

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



令和7年12月14日(日)、15日(月)、19日(金)、20日(土)

練馬区西部地域まちづくり課

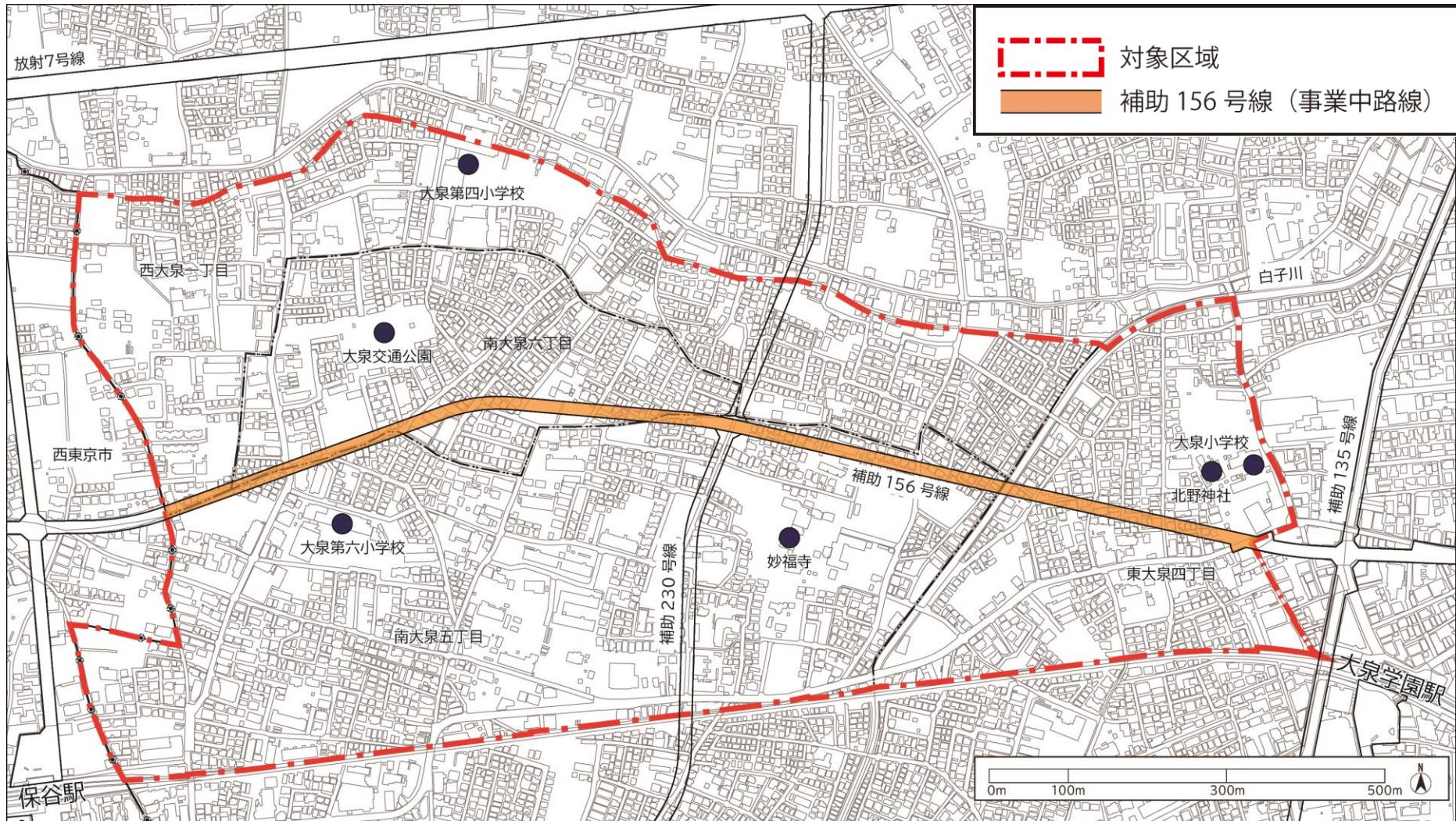
本日の説明項目

- ◆ まちづくりの背景・経緯
- ◆ 補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画(素案)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用途地域等の変更
 - ⑤建築物等に関するルールの内容
- ◆ 今後の予定

まちづくりの背景・経緯

◆まちづくりの背景

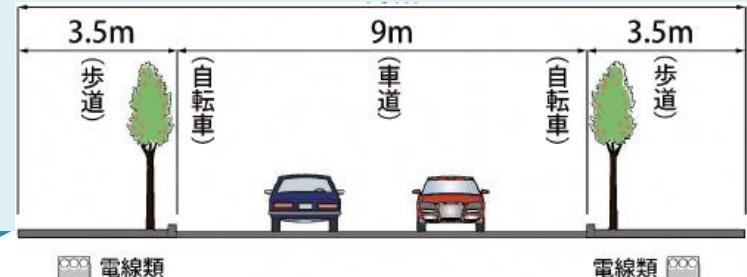
まちづくり・地区計画の対象区域



◆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ます

補助156号線の整備イメージ



補助156号線の整備で沿道の土地利用の変化が予想されます

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ります

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7年11月までに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

「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

◆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。地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら定めます。

