

武蔵関駅周辺地区まちづくりルール（地区計画）案について

I. はじめに

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。



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歩いて楽しめる安全で快適な駅前空間の形成
- ②石神井川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、まちづくりルール（地区計画）の導入に向けた検討を進めてきました。

当地区で検討している具体的なまちづくりルール(地区整備計画案)の項目

建物の種類 →詳細は P4	建物の高さ →詳細は P4	敷地の広さ →詳細は P5	隣接する住宅間隔 →詳細は P6	商店街での建物のセットバック →詳細は P6	安全確保のための建物のセットバック →詳細は P7
工作物等の設置制限 →詳細は P8	ブロック塀等の制限 →詳細は P8	みどり →詳細は P9	建物のデザイン →詳細は P10	屋外広告物のデザイン →詳細は P11	雨水対策 →詳細は P11

→駅周辺の事業については、[A4案内チラシの裏面](#)をご覧ください

II. 地区区分（案）と各地区の方針

武蔵関駅周辺地区では、「歩いて楽しめる安全で快適な駅前空間」「石神井川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」の形成に向け、地区により以下のような街並みの将来イメージを描きながら、それらの実現に向け検討を重ねてきました。

まちづくりルール（地区計画）の策定においては、地区の特性に応じた土地利用の方針を定め、細かい項目に分けて具体的なルールを定めていくことを考えています。

アンケート

2-1：各地区区分で右に示すような土地利用の方針を定めていくことを考えています。各地区の土地利用の方針についてどのようにお考えですか。

※回答は別紙の調査票にご記入ください。

駅周辺の商店街

※駅前商業地区をイメージしています。

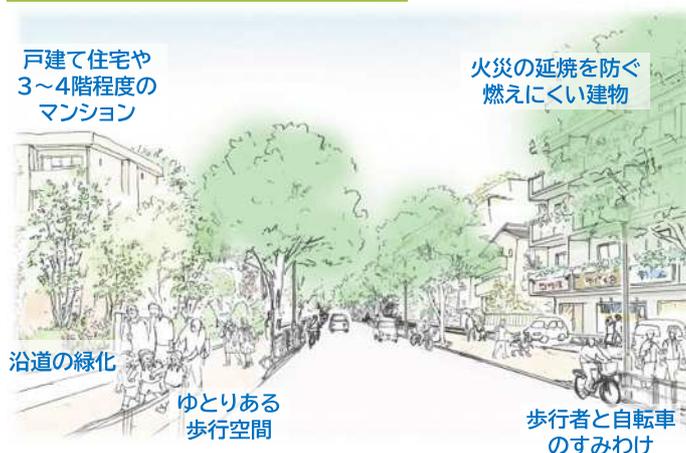


駅から離れた商店街

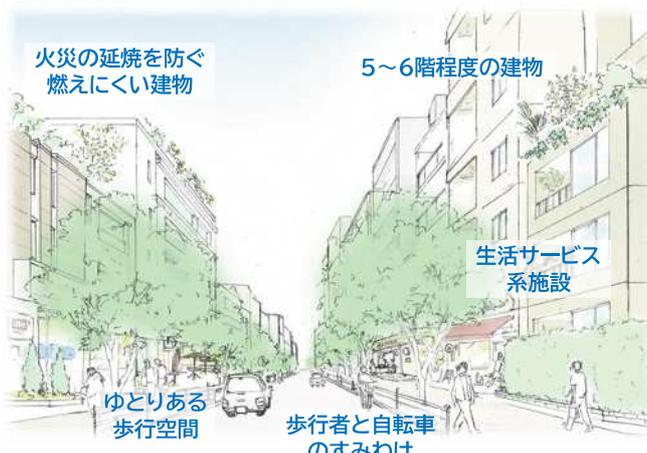
※近隣商店街地区をイメージしています。



補助 230 号線沿道(北側)



補助 230 号線沿道(南側)



