

武蔵関駅周辺地区 地区計画（素案）説明会

令和7年8月29日(金)、31日(日)

練馬区 都市整備部
新宿線・外環沿線まちづくり課

武蔵関駅周辺地区 地区計画(素案) 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)上位計画等における位置づけ
- (3)まちづくりの実現に向けて

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
- (2)地区計画の目標
- (3)地区計画の方針
- (4)地区整備計画について

3. スケジュール

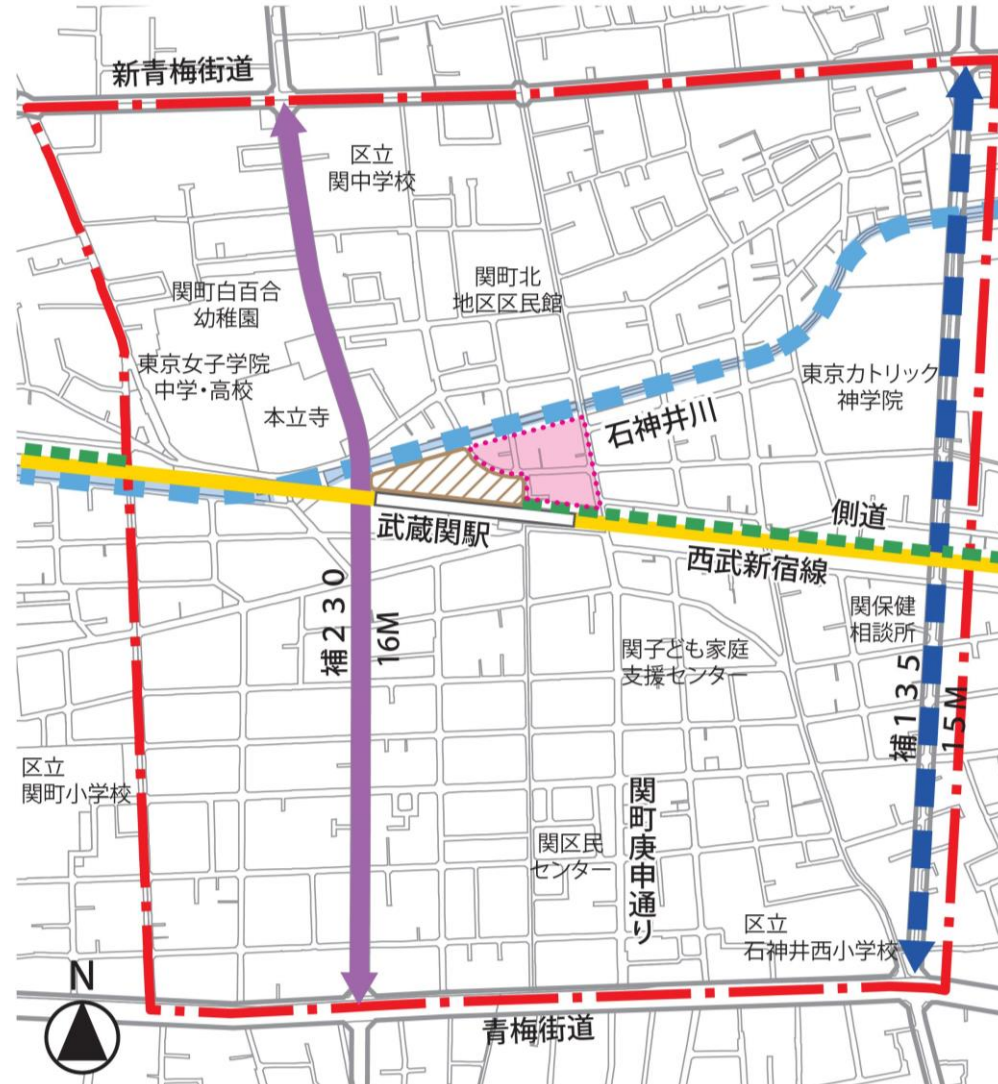
- 連続立体交差事業
- 側道の整備
- 交通広場の整備

令和6年3月事業認可



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



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年度事業認可予定



まちづくりを検討する範囲

- H22.5 協議会設立
- H24.5 提言書の提出
- H26.5 まちづくり構想
策定



都市計画マスタープラン
平成27年12月策定

武蔵関駅 生活拠点
周辺地区 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

武蔵関駅周辺地区まちづくり構想 平成26年5月策定

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

駅と駅前

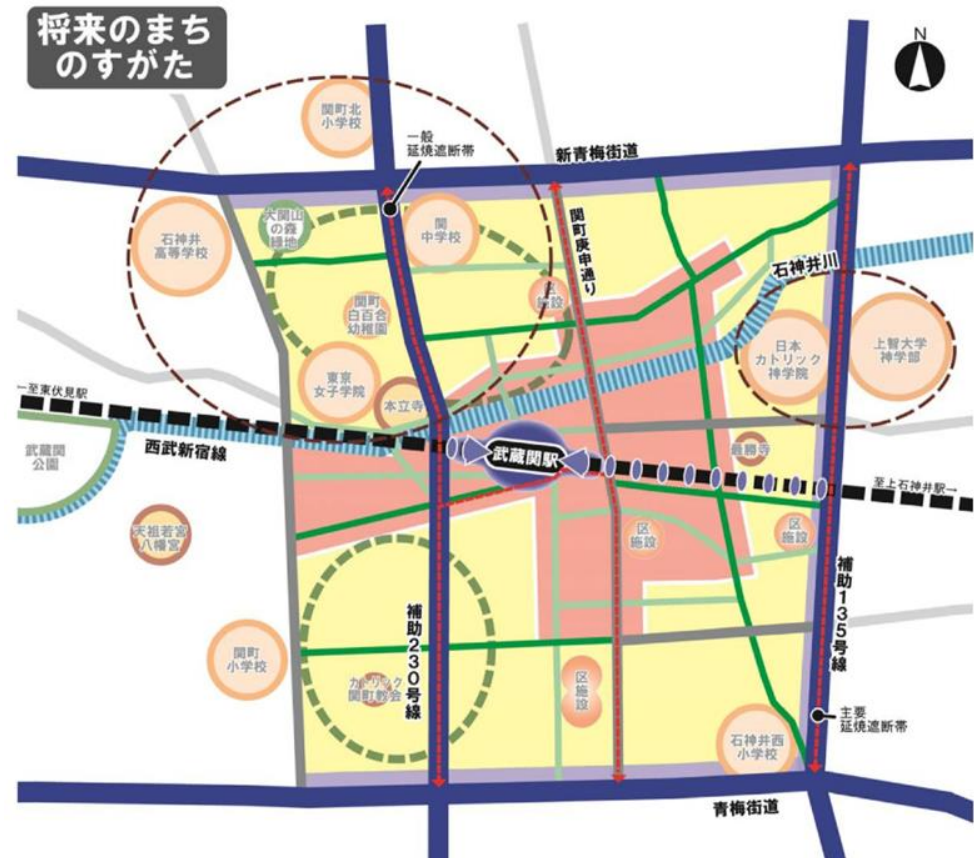
- 駅南北をつなぐ駅前空間
- 立体化された西武新宿線
- 魅力ある商店街と居住環境が調和した暮らしのゾーン

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
 - 地区の東西を横断する水とみどりの軸
 - 散策ルートの軸

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ある街並み
- 幹線道路沿道の街並み



➡実現に向け、地域の皆さまと具体的なまちづくりルールを検討

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



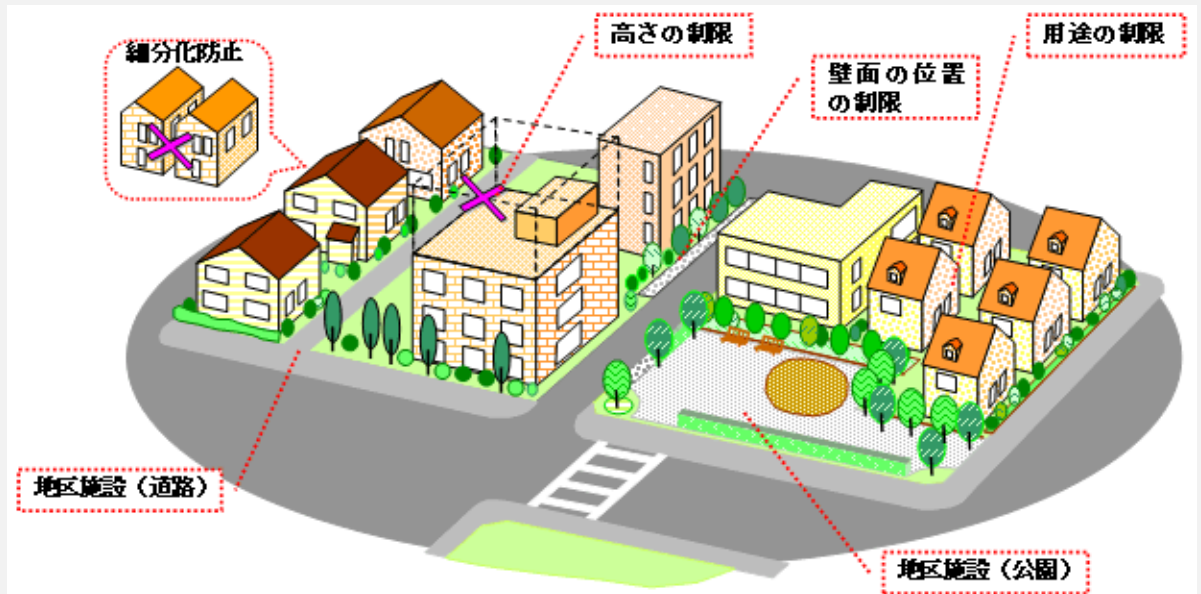
用途地域等

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。



名称：武蔵関駅周辺地区地区計画

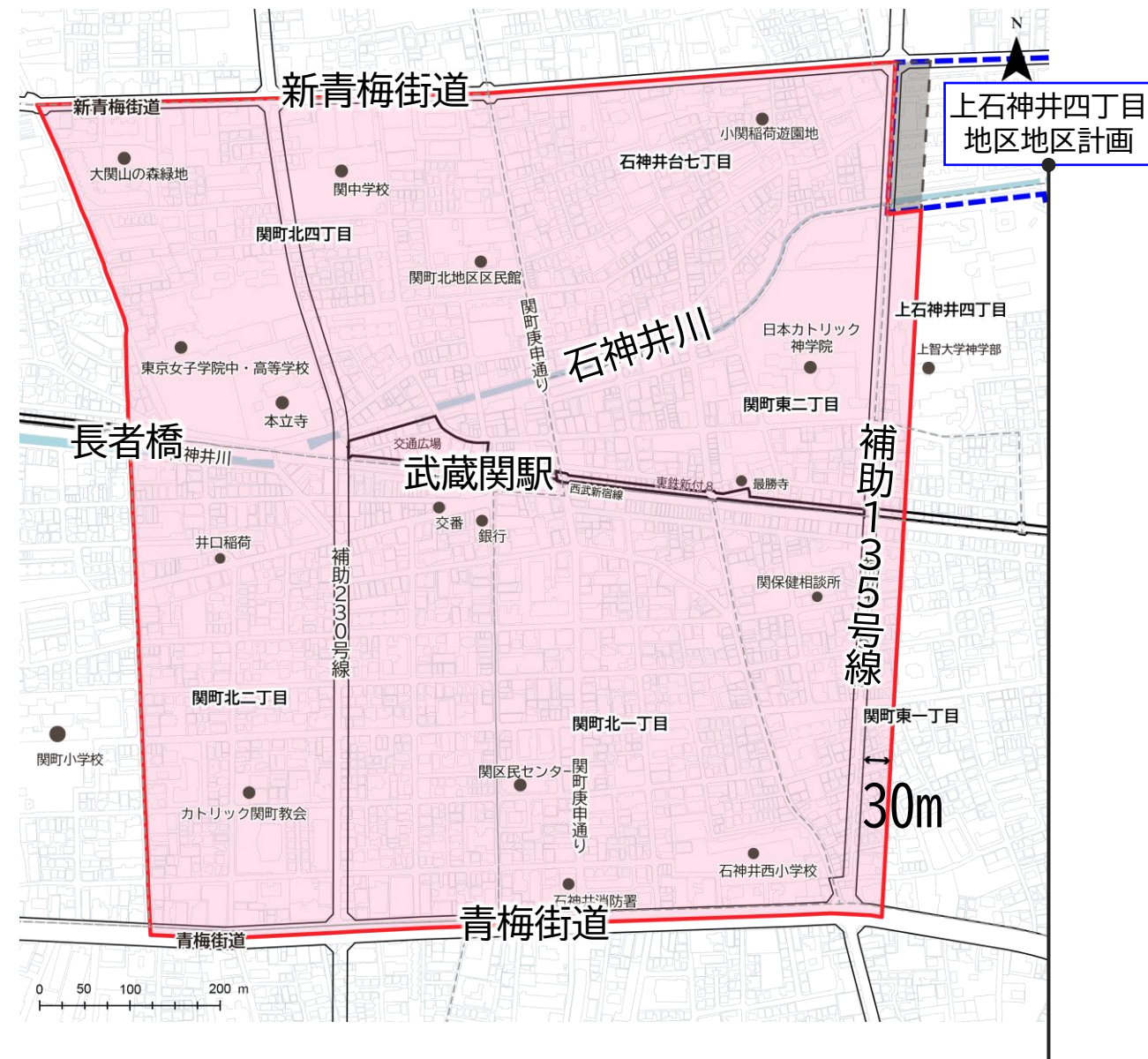
位置：練馬区関町北一丁目、関町北二丁目
関町北四丁目、関町東一丁目、
関町東二丁目、石神井台七丁目、
上石神井四丁目各地内

面積：約80.1ha

■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。



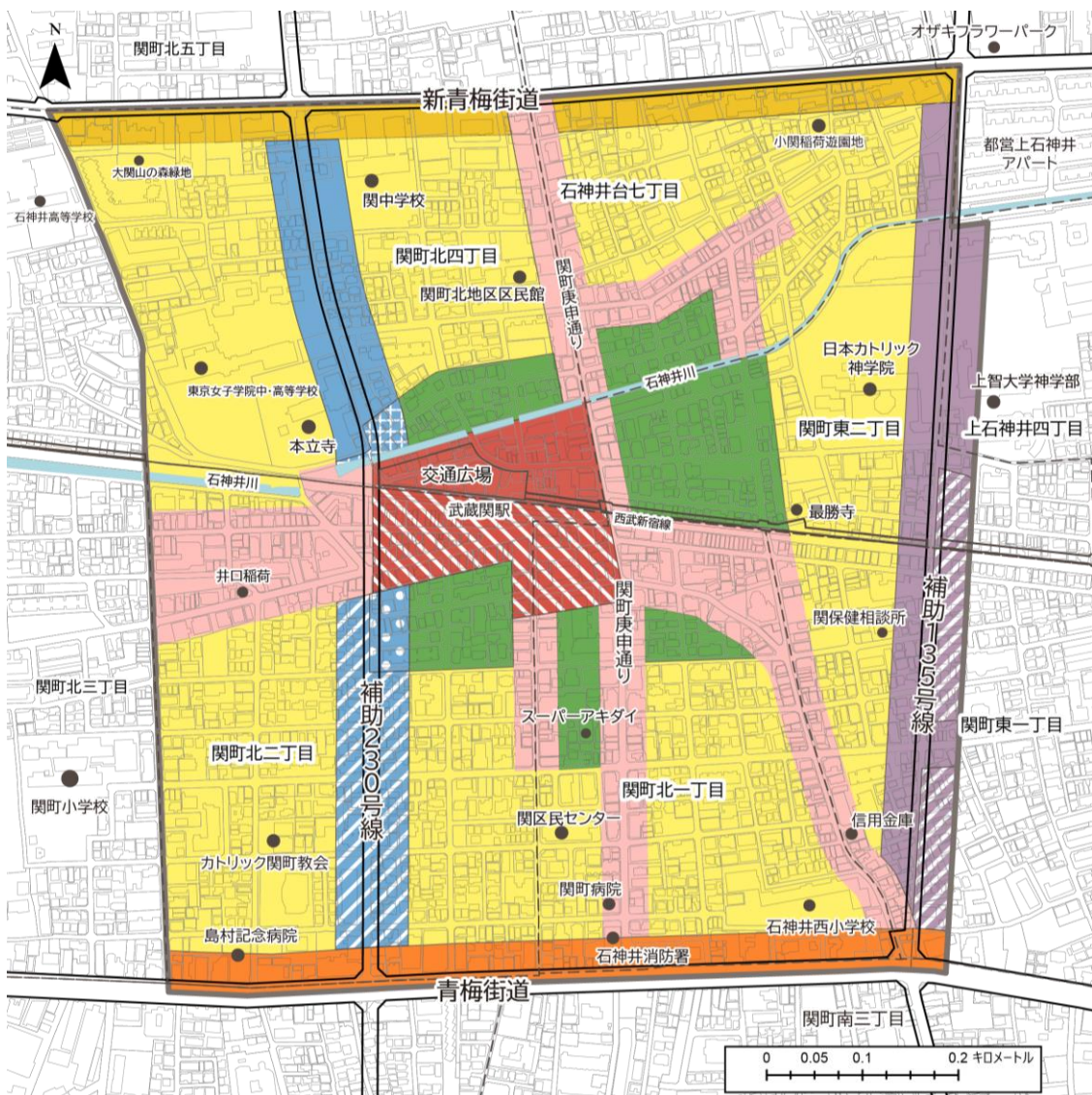
武蔵関駅周辺地区では、西武新宿線連続立体交差事業をはじめ、様々な都市基盤整備が進められています。

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、

- ▶ 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
- ▶ 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。

