

# 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

令和3年11月

## 連続立体交差化計画および駅前広場計画等の 都市計画が決定しました！

詳細は職員が各パネルでご説明  
明します。  
お気軽にお声がけください。



### ●都市高速鉄道西武鉄道新宿線

都市計画  
の概要

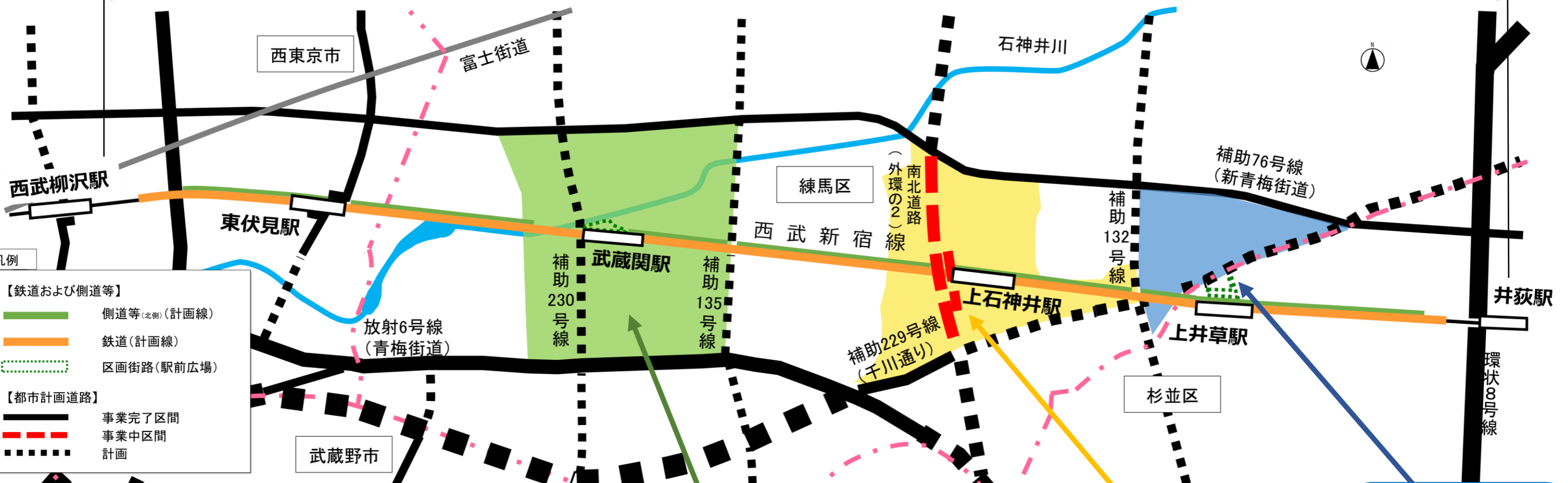
【区間】井荻駅（杉並区下井草五丁目）～西武柳沢駅（西東京市柳沢一丁目） 延長：約5.5 km（都市計画区間）  
【主な構造形式】高架式（嵩上式） 交差する都市計画道路（立体化予定区間）：5本

### ●都市高速鉄道西武鉄道新宿線付属街路（側道）

幅員：6～20 m 路線数：19本

### ●特殊街路練馬自転車歩行者専用道（側道）

幅員：6 m 路線数：2本



### 西武新宿線の連続立体交差化計画と側道計画 （井荻駅～西武柳沢駅間）

#### 【連続立体交差化計画の概要】

- 鉄道を一定区間連続して立体化し、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、令和4～5年度に事業認可取得予定

#### 【側道計画の概要】 ※側道：鉄道付属街路、特殊街路

- 連続立体交差化計画にあわせて、令和4～5年度に事業認可取得予定  
⇒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、駅前広場等）】

- 連続立体交差化計画にあわせて事業認可取得を目指して、駅前広場や補助230号線等の都市計画道路の測量等を実施中
- 石神井川の河川整備が事業中（扇橋～本立寺橋区間）

#### 【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「まちづくりルール」策定に向けて検討中
  - 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

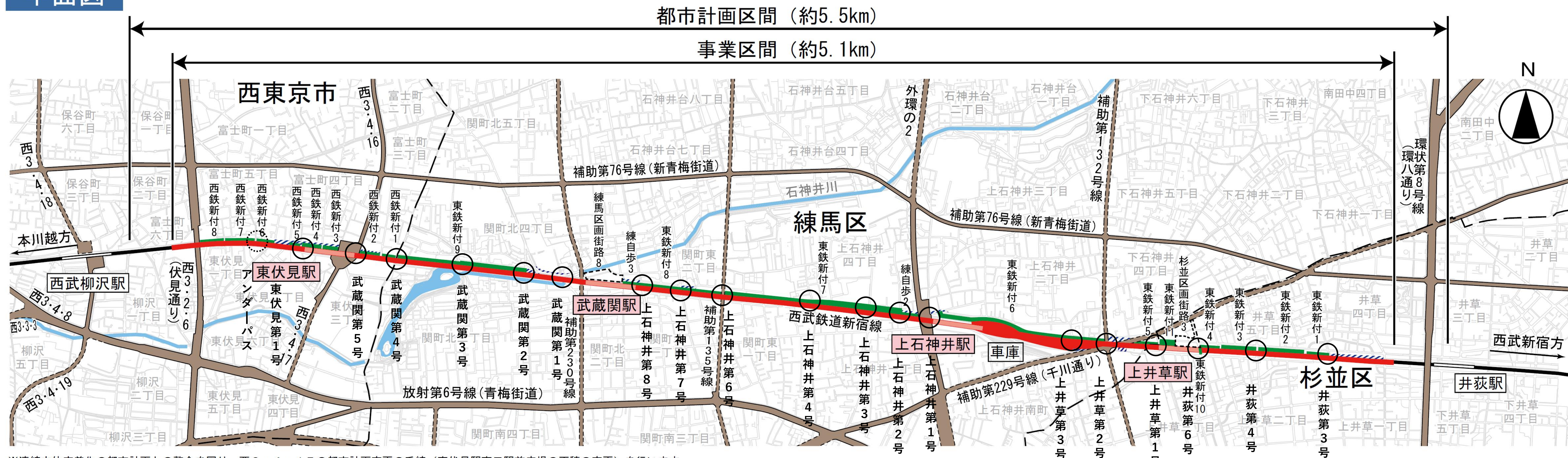
#### 【都市基盤の整備（駅前広場等）】

- 連続立体交差化計画にあわせて事業認可取得を目指して、杉並区が駅前広場や駅前広場に接続する道路などを計画
- #### 【土地利用の促進】
- 商店街のさらなる活性化等に向け、方策を検討中



