

報告事項 2
説明資料 ①

令和 7 年 12 月 19 日
第251回都市計画審議会

武蔵関駅周辺地区地区計画等の都市計画原案について

1 概要

本地区は、練馬区の南西部に位置し、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る。

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東京都市計画道路区画街路練馬区画街路第 8 号線の整備、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第135号線（以下「補助135号線」という。）の整備ならびに石神井川河川改修事業が進められている。

これら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ならびに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図るため、地区計画の都市計画を作成する。

また、これに併せて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 名称

武蔵関駅周辺地区地区計画

3 対象区域

練馬区石神井台七丁目、関町北一丁目、関町北二丁目、関町北四丁目、上石神井四丁目、関町東一丁目および関町東二丁目各地内 約80.1ha

4 同時決定予定案件

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

用途地域の変更（東京都決定）

5 これまでの経過

平成22年 5 月	まちづくり協議会（37回）
～令和 7 年 7 月	
平成26年 5 月	まちづくり構想の策定
令和 3 年 9 月	アンケート調査 （武蔵関駅周辺地区の将来イメージ）
令和 3 年12月	まちづくりに関するオープンハウスの開催
～令和 6 年11月	（4 回）
令和 5 年11月	補助135号線沿道まちづくりルール検討部会
～令和 6 年 7 月	（4 回）
令和 6 年 3 月	アンケート調査 （補助135号線沿道の将来イメージ）
10月	アンケート調査 （まちづくりルール（地区計画案））
令和 7 年 8 月	地区計画素案の説明会（2 回）
10月	地区計画素案に関する個別相談会（4 回）

6 今後の予定

令和 7 年12月19日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
令和 8 年 1 月13日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～2 月 3 日	
1 月16日、17日	都市計画原案の説明会
3 月～4 月	東京都知事協議等手続き
6 月	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
（2 週間）	
7 月	練馬区都市計画審議会へ付議 （地区計画の決定、高度地区の変更、防火地域 及び準防火地域の変更）
9 月	東京都都市計画審議会へ付議（東京都） （用途地域の変更）
10月	都市計画決定・変更、告示

7 添付資料

(1) 地区計画の原案	P 4～24
(2) 高度地区の変更原案	P 25～33
(3) 防火地域及び準防火地域の変更原案	P 34～38
(4) 用途地域の変更原案（参考）	P 39～46
(5) 現況写真	P 47
(6) 都市計画原案説明会資料（説明資料②）	別添

8 区域図



都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

武蔵関駅周辺地区地区計画

2 理由

本地区は、練馬区の南西部に位置し、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る。

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東京都市計画道路区画街路練馬区画街路第8号線の整備、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第135号線（以下「補助135号線」という。）の整備ならびに石神井川河川改修事業が進められている。

「練馬区都市計画マスタープラン」では、本地区を生活拠点と位置付け、交通の利便性や安全性と、買物などの回遊性の向上を目指すこととしている。また「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」では、鉄道立体化にあわせた安全・快適な道路や駅周辺の整備の推進、駅前空間や地域資源を活かした賑わいづくり、石神井川のうるおいやみどりの豊かさが感じられゆとりある安全な住環境の形成を目指すこととしている。加えて、「東京都防災都市づくり推進計画」において、補助230号線は一般延焼遮断帯、補助135号線は主要延焼遮断帯にそれぞれ位置付けられている。

以上のことから、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ならびに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図るため、面積約8

0. 1ヘクタールの区域について地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）
都市計画武蔵関駅周辺地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称		武蔵関駅周辺地区地区計画
位 置 ※		練馬区石神井台七丁目、関町北一丁目、関町北二丁目、関町北四丁目、上石神井四丁目、関町東一丁目および関町東二丁目各地内
面 積 ※		約80.1ha
地区計画の目標		<p>本地区は、練馬区の南西部に位置し、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る。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のあるみどり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る。また、駅周辺で開催される「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る。</p> <p>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東京都市計画道路区画街路練馬区画街路第8号線（以下「交通広場」という。）の整備、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第135号線（以下「補助135号線」という。）の整備ならびに石神井川河川改修事業が進められている。</p> <p>「練馬区都市計画マスタープラン」では、本地区を生活拠点と位置付け、交通の利便性や安全性と、買物などの回遊性の向上を目指すこととしている。また「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」では、鉄道立体化にあわせた安全・快適な道路や駅周辺の整備の推進、駅前空間や地域資源を活かした賑わいづくり、石神井川のうるおいやみどりの豊かさが感じられゆとりある安全な住環境の形成を目指すこととしている。加えて、「東京都防災都市づくり推進計画」において、補助230号線は一般延焼遮断帯、補助135号線は主要延焼遮断帯にそれぞれ位置付けられている。</p> <p>以上のことから、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ならびに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図ることを目標とする。</p>
関する方針	区域の整備・開発および保全に 土地利用の方針	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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。</p> <p>5 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。</p>

土地利用の方針	<p>6 補助230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。</p> <p>7 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。</p> <p>8 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。</p> <p>9 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。</p>
地区施設の整備の方針	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6 落ち着いた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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

		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、地下水の涵養に努める。			
地区整備計画	地区施設の配置および規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1 号	6.0m	約210m	拡幅・既設
			区画道路 2 号	6.0m	約170m	拡幅・既設
			区画道路 3 号※	6.0～9.6m	約240m	既設
			区画道路 4 号	6.0m	約180m	既設
			区画道路 5 号※	6.0～8.0m	約270m	既設
			区画道路 6 号※	8.0m	約260m	既設
			区画道路 7 号※	8.0m	約220m	既設
			区画道路 8 号※	7.0～8.0m	約260m	既設
			区画道路 9 号	6.0m	約160m	既設
			区画道路10号	6.0m	約160m	既設
			区画道路11号※	7.7～9.2m	約430m	既設
			区画道路12号※	8.0m	約210m	既設
			区画道路13号※	8.0m	約250m	既設
			名称	箇所		備考
			隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：26箇所		新設
	その他の公共空地	名称	面積		備考	
		道路状空地	約70㎡		新設	

地区の 区分	名称	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	補助230 号線沿道 地区Ⅰ		補助230 号線沿道 地区Ⅱ		補助135 号線沿道 地区		住宅・ 商業共 存地区	住宅地区
							A	B	A	B	A	B		
	面積	約1.8ha	約2.4ha	約12.3ha	約3.5ha	約3.4ha	約2.6ha		約2.8ha		約5.8ha		約6.8ha	約38.7ha
建築物等の用 途の制限※	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。					—	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。							—
	1 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						1 ホテルまたは旅館							
	2 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物						2 ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場およびバッティング練習場							
建築物等に関する事項	3 計画図3に表示する壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、建築物の1階部分のうち建築物の間口の2分の1以上を、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに附属する自動車車庫（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。		—	3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		—	3 自動車教習所							—
	ただし、つぎの各号に該当する場合はこの限りでない。 (1) 階数が2階以下で、かつ延べ面積が100㎡以下の建築物 (2) 住宅等の出入口等の用に供する場合 (3) 区長が別に定める基準に適合すると認める場合			4 カラオケボックスその他これに類するもの										

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の容積率の最高限度※	<p>1 計画図 3 に表示する壁面の位置の制限 3 号が定められている敷地においては、10分の40とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が 2 以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の 6 を乗じて得た数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。</p>	—					
区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	—	10分の30				—	
公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度	—	<p>当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の 4 第 1 項に基づく認定）、または補助230号線および補助135号線に係る供用開始の告示（道路法第18条第 2 項の規定に基づく告示）後は、以下の容積率を適用しない。</p>				—	
		10分 の20	10分 の10	10分 の20	10分 の15	10分 の20	10分 の10

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	—	110㎡
	<p>ただし、つぎのいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>1 当該地区計画の都市計画決定告示日において敷地面積が上記面積未満である敷地で、その敷地の全てを一の敷地として使用する場合</p> <p>2 当該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上記面積未満となる敷地で、その敷地の全てを一の敷地として使用する場合</p>		
壁面の位置の制限	<p>1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒および出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>2 計画図3に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路（区画道路、補助230号線および補助135号線を含む。以下同じ。）の境界線（区画道路、補助230号線および補助135号線にあっては計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p> <p>3 道路が交わる角敷地（交差により生じる隅角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>		
	4 計画図3に表示する壁面の位置の制限3号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路の境界線までの距離は、道路の路面の中心からの高さ13m以下の部分は0.5m以上とし、13mを超える部分は1.5m以上とする。	4 計画図3に表示する壁面の位置の制限4号が定められている部分においては、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。	4 面積が300㎡以上の敷地においては、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以上とする。
			5 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。

地区整備計画

建築物等に関する事項

壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号および2号が定められている部分ならびに道路が交わる角敷地（交差により生じる隅角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）において、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、自動販売機等の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。</p> <p>2 計画図3に表示する壁面の位置の制限3号および4号が定められている部分において、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を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。</p>				
—	<p>3 面積が300㎡以上の敷地において、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を設置してはならない。ただし、つぎの各号に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>(1) 電柱等の公益上必要なもの</p> <p>(2) 街路灯、出庫警報等の交通安全上必要なもの</p> <p>(3) 公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要なもの</p> <p>(4) 憩いのある空間の創出に資するもの（ベンチ等）</p> <p>(5) 植栽柵その他これらに類するもので安全上支障のないもの</p>				
建築物等の高さの最高限度	<p>25mかつ8階（地階を除く。）以下</p> <p>ただし、つぎの各号に定める場合は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 面積が80㎡未満の敷地においては、17mかつ5階（地階を除く。）以下</p> <p>(2) 面積が500㎡以上の敷地において区長が別に定める基準に適合すると認める場合は、35mかつ11階（地階を除く。）以下</p> <p>(3) 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可を受けた建築物にあつては適用しない。</p>	—	17mかつ5階（地階を除く。）以下	20mかつ6階（地階を除く。）以下	—

建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1 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する。		
	2 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）における建築物は、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、その屋根および外壁等の色彩（色相、明度および彩度などの色彩に関する表示については、日本産業規格Z8721に定められた基準とする。以下同じ。）は、練馬区景観計画に基づき、外壁基本色（外壁の5分の4以上）においてはつぎの1号から3号、屋根色についてはつぎの4号および5号に掲げる色彩から使用する。 (1) 色相が0 R（赤）から9.9 R（赤）において、明度3以上8.5未満の場合は、彩度4以下、明度8.5以上の場合は、彩度1.5以下の色彩とする。 (2) 色相が0 Y R（黄赤）から5 Y（黄）において、明度3以上8.5未満の場合は、彩度6以下、明度8.5以上の場合は、彩度2以下の色彩とする。 (3) 1号および2号以外の色相において、明度3以上8.5未満の場合の場合は、彩度2以下、明度8.5以上の場合は、彩度1以下の色彩とする。 (4) 色相が0 Y R（黄赤）から5 Y（黄）において、明度6以下、彩度4以下の色彩とする。 (5) 4号以外の色相において、明度6以下、彩度2以下の色彩とする。		
	3 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。	3 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。	
	4 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したものとする。		
	5 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。		
	—	6 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する。ただし、学校および病院に係る広告物について、屋外広告物の表示面積の合計は、50㎡以下とする。 7 コンテナを利用した貸倉庫、物置は建築してはならない。ただし、公益上必要なものはこの限りでない。	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵または高さ60cm以下の部分は、この限りでない。	
		建築物の緑化率の最低限度	—	0.3/10 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する。
	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項	—	計画図4に表示する地域にゆかりのあるみどりについては、保全に努める。 ・上智大学神学部 ・日本カトリック神学院 ・法耀山 本立寺 ・練馬区立大関山の森緑地	
	その他、土地の利用に関する事項	1 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する。		
		—	2 面積が300㎡以上の敷地において、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、敷地の道路に接する部分（人や車両の出入りに必要な通路、ごみ置き場等の部分を除く。）の長さの2分の1以上の部分の範囲は植栽また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する。	

※は知事協議事項

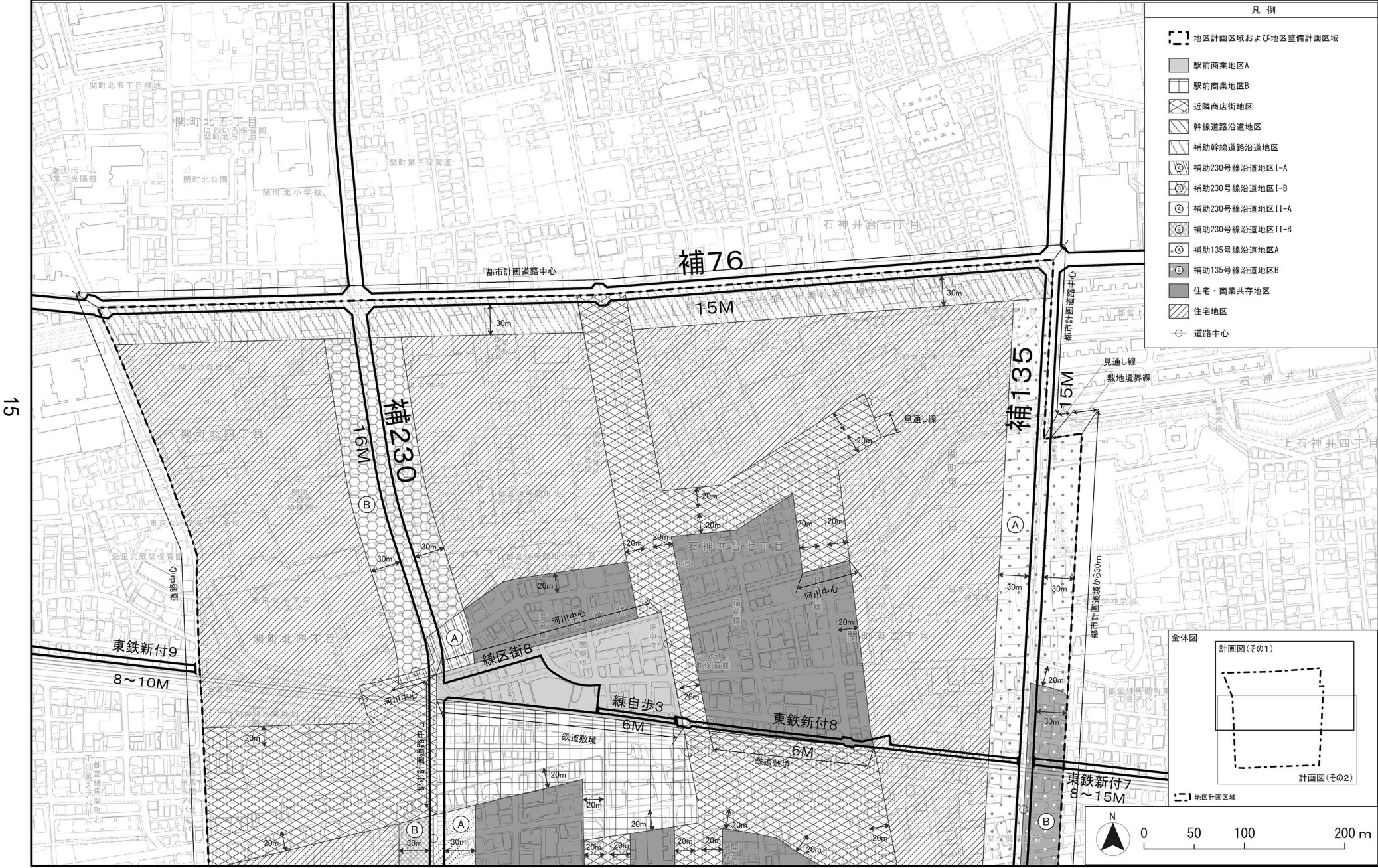
「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：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ならびに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図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