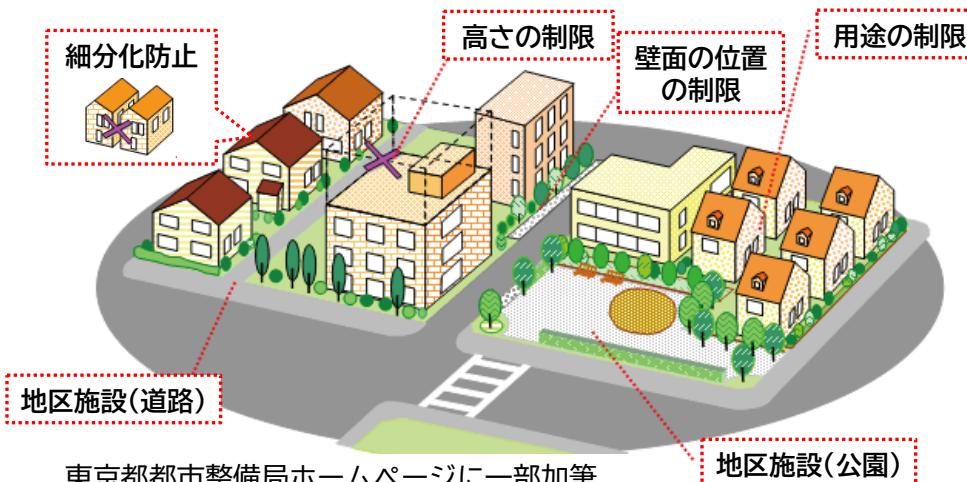
地区計画が策定されても、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。次の建替えの際のルールとなります。

地区計画の「目標」・「方針」

○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。



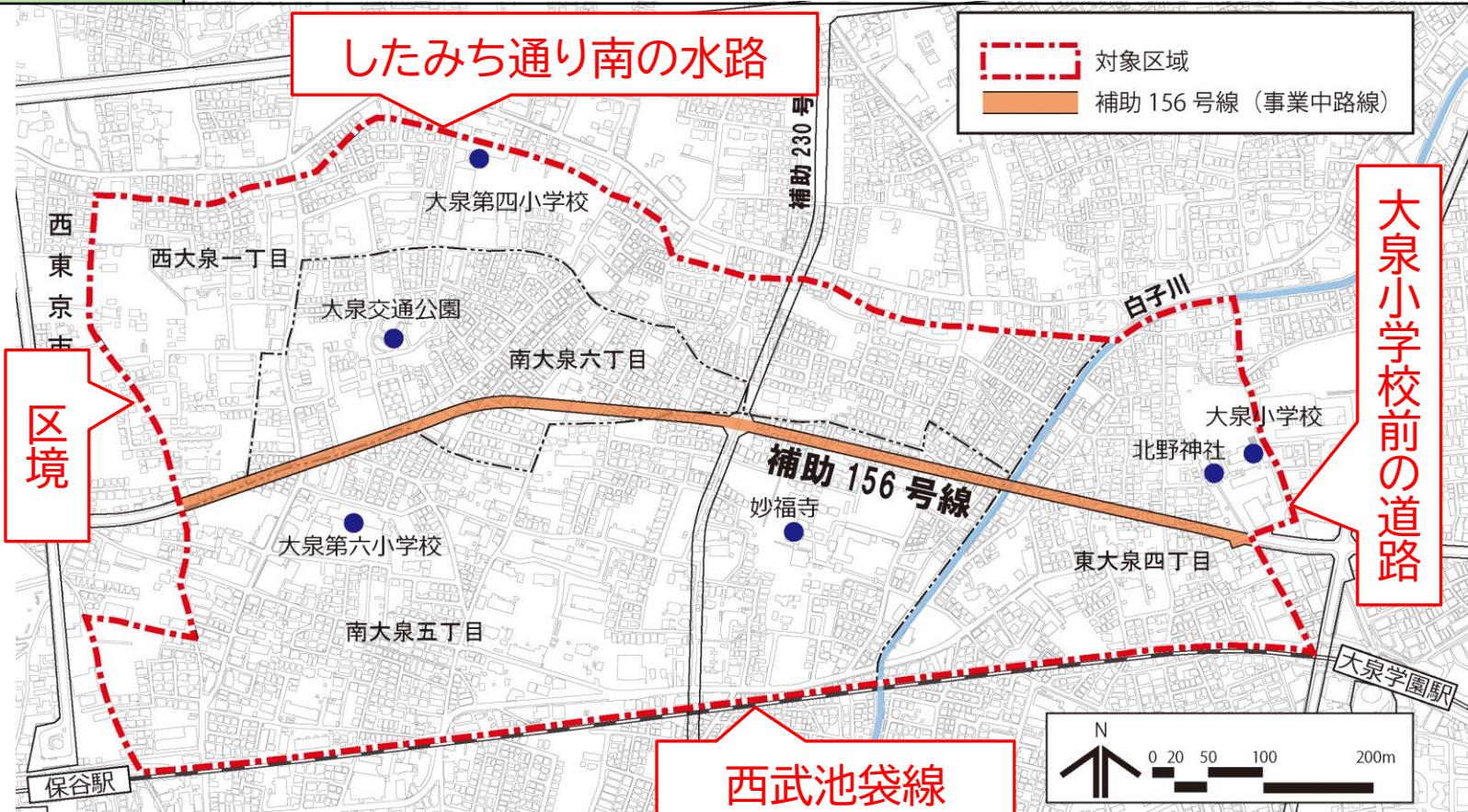
- ◇容積率の最高限度
- ◇建築物等の用途の制限
- ◇高さの最高限度

- ◇壁面位置の制限
- ◇敷地面積の最低限度
- ◇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(素案)等

