

住宅市街地の開発整備の方針の都市計画変更について

東京都は、住宅市街地の開発整備を適切に誘導する指針となる「住宅市街地の開発整備の方針」（以下「方針」という。）について、都市計画変更を行うこととした。

1 方針について

(1) 概要

方針は、「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）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。都市計画として東京都が定めるものであり、おおむね5年ごとに見直しを行っている。

(2) 方針に定める内容

ア 方針では、住宅市街地の開発整備の目標および良好な住宅地の整備等の方針を定めるとともに、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区を「重点地区」として指定する。

イ 重点地区では、区域を定め、整備または開発の計画の概要として、地区の整備または開発の目標、土地利用計画の概要、都市施設等の整備の方針等を明示する。

2 区における重点地区変更の内容

(1) 見直しの考え方

先行して都市計画変更を進めている「都市再開発の方針」および「防災街区整備方針」との整合を図り、以下の考えに基づき見直しを行う。

ア 道路の整備など具体的なまちづくりを実施している地区および近いうちにまちづくりについて具体的な検討を予定している地区を新たに重点地区に指定する。

イ 事業が既に完了した地区は削除する。

ウ 事業の進捗等に応じて記載内容を修正する。

(2) 重点地区変更の概要

変更前：22地区 約1,024ha → 変更後：33地区 約1,790ha

○新規地区（12地区）

- ・練. 48 放射35号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区
- ・練. 49 武蔵関駅周辺地区
- ・練. 50 放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区
- ・練. 51 上石神井三丁目地区
- ・練. 52 旭町二丁目地区
- ・練. 53 補助156号線沿道周辺地区

- ・練. 54 補助233号線沿道周辺地区
- ・練. 55 桜台東部地区
- ・練. 56 田柄地区
- ・練. 57 富士見台駅南側地区
- ・練. 58 下石神井地区
- ・練. 59 大泉学園駅南地区

○削除地区（1地区）

- ・練. 44 北町二丁目地区

3 これまでの経過および今後の予定

令和3年6月1日	東京都が区に都市計画変更原案資料作成依頼
9月2日	練馬区都市計画審議会へ都市計画変更原案資料を報告
10月6日	都市計画変更原案資料を東京都へ提出
12月1日～15日	都市計画変更原案の公告・縦覧、公述の申出受付（東京都）
12月14日	練馬区都市計画審議会へ変更原案報告
令和4年4月8日	東京都から意見照会
6月9日～23日	都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付（東京都）
7月20日	練馬区都市計画審議会へ諮問
8月	東京都へ意見回答
9月2日	東京都都市計画審議会へ付議（東京都）
10月	都市計画変更・告示（東京都）

4 議案

議案第478号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）

(1) 都市計画の案の理由書	P 5
(2) 住宅市街地の開発整備の方針の変更案（本編）	P 6～14
(3) 別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要	P15～23
(4) 附図（重点地区）	P24～89

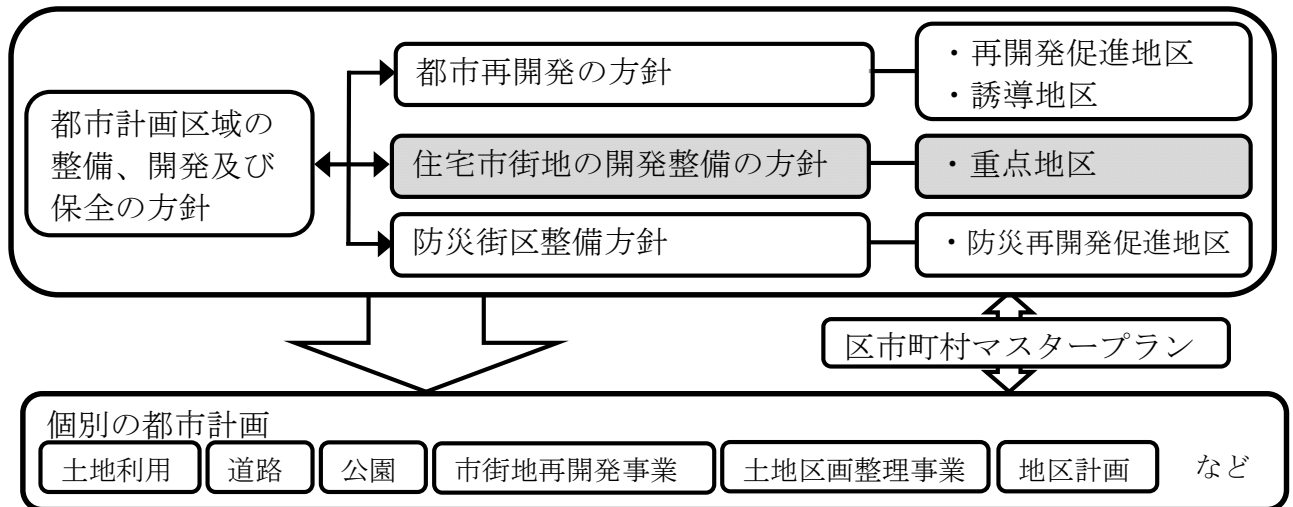
※ (3)、(4)は、練馬区分を抜粋。

5 添付資料

(1) 新旧対照表（練馬区）（参考資料①）	P91～118
(2) 新旧対照総括図（練馬区）（参考資料②）	P119

6 参考

【住宅市街地の開発整備の方針の位置付け】



都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針

2 理由

住宅市街地の開発整備の方針は、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第4条に基づき、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として平成2年に定められた。

また、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、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いる。

都では、島しょ部を除く全ての都市計画区域について本方針を策定しており、このたび、「『未来の東京』戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「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つつ、令和4年3月策定の「東京都住宅マスタープラン」の内容に適合するよう見直しを行うものである。

東京都市計画
住宅市街地の開発整備の方針

令和4年6月

東京都

目次

1	策定の目的等	・ ・ ・ ・ ・	1
	(1) 効果		
	(2) 位置付け		
	(3) 対象区域		
2	住宅市街地の開発整備の目標	・ ・ ・ ・ ・	1
	(1) 実現すべき住宅市街地の在り方		
	(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		
3	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・	4
	(1) 住宅市街地における土地利用		
	(2) 住宅市街地の整備又は開発の方針		
4	重点地区の整備又は開発の方針	・ ・ ・ ・ ・	6
	(1) 重点地域		
	ア 地域の設定		
	イ 整備又は開発の方針		
	(2) 重点地区		
	ア 地区の設定		
	イ 選定基準		
	ウ 具体的な地区の計画		
	別表	・ ・ ・ ・ ・	8

1 策定の目的等

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について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、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、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。

- ア 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
 - イ 都市計画制度の円滑な適用
 - ウ 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
- これらにより、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の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項を含む。)に適合するよう策定する。

また、『『未来の東京』戦略』や「都市づくりのグランドデザイン」、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ながら策定する。

(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
東京都市計画区域	東京都区部	行政区域全域及び多摩川、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す、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、住宅ストックの老朽化や、住宅総数及び空き家数の増加など住生活をめぐる状況が変化しており、地震、水害などの自然災害に対する備え、脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化、DX(デジタルトランスフォーメーション)の進展への対応、都市の国際化、みどりや水辺空間、農地の保全・創出などの課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として「新たな日常」に対応した住宅政策が求められている。

また、都市計画区域マスタープランでは、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進するとともに、都市経営コストの効率化を図りながら、快適な都市生活や活発な都市活動を支える機能的かつ効率的な地域構造を構築していくこととしている。さらに、高齢者、子育て世代、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、利便性、快適性の高い働く場と居住の場との融合を図るなど、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指すこととしている。

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、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能

的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現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、「都市づくりのグランドデザイン」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4つの地域区分と2つのゾーンごとに、状況に応じた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

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、次の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指す。

目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現

- ・都民の住生活にDXが浸透し、住まいの安全性・快適性がIoTの活用等により向上するとともに、職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され都民のニーズに対応して住宅での時間を楽しめる住まい方が実現している。
- ・住宅に関わる様々な手続きがオンラインで、ワンストップで完了できるようになっている。

目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

- ・ゼロエネルギー住宅（ZEH）など、省エネルギー性能が高く、再生可能エネルギーを利用した住宅が広く普及している。
- ・太陽光発電設備等が広く設置され、再生可能エネルギーの地産地消が進むことで、都市のレジリエンス向上にも寄与している。
- ・ゼロエミッション化に向けて、電気自動車の充電設備などのインフラ整備が進み、緑豊かな住宅市街地が形成されている。

目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

- ・年齢、障害、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自ら住まいを選択し、いきいきと自分らしく生活している。
- ・住宅確保に配慮を要する都民の公共住宅等や民間賃貸住宅への入居が進み、社会から孤立することなく世帯の人数や構成にふさわしい住宅で暮らしている。

目標4 住まいにおける子育て環境の向上

- ・子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅で暮らしている。
- ・多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。

目標5 高齢者の居住の安定

- ・住宅のバリアフリー化や断熱性能の向上が図られ、高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及してい

る。

- ・地域包括ケアシステムの構築に加え、各々のニーズに応じた近居や多世代同居の実現などにより、在宅高齢者が的確な支援や介護を受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができている。

目標6 災害時における安全な居住の持続

- ・都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている。
- ・大規模な地震や風水害に対し、ハード・ソフトの両面において災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。

目標7 空き家対策の推進による地域の活性化

- ・住宅所有者の意識が高まり、行政、企業、NPOなどから適切な支援を受け、住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっている。
- ・空き家が、都市問題として顕在化することなく、地域のニーズや所有者の意向を踏まえた様々な用途に有効活用されるとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の適切な除却等がなされることにより、地域の活力が維持されている。

目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

- ・都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給され、住宅を「つ

くっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。

- ・住宅の性能や改修履歴等に関わる情報が分かりやすく提供され、都民が必要な情報をワンストップで入手することができている。
- ・住宅生産においてDX等が進展し、設計や施工の効率化や建設技能の円滑な継承が進んでいる。

目標9 安全で良質なマンションストックの形成

- ・地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かな住生活を営んでいる。
- ・マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれており、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災対策に取り組むなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしている。

目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

- ・団地に多様な世代が生活するとともに、様々な人が集い、交わる居場所が創出されることで、団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。
- ・団地の建替え等に併せたまちの再生や、建替え等による創出用地のまちづくりへの効果的な活用により、東京の魅力・活力の向上に資する都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った誰もが暮らしやすい生活の中心地が形成されている。

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。

ア 中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。

イ 国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創出のため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図るとともに、国際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導する。

ウ 新都市生活創造域では、立地適正化計画などとの整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地の形成を図る。

(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、「都市づくりのグランドデザイン」における4つの地域区分及び2つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する2つの地域区分及び1つのゾーンについて、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、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。

ア 中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーン

国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、木造住宅密集地域の改善、緑や水辺空間の保全・創出などを進める。中心部では高密度の、縁辺部では中密度のみどり豊かで潤いのある複合市街地の整備を進め、充実した鉄道ネットワークに支えられた魅力的な居住生活を実現していく。

高次の中核機能のほか、商業、観光、芸術文化など多様な都市機能が面的に広がっている国際ビジネス交流ゾーンでは、グローバルビジネスやインバウンドなど国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を目指す。中小オフィスビルのストックも活用したリノベーションやニーズに応じた用途転用も柔軟に進めるとともに、中央環状線の内側等の交通結節性の高い駅周辺における多機能を融合した駅まち一体のまちづくりなどにより、高質な職住等が融合した市街地を整備する。

主要な駅周辺では、業務、商業施設に加え、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能の集積を図る。

東京東部の海水面よりも低い地域に形成された広大な市街地、いわゆる広域ゼロメートル市街地では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進するとともに、空き家・空き地の活用や共同化などに合わせた緑化スペースの創出、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を進め、みどり豊かな魅力ある都市環境を創出していく。

イ 新都市生活創造域

生活に必要な都市機能が集積した地域の拠点や生活の中心地の形成を進めるとともに、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備による職住の融合、木造住宅密集地域の改善、公園、農地、緑地などみどり豊かな環境の保全・形成などを図り、都民の生活の場としての住宅市街地を整備する。

主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。

地域の拠点以外の駅周辺など公共交通の利便性が高い場所では、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る。これらからの徒歩圏では、多様な世代やライフスタイルに対応し、

活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導する。また、厚みとつながりのあるみどりの骨格の形成に向け、大規模団地の建替えによる緑化や居住環境と営農環境とが調和した市街地の整備を進め、ゆとりと潤いのある市街地を形成する。農地を適切に保全し、地域全体としての魅力向上を図る。

木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や東京都建築安全条例に基づく防火規制区域の指定により耐火性の高い建築物への建替えなどにより、木造住宅密集地域の改善を促進する。さらに、NPO 等の民間が主体となって市民緑地認定制度等を活用し、空き家・空き地の緑化や地域のコミュニティ活動の場としての維持・管理を促進するとともに、不燃化建替えの際にブロック塀の生垣化などによる緑化を促進する。

東部低地帯等の大規模な浸水被害が想定される地域では、気候変動によって高まる大規模水害リスクに備えて、浸水発生時に住民の生命の安全を確保し、財産・経済への被害を最小限にとどめ、速やかな復旧・復興を可能とするために、地域の実情に応じた効果的な対策を講じ、浸水に対応したまちづくりを進めていく。

高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入、バリアフリー化などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちを実現していく。

