

議 案 第 1 9 号

説 明 資 料 ①

令 和 4 年 1 0 月 2 0 日
第 1 回まちづくり・提案担当部会

重点地区まちづくり計画の原案について（補助233号線沿道地区）

1 概要

補助233号線沿道地区では、都営地下鉄大江戸線の導入空間となる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。）と補助230号線に接続する東京都市計画道路幹線街路補助線街路第233号線（以下「補助233号線」という。）の整備が、東京都により進められている。

練馬区都市計画マスタープランでは、補助233号線沿道は、周囲と調和のとれた建物の中層化を目指すとし、補助230号線沿道は、まちの利便性の向上や沿道市街地の形成に取り組むとしている。

また、東京都防災都市づくり推進計画では、補助233号線および補助230号線沿道の一部は一般延焼遮断帯に位置付けられている。

補助233号線等の整備に伴い、土地利用の変化が見込まれ、適切な土地利用の誘導が必要となることから、区は、道路の整備にあわせて、一体的かつ総合的にまちづくりを進めるため、練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号）第40条に基づく「重点地区まちづくり計画」を策定する。

2 対象区域

練馬区大泉町三丁目、大泉学園町四丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目の各地内 約47.9ha

3 重点地区まちづくり計画の名称

補助233号線沿道地区重点地区まちづくり計画

4 議案

議案第19号 重点地区まちづくり計画の原案について〔補助233号線沿道地区〕

- | | |
|--|----------|
| (1) 重点地区まちづくり計画の原案の理由書 | P 3 |
| (2) 区域図 | P 4 |
| (3) 補助233号線沿道地区重点地区まちづくり計画（原案） | P 5～P 19 |
| (4) 補助233号線沿道地区重点地区まちづくり計画（原案）【概要版】
（説明資料②） | 別添 |

5 添付資料

- | | |
|--------------------------------|------|
| (1) 重点地区まちづくり計画の手の流れ | P 21 |
| (2) 現地航空写真 | P 22 |
| (3) 現況写真 | P 23 |
| (4) 補助233号線沿道周辺地区まちづくり提言（参考資料） | 別添 |

6 これまでの経緯および今後の予定

平成30年12月	まちづくり準備会の開催（計2回）
～平成31年1月	
平成31年2月	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定
令和元年6月～7月	まちづくりの検討に向けたアンケートを実施
7月	まちづくり協議会（計10回）
令和3年7月	まちづくり協議会から区へまちづくり提言の提出
令和4年3月	重点地区まちづくり計画（たたき台）のアンケートを実施
令和4年7月	重点地区まちづくり計画の素案作成
令和4年8月	重点地区まちづくり計画の素案説明会（計2回）
令和4年10月20日	練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取
12月	練馬区都市計画審議会へ案報告
令和5年1月～2月	重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、意見書 公述の申出受付、重点地区まちづくり計画の案説明会の開催
2月	重点地区まちづくり計画の案に係る公聴会 （公述の申出があった場合）
3月	練馬区都市計画審議会の意見聴取
4月	重点地区まちづくり計画の決定、公表

重点地区まちづくり計画の原案の理由書

1 重点地区まちづくり計画の名称

補助233号線沿道地区重点地区まちづくり計画

2 理由

補助233号線沿道地区では、都営地下鉄大江戸線の導入空間となる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。）と補助230号線に接続する東京都市計画道路幹線街路補助線街路第233号線（以下「補助233号線」という。）の整備が、東京都により進められている。

練馬区都市計画マスタープランでは、補助233号線沿道は、周囲と調和のとれた建物の中層化を目指すとし、補助230号線沿道は、まちの利便性の向上や沿道市街地の形成に取り組み、道路整備の進捗にあわせてまちづくりを進めるとしている。

また、東京都防災都市づくり推進計画では、補助233号線および補助230号線沿道の一部は一般延焼遮断帯に位置付けられている。

補助233号線等の整備に伴い、土地利用の変化が見込まれ、適切な土地利用の誘導が必要となることから、区は、道路の整備にあわせて、一体的かつ総合的にまちづくりを進めるため、平成31年2月に、本地区を練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号。以下「条例」という。）第42条に規定する「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定した。

令和元年7月には、地区住民等による補助233号線沿道周辺地区まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）が発足し、本地区のまちづくりの検討を進めてきた。

令和4年7月には、まちづくり協議会が作成した「補助233号線沿道周辺地区まちづくり提言」を踏まえ、区は「重点地区まちづくり計画」の素案を作成し、同年8月に素案説明会を開催して、地域の意見を聴取した。

