

報 告 事 項 7
説 明 資 料

平成 26 年 7 月 29 日
第 196 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（上井草駅周辺地区（下石神井四丁目））

1 目的

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）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 22 年度より本地区のまちづくりに着手した。

平成 23 年 5 月には地域住民による上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）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てきた。また、平成 25 年 3 月には、まちづくり協議会から「上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり提言書」が区へ提出された。

区は、今後、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、練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月条例第 95 号）第 40 条に規定する「重点地区まちづくり計画」を策定する。

2 対象区域

練馬区下石神井四丁目 約 24ha（P 4 参照）

3 重点地区まちづくり計画の案

(1) 名称

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）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、道路・交通、みどり・歴史資源、商業環境・暮らしおよび災害に強いまちづくりの視点から各課題の改善を図り、住民参加のもと災害に強く安全・安心で住みよいまちの実現を目指す。

4 これまでの経緯

平成 22 年度	まちづくり話し合いの会	(1 回)
	まちづくり勉強会開催	(1 回)
	まちづくり準備会開催	(1 回)
	まちづくりニュース発行	(準備号、準備第 2 号)
平成 23 年度	まちづくり準備会開催	(1 回)
	まちづくり協議会開催	(11 回)
	地区内住民の意向調査	(1 回)
	まちづくりニュース発行	(創刊号、第 2 号)
平成 24 年度	まちづくり協議会開催	(11 回)
	まちづくりニュース発行	(第 3 号、第 4 号、第 5 号) (第 3 号にて意見募集)
平成 25 年 2 月	まちづくり提言書 (案) に関する説明会開催	(2 回)
3 月	上井草駅周辺地区 (下石神井四丁目) まちづくり提言書	受領
7 月	「重点地区まちづくり計画を検討する区域」の指定	
7 月 30 日	まちづくり協議会開催	(1 回)
平成 26 年 2 月 28 日、3 月 1 日	説明会開催	(2 回) (重点地区まちづくり計画の素案の意見聴取)
6 月 27 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 7 月 29 日	練馬区都市計画審議会への報告
8 月 1 日 ~ 22 日	重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、意見書・ 公述の申出受付
8 月 8 日、9 日	説明会の開催
8 月 25 日	公聴会の開催 (公述の申出があった場合)
10 月中旬	練馬区都市計画審議会の意見聴取
11 月上旬	重点地区まちづくり計画の決定、公表

6 資料

(1) 理由書	P . 3
(2) 区域図	P . 4
(3) 上井草駅周辺地区 (下石神井四丁目) まちづくり構想 (案)	P . 5 ~ 12
(4) 現地航空写真	P . 13
(5) 現況写真	P . 14
(6) 重点地区まちづくりの手の流れ	P . 15

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

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり構想

2 理由

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）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。