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・商業などの複合機能や芸術・文化・スポーツ、イノベーションを創出する産業など多様な特色を有する地域の形成と併せて、多様なライフスタイルに対応した住宅を供給するなど、首都機能を担う東京圏の中心である国際ビジネス交流ゾーンを含めた中枢広域拠点域(おおむね環状7号線の内側)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、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の改善、高経年マンションの機能の更新、みどりや水辺空間の保全・創出などに向け、都市基盤とのバランスや周辺環境に配慮しながら、計画的かつ複合的で高度な土地利用を推進する。住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえ、高齢者向け住宅、外国人向けの住宅、子育てに配慮した住宅、長期優良賃貸住宅等、多様なライフスタイルに対応した住宅の整備を誘導し、質の向上を図る。

地域の状況に応じて、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

※ 新規追加地区

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. 3 大泉学園駅周辺地区	練. 4 練馬地区
面積(ha)	約 28ha	約 21ha	約 19ha	約 20ha
おおむねの位置	練馬区中央部	練馬区北東部	練馬区西部	練馬区南東部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	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良好な居住環境の整備や公共公益施設の利便性の向上を図る。	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ふさわしい市街地の形成を図る。	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。 また、地域資源である映像文化をいかしたにぎわいのあるまちの形成を図る。	都市基盤整備の促進により地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適な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	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の中密度住宅地としての利用を図る。	駅周辺は中高層の建物を配し、商業、業務と住宅の調和のとれた土地利用を図る。 環状8号線沿いは、騒音に対する遮音効果を持つ中高層の不燃建築物の立地を促し、後背地は低中層の住宅地とする。	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、店舗業務併用住宅及び都市型住宅地としての利用を図る。	豊島園通り沿道は、商業と住居の調和のとれた土地利用、生活幹線道路及び生活道路沿いでは中低層の良好な住宅地を誘導する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助132号線、補助232号線及び練馬区画街路7号線の整備を図る。 地区計画により、駅周辺にふさわしい街並みの誘導や区画道路の整備を図るとともに、電線類の地中化に取り組む。	環状8号線、補助172号線及び補助133号線の整備並びに区画道路の新設及び拡幅整備を図る。 公園及び緩衝緑地を整備する。	都市計画道路などの基盤整備を進めるとともに地区計画により、駅周辺にふさわしい街並みの誘導及び安全で快適な歩行空間の形成を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、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 ・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 ・その他の特記すべき事項	駅北口は、組合施行の市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を行う。 駅南口は、補助232号線の未整備区間について、一部を組合施行の市街地再開発事業により、残る区間を街路整備事業により整備する。 それ以外の地区では、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用して民間が整備する。 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 地区計画(決定済) 街路整備事業(一部完了) ・補助132号線 ・補助232号線 ・練馬区画街路7号線 街路整備事業(完了) ・練馬区画街路4号線 ・都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路16号線・17号線 ・練馬自転車歩行者専用道1号線 都市高速鉄道西武鉄道池袋線連続立体交差事業(完了) 再開発促進地区	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及び誘導を行う。 沿道整備事業(事業中) 市街地再開発事業(完了) 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) 街路整備事業(事業中) ・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 ・環状8号線 再開発促進地区	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、地区計画により、建替えに伴う歩行空間の拡充や良好な街並みの形成を誘導する。 市街地再開発事業(完了) 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・補助156号線 ・練馬区画街路6号線 ・都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路18号線 街路整備事業(一部完了) ・補助135号線 都市高速鉄道西武鉄道池袋線連続立体交差事業(完了) 再開発促進地区	住民との協働により、道路・公園等の整備を促進する。 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 環境改善事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 再開発促進地区 防災再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	練. 5 江古田駅周辺地区	練. 15 土支田・高松地区	練. 20 練馬駅周辺地区	練. 23 川越街道北練馬地区
面積(ha)	約 48ha	約 67ha	約 22ha	約 14ha
おおむねの位置	練馬区東部	練馬区北部	練馬区南東部	練馬区北東部
地域区分	中枢広域拠点域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	都市基盤整備の促進により地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。	公共施設の整備、改善と宅地の利用増進を図ることにより、良好な市街地と緑豊かな住環境の形成を目指す。	区を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・業務、文化機能を充実するとともに、安全・安心で良好な居住環境の整備を進める。	大規模な地震などに伴い発生する火災から避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線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	駅周辺の商業系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いかして整備する住環境修復ゾーンごとに整備を図る。	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。	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。	川越街道沿いは遮音効果を持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	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	補助 230号線、区画道路、交通広場及び公園の整備を図る。 また、都市高速鉄道第12号線の延伸の検討を行う。	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。	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 ・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 ・その他の特記すべき事項	地区施設等の公共施設の整備を促進する。 沿道整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 駅・まち一体改善事業(完了) 再開発促進地区 防災再開発促進地区	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。 沿道整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 土地区画整理事業(一部完了) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・補助230号線 都市高速鉄道第12号線 再開発促進地区	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。 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(決定済) 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	地区計画により建築物整備の規制及び誘導を行う。 沿道整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・環状8号線 街路整備事業(事業中) ・放射35号線 街路(決定済) ・補助133号線 ・補助248号線 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

※ 新規追加地区

番号・地区名	練. 24 北町地区	練. 26 環状7号線沿道(練馬区)地区	練. 27 上石神井四丁目地区	練. 29 笹目通り・環状8号線沿道地区
面積(ha)	約 31ha	約 17ha	約 10ha	約 26ha
おおむねの位置	練馬区北東部	練馬区南東部	練馬区南西部	練馬区中央部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	都市基盤整備の促進により地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。	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。	老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建替えに伴う敷地の有効利用により、都市計画緑地の整備用地や将来の社会・地域のニーズを踏まえて活用する用地を創出し、地域のまちづくりに寄与する。	大規模な地震などに伴い発生する火災から避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線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	東武練馬駅前、旧川越街道沿道及びその周辺においては商業系の土地利用、その他の地区においては住宅と商業・工業が共存する土地利用を誘導する。老朽木造建築物の密集している地区での建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。	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。	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。	笹目通り及び環状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の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	緩衝緑地の整備を図る。	建替えに伴う敷地の有効利用により、都市計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。	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 ・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 ・その他の特記すべき事項	地区施設等の公共施設の整備を促進する。 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・環状8号線 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 再開発促進地区 防災再開発促進地区	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。 沿道整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 再開発促進地区 防災再開発促進地区	地区計画により、建築物整備の規制及び誘導を行う。 公営住宅建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	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及び誘導を行う。 沿道整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 都市高速鉄道西武鉄道池袋線連続立体交差事業(完了) 街路整備事業(完了) ・練馬区画街路5号線 ・環状8号線 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

※ 新規追加地区

番号・地区名	練. 33 上石神井駅周辺地区	練. 35 東大泉三丁目地区	練. 37 中村橋駅周辺地区	練. 39 大泉町二丁目地区
面積(ha)	約 75ha	約 3ha	約 24ha	約 19ha
おおむねの位置	練馬区南西部	練馬区西部	練馬区南東部	練馬区北西部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	道路及び交通広場の整備並びに西武新宿線の連続立体交差事業による駅南北交通の円滑化を促進し、地区の回遊性確保及び商店街活性化を図るとともに、地域拠点にふさわしい良好な居住環境整備を進める。 公社住宅については建替えを推進し、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。	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ともに、敷地の有効利用により、白子川の景観や地域の緑をい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。	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、周辺の緑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。	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白子川の景観や地域の緑をいかした良好な住宅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	駅前及び補助229号線以北の外郭環状線の2などの沿道は、商業、業務、都市型住居地区としての土地の高度利用及び延焼遮断機能を持たせた土地利用を図り、その周辺は、商業と居住の調和した低中密度の土地利用及び環境に配慮した低中層の良好な住宅地の形成を図る。 また、補助229号線以南の外郭環状線の2沿道は、中層化、利便施設の立地及び延焼遮断機能を持たせた土地利用を図る。 公社住宅については周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	商店街については、建物の更新に併せて安心して歩ける街並みを形成するとともに、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。 補助133号線、目白通り及び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、緑豊かで良好な低中層住宅の形成を図る。	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。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	都市計画道路等の主要幹線道路の整備を図りながら、区画道路、交通広場及び公園等の整備を図る。 公社住宅については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。	公共施設が集まる駅周辺では、バリアフリー化の視点に基づく道路整備を行う。 また、電線類の地中化等を行うことにより、安全な歩行者空間を確保するとともに商店街の活性化を図る。	補助230号線、生活幹線道路、区画街路及び公園の整備を行う。 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 ・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 ・その他の特記すべき事項	都市計画道路等の主要幹線道路等は、公共が整備を図り、建築物は、住宅市街地総合整備事業等を活用しながら民間により整備する。 市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業(拠点型) 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 公社住宅建替事業 都市高速道路事業(事業中) ・外郭環状線 街路整備事業(一部完了) ・補助229号線 街路整備事業(事業中) ・外郭環状線の2 街路 ・練馬自転車歩行者専用道2号線 ・都市高速鉄道西武鉄道新宿線付属街路6号線・7号線 都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差化計画 再開発促進地区	公営住宅建替事業(事業中) 一団地の住宅施設(決定済)	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ともに、地区計画により建築物の整備を規制・誘導する。 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・補助229号線 ・都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路4号線 街路整備事業(一部完了) ・補助133号線 都市高速鉄道西武鉄道池袋線連続立体交差事業(完了) 再開発促進地区	地区計画により建築物整備の規制及び誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(一部決定済) 街路整備事業(事業中) ・補助230号線 都市高速鉄道第12号線 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

※ 新規追加地区

番号・地区名	練. 42 貫井・富士見台地区	練. 43 放射7号線沿道周辺地区	練. 45 田柄・春日町・高松地区	練. 46 外郭環状道路周辺地区
面積(ha)	約 93ha	約 174ha	約 76ha	約 195ha
おおむねの位置	練馬区中央部	練馬区西部	練馬区中央部	練馬区北西部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えの誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。	農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。	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及び誘導を図り、住みよいまちづくりを進める。	外郭環状線と補助230号線の整備に伴い、沿道の住環境の保全及び形成、周辺の公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、白子川の景観や地域の緑をいかした良好な市街地の整備を目指す。 また、大泉ジャンクション以南の外郭環状線及び外郭環状線の2の整備に伴い、沿道にふさわしい街並みの誘導や、緑豊かで安全安心な住環境の整備を目指す。
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	富士見台駅前、商業誘導地区として生活拠点にふさわしい土地利用を誘導する。目白通り、環状八号線沿道は、延焼遮断機能を有する土地利用を図る。また、地区全域においては、狭い道路を改善しながら、沿道建物や老朽木造住宅の不燃化や共同化を誘導、促進する。	放射7号線沿道は、緑豊かな住宅地を基調にしつつ、生活の利便性や質を高める土地利用を誘導するとともに、周辺の緑の環境に調和し、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、現状の街並みを踏まえ、店舗や集合住宅などを中心とした、より安全で景観面に配慮したまちづくりを進める。	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。	外郭環状線及び補助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導し、後背地の地区は、低中層の緑豊かな住宅市街地を形成する。 大泉ジャンクション以南の外郭環状線の沿道地区については、後背地の自然環境にも配慮した沿道市街地を形成する。 また、都市高速鉄道第12号線の新駅予定地周辺では、地域の特性をいかし、生活拠点として、生活の利便性を高める。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	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。	区画道路の整備を進めるとともに、道路、公園等を開発時点で規制、誘導し、計画的な整備を図る。	外郭環状線、外郭環状線の2、補助156号線、補助230号線、補助233号線、生活幹線道路、区画道路及び公園等の整備を図る。 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 ・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 ・その他の特記すべき事項	地区施設等の公共施設の整備や、老朽木造建築物等の民間建築物の建替え等について助成を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して事業を進める。 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 地区計画(一部決定済) 東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制(一部決定済) 再開発促進地区 防災再開発促進地区	地区計画により建築物整備の規制及び誘導を行う。 地区計画(決定済) 街路整備事業(事業中) ・放射7号線 街路整備事業(一部完了) ・補助135号線 街路(決定済) ・補助230号線 再開発促進地区	道路、公園等の公共施設を整備するとともに、地区計画により建築物の規制及び誘導を行う。 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・環状8号線 ・補助172号線 再開発促進地区	道路、公園などの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及び誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(一部決定済) 都市高速道路事業(一部完了) ・外郭環状線 街路整備事業(一部完了) ・補助156号線 街路整備事業(事業中) ・外郭環状線の2 ・補助230号線 ・補助233号線 都市高速鉄道第12号線 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

