

報告事項 4

説明資料

令和2年3月25日
第224回都市計画審議会

重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定について（桜台地区）

1 概要

練馬区都市計画マスタープランでは、桜台地区について、老朽木造住宅が密集していることから、消防活動困難区域を解消するため生活道路の整備を進めることとしている。

また、東京都が策定した「防災都市づくり推進計画」では、桜台二丁目が震災時に延焼被害のおそれのある木造住宅密集地域に抽出されている。

平成30年度に、区内の木造住宅密集地域を対象に調査したところ、桜台二丁目が、相対的に最も危険度が高い地域となったことから、新たに密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）を実施する候補地区と位置付け、詳細調査を行ってきた。

これらの位置付けや詳細調査の結果を踏まえ、密集事業を想定し、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ため、同条例第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」（以下「検討区域」という。）を定め、公表する。

2 対象区域

練馬区桜台一丁目、桜台二丁目、桜台三丁目および桜台四丁目各地内 約50.6ha
（P.5「区域図」参照）

3 これまでの経過

令和元年度	密集事業を想定する範囲について検討
令和2年1月	地域の町会、商店会によるまちづくり準備会開催
3月	検討区域の指定

4 今後の予定

令和2年3月25日	練馬区都市計画審議会へ報告
4月1日～22日	検討区域の公表、意見書の受付
5月	意見書要旨と区の見解書の公表 （意見書が提出された場合）
6月以降	まちづくり協議会の設立 重点地区まちづくり計画の検討

5 添付資料	
(1) 理由書	P. 3
(2) 位置図	P. 4
(3) 区域図	P. 5
(4) 詳細図	P. 6 ~ 8
(5) 重点地区まちづくりの手の続の流れ	P. 9
(6) 現地航空写真	P.10
(7) 現況写真	P.11

重点地区まちづくり計画を 検討する区域の指定の理由書

- 1 重点地区まちづくり計画を検討する区域の名称
桜台地区

- 2 理由

練馬区都市計画マスタープランでは、桜台地区について、老朽木造住宅が密集していることから、消防活動困難区域を解消するため生活道路の整備を進めることとしている。

また、東京都が策定した「防災都市づくり推進計画」では、桜台二丁目が震災時に延焼被害のおそれのある木造住宅密集地域に抽出されている。

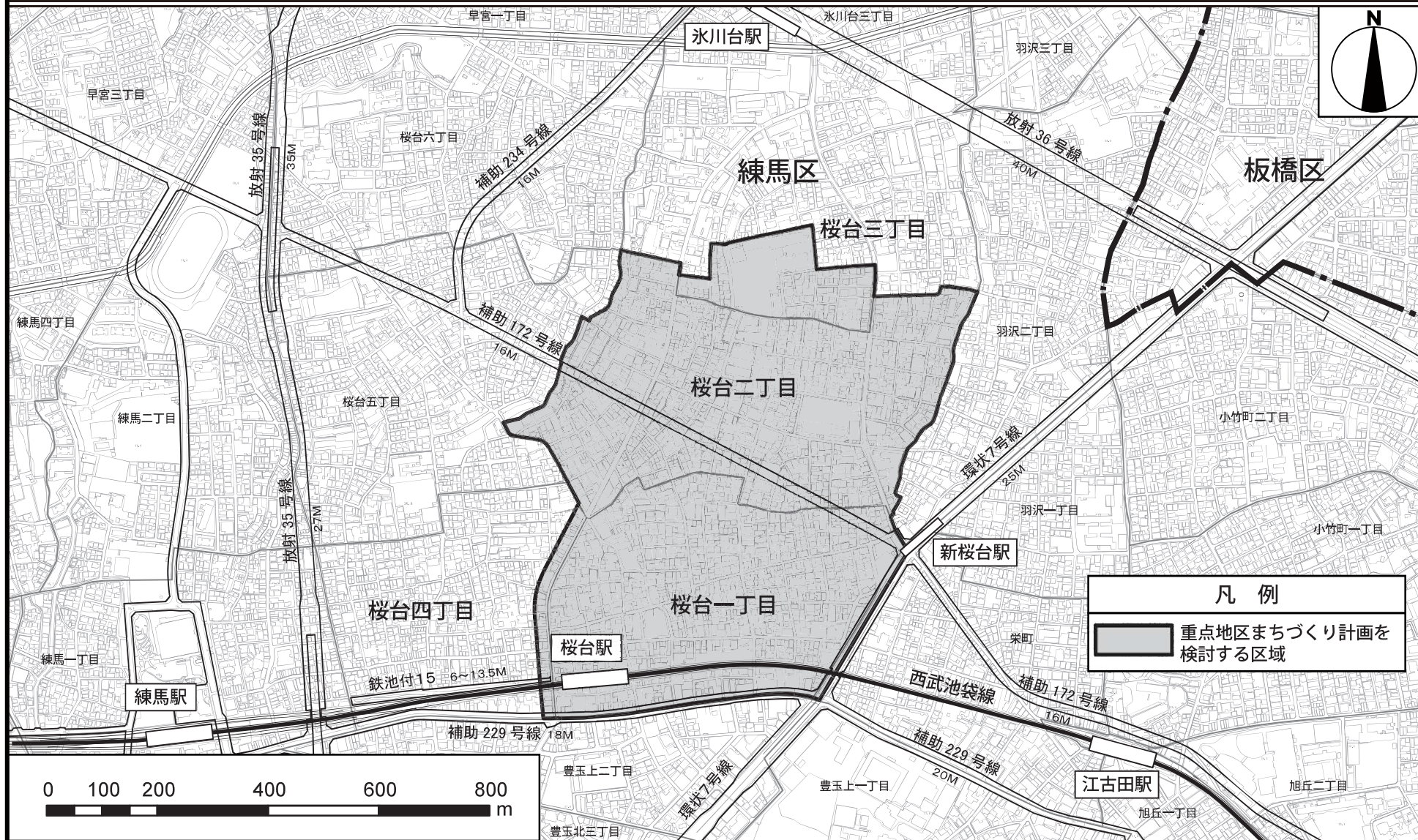
平成30年度に、区内の木造住宅密集地域を対象に調査したところ、桜台二丁目が、相対的に最も危険度が高い地域となったことから、新たに密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）を実施する候補地区と位置付け、詳細調査を行ってきた。

