

重点地区まちづくり計画の案について（貫井・富士見台地区）

1 目的

貫井・富士見台地区は、狭小住宅や老朽木造住宅等が密集し、狭い生活道路が多い地域であり、練馬区都市計画マスタープランにおいて、大規模震災に備えた消防活動困難区域の解消、防災意識の向上等が地域の課題とされている。

このため、区は、平成 20 年度に、本地区を密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）の新規地区に選定し、練馬区長期計画（平成 22 年度～26 年度）に基づき、平成 23 年度から密集事業を開始できるように取り組んでいる。

平成 22 年 4 月 2 日に本地区を練馬区まちづくり条例第 42 条に規定する、重点地区まちづくり計画に係るおおむねの区域に指定し、まちの課題やまちづくりの方針等について、住民説明会の開催、アンケートの実施等、広く地域住民の意向把握を行った。

このたび、これらを踏まえ、防災と交通安全、みどりの課題の改善を図り、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するために、貫井・富士見台地区の重点地区まちづくり計画の案を作成した。今後は、練馬区まちづくり条例の手続きを経て、重点地区まちづくり計画を策定する。

2 対象区域

練馬区貫井一丁目、貫井二丁目、貫井三丁目、貫井四丁目、富士見台三丁目および富士見台四丁目の各一部 約 92ha

3 重点地区まちづくり計画の案

(1) 名称

貫井・富士見台地区まちづくり計画（案）

(2) 地区整備の目標

貫井・富士見台地区は、住宅地として落ち着いた住環境と景観を有する地区である。その現在の魅力を活かしつつ、防災と交通安全、みどりの課題の改善を図り、災害に強く、安全・安心で住みよいまちづくりの実現を目指す。

4 これまでの経過

平成 20 年度	防災性の指標による区内全域の調査を実施し、対象地区を選定
平成 21 年度	地区住民と防災まちづくりの課題を検討
平成 22 年 4 月	「おおむねの区域」の指定・公表
4 月～	住民等のアンケート、説明会、検討会により住民意向を把握
10 月 25 日	練馬区都市計画審議会部会の意見聴取

5 今後の予定

平成 22 年 11 月 8 日	練馬区都市計画審議会へ報告
11 月 9 日 ～30 日	重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、意見書受付
11 月 10、13、15 日	説明会の開催
12 月 20 日	公聴会の開催（公述の申出があった場合）
平成 23 年 2 月	練馬区都市計画審議会の意見聴取
2 月	重点地区まちづくり計画の決定、公表

6 資料

(1) 重点地区まちづくり計画の案の理由書	3 ページ
(2) 区域図	4 ページ
(3) 貫井・富士見台地区まちづくり計画（案）	5 ページ～12 ページ
(4) 現況写真	13 ページ～14 ページ
(5) 重点地区まちづくりの手続きの流れ	15 ページ

重点地区まちづくり計画の案の理由書

1 重点地区まちづくり計画の名称

貫井・富士見台地区まちづくり計画

2 理由



貫井・富士見台地区は、狭小住宅や老朽木造住宅等が密集し、狭い生活道路が多い地域であり、練馬区都市計画マスタープランにおいて、大規模震災時の消防活動困難区域の解消、防災意識の向上等が地域の課題とされている。

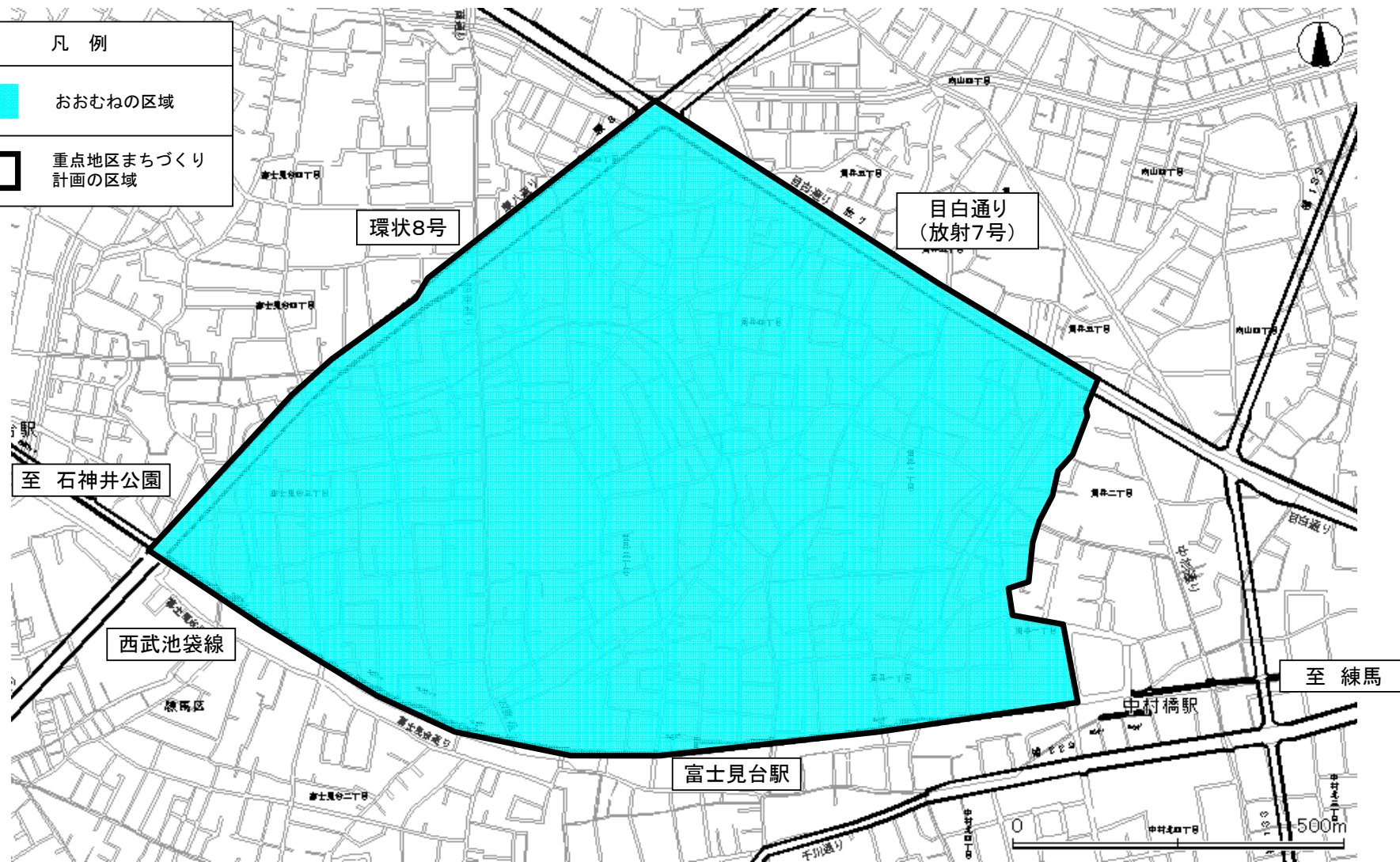
このため、区は、平成 20 年度に、本地区を密集住宅市街地整備促進事業の新規地区に選定し、練馬区長期計画（平成 22 年度～26 年度）に基づき、平成 23 年度からの事業開始に取り組んでいる。