# 西武新宿線（井荻駅～西武柳沢駅間）連続立体交差化計画

## 平面図

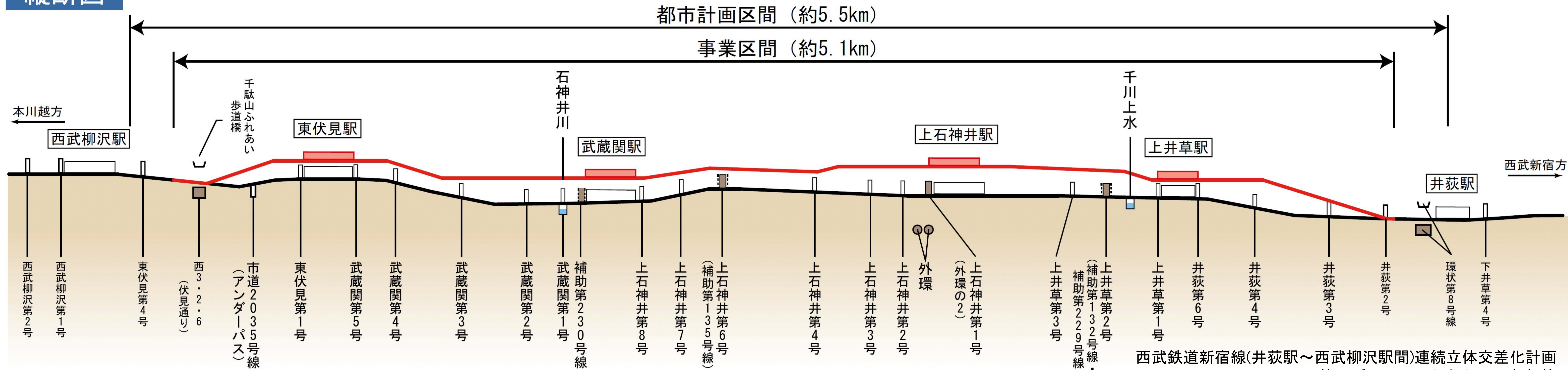


※連続立体交差化の都市計画との整合を図り、西3・4・17の都市計画変更の手続（東伏見駅南口駅前広場の面積の変更）を行います。  
 ※この図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（30都市基交第527号）して作成したものです。無断複製を禁じます。  
 この図面は、平成24年に実施した航空測量をもとに作成しているため、現在の土地利用が反映されていない場合があります。

