都市環境

「環境との共生を目指す、みどりと水のまちづくり」

- ・みどりの保全と創出
- ・白子川沿いの自然環境の整備が課題

防災・防犯

「災害や犯罪を防ぎ、助け合えるまちづくり」

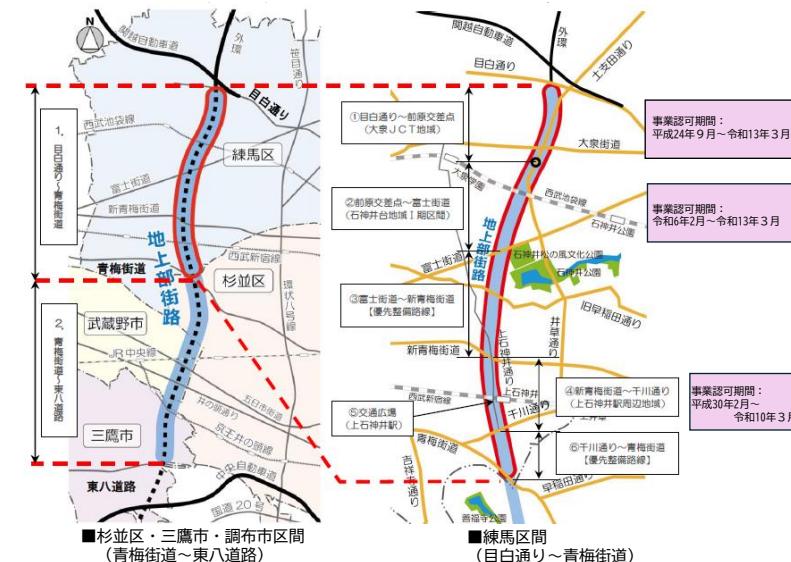
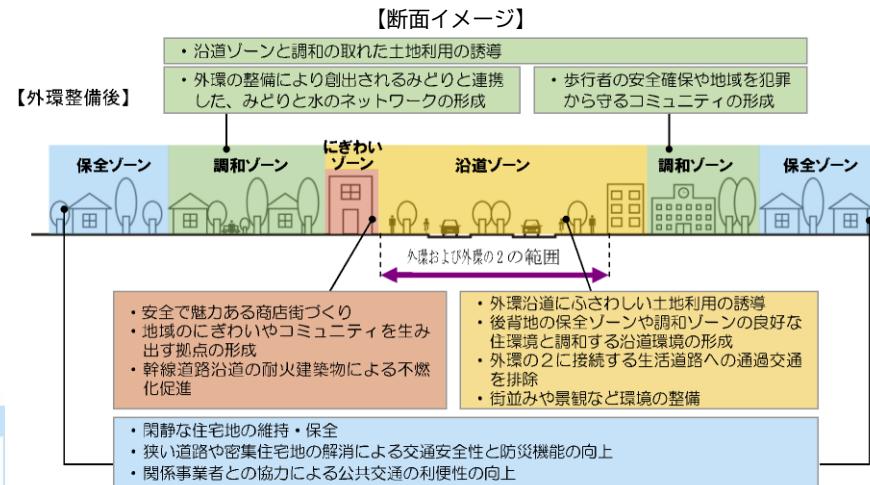
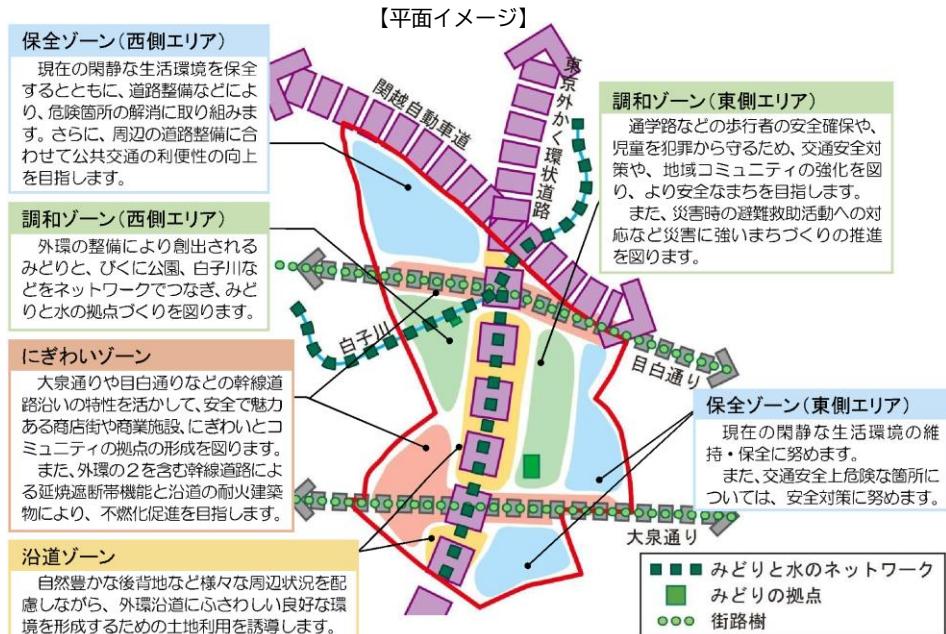
- ・地区的防災性向上
- ・地域で見守れる安全なまちづくり

