

重点地区まちづくり計画の策定について
(貫井・富士見台地区まちづくり計画)

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。

このたび、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・富士見台地区まちづくり計画の案を作成したので、重点地区まちづくり計画として策定する。

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名称

貫井・富士見台地区まちづくり計画

4 練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会からの意見

本計画の案について、平成 22 年 10 月 25 日開催の練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会へ意見聴取を行った結果は、以下のとおりである。

- (1) この地区のまちづくりの指針となるよう、土地利用、道路整備、建物整備などの密集事業の内容に加え、地区全体の理念や将来像、方向性を示すべきである。加えて、より良いまちづくりが進められるよう、密集事業以外の事業手法を用いて課題解決を図ることも検討し、それらを総合的にとりまとめたものを、重点地区まちづくり計画とすべきである。
- (2) この計画が、より地区住民に理解されるよう、長期的課題と短期的課題の内容と解決手法を示すことが必要である。
- (3) 道路の整備計画は、長期的な展望に立った大局的なものとすべきである。そのためには、千川通りとの接続や、拡幅にあわせたみどりの整備、さらには、より安全で円滑な通行の確保に努めるべきである。
- (4) 地区住民に理解しやすい計画とするため、分かりやすい図や表現を用いるなど工夫して、可能な限り夢のある目標や明るい将来像を示すべきである。

5 本計画の案に関する意見書の要旨と区の見解

本計画の案について、平成22年11月9日から30日まで意見書を受け付けた結果は、「貫井・富士見台地区まちづくり計画の案に関する意見書の要旨と区の見解書（3ページ～4ページ）」のとおりである。

6 本計画の案の修正について

本計画の案について、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ならびに意見書の受付を行い、図や写真の追加や補足説明を加え、より分かりやすい計画になるようにした。（5ページ）

7 これまでの経過と今後のスケジュール

平成20年度	本地区を密集事業の新規地区に選定
平成21年度	地区住民と防災まちづくりの課題について検討
平成22年4月2日	本地区を重点まちづくり計画に係るおおむねの区域として指定・公表
4月～	住民等へのアンケート、説明会、検討会の実施
10月25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
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
平成23年1月11日	練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会へ案の修正を報告
2月17日	練馬区都市計画審議会の意見聴取
2月下旬	重点地区まちづくり計画の決定、公表および意見書の要旨と区の見解書の公表
平成23年度	密集住宅市街地整備促進事業着手

8 議案

議案第344号 貫井・富士見台地区の重点地区まちづくり計画の案

7ページ～15ページ

貫井・富士見台地区まちづくり計画の案に関する意見書の要旨と区の見解書

意見書提出期間：平成 22 年 11 月 9 日～30 日

意見書提出件数：2 件

No.	意見書の要旨	区の見解
1	<p>幅員 12m の道路が整備されることにより、交通量が増え、大型トラックの往来や抜け道になり、事故が増えることが懸念される。</p> <p>道路整備がアンケートで一番多く望まれていた「落ち着いた住宅地」につながるのかわからない。特に夜間の環境が大きく変わり、落ち着いた住宅地は維持できない。</p> <p>消防活動のために道路拡幅をするというのであれば、細い道路でも通行可能な小型消防車の開発等別手段を検討すべき。</p>	<p>幅員 12mの道路は、都市活動や日常の利便性を確保する都市交通機能、火災や震災から生活の安全性を確保する都市防災機能、歩行者の安全性を確保し都市景観や沿道の環境を保全する居住環境機能を担うものです。</p> <p>また、このまちづくり計画の案は、道路、公園の整備、建物の不燃化などのまちづくりを総合的に進めるもので、「落ち着いた住宅地」を目指しています。</p> <p>なお、計画の道路を整備することにより、消防活動困難区域は解消します。</p>
2	<p>主要生活道路は、密集住宅市街地整備促進事業において事業化を予定している2路線以外については指定をとりやめるべき。</p>	<p>このまちづくり計画の案は、地区の特性を踏まえ、地区の目指すべき将来像やまちづくりの方向性を示したものです。</p> <p>まちづくり計画図に示した道路は、ネットワーク化が必要な路線となるものです。</p> <p>計画の実現に向けて基本とする事業手法である密集住宅市街地整備促進事業で取り組む路線としては、生活幹線道路2路線、主要生活道路2路線を予定しています。</p> <p>他の路線につきましては、将来的に整備が必要な路線として、今後、実現化に向けた検討や取り組みを進めていきます。</p>
3	<p>説明会の質疑における区の回答では、密集住宅市街地整備促進事業において、用地買収についての強制力はないとの説明があった。一方で強制力があるとの見解もあるようだが、その点を明確にしてほしい。</p>	<p>これまで練馬区が密集住宅市街地整備促進事業に取り組んできた3地区では、権利者の生活再建を含め、理解と了解の下に用地取得を行っており、強制的に買収した事例はありません。また、今後も同様の対応をします。</p>
4	<p>まちづくりに関する地域への周知方法が十分でない。ニュースが配られていない家や計画自体を知らない人もいる。</p> <p>町会の掲示板や駅にポスターを掲示する等、もっと努力すべき。</p>	<p>まちづくり計画の案の素案となるまちづくり構想、およびこのまちづくり計画の案の周知につきましては、説明会開催案内の全戸配布、説明会の開催、まちづくりニュースの全戸配布、区のホームページ掲載等、多様な方法を用いて周知を図ってきました。</p> <p>今後、個別の事業計画を実施する際には町会のご協力をいただくなど、これまで以上に、多様な手法により、周知を図っていきます。</p>