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

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

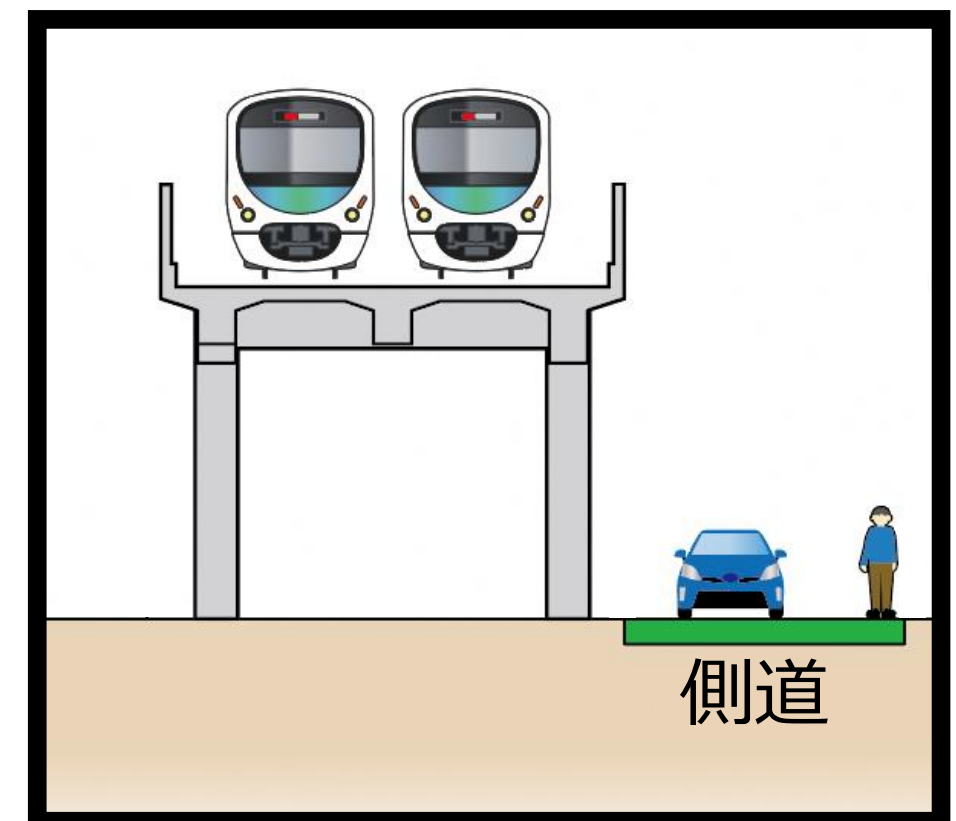
## 縦断図





# 側道計画

- 鉄道の高架化による日影の影響緩和
- 駅へのアクセスや沿線地域の  
利便性、防災性の向上



## 側道イメージ



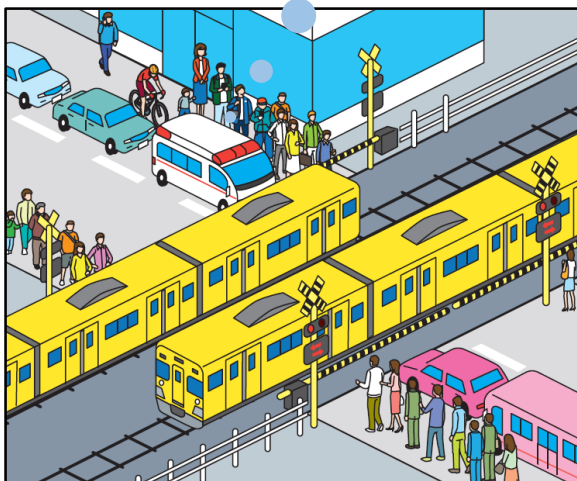
\* 西武池袋線の側道



# 事業の効果

高架前

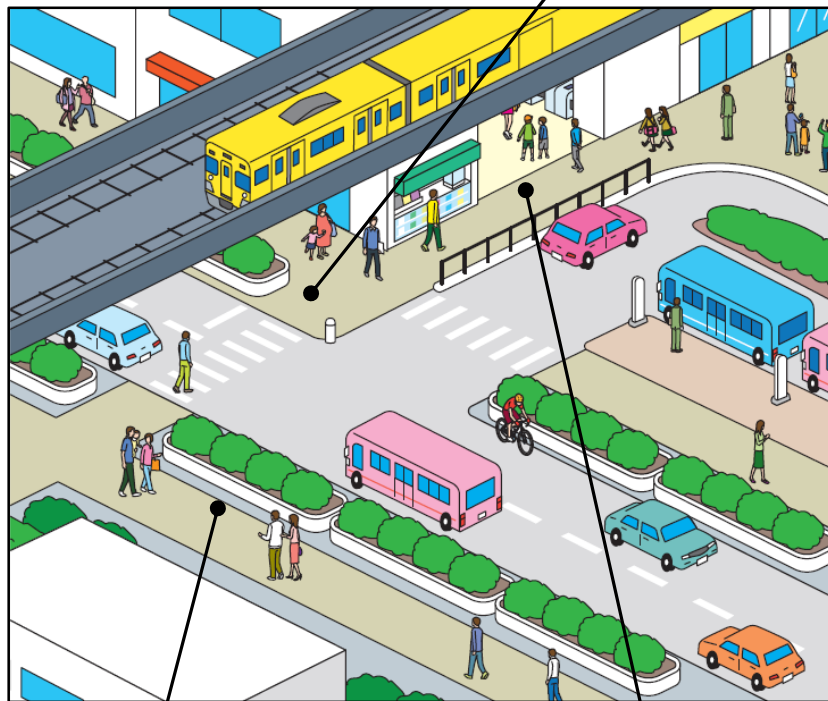
踏切で救急車も  
渡れない



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

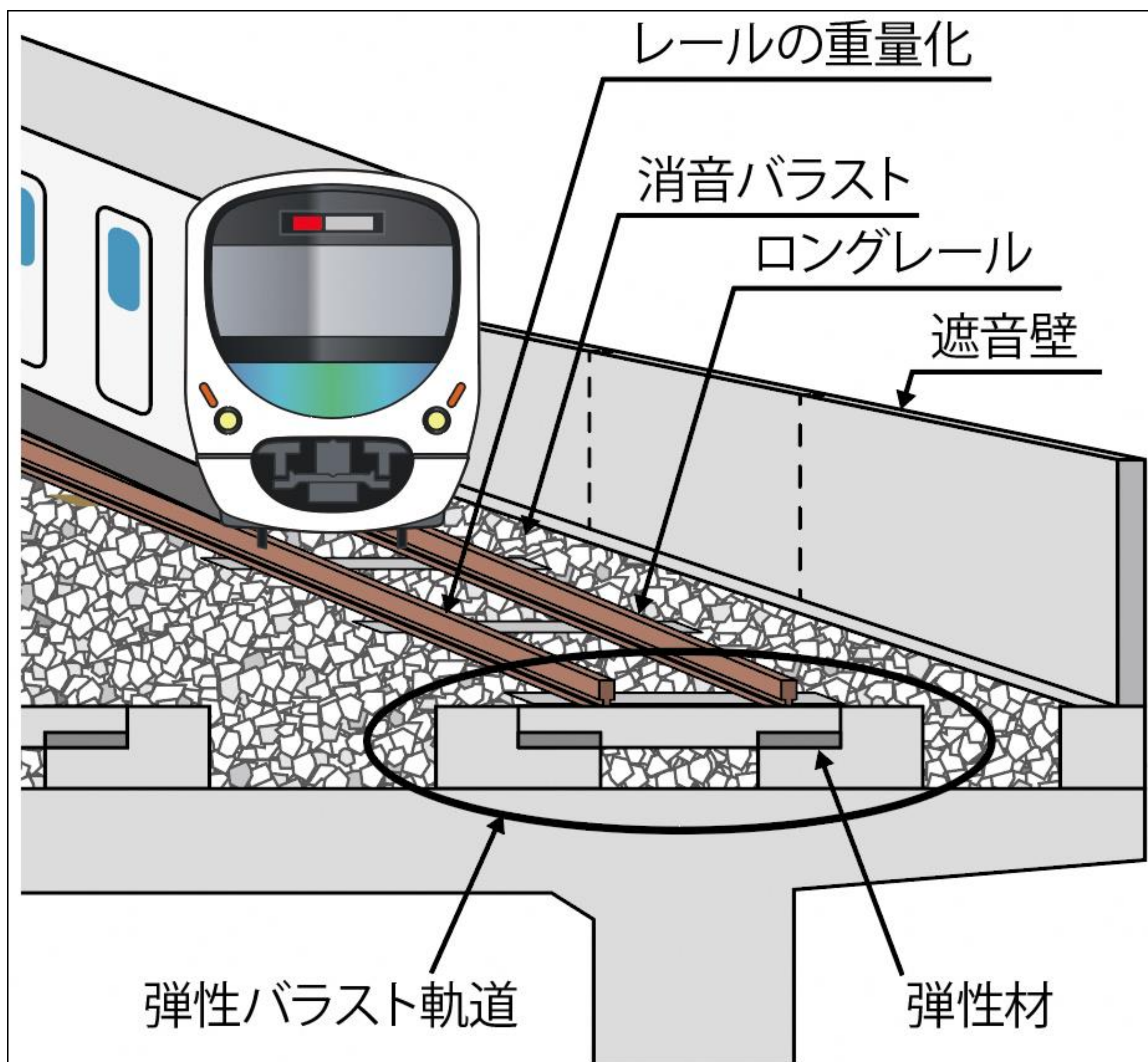
駅周辺を人や車が往来しや  
すく整備することで、にぎわい  
のある空間を創出



## 環境保全のための措置（鉄道騒音・振動）

- 遮音壁の設置
- ロングレールを可能な限り採用
- レールの重量化
- 弾性バラスト軌道の採用

※弾性バラスト軌道… 下面に弾性材を取り付けたマクラギと  
コンクリート床版又は路盤コンクリートを覆う消音バラストにより  
構成される、防音・防振・省力型の軌道構造





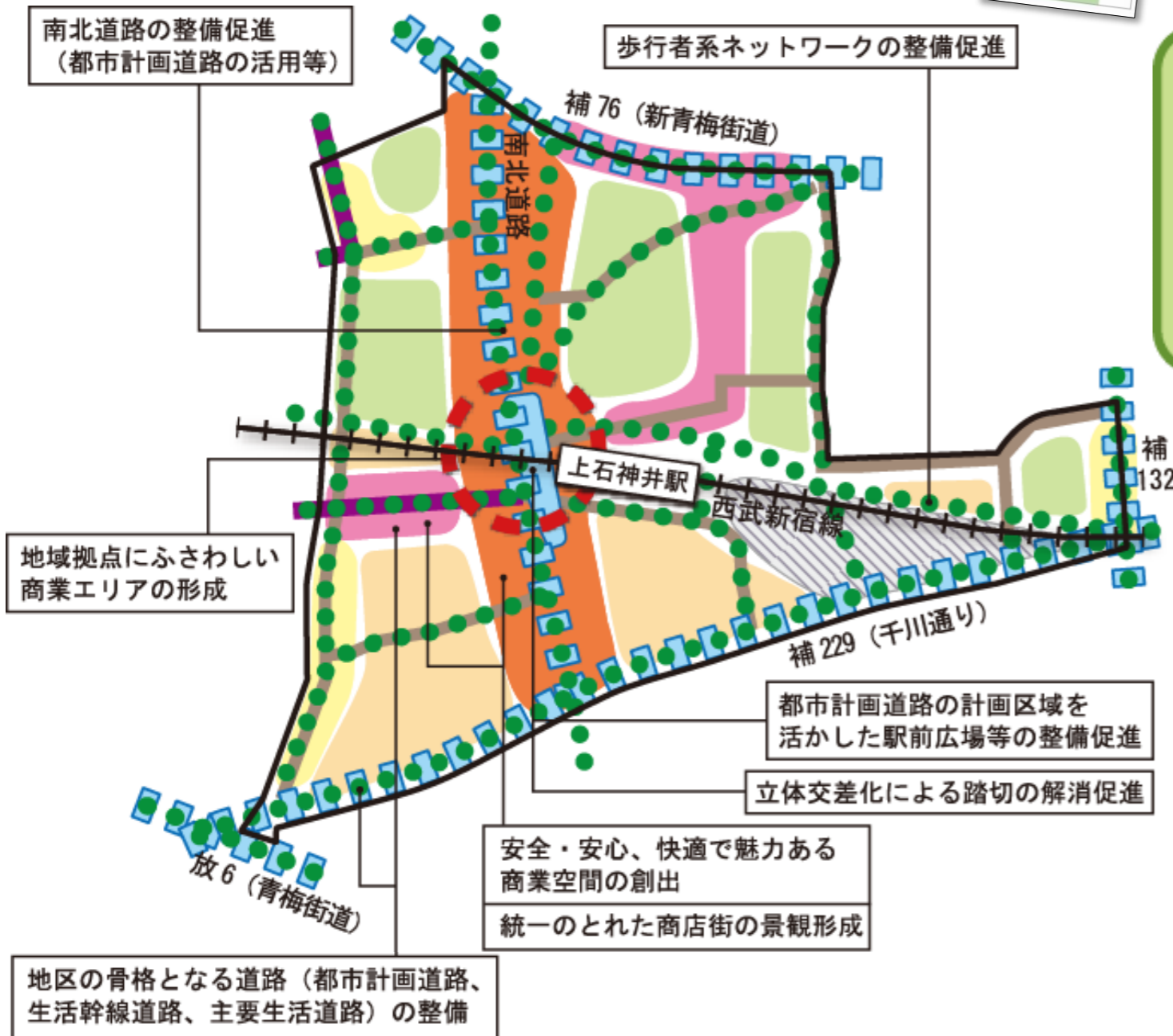
# 上石神井駅周辺地区のまちづくり

## まちづくりの経緯

- 平成16年7月 協議会が「まちづくりに関する提言書」を区へ提出
- 平成20年3月 「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定
- 平成27年12月 都市計画マスタープランを見直し、位置づけを“地域拠点”に変更
- 令和3年6月 「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を改定



