

防災街区整備方針の変更について

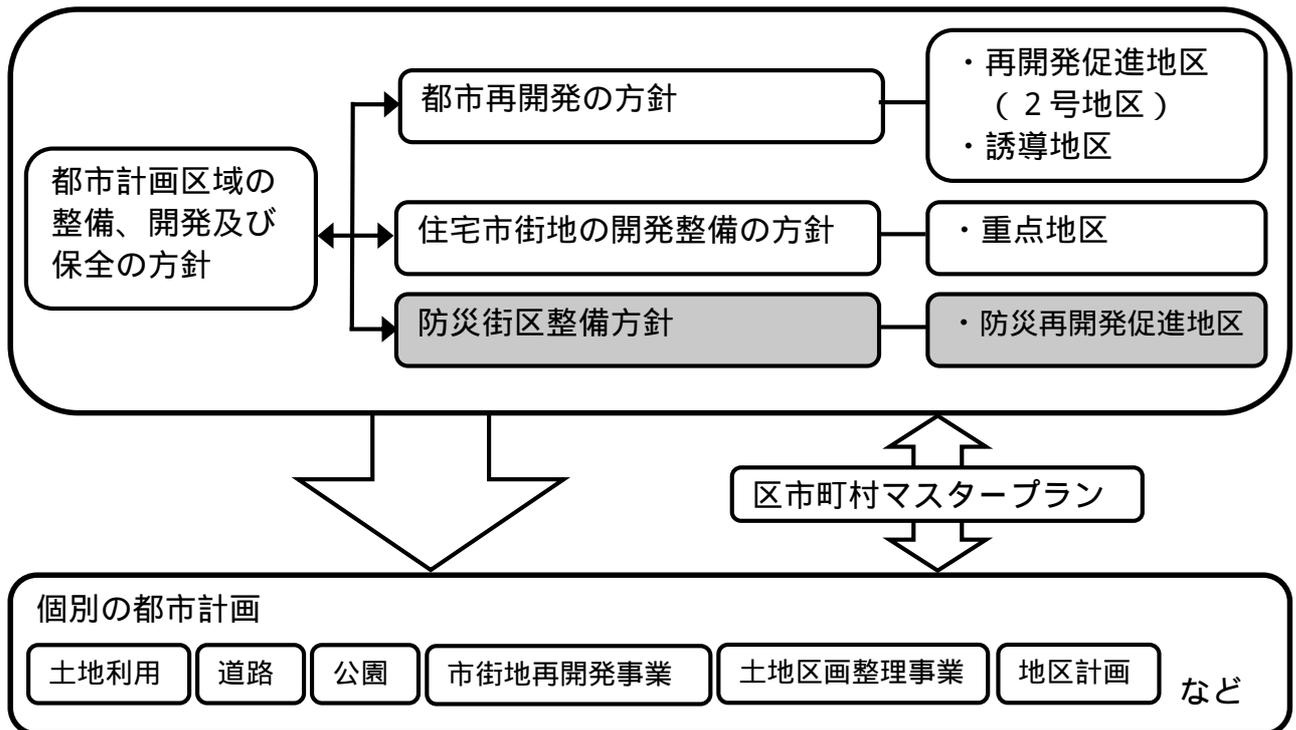
1 防災街区整備方針について

防災街区整備方針は、木造住宅密集地域の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るために定める、木造住宅密集地域整備の基礎となる都市計画のマスタープランであり、東京都が都市計画として決定するものである。

本方針は、「都市計画法」および「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集法）」に基づき、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即して定められている。また本方針は、都市再開発の方針等と整合を図り定めるもので、防災街区整備事業や防災街区整備地区計画等の個別の都市計画の上位に位置づけられている。

方針の内容は、防災再開発促進地区および当該地区の整備または開発に関する計画の概要等を示している。

【防災街区整備方針の位置づけ】



2 変更の目的等

本方針については、東京都が平成 20 年 6 月に一斉見直しの決定告示を行い、現在に至っている。今回の変更は、その告示後に実施された諸政策および諸制度等との整合を図り、防災都市づくりに寄与するため、東京都が 23 区を含む都全域の防災再開発促進地区の変更を行うものであり、練馬区では、東京都からの依頼により変更原案資料を作成し提出する。

