

重点地区まちづくり計画の案について  
(放射 35 号線沿道周辺(平和台・早宮・北町)地区)

1 目的

平和台・早宮・北町地区では、平成 16 年度から東京都が東京都市計画道路幹線街路放射第 35 号線(以下「放射 35 号線」という。)の道路整備を進めている。また、練馬区都市計画マスタープランでは、放射 35 号線沿道周辺の環境影響や地域分断への配慮など、道路整備に対応したまちづくりを課題としている。

放射 35 号線の整備により、道路交通の円滑化などが期待される一方で市街地環境の変化が予想されるため、区は、放射 35 号線沿道周辺の土地利用や住環境などの変化に対応したまちづくりが必要であることから、将来のまちづくりの方針を示した、練馬区まちづくり条例に基づく「重点地区まちづくり計画」を策定する。

2 対象区域

練馬区平和台四丁目、早宮二丁目、北町五丁目、北町六丁目、北町七丁目、北町八丁目各地区内 約 99.3ha (P. 4 参照)

3 重点地区まちづくり計画の案

(1) 名称

放射 35 号線沿道周辺(平和台・早宮・北町)地区まちづくり計画(案)

(2) 地区整備の目標

平和台駅周辺は便利でにぎわいにあふれるまちを、住宅地はみどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射 35 号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを住民参加のもとで目指す。

4 これまでの経緯

平成 22 年度	まちづくり懇談会開催 平和台駅周辺の意向調査
平成 23 年度	まちづくり準備会開催(6回)
平成 24 年度	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定 まちづくり協議会開催(6回) 地区内地権者への意向調査

平成 25 年度 まちづくり協議会開催（3 回）

まちづくり協議会が放射 35 号線沿道周辺地区まちづくり構想を作成

平成 26 年 1 月 31 日、2 月 8 日 説明会開催(まちづくり計画の素案の意見聴取)

5 月 16 日 練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取

## 5 今後の予定

平成 26 年 5 月 27 日 練馬区都市計画審議会への報告

7 月 11 日 重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、意見書・

～ 8 月 1 日 公述の申出受付

7 月 16 日、21 日 説明会の開催

8 月中旬 公聴会の開催（公述の申出があった場合）

9 月上旬 練馬区都市計画審議会の意見聴取

9 月下旬 重点地区まちづくり計画の決定、公表

## 6 資料

理由書 P. 3

区域図 P. 4

放射 35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画（案） P. 5 ~ 12

現地航空写真 P.13

現況写真 P.14

重点地区まちづくりの手の流れ P.15

# 重点地区まちづくり計画の案の理由書

## 1 重点地区まちづくり計画の名称

放射 35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画

## 2 理由

平和台・早宮・北町地区では、平成 16 年度から東京都が東京都市計画道路幹線街路放射第 35 号線（以下「放射 35 号線」という。）の道路整備を進めている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいて、放射 35 号線の整備による沿道周辺地区における環境影響や地域分断への配慮など、道路整備に対応したまちづくりを課題としている。

そこで、区は、放射 35 号線沿道周辺のまちづくりを行うため、平成 24 年 4 月に、本地区を練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号）第 42 条に規定する「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定した。

