

【まちづくりの経緯】

平成13年12月	「まちづくり協議会」の設立 (上石神井駅周辺のまちづくりの検討がスタート)
平成16年7月	協議会が「まちづくりに関する提言書」を区に提出
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26年11月	外環の2(南北道路および交通広場)の都市計画変更
平成27年12月	都市計画マスタープランを見直し
平成30年12月	外環の2(南北道路および交通広場)の事業認可
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
令和3年11月	連続立体交差事業と側道整備事業等に係る都市計画決定
令和4年～	「上石神井駅周辺地区 地区計画」の素案、原案の説明会などを開催
令和6年3月	「上石神井駅周辺地区 地区計画」を都市計画決定
令和6年3月	連続立体交差事業と側道整備事業等に係る事業認可

- 地区計画関連
- 外環の2関連(南北道路および交通広場)
- 連続立体交差事業関連

【まちづくりの現在の進捗状況と参照パネル】

地区計画の区域
地区計画決定(令和6年3月)

パネル

連続立体交差事業
東京都が事業中(令和6年3月～)
側道
東京都や練馬区等が事業中(令和6年3月～)

今後、関係者の皆様へ用地補償に関する説明会を開催し、その後、個別に用地取得についてのお話し合いを行っていきます。

車両留置施設再編後の拠点性を高める土地利用の誘導

補助第229号線(下石神井)
東京都が事業中(令和6年3月～)
用地取得に向けた準備に取り組んでいます。

外環の2(南北道路)
東京都が事業中(平成30年12月～)

外環の2(交通広場)
練馬区が事業中(平成30年12月～)

現在、建物などの調査や用地に関する折衝を主に行っています。東京都と練馬区で引き続き用地取得に取り組んでいきます。

シールアンケート
駅周辺の公共空間にあったらよいもの・できたらよいことなど、皆様のご意見やアイデアをお聞かせください

NEW 北西地区準備組合の設立
今般、上石神井駅北西地区において、地権者による建物の共同化に向けた検討組織(市街地再開発準備組合)が発足しました。現時点で、計画は未定と聞いています。上石神井駅周辺は、石神井公園駅周辺、大泉学園駅周辺および光が丘駅周辺と並び、区の地域拠点に位置付けられています。区としても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、引き続き取り組んでいきます。