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、南大泉五丁目及び南大泉六丁目 各地内
面 積	約85. 6ha

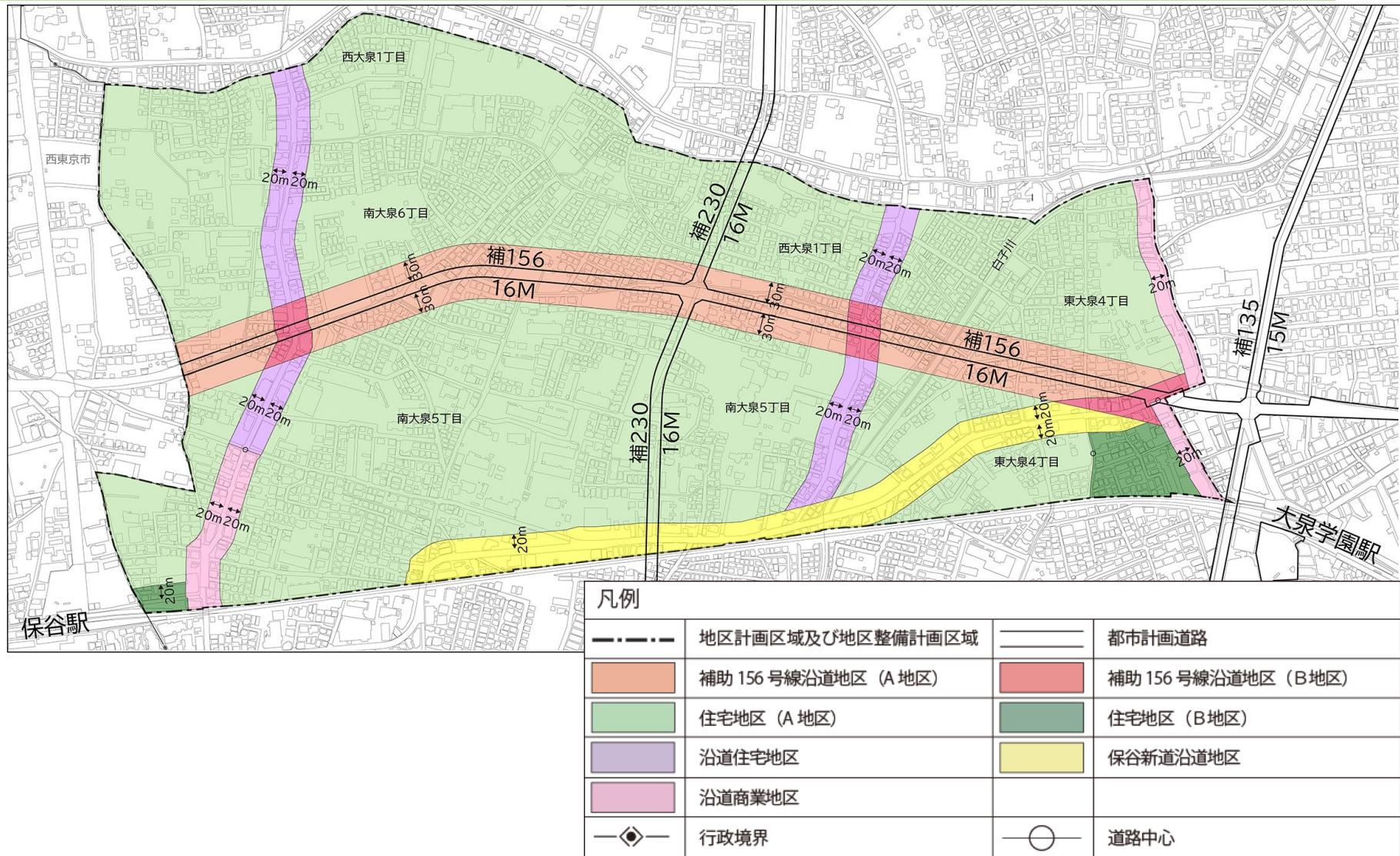


②地区計画の目標

目標1	補助156号線沿道に、周辺環境と調和した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利便性が向上したまち を目指す
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、その周辺では狭い道路の解消や隅切の確保など、道路環境の改善により 安全・安心で災害に強いまち を目指す

③区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区区分図



③区域の整備・開発及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)	後背住宅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及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)	駅近接の利便性を活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

③区域の整備・開発及び保全に関する方針

建築物の整備の方針

■ 建築物等の用途の制限

■ 建築物の容積率の最高限度

■ 建築物の高さの最高限度

■ 建築物の敷地面積の最低限度

■ 壁面の位置の制限、工作物の設置の制限

■ 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

■ 建築物の緑化率の最低限度

■ 墁または柵の構造の制限

③区域の整備・開発及び保全に関する方針

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・緑地を整備

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用途地域等の変更

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



④用途地域等の変更

用途地域等の変更内容

※東京都と協議中

	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%
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	17m第一種高度地区 ▼ 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					