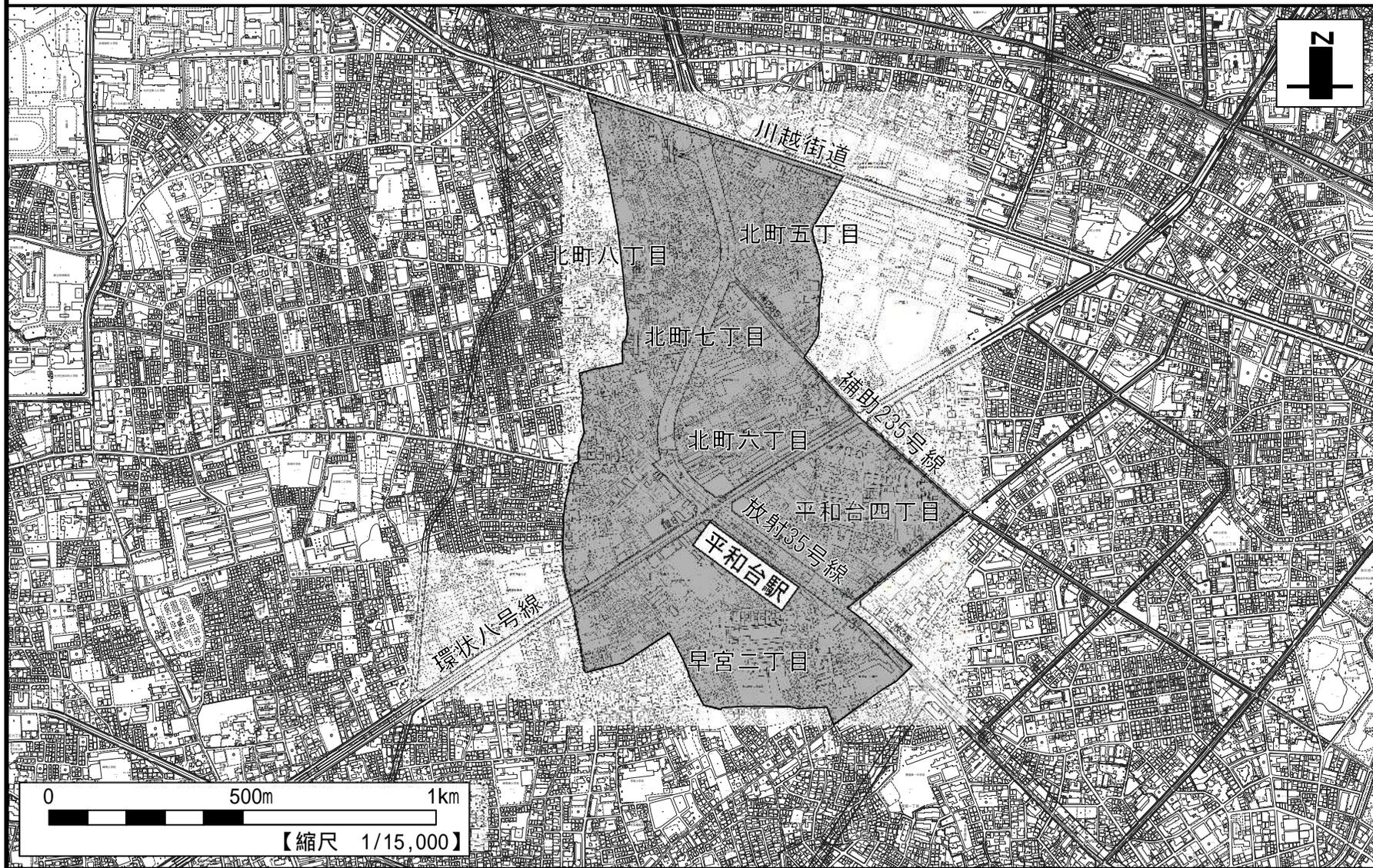
平成 24 年 7 月には、地区住民等により放射 35 号線沿道周辺地区まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）が設立され、本地区のまちづくりの検討が進められた。

平成 25 年 12 月には、まちづくり協議会が作成した「放射 35 号線沿道周辺地区まちづくり構想」を踏まえ、区は「重点地区まちづくり計画」の素案を作成した。

この度、これまでの経緯と実績を踏まえて、平成 26 年 1 月、2 月に「重点地区まちづくり計画」の素案の説明会を開催し、地区住民等から広く意見聴取を行い、「重点地区まちづくり計画」の案を作成したものである。

今後は、同条例の手続きを経て、「重点地区まちづくり計画」を策定する。

# 放射35号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区 区域図



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）26都市基街測第11号、平成26年4月21日」

利用許諾番号：MMT利許第026号-42 無断複写を禁ずる

# 放射35号線沿道周辺(平和台・早宮・北町)地区 まちづくり計画(案)



平成26年 5月

練馬区

# 1 . はじめに

現在、平和台・早宮・北町地区では、東京都が東京都市計画道路幹線街路放射第35号線（以下「放射35号線」という。）の事業認可を平成16年度に取得し、道路整備が進められています。

この放射35号線は、放射36号線と接続し、練馬区北部と都心を結ぶ都市の骨格を形成する幹線道路として、道路交通の円滑化とともに、まちの発展に寄与する道路です。

この地区では、練馬区都市計画マスタープランにおいて、放射35号線の整備による沿道環境や地域分断に課題があるとされています。こうしたなか、道路整備により道路交通の円滑化などが期待される一方で、沿道にふさわしいまちづくりが必要となっています。

平成24年度に、地区の特性を踏まえつつ将来に向けたまちづくりを行うため、町会、自治会、商店会の推薦者および公募の住民の方々により「放射35号線沿道周辺地区まちづくり協議会」が設立されました。協議会では、まちの課題や将来像について9回にわたり意見交換を重ねるとともに、地区住民の皆様にアンケート調査を実施し、平成25年度にまちづくり構想をまとめました。

まちづくり構想やこれまでの地区住民の皆様のご意見やご意向を踏まえ、重点的かつ積極的にこの地区のまちづくりを推進するため、練馬区まちづくり条例に規定する重点地区まちづくり計画<sup>1</sup>として「放射35号線沿道周辺（平和台・早宮・北町地区）地区まちづくり計画（案）」を作成しました。

## 1 重点地区まちづくり計画とは、

練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号）第40条の規定による計画であり、区が住民の皆様と協力しながら、地区のまちづくりを推進していくための基となる計画です。