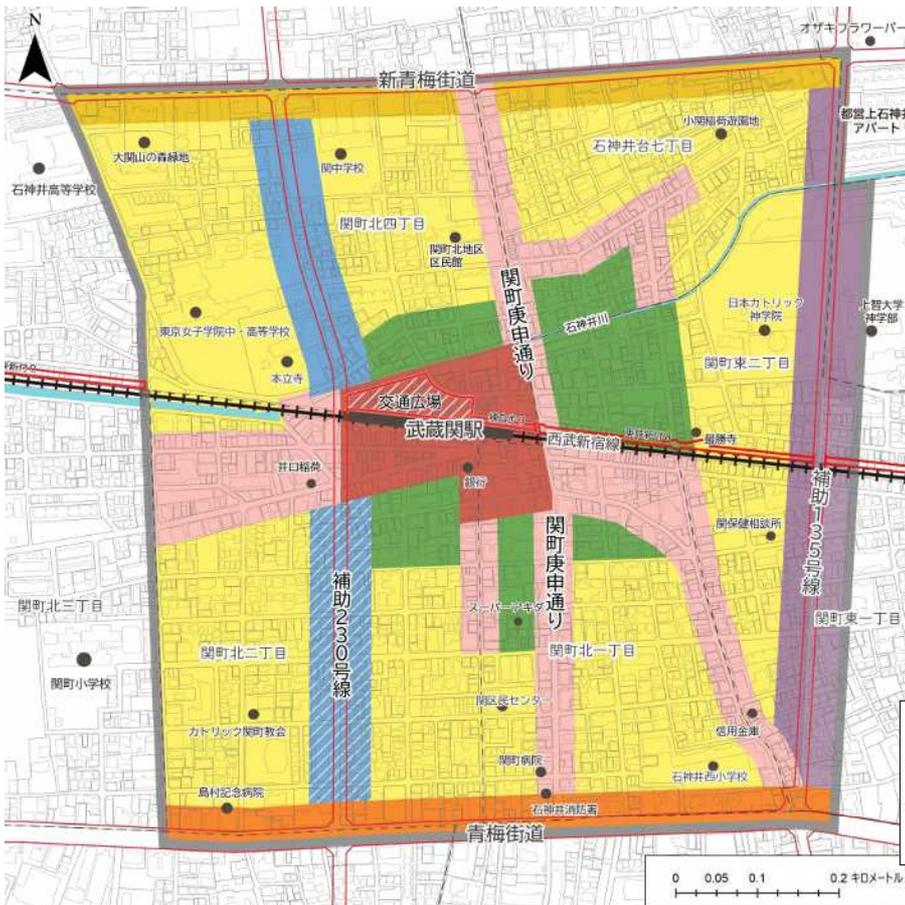
補助 135 号線沿道



住宅地



■地区区分と土地利用の方針



地区区分の詳細図は、
資料2「地区区分（案）について」
をご覧ください。

地区区分（地区番号と地区名称）	土地利用の方針
 ①駅前商業地区	<p>駅北側では、鉄道の立体化や交通広場、石神井川の整備等にあわせた土地の有効利用を図り、まちの顔となる魅力的な商業空間を形成する。</p> <p>駅南側では、近隣向けの商業施設が連続し、安全安心に買い物ができる賑わい商業空間を形成する。</p>
 ②近隣商店街地区	<p>地域に密着した商業施設と共同住宅等の住宅施設が調和した街並みを形成する。</p>
 ③幹線道路沿道地区	<p>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。</p>
 ④補助幹線道路沿道地区	<p>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>
 ⑤住商共存地区	<p>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。</p>
 ⑥補助230号線沿道北地区	<p>生活利便施設と中層の住宅施設を誘導し、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、鉄道北側では文教施設や低層住宅地に配慮した建物高さを誘導する。</p>
 ⑦補助230号線沿道南地区	
 ⑧補助135号線沿道地区	<p>生活利便施設と低層から中層の住宅を誘導し、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。また地域にゆかりのあるみどりの保全に努める。</p>
 ⑨住宅地区	<p>みどり豊かで、安心安全に暮らせる閑静な住宅地を形成する。</p>

※地区区分（案）は、現在検討中のものであり、今後、変更となる可能性があります。

Ⅲ. まちづくりルール（地区整備計画）案について

1) 建物の種類【建築物等の用途の制限】

駅前商業地区、近隣商店街地区および住商共存地区では、商店街のにぎわいや住宅地との調和に配慮するため、現在の用途地域の用途制限に加え、地区にふさわしくない種類の建物を新たに制限したいと考えています。

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、生活利便性の高い安全で落ち着いたある、暮らしやすい街並みを形成するため、用途地域を変更し、地区計画において地区にふさわしい用途をきめ細かく誘導していきたいと考えています。

アンケート

3-1:以下の建物の種類に関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。

※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■建物の種類に関するまちづくりルール（案）

以下の建物を建てることができなくなります。

対象となる区域	まちづくりルール(案)
①駅前商業地区	○キャバレーなどの風俗営業施設
③幹線道路沿道地区	○工場
②近隣商店街地区	○キャバレーなど ○工場 ○カラオケボックス ○マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所 等
⑤住商共存地区	○トランクルーム
⑥補助 230 号線沿道北地区	○ホテル、旅館
⑦補助 230 号線沿道南地区	○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
⑧補助 135 号線沿道地区	○自動車教習所

2) 建物の高さ【建築物等の高さの最高限度】

補助 230 号線沿道地区および補助 135 号線沿道地区では、防災性を高めながら、周辺の状況と調和した良好な住環境を形成するため、用途地域を変更し、地区計画において、地区の区分に応じた建物の最高高さを誘導していきたいと考えています。

補助 230 号線沿道の北側では、特に周辺の文教施設や低層住宅地に配慮した街並みを形成するため、建築物の高さの最高限度を 17mかつ 5 階以下に制限したいと考えています。

また、補助 230 号線沿道の南側および補助 135 号線沿道では、良好な住環境を保護するため、建築物の高さの最高限度を 20mかつ 6 階以下に制限したいと考えています。

アンケート

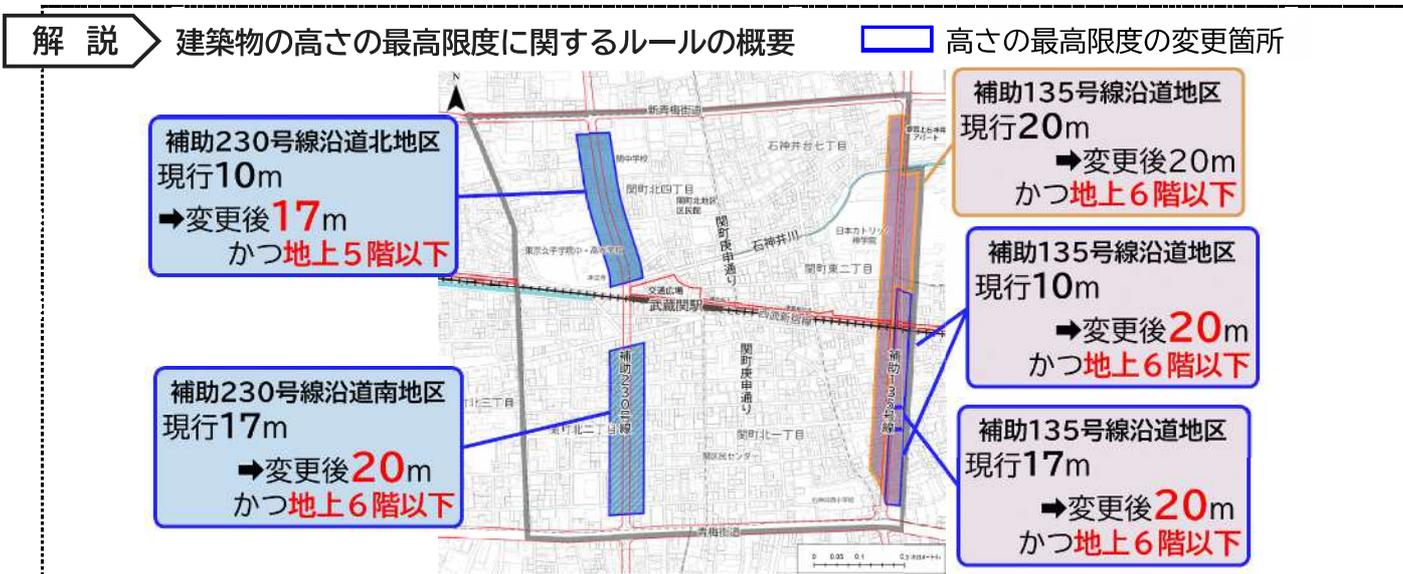
3-2:以下の建物の高さに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。