地区区分



- 駅前商業地区 A
- 駅前商業地区 B
- 近隣商店街地区
- 幹線道路沿道地区
- 補助幹線道路沿道地区
- 住宅・商業共存地区
- 住宅地区
- 補助230号線沿道地区 I・A
- 補助230号線沿道地区 I・B
- 補助230号線沿道地区 II・A
- 補助230号線沿道地区 II・B
- 補助135号線沿道地区 A
- 補助135号線沿道地区 B

土地利用の方針

駅前商業地区 A

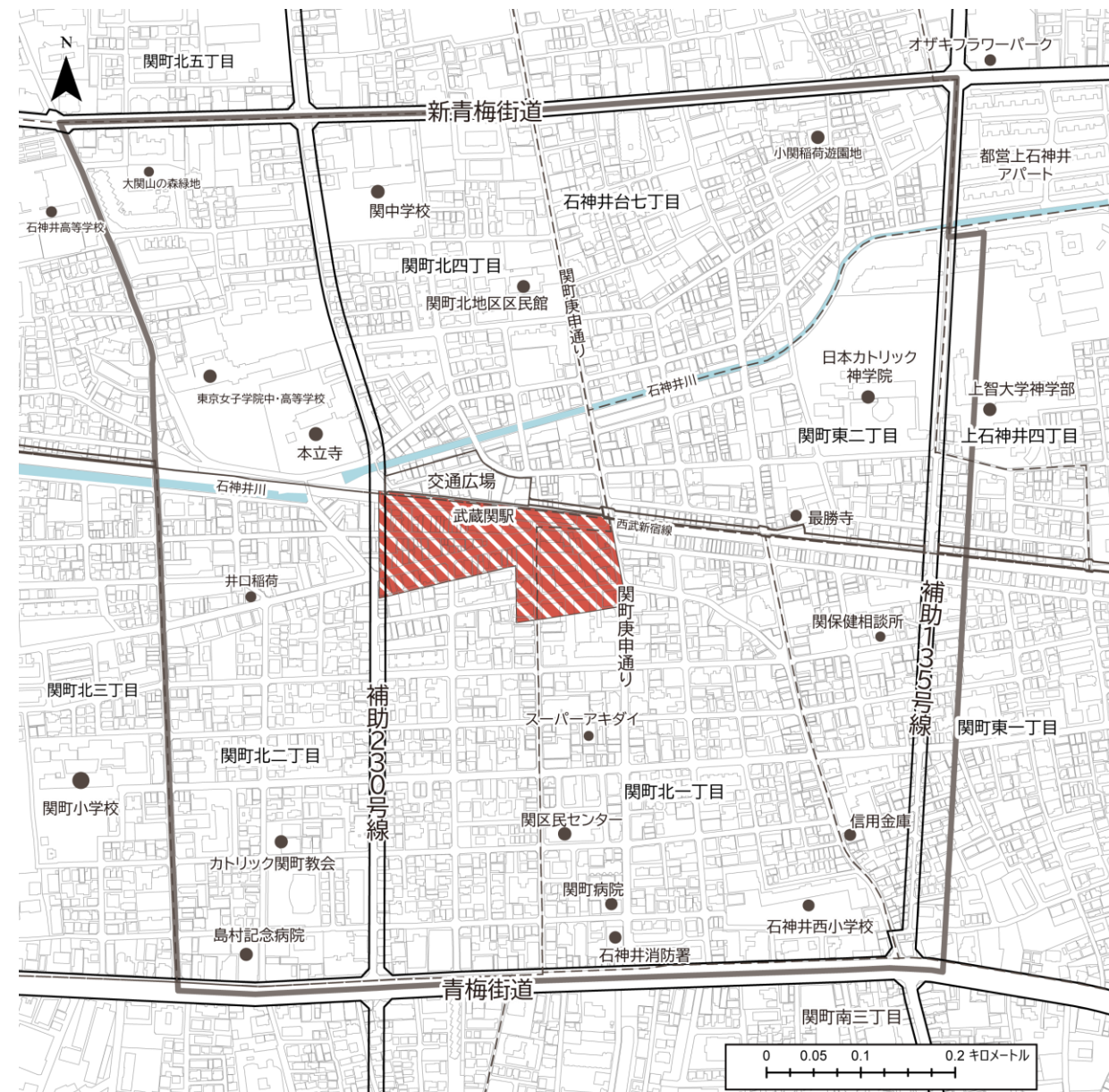
鉄道の立体化や交通広場、石神井川の整備等の都市基盤整備と併せた有効的な土地利用の誘導を図り、共同化を促進し、まちの顔となる魅力ある商業地を形成する。



土地利用の方針

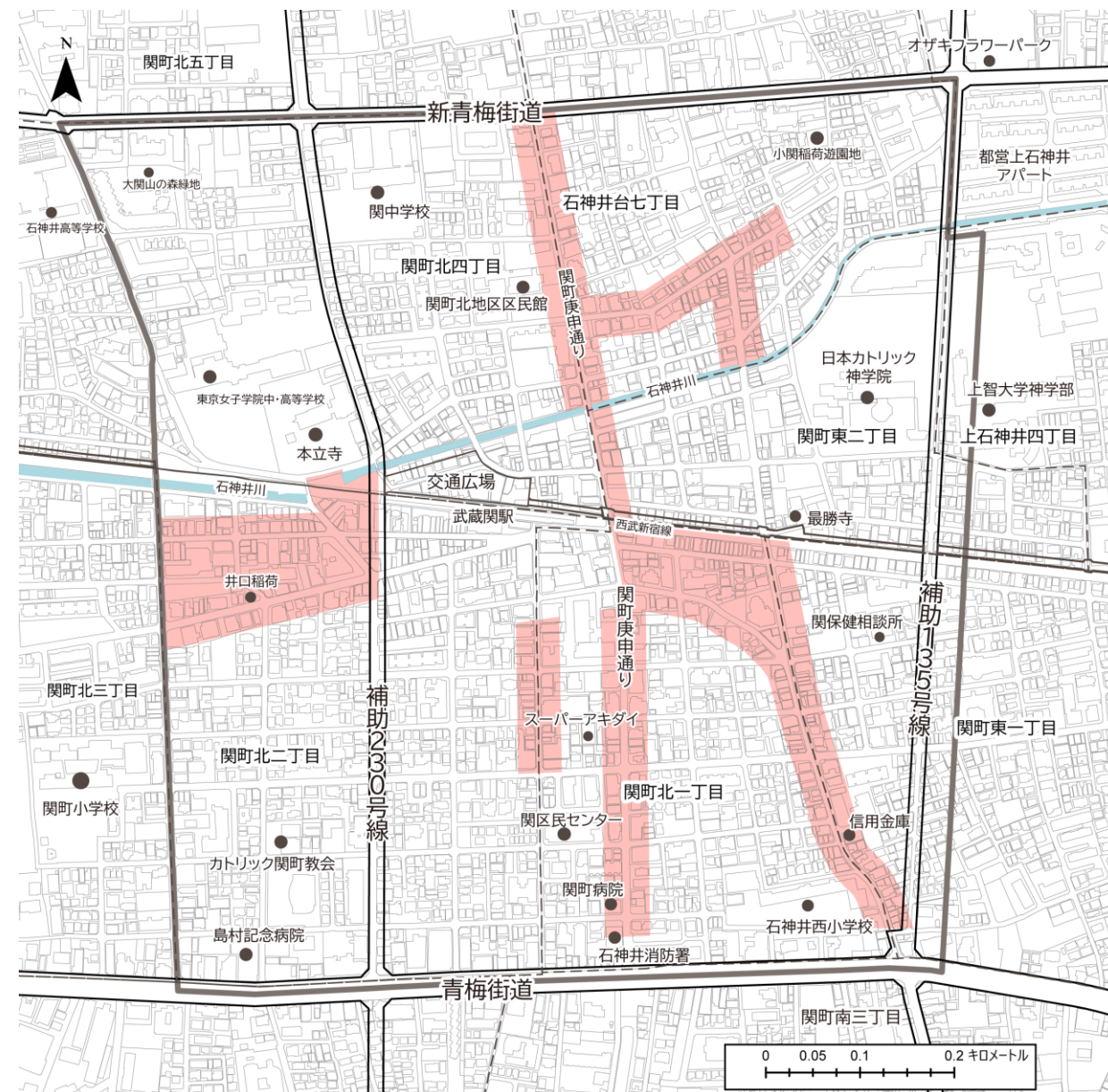
駅前商業地区B

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

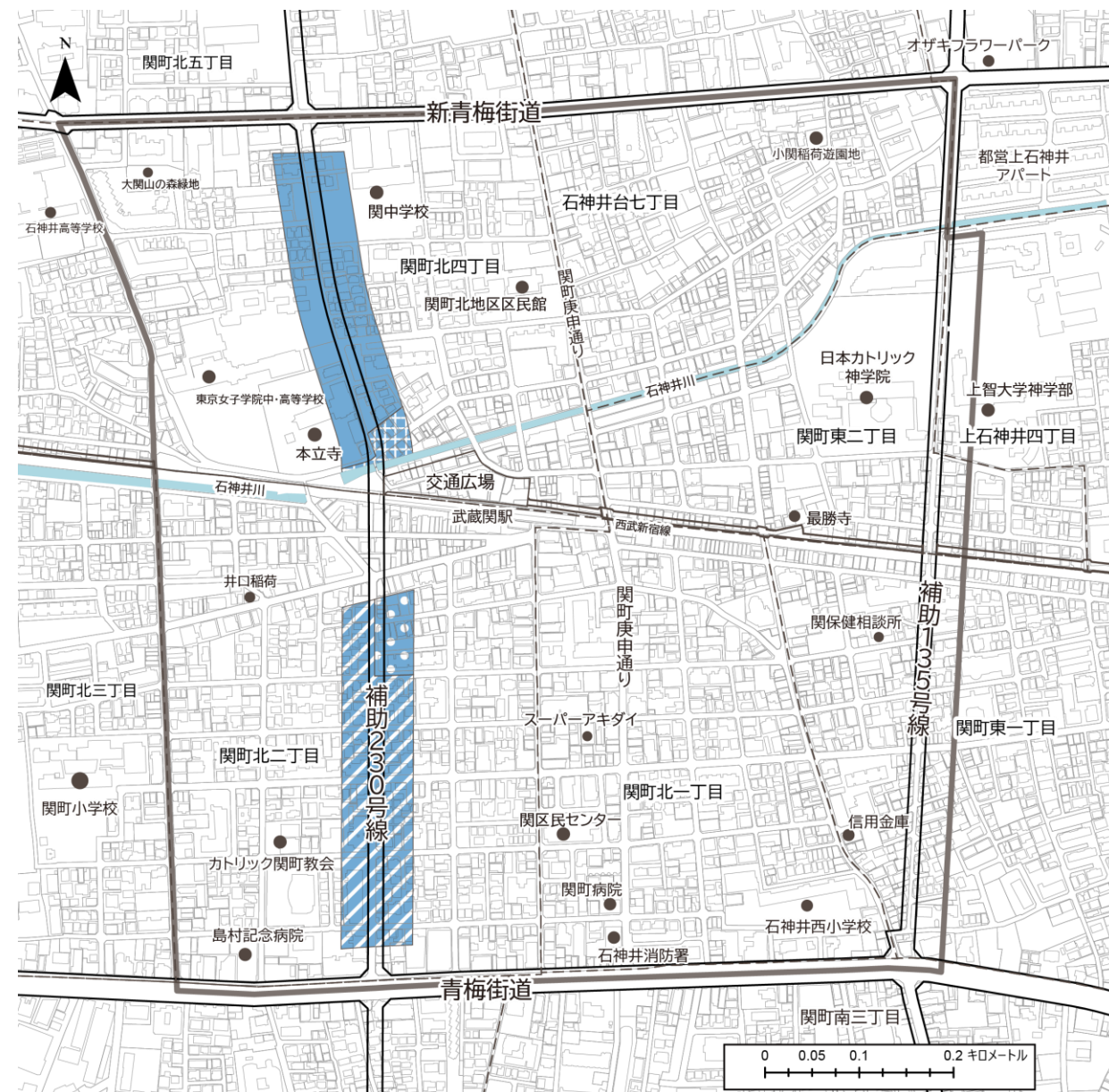
This map shows the area around Musashi-Kanagi Station. Key features include:

- Streets:** 新青梅街道 (Shin-Aomai Street) at the top, 青梅街道 (Aomai Street) at the bottom, and 石神井川 (Ishikawajiri River) running horizontally through the middle.
- Landmarks and Facilities:**
 - 武蔵関駅 (Musashi-Kanagi Station) and 交通広場 (Kōtō Kōhō) near the station.
 - 関町庚申通り (Kamachō Kōshin Dōri) running vertically through the center.
 - 石神井川 (Ishikawajiri River) flowing through the area.
 - 小関稲荷遊園地 (Kosugi Inari Amusement Park) in the northwest.
 - 都営上石神井アパート (Seiyo Kamishikawajiri Apartment) in the northeast.
 - 上智大学神学部 (Shinshu University Theology Department) in the northeast.
 - 日本カトリック神学院 (Nippon Catholic Theological College) in the northeast.
 - 最勝寺 (Sōshōji Temple) in the northeast.
 - 関保健相談所 (Kamachi Health Consultation Office) in the east.
 - 信用金庫 (Credit Cooperative) in the east.
 - 石神井西小学校 (Ishikawajiri Nishiyō Shōgakkō) in the southeast.
 - 石神井消防署 (Ishikawajiri Fire Station) in the southeast.
 - 関町病院 (Kamachi Hospital) in the southeast.
 - 関区民センター (Kamachi Minjū Senteru) in the southeast.
 - スーパーアキダイ (Super Aki Dai) in the southeast.
 - 井口稲荷 (Inokuchi Inari) in the southwest.
 - 東京女子学院中・高等学校 (Tōkyō Joshi Gakuin Chūgō Kōtōgakkō) in the southwest.
 - 本立寺 (Honritsuji Temple) in the southwest.
 - 大関山の森緑地 (Ōsekaiyama no Mori Ryōchi) in the southwest.
 - 石神井高等学校 (Ishikawajiri Kōtōgakkō) in the southwest.
 - 関町北五丁目 (Kamachi Kita 5-chōme) in the northwest.
 - 関町北四丁目 (Kamachi Kita 4-chōme) in the northwest.
 - 関町北三丁目 (Kamachi Kita 3-chōme) in the southwest.
 - 関町北二丁目 (Kamachi Kita 2-chōme) in the southwest.
 - 関町北一丁目 (Kamachi Kita 1-chōme) in the southeast.
 - 関町東二丁目 (Kamachi Higashi 2-chōme) in the east.
 - 関町東一丁目 (Kamachi Higashi 1-chōme) in the east.
 - 関町南三丁目 (Kamachi Minami 3-chōme) in the southeast.
- Public Transportation:** 西武新宿線 (Seibu Shinjuku Line) and 補助線 (Auxiliary Line) are shown.
- Scale:** A scale bar at the bottom right indicates distances of 0, 0.05, 0.1, and 0.2 kilometers.

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
 補助135号線沿道地区

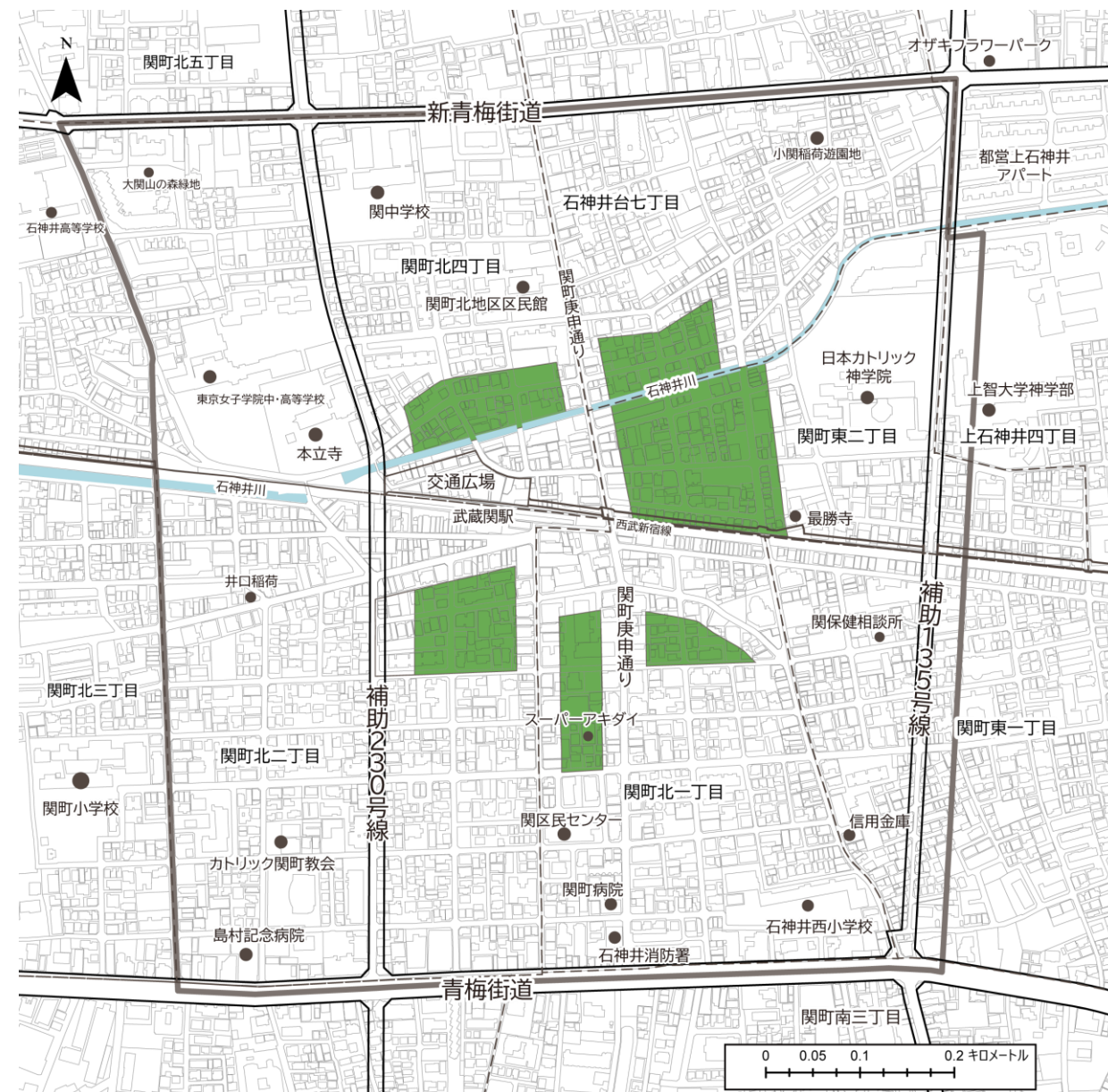
幹線道路沿道にふさわしい生活利便施設と住宅施設が調和した低層から中層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する安全で暮らしやすい街並みを形成する。



