

報 告 事 項 5
説 明 資 料

平成 27 年 3 月 16 日
第 200 回 都 市 計 画 審 議 会

重点地区まちづくり計画の案について（大泉・石神井・三原台周辺地区）

1 目的

大泉・石神井・三原台周辺地区は、練馬区西部の東京外かく環状道路（以下「外環」という。）大泉 JCT 周辺に位置している。

外環本線については国による用地取得が行われており、外かく環状線の 2（以下「外環の 2」という。）（大泉 JCT 地域）については平成 24 年 9 月に都が事業に着手した。

本地区は、従前より交通渋滞や歩行者の安全対策などの課題を抱えており、外環整備を契機に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が望まれている。

今後、区は外環整備の進捗を見据えて、本地区の一体的、総合的なまちづくりを推進していくことが必要であるため、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 条に規定する「重点地区まちづくり計画」を策定する。

2 対象区域

練馬区三原台一丁目、三原台二丁目、三原台三丁目、石神井町八丁目、東大泉二丁目、大泉町二丁目、大泉町五丁目、大泉町六丁目各地内 約 90ha（P 4 参照）

3 重点地区まちづくり計画の案

(1) 名称

大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想（案）

(2) 地区整備の目標

にぎわいと活気にあふれ、生活しやすい環境と、みどり豊かでうるおいのある良好な周辺住環境が調和する安全・安心なまちを目指す。

4 これまでの経過

平成 23 年度	まちづくり協議会準備会開催（1 回） まちづくり協議会開催（8 回） 地区内住民の意向調査
平成 24 年 7 月	まちづくり協議会の検討成果のとりまとめ （大泉・石神井・三原台周辺まちづくり協議会とりまとめ）
8 月	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定

12月	重点地区まちづくり計画の素案をまちづくり協議会へ報告
平成26年9月12日、13日	説明会開催(2回) (重点地区まちづくり計画の素案の意見聴取)
12月9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27年 3月16日	練馬区都市計画審議会への報告
5月7日~28日	重点地区まちづくり計画の案の公表、縦覧、意見書・公述の申出受付
5月22日、23日	説明会の開催 (重点地区まちづくり計画の案の意見聴取)
6月	公聴会の開催(公述の申出があった場合)
6月下旬	練馬区都市計画審議会の意見聴取
7月	重点地区まちづくり計画の決定、公表

6 資料

- | | |
|---|---------|
| (1) 理由書 | P. 3 |
| (2) 区域図 | P. 4 |
| (3) 大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想(案) | P. 5~12 |
| (4) 現地航空写真 | P. 13 |
| (5) 現況写真 | P. 14 |
| (6) 重点地区まちづくりの手の流れ | P. 15 |
| (7) 重点地区まちづくり計画の案について(大泉・石神井・三原台周辺地区)(答申) | P. 17 |

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

大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想

2 理由

大泉・石神井・三原台周辺地区は、練馬区西部の東京外かく環状道路（以下「外環」という。）大泉JCT周辺に位置している。

外環本線については国による用地取得が行われており、外かく環状線の2（以下「外環の2」という。）（大泉JCT地域）については平成24年9月に都が事業に着手した。

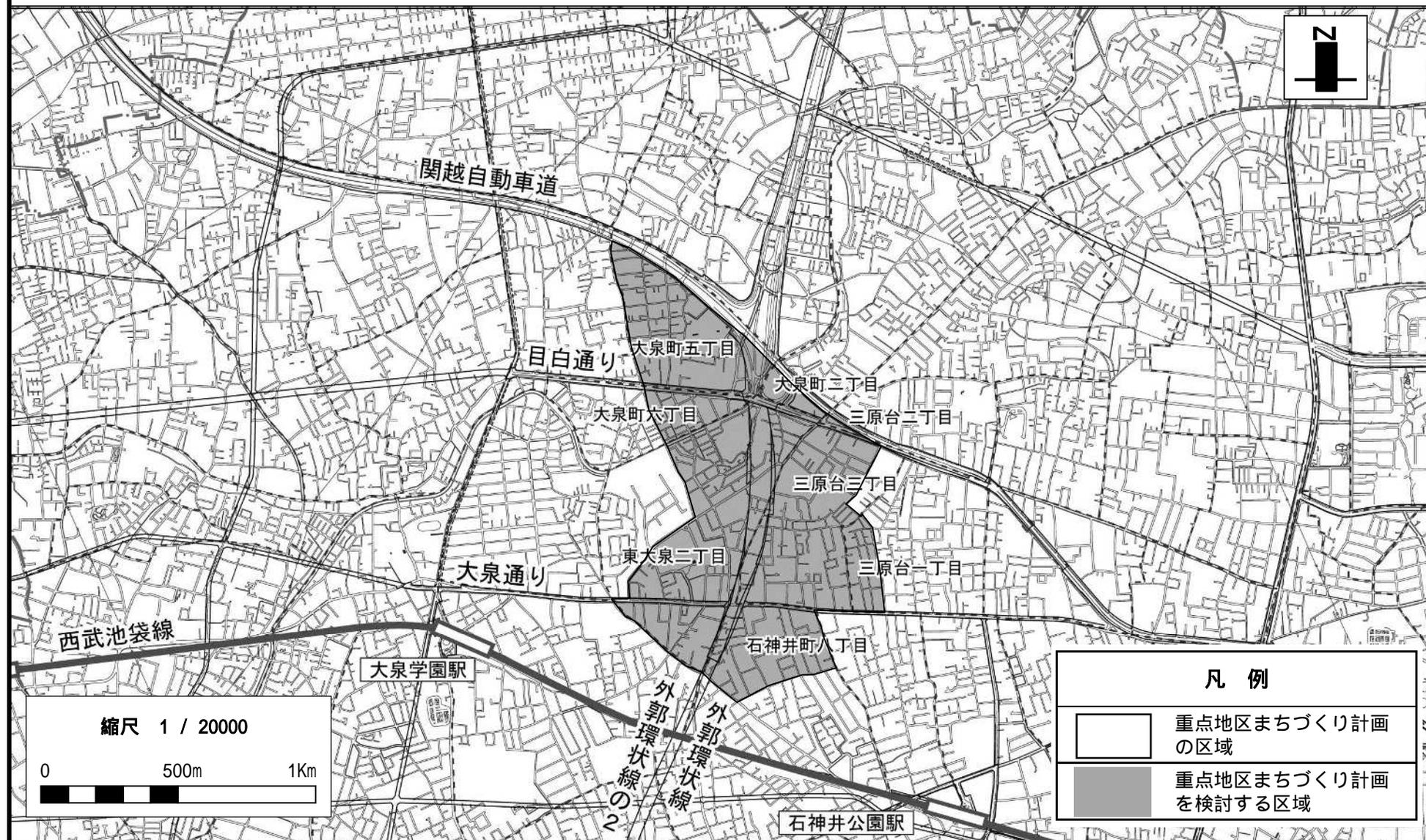
本地区は、従前より交通渋滞や歩行者の安全対策などの課題を抱えており、外環整備を契機に周辺の住宅地においても良好な住環境の維持や防災面の改善、魅力ある景観形成などのまちづくりが望まれている。

