

重点地区まちづくり計画の変更について
(上石神井駅周辺地区まちづくり構想)

1 目的

上石神井駅周辺地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて地域における活動と交流の中心、区民生活の豊かさを実現する地域拠点として位置付け、交通網の充実とともに、生活利便性の高い駅前空間の整備、地区の状況に合わせた土地の高度利用、適切な土地利用を進めるとしている。

区はこれまで、「上石神井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。)を設立し、地域住民からまちづくりに関する様々な意見を聴きながら、平成20年に「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」(重点地区まちづくり計画)を策定した。

以降、この構想に基づきまちづくりを推進し、平成30年12月には外環の2(新青梅街道～千川通り間)が事業着手するとともに、西武新宿線の連続立体交差化計画については都市計画案が提示されるなど、道路や鉄道の計画内容が明らかになった。

こうしたことから、より具体的なまちの将来像を示し、更にまちづくりを推進していくため、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46条の規定により、「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」(重点地区まちづくり計画)の変更を行う。

2 対象区域

練馬区上石神井一丁目、上石神井二丁目および上石神井四丁目各地内 約53ha

3 重点地区まちづくり計画の名称

上石神井駅周辺地区まちづくり構想

4 これまでの経過

平成13年12月	まちづくり協議会の設立
平成16年7月	まちづくり協議会が区へ「提言書」を提出
平成20年3月	重点地区まちづくり計画の決定
平成20～23年度	基盤整備や住環境などテーマ別の検討
平成24～26年度	交通広場に求める機能や整備イメージの検討
平成27～28年度	外環の2（新青梅街道～千川通り間）の整備に向けた検討
平成30年12月	外環の2（新青梅街道～千川通り間）の事業認可
平成31年2月	西武新宿線連続立体交差化計画等の都市計画素案説明会
令和元年度～	まちづくりルールの検討
令和2年10月	西武新宿線連続立体交差化計画等の都市計画案説明会
	重点地区まちづくり計画の変更素案の検討 （まちづくり協議会および関係町会）
12月	変更素案説明会
令和3年1月22日	練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の 意見聴取
3月16日	練馬区都市計画審議会へ変更案報告

5 変更案説明会、変更案の公表・縦覧、公聴会の結果等について

(1) 変更案説明会の開催結果

ア 開催日時、場所および参加人数

令和3年4月16日（金）	19：00～20：00	上石神井小学校体育館	32名	
	17日（土）	10：00～11：00	上石神井小学校体育館	32名
			計	64名

イ 主な意見・質問

○計画の内容について

- ・歩行者系ネットワークは、どのような整備内容となるのか。
- ・歩行者だけでなく車の通行も考慮した構想とすべきである。特に駅東側には、車が南北方向に鉄道を横断できる道路を新たに整備してほしい。

○連続立体交差化計画について

- ・外環の2の西側にも駅の改札を設置してほしい。
- ・用地買収の今後のスケジュールについて教えてほしい。

○その他

- ・まちづくりルールとはどういったものなのかを教えてほしい。
- ・住民との合意形成は、協議会における意見交換だけでなく、個々の住民への説明も丁寧に行ってほしい。

(2) 変更案の公表・縦覧結果

ア 公表・縦覧期間

令和3年4月12日（月）～令和3年5月7日（金）

イ 意見書の提出状況

6通（39名、15件）

(3) 公聴会の開催結果

ア 開催日時

令和3年5月13日(木)

イ 公述人数

2名(6件)

(4) 意見書および公述内容の要旨ならびに区の見解
説明資料②のとおり

別添

6 議案

議案第459号 重点地区まちづくり計画の変更について
(上石神井駅周辺地区まちづくり構想)

(1) 重点地区まちづくり計画の案の理由書

P 5

(2) 区域図

P 6

(3) 上石神井駅周辺地区まちづくり構想(変更案)

P 7～P15

7 今後の予定

令和3年6月 重点地区まちづくり計画の変更、公表

8 参考資料

(1) 上石神井駅周辺地区まちづくり構想(変更案)の概要

P17

(2) 新旧対照表

P19～P36

(3) 現行のまちづくり構想(パンフレット)

別添

(4) 現地航空写真

P37

(5) 現況写真

P38

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
上石神井駅周辺地区まちづくり構想

- 2 理由

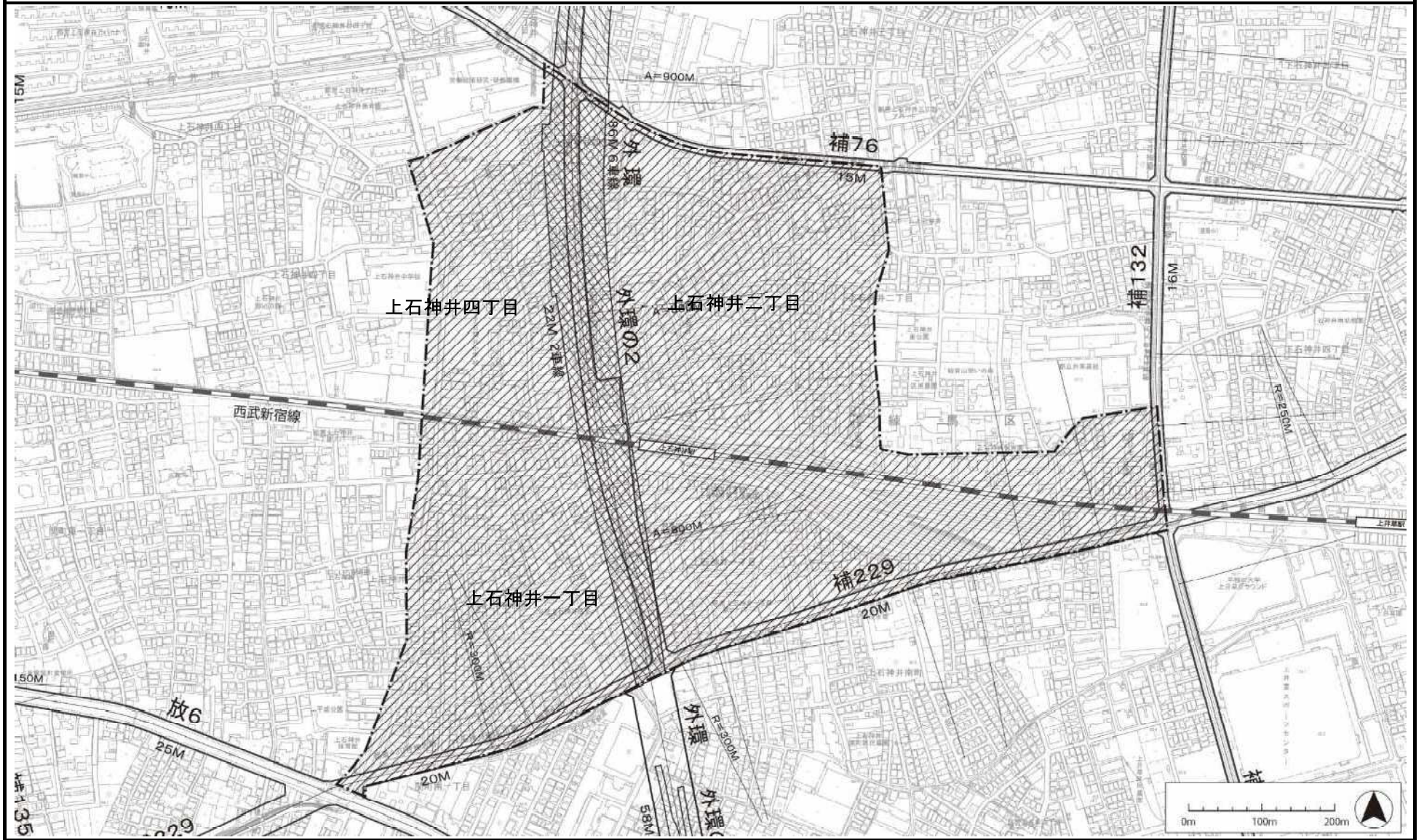
上石神井駅周辺地区は、練馬区都市計画マスタープラン（平成27年12月改定）において、新たに区南西部における地域拠点として位置付け、地域における活動と交流の中心、区民生活の豊かさを実現する場として、交通網や文化施設などの充実、高度利用を進めることとしている。

区はこれまで、「上石神井駅周辺地区まちづくり協議会」を設立し、地域住民の意見を聴きながら、平成20年に重点地区まちづくり計画を決定した。

以降、この計画に基づきまちづくりを推進し、平成30年12月には東京都市計画道路幹線街路外郭環状線の2（新青梅街道～千川通り間）が事業着手するとともに、西武新宿線の連続立体交差化計画については都市計画案が提示されるなど、道路や鉄道の計画内容が明らかになった。

こうしたことから、より具体的なまちの将来像を示し、更にまちづくりを推進していくため、重点地区まちづくり計画を変更する。

上石神井駅周辺地区 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2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 3都市基交著第17号、令和3年4月30日
(承認番号) 3都市基街都第19号、令和3年4月21日

(変更案)

上石神井駅周辺地区 まちづくり構想



令和3年4月
練馬区

はじめに

上石神井駅周辺地区は、平成13年12月に上石神井町会、上石神井商店街振興組合の発意で「まちづくり協議会」を設立し、まちづくりの検討をスタートしました。協議会では、外環計画の推移を見据えながら、駅周辺におけるまちづくりの方針や将来の土地利用、道路交通網などのあり方について話し合い、平成16年7月にはまちづくりに関する提言書を取りまとめ、練馬区長に提出しました。区はこの提言を基に、平成20年3月に「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、以降その実現に向けて取組を進めてきました。

その一方で、区は平成27年に都市計画マスタープランの見直しを行い、上石神井駅周辺地区を、区民の日常生活を支える『生活拠点』から地域の中心的な役割を果たす『地域拠点』へ

と変更しました。これにより、上石神井駅周辺はより拠点性の高いまちづくりを目指していくことになりました。

また、地区内の都市計画道路である南北道路（外環の2）が平成30年12月に事業認可されるとともに、西武新宿線の連続立体交差化計画については、事業化に向けた具体的な内容が明らかになりました。

