

武蔵関駅周辺地区 地区計画（素案）説明資料

令和7年8月

練馬区

目 次

1．地区の現状	1
（１）地区の概要	1
（２）上位計画等における位置づけ	3
（３）まちづくりの実現に向けて	4
2．地区計画等の素案について	5
（１）地区計画の名称および範囲	5
（２）地区計画の目標	6
（３）地区計画の方針	6
（４）地区整備計画について	8
1）地区全体での共通ルール	13
2）地区ごとの独自のルール	20
3．スケジュール	25

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形成された地区です。

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ある緑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、駅前で開催される「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。

地区内では、西武鉄道新宿線の連続立体交差事業、側道および交通広場、補助230号線、石神井川の河川整備が進められており、鉄道と交差する補助135号線についても令和7年度内の事業化を予定しています。練馬区では、これらの都市基盤の整備にあわせて、様々なまちづくりに取り組んでいます。

■ 武蔵関駅周辺地区まちづくりおよび各事業の概要

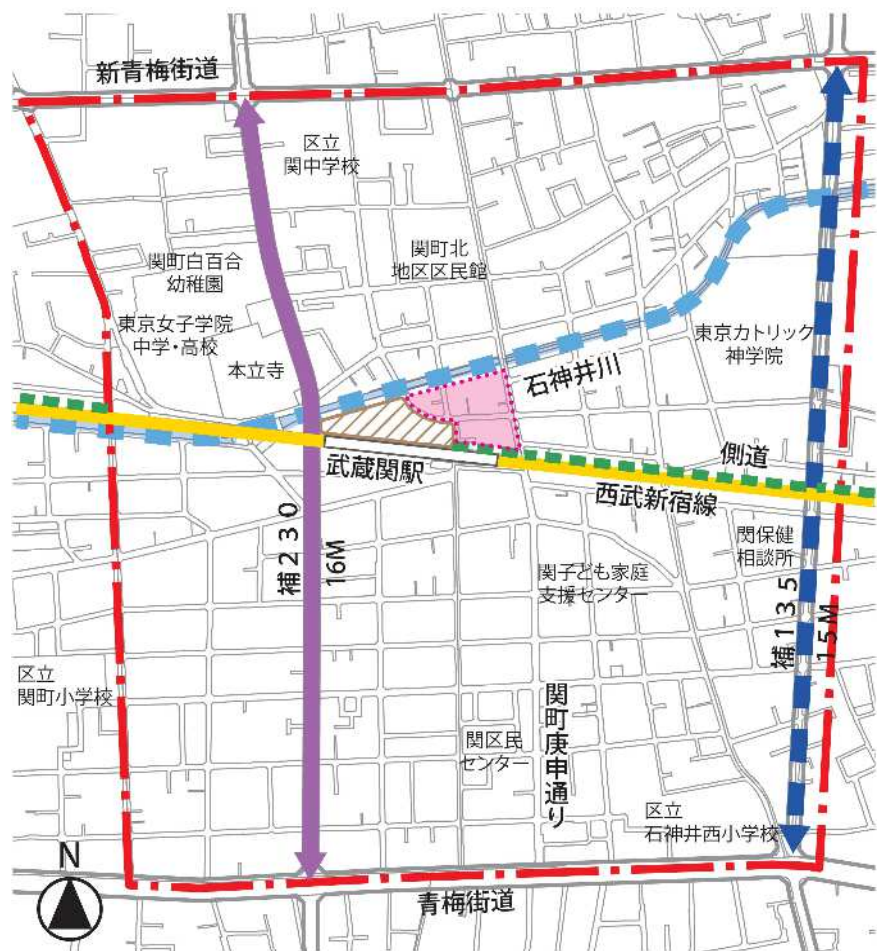
- 連続立体交差事業
- 側道の整備
- 交通広場の整備

【令和6年3月事業認可】

鉄道を高架化し、踏切が除却され、踏切における交通渋滞の解消、道路と鉄道の安全性の向上が図られます。

鉄道の北側に側道や交通広場を整備します。

■ 連続立体交差事業のイメージ (石神井公園駅)



■■■ 石神井川の河川整備

【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】

浸水被害を軽減するとともに、河川環境の向上を図るため、東京都が河川整備を進めています。

◀▶ 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】

安全・快適な駅へのアクセスや、青梅街道と新青梅街道をつなぐ、重要な道路です。

◀▶▶ 補助135号線(青梅街道～新青梅街道間)の整備(幅員15m)

【令和7年度事業認可予定】

利便性・安全性・快適性・防災性の向上を図るための重要な道路です。



本地区では、平成 22 年度に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。)が設立され、まちづくりの方針等を取りまとめた「武蔵関駅周辺地区まちづくり提言書」が平成 24 年 5 月に区へ提出されました。

区は、まちづくり協議会から提出された提言に基づき、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。

その後は、「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」の実現に向け、交通広場の整備やまちづくりルールの検討など、具体的なまちづくりについて検討を重ねてきました。

まちづくりを検討する範囲

まちづくり協議会では、「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」の実現に向け、令和 2 年度よりまちづくりルールの導入に向けた検討を進めてきました。

区は、令和 6 年 10 月にまちづくり協議会等で検討してきた内容をもとに、建築物の建て方等に係るまちづくりルール(地区計画)案を取りまとめ、アンケート調査を行いました。

まちづくり協議会での検討や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(素案)を作成しました。



建物共同化の検討範囲(武蔵関駅北口駅前街区)

武蔵関駅北口駅前街区では、活気と魅力ある駅前づくりを検討するため、令和 2 年度より「武蔵関駅北口駅前街区まちづくり勉強会」を開催し、まちの将来イメージの共有や共同建替えの学習を進めています。