# 3 . まちの課題

## 土地利用について

- ・放射35号線等の整備にあわせて、沿道にふさわしいまちなみづくりが必要です。
- ・駅周辺地区では、商業施設・生活利便施設などの充実により、にぎわいづくりや利便性の向上が課題です。
- ・住宅地区では、住環境の維持・向上が課題です。

## みどり・公園について

- ・放射35号線に計画されている環境施設帯<sup>2</sup>を、新たなみどりの軸として、将来にわたり活かすことが課題です。
- ・「田柄川緑道」や「どんぐり山憩いの森」、「うめのみ憩いの森」などのみどりの資源を保全していくことが課題です。
- ・放射35号線の整備にあわせて、みどりと調和のとれたまちづくりが課題です。

## 道路・交通について

- ・駅周辺地区は歩行者と自転車利用者が多く、両者が混在しており、安全対策が課題です。
- ・平和台駅利用者の利便性や安全性の一層の向上が課題です。
- ・放射35号線沿道の両側の地域については一体的なコミュニティの確保が必要です。
- ・地区内の歩行者が危険を感じる道路の安全対策が課題です。

## 防災について

- ・宅地狭小化対策や狭あい道路の解消を推進し、防災性の向上を図ることが課題です。
- ・田柄川緑道周辺では、集中豪雨を想定した更なる浸水対策が必要です。

<sup>2</sup>環境施設帯とは、幹線道路の沿道の生活環境を保全するための道路の部分（歩道、自転車道、植樹帯等）で構成されています。

## 2. まちづくり計画（案）の対象区域

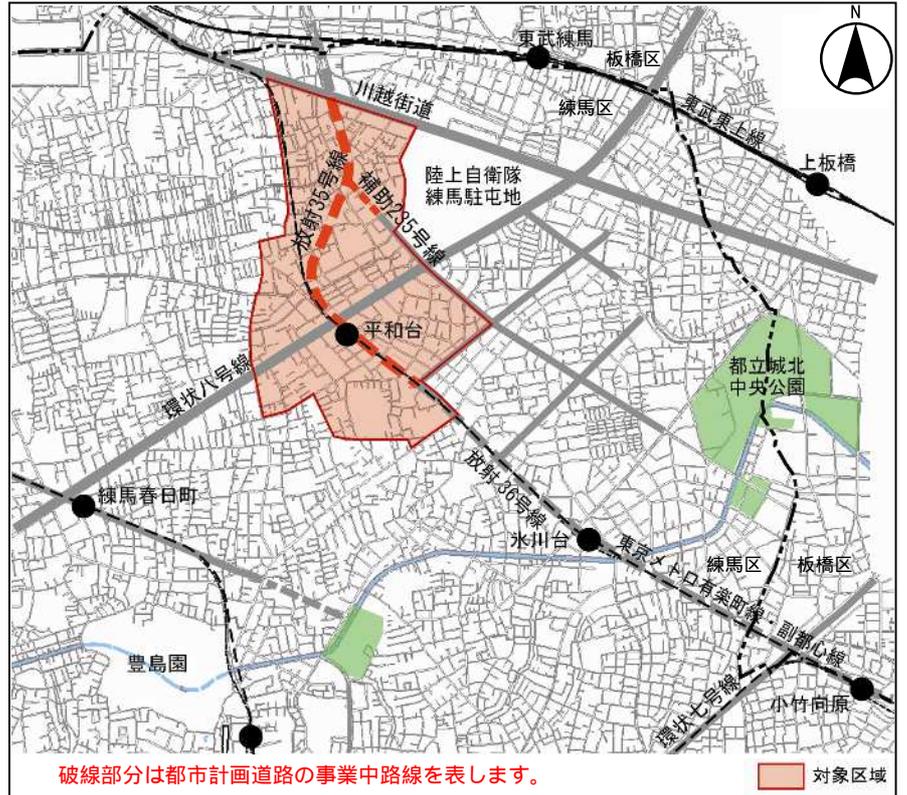
放射 35 号線沿道周辺地区まちづくり計画の対象区域は、右図の赤色部分約 99.3ha です。放射 35 号線の整備にあわせて一体的、総合的なまちづくりを推進していく範囲を対象区域としています。

### 【まちづくり計画の対象となる丁目】

- 平和台四丁目 全番地
- 早宮二丁目 1～5、9～20、25、26
- 北町五丁目 全番地
- 北町六丁目 全番地
- 北町七丁目 1～9、11～18
- 北町八丁目 1、2、7～11、17～24、27

### 対象区域内の都市計画道路事業中路線

- 放射 35 号線
- 都市計画道路（東京都施行）
- 計画幅員 40～50m、延長 約 1,330m
- 補助 235 号線
- 都市計画道路（練馬区施行）
- 計画幅員 11m、延長 約 182m

