

|        |
|--------|
| 報告事項 1 |
|--------|

|        |
|--------|
| 説明資料 ① |
|--------|

令和4年5月26日  
第235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（桜台東部地区）

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、区が区内の木造住宅密集地域を対象に改めて検討した結果、桜台東部地区が相対的に最も危険度が高い地域であった。

このため、防災対策上早急に整備を図る必要があることから、密集住宅市街地整備促進事業の実施を想定し、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条に基づく「重点地区まちづくり計画」を策定する。

### 1 対象区域

桜台一丁目、二丁目、三丁目および四丁目の各地内 約 50.6ha

### 2 重点地区まちづくり計画の名称

桜台東部地区重点地区まちづくり計画

### 3 これまでの経過

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| 令和2年3月 | 重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定         |
| 8月     | まちづくり協議会発足（これまでに計8回開催）        |
| 令和3年9月 | 重点地区まちづくり計画（たたき台）についてアンケートを実施 |
| 10月    | まちづくり協議会から区へ「まちづくり構想（提言書）」の提出 |
| 11月    | 重点地区まちづくり計画素案作成               |
| 令和4年2月 | 重点地区まちづくり計画素案説明会開催（オープンハウス形式） |
| 3月22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   |

#### 4 今後の予定

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| 令和4年5月26日 | 練馬区都市計画審議会に案の報告                      |
| 6月1日～22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（3週間） |
| 6月12日、13日 | 重点地区まちづくり計画の案の説明会                    |
| 7月12日     | 重点地区まちづくり計画の案に係る公聴会<br>（公述の申出があった場合） |
| 8月        | 練馬区都市計画審議会の意見聴取                      |
| 9月        | 重点地区まちづくり計画の決定、公表                    |

#### 5 資料

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| (1) 重点地区まちづくり計画の案の理由書                | P 3     |
| (2) 区域図                              | P 4     |
| (3) 桜台東部地区重点地区まちづくり計画（案）             | P 5～P12 |
| (4) 重点地区まちづくり計画の手の流れ                 | P13     |
| (5) 現地航空写真                           | P14     |
| (6) 現況写真                             | P15     |
| (7) 練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の答申文（写し）   | P17     |
| (8) 桜台東部地区重点地区まちづくり計画（案）【概要版】（説明資料②） | 別添      |

# 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  
桜台東部地区重点地区まちづくり計画

- 2 理由

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。

また、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。

区は、平成30年度に区内の木造住宅密集地域を対象に調査し、桜台二丁目が相対的に最も危険度が高い地域であったことから、新たに密集住宅市街地整備促進事業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結果を踏まえ、区は、令和2年3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。以下、「条例」という。）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。

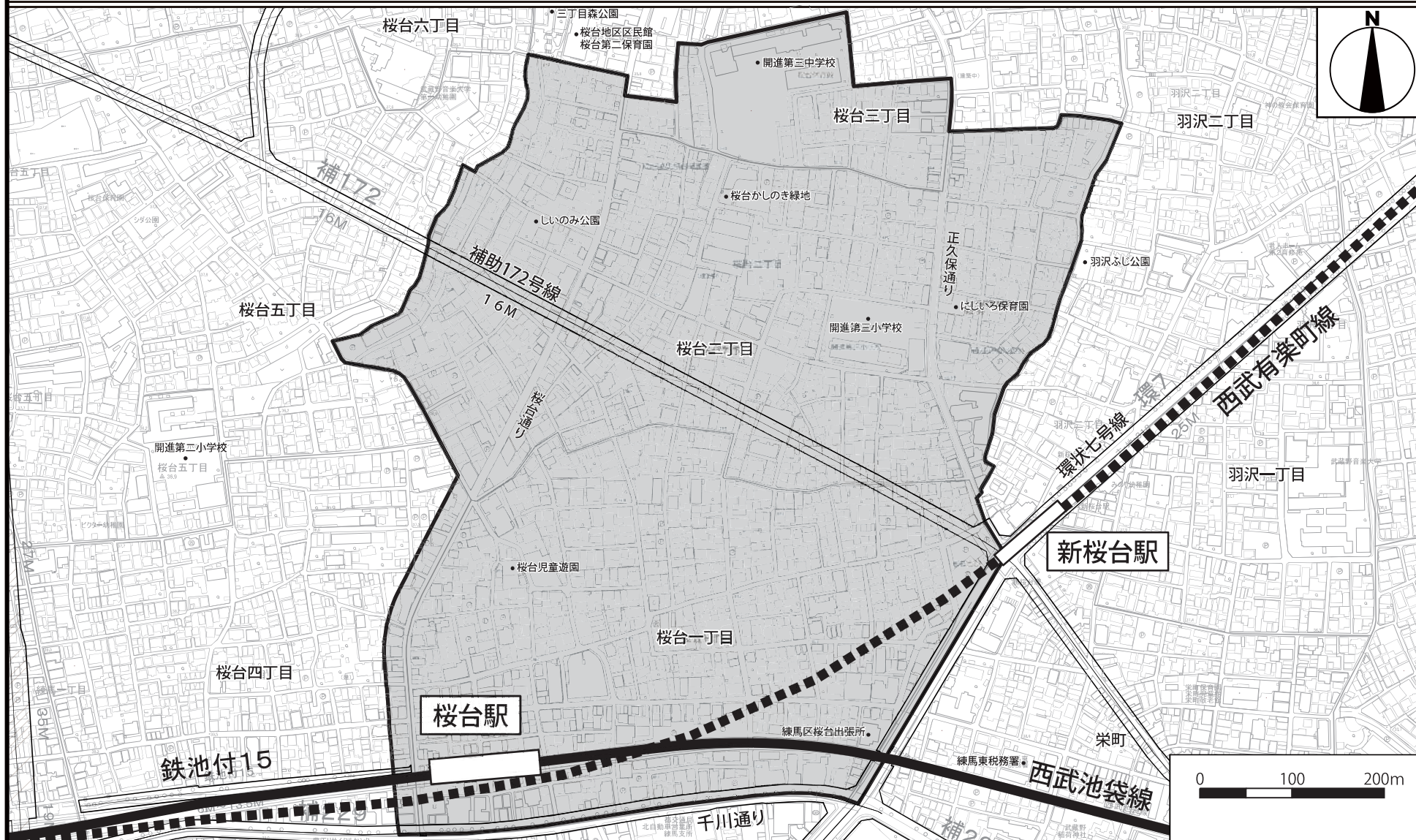
令和2年8月には、地区住民等による桜台東部地区まちづくり協議会（以下、「まちづくり協議会」という。）が発足し、本地区のまちづくりの検討が進められた。