※ 新規追加地区

番号・地区名	練. 47 大泉学園町地区	※練. 48 放射35 号線沿道周辺 (平和台・早宮・北町)地区	※練. 49 武蔵関駅周辺地区	※練. 50 放射36 号線等沿道周辺 (羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮)地区
面積(ha)	約 31ha	約 99ha	約 77ha	約 146ha
おおむねの位置	練馬区北西部	練馬区北東部	練馬区南西部	練馬区東部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	補助230号線及び補助135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。	延焼遮断効果の高い都市計画道路の整備に合わせ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、道路等の公共施設の整備・改善により、良好な居住環境の形成や駅利用者の利便性の向上を図る。	道路及び交通広場の整備並びに西武新宿線の連続立体交差事業により、交通の利便性の向上及び安全性の確保を図る。また、石神井川の整備を図るとともに、駅周辺で商業集積を図り、生活拠点にふさわしい良好な居住環境の整備を目指す。	延焼遮断効果の高い都市計画道路の整備に合わせ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を促進し、道路等の公共施設の整備・改善により、良好な居住環境の形成や駅利用者の利便性の向上を図る。
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	補助230号線及び補助135号線の沿道は、道路整備と併せて、沿道環境に配慮しつつ、集合住宅や沿道型の商業・業務施設の立地を誘導する。 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、都市高速鉄道第12号線の延伸を見据え、土地の高度利用を進め、地域の特性をいかした生活拠点を形成し、生活の利便性を高める。	幹線道路沿いは、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図る。平和台駅周辺は、日常生活を支える利便施設を中心とした生活拠点の活性化を図る。 道路などの基盤整備が整った住宅地区は、低中層の建物が調和した街並みの形成を図り、低層住宅地区は、建物の密度に配慮し、緑豊かな住環境の保全を図る。	駅前及び幹線道路沿道は、商業、業務、都市型住宅地区としての土地の中高密度利用及び延焼遮断機能を持たせた土地利用を図り、その周辺は、低中密度の土地利用及び環境に配慮した低中層の良好な住宅地の形成を図る。	幹線道路沿いは、周辺の住環境に配慮するとともに、後背地と調和した土地利用を図る。氷川台駅周辺は、日常生活を支える利便施設を中心とした生活拠点の活性化を図る。 道路などの基盤整備が整った住宅地区は、低中層の建物が調和した街並みの形成を図り、低層住宅地区は、建物の密度に配慮し、緑豊かな住環境の保全を図る。 住工共存地区は、住宅と工業系土地利用が調和した街並みの形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助230号線及び生活幹線道路を整備する。 都市高速鉄道第12号線の延伸の検討を行う。	区画道路、公園等の整備を図る。	石神井川、交通広場、補助135号線、補助230号線、生活幹線道路、区画道路及び公園・緑地等の整備を図る。	区画道路、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 ・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 ・その他の特記すべき事項	地区計画により、建築物整備の規制及び誘導を行う。 地区計画(決定済) 市街地再開発事業 街路整備事業(事業中) ・補助230号線 ・補助135号線 ・補助233号線 街路(決定済) ・補助230号線 都市高速鉄道第12号線 再開発促進地区	道路、公園等の公共施設を整備するとともに、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。 地区計画(一部決定済) 沿道地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・環状8号線 街路整備事業(一部完了) ・補助235号線 街路整備事業(事業中) ・放射35号線 再開発促進地区	都市計画道路等の主要幹線道路等は公共で整備し、建築物は住宅市街地総合整備事業等を活用しながら民間により整備する。 地区計画 住宅市街地総合整備事業(拠点型) 優良建築物等整備事業 街路(決定済) ・補助135号線 ・補助230号線 街路 ・練馬区画街路8号線 ・練馬自転車歩行者専用道3号線 ・都市高速鉄道西武鉄道新宿線付属街路8号線 都市高速鉄道西武鉄道新宿線連続立体交差化計画 石神井川(事業中) 再開発促進地区	道路、公園等の公共施設を整備するとともに、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。 地区計画 街路整備事業(完了) ・補助236号線 街路整備事業(事業中) ・放射35号線 ・放射36号線 街路(決定済) ・補助234号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

※ 新規追加地区

番号・地区名	※練. 51 上石神井三丁目地区	※練. 52 旭町二丁目地区	※練. 53 補助156号線沿道周辺地区	※練. 54 補助233号線沿道周辺地区
面積(ha)	約 6ha	約 4ha	約 86ha	約 48ha
おおむねの位置	練馬区南西部	練馬区北東部	練馬区西部	練馬区北西部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	建築物や土地利用の更新を適切に誘導することにより、緑のネットワークの形成やコミュニティの場の確保と併せ、地区の緑豊かで良好な住環境の維持・向上を図るとともに、社会ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成を促し、周辺市街地の環境にも配慮しながら安全で快適に住み続けられる住宅団地の再生を目指す。	老朽化した都営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。	地区内の緑(農地、緑地等)を保全しつつ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図る。	補助233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。
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	区立さくらの辻公園を維持・保全するとともに、水辺に親しむ空間やみどりに囲まれた散策路を創出し、みどりのネットワークの形成および周辺市街地との緩衝地帯としての機能を持つ土地利用を図る。 周辺市街地の環境や街並み・景観等に配慮するとともに、既存の樹木の維持保全と積極的な緑化に努め、みどり豊かで良好な住環境を有する住宅団地としての土地利用を図る。	周辺環境と調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	補助156号線の沿道では、周辺環境と調和した土地利用を促すとともに、その周辺地区では、緑豊かで快適な住環境の形成を図る。	補助233号線の沿道は、周囲の住環境と調和した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。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路及び区画道路を適切に配置し、既存道路の付替及び拡幅・新設等の整備を行う。 区立さくらの辻公園を地区公園として位置付け、桜の咲く良好な公園環境の維持・保全を図る。 区画道路1号及び3号沿いの空間を緑地として位置付け、区画道路等との一体的な整備を行う。	住宅の居住水準及び性能水準の向上を図る。	補助156号線の整備を促進するとともに、地区内の安全な交通ネットワークの形成及び防災性の向上を図るため、生活幹線道路及び主要生活道路の整備を推進する。	補助230号、補助233号線、区画道路及び公園の整備を図る。 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 ・ 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 ・ その他の特記すべき事項	分譲マンション建替事業(事業中) 地区計画(決定済)	公営住宅建替事業(事業中)	まちづくり協議会の設立等により、行政と住民の協力で事業を進める。 地区計画の導入を図り、建築物整備の規制及び誘導を行い、良好な住環境の形成を図る。 地区計画 街路整備事業(事業中) ・補助156号線 街路(決定済) ・補助230号線 再開発促進地区	地区計画により建築物整備の規制及び誘導を行う。 地区計画 街路整備事業(事業中) ・補助230号線 街路整備事業(一部完了) ・補助233号線 都市高速鉄道第12号線 再開発促進地区

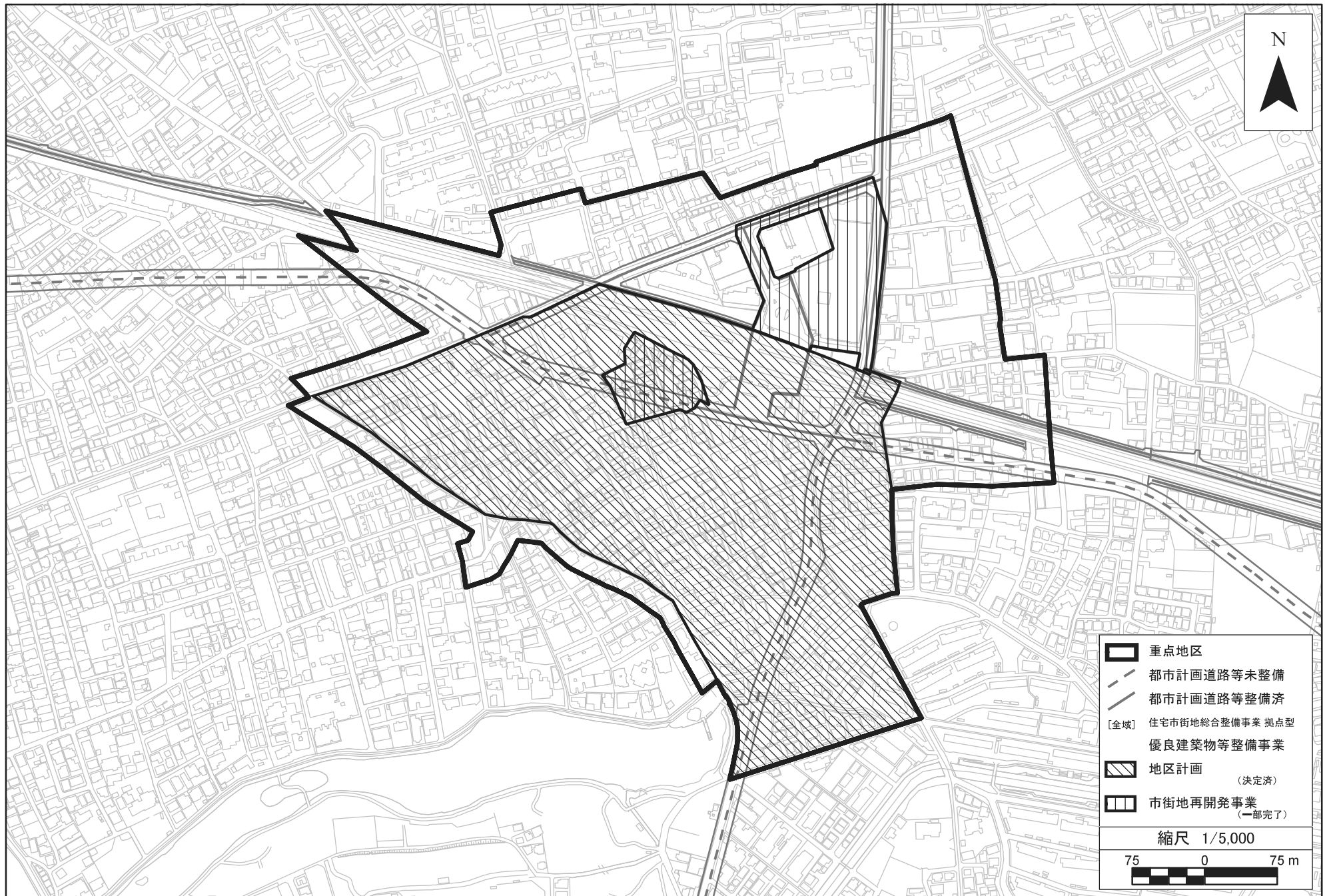
別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要			※ 新規追加地区	
番号・地区名	※練. 55 桜台東部地区	※練. 56 田柄地区	※練. 57 富士見台駅南側地区	※練. 58 下石神井地区
面積(ha)	約 51ha	約 87ha	約 44ha	約 60ha
おおむねの位置	練馬区東部	練馬区北東部	練馬区中央南部	練馬区南西部
地域区分	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えの誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。	老朽木造建築物の除却、更新、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去、新たな防火規制の区域指定の導入等により、地区の防災性向上を図り、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物の除却、更新、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去、新たな防火規制の区域指定の導入等により、地区の防災性向上を図り、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物の除却、更新、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去、新たな防火規制の区域指定の導入等により、地区の防災性向上を図り、災害に強いまちづくりを推進する。
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	桜台駅周辺では、商業系の土地利用を図る。環七沿道では、延焼遮断機能を有する土地利用を図る。正久保通り沿道では、中低層住宅の土地利用を図る。また、地区全域においては、狭い道路を改善しながら、沿道建物や老朽木造住宅の不燃化や共同化を誘導、促進する。	地区東側の商店街エリアでは、商業と住宅の調和のとれた土地利用、豊島園通り、田柄通り沿道では、中層住宅を含む土地利用を図る。その他、老朽木造建築物が密集する地区を含むエリアでは、農地との調和を図り、低層住宅を中心とした土地利用を図る。	地区北部の商店街エリアでは、商業と住宅の調和のとれた土地利用を図る。千川通りを挟む南北の住宅エリアでは、中低層の良好な住宅地を形成する。	千川通り沿道、井草通り沿道では、住環境を保全するとともに、商業と調和のとれた土地利用を図る。その他の地区においては、農地との調和を図り、低層住宅を中心とした土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、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	道路・公園等の公共施設の整備や、老朽木造建築物等の民間建築物の建替え等について助成を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して事業を進める。	積極的な情報提供により住民と課題を共有し、協力して集中的に防災性向上に取り組む「防災まちづくり事業」を進める。 助成の拡充等により、老朽木造建築物の除却、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去等を促進する。	積極的な情報提供により住民と課題を共有し、協力して集中的に防災性向上に取り組む「防災まちづくり事業」を進める。 助成の拡充等により、老朽木造建築物の除却、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去等を促進する。	積極的な情報提供により住民と課題を共有し、協力して集中的に防災性向上に取り組む「防災まちづくり事業」を進める。 助成の拡充等により、老朽木造建築物の除却、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去等を促進する。
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	住宅市街地総合整備事業(密集型) 沿道整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画			
その他の特記すべき事項	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制再開発促進地区 防災再開発促進地区	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区による防災まちづくり推進地区の指定 防災再開発促進地区	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区による防災まちづくり推進地区の指定 防災再開発促進地区	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区による防災まちづくり推進地区の指定 防災再開発促進地区

