報告事項2説明資料

平成 26 年 7 月 29 日 第 196 回都市計画審議会

住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更の原案について

1 住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更について

住宅市街地の開発整備の方針は、「都市計画法」(昭和 43 年法律第 100 号)第7条の2第2項および「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」(昭和 50 年法律第 67 号)第4条の1第1項の規定に基づく、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランである。方針の策定により、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものであり、東京都が都市計画として決定している。

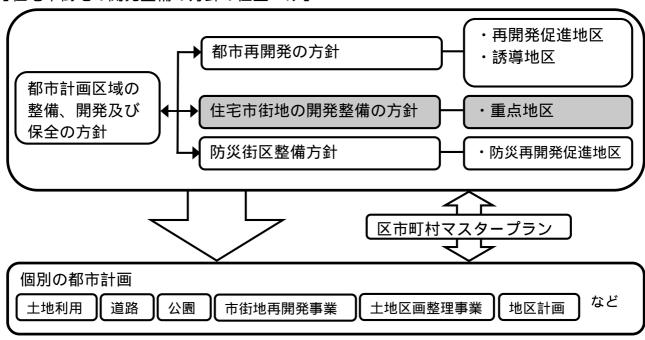
この方針については、東京都が平成 21 年 3 月、都市計画決定し、現在に至っている。今回の変更は、その告示後に実施された諸政策および諸制度等との整合を図り、住宅市街地の開発整備に寄与するため、都市計画変更を行うものであり、このたび、東京都では、各区の変更原案資料に基づき都市計画変更の原案を策定した。

2 住宅市街地の開発整備の方針の位置付けについて

方針は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」および東京都住宅マスタープランの内容に適合するよう定め、都市再開発の方針および防災街区整備方針等と整合性を図っている。

そして、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の運用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備または開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の推進を図っているものである。

【住宅市街地の開発整備の方針の位置づけ】



- 3 住宅市街地の開発整備の方針の構成について
 - (1) 方針本編

策定の目的等

効果、位置付け、対象地域

住宅市街地の開発の目標

実現すべき住宅市街地の在り方

住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地における土地利用

住宅市街地の整備又は開発の方針

重点地区等の整備又は開発の方針

重点地域、重点地区

- (2) 別表 1 重点地区の整備又は開発の計画の概要
- (3) 別表 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)
- (4) 附図 重点地区
- 4 これまでの経過と今後の予定

平成 25 年 12 月 13 日 東京都が区に変更原案資料作成依頼 平成 26 年 3 月 24 日 練馬区都市計画審議会へ区の変更原案資料報告 3月25日 区の変更原案資料を東京都へ提出 7月1日 原案の公告・縦覧、公述の申出受付(東京都) ~ 15 🖯 7月29日 練馬区都市計画審議会へ原案報告 8月22、28日 公聴会の開催(東京都) 東京都が区に都市計画変更の案について意見照会 10月 11月 案の公告・縦覧、意見書受付(東京都) 練馬区都市計画審議会付議 12月 平成 27 年 1 月 東京都へ意見回答

2月 東京都都市計画審議会付議(東京都)

3月 都市計画決定・告示(東京都)

- 5 添付資料
 - (1) 住宅市街地の開発整備の方針の附図(新旧対照総括図) P.3
 - (2) 方針本編 P . 5 ~ 11
 - (3) 別表 2 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表) P.13~30
 - (4) 附図 重点地区 P.31~75
 - ((3)および(4)は、練馬区のみ抜粋)

住宅市街地の開発整備の方針 附図 (新旧対照総括図) 新規46.外郭環状道路周辺地区 廃止40.中里中央地区 廃止31.大泉町一丁目地区 廃止22.中里地区 23.川越街道北練馬地区 廃止25.西大泉四丁目地区 24.北町地区 廃止 18. 西大泉六丁目地区 15.土支田·高松地区 新規 44.北町二丁目地区 新規 45. 田柄・春日町・高松地区 廃止 17. 土支田三丁目地区 2.練馬春日町駅周辺・環状8号線沿道周辺地区 新規 43.放射 7 号線沿道周辺地区 35.東大泉三丁目地区 廃止21.三原台三丁目地区 廃止38.早宮四丁目地区 廃止 16. 高松・谷原地区 廃止34. 環状8号線(春日町・高松 3 . 大泉学園駅周辺地区 富士見台・南田中・貫井)地区 5. 江古田地区 20.練馬駅周辺地区 1. 石神井公園駅周辺地区 廃止36.小竹町一丁目地区 37.中村橋駅周辺地区 27. 上石神井四丁目地区 新規 42. 貫井·富士見台地区 廃止41.豊玉北六丁目地区 26.環状7号線沿道(練馬区)地区 33.上石神井駅周辺地区 廃止 廃止8.上石神井一丁目地区 重点 既定 地区 新規 500m 1000m

東京都市計画 住宅市街地の開発整備の方針 (原案)

東京都

住宅市街地の開発整備の方針(以下「本方針」という。)は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものである。

あわせて、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び 都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発 整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活 動等を適切に誘導すること等を目的として定める。

なお、本方針の見直しについては、社会経済情勢の変化や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)、「東京都住宅マスタープラン」(以下「住宅マスタープラン」という。)、都市再開発の方針、防災街区整備方針等の見直しの状況等を踏まえながら必要に応じて行う。

(1) 効果

本方針を策定することによる主な効果として、次のことが挙げられる。

- ① 住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
- ② 都市計画制度の円滑な適用

③ 住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開

これにより、東京都区部の住環境・住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図る。

(2) 位置付け

本方針は、住宅マスタープランの内容(住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき定める住宅等の供給計画及び重点供給地域を含む。)に適合するよう策定する。

また、「東京の都市づくりビジョン(改定)」、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、防災街区整備方針、区の基本構想等と整合を図り策定する。

(3) 対象区域

本方針における対象区域は、次のとおりである。

区分	区市町村	対象区域
	·	行政区域全域並びに多摩
東京都市計画区域	東京都区部	川、江戸川河口を結ぶ圏
		内の水面

2 住宅市街地の開発整備の目標

(1) 実現すべき住宅市街地の在り方

住宅は、人々が、生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を 育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるもので ある。

また、住宅は都市や街並みを構成する基本的な要素であり、都 市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与 え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。したが って、経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅 力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会 に活力と安定をもたらし、首都東京の持続的な発展に寄与するも のである。

東京における住宅市街地の整備の方向は、住宅・住宅地の大量 供給を目的として、都市空間の高度利用や住宅の供給増を図るこ とに重点が置かれてきた時代から、市場の活用やストックを重視す る時代へと移行している。

さらに、近年では、少子高齢化の進行、世帯構成の変化、住宅 総数及び空き家数の増加など、住宅政策を取り巻く社会経済情勢 は変化しているとともに、東日本大震災の被災経験を踏まえ、改め て高度な安全性の確保が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、広域連携により東京圏 全域で一体的に機能を発揮する環状メガロポリス構造の実現に加 え、今後東京の人口もゆっくり確実に減少していく中で、地域特性 を踏まえて選択した拠点的な市街地を再構築するとともに、それを 支える都市基盤等の整備に優先的に取り組み、東京の市街地を集 約型の地域構造へと再編していくこととしている。

このようなことから、本方針においては、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガロポリス構造の実現に加え、集約型の地域構造を前提とした、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現することを基本的な目標に掲げる。

また、東京には、都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域があいまって、東京の魅力を形成している。住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、「東京の都市づくりビジョン(改定)」において地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定した5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図るものとする。

(2) 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現に 向けて、①から④の視点に立ち、次の目標を定める。

- ① 高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現
- ② 既存ストックが抱える問題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現

- ③ 都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化
- ④ 多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

目標1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

震災等に対する高度な防災機能や、低CO2など優れた環境性能、潤いのある景観や緑など、安全で魅力ある住宅市街地を形成する。

目標2 地域における生活サービスとの連携

高齢者世帯や子育て世帯などが地域・社会の中で必要なサポートを受けながら安心して暮らせる住生活の実現を図る。

目標3 マンションの管理適正化・再生

東京の住宅ストックの約4割を占めるマンションを良好な状態 に保つための管理の適正化や耐震化、大規模改修・建替えの促進を図る。

目標4 公共住宅ストックの有効活用

公共住宅ストックの再編と活用に関する方針を作成し、公共住宅 ストックを、東京のまちづくり等に活用する。

目標5 郊外住宅市街地等の活性化

高齢化が進み、空き家の増加が見られる郊外住宅市街地やニュ ータウンなどについて、活性化や再生を図る。

目標6 既存住宅活用の推進

既存住宅について、リフォームやメンテナンスの促進、住宅市場での流通促進を図るとともに、空き家の活用を促進する。

目標7 市場におけるルールづくり

都民が安心して取引できる住宅市場の実現に向け、売買及び賃貸におけるルールづくりを進めるとともに、消費者の意識や関心の向上を図る。

目標8 良質な住宅を供給する市場の整備

良質な住宅の供給促進とともに、活用されていない空き家の市場への流通を誘導する。

目標9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

公共住宅でのセーフティネット機能の強化とともに、多様な主体・ 分野との連携によるセーフティネットを再構築する。

目標10 地震災害からの復興

「東京都地域防災計画」の見直しと、応急仮設住宅の迅速な提供に向けた準備を図るとともに、地震災害からの速やかな復興のための準備に取り組む。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

(1) 住宅市街地における土地利用

居住機能の充実、住環境の維持や改善、ゆとりある住宅地の形成など、東京の都市構造、地域ごとの整備の方向等を踏まえ、都市計画区域マスタープランにおいて、住宅市街地における土地利用を次のとおり定めている。

- ① 環状7号線の外側の地域では、計画的に整備された中高層 住宅地を除き、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成す る。
- ② 環状7号線の内側の地域では、低層及び低中層の住宅地としての環境を保全すべき地域を除き、原則として中高層住宅地として誘導する。

さらに、センター・コア再生ゾーンでは、都市基盤とのバランスや周辺環境にも配慮しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を充実させ、職住近接を図る。

(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針

住宅市街地の整備に当たっては、「東京の都市づくりビジョン(改定)」における5つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する3つのゾーンについて、防災機能の向上、生活サービスとの連携、住宅

地のマネジメントの促進及び景観・環境への配慮といった視点から、 次のとおり、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定め る。

なお、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に基づき指 定された「特定都市再生緊急整備地域」及び「都市再生緊急整備 地域」において整備又は開発を行う場合には、その地域整備方針 も踏まえて整備等を進める。 `

① センター・コア再生ゾーン

都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や都有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに併せて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。

災害に強い戦略的都市づくりと外国企業との誘致とを進め、 外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業とが刺激 し合うことで、新技術・新サービスを創造する魅力的な市場を 形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際 戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を 支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実 現する住宅・住環境整備を進める。

木造住宅密集地域では、「整備地域」を対象に、10年間で 集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内 側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集 地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽 化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する 情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘 導していく。また、地区計画等を活用し、マンションの建替えが 行われる場合に、周辺環境との調和や街並み景観等に十分 配慮した計画となるよう誘導するとともに、既存不適格マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションにつ いても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を 国に要求していく。

② 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

大規模な住宅開発等が行われる際には、地域の景観やまちづくりの基準に基づき、海上、水際からの眺めや緑化の推進などヒートアイランド対策等に配慮し、水辺を生かした景観形成や魅力ある親水空間の整備を誘導していく。

新たに整備された大規模な複合市街地や超高層住宅については、事業者と居住者が協力して適切な管理を行うよう誘導

し、将来にわたって良好な住環境の維持保全を図っていく。

アジアゲートウェイとしての機能と誘致企業をサポートする機能をあわせ持つ拠点を構築し、海外企業や研究開発拠点の誘致を促進して、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

③ 都市環境再生ゾーン

木造住宅密集地域では、「整備地域」を対象に、10年間で 集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成や延焼遮断帯内 側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集 地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、集合住宅や生活 支援機能の集積等を計画的に進め、駅周辺を地域の住生活 を支える拠点として育成していく。

建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、敷地の細分化等による住環境悪化の防止、沿道の緑化等を図りつつ、良好な街並みの形成を推進していく。

住宅市街地の更新の機会を捉え、スプロール化によって形成された、基盤がぜい弱な住宅市街地の再編に取り組み、良好な住環境を形成していく。

4 重点地区等の整備又は開発の方針

(1) 重点地域

ア地域の設定

業務・商業機能等と併せて、都心居住の充実、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、首都機能を担う東京圏の中心であるセンター・コア・エリア(おおむね首都高速中央環状線の内側)を「重点地域」として位置付ける。