土地利用の方針

住宅・商業共存地区

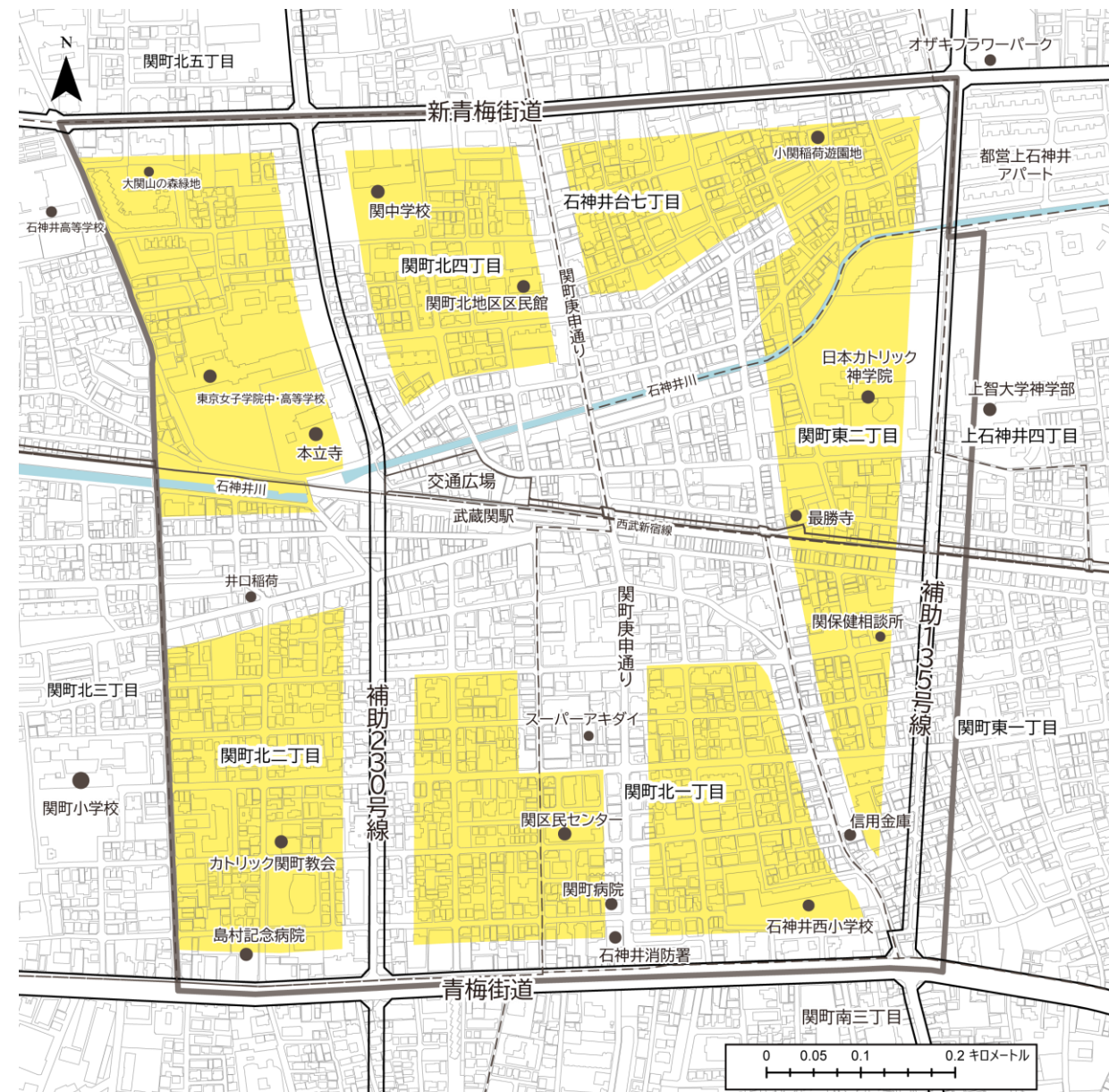
みどり豊かで良好な住環境を有する共同住宅や戸建住宅と小規模店舗が調和する利便性の高い良好な市街地環境を形成する。



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。



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

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。

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 住宅と店舗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、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

建築物等の整備の方針

- 6 周辺住宅地への配慮と良好な景観の形成。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
➡建築物や広告物の形態や色彩その他の意匠の制限
- 7 緑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出来る商店街を形成
➡壁面の位置の制限および工作物の設置制限
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、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
- 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。

地区計画等の全体像

※地区ごとに適用されるルール概要は、説明資料9から12ページで整理しております。

武蔵関駅周辺地区地区計画

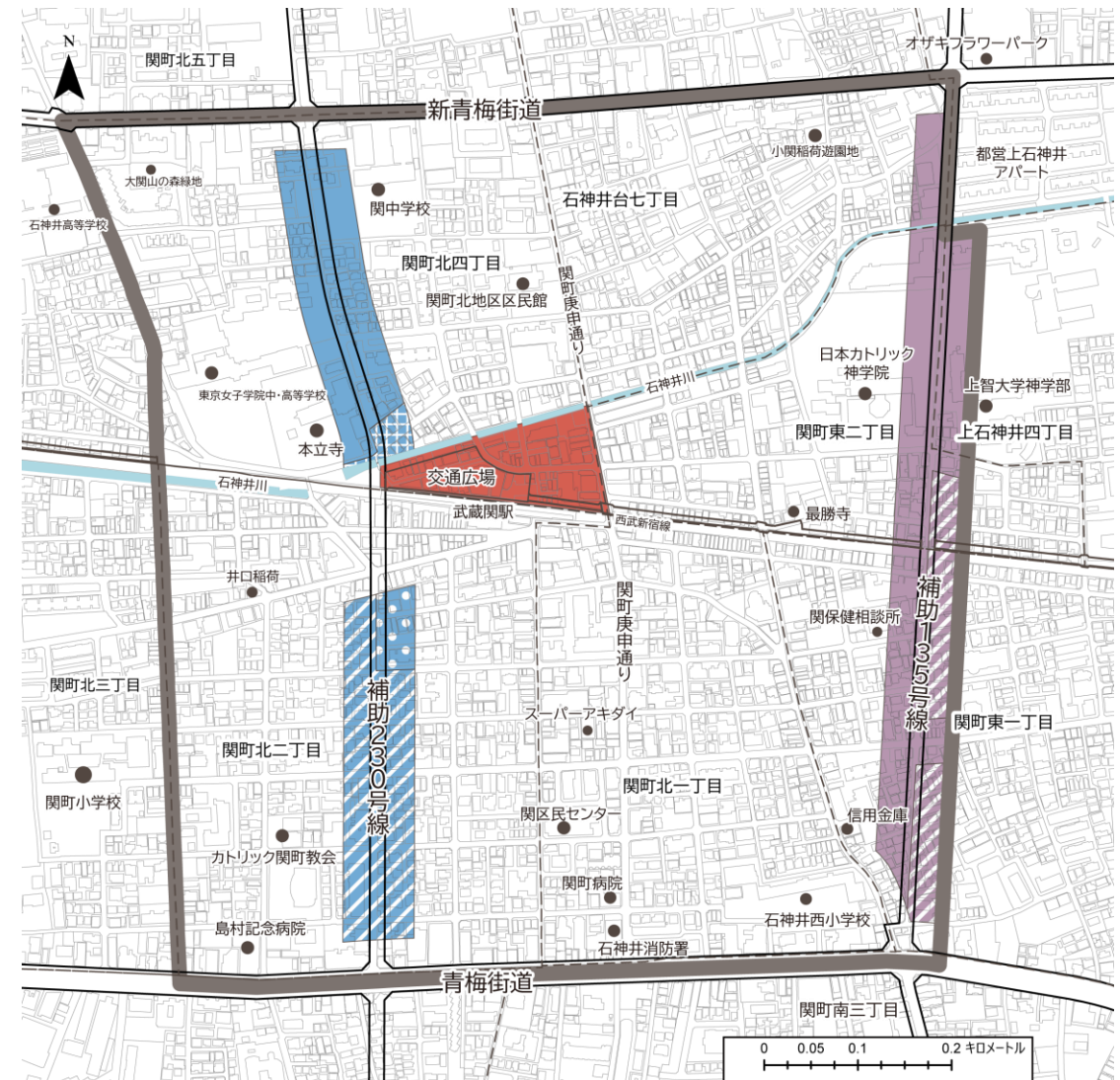
1) 地区全体の共通ルール (①～⑫)



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 補助230号線沿道地区Ⅰ・Ⅱ
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概要は、説明資料9から12ページで整理しております。

武蔵関駅周辺地区地区計画

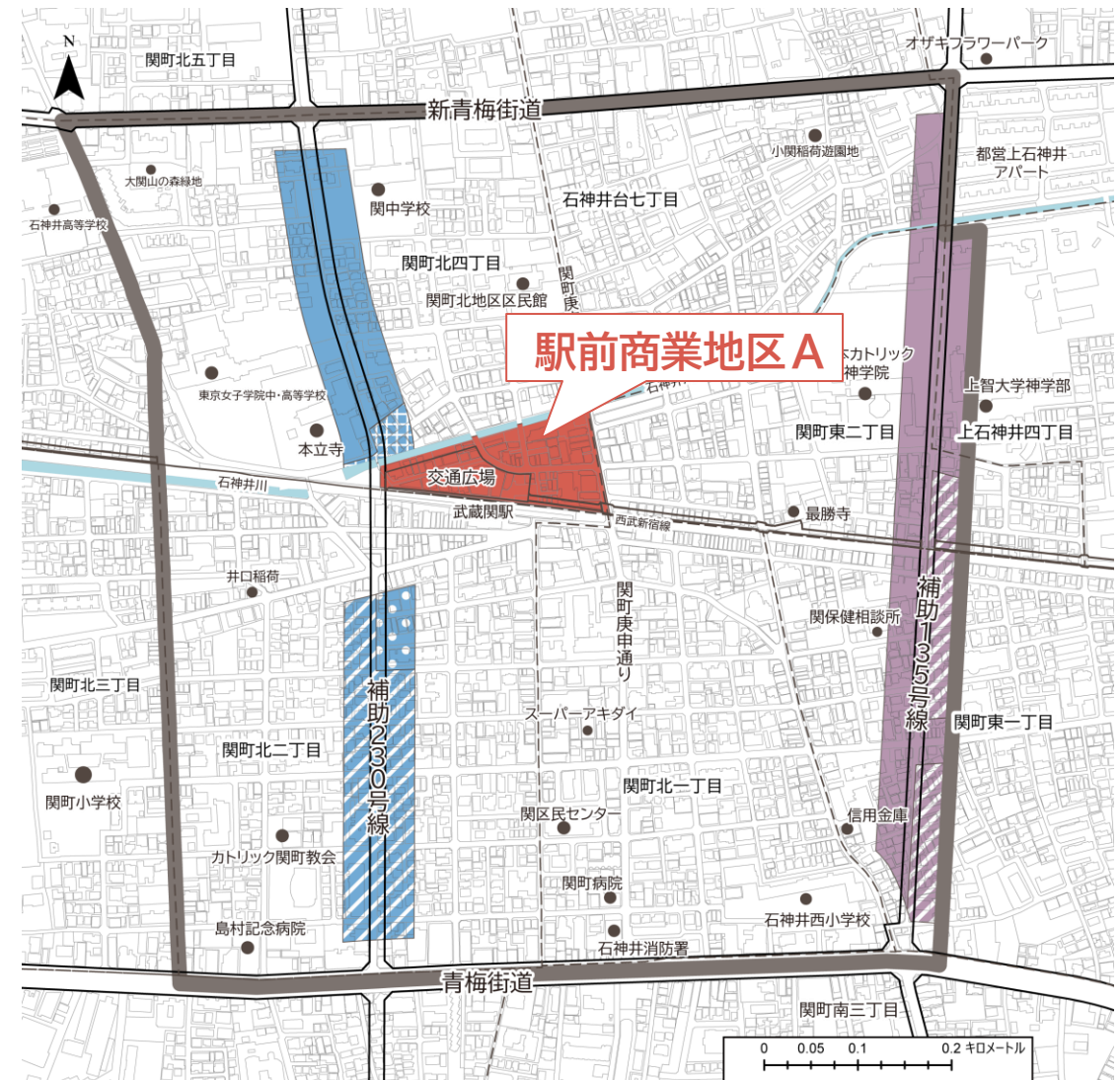
1) 地区全体の共通ルール (①～⑫)



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 補助230号線沿道地区Ⅰ・Ⅱ
補助135号線沿道地区のルール



※地区ごとに適用されるルールの概要は、
説明資料9から12ページで整理しております。

1) 地区全体の共通ルール (①～⑫)



⑬ 駅前商業地区Aのルール

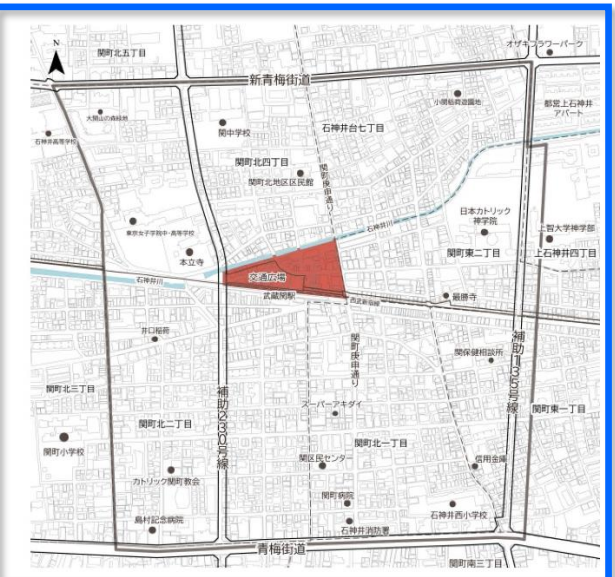
[illegible]

地区計画等の全体像

※地区ごとに適用されるルール概要は、説明資料9から12ページで整理しております。

— 駅前商業地区 A —
まちの顔となる賑わいある街並み

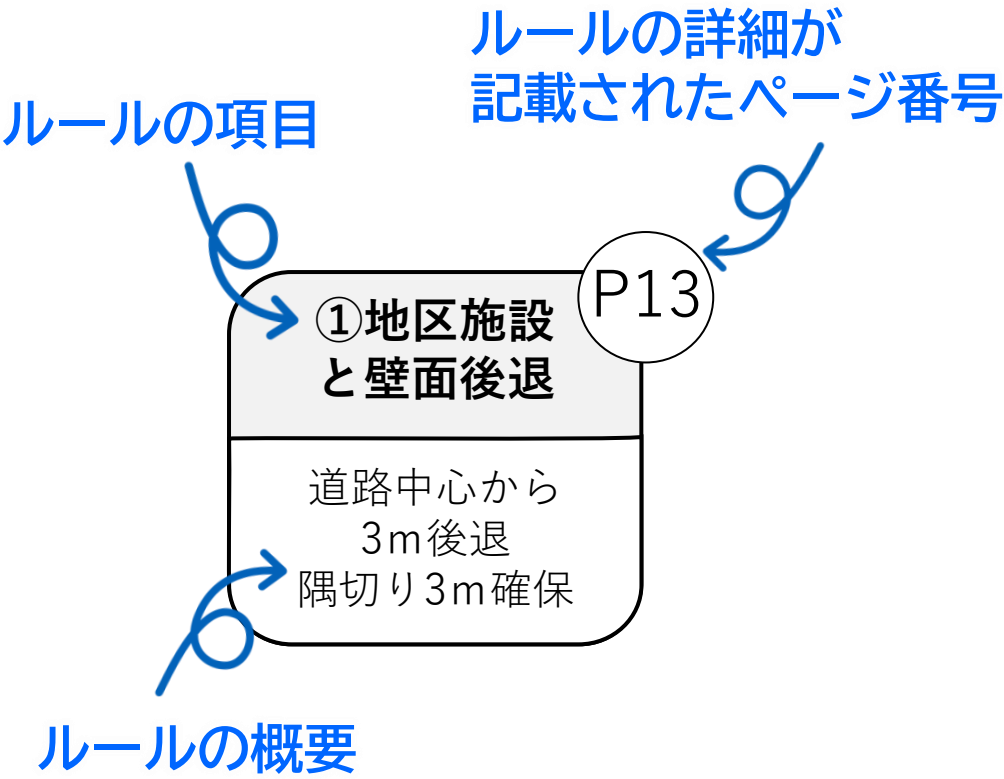
■地区区分図



この地区で適用される
ルールの全体像

①地区施設と壁面後退 P13 道路中心から3m後退 隅切り3m確保	②角敷地の壁面後退 P14 隅切り2m確保	③用途制限 P14 キャバレー等 1階共同住宅等						
⑧垣柵の構造 P17 生垣またはフェンス	⑨形態色彩 P17 建築物の色彩制限	⑫雨水施設 P19 雨水浸透施設の整備努力						
⑬駅前商業A <table><tr><td> ⑬-1 道路側壁面後退 P20 高さ13m以下:0.5m 高さ13m超え:1.5m ※対象路線沿道のみ </td><td> ⑬-2 工作物設置制限 P21 移動が困難な工作物設置不可 ※対象路線沿道のみ </td><td> ⑬-3 容積率の最高限度 P21 400% ※対象路線沿道のみ </td></tr><tr><td> ⑬-4 高さの最高限度 P21 25m以下 ※面積による </td><td> ⑬-5 敷地面積の最低限度 P21 最低80㎡ </td><td> ⑬-6 用途地域等の変更 P22 容積率400%へ変更 </td></tr></table>			⑬-1 道路側壁面後退 P20 高さ13m以下:0.5m 高さ13m超え:1.5m ※対象路線沿道のみ	⑬-2 工作物設置制限 P21 移動が困難な工作物設置不可 ※対象路線沿道のみ	⑬-3 容積率の最高限度 P21 400% ※対象路線沿道のみ	⑬-4 高さの最高限度 P21 25m以下 ※面積による	⑬-5 敷地面積の最低限度 P21 最低80㎡	⑬-6 用途地域等の変更 P22 容積率400%へ変更
⑬-1 道路側壁面後退 P20 高さ13m以下:0.5m 高さ13m超え:1.5m ※対象路線沿道のみ	⑬-2 工作物設置制限 P21 移動が困難な工作物設置不可 ※対象路線沿道のみ	⑬-3 容積率の最高限度 P21 400% ※対象路線沿道のみ						
⑬-4 高さの最高限度 P21 25m以下 ※面積による	⑬-5 敷地面積の最低限度 P21 最低80㎡	⑬-6 用途地域等の変更 P22 容積率400%へ変更						