令和3年11月には、まちづくり協議会が作成した「桜台東部地区まちづくり構想（提言書）」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。令和4年2月にオープンハウス形式の素案説明会を開催し、地域の意見を聴取した。

この度、これまでの経緯を踏まえて、「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、条例の手続を経て「重点地区まちづくり計画」を策定する。

# 桜台東部地区 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) 3都市基交著第17号、令和3年4月30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) 3都市基街都第34号、令和3年5月12日

# 桜台東部地区 重点地区まちづくり計画（案）



令和4年5月  
練馬区

# 1. はじめに

桜台東部地区は、西武池袋線「桜台駅」北東側の住宅地を中心とした、環七通りと千川通りに囲まれ、正久保通り、桜台通りが通る区域です。駅周辺には商店街が形成され、都心に近く、生活利便性の高い住宅地が形成されています。

一方で、道路や公園の整備が不十分な状態で市街化が進んだことにより、幅員4m未満の道路が多く、公園が少ないという課題があります。また、地区内には旧耐震基準で建てられた住宅や木造・防火造の住宅も多く、一部には木造等の住宅が密集して建ち並んでいます。そのため、震災時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題があり、防災上早急な対応が必要な地区でもあります。

これらの課題を解決するため、区は、令和2年3月に当地区を防災対策上早急に整備の必要がある地区として、重点地区まちづくり計画\*を検討する区域に指定しました。町会、商店会、小中学校 PTA などの推薦および公募の住民の方々によるまちづくり協議会が発足し、まち歩きやグループワークを通じて地域の特性を踏まえたまちづくりの検討を重ね、令和3年10月にまちづくり構想（提言書）が区に提出されました。

このまちづくり構想（提言書）や、地域住民の皆様に対するアンケートおよび説明会で頂いたご意見を踏まえ、災害に強いまちを実現するために、「桜台東部地区重点地区まちづくり計画」を策定します。

※「重点地区まちづくり計画」

練馬区まちづくり条例の規定に基づき定める計画であり、区が住民の皆様と協力しながら、具体的なまちづくりに取り組む際の方針を示すものです。

## 2. 計画の区域

桜台東部地区 50.6ha（下図の赤線内の範囲）



桜台一丁目1～47番・桜台二丁目1～55番・桜台三丁目20～28番、37番、38番の一部・桜台四丁目1番の一部、10～12番の一部、30～32番の一部

### 3. 地区の現状と課題

#### ■ 防災

- 地区内の道路延長の約5割は幅員 4m未満の道路であり、震災時には、旧耐震基準で建てられている建物<sup>※1</sup>や危険なブロック塀等の倒壊によって道路が閉塞するおそれがあります。

一方で、消防活動が円滑に行える幅員 6m 以上の道路は、環七通り、千川通り、正久保通り、桜台通りしかないため、地区中央の住宅が多いエリアに消防活動困難区域が広がっています。