## まちづくり構想図



## まちづくりの方針

### 【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

### 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
- 地域特性に配慮した景観形成

### 道路交通網

- 主要な交通軸 (駅前広場)
- 生活幹線道路
- 主要生活道路
- 歩行者系ネットワーク

### 土地利用の方針

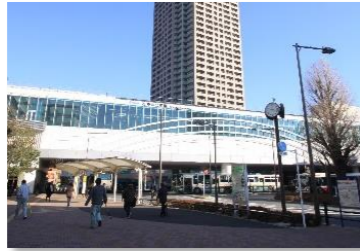
- 商業集積ゾーン**  
生活利便性向上のため、駅前の高度利用や南北道路の沿道に商業集積を図る。
- 住宅・商業共存ゾーン**  
駅近くの利便性を活かし、住宅と商業・業務用途の混在を許容して、暮らしやすい住環境形成を図る。
- 沿道商業ゾーン**  
上石神井駅への主要な動線として、既存の商店街の活性化を図り、商業を中心とした中層の市街地形成を促進する。
- 沿道利用ゾーン**  
骨格をなす道路、生活幹線道路、主要生活道路の沿道として、既存の商店街や周辺の住宅地と調和を図りつつ、中層を中心とした街並みづくりを促進する。
- 低層住宅ゾーン**  
地区内部において、適切な生活道路を配置し、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。



# 各事業の概要

## 西武新宿線の連続立体交差化

- 令和3年11月に、都市計画決定をしました。



連続立体交差化のイメージ  
(石神井公園駅)

※令和4～5年度に事業認可を取得予定

## 南北道路および交通広場(外環の2)

- 南北道路は東京都、交通広場は練馬区がそれぞれ用地取得を進めています。



【東京都都市整備局提供】

## 事業の経過

- 平成26年  
外郭環状線の2の都市計画変更(一部幅員の縮小、交通広場の設置)
- 平成28年  
事業概要と現況測量に関する説明会および用地測量説明会の開催
- 平成30年12月  
事業認可を取得し、事業に着手
- 平成31年3月  
用地説明会の開催

詳しくはパネル「南北道路および交通広場の概要」でご紹介します



凡 例

- まちづくり構想範囲
- 連続立体交差化計画
- 側道の整備
- 南北道路および交通広場
- 駅前エリア
- 車庫の範囲

## まちづくりルール of 検討

### ■ 検討内容

- 建物の建て替え、道路、みどりのあり方などについて検討しています。



詳しくはパネル「まちづくりのルール」でご紹介します

## 建物の共同化の検討

### ■ 対象

- 駅前エリアに土地・建物の権利をお持ちの方



意見交換の様子

### ■ 内容

- 市街地再開発事業などの手法に関する検討をしています。
- まちの将来像に関する意見交換等を行っています。



事例視察の様子

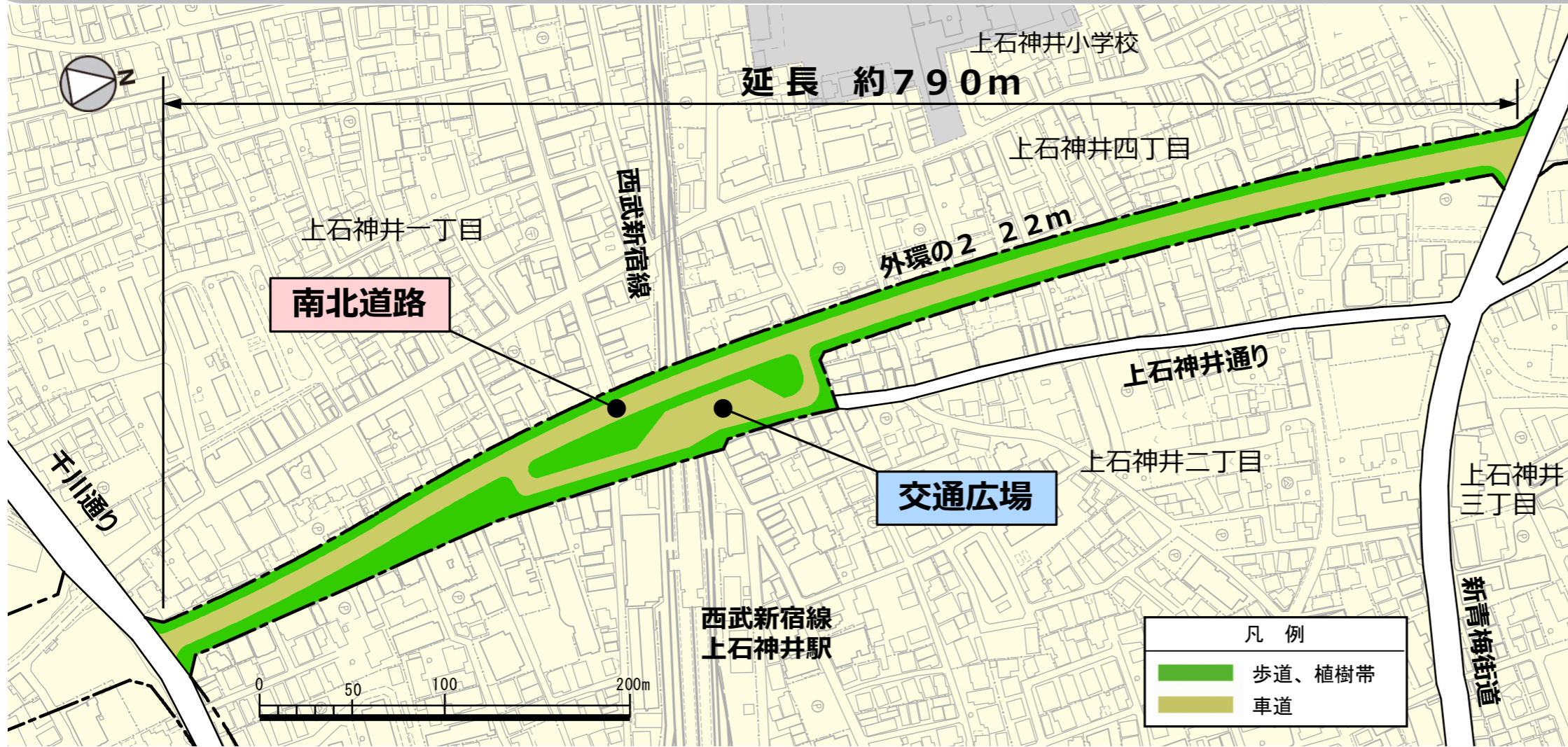
## 鉄道用地の活用

- 連続立体交差化に伴い、現在の車庫を縮小することで生まれる土地の活用方法について、西武鉄道と協議を進めています。





# 南北道路および交通広場の概要



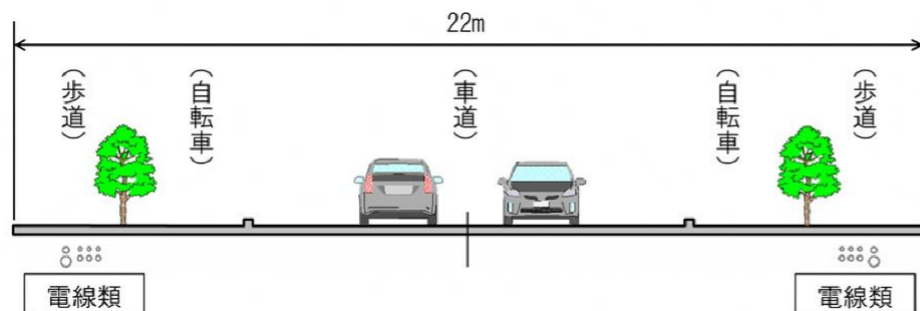
## ⇒ 事業の効果

- 交通の円滑化
  - ・地域の幹線道路ネットワークの形成
- 通行の安全性、快適性の向上
  - ・歩行者、自転車通行区間の整備
- 地域の防災性の向上
  - ・延焼遮断帯の形成、避難路としての機能強化
- 良好な都市景観
  - ・電線類の地中化や植樹帯の設置
- 交通結節機能の向上（交通広場）
  - ・バス、タクシー、鉄道への乗り換え時の安全性や利便性の向上
- 活気ある駅前空間の創出
  - ・駅前を多くの人で賑わう、みどりあふれる空間