対象となるエリア

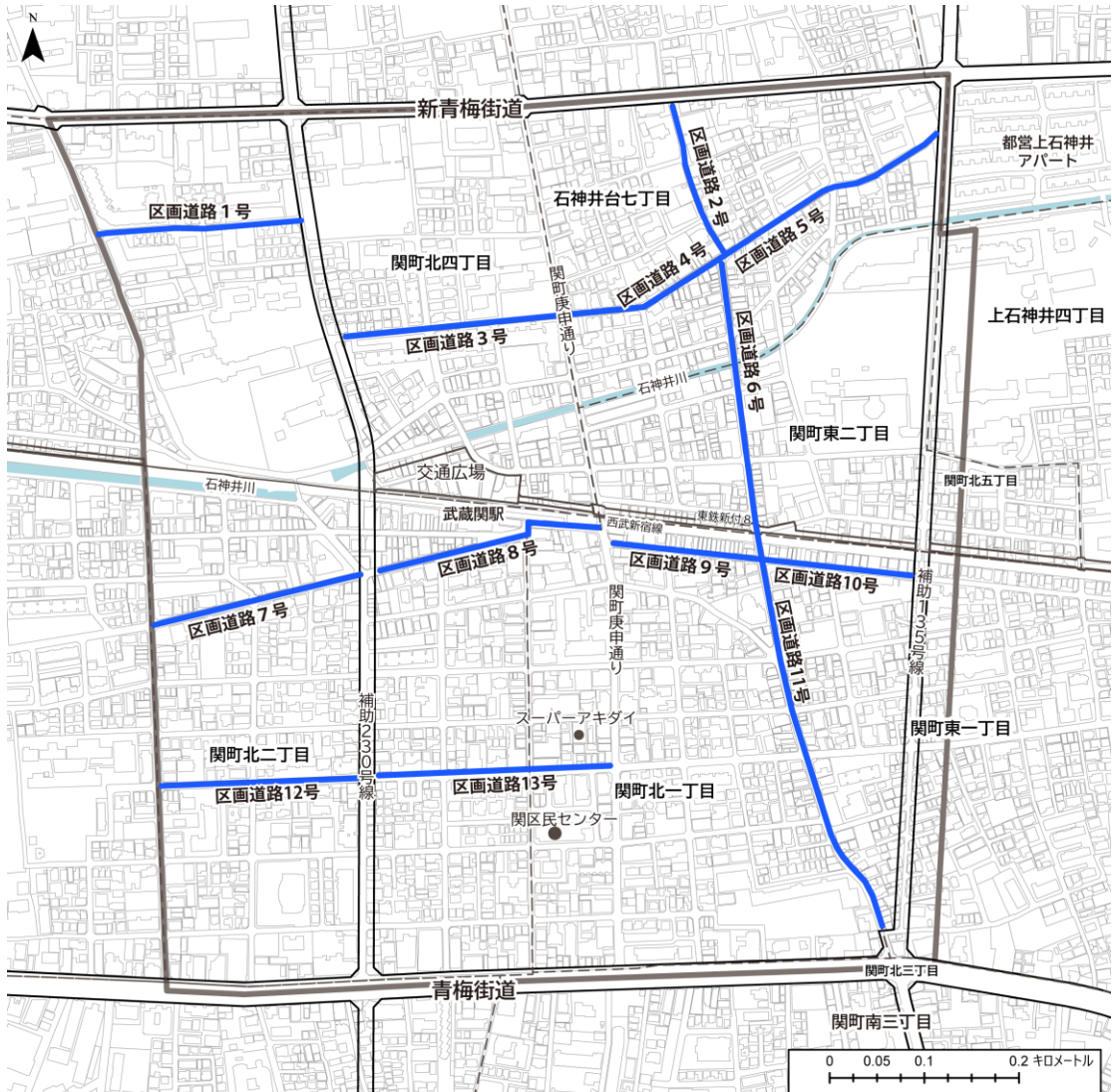


地区全体での
共通ルール

① 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

◆ 区画道路

—— 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。



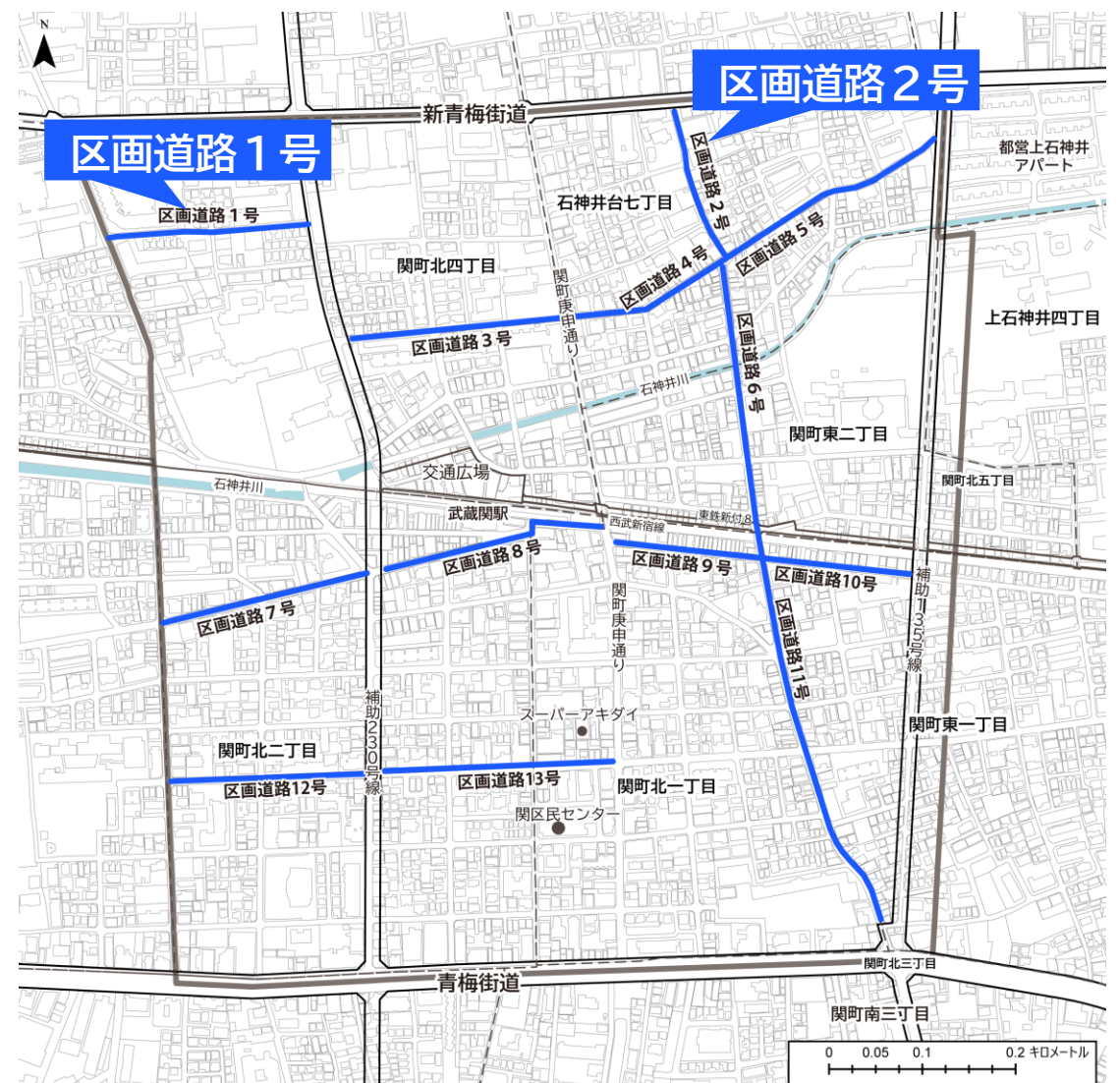
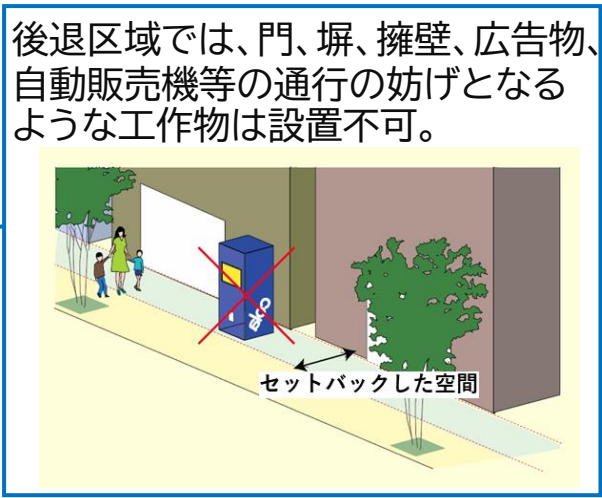
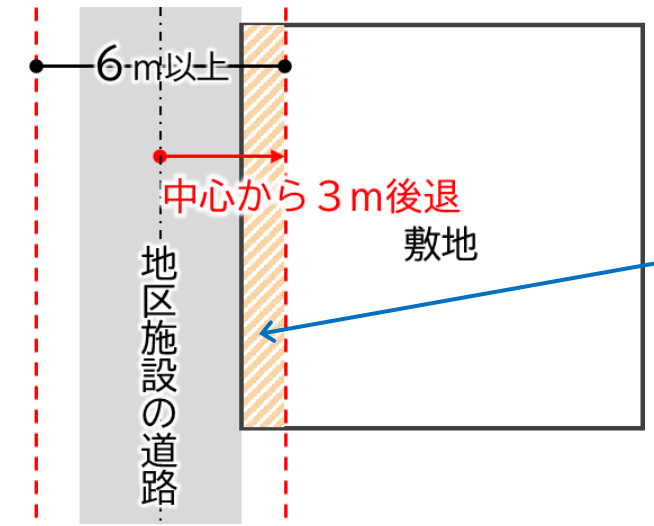
地区全体での
共通ルール

① 地区施設道路沿道の壁面位置の制限

◆ 区画道路

—— 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。

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

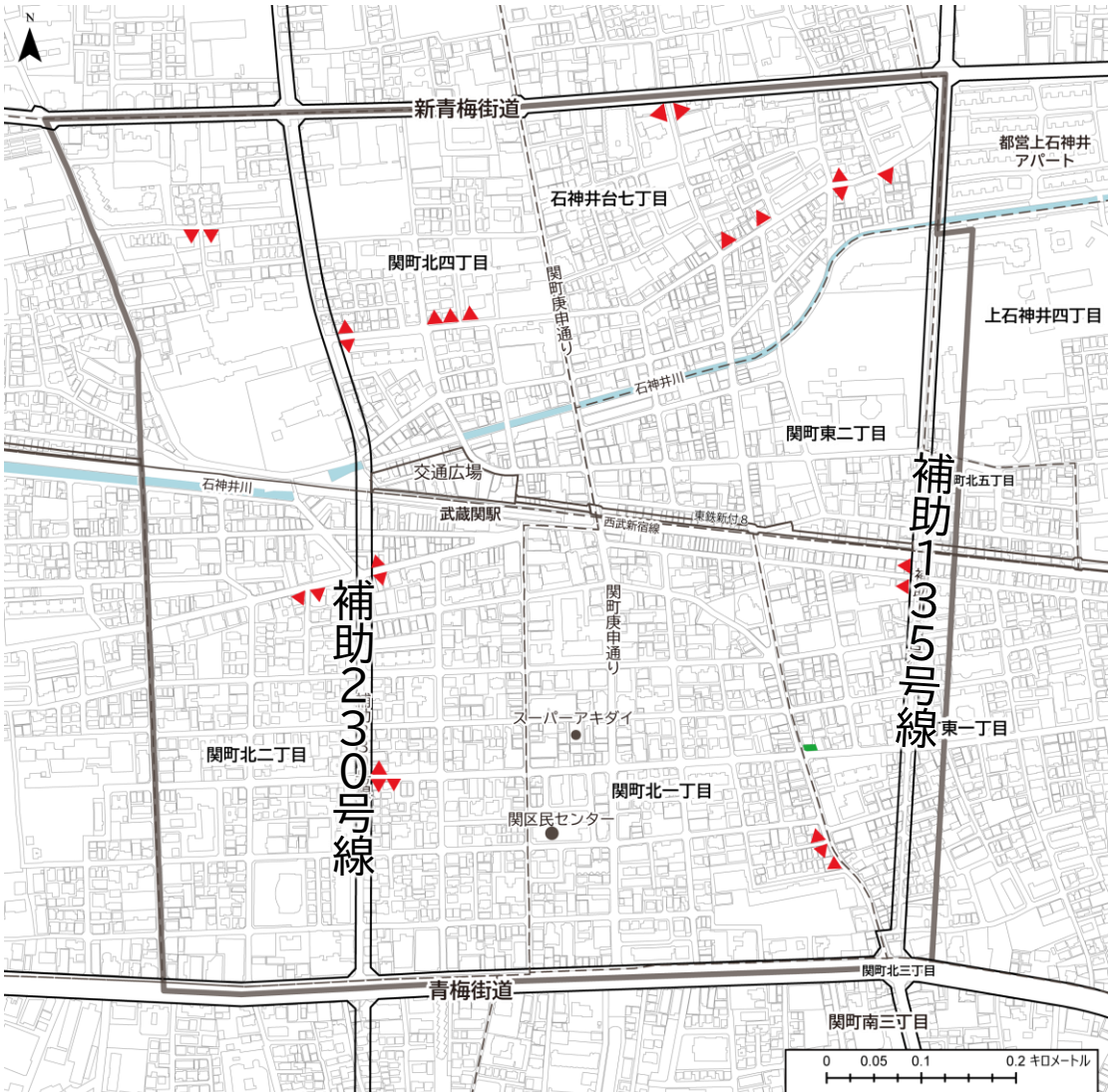
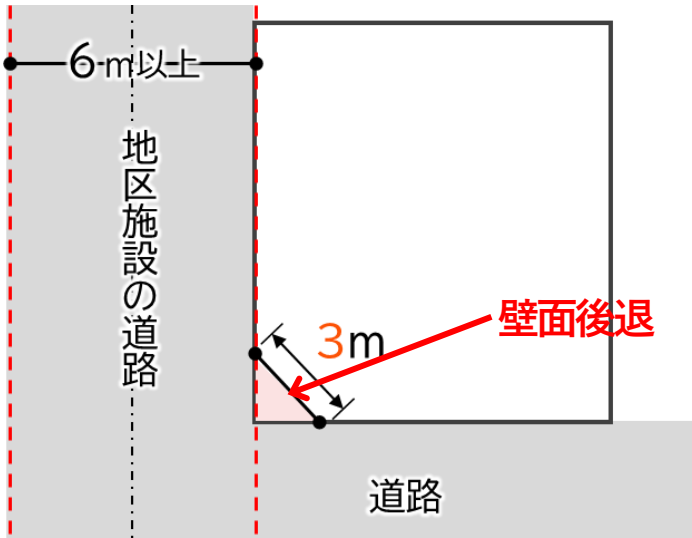


地区全体での
共通ルール

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

 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3mの隅切りを確保します。
	道路状空地

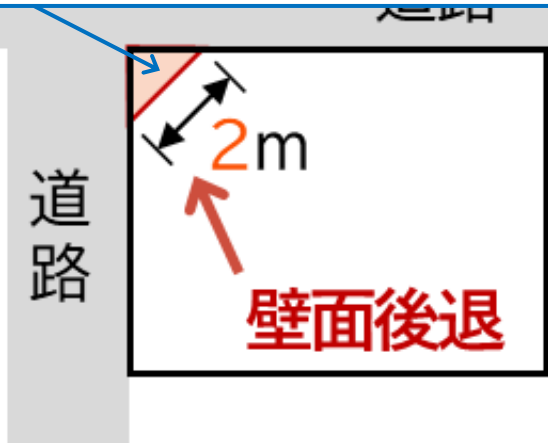
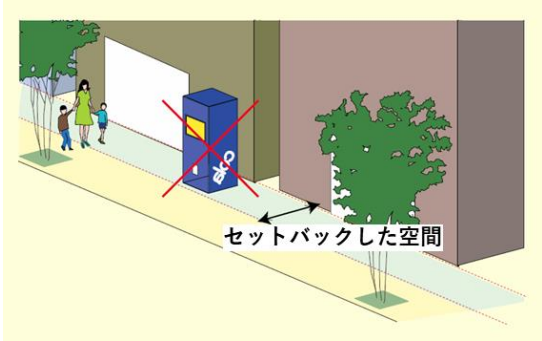


