

# 武蔵関駅周辺地区 地区計画（原案）説明会

令和8年1月16日(金)、17日(土)

練馬区 都市整備部  
新宿線・外環沿線まちづくり課

# 武藏関駅周辺地区 地区計画(原案) 説明会

-説明のながれ-

詳細は説明資料も  
参考にしてください

- ▶ 1. 地区の現状

  - (1)地区の概要
  - (2)まちづくりの方針
  - (3)まちづくり構想の実現に向けて
- ▶ 2. 地区計画等の原案について

  - (1)地区計画の目標
  - (2)地区計画の方針
  - (3)地区整備計画について
- ▶ 3. スケジュール

# 1. 地区の現状 | (1) 地区の概要

説明資料 1 ページ

## 連続立体交差事業

## 側道の整備

## 交通広場の整備

令和6年3月事業認可



連続立体交差事業のイメージ

## 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



石神井川河川事業のイメージ



➡ 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



道路整備のイメージ

## まちづくりルールの検討区域

平成22年5月 協議会設立  
平成24年5月 提言書の提出  
平成26年5月 まちづくり  
構想策定



## 共同化の検討範囲

# 1. 地区の現状 | (1) 地区の概要

説明資料 1 ページ

## 連続立体交差事業

## 側道の整備

## 交通広場の整備

令和6年3月事業認可



連続立体交差事業のイメージ

## 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



石神井川河川事業のイメージ



← 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



道路整備のイメージ

## まちづくりルールの検討区域

平成22年5月 協議会設立

平成24年5月 提言書の提出

平成26年5月 まちづくり  
構想策定



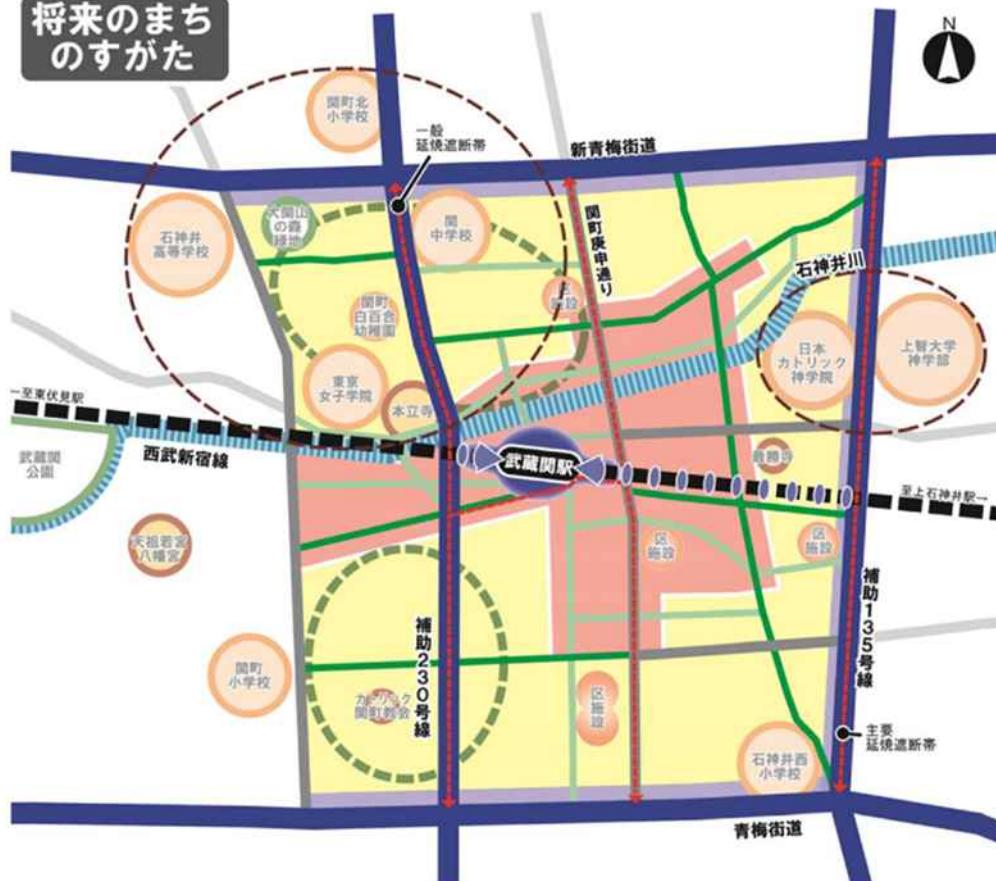
## 共同化の検討範囲

## 武蔵関駅周辺地区まちづくり構想 平成26年5月策定

### まちづくり の目標

**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**

### 将来のまち のすがた



### 駅と駅前

- 駅南北をつなぐ駅前空間
- 立体化された西武新宿線
- 魅力ある商店街と居住環境が調和した暮らしのゾーン

### 石神井川

- うるおいを感じられるまちのイメージを象徴する河川空間
  - 地区的東西を横断する水とみどりの軸
  - 散策ルートの軸

### 道路と交通

- 都市計画道路
  - 広域交通を担う道路
  - 広域的な自転車利用の確保
  - 街路樹や植栽帯の整備
- 生活幹線道路
  - 地区内外の交通を円滑に処理する道路
  - 歩車分離で安全な歩行空間
- 主要生活道路
  - 地区内の交通処理
  - 消防活動
  - 歩行者の安全確保
- 生活道路
  - 歩行者の安全確保
- 駅アクセスの向上を検討するルート
- 都市計画道路と駅前空間をつなぐ道路  
※ルートは要検討

### 街並み

- 住環境の保全・向上や調和による良好な街並み
- 宅地のみどりが豊かで落ち着いた街並み
- 文教施設の多い落ち着いた雰囲気の街並み
- 幹線道路沿道の街並み

これまでの検討を踏まえ、

## 地区計画

地域ごとに定める  
ことができるルール



## 用途地域等

都市全体で定められて  
いるルール

### ◆地区計画とは

- 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。
  - 建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。
- ➡地区計画が決定されても、すぐに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

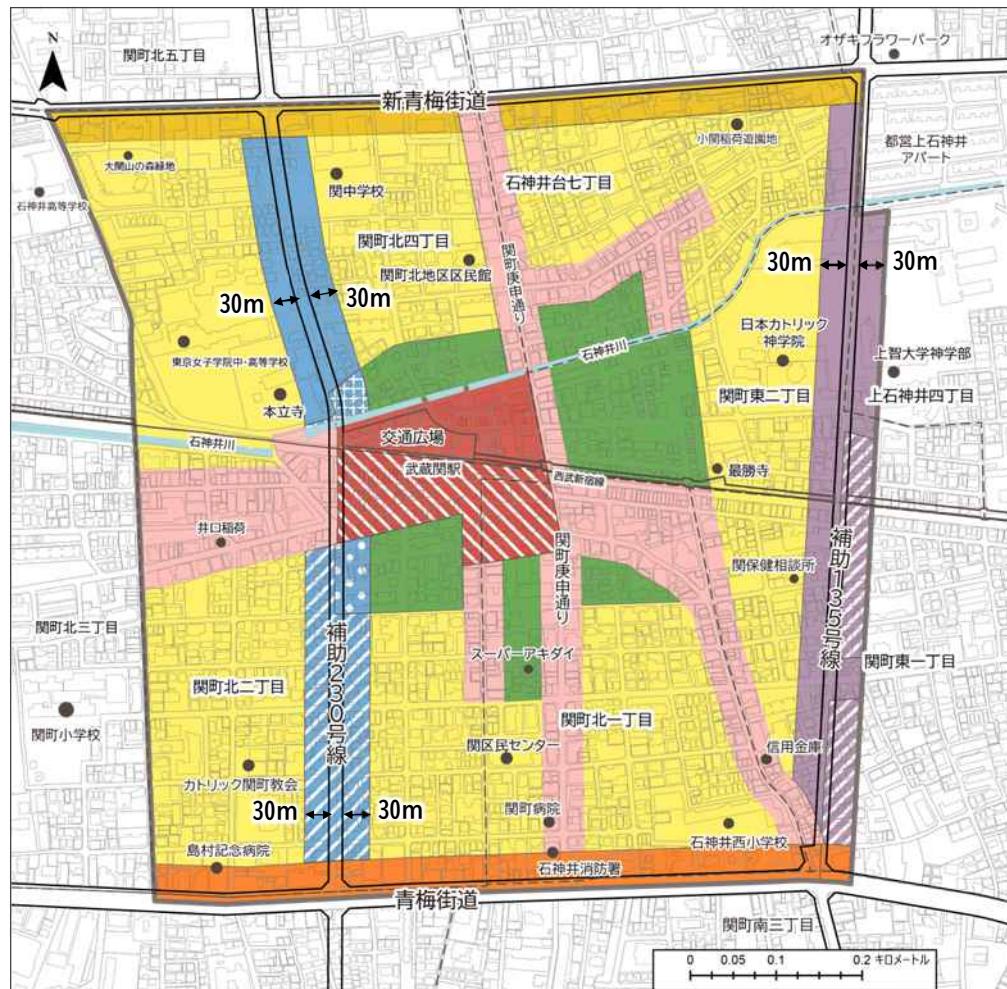
- ▶ ① 土地の有効利用による商業機能の集積や歩いて楽しめる安全で快適な駅前空間の形成
- ▶ ② 補助230号線および補助135号線の沿道にふさわしい生活利便施設と住宅施設が調和した中高層の土地利用の誘導および沿道における延焼遮断帯の形成
- ▶ ③ 石神井川等の自然環境を生かしたみどり豊かな街並みと安全で快適な住環境の形成

