

議	案	第	1	9	号
---	---	---	---	---	---

参	考	資	料
---	---	---	---

補助 233 号線沿道周辺地区

まちづくり提言

令和 3 年 7 月

補助 233 号線沿道周辺地区まちづくり協議会

目次

1. はじめに	1
2. まちづくり提言の対象区域	1
3. まちづくりの課題	2
4. まちづくりの目標と方針	4
5. まちづくりの実現に向けて	9
6. 今後のまちづくりの進め方	9

1. はじめに

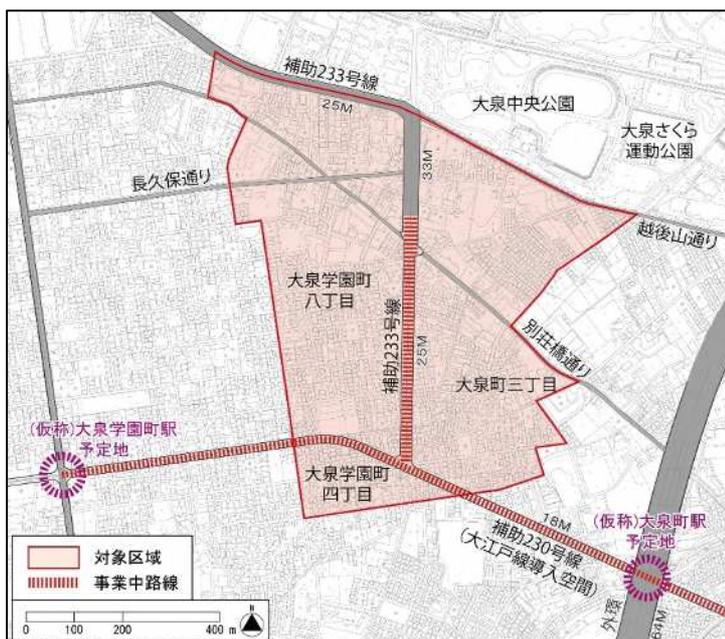
現在、大泉学園町四丁目、八丁目および大泉町三丁目の周辺では、東京都により補助 230 号線および補助 233 号線の整備が進められています。また、補助 230 号線は都営地下鉄大江戸線の延伸計画において光が丘駅から大泉学園町方面までの導入空間となっており、周辺には新駅の設置が予定されています。こうした将来の環境の変化を考慮しつつ、良好な街並みを実現していくためには、道路整備ならびに地下鉄延伸の前段階から沿道周辺のまちづくりを進めていく必要があります。

そこで当地区では、補助 233 号線および補助 230 号線の整備とあわせたまちづくりを検討していくにあたり、町会・自治会、商店会、関係団体の代表者および公募の住民から構成する「補助 233 号線沿道周辺地区まちづくり協議会」（以下「協議会」と称する。）を令和元年 7 月に設立しました。協議会では、まちの特性や課題を踏まえたうえで話し合いを重ね、「まちづくり提言」を作成しました。この「まちづくり提言」は、まちづくりの目標や方針を整理したものであり、地域の皆様の意向として、この提言で示したまちの実現に向けて練馬区に提案するものです。

2. まちづくり提言の対象区域

まちづくり提言の対象区域は下図に示す赤の網掛け部分約 47.9ha を基本とします。補助 233 号線および補助 230 号線の整備とあわせ、まちづくりを推進していく範囲を対象区域としています。

基本とする対象区域は大泉学園町八丁目の全部、大泉学園町四丁目および大泉町三丁目の一部です。



都市計画道路事業中路線

都市計画道路補助 233 号線〔東京都施行〕
計画幅員 25m、事業延長 約 500m

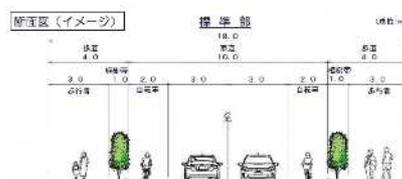
【標準横断面（イメージ）】



出典：東京都資料

都市計画道路補助 230 号線〔東京都施行〕
計画幅員 18m、事業延長 約 380m

(対象区域内)



