

平成 26 年 5 月 27 日  
第 195 回都市計画審議会

## 練馬区都市計画マスタープラン変更素案の検討結果(答申)について

### 1 都市計画マスタープランの改定について

区では、まちづくりの方針として、全体構想（平成 13 年 3 月）および地域別指針（平成 15 年 6 月）からなる練馬区都市計画マスタープランを策定した。策定後 10 年以上が経過したことから、この間の社会状況の変化、区のまちづくりの進展等を踏まえ、改定手続きを進めているところである。

平成 24 年度は、練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号）の規定に基づき、「練馬区都市計画マスタープラン実施状況報告書」を作成した。平成 25 年度は、区長から練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会（以下「部会」という。）に対して「練馬区都市計画マスタープラン変更素案の検討」を諮問した。平成 26 年度は、部会の検討結果を踏まえ、変更原案、案を策定し、改定練馬区都市計画マスタープランを決定する予定である。

### 2 変更素案について

練馬区都市計画マスタープランは、練馬区における都市計画の全体像を示し、個別の都市計画の方針となるとともに、各地域における住民主体のまちづくりの指針ともなるものである。

全体構想は、練馬区全体のまちづくりの理念や基本的な考え方を示し、地域別指針は区を 7 つの地域に分け、それぞれの地域のまちづくりの課題等を整理し、まちづくりの方向性を示している。

今般、部会において、「練馬区都市計画マスタープラン変更素案」検討についての審議がまとまり、区長への答申を受けた。

### 3 これまでの経過

#### 《平成 24 年度》

7月12日	環境まちづくり委員会	改定について報告
7月25日	都市計画審議会	同上
9月	区民アンケート(3000名無作為抽出)	
10月4日	環境まちづくり委員会	実施状況報告書の作成報告
11月4日	ワークショップ	
11月5日	都市計画審議会	実施状況報告書の作成報告
12月19日	環境まちづくり委員会	実施状況報告書報告
12月26日	都市計画審議会	同上
1月11日~	実施状況報告書公表、意見書受付、説明会実施 まちづくり関係団体ヒアリング	
3月11日	環境まちづくり委員会	改定方針等報告
3月21日	都市計画審議会	同上

#### 《平成 25 年度》

4月26日	部会へ諮問および検討開始(8回開催済)	
5月15日		
~2月19日	区民意見交換会(ワークショップ形式・10回開催済)	
5月21日	環境まちづくり委員会	変更素案作成について
7月3日	都市計画審議会	変更素案作成について
9月12日、13日	区政モニター懇談会	
10月29日	まちづくり学生ワークショップ(武蔵大学)	
11月8日	都市計画審議会	中間のまとめ報告
11月12日	環境まちづくり委員会	中間のまとめ報告

#### 《平成 26 年度》

5月16日	部会からの答申(変更素案)	
-------	---------------	--

### 4 今後の予定

#### 《平成 26 年度》

6月~	まちづくり関係団体ヒアリング	
8月	変更の原案公告・縦覧、意見書受付、説明会実施	
11月	変更の案公告・縦覧、意見書受付	
12月	都市計画審議会付議	
1月	計画改定	

### 5 資料

- (1) 練馬区都市計画マスタープラン変更素案の検討について(答申)
- (2) 練馬区都市計画マスタープラン変更素案の構成
- (3) 練馬区都市計画マスタープラン変更素案(全体構想)
- (4) 練馬区都市計画マスタープラン変更素案(地域別指針)

報告事項 3
説明資料

写

26 練都計審第 4 号

平成 26 年 5 月 16 日

練馬区長 前川 耀男 殿

練馬区都市計画審議会

まちづくり・提案担当部会

部会長 只腰 憲久

練馬区都市計画マスタープラン変更素案の検討について（答申）

平成 25 年 4 月 26 日付け 25 練都都第 31 号で練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会に諮問のあった標記の件について、平成 25 年 4 月から延 9 回開催した当部会にて審議を行った結果、別添のとおり、「練馬区都市計画マスタープラン変更素案」をまとめましたので、答申いたします。

# 練馬区都市計画マスタープラン 変更素案の構成

## 第1部 全体構想

### 第1章 都市計画マスタープランの目的と位置づけ

**目的**  
練馬区が目標とするまちの将来像およびその実現のための仕組みや考え方等を明確にします。

**位置づけ**  
「練馬区基本構想」等を踏まえ策定し、練馬のまちづくりを総合的に進めていくためのものです。

都市計画区域マスタープラン、練馬区基本構想、練馬区長期計画、区の関係計画、まちづくり条例、地区別のまちづくり

### 第2章 まちの現状と課題等

**状況の変化**  
社会経済情勢の変化  
関連する法律等の制定・改正  
上位・関係計画および条例の策定状況  
練馬区の状況の変化

**まちづくりの課題**  
災害に強いまちの実現  
安全で快適に移動できるまちの実現  
活力あるまちの実現と練馬らしさの創出  
みどりの保全・創出  
住宅都市としての住環境の維持・向上  
環境に優しいまちの実現  
少子高齢化への対応  
地域コミュニティの活性化  
地域の特性を活かしたまちづくり

### 第3章 まちの将来像と都市構造

**まちの将来像(まちづくりの目標)**  
だれもが安心して  
快適に暮らせる 活力あるまち  
地域コミュニティを大切に  
みどり溢れるまち ねりま

**まちの具体的な姿(めざすまち)**  
(1)安全・安心のまち  
災害に強く、防犯面にも配慮された、安全に安心して暮らせるまち  
(2)活動的でにぎわいのあるまち  
交通の利便性が高く、産業が活性化された、にぎわいのある活力あるまち  
(3)みどりと水のまち  
みどりを保全・創出しながら、水辺とのふれあいを図るみどり溢れるまち  
(4)環境と共生するまち  
良好な景観の形成を図るとともに、環境に配慮した快適に暮らせるまち  
(5)ともに住むまち  
地域コミュニティを大切にして、だれもがともに住み続けられるまち

**将来の都市構造と土地利用の方針**  
都市の核と拠点  
主に鉄道駅周辺が商業活動や区民の生活・文化の中心としての拠点となっています。  
都市のネットワーク  
道路ネットワーク形成を図り、都市機能や環境、防災性の向上を図ります。  
みどりと水のネットワーク  
うるおいのある都市生活を生み出すため、ネットワークの形成をめざします。  
土地利用の方針  
将来都市構造に基づき、土地利用の将来の方向性を示します。

### 第4章 分野別まちづくりの方針

**1.安全・安心のまち**  
(1)お互いに助け合い、災害を防ぐまちづくり  
-防災・復興まちづくりの方針  
災害に強いまちづくりの推進  
水害に強いまちづくりの推進  
地域防災力の向上等  
被災後の復興まちづくり  
(2)安心して生活できるまちづくり  
-防犯まちづくりの方針  
防犯性の高いまちづくり  
地域における防犯・防火の取組

**2.活動的でにぎわいのあるまち**  
(1)活動的に行き来のできるまちづくり  
-交通の方針  
誰もが移動しやすいまちづくり  
道路ネットワークと交通結節点の整備  
道路ネットワークの形成  
適正な交通需要の管理による交通体系の確立  
(2)生き生きとしたにぎわいのあるまちづくり  
-産業・観光まちづくりの方針  
商業施設の集積と  
魅力的な商店街づくりの推進  
練馬区の特徴を活かしたまちづくり  
まちづくりと連携した産業の支援

**3.みどりと水のまち**  
(1)みどりや水との出会いがあるまちづくり  
-みどりと水のまちづくりの方針  
みどりと水のネットワークの形成  
新たなみどりの創出・拡大  
区民みんなでみどりを愛し守りはぐくむ  
木々とともにあるまちづくり  
(2)農とともにあるまちづくり  
-農のあるまちづくりの方針  
農地の保全  
農のあるまちづくり

**4.環境と共生するまち**  
(1)周辺と調和のとれたまちづくり  
-景観まちづくりの方針  
景観に配慮したまちづくり  
区民、事業者と連携した取組の推進  
(2)環境に配慮した循環型のまちづくり  
-低炭素都市づくりの方針  
環境に配慮した市街地の実現  
環境負荷の少ない交通の検討  
環境への負荷の低減

**5.ともに住むまち**  
(1)ともに住むやさしいまちづくり-住まいと暮らしの方針  
だれもが安心して暮らせる住まいづくりの推進  
住みつけたいまちづくり  
福祉のまちづくりの充実・推進  
(2)交流を育むまちづくり-コミュニティの方針  
地域コミュニティとまちづくり  
コミュニティづくりの支援  
大学や企業との連携によるまちづくり

### 第5章 都市計画マスタープランの実現のために

**まちづくりの基本的な進め方**  
区民とともに進めるまちづくり  
まちづくり活動の展開

**まちづくりの推進体制の充実**  
制度および事業の活用  
住民主体の地区別のまちづくり  
まちづくりの普及および啓発、担い手の育成  
都市計画マスタープランの推進体制

**都市計画マスタープランの評価と見直し**  
都市計画マスタープランの実現に向けて  
まちづくりの進行管理  
都市計画マスタープランの見直し

## 第2部 地域別指針

**地域別指針の位置づけと役割**  
全体構想と一体となり、全体構想と地区別のまちづくりを結びつける役割を担うものです。  
各地域のそれぞれの課題に対応した地域のまちづくりの方向性を示しています。

地域別指針全体図

<p><b>1 地域の現状と特性</b> (1)地域の現状 地域の成り立ち 人口・土地利用等</p>	<p>(2)地域の特性 まちの資源等 まちの課題等</p>	<p><b>2 地域のまちづくりの方向性</b> (1)まちの将来像 (2)土地利用の方針 都市の核と拠点 土地利用の方針</p>	<p>(3)分野別まちづくりの指針 安全・安心のまち 活動的でにぎわいのあるまち みどりと水のまち 環境と共生するまち ともに住むまち</p>
		<p>(4)地区まちづくりの推進</p>	

報告事項 3
--------

説明資料
------

# 練馬区都市計画マスタープラン

## 変更素案

### 《全体構想》

平成 26 年(2014 年)5 月

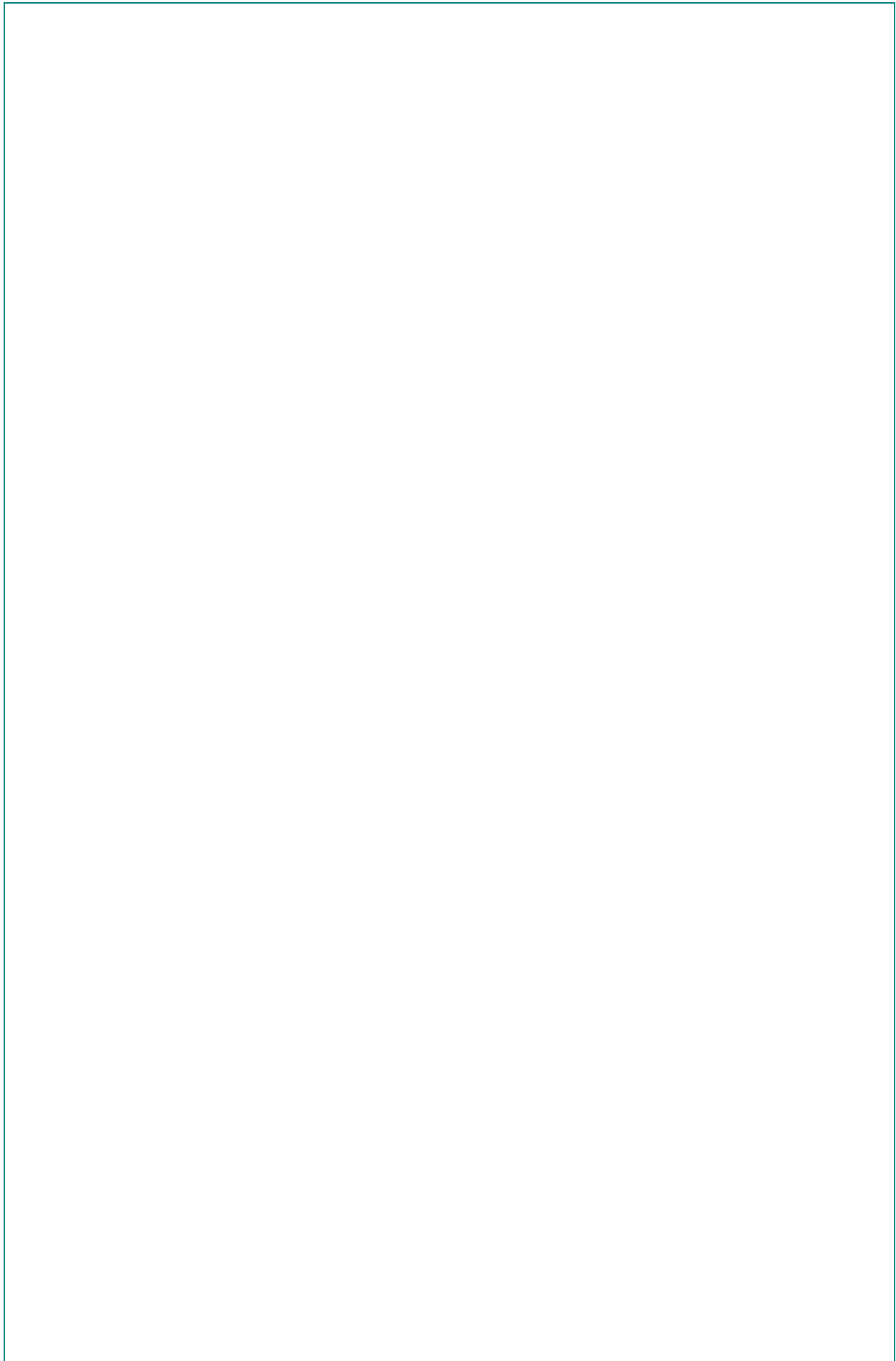
練 馬 区

## 全体構想

第1章 都市計画マスタープランの目的と位置付け .....	1
第2章 まちの現状と課題等 .....	11
第3章 まちの将来像と都市構造 .....	29
1 目標とするまち	
2 まちづくりの目標とめざすまち	
3 目標とするまちの具体的な姿	
4 将来の都市構造 めざすまちの構成と骨格	
5 土地利用の方針	
第4章 分野別まちづくりの方針 .....	45
1 安全・安心のまち	
(1)お互いに助け合い、災害を防ぐまちづくり(防災・復興まちづくりの方針)	
(2)安心して生活できるまちづくり(防犯まちづくりの方針)	
2 活動的でにぎわいのあるまち	
(1)活動的に行き来のできるまちづくり(交通の方針)	
(2)生き生きとしたにぎわいのあるまちづくり(産業・観光まちづくりの方針)	
3 みどりと水のまち	
(1)みどりや水との出会いがあるまちづくり(みどりと水のまちづくりの方針)	
(2)農とともにあるまちづくり(農のあるまちづくりの方針)	
4 環境と共生するまち	
(1)周辺と調和のとれたまちづくり(景観まちづくりの方針)	
(2)環境に配慮した循環型のまちづくり(低炭素都市づくりの方針)	
5 とともに住むまち	
(1)ともに住むやさしいまちづくり(住まいと暮らしの方針)	
(2)交流を育むまちづくり(コミュニティの方針)	
第5章 都市計画マスタープランの実現のために .....	85

凡例：記載のない限り、基準日は平成26年4月1日とし、資料の出典については、各表等へ書き入れた。

# 全体構想





## 第1章

### 都市計画マスタープランの目的と位置づけ

1 都市計画マスタープランの目的	2
2 都市計画マスタープランの位置づけ	2
3 改定の考え方	4
(1) 都市計画マスタープラン見直し(改定)の背景	4
(2) 改定の方針	5
(3) 主要改定箇所	6
4 目標年次	6
5 人口フレーム	7
6 計画の構成と内容	8

## 1 都市計画マスタープランの目的

21世紀のスタートからおおむね20年における練馬区の目標とするまちの将来像を具体的にわかりやすく提示するとともに、その将来像を実現するための、仕組みや考え方等を明確にすることを目的とします。

## 2 都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランは、練馬区のまちづくりの総合的指針です。区をはじめとする行政の果たす役割が大きい都市計画についての基本方針（都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」）であると同時に、住民等（住民、民間事業者等、NPO、各種の団体など）が主体となって行うまちづくりの指針という性格を併せもっています。

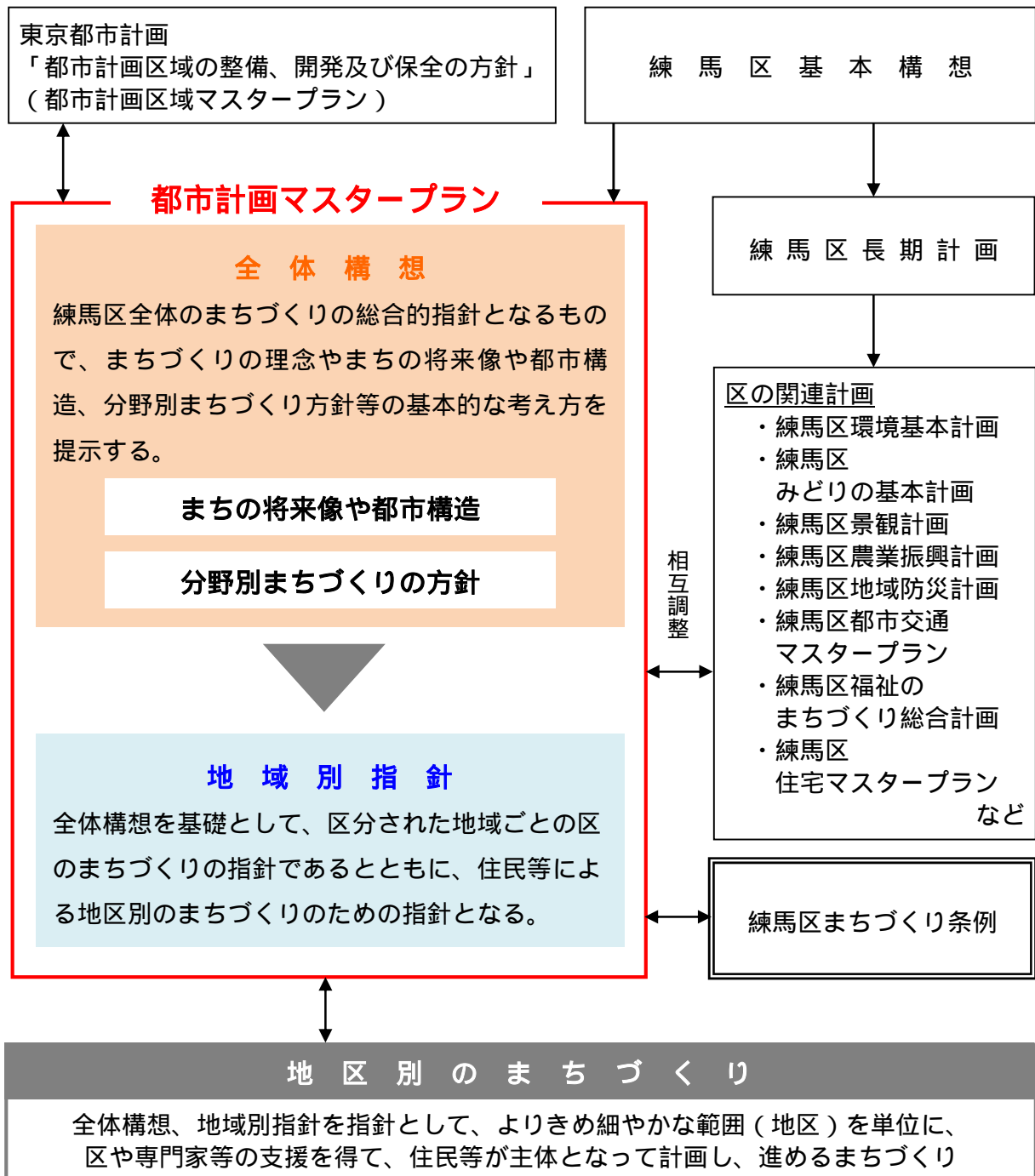
この都市計画マスタープランは、「練馬区基本構想」および東京都の広域的な都市計画の方針（都市計画法第6条の2に規定される都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）を踏まえ策定するものです。また、区の施策・事業等を体系化した「練馬区長期計画」と整合性を図るとともに、他の分野別計画などとも調整して策定し、練馬のまちづくりを総合的に進めていくためのものです。

そのため、長期的な視点にたって、まちの将来像や土地利用、都市施設などの整備の方針を明らかにするとともに、まちづくりのガイドラインとしての役割も担います。都市計画マスタープランに示す「まちづくりの方針」は、各関連計画の中で具体化し、それぞれの個別の都市計画や、地域別のまちづくり、分野別まちづくりなどにより実現化を図ります。

本マスタープランの構成は、全体構想と地域別指針からなり、全体構想は、練馬区全体のまちづくりの理念や基本的な考え方を示します。また、地域別指針は、区内を7つの地域に分けて、その地域ごとのまちづくりの方向性などを示すものです。

今後のまちづくりは、地域レベル、さらにきめ細かい地区レベルのまち、すなわち、基本的にコミュニティが成立する範囲のまちについて、住民等が区や専門家等の支援・協力を受けながら主体的に行っていくことが重要となってきます。

図-都市計画マスタープランの位置づけ



都市計画法第18条の2  
 (市町村の都市計画に関する基本的な方針)  
 第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。  
 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。  
 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。  
 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

## 3 改定の考え方

### (1) 都市計画マスタープラン見直し(改定)の背景

練馬区は、平成13年3月に練馬区都市計画マスタープラン全体構想を、平成15年6月に地域別指針を策定しました。

練馬区都市計画マスタープランの策定後10年以上経過しています。その間、練馬区のまちづくりは大きく進展しました。また、都市計画に関連する法や各種制度の改正、社会構造の変化、住民の価値観の多様化により、まちづくりの課題も変化してきています。さらに、まちづくりにおける地球環境問題への配慮の必要性や、災害に対する安全性確保の重要性が改めて認識されています。

一方、地方分権の進展に伴い、基礎的自治体として自らの権限と責務により、望ましい将来像を明確にし、まちづくりを総合的に進展していくことが、これまで以上に区に求められています。

こうした状況を受け、区では都市計画マスタープランの見直しを行うこととしました。練馬区都市計画マスタープランは、練馬区のめざす都市の全体像、地域の姿を示すとともに、個別の都市計画の方針ともなるものです。そのため、改定にあたっては、都市計画マスタープランに関連する状況の変化を踏まえつつ、改定の方針に基づき、新たな考え方を盛り込むとともに、内容や構成の変更を行いました。

## (2) 改定の方針

都市計画マスタープラン改定にあたっては、以下の4つを策定上の方針としました。

### ア 基本的な内容を継承する

基本理念、目標とするまちの将来像およびまちの具体的な姿などの基本的考え方を踏襲します。その上で、事業の進捗や課題の状況の変化に合わせた見直しを行います。

### イ 社会経済情勢の変化等に対応する

実施状況の把握と評価の過程で整理した、まちづくりの実施状況、現在の課題、今後の方向性等を盛り込みます。具体的には、防災等の社会的課題や、区における特徴的な課題への対応の検討を行うとともに、関連計画との整合を図り、時点的な修正を行います。

### ウ わかりやすくする

全体構想（平成13年3月）と地域別指針（平成15年6月）の二部冊からなる内容を精査し、全体のバランスを勘案しながら構成を整理します。

### エ 多様な方法で区民の意見を反映する

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「まちづくり条例」という。）の規定に基づく意見聴取のほか、区民意見交換会等の広範囲な区民参加による意見反映を行います。さらに、平成18年に設立された練馬まちづくりセンターと連携した意見反映を実施します。

### (3) 主要改定箇所

#### 全体構想

##### ア 第1章 都市計画マスタープランの目的と位置づけ

改定の考え方について示し、人口フレームを時点修正しています。

##### イ 第2章 まちの現状と課題等

改定にあたり事前に策定した「練馬区都市計画マスタープラン実施状況報告書（以下、「実施状況報告書」という。）」を基本にまちの現状と課題等を時点修正しています。

##### ウ 第3章 まちの将来像と都市構造

まちの将来像、具体的な姿、将来の都市構造、土地利用の方針のみの構成とし、交通およびみどりに関しては、第4章へ移動しました。

##### エ 第4章 分野別まちづくりの方針

めざすまちおよびまちづくりの方針について明確にし、分野別まちづくりの方針として、構成をわかりやすくしました。

##### オ 第5章 都市計画マスタープランの実現のために

地区別まちづくり、都市計画マスタープランの実現のために、都市計画マスタープランの評価と見直しを一つの章にまとめました。

#### 地域別指針

全体構想の変更を受け、構成を変更するとともに、分野別まちづくりの指針、地区まちづくりの推進について新たに記載しました。

## 4 目標年次

都市計画マスタープランは、平成30年代中頃（2020年代）を展望し、計画期間はおおむね20年とします。（今回の改定は、中間の見直しであるため、目標年次は踏襲します。）

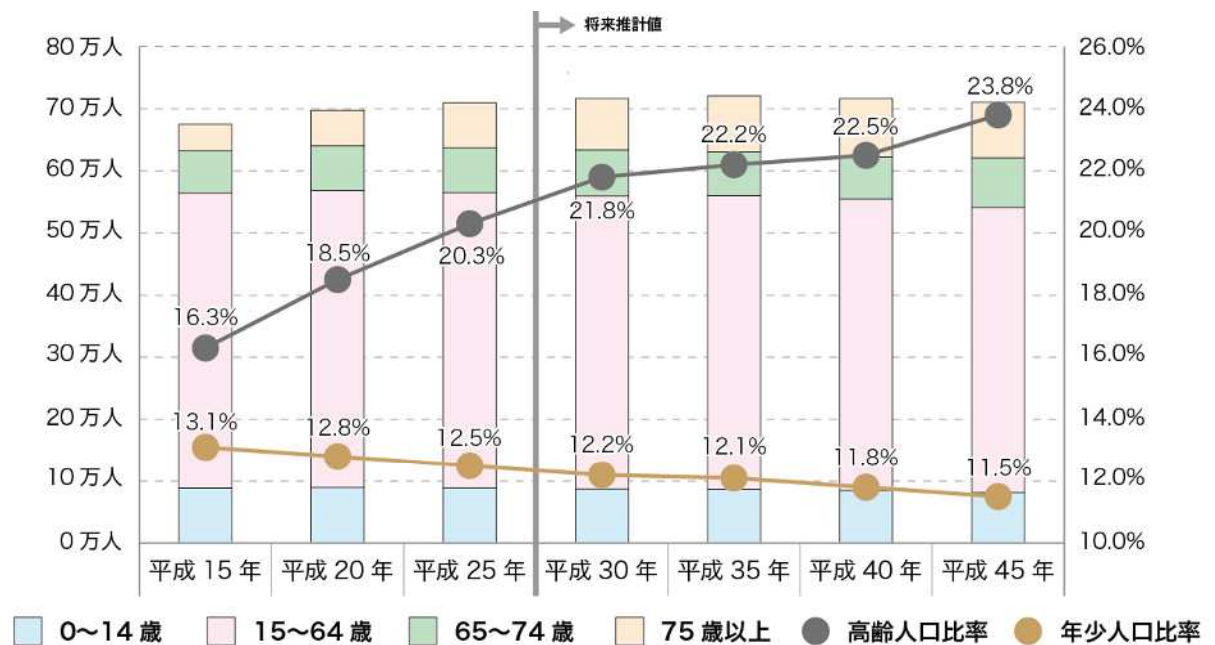


## 5 人口フレーム

全国的な人口減少が進む中、練馬区の人口は、当面増加傾向にあります。

直近5か年の住民基本台帳をベースとしたコーホート変化率法による人口推計では、生産年齢人口は減少傾向であり、全国的な少子高齢化と同様に、65歳以上の高齢者人口は増加傾向、14歳以下の年少人口は減少傾向にあります。

都市計画マスタープランの目標年次に最も近い平成35年（2023年）の人口は、約72万人となり、現在に比べ約1万人増加し、その後平成40年以降、ゆるやかに人口減少がはじまると予測しています。



(単位：人)

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	平成35年	平成40年	平成45年
総数	674,912	697,174	709,262	716,227	720,414	716,194	710,276
0～14歳	88,555	89,504	88,930	87,489	87,018	84,581	81,580
15～64歳	476,070	478,593	476,513	472,342	473,161	470,284	459,819
65～74歳	68,161	72,152	71,632	74,186	70,012	67,790	79,475
75歳以上	42,126	56,925	72,187	82,210	90,223	93,539	89,402

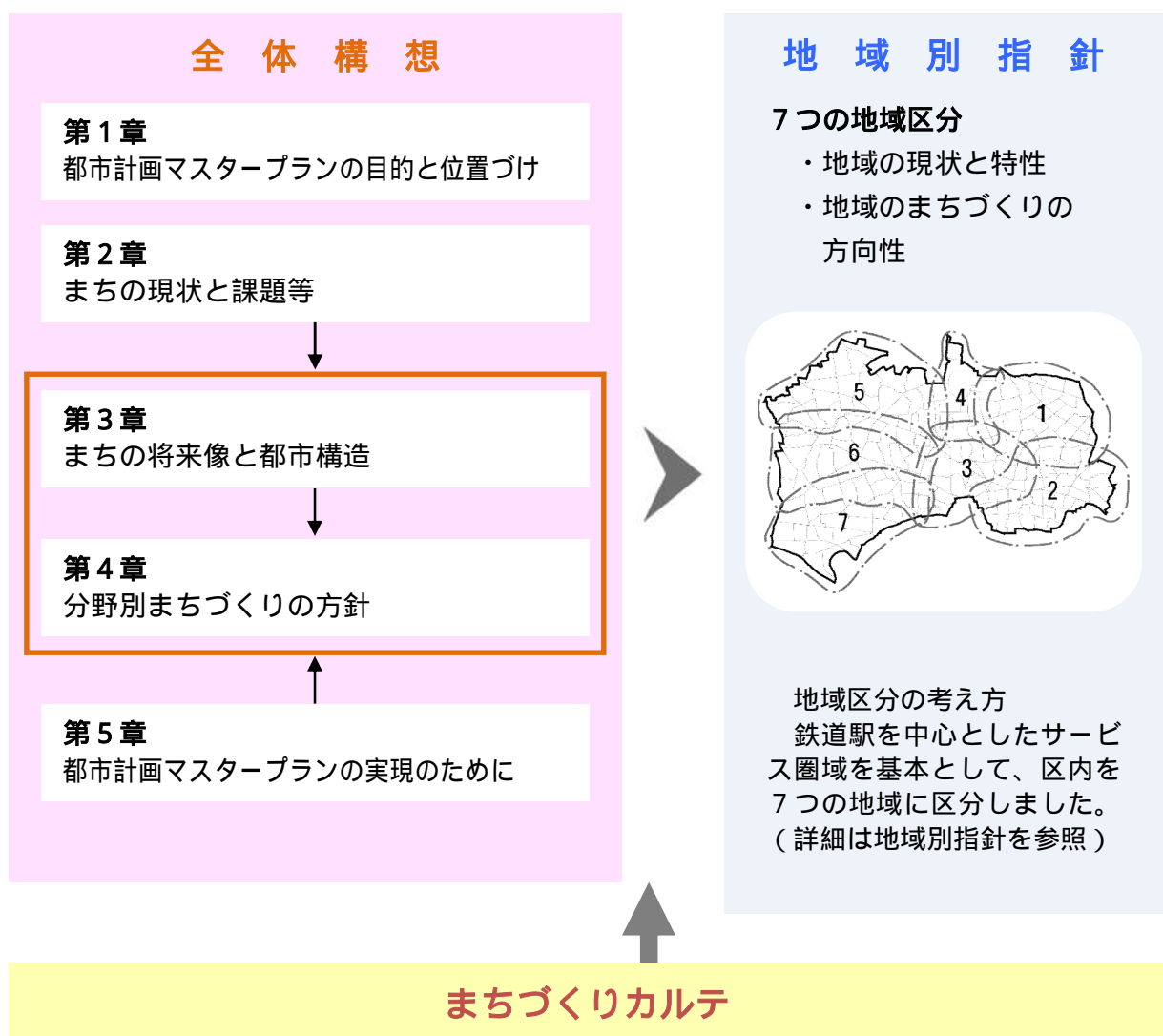
(出典：直近5か年の住民基本台帳をベースとしたコーホート変化率法による人口推計)

## 6 計画の構成と内容

都市計画マスタープランは、全体構想と地域別指針から構成されます。

全体構想では、「まちづくりの基本理念」「まちの将来像と将来の都市構造」「分野別まちづくりの方針」を示しています。また、地域別指針では、区全体を7つの地域に区分し、「地域の現状とまちの将来像」、「まちづくりの指針」を示しています。

全体構想、地域別指針を推進するため、全体構想に「都市計画マスタープランの実現のために」を位置づけます。さらに、区民意見交換会等で区民の皆さまが現状や課題を整理したものを「まちづくりカルテ」としてまとめました。









## 第2章 まちの現状と課題等 ～状況の変化と今後のまちづくり～

1 都市計画マスタープランの実施状況 .....	12
(1) まちづくりの状況の変化 .....	12
(2) まちの構成と骨格 .....	13
2 状況の変化を踏まえたまちづくりの課題 .....	18
(1) 災害に強いまちの実現 .....	19
(2) 安全で快適に移動できるまちの実現 .....	20
(3) 活力あるまちの実現と練馬らしさの創出 .....	21
(4) みどりの保全および創出 .....	22
(5) 住宅都市としての住環境の維持および向上 .....	23
(6) 環境にやさしいまちの実現 .....	24
(7) 少子高齢化への対応 .....	25
(8) 地域コミュニティの活性化 .....	26
(9) 地域の特性を活かしたまちづくり .....	27

# 1 都市計画マスタープランの実施状況

## (1) まちづくりの状況の変化

練馬区では、都市計画マスタープラン全体構想を平成13年3月に、地域別指針を平成15年6月に策定しました。以下に、まちづくりの状況の変化と改定にあたり整理した都市計画マスタープランに基づく、10年間のまちづくりの主な実施状況を示します。

状況の変化	
社会経済 情勢の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 少子高齢化の進行</li> <li>・ 低炭素都市づくりの必要性</li> <li>・ 安全・安心へのニーズの高まり</li> </ul>
関連する 法律等の 制定・改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観法の制定や都市緑地法の改正</li> <li>・ 住生活基本法の制定</li> <li>・ 都市計画法の改正</li> <li>・ 地方分権 自治体への権限委譲</li> </ul>
練馬区の 上位・関連 計画 および 条例の 策定状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本構想の改定（平成21年）</li> <li>・ 練馬区政推進基本条例（平成23年1月施行）</li> <li>・ 長期計画の策定（計画期間平成22～26年度）</li> <li>・ 練馬区環境基本条例（平成18年8月施行）</li> <li>・ 練馬区環境基本計画2011（平成22年12月策定）</li> <li>・ 練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例（平成20年6月施行）</li> <li>・ 練馬区みどりの基本計画（平成21年1月改定）</li> <li>・ みどり30推進計画（平成18年12月策定）</li> <li>・ 練馬区景観計画（平成23年8月策定）および練馬区景観条例（平成23年5月施行）</li> <li>・ 練馬区まちづくり条例（平成18年4月施行）</li> <li>・ 練馬区震災復興の推進に関する条例（平成20年12月施行）</li> <li>・ 練馬区都市交通マスタープラン（平成20年3月策定）</li> <li>・ 練馬区自転車利用総合計画 平成23年度～平成32年度（平成23年3月策定）</li> <li>・ 練馬区福祉のまちづくり推進条例（平成22年10月施行）</li> </ul>
練馬区の 状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口の増加や高齢化率の上昇 高齢社会に対応したまちづくりの必要性</li> <li>・ 宅地率や宅地における住宅用地が増加 住宅都市としての性格は変わらず</li> <li>・ 緑被率の減少傾向と農地面積の減少 みどりの保全と創出が必要</li> </ul>

## (2) まちの構成と骨格

「めざすまち」を実現するため、「まちの構成」として、将来都市構造および土地利用、交通体系の整備、みどりの整備および保全についての方針を定めました。その概要と主な施策の実施状況を以下に記載しました。

### ア 土地利用の状況

まちづくり条例や各種の計画の策定が進み、きめ細かな規制・誘導を行っています。

地区まちづくりについては、地区計画の決定等の成果をあげています。また、土地地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備方針を定めました。これらについて、今後も継続して具体化と推進を図ることが必要です。

項目	平成 12 年度末	平成 23 年度末
まちづくり条例	なし	施行
地区計画の決定地区数	14 地区	28 地区
重点地区まちづくり計画	なし	10 地区*
建築物の高さの最高限度	なし	指定
敷地面積の最低限度	なし	指定
土地地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備方針	なし	制定

\*まちづくり条例施行に伴う経過措置によるみなし計画含む。

図-地区計画策定状況

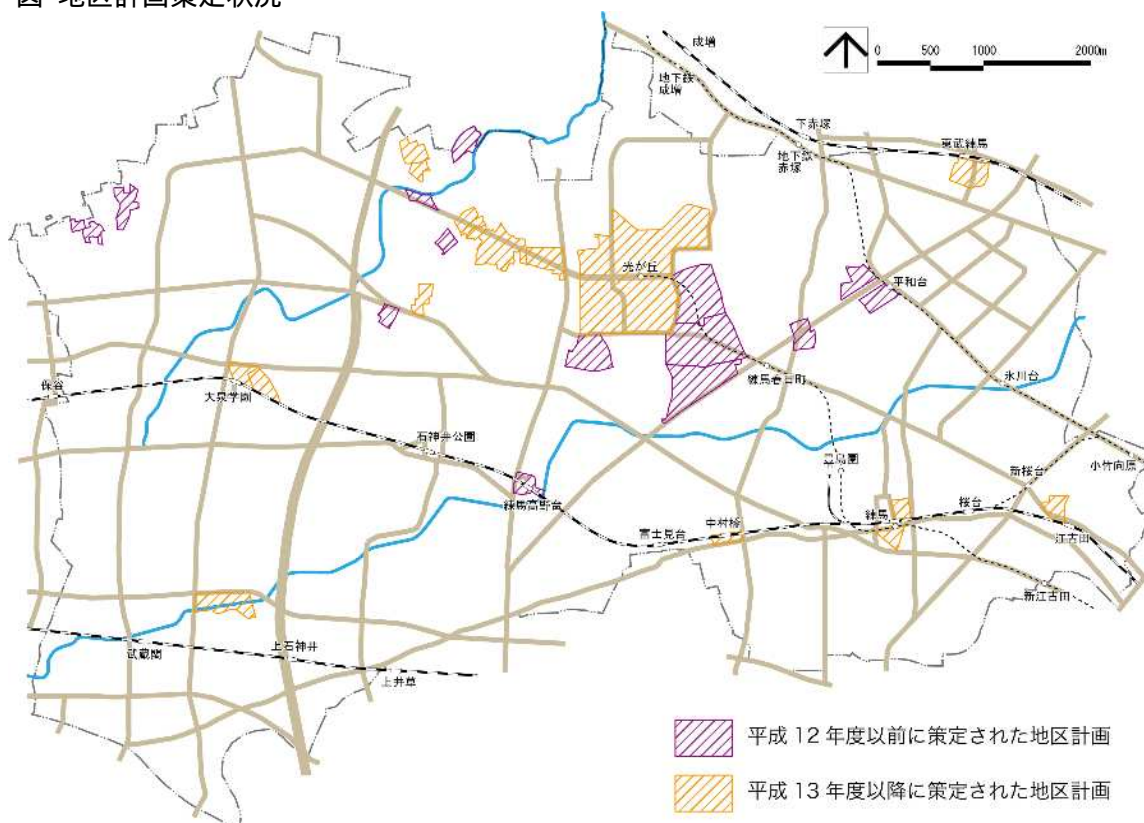
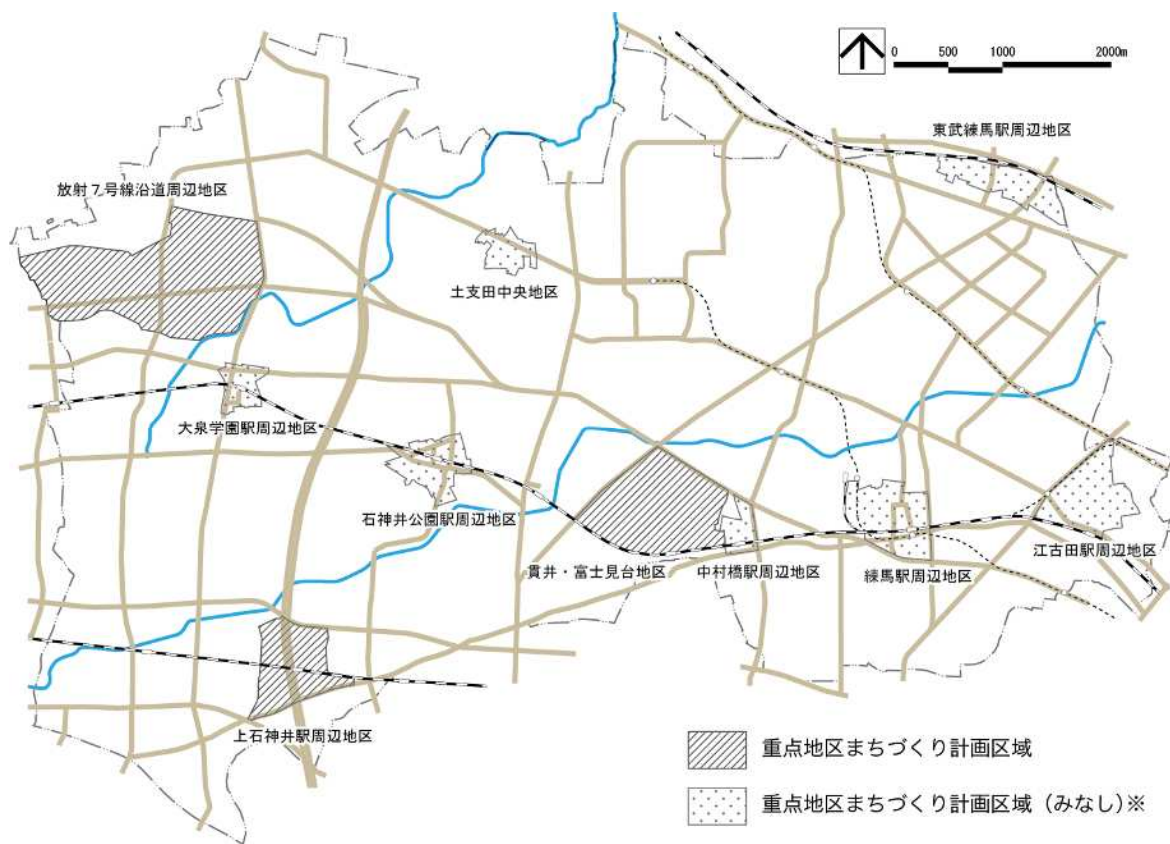


図-重点地区まちづくり計画



\*まちづくり条例施行に伴う経過措置によるみなし計画

## イ 交通体系の整備の状況

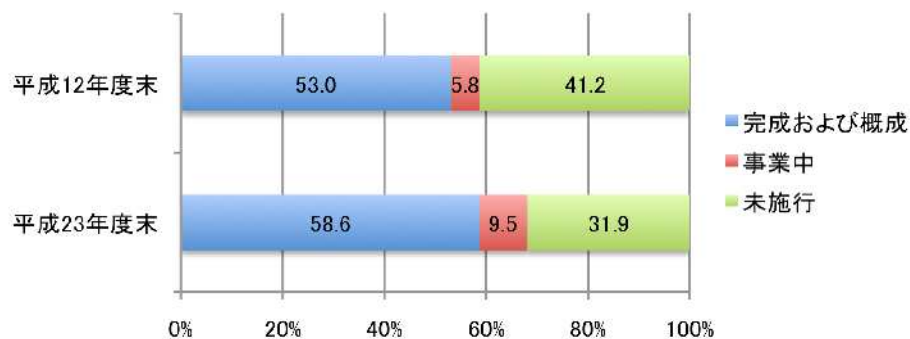
道路は都市の形成上、基本的な都市基盤です。現道路網の交通機能の円滑化や防災機能の向上などに留意しつつ、引き続き必要性の高い路線から順次、道路ネットワークの形成の取組を進めていきます。

公共交通については、西武池袋線の連続立体交差事業を行っています。今後、引き続き西武新宿線等の鉄道立体化や、都営地下鉄大江戸線の延伸およびエイトライナーの実現に向けた取組を進める必要があります。

項目	平成12年度末	平成23年度末
都市計画道路の整備率	完成および概成* 53.0% 事業中 5.8% 未施行 41.2%	完成および概成 58.6% 事業中 9.5% 未施行 31.9%
西武池袋線練馬高野台駅～大泉学園駅間の連続立体交差化	計画中	練馬高野台駅～石神井公園駅付近(期区間)の高架切替完了
コミュニティバス(みどりバス)	1ルート	6ルート

\* 概成：計画幅員は未完成だが概ね機能を満たしている道路

図-都市計画道路の整備状況



(資料：練馬区勢概要)



西武池袋線石神井公園駅

## ウ みどりと水の整備および保全の状況

みどりに関する施策は「練馬区みどりの基本計画」およびその事業計画である「みどり30推進計画」(平成18年度)を策定し、積極的に進めています。現在、みどりと水の拠点を整備しネットワーク化を図り、練馬らしいみどりの保全と創出を進めています。今後も引き続き、みどりの保全と創出に取り組む必要があります。

項目	平成12年度末	平成23年度末
区民一人あたりの公園面積	2.69㎡/人	2.78㎡/人
公園総数	公園 167 か所 緑地 151 か所 児童遊園 203 か所	公園 196 か所 緑地 217 か所 児童遊園 218 か所
特別緑地保全地区	なし	1カ所(早宮けやき)
生け垣助成か所	5,919 か所、延長 88,537m	7,496 か所、延長 127,206m
屋上緑化実施か所*	53 か所	1,028 か所
大規模公園*	12 か所	16 か所
河川改修事業(石神井川)	6.8km	8.3km
河川改修事業(白子川)	0.5km	1.4km

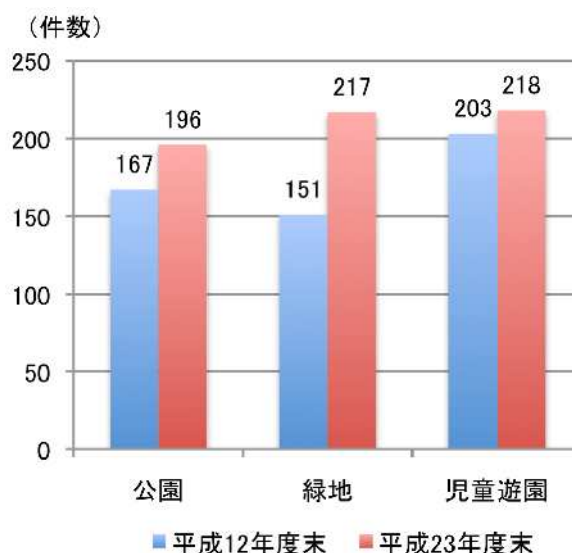
\*屋上緑化実施か所：平成12年度末ではなく、平成13年度の数値と比較

\*大規模公園：地区公園、近隣公園および概ね1.0haをこえる都市公園

図-公園等か所数の推移



石神井川の緩傾斜護岸  
(出典：東京都第四建設事務所ホームページ)





## エ 拠点の整備状況

練馬駅周辺地区（練馬の中心核に位置づけ）・石神井公園駅周辺地区・大泉学園駅周辺地区・光が丘地区（地域拠点にそれぞれ位置づけ）については、都市生活を支える拠点として市街地再開発事業や地区計画の策定を進めるなど一定の成果が出ています。

項目	平成 12 年度末	平成 23 年度末
市街地再開発事業	1 地区完了 ・練馬春日町駅西地区 2 地区事業中 ・石神井公園駅北口地区 ・大泉学園駅前地区	3 地区完了 ・練馬春日町駅西地区 ・石神井公園駅北口地区 ・大泉学園駅前地区 1 地区計画決定 ・大泉学園駅北口地区
地区計画 ・中心核 ・練馬駅周辺地区 ・地域拠点 ・石神井公園駅周辺地区 ・大泉学園駅周辺地区・ ・光が丘地区	なし	5 地区計画決定 ・中心核 ・練馬駅南口地区 ・練馬駅北口地区 ・地域拠点 ・大泉学園駅北口地区 ・光が丘地区 ・大泉学園駅北口東地区



大泉学園駅前地区第一種市街地再開発事業

（出典：区ホームページ）

## 2 状況の変化を踏まえたまちづくりの課題

練馬区都市計画マスタープラン（全体構想：平成13年3月・地域別指針：平成15年6月）を策定して以降、まちづくりにおいて、道路や公園の整備、市街地再開発事業などに取り組み一定の成果を上げてきましたが、引き続き取り組む必要がある課題があります。

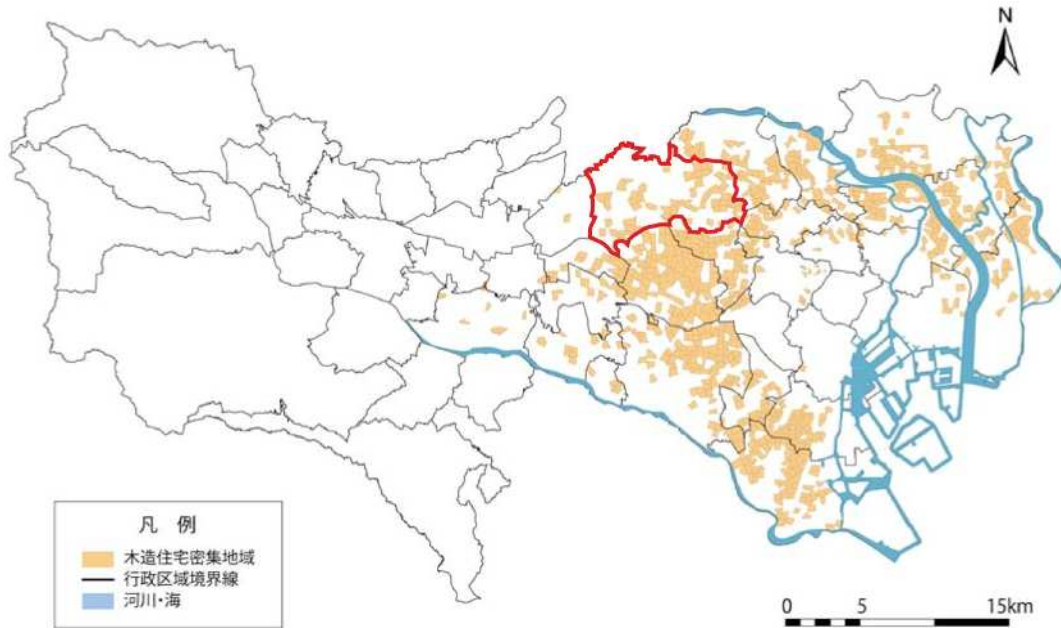
そこで、実施状況報告書に掲げた「改定の視点」を基本に、中・長期視点に立ち、社会経済情勢の変化から練馬区の状況の変化までを踏まえ、次の9つを今後のまちづくりの課題として捉えます。

- (1) 災害に強いまちの実現
- (2) 安全で快適に移動できるまちの実現
- (3) 活力あるまちの実現と練馬らしさの創出
- (4) みどりの保全および創出
- (5) 住宅都市としての住環境の維持および向上
- (6) 環境にやさしいまちの実現
- (7) 少子高齢化への対応
- (8) 地域コミュニティの活性化
- (9) 地域の特性を活かしたまちづくり

(1) 災害に強いまちの実現

平成23年3月に起きた東日本大震災により、災害への対策の必要性が強く認識されることとなりました。また、東京都においても「木密地域不燃化10年プロジェクト（平成24年1月）」の実施方針等を策定し、災害に強いまちづくりへの対策が行われています。今後発生が予想されている首都直下地震の被害想定を見据えた対応や、近年増加している都市型豪雨等の水害への対応も引き続き求められています。

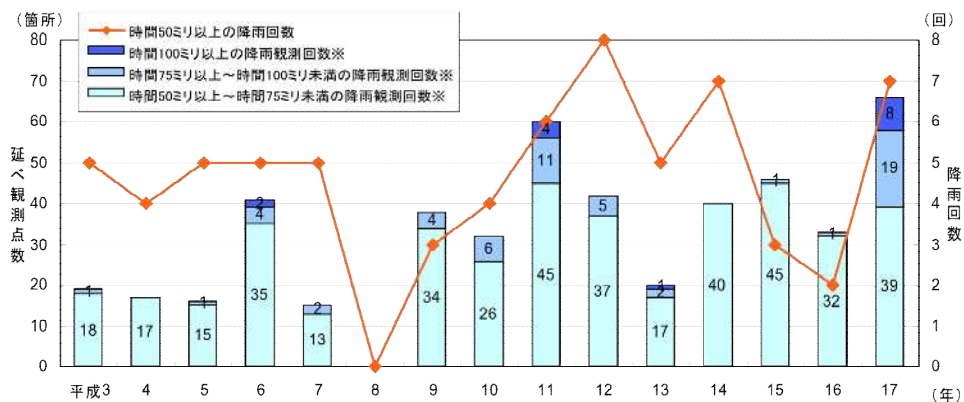
図-木造住宅密集地域



(出典：「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針 平成24年1月)

プロジェクトの対象地域は、「防災都市づくり推進計画（平成21年11月）」で定めている整備地域等を要件としている。

図-都内における時間50mmの豪雨の数



※ 都内117観測所における観測回数

出典：東京都建設局「水害記録」

(資料：東京都豪雨対策基本方針 平成19年8月)

(2) 安全で快適に移動できるまちの実現

区内では、西武池袋線の鉄道立体化、環状8号線などの道路整備の進展により、交通基盤が着実に整備されつつあります。この結果、区民生活の利便性が向上するとともに、交通渋滞の緩和や安全性の確保が図られました。一方、区内の都市計画道路の完成率は約49.1%（平成24年度末）で、23区全体の完成率約61%（平成23年度末）と比べると低い水準にあります。特に南北方向の整備が遅れており、主要道路での渋滞や生活道路への通過交通の流入が日常化しています。整備を着実に進めていく必要があります。