これらの位置付けや詳細調査の結果を踏まえ、密集事業を想定し、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ため、同条例第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」を定める。

- 3 整備方針

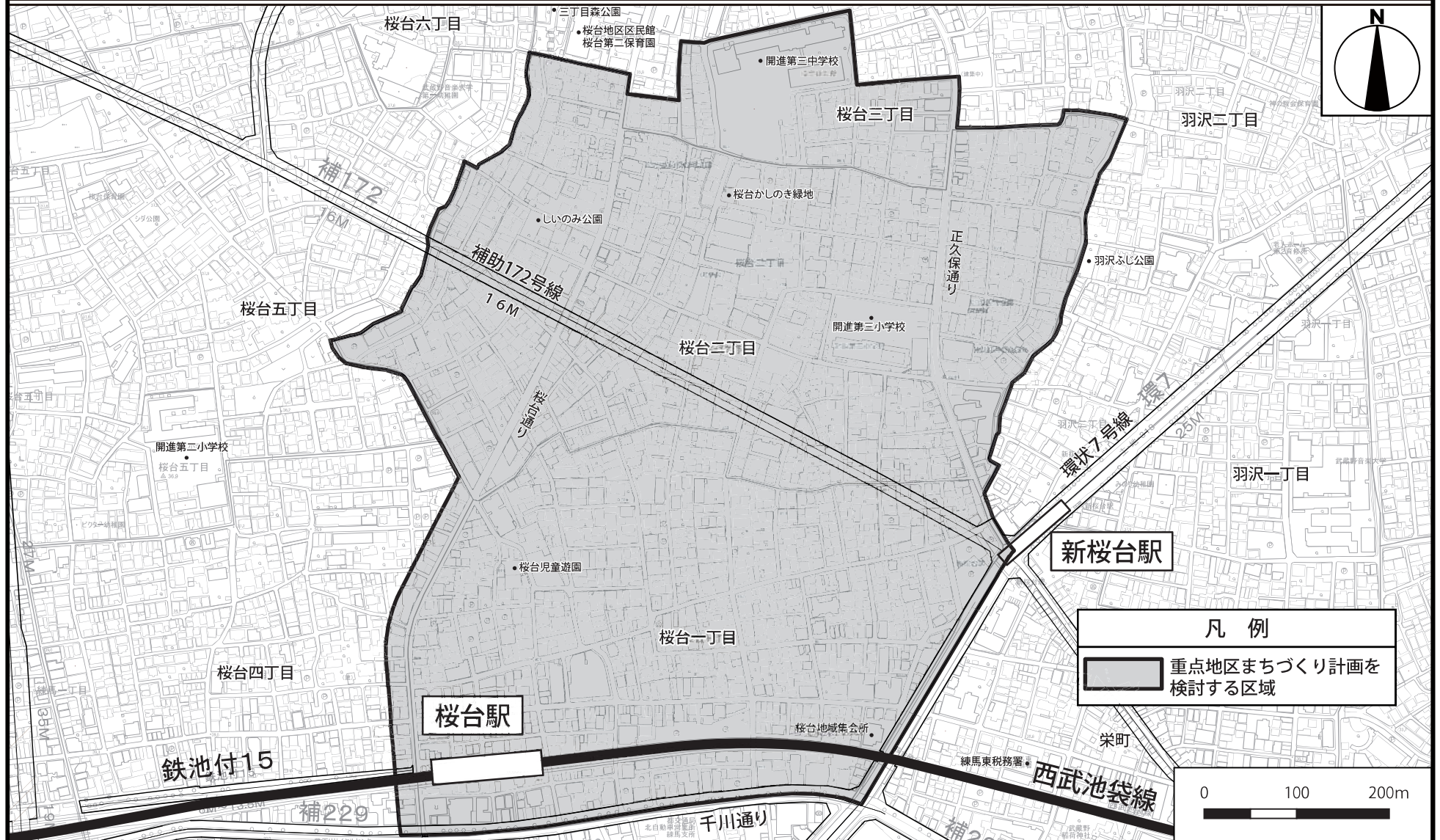
道路や公園の整備、老朽住宅等の建替え促進により、地区の防災性を向上させ、安全で快適なまちづくりを目指す。

