

北口駅前街区まちづくり ルールの検討内容

まちづくり勉強会における、これまでの将来イメージ等に関する意見交換を踏まえ、駅前にふさわしい北口駅前街区のまちづくりルールの検討案をご紹介します。

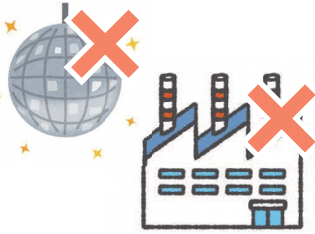
基本的な考え方

- ✓ 基盤整備をチャンスと捉え、まちの顔となる魅力ある商業空間を形成する
- ✓ 交通広場、石神井川、まちが連続する、歩きやすく賑わいある駅前を形成する

まちづくりルールの導入を検討しています（一部を抜粋）

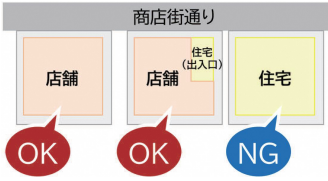
◆建物の種類①

駅前にそぐわない種類の建物を制限するため、工場や風俗営業などの建物が建てられないように制限することができるルール



◆建物の種類②

駅前の賑わいを形成するため、道路に面する1階への住宅、共同住宅等（駐車場を含む）が立地しないよう制限することができるルール



◆敷地の広さ

商業地と周辺の住宅地の調和を図っていくため、敷地の大きさの最低面積を定めることができるルール



◆道路からのセットバックと空間の活用

快適に買い物ができる商店街形成や、歩行者の安全性の確保のため、建築物の壁面を道路からセットバックし、工作物を制限することができるルール



補助230号線の事業概要および 用地取得・補償説明会を開催しました

都市計画道路補助230号線（青梅街道～新青梅街道間）は、令和6年3月に都市計画事業認可を受けて事業着手しました。

区では、令和6年6月28日、29日に関区民センターにて、事業概要および用地取得・補償に関する説明会を開催し、2日間で125名の方にご参加いただきました。

現在は沿道の皆様へ個別にご説明し、用地取得を進めています。

◆事業概要

青梅街道と新青梅街道をつなぎ、安全・快適に駅へアクセスできる道路を整備します。

路線名 東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第230号線

延長 914m 幅員 16m 施行者 練馬区

◆整備イメージ 整備例：補助132号線（石神井町3丁目付近）



※横断歩道などの交通安全施設や道路高さ等は、今後関係機関と協議のうえ決定します。

◆事業期間

令和6年3月6日～令和15年3月31日

都市計画事業認可（事業着手） → **現在 用地取得** → 整備工事 → 事業の完了

補助230号の事業に関する詳細は、区のホームページからご覧ください。



◆事業範囲



[発行]練馬区新宿線・外環沿線まちづくり課

第25号

武蔵関駅まちづくり ニュース

令和6(2024)年9月

武蔵関駅周辺地区のまちづくりの進捗をご紹介します

武蔵関駅周辺地区では西武新宿線の連続立体交差事業にあわせて様々なまちづくりが進んでいます。今回は、令和6年3月に事業認可を取得し、着手した各事業の事業期間とまちづくりルールの検討状況をご紹介します。

← 補助230号線の整備 （青梅街道～新青梅街道間）

6月に事業概要および用地取得・補償説明会を開催しました。詳細は4ページをご覧ください。

事業期間 令和6年3月6日～
令和15年3月31日

交通広場の整備 （区画街路第8号線）

事業期間 令和6年3月6日～
令和22年3月31日

→ 側道の整備 （鉄道附属街路、特殊街路）

事業期間 令和6年3月6日～
令和22年3月31日

西武鉄道新宿線 （井荻駅～西武柳沢駅間） 連続立体交差事業

事業期間 令和6年3月6日～
令和20年3月31日



連続立体交差事業、交通広場および側道については、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を行います。

