

報 告 事 項 1
説 明 資 料

平成 26 年 2 月 20 日
第 193 回都市計画審議会

重点地区まちづくり計画の案について（武蔵関駅周辺地区）

1 目的

武蔵関駅周辺地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置付けられ、交通の安全性や買物などの利便性・快適性を高めるとともに、商業環境の向上などを図っていくこととされている。しかしながら、西武新宿線の踏切による交通渋滞や歩行者の安全対策、商業環境の整備など様々な課題を抱えている。

このような中で、平成 20 年 6 月に西武新宿線（井荻～東伏見駅付近）が東京都の連続立体交差事業の事業候補区間に選定され、区は、これを契機として平成 21 年度より本地区のまちづくりに着手した。

平成 22 年 5 月に地域住民による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。）が設立され、本地区のまちづくりの検討が進められた。平成 24 年 5 月には、まちづくり協議会から「武蔵関駅周辺のまちづくり提言書」が区へ提出され、区は同年 6 月に本地区を練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号）第 42 条に規定する「重点地区まちづくり計画を検討する区域」（以下「検討区域」という。）に指定した。平成 25 年には「重点地区まちづくり計画」の素案の説明会を開催し、地域住民等から広く意見聴取を行い、このたび、「重点地区まちづくり計画」の案を作成した。今後は、同条例の手続きを経て、「重点地区まちづくり計画」を策定する。

2 対象区域

練馬区関町北一丁目、関町北二丁目、関町北四丁目、関町東一丁目、関町東二丁目、石神井台七丁目の各地区内 約 77ha（P 4 参照）

3 重点地区まちづくり計画の案

(1) 名称

武蔵関駅周辺地区まちづくり構想（案）

(2) 地区整備の目標

鉄道の連続立体化を見据え、生活拠点としての機能を高めるまちづくりを推進していくため、交通安全、水とみどり、賑わい交流環境および安心住環境の各課題の改善を図り、安全・安心で住みよく、災害に強いまちの実現を目指す。

4 これまでの経過

平成 21 年度	まちづくり検討地区の現況調査および地区内住民の意向調査 まちづくり勉強会開催（2回） まちづくり準備会開催（2回）
平成 22 年度	まちづくり協議会開催（5回）
平成 23 年度	まちづくり協議会開催（9回） まちづくりオープンハウスおよびフォーラム開催
平成 24 年 5 月	武蔵関駅周辺のまちづくり提言書 受領
6 月	検討区域の指定
平成 25 年 11 月 15 日、17 日、20 日	説明会開催（まちづくり計画の素案の意見聴取）
平成 26 年 1 月 16 日	練馬区都市計画審議会部会の意見聴取

5 今後の予定

平成 26 年 2 月 20 日	練馬区都市計画審議会への報告
3 月 11 日	重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、
～4 月 1 日	意見書・公述の申出受付
3 月 14 日、15 日	説明会の開催
4 月 14 日	公聴会の開催（公述の申出があった場合）
7 月上旬	練馬区都市計画審議会の意見聴取
7 月下旬	重点地区まちづくり計画の決定、公表

6 資料

理由書	P. 3
区域図	P. 4
武蔵関駅周辺地区まちづくり構想（案）	P. 5～12
現地航空写真	P. 13
現況写真	P. 14
重点地区まちづくりの手の続の流れ	P. 15
重点地区まちづくり計画総括図	P. 16

重点地区まちづくり計画の案の理由書

1 重点地区まちづくり計画の名称 武蔵関駅周辺地区まちづくり構想

2 理由

武蔵関駅周辺地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置付けられ、交通の安全性や買物などの利便性・快適性を高めるとともに地区の特性に配慮した商業環境の向上などを図っていくこととされている。しかしながら、西武新宿線の踏切による交通渋滞や歩行者の安全対策、賑わいのある商業環境の整備など様々な課題を抱えている。