を目指していきます。

## 2. 地区計画等の原案について | (2) 地区計画の方針

説明資料 3-4 ページ

# 地区区分



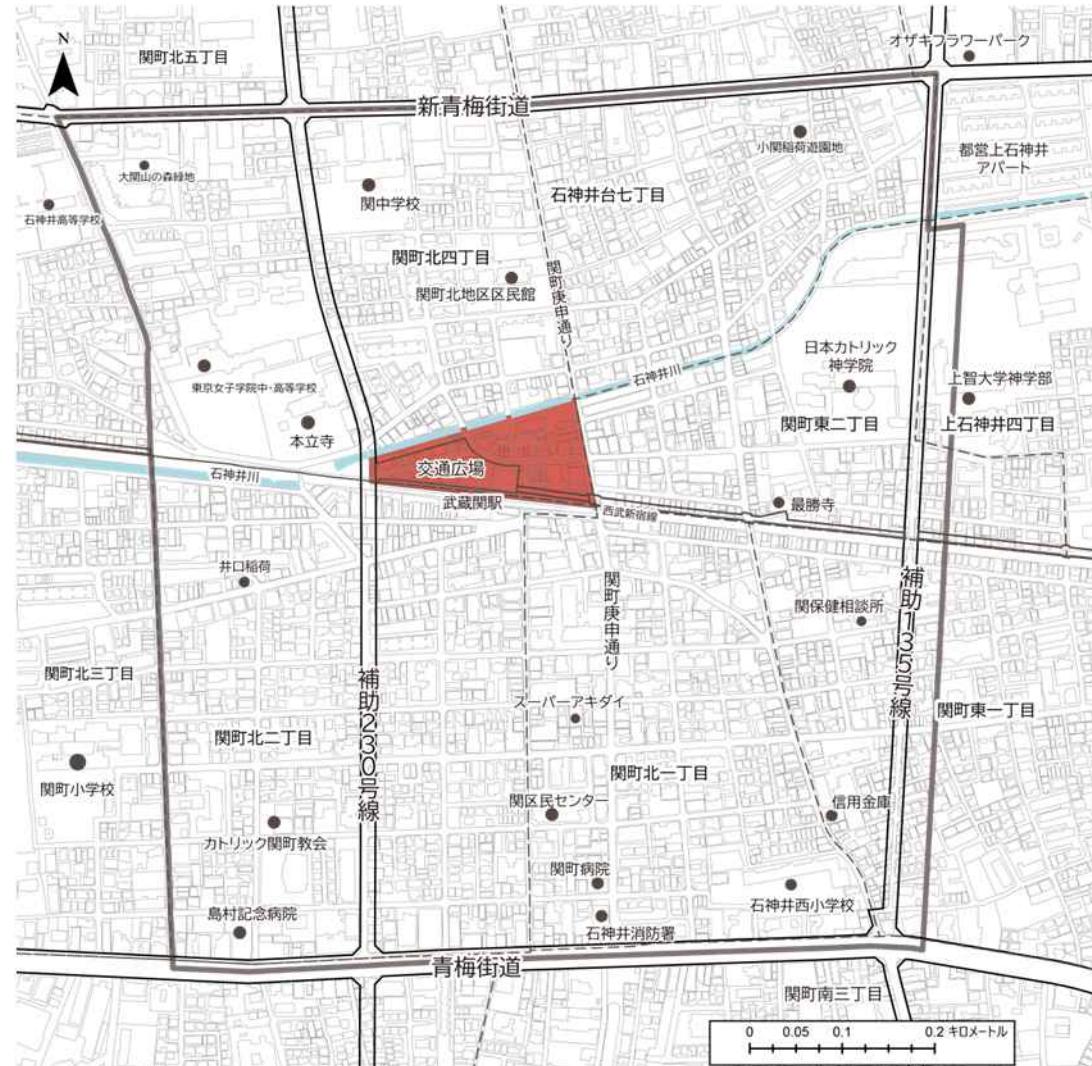
## 2. 地区計画等の原案について | (2) 地区計画の方針

説明資料 3-4 ページ

### 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。



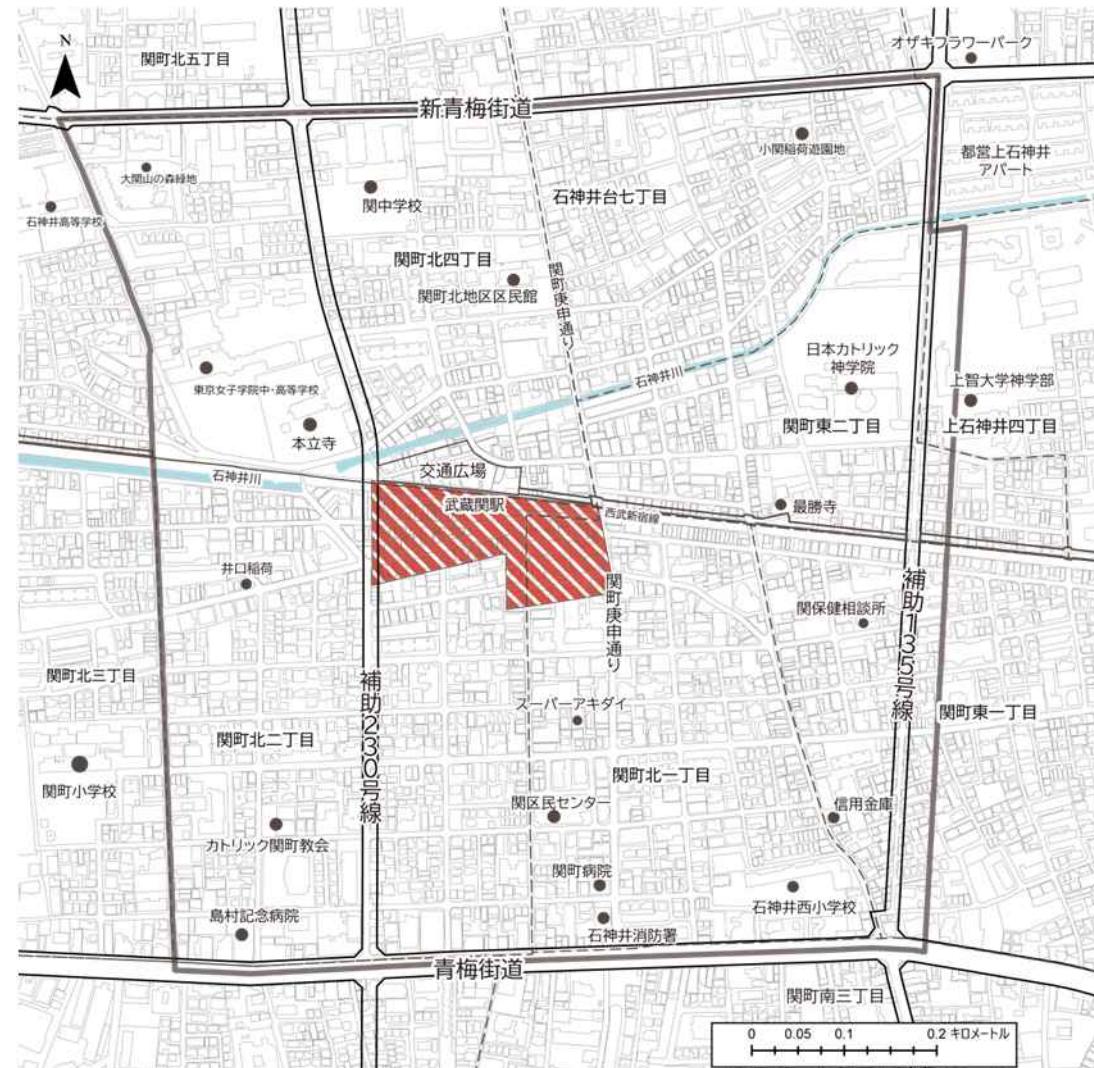
## 2. 地区計画等の原案について | (2) 地区計画の方針

説明資料 3-4 ページ

### 土地利用の方針

#### 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。



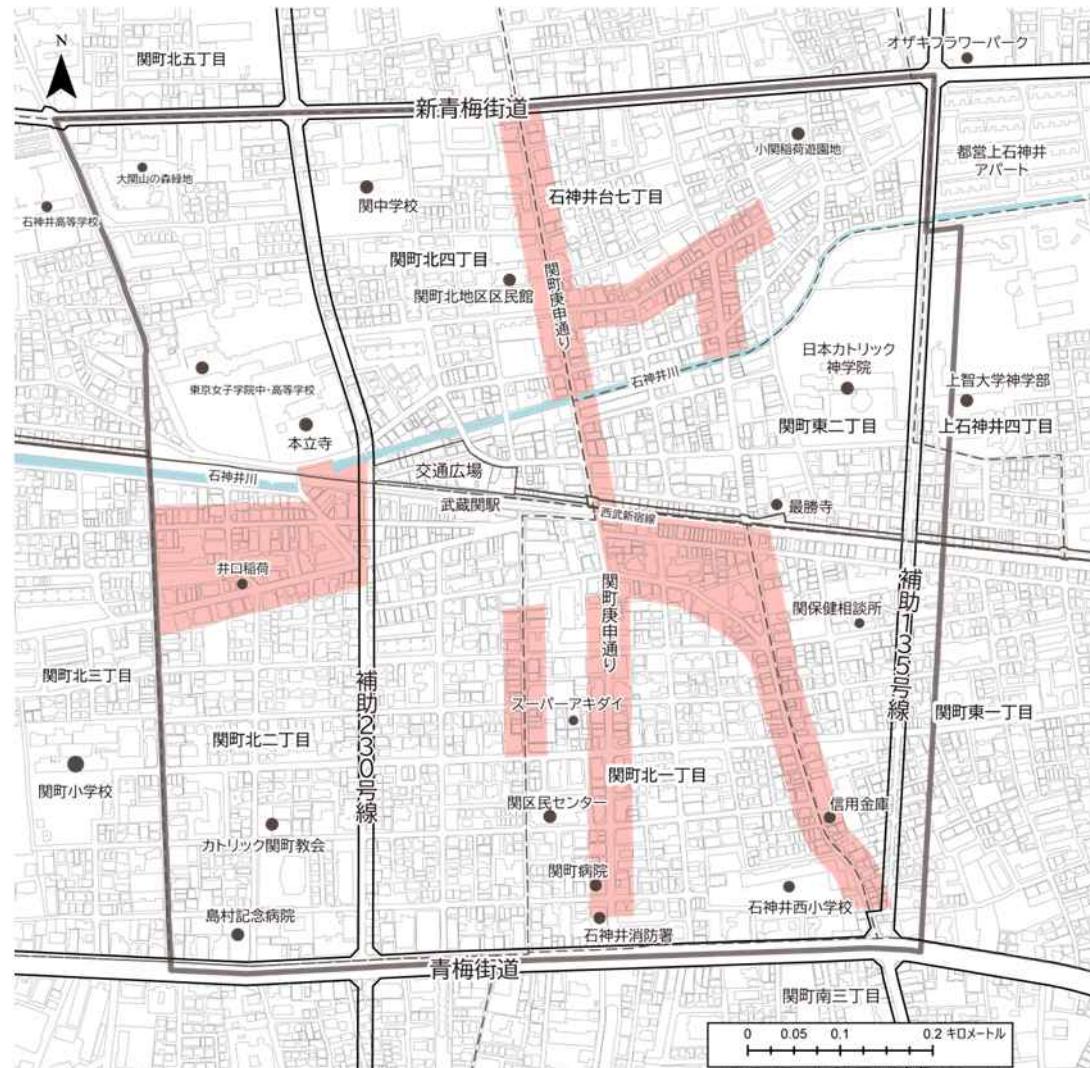
## 2. 地区計画等の原案について | (2) 地区計画の方針

説明資料 3-4 ページ

### 土地利用の方針

#### 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。



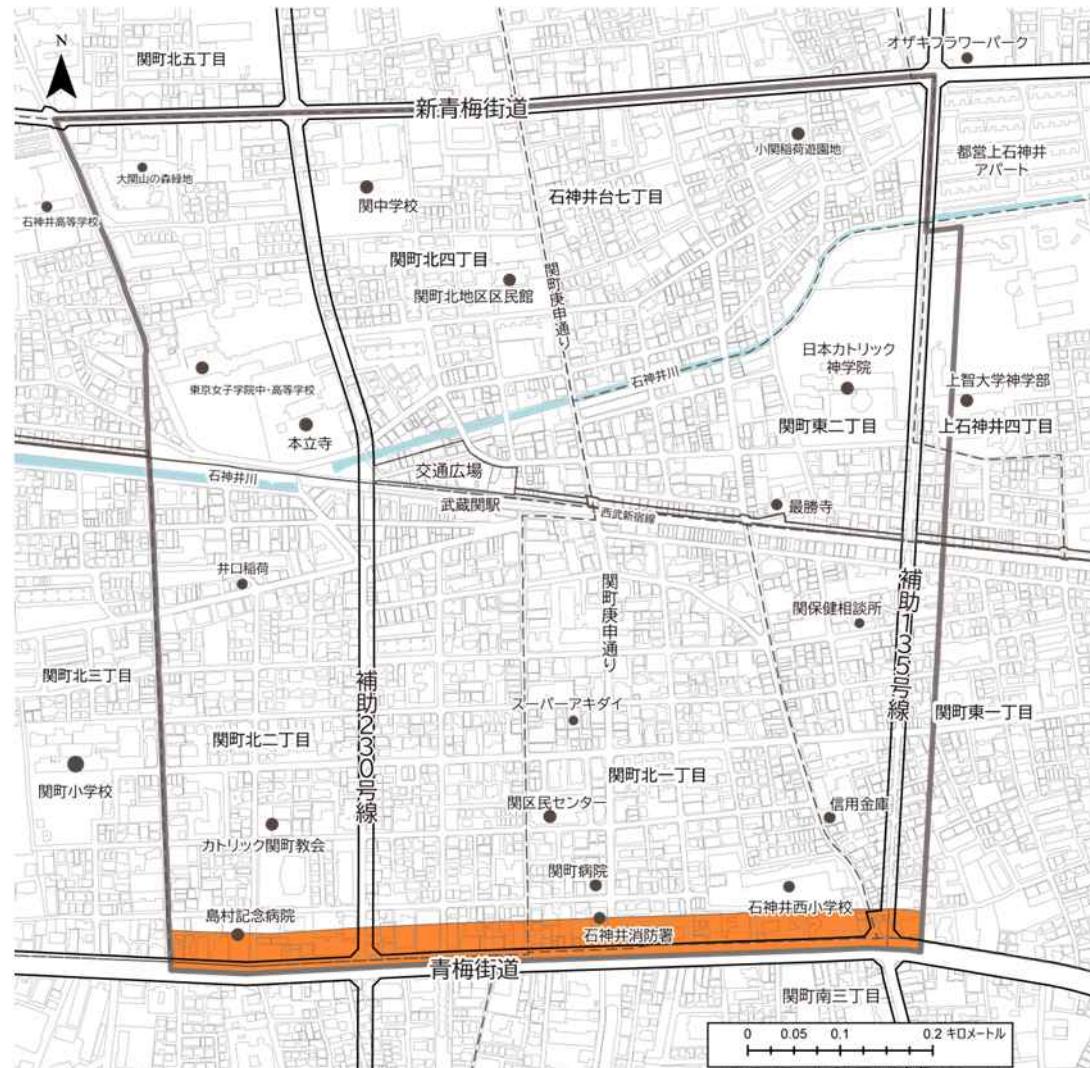
## 2. 地区計画等の原案について | (2) 地区計画の方針

説明資料 3-4 ページ

### 土地利用の方針

#### 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。



### 土地利用の方針

#### 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。

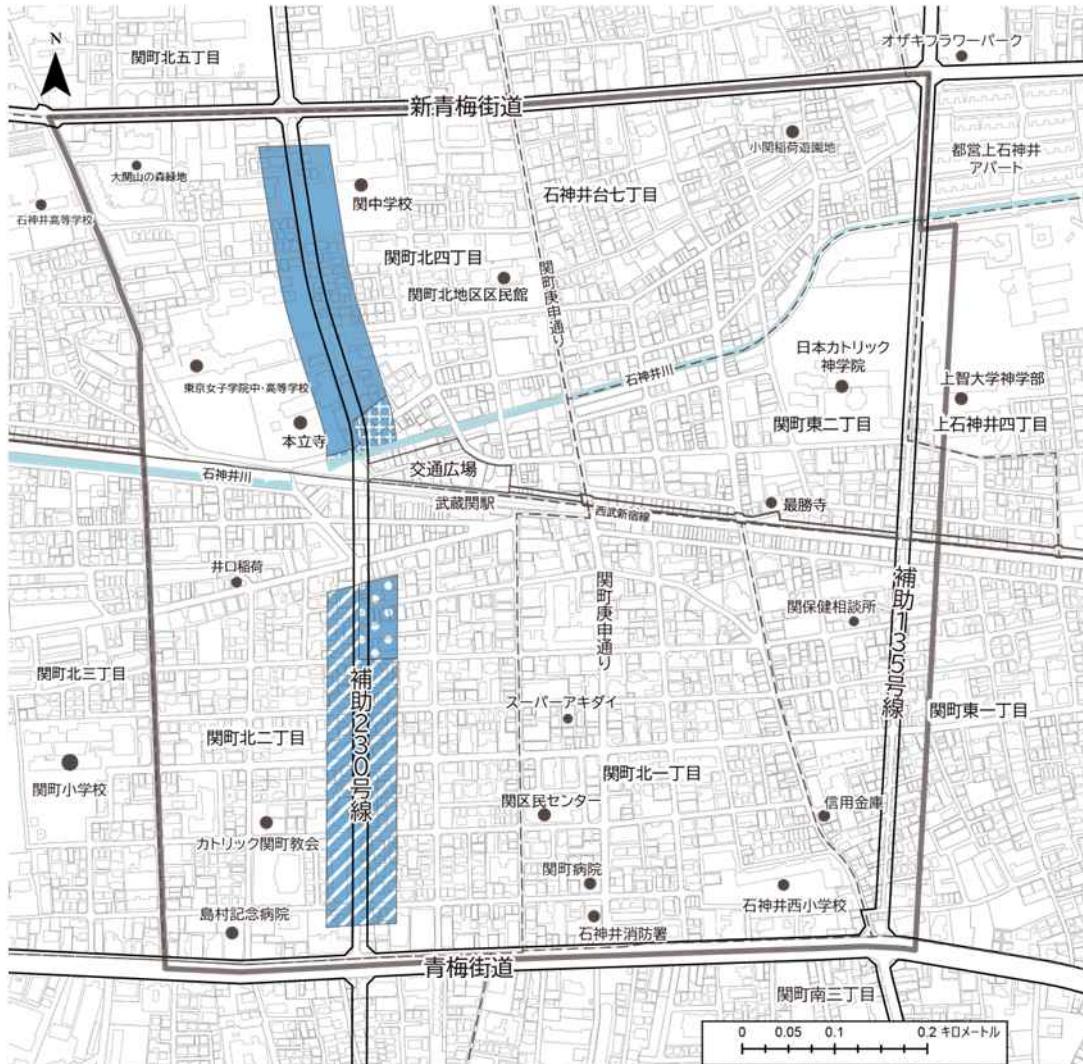


### 土地利用の方針

-  補助230号線沿道地区ⅠA
-  補助230号線沿道地区ⅠB
-  補助230号線沿道地区ⅡA
-  補助230号線沿道地区ⅡB

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。

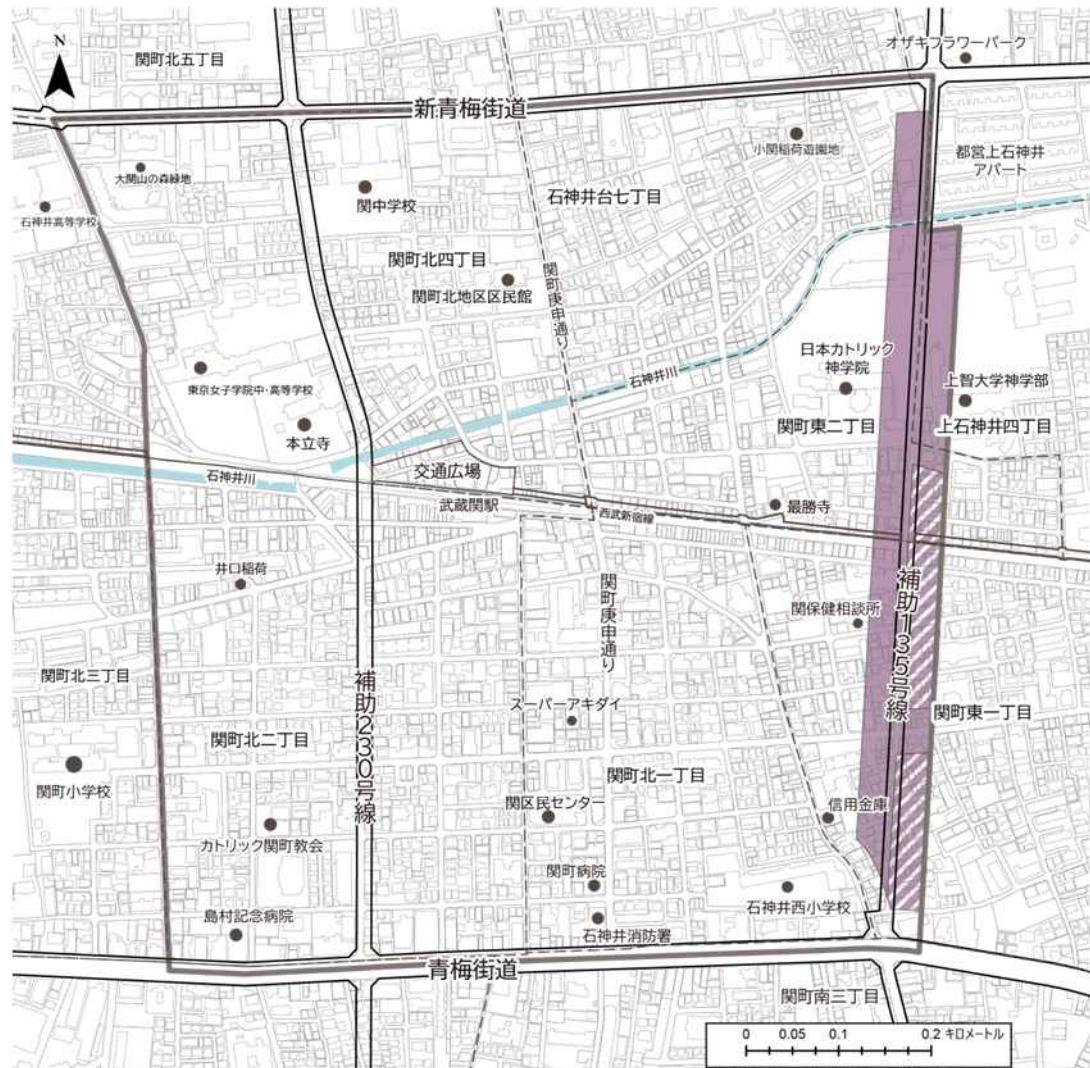
さらに、鉄道北側については、周辺の文教施設や低層住宅地に配慮した適切な建物高さおよび土地利用を誘導する。



### 土地利用の方針

#### 補助135号線沿道地区A 補助135号線沿道地区B

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。



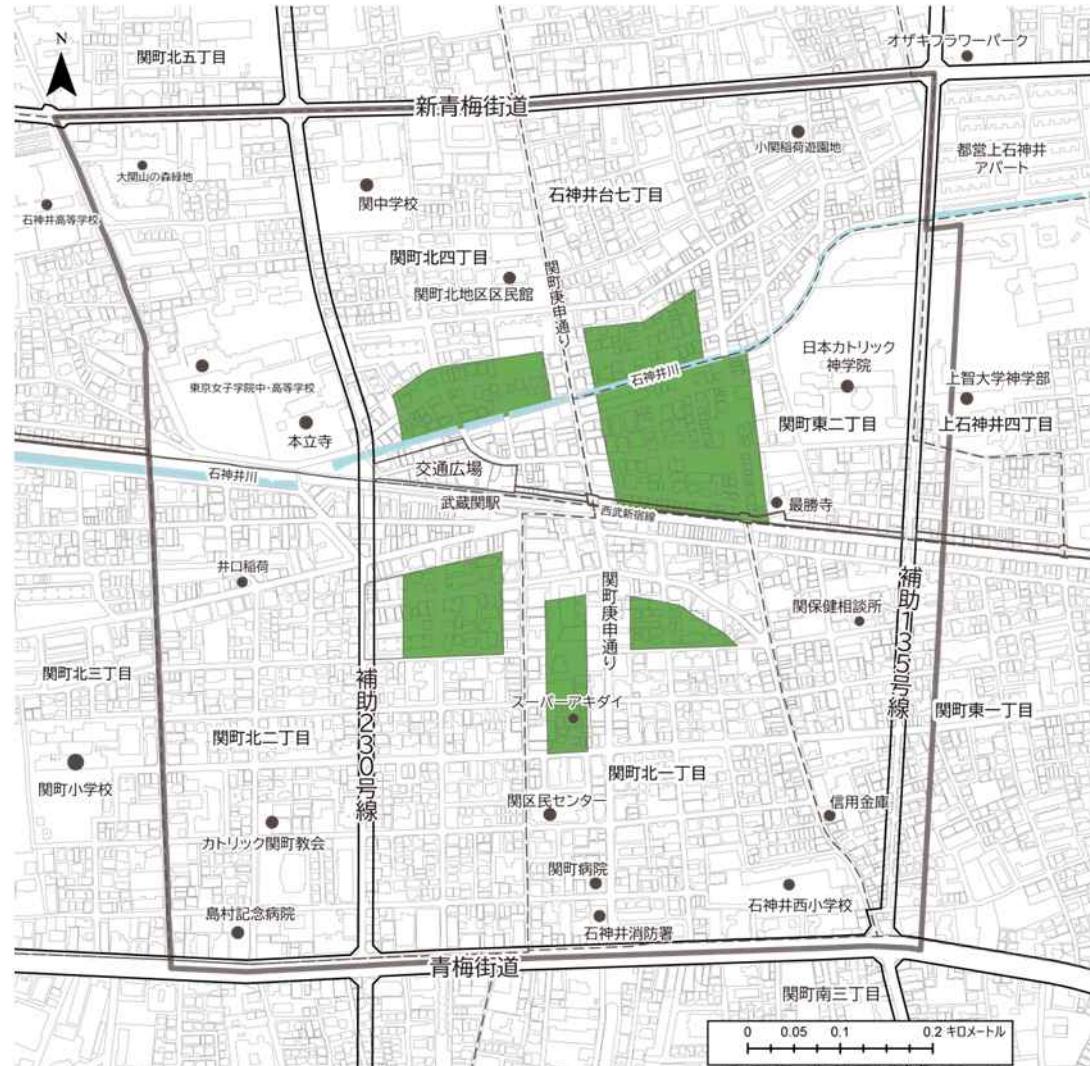
## 2. 地区計画等の原案について | (2) 地区計画の方針

説明資料 3-4 ページ

### 土地利用の方針

#### 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。



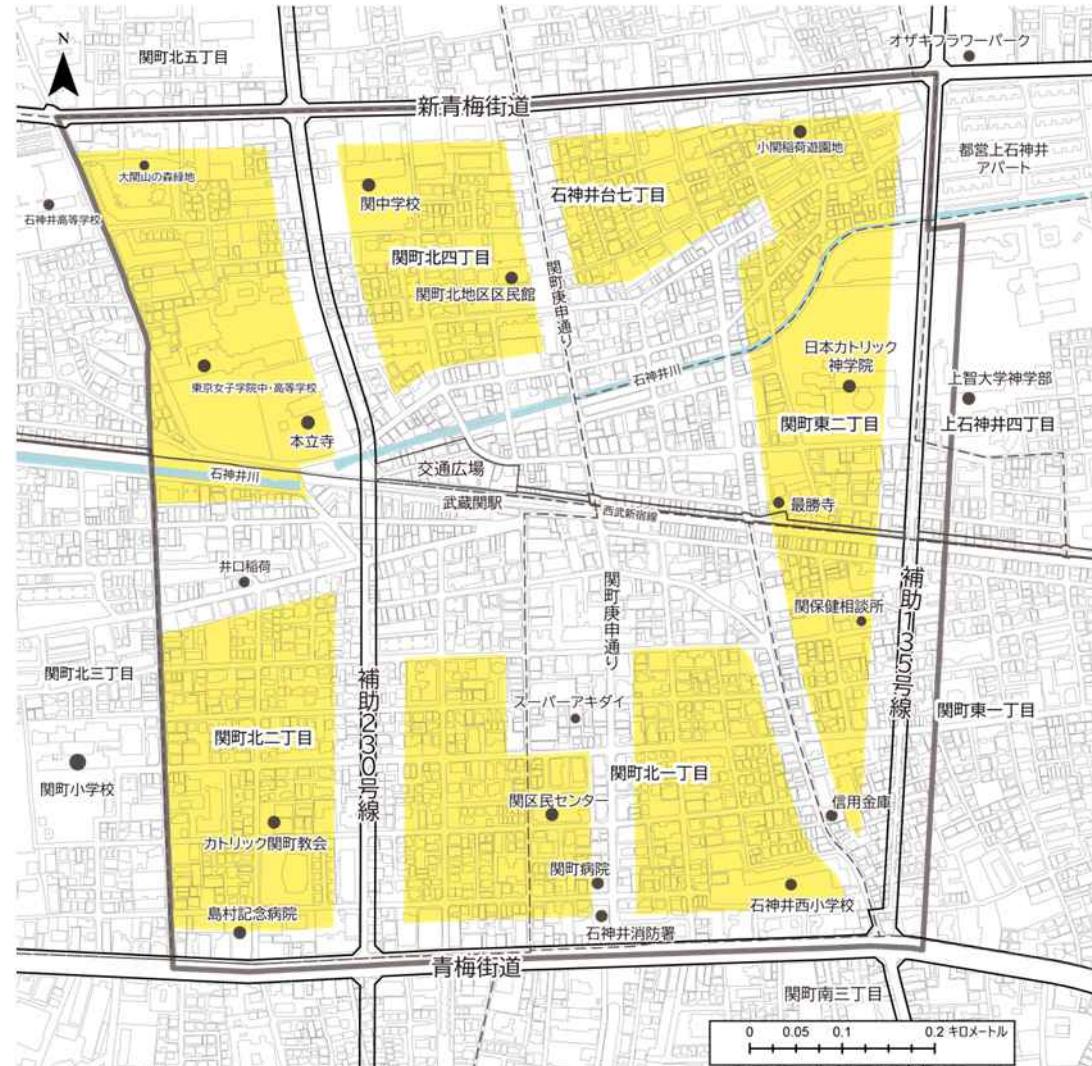