こうしたことから、より具体的なまちの将来像を示し、さらにまちづくりを推進していくために、このたび、まちづくり構想を変更することとしました。

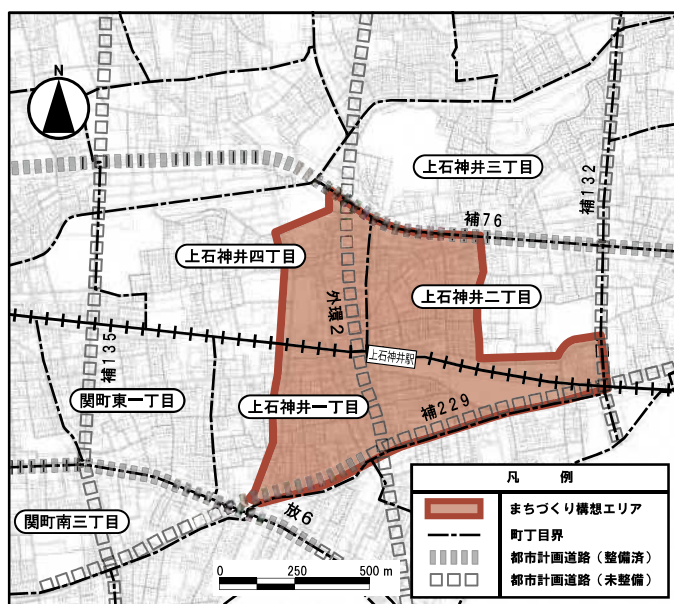
引き続き、地域住民、関係事業者、区が相互に協力しながら、上石神井駅周辺地区が地域拠点にふさわしいまちとなるよう、まちづくりのさらなる推進を図ってまいります。

まちづくり構想エリア

「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」のエリアは、右図の太線で囲まれた約53haの区域です。

まちづくり構想の性格

この「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」は、地域の方々、行政、関係機関等が上石神井駅周辺地区においてまちづくりに取り組む際の、整備の方向性を示すものです。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。



上石神井駅周辺地区 まちづくり構想の構成

「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」は、4つの項目から構成されています。

- 1 まちづくりの課題
- 2 まちづくりの方針
- 3 まちづくり構想図
- 4 方針の実現に向けた取組

1 まちづくりの課題

道路交通

『南北を連絡する幹線道路の整備』

南北方向の幹線道路が未整備であるため、通過交通が生活道路に進入し、歩行者の安全が脅かされています。

一方、日常生活で重要な交通手段となっているバスは、買い物客等で混雑している生活道路を運行しており、安全性や定時性の確保などが課題となっています。

『駅前広場整備および駐輪場整備』

上石神井駅は、現在一日平均約4万5千人の乗降客があり、駅前には非常に多くの人や車が集中しています。しかし、バスやタクシー利用者の乗り場スペースが十分でなく、駅から乗り場への歩道も整備されていないため、不便かつ危険な状況となっています。

また、上石神井駅はまちの玄関口であるにもかかわらず、オープンスペースがなく、駅前に放置自転車がみられる問題もあります。



『早期の踏切解消』

朝夕の通勤ラッシュ時には、南北の交通が、長時間、踏切で遮断され、渋滞を引き起こしています。また、横断を待つ歩行者、自転車、自動車が錯綜し、遮断間際の無理な横断が見られるなど、危険な状況となっています。



商業

『安全・安心な商業空間の確保』

商店街をはじめ、上石神井駅周辺の地区内道路のほとんどは歩行者と車の分離ができていません。狭い道路上に歩行者、自転車、自動車が錯綜していることから、歩行者や自転車の安全性が懸念されています。

『魅力ある商店街づくり』

上石神井駅周辺の商店街の利用者は、ほとんどが近隣の住民です。今後、ライフスタイルの多様化や高齢化の進展により、ますます地域に密着した商店街の役割は大きくなると予想されます。地域住民の日常生活を支える上で、商店街の活性化は重要な課題です。



住環境

『みどりの保全と創造』

みどりは、都市にうるおいとやすらぎをもたらすほか、ヒートアイランド現象の緩和に寄与し、また様々な生き物とのふれあいや環境教育の場になります。しかし、現在の上石神井駅周辺地区内にはみどりや空地が少なく、みどりの保全と創造が課題です。



『みどりの多い良好な住宅地の保全・育成』

まちづくり構想エリアの周辺部には、みどりの多い低層の住宅地が点在しています。このような特性を活かして、みどりの多い良好な住宅地として保全、育成していくことが求められます。

また、農地、屋敷林、雑木林等のまとまったみどりを守り育てていくことも望まれます。

『水辺空間の活用』

まちづくり構想エリアの北側を流れる石神井川や南側を流れる千川上水は、地域にうるおいをもたらしており、貴重なまちの資源として、活用していくことが望まれます。

防災

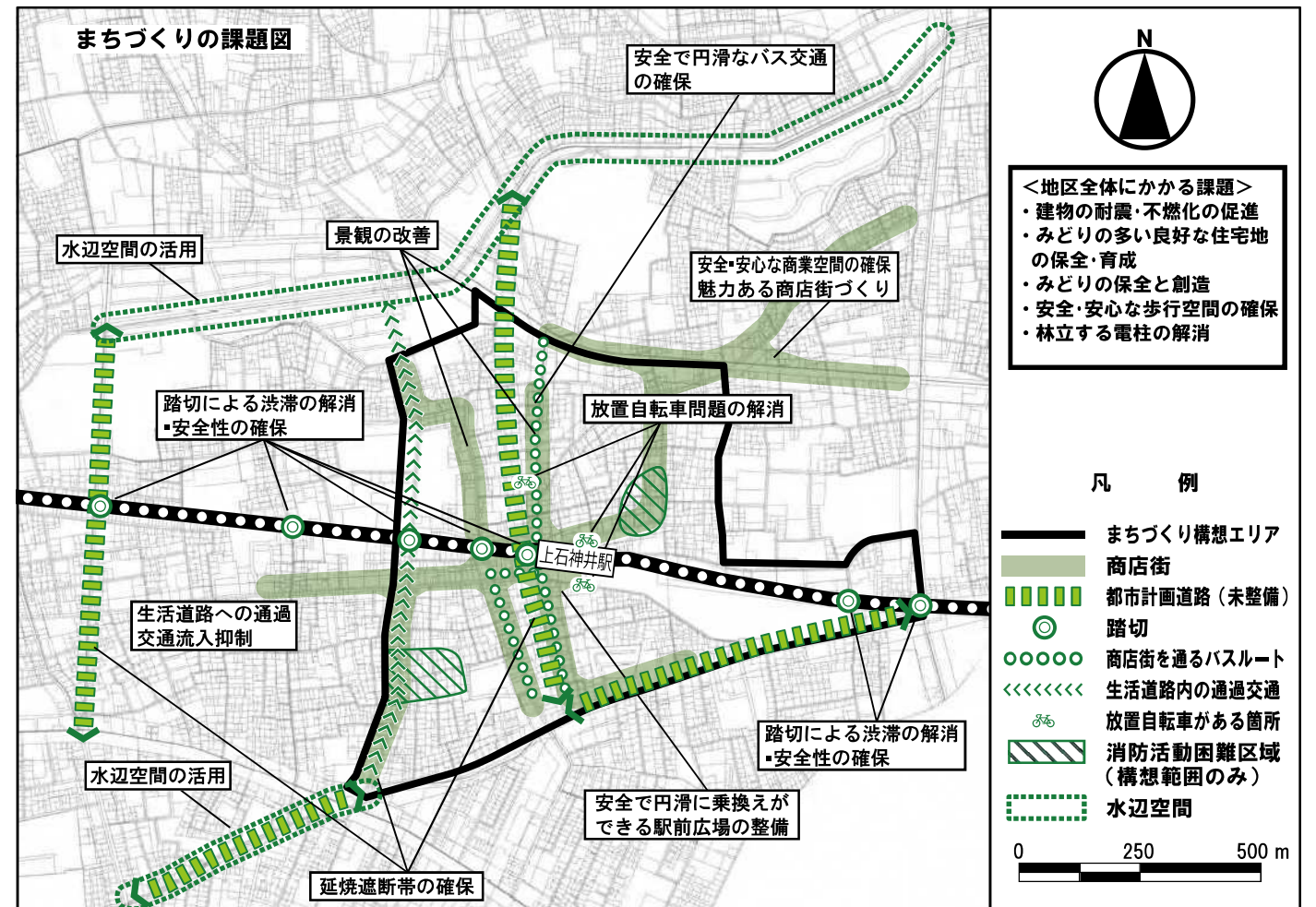
『防災のための道路整備と建物の耐震・不燃化』



上石神井駅周辺地区内では幹線道路の整備が遅れています。また、幅員6m以上の道路も少ないことから消防活動困難区域が存在しており、災害時に延焼の恐れがあります。

上石神井駅周辺の上石神井一、二、四丁目地区の一部は、幅員4m未満の道路が全体の約3分の1を占める街区内に、木造アパートが全体の3分の1以上を占めるなど密度の高い住宅市街地となっています。

道路整備とともに建物の耐震・不燃化が課題となっています。



景観

『景観の改善』

良好な景観の形成は、街の魅力や個性を伝える重要な要素の一つです。現在の駅前や商店街には統一性が見られず、上石神井らしさと呼べるような景観が明確になっていません。商店街の魅力向上のために景観の改善が望まれます。



ユニバーサルデザイン※

『安全・安心な歩行空間の確保』

違法駐車や違法駐輪、道路内への商品の陳列等は、障害者や高齢者のみならず、すべての人の円滑な通行の妨げになることから、このような通行上の障害は解消していくことが望まれます。

『林立する電柱の解消』

林立する電柱は歩行者の障害となるばかりでなく、良好な景観をも阻害しており、これらの解消が望まれます。

※年齢や障害の有無に係わらず、すべての人が利用可能であるよう製品や建物をデザインすること



2 まちづくりの方針

【基本方針】

上石神井駅周辺地区では、3つの基本方針に基づいて、まちづくりを進めていきます。

交通環境の改善と
機能強化

商店街の活性化

安全・安心で快適な
暮らしやすい
住環境の整備

【整備方針】

道 路 交 通

南北道路等の整備促進

南北道路、生活幹線道路の整備を進め、生活道路への通過交通流入の抑制や、安全で円滑なバス交通を実現していきます。また、主要生活道路や鉄道の立体化に伴う側道の整備により、良好な歩行者空間の確保を図ります。

※平成30年12月より、南北道路が事業中です。

駅前広場等の整備促進

駅前広場を整備し、バス・タクシーへの乗換への利便性や安全性を確保するとともに、オープンスペースを創出します。あわせて、需要に応じた駐輪場の整備を図ります。

※平成30年12月より、交通広場が事業中です。

踏切の解消促進

道路と鉄道との立体交差化により、踏切の解消を図ります。※現在、連続立体交差化計画が進行中です。

歩行者系ネットワークの整備促進

上石神井駅を中心に、通勤、通学、商店街利用者が快適に通行できる歩行者空間のネットワークを整備します。

防 災

地区の骨格となる道路の整備

延焼遮断帯となる都市計画道路の整備を進めるとともに、緊急車両の進入が容易となるよう生活幹線道路、主要生活道路の整備を進めます。

建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進

各種助成制度の活用を促進し、建物の建て替え・共同化および建物の耐震・不燃化を図ります。特に、延焼遮断帯となる都市計画道路の沿道では、建替えにあわせて耐震・不燃化を推進し、防災性の向上を図ります。