これらを踏まえ、区は、平成22年度より本地区のまちづくりに着手し、平成23年8月には地域住民により大泉・石神井・三原台周辺まちづくり協議会（以下「協議会」という。）が設立され、まちづくりの検討が進められてきた。

また、区は、外環整備の進捗を見据えて、本地区の一体的、総合的なまちづくりを推進していくために、平成24年8月に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条の規定に基づき、「重点地区まちづくり計画を検討する区域」を定めた。

そこで、協議会による検討結果を踏まえ、本地区におけるまちづくりの構想を作成するため、同条例第40条に規定する「重点地区まちづくり計画」を策定する。

大泉・石神井・三原台周辺地区 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）24都市基街測第56号、平成24年7月19日
 この背景の地形図は、東京都知事と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有している。無断複写を禁ず。（利用許諾番号）MM T利許第026号-10）

大泉・石神井・三原台周辺地区 まちづくり構想 (案)



平成 27 年 月
練馬区

はじめに

構想の位置づけ

大泉・石神井・三原台周辺地区は、練馬区西部の東京外かく環状道路（以下「外環」という。）大泉ジャンクション周辺に位置しています。

外環については、国が平成21年5月に、外郭環状線の2（以下「外環の2」という。）の大泉ジャンクション地域については、都が平成24年9月に事業に着手しています。

本地区は従前より交通渋滞や歩行者の安全対策などの課題を抱えており、外環の整備を契機に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が必要となっています。

このことから、本地区の一体的、総合的なまちづくりを推進していくために、練馬区まちづくり条例（平成17年12月条例第95号）第40条に規定する重点地区まちづくり計画として「大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想」（以下「本構想」という。）を作成しました。

今後の区政運営の方向性を示した「みどりの風吹くまちビジョン～新しい成熟都市・練馬をめざして～」を踏まえて、具体的なまちづくりを進めていきます。

まちづくり協議会での検討経緯

本構想の検討にあたっては、平成23年7月に募集し、周辺地区に住む公募区民の参加により、「大泉・石神井・三原台周辺まちづくり協議会（以下「協議会」という。）」が8月に設立され、地域の課題や将来像などについて議論してきました。9回におよぶ検討過程では、地区内のアンケート調査結果やまち歩きにより地区の現状と課題を確認・整理することから始め、目指す将来像を設定しながら「まちの課題を解決するための取り組み」について話し合ってきました。