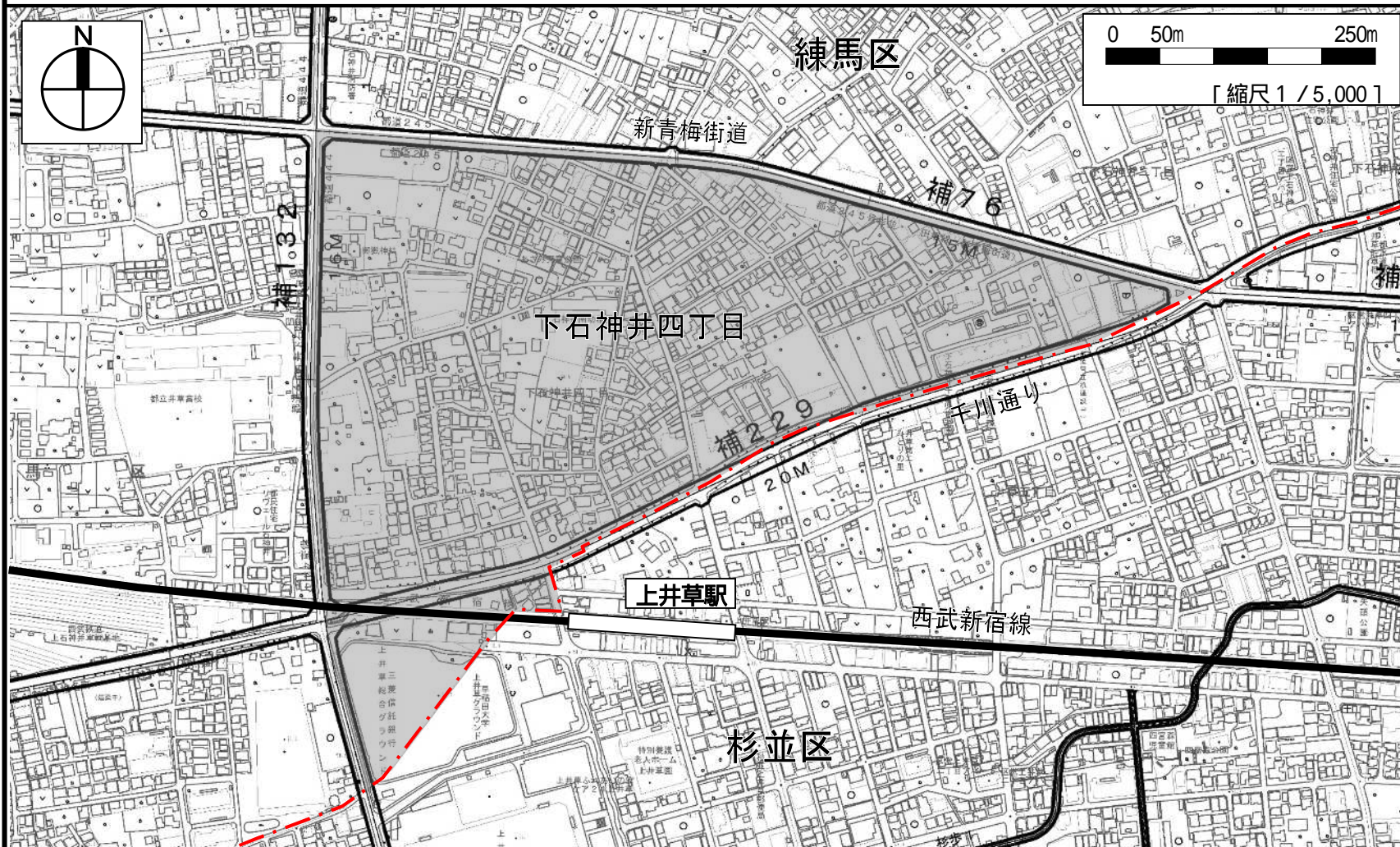
このような中で、平成 20 年 6 月に西武新宿線（井荻～東伏見駅付近）が東京都の連続立体交差事業の事業候補区間に選定された。

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、提言書に関する説明会を実施するなど、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。

また、平成 25 年 7 月には、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、住民等の理解を得ながら更なるまちづくりの推進を図るため、同条例に基づき「重点地区まちづくり計画」を策定する。

上井草駅周辺地区 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）を使用して作成したものである。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）25都市基街測第9号、平成25年5月10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。無断複製を禁ず。（承認番号）25都市基交測第29号、平成25年6月19日（承認番号）MMT利許第026号-25 平成25年6月19日」

上井草駅周辺地区(下石神井四丁目)

まちづくり構想(案)



平成 26 年 月

練 馬 区

はじめに

西武新宿線上井草駅周辺地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて「区民の日常を支える生活拠点」として位置づけられており、交通の利便性や買い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。

しかしながら、駅周辺地区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、商業環境の向上など様々な課題を抱えています。また、首都直下地震の発生を想定した安全・安心なまちづくりも求められています。

このような中、平成20年6月に上井草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。練馬区では、これを踏まえて西武新宿線の立体化に向けた取り組みを進めるとともに地区のまちづくりの検討を始め、地域へまちづくりの呼びかけを行いました。

平成23年5月には町会や商店会、公募区民の方々からなる「上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり協議会」を設立しました。また、平成23年9月には杉並区においても上井草駅周辺地区まちづくり協議会が設立され、2つの協議会が連携しながらまちづくりの検討に取り組んで来ました。