計画図 1（その1）【原案】

〔練馬区決定〕

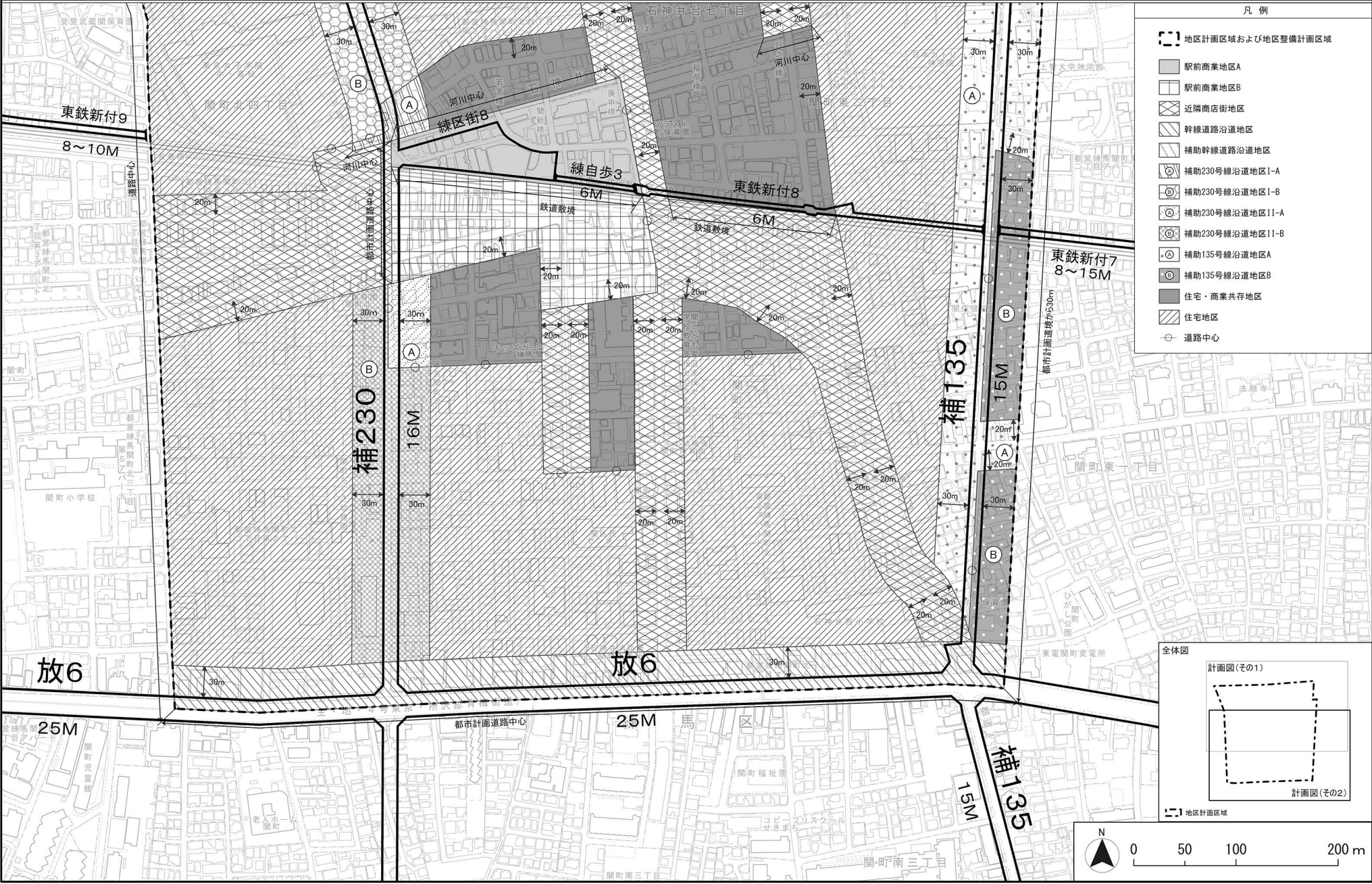


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6 都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7 都市基街都第4号、令和7年4月10日

東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

計画図 1 (その2)【原案】

〔練馬区決定〕



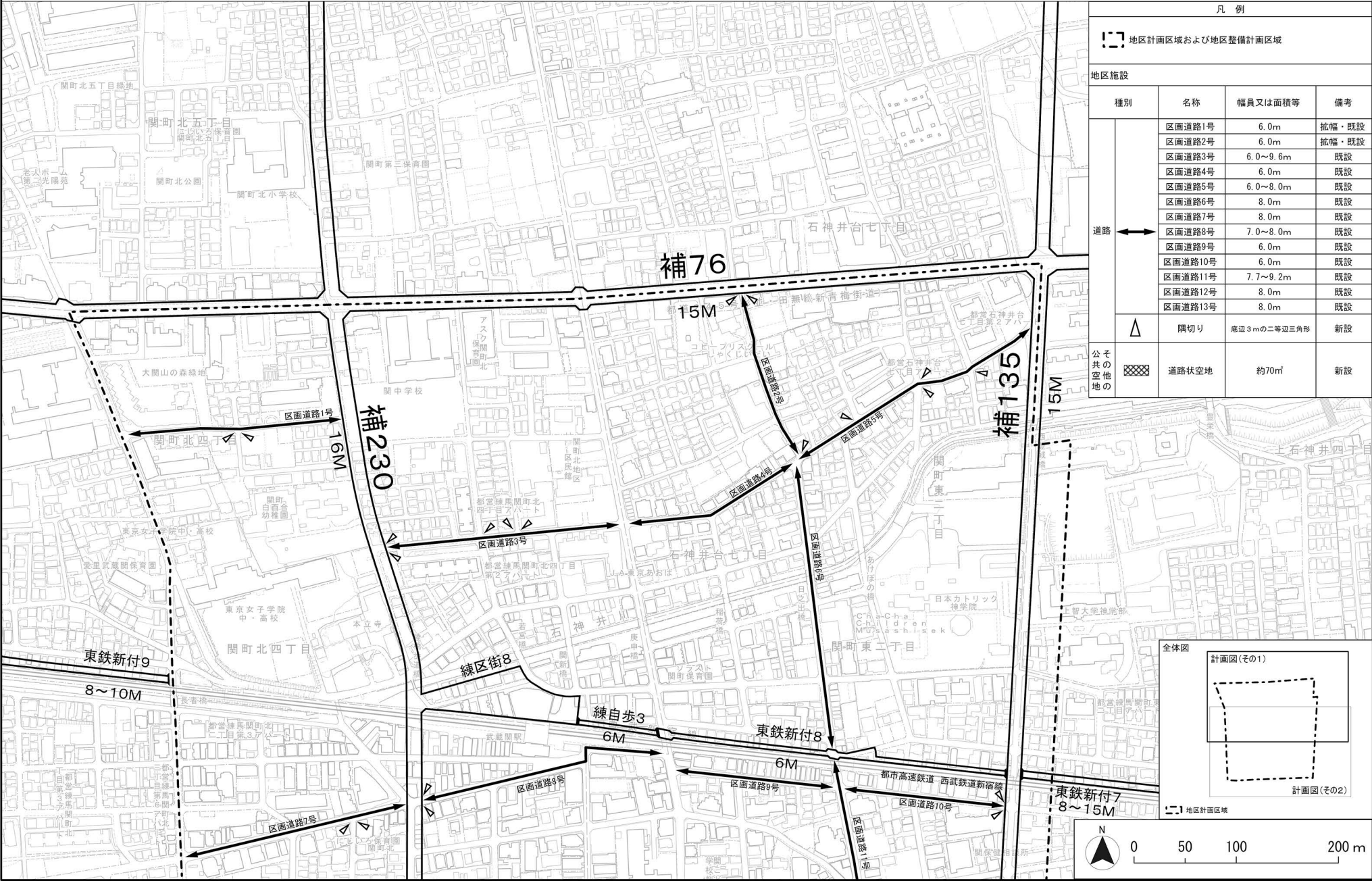
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日

東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

計画図 2 (その1)【原案】

〔練馬区決定〕

17



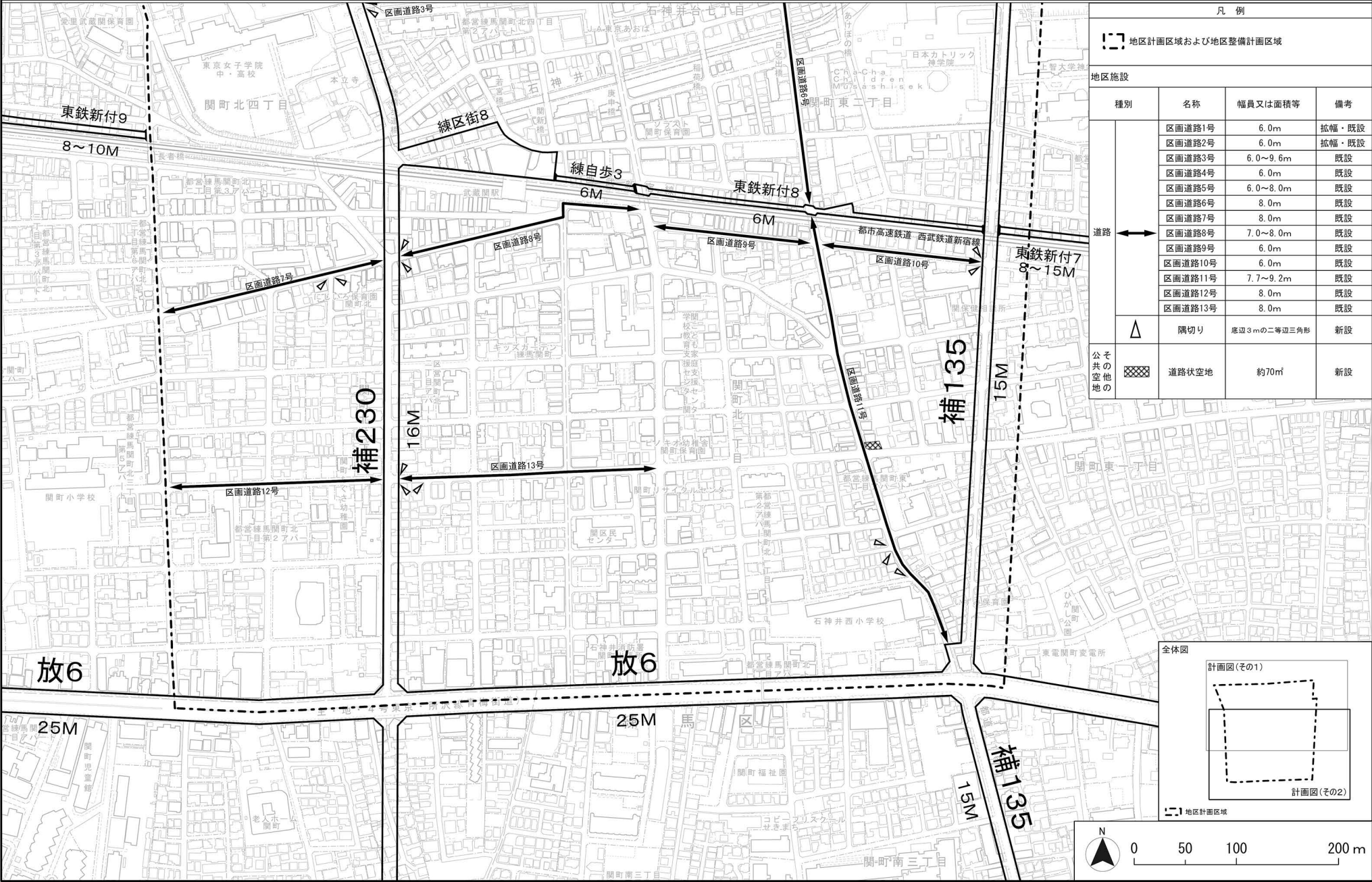
凡 例			
地区計画区域および地区整備計画区域			
地区施設			
種別	名称	幅員又は面積等	備考
道路	区画道路1号	6.0m	拡幅・既設
	区画道路2号	6.0m	拡幅・既設
	区画道路3号	6.0～9.6m	既設
	区画道路4号	6.0m	既設
	区画道路5号	6.0～8.0m	既設
	区画道路6号	8.0m	既設
	区画道路7号	8.0m	既設
	区画道路8号	7.0～8.0m	既設
	区画道路9号	6.0m	既設
	区画道路10号	6.0m	既設
	区画道路11号	7.7～9.2m	既設
	区画道路12号	8.0m	既設
	区画道路13号	8.0m	既設
公 共 其 他 の 地	隅切り	底辺3mの二等辺三角形	新設
	道路状空地	約70㎡	新設

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日

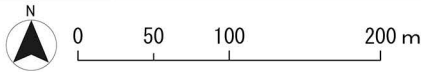
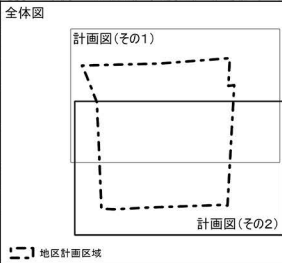
東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

計画図 2 (その2)【原案】

〔練馬区決定〕



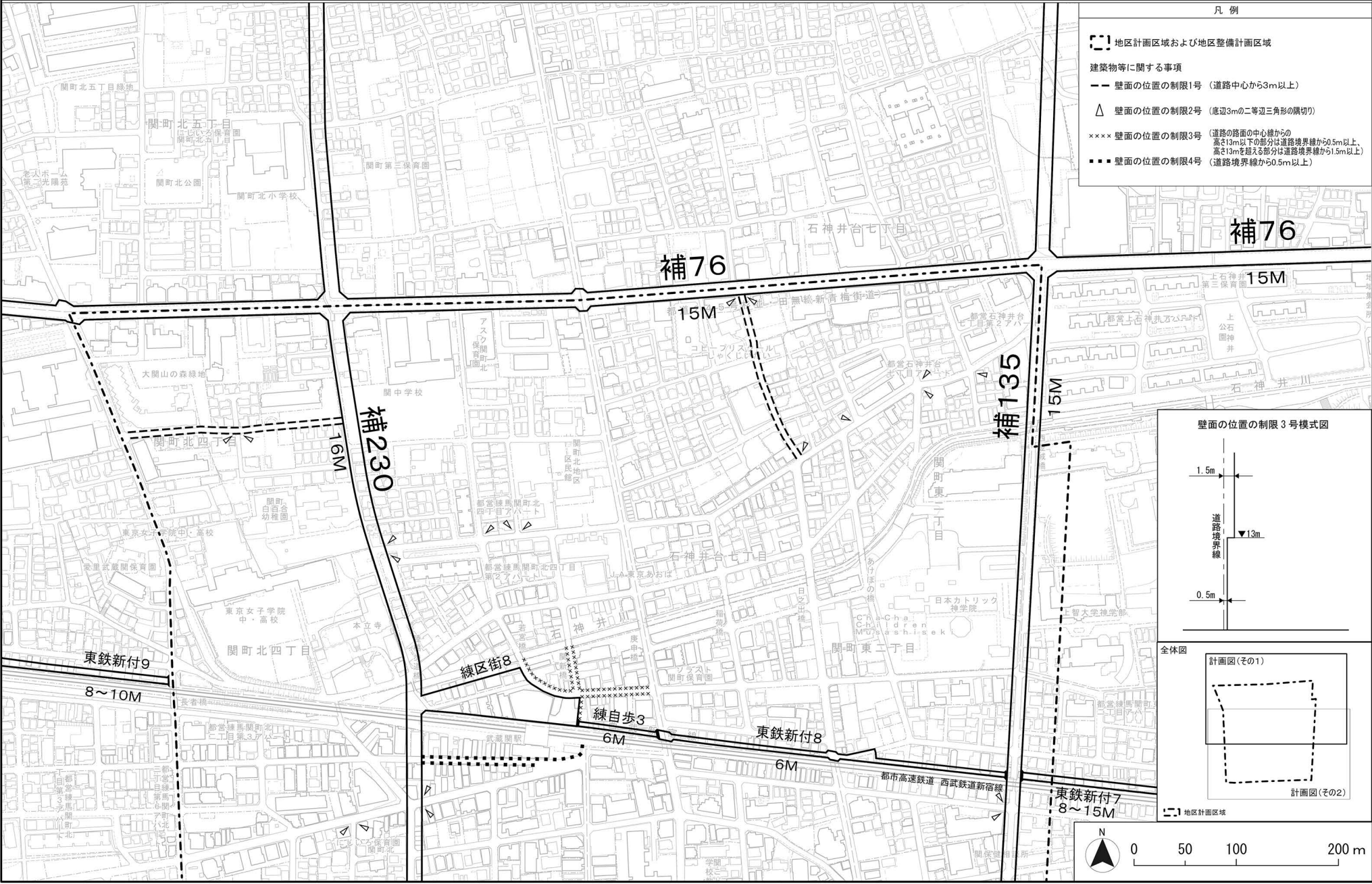
凡 例			
地区計画区域および地区整備計画区域			
地区施設			
種別	名称	幅員又は面積等	備考
道路	区画道路1号	6.0m	拡幅・既設
	区画道路2号	6.0m	拡幅・既設
	区画道路3号	6.0～9.6m	既設
	区画道路4号	6.0m	既設
	区画道路5号	6.0～8.0m	既設
	区画道路6号	8.0m	既設
	区画道路7号	8.0m	既設
	区画道路8号	7.0～8.0m	既設
	区画道路9号	6.0m	既設
	区画道路10号	6.0m	既設
	区画道路11号	7.7～9.2m	既設
	区画道路12号	8.0m	既設
	区画道路13号	8.0m	既設
△	隅切り	底辺3mの二等辺三角形	新設
公共空地	道路状空地	約70㎡	新設