交通広場のイメージ図

パネル

パネル

パネル

パネル

上石神井駅周辺地区まちづくりの課題

上石神井駅周辺地区まちづくり構想より

道路交通

通過交通やバスが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

一日に多くの乗降客があるが、バスやタクシーの乗り場、乗り場への歩道も整備されていないため、不便・危険な状況

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や危険な状況

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



住環境

上石神井駅周辺地区内にはみどりが少なく、みどりの保全と創造が課題

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る

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

商業

歩車分離ができていない道路が多く、歩行者、自転車、自動車が錯綜し、安全性が懸念される

今後、ライフスタイルの多様化や高齢化の進展により、地域に密着した商店街の役割は大きくなると予想

安全・安心な商業空間の確保

魅力ある商店街づくり

景観

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ない

景観の改善

ユニバーサルデザイン

違法駐車や違法駐輪、道路内への商品の陳列等、通行上の障害の解消

安全・安心な歩行空間の確保

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

林立する電柱の解消

防災

一部のエリアでは、幅員4m未満の道路が多く、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がある

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まちづくり構想

「まちづくり構想」は練馬区まちづくり条例に基づく「重点地区まちづくり計画」です。地区のまちづくりに取り組む際の指針となるものです。

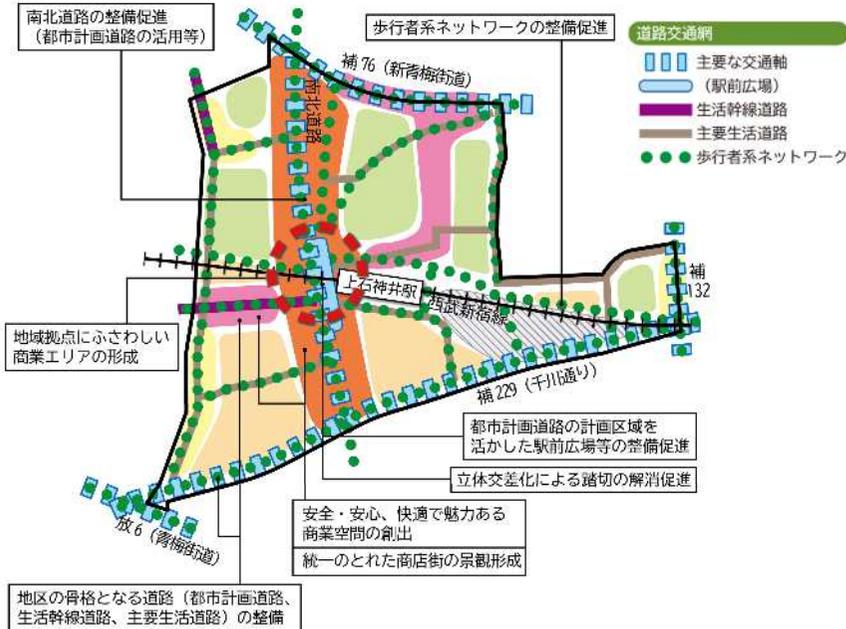
【基本方針】

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

【まちづくり構想図】



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。

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。

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。

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。

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。

上石神井駅周辺地区地区計画

令和6年3月6日付けで上石神井駅周辺地区地区計画を都市計画決定しました。また、地区計画の決定にあわせて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、一団地の住宅施設の各都市計画について、それぞれ変更を行いました。

【地区計画の目標】

- **活気ある商店街と良好な住宅地が調和した、災害に強い市街地の形成を目標**とし、南北道路および交通広場の沿道では、**沿道にふさわしい街並みの誘導や延焼遮断帯の形成による防災性の向上**を図り、既存の商店街では、**地区にふさわしい活気ある商業空間を形成・保全**していくとともに、**後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境を保全・創出**していく。
- 駅前においては、**市街地再開発事業等による土地の有効・高度利用の促進**や、歩行者と車両が輻輳することなく、**安全かつ利便に往来できる施設の整備**によって、**賑わいのある駅前空間を形成**するとともに、鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、**拠点性を高める土地利用を誘導**する。

上石神井駅周辺地区地区計画

【計画図】



この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる（承認番号）3 都市基交著第17号、令和3年4月30日、3 都市基街都第19号、令和3年4月21日

【土地利用の方針】

南北道路沿道地区

幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務・サービス施設や集合住宅等の中高層の土地利用を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成する。また、駅前では商業集積や土地の有効・高度利用を図り、地域拠点にふさわしい賑わいのある商業地を形成する。

沿道商業地区

幹線道路沿道の立地を生かした商業施設等を誘導し、延焼遮断機能を有する街並みを形成する。

商店街地区

魅力ある近隣向けの商業施設等を誘導し、周辺環境に配慮することとあわせて、調和した街並みと賑わいのある商店街を形成・保全する。

複合住宅地区

住宅と小規模店舗等との調和を図りながら、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、利便性の高い良好な市街地環境を形成する。

住宅地区A

低層・中層の住宅を誘導し、良好な住宅市街地の維持・保全を図るとともに、建築物の更新にあわせた道路空間の拡幅を推進し、安全・安心でみどり豊かな住環境を整備・保全する。

