武蔵関駅周辺地区
まちづくりに関するオープンハウス

武蔵関駅周辺では、西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）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んでおります。

あわせて、令和8年10月には地区計画が策定され、今後区域内で建物を建替える際には届出が必要となります。

本日は、関連する事業のパネルをご用意いたしました。ご質問などありましたらお気軽に職員へお声掛けください。

武蔵関駅周辺地区地計画について

地区計画策定エリア

このたび、「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」に掲げる将来のまちの姿を実現するための具体的な取組として、地区計画を令和8年10月に策定しました。

今後、区域内で建築等を行う際には、届出が必要となります。



石神井川の河川整備事業について

石神井川の河川改修事業

○扇橋～本立寺橋

事業期間　平成21年11月25日～令和12年3月31日

○本立寺橋上流～弁天橋下流

事業期間　令和７年６月30日～令和16年3月31日

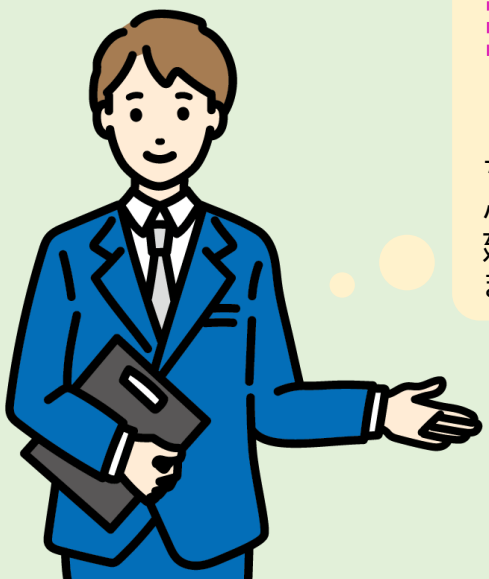
連続立体交差事業について

西武新宿線連続立体交差事業
（井荻駅～西武柳沢駅間）

事業期間　令和6年3月6日～令和20年3月31日

側道の整備
（鉄道付属街路）

事業期間　令和6年3月6日～令和22年3月31日



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に向けて、建築物の共同化の検討を行っています。

武蔵関駅交通広場および練自歩３の整備について

交通広場の整備
（区画街路第８号線）

側道の整備
（自転車歩行者専用道第3号線）

事業期間　令和6年3月6日～令和22年3月31日

補助230号線の整備について

補助230号線の整備

事業期間　令和6年3月6日～令和15年3月31日

補助135号線の整備について

補助135号線の整備

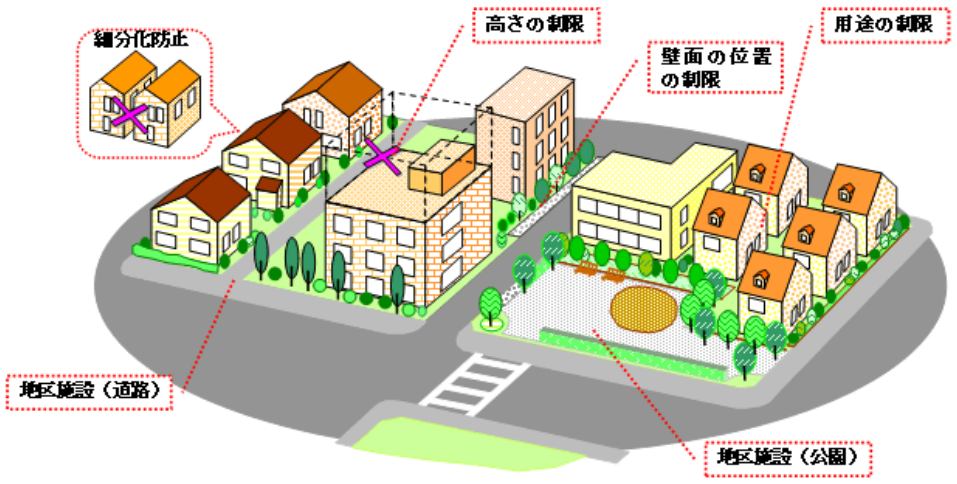
事業期間　令和7年10月31日～令和17年3月31日

武蔵関駅周辺地区地区計画について

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。

地区内で行なわれる建築等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで目標とするまちづくりの実現を図ることができます。



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、これらの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、以下のとおり地区計画の目標を定めました。