景 観

統一のとれた商店街の景観形成

統一感のある建物のファサード、街灯、看板のデザインにするなど、商店街の景観形成を誘導し、商店街の魅力向上を図ります。

地域特性に配慮した景観形成

照明、ガードパイプ、車止め、看板等に地域性のあるデザインを取り入れます。地区の周辺に広がる農地など、地域特性を活かした景観形成を図ります。

商 業

安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出

歩行者優先の商店街づくりを進めるなど、安全・安心で快適な商業環境を整備します。また、商店街の魅力の向上を目指して、商店街の活性化等を促進していきます。地域の活性化を促すため、建物の共同化や商店街の魅力が向上する取組を進めます。

地域拠点にふさわしい商業エリアの形成

駅前エリアでは、建物の共同化・高度利用により、多様な都市機能の導入や交流の場となるオープンスペースの確保等を進め、「地域拠点」にふさわしい活気ある都市空間を整備します。駅前から南北道路や周辺の商店街へにぎわいが連続し、地域に密着した魅力ある商業エリアの形成を図ります。

住 環 境

みどりの保全と創造

地域のみどりを増やし、駅前広場、道路、河川空間等の公共空間等をみどりで彩り、また、建物の屋上、壁面、駐車場等の緑化を進めます。

みどりの多い良好な住宅地の保全と育成

開発時などに緑化を促します。さらに、地区計画制度の導入などにより、みどりの多い良好な住宅地を保全、育成します。

ユニバーサルデザイン

すべての人に優しい歩行空間の確保

電線類の地中化や建物のセットバックにより生まれた民地内の活用など、歩行空間の確保を図ります。

誰もが安心できる道路施設の整備

段差の解消、ガードパイプの設置、休憩用ベンチの設置、音響式信号機の設置など、誰もが安心して歩ける道路整備を進めます。

安全・安心に歩ける歩行者空間の整備

地域住民との協働により、まちの現状や改善が必要なところを把握し、安全・安心に歩ける歩行者空間を整備します。

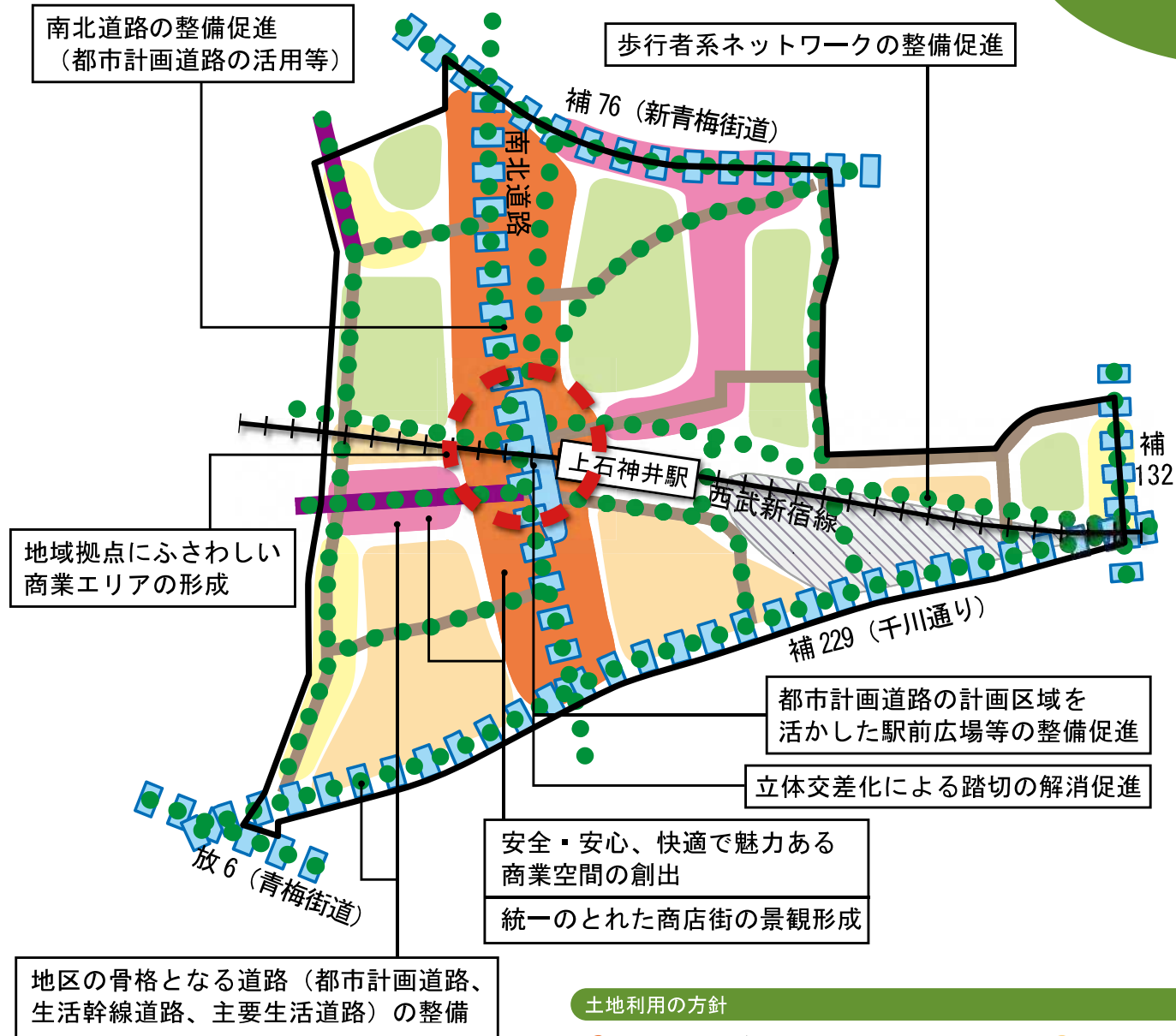
土地利用

本地区の土地利用は、地区内を6つのゾーンに分類し、それぞれに具体的な方針を定めます。また、駅を中心として、「地域拠点」にふさわしい高度利用を伴う多様な都市機能の誘導や生活利便性向上のための商業集積を促すとともに、南北道路・交通広場や西武新宿線の連続立体交差化計画と整合を図ります。

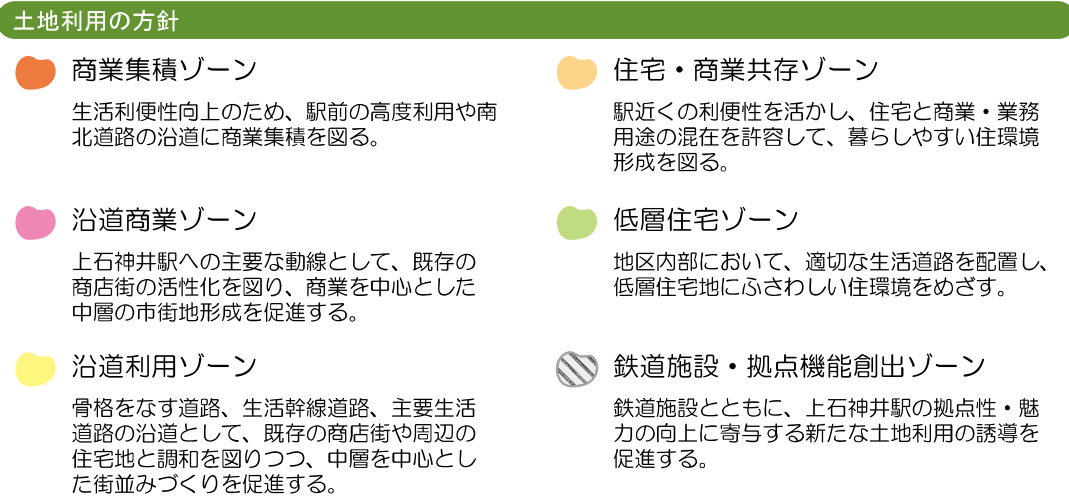
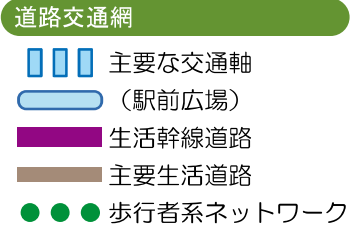
3 まちづくり構想図

道路交通、商業、住環境、防災、景観、ユニバーサルデザイン、土地利用の7項目で構成されるまちづくりの方針を地図に表現しました。これを上石神井駅周辺地区が目指すべきまちの将来像を定めた「まちづくり構想図」とします。

まちづくり構想図



まちづくり構想図をもとに、地域の方々と議論を深め、具体的な整備手法等の検討を進めます。



地区全体に関わる方針

- みどりの多い良好な住宅地の保全・育成
- みどりの保全と創造
- 建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進
- すべての人に優しい歩行空間の確保
- 誰もが安心して歩ける道路施設の整備
- 安全・安心に歩ける歩行者空間の整備
- 地域特性に配慮した景観形成

4 方針の実現に向けた取組

【既に進行中の取組】

【重点基盤事業による整備】

地区を支える主要な骨格道路である南北道路と、地区の核施設となる駅前広場を整備します。また、鉄道の立体交差化による踏切解消と側道の整備を推進します。

- 南北道路の整備促進
- 駅前広場等の整備促進
- 踏切の解消促進
- 歩行者系ネットワークの整備促進
- すべての人に優しい歩行空間の確保
- 誰もが安心して歩ける道路施設の整備
- みどりの保全と創造



【今後進めていく取組】

【良好な市街地の形成】

まちづくりのルールに基づく規制・誘導によって、地区の骨格となる道路の整備、商店街のさらなる活性化、良好な住環境の保全、災害に強いまちの整備を進めます。

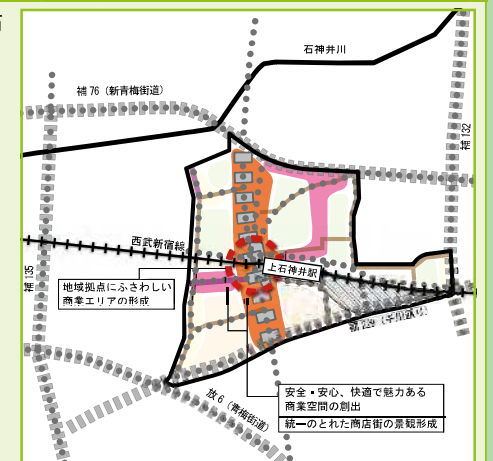
- 地区の骨格となる道路の整備 (生活幹線道路、主要生活道路)
- 建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進
- 安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出
- 統一のとれた商店街の景観形成
- みどりの多い良好な住宅地の保全と育成
- 地域特性に配慮した景観形成
- 歩行者系ネットワークの整備促進
- 安全・安心に歩ける歩行者空間の整備