このような中で、平成 20 年 6 月に西武新宿線（井荻～東伏見駅付近）が東京都の連続立体交差事業の事業候補区間に選定された。

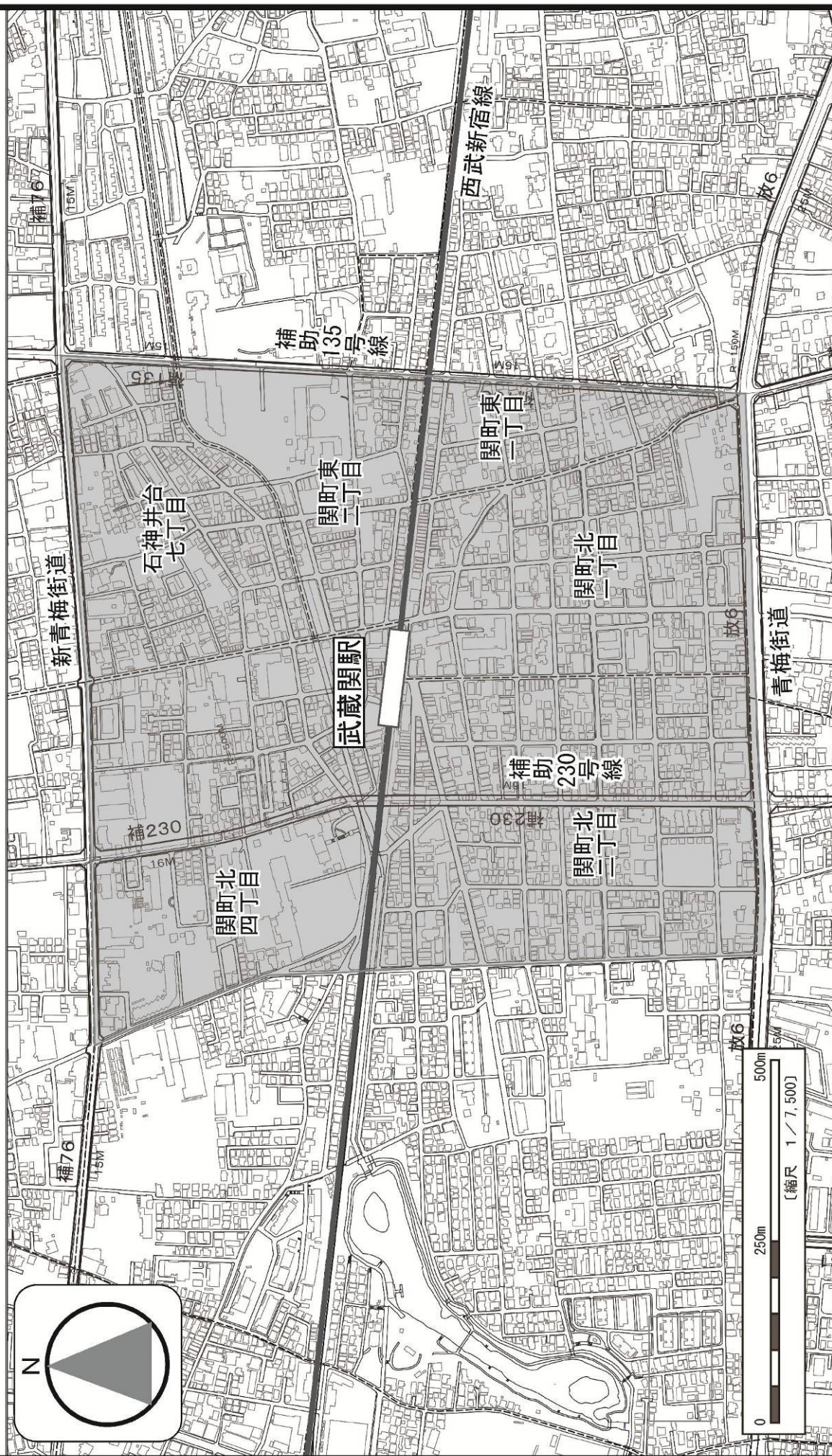
そこで、これを契機として、まちづくり協議会活動やまちづくりニュースの配布、アンケート調査の実施、オープンハウスとフォーラムの開催、説明会を実施し、まちの課題やまちづくりの方針等について話し合いを進めてきた。

その後、平成 24 年 6 月に、当地区を練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号）第 42 条に規定する「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に定めた。

この度、これまでの経緯と実績を踏まえて、平成 25 年 11 月に「重点地区まちづくり計画」の素案の説明会を開催し、地域住民等から広く意見聴取を行い、「重点地区まちづくり計画」の案を作成したものである。

今後は、同条例の手続きを経て、「重点地区まちづくり計画」を策定する。

武蔵関駅周辺地区 区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して策定したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）24都市基交測第5号、24都市基交測第56号、平成24年7月19日
この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。（利用許諾番号）MMT利許第026号—9

武蔵関駅周辺地区 まちづくり構想 〔案〕

未来へ

駅周辺の一体的な
まちづくり・魅力づくり



本構想は、「武蔵関駅周辺のまちづくり提言書」（平成 24 年 5 月 武蔵関駅周辺地区まちづくり協議会）をもとに、今後の地区まちづくりのあり方について、練馬区まちづくり条例第 40 条に規定された『重点地区まちづくり計画』として練馬区が策定したものです。

この構想は、地域住民や商店街等のみなさんと練馬区が地区のまちづくりに取り組む際の指針となるものです。この構想により、新たな権利制限が加わるものではありません。

平成 26 年 1 月
練馬区

●はじめに

西武新宿線・武蔵関駅周辺地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて生活拠点として位置付けられ、交通利便性の向上、生活に密着した商業サービスの向上、賑わいの回復、土地利用の一層の有効活用を図っていくこととされています。しかしながら、駅周辺では西武新宿線の踏切による交通渋滞や歩行者の安全対策、賑わいのある商業環境の整備など様々な課題を抱えています。周辺の住宅地においても、石神井川や豊かなみどりを活かした良好な住環境・街並みの維持、局地的な集中豪雨や大規模地震の発生を想定した安全なまちづくりが求められています。