住宅地区B

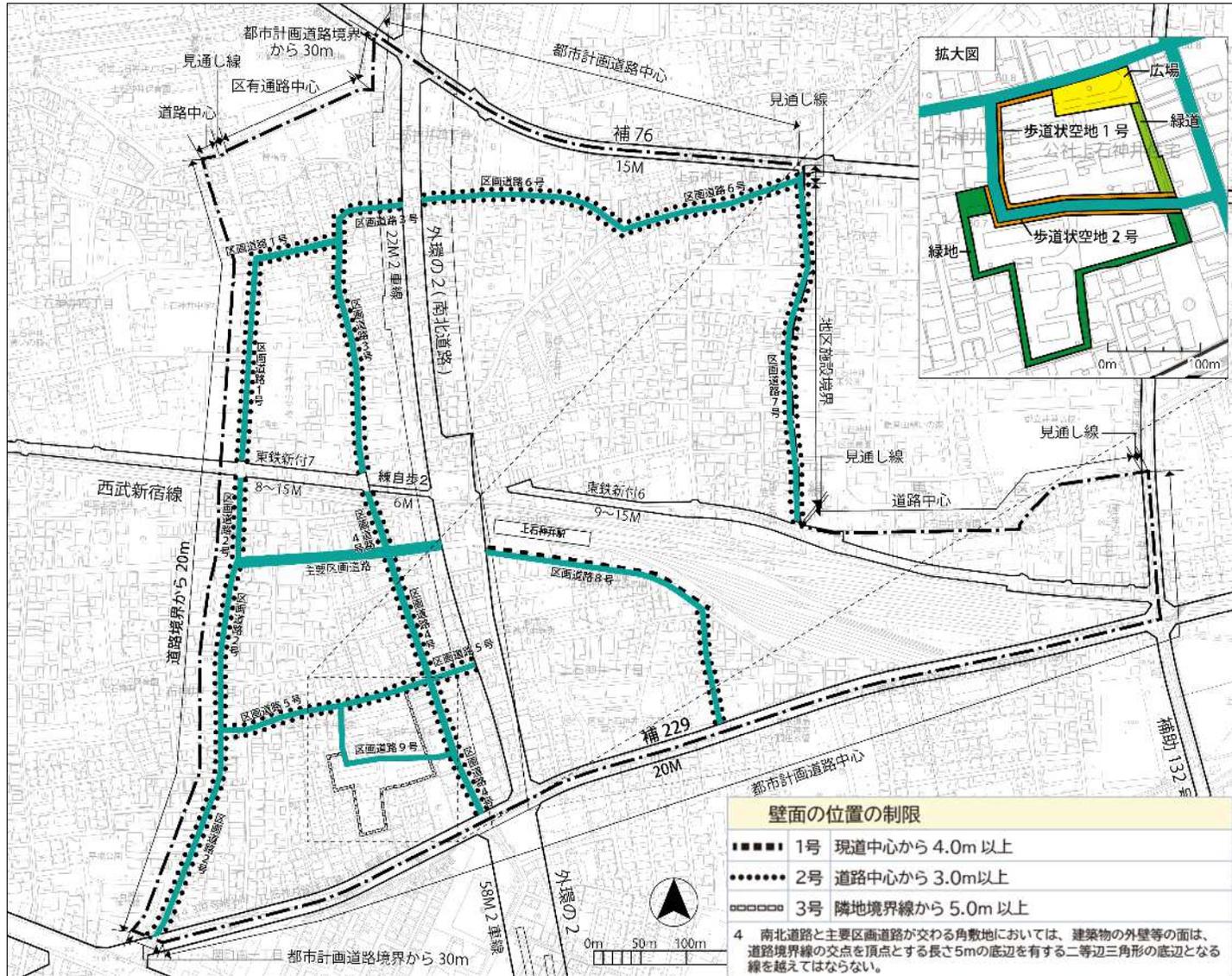
一団地の住宅施設として建設された住宅団地の建替えにあわせて、道路・広場・緑地等を適切に配置し、みどり豊かで良好な住環境を有する住宅団地としての土地利用を図る。