【拠点性の向上】

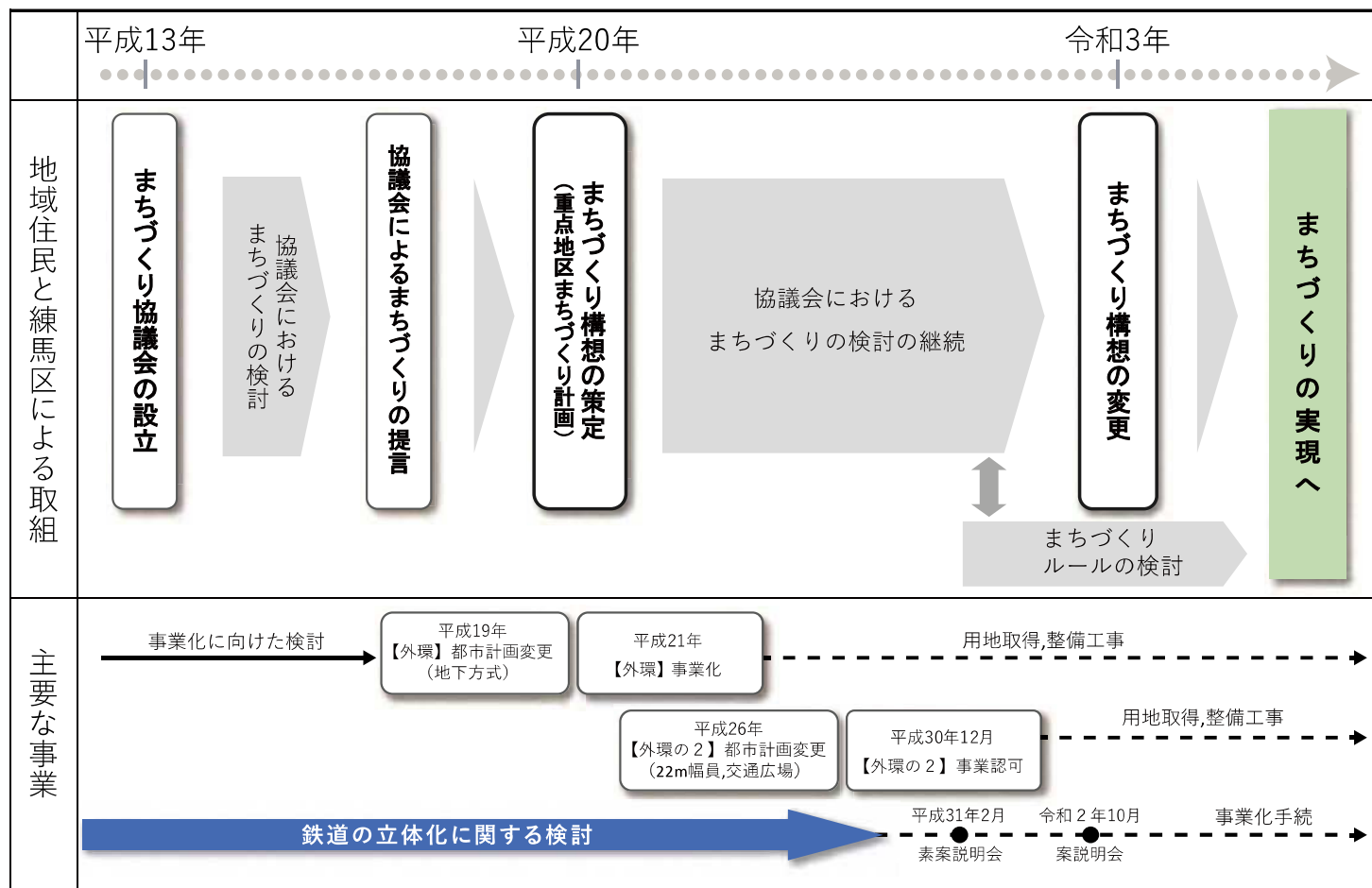
基盤整備とあわせて、駅前における市街地再開発事業などの取組によって、魅力ある商業空間の形成を進めます。

- 地域拠点にふさわしい商業エリアの形成
- 安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出
- 建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進
- みどりの保全と創造



※ 相互の関連性に留意しながら、着実に取り組みます。

上石神井駅周辺地区まちづくりの流れ

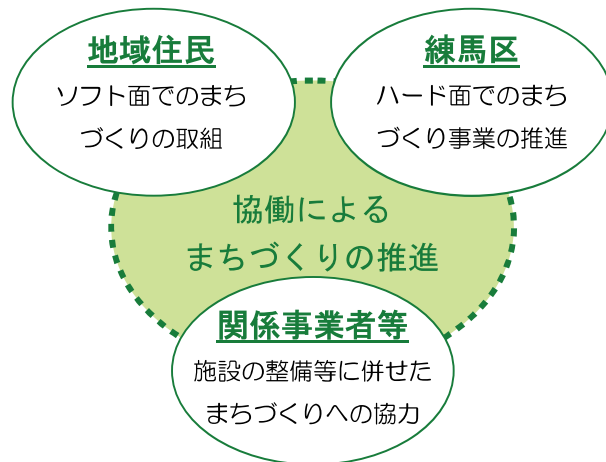


まちづくりの主体と役割

- 地域住民：暮らしの安全・安心に係る活動など、ソフト面でのまちづくりの取組を実施
- 練馬区：公共施設の整備など、ハード面を中心としたまちづくりの推進
- 関係事業者等：自らが所有・管理する事業用施設の整備等に併せたまちづくりへの協力

各主体は、このまちづくり構想に基づく取組に対して、相互に協力し、協働のまちづくりを推進します。

また区は、地域住民の行う取組を支援し、関係事業者等に対し施設の整備等に関する要請を行うとともに必要に応じて支援を行います。



〔お問い合わせ先〕 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、下記までご連絡ください。

練馬区都市整備部

新宿線・外環沿線まちづくり課

TEL 03(5984)1278 (直通)

FAX 03(5984)1226

E-mail EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

まちづくり構想変更の経緯

- 平成20年3月に「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、これまで構想の実現に向けたまちづくりを進めてきました。
- 平成27年、区では都市計画マスタープランの見直しを行い、当地区を区民の日常生活を支える『生活拠点』から地域の中心的な役割を果たす『地域拠点』に変更しました。
- 平成30年12月、地区内の都市計画道路である外環の2が事業認可されました。また、西武新宿線の連続立体交差化計画については、事業化に向けた具体的な内容が明らかになりました。
- こうしたことから、より具体的なまちの将来像を示し、さらにまちづくりを推進していくために、まちづくり構想を変更することとしました。

1 まちづくりの課題

・地区におけるまちづくりの課題をテーマごとに整理しています。

道路交通

- 『南北を連絡する幹線道路の整備』
- 『駅前広場整備および駐輪場整備』
- 『早期の踏切解消』

商業

- 『安全・安心な商業空間の確保』
- 『魅力ある商店街づくり』

防災

- 『防災のための道路整備と建物の耐震・不燃化』

住環境

- 『みどりの保全と創造』
- 『みどりの多い良好な住宅地の保全・育成』
- 『水辺空間の活用』

景観

- 『景観の改善』

ユニバーサルデザイン

- 『安全・安心な歩行空間の確保』
- 『林立する電柱の解消』

2 まちづくりの方針

・柱となる3つの「基本方針」と、1章で整理した課題を解決するために取り組んでいく「整備方針」をまとめています。

【基本方針】

交通環境の改善と機能強化

商店街の活性化

安全・安心で快適な暮らしやすい住環境の整備

【整備方針】

道路交通

- 『南北道路等の整備促進』 『駅前広場等の整備促進』
- 『踏切の解消促進』 『歩行者系ネットワークの整備促進』

商業

- 『安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出』
- 『地域拠点にふさわしい商業エリアの形成』