このような中で、平成20年6月、武蔵関駅を含む西武新宿線（井荻～東伏見駅付近）が東京都の連続立体交差事業の事業候補区間に選定されました。これを踏まえて、平成22年5月には、武蔵関駅周辺の町会・商店会の代表や公募区民などで構成する「武蔵関駅周辺地区まちづくり協議会」が設立されました。

この協議会では、西武新宿線（井荻～東伏見駅付近）の連続立体化の早期実現をめざして、全14回にわたる協議会の開催を通じて駅周辺のまちづくりのあり方を検討してきました。平成24年5月には、協働によるまちづくり活動の展開と、武蔵関駅周辺地区まちづくり協議会の考え方を「武蔵関駅周辺のまちづくり提言書」にまとめ、練馬区へ提出されました。

区は、この提言書をもとに本構想を策定し、武蔵関駅周辺地区のまちづくりの指針として活用するとともに、西武新宿線の連続立体化や都市計画道路の整備、石神井川河川整備事業、武蔵関駅周辺の交通利便性の向上等、地区の骨格を形成する事業を推進していきます。また、駅周辺の一体的なまちづくり・魅力づくりに向けて、地域住民や商店街等のみなさんと練馬区との連携・協調・協働を進め、構想の実現を目指していきます。



地域の皆さんからいただいた提言をもとに練馬区が定めるまちづくりの目標・方針

武蔵関駅周辺地区まちづくり構想

こんなまちになったらいいな！

まちづくり構想の策定にあたり、暮らしの主人公を想定しました。
それぞれの望ましい将来像を描き、まちづくりの目標と方針を4つのテーマで決めました。

道路・
交通体系

水と
みどり

賑わい
交流環境

安心
住環境

将来像 小さな子どものいる子育て世代

子どもの誕生をきっかけに暮らし始めて3年



都心への通勤も苦にならない距離で、みどり豊かなまちを選びました。平日は自転車で保育園まで子どもを送りますが、駅近くの自転車駐車場が助かります。
休みの日は、商店街のイベントを楽しんだり、地域の人たちとのつながりを深めたりしています。

将来像 武蔵関駅から通勤する若い単身者

学生時代から、そして結婚しても・・・



落ち着いた雰囲気がまちの魅力になっています。駅前には魅力あるお店、川沿いには桜を楽しめる散歩道。週末はサイクリングも楽しんでいます。結婚しても住み続けたいと思える環境です。