平成 22 年 4 月 2 日付けで、練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月条例第 95 号）第 42 条に規定する重点地区まちづくり計画に係るおおむねの区域に指定した。

同年 6 月には、まちの課題やまちづくりの方針などをまとめた「貫井・富士見台地区まちづくり構想」を作成し、住民説明会の開催、アンケートを実施する等、広く地域住民の意向把握を行った。

このたび、これらを踏まえ、防災と交通安全、みどりの課題の改善を図り、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するために、貫井・富士見台地区の重点地区まちづくり計画の案を作成した。今後は、練馬区まちづくり条例の手続きを経て、重点地区まちづくり計画として策定するものである。

凡例	
	おおむねの区域
	重点地区まちづくり計画の区域



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製して作製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 21都市基交 第438号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 21都市基街測第143号、平成22年2月1日

貫井・富士見台地区まちづくり計画

(案)



平成22年11月

練馬区

はじめに

貫井・富士見台地区は、練馬区南東部の西武池袋線「富士見台駅」北側に位置する、西武池袋線と目白通り、環状8号線に囲まれた区域です。鉄道および道路等の交通上の利便性が高く、都心・副都心にも近いため、現在は、都心・副都心への通勤・通学者が多い近郊の住宅地であり、落ち着いた住環境と景観を有する地区です。また、駅周辺には日用品を取り扱う商店を中心とした商店街が形成されています。

一方で、道路や公園の整備が不十分な状態で市街化が進んだことにより、地区内の道路が狭く曲がりくねっており、公園やみどりが少ないという課題があります。また、地区内の多数を占める木造住宅の老朽化が進んだことにより、災害時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題があり、防災対策上、早急な対応が必要な地区でもあります。

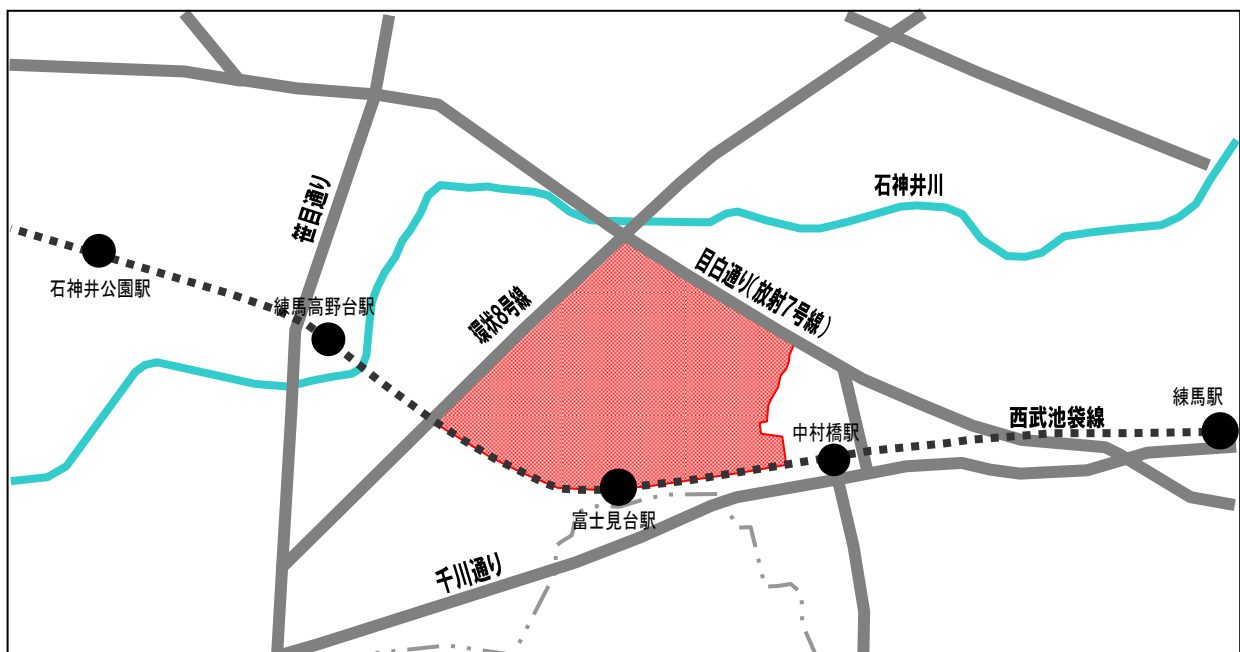
区は、平成20年度に、当地区を優先的に防災性の向上を図る地区に選定し、平成21年度には、町会・商店会の方と防災まちづくりについて検討してきました。

平成22年度には、まちづくり構想をまとめ、説明会の開催、アンケート調査の実施により地域のみなさんから当地区のまちづくりに対するご意見をうかがってきました。

これらを踏まえ、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するために、練馬区まちづくり条例に規定する重点地区まちづくり計画として、この「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を策定します。

まちづくり計画の区域

西武池袋線、目白通り、環状8号線に囲まれた約92ha（下図の赤い網掛け部分）



貫井一丁目 13～35 番、36 番の一部、貫井二丁目 11～26 番、28～32 番、
貫井三丁目 9～55 番、貫井四丁目 1～27 番、29 番の一部、30 番の一部、31～43 番、47 番の一部、
富士見台三丁目 1～19 番、20 番の一部、21～36 番、37 番の一部、46 番の一部、47～54 番、55 番の一部、
富士見台四丁目 1～2 番、3 番の一部、4 番の一部、5 番の一部、6 番、7 番の一部、8 番、9 番の一部