イ 整備又は開発の方針

重点地域においては、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮 しながら、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能の充実を 図る。

地域の特性に応じて、特定街区、高度利用地区及び再開発等促進区を定める地区計画等を活用する。

(2) 重点地区

ア 地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

イ 選定基準

重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供 給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市 計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

選定に当たっては、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえる。

ウ 具体的な地区の計画

本都市計画区域における具体的な重点地区の整備又は開発の計画は、地域の住宅まちづくり活動の動向を踏まえるとともに、特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域に係る重点地区については、その地域整備方針と整合を図る。

重点地区の整備又は開発の概要について別表に示す。

				-
	•			

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

et m. 14. bet 4	変更紫	既 决 定	変 更 案	既 决 定
番号·地区名		練. 1 石神井公園駅周辺地区	練. 2 練馬春日町駅周辺·環状8号線 沿道地区	練. 2 練馬春日町駅周辺·環状8号線 沿道地区
面積(ha)	1		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
おおむねの位置		練馬区中央部		練馬区北東部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の 目標	を図り、生活の拠点を形成するとともに、駅周辺	交通広場及び道路を整備し、商業の活性化等を図り、生活の拠点を形成するとともに、駅周辺 にふさわしい居住環境を整備する。	の機能を高める。 また、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用 と不燃化を促進し、遊難路の確保を図る。	既存商店街の活性化を図り、近隣中心としての機能を高める。 また、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と不燃化を促進し、避難路の確保を図る。 道路交通騒音による障害の防止と駅周辺による さわしい市街地の形成を図る。
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要	して土地の高度利用を図る。その周辺地区は、 環境に配慮した低中層中密度住宅地としての	駅前地区は、商業、業務、都市型住居地区と して土地の高度利用を図る。その周辺地区は、 環境に配慮した低中層中密度住宅地としての 利用を図る。	住宅の調和のとれた土地利用を図る。 環状8号線沿いは、騒音に対する適音効果を	駅周辺は中高層の建物を配し、商業、業務3 住宅の調和のとれた土地利用を図る。 環状8号線沿いは、騒音に対する選音効果を もつ中高層の不燃建築物の立地を促し、後輩 地は低中層の住宅地とする。
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針	鉄道の立体交差化を促進し、補助132号線、 補助232号線、練馬医画街路4号線(交通広場 を含む。)、 <u>練馬区画街路</u> 7号線、南口交通広場 場の整備及び区画道路の拡幅整備を図る。	補助232号線、練馬区画街路4号線(交通広場	の整備並びに区画道路の銃殺及び抗鯨整備を	環状8号線、補助 172号線 <u>133号線の整備</u> 区画道路の新設及び拡幅整備を図る。 公園及び級衝線地を整備する。
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等	より、公共施設 <u>及び</u> 施設建築物の整備を行う。 それ以外の周辺地区では、地区の骨格となる 道路を公共が整備し、建築物は住宅市街地総 合整備事業、優良建築物等整備事業などを活	それ以外の周辺地区では、地区の骨格となる 道路を公共が整備し、建築物は住宅市街地総	再開発事業により公共施設建築物を整備し、他 の地区は、地区計画等により民間建築物整備の 規制及び誘導を行う。	練馬春日町駅西地区は、組合施行の市街地 再開発事業により公共施設建築物を整備し、他 の地区は、地区計画等により民間建築物整備の 規制、誘導を行う。
・実施予定の面的整備事 業等の計画の概要及び 決定又は変更予定	市街地再開発事業(完了) 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整個事業	市街地再開発事業(完了) 住宅市街地総合整備事業 優良速築物等整備事業	沿道地区計画(決定済)	沿道環境整備事業(事業中) 市街地再開発事業(完丁) 都市防災不燃化促進事業 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)
・その他の特記すべき事項		街路整備事業(事業中) - 補助132号線 - 補助132号線 - 補助232号線 - 補助232号線 - 達惠医画街路7号線 街路整備事業(完丁) - 捷惠医画街路4号線 街路(決定済) - 補助232号線(交通広場)他 都市高速鉄道西武鉄道池袋線(連立事業)(事業中)	街路整備事業(專業中) ·放射35号線 街路(決定済) ·補助133号線 街路整備事業(完了) ·補助172号線 <u>·環状8号線</u> <u>野開発促進地区</u>	街路整備事業(事業中) - <u>環</u>

	変 更 案	既 决 定	変 更 案	既 決 定
番号·地区名	練.3 大泉学圖駅周辺地区	練.3 大泉学園駅周辺地区		練. 4 練馬地区
面積(ha)			7.1 00110	
おおむねの位置	4	練馬区百部		練馬区南東部
整備ソーン区分 a 地区の整備又は開発の		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 心区の影響又は病先の 目標	化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居	駅前広場、道路の整備を行い、商店街の活性 化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居 住環境整備を進める。	道路、公園等の都市基盤の監備及び岩朽木造建築物の不然化建替えへの誘導を図り、災害に強く、安全で住みよいまちづくりを進める。	道路、公園等の都市基盤の整備及び老朽オ 造建築物の不燃化建替えへの誘導を図り、別 客に強く、安全で住みよいまちづくりを進める。
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要	として、土地の高度利用を図る。その周辺地区 は、店舗業務併用住宅及び都市型住宅地とし	駅前地区は、商業・業務施設、都市型住宅地 として、土地の高度利用を図る。その周辺地区 は、店舗業務併用住宅、都市型住宅地としての 利用を図る。	生活幹線道路等の沿道では、地域特性に応じて、商業と住居の調和した土地の高度利用や中	住宅地を中心として建物の過密緩和を進め、 生活幹線道路等の沿道では、地域特性に応じて、商業と住居の調和した土地の高度利用や中層、中低層の良好な住宅地の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針		駅前広場などの基盤整備を進めるとともに地 区計画の導入を図り、駅周辺にふさわしい街並 みの誘導を図る。		区画道路 <u>及び</u> 公園等の整備を図る。
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等	図りつつ、駅前広場等の整備を官民協力して行う。 周辺地区では、地区計画の導入を図り、建替 えに伴って歩行空間の拡充や良好な街並みの	北口駅前の民有地を共同化して高度利用を 図りつつ、駅前広場等の整備を官民協力して行う。 周辺地区では、地区計画の導入を図り、建替 えに伴って歩行空間の拡充や良好な街並みの 形成を誘導する。	公共は、道路、公園等の都市基盤の整備を図る とともに、民間建築物の建替えによる整備を誘 導する。	
- 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び 決定又は変更予定	市街地再開発事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業	市街地再開発事業(一部完丁) 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画		環境改善事業(完了) 住宅市街地総合整備事業(完了) 木造住宅密集地城整備事業(完了)
 その他の特記すべき事項 	街路整備事業(完了) ·補助156号線 ·練馬区画街路6号線 街路整備事業(專業中) ·都市高速鉄道西武池袋線高架化 ·鉄道付属街路18号線 街路整備事業(<u>一部完了</u>) ·補助135号線 再開発促進地区	街路整備事業(完了) ·補助156号線 ·練馬区画街路6号線 街路整備事業(專業中) ·都市高速鉄道百武池袋線高架化 ·鉄道付属街路18号線 街路整備事業(<u>專業化</u>) ·福助135号線 <u>未整備区間</u>	街路整備事業(完了) ·都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属 街路1号線 ·練馬区画街路1号線 ·練馬区画街路2号線 ·練馬区画街路2号線 ·被馬区画街路2号線 ·放射35号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区	街路整備事業(完了) - 都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属 街路1号線 - 練馬区画街路1号線 - 練馬区画街路2号線 - 諸路(決定済) - 放射35号線

	変 更 案	既 決 定	変更寒	既 決 定
番号·地区名	練. 5 江古田地区	練. 5 江古田地区	<u> </u>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
面積(ha)	約 48h	75 7010		<u></u>
おおむねの位置	練馬区東部	練馬区東部		練馬区南西部
整備ソーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ソーン		都市環境再生ソーン
a 地区の整備又は開発の 目標	地区の防災性の同上、住環境の改善、新規は 宅の供給等により、安全で快適なまちづくりを <u>目指す。</u>	地区の防災性の向上、住環境の改善及び新規住宅の供給等により、安全で快適なまちづくりを <u>めざす。</u>		公社住宅の建替えを推進し、居住水準の 上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要	単位での共同選替えや道路沿道の協調達替え を検討する駅周辺改善ゾーン。交通利便性の	駅周辺の商業施設の充実を図るとともに街区 単位での共同建替えや道路沿道の協調建替え を検討する駅周辺改善ゾーン。 交通利便性の		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効が 用を図る。
	高い環七沿道等の中層共同住宅を誘導する住 環境改善ゾーン。比較的敷地規模の大きい発	高い環七沿道等の中層共同住宅を誘導する住環境改善ゾーン。比較的敷地規模の大きい特性を活かして整備する住環境修復ゾーンこどに整備を図る。		
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針	補助 172号線の整備、生活道路の拡幅整備、 公園 <u>及び</u> 緑地の整備等を図る。	補助 172号線の整備、生活道路の拡幅整備 <u>及び</u> 公園、緑地の整備等を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全なサ 行者空間の整備を図る。
条件の整備等	間建築物の改善を図る。	木造住宅密集地域整備事業等により、道路、 公園等の公共施設の整備及び老朽住宅等の民間建築物の改善を図る。 まちづくり協議会等の活用により、行政と住民 の協力で事業を進める。		
業等の計画の概要及び 決定又は変更予定	沿道環境整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業(密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済) 駅・まち一体改善事業(完工)	沿道環境整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業(密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済) 駅まち一体改善事業(事業中)		公社生宅 連替事業 一団地の住宅施設(決定済)
項	街路(決定済) ·補助172号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区	街路(決定済) - 補助172号線		

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既決定
番号·地区名	練. 15 土支田·高松地区	練. 15 土支田·高松地区	2 2 *	
面積(ha)	45 671	45		
おおむねの位置	約 67ha 練馬区北部	. 約 67ha !練寫区北部		<u>約 12h</u>
整備ソーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン		練馬区中央部
a 地区の整備又は開発の		公共施設の整備、改善と宅地の利用増進を図		都市環境再生ソーン
目標	ることにより、良好な市街地と緑豊かな住環境の 形成をめざす。	ることにより、良好な市街地と緑豊かな住環境の 形成をめざす。		土地区画整理事業により道路、公園の整備。 図るとともに、農地、樹林地の計画的な保全が び適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街 地を形成する。
b 用途、密度に関する基本	都市型農業と調和した良好な低中層住宅地と	都市型農業と調和した良好な低中層住宅地と		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地と
的方針その他の土地利用 計画の概要	しての土地利用を図る。	しての土地利用を図る。		<u>地川至</u> 駅乗と開拓した民分が既平層住宅地と しての土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設	補助 230号線、区画道路、交通広場及び公	補助 230号線、区画道路、交通広場及び公		区画道路及び公園の整備を図る。
の整備の方針	園の整備を図る。 また、都市高速鉄道第12号線の延伸の検討を 行う。	國の整備を図る。 ・ また、都市高速鉄道第12号線の延伸の検討を 行う。		
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等	理事業等により公共施設の整備改善を図る。	公共施設の整備改善を、公共と民間との応分 の負担による土地区画整理事業等により図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行 う。		組合施行の土地区画整理事業により、道路、 公園の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行 う。
・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び 決定又は変更予定	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 土地区画整理事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)	沿道環境整備事業(事業中) 部市防災不燃化促進事業(事業中) 趣市防災総合推進事業(事業中) 土地区画整理事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)		土地区画整理事業(完了) 地区計画(决定法)
・その他の特記すべき事項	<u>街路整領事業(一部完了)</u> · <u>···································</u>	<u>街路(決定済)</u> - <u>抽助230号線(事業中)</u> 都市高連鉄道第12号線		