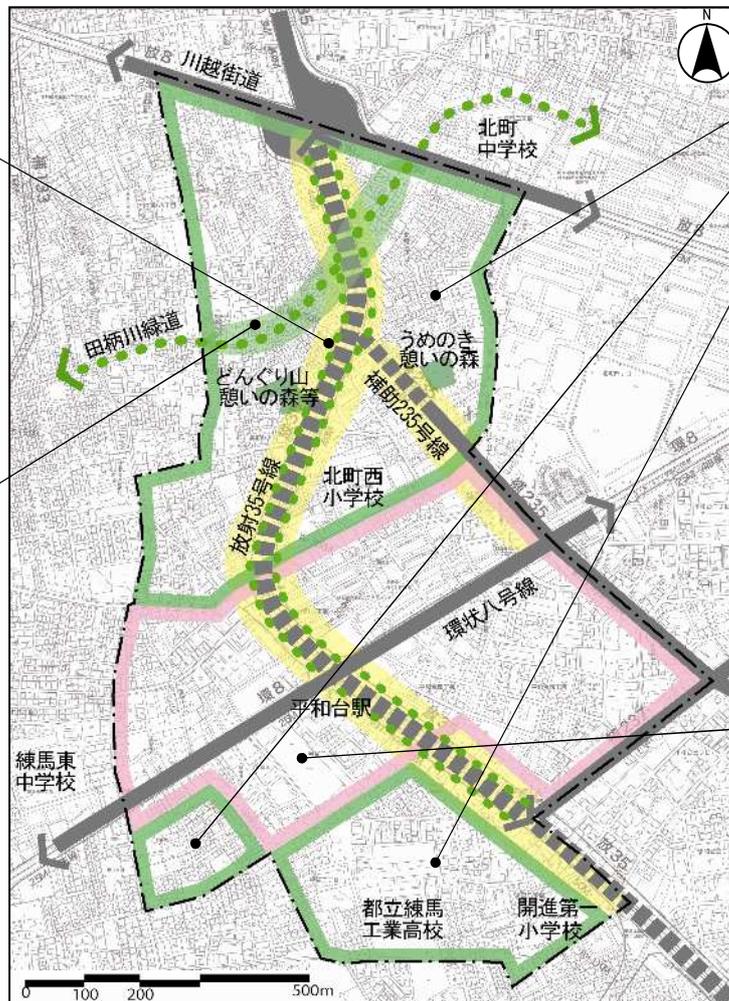


この背景の練馬区管内図の著作権は練馬区が有しています。

### 【放射 35 号線等沿道地区】

- ・都市計画道路の沿道にふさわしいまちなみづくり
- ・環境施設帯を将来にわたり活かすことなど

- ・田柄川緑道周辺の浸水対策



### 【住宅地区】

- ・住環境の維持・向上
- ・みどりの資源の保全など

### 【駅周辺地区】

- ・平和台駅の利便性や安全性の向上
- ・歩行者と自転車利用者の安全対策
- ・生活利便施設の充実など

この地図は、東京都の承認を受けて、東京都縮尺 1/2500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 26都市基街測第11号、平成26年4月21日

利用許諾番号: MMT 利許第 026 号-42  
無断複写を禁ず

## 4 まちづくりの方向性

### 目指すべきまちの将来像

平和台駅周辺は便利でにぎわいにあふれるまちを、住宅地はみどり豊かで閑静な住環境の保全と向上を図りつつ、放射 35 号線と調和し、災害に強く安全・安心なまちを住民参加のもとで目指します。

### 土地利用の方針

放射 35 号線等の幹線道路沿道、駅周辺や住宅地など、地区ごとの特徴や特性に合った建物の建て方などのルール（地区計画等）づくり、用途地域の見直しを行い、まちづくりを進めていきます。