➢ 駅前の拠点性を高めていくために、新たな整備方針を追加しました。

防災

- 『地区の骨格となる道路の整備』
- 『建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進』

土地利用

住環境

- 『みどりの保全と創造』
- 『みどりの多い良好な住宅地の保全と育成』

景観

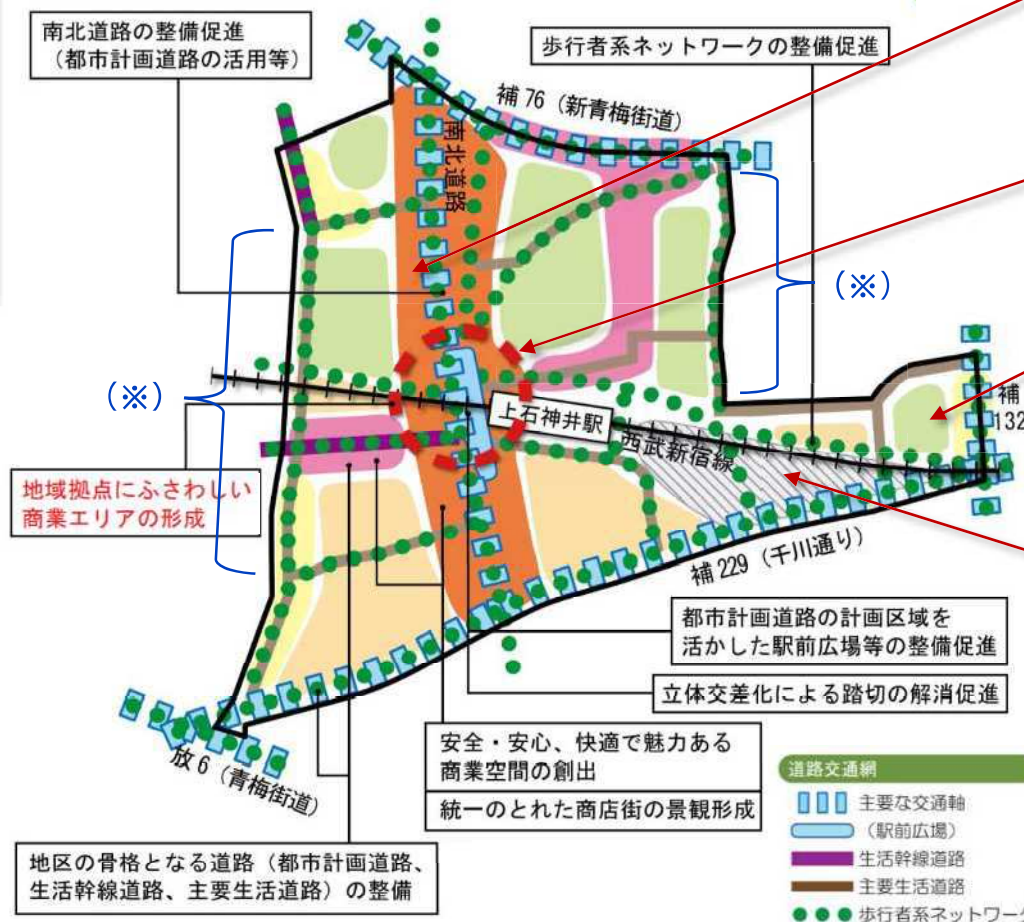
- 『統一のとれた商店街の景観形成』
- 『地域特性に配慮した景観形成』

➢ 景観形成は、まちづくりルールによって推進することとし、「景観形成に向けたガイドラインづくり」を削除しました。

ユニバーサルデザイン

- 『すべての人に優しい歩行空間の確保』
- 『誰もが安心できる道路施設の整備』
- 『安全・安心に歩ける歩行者空間の整備』

3 まちづくりの構想図



土地利用方針の変更
外環の2の進捗に伴い、沿道の土地利用を商業集積ゾーンに変更しました。

拠点にふさわしいエリアの追加
土地の高度利用を促進するエリアを追加しました。

対象エリアの拡大
側道の整備に併せて、今後まちづくりが必要と考えられる区域を追加しました。

土地利用方針の変更
車両留置施設跡地の新たな土地利用を視野に入れ、表現を変更しました。

歩行者系ネットワークの充実
側道等を新たに歩行者系ネットワークに追加しました。
※ご意見を踏まえ、歩行者系ネットワークを追加しました。

土地利用の方針

商業集積ゾーン

生活利便性向上のため、駅前の高度利用や南北道路の沿道に商業集積を図る。

➢ 駅前の拠点性を高めていくため、高度利用を促進する土地利用の表現を追加しました。

沿道商業ゾーン

上石神井駅への主要な動線として、既存の商店街の活性化を図り、商業を中心とした中層の市街地形成を促進する。

沿道利用ゾーン

骨格をなす道路、生活幹線道路、主要生活道路の沿道として、既存の商店街や周辺の住宅地と調和を図りつつ、中層を中心とした街並みづくりを促進する。

住宅・商業共存ゾーン

駅近くの利便性を活かし、住宅と商業・業務用途の混在を許容して、暮らしやすい住環境形成を図る。

低層住宅ゾーン

地区内部において、適切な生活道路を配置し、低層住宅地にふさわしい住環境をめざす。

鉄道施設・拠点機能創出ゾーン

鉄道施設とともに、上石神井駅の拠点性・魅力の向上に寄与する新たな土地利用の誘導を促進する。

➢ 上石神井の拠点性・魅力向上に資する土地利用を誘導する表現に変更しました。

4 方針の実現に向けた取組

➢ 各基盤事業が進捗してきたため、整備プログラムから方針の実現に向けた取組内容の説明へ変更しました。

ページ	現行	変更案
P8	<p>はじめに（全文変更）</p> <p><u>練馬区都市計画マスタープランでは、上石神井駅周辺地区を「区民の日常生活を支える生活拠点」として位置づけており、交通の利便性や買物などの日常生活における安全性、快適性を高めるとともに、商業集積を促すなどにより、生活拠点としてのまちづくりに取り組むこととしています。</u></p> <p><u>上石神井駅周辺地区については、平成13年12月に上石神井町会、上石神井商店街振興組合の発意で「上石神井駅周辺地区まちづくり協議会（委員数30名）」が組織され、外環計画の推移を見据えながら、駅周辺のまちづくりを検討することになりました。「上石神井駅周辺地区まちづくり協議会」では、まちの課題、まちづくりの方針や土地利用及び道路交通網などのあり方についての意見をとりまとめ、平成16年7月に練馬区長に提言書を提出しています。</u></p> <p><u>区では、「上石神井駅周辺地区まちづくり協議会」の提言を基に、今後の駅周辺地区のまちづくりについて、区の考え方をまとめ、「上石神井駅周辺地区まちづくり構想（素案）」を平成18年5月に作成し、住民説明会等を通じて地域の方々からご意見をいただきました。さらに、この（素案）に修正を加えて「上石神井駅周辺地区まちづくり構想（案）」を平成19年8月に作成しました。</u></p> <p><u>この（案）を練馬区まちづくり条例の「重点地区まちづく</u></p>	<p>はじめに（全文変更）</p> <p><u>上石神井駅周辺地区は、平成13年12月に上石神井町会、上石神井商店街振興組合の発意で「まちづくり協議会」を設立し、まちづくりの検討をスタートしました。協議会では、外環計画の推移を見据えながら、駅周辺におけるまちづくりの方針や将来の土地利用、道路交通網などのあり方について話し合い、平成16年7月にはまちづくりに関する提言書を取りまとめ、練馬区長に提出しました。区はこの提言を基に、平成20年3月に「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、以降その実現に向けて取組を進めてきました。</u></p> <p><u>その一方で、区は平成27年に都市計画マスタープランの見直しを行い、上石神井駅周辺地区を、区民の日常生活を支える『生活拠点』から地域の中心的な役割を果たす『地域拠点』へと変更しました。これにより、上石神井駅周辺はより拠点性の高いまちづくりを目指していくことになりました。</u></p> <p><u>また、地区内の都市計画道路である南北道路（外環の2）が平成30年12月に事業認可されるとともに、西武新宿線の連続立体交差化計画については、事業化に向けた具体的な内容が明らかになりました。</u></p> <p><u>こうしたことから、より具体的なまちの将来像を示し、さらにまちづくりを推進していくために、このたび、まち</u></p>

り計画」としていくために、条例に基づき、計画案を公表・縦覧するとともに住民説明会、公聴会により、地域の皆様から多くのご意見をいただきました。

これらの結果を踏まえ、今後のまちづくりの進め方について、整備の方向性を示すために、「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定しました。

今後は、上石神井駅周辺地区が生活拠点としてふさわしいまちとなるよう、地域住民、関係事業者および区が相互に協力し、協働によるまちづくりを推進していきます。

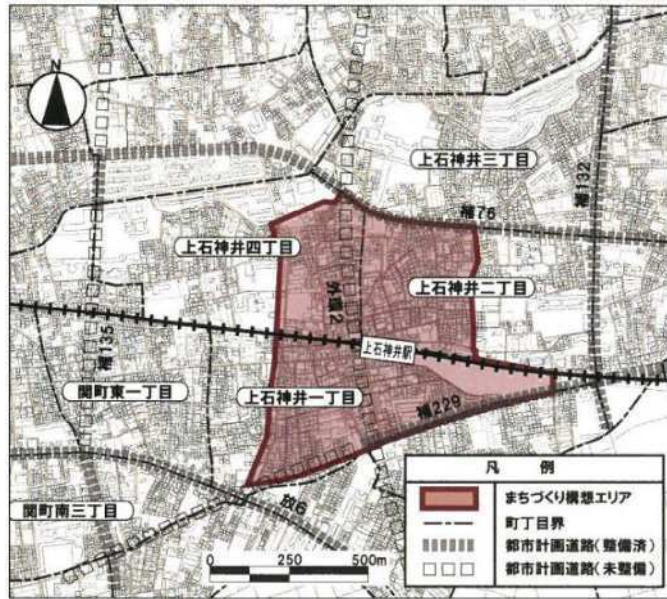
づくり構想を変更することとしました。

引き続き、地域住民、関係事業者、区が相互に協力しながら、上石神井駅周辺地区が地域拠点にふさわしいまちとなるよう、まちづくりのさらなる推進を図ってまいります。

P8 まちづくり構想エリア（一部修正）

「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」のエリアは、右図の太線で囲まれた約50haの区域です。

なお、この構想を策定するうえで、関連する区域についてもあわせて検討しました。



P8 まちづくり構想の性格

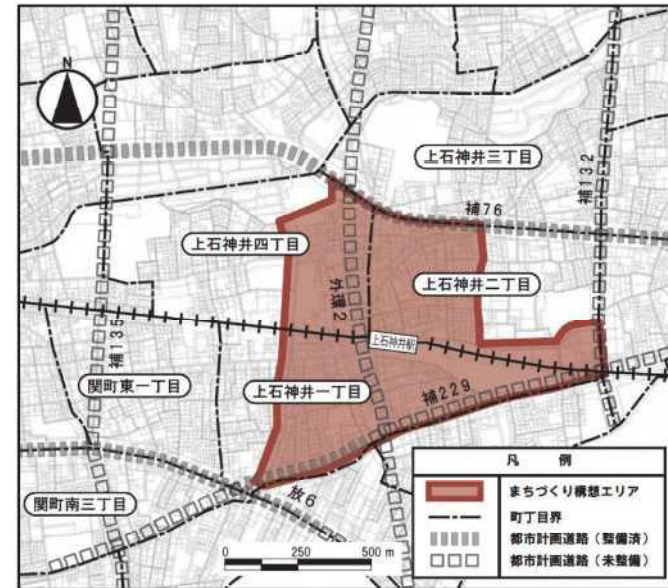
[略]

P8 上石神井駅周辺地区まちづくり構想の構成（変更）

「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」は、4つの項目から構成されています。

まちづくり構想エリア（一部修正）

「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」のエリアは、右図の太線で囲まれた約53haの区域です。



まちづくり構想の性格

[略]