地区全体での
共通ルール

② 角敷地の壁面位置の制限

地区区分	内容
全ての 地区	①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。

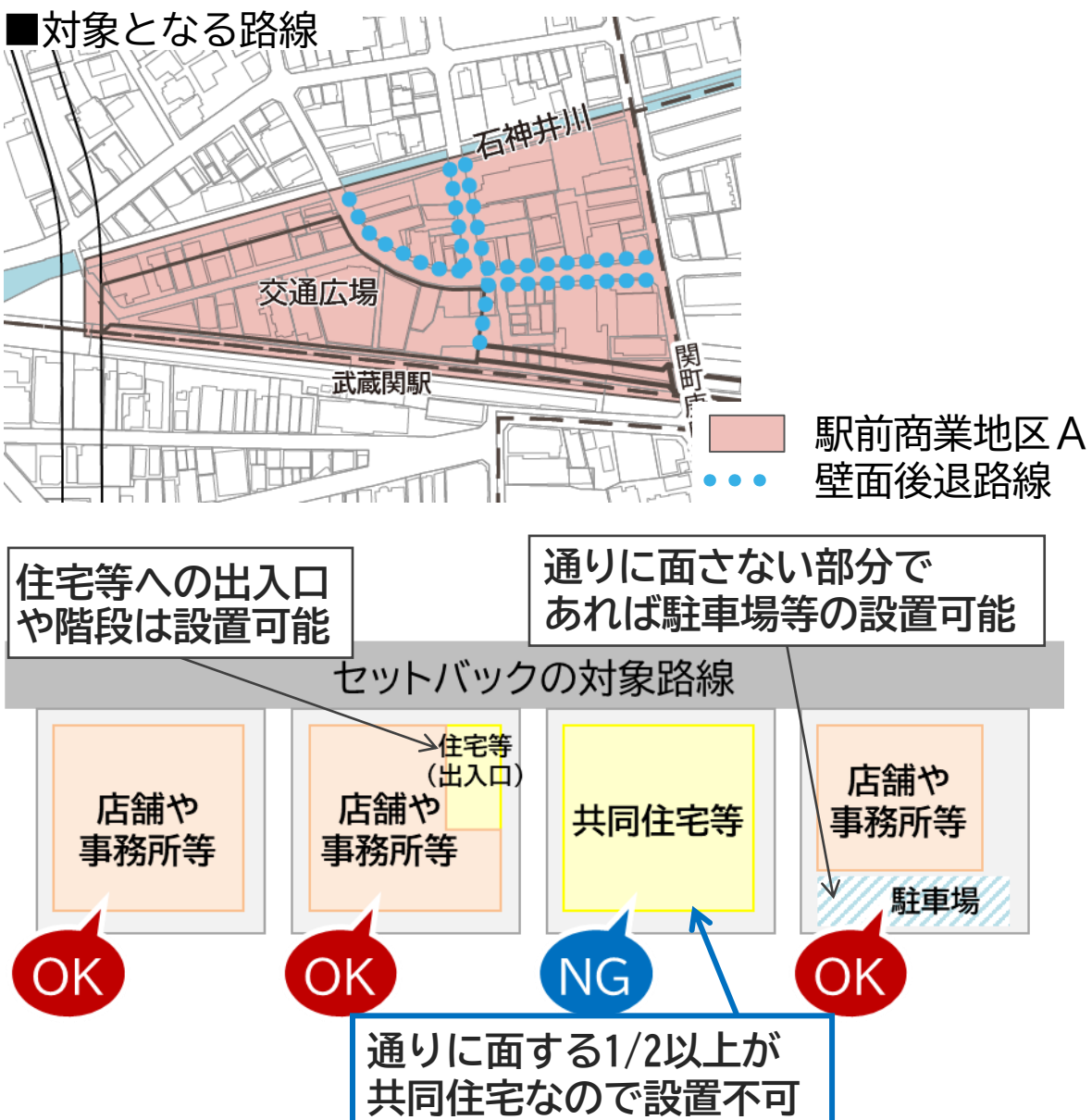
後退区域では、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の移動が困難な工作物は設置不可。



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	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属する自動車車庫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。



地区全体での
共通ルール

③ 建築物等の用途の制限

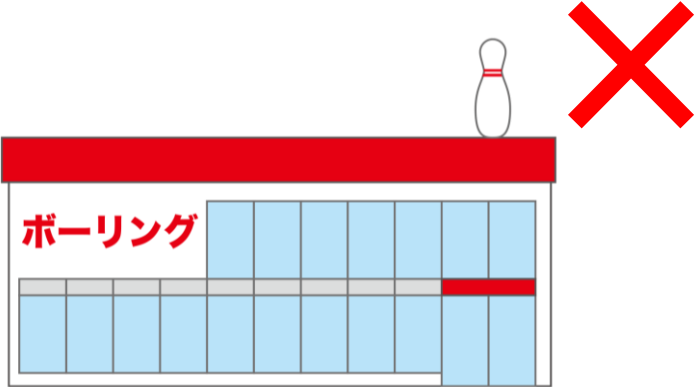
地区区分		内容	
駅前商業地区	A	・ キヤバレーなどの風俗営業施設 （風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号までに掲げる営業に供する建築物） ・ 工場（建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物）	
	B		—
近隣商店街地区			・ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ・ カラオケボックス等
幹線道路沿道地区			—



地区全体での
共通ルール

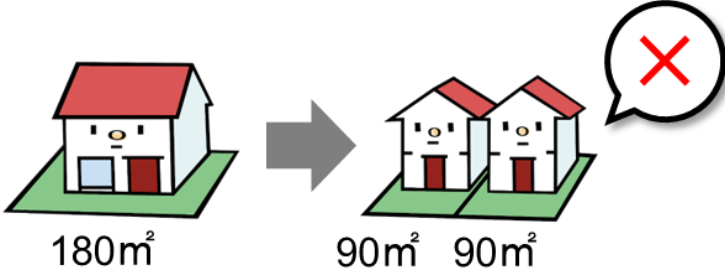
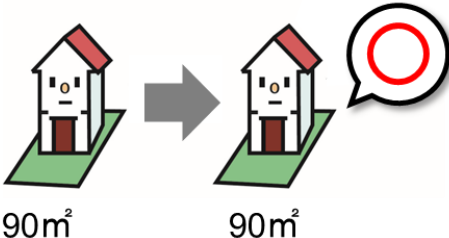
③ 建築物等の用途の制限

地区区分		内容
補助230号線 沿道地区Ⅰ	A	・ ホテル、旅館 ・ 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	
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		



地区全体での
共通ルール

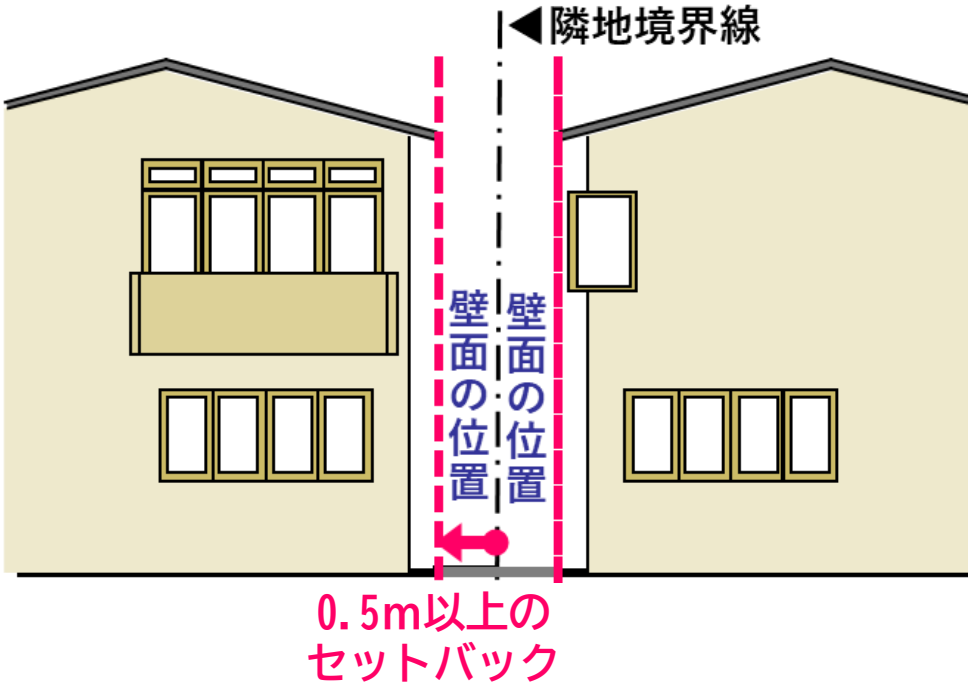
④ 敷地面積の最低限度

地区区分		内容	
駅前商業地区	A	80㎡	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 ・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 ■敷地面積の最低限度が110㎡の場合  180㎡ → 90㎡ 90㎡ 220㎡未満の敷地は、新たに細分化ができなくなります。  90㎡ → 90㎡ 現敷地をそのまま使用する場合は、110㎡未満でも建替え可能とします。
補助幹線道路沿道地区		110㎡	
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	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。



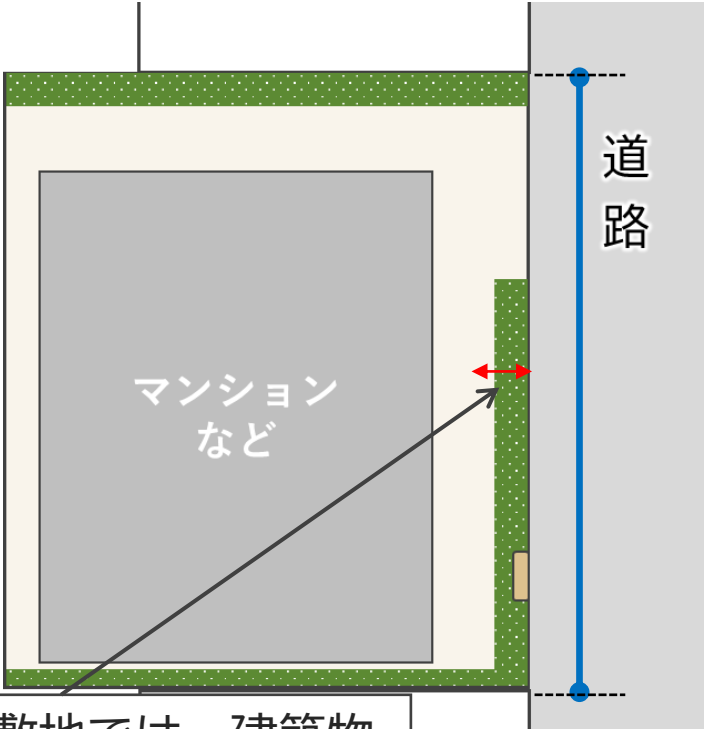
地区全体での
共通ルール

⑦ 大規模敷地での壁面位置の制限

地区区分	
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	

内容

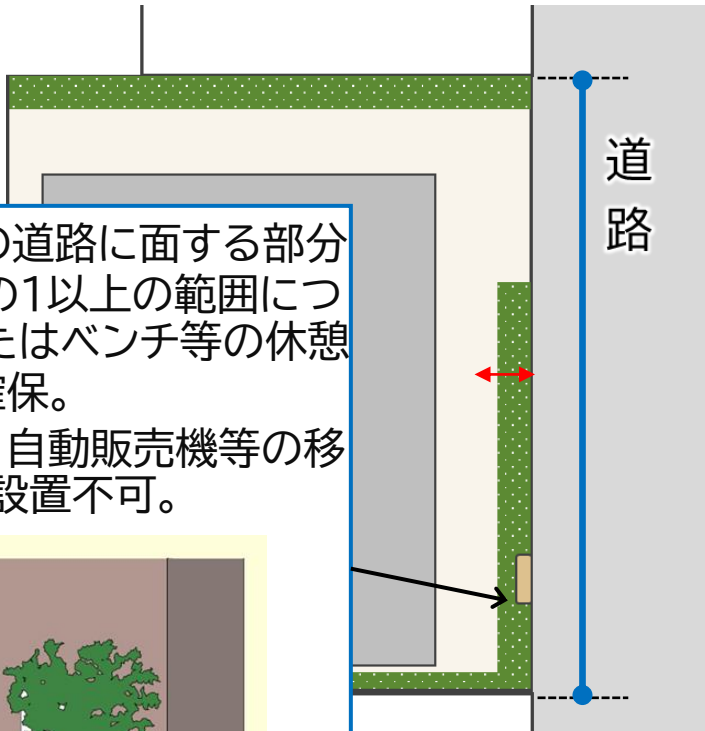
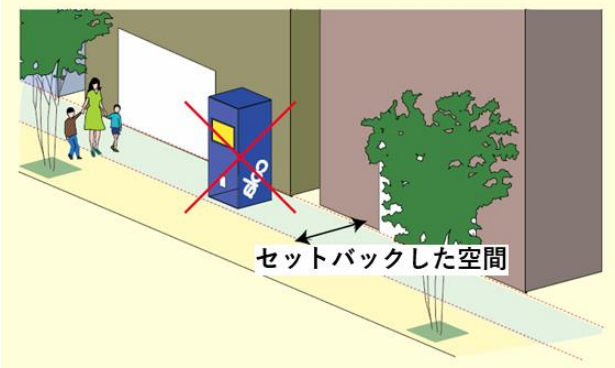
敷地面積300㎡以上の土地においては、建築物の外壁等の面から道路の境界線までの距離は0.5m以上とし、道路に面して設ける垣又は柵（生け垣を除く。）は、道路の境界線から0.5m以上後退して設置するものとします。



300㎡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

地区全体での
共通ルール

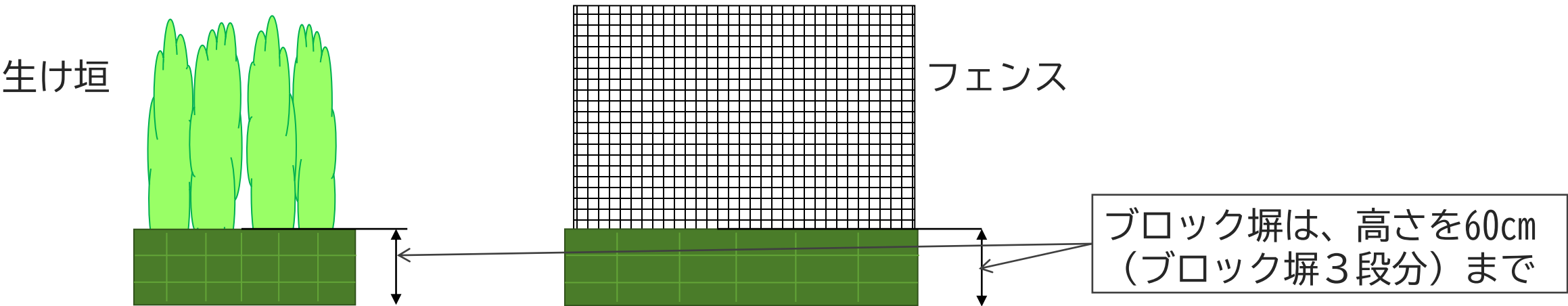
⑦ 大規模敷地での壁面位置の制限

地区区分		内容	
近隣商店街地区		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。  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。 	
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			

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60cmまでの部分については、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、景観計画に基づく色彩を使用するものとします。



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・貸物置
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	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。



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

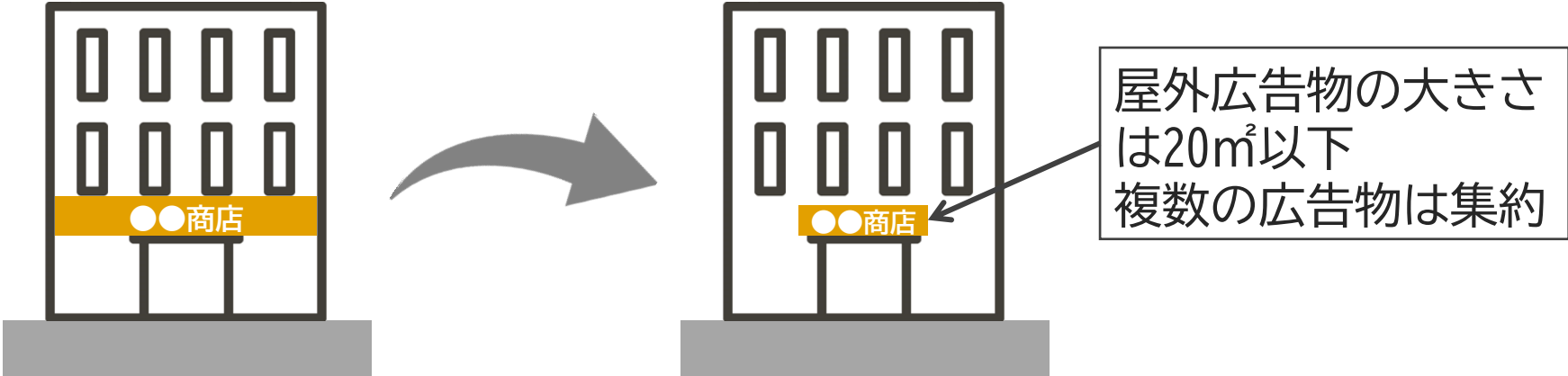
地区区分		内容
駅前商業地区	A	屋外広告物は、周囲に配慮した形態・意匠とするとともに、災害時の安全性に配慮するものとします。
	B	
近隣商店街地区		屋外広告物の色彩は原色の使用を避け、周囲に配慮した形態・意匠とするとともに、災害時の安全性に配慮するものとします。
幹線道路沿道地区		
補助幹線道路沿道地区		
補助230号線沿道地区Ⅰ	A	
	B	
補助230号線沿道地区Ⅱ	A	
	B	
補助135号線沿道地区	A	
	B	
住宅・商業共存地区		
住宅地区		