地区計画の目標

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

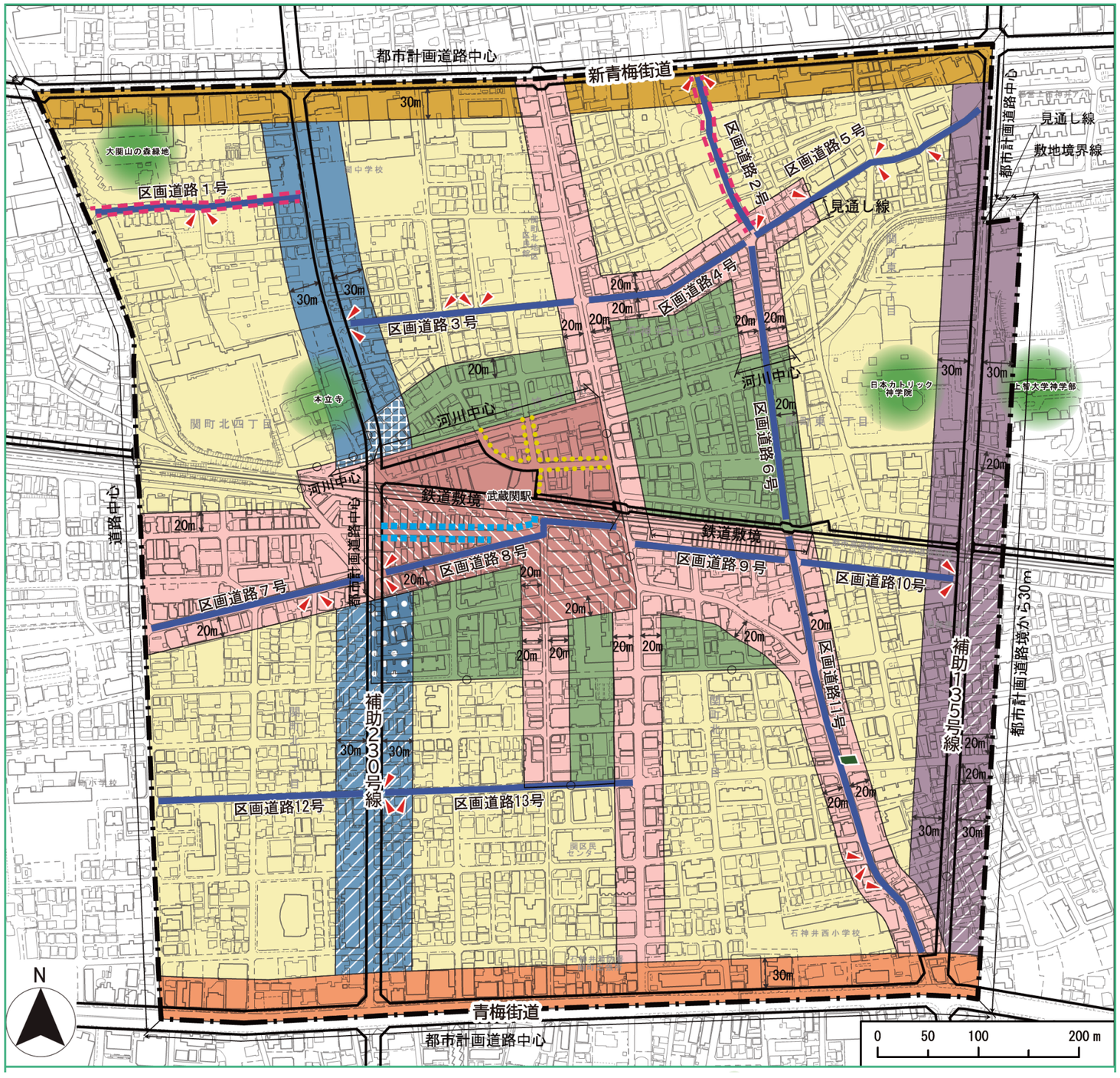
③ 石神井川等の自然環境を生かしたみどり豊かな街並みと安全で快適な住環境の形成

地区整備計画の項目



武蔵関駅周辺地区地区計画について

地区区分と土地利用の方針



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を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Ⅰ・A　補助230号線沿道地区Ⅱ・A
補助230号線沿道地区Ⅰ・B　補助230号線沿道地区Ⅱ・B

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135号線沿道地区Ａ　補助135号線沿道地区Ｂ

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。

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。

凡例

- 地区計画区域および地区整備計画区域
- 道路中心
- 地域にゆかりのあるみどり
- 区画道路
- 道路状空地
- 壁面の位置の制限1号
- 壁面の位置の制限2号（地区施設の隅切り）
- 壁面の位置の制限3号
- 壁面の位置の制限4号

項目	対象となる区域										地区計画の内容
	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	
地区施設道路沿道の 壁面位置の制限	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	壁面位置の制限1号(■■)に面する敷地は、建築物の壁面等を道路中心線から3m以上後退し、工作物の設置を制限する 区画道路(▬)と道路が交差する角敷地は、底辺3mの隅切り(▲)を確保し、工作物の設置を制限する
角敷地の壁面位置の制限	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	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、工作物の設置を制限する
建築物等の用途の制限	●										壁面位置の制限3号(■■)に面する敷地の１階部分の共同住宅など ※ただし、適用除外となる場合があります
	●	●	●	●							・キャバレーなど　・工場
			●								・マージャン屋など　・カラオケボックスなど
						●	●	●	●		・ホテルなど　・ボーリング場など　・自動車教習所
建築物の容積率の最高限度	●										400％ ※ 地区計画の内容に適合し、区の認定を受けた場合、前面道路による容積率制限の緩和を受けることができます
						●	●	●			300％（都市計画道路の供用開始後） ※補助230号線や補助135号線の整備前でも、整備に協力し区の認定を受けた場合に使えるようになります
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
					●	●	●	●	●	●	110㎡
建物隣接間の 壁面位置の制限					●	●	●	●	●	●	隣地境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退する
道路からの 壁面位置の制限	●										壁面位置の制限3号(■■)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
		●									壁面位置の制限4号(■■)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
300㎡以上の敷地での 壁面位置の制限			●	●	●	●	●	●	●	●	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、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
建物等の高さの最高限度	●										25m以下かつ地上8階以下 ※敷地面積が80㎡未満、500㎡以上、総合設計制度活用の場合は別途規定があります
						●					17m以下、かつ地上5階(地階を除く)以下
							●	●			20m以下、かつ地上6階(地階を除く)以下
垣または柵の構造の制限	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	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
	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	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 門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める
	●	●									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
			●	●	●	●	●	●	●	●	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 コンテナ利用の貸倉庫、物置を制限する
緑化率の最低限度					●	●	●	●	●	●	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					●	●	●	●	●	●	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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	雨水浸透施設の整備に努める