東京外かく環状道路は、首都圏全体の道路ネットワークの形成と区内の深刻な交通問題の解決に資する重要な道路です。また、都営地下鉄大江戸線延伸による区内北西部の鉄道空白地域の解消、西武新宿線では鉄道立体化による踏切の除却が重要な課題です。

こうした事業に合わせた駅周辺のまちづくりや、拠点の位置づけ等、今後のまちづくりの検討が必要です。また、だれもが住みやすいまちをめざして、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れたまちづくりの充実を図ることが求められています。



(資料：練馬区都市交通マスタープラン 平成20年3月)

### (3) 活力あるまちの実現と練馬らしさの創出

練馬区は、70万人以上の区民が生活し、にぎわいのある商店街、落ち着いた住宅地、都市農地が点在する地域などさまざまな特色をもった地域があります。

まちのにぎわいや活力を向上させるため、練馬区固有のまちの魅力をまちづくり全般に活かすとともに、地域活性化に向け、新たな練馬らしさをつくり出していく必要があります。みどりや農地等、練馬の原風景とも言える環境の保全を図るとともに、アニメへの取組など、新たな練馬らしさの創出、活用を図ることが求められています。

また、市街地再開発事業等のまちづくり事業を引き続き推進することや、産業振興等を進め、活力あるまちづくりを進めることも重要です。

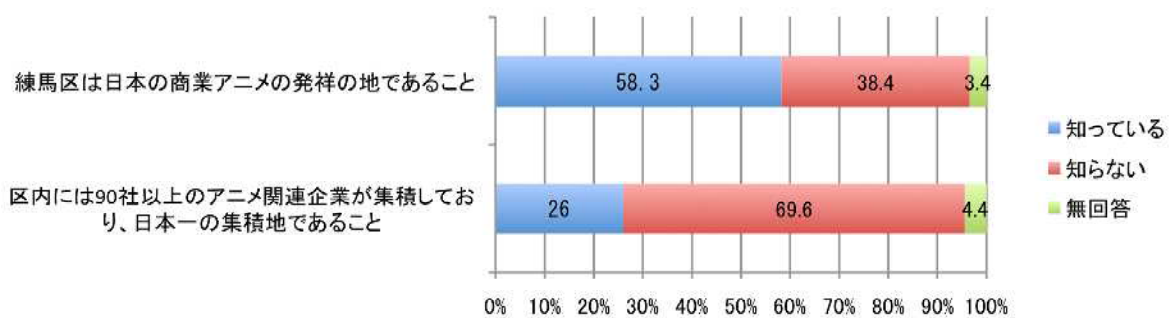


にぎわいのある商店街  
(石神井公園駅周辺)



農のある風景(高松一丁目)

図-アニメに関する区民の認知度



(練馬区 平成24年度区民意識意向調査より作成, n=1,181)

(4) みどりの保全および創出

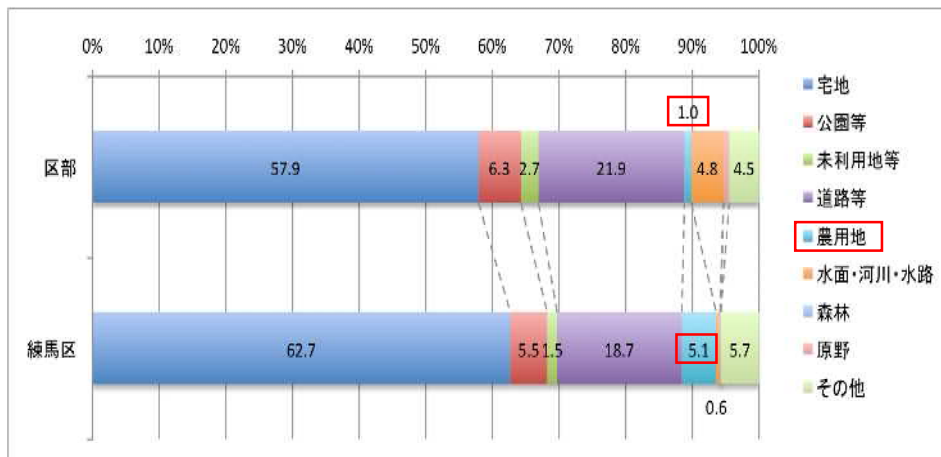
区では、平成18年12月に「みどり30推進計画」を策定し、みどり豊かな環境を次世代に引き継ぐため概ね30年後に緑被率を30パーセントとすることをめざしています。さらに、平成20年6月には「練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例」を施行し、区民、事業者、区の協働によるみどりの保全や創出に取り組んでいます。

しかし、区内では緑被率が減少し、農地面積においても減少が顕著になっています。区の特徴でもあるみどりや農地の保全が引き続き課題です。また、みどりや農地は観光資源としての活用も図られるところであり、観光施策と連携した取組が必要です。

	(平成13年度)	(平成18年度)	(平成23年度)
緑の実態調査 緑被率	約20.9%	約26.1%*	25.4%
農地面積	約326.1ha	約277.6ha	約244.4ha

\* みどりの実態調査では、平成18年度に調査方法や調査精度を変更したことにより、値が上昇している。

図-土地利用の内訳

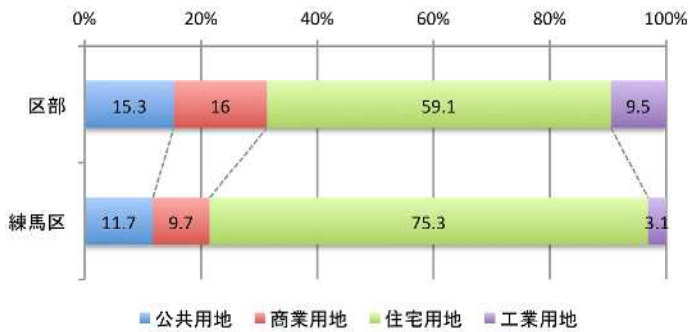


(資料：東京の土地利用 平成23年東京都区部  
(平成23年度土地利用現況調査))

(5) 住宅都市としての住環境の維持および向上

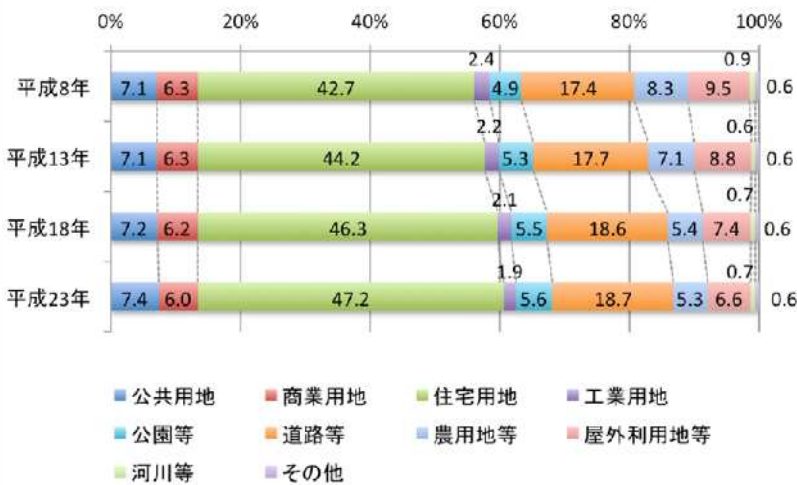
練馬区全体4,819.9haの約60パーセントが宅地となっています。また、宅地面積のうち住宅用地の比率が一番高く、近年増加傾向にあり、練馬区は現在も住宅都市としての性格が強いことが分かります。また、今後は戸建て住宅の建替えをはじめ、マンションの改修、更新などが増加することが見込まれます。こうした状況を踏まえ、少子高齢化や、居住状況の変化等を見据えた、「住宅都市ねりま」としての住環境の維持・向上が必要です。

図 宅地の内訳（建物用途による分類）



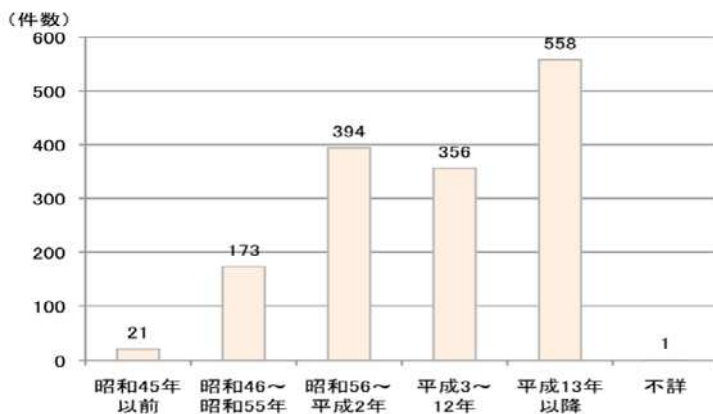
(資料：東京の土地利用  
平成23年東京都区部)

図 練馬区の土地利用の内訳推移



(資料：練馬区の土地利用  
平成26年3月)

図 建築時期別分譲マンション数



(資料：練馬区分譲マンション  
実態調査 平成24年3月)

(6) 環境にやさしいまちの実現

さまざまな活動が展開されている都市では、地球温暖化問題の主要因である温室効果ガスが大量に排出されているため、その削減に向けた対策の必要性が指摘されています。また、ヒートアイランド現象は、東京の気温の上昇や集中豪雨の増加等の大きな要因となっています。

国は、「低炭素都市づくりガイドライン（平成22年）」を定め、都市計画等における低炭素都市づくりの検討を促進することとしています。また、集約型都市構造への転換や公共交通の利用促進等を掲げた「都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）（略称：エコまち法）」が平成24年12月に施行されました。こうした状況を踏まえ、持続可能な社会の実現をめざし、区民、事業者、区が協働で進める環境に配慮した循環型のまちづくりを進めることが求められています。

図-練馬区の部門別二酸化炭素排出量の推移

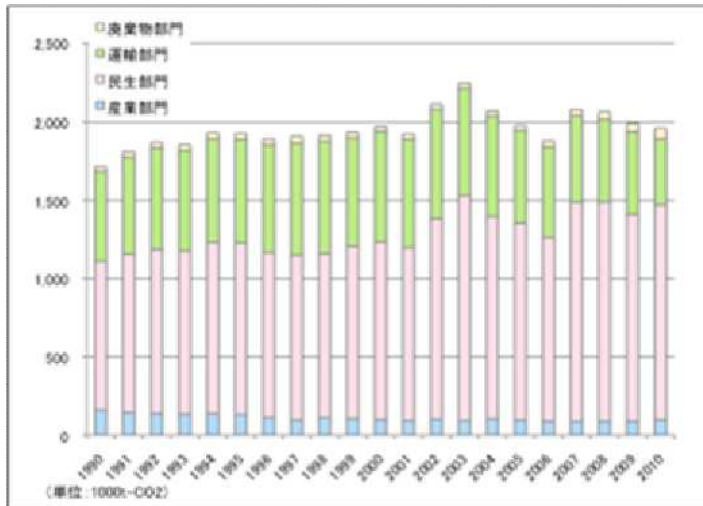
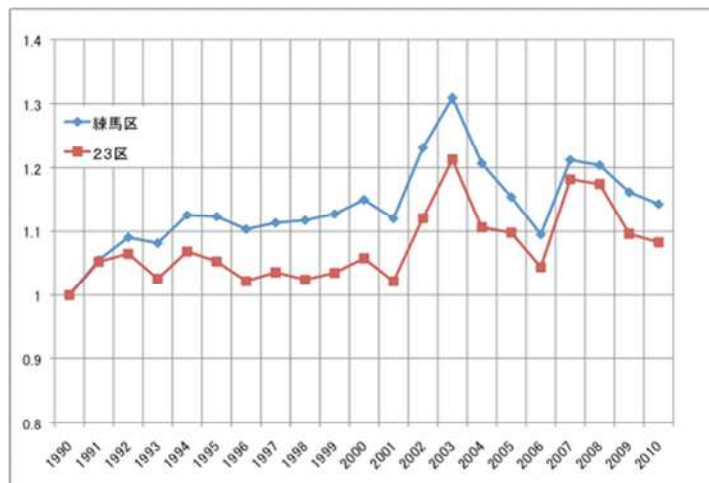


図-二酸化炭素排出量の増減（基準年：1990年）



（資料：「特別区の温室効果ガス排出量（1990～2010年度）」（平成25年3月）  
 オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」）



(7) 少子高齢化への対応

日本の総人口は、厚生労働省の人口動態調査によれば、平成17年（2005年）に減少に転じています。一方、練馬区の人口は増加傾向にあります。国と同じように減少に転じると想定されています。今後は高齢化が著しく進行し、総人口および年少人口の減少と、高齢人口の増加が進むことが見込まれます。

なお、近年の傾向では世帯数は増加するとともに、世帯人員は平成12年の2.3人から平成22年には2.1人と減少しています。

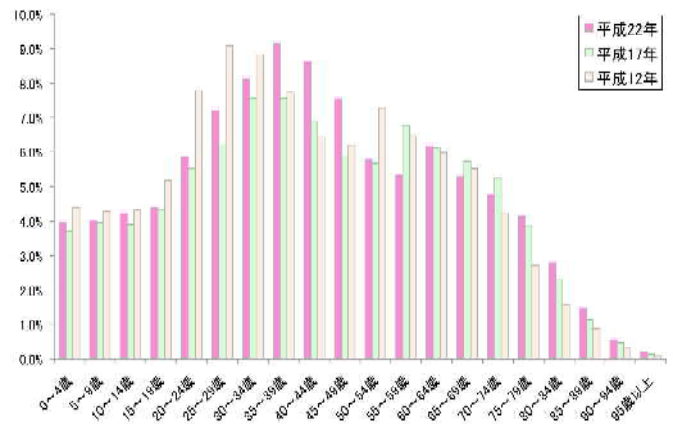
以上を鑑みると、今後は徐々に人口構造が変化するとともに、小規模世帯数の増加、高齢世帯数の増加などが想定されます。こうした変化を踏まえたまちづくりが必要です。

図-人口および世帯の推移



(資料：練馬区統計書平成23年度版)

図-5歳階級別人口の推移



(資料：国勢調査)

図-単独世帯数の推移（一般世帯数）

世帯種別	平成12年		平成17年		平成22年	
	練馬区	東京都	練馬区	東京都	練馬区	東京都
一般世帯総数	283,753	5,371,057	278,380	5,747,460	335,952	6,382,049
単独世帯数	105,843	2,194,342	98,493	2,444,145	142,811	2,922,488
(%)	37.3%	40.9%	35.4%	42.5%	42.5%	45.8%
高齢単身世帯数	19,263	388,396	28,418	498,443	29,693	622,326
(%)	6.8%	7.2%	10.2%	8.7%	8.8%	9.8%

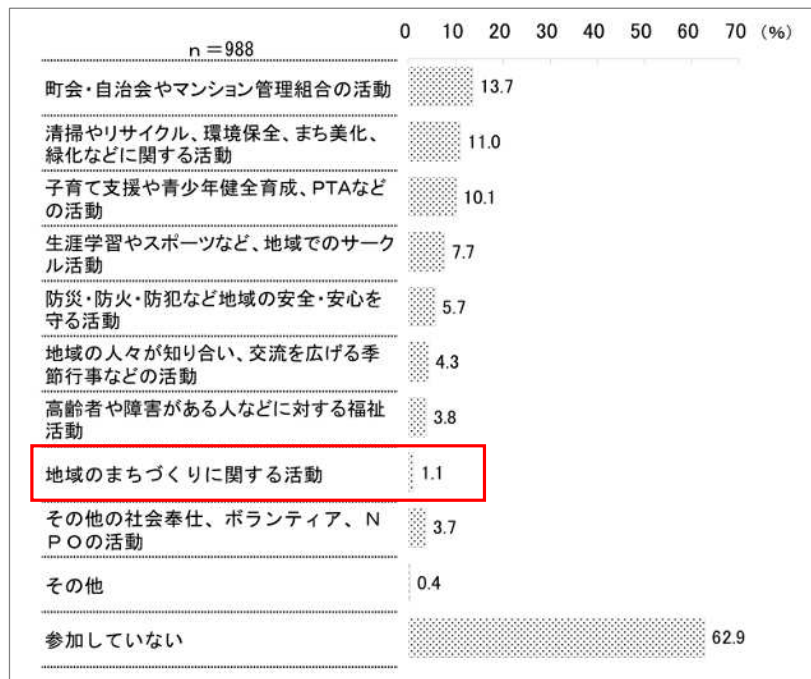
(資料：国勢調査)

( 8 ) 地域コミュニティの活性化

地域への関心の低下や単身世帯の増加等が進んでいます。活気のあるまちづくり、防災等に配慮したまちづくりの観点から、地域コミュニティの活性化が必要です。活性化に向けては、地域と区が連携した取組の実施が不可欠であり、平成24年9月に策定された「地域コミュニティ活性化プログラム」をはじめとする、コミュニティ施策と連携したまちづくりが重要です。

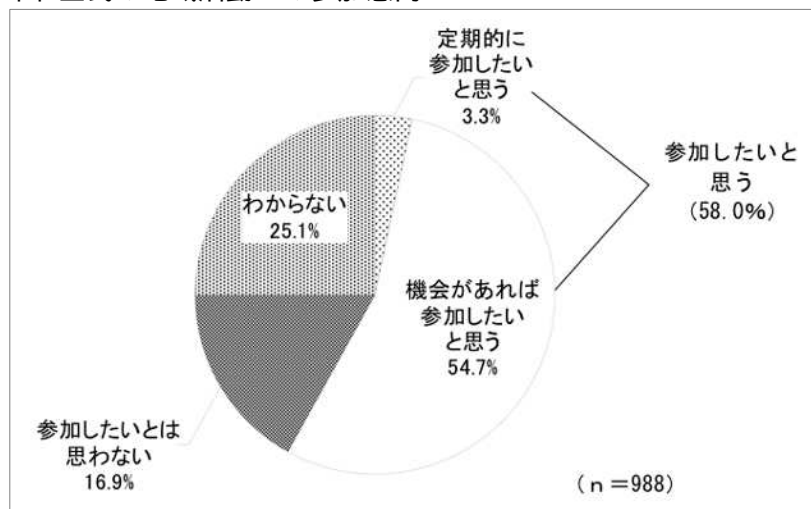
都市計画マスタープランに基づくまちづくりを実現するためには、区民、事業者、地域団体やNPO、行政等さまざまな主体が、積極的にまちづくりに関わることが求められています。

図-区民が過去1年間に参加した地域活動



(資料：練馬区 平成22年度区民意識意向調査)

図-区民の地域活動への参加意向



(資料：練馬区 平成22年度区民意識意向調査)

### (9) 地域の特性を活かしたまちづくり

練馬区内には戸建て住宅地、集合住宅団地等がある一方で、駅前の商業地域や幹線道路の沿道などがあり、地域により異なる特徴を持っています。そうした特徴や、都市計画マスタープラン策定後の状況の変化に対応するためには、これまで以上に地域の状況を踏まえたまちづくりが必要です。

そのためには、地区計画などの都市計画制度、まちづくり条例、練馬区景観条例（平成23年3月練馬区条例第10号。以下「景観条例」という。）などの規定に基づく仕組みなどを活用することが必要です。また、制度や仕組みの活用に加え、まちに関わるさまざまな主体が協働して、地域の特性を活かしたまちづくりに取り組むことが重要です。

図-地域特性を活かしたまちづくりイメージ





## 第3章

### まちの将来像と都市構造

1 目標とするまち	30
2 まちづくりの目標とめざすまち	31
3 目標とするまちの具体的な姿	32
4 将来の都市構造 めざすまちの構成と骨格	33
(1) 都市の核と拠点	33
(2) 都市のネットワーク、みどりと水のネットワーク	35
5 土地利用の方針	37
(1) 土地利用の状況	37
(2) 土地利用の方針	38
(3) 風致地区等	42

## 1 目標とするまち

練馬区は、農地、屋敷林等の緑が広がり、石神井川、白子川などの河川が加わり、水と緑が豊かな美しい武蔵野の風景が随所にみられる地域でした。その後、高度成長期の急速な市街化によって、地域ごとにさまざまな都市化の経過をたどり、住宅都市へと成長しました。そうした状況の中、練馬区では、土地利用の適正な規制や誘導、都市基盤の充実、景観（都市デザイン）への配慮を図る施策を実施してきました。

しかし、近年の社会情勢の変化の中、まちづくりの面においても、持続可能な都市環境の形成、まちへの愛着の醸成など、それぞれのまちの多様性と個性を高めることがますます求められています。

このような考え方から、平成30年代中頃（2020年代）を展望した練馬区が目標とするまちづくりについて、改定の方針を踏まえつつ、以下のように示します。

### 【基本理念】

練馬区のまちづくりの基本的な考え方として基本理念を掲げます。この基本理念に基づき、練馬区のまちづくりを進めます。

### 【まちの将来像】

基本理念に即してまちづくりを進めていくため、練馬区のまちづくりの目標として掲げます。

### 【まちの具体的な姿】

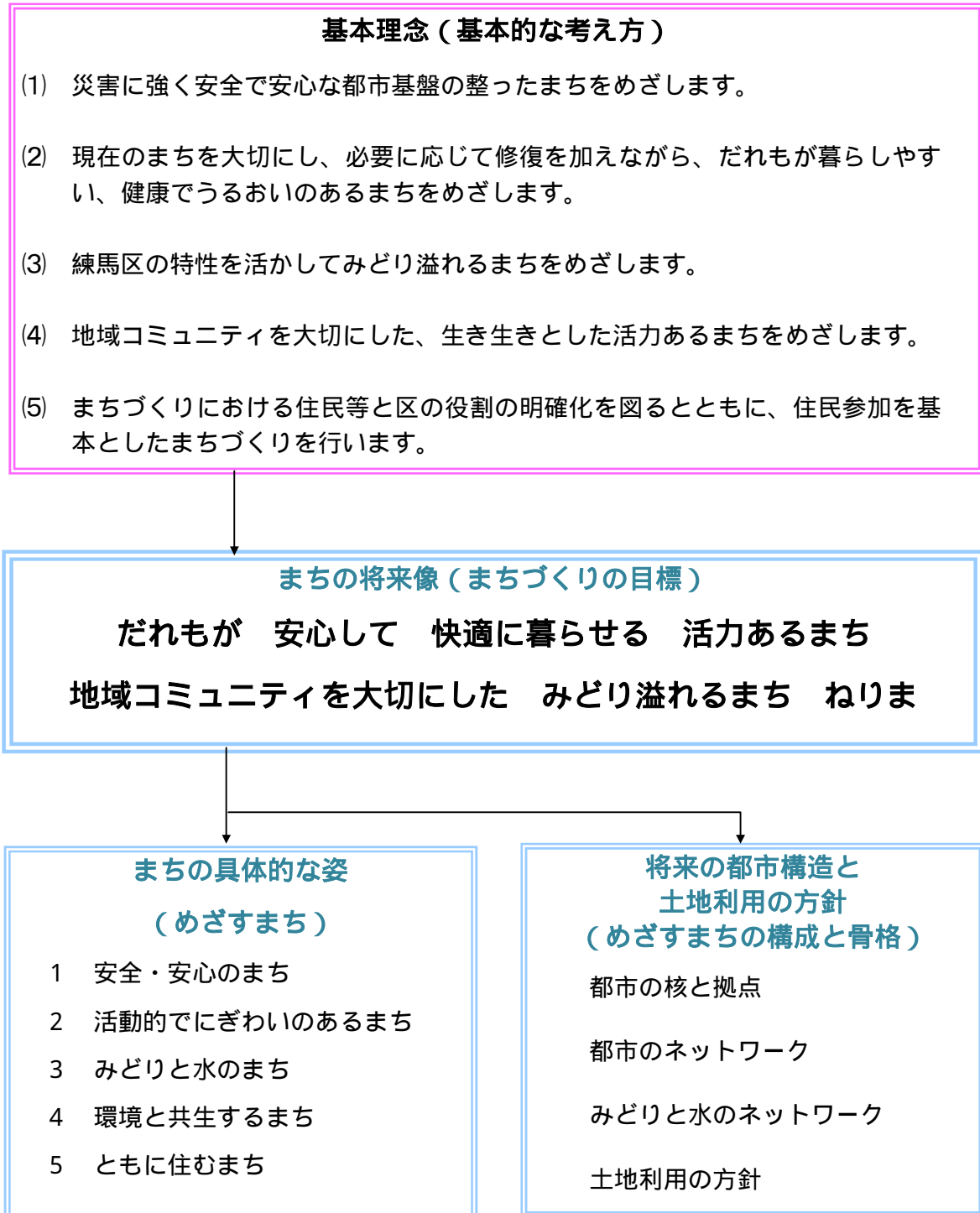
まちの将来像を実現するため、めざすまちの具体的な姿を明らかにし、まちづくりの方針を設定します。このまちづくりの方針に基づき地区の条件や課題に応じた、さまざまなまちづくりに取り組みます

### 【将来の都市構造と土地利用の方針】

めざすまちの姿を実現するため、土地利用、交通体系、みどり等のまちを構成する要素や、都市生活を支えるネットワークと拠点やみどりと水のネットワークと拠点による骨格の形成について示します。

## 2 まちづくりの目標とめざすまち

練馬区におけるまちづくりの基本理念、練馬区が目標とするまちの将来像とまちの具体的な姿は以下のとおりです。



まちづくりの考え方は踏襲しつつ、改定の方針等に基づき「基本理念（基本的考え方）」  
「まちの将来像（まちづくりの目標）」の時点修正をしました。

### 3 目標とするまちの具体的な姿

まちの具体的な姿（めざすまち）と、それぞれのまちづくりの方針は以下のとおりです。

まちの具体的な姿  
（めざすまち）

- ▶ (1) 安全・安心のまち

東日本大震災の被害の状況等を踏まえるとともに、首都直下地震を見据え、災害に強く、防犯面にも配慮がなされた、安全に安心して暮らせるまちをめざします。

お互いに助け合い、災害を防ぐまちづくり  
安心して生活できるまちづくり
- ▶ (2) 活動的でにぎわいのあるまち

日々の移動を支える交通の利便性が高く、地域の拠点などに区内はもとより区外からも人が集まり、区民の生活を豊かにする産業が活性化され、にぎわいがあり活力あるまちをめざします。

活動的に行き来のできるまちづくり  
生き生きとしたにぎわいのあるまちづくり
- ▶ (3) みどりと水のまち

都市化が進んだ地区のみどりを創出しながら、郷土の原風景である農地や雑木林などの残されたみどりを保全し、水辺とのふれあいを図り、みどり溢れるまちをめざします。

みどりや水との出会いがあるまちづくり  
農とともにあるまちづくり
- ▶ (4) 環境と共生するまち

良好な景観の形成を図った市街地が広がるとともに、環境に配慮したゆとりある質の高い住宅地として快適に暮らせるまちをめざします。

周辺と調和のとれたまちづくり  
環境に配慮した循環型のまちづくり
- ▶ (5) とともに住むまち

子どもから高齢者まで、女性も男性も、障害のある人もそうでない人も、練馬区に住み、働いている人々が交流しながら、地域コミュニティを大切にして、だれもがともに住み続けられるまちをめざします。

ともに住むやさしいまちづくり  
交流を育むまちづくり



## 4 将来の都市構造 めざすまちの構成と骨格

区民の生活や活動を支える都市基盤や都市機能の充実を的確に誘導するため、東京のもつ広域的な構造を踏まえつつ、都市づくりの長期的な考え方として区独自の都市構造を明確にします。まちの具体的な姿（めざすまち）を実現する将来の都市構造として、都市の骨格となる「核と拠点」、都市生活を支える「都市のネットワーク」、うるおいのある都市空間形成に向けて「みどりと水のネットワーク」についての考え方を示します。

### （1）都市の核と拠点

練馬区では、都心や副都心への通勤者の多い住宅都市としての性格から、主に鉄道駅周辺が商業活動や区民の生活および文化の中心となっています。都市生活を支える拠点については、「街づくり基本計画」（平成3年策定）で示され、都市計画マスタープランで継承した練馬の中心核、地域拠点、生活拠点の考え方を今回もそのまま踏襲します。

練馬の中心核や地域拠点、生活拠点では、生活に密着した商業サービスの向上などを図ることによって、にぎわいを形成していく必要があります。拠点では、土地利用の一層の有効活用を図り、都市計画事業等を推進していきます。

#### ア 中心核

練馬駅周辺地区を中心核に位置づけます。中心核は交通の結節点として、人々が集まり、交流し、活動し、楽しめる練馬区の中心機能を担います。駅周辺の整備を進め、練馬の「顔」としてふさわしい都市空間の創出をめざし、区役所や文化センター等の複合機能を生かすとともに、商業、業務、文化機能を充実していきます。

#### イ 地域拠点

石神井公園駅周辺地区、大泉学園駅周辺地区、光が丘地区、上石神井駅周辺地区を地域拠点に位置づけます。地域拠点は、地域における活動と交流の中心、区民生活の豊かさを実現する場として、高度利用を進めます。交通網の充実とともに、地区の条件に応じた適正な土地利用を促し、文化施設などの充実を図るなど、個性を生かした魅力ある拠点としての機能を高めていきます。

#### ウ 生活拠点

中心核および地域拠点以外の鉄道駅の周辺を生活拠点として位置づけます。生活拠点は、区民の日常生活を支えます。交通の利便性や安全性、地区の特性に配慮して、商業環境の向上などを図ります。

都市の核と拠点一覧表

区 分	地区名称	
中心核（1地区）	練馬駅周辺地区	
地域拠点（4地区）	石神井公園駅周辺地区 光が丘地区	大泉学園駅周辺地区 上石神井駅周辺地区
生活拠点（17地区）	東武練馬駅周辺地区 新桜台駅周辺地区 平和台駅周辺地区 地下鉄成増駅周辺地区 練馬春日町駅周辺地区 桜台駅周辺地区 中村橋駅周辺地区 練馬高野台駅周辺地区 上井草駅周辺地区	小竹向原駅周辺地区 氷川台駅周辺地区 地下鉄赤塚駅周辺地区 新江古田駅周辺地区 江古田駅周辺地区 豊島園駅周辺地区 富士見台駅周辺地区 保谷駅周辺地区 武蔵関駅周辺地区
生活拠点（候補） （3地区）	（仮称）土支田駅周辺地区 （仮称）大泉学園町駅周辺地区	（仮称）大泉町駅周辺地区

## (2) 都市のネットワーク、みどりと水のネットワーク

周辺の市・区との交流を生み出し、都市生活を支えるため、骨格をなす道路交通のネットワーク形成を図り、都市機能を集積するとともに、環境や防災性の向上を図ります。併せて、うるおいのある都市生活を生み出すため、みどりと水のネットワークを形成していきます。

### ア 都市のネットワーク

#### 都市軸

主として広域的な交通需要を支える幹線道路(都市計画道路)を「都市軸」として位置づけます。

「都市軸」は、区内外を連絡するとともに、区内の拠点相互を連絡する主要な幹線道路として、防災面や景観面で区の骨格の形成に積極的に寄与するとともに、拠点や沿道における活力とにぎわいのある都市行動を支えます。

沿道の土地利用については、商業および業務機能、サービス施設の誘導を図るとともに、こうした諸機能と複合した中高層の都市型住宅を誘導し、にぎわいを形成します。

#### 主要な交通軸

主として、地域間交流を図り、生活圏を構成する幹線道路(都市計画道路)および補助的な幹線道路を「主要な交通軸」として位置づけます。「主要な交通軸」は、区民生活を支え、区内の交流を進めるため、拠点相互を連絡する道路として、ネットワークを形成するとともに「都市軸」を補完します。

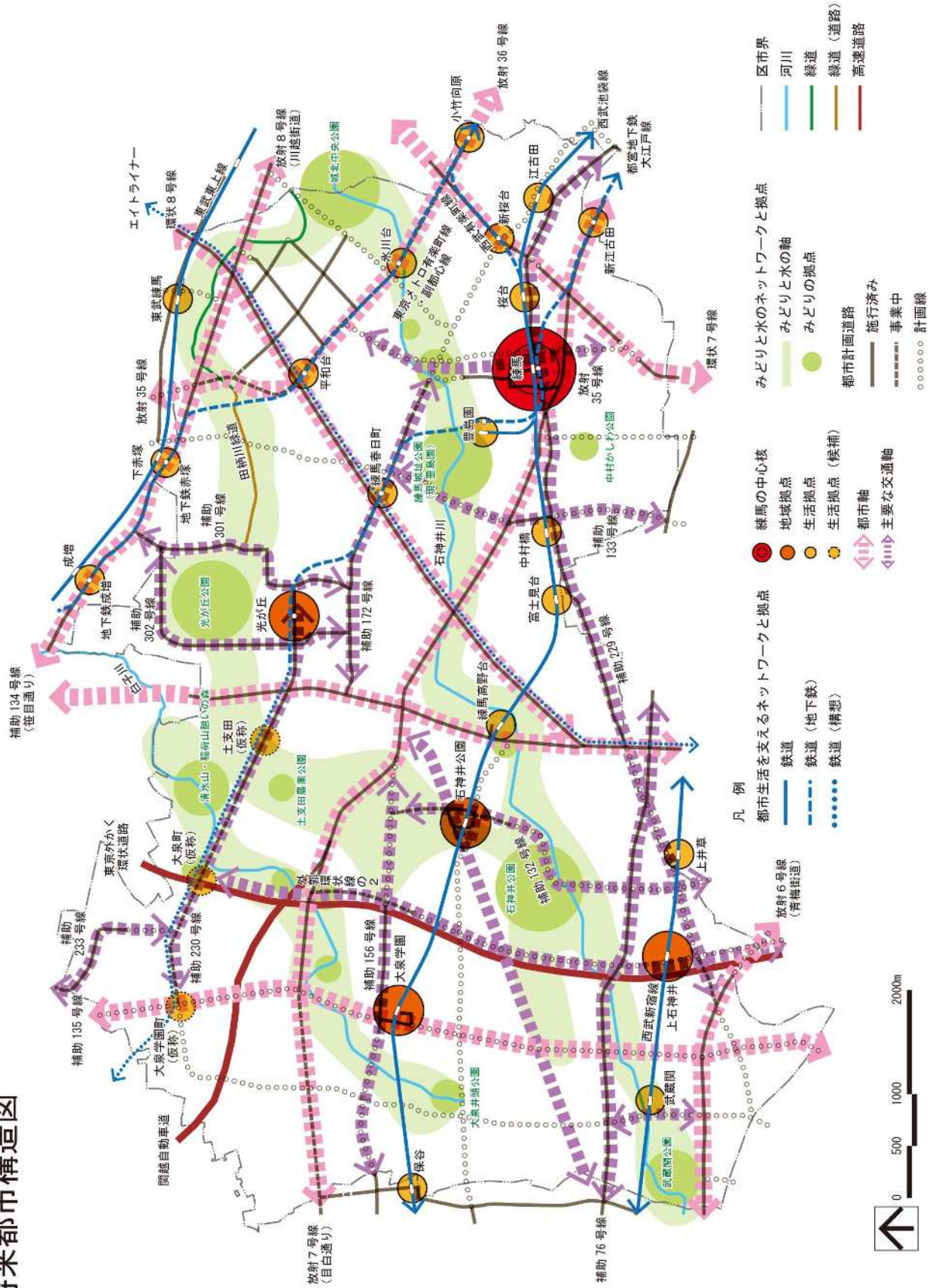
沿道の土地利用については、地域生活に立脚した商業および業務機能、商業及び業務機能と複合した都市型住宅を誘導します。住宅地内を通過する路線については、周辺住宅の環境に配慮しつつ、都市型住宅などを誘導します。

### イ みどりと水のネットワーク

「練馬区みどりの基本計画」(平成21年(2009年)1月)に基づき、みどりと水のネットワーク化を図ります。

拠点となる大規模公園などのまとまったみどりの整備を進めるとともに、石神井川と白子川の2つの水系や田柄川緑道、農地や樹林地などの分布を生かしたみどりと水のネットワークの形成をめざします。

将来都市構造図



## 5 土地利用の方針

### < 基本的考え方 >

将来都市構造に基づき、土地利用の将来の方向性を表す方針を示します。

社会経済状況の変化に対応するため、現在の土地利用を踏まえながら、まちの成り立ちや市街地形成の経緯などの地域特性に配慮し、計画的な土地利用の誘導を図り、良好な市街地環境を形成するまちづくりを進めます。

「建築物の敷地面積の最低限度と高さの最高限度と（平成20年3月）」の都市計画制度や地区計画等の活用、まちづくり条例の規定による開発事業に関する基準や手続き等により、良好なまちづくりを誘導します。

### (1) 土地利用の状況

区全体の土地利用の状況は、以下の様になっています。

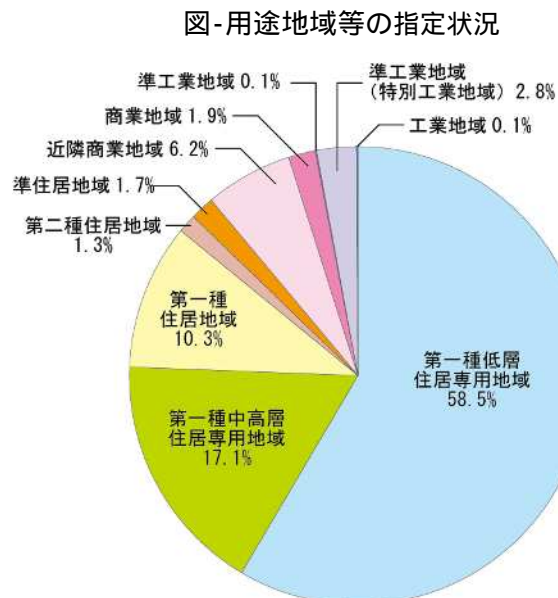
区全体	宅地	土地利用区別面積				非宅地	土地利用区別面積			
		公共用地	商業用地	住宅用地	工業用地		公園等(1)	道路等(2)	農用地等(3)	その他(4)
4,819.9 ha	3,014.8 ha	355.8 ha	289.7 ha	2,275.3 ha	94.0 ha	1,805.1 ha	268.7 ha	903.3 ha	253.5 ha	379.6 ha
	62.5%	7.4%	6.0%	47.2%	1.9%	37.5%	5.6%	18.7%	5.3%	7.9%

練馬区の土地利用（平成26年(2014)3月）より

- 1 公園緑地、運動場、野球場など
- 2 公道、私道、通路、鉄道など
- 3 農地（田・畑・樹園地）、農林漁業施設など
- 4 その他 屋外利用地（屋外駐車場など）、未利用地、水面・河川・水路、森林、原野など

上記の表のとおり、区全体の土地利用のうち47.2パーセントが住宅用地となっています。

また、右図のとおり用途地域が指定されている区域の約90パーセントが住居系の用途地域となっています。第1種低層住居専用地域が最も多く全体の約60パーセントを占め、「住宅都市」としての性格が強いことが分かります。



練馬区の土地利用（平成26年(2014)3月）より

## (2) 土地利用の方針

土地利用の方針では、区内を大きく《住宅系土地利用》と《非住宅系土地利用》の2つに区分します。その後、それぞれを細分化し、「住宅都市」としての地域特性に応じた多様な市街地形成をめざします。

### 《住宅系土地利用》

土地利用の約半分が住宅用地であり、その良好な住宅地が区の良好なイメージをつくるとともに、快適な生活の場となっています。

区の住宅系土地利用は、大きく3つに分類することができ、さらに、それぞれの特性に応じた土地利用をするため12地区に細分します。

### 《非住宅系土地利用》

商業・業務系の機能が集積する地区は、都市の活力やにぎわいを生み出しています。幹線道路沿道は、商業・業務機能に加え、都市防災の機能も併せもっています。

非住宅系土地利用は、大きく3つに分類することができ、さらに、それぞれの特性に応じた土地利用をするため8地区に細分します。

## 《住宅系土地利用》

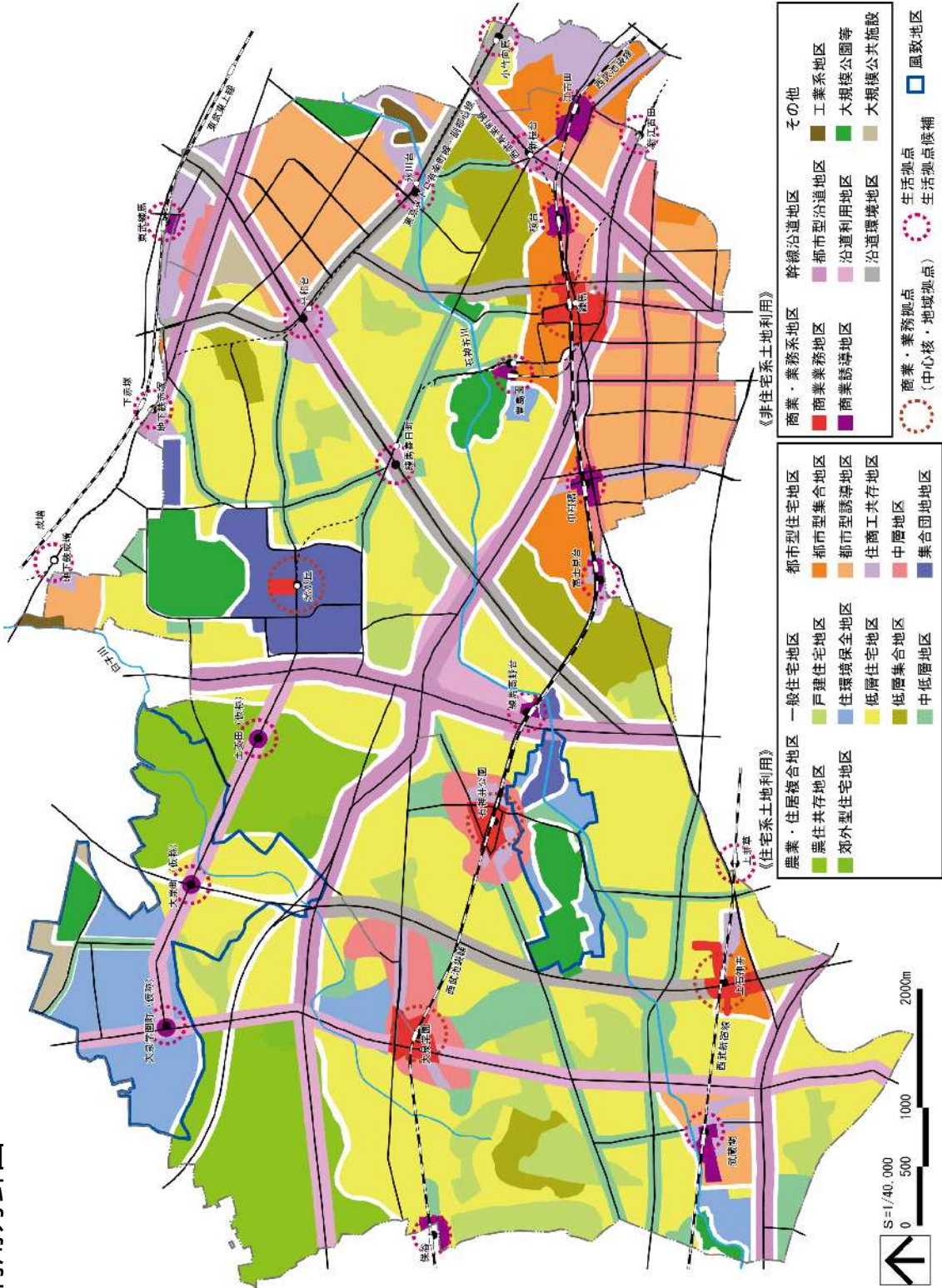
地 区		土 地 利 用 方 針
農業住居複合地区	農住共存地区 生産緑地などの農地、 樹林地と低層の住宅の 共存を図る地区	生産緑地などの農地、樹林地と低層の住宅が共存する地区では、それぞれが調和した住環境を保全するとともに、農地の宅地化の際には、道路や公園などを整備し、みどり豊かな良好な戸建住宅や集合住宅を誘導します。
	郊外型住宅地区 農地と共存しつつ、良好な郊外住宅を形成する地区	農地の宅地化のため低層住宅地化が進行している地区では、道路などの基盤を改善し、地区内のみどりを残し、宅地内にみどりを配することによって、良好な郊外型住宅地の環境を守っていきます。
一般住宅地区	戸建住宅地区 農地を残しつつ、みどり豊かな環境を保つ戸建の住宅地区	農地が残る戸建中心の低層住宅地区では、農地との調和のとれたみどり豊かな住環境を維持しつつ、農地の宅地化の際には、道路や公園などを整備し、良好な戸建住宅の立地を誘導します。
	住環境保全地区 基盤が整い、みどり豊かで良好な環境を保全する住宅地区	道路などの条件が整い、ゆったりとした、みどり豊かな郊外型の住宅地では、現状をできるだけ保全し、将来にわたり良好な住環境を維持します。
	低層住宅地区 低層住宅地区や中層住宅が点在し、調和を図る低層住宅地区	低層住宅地区や中層住宅が点在する低層住宅地区では、適切な生活道路の配置のうえで、敷地の細分化の防止や建物の適正な密度、高さの維持を図りながら、低層住宅地にふさわしい住環境をめざします。
	低層集合地区 住宅が密集しており、修復を必要とする低層住宅地区	住宅が密集した低層住宅地では、狭あい道路の整備、協調化による建物の更新などを進め、住環境の改善を図ります。
	中低層地区 周辺の低層住宅地と調和を図りつつ、中層化を促す住宅地区	補助幹線道路の沿道や、低層住宅地に囲まれた中層集合住宅が立地する地区では、周囲の住環境と調和した施設の立地を図りつつ、土地の高度利用を促します。
都市型住宅地区	都市型集合地区 住宅が密集しており、中層化を促し、修復を必要とする地区	住宅が密集している地区では、都市基盤の改善、敷地や建物の共同化・協調化によって中層の建物を適正に誘導し、オープンスペースの確保や建物の耐火化、狭あい道路の整備などを進めます。
	都市型誘導地区 良好な都市基盤を生かし、土地の活用を促す地区	道路などの都市基盤が整っている地区では、立地条件を生かして、多様な形態や規模の建物との共存に配慮しながら、適正な土地の高度利用を誘導し、街並みを形成します。
	住商工共存地区 住宅と商業施設や工場等の相互の調和を図っていく地区	住宅と商業施設や工場等が混在した地区では、地区の条件に応じて施設立地の適正化を図り、周囲と調和した土地利用のもとで、住環境の形成を図ります。
	中層地区 基盤条件を生かしながら、土地の高度利用を図っていく地区	土地の高度利用を図る地区では、基盤条件を考慮しながら、中高層の集合住宅の誘導を図るとともに、高層住宅については、高さや規模などについて周辺への影響に配慮した立地を誘導します。
	集合同地地区 中層や高層の住宅団地が立地し、良好な環境を維持する地区	中層や高層の住宅団地が立地する地区では、まとまったオープンスペースとみどり豊かな環境を生かし、良好な住環境を維持します。

《非住宅系土地利用》

地 区		土 地 利 用 方 針
商業・業務系地区	商業業務地区 商業・業務を活性化し、土地の有効利用を図る地区	商業・業務施設・都市型住宅が集積する練馬の中心核や地域拠点では、市街地再開発事業などの活用や、敷地や建物の共同化・協調化などを図りながら、土地の高度利用を進めます。
	商業誘導地区 鉄道駅の周辺で、商業集積を図り、都市生活の利便性を向上する地区	鉄道駅周辺の生活拠点では、近隣向けの商業施設などを誘導し、都市生活の利便性向上を進めます。また、大江戸線延伸に伴う新駅予定地周辺では、将来の生活拠点にふさわしい市街地整備を図ります。
幹線沿道地区	都市型沿道地区 幹線道路の沿道で都市型産業の集積を図る地区	主要な幹線道路の沿道では、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、延焼遮断機能を併せもった土地利用を図ります。
	沿道利用地区 幹線道路の沿道で、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を進める地区	幹線道路の沿道では、沿道環境に配慮しつつ、中層の集合住宅や沿道型の商業・業務施設の利用を増進します。
	沿道環境地区 沿道環境に配慮した環境施設帯や地下・掘割区間の沿道地区	環境施設帯や本線が地下・掘割構造など、沿道環境に配慮した構造の幹線道路の沿道では、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します。また、延焼遮断機能をもたせた土地利用を図ります
その他	工業系地区	工業系地区については、工業と住宅が混在する現状を考慮し、環境に配慮した、地域密着型の土地利用を図ります。さらに、IT（情報技術）など、研究・開発を中心とした新しい業態への転換や創業の支援などを積極的に検討します。
	大規模公園等	大規模公園は防災、環境保全、レクリエーション、景観・地域の魅力の向上などの機能をもつことから更に充実を図ります。
	大規模公共施設	大泉学園町北部にある教育、福祉等の一団の公共施設地区、北町の自衛隊駐屯地は、周辺地区との調和に配慮しつつ、公共の土地利用の保全、充実を図ります。



土地利用方針図



### (3) 風致地区等

#### ア 風致地区

区内には、大泉、石神井の2つの風致地区があります。大泉風致地区（昭和5年10月）、石神井風致地区（昭和8年1月）は、それぞれの地区の付近一帯の風致の維持を目的に風致地区として指定されています。地区では、良好な自然的景観とともに街並みのゆとりやみどりに恵まれた住環境が維持されている地域とその維持に課題がある地域が存在します。

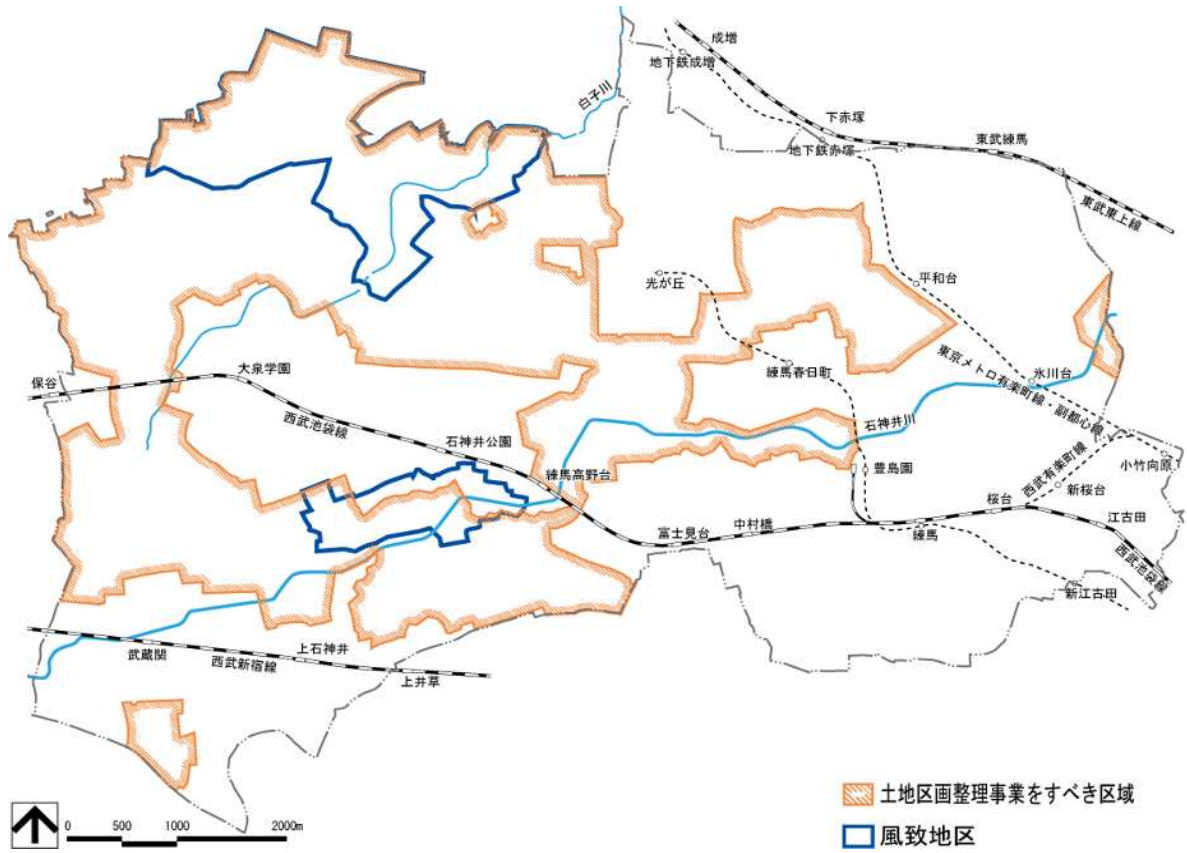
こうした地域の実態などを踏まえ、今後のまちづくりの中で、そのあり方について検討する必要があります。

#### イ 土地区画整理事業を施行すべき区域

練馬区の約44%を占める土地区画整理事業を施行すべき区域では、都市基盤が未整備なため、事業化に向けてさまざまな働きかけを行ってきましたが、事業実施地区は区域面積の約3%にとどまっています。その一方、市街化や宅地の細分化が進んでいる現在、新たな土地区画整理事業の実施が難しい状況にあります。

そうした状況の中、区では平成20年（2008年）に、より良い市街地形成を図るため、整備の手法や今後の進め方についての方針を定めた「土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備方針」を策定しました。

今後は、市街地整備方針に基づき、条件の整った地区について、その立地特性を踏まえながら市街地整備計画を策定し、具体的なまちづくりを進めていきます。





## 第4章 分野別まちづくりの方針

1 安全・安心のまち	46
(1) お互いに助け合い、災害を防ぐまちづくり	
防災・復興まちづくりの方針	46
(2) 安心して生活できるまちづくり	
防犯まちづくりの方針	51
2 活動的でにぎわいのあるまち	53
(1) 活動的に行き来のできるまちづくり	
交通の方針	53
(2) 生き生きとしたにぎわいのあるまちづくり	
産業・観光まちづくりの方針	58
3 みどりと水のまち	61
(1) みどりや水との出会いがあるまちづくり	
みどりと水のまちづくりの方針	61
(2) 農とともにあるまちづくり	
農のあるまちづくりの方針	66
4 環境と共生するまち	69
(1) 周辺と調和のとれたまちづくり	
景観まちづくりの方針	69
(2) 環境に配慮した循環型のまちづくり	
低炭素都市づくりの方針	73
5 とともに住むまち	77
(1) とともに住むやさしいまちづくり	
住まいと暮らしの方針	77
(2) 交流を育むまちづくり	
コミュニティの方針	80