鉄道施設・拠点機能創出地区

西武鉄道新宿線の連続立体交差事業の実施により、鉄道や車両留置施設の高架化を行う。鉄道の車両留置施設再編後の跡地においては、拠点性を高める土地利用を誘導する。

上石神井駅周辺地区地区計画

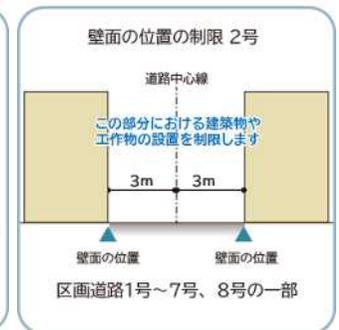
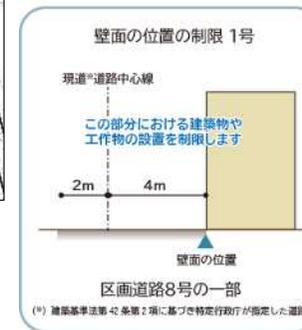
【計画図】



壁面の位置の制限	
■■■■	1号 現道中心から4.0m以上
●●●●	2号 道路中心から3.0m以上
□□□□	3号 隣地境界線から5.0m以上
4 南北道路と主要区画道路が交わる角敷地においては、建築物の外壁等の面は、道路境界線の交点を頂点とする長さ5mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。	
5 南北道路と区画道路が交差する角敷地および主要区画道路または区画道路と公道が交差する角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。	
6 4および5を除き、道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。	

この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図および都市施設情報を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる（承認番号）3 都市基交著第17号、令和3年4月30日、3 都市基街都第19号、令和3年4月21日

名称	幅員	延長	備考	
主要区画道路	12.0m	約220m	拡幅	
区画道路1号	6.0~8.0m	約310m	一部拡幅	
区画道路2号	6.0~7.7m	約500m	一部拡幅	
区画道路3号	6.0~7.4m	約340m	一部拡幅	
区画道路4号	7.2~7.3m	約370m	既設	
区画道路5号	6.0m	約280m	拡幅	
区画道路6号	6.0~8.3m	約430m	一部拡幅	
区画道路7号	6.0~6.2m	約370m	一部拡幅	
区画道路8号	6.0m	約370m	拡幅	
区画道路9号	6.0m	約180m	既設	
区切り	1 南北道路と主要区画道路の交差部では、道路境界線の交点を頂点とする底辺5mの二等辺三角形の範囲を区切りとする。 2 南北道路と区画道路の交差部または主要区画道路および区画道路と公道の交差部（隅角が120度以上の場合を除く。）では、道路境界線の交点を頂点とする底辺3mの二等辺三角形の範囲を区切りとする。			
緑地	名称	面積	備考	
	緑地	約1,140㎡	新設	
広場	名称	面積	備考	
	広場	約750㎡	新設	
その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
	歩道状空地1号	2.0m	約170m	新設
	歩道状空地2号	2.0m	約120m	新設
	緑道	5.4~7.4m	約50m	新設



(注) 建築基準法第42条第2項に基づき特定行列が指定した道路

上石神井駅周辺地区地区計画

【地区整備計画 / 主なルール】

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。

－対象地区－ ルールの内容

南北道路沿道地区

以下の用途の建築物等は建築できません。

沿道商業地区

- キャバクラ、低照度飲食店、区画飲食店など
- 出力の合計が一定以上の原動機を使用する作業場など

商店街地区



建築物の高さの制限

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。

－対象地区－ ルールの内容

南北道路沿道地区

高さ制限25m

商店街地区

－対象地区－ ルールの内容

商店街地区

高さ制限20m

ただし、地域に貢献すると認められる建物や、既にある高い建物の建替えは、許可・認定手続き等により高さ制限を適用しません。



敷地面積の制限

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。

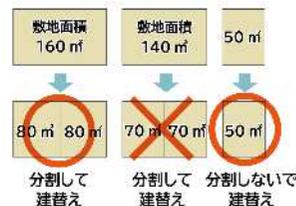
－対象地区－ ルールの内容

南北道路沿道地区

最低限度 80㎡

沿道商業地区

商店街地区



－対象地区－ ルールの内容

複合住宅地区

最低限度 100㎡

住宅地区B

住宅地区A

鉄道施設・拠点機能創出地区



最低限度の面積を下回る面積に分割した敷地では、建築ができません。ただし、ルール決定時点で最低限度の面積を下回っている敷地は、そのままの敷地面積で建替えが可能です。

