

武蔵関駅周辺地区 地区計画



地区計画の目標

本地区は、練馬区の南西部に位置し、武蔵関公園への玄関口となる西武鉄道新宿線武蔵関駅を中心とする地区であり、駅前に商店街が形成され、その周辺には良好な住宅地が広がっています。地区内を流れる石神井川は地域の憩いの場となっており、その周辺には地域にゆかりのあるみどりがあふれるとともに、大学や高等学校等の文教施設が立地しています。また、駅周辺で開催される「関のぼろ市」は、古くから地域に親しまれてきた歴史的な文化資源となっています。

現在、地区内では、西武鉄道新宿線の連続立体交差事業や関連する側道および交通広場の整備、補助 230 号線および補助 135 号線の整備ならびに石神井川河川改修事業が進められています。

以上のことから、武蔵関駅周辺地区地区計画では、以下のとおり地区計画の目標を定めます。

1

都市基盤整備に伴う駅周辺の回遊動線の整備とあわせて、土地の有効利用による商業機能の集積や歩いて楽しめる安全で快適な駅前空間の形成



2

補助 230 号線および補助 135 号線の沿道にふさわしい生活利便施設と住宅施設が調和した中高層の土地利用の誘導および沿道における延焼遮断帯の形成



3

石神井川等の自然環境を生かしたみどり豊かな街並みと安全で快適な住環境の形成





名称 武蔵関駅周辺地区地区計画

位置 練馬区石神井台七丁目、関町北一丁目、関町北二丁目、関町北四丁目、
上石神井四丁目、関町東一丁目および関町東二丁目各地内

面積 約 80.1ha



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

駅前商業地区 A 街並み誘導型

鉄道の立体化や交通広場、石神井川の整備等の都市基盤整備とあわせた有効的な土地利用の誘導により共同化を促進し、まちの顔となる魅力ある商業地を形成する。

駅前商業地区 B

近隣向けの商業施設が連続し、商店街利用者が安全に安心して買物をすることができる賑わいある商業空間を形成する。

近隣商店街地区

近隣向けの商業施設と共同住宅等の住宅施設が調和する市街地を形成する。

幹線道路沿道地区

幹線道路沿道の立地を活かした商業施設等を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成する。

補助幹線道路沿道地区

幹線道路沿道にふさわしい生活利便施設と住宅施設が調和した中高層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成する。

補助 230 号線沿道地区 誘導容積型

幹線道路沿道にふさわしい生活利便施設と住宅施設が調和した中層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する安全で落ち着いた街並みを形成する。さらに、鉄道北側については、周辺の文教施設や低層住宅地に配慮した適切な建物高さおよび土地利用を誘導する。

補助 135 号線沿道地区 誘導容積型

幹線道路沿道にふさわしい生活利便施設と住宅施設が調和した低層から中層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する安全で暮らしやすい街並みを形成する。

住宅・商業共存地区

みどり豊かで良好な住環境を有した共同住宅や戸建住宅と小規模店舗が調和する利便性の高い良好な市街地環境を形成する。

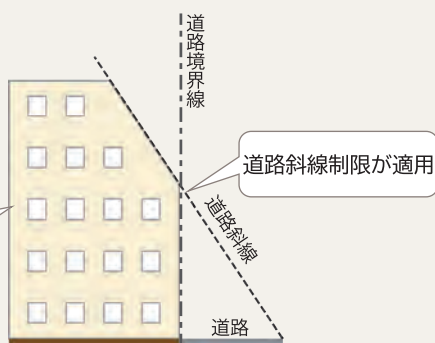
住宅地区

周辺の文教施設と調和したみどり豊かで閑静な住宅地を保全・形成するとともに、戸建住宅や中低層の共同住宅が調和したみどり豊かな住宅地として沿道の緑化を促進し、良好な居住環境を保全・形成する。

街並み誘導型地区計画について 街並み誘導型

街並み誘導型地区計画とは、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲で誘導しながら、土地の有効利用を促進し、良好な街並みを形成するための制度です。対象区域のうち壁面後退路線（●●●●●）に面する敷地は、地区計画の内容に適合し、区の認定を受けることで、道路斜線制限や容積率制限の緩和を受けることができます。

現在



街並み誘導型
地区計画



地区施設の整備の方針

① 安全で快適な生活道路ネットワークの整備

利便性や防災性の向上を図るため、駅前や学校等への歩行者や自転車の安全なアクセス道路、外周の幹線道路への避難経路となる有効な幅員を有する生活道路ネットワークの整備を図る。また、交差点における見通しを確保するため、適切な隅切りの整備を図る。