	4
٦	_
9	N
	-

	変 更 案	既 決 定	変更案	既 決 定
番号·地区名		練. 17 土支田三丁目地区	Z	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
面積(ha)		約 2ha		<u>約 4h</u>
おおむねの位置		練馬区中央北部		練馬区北西部
整備ソーン区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の 目標		土地区画整理事業により道路、公園の整備を		土地区画整理事業により道路、公園の整備を
		図るとともに、農地の計画的な保全及び適正な 開発の誘導を行い、良好な住宅市街地を形成		図るとともに、陰地、樹林地の計画的な保全及
		する。		び適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街 地を形成する。
				302 //200 9 GJ
				į
				i i
b 用途、密度に関する基本	•	都市型農業と調和した良好な低中層住宅地と		菰市型農業と調和した良好な低中層住宅地と
的方針その他の土地利用 計画の概要		しての土地利用を図る。		しての土地利用を図る。
11 E42 HCX				
				į
				į
				į
				1 1
c 都市施設及び地区施設		区画道路及び公園の整備を図る。		区画道路及び公園の整備を図る。
の整備の方針		主要地方道26号線の拡幅を図る。		
<u> </u>				!
d		組合施行の土地区画整理事業により、道路、		組合施行の土地区画整理事業により、道路、
- 公共及び民間の役割、		公団等の整備を図る。		公園等の整備を図る。
開発整備促進のための 条件の整備等		地区計画により建築物整備の規制、誘導を行	•	地区計画により建築物整備の規制、誘導を行
3511-4732 W 44		Ž		<u> </u>
				1
実施予定の面的整備率		土地区画整理事業(完了)		土地区廊整理事業(完了)
業等の計画の概要及び		地区計画(決定済)		地区計画(決定済)
決定又は変更予定				
i i				İ
・その他の特記すべき事				İ
項		į		į
		į		
		<u> </u>		
	*			
ļ				ļ

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号·地区名	練. 20 練馬駅周辺地区	練. 20 練馬駅周辺地区		練. 21 三原台三丁目地区
755 FA (1)	55 an	46		
面積(ha) おおむねの位置	約 <u>23</u> ha 練題区南東部	<u>約 18</u> ha 練馬区南東部		i #9 3
整備ソーン区分	都市環境再生ゾーン	部市環境再生ゾーン		練馬区中央西部
a 地区の整備又は開発の 目標	区の中心核として人々が集まり、交流し、活動 し、楽しめる街として整備する。このため、道路、 交通広場等の公共施設の整備を図り、商業・業	歴の中心核として人々が集まり、交流し、活動 し、楽しめる街として整備する。このため、道路、 交通広場等の公共施設の整備を図り、高業・業 務、文化機能を充実するとともに、良好な居住 環境の整備を進める。		並加度処件生ラーン 土地区画整理事業により道路等公共施設 整備を図るとともに、農地の計画的な保全及 適正な開発の誘導を行い、地区周辺の清水 保全、回復を図るなど、環境と調和した良好 住宅市街地を形成する。
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要	調和した土地の合理的な利用を図る。	駅前地区は、商業・業務施設と都市型住居が 調和した土地の合理的な利用を図る。 また、その周辺地区は商店街の再生を図り、 複合型の商業拠点を形成する。		放射7号線沿道地区は、幹線道路沿道にふ わしい土地利用とし、後背地は都市型農業と 和した良好な環境の低中層住宅地としての土 利用を図る。
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針	練馬区画街路1号線(交通広場を含む。)等の 地区の骨格となる施設の整備を図るとともに、区 画道路の拡幅整備を図る。	練馬区画街路1号線(交通広場を含む)等の 地区の骨格となる施設の整備を図るとともに、区 画道路の拡幅整備を図る。		区画道路の拡幅整備を図る。
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等	が整備を図る。 建築物は住宅市街地総合整備事業、優良建	地区の骨格となる道路等の公共施設は、公共 が整備を図る。 建築物は住宅市街地総合整備事業、優良建 築物等整備事業等を活用し、民間が整備する。		共同施行の土地区画整理事業により、道路 公園の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導及 区画道路の整備を図る。
- 実施予定の面的整備事 業等の計画の概要及び 決定又は変更予定	住宅市街地総合整備事業〈拠点型〉(一部完 了) 優良建築物等整備事業(完了) 都心共同住宅供給事業(完了) 地区計画(法定済)	住宅市街地総合整備事業〈拠点型〉(一部完 丁) 優良建築物等整備事業(完丁) 都心共同住宅供給事業(完丁) 地区計画(一部決定法)		土地区画整理事業(完丁) 地区計画(決定済)
・その他の特記すべき事項	街路整備事業(完了) ・練馬区画街路1号線 街路(決定済) ・放射35号線 都市高速鉄道西武鉄道池袋線・第8号線(完 了) ・西武池袋線連続立体交差及び複々線化 事業 ・西武有楽町線建設事業 再開発促進地区	街路整備事業(完了) ·練馬区晒街路1号線 街路(決定済) ·放射35号線 都市高速鉄道西武鉄道池袋線·第8号線 <u>線增</u> <u>連続立体交差事業</u> (完了) ·西武池袋線連続立体交差及び複々線化 事業 ·西武有楽町線建設事業		

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 夏 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号·地区名		練. 22 中里地区		練. 23 川越街道北練馬地区
				A LOCAL DATE AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF
面積(ha)		約_4ha	約 14ha	約 14ha
おおむねの位置		練馬区北部	練馬区北東部	練馬区北東部
整備ソーン区分		都市環境再生ソーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の 目標		土地区画整理事業により道路、公園の整備を 図るとともに、農地、樹木地の計画的な保全及 び適正な開発誘導を行い、白子川の景観や地 坡のみどりを活かした良好な住宅市街地の形成 を図る。	難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を 保進し、地区の防災性の向上を図る。	促進し、地区の防災性の向上を図る。 また、道路交通騒音による籐窓の防止と終線
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地と しての土地利用を図る。	川越街適沿いは遮音効果を <u>持</u> つ中高層の不 燃避棄物の立地を促し、避難路の確保を図る。	川越街道沿いは遮音効果をもつ中高層の不 燃建築物の立地を促し、避難路の確保を図る。
		·		
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針		区画道路及び公園の整備を図る。		避難路及び延焼遮断帯としての整備を図る。
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等		組合施行の土地区画整理事業により、道路、 <u>公園等の整備を図る。</u> 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。	を行う。	沿道地区計画により建築物整備の規制、誘導 を行う。
- 実施予定の面的整偏事 業等の計画の概要及び 決定又は変更予定		土地区画整理事業(完工) 地区計画(法定资)	都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画	沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業(完丁) <u>都市防災総合推進事業(事業中)</u> 沿道地区計画
・ その他の特記すべき事 項			·環状8号線	街路整備事業(<u>事業中</u>) ·環状8号線 街路(決定済) <u>· 放射35号線</u> · 補助133号線 · 補助248号線

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 决 定	変更業	既 決 定
番号·地区名	練. 24 北町地区	練. 24 北町地区		練. 25 西大泉四丁目地区
	at an			
<u>面積(ha)</u> おおむねの位置	約 31ha 練馬区北東部	i 約 31ha 練 阿区北東 部		<u>約</u> 5
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン			
a 地区の整備又は開発の		都市環境再生ゾーン 都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不然		都市環境再生ゾーン
目標	・ は、 は、 は、 は、 ない、 ない。 ない。 ない。 ない。 ない。 ない。 ない。 ない。	部の密盤の定額及びそれが遺迹祭物の不然 化達替えへの誘導を図り、災害に強く、安全で 暮らしやすいまちづくりを進める。		土地区画整理事業により道路、公園等の公 施設の整備を図るとともに、農地の計画的公 全及び適正な開発の誘導を行い、良好な住 市街地を形成する。
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用	工業が共存する土地利用を誘導する。	地区特性に応じて、商業系又は住宅と商業、 工業が共存する土地利用を誘導する。		超市型農業と調和した良好な低中層住宅地 しての土地利用を図る。
計画の概要	また、老朽建築物の不然化、共同化による土地利用を図る。	また、老朽建築物の不燃化、共同化による土 地利用を図る。		
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針	区画道路、公園等の整備を図る。	区画道路 <u>及び</u> 公園等の整備を図る。		区画道路及び公園の整備を図る。
d	住字市街物総会整備事業等により 公共け	住宅市街地総合整備事業等により、公共は、		40 A 454 Com 1, the promote allege to be 14 feet as
・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等	道路、公園等の公共施設の整備を図るととも	道路、公園等の公共施設の整備を図るととも に、民間建築物の建替えによる整備を誘導する。		組合施行の土地区画整理事業により、道路等の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行 2。
・ 実施子定の面的整備事業等の計画の概要及び 決定又は変更子定	住宅市街地総合整備事業〈密集型〉(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 起区計画(一部決定法)	住宅市街地総合整備事業〈密集型〉(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中)		土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)
・ その他の特記すべき事 項	街路整備事業(完了) ·環状8号線 6路(決定済) ·補助248号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区	街路整備事業(<u>事業中</u>) ·環状8号線 街路(決定済) ·補助248号線		

	変 更 案	既 决 定	変 更 案	既 决 定
香号·地区名	練. 26 環状7号線沿道(練馬区)地区	線, 26 環状7号線沿道(練馬区)地区	線, 27 上石神井四丁目地区	辣. 27 上石神井四丁目地区
面積(ha)		37 2010	約 <u>11</u> ha	約 8ha
おおむねの位置		練馬区南東部		練恩区南西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ソーン	都市環境再生ソーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の 目標	連路交通録音から沿道の住環境を守り、併せ て沿道地区にふさわしい土地利用を促進する。	道路交通騒音から沿道の住環境を守り、併せ て沿道地区にふさわしい土地利用を促進する。	し、良質な住宅の供給を行うとともに、建替え に伴う数地の有効利用により、都市計画緑地	活用により、住環境の整備及び多様な機能が調 和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要	騒音に対する遮音効果を持つ中高層の建築 物を配して、土地の有効利用を図り不燃化を進 める。	騒音に対する遮音効果を払つ中高層の趣築 物を配して、土地の有効利用を図り不燃化を進 める。	周辺の市街地環境に配慮しつつ、土地の有効利用を図り、老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導する。 また、公営住宅の建替えによって創出される 用地については、将来の社会・地域のニーズ を踏まえた土地利用を図る。	
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針	接衝縁地の整備を図る。		画緑地の整備用地等を創出する。 また、区画道路・公園・緑地の再配置等を行い、整備する。	
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等	沿道背後地区の住環境を守るため、緑衡建築 物の建築を誘導する。	沿道背後地区の住環境を守るため、緩衝建築 物の建築を誘導する。	地区社画により、建築物整備の規制及び誘 選を行う。	公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を 推進する。
 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び 決定又は変更予定 	沿道環境整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地城整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済)	沿道環境整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業(密集型)(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済)	公営住宅建替事業(<u>事業中</u>) 一団地の住宅施設(<u>変更</u>) 地区計画(<u>決定済</u>)	公営住宅速替事業 一団地の住宅施設 (<u>決定済</u>) 地区計画
・その他の特配すべき事項	<u>再開発促進地区</u>			

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号·地区名		<u>續.28 三原台二丁目地区</u>	練. 29 笹目通り・葉状8号線沿道地区	練. 29 笹目通り·環状8号線沿道地区
面積(ha)		新 4ha		<u>約 26ha</u>
おおむねの位置		練馬区中央部		練馬区中央部
整備ゾーン区分		都市環境再生ソーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の 目標		土地区画整理事業により道路等公共施設の 整備を図るとともに、農地の計画的な保全及び 適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街地 を形成する。	難路の安全を確保するため、墜築物の不燃化を 保進し、地区の防災性の向上を図る。	大規模な地震などに伴い発生する火災から遊 難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を 促進し、地区の防災性の向上を図る。 また、道路交通騒音による障害の防止と幹続 道路の沿道にふさわしい土地利用を促進する。
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要		放射7号線沿道地区は、幹線道路沿道にふさ わしい土地利用とし、後背地は都市型農業と調 和した良好な環境の低中層住宅地としての土地 利用を図る。		・ 使目通り及び環状8号線沿いは中高層の建築物の立地を促し、避難路の確保を図る。
c 都市施設及び地区施設		区画道路及び公園の整備を図る。	遊難路及び延焼遮断帯としての整備を図る。	. 200 元 10 公 11 人人名英格兰 10 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11
の整備の方針				避延路及び延焼遮断帯としての整備を図る。
・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等		超合施行の土地区画整理事業により、道路、 公園等の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行 之。	塗集物の不燃化を支援する。 沿道地区計画により建築物整備の規制 <u>及び</u>	公共は、都市防災不燃化促進事業により民間 建築物の不燃化を支援する。 沿道地区計画により建築物整備の規制、誘導 を行う。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び 決定又は変更予定			都市防災不燃化促進事業(完 <u>了</u>) 沿道地区計画(決定济) 地区計画(決定济)	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(事業中) <u>都市防災総合推進事業(事業中)</u> 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済)
・ その他の特記すべき事 項	·		交差事業(完了)	都市高速鉄道百武鉄道池袋線線增速線立体 交差事業(完了) 街路整備事業(完了) ·練馬区画街路5号線 ·環状8号線