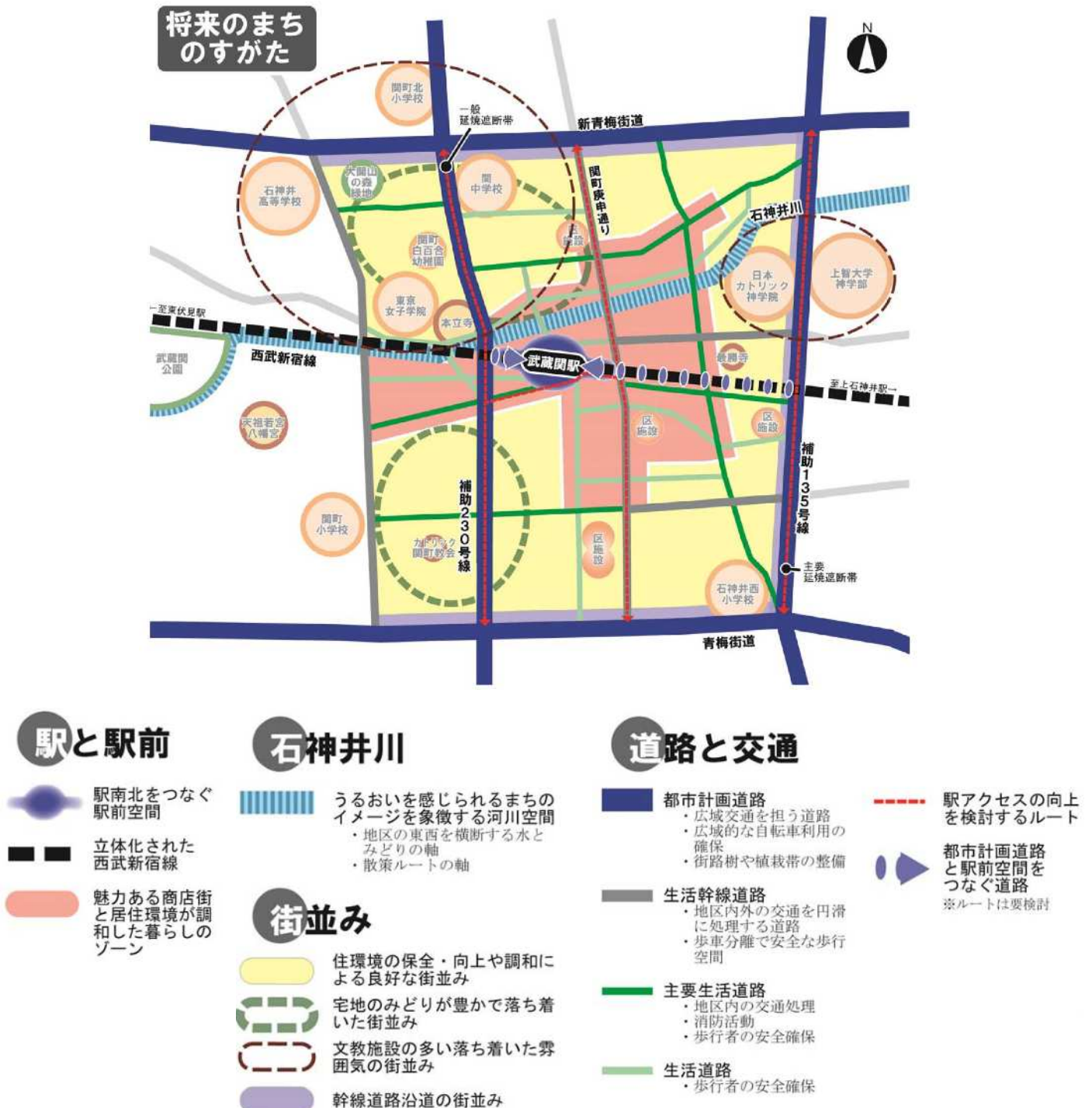


(2) 上位計画等における位置づけ

練馬区都市計画マスタープラン(平成27年12月)において、本地区は「生活拠点」に位置づけられ、交通の利便性や安全性、買物などの回遊性を高めることを目指すこととしています。

また、東京都防災都市づくり推進計画(令和2年3月)では、補助135号線が「主要延焼遮断帯」に、補助230号線が「一般延焼遮断帯」に位置づけられており、道路整備による交通の円滑化とあわせて、沿道における建築物の不燃化の推進が求められています。

武蔵関駅周辺地区まちづくり構想(平成26年5月)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。



出典：武蔵関駅周辺地区まちづくり構想

(3) まちづくりの実現に向けて

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＝建築物等に関するルール」を定めます。

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：東京都市整備局ホームページ

■ 地区計画で定められること

地区計画の目標 どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

方針 地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

地区整備計画 土地利用や建築物、道路などについて、細かい項目に分けて具体的なルールを定めます。

2. 地区計画等の素案について

(1) 地区計画の名称および範囲

名称：武蔵関駅周辺地区地区計画

位置：練馬区関町北一丁目、関町北二丁目、関町北四丁目、関町東一丁目、関町東二丁目、
石神井台七丁目、上石神井四丁目各地内

面積：約 80.1 h a



■ 上石神井四丁目地区地区計画について

補助 135 号線沿道に位置する都営上石神井団地は、石神井川の河川改修や都市計画緑地の整備に合わせて、老朽化した公営住宅の建替えを誘導するため、既に「上石神井四丁目地区地区計画（平成 21 年 9 月都市計画決定）」が定められています。

そのため、武蔵関駅周辺地区の地区計画の範囲には含めません。

(2) 地区計画の目標

武蔵関駅周辺地区では、西武新宿線連続立体交差事業をはじめ、様々な都市基盤整備が進められています。そこで、これら事業による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
補助230号線・補助135号線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と延焼遮断帯の形成

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

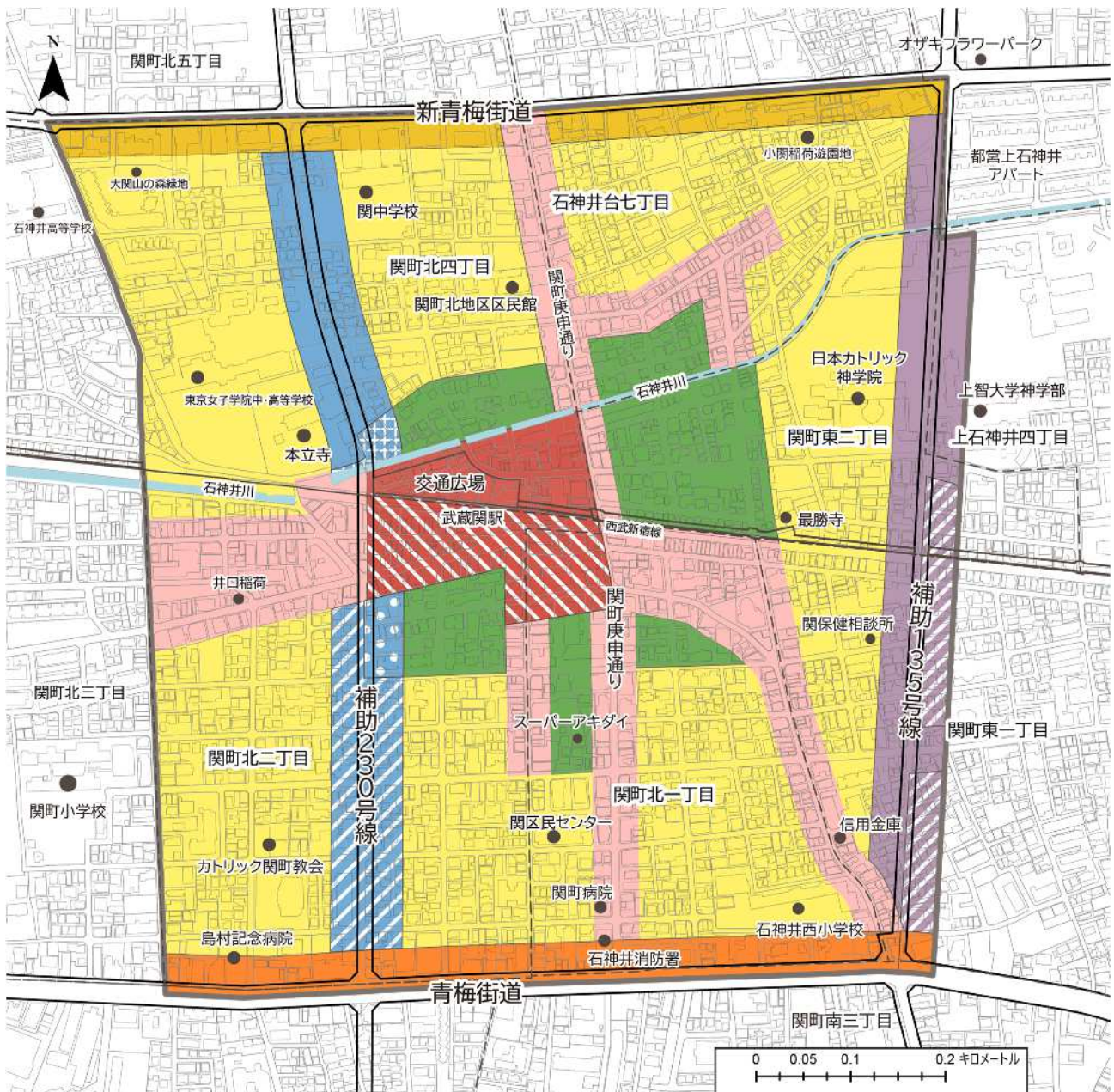
を目指していきます。

(3) 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、それぞれの地区の方針を次のように定めます。

■地区区分図



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併せた有効的な土地利用の誘導を図り共同化を促進し、まちの顔となる魅力ある商業地を形成する。
		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生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。
		B	
	補助 230 号線沿道地区	A	
		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する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、戸建て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。

