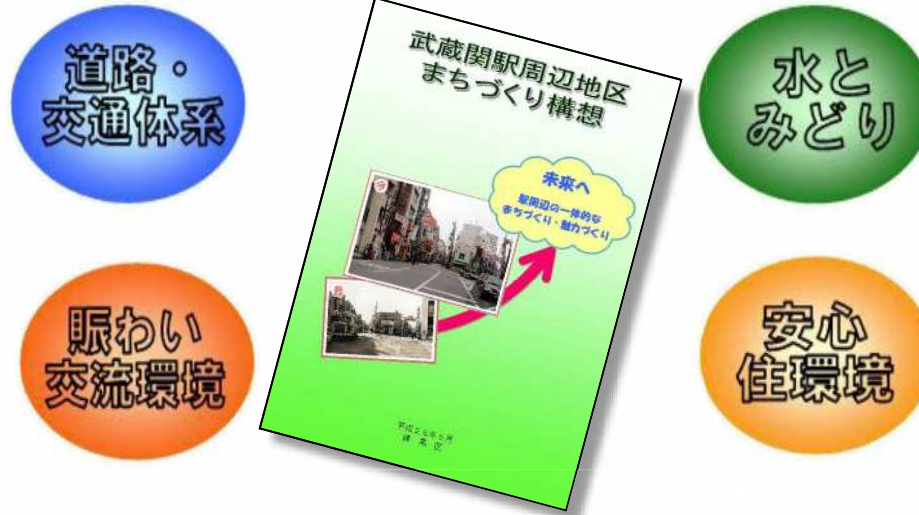


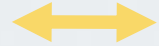


武蔵関駅周辺地区まちづくりおよび各事業の概要

武蔵関駅周辺地区まちづくり提言書
(平成24年5月 練馬区へ提出)

武蔵関駅周辺地区まちづくり構想
(平成26年5月 練馬区策定)

まちづくりの目標 **みんなで育てよう!**
暮ら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



-  (井荻駅～西武柳沢駅間) **連続立体交差事業**
-  **交通広場の整備**
-  **側道の整備**

今年度の事業認可取得を目指し、手続きを進めています。
※令和3年11月に都市計画決定しました。



連続立体交差化のイメージ (石神井公園駅)

駅周辺のまちづくり

まちづくりルール検討

まちづくり協議会では、良好な住環境や石神井川のうるおいを活かした街並みを目指し、まちづくりルールの検討をしています。



まちづくり協議会の様子

また、協議会の部会を開催し、補助135号線の沿道にふさわしいまちづくりルールを検討しています。

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を目指し、共同建替の学習を進めています。



まちづくり勉強会の様子



石神井川の河川整備

浸水被害を軽減するとともに、河川環境の向上を図るため、東京都が河川整備を進めています。



河川整備のイメージ (松之木橋付近)

都市計画道路の整備

補助230号線の整備

今年度の事業認可取得を目指し、手続きを進めています。

補助135号線の整備

令和7年度の事業認可取得を目指し、現在は、現況測量を実施しています。

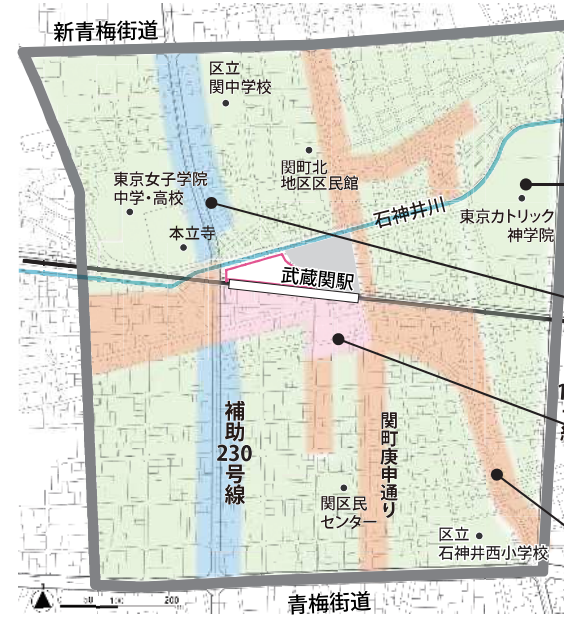
武蔵関駅周辺地区まちづくりルールについて

練馬区では、連続立体交差事業等により駅周辺が大きく変化するこの機会を捉え、まちづくり構想の実現を目指し、まちづくり協議会等の地元の方々と「まちづくりルール（地区計画）」の検討を進めています。

地区計画とは？

地区の特色を活かし、より良好な街にしていくため、地域の皆様と区が連携して定める地区独自のまちづくりのルールです。
このルールは、新築や建替え時に適用され、既に建っている建物に対しては、利用形態を変更しなければ適用されません。

各エリアの基本的な考え方



全体 地区全体	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 災害にも強いまちを形成する ✓ 石神井川を生かした街並みを形成する
住 住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 緑豊かで閑静な住環境を保全する ✓ 安全な道路空間の確保などにより安心な住宅地を形成する
230 補助230号線沿道	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地形に配慮した、ひとにやさしい安全な沿道を形成する ✓ 防災性を高めながら周辺の住環境と調和のとれた沿道を形成する
商A 駅前の商店街	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 誰もが安全に通行できる商店街を形成する ✓ 南北連携や周辺資源の活用により賑わいのある駅前を形成する
商B 駅から離れた商店街	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 今ある資源を大切にしながら商店街と住宅地の共存を図る ✓ 住みやすさを大切にする

まちづくりルールの方向性

建物に関するまちづくりのルールの方向性

① 建物の種類

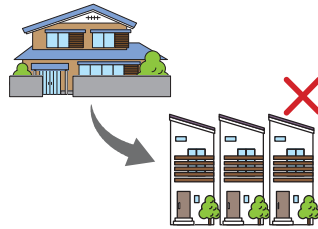
商店街のにぎわいや住宅地との調和のため、地区にそぐわない種類の建物を制限することができるルール