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要

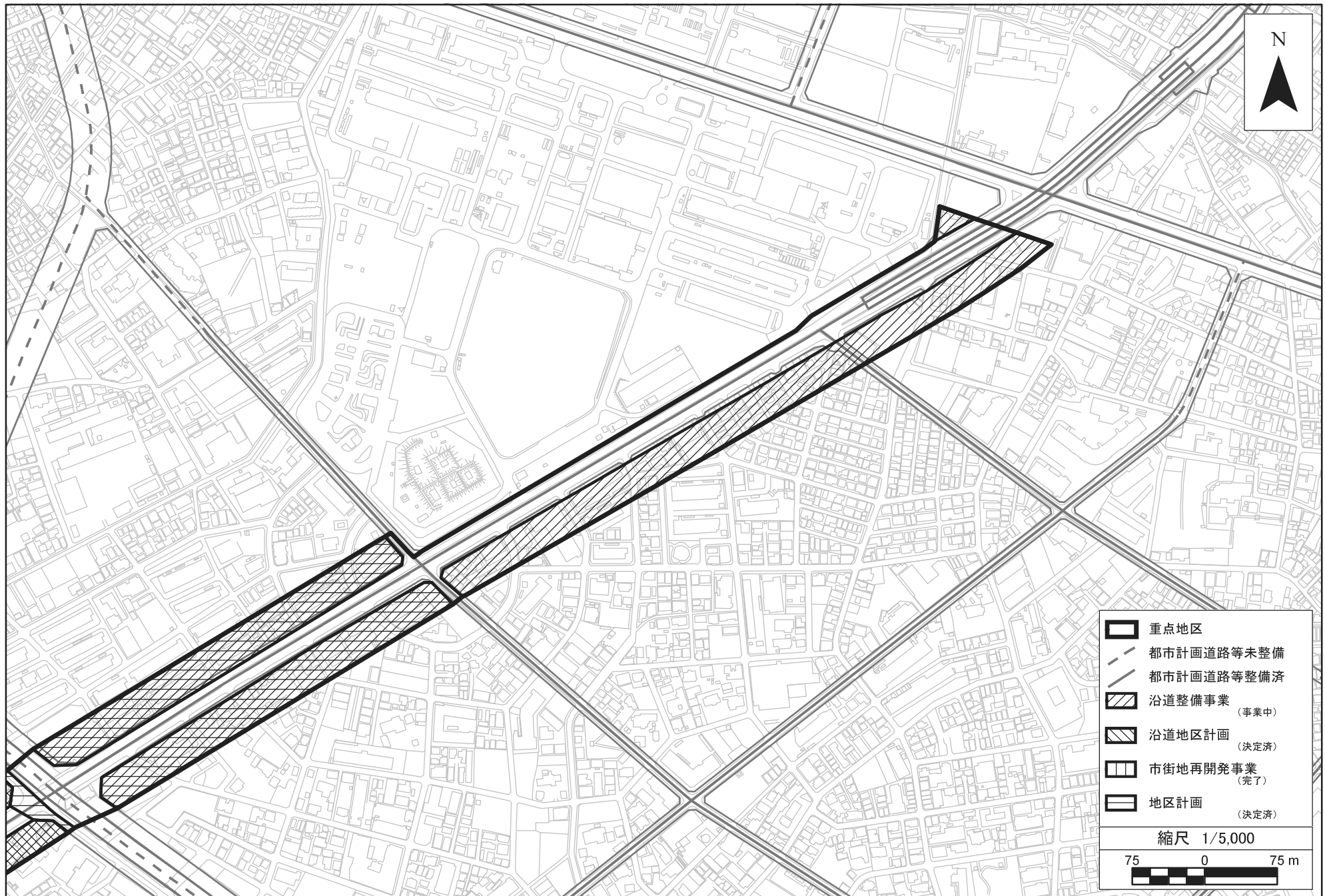
番号・地区名	※練. 59 大泉学園駅南地区
面積 (ha)	約 69ha
おおむねの位置	練馬区西部
地域区分	新都市生活創造域
a 地区の整備又は開発の目標	補助135号線及び補助232号線の整備に伴い、都市計画道路沿道にふさわしい土地利用の誘導、周辺の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることにより、良好かつ災害に強い市街地の形成を目指す。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	補助135号線及び補助232号線の沿道は店舗と住宅が共存する中層の住宅市街地として誘導し、後背地の地区は低中層の緑豊かな住宅市街地を形成する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助135号線、補助232号線、生活幹線道路、区画道路及び公園の整備を図る。
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 ・ 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 ・ その他の特記すべき事項	道路、公園などの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及び誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画 街路(決定済) ・補助135号線 ・補助232号線 再開発促進地区

※ 新規追加地区

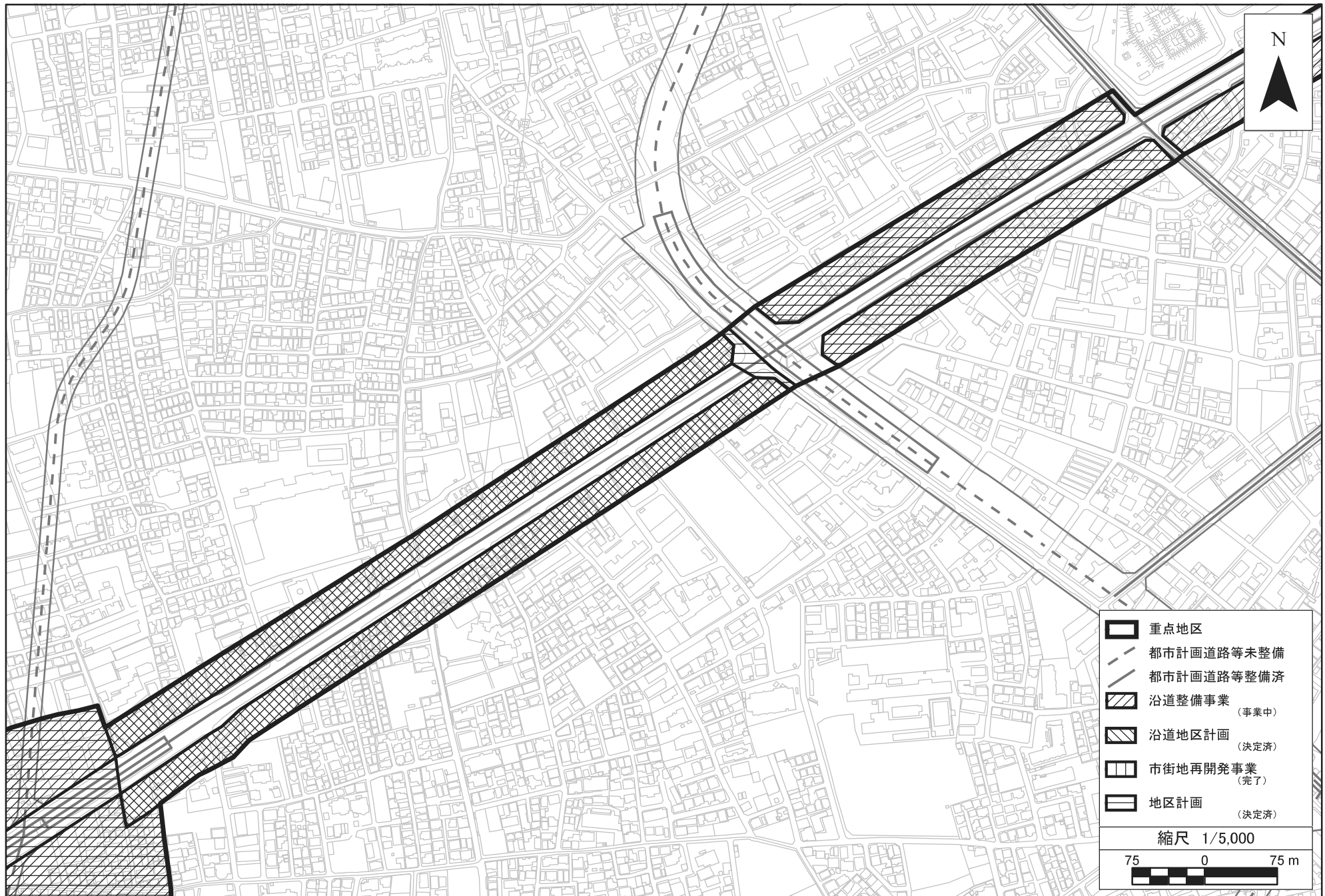
重点地区 石神井公園駅周辺地区(練. 1)



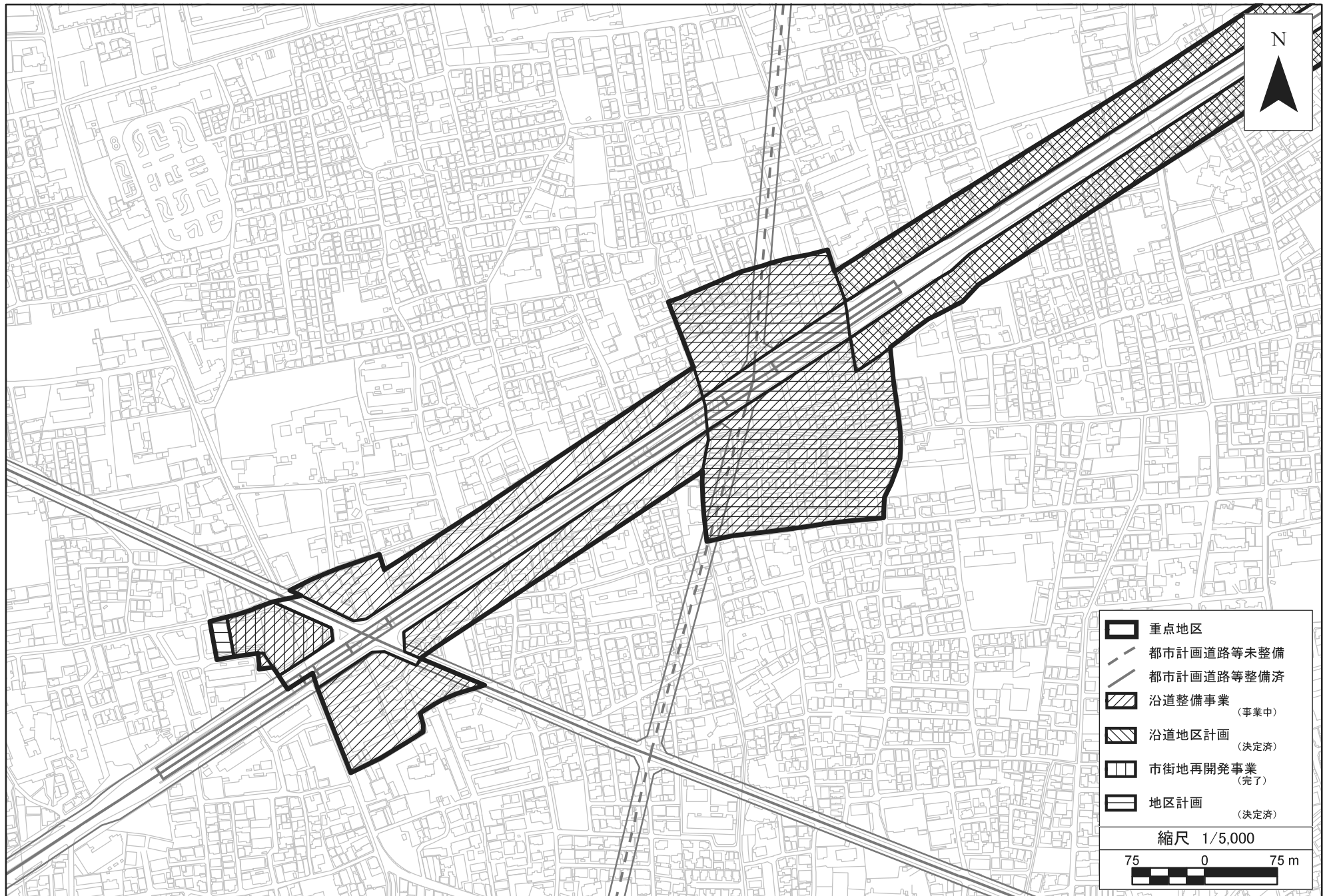
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