まちづくり計画の性格

貴井・富士見台地区まちづくり計画は、地区の将来像やまちづくりの方向性を示したものです。

この地区において、個別の事業を実施する場合は、本計画に基づき、地域みなさんと実施計画を策定し、まちづくり計画の実現に向けて取り組みます。

地域の課題

貴井・富士見台地区には、昭和30年代に人口が急激に増加し、道路や公園の整備が不十分な状態で市街化が進んだこと等により、以下の課題があります。

1 防災の課題

老朽化した木造住宅が密集しているところでは、災害時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題があります。

また、地区内の道路が狭いため、消防自動車等の緊急車両の進入が困難であり、消防や救助活動、避難に課題があります。



2 道路交通の課題

地区内に、幅員6m以上の道路がほとんどなく、幅員4mに満たない狭い道路も多いため、自動車交通における歩行者や自転車への安全性の確保や幹線道路への通過交通が課題です。

また、駅周辺においては、放置自転車が課題です。



3 みどりの課題

小規模な公園、緑地等は点在しているものの公園率は低く、また、農地等があるものの地区内のみどりが少ないことが課題です。



まちづくり計画

● 地区整備の目標

貫井・富士見台地区は、住宅地として落ち着いた住環境と景観を有する地区です。その現在の魅力を活かしつつ、防災と交通安全、みどりの課題の改善を図り、災害に強く、安全・安心で住みよいまちづくりの実現を目指します。

● 土地利用の方針

- 低層集合地区** 良好な住環境を保全しつつ、住宅が密集している地区では、都市基盤の整備、建物の更新等を進め、住環境の改善を図ります。
- 都市型集合地区** 良好な住環境を保全しつつ、住宅が密集している地区では、都市基盤の整備、敷地や建物の共同化・協調化による中層の建物の誘導により住環境の改善を図ります。
- 住商工共存地区** 生活拠点にふさわしい土地利用を誘導しつつ、住宅と商業施設や工場等が混在した地区では、周辺と調和した土地利用により、住環境の形成を図ります。
- 商業誘導地区** 生活拠点にふさわしい土地利用を誘導すると共に、近隣向けの商業施設を誘導し、都市生活の利便性向上を図ります。
- 都市型沿道地区** 中高層の集合住宅や沿道型の商業・業務・サービス施設などの都市型産業の複合的な利用を誘導し、沿道環境、防災性に配慮しながら、延焼遮断機能を有する土地利用を図ります。
- 沿道環境地区** 良好な住環境を保持しつつ、中層の集合住宅や沿道型の利便施設の立地を促すとともに、延焼遮断機能を有する土地利用を図ります。