⑤建築物等に関するルールの内容

(1)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

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。

⑤建築物等に関するルールの内容

1

用途地域変更前

現在の容積率（100%、
200%）が適用



2

用途地域・防火地域変更、地区計画決定

目標容積率（300%）が適用
【補助156号線に道路用地を供出した敷地が対象】



3

補助156号線が建築基準法（第42条第1項第4号）指定



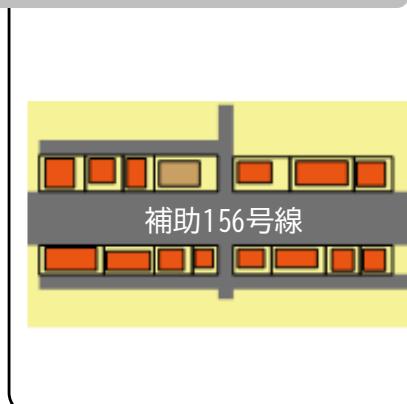
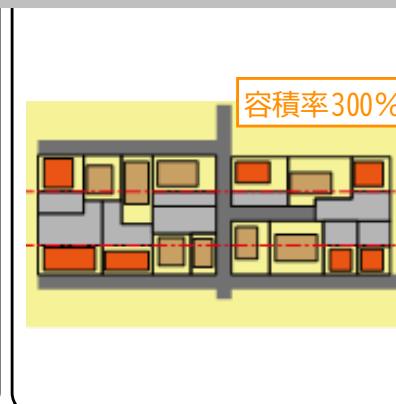
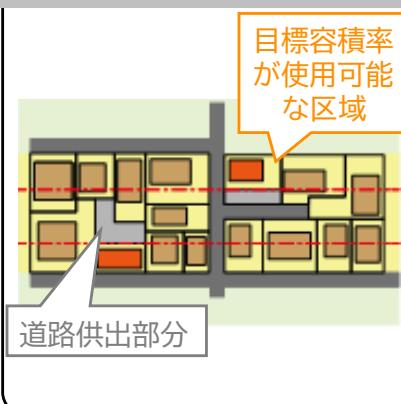
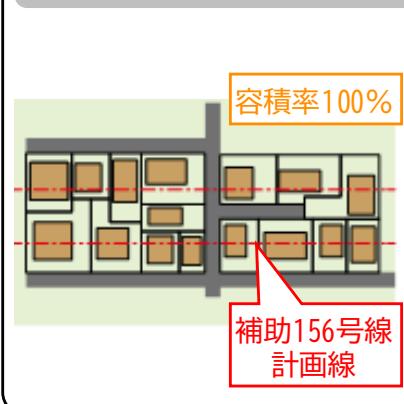
4

道路整備完了後

指定容積率（300%）が適用（練馬区の認定が不要）



各段階での建て替わりのイメージ



※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

⑤建築物等に関するルールの内容

(2)構造に関するこ

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。

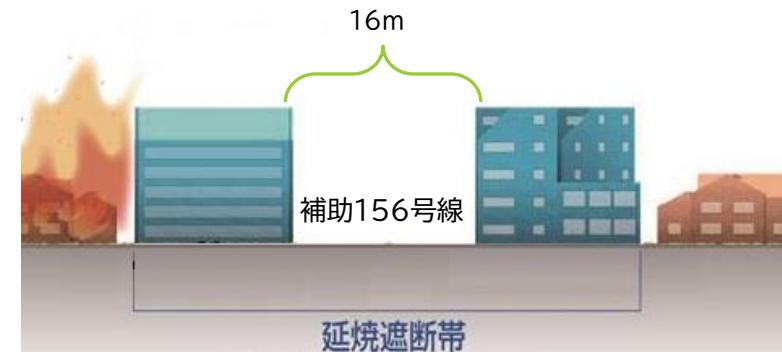
ルール：防火地域を指定(地域地区)

※東京都と協議中

⑤建築物等に関するルールの内容

(2)構造に関するこ

16m幅員の都市計画道路を、延焼遮断帯とする場合は、沿道30mを不燃化率60%にする必要があります。



延焼遮断帯のイメージ

防火地域に指定されると、3階建以上あるいは床面積100m²超の建物を建てる場合、耐火構造にする必要があります。

階 数	防火地域(法第61条)		
	50m ² 以下	100m ² 以下	100m ² 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)		

防火地域の建物構造のルール

⑤建築物等に関するルールの内容

(3)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：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。