桜台地区 位置図



この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日
 この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基街都第152号、令和元年9月19日

桜台地区 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 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日
 この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基街都第152号、令和元年9月19日

桜台地区 詳細図

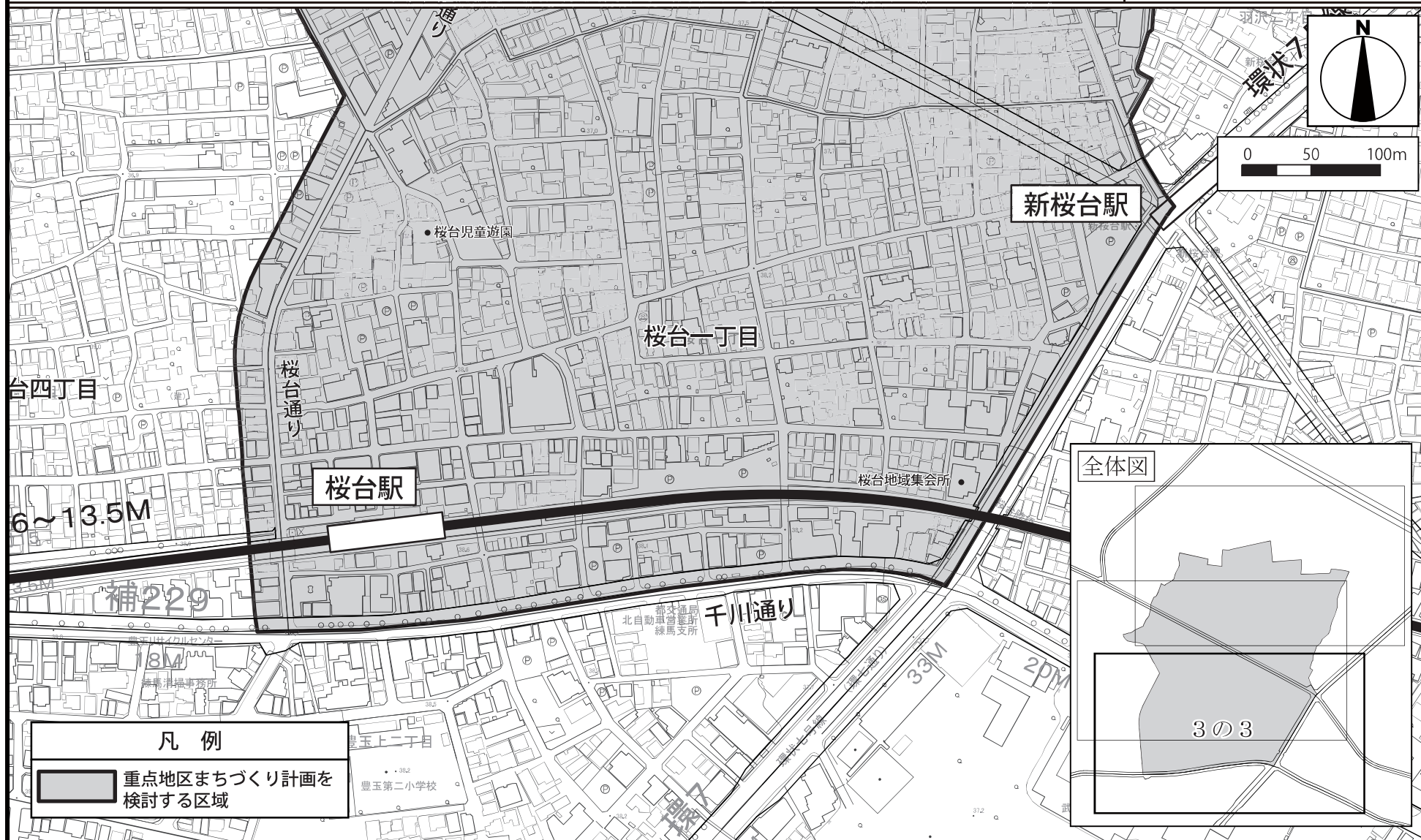
3の2



この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日
この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基街都第152号、令和元年9月19日

桜台地区 詳細図

3の3



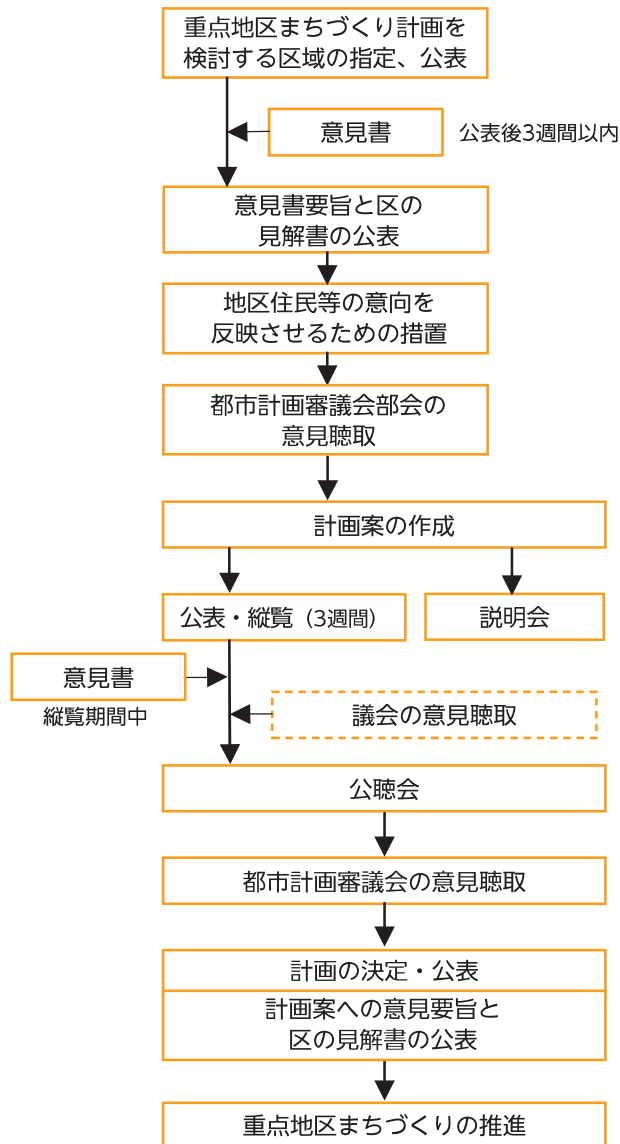
8

この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日
この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 都市施設情報(道路網図)を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基街都第152号、令和元年9月19日

◇重点地区まちづくり (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などを定めました。

●手続の流れ



●計画を定めることができる地区

- ① 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
- ② 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で規則で定める地区
- ③ 防災上、早急に整備が必要な地区
- ④ 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
- ⑤ 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