※回答は別紙の調査票にご記入ください。

まちづくりルール(案)の内容は、次ページへ

■建物の高さに関するまちづくりルール（案）

対象となる区域	まちづくりルール(案)
⑥補助 230 号線沿道北地区	建築物の高さの最高限度を 17m以下(5階程度)かつ地上5階以下とします
⑦補助 230 号線沿道南地区	建築物の高さの最高限度を 20m以下(6階程度)かつ地上6階以下とします
⑧補助 135 号線沿道地区	建築物の高さの最高限度を 20m以下(6階程度)かつ地上6階以下とします



3) 敷地の広さ [建築物の敷地面積の最低限度]

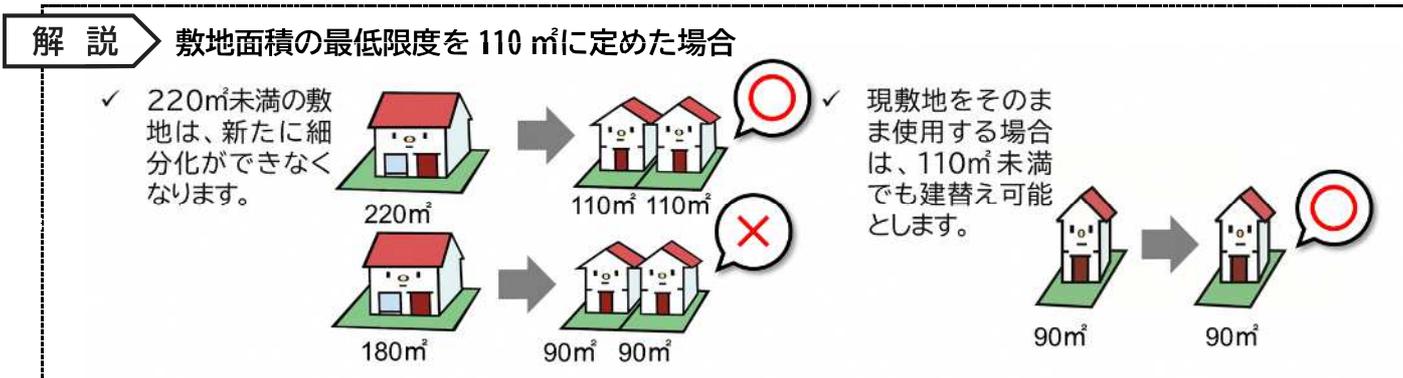
住宅系エリア（④～⑨）では、敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある住環境を形成するため、敷地面積の最低限度を設定したいと考えています。

アンケート

3-3：以下の敷地の広さに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。
※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■敷地の広さに関するまちづくりルール（案）

対象となる区域	まちづくりルール(案)
④補助幹線道路沿道地区 ⑤住商共存地区 ⑥補助 230 号線沿道北地区	⑦補助 230 号線沿道南地区 ⑧補助 135 号線沿道地区 ⑨住宅地区
	新たに分割する場合の敷地面積の最低限度を <u>110㎡</u> とします

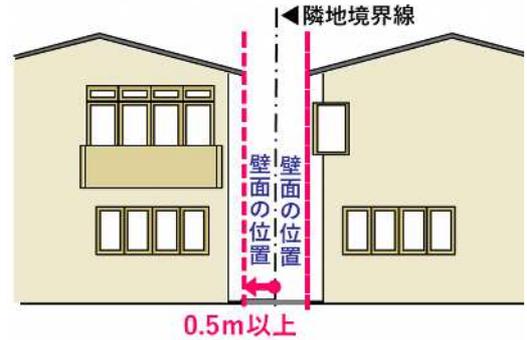


4) 隣接する住宅間の間隔 [壁面の位置の制限]

住宅系エリア(④～⑨)では、火災による建物の延焼防止や日当たり、風通しの確保により、ゆとりある街並みを形成するため、建物の壁面を隣地境界線から後退し必要な空間を確保したいと考えています。

解説

隣地境界線からの壁面の位置の制限のイメージ



アンケート

3-4: 以下の隣接する住宅間の間隔に関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。
※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■隣接する住宅間の間隔に関するまちづくりルール(案)

対象となる区域	まちづくりルール(案)
④補助幹線道路沿道地区 ⑤住商共存地区 ⑥補助230号線沿道北地区	建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は <u>0.5m</u> 以上とします。 ※壁面を後退した部分は、敷地面積に含まれます。
⑦補助230号線沿道南地区 ⑧補助135号線沿道地区 ⑨住宅地区	

5) 商店街での建物のセットバック [壁面の位置の制限]

駅前商業地区の一部では、快適に買い物ができ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、快適で歩きやすい道路空間を確保したいと考えています。

アンケート

3-5: 以下の商店街での建物のセットバックに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。
※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■商店街での建物のセットバックに関するまちづくりルール(案)

対象となる区域	まちづくりルール(案)
①駅前商業地区のうち、 下図に示す路線の沿道に面する建築物	建築物の外壁等の面から道路境界までの距離は <u>0.5m</u> 以上とします。 ※壁面を後退した部分は、敷地面積に含まれます。

■商店街での建物のセットバックをする路線



解説

商店街での建物のセットバックのイメージ



6) 安全確保のための建物のセットバック [壁面の位置の制限]

