

上石神井駅周辺地区 まちづくり構想変更案説明会

令和3年4月16日(金),17日(土)

練馬区 都市整備部
新宿線・外環沿線まちづくり課

はじめに

- この構想の変更は、平成20年3月に練馬区が策定した『上石神井駅周辺地区まちづくり構想』を、練馬区まちづくり条例第46条の規定に基づいて変更するものです
- この構想は、地域住民や商店会等のみなさん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
- なお、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

2

本構想の変更は、平成20年3月に練馬区が策定した『上石神井駅周辺地区まちづくり構想』を、練馬区まちづくり条例第46条の規定に基づき変更するものです。

この構想は、地域住民や商店会等のみなさん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。

なお、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。

まちづくりの経緯

- 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てまちづくりを進めてきました
- 平成27年、都市計画マスタープランを見直し、「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
- 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

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

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、まちづくり構想を変更します

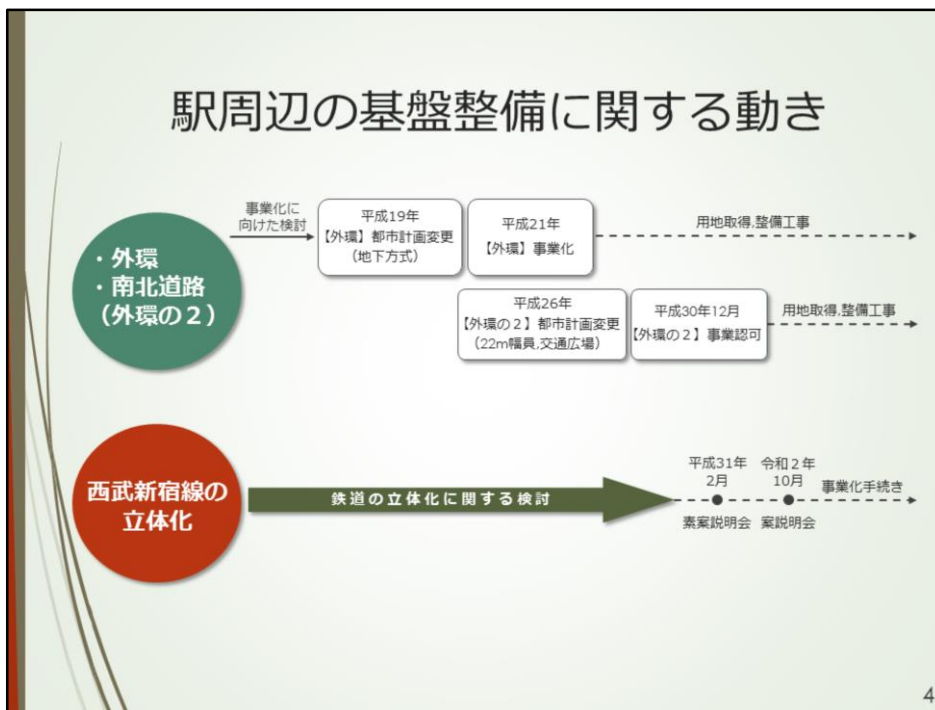
3

練馬区は、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、その後は構想の実現に向けてまちづくりを進めてきました。

平成27年には都市計画マスタープランを見直し、本地区を「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』」へ変更しました。

また、平成30年12月には外環の2が事業認可となり、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。

これらを受け、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。



駅周辺の基盤整備の動きについてご紹介します。

南北道路（外環の2）は、昭和41年に都市計画決定され、平成26年には、道路幅員を22mとし交通広場を整備する旨の都市計画変更がされました。その後、平成30年12月には事業認可を取得し、現在は用地取得を進めています。