#### 放射 35 号線等沿道地区 住環境を維持し、中層集合住宅や生活便利施設を誘導する地区

放射 35 号線および補助 235 号線それぞれの沿道にふさわしい中層集合住宅や生活便利施設が調和したまちなみを目指します。

#### 駅周辺地区（幹線沿道ゾーン）中高層の集合住宅や商業・業務・サービス施設などを誘導する地区

商業施設や中高層住宅が立地し、多くの人々が集まる生活拠点として、商業の活性化により、にぎわいのあるまちを目指します。

#### 駅周辺地区（都市型住宅ゾーン）整備された都市基盤を活かし、土地の有効利用を誘導する地区

交通利便性を活かした良好な住宅市街地形成や、住宅と商業施設が調和したまちなみを目指します。

#### 住宅地区 みどり豊かで良好な住環境の向上を図る地区

現在の閑静でみどり豊かな環境を維持しつつ、良好なまちなみを目指します。

### みどり・公園の方針

放射 35 号線の環境施設帯や、地区内の公園、樹林地等、みどりの保全と緑化の推進により、憩いのあるまちづくりに取り組みます。

#### みどりのネットワークづくり

放射 35 号線の環境施設帯をみどりの軸に位置づけ、「田柄川緑道」とともにみどりのネットワークを形成します。



環境施設帯モデル整備

田柄川緑道

#### みどりの保全と緑化の推進

「どんぐり山憩いの森」や「うめのみ憩いの森」、民間の樹林地、農地などは、所有者の協力を得ながら継続的にみどりの資源として保全していきます。

みどりの街並みづくり助成制度<sup>3</sup>などを活用して、個別の敷地の緑化を誘導し、みどり豊かなまちづくりに取り組みます。



どんぐり山憩いの森等

公園や小広場、緑地などを設け、みどりの空間やコミュニティ育成の場として活用できるように取り組みます。

<sup>3</sup>みどりの街並みづくり助成制度とは、みどりを増やすために、生け垣、屋上緑化、壁面緑化、沿道緑化を設置した場合、助成を行う制度です。

# まちづくりの構想図



川越街道沿道周辺については、今後、一体的にまちづくりを行う必要がある際に、地域住民の皆様と共に検討を行っていきます。

## 道路・交通 の方針

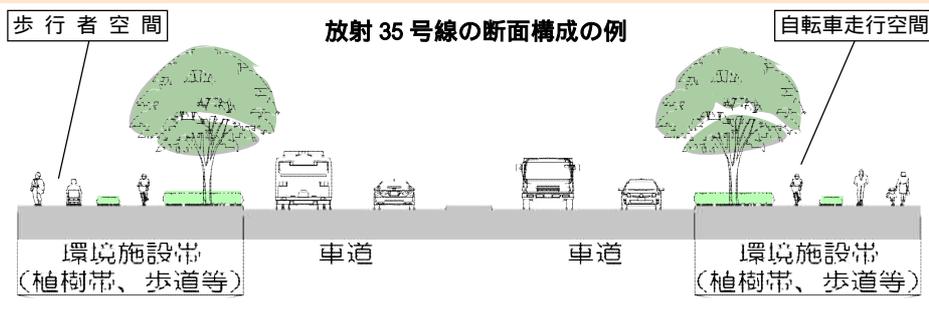
地区の主要な交通軸となる放射 35 号線の整備を推進し、駅周辺では、自転車駐車場や地下連絡通路の整備により、利便性の向上を進めていきます。

### 放射 35 号線の事業者である東京都と共に、よりよい道路づくりを推進

#### 放射 35 号線の整備等について

子どもから高齢者まで、誰でも使いやすいバリアフリーに配慮した整備や、歩行者と自転車利用者の通行を区分した安全な道路づくりを推進します。

適切な横断歩道の配置や、安心して歩行者が横断歩道を利用できる信号機の時間設定などを推進し、地域コミュニティとともに安全に配慮します。



図は、東京都第四建設事務所「工事の概要」より抜粋

### 道路整備を契機としたまちづくり

#### 平和台駅周辺について

安全で使いやすい自転車駐車場や地下連絡通路の整備とともに、公共交通の利便性の向上を推進します。

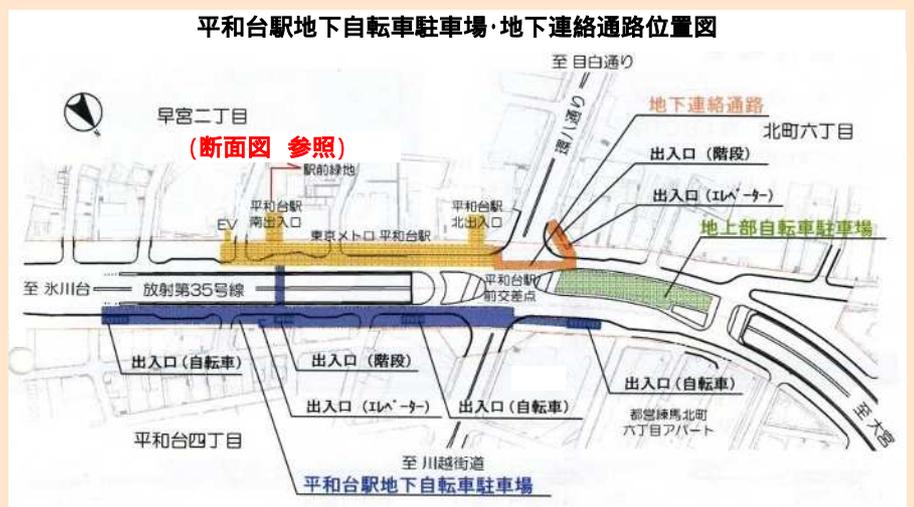
#### 交通安全対策や地区内の道路について

補助 235 号線については、放射 35 号線とともに地区内の道路ネットワークを形成するため、整備を促進し、道路交通の円滑化を図ります。

都市計画道路の整備によって、地区内の生活道路を走行する車両、特に大型車両が減り、歩行者と自転車利用者の安全性などが向上します。また、交通管理者（警察署）と連携し車両の適切な誘導など、安全対策に取り組みます。自転車利用者の安全対策やマナーについて、交通安全教室を行うなどして普及・啓発に取り組みます。