将来像 長年暮らしている高齢者

このまちに住んで50年以上



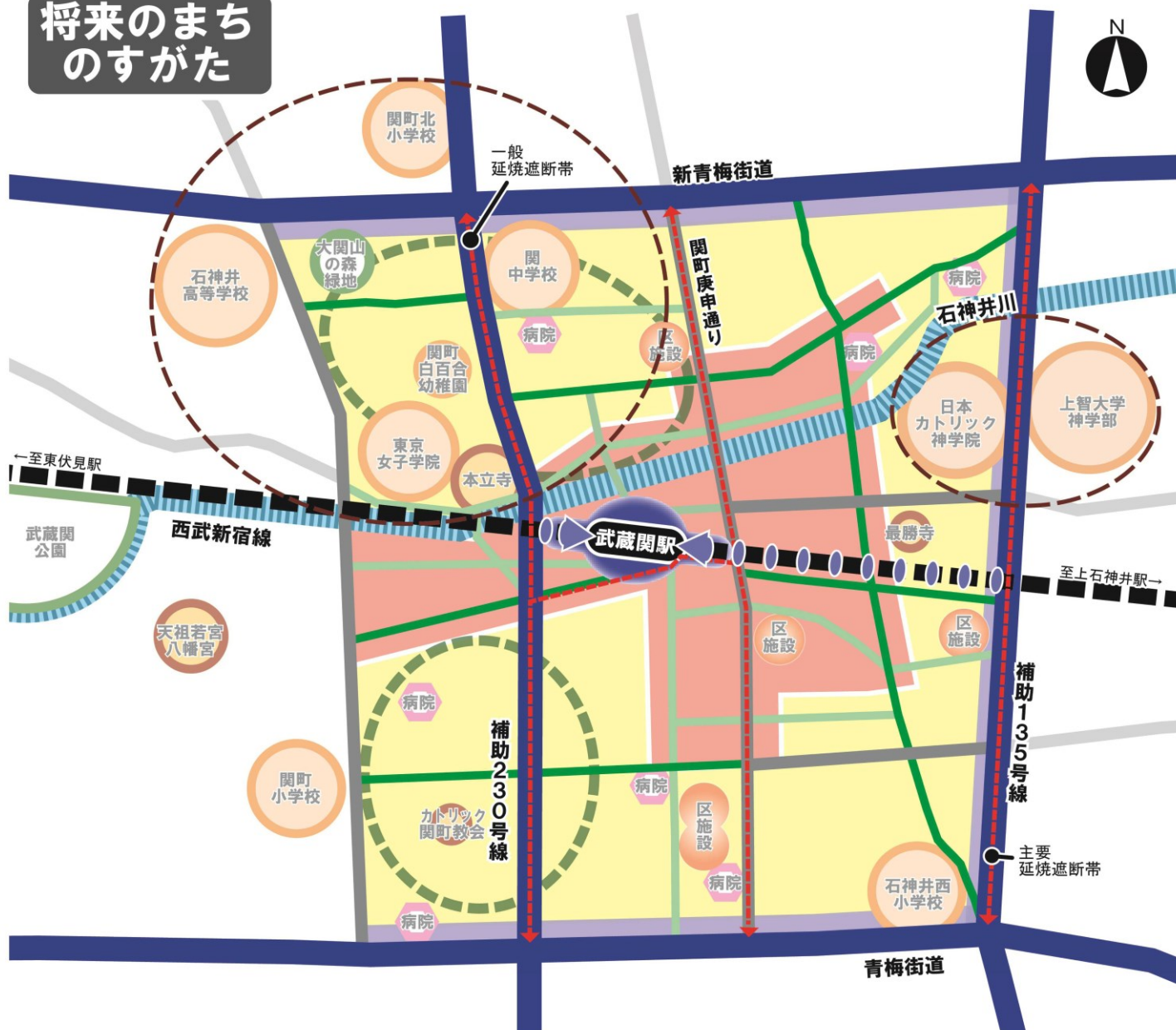
鉄道の連続立体化で、踏み切り渋滞も解消され、歩道も整備されたので、安全に南北を行き来できます。
疲れれば、休憩できるスペースもあるので、商店街や石神井川の散歩を気軽に楽しんでいます。

暮らし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

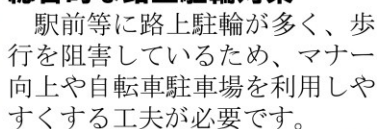
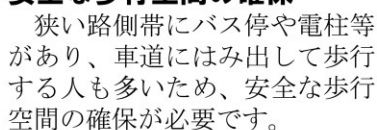
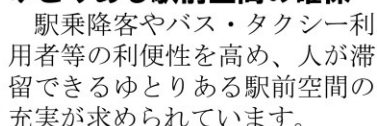
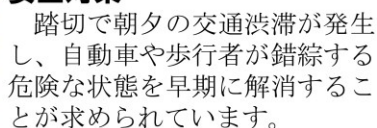
街並み

- 
- うるおいを感じられるまちの
イメージを象徴する河川空間
- ・ 地区の東西を横断する水と
みどりの軸
 - ・ 散策ルート of 軸

- | | |
|---|-----------------------|
|  | 住環境の保全・向上や調和による良好な街並み |
|  | 宅地のみどりが豊かで落ち着いた街並み |
|  | 文教施設の多い落ち着いた雰囲気のある街並み |
|  | 幹線道路沿道の街並み |



鉄道立体化にあわせて、安全・快適な道路
や駅周辺の整備を推進する



方針図

- ・鉄道やバス等の乗り換えがしやすく、安全な駅前広場
- ・暮らしの利便性を高める施設や店舗が集積する空間
- ・使い勝手のよい自転車駐車場

■ ■ ■

111



[illegible]

— — —



のテーマごとにまちの課題を捉え、まちづくりの方針を定めました。

課題

武蔵関らしい魅力を感じる水とみどりの活用

武蔵関公園から続く石神井川の水辺空間や教育施設・社寺等のまとめたみどりなどを活かした魅力あるまちづくりが必要です。



みどり豊かな街並みの 保全と創造

公園や緑地、敷地内の樹木や生け垣などのみどり豊かな街並みを保全・創造していく必要があります。

〔参考〕石神井川河川整備事業



根ヶ原橋下流付近

東京都では、都市型水害から都民の生命と財産を守る治水対策（1 時間 50mm の降雨に対応することが目標）とともに、河川管理用通路の遊歩道化や河川沿いの緑化等を進めることをめざして、「石神井川河川整備計画」（平成 18 年 3 月）を定めています。

当地区内の扇橋上流～本立寺橋区間は、平成 21 年 11 月に河川整備事業の認可を受け、事業を進めています。

方針

石神井川の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

(1) 水とみどりのネットワークの形成

- 河川整備にあわせた散策路・緑地・緑道の整備
- 河川整備事業により創出される桜並木等の樹木を活かした街並みの形成
- 河川整備事業に伴い用地が発生した場合のポケットパーク等の整備
- 都市計画道路整備に伴うみどりのネットワークの形成（街路樹・植栽帯等）