② 石神井川沿いや都市計画道路沿道等における水とみどりの軸の形成

石神井川のうるおいやみどりの豊かさが感じられるまちづくりを推進するため、植栽や歩行者の休憩スペースなどを配置した道路状空地を整備するとともに、将来的に都市基盤整備の進捗に応じて残地等を活用した緑地の整備に努め、水とみどりの軸の形成を図る。

建築物等の整備の方針

- 道路空間や道路交差点における見通しを確保し、防災性や安全性の向上を図るとともに、良好な住環境の形成を誘導するため、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を定める。
- 商店街の賑わいの形成や住宅と店舗等が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりの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。
- 災害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、垣または柵の構造の制限を定める。
- 周辺住宅地への配慮と良好な景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 落ち着いたある良好な街並みの形成を図るため、また、石神井川沿いにおいては、うるおいやみどりの豊かさを感じられる街並みを守り育むため、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。
- みどり豊かな住宅市街地を保全し、緑化を促進するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。
- 駅前においては、快適に買い物が出来る商店街を形成するため、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を定める。また、駅北口（駅前商業地区A）では建築物の共同化を促進しつつ、まちの顔となる魅力ある街並み形成を誘導するため、高さの最高限度を定め、壁面の位置を制限する道路に面する敷地の道路斜線制限および前面道路幅員による容積率の制限を緩和する。
- 公共施設の整備にあわせて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。

その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針

- 西武鉄道新宿線の連続立体交差事業にあわせて、南北の回遊性を高める南北連絡動線等の確保を図る。
- 誰もが歩いて楽しめる魅力的な駅前商業地区の形成を図るため、安全な歩行空間の整備を図る。
- 地区内の既存のみどりの維持や大規模な公共公益施設等のまとまりのある緑地の保全を積極的に行うとともに、石神井川沿いや都市計画道路沿道において、地域にふさわしい樹種を選び、地域の方々や歩行者が楽しめる植栽の整備を図る。
- 近年増加している集中豪雨等による都市型水害の防止・軽減を図るため、建築物の敷地内での雨水浸透施設等やグラウンド等のオープンスペースでの雨水貯留浸透機能の整備を促進し、浸水被害の防止、地下水の涵養に努める。

誘導容積型地区計画について 誘導容積型

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。

当地区では、都市計画道路（補助230号線および補助135号線）の供用開始がされるまでの間、それぞれの沿道地区を「暫定容積率」に制限します。ただし、供用開始前であっても、地区計画の内容に適合し、かつ練馬区の認定（公共事業に協力している等）を受けた建築計画には、「目標容積率」が適用されます。

■暫定容積率と目標容積率

地区区分		【暫定容積率】 都市計画道路が 未整備の場合	【目標容積率】 地区計画の内容に適合し 練馬区が認定した場合
補助230号線 沿道地区Ⅰ	A	200%	300%
	B	100%	
補助230号線 沿道地区Ⅱ	A	200%	
	B	150%	
補助135号線 沿道地区	A	200%	
	B	100%	