- 地区内は低層の戸建て住宅が大部分であり、耐火造・準耐火造以外の比較的火に弱いとされる木造・防火造の建物棟数が約6割を占めております。住宅地に、消防活動困難区域が広がっていることから、震災時に火災による大規模な延焼が生じる危険性を抱えています。

- 過去に広がった敷地が細分化され、小規模な住宅が密に並ぶ街区が点在しています。

- 幅員 4m 未満の道路は、防火水槽や防災倉庫が設置されている公園や避難拠点の周辺にもあるため、震災時におけるアクセス等に影響が出るおそれがあります。



#### ■ 住環境

- 桜台東部地区は閑静な住宅街であり、その静かで豊かな住環境の良さを今後も維持・保全していくことが必要です。

- 道路や歩道の幅員が狭く、歩行者、自転車、自動車が錯綜していることから、子どもやお年寄り、車いすの方などの安全性が懸念されます。

- 桜台駅前には、人々が集える空間がなく、老朽化が進んだ建物が点在しているなど、少しにぎわいに欠ける印象です。



#### ■ 公園・みどり

- 地区内には数か所の公園がありますが、いずれも規模が小さく遊具も少ないなど、子ども達が集まってのびのびと遊べたり、地域の人々の憩いの場となるような公園が不足しています。

- 地区内には、民有地の宅地のみどりや生産緑地に指定されている農地がありますが、緑被率<sup>※2</sup>は練馬区内で比較的低い地域です。



※1 「旧耐震基準で建てられた建物」

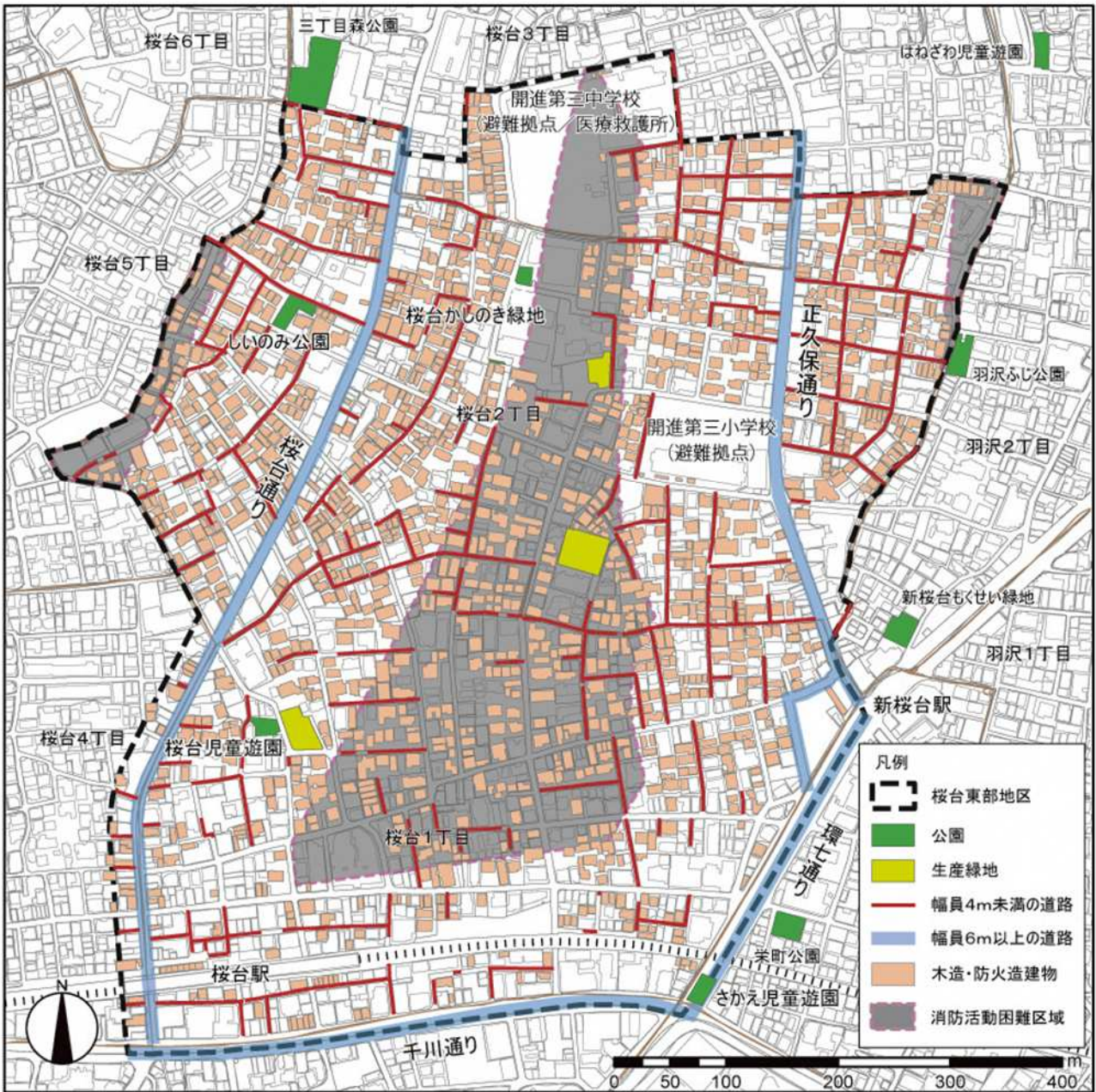
昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準見直しより前の基準で建てられた建物のこと。

