

## 2-1 駅前商業地区Aのルール

### 街並み誘導型地区計画

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、街並み誘導型地区計画を導入します。

対象区域のうち壁面後退路線(●●●)に面する敷地は、地区計画で以下に示す項目を定め、かつ、地区計画の内容に適合し、区の認定を受けることで、道路斜線制限や前面道路幅員による容積率の低減を緩和することができます。

駅前商業地区A 壁面後退路線



項目	対象	地区計画案
壁面の位置の制限	沿道	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。
容積率の最高限度	沿道	400% 適用には条件があります
高さの最高限度	全域	25m以下かつ地上8階以下 敷地面積が80m <sup>2</sup> 未満、500m <sup>2</sup> 以上、総合設計制度活用の場合は別途規定があります
敷地面積の最低限度	全域	80m <sup>2</sup> ただし、適用除外となる場合があります

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

地区計画で制限していきます。

### 用途地域の変更と地区計画による制限

街並み誘導型地区計画の導入とあわせて、駅前商業地区Aの容積率、高度地区、日影規制を右表に変更していきます。

用途地域の変更については、東京都と協議中

## 2-2 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)

### 用途地域の変更と地区計画による制限

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、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行います。

ただし、右記表の容積率を利用するには、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など)を受ける必要があります。

用途地域の変更については、東京都と協議中

#### F: 補助230号線沿道地区

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
第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	17mかつ5階以下	110m <sup>2</sup>	防火

#### G: 補助230号線沿道地区

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
第一種住居地域	60%	300%	第二種高度地区	20mかつ6階以下	110m <sup>2</sup>	防火

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。

## 【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

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

TEL: 03-5984-1058、FAX: 03-5984-1226、メール: EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

### 土地や建物の権利に関する重要なご案内です

## 武蔵関駅周辺地区 地区計画(原案) 説明会 開催のお知らせ

武蔵関駅周辺地区では、西武鉄道新宿線の連続立体交差事業をはじめ様々な事業にあわせ、建物の建て方などまちづくりルール(地区計画)の検討を進めてきました。

このたび、「武蔵関駅周辺地区地区計画」の原案を作成しましたので、下記のとおり説明会を開催します。ぜひご来場下さい。

### 日時

【1回目】令和8年1月16日(金)  
19:00から(開場18:30)

【2回目】令和8年1月17日(土)  
10:00から(開場9:30)

### 会場

関区民センター 2階 多目的ホール  
(関町北1-7-2) お車でのご来場はご遠慮ください



両日とも説明内容は同じです。

開催時間は1時間半程度を予定しています。

手話通訳をご希望される方は、1月9日(金)までにご連絡ください。

### 動画配信について

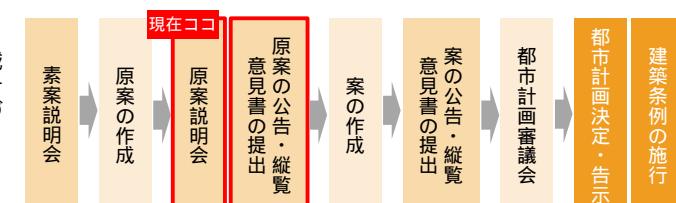
会場にご来場いただかなくても内容をご覧いただけるよう、令和8年1月13日(火)から区ホームページにて説明会資料および動画(音声付きスライド)を公開します。

URLはこちらから

<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/sebushinjuku/setsumei.html>

