

# 武蔵関駅周辺地区 地区計画（原案）説明資料

## 目 次

1. 地区の現状	1
(1) 地区の概要	1
(2) まちづくりの方針	2
(3) まちづくり構想の実現に向けて	2
2. 地区計画等の原案について	3
(1) 地区計画の目標	3
(2) 地区計画の方針	3
(3) 地区整備計画について	5
1) 地区全体での共通ルール	16
2) 地区ごとの独自のルール	23
3. スケジュール	28

令和8年1月

練 馬 区

# 1. 地区の現状

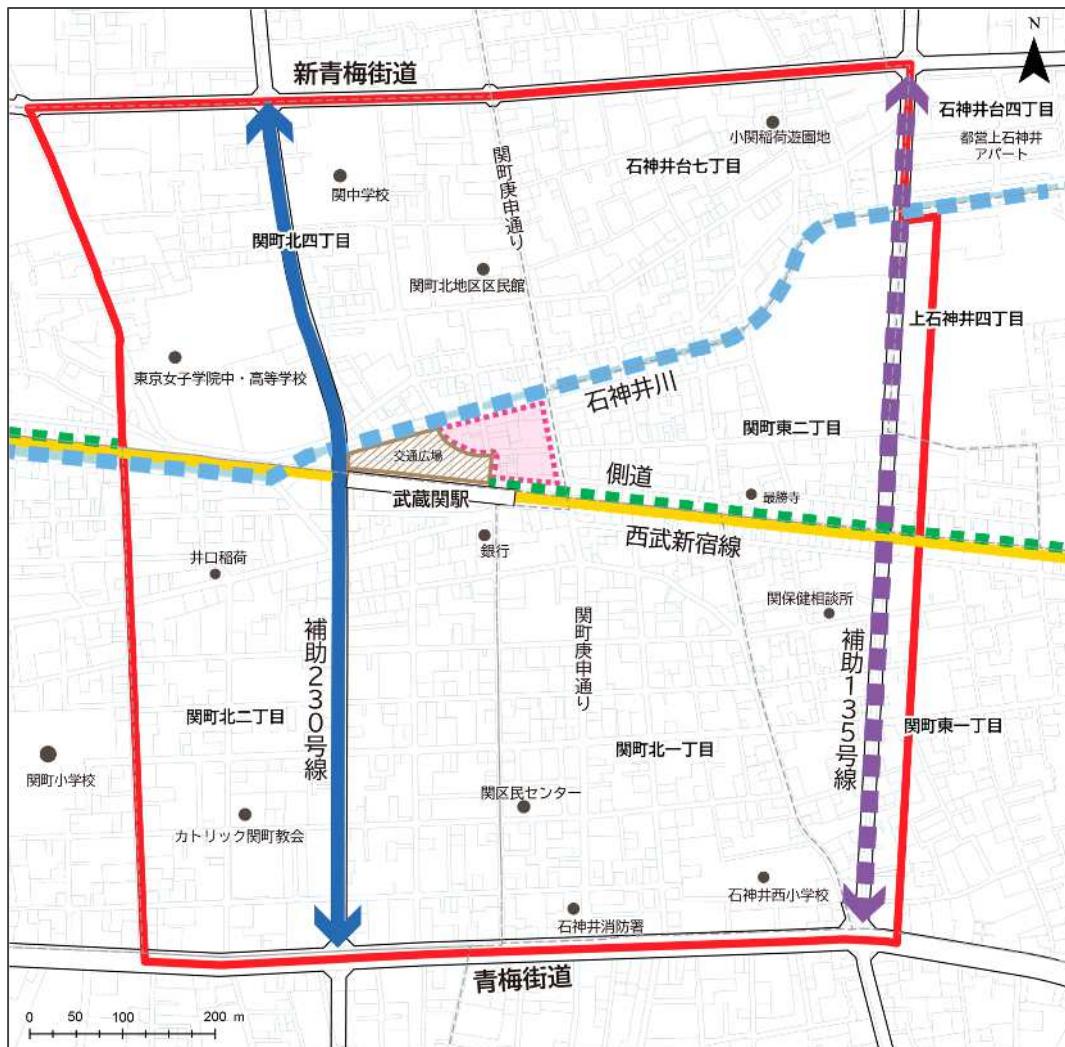
## (1) 地区の概要

武蔵関駅周辺地区は、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、駅前には商店街が形成され、その周辺には良好な住宅地が広がっています。

また、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あるみどりがあふれるとともに、大学などの文教施設が立地しています。

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、石神井川河川改修事業が進められており、練馬区ではこれらの都市基盤整備にあわせて、様々な視点からまちづくりに取り組んでいます。

### 武蔵関駅周辺地区のまちづくりおよび各事業の概要



■ 連続立体交差事業【令和6年3月事業認可】

■■■ 側道の整備【令和6年3月事業認可】

■■■ 交通広場の整備【令和6年3月事業認可】

↔ 補助230号線(青梅街道～新青梅街道間)の整備(幅員16m)【令和6年3月事業認可】

↔ 補助135号線(青梅街道～新青梅街道間)の整備(幅員15m)【令和7年10月事業認可】

■■■ 石神井川河川改修事業【扇橋～本立寺橋:事業中、本立寺橋上流～弁天橋下流:令和7年6月事業認可】

■■■ まちづくりルールの検討区域

■■■ 共同化の検討範囲

## (2) まちづくりの方針

本地区では、武蔵関駅周辺地区まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）から提出された提言書に基づき、平成26年5月にまちづくりの目標や課題と方針を示した「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」を策定しました。

武蔵関駅周辺地区まちづくり構想では、「みんなで育てよう！暮らしてみたいまちの魅力、暮らし続けたい安心感のあるまち」をまちづくりの目標に掲げ、道路・交通体系、水とみどり、賑わい交流環境、安心住環境の4つの視点から具体的な方針が示されています。



## (3) まちづくり構想の実現に向けて

区では、まちづくり協議会をはじめ、地域のみなさまと「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」の実現に向けて、交通広場の整備やまちづくりルールなどの検討を重ね、このたび、まちづくり構想に掲げる将来像のまちのすがたを実現するための具体的な取組として、地区計画原案を作成しました。

また、都市基盤整備にあわせて用途地域等の都市計画の変更について検討しています。



### 地区計画とは？

地区計画とは、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、地区の特性や課題を踏まえ、既にある用途地域などに追加して詳細なルールを地区単位で独自に定める制度です。

建築物を新しく建てたり、建て替えたりする際に適用されるルールであり、地区計画が決定されても、すぐに自宅などを建替えなければならないということではありません。



出典：東京都都市整備局ホームページ

## 2. 地区計画等の原案について

### (1) 地区計画の目標

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。

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

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

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

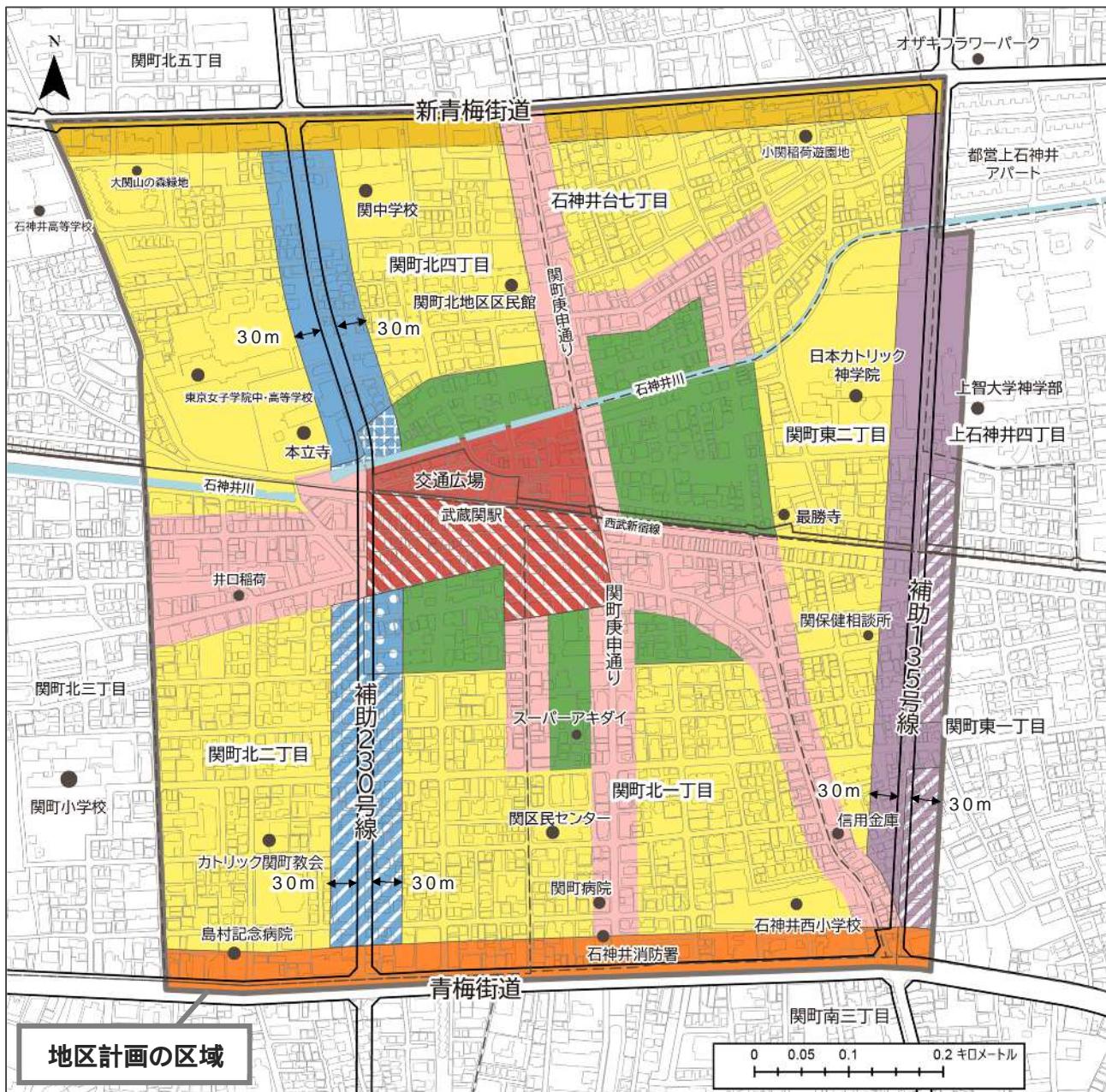
### (2) 地区計画の方針

#### 1) 土地利用の方針

地域の特性を踏まえて地区全体を13地区に区分し、地区ごとの方針を次のように定めます。

地区区分		土地利用の方針	
	駅前商業地区 A	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い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	A	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きのある街並みを形成する。
		B	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230号線沿道地区	A	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。
		B	
	補助135号線沿道地区	A	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。
		B	
	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。