垣・柵の制限

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、垣または柵の構造を制限します。

－対象地区－

全地区

ルールの内容

- 道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とします。ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りではありません。

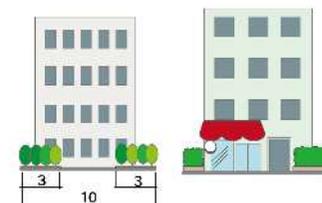


－対象地区－

南北道路沿道地区

ルールの内容

- 南北道路および交通広場に面する部分については、当該道路に接する敷地の長さの10分の6以上の部分を、道路に沿って緑化しなければなりません。
- ただし、土地利用上やむを得ない場合または道路に有効に接続する階にショーウィンドウ、ディスプレイ等、屋内外の活動が相互に望め、賑わいを創出するような形態の部分の設ける場合は、緑化が必要となる長さから当該部分の長さを除くことができます。



建築物等の形態・色彩・意匠の制限

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。

－対象地区－

全地区

ルールの内容

- 建築物等の形態および意匠は、周辺の街並みとの調和や良好な景観形成に配慮したものとします。
- 屋根および外壁等の色彩は、原色の使用は避け、落ち着いた色合いのものとします。



－対象地区－

南北道路沿道地区

沿道商業地区

商店街地区

ルールの内容

- 屋外広告物を設置する場合は、つぎに掲げる要件を満たすものとします。

周辺との調和を十分に配慮した形態、色彩、意匠とする

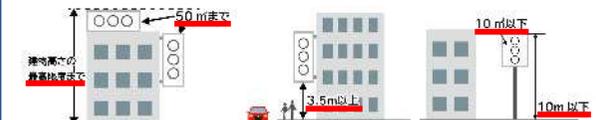
光源が点滅しない

表示面積は50㎡以下とする

上端の高さが建築物等の高さの最高限度を超えない

歩道の上空に突出する広告物は、道路面から突出部分の下端までの高さを3.5m以上とする

土地に直接設置する広告塔または広告板は、表示面積を10㎡以下とし、かつ、上端の高さを地上10m以下とする



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

事業認可
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5.1 km（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附属街路（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