武蔵関駅周辺地区地区計画について

地区計画の届出が必要になります

地区計画区域内で下の表に示すような行為をおこなう場合には、事前に“届出”をおこなう必要があります。
“届出”は、工事着工の30日前かつ建築確認申請の時までにおこなってください。
なお、下の表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区へご相談ください。

届出を必要とする行為



（１）土地の区画形質の変更
切土・盛土・道路・宅地の造成、敷地の分割など（開発許可が必要な場合を除く）



（２）建築物の建築・工作物の建設
建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など



（３）建築物等の用途の変更
建築物の使い途（用途）を変える
※地区整備計画において、用途の制限が定められた区域に限る



（４）建築物等の形態・色彩・意匠の変更
建築物の色彩の変更・看板の設置および取替など

用途地域の変更について

主な用途地域変更等について(※1)

対象となる区域	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				
駅前商業地区Ａ	近隣商業地区	80%	400%	―	―	―	防火
補助230号線沿道地区	第一種 住居専用地域	60%	300%	第二種 高度地区	20m	75㎡	防火
補助135号線沿道地区	第一種 住居専用地域	60%	300%	第二種 高度地区	20m	75㎡	防火
			※２	※３			

※１　近隣商店街地区、住宅地区の一部エリアにおいても用途地域等を変更します。
※２　補助230号線や補助135号線の整備前でも、整備に協力し区の認定を受けた場合に使えるようになります。
※３　敷地面積の最低限度および高さの最高限度については、本地区計画で定められた内容が優先して適用されます。

石神井川の河川整備事業について

事業の概要

施　行　者　東京都
名　　称　河川石神井川

○ 扇橋～本立寺橋　区間
事 業 認可日　平成21年11月25日
事 業 期 間　平成21年11月25日
　　～令和12年３月31日
事 業 区 間　約1.4km

○ 本立寺橋上流～弁天橋下流　区間
事 業 認可日　令和７年６月30日
事 業 期 間　令和７年６月30日
　　～令和16年３月31日
事 業 区 間　約0.3km

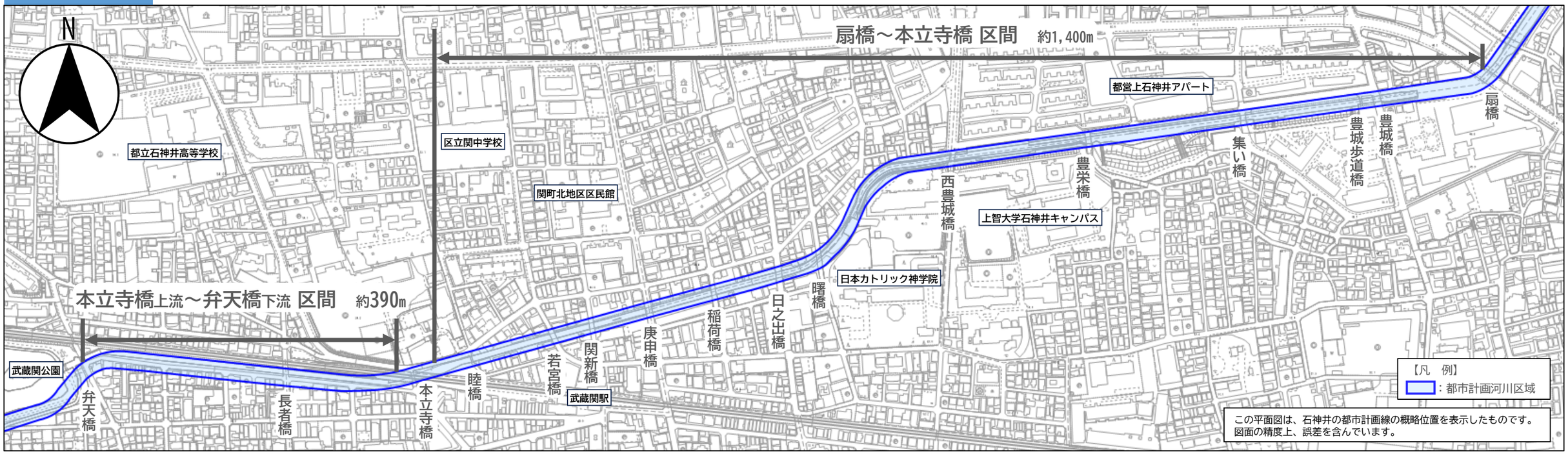
事業の効果

河川整備事業の概要

洪水による水害から、都民の命と暮らしを守るとともに、うるおいと安らぎのある水辺を創出し、１時間あたり５０㎜の降雨による洪水を安全に流すことができるように、川幅を広げるなどの河道整備をおこない、浸水被害の軽減を図ります。