地区内交通に対応する道路（生活幹線道路、主要生活道路）は必要性に応じた段階的な整備に向けて検討を進めます。

#### 平和台駅地下自転車駐車場の整備イメージ (断面図)



## 防災の方針

放射 35 号線による延焼遮断帯の形成や浸水対策などを推進するとともに、地域住民による防災活動への取り組みを一層進め、まちの防災性の向上を進めていきます。

### 防災まちづくりを推進

地震や火災などによる被害を少なくするため、放射 35 号線による延焼遮断帯の形成、狭あい道路の拡幅、緑地などのオープンスペースの確保にあわせて、地区住民の皆様とともに防災活動に取り組み、災害に強いまちをつくっていきます。

### 浸水対策を推進

「練馬区総合治水計画」(平成 23 年度改定)に基づき、雨水浸透施設<sup>4</sup>を助成するなど、水害に強いまちをつくっていきます。東京都では、当地区の田柄川緑道周辺における、浸水に対応できる施設の整備を、平成 26 年度、本格的に着手いたします。区では、本事業の円滑な推進を支援します。



オープンスペースのイメージ



消火訓練

<sup>4</sup>雨水浸透施設とは、屋根に降った雨水を地下に浸透させる施設で、雨水浸透ますと雨水浸透トレンチ管(穴のあいた排水管)などをいいます。

まちづくりを実現化していくための一つの手法として、

**『地区計画』というまちづくりのルール**の活用を検討していきます。

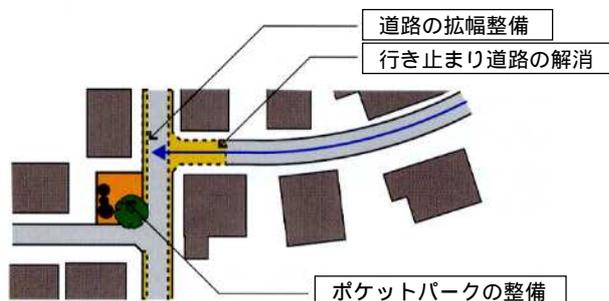
### 地区計画とは...

