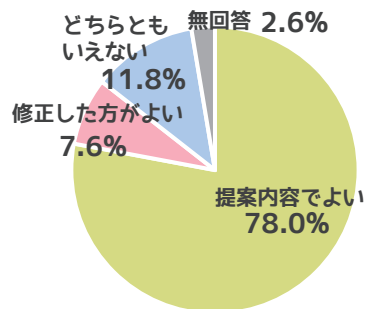


### Q3-10 建物のデザインに関するルール（案）について

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。

- ▶全ての地区(①～⑨) → 原色の規制
- ▶石神井川に面する敷地 → 色彩基準による規制



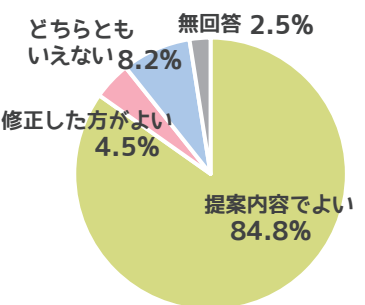
**主なご意見**

- ・奇抜すぎる建物や原色の建物は街並みに合わない。
- ・個性は大切にしたい。自由でよい。
- ・解説の色彩基準のイメージが暗く感じる。

### Q3-11 屋外広告物のデザインに関するルール（案）について

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。

- ▶全ての地区(①～⑨) 原色の規制と安全性への配慮
- ▶⑥⑦⑧ 表示面積の合計は20㎡以下



**主なご意見**

- ・駅前商業地区は自由でよい。
- ・派手なネオンや光源についても検討してほしい。

💡 駅前商業地区の原色規制に関するご意見をいただきました。

### Q3-12 雨水対策に関するルール（案）について

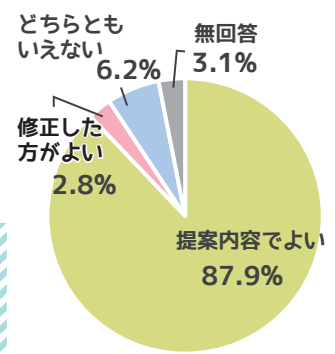
浸水被害の軽減を図っていくため、雨水浸透施設の設置を誘導していくことを考えています。

- ▶全ての地区(①～⑨) 雨水浸透施設の整備に努める

**主なご意見**

- ・雨水浸透施設がどのようなのか効果や維持管理などの詳細な説明が必要。
- ・設置に関する補助金について知りたい。

雨水浸透施設の設置費用を助成しています。詳しくは区のホームページをご覧ください。



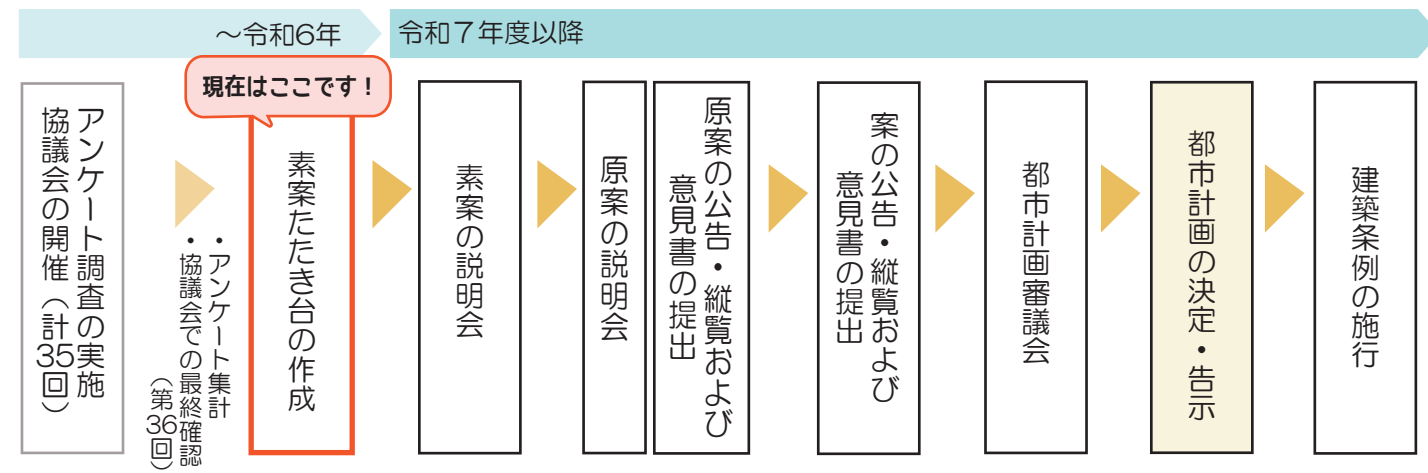
#### 雨水浸透施設とは？

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。



### 地区計画決定までの流れ

今後は、地区計画や用途地域等の都市計画決定に向けて、都市計画法等に基づく手続きを進めていきます。



**お問合せ先** 練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課 担当：山下・竹内・市川  
 ☎ 176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号 ☎ 03-5984-1058 (直通)  
 ✉ EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp ☎ 03-5984-1226