西武新宿線の立体化については、平成31年2月に都市計画の素案説明会、令和2年10月には案の説明会を開催しました。現在は都市計画決定に向けた手続きを進めています。

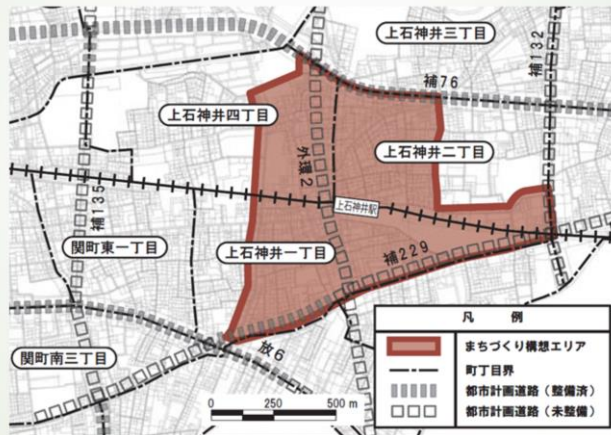
まちづくり構想変更案の 内容について

5

「上石神井駅周辺地区まちづくり構想 変更案」の内容について説明します。
なお、令和2年12月にお示しした変更素案から、新たな変更はありません。

対象地区

- ▶ 対象エリアは、西武新宿線上石神井駅を中心とした、図に示す約53haの区域です



▶ 区域を一部拡大しています

6

本構想は、上石神井駅を中心とした約53haの区域を対象としています。

なお、今回の変更で一部区域を拡大します。

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**

- ▶ 「4 整備プログラム」を「4 方針の実現に向けた取組」に変更しています

7

本構想は、まちづくりの課題／まちづくりの方針／まちづくり構想図／方針の実現に向けた取組の4つの項目で構成されています。

今回の変更では、「整備プログラム」を「方針の実現に向けた取組」に変更します。

1 まちづくりの課題

■ 本地区のまちづくりの課題は以下のとおりです

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』

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』

商業

『安全・安心な商業空間の確保』
『魅力ある商店街づくり』

景観

『景観の改善』

防災

『防災のための道路整備と建物の耐震・不燃化』

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』

➤ 文言などの修正を行います、大きな変更点はありません

8

まちづくりの課題としては、道路交通／商業／防災／住環境／景観／ユニバーサルデザインの6項目について課題を整理しています。

これについて、文言などの時点修正を行います、大きな変更点はありません。

2 まちづくりの方針

- 3つの基本方針を定め、まちづくりを進めています

【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

➤基本方針の変更点はありません

9

まちづくりの方針としては、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の3つの基本方針を定めています。

なお、基本方針の変更はありません。

2 まちづくりの方針

- ▶ 整備方針の主な変更点は以下のとおりです
- ▶ 駅前の拠点性を高めていくために、『地域拠点にふさわしい商業エリアの形成』を新たな整備方針として追加します
- ▶ 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、従前掲げていた「景観形成に向けたガイドラインづくり」を削除します

10

3つの基本方針に基づき、道路交通／商業／防災／住環境／景観／ユニバーサルデザイン／土地利用の7項目の整備方針を定めています。

この整備方針については、2点の変更を行います。

① 駅前の拠点性を高めるため、【商業】の項目に新たに整備方針『地域拠点にふさわしい商業エリアの形成』を追加します。
建物の共同化や土地の高度利用を促進し、地域拠点に相応しい活気ある都市空間の形成、駅前から商店街へ賑わいが連続する商業エリアの形成を目指していきます。

② まちづくりルールの策定によって景観形成を推進することとし、『景観形成に向けたガイドラインづくり』を削除します。

2 まちづくりの方針

▶ 新たな整備方針は、以下のとおりです
【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**』

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』

変更後の新たな整備方針は、以下のとおりです。

2 まちづくりの方針

- ▶ 新たな整備方針は、以下のとおりです

【整備方針】

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』

ユニバーサルデザイン

- 『すべての人にやさ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』

土地利用

3 まちづくり構想図

- まちづくり構想図により目指すべきまちの将来像を示しています

【変更前】



13

まちづくり構想図では、地区を複数のゾーンに分類し、ゾーンごとに土地利用の方針を定めています。

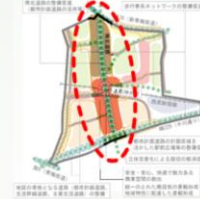
また、地区内の主要な道路等を歩行者のネットワークとして位置づけています。

今回は、土地利用の方針、構想の区域、歩行者系ネットワークなどについて変更を行います。

3 まちづくり構想図

【変更後】

【変更前】



- ▶ **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す
- ▶ **拠点性を高めるエリアを指定**
土地の高度利用を促進するエリアを指定します