東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

計画図 3 (その1)【原案】

〔練馬区決定〕



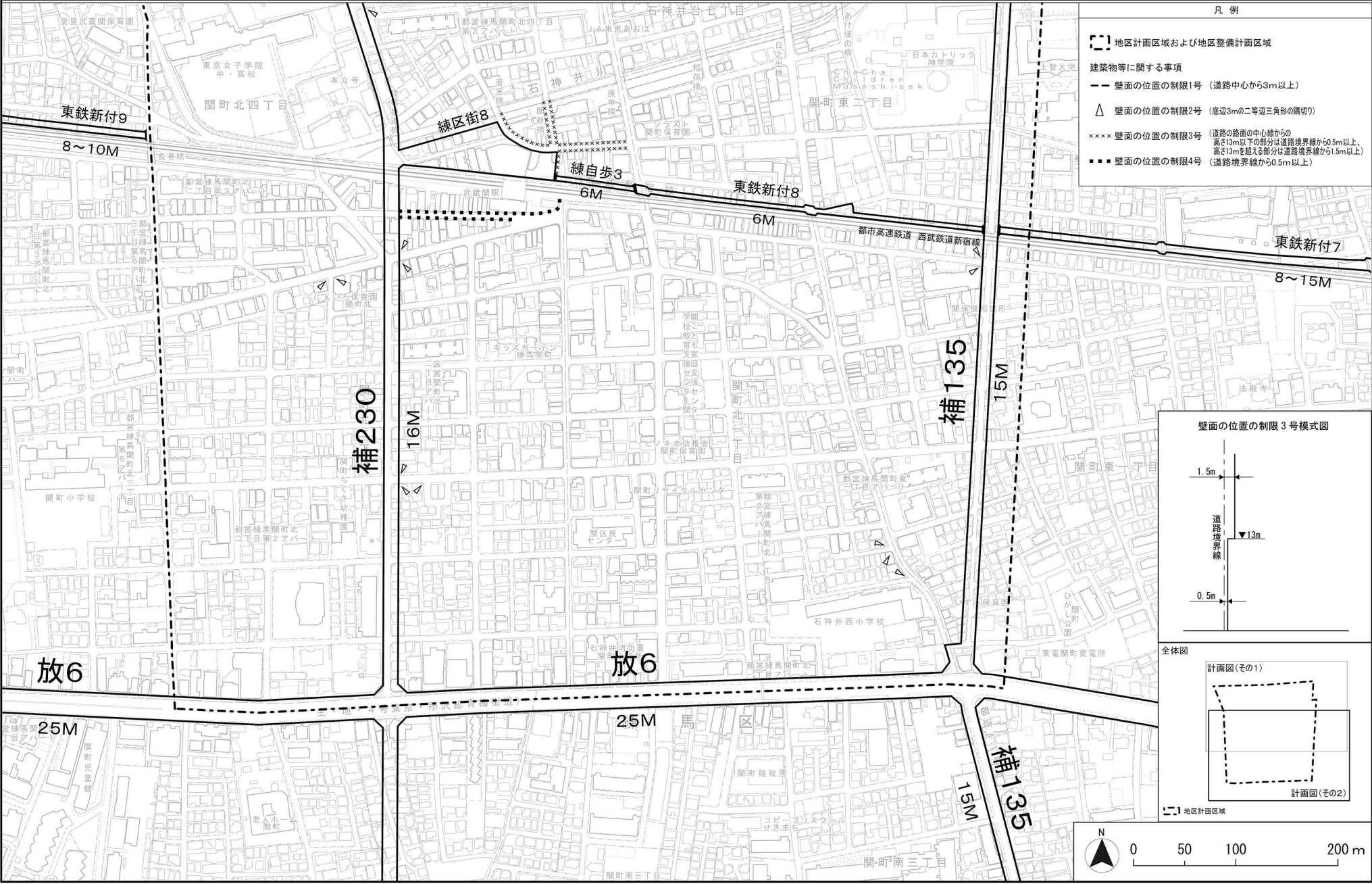
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:6都市基交測第253号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)7都市基街都第4号、令和7年4月10日

東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

計画図 3 (その2)【原案】

〔練馬区決定〕

20



凡 例

地区計画区域および地区整備計画区域

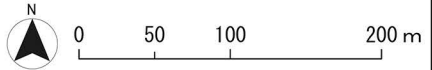
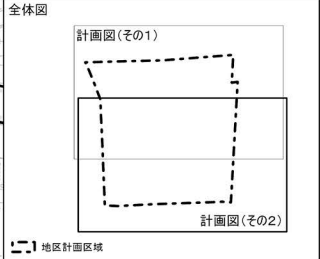
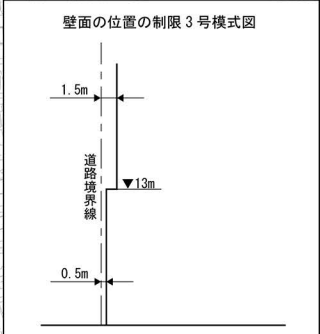
建築物等に関する事項

―― 壁面の位置の制限1号 (道路中心から3m以上)

△ 壁面の位置の制限2号 (底辺3mの二等辺三角形の隅切り)

×××× 壁面の位置の制限3号 (道路の路面の中心線からの高さ13m以下の部分は道路境界線から0.5m以上、高さ13mを超える部分は道路境界線から1.5m以上)

■■■■ 壁面の位置の制限4号 (道路境界線から0.5m以上)

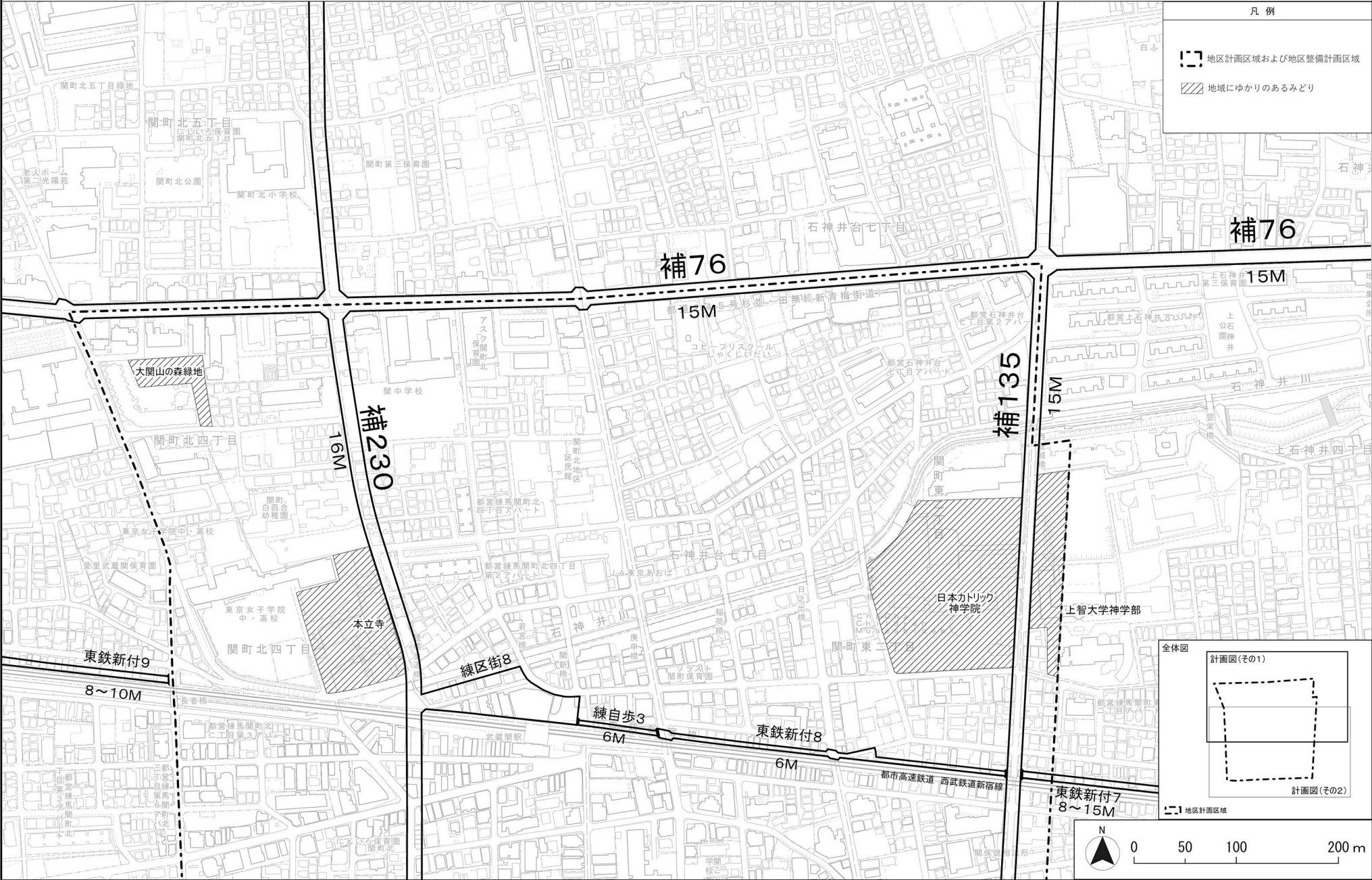


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:6都市基交測第253号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)7都市基街都第4号、令和7年4月10日