● 道路整備の方針

災害時に、消防自動車等の緊急車両が円滑に地区内に進入できるように、また、歩行者や自転車、自動車が安全に通行できるように、道路網の整備を進めます。

幅員4m未滿の狭い道路については、良好な住環境を確保し、安全で快適なまちづくりを推進するために拡幅整備を支援します。

《道路網の整備》

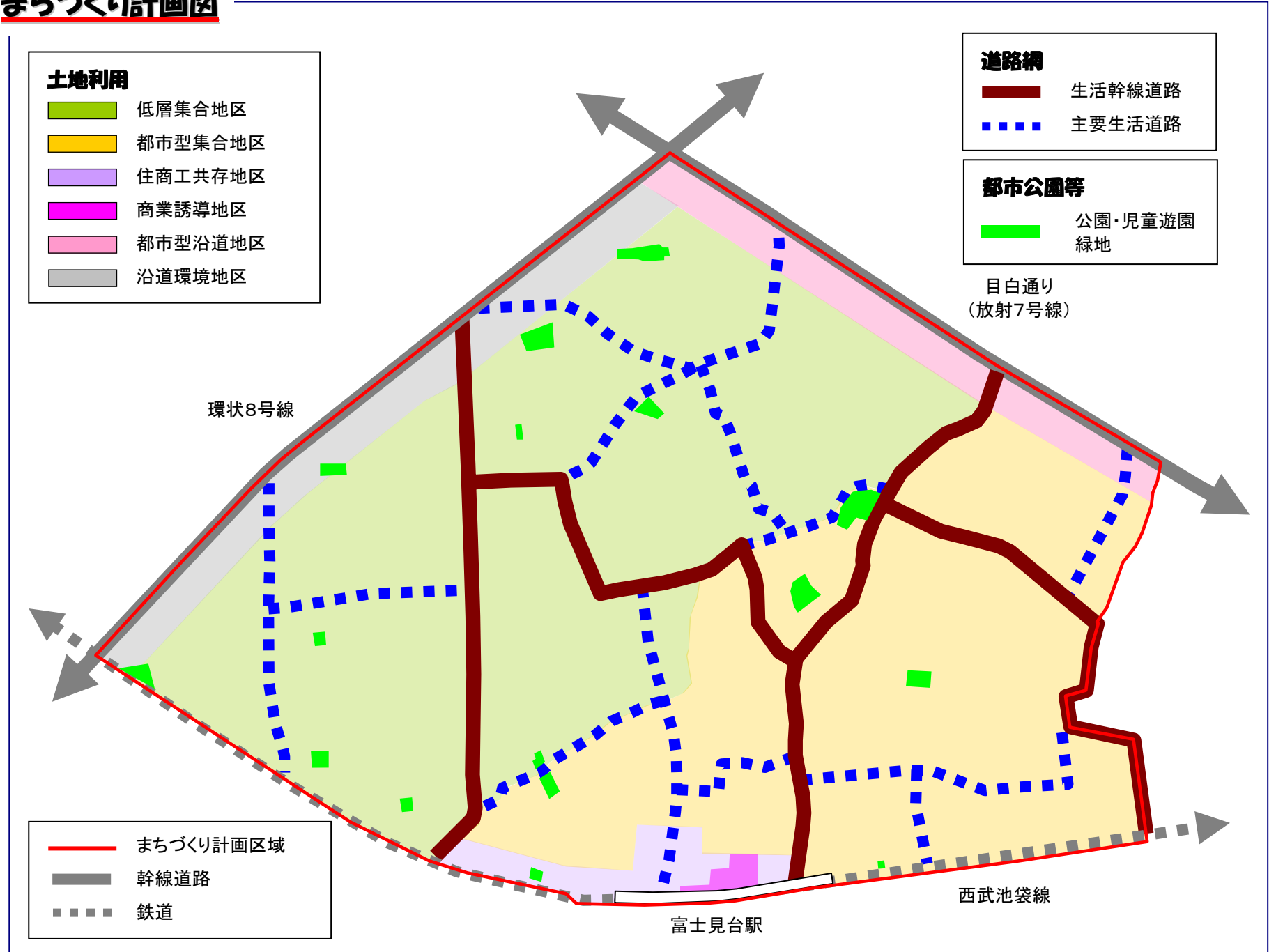
生活幹線道路（幅員12m）

幹線道路を補完し、地区内の交通を処理する道路です。災害時には、消防自動車等の緊急車両が地区内に進入してくる道路であり、消防や救助活動、避難の軸となる道路です。

主要生活道路（幅員6m）

生活幹線道路を補完し、地区内交通を処理する道路です。災害時には、消防や救助活動、避難を補完する道路です。

まちづくり計画図



● 建物整備の方針

地区内の老朽化した木造住宅の建替えや建物の耐震化・不燃化の誘導により、災害時の建物倒壊や火災の延焼拡大の低減を図ります。

特に、老朽化した木造住宅が密集している街区の改善を進めます。

《老朽化した木造建物が密集している街区の改善》

狭小敷地や不接道敷地等により建替えが円滑に進みにくい街区に対しては、街区単位での共同化、協調化による建替えの取り組みを支援します。

● みどりの保全と公園・広場整備の方針

地区内のみどりの保全と創出により、みどりによる延焼遮断効果で、災害時における火災の延焼拡大の低減を図ります。

災害時に、身近な防災活動拠点や火災の延焼拡大を食い止める空地になるように、また、日常の地域の憩いやコミュニティの場となる公園・広場・緑地の整備を進めます。

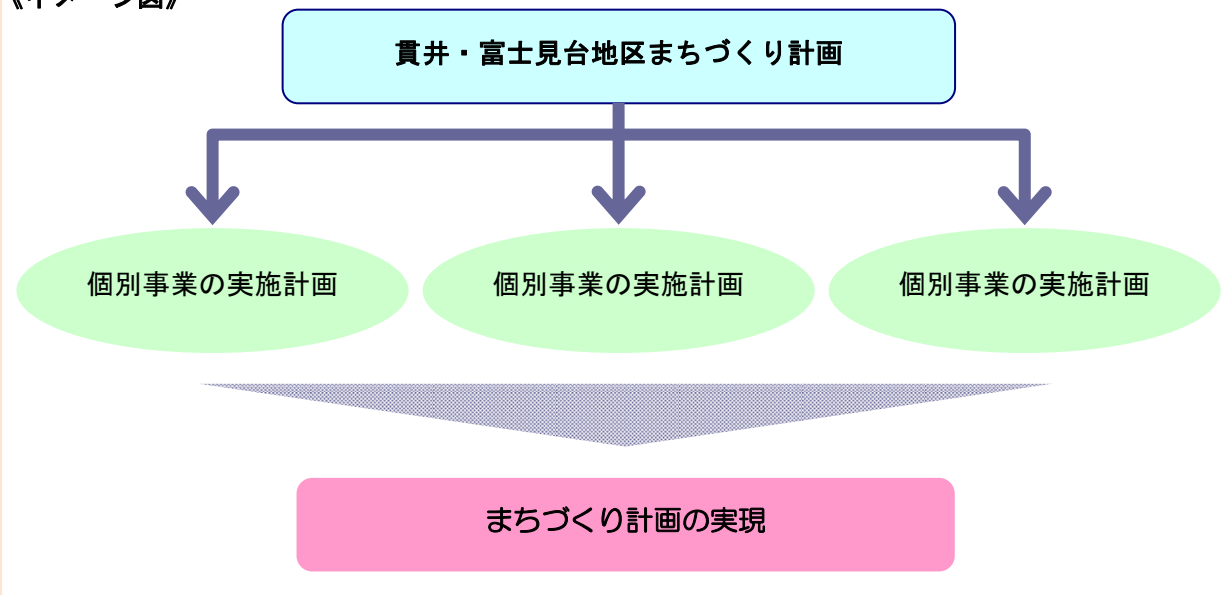
● まちづくりの進め方

貫井・富士見台地区まちづくり計画は、この地区の将来像やまちづくりの方向性を示したものです。

具体的にまちづくりを実施していく際には、地域みなさんと個別事業の実施計画を策定し、様々なまちづくりの手法により取り組みます。

また、まちづくりは長期間におよぶ取り組みになります。一定期間ごとに着実な成果を積み重ね、地区全体として、このまちづくり計画の実現に向けて取り組みます。

《イメージ図》



● 地域住民との取り組み

地域みなさんと貫井・富士見台地区まちづくり計画の実現を目指します。

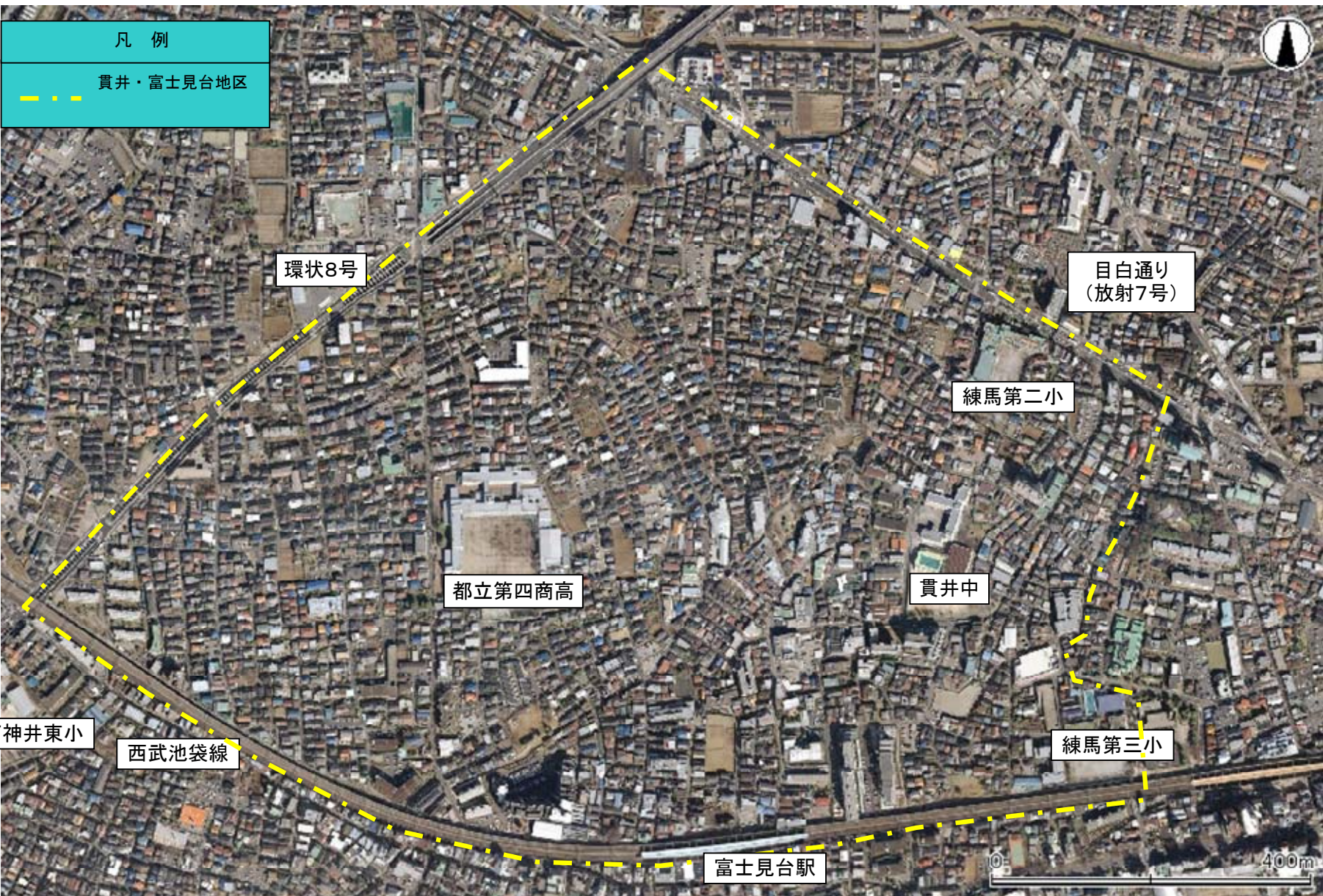
● 地域による取り組みへの支援

啓発イベントや勉強会等、地域によるまちづくりの推進に向けた様々な取り組みに対して必要な支援を行います。

■お問い合わせ先