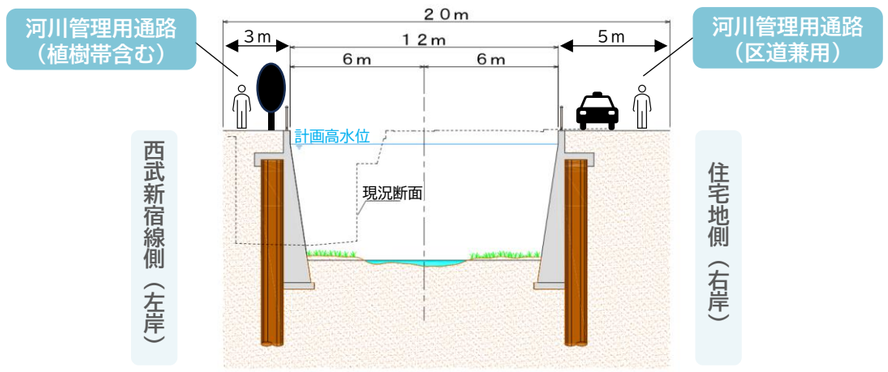
事業区間

事業区間

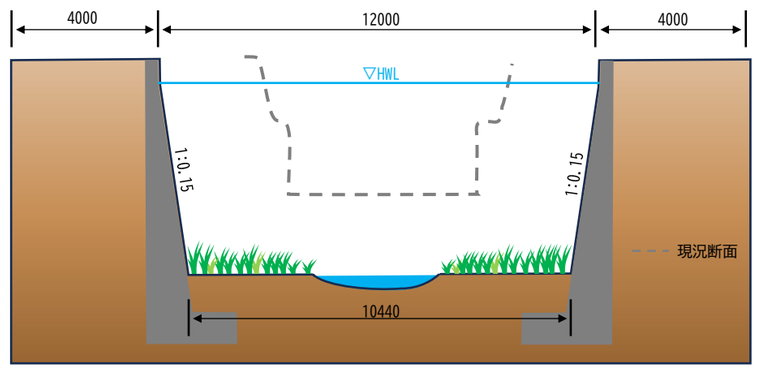


標準断面図

○ 本立寺橋上流～弁天橋下流　区間



○ 扇橋～本立寺橋　区間



連続立体交差事業について

事業の概要

施　行　者　東京都
名　　称　都市高速鉄道西武鉄道新宿線
事業区間　井荻駅（杉並区上井草一丁目）～
　　西武柳沢駅（西東京市東伏見一丁目）
事業認可日　令和６年３月６日
事業期間　【都市高速鉄道事業】
　　令和６年３月６日～令和20年３月31日
　　【道路事業（鉄道付属街路）】
　　令和６年３月６日～令和22年３月31日
事業延長　事業区間　約5.1㎞
構造形式　高架式（嵩上式）及び地表式

○ 都市高速鉄道西武鉄道新宿線付属街路(側道)
　幅員：6～20m　　路線数：19本

○ 特殊街路練馬自転車歩行者専用道　　(側道)
　幅員：6m　　路線数：2本

事業の効果

連続立体交差事業

交通の円滑化
○　補助第229号線（千川通り）等の19か所の踏切がなくなり、交通渋滞が解消されます。

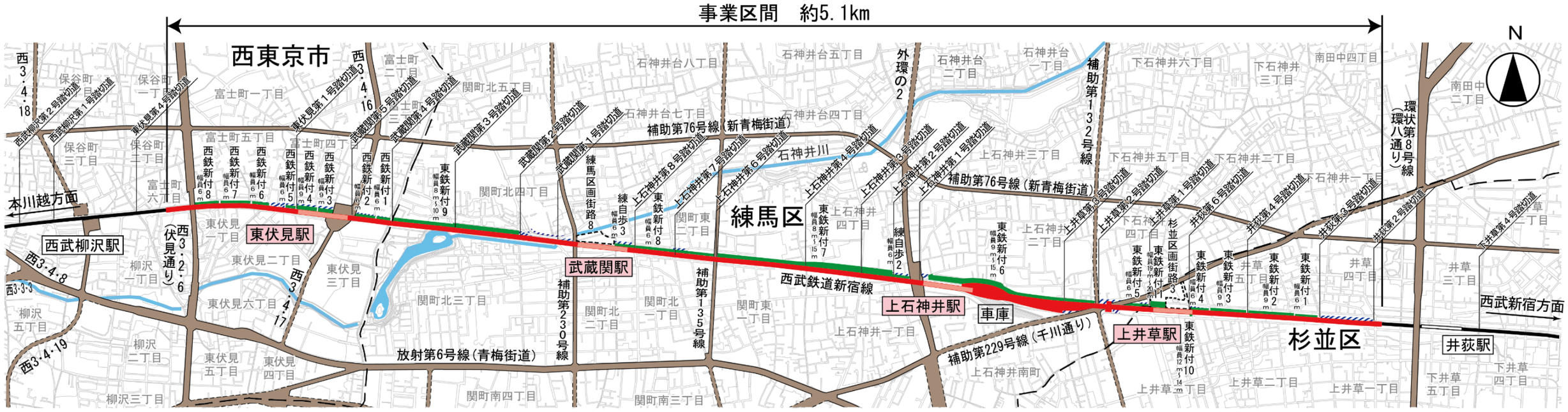
安全性の向上
○　踏切事故がなくなり、道路と鉄道それぞれの安全性が向上します。

地域の発展
○ これまで鉄道により分断されていた沿線地域の一体化が図られ、新たな魅力あるまちづくりが推進されます。
○ 鉄道付属街路の整備により、居住環境の保全が図られ、駅へのアクセス、周辺地域の安全性及び防災性が向上します。

側道整備事業

○ 鉄道の高架化の進捗に伴い、沿線に側道の整備を進めます。
○ 側道を設けることにより、駅へのアクセス性の向上や日影など環境への影響が緩和されるとともに、安全な歩行空間が確保される等の様々な効果が期待されています。