## 地区区分図



## 2 ) 地区施設の方針

地区施設に関する方針を以下のとおり定めます。

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。

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。

## 3 ) 建築物等の整備の方針

建築物等の整備に関する方針を以下のとおり定めます。

1 道路空間や道路交差部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。
- 2 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。
  - 3 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。
  - 4 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。
  - 5 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。
  - 6 落ち着きの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。
  - 7 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。
  - 8 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。
  - 9 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。

#### 4) その他当該区域の整備・開発および保全に関する方針

その他当該区域の整備・開発および保全に関する方針を以下のとおり定めます。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

### （3）地区整備計画について

#### 地区計画等の全体像

武蔵関駅周辺地区では、ゆとりある安全な環境形成を目指し、地区全体として建築物等に関する共通のルールを定めることとします。

これに加え、駅前商業地区Aでは、共同化を促進し、まちの顔となる魅力ある商業空間や歩きやすく賑わいある駅前を形成するため、土地の有効活用を図る地区独自のルールを定めます。

また、補助230号線沿道地区・および補助135号線沿道地区では、都市計画道路の整備とあわせて、沿道にふさわしい街並みを形成するため、地区独自のルールを定めます。

次ページから、各地区にかかるルールの概要をまとめました。

武蔵関駅周辺地区地区計画

1) 地区全体の共通ルール（①～⑫）

+

2) 地区ごとの独自のルール

⑬ 駅前商業地区Aのルール

⑭ 都市計画道路沿道のルール  
 (補助230号線沿道地区I・IIおよび  
 補助135号線沿道地区)

# 駅前商業地区 A

## 地区施設道路沿道の壁面位置の制限 (16ページ)

- 区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- 区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 角敷地の壁面位置の制限 (17ページ)

- 示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 建築物等の用途の制限 (17ページ)

- キャバレー、工場などを制限する。
- 壁面後退路線(●●●)に面する敷地の1階部分の共同住宅などを制限する。

ただし、適用除外となる場合があります。

## 垣または柵の構造の制限 (20ページ)

- 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。

ただし、適用除外となる場合があります。

## 形態または色彩その他の意匠の制限 (20~21ページ)

- 建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- 石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- 突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- 屋外広告物は、周囲や災害時の安全性に配慮した形態・意匠とする。

## 雨水浸透施設の設置 (22ページ)

- 雨水浸透施設の整備に努める。

## 駅前商業地区 A のルール (23~25ページ)

### - 1 : 壁面位置の制限

壁面後退路線(●●●)に面する敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、工作物の設置を制限する。また、建築物の高さ13mを超える範囲については、道路境界線から建築物の壁面等を1.5m以上後退する。

### - 2 : 容積率の最高限度

壁面後退路線(●●●)に面する敷地では、400%とする。適用には条件があります。

### - 3 : 高さの最高限度

25m以下かつ地上8階以下

敷地面積が80m<sup>2</sup>未満：17m以下かつ地上5階以下

敷地面積500m<sup>2</sup>以上：区長が認めた場合は35m以下かつ地上11階以下

総合設計制度を活用する場合は、高さ制限を適用除外とする。

### - 4 : 敷地面積の最低限度

80m<sup>2</sup> ただし、適用除外となる場合があります。

### - 5 : 用途地域の変更 (東京都と協議中)

用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	日影規制	防火地域
近隣商業地域	80%	400%	無指定	無指定	防火地域



## 駅前商業地区 B

### 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

(16ページ)

- ・ 区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- ・ 区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

### 角敷地の壁面位置の制限

(17ページ)

- ・ で示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

### 建築物等の用途の制限

(17ページ)

- ・ キャバレー、工場などを制限する。

### 道路からの壁面位置の制限

(19ページ)

- ・ 壁面後退路線(●●●)に面する敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

### 垣または柵の構造の制限

(20ページ)

- ・ 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。  
ただし、適用除外となる場合があります。

### 形態または色彩その他の意匠の制限

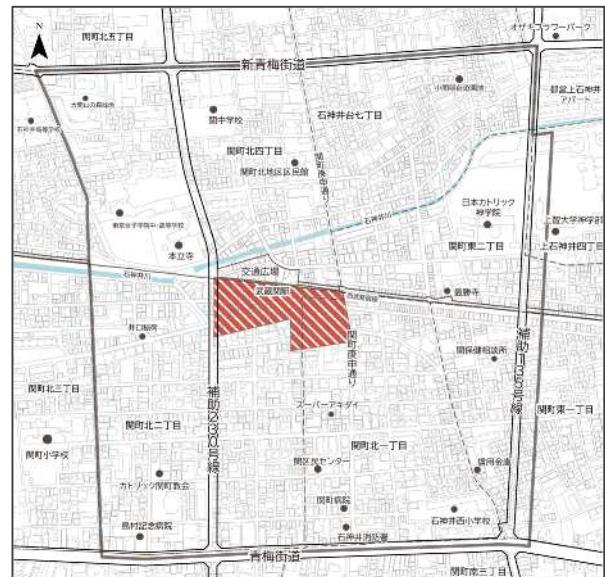
(20~21ページ)

- ・ 建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- ・ 石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- ・ 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- ・ 突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- ・ 屋外広告物は、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。

### 雨水浸透施設の設置

(22ページ)

- ・ 雨水浸透施設の整備に努める。



# 近隣商店街地区

## 地区施設道路沿道の壁面位置の制限 (16ページ)

- 区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- 区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 角敷地の壁面位置の制限 (17ページ)

- 示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

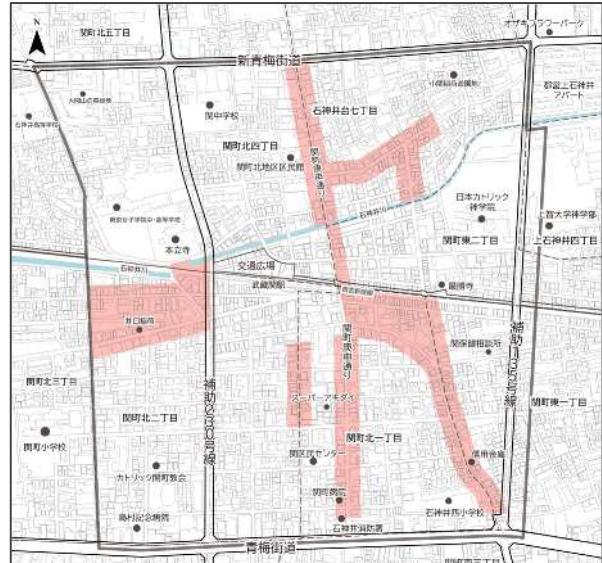
## 建築物等の用途の制限 (17ページ)

- キャバレー、工場などを制限する。
- マージャン屋、カラオケボックスなどを制限する。

## 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- 300m<sup>2</sup>以上の敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

なお、後退部は接道の長さ1/2以上の範囲を植栽または、休憩スペースとして整備する。



## 垣または柵の構造の制限 (20ページ)

- 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。ただし、適用除外となる場合があります。

## 形態または色彩その他の意匠の制限 (20~21ページ)

- 建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- 石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- 突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- 屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。

## 雨水浸透施設の設置 (22ページ)

- 雨水浸透施設の整備に努める。

# 幹線道路沿道地区

## 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

(16ページ)

- 区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- 区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 角敷地の壁面位置の制限

(17ページ)

- 示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 建築物等の用途の制限

(17ページ)

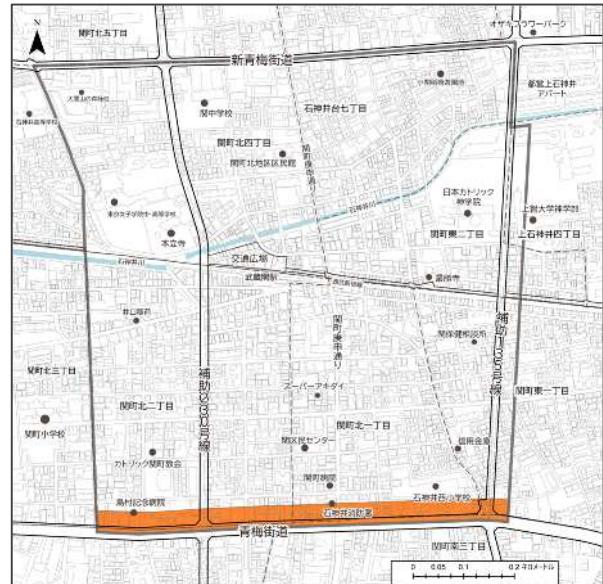
- キャバレー、工場などを制限する。

## 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

(19ページ)