なお、東京都では平成 26 年 12 月を目途に都市計画変更を予定している。

3 変更の概要

防災再開発促進地区名	面積	主な変更理由（内容）
練．1 江古田北部地区	約 46.4ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練．3 北町地区	約 31.1ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練．4 貫井・富士見台地区 【新規地区】	約 92.3ha	住宅市街地総合整備事業（密集型）の実施に伴い、新規地区として位置付け

4 新旧対照計画書および新旧対照総括図 別添のとおり

5 今後の予定

平成 26 年 3 月	変更原案資料を東京都へ提出
平成 26 年 5 月	素案の公告・縦覧（都市計画法 16 条）（東京都）
平成 26 年 9 月	案の公告・縦覧（都市計画法 17 条）（東京都）
平成 26 年 10 月	練馬区都市計画審議会付議
平成 26 年 11 月	東京都都市計画審議会付議（東京都）
平成 26 年 12 月	都市計画決定・告示（東京都）

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

変更案

・・・変更 ・・・新規追加

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	練 . 1 江古田北部地区 約 46.4ha (練馬区東部)	練 . 2 練馬地区 約 20.0ha (練馬区南東部)	練 . 3 北町地区 約 31.1ha (練馬区北東部)	練 . 4 貫井・富士見台地区 約 92.3ha (練馬区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	地区の防災性の向上、住環境の改善、新規住宅の供給等により、安全で快適なまちづくりを目指す。	都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えに取り組み、災害に強い、安全なまちづくりを進めながら、住みやすいまちの環境を高め、良好な市街地を形成する。	都市基盤の整備による災害時における安全な避難空間の確保、老朽木造建築物の不燃化建替えの誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で暮らしやすいまちづくりを進める。	自然豊かな戸建住宅地としての住環境と景観を有する地区であり、その現在の魅力をいかしつつ、老朽住宅の更新、不燃化の促進及び道路網の整備により、防災性の向上を図る。
b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用指針の概要	駅周辺の商業系施設の充実を図るとともに街区単位での共同建替えや道路沿道の協調建替えを検討する駅周辺改善ゾーン、交通利便性の高い環七沿道等の中層共同住宅を誘導する住環境改善ゾーン、比較的敷地規模の大きい特性をいかして整備をする住環境修復ゾーンのゾーンごとに整備を図る。	豊島園通り沿道は、商業と住居の調和のとれた土地の高度利用を図る。生活幹線道路及び生活道路沿いでは中層、中低層の良好な住宅地を形成する。	東武練馬駅前、旧川越街道沿道及びその周辺においては商業系の土地利用、その他の地区においては住宅と商業・工業が共存する土地利用を誘導する。老朽木造住宅の密集している地区での建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。	低層集合地区、都市型集合地区、住商共存地区、商業誘導地区、都市型沿道地区及び沿道環境地区の六つに区分し、狭い道路を改善しながら、緑化を進め、秩序ある開発を促し、戸建住宅と共同住宅などが調和した良好な住宅地を形成する。
c 建築物の更新の方針	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、道路の拡幅及び老朽建築物の更新を進める。さらに重点的に不燃化及び共同化を図り、災害時における安全性の早期確保を目指す。また、都市再生住宅等の整備により、従前居住者の住み替えを支援する。	整備された生活幹線道路及び生活道路の沿道では、前面道路の幅員を有効に活用して、老朽木造建築物の建替えによる不燃化を促進し、防災性を高める。また、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。また、道路などの基盤整備に併せて建物の更新を進める。	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、生活幹線道路や主要生活道路の整備に伴う沿道建物や、地区内の古い木造建物に対し、不燃化建替えや共同建替えを誘導・促進する。
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。
e 再開発推進のため必要に応じて定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置 道路、公園等の公共施設の整備や、老朽住宅等の民間建築物の改善について助成を行うとともに、地域住民が主体的に組織している「まちづくり推進協議会」を活用して住民の協力により事業を進める。 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道整備事業(事業中) 3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 沿道地区計画「羽沢・小竹町地区」、「環状七号線桜台・栄町・豊玉地区」(決定済) 地区計画「江古田北口地区」(決定済) 4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項 駅・まち一体改善事業(完了)	住民との協働によるまちづくりを進めるために、道路・公園等の整備は公共が行い、民間が行う老朽木造住宅等の建替えについて、公共は必要な助成等を行う。	公共は、道路・公園等の公共施設の整備や、老朽木造住宅等の民間建築物の建替えについて助成等を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して、事業を進める。	道路、公園等の公共施設の整備や、老朽住宅等の民間建築物の改善について助成を行うとともに、地域住民のまちづくり組織を活用して住民の協力により事業を進める。
		都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路第1号線(完了) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備促進事業(完了)	街路整備事業 環状8号線(完了)	住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中)