※2 「緑被率」

上空から見た樹木地や草地、農地で覆われた部分（緑被地）の面積が区域の面積に占める割合のこと。

【課題図】

出典：土地利用現況調査（平成 28 年）



建物の状況

比較的火に弱い木造・防火造の建物が全体の約6割を占めており、火災による延焼拡大のおそれが高くなっています。また、旧耐震基準の建物が広く分布しているため、大地震に建物が倒壊し、道路を塞ぐおそれがあります。

桜台駅前の状況

駅前には老朽化が進んだ建物が点在しています。また、人々が集える空間がなく、少しにぎわいに欠ける印象です。

消防活動困難区域

消防車が円滑に通行し、活動することができる幅員6m以上の道路から140m(ホースが届く長さ)以上離れた「消防活動困難区域」が地区の中央に大きく広がっています。

公園の状況

地区の一人当たりの公園面積は約0.19㎡/人であり、練馬区全体の約2.88㎡/人を大きく下回っています。



## 4. 地区の将来像

### 【まちの目標】

桜台東部地区の課題を解決するにあたり、3つの目標を設定しました。  
これらについて、地域住民と区と関係事業者等の協働で実現を目指します。

### 災害に強い、安全・安心なまち

防災面において有効な道路づくりや震災時に役立つ公園づくり、老朽建物や危険なブロック塀等の改善を進め、災害に強い安全なまちを目指します。また、日常生活において、歩行者が安心して歩けるまちを目指します。