この度、これまでの経緯を踏まえて、「重点地区まちづくり計画」の原案を作成したものである。

今後は、条例の手続を経て「重点地区まちづくり計画」を策定する。

補助 233 号線沿道地区

重点地区まちづくり計画（原案）

令和4年9月

練馬区

目次

1.はじめに	1
2.本計画の位置付け	1
3.本計画の対象区域	2
4.まちづくりの目標	3
5.まちづくりの課題と方針	3
6.まちづくりの実現に向けて	11
7.まちづくりの進め方	13

1. はじめに

補助 233 号線沿道地区である、大泉町三丁目、大泉学園町四丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目の周辺では、大江戸線の導入空間となる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。）と補助 230 号線に接続する東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 233 号線（以下「補助 233 号線」という。）の整備が東京都により進められています。補助 233 号線等の整備に伴い、土地利用の変化が見込まれるため、適切な土地利用の誘導が必要です。

練馬区都市計画マスタープランでは、補助 233 号線沿道においては、周囲と調和のとれた建物の中層化を目指すとし、補助 230 号線沿道においては、まちの利便性の向上や沿道市街地の形成に取り組み、道路整備の進捗にあわせて、一体的かつ総合的にまちづくりを進めるとしています。

また、東京都防災都市づくり推進計画では、補助 233 号線および補助 230 号線沿道の一部は一般延焼遮断帯に位置付けられています。

こうした背景を受け、令和元年度に、補助 233 号線沿道のまちづくりを進めていくため、町会、自治会、商店会、関係者団体の推薦者および公募の住民の方々による「補助 233 号線沿道周辺地区まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）が設立されました。協議会においては、まちの課題や将来像等の話し合いを重ね、まちづくりの方針等を取りまとめた「補助 233 号線沿道周辺地区まちづくり提言」を作成し、令和 3 年 7 月に区へ提出していただきました。

そこで、区では、協議会やアンケート調査等による地区の皆様の意向を踏まえ、「補助 233 号線沿道地区重点地区まちづくり計画」（以下「本計画」という。）を作成しました。

2. 本計画の位置付け

本計画は、練馬区まちづくり条例の規定に基づき定める計画であり、今後、具体的なまちづくりに取り組む際のまちづくりの方針を示すものです。これにより、土地・建物等に新たな権利制限が加わるものではありません。



協議会の様子



まちづくりの検討過程

3. 本計画の対象区域

本計画の対象区域は下図の赤色部分約 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て、一体的かつ総合的な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。