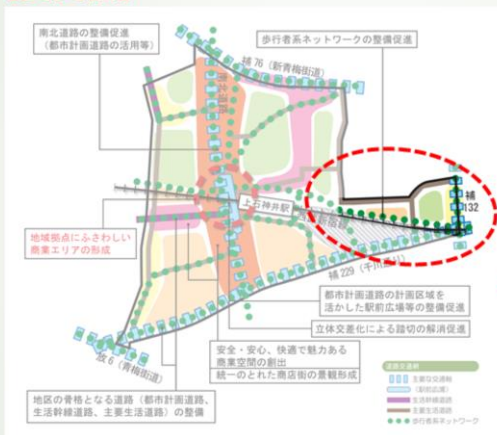
14

現在、南北道路の沿道は、駅の北側を『沿道環境ゾーン』とし、「中層の集合住宅や沿道型の便利施設の立地を促進する区域」としてしています。これについて、まちづくり協議会の意見やまちづくりのアンケート調査の結果等において、「商業を中心とした用途がふさわしい」との意見が多くみられることから、南北道路沿道の全域を商業集積ゾーンに変更します。

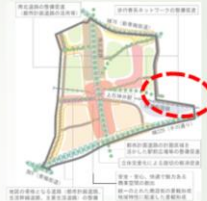
また、地域の拠点性を高めていくために、駅前に“地域拠点にふさわしい商業エリアの形成”を進める範囲を図に追加します。この変更と併せて、土地利用の方針にも“高度利用”に関する文言を追加します。

3 まちづくり構想図

【変更後】



【変更前】



➤ **区域の拡大**
側道等の整備に併せて、
今後まちづくりが必要と考えられる区域を追加します

15

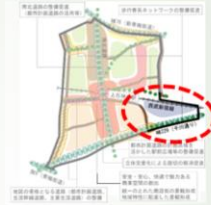
一部の区域を新たに構想の範囲に追加します。
これは、西武新宿線の連続立体交差化や整備が見込まれる側道等を踏まえ、当該エリアもまちづくりを進めていく必要があると考えられることから、新たに追加するものです。

3 まちづくり構想図

【変更後】



【変更前】



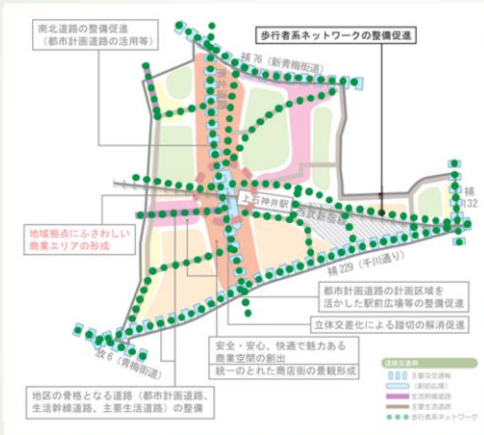
➤ **土地利用方針の変更**
車両留置施設跡地の新たな土地利用を視野に入れ、表現を変更します

16

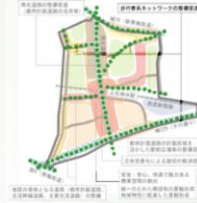
西武新宿線の連続立体交差化計画に伴い、車両留置施設が一部東側に拡大するものの、全体としては縮小されることが明らかになりました。今後、車両留置施設の再整備と併せて、跡地での新たな土地利用が見込まれることから、ゾーンの名称を『住商工共存ゾーン』から『鉄道施設・拠点機能創出ゾーン』に変更し、「拠点性・魅力の向上に寄与する新たな土地利用の誘導を促進する」こととします。