まちづくりオープンハウス



■まちづくりの取組方針

地区が従前から抱えている道路交通環境や都市環境、防災・防犯といった課題、現状の地域特性、外環および外環の2の整備に伴い予想されることを配慮して、今後、区、区民および関係事業者が協働して取り組むべきゾーンごとのまちづくりの方針を整理しています。



まちづくりオープンハウス



■大泉・石神井・三原台周辺地区の課題

●大泉・石神井・三原台周辺地区の課題

- ・外環の2の整備により、まちなみが大きく変化することが見込まれている。
- ・利便性があり、にぎわいと暮らしやすさを両立する沿道まちづくりを行う必要がある。
- ・災害時に避難や消防活動が遅延する恐れのある狭い道路がある。
- ・老朽化したブロック塀等が、災害時に被害の拡大を招く恐れがある。
- ・敷地の細分化により、災害時に延焼被害が拡大する恐れがある。 等

●課題を解決するための目標

- ◆外環の2等の都市計画道路沿道やその他の沿道
⇒適正かつ合理的な土地利用に配慮し、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導、文化資源の活用等を図る。
- ◆上記沿道後背の住宅地
⇒みどり豊かで良好な住環境の保全・創出や、災害時の避難や緊急車両の通行の円滑化等、防災性向上を図る。

まちづくり検討会では、これらの課題解決の一つの方法として、地区計画（まちづくりルール）案を検討してきました。

■地区計画とは

●地区計画の目的

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえて、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ための手法です。

都市計画法に基づき、地区の課題を解決するためのルール等を定めていくことができます。



●地区計画の特徴

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。

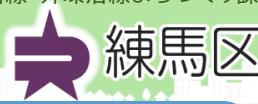
② 地区の特性に応じて、独自に決めることができるルール

- ・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。
- ・地区計画で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。