【本計画の基本となる対象町丁目】

- 大泉町三丁目の一部
- 大泉学園町四丁目の一部
- 大泉学園町七丁目の一部
- 大泉学園町八丁目の全部



補助 233 号線整備済み区間（大泉学園町八丁目）

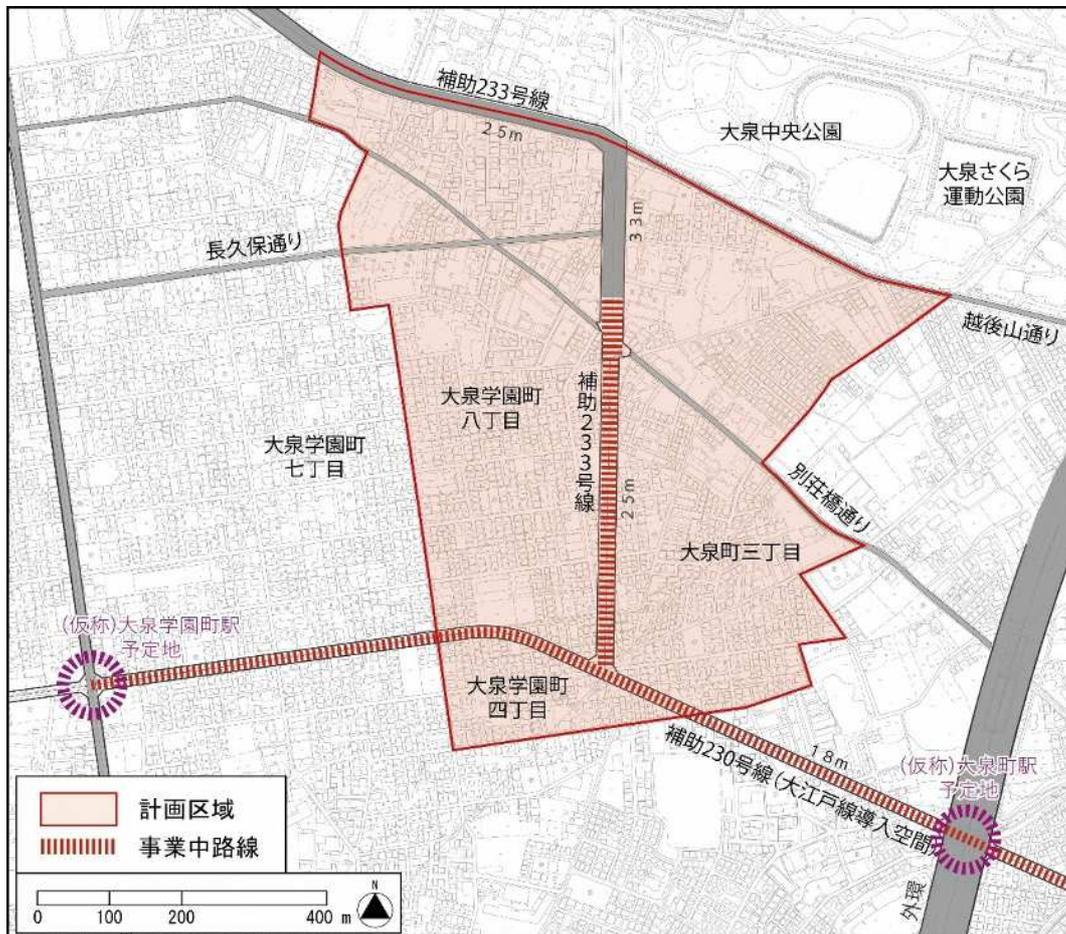


補助 230 号線整備済み区間（土支田二丁目）

都市計画道路事業中路線

〈補助 233 号線〉
都市計画道路〔東京都施行〕
計画幅員 25～33m、延長 約 500m

〈補助 230 号線〉
都市計画道路〔東京都施行〕
計画幅員 18m、延長 約 380m
(区域内)



「本計画で使用している地図は東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図(令和 3 年度版)を利用して作成したものです。(MMT 利許第 04-120 号)」

4. まちづくりの目標

補助 233 号線や補助 230 号線の整備に合わせて、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで良好な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちとするため、つぎの目標を定めます。

- ・ 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を目指します
- ・ 誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成を目指します
- ・ 安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成を目指します
- ・ みどり資源の活用と公園緑地等の整備を図ります
- ・ みどり豊かで良好な住環境の維持を図ります

5. まちづくりの課題と方針

① 土地利用

課題

- ・ 都市計画道路の整備にあわせ、まちの利便性向上に資する沿道土地利用の誘導が必要です。
- ・ 良好な街並みの形成を図るため、沿道の街並みを周辺の住宅地と調和させることが課題です。
- ・ 都市計画道路の整備や大江戸線の延伸による利便性の向上に伴い、新たな住民の転入が期待されるほか、高齢化の進展への対応のため、日常生活を支える店舗や医療・福祉サービス施設等の立地が望まれます。
- ・ テレワークの要請等に伴う働き方や行動の変化により、住まいの近くでの就労ニーズに対応していくことが課題です。
- ・ 地区内のみどり豊かでゆとりある良好な住環境を維持していくことが課題です。



都市計画道路沿道イメージ
(補助 230 号線)

方針

《補助 233 号線・230 号線沿道地区》

■ 商業・業務施設等の立地による生活利便性の向上や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による地域の利便性の向上を図ります。
- ・ 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検討を進めます。

《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近隣商業地としての集積を活かし、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します。

《越後山通り・別荘橋通り沿道地区》

■ 既存の中低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、現在の中低層住宅を中心とした街並みを維持するとともに、地域の人々が憩えるような店舗等の立地や空間を確保します。

《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、良好な低層住宅地を保全します。

■土地利用の地区区分図



- まちづくり計画区域
- 補助233号線・230号線沿道地区
- 長久保通り沿道地区
- 越後山通り・別荘橋通り沿道地区
- 住宅地区
- 主な公園等
- 生産緑地

②防災・防犯

課題

【防災】

- ・震災時や強風時における延焼拡大への対策が必要です。
- ・消防車が進入しにくい狭い道路や行き止まり道路がある地区では、大規模災害時のブロック塀の倒壊による道路閉塞により、避難や救助、消防活動に支障をきたすおそれがあります。
- ・大雨や集中豪雨により、道路が冠水することが懸念されます。



地区内に依然として
残るブロック塀

【防犯】

- ・防犯の観点から、まちの死角や暗がりへの対策が課題です。
- ・放置された空き家が増えることで、生活環境の悪化や治安の低下が懸念されます。

方針

【防災まちづくりを推進】

- ・補助 233 号線および補助 230 号線の整備とあわせ、沿道建物の不燃化により延焼遮断機能を強化し、災害に強いまちづくりを進めます。
- ・延焼拡大を防ぐため、敷地の細分化による建て詰まりの防止を推進します。
- ・円滑な消防活動や避難行動ができるよう、幅員 6 m 以上の道路空間の確保による消防活動困難区域の解消や倒壊のおそれのあるブロック塀に変えて生け垣の設置等を推進します。
- ・「練馬区総合治水計画(改定) (令和 3 年 3 月)」に基づき、雨水浸透施設を助成するなど、水害に強いまちづくりを進めていきます。