3 まちづくり構想図

【変更後】



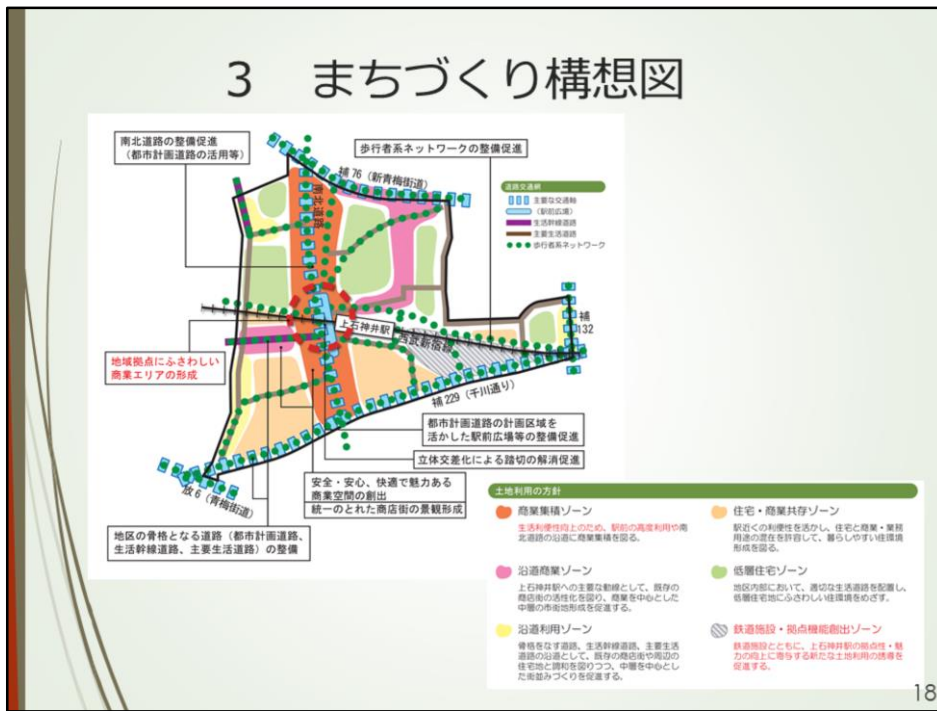
【変更前】



▶ **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す

北口大通り、西武新宿線の立体化と併せて整備が見込まれる側道、車両留地施設を南北に横断する道路などを、駅へのアクセスに重要な路線として歩行者系ネットワークに追加します。

3 まちづくり構想図



変更後のまちづくり構想図と土地利用の方針です。

このまちづくり構想図を本地区が目指すべきまちの将来像とし、引き続き具体的なまちづくりを進めていきます。

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に変更します

【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
- すべての人にやさしい歩行空間の確保
- 誰もが安心できる道路施設の整備
- みどりの保全と創造



19

現在の構想では、本項目を「整備プログラム」とし、重点基盤整備、基盤整備、面的整備の3項目で構成しています。

基盤整備の取組が具体化していることを踏まえ、今回の変更で、項目名を『整備プログラム』から『方針の実現に向けた取組』に変更し、構成についても、『重点基盤事業による整備』、『良好な市街地の形成』、『拠点性の向上』に見直します。

『重点基盤事業による整備』として、南北道路や西武新宿線の連続立体交差化計画等を掲げます。

これら事業の実施によって、先ほどお示した「まちづくりの方針」の7項目の実現を見込んでいます。

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す

【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・安心に歩ける歩行空間の整備



20

『良好な市街地の形成』としては、まちづくりのルールに基づく規制・誘導を進めることとします。
これによって、先ほどお示した「まちづくりの方針」の8項目の実現を見込んでいます。

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す

【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。

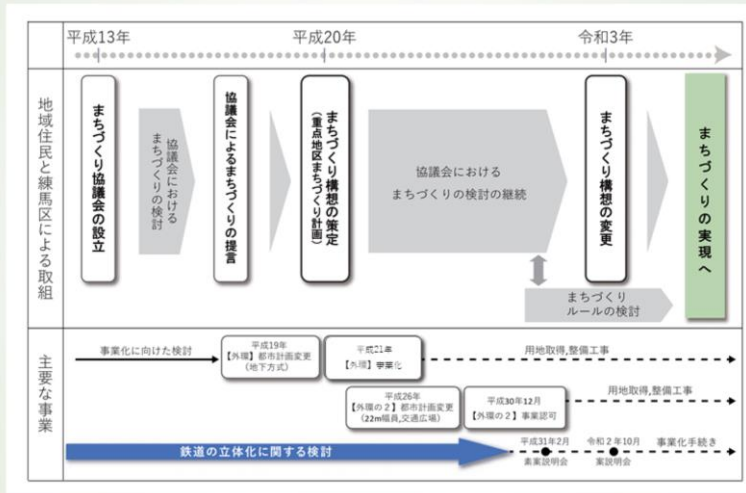
- 地域拠点にふさわしい商業エリアの形成
- 安全・安心、快適で魅力ある商業空間の創出
- 建物の建て替え・共同化、耐震・不燃化の促進
- みどりの保全と創造