まちづくりオープンハウス



■地区計画とは

●地区ごとの方針（案）

外環の2沿道地区

外環の2沿道にふさわしい中層の集合住宅や利便施設等を誘導し、防災や景観に配慮したまちなみを形成する。

目白通り・大泉街道沿道地区

幹線道路沿道の立地を生かした商業施設等を誘導し、にぎわいのある沿道市街地を形成する。

居住地区

防災に配慮しながら、みどり豊かでゆとりある、閑静で暮らしやすい住環境を形成する。

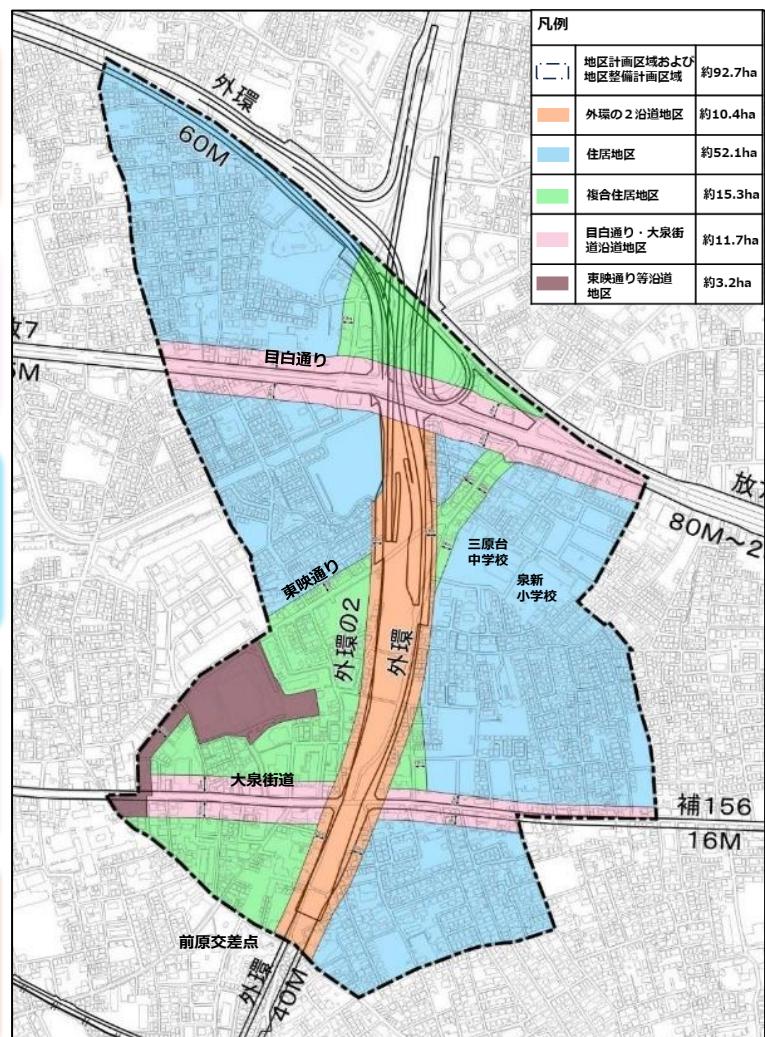
複合住居地区

商業地に隣接した住宅と工場の共存に配慮し、暮らしやすい市街地環境を形成する。

東映通り等沿道地区

映像文化資源の活用を促進し、映像文化の豊かさを感じられるまちなみを形成する。

【地区計画エリア分け図】

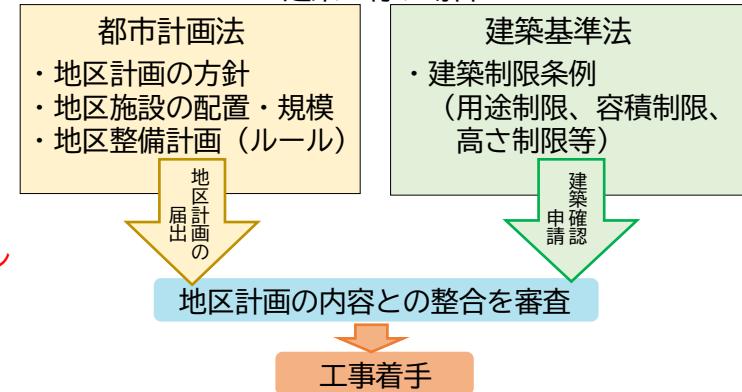


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる（承認番号）MMI利許第05-K120-4号、令和6年3月27日、5都市基交測第240号、令和6年3月26日、6都市基交都第145号、令和6年7月17日

●地区計画の実現の仕組み

- 地区計画が定められると、建物の新築や増改築時に、建築確認申請に加え、**地区計画の届出**が必要になります。
- 区や民間の検査期間は、**地区計画のルール**に適合しているかを審査します。

建築を行う場合





■地区計画のルール案①

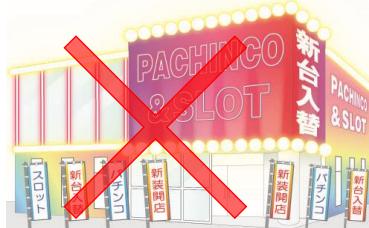
●建築物の用途の制限

- 地区全体として、店舗型風俗店等を規制し、良好な住環境を守る。
- パチンコ店等のギャンブル施設を制限し、閑静なまちなみを守る。



ルール

- 店舗型風俗店等の建築を制限
- ギャンブル施設の建築を制限
(外環の2沿道地区、複合住居地区、
目白通り・大泉街道沿道地区、
東映通り沿道地区)



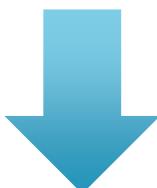
凡 例	
	地区計画区域および 地区整備計画区域
	外環の2沿道地区
	住居地区
	複合住居地区
	目白通り・大泉街道 沿道地区
	東映通り等沿道地区