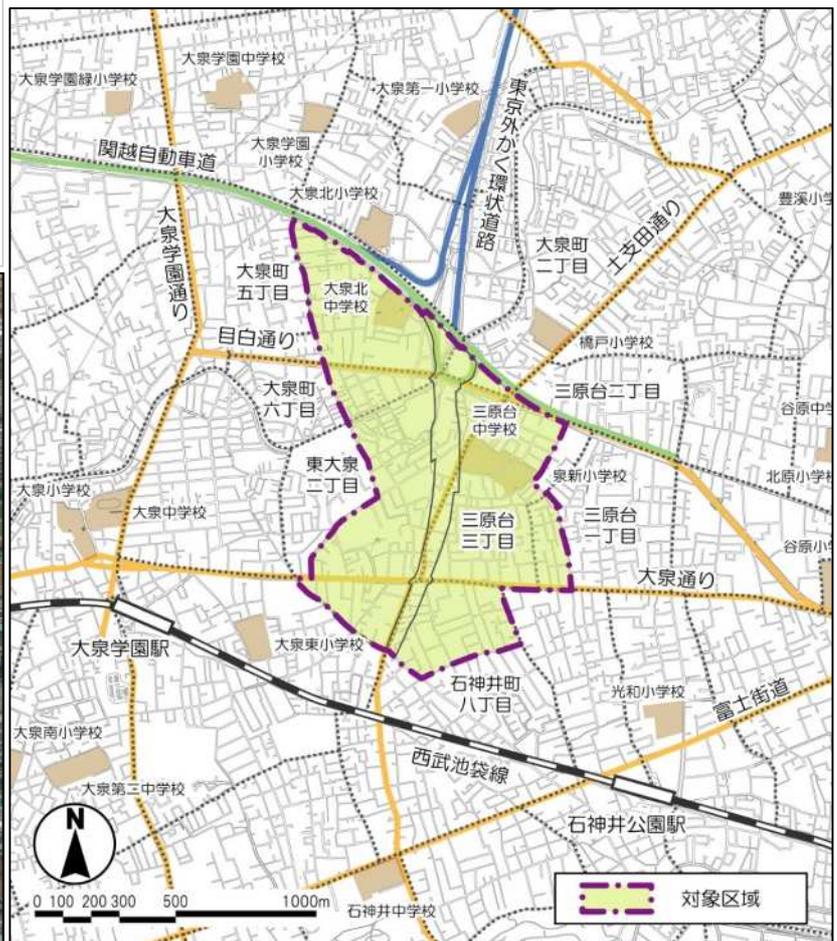
まちづくり構想の性格

本構想は、地域住民、行政、関係機関等が大泉・石神井・三原台周辺地区においてまちづくりに取り組む際の方向性を示すものです。

まちづくり構想の対象区域

本構想の対象区域は、右図の着色部分の約90haとします。

この区域は、外環および外かく環状線の2（以下「外環の2」という。）の整備などを考慮し、その周辺の生活幹線道路および主要生活道路等に囲まれた範囲を対象としています。



【対象となる丁目】

- ・三原台一丁目 29～37番、38番（3～8号）
- ・三原台二丁目 21番
- ・三原台三丁目 1～21番、26～31番
- ・石神井町八丁目 41～56番
- ・東大泉二丁目 1番、3～6番、8～33番
- ・大泉町二丁目 1～3番
- ・大泉町五丁目 1～30番
- ・大泉町六丁目 1～10番

平成23年6月撮影 ©練馬区

まちづくり構想の対象区域

24都市基交測第26号
MMT利許第026号-11
無断複製を禁ずる

1. まちづくりを検討するうえでの課題

●●● 項目ごとのまちづくりの課題と検討の方向性

まちづくりを検討するうえでの課題と検討の方向性を、つぎの5つの視点から把握し整理しました。

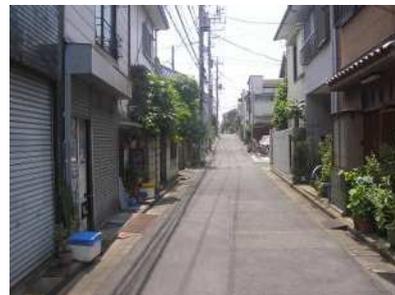
土地利用

良好な沿道環境の形成

外環および外環の2の整備に合わせて、今の住環境を維持しつつ、良好な沿道環境の形成に向け、外環沿道の土地利用を検討することが必要です。

居住環境の改善

対象区域は、主として住居系の土地利用となっています。幹線道路沿いは、耐火構造の集合住宅が連続していますが、建替えが進まないため狭い道路が残っている一部の住宅地では防災性に課題があります。また、急激に宅地化が進んだ地域では、建物が不統一で、まとまりのない街並みが見られるため、景観に配慮したまちづくりが課題とされています。



狭い道路の住宅地



工場と隣接する住宅地

道路交通環境

交通渋滞の緩和

急速な宅地化が進む一方で、地域の骨格となる道路網整備が遅れているため、慢性的な交通渋滞などが課題とされています。

また、外環および外環の2の整備に伴う道路ネットワークの変化など、今後、道路交通環境が大きく変化することが予想されます。

公共交通の利便性の向上

対象区域の一部では、バス路線の不足が指摘されているなど、公共交通の利便性が十分でない地区があります。

生活道路の安全性向上

対象区域には、狭い道路が多く、通学や買い物など生活道路としての安全性向上が課題となっているところがあります。また、生活道路への通過交通の流入、交差点の見通しの悪さなど、通学路を含めて歩行者が危険を感じる道路が問題とされています。