出典：東京都資料

3. まちづくりの課題

まちづくりの検討を進めていくためには、まちの現状を把握し、解決すべき課題を共有することが重要です。そこで、協議会では、以下のとおり地域の課題を整理しました。

(1) 土地利用の課題

- ・都市計画道路の整備とあわせて、まちの利便性向上のためになる土地利用が望まれます。
- ・都市計画道路の整備にあたっては、良好な街並みの形成が必要です。
- ・住まいの近くで日常的に買い物できる店舗等が不足していることから、特に車の運転ができない高齢者が不便に感じています。
- ・都市計画道路の整備や大江戸線の延伸に伴い、子育て世代を主とした新たな住民の転入が見込まれるほか、今後も更なる高齢化が予想されるため、子育て・福祉・医療サービスのニーズへの対応が課題です。
- ・新型コロナウイルス感染拡大により過密の回避行動から働き方が変化してきており、住宅地において新たな昼間人口層が増えてきています。職住近接のニーズへの対応が課題です。

(2) 防災・防犯の課題

- ・消防車が進入しにくい幅員の狭い道路により、円滑な消火活動に支障をきたす恐れがあります。
- ・災害時の避難経路を確保するために、行き止まり道路の解消が望まれます。
- ・地震時におけるブロック塀の倒壊が懸念されています。
- ・低層住宅地において、災害時における燃え広がりをとめることが課題です。
- ・大雨や集中豪雨により道路が冠水することへの対策が求められています。
- ・防犯の観点から、まちの死角や暗がりへの対策が必要です。
- ・空き家が増加することで、生活環境や治安の悪化が懸念されます。



ブロック塀（事例）

(3) 道路・交通の課題

- ・地区の北東部において、幅員 4m 未満の道路が多くみられます。円滑な交通の流れや、災害時における安全な避難経路を確保するためにも道路の改善が望まれます。
- ・都市計画道路の整備にあたっては、交差点整備における安全性の確保、特に通学路においては児童などの歩行者が安心して横断できるような環境づくりが重要です。
- ・住宅地内における、通過交通の流入、自動車のスピードの出しすぎなどが問題です。
- ・住宅地内には隅切りがなく見通しが悪い交差点が点在しており、出会い頭による衝突事故の危険性があります。
- ・都市計画道路の整備や将来的な新駅開業時期とあわせた、バスの経路や運行本数の見直し等により、利便性の向上が望まれます。
- ・現状において、大泉学園駅や和光市駅方面へのバス交通の利便性向上が求められています。
- ・都市計画道路の整備により、町会などの社会的圏域の分断が懸念されます。



スピードが出やすい住宅地内の道路
(幅員 5.5m の一方通行道路)

(4) みどり・公園の課題

- ・地区内の南西部において、公園が不足しています。
- ・農地や、みどり豊かでゆとりのある良好な住環境を保全し、維持していくことが課題です。
- ・補助 233 号線のケヤキ並木を、地域のシンボル、景観資源として積極的に活用することが望まれます。一方で、住民の自主的な落ち葉の管理が負担になっています。



住宅地のみどり
(大泉学園町八丁目地内)

(5) 住環境・コミュニティの課題

- ・長い歴史のなかで育まれた住宅地のブランド性を活用していくことが重要です。
- ・商店街のイベントやお祭りなど地域が大切にしている行事に、区民や町会・商店会などが積極的に参加することや、次世代への伝承などが課題です。
- ・ゴミ置き場において、カラスによるゴミの散らかしが多くみられます。

4. まちづくりの目標と方針

まちづくりの課題を踏まえ、まちづくりの目標を設定しました。また、これら目標を実現するため、課題に対応したまちづくりの方針を整理しました。

(1) まちづくりの目標

- 幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導による生活利便性の向上
- みどり豊かで閑静な住環境の維持
- 災害に強いまちの形成
- 安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成
- みどり資源の活用と新たな公園の整備

(2) まちづくりの方針

都市計画道路の整備や大江戸線が延伸されることにより、人や車の移動がしやすくなり、より住みよいまちになると考えられます。このようなまちの変化を踏まえ、都市計画道路沿道にふさわしい土地利用、住宅地内の安全性の向上、災害に強いまちづくりを目指します。

