

# 北町地区まちづくりニュース

令和2年3月 第62号（最終号）  
（2020年）

発行：練馬区都市整備部東部地域まちづくり課  
編集協力：機首都圏総合計画研究所  
（まちづくりコンサルタント）

**平成8年度から実施してきました密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）**

**が今年度で終了します**

北町地区では、災害に強く安全で住みよいまちをめざして、平成8年度から密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）を進めてきました。この事業では、地区の皆さんのご協力を得ながら災害に強い住宅への建替え促進、道路・公園などの基盤整備に取り組んできました。

今年度をもちまして、24年間取り組んできた密集事業を終了します。あわせて、「北町地区まちづくりニュース」も今号を最終号とし、発行を終了します。最終号では、これまで行ってきました密集事業の記録をご紹介します。



▲密集事業区域

## 目次

1 北町地区の概要	..... 1
2 事業の歩み	..... 3
3 道路の整備	..... 5
4 公園・広場・緑道の整備	..... 7
5 防災備蓄倉庫の整備	..... 8
6 共同建替えの支援	..... 8
7 地区計画（まちづくりルール）の策定	..... 9
8 事業の推進	.....10
9 あとがき	.....11

## 1 北町地区の概要

### ■練馬区からみた北町地区

北町地区は、練馬区の北東に位置します。地区の北側は、東武東上線が通り、北西側に東武練馬駅が位置します。また、地区の中央を東西方向に旧川越街道が通り、南北方向には環状八号線が整備されています。



### ■宿場町として発展したまち

地区内は、東西方向の旧川越街道沿いの商業地と、その周辺に広がる住宅地で構成され、暮らしやすいまちとして発展してきました。地区内には、かつての宿場町として面影が残る史跡が点在しています。それらを地域資源として活かしたまちづくりが現在でも進められています。

### ■まちが抱える住環境や防災の課題

密集事業が始まった平成8（1996）年当時、地区内には狭隘道路や行き止まり道路が多く、環状8号線も未整備でした。また、公園・広場や緑地などの基盤整備も立ち遅れている状況でした。

さらに、土地の細分化が進み、木造住宅が密集するなど、防災上の観点から改善が求められていました。東京都の防災都市づくり推進計画（平成8年）では、木造住宅密集地域に位置付けられていました。暮らしやすい一方で、住環境に関する課題を抱えた地区でした。

### ■商店街振興組合による地域のまちづくり

平成3年度に、東武練馬商店街振興組合と練馬区の間で「東武練馬街づくり協定」が結ばれています。

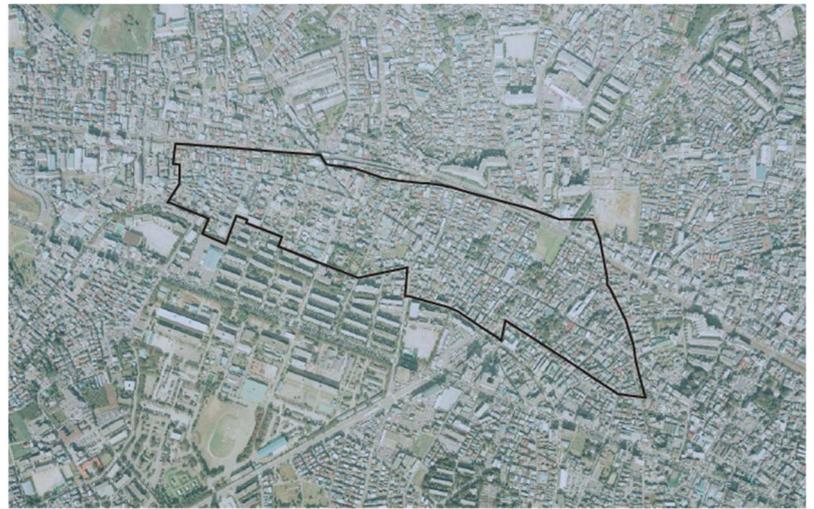
協定の目的は「来街者が喜んで利用し、楽しく買物のできる商業環境の整備」としており、具体的な協定事項として、道路からの壁面位置の後退や、看板・広告のデザイン、共同建築の推進などが挙げられており、密集事業導入前から地区でまちづくりに取り組む動きがありました。

## ■災害時の安全性や公園・道路の整備を望む声

地区の防災性・快適性の向上やまちの活性化などを目的として、住民の皆さんと協力して「まちづくり」の方針を検討するため、平成7年11月、北町地区の商業環境や住環境に関するアンケート調査を行いました。