東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

計画図 4（その1）【原案】

〔練馬区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日

東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

計画図 4 (その 2)【原案】

〔練馬区決定〕

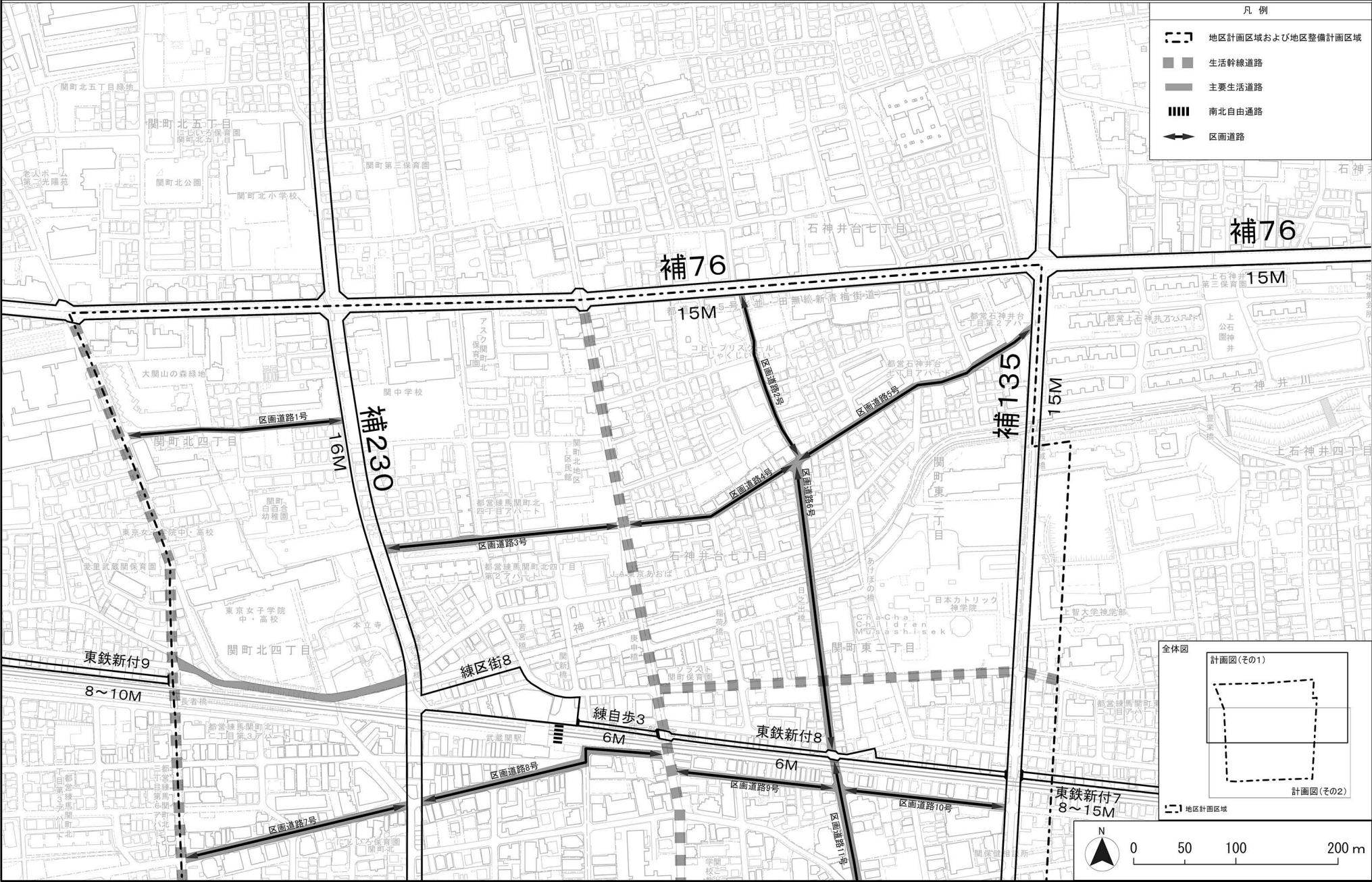


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街部第4号、令和7年4月10日

東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

方針附図（その1）【原案】

〔練馬区決定〕

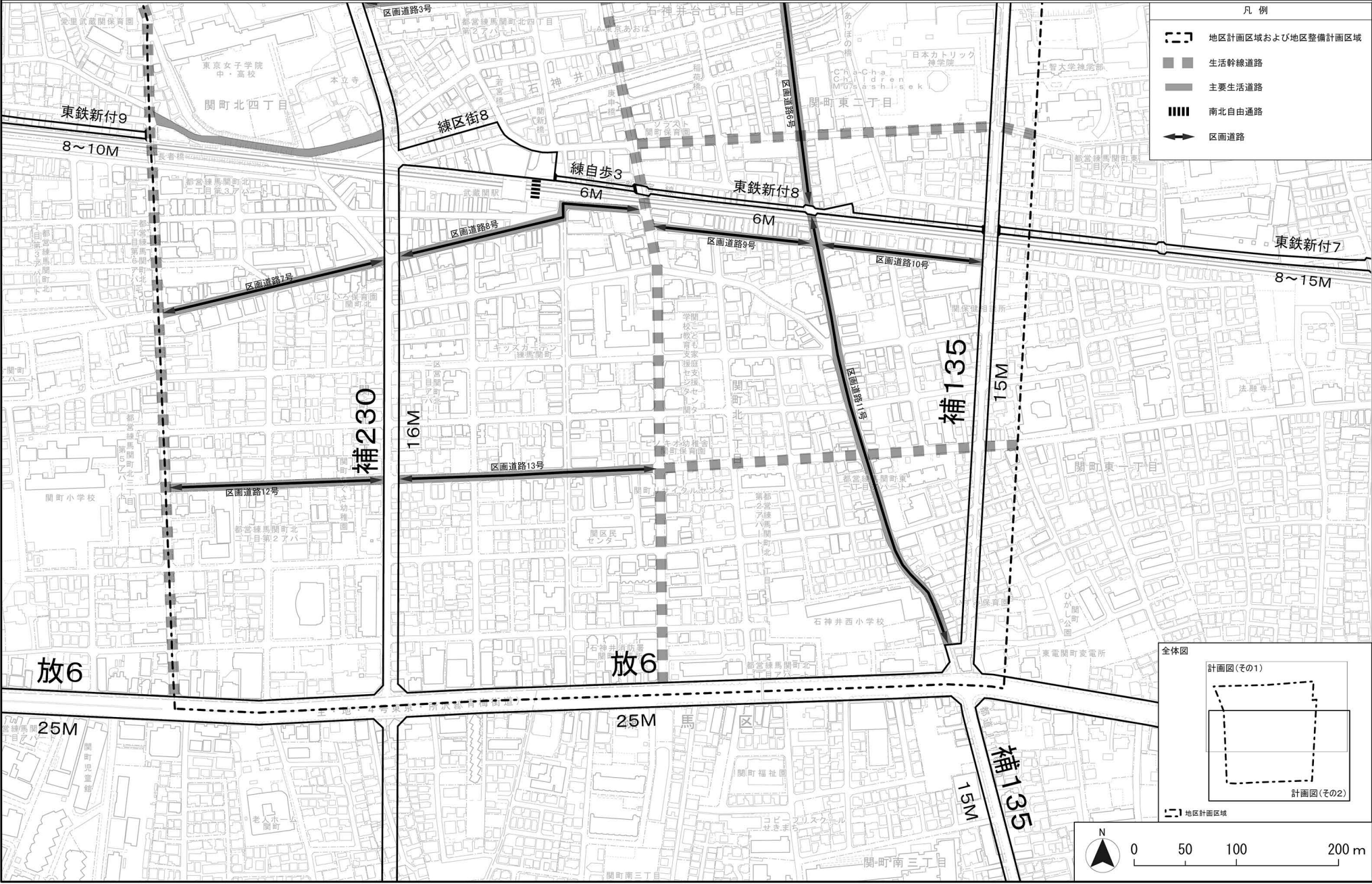


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日

東京都市計画地区計画
武蔵関駅周辺地区地区計画

方針附图（その2）【原案】

〔練馬区決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(武蔵関駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の南西部に位置し、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る。

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東京都市計画道路区画街路練馬区画街路第8号線の整備、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第135号線（以下「補助135号線」という。）の整備ならびに石神井川河川改修事業が進められている。

「練馬区都市計画マスタープラン」では、本地区を生活拠点と位置付け、交通の利便性や安全性と、買物などの回遊性の向上を目指すこととしている。また「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」では、鉄道立体化にあわせた安全・快適な道路や駅周辺の整備の推進、駅前空間や地域資源を活かした賑わいづくり、石神井川のうるおいやみどりの豊かさが感じられゆとりある安全な住環境の形成を目指すこととしている。加えて、「東京都防災都市づくり推進計画」において、補助230号線は一般延焼遮断帯、補助135号線は主要延焼遮断帯にそれぞれ位置付けられている。

以上のことから、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ならびに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図るため、地区計画を

策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約7.5ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 ha 2,544.7 (2,548.8)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	17m第1種 高度地区	約 ha 22.2	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は 17 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
	第 2 種 高度地区	約 ha 204.9	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	17m第2種 高度地区	約 ha 401.5 (404.1)	1 建築物の高さは 17 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	20m第2種 高度地区	約 ha 956.0 (949.5)	1 建築物の高さは 20 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.0	1 建築物の高さは 25 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.2	1 建築物の高さは 30 メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8 メートルを減じたものの 0.6 倍に 15 メートルを加えたもの以下とする。	

〔最高限度〕	17m第3種高度地区	約 38.6 ha	<p>1 建築物の高さは17メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。</p>	
	20m第3種高度地区	約 16.6 ha	<p>1 建築物の高さは20メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。</p>	
	25m第3種高度地区	約 150.7 (151.2) ha	<p>1 建築物の高さは25メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。</p>	
	30m第3種高度地区	約 210.2 ha	<p>1 建築物の高さは30メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。</p>	
	35m第3種高度地区	約 31.4 ha	<p>1 建築物の高さは35メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離1.25倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。</p>	
	20m高度地区	約 2.9 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。	
	30m高度地区	約 0.5 ha	建築物の高さは30メートル以下とする。	
	小計	約 4,720.4 ha		
	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、つぎのア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。</p>			

<p>一 最 高 限 度 一</p>	<p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、つぎのア、イに定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>	
--	---	--

〔最高限度〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>つぎの各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 136 条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--------	---	--

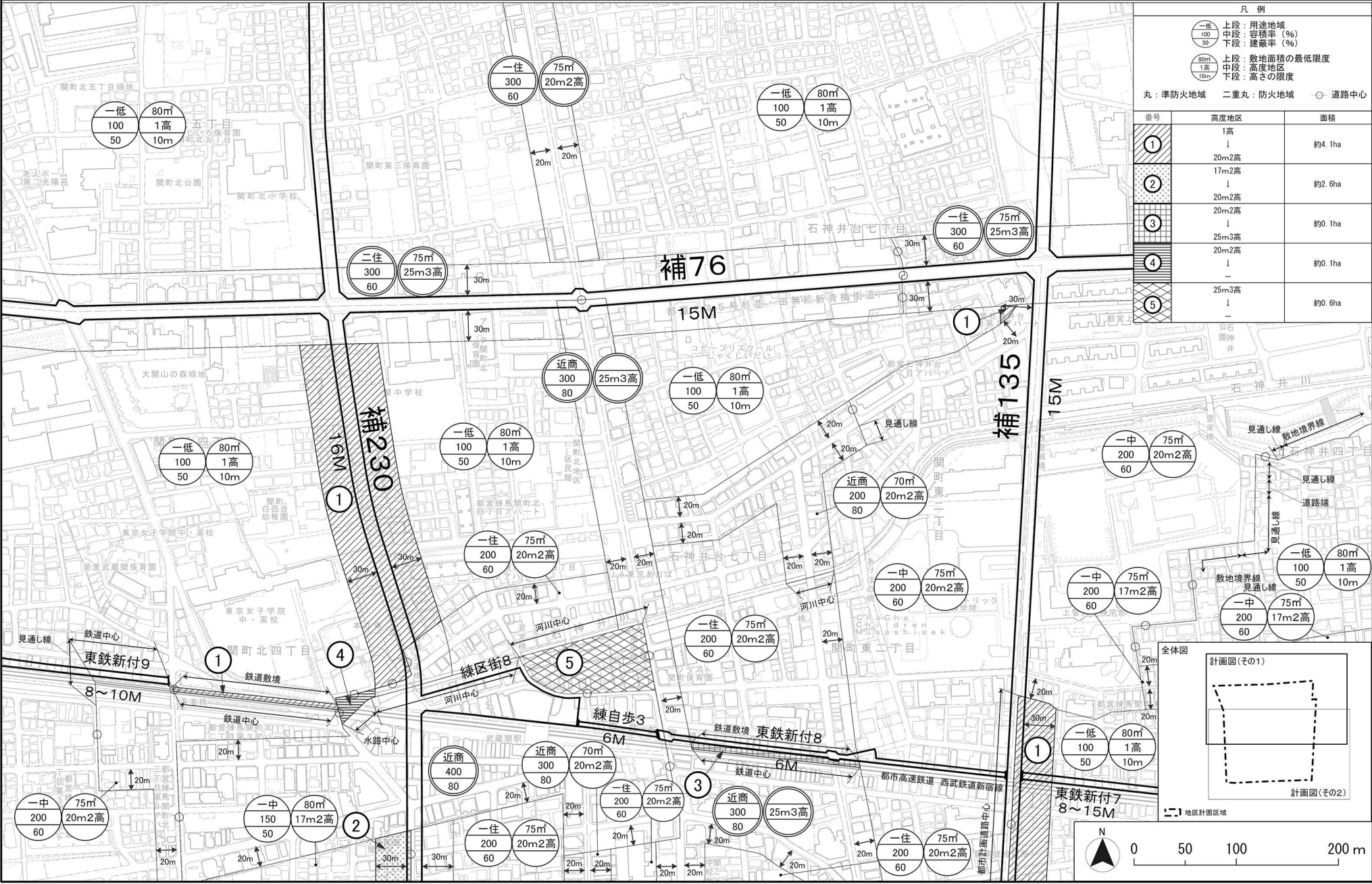
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最低限度〕	川越街道北地区 笹目通り ・環状 8 号線地区	約 58.9 ha	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は 7 メートルとする。ただし、つぎの各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが 7 メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の 2 分の 1 未満かつ 100 平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築または改築に係る建築物で当該増築または改築が建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 137 条の 10 第 1 号および第 2 号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門または塀を含む。）</p> <p>(5) 地下もしくは高架の工作物内または道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上または土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>
小 計	約 58.9 ha		
合 計	約 4779.3 ha		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

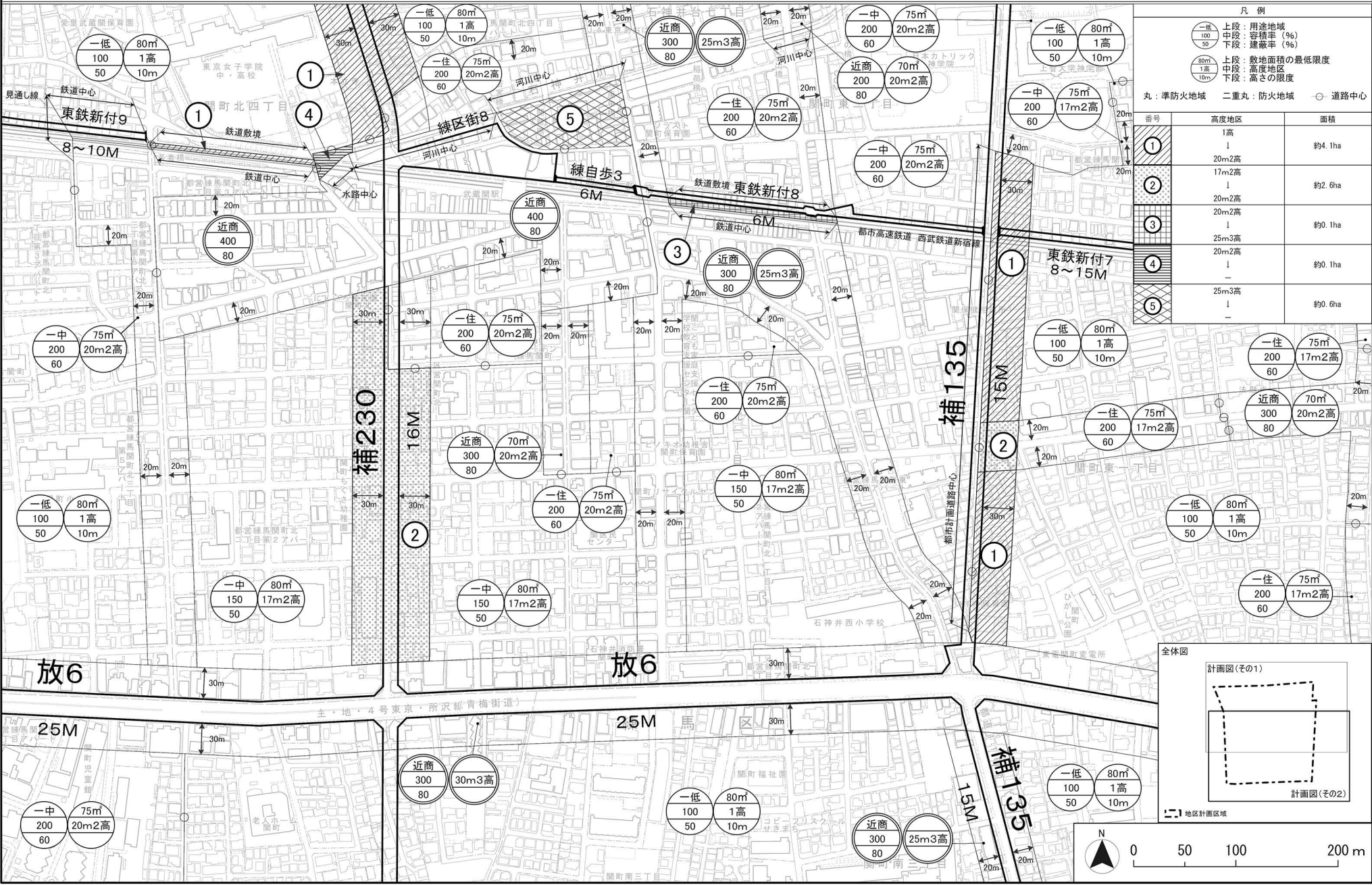
理由：武蔵関駅周辺地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区石神井台七丁目、 関町北二丁目、関町東一 丁目および関町東二丁目 各地内	第1種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約 4.1ha	
練馬区関町北二丁目およ び関町東一丁目各地内	17m 第2種 高度地区	20m 第2種 高度地区	約 2.6ha	
練馬区関町北一丁目、関 町東一丁目および関町東 二丁目地内	20m 第2種 高度地区	25m 第3種 高度地区	約 0.1ha	
練馬区関町北二丁目およ び関町北四丁目各地内	20m 第2種 高度地区	指定なし	約 0.1ha	
練馬区関町北四丁目地内	25m 第3種 高度地区	指定なし	約 0.6ha	



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域
(武蔵関駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の南西部に位置し、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る。

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東京都市計画道路区画街路練馬区画街路第8号線の整備、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）および東京都市計画道路幹線街路補助線街路第135号線（以下「補助135号線」という。）の整備ならびに石神井川河川改修事業が進められている。

「練馬区都市計画マスタープラン」では、本地区を生活拠点と位置付け、交通の利便性や安全性と、買物などの回遊性の向上を目指すこととしている。また「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」では、鉄道立体化にあわせた安全・快適な道路や駅周辺の整備の推進、駅前空間や地域資源を活かした賑わいづくり、石神井川のうるおいやみどりの豊かさが感じられゆとりある安全な住環境の形成を目指すこととしている。加えて、「東京都防災都市づくり推進計画」において、補助230号線は一般延焼遮断帯、補助135号線は主要延焼遮断帯にそれぞれ位置付けられている。

以上のことから、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ならびに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図るため、地区計画を

策定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、面積約 11.4 ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画防火地域及び準防火地域をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 660.6 (649.2)	
準防火地域	約 ha 4,089.6 (4,101.0)	
合 計	約 ha 4,750.2	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