この地図は、東京都知事の承認を受けて、
東京都縮尺250万分の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、(都市基交測第240号、令和
6年3月26日、6都市基街都第145号、令和
6年7月17日

●建築物の敷地面積の最低限度

- 大きな土地が細かく分割されて、狭小な宅地が増えることを防止する。
- 建て詰まりを防止し、火災の延焼の危険性を減少させる。
- 閑静でゆとりのあるまちなみを守る。



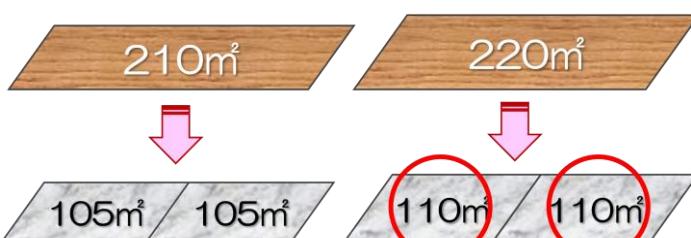
ルール

- 建築物の敷地面積の最低限度を、「110m²」とする。
(外環の2沿道地区、住居地区、複合住居地区)

凡 例	
	地区計画区域および 地区整備計画区域
	外環の2沿道地区
	住居地区
	複合住居地区
	目白通り・大泉街道 沿道地区
	東映通り等沿道地区



もともとの敷地
面積が110m²未満
の場合

【例：最低敷地面積110m²の場合】

分割して建築物は
建てられません

分割して建築物を
建てられます

分割しなければ
建築物を建てられます

まちづくりオープンハウス



練馬区

■地区計画のルール案②

●建築物の壁面位置の制限（隣地境界線）

- 建物の間にゆとりを持たせ、良好な住環境を形成する。
- 建物と建物を離して建てることで、火災の延焼を抑止する。

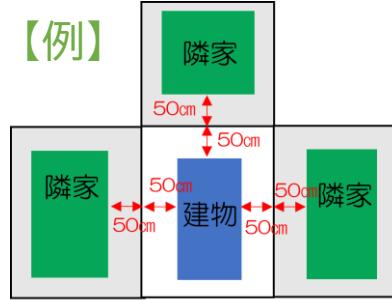


ルール

- 隣地境界線からの壁面の位置の制限を50cm以上とする。
(外環の2沿道地区、住居地区、複合住居地区)

凡 例	
	地区計画区域および 地区整備計画区域
	外環の2沿道地区
	住居地区
	複合住居地区
	目白通り・大泉街道 沿道地区
	東映通り等沿道地区

【例】



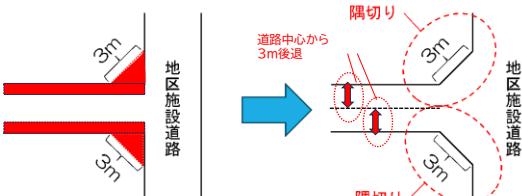
●地区施設道路

●建築物および工作物の壁面位置の制限

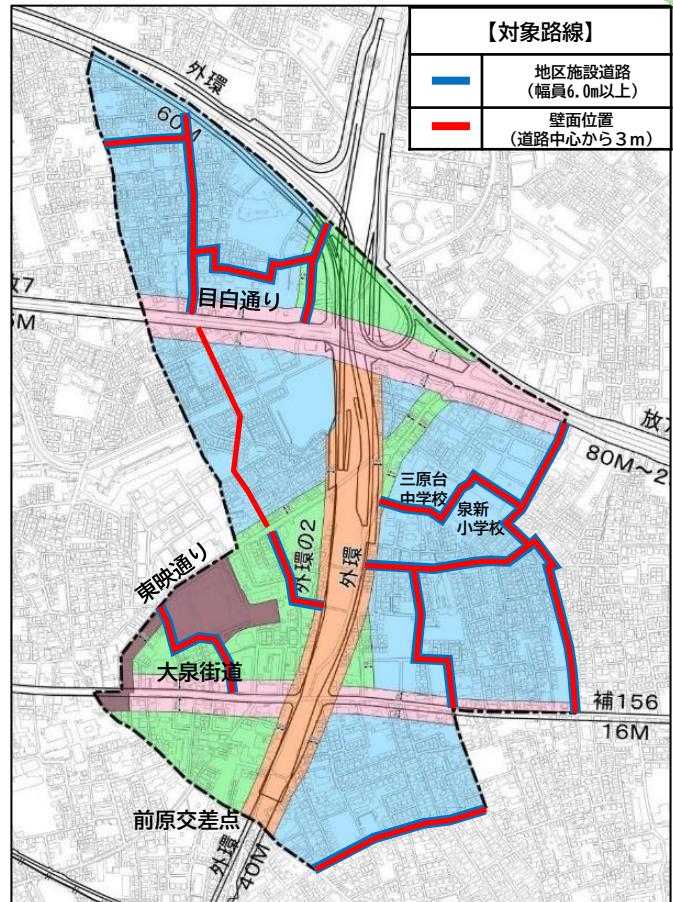
- 道路の幅員を広げ**災害時の避難を円滑**にする。
- 幅員を広げることで、日常的に歩行者の安全性を確保する。
- 壁面制限区域（道路面）の円滑な通行や見通しを確保する。
- 住環境や防災性が向上し、より住み良いまちにしていく事が可能となる。