事業区間

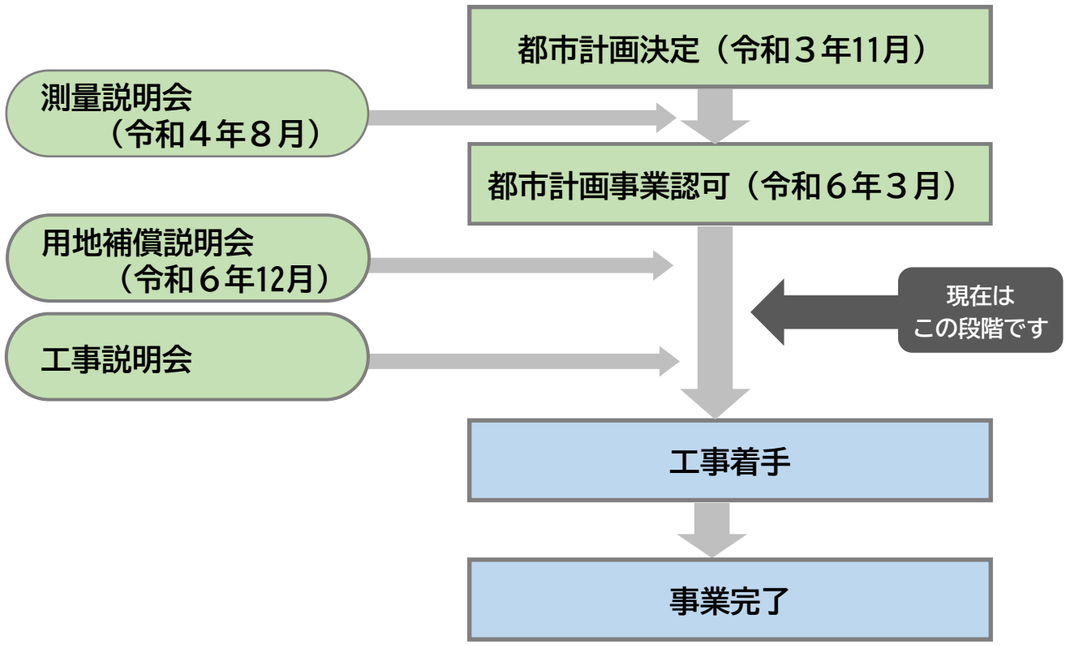


※西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差事業等についてのパンフレットより引用
※この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(7都市基交第1277号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
　この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
　この図面は、令和5年に実施した航空測量をもとに作成しているため、現在の土地利用が反映されていない場合があります。
　（承認番号）4都市基街都第83号、令和4年6月7日

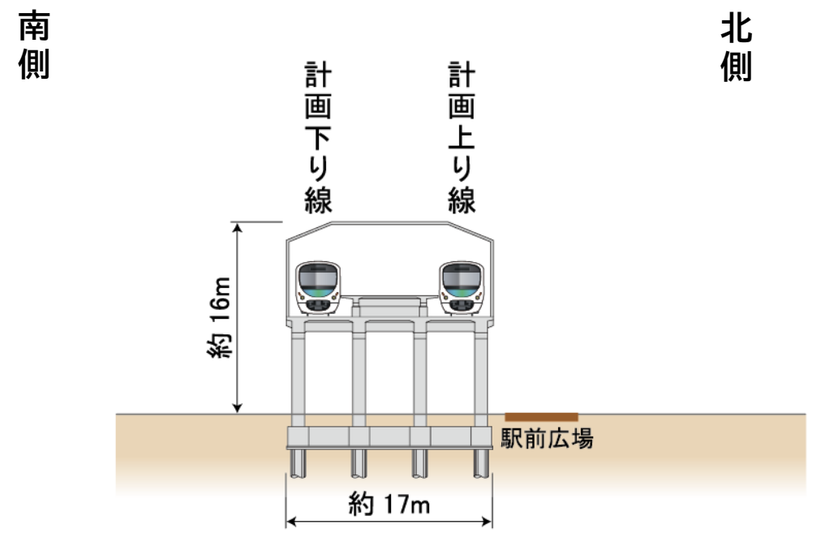
凡例
- 鉄道（計画線）
- 鉄道（現在線）
- 鉄道付属街路・特殊街路
- 都市計画道路（事業中・完了）
- 都市計画道路（計画）
- 区画街路
- 工事で使用の可能性がある範囲
- 河川等
- 区市境