- 商A** **商B** 工場や風俗営業など近隣商店街としてそぐわない建物の用途の制限を検討
- 商B** パチンコなど住環境に影響を及ぼす建物の用途の制限を検討
- 230** コンテナ倉庫や工場など住環境に調和しない建物の用途の制限を検討

⑤ 敷地の広さ

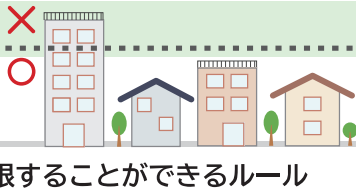
建て詰まり防止のため、敷地の大きさの最低面積を定めることができるルール



- 住** 現行の住環境を維持していくために適切な敷地の広さを検討
- 商B** 良好な住環境と商業地の調和を図っていくための敷地の広さを検討

② 建物の高さ

周辺の街並みとの調和を図るため建物の高さを制限することができるルール



- 住** 今の住環境を大切に、既に建っている建物の高さを基本とした高さを検討
- 230** 沿道としての高度利用を図りながらも今の街並みに配慮した高さを誘導
- 商A** **商B** 既に建っている建物の高さを基本に、商店街としてふさわしい高さを検討

⑥ ブロック塀等の制限と沿道の緑化

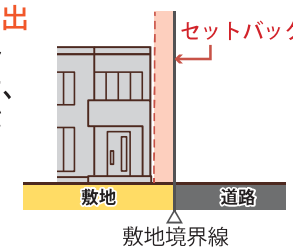
防災性の向上やみどり豊かな街並みを形成していくため、沿道の生垣やブロック塀等の構造を制限することができるルール



- 全体** 防災面に配慮しブロック塀の高さを制限し、フェンスや生垣を誘導。
- 全体** 見えるみどりを充実させていくため、道路沿いは緑化を検討

③ 道路からのセットバックと空間の活用

快適で歩きやすい道路空間を創出するため、建築物の壁面を道路から後退（セットバック）させ、工作物の設置を制限することができるルール



- 商A** **商B** 快適に買い物ができる商店街形成や、歩行者の安全性の観点から、セットバックの必要性を検討

⑦ 建物のデザイン

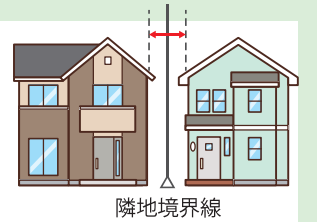
秩序ある街並み景観を維持・形成するため、建物の色合いや形態を制限することができるルール



- 全体** 派手な色や原色を避けるなど、秩序ある街並みを誘導
- 全体** 石神井川沿いについては、色彩基準を定めるなどし、よりきめ細やかなルールを検討

④ 隣接する住宅間の間隔

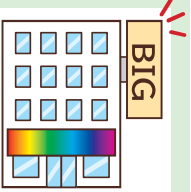
日当たりや風通しを確保するため、建物の壁面を隣地境界から後退させることができるルール



- 住** 防災性の向上や良好な住環境の確保のため、隣接する建物同士で一定の間隔を確保していくルールを検討

⑧ 屋外広告物のデザイン

住宅と調和した街並みの維持や特徴ある街並みを形成するため屋外広告物の大きさや色彩を制限することができるルール



- 230** 落ち着いた街並みを形成していくため、極端に大きな屋外広告物は制限していくことを検討
- 全体** 石神井川沿いでは、自然と調和したまち並みを形成していくため、屋外広告物の大きさや色彩を制限することを検討

雨水対策に関するルール

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ができるルール



- 全体** 水害対策として、雨水浸透施設の設置を検討

みどりに関するルール

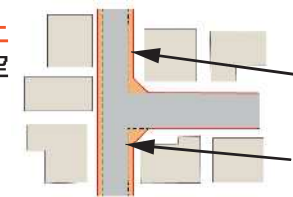
まち全体のみどりを確保していくため、敷地内の緑化や、今ある緑地を保全することができるルール



- 全体** 私有地での緑化や公共・公益施設などのまとまったみどりの保全を検討

道路に関するルール

地域内交通や消防活動の向上のため、建替えにあわせて空間を確保することができるルール



地域にとって重要な道路では、建替えにあわせて6mの道路空間の確保を検討
 交差点では、見通し確保のため隅切りの整備を検討

商店街で考えられるまちづくりルール

商店街の連続性や快適な買い物空間を誘導するためのまちづくりルールをご紹介します。皆様のご意見をお聞かせください。

ルール① 建築物の用途の制限

駅周辺の商店街は、店舗が減少傾向にあり、空き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・創出が求められています。**