慢性的な交通渋滞



見通しの悪い交差点



生活道路の安全確保

生活環境

地域コミュニティの維持

外環および外環の2の整備に伴い、生活道路の安全性が向上する一方、小中学校の通学路や日常の買い物ルートなど、地域間の移動に変化も予想されます。

このため、今後も地域住民が交流し、快適に住み続けられるよう、地域コミュニティを維持できるような仕組みを構築することが重要です。



地域内の通学路

閑静な住宅街の生活環境維持

対象区域は住居系の建物が多く、特に低層住宅地では、みどりが多く閑静な街並みが形成されているため、現在の居住環境を維持することが課題となっています。



閑静な住宅街の環境維持

都市環境

みどりの保全・創出

地区内には生産緑地などが残されていますが、近年宅地化が進んだことにより、みどりが大きく減少しています。

このため、既存のみどりの保全やまちづくりに伴う新たなみどりの創出が課題となっています。



街路樹によるみどりの創出

白子川沿いの自然環境の整備

白子川流域は貴重な自然の保全が求められており、地域固有の自然を生かした「みどりと水のネットワーク」を形成するなど、自然環境の整備が課題となっています。

防災・防犯

防災まちづくり

対象地区の一部では、建替えが進まず狭い道路が残っているため、消防活動困難区域があるなど、大規模災害時の避難や救助、消火活動に支障をきたす恐れがあります。これに加えて、建物の密集による倒壊、延焼の拡大などが懸念されています。



災害に対する備え

防犯まちづくり

地区の一部では犯罪が増えているという声があり、犯罪の抑止が地区の喫緊の課題とされています。



犯罪の抑止

2. エリアごとの課題と方針

●●● エリアごとのまちづくりの課題

大泉・石神井・三原台周辺地区のまちづくりにあたって、従前の課題と、外環および外環の2の整備に伴い予想されることを整理しました。

従前からの課題

低層住宅地が広がるエリア

低層住宅地が広がり、閑静な生活環境の維持が必要です。その一方で、幅が狭く、交通量の多い道路も一部にあるため、歩行者の安全確保が課題になっています。

また、バスなどの公共交通の利便性が十分でないことが課題とされています。

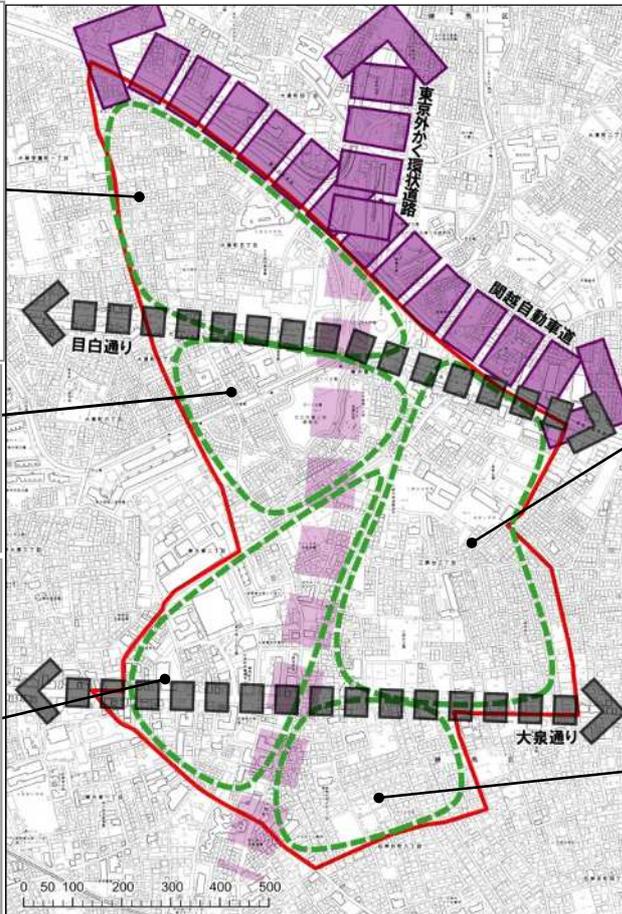
白子川沿いの自然が残るエリア

白子川沿いは、貴重な自然が残されており、みどりと連携した自然環境の整備が課題となっています。

低層住宅地・商業地エリア

東映通りの一部では、商業施設が集積し、地区の交流拠点でありながら、歩道の整備が不十分で、買い物客など歩行者の安全確保が必要などがあります。

また、比較的高度利用された建築物が立地しているため、景観に配慮した街並みの形成を図る必要があります。



密集市街地を含むエリア

学校を有しているエリアでは、狭い道路や交差点に隅切りのない箇所もあるため、通学路の安全確保や犯罪の抑制が課題になっています。

一部の密集した住宅地には消防活動困難区域を含むため、防災性の向上が課題とされているところがあります。

また、バスなどの公共交通の利便性が十分でないことが課題とされています。

低層住宅地が広がるエリア

比較的にみどりの多い低層住宅地により、街並みが形成されており、現在の生活環境の維持が必要です。

24 都市基交測第 26 号
MMT 利許第 026 号-11
無断複製を禁ずる

まちづくりの課題図（平面イメージ）

外環および外環の2の整備に伴い予想されること

周辺エリア 1

外環および外環の2の整備に伴い、隣地の建替えや生活道路の付け替え、通勤・通学路や買い物ルートの変更など、交通環境や生活環境の変化が予想されるエリア。

【現 状】



沿道商業エリア

外環および外環の2の整備を契機に、歩行者の安全確保や景観に配慮した街並みの形成など、従前からの課題解決に向けた検討を進めていくことが望まれるエリア。

外環に面するエリア

外環および外環の2の整備に伴い、用地買収による建築物の移転など、土地建物の所有者や居住者などが直接的な影響を受けるエリア。

周辺エリア 2

生活道路の安全性が向上する一方、通勤・通学路、買い物ルートなど、地域間の移動に変化も予想されるエリア。

エリアごとに想定されること（断面イメージ）

●●● ゾーンごとの取り組み方針

地区が従前から抱えている課題、現状の地域特性、外環および外環の2の整備に伴い予想されることを配慮して、今後、区、区民および関係事業者が協働して取り組むべきゾーンごとのまちづくりの方針を整理しました。

