

■まちづくりの経緯

震災時に延焼被害のおそれのある
「木造住宅密集地域」を対象に
区内での検討を実施

桜台二丁目が
相対的に
危険度の高い地域

防災性の向上、安全快適なまちの実現を目指し、
桜台二丁目に桜台一丁目、三丁目および四丁目の一部を加えた地域
「桜台東部地区」にてまちづくりを検討

令和2年 まちづくりの検討を開始

令和4年 重点地区まちづくり計画の決定

令和5年 密集住宅市街地整備促進事業を活用した
まちづくりを開始

助成制度を活用した危険なブロック塀等の
撤去・狭あい道路等の拡幅整備に向けた
取組を開始

1 桜台東部地区の現状と課題

防災

● 建物・道路の状況

- ・木造・防火造の建物が全体の約6割
- ・敷地が細分化されている
⇒火災による延焼拡大のおそれ
- ・旧耐震基準の建物が存在
- ・4m未満の狭あい道路が多い
- ・倒壊の危険があるブロック塀が広く分布
⇒道路を塞ぐおそれ

● 消防活動困難区域

- ・6m道路が少ない
⇒「消防活動困難区域」が地区の中央に存在

住環境

● 閑静な住宅街

- ・静かで豊かな住環境
⇒住環境の維持・保全が必要

● 桜台駅前の状況

- ・駅前には老朽化が進んだ建物が点在
- ・人々が集える空間がない
⇒少しにぎわいに欠ける

● 歩行者空間

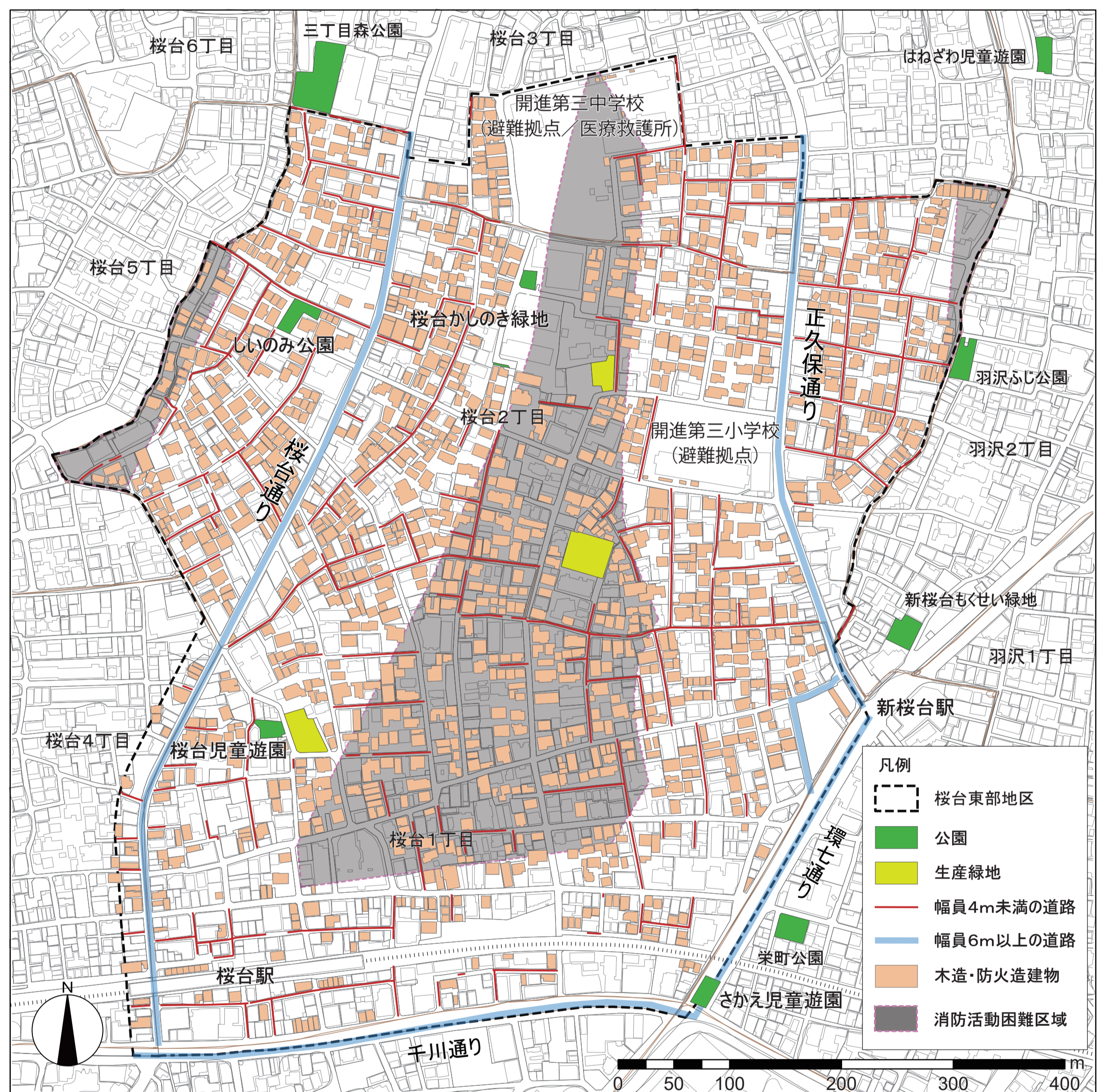
- ・道路や歩道の幅員が狭い
- ・歩行者、自転車、自動車が錯綜
⇒歩行者の安全性が懸念