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課 貫井・富士見台地区担当
〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号 電話：03-5984-4749（直通）

現地航空写真 貫井・富士見台地区



現地の状況写真



【生活幹線道路】現在の幅員 約 5.5m



【生活幹線道路】現在の幅員 約 5.5m



【主要生活道路】現在の幅員 約 3.8m



【主要生活道路】現在の幅員 約 4.0m



【狭い道路】幅員 約 2.5m

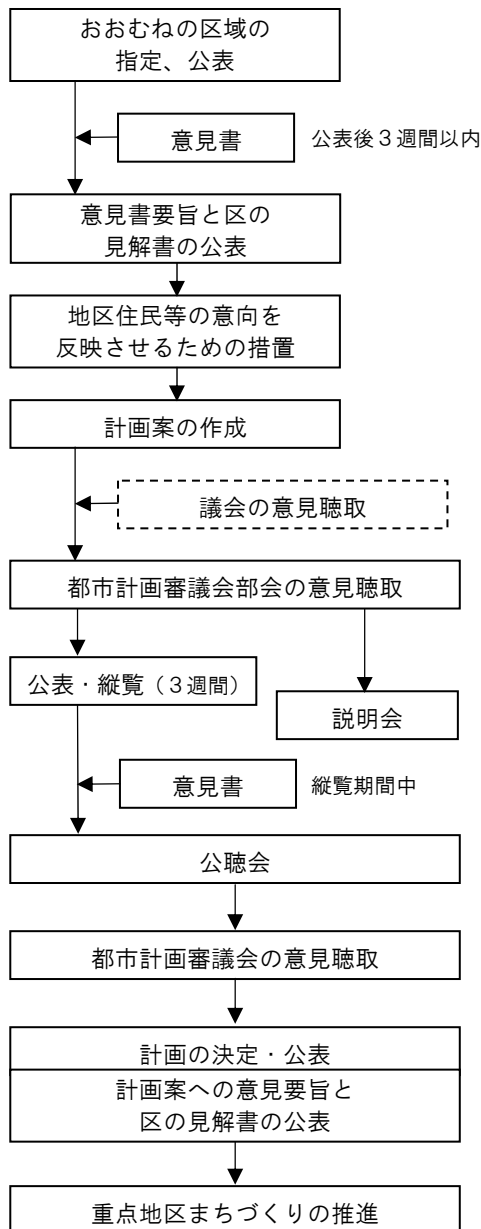


【木造住宅が密集した街区】

◇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等を定めました。

●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
- 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

●おおむねの区域

- ①区は、計画案を作成しようとするときは、計画の対象となるおおむねの区域を定め、理由書を添えて公表します。
- ②区は、おおむねの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。

重点地区まちづくり計画（貫井・富士見台地区）について

1 計画の位置づけと目的

練馬区まちづくり条例では、一定の地区について、まちづくりの構想を定める方策として「重点地区まちづくり計画」制度を設けている。この制度は、それぞれの地区の総合的なまちづくり計画を定め、再開発事業、地区計画、密集住宅市街地整備促進事業（以下、「密集事業」という）など異なる個別計画をもとにまちづくりを総合的に推進していこうとするものである。

今回の貫井・富士見台地区は、防災対策上、早急に整備の必要がある地区であることから、密集事業の手法を使い、まちづくりを進めていこうとするものである。この事業では、まちの不燃化や道路整備といった施策を中心に実施するが、景観事業や福祉のまちづくり事業、緑化事業など他の事業についても、視野に入れながら、総合的なまちづくりへとつながるよう事業に取り組んでいく。

2 計画を実現する手法

本件重点地区まちづくり計画を実現するため、以下の手法を実施する。

(1) 基本とするまちづくり手法

密集事業により、老朽住宅等の建替えを促進し、住宅水準の向上および住環境の整備を図りながら、地区計画等のまちづくり手法も活用し、災害に強い総合的なまちづくりを進める。