- 300m<sup>2</sup>以上の敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

なお、後退部は接道の長さ1/2以上の範囲を植栽または、休憩スペースとして整備する。



## 垣または柵の構造の制限

(20ページ)

- 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。ただし、適用除外となる場合があります。

## 形態または色彩その他の意匠の制限

(20~21ページ)

- 建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- 石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- 突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- 屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。

## 雨水浸透施設の設置

(22ページ)

- 雨水浸透施設の整備に努める。

# 補助幹線道路沿道地区

## 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

(16ページ)

- ・ 区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- ・ 区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 角敷地の壁面位置の制限

(17ページ)

- ・ で示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 敷地面積の最低限度

(18ページ)

- ・  $110\text{m}^2$  ただし、適用除外となる場合があります。

## 建物隣接間の壁面位置の制限

(18ページ)

- ・ 隣地境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退する。



## 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

(19ページ)

- ・ 300m<sup>2</sup>以上の敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。なお、後退部は接道の長さ1/2以上の範囲を植栽または、休憩スペースとして整備する。

## 垣または柵の構造の制限

(20ページ)

- ・ 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。 ただし、適用除外となる場合があります。

## 形態または色彩その他の意匠の制限

(20~21ページ)

- ・ 建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- ・ 石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- ・ 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- ・ 突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- ・ 屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。

## 緑化率の最低限度

(22ページ)

- ・ 敷地面積の3%を緑化する。 ただし、 $110\text{m}^2$ 未満の敷地については緑化に努める。

## 緑地の保全

(22ページ)

- ・ 地域にゆかりあるみどりの保全に努める。(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)

## 雨水浸透施設の設置

(22ページ)

- ・ 雨水浸透施設の整備に努める。

# 補助230号線沿道地区

## 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

(16ページ)

- 区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- 区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 角敷地の壁面位置の制限

(17ページ)

- 示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 建築物等の用途の制限

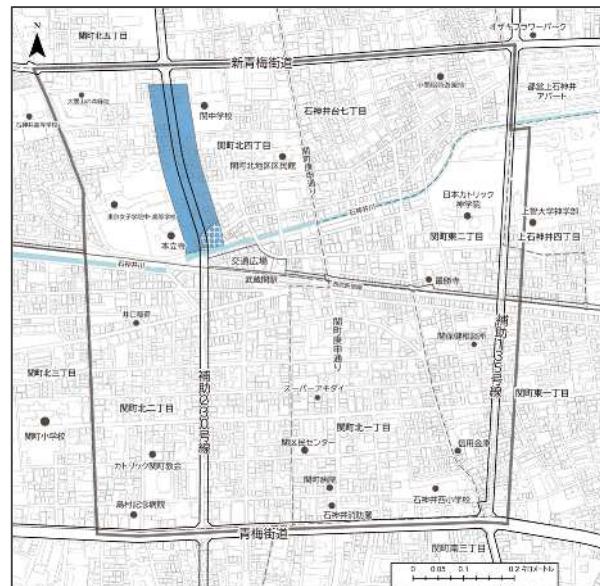
(17ページ)

- ホテル、ボーリング場、自動車教習所などを制限する。

## 敷地面積の最低限度

(18ページ)

- 110m<sup>2</sup> ただし、適用除外となる場合があります。



## 建物隣接間の壁面位置の制限

(18ページ)

- 隣地境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退する。

## 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

(19ページ)

- 300m<sup>2</sup>以上の敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。なお、後退部は接道の長さ1/2以上の範囲を植栽または、休憩スペースとして整備する。

## 垣または柵の構造の制限

(20ページ)

- 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。 ただし、適用除外となる場合があります。

## 形態または色彩その他の意匠の制限

(20~21ページ)

- 建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- 石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- コンテナ利用の貸倉庫、物置を制限する。
- 突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- 屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。
- 屋外広告物の表示面積は、合計20m<sup>2</sup>以下とし、複数掲載する場合は集約する。

## 緑化率の最低限度

(22ページ)

- 敷地面積の3%を緑化する。 ただし、110m<sup>2</sup>未満の敷地については緑化に努める。

## 緑地の保全

(22ページ)

- 地域にゆかりあるみどりの保全に努める。(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)

## 雨水浸透施設の設置

(22ページ)

- 雨水浸透施設の整備に努める。

## 都市計画道路沿道のルール(補助230号線沿道地区・および補助135号線沿道地区) (26~27ページ)

- 1: 用途地域等の変更 (東京都と協議中)

用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火地域
第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	防火地域

地区計画で都市計画道路の事業進捗にあわせて、変更後の容積率が活用できるようにしていきます。

- 2: 地区計画による高さの最高限度

17m以下、かつ地上5階以下

# 補助230号線沿道地区

## 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

(16ページ)

- 区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- 区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 角敷地の壁面位置の制限

(17ページ)

- 示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 建築物等の用途の制限

(17ページ)

- ホテル、ボーリング場、自動車教習所などを制限する。

## 敷地面積の最低限度

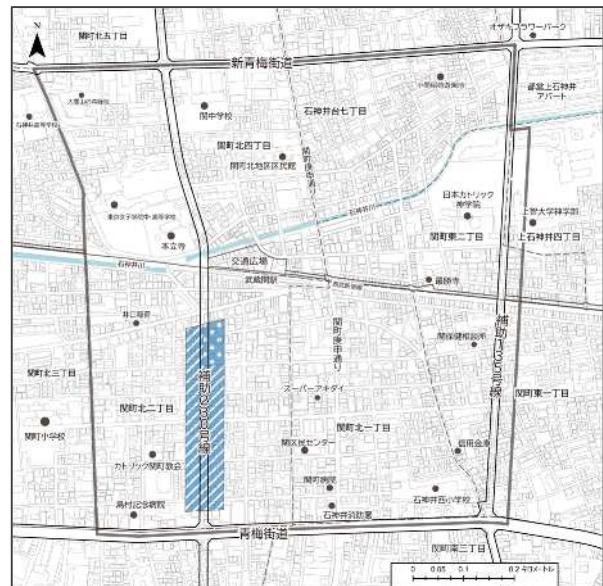
(18ページ)

- 110m<sup>2</sup> ただし、適用除外となる場合があります。

## 建物隣接間の壁面位置の制限

(18ページ)

- 隣地境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退する。



## 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

(19ページ)

- 300m<sup>2</sup>以上の敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。なお、後退部は接道の長さ1/2以上の範囲を植栽または、休憩スペースとして整備する。

## 垣または柵の構造の制限

(20ページ)

- 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。 ただし、適用除外となる場合があります。

## 形態または色彩その他の意匠の制限

(20~21ページ)

- 建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- 石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- コンテナ利用の貸倉庫、物置を制限する。
- 突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- 屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。
- 屋外広告物の表示面積は、合計20m<sup>2</sup>以下とし、複数掲載する場合は集約する。

## 緑化率の最低限度

(22ページ)

- 敷地面積の3%を緑化する。 ただし、110m<sup>2</sup>未満の敷地については緑化に努める。

## 緑地の保全

(22ページ)

- 地域にゆかりあるみどりの保全に努める。(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)

## 雨水浸透施設の設置

(22ページ)

- 雨水浸透施設の整備に努める。

## 都市計画道路沿道のルール(補助230号線沿道地区・および補助135号線沿道地区) (26~27ページ)

-1: 用途地域等の変更 (東京都と協議中)

用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火地域
第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	防火地域

地区計画で都市計画道路の事業進捗にあわせて、変更後の容積率が活用できるようにしていきます。

-2: 地区計画による高さの最高限度

20m以下、かつ地上6階以下

## 補助135号線沿道地区

### 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

(16ページ)

- ・区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- ・区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

### 角敷地の壁面位置の制限

(17ページ)

- ・示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

### 建築物等の用途の制限

(17ページ)

- ・ホテル、ボーリング場、自動車教習所などを制限する。

### 敷地面積の最低限度

(18ページ)

- ・ $110\text{m}^2$  ただし、適用除外となる場合があります。

### 建物隣接間の壁面位置の制限

(18ページ)

- ・隣地境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退する。

### 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

(19ページ)

- ・300m<sup>2</sup>以上の敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。なお、後退部は接道の長さ1/2以上の範囲を植栽または、休憩スペースとして整備する。

### 垣または柵の構造の制限

(20ページ)

- ・道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。 ただし、適用除外となる場合があります。

### 形態または色彩その他の意匠の制限

(20~21ページ)

- ・建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- ・石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- ・門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- ・コンテナ利用の貸倉庫、物置を制限する。
- ・突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- ・屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。
- ・屋外広告物の表示面積は、合計20m<sup>2</sup>以下とし、複数掲載する場合は集約する。

### 緑化率の最低限度

(22ページ)

- ・敷地面積の3%を緑化する。 ただし、110m<sup>2</sup>未満の敷地については緑化に努める。

### 緑地の保全

(22ページ)

- ・地域にゆかりあるみどりの保全に努める。(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)

### 雨水浸透施設の設置

(22ページ)