## 2. 地区計画等の原案について | (2) 地区計画の方針

説明資料 3-4 ページ

### 土地利用の方針

#### 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。



### 地区施設の方針

#### ●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。

### 建築物等の整備の方針

- 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  
→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
- 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  
→建築物等の用途の制限
- 3 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりのある住環境を保全  
→建築物の敷地面積の最低限度
- 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  
→垣または柵の構造の制限
- 5 周辺住宅地への配慮と良好な景観を形成  
→建築物等の高さの最高限度の設定

### 建築物等の整備の方針

- 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  
→建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限
- 7 みどり豊かな住宅市街地を保全し、緑化を促進  
→建築物の緑化率の最低限度
- 8 駅前において快適に買い物ができる商店街を形成  
→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  
駅北口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  
→高さの最高限度の設定  
→道路斜線制限および容積率の制限を緩和
- 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  
→建築物の容積率の最高限度

### その他当該区域の整備・開発および保全に関する方針

- 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(かんよう)に努める。

## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料 5 ページ

### 地区計画等の全体像

※地区ごとに適用されるルールの概要は、説明資料6から15ページで整理しております。

#### 武蔵関駅周辺地区地区計画

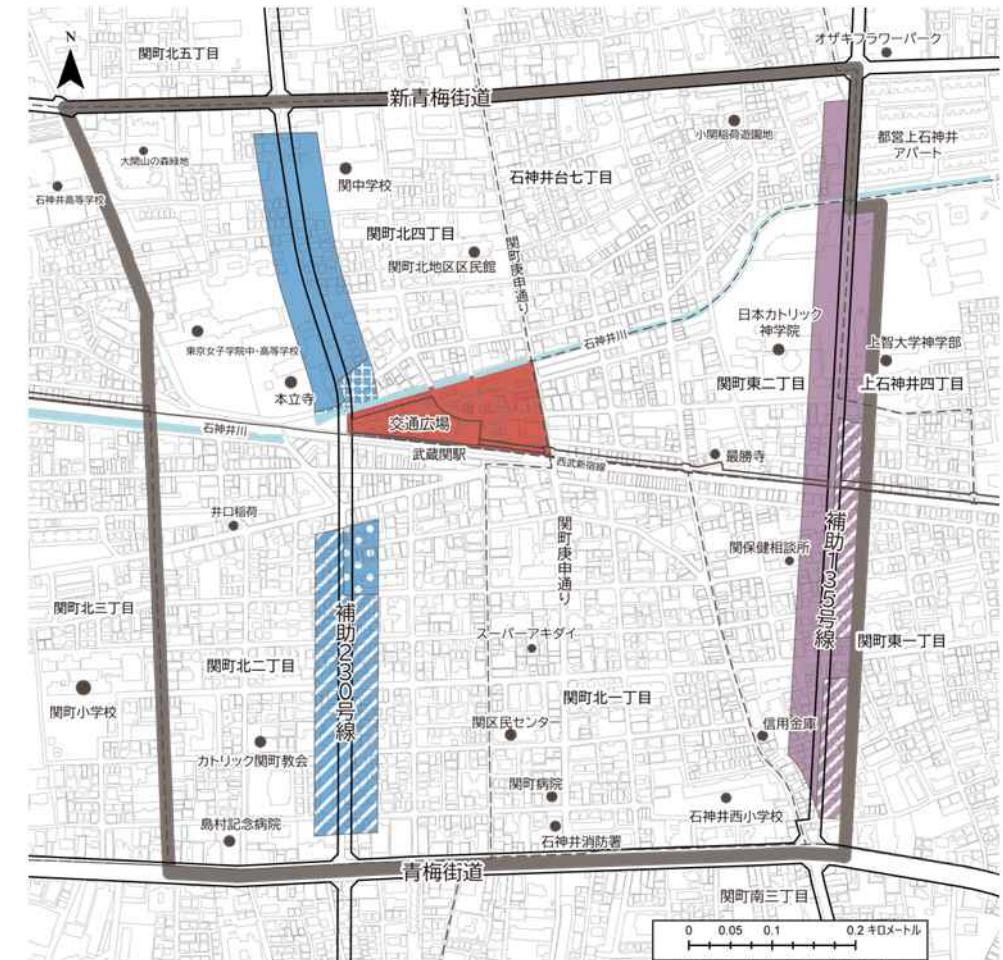
##### 1) 地区全体の共通ルール (①~⑫)