そして平成25年3月には、下石神井四丁目の全域を対象とする『上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり提言書』がまとめられ練馬区へ提出されました。

練馬区では、この提言書をもとに本構想を策定し、上井草駅周辺地区のまちづくりの指針とします。また、この地区のまちづくりにおいては、駅前の交通環境の向上なども大きな課題となっていることから、上井草駅の所在地である杉並区および周辺地域の皆様と引き続き十分な連携を図り、都市計画道路の整備推進をはじめ地区の一体的で総合的なまちづくりを進め、かつ西武新宿線の立体化の早期実現を目指してまいります。



まちづくりの目標等

地域の皆様からいただいた提言をもとに、上井草駅周辺地区のまちづくりの目標を次のように定め、4つのテーマを設定し、まちづくりの課題と方針を定めました。

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

道路・交通

みどり・歴史資源

商業環境・暮らし

災害に強いまちづくり



道路・交通

- 鉄道連続立体化の早期の実現
- 人に優しい駅前空間の創出
- クランク交差点と踏切の解消
- 幹線道路交差点の改良
- 幹線道路の整備
- 主要生活道路の整備
- 生活道路の幅員・隅切り等の整備

みどり・歴史資源

- 幹線道路沿道のみどりの充実
- 公園・緑地等のみどりの保全・空間確保
- 歴史資源の保全・活用

商業環境・暮らし

- 商店街通りの環境の向上
- 地域資源の活用

災害に強いまちづくり

- 安全な街並みの形成
- 緊急輸送道路沿道建物の耐震化の促進

まちづくりの課題と方針

道路・交通

課題



- 踏切の除却と踏切遮断による交通渋滞
- 踏切による交通渋滞および踏切事故の解消が課題です。
- ゆとりある駅前空間の確保
- 駅乗降客やバス・タクシー利用者等の交通利便性の向上と、憩いの場を備えた駅前空間が求められています。
- 交差点における安全性の向上と地区内への通過交通の抑制
- 千川通りのクランク交差点をはじめとした危険度の高い交差点における交通の円滑化と安全性の向上が必要です。
- 地区内に通過交通が流入しており、歩行者等の安全対策が求められています。

安全な道路空間の確保

- 誰もが安心して通行できる歩行空間の確保が求められています。
- 幅員4m未満の道路や隅切りが確保されていない交差点が多く、見通しの悪さや緊急車両の通行の妨げとなっています。

方針

連続立体交差事業と併せた地区内道路・交通環境の改善

連続立体交差事業の促進

- 西武新宿線の連続立体交差事業（井荻～東伏見駅付近）の促進
- 踏切の除却による歩行者の回遊性の向上
- 公共交通の利便性向上
- 交通結節点機能の向上や公共交通網の充実の推進
- 人に優しい駅前空間創出の促進
- 駅前における憩いの空間の確保

幹線道路の整備

- 地区全域の都市計画道路の整備促進
- 交差点部分の機能向上と安全対策の促進
- 生活道路の整備
- 建築物の建替えに併せた主要生活道路や生活道路の幅員確保と道路機能の向上
- 隅切り設置による見通しの確保
- 通過交通の流入抑制策の検討