N	
C	

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号·地区名		練.31 大泉町一丁目地区	練、33 上石神井駅周辺地区	練. 33 上石神井駅周辺地区
面積(ha) おおむねの位置		<u>約 2ha</u> 練馬区北部		
整備ソーン区分		都市環境再生ゾーン		練馬区南西部
a 地区の整備又は開発の		道路等公共施設の整備を図るとともに、貴重		都市環境再生ゾーン 道路及び交通広場の整備、駅南北交通の円
目標		度は子本大幅は少さ、良好な市街地を 形成する。	清化並びに回遊性確保による商店街活性化を 図ることにより、生活拠点にふさわしい良好な居	潜化、回遊性確保による商店街活性化を図ることにより、生活拠点にふさわしい良好な居住環境整備を進める。
b 用途、密度に関する基本		: 住宅と自然地形の崖線を共存させ、良好な市		Engly Trevelope Mate November 10
的方針その他の土地利用計画の概要		在地を形成する。	及び都市型住宅地区としての土地の中高密度 利用を図る。その周辺地区は、商業と居住の調 和した低中密度の土地利用、環境に配慮した	駅前及び幹線道路沿道地区は、商業、業務、 都市型住宅地区としての土地の中高密度利用 を図る。その周辺地区は、商業と居住の調和し た低中密度の土地利用、環境に配慮した低中 個の負好な住宅地の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針		<u>白子川ጅ線を保存する公園及び道路の整編 を図る。</u>	りながら、区画道路、交通広場及び公園の整備	都市計画道路等の主要幹線道路の整備を りながら、区画道路、交通広場及び公園の整備 を図る。
d		地区計画により建築物整備の規制、誘導を行	都市計画道路等の主要幹線道路等は、公共	都市計画道路等の主要幹線道路等は、公共
・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等		<u>.</u>	が整備を図り、建築物は、 <u>住宅市街地総合整備</u> <u>事業</u> 等を活用しながら民間により整備する。	が整備を図り、建築物は、 <u>住宅市街地整個総合</u> 支援事業等を活用しながら民間により整備する。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び 決定又は変更予定		土地区画整理事業(完了) 地区計画(法定游)	住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 一団地の住宅施設(決定済) 地区計画 <u>公社住宅建替事業</u>	住宅市街地総合整備事業 <u>〈拠点型〉</u> 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉 優良建築物等整備事業 一団地の住宅施設 地区計画
・ その他の特記すべき事 項			街路整備事業(事業中) ・補助229号線 都市高速道路(事業中) ・ <u>外部環状道路</u> 街路(決定済) ・外郭環状道路の2 再開発促進地区	街路整備事業(事業中) ・補助229号線 街路(決定済) <u>・外郭環状道路</u> ・外郭環状道路の2
		·		

	変 更 築	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号·地区名		<u>練、34 環状8号線(春日町・高松・</u>	練.35 東大泉三丁目地区	練. 35 東大泉三丁目地区
		<u>富士見台·南田中·貫井)地区</u>		
面積(ha)		約 26ha	75 2110	
おおむねの位置		<u>練馬区中央南部</u>		練馬区西部
323707		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の 目標		良好な住宅地を保全し、農地などの開発の際などには周辺と闘和のとれた土地利用を促進し、幹続道路の沿道で環境に配慮したまちづくりを進める。	住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効 利用により、白子川の景観や地域の <u>経をい</u> かし	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するともに、敷地の有効利用により、白子川の景観や地域の <u>みどり</u> を活かした住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。
				*
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要		<u>環状8号線沿いは、</u> 周囲環境に適合した住宅 地とする。		周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利 用を図る。
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針		遊離路及び延遠波断帯としての整傷を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快 適な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快 適な歩行者空間の整備を図る。
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等		昼状8号線は、環境施設帯や本線の掲割構造により、みどりの多い、周辺の環境や景観に配度した道路整備を図る。		<u>公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を</u> <u>推進する。</u>
・ 実施子定の面的整備事業等の計画の概要及び 決定又は変更予定		優良途等物等整價事業 地区計画(一部決定済)	公営住宅建替事業(事業中) 一団地の住宅施設(変更)	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設
・ その他の特記すべき事 項		<u>街路整備事業(事業中)</u> <u>環状8号線</u>		
	•			

જ
C n

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号·地区名		纏.36 小竹町一丁目地区	練. 37 中村橋駅周辺地区	練、37 中村播駅周辺地区
面積(ha)		約 1ha	1	
おおむねの位置		練馬区東部	練馬区南東部	練馬区南東部
整備ソーン区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の 目標		公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	適正に誘導する。 また、周辺の緑豊かな住環境を保全しつつ、	補助133号線の整備に伴う沿道の土地利用を 適正に誘導する。また、周辺のみどり豊かな住 環境を保全しつつ、商店街を中心とした良好な 市街地の形成を目指す。
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要 ・		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利 用を図る。 、	して歩ける街並みを形成すると共に、駅の南北 にバランスのとれた多様な商業機能の充実と 高度利用のため、駅周辺は商業地として土地 利用を図る。	商店街については、建物の更新に併せて安心 して歩ける <u>まちなみ</u> を形成すると共に、 <u>認前に</u> <u>ふさわしい高度利用と商業機能の集積を図る。</u> 補助133号線 目白通り <u>お上び</u> 千川通りの沿道 においては、建築物の中高層化を図る。また、 その周辺においては、みどり豊かで良好な低中 層住宅の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針		十分なオープンスペースを確保し、安全な歩 行者空間の整個を図る。	の視点に基づく道路整備を行う。	公共施設が集まる駅周辺では、パリアフリー化 の視点に基づく道路整備を行う。また、電線類 の地中化を行うことにより、安全な歩行者空間を 確保すること共に商店街の活性化を図る。
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等			園等の整備を行うと共に、地区計画により建築	公共はバリアフリー化の視点に基づく道路、公園等の整備を行うと共に、地区計画により建築 物整備を規制・誘導する。
・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び 決定又は変更予定		<u>公社住宅建體專業(專業中)</u>	地区計画(決定済)	地区計画(<u>一部決定済</u>)
 その他の特記すべき事項 		-	·補助133号線 ·補助229号線 ·都市高速鉄道西武池袋線付属街路4号線 ·都市高速鉄道西武池袋線連続立体交差事	街路整備事業(完了) ·補助133号線 ·補助229号線 ·都市高速鉄道西武池袋線付属街路4号線 ·都市高速鉄道西武池袋線連線立体交差事 業

	変更盎	既 決 定	変 更 蹇	既 決 定
番号·地区名		連. 38 早宮四丁目地区		線、39 <u>大泉町・大泉学園町地区</u>
777 (34 (3)				
<u>面積(ha)</u> おおむねの位置		<u>約 2ha</u> 練馬区北東部		
整備ゾーン区分		:極端心北里即 :都市環境再生ゾーン		練馬区北西部
a 地区の整備又は開発の		土地区画整理事業により道路、公園の整備を	補助230号線の整備とともに、周辺の公共施設	都市環境再生ゾーン
目標		図るとともに、農地の計画的な保全及び適正な 開発の誘導を行い、良好な住宅市街地を形成 する。	の整備改善と自子川の景線や地域の <u>基をい</u> かした良好な住宅市街地 <u>の</u> 形成を図る。	補助230号線の整備と一体的に沿道地域の都 市基整整備や適切な土地利用の誘導を行うこと で、白子川の景観や地域のみどりを活かした良 好な市街地形成を図る。
b 用途、密度に関する基本		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地と	補助230号線の沿道は、店舗と住宅が共存	(三新駅予定地周辺では生活拠点にふさわしい)
的方針その他の土地利用 計画の概要		<u>しての土地利用を図る。</u>		商業集積を図り、幹線道路沿道地区では中層
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針		区画道路及び公園の整備を図る。 練馬主要区道20号線の拡幅整備を行い、歩 車分離を図る。	補助230号線、生活幹線道路、区画道路及び 公園の整偏を行う。 都市高速鉄道12号線の延伸の検討を行う。	補助230号線、生活幹線道路、区面道路 <u>、交通広場</u> 及び公園の整備を行う。 都市高速鉄道12号線の延伸の検討を行う。
d・公共及び民間の役割、 開発整備促進のための		組合及び個人施行の土地区画参理事業によ り、道路、公園の整備を図る。		地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。
条件の整備等		7 1 1 2 2 3		
 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 		土地区画整理事業(事業中)	土地区画整理事業(一部完了) 地区計画(一部決定済)	土地区衝整理事業(一部完了) 地区計画(一部決定済)
その他の特記すべき事項			街路整備事業(事業中) - 補助230号線 再開発促進地区	<u>街路(決定済)</u> ・ <u>補助230号線、補助233号線</u> 都市高連鉄道12号線

	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号·地区名		線, 40 中里中央地区	<u> </u>	競技
		MARKALL SCHOOL SCHOOL		<u> </u>
面積(ha)		約 4ha		<u>約</u> 1h
おおむねの位置		練馬区北部		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
整備ソーン区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ソーン
a 地区の整備又は開発の		土地区画整理事業により道路、公園の整備を		老朽化した区営住宅の建替えを推進し、居住
目標		図るとともに、農地、樹林地の計画的な保全及		水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利
		び適正な開発誘導を行い、良好な住宅市街地		用による供給戸数の増加を図る。
		の形成を図る。		
				.
b 用途、密度に関する基本		都市型農業と綱和した良好な低中層住宅地と		: - 周辺環境と調和を取りながら、土地の高度利
.的方針その他の土地利用		しての土地利用を図る。		用を図る。
計画の概要		_		
		·		
				<u> </u>
			·	
		-		
c 都市施設及び地区施設		区画道路及び公園の整備を図る。		: 住宅の居住水準、性能水準の向上を図り、保
の整備の方針				育施設を整備する。
d		組合施行の土地区画整理事業により、道路、		
公共及び民間の役割、		型音層100工地区自立世界美により、世路、 公園等の整備を図る。		
開発整備促進のための		地区計画により建築物整備の規制、誘導を行		
条件の整備等		Ž <u>.</u>		•
			<u> </u>	
会性できるでは熱性が		to belong the second state.		<u> </u>
実施予定の面的整備等業等の計画の概要及び		土地区画整理事業 地区計画		公営(区営)住宅建替事業(事業中)
決定又は変更予定		76(Q p) (2)		
		_		
		-		
・ その他の特記すべき事				
項				
		•		
				•
1				