まちづくりを検討する範囲

まちづくりを検討する範囲では、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進めています。

現在は、区で地区計画のもととなる案を作成しています。

北口駅前街区

武蔵関駅北口駅前街区まちづくり勉強会では、共同建替えの学習とともに駅前にふさわしいまちづくりを検討しています。

北口駅前街区のまちづくりルールの検討内容は、4ページをご覧ください。



補助135号線沿道地区

まちづくり協議会の補助135号線沿道まちづくりルール検討部会では、沿道にふさわしい街並みについて検討しています。

今年3月に行ったアンケート結果とまちづくりルールの内容の詳細は2～3ページをご覧ください。



お問合せ先 練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課 担当：山下・竹内・市川

176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号

EN-MACHI@city.nerima.tokyo.jp

03-5984-1058（直通）

FAX 03-5984-1226

第6弾 補助135号線沿道のまちづくりルールを検討しています

まちづくり協議会の補助135号線沿道まちづくりルール検討部会では、道路事業の進捗にあわせて沿道にふさわしい街並みについて検討しています。この度、地域の皆様へ街並みの将来イメージ（案）に関するアンケートを行い、その結果を踏まえて、沿道の基本的な考え方とまちづくりルールの方向性をとりまとめました。

補助135号線沿道まちづくりルール検討部会のこれまで

令和5年度	第1回	11/6 開催	・補助135号線の現状や計画概要 ・街並みの将来イメージ①
	第2回	2/15 開催	・街並みの将来イメージ② ・まちづくりルール①
	アンケート	3/14～3/31 実施	街並みの将来イメージ（案）に関するアンケート調査
令和6年度	第3回	5/14 開催	・アンケート調査の結果 ・まちづくりルール②
	第4回	7/9 開催	・まちづくりルールのとりまとめ

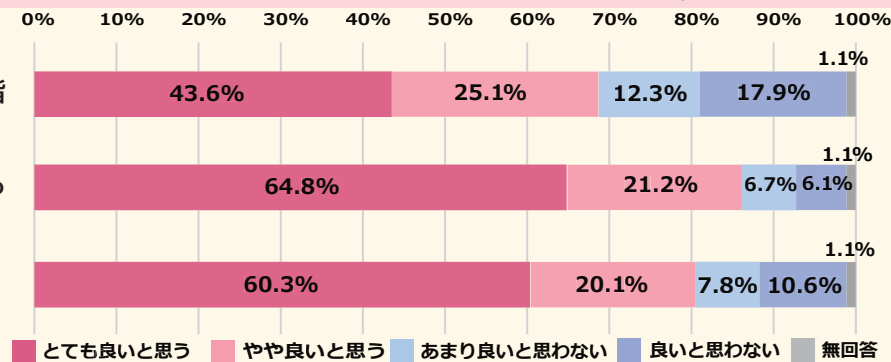
街並み将来イメージ（案）のアンケート結果

- ・令和6年3月発行のまちづくりニュース第24号にて、添付の返信用はがき または WEB での回答
- ・回答数：179件（郵送115件、Web64件）

アンケートへのご協力ありがとうございました！

回答結果

- Q1. 沿道に低層と中層の建物（最高5～6階程度）が調和しながら立地する街並み
- Q2. ゆとりある道路と燃えにくい建物による安全な街並み
- Q3. 住宅を中心に、生活サービス施設も立地する街並み



まちづくりルールに関するご意見を募集しています

- ◆募集テーマ
補助135号線沿道のまちづくりルールについて
- ◆必要事項
①お名前、②ご住所（丁目まで）
③ご意見を記載
- ◆提出方法
P4のお問合せ先へ、郵送、FAXまたは電子メール等でご提出
- ◆提出期限
令和6年9月27日（金）

主なご意見などのアンケート結果の詳細はHPをご覧ください



目標 低層や中層の住宅を中心とした安全で暮らしやすい街並み

～街並みの将来イメージ～

北側



南側



基本的な考え方

武蔵関駅周辺地区全体のまちづくりルールのうち住宅系の内容を基本としながら、補助135号線ならではの特徴を生かすことができる項目については独自の内容を検討しました。