(2) みどりの保全

- まとまりある緑地・地域にゆかりのあるみどりの保全
- 民有地のみどりの保全

（３）見えるみどりの充実・創造

- まちの顔となる駅周辺の緑化の促進
- 店先の小さなスペース等を活かした緑化の促進（駅周辺商業ゾーン）
- 公共施設の緑化の推進

水と
みどり

方針図



今後、これらの方針のもと、具体的なまち

課題

地域住民の生活の中心となる商店街の魅力づくり

駅周辺の商店街は、店舗が減少傾向にあり、空店舗や住居などへの建て替えによって連続性が失われる箇所も見られるため、身近な商店街としての連続性や個店の魅力の維持・創出が求められています。



〔参考〕賑わいづくりに活かしたい
武蔵関固有の歴史や伝統、文化的雰囲気

本立寺のお会式・関のボロ市をはじめとする歴史資源や、教育施設の集積などが醸し出す文化的なまちの雰囲気など、武蔵関固有の魅力を活かし、まちの賑わいを創出することが求められています。



方針

駅前空間や地域の資源等を活かし、賑わいづくり・交流活動を活発化させる

(1) 新たな駅前空間の活用

- 日常の暮らしの利便性を支える機能の充実
- 鉄道の立体化による新たな駅前空間を活用した活発な賑わい創出活動の促進
- まちの顔となる魅力ある街並みの誘導

(2) 商店街の連続的な賑わいづくり

- 歩いて楽しい買物空間としての演出
- 空き店舗の活用

(3) 地域資源を活かした賑わいづくり

- 祭りや歴史的資源を活かしたイベント、文化的活動の活性化

(4) 交流活動の推進

- 石神井川沿いの散策路の活用
- 地域交流の拠点としての区施設の活用



歴史講演
(関区民センターで開催された
まちづくりフォーラム
／平成 24 年 2 月)



オープンハウス
(まちづくり提言書案
の公表と意見交換)

賑わい 交流環境

- 凡 例 -



新たな駅前空間の魅力の創造

- ・ 暮らしを支える機能
- ・ 活発な賑わい創出活動
- ・ まちの顔となる街並み



商店街の連続的な賑わいづくり



地域交流の拠点としての区施設の活用



散策しやすい石神井川沿いの環境づくり



方針図

づくりの取り組み方を検討し、まちづくり構想の実現を目指します。

課題



低層住宅中心の良好な住環境と街並みの維持

地区内各ゾーンの特性に合わせて、良好な街並みの維持・形成を図る必要があります。

特に、低層の落ち着いた住宅地が形成されている区域では、建物の高さの調和を図りつつ、ゆとりある敷地規模や敷地内のみどりを維持して、良好な住環境と街並みを守って行くことが求められています。

街並みの調和

地区内の主要な道路沿いでは、低層と中高層の建物、住宅と店舗・事務所などが共存できるよう、街並みの調和を図る必要があります。

まちの安全性の向上

都市型水害対策とともに、狭い幅員の道路・行き止まり道路の解消や建物耐震化等により、まちの安全性を向上させる必要があります。

地域全体での防災力の強化

災害時に避難や救援活動等をスムーズに行うためには、避難拠点へ続く道の安全性の向上や迅速かつ的確に活動できる体制・人づくりが求められています。

方針

ゆとりと安全、うるおいを感じられるまちの環境を育てる

(1) 駅周辺商業・暮らしゾーン

- 低層部に連続する店舗など、気軽に買物が楽しめる賑わい空間の形成
- 店舗や住宅等の街並みや暮らしの調和

(2) うるおい住環境保全ゾーン

- 低中層のみどり豊かで良好な住環境の保全

(3) 街並み調和ゾーン

- 戸建て住宅・マンション等の調和がとれた街並みの形成

(4) 住環境向上ゾーン

- 建物の共同化や個別建替えによる狭あい道路の解消等による住環境の向上

(5) 沿道型環境創造ゾーン

- 後背部の住環境に配慮した良好な中高層住宅と沿道商業施設の調和がとれた街並みの形成

(6) 防災まちづくり

- 河川整備事業の推進
- 浸水対策や雨水流出抑制対策の促進
- 幹線道路をつなぐ地区内避難経路の確保
- 避難経路沿道の防災性の向上
- 災害時の地域協力体制の強化