[発行]練馬区新宿線・外環沿線まちづくり課

第26号

# 武蔵関駅まちづくりニュース

令和7(2025)年3月

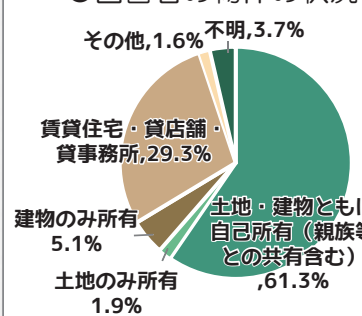
## まちづくりルール（地区計画）案に関するアンケートを実施しました！

区は、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、アンケートを実施しました。あわせて、オープンハウスを開催し、のべ42名の方にご来場いただきました。

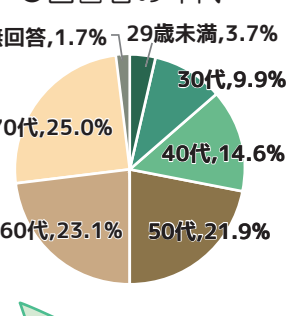
### アンケート調査の概要

- 調査期間：令和6年10月21日～11月10日
- 配布方法：調査範囲へポスティング 範囲外権利者への郵送 その他区立施設等での配布
- 回収方法：郵送回収、WEB 回答
- 配布部数：11,267 件
- 回収数：644 件 (回収率：5.7%)

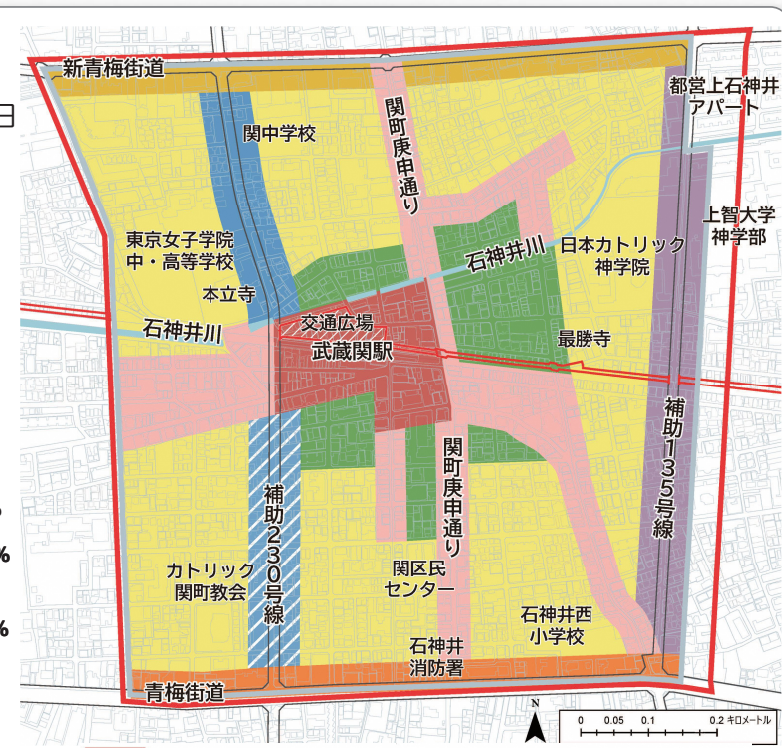
#### 回答者の物件の状況



#### 回答者の年代



アンケートへのご協力ありがとうございました！  
結果は次ページをご覧ください！



### 西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差事業などの用地補償説明会を開催しました

東京都や練馬区等は、連続立体交差事業、関連する側道および交通広場に関する用地補償説明会を令和6年12月18日～21日に開催し、工事着手までの流れ、事業の概要、用地補償についてご説明しました。今後は、用地取得に向けて関係者の皆様と個別にお話しを行っていきます。