別添「北町のまちづくりガイド」参照

(2) 合わせて実施するまちづくり手法

まちづくりが進展する状況を見据えながら、地域意向に応じて、以下に例示したまちづくり手法も活用し、地域の課題を解決する。

- ① 狭あい道路拡幅整備助成
- ② 耐震改修助成
- ③ 屋上、壁面緑化助成
- ④ 生垣化助成

3 密集事業の進め方

- (1) 密集事業では、道路整備事業、公園整備事業と建物の共同化促進事業を一体的に実施できることから、より効果的な事業展開を図っていく。例えば、道路事業を契機とした建築物の共同化を誘導し、背後の不接道敷地を解消するなどである。
- (2) 事業を進めるにあたっては、事業説明会、まちづくり委員会、みちづくりの会、公園づくりの会、まちづくり講座、建替え相談会、共同建替え学習会など、さまざまな機会を設ける。これにより、まちづくりの主役である住民と話し合っまちづくりを進め、地域住民の主体的なまちづくりを促進することができる。
- (3) 事業期間を20年間と想定していることから、地元主体のまちづくり活動への支援についても長期間にわたり行うことができるので、地区に新しいまちづくり活動が育つ環境を整えていく。

4 今後の課題

本地区のまちづくり計画では、以下の課題があり、今後、取り組んでいく必要がある。

- (1) 東西方向の生活幹線道路のネットワーク化の調整
- (2) 生活幹線道路と地区外の千川通りを接続させるための調整
- (3) 富士見台駅周辺における、生活拠点としてのまちづくりの調整

北町の まちづくり ガイド



練馬区

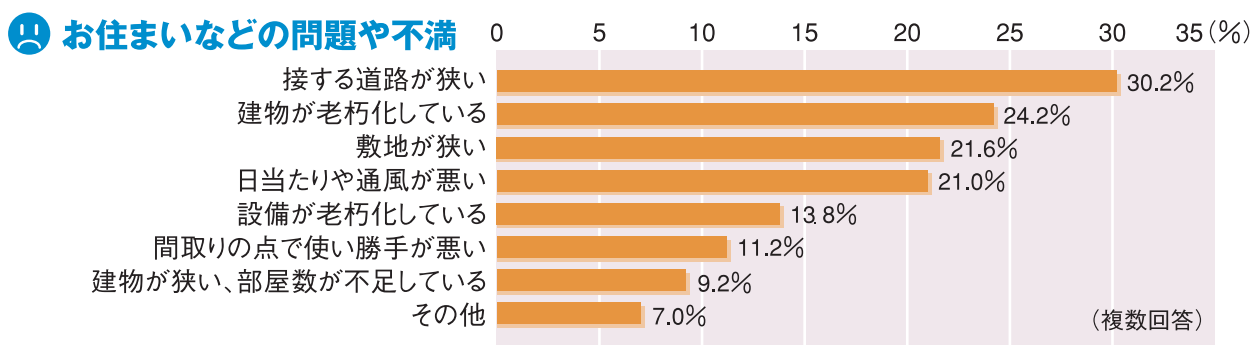
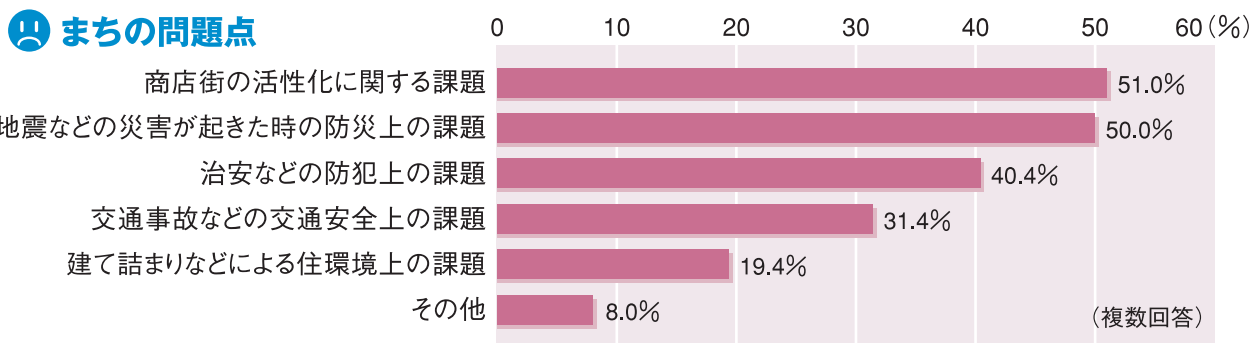
“災害に強く、安全で住みよいまちづくり”を進めています

川越街道を中心に発展してきたまち・北町

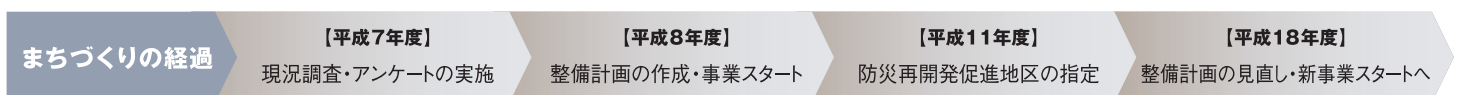
北町地区は、下練馬村という田柄川が流れる恵まれた農村地域から発展し、川越街道と大山道（富士街道）が交差する交通の要衝として下練馬宿が形成され栄えた、史跡もある由緒あるまちです。東武東上線が大正期に整備され、昭和20年代に川越街道の新道が整備された頃から、急速に市街化が進み、昭和30年代にはほぼ現在のまちができあがりました。

暮らしやすい反面、住環境の課題を抱えるまち・北町

駅が近く商店街もあり暮らしやすい一方で、狭い道路が入り組み、木造住宅が密集するなど住環境や防災の面で課題を抱えているところがあります。



資料：北町地区まちづくりアンケート結果（平成17年10月）



このパンフレットは、平成8年度から進めている「密集住宅市街地整備促進事業」によるまちづくりをご紹介します、練馬区と地区のみなさんとが協力しあいながらこれからのまちづくりをすすめるためのガイドブックです。