##### 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号線沿道地区のルール〕



## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料 5 ページ

### 地区計画等の全体像

※地区ごとに適用されるルールの概要は、説明資料6から15ページで整理しております。

#### 武蔵関駅周辺地区地区計画

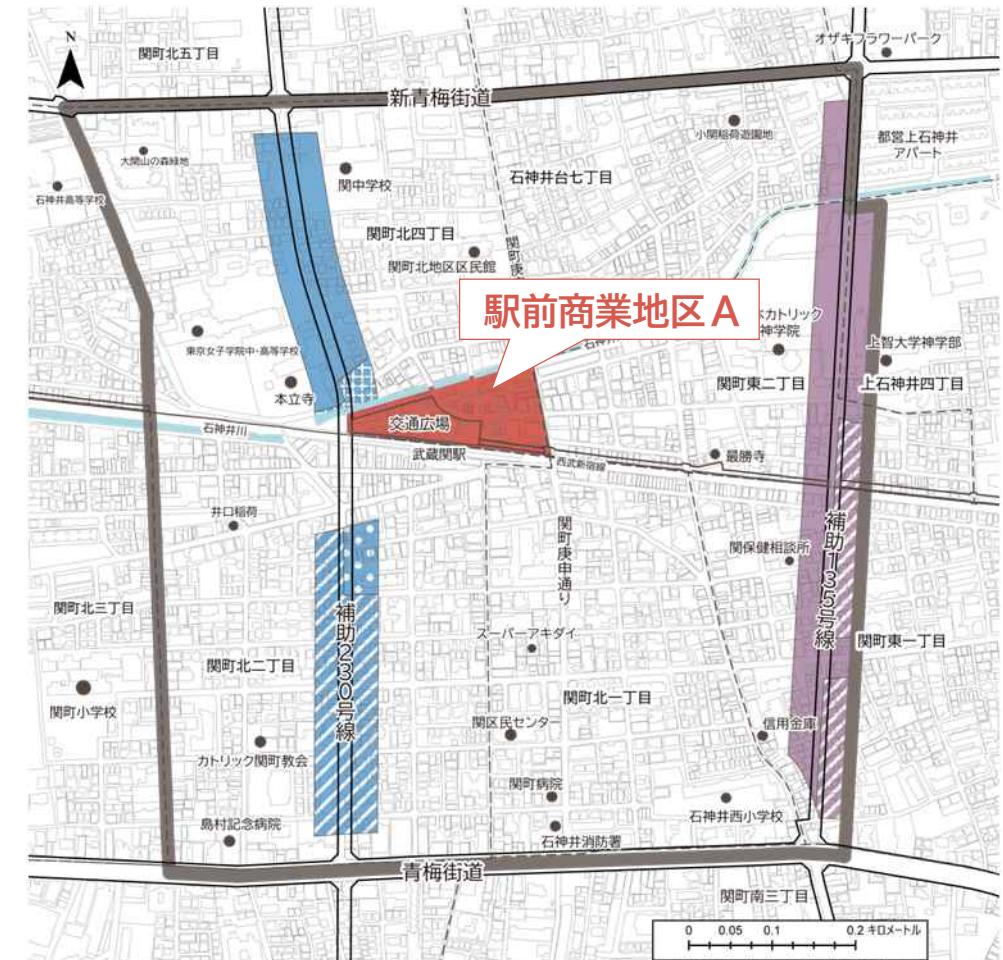
##### 1) 地区全体の共通ルール (①~⑫)



##### 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号線沿道地区のルール〕



### 地区計画等の全体像

※地区ごとに適用されるルールの概要は、説明資料6から15ページで整理しております。

#### 武蔵関駅周辺地区地区計画

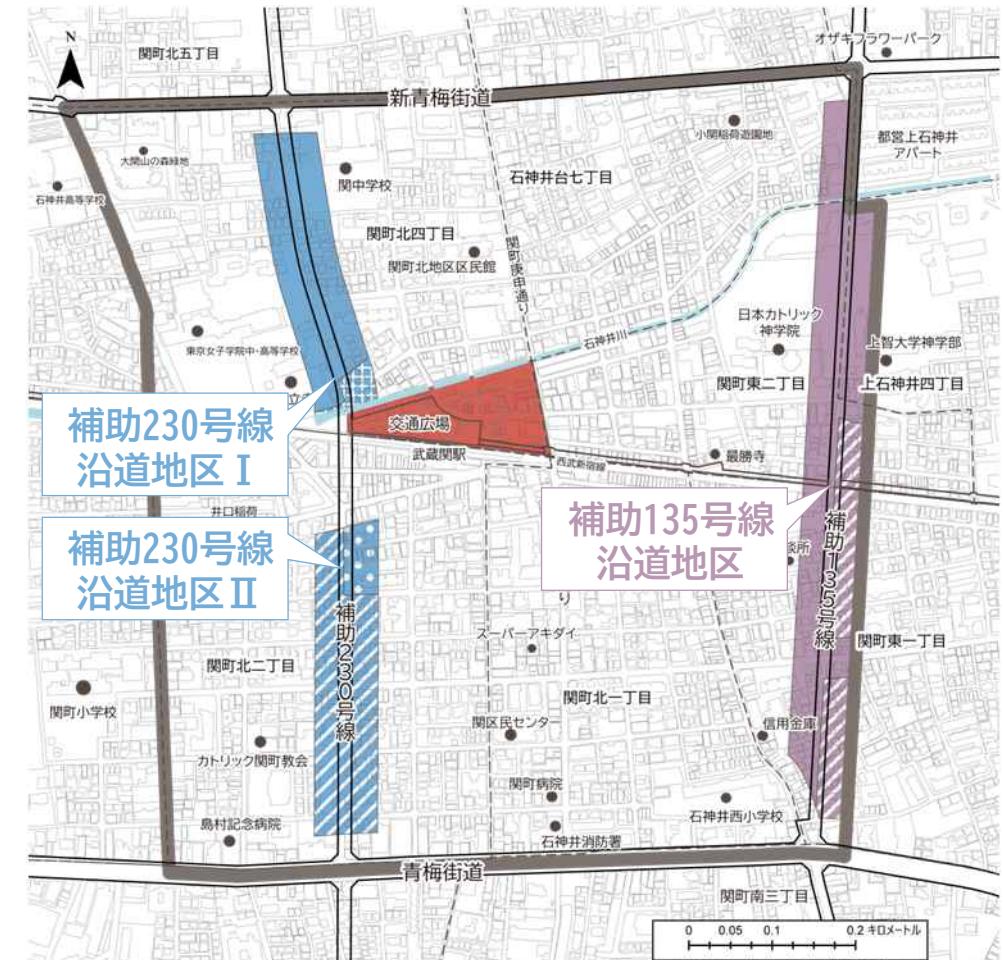
##### 1) 地区全体の共通ルール (①~⑫)



##### 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号線沿道地区のルール〕



## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料6-15ページ

### 地区計画等の全体像

この地区で適用される  
ルールの概要

駅前商業地区A

① 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。

② 角敷地の壁面位置の制限 (17ページ)  
・ ①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。

③ 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。

④ 垣または柵の構造の制限 (20ページ)  
・ 追跡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。

⑤ 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を要める。  
・ 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。

⑥ 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。

⑦ 駅前商業地区Aのルール (23~25ページ)

⑦-1：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。

⑦-2：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。

⑦-3：高さの最高限度  
25m以下かつ地上8階以下  
※敷地面積が900m<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  
※総合設計制度を適用する場合は、高さ制限を適用除外とする。

⑦-4：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。

⑦-5：用途地域の変更 (東京都と協議中)