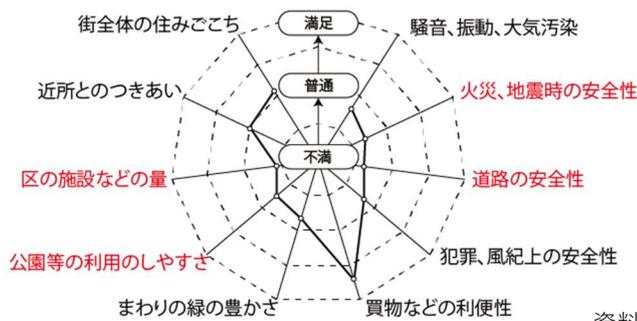
結果として、災害時の安全性や公園・道路の整備を望む声の大きいことがわかり、アンケートの結果やまちづくりに関する皆さんのご意見をもとに、平成8年度から密集事業をスタートしました。

密集事業導入前の北町地区（平成4年時）

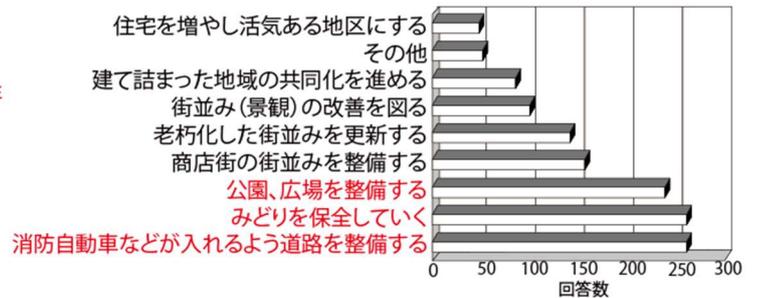


資料：国土地理院 平成4年時 空中写真をもとに作成

### 住まいのまわりの環境への満足度



### まちの将来の姿



資料：北町地区まちづくりアンケート（平成7年11月実施）より作成

## 【コラム】まちの歴史

東武練馬駅の南口を出ると、東西に旧川越街道が伸びており、そこには練馬区唯一の宿場町「下練馬宿」がありました。川越と江戸を結ぶ道として、小さい宿場ながらもにぎわっていました。

下練馬宿があったエリアは第二次世界大戦後、商店街として発展し、現在は「北一」「きたまち」「ニュー北町」と3つの商店街が連なっています。



↑昭和55(1980)年 旧川越街道  
←昭和31(1956)年 旧川越街道



出典：国立公文書館デジタルアーカイブより  
『天保国絵図武蔵国』

出典：練馬区総務部情報公開課

『くるりとねりま 練馬区独立70周年記念誌』（2017）

## 2 事業の歩み

### 道路の整備 ⇒ 5 ページ

生活幹線道路、主要生活道路、歩車共存道路を整備しました。

- ・生活幹線道路 A 路線（9 m）延長約 530m
- ・生活幹線道路 B 路線（9 m）延長約 120m
- ・主要生活道路 1 号線（6 m）延長約 230m
- ・主要生活道路 2 号線（6 m）延長約 430m
- ・主要生活道路 3 号線（6 m）延長約 290m
- ・主要生活道路 4 号線（6 m）延長約 65m
- ・主要生活道路 5 号線（8 m）延長約 80m
- ・主要生活道路 6 号線（8 m）延長約 155m
- ・歩車共存道路（4 m）延長約 80m

- 生活幹線道路  
都市計画道路を補完し地区の交通の主要な動線となる道路。
- 主要生活道路  
生活幹線道路を補完し、地域内交通を処理するとともに、日常消防活動の向上を図るための道路。
- 歩車共存道路  
歩行者の歩きやすさや商店街の景観形成などに配慮した道路。

5 ページ



#### 凡例 密集住宅市街地整備促進事業

<b>【道路】</b>		
生活幹線道路(9m) <A路線・B路線>	主要生活道路(6m) <1号線～4路線>	
歩車共存道路	主要生活道路(8m) <5号線・6路線>	
<b>【公園・緑道】</b>		
公園	緑道	
<b>【建替え促進】</b>		
共同建替え		
<b>【区域】</b>		
東武練馬駅南口周辺地区地区計画区域 (平成22年11月30日決定・平成30年8月21日変更)		
北町二丁目西部地区地区計画区域 (平成27年1月20日決定)		
北町一丁目地区地区計画区域 (令和元年8月1日決定)		

### 公園・緑道等の整備

ある程度面積のまとまった公園を3カ所、緑道を1カ所整備しました。

- ・北町ふれあい公園 約 2,460 m<sup>2</sup>
- ・電車の見える公園 約 3,570 m<sup>2</sup>
- ・北町上宿公園 約 1,400 m<sup>2</sup>
- ・本陣跡地緑地 約 200 m<sup>2</sup>
- ・下宿広場 約 220 m<sup>2</sup>
- ・田柄川緑道