ルール

- 右図の**赤**の道路幅員が**6m未満の部分**については、**道路中心から3m後退**する。
- 地区施設と公道の交差部では、**建物の建替えに合わせ**、**3mの「隅切り」**を設ける。



※消防活動を行ふためには、沿道の支障物や消防車両の機材操作などを考慮すると、一般的に6m以上の道路幅員が必要とされています。



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都市基交測第240号、令和6年3月26日、6都市基街都第145号、令和6年7月17日

まちづくりオープンハウス



■地区計画のルール案③

●建築物の形態又は色彩、その他意匠の制限

- 奇抜すぎる外観や色彩の建物の建築を防ぎ、良好な住環境を守る。
- 派手なネオン看板や屋外広告物の設置を防ぎ、落ち着いたまちなみを形成する。



ルール



- 建築物の外壁や柱等の形態、色彩、意匠は、**周辺環境と調和したもの**にする。
- 屋外広告物のデザインは、**まちの景観に配慮したもの**とする。
(東映通り等沿道地区以外※)

※東映通り等沿道地区では、映像文化資源の活用を促進するために、制限を定めません。

凡 例	
	地区計画区域および 地区整備計画区域
	外環の2沿道地区
	住居地区
	複合住居地区
	自白通り・大泉街道 沿道地区
	東映通り等沿道地区



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺250万分の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都市基交測第240号、令和6年3月26日、6都市基街都第145号、令和6年7月17日

●垣又は柵の構造の制限

- 震災の時に倒壊する危険性のあるブロック塀を制限する。
- ブロック塀の倒壊による避難路の閉塞を防ぐ。
- 見通しの良い良好なまちなみを形成する。
- 生垣等の設置により、みどり豊かな住環境を形成する。



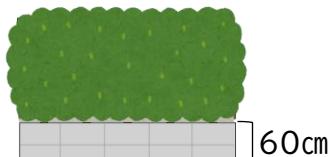
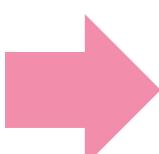
ルール

- 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等**にする。
- ただし、高さ60cmまではブロック塀を認める。(地区全体)

凡 例	
	地区計画区域および 地区整備計画区域
	外環の2沿道地区
	住居地区
	複合住居地区
	自白通り・大泉街道 沿道地区
	東映通り等沿道地区



【例】



まちづくりオープンハウス



■地区計画のルール案④

●用途地域等の変更

- 外環の2の沿道では、延焼遮断機能やにぎわい等を確保するため、商業施設やマンション等、ある程度規模の大きな建物が建つことが望ましい。
- ただし、あまり過剰な大きさの建築物が建つことは防ぐ。
- 外環の2以外の地域については、現状を維持する。