## 【南北道路】 ※東京都が施行します

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| ◇ 路線名<br>外郭環状線の2 | ◇ 事業期間<br>平成30年度～令和9年度 |
| ◇ 延長<br>約790m    | ◇ 事業費<br>約156億円        |
| ◇ 幅員<br>22m（標準）  |                        |

### ■ 標準断面図

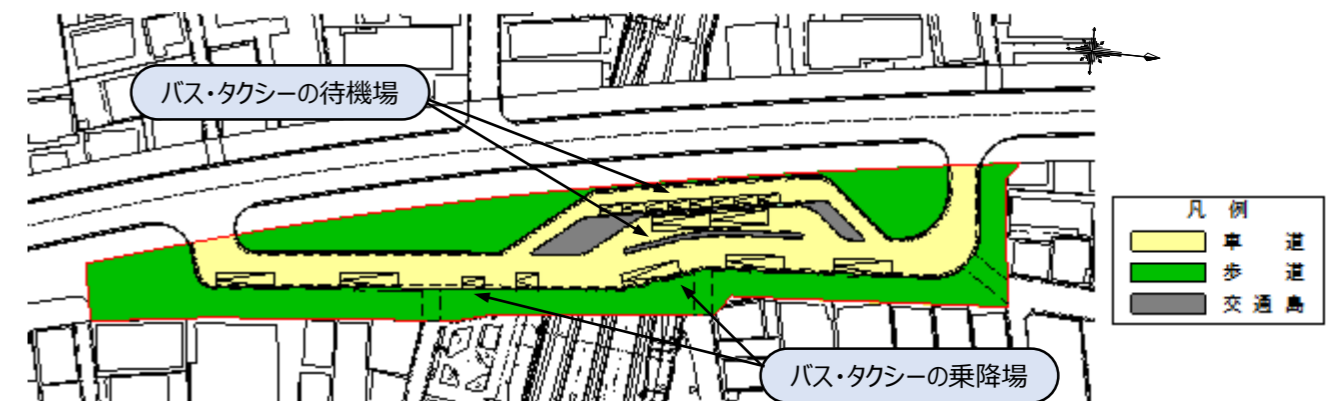


※ 整備の詳細については、今後、関係機関と調整のうえ変更する場合があります。

## 【交通広場】 ※練馬区が施行します

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| ◇ 広場名<br>外郭環状線の2（交通広場） | ◇ 事業期間<br>平成30年度～令和9年度 |
| ◇ 面積<br>約5,164㎡        | ◇ 事業費<br>約41億円         |

### ■ 交通広場整備イメージ図



※ 検討中の交通広場の整備イメージです。（植栽等についても今後検討していきます。）



# まちづくりルールについて

練馬区では、駅周辺が大きく変化するこの機会を捉え、まちづくり構想の内容を実現するための手法の一つとして、「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、道路等の配置や、きめ細かい建物の建て方の「ルール= 取り決め」を都市計画法に基づき定めるものです。

これにより、個々の建築に合わせて段階的にまちづくりが進み、目標とする街並みを実現します。

**このルールは、新築や建て替え時に適用され、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。**



## 地区計画の区域

今年3月に改定したまちづくり構想の「目指すべきまちの将来像」を踏まえて、地区計画の区域を設定します。（詳細については現在検討中です。）

また、区域の特性を踏まえてそれぞれ以下のようなルールの策定を検討しています。

### 商店街エリアで検討しているルール

- 建築物の用途の制限
- 建築物の高さの最高限度
- 垣・さくの構造に関する制限
- 敷地面積の最低限度
- 建築物等の形態・色彩・意匠
- 壁面の位置の制限

### 住宅地エリアで検討しているルール

- 垣・さくの構造に関する制限
- 敷地面積の最低限度
- 建築物等の形態・色彩・意匠
- 壁面の位置の制限

### 南北道路沿道エリアで検討しているルール

- 建築物の用途の制限
- 建築物の高さの最高限度
- 垣・さくの構造に関する制限
- 敷地面積の最低限度
- 建築物等の形態・色彩・意匠
- 壁面の位置の制限

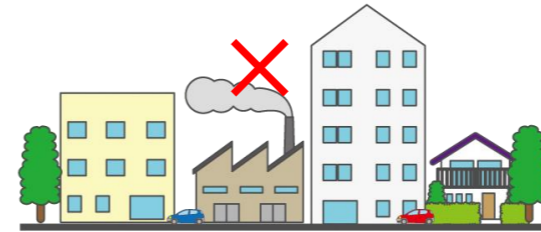
### 車両留置施設エリアで検討しているルール

- 垣・さくの構造に関する制限
- 敷地面積の最低限度
- 建築物等の形態・色彩・意匠
- 壁面の位置の制限

## まちづくりルール（地区計画）で定める項目について

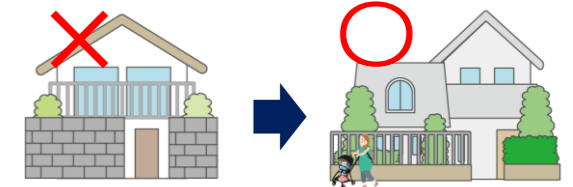
### 建築物の用途の制限

住宅と店舗が調和した街並みを誘導するため、建築物の用途の制限を定めます。



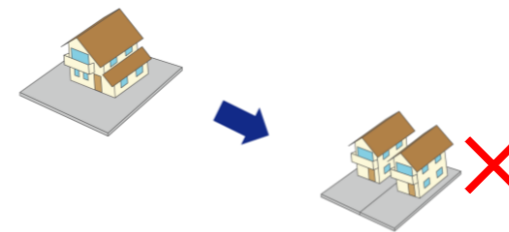
### 垣・さくの構造に関する制限

災害時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、垣またはさくの構造を制限します。



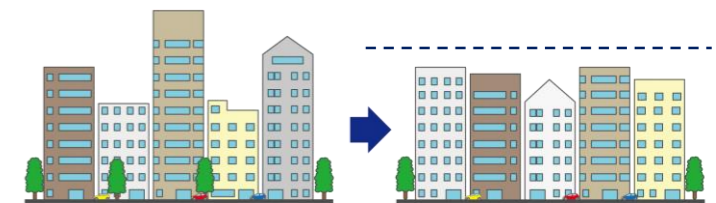
### 敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。