1) 土地利用の方針

≪補助 233・230 号線沿道地区≫

■生活利便性の向上とともに、周辺住宅地と調和した街並みを形成する地区

- ・暮らしや仕事のサポート機能が住まいの近くにあってほしいという地域ニーズに対応した商業・業務施設や生活サービス施設の適度な立地を目指します。
- ・周辺住宅地と調和した良好な街並みの形成を図るため、まちづくりルールなどの作成の検討を住民と区の協力のもと推進します。

≪長久保通り沿道地区≫

■身近な生活を支える店舗や中層住宅を中心とした街並みを形成する地区

- ・大泉学園通りから続く既存の商店街を活かした、生鮮品や日用品などの買い物ができる店舗や中層住宅を中心とした街並みの形成を目指します。

≪越後山通り・別荘橋通り沿道地区≫

■既存の低中層住宅と店舗等が調和した街並みを形成する地区

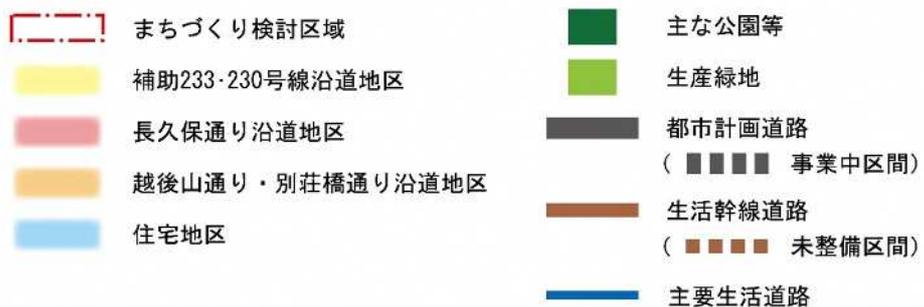
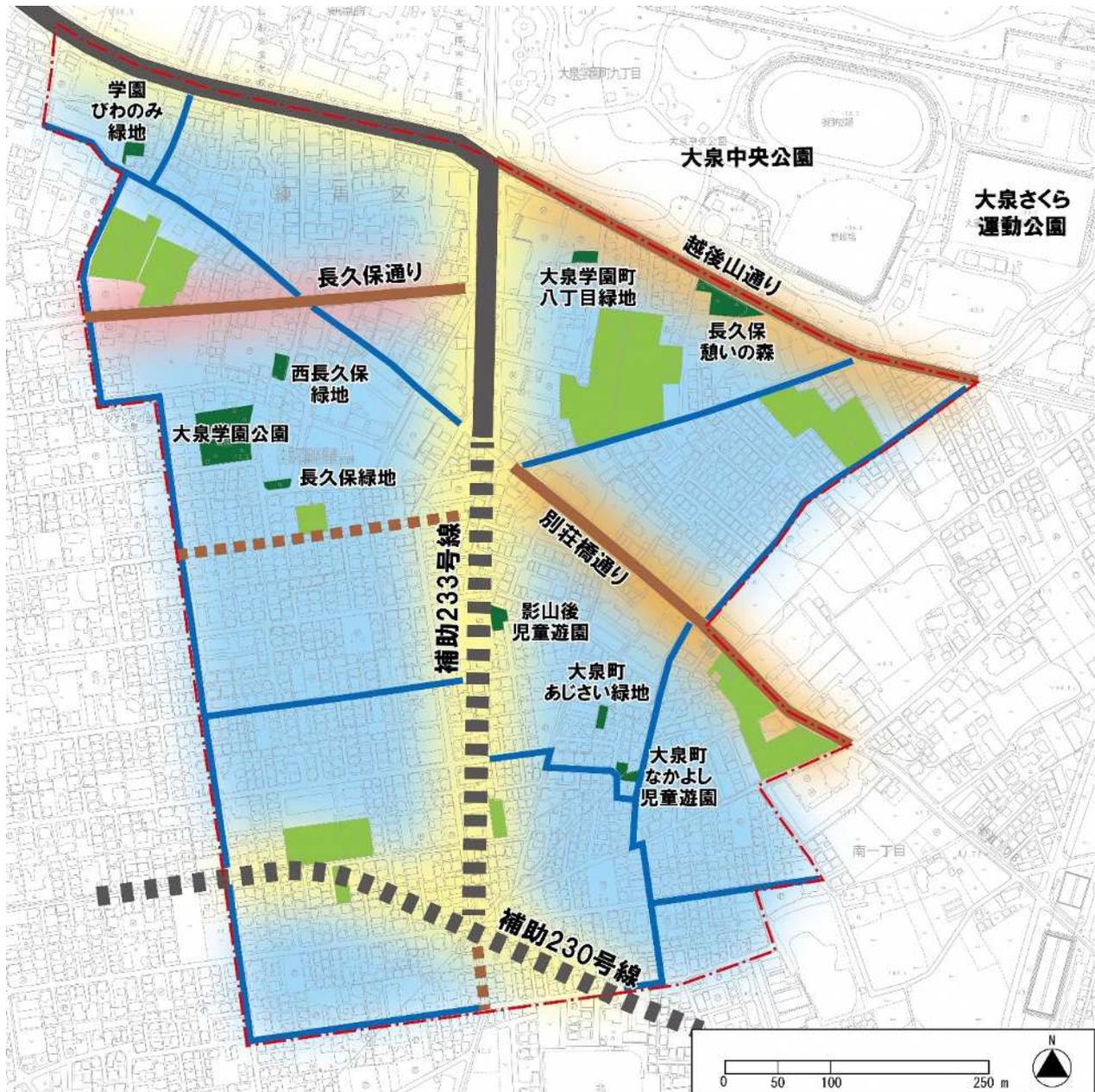
- ・越後山通りや別荘橋通り沿道における、現在の低中層住宅を中心とした街並みの維持と、地域の人々が憩えるような店舗等の立地や空間の確保を目指します。