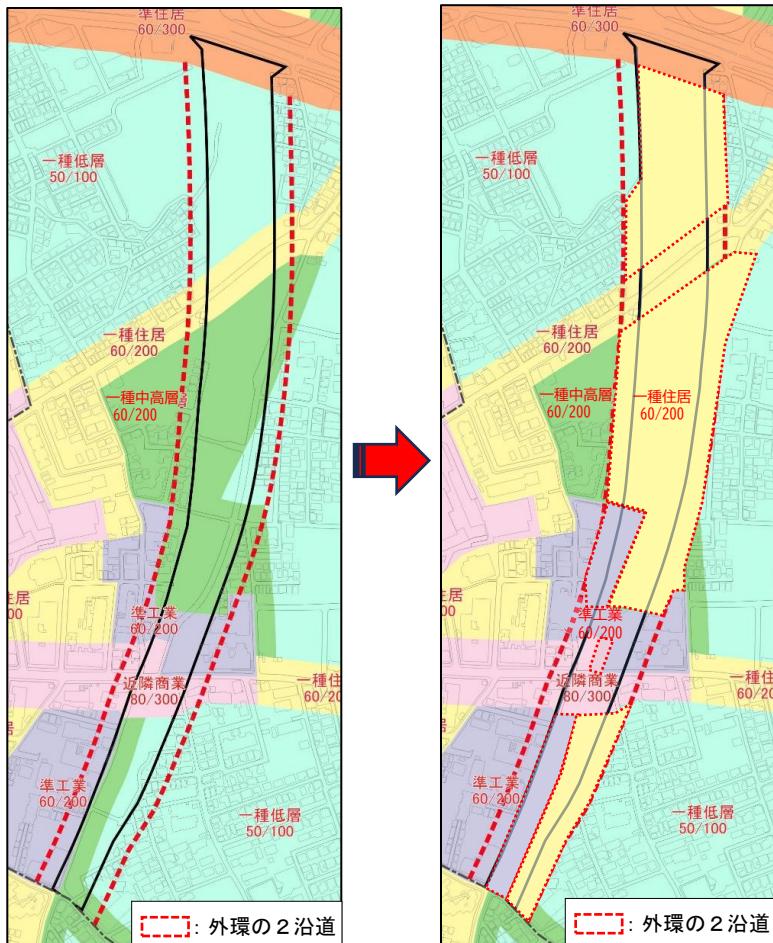


ルール

- 外環の2沿道の用途地域を、「第一種住居地域」(建蔽率60%、容積率200%)などに変更する。

※用途地域は、地区計画の策定に合わせて東京都が変更します。

- 外環の2沿道以外の地域については、基本的に変更しない。



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都市基交測第240号、令和6年3月26日、6都市基街都第145号、令和6年7月17日

参考

用途地域	建蔽率	容積率	建物高さの最高限度
第一種低層住居専用地域	50%	100%	10m
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	20m
第一種住居地域	60%	200%	20m
近隣商業地域	80%	300%	25m
準工業地域	60%	200%	20m

利便施設が
建てづらい。

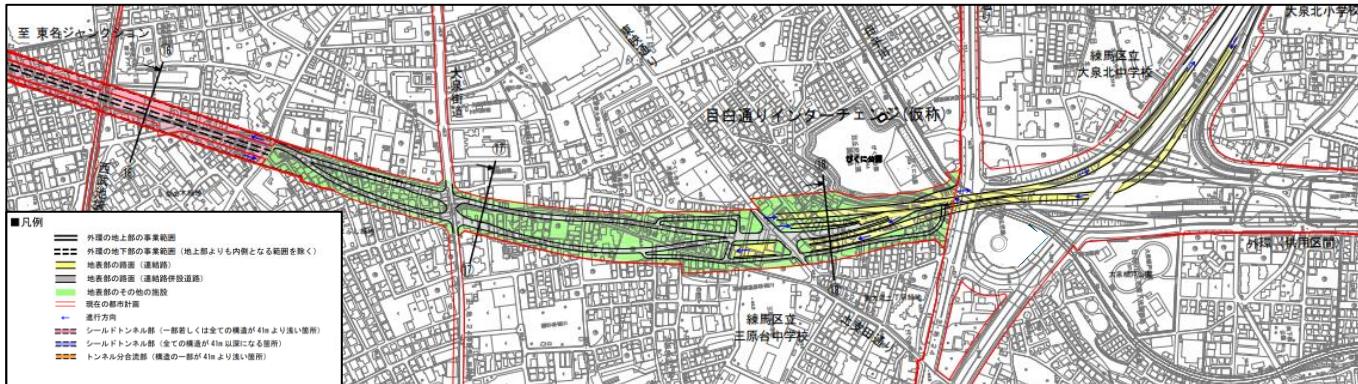


外環の2沿道の地域は、良好な住環境に配慮しながら、一定規模以上の生活利便施設等が建てられる、住みやすさと利便性を兼ね備えた地域として、一部の地域を第一種住居地域等とするよう検討を進めます。