方針図



みどり・歴史資源

課題

下石神井憩いの森



地区内の生産緑地

公園・緑地の確保

・地区内には小規模な公園・緑地等しかないことから、みどりの空間確保が必要です。

街並みのみどりの維持・充実

・地区内の緑被率が約30%と高い水準にありますが、民有地内のみどりが減少しつつあるため、保全・創出の対策が必要です。

幹線道路でのみどりの充実

・千川通り、新青梅街道等地区周辺の幹線道路におけるみどりの充実が必要です。

歴史資源の活用

・かつてこの地区を流れていた千川上水や御嶽神社等、地区の歴史資源を活用したまちづくりが求められています。



方針

みどり30計画の目標値をほぼ満たしているみどりの維持・創出と歴史資源の活用

公共施設のみどりの創出

・公園・緑地等の整備推進

民有地のみどりの保全・創出

・生産緑地や憩いの森などまとまったみどりの維持

・民有地の見えるみどりの創出

・ブロック塀の生け垣化の促進

・民有地の緑化の推進（壁面や屋上緑化の推進）

・屋敷林の保全・活用

幹線道路でのみどりの確保・活用

・住民参加によるみどりを確保するしくみづくり

歴史資源を活かしたまちづくり

・千川上水にちなんだ資源の創出の検討

・地域の歴史資源の保存・活用



商業環境・暮らし

課題



下石神井商店街



ちひろ美術館・東京

身近な商店街の魅力づくり

- ・ 地区中央には地域に親しまれた商店街がありますが、近年、店舗が減少し活気が低下しつつあります。
- ・ 地元商店街で必要な買物やサービスが受けられるようにするなど、生活利便性の向上が求められています。

安心できる買物空間の確保

- ・ 商店街の活性化とともに、誰もが快適に買い物ができる環境づくりが求められています。
- ・ 流入交通の抑制などにより、安全に買い物できる環境が必要です。

地域資源との連携・協働

- ・ 地区内にある地域資源と商店街との連携による商業の活性化が求められています。

方針

商店街活性化に向けた魅力の向上、地域資源との連携

活力ある商業環境の推進

- ・ 空店舗の活用や商店街の連続性の確保
- ・ 各種イベントの開催や地域の特性を活かしたお店づくりなどによる商店街の活性化・魅力づくりの推進

誰もが安心できる利便施設の整備推進

- ・ 商店街のバリアフリー化の促進
- ・ 商店街の施設案内等、PR活動の推進

地域資源の活用

- ・ ちひろ美術館・東京やアニメスタジオなど地域資源との協働による商店街活性化と回遊性の充実

方針図



災害に強いまちづくり

課題



倒壊したブロック塀(資料写真)



建て詰まりつつある街並み

まちの安全性の確保

- ・ブロック塀や旧耐震基準¹で建てられた建築物が存在しており、震災発生時の倒壊が懸念されています。また、火災発生時には、延焼の危険性が高い建て詰まった街並みも見られ、安全性の確保が必要です。