上石神井駅周辺地区まちづくり構想の構成（変更）

「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」は、4つの項目から構成されています。

P9	<ol style="list-style-type: none"> 1 まちづくりの課題 2 まちづくりの方針 3 まちづくり構想図 4 <u>整備プログラム</u> <p>1 まちづくりの課題（修文） 道路交通</p> <p>『南北を連絡する幹線道路の整備』</p> <p>南北方向の幹線道路が未整備であるため、通過交通が生活道路に進入し、歩行者の安全が脅かされています。</p> <p>一方、日常生活で重要な交通手段となっているバスについて、買い物客等で混雑している生活道路を運行しており、安全性や定時性の確保などが課題となっています。</p> <p>『駅前広場整備および駐輪場整備』</p> <p>上石神井駅は、一日平均約4万人強の乗降客があり、駅前には非常に多くの人や車が集中しています。しかし、バスやタクシー利用者の乗場スペースが十分でなく、駅から乗り場への歩道も整備されていないため、不便かつ危険な状況となっています。</p> <p>また、上石神井駅はまちの玄関口であるにもかかわらず、オープンスペースがなく、<u>放置自転車</u>が多くみられる問題もあります。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 まちづくりの課題 2 まちづくりの方針 3 まちづくり構想図 4 <u>方針の実現に向けた取組</u> <p>1 まちづくりの課題（修文） 道路交通</p> <p>『南北を連絡する幹線道路の整備』</p> <p>南北方向の幹線道路が未整備であるため、通過交通が生活道路に進入し、歩行者の安全が脅かされています。</p> <p>一方、日常生活で重要な交通手段となっているバスは、<u>買い物客</u>等で混雑している生活道路を運行しており、安全性や定時性の確保などが課題となっています。</p> <p>『駅前広場整備および駐輪場整備』</p> <p>上石神井駅は、<u>現在</u>一日平均約4万<u>5千人</u>の乗降客があり、駅前には非常に多くの人や車が集中しています。しかし、バスやタクシー利用者の<u>乗り場</u>スペースが十分でなく、駅から乗り場への歩道も整備されていないため、不便かつ危険な状況となっています。</p> <p>また、上石神井駅はまちの玄関口であるにもかかわらず、<u>駅前に</u>放置自転車がみられる問題もあります。</p>
----	---	---

『早期の踏切解消』

朝夕の通勤ラッシュ時には、南北の交通が、長時間、踏切で遮断され、渋滞を引き起こしています。また、横断を待つ歩行者、自転車、車が錯綜し、遮断間際の無理な横断が見られるなど、危険な状況となっています。

商業

『安全・安心な商業空間の確保』

商店街をはじめ、上石神井駅周辺の地区内道路のほとんどは歩行者と車の分離ができていません。狭い道路路上に自動車、自転車、歩行者が錯綜していることから、歩行者や自転車の安全性が懸念されています。

『魅力ある商店街づくり』

[略]

住環境

『みどりの保全と創造』

[略]

『みどりの多い良好な住宅地の保全・育成』

まちづくり構想エリアの周辺部には、みどりの多い低層の住宅地が点在しています。このような特性を活かして、みどりの多い良好な住宅地として保全、育成

『早期の踏切解消』

朝夕の通勤ラッシュ時には、南北の交通が、長時間、踏切で遮断され、渋滞を引き起こしています。また、横断を待つ歩行者、自転車、自動車が錯綜し、遮断間際の無理な横断が見られるなど、危険な状況となっています。

商業

『安全・安心な商業空間の確保』

商店街をはじめ、上石神井駅周辺の地区内道路のほとんどは歩行者と車の分離ができていません。狭い道路路上に歩行者、自転車、自動車が錯綜していることから、歩行者や自転車の安全性が懸念されています。

『魅力ある商店街づくり』

[略]

住環境

『みどりの保全と創造』

[略]

『みどりの多い良好な住宅地の保全・育成』

まちづくり構想エリアの周辺部には、みどりの多い低層の住宅地が点在しています。このような特性を活かして、みどりの多い良好な住宅地として保全、育成

していくことが望まれます。

また、農地、屋敷林、雑木林等のまとまったみどりを保全・育成していくことも望まれます。

『水辺空間の活用』

[略]

防災

『防災のための道路整備と建物の耐震・不燃化』

上石神井駅周辺地区内では幹線道路の整備が遅れています。また幅員 6 m 以上の道路も少ないことから、消防活動困難区域が点在しており、災害時に延焼の恐れがあります。

上石神井駅周辺の上石神井一、二、四丁目地区の一部は、幅員 4 m 未満の道路が全体の約 3 分の 1 を占める街区内に、木造アパートが全体の約 3 分の 1 以上を占めるなど密度の高い住宅市街地となっています。

道路整備とともに建物の耐震・不燃化が課題となっています。

景観

『景観の改善』

良好な景観の形成は、街の魅力や個性を伝える重要な要素の一つです。現在の駅前や商店街には統一性が見られず、上石神井らしさと呼べるような景観が明確

していくことが求められます。

また、農地、屋敷林、雑木林等のまとまったみどりを守り育てていくことも望まれます。

『水辺空間の活用』

[略]

防災

『防災のための道路整備と建物の耐震・不燃化』

上石神井駅周辺地区内では幹線道路の整備が遅れています。また、幅員 6 m 以上の道路も少ないことから消防活動困難区域が存在しており、災害時に延焼の恐れがあります。

上石神井駅周辺の上石神井一、二、四丁目地区の一部は、幅員 4 m 未満の道路が全体の約 3 分の 1 を占める街区内に、木造アパートが全体の 3 分の 1 以上を占めるなど密度の高い住宅市街地となっています。

道路整備とともに建物の耐震・不燃化が課題となっています。

景観

『景観の改善』

良好な景観の形成は、街の魅力や個性を伝える重要な要素の一つです。現在の駅前や商店街には統一性が見られず、上石神井らしさと呼べるような景観が明確

になっておりません。商店街の魅力向上のために景観の改善が望まれます。

ユニバーサルデザイン

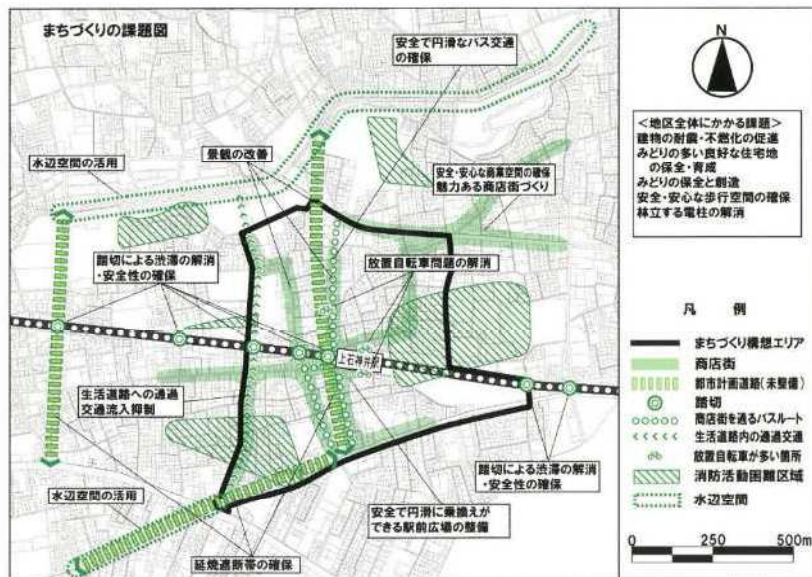
『安全・安心な歩行空間の確保』

[略]

『林立する電柱の解消』

[略]

まちづくりの課題図



になっていません。商店街の魅力向上のために景観の改善が望まれます。

ユニバーサルデザイン

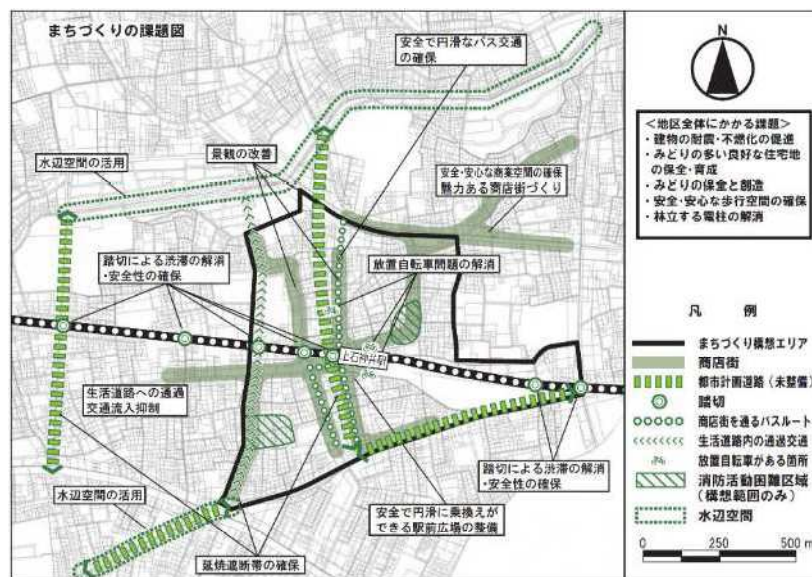
『安全・安心な歩行空間の確保』

[略]

『林立する電柱の解消』

[略]

まちづくりの課題図



P11	<p>2 まちづくりの方針（一部変更・修文）</p> <p>【基本方針】 [略]</p> <p>【整備方針】 道路交通 『南北道路等の整備促進』 <u>生活道路への通過交通流入を抑制し、安全で円滑なバス交通を確保していくとともに、良好な歩行者空間を確保していくために、南北道路を整備し、あわせて生活幹線道路、主要生活道路の整備を促進していきます。</u></p> <p>『駅前広場等の整備促進』 駅前広場を整備し、バス・タクシーへの乗換えの利便性や安全性<u>の確保を図る</u>とともに、オープンスペースの<u>確保、駐輪場の整備を図っていきます。</u></p> <p>『踏切の解消促進』 道路と鉄道との立体交差化<u>を促進し</u>、踏切の解消を図ります。</p>	<p>2 まちづくりの方針（一部変更・修文）</p> <p>【基本方針】 [略]</p> <p>【整備方針】 道路交通 『南北道路等の整備促進』 <u>南北道路、生活幹線道路の整備を進め、生活道路への通過交通流入の抑制や、安全で円滑なバス交通を実現していきます。また、主要生活道路や鉄道の立体化に伴う側道の整備により、良好な歩行者空間の確保を図ります。</u> <u>※平成30年12月より、南北道路が事業中です。</u></p> <p>『駅前広場等の整備促進』 駅前広場を整備し、バス・タクシーへの乗換えの利便性や安全性<u>を確保する</u>とともに、オープンスペースを<u>創出します。あわせて、需要に応じた駐輪場の整備を図ります。</u> <u>※平成30年12月より、交通広場が事業中です。</u></p> <p>『踏切の解消促進』 道路と鉄道との立体交差化<u>により</u>、踏切の解消を図ります。 <u>※現在、連続立体交差化計画が進行中です。</u></p>
-----	--	--

『歩行者系ネットワークの整備促進』

上石神井駅を中心に、通勤、通学、商店街利用者が快適に通行できる歩行者空間のネットワークを整備していきます。

商業

『安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出』

歩行者優先の商店街づくりを進めるなど安全・安心で快適な商業環境を整備していきます。また、商店街の魅力の向上を目指して、商店街の活性化等を促進していきます。

[新設]