地区にとって重要な道路（地区施設道路）では、安全な通行および災害時の円滑な避難のため、建替え等にあわせて必要な道路幅員や隅切りを確保していくことを考えています。

また、道路が交差する角敷地では、安全性の向上を図るため、建替え等にあわせて見通しのための隅切りを確保していくことを考えています。

アンケート

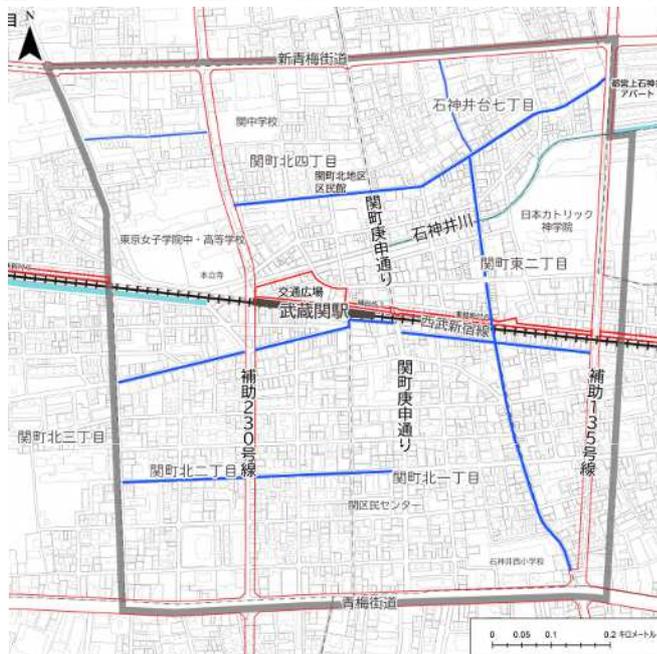
3-6：以下の安全確保のための建物のセットバックに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■安全確保のための建物のセットバックに関するまちづくりルール（案）

対象となる区域	まちづくりルール(案)
(1)地区にとって重要な道路 (地区施設道路) ※対象路線は、下図を参照ください	地区施設道路として位置づける道路の沿道では、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、建替え等にあわせて建物を後退し、6m以上の道路幅員を確保します。また、道路が交差する角敷地では長さ3mの隅切りを確保します。 ※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。)
(2)(1)地区にとって重要な道路以外の道路が交差する角敷地	地区施設道路を除く道路が交差する角敷地(全地区)では、見通しを確保して安全性の向上を図るため、建替え等にあわせて長さ2mの隅切りを確保します。

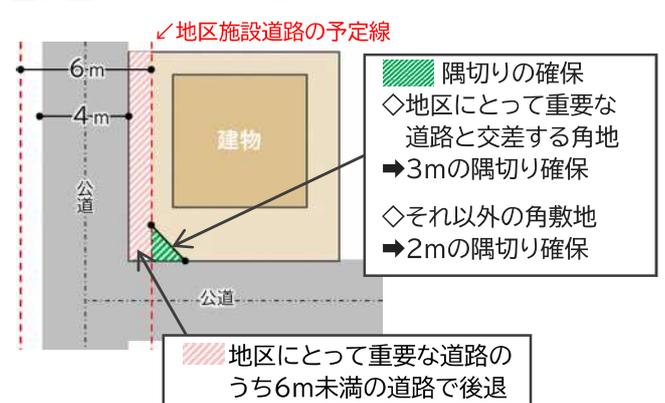
解説 地区にとって重要な道路（地区施設道路）と隅切りの確保について

■地区にとって重要な道路（地区施設道路）の対象路線



— 地区にとって重要な道路

■安全確保のための建物のセットバックのイメージ



■なぜ6m必要なのか

災害時等に緊急車両が通行でき、消防活動や救助活動を行うためには、幅員6m以上の道路が必要とされています。



7) セットバック空間における工作物等の設置制限 [壁面後退区域における工作物の設置の制限]

5) や6) で壁面の位置の制限により建物をセットバックした区域では、安全で快適な空間を確保するため歩行者の通行の妨げになるような工作物の設置を制限したいと考えています。

アンケート

3-7: 以下のセットバック空間における工作物等の設置制限に関するまちづくりルール(案)について、どのよう
にお考えですか。 ※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■セットバック空間における工作物等の設置制限に関するまちづくりルール (案)

対象となる区域	まちづくりルール(案)
「5) 商店街での建物のセットバック」または 「6) 安全確保のための建物のセットバック」を行う敷地	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ものとします。

解説 工作物等の設置制限

壁面後退区域(セットバック空間)では、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等の設置を制限



8) ブロック塀等の制限 [垣または柵の構造の制限]

地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かで、安全な街並みを形成するため、ブロック塀等の高さを制限し、道路に沿って垣や柵を設ける場合は、生垣又は透視可能な構造のフェンスにしたいと考えています。

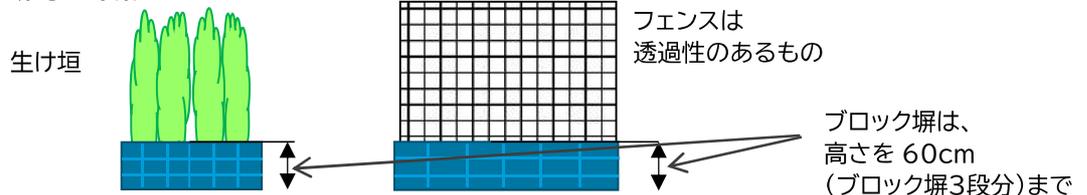
アンケート

3-8: 以下のブロック塀等の制限に関するまちづくりルール(案)について、どのよう
にお考えですか。 ※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■ブロック塀等の制限に関するまちづくりルール (案)

対象となる区域	まちづくりルール(案)
①～⑨全ての地区	道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣またはフェンス等透視可能な構造のもの とします。 ただし、公共公益施設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、この限りではありません。

解説 ブロック塀等の制限のイメージ



9) みどり [緑化率の最低限度、土地の利用に関する事項など]

武蔵関公園から続く石神井川の水辺空間と教育施設・社寺等のみどりを活かし、武蔵関らしいみどりの豊かな街並みを保全・創出したいと考えています。

300 m²以上の敷地では、すでに空地部分の30%以上など一定以上の緑化が条例化されています。まちづくりルールでは、その緑化をなるべく道路の沿道に誘導し、地区内のみどりを感じられる空間を増やしていきたいと考えています。

アンケート

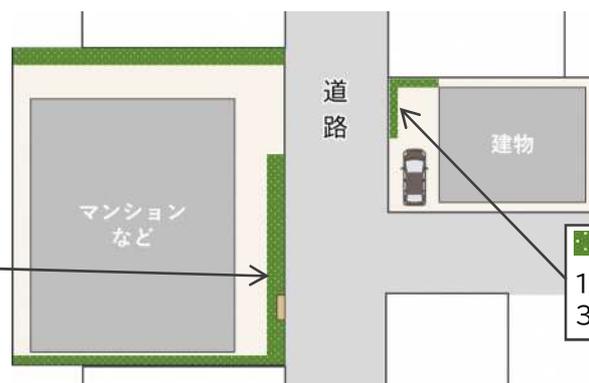
3-9：以下のみどりに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。
※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■みどりに関するまちづくりルール(案)