整備前のまちのイメージ

古くなった
アパートや
住まいを
建て替えたい

道路が狭くて
消防自動車
が入れないので
不安

近くに
公園があったら
いいナ

法律に基づく
道路に
接していないと
建替えができない

にぎやかな
商店街に
なったらいいナ



整備後のまちのイメージ

みんなが
住み続けられる
集合住宅に

ひと休みできる
ポケット広場に

みんなで
遊べる公園に

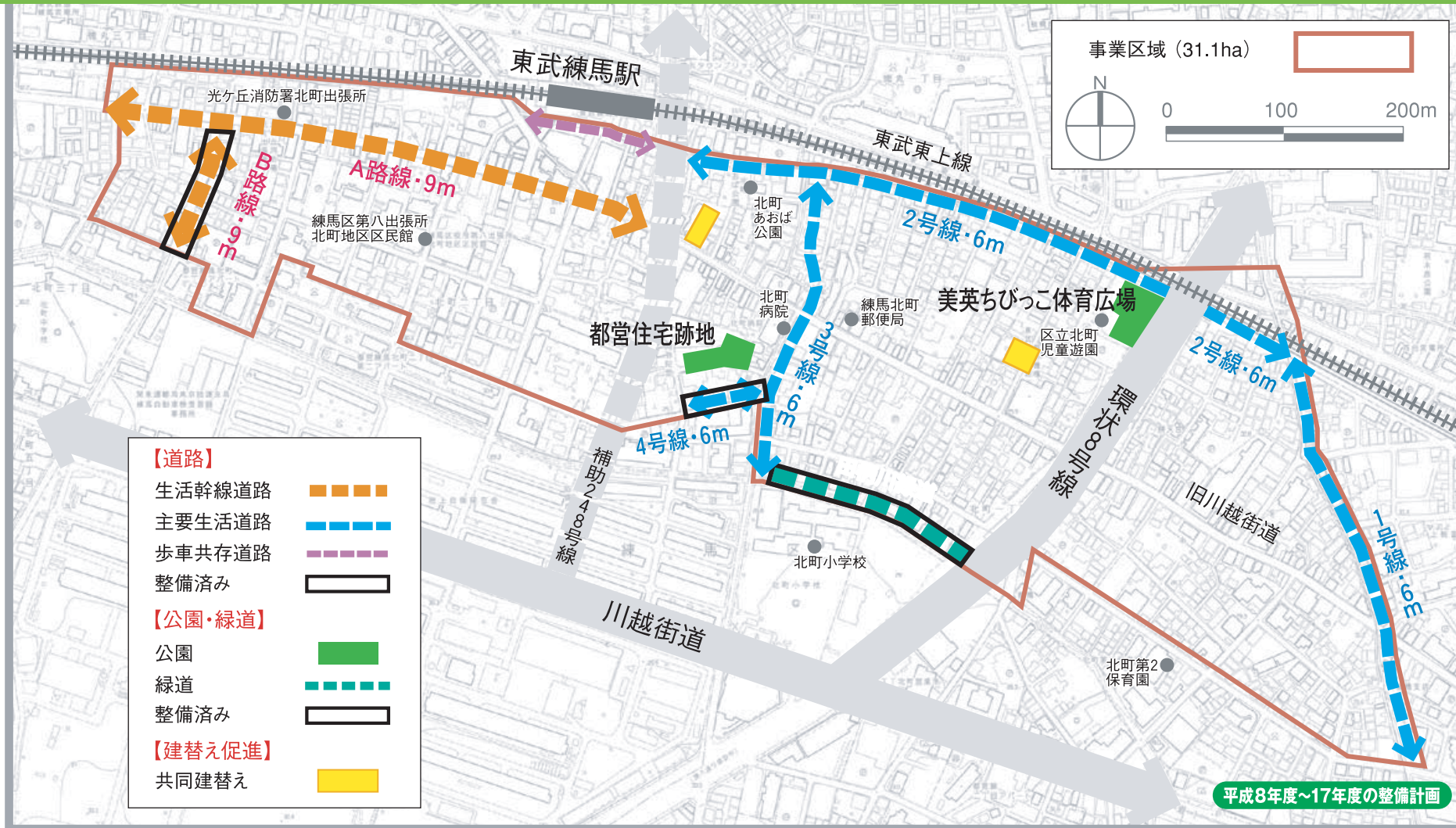
歩きやすく
街並みが揃った
商店街に

道路が広がって
消防車も
入れるように



まちづくりは現在進行中

北町地区では、「密集住宅市街地整備促進事業」を進めており、災害に強く安全で住みよいまちを目指して、災害に強い住宅への建替えの促進、道路・公園などの基盤整備に取り組んでいます。



主要生活道路1・2号線の一部 幅員6m、延長259m 用地取得を実施しました。



1号線：用地取得前



1号線：用地取得後
(平成18年度完成予定)



2号線環8西側：用地取得後
(平成19年度完成予定)



2号線環8東側：用地取得後
(平成18年度完成予定)

主要生活道路4号線 幅員6m、延長60m 拡幅整備を行いました。



整備前(幅員3.6m)



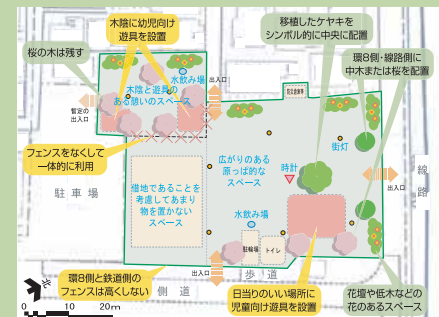
整備後(幅員6m)

公園・緑道

公園については、都営住宅跡地(平成18年度完成予定)、美英ちびっこ体育広場(平成19年度完成予定)の用地取得を行い、地区内の方々とのワークショップによる計画づくりを実施しました。また、地区内の田柄川緑道の整備が完了しています。



〈仮称〉北町ふれあい公園
(都営住宅跡地)



〈仮称〉電車の見える公園
(美英ちびっこ体育広場)



公園計画づくりの
ワークショップの風景



田柄川緑道

生活幹線道路A路線 幅員9m、延長500m 順次用地取得を進めています。



用地取得した部分



生活幹線道路B路線 幅員9m、延長128m 拡幅整備を行い、車道と歩道を設けました。



全景



歩道

共同建替えなど

北町地区内で災害に強いまちづくりに貢献する建替えを実施する場合には、助成が受けられます。

共同建替えとは、2人以上の権利者が土地・建物を一体化して建替えることをいいます。



グリーンコート北町
(3階建、22住戸)



ルファール北町
(5階建、21住戸)