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

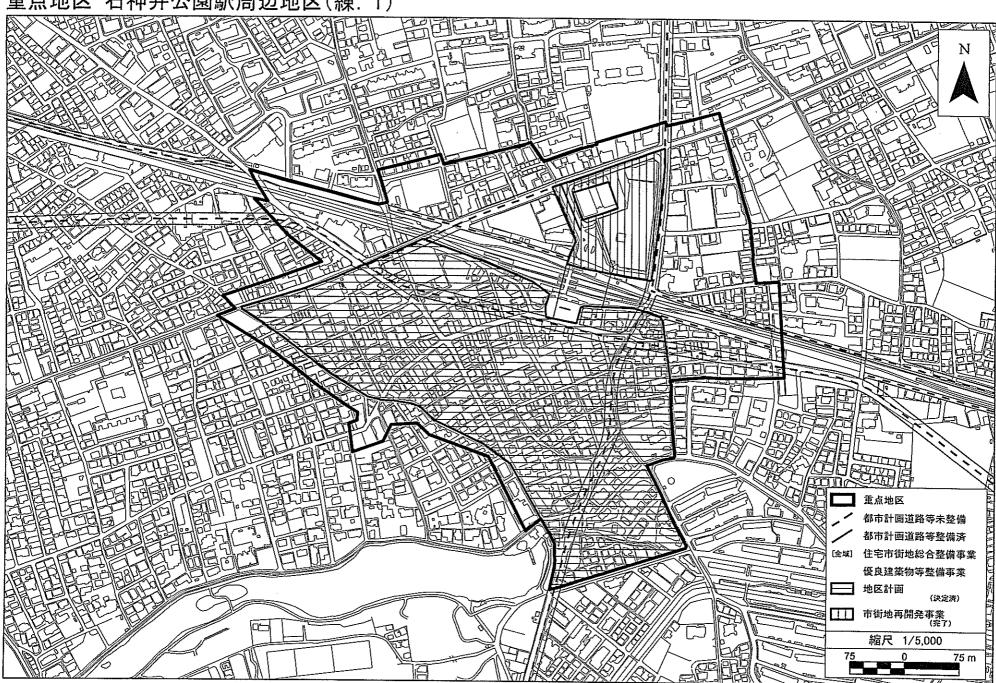
変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 决 定
※練. 42 貫井·富士見台地区		※練. 43 放射7号線沿道周辺地区	
#t: 03ha		#0 176ha	
自然豊かな戸建住宅地としての住環境と景 観を有する地区であり、その現在の魅力をい かしつつ、老朽住宅の更新、不然化の促進及 び道路網の整備により、防災性の向上を図 る。		虚地や緑地などの緑の保全を図るとともに幹 線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図 り、緑豊かな景観に配慮した良好かつ災害に 強いまちづくりを目指す。	
低層集合地区、都市型集合地区、住商工共 在地区、商業誘導地区、都市型沿道地区及び 沿道環境地区の6つに区分し、狭い道路を改 養しながら、緑化を進め、秩序ある開発を促 し、戸建住宅と共同住宅などが調和した良好 な住宅地を形成する。	·	放射7号線沿道は、経豊かな住宅地を基週にしつつ、生活の利便性や質を高める土地利用を誘連するとともに、周辺の線の環境に調和し、防災性の高いまちづくりを進める。住宅地は、地域の特性である農地を保全しつつ、現在のゆとりある住環境を守り育てる、良好な住宅地とする。したみち通りなどの主要な道路沿道は、現状の土地利用を基本に、中低層の住宅や店舗などを中心とした。より安全で環境面に配慮したまちづくりを進める。大泉学園通り沿道は、現状のまち並みを踏まえ、店舗や集合住宅などを中心とした。より安全で最初に配慮したまちづくりを進める。	
生活道路等の拡幅整備、公園及び緑地の整 備等を図る。		放射7号線、補助230号線、補助135号線、区 画道路及び公園の整備を図る。	
住宅市街地総合整備事業〈密集型〉により、 道路、公園等の公共施設の整備及び老朽住 宅等の民間建築物の建替えによる整備を誘導 する。		公共施設の整備改善を、公共と民間との適 正な役割分担の下に土地区画整理事業等に より行う。 地区計画により建築物整備の規制及び誘導 を行う。	
住宅市街地総合登備事業〈密集型〉(事業中)		土地区画整理事業 地区計画	
再開発促進地区 防災再開発促進地区		遊路整備事業(事業中) -放射7号線 遊路(決定済) -補助230号線 -補助135号線 再開発促進地区	
	※2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	接馬区中央部 港市環境再生ゾーン 自然最かな戸遺住宅地としての住環境と景 報を有する地区であり、その現在の魅力をいかしつつ、老朽住宅の更新、不燃化の侵進及 び道路類の登備により、防災性の向上を図 る。 佐層集合地区、都市型集合地区、住商工夫 在地区、商業誘連地区、都市型設道地区及び 沿道環境地区の6つに区分し、狭い道路を改 長しながら、緑化を進め、技庁ある開発を促 し、戸建住宅と共同住宅などが調和した良好 な住宅地を形成する。 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉により、 道路、公園等の公共施設の整備及び老朽住 宅等の民間建築物の建替えによる整備を誘連 する。 住宅市街地総合整備事業〈密集型〉(本ま中) 再開発促進地区	接触 42 責計・富士見会地区

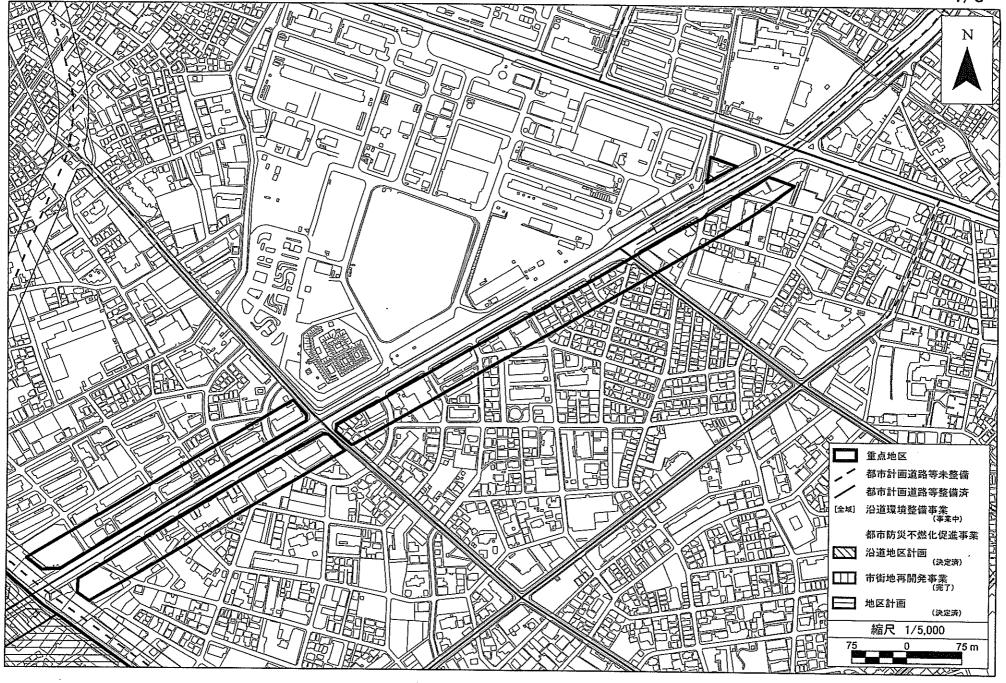
	変 更 案	- 既決定	変更案	既 决 定
番号·地区名	※線、44 北町二丁目地区	72 72	※鍊, 45 田柄·春日町·高松地区	20 DC N.
面積(ha)			約 76ha	
おおむねの位置	<u>漆馬区北東部</u>		極馬区中央部	
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ソーン	
a 地区の整備又は開発の 目標	<u>老朽化した都営住宅の建替えを推進し、居</u> 住水準の向上、住環境の整備及び土地の有 効利用を図る。		道路、公園等を整備するとともに、適正な土 地利用と建築物の規制、誘導を図り、住みよい まちづくりを進める。	
b 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要			都市型農業と調和した、良好な低中層住宅 地としての土地利用を図る。	~
計画の模英				
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針	住宅の居住水準及び性能水準の向上を図 る。		区画道路の整備を進めるとともに、道路、公 園笠を開発時点に規制、誘導し、計画的な整 備を図る。	
d - 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等			公共施設は公共と民間との応分の負担で整備する。 建築物は主として民間が整備する。 地区計画により建築物の規制、誘導を行う。	
- 実施予定の面的整備事 業等の計画の概要及び 決定又は変更予定	公営住宅建替事業(事業中)		地区計画(法定 <u>活)</u>	
・ その他の特記すべき事 項	·		街路整備事業(完了) <u> 環状8号藝</u> 再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

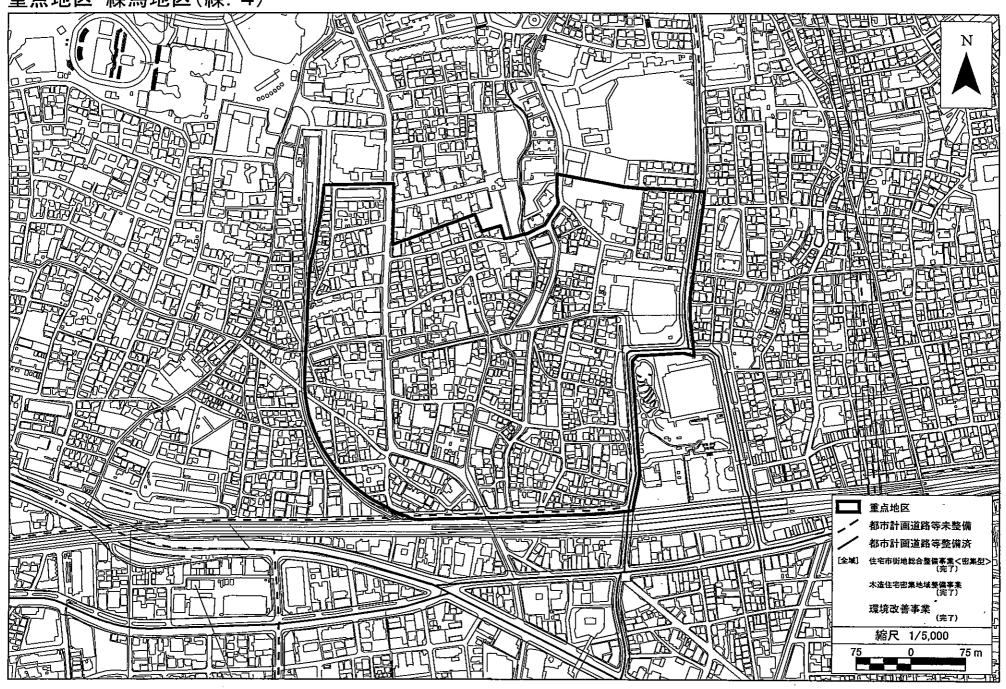
	変更案	· 既决定	変 更 案	既 決 定
新号·地区名	※練. 46 外郭環状道路周辺地区		※練. 47 大泉学園町地区	
面積(ha)	約 195ha		約 31ha	
おおむねの位置	<u>練馬区北西部</u>		<u>練男区北西部</u>	
整備ソーン区分	都市環境再生ソーン		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の 目標	外郭遠状線と補助230号線の整備に伴い、 治道の住環境の保全並びに形成、周辺の公 共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、 自子川の景観や地域の線をいかした良好な市 街地の整備を目指す。 走た、大泉ジャンクション以南の外郭遠状線 及び外郭遠状線の2の整備に伴い、沿道にふ さわしい街並みの誘連や、終豊かで安全安心 な住環境の整備を目指す。		補助230号線の整備とともに、周辺の公共施設の整備改善と良好な住宅市街地の形成を図る。	·
 用途、密度に関する基本 的方針その他の土地利用 計画の概要 	外郭遠状線及び補助230号線の沿道は、店舗と住宅が共存する中層の住宅市街地として誘連し、後貨地の地区は、低中層の緑豊かな住宅市街地を形成する。また、大泉ジャンクション以南の外郭遠状線の沿道地区については、後貨地の自然環境にも配慮した沿道市街地を形成する。		植助230号線の沿道は、店舗や住宅が共存 する中層の住宅市街地として誘導し、後背地 の地区は、低層の緑豊かな住宅市街地を形成 する。 また、補助135号線の沿道は、近隣商業施設 や中層住宅が共存する市街地形成を図る。	
c 都市施設及び地区施設 の整備の方針	外郭環状線、外郭環状線の2、補助230号線、補助156号線、生活幹線道路、区画道路及び公園の整備を図る。 都市高速鉄道12号線の延伸の検討を行う。		植助230号線及び生活幹線道路を整備する。 参売高速鉄道12号線の延伸の検討を行う。	
d ・ 公共及び民間の役割、 開発整備促進のための 条件の整備等	道路、公園など公共施設を公共と民間との 応分の負担で整備するとともに、民間建築物 の適正な整備を行う。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を 行う。		地区計画により、建築物整備の規制、誘導を 行う。	
・ 実施于定の面的整備事 業等の計画の概要及び 決定又は変更予定	土地区画整理事業(一部完了) 地区計画(一部決定済)		地区計画	
・ その他の特記すべき事 項 ・	街路整備事業(事業中) - 外郭環状線の2 - 補助230号線 街路整備事業(一部完了) - 補助156号線 街路(決定法) - 補助1233号線 都市高速道路事業(一部完了) - 外郭環状線 再開発促進地区	•	對路整備產業(事業中) 	

重点地区 石神井公園駅周辺地区(練.1)