対象となる区域	まちづくりルール(案)
<ul style="list-style-type: none"> ④補助幹線道路沿道地区 ⑤住商共存地区 ⑥補助 230 号線沿道北地区 ⑦補助 230 号線沿道南地区 ⑧補助 135 号線沿道地区 ⑨住宅地区 	敷地面積の3%を緑化 ただし、敷地面積が 110 m ² 未満のものについてはこの限りではありません。
<ul style="list-style-type: none"> ②～⑨の地区の 300 m²以上の敷地 	建築物の外壁等の面から道路境界までの距離は 0.5m 以上とします。 壁面を後退した部分は、道路側に一定の植栽空間または歩行者等の休憩スペース(ベンチ等)を整備します。
大関山の森緑地、上智大学神学部、 日本カトリック神学院、本立寺	地域にゆかりのあるみどりについて、これらの敷地内のみどりの保全に努めます。

解説 緑化のイメージ

300 m²以上の敷地では、
道路沿いに
 緑化
または
 ベンチ等の休憩スペース
を確保



110 m²以上の敷地では
3%の緑化

10) 建物のデザイン [形態又は色彩その他の意匠の制限]

街並みにそぐわない派手な建築物を抑制するため、建築物の形態・色彩・意匠は周辺環境との調和に配慮した落ち着いた色合いにしたいと考えています。また、石神井川沿いでは、河川と調和した落ち着きと潤いのある景観を形成するため、色彩基準による制限をしたいと考えています。

アンケート

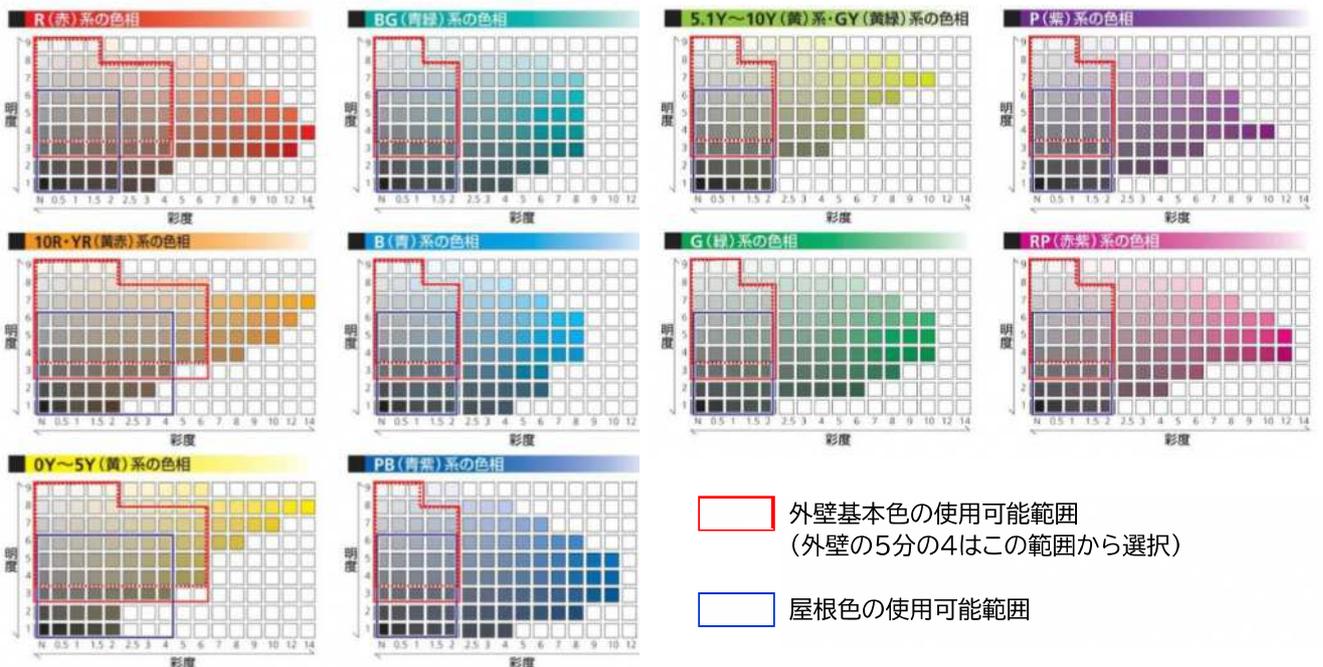
3-10：以下の建物のデザインに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。
※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■建物のデザインに関するまちづくりルール(案)

対象となる区域	まちづくりルール(案)
①～⑨全ての地区	建築物の屋根および外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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	石神井川に面する敷地においては、建築物の形態、意匠及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、景観計画の色彩基準に適合したものとします。

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。



出典：練馬区景観計画（平成23年8月）

11) 屋外広告物のデザイン [形態又は色彩その他の意匠の制限]

街並みにそぐわない派手な広告物を抑制するため、広告物の形態・色彩・意匠は周辺環境との調和に配慮した色合いやデザインにするとともに、表示面積の大きさを制限したいと考えています。

アンケート

3-11：以下の屋外広告物のデザインに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。
※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■屋外広告物のデザインに関するまちづくりルール（案）

対象となる区域	まちづくりルール(案)
①～⑨全ての地区	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・石神井川からの眺めに配慮し、突き出し広告や壁面広告は周辺のまちなみから突出しないようにします。 ・防犯の観点から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ようにします。
 ⑥補助 230 号線沿道北地区  ⑦補助 230 号線沿道南地区  ⑧補助 135 号線沿道地区	上記に加え、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止め、複数の広告物は集約するものとします。 ただし、学校及び病院に係る広告物については 50 m ² 以下とします。

12) 雨水対策 [土地利用に関する事項]