詳しくは区ホームページをご覧ください

練馬区 用地補償 西武 検索

# まちづくりルール（地区計画）案に関するアンケート調査のご報告です！

アンケートの調査票や結果の詳細はこちらをご覧ください

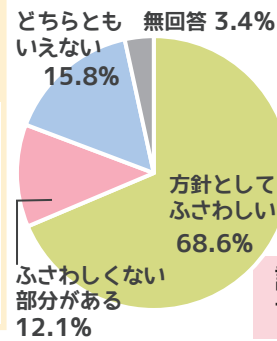


## Q2 各地区の土地利用の方針について

\*地区区分はp1の図をご覧ください

地区の特性に応じて①～⑨の各地区に土地利用の方針を定めていくことを考えています。

- ① 駅前商業地区
- ② 近隣商店街地区
- ③ 幹線道路沿道地区
- 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



### 主なご意見

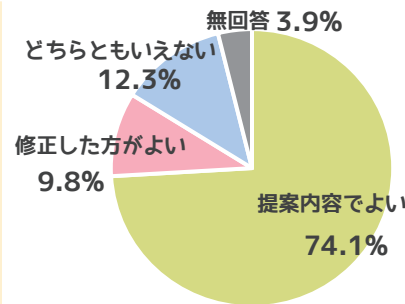
- ・補助230号線沿道には、文教施設や本立寺などがあり、静かな住環境を保全してほしい。
- ・補助135号線沿道は、石神井川沿いや神学院など元々みどりが多い地域であるため、今あるみどりが、これからのまちづくりのなかでも保全されていくとよい。

詳しくは、上記二次元コードよりアンケート調査票のp2,3をご覧ください

## Q3-1 建物の種類に関するルール（案）について

現在の用途制限に加え、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。

- ▶①②③ 商店街のにぎわいや住宅地との調和に配慮する（キャバレー、工場など）
- ▶⑤⑥⑦⑧ 生活利便性の高い安全で落ち着いたもの、暮らしやすい街並みを形成する（トランクルーム、ホテル、ポーリング場など）



### 主なご意見

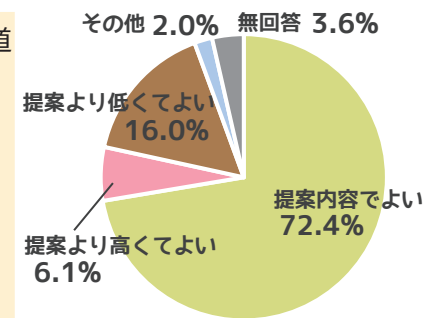
- ・住宅系の地区において、住居の隣にトランクルームができるのは嫌だが、必要な場合もあるかもしれない。
- ・補助230号線沿道、補助135号線沿道はもっと厳しく規制してもよい。

トランクルームについて、賛否ご意見をいただきました。

## Q3-2 建物の高さに関するルール（案）について

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、建物の最高高さを誘導していきたいと考えています。

- ▶⑥ 高さの最高限度を17mかつ5階建て以下
- ▶⑦⑧ 高さの最高限度を20mかつ6階建て以下



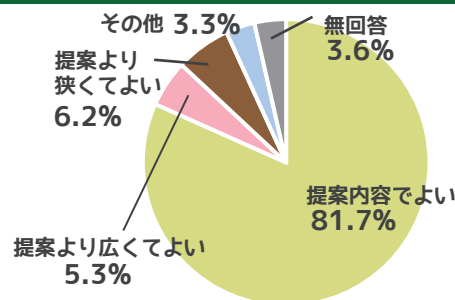
### 主なご意見

- ・高い建物が建つことで、日照や風通し、景観に懸念がある。
- ・建物の高さは3～4階程度でよい。
- ・補助230号線沿道北地区は南地区と同様に20mとしたい。