安心住環境

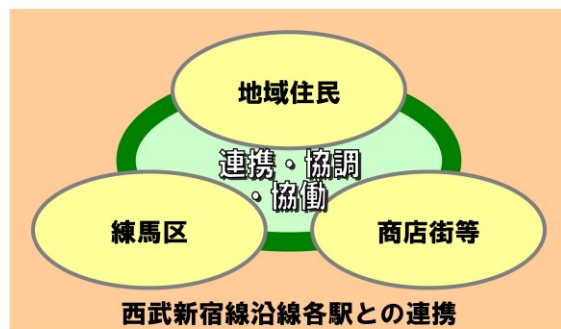
方針図

- 凡 例 -
- 駅周辺商業・暮らしゾーン
 - うるおい住環境保全ゾーン
 - 街並み調和ゾーン
 - 住環境向上ゾーン
 - 沿道型環境創造ゾーン
 - 幹線道路をつなぐ地区の避難経路
 - 避難拠点



●まちづくりの推進

地区のまちづくり推進にあたっては、西武新宿線沿線各駅のまちづくりとの連携を図りつつ、骨格事業（西武新宿線の連続立体化、都市計画道路等の整備、石神井川河川整備事業、武蔵関駅における駅前空間の整備）の進捗状況を見据えながら、効果的と考えられる取組みを選定し、各主体相互の協議のもと、連携・協調・協働を進めて、事業の促進や事業効果の最大化に努めます。

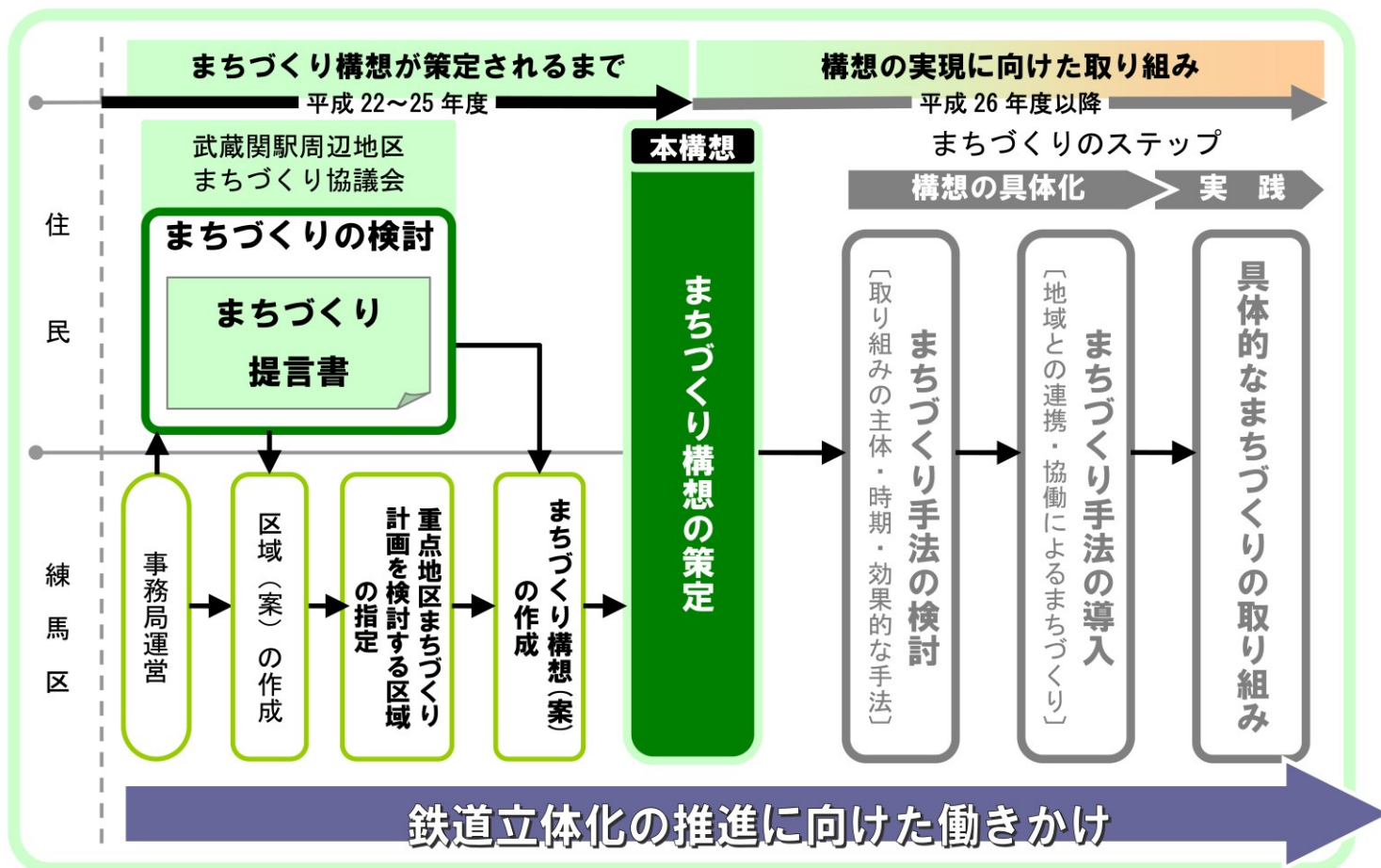


～ 具体的なまちづくりの取組みを進めるために ～

今後、次に挙げる5つの視点とステップで、本構想を実現するための手法を検討します。

あわせて、「誰が」「どのように」取り組んで行くことが望まれるか、また、地域住民や商店街等のみなさんと練馬区が「どのような連携を取ると目標に向かってまちづくりが動き出すのか」などの検討を行い、着実に具体的なまちづくりに取り組んでいきます。