- ・雨水浸透施設の整備に努める。

### 都市計画道路沿道のルール(補助230号線沿道地区・および補助135号線沿道地区) (26~27ページ)

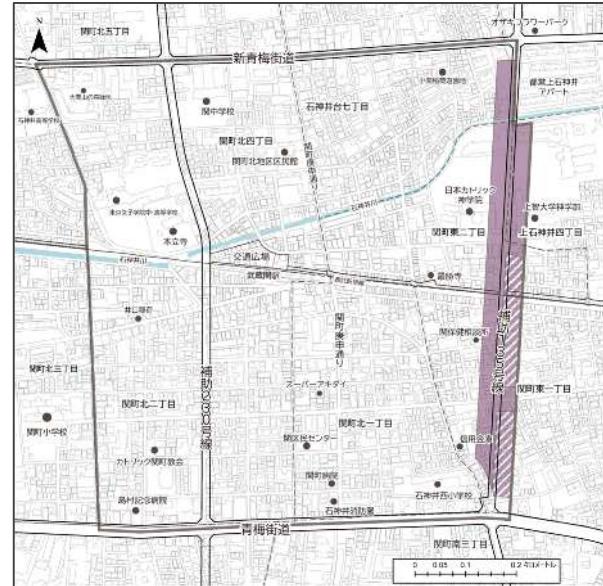
-1: 用途地域等の変更 (東京都と協議中)

用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火地域
第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	防火地域

地区計画で都市計画道路の事業進捗にあわせて、変更後の容積率が活用できるようにしていきます。

-2: 地区計画による高さの最高限度

20m以下、かつ地上6階以下



# 住宅・商業共存地区

## 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

(16ページ)

- ・ 区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
- ・ 区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 角敷地の壁面位置の制限

(17ページ)

- ・ で示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 建築物等の用途の制限

(17ページ)

- ・ ホテル、ボーリング場、自動車教習所などを制限する。

## 敷地面積の最低限度

(18ページ)

- ・  $110\text{m}^2$  ただし、適用除外となる場合があります。



## 建物隣接間の壁面位置の制限

(18ページ)

- ・ 隣地境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退する。

## 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

(19ページ)

- ・ 300m<sup>2</sup>以上の敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。なお、後退部は接道の長さ1/2以上の範囲を植栽または、休憩スペースとして整備する。

## 垣または柵の構造の制限

(20ページ)

- ・ 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。ただし、適用除外となる場合があります。

## 形態または色彩その他の意匠の制限

(20~21ページ)

- ・ 建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
- ・ 石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
- ・ 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
- ・ 突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
- ・ 屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。

## 緑化率の最低限度

(22ページ)

- ・ 敷地面積の3%を緑化する。ただし、110m<sup>2</sup>未満の敷地については緑化に努める。

## 緑地の保全

(22ページ)

- ・ 地域にゆかりあるみどりの保全に努める。(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)

## 雨水浸透施設の設置

(22ページ)

- ・ 雨水浸透施設の整備に努める。

## 住宅地区

### 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

(16ページ)

- ・区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。
  - ・区画道路と公道が交差する角敷地は、底辺3mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 角敷地の壁面位置の制限

(17ページ)

- ・ で示した隅切り以外の角敷地においては、底辺2mの隅切りを確保し、後退区域内は工作物の設置を制限する。

## 敷地面積の最低限度

(18ページ)

- $110\text{m}^2$  ただし、適用除外となる場合があります。

### 建物隣接間の壁面位置の制限

(18ページ)

- ・隣地境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退する。

### 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

(19ページ)

- ・ 300m<sup>2</sup>以上の敷地では、道路境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退し、後退区域内は工作物の設置を制限する。なお、後退部は接道の長さ1/2以上の範囲を植栽または、休憩スペースとして整備する。

### 垣または柵の構造の制限

(20ページ)

- ・ 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。

ただし、適用除外となる場合があります。

### 形態または色彩その他の意匠の制限

(20 ~ 21 ページ)

- ・建築物等は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。
  - ・石神井川沿いの建築物等は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
  - ・門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める。
  - ・突き出し広告等は、周辺との調和や石神井川からの眺めに配慮する。
  - ・屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲や災害時の安全性に配慮した形態、意匠とする。

## 緑化率の最低限度

(22ページ)

- ・ 敷地面積の3%を緑化する。 ただし、 $110\text{m}^2$ 未満の敷地については緑化に努める。

## 緑地の保全

(22ページ)

- ・地域にゆかりあるみどりの保全に努める。(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)

## 雨水浸透施設の設置

(22ページ)

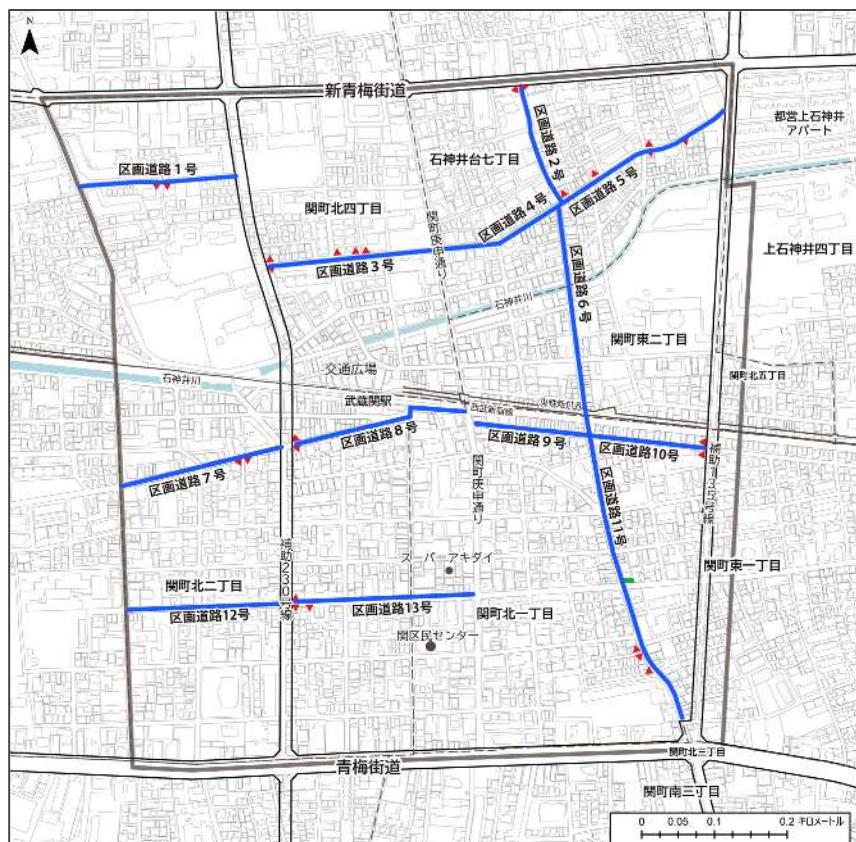
- ・雨水浸透施設の整備に努める。

# 1) 地区全体での共通ルール

## 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

地区の利便性や防災性の向上を図り、安全な通行および災害時の円滑な避難が行えるようにするために、下図に示す道路を地区施設道路（以下、「区画道路」という。）に位置付け、幅員 6 m以上の道路へ整備します。

また、区画道路と道路が交差する角敷地では、見通しを確保し安全性の向上を図るため隅切りを設けます。



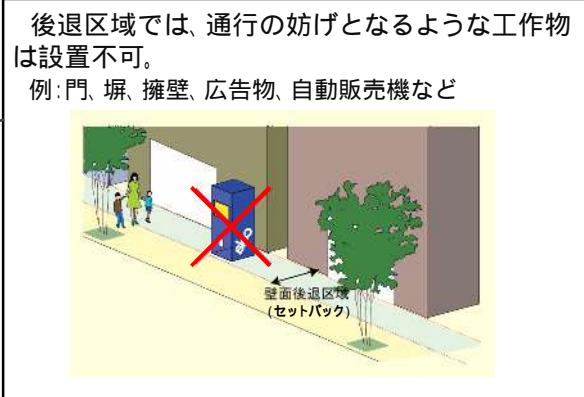
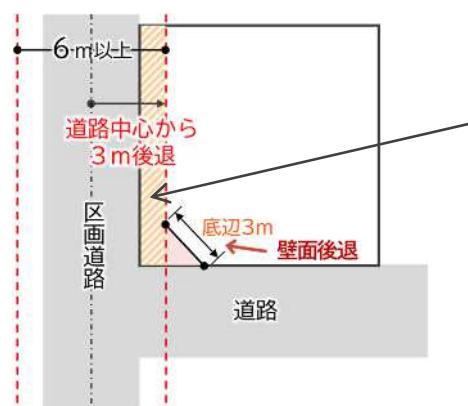
凡例	名称	幅員・規模
	区画道路 1号	6.0m
	区画道路 2号	6.0m
	区画道路 3号	6.0 ~ 9.6m
	区画道路 4号	6.0m
	区画道路 5号	6.0 ~ 8.0m
	区画道路 6号	8.0m
	区画道路 7号	8.0m
	区画道路 8号	7.0 ~ 8.0m
	区画道路 9号	6.0m
	区画道路 10号	6.0m
	区画道路 11号	7.7 ~ 9.2m
	区画道路 12号	8.0m
	区画道路 13号	8.0m
	隅切り	26箇所
	道路状空地	約 70 m <sup>2</sup>

：一部で幅員が 6.0mに満たないため、拡幅が必要な路線。

区画道路沿道で後退した部分は、原則、区が買い取ります。（一定規模以上の敷地については練馬区まちづくり条例に基づいて寄付をしていただきます。）

地区区分	内容	
全ての地区	(区画道路)	区画道路沿道の敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、6mの道路幅員を確保します。なお、後退した区域においては、通行の妨げとなるような工作物を設置してはなりません。
	(隅切り)	区画道路と道路が交差する角敷地においては、建築物の壁面等を後退し、底辺3mの隅切りを確保します。なお、後退した区域においては、通行の妨げとなるような工作物を設置してはなりません。