連続立体交差事業について

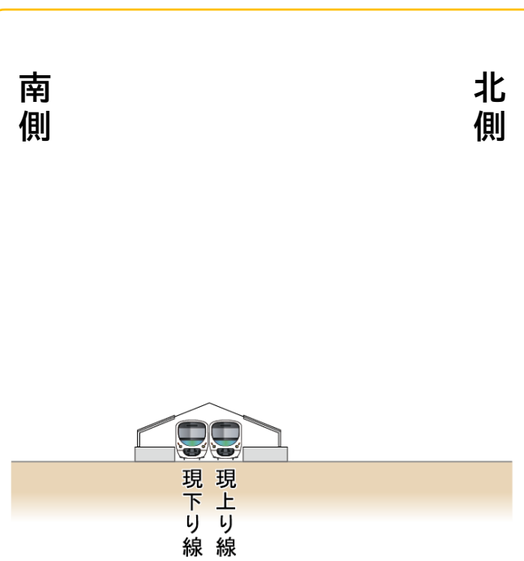
事業の流れ



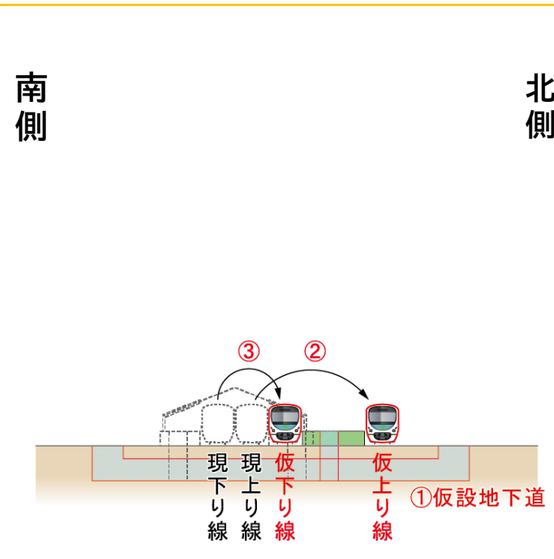
武蔵関駅部完成イメージ



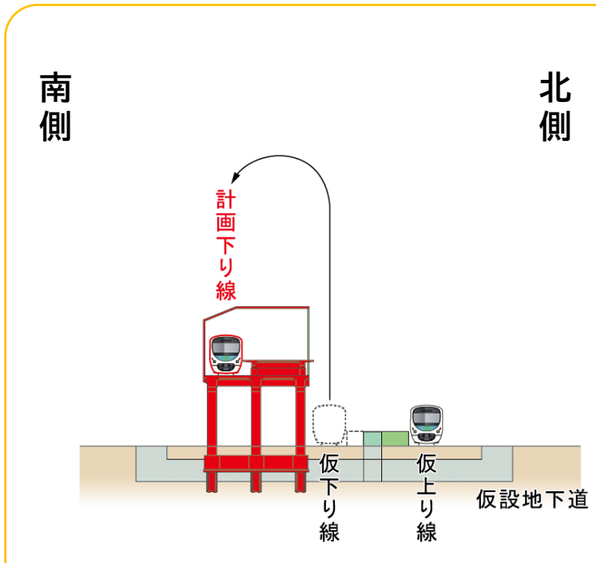
連続立体交差事業の施工順序（武蔵関駅部）



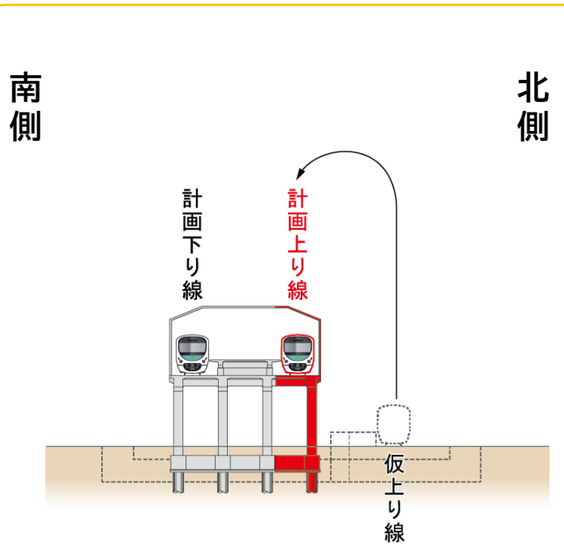
①現在



②仮線化（上り線→下り線）



③下り線高架化

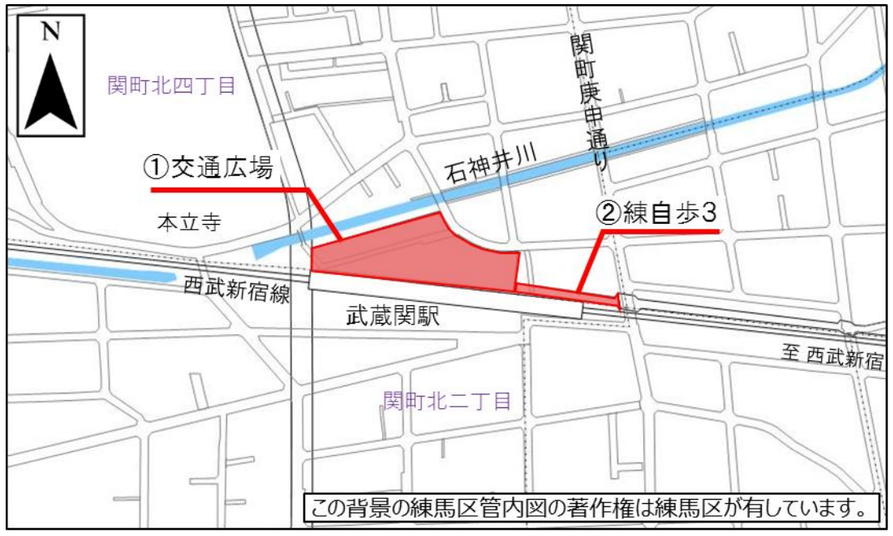


④上り線高架化

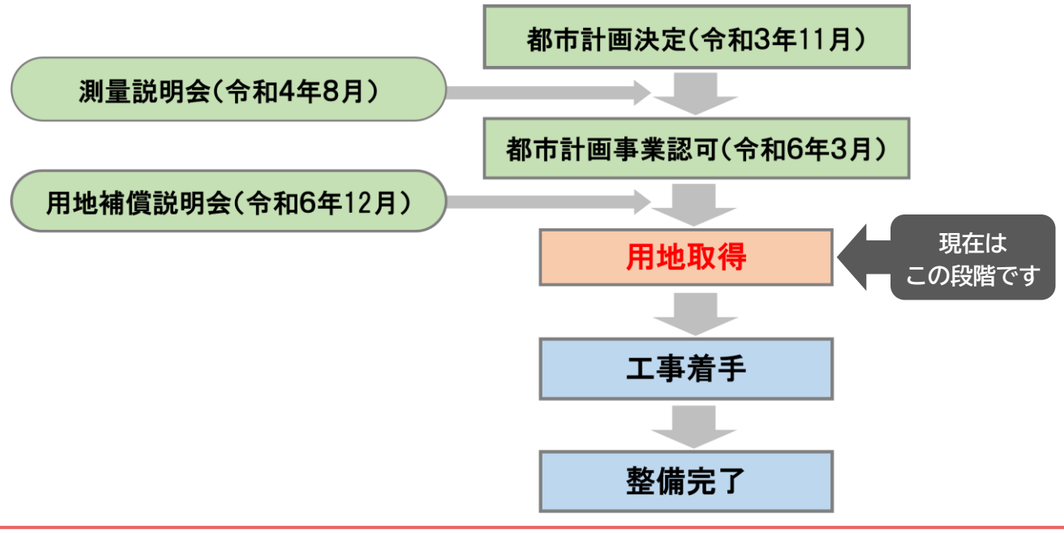
武蔵関駅交通広場および練自歩３の整備について

事業計画の概要

施　行　者　練馬区
名　　称　①東京都市計画道路事業区画街路練馬区画街路第8号線（交通広場）
　　②東京都市計画道路事業特殊街路練馬自転車歩行者専用道第3号線
　　（練自歩３）
事　業　地　練馬区関町北２丁目および４丁目各地内
事業認可日　令和６年３月６日
事 業 期 間　令和６年３月６日～令和22年３月31日
事業延長等　①面積　５，１１３㎡　②延長　８０ｍ　幅員６ｍ



事業の流れ



整備の方針

目的

交通広場

○　乗換え利便性や駅周辺の歩行者等の安全性・快適性の向上を図ります。
○　人が憩い集える、川と一体となったゆとりある駅前空間を創出します。