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

地区の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誘導する。

- 石神井川沿いや都市計画道路沿道等におけるみどりの軸の形成

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進めるため、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を整備するとともに、整備によって生じる用地等を活用し緑地やポケットパーク等を整備し、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 住宅と店舗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および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。

- 6 周辺住宅地への配慮と良好な景観を形成するため、建築物や広告物の形態や色彩その他の意匠の制限を定める。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、建築物や広告物の形態や色彩その他の意匠の制限を定める。
- 7 緑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工作物の設置の制限を定める。また、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するため、高さの最高限度を定め、壁面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 西武新宿線連続立体交差事業に併せて、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。
- 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、建築物の敷地内に雨水浸透施設等の整備を促進し、浸水被害の防止、地下水の涵(かん)養に努める。
- 5 大規模な公共施設や民有地における既存樹木や樹林、グラウンド等のオープンスペースの保全を図るとともに、敷地内の雨水貯留浸透機能の確保を図る。

(4) 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、各地区の方針イメージと、それを実現するためのルールについて、整理しました。



— 駅前商業地区 A —

まちの顔となる賑わいある街並み

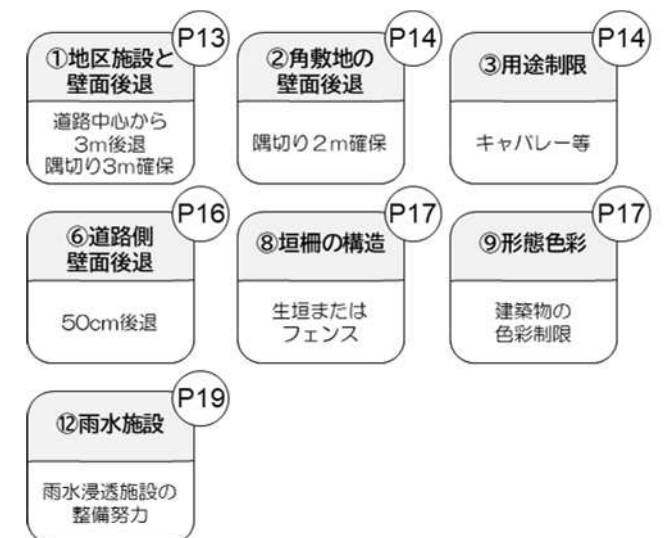
■ 地区区分図



— 駅前商業地区 B —

身近な店舗で賑わう安全に通行できる街並み

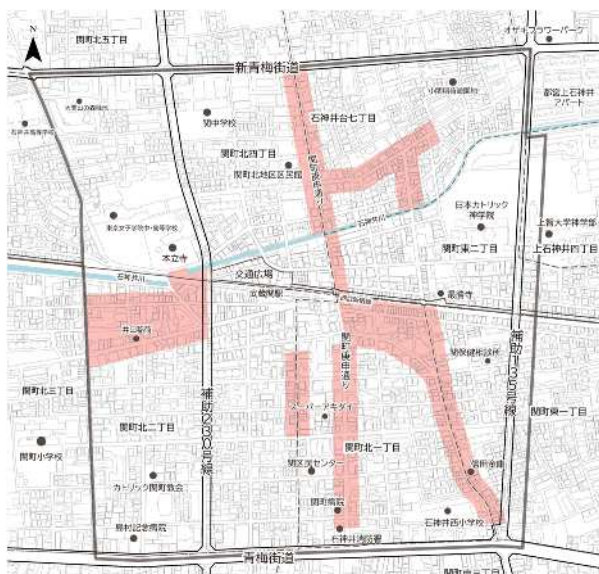
■ 地区区分図



— 近隣商店街地区 —

店舗と共同住宅等が調和した街並み

■ 地区区分図



①地区施設と 壁面後退 道路中心から 3m後退 隅切り3m確保	P13	②角敷地の 壁面後退 隅切り2m確保	P14	③用途制限 キャバレー等 マーシャン屋等	P14
⑦大規模敷地 での壁面後退 敷地300㎡以上で 沿道緑化等の設置	P16	⑧垣柵の構造 生垣または フェンス	P17	⑨形態色彩 建築物の色彩制限 広告物の色彩制限	P17
⑫雨水施設 雨水浸透施設の 整備努力	P19				

— 幹線道路沿道地区 —

店舗を誘導し、防災性の高い建物が連続する街並み

■ 地区区分図



①地区施設と 壁面後退 道路中心から 3m後退 隅切り3m確保	P13	②角敷地の 壁面後退 隅切り2m確保	P14	③用途制限 キャバレー等	P14
⑦大規模敷地 での壁面後退 敷地300㎡以上で 沿道緑化等の設置	P16	⑧垣柵の構造 生垣または フェンス	P17	⑨形態色彩 建築物の色彩制限 広告物の色彩制限	P17
⑫雨水施設 雨水浸透施設の 整備努力	P19				

— 補助幹線道路沿道地区 —

防災性のある沿道に店舗と共同住宅等が調和した街並み

■ 地区区分図



①地区施設と壁面後退 道路中心から3m後退 隅切り3m確保	P13	②角敷地の壁面後退 隅切り2m確保	P14	④敷地面積 最低110㎡	P15
⑤建物隣接間 50cm後退	P15	⑦大規模敷地での壁面後退 敷地300㎡以上で沿道緑化等の設置	P16	⑧垣柵の構造 生垣またはフェンス	P17
⑨形態色彩 建築物の色彩制限 広告物の色彩制限	P17	⑩緑化率 敷地の3%	P19	⑪緑地の保全 地域のみどりの保全	P19
⑫雨水施設 雨水浸透施設の整備努力	P19				