### 解説 整備イメージ



## 角敷地の壁面位置の制限

道路が交差する角敷地では、見通しを確保し安全性の向上を図るため、隅切りを設けます。

地区区分	内容	解説	整備イメージ
全ての地区	で示した隅切り( )以外の角敷地においては、建築物の壁面を後退し、底辺2mの隅切りを確保します。 なお、後退した区域においては、通行の妨げとなるような工作物を設置してはなりません。		

## 建築物等の用途の制限

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、建築物の用途を制限します。

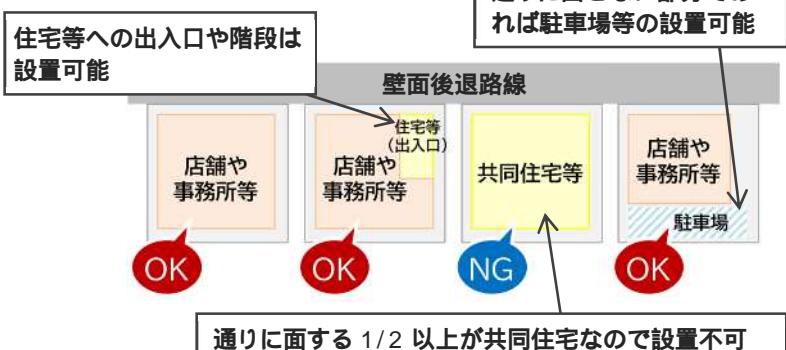
地区区分	内容	
駅前商業地区 A	<p>キヤバレーなどの風俗営業施設 (風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号までに掲げる営業に供する建築物)</p> <p>工場 (建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる建築物)</p>	<p>壁面後退路線(●●●)に面する敷地の1階部分においては、壁面後退路線に面する間口の長さ1/2以上の部分について、住宅、共同住宅、寄宿舎およびこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの。</p> <p>ただし、次に該当する場合はこの限りではありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階以下、かつ延べ面積が100m<sup>2</sup>以下の建築物</li> <li>・住宅等の出入口の用に供する場合</li> <li>・区長が別に定める基準に適合すると認める場合</li> </ul>
駅前商業地区 B		—
近隣商店街地区		マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 カラオケボックス等
幹線道路沿道地区		—
補助230号線沿道地区	A	
	B	
補助230号線沿道地区	A	
	B	
補助135号線沿道地区	A	ホテル、旅館 ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、 ゴルフ練習場、バッティング練習場 自動車教習所
	B	
住宅・商業共存地区		

### 解説 駅前商業地区 A における 1階部分の用途制限について

対象となる路線



1階部分のイメージ



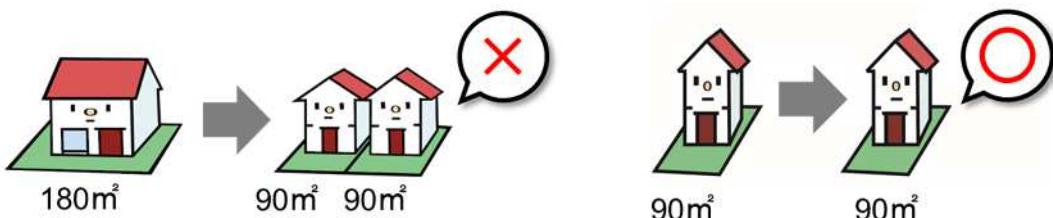
## 敷地面積の最低限度

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ます。

地区区分	内容
補助幹線道路沿道地区	
補助230号線沿道地区	A B
補助230号線沿道地区	A B
補助135号線沿道地区	A B
住宅・商業共存地区	
住宅地区	

解説

### 解説 敷地面積の最低限度の考え方について【敷地面積の最低限度が 110 m<sup>2</sup>の場合】



220 m<sup>2</sup>未満の敷地は、新たに細分化が  
できなくなります。

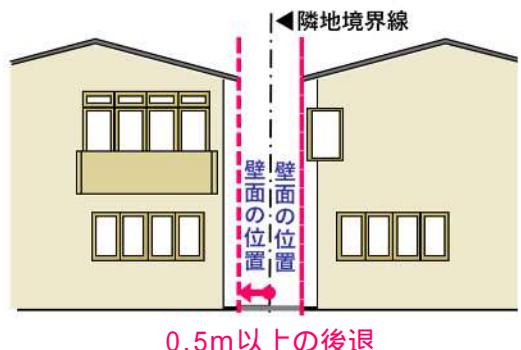
現敷地をそのまま使用する場合は、  
110 m<sup>2</sup>未満でも建替え可能とします。

## 建物隣接間の壁面位置の制限

火災による建築物の延焼防止や日当たり、風通しの確保により、ゆとりある良好な住環境の形成を誘導するため、隣地境界線から建築物の壁面を後退します。

地区区分	内容
補助幹線道路沿道地区	
補助230号線沿道地区	A B
補助230号線沿道地区	A B
補助135号線沿道地区	A B
住宅・商業共存地区	
住宅地区	

### 解説 整備イメージ



## 道路からの壁面位置の制限

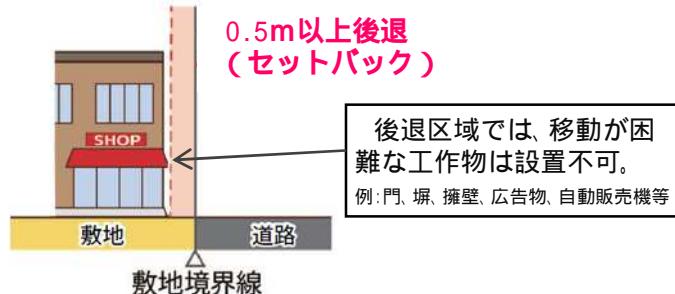
駅前商業地区の一部では、快適に買い物が出来る商店街を形成するため、道路境界線から建築物の壁面を後退します。

地区区分	内容
駅前商業地区 B	<p>壁面後退路線(●●●)に面する敷地では、道路境界線から建築物の壁面等までの距離は0.5m以上とします。</p> <p>なお、後退した区域においては、移動が困難な工作物を設置してはなりません。</p>

### 対象となる路線



### 解説 整備イメージ



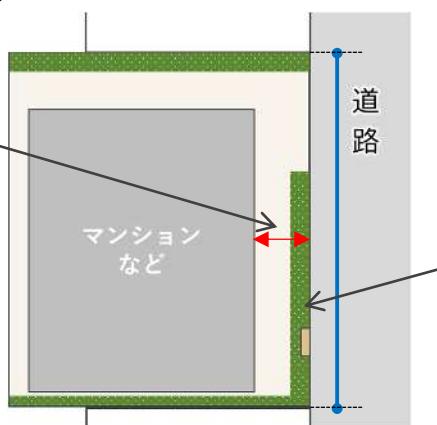
## 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

300m<sup>2</sup>以上の敷地では、みどりの豊かさを感じられる街並みや歩いて楽しめる歩行空間を誘導するため、道路境界線から建築物の壁面や柵を後退します。

地区区分	内容
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	<p>A 敷地面積300m<sup>2</sup>以上の敷地においては、道路境界線から建築物の壁面等までの距離は0.5m以上とします。</p> <p>B なお、後退した区域においては、移動が困難な工作物の設置を制限し、道路に接する部分の長さ1/2以上の部分の範囲は植栽、もしくは、居住者や歩行者の休憩スペースとして整備します。</p>
補助230号線沿道地区	<p>A</p> <p>B</p>
補助135号線沿道地区	<p>A</p> <p>B</p>
住宅・商業共存地区	
住宅地区	

### 解説 整備イメージ

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



後退区域では、敷地の道路に接する部分の長さ(●●)の2分の1以上の範囲について、植栽(■■)またはベンチ等の休憩スペース(■■)を確保。門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の移動が困難な工作物は設置不可。



## 垣または柵の構造の制限

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、垣または柵の構造を制限します。

地区区分	内容	解説	整備イメージ
全ての地区	道路に面して設ける垣または柵は、生垣またはフェンス等とします。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安・景観上必要な柵、または高さ60cm以下の部分については、適用しません。		<p>生け垣</p> <p>フェンス</p> <p>ブロック塀は、高さ 60cm 以下 (ブロック塀3段分)</p>

## 形態または色彩その他の意匠の制限

周辺住宅地への配慮と良好な景観を形成するため、建築物や屋外広告物の形態や色彩等を制限します。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、建築物や屋外広告物の形態や色彩等を制限します。

### 建築物等の色彩に関する制限

地区区分	内容
全ての地区	<p>建築物等の色彩は、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します。</p> <p>石神井川に面する敷地（都市計画線に面する敷地）における建築物等は、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・意匠とします。また、色彩については、練馬区景観計画に基づく色彩から使用するものとします。</p>

解説

### 解説 色彩基準のイメージ

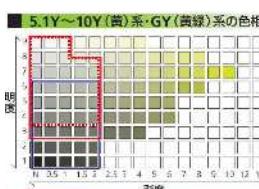
景観計画で定める色彩基準に基づき、石神井川に面する建築物の外壁および屋根等は、下図に示すように各色相の赤枠・青枠で示すような色彩を使用するよう制限していきます。



外壁基本色の使用可能範囲(外壁の5分の4はこの範囲から選択)

屋根色の使用可能範囲

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色	0R~9.9R	3.0以上8.5未満の場合(注3)	4.0以下
		8.5以上の場合	1.5以下
	0YR~5.0Y	3.0以上8.5未満の場合(注3)	6.0以下
その他		8.5以上の場合	2.0以下
	3.0以上8.5未満の場合(注3)	2.0以下(無彩色含む)	
	8.5以上の場合	1.0以下(無彩色含む)	
屋根色	0YR~5.0Y	6.0以下	4.0以下
	その他	6.0以下	2.0以下(無彩色含む)



出典：練馬区景観計画  
(平成23年8月)