## 1 安全・安心のまち

### (1) お互いに助け合い、災害を防ぐまちづくり

#### 防災・復興まちづくりの方針

##### < 基本的考え方 >

地震や火災・水害による被害を少なくするため、建築物の耐震化・不燃化、狭あい道路の拡幅、延焼遮断帯の整備、治水施設の充実等により災害に強いまちをつくっていきます。さらに、人と人、組織と組織のつながりを築き、それぞれの地域で日頃から話し合いや訓練を行います。また、万が一災害が発生したときには、さまざまな組織が一体となって、お互いに助けあい、避難や救助、復旧、復興が行えるようにまちづくりを進めます。

#### ア 災害に強いまちづくりの推進

火災や震災に強く安全な市街地としていくために、震災予防の視点から、建築物の耐震化および不燃化等に取り組みます。また、地区の特性に応じて、道路や公園などの公共施設の整備等を行っていきます。

##### 災害軽減への取組

災害時の避難路を確保する上で重要な役割を果たす生活道路の拡幅のため、狭あい道路拡幅整備助成事業を活用したまちづくりを推進していきます。

##### 地域特性に応じた市街地の防災性の向上

密集住宅市街地整備促進事業を活用して防災性を高めるほか、同事業の要件に該当しない地域においても地区計画等により、オープンスペース、緑地の確保や区道の整備を進めていきます。建築物の耐震化・不燃化も併せて進め、市街地の不燃空間の形成を促進します。



音大通り広場緑地  
(出典：区ホームページ)

### 災害時の安全性の確保

災害時の安全性を確保するため、延焼遮断帯としての幹線道路沿道の建築物等の耐火性能の向上と緑化の推進、防災上有効な道路および広場等の確保、都市計画道路の整備など、都市の防災性の向上に資する都市基盤を整備します。

### 建築物の計画的な耐震化

「練馬区耐震改修促進計画（平成 25 年 3 月改定）」に基づき、災害時に重要な役割を担う区立施設や公共施設の耐震化を進めます。また、区内の民間建築物に対する耐震診断や耐震改修工事に対する支援、分譲マンションの管理組合の活動などに助言を行う専門家（耐震改修アドバイザー）の派遣等で耐震化を促進することにより、地震災害を軽減します。

## イ 水害に強いまちづくりの推進

東京都が実施する河川改修事業、公共下水道整備事業などと連携し、総合的な観点から治水対策を推進します。

また、雨水の貯留・浸透施設の設置等をすすめ、水害に強いまちとしていきます。

### 都市型水害に対応した総合治水対策の推進

都市型水害などの発生に対応し、治水安全度の向上を図るため、河川、調節池、公共下水道などの整備、改善、貯留施設等の整備を推進します。

雨水の貯留・浸透施設の設置、道路、公園その他の公共施設の透水性舗装の整備、農地や緑地の保全による保水および遊水機能の保持などにより、雨水の流出抑制を図ります。



白子川比丘尼橋下流調節池（河川）  
（出典：区ホームページ）



中村・豊玉北地区の雨水貯留管整備状況  
（下水道）  
（出典：練馬区総合治水計画）

### 浸水被害を軽減する対策の推進

河川や下水道の整備、流域対策に加えて、練馬区浸水ハザードマップ（平成21年5月）等を活用し、水害に関する情報の提供や水害発生時の対応、避難場所や日頃の備えなどに関する啓発や周知を図ります。

## ウ 地域防災力の向上等

災害による被害を軽減するために、各種防災設備や応急体制の整備・充実を進めるほか、災害発生時に、区民が自ら身を守り、協力して地域を守ることができるように、防災に関する知識・技術の普及啓発や、住民組織等の連携強化を図ります。

### 防災設備・災害対応体制の充実

防災行政無線をはじめとする各種情報伝達手段の充実を図るとともに、避難者や帰宅困難者等の対応のために、備蓄物資・資器材の充実、受入・運営体制の強化に取り組みます。また、災害時要援護者の安否確認や避難誘導體制等を強化します。

避難拠点において避難生活を送ることが困難な高齢者や障害者等の受け入れ先として、福祉避難所を充実します。

### 防災意識の高揚、連携の強化

家庭や事業所等において、物資の備蓄や家具、什器の転倒防止など災害に備えた対策に取り組むとともに、災害時に迅速・的確な対応がとれるように、防災に関する知識や技術を身に付けるための防災に関する講座・講演会や訓練等の充実を図ります。

また、地域における防災力の強化に向け、区民防災組織やPTA、商店会、事業所等の連携の強化に取り組みます。



防災カレッジ事業の様子



## エ 被災後の復興まちづくり

大地震が発生した場合、被災直後の応急・復旧対策だけでなく、その後の円滑な復興まちづくりが重要です。とりわけ、被災市街地の復興については、区民と区との協働作業が必要であり、復興活動に速やかに移行するためには、事前に被災した際の市街地の復興に関する取組を明らかにしておくことが重要です。

### 復興まちづくりに関する取組

都市や住宅、生活の復興を速やかに進めるためには、事前に復興に係る体制を想定しておくことが重要です。また、復興に関する方針や復興計画の策定手順等についての考え方や進め方に関して規定しておくことも必要です。

そこで、練馬区では平成 20 年 3 月に「練馬区震災復興マニュアル」を策定するとともに、同年 12 月には「練馬区震災復興の推進に関する条例」を施行しました。

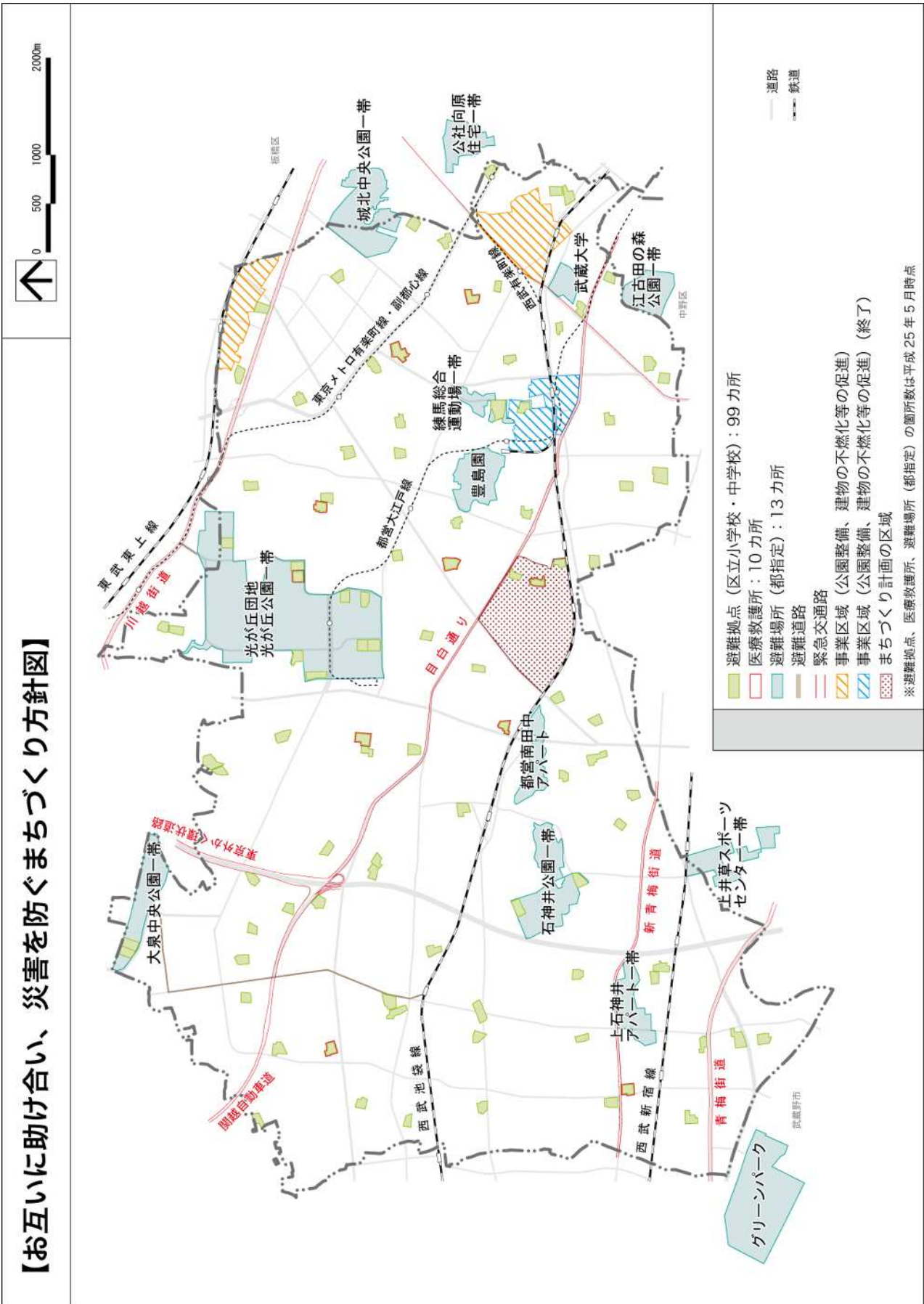
### 復興まちづくりの重要性

被害が発生する前からさまざまな施設の持つ防災上の役割やまちづくりの意義、さらには、復興まちづくりに関する取組についての理解を深めるようにします。

また、被災後のまちの復興に関する計画的な取組は、区民、企業との協働のもとに進め、だれもが安心してらせるように、まちづくりに努めます。



震災復興マニュアルのあらまし  
(出典：区ホームページ)



## (2) 安心して生活できるまちづくり 防犯まちづくりの方針

### < 基本的考え方 >

日常の安全性を高め、犯罪の防止に配慮したまちとするため、区民、関係機関、区が協力して防犯まちづくりを進めます。まちづくりの計画段階から地域における防犯の視点を取り入れ、安全で安心して暮らせるまちをめざします。

### ア 防犯性の高いまちづくり

安全で快適な環境をつくるため、防犯の視点を計画段階から取り入れ、効果的でバランスのとれたまちづくりを進めます。さらに地域での防犯への取組と連携することにより、安全で安心なまちを実現します。

#### 市街地における防犯対策

まちの中の身近な場所において、安全な空間の整備を進めていきます。犯罪を未然に防止するため、まちのどのようなところに防犯上の問題があるか、防犯に役立っている資源がどこにあるかなどを確認し、日々の防犯対策や防犯活動に活かします。

#### 防犯に配慮したまちづくり

区民やまちを訪れる人にとって、安全で安心なまちと感じられるようにします。建築物の建築や工作物の建設、まちの緑化などに関わる規定等を検討する際には、防犯の視点を取り入れます。

## イ 地域における防犯・防火の取組

日常的な暮らしの安心のために、区民が自主的に行う防犯・防火活動について、区と関係機関が連携して、その活動を支援し、地域における防犯・防火への取組を進めます

### 地域における防犯・防火活動への支援

---

防犯・防火に関する情報などを電子メールで配信するサービスの提供や、防犯・防火活動を行っている各団体へのパトロール用品の支給などの支援を行います。



安全・安心パトロールカー

### 地域における連携

---

「地域のことは地域で協力して守る」という考え方にに基づき、地域内で日頃から防犯・防火活動を行っている各団体が、相互の連絡調整や情報交換を行うための地域防犯防火連携組織の立ち上げを推進し、その活動を区と関係機関が連携して支援します。

## 2 活動的ににぎわいのあるまち

### (1) 活動的に行き来のできるまちづくり 交通の方針

#### < 基本的考え方 >

公共交通サービスを高め、道路ネットワーク機能の向上を図るとともに、適正な交通需要の管理による交通体系の確立を進めます。だれもが快適に移動できる交通環境のまちをめざします。さらに、環境に配慮した交通利用を推進します。

#### ア だれもが移動しやすいまちづくり

区民をはじめ利用者のだれもが、安全かつ快適に公共交通を利用でき、利用者にとって円滑な移動が確保されることが必要です。高齢社会の進展等を踏まえ、交通弱者に配慮した移動手段の確保のため、駅周辺や生活道路等でのバリアフリー化の推進、歩行環境や自転車走行環境の整備を進めます。

##### 公共交通サービスの充実

鉄道やバスなどの公共交通機関は、区民の重要な移動手段になっています。だれもが移動しやすいまちをめざします。また、一人当たりの温室効果ガスの排出量の少ない交通機関として、事業者と連携して、利用しやすい環境の向上に努めます。

##### バリアフリーの促進と安全性の向上

交通弱者の移動性の向上のため、駅周辺を中心としたバリアフリー化を促進します。ユニバーサルデザインの視点で、安全性・快適性の高い駅空間の整備を事業者と連携して進めます。

また、安全な道路環境の確保のため、子ども、高齢者、障害者などだれもが、安全に歩くことができる歩行空間の整備をすすめます。生活道路での通過交通の抑制や、自転車の走行環境の向上、交通マナーの向上を図ります。

### 利便性向上のための環境整備

都営地下鉄大江戸線延伸の取組を関係機関と協力して進めます。地下鉄の延伸に合わせて、新駅周辺や沿線地区のまちづくりを計画的に進めます。道路網や公共交通機能を充実し、だれもが快適に移動できる交通環境をめざします。

また、公共交通空白地域の改善にあたっては、既存バス路線の再編による改善を基本とします。民間のバスによる新たな対応が困難な場合は、導入にあたっての基本条件を踏まえた上でコミュニティバス（みどりバス）等の導入を検討します。



都営地下鉄大江戸線の  
導入空間である補助 230 号線

## イ 道路ネットワークと交通結節点の整備

区内の道路ネットワークは、秩序ある自動車交通の処理のため、担うべき機能に応じて段階的な構成で整備を進めることが必要です。駅周辺の道路等の整備により、公共交通と自動車、自転車や徒歩等の移動手段の連携を図ることが必要です。

### 鉄道施設周辺の環境整備

区内では、西武池袋線の鉄道立体化等に伴う周辺のまちづくりが進みました。今後、西武新宿線の鉄道立体化等の鉄道施設整備の機会を捉え、移動の円滑化に資するよう、交通結節機能の向上を図ります。

### 東京外かく環状道路の整備

東京外かく環状道路は、首都圏全体の道路ネットワークの形成と、区内の深刻な交通問題の解決に資する重要な道路です。

東京外かく環状道路については、事業の各段階において、国や東京都に対し、事業化にあたり取りまとめた「対応の方針」の確実な履行と、地域への適時適切な情報提供を行うよう求めながら、早期整備を図るよう働きかけていきます。

## ウ 道路ネットワークの形成

練馬区内の道路ネットワークは、秩序ある自動車交通の処理のため、担うべき機能に応じて、幹線道路（都市計画道路）の他、生活幹線道路、主要生活道路で構成されます。

### 幹線道路（都市計画道路）

安全かつ快適な交通を確保するとともに、災害時には延焼遮断機能や避難路としての役割を果たすなど多面的な機能を有し、区の道路ネットワークの軸として骨格的な役割を果たす道路です。

区内ではこれまでに、環状8号線、放射7号線、放射35号線、放射36号線、補助230号線等の整備を行ってきました。「優先整備路線」として位置づけられた都市計画道路については、関係機関と連携して整備を進めます。その他の区間についても、円滑な交通ネットワーク機能や防災機能の向上などに注意しつつ、必要性の高い路線から順次ネットワークを形成する準備を進めていきます。

### 生活幹線道路・主要生活道路など

生活幹線道路は、幹線道路（都市計画道路）を補完し、地区内の交通を処理する道路です（基本幅員12メートル以上、約500メートル間隔で計画）。現状の道路における円滑な交通ネットワーク機能や防災機能の向上に注意しつつ、必要性が高い路線から整備を進めます。

主要生活道路は、生活幹線道路を補完し、地区内交通を処理するとともに、日常消防活動の向上を図るための道路です（幅員6メートル以上、約250メートル間隔で計画）。面的なまちづくりの際には、防災上必要性の高い路線からネットワークを形成する準備を進めます。それ以外では、公道化のほか、宅地開発などの機会を捉えて、道路の確保に努めます。

生活道路は、街区を形成する上で必要な道路です。安全対策を重点的に実施し、歩行者や自転車の安全を確保します。

## エ 適正な交通需要の管理による交通体系の確立

今後のまちづくりの状況を踏まえ、自動車使用の抑制などで、適切な交通体系の確立を図ります。

### 交通需要マネジメントの推進

渋滞の解消や市街地の安全性の向上、さらに、環境に配慮した都市づくりに向けて、自動車交通利用に過度に依存しない交通需要の調整が必要です。そのため、大江戸線延伸やエイトライナーの促進に今後も引き続き取り組みます。また、自動車、公共交通および自転車の適正な役割分担を進め、公共交通の利用促進や自転車の適正利用（自転車駐車場の整備、放置自転車の撤去）を推進します。まちづくりの面からも、地域住民とともに自転車の適正利用を進めます。

### 自転車利用の促進

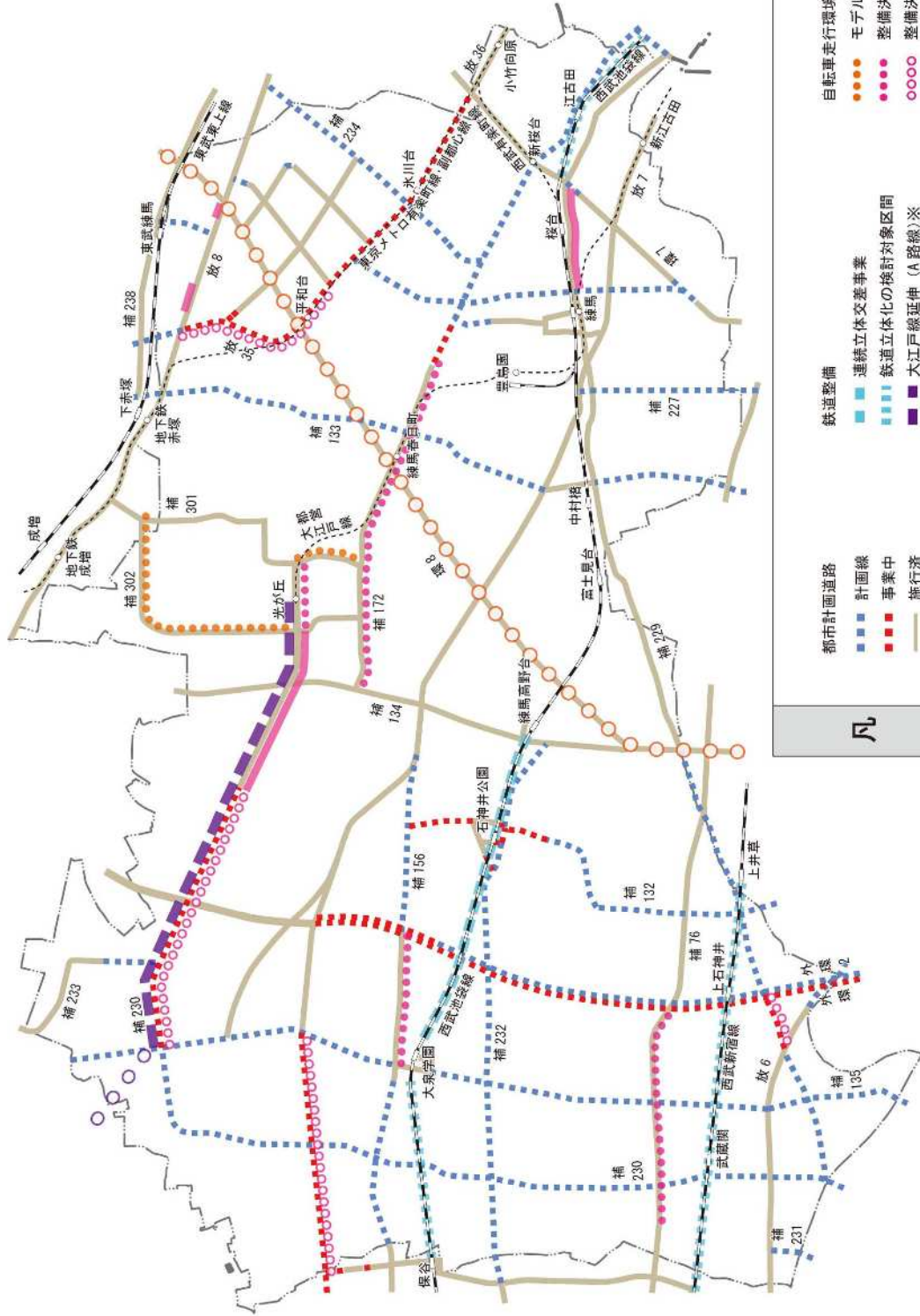
日常生活の交通手段として幅広く活用されるとともに、観光面での活用、地球環境問題への寄与する面も考慮し、自転車利用を促進します。ねりまタウンサイクル（貸し自転車）の利用環境を整えます。将来の自転車走行ネットワークの構築に向けて、「練馬区自転車走行環境整備指針」（平成 25 年 3 月）に基づき、モデル区間の整備など自転車走行環境整備を推進していきます。



補助 230 号線（練馬区高松）  
（出典：自転車走行環境整備指針）



【交通の方針図】



- 凡例**
- 都市計画道路
    - 計画線
    - 事業中
    - 施行済
  - 鉄道等
    - 鉄道
    - 地下鉄
  - 鉄道整備
    - 連続立体交差事業
    - 鉄道立体化の検討対象区間
    - 大江戸線延伸 (A路線)※
    - 大江戸線延伸 (B路線)※
    - エイトライナー (B路線)※
    - ※運輸政策審議会答申路線
  - 自転車走行環境整備
    - モデル整備路線
    - 整備決定路線 (優先)
    - 整備決定路線
    - 整備決定区間

## (2) 生き生きとしたにぎわいのあるまちづくり

### 産業・観光まちづくりの方針

#### < 基本的考え方 >

区民の身近な生活の中心に多様なにぎわいがある、生き生きとした豊かなまちづくりをめざします。商業施設の集積や地域の特徴的な産業の振興、地域資源を活用・結集した創業支援、情報技術（IT）の活用等により、まちの活性化を図ります。

#### ア 商業施設の集積と魅力的な商店街づくりの推進

区民の身近な生活の中心に、商業施設を集積することで、区内外からの集客を牽引し、生き生きとしたにぎわいのあるまちづくりを進めます。また、区民の日常生活を支える商業環境を充実していきます。

##### 集客力のある商店街形成への支援

商店会の工夫とアイデアが活かされた魅力的な商店街づくりのために、商店会が実施する交流事業や各種イベント等を支援します。

また、快適で魅力ある買い物環境を整備する商店会の取組に対し支援します。

##### 商店街の環境整備

地域コミュニティの中核的存在として地域の活性化に貢献し、地域の資産としての商店街の環境整備を図るため、商店街施設や歩行者環境、駐輪場等の整備を進めていきます。

また、商店街内の空き店舗活用や個店のバリアフリー化、施設リノベーション等の取組を支援します。

### 駅周辺地区まちづくりと連携した商店街の整備

これまで進めてきた西武池袋線沿線の駅周辺まちづくり（練馬、石神井公園、大泉学園）については、引き続き地域住民や商店会と連携し、土地の高度利用等によりまちなみの整備に取り組みます。西武新宿線沿線の駅周辺まちづくり（上石神井、武蔵関、上井草）については、鉄道立体化および周辺の基盤整備と併せたまちづくりを地域住民や商店会と連携して推進していきます。

さらに、その他生活拠点に位置づけた駅周辺についても、周辺の整備事業と連携して商店街のまちづくりを進めていきます。



練馬駅前

### イ 練馬区の特徴を活かしたまちづくり

練馬区の強みとなる特徴的な産業を活かしてまちを活性化し、練馬のブランド力（まちの魅力や練馬らしさ）を醸成します。

#### 練馬らしさを活かしたまちづくり

地域の経済を支えまちのにぎわいを創り出す上で、産業が持つ役割は重要です。そのため、アニメ産業や都市農業など練馬区ならではの特徴的な産業を活かしたまちづくりを進めます。練馬らしさを活かし、まちの魅力を高めることで、生き生きとした活力のあるまちをめざします。

### アニメ産業を活かしたまちづくり

アニメを区の特徴的な産業のひとつとして位置づけて、アニメ産業への支援を行います。新たな事業所を開設するアニメ制作事業者に対する支援の実施などで、区内アニメ産業全体の活性化を図ります。また、アニメ企業と商店街や鉄道事業者等との連携を進めていきます。

さらに、アニメを活かしたまちづくりや観光を推進するために、モニュメントや拠点施設の整備等に取り組みます。



©東映

各駅でアニメ・キャラクターが描かれた駅前案内板を整備。写真は練馬駅（出典：練馬区観光協会ホームページ）

### 都市型観光の推進

練馬区の魅力の積極的なPRや観光資源の発掘とともに、まち歩きや自転車を活用したまちの魅力の発見や観光振興の可能性を検討します。観光案内所等の活用による地域情報のわかりやすい提供で、まちを楽しく巡ることができる環境を整備します。区民とともに練馬ならではの観光まちづくりを進めます。

## ウ まちづくりと連携した産業の支援

平成25年4月設立の一般社団法人練馬区産業振興公社、平成26年4月にオープンした区民産業プラザ（通称名：Coconeri）などを活用しながら、暮らしやすい地域づくりや地域の活性化に寄与する産業を支援し、地域の活力を生み出します。

### 暮らしやすい地域の実現と産業の育成支援

地域の課題について、地域の資源を活かしながらビジネス的な手法により解決を図るコミュニティビジネス事業を推進していきます。特に少子高齢化の進展に呼応した健康や福祉に関連する事業、地域の生活課題を解決する事業等、身近な地域におけるビジネスモデルの起業・創業を支援していきます。

### 地域の活性化と産業の育成

既存産業が安定的に成長を持続するとともに、新たな産業が生まれることにより地域を活性化し、地域の活力を生み出すことができる事業に取り組んでいきます。

また、今後の情報通信環境の進歩を視野にいれ、「住宅都市」として、住環境にも配慮した住宅と新たな産業が共存するまちづくりを進めていきます。

## 3 みどりと水のまち

### (1) みどりや水との出会いがあるまちづくり

#### みどりと水のまちづくりの方針

##### < 基本的考え方 >

みどり豊かな練馬を築いていくために、長い年月をかけてはぐくまれてきた郷土のみどりを次世代へ継承します。市街地でのみどりの保全・創出などを通して、みどりや水との出会いがあるまちをめざします。みどりと水の拠点をつくりそのネットワーク化を進めます。

みどりの豊かさが実感できる「見えるみどり」を増やしていくとともに、区民と区が協働してみどりを守り育てていきます。

#### ア みどりと水のネットワークの形成

練馬らしいみどりの保全および活用、公園や水辺空間の整備を図ることで、みどりと水の拠点を創出します。また、みどりと水の拠点をつなげ、ネットワーク化をすることにより、みどり豊かな練馬のまちを形成していきます。

##### みどりと水の拠点づくり

練馬の風土に培われた農地、屋敷林、雑木林等のみどりを保全・活用する拠点を確保していきます。また、区民の多様なニーズに対応した大規模公園の整備を進めます。石神井川、白子川の河川改修を契機とした親水空間の整備を図っていきます。



石神井川緩傾斜護岸  
(出典：練馬区みどりの基本計画)

##### みどりと水をつなぐネットワークづくり

拠点の充実を図るだけでなく、みどりと水のネットワーク化を図ります。石神井川・白子川の2つの水系沿い、田柄用水跡と田柄川緑道沿いなどのみどりと水の拠点をつなぎます。みどりと水の拠点をつなぐことにより、防災性の向上、環境保全機能の拡大、まちの景観の魅力向上、区民が憩い楽しめる空間の拡大、生物多様性の保全を図ります。

## イ 新たなみどりの創出・拡大

区民が日常生活に潤いのある環境を実感できるよう、住宅地およびその周辺、公共・民間施設等の緑化を推進します。さらに、みどりのカーテン、壁面緑化、生け垣などの「見えるみどり」を増やし、みどりの豊かさを実感できるまちづくりを進めます。

### 公園や住宅地およびその周辺のみどりの創出

区民が日常的にみどりに親しむ空間としての公園整備を進めるほか、大規模公園や特色ある公園の整備を推進していきます。

また、潤いのある空間を形成するために、多くの人が集まる駅前広場や駅周辺等の緑化を進めます。

### 施設などの緑化の推進

小学校や中学校など地域の顔となる公共施設について、積極的に緑化推進を図り、みどりの量と質の向上を図ります。

また、民間事業者との協働により、導入や維持管理の負担を軽減した新たな緑化技術の研究・開発に向けた取組を行います。



新たな施設緑化技術の導入検討  
(出典：みどり 30 推進計画第二期事業計画)

### 見えるみどりの充実

みどりのカーテン、壁面緑化、生け垣など、私たちが生活している目線から感じられるみどりを増やし、みどりの豊かさを実感できるまちづくりを進めます。

## ウ 区民みんなでみどりを愛し守りはぐくむ

区民みんなでみどりを愛し、みどりの保全と創出に取り組んでいけるよう、区民・事業者・区の三者で協働し、緑化活動や啓発事業を推進していきます。

### みどりに関する普及啓発

みどりの重要性や必要性などを認識し、区民みんなが心からみどりを愛するよう、練馬みどりの葉っぱい基金や花とみどりの相談所などを活用した普及啓発事業の充実を進めます。

### みどりを守り育てる活動を広げる

地域に息づくみどりを守りはぐくんでいくため、地域の方々の協力を得て、緑化活動を展開しその支援を行っていきます。また、練馬みどりの機構による民と民との交流を推進する事業を、区は連携して支援していきます。



公園花壇の管理  
(出典：みどり 30 推進計画第二期事業計画)

## エ 木々とともにあるまちづくり

区内に残る樹林地は、宅地の開発等により減少傾向にあります。このため、各種制度や開発時の協議等によってみどりを保全していきます。

### まとまった樹林地の保全・活用

区内に残る屋敷林や雑木林、寺社林等の樹林地や水辺地、崖線の斜面林は、今なお良好な自然環境を有する練馬らしい景観となっています。これらの緑地を将来に渡り継承するため、みどりの特性に応じて、各種制度を適切に活用し、樹木・樹林地の保全を進めます。また、樹林地を、「みどりを見て楽しむ場」だけでなく、「将来を担う子どもたちの活動の場」としても活用し、みどりの大切さを広めていきます。

### 開発時のみどりの保全

練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例による緑化基準に基づき、住宅地等の緑化推進を図ります。

住宅地等の民間開発の際は、みどりの保全に対する協力を求めます。また、公共事業において、事業地に保護樹木等がある場合は、地域の状況や周辺環境に合わせ、保全ができるようにしていきます。

### みどり豊かなまちなみづくり

練馬の魅力のひとつであるみどりを活かしたまちなみづくりを進めます。新設道路や既存道路の改修に伴う植栽計画などで、豊かな街路樹の形成をめざし、みどりのネットワークづくりを東京都と連携して進めます。

うるおいある都市空間を形成するため、新たな住まいづくりに対する緑化指導をはじめ、既存の住まいでも状況に合わせたみどりの創出を促進します。



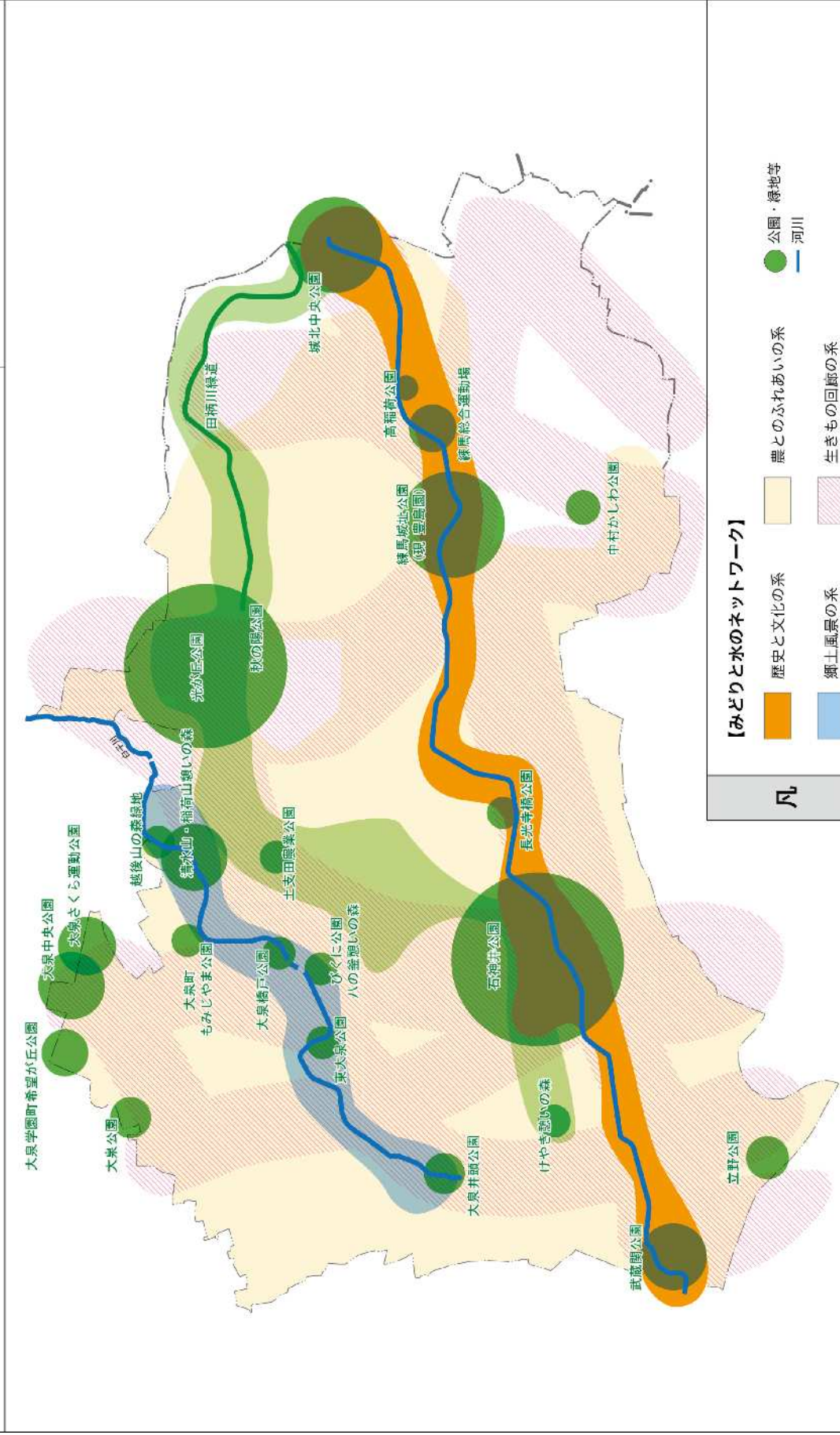
区立貫井図書館横



エントランスに  
みどりを配置した建物



【みどりと水の方針図】



凡例	
歴史と文化の系	公園・緑地等
農とのふれあいの系	公園・緑地等
郷土風景の系	公園・緑地等
生きもの回廊の系	公園・緑地等
歴史と憩いの系	公園・緑地等
河川	公園・緑地等

【みどりと水のネットワーク】

出典：練馬区みどりの基本計画（平成21年1月）

(2) 農とともにあるまちづくり 農のあるまちづくりの方針

< 基本的考え方 >

農業は、区のイメージを特徴づける重要な産業の一つであるとともに、農地は区民の暮らしを豊かにする多面的な機能を持っています。

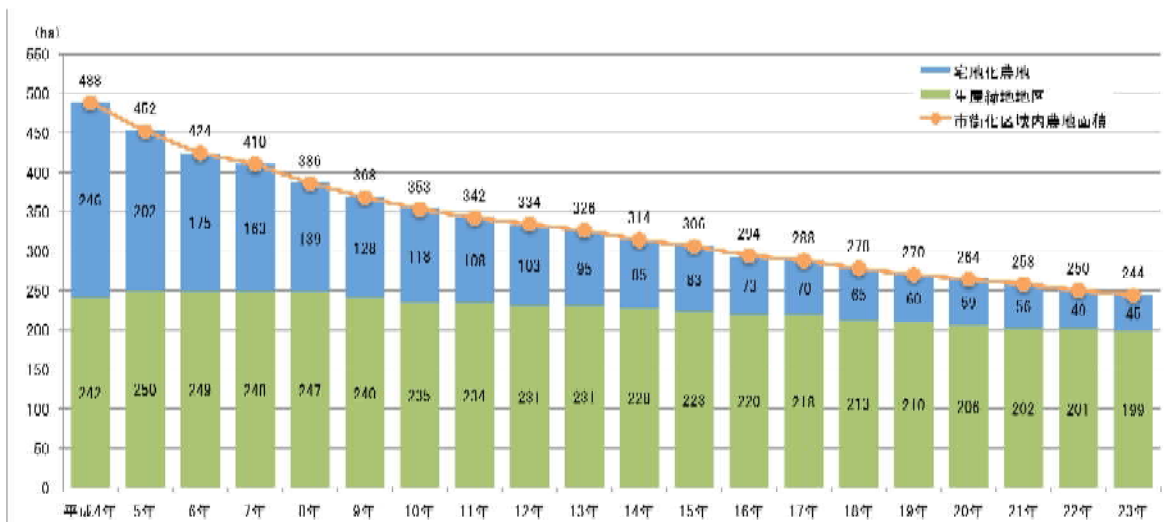
区の特徴である農を活かして武蔵野の風景として残された貴重な農の空間を残しながら、調和のとれた市街地の形成をすすめ、農とともにあるまちづくりをめざします。

ア 農地の保全

都市農地は、農産物を供給するだけでなく、区民が農とふれあひりフレッシュし、農を通じて区民が交流するレクリエーション・コミュニティ機能、また、災害時の延焼防止や公共空地としての防災機能、農の風景に代表される景観形成機能などさまざまな機能を有しています。こうした多面的な機能を持つ貴重な都市農地を都市の良好な環境に必要なものとして保全し、農のあるまちづくりを推進します。

都市農地の保全

農地が年々減少している状況を踏まえ、多面的な機能を持つ貴重な都市農地の保全に取り組みます。そのため、現行制度の中での都市農地の保全について検討するとともに、現状とそぐわない面が出てきている都市農地に関する法令や税制度などの見直しを国に要請していきます。また、適正な農地の肥培管理のもと生産緑地保全整備事業を進めるとともに、東京都が創設した農の風景育成地区制度を活用するなど農地の保全に取り組みます。



(資料：区ホームページ)

### 農のある風景の継承

東京都が平成23年8月に創設した農の風景育成地区制度は、都市の貴重な農地を保全し、農のある風景を維持していくための制度です。農地や屋敷林などが比較的まとまっている特色ある風景を形成している地区を指定するものです。こうした制度などを活用して、農のある風景を継承するために農地や樹林の保全などに取り組みます。

### 農に関する人材の育成

練馬区では平成18年度から農作業ヘルパーや援農ボランティアを農業の支え手として育成してきました。この取り組みをさらに発展させるため平成26年度末に、広く都市農業を支える人材を育てる「（仮称）練馬区農の学校」を開設します。（仮称）練馬区農の学校では、農に関わりたい区民が身近な農地で農とふれあい農業者の支え手となる仕組みを構築するとともに区民・農業者・区が連携、協働して都市農業・農地を支える取組を推進します。

## イ 農のあるまちづくり

都市農地には、農産物の供給といった生産面での重要な役割だけではなく、身近な農業体験の場の提供や災害時に備えたオープンスペースの確保、安らぎや潤いといった緑地空間の提供など多面的な機能を備えています。農に関わる区民の裾野を広げることで、それらの機能の維持・向上を図り、区民が農とふれあうまちづくりを進めます。

### 都市農地・農業の活用

区では平成9年に東京あおば農業協同組合と災害時の生鮮食料品の供給や復旧資材置き場などについての協力を定めた「災害時における農地の提供協力協定」を締結しています。また、ヒートアイランド現象の緩和、地球温暖化の防止など、農地は、環境を保全する多面的機能を有しており、こうした機能も期待できます。

このように都市農地・農業の持つ多面的な機能に着目した農地の活用を進めます。

[練馬区とJAとの「災害時における農地（生産緑地）の提供協力協定」]

項目 \ 年度	平成9年度	平成14年度	平成21年度
登録農家	64戸	79戸	70戸
農地面積	189,644㎡	204,039㎡	184,545㎡
生産緑地に占める割合	7.90%	8.90%	7.14%

（資料：練馬区農業振興計画 平成23年2月）

### 農とふれあう機会の提供

都市農業・農地は、農作業や収穫体験などを通じ、自然を身近に感じることができるレクリエーションの場であり、身近で収穫された農産物を通じて地域での交流が深まることにより、地域コミュニティを活性化するきっかけとなります。

練馬大根引っこ抜き競技大会など農の魅力を発見できるイベントを実施するとともに、区民農園や果樹を活用した体験学習農園などの整備やふれあい農園事業を推進し、区民が農とふれあう機会を提供することで、農の魅力を伝え、農への理解を深めてもらえるよう農のあるまちづくりを推進します。

また、都市における農とのふれあいを、新たにまち歩き観光の観点から捉え、新たな観光資源としての農の活用を推進していきます。



農と観光の連携として行われている「練馬大根引っこ抜き競技大会」(出典：練馬区)



ブルーベリー観光農園の冊子。平成25年度版では28園が紹介されている。(出典：区ホームページ)

## 4 環境と共生するまち

### (1) 周辺と調和のとれたまちづくり 景観まちづくりの方針

#### < 基本的考え方 >

快適な市街地の形成には、魅力的な景観の形成を図ることが重要です。だれもが安心して快適に暮らせるまちの実現のため、周辺と調和のとれたまちづくりを進め、市街地の環境の維持、向上を図ります。

景観行政団体として、周囲と調和した良好な景観の形成をめざし、「歩きたくなるまち 住みつづけたくなるまち ねりま」をめざして「景観まちづくり」に取り組んでいきます。

#### ア 景観に配慮したまちづくり

練馬区では、これまで住みやすく快適な空間づくりに積極的に取り組んできました。今後も地域の魅力を向上させ、区民が暮らしやすさを実感し、住みつづけたいと思えるまちをめざします。

景観行政団体（平成 23 年 5 月 1 日付）として「練馬区景観計画」（平成 23 年 8 月）および「景観条例」に基づき、区民、事業者、区が協力しながら、地域によって異なる魅力や個性を活かしつつ、景観に配慮したまちづくりを進めます。

#### 地域特性に応じた景観の形成

駅周辺等の拠点、区内を流れる河川や緑道、幹線道路といった都市の軸、面的な市街地それぞれにおいて、地域の特性を反映した景観形成を図ります。また、景観上特に重要な地区については、地域の合意を得ながら、重点的な景観形成のルールづくりを進めます。



笹目通り（谷原交差点北側）



石神井川と桜並木

### みどりが映える景観づくり

練馬区には、農地や屋敷林を多く残すとともに、みどりを育む石神井川、白子川、大規模な公園などがあります。そうしたみどりを活かし、印象的な落ち着いたあるまちなみ景観を形成します。建築物等の色彩、形態・意匠は、周辺のみどりが映えるような工夫をし、みどりとの共生に配慮したまちなみづくりを進めます。



(出典：練馬区景観計画)

### まちなみ景観の形成

低層の住宅地では、敷地内のみどりと道路や公園など公共のみどりをつなぎ、ゆとりと落ち着いたあるまちなみ空間を形成します。中高層住宅が集積する地域では、宅地内でのオープンスペースの確保や緑化の推進、建築物等の形態・意匠の誘導などにより、歩行者からの視点に配慮した心地よい景観を形成します。

都市計画道路など新たに整備される道路については、周辺のマちなみに配慮し、街路樹の創出、無電柱化などで、快適な道路景観を形成します。

### にぎわいを育む景観づくり

鉄道駅を中心とした商業施設の集積を活かすとともに、商業振興と連携し、にぎわいのある景観の形成を進めます。

商店街のマちなみやにぎわいが連続するように歩行者の利便性や快適性に配慮します。地域の歴史や文化を活かした親しみやすいまちなみの演出などで、地域の魅力づくりを進めます。



石神井公園駅周辺

### 公共施設の景観の形成

道路、公園等の公共施設や公共建築物等が、景観形成の先導的な役割を果たす必要があります。公共施設の整備にあたっては、地域の特性やまちなみに配慮し、景観まちづくりを推進する形態やデザインとなることをめざします。

「練馬区公共施設等景観形成方針」(平成23年12月)に基づき、公共施設の改修、新設等の際には景観に配慮した整備を進めます。さらに、景観法に基づく景観重要公共施設の制度を積極的に活用していきます。

### 身近な景観資源の活用

景観上重要な建造物や樹木等について、所有者や関係機関と協議、調整しながら景観法に基づく、景観重要建造物または景観重要樹木として指定します。また、歴史的な建造物などについては登録文化財制度の適用、景観上重要なみどりについては、みどりの保全政策など諸制度を活用し、適切な保全活用方策を検討します。さらに、景観資源の魅力を高めるため、周辺地区における景観的な配慮を求めます。

## イ 区民、事業者と連携した取組の推進

良好な市街地の形成には、区民、事業者と連携した取組の推進が必要です。まちづくりに関する情報を広く公開するとともに、区民、事業者と協働した活動の呼びかけ、支援を行います。

### 屋外広告物の規制・誘導

まちの景観を構成する要素として、屋外広告物は重要な要素の一つとなっています。落ち着いたある市街地の景観の形成や、都市のにぎわいの演出、自然景観との調和などを図るため、屋外広告物の表示や掲出については景観面からも一定の配慮を求めます。

### まちの美化の推進

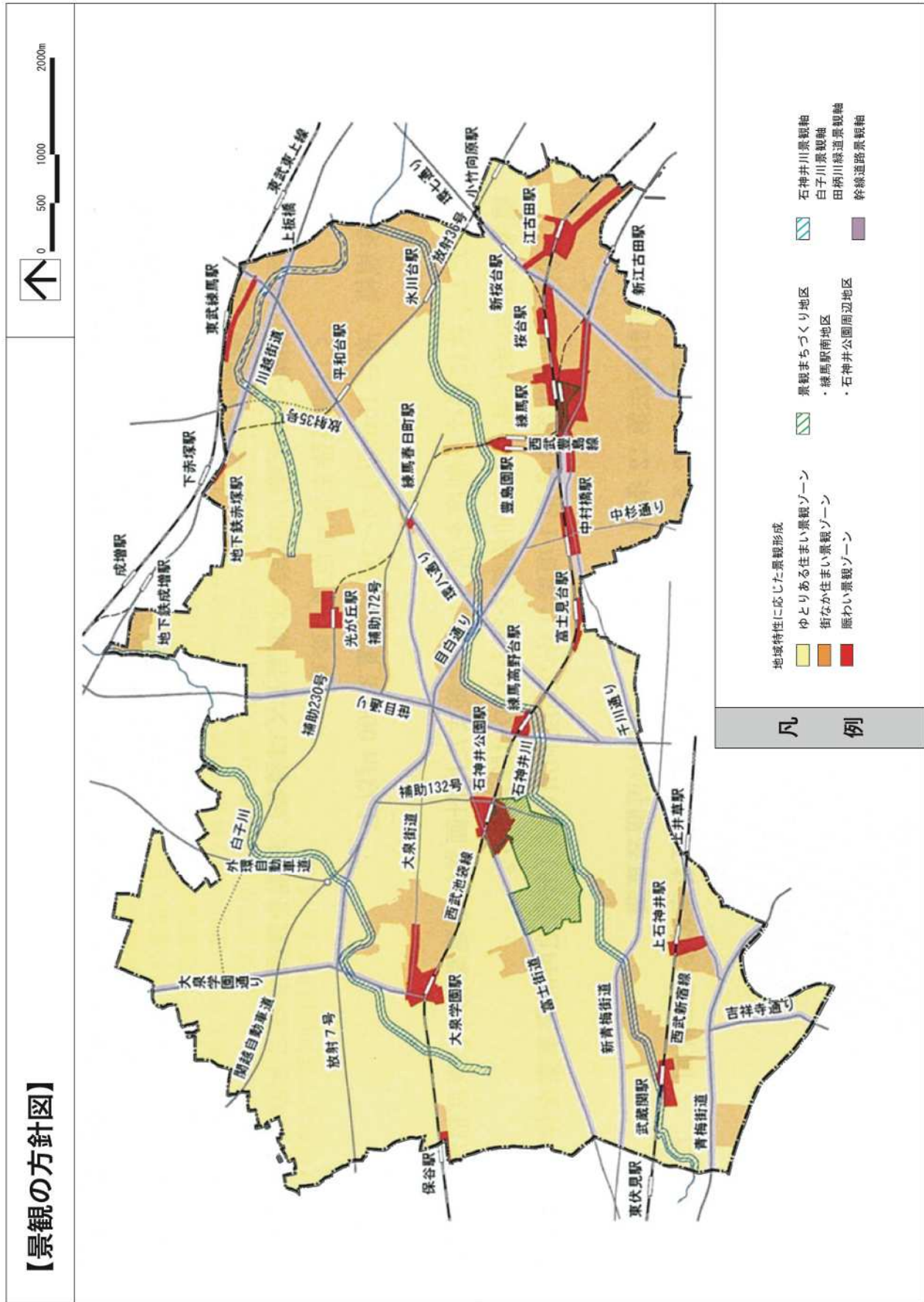
駅周辺地区等での利用者のマナーの向上のため、歩行喫煙等のポイ捨て防止の意識啓発を図るとともに、まちの美化運動の支援を行います。

### 景観まちづくりの推進

練馬区景観計画等による各種の取組において、区民と区との協働による景観まちづくりを推進します。また、景観法に基づき、平成23年5月20日に景観整備機構として指定した公益財団法人練馬区環境まちづくり公社（練馬まちづくりセンター）と連携し、景観形成に向けた取り組みを推進します。景観整備機構は、地域の景観まちづくりに関わる区民に向けた情報の提供やコーディネート等に取り組めます。



景観まちなみ協定制度  
地域景観資源登録制度  
募集パンフレット



(出典：練馬区景観計画(平成23年8月))



## (2) 環境に配慮した循環型のまちづくり 低炭素都市づくりの方針

### < 基本的考え方 >

低炭素型社会をめざし、環境に配慮した都市構造の整備の推進やまちづくりの実現により、環境負荷の少ない都市づくりを進めます。省エネルギー化などの検討により温室効果ガスを削減し、環境に配慮した循環型のまちづくりに取り組んでいきます。

### ア 環境に配慮した市街地の実現

まちづくりにおける市街地開発事業等の都市計画事業、建物の更新等の機会にあわせ、低炭素都市づくりを推進します。また、ヒートアイランド現象の緩和、環境に負荷の少ない交通システムの検討などを進めることで、環境に配慮したまちづくりを進めます。

#### 循環型のまちづくり

環境に配慮した良好な環境を保つためには、限られた資源を繰り返し使う循環型のまちをめざすことが必要です。そのため、エネルギーの有効活用を進め、環境への負荷が少ない都市づくりをしていきます。また、ごみの発生抑制や二酸化炭素などの温室効果ガスを削減し、限りある資源のリサイクル等も併せて進めていきます。

#### 低炭素建築物の普及促進

エネルギー使用の効率性や二酸化炭素の排出抑制に役立つ建築物の建築を促進する低炭素建築物新築等計画の認定制度を運用して、低炭素建築物を普及促進します。

#### 市街地開発事業等の低炭素化

区が主体的に関わる市街地再開発事業や土地区画整理事業等の市街地開発事業の機会に合わせ、再生可能エネルギーや効率的なエネルギーシステム、ビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）等の導入を積極的に検討し、低炭素に配慮したまちづくりを進めます。

建築物単体の対策に加え、特に建築物が集積する地区や街区においてエネルギーの面的利用システムの導入を検討し、環境に負担の少ない市街地の実現を図ります。

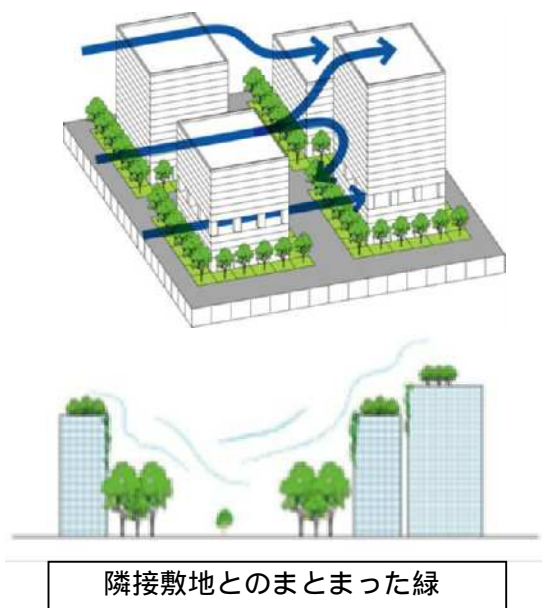
### 省エネルギーの推進

環境にやさしいまちづくりのため、住宅団地等建物が集積する地区を中心に、省エネルギーに配慮した建築物の新築、改築等、施設の改修等を促進します。限りあるエネルギーを活用するため、コジェネレーションシステムや蓄熱式空調システムの利用、さらに、太陽光発電設備、燃料電池等の省エネルギーに資する機器の導入を検討します。また、地域間や建物間でのエネルギーの面的利用を図るシステムの導入や次世代自動車のカーシェアリング等により、エネルギー需給の最適化と利用の効率化を図ります。

### 地球温暖化・ヒートアイランド現象の緩和

ヒートアイランド現象の緩和に向けた都市構造を構築するため、新たに建築する建築物の形状や配置が風の道を遮らないように配慮を求めます。公園・緑地の整備や街路樹の充実を図るとともに、建築物や敷地内の緑化を促進します。

道路の整備や改修に際しては、路面温度の上昇を抑制する遮熱性の舗装、雨水の保水効果や地中への浸透性のある舗装などを進めます。



風の道を確保するための建築（まちづくりガイドライン地域全体編）

（出典：東京都都市整備局ホームページ）

## イ 環境負荷の少ない交通の検討

温室効果ガスの発生といった自動車交通による環境への負荷の軽減をめざします。環境負荷の少ない公共交通の充実と公共交通を中心としたまちづくり、環境にやさしい自転車、次世代自動車利用を促進する環境を整備します。低炭素社会に向けた交通体系の導入を検討します。

