

2-1) 駅前商業地区Aのルール

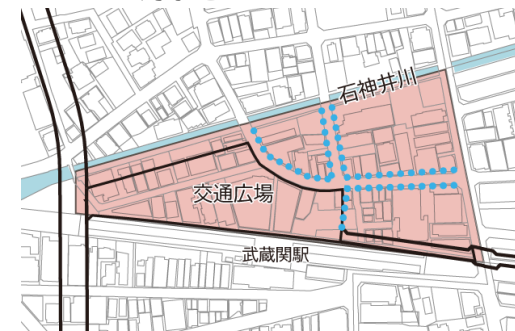
街並み誘導型地区計画

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、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。

右図の対象区域のうち壁面後退路線（●●●●）に面する敷地は、地区計画で以下に示す項目を定め、かつ、地区計画の内容に適合し、区の認定を受けることで、道路斜線制限や前面道路幅員による容積率の低減を緩和することができます。

■駅前商業地区A ●●●● 壁面後退路線

■ルールの対象地



項目	対象	地区計画面案
①壁面の位置の制限	沿道	(●●●●)に面する敷地について、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は以下のとおりとする。 建築物の高さ13m以下の範囲については0.5m以上 建築物の高さ13mを超える範囲については1.5m以上
②壁面後退区域における工作物の設置の制限	沿道	壁面後退区域においては、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の移動が困難な工作物の設置を制限する。
③建築物等の容積率の最高限度	沿道	400% (壁面後退路線を前面道路としない敷地においては、適用できない場合あり)
④建築物等の高さの最高限度	全域	25m以下(8階程度)かつ地上8階以下 ※敷地面積が80㎡未満の場合は17m以下(5階程度)かつ地上5階以下 ※敷地面積500㎡以上で、区長が認めた場合は35m以下(11階程度)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
⑤敷地面積の最低限度	全域	80㎡ ※ただし地区計画の決定告示日に規定の面積を下回るものおよび地区計画の決定告示日以降において、公共施設の整備等により、規定の面積を下回るものは適用除外

■全域：駅前商業地区A内のすべての敷地に適用

■沿道：壁面後退路線に面する敷地のみで適用

用途地域の変更と地区計画による制限

※用途地域の変更については、東京都と協議中

地区計画で制限していきます。

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に、街並み誘導型地区計画の導入とあわせて、駅前商業地区Aの「容積率」「高度地区」「日影規制」を右表に変更していきます。

用途地域※			高度地区	高さ制限	敷地面積最低限度	日影規制	防火地域
用途地域	建蔽率	容積率					
近隣商業地域	80%	400%	無指定	上記参照	80㎡	無指定	防火

2-2) 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

用途地域の変更と地区計画による制限

※用途地域の変更については、東京都と協議中

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、地区計画の決定とあわせて用途地域、容積率・建蔽率、高度地区および防火地域の変更を行います。ただし、下記表の容積率を利用するには、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など）を受ける必要があります。

F：補助230号線沿道地区Ⅰ

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				
第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	17mかつ5階以下	110㎡	防火

G：補助230号線沿道地区Ⅱ

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				
第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	20mかつ6階以下	110㎡	防火

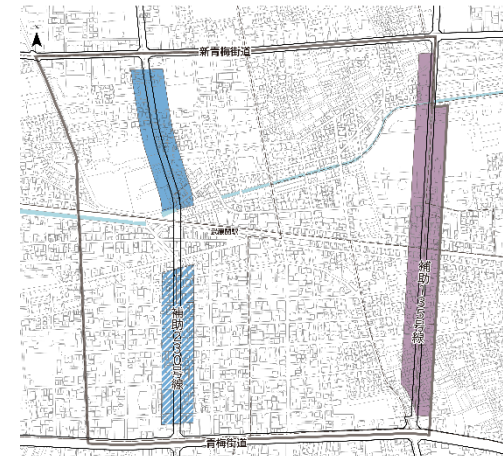
H：補助135号線沿道地区

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				
第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	20mかつ6階以下	110㎡	防火

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。

地区計画で制限していきます。

■ルールの対象範囲



土地や建物の権利に関する重要なお案内です

武蔵関駅周辺地区 地区計画（素案）説明会 開催のお知らせ

武蔵関駅周辺地区では、西武新宿線の連続立体交差事業や様々な事業にあわせ、建物の建て方等に係るまちづくりルール（地区計画）の検討を進めてきました。

この度、検討してきた内容やこれまでに実施したアンケート調査の結果等を踏まえ、「武蔵関駅周辺地区地区計画」の素案を作成しましたので、下記のとおり説明会を開催します。ぜひご来場下さい。