### 誰もが集える、生活しやすい便利なまち

桜台駅周辺では、生活拠点にふさわしい便利で活気のあるまちを目指します。

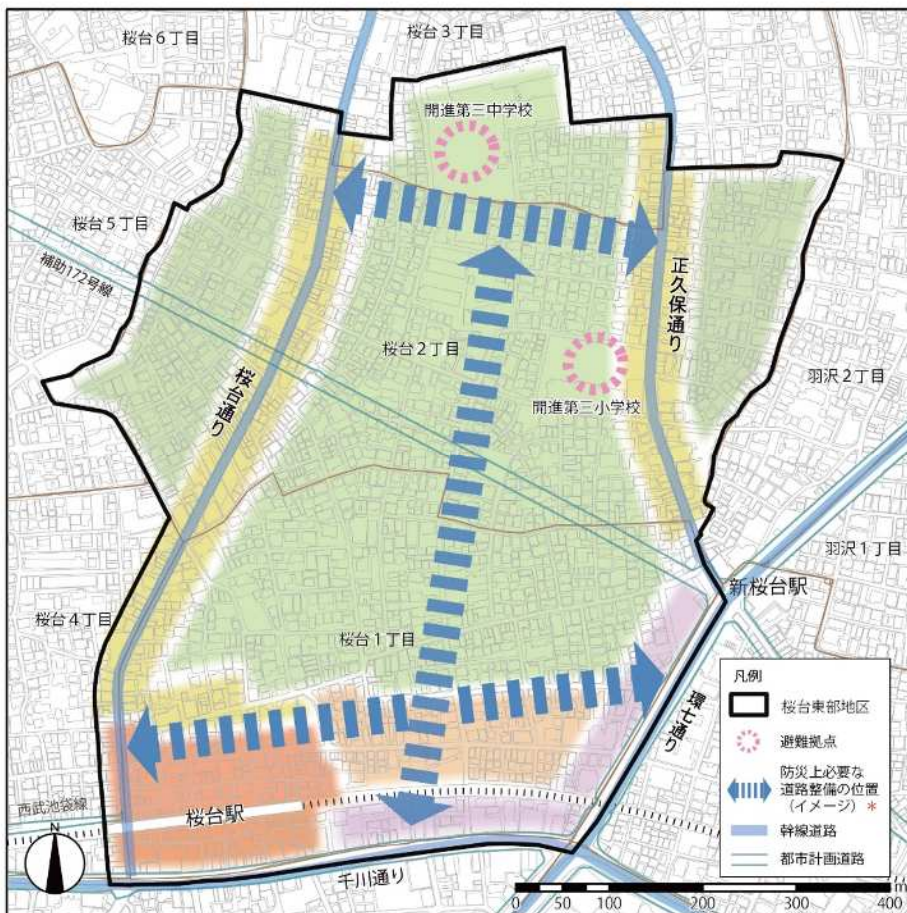
### みどり豊かな、居心地のよいまち

農地等の保全や沿道緑化の促進により、みどり豊かなまちを目指します。また、子どもたちが遊んだり、憩いの場となる公園のある、居心地のよい閑静な住宅地を目指します。

### 【まちづくり計画図（土地利用方針図）】

上記3つの目標を達成するために地区内をゾーニングし、土地利用方針をまとめました。

地区の中央を横切る未着手の都市計画道路である補助172号線周辺の土地利用については、整備時期が未定であることからゾーン分けをしておりません。今後、補助172号線の整備が具体化される際には土地利用方針を再度検討していく必要があります。



#### 桜台駅周辺ゾーン

桜台駅を中心としたにぎわいの創出や住宅と調和した桜台らしい魅力ある商店街を形成する。

#### 住宅・商業共存ゾーン

住宅と商業用途が共存する利便性の高い中低層の市街地を形成する。

#### 低層住宅ゾーン

現在の閑静な生活環境を保全するとともに、道路や公園などの都市基盤整備や不燃化の促進により、安全性の高い低層住宅地の形成を図る。

#### 中低層市街地ゾーン

桜台通り・正久保通りの沿道周辺の住宅と調和した中低層の市街地を形成する。

#### 都市型沿道ゾーン

環七通り・千川通り沿道に延焼遮断機能をもつ市街地を形成する。

\* 消防活動困難区域の解消を目指した既存道路の拡幅

## 5. まちづくりの方向性

### ■ 防災に関する方針

#### 防災上必要な道路の整備

消防活動困難区域の解消を目指して、避難拠点へのアクセスを考慮するなど、効果的な道路網の整備を行い地域全体の安全性や利便性の向上につなげる。

#### 老朽化した木造住宅の改善

地区内の老朽化した木造住宅の不燃化建替えや耐震化、街区一体での共同化を促進し、震災時の火災の延焼拡大や建物倒壊の低減を図る。

#### 危険なブロック塀等の撤去促進と防災設備の効果的な活用

地震で倒壊する恐れのある危険なブロック塀等の撤去を促進するとともに、規制に関するルールづくりを検討する。また、既存消火栓など防災設備の効果的な活用や整備について検討する。