保全ゾーン(西側エリア)

現在の閑静な生活環境を保全するとともに、道路整備などにより、危険箇所の解消に取り組みます。さらに、周辺の道路整備に合わせて公共交通の利便性の向上を目指します。

調和ゾーン(西側エリア)

外環の整備により創出されるみどりと、びくに公園、白子川などをネットワークでつなぎ、みどりと水の拠点づくりを図ります。

にぎわいゾーン

大泉通りや目白通りなどの幹線道路沿いの特性を活かして、安全で魅力ある商店街や商業施設、にぎわいとコミュニティの拠点の形成を図ります。また、外環の2を含む幹線道路による延焼遮断帯機能と沿道の耐火建築物により、不燃化促進を目指します。

沿道ゾーン

自然豊かな後背地など様々な周辺状況を配慮しながら、外環沿道にふさわしい良好な環境を形成するための土地利用を誘導します。

調和ゾーン(東側エリア)

通学路などの歩行者の安全確保や、児童を犯罪から守るため、交通安全対策や、地域コミュニティの強化を図り、より安全なまちを目指します。また、災害時の避難救助活動への対応など災害に強いまちづくりの推進を図ります。

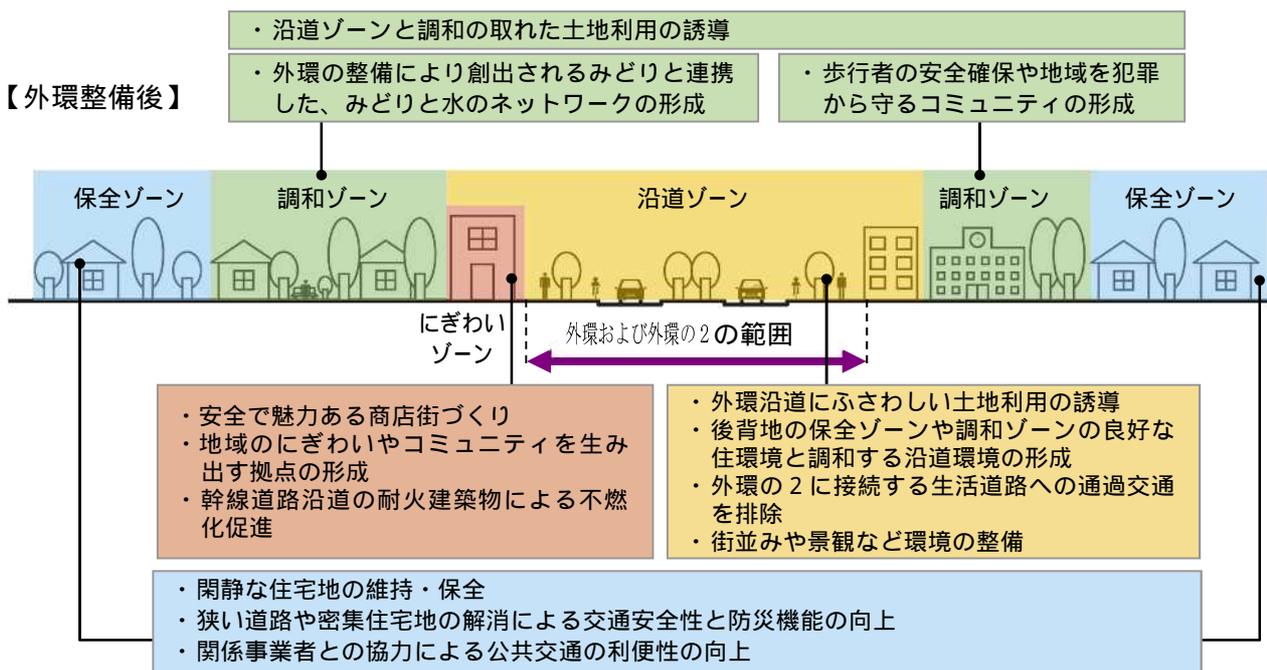
保全ゾーン(東側エリア)

現在の閑静な生活環境の維持・保全に努めます。また、交通安全上危険な箇所については、安全対策に努めます。



ゾーンごとの取り組み方針(平面イメージ)

ゾーンごとの取り組み方針



ゾーンごとの取り組み方針(断面イメージ)

3. まちづくりの施策の方向性

まちの将来像

目指すべきまちの将来像を、つぎのように設定しました。

『にぎわいと活気にあふれ、生活しやすい環境と、

みどり豊かでうるおいのある良好な周辺住環境が調和する安全・安心なまち』

外環の整備と周辺の土地利用が調和するまちづくり

(土地利用)