5	<p>貫井・富士見台地区密集事業整備計画等検討会のメンバー構成、選定方法等を公表すべき。</p>	<p>貫井・富士見台地区密集事業整備計画等検討会の構成員は、貫井町会、富士見台町会および坂下通り商工会、貫井中央商店会、富士見台商栄会、四商通り商店会から推薦された22人です。 なお、検討会のメンバー構成については、まちづくりニュース第1号でお知らせしています。</p>
6	<p>アンケートは、計画の案について行うべきであり、以前のアンケート結果をもとにするのは、住民の声を聞いているとはいえない。 アンケートの内容が、誘導的なものが多かった。また、アンケートの回収率が12%と低いが、回答しなかった者は、反対ということなのではないか。</p>	<p>アンケートは、地域のみなさまのご意見や地区に対する考え方の傾向を把握するために実施しています。配布数9,519通、回収数1,145通あり、傾向を把握するために必要な回答数を得ています。自由記述を含め、この地区に対する考えやご意見をまちづくり計画の案に反映しています。</p>
7	<p>生活幹線道路の計画は、中野区の区域があるため、千川通りまでつながる計画になっていない。幅員12mに拡幅すると、目白通りから入ってきた道が、途中で幅員4mの一方通行になり、理解できない。</p>	<p>千川通りは、このまちづくり計画の案の区域外にあるため、本計画には位置付けていません。しかし、区域内の道路ネットワークを向上させるためには、千川通りとの接続が必要と考え、今後の調整事項として計画に反映しました。</p>
8	<p>目白通りから千川通りへ抜ける道は、本地区の東側にある補助133号線から、500m程度しか離れていない。このため、同じような道路をつくる必要性に疑問を感じる。</p>	<p>目白通りから千川通りへ抜ける生活幹線道路は、都市計画道路を補完する道路として、概ね500mごとに計画しています。このため、この地区における南北方向の道路として必要であると考えています。</p>
9	<p>路線価や税金が上がるなど、生活幹線道路を整備することによる不利益な情報を全て包み隠さず説明すべき。</p>	<p>このまちづくり計画の案は、地区の目指すべき将来像やまちづくりの方向性について定めたものです。 今後、道路整備に取り組む際には、個別事業の説明会や個別相談などにより、十分な説明を行います。</p>
10	<p>練馬区はより地域住民と協議を行い、住民の意見を計画に反映すべきである。</p>	<p>このまちづくり計画の案は、地元の検討会や意向調査により住民意向を反映しています。 今後、個別のまちづくり事業を実施する際には、地域のみなさまと十分に協議をして進めています。</p>
11	<p>なぜ、練馬区は、今まで整備をしてこなかったのか。</p>	<p>練馬区では、計画的にまちづくりを実施しています。 この地区については、練馬区長期計画に基づき、平成20年度に密集住宅市街地整備促進事業の新規地区として選定し、平成21年度からまちづくりに取り組んでいます。</p>

加 筆 箇 所 一 覧

(重点地区まちづくり計画の案の修正)

- 1 10 ページ : 「はじめに」に、「重点地区まちづくり計画」の説明を加筆。
- 2 11 ページ : 「まちづくり計画の性格」に事業手法の説明を加筆。
- 3 13 ページ : 「まちづくりの目標」に「生活拠点」の説明を加筆。
- 4 13 ページ : 「道路整備の方針」に次の3点を加筆。
 - ① 南北方向のネットワーク化
 - ② 東西方向のネットワーク化
 - ③ 千川通りとの接続また、道路幅員(図)を加筆。
- 5 13 ページ : 「まちづくり計画図」に次の3点を加筆。
 - ① 千川通りとの接続を表示
 - ② 生活拠点を表示
 - ③ 鉄道付属街路を表示
- 6 13 ページ : 「建物整備の方針」に「共同化、協調化」を加筆。
- 7 15 ページ : 「まちづくりの進め方」に「密集事業の進め方」等を加筆。
- 8 その他 文言整理、一部写真の入れ替え。