用途地域	達成率	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

対象となるエリア



ページ番号

## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

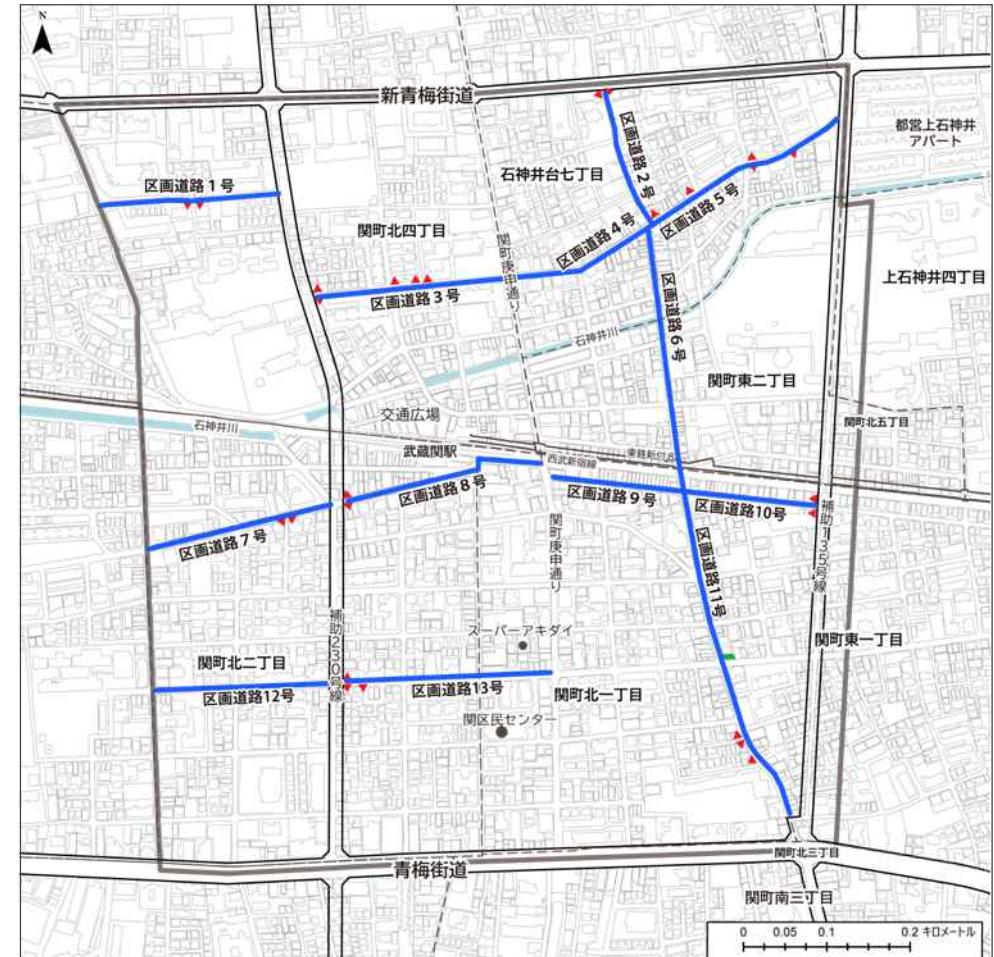
説明資料16ページ

地区全体での  
共通ルール

### ① 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

#### ◆地区施設

	区画道路
	隅切り
	道路状空地



## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料16ページ

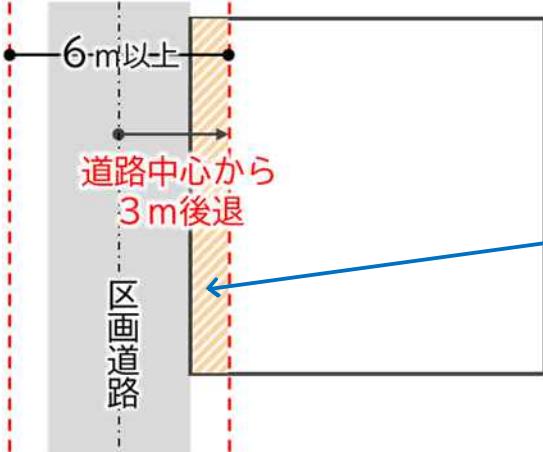
地区全体での  
共通ルール

### ① 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

#### ◆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。

区画道路1号、区画道路2号は、一部で幅員が6.0mに満たないため、道路中心から3m後退して拡幅



後退区域では、通行の妨げとなるような工作物は設置不可。

例:門、塀、擁壁、広告物、自動販売機など



## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料16ページ

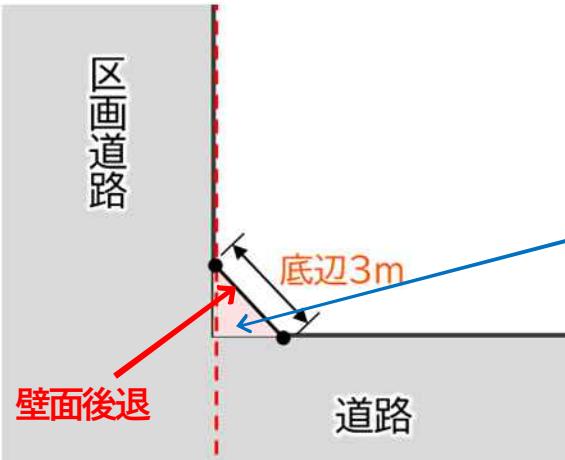
地区全体での  
共通ルール

### ① 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

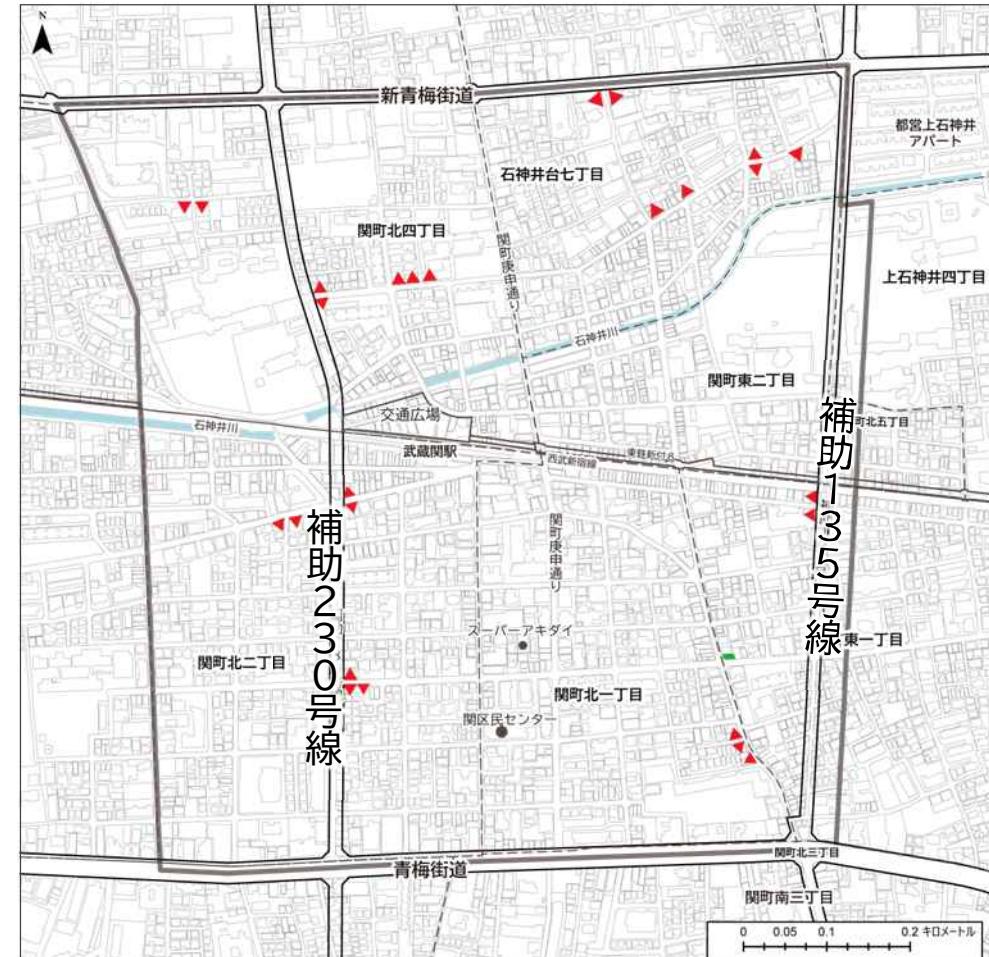
#### ◆隅切りと道路状空地



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。



後退区域では、通行の妨げとなるような工作物は設置不可。  
例:門、塀、擁壁、広告物、自動販売機など



地区全体での  
共通ルール

## ② 角敷地の壁面位置の制限

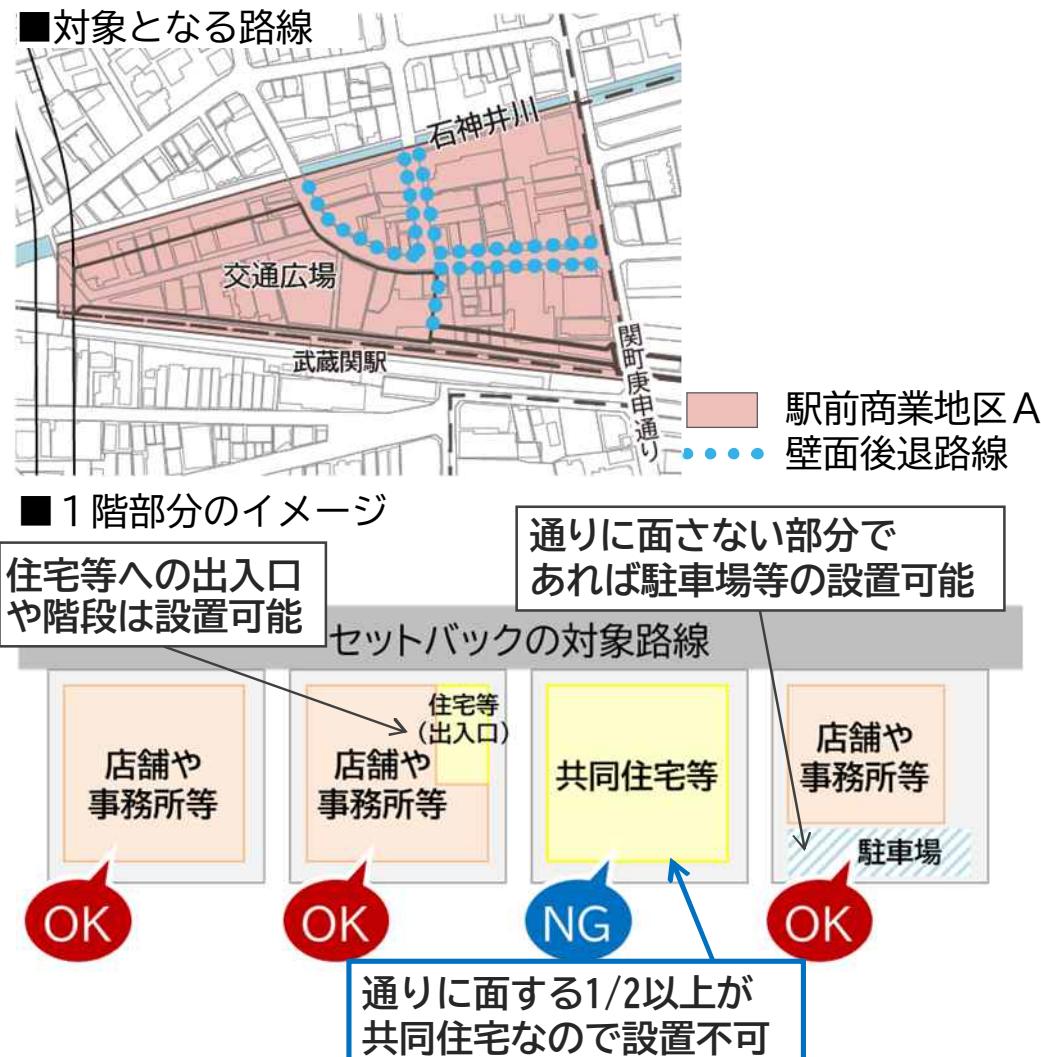
地区区分	内容
全ての地区	<p>①で示した隅切り（▲）以外の角敷地においては、建築物の壁面を後退し、底辺2mの隅切りを確保します。</p> <p>なお、後退した区域においては、通行の妨げとなるような工作物を設置してはなりません。</p>



### 地区全体での 共通ルール

### ③ 建築物等の用途の制限

地区区分	内容
駅前商業地区A	<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>



地区全体での  
共通ルール

## (3) 建築物等の用途の制限

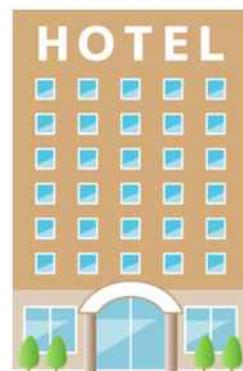
地区区分	内容
駅前商業地区A	—
駅前商業地区B	—
近隣商店街地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○キヤバレーなどの風俗営業施設 (風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号までに掲げる営業に供する建築物)</li> <li>○工場（建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物）</li> </ul>
幹線道路沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等</li> <li>○カラオケボックス等</li> </ul>



地区全体での  
共通ルール

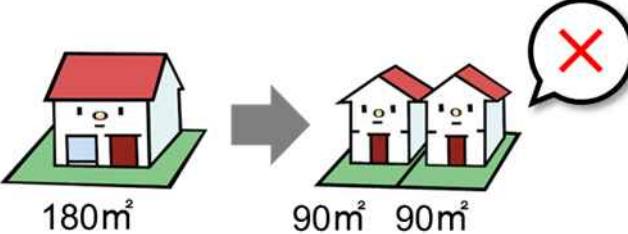
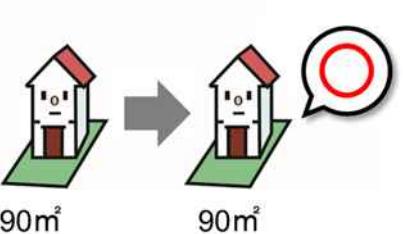
### ③ 建築物等の用途の制限

地区区分		内容
補助230号線 沿道地区 I	A	○ホテル、旅館
	B	○ボーリング場、スケート場、スキーコース、水泳場、ゴルフ練習場、 バッティング練習場
補助230号線 沿道地区 II	A	○自動車教習所
	B	
補助135号線 沿道地区	A	
住宅・商業共存地区	B	



地区全体での  
共通ルール

## ④ 敷地面積の最低限度

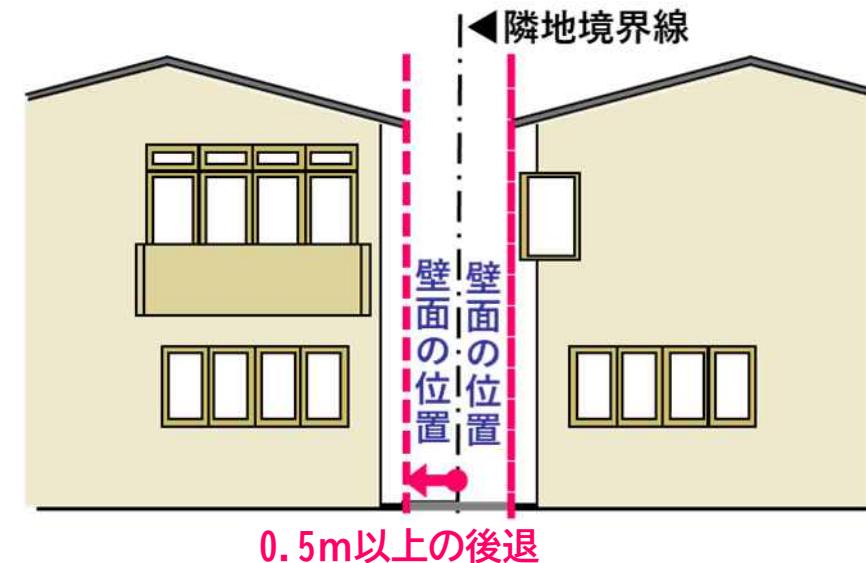
地区区分	内容	
補助幹線道路沿道地区	110m <sup>2</sup>	
補助230号線 沿道地区Ⅰ	A	ただし以下に該当するものには適用しません。
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画告示日において、敷地面積が規定の面積を下回るもの</li> <li>・地区計画告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が規定の面積を下回るもの</li> </ul>
補助230号線 沿道地区Ⅱ	A	<p>■敷地面積の最低限度 が110m<sup>2</sup>の場合</p>  
	B	
補助135号線沿道 地区	A	<p>220m<sup>2</sup>未満の敷地は、新たに 細分化ができなくなります。</p>
住宅・商業共存地区	B	
住宅地区		現敷地をそのまま使用する場合 は、110m <sup>2</sup> 未満でも建替え可能 とします。

地区全体での  
共通ルール

## ⑤ 建物隣接間の壁面位置の制限

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Ⅰ	A	
	B	
補助230号線 沿道地区Ⅱ	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		

隣地境界線から、建築物の  
壁面等までの距離は0.5m以上  
とします。



地区全体での  
共通ルール

## ⑥ 道路からの壁面位置の制限

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>



地区全体での  
共通ルール⑦ 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

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Ⅰ	A	
	B	
補助230号線 沿道地区Ⅱ	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		

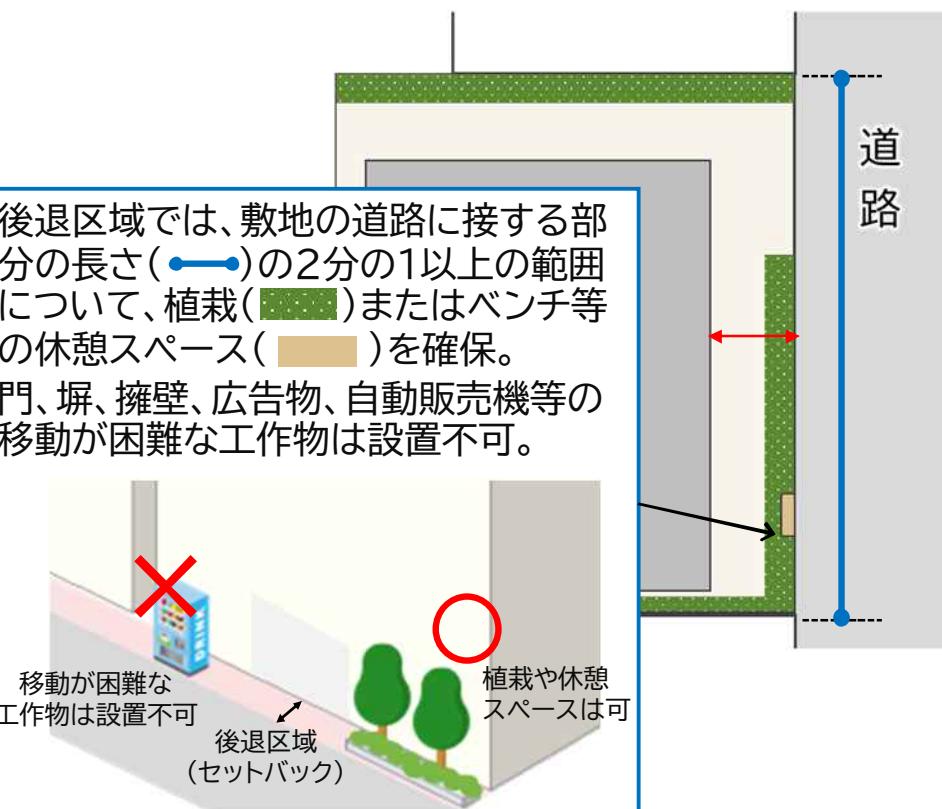
敷地面積300m<sup>2</sup>以上の敷地においては、  
道路境界線から建築物の壁面等までの距離  
は0.5m以上とします。

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

地区全体での  
共通ルール⑦ 300m<sup>2</sup>以上の敷地での壁面位置の制限

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Ⅰ	A	<p>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>	
	B		
補助230号線 沿道地区Ⅱ	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			

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。



移動が困難な工作物は設置不可

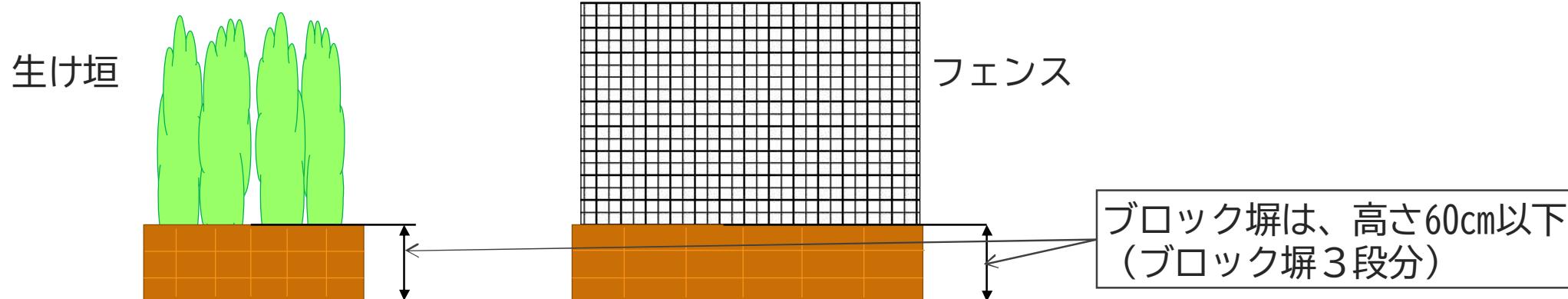
後退区域(セットバック)