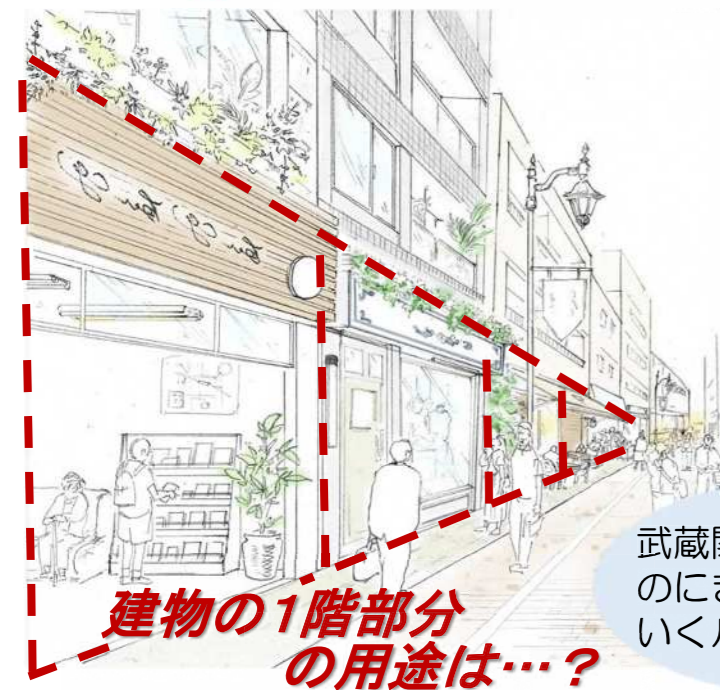


建物の1階部分で用途制限をすると…？

建物の1階部分に商業系用途を誘導することで、**武蔵関らしい商店街の姿を守っていく**ことができます。

商業系用途を誘導するために、例えば、建物の1階部分で「住宅や自動車車庫を制限する」ルールを定めると…

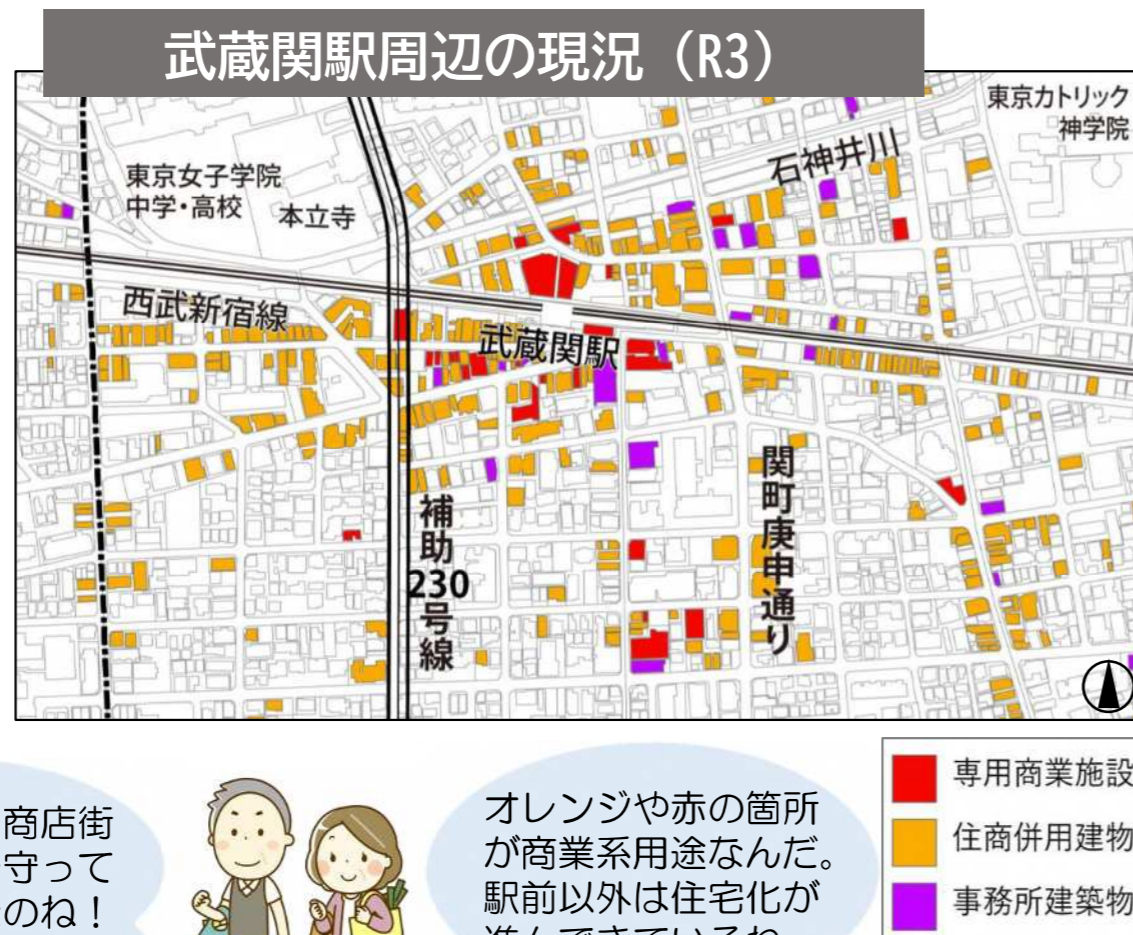
- ➡ ○ 「店舗」「事務所」 など
- ➡ × 「住宅」「自動車車庫」 など



武蔵関らしい商店街のにぎわいを守っていくルールなのね！



オレンジや赤の箇所が商業系用途なんだ。駅前以外は住宅化が進んできているね…



他地区のルール

石神井公園駅南地区地区計画（練馬区）

次に掲げる建築物を建築してはならない通りに面する**建築物の地上1階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿およびこれらに附属する自動車車庫**（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。



ルール② 壁面位置の制限と工作物の設置制限

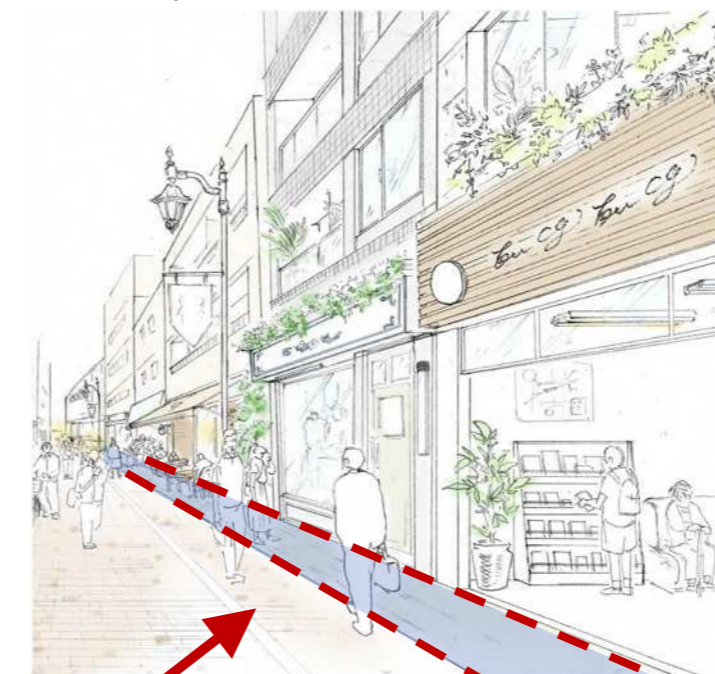
駅前の商店街（ ）では、快適に買い物ができる商店街形成のため、道路からのセットバックを検討しています。