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、20㎡以下で必要最小限の大きさに留め、複数の広告物は集約するものとします。 ただし、学校および病院に係る広告物については50㎡以下とします。
	B	
補助230号線 沿道地区Ⅱ	A	
	B	
補助135号線 沿道地区	A	
	B	

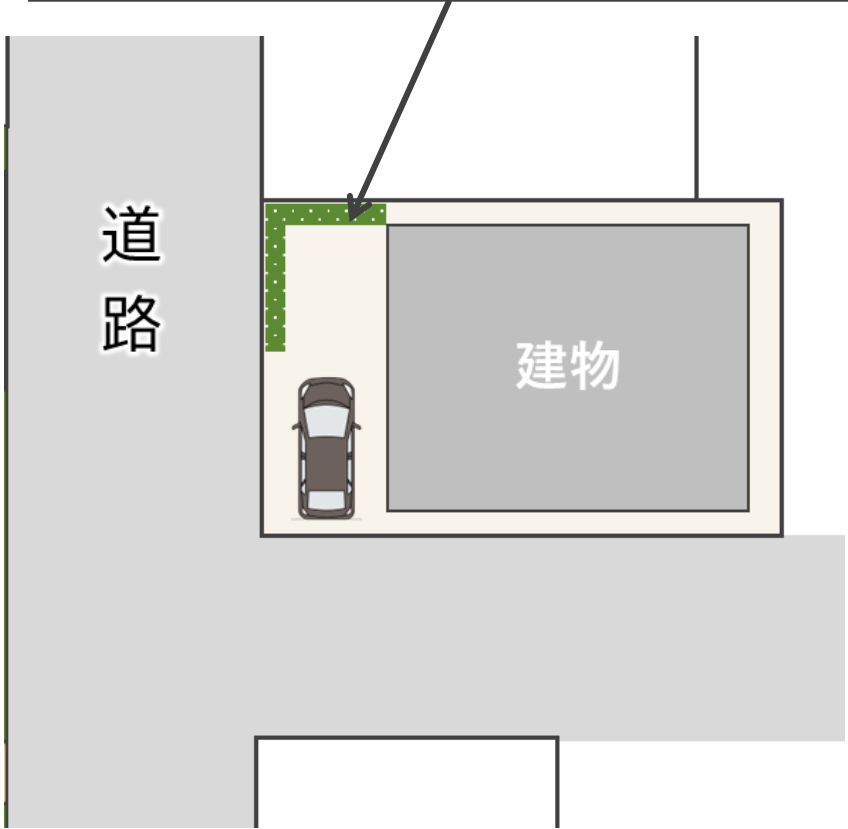


地区全体での
共通ルール

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		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		

110㎡以上の敷地では3%の緑化
※110㎡未満は努める



⑪ 地域にゆかりのある緑地の保全

A detailed map of the area surrounding Shikamichi Station. The map shows a grid-like street pattern. Key features include:

- Streets:** New青梅街道 (New Aomori Street) at the top, 石神井川 (Ishikami River) flowing through the center, and 青梅街道 (Aomori Street) at the bottom.
- Landmarks and Green Spaces:** Large green areas are labeled "大関山の森緑地" (Daikan-yama no Mori Ryokuchi) and "本立寺" (Honritsu-ji). Other smaller green spaces are near "小関稲荷遊園地" (Kosugan Inari Amusement Ground) and "上智大学神学部" (Sophia University Faculty of Theology).
- Buildings and Facilities:** Various buildings are marked with dots, including schools like "関中学校" (Kan Junior High School), "東京女子学院中・高等学校" (Tokyo Women's College Junior/Senior High School), and "関町北小学校" (Kanchi Kita Elementary School). There are also commercial buildings like "武蔵関駅" (Musashi Kan Station) and "銀行" (Bank).
- Transportation:** Lines for "補助230号線" (Hoshu 230 Line) and "補助135号線" (Hoshu 135 Line) are shown. A dashed line indicates the "関町庚申通り" (Kanchi Kamekura-dori).
- Other Labels:** District names like "石神井台七丁目" (Ishikami-dai 7-chome) and "石神井西小学校" (Ishikami Nishi Elementary School) are present.

A scale bar at the bottom left indicates distances from 0 to 200 meters. A north arrow is located in the top right corner.

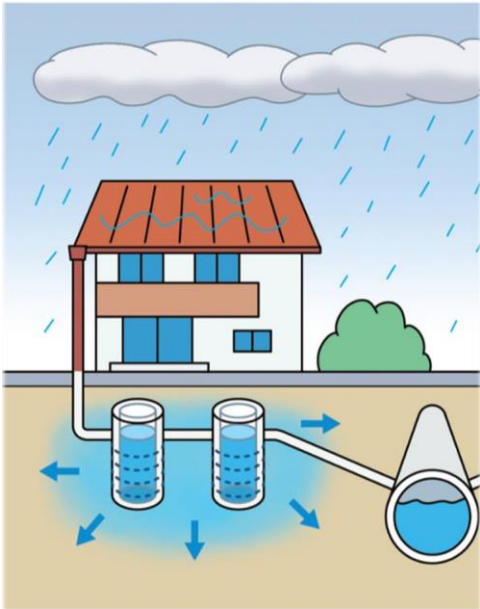
地区全体での
共通ルール

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。

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。



雨水浸透トレンチ



雨水浸透ます

地区計画等の全体像

※地区ごとに適用されるルール概要は、説明資料9から12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

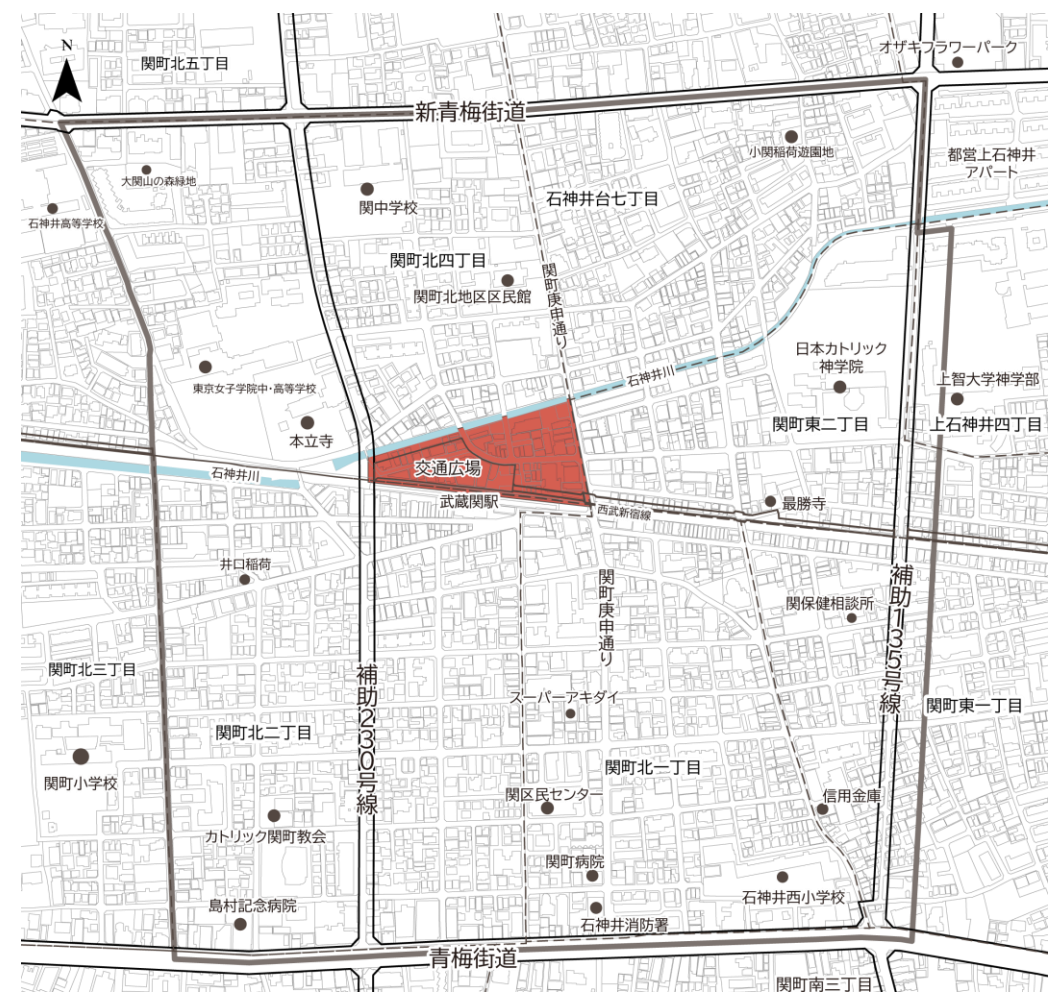
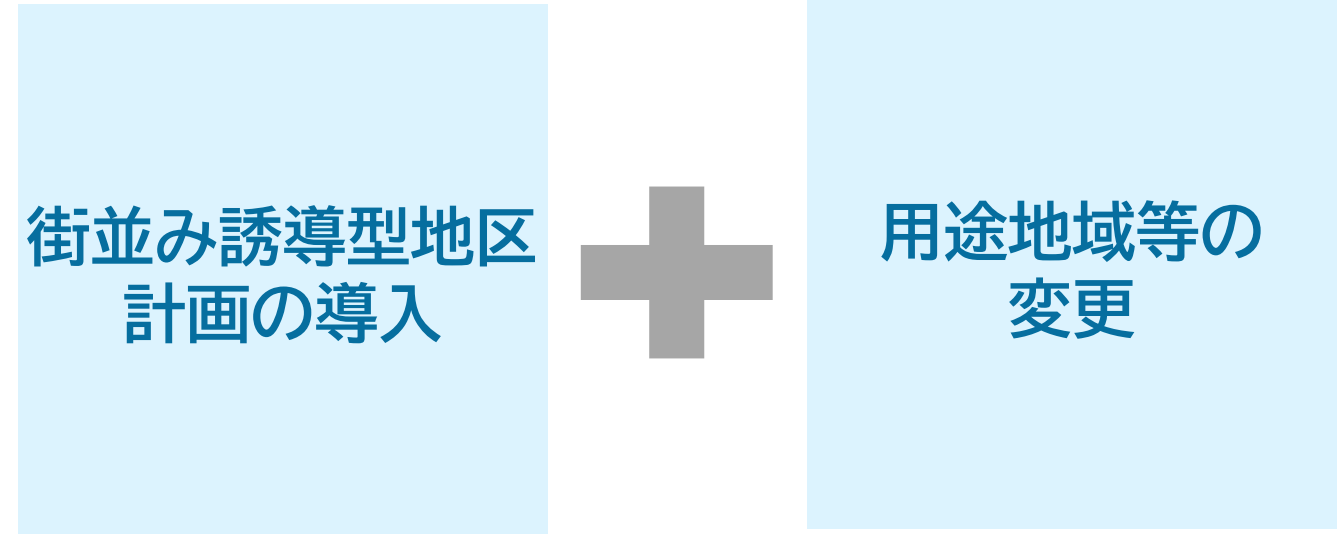
⑭ 補助230号線沿道地区Ⅰ・Ⅱ
補助135号線沿道地区のルール



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

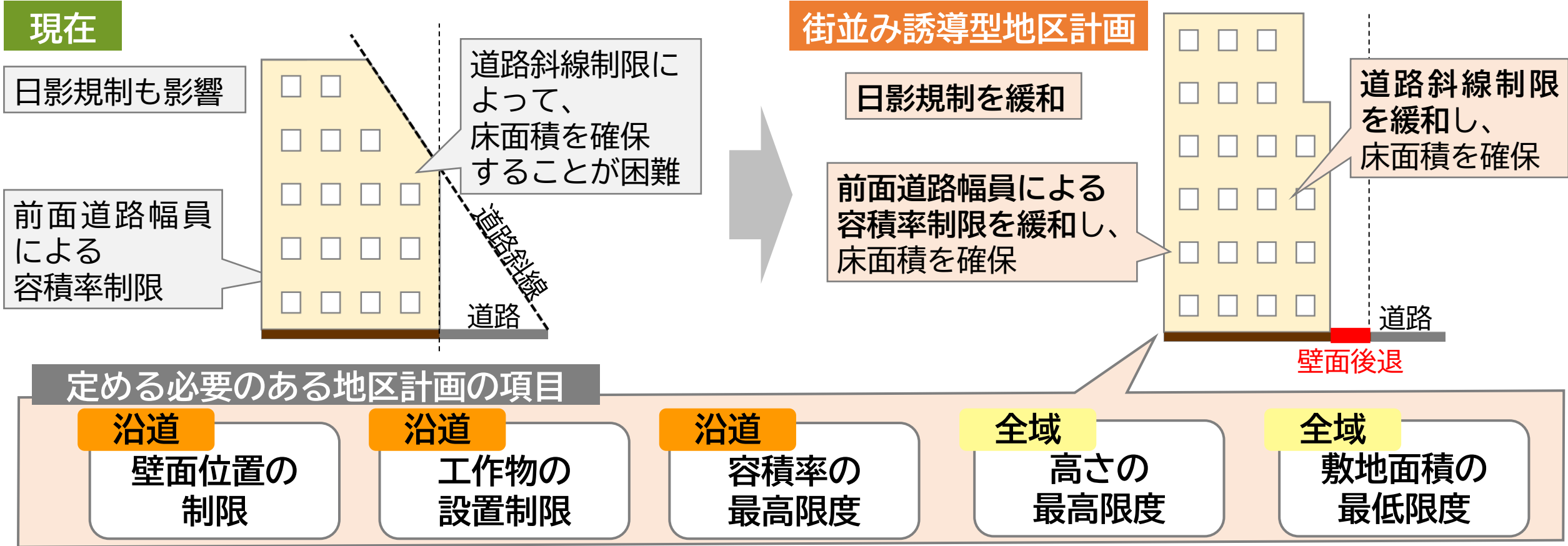
共同化を促進し、
まちの顔となる魅力ある商業空間や歩きやすく
賑わいある駅前を形成



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

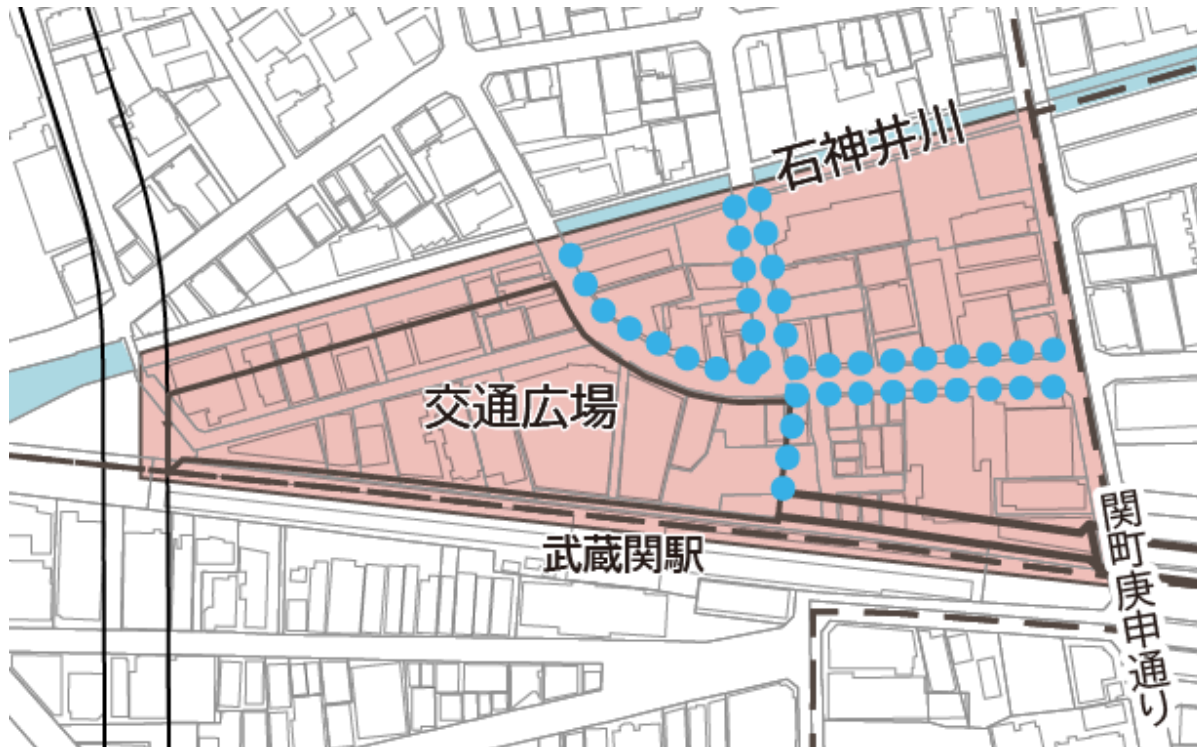
街並み誘導型地区計画とは、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲で誘導しながら、土地の有効利用を促進し、良好な街並みを形成するための制度。



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。



地区計画の
内容に適合



区の認定



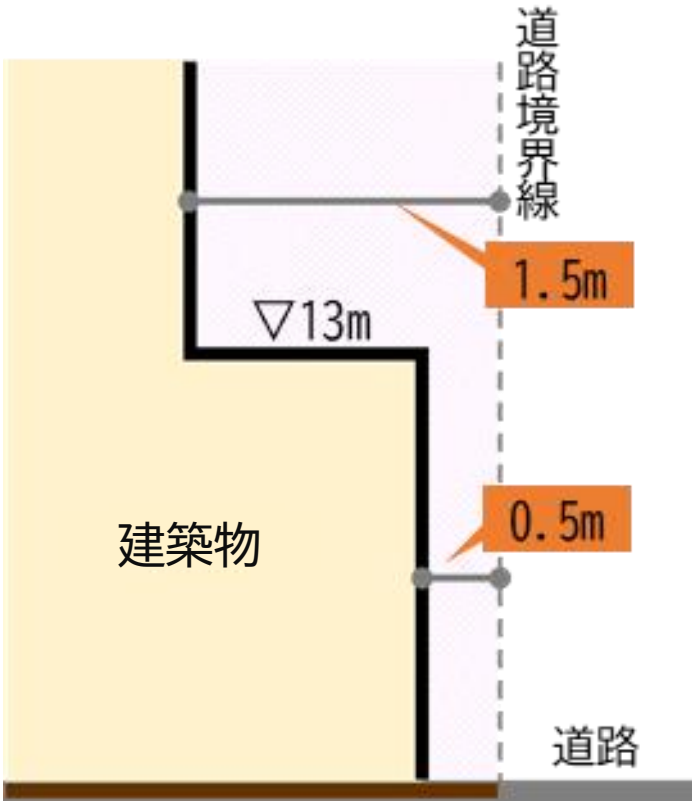
容積率制限と道路斜線制限を緩和

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

⑬-2 壁面後退区域における工作物の設置の制限 沿道

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。
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。