## 建築物等の形態やその他意匠に関する制限

地区区分		内容
全ての地区		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ます。
補助230号線 沿道地区	A	
	B	
補助230号線 沿道地区	A	コンテナを利用した貸倉庫、物置は建築できません。 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">解説</span>
	B	
補助135号線沿 道地区	A	
	B	

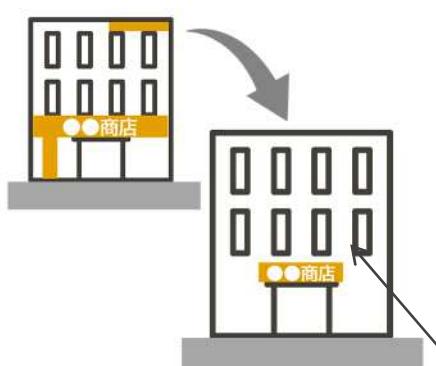
## 屋外広告物に関する制限

地区区分		内容
全ての地区		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するものとします。
駅前商業地区 A		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します。
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	A	屋外広告物は、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します。
	B	
補助230号線 沿道地区	A	建築物に表示する屋外広告物の表示面積の合計は、20m <sup>2</sup> 以下とし、複数設置する際は集約するものとします。ただし、学校および病院に係る広告物については、屋外広告物の表示面積の合計は50m <sup>2</sup> 以下とします。
	B	
補助135号線沿 道地区		—
住宅・商業共存地区		—
住宅地区		—

### 解説 コンテナを利用した貸倉庫、物置について



### 解説 屋外広告物の表示面積について



屋外広告物の大きさは 20 m<sup>2</sup>以下  
複数の広告物は集約

## 緑化率の最低限度

みどり豊かな街並みを保全し、緑化を促進するため、緑化率の最低限度を定めます。

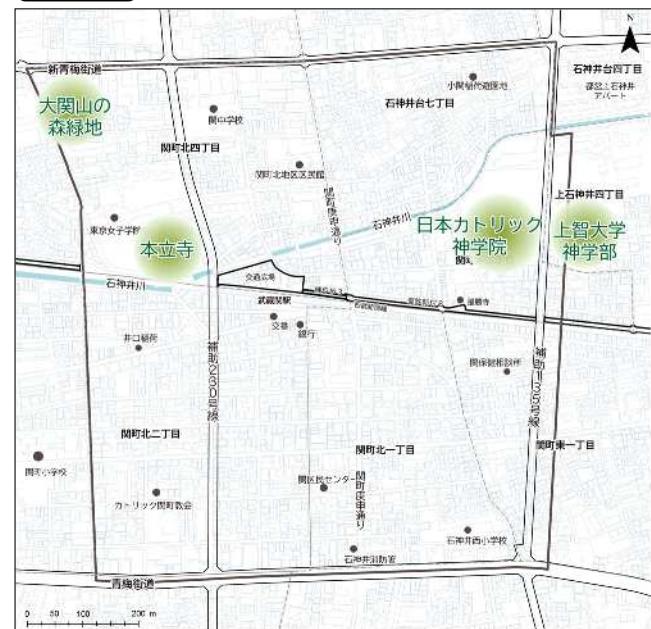
地区区分	内容	解説	整備イメージ
補助幹線道路沿道地区			
補助230号線 沿道地区	A		
	B	敷地面積の3%を緑化するものとします。	
補助230号線 沿道地区	A		
	B	ただし、敷地面積が110m <sup>2</sup> 未満のものについては緑化に努めるものとします。	
補助135号線 沿道地区	A		
	B	住宅・商業共存地区	
住宅地区			道路 建物 110m <sup>2</sup> 以上の敷地では3%の緑化 110m <sup>2</sup> 未満は努める

## 緑地の保全

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います。

地区区分	内容	位置図
補助幹線道路沿道地区		
補助230号線 沿道地区	A	
	B	地域にゆかりのあるみどりについては、保全に努めます。
補助230号線 沿道地区	A	
	B	・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
補助135号線 沿道地区	A	
	B	
住宅・商業共存地区		
住宅地区		

位置図



## 雨水浸透施設の設置

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、敷地内の雨水浸透機能の確保を図ります。

地区区分	内容
全ての地区	雨水浸透施設の整備に努めるものとします。

### 解説

雨水浸透施設とは、屋根に降った雨水を地下に浸透させる施設で、一般的に雨水浸透ますと雨水浸透トレーンチ管（穴のあいた排水管）の2種類をいいます。

雨水浸透施設を活用し、屋根に降った雨水を地下に貯留・浸透することで、河川や下水道管に流れる雨水を減らすことができます。



## 2) 地区ごとの独自のルール

### 駅前商業地区Aのルール

駅前商業地区Aでは、共同化を促進し、まちの顔となる魅力ある商業空間や歩きやすく賑わいある駅前を形成するため、有効的な土地利用を誘導するルールとして、街並み誘導型地区計画の導入と用途地域等の変更を行います。

#### ルールの対象範囲

**沿道**：壁面後退路線(●●●)に面する敷地のみで適用

**全域**：駅前商業地区Aすべての敷地で適用

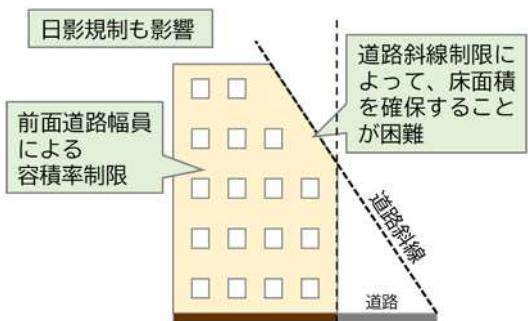
#### 対象区域



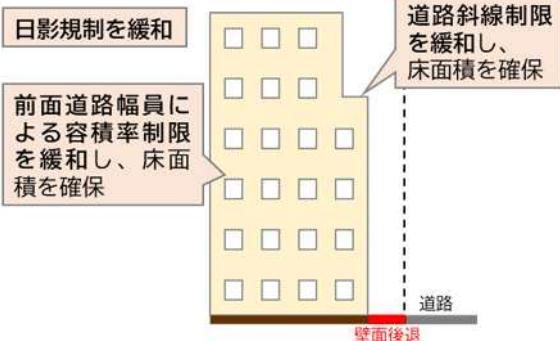
### 街並み誘導型地区計画について

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



#### - 1 壁面位置の制限

#### 沿道

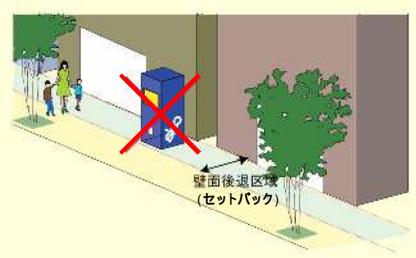
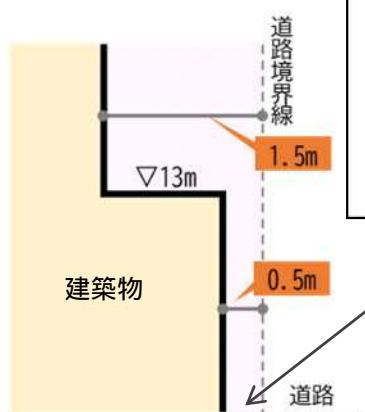
快適に買い物ができる商店街の形成や歩行者の安全性の確保、統一感のある良好な街並みの形成のため、道路境界線から建築物の壁面を後退します。

後退区域では、移動が困難な工作物は設置不可。  
例:門、塀、擁壁、広告物、自動販売機など

#### 内容

壁面後退路線(●●●)に面する敷地では、道路境界線から建築物の壁面等までの距離は0.5m以上とします。なお、後退した区域においては、移動が困難な工作物を設置してはなりません。

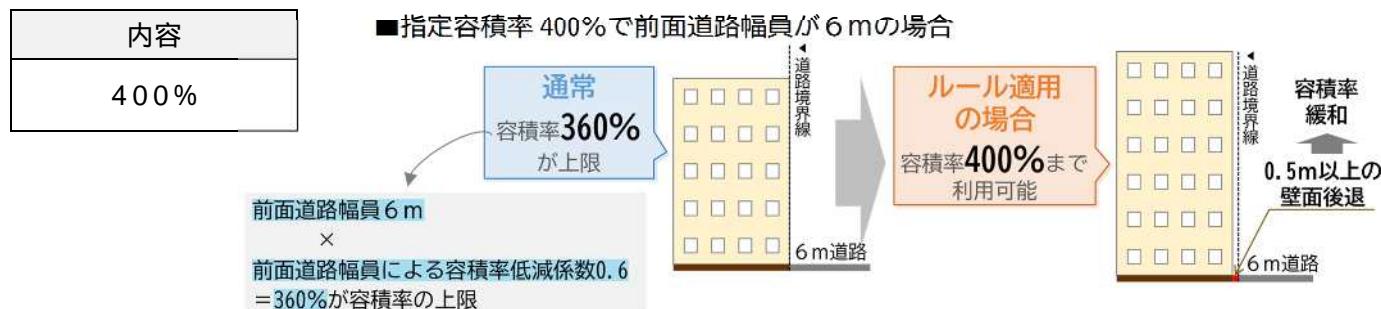
また、建築物の高さ13mを超える範囲については、道路境界線から建築物の壁面までの距離は1.5m以上とします。