壁面位置の制限や工作物の設置制限をすると…？

建築物の壁面位置を道路から後退（セットバック）させ、工作物の設置を制限することで、**快適で歩きやすい道路空間を創出**することができます。

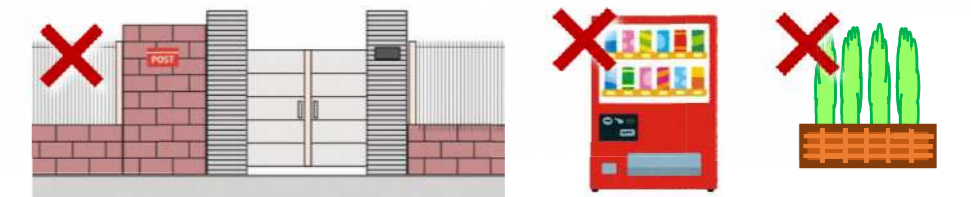
例えば、買い物など人通りの多い通りや、路上の看板や自転車が歩行の妨げとなっている通りなどで効果があります。



道路から後退(セットバック)するイメージ

工作物の設置制限の例

後退部分には「門」「塀」「自動販売機」「植栽」などは設置できません。



商店街が歩きやすくなるね！



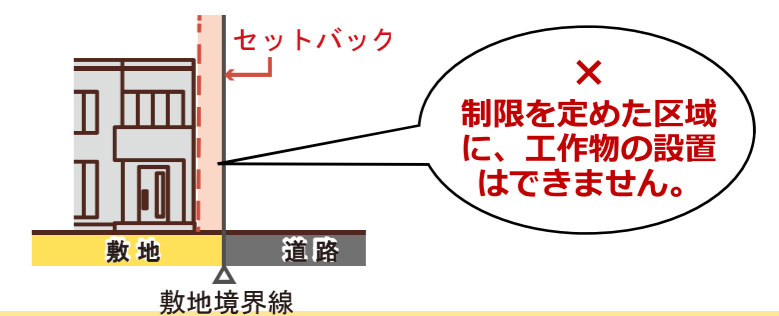
沿道の方の協力があって実現できるルールなのね…

他地区のルール

下北沢駅周辺地区地区計画（世田谷区）

安全・快適な歩行者空間と軒の高さのそろった街並みを目指し、以下の壁面位置の制限を行っています。

- ・道路境界から50cm
- ・地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m



お手持ちのアンケート用紙にご回答ください

Q1 「建物の1階部分の用途を制限する」ルールを定め、商店街のにぎわいを守っていききたい場所はどこですか？

Q2 「建築物の壁面位置を道路から後退させ、工作物の設置を制限する」ルールを定め、快適な買い物空間を誘導していききたい場所はどこですか？

西武新宿線沿線まちづくりの概要

※図面の鉄道や道路等の計画線はイメージです

西武新宿線の連続立体交差事業等にあわせてまちづくりが進んでいます



●都市高速鉄道西武鉄道新宿線

都市計画の概要 (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) 延長：約5.1km(事業区間))
 (主な構造形式：高架式(嵩上式) 交差する都市計画道路：5本)

●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

令和3年11月に都市計画決定しました。
 今年度中の事業認可を予定しています。



西武新宿線の連続立体交差事業と側道整備事業 (井荻駅～西武柳沢駅間)

- 【連続立体交差事業の概要】**
- 鉄道を一定区間連続して高架化し、多くの踏切を同時になくす事業
 - 令和3年11月に都市計画決定し、今年度、事業認可取得予定
- 【側道整備事業の概要】** ※側道：鉄道付属街路、特殊街路
- 連続立体交差事業にあわせて、今年度、事業認可取得予定
- ⇒側道の整備によって、鉄道の高架化による日影の影響が緩和されるほか、駅へのアクセスや沿線地域の利便性、防災性が向上

武蔵関駅周辺地区のまちづくり

- 【都市基盤の整備(都市計画道路、交通広場等)】**
- 交通広場や補助230号線は、連続立体交差事業にあわせて事業認可取得を目指して準備中
 - 補助135号線は、測量作業を実施中
 - 石神井川(扇橋～本立寺橋区間)の河川整備が事業中
 - 石神井川(本立寺橋上流～弁天橋下流)の測量作業を実施中(令和6年度以降 事業認可取得予定)
- 【土地利用の促進】**
- 商店街のさらなる活性化等に向け、地区計画等の「まちづくりルール」策定や建築物の共同化の実現に向けて検討中

上石神井駅周辺地区のまちづくり

- 【都市基盤の整備(都市計画道路、交通広場等)】**
- 南北道路および交通広場が事業中
- 【土地利用の促進】**
- 都市基盤整備の進捗を踏まえて、地区計画等の今年度の都市計画決定に向けて手続き中
 - 駅前空間の高度利用を目指し、市街地再開発事業等の建築物の共同化の実現に向けて検討中

上井草駅周辺地区(下石神井四丁目)のまちづくり

- 【都市基盤の整備(交通広場等)】**
- 上井草駅周辺では、杉並区が連続立体交差事業と足並みを揃え、交通広場及び、これに接続する道路の幅員を計画
- 【土地利用の促進】**
- 下石神井四丁目では、商店街の活性化等に向け、地区計画等の「まちづくりルール」の策定を検討中