### 公共交通の利用促進

鉄道とバスの円滑な乗り換えができるように駅前広場や駅へのアクセス道路の整備を行うとともに、駅のバリアフリー化を促進し、公共交通の利用を促進します。



バリアフリー化された駅前広場の例  
(西武池袋線中村橋駅)  
(出典：練馬区都市交通マスタープラン)

### 低炭素交通システムの構築

自動車交通の抑制に向けて、徒歩や自転車による移動手段、公共交通等の利便性や快適性の向上を図ります。

温室効果ガス削減のため、都営地下鉄大江戸線の延伸の早期実現等、公共交通の充実により、交通の円滑化を図ります。パークアンドライドの推進、カーシェアリングの導入、次世代自動車等の利用環境の整備などを進めます。



フルラッピング電気自動車  
アニメ「銀河鉄道 999」などの  
キャラクターラッピング  
(出典：区ホームページ)

## ウ 環境への負荷の低減

地球温暖化防止に向けて、太陽光発電設備等の普及拡大や区立施設における省エネルギー化などの温室効果ガス排出量を削減する取組を推進します。

### 温室効果ガス排出量の削減

---

地球温暖化防止に向けて、家庭や事業者に対し、太陽光発電設備や家庭用燃料電池システム等の普及拡大を図ります。

省エネルギー型街路灯の導入や区立施設の改修・改築時に高効率設備の導入を進めます。また、太陽エネルギーなどの再生可能エネルギーの利用促進やエネルギー管理システムなどの導入を検討し、温室効果ガス排出量の削減を図ります。



太陽光発電設備

(出典：「ねりまのかんきょう(平成24年度報告)」)

## 5 とともに住むまち

### (1) とともに住むやさしいまちづくり 住まいと暮らしの方針

#### <基本的考え方>

子どもや高齢者、障害者など、まちに住むすべての人が主人公として、ともに暮らせるやさしいまちをめざします。「住宅都市」として区民の豊かな暮らしを実現するため、だれもが住み続けたいと感じられる住環境を形成します。

#### ア だれもが安心して暮らせる住まいづくりの推進

高齢者や障害者、子育て世帯など、さまざまな世代や世帯が安心して暮らすことができる住まいづくりを目指します。

また、豊かなみどりを活かし、練馬に住むことの魅力と価値を高めながら、地域コミュニティを大切にしたい住まいづくりをめざします。

#### さまざまな世代・世帯に対応した住まい

高齢者、障害者、子育て世帯など、だれもが安定した住まいを確保できる環境づくりを進めていきます。住宅の確保に特に配慮を要する世帯に対する公営住宅入居機会の確保に取り組みます。さまざまな世代や世帯の住宅ニーズに応じた住まいについての情報提供等の充実に努めます。

#### 地域特性を大切にしたい住まいづくり

地域のそれぞれの特性やコミュニティを活かした住まいづくりを進めます。

高齢化が進んでいる都市型住宅地区の集合団地などでは、若い世代等新たな入居者を呼び込む等し、コミュニティの活性化をめざします。

都市型住宅地区のその他の地区、および他の地区においても、地区の特性やまちの状況を踏まえ、区民の交流が深められる空間づくりの誘導などで、コミュニティ形成に努めます。



みどり豊かな住宅地  
(出典：第3次練馬区住宅マスタープラン)

## イ 住みつづけたくなるまちづくり

定住促進を図り、ともに住む地域社会を形成するため、多様な住宅ニーズに対応した住宅市街地の整備や住宅の良好な維持管理を促進します。

### 地域特性に応じた住宅市街地

区内の大半を占める戸建て住宅地を中心とした低層住宅地では、みどり溢れるゆとりと落ち着きのある現在のまちなみ環境を保全します。

中高層住宅が集積する地域では、緑化の推進、低炭素型まちづくりへの配慮、周辺の住宅市街地への配慮を誘導します。



みどり豊かなまちなみ



中高層のまちなみ

(出典：練馬区景観計画)

### 良好な住宅市街地の形成

「住宅都市」として、土地利用や市街地の状況を踏まえ、適切な事業手法の導入などにより、良好な住宅・住環境の整備を進めます。また、市街地整備を行う地区では、まちづくりとの連携を図り住まいづくりに取り組みます。

住宅の長寿命化や省エネルギーに配慮した住宅の普及などにより低炭素型社会に貢献できる住まいづくりを進めます。

### まちの資産となる住まいづくり

住宅を練馬のまちの大切な社会的な資産として、次の世代にも引き継ぎ、良好な状態で有効活用できる住まいづくりを促進していきます。分譲マンションの適切な維持管理への支援など、それぞれの住宅の特性に応じた住まいづくりを促進します。

さらに、住宅の耐震化をはじめ、防災性・防犯性の向上、バリアフリー化などにより住まいの安全性を高めていきます。

## ウ 福祉のまちづくりの充実・推進

福祉のまちづくりは、すべてのひとが安心して快適に暮らし続けることができる地域社会の実現をめざして進めていきます。地域社会に生活する多様な人が、人生のすべての段階で安心して自由に社会参加ができる環境を実現していきます。また、だれもが多様で、快適な生活を選択できる空間づくりと社会ネットワークづくりを推進していきます。

### 福祉施設等の充実

高齢者、障害者、子育て世帯などが利用する福祉施設について、だれもが安全かつ円滑に利用できるように、施設の管理や運営を進めていきます。

また、各施設の利用目的に適合した整備基準を検討し、必要な施設の整備を促進します。

### 交流の場づくりにおける支援

だれもが気軽に安心して外出できる環境を実現するために、身近な場所に気軽に立ち寄り交流できる場の開設や運営をめざす区民を支援します。さらに、情報提供、相談、研修などの取組を充実していきます。

### 建築物等のユニバーサルデザイン推進

多くの人々が利用する建物が、すべての人にとって安全かつ円滑に利用できるよう整備を促進していきます。また、高齢者や障害者、子育て層など多様な区民の視点を、区立施設や区立公園の整備や改善に取り入れるようにします。



意見聴取の様子  
(出典：ユニバーサルデザイン事業)

### 総合計画に基づく福祉のまちづくりの推進

練馬区福祉のまちづくり総合計画(平成 23 年度～27 年度)に基づき、区民、事業者、区の協働で、継続的、計画的に福祉のまちづくりを実現させるための仕組みづくりを推進していきます。

また、施設等の整備を推進するとともに、各施設間の連続性の確保、普及啓発等事業の実施により、ハード面とソフト面の両面から総合的な取組を推進していきます。

(2) 交流を育むまちづくり コミュニティの方針

< 基本的考え方 >

人々のつながりが希薄になった「都市のコミュニティ」を活性化していくために、まちづくりによって、近隣同士の交流や助け合いを促し、新たな交流を育んでいきます。

交流を育むことにより、コミュニティを大切にしながら、区民が主体となったまちづくりを進めます。

ア 地域コミュニティとまちづくり

同じ地域に暮らす人々が日々の生活やさまざまな地域活動などを通じて、人と人とのつながりを育み、助け合い、支え合いながら、自分たちの住む地域を自らの手で住みやすいものにしていく取組を支援します。

地域まちづくりの推進

地域でのまちづくりは、多くの区民の参加を得ながら進める必要があります。それぞれの地域や地区ごとのまちづくりの課題に取り組むために、まちづくり協議会等の組織の立ち上げや運営を支援するとともに、まちづくり条例で規定された住民主体のまちづくり、都市計画の提案制度の活用等について支援していきます。

まちづくり協議会等の状況

まちづくり協議会		区民と区がともにまちづくりに取り組んでいる。 平成 26 年 3 月現在 26 地区。
地区計画の決定		まちづくり協議会の取り組みの 1 つの成果として、地区計画がこの 12 年で 16 地区増加。(平成 12 年度～平成 25 年度)
ま ち づ く り 条 例	地区計画等の 住民原案申出制度	地区計画等の決定・変更に関する住民原案の申出手続きを、法の委任規定に基づきまちづくり条例に規定。1 件受理。
	重点地区 まちづくり計画	区が重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進める際に定めている。現在 10 の地域で計画・構想を策定。
	総合型地区 まちづくり計画	身近な地区の建築やその他の土地利用等に関するルールや基準等を定めるもの。2 地区の協議会を認定。
	施設管理型 地区まちづくり計画	地区住民が主体となり、公園、緑地等の施設について、管理・利用に関する事項を定めるもの。1 か所の計画を認定。
	テーマ型 まちづくり提案	みどりや景観などのテーマとして、まちづくりを推進するための提案をするもの。1 団体の提案を採用。



## イ コミュニティづくりの支援

区民の生活に潤いを与え、地域の交流を育むため、公共施設や民間施設の活用を進めます。公共施設については地域の核として利便性を高め、それぞれの施設の特性に応じた計画的な施設の改修や設備の改良を進めます。

### 施設を活用した交流の場づくり

地域の交流を育むために、地区区民館や地域集会所等、地域の身近な公共施設の活用を進めていきます。また、民間施設の活用等を行うことで、幅広い世代の区民が気軽に集える交流の場づくりを支援します。



ねりま子ども劇場のイベント  
(出典：練馬まちづくりセンターホームページ)

### 地域活動の支援

区民のライフスタイルや価値観の多様化が進み、地域への関心の低下や地域におけるつながりの希薄化などが懸念されている中、地域の中で築かれてきた「地域の絆」を深めるため「地域コミュニティ活性化プログラム」を平成24年9月に策定しました。

このプログラムに基づき、人と人とのつながりを大切にし、地域コミュニティが活性化するように地域活動への支援をしていきます。

### シニア世代の地域活動への参加

シニア世代は、国の経済の発展を支えた豊富な経験・知識・技術を持つ世代です。まちの財産であり住民主体のまちづくりでも重要な役割を果たすことが期待されます。

シニア世代の地域活動への参加を進めるため、高齢者センター・敬老館等の活動場所や機会の提供、地域活動への参加に役立つ知識等を得るための学びの場の提供、地域活動への参加につながる情報提供を進めていきます。シニア世代の力を活用してコミュニティのさまざまな機能を充実していくとともに、シニア世代の生きがいづくりにつなげていきます。

## ウ 大学や企業との連携によるまちづくり

大学や企業での研究成果を活用したり、まちづくりに関連する専門的知識を持つ人材やNPOが連携したりすることで、まちづくりを進めていきます。

### 大学との連携

---

大学の研究成果を活用してのまちづくりの課題の解決や、大学と地域のまちづくりに取り組む活動団体やNPO等との協働によるまちづくりの実践を支援していきます。

また、大学の施設やキャンパスを、今後も地域活動の交流の場として区民が利用できるように要望します。



武蔵大学、商店街、環境団体が協力して実施している「江古田ミツバチ・プロジェクト」  
(出典：練馬まちづくりセンターホームページ)

### 企業との連携

---

企業の研究成果を活かしたまちづくりの課題の解決や、ノウハウを活かした人材の育成等を進めます。

また、企業と地域のまちづくり活動団体やNPO等と共同研究等を支援していきます。

さらに企業のCSR（社会的責任）の一環として、地域活動への協力を得ることにより、まちづくりをさらに進めていきます。





## 第5章 都市計画マスタープランの実現のために

1	まちづくりの基本的な進め方	86
	(1) 区民とともに進めるまちづくり	86
	(2) まちづくり活動の展開	86
2	まちづくりの推進体制の充実	89
	(1) 制度および事業の活用	89
	(2) 住民主体の地区別のまちづくり	91
	(3) まちづくりの普及および啓発、担い手の育成	93
	(4) 都市計画マスタープランの推進体制	96
3	都市計画マスタープランの評価と見直し	97

## 1 まちづくりの基本的な進め方

### (1) 区民とともに進めるまちづくり

地球環境への配慮、災害に対する安全性確保等がまちづくりの課題として一層強く認識されるようになりました。そのため、まちのあるべき将来像を区民と区がともに考え、共有していくことが求められています。区民やまちづくり活動団体、事業者が区とともに地域課題の解決に取り組む「協働」のまちづくりに向けた環境を整えていくことが、今後ますます重要となります。

協働のあり方については、個々のまちづくり計画等の内容によって、さまざまな形が想定されますが、計画の検討や事業実施の機会を捉え、区民とともにまちづくりを進めます。そうすることにより、地域の特性を活かした練馬区独自のまちづくり、魅力づくりにつなげていきます。

### (2) まちづくり活動の展開

#### ア 協働のまちづくりの考え方や実績の継承

都市計画マスタープランの「めざすまち」を実現するため、住民参加から始まる協働のまちづくりをこれまで進めてきました。これからも、社会状況の変化等を踏まえつつ、協働のまちづくりを発展させる必要があります。

そのため、まちづくり条例に位置づけられた住民参加のまちづくりや、その他のまちづくりにおける協働の実績を踏まえながら、まちづくりを進めていきます。

#### イ 協働のまちづくりを進めるために

住民参加から始まる協働のまちづくりでは、区などの行政が主体となる広域的な都市計画のレベルから住民に身近なまちづくりまで、さまざまな段階により、区や住民等の具体的な関わり方が異なります。いずれの段階においても、区のもつ情報の積極的な公開が不可欠であるとともに、住民等が情報を容易に得られるように、多様な提供方法の充実が重要です。

## ウ まちづくりの主体とその役割

住民参加のもとで、協働のまちづくりを実効性のあるものとするためには、区をはじめとする行政、住民等、専門家、NPO、まちづくり活動団体、事業者などの役割と位置づけを明らかにしたうえで、それぞれの役割を理解し、連携を図っていく必要があります。

### 住民等の役割

住民等は、自らのまちにおける活動がまちづくりの基本となることを認識します。その上で、まちづくりには一定の負担が伴い、自らが当事者としてまちづくりの責任を担うことを自覚し、さまざまな主体と協調しながら、自立的かつ積極的にまちづくりに取り組むことが重要です。また、まちに暮らす人々が社会のルールを守り、秩序あるまちにしていくことも大切です。

### 事業者の役割

事業者は、自ら地域社会の一員として、その事業活動が地域社会に与える影響に配慮しつつ、自らも良好なまちづくりの実現に寄与するよう努めます。その上で、自らの専門性を活かした地域社会への貢献、地域の特性に合ったまちづくり事業やまちづくり活動への協力を努めます。

### 区の役割

区は必要なまちづくり事業に直接関わりつつ、住民等の主体的なまちづくりの取組が進んでいくように、住民等の自主性を尊重しながら支援します。

また、厳しい財政状況下でも行政が責任をもつべき役割として、基本的にまちに必要なとされる施設、震災や都市型水害などに対する防災性の確保、都市生活の利便性の確保などに努めていきます。

## エ 多様な主体によるまちづくりの推進

### 住民等の参画および協力によるまちづくり

---

都市計画等にもとづく公共事業など、区が主体となって進めるまちづくりでは、計画の初期の段階から住民参加を図り、住民等の意向を生かしながら取り組んでいきます。また、東京都や国が主体となって進めるまちづくりでは、住民等の意向が反映されるよう区としても取り組みます。さらに、事業の過程で形成された住民等の組織の活動を事業後も継続し、住民主体のまちづくりへとつなげていくために、区とまちづくりセンターが連携して支援します。

### 住民等と区の相互協力によるまちづくり

---

地区計画等住民と区の相互協力により進めるまちづくりでは、区と住民、さらには、まちづくりセンターが連携して、住民等の自主性を尊重しながら、住民等の合意形成を支援し、それぞれの地区の特性に応じた取組を進めていきます。住民等の当事者間の協議の調整などを総合的な視点から行います。

### 住民主体のまちづくり

---

地域活性化等の住民等が主体となるまちづくりでは、区やまちづくりセンターの協力を得ながら、住民やNPO・まちづくり活動団体、大学、社会的企業、企業等の多様な主体が連携し、民間活力を活かした取組を進めます。

このような住民参加と協働のまちづくりを実現していくためには、計画、計画実現のための具体的行動指針、計画実現のための手順および手続き、3つの要素を併せて考え、その仕組みをつくっていくことが必要です。そのため、都市計画マスタープラン策定後さまざまな仕組みをつくりました。今後は、その仕組みを積極的かつ有効に活用しながら多様な主体によるまちづくりを推進していきます。



## 2 まちづくりの推進体制の充実

### (1) 制度および事業の活用

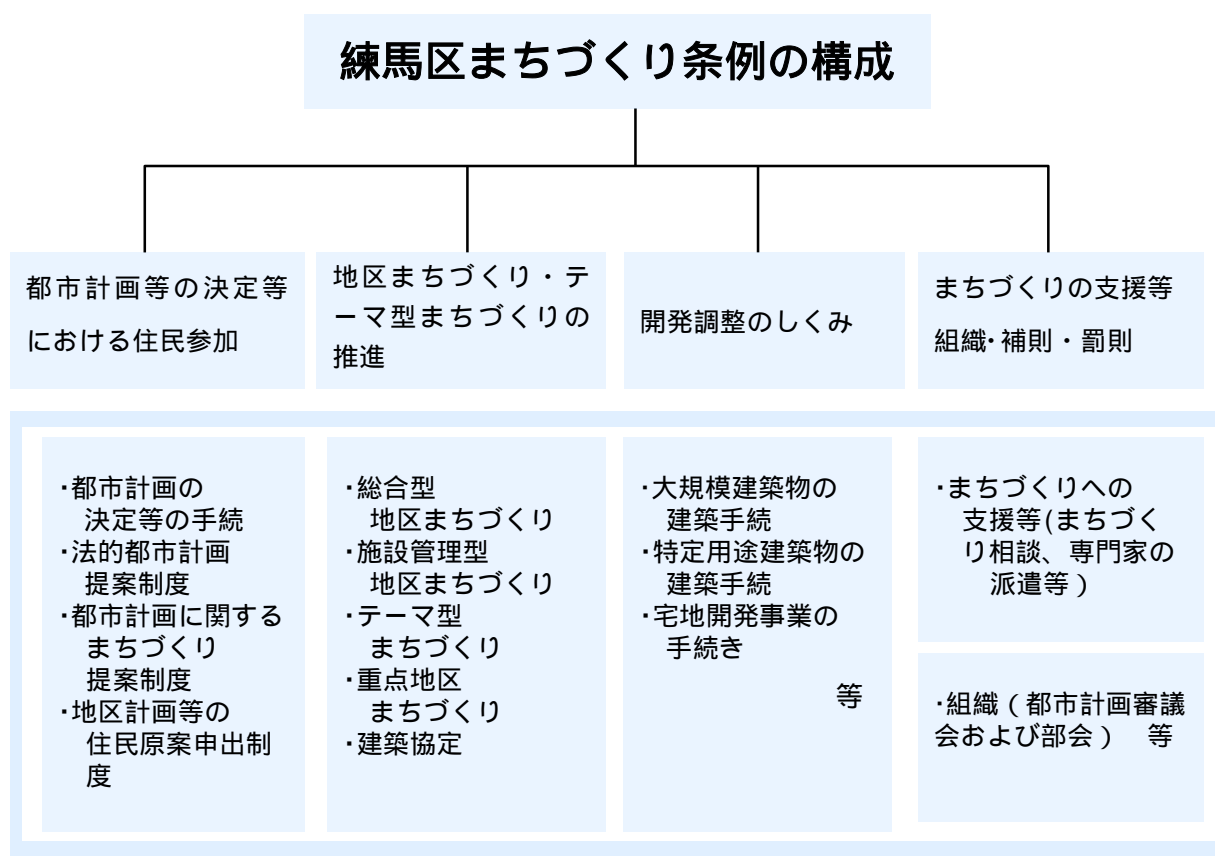
区のまちづくりを実効性のあるものとするため、まちづくり条例をはじめとする既存の仕組み等の活用を図り、相互に調整、補完しながら効果的なまちづくりを進めます。

#### ア まちづくり条例の策定

まちづくり条例は、都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組みから、開発事業に関する調整の手続き等の多様な課題に対応した総合的なまちづくり条例です。都市計画マスタープランの「まちの将来像（まちづくりの目標）」の実現を図るために、平成15年から3年間をかけ広範な住民参加により検討を進めました。

区民、事業者、区それぞれの役割および責務を明らかにするとともに、地域の特色を活かしたまちづくりの実現を目的とし、平成18年4月から施行しています。

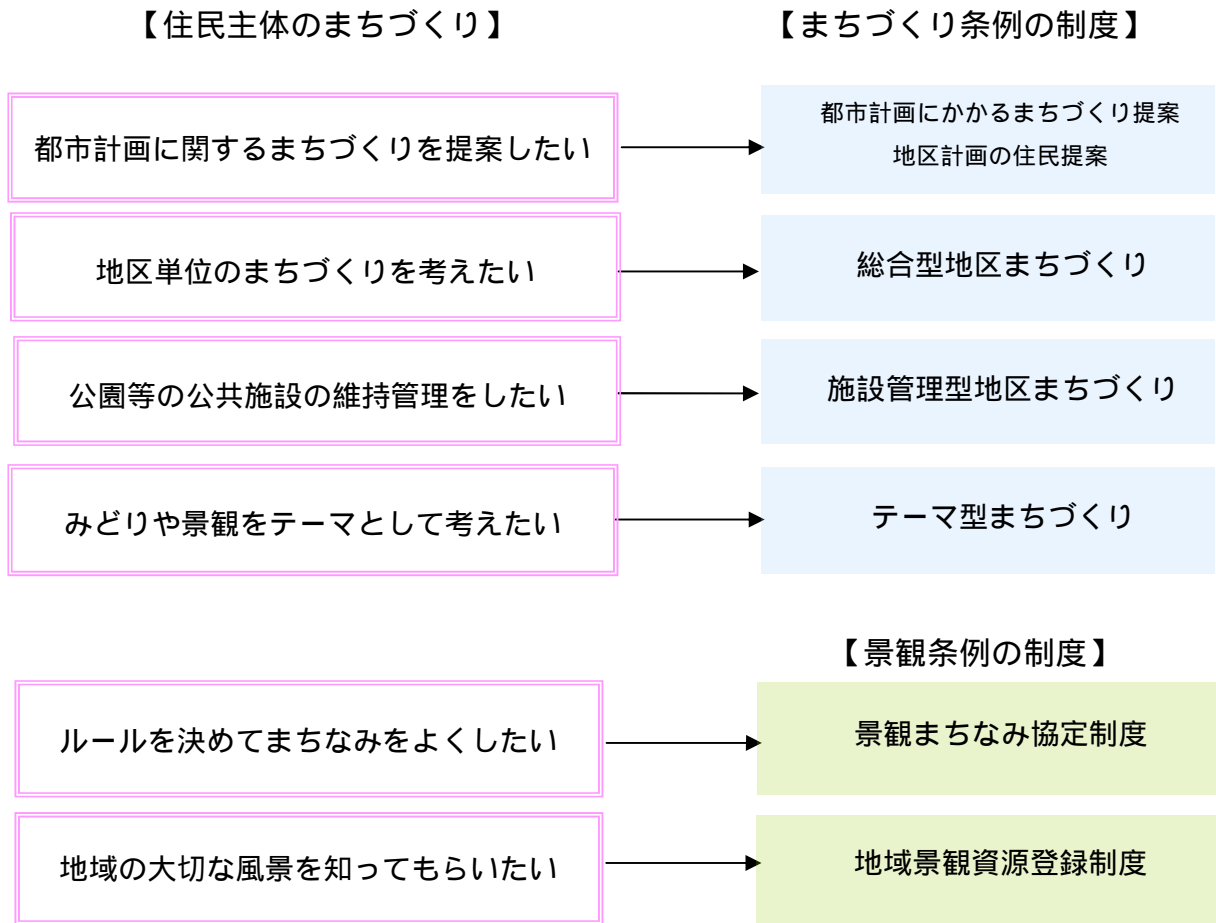
図-練馬区まちづくり条例の構成



## イ さまざまな仕組みの活用

都市計画マスタープランの実効性を高めるためには、まちづくり条例や景観条例等に位置づけたまちづくりに関する既存制度の活用が必要です。こうした制度が積極的に活用されるよう制度の周知をするとともに運用面での改善などを図ります。また、これまでの実績を踏まえて、必要に応じて制度を見直し、まちづくりを推進します。

図-住民主体によるまちづくりの仕組み（制度の活用の例）



## ウ 計画的な事業の推進と社会実験での検証

基本的に区が中心となって住民等の協力のもとに進めていく、土地利用の規制や誘導、道路や公園等の整備などのまちづくりの際は、優先的に行う事業やその内容について配慮しながら進めます。

事業の効果を確認するためにその実施にあたり、必要に応じて社会実験を行うなどし、住民等と区が協働で計画づくりを行います。

## (2) 住民主体の地区別のまちづくり

まちづくりは、民間の建築や開発行為、住民等による公共施設の管理を通じたコミュニティづくりなども含め、非常に広く多岐にわたります。

区が主体となって進めるまちづくりと併せて、住民等が主体的に進める地区別のまちづくりが、練馬区のまちづくりにおいてとても重要な役割を担うものと位置づけます。

### ア 地区別のまちづくりのあり方

さまざまな地区における地区別のまちづくりのあり方は、土地区画整理事業、市街地再開発事業など既存の都市計画手法や法定の地区計画等、建築協定などのほか、例えば次のようなものが想定されます。

- ・地区計画等に近い水準をもつ「地区まちづくり計画」のタイプ
- ・公園や広場などの管理、まちの環境美化「地区まちづくり協定」のタイプ
- ・福祉のまち宣言や交通安全宣言のような「地区まちづくり憲章」のタイプ

地区別のまちづくりの計画は、全体構想や地域別指針を手がかりとして、地区の住民等の主体的な努力の積み重ねによってまとめられるものです。それぞれの地区の課題やコミュニティの状況に合ったまちづくりを進めることが重要です。

### イ 地域および地区別でのまちづくりの推進

地区ごとのまちづくりを進めるため、住民発意によるまちづくりのきっかけづくりを多様な方法で提供します。

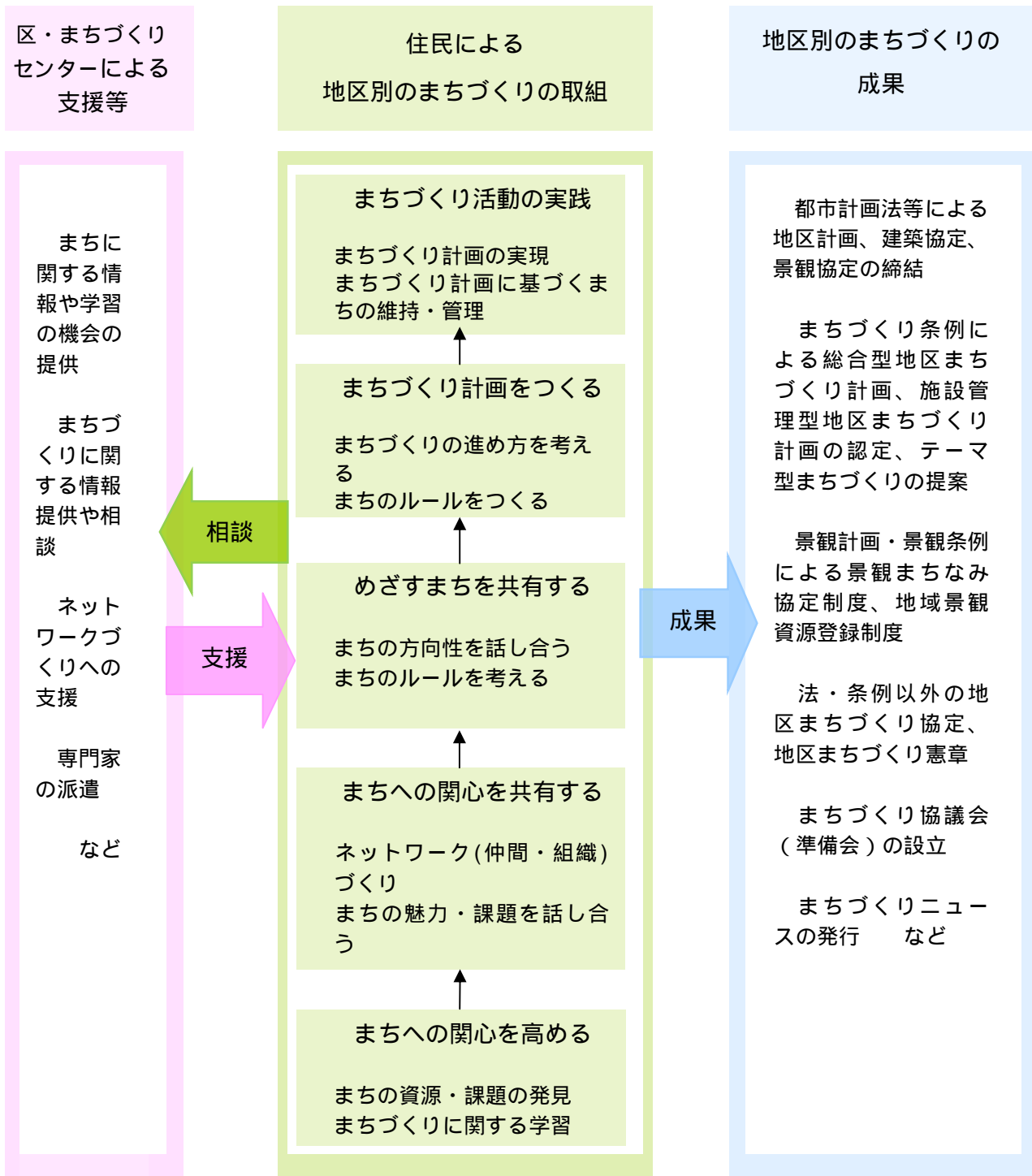
発意のある地区については、組織づくりや計画づくりを区やまちづくりセンターが支援するとともに、計画の維持管理についても継続的に支援します。

地域における良好な環境や地域の価値を維持するとともに向上させるため、こうした組織が継続的で包括的なタウンマネジメント組織として発展するよう支援します。また、例えば地区計画などのまちづくりを進めている地区においても、地域住民の発意を計画の趣旨を踏まえた継続的な活動に結びつけていけるように支援していきます。



地区まちづくり活動支援の様子  
(出典：練馬まちづくりセンター)

図-地区別のまちづくり推進のイメージ



### (3) まちづくりの普及および啓発、担い手の育成

多くの区民がまちづくりの大切さを認識し、地道な取組を継続的に実施していくことがまちづくりには重要です。そのため、次のような取組を通じて、まちづくりに関する意識の醸成を図るとともに、まちづくりを担う人材の育成に努めます。

#### ア まちづくりを担う人材の育成および支援

住民等が主体となるまちづくりをより活性化するために、まちづくりに関連する人材を育成するとともに、支援します。

##### まちづくりに関する情報発信

区民に向けてわかりやすくまちづくりに関する情報発信を行います。パンフレットや区報、区ホームページ等の活用をはじめ、ポータルサイト、SNS（ソーシャル・ネットワーク・サービス）などの利用も検討します。さらには、まちづくりセンターとの連携による情報発信を進めます。

##### まちづくりに関する学習の場の提供

区民のまちづくりへの理解や関心を高めるため、まちづくりセンターが実施している事業と連携するなど、まちづくりについて学ぶ場や機会の充実化を図ります。また、次世代のまちづくりの主人公となる小学生、中学生等に対するまちづくり学習を推進するとともに、まちづくりに興味を持てるような機会を提供します。

##### まちづくり活動への支援

まちづくり事業の活用によって、まちづくりの担い手の発掘、情報提供を行うとともに、まちづくり組織や町内会・自治会、企業、大学等とのネットワーク形成の支援などにつなげます。また、まちづくりセンターと連携して、協働のまちづくりを中核的に進めるまちづくりNPOや社会的企業への支援を行います。



まちづくり講座の様子  
(出典：練馬まちづくりセンター)

## イ まちづくりセンターによるまちづくり支援

区民の主体的な活動を支援するとともに、区民・事業者・行政から独立し、連携を図る中間支援組織として、平成18年にまちづくりセンターが開設されました。

まちづくりセンターは、区民・事業者・行政をつなぐプラットフォームとしての役割を担いながら、住民主体のまちづくりあるいは協働のまちづくりをハードおよびソフトの両面から支援していくことが期待されます。

また、区は、住民主体のまちづくりあるいは協働のまちづくりのさまざまな場面において、まちづくりセンターと連携して支援していきます。

現在、まちづくりセンターでは、区民・区と協働でまちづくりを進めるため以下の様な事業の実施、まちづくり活動の支援をしています。今後も都市計画マスタープランの実現のため、練馬区におけるまちづくりの課題や区民のまちづくりに対するニーズに応じて柔軟に事業を展開していきます。

### まちづくりに関する普及啓発およびプラットフォーム形成

区民がまちづくりに対する関心と理解を深め、また、まちづくりに関する知識や技術を習得するため、まちづくりに関する情報提供と学習機会の提供を行います。また、情報の共有、活動のネットワーク化を図るための交流の場を提供していきます。

#### 現在実施している事業

- ・地域情報誌「こもれび」の発行・・・素材、まちの資源を取り上げながら、まちづくりに関するさまざまな情報を掲載した情報誌の発行
- ・まちづくりカフェの開催・・・まちづくりに関するテーマをもとに話題提供者の話を聞きながら、参加者と一緒に意見交換
- ・まちづくり講座の開催・・・まちづくりに関する情報提供や学習の機会の提供を目的とした講座を開催 など



地域情報誌「こもれび」  
(出典：練馬まちづくりセンター)



まちづくりカフェの様子  
(出典：練馬まちづくりセンター)

### まちづくりに関する相談および区民主体のまちづくり活動に対する支援

区民による主体的なまちづくりの取組を推進するため、まちづくり条例に基づく区民提案、区民主体のまちづくり活動に対する相談に応じるとともに、まちづくりセンターの資源、ネットワーク等を活用しながら活動を支援していきます。

- ・地区まちづくり活動支援・・・まちづくり条例に基づく、まちづくり協議会・準備会やまちづくりの初動期の取組
- ・まちづくり活動助成・・・区民が主体的に取り組むまちづくり活動やまちづくりに関する調査・学習活動に対しての助成 など

### まちづくりに関する調査・研究

住民参加および協働のまちづくりを進め、区に対する施策提案を行っていくため、調査や研究を進めていきます。

- ・良好な景観の形成に関する調査研究・・・景観まちづくりに関連するワークショップ
- ・農地共生のまちづくりに関する取組・・・農地と共生したまちづくりに向けた拠点のあり方などについて研究



撮り歩きワークショップ「ソラとまち」や「風景展」のポスター（景観形成事業）  
（出典：練馬まちづくりセンター）

### 区の住民参加型協働事業に対する支援

区が行う区民との協働事業や区民参加型事業について、企画協力、運営支援等を行います。また、景観整備機構として景観形成事業を行っていきます。

- ・福祉のまちづくり協働推進拠点事業・・・ユニバーサルデザインに関する相談、普及啓発、建築物のバリアフリー化推進事業を実施
- ・景観形成事業・・・景観まちなみ協定や景観まちづくりを視野に入れた初動期のまちづくり活動に対して支援



景観まちなみ協定の活動の様子  
（出典：練馬まちづくりセンター）



福祉のまちづくり協働推進拠点事業の様子  
（出典：練馬まちづくりセンター）

## (4) 都市計画マスタープランの推進体制

### ア 地方分権の推進

区民の多様なまちづくりへのニーズに応え、活力に満ちた『練馬らしい』まちづくりを実現するために、基礎的自治体である区の役割は重要です。地域社会に関する行政は区が担うという原則に基づき、国・東京都・区の役割分担を明確にするとともに、区の自主性を高め、まちづくりを進めることが必要です。

### イ 国、東京都等との連携体制の強化

まちづくりは、幅広い分野にまたがるため、国、東京都、隣接する市区、関係機関との連携が必要です。特に、河川や水辺空間の形成、公共交通網の充実、幹線道路のネットワーク形成等は区単独でできるものではありません。区は、国、東京都などと積極的に連携を図り、関連機関と役割を分担しながら、まちづくりの進展に努めます。

また、庁内の各部署との横断的な連絡調整の仕組みや体制を構築し、既往の取組や各種施策と連携してまちづくりに取り組みます。

### ウ まちづくりの推進体制

多様なまちづくりのニーズに応えることは、行政のみでは難しい場合もあります。区民、事業者、NPO等さまざまな主体との協働によるまちづくりが望まれます。質の高い公共空間づくりをすすめるため、幅広い分野での専門家との協働体制の構築を検討します。また、こうしたまちづくりの手法である公共主体と民間が協力、連携して公共サービスを提供するPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）制度の活用等も視野にいれ、多様な主体による都市づくりを推進します。

### エ 持続したまちづくりに向けて

まちづくりには、長い時間を要するとともに継続性も必要です。さらに、まちづくりを効果的に進めるためには、財源の確保も重要です。責任をもってまちづくりを進めるために、安定的な財源の確保に努めます。また、必要な財源を確保するため、国や東京都の事業制度や補助金等の活用も図っていきます。

施策の展開にあたっては、優先度・緊急度に応じて選択を行い戦略的に実施していきます。そのため、基本となる上位計画および関連計画に基づきまちづくりを進めていきます。



### 3 都市計画マスタープランの評価と見直し

#### ア 都市計画マスタープランの実現に向けて

都市計画マスタープランは、中長期的な視点に立って定めた総合的な区のまちづくりの方針です。『まちの将来像（まちづくりの目標）』を実現するためには、都市計画マスタープランの実行性を高める必要があります。そのため、個別のまちづくりや都市施設の整備について、都市計画マスタープランに基づき、検討を行います。

また、区民の主体的な参加の促進を図り、多様な実現手法を視野に入れつつ『まちの将来像（まちづくりの目標）』の実現を図ります。

#### イ まちづくりの進行管理

個別のまちづくり計画など関連する他の施策は、都市計画マスタープランが目指す『まちの将来像（まちづくりの目標）』を具体化するものです。各計画および施策の進行管理にあたっては、目標を定め、その評価や見直しを実施します。

都市計画マスタープランの実施状況にあたっては、施設の整備（ハード面）の進捗よく状況に加え、まちづくりへの区民の参加、区民自らのまちづくりの状況などプロセスの進捗よく状況にも留意します。実施状況の結果を、関連分野の計画および事業へ反映します。

#### ウ 都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランは、20年後を目標とする『まちづくりの方針』です。次回の見直しは、目標年次である平成30年代中頃（2020年代）を想定しています。

見直しの際には区のまちづくりの進捗よく状況や、社会経済状況の変化を踏まえて、まちづくり条例の規定に基づき、改定の手続きを進めます。改定にあたっては、都市計画マスタープランの実施状況を確認するとともに、上位計画、関連計画との整合性を図っていきます。

さらに、都市計画マスタープランを多様な主体が共有するプランと位置付け、見直しのプロセスを協働のまちづくり推進の機会と捉えます。まちづくりに関する情報を広く公開するとともに、見直しの方法等を工夫します。アンケートや区民ワークショップ等を必要に応じて実施するなどし、多面的に区民意向の反映を図ります。



### 練馬区都市計画マスタープランの見直しにあたって

都市計画マスタープランは、練馬区における都市計画の全体像を示す、個別の都市計画の方針であるとともに、地域における住民主体のまちづくりの指針ともなるものです。そのため、練馬区都市計画マスタープランの変更にあたっては、区民の皆さまのご意見をお聞きするため、ワークショップ形式の区民意見交換会「ねりまのまちを語ろう！」（上記写真）の他、区民アンケートやヒアリング等を実施しました。

また、練馬まちづくりセンターは、「ねりまちコレカラ集会」（上記 印）等を通し、まちづくり活動の担い手と一緒に、区のまちづくりの方針やこれからの住民主体のまちづくりについて意見交換を行いました。

区民意見交換会は、平成 25 年 5 月から平成 26 年 2 月まで、合計 10 回実施

ねりまちコレカラ集会は、平成 25 年 3 月 20 日、平成 25 年 11 月 23 日および平成 26 年 3 月 21 日の合計 3 回実施



報告事項 3
--------

説明資料
------

練馬区都市計画マスタープラン  
変更素案  
《地域別指針》

平成 26 年(2014 年)5 月

練 馬 区

## 地域別指針

地域別指針について	1
第1地域	5
第2地域	21
第3地域	37
第4地域	53
第5地域	69
第6地域	85
第7地域	101

各地域の内容は以下のとおり

### 1 地域の現状と特性

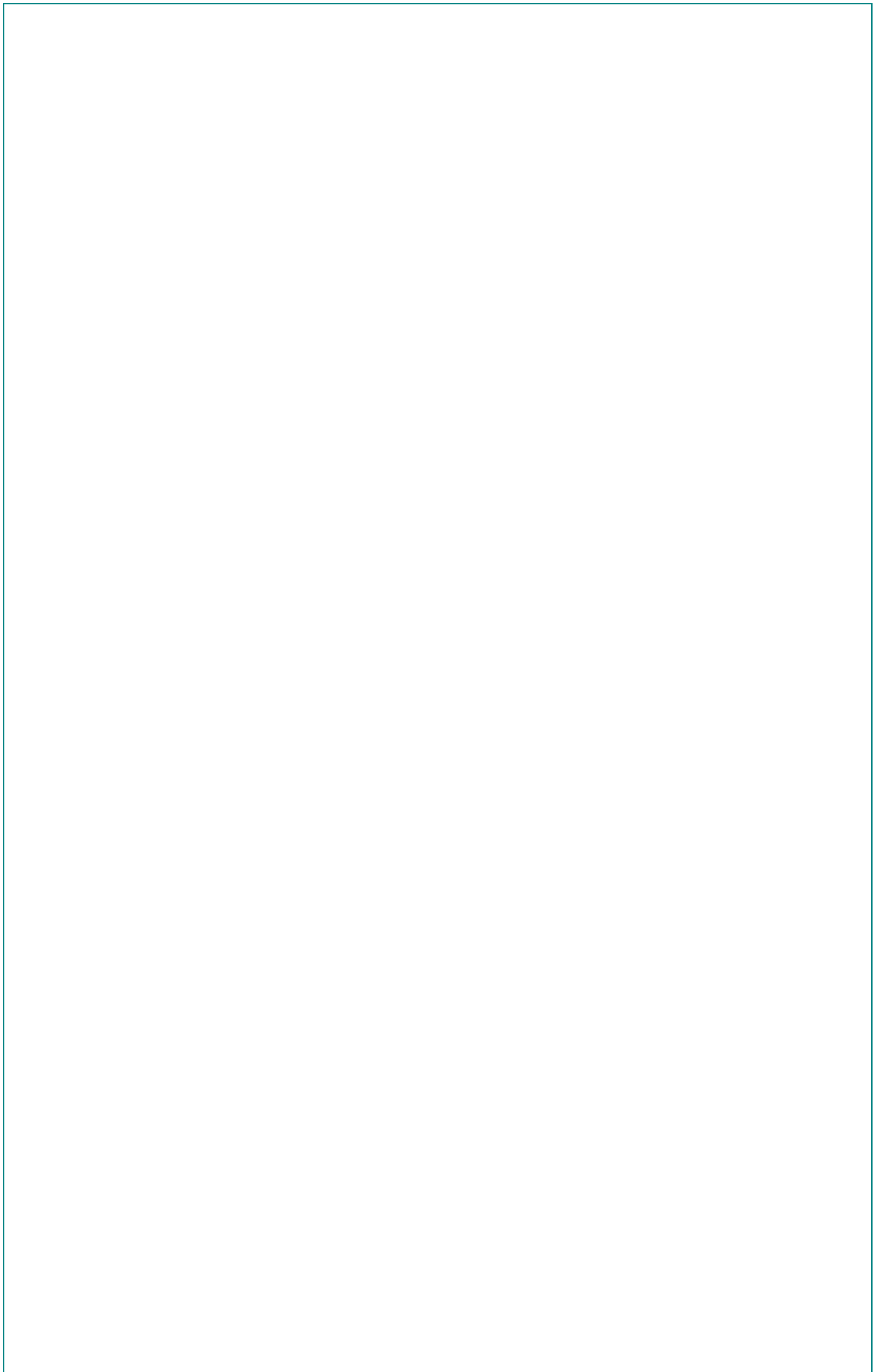
- (1) 地域の現状
- (2) 地域の特性

### 2 地域のまちづくりの方向性

- (1) まちの将来像
- (2) 土地利用の方針
- (3) 分野別まちづくりの指針
- (4) 地区まちづくりの推進

凡例：記載のない限り、基準日は平成26年4月1日とし、資料の出典については、各表等に記載した。

# 地域別指針



## 地域別指針について

### (1) 地域別指針の位置づけと役割

地域別指針は、全体構想と一体となって、練馬区のおおむね 20 年間のまちづくり計画である都市計画マスタープランを構成し、全体構想と地区別のまちづくりを結びつける役割を担うものです。住民等と区が各地域についての認識を共有し、それぞれの課題に対応した地区別のまちづくりに取り組めるように、区内を7つの地域に分け、まちづくりの情報や課題を整理し、まちづくりの方向性を示しています。

### (2) 地域別指針における地域区分の考え方

7つの地域区分は、平成 15 年 6 月に策定した都市計画マスタープランの「地域別指針」を検討する際に設定しました。

全体構想における区全体のまちづくりの方向性を踏まえ、住民とともに地域のまちづくりの計画づくりを行うことが考え方の基本となっています。都市計画マスタープラン策定時、住民参加で地域のまちづくりを具体的に検討するためには、工夫が必要でした。そのため、区民が共有できる鉄道駅を中心とした範囲（疑似的な生活圏）で区をいくつかに分け、7つのブロックを設定し、地域別指針の検討を行いました。最終的には、そのブロック設定を基本に7つの地域区分を設定しました。（各ブロックの範囲は、各地域の疑似的な生活圏を示しています。）

#### 地域区分設定の考え方

ア 東部地域と西部地域を笹目通りで区分しました。

イ 西部地域は、西武新宿線沿線、西武池袋線沿線、その北部の3ブロックを設定しました。

ウ 東部地域は、鉄道による生活圏で東武東上線・東京メトロ有楽町線沿線、西武池袋線および都営地下鉄大江戸線沿線の3ブロックと、市街地として独立している光が丘地区周辺を分けた、4ブロックを設定しました。（第3ブロックは、駅勢圏だけではなく、環状8号線と石神井川の市街地形成上の連続性を考慮し一つのブロックと見なしました。）

エ 隣り合うブロックの境界が重なるように工夫し、石神井公園付近の広さは約 70ha で、第6地域と第7地域の両方に含んでいます。

オ 最終的には、地域としての範囲を明確にする必要があり、都市計画道路レベルの道路や河川の一部などを境界として7つの地域に区分しました。



### ( 3 ) 地域別指針の構成

7つに区分した「地域別指針」の概略は、つぎのとおりです。

#### 1 地域の現状と特性

##### ( 1 ) 地域の現状

###### ア 地域の成り立ち

地域について総括的な説明をしています。その地域の半世紀前から現在に至るまちの歩みや、まちのあらましがわかります。

###### イ 人口・土地利用等

地域の人口および世帯構成、土地利用の状況等を示しています。地域の人口や土地利用の状況と区平均との比較がわかります。

##### ( 2 ) 地域の特性

###### ア まちの資源等、イ まちの課題等

まちの資源として捉えた地域の現況、まちの課題などを示しています。

#### 2 地域のまちづくりの方向性

##### ( 1 ) まちの将来像

「1 地域の現状と特性」を踏まえた、概ね 10 年（都市計画マスタープランの計画期間である平成 30 年代中頃）を展望した、地域のまちづくりの方針について記載しています。地域における基本的な都市の特性と将来の都市の骨格となる要素を「地域構造」として図で示しています。

##### ( 2 ) 土地利用の方針

全体構想「第 3 章 まちの将来像と都市構造」の土地利用の方針を踏まえた内容となっています。今後のまちづくりの基本となる地域の「土地利用の方針」を図で示しています。

##### ( 3 ) 分野別まちづくりの指針

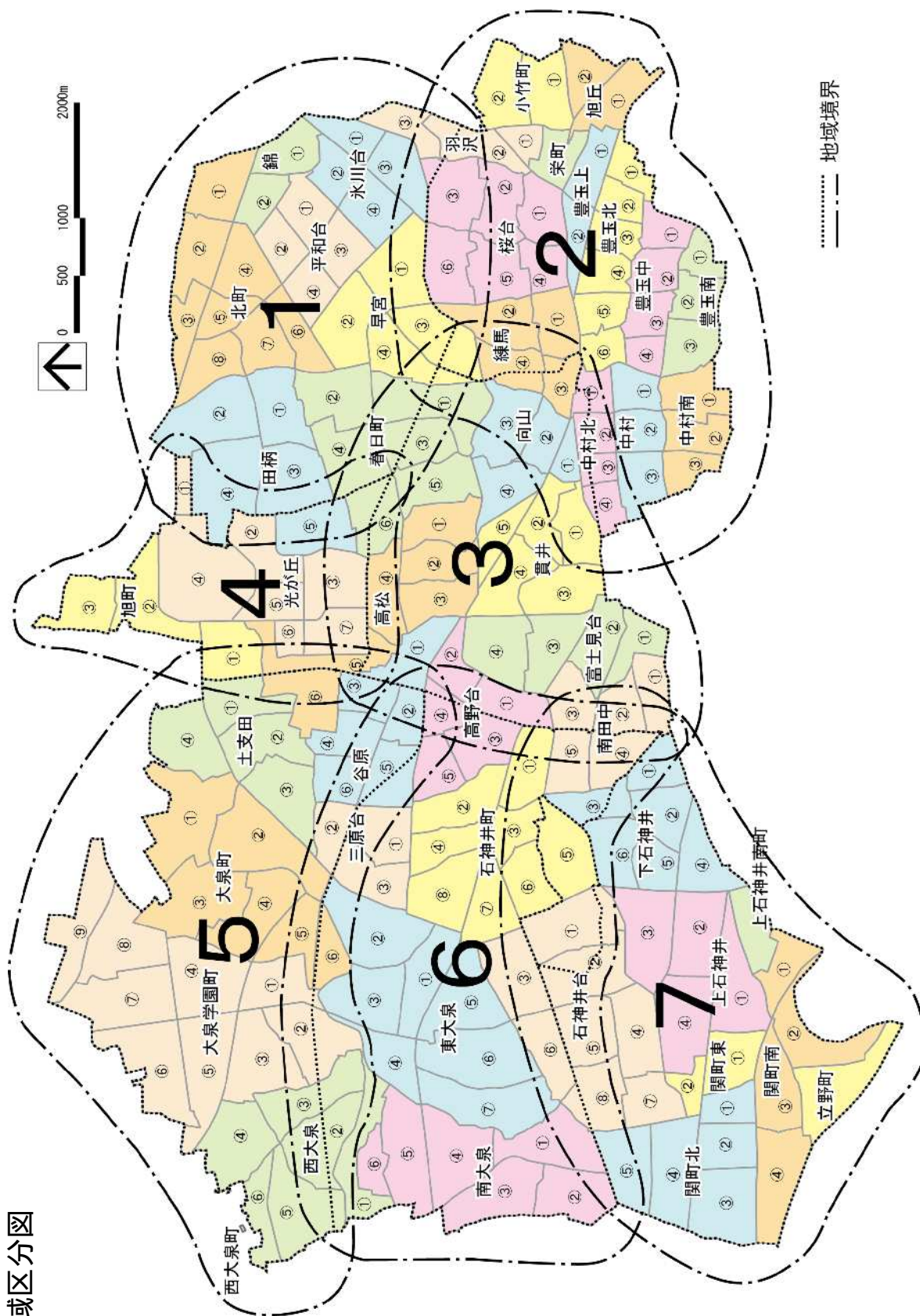
全体構想「第 4 章 分野別まちづくりの方針」を踏まえた、地域における分野別のまちづくりの指針を示しています。

##### ( 4 ) 地区まちづくりの推進

法に基づく地区計画、まちづくり条例に基づく重点地区まちづくり計画等、地域のまちづくりの方向性を示しています。

「分野別まちづくりの方針」に関連する鉄道、道路、公園の都市施設等と併せ、地域の「まちづくりの方針」を図で示しています。

地域区分図





## 第1地域

春日町一丁目～六丁目、  
北町一丁目～八丁目、  
田柄一丁目～五丁目、  
錦一丁目～二丁目、  
早宮一丁目～四丁目、  
氷川台一丁目～四丁目、  
平和台一丁目～四丁目、  
桜台三丁目・六丁目、  
羽沢三丁目、練馬二丁目



### 1 地域の現状と特性

#### (1) 地域の現状

##### ア 地域の成り立ち

###### 昔のまちの姿

- ・旧川越街道と富士街道などが、主要な道でした。
- ・石神井川が流れ、田柄用水が畑に水を供給していました。
- ・氷川台・平和台地区などは、昭和初期に市街地の整備が行われ、良好な基盤ができました。
- ・東武東上線の東武練馬駅、下赤塚駅の周辺や旧川越街道沿いに商店街が発展しました。

###### 戦後の郊外住宅地化

- ・川越街道（放射8号線）が整備され、石神井川の河川改修が進み、田柄用水は緑道となりました。
- ・農地が宅地化されて市街地が拡大し、いくつかの地区で密集した戸建住宅地がつけられました。
- ・この時期に宅地化が進んだところでは、建て替えの時期にさしかかっています。
- ・鉄道が不便だった地域に氷川台駅、平和台駅ができ、交通の便がよくなりました。

イ 人口・土地利用等

平成25年1月1日時点

	地域人口 総数	年齢3区分別人口(1)			地域 世帯 総数	平均 世帯 人員 (2)	人口 密度 (人/ha) (3)
		年少人 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	高齢者人口 (65歳以上)			
第1地域 (上段:実数, 下段:割合)	110,301人 100.0%	14,330人 13.0%	75,261人 68.2%	20,710人 18.8%	52,879 世帯	2.1人	159.6
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	709,262人 100.0%	88,930人 12.5%	476,513人 67.2%	143,819人 20.3%	344,228 世帯	2.1人	147.2

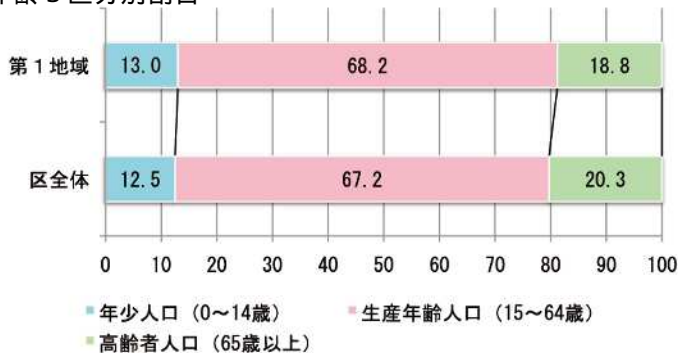
- 1 0~14歳を年少人口、15~64歳を生産年齢人口、65歳以上を高齢者人口に区分したものの。
- 2 地域人口総数を地域世帯総数で除したもので、1世帯当たりの平均人数である。
- 3 地域人口総数を地域総面積で除したものの。