別表1 防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

既 決 定

・・・変更

番号 地区名 面積 (ha) (おおむねの位置)	練 . 1 江古田北部地区 約 46.4ha (練馬区東部)	練 . 2 練馬地区 約 20.0ha (練馬区南東部)	練 . 3 北町地区 約 31.1ha (練馬区北東部)	
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	地区の防災性の向上、住環境の改善および新規住宅の供給等により、安全で快適なまちづくりを目指す。	都市基盤の整備並びに老朽木造建築物の不燃化建替えに取り組み、災害に強い、安全なまちづくりを進めながら、住みやすいまちの環境を高め、良好な市街地を形成する。	都市基盤の整備による災害時における安全な避難空間の確保、老朽木造建築物の不燃化建替えの誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で暮らしやすいまちづくりを進める。	
b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用指針の概要	駅周辺の商業系施設の充実を図るとともに街区単位での共同建替えや道路沿道の協調建替えを検討する駅周辺改善ゾーン、交通利便性の高い環七沿道等の中層共同住宅を誘導する住環境改善ゾーン、比較的敷地規模の大きい特性を活かして整備をする住環境修復ゾーンのゾーンごとに整備を図る。	豊島園通り沿道は、商業と住居の調和のとれた土地の高度利用を図る。生活幹線道路及び生活道路沿いでは中層、中低層の良好な住宅地を形成する。	東武練馬駅前、旧川越街道沿道及びその周辺においては商業系の土地利用、その他の地区においては住宅と商業・工業が共存する土地利用を誘導する。老朽木造住宅の密集している地区での建築物の不燃化、共同化による土地の有効利用を図る。	
c 建築物の更新の方針	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、道路の拡幅、老朽建築物の更新を進める。さらに重点的に不燃化、共同化を図り、災害時における安全性の早期確保を目指す。また、都市再生住宅等の整備により、従前居住者の住み替えを支援する。	整備された生活幹線道路及び生活道路の沿道では、前面道路の幅員を有効に活用して、老朽木造建築物の建替えによる不燃化を促進し、防災性を高める。また、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。	住宅市街地総合整備事業(密集型)等により、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。また、道路などの基盤整備に併せ建物の更新を進める。	
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	
e 再開発推進のため必要に感じ定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置 道路、公園等の公共施設の整備や、老朽住宅等の民間建築物の改善について助成を行うとともに、地域住民が主体的に組織している「まちづくり推進協議会」を活用して住民の協力により事業を進める。 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 駅まち一体改善事業(事業中) 沿道整備事業(事業中) 3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 沿道地区計画「環七」(決定済) 地区計画「江古田駅北口地区」(決定済) 4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	住民との協働によるまちづくりを進めるために、道路・公園等の整備は公共が行い、民間が行う老朽木造住宅等の建替えについて、公共は必要な助成等を行う。	公共は、道路・公園等の公共施設の整備や、老朽木造住宅等の民間建築物の建替えについて助成等を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して、事業を進める。 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 街路整備事業(事業中) ・環状8号線	
		都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路第1号線(完了) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(完了) 木造住宅密集地域整備促進事業(完了)		