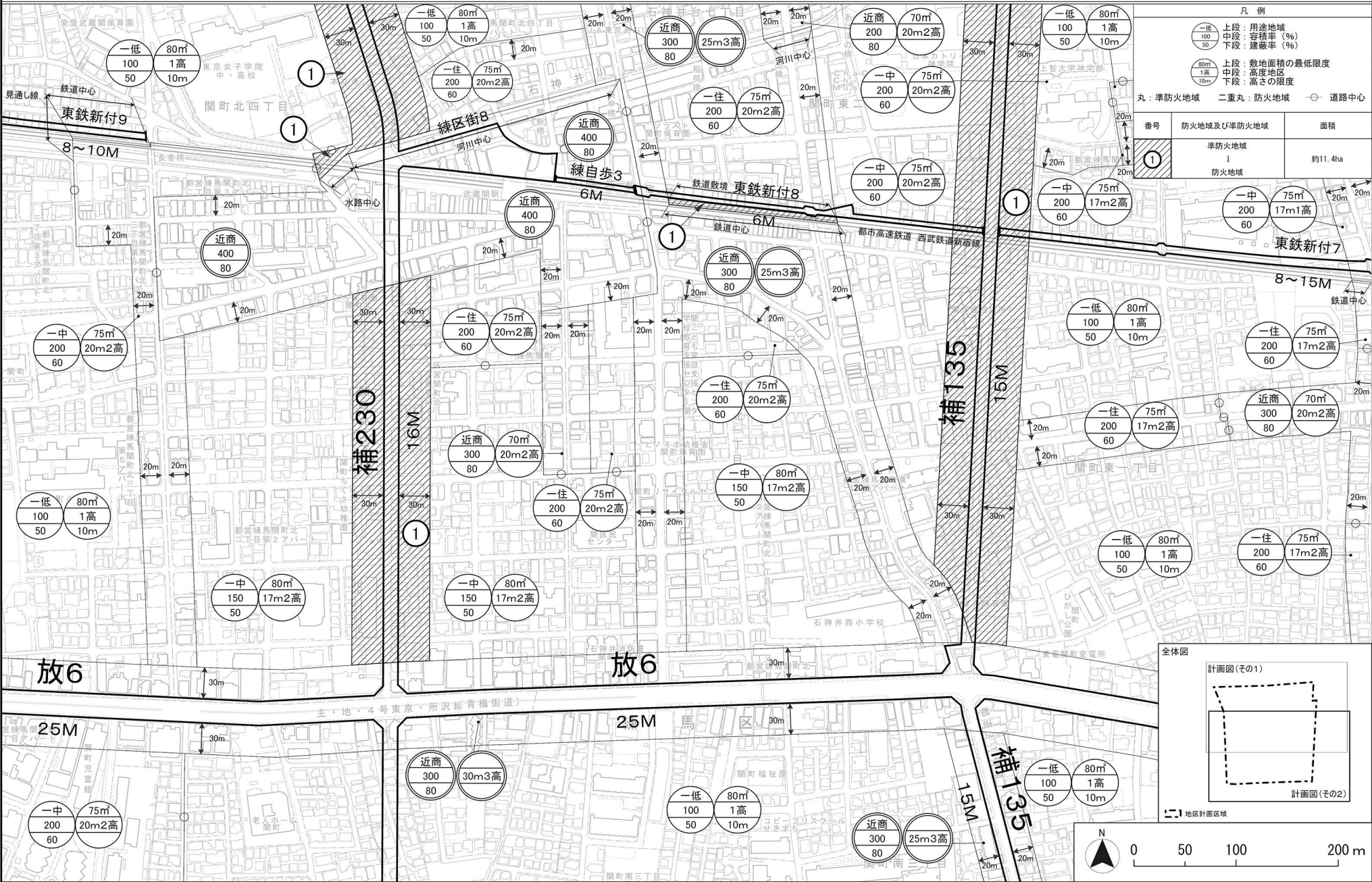
理由：武蔵関駅周辺地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区石神井台七丁目、関町北一丁目、関町北二丁目、関町北四丁目、上石神井四丁目、関町東一丁目および関町東二丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 11.4	



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街第4号、令和7年4月10日



凡例

一低 100 50	80m 1高 10m
一住 200 60	75m 20m2高
近商 300 80	25m3高
一中 200 60	75m 20m2高
一低 100 50	80m 1高 10m
一住 200 60	75m 20m2高
近商 300 80	25m3高
一中 200 60	75m 20m2高
一低 100 50	80m 1高 10m
一住 200 60	75m 20m2高
近商 300 80	25m3高
一中 200 60	75m 20m2高
一低 100 50	80m 1高 10m
一住 200 60	75m 20m2高
近商 300 80	25m3高
一中 200 60	75m 20m2高
一低 100 50	80m 1高 10m
一住 200 60	75m 20m2高
近商 300 80	25m3高
一中 200 60	75m 20m2高

丸：準防火地域 二重丸：防火地域 ○：道路中心

番号	防火地域及び準防火地域	面積
1	準防火地域 ↓ 防火地域	約11.4ha

東鉄新付9
東鉄新付8
東鉄新付7

放6
放6
放6

補230
補135
補135

25M
25M
15M

全体図
計画図(その1)
計画図(その2)

地区計画区域

0 50 100 200 m

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(武蔵関駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の南西部に位置し、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る。

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及び東京都市計画道路区画街路練馬区画街路第8号線の整備、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第135号線（以下「補助135号線」という。）の整備並びに石神井川河川改修事業が進められている。

「練馬区都市計画マスタープラン」では、本地区を生活拠点と位置付け、交通の利便性や安全性と、買物などの回遊性の向上を目指すこととしている。また「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」では、鉄道立体化にあわせた安全・快適な道路や駅周辺の整備の推進、駅前空間や地域資源を活かした賑わいづくり、石神井川のうるおいやみどりの豊かさが感じられゆとりある安全な住環境の形成を目指すこととしている。加えて、「東京都防災都市づくり推進計画」において、補助230号線は一般延焼遮断帯、補助135号線は主要延焼遮断帯にそれぞれ位置付けられている。

以上のことから、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号線及び補助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及び沿道における延焼遮断帯の形成並びに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図るため、武蔵関駅周辺地区地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約12.1ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更(東京都決定)【原案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

(練馬区分)

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	68.3	6/10	3/10	—	110	10	1.4	
	2.3	8/10	4/10	—	100	10	0.0	
	2,312.5	10/10	5/10	—	80	10	48.0	
	161.7	15/10	6/10	—	75	10	3.4	
小 計	204.9	20/10	6/10	—	75	12	4.3	
	2,749.7						57.1	
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	134.1	15/10	5/10	—	80	—	2.8	
	3.4	15/10	6/10	—	75	—	0.1	
	692.4	20/10	6/10	—	75	—	14.4	
小 計	829.9						17.2	
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	340.0	20/10	6/10	—	75	—	7.1	
	222.6	30/10	6/10	—	75	—	4.6	
小 計	562.6						11.7	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	41.2	20/10	6/10	—	75	—	0.9	
	14.1	30/10	6/10	—	75	—	0.3	
小 計	55.3						1.1	

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	83.4	30/10	6/10	—	75	—	1.7	
小 計	83.4						1.7	
近 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	15.8	20/10	8/10	—	70	—	0.3	
	194.1	30/10	8/10	—	—	—	4.0	
	55.8	30/10	8/10	—	70	—	1.2	
	36.2	40/10	8/10	—	—	—	0.8	
小 計	301.9						6.3	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	23.8	40/10	8/10	—	—	—	0.5	
	59.0	50/10	8/10	—	—	—	1.2	
	10.7	60/10	8/10	—	—	—	0.2	
小 計	93.5						1.9	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	109.7	20/10	6/10	—	75	—	2.3	
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6	
小 計	139.0						2.9	
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.1	
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0	
小 計	3.4						0.1	
工 業 地 域 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—						—	
合 計	約 ha						%	
	4,818.7						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：武蔵関駅周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表【原案】

()内は変更箇所を示す。

(練馬区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A－B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	68.3	1.4	68.3	1.4	
	8/10	4/10	—	100	10	2.3	0.0	2.3	0.0	
	10/10	5/10	—	80	10	(2,312.5)	(48.0)	(2,316.6)	(48.1)	△ 4.1
	15/10	6/10	—	75	10	161.7	3.4	161.7	3.4	
小 計	20/10	6/10	—	75	12	204.9	4.3	204.9	4.3	
						(2,749.7)	(57.1)	(2,753.8)	(57.1)	△ 4.1
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	(134.1)	(2.8)	(136.6)	(2.8)	△ 2.5
	15/10	6/10	—	75	—	3.4	0.1	3.4	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(692.4)	(14.4)	(696.3)	(14.4)	△ 3.9
小 計						(829.9)	(17.2)	(836.3)	(17.4)	△ 6.4
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
小 計										
第一種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	(340.0)	(7.1)	(341.0)	(7.1)	△ 1.0
	30/10	6/10	—	75	—	(222.6)	(4.6)	(211.3)	(4.4)	11.3
小 計						(562.6)	(11.7)	(552.3)	(11.5)	10.3
第二種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	41.2	0.9	41.2	0.9	
小 計	30/10	6/10	—	75	—	14.1	0.3	14.1	0.3	
						55.3	1.1	55.3	1.1	

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A－B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	83.4	1.7	83.4	1.7	
小 計						83.4	1.7	83.4	1.7	
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	15.8	0.3	15.8	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	(194.1)	(4.0)	(194.6)	(4.0)	△ 0.5
	40/10	8/10	—	—	—	(36.2)	(0.8)	(35.5)	(0.7)	0.7
小 計						(301.9)	(6.3)	(301.7)	(6.3)	0.2
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	23.8	0.5	23.8	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	59.0	1.2	59.0	1.2	
	60/10	8/10	—	—	—	10.7	0.2	10.7	0.2	
小 計						93.5	1.9	93.5	1.9	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	109.7	2.3	109.7	2.3	
小 計	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
						139.0	2.9	139.0	2.9	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1	
小 計	30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
						3.4	0.1	3.4	0.1	
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
合 計						約 ha 4,818.7	% 100	約 ha 4,818.7	% 100	約 ha

変更概要【原案】

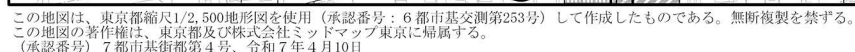
(練馬区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区関町北二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.1 ha	用途、建蔽率、容積率および敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止
練馬区石神井台七丁目、関町北四丁目、関町東一丁目及び関町東二丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 4.0 ha	用途、建蔽率、容積率および敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止
練馬区関町北二丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 2.5 ha	用途、建蔽率、容積率および敷地面積の最低限度の変更
練馬区石神井台七丁目、上石神井四丁目、関町東一丁目及び関町東二丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 3.9 ha	用途および容積率の変更
練馬区関町北二丁目、関町北四丁目及び関町東一丁目各地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.8 ha	容積率の変更
練馬区関町北一丁目、関町東一丁目および関町東二丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率および容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区関町北二丁目及び関町北四丁目各地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 敷地面積の最低限度 —	約 0.1 ha	用途、建蔽率および容積率の変更並びに敷地面積の最低限度の廃止
練馬区関町北四丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 —	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400% 敷地面積の最低限度 —	約 0.6 ha	容積率の変更

〔東京都決定〕

〔練馬区決定〕
〔練馬区決定〕



東京都市計画用途地域

〔参考〕東京都市計画高度地区
〔参考〕東京都市計画防火地域及び準防火地域

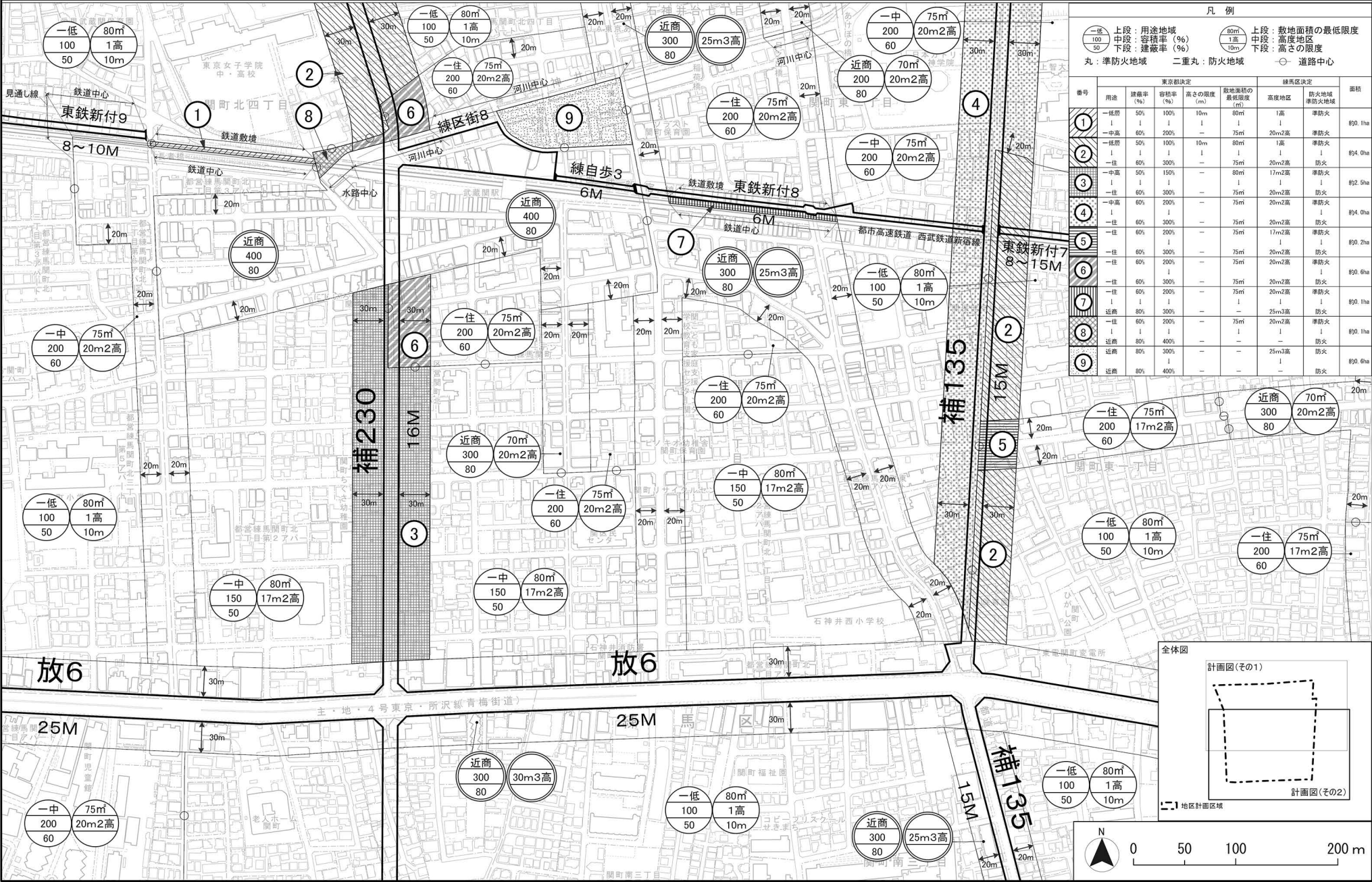
計画図（その2）【原案】

計画図（その2）
計画図（その2）

〔東京都決定〕

〔練馬区決定〕
〔練馬区決定〕

46



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：6都市基交測第253号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第4号、令和7年4月10日

現況写真



① 武蔵関駅周辺



② 駅前商業地区 A



③ 駅前商業地区 B



④ 石神井川



⑤ 住宅地



⑧ 区画道路 2 号



⑦ 補助 135 号線沿道地区



⑥ 補助 230 号線沿道地区

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、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