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。

貫井・富士見台地区まちづくり計画

(案)



平成23年2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。

地区の特性として、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、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、災害に強いまちをつくるための検討を行いました。

平成22年度には、この経過を踏まえた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。

重点地区まちづくり計画：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」の制度を設けています。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など様々な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

貫井・富士見台地区まちづくり計画は、この地区の特性を踏まえ、地区が目指すべき将来像やまちづくりの方向性を示し、現状のまちの課題の解決に向けた地区整備の方針をまとめたものです。

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、地域の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めます。

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、密集住宅市街地整備促進事業（以下、「密集事業」と言います。）の手法を用い、まちづくりを進めていくものです。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とともに、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きます。

地区の課題

貫井・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、以下のような地区の課題があります。

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。



細 街 路

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。



歩行者・自転車・自動車が混在する道路

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。



公園・農地等のみどり

まちづくり計画

● まちづくりの目標

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、防災と道路交通、みどりの課題の改善を図り、災害に強く、安全・安心かつ住みよいまちづくりの実現を目指します。また、駅周辺は生活拠点にふさわしいまちづくりの実現を目指します。

生活拠点：商業集積等の現況から、鉄道駅の周辺を区民の日常生活を支える拠点として、交通の利便性や買い物等の安全性・快適性を高めるとともに、地区の特性に配慮して、商業環境の向上を図ります。



富士見台駅周辺の現状

● 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

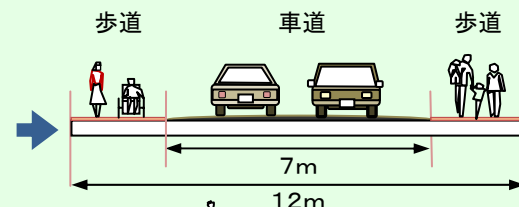
日常の歩行者や自転車、自動車が安全に通行でき、また、災害時にも消防自動車等の緊急車両が円滑に地区内に進入できるように、道路網の整備を進めます。

生活幹線道路については、まず、幹線道路に接続する南北方向のネットワーク化を図り、東西方向のネットワーク化と地区外の千川通りに接続させるための調整を検討します。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》

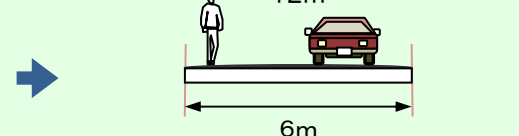
生活幹線道路（幅員 12m。歩道含む）

幹線道路を補完し、地区内の主要な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、避難の主軸となる道路です。