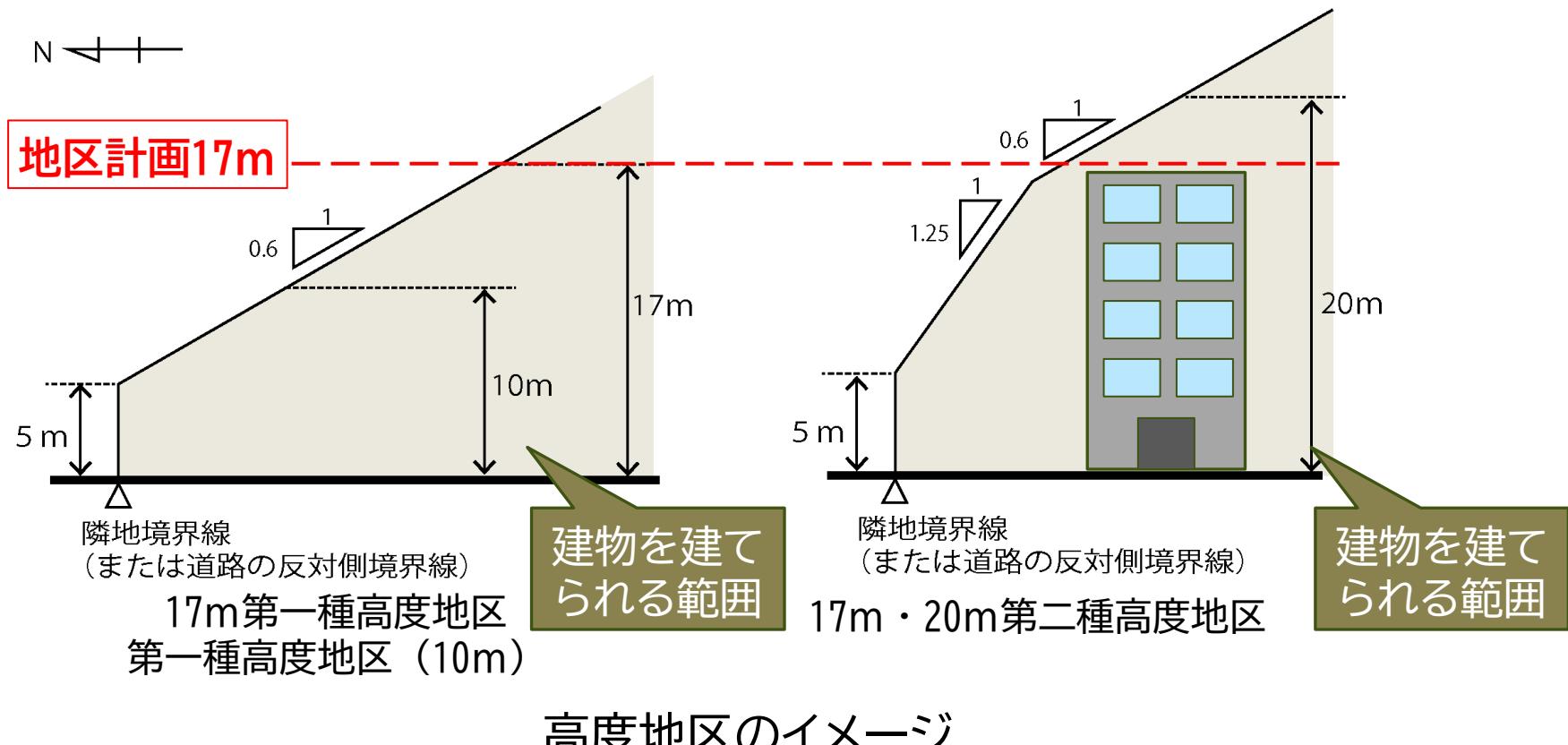
近隣(保谷新道、妙正寺前の道路、旧マルエツ前の道路)の高さ制限は17m以下としています。

計画内容：17m以下、かつ地上5階以下(地区計画)

⑤建築物等に関するルールの内容

(3)高さに関すること

周辺の低層市街地の居住環境の保全を図るため、20m第二種高度地区を地区計画で17m以下かつ地上5階以下に制限します。



⑤建築物等に関するルールの内容

(4)用途に関するこ

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建築物等に関するルールの内容

(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)

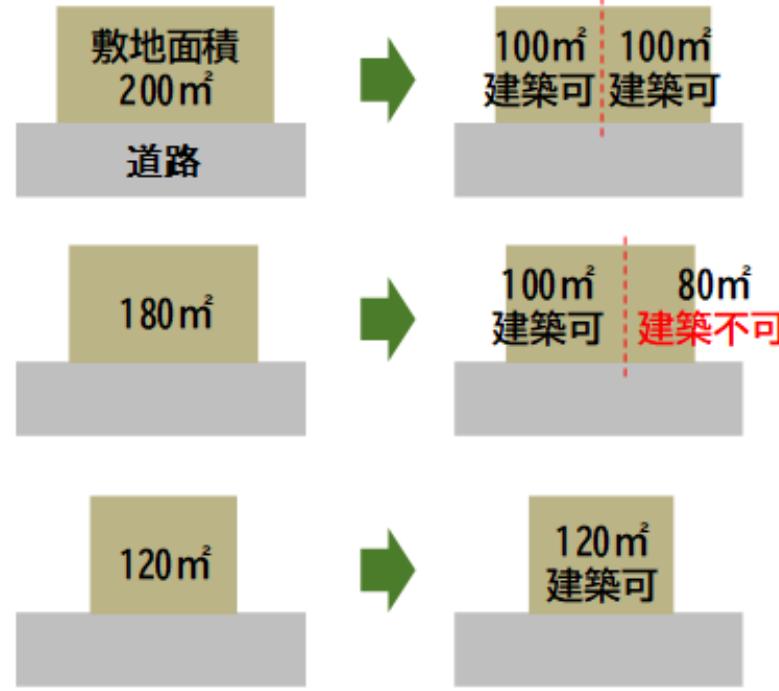
地区計画が決定した時点で100m²未満の敷地や公共施設の整備等に伴い敷地が100m²未満となつた際は、敷地全てを一つの敷地として使用する場合に限り建築可能となります。

⑤建築物等に関するルールの内容

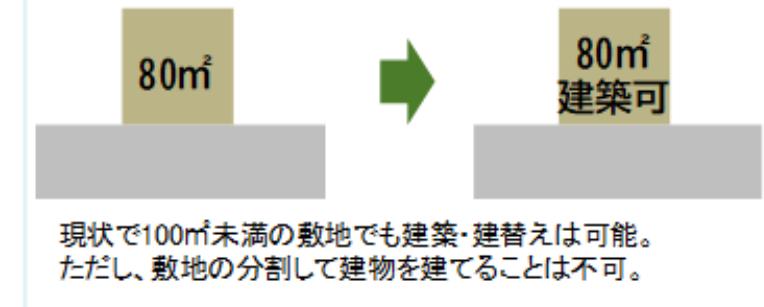
(5)その他 敷地・建築物に関すること

1)敷地面積の最低限度

敷地面積が100m²以上の土地の場合



敷地面積が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建築物等に関するルールの内容

(5)その他 敷地・建築物に関するこ

2)建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

対象地区：全ての地区区分

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(地区計画)