#### 地域全体の防災意識の向上

防災まちづくりに関する学習や地域の自主防災組織と連携した活動を行うなど、災害リスクの共有と各種体験を通じて、地域全体の防災意識の醸成を図る。

### ■ 住環境に関する方針

#### 住環境の保全

桜台の「静かで豊かな住環境」を大切に、いきいきと快適に住み続けられるよう、まちの良さを将来にわたって守っていく取組を推進する。

#### 安全に安心して歩ける歩行者空間の整備

幅員 4m 未満の狭い道路の解消や歩きやすい歩道等の実現を目指し、誰もが安全に安心して通行できる空間を確保する。

#### 桜台らしい駅前空間の創出

桜台駅前の土地所有者と未利用地等の活用を協議し、周辺の環境と調和した街並みを誘導するとともに、地域住民が買物や交流を楽しむ日常的生活のにぎわいを創出する。

#### 日常の安全・安心への取組

交通ルールやマナーの啓発、地域での見守り、空き家の発生予防など、様々な団体と協力し、交通安全や防犯対策に関する日常的な地域の取組を推進する。

### ■ 公園・みどりに関する方針

#### 震災時にも役立つ憩いの場となる公園の整備

子どもたちが自由に遊べる、地域住民の憩いの場や交流の場となるような公園を整備し、震災時にも役立つ防災機能を確保する。

#### みどりの保全と創出

生産緑地等のみどりの保全や生け垣化など沿道緑化の促進により、みどりの確保に努める。

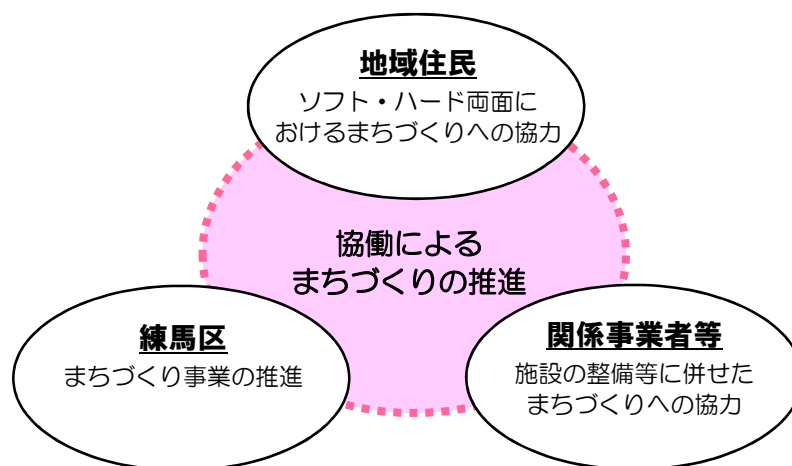
## 6. まちづくりの進め方

桜台東部地区重点地区まちづくり計画は、この地区の将来像やまちづくりの方向性を示すものです。具体的にまちづくりを実施していく際には、基本とする手法を密集事業等とし、地区計画等のまちづくり手法も活用し、それぞれの目標に応じた様々なまちづくりの手法を複合的に活用しながら取り組みます。

事業を進めるにあたってはさまざまな機会を設け、地域の皆様の意見を伺いながらまちづくりを進めます。

### 【まちづくりの推進体制】

|        |   |
|--------|---|
| 地域住民   | 防災や日常の安全・安心に係る活動やまちづくりのルールに則した土地利用、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併せたまちづくりへの協力                                  |



## 【これまでの経緯と今後の予定】

令和2年3月

重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定

令和  
2～4年度

まちづくりの方針等の検討

《まちづくり協議会》まちづくりの検討→区へ提出

重点地区まちづくり計画

地域住民の皆様へのアンケート

まちづくり計画(素案)の作成・説明会等

まちづくり計画(案)の作成・説明会等

まちづくり計画の決定

まちづくりの実施に  
向けた検討

令和5年度  
以降

### ○まちづくりのルールづくり

- ・防災性の向上等を目指し、地区計画や新たな防火規制などのルールを導入し、建替えに合わせてまちづくりを進めます。

【地区計画】建物の建て方や道路、公園等に関する地区独自のルールです。地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちの実現を図ります。

【新たな防火規制（新防火）】建替えや新築に合わせて、燃えにくい建物である準耐火建築物、耐火建築物を増やし、地区全体の不燃性を向上させるための東京都建築安全条例に基づくルールです。

### ○道路整備・公園整備・建築物の共同化

- ・密集事業等を活用し、道路・公園の整備、建築物の共同化を進めます。

【道路】防災上必要な道路の整備を進めます。整備をする路線、整備の優先順位および整備の手法など、具体的な内容については、地域の皆様の意見を伺いながら検討を進めます。

【公園】取得可能となる用地の情報収集に努め、整備する際は地域の皆様の意見を伺いながら検討を進めます。

【建築物の共同化】接道等に課題があり単独で建替えができない老朽木造建築物を、準耐火建築物等の共同住宅に建替えすることで、不燃化を促進します。

### ○桜台らしい駅前空間の整備

- ・商店会や土地所有者等の意見を伺い、桜台らしい駅前空間について検討し、整備を進めます。

### ○安全・安心に関する取組

- ・助成制度を活用し、危険なブロック塀等の撤去、建築物の耐震化、狭あい道路の解消などを促進します。
- ・地域との連携により、安全な歩行者空間の確保、防災意識の向上、交通安全・防犯対策、防災設備の効果的な活用などの取組について検討します。