練自歩３

○　安全な歩行者動線を確保し、駅や交通広場へのアクセス性・防災性の向上を図ります。

整備後のイメージ



①交通広場のイメージ（北側から見たイメージ）



①交通広場のイメージ



②練自歩３のイメージ

※イラストは、現段階でのイメージです。
※区で駅南北通路の位置を想定し、イメージ図を作成しています。

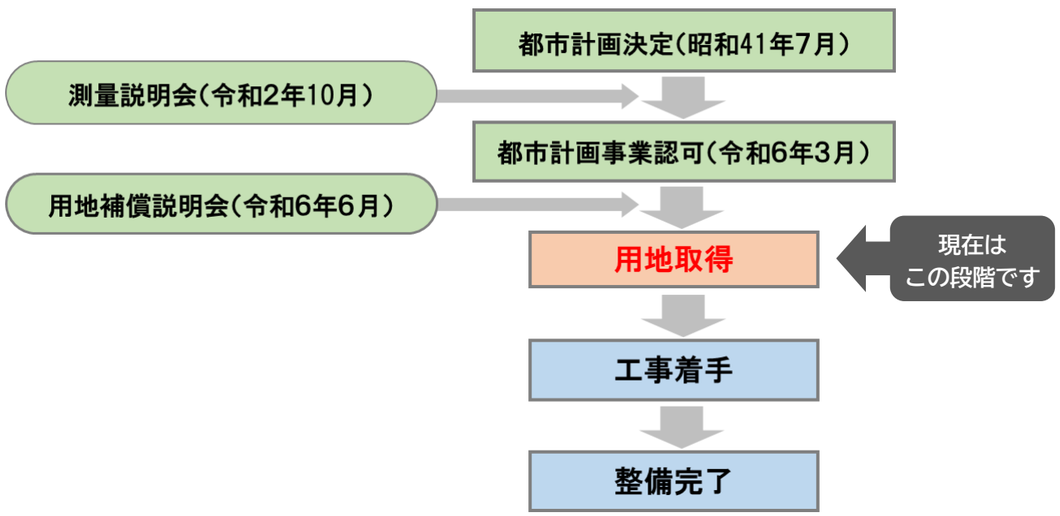
補助２３０号線の整備について

事業計画の概要

施　行　者　練馬区
名　　称　東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第230号線
事　業　地　練馬区関町北２丁目および関町北４丁目各地内
事業認可日　令和６年３月６日
事 業 期 間　令和６年３月６日～令和15年３月31日
事 業 延 長　９１４ｍ
計 画 幅 員　　１６ｍ



事業の流れ

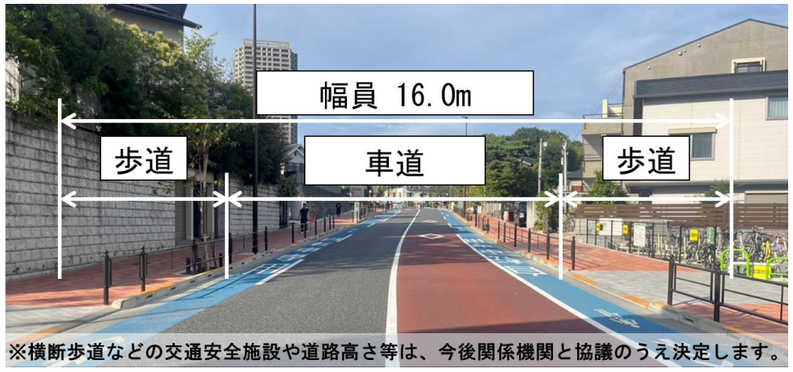


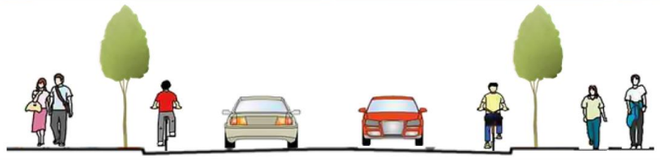
整備の方針

目的

○　歩道を整備するとともに、自転車の走行空間を確保し、安全性・快適性・駅へのアクセス性の向上を図ります。
○　青梅街道と新青梅街道を接続し、駅周辺の交通混雑（関町庚申通りなど）の緩和を図ります。
○　無電柱化（電線を地中に埋設）し、防災性の向上と、植栽配置も含めた景観への配慮を図ります。