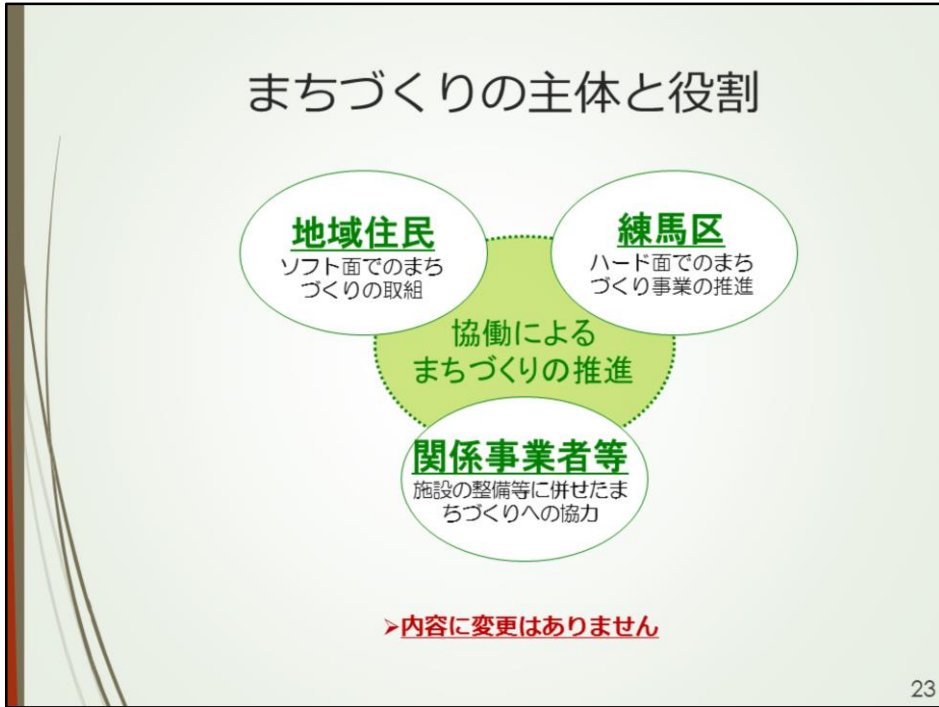
21

『拠点性の向上』としては、市街地再開発事業などの取組について掲げます。これによって、先ほどお示しした「まちづくりの方針」の4項目の実現を見込んでいます。

まちづくりの流れ



『構想の策定経緯』については、『まちづくりの流れ』と変更し、表現の簡略化を図ります。また、内容の時点修正を行います。



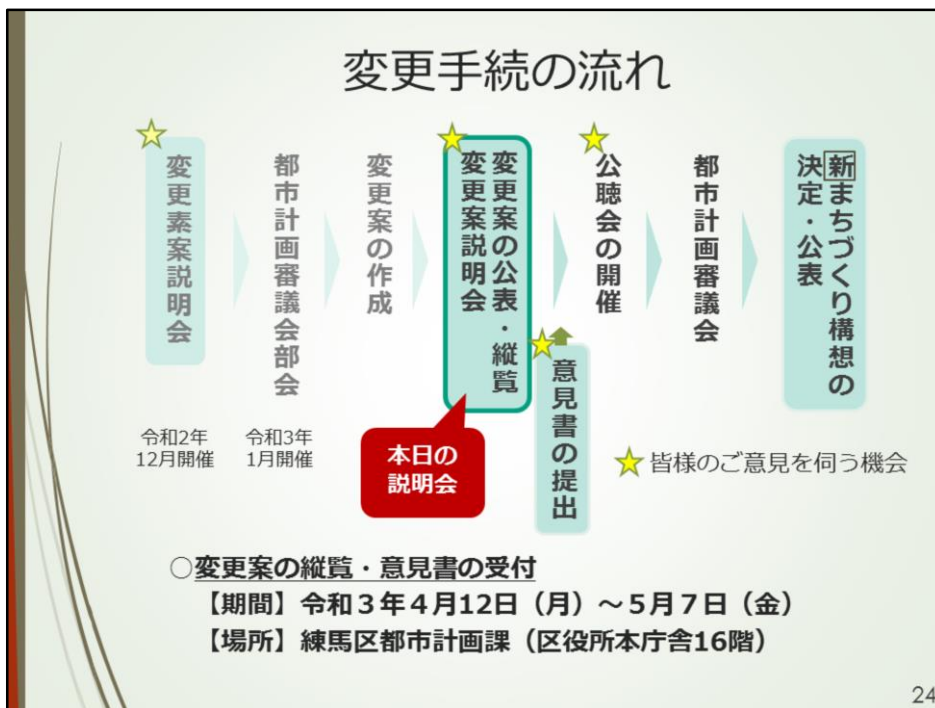
『まちづくりの主体と役割』については、内容の変更はありません。

練馬区は、公共施設の整備など、主にハード面を中心としたまちづくりを推進していきます。

関係事業者等には、所有・管理する施設の整備等に合わせたまちづくりへの協力を要請していきます。

地域住民の皆さまには、暮らしの安全・安心に関わる活動など、ソフト面でのまちづくりに取り組んでいただきたいと思います。

今後も、協働によるまちづくりの推進に取り組んでいきます。