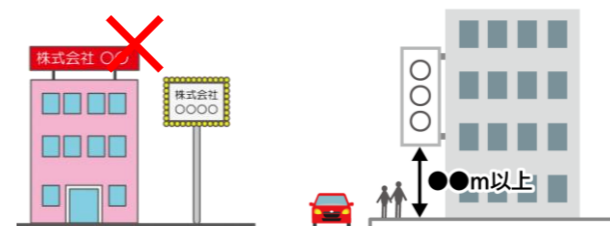
### 建築物の高さの最高限度

周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、建築物等の高さ制限を定めます。



### 建築物等の形態・色彩・意匠

景観に配慮した街並みを形成するため、建築物等の形態または色彩その他の意匠、屋外広告物等について、制限を定めます。



### 壁面の位置の制限

地区の利便性や歩行者の安全性および防災性の向上、良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置や壁面後退区域における工作物の設置を制限します。





# 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

道路・  
交通体系

水と  
みどり

賑わい  
交流環境

安心  
住環境



## 駅周辺のまちづくり

### まちづくりルールの検討

これまで、まちづくり協議会での話し合いやアンケート等を行い、街並みの将来イメージを地域の皆様と共有してきました。



まちづくり協議会の様子

現在は、そのイメージを実現するための手法(建替のルールなど)について検討しています。



街並みの将来イメージ

### 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、まちの将来イメージの共有や、共同建替の学習を行っています。



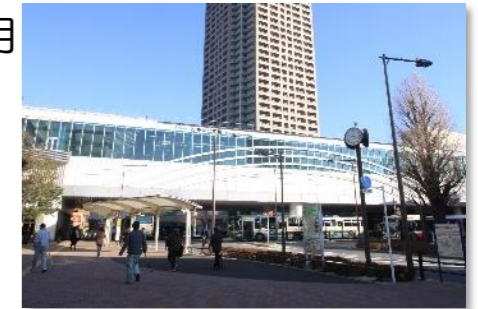
まちづくり勉強会の様子



- (井萩駅～西武柳沢駅間) **連続立体交差化計画**
- 駅前広場の整備**
- 側道の整備**

令和3年11月に都市計画決定をしました。

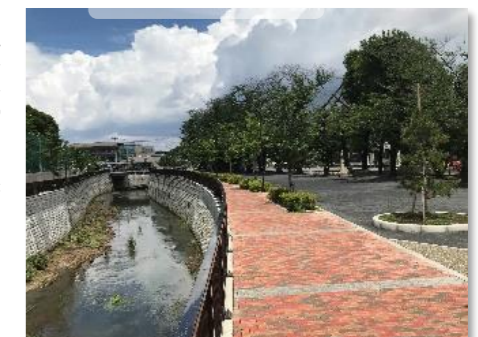
※令和4～5年度に事業認可を取得予定



連続立体交差化のイメージ (石神井公園駅)

## 石神井川の河川整備

浸水被害を軽減し、河川環境の向上を図るため、河川を整備しています。



河川整備のイメージ (松ノ木橋付近)

## 都市計画道路の整備

- (青梅街道～新青梅街道間) **補助230号線の整備**  
事業化に向けて、令和3年度は用地測量を行っています。
- (青梅街道～新青梅街道間) **補助135号線の整備**



# 武蔵関駅駅前広場について

## 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、駅前広場の整備、駅への安全な動線を確保します。

## 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駅前広場のイメージ図



②駅前広場のイメージ図



③側道のイメージ図

※イラストは、現段階でのイメージです



# 補助230号線の整備について

補助230号線は、安全・快適に駅へアクセスできる、青梅街道と新青梅街道をつなぐ重要な道路です。

## 概要

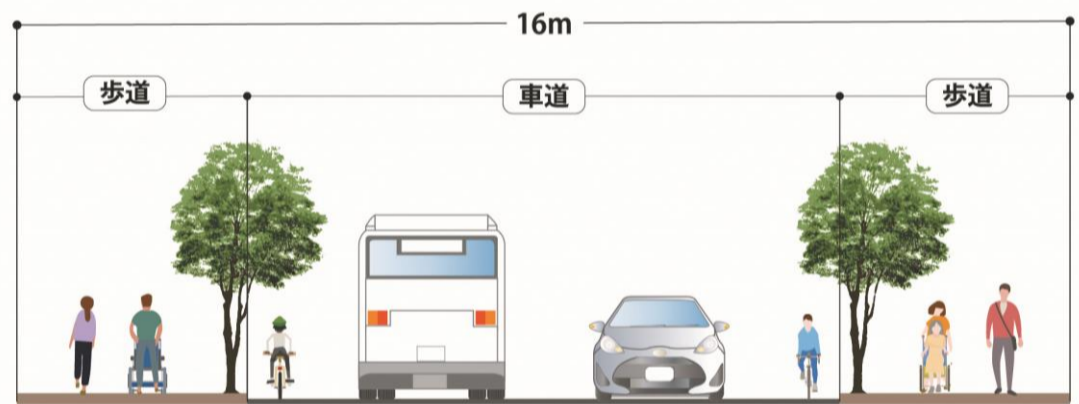
〔都市計画決定：昭和41年〕  
〔事業認可(予定)：令和4～5年度〕

- ◇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  
(整備事例：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。

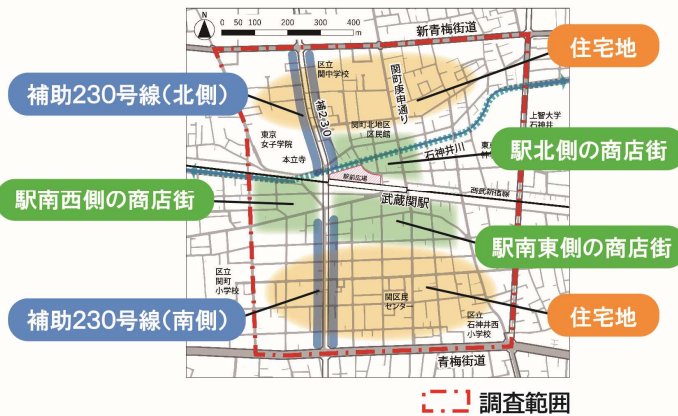


関町庚申通りの様子



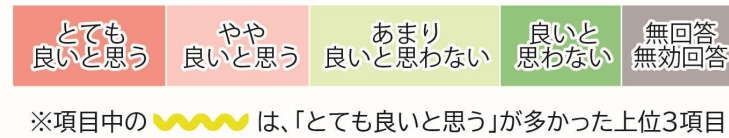
# 街並みの将来イメージについて ~アンケート調査結果~

## ▶アンケート調査範囲と各エリア



- ▶調査対象：地区内に居住する方・営業する方、地区内に土地・建物をお持ちの方
- ▶調査期間：令和3年9月29日～10月15日
- ▶配布数：9,966部
- ▶回収数：960部（回収率：9.6%）

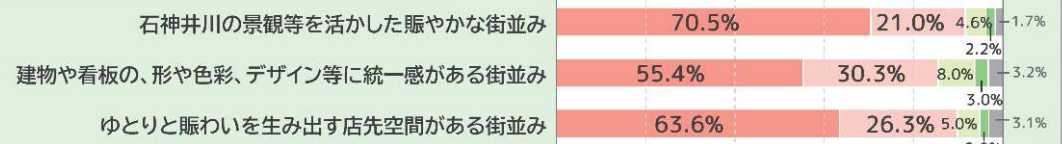
## ▶グラフの凡例（共通）



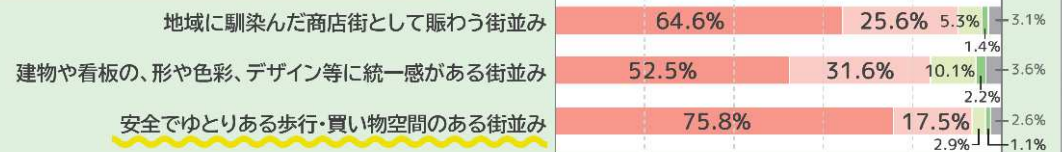
武蔵関駅周辺の環境の変化を見据え、良好な街並みや賑わいの創出につながる、建物の建替え等のまちづくりルールを検討するため、区では、9月下旬から10月中旬にかけて、エリアごとの街並みの将来イメージに関するアンケート調査を実施しました。