令和6年3月に事業認可を取得しました。
連続立体交差事業の事業期間は令和19年度まで、
側道の事業期間は令和21年度までになります。



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6年3月に事業認可を取得

〔側道整備事業の概要〕

側道：鉄道附属街路、特殊街路
連続立体交差事業にあわせて、同日に事業認可を取得

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）〕

交通広場や補助第230号線は、連続立体交差事業にあわせ、令和6年3月に事業認可を取得

補助第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

（今後事業認可取得予定）

〔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〕

上石神井駅周辺地区地区計画が令和6年3月に都市計画決定

上石神井駅北西地区において、地権者による建物の共同化に向けた検討組織（市街地再開発準備組合）が設立

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

（都市計画道路、交通広場等）〕

上井草駅周辺では、杉並区が令和6年3月に交通広場およびこれに接続する道路の事業認可を取得
東京都が令和6年3月に補助第229号線の事業認可を取得

〔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

南北道路および交通広場の概要

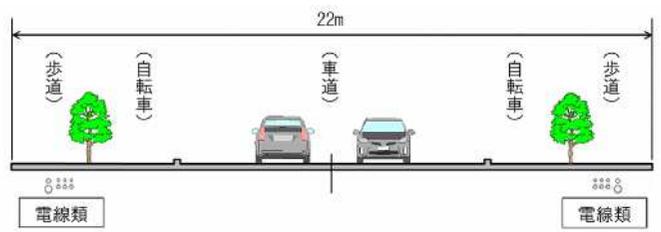


- ⇒ 事業の効果
- 交通の円滑化
 - ・地域の幹線道路ネットワークの形成
 - 通行の安全性、快適性の向上
 - ・歩行者、自転車通行区間の整備
 - 地域の防災性の向上
 - ・延焼遮断帯の形成、避難路としての機能強化
 - 良好な都市景観
 - ・電線類の地中化や植樹帯の設置
 - 交通結節機能の向上（交通広場）
 - ・バス、タクシー、鉄道への乗り換え時の安全性や利便性の向上
 - 活気ある駅前空間の創出
 - ・駅前を多くの人で賑わう、みどりあふれる空間