■都市計画道路が未整備の場合

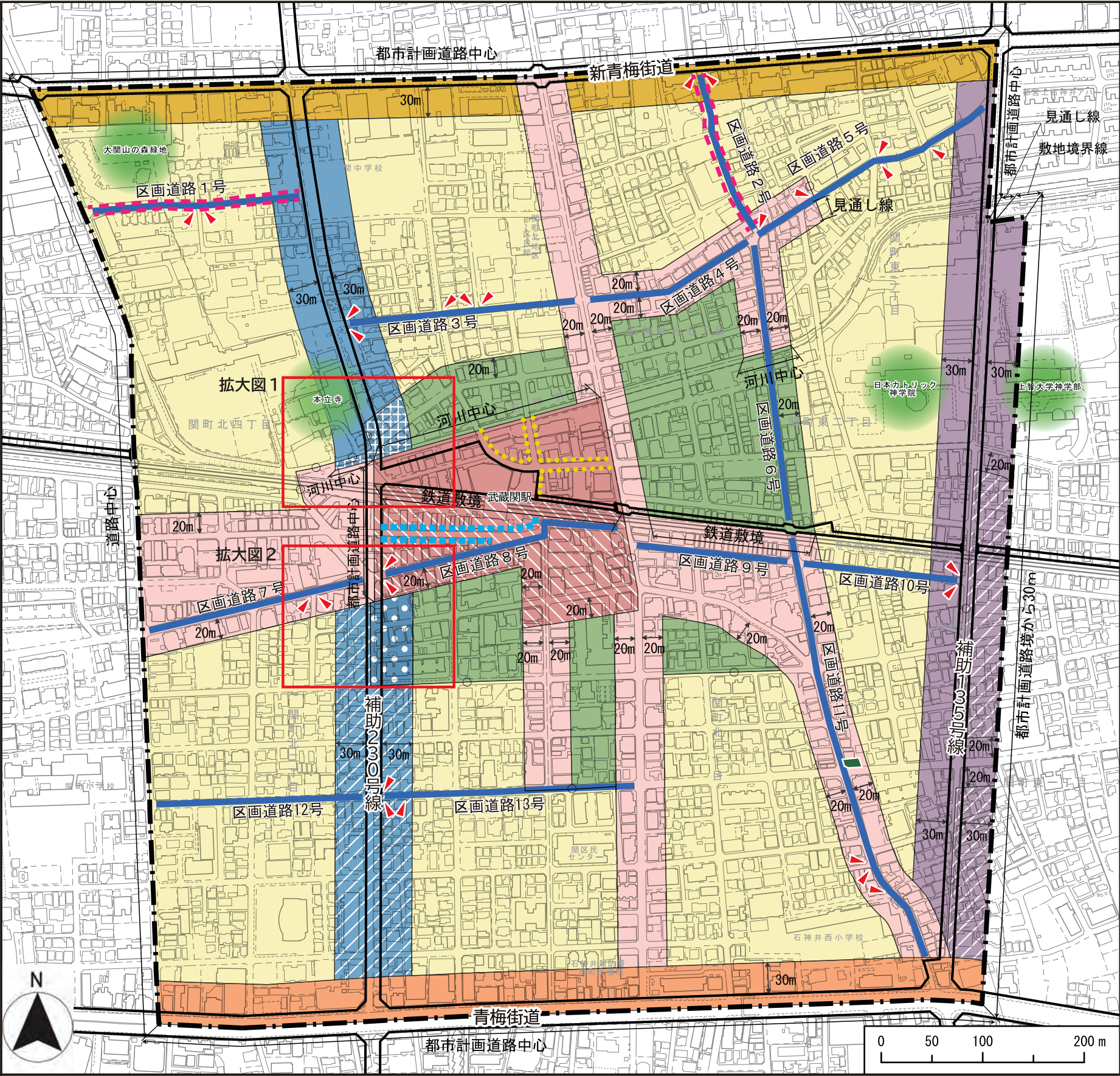


都市計画道路が未整備

■地区計画の内容に適合し、練馬区が認定した場合



都市計画道路を整備



凡例

地区区分

- 駅前商業地区 A
- 駅前商業地区 B
- 補助230号線沿道地区 I A
- 補助230号線沿道地区 I B
- 補助135号線沿道地区 A
- 補助135号線沿道地区 B