良好な沿道環境形成のための土地利用

新たな骨格軸となる外環および外環の2の整備に伴い、隣接する背後の土地利用や良好な生活環境・自然環境、地域の意向などに配慮したきめ細かな沿道環境の形成を図るとともに、沿道にふさわしい街並みの誘導、みどり、防災などの機能を改善させるための土地利用の実現を目指します。



居住環境の保全・改善

現在の生活環境の良いところを保全するほか、ゆとりある住環境を確保するため、地域特性に応じた適切な土地利用を誘導します。

地区計画等ルールづくりの導入

まちの将来像を目指して、計画的なまちづくりの誘導を図るとともに、まちの課題を解決するため、地区計画などまちづくりのルールの導入を検討します。

安全・安心に利用しやすい道路づくりにあわせたまちづくり

(道路交通環境)

地域の骨格となる道路網の整備

外環および外環の2の整備を骨格とし、地区内の道路とネットワークを形成することにより、交通渋滞の緩和や交通課題の解消を目指します。

地域に適した公共交通環境の改善

関係事業者等と協力しながら、周辺道路の整備と合わせて公共交通の利便性の向上を目指します。

歩行者の安全・安心確保のための道路づくり

歩行者空間の確保や歩道の段差解消など、子どもやお年寄りをはじめとする歩行者に優しい道路づくりを目指します。



区民同士のコミュニティを維持し、にぎわいのあるまちづくり

(生活環境)

地域コミュニティの維持

区民同士が助け合いながら住み続けられるまちづくりを目指すため、地域のにぎわいや拠点の形成などにより、地域コミュニティの維持を図ります。

快適で住みやすい環境づくり

みどりが多く閑静な街並みが形成されている低層住宅地では、現在の住環境を維持するとともに、幹線道路沿いの商業地では、その特性を生かしてにぎわいのあるまちづくりを目指します。

環境との共生を目指す、みどりと水のまちづくり

(都市環境)

みどりの保全と創出

公園の緑地や街路樹、民有地のみどりなどの保全と併せて、外環の整備により創出されるみどりと連携し、みどり豊かなまちを目指します。

白子川沿いの自然環境の整備

関係事業者等の協力のもと、地域固有の自然資源の保全や活用に努め、みどり豊かでうるおいのある自然環境を目指します。

災害や犯罪を防ぎ、助け合えるまちづくり

(防災・防犯)

地区の防災性向上

災害に強いまちづくりのため、建築物の不燃化・耐震化を推進します。また、外環の2の整備による延焼遮断帯の形成や避難、救援活動の場としての機能を大規模災害時に活用するとともに、消防活動困難区域の解消や、延焼遮断帯の形成により、まちの防災性の向上を図ります。