今後は、「まちづくりルール」の具体的な内容について検討を進めていきます！

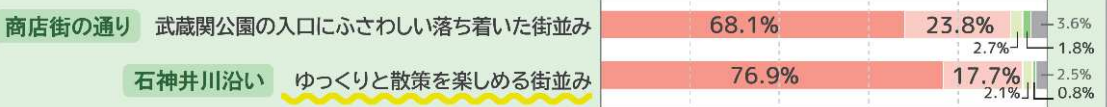
## 駅北側の商店街の街並みの将来イメージ



## 駅南東側の商店街の街並みの将来イメージ



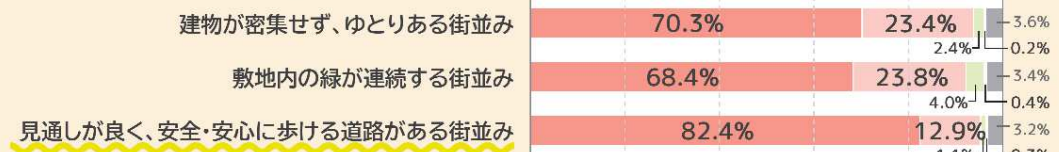
## 駅南西側の商店街の街並みの将来イメージ



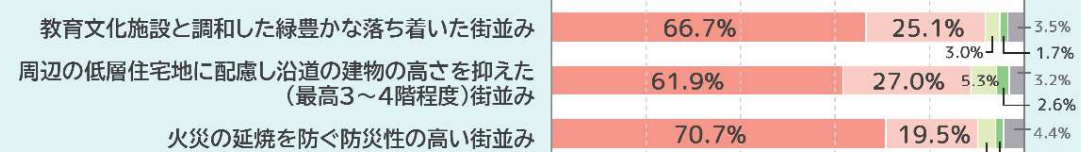
詳しくは練馬区ホームページをご覧ください。



## 住宅地の街並みの将来イメージ



## 補助230号線沿道(北側)の街並みの将来イメージ



## 補助230号線沿道(南側)の街並みの将来イメージ





# 上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）のまちづくりの概要

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり提言書  
上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり構想

平成25年3月 練馬区へ提出  
平成26年11月 練馬区策定

目標

武蔵野の面影を残す豊かで美しい緑に囲まれ、  
住宅街としての住環境が整備された、  
買物や通勤、子育てにも便利な、人に優しく暮らしやすいまち

テーマ

- ① 道路・交通
- ② みどり・歴史資源
- ③ 商業環境・暮らし
- ④ 災害に強いまちづくり



## 上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり広場の開催

今後のまちづくりの課題や進め方について地域の方々に広く意見を伺うため、令和3年10月にあざみ児童遊園で「まちづくり広場」を開催しました。



まちづくり広場の様子



▲二次元コード

### まちづくり広場のパネルとアンケート結果

#### アンケート①

#### まちづくりの課題について

回答者数 50人（複数回答）

特に重要と感じる課題を3つ選んで、回答欄（赤枠）にシールを貼ってください

<b>生活道路</b> 狭い道路や見通しの悪い交差点があり、緊急車両の通行や歩行者の安全確保が必要 (15件) 地区内を通り抜ける自動車等があり、歩行者の安全対策が必要 (15件)	<b>歴史資源</b> 千川上水や御嶽神社等の歴史資源の活用が必要 (1件)	<b>商店街</b> 空き店舗の増加や商店の点在が見られるため、商店街の連続性が必要 (22件) ゆとりある買い物空間の創出、バリアフリー化の促進等、誰もが安心して買い物ができる環境が必要 (4件) 建物のデザインや色彩の統一感が必要 (2件)	<b>みどり</b> 地区内に公園・緑地が少なく、みどりの空間確保が必要 (3件) 民有地のみどりが減少しつつあり、保全・創出等の対策が必要 (1件) 千川通り、新青梅街道等の当地区周辺の幹線道路におけるみどりの充実が必要 (2件)
<b>幹線道路</b> 千川通りのクラック交差点や踏切付近で渋滞が発生し改善が必要 (26件)			<b>駅前空間・踏切</b> バス・タクシー等の乗換施設がなく、鉄道との乗り換えの利便性が必要 (13件) 駅周辺の道路の歩行空間は安全性が低く対策が必要 (16件)
<b>防災・住環境</b> ブロック塀や旧耐震基準の建物は、災害時の倒壊が懸念されるため、対策が必要 (13件) 建て詰まった街並みは、延焼の危険や日照・通風の悪化が懸念されるため、対策が必要 (2件) 防災性を向上し、住環境を守るために、土地が細分化されない対策が必要 (6件)	<b>その他</b> ※お配りしたアンケート用紙にまちづくりの課題をご記入ください		

#### アンケート②

回答者数 50人（複数回答）

まちづくりの話し合いの方法について  
当地区のまちづくりの話し合いの方法として、  
参加してみたい話し合いの形態を2つまで選んで、  
回答欄（赤枠）にシールを貼ってください。

選択肢	回答欄
1. まちづくり広場などの開催 (本日のように)公園や集会所でパネル等をご覧いただき、多くの方から対面でご意見を伺っていく方法 (28件)	
2. アンケート（電子メール）の活用 広報誌やホームページ等でまちづくりの状況をお知らせし、アンケートや電子メール等を活用してご意見を伺っていく方法 (33件)	
3. 検討会・協議会などの組織を設立 メンバーが定期的集まり、話し合いを進めていく方法 (3件)	
4. 区による計画案の提示 練馬区がまちづくりの計画案等を示し、その案に対してご意見を伺っていく方法 (22件)	
5. その他 ※お配りしたアンケート用紙に、まちづくりの話し合いの方法をご記入ください (2件)	

●●ご意見をお寄せいただきありがとうございました●●



詳しくは練馬区ホームページをご覧ください。

#### 主な自由意見

- ◆西武新宿線の立体化は沿線住民の長年の悲願なので、行政として全力で取り組んでほしい。
- ◆商店街通りは車が通ると狭く感じる。
- ◆商店街をもっと利用したいと思いつつも、大型スーパーを利用してしまっている。
- ◆杉並区と連携して計画を推進してほしい。
- ◆まちづくりの話し合いの方法は、対話型が良いと思う。

ご意見をお寄せいただきありがとうございました。今後は、いただいたご意見を踏まえて具体的なまちづくりの方法を検討していきます。



# (杉並区決定) 上井草駅駅前広場について

杉並区では、西武新宿線の連続立体交差化計画にあわせて、交通結節点機能の強化や安全な歩行者空間の形成などを図るため、上井草駅駅前広場や接続する道路の拡幅等を含む整備（杉並区画街路第3号線）を都市計画決定しました。