地区独自ルール
駅前商業地区A

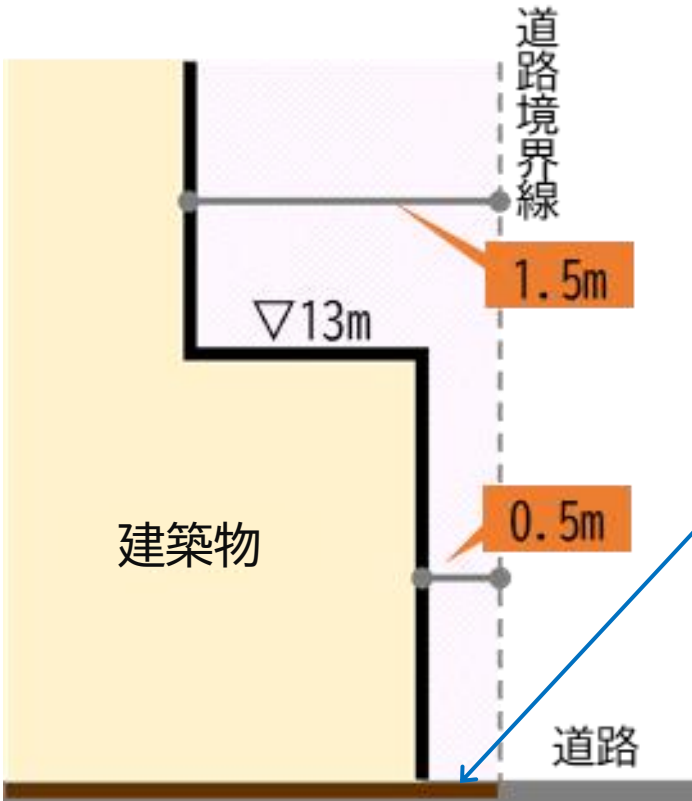
⑬-1 壁面位置の制限 沿道

⑬-2 壁面後退区域における工作物の設置の制限 沿道

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。

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。



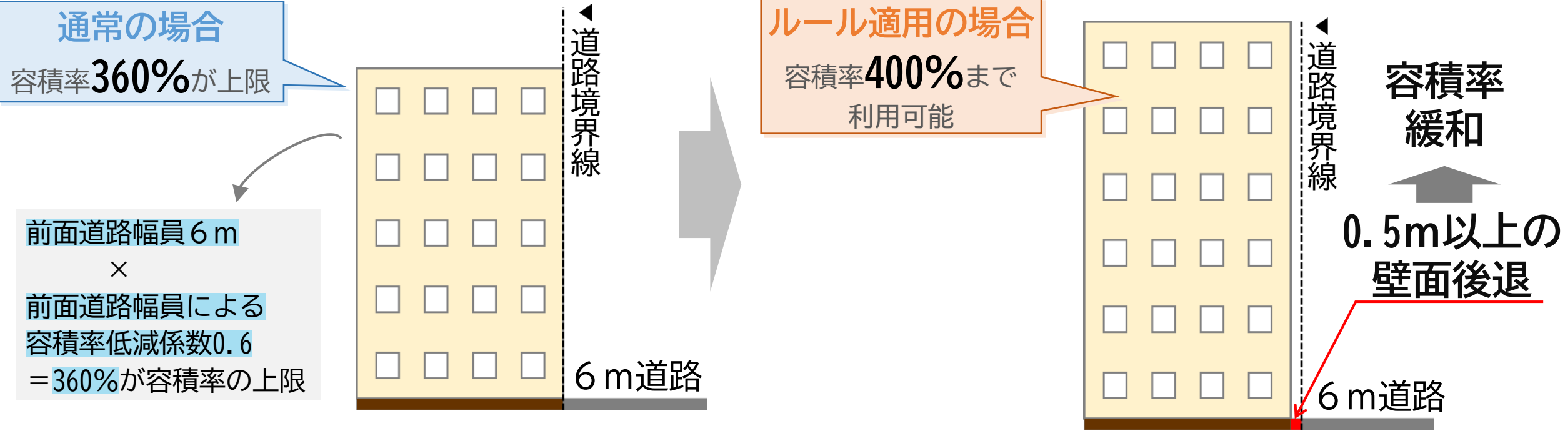
後退区域では、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の移動が困難な工作物は設置不可。

セッパックした空間

地区独自ルール
駅前商業地区A

⑬-3 建築物等の容積率の最高限度 沿道

内容
400%

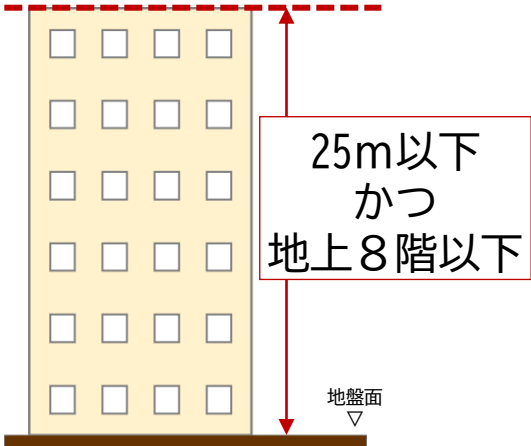


地区独自ルール
駅前商業地区A

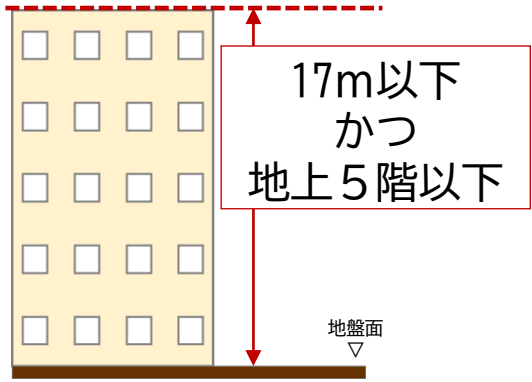
⑬-4 建築物等の高さの最高限度 全域

内容
敷地面積が80㎡以上：25m以下かつ地上8階以下
※敷地面積が80㎡未満：17m以下かつ地上5階以下
※敷地面積500㎡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。

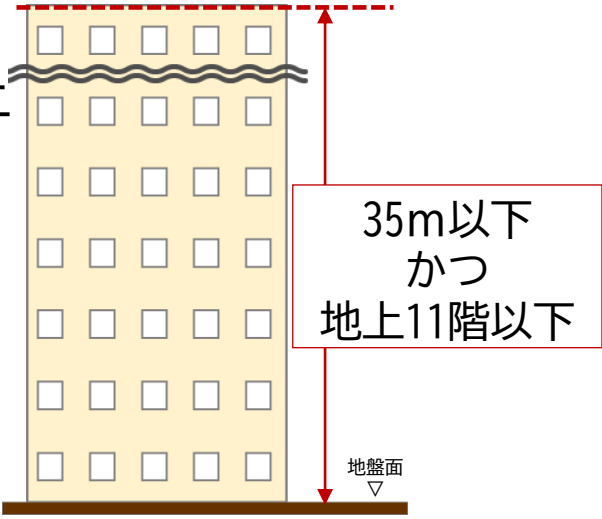
■敷地面積
80㎡以上



■敷地面積
80㎡未満



■敷地面積
500㎡以上
で区長が
認めた場合



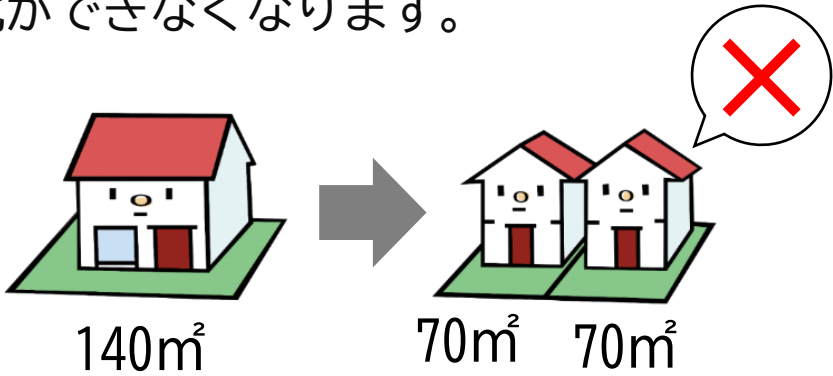
地区独自ルール
駅前商業地区A

⑬-5 敷地面積の最低限度 全域

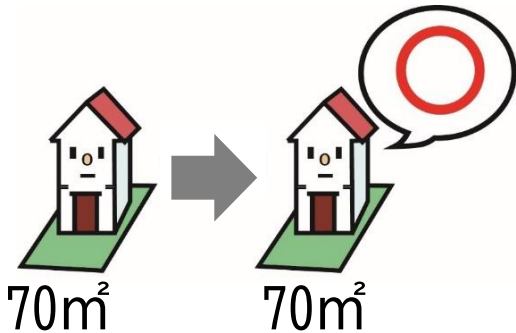
内容	
80㎡	ただし以下に該当するものには適用しません。 ・地区計画の都市計画決定告示日において敷地面積が規定の面積を下回るもの ・地区計画の都市計画決定告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が規定の面積を下回るもの

■敷地面積の最低限度が80㎡の場合

160㎡未満の敷地は、新たに細分化ができなくなります。

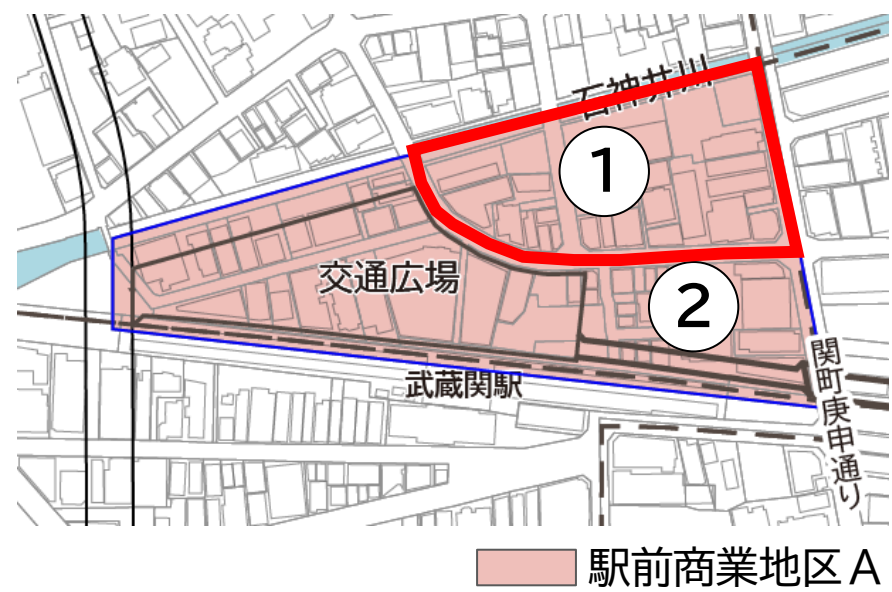


現敷地をそのまま使用する場合は、80㎡未満でも建替え可能とします。



地区独自ルール
駅前商業地区A

⑬-6 用途地域等の変更 全域



※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

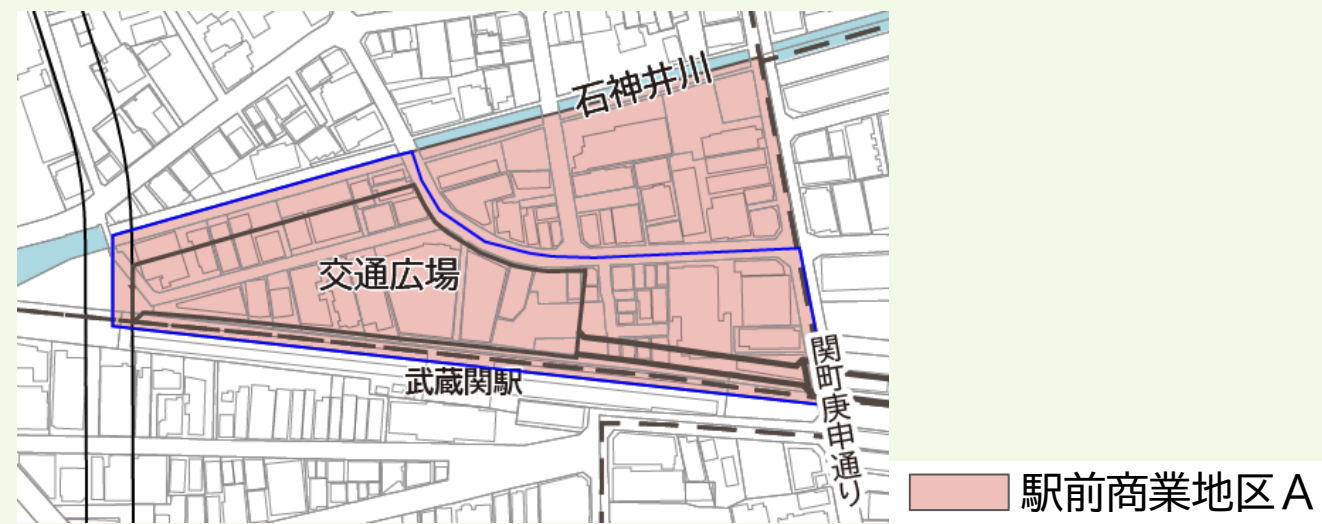
区分	用途地域※			高度地区	高さ制限	日影規制	防火地域
	用途地域	建蔽率	容積率				
現在	① 近隣商業地域	80%	300%	第三種	25m	5h-3h 測定面 4.0m	防火
	② 近隣商業地域	80%	400%	無指定	無指定	無指定	防火

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

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

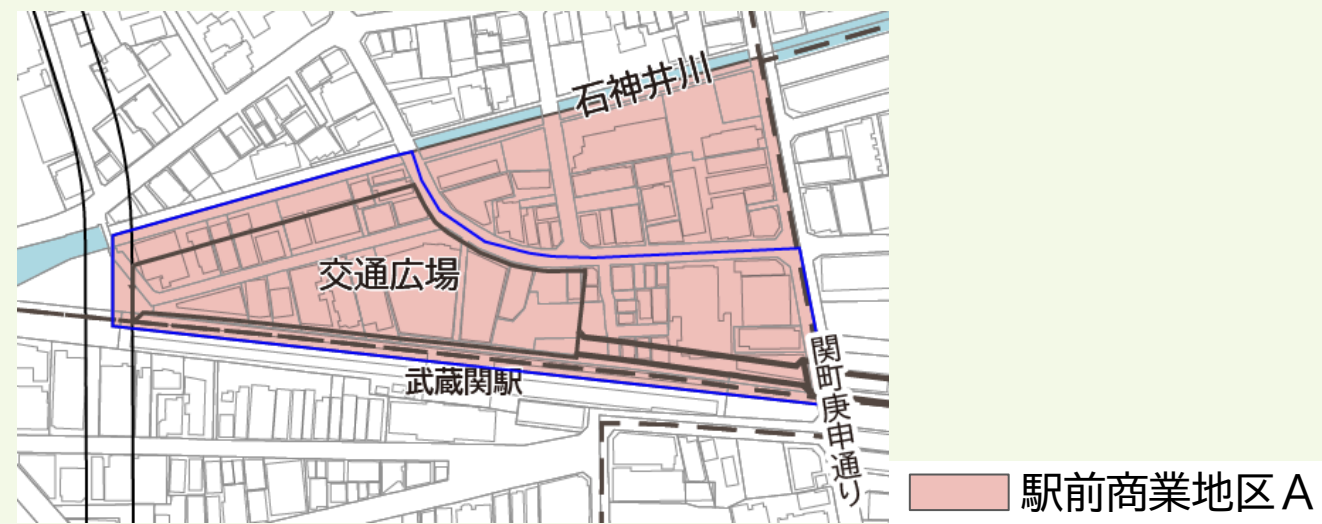


区分	用途地域			高度地区	高さ制限	日影規制	防火地域
	用途地域	建蔽率	容積率				
駅前商業 A	近隣商業地域	80%	400%	無指定	原則25m ※敷地面積等の条件により異なる	無指定	防火

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

※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				
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
230・135沿道