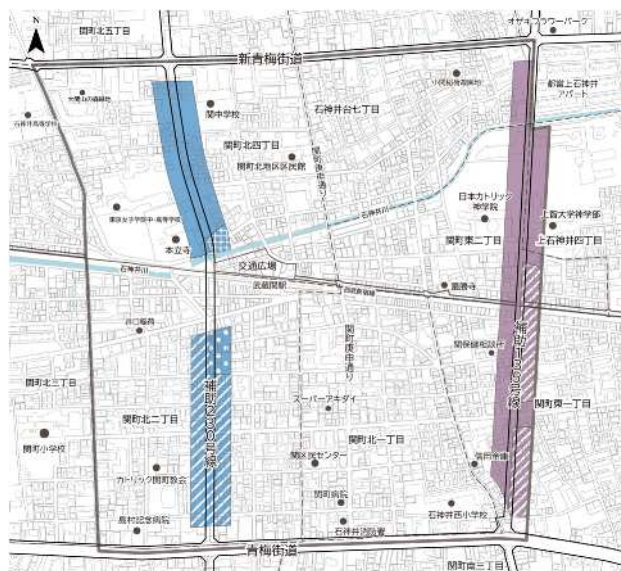
— 補助 230 号線沿道地区 ・ 補助 230 号線沿道地区 —

防災性の高い建物が連続し、生活に便利な施設がある安全で落ちつきのある街並み

— 補助 135 号線沿道地区 —

防災性の高い建物が連続し、生活に便利な施設がある安全で暮らしやすい街並み

■ 地区区分図



14 都市計画道路沿道

14-1 用途地域等の変更
容積率300%へ変更

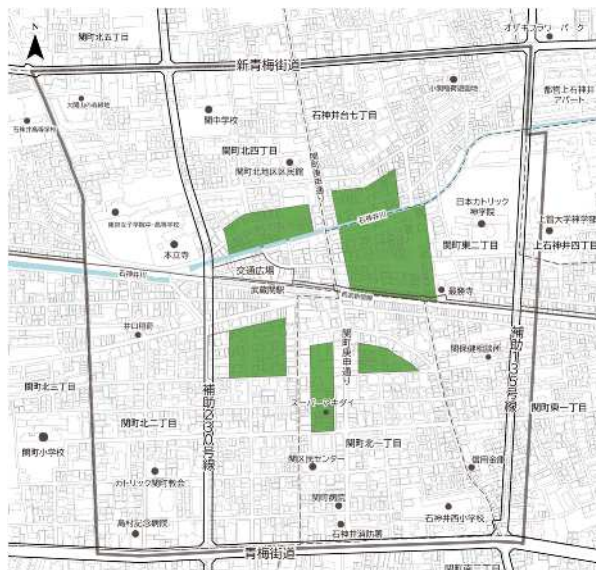
14-2 高さの最高限度
17m以下または20m以下
※地区による

①地区施設と壁面後退 道路中心から3m後退 隅切り3m確保	P13	②角敷地の壁面後退 隅切り2m確保	P14	③用途制限 ホテル等	P14
④敷地面積 最低110㎡	P15	⑤建物隣接間 50cm後退	P15	⑦大規模敷地での壁面後退 敷地300㎡以上で沿道緑化等の設置	P16
⑧垣柵の構造 生垣またはフェンス	P17	⑨形態色彩 建築物の色彩・ 利用の制限 広告物の色彩・ 大きさ制限	P17	⑩緑化率 敷地の3%	P19
⑪緑地の保全 地域のみどりの保全	P19	⑫雨水施設 雨水浸透施設の整備努力	P19		

— 住宅・商業共存地区 —

住宅と小さな店舗が調和したみどり豊かでゆとりのある街並み

■ 地区区分図



①地区施設と壁面後退 道路中心から 3m後退 隅切り3m確保	②角敷地の壁面後退 隅切り2m確保	③用途制限 ホテル等
④敷地面積 最低110㎡	⑤建物隣接間 50cm後退	⑦大規模敷地での壁面後退 敷地300㎡以上で 沿道緑化等の設置
⑧垣柵の構造 生垣または フェンス	⑨形態色彩 建築物の色彩制限 広告物の色彩制限	⑩緑化率 敷地の3%
⑪緑地の保全 地域の みどりの保全	⑫雨水施設 雨水浸透施設の 整備努力	

— 住宅地区 —

戸建て住宅を中心としたみどり豊かでゆとりのある街並み

■ 地区区分図



①地区施設と壁面後退 道路中心から 3m後退 隅切り3m確保	②角敷地の壁面後退 隅切り2m確保	④敷地面積 最低110㎡
⑤建物隣接間 50cm後退	⑦大規模敷地での壁面後退 敷地300㎡以上で 沿道緑化等の設置	⑧垣柵の構造 生垣または フェンス
⑨形態色彩 建築物の色彩制限 広告物の色彩制限	⑩緑化率 敷地の3%	⑪緑地の保全 地域の みどりの保全
⑫雨水施設 雨水浸透施設の 整備努力		

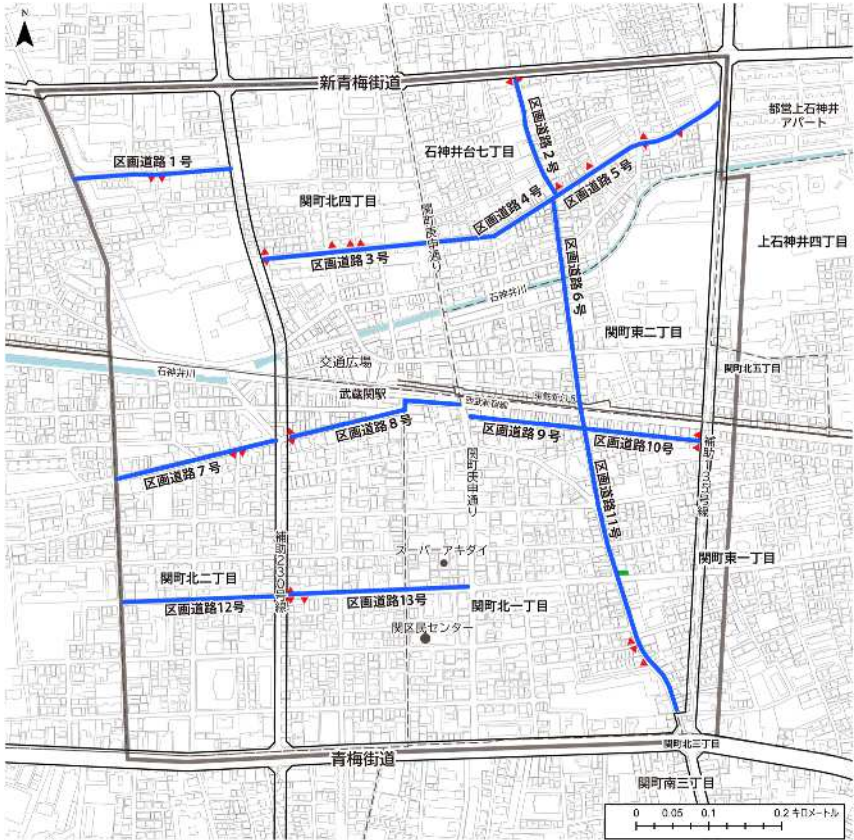
1) 地区全体での共通ルール

地区施設と
壁面後退

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、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。

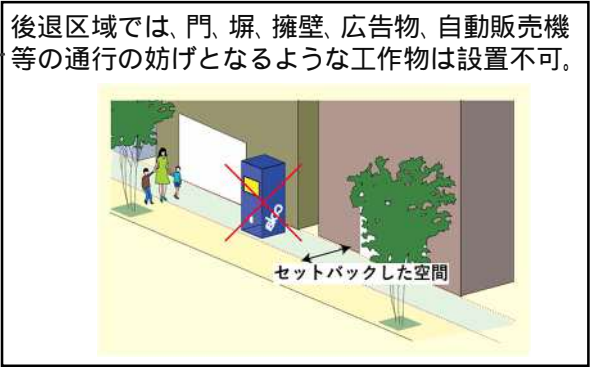
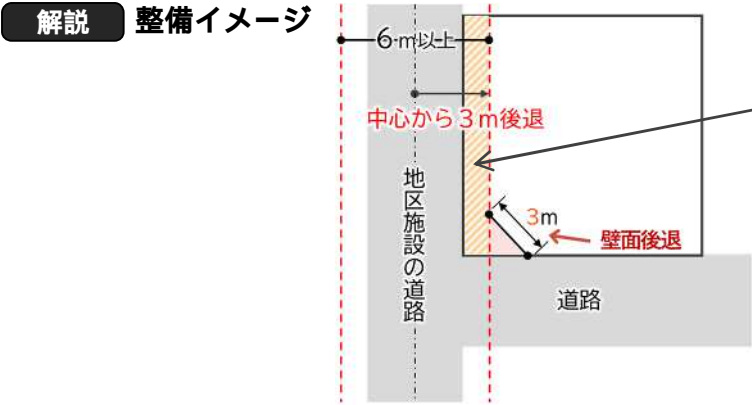


凡例	名称	幅員・規模
—	区画道路 1 号	6.0m
—	区画道路 2 号	6.0m
—	区画道路 3 号	6.0～9.6m
—	区画道路 4 号	6.0m
—	区画道路 5 号	6.0～8.0m
—	区画道路 6 号	8.0m
—	区画道路 7 号	8.0m
—	区画道路 8 号	7.0～8.0m
—	区画道路 9 号	6.0m
—	区画道路 10 号	6.0m
—	区画道路 11 号	7.7～9.2m
—	区画道路 12 号	8.0m
—	区画道路 13 号	8.0m
▲	隅切り	26 箇所
■	道路状空地	約 70 m ²

：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。（一定規模の大きさ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	—	建築物の壁面を後退し、6 m以上の道路幅員を確保します。
	▲ (隅切り)	補助 230 号線と区画道路が交差する角敷地、補助 135 号線と区画道路が交差する角敷地および、区画道路と公道が交差する角敷地（いずれも隅角が 120 度以上の場合を除く。）においては、建築物の壁面を後退し、底辺 3 mの隅切りを確保します。
		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。