浸水被害の軽減を図っていくため、雨水浸透施設の設置を誘導していくことを考えています。

アンケート

3-12：以下の雨水対策に関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。
※回答は別紙の調査票にご記入ください。

■雨水対策に関するまちづくりルール（案）

対象となる区域	まちづくりルール(案)
①～⑨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。



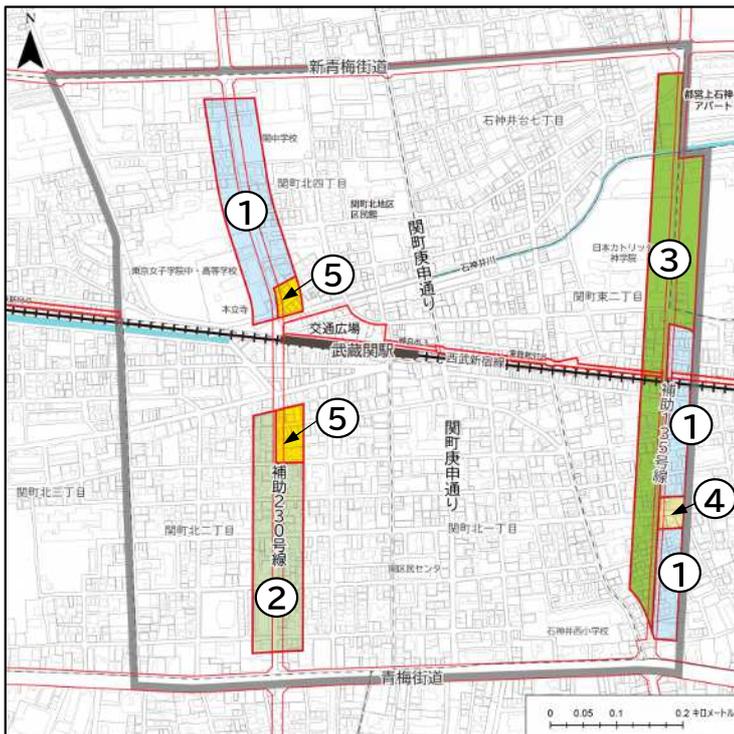
参考. 用途地域の変更について

「補助 230 号線沿道地区」と「補助 135 号線沿道地区」では、後背地の住宅地に配慮しながらも、店舗や中層程度の住宅が共存する沿道市街地とするため、また、火災の延焼を防止する延焼遮断機能を高めるため、地区計画の決定とあわせて用途地域、容積率・建蔽率、高度地区および防火地域の変更を検討しています。なお、地区計画において、誘導容積型制度を活用し、道路等の公共施設の状況に応じて使用できる容積率を定め、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きたいと考えています。変更後の容積率を利用するには地区計画の内容に適合し、練馬区の認定を受ける必要があります。

※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	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
現在	① 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
	② 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
	③ 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
	④ 第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	17m	75㎡	準防火
	⑤ 第一種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	20m	75㎡	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
-----	---------	-----	------	---------	-----	-----	----



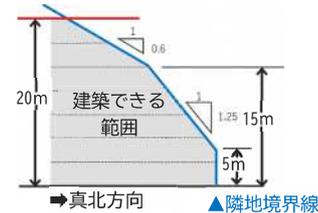
用途地域とは

無秩序な用途混在による環境悪化等を防止するために定めるもので、地域ごとに建築可能な建物用途等が定められています。

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。

■20m第二種高度地区



この地図は、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

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、100㎡以下)ならば、準耐火建築物も可能です。

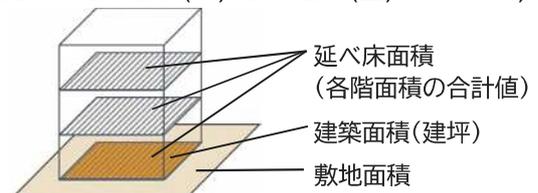
■防火地域の建築制限

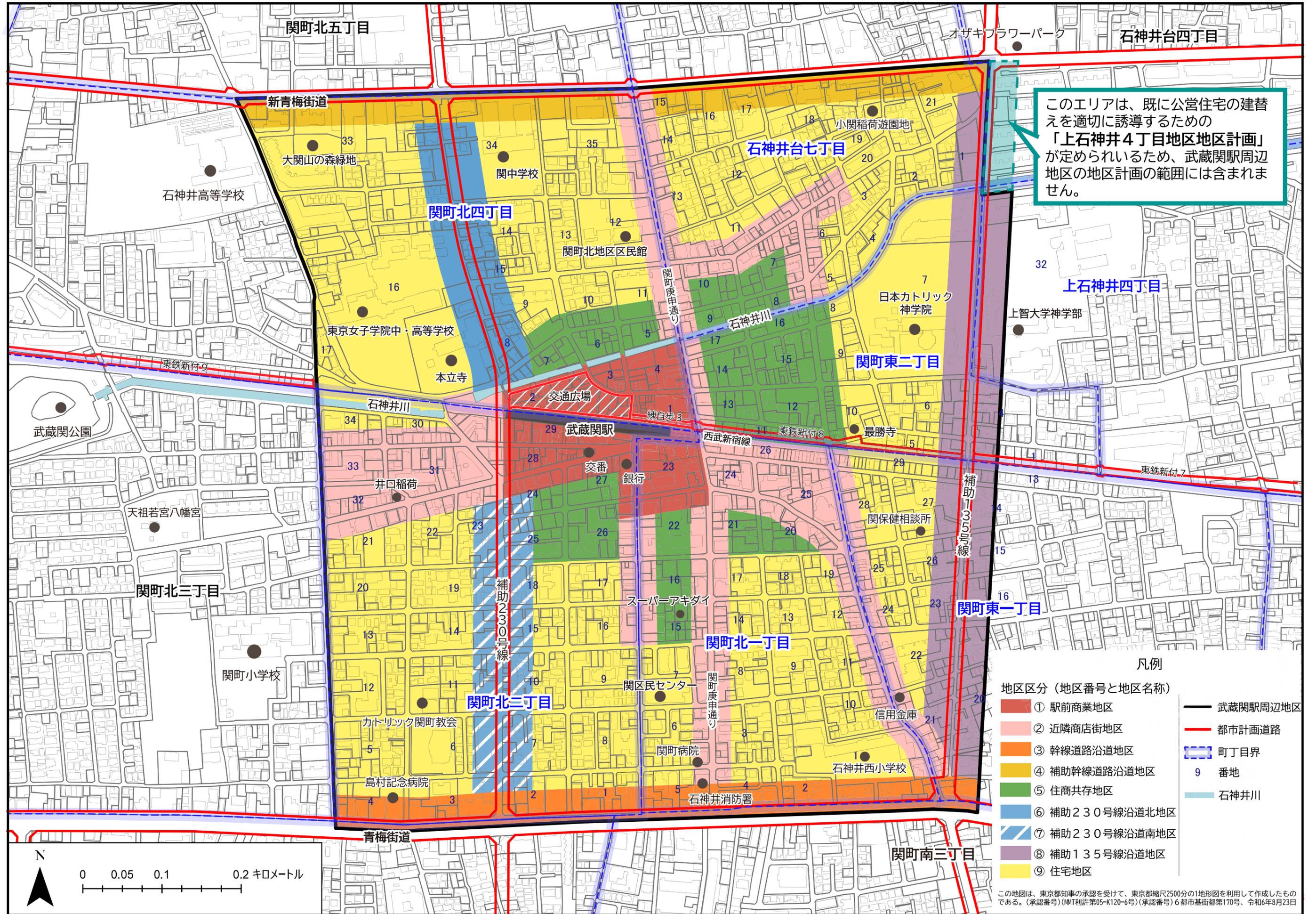
防火地域	延床面積 100㎡以下	延床面積 100㎡超
3階以上	耐火建築物	
1～2階	耐火建築物 または 準耐火建築物	