## - 2 容積率の最高限度

沿道

壁面後退路線(●●●)に面する敷地では、前面道路幅員による容積率制限を適用除外とし、容積率の最高限度を設定します。

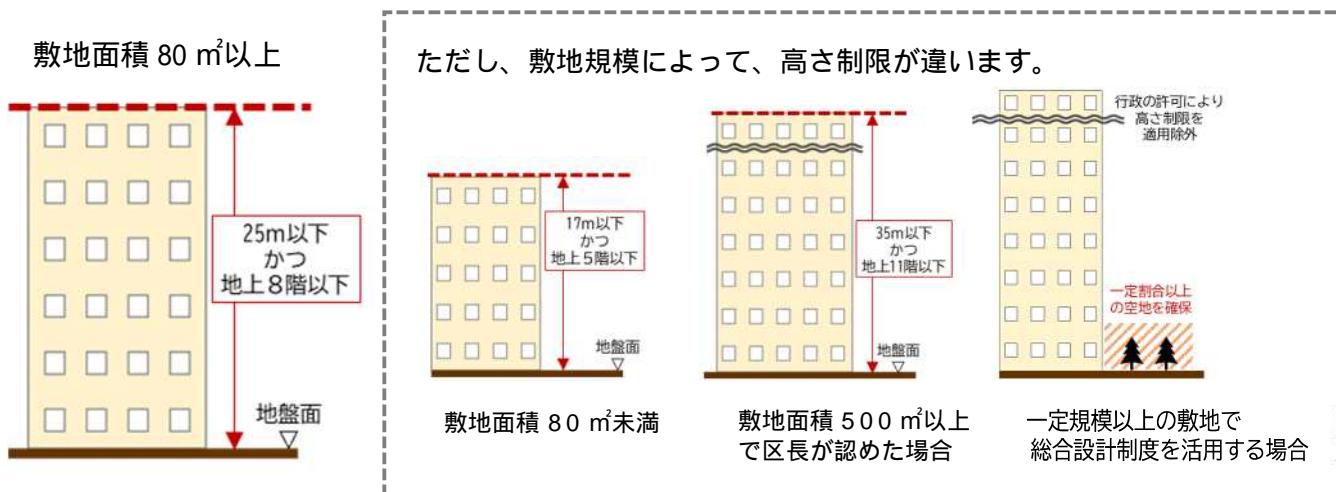


## - 3 高さの最高限度

全域

周辺の街並みとの調和を図り、駅前にふさわしい高さを誘導するため、建築物の最高高さを制限します。

内容
敷地面積が80m <sup>2</sup> 以上：25m以下かつ地上8階以下
敷地面積が80m <sup>2</sup> 未満：17m以下かつ地上5階以下
敷地面積500m <sup>2</sup> 以上：区長が認めた場合は35m以下かつ地上11階以下
総合設計制度を活用する場合は、高さ制限を適用除外とします。



## - 4 敷地面積の最低限度

全域

敷地の細分化を防ぎ、商業地と周辺の住宅地の調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

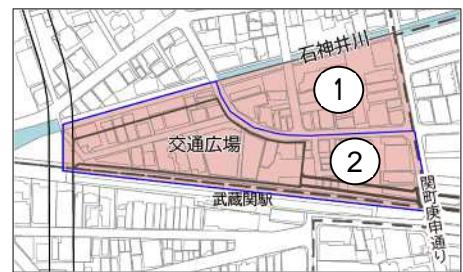
内容
80m <sup>2</sup>
ただし以下に該当するものには適用しません。
・地区計画告示日において、敷地面積が規定の面積を下回るもの。
・地区計画告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が規定の面積を下回るもの。

## - 5 用途地域等の変更

全域

街並み誘導型地区計画の導入と合わせて、駅前商業地区Aの容積率、高度地区および日影規制を変更していきます。変更内容については、現在、東京都と協議中です。

対象区域



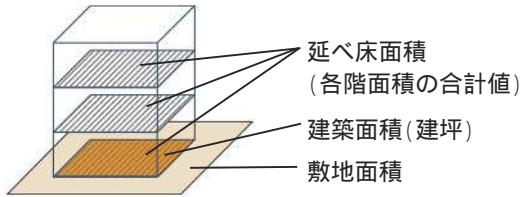
区分		用途地域			高度地区	高さ制限	日影規制	防火地域
用途地域	建蔽率	容積率						
現在	近隣商業地域	80%	300%	第三種高度地区	25m	5h-3h 測定面4.0m	無指定	防火
	近隣商業地域	80%	400%	無指定	無指定	無指定	無指定	防火

変更後	近隣商業地域	80%	400%	無指定	無指定	無指定	防火
-----	--------	-----	------	-----	-----	-----	----

### 容積率・建蔽率とは

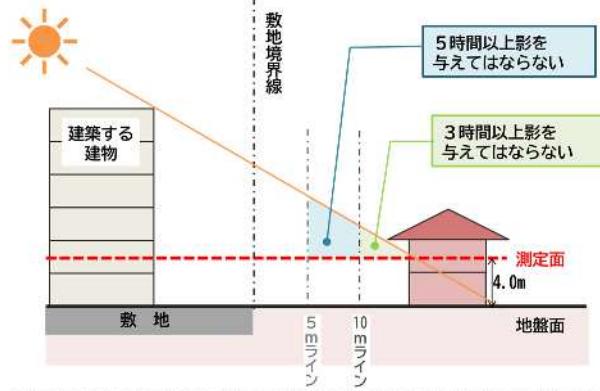
容積率=延べ床面積(■)/敷地面積(□)×(100%)

建蔽率= 建築面積(■)/敷地面積(□)×(100%)



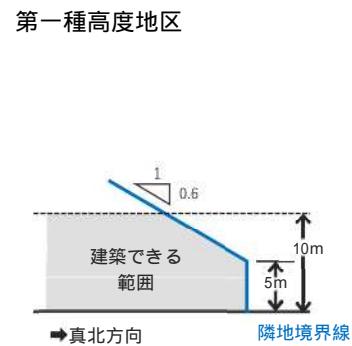
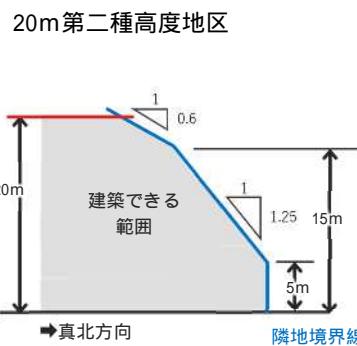
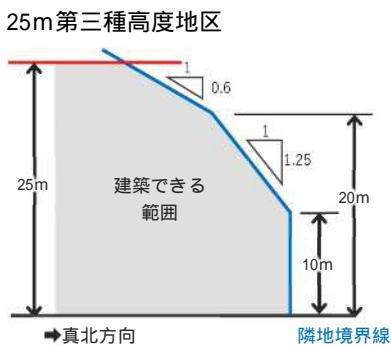
### 日影規制とは

高さが 10mを超える（概ね 3 階建以上）建築物を建築する際、建築物の周囲に一定時間以上の日影を生じさせないための規制です。日影規制は、影が落ちる先の用途地域に基づく日影規制を満たす必要があります。



### 高度地区とは

建築物の高さを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するものです。真北方向の斜線制限および絶対高さ制限を超えて建築物を建てることはできません。



### まとめ：用途地域の変更と地区計画による制限

駅前商業地区Aでは、用途地域等の変更と地区計画による制限により、以下の制限が適用されることとなります。

区分	用途地域			高度地区	高さ制限	日影規制	防火地域
	用途地域	建蔽率	容積率				
駅前商業A	近隣商業地域	80%	400%	無指定	- 3 参照	無指定	防火

## 都市計画道路沿道のルール（補助230号線沿道地区）・および補助135号線沿道地区

補助230号線沿道地区・と補助135号線沿道地区では、都市計画道路の整備状況に応じ、沿道の土地の有効利用を図っていくとともに、沿道にふさわしい街並みを形成するためのルールとして、用途地域等の変更、地区計画による高さの最高限度、誘導容積型地区計画の導入を行います。

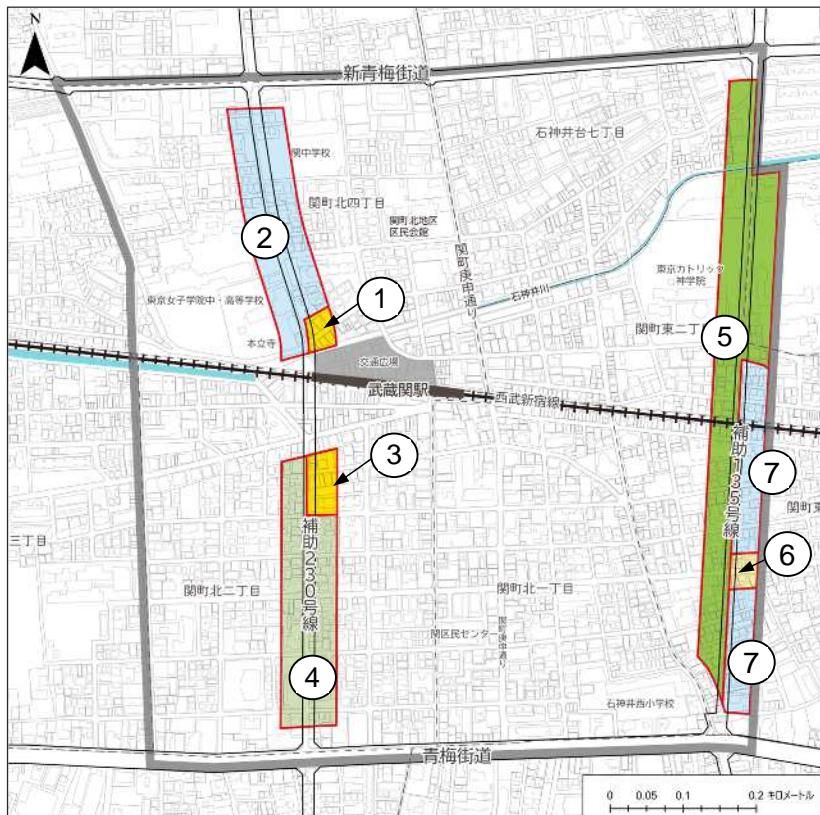
### - 1 用途地域等の変更

後背地の住宅地に配慮しながらも、店舗や中層程度の住宅が共存する沿道市街地とするため、また、火災の延焼を防止する延焼遮断機能を高めるため、用途地域、容積率・建蔽率、高度地区および防火地域を変更していきます。