角敷地の壁面位置の制限

以外の道路が交差する角敷地では、見通しを確保して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
全ての地区	で示した交差部以外の角敷地(交差により生じる隅角が120度以上の場合を除く。)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。 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を設置してはなりません。



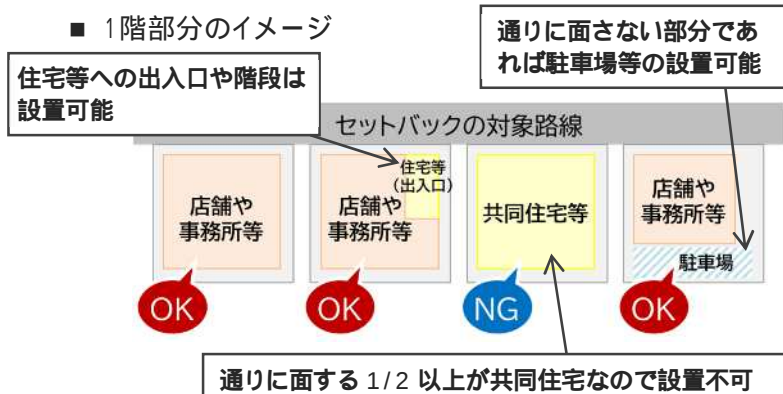
建築物等の用途の制限

用途制限

商店街のにぎわいの形成を図ることや、住宅と店舗が調和した街並みを誘導するため、以下の建築物の用途について、地区計画で制限します。

地区区分	内容
駅前商業地区	・キヤバレーなどの風俗営業施設(風俗営業等の規制およ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) ・工場(建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる建築物)
近隣商店街地区	・壁面後退路線(●●●●)に面する敷地の建築物の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、寄宿舍または下宿およびこれらに付随する自動車車庫(以下、「住宅等」)の用途に供するもの。ただし、次に該当する場合はこの限りではありません。 ・階数が2以下であり、延べ面積が100㎡以下の建築物。 ・住宅等の出入口の用に供する場合。 ・区長が別に定める基準に適合すると認める場合。
幹線道路沿道地区	—
補助230号線沿道地区	・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、バッチング練習場 ・自動車教習所
補助135号線沿道地区	—
住宅・商業共存地区	—

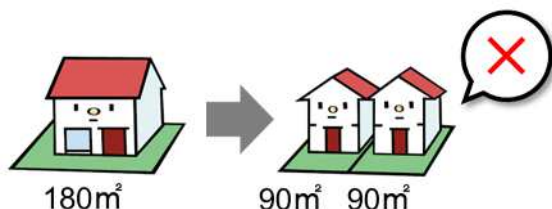
解説 駅前商業地区Aにおける1階部分の用途制限について



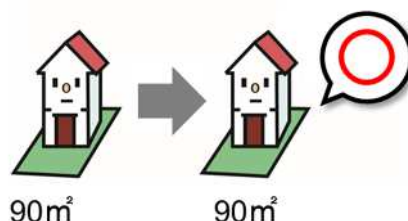
敷地面積の最低限度

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	
駅前商業地区	A	80 m ²	ただし以下に該当するものには適用しません。 ・地区計画の都市計画決定告示日において敷地面積が規定の面積を下回るもの 解説 ・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規定の面積を下回るもの
補助幹線道路沿道地区		110 m ²	
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 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 m²の場合】


220 m²未満の敷地は、新たに細分化ができなくなります。



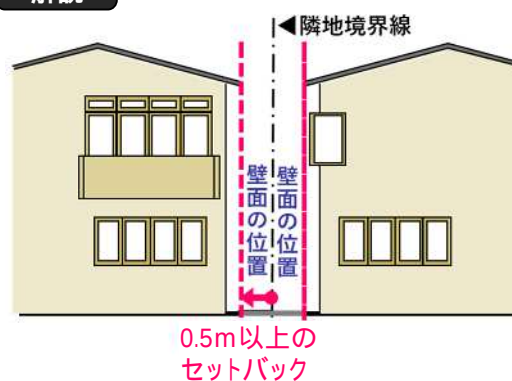
現敷地をそのまま使用する場合、110 m²未満でも建替え可能とします。

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、建築物の壁面を隣地境界線から後退します。

地区区分		内容
補助幹線道路沿道地区		建築物の外壁等の面から 隣地境界線までの距離は 0.5m以上とします。
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

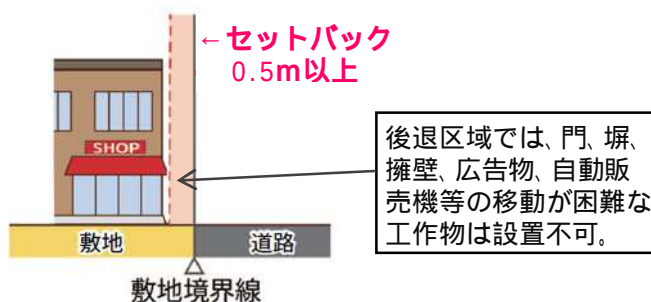


道路からの壁面位置の制限

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、建築物の壁面位置を道路から後退（セットバック）します。

地区区分		内容
駅前商業地区	B	対象となる路線（●●●●）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 以上とします。 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は、設置を制限します。

解説



■対象となる路線



大規模敷地での壁面後退

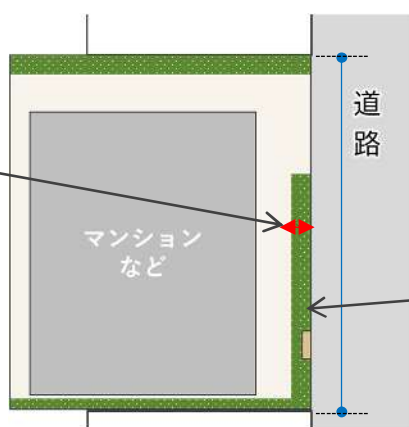
大規模敷地での壁面位置の制限

300 m²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、道路からの建築物の壁面位置を制限します。

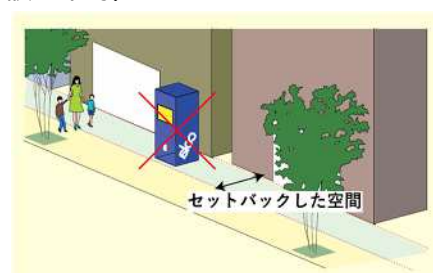
地区区分		内容
近隣商店街地区		敷地面積 300 m²以上の土地においては、建築物の外壁等の面から道路の境界線までの距離は 0.5m 以上とし、道路に面して設ける垣又は柵（生け垣を除く。）は、道路の境界線から 0.5m 以上後退して設置するものとします。 道路の境界線から壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、敷地の道路に面する部分の長さの 2 分の 1 以上の部分の範囲は緑化、もしくは、居住者や歩行者の休憩スペースとして整備するものとします。門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の移動が困難な工作物は、設置を制限します。
幹線道路沿道地区		
補助幹線道路沿道地区		
補助 230 号線沿道地区	A	
	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

300 m²以上の敷地では、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



後退区域では、敷地の道路に面する部分の長さ（●—●）の 2 分の 1 以上の範囲について、緑化（■）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。

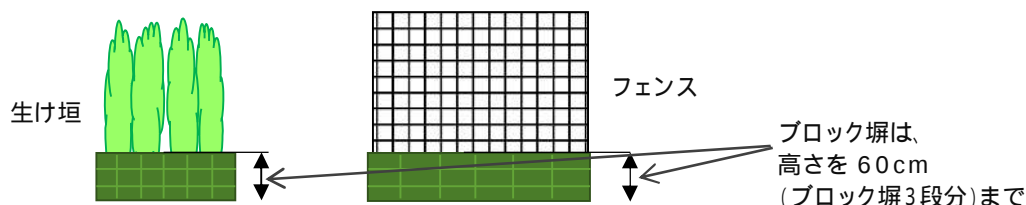


垣または柵の構造の制限

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
全ての地区	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 60 cm までの部分については、適用しません。