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%)





武蔵関駅周辺地区まちづくりルール（地区計画）案 に関するアンケート調査【調査票】

回答にあたってのお願い

- アンケートはWEBでも回答いただけます。WEB回答の場合は、右の二次元コードから回答をお願いします。（WEBと紙の設問はすべて同じ内容です）。
- 紙で回答する場合は、こちらの回答票に直接ご記入いただき、同封の返信用封筒に入れて、郵便ポストに投函してください。切手は不要です。
- アンケートの回答締切は、11月10日（日）までです。当日までにポストに投函いただくかWEB回答どちらか1つへの回答をお願いします。
- いただいたご回答は武蔵関駅周辺まちづくりに関する検討以外の目的に使用することはありません。

WEBでの回答は
こちらから



<https://questant.jp/q/mu2024>

問1. 回答者ご自身についてお伺いします。

1-1：あなた自身のことやお住まいの状況について教えてください。【該当するもの全てに○】

<p>①あなたがお持ちの土地・建物、居住・営業している地区を教えてください。</p> <p>※地区区分は、同封の資料2を参照ください</p>	1. ①駅前商業地区	2. ②近隣商店街地区
	3. ③幹線道路沿道地区	4. ④補助幹線道路沿道地区
	5. ⑤住商共存地区	6. ⑥補助 230 号線沿道北地区
	7. ⑦補助 230 号線沿道南地区	8. ⑧補助 135 号線沿道地区
	9. ⑨住宅地区	
	10. 武蔵関駅周辺地区内に土地建物を所有、または居住・営業していない	
	11. わからない	

■11. に○を付けた方【該当する町丁目に○、()には数字記入】

ご住所を教えてください。 ※物件が複数ある場合は物件ごとに回答ください。最大3物件まで。			
物件1	関町北一丁目	関町東一丁目	石神井台七丁目
	関町北二丁目	関町東二丁目	上石神井四丁目
	関町北四丁目	石神井台四丁目	()番()号
物件2	関町北一丁目	関町東一丁目	石神井台七丁目
	関町北二丁目	関町東二丁目	上石神井四丁目
	関町北四丁目	石神井台四丁目	()番()号
物件3	関町北一丁目	関町東一丁目	石神井台七丁目
	関町北二丁目	関町東二丁目	上石神井四丁目
	関町北四丁目	石神井台四丁目	()番()号

②地区内にあなたが お持ちの土地・建物 又は居住・営業して いる物件の状況	1. 土地・建物ともに自己所有（親族等との共有含む）	3. 建物のみ所有
③建物の種類 ※地区内にお住いの方のみ	2. 土地のみ所有	4. その他()
③あなたの年代	1. 戸建住宅	2. 集合住宅（マンション・アパート）
	2. 店舗併用住宅	4. その他()
	1. 29才未満	2. 30代
	3. 40代	4. 50代
	5. 60代	6. 70代以上

次ページへ続きます

以下より、同封の 資料1 武蔵関駅周辺地区まちづくりルール（地区計画）案について を
ご覧になりながらご回答ください

問2. 土地利用の方針についてお伺いします。

2-1：各地区の土地利用の方針についてどのようにお考えですか。【資料1：P2～3】

- 1. 地区の方針としてふさわしい
- 2. 地区の方針としてふさわしくない部分がある
- 3. どちらともいえない

→ 2. に○をつけた方

修正した方がよい地区番号
(①～⑨)

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

問3. まちづくりルール（案）についてお伺いします。

3-1：建物の種類に関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1:P4】

- 1. 提案内容でよい
- 2. 修正した方がよい
- 3. どちらともいえない

→ 2. に○をつけた方

修正した方がよい地区番号
(①～⑨)

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

3-2：建物の高さに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1:P4】

- 1. 提案内容でよい
- 2. 提案より高くてよい
- 3. 提案より低くてよい
- 4. その他

→ 2～4. に○をつけた方

修正した方がよい地区番号
(①～⑨)

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

3-3：敷地の広さに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1:P5】

- 1. 提案内容でよい
- 2. 提案より広くてよい
- 3. 提案より狭くてよい
- 4. その他

→ 2～4. に○をつけた方

修正した方がよい地区番号
(①～⑨)

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

3-4：隣接する住宅間の間隔に関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。

【資料1：P6】

1. 提案内容でよい	→	2. に○をつけた方
2. 修正した方がよい		修正した方がよい地区番号 <input type="text"/>
3. どちらともいえない		(①～⑨)

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

()

3-5：商店街での建物のセットバックに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1：P6】

1. 提案内容でよい	→	2. に○をつけた方
2. 修正した方がよい		修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。
3. どちらともいえない		