まちづくりオープンハウス

練馬区

■外環概念図（大泉JCT周辺）



資料：外郭環状線国土交通省東京外かく環状国道事務所

■大泉JCT上部利用計画

大泉インター入口交差点から前原交差点までの区間で、国は、平成25年12月、八の釜の湧き水や緑の保全等を目的とした「八の釜憩いの森」保全措置方針を公表しました。

『八の釜憩いの森』の保全措置方針

これまでの調査の成果やみなさまから頂いたご意見を踏まえて、以下の通り、『八の釜憩いの森』の保全措置方針を策定しました。

【計画のコンセプト】

- 湧水地・水辺環境については、八の釜の湧き水を保全とともに、動植物の生息・生育環境となること、人と自然との触れ合いの場となることを念頭に水辺環境を整備します。
- 緑地については、失われる緑の量と同程度以上の緑の量の回復を図ります。また、可能な限り、現況の植生タイプを目標植生とします。
- 具体的な保全措置方針については、以下のゾーンに区分します。

- A 湧水地の保全・人と自然（水辺環境）との触れ合いゾーン
B 人と自然（緑地）との触れ合いゾーン



B 人と自然（緑地）との触れ合いゾーン

外環の地上部（中央分離帯）を緑化することにより、緑に触れ合え、地域のみなさまが交流できる憩いの場となるように整備します。

- 緑の量の回復への寄与や地域景観の形成等に配慮し、樹木による緑化を行います。
- 樹木については、地域のみなさまから花木や常緑樹のほか、落葉樹など様々な樹種への希望が寄せられております。樹木の配置等に際しては、見通しの確保や防犯・防災等の觀点、周辺の地域景観に配慮し、詳細については、地域のみなさまのご意見を参考に、専門家、関係機関と調整し決定します。
- 散策路やベンチ等の休憩施設の設置については、緑に触れ合え、憩える空間となるよう、将来管理者と調整を図ります。

A 湧水地の保全・人と自然（水辺環境）との触れ合いゾーン

現況の八の釜憩いの森（湧水地）においては、八の釜の湧き水を保全することにより、重要な種の生息・生育環境を保全するとともに、水辺環境への触れ合いの場を整備します。また、将来の高木層を形成する樹木等を用いることにより、緑の量を確保します。

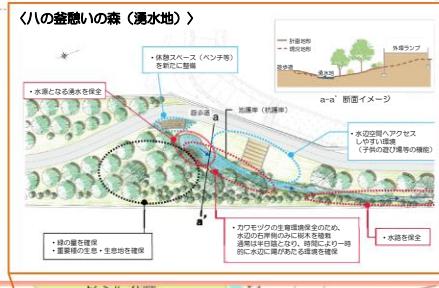
○八の釜の湧き水の維持に努めるとともに、地下水に対する調査・モニタリングを実施します。

○水辺の環境を適切に整備することにより、湧水に特徴的にみられるカワモツの生育環境を整えます。

○鵜水護岸など、水辺空間の整備については、将来管理者と調整を図ります。

○緑地の整備に際しては、周辺の地域景観に配慮するとともに、八の釜憩いの森に生育する樹木を可能な限り移植します。

○動植物については、生息・生育環境の代償に努めます。代償空間が動植物の生息・生育環境となるかは不確実性があるため、事後調査を実施します。



*びくに公園等
計画路線により障害が生じる遊歩道、アクセス道路の移設を行います。

*周辺環境との調和
外環地上部（中央分離帯）以外のスペースについても、可能な限り緑化するなど、周辺の地域景観と調和を図ります。

資料：国土交通省関東地方整備局ホームページより「八の釜憩いの森」保全措置方針について



今後のスケジュール

現在は
ココ

オープンハウス

アンケート調査

素案の取りまとめ
まちづくり検討会

地区計画素案説明会

原案の公告・縦覧、意見書の受付
地区計画原案説明会

案の公告・縦覧、意見書の受付

地区計画の決定・告示



資料：練馬区グランドデザイン構想より