変更内容については、現在、東京都と協議中です。

区分	用途地域			高度地区	高さ制限	敷地面積の最低限度	防火地域
	用途地域	建蔽率	容積率				
現在	第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	20m	75m <sup>2</sup>	準防火
	第一種低層住居専用地域	50%	100%	第一種高度地区	10m	80m <sup>2</sup>	準防火
	第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	20m	75m <sup>2</sup>	準防火
	第一種中高層住居専用地域	50%	150%	第二種高度地区	17m	80m <sup>2</sup>	準防火
	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第二種高度地区	20m	75m <sup>2</sup>	準防火
	第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	17m	75m <sup>2</sup>	準防火
	第一種低層住居専用地域	50%	100%	第一種高度地区	10m	80m <sup>2</sup>	準防火

変更後	第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	20m	75m <sup>2</sup>	防火
-----	---------	-----	------	---------	-----	------------------	----



### 防火地域とは

建築物を建築する際は、一般的には鉄筋コンクリート造等の耐火建築物にしなければなりません。小規模（2階建以下、かつ、100m<sup>2</sup>以下）ならば、準耐火建築物も可能です。

#### 防火地域の建築制限

防火地域	延床面積100m <sup>2</sup> 以下	延床面積100m <sup>2</sup> 超
3階以上		耐火建築物
1～2階	耐火建築物 または 準耐火建築物	

### 延焼遮断帯とは

道路などの都市施設と、その沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことで、地震発生時等の火災の延焼を防ぐ機能を果たします。

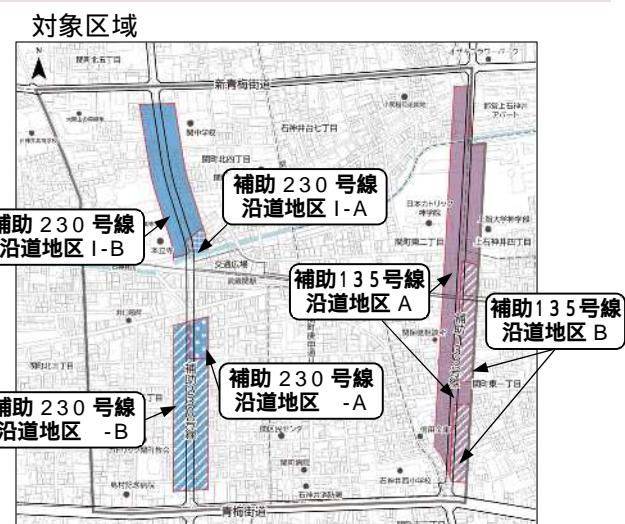
#### 延焼遮断帯イメージ



## - 2 地区計画による高さの最高限度

用途地域の変更により高さの最高限度が20mに変更されますが、沿道としての高度利用を図りながらも、周辺の低層住宅との調和を図り良好な住宅等を誘導するため、地区計画で以下の通り、建築物の高さや階数を制限します。

地区区分		内容
補助230号線 沿道地区	A	17m以下、かつ 地上5階以下
	B	
補助230号線 沿道地区	A	
	B	20m以下、かつ 地上6階以下
補助135号線 沿道地区	A	
	B	



## まとめ：用途地域の変更と地区計画による制限

補助230号線沿道地区と補助135号線沿道地区では、用途地域等の変更と地区計画による制限により、以下の制限が適用されることとなります。

区分	現在の区分	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	高さ制限	敷地面積の最低限度	防火地域
補助230号線 沿道地区	A	第一種住居地域	60%	300%	第二種 高度地区	17m 5階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	第一種住居地域	60%	300%	第二種 高度地区	17m 5階以下	110m <sup>2</sup>	防火
補助230号線 沿道地区	A	第一種住居地域	60%	300%	第二種 高度地区	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	第一種住居地域	60%	300%	第二種 高度地区	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
補助135号線 沿道地区	A	第一種住居地域	60%	300%	第二種 高度地区	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	第一種住居地域	60%	300%	第二種 高度地区	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火

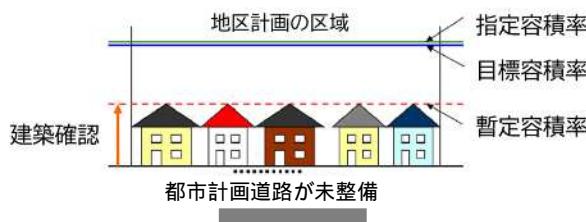
補助230号線沿道および135号線沿道地区では、都市計画道路の事業の進捗とあわせて変更後の容積率が活用できるようにしていきます。

### 誘導容積型地区計画について

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。

当地区で変更後の容積率（目標容積率）を利用できるのは、原則、都市計画道路（補助230号線および補助135号線）の供用開始後となります。供用開始前の場合は、地区計画の内容に適合し、区の認定（公共事業に協力している等）を受ける必要があります。

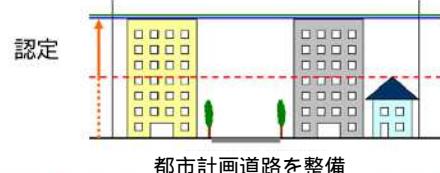
#### 都市計画道路が未整備の場合



#### 暫定容積率と目標容積率

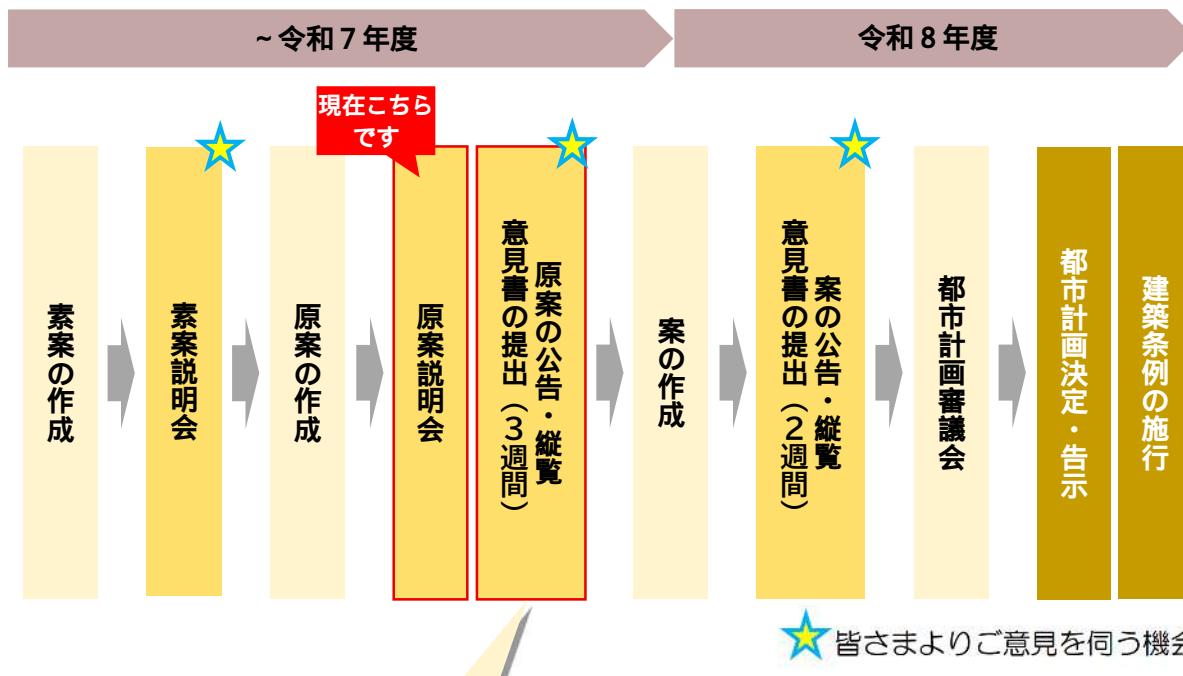
地区区分	【暫定容積率】 都市計画道路が未整備の場合	【目標容積率】 地区計画の内容に適用し練馬区が認定した場合
補助230号線 沿道地区	A	200%
	B	100%
補助230号線 沿道地区	A	200%
	B	150%
補助135号線 沿道地区	A	200%
	B	100%

#### 地区計画の内容に適用し、練馬区が認定した場合



### 3. スケジュール

今後は、地区計画の都市計画決定および用途地域の変更に向けて、都市計画法と練馬区まちづくり条例に基づき手続きを進めてまいります。



#### 地区計画（原案）の縦覧および意見書の提出について

地区計画（原案）の縦覧および意見書の受付を行ってあります。  
詳細は都市計画課のホームページをご確認ください。



都市計画課の  
ホームページはこちら

##### 縦覧・意見書の提出の期限

令和8年1月13日（火）～令和8年2月3日（火）

##### 説明動画等について

区ホームページからご覧いただけます。

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

##### お問い合わせ

練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号

電話：03-5984-1058

FAX：03-5984-1226

E-mail : EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp



説明動画等掲載ページへの  
2次元コードはこちら

冊子で使用している図面は、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。

(承認番号)(MMT利許第05-K120-6号)(承認番号)6都市基街都第170号、令和6年8月23日