### 今後のながれ

現在、区では地区計画や用途地域等の都市計画決定に向けて、都市計画法と練馬区まちづくり条例に基づき手続きを進めております。



### 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います。

詳細は、都市計画課のホームページをご確認ください。

令和8年1月11日(日)からご覧いただけます。

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▶



## 地区計画の概要

ルールの詳細は、区ホームページに掲載の説明資料をご覧ください>>



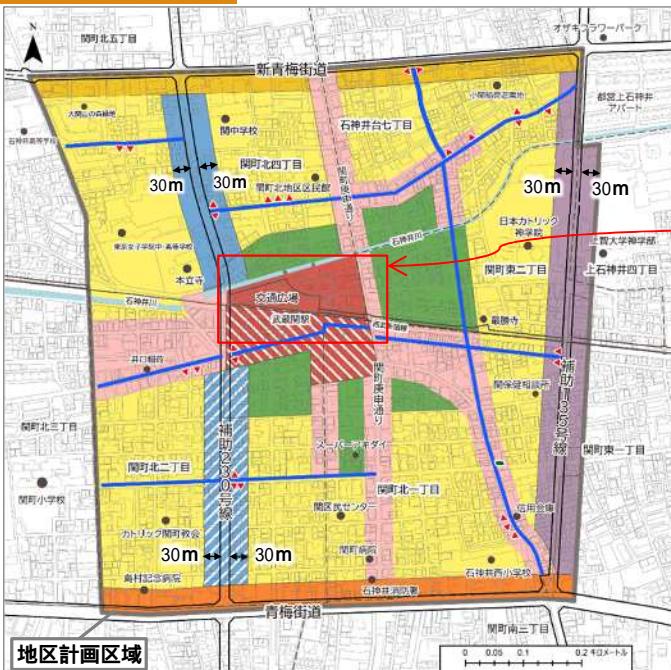
## 地区計画 の目標

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

## 地区区分・土地利用の方針

地区区分		土地利用の方針
	A：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。
	B：駅前商業地区 B	近隣向けの商業施設が連続し、商店街利用者が安全に安心して買い物をすることができる賑わいある商業空間を形成する。
	C：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。
	D：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。
	E：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。
	F：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。
	G：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。
	H：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。
	I：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。
	J：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・地区施設



## 地区計画の全体像

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。

武藏関駅周辺地区地区計画

### 1) 地区全体の共通ルール

2) 地区全体の共通ルールに加え  
地区独自のルール → 4ページへ

## 2-1) 駅前商業地区Aのルール

## 2-2) 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)

## 1) 地区全体の共通ルール

項目	対象となる区域										地区計画案
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
地区施設道路沿道の壁面位置の制限											<ul style="list-style-type: none"> <li>区画道路(一)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、工作物の設置を制限する</li> <li>区画道路(一)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</li> </ul>
角敷地の壁面位置の制限											<ul style="list-style-type: none"> <li>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、工作物の設置を制限する</li> </ul>
建築物等の用途の制限											<ul style="list-style-type: none"> <li>壁面後退線(●●)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</li> <li>キャバレーなど ・工場</li> <li>マージャン屋など ・カラオケボックスなど</li> <li>ホテルなど ・ボーリング場など ・自動車教習所</li> </ul>
敷地面積の最低限度										<p>( P4参照 )</p> <p>110m<sup>2</sup></p>	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											<ul style="list-style-type: none"> <li>隣地境界線から建築物の壁面等を0.5m以上後退する</li> </ul>
道路からの壁面位置の制限											<p>( P4参照 )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>壁面後退線(●●)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</li> </ul>
300m <sup>2</sup> 以上の敷地での壁面位置の制限											<ul style="list-style-type: none"> <li>300m<sup>2</sup>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</li> </ul>
垣または柵の構造の制限											<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
形態または色彩その他の意匠の制限											<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>門灯や前面道路沿いのフットライトの設置に努める</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>屋外広告物の表示面積は、合計20m<sup>2</sup>以下とし、複数掲載する場合は集約する</li> <li>コンテナ利用の貸倉庫、物置を制限する</li> </ul>
緑化率の最低限度											<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積の3%を緑化する ただし、110m<sup>2</sup>未満の敷地については緑化に努める</li> </ul>
緑地の保全											<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>
雨水浸透施設											<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水浸透施設の整備に努める</li> </ul>