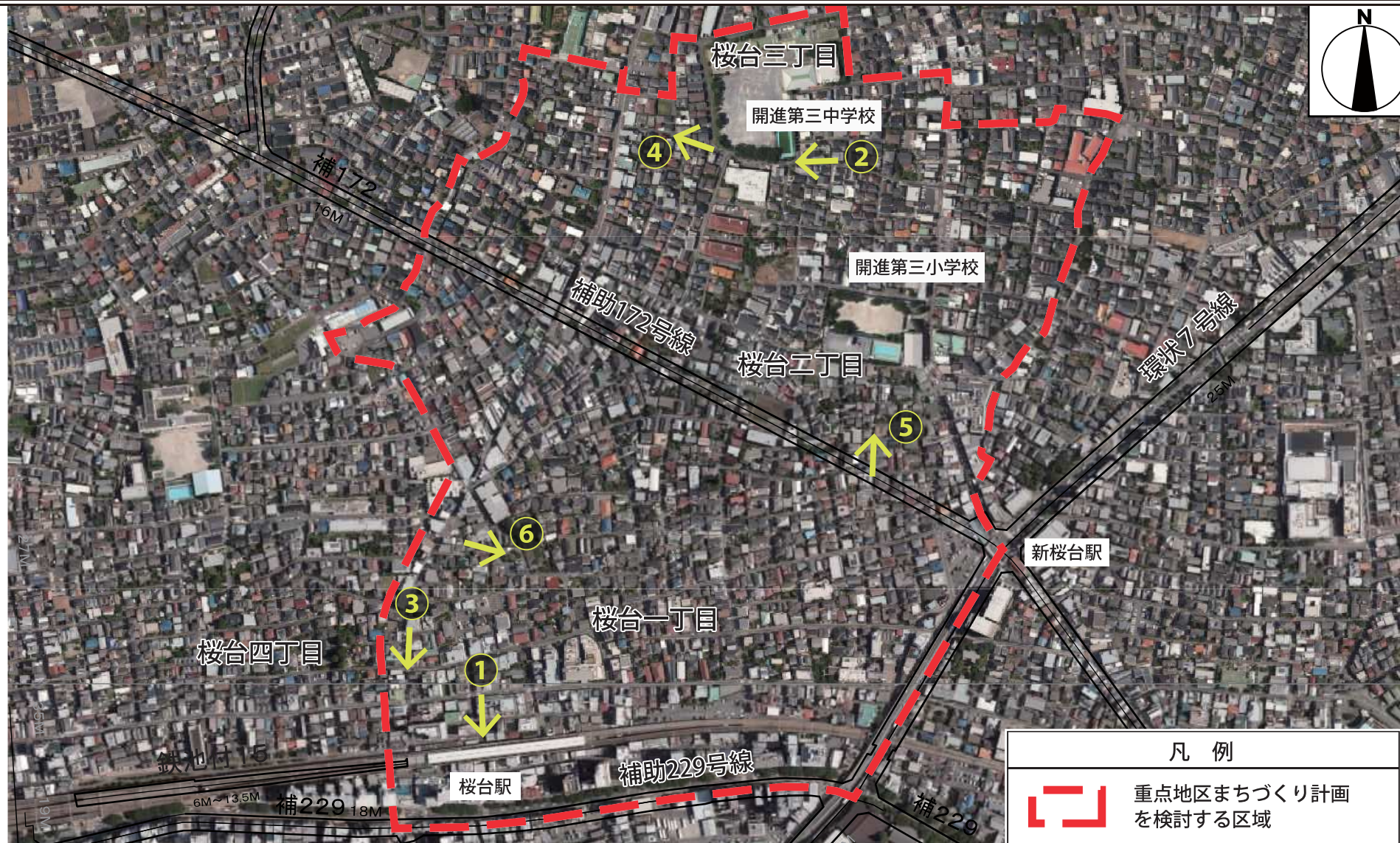
●重点地区まちづくり計画を検討する区域 (以下「検討区域」という。)


- ① 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。
- ② 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

桜台地区 現地航空写真



凡例	
	重点地区まちづくり計画 を検討する区域

10

この地図は東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 都市施設情報 (道路網図) を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 31 都市基街都第 152 号、令和元年 9 月 19 日

桜台地区 現況写真



▲①桜台駅前



▲②開進第三中学校周辺
(一般区道 12-370 沿道)



▲③商店街
(桜台通り沿道)



▲④狭あい道路
(一般区道 12-370 沿道)



▲⑤老朽木造住宅
(桜台二丁目)



▲⑥桜台児童遊園
(桜台一丁目)