【防犯対策の推進】

- ・街路灯の適切な設置および維持管理により、夜間における安全性の確保や防犯性の向上を目指します。
- ・良好な生活環境の確保や安全・安心なまちの実現のため、住民と行政が連携して、適切に管理されていない空き家などの発生予防と適正管理を促進するとともに、地域が行う防犯活動の継続や防犯意識の向上を図っていきます。

③道路・交通

課題

- ・住宅地内の生活道路への通過交通の抑制や見通しの悪い交差点の解消が求められています。
- ・都市計画道路の整備に当たっては、安全に横断できる環境と沿道地域の一体的なコミュニティの確保が求められています。
- ・地区内の道路ネットワークの強化が必要です。
- ・地区内のバス交通の利便性の向上が求められています。



地区内に流入する通過交通

方針

【補助 233 号線・230 号線の整備促進と安全で快適な交通環境の形成】

- ・生活道路への通過交通の流入を抑制し、歩行者や自転車等の安全な通行空間を確保するため、補助 233 号線および補助 230 号線の早期整備を事業者である東京都へ働きかけます。
- ・都市計画道路の整備とあわせた横断歩道や信号機の適切な配置により、道路を横断する歩行者や自転車利用者の安全性と地域コミュニティの確保を促進します。
- ・都市計画道路および生活幹線道路を骨格とした、地区内の道路ネットワークを形成するとともに主要な区画道路は、建物の建替えにあわせて拡幅するなど、交通処理上および防災上必要な道路空間を確保していきます。
- ・隅切りや見通し空地の設置により、地区内の見通しが悪い交差点の解消を図ります。
- ・バス交通について、現状および都市計画道路の整備や大江戸線延伸後の利便性向上を、バス事業者へ働きかけます。

④みどり・公園

課題

- ・地区の南西部において、地域の人々が利用する身近な公園が不足しています。
- ・地区内のみどり豊かでゆとりある良好な住環境を維持していくことが課題です。
- ・補助 233 号線にある既存のケヤキ並木を、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、落ち葉対策などの管理方法についての課題もあります。



大泉学園公園

方針

【緑化の推進とみどり資源の保全・活用】

- ・地権者の協力を得て、公園緑地等の整備を図ります。
- ・公園や農地、住宅地等のみどりをまちの貴重な資源として保全・活用し、風致地区にふさわしい、みどり豊かな住環境を維持していきます。
- ・補助 233 号線の整備にあわせて、大泉中央公園へと続くみどり豊かな空間の創出を、事業者である東京都へ働きかけます。また、落ち葉対策などの管理方法について、関係機関と検討を進めていきます。

⑤住環境・コミュニティ

課題

- ・長い歴史のなかで育まれたみどり豊かでゆとりある住宅地としてのブランドを活用していくことが重要です。
- ・今後も地域の人々が交流し続けられるようコミュニティの維持が求められています。