みなさんのまちづくりを応援しています

まちの主役であるみなさんと区がともに考えながら、まちづくりに取り組んでいます。

まちづくり委員会との協働

まちづくり委員会は、3つの町会と3つの商店街振興組合の方々が参加し、区とまちづくりの取り組みについての意見交換を行っています。



まちづくり委員会

まちづくり講座

“災害に強いまちづくり”につながる情報をお伝えする場として、建替えに伴う税金の問題や耐震補強など、さまざまな専門家を招いて「まちづくり講座」を行っています。



まちづくり講座

建替え相談会

道路整備にともなって建替えをお考えの方や、敷地が道路に面していなくて建替えができずに悩んでいる方、密集事業を活用して建替えができないか考えている方などが、気軽に相談できる場として専門家を交えた「建替え相談会」を開催しています。



共同建替え学習会

共同建替え学習会

周りの方々と一緒に1つの建物に建替えること（共同建替え）は、耐火建物による災害に強いまちをつくるだけでなく、道路などの条件がよくない敷地の建替えに有効な方法の1つです。そのような敷地を含む街区で、お住まいの方々と共同建替えの学習会を行っています。

主なテーマ

- ・ 街区の課題
- ・ 共同建替えのしくみ
- ・ 建替える場合のイメージ
- ・ 概略の建築計画
- ・ 個別の資金計画

⇒P7「資産を有効活用し、住み続けられる住宅をつくりませんか?」もご覧ください



更にパワーアップして取り組んでいきます

今後整備する予定の道路や公園、建替ルールづくりなどについて、広く参加を呼びかけながら進めていきます。



優先性の高い生活道路等の整備促進

優先性が高い路線の整備を権利者の方々のご協力を得ながら進めます。また、歩行者・自動車利用の環境の改善については地区のみなさんと検討していきます。

みんなが安心して使える公園の整備

今ある公園は、地区の中央に集中しています。公園が無い区域を中心に、土地を提供していただける方を探しながら公園の整備を進めます。

建替えが困難な宅地の建替え支援

お住まいの方の意向や、その場所の課題をふまえ、共同化にあたっての合意形成を促進し、権利者の方々が主体となった建替えを支援していきます。

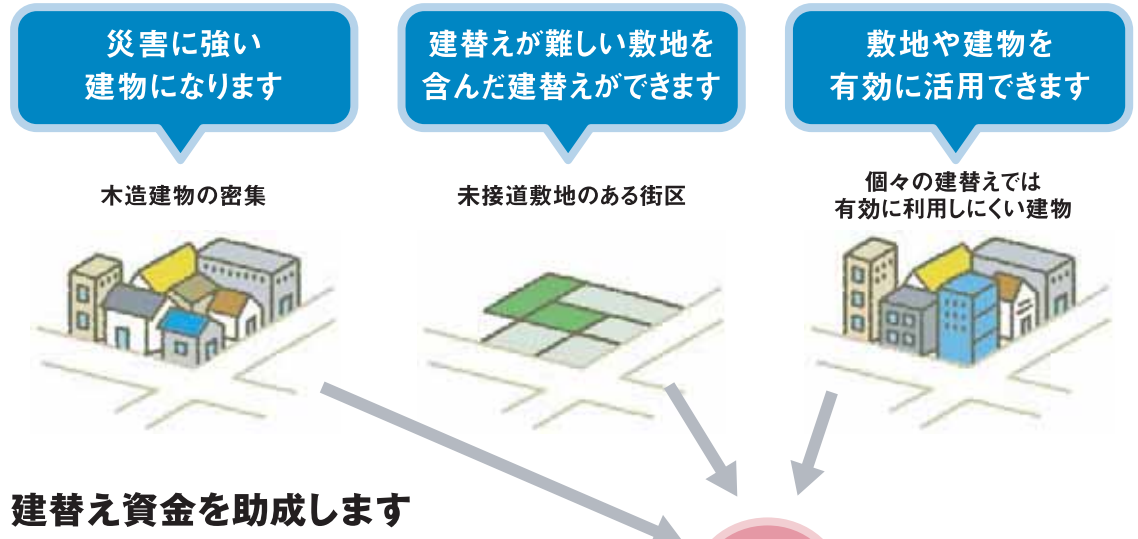
住民意向を踏まえた建替ルールづくり

まちの防災性を高め、商業地にふさわしい街並みと住みやすいまちをつくるルール（地区計画等）を、みなさんと一緒に考えていきます。

資産を有効活用し、住み続けられる住宅をつくりませんか？

1 共同建替えは
利点がいっぱい！

建物が建て込んだ市街地では、接道条件が悪く建替えが難しい敷地が多かったり、火災時の延焼拡大の危険性などの問題があります。こんな問題を解消する手立ての一つが共同建替えです。



2 区が建替えを
サポートします！

建替え資金を助成します

助成の条件《建替え前》

- ・敷地面積の合計が150㎡以上
- ・建替え前の建物が「木造アパート」である
または「耐用年数の2/3を経過した住宅・店舗・工場」であること

助成の条件《建替え後》

- ・構造一耐火または準耐火
(鉄筋コンクリート造、鉄骨造など)
- ・階数一原則地上3階以上
- ・住戸規模(専有面積)
「家族世帯向け37～120㎡(2DK以上)」、
「単身者向け21㎡以上(1DK以上)」
- ・空地等の確保
「①建築物を道路境界線から50cm以上後退」または
「②敷地の5%以上の空地を前面道路に接して確保」
※ただし敷地面積が300㎡以上の場合、①および「敷地面積の10%以上の有効空地を確保」など

助成の内容 以下の費用の一部を区が助成します
助成額は建替え費用総額の概ね**10%前後**が見込まれます

- ◎建物の設計費
- ◎建物の取り壊し費用
- ◎引越し費用
- ◎居住者が共同で利用する施設・設備の整備費用

道路事業にご協力いただいた方には、個人での建替えも条件によっては助成対象となる場合があります

3 その他にも
通常の建替えに
比べてメリットが
あります！



**建替え計画の検討を
お手伝いします！**

無料で簡単な建替えプランを検討
(建替え相談会、コンサルタント派遣)
共同建替え学習会等の開催支援

有利な条件で建替え資金の融資が受けられます

住宅金融公庫の都市居住再生融資

- ・長期固定の低利融資(最長35年)
- ・建替え資金(底地購入、設計費、建築工事費など)の8割が融資対象
- ・高齢の方も借入可能(親子リレー返済、高齢者向け返済特例制度の活用)



SINCE 2005

《発行・お問い合わせ先》

練馬区環境まちづくり事業本部
都市整備部 東部地域まちづくり課

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6-12-1

TEL.03-3993-1111