地域で見守れる安全なまちづくり

街並みを明るくしたり、地域コミュニティによる子どもの見守り体制などを強化することにより、犯罪を抑制するまちづくりを推進します。



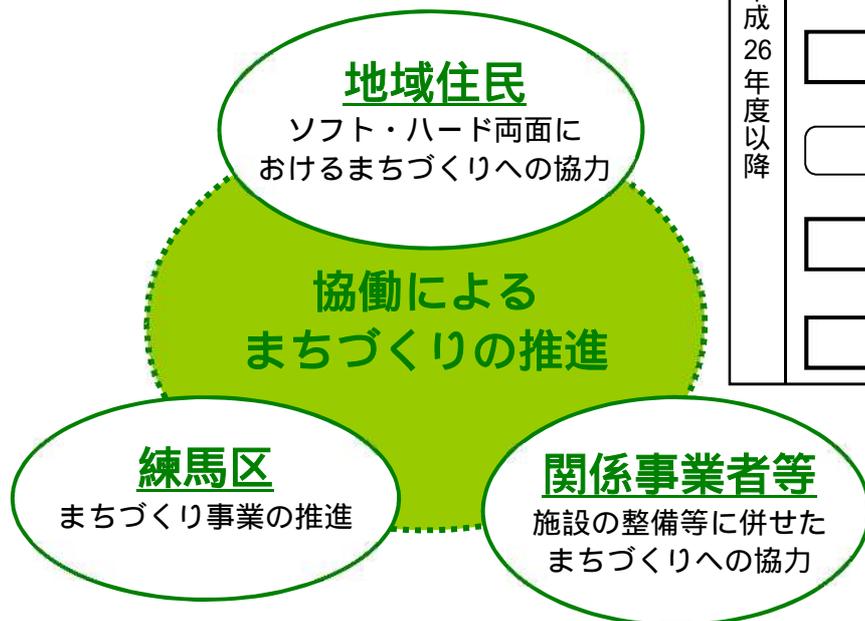
4. 今後の進め方

今後の具体的な検討に際しては、地域住民の皆様のご意見を聴きながら、それぞれのエリアの特性に合わせたまちづくりに取り組んでいきます。

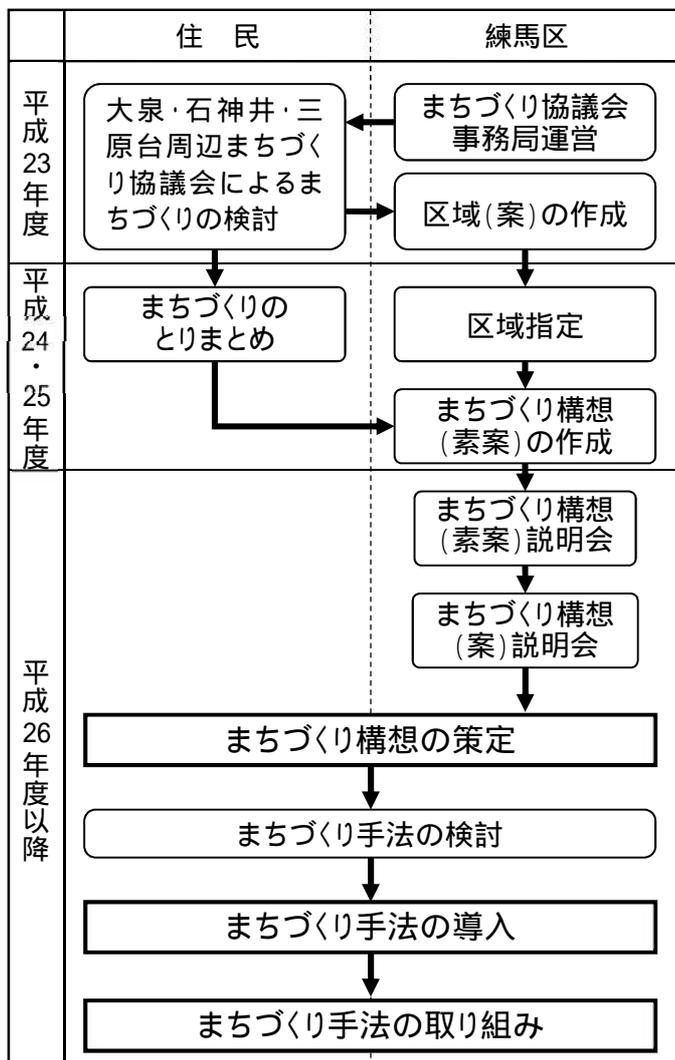
地域住民	暮らしの安全安心に係る活動や、まちづくりのルールに則った土地利用や建物の建替えなどソフト・ハード両面におけるまちづくりへの協力
練馬区	公共施設の整備やまちづくりルールの運用など、まちづくり事業の推進
関係事業者等	自らが所有・管理する事業用施設の整備等に合わせたまちづくりへの協力