《住宅地区》

■ 静かでみどり豊かなゆとりある良好な低層の住環境を形成する地区

- ・ 地域で培われてきたみどり豊かな敷地と統一感のある街並みに配慮した良好な低層住宅地の保全を目指します。

■ 土地利用の方針図



2) 防災・防犯の方針

【防災まちづくりの推進】

- ・消防車の消火活動が円滑にできる道路整備が必要です。
- ・通り抜けができない道路の解消により、災害時の2方向避難経路の確保を住民と区の協力のもと目指します。
- ・地震時の倒壊したブロック塀等による避難路の閉塞を防ぐため、ブロック塀等の撤去を推進します。
- ・補助233号線の整備にあわせて、沿道の建物の不燃化を推進します。
- ・大雨や集中豪雨時の冠水対策が必要です。

【防犯対策の推進】

- ・見回り等の防災・防犯活動の継続および防災・防犯意識の啓発活動を住民と区の協力のもと推進します。
- ・街路灯の適切な設置や明るい照明器具への交換等により、夜間の安全性の確保と防犯性の向上を目指します。
- ・空き家の活用方法の検討を住民と区の協力のもと推進します。



防災まち歩き（事例）

3) 道路・交通の方針

【補助233号線・補助230号線の整備を事業者である東京都とともに推進】

- ・都市計画道路の整備に伴う地域の分断の抑制と道路を横断する歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、横断歩道や信号機の適切な配置が必要です。
- ・都市計画道路の整備に伴い、新たに発生する既存道路との交差点における、安全対策が必要です。

【安全で快適に暮らせるまちづくりの推進】

- ・都市計画道路の整備に伴う住宅地内での通過交通の抑制等により、歩行者や自転車利用者の安全性の向上を目指します。
- ・見通しが悪い交差点の解消や幅員の狭い道路の改善により、安全・安心に通行できる道路環境の形成を住民と区の協力のもと推進します。
- ・現状のバス交通、および都市計画道路の整備や大江戸線延伸に伴うバスの経路や運行本数の見直し等による将来的なバス交通の利便性向上に向けた検討が必要です。



見通しの悪い交差点における
隅切りの整備（事例）

4) みどり・公園の方針

【公園整備の推進とみどり資源の活用・保全】

- ・地区の南西部における、新たな公園整備が必要です。
- ・公園や緑地、生産緑地などをはじめとするオープンスペースやみどりの活用と保全を住民と区の協力のもと推進します。
- ・風致地区を活かした、個別の敷地における緑化を住民と区の協力のもと推進します。
- ・補助 233 号線のケヤキ並木を地域のシンボルとした保全と、事業中区間における広幅員を活かしたシンボリックな整備が必要です。
- ・補助 233 号線のケヤキ並木や近隣の公園等からの落ち葉対策などについて、管理方法の検討を住民と区の協力のもと推進します。