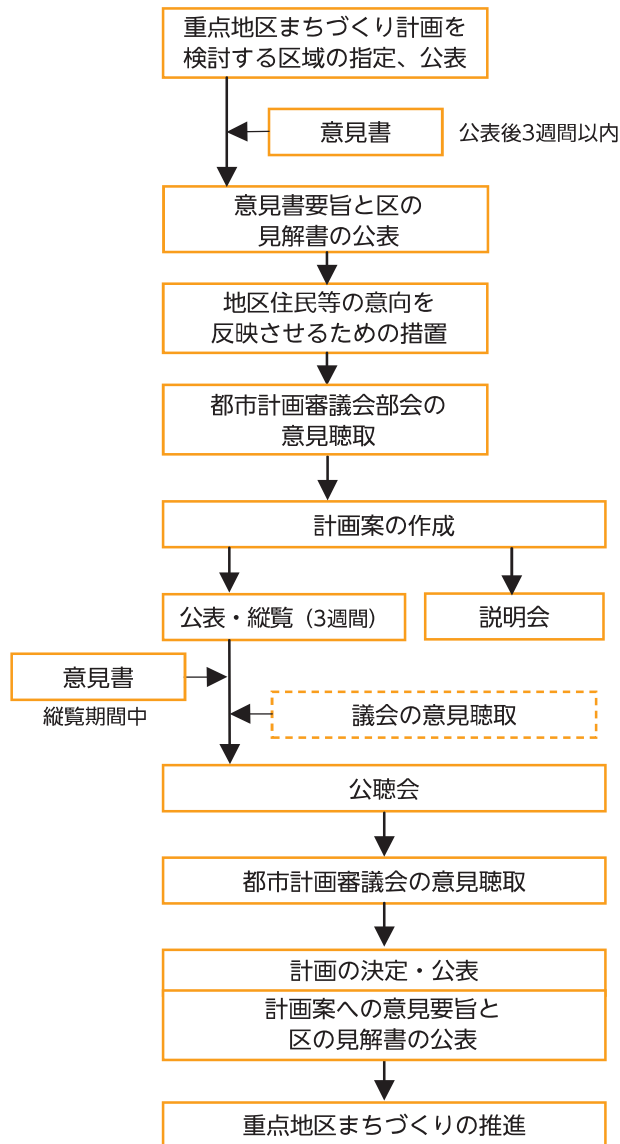
など

まちづくりの実現へ

## ◇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。

# 桜台東部地区 現地航空写真



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）3都市基街都第34号、令和3年5月12日

## 桜台東部地区 現況写真



▲①桜台駅



▲②桜台駅北口 広場



▲③桜台通り



▲④地区内の道路 (桜台二丁目)



▲⑤地区内の道路 (桜台一丁目)



▲⑥桜台児童遊園





4 練都計審第1号  
令和4年4月22日

練馬区長 前川 燿 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原案について〔桜台東部地区〕（答申）

令和4年3月22日付け3練都第1177号により諮問のあった標記の件について、令和4年3月22日に令和3年度第1回練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会を開催し、審議の結果、下記のとおり意見が出されました。

重点地区まちづくり計画の策定およびその実施に当たっては、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

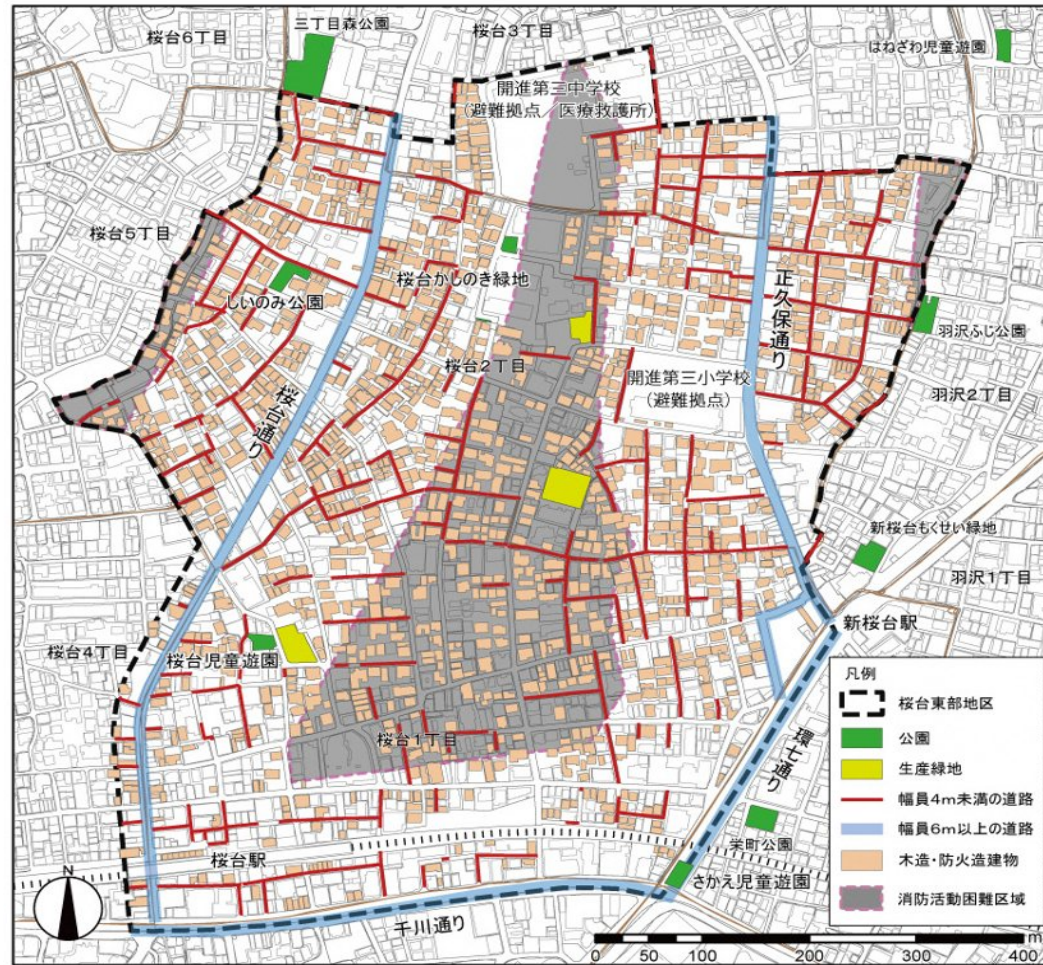
本計画の策定およびその実施に当たっては、地域住民に丁寧の説明し、意見を聴きながら手続を進めること。