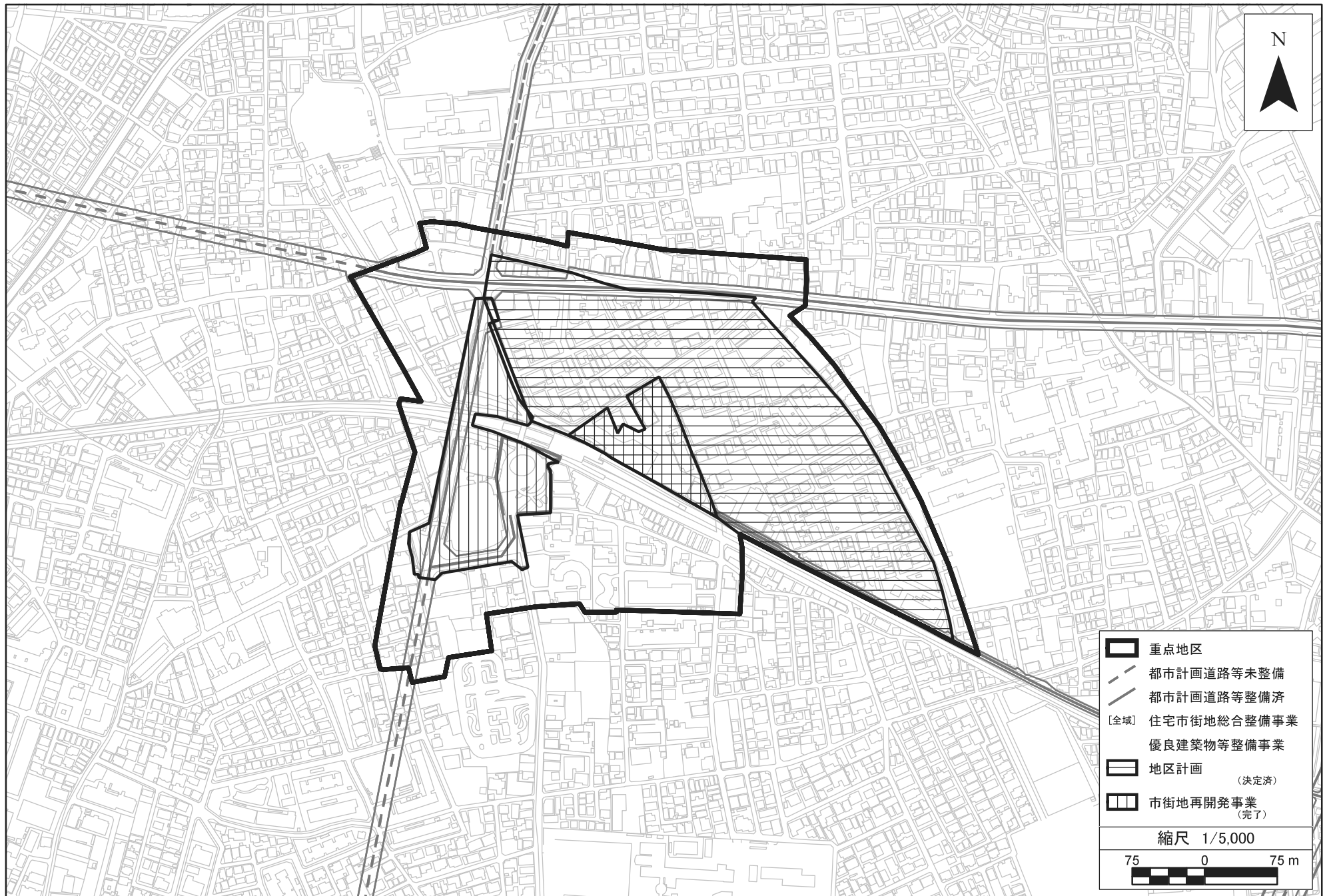


この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



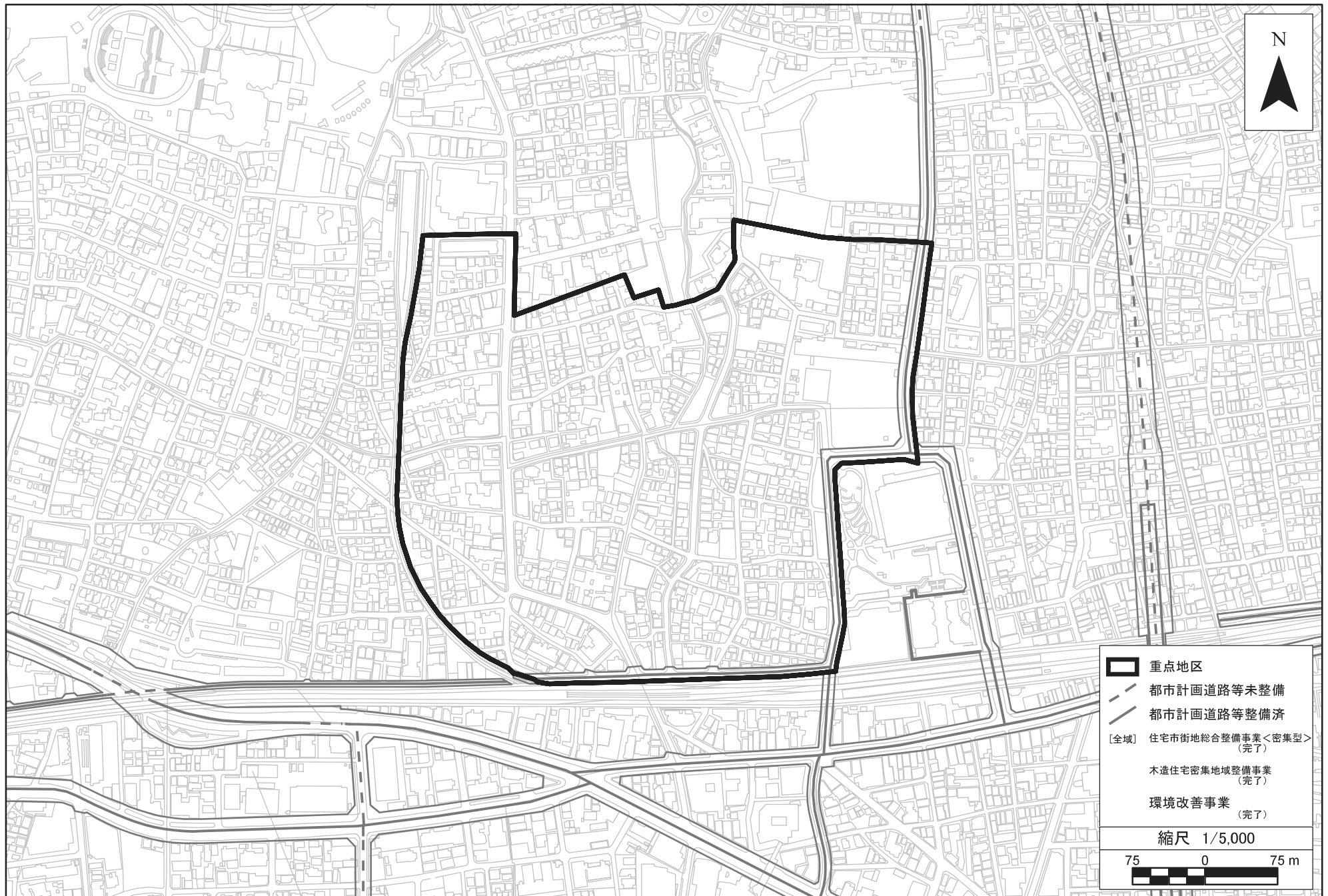
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

重点地区 大泉学園駅周辺地区(練. 3)

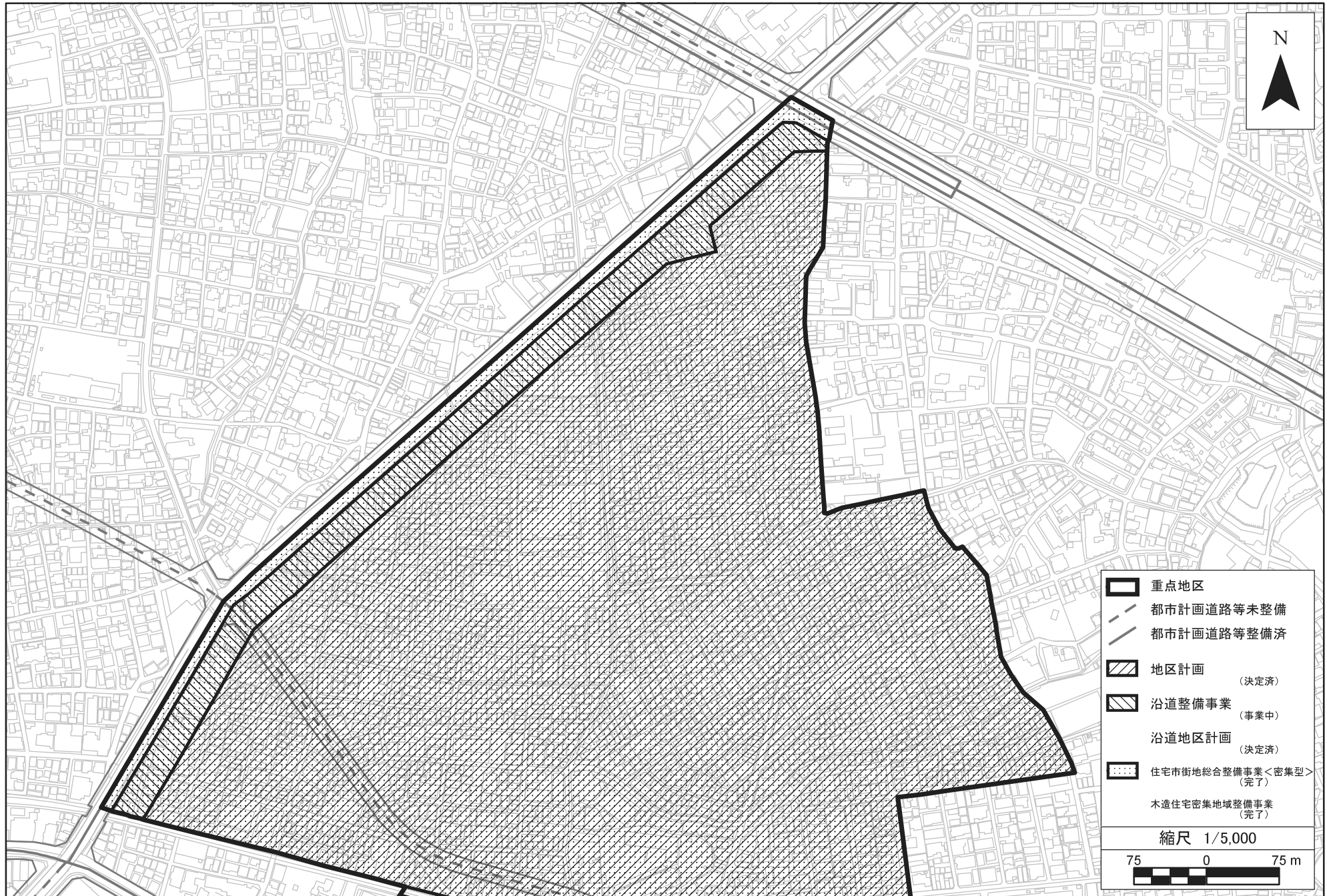


この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

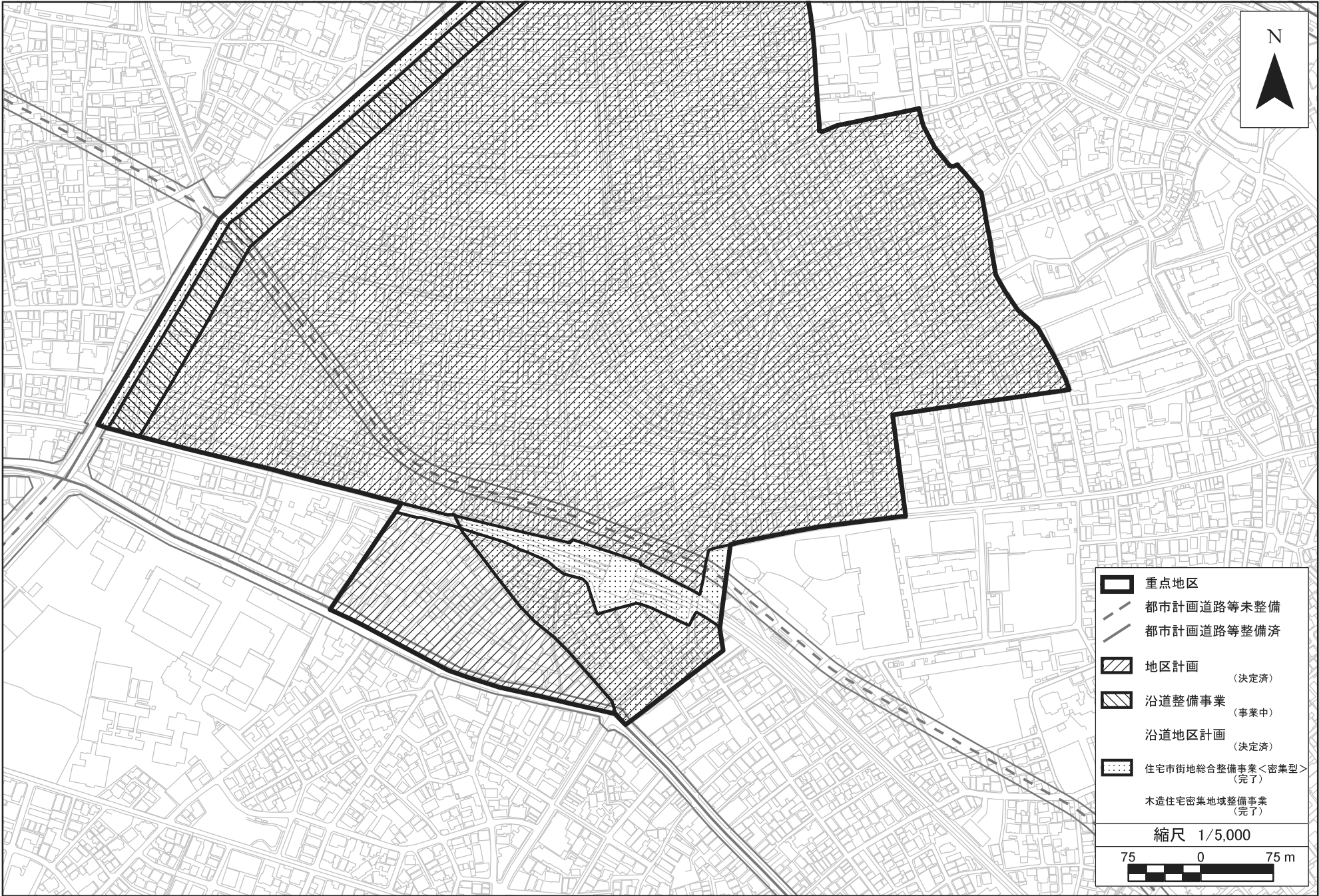
重点地区 練馬地区(練. 4)