方針

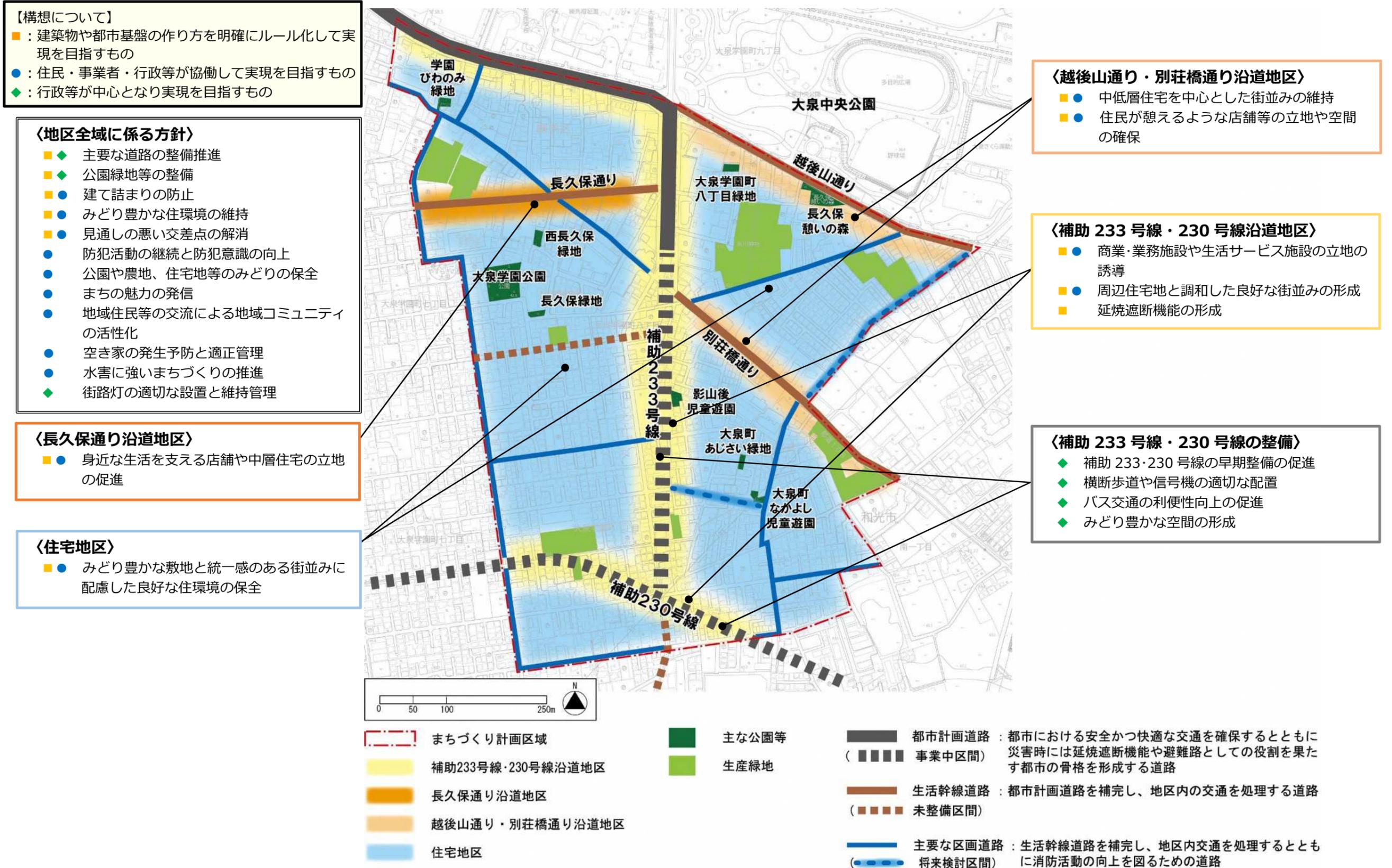
【まちの魅力の発信と地域コミュニティの活性化】

- ・みどり豊かな街並みなどのまちの魅力を、住民と行政等が連携し、地域内外に発信していきます。
- ・商店街や町会の催しなどによる地域の人々等の交流により、地域コミュニティの活性化を推進します。また、日常生活の諸課題について、住民と行政が連携し、対応していきます。

■まちづくり構想図

「土地利用」「防災・防犯」「道路・交通」「みどり・公園」「住環境・コミュニティ」の方針に示す各項目について、「まちづくり構想図」として、具体的に地図上に示します。

地域の皆さまとともに検討を進め、段階的に良好な街並みを実現していくことを目指します。



6. まちづくりの実現に向けて

(1) 道路事業者への働きかけ

補助 233 号線および補助 230 号線の整備は、自動車交通の円滑化のみならず、災害時の避難路や緊急車両の円滑な通行路の確保、生活道路に流入する通過交通の抑制、みどりの創出など、現在のまちの課題の解消も期待されます。本地区の課題解消に向け、都市計画道路の早期整備とみどり豊かな空間の実現を事業者である東京都に働きかけていきます。

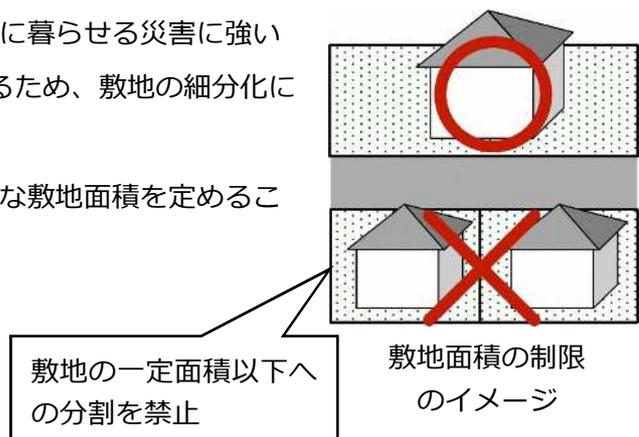
(2) 良好なまちを形成するルールづくり

地区の特性にふさわしい良好な住環境を守るためには、建物の建て方や道路、公園等の配置についてのルールづくりの検討が必要になります。ルールの内容としては、つぎのことが考えられます。

① 敷地面積の制限

まちづくりの目標にある「誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成」「良好な住環境の維持」を図るため、敷地の細分化による建て詰まりを防ぐことが望まれます。

ルールとして、建物を建てる際、最低限必要な敷地面積を定めることなどが考えられます。



② 垣・柵の構造の制限

まちづくりの目標にある「誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成」「みどり豊かで良好な住環境の維持」を図るため、倒壊のおそれのあるブロック塀を減らし、みどりを増やすことが望まれます。