景観に配慮した色彩のイメージ

⑤建築物等に関するルールの内容

(5)その他 敷地・建築物に関するこ

2)建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

対象地区：全ての地区区分

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建築物等に関するルールの内容

(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

対象地区：沿道商業地区を除く地区区分

目的：みどり豊かな街並みを維持します。

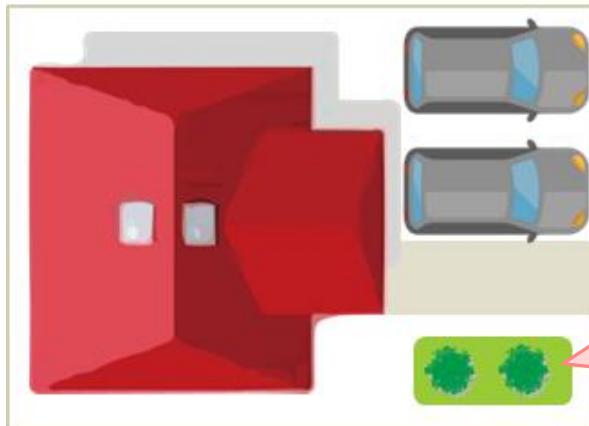
ルール：敷地面積の5%以上を緑化(100m²以上)
(地区計画)

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建築物等に関するルールの内容

(5)その他 敷地・建築物に関するこ

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	緑化施設の面積
1m以上2.5m未満	約 3.8m ²
2.5m以上4m未満	約 8m ²
4m以上	約 13.8m ²

例えば、100m²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1.2m²確保するこ
とが必要となります。

⑤建築物等に関するルールの内容

(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：全ての地区区分

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)

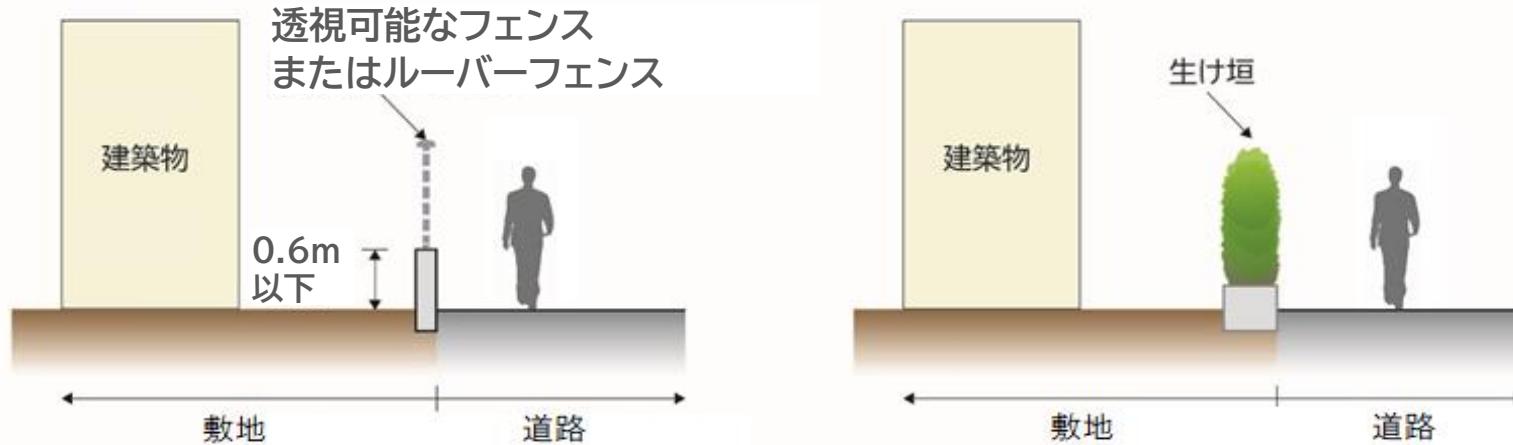
高さ60cm 以下の部分ではブロック等の設置は可能です。

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。

⑦建築物等に関するルールの内容

(5)その他 敷地・建築物に関するこ

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建築物等に関するルールの内容

(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：全ての地区区分

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)

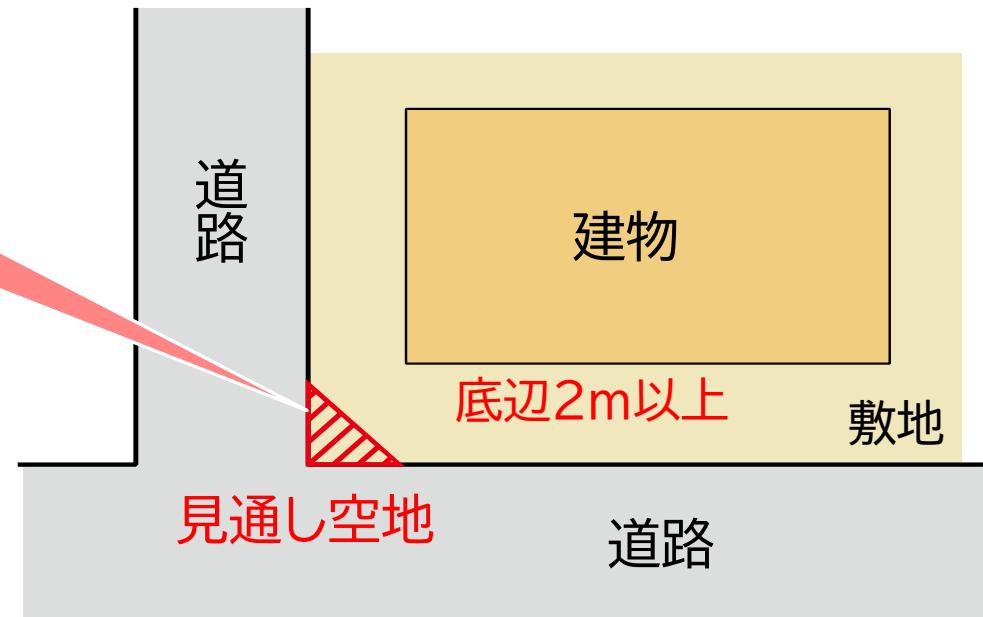
上記の後退区域には、門、塀、広告物、看板、自動販売機等の工作物を設置することはできません。