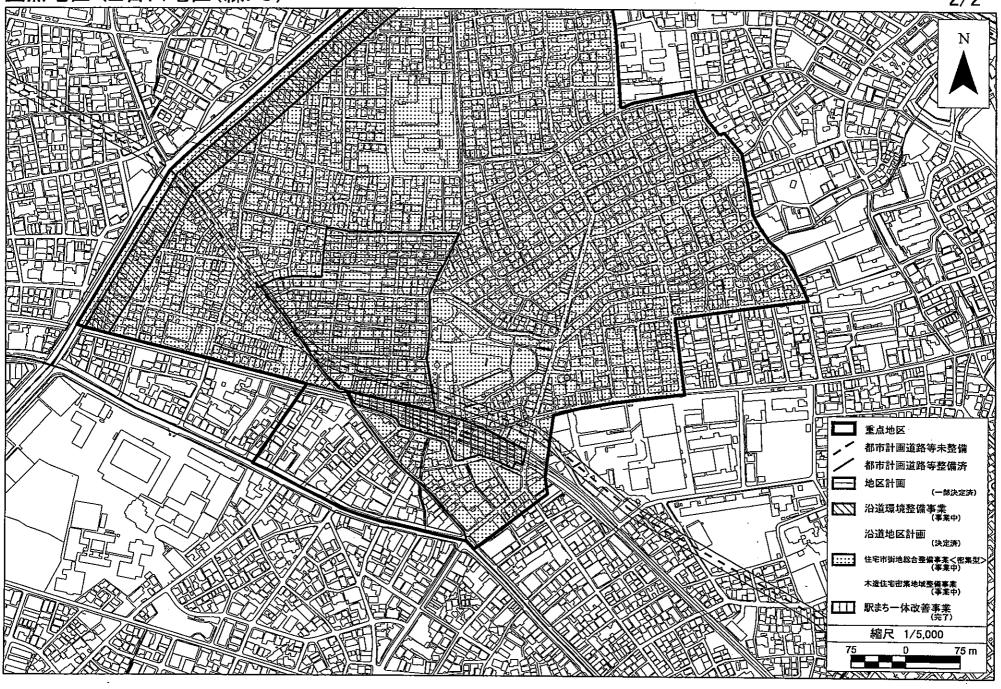


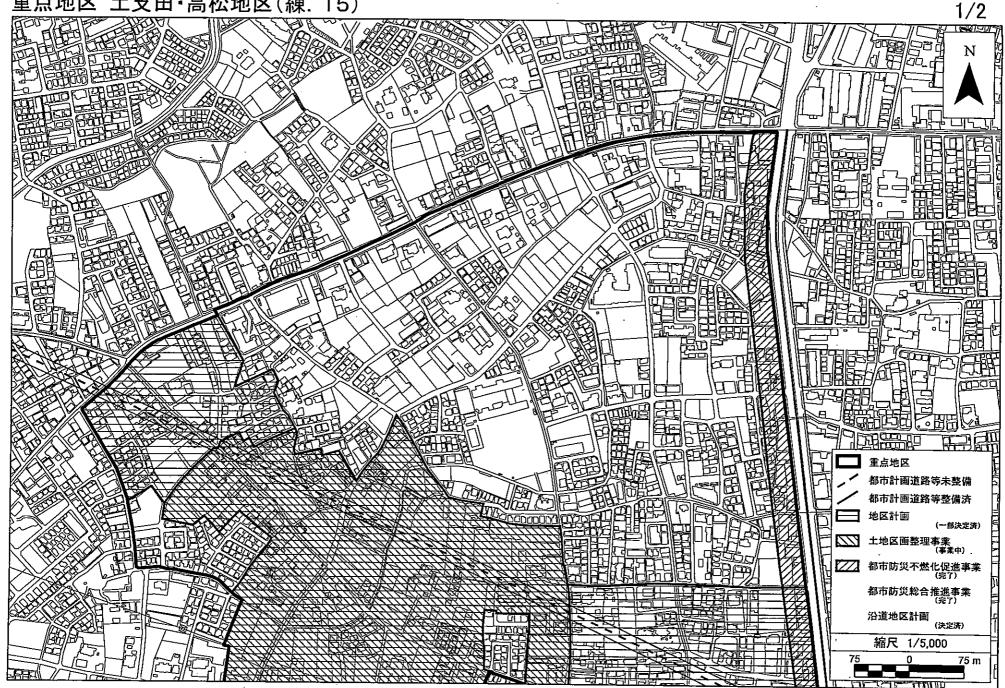


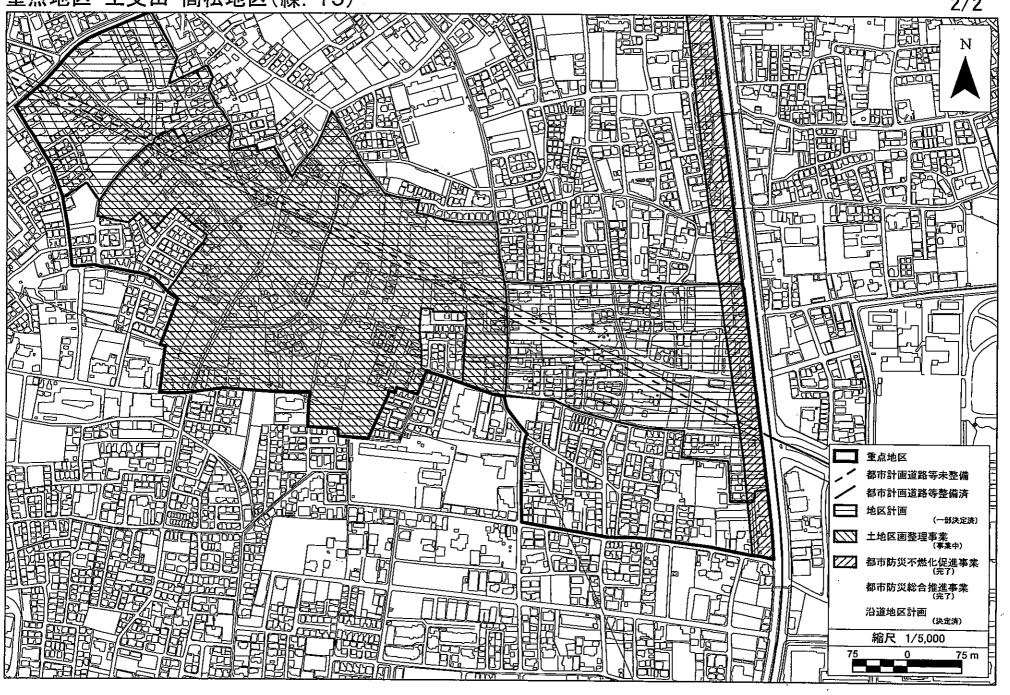
ယ ယ

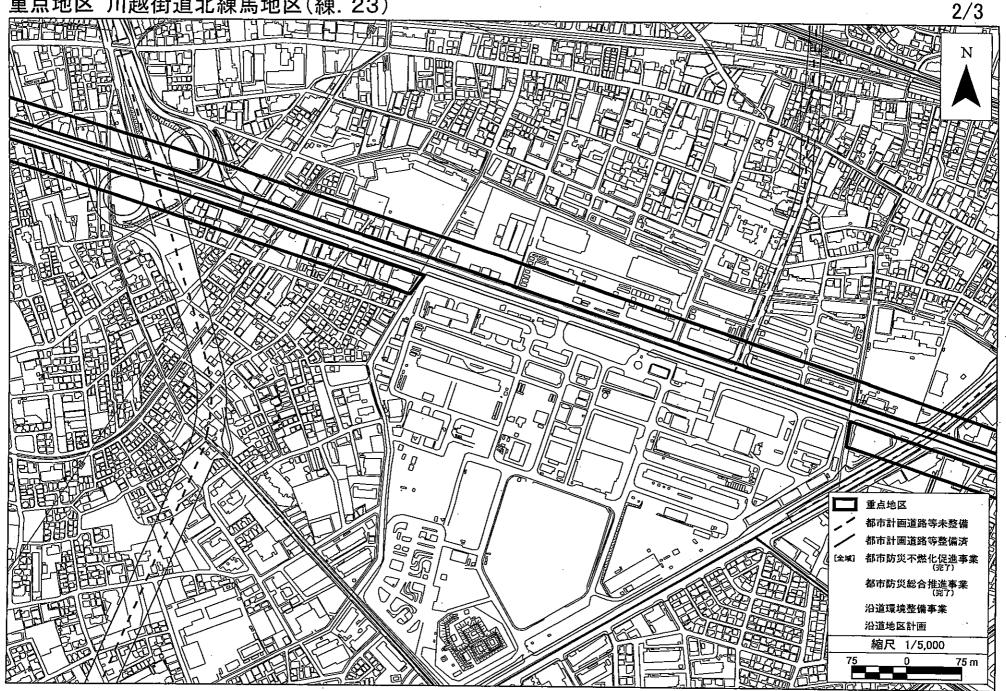


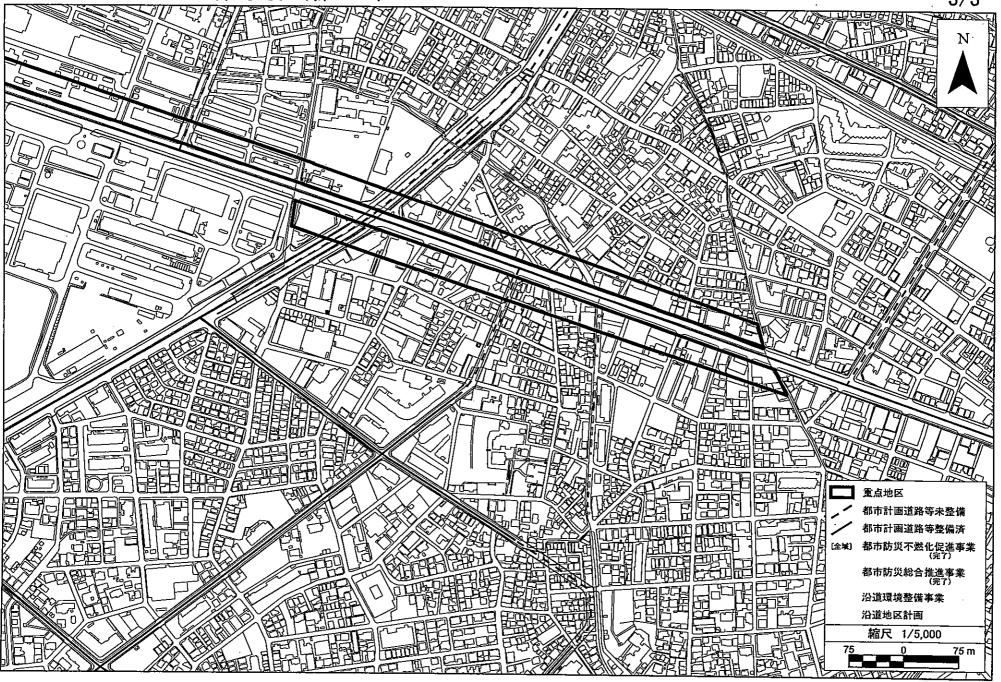
37

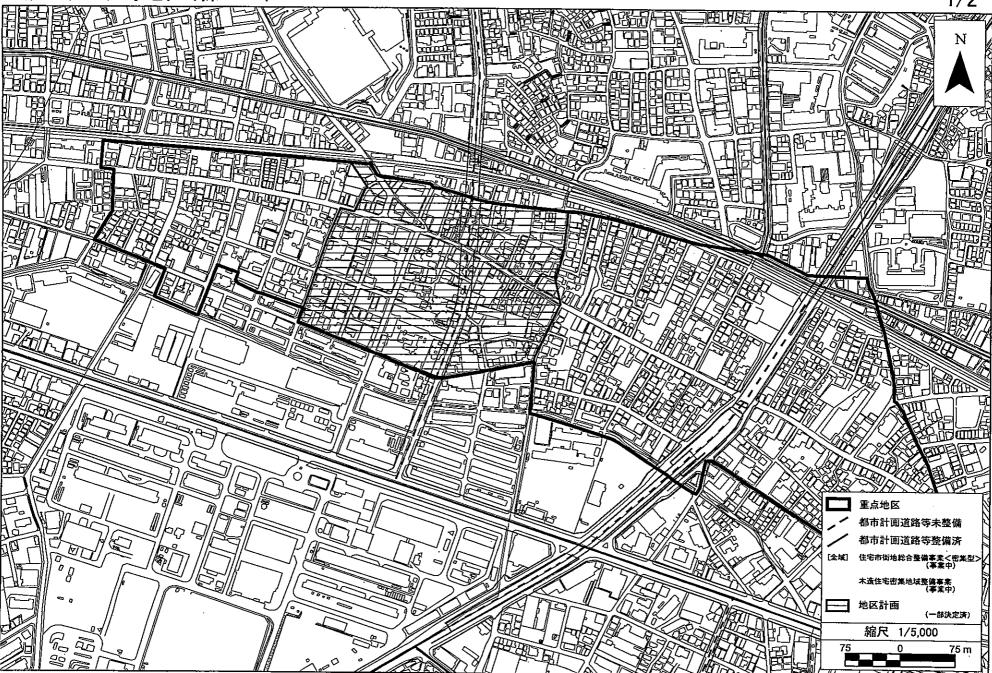