植栽や休憩スペースは可

地区全体での  
共通ルール

## ⑧ 垣または柵の構造の制限

地区区分	内容
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。



地区全体での  
共通ルール

## ⑨ 形態または色彩その他の意匠の制限

### ◆建築物等の色彩に関する制限

地区区分	内容
全ての 地区	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。

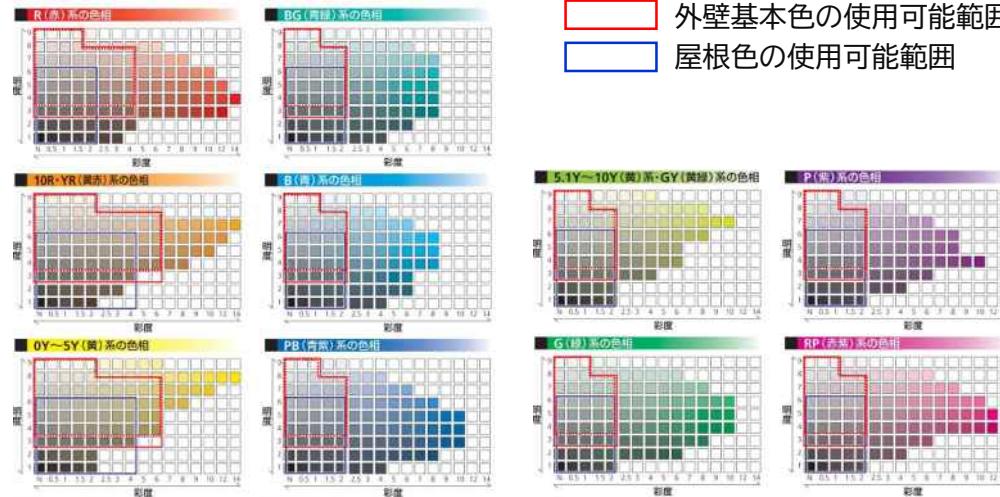
地区全体での  
共通ルール

### ⑨ 形態または色彩その他の意匠の制限

#### ◆建築物等の色彩に関する制限

地区区分	内容
全ての地区	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。

#### ■色彩基準のイメージ



■ 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
		8.5以上の場合	2.0以下
その他	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	2.0以下(無彩色含む)

出典：練馬区景観計画

地区全体での  
共通ルール

## ⑨ 形態または色彩その他の意匠の制限

### ◆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。

地区区分	内容	
補助230号線 沿道地区Ⅰ	A	コンテナを利用した貸倉庫、物置は建築できません。
	B	
補助230号線 沿道地区Ⅱ	A	
	B	
補助135号線沿道 地区	A	
	B	



× 貸倉庫・貨物置  
としての利用はNG

○ カフェや事務所  
などの利用はOK



地区全体での  
共通ルール

### ⑨ 形態または色彩その他の意匠の制限

#### ◆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。



出典：練馬区景観ガイドライン

地区全体での  
共通ルール

## ⑨ 形態または色彩その他の意匠の制限

## ◆屋外広告物に関する制限

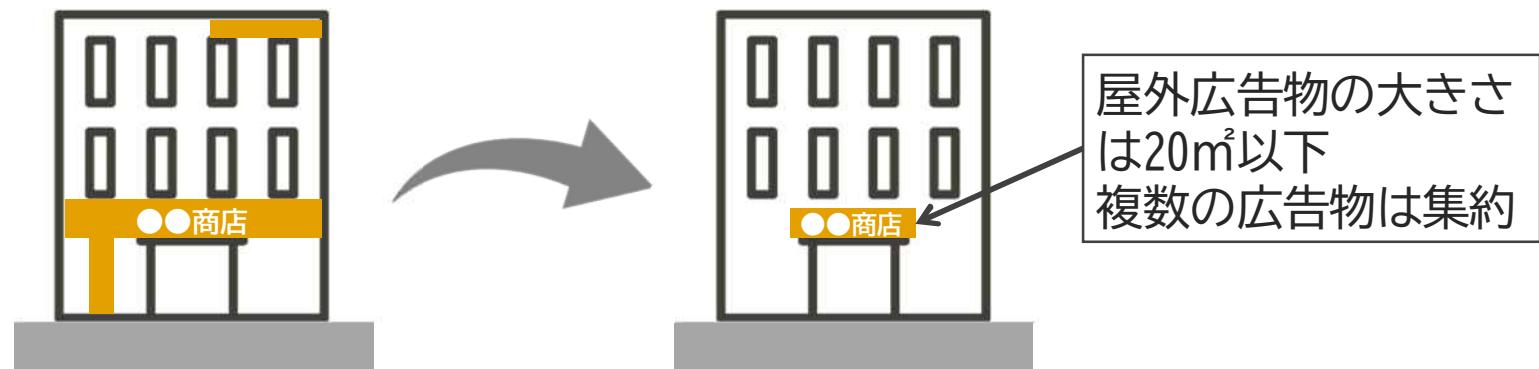
地区区分		内容
駅前商業地区	A	屋外広告物は、周囲に配慮した形態・意匠とともに、災害時の安全性に配慮するものとします。
	B	
近隣商店街地区		屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とともに、災害時の安全性に配慮するものとします。
幹線道路沿道地区		
補助幹線道路沿道地区		屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とともに、災害時の安全性に配慮するものとします。
補助230号線 沿道地区 I	A	
	B	
補助230号線 沿道地区 II	A	屋外広告物は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とともに、災害時の安全性に配慮するものとします。
	B	
補助135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、意匠とともに、災害時の安全性に配慮するものとします。
	B	
住宅・商業共存地区		
住宅地区		

地区全体での  
共通ルール

## ⑨ 形態または色彩その他の意匠の制限

### ◆屋外広告物に関する制限

地区区分		内容
補助230号線 沿道地区Ⅰ	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。
	B	
補助230号線 沿道地区Ⅱ	A	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	A	
	B	



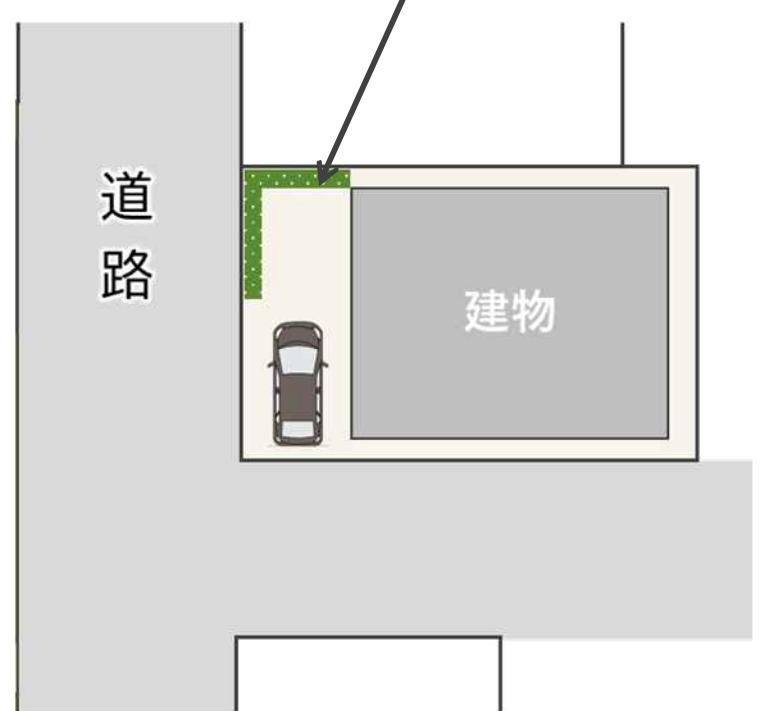
地区全体での  
共通ルール

## ⑩ 緑化率の最低限度

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Ⅰ	A B
補助230号線 沿道地区Ⅱ	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	

敷地面積の3%を緑化する  
ものとします。  
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。

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



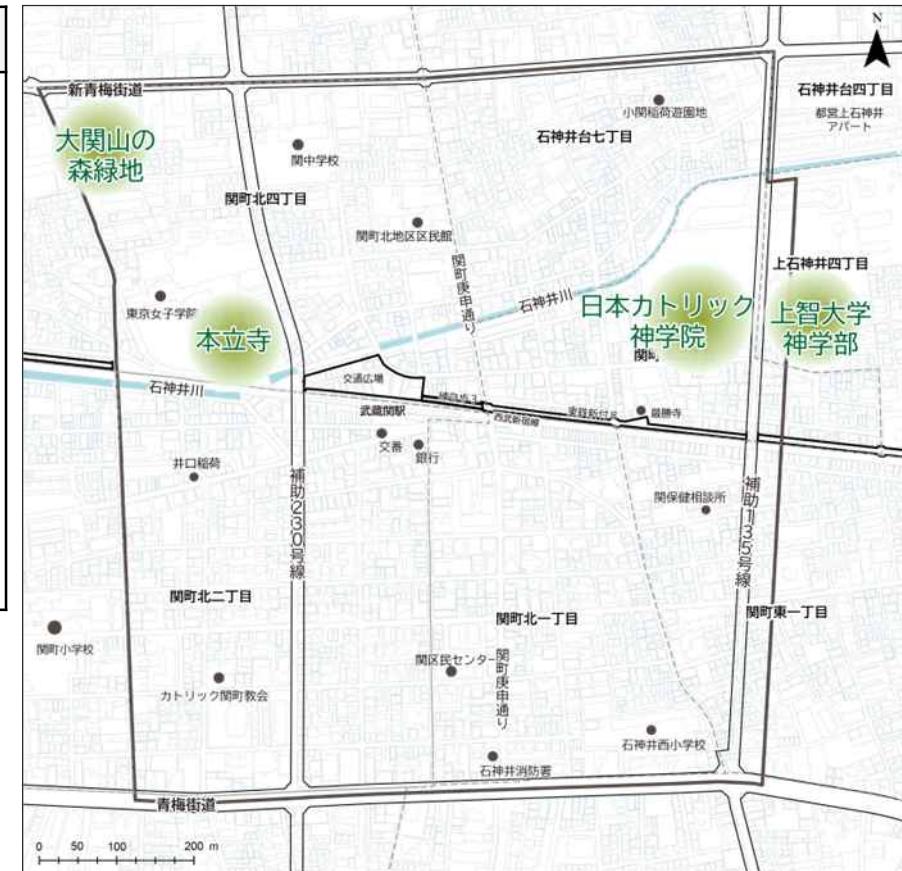
### 地区全体での 共通ルール

### ⑪ 緑地の保全

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Ⅰ	A
	B
補助230号線 沿道地区Ⅱ	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	

地域にゆかりのあるみどりについては、保全に努めます。

- 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



地区全体での  
共通ルール

### ⑫ 雨水浸透施設の設置

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。



雨水浸透ます



雨水浸透トレンチ

### 地区計画等の全体像

#### 武蔵関駅周辺地区地区計画

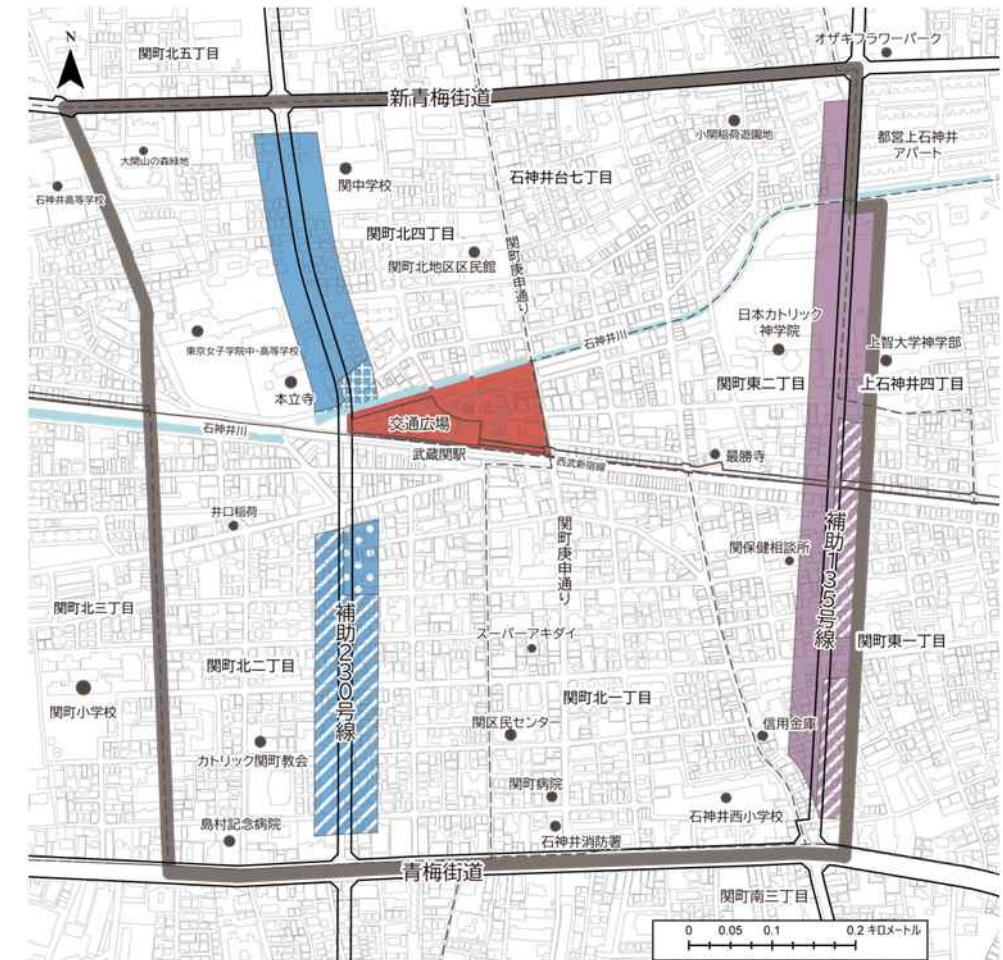
1) 地区全体の共通ルール (①~⑫)



2) 地区ごとの独自のルール

⑬ 駅前商業地区Aのルール

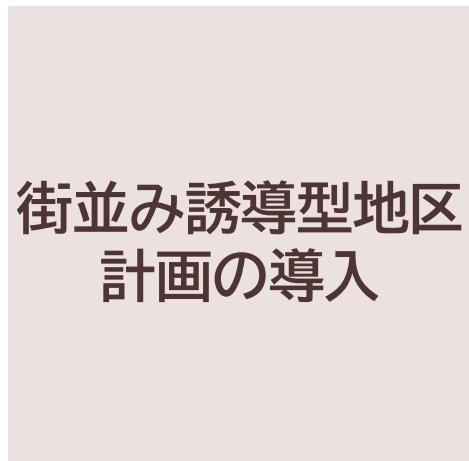
⑭ 都市計画道路沿道のルール  
〔補助230号線沿道地区Ⅰ・Ⅱおよび  
補助135号線沿道地区のルール〕