特に以下の各事項については、地域住民にわかりやすく説明すること。

- (1) 当該地区を重点地区まちづくり計画の対象地域として選定した理由について
- (2) 地域の防災力向上と消防活動等の核となる道路整備の必要性について
- (3) 地域住民の避難路確保に必要な危険なブロック塀の撤去の取扱いについて
- (4) 地域の空き家問題の取扱いについて
- (5) 地域内に緑地や農地等が少ない中での「みどりの保全および確保」の考え方について

## 1 地区の現況と課題

対象区域：桜台一丁目、二丁目、三丁目および四丁目の一部（約50.6ha）



**建物の状況**  
比較的火に弱い木造・防火造の建物が全体の約6割を占めており、火災による延焼拡大のおそれが高くなっています。また、旧耐震基準の建物が広く分布しているため、大地震に建物が倒壊し、道路を塞ぐおそれがあります。

**消防活動困難区域**  
消防車が円滑に通行し、活動することができる幅員6m以上の道路から140m（ホースが届く長さ）以上離れた「消防活動困難区域」が地区の中央に大きく広がっています。

**桜台駅前の状況**  
駅前には老朽化が進んだ建物が点在しています。また、人々が集える空間がなく、少しにぎわいに欠ける印象です。

**公園の状況**  
地区の一人当たりの公園面積は約0.19㎡/人であり、練馬区全体の約2.88㎡/人を大きく下回っています。

## 2 地区の将来像

### まちの目標

災害に強い、安全・安心なまち

誰もが集える、生活しやすい便利なまち

みどり豊かな、居心地のよいまち

### 土地利用方針

#### 桜台駅周辺ゾーン

桜台駅を中心としたにぎわいの創出や住宅と調和した桜台らしい魅力ある商店街を形成する。

#### 住宅・商業共存ゾーン

住宅と商業用途が共存する利便性の高い中低層の市街地を形成する。

#### 低層住宅ゾーン

現在の閑静な生活環境を保全するとともに、道路や公園などの都市基盤整備や不燃化の促進により、安全性の高い低層住宅地の形成を図る。

#### 中低層市街地ゾーン

桜台通り・正久保通りの沿道周辺の住宅と調和した中低層の市街地を形成する。

#### 都市型沿道ゾーン

環七通り・千川通り沿道に延焼遮断機能をもつ市街地を形成する。

## 3 まちづくりの方向性

### 防災の方針

- 消防活動困難区域の解消を目指した**防災上必要な道路の整備**
- 震災時の火災の延焼拡大や建物倒壊の低減を目指した**老朽化した木造住宅の改善**（不燃化建替え・耐震化・共同化）

- 危険なブロック塀等の撤去促進**（ルールづくりの検討等）と**防災設備の効果的な活用**
- 災害リスクの共有と体験を通じた**地域全体の防災意識の向上**

### 住環境の方針

- 静かで豊かな**住環境の保全**をするためまちの良さを守る取組を推進
- 狭い道路の解消や歩きやすい歩道等の実現を目指した**安全に安心して歩ける歩行者空間の整備**

- 日常的な生活のにぎわいのある**桜台らしい駅前空間の創出**（未利用地等の活用・街並みの誘導）
- 交通安全や防犯対策など**日常の安全・安心への取組**を推進

### 公園・みどりの方針

- 防災機能を確保した**震災時にも役立つ憩いの場となる公園の整備**

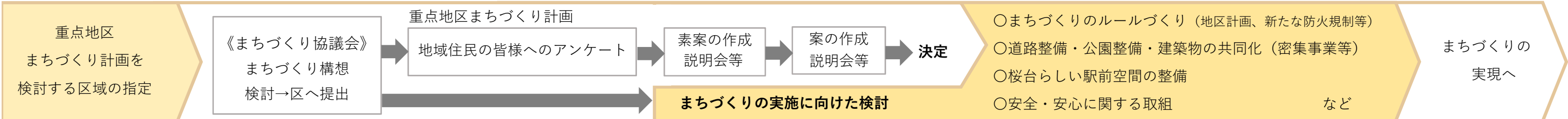
- みどりの保全と創出**（生産緑地等の保全・沿道緑化の促進）

## 4 まちづくりの進め方

令和2年3月

令和2～4年度 まちづくりの方針等の検討

令和5年度以降



\* 消防活動困難区域の解消を目指した既存道路の拡幅  
※補助172号線の整備が具体化される際には、周辺のゾーニングを再度検討する。