⑤建築物等に関するルールの内容

(5)その他 敷地・建築物に関するこ

5)壁面の位置の制限

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、見通し空地は不要です。

見通し空地のイメージ

⑤建築物等に関するルールの内容

(5)その他 敷地・建築物に関するこ

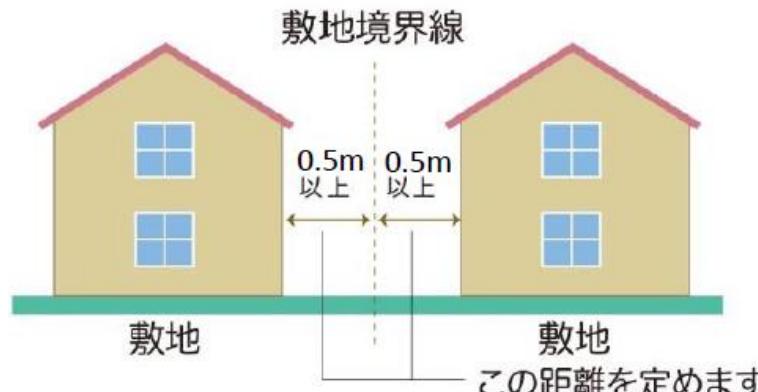
5)壁面の位置の制限

対象地区：全ての地区区分

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(地区計画)