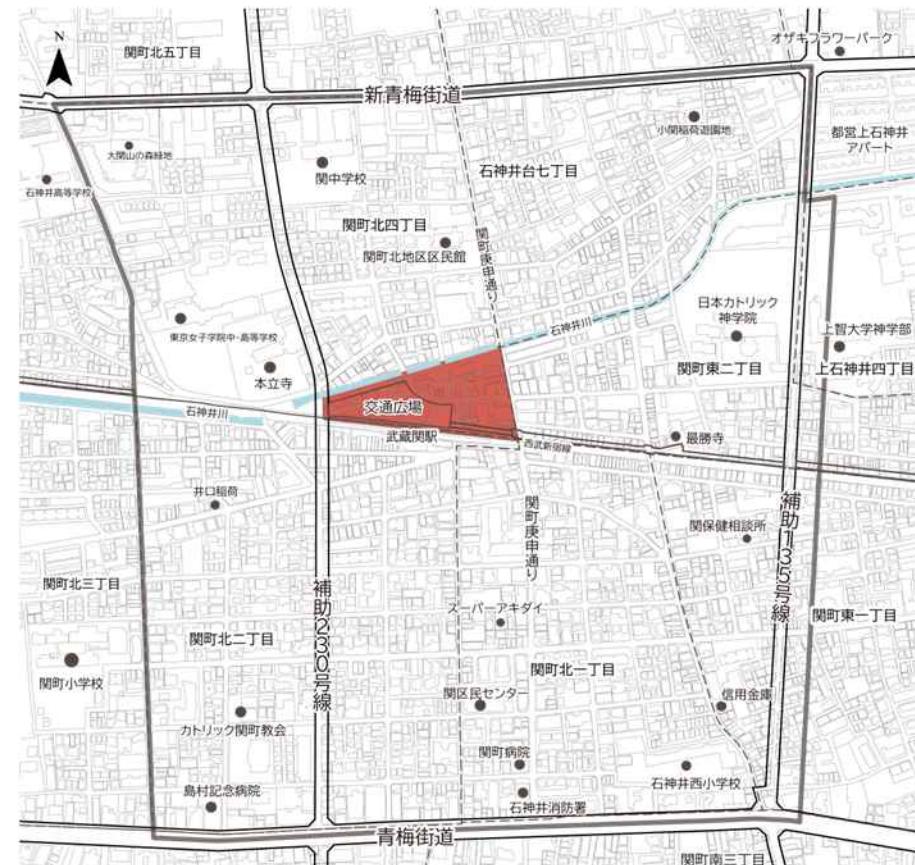
地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬ 駅前商業地区Aのルール

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



用途地域等の  
変更



地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬ 駅前商業地区Aのルール

**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。

現在

日影規制も影響

前面道路幅員による容積率制限



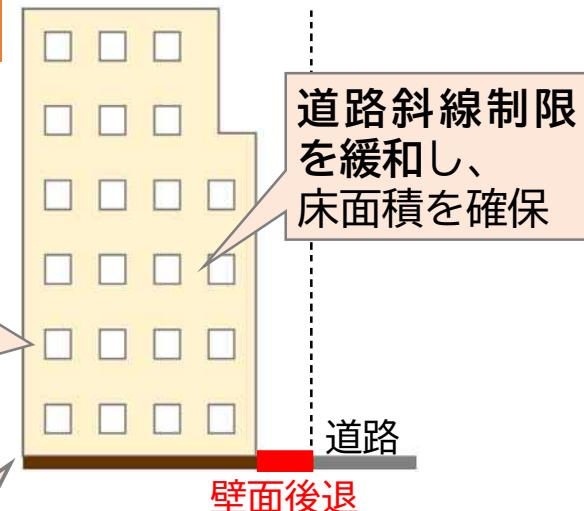
道路斜線制限によって、  
床面積を確保することが困難

道路斜線  
道路

街並み誘導型地区計画

日影規制を緩和

前面道路幅員による容積率制限を緩和し、  
床面積を確保



道路斜線制限を緩和し、  
床面積を確保

壁面後退

定める必要のある地区計画の項目

沿道

壁面位置の制限

沿道

容積率の最高限度

全域

高さの最高限度

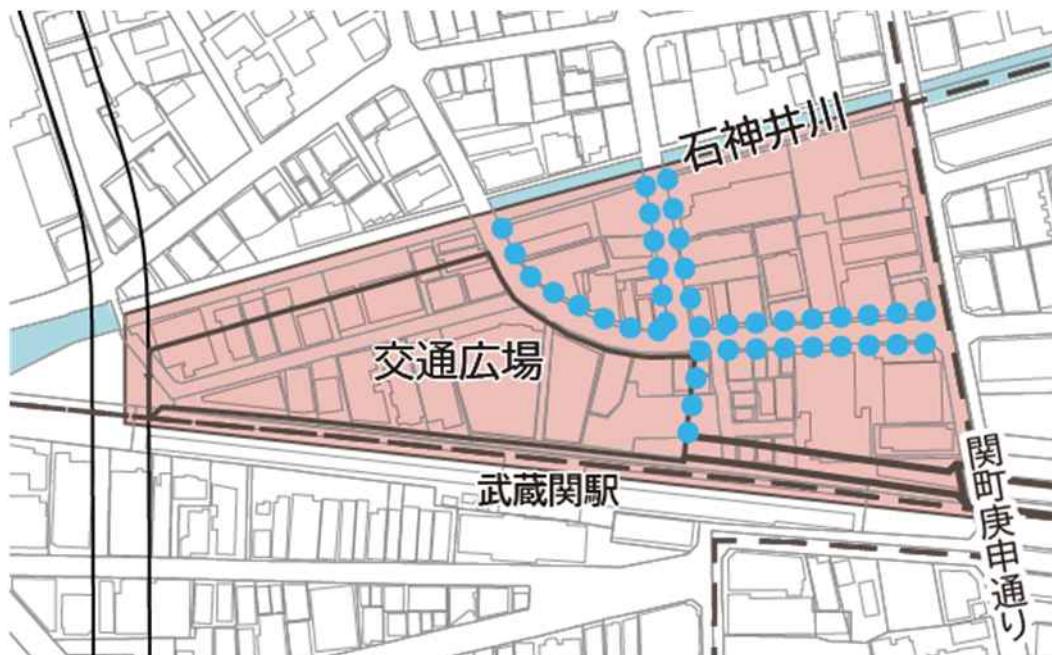
全域

敷地面積の最低限度

地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬ 駅前商業地区Aのルール

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。



地区計画の  
内容に適合



区の認定

道路斜線制限と容積率制限を緩和

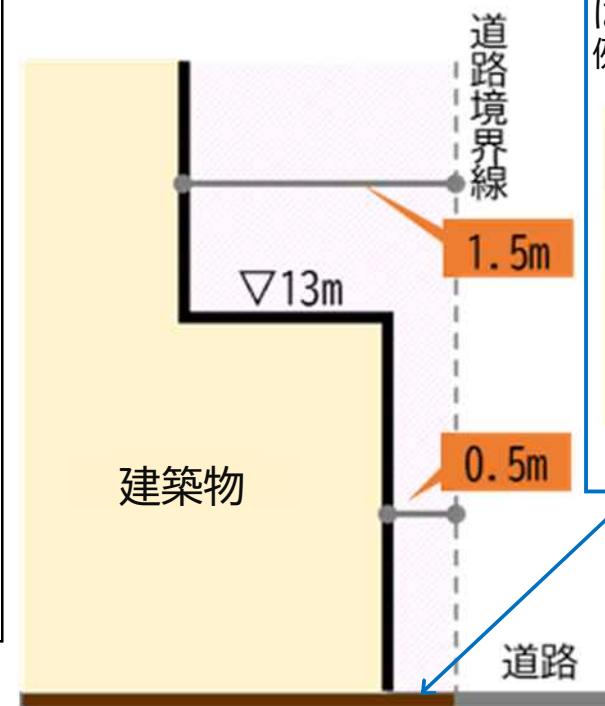
地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬-1 壁面位置の制限 沿道

#### 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。



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



地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬-2 容積率の最高限度 沿道

内容

400%

通常の場合

容積率360%が上限

前面道路幅員6m

×

前面道路幅員による

容積率低減係数0.6

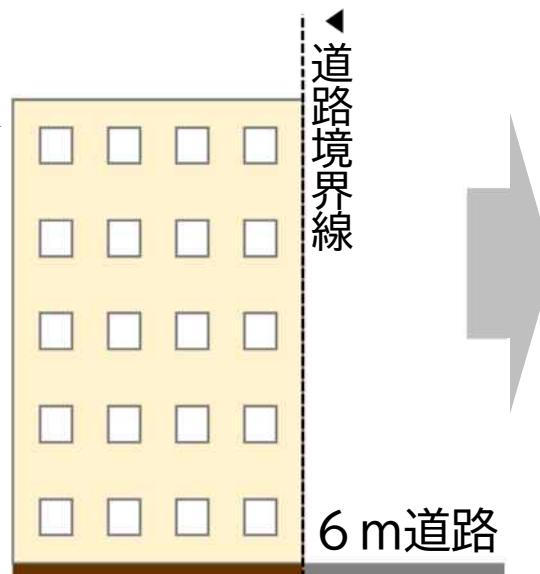
=360%が容積率の上限

ルール適用の場合

容積率400%まで  
利用可能

容積率  
緩和

0.5m以上の  
壁面後退



地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬-3 高さの最高限度 全域

#### 内容

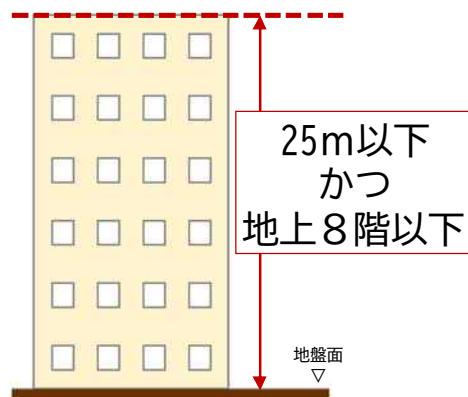
敷地面積が $80m^2$ 以上：25m以下かつ地上8階以下

※ 敷地面積が $80m^2$ 未満：17m以下かつ地上5階以下

※ 敷地面積 $500m^2$ 以上：区長が認めた場合は35m以下かつ地上11階以下

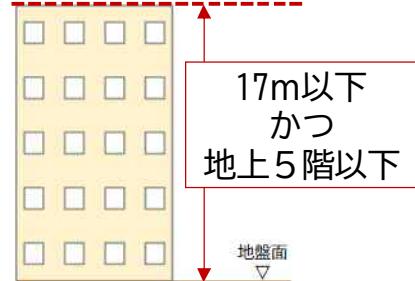
※ 総合設計制度を活用する場合は、高さ制限を適用除外とします。

#### ■敷地面積 $80m^2$ 以上

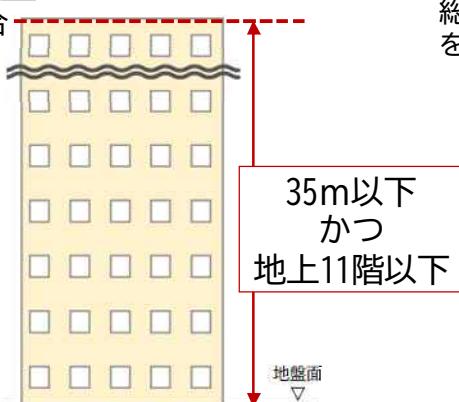


ただし、敷地規模によって、高さ制限が違います。

#### ■敷地面積 $80m^2$ 未満



#### ■敷地面積 $500m^2$ 以上で区長が認めた場合



#### ■一定規模以上の敷地で総合設計制度を活用する場合



地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬-4 敷地面積の最低限度 全域

#### 内容

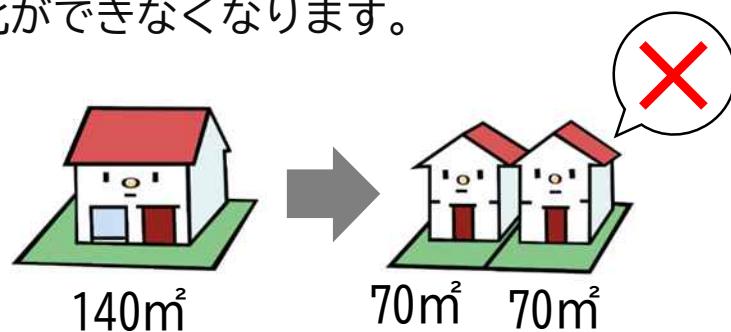
80m<sup>2</sup>

ただし以下に該当するものには適用しません。

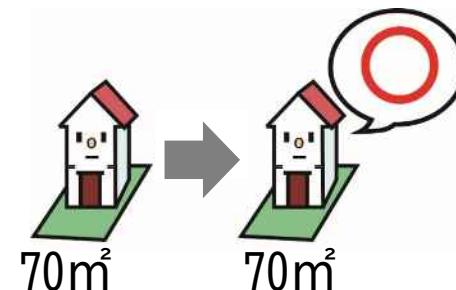
- ・地区計画告示日において、敷地面積が規定の面積を下回るもの
- ・地区計画告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が規定の面積を下回るもの

#### ■敷地面積の最低限度が80m<sup>2</sup>の場合

160m<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、  
80m<sup>2</sup>未満でも建替え可能とします。

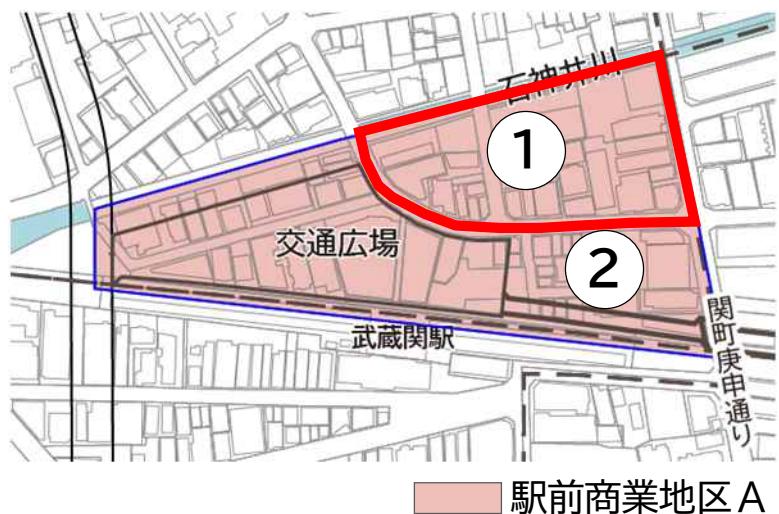


## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料25ページ

地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬-5 用途地域等の変更 全域



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	① 近隣商業地域	80%	300%	第三種	25m	5h-3h 測定面 4.0m	防火
	② 近隣商業地域	80%	400%	無指定	無指定	無指定	防火

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

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

地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬-まとめ 用途地域の変更と地区計画による制限



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	原則25m ※敷地面積等の条件により異なる	無指定	防火

地区独自ルール  
駅前商業地区A

### ⑬-まとめ 用途地域の変更と地区計画による制限



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	原則25m ※敷地面積等の条件により異なる	無指定	防火

## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料26ページ

## 地区独自ルール 230・135沿道

## ⑯ 補助230号線沿道地区Ⅰ・Ⅱおよび補助135号線沿道地区的ルール

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

## 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

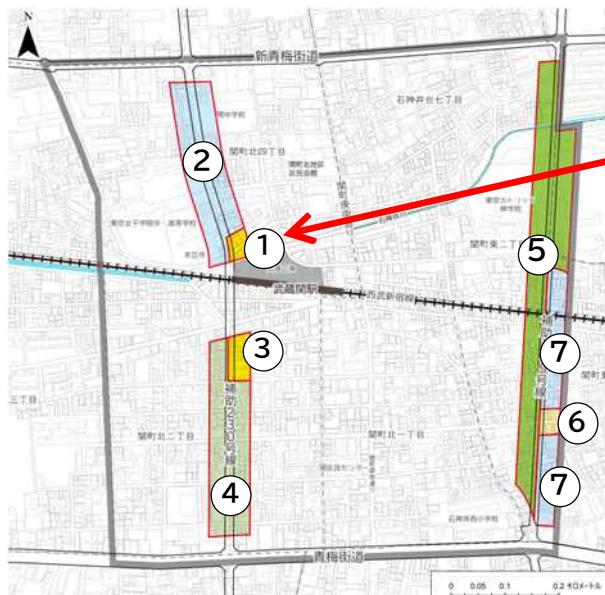


## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料26ページ

地区独自ルール  
230・135沿道

### ⑯-1 用途地域等の変更



※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	① 第一種住居地域	60%	200%	第二種	20m	75m <sup>2</sup>	準防火
	② 第一種低層住居専用地域	50%	100%	第一種	10m	80m <sup>2</sup>	準防火
	③ 第一種住居地域	60%	200%	第二種	20m	75m <sup>2</sup>	準防火
	④ 第一種中高層住居専用地域	50%	150%	第二種	17m	80m <sup>2</sup>	準防火
	⑤ 第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第二種	20m	75m <sup>2</sup>	準防火
	⑥ 第一種住居地域	60%	200%	第二種	17m	75m <sup>2</sup>	準防火
	⑦ 第一種低層住居専用地域	50%	100%	第一種	10m	80m <sup>2</sup>	準防火

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

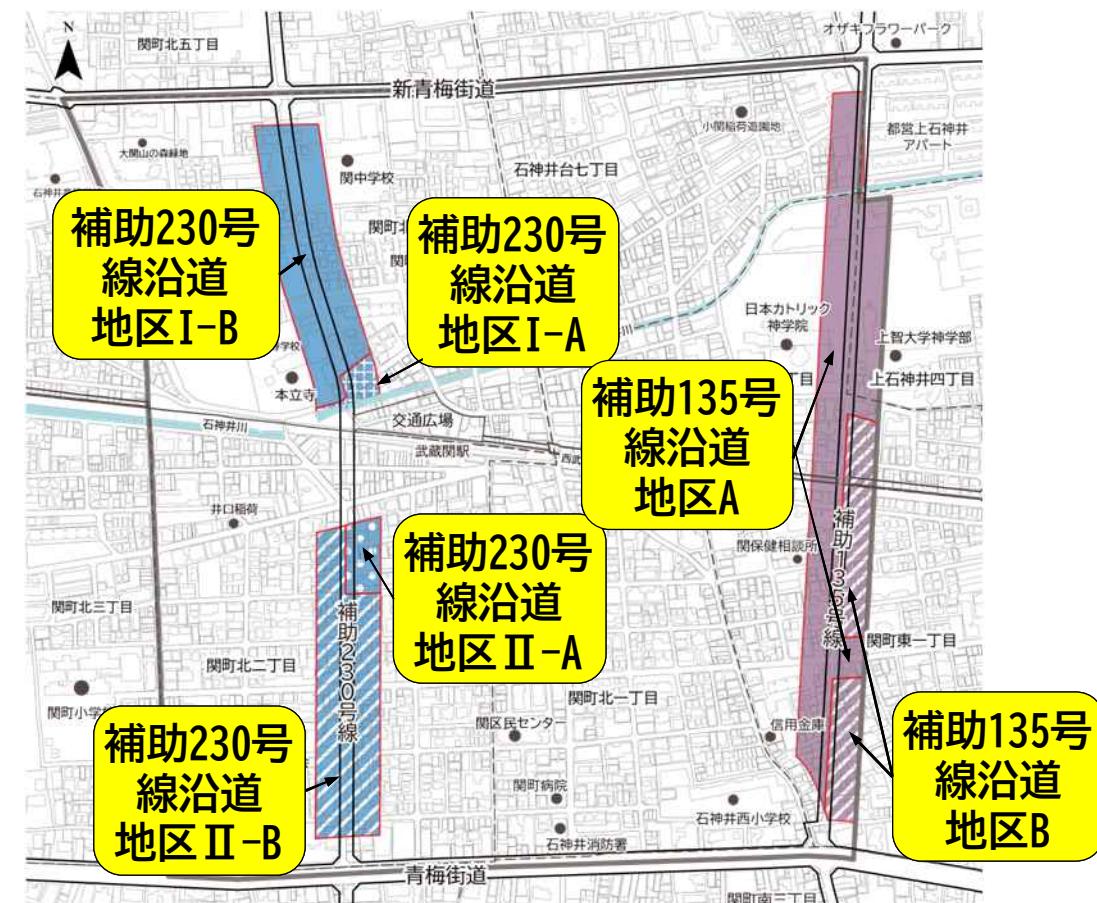
地区独自ルール  
230・135沿道

### ⑯-2 地区計画による高さの最高限度

用途地域による高さ制限20m

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制限

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

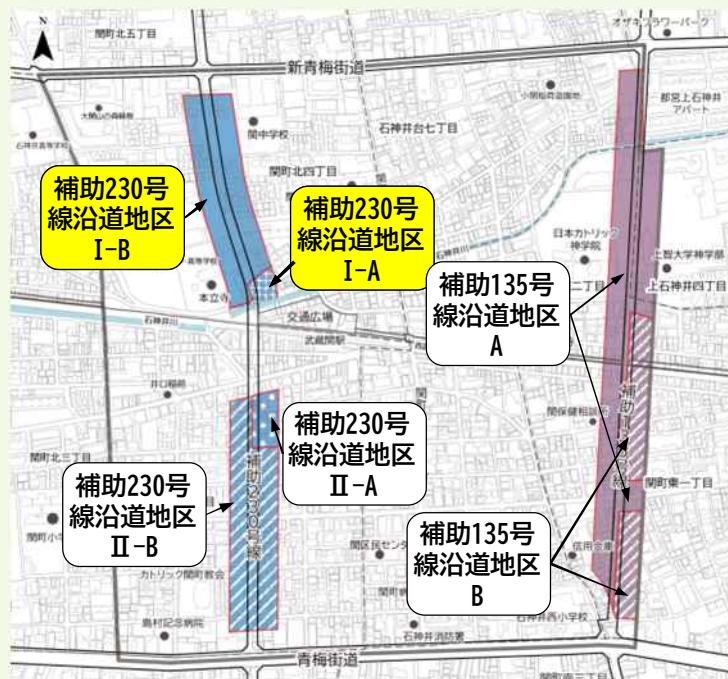


## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料27ページ

地区独自ルール  
230・135沿道

### ⑯-まとめ 用途地域の変更と地区計画による制限



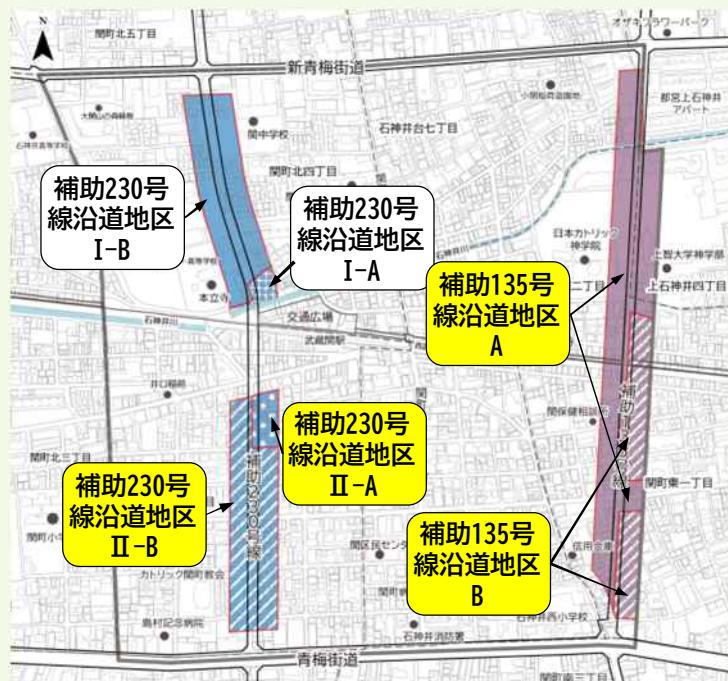
区分	現在の区分	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	高さ制限	敷地面積の最低限度	防火地域
補助230号線沿道地区 I	A	① 第一種住居地域	60%	300%	第二種	17m 5階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	② 第一種住居地域	60%	300%	第二種	17m 5階以下	110m <sup>2</sup>	防火
補助230号線沿道地区 II	A	③ 第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	④ 第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
補助135号線沿道地区	A	⑤ ⑥ 第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	⑦ 第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火

## 2. 地区計画等の原案について | (3) 地区整備計画について

説明資料27ページ

地区独自ルール  
230・135沿道

### ⑯-まとめ 用途地域の変更と地区計画による制限

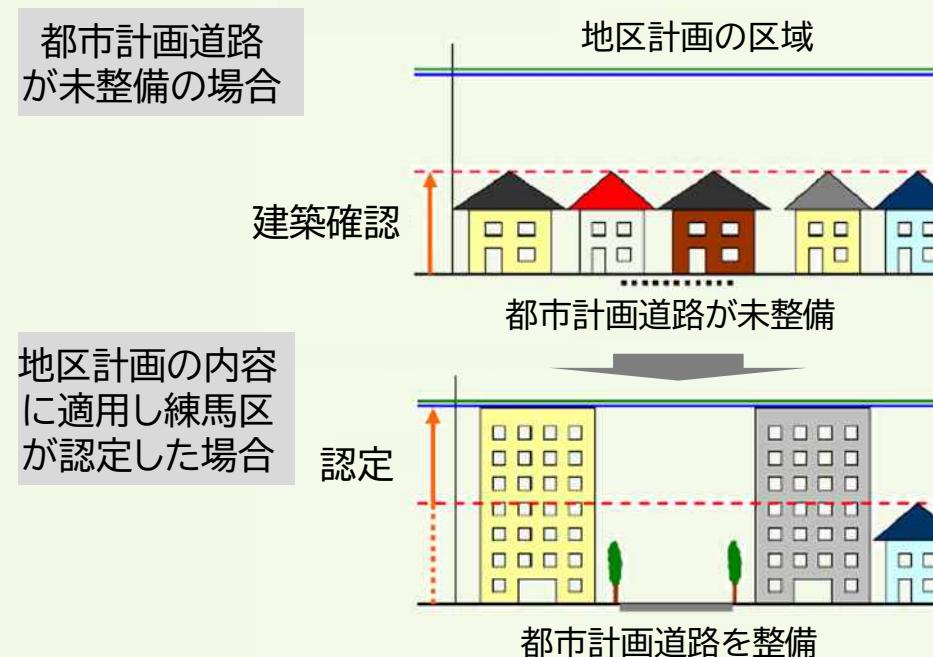


区分	現在の区分	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	高さ制限	敷地面積の最低限度	防火地域
補助230号線沿道地区 I	A	① 第一種住居地域	60%	300%	第二種	17m 5階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	② 第一種住居地域	60%	300%	第二種	17m 5階以下	110m <sup>2</sup>	防火
補助230号線沿道地区 II	A	③ 第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	④ 第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
補助135号線沿道地区	A	⑤ ⑥ 第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火
	B	⑦ 第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110m <sup>2</sup>	防火

地区独自ルール  
230・135沿道

### ⑯-まとめ 用途地域の変更と地区計画による制限

**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。

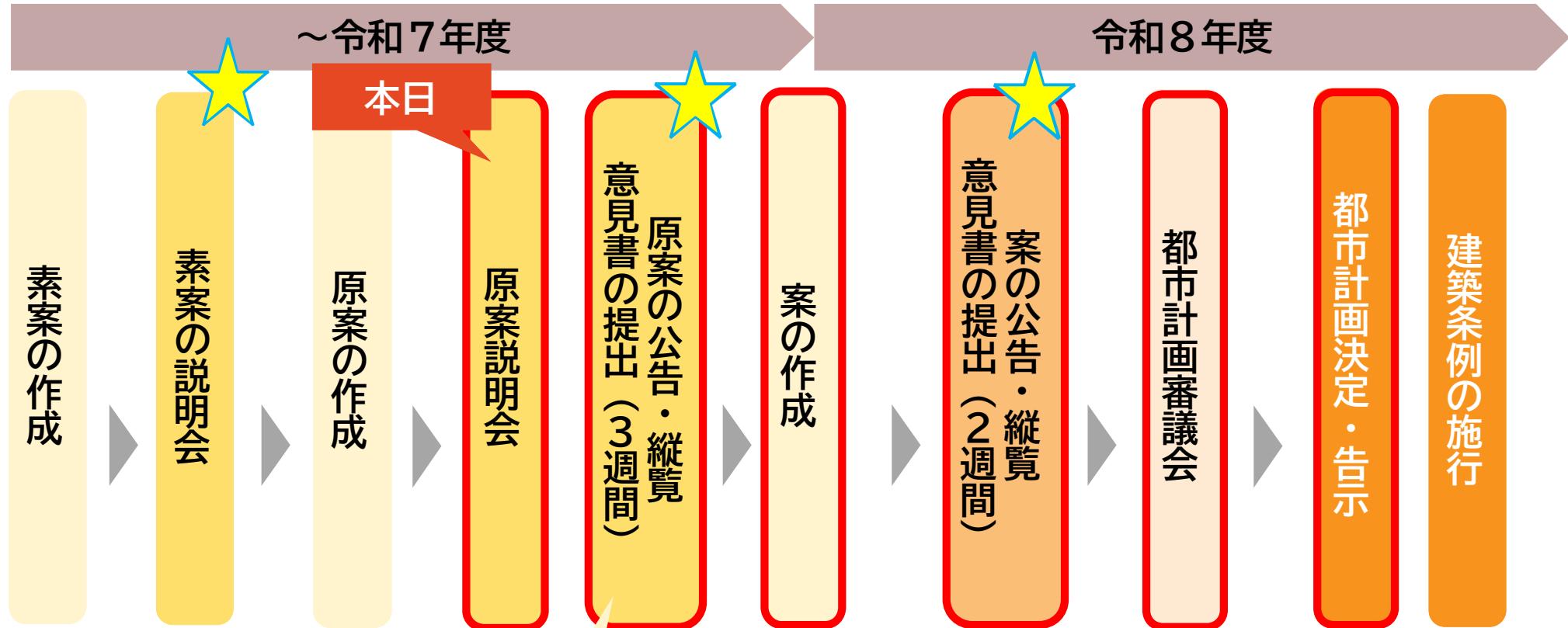


地区区分	【暫定容積率】 公共施設が 未整備の場合	【目標容積率】 地区計画の内容 に適用し練馬区 が認定した場合
補助230号線 沿道地区 I	A 200%	300%
	B 100%	
補助230号線 沿道地区 II	A 200%	300%
	B 150%	
補助135号線 沿道地区	A 200%	300%
	B 100%	

### 3. スケジュール

説明資料28ページ

★ 皆さまよりご意見を伺う機会



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おります。  
詳細は都市計画課のホームページをご確認ください。

●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)

都市計画課の  
ホームページ  
はこちら



ご清聴ありがとうございました