ルールとして、道路に面して新たに垣、柵を設ける場合、ブロック塀を一定の高さまでとし、それ以上の部分は生け垣などによる緑化またはフェンスとすることなどが考えられます。



垣・柵の構造のイメージ

③ 角敷地における隅切りの設置

まちづくりの目標にある「安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成」を図るため、交差点において見通し空間を確保することが望めます。

ルールとして、建物の建替え等の際、道路が交差する敷地の角において一定の長さ以上の見通し空地を確保するよう建築物の外壁等を後退することが考えられます。



隅切りの設置のイメージ

④ 道路空間の確保

まちづくりの目標にある「誰もが安全・安心に暮らせる災害に強い生活環境の形成」、「安全で快適な暮らしを支える交通環境の形成」を図るため、幅員が十分でない箇所においては、道路空間を確保し、歩行者および自動車の安全な通行、災害時の円滑な避難や消防活動等が行えるようにしていくことが望めます。

そのためには、関係権利者の協力を得ながら、建物の建替えの際、道路境界より建物を後退して建てることなどが考えられます。

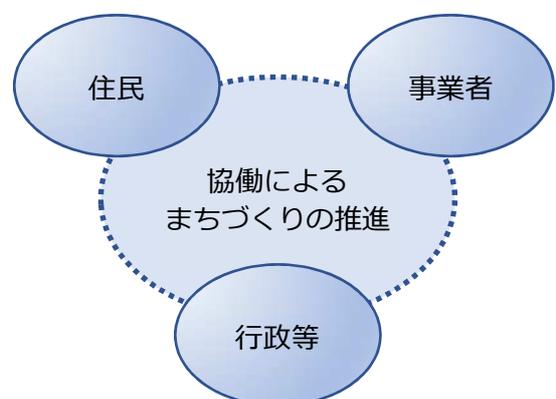


道路空間の確保のイメージ

(3) まちづくりの推進体制

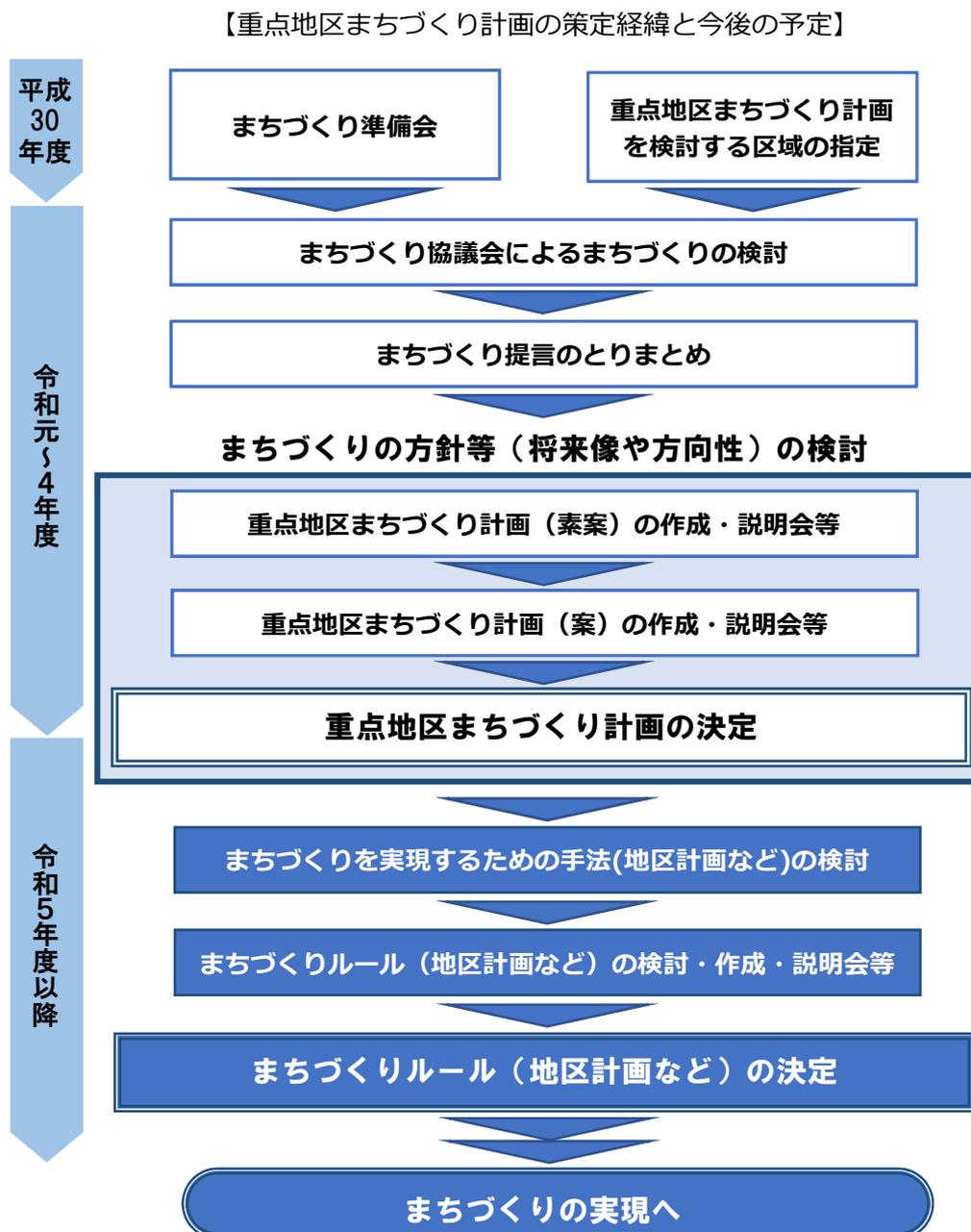
本計画に基づき、住民・事業者・行政等の多様な主体が協働によりまちづくりを推進します。