解説



形態色彩

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てため、建築物や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	- 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します。 - 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）においては、建築物の形態、意匠および外観の色彩については、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ものとし、建築物については、景観計画に基づき、次の各号に掲げる色彩から使用するものとします。

解説

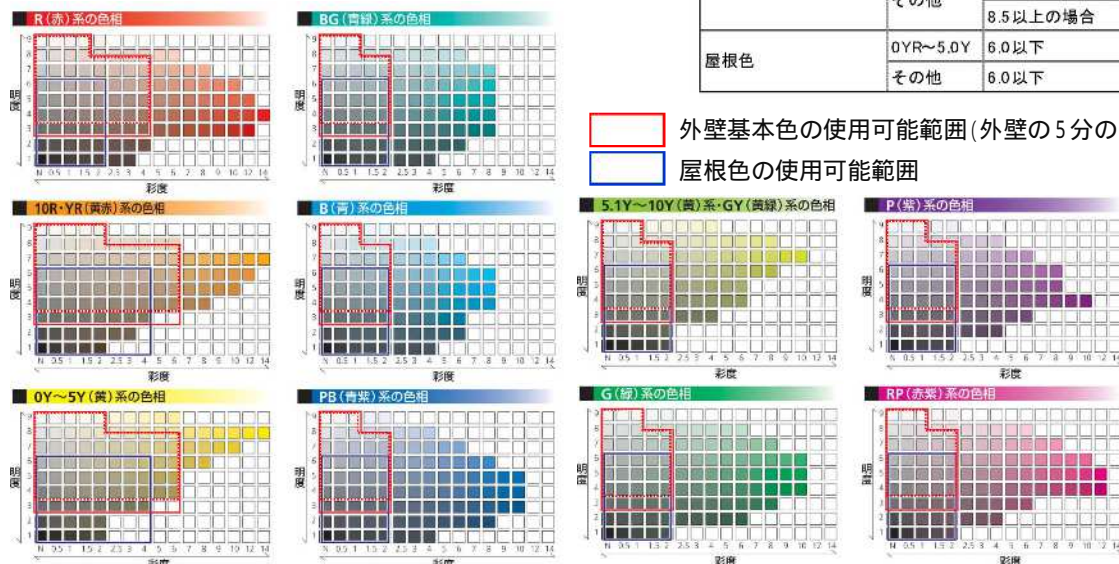
解説 色彩基準のイメージ

景観計画で定める色彩基準に基づき、建築物の外壁・屋根は、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。

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
屋根色	0YR~5.0Y	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)
	その他	6.0以下	4.0以下

赤枠 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)

青枠 屋根色の使用可能範囲



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

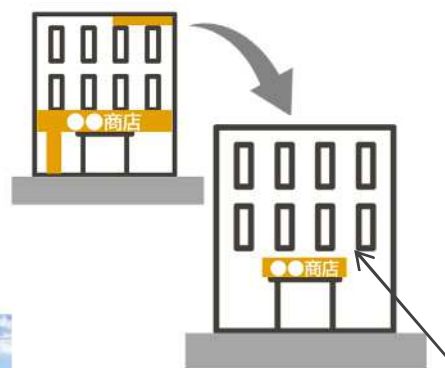
■ 屋外広告物に関する制限

地区区分		内容	
全ての地区		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街並みとの調和を図ります。	
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。	
	B		
近隣商店街地区		—	建築物に表示する屋外広告物の表示面積の合計は、20 m ² 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します。ただし、学校および病院に係る広告物については50 m ² 以下とします。 解説
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		
	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 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



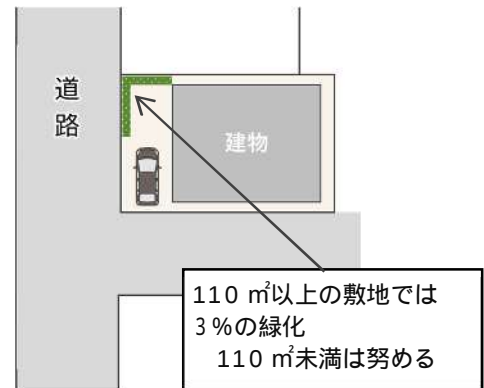
屋外広告物の大きさは 20 m²以下
複数の広告物は集約

緑化率の最低限度

緑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ます。

地区区分		内容
補助幹線道路沿道地区		敷地面積の3% 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します。
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



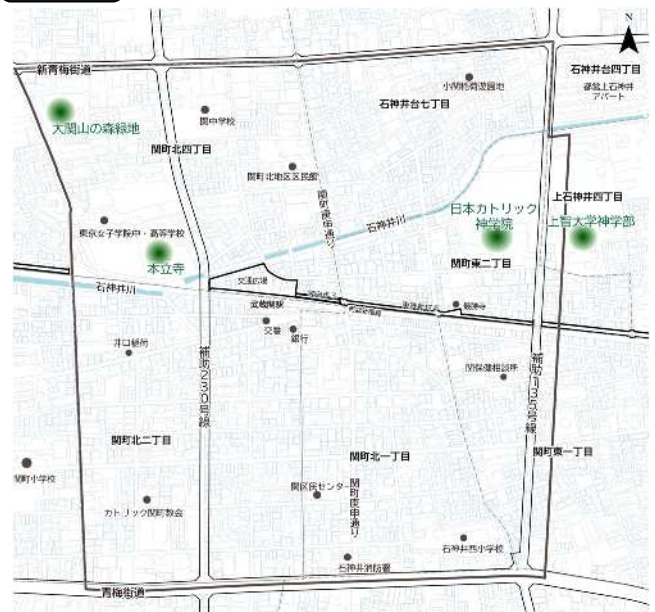
地域にゆかりのある緑地の保全

緑地の保全

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います。

地区区分		内容
補助幹線道路沿道地区		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)については保全に努めます。
補助230号線沿道地区	A	
	B	
補助230号線沿道地区	A	
	B	
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

雨水施設

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。



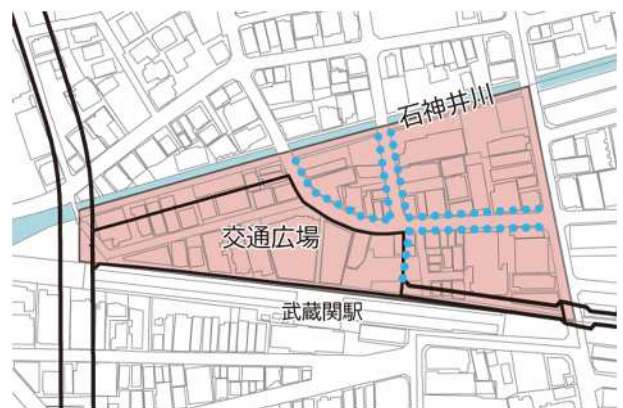
2) 地区ごとの独自のルール

駅前商業地区Aのルール

駅前商業A

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。

■対象区域



■ルールの対象範囲

全域：駅前商業地区A内のすべての敷地で適用

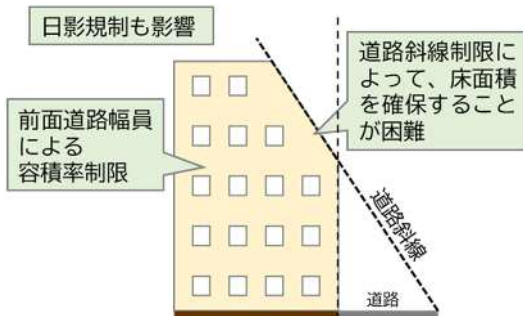
沿道：壁面後退路線（●●●●）に面する敷地のみで適用

■ 駅前商業地区A ●●●● 壁面後退路線

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。上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