武蔵関駅交通広場について

武蔵関駅周辺の主な課題

- 駅直近のバス停が分散し、駅から離れている
- 歩道のない通りにバスが多数運行している
- 駅利用者が憩い集える十分なスペースがない



これらの課題解決に向け、交通広場を整備し、駅への安全な動線を確認します。

都市計画の概要



名称	東京都市計画道路 区画街路 練馬区画街路第8号線	面積	約 5,200㎡
----	--------------------------	----	----------



①交通広場のイメージ図



③交通広場のイメージ図



②交通広場のイメージ図



④側道のイメージ図

※イラストは、現段階でのイメージです
 ※区で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

補助230号線は、安全・快適な駅へのアクセスや、青梅街道と新青梅街道をつなぐ、重要な道路です。今年度の事業認可取得に向けて、準備を進めています。

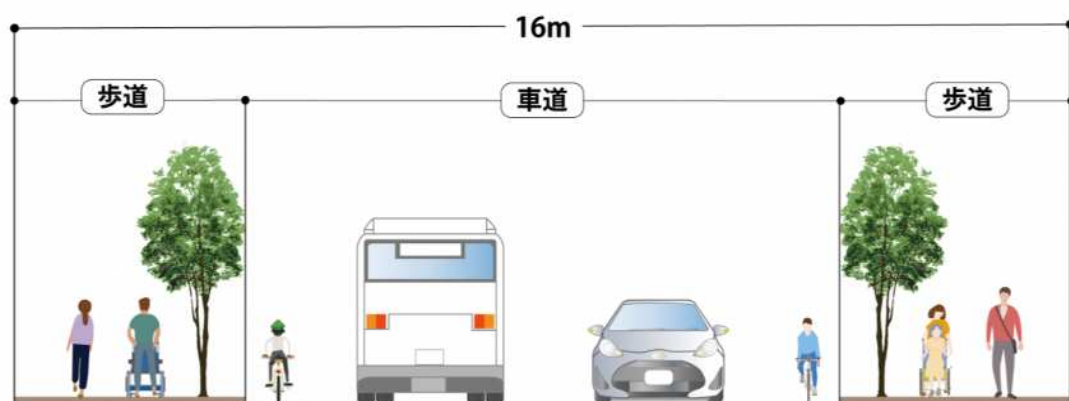
概要

- ◇路線名 都市計画道路補助第230号線
- ◇延長 約910m（青梅街道～新青梅街道）
- ◇幅員 16m
- ◇施行者 練馬区

※道路の位置は概略です



整備イメージ：補助132号線（石神井公園駅北側）



補助230号線の断面イメージ

よくあるご質問

Q. なぜ関町庚申通りがあるのに、補助230号線の整備が必要なの？

- 庚申通りは、現在、歩道のない狭い通りにバス等が行きかい、危険な状態です。しかし、沿道に高く堅い建物が建ち並び、拡幅整備に長い期間がかかると予想されます。
- 補助230号線は、計画範囲内の建物の階数や構造などに一定の制限がされており、比較的短い期間で安全な動線を整備できると考えています。