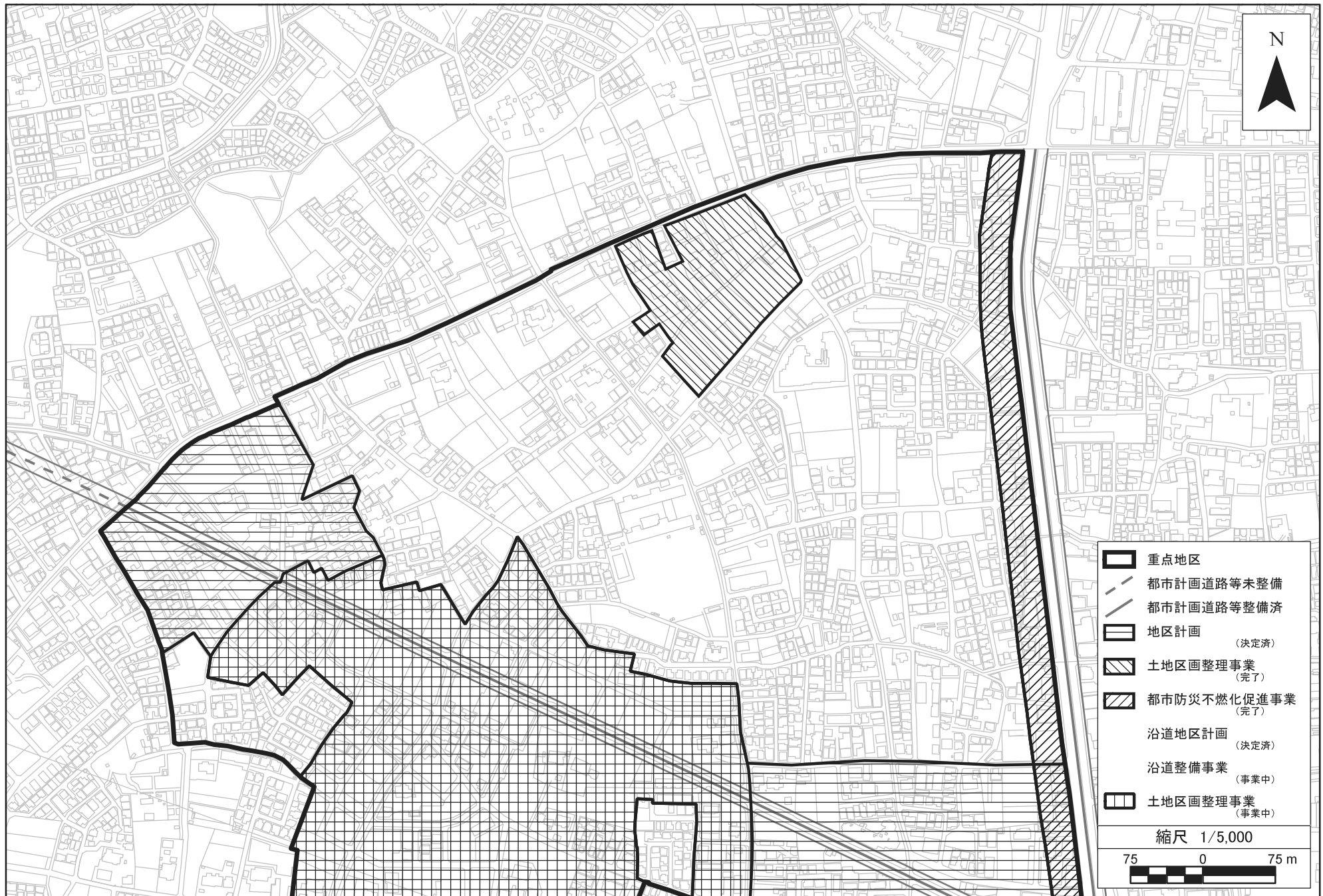
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



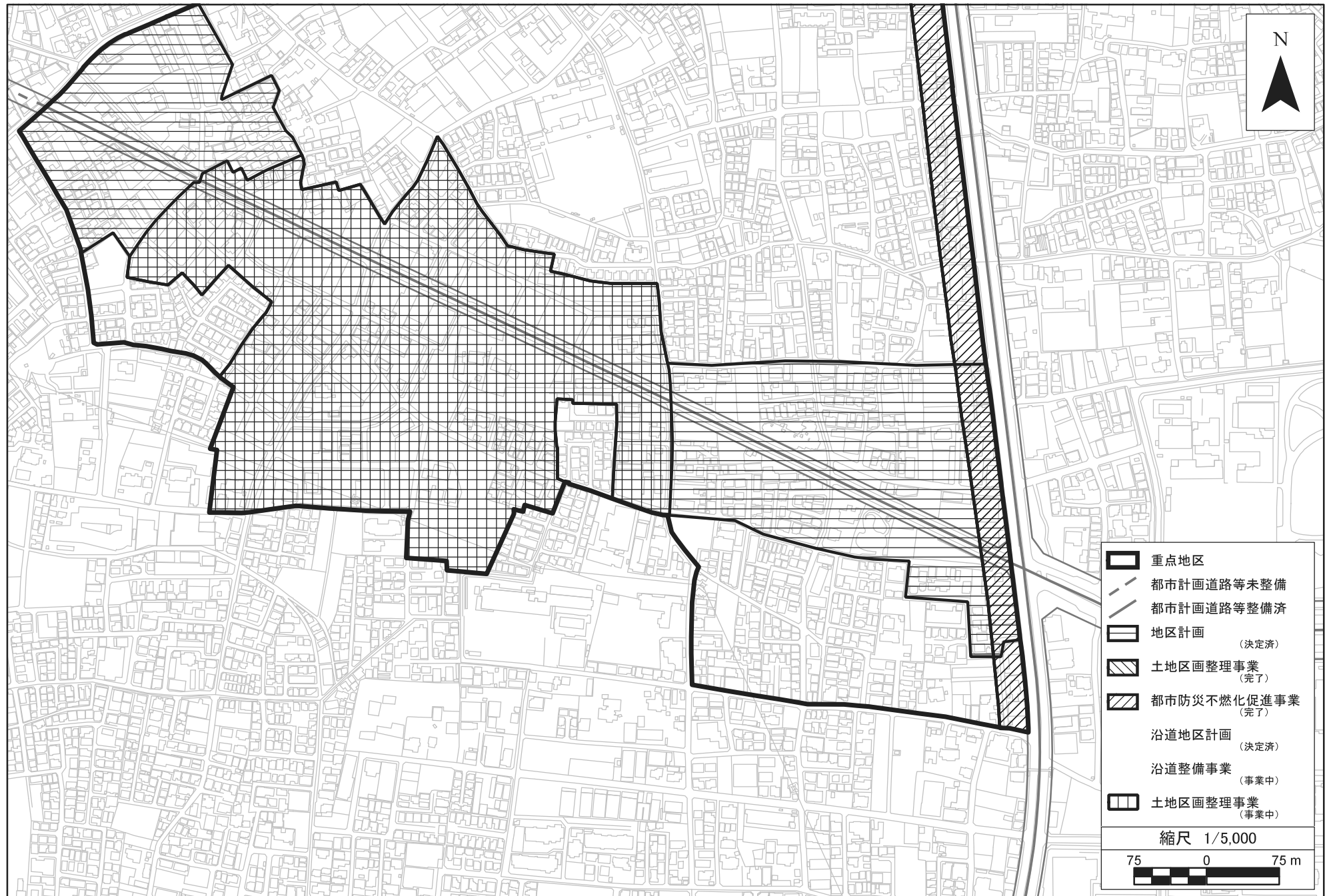
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