まちづくり推進の5つの視点	
駅 周 辺	魅力ある生活拠点を育てよう！
道路・河川	道路・鉄道・河川整備の効果を最大限に活かそう！
憩いの空間	武蔵関らしい水とみどりを守り、育てよう！
魅力アップ	まちの魅力を高めるルールを定めよう！
災害対応力	災害に強く、安心して暮らせるまちをつくろう！

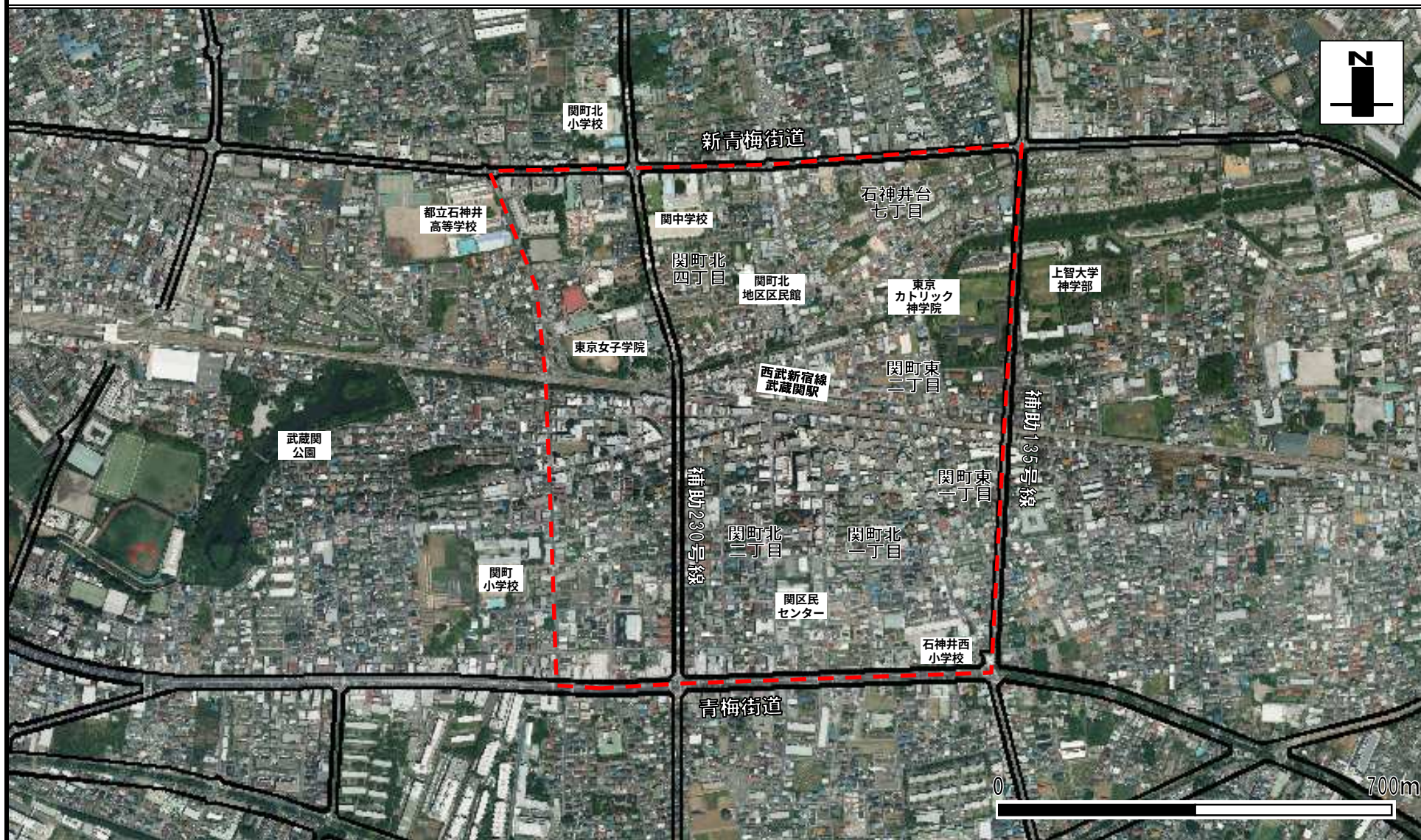


お問合せ先

パンフレットの内容に関するご質問やご意見等がありましたら、下記までご連絡下さい。

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 西部地域まちづくり課
電 話：03 (3993) 1111 (代表)