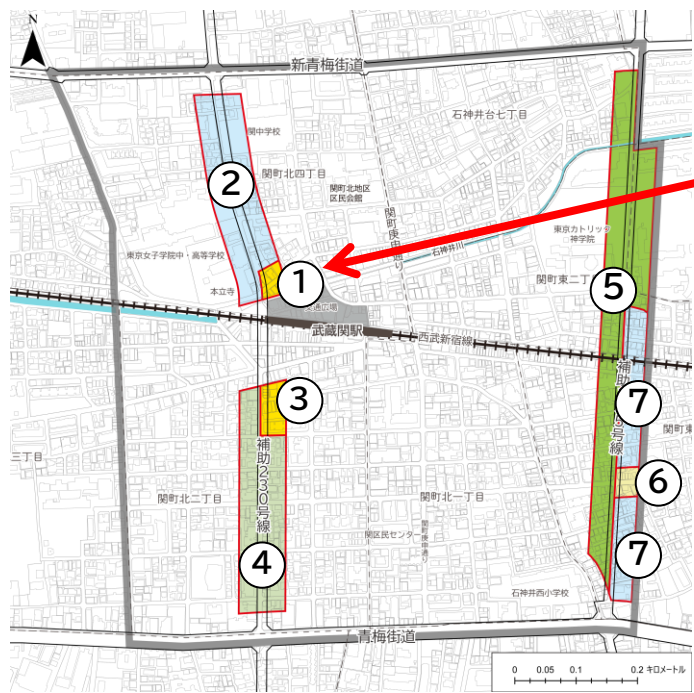
⑭ 補助230号線沿道地区Ⅰ・Ⅱおよび補助135号線沿道地区のルール

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



地区独自ルール
230・135沿道

⑭-1 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	75㎡	準防火
	② 第一種低層住居専用地域	50%	100%	第一種	10m	80㎡	準防火
	③ 第一種住居地域	60%	200%	第二種	20m	75㎡	準防火
	④ 第一種中高層住居専用地域	50%	150%	第二種	17m	80㎡	準防火
	⑤ 第一種中高層住居専用地域	60%	200%	第二種	20m	75㎡	準防火
	⑥ 第一種住居地域	60%	200%	第二種	17m	75㎡	準防火
	⑦ 第一種低層住居専用地域	50%	100%	第一種	10m	80㎡	準防火

変更後	第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m	75㎡	防火
-----	---------	-----	------	-----	-----	-----	----

地区独自ルール
230・135沿道

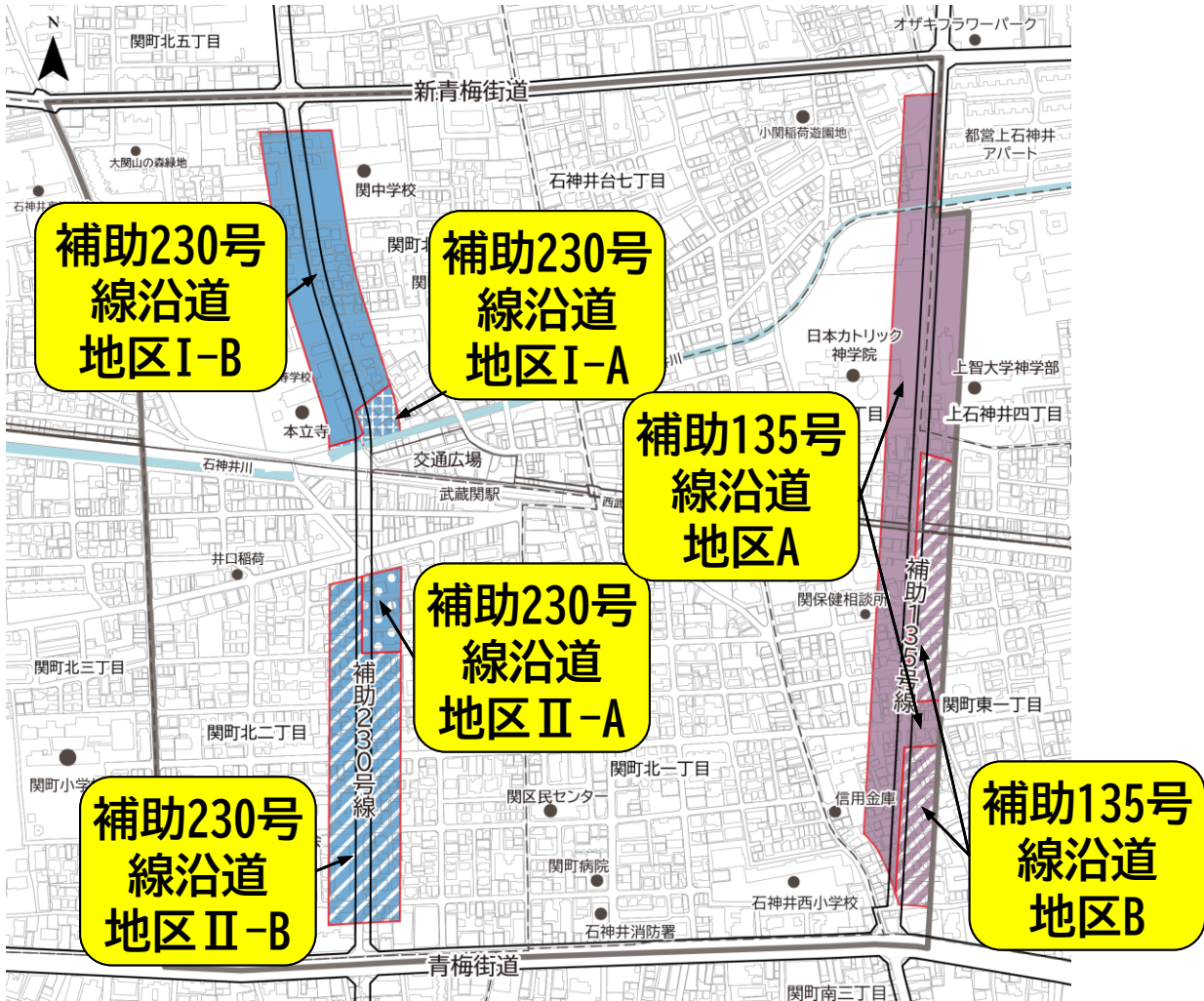
⑭-2 地区計画による高さの最高限度

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

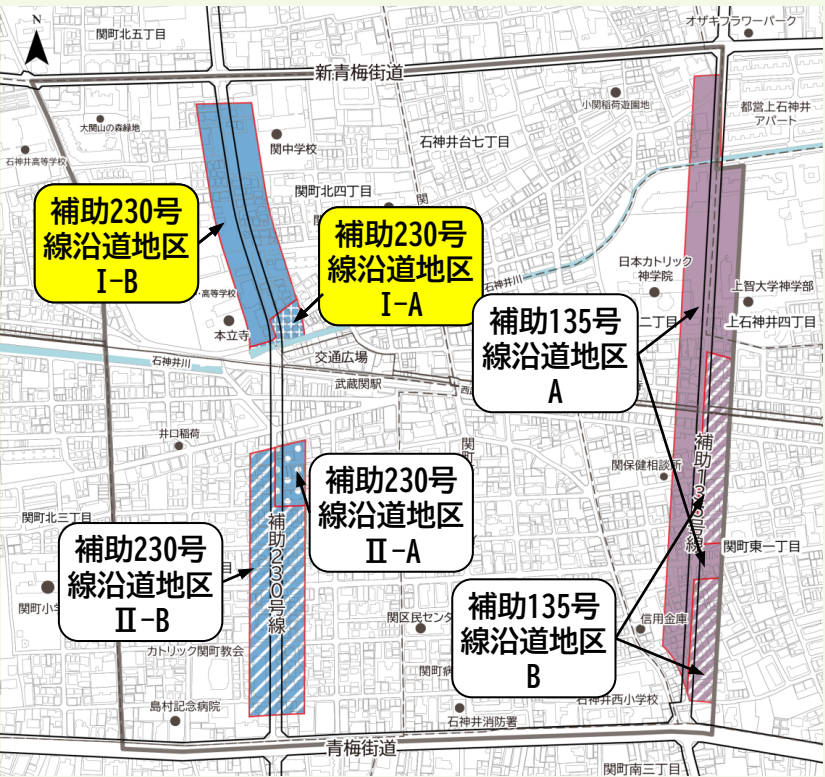
地区区分		内容
補助230号線 沿道地区Ⅰ	A	17m以下、かつ 地上5階以下
	B	
補助230号線 沿道地区Ⅱ	A	20m以下、かつ 地上6階以下
	B	
補助135号線 沿道地区	A	
	B	

※変更内容については、現在、東京都と協議中です。



地区独自ルール
230・135沿道

⑭-まとめ 用途地域の変更と地区計画による制限

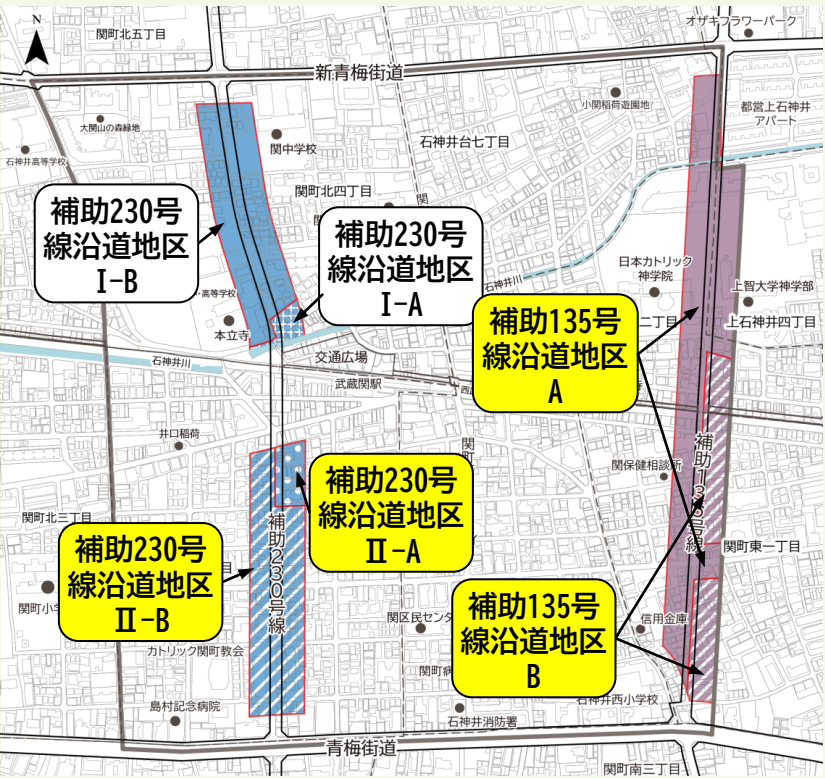


※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

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 I	A	①	第一種住居地域	60%	300%	第二種	17m 5階以下	110㎡	防火
	B	②	第一種住居地域	60%	300%	第二種	17m 5階以下	110㎡	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	110㎡	防火
	B	④	第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110㎡	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	110㎡	防火
	B	⑦	第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110㎡	防火

地区独自ルール
230・135沿道

⑭-まとめ 用途地域の変更と地区計画による制限



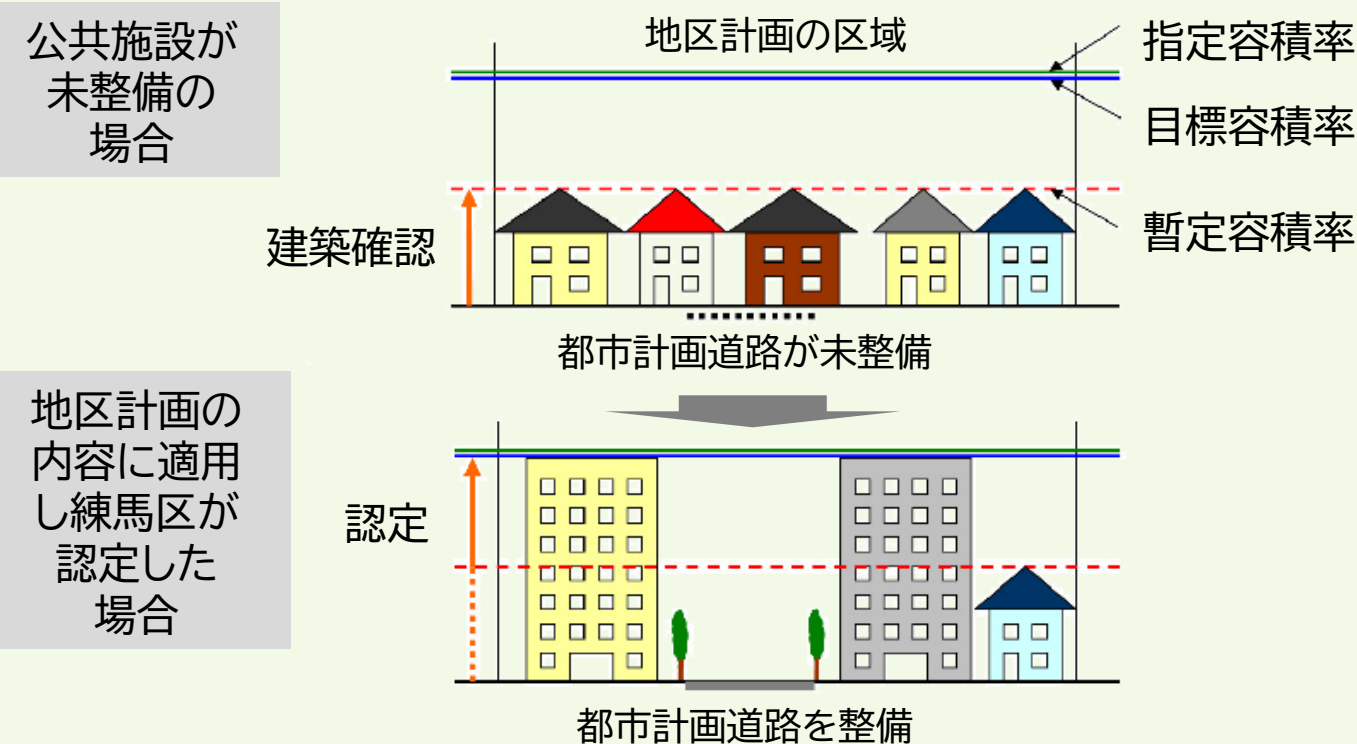
※変更内容については、現在、東京都と協議中です。

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 I	A	①	第一種住居地域	60%	300%	第二種	17m 5階以下	110㎡	防火
	B	②	第一種住居地域	60%	300%	第二種	17m 5階以下	110㎡	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	110㎡	防火
	B	④	第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110㎡	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	110㎡	防火
	B	⑦	第一種住居地域	60%	300%	第二種	20m 6階以下	110㎡	防火

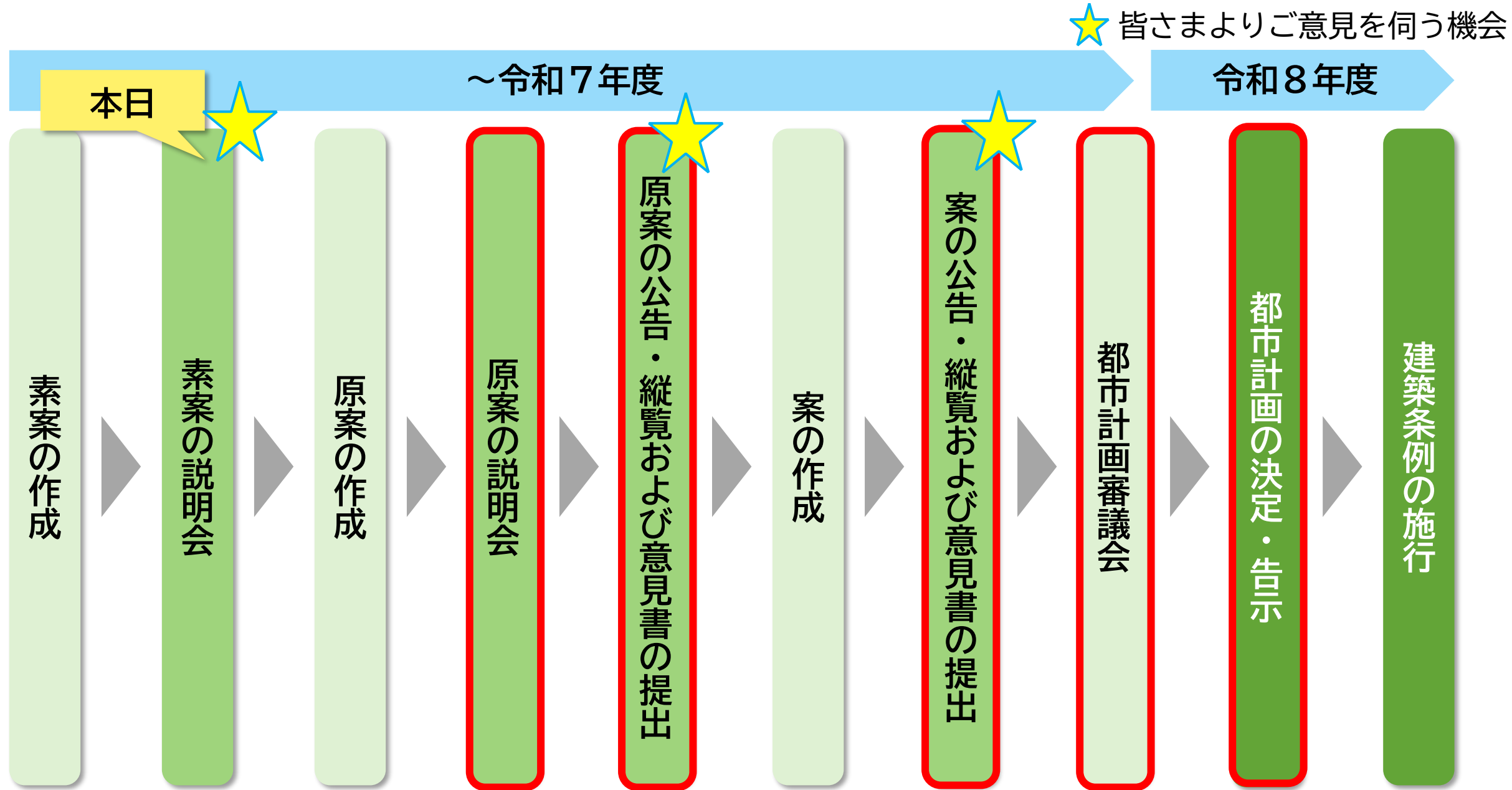
地区独自ルール
230・135沿道

⑭-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%	
	B	150%	
補助135号線 沿道地区	A	200%	
	B	100%	



ご清聴ありがとうございました