関町庚申通りの様子

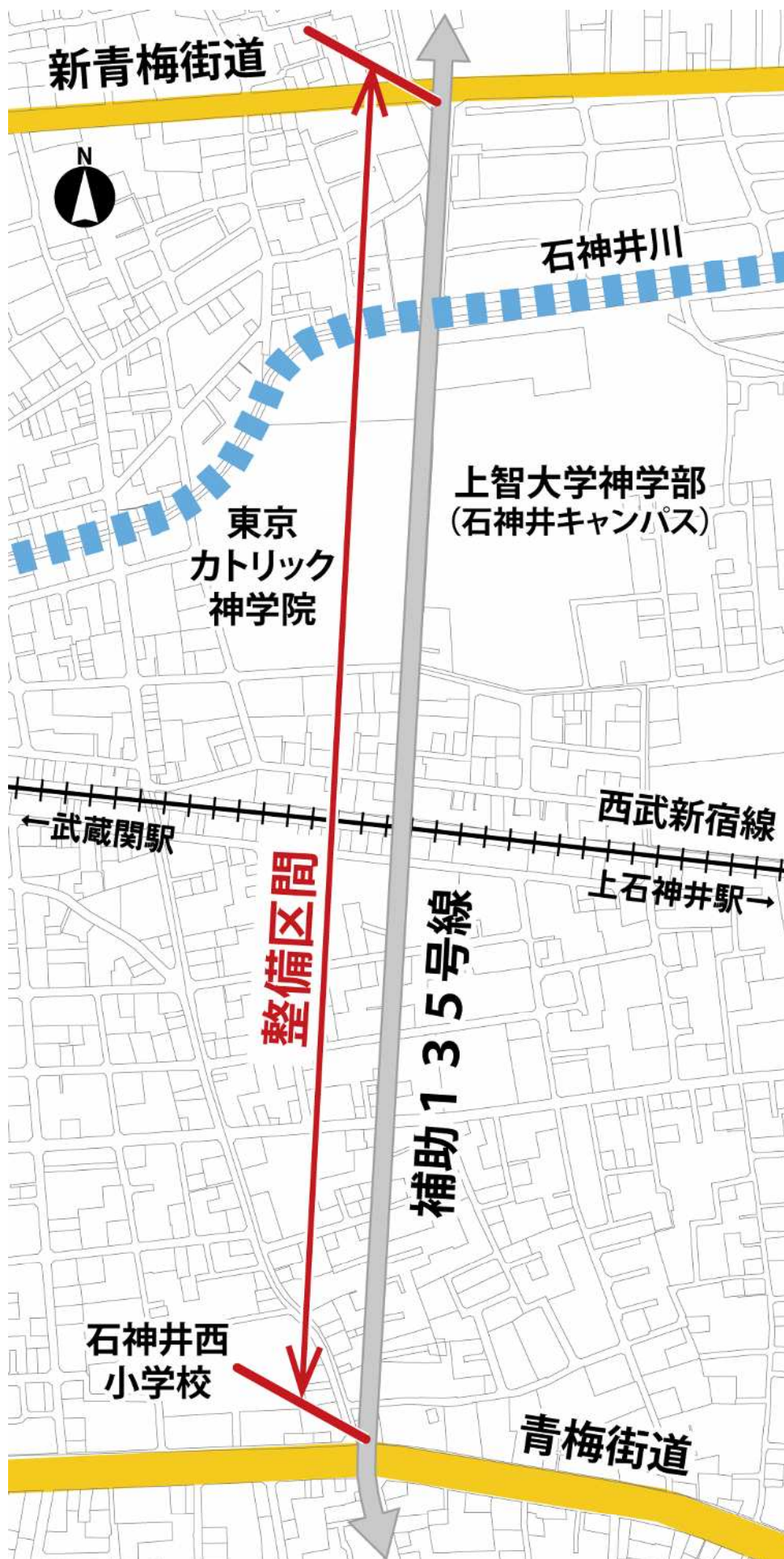
補助135号線の整備について

補助135号線は、利便性・安全性・快適性・防災性の向上を図るための重要な道路です。令和7年度までに優先的に整備に着手すべき路線として、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」に位置づけられています。

概要