災害時の協力体制の向上

- ・災害時において避難や救助活動を迅速に行うためには、「自助」「共助」「公助」による災害対策の推進が必要です。

¹ 旧耐震基準：昭和56(1981)年5月31日までの建築確認において適用されていた耐震基準のこと。

方針

災害に強く、安全・安心な住環境・体制づくり

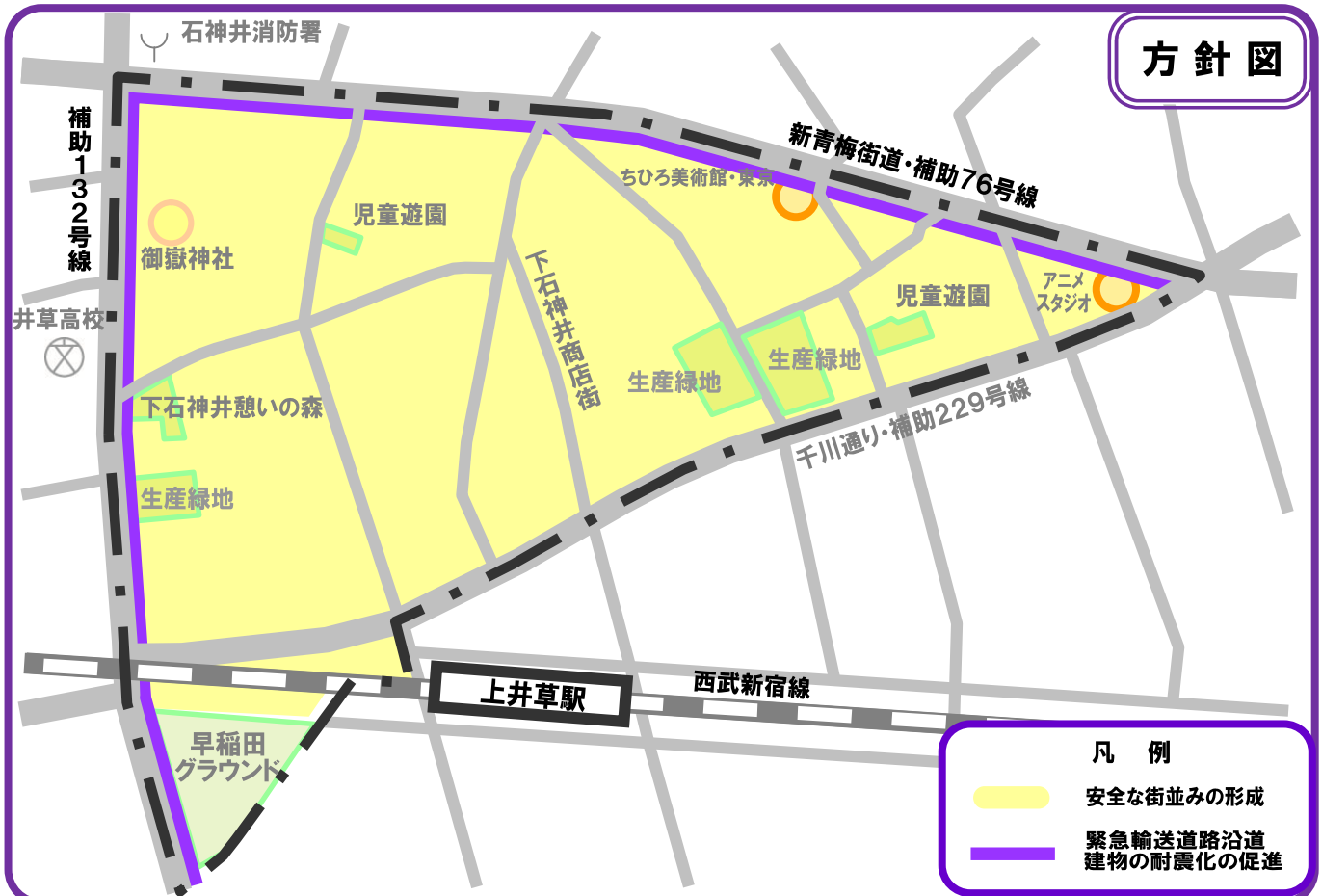
安全な街並みの形成

- ・緊急輸送道路²沿道建築物の耐震化の推進
- ・住宅等の耐震化促進
- ・狭あい道路の解消促進
- ・防火・耐火建築物の推奨
- ・ブロック塀の生け垣・フェンス化の推進

防災力の向上

- ・日頃の訓練や体制づくり、人づくりの推進
- ・災害時における協力体制を構築するための地域活動の強化や情報の共有化

² 緊急輸送道路とは、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路をいいます。



まちづくりの推進に向けた取り組み

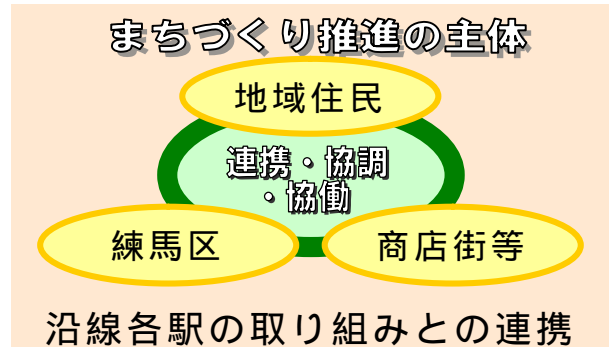
【まちの将来像の実現に向けた取り組み】

上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり協議会からは、地区のまちづくりについて「駅や駅周辺のまちづくり」、「道路・交通」、「みどり・水・地域の資源」、「商業環境と暮らし（アメニティ）」、「災害に強いまちづくり」の5つの視点から提言を受けました。

練馬区では提言を踏まえて策定した本構想を実現するための手法を検討するとともに、「いつ」「誰が」「何を」「どのように」取り組むことが効果的か、また、地域住民や商店街等の皆様と練馬区がどのように連携していくことが必要かなどの検討を深め、順次具体的なまちづくりに取り組みます。あわせて提言書の個別課題についても地域の皆様と検討を深めてまいります。