定める必要のある地区計画の項目

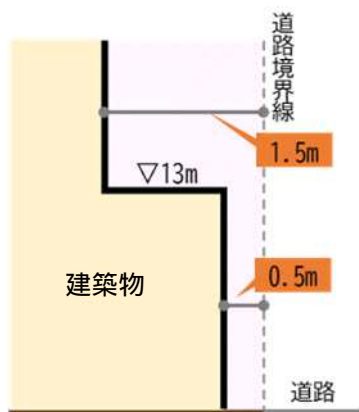
壁面位置の制限	工作物の設置制限	容積率の最高限度	高さの最高限度	敷地面積の最低限度
---------	----------	----------	---------	-----------

- 1 壁面位置の制限

沿道

- 1 道路側
壁面後退

快適に買い物が出来る商店街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、道路境界線からの壁面の位置を制限します。



内容

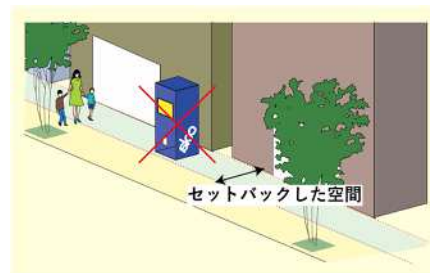
建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、建築物の高さ **13m以下**の範囲については **0.5m以上**、建築物の高さ **13mを超える**範囲については **1.5m以上**とします。

-2 工作物
設置制限

- 2 壁面後退区域における工作物の設置の制限 沿道

快適に買い物が出来る商店街を形成するため、工作物の設置制限を定めます。

内容
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を設置してはなりません。



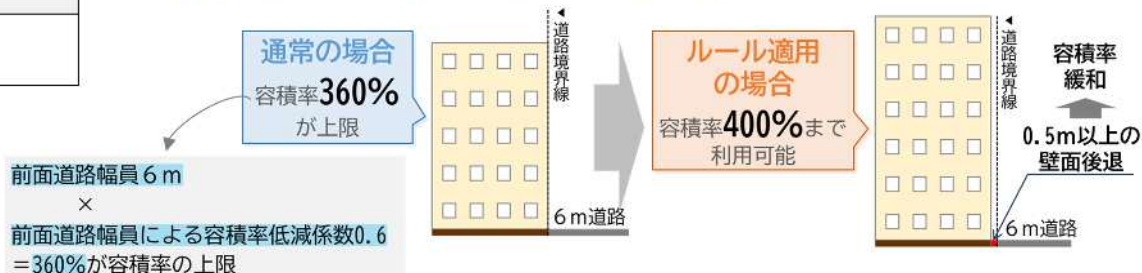
-3 容積率の
最高限度

- 3 建築物等の容積率の最高限度 沿道

通常適用される前面道路幅員による容積率制限を適用除外し、容積率の最高限度を設定します。

内容
400%

■指定容積率 400%で前面道路幅員が6mの場合



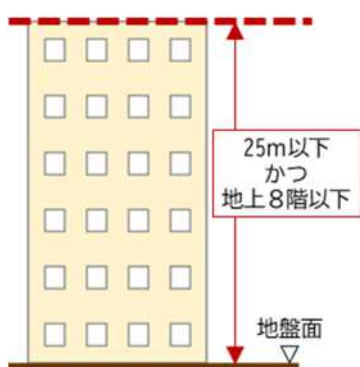
-4 高さの
最高限度

- 4 建築物等の高さの最高限度 全域

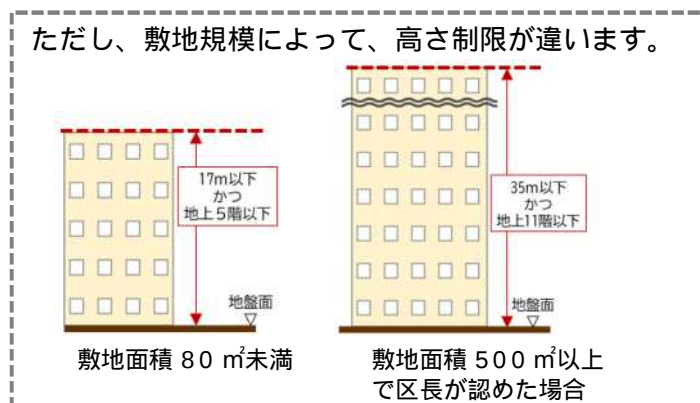
周辺の街並みとの調和を図り、駅前にふさわしい高さを誘導するため、建築物の最高高さを制限します。

内容
敷地面積が 80 m ² 以上 : 25m以下かつ地上 8 階以下 敷地面積が 80 m ² 未満 : 17m以下かつ地上 5 階以下 敷地面積 500 m 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 (一定規模以上の敷地で一定割合以上の空地を有する建築計画について、行政の許可により、高さ制限等が緩和できる制度) 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 80 m²以上



ただし、敷地規模によって、高さ制限が違います。



-5 敷地面積
の最低限度

- 5 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、敷地面積の最低限度を設定します。

内容	
80 m ²	詳細は P15 の へ

- 6 用途地域等の変更 全域

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。



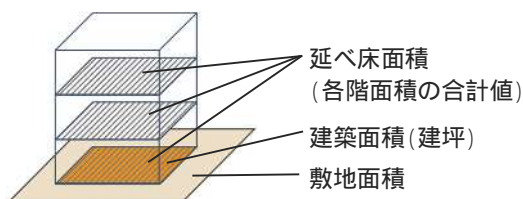
変更内容については、現在、東京都と協議中です。

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	防火
	近隣商業地域	80%	400%	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

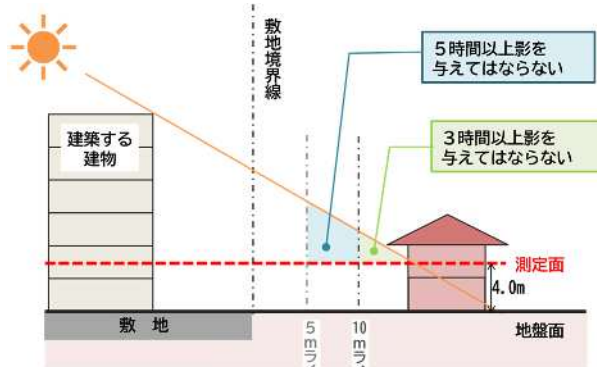
容積率=延べ床面積(斜線)/敷地面積(□)×(100%)

建蔽率= 建築面積(■)/敷地面積(□)×(100%)



日影規制とは

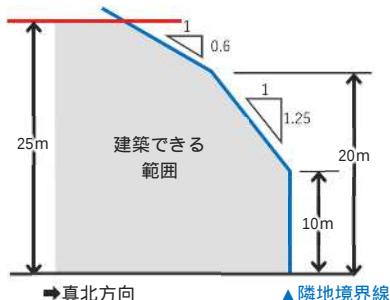
高さが 10mを超える（概ね 3 階建以上）建築物を建築する際、建物の周囲に一定時間以上の日影を生じさせないための規制です。日影規制は、影が落ちる先の用途地域に基づく日影規制を満たす必要があります。