武蔵関駅周辺地区 現地航空写真



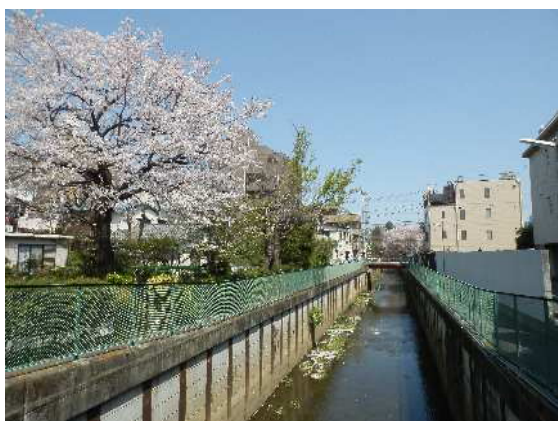
武蔵関駅周辺地区 現況写真



▲武蔵関駅南口周辺



▲関町庚申通り



▲石神井川



▲東京カトリック神学院



▲武蔵関駅前通り商店会

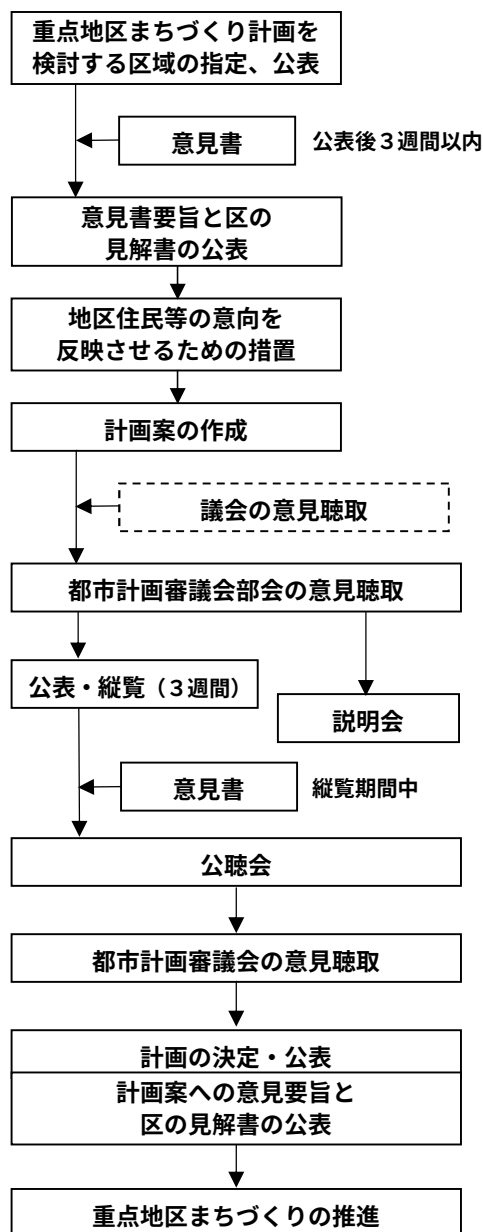


▲関町北三丁目

◇重点地区まちづくりの手続の流れ（第40条～第46条）

本条例では、区が、都市計画マスタープラン等の計画などに基づいて、重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進めようとする際に、地区住民の意向を反映させながら「重点地区まちづくり計画」を策定し、区民や事業者と協力してまちづくりを行うための手続等を定めました。

●手続の流れ



●計画を定めることができる地区

- ①都市計画マスタープランで重点的整備を推進することとされている地区
- ②都市再開発の方針・住宅市街地の開発整備の方針・防災街区整備方針で指定されている地区
- ③防災上、早急に整備が必要な地区
- ④大規模な公共施設の整備とともに一体的・総合的な整備が必要な地区
- ⑤上記のほか区長が特に優先的整備、緊急対応が必要と認める地区

●重点地区まちづくり計画を検討する区域（以下「検討区域」という。）

- ①区は、計画案を作成しようとするときは、計画の対象となる検討区域を定め、理由書を添えて公表します。
- ②区は、検討区域において建築その他土地利用を変更する場合に必要な指導を行うことができます。

●住民等の意向の反映

- ①区は、計画案を作成する段階で、懇談会の設置、説明会の開催などにより、地区の住民や土地所有者等の意向を反映させるための措置を講じます。
- ②作成された計画案を公表し、縦覧、説明会、公聴会を行って住民等の意見を求めます。
- ③計画案について都市計画審議会の意見を聴いたうえで、計画を決定します。

重点地区まちづくり計画総括図