公園・みどり

● 公園・みどりの状況

- ・地区の一人当たりの公園面積は約 $0.19 \text{ m}^2 / \text{人}$
⇒区全体の約 $2.88 \text{ m}^2 / \text{人}$ を大きく下回る
- ・みどりや農地が一部ある
⇒緑被率は練馬区内で比較的低い地域

● 桜台東部地区の範囲と課題図



■桜台東部地区の写真



2 桜台東部地区の目標

桜台東部地区の課題を解決するにあたり、3つの目標を設定しました。

1 災害に強い、安全・安心なまち

- 方針
- 防災上必要な道路の整備
 - 老朽化した木造住宅の改善
 - 危険なブロック塀等の撤去促進と防災設備の効果的な活用
 - 地域全体の防災意識の向上



2 誰もが集える、生活しやすい便利なまち

- 方針
- 住環境の保全
 - 安全に安心して歩ける歩行者空間の整備
 - 桜台らしい駅前空間の創出
 - 日常の安全・安心への取組



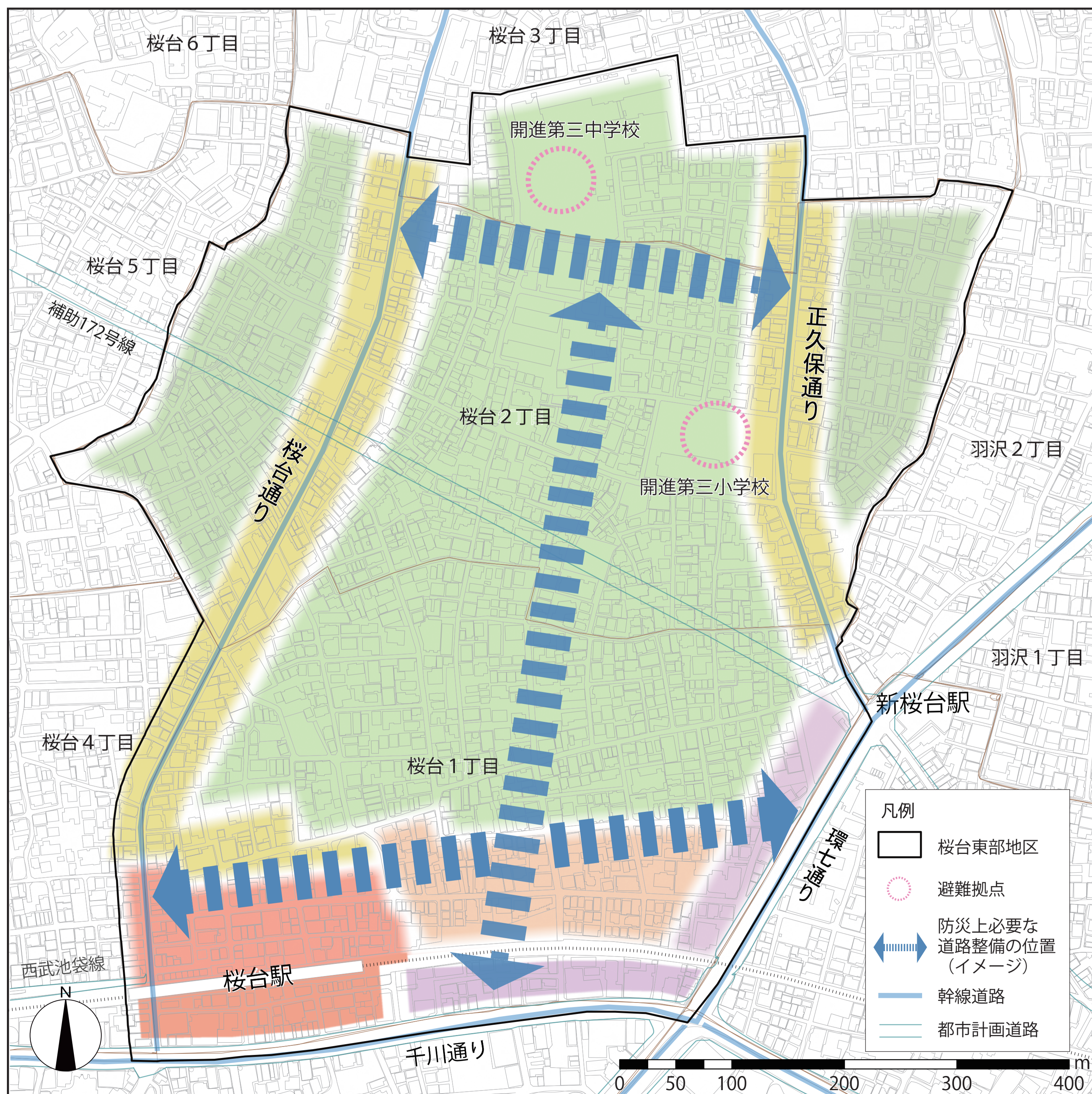
3 みどり豊かな、居心地のよいまち

- 方針
- 災害時にも役立つ憩いの場となる公園の整備
 - みどりの保全と創出



3 桜台東部地区のまちづくり計画図（土地利用方針図）

上記の3つの目標を達成するために地区内をゾーニングし、土地利用方針をまとめました。



桜台駅周辺ゾーン

桜台駅を中心としたにぎわいの創出や住宅と調和した桜台らしい魅力ある商店街を形成する。

住宅・商業共存ゾーン

住宅と商業用途が共存する利便性の高い中高層の市街地を形成する。

低層住宅ゾーン

現在の閑静な生活環境を保全するとともに、道路や公園などの都市基盤整備や不燃化の促進により、安全性の高い低層住宅地の形成を図る。