区は地域の皆様によるまちづくり活動を支援し、事業者等に対しては施設整備に関する要請と協力を行います。



7. まちづくりの進め方

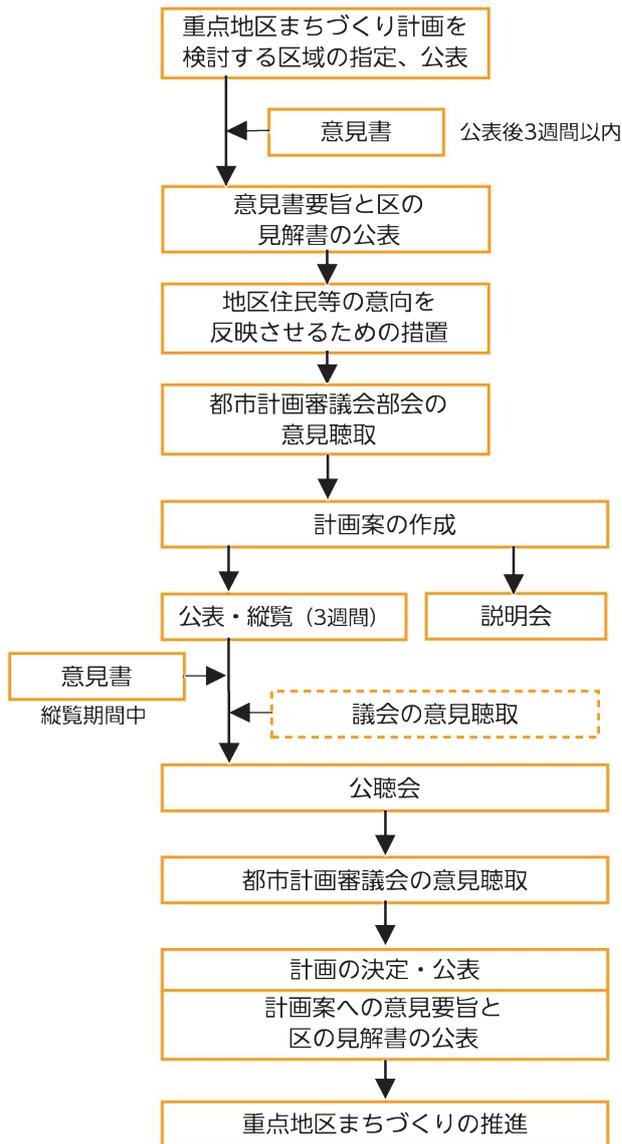
- ・今後、まちづくり協議会では、本計画の実現に向けて、まちづくりの具体的な手法（地区計画など）の検討を予定しています。



◇重点地区まちづくり (第 40 条～第 46 条)

本条例では、区が、都市計画マスタープラン等の計画などに基づいて、重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進めようとする際に、地区住民の意向を反映させながら「重点地区まちづくり計画」を策定し、区民や事業者と協力してまちづくりを行うための手続などを定めました。

●手続の流れ



●計画を定めることができる地区

- ① 都市計画マスタープランで重点的整備を推進することとされている地区
- ② 都市再開発の方針・住宅市街地の開発整備の方針・防災街区整備方針で指定されている地区で規則で定める地区
- ③ 防災上、早急に整備が必要な地区
- ④ 大規模な公共施設の整備とともに一体的・総合的な整備が必要な地区
- ⑤ 上記のほか区長が特に優先的整備、緊急対応が必要と認める地区

●重点地区まちづくり計画を検討する区域 (以下「検討区域」という。)