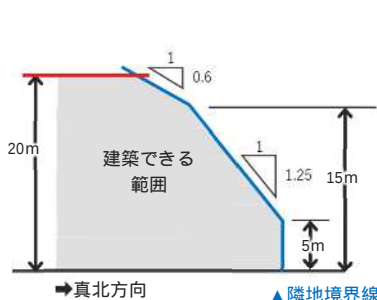
高度地区とは

建築する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。

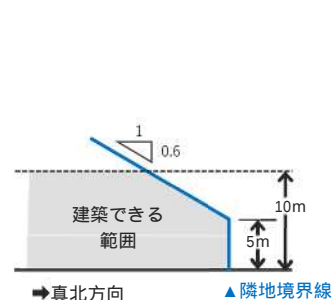
■ 25m第三種高度地区



■ 20m第二種高度地区



■ 第一種高度地区



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	- 4 参照	無指定	防火

補助 230 号線沿道地区 ・ および補助 135 号線沿道地区のルール

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

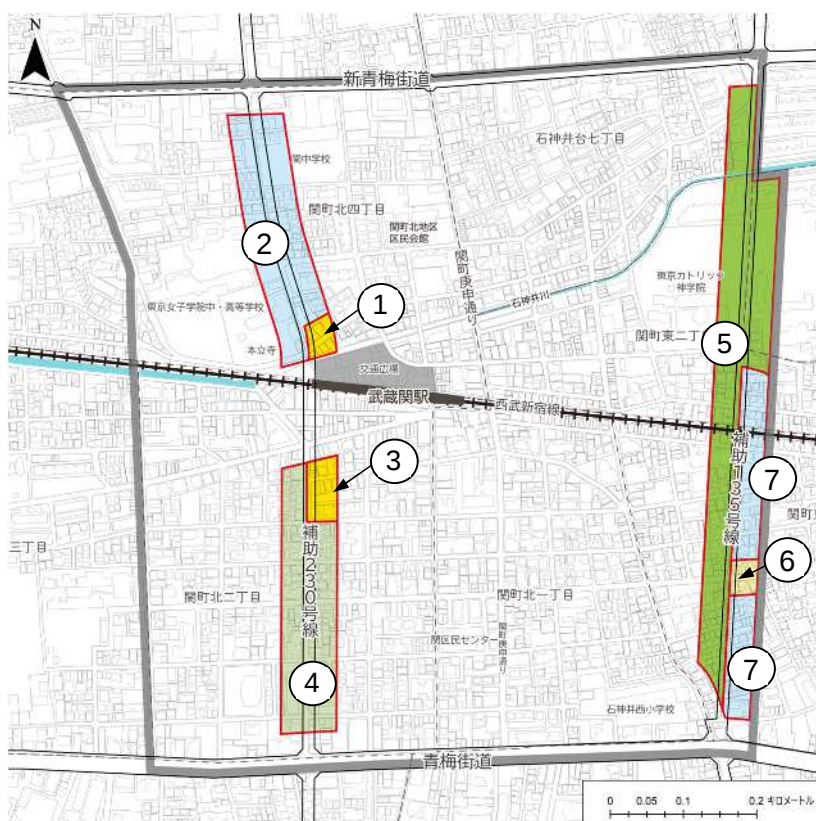
- 1 用途地域等の変更

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、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	75 m ²	準防火
	第一種低層住居専用地域	50%	100%	第一種高度地区	10m	80 m ²	準防火
	第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	20m	75 m ²	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	80 m ²	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	75 m ²	準防火
	第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	17m	75 m ²	準防火
	第一種低層住居専用地域	50%	100%	第一種高度地区	10m	80 m ²	準防火

変更後	第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	20m	75 m ²	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、100 m²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 ² 以下	延床面積 100m ² 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

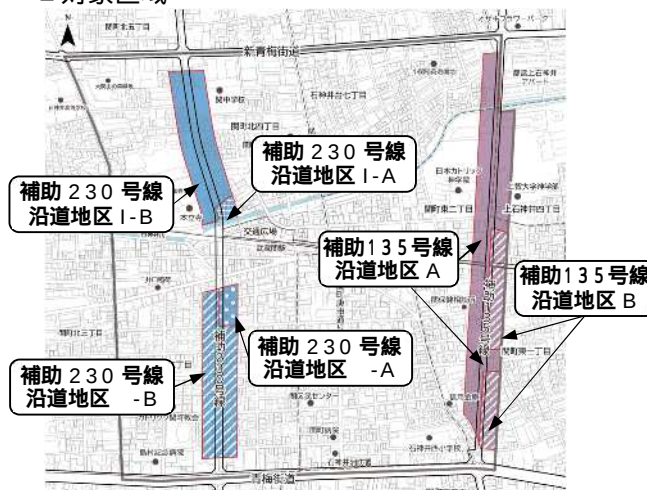


- 2 地区計画による高さの最高限度

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	20m 以下、かつ 地上 6 階以下
	B	
補助 135 号線沿道地区	A	20m 以下、かつ 地上 6 階以下
	B	

■ 対象区域



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	110 m ²	防火
	B		第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	17m 5 階以下	110 m ²	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	110 m ²	防火
	B		第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	20m 6 階以下	110 m ²	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	110 m ²	防火
	B		第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	20m 6 階以下	110 m ²	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。変更後の容積率（目標容積率）を利用できるのは、原則、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



■ 地区計画の内容に適用し、練馬区が認定した場合

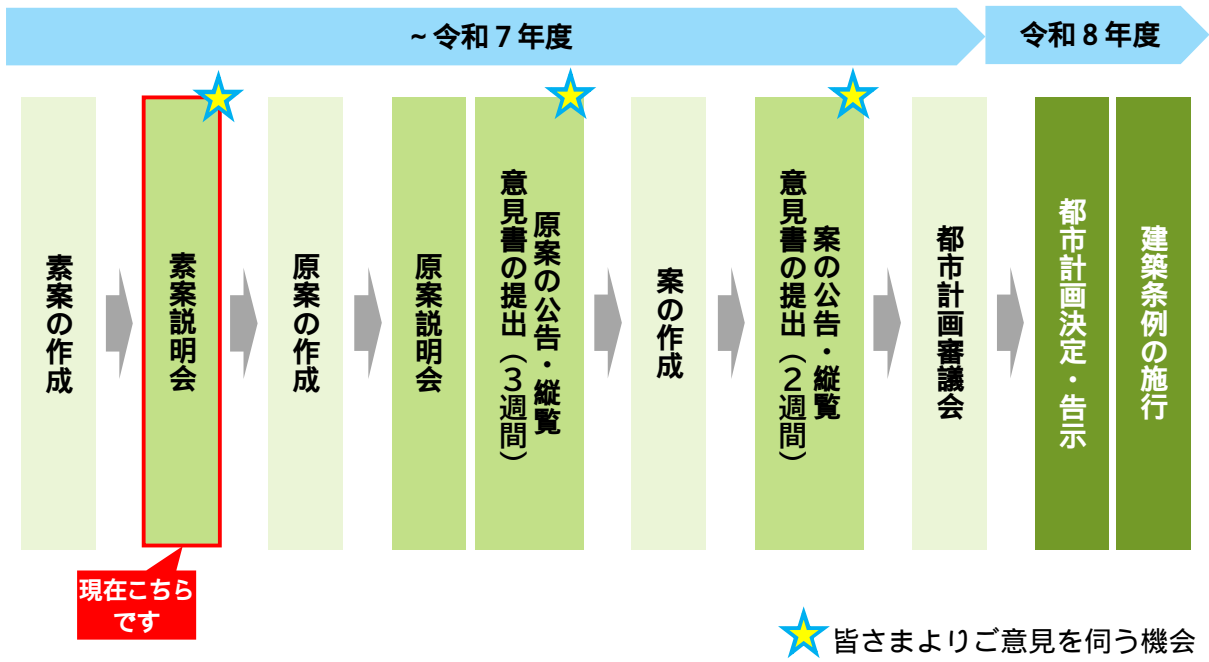


■ 暫定容積率と目標容積率

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	A	200%	300%
	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%	

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、都市計画法に基づく手続きを進めます。



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

●説明動画等について

本資料や素案説明会で上映する動画等は説明会開催後に
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>



説明動画等掲載ページへの
2次元コードはこちら

●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



メールアドレス読み込み用
2次元コードはこちら