平成23年4月1日時点(ただし、緑被については「練馬区みどりの実態調査報告書/平成24年3月」より)

	地域 総面積	土地利用5区分別面積(4)					緑被 (9)
		宅地 (5)	道路等 (6)	農用地等 (7)	公園等 (8)	その他	
第1地域 (上段:実数, 下段:割合)	691.1ha 100.0%	426.7ha 61.7%	131.5ha 19.0%	27.0ha 3.9%	24.7ha 3.6%	81.3ha 11.8%	150.3ha 21.8%
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	4,819.9ha 100.0%	3,014.8ha 62.5%	903.3ha 18.7%	253.5ha 5.3%	268.7ha 5.6%	379.6ha 7.9%	1,221.9ha 25.4%

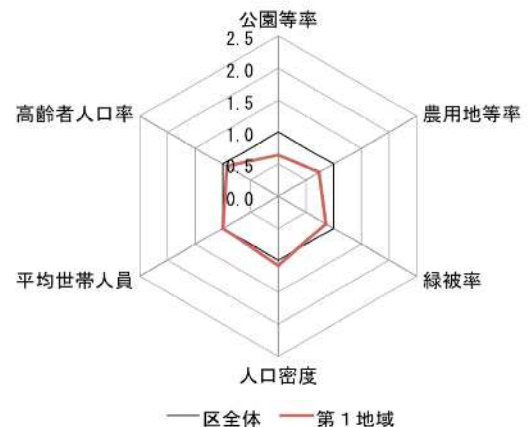
- 4 地域総面積を宅地、道路等、農用地等、公園等、その他に分けて算出したもの。割合は合計で100%となる。
  - 5 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの。
  - 6 公道以外にも私道や通路、街路などを含めたもの。
  - 7 田畑などの農地や農林漁業施設などを含めたもの。
  - 8 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコートなどを含めたもの。
  - 9 農地、樹木や草地で覆われた部分(緑被地)の面積が区域の面積に占める割合のこと。
- 小数点以下第2位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

年齢3区分別割合

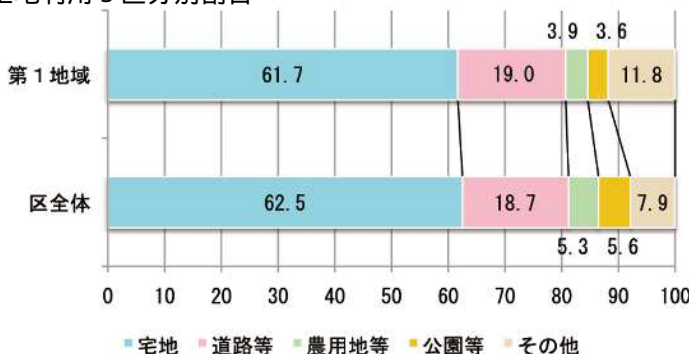


区全体との比較

(区全体の割合を1とした場合の比率)



土地利用5区分別割合



## (2) 地域の特性

### ア まちの資源等

#### 生活拠点の現状

東武練馬駅に近く、旧川越街道沿いに形成された北町の商店街をはじめとして、氷川台駅、平和台駅、地下鉄赤塚駅などの駅周辺の商店街は、日用品の買物に便利な地区となっています。また、東武練馬駅、平和台駅、練馬春日町駅周辺では大規模店舗の立地も見られます。

#### 住宅地の現状

駅周辺の公共交通や、環状8号線沿いの店舗などが充実したことにより、それぞれの地域で住宅が広がりつつあります。

氷川台、平和台、北町地区は、旧法の土地区画整理事業によって道路や街区の形状が整っています。北町、田柄、春日町地区などで戦後に形成された密集した住宅地が見られますが、全体的に、落ち着いた住宅地が広がっています。

北町1、2丁目地区では現在、災害に強いまちづくりをするために「密集住宅市街地整備促進事業」を行っています。事業により、道路の拡幅整備、北町上宿（かみじゆく）公園や電車に見える公園の整備を実施しました。

#### 鉄道やバスの現状

地域の北部に東武東上線（東武練馬駅、下赤塚駅）、中央部に東京メトロ有楽町線・副都心線（氷川台駅、平和台駅、地下鉄赤塚駅）、南部に都営地下鉄大江戸線（練馬春日町駅）が東西方向に走っています。

東京メトロ有楽町線・副都心線が開通し、池袋、渋谷、さらには横浜方面への交通の便もよくなりました。また、都営地下鉄大江戸線の開通により、新宿への便もよくなりました。

バス交通も上板橋駅、成増駅、光が丘駅などを起終点として、川越街道（放射8号線）、環状8号線、豊島園通り、田柄通りなどを通る路線があります。

また、光が丘駅と東武練馬駅入口を結ぶみどりバス北町ルートがあります。練馬光が丘病院から光が丘駅、練馬春日町駅東、練馬駅、氷川台駅を經由し、新たに東武練馬駅入口を結び、みどりバス氷川台ルートは再編して運行します。

### 主要な道路の現状

幹線道路は、北部で川越街道（放射8号線）と環状8号線が交差し、南部で補助172号線も整備が進んでいます。地域内では、城北公園通り、田柄通り、早宮中央通りなどが主要な道路です。

環状8号線の整備により、広域的な自動車交通の利便性が高まりました。また、放射35号線および放射36号線の整備により、広域的な自動車交通の利便性がさらに高まります。

放射36号線の小竹町の区間、環状8号線の春日町の区間では、環境対策が施されています。また、現在事業中の放射35号線および放射36号線でも環境対策が実施されます。

### みどりの現状

地域の東端に城北中央公園があり、地域の北部を通る田柄川緑道などが光が丘地域と城北中央公園をつないでいます。田柄川緑道の北町区間は概ね再整備が完了しました。地域には、小規模な公園などが点在し、生産緑地、どんぐり山憩いの森をはじめとする憩いの森や社寺林、屋敷林などの保護樹林も中央部から西部にかけて分布しています。また、平和台、早宮、錦、氷川台の各地区において、みどりの協定地区として緑化の取組がなされています。

### 石神井川

地域の南の境付近に、石神井川が流れており、城北中央公園から高稲荷公園付近を通る川沿いの道は、桜並木になっており、散歩道として親しまれています。

## イ まちの課題等

### 防災面の課題

全体的に市街化しており、北町、田柄などでは住宅地の密集化が進んでいる地区があり、北町では防災再開発促進地区に指定されている地域もあります。しかし、地域内には狭い生活道路が多く、早宮、春日町、田柄などにある大規模災害時の消防活動困難区域の解消が課題です。

### 主要な道路の整備

放射35号線、放射36号線は、住宅地や氷川台駅、平和台駅の付近を通過します。沿道地域における環境影響への配慮、沿道にふさわしいまちなみの形成などとともに、みどりの資源の保全、地域コミュニティの確保等、道路の整備に対応した周辺地区のまちづくりが課題です。

### 交通安全対策

地域内では、大型車通行規制や時間別通行規制がなされている路線がありますが、幹線道路の整備と通過交通の誘導と併せて、信号の改良、生活道路の改善や交通の適切な規制が課題です。

### 自転車対策

駅周辺などで、歩道に置かれた放置自転車による通行の障害等が課題となっています。氷川台駅、平和台駅では、放射35号線、放射36号線の整備に伴い、道路の計画地内に設けられている自転車駐車が廃止・縮小されることから、自転車駐車の確保などの対策が必要です。

### 沿道環境等の課題

川越街道（放射8号線）、環状8号線では、自動車交通量が多く、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。

### みどりの課題

生産緑地や憩いの森などのみどりが残っていますが、地域全体の緑被率は減少しています。公共のみどりと、住宅地など民有地のみどりの保全と創出が課題です。今後も公園の整備等を推進します。



## 2 地域のまちづくりの方向性

### (1) まちの将来像

#### < 第1地域の将来像 >

副都心方向への鉄道やバス交通、幹線道路の利用など、全体として交通の利便性が高い地域です。一方、戦後の宅地化で形成された防災上課題のある密集地区、宅地化などによるまちの景観の変化などが見られます。

そのため、良好な住環境を守っていくため、放射35号線など幹線道路沿道的环境などに配慮した道路整備や沿道のまちづくりを推進します。密集地区の改善などによる防災性の向上、鉄道駅周辺の生活拠点の活性化、生活道路の安全性の向上、周辺と調和した土地利用などを進めます。さらに、公園の整備および田柄川緑道の充実や、みどりの保全、まちの緑化などを進めます。

住民等と協働して、まちづくりに取り組んでいきます。

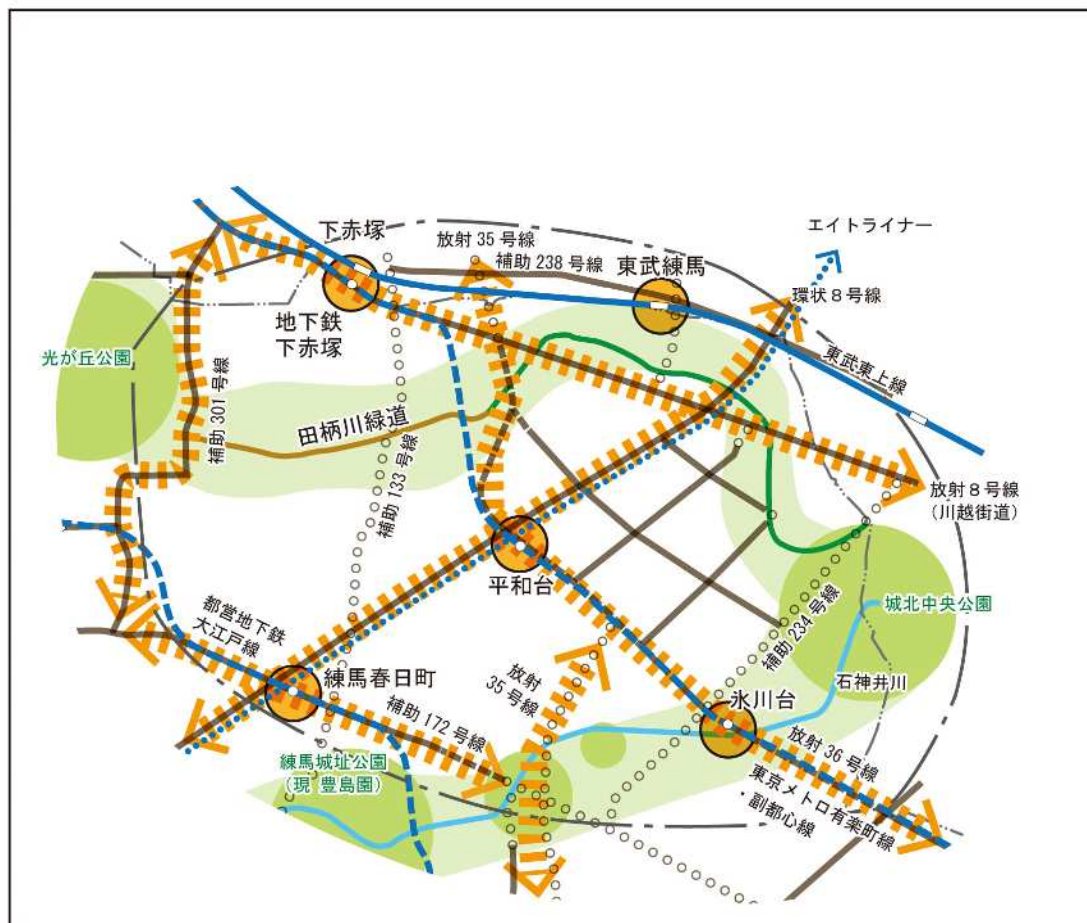


電車の見える公園（北町1丁目）



田柄川緑道

## 第1地域 地域構造図



凡例

都市生活を支えるネットワークと拠点

- 鉄道
- - - 鉄道 (地下鉄)
- ⋯⋯ 鉄道 (構想)
- 練馬の中心核
- 地域拠点
- 生活拠点
- 生活拠点 (候補)
- ⇄ 主要な交通軸

みどりと水のネットワークと拠点

- みどりと水の軸
- みどりの拠点
- 都市計画道路
- 施行済み
- - - 事業中
- ⋯⋯ 計画線

- 区市界
- - - 地域境界
- 河川
- 緑道
- 緑道 (道路)
- 高速道路

\* ネットワークと拠点については、全体構想 第3章 将来の都市構造 参照

## (2) 土地利用の方針

### ア 都市の核と拠点

- まちの中心である生活拠点 - 駅周辺の歩行環境の向上と活性化を促すまちづくり
- ・ 古くから市街化された東武東上線東武練馬駅、下赤塚駅、地下鉄成増駅の周辺のほか、東京メトロ有楽町線・副都心線の氷川台駅や平和台駅、都営地下鉄大江戸線の練馬春日町駅などの地域の生活拠点では、歩行環境を向上し、地域の活性化を促していきます。

### イ 土地利用の方針

東武練馬駅、氷川台駅、平和台駅、地下鉄赤塚駅など、駅周辺の生活拠点における商業集積を図ります。また、環状8号線や川越街道（放射8号線）などの幹線道路沿いでは、「都市型沿道地区」として土地利用の推進を図っていきます。

放射35号線などの道路内で環境対策を講じている区間の「沿道環境地区」では、その条件を生かしながら、周辺の住環境に配慮した土地利用を形成していきます。さらに、道路整備にあわせて、後背地と調和した土地利用も図っていきます。

東武東上線沿線等の密集した市街地では、防災面に配慮して、狭い道路を改善し、建て詰まりを解消して、空間的なゆとりを生み出しながら住環境の改善を図っていきます。

土地利用の混在した「住商工共存地区」では、異なる用途相互の調和に配慮しつつ、住環境を守っていきます。

道路などの都市基盤の整った「都市型誘導地区」では、低層住宅に配慮した中層住宅地の形成を進めます。石神井川沿いや北西部の生活幹線道路沿いでは、「中低層地区」として中層・低層の建物が調和したまちなみ形成を図ります。

その他、住宅地が広がる地区では、道路などの都市基盤の条件、建物の密度などに配慮し、低層住宅の環境を保護しながら、みどりを大切にしたい住宅地の形成をめざします。

## 第1地域 土地利用方針図



凡例

《住宅系土地利用》			《非住宅系土地利用》		
農業・住居複合地区	一般住宅地区	都市型住宅地区	商業・業務系地区	幹線沿道地区	その他
農住共存地区	戸建住宅地区	都市型集合地区	商業業務地区	都市型沿道地区	工業系地区
郊外型住宅地区	住環境保全地区	都市型誘導地区	商業誘導地区	沿道利用地区	大規模公園等
	低層住宅地区	住商工共存地区		沿道環境地区	大規模公共施設
	低層集合地区	中層地区			
	中低層地区	集合団地地区			

商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)     
 生活拠点・生活拠点候補  
 - - - 地域境界

\* 土地利用については、全体構想 第3章 土地利用の方針 参照

### (3) 分野別まちづくりの指針

#### ア 安全・安心のまち

- ・戦後の宅地化により、建物が密集している地域は、狭あい道路拡幅整備助成事業を活用したまちづくりや、オープンスペースの確保、建物の耐震化・不燃化に取り組みます。
- ・防災再開発促進地区に指定されている北町地区については、密集住宅市街地整備促進事業により、防災機能の確保や一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進し、地域の防災性の向上を図ります。今後、地区計画等の導入を検討していきます。
- ・特定緊急輸送道路に指定されている川越街道（放射8号線）の沿道については、沿道の建物の耐震化を進めます。
- ・消防活動困難区域については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- ・防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。

#### イ 活動的でにぎわいのあるまち

- ・放射35号線、放射36号線の整備を促進することにより、通過交通の生活道路への進入を減らし、生活環境の改善を図ります。
- ・地域に影響を与える可能性のある放射35号線、放射36号線は、沿道環境に配慮し、環境施設帯を備えた整備が実施されています。区として、住民等の意向を受け、沿道環境や地域活動への配慮などについて、引き続き、東京都と調整します。
- ・生活道路の安全性を確保するため、幹線道路への交通の誘導、適切な交通規制などを実施することにより、通過交通対策を講じていきます。
- ・環状8号線を導入空間として、構想されているエイトライナーの実現に向けて継続的に検討を進めていきます。
- ・地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進めていきます。

## ウ みどりと水のまち

- ・南に流れる石神井川や中央部をめぐる田柄川緑道のみどりと水の軸、城北中央公園や高稲荷公園、どんぐり山の森緑地などをみどりの拠点とし、放射35号線・放射36号線の環境施設帯とあわせて、みどりと水のネットワークを形成します。
- ・都立公園の整備にあわせ、石神井川での親水空間の整備を東京都へ要望していきます。
- ・まちづくり事業とも連携し、日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- ・田柄川は現在では暗渠化していますが、散歩道として充実を図ります。
- ・羽沢緑地は屋敷林や雑木林などの練馬の原風景を活用したこどもの遊び場として、みどりの豊かさを実感できる場の整備をめざします。
- ・民有地の樹林地の保全や緑化に努めます。特に良好な樹林地などについては、積極的に保全します。
- ・多面的な機能を持つ貴重な都市農地や屋敷林などの民有地のみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。

## エ 環境と共生するまち

- ・石神井川沿いにある城北中央公園と高稲荷公園は、レクリエーション、自然文化の拠点です。区民から親しまれる貴重な資源であり、景観重要公共施設として、魅力ある景観づくりを進めます。
- ・田柄川緑道は、都立城北中央公園から連続し歩きやすく整備され、地域の方々に親しまれています。景観重要公共施設として、かつての田柄川の面影が感じられる、みどりのネットワークとして景観の形成を図ります。
- ・「旧川越街道の歴史を活かしたまちなみ協定（北町の3商店街）」により、地域の歴史や文化を紹介しています。こうした区内唯一の宿場街であった地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- ・石神井川沿いはみどりと水の連続性を高め、風の道の形成を図ります。
- ・公共交通や自転車の利用促進によって、自動車交通に過度に依存しないまちをめざします。

### オ ともに住むまち

- ・旧法の土地区画整理事業で道路などが整った氷川台・平和台の地区では、中層化の際などに、周辺の住宅と調和のとれたまちづくりを進めます。
- ・今後この地域では、地域内の幹線道路の整備に併せ、地域の状況を踏まえたまちづくりの取組が必要です。
- ・石神井川、都立城北中央公園や区立公園、田柄川緑道などまちの魅力ある資源を活用し、まちづくりに住民と協働で取り組みます。



田柄梅林公園



城北中央公園

## (4) 地区まちづくりの推進

### ア 放射35号線、放射36号線沿道周辺地区

平和台駅の南西地区では、環状8号線に沿って「北町・早宮地区沿道地区計画（昭和59年11月決定）」を策定し、良好な住環境の形成を図っています。

平和台駅の開設と環状8号線の整備に伴い、急速な市街化が進んでいる地区であり、駅周辺にふさわしい商業集積の高い生活拠点として整備を図るとともに、良好な居住環境の形成を図るため、「早宮二丁目地区地区計画（昭和61年12月決定）」、「北町六丁目地区地区計画（平成6年6月決定）」を策定し、まちづくりに取り組んでいます。

また、放射35号線、放射36号線周辺では、道路整備にあわせてまちづくりの検討を地域住民の方々と実施しています。

### イ 練馬春日町駅周辺地区

練馬春日町駅周辺地区では、練馬春日町駅の開設と環状8号線の整備に伴い、沿道における適正かつ合理的な土地利用に配慮しながら、緑豊かで良好な居住環境の保全整備を図るため、「春日町一・二丁目地区地区計画（昭和61年8月決定）」、「春日町二丁目地区沿道地区計画（昭和61年8月決定）」を策定し、まちづくりに取り組んでいます。

### ウ 東武練馬駅周辺地区

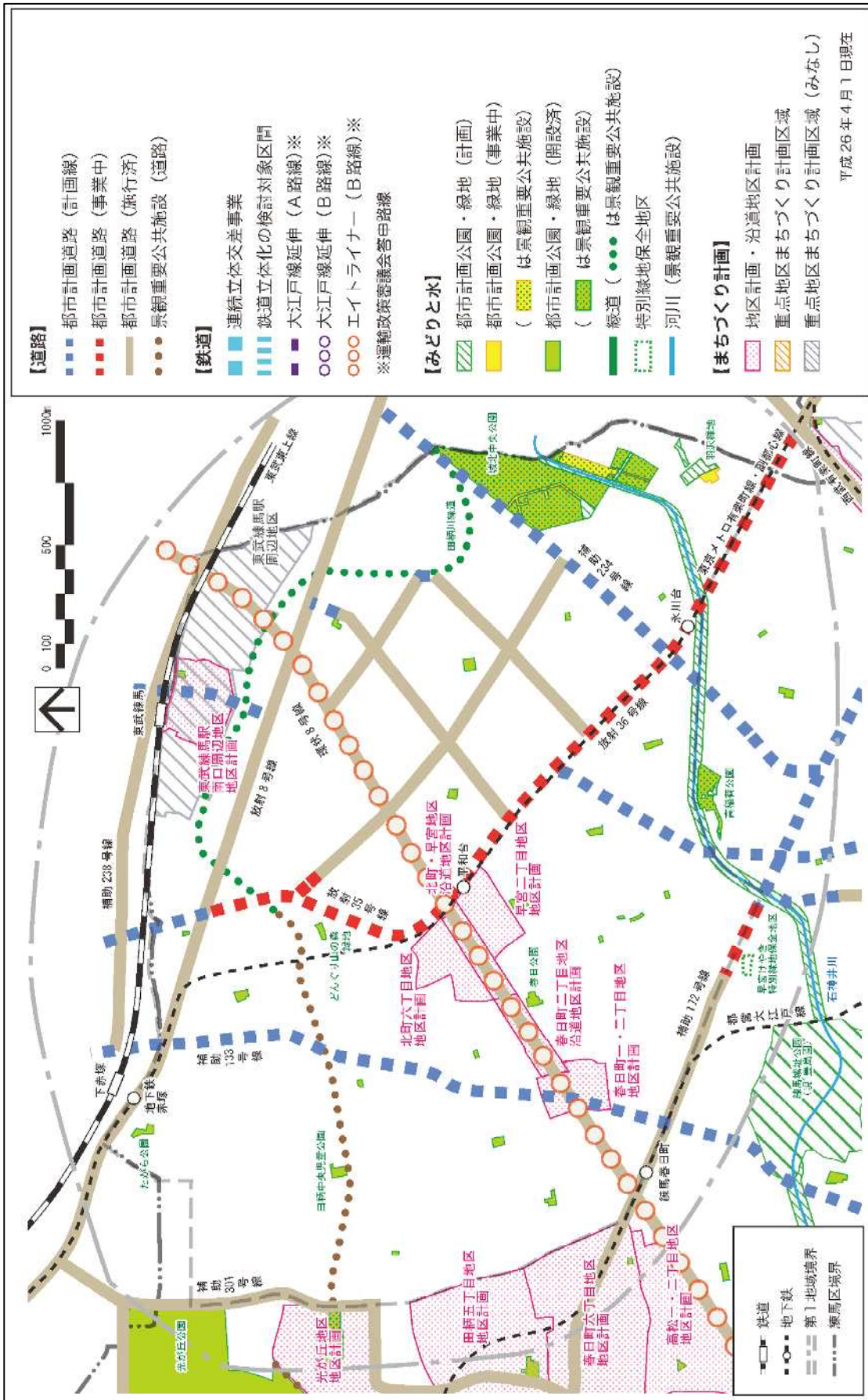
東武練馬駅周辺地区では、木造住宅が密集し、狭い道路が入り組む等、住環境の点での課題があり、「密集住宅市街地整備促進事業（平成8年度～平成27年度）」を実施し、災害に強いまちを形成するためのまちづくりが進められています。

さらに、「東武練馬駅南口周辺地区地区計画（平成22年11月決定）」を策定し、「災害に強いまち」、「魅力ある、安全で快適なまち」、「住環境の保全と調和のとれたまち」を目標に、建物の用途や壁面の位置の制限などについてルールを定め、まちづくりに取り組んでいます。

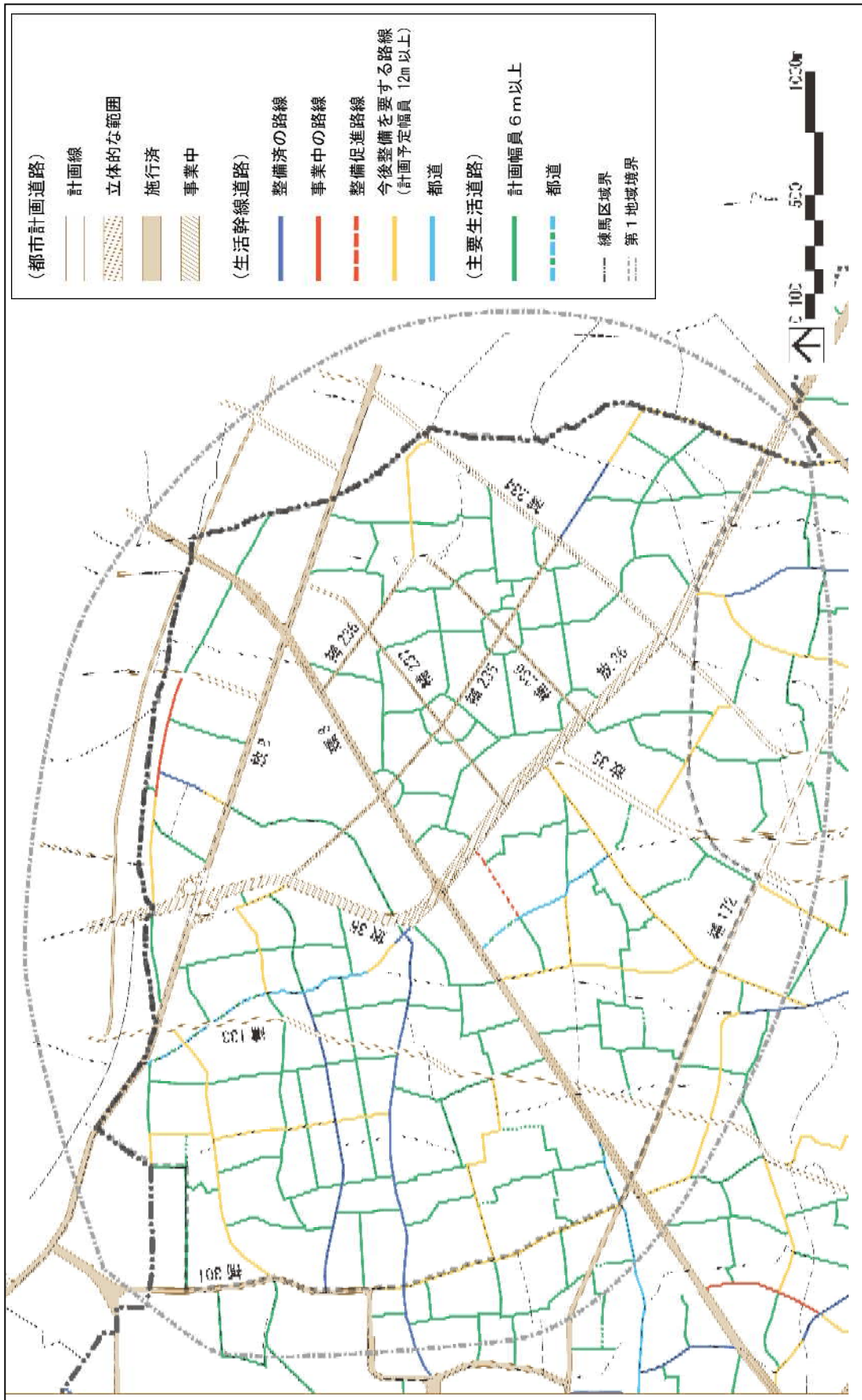
また、地域で組織する「まちづくり委員会」等において、さまざまな意見交換を行い、区と住民等が協働して密集住宅市街地整備促進事業を実施していきます。



# 第1地域 地域まちづくり指針図



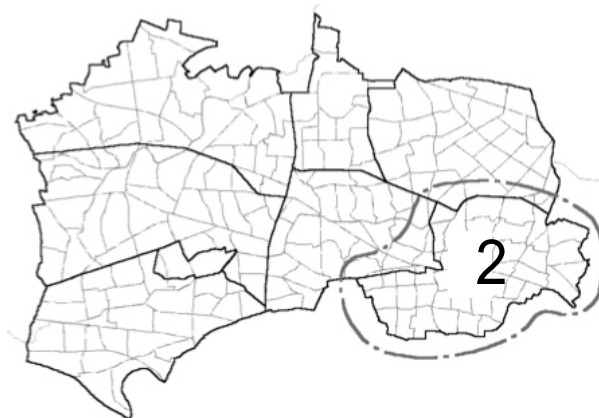
第1地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)





## 第2地域

旭丘一丁目～二丁目、  
 小竹町一丁目～二丁目、栄町、  
 桜台一丁目～六丁目、  
 豊玉上一丁目～二丁目、  
 豊玉北一丁目～六丁目、  
 豊玉中一丁目～四丁目、  
 豊玉南一丁目～三丁目、貫井一丁目、  
 中村一丁目～三丁目、  
 中村北一丁目～四丁目、  
 中村南一丁目～三丁目、  
 練馬一丁目～四丁目、羽沢一丁目～三丁目、  
 早宮一丁目・三丁目～四丁目、  
 春日町一丁目、氷川台三丁目～四丁目、  
 向山一丁目～三丁目



### 1 地域の現状と特性

#### (1) 地域の現状

##### ア 地域の成り立ち

###### 昔のまちの姿

- ・歴史ある地域で、石神井川、千川上水が流れ、清戸道などが主要な道でした。
- ・南部の中村・豊玉地区では、昭和初期には市街地の整備がなされていました。
- ・西武池袋線の各駅周辺に商業が発達しました。

###### 戦後の市街化の進展

- ・農地が宅地化され、西武池袋線の北側の地区に密集した戸建住宅地がつくられました。
- ・この時期に宅地化が進んだところでは、現在、建て替えの時期にさしかかっています。
- ・環状7号線、目白通り（放射7号線）、千川通り（補助229号線）が整備され、今日とほぼ同じ市街地の骨格ができました。

イ 人口・土地利用等

平成25年1月1日時点

	地域人口 総数	年齢3区分別人口(1)			地域 世帯 総数	平均 世帯 人員 (2)	人口 密度 (人/ha) (3)
		年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	高齢者人口 (65歳以上)			
第2地域 (上段:実数, 下段:割合)	130,790人 100.0%	13,514人 10.3%	93,247人 71.3%	24,029人 18.4%	72,663 世帯	1.8人	186.3
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	709,262人 100.0%	88,930人 12.5%	476,513人 67.2%	143,819人 20.3%	344,228 世帯	2.1人	147.2

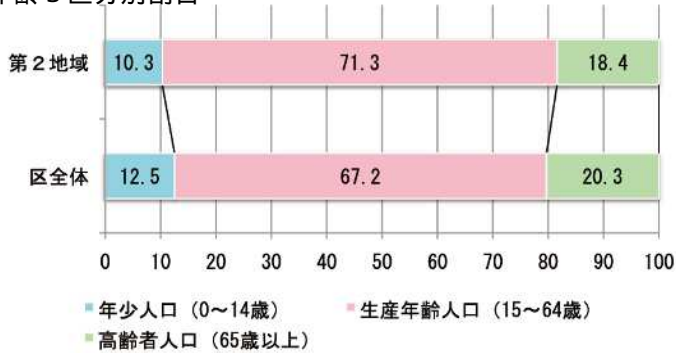
- 1 0~14歳を年少人口、15~64歳を生産年齢人口、65歳以上を高齢者人口に区分したものの。
- 2 地域人口総数を地域世帯総数で除したもので、1世帯当たりの平均人数である。
- 3 地域人口総数を地域総面積で除したものの。

平成23年4月1日時点(ただし、緑被については「練馬区みどりの実態調査報告書/平成24年3月」より)

	地域 総面積	土地利用5区分別面積(4)					緑被 (9)
		宅地 (5)	道路等 (6)	農用地等 (7)	公園等 (8)	その他	
第2地域 (上段:実数, 下段:割合)	702.1ha 100.0%	486.4ha 69.3%	147.4ha 21.0%	9.1ha 1.3%	18.5ha 2.6%	40.7ha 5.8%	128.6ha 18.3%
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	4,819.9ha 100.0%	3,014.8ha 62.5%	903.3ha 18.7%	253.5ha 5.3%	268.7ha 5.6%	379.6ha 7.9%	1,221.9ha 25.4%

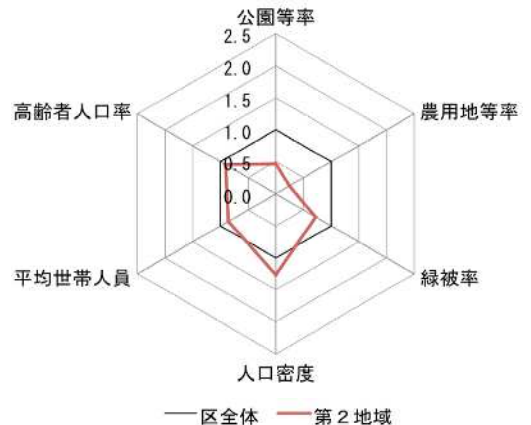
- 4 地域総面積を宅地、道路等、農用地等、公園等、その他に分けて算出したもの。割合は合計で100%となる。
  - 5 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの。
  - 6 公道以外にも私道や通路、街路などを含めたもの。
  - 7 田畑などの農地や農林漁業施設などを含めたもの。
  - 8 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコートなどを含めたもの。
  - 9 農地、樹木や草地で覆われた部分(緑被地)の面積が区域の面積に占める割合のこと。
- 小数点以下第2位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

年齢3区分別割合

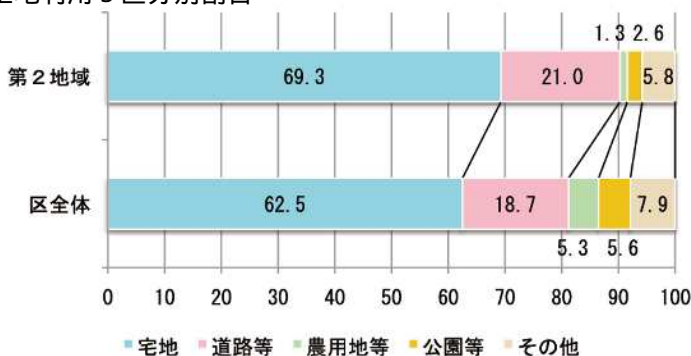


区全体との比較

(区全体の割合を1とした場合の比率)



土地利用5区分別割合



## (2) 地域の特性

### ア まちの資源等

#### 中心核および生活拠点の現状

中心核である練馬駅周辺には区役所、郵便局、消防署、警察署、練馬文化センター、平成26年4月オープンの区民・産業プラザ（通称名：Coconeri）があります。西武池袋線、豊島線、西武有楽町線と都営地下鉄大江戸線が乗り入れている練馬駅は、西武池袋線が高架複々線化されるとともに、北口の交通広場の整備により交通結節点としての機能が高まりました。

生活拠点である中村橋駅周辺には区立美術館などがあり、区の主要な公共機関、公共施設が集まる地域となっています。

生活拠点の江古田駅周辺には、武蔵大学、武蔵野音楽大学、日本大学芸術学部の3大学が集まっています。

#### 商店街の現状

練馬駅をはじめ江古田駅、桜台駅、中村橋駅の周辺は、多くの店舗が立地し、飲食店も多く、日用品の買物に便利なにぎわいのあるまちとなっており、魅力づくりが期待されます。

#### 住宅地の現状

中村・豊玉地区は、旧法の土地区画整理事業によって都市基盤が整った、みどりの多い落ち着いた地区になっています。西武池袋線の北側では、密集した住宅地の形成も見られ、市街地として対照的な状況があります。そのため、練馬駅北側では、昭和61年から密集住宅市街地整備促進事業に取り組み、平成18年に事業を完了しました。

旧中新井川跡の周辺、江古田地区などでは、集中豪雨の際の浸水などが生じていたため、雨水の貯留等の対策を進めました。

### 鉄道やバスの現状

地域の東北部から中央部にかけて西武有楽町線（小竹向原駅、新桜台駅）、中央部に西武池袋線・豊島線（江古田駅、桜台駅、練馬駅、中村橋駅、豊島園駅）、東西方向に都営地下鉄大江戸線（新江古田駅、練馬駅、豊島園駅）、東京メトロ有楽町線・副都心線（小竹向原駅）が北部から東部に走り、池袋、新宿、渋谷等への公共交通の便に恵まれています。

都営地下鉄大江戸線が開通し、新江古田駅ができるとともに、東京メトロ副都心線が開通したことで、新宿や渋谷、さらには横浜方面への便がよくなりました。

バス交通も江古田駅、練馬駅、中村橋駅などを起終点として、環状7号線、目白通り、中杉通りなどを通る路線があり、JR中野駅、荻窪駅などに連絡しています。

また、みどりバス氷川台ルートが練馬駅に乗り入れています。光が丘駅、練馬春日町駅東、氷川台駅、新たに東武練馬駅入り口を結び、ルートを再編して運行します。

### 主要な道路の現状

幹線道路は、東部の環状7号線が目白通り（放射7号線）、千川通り（補助229号線）と交差しています。地域内では、正久保通り、桜台通り、練馬駅周辺の区画街路1号線、豊中通り、南蔵院通り、豊島園通り、中杉通りなどが主要な道路です。

### その他交通の現状

鉄道の利便性が向上し、駅に向かう自転車利用が増え、駐車需要が増加したため、自転車駐車場の整備等を行いました。

### みどりの現状

防災拠点としての機能を備えた中村かしわ公園をはじめ、練馬総合運動場、平成つつじ公園、学田公園、中新井川跡（暗渠）の並木道などがあります。地域には、その他にも小規模な公園などが点在し、多くの社寺があり、社寺林が多いことが特徴です。また、中村地区において、みどりの推進協定地区として緑化の取組がなされています。

### 石神井川

地域の北西部に石神井川が流れており、城北中央公園と練馬総合運動場を結んでいます。高稲荷公園付近を通る川沿いは、桜並木になっており、散歩道として親しまれています。

## イ まちの課題等

### 中心核の整備

練馬駅では、駅南口の広場の整備を実施しました。さらに、北口の交通広場の整備により、鉄道およびバスが集まる駅として交通結節機能が高まりました。今後は、区の顔、中心核としての駅周辺環境の改善やまちなみ景観の形成が必要です。

### 防災面の課題

この地域は、比較的古くから市街化が進んだ地域で、土地の細分化が見られます。また、地域内は狭い生活道路が多く、桜台地区にある大規模災害時の消防活動困難区域の解消が課題です。

### 交通安全対策

幹線道路の事故防止対策などが望まれます。地域内では、バリアフリーの取組、生活道路への通過交通対策による安全性の向上などが課題です。

### 自転車対策

歩道や路地に置かれた放置自転車による通行の障害等が引き続き西武池袋線の駅周辺で課題となっています。

### 沿道環境の課題

環状7号線、目白通り（放射7号線）では、自動車の交通量が多く、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。

### みどりの課題

一部に生産緑地や社寺林などが残っていますが、この地域は他の地域に比べ市街化が進行し、緑被率が比較的低くなっています。今後も公園の整備等を推進するとともに、公共のみどりと住宅地などの民有地のみどりの保全と創出が課題です。



## 2 地域のまちづくりの方向性

### (1) まちの将来像

#### < 第2地域の将来像 >

練馬駅周辺は、区役所などの公共施設が集まり、鉄道やバスの便が良く、練馬の中心核として商業・業務施設が集積しています。さらに、江古田駅周辺は3つの大学がある地域です。地域全体が市街化され、高層の建物、土地の細分化の進行が見られます。地域の一部には、やや密集した住宅地が見られます。

そのため、地域の特性と利便性を生かすため、鉄道駅周辺を中心に商業の活性化を進めます。社寺や石神井川、公共施設などまちの資源を活用した魅力づくりを推進します。

さらに、良好で安全な住環境を守っていくため、周辺と調和のとれた土地利用、防災性の向上、公園の整備、みどりの保全、まちの緑化などを進めます。

住民等と協働して、まちづくりに取り組んでいきます。

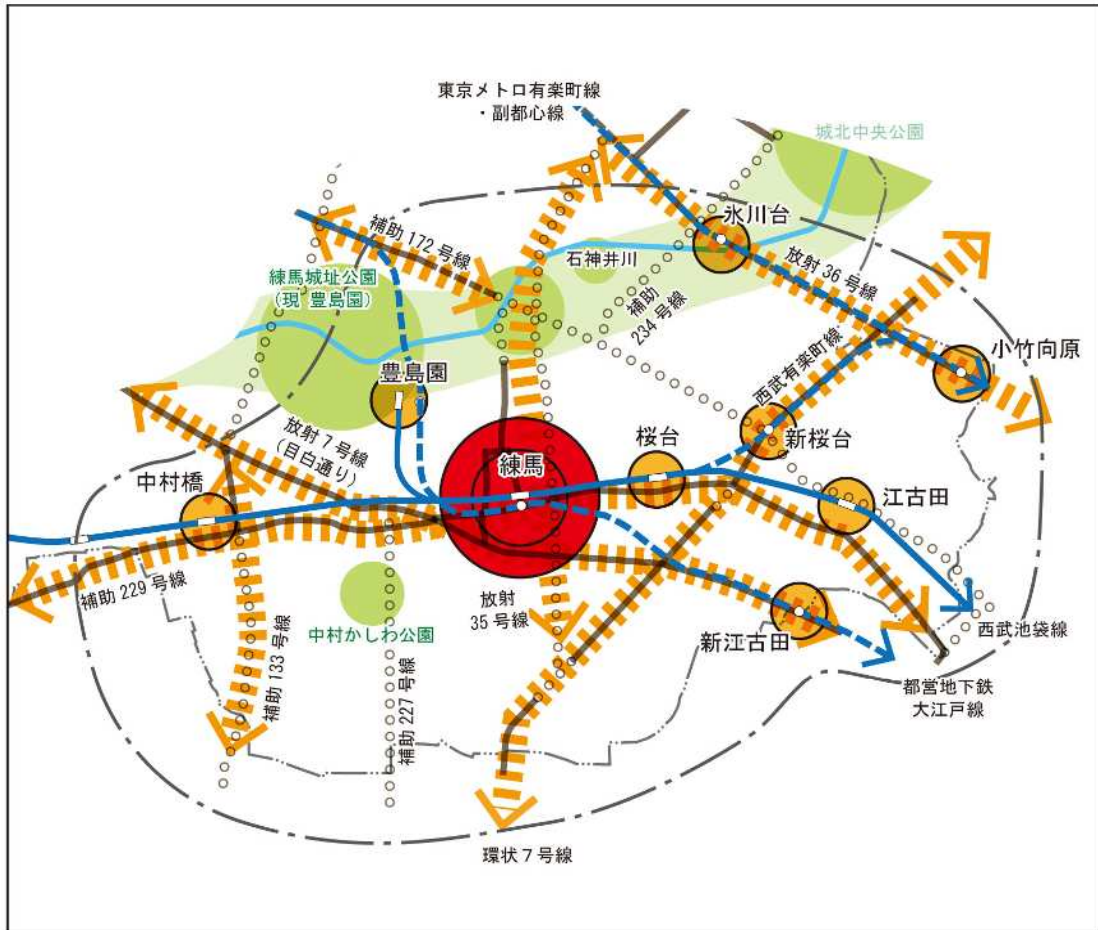


千川通りから見る練馬駅



平成つつじ公園  
(練馬文化センター隣)

## 第2地域 地域構造図



凡例

都市生活を支えるネットワークと拠点

- 鉄道
- - - 鉄道（地下鉄）
- ⋯⋯ 鉄道（構想）
- 練馬の中心核
- 地域拠点
- 生活拠点
- 生活拠点（候補）
- ⇄ 主要な交通軸

みどりと水のネットワークと拠点

- みどりと水の軸
- みどりの拠点

都市計画道路

- 施行済み
- - - 事業中
- ○ ○ ○ 計画線

区市界

- - - 地域境界
- 河川
- 緑道
- 緑道（道路）
- 高速道路

\* ネットワークと拠点については、全体構想 第3章 将来の都市構造 参照

## (2) 土地利用の方針

### ア 都市の核と拠点

まちの中心である中心核、商業・業務拠点 - 練馬における中心性の向上

- ・練馬駅周辺は練馬の中心核、その他の鉄道各駅、西武池袋線江古田駅、桜台駅、中村橋駅、都営地下鉄大江戸線新江古田駅、豊島園駅、西武有楽町線小竹向原駅、新桜台駅の周辺が地域の生活拠点になっています。
- ・商業・業務活動や生活の拠点として、駅周辺の環境を向上し、地域の活性化を促していきます。

### イ 土地利用の方針

区の中心市街地としての立地条件を生かし、中心核である練馬駅周辺、生活拠点の江古田駅、桜台駅、中村橋駅などの周辺を中心に商業・業務施設の集積を促し、周囲と調和のとれた中高層の建物を誘導します。練馬駅北口では、交通広場と一体となった土地利用を進めます。

環状7号線、目白通り（放射7号線）など幹線道路沿いでは、「都市型沿道地区」として土地利用の推進を図ります。

西武池袋線沿線の建物の密度が高い「都市型集合地区」や「都市型誘導地区」などの住宅地では、防災性を高めるため、狭い生活道路を改善し、土地の細分化を防ぎ、秩序ある開発や、日影などの影響に配慮して周囲と調和のとれた中高層の建物の誘導に取り組みます。

道路など都市基盤が整った西武池袋線の南側の住宅地では、「中層地区」として主要な道路沿いの土地の高度利用を進めながら、全体が調和のとれた、みどりの多い、良好な住環境の保全をめざします。

西武池袋線の北側の住宅地では、幹線系の道路沿いなどの「中低層地区」を中心として建物の中層化を促し、その他の地区では周囲と調和のとれた住宅の立地と、低層の住宅地としてみどりの保全、育成を図りながら、狭い生活道路の改善などを進めていきます。

## 第2地域 土地利用方針図



凡例

《住宅系土地利用》

農業・住居複合地区	一般住宅地区	都市型住宅地区
農住共存地区	戸建住宅地区	都市型集合地区
郊外型住宅地区	住環境保全地区	都市型誘導地区
	低層住宅地区	住商工共存地区
	低層集合地区	中層地区
	中低層地区	集合団地地区

《非住宅系土地利用》

商業・業務系地区	幹線沿道地区	その他
商業業務地区	都市型沿道地区	工業系地区
商業誘導地区	沿道利用地区	大規模公園等
	沿道環境地区	大規模公共施設

- 商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)
- 生活拠点・生活拠点候補
- 地域境界

\*土地利用については、全体構想 第3章 土地利用の方針 参照

### (3) 分野別まちづくりの指針

#### ア 安全・安心のまち

- ・江古田北部地区では密集住宅市街地整備促進事業を活用して地域の防災性の向上を図ります。
- ・災害時の避難路を確保する上で重要な役割を果たす生活道路の拡幅のため、狭あい道路拡幅整備助成事業を活用したまちづくりや地区計画等によるオープンスペース等の確保、建物の耐震化・不燃化などに取り組みます。
- ・桜台地区など、密集した地区の防災性を向上させる取組が求められています。こうした地区では、日常の消防活動困難区域解消などのために、一定規模以上の開発の際の敷地提供などによって、生活道路の整備を進めていきます。
- ・消防活動困難区域については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- ・防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。また、区民との協働で安全・安心な、防犯に配慮したまちづくりを進めます。

#### イ 活動的でにぎわいのあるまち

- ・骨格となる道路は、東西方向がほぼ整っています。地域東部の放射 35 号線、放射 36 号線、区画街路 1 号線および補助 172 号線の一部の整備により、道路網の拡充を図ります。これらの道路の整備にあたっては、沿道環境や地域活動の分断への配慮などについて、関係者間との協働により、事前から十分な対応をしていきます。
- ・生活道路の安全性を確保するため、住民の理解を得て、幹線道路への交通の誘導、適切な交通規制などを実施することにより、通過交通対策を講じていきます。
- ・地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進め、住民の協力を得ながら放置自転車の解消に努めます。
- ・練馬駅北口には、産業振興、区民の文化活動と相互交流の促進、地域活動の支援等目的とした区民・産業プラザ（通称名：Coconeri）が、平成 26 年 4 月にオープンしました。多くの人が交流する場としての役割が期待されています。
- ・区内観光の情報提供や区内特産品の紹介と販売等を行うなど、練馬の魅力の発信と観光振興の拠点となる観光案内機能を有する、産業・観光情報コーナーを設置します。

## ウ みどりと水のまち

- ・北を流れる石神井川をみどりと水の軸、高稲荷公園、中村かしわ公園などをみどりの拠点とし、南部の中新井川跡（暗渠）の並木道と併せて、みどりと水のネットワークを形成します。
- ・日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- ・練馬総合運動場については、運動公園として整備し、地域の防災性を向上し、より多くの区民がスポーツ等のレクリエーションを楽しめるようにします。
- ・羽沢緑地は屋敷林や雑木林などの練馬の原風景を活用した子どもの遊び場として、みどりの豊かさを実感できる場の整備を目指します。
- ・民有地の樹林地の保全や緑化に努めます。特に良好な樹林地などについては、積極的に保全します。
- ・多面的な機能を持つ貴重な都市農地や屋敷林などの民有地のみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。

## エ 環境と共生するまち

- ・石神井川は、景観重要公共施設として位置づけています。河川沿いの散策路や桜並木を適切に保全、活用するとともに、水辺に親しむ空間づくりに努めるなど、憩いとやすらぎの感じられる景観を形成します。
- ・練馬駅の南地区は、景観まちづくり地区に指定しており、公共施設が多く立地し、商業・業務施設が集積しており、景観に配慮したまちづくりを進めていきます。
- ・千川通り（補助 229 号線）沿道は、「千川通り沿道まちなみ形成区域」としてのまちなみ景観づくりをめざします。「南側にぎわい形成区域」は、商業地としての活性化やにぎわいの創出を図ります。
- ・景観重要公共施設である高稲荷公園は、石神井川の景観と一体化した起伏のある特徴を活かした景観の形成を図ります。
- ・地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- ・石神井川沿いはみどりと水の連続性を高め、風の道の形成を図ります。

## オ とともに住むまち

- ・今後この地域では、地域内の幹線道路の整備に併せ、地域の状況を踏まえたまちづくりの取組が必要です。
- ・区における商業業務地点の中心として、商業者等と地域住民が連携したまちづくりを進め、商業の活性化や地域の活性化を図っていきます。
- ・石神井川、千川通り（補助 229 号線）、中新井川跡(暗渠)の並木道や、練馬文化センター、練馬総合運動場、大学などをまちの魅力ある資源を活用し、まちづくりを住民と協働で取り組みます。
- ・江古田駅周辺には、武蔵大学、武蔵野音楽大学、日本大学芸術学部が立地し、学生が多く活気あるまちが形成されています。そうした地域の特性を活かします。



練馬文化センター



中村かしわ公園



中新井川跡（暗渠）の並木道  
（中村一丁目付近）



武蔵野音楽大学  
町かどミニコンサート  
（出典：練馬まちづくりセンター）

## (4) 地区まちづくりの推進

### ア 練馬駅周辺地区

練馬駅周辺地区では、魅力ある練馬の顔づくりを目指し、「練馬駅周辺地区街づくり構想」を平成3年に策定しています。街づくり構想に基づき、南口地区で「練馬駅南口地区地区計画（平成16年12月決定）」、北口地区で「密集住宅市街地整備促進事業（昭和61年度～平成17年度事業終了）」、「練馬駅北口地区地区計画（平成21年6月決定）」、千川通り（補助229号線）の整備などに取り組んできました。

「練馬駅南口地区地区計画」では、街並み誘導型地区計画により、個性と回遊性、界隈性のある商業空間、中高層の住宅と店舗とが共存する都市空間、災害に強く、潤いある生活空間を目指し、練馬の顔にふさわしいまちなみの形成を図っています。

「練馬駅北口地区地区計画」でも、街並み誘導型地区計画により、土地の合理的利用を促進し、商業業務機能と住居環境が調和した住商複合市街地を形成していきます。

練馬駅南地区では、魅力的で住みやすいまちにしていくため、商店会、町会および自治会の有志を中心とした「まちづくり懇談会」において、めざすまちの姿や取組について検討を重ねてきました。

平成25年には、地域にお住まいの方、営業されている方が自主的に取り組むまちのローカルルールとして「練馬駅南地区まちづくり憲章」が策定されました。

また、当地区は、練馬区景観計画で「景観まちづくり地区」に指定されており、にぎわいと楽しさのあるまちなみ景観の形成をめざします。千川通り（補助229号線）沿道は、区のシンボルロードとして、にぎわいとやすらぎのある沿道まちなみ景観の形成を推進していきます。