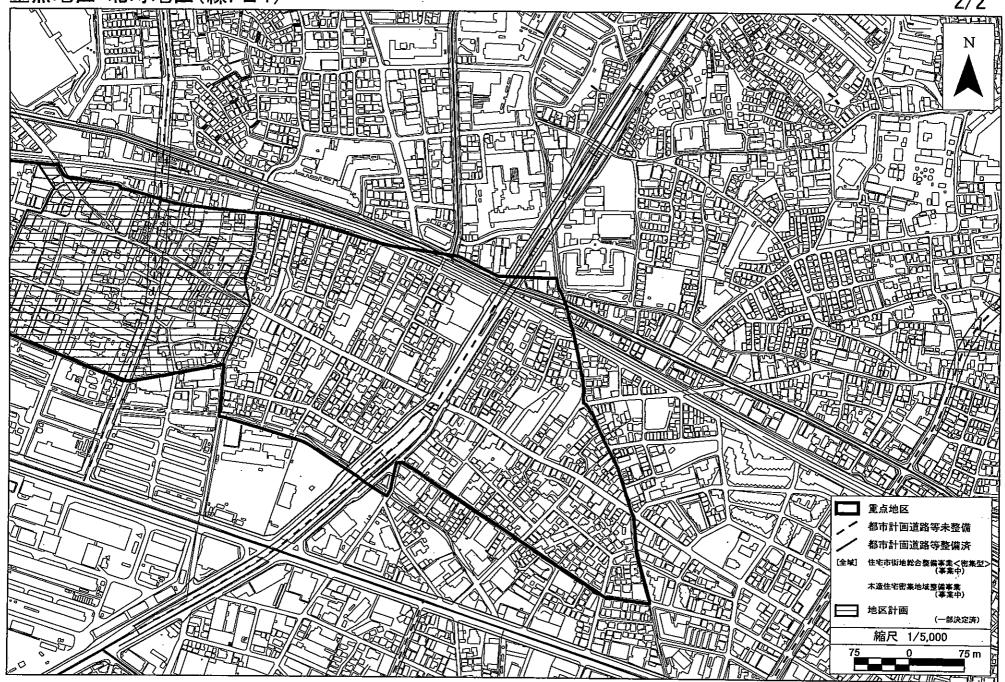




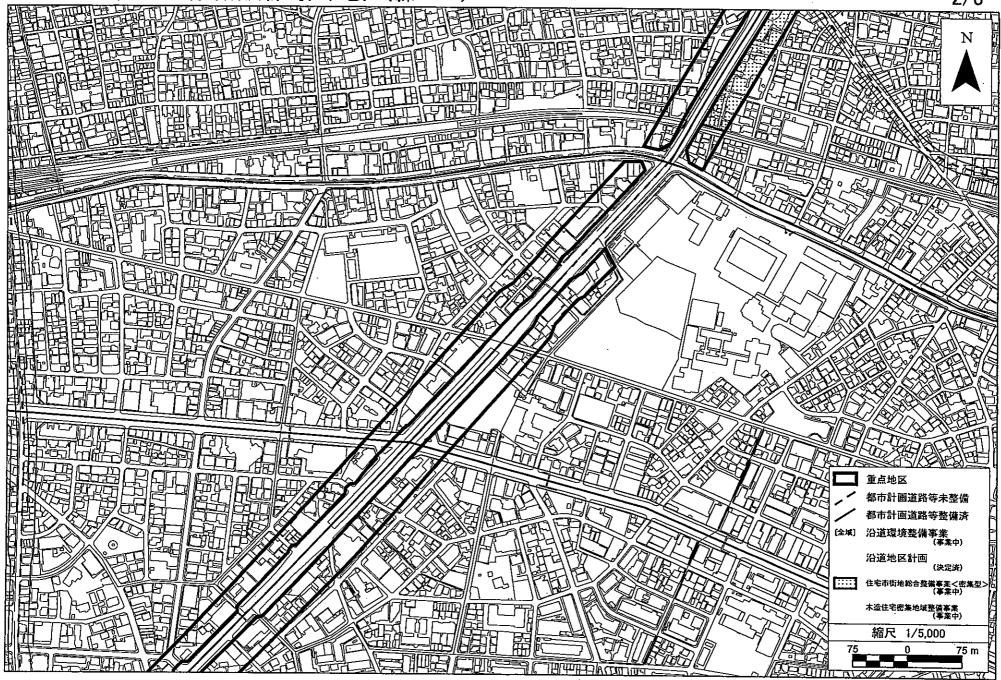


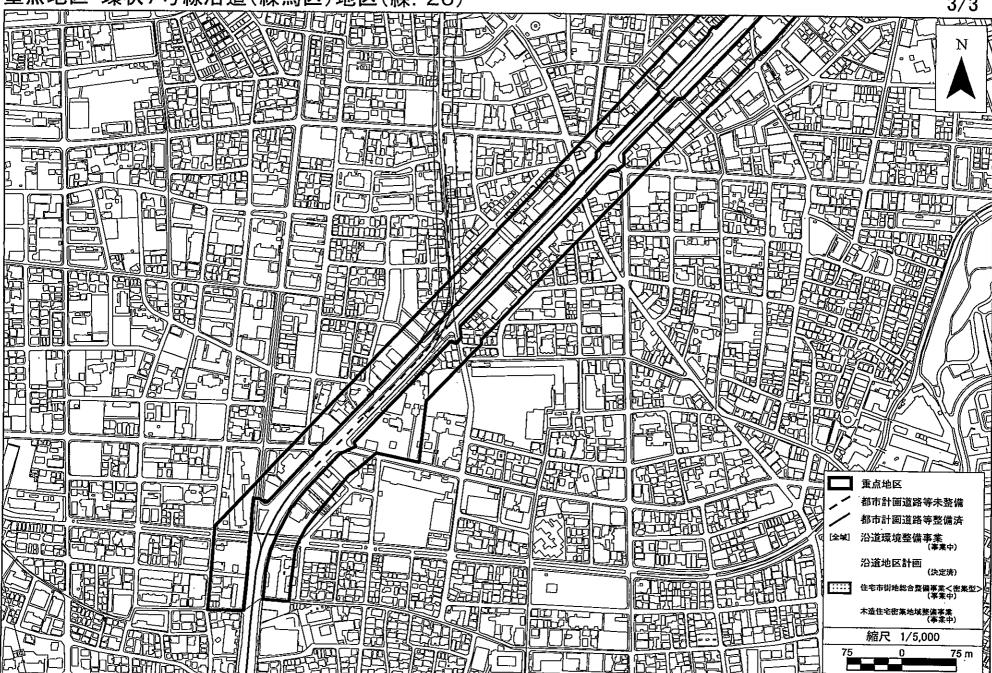






 ∞

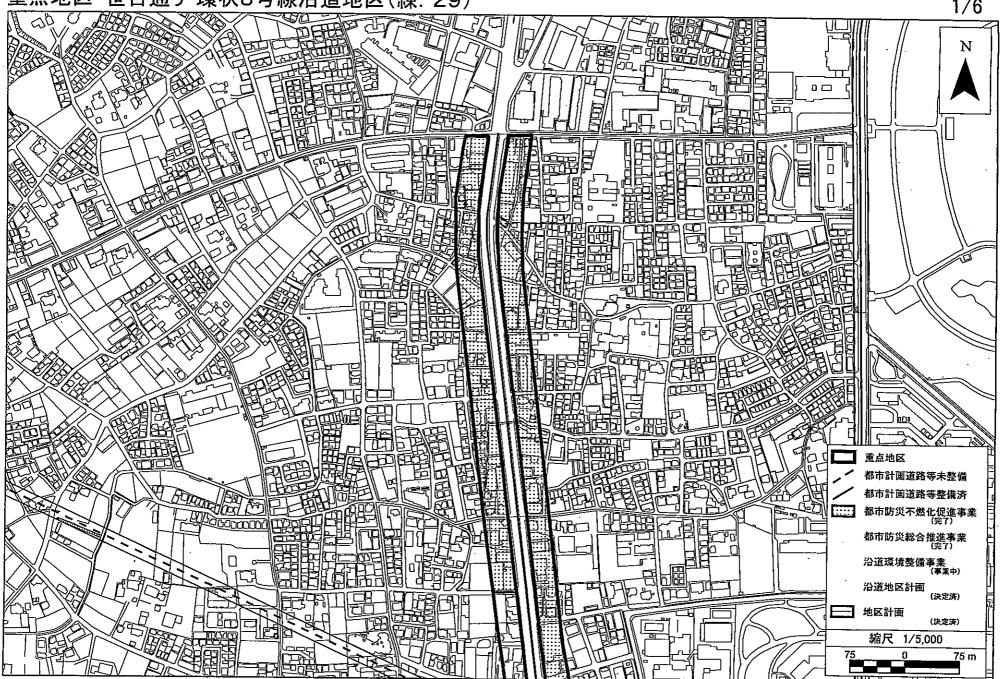




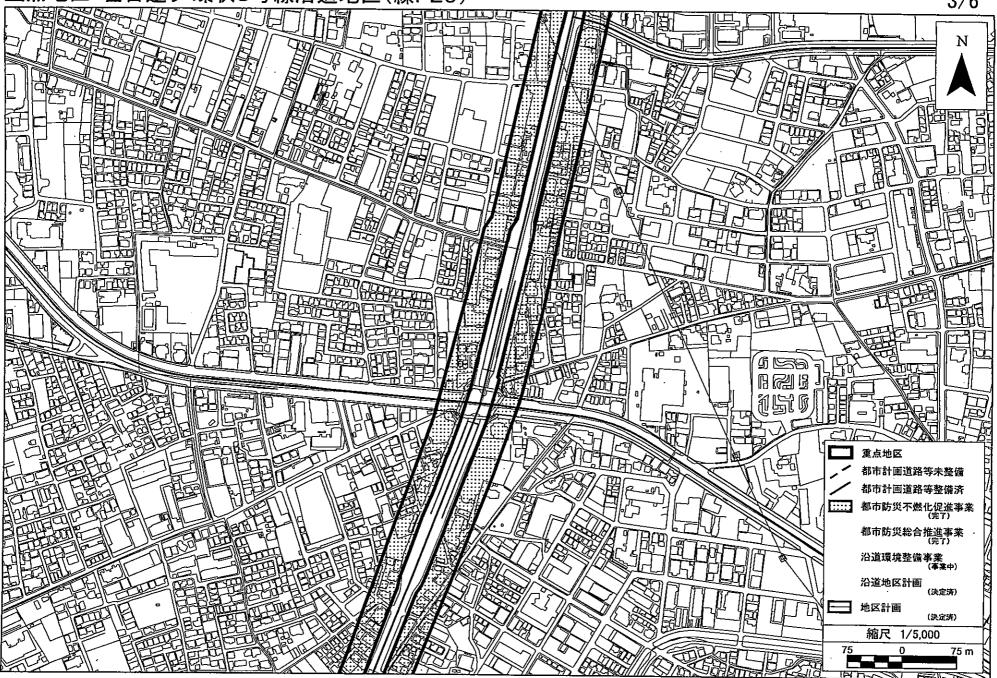
and a

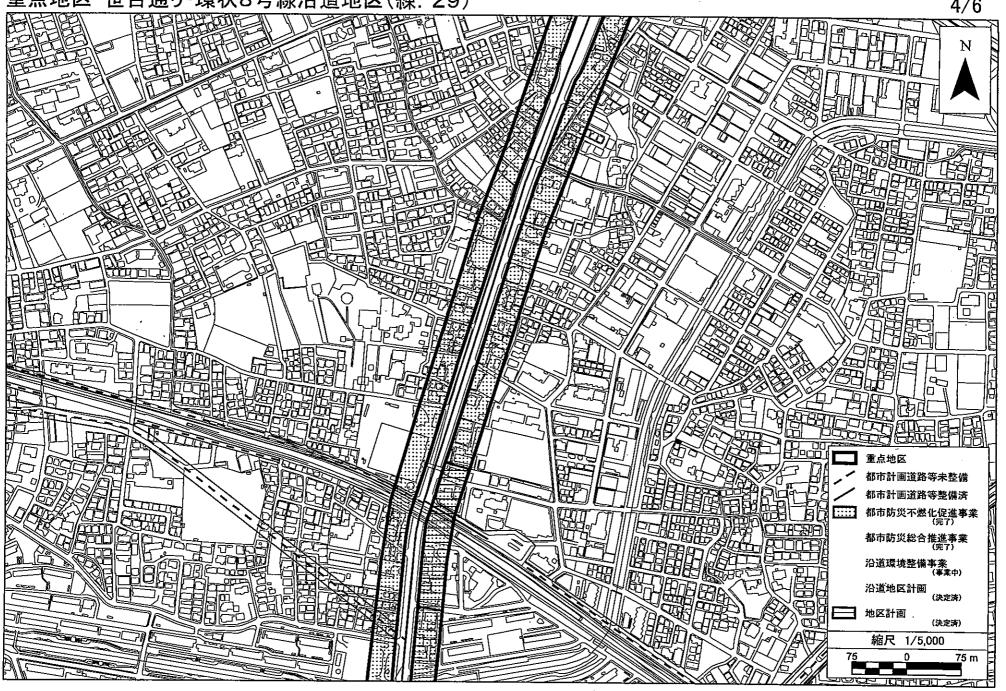
THAT I THE