- ✓ 今の住環境を尊重しながら、暮らしやすいまちにしてい
- ✓ 防災性を高めながらゆとりある道路空間の確保により安全な沿道を形成してい

武蔵関駅周辺地区として一体的なルールを検討する項目

武蔵関駅周辺地区の住宅地のルールを参考とし、以下の6つの項目について、意見交換を踏まえ、地区として一体的なルールの方向性をとりまとめました。

敷地の広さ

隣接する住宅間の間隔

ブロック塀等の制限 / 沿道緑化

建物のデザイン

雨水対策

みどり

沿道の施設のみどりを保全したい！
というご意見が多くあげられました

ニュース第23号

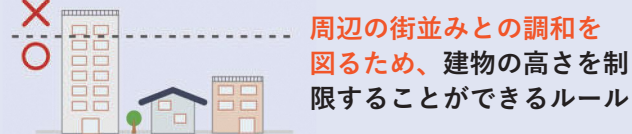


→詳細はまちづくりニュース第23号「第5弾 まちづくりルールを検討しています」の住 住宅地 の内容をご覧ください。

補助135号線沿道として特徴を出していく項目

補助135号線の将来イメージを誘導していくうえで特徴を出することができる以下の4項目については、意見交換を踏まえ、具体的なルールの方向性をとりまとめました。

建物の高さ



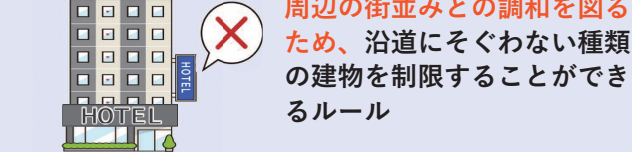
周辺の街並みとの調和を図るため、建物の高さを制限することができるルール

沿道としての高度利用を図りながらも、周辺の低層住宅との調和を図り、良好な住宅等を誘導するための建物の高さや階数を検討していきます。

主なご意見

- ・耐火・準耐火建築物を建築する際の建築コストを考慮し、高さを規制しすぎない方がよい。
- ・閑静な住宅地としての性格が強いため、建物は高くなくてよい。

建物の種類



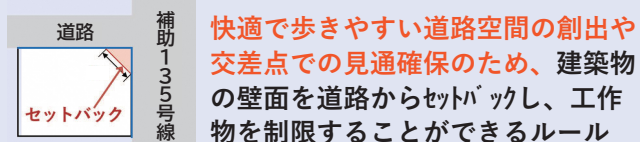
周辺の街並みとの調和を図るため、沿道にそぐわない種類の建物を制限することができるルール

周辺施設や住環境に調和しない建物の種類については制限を検討していきます。

主なご意見

- ・良好な住環境にふさわしくない施設（ホテル、コンテナ、自動車教習所、工場）は制限してほしい。
- ・コンビニやドラッグストア程度があったほうが魅力的だ。
- ・スーパー等は交通量や路上駐車が増えることが懸念される。

道路からの建物のセットバックと空間の活用



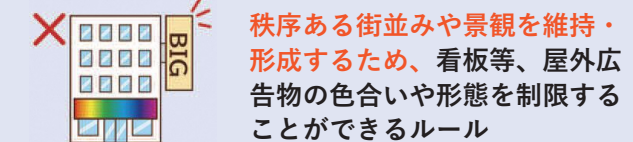
快適で歩きやすい道路空間の創出や交差点での見通確保のため、建築物の壁面を道路からセットバックし、工作物を制限することができるルール

見通しと交通安全のため、隅切りを確保していくことを検討していきます。

主なご意見

- ・道路整備により、歩道が設けられるのであれば、敷地内での歩道状セットバックは不要だろう。
- ・交通安全の視点で、隅切りがあった方がよい。

屋外広告物のデザイン



秩序ある街並みや景観を維持・形成するため、看板等、屋外広告物の色合いや形態を制限することができるルール

落ち着いたまち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していきます。

主なご意見

- ・現行の用途地域（第一種低層住宅専用地域、第一種中高層住宅専用地域）のルールに準じた規制を取り入れてほしい。
- ・災害時の落下等の安全面に配慮したい。