()

3-6：安全確保のための建物のセットバックに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1：P7】

1. 提案内容でよい	→	2. に○をつけた方
2. 修正した方がよい		修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。
3. どちらともいえない		

()

3-7：セットバック空間における工作物等の設置制限に関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1：P8】

1. 提案内容でよい	→	2. に○をつけた方
2. 修正した方がよい		修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。
3. どちらともいえない		

()

3-8：ブロック塀等の制限に関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1：P8】

1. 提案内容でよい	→	2. に○をつけた方
2. 修正した方がよい		修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。
3. どちらともいえない		

()

3-9：みどりに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1：P9】

- 1. 提案内容でよい
- 2. 修正した方がよい
- 3. どちらともいえない

2. に○をつけた方

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

[]

3-10：建物のデザインに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。

【資料1：P10】

- 1. 提案内容でよい
- 2. 修正した方がよい
- 3. どちらともいえない

2. に○をつけた方

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

[]

3-11：屋外広告物のデザインに関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。

【資料1：P11】

- 1. 提案内容でよい
- 2. 修正した方がよい
- 3. どちらともいえない

2. に○をつけた方

修正した方がよい地区番号

(①～⑨)

[]

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

[]

3-12：雨水対策に関するまちづくりルール(案)について、どのようにお考えですか。【資料1：P11】

- 1. 提案内容でよい
- 2. 修正した方がよい
- 3. どちらともいえない

2. に○をつけた方

修正案や修正についてのご意見をお聞かせください。

[]

問4. その他、武蔵関駅周辺地区のまちづくりルール(案)に関するご意見・ご感想があればご自由にご記入ください。

[]

[]

[]

[]

[]

ご協力ありがとうございました。

武蔵関駅周辺地区まちづくりルール（地区計画）案に関する

アンケートにご協力ください

現在、武蔵関駅周辺では、西武新宿線の連続立体交差事業や様々な事業が進んでおり、今後、環境の変化が予想されます。区は、これまで武蔵関駅周辺地区のまちづくりについて、まちづくり協議会等で検討してきた内容をもとに、建物の建て方等に係るまちづくりルール（地区計画）案を取りまとめました。

この度、まちづくりルールについて、地域の皆様にご意見を伺うため、アンケート調査を実施します。ぜひ、皆様のご意見をお聞かせください。

調査結果につきましては、区ホームページやまちづくりニュース等でお知らせします。

回答締切り

11/10

(日)まで

配布対象者

※調査範囲は裏面をご覧ください

アンケート調査範囲にお住まいの方、営業されている方、または、同範囲に土地・建物の権利をお持ちの方にお配りしています。

アンケート内容

- ・地区区分と土地利用について
 - ・建築物等に関する具体的なルールについて
- ★詳しくは同封の資料1 資料2をご覧ください。

まちづくりルールの内容は、オープンハウスにて詳しくご説明いたします！



アンケートはこちらから！

回答方法

<https://questant.jp/q/mu2024> または
右の二次元コードで回答ページにアクセスし、
回答してください。※1つの端末から1回のみ回答が可能です。

★郵送での回答も可能です！

【調査票】にご記入のうえ、同封の返信用封筒に入れて、ポストに投函してください。（切手不要）

※WEB回答もしくは調査票への回答（ポスト投函）、どちらか1つへの回答をお願いします。

オープンハウスを開催します！

日時 令和6年 11月1日(金) 17時30分～20時30分
11月2日(土) 9時30分～12時30分

予約
不要

会場 関区民センター2階 多目的ホール ※お車での来場は
(練馬区関町北1-7-2) ご遠慮ください

オープンハウスとは？

オープンハウスとは、武蔵関駅周辺のまちづくりについて地域の皆様に広くお知らせする場です。

説明パネルの展示をご覧いただきながら、担当者が対話形式でご説明し、ご質問にお答えします。



オープンハウスの様子



パネルの内容

- 武蔵関駅周辺地区の地区区分と方針について
- まちづくりルール（案）について
- 建物の種類・高さ、敷地の広さ、建物のデザイン、建物のセットバック等
- 連続立体交差事業、交通広場、側道、補助第230号線、補助第135号線の整備概要について ※展示内容は両口とも同じです。

駅周辺の
事業については
裏面へ

武蔵関駅周辺のまちづくりに関する事業について

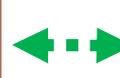
武蔵関駅周辺では、西武新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）の連続立体交差事業等、下図のような様々な事業や検討が進められています。

西武新宿線
（井荻駅～西武柳沢駅間）
連続立体交差事業

事業期間 令和6年3月6日～
令和20年3月31日

 **交通広場の整備**
（区画街路第8号線）

事業期間 令和6年3月6日～
令和22年3月31日

 **側道の整備**
（鉄道付属街路、特殊街路）

事業期間 令和6年3月6日～
令和22年3月31日

連続立体交差事業、交通広場および側道については、今後、関係者の皆様へ用地補償に関する説明会を開催し、その後、個別に用地取得についてのお話しを行っていきます。

 **補助230号線の整備**

6月に用地取得・補償説明会を行いました。

事業期間 令和6年3月6日～
令和15年3月31日

 **補助135号線の整備**

令和7年度の事業認可取得を目指しています。



 **石神井川の河川整備**

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。



河川整備のイメージ（松之木橋付近）

アンケート調査範囲

 **まちづくりルール等の検討**

まちづくり協議会等で、良好な住環境や石神井川のうるおいを活かした街並みを目指し、まちづくりルールの検討をしてきました。今回のアンケートおよびオープンハウスでは、まちづくりルール（地区計画）案に関する内容をお聞きしています。



まちづくり協議会の様子

 **建物共同化の検討（北口駅前街区）**

土地・建物をお持ちの皆様とまちづくり勉強会を開催し、魅力あふれる駅前空間の創出を目指し、共同建替えの学習を進めています。

お問い合わせ先



練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課

電話：03-5984-1058（直通） FAX：03-5984-1226

メール：EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp 担当：山下、竹内、市川

調査実施機関

株式会社 首都圏総合計画研究所

住所：東京都千代田区九段南4丁目2番11号 アビスタ市ヶ谷ビル4階