【敷地境界から】

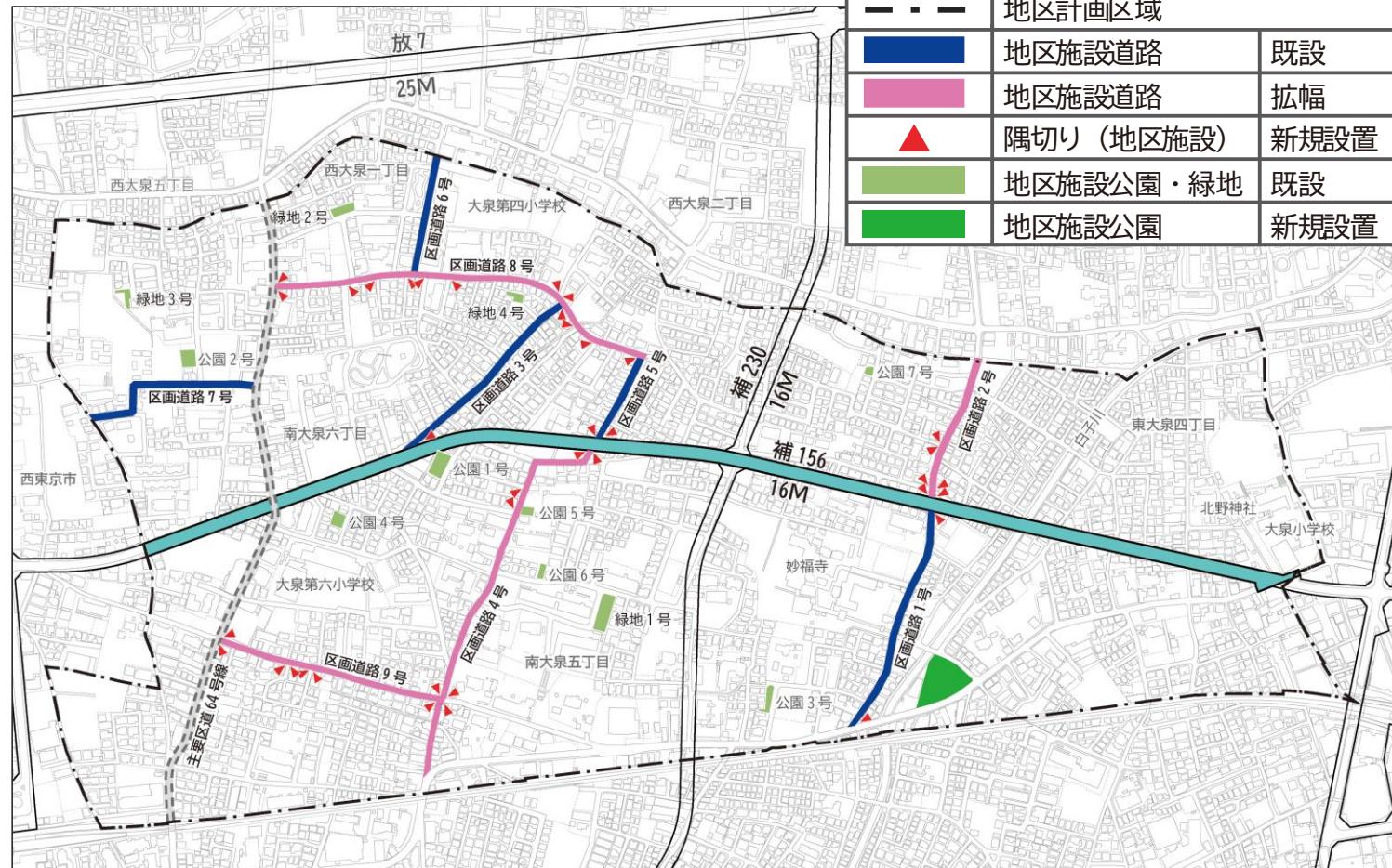


隣地境界線までの距離のイメージ

⑤建築物等に関するルールの内容

(5)その他 敷地・建築物に関するこ

5)壁面の位置の制限



地区施設（道路・公園・緑地）の配置図

⑤建築物等に関するルールの内容

(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：全ての地区区分

目的：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します。

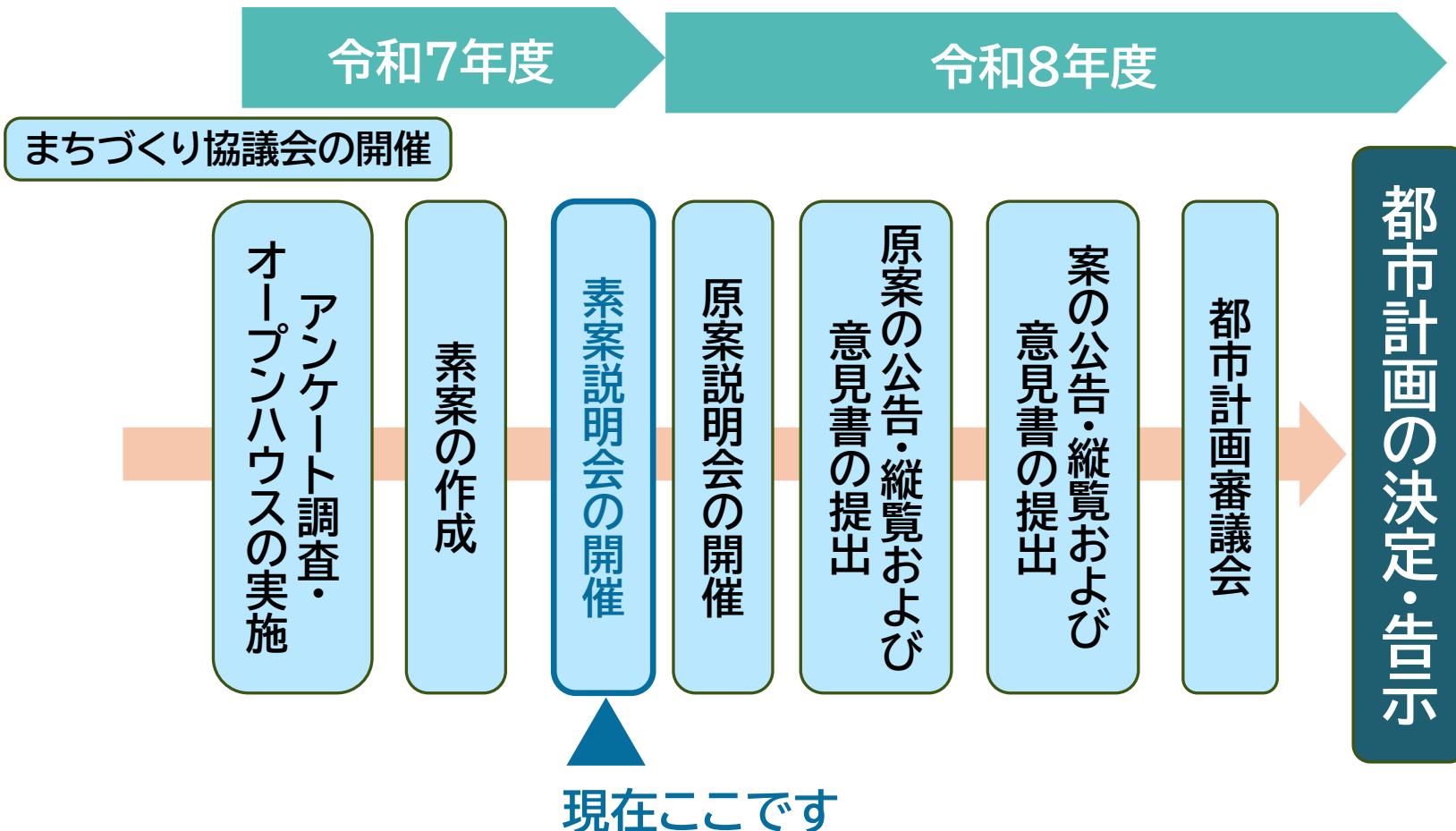
ルール：区画道路と隅切りを地区施設に位置付ける
(地区計画)

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。

今後の予定

今後の予定

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

本資料や素案説明会で上映するスライドの動画等は、4回目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。

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/hojo156.html>

● 意見の提出について

補助156号線東大泉・西大泉・南大泉地区地区計画(素案)に関するご意見は、令和8年1月16日(金)までに、配布資料のお問い合わせ先へ「メール・FAX・郵送(様式なし)」にてお寄せください。

ご清聴

ありがとうございました