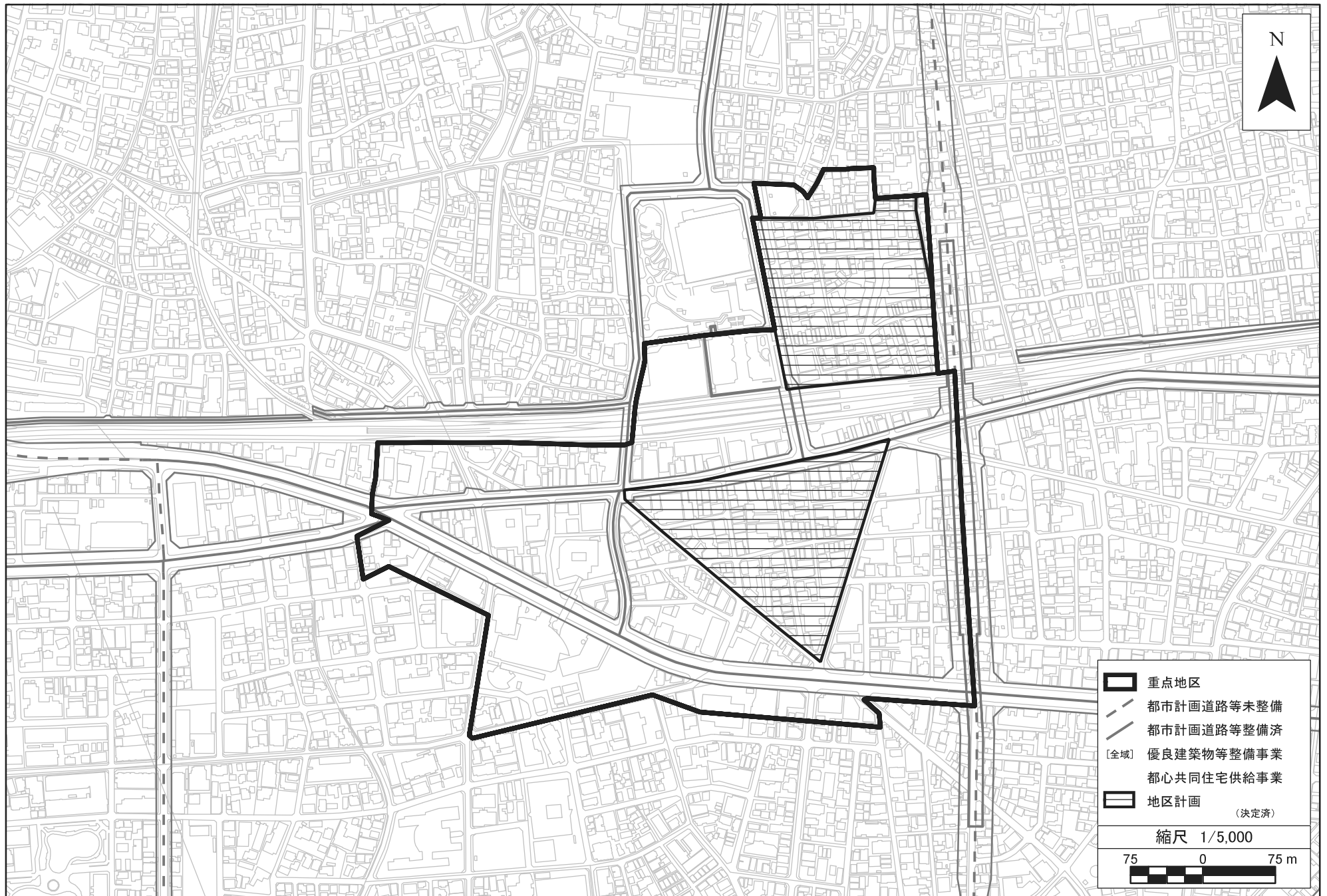


この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

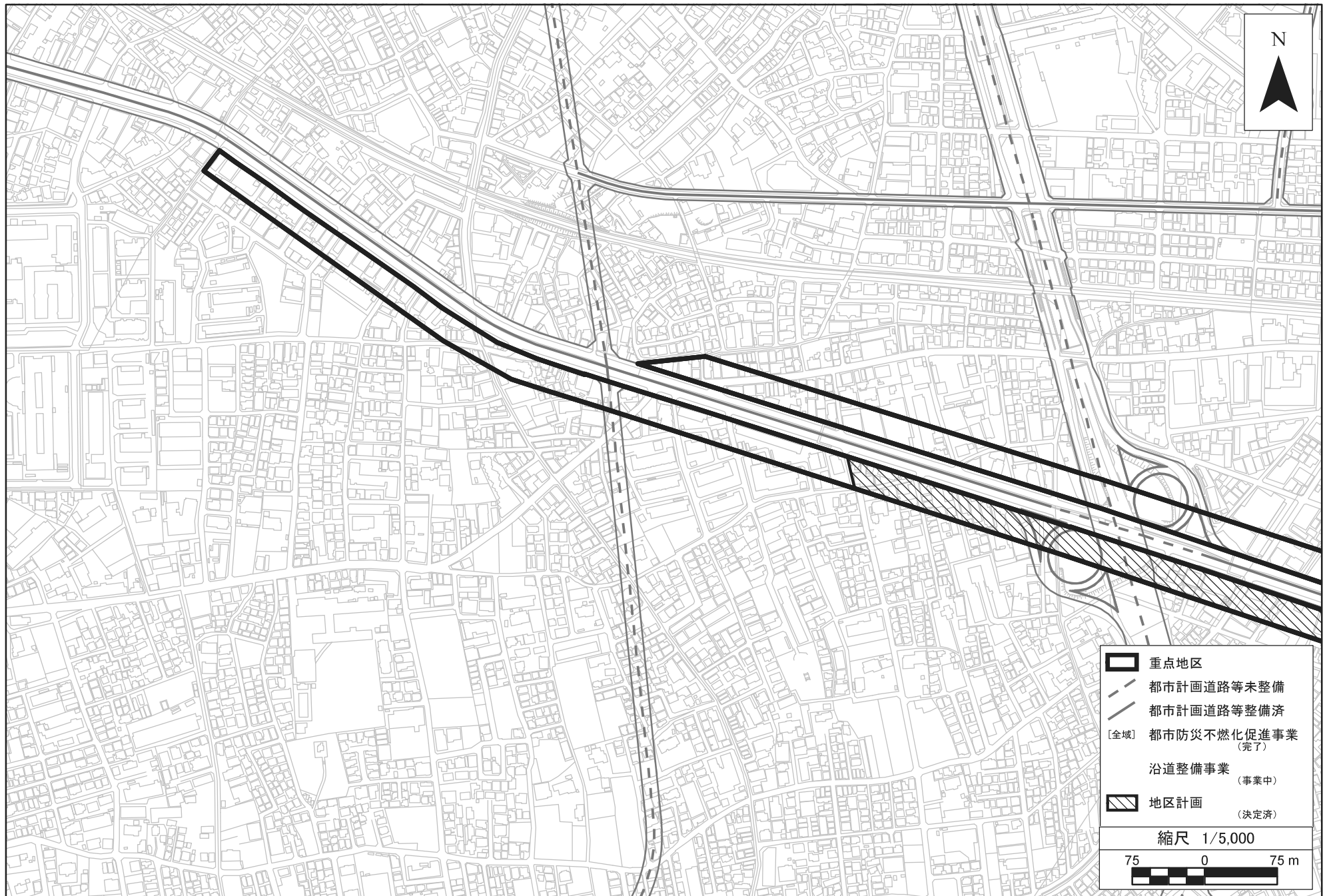


この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

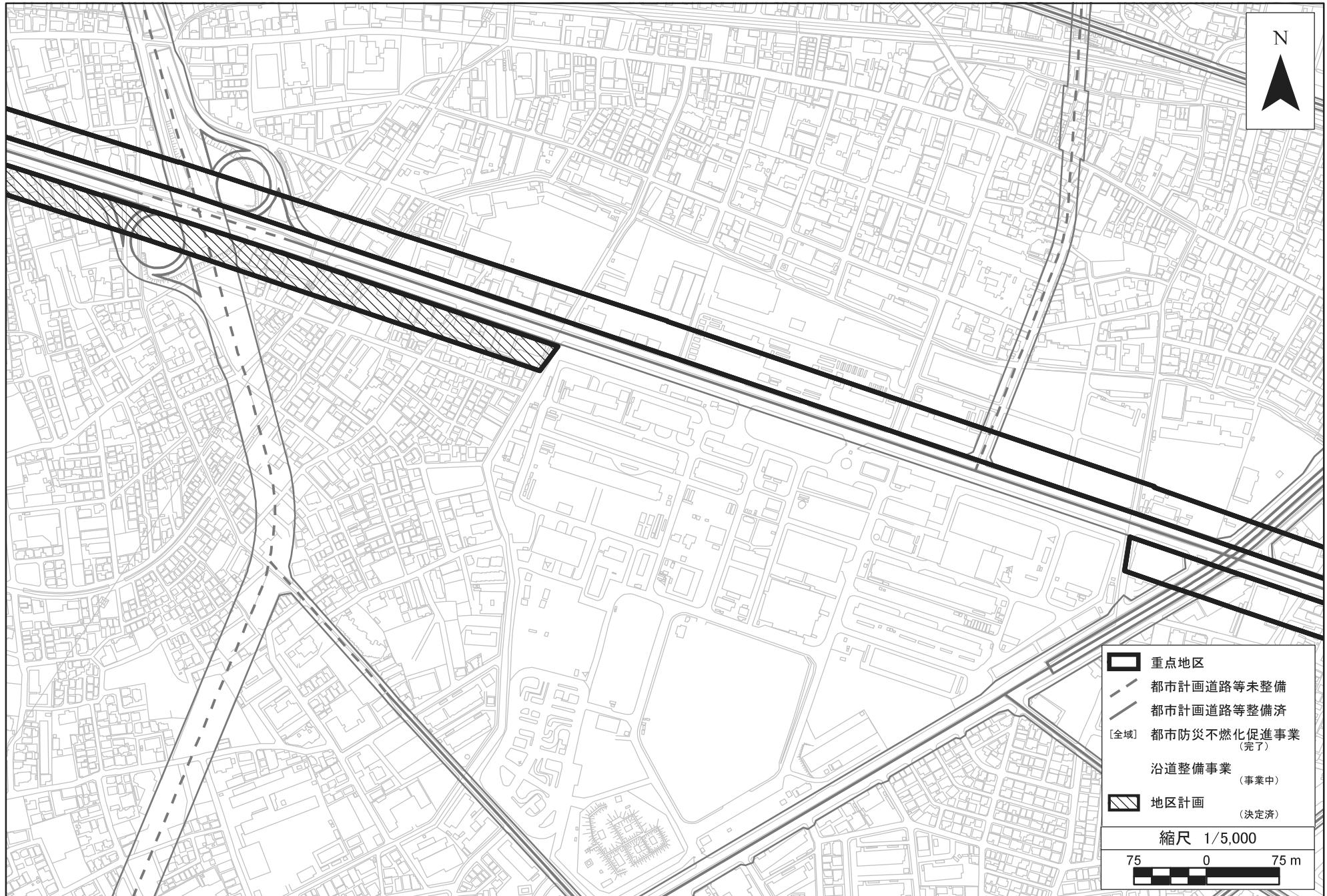
重点地区 練馬駅周辺地区(練. 20)



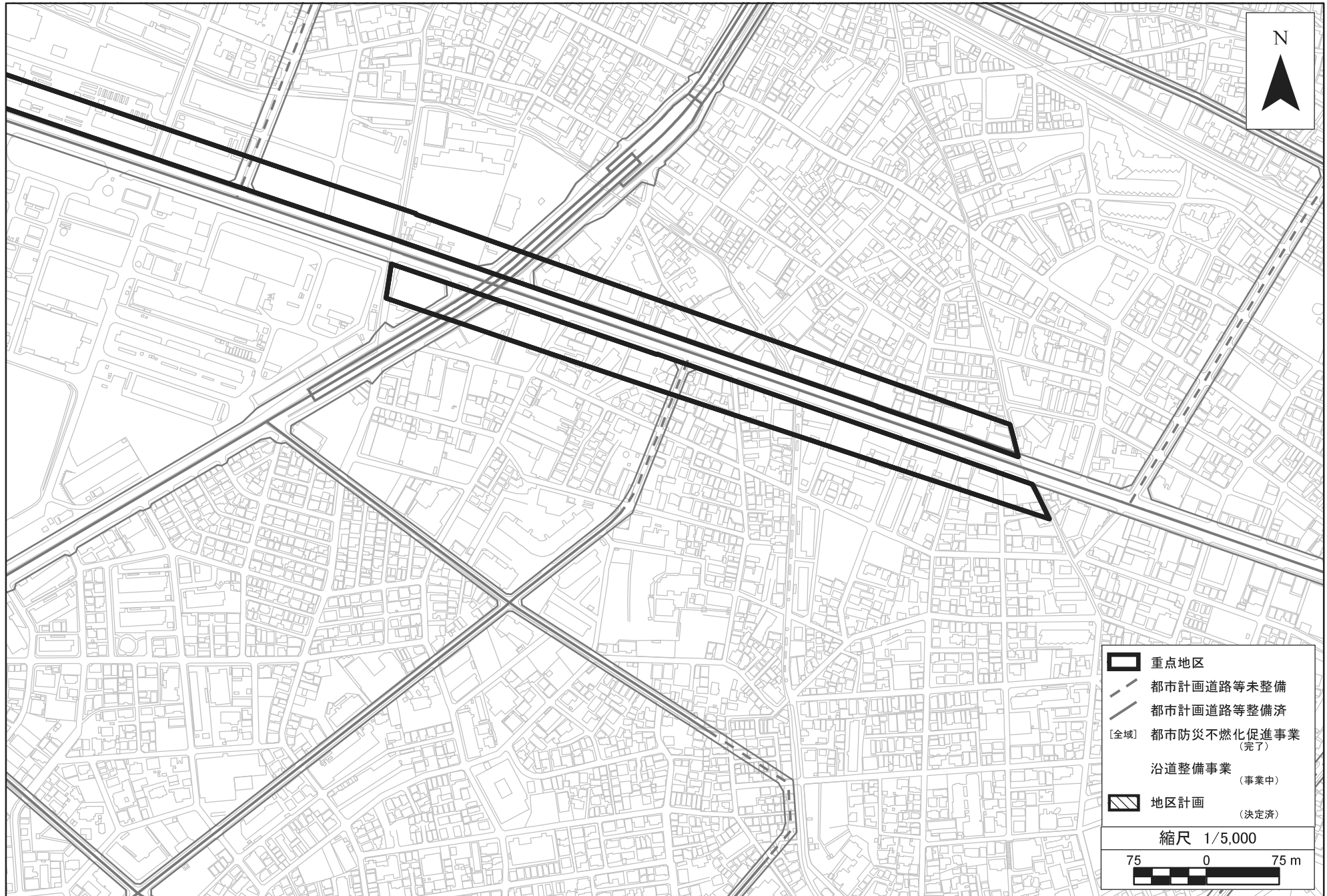
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



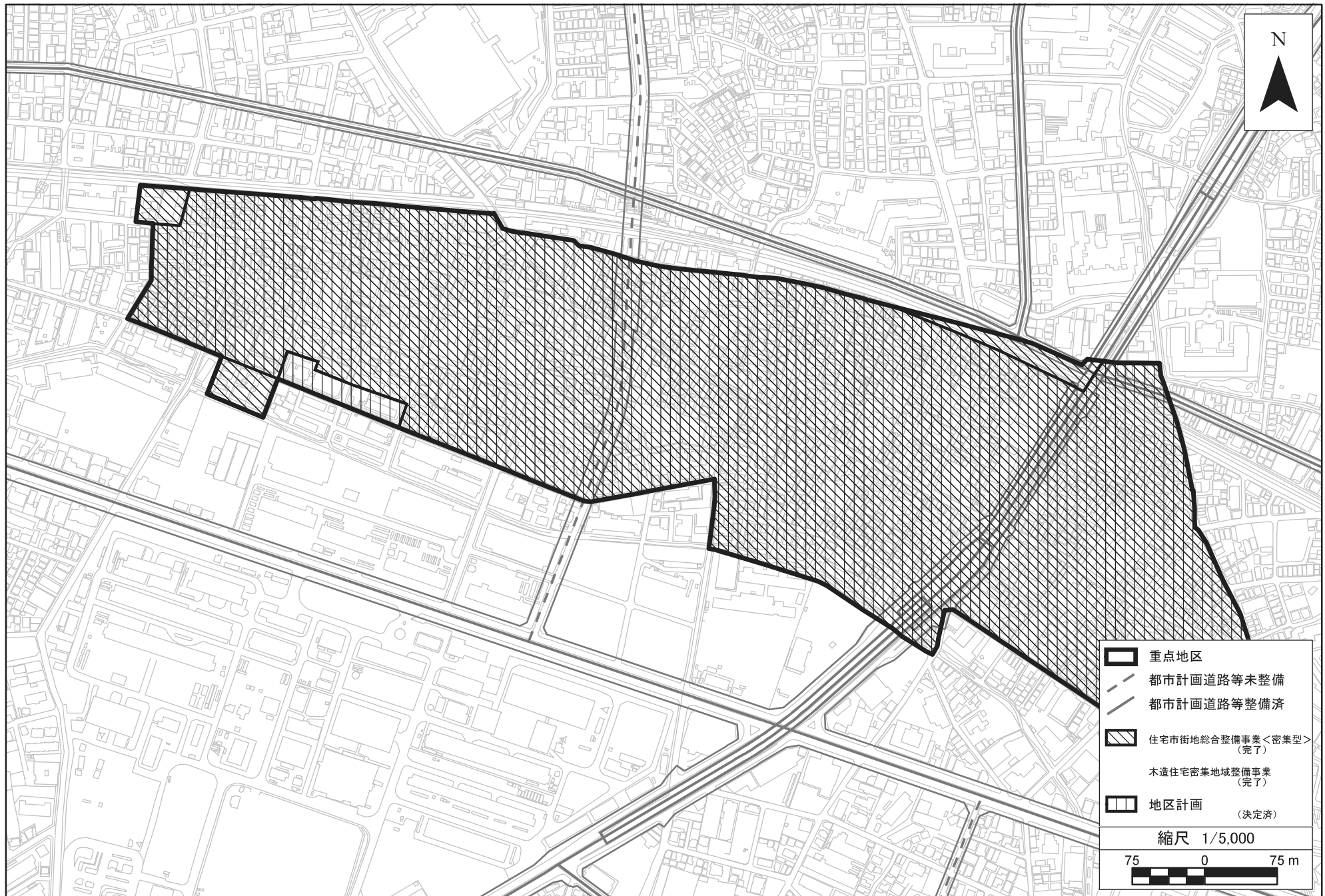
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