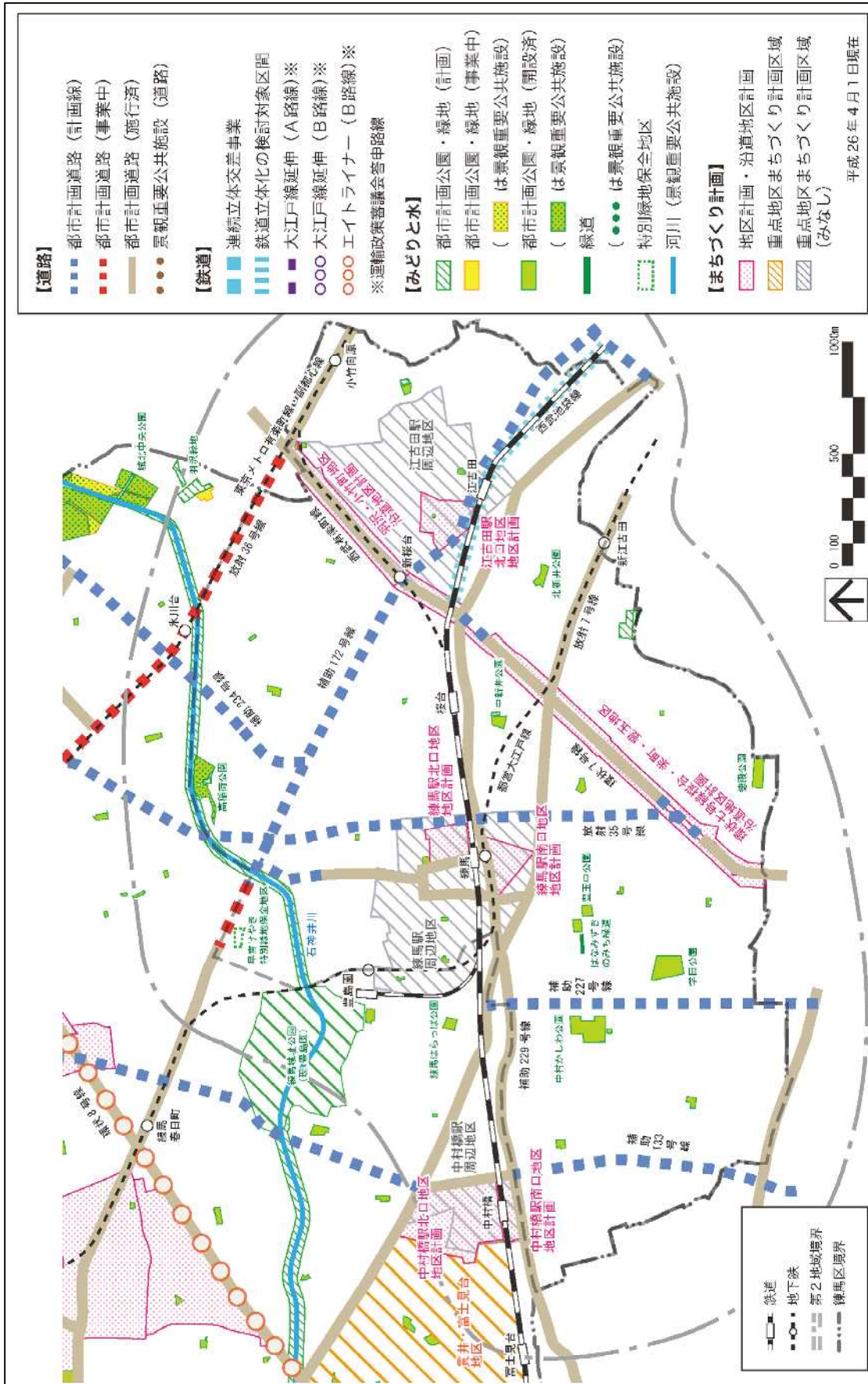
### イ 江古田駅周辺地区

江古田北部地区では、密集住宅市街地整備促進事業（平成4年度から事業中）を行い、道路・公園等の整備、老朽住宅等の建替え促進を図り、災害に強いまちづくりを進めています。

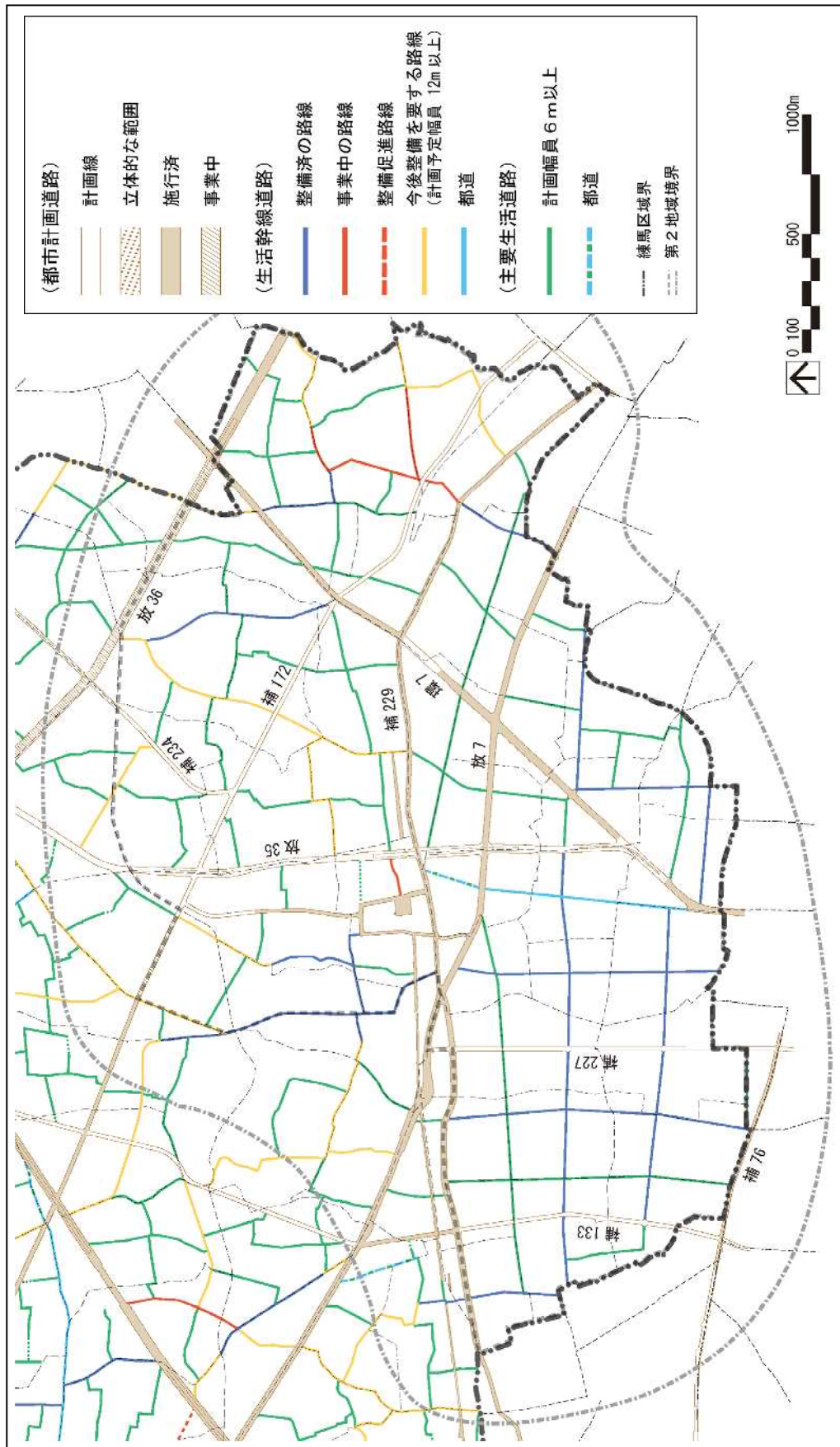
さらに、江古田駅北口地区では、「江古田駅北口地区地区計画（平成18年6月決定）」が定められており、建築物の建替え等を行う際の壁面後退によりゆとりある歩行者空間を整備し、良好なまちなみをつくります。



## 第2地域 地域まちづくり指針図



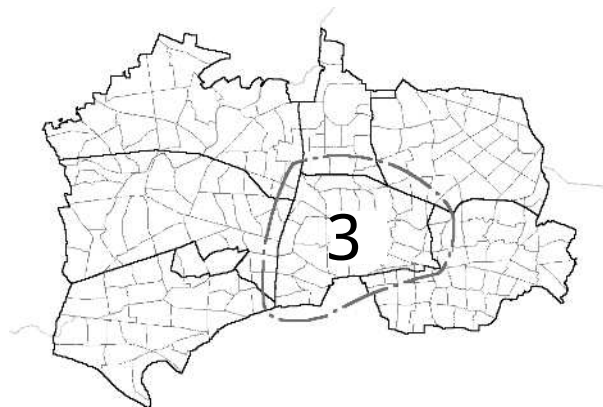
第2地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)





## 第3地域

春日町一丁目・三丁目～六丁目、  
 向山一丁目～四丁目、下石神井一丁目、  
 石神井町一丁目、高野台一丁目～四丁目、  
 高松一丁目～五丁目、豊玉北六丁目、  
 中村北一丁目～四丁目、  
 貫井一丁目～五丁目、  
 練馬一丁目・三丁目～四丁目、  
 早宮三丁目～四丁目、  
 富士見台一丁目～四丁目、  
 南田中一丁目～五丁目、  
 谷原一丁目～三丁目、田柄五丁目、  
 光が丘三丁目・七丁目



### 1 地域の現状と特性

#### (1) 地域の現状

##### ア 地域の成り立ち

###### 昔のまちの姿

- ・富士街道、豊島園通り、旧目白通りなどは古くからある道路です。
- ・地域南部の西武池袋線沿いで市街化が進み、各駅周辺に商業が発達しました。
- ・豊島園の南で城南住宅組合の住宅地ができました。

###### 戦後の緩やかな住宅地化の進展

- ・石神井川の河川改修が進み、川沿いを中心に農地の宅地化が進みました。
- ・目白通り（放射7号線）、笹目通り（補助134号線）、千川通り（補助229号線）が整備されました。
- ・市街化の進行とともに、商店街がつけられました。
- ・光が丘団地ができ、都営地下鉄大江戸線が開通し、練馬春日町駅前に再開発事業による高層ビルが建ち、まちの様相が大きく変わりました。
- ・環状8号線、補助172号線が整備され、西武池袋線が高架化され、練馬高野台駅ができました。

イ 人口・土地利用等

平成 25 年 1 月 1 日時点

	地域人口 総数	年齢3区分別人口 ( 1 )			地域 世帯 総数	平均 世帯 人員 ( 2 )	人口 密度 (人/ha) ( 3 )
		年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	高齢者人口 (65歳以上)			
第3地域 (上段:実数, 下段:割合)	90,132人 100.0%	11,356人 12.6%	60,928人 67.6%	17,848人 19.8%	44,389 世帯	2.0人	147.8
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	709,262人 100.0%	88,930人 12.5%	476,513人 67.2%	143,819人 20.3%	344,228 世帯	2.1人	147.2

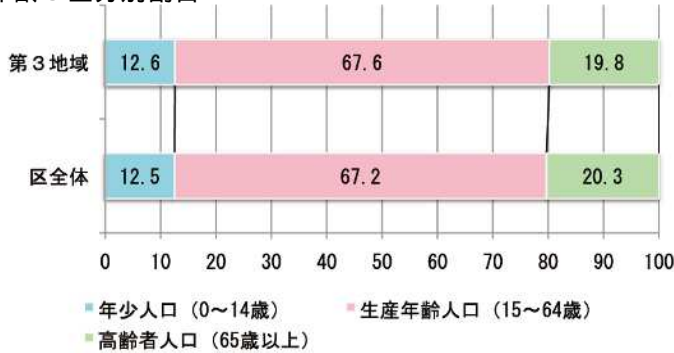
- 1 0~14歳を年少人口、15~64歳を生産年齢人口、65歳以上を高齢者人口に区分したものの。
- 2 地域人口総数を地域世帯総数で除したもので、1世帯当たりの平均人数である。
- 3 地域人口総数を地域総面積で除したものの。

平成 23 年 4 月 1 日時点 (ただし、緑被については「練馬区みどりの実態調査報告書/平成 24 年 3 月」より)

	地域 総面積	土地利用5区分別面積 ( 4 )					緑被 ( 9 )
		宅地 ( 5 )	道路等 ( 6 )	農用地等 ( 7 )	公園等 ( 8 )	その他	
第3地域 (上段:実数, 下段:割合)	609.9ha 100.0%	385.3ha 63.2%	123.4ha 20.2%	27.6ha 4.5%	30.1ha 4.9%	43.4ha 7.1%	128.5ha 21.1%
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	4,819.9ha 100.0%	3,014.8ha 62.5%	903.3ha 18.7%	253.5ha 5.3%	268.7ha 5.6%	379.6ha 7.9%	1,221.9ha 25.4%

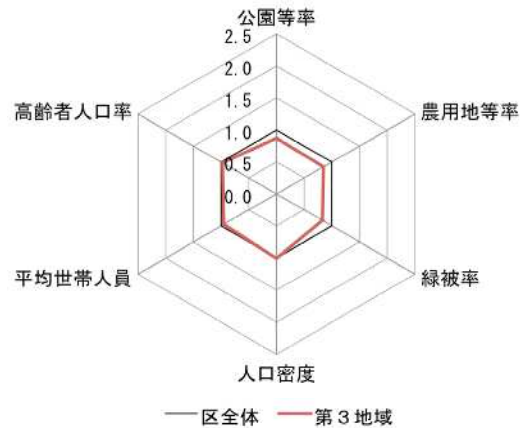
- 4 地域総面積を宅地、道路等、農用地等、公園等、その他に分けて算出したもの。割合は合計で 100%となる。
  - 5 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの。
  - 6 公道以外にも私道や通路、街路などを含めたもの。
  - 7 田畑などの農地や農林漁業施設などを含めたもの。
  - 8 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコートなどを含めたもの。
  - 9 農地、樹木や草地で覆われた部分(緑被地)の面積が区域の面積に占める割合のこと。
- 小数点以下第2位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

年齢3区分別割合

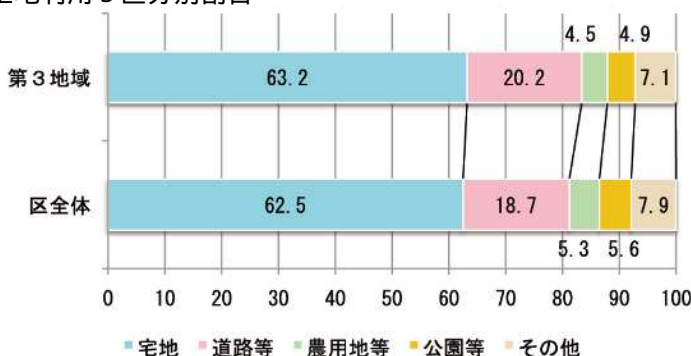


区全体との比較

(区全体の割合を1とした場合の比率)



土地利用5区分別割合



## (2) 地域の特性

### ア まちの資源等

#### 生活拠点の現状

西武池袋線、都営地下鉄大江戸線の各駅周辺では、商店街や大規模店舗の立地が見られ、生活拠点となっています。

中村橋駅の近くには、区立美術館、複数の福祉施設などがあります。また、中村橋駅周辺では、補助133号線が整備されるとともに、福祉のまちづくりの取組を進めました。

練馬高野台駅付近には、総合病院が整備され、生活拠点としての機能が増しました。

#### 住宅地の現状

鉄道各駅の周辺で、中高層の集合住宅の立地が見られます。地域は全体的に落ち着いた戸建住宅地が広がっています。地域の北部で地区計画の取組がなされています。

向山三丁目にある城南住宅組合地区などは、みどりの多い、ゆったりした住宅地となっています。

#### 鉄道やバスの現状

地域の北から東にかけて都営地下鉄大江戸線（練馬春日町駅、豊島園駅）、南部に西武池袋線（中村橋駅、富士見台駅、練馬高野台駅）、東部に西武豊島線（豊島園駅）が通っています。

バス交通は、目白通り（放射7号線）、千川通り（補助229号線）、豊島園通り、笹目通り（補助134号線）などを通る路線があります。

#### 主要な道路の現状

都市計画道路は、目白通り（放射7号線）と笹目通り（補助134号線）、千川通り（補助229号線）、補助172号線、環状8号線（補助134号線）、補助133号線（目白通り（放射7号線）～千川通り（補助229号線）間）が整備されています。補助172号線の一部区間（地域東端部）が事業中です。

環状8号線は、環境施設帯などの対策が講じられ、整備にあたっては、住民参加により、道路の植栽管理や沿道のまちづくりなどの取組が進められました。

環状8号線が整備されたことで、目白通り（放射7号線）や笹目通り（補助134号線）などとともに地域の道路の骨格ができました。

富士街道、四商通り、豊島園通りなどが主な生活幹線道路です。

#### その他交通の現状

笹目通り（補助 134 号線）は、幹線道路の沿道への配慮として沿道地区計画が策定されました。

鉄道の利便性が向上し、駅に向かう自転車利用が増え、駐車需要が増加したため、自転車駐車場の整備を行いました。

#### みどりの現状

石神井川の河川改修に伴い川沿いの緑化が進み、公園の少ない地域にうるおいを与えています。

練馬城址公園（としまえん）がありますが、都市計画公園としては未開設です。地域には小規模な公園が点在しています。

地域の北部は、憩いの森、保護樹林、生産緑地が点在し、みどりに恵まれた市街地となっています。

また、石神井町、向山、光が丘の各地域において、みどりの協定地区として緑化の取組がなされています。

#### 石神井川

地域を石神井川が東西に流れ、川沿いは散歩道として親しまれています。河川改修により、川沿いが緑化され、橋の架け替えも行われました。今後、さらに、石神井川を区民の憩いの空間にしていくため、河川空間の改善などが望まれます。

### イ まちの課題等

#### 住宅地の課題

宅地化の進行により、共同住宅や駐車場となった土地が多く、引き続き、宅地化に際しての敷地の細分化等への対策が必要です。

#### 防災面の課題

地域全体で宅地化が進んでおり、西武池袋線沿線では建物がやや密集した住宅地が形成されています。地域内は狭い生活道路が多く、北東部、南西部などにある大規模災害時の消防活動困難区域の解消が課題です。

#### 交通安全対策

幹線道路の整備に伴い、地域内の自動車交通の利便性が増します。歩行者や自転車の安全性向上のため、幹線道路への交通の誘導を促すなど、生活道路における通過交通の対策が課題です。

#### 自転車対策

駅周辺で放置自転車対策が課題となっています。放置自転車は、中村橋駅周辺をはじめとして、歩道や路地などで通行の障害となっています。

### 沿道環境の課題

笹目通り（補助134号線）、目白通り（放射7号線）では、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。環状8号線では、環境対策に応じた周辺地区のまちづくりの取組が必要です。

### みどりの課題

生産緑地や憩いの森など私有地のみどりが残っていますが、地域全体では緑被率が減少しています。そのため、今後も公園の整備等を推進する必要があります。公共のみどりと住宅地など私有地のみどりの保全と創出が課題です。



## 2 地域のまちづくりの方向性

### (1) まちの将来像

#### < 第3地域の将来像 >

中央に石神井川が流れ、南部の西武池袋線沿線では、建物の密度の高い住宅地が形成されています。

都営地下鉄大江戸線の開通後、北部の宅地化が進み、全体的にみどりの多い戸建住宅地が広がりを見せています。環状8号線の整備により、骨格となる幹線道路網が形成されました。一方、狭い生活道路が多く、震災時の避難や消防活動などに課題がある地区もあります。

そのため、防災性の向上、生活道路における安全性の向上、鉄道駅周辺の放置自転車の解消などに取り組みます。

さらにまちのうるおいのため、公園の整備、都市農地や屋敷林の景観を活かしたみどりの保全、まちの緑化を進めます。住環境を守っていくため、良好な住宅地を保全し、周辺と調和のとれた土地利用を促し、幹線道路の沿道で環境に配慮したまちづくりを進めます。

住民等と協働して、まちづくりに取り組んでいきます。

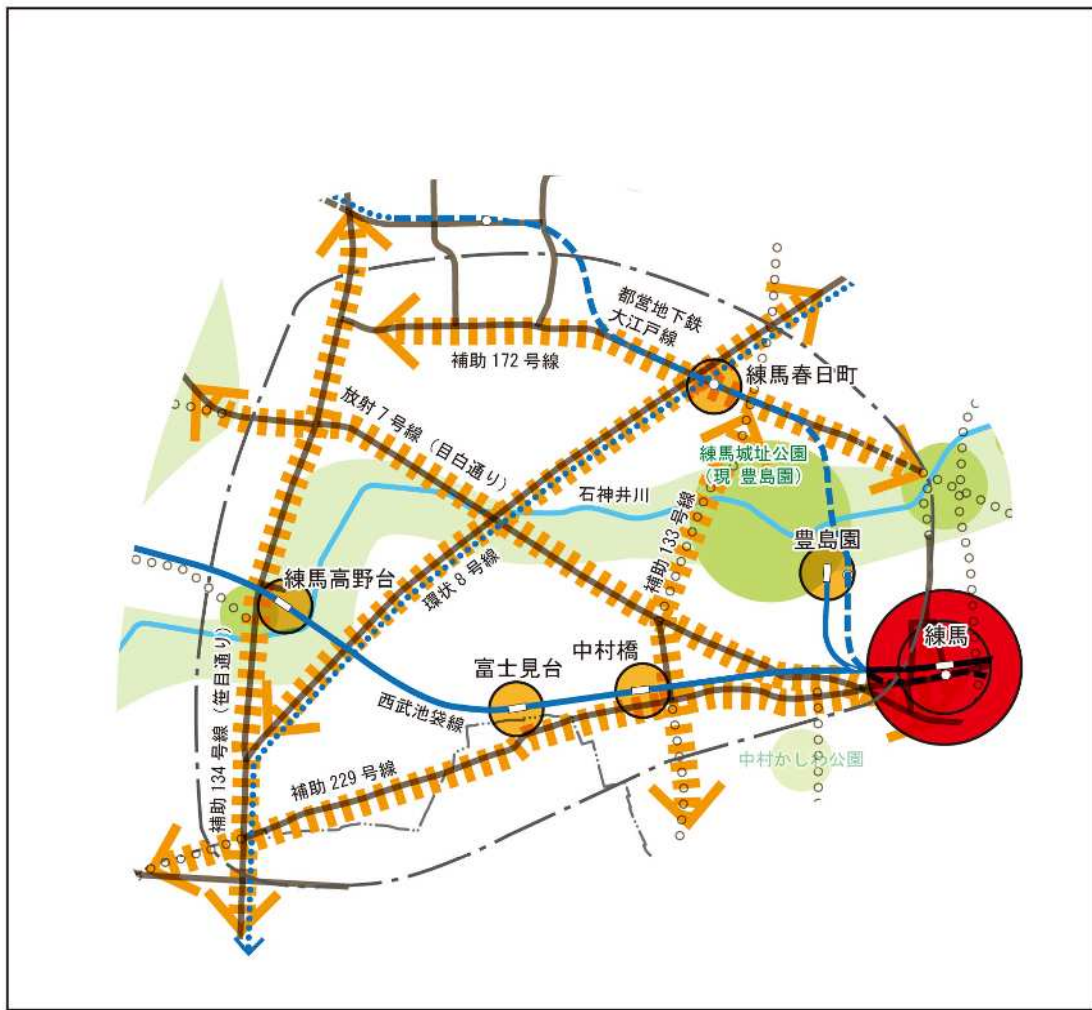


噴水のある練馬高野台駅前広場



練馬区立美術館

### 第3地域 地域構造図



- |                   |             |                 |
|-------------------|-------------|-----------------|
| 凡例                |             |                 |
| 都市生活を支えるネットワークと拠点 |             | みどりと水のネットワークと拠点 |
| — 鉄道              |             | — 区市界           |
| - - - 鉄道(地下鉄)     |             | - - - 地域境界      |
| ⋯⋯⋯ 鉄道(構想)        |             | — 河川            |
| ● 練馬の中心核          | ● 緑道        | — 緑道(道路)        |
| ● 地域拠点            | ● 緑道(道路)    | — 高速道路          |
| ● 生活拠点            | ● 緑道(道路)    |                 |
| ● 生活拠点(候補)        | ● 緑道(道路)    |                 |
| ⇄ 主要な交通軸          | ⇄ 主要な交通軸    |                 |
|                   | 都市計画道路      |                 |
|                   | — 施行済み      |                 |
|                   | - - - 事業中   |                 |
|                   | ○ ○ ○ ○ 計画線 |                 |

\* ネットワークと拠点については、全体構想 第3章 将来の都市構造 参照

## (2) 土地利用の方針

### ア 都市の核と拠点

- まちの中心である生活拠点 - 駅周辺の歩行環境の向上と活性化を促すまちづくり
- ・西武池袋線中村橋駅、富士見台駅、練馬高野台駅の周辺、西武豊島線豊島園駅の周辺、都営地下鉄大江戸線の練馬春日町駅の周辺が地域の生活拠点です。
  - ・中村橋駅周辺は、商業地として多様な商業機能の充実と高度利用を図っていきます。富士見台駅などその他の生活拠点でも、商業環境の向上を進め、地域活性化を図っていきます。

### イ 土地利用の方針

中村橋駅、富士見台駅、練馬高野台駅、豊島園駅、練馬春日町駅の各駅周辺の生活拠点では、生活の利便性を高める施設の立地を促します。

目白通り（放射7号線）、笹目通り（補助134号線）では「都市型沿道地区」「沿道利用地区」として、沿道の条件を生かした産業や中層建物の立地を進めます。

道路内で環境対策が実施された環状8号線の「沿道環境地区」では、その条件を生かしながら周囲に適合した住宅地を形成していきます。補助172号線沿いでは、周囲と調和のとれた建物の中層化を促します。

土地利用の混在した「住商工共存地区」では、周辺と調和した土地利用で、住環境の形成を図ります。

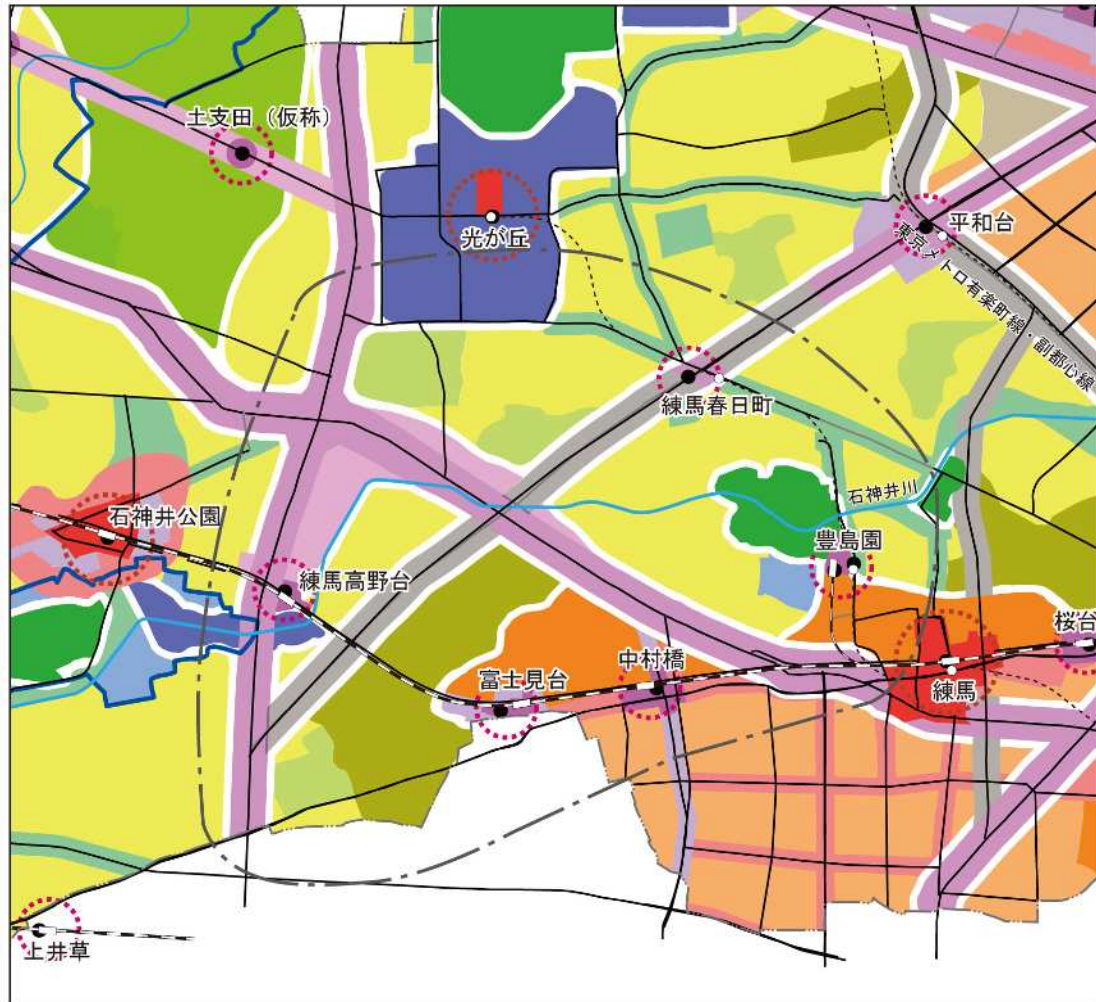
地域全体に低層の住宅地が広がっていますが、狭い道路を改善しながら、緑化を進め、秩序ある開発を促し、良好な住宅地を形成していきます。

南部の住宅地では「低層集合地区」として、周囲と調和のとれた共同住宅の立地を促し、北部の住宅地区では「低層住宅地区」として、みどりの多い戸建住宅地の保全を図っていきます。

南東部の建物密度の高い住宅地では「都市型集合地区」や「都市型誘導地区」として、緑化を進め、狭い道路を改善し、土地の細分化を防ぐなどして、防災性を高めていきます。

地域に点在する「戸建住宅地区」では、周囲と調和のとれたみどり豊かな住環境を維持します。「住環境保全地区」の城南住宅組合地区などでは、みどりを保全し、土地の細分化を防ぎ、良好な住宅地を守る努力が重要です。

### 第3地域 土地利用方針図



凡例

《住宅系土地利用》			《非住宅系土地利用》		
農業・住居複合地区	一般住宅地区	都市型住宅地区	商業・業務系地区	幹線沿道地区	その他
農住共存地区	戸建住宅地区	都市型集合地区	商業業務地区	都市型沿道地区	工業系地区
郊外型住宅地区	住環境保全地区	都市型誘導地区	商業誘導地区	沿道利用地区	大規模公園等
	低層住宅地区	住商工共存地区		沿道環境地区	大規模公共施設
	低層集合地区	中層地区			
	中低層地区	集合団地地区			

● 商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)     
 ● 生活拠点・生活拠点候補  
 - - - 地域境界

\*土地利用については、全体構想 第3章 土地利用の方針 参照

### (3) 分野別まちづくりの指針

#### ア 安全・安心のまち

- ・特定緊急輸送道路に指定されている目白通り（放射7号線）沿道では、沿道の建物の耐震化を進めます。
- ・環状8号線の整備で、消防活動困難区域は相当減少しましたが、引き続き残る消防活動困難区域については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- ・貫井・富士見台地区では、密集住宅市街地整備促進事業により、狭い道路の拡幅等に取り組みます。
- ・防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。

#### イ 活動的でにぎわいのあるまち

- ・生活道路の安全性を確保するため、幹線道路への交通の誘導、適切な交通規制などを実施することにより、通過交通対策を講じていきます。
- ・地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進め、住民の協力を得ながら放置自転車の解消に努めます。

#### ウ みどりと水のまち

- ・地域の中央を流れる石神井川をみどりと水の軸、としまえんや長光寺橋公園をみどりの拠点としてみどりと水のネットワークを形成します。
- ・まちづくり事業とも連携し、日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- ・新しいみどりの拠点として、練馬城址公園（としまえん）の整備について、東京都へ要請していきます。防災拠点機能を備えた公園として、区民が憩えるとともに、さまざまな人々が集えるにぎわいの場づくりを東京都に働きかけていきます。
- ・民有地の樹林地の保全や緑化に努めます。特に良好な樹林地などについては、積極的に保全します。
- ・多面的な機能を持つ貴重な都市農地や屋敷林などの民有地のみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。
- ・都市の貴重な農地等を保全するために、農の風景育成地区制度等を積極的に活用していきます。

## エ 環境と共生するまち

- ・石神井川は、一部緩傾斜護岸の整備が実施されているなど、区民の憩いの場として親しまれ、区の景観を構成する重要な骨格として、景観重要公共施設に指定しています。自然や歴史文化の資源を活かした都市の魅力づくりを進めます。
- ・笹目通り（補助134号線）、目白通り（放射7号線）、環状8号線は、道路と沿道とが一体となった空間としての質的向上を図ることが大切です。また、都市的な眺めの続く、秩序と連続性の感じられる軸として美しい道路景観を形成します。
- ・まちの中心である豊島園通りで、区民が花育ての輪を広げる「春日町話し花咲くまちなみ協定（春日町三丁目豊島園通り周辺）」に取り組んでいます。こうした地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- ・石神井川沿いは、みどりと水の連続性を高め、風の道の形成を図ります。
- ・交通量が多い笹目通り（補助134号線）では、沿道地区計画などの活用により、自動車騒音や排気ガスなどの影響に配慮したまちづくりを進めます。

## オ ともに住むまち

- ・地区計画が定められた地区や城南住宅組合地区などの良好な住宅地では、計画的な住環境の保全に努めます。城南住宅は、大正時代に開発された歴史ある住宅地です。住民が「城南住宅すまいとみどりの指針」に基づき、まちなみ形成について定めています。
- ・秩序ある開発の誘導、住宅地のみどりの保全や創出などで、現在のみどりの多い良好な住宅地を維持していきます。
- ・石神井川、中村かしわ公園等の区立公園、中村橋駅近くの区立美術館などまちの魅力ある資源を活用し、まちづくりを住民と協働で取り組みます。



農のある風景（高松地区）



城南住宅

## (4) 地区まちづくりの推進

### ア 中村橋駅周辺地区

中村橋駅周辺地区では、区内で唯一のバリアフリー整備のモデル地区に選定され、「中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想（平成16年6月策定）」に基づき、バリアフリー化の整備が完了しています。また、「中村橋駅南口地区地区計画（平成17年1月決定）」および「中村橋駅北口地区地区計画（平成25年3月決定）」の2つの地区計画により、まちづくりが進められています。

「中村橋駅南口地区地区計画」では、駅前広場の整備を中心に防災性の向上と、歩行者の安全に配慮した安心して歩ける緑豊かなまちを目指し、健全な都市環境の形成・保全を図っています。

「中村橋駅北口地区地区計画」では、賑わいの創出や、魅力ある商業・サービス機能の集積を促進することにより、静穏で緑豊かな住環境の保全と、生活拠点としてふさわしい活力ある市街地を形成します。

### イ 練馬高野台駅周辺地区

練馬高野台駅と幹線道路に接し、土地利用転換が見込まれるため、地区計画（平成22年7月決定）により、必要な地区施設の整備を図り、活気ある商業地区の形成に取り組んでいます。

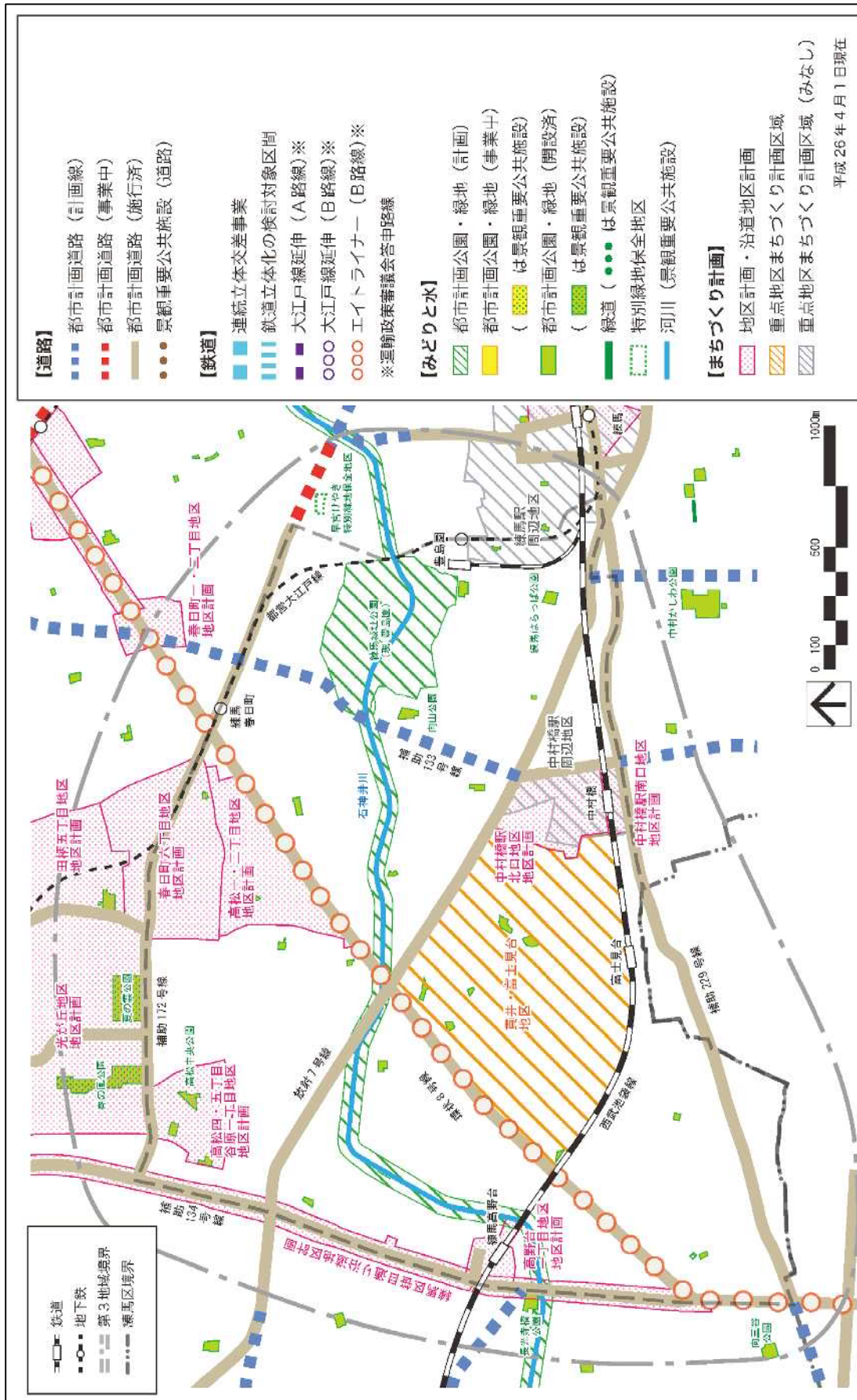
### ウ 貫井・富士見台地区

公園や緑が少ないことや災害時の建物倒壊や延焼拡大等の課題を解消し、災害に強く、安全・安心で住み良いまちを実現するため、「貫井・富士見台地区まちづくり計画」（平成23年2月決定）に基づき、密集住宅市街地整備促進事業（平成23年度から事業中）を中心としたまちづくりを進めています。

### エ 高松四・五丁目谷原一丁目地区

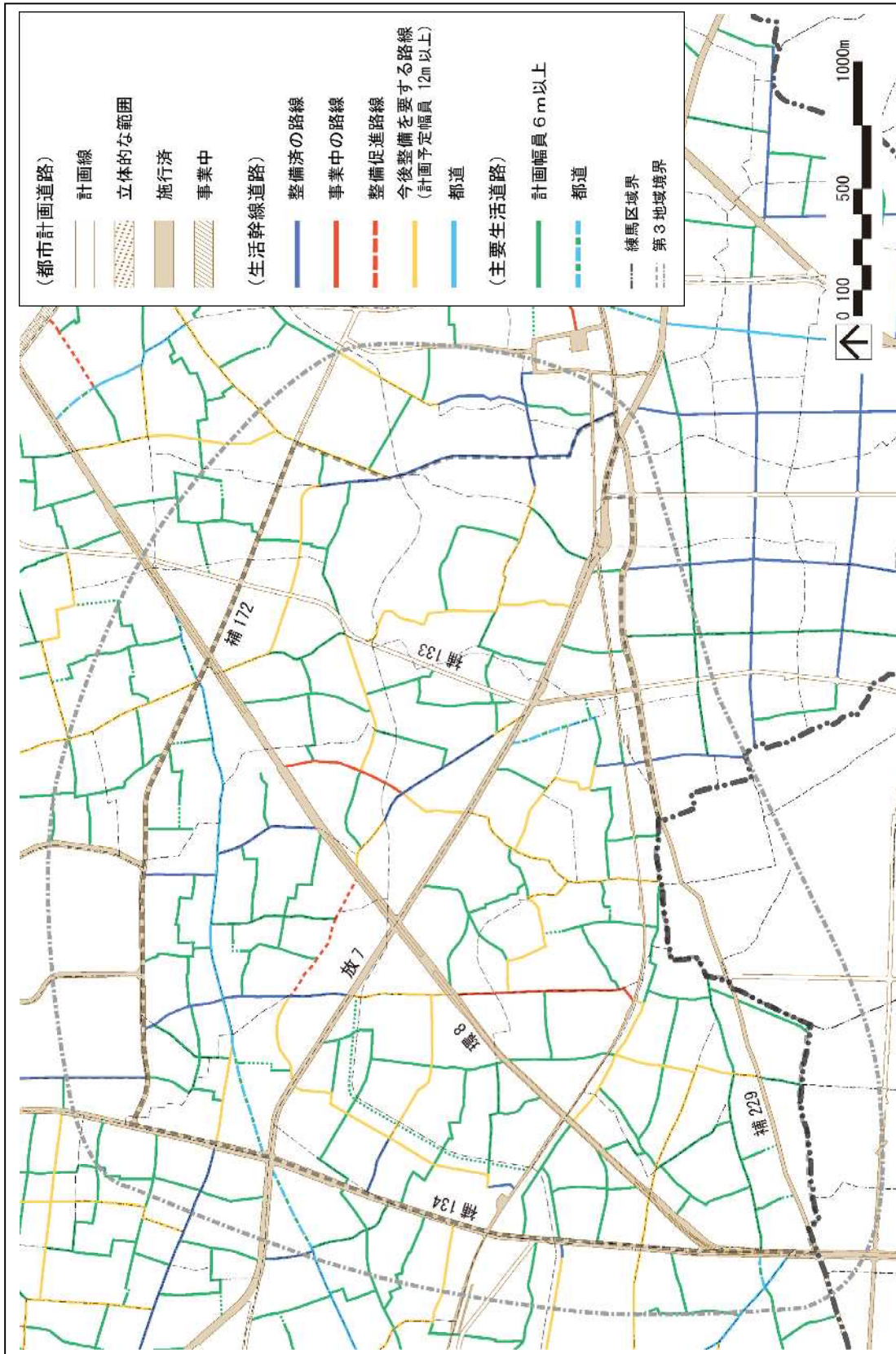
高松四・五丁目谷原一丁目地区では、土地区画整理事業で整備されるまちの維持・保全が図れるように地区計画（平成元年10月決定）により、みどり豊かで潤いのある中低層住宅地の形成に取り組んでいます。

### 第3地域 地域まちづくり指針図





第3地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)







## 第4地域

旭町一丁目～三丁目、  
春日町三丁目～六丁目、  
高松四丁目～六丁目、  
田柄二丁目～五丁目、  
光が丘一丁目～七丁目、  
谷原一丁目・三丁目、  
土支田一丁目



### 1 地域の現状と特性

#### (1) 地域の現状

##### ア 地域の成り立ち

###### 昔のまちの姿

- ・東武東上線成増駅に近い北部の旭町は、戦前に市街地整備により住宅地が形成されました。
- ・旧川越街道が拡幅され、現在の川越街道（放射8号線）が整備されました。

###### 戦後の市街化

- ・田柄川は、河川改修により田柄川緑道に姿を変え、周囲の宅地化が進みました。
- ・白子川の河川改修が進み、川沿いに宅地化が進行しました。
- ・昭和39年（1949年）の東京オリンピックの頃に笹目通り（補助134号線）が整備され、沿道を中心に市街化が進みました。
- ・米軍住宅であったグラントハイツが返還され、その跡地に光が丘団地、光が丘公園等が整備されました。

イ 人口・土地利用等

平成 25 年 1 月 1 日時点

	地域人口 総数	年齢3区分別人口 ( 1 )			地域 世帯 総数	平均 世帯 人員 ( 2 )	人口 密度 (人/ha) ( 3 )
		年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	高齢者人口 (65歳以上)			
第4地域 (上段:実数, 下段:割合)	48,340人 100.0%	5,705人 11.8%	32,173人 66.6%	10,462人 21.6%	21,706 世帯	2.2人	164.8
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	709,262人 100.0%	88,930人 12.5%	476,513人 67.2%	143,819人 20.3%	344,228 世帯	2.1人	147.2

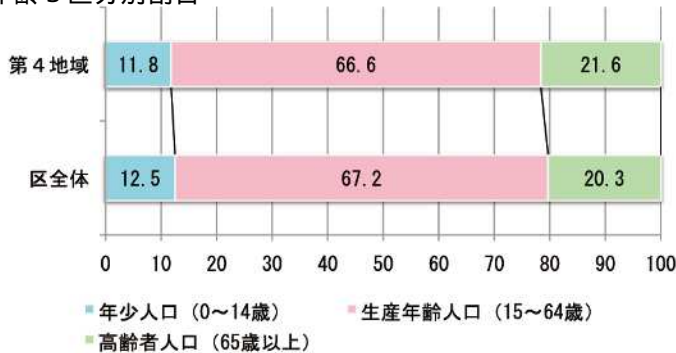
- 1 0~14歳を年少人口、15~64歳を生産年齢人口、65歳以上を高齢者人口に区分したものの。
- 2 地域人口総数を地域世帯総数で除したもので、1世帯当たりの平均人数である。
- 3 地域人口総数を地域総面積で除したものの。

平成 23 年 4 月 1 日時点 (ただし、緑被については「練馬区みどりの実態調査報告書/平成 24 年 3 月」より)

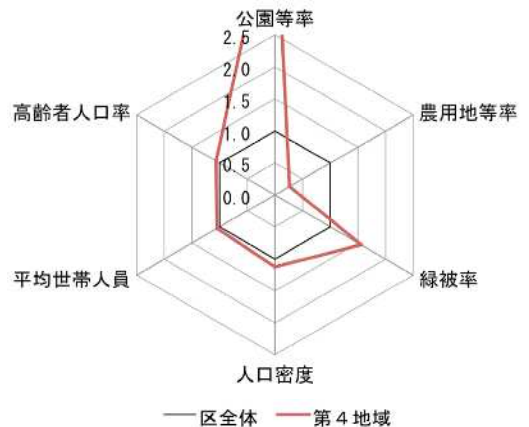
	地域 総面積	土地利用5区分別面積 ( 4 )					緑被 ( 9 )
		宅地 ( 5 )	道路等 ( 6 )	農用地等 ( 7 )	公園等 ( 8 )	その他	
第4地域 (上段:実数, 下段:割合)	293.3ha 100.0%	144.1ha 49.1%	49.1ha 16.7%	4.1ha 1.4%	78.1ha 26.6%	17.9ha 6.1%	116.3ha 39.7%
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	4,819.9ha 100.0%	3,014.8ha 62.5%	903.3ha 18.7%	253.5ha 5.3%	268.7ha 5.6%	379.6ha 7.9%	1,221.9ha 25.4%

- 4 地域総面積を宅地、道路等、農用地等、公園等、その他に分けて算出したもの。割合は合計で 100%となる。
- 5 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの。
- 6 公道以外にも私道や通路、街路などを含めたもの。
- 7 田畑などの農地や農林漁業施設などを含めたもの。
- 8 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコートなどを含めたもの。
- 9 農地、樹木や草地で覆われた部分(緑被地)の面積が区域の面積に占める割合のこと。  
小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

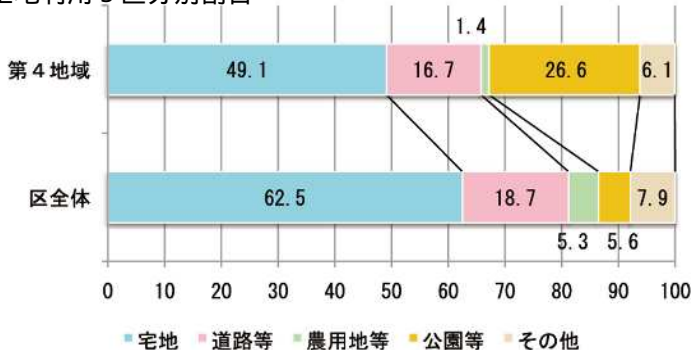
年齢3区分別割合



区全体との比較  
(区全体の割合を1とした場合の比率)



土地利用5区分別割合



## (2) 地域の特性

### ア まちの資源等

#### 地域拠点の現状

光が丘駅周辺には、区民事務所や区民ホール、体育館、図書館、警察署、消防署、清掃工場などの公共施設とともに、郵便局、総合病院があります。大団地の中にあり、人々が集まる駅であることを生かした商業・業務施設、大規模店舗などが集まっており、地域拠点としての役割を果たしています。

光が丘地区は、公園や団地内の木々、街路樹が成長し、みどり豊かな住環境となり、コミュニティ施設にも恵まれています。

#### 住宅地の現状

光が丘地区では、地域拠点として、公園のほか、さまざまな施設が計画的に配置され、住民による施設を活用した活動が行われています。また、光が丘地区は、平成23年に「一団地の住宅施設」から、良好な住環境の維持、保全と公共施設等の適切な機能更新を図るため「地区計画」へ移行しました。

周辺地域では、北部の旭町二丁目・三丁目では昭和初期に旧法による土地区画整理事業が行われています。南東部（田柄、春日町）の地区で、地区計画の取組が進められています。

一部に生産緑地が残された、みどりの多い、ゆったりした低層主体の住宅地が広がっています。

#### 鉄道やバスの現状

都営地下鉄大江戸線が開通し、光が丘駅、練馬春日町駅ができて、都心方面への便がよくなりました。鉄道の便がよくなったことにより、駅利用が増え、団地内や周辺からの自転車利用が増えました。

都営地下鉄大江戸線の光が丘駅をターミナル駅として、バス交通は、成増駅などに通じる路線があります。また、光が丘駅から保谷駅南口を結ぶみどりバス保谷ルート、光が丘駅から東武練馬駅を結ぶみどりバス北町ルートがあります。練馬光が丘病院から光が丘駅、練馬春日町駅東、練馬駅、氷川台駅を經由し、東武練馬駅入口を結ぶみどりバス氷川台ルートは、再編して運行します。

北部は東京メトロ有楽町線の地下鉄成増駅や地下鉄赤塚駅があり、南東部には都営地下鉄大江戸線練馬春日町駅があります。

#### 主要な道路の現状

光が丘地区内外の都市計画道路はすべて整備されています。笹目通り（補助 134 号線）、補助 172 号線、補助 230 号線、補助 301 号線、補助 302 号線が、地域の外周道路および主要な道路となっています。

#### みどりの現状

光が丘公園は広域的に利用される都立の総合公園で、スポーツ施設もあり、地域の拠点となっています。街路樹が整備されている道路もあり、みどりの多い地域です。光が丘団地内にも、春の風公園、夏の雲公園、秋の陽公園、四季の香公園などの公園が計画的に配置され、みどり豊かな地域をつくりだしています。また、光が丘、旭町の各地区において、みどりの協定地区として、緑化の取組がなされています。地域の北部の都県境には白子川が流れています。

光が丘地区の周辺では、生産緑地や屋敷林などがみられます。

### イ まちの課題等

#### 地域拠点とその周辺

光が丘団地は計画的につくられたまちで、生活の利便性も高い地区ですが、今後居住者の高齢化が進むことが予想されます。施設のバリアフリー化や利用転換等を検討していく必要があります。

周辺地区は、生活幹線道路の整備が比較的進みましたが、道路や公園などに未整備な面があり、今後のまちづくりの課題となっています。

#### 防災面の課題

光が丘公園があり、周囲の建物の耐火化が進んでいる光が丘地区は中高層建築物が集積する地区として、他の地域とは異なる防災体制の確立が課題です。

#### 交通安全対策

団地周辺地区では、時間別通行規制が実施されている路線がありますが、生活道路への通過交通対策が課題です。また、自転車交通が多く、歩行者道などで、歩行者の安全性への配慮が必要です。

#### 自転車対策

光が丘駅は、自転車利用者が多く、放置自転車が問題となっていました。現在は大幅に減少しましたが、今後も恒久施設の整備が必要です。

#### 沿道環境の課題

笹目通り（補助 134 号線）は、自動車の交通量が多く、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。

### みどりの課題

みどりに恵まれている地域ですが、地域北部（旭町）では緑被率が低い状況にあります。南東部（田柄、春日町）では、開発などに伴うみどりの減少が心配されます。また、光が丘以外では公園も不足していることから、今後も公園の整備等を推進する必要があります。公共のみどりだけでなく、民有地も併せたみどりの保全と創出が課題です。



## 2 地域のまちづくりの方向性

### (1) まちの将来像

#### < 第4地域の将来像 >

計画的に整備された光が丘団地では、都営地下鉄大江戸線の駅があり、駅周辺の商業施設の集積、公共施設のサービス、公園、道路や歩行者道の整備など、恵まれた条件のもとで、中高層の住宅地が形成されています。周辺地区には、みどりの多い低層住宅地が広がっています。

住宅地としての良好な住環境を守り、より快適な地域としていくため、これからのまちづくりにおいて、コミュニティによる取組が地域の重要な課題です。

光が丘団地では公共施設等について社会状況の変化を踏まえた適切な機能更新を図るとともに、良好な住環境の維持や防災等に取り組んでいきます。団地周辺地区では周辺と調和のとれた土地利用の形成、交通の安全性の確保、幹線道路の沿道環境の確保に配慮します。さらに、公園の整備、みどりの保全や活用、まちの緑化などを進めます。

