

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(武蔵関駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の南西部に位置し、西武鉄道新宿線武蔵関駅を中心とする地区であり、駅前に商店街が形成され、その周辺には良好な住宅地が広がっている。

地区内では、西武鉄道新宿線の連続立体交差事業や関連する側道及び東京都市計画道路区画街路練馬区画街路第8号線の整備、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）及び東京都市計画道路幹線街路補助線街路第135号線（以下「補助135号線」という。）の整備並びに石神井川河川改修事業が進められている。

「練馬区都市計画マスタープラン」では、本地区を生活拠点と位置付け、交通の利便性や安全性と、買物などの回遊性の向上を目指すこととしている。また「武蔵関駅周辺地区まちづくり構想」では、鉄道立体化にあわせた安全・快適な道路や駅周辺の整備の推進、駅前空間や地域資源を活かした賑わいづくり、石神井川のうるおいやみどりの豊かさが感じられゆとりある安全な住環境の形成を目指すこととしている。加えて、「東京都防災都市づくり推進計画」において、補助230号線は一般延焼遮断帯、補助135号線は主要延焼遮断帯にそれぞれ位置付けられている。

以上のことから、都市基盤整備に伴う駅周辺の回遊動線の整備とあわせて、土地の有効利用による商業機能の集積や歩いて楽しめる安全で快適な駅前空間の形成、補助230号線及び補助135号線の沿道にふさわしい生活利便施設と住宅施設が調和した中高層の土地利用の誘導及び沿道における延焼遮断帯の形成並びに石神井川等の自然環境を生かしたみどり豊かな街並みと安全で快適な住環境の形成を図るため、武蔵関駅周辺地区地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約12.1ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。