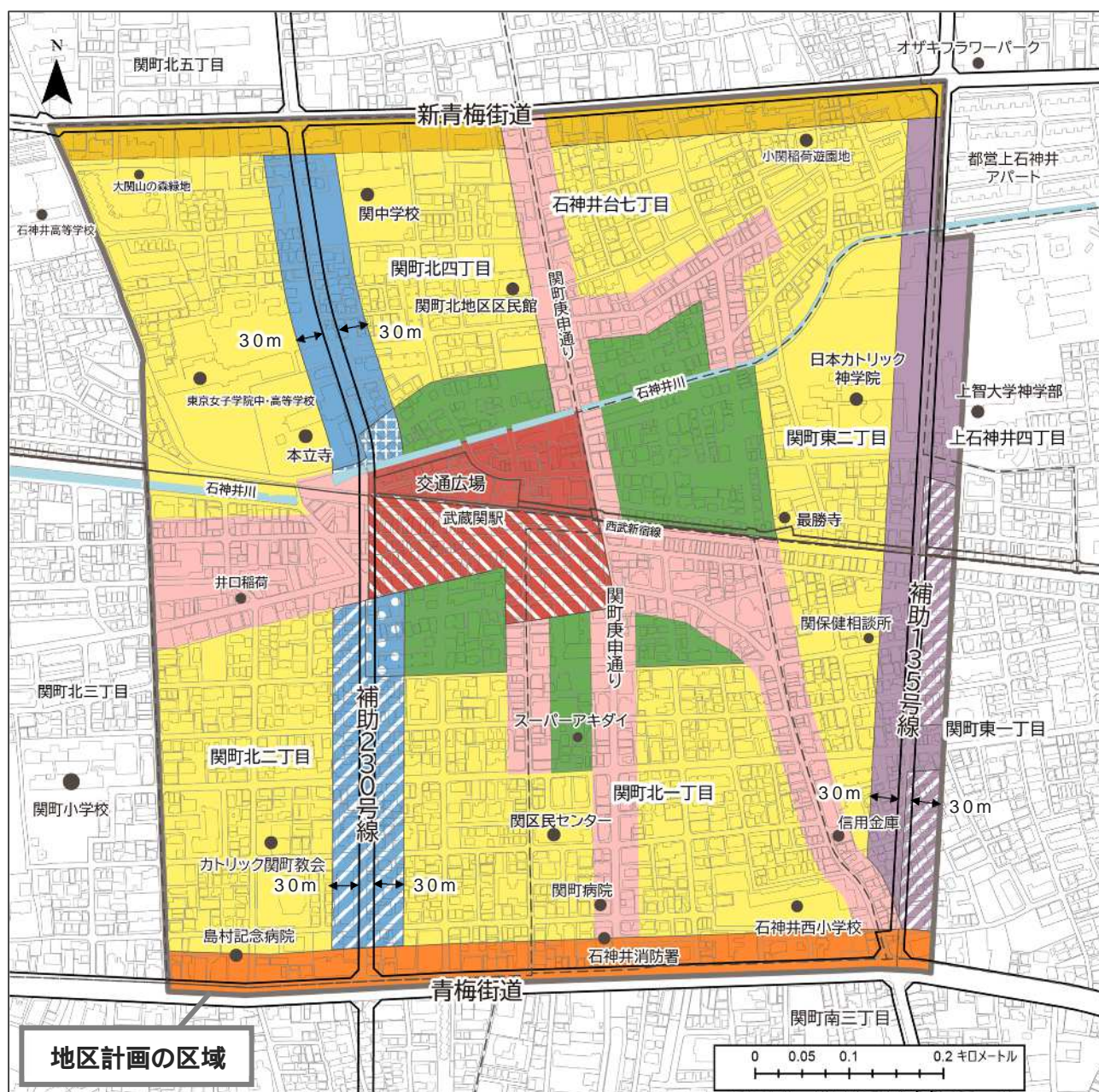
(2) 地区計画の方針

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物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いた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。
		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

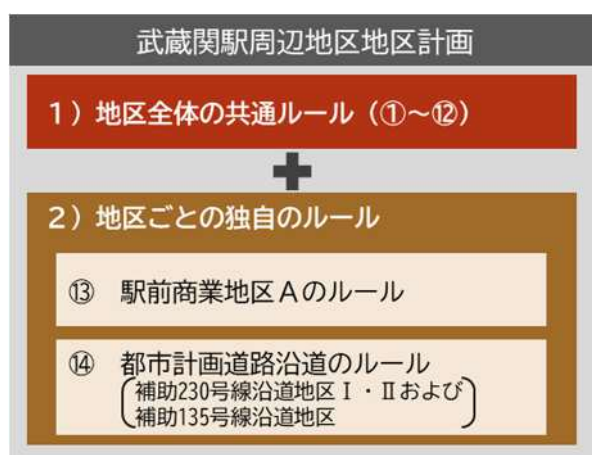
地区計画等の全体像

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。



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)

- ・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。
- ・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

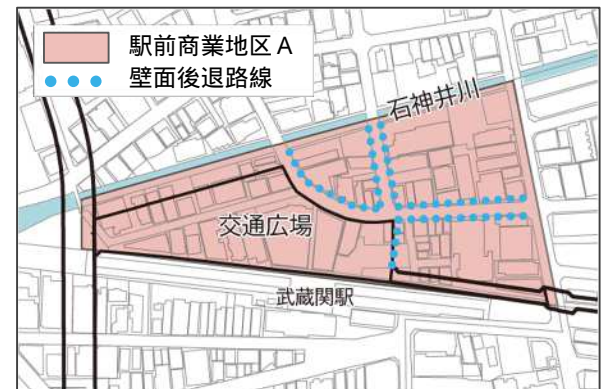
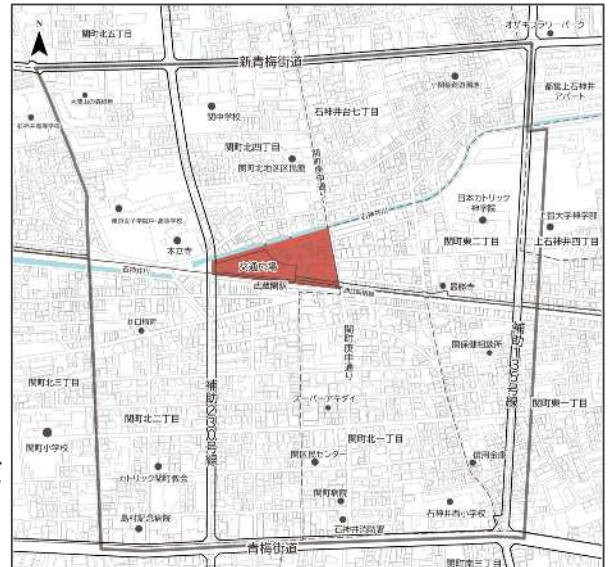
総合設計制度を活用する場合は、高さ制限を適用除外とする。

-4：敷地面積の最低限度

80㎡ 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



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。

300㎡以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- ・ 300㎡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)

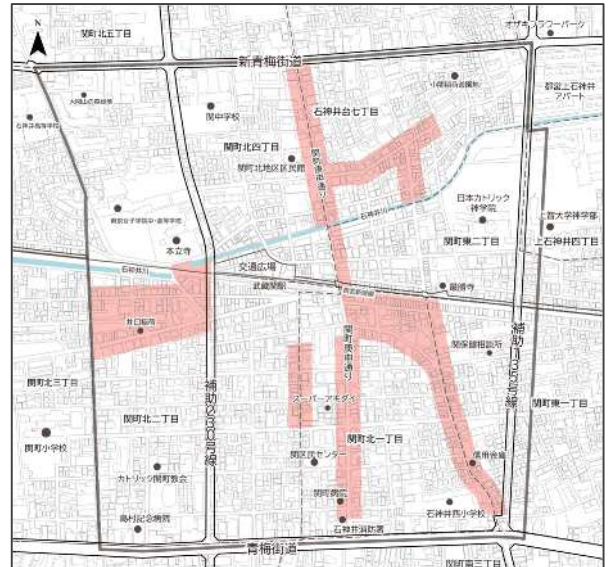
- ・ 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。ただし、適用除外となる場合があります。

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。

300m²以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- ・ 300m²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)

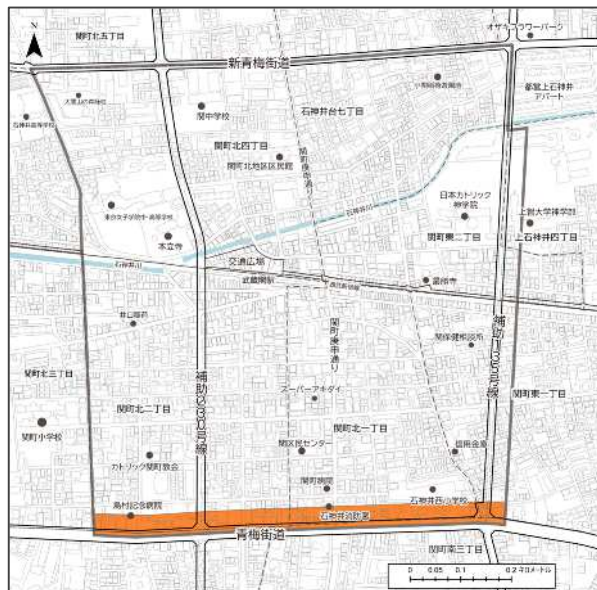
- ・ 道路面に設ける垣または柵は、生垣やフェンス等とする。ただし、適用除外となる場合があります。

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)

- ・ 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㎡ 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。

300㎡以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- ・ 300㎡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㎡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)

- ・ 110㎡ 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。

300㎡以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- ・ 300㎡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20㎡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、110㎡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)

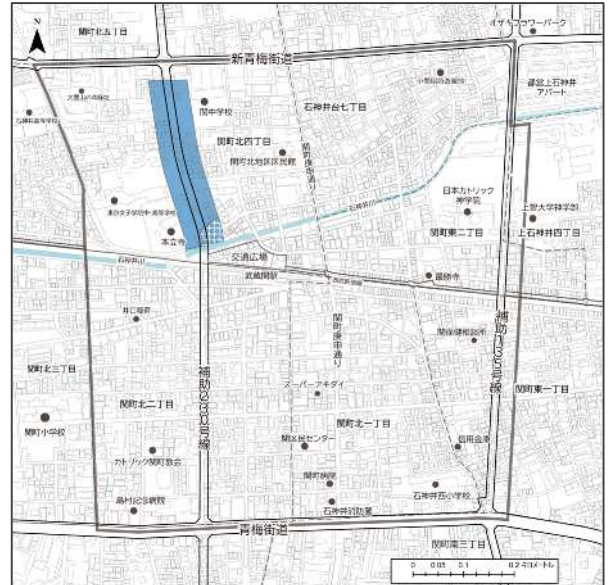
- 1 : 用途地域等の変更 (東京都と協議中)

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)

- ・ 110㎡ 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。

300㎡以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- ・ 300㎡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20㎡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、110㎡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)

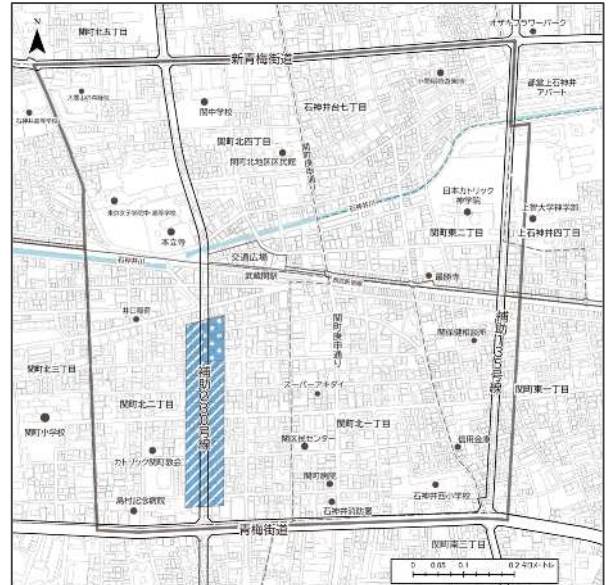
- 1 : 用途地域等の変更 (東京都と協議中)

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㎡ 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。

300㎡以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- ・ 300㎡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20㎡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、110㎡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)

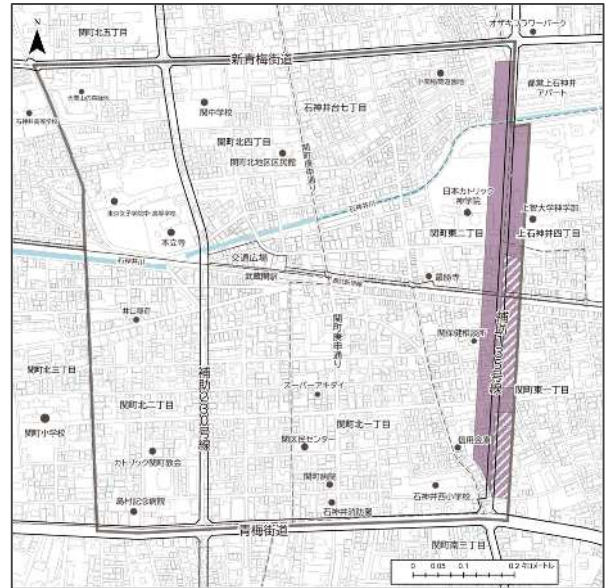
- 1 : 用途地域等の変更 (東京都と協議中)

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)

- ・ 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㎡ 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。

300㎡以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- ・ 300㎡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)

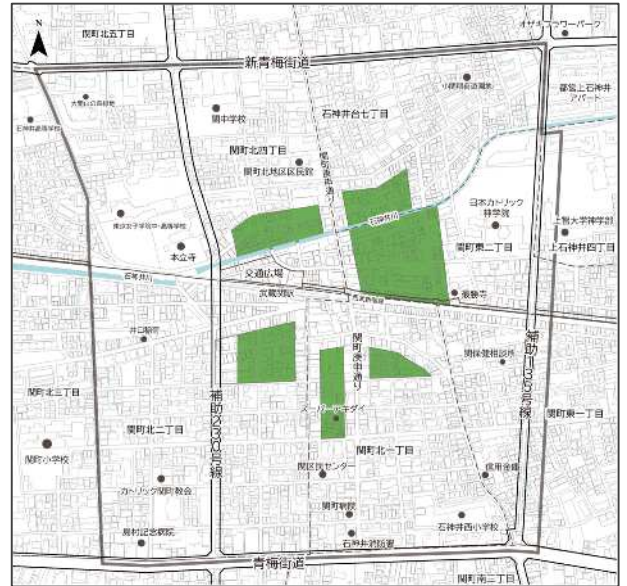
- ・ 敷地面積の3%を緑化する。ただし、110㎡未満の敷地については緑化に努める。

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㎡ 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。

300㎡以上の敷地での壁面位置の制限 (19ページ)

- ・300㎡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)

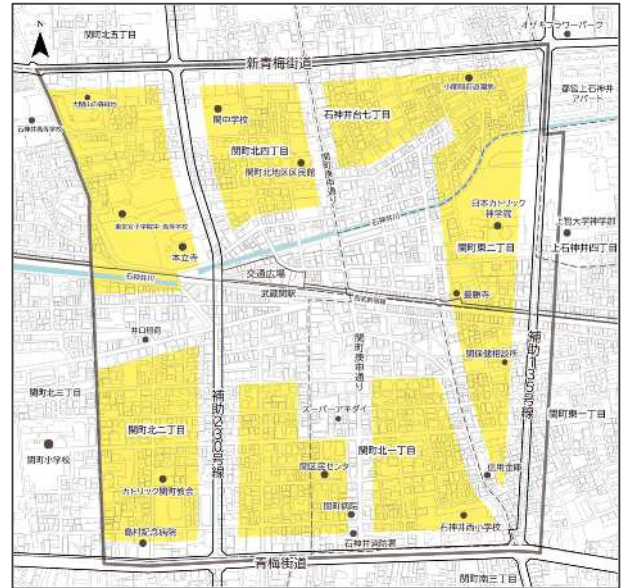
- ・敷地面積の3%を緑化する。ただし、110㎡未満の敷地については緑化に努める。