住環境

『みどりの保全と創造』

区では、緑被率 30%の達成を目標にみどりの保全と創造を進めています。地域のみどりをふやし、駅前広

『歩行者系ネットワークの整備促進』

上石神井駅を中心に、通勤、通学、商店街利用者が快適に通行できる歩行者空間のネットワークを整備します。

商業

『安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出』

歩行者優先の商店街づくりを進めるなど、安全・安心で快適な商業環境を整備します。また、商店街の魅力の向上を目指して、商店街の活性化等を促進していきます。地域の活性化を促すため、建物の共同化や商店街の魅力が向上する取組を進めます。

『地域拠点にふさわしい商業エリアの形成』

駅前エリアでは、建物の共同化・高度利用により、多様な都市機能の導入や交流の場となるオープンスペースの確保等を進め、「地域拠点」にふさわしい活気ある都市空間を整備します。駅前から南北道路や周辺の商店街へにぎわいが連続し、地域に密着した魅力ある商業エリアの形成を図ります。

住環境

『みどりの保全と創造』

地域のみどりを増やし、駅前広場、道路、河川空間等の公共空間等をみどりで彩り、また、建物の屋上、

場、道路や河川空間等の公共空間をみどりで彩り、また、建物の屋上、壁面、駐車場等の緑化を進めます。

『みどりの多い良好な住宅地の保全と育成』

開発時などに緑化を促していきます。さらに、地区計画制度の導入などにより、みどりの多い良好な住宅地を保全、育成していきます。

防災

『地区の骨格となる道路の整備』

[略]

『建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進』

各種助成制度の導入を図り、建物の建て替え・共同化および建物の耐震・不燃化を促進します。

景観

『統一のとれた商店街の景観形成』

建物のファサード、街灯、看板のデザイン等に配慮し、統一性のある商店街の景観形成を図り、商店街の魅力を向上します。

壁面、駐車場等の緑化を進めます。

『みどりの多い良好な住宅地の保全と育成』

開発時などに緑化を促します。さらに、地区計画制度の導入などにより、みどりの多い良好な住宅地を保全、育成します。

防災

『地区の骨格となる道路の整備』

[略]

『建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進』

各種助成制度の活用を促進し、建物の建て替え・共同化および建物の耐震・不燃化を図ります。特に延焼遮断帯となる都市計画道路の沿道では、建替えにあわせて耐震・不燃化を推進し、防災性の向上を図ります。

景観

『統一のとれた商店街の景観形成』

統一感のある建物のファサード、街灯、看板のデザインにするなど、商店街の景観形成を誘導し、商店街の魅力向上を図ります。

『地域特性に配慮した景観形成』

照明、ガードレール、車止め等の道路施設や看板等に地域性のあるデザインを取り入れるとともに、地区の周辺に広がる農地の景観など、地域の特性を活かした景観の形成を図ります。

『景観形成に向けたガイドラインづくり』

上石神井らしい景観とは何かを把握し、景観づくりを総合的、計画的に進めるために、地域住民や商店街と協働して、景観形成のためのガイドラインの策定を検討します。また、ポイ捨て、落書き、違法な屋外広告物、放置自転車などへの対策を環境美化行動計画に基づいて進めていきます。

ユニバーサルデザイン

『すべての人に優しい歩行空間の確保』

建物のセットバックにより生じた民地内の空地を活用し、歩行空間の確保を図ります。また、違法駐車・駐輪や商店前の陳列を排除するための具体的な方策の検討を行います。さらに、歩行の障害となっている電柱の地中化についても促進を図ります。

『誰もが安心できる道路施設の整備』

段差の解消、ガードレールの設置、休憩用ベンチの設置、音響式信号機の設置など、誰もが安心して歩け

『地域特性に配慮した景観形成』

照明、ガードパイプ、車止め、看板等に地域性のあるデザインを取り入れます。地区の周辺に広がる農地など、地域特性を活かした景観形成を図ります。

[削除]

ユニバーサルデザイン

『すべての人に優しい歩行空間の確保』

電線類の地中化や建物のセットバックにより生まれた民地内の活用など、歩行空間の確保を図ります。

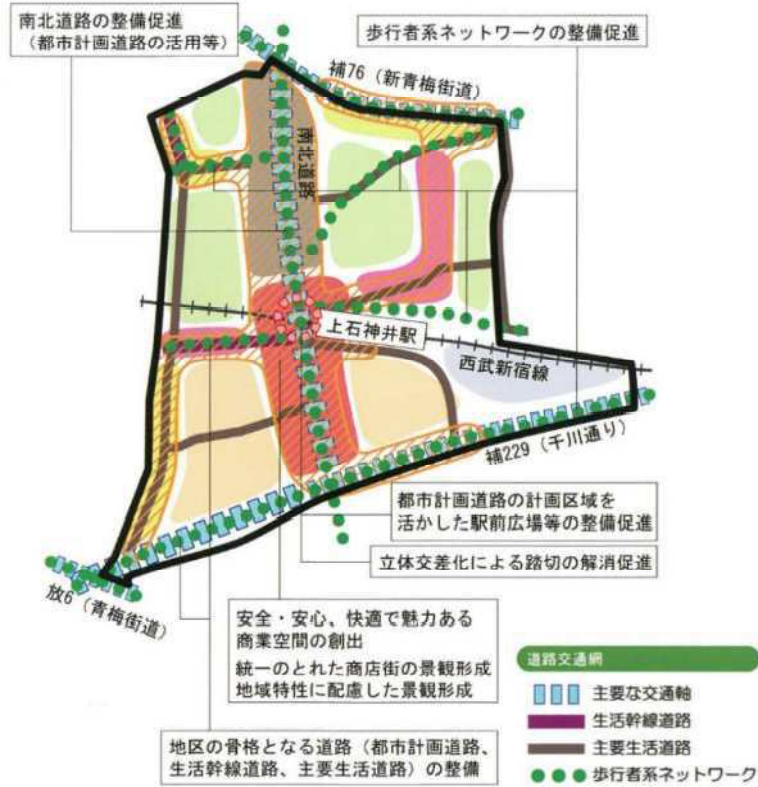
『誰もが安心できる道路施設の整備』

段差の解消、ガードパイプの設置、休憩用ベンチの設置、音響式信号機の設置など、誰もが安心して歩け

	<p>る道路整備を<u>促進</u>します。</p> <p>『安全・安心に歩ける歩行者空間の整備』 [略]</p> <p>土地利用</p> <p>本地区の土地利用は、<u>上石神井駅を中心に生活利便性向上のための商業集積を促すとともに、外かく環状道路計画を視野に入れたもの</u>とします。地区内を8つのゾーンに分類し、<u>それぞれに具体的な方針を定めます。</u></p> <p>P13 3 まちづくり構想図（変更・修文）</p> <p>道路交通、商業、住環境、防災、景観、ユニバーサルデザイン、土地利用の7項目で構成されるまちづくり<u>整備</u>方針を<u>具体的に地図上にあらわし、上石神井駅周辺地区が目指すべきまちの将来像を「まちづくり構想図」として作成</u>しました。</p>	<p>る道路整備を<u>進め</u>ます。</p> <p>『安全・安心に歩ける歩行者空間の整備』 [略]</p> <p>土地利用</p> <p>本地区の土地利用は、<u>地区内を6つのゾーンに分類し、それぞれに具体的な方針を定めます。</u>また、<u>駅を中心として、「地域拠点」にふさわしい高度利用を伴う多様な都市機能の誘導や生活利便性向上のための商業集積を促すとともに、南北道路・交通広場や西武新宿線の連続立体交差化計画と整合を図ります。</u></p> <p>3 まちづくり構想図（変更・修文）</p> <p>道路交通、商業、住環境、防災、景観、ユニバーサルデザイン、土地利用の7項目で構成されるまちづくり<u>の</u>方針を<u>地図に表現</u>しました。<u>これを上石神井駅周辺地区が目指すべきまちの将来像を定めた「まちづくり構想図」としま</u>す。</p>
--	---	---

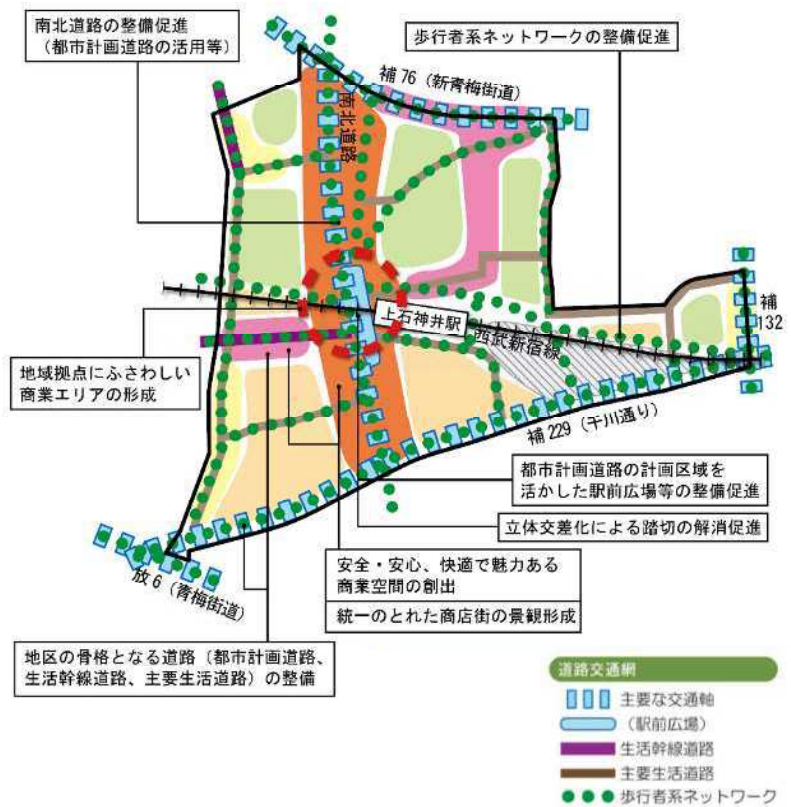
まちづくり構想図

この構想図をもとに、地域の方々の意見を踏まえながら、まちの将来像についてさらに議論を深め、具体的な整備手法等の検討を進めていきます。



まちづくり構想図

まちづくり構想図をもとに、地域の方々と議論を深め、具体的な整備手法等の検討を進めます。



土地利用方針図



土地利用の方針

商業集積ゾーン

駅周辺の生活拠点として、南北道路の沿道に生活利便性の向上のための商業集積を図る。

沿道環境ゾーン

南北道路の沿道として、沿道環境に配慮し、良好な住環境を保持しつつ、中層の集合住宅や沿道型の

[削除]