中低層市街地ゾーン

桜台通り・正久保通りの沿道周辺の住宅と調和した中低層の市街地を形成する。

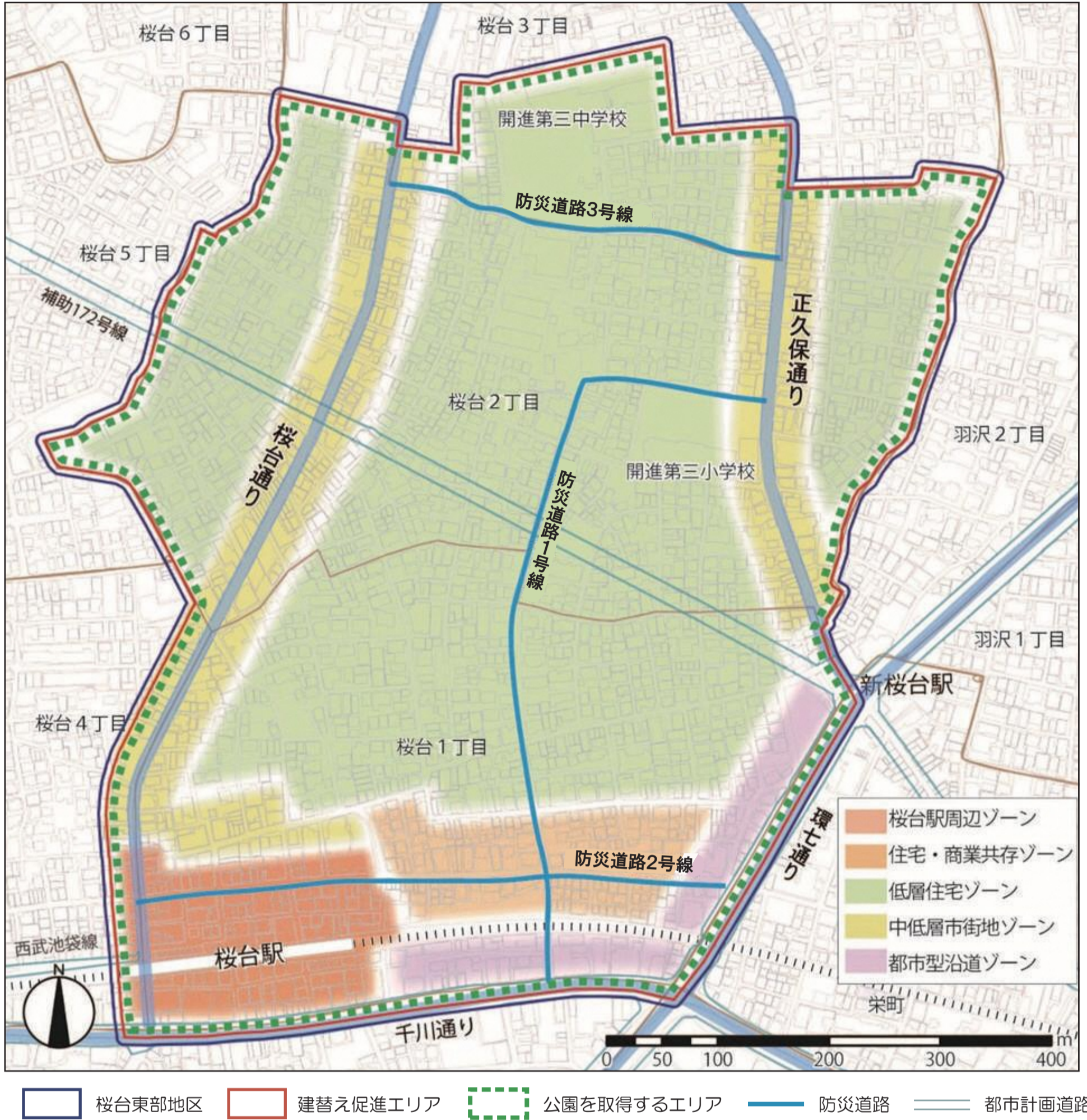
都市型沿道ゾーン

環七通り・千川通り沿道に延焼遮断機能をもつ市街地を形成する。

桜台東部地区のまちづくりの実施に向けた取組

「重点地区まちづくり計画」に示すまちの目標実現に向け、9つの取組を実施します。

桜台東部地区の計画図



重点地区まちづくり計画

桜台東部地区の目標

目標実現のためのまちづくりの方向性

◆9つの取組

- ① 防災道路整備
 - ② 公園等の整備
 - ③ 建築物の不燃化、耐震化、共同化の促進
 - ④ まちづくりルールづくり
 - ⑤ 危険なブロック塀等の撤去促進
 - ⑥ 狭あい道路の拡幅促進
 - ⑦ 駅前のまちづくり
 - ⑧ 防災設備の効果的な活用
 - ⑨ 日常の安全・安心および防災意識の向上に関する取組や啓発イベント
- すでに取組を進めているもの

2 桜台東部地区のまちづくりの取組

1 防災道路整備

円滑な消火・救援活動を行うために必要な幅員6mの防災道路の整備を推進

STEP 1

測量

STEP 2

建物等の調査
土地価格の評定

STEP 3

補償額の算定
⇒契約のための協議

STEP 4

契約締結
⇒支払い

拡幅整備する路線は、「桜台東部地区の計画図」の防災道路1～3号線

道路整備の事例（北町地区）



2 公園等の整備

公園等整備のための用地情報お待ちしております！

みどりを増やし地域の憩いの場を設けるとともに、まちの防災性を向上するため、防災機能を有した公園などの整備を推進