地区施設

- 区画道路
- 道路状空地

壁面の位置の制限

- 壁面の位置の制限 1号
- 壁面の位置の制限 2号(地区施設の隅切り)
- 壁面の位置の制限 3号
- 壁面の位置の制限 4号

道路中心

- 道路中心
- 近隣商店街地区
- 補助230号線沿道地区 II A
- 住宅・商業共存地区

地域にゆかりのあるみどり

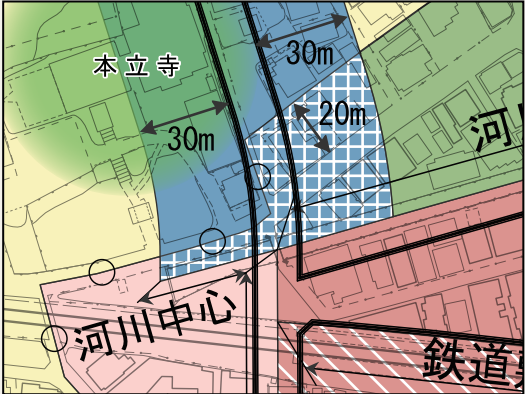
- 幹線道路沿道地区
- 補助230号線沿道地区 II B
- 住宅地区

補助幹線道路沿道地区

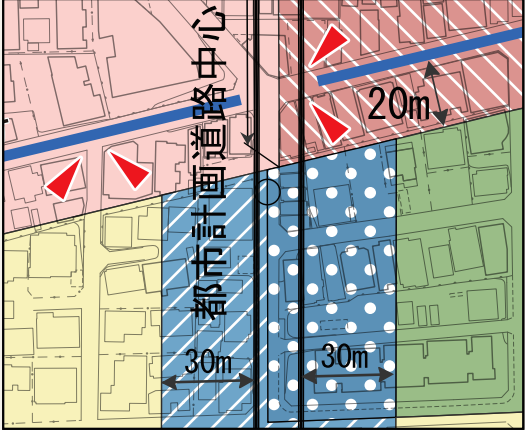
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日

種類	名称	幅員	延長	備考
道路	区画道路 1 号	6.0m	約 210m	拡幅・既設
	区画道路 2 号	6.0m	約 170m	拡幅・既設
	区画道路 3 号	6.0m ～ 9.6m	約 240m	既設
	区画道路 4 号	6.0m	約 180m	既設
	区画道路 5 号	6.0m ～ 8.0m	約 270m	既設
	区画道路 6 号	8.0m	約 260m	既設
	区画道路 7 号	8.0m	約 220m	既設
	区画道路 8 号	7.0m ～ 8.0m	約 260m	既設
	区画道路 9 号	6.0m	約 160m	既設
	区画道路 10 号	6.0m	約 160m	既設
	区画道路 11 号	7.7m ～ 9.2m	約 430m	既設
	区画道路 12 号	8.0m	約 210m	既設
	区画道路 13 号	8.0m	約 250m	既設
その他の公共空地	名称	箇所	備考	
	隅切り	底辺 3m の二等辺三角形：26 箇所		新設
	名称	面積	備考	
	道路状空地	約 70 ㎡		新設

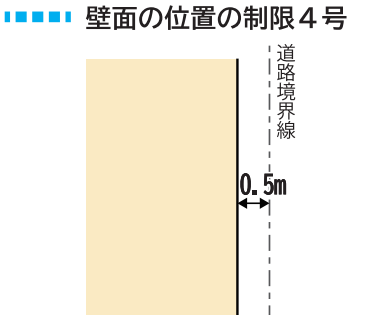
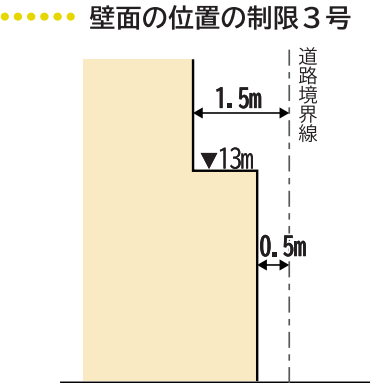
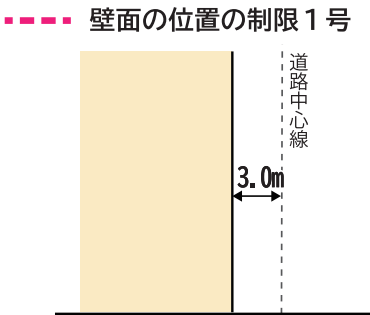
拡大図 1