地区計画は都市計画法に基づく制度で、地区の特性に応じて建物の建て方などのルールを定め、良好なまちづくりを進めるためのものです。

建物の形態や道路・公園などの地区施設の配置などを定めることで、建物の新築や建て替え、開発行為を行う際に適合させることが必要になります。

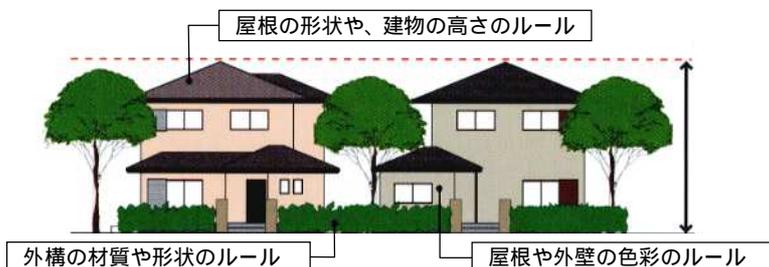
これにより、計画に定めた内容が段階的に整備され、良好なまちづくりが行われます。

#### 【地区施設の配置及び規模の例】



公園整備のイメージ

#### 【建築物の制限に関する例】



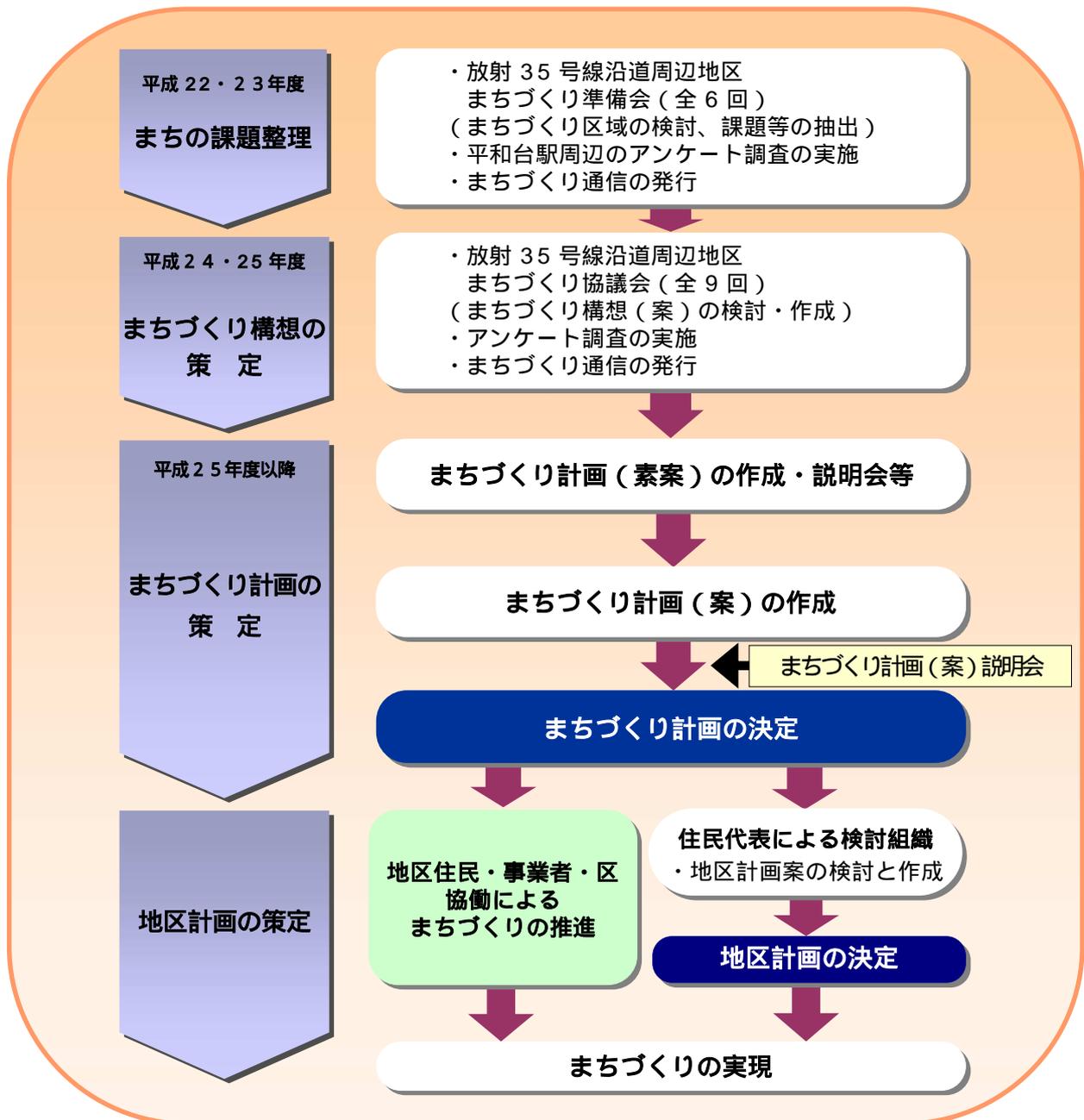
良好なまちなみのイメージ

図は、全国地区計画行政研究会 2007 年 8 月発行「地区計画」より抜粋

## 5 . 今後の進め方

この「まちづくり計画（案）」について広く地区住民の方々のご意見を伺い、今後、「まちづくり計画」を策定します。この計画に基づき、区では地区住民の皆様や、事業者と協力しながら、地区のまちづくりに取り組んでいきます。