公園整備の事例（北町地区）



3 建築物の不燃化、耐震化、共同化の推進

令和6年度～
新設拡充

耐震化促進事業助成制度が
令和6年度から拡充！

建替え・耐震化助成等の支援により、古くなった建物の耐震化・不燃化建替を推進

無接道敷地や狭小な敷地があり、建替え困難な建物については、共同建替（隣接する複数の敷地と協力して建替える手法）等による建替えの検討と助成等で支援

昭和56年以前の住宅
▶助成率と上限額の拡充
昭和56年～平成12年の住宅
▶助成制度の新設



共同化の事例（江古田北部地区）



4 まちづくりのルールづくり

地区の特色を活かし、きめ細やかなまちづくりを進めるため、地区計画や新たな防火規制の導入を検討

地区計画

建物の建て方のきめ細かい「ルール」や道路、公園の配置を都市計画法に基づき定めます。

新たな防火規制

燃えにくい建物を増やし、地区全体の不燃性を向上させるための「ルール」を東京都建築安全条例に基づき定めます。

地区計画のイメージ



出典：東京都都市整備局 HP

まちの課題の例

街並みの魅力を向上したい

ゆとりある良好な住宅地を形成したい

地区計画によるルールの例

外壁や屋根の色彩の統一、広告看板の面積やデザインの制限を行い統一感のあるまち並みをつくる

外壁の後退距離や敷地面積の最低限度を決める

5 危険なブロック塀等の撤去促進

令和6年度～
拡充

震災時にはブロック塀等の倒壊により道路の閉塞の恐れや通行人がブロック塀等の下敷きとなる被害が懸念されます。

令和6年1～2月に実施した「防災まちづくりアンケート」を参考に、避難時に多くの人が行き通ると想定される路線等を選定し、助成制度を活用しながら、危険なブロック塀等の撤去を促進