住民等と協働して、まちづくりに取り組んでいきます。

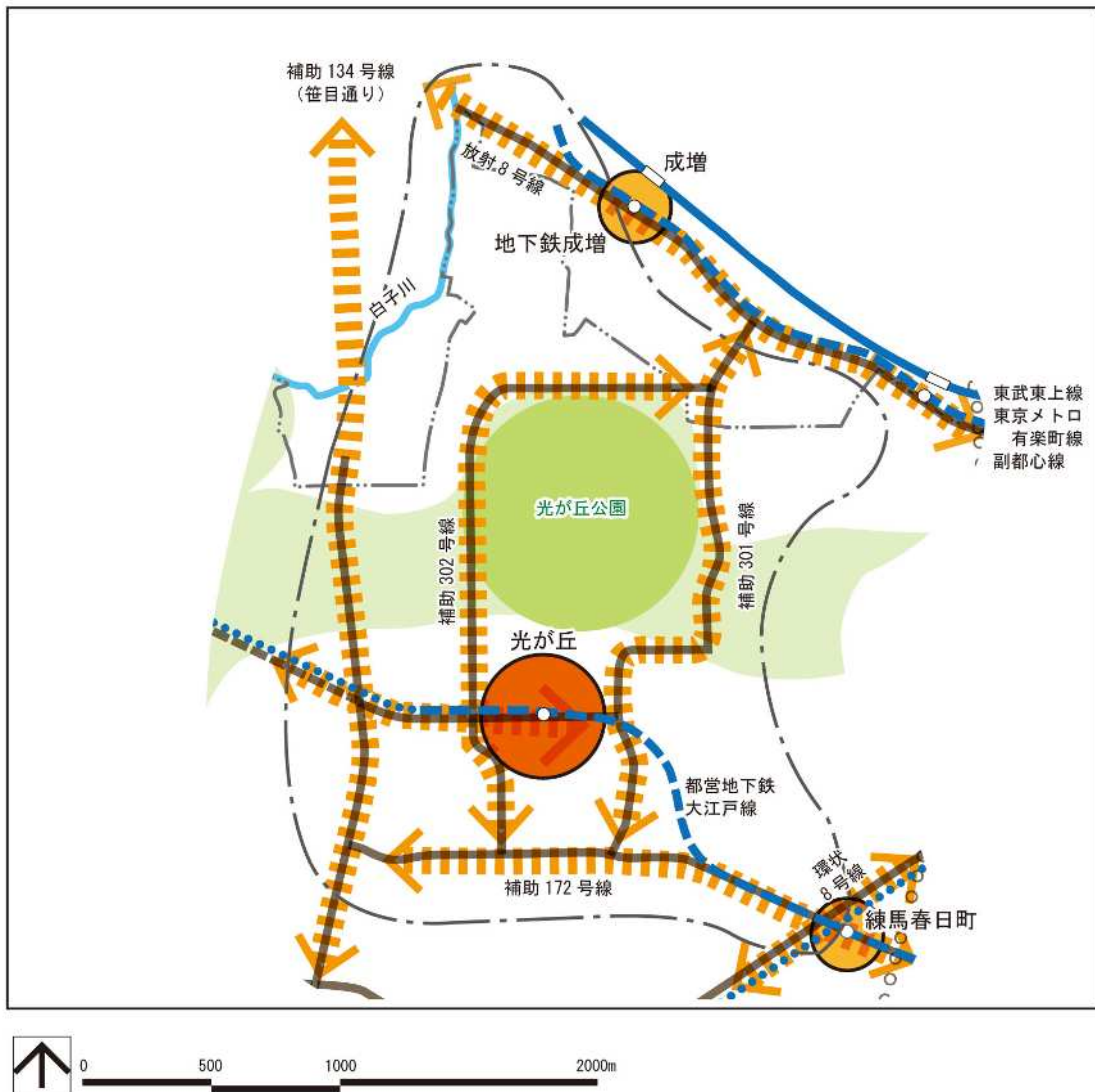


光が丘団地



光が丘公園

## 第4地域 地域構造図



- 凡例
- |                   |                 |            |
|-------------------|-----------------|------------|
| 都市生活を支えるネットワークと拠点 | みどりと水のネットワークと拠点 | 区市界        |
| — 鉄道              | — みどりと水の軸       | - - - 地域境界 |
| - - - 鉄道 (地下鉄)    | ● みどりの拠点        | — 河川       |
| ●●●● 鉄道 (構想)      | 都市計画道路          | — 緑道       |
| ● 練馬の中心核          | — 施行済み          | — 緑道 (道路)  |
| ● 地域拠点            | - - - 事業中       | — 高速道路     |
| ● 生活拠点            | ○ ○ ○ ○ 計画線     |            |
| ● 生活拠点 (候補)       |                 |            |
| ⇄ 主要な交通軸          |                 |            |

\* ネットワークと拠点については、全体構想 第3章 将来の都市構造 参照

## (2) 土地利用の方針

### ア 都市の核と拠点

まちの中心である地域拠点など - 駅周辺の安全なまちづくり

- ・ 公共施設や商業施設などの集まる都営地下鉄大江戸線の光が丘駅の周辺は地域拠点であり、練馬春日町駅、地下鉄成増駅、地下鉄赤塚駅の周辺が地域の生活拠点です。

### イ 土地利用の方針

光が丘駅の周囲は、商業施設や公共施設が集積し、地域拠点が形成されています。北部は成増駅、地下鉄成増駅の駅勢圏となっています。生活拠点である地下鉄成増駅近くでは、周辺と調和した土地利用のもとで、住環境等の形成を図ります。

幹線系道路では、笹目通り（補助 134 号線）は「都市型沿道地区」として沿道立地型の土地利用の推進を図り、その他補助 172 号線や豊島園通りなどの沿道では「中低層地区」として周囲と調和のとれた建物の中層化を促します。

中高層の団地が集合する「集合団地地区」は、大小の公園に恵まれ、一定水準の防災性や公共サービス、バリアフリーが実現しています。今後もこの環境の保全をめざします。

光が丘地区の周辺はみどりの多い低層住宅地が広がっており、今後とも緑化への取組を進めます。南東部の「低層住宅地区」では、地区計画等で良好な低層住宅地を形成し、「中低層地区」では整った道路条件のもとで中低層の調和のとれた住宅地を保全し、北西部の「低層住宅地区」では、狭い道路を改善し、みどりを守りながら、低層の住宅地としての住環境を守っていきます。

北部の小規模工場が混在している「住商工共存地区」では、工場と住宅の調和のとれた土地利用を図ります。

## 第4地域 土地利用方針図



凡例

《住宅系土地利用》

農業・住居複合地区	一般住宅地区	都市型住宅地区
農住共存地区	戸建住宅地区	都市型集合地区
郊外型住宅地区	住環境保全地区	都市型誘導地区
	低層住宅地区	住商工共存地区
	低層集合地区	中層地区
	中低層地区	集合団地地区

《非住宅系土地利用》

商業・業務系地区	幹線沿道地区	その他
商業業務地区	都市型沿道地区	工業系地区
商業誘導地区	沿道利用地区	大規模公園等
	沿道環境地区	大規模公共施設

● 商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)
 ● 生活拠点・生活拠点候補
  地域境界

\*土地利用については、全体構想 第3章 土地利用の方針 参照

### (3) 分野別まちづくりの指針

#### ア 安全・安心のまち

- ・都立光が丘公園があり、中高層団地からなる光が丘地区は、災害時の危険性が低くなっています。その一方で、中高層建築物が多い地区ならではの地区の特性に応じた防災の取組が必要です。光が丘地区の周辺地区では、ゆとりある住宅地の形成により防災性の向上を図ります。
- ・特定緊急輸送道路に指定されている笹目通り（補助 134 号線）では、沿道の建物の耐震化を進めます。
- ・地域内にある消防活動困難区域については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- ・防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。

#### イ 活動的でにぎわいのあるまち

- ・笹目通り（補助 134 号線）、補助 172 号線、光が丘地区の開発で整備された道路、豊島園通りなどが主要な軸です。
- ・地域内の幹線系道路は整備されているので、今後はバリアフリーの向上など、より快適な環境づくりを進めていきます。
- ・生活道路の安全性を確保するため、幹線道路への交通の誘導、適切な交通規制などを実施することにより、通過交通対策を講じていきます。
- ・地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進めるとともに、自転車走行レーン等の設置により、歩行者と自転車の双方の安全確保を図ります。

## ウ みどりと水のまち

- ・光が丘公園はみどりと水のネットワークのみどりの拠点です。団地内の公園などと併せて、住民等の協力によりみどりの多い環境を活用していきます。
- ・光が丘内にある区立公園の春の風公園、夏の雲公園、秋の陽公園、四季の香公園は、区民に親しまれている公園です。それぞれの個性を今後も継承し、みどり豊かな公園として維持管理します。
- ・光が丘地区の周辺地区では、日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- ・多面的な機能を持つ貴重な都市農地や屋敷林などの民有地のみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。

## エ 環境と共生するまち

- ・光が丘外周道路は、団地内のシンボルであり、街路樹が豊かな心地よい道路として景観重要公共施設に指定しています。歩行者が心地よく歩くことができる道路として、桜並木など街路樹と歩道を維持管理していきます。
- ・光が丘公園は、光が丘団地の北側に位置し、自然・文化、レクリエーションの拠点となっている公園です。光が丘公園内の区立公園（春の風公園、夏の雲公園、秋の陽公園、四季の香公園）とともに景観重要公共施設に指定しています。それぞれの個性を活かしながら、区民に親しまれるみどり豊かな公園としていきます。
- ・地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- ・地域冷暖房施設のエネルギーの効率を向上させるため、東京熱供給株式会社が、光が丘地区で施設を更新中です。
- ・中高層住宅が集積する特性を踏まえ、建替え等に合わせて効率的な設備などで低炭素まちづくりを検討します。
- ・交通量が多い笹目通り（補助 134 号線）沿道では、建築物の適正な誘導配置と緩衝空地と同等の機能を有する屋外利用地により、後背地への道路交通騒音を防止する取組を進めていきます。

## オ ともに住むまち

- ・ 光が丘団地周辺の地区では、みどりの多い良好な住宅地を維持していくことが重要です。
- ・ 光が丘団地の南東側の田柄地区、春日町地区では、地区計画で定められたルールに従い、まちなみを整え、道路や公園などを確保し、良好な市街地を形成します。
- ・ 光が丘地区では、中高層の団地が集積する地区の特徴を生かした住民参加によるまちづくりを進めます。住民等と行政の連携により、公園や公共施設の適切な運営、活用などを通じて、より豊かなコミュニティづくりに向けて取り組んでいきます。



光が丘団地



初夏の秋の陽公園

## (4) 地区まちづくりの推進

### ア 光が丘地区

光が丘地区では、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進していくため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画（平成 23 年 8 月決定）を決定しました。

公共施設等の適切な機能更新を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点としてふさわしい市街地の形成に取り組んでいます。

### イ 田柄五丁目地区

地区計画（昭和 63 年 3 月決定）により、みどり豊かな潤いのあるまち並みの形成に取り組んでいます。

### ウ 春日町六丁目地区

練馬春日町駅と幹線道路に接し、急激な都市化に対応するため、地区計画（平成 4 年 3 月決定）により、地区内の残っている貴重な屋敷林の保全や都市農地の活用を図りながら良好な市街地の形成に取り組んでいます。

### エ 笹目通り沿道地区

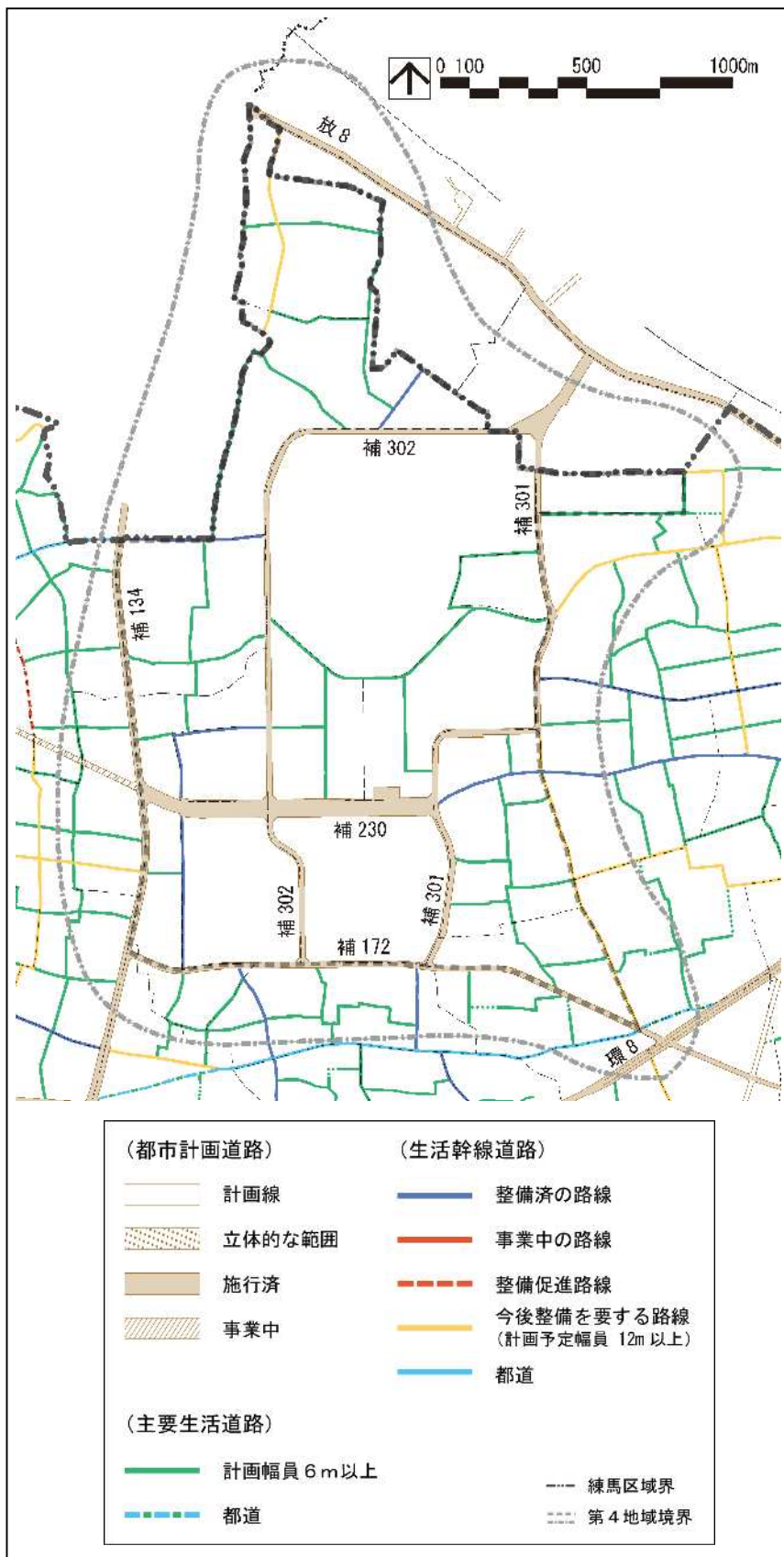
沿道地区計画（平成 15 年 11 月決定）により、後背地との共存を図りながら、建築物の防音構造化とともに、幹線道路沿道にふさわしい沿道型商業・業務地として土地利用を誘導しています。



### 第4地域 地域まちづくり指針図



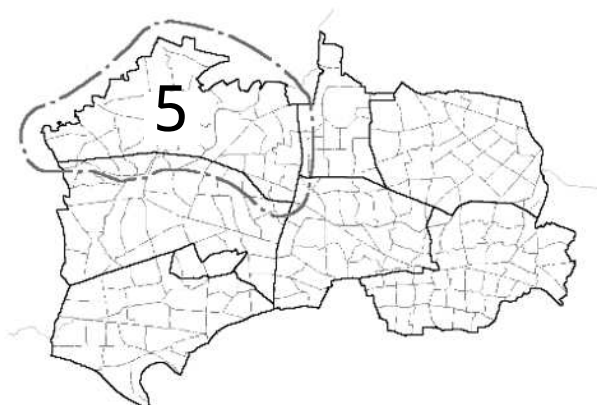
第4地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)





## 第5地域

旭町一丁目、  
 大泉町一丁目～六丁目、  
 大泉学園町一丁目～九丁目、  
 高野台四丁目～五丁目、  
 高松五丁目～六丁目、  
 土支田一丁目～四丁目、  
 西大泉一丁目～六丁目、西大泉町、  
 東大泉二丁目～四丁目、  
 三原台一丁目～三丁目、  
 谷原一丁目～六丁目、  
 光が丘六丁目～七丁目



### 1 地域の現状と特性

#### (1) 地域の現状

##### ア 地域の成り立ち

###### 昔のまちの姿

- ・白子川が流れ、流域は地形の変化に富み、崖線のみどりがところどころに残る地域です。
- ・田柄用水がつくられ、飲み水や田畑に利用されました。
- ・長久保道、土支田通りは古くからの交通の軸でした。
- ・地域の北部の大泉学園町が市街地として住宅地の形が整えられ、風致地区が指定されました。

###### 戦後の緩やかな住宅地化の進展

- ・白子川の河川改修が進み、川沿いに宅地化が進みました。
- ・目白通り（放射7号線）、笹目通り（補助134号線）が整備され、関越自動車道が開通しました。
- ・樹林地を保全するため、清水山憩いの森を憩いの森の第一号に指定し、その後も稲荷山、もみじ山、越後山などを指定しました。
- ・武蔵野の原風景である農地、屋敷林、社寺林などが今も残っている地域です。

イ 人口・土地利用等

平成 25 年 1 月 1 日時点

	地域人口 総数	年齢3区分別人口 ( 1 )			地域 世帯 総数	平均 世帯 人員 ( 2 )	人口 密度 (人/ha) ( 3 )
		年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	高齢者人口 (65歳以上)			
第5地域 (上段:実数, 下段:割合)	100,615人 100.0%	15,291人 15.2%	62,113人 61.7%	23,211人 23.1%	42,508 世帯	2.4人	109.3
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	709,262人 100.0%	88,930人 12.5%	476,513人 67.2%	143,819人 20.3%	344,228 世帯	2.1人	147.2

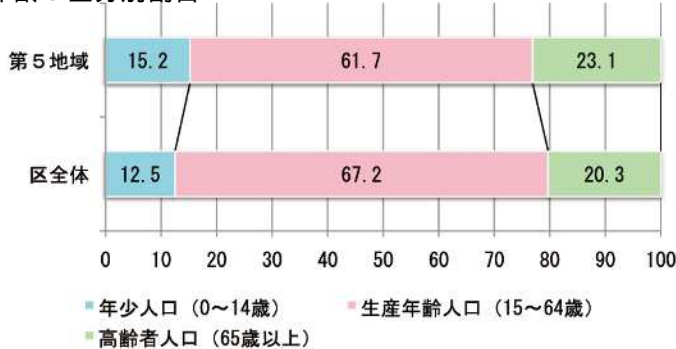
- 1 0~14歳を年少人口、15~64歳を生産年齢人口、65歳以上を高齢者人口に区分したものの。
- 2 地域人口総数を地域世帯総数で除したもので、1世帯当たりの平均人数である。
- 3 地域人口総数を地域総面積で除したものの。

平成 23 年 4 月 1 日時点 (ただし、緑被については「練馬区みどりの実態調査報告書/平成 24 年 3 月」より)

	地域 総面積	土地利用5区分別面積 ( 4 )					緑被 ( 9 )
		宅地 ( 5 )	道路等 ( 6 )	農用地等 ( 7 )	公園等 ( 8 )	その他	
第5地域 (上段:実数, 下段:割合)	920.5ha 100.0%	522.3ha 56.7%	174.7ha 19.0%	102.2ha 11.1%	44.1ha 4.8%	77.1ha 8.4%	273.7ha 29.7%
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	4,819.9ha 100.0%	3,014.8ha 62.5%	903.3ha 18.7%	253.5ha 5.3%	268.7ha 5.6%	379.6ha 7.9%	1,221.9ha 25.4%

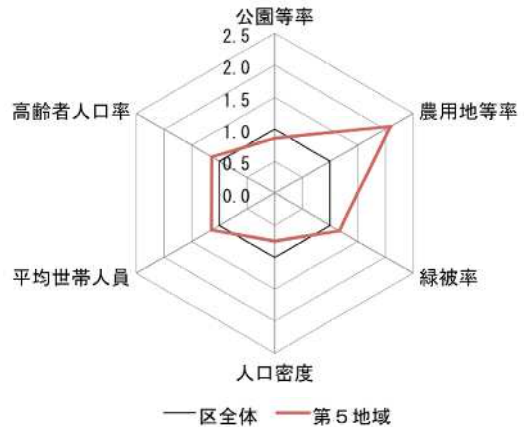
- 4 地域総面積を宅地、道路等、農用地等、公園等、その他に分けて算出したもの。割合は合計で 100%となる。
- 5 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの。
- 6 公道以外にも私道や通路、街路などを含めたもの。
- 7 田畑などの農地や農林漁業施設などを含めたもの。
- 8 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコートなどを含めたもの。
- 9 農地、樹木や草地で覆われた部分(緑被地)の面積が区域の面積に占める割合のこと。  
小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

年齢3区分別割合

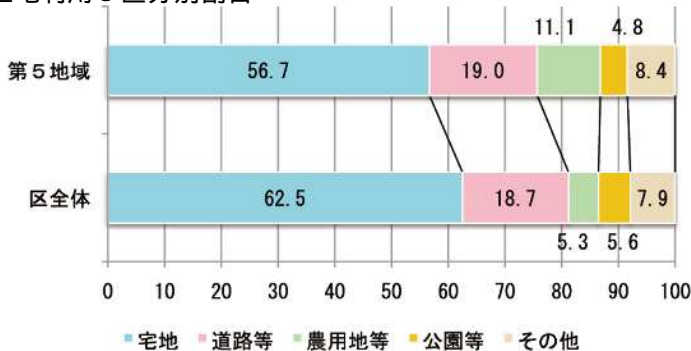


区全体との比較

(区全体の割合を1とした場合の比率)



土地利用5区分別割合



## (2) 地域の特性

### ア まちの資源等

#### 住宅地の現状

地域の北部の風致地区では一部に土地の細分化の進行が見られますが、みどりの多い住宅地となっています。大泉学園町地区は、旧法の耕地整理で整備され、落ち着いた戸建住宅地が広がっています。

#### 鉄道やバスの現状

この地域には鉄道がないため、バスが公共交通の役割を担っています。

バス交通は、土支田通り、大泉学園通り（補助 135 号線）、目白通り（放射 7 号線）、笹目通り（補助 134 号線）などを通る路線があり、西武池袋線石神井公園駅、大泉学園駅、東武東上線成増駅、都営地下鉄大江戸線光が丘駅などに通じています。

また、保谷駅南口から光が丘駅を結ぶみどりバス保谷ルート、大泉学園駅から大泉学園町五丁目を循環するみどりバス大泉ルートもあります。

#### 主要な道路の現状

東京外かく環状道路（目白通り以北）ができ、大泉ジャンクションが整備されました。

土支田地域では土支田中央土地区画整理事業が事業中です。地区内では補助 230 号線の整備が進み、笹目通りから土支田通りまでの区間が交通開放されました。

補助 230 号線は都営地下鉄大江戸線の導入空間として期待されています。

幹線道路は、目白通り（放射 7 号線）、笹目通り（補助 134 号線）、大泉学園通り（補助 135 号線）、補助 230 号線があり、高速道路の大泉インターチェンジは、目白通り（放射 7 号線）に通じています。地域内では土支田通り、したみち通りなどが主な道路です。

幹線道路沿道の環境配慮として、笹目通り（補助 134 号線）では沿道地区計画を策定しています。

#### みどりの現状

北部に大泉中央公園があり、その西側に大泉学園町希望が丘公園、東側に大泉さくら運動公園が整備されています。

地域内には、越後山の森緑地、大泉町もみじやま公園などの公園や緑地をはじめ、稲荷山憩いの森や清水山憩いの森など区を代表する憩いの森があります。また、みどりの協定が西大泉地区で結ばれています。

社寺林などの保護樹林、屋敷林が点在し、他の地域に比べ生産緑地も多く、区のみどりを支える地域です。

## 白子川

白子川が流れ、その周辺では湧水池も見られ、自然豊かな憩いの森と一体となつて、地域にうるおいを与える重要な資源となっています。

## イ まちの課題等

### 住宅地等の課題

都営地下鉄大江戸線の延伸に合わせ、地域の将来の生活拠点となる3駅の設置が計画されています。地区の特性に合わせた新駅周辺地区のまちづくりが今後の課題です。さらに、宅地化が急速に進行しており、そうした状況に合わせた住環境の保全等が課題となっています。

### 防災面の課題

地域内は狭い生活道路が多く、都市計画道路や生活幹線道路が未整備な状況にあります。広い範囲に散在する大規模災害時の消防活動困難区域の解消が課題です。

### 鉄道やバスの課題

鉄道がなく、公共交通の利用が不便な地区があります。道路の整備等は、生活の利便性や安全性から見て十分でなく、バスは、限られた幹線系道路を利用しているため、渋滞による定時性にも課題があります。この地域では、公共交通の改善のため、都営地下鉄大江戸線の延伸計画の実現等が求められています。

### 主要な道路の整備

地域内の骨格となる道路が形成されていません。そのため、補助230号線の整備や放射7号線の延伸、生活幹線道路の整備などにより、交通の利便性・安全性、地域の防災性などの向上が課題です。また、幹線道路の整備にあたっては、地域住民との合意形成が重要です。

### 交通安全対策

高速道路のインターチェンジを利用する自動車が、目白通り（放射7号線）、大泉学園通り（補助135号線）などを利用するため、道路の渋滞を招いています。地域では、したみち通りなど限られた道路に自動車が集中しています。また、通過交通が地域内の生活道路を利用するため、危険な道路が多く、交通安全対策が必要です。

### 沿道環境の課題

高速道路につながる目白通り（放射7号線）では、自動車の交通量が多く、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。

### みどりの課題

地域に生産緑地や樹林地など私有地のみどりは多くありますが、地域全体の緑被率は減少しています。今後も公園の整備等を推進するとともに、公共のみどりと、私有地のみどりの保全と創出が課題です。



## 2 地域のまちづくりの方向性

### (1) まちの将来像

#### < 第5地域の将来像 >

この地域は、白子川が流れ、みどりに恵まれた地域です。近年宅地化が進み、以前よりみどりが減少していますが、今もなお多くのみどりが残されており、練馬の原風景を残しています。練馬のみどりを支える地域ですが、鉄道駅が地域になく、道路の計画的な整備が遅れ、限られた道路に交通が集中するなど、都市生活を営むうえで、利便性や防災面、交通の安全性などの課題があります。

そのため、住民等と行政の相互信頼、協働のもとで、都営地下鉄大江戸線の延伸、新駅の周辺や沿道地区のまちづくり、補助230号線や放射7号線の延伸などにより、利便性の向上や市街地の形成に取り組みます。さらに生活の安全性を高めるため、生活幹線道路の整備や、住民参加による防災の取組を進めます。東京外かく環状道路の整備にあわせて、周辺の住宅地においても、良好な住環境の維持や防災面の改善、魅力ある景観形成などのまちづくりを進めます。

また、練馬の原風景を大切にしていいため、公園の整備、みどりの保全と活用、良好な風致の維持、まちの緑化などに取り組んでいきます。

住民等と協働して、まちづくりに取り組んでいきます。



白子川沿いの斜面林



大泉学園通り

## 第5地域 地域構造図



凡例

都市生活を支えるネットワークと拠点

- 鉄道
- - - 鉄道（地下鉄）
- 鉄道（構想）
- 練馬の中心核
- 地域拠点
- 生活拠点
- 生活拠点（候補）
- ⇄ 主要な交通軸

みどりと水のネットワークと拠点

- みどりと水の軸
- みどりの拠点

都市計画道路

- 施行済み
- - - 事業中
- ○ ○ ○ 計画線

区市界

- - - 地域境界
- 河川
- 緑道
- 緑道（道路）
- 高速道路

\*ネットワークと拠点については、全体構想 第3章 将来の都市構造 参照

## (2) 土地利用の方針

### ア 都市の核と拠点

まちの中心である生活拠点の整備 - 補助 230 号線の整備と都営地下鉄大江戸線の延伸

- ・補助 230 号線の整備と都営地下鉄大江戸線の延伸は、区における最重要課題の一つであり、地域に大きな変化をもたらす計画です。
- ・補助 230 号線の整備にあたり、地区計画等を活用し、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、みどり豊かで自然景観に配慮したまちづくりが必要とされています。

### イ 土地利用の方針

この地域は、全体的に屋敷林や生産緑地が残り、区内のみどりを支える地域です。みどりの保全や生活道路の確保などに配慮しながら、今後も住宅地としての環境の向上をめざします。

生産緑地等が多く分布している東部、西部は「農住共存地区」として、生産緑地などの農地と低層の住宅が調和した住環境の保全を図ります。低層住宅地化が見られる地域は、「郊外型住宅地区」として、道路などの基盤を改善し、地区内のみどりを残し、宅地内にみどりを配することによって良好な郊外型住宅地の環境を守っていきます。

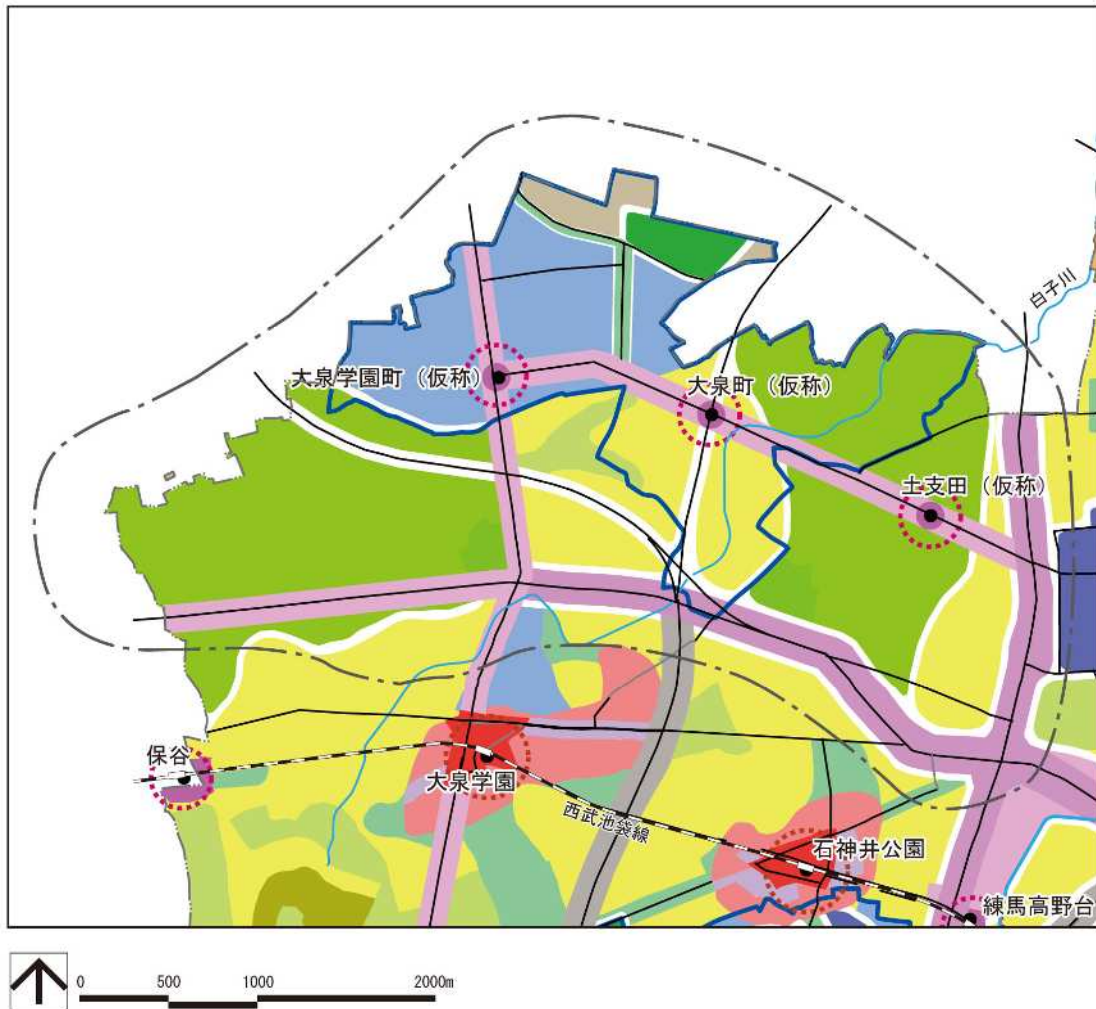
道路の条件が整っているみどり豊かな北部は「住環境保全地区」として、良好な住環境を保全します。

また、中央および南部の地区は、「低層住宅地区」として、適切な生活道路の配置や、敷地の細分化の防止、建築物の適正な高さ、密度を保ち、低層住宅地にふさわしい環境の形成をめざします。

補助 230 号線沿道や大泉学園通り（補助 135 号線）、放射 7 号線（延伸部分）の沿道は、「沿道利用地区」として道路整備と併せて、沿道環境に配慮しつつ、集合住宅や沿道型の商業・業務施設の立地を誘導します。特に、都営地下鉄大江戸線の新駅予定地周辺では、地域の特性を生かし、生活拠点として、生活の利便性を高める土地利用を促します。また、放射 7 号線沿道では、みどり豊かな住宅地を基調にして、地域の活力や生活の利便性と質を高める土地利用を誘導します。

大泉インターチェンジを利用する交通が集中する目白通り（放射 7 号線）、笹目通り（補助 134 号線）では、「都市型沿道地区」として都市型産業の集積を図ります。

第5地域 土地利用方針図



凡例

《住宅系土地利用》			《非住宅系土地利用》		
農業・住居複合地区	一般住宅地区	都市型住宅地区	商業・業務系地区	幹線沿道地区	その他
農住共存地区	戸建住宅地区	都市型集合地区	商業業務地区	都市型沿道地区	工業系地区
郊外型住宅地区	住環境保全地区	都市型誘導地区	商業誘導地区	沿道利用地区	大規模公園等
	低層住宅地区	住商工共存地区		沿道環境地区	大規模公共施設
	低層集合地区	中層地区			
	中低層地区	集合団地地区			

商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)
  生活拠点・生活拠点候補

地域境界

\*土地利用については、全体構想 第3章 土地利用の方針 参照

### (3) 分野別まちづくりの指針

#### ア 安全・安心のまち

- ・ 補助 230 号線や放射 7 号線の延伸整備により、消防活動困難区域は減少しますが、幹線道路沿道だけでなく、その周辺地域の防災性向上を図ります。
- ・ 幹線道路沿道については、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めます。
- ・ 特定緊急輸送道路に指定されている笹目通り（補助 134 号線）、目白通り（放射 7 号線）の沿道については、沿道建物の耐震化を進めます。
- ・ 消防活動困難区域については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- ・ 防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。

#### イ 活動的でにぎわいのあるまち

- ・ 都営地下鉄大江戸線の延伸は、地域の公共交通の利便性を高めるために重要です。地区計画等による沿道のまちづくりと、都営地下鉄大江戸線延伸の一体的な取組を今後も推進します。また、延伸に併せて、沿道の土地利用と、それぞれの地域特性に合った駅を計画し、新駅周辺地区を生活拠点として整備します。
- ・ 東京外かく環状道路は、首都圏全体の道路ネットワークの形成と、区内の深刻な交通問題の解決に資する重要な道路です。引き続き、その早期延伸を国や東京都に働きかけていきます。
- ・ 地上部街路の外かく環状線の 2 は、区内の南北交通に資するとともに、環境面・防災面等の観点からも重要な都市計画道路です。東京都に対し必要な働きかけを行っていきます。
- ・ 道路網の骨格として必要な補助 230 号線の整備、放射 7 号線の延伸により、したみち通りなどの交通を転換し、自動車の流れの改善を図ります。また、沿道だけでなく後背地も含めて環境面に配慮し、沿道地区では、住民等の理解のもとで地区計画などを活用したまちづくりを進めます。
- ・ 幹線道路の整備の遅れなどにより、生活道路の通過交通が増加しているため、住民の理解を得て、生活幹線道路の整備を進めます。幹線道路への交通の誘導、適切な交通規制などを実施することにより、通過交通対策を講じていきます。
- ・ 新たに整備する放射 7 号線などの都市計画道路では、自転車レーン等の設置により、歩行者と自転車の双方の安全確保を図ります。

- ・地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進めていきます。

## ウ みどりと水のまち

- ・南から東へ流れる白子川をみどりと水の軸、清水山・稲荷山憩いの森、大泉中央公園、大泉学園町希望が丘公園、大泉さくら運動公園をみどりの拠点としてみどりと水のネットワークを形成します。
- ・白子川は、みどりと水の軸として良好な水辺環境や散歩道としての空間が整備できるよう、住民等の意見も踏まえ、東京都と連携を図ります。東京都と協力し、湧水はできるだけ保全できるよう、周辺の開発や事業と調整を図っていきます。
- ・まちづくり事業とも連携し、日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- ・清水山憩いの森を区立公園として整備し、カタクリ群落を活かしたみどりの空間の保全と創出を進めます。
- ・大泉学園町希望が丘公園を拡張するとともに、西大泉五丁目緑地を整備します。中里郷土の森緑地については、郷土のみどりを継承しながら、いきものが生息する空間づくりを進めます。
- ・民有地の樹林地の保全や緑化に努めます。特に良好な樹林地などについては、積極的に保全します
- ・幹線道路の整備にあたっては、植栽帯を整備する等、地域にふさわしいみどりの創出を図ります。
- ・多面的な機能を持つ貴重な都市農地や屋敷林などの民有地のみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。

## エ 環境と共生するまち

- ・白子川は、区の景観の骨格となる河川として景観重要公共施設に指定しています。流域に残る水に関わる歴史・文化などに配慮しつつ、景観形成を図ります。
- ・大泉学園通り（補助 135 号線）は、景観重要公共施設として桜の時期には、区のシンボルとなる景観を形成しています。心地よい道路空間の形成に努めます。
- ・大泉さくら運動公園は区民のレクリエーションの場として、越後山の緑地は白子川の景観と一体化した特徴ある公園として景観重要公共施設として、維持管理します。
- ・地元の有志が「花咲く小路づくりまちなみ協定（大泉北泉町会内）」を結び、玄関先などで花を育て、まちなみづくりに取り組んでいます。こうした地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- ・交通量が多い笹目通り（補助 134 号線）沿道では、建築物の適正な誘導配置と緩衝空地と同等の機能を有する屋外利用地により、後背地への道路交通騒音を防止する取組を進めていきます。

## オ ともに住むまち

- ・関係住民の意向を十分に考慮し、道路整備や沿道の市街地整備、土地区画整理事業や地区計画などを組み合わせた住民参加によるまちづくりに取り組んでいます。
- ・大泉学園町地区では、安全で快適・良好な市街地を形成します。周辺と調和のとれた建物の建築を促し、大規模開発の場合には、開発者の協力を得ていきます。
- ・放射 7 号線の延伸に際しては、地域の活力や生活の利便性と質を高める土地利用を誘導します。また、周辺住宅地は都市農地を保全しつつ、ゆとりある住環境の形成をめざします。
- ・白子川、大泉町もみじやま公園をはじめ地域に点在する公園などまちの魅力ある資源を活用し、まちづくりを住民と協働で取り組みます。



大泉公園



清水山憩いの森

## (4) 地区まちづくりの推進

### ア 土支田中央地区

本地区は、地区内に都営地下鉄大江戸線の延伸による新駅が予定されており、その導入空間である補助 230 号線および新駅周辺の都市基盤の整備を目的に、練馬区施行による土地地区画整理事業を施行中であり、平成 31 年度末に終了予定です。

また、土地地区画整理事業にあわせ、将来の生活拠点や沿道の土地利用と、良好な住環境の保全や景観に配慮したまちなみ形成を図るため、地区計画(平成 20 年 10 月決定)を策定し、事業効果の維持および増進を図っていきます。

### イ 放射 7 号線沿道周辺地区

放射 7 号線の延伸地域である西大泉地区、大泉学園町地区では、住民とともに道路整備事業を契機としたまちづくりを進め、「放射 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画(平成 23 年 5 月決定)」を策定しました。今後は、地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るため、地区計画などを活用した良好なまち並みづくりを進め、地域住民等と協働してまちづくり計画の実現に向けて取り組んでいきます。

放射 7 号線については、事業主体である東京都と連携しながら安全でみどり豊かな道路整備に取り組んでいきます。

### ウ 補助 230 号線沿道周辺地区

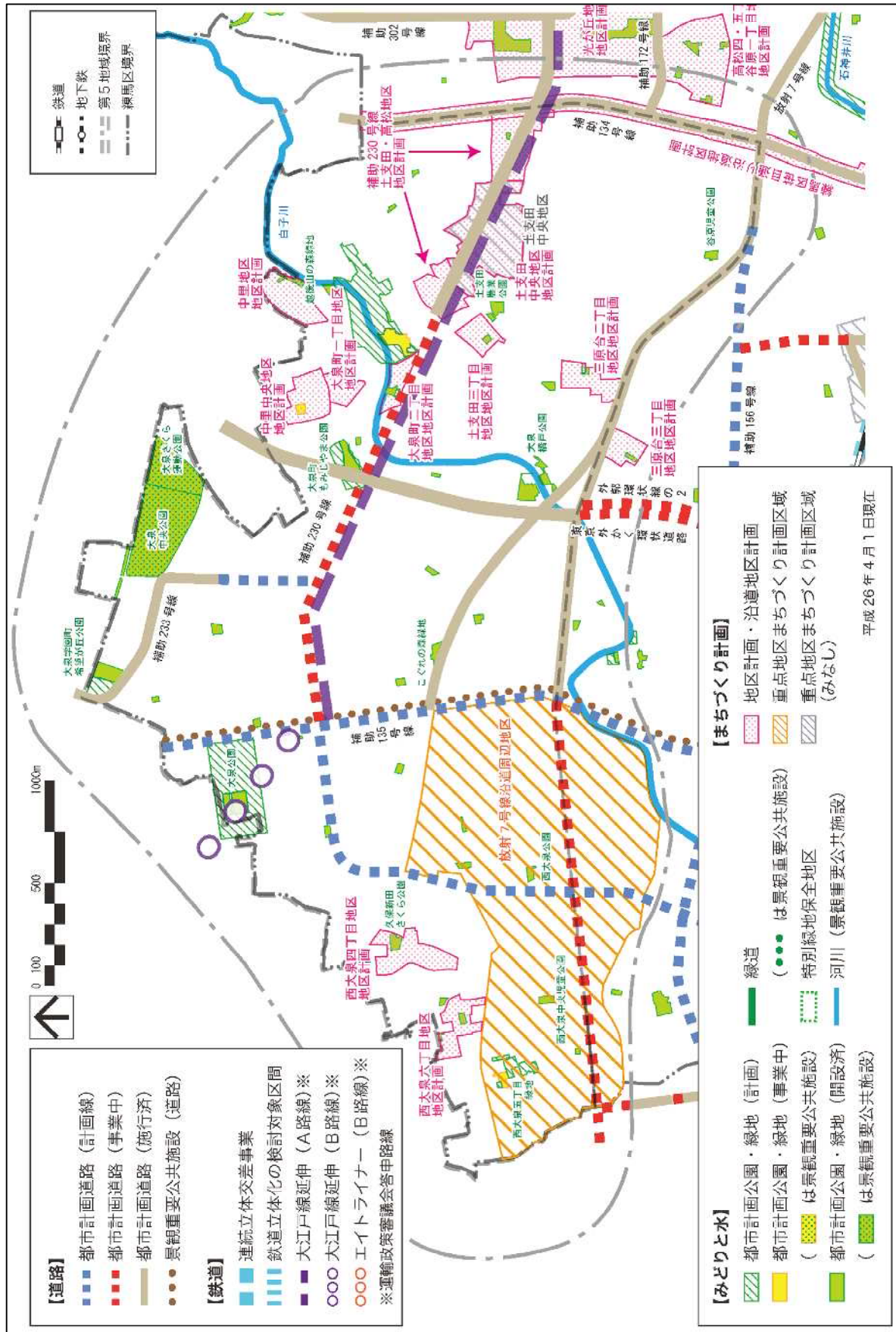
都営地下鉄大江戸線の延伸と新駅の整備が予定されています。

本地区は、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、無秩序な市街化や乱開発を防ぎつつ、みどり豊かで自然景観に配慮した安全で快適なまちづくりに取り組んでいきます。

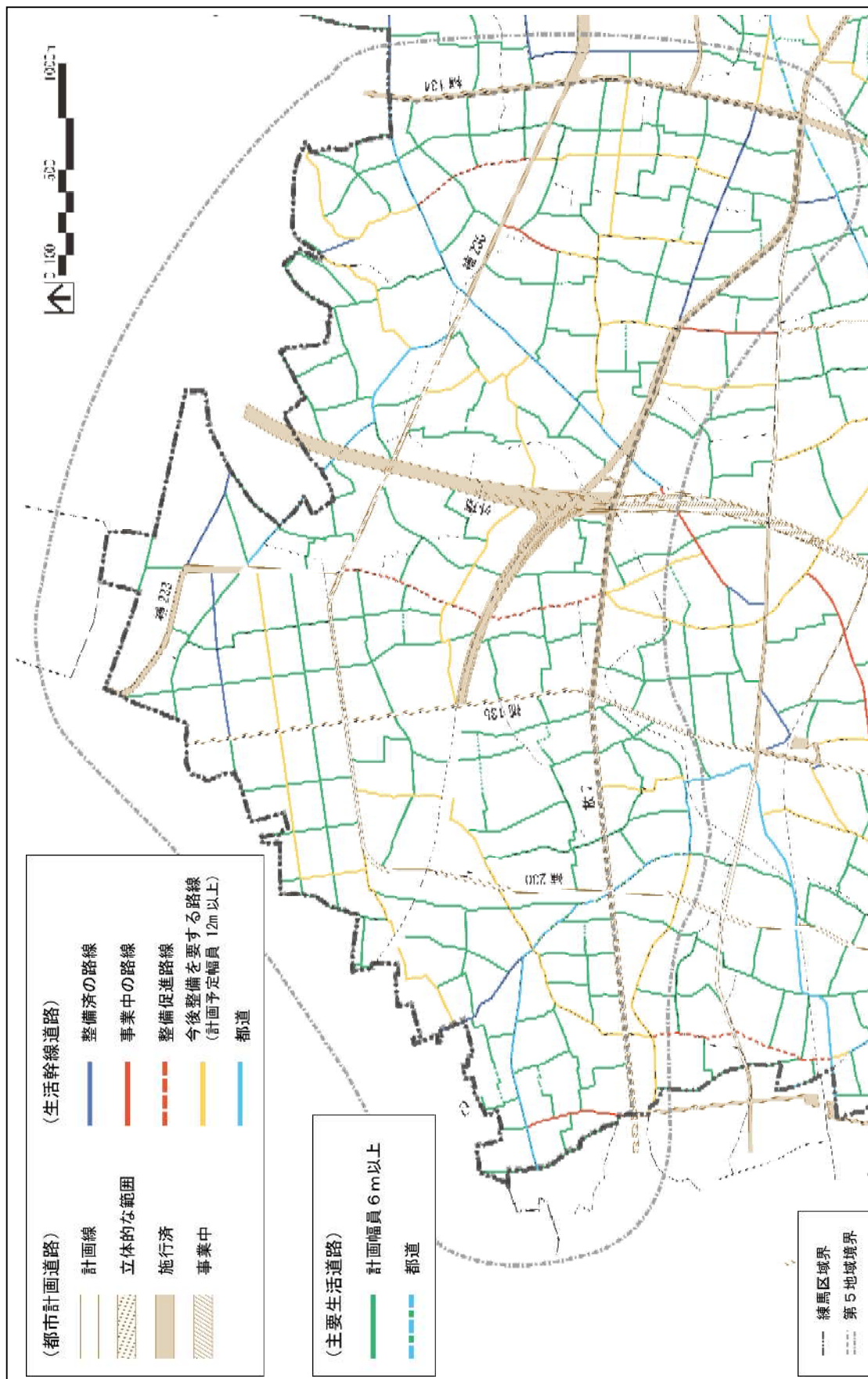
都営地下鉄大江戸線の新駅予定地周辺では、地域の特性を生かし生活拠点として生活利便性を高める土地利用を促すとともに、景観に配慮したまちづくりに取り組んでいきます。



### 第5地域 地域まちづくり指針図



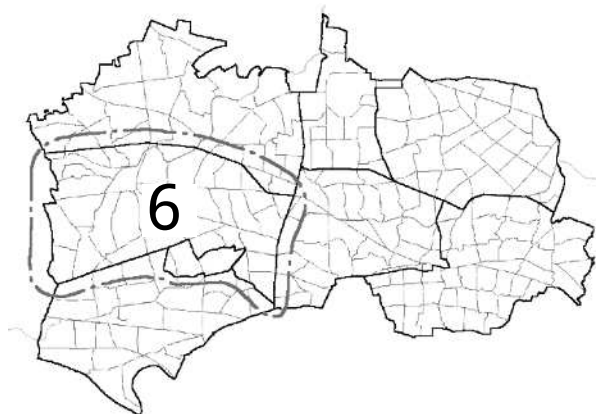
第5地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)





## 第6地域

大泉町二丁目・五丁目～六丁目、  
 大泉学園町一丁目～三丁目、  
 上石神井三丁目、  
 下石神井一丁目・三丁目・六丁目、  
 石神井台一丁目～三丁目  
 ・五丁目～六丁目・八丁目、  
 石神井町一丁目～八丁目、  
 関町北五丁目、高野台一丁目～五丁目、  
 西大泉一丁目～三丁目・五丁目、  
 東大泉一丁目～七丁目、  
 南大泉一丁目～六丁目、  
 南田中一丁目～五丁目、  
 三原台一丁目～三丁目、  
 谷原一丁目～二丁目・五丁目～六丁目



### 1 地域の現状と特性

#### (1) 地域の現状

##### ア 地域の成り立ち

###### 昔のまちの姿

- ・古くから、大山道（富士街道）、清戸道などが主要な道であり、石神井川、白子川によってもたらされる水の恵みがありました。明治の初めには、田柄用水がつけられました。
- ・50年前にはすでに、西武池袋線の駅を中心とした商店街や住宅地ができており、石神井風致地区や大泉学園通り（補助135号線）に近い旧将校住宅地区では、整った住宅地ができていました。

###### 戦後の郊外住宅地化と道路整備などの進展

- ・石神井川の河川改修により、川沿いが宅地化され、白子川沿いも宅地化が進みました。
- ・昭和39年（1964年）の東京オリンピックの頃に目白通り（放射7号線）、笹目通り（補助134号線）が整備され、現在も道路幅が狭い旧早稲田通り、富士街道等が主要な道路としての役割を担っています。

イ 人口・土地利用等

平成 25 年 1 月 1 日時点

	地域人口 総数	年齢3区分別人口 ( 1 )			地域 世帯 総数	平均 世帯 人員 ( 2 )	人口 密度 (人/ha) ( 3 )
		年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	高齢者人口 (65歳以上)			
第6地域 (上段:実数, 下段:割合)	126,857人 100.0%	16,553人 13.0%	83,439人 65.8%	26,865人 21.2%	60,128 世帯	2.1人	139.4
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	709,262人 100.0%	88,930人 12.5%	476,513人 67.2%	143,819人 20.3%	344,228 世帯	2.1人	147.2

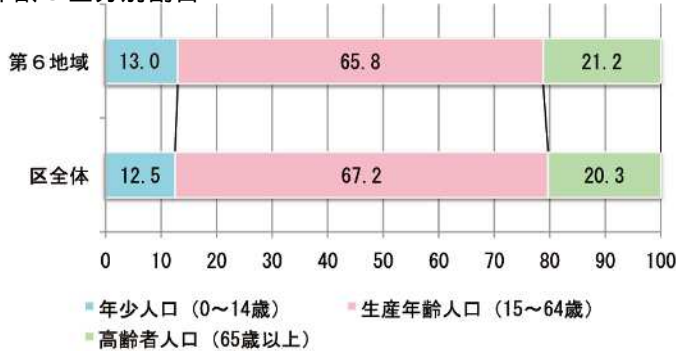
- 1 0~14歳を年少人口、15~64歳を生産年齢人口、65歳以上を高齢者人口に区分したものを。
- 2 地域人口総数を地域世帯総数で除したもので、1世帯当たりの平均人数である。
- 3 地域人口総数を地域総面積で除したものを。

平成 23 年 4 月 1 日時点 (ただし、緑被については「練馬区みどりの実態調査報告書/平成 24 年 3 月」より)

	地域 総面積	土地利用5区分別面積 ( 4 )					緑被 ( 9 )
		宅地 ( 5 )	道路等 ( 6 )	農用地等 ( 7 )	公園等 ( 8 )	その他	
第6地域 (上段:実数, 下段:割合)	909.8ha 100.0%	585.5ha 64.3%	156.9ha 17.2%	50.6ha 5.6%	49.6ha 5.5%	67.3ha 7.4%	243.6ha 26.8%
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	4,819.9ha 100.0%	3,014.8ha 62.5%	903.3ha 18.7%	253.5ha 5.3%	268.7ha 5.6%	379.6ha 7.9%	1,221.9ha 25.4%

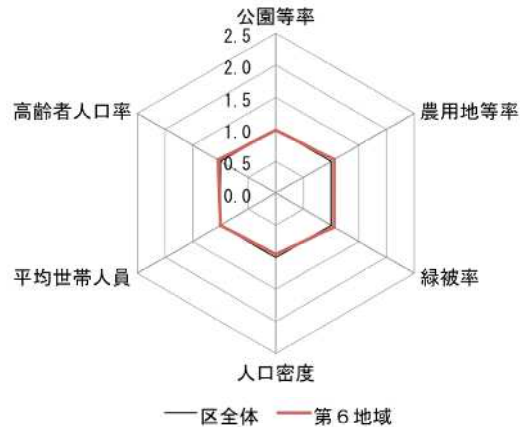
- 4 地域総面積を宅地、道路等、農用地等、公園等、その他に分けて算出したもの。割合は合計で 100%となる。
- 5 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの。
- 6 公道以外にも私道や通路、街路などを含めたもの。
- 7 田畑などの農地や農林漁業施設などを含めたもの。
- 8 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコートなどを含めたもの。
- 9 農地、樹木や草地で覆われた部分(緑被地)の面積が区域の面積に占める割合のこと。  
小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

年齢3区分別割合

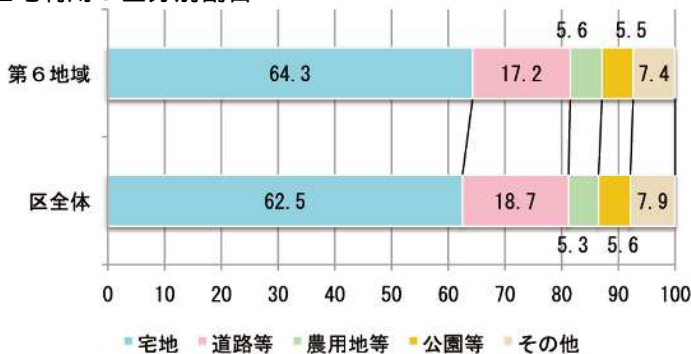


区全体との比較

(区全体の割合を1とした場合の比率)



土地利用5区分別割合



## (2) 地域の特性

### ア まちの資源等

#### 地域拠点および生活拠点の現状

地域拠点である石神井公園駅周辺、大泉学園駅周辺は、商業施設が集積し、練馬区西部における拠点となっていて、飲食店も多く、日用品の買物に便利なにぎわいのあるまちとなっています。