拡大図 2



壁面の位置の制限のイメージ



※壁面の位置の制限は、他のルールもありますので、「建築物に関する事項ほか」をご確認ください。

■建築物等に関する事項ほか

地区 の 区分	名称	駅前商業地区 A	駅前商業地区 B	近隣商店街地区	幹線道路 沿道地区	補助幹線道路 沿道地区	補助230号線 沿道地区Ⅰ		補助230号線 沿道地区Ⅱ		補助135号線 沿道地区		住宅・ 商業 共存 地区	住宅 地区
	面積	約 1.8ha	約 2.4ha	約 12.3ha	約 3.5ha	約 3.4ha	A	B	A	B	A	B	約 6.8ha	約 38.7ha
建築物等の 用途の制限	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。					—	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテルまたは旅館 2 ボーリング場、スケート場、スキー場、 水泳場、ゴルフ練習場およびバッチング 練習場 3 自動車教習所							—
	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号 から第3号までに掲げる営業に供する建築物 2 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物													
	3 計画図に表示する壁 面の位置の制限3号が定め られている部分におい ては、建築物の1階部分 のうち建築物の間口の2 分の1以上を、住宅、共 同住宅、寄宿舎または下 宿およびこれらに附属す る自動車車庫（以下「住 宅等」という。）の用途 に供するもの。 ただし、つぎの各号に 該当する場合はこの限り でない。 (1) 階数が2階以下で、か つ延べ面積が100㎡以下 の建築物 (2) 住宅等の出入口等の用 に供する場合 (3) 区長が別に定める基準 に適合すると認める場合	—	3 マー جان ン屋、ぱ んこ屋、射 的場、勝馬 投票券発売 所、場外車 券売場その 他これらに 類するもの 4 カラオケ ボックスそ の他これに 類するもの	—										
建築物の 容積率の 最高限度	1 計画図に表示する壁面 の位置の制限3号が定め られている敷地において は、10分の40とする。 2 壁面の位置の制限が定め られていない敷地にお いては、前面道路（前面 道路が2以上ある場合 は、その幅員が最大のもの） の幅員のメートルの 数値に10分の6を乗じて 得た数値と用途地域に関 する都市計画に定められ た容積率のいずれか小さい 方とする。					—								
区域の特性 に応じた 建築物の容 積率の最高 限度	—					10 分の 30							—	
公共施設の 整備の状況 に応じた 建築物の容 積率の最高 限度	—					当該地区計画の内容に適合し、かつ、 特定行政庁が交通上、安全上、 防火上および衛生上支障がないと認 めた場合（建築基準法第68条の4 第 1項に基づく認定）、または補助230 号線および補助135号線に係る供用 開始の告示（道路法第18条第2項の 規定に基づく告示）後は、以下の容 積率を適用しない。							—	
							10 分 の 20	10 分 の 10	10 分 の 20	10 分 の 15	10 分 の 20	10 分 の 10		
建築物の 敷地面積の 最低限度	80 ㎡		—			110 ㎡								
	ただし、つぎのいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 当該地区計画の都市計画決定告示日において敷地面積が上記面積未満である敷地で、その敷地の全てを一の敷地として使用する場合 2 当該地区計画の都市計画決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が上記面積未満となる敷地で、その敷地の全てを一の敷地として 使用する場合													
壁面の位置 の制限	1 計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は、3 m以上とする。 2 計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路（区画道路、補助230号線および補助135号線を含む。以下同じ。）の境界線（区画道路、補助230号線および補助135号線にあっては計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ3 mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 3 道路が交わる角敷地（交差により生じる隅角が 120 度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線の交点を頂点とする長さ2 mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。													
	4 計画図に表示する壁 面の位置の制限3号が定め られている部分におい ては、建築物の外壁等の 面から道路の境界線まで の距離は、道路の路面の 中心からの高さ13m以下 の部分は0.5m以上とし、 13mを超える部分は1.5m 以上とする。	4 計画図に 表示する壁面 の位置の制限 4号が定めら れている部分 においては、 建築物の外壁 等の面から道 路の境界線ま での距離は、 0.5m以上と する。		4 面積が300㎡以上の敷地においては、建築物の外壁等の面から道路の境界線までの距離は、0.5m以上とする。		5 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。								
	—		—											