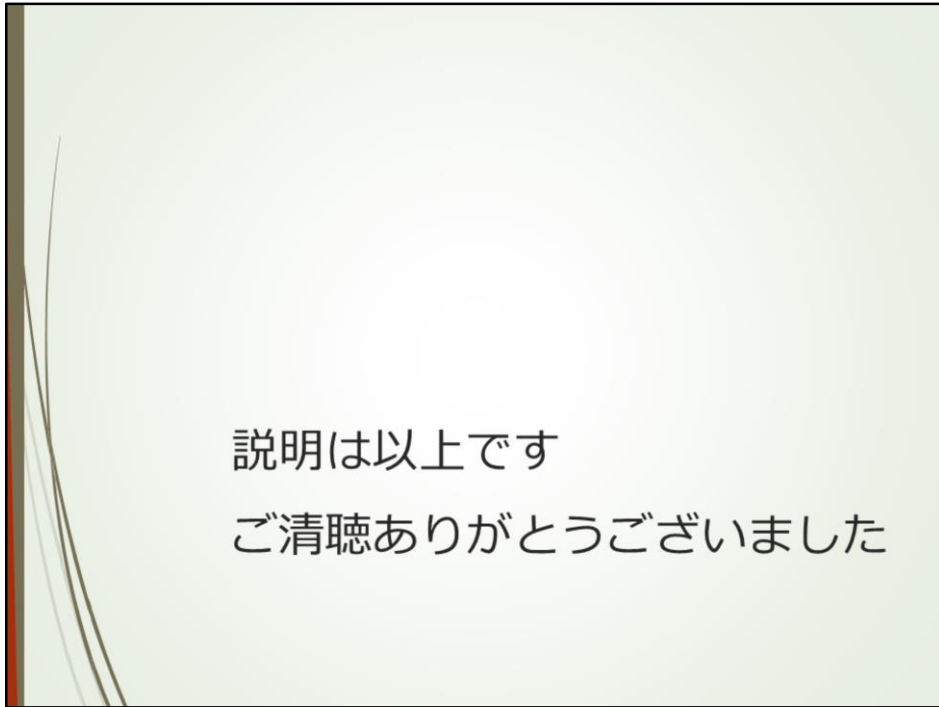


構想の変更は、練馬区まちづくり条例の規程に基づき手続を進めています。

4月12日（月）から5月7日（金）の間、区役所16階の都市計画課で変更案の縦覧と意見書の受付を行っています。ご意見のある方は意見書を提出することができます。また、公述の申出があった場合には、公聴会を開催します。

その後は、提出された意見書等の内容を踏まえた上で、都市計画審議会の意見を伺い、新たなまちづくり構想の決定・公表と進んでいきます。なお、計画の決定・公表は、本年6月頃を目指しています。

また、本構想の変更後も、練馬区では引き続き、まちづくりルールの策定など具体的な取組を進めていきます。



上石神井駅周辺地区まちづくり構想の変更案についての説明は以上です。

引き続き、地域住民のみなさんの意見を伺いながら、まちづくりを進めていきます。今後も練馬区のまちづくりにご協力をよろしくお願いいたします。