標準横断図





上：【整備例】補助132号線（石神井町３丁目付近）
下：　断面イメージ　補助230号線

整備後のイメージ



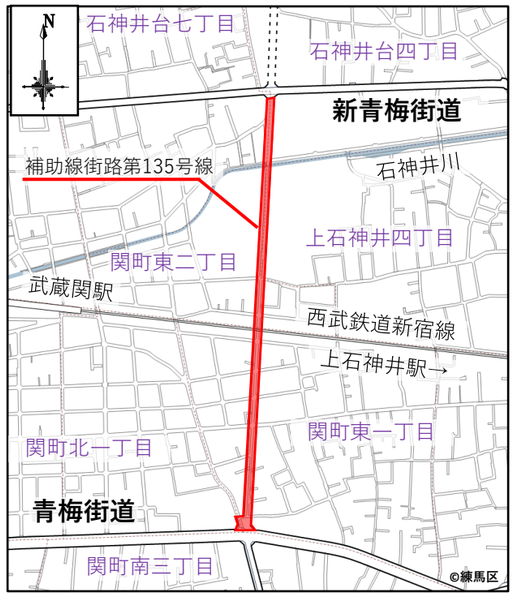


（補助132号線：石神井町２丁目付近）

補助１３５号線の整備について

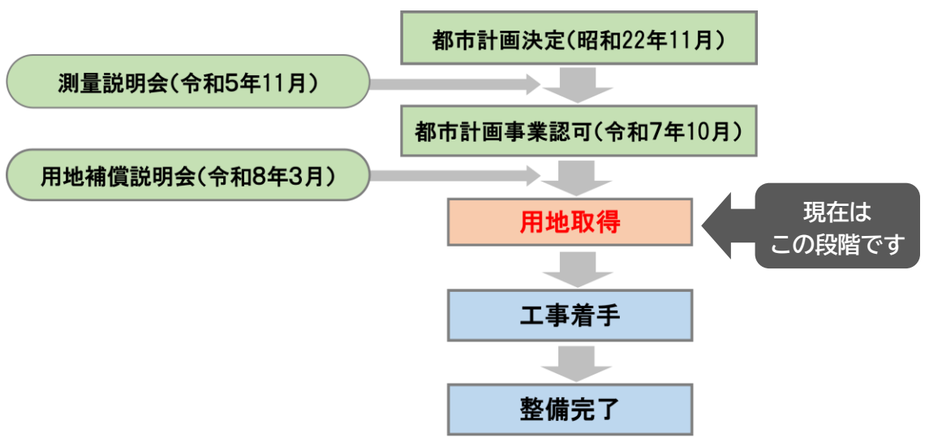
事業計画の概要

施　行　者　練馬区
名　　称　東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第135号線
事　業　地　練馬区上石神井４丁目、石神井台４丁目、石神井台７丁目、関町北１丁目、関町東１丁目、関町東２丁目
事業認可日　令和７年10月31日
事 業 期 間　令和７年10月31日～令和17年３月31日
事 業 延 長　９２０ｍ
計 画 幅 員　　１５ｍ



この背景の練馬区管内図の著作権は練馬区が有しています。

事業の流れ



整備の方針

目的

交通の円滑化

○　西武鉄道新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差事業に合わせて整備することで、南北方向のアクセス性が向上します。
○　自動車交通が分散され、周辺道路の交通の円滑化に寄与します

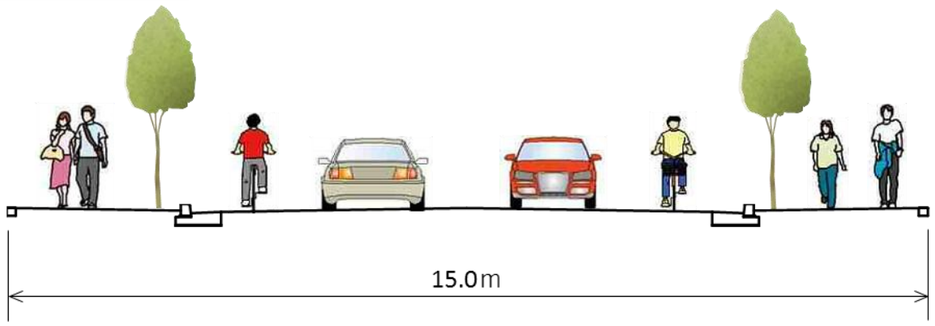
安全性・快適性の向上

○　車道と分離された歩道や、自転車通行空間を整備することで、地域のみなさまが安全・快適に通行できるようになります。
○　無電柱化（電線を地中に埋設）により、景観に優れた道路空間を創出します。

防災性の向上

○　無電柱化により、震災時に電柱が倒れる恐れがなくなるため、緊急車両の通行や緊急物資の輸送が円滑にできるようになります。

標準横断図



整備後のイメージ



（補助132号線：石神井町３丁目付近）



（主要区道67号線：西大泉５丁目付近）