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。

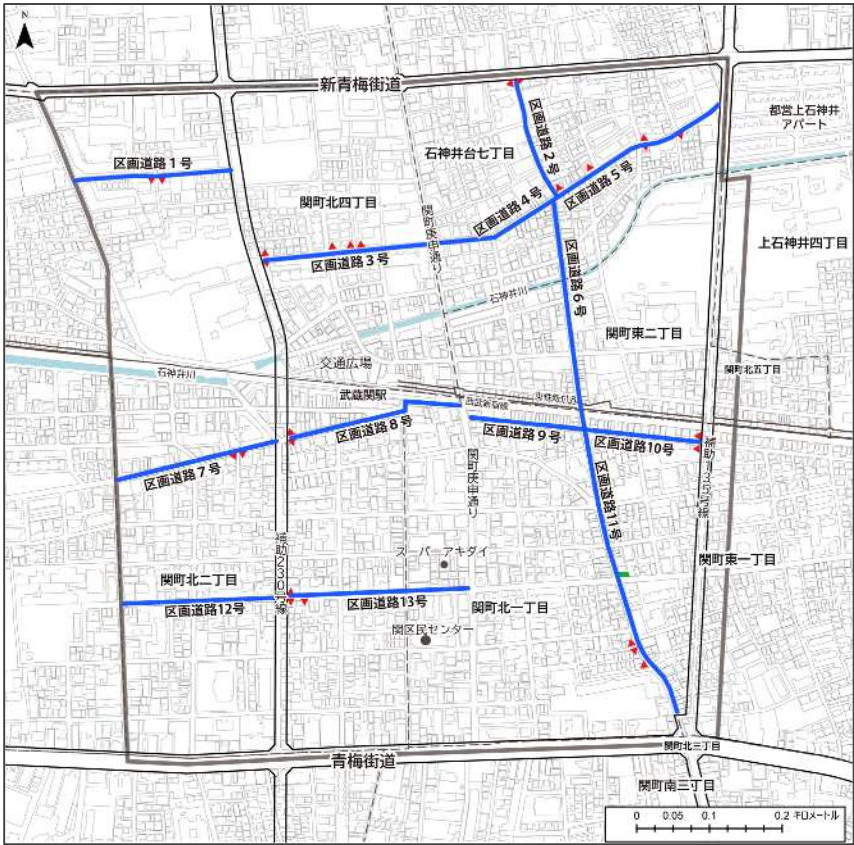


1) 地区全体での共通ルール

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、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。



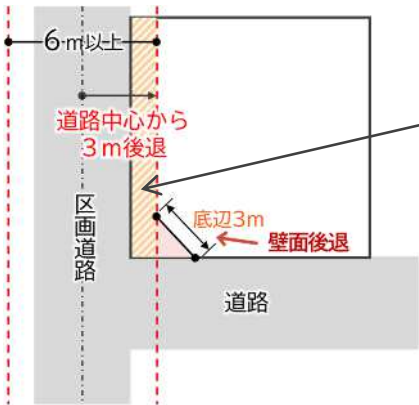
凡例	名称	幅員・規模
	区画道路 1 号	6.0m
	区画道路 2 号	6.0m
	区画道路 3 号	6.0～9.6m
	区画道路 4 号	6.0m
	区画道路 5 号	6.0～8.0m
	区画道路 6 号	8.0m
	区画道路 7 号	8.0m
	区画道路 8 号	7.0～8.0m
	区画道路 9 号	6.0m
	区画道路 10 号	6.0m
	区画道路 11 号	7.7～9.2m
	区画道路 12 号	8.0m
	区画道路 13 号	8.0m
	隅切り	26 箇所
	道路状空地	約 70 m ²

：一部で幅員が 6.0m に満たないため、拡幅が必要な路線。

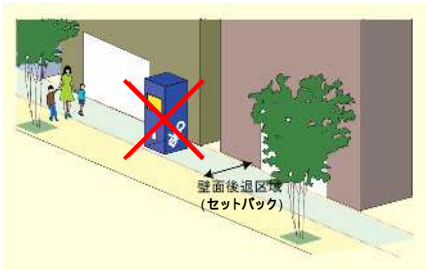
区画道路沿道で後退した部分は、原則、区が買い取ります。（一定規模以上の敷地については練馬区まちづくり条例に基づいて寄付をしていただきます。）

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



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



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
全ての地区	<p>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>

解説 整備イメージ



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>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、寄宿舍およびこれらに付属する自動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"> ・2階以下、かつ延べ面積が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
駅前商業地区 B	—
近隣商店街地区	<p>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</p>
幹線道路沿道地区	—
補助230号線沿道地区 A	<p>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</p>
補助230号線沿道地区 B	
補助230号線沿道地区 A	
補助230号線沿道地区 B	
補助135号線沿道地区 A	
補助135号線沿道地区 B	
住宅・商業共存地区	

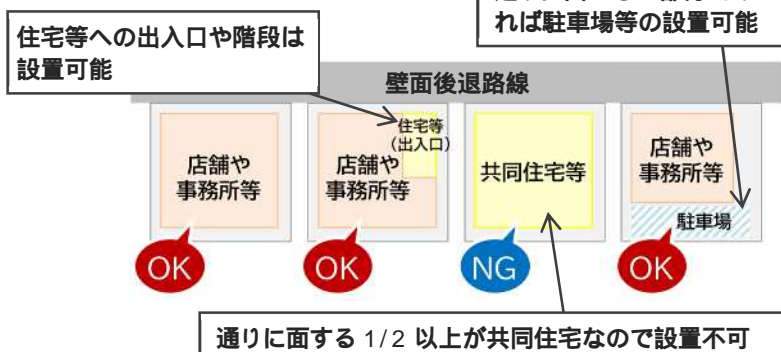
解説

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



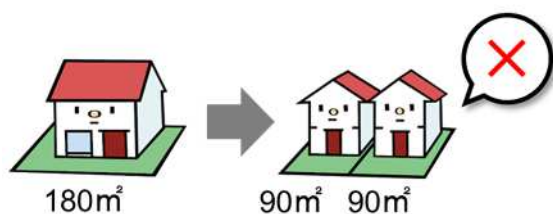
敷地面積の最低限度

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。

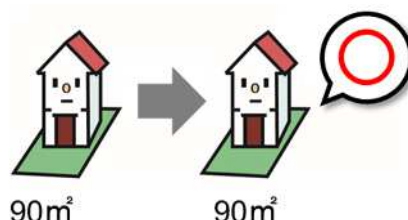
地区区分		内容
補助幹線道路沿道地区		110m² ただし以下に該当するものには適用しません。 ・地区計画告示日において、敷地面積が規定の面積を下回るもの ・地区計画告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が規定の面積を下回るもの
補助230号線沿道地区	A	
	B	
補助230号線沿道地区	A	
	B	
補助135号線沿道地区	A	
	B	
住宅・商業共存地区		
住宅地区		

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110m²の場合】



220m²未満の敷地は、新たに細分化ができなくなります。



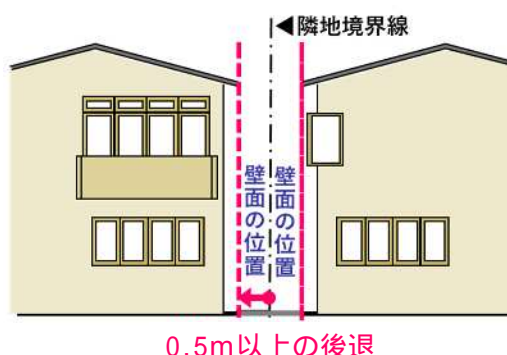
現敷地をそのまま使用する場合、110m²未満でも建替え可能とします。

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		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。
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

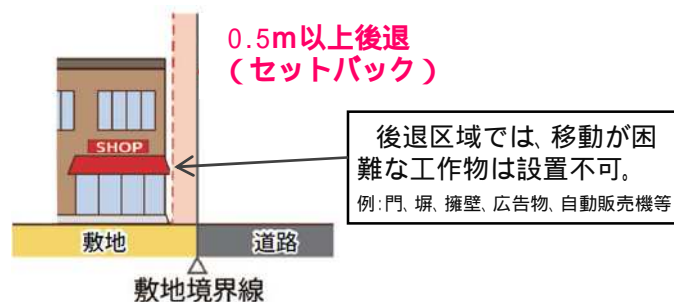
駅前商業地区の一部では、快適に買い物が出来る商店街を形成するため、道路境界線から建築物の壁面を後退します。

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

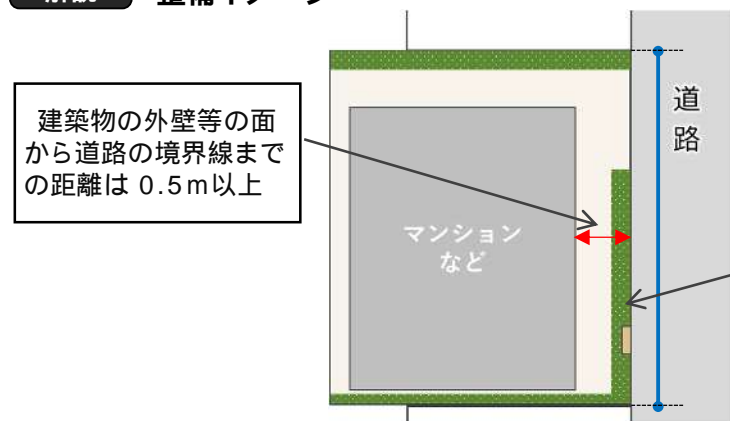


300㎡以上の敷地での壁面位置の制限

300㎡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		<p>敷地面積300㎡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>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>
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 整備イメージ



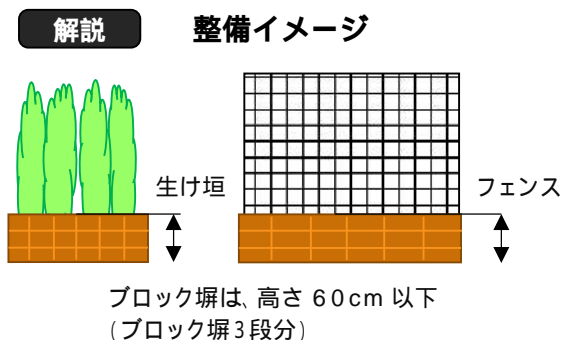
後退区域では、敷地の道路に接する部分の長さ(●●)の2分の1以上の範囲について、植栽(■)またはベンチ等の休憩スペース(■)を確保。門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の移動が困難な工作物は設置不可。



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
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。



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>

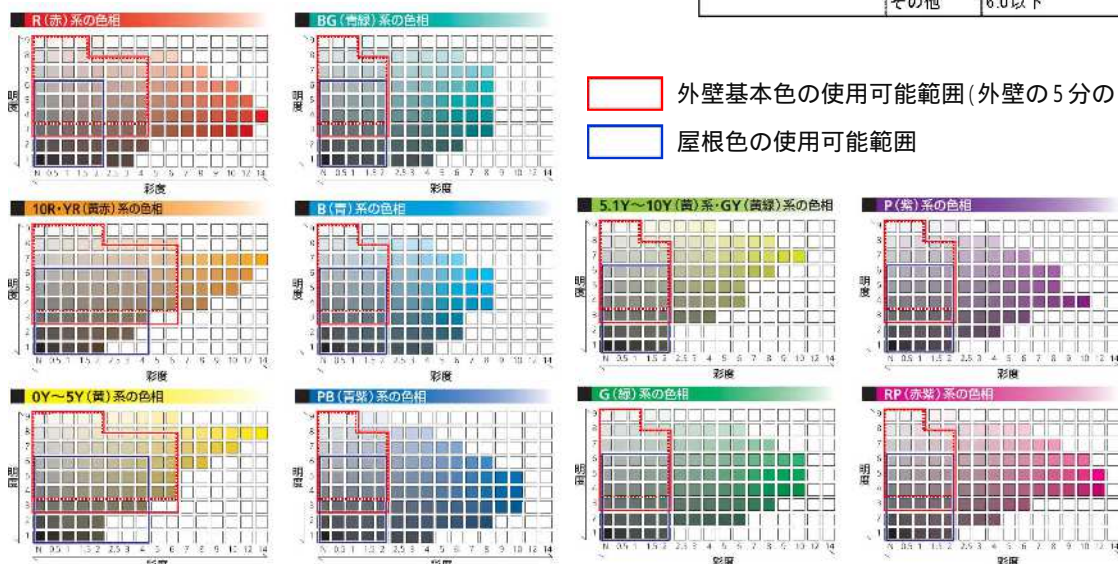
解説

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に制限していきます。

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁基本色	OR~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	6.0以下	2.0以下(無彩色含む)

- 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



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	

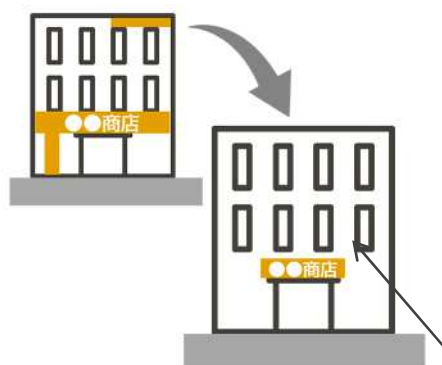
屋外広告物に関する制限

地区区分		内容
全ての地区		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		— 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50㎡以下とします。 <div>解説</div>
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㎡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
補助幹線道路沿道地区		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110㎡未満のものについては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 整備イメージ

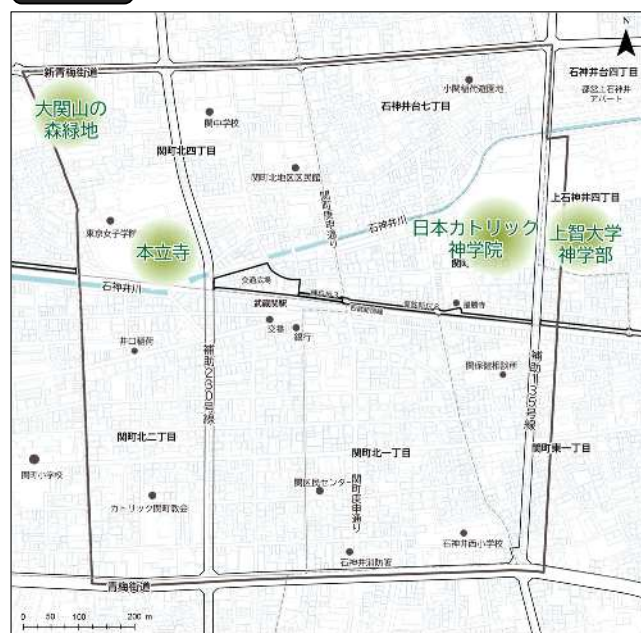


緑地の保全

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
補助幹線道路沿道地区		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
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