### 放射 35 号線沿道周辺地区まちづくり計画の策定経緯と今後の取組み



#### お問い合わせ

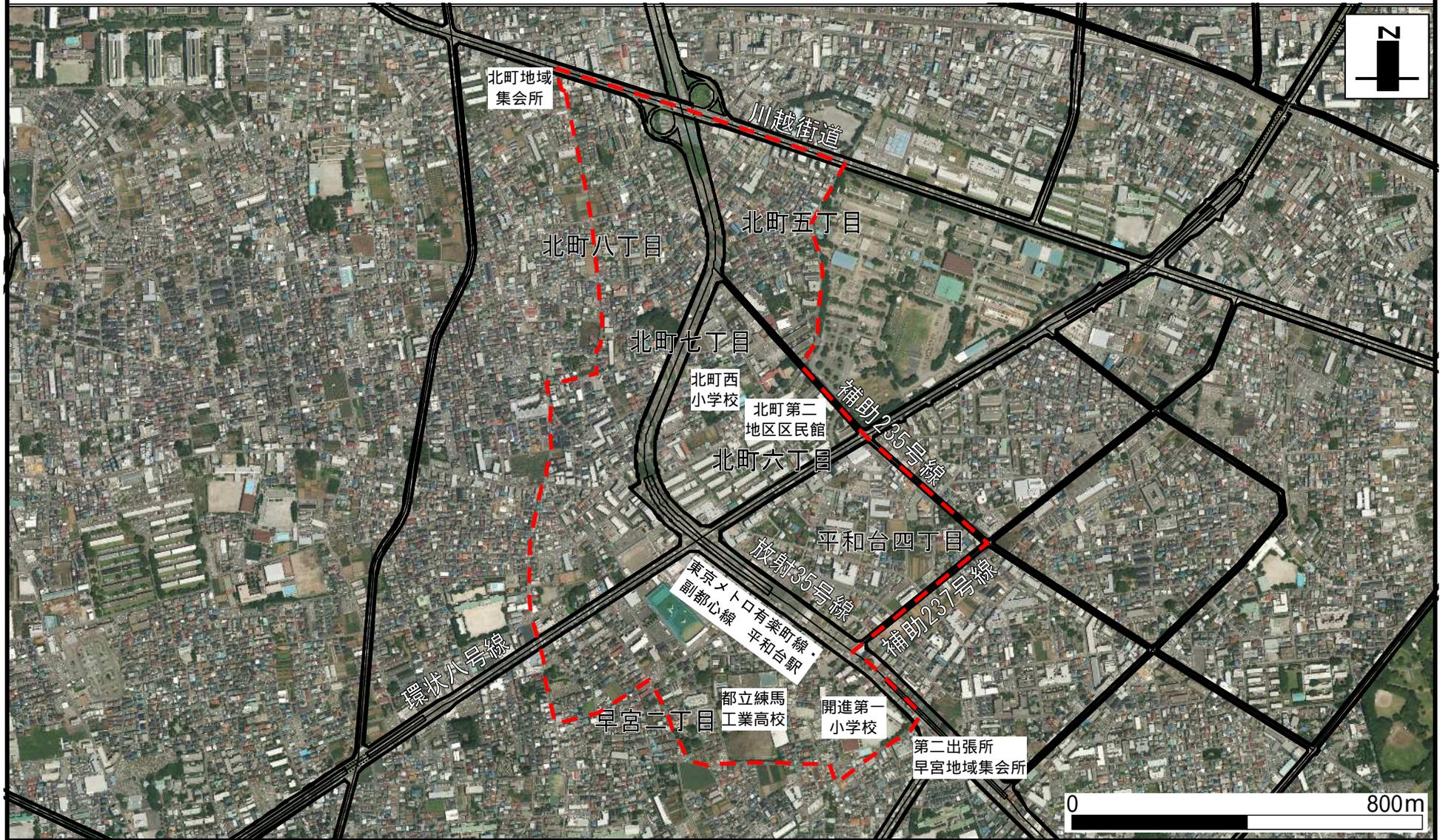
〒176-8501 東京都練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課

（電話） 03-5984-1594 （FAX） 03-5984-1226

（E-mail） TOUBU@city.nerima.tokyo.jp

# 放射35号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区 現地航空写真



放射 35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区 現況写真



平和台駅周辺



どんぐり山憩いの森等



氷川神社



補助 235 号線



北町 8 丁目

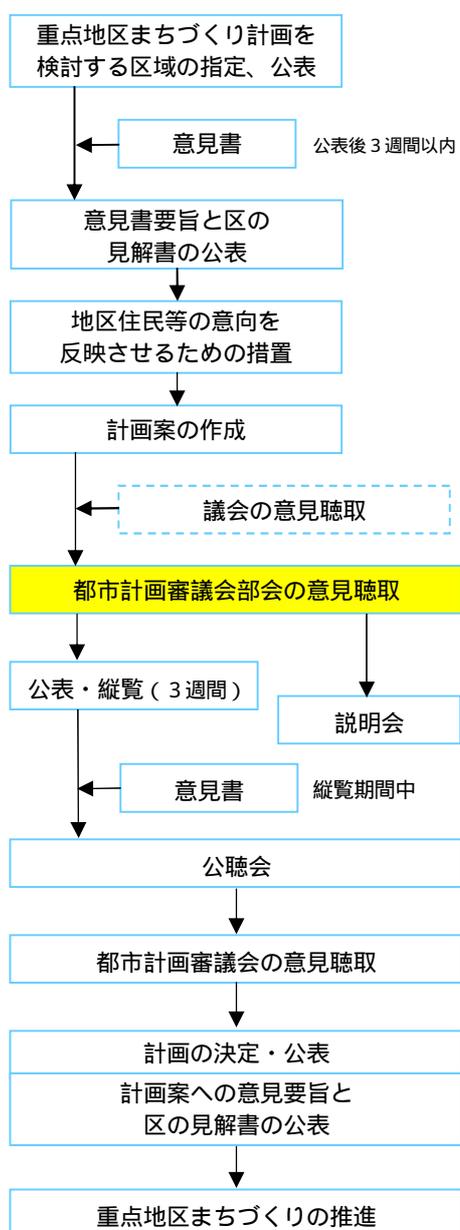


田柄川緑道

## 重点地区まちづくりの手の続の流れ(第40条~第46条)

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

### 手の続の流れ



### 計画を定めることができる地区

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

### 重点地区まちづくり計画を検討する区域(以下「検討区域」という。)

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

### 住民等の意向の反映

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

(練馬区まちづくり条例のあらましより抜粋)