危険なブロック塀を撤去した事例



撤去前



撤去後

6 狭あい道路の拡幅促進

令和6年度～
拡充

幅員4m未満の狭あい道路は、災害時には延焼の拡大、緊急車両の通行・避難を妨げるほか、平時には、日照や通風などの環境面やサービス車両の通行の進入が困難であるなどの課題を抱えています。

令和6年1～2月に実施した「防災まちづくりアンケート」を参考に、重点的に取り組む路線を選定し、助成制度を活用しながら、幅員4m道路やすみ切りの整備を促進

狭あい道路を拡幅整備した事例



拡幅前

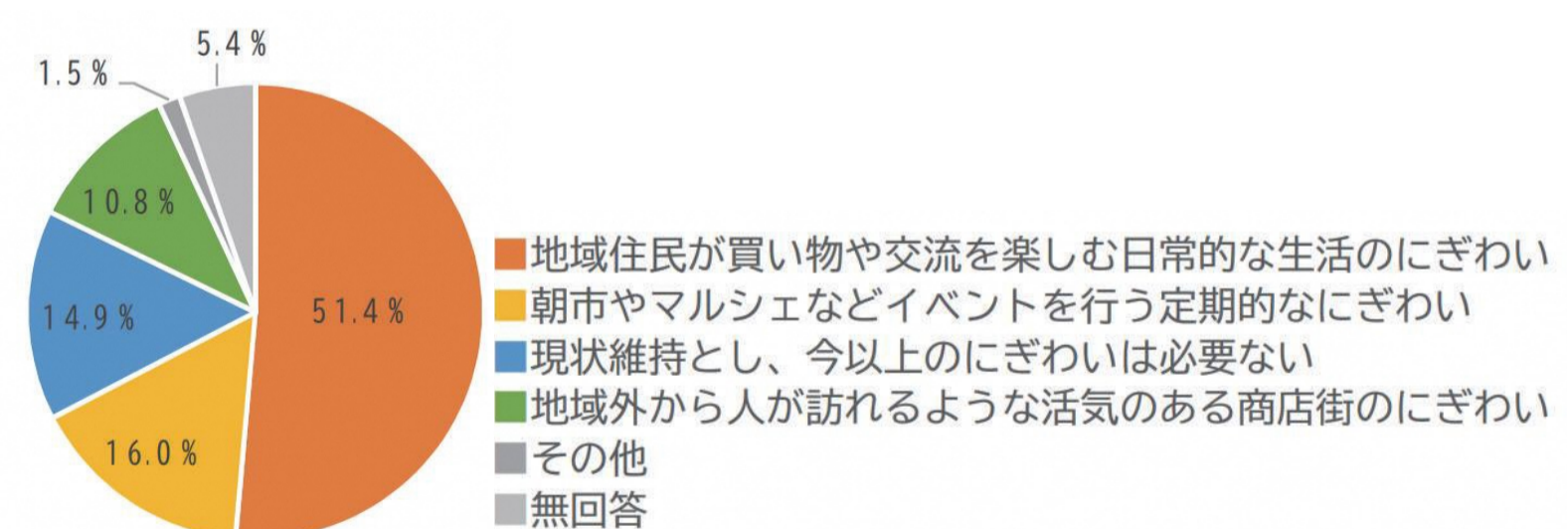


拡幅後

7 駅前のまちづくり

地域住民が買物や交流を楽しむ日常生活的な生活のにぎわいや憩いの場として、桜台駅前の整備を検討

桜台駅周辺はどのような「にぎわい」がふさわしいか



出典：まちづくり計画の作成に向けたアンケート調査（令和3年度）

8 防災設備の効果的な活用

令和6年度～
新設

令和6年度から、防災まちづくり事業実施地区内の木造住宅や避難行動要支援者への感震ブレイカーの無償貸与や取付支援を開始
また、区立施設やコンビニなどの街頭に消火用スタンドパイプを新設

9 日常の安全・安心および防災意識の向上に関する取組や啓発イベント

日常の安全・安心や防災に関する意識を高めることが重要です。

地域全体の防災意識の醸成を図るため、防災まちづくりに関する学習やイベント等を実施

様々な啓発イベント（他地区での事例）



起震車での地震体験



消防車両展示



防災用品の紹介