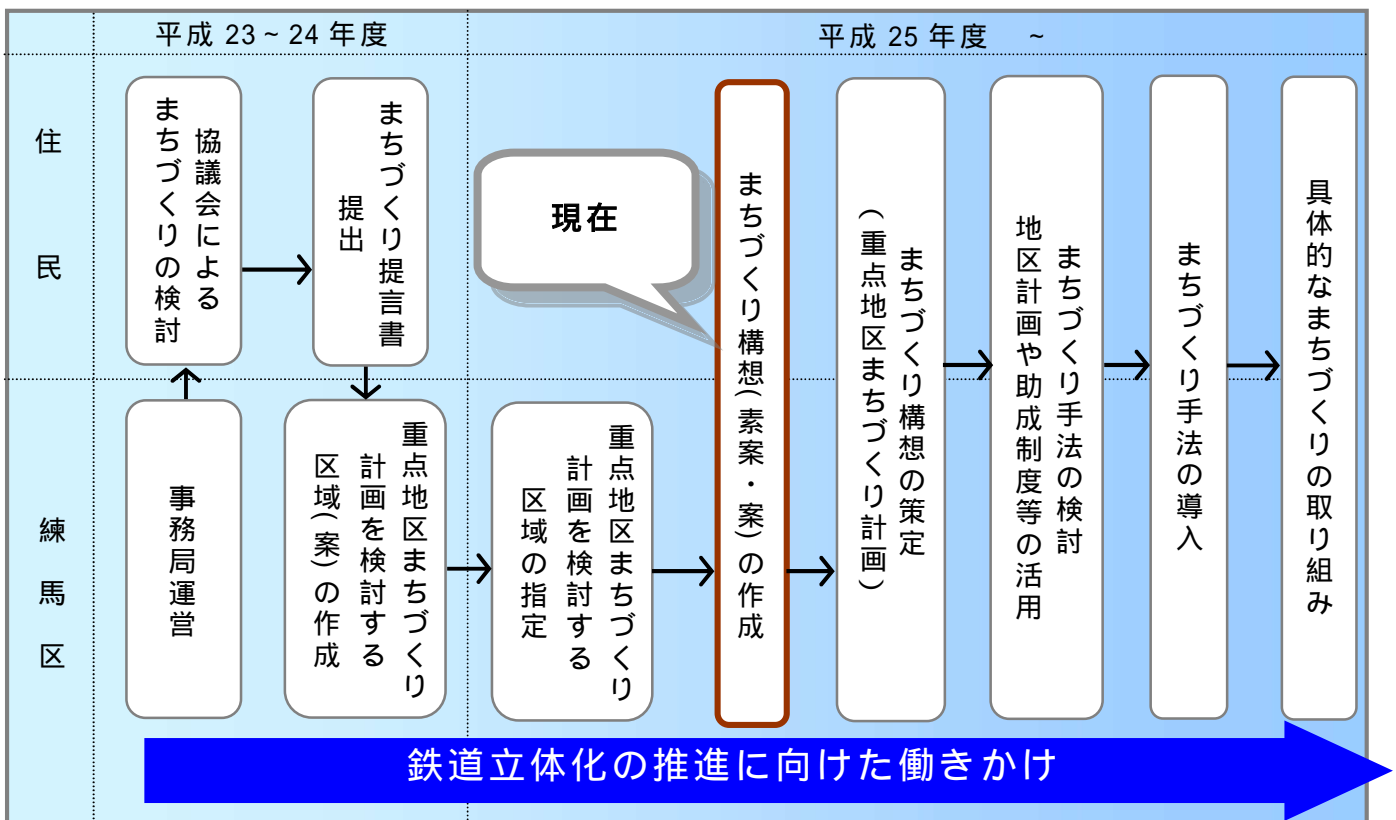
【各主体の連携によるまちづくりの取り組み】

本地区のまちづくりの推進にあたっては、西武新宿線沿線各駅のまちづくりとの連携を図りつつ、まちづくりの骨格となる事業（西武新宿線の連続立体交差化、都市計画道路の整備等）の進捗状況を見据えながら、効果的と考えられる取り組みを選定し、各主体相互の連携・協調・協働を進め、事業の促進や事業効果の最大化に努めていきます。