## Q3-3 敷地の広さに関するルール（案）について

住宅系エリアでは、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。

- ▶④～⑨ 建築面積の最低限度110㎡



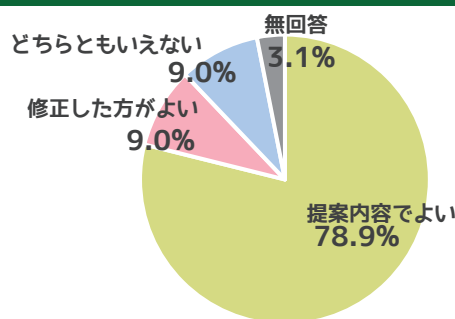
### 主なご意見

- ・120㎡～130㎡程度でもよい。
- ・現行の75㎡～80㎡のままでもよい。
- ・土地の価格が上がっているため、相続や新規購入時の懸念がある。

## Q3-4 隣接する住宅間の間隔に関するルール（案）について

住宅系エリアでは、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。

- ▶④～⑨ 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



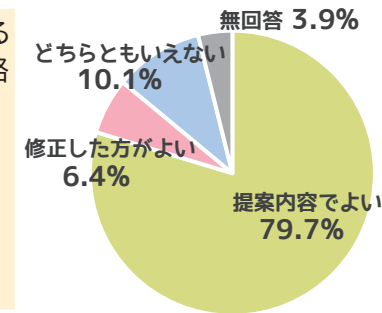
### 主なご意見

- ・建物の密集は災害時に危険である。
- ・もう少し広く、1m程度あってもよい。

## Q3-5 商店街での建物のセットバックに関するルール（案）について

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。

- ▶① のうちの一部 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



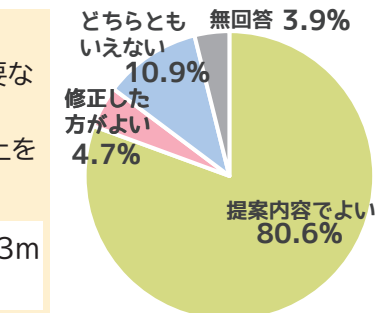
### 主なご意見

- ・もう少し広く、通行等も可能にしたい。
- ・1m程度あってもよい。
- ・空間ができることで、放置自転車が増えてしまう懸念がある。

## Q3-6 安全確保のための建物のセットバックに関するルール（案）について

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必要な道路幅員や隅切りの確保を考えています。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、隅切りの確保を考えています。

- ▶地区施設道路 道路幅員6m以上・隅切り長さ3m
- ▶道路が交差する角敷地 隅切り長さ2m



詳しくは、上記二次元コードよりアンケート調査票のp7をご覧ください

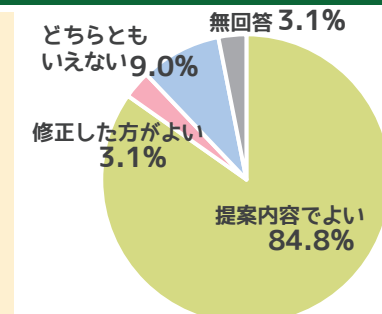
### 主なご意見

- ・建替えの際に、後退した部分を区が道路として買うのであれば理解できる。
- ・対象者への説明が不十分である。

## Q3-7 セットバック空間における工作物の設置制限に関するルール（案）について

Q3-5、6で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。

- ▶Q3-5、6でセットバックした区域 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



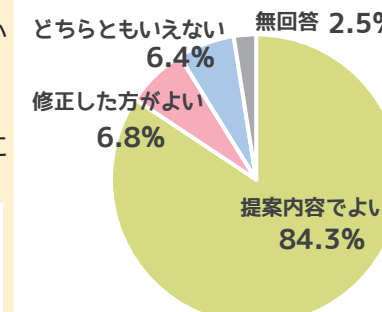
### 主なご意見

- ・歩行者の妨げになるものは規制して欲しい。
- ・看板やのぼりの設置に関するルールもあるとよい。
- ・個人所有の敷地であれば自由にしたい。

## Q3-8 ブロック塀等の制限に関するルール（案）について

地震時のブロック塀等の倒壊を防止、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。

- ▶全ての地区（①～⑨） 垣又は柵の高さ60cmを超える部分は生け垣またはフェンス等透視可能な構造のもの



### 主なご意見

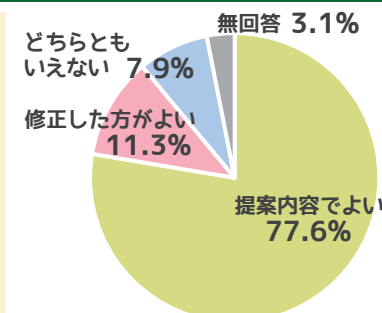
- ・ブロック塀は規制したい。
- ・プライバシー確保の観点から、透視性のあるフェンスに抵抗がある。

フェンスの透視性については慎重なご意見を多くいただきました。

## Q3-9 みどりに関するルール（案）について

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。

- ▶④～⑨ 敷地面積の3%を緑化
- ▶②～⑨ (300㎡以上の敷地) 道路沿いに緑化または休憩スペース
- ▶地域にゆかりのあるみどりの保全



### 主なご意見

- ・緑化率は5%程度あってもよい。
- ・みどりは維持管理に費用が掛かる。
- ・ベンチの設置により、治安が悪くなる懸念がある。

敷地面積が110㎡未満の敷地も緑化を誘導できる表現が必要とご意見がありました。