各主体は、このまちづくり構想に基づいて、相互に協力し、協働のまちづくりを推進します。

区は、地域住民の行う取り組みを支援し、また、関係事業者等に対しては、施設の整備等に関する要請と協力を行います。



【まちづくりのスケジュール】

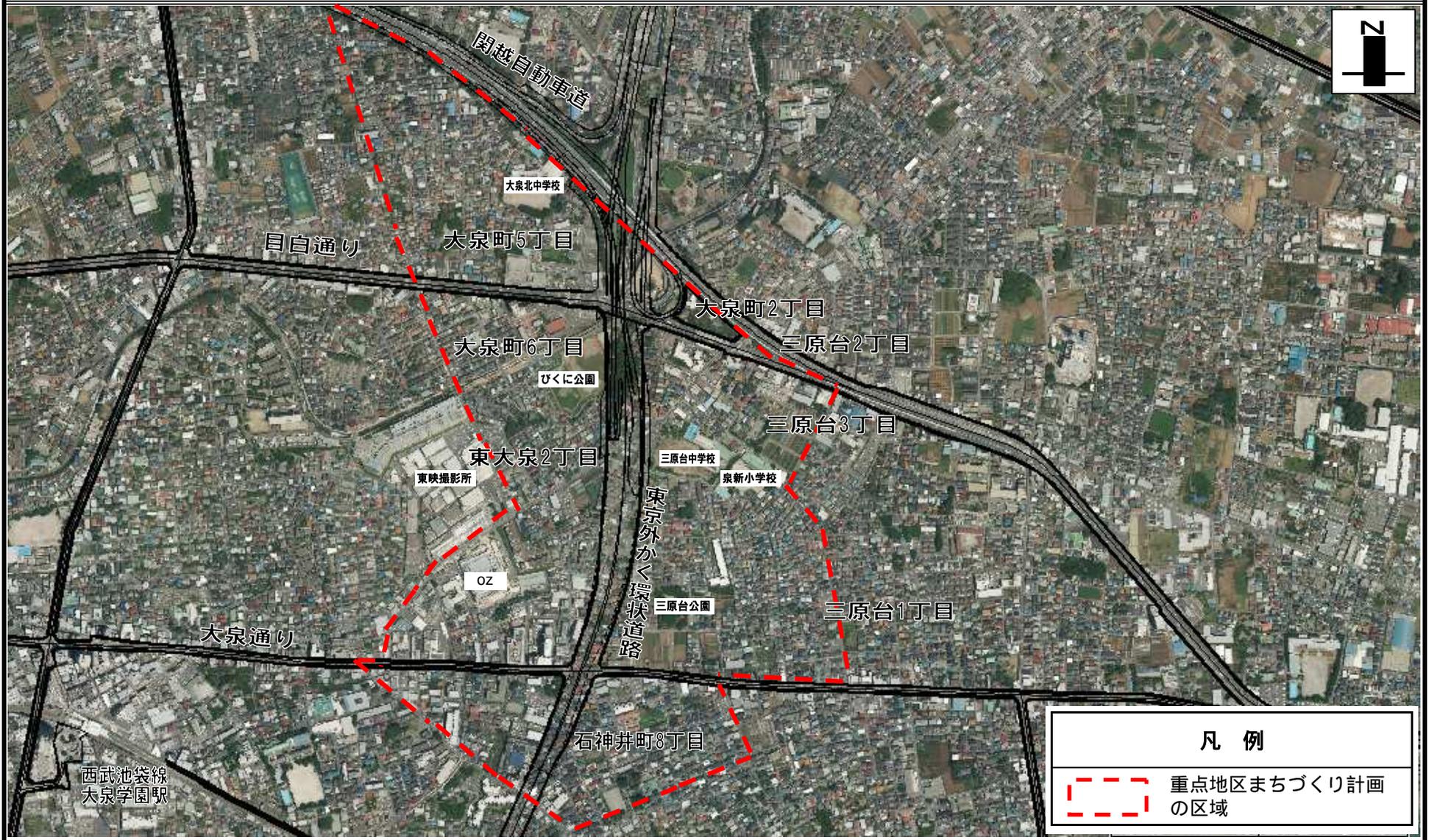


【お問い合わせ先】 パンフレットの内容に関するご質問やご意見等がございましたら下記までご連絡下さい。



練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課
TEL: 03(5984)1278
E-mail: SEIBU06@city.nerima.tokyo.jp

大泉・石神井・三原台周辺地区 現地航空写真



大泉・石神井・三原台周辺地区 現況写真



閑静な住宅地
(石神井町八丁目)



交通渋滞の状況
(東大泉二丁目)



学校周辺の生活道路
(三原台三丁目)



大泉JCT周辺
(目白通り)



公園でのみどり
(三原台公園)

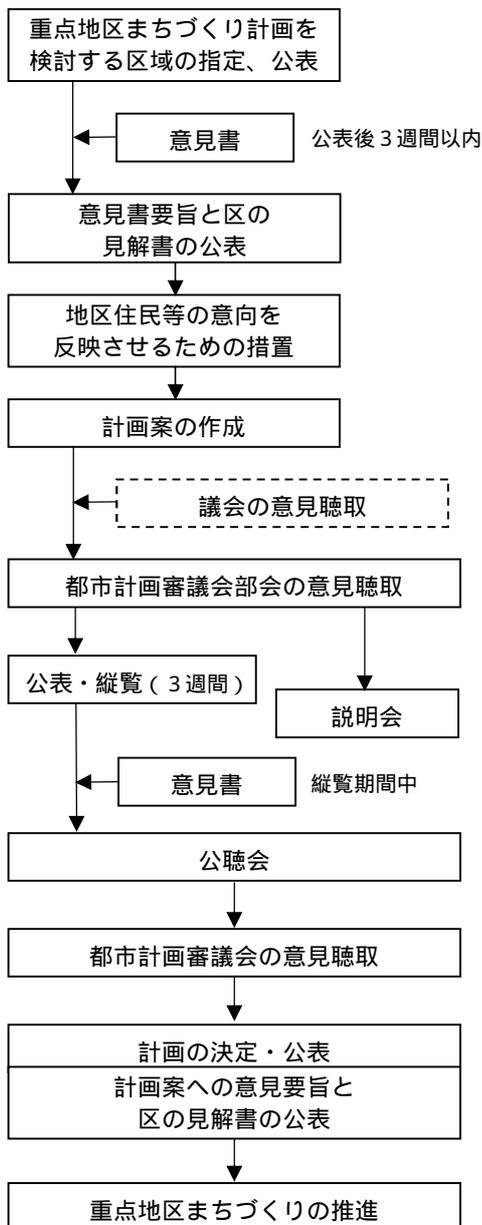


白子川
(大泉町六丁目)

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等を定めました。

手続の流れ



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。

写

26 練都計審第 26 号
平成 26 年 12 月 26 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 田崎 輝夫

重点地区まちづくり計画の案について
(大泉・石神井・三原台周辺地区)(答申)

平成 26 年 12 月 9 日付け 26 練都都第 496 号で当部会に諮問のあった標記の件について、平成 26 年 12 月 9 日に平成 26 年度第 3 回練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会にて審議を行った結果、下記のとおり意見が出されました。

つきましては、重点地区まちづくり計画の策定にあたっては、当部会から出された意見に配慮していただくようお願いいたします。

記

- 1 具体的なまちづくりを進めるにあたっては、それぞれのエリアの特性にあった形でまちづくりが進められるよう、地域住民の意見も十分聴きながら取り組まれたい。
- 2 みどりの保全の中では、八の釜憩いの森周辺の自然環境を可能な限り保全し、活用していくよう配慮されたい。
- 3 まちづくりとあわせ、外環の地上部街路(外環の 2)と交差する東西道路の整備も進め、地域の人たちが使いやすい道路ネットワークの形成に努められたい。