【南北道路】 東京都が施行します

路線名	外郭環状線の2	事業期間	平成30年度～令和9年度
延長	約790m	事業費	約156億円
幅員	2.2m（標準）		

標準断面図

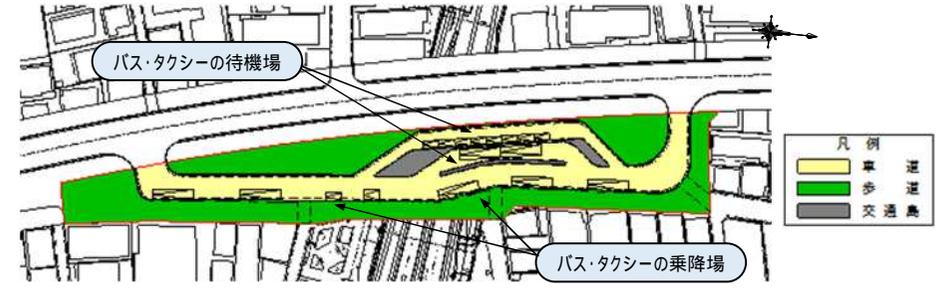


整備の詳細については、今後、関係機関と調整のうえ変更する場合があります。

【交通広場】 練馬区が施行します

広場名	外郭環状線の2（交通広場）	事業期間	平成30年度～令和21年度
面積	5,164㎡	事業費	約50億円

交通広場整備イメージ図

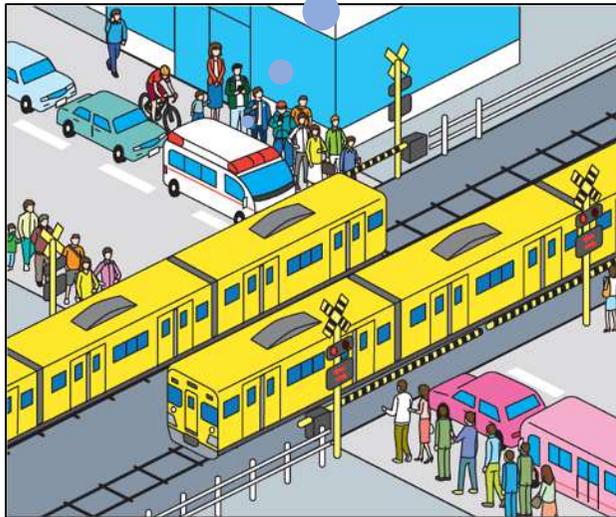


検討中の交通広場の整備イメージです。（植栽等についても今後検討していきます。）

事業の効果

高架前

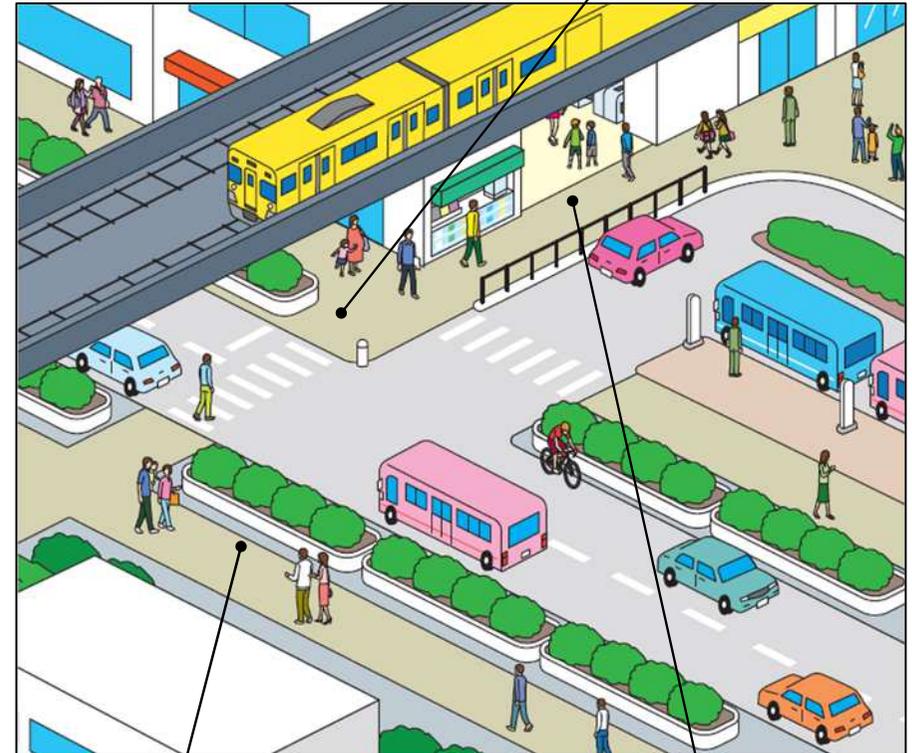
踏切で救急車も渡れない



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

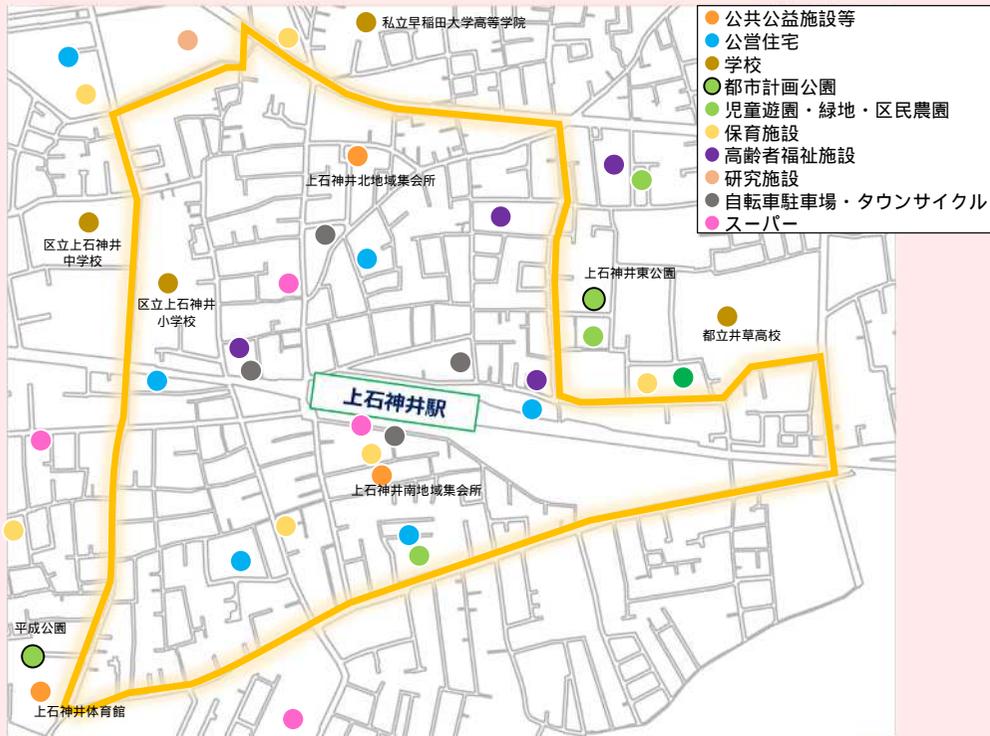
駅周辺を人や車が往来しやすく整備することで、にぎわいのある空間を創出

駅周辺で区民が活動できる公共空間

まちづくりの進捗により、今後想定される変化

- 上石神井駅は急行で**新宿まで約15分**という高い交通利便性があるまちです。南北道路や交通広場などの基盤整備により、まちとしてのポテンシャルが向上し、**都心への通勤者に選ばれる**まちになると想定されます。
- 連続立体交差事業により、踏切の渋滞が解消され、移動しやすく**より暮らしやすい**まちが形成されます。

駅周辺の現状【駅周辺に立地している主な施設等】



まちの顔としてふさわしい魅力づくり

- 区民生活の豊かさを実現し、地域の中心的な役割を果たすために考えられます。

地域における活動と交流の中心

文化施設の充実

安全・安心、快適な商業空間

練馬区都市計画マスタープラン等より

駅周辺を安全・安心に移動できる歩行空間

鉄道の高架化と南北道路および交通広場の整備により、今後想定される変化

- 連続立体交差事業により、踏切の渋滞が解消され、**南北の移動がしやすくなります**。また、南北道路と交通広場の整備により、鉄道とその他の交通との乗換やまちへの**移動もスムーズ**になります。

デッキ等を活用した安全・安心で快適な歩行者ネットワーク