【まちづくりのスケジュール】

練馬区では、今後、提言書をもとにまちづくり構想（重点地区まちづくり計画）を策定するなど、以下に示すスケジュールでまちづくりを進めていきます。



この構想は、地域住民や商店街等の皆様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。

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。

お問合せ先 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)

上井草駅周辺地区 現地航空写真



上井草駅周辺地区（下石神井四丁目） 現況写真



渋滞する踏切（上井草第二踏切）



下石神井憩いの森



ちひろ美術館・東京



下石神井商店街



狭あい道路

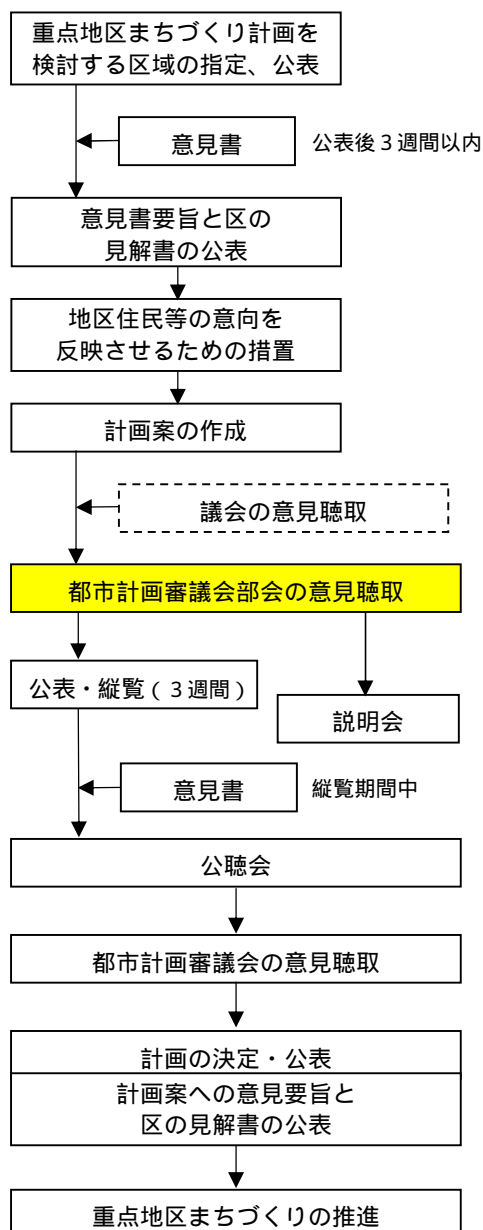


千川通り

重点地区まちづくり（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

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
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
防災上、早急に整備が必要な地区
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
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。）

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。

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

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。

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。

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。

写

26 練都計審第 9 号
平成 26 年 7 月 8 日

練馬区長 前川 耀男 殿

練馬区都市計画審議会
まちづくり・提案担当部会
部会長 田崎 輝夫

重点地区まちづくり計画の案について
(上井草駅周辺地区(下石神井四丁目))(答申)

平成 26 年 6 月 27 日付け 26 練都都第 150 号で当部会に諮問のあった標記の件について、平成 26 年 6 月 27 日に平成 26 年度第 2 回練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会にて審議を行った結果、下記のとおり意見が出されました。

つきましては、重点地区まちづくり計画の策定にあたっては、当部会から出された意見に配慮していただくようお願いいたします。

記

- 1 地域資源の活用など商店街の活性化につながるまちづくりに、積極的に取り組んでいただきたい。
- 2 西武新宿線の連続立体交差事業の事業化までの間についても、取組み可能なまちの課題から順次取り組んでいただきたい。
- 3 上井草駅の所在地である杉並区に対し、多くの区民が駅を利用する立場として積極的に必要な働きかけを行うとともに、今後も両区が一体となったまちづくりを進めていただきたい。