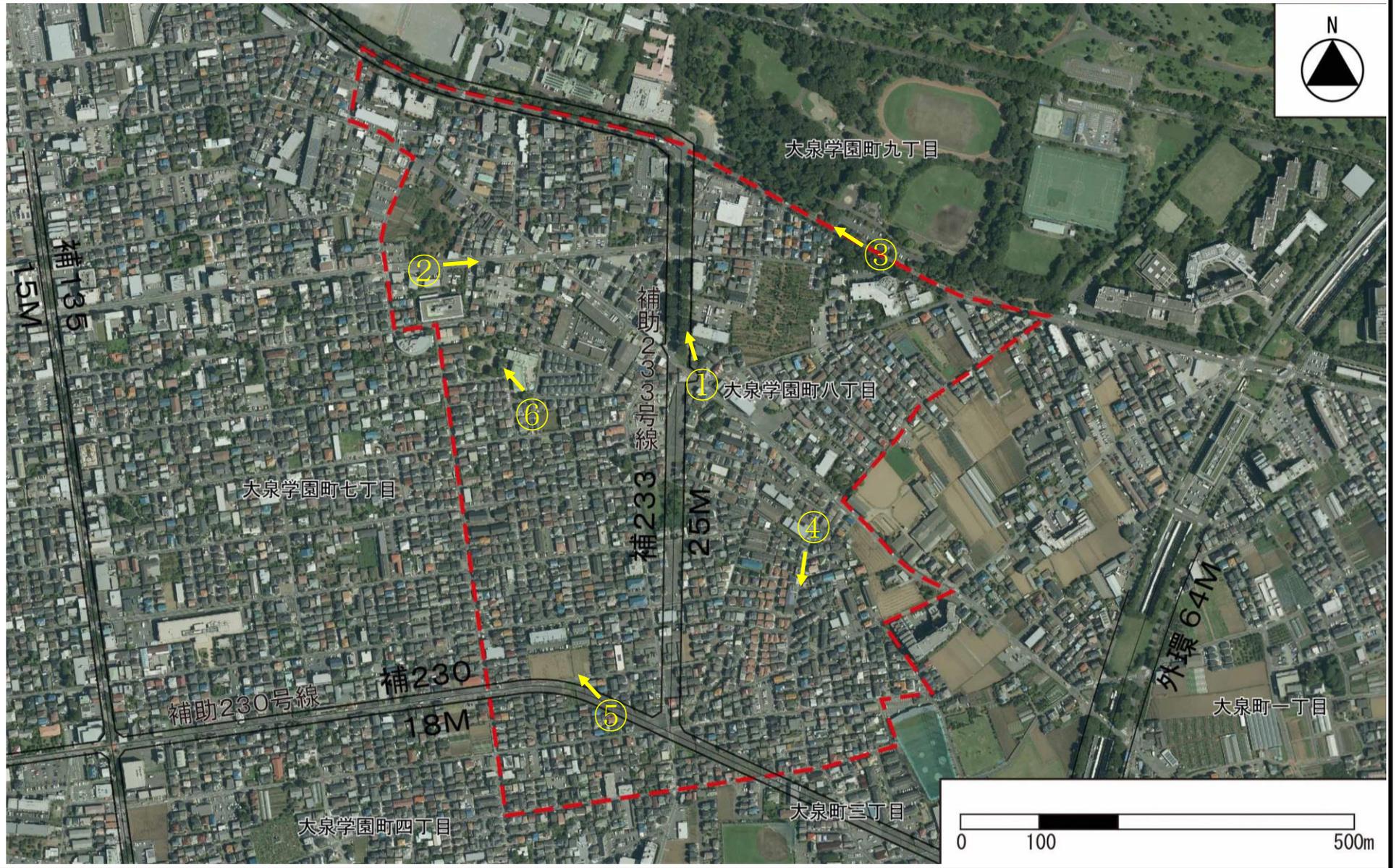
- ① 区は、計画案を作成しようとするときは、計画の対象となる検討区域を定め、理由書を添えて公表します。
- ② 区は、検討区域において建築その他土地利用を変更する場合に必要な指導を行うことができます。

●住民等の意向の反映

- ① 区は、計画案を作成する段階で、懇談会の設置、説明会の開催などにより、地区の住民や土地所有者等の意向を反映させるための措置を講じます。
- ② 作成された計画案を公表し、縦覧、説明会、公聴会を行って住民等の意見を求めます。
- ③ 計画案について都市計画審議会の意見を聴いたうえで、計画を決定します。

補助 233 号線沿道地区

現地航空写真



補助 233 号線沿道地区 現況写真



▲①補助 233 号線



▲②長久保通り



▲③越後山通り



▲④地区内の道路 (大泉学園町 8 丁目)



▲⑤生産緑地 (大泉学園町 8 丁目)



▲⑥大泉学園公園 (大泉学園町 8 丁目)