- 東西のアクセスについては、**南北道路や交通広場の整備および駅の高架化に合わせてデッキ等を活用した歩行空間を確保**することで、**安全・安心で快適な歩行者ネットワークを形成**できます。



図は練馬区にて現在の検討をもとに作成したイメージ図です

デッキ等における機能の事例

- より豊かで魅力的なまちとなるよう、以下のような機能の導入が考えられます。

快適な歩行空間



移動しやすい歩行空間 (大泉学園駅)

多様な活用ができるオープンスペース



デッキ上のオープンスペース (練馬駅)

休憩や癒しのあるベンチや植栽



ベンチやみどり、アートなど (大泉学園駅)

皆さんが思う

駅周辺に「あったらいいな」 駅周辺で「できたらいいな」 を教えてください！

駅周辺で区民が活動できる公共空間

駅周辺を安全・安心に移動できる歩行空間

区民サービス	文化交流 学習支援	子育て支援	商業空間	医療福祉	防災機能
<ul style="list-style-type: none"> 行政窓口 情報発信 ライブラリー 	<ul style="list-style-type: none"> 区民学習・研修室 ホール、展示場 コワーキング 	<ul style="list-style-type: none"> 保育等一時預かり 育児相談所 子育て広場 	<ul style="list-style-type: none"> 区の特産品販売 区民マルシェ コミュニティカフェ 	<ul style="list-style-type: none"> 健康増進施設 クリニック 健康相談 	<ul style="list-style-type: none"> 一時避難場所 備蓄倉庫 災害情報伝達手段 (サイネージなど)
					

周辺施設へのアクセス	快適な歩行空間	オープンスペース	憩いの空間	休憩スペース	アート・デザイン
<ul style="list-style-type: none"> 商業施設などへのアクセス 交通機関へのアクセス 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根 エスカレーター 	<ul style="list-style-type: none"> 交流空間 イベントスペース 	<ul style="list-style-type: none"> みどりや草花 ポケットパーク 	<ul style="list-style-type: none"> ベンチ パーゴラ 	<ul style="list-style-type: none"> モニュメント 絵画・芸術作品
					

その他

その他