地区内の生産緑地



補助 233 号線のケヤキ並木

5) 住環境・コミュニティの方針

- ・多様な世帯が快適に住める住宅の供給を目指すとともに、住宅地としてのブランドを活かし、地域内外へ向けたまちの魅力の発信を住民と区の協力のもと推進します。
- ・地域の行事の継続や新たな住民も含めたコミュニティの活性化を推進します。
- ・都市計画道路の広幅員な歩道や沿道を活用したイベント等の可能性の検討を住民と区の協力のもと推進します。
- ・ゴミ置き場におけるカラス対策の検討を住民と区の協力のもと推進します。



補助 233 号線の広い歩道



町会・自治会活動紹介チラシ
(練馬区町会連合会)

～ まちづくりに関わる意見・アイデア ～

1) 土地利用

- ・建物のエントランスに、カフェなどが併設された子供と大人が利用できる開放的なフリースペースがある施設がほしい。
- ・共働きやリモートワークが増加しているなかで、住まいの近くで働く場（カフェ、コワーキングスペース、シェアオフィスなど）があると良い。

2) 防災・防犯

- ・消防車が通れない道があるため、新しくつくる補助 233 号線には消火栓や貯水槽を設置した方が良い。
- ・大江戸線の新駅整備に伴い、人通りが増えることが予測されるため、防犯カメラを増設して防犯対策を強化したい。

3) 道路・交通

- ・速度を上げて自動車が行く道路では、電柱が自転車利用者や歩行者の通行の支障となっていることから、安全に通行できるようにしたい。
- ・自転車の安全で適正な利用により、事故のないまちにしたい。
- ・住宅地内の道路は、基本的には住民のみの利用とし、通過交通が入らないようにしたい。
- ・雨上がりのマンホールやグレーチングの上は滑りやすく危険なため、アスファルト加工のマンホールの設置などを検討してほしい。

4) みどり・公園

- ・補助 233 号線の用地買収で発生する残地に季節を感じられる植栽を植え、既存のケヤキ並木と大泉中央公園のサクラとあわせたみどりの回廊を形成したい。
- ・敷地内の緑を維持するには、手間と費用がかかるため、区の助成がほしい。

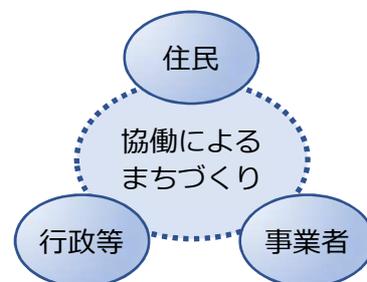
5) 住環境・コミュニティ

- ・現在、地域で行っているイベントを、補助 233 号線の開通に合わせて、道路や沿道を活用して行うことも考えられる。
- ・大泉中央公園など大きい公園を利用する人のために、補助 233 号線沿道にキッチンカーなどが出店できると良い。

5. まちづくりの実現に向けて

このまちづくりを実現するためには、東京都による補助 233 号線及び補助 230 号線の整備、都営地下鉄大江戸線の延伸などの早期実現が不可欠です。そして、より住みよいまちにするためには、できることは地域で行う必要があるほか、民間企業等による生活利便施設の立地が求められます。また、練馬区には、地域住民の行う取り組みへの支援や、関係事業者に対し施設整備に関する要請と協力が望まれます。