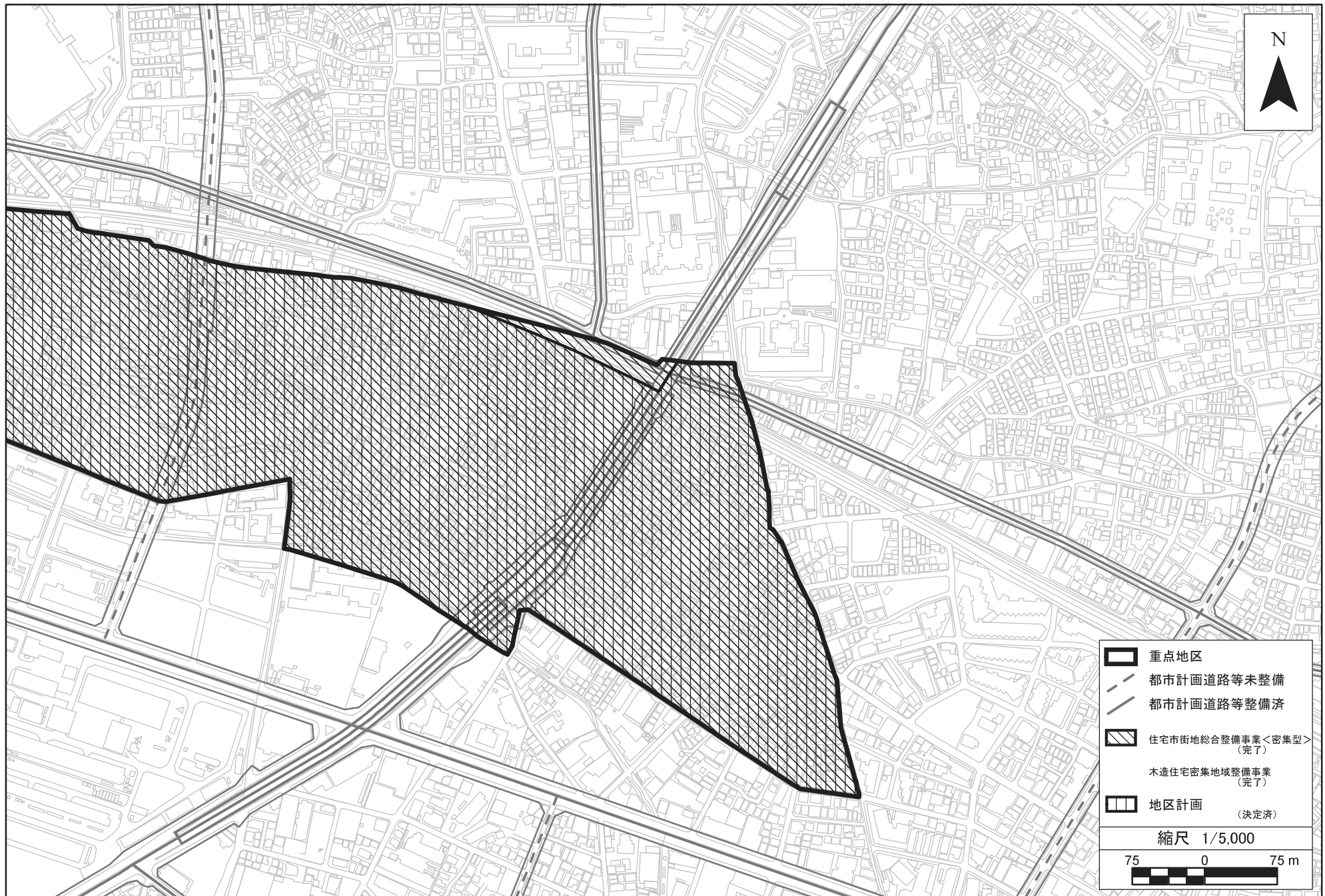
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



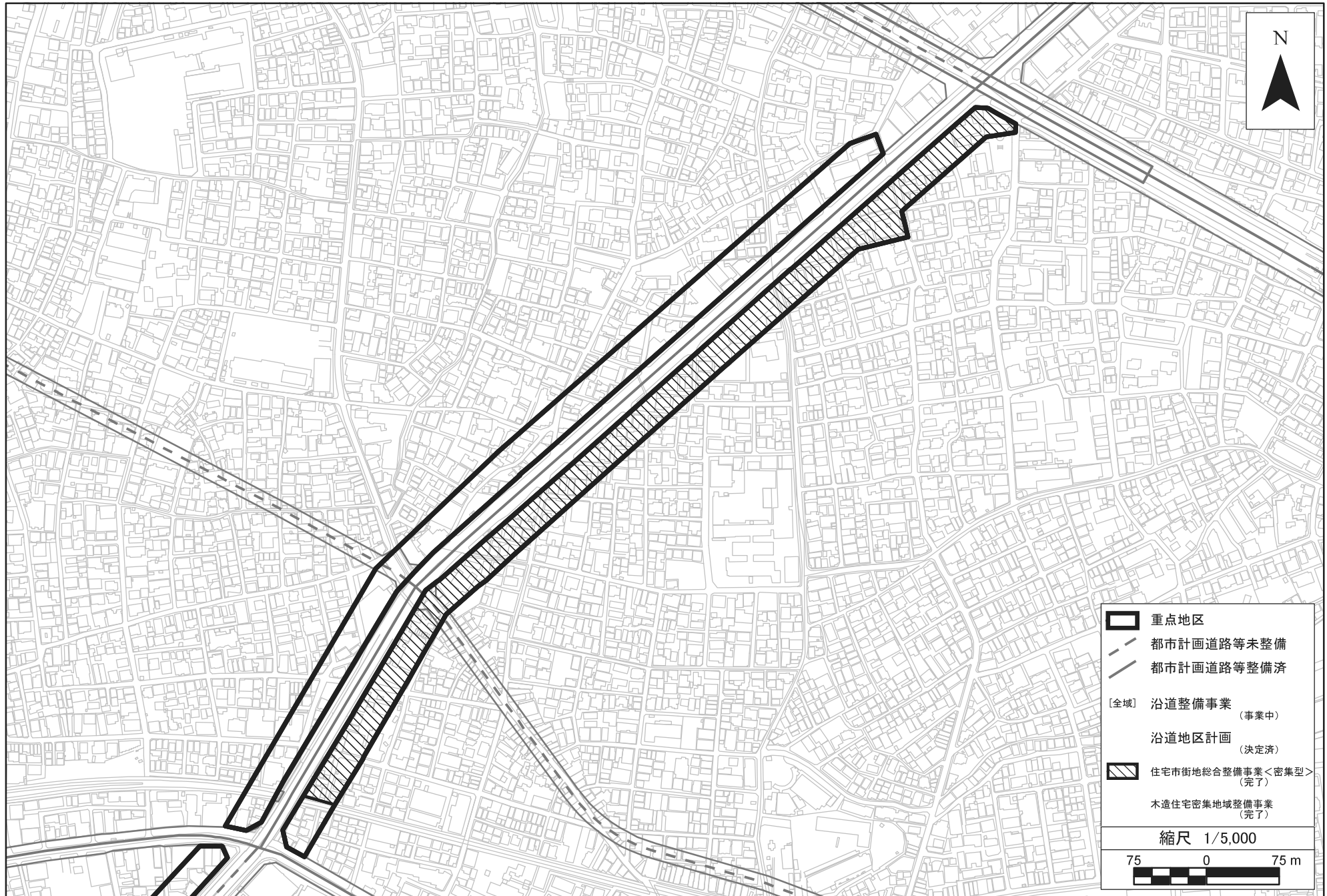
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



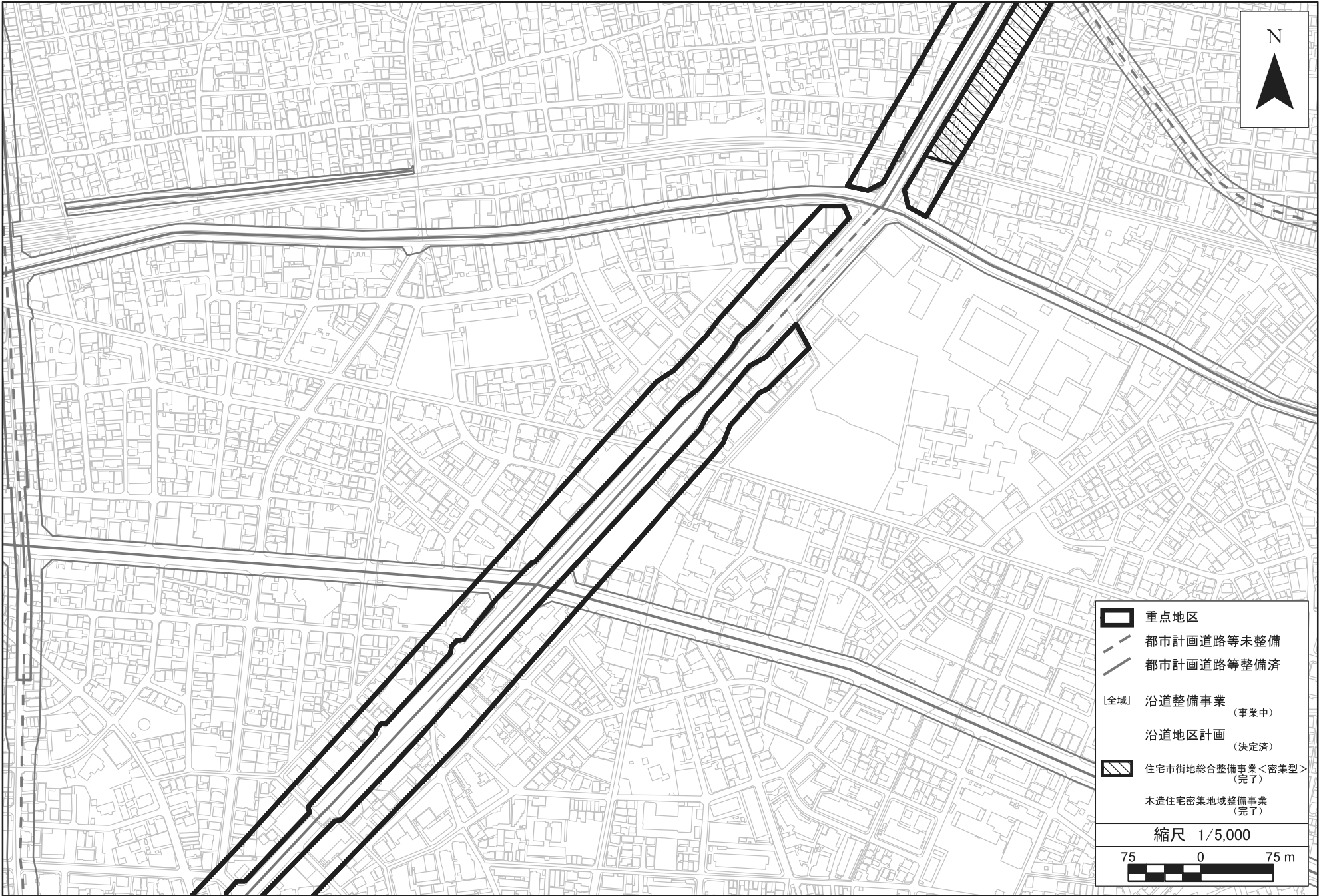
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



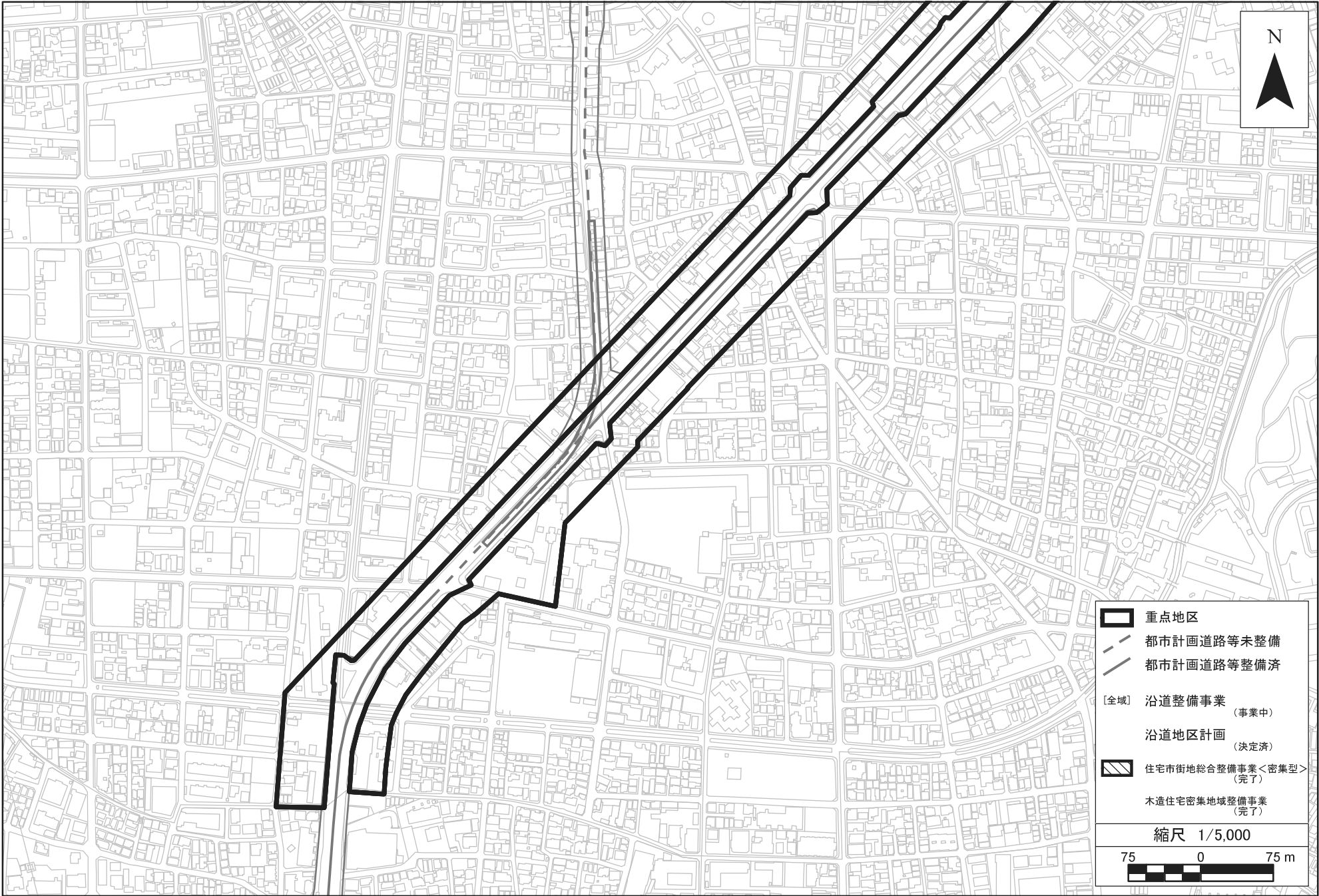
この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基街都第66号、令和3年6月10日

43