地区 の 区分	名称	駅前商業地区 A	駅前商業地区 B	近隣商店街地区	幹線道路 沿道地区	補助幹線道路 沿道地区	補助230号線 沿道地区Ⅰ		補助230号線 沿道地区Ⅱ		補助135号線 沿道地区		住宅・ 商業 共存 地区	住宅 地区
							A	B	A	B	A	B		
壁面後退区域 における 工作物の設置 の制限	1 計画図に表示する壁面の位置の制限1号および2号が定められている部分ならびに道路が交わる角敷地（交差により生じる隅角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）において、壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。 2 計画図に表示する壁面の位置の制限3号および4号が定められている部分において、壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の移動が困難な工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。													
	—				3 面積が300㎡以上の敷地において、道路の境界線から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の移動が困難な工作物を設置してはならない。ただし、つぎの各号に掲げるものは、この限りでない。 (1) 電柱等の公益上必要なもの (2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの (3) 公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要なもの (4) 憩いのある空間の創出に資するもの（ベンチ等） (5) 植栽柵その他これらに類するもので安全上支障のないもの									
建築物等の 高さの 最高限度	25mかつ8階（地階を除く。）以下 ただし、つぎの各号に定める場合は、当該各号に定めるところによる。 (1) 面積が80㎡未満の敷地においては、17mかつ5階（地階を除く。）以下 (2) 面積が500㎡以上の敷地において区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、35mかつ11階（地階を除く。）以下 (3) 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物にあっては適用しない。				—		17mかつ5階（地階を除く。）以下	20mかつ6階（地階を除く。）以下				—		
建築物等の 形態または 色彩その他の 意匠の制限	1 建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。 2 石神井川に面する敷地（都市計画河川の計画線に面する敷地）における建築物は、石神井川に融和し、自然になじむ開放的な景観を形成する形態・意匠とし、その屋根および外壁等の色彩（色相、明度および彩度などの色彩に関する表示については、日本産業規格Z8721に定められた基準とする。以下同じ。）は、練馬区景観計画に基づき、外壁基本色（外壁の5分の4以上）においてはつぎの1号から3号、屋根色についてはつぎの4号および5号に掲げる色彩から使用する。 (1) 色相が0 R（赤）から9.9 R（赤）において、明度3以上8.5未満の場合は、彩度4以下、明度8.5以上の場合は、彩度1.5以下の色彩とする。 (2) 色相が0 Y R（黄赤）から5 Y（黄）において、明度3以上8.5未満の場合は、彩度6以下、明度8.5以上の場合は、彩度2以下の色彩とする。 (3) 1号および2号以外の色相において、明度3以上8.5未満の場合は、彩度2以下、明度8.5以上の場合は、彩度1以下の色彩とする。 (4) 色相が0 Y R（黄赤）から5 Y（黄）において、明度6以下、彩度4以下の色彩とする。 (5) 4号以外の色相において、明度6以下、彩度2以下の色彩とする。													
	3 屋外広告物は、周囲に配慮した形態、意匠とするとともに、災害時の安全性に配慮するものとする。				3 屋外広告物の色彩は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とするとともに、災害時の安全性に配慮するものとする。									
	4 突き出し広告や壁面広告は、周辺の街並みとの調和や石神井川からの眺めに配慮したものとする。 5 敷地内の門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。													
	—							6 建築物に表示する屋外広告物の表示面積の合計は、20㎡以下で必要最小限の大きさに留め、複数の広告物は集約するものとする。ただし、学校および病院に係る広告物について、屋外広告物の表示面積の合計は、50㎡以下とする。 7 コンテナを利用した貸倉庫、物置は建築してはならない。ただし、公益上必要なものはこの限りでない。				—		
垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵または高さ60cm以下の部分は、この限りでない。													
建築物の緑化率の最低限度	—					0.3/10 ただし、敷地面積が110㎡未満のものについてはこの限りでないが、緑化に努めるものとする。								
現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項	—					計画図に示す地域にゆかりのあるみどりについては、保全に努める。 ・上智大学神学部 ・日本カトリック神学院 ・本立寺 ・大関山の森緑地								
その他、土地の利用に関する事項	1 雨水の河川等への流出を抑制するため雨水浸透施設の整備に努めるものとする。													
	—				2 面積が300㎡以上の敷地において、道路の境界線から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、敷地の道路に接する部分（人や車両の出入りに必要な通路、ごみ置き場等の部分を除く。）の長さの2分の1以上の部分の範囲は植栽または居住者や歩行者の休憩スペースとして整備するものとする。									

こんな時、届出が必要となります

この地区計画の区域内で下の表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、**工事着手の30日前かつ建築確認申請の時まで**に行ってください。

なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類（縮尺）
 （１）土地の区画形質の変更 切土・盛土・道路・宅地の造成、敷地の分割など （開発許可が必要な場合を除く）	● 区域図（1/1000 以上） ● 設計図（1/100 以上）
 （２）建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など	● 案内図（1/1500 以上） ● 求積図（1/100 以上） ● 配置図（1/100 以上） ● 各階平面図（1/100 以上） ● 立面図（1/100 以上）2 面以上 ※石神井川に面する敷地に関しては、マンセル値を明示した立面図（1/100 以上）4 面以上。
 （３）建築物等の用途の変更 建築物の使い途（用途）を変える ※地区整備計画において用途の制限が定められた区域に限る	● 垣・さく配置図（1/100 以上） ● 垣・さく断面図（1/20 以上）
 （４）建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物の色彩の変更・看板の設置および取替など	● 案内図（1/1500 以上） ● 配置図（1/100 以上） ● 立面図（1/100 以上）2 面以上 ※石神井川に面する敷地に関しては、マンセル値を明示した立面図（1/100 以上）4 面以上。

届出から工事着手まで