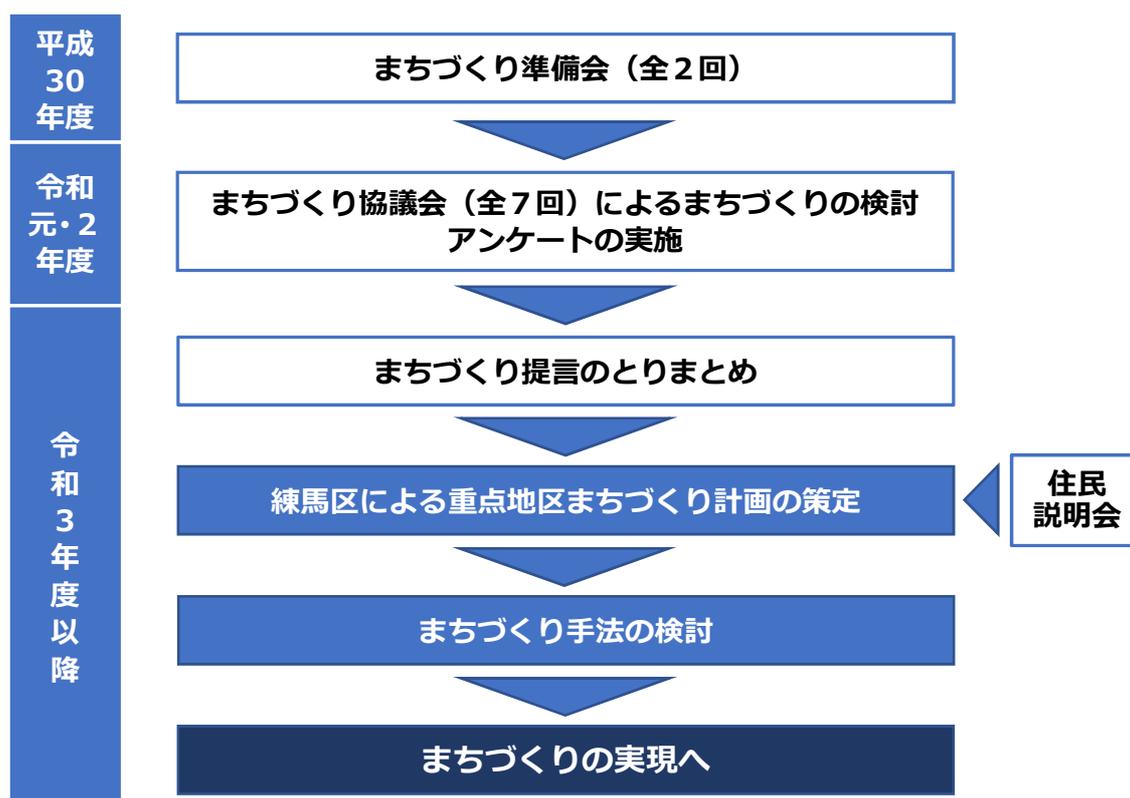
このため今後は、具体のまちづくりの推進に向け、住民・事業者・行政等の多様な主体が協働して、まちづくりを進めていくことが重要と考えます。



6. 今後のまちづくりの進め方

協議会では、まちづくりの目標や方針を整理し、その実現に向けて「まちづくり提言」をまとめました。今後、練馬区が、本提言を受けて、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」を、地域の皆様からのご意見をききながら、策定していくことになります。

引き続き協議会では、まちづくりの具体的な手法の検討を進め、住民・事業者・行政等と協力しながら、まちづくりの実現に向けて取り組んでいきます。



参考資料

■まちづくり協議会開催の経緯

令和 元年度	第1回 7月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会の活動目標と討議の進め方 ・協議会の運営方針、会長の選任 ・グループ討議
	第2回 9月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査の結果について ・まちづくりの課題の確認 ・グループ討議
	第3回 10月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・補助233号線・230号線沿道、長久保通り沿道の将来像の確認 ・グループ討議
令和 2年度	第4回 8月6日	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの振り返り ・まちづくりの基本的な考え方（案）の確認 ・全体討議
	第5回 9月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・今後のまちづくり協議会の進め方 ・グループ討議
	第6回 12月10日	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの基本的な考え方（案）の確認 ・まちづくりの課題の確認 ・グループ討議
令和 3年度	第7回 7月6日	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり提言（案）の確認、まちづくり提言を区へ提出
	第8回 11月8日	<ul style="list-style-type: none"> ・重点地区まちづくり計画素案（たたき台）の確認 ・アンケート調査について
	第9回 1月28日～ 2月7日	<p>< 書面開催（DVD配布） ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点地区まちづくり計画素案（たたき台）【道路ネットワーク】について
令和 4年度	第10回 6月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査結果について ・重点地区まちづくり計画（素案）について

■まちづくり協議会の構成

区分	人数
大泉学園町長栄会	2
大泉学園町長久保町会	2
大泉学園町東町会	1
大泉北泉町会	3
大泉学園町商店会	2
北大泉商栄会	1
学園会	1
大泉桜学園連絡会 PTA	1
大泉町福祉園	1
公募委員	4
計	18