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

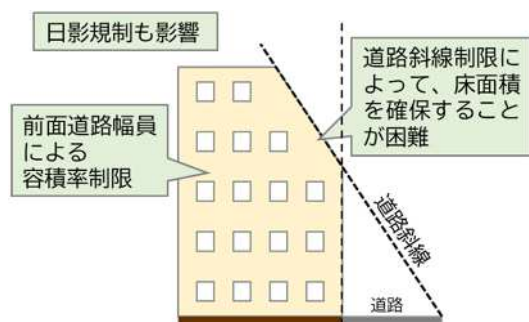
対象区域



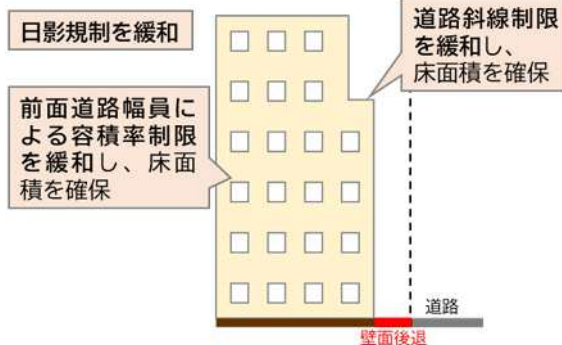
街並み誘導型地区計画について

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

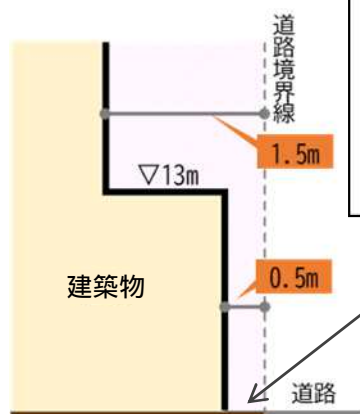
沿道

快適に買い物が出来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、道路境界線からの建築物の壁面を後退します。

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。



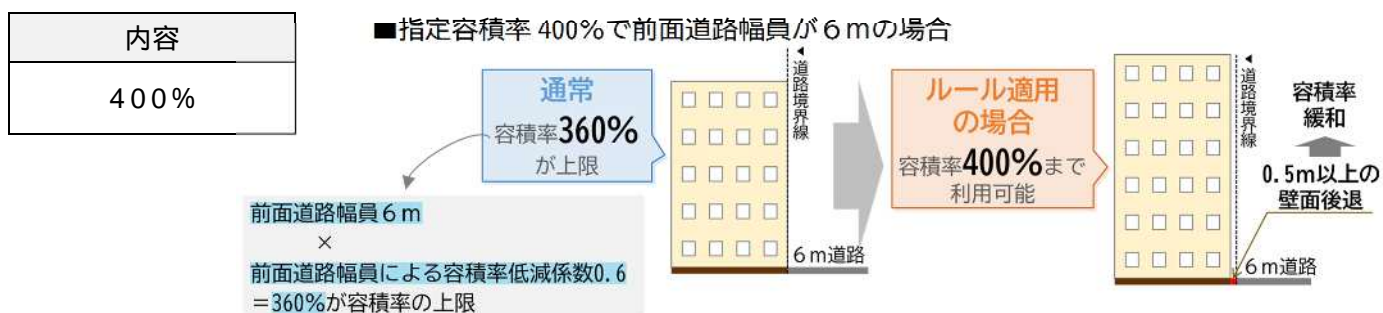
後退区域では、移動が困難な工作物は設置不可。
例：門、塀、擁壁、広告物、自動販売機など



- 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。

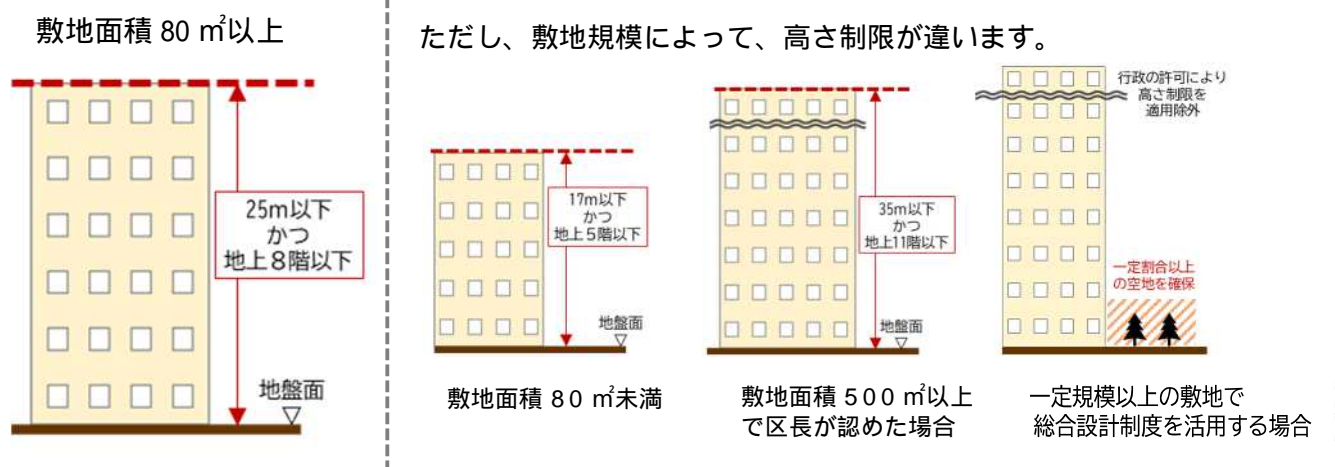


- 3 高さの最高限度

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
<p>敷地面積が80㎡以上：25m以下かつ地上8階以下</p> <p>敷地面積が80㎡未満：17m以下かつ地上5階以下</p> <p>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</p> <p>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。</p>



- 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。

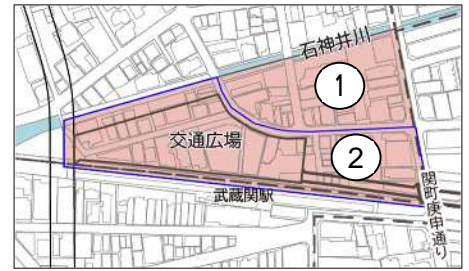
内容
<p>80㎡</p> <p>ただし以下に該当するものには適用しません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画告示日において、敷地面積が規定の面積を下回るもの。 ・地区計画告示日以降に、公共施設の整備等により敷地面積が規定の面積を下回るもの。

- 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

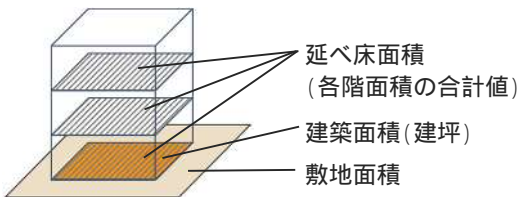


区分	用途地域			高度地区	高さ制限	日影規制	防火地域
	用途地域	建蔽率	容積率				
現在	近隣商業地域	80%	300%	第三種高度地区	25m	5h-3h 測定面4.0m	防火
	近隣商業地域	80%	400%	無指定	無指定	無指定	防火
変更後	近隣商業地域	80%	400%	無指定	無指定	無指定	防火

容積率・建蔽率とは

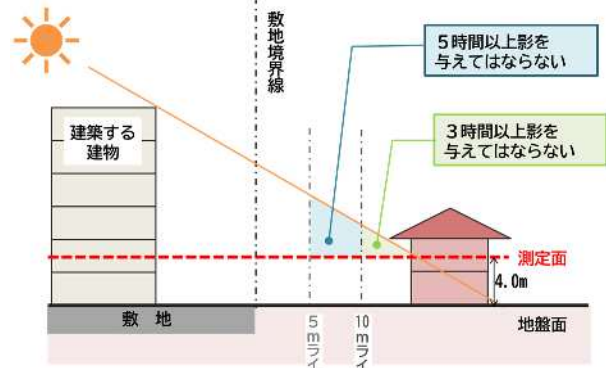
容積率=延べ床面積(斜線)/敷地面積(□)×(100%)

建蔽率= 建築面積(■)/敷地面積(□)×(100%)



日影規制とは

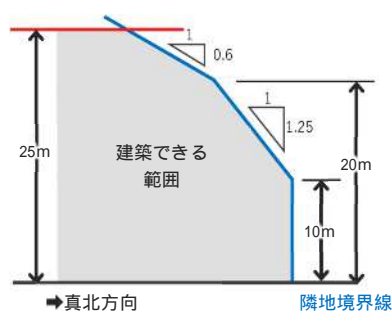
高さが10mを超える(概ね3階建以上)建築物を建築する際、建築物の周囲に一定時間以上の日影を生じさせないための規制です。日影規制は、影が落ちる先の用途地域に基づく日影規制を満たす必要があります。



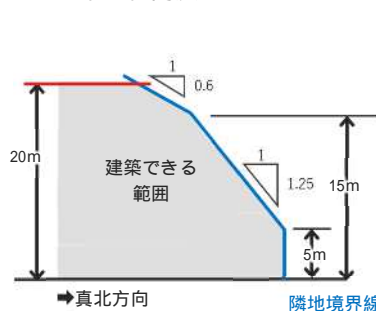
高度地区とは

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。

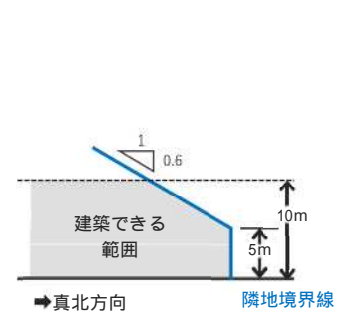
25m第三種高度地区



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	-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）

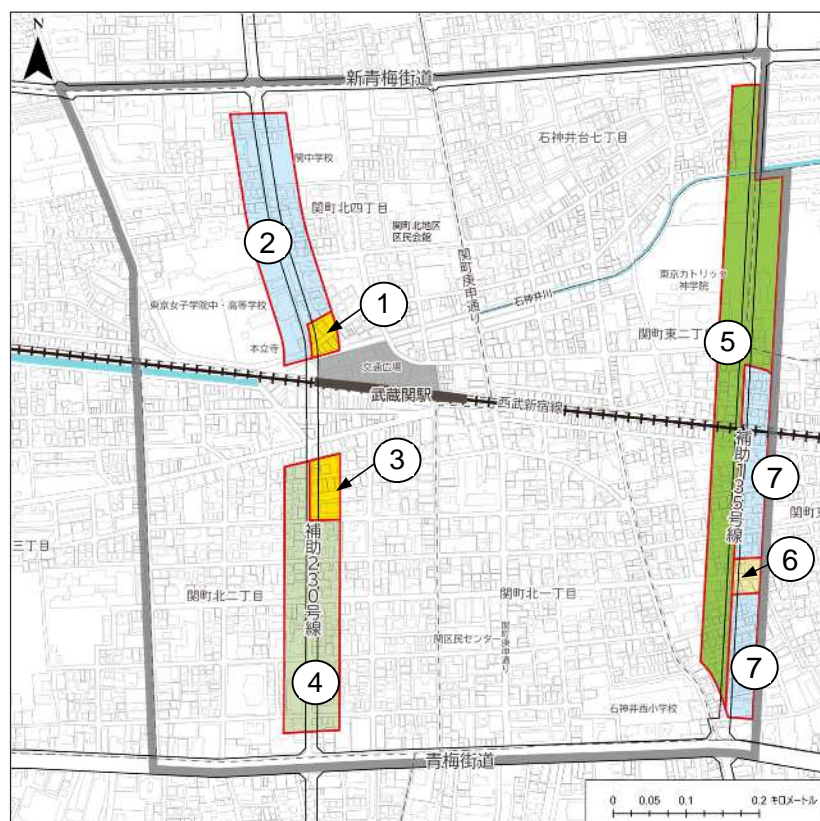
補助230号線沿道地区 ・ と補助135号線沿道地区では、都市計画道路の整備状況に応じ、沿道の土地の有効利用を図っていくとともに、沿道にふさわしい街並みを形成するためのルールとして、用途地域等の変更、地区計画による高さの最高限度、誘導容積型地区計画の導入を行います。

- 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	75㎡	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㎡	準防火
	第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	20m	75㎡	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㎡	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㎡	準防火
	第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	17m	75㎡	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㎡	準防火
変更後	第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	20m	75㎡	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㎡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 100㎡以下	延床面積 100㎡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。

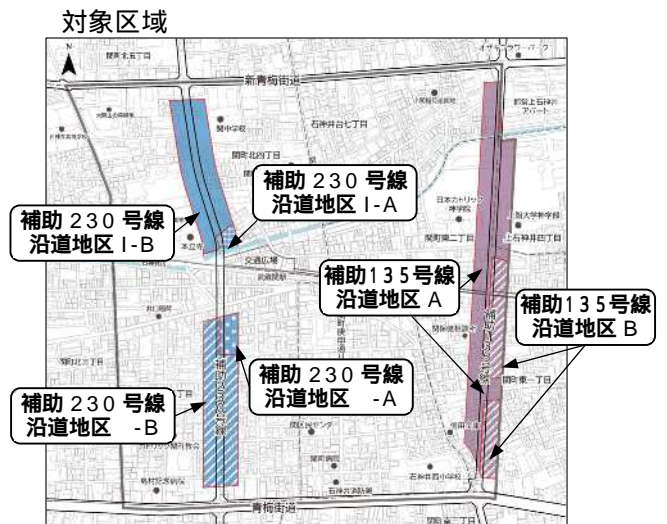
延焼遮断帯イメージ



- 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	



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㎡	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㎡	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㎡	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㎡	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㎡	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㎡	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

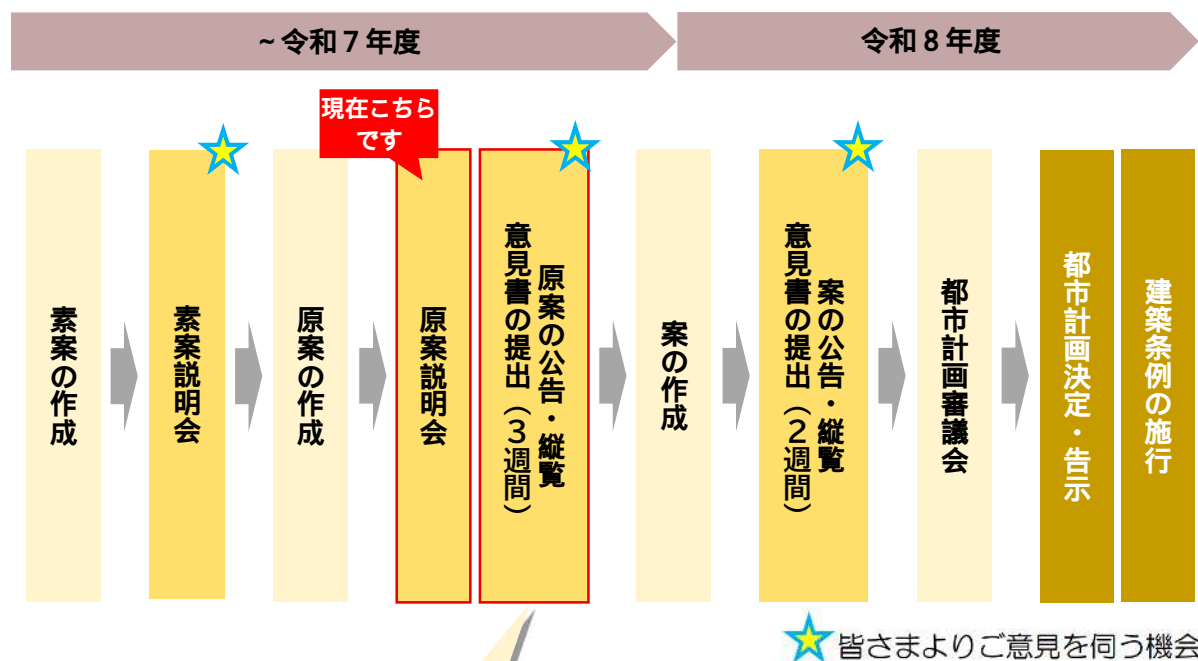
暫定容積率と目標容積率



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%	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

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