日時

- 【1回目】令和7年8月29日
19:00から（開場18:30）
- 【2回目】令和7年8月31日
10:00から（開場9:30）

※両日とも説明内容は同じです。
※開催時間は1時間半程度を予定しています
※手話通訳をご希望される方は、8月26日（土）までご連絡ください。
※開催中は、こまめな水分補給を心掛けてください。
※熱中症特別警戒アラート発表時は、開催を中止します。中止の場合は、区ホームページに記載しますので、お手数ですがご確認ください。

中止のご案内はこちらから→



説明会は終了しました

センター 2階 多目的ホール
（〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号） ※お車でのご来場はご遠慮ください



動画配信について

会場にご来場いただかなくても内容をご覧いただけるように、2回目の説明会后、区ホームページに当日の説明会資料および動画（音声付きスライド）を公開します。

こちらから→ <https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/sebushinjuku/setsumeikai.html>

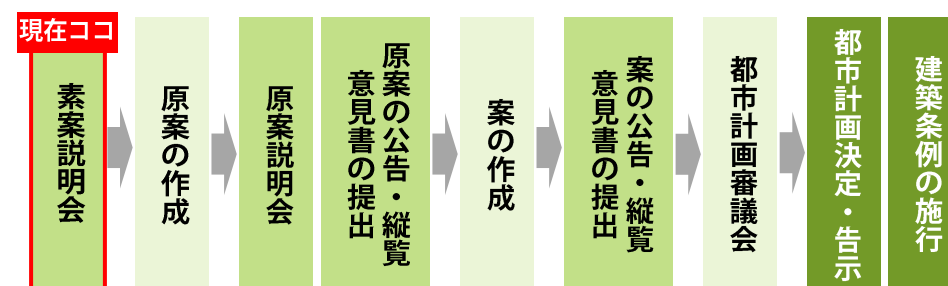


意見提出について

武蔵関駅周辺地区の地区計画（素案）に関するご意見は、令和7年9月19日（金）までに、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。

今後のながれ

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、都市計画法に基づく手続きを進めます。



〔お問い合わせ先〕練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

TEL：03-5984-1058、FAX：03-5984-1226、メール：EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