- ◇路線名 都市計画道路補助第135号線
- ◇延長 約920m（青梅街道～新青梅街道）
- ◇幅員 15m
- ◇施行者 練馬区

※道路の位置は概略です



整備イメージ：補助132号線（石神井町2丁目付近）



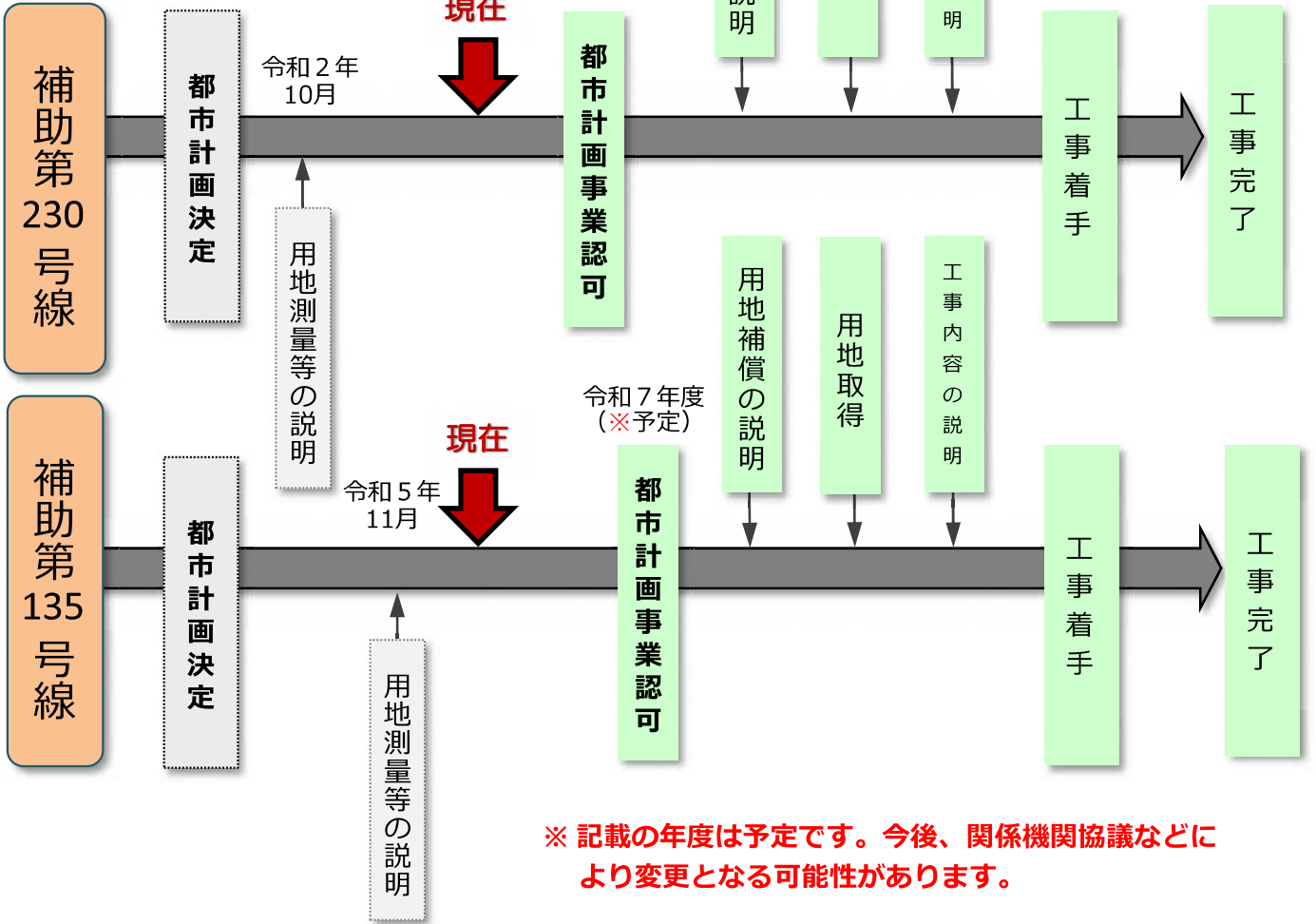
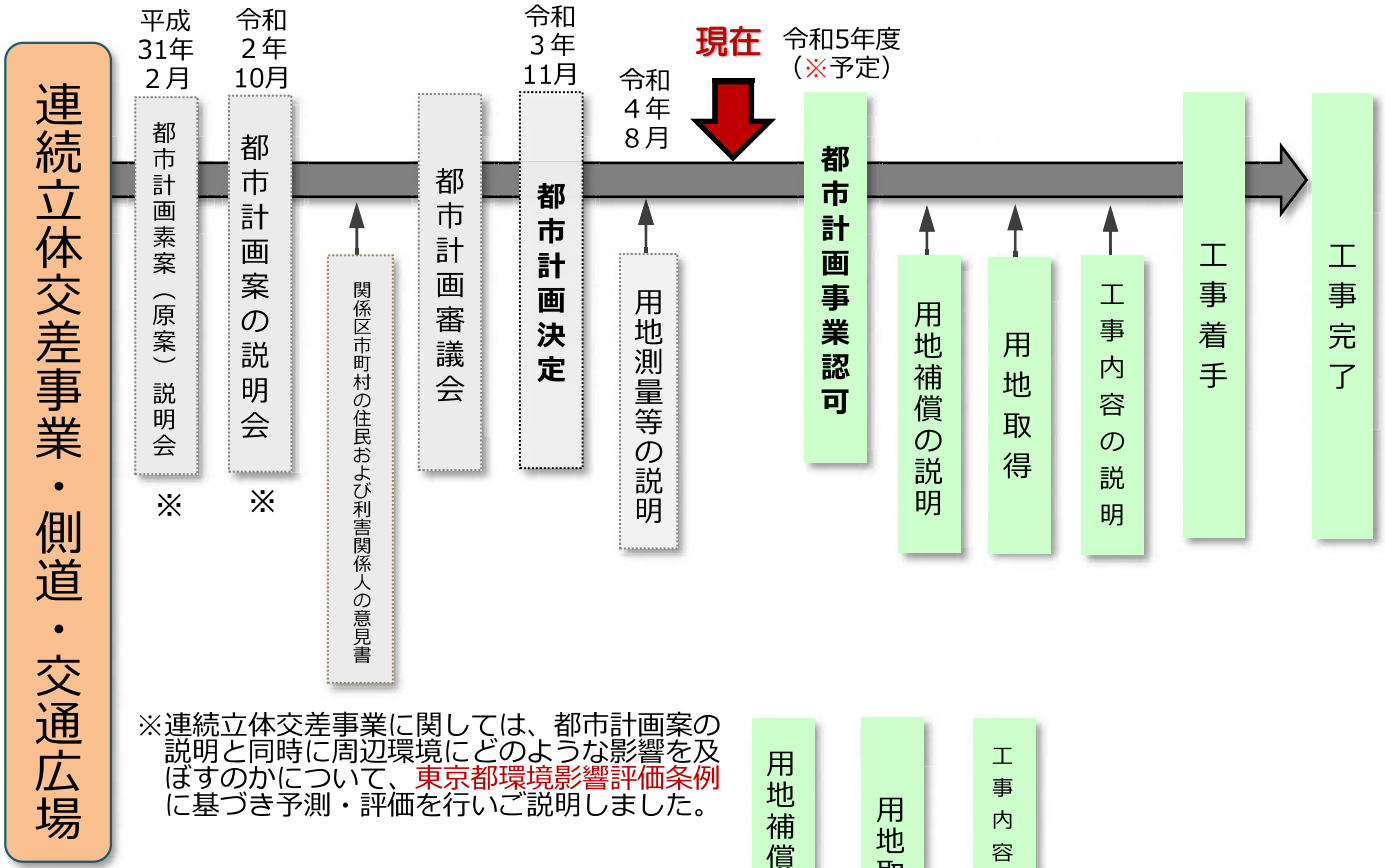
補助135号線の断面イメージ