土地利用の方針

商業集積ゾーン

生活利便性向上のため、駅前の高度利用や南北道路の沿道に商業集積を図る。

[削除]

<p><u>利便施設の立地を促進する。</u></p> <p>沿道商業ゾーン [略]</p> <p>沿道利用ゾーン [略]</p> <p>住宅・商業共存ゾーン [略]</p> <p>低層住宅ゾーン [略]</p> <p><u>中低層住宅ゾーン</u> <u>石神井川近くのみどり豊かな環境を保全し、周辺の低層住宅地と調和を図りつつ、中層化を促進する。</u></p> <p><u>住商工共存ゾーン</u> <u>周囲と調和した土地利用のもとで、住環境の形成を図る。</u></p> <p>地区全体に関わる方針 <u>建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進</u> みどりの多い良好な住宅地の保全・育成</p>	<p>沿道商業ゾーン [略]</p> <p>沿道利用ゾーン [略]</p> <p>住宅・商業共存ゾーン [略]</p> <p>低層住宅ゾーン [略]</p> <p>[削除]</p> <p><u>鉄道施設・拠点機能創出ゾーン</u> <u>鉄道施設とともに、上石神井駅の拠点性・魅力の向上に寄与する新たな土地利用の誘導を促進する。</u></p> <p>地区全体に関わる方針 みどりの多い良好な住宅地の保全・育成 みどりの保全と創造</p>
--	---

【基盤整備】

重点基盤整備の整備効果（地区内への通過交通流入の抑制、交通結節機能の向上等）を効率的に活用して、商店街の整備等を進めていきます。

- 安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出（南北道路関連以外）
- 地区の骨格となる道路の整備（生活幹線道路）
- 景観形成およびユニバーサルデザインの視点に立った整備



【面的整備】

基盤整備とあわせて、面的な整備を進めていきます。

- 地区の骨格となる道路の整備（主要生活道路）
- 建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化
- みどりの多い良好な住宅地の保全
- 景観形成およびユニバーサルデザインの視点に立った整備



※ これらの整備について、相互の関連性に留意しながら、概ね10年間で実現が可能な項目を検討し、できるところから着実な実現を目指していきます。

【今後進めていく取組】

【良好な市街地の形成】

まちづくりのルールに基づく規制・誘導によって、地区の骨格となる道路の整備、商店街のさらなる活性化、良好な住環境の保全、災害に強いまちの整備を進めます。

- 地区の骨格となる道路の整備（生活幹線道路、主要生活道路）
- 建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進
- 安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出
- 統一のとれた商店街の景観形成
- みどりの多い良好な住宅地の保全と育成
- 地域特性に配慮した景観形成
- 歩行者系ネットワークの整備促進
- 安全・安心に歩ける歩行者空間の整備



【拠点性の向上】

基盤整備とあわせて、駅前における市街地再開発事業などの取組によって、魅力ある商業空間の形成を進めます。

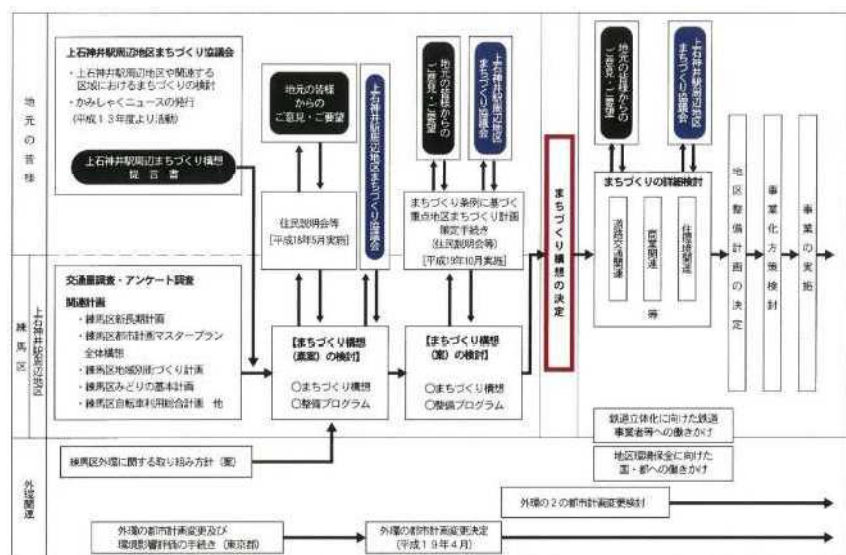
- 地域拠点にふさわしい商業エリアの形成
- 安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出
- 建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進
- みどりの保全と創造



※ 相互の関連性に留意しながら、着実に取り組みます。

P15

まちづくり構想の策定経緯



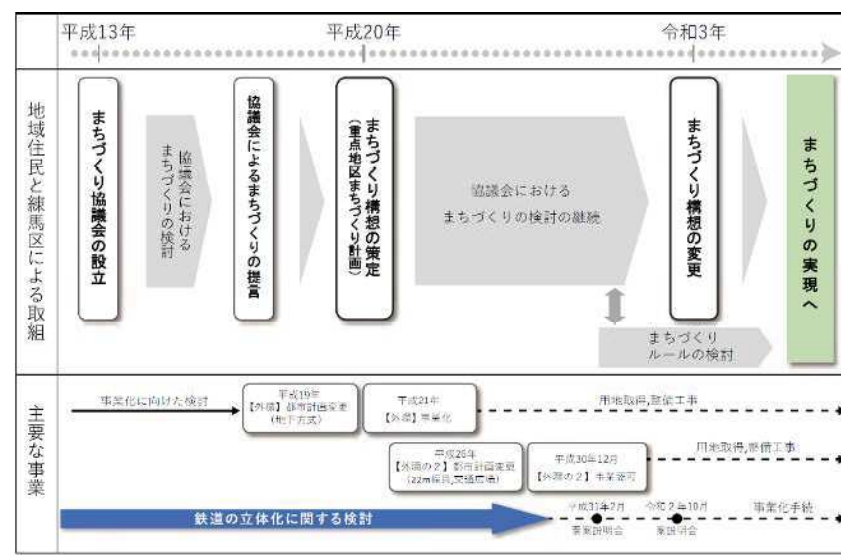
※この構想では、相互の関連性に留意しながら、概ね10年間で実現可能な項目を検討し、着実な実現を目指していきます。

P15

まちづくりの主体と役割

[略]

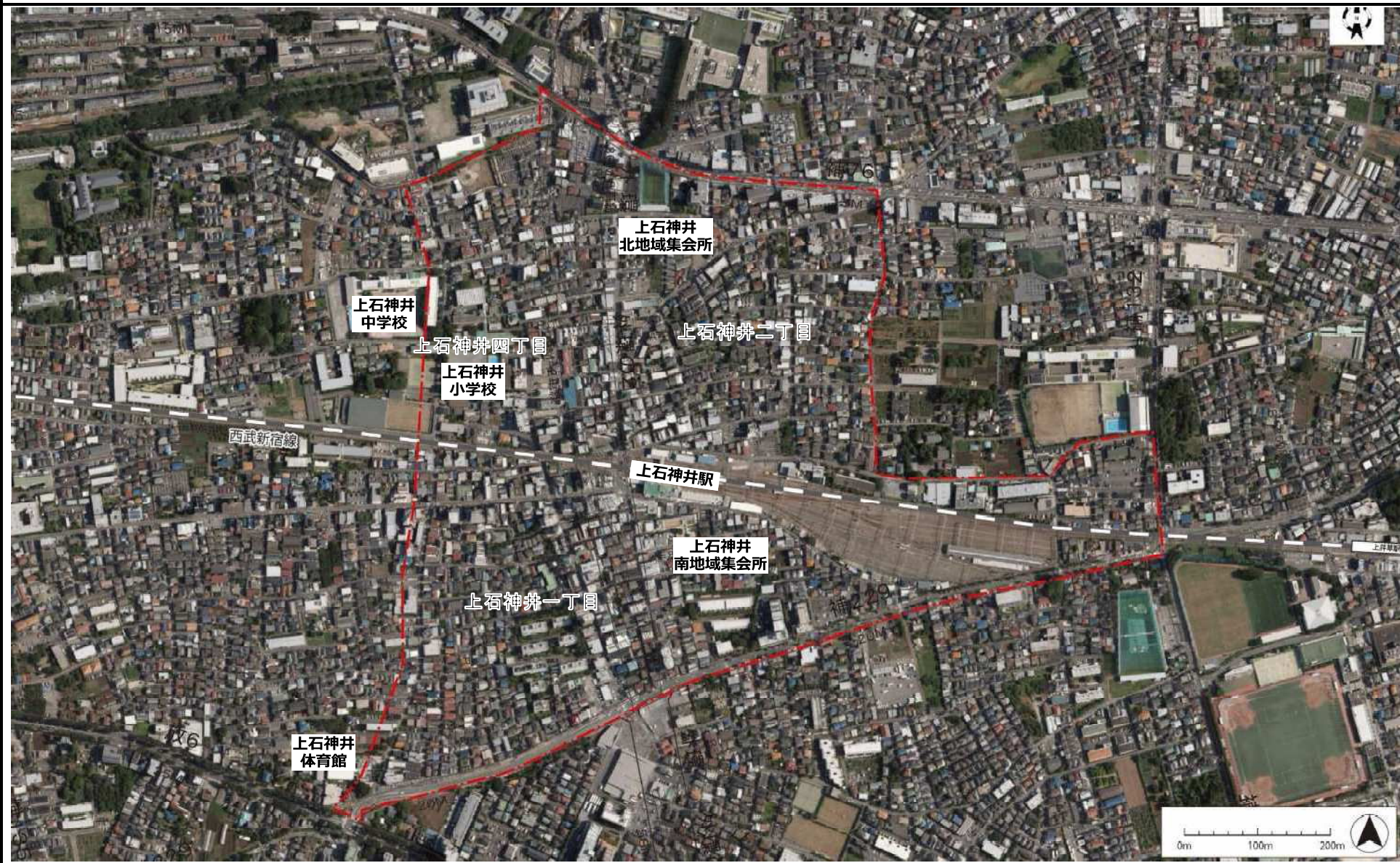
上石神井駅周辺地区まちづくりの流れ



まちづくりの主体と役割

[略]

上石神井駅周辺地区 現地航空写真



上石神井駅周辺地区（上石神井一丁目・二丁目・四丁目）
現況写真



▲ 上石神井駅南口周辺



▲ 南北道路周辺



▲ 上石神井駅北口周辺



▲ 上石神井四丁目



▲ 車両留置施設



▲ 上石神井一丁目