地区計画 の概要

ルールの詳細は、2回目の説明会后（8月31日）、区ホームページに当日の説明会資料および動画（音声付きスライド）を公開します。



地区計画とは…

一定のまとまりを持った「地区」を対象に、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。**

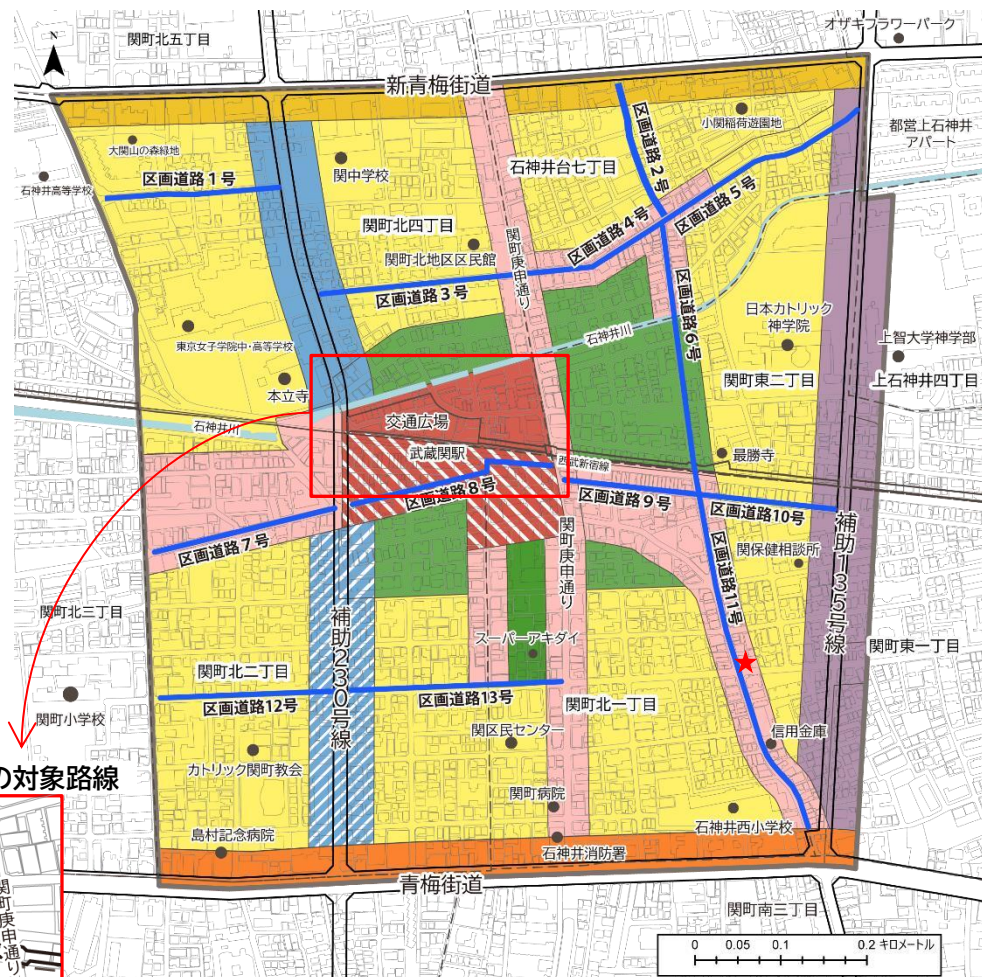
地区計画 の目標

- 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・補助135号線沿道にふさわしい生活便利施設と住宅施設が調和した中高層の土地利用の誘導と延焼遮断帯の形成
- 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

地区計画区域と地区区分

- 地区計画区域
- A：駅前商業地区A
- B：駅前商業地区B
- C：近隣商店街地区
- D：幹線道路沿道地区
- E：補助幹線道路沿道地区
- F：補助230号線沿道地区Ⅰ
- G：補助230号線沿道地区Ⅱ
- H：補助135号線沿道地区
- I：住宅・商業共存地区
- J：住宅地区
- 地区施設道路
- 道路状空地

■壁面位置の制限等（P3③⑥関係）の対象路線



●●●●● 駅前商業地区A（P4参照） ●●●●● 駅前商業地区B

地区計画の全体像

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Ⅰ・Ⅱ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。

1) 地区全体の共通ルール

項目	対象となる区域										地区計画面案
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
①地区施設道路沿道の壁面位置の制限	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	建築物の壁面を後退し、6m以上の道路幅員を確保する。また、道路が交差する角敷地では長さ3mの隅切りを確保する。あわせて、後退部分における工作物の設置を制限する。
②角敷地の壁面位置の制限	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	道路が交差する角敷地（①を除く）において、長さ2mの隅切りを確保する。あわせて、後退部分における工作物の設置を制限する。
③建築物等の用途の制限	●										対象路線（●●●）に面する敷地での建築物の1階部分の共同住宅等
	●	●	●	●							○キャバレーなどの風俗営業施設 ○工場
			●								○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
						●	●	●	●	●	○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
④敷地面積の最低限度	●	※									（※P4参照） ただし以下は適用除外 ・地区計画の決定告示日に規定の面積を下回るもの ・地区計画の決定告示日以降において、公共施設の整備等により、規定の面積を下回るもの
					●	●	●	●	●	●	
⑤建物隣接間の壁面位置の制限					●	●	●	●	●	●	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。
⑥道路からの壁面位置の制限	●	※									（※P4参照） 対象路線（●●●●）に面する敷地では、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は0.5m以上とする。 あわせて、後退部分における工作物の設置を制限する。
		●									
⑦大規模敷地での壁面位置の制限				●	●	●	●	●	●	●	○敷地面積300㎡以上においては、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。 ○後退した区域については、敷地の道路に接する部分の長さの2分の1以上の範囲は緑化、もしくは、歩行者等の休憩スペースとして整備する。あわせて、後退部分における工作物の設置を制限する。
⑧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、高さ60cmまでの部分については、適用除外とする。
⑨形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○建築物の屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いのものとする。 ○石神井川沿いに面する建築物の屋根および外壁等の色彩は、景観計画の色彩基準に適合したものとする。
	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○石神井川からの眺めに配慮し、突き出し広告や壁面広告は周辺のまちなみとの調和を図る。 ○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。
	●	●									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。
				●	●	●	●	●	●	●	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。
⑩緑化率の最低限度					●	●	●	●	●	●	敷地面積の3% ただし、敷地面積が110㎡未満については緑化に努める。
					●	●	●	●	●	●	
⑪緑の保全					●	●	●	●	●	●	地域にゆかりのあるみどり（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）を保全する。
⑫雨水浸透施設	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	雨水浸透施設の整備に努める。