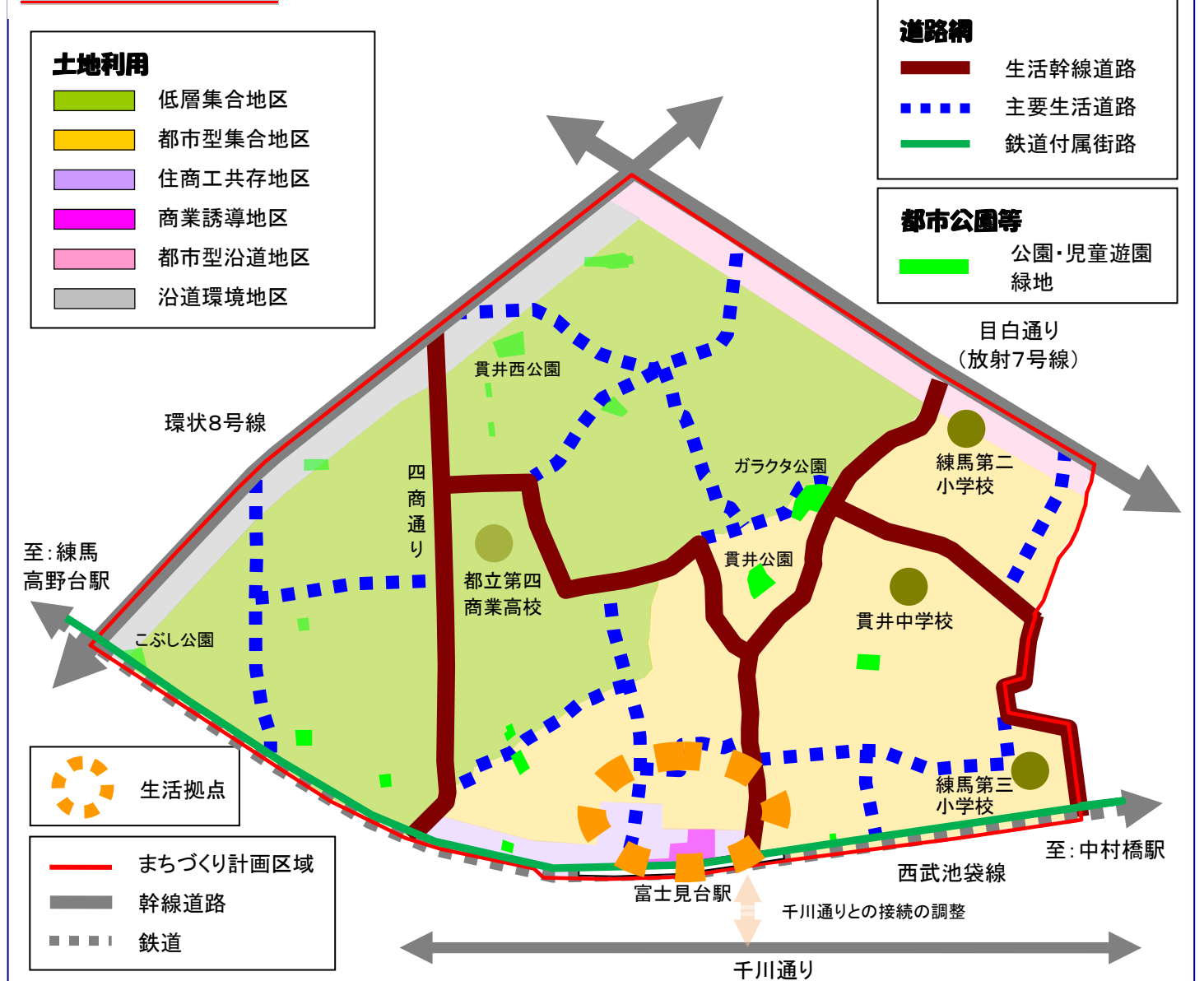


主要生活道路（幅員 6m）

生活幹線道路を補完し、地区内の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。

不接道敷地がある老朽木造住宅の共同建替例



(整備前)



(整備後)

《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

日常の地域の憩いやコミュニティの場となり、また災害時に、身近な消防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、公園・広場・緑地の整備を進めます。

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。



公園を活用したイベント



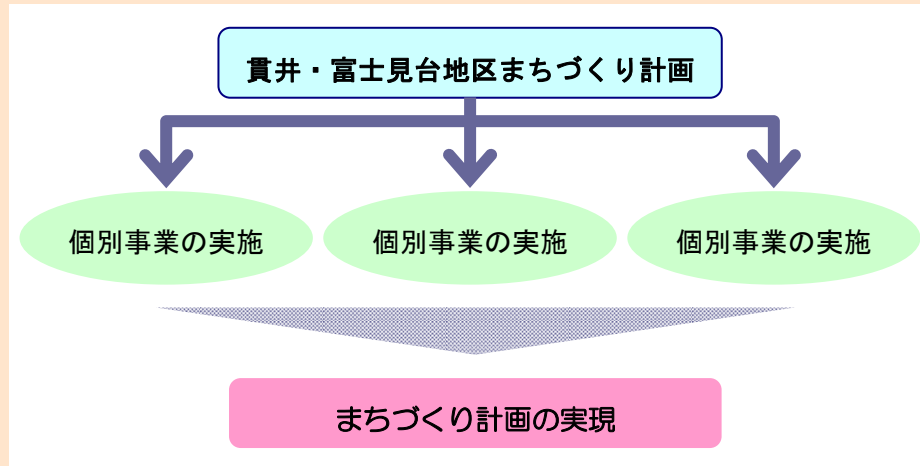
地区内に残る農地

● 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、地域のみなさんと個別事業の実施計画を策定し、それぞれの目標に応じた様々なまちづくり手法を複合的に活用しながら取り組みます。

また、まちづくりは長期間におよび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》



まちづくりを実現していくに当たり、基本とする手法を、密集事業とし、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ます。

合わせて実施するまちづくり手法として、まちづくりが進展する状況を見据えながら、狭あい道路拡幅整備事業、耐震改修助成、屋上・壁面緑化助成、生垣助成等、地域意向に応じたまちづくり手法も活用し、地域の課題を解決します。

＜密集事業の進め方＞

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きます。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ことなどです。

また、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、共同建替え学習会等、さまざまな機会を設けます。これにより、まちづくりの主役である地域のみなさんと話し合っまちづくりを進め、地域住民による主体的なまちづくりを促進することができます。

さらに、密集事業は事業期間を約 20 年間で想定しており、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ことから、地区に新しいまちづくり活動が育つ環境を整えていきます。

● 地域住民との取り組み

地域のみなさんと貫井・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）