石神井公園駅北口、大泉学園駅前の市街地再開発事業により、駅直近の公共施設ができ、駅前広場、公共駐車場等が整備されました。

石神井公園駅南口では、駅前広場や道路整備事業を進めるとともに、地区計画を策定し建築物の規制・誘導を行っています。

大泉学園駅北口では、市街地再開発事業による駅前広場の整備を進めるとともに、地区計画を策定し、建築物の規制・誘導を行うなど「アニメのふるさと」をめざしまちづくりを進めています。

地域の西側の保谷駅は生活拠点となっています。

#### 住宅地の現状

地域全体に戸建住宅地が広がりを見せており、石神井公園を中心とした風致地区、東大泉三丁目の旧将校住宅地区など、良好な住宅地が見られます。

駅周辺や主要な道路沿いに中高層建物、西武池袋線沿いに密集した住宅地の形成も見られ、市街地として対比を成しています。

#### 鉄道やバスの現状

西武池袋線は笹目通り（補助134号線）や大泉学園通り（補助135号線）などと立体交差となったほか、練馬高野台駅から石神井公園駅付近までの高架化が完了しました。現在、大泉学園駅付近までの高架化を進めています。

地域の中央を西武池袋線が東西方向に走り、駅を起終点としたバス交通も、富士街道、大泉学園通り（補助135号線）などの主要な道路を通り、JR中央線吉祥寺駅、荻窪駅などと連絡しています。

地域の南西部に、公共交通の利用が他の地区に比べ不便な地区があり、みどりバス南大泉ルートが平成23年12月から、新たに運行開始しました。また、保谷駅南口から光が丘駅を結ぶみどりバス保谷ルート、関町福祉園から武蔵関駅南口、上石神井駅、練馬高野台駅、順天堂練馬病院を結ぶみどりバス関町ルート、大泉学園駅から大泉学園町五丁目を循環するみどりバス大泉ルート、保谷駅入口から武蔵関駅南口、関町福祉園を結ぶみどりバス南大泉ルートがあります。

#### 主要な道路の現状

笹目通り（補助134号線）と目白通り（放射7号線）が外周にあり、地域内は、東西方向は、富士街道、旧早稲田通り、南北方向は上石神井通り、大泉学園通り（補助135号線）などがあり、いずれも交通量が多い道路です。

#### みどりの現状

三宝寺池や石神井池のある石神井公園、白子川の源流のひとつである大泉井頭公園、三宝寺、氷川神社などの史跡や社寺、広々とした生産緑地、屋敷林など、多くのみどりと出会える地域です。その他にも小規模な公園などが点在しています。石神井公園の北西にあった日本銀行石神井運動場跡地に、石神井松の風文化公園を整備しました。西大泉、石神井町、石神井台などでみどりの協定が結ばれています。

#### 石神井川、白子川

南部を流れる石神井川は、都営南田中アパート付近が傾斜の緩い親水護岸に整備され、散歩道として親しまれています。白子川では、住民参加での河川改修計画が進められている箇所もあります。白子川は、大泉井頭公園で源流部分の湧水があり、八の釜憩いの森にも湧水があります。

### イ まちの課題等

#### 地域拠点・生活拠点の課題

石神井公園駅南口では、交通の流れを改善し、商業活動の活性化や石神井公園へのアクセスを向上させることが課題です。大泉学園駅では、道路整備や商業施設の連携などにより、駅周辺の交通の流れを改善し、商業活動を活性化することが課題です。保谷駅周辺では西東京市との連携による生活拠点の形成が望まれています。

#### 防災面の課題

地域内は狭い生活道路が多く、高野台、石神井町、東大泉、南大泉などにある大規模災害時の消防活動困難区域の解消が課題です。

#### 鉄道等の課題

西武池袋線は大泉学園駅付近から西側は地上部を通っているため、踏切による道路交通の円滑化の妨げとなっており、地域を分断することにもなっています。

#### 主要な道路の整備

全体的に都市計画道路の整備が遅れているため、主要な道路への交通の集中や、環境面、交通安全性、防災面の問題の解決が課題です。

#### 東京外かく環状道路の整備

国などにより事業が進められている東京外かく環状道路については、引き続き、地域への適切な情報提供などの取組が必要です。

### 交通安全対策

大型車通行規制や時間別通行規制が実施されている地区や路線がありますが、幹線道路の整備、道路の改善とともに、歩行者の安全性の確保等生活道路への通過交通対策が課題です。

### 自転車対策

西武池袋線の駅周辺では、放置自転車が以前より大きく減っていますが、店舗等の集客施設での放置が課題となっています。そのため、放置自転車の撤去や、民間事業者とも連携した自転車駐車場の設置を進めています。今後も継続した対策が必要です。

### 沿道環境の課題

幹線道路沿道の環境配慮として、笹目通り（補助134号線）沿道では沿道地区計画が策定されました。目白通り（放射7号線）についても、自動車の交通量が多いため、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。

### みどりの課題

近年、宅地化の進行により緑被率が減少しています。今後も公園の整備等を推進するとともに、公共のみどりと、住宅地など民有地のみどりの保全と創出が課題です。



## 2 地域のまちづくりの方向性

### (1) まちの将来像

#### < 第6地域の将来像 >

石神井公園駅、大泉学園駅は鉄道やバスの便がよく、公共施設、商業・業務施設が集まっています。保谷駅周辺では、市街地整備が進んでいます。全体に住宅地が広がり、石神井川、白子川、石神井公園、石神井松の風文化公園、大泉井頭公園など、みどりと水に恵まれた地域です。一方で、道路の整備の遅れ、交通の安全性の確保、防災性の向上などの問題も残されています。

そこで、地域拠点である2駅の周辺では、駅周辺地区の道路整備などを進めるとともに、商業の活性化を促します。保谷駅周辺では、西東京市と連携してまちづくりを進めます。また、東京外かく環状道路の整備にあわせて、周辺の住宅地においても、良好な住環境の維持や防災面の改善、魅力ある景観形成などのまちづくりを進めます。

良好な住宅地の環境を守り、まちの安全を高めるため、土地利用の適正化や良好なまち並み景観の創出、道路や沿道環境の整備、生活道路の安全性や防災性の向上に努めます。また、公園の整備、みどりの保全、まちの緑化なども進めます。住民等と協働して、まちづくりに取り組んでいきます。



石神井公園駅周辺



白子川・大泉井頭公園

## 第6地域 地域構造図



### 凡例

#### 都市生活を支えるネットワークと拠点

- 鉄道
- - - 鉄道(地下鉄)
- 鉄道(構想)
- 練馬の中心核
- 地域拠点
- 生活拠点
- 生活拠点(候補)
- ⇄ 主要な交通軸

#### みどりと水のネットワークと拠点

- みどりと水の軸
- みどりの拠点

#### 都市計画道路

- 施行済み
- - - 事業中
- ○ ○ ○ 計画線

#### 区市界

- - - 地域境界
- 河川
- 緑道
- 緑道(道路)
- 高速道路

\* ネットワークと拠点については、全体構想 第3章 将来の都市構造 参照

## (2) 土地利用の方針

### ア 都市の核と拠点

まちの中心である地域拠点、生活拠点 - 駅周辺の活性化の取組

- ・この地域の中心である西武池袋線石神井公園駅、大泉学園駅の周辺が地域拠点、保谷駅の周辺が地域の生活拠点です。
- ・石神井公園駅周辺ではまちづくり、大泉学園駅周辺では交通の流れの改善、保谷駅周辺では西東京市との連携など、地区の課題を考慮したまちづくりに取り組みます。
- ・駅周辺では、道路、駅前広場等の整備により、バスなどの交通の流れを改善するとともに、歩行者に配慮したまちづくりをすすめて、商業を活性化して拠点としての機能を高めます。

### イ 土地利用の方針

石神井公園駅、大泉学園駅周辺は練馬区西部の地域拠点であり、「商業業務地区」として、商業・業務環境を高め、土地の高度利用を促します。拠点の周辺では、道路などの条件を考慮しながら、「中層地区」として周囲と調和した建物の中高層化を促します。また、保谷駅周辺では、西東京市と連携し、生活拠点として商業集積を促します。

笹目通り（補助 134 号線）、目白通り（放射 7 号線）では「都市型沿道地区」として都市型産業の複合的な利用を誘導し沿道環境に配慮しながら、延焼遮断機能を併せもった土地利用を推進します。

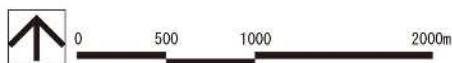
東京外かく環状道路、地上部街路の外かく環状線の 2 の沿道については、「沿道環境地区」として良好な住環境を保持しつつ、中層の集合住宅や沿道型の利便施設の立地を促します。また、放射 7 号線や補助 135 号線の延伸に際しては、「沿道利用地区」として沿道環境に配慮しつつ、中層の集合住宅や沿道型の商業・業務施設の立地を誘導します。

富士街道などの生活幹線道路沿いでは、周辺地区に配慮しつつ、建物の中層化を促します。

旧将校住宅地区などの良好な住宅地、石神井風致地区においては「住環境保全地区」として住環境の維持に努めます。生産緑地の残る地区でのみどり豊かな環境の保全、石神井川沿いの都営南田中アパートの住環境の保全など、良好な住宅地としての住環境を守っていきます。

面的に住宅が広がる地区については、地域の特性に応じて「戸建住宅地区」、「低層住宅地区」、「中低層地区」等とし、住環境の維持、向上を図ります。

## 第6地域 土地利用方針図



凡例

《住宅系土地利用》			《非住宅系土地利用》		
農業・住居複合地区	一般住宅地区	都市型住宅地区	商業・業務系地区	幹線沿道地区	その他
農住共存地区	戸建住宅地区	都市型集合地区	商業業務地区	都市型沿道地区	工業系地区
郊外型住宅地区	住環境保全地区	都市型誘導地区	商業誘導地区	沿道利用地区	大規模公園等
	低層住宅地区	住商工共存地区		沿道環境地区	大規模公共施設
	低層集合地区	中層地区			
	中低層地区	集合団地地区			
			商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)	生活拠点・生活拠点候補	
				地域境界	

\*土地利用については、全体構想 第3章 土地利用の方針 参照

### (3) 分野別まちづくりの指針

#### ア 安全・安心のまち

- ・ 幹線道路沿道については、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めます。
- ・ 特定緊急輸送道路に指定されている笹目通り（補助 134 号線）、目白通り（放射 7 号線）の沿道については、沿道建物の耐震化を進めます。
- ・ 消防活動困難区域については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- ・ 防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。

#### イ 活動的でにぎわいのあるまち

- ・ 西武池袋線の立体化の保谷方面への延伸について、沿道のまちづくりの進捗を踏まえ、東京都などの関係機関に働きかけていきます。
- ・ 東京外かく環状道路は、首都圏全体の道路ネットワークの形成と、区内の深刻な交通問題の解決に資する重要な道路です。引き続き、その早期延伸を国や東京都に働きかけていきます。
- ・ 地上部街路の外かく環状線の 2 は、区内の南北交通に資するとともに、環境面・防災面等の観点からも重要な都市計画道路です。東京都に対し必要な働きかけを行っていきます。
- ・ 放射 7 号線、補助 132 号線、補助 135 号線、富士街道、土支田通りなどは交通の流れを踏まえ、効果的な整備を図ります。
- ・ 生活道路の安全性を確保するため、幹線道路への交通の誘導を促すなど、通過交通対策を講じていきます。
- ・ 地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進め、住民の協力を得ながら放置自転車の解消に努めます。
- ・ 石神井公園駅、大泉学園駅周辺では、歩行者の回遊性の向上を図り、周辺の拠点となる公園や商業施設との連携を深め、商業・業務施設の集積と活性化を促します。
- ・ 石神井公園駅周辺には、区内観光の情報提供や区内特産品の紹介と販売等を行うなど、練馬の魅力の発信と観光振興の拠点となる観光案内所を設置します。
- ・ 大泉学園駅周辺では、ジャパンアニメーション発祥の地として、アニメを活かした個性的でにぎわいのあるまちづくりに取り組みます。

## ウ みどりと水のまち

- ・南を流れる石神井川や白子川、田柄用水跡をみどりと水の軸として、石神井公園や石神井松の風文化公園、大泉井頭公園をみどりの拠点としてみどりと水のネットワークを形成します。
- ・白子川の改修事業にあたっては、良好な水辺環境、散歩道としての空間が整備できるよう、住民などの意見も踏まえ、東京都と連携を図ります。
- ・まちづくり事業とも連携し、日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- ・民有地の樹林地の保全や緑化に努めます。特に良好な樹林地などについては、積極的に保全します。
- ・けやき憩いの森には、当時の様子を伝える田柄用水跡が残っています。石神井公園駅付近から光が丘付近に至る田柄用水の跡は、地域の貴重な資源となっています。こうした資源を活かしていきます。
- ・幹線道路の整備にあたっては、植栽帯を整備する等、地域にふさわしいみどりの創出を図ります。
- ・多面的な機能を持つ貴重な都市農地や屋敷林などの民有地のみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。

## エ 環境と共生するまち

- ・白子川は、区の景観の骨格となる河川として景観重要公共施設に指定しています。流域に残る水に関わる歴史・文化などに配慮しつつ、景観形成を図ります。
- ・石神井公園（景観重要公共施設）周辺は、「石神井公園周辺地区」として景観まちづくり地区に指定しています。自然豊かな石神井公園の水辺やみどり、歴史や文化的な景観資源を活かした自然と歴史文化が調和した景観の形成を図ります。
- ・石神井公園駅周辺は、商業区域としてにぎわいの形成を図るとともに、歩いて楽しいまちなみの形成を創出します。
- ・大泉井頭公園は、白子川の水源のひとつで景観重要公共施設に指定しています。現在の水辺を含むみどりの環境を維持するとともに、周辺の土地利用に配慮した整備を進め、景観の形成を図ります。
- ・地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- ・石神井川や石神井公園周辺のみどりを中心にみどりの連続性を高め、風の道の形成を図ります。

### オ ともに住むまち

- ・ 地区の特徴を生かした住民参加によるまちづくりが必要です。
- ・ 住宅地ではまち並み景観に配慮し、特に石神井公園周辺では風致を守るとともに、良好な住宅地を保全していきます。
- ・ 東大泉三丁目の旧将校住宅地区では、現在の良好な環境を保全していきます。
- ・ 白子川や石神井川、都立石神井公園をはじめ地域に点在する公園などまちの魅力ある資源を活用し、まちづくりを住民と協働で取り組みます。



石神井川の散歩道



旧将校住宅（現共栄住宅）

## (4) 地区まちづくりの推進

### ア 石神井公園駅周辺地区

石神井公園駅周辺では、鉄道高架化に合わせた駅周辺整備のため、石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想（平成15年6月決定）が策定されています。この構想をもとに、南口駅前広場や都市計画道路事業を進め、南口地区では「石神井公園駅南地区地区計画（平成24年5月決定）」を策定しました。

今後は、地区計画による建築物の規制・誘導や市街地再開発事業を含めた共同化を推進し、商業・業務環境を高めます。また、補助132号線や補助232号線、庁舎・公園通りなどの道路網整備を進め交通環境を改善し、地域拠点としての機能を高めます。

### イ 大泉学園駅周辺地区

駅周辺地区のまちづくり計画として、大泉学園駅周辺地区のまちづくり整備構想（平成元年7月決定）が策定されています。その一環として、北口および南口地区を区域とした市街地整備事業に取り組み、再開発ビルや、南口駅前広場、都市計画道路の整備を行ないました。

今後も、北口駅前広場、周辺道路の整備、歩行者の回遊性の向上、商業環境の改善などの取組を進め、「アニメのふるさと」を目標としたまちづくりを進めます。北口地区においては、「大泉学園駅北口地区地区計画（平成23年4月決定）」や、「大泉学園駅北口東地区地区計画（平成24年3月決定）」を策定しました。

### ウ 大泉・石神井・三原台周辺地区

東京外かく環状道路の整備が進められている大泉・石神井・三原台周辺地区では、交通渋滞や歩行者の安全対策、商業環境の整備が課題となっています。また、良好な住環境の維持や防災性の向上、魅力ある景観形成に取り組むため、「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定するとともに、重点地区まちづくり計画を作成中です。今後は、重点地区まちづくり計画を策定するとともに、さまざまな事業手法を検討し、地域住民等と協働して計画に沿ったまちづくりを進めていきます。

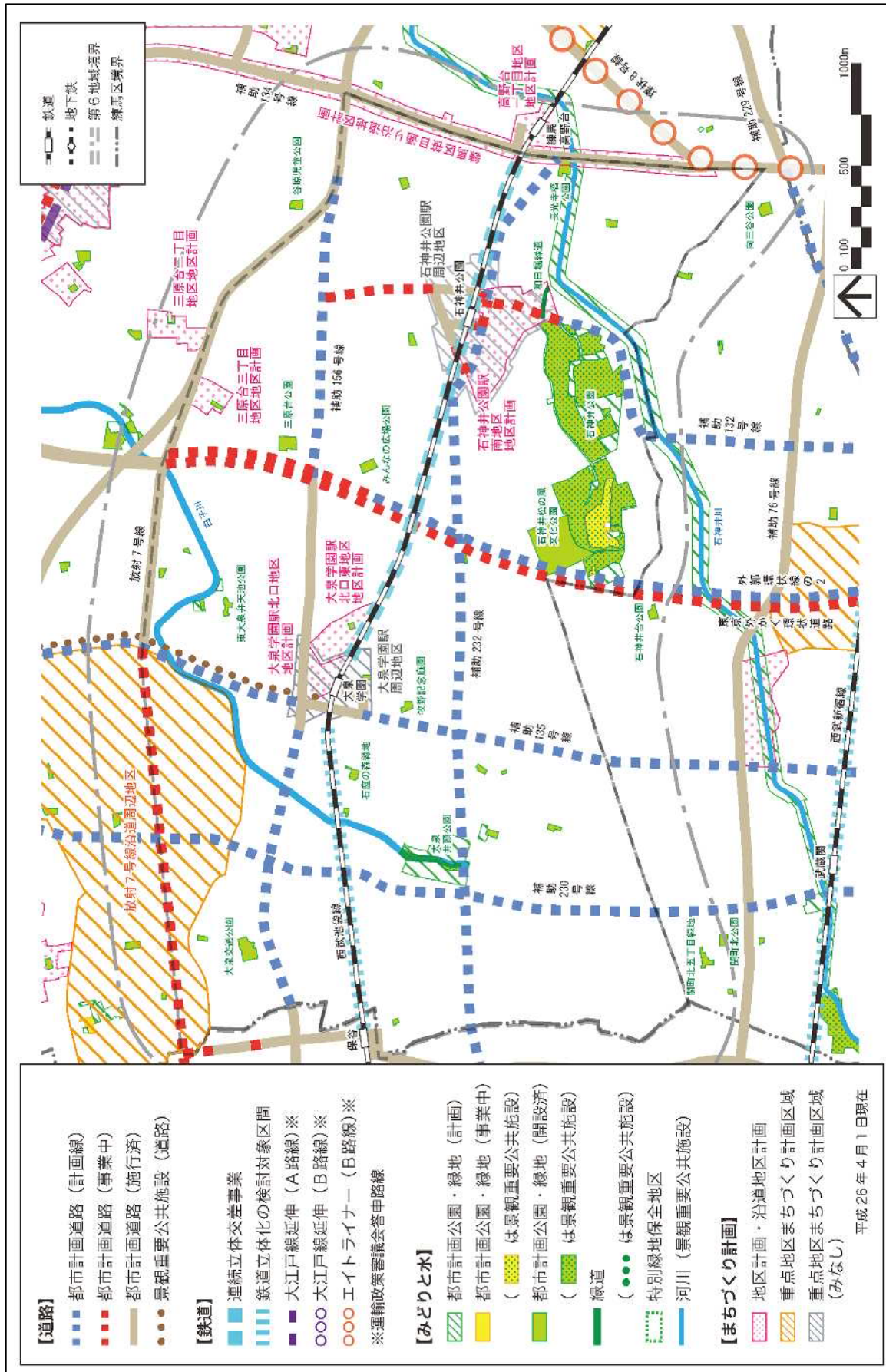
### エ 保谷駅周辺地区

保谷駅周辺地区については、地域の状況を把握するとともに、問題点や課題の整理を行い、地域の方々と課題を共有しながら、まちの将来像についての話し合いを重ねていきます。

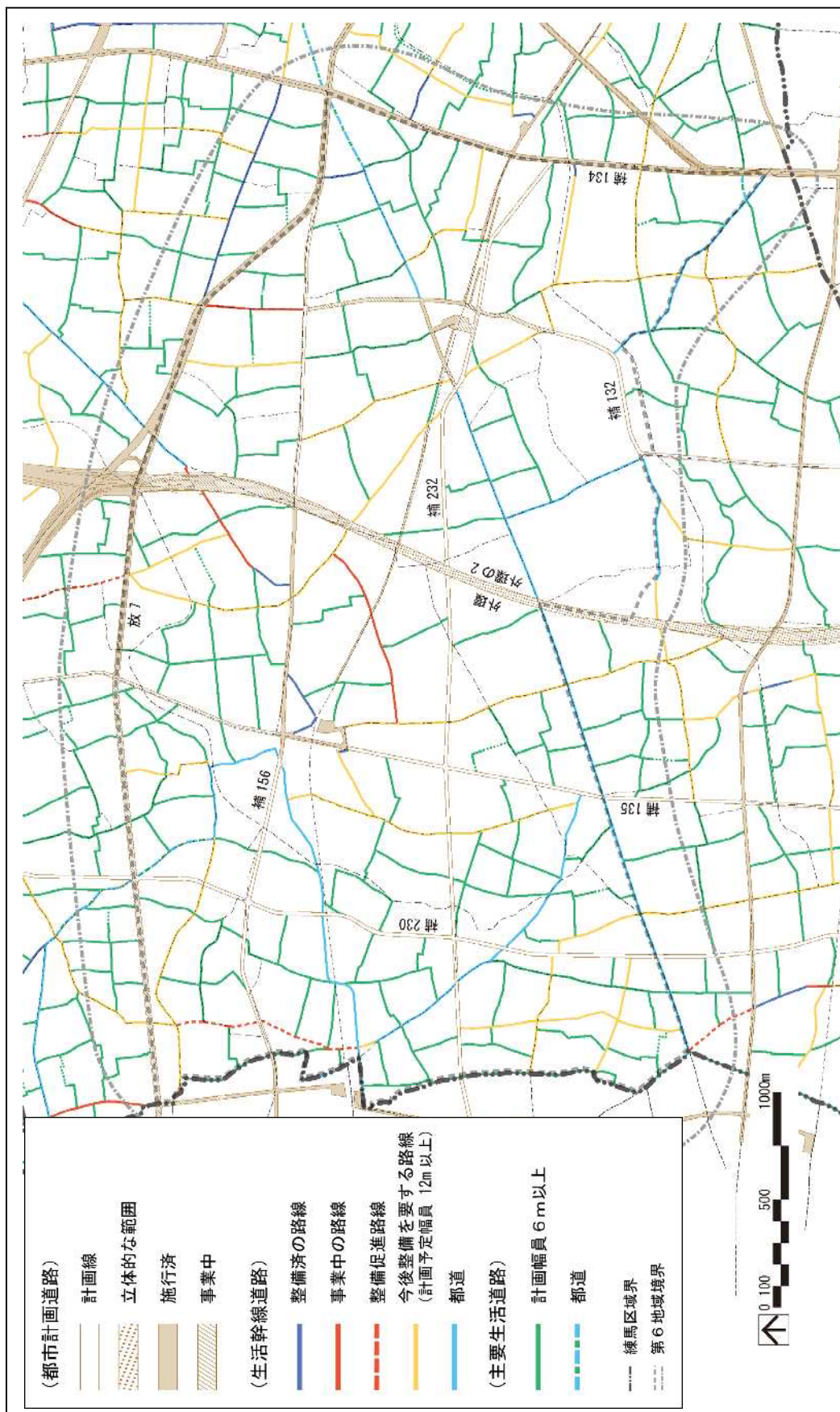
また、西東京市とも連携したまちづくりに取り組んでいきます。



### 第6地域 地域まちづくり指針図



第6地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)





## 第7地域

上石神井一丁目～四丁目、  
 上石神井南町、  
 下石神井一丁目～六丁目、  
 石神井台一丁目～八丁目、  
 石神井町一丁目・三丁目・五丁目～七丁目、  
 関町東一丁目～二丁目、  
 関町北一丁目～五丁目、立野町、  
 南大泉一丁目～二丁目、  
 南田中一丁目～二丁目・四丁目、  
 関町南一丁目～四丁目)



### 1 地域の現状と特性

#### (1) 地域の現状

##### ア 地域の成り立ち

###### 昔のまちの姿

- ・地域の中央は石神井川が武蔵野台地を削り、やや低い地形をつくりました。
- ・江戸時代に千川上水、明治の初めに田柄用水がつくられ、飲み水や田畑に利用されました。
- ・青梅街道（放射6号線）と富士街道に古くから行き来があり、集落が点在していました。
- ・昭和の初め、田園風景の中に西武新宿線が敷かれ、駅を中心としてまちができました。
- ・このころ関町地区は、市街地としての形が整えられました。

###### 戦後の郊外住宅地化

- ・石神井川の河川改修が行われ、川沿いが宅地化され、都営住宅や公団住宅などができました。
- ・千川上水や田柄用水は、水害対策や下水道整備のために暗渠化されました。
- ・関町地区では住環境を保全するために建築協定が結ばれました。
- ・農地の多くが宅地化され、マンションや戸建ての住宅地に変わってきました。
- ・その影響などで、まちの環境や景観が変化していますが、都市農地や憩いの森、屋敷林などまとまった民有地のみどりも残っています。
- ・鉄道が通じている新宿方面や、バス路線が通じている吉祥寺方面等への利便性が高いことが特徴です。

## イ 人口と土地利用等

平成 25 年 1 月 1 日時点

	地域人口 総数	年齢3区分別人口 ( 1 )			地域 世帯 総数	平均 世帯 人員 ( 2 )	人口 密度 (人/ha) ( 3 )
		年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	高齢者人口 (65歳以上)			
第7地域 (上段:実数, 下段:割合)	102,227人 100.0%	12,181人 11.9%	69,352人 67.8%	20,694人 20.3%	49,955 世帯	2.0人	147.5
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	709,262人 100.0%	88,930人 12.5%	476,513人 67.2%	143,819人 20.3%	344,228 世帯	2.1人	147.2

1 0~14歳を年少人口、15~64歳を生産年齢人口、65歳以上を高齢者人口に区分したものの。

2 地域人口総数を地域世帯総数で除したもので、1世帯当たりの平均人数である。

3 地域人口総数を地域総面積で除したものの。

平成 23 年 4 月 1 日時点 (ただし、緑被については「練馬区みどりの実態調査報告書/平成 24 年 3 月」より)

	地域 総面積	土地利用5区分別面積 ( 4 )					緑被 ( 9 )
		宅地 ( 5 )	道路等 ( 6 )	農用地等 ( 7 )	公園等 ( 8 )	その他	
第7地域 (上段:実数, 下段:割合)	693.1ha 100.0%	464.4ha 67.0%	120.4ha 17.4%	32.9ha 4.7%	23.6ha 3.4%	51.9ha 7.5%	181.0ha 26.1%
区全体 (上段:実数, 下段:割合)	4,819.9ha 100.0%	3,014.8ha 62.5%	903.3ha 18.7%	253.5ha 5.3%	268.7ha 5.6%	379.6ha 7.9%	1,221.9ha 25.4%

4 地域総面積を宅地、道路等、農用地等、公園等、その他に分けて算出したもの。割合は合計で 100%となる。

5 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの。

6 公道以外にも私道や通路、街路などを含めたもの。

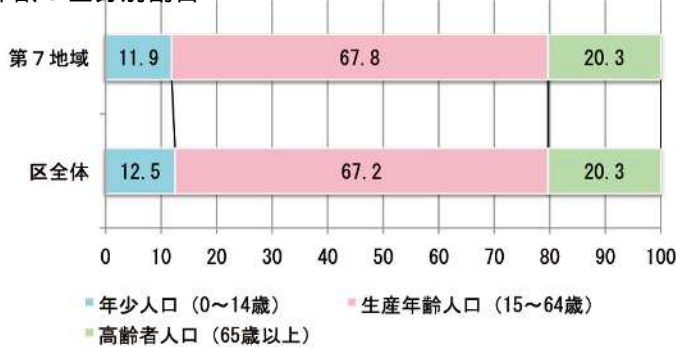
7 田畑などの農地や農林漁業施設などを含めたもの。

8 公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコートなどを含めたもの。

9 農地、樹木や草地で覆われた部分(緑被地)の面積が区域の面積に占める割合のこと。

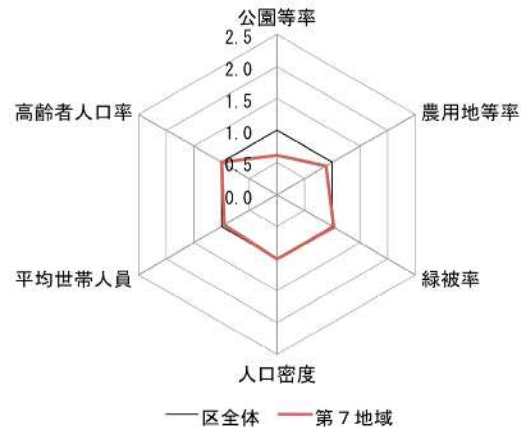
小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

年齢3区分別割合

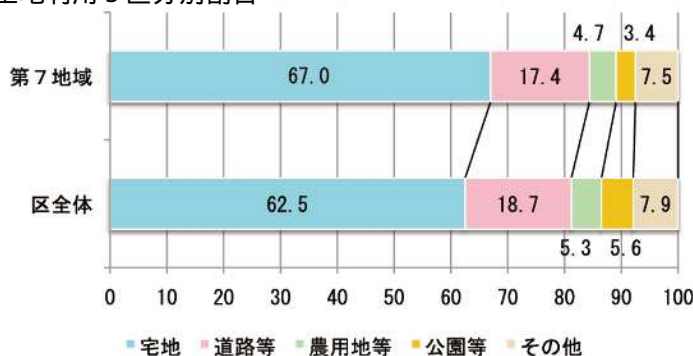


区全体との比較

(区全体の割合を 1 とした場合の比率)



土地利用5区分別割合



## (2) 地域の特性

### ア まちの資源等

#### 地域拠点および生活拠点の現状

上石神井駅周辺は、西武新宿線の立体化、都市計画道路の整備が検討されています。地域拠点として、さまざまな可能性を活かしたまちの顔としてふさわしい魅力づくりをめざしています。

武蔵関駅周辺は、魅力のある新たな駅前空間の創造や商店街のにぎわい、石神井川の水とみどりのネットワークを活かし、特色のある生活拠点となることが期待されます。

上井草駅周辺は、西武新宿線の立体化を見据えたまちづくりとともに、安全で快適に買い物ができる、にぎわいのある商店街づくりが求められています。

#### 住宅地の現状

幹線道路の沿道は中高層の建物が見られますが、地域全体に戸建住宅地が広がっています。関町地区は戦前に市街地整備がされ、建築協定地区もあり、良好な住宅地があります。石神井公園周囲は、風致地区に指定され、みどりが多い住宅地です。

#### 鉄道やバスの現状

地域の中央部を西武新宿線（上井草駅、上石神井駅、武蔵関駅）が東西方向に走っています。バス交通も、富士街道、上石神井通り、関町庚申通り、青梅街道（放射6号線）、吉祥寺通り（補助135号線）などを通る路線があり、西武池袋線石神井公園駅、大泉学園駅、JR中央線吉祥寺駅、三鷹駅などと連絡しています。

また、関町福祉園から武蔵関駅南口、上石神井駅、練馬高野台駅を経由し、順天堂練馬病院を結ぶみどりバス関町ルート、保谷駅入口から武蔵関駅南口を経由し、関町福祉園を結ぶみどりバス南大泉ルートもあります。

#### 主要な道路の現状

都市計画道路は、南北方向に笹目通り（補助134号線）、吉祥寺通り（補助135号線）、東西方向に青梅街道（放射6号線）、新青梅街道（補助76号線）、千川通り（補助229号線）があり、地域内では、富士街道、上石神井通り、関町庚申通りなどが主な生活幹線道路です。

### みどりの現状

三宝寺池や石神井池がある石神井公園、富士見池のある武蔵関公園、立野公園などがありますが、その他は小規模な公園などが点在している状況です。また、地域内には生産緑地が点在し、憩いの森、屋敷林、並木などのみどりがあります。地域のレクリエーションの場の確保や防災機能の向上を図るため、都市計画を変更し、関町南一丁目公園を追加しました。

上石神井、石神井台地区では、みどりの協定が結ばれ、地区の緑化に取り組んでいます。

### 石神井川、千川上水

地域を東西に流れる石神井川沿いには遊歩道が整備されている箇所もあり、散歩道として親しまれています。千川上水は、開渠部もあり、地域の貴重な資源となっています。

## イ まちの課題等

### 拠点の課題

西武新宿線の立体化、都市計画道路の整備を見据えながら、沿線の3駅周辺でそれぞれの地区ごとにまちづくり協議会を設立、まちの課題やまちづくりの将来の方針を検討しています。今後は、地元住民等と協働しながら、拠点としてふさわしい各地区のまちづくりを進めていくことが必要です。

### 防災面の課題

地区内は狭い生活道路が多く、下石神井、関町南、立野町などの大規模災害時の消防活動困難区域の解消が課題となっています。

### 鉄道等の課題

西武新宿線による地域の分断や、踏切遮断による交通渋滞などが課題です。さらに、上石神井駅、武蔵関駅には、駅前広場がなく、ゆとりある歩行者空間がないため、バスやタクシー、自転車、歩行者が錯綜しています。両駅ともこのような状況の解消が課題となっています。

### 主要な道路等の整備

南北の都市計画道路が未整備なため、通過交通が生活道路に流入しています。そのため、幹線道路として、都市計画道路の整備が課題となっています。さらに、地域内では、歩行者や自転車の安全な通行を確保するため、幹線道路の整備とともに、生活道路での通過交通対策も必要です。

### 東京外かく環状道路の整備

国などにより事業が進められている東京外かく環状道路については、引き続き、地域への情報提供などの取組が必要です。

### 自転車対策

上石神井駅、武蔵関駅の周辺では放置自転車が多く、自転車駐車場の設置や自転車利用者のモラルやマナーの向上が課題となっています。

### 沿道環境の課題

幹線道路沿道の環境配慮として笹目通り沿道地区計画を策定し、富士街道や新青梅街道（補助 76 号線）では高度地区の指定により、建築物の高さの最高限度を規制しています。今後も幹線道路沿道の環境に配慮していくことが必要です。

### みどりの課題

近年、宅地化の進行で緑被率が減少しています。今後も公園の整備等を推進するとともに、公共のみどり、住宅地など民有地のみどりの保全と創出が課題です。



## 2 地域のまちづくりの方向性

### (1) まちの将来像

#### < 第7地域の将来像 >

全体に良好な住宅地が広がり、石神井川、石神井公園、武蔵関公園、立野公園、千川上水など、比較のみどりと水に恵まれた地域です。しかし、年々農地の宅地化等でまちの景観は変化しつつあります。

上石神井駅、武蔵関駅、上井草駅周辺は、南北の都市計画道路が未整備で、踏切もあり、道路が狭く、駅前広場もないため、駅周辺での渋滞、通過交通の増加などの交通面の課題が見られます。

そのため、良好な住宅地の環境を守り、まちの安全を高めるため、土地利用の適正化や良好なまち並み景観の創出、道路や沿道環境の整備、生活道路の安全性や防災性の向上に努めます。都市計画道路の整備にあわせて、周辺の住宅地においても、良好な住環境の維持や防災面の改善、魅力ある景観形成などのまちづくりを進めます。

さらに、公園の整備、みどりの保全、まちの緑化、河川の親水化など、みどりと水をネットワーク化し、景観に配慮した美しいまちづくりを推進します。

住民等と協働して、まちづくりに取り組んでいきます。

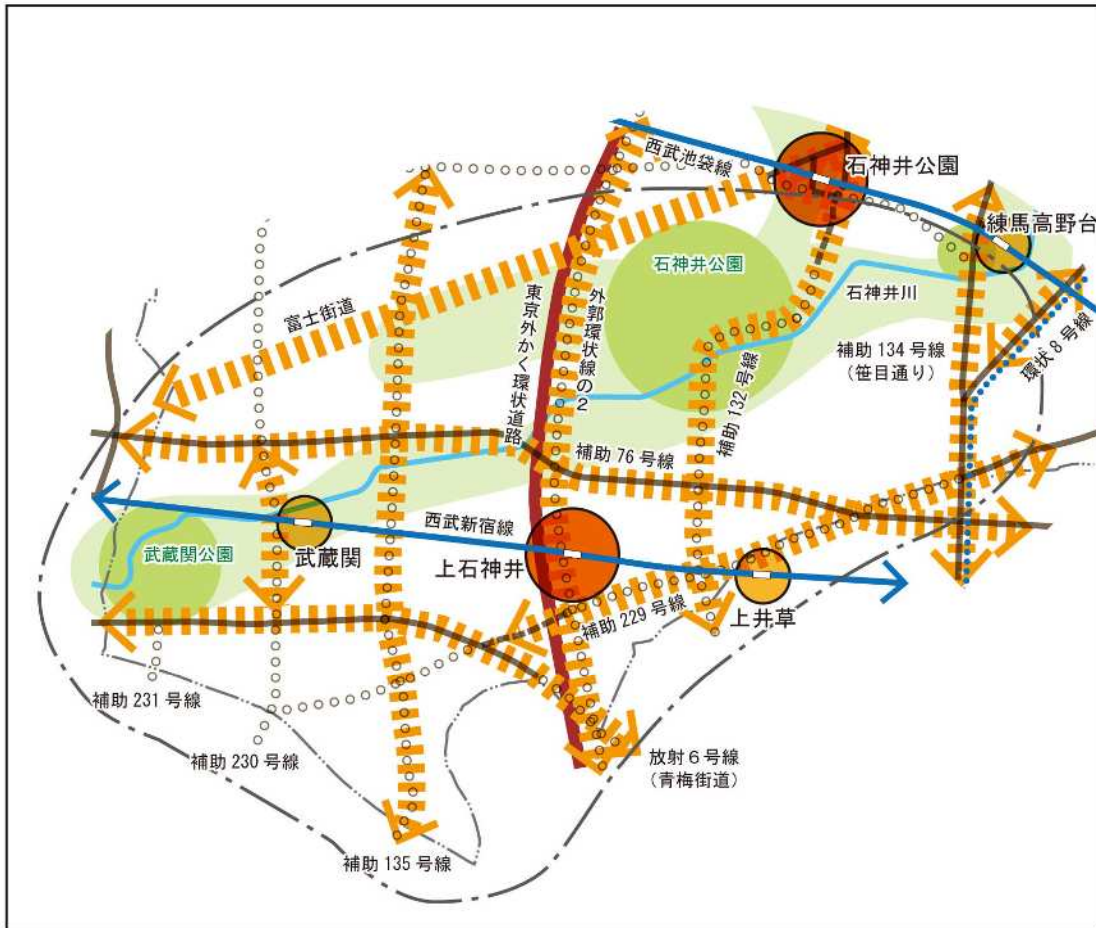


上石神井駅南側



千川上水跡

## 第7地域 地域構造図



凡例

都市生活を支えるネットワークと拠点

- 鉄道
- - - 鉄道（地下鉄）
- ..... 鉄道（構想）

- 練馬の中心核
- 地域拠点
- 生活拠点
- 生活拠点（候補）
- ⇄ 主要な交通軸

みどりと水のネットワークと拠点

- みどりと水の軸
- みどりの拠点

都市計画道路

- 施行済み
- - - 事業中
- ○ ○ ○ 計画線

区市界

- - - 地域境界
- 河川
- 緑道
- 緑道（道路）
- 高速道路

\* ネットワークと拠点については、全体構想 第3章 将来の都市構造 参照

## (2) 土地利用の方針

### ア 都市の核と拠点

まちの中心である地域拠点、生活拠点 - 駅周辺の安全で快適なまちづくり

- ・西武新宿線の上石神井駅を新たに生活拠点から地域拠点として位置づけ、地域における活動と交流の中心、区民生活の豊かさを実現する場として、交通網や文化施設などの充実、高度利用を進めていきます。
- ・武蔵関駅周辺、上井草駅に隣接する地域については、生活拠点として、交通の利便性や安全性、買物などの回遊性を高めていきます。
- ・補助 135 号線の整備を進め、沿道の土地利用を促進し、活力とにぎわいのある都市活動を支えます。

### イ 土地利用の方針

地域拠点である上石神井駅の近隣は鉄道の立体化と都市計画道路（外かく環状線の2）の事業化を見据えながら「商業・業務地区」として、その集積を高め土地の有効利用を図ります。周辺の「都市型集合地区」は、都市基盤の改善をしながら中層の建物を適正に誘導するなどの対応を検討します。

生活拠点では、武蔵関駅の近隣は「商業誘導地区」として商業集積を図り、都市生活の利便性を向上させます。周辺の「都市型誘導地区」は都市基盤を活かしながら土地の活用を図ります。上井草駅の周辺は、杉並区と連携し生活拠点として、交通結節点の機能向上やゆとりある駅前空間の創出を図ります。

青梅街道（放射6号線）、笹目通り（補助134号線）沿いは「都市型沿道地区」として、都市型産業の集積を図ります。また、富士街道や新青梅街道（補助76号線）沿いは「中低層地区」として、周囲と調和した建物の中層化を促進します。

補助135号線の整備に際しては、周辺地区と調和した沿道の土地利用の形成を「沿道利用地区」として図ります。東京外かく環状道路、地上部街路の外かく環状線の2の沿線については「沿道環境地区」として、土地利用を図ります。また、富士街道等の幹線道路沿いは「中低層地区」としての土地利用を図ります。

住宅地は、全体にみどりの多い低層の住宅地が広がっており、今後とも良好な住宅地の環境を保つよう主に「戸建住宅地区」「低層住宅地区」としての土地利用を図ります。

武蔵関の区画が整った地区、石神井風致地区においては「住環境保全地区」として住環境の維持に努めます。石神井川沿いの上石神井四丁目地区では、地区計画によって公営住宅の建替えによる良質な住宅の供給と敷地の有効利用から用地を創出し、地域のまちづくりに寄与するとともに、良好な住環境を守っていきます。

## 第7地域 土地利用方針図



凡例

《住宅系土地利用》

農業・住居複合地区	一般住宅地区	都市型住宅地区
農住共存地区	戸建住宅地区	都市型集合地区
郊外型住宅地区	住環境保全地区	都市型誘導地区
	低層住宅地区	住商共存地区
	低層集合地区	中層地区
	中低層地区	集合団地地区

《非住宅系土地利用》

商業・業務系地区	幹線沿道地区	その他
商業業務地区	都市型沿道地区	工業系地区
商業誘導地区	沿道利用地区	大規模公園等
	沿道環境地区	大規模公共施設

● 商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)     
 ● 生活拠点・生活拠点候補

--- 地域境界

\* 土地利用については、全体構想 第3章 土地利用の方針 参照

### (3) 分野別まちづくりの指針

#### ア 安全・安心のまち

- ・石神井川の改修事業においては、治水対策を進めていきます。また、河川周辺の浸水被害を軽減するよう水害に関する情報提供や水害発生時の対応等について啓発や周知を図ります。
- ・特定緊急輸送道路に指定されている新青梅街道（補助 76 号線）や青梅街道（放射 6 号線）の沿道では、建築物等の耐震化や耐火性能の向上を推進します。
- ・消防活動困難区域については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- ・防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。

#### イ 活動的でにぎわいのあるまち

- ・西武新宿線の連続立体交差事業（井荻～東伏見駅付近）の早期事業化を東京都に要望しており、事業を促進していきます。
- ・東京外かく環状道路は、首都圏全体の道路ネットワークの形成と、区内の深刻な交通問題の解決に資する重要な道路です。引き続き、その早期延伸を国や東京都に働きかけていきます。
- ・地上部街路の外かく環状線の2は、区内の南北交通に資するとともに、環境面・防災面等の観点からも重要な都市計画道路です。東京都に対し必要な働きかけを行っていきます。
- ・地域の主要な交通軸である補助 135 号線の整備について検討を進めます。
- ・自転車走行ネットワークの構築に向けて新青梅街道（補助 76 号線）や千川通り（補助 229 号線）では、自転車走行環境の向上を、東京都に働きかけていきます。
- ・生活道路の安全性を確保するため、幹線道路への交通の誘導、適切な交通規制などを実施することにより、通過交通対策を講じていきます。
- ・地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進め、住民の協力を得ながら放置自転車の解消に努めます。

## ウ みどりと水のまち

- ・東西に流れる石神井川をみどりと水の軸として、武蔵関公園、立野公園、石神井公園をみどりの拠点として、みどりと水のネットワークを形成します。
- ・石神井川の改修事業にあたっては、みどりと水の軸として、良好な水辺環境としての空間が整備できるよう、住民等の意見も踏まえ、東京都と連携を図ります。
- ・千川上水についても、住民等との協働により歴史的資源としての活用等を検討していきます。
- ・まちづくり事業とも連携し、日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- ・民有地の樹林地の保全や緑化に努めます。特に良好な樹林地などについては、積極的に保全します。
- ・幹線道路の整備にあたっては、植栽帯を整備する等、地域にふさわしいみどりの創出を図ります。
- ・多面的な機能を持つ貴重な都市農地や屋敷林などの民有地のみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。

## エ 環境と共生するまち

- ・石神井川は、景観重要公共施設として位置づけています。河川沿いの散策路等を活用し、水辺に親しむ空間づくりに努めるなど、憩いとやすらぎの感じられる景観の形成を図ります。
- ・石神井川公園周辺地区は、景観計画により景観まちづくり地区に指定しています。石神井公園の豊かなみどりに調和した景観づくりと、石神井公園駅周辺の歩いて楽しいまちなみ景観づくりをめざします。
- ・武蔵関公園には、石神井川が流れ、富士見池沿いには、遊歩道が整備されています。景観重要公共施設として、水辺とみどりの景観形成を図ります。
- ・地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- ・石神井川や石神井公園を中心に、みどりの連続性を高め、風の道の形成を図ります。
- ・また、笹目通り（補助134号線）は、笹目通り沿道地区計画に基づき、良好な沿道環境を形成します。

## オ ともに住むまち

- ・ 地区の特徴を生かした住民参加によるまちづくりが必要です。
- ・ 風致地区、地区計画等の運用により、住環境を維持し、美しいまち並みの形成を図ります。
- ・ 安心して住める美しい住環境づくりのため、まちづくりに取り組み、関町地区などの良好な住宅地の保全などを進めます。
- ・ 白子川や石神井川、千川上水、都立石神井公園をはじめ地域に点在する公園などまちの魅力ある資源を活用し、まちづくりを住民と協働で取り組みます。
- ・ 千川通り（補助 229 号線）は、地域住民の「千川プロムナード構想」の提案を踏まえて東京都が拡幅整備しています。



青梅街道のケヤキ並木



武蔵関公園

## (4) 地区まちづくりの推進

### ア 上石神井駅周辺地区

上石神井駅周辺地区は、平成 13 年に「上石神井駅周辺地区まちづくり協議会」が設立され、東京外かく環状道路の計画・事業の推移や、西武新宿線の立体化の進捗を見据えながら、駅周辺のまちづくりを検討しています。

平成 16 年には、まちの課題、まちづくりの方針や土地利用および道路交通網などのあり方についての意見をとりまとめ、練馬区長に「上石神井駅周辺地区まちづくり構想（提言書）」が提出されました。

区では、これをもとに、平成 20 年 3 月に「上石神井駅周辺地区まちづくり構想」を策定し、東京外かく環状道路や地上部街路の外環の 2、西武新宿線の立体化の進捗を踏まえながら、さまざまな事業手法を検討し、まちづくりを進めています。

### イ 武蔵関駅周辺地区

武蔵関駅周辺地区では、西武新宿線の井荻～東伏見駅付近が東京都の連続立体交差事業の事業候補区間に選定されたことを契機とし、平成 22 年に「武蔵関駅周辺地区まちづくり協議会」が設立され、生活拠点にふさわしいまちにするため、西武新宿線の立体化促進とともに駅周辺のまちづくりの検討をしています。

平成 24 年には、まちの課題やまちづくりのあり方についての意見をとりまとめ、「武蔵関駅周辺のまちづくり提言書」が区に提出されました。区ではこれを受けて、平成 24 年 6 月に武蔵関駅周辺地区を練馬区まちづくり条例に基づき優先的にまちづくりを行うための「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定し、現在重点地区まちづくり計画を作成中です。

今後は、重点地区まちづくり計画を策定するとともに、さまざまな事業手法を検討し、地域住民等と協働して計画に沿ったまちづくりを進めています。



### ウ 上井草駅周辺地区

上井草駅周辺地区では、武蔵関駅周辺地区と同様に西武新宿線立体化の事業候補区間に選定されたことを契機とし、平成 23 年に「上井草駅周辺地区まちづくり協議会」が設立され、生活拠点にふさわしいまちにするため、西武新宿線の立体化促進とともに駅周辺のまちづくりの検討をしています。

平成 25 年 3 月には、まちの課題やまちづくりのあり方についての意見をとりまとめ、「上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり提言書」が区に提出されました。区ではこれを受けて、平成 25 年 7 月に上井草駅周辺地区を練馬区まちづくり条例に基づき優先的にまちづくりを行うための「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定し、現在、重点地区まちづくり計画を作成中です。

今後は、重点地区まちづくり計画を策定するとともに、さまざまな事業手法を検討し、地域住民等と協働して計画に沿ったまちづくりを進めていきます。

### エ 上石神井四丁目地区（都営上石神井団地）

上石神井団地は、昭和 39～43 年度に完成した住宅団地です。東京都では老朽化しているため、建替事業を計画しています（一部、着工）。

この建替事業を適切に誘導するために、平成 21 年に「上石神井四丁目地区地区計画（平成 21 年 9 月決定）」を策定しました。

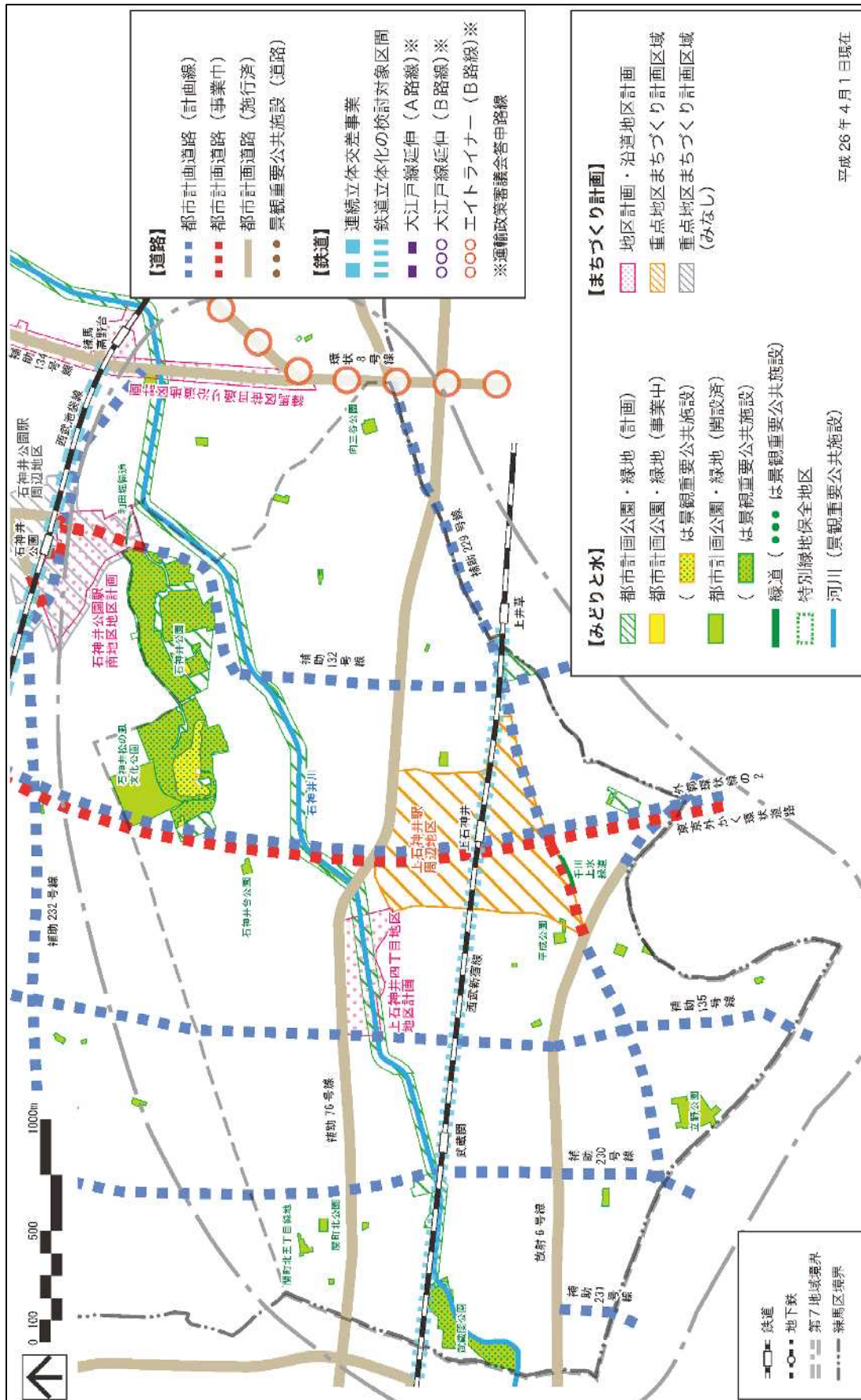
今後は、公園・緑地を整備するとともに、地区計画に沿ってまちづくりを進めていきます。

### オ 武蔵関公園南地区（武蔵関・環境を守る会）

武蔵関公園南地区では、地元の「武蔵関・環境を守る会」が、昭和 47 年に建築協定を締結し、良好な住環境を守ってきています。

平成 21 年には、同会をまちづくり条例に基づく総合型地区まちづくり協議会として認定し、まちづくりを支援してきました。その後、平成 25 年 3 月には、地区計画の住民原案の提出がされました。それを受け、地区計画の策定を進めています。

第7地域 地域まちづくり指針図



第7地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)