よくあるご質問

Q. どんな道路になりますか？

- 歩道も含めて幅員15mの道路です。
- 歩道を整備することで、安全・快適な歩行者空間を創出します。
- 電線類を地中化（無電柱化）することで、良好な景観を形成するとともに、震災時に電柱の倒壊を防止します。
- 歩道に街路樹を配置することで、みどりを創出します。

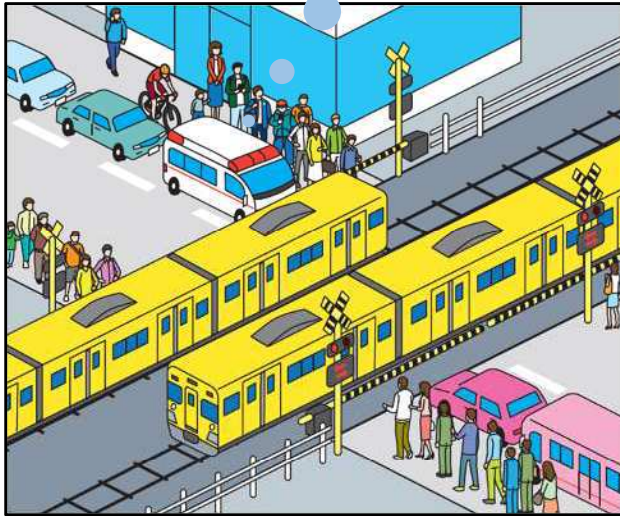
事業の流れ



事業の効果

高架前

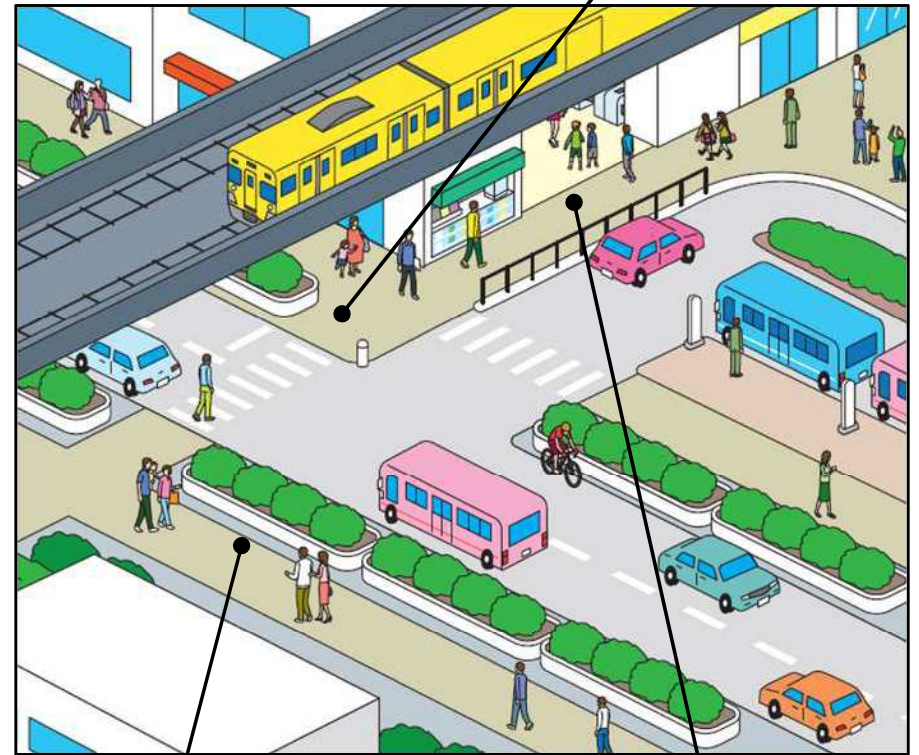
踏切で救急車も
渡れない



開かずの踏切にイライラ

高架後

踏切がなくなり交通渋滞や
事故が解消

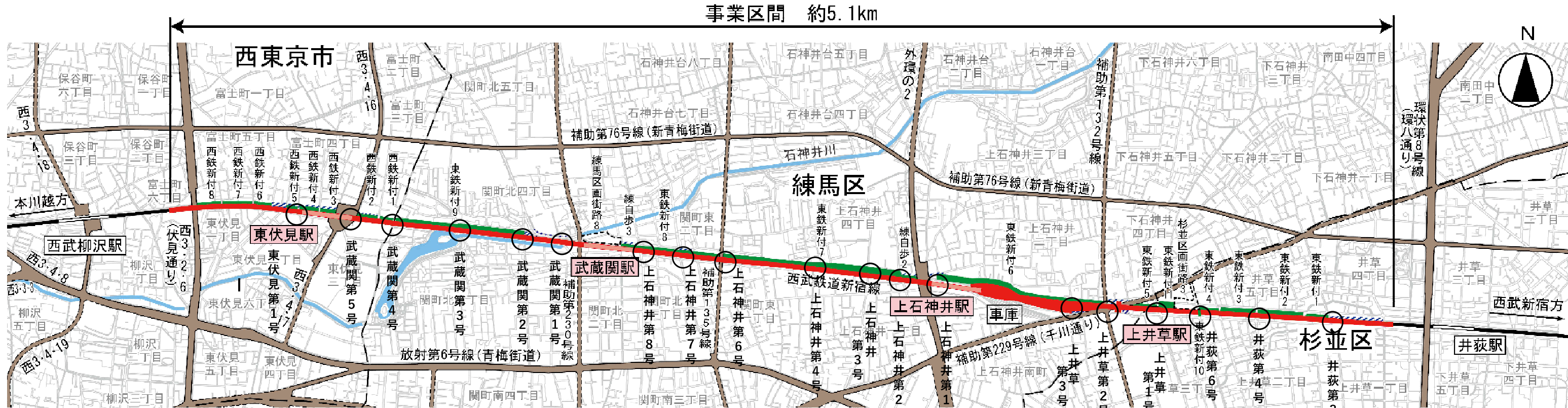


鉄道とあわせて都市計画道路を
整備することで、安全性・利便性
が向上

駅周辺を人や車が往来しや
すく整備することで、にぎわい
のある空間を創出

西武新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差事業

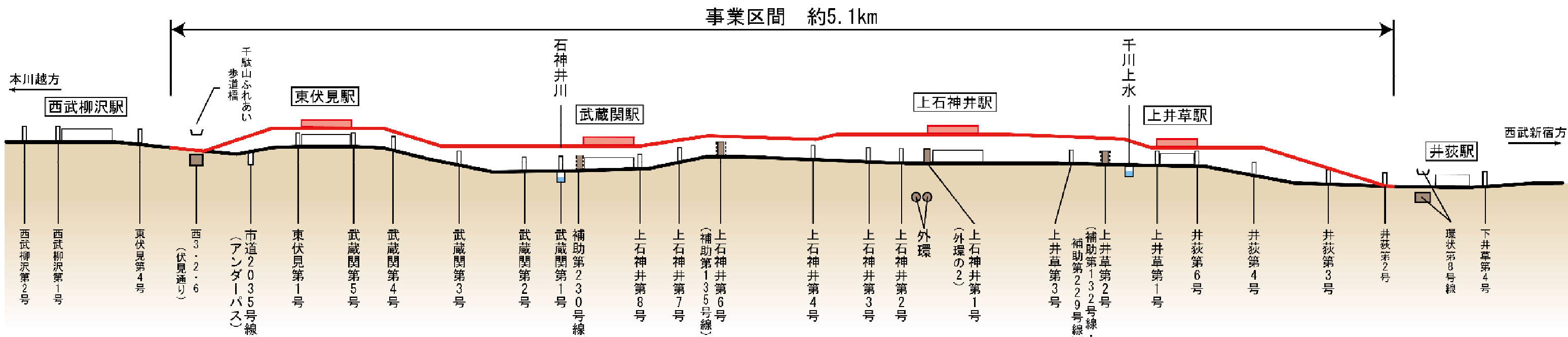
平面図



※この地図は、国土院院長の承認（平29関公第444号）（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1：2,500）を使用（4都市基交第366号）（30都市基交第527号）して作成したものです。無断複製を禁じます。
 この図面は、平成24年、平成29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都市基街部第83号、令和4年6月7日

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

縦断図



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・一部加筆