杉並区画街路第3号線

交通結節点機能の強化

駅前広場の整備

安全で快適な歩行者・自転車空間の確保

警察通りの整備

## 駅前広場の整備

駅前広場は、バス・タクシー等の乗降場を集約し、駅北側に整備します。

## バス通り(警察通り)の整備

バス通り(警察通り)は、幅を広げ、両側に歩道を整備します。



(事例写真) 区道の拡幅整備のイメージ



## 都市計画の概要

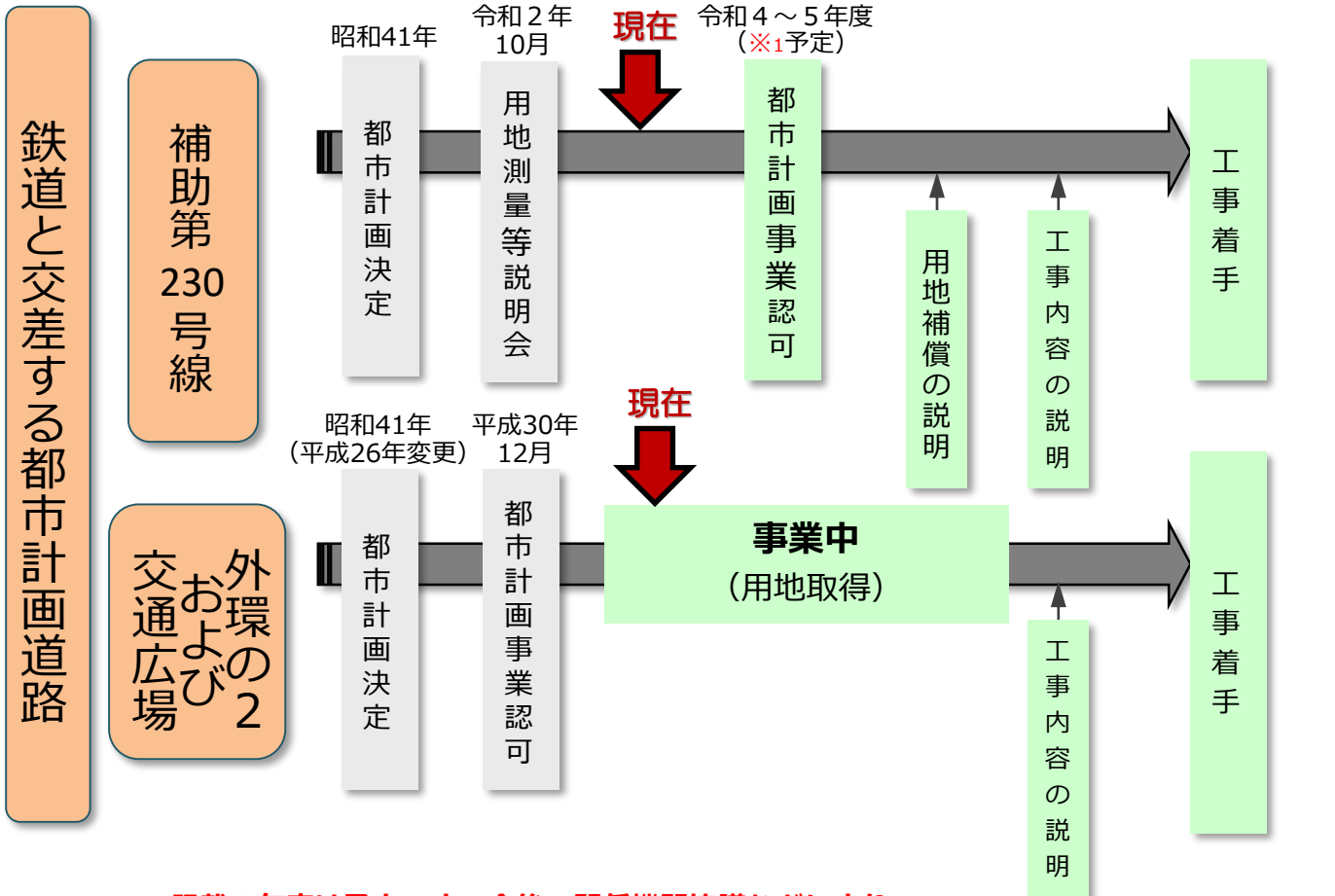
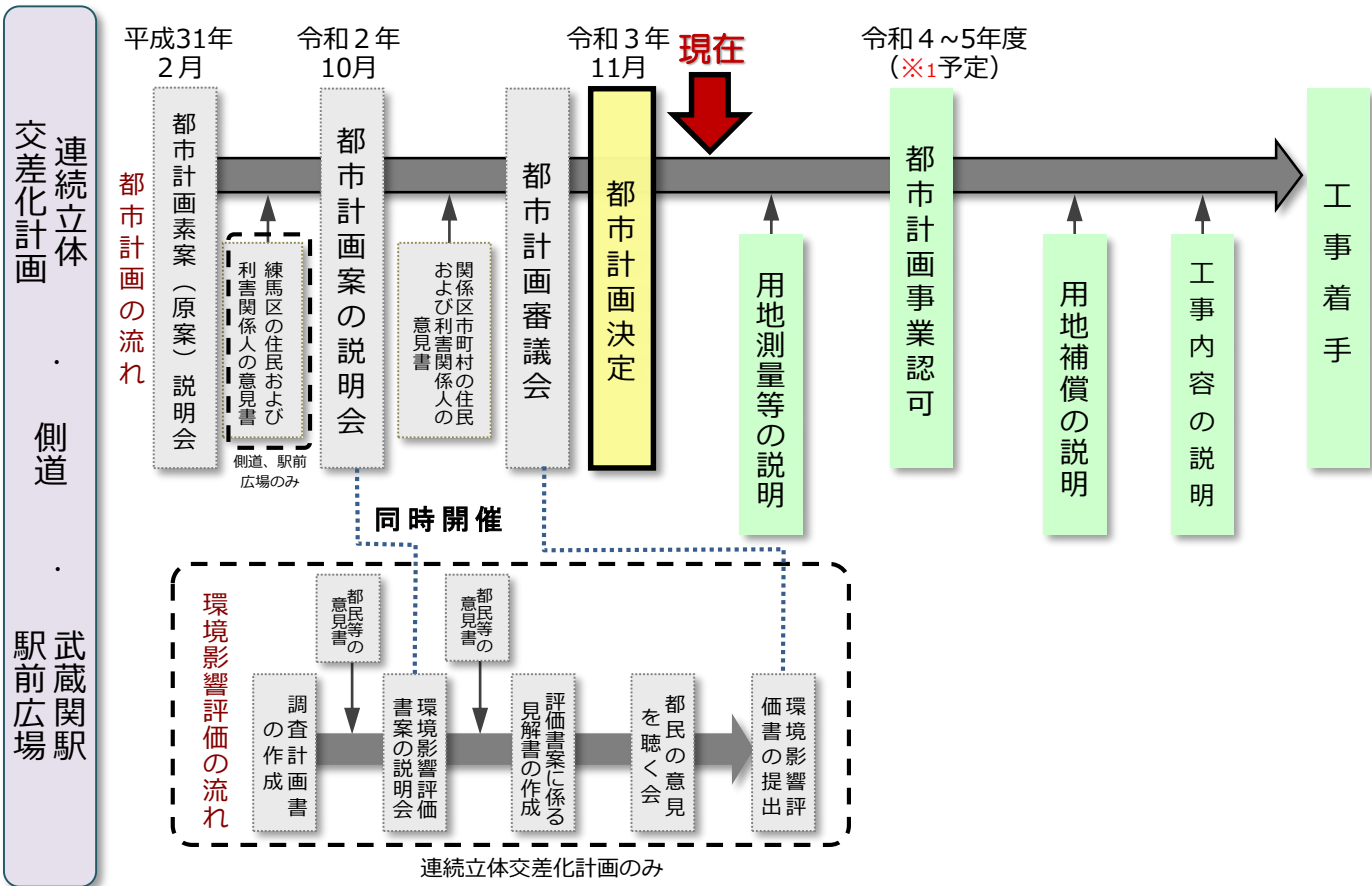


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交第2号  
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)31都市基街第51号

名称		東京都市計画道路 区画街路 杉並区画街路第3号線
規模	道路部分	延長約120m、幅員15m、2車線
	広場部分	約2,900㎡



# 工事着手までの流れ



※1 記載の年度は予定です。今後、関係機関協議などにより変更となる可能性があります。