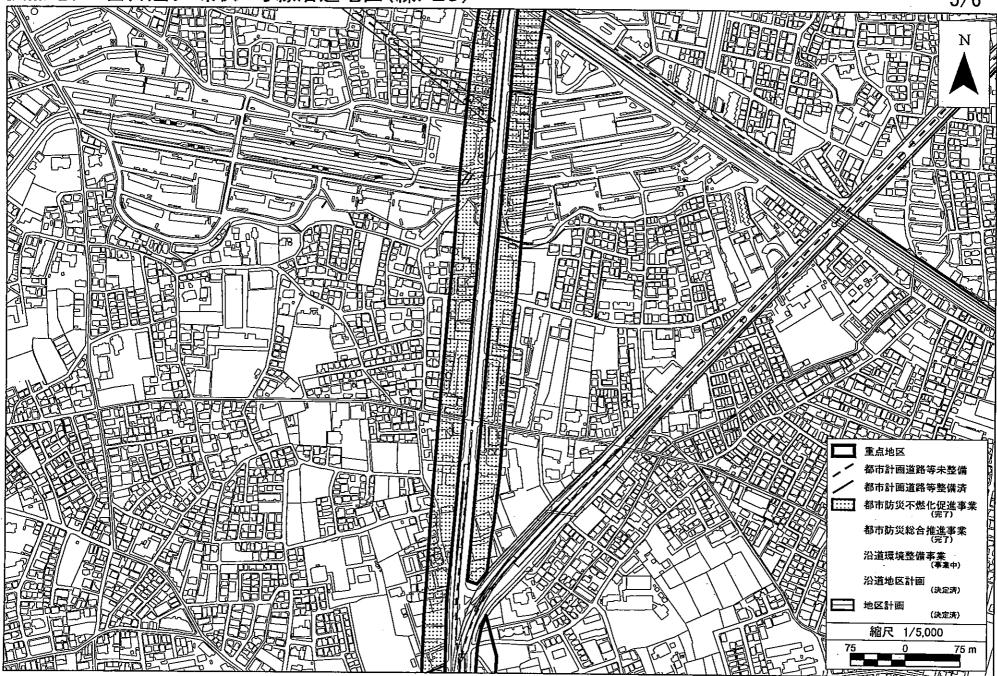




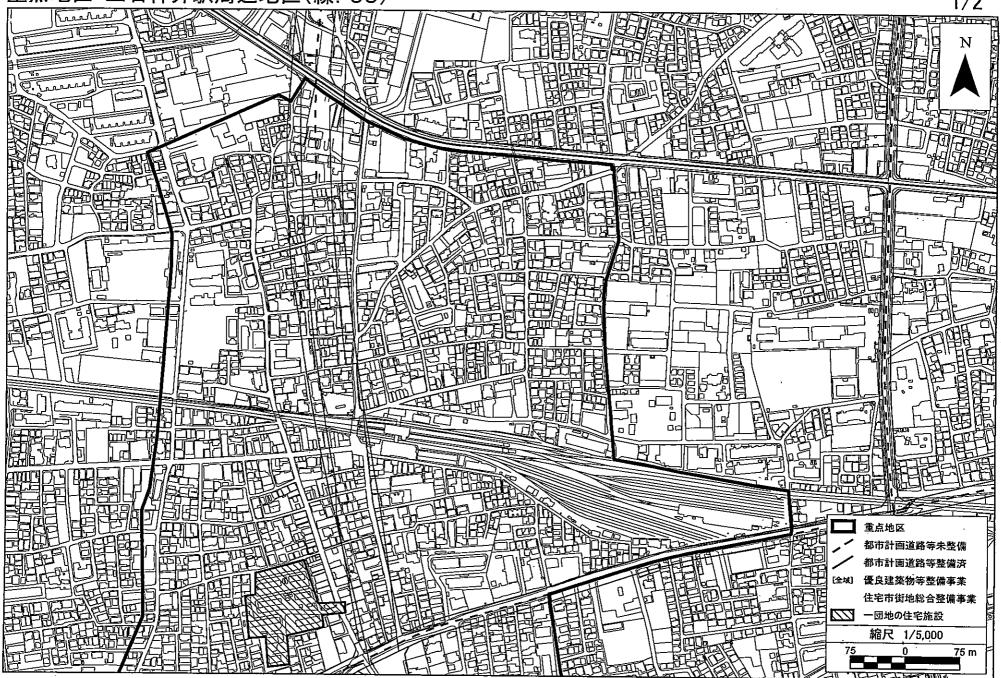
· 65

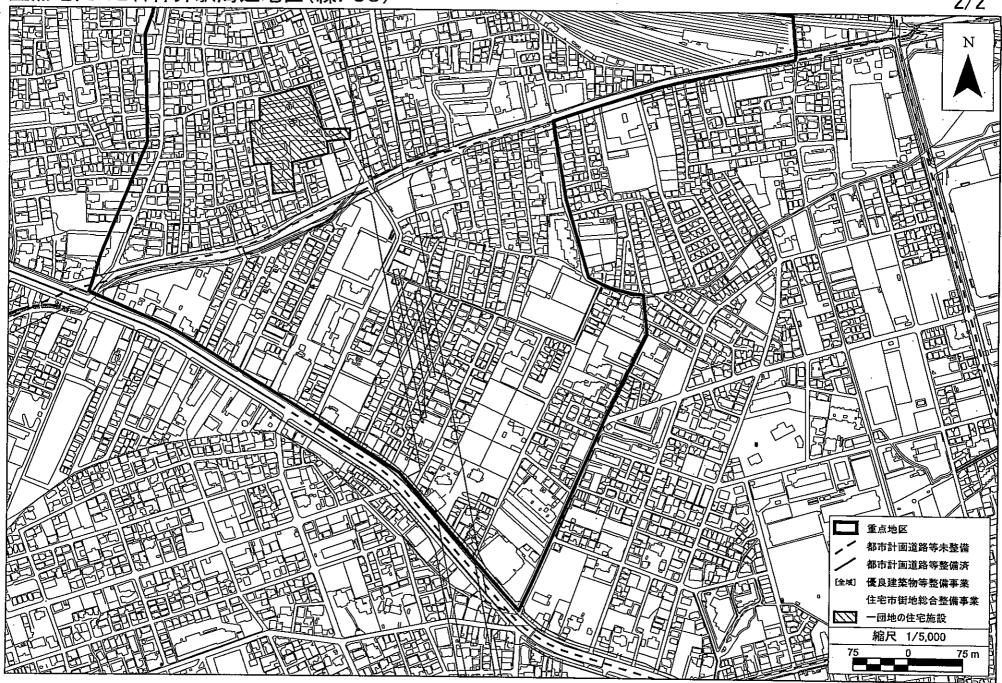


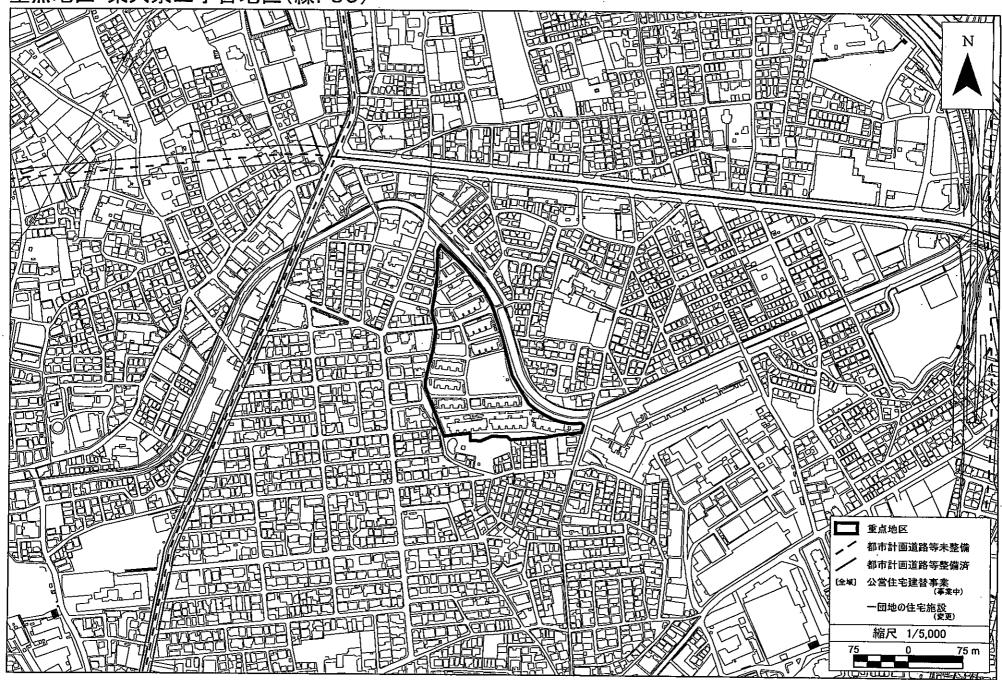




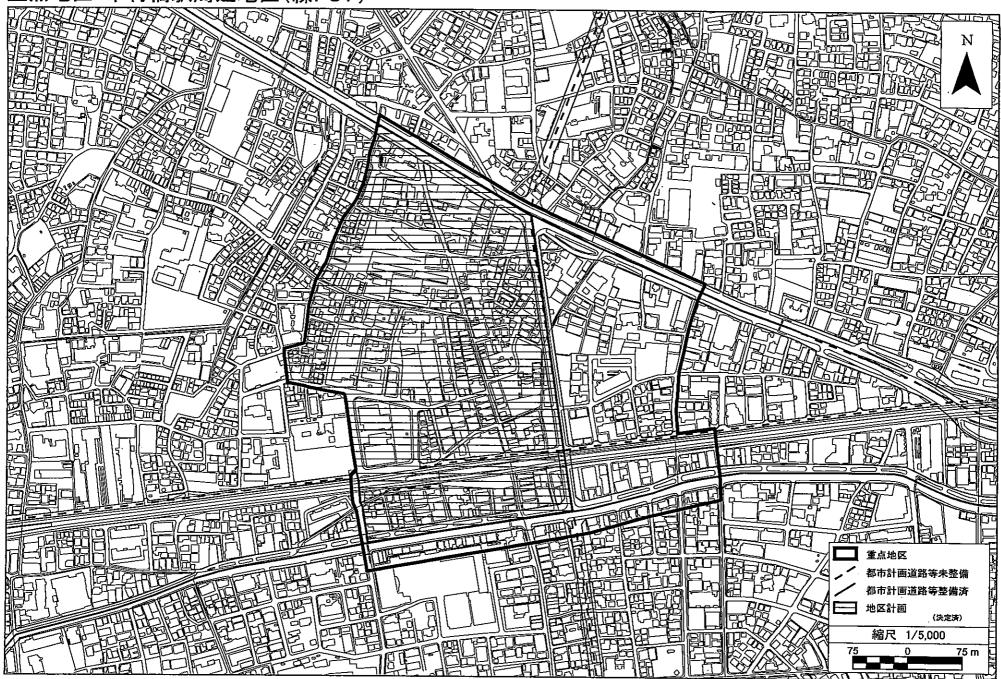








重点地区 中村橋駅周辺地区(練. 37)



重点地区 大泉町二丁目地区(練. 39)