7 ページ

### 地区計画の策定

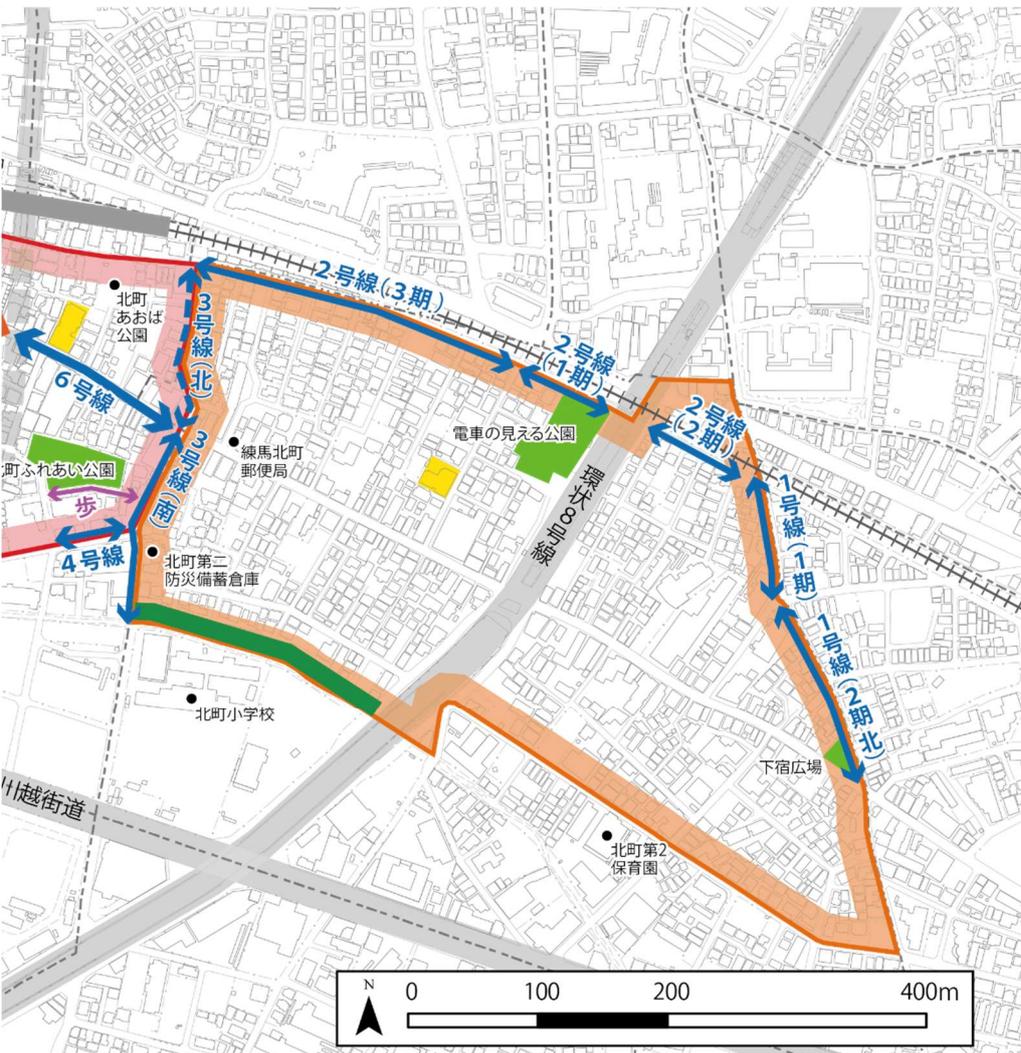
3つの地区計画を策定しました。

- ・東武練馬駅南口周辺地区地区計画
- ・北町二丁目西部地区地区計画
- ・北町一丁目地区地区計画

#### ○地区計画

地区計画は、住民が主体となってつくる、建物や道路、公園等に関する地区独自のルールです。地区内で行われる建築・開発行為等を地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

9 ページ



## 実績年表

年度	内容
平成7年度	現況調査・アンケートの実施
平成8年度	整備計画の作成・密集住宅市街地整備促進事業スタート
平成11年度	防災再開発促進地区の指定
平成12年度	田柄川緑道整備完了
平成16年度	「都営住宅跡地の公園を考える会」による検討 生活幹線道路B路線整備完了
平成17年度	「美英ちびっこ体育広場の公園づくりの会」による検討
平成18年度	整備計画の見直し・事業継続 主要生活道路1号線(1期)整備完了 主要生活道路2号線(2期)整備完了
平成19年度	北町ふれあい公園整備完了 主要生活道路2号線(1期)整備完了 歩車共存道路整備完了
平成20年度	電車の見える公園整備完了
平成21年度	「旧川越街道 道づくりの会」による旧川越街道の検討 主要生活道路4号線整備完了
平成22年度	「東武練馬駅南口周辺地区地区計画」都市計画決定 「北町2丁目公園づくりの会」による検討
平成23年度	整備計画の見直し・事業継続 「北町2丁目ふれあい公園の拡張を考える会」による検討 主要生活道路2号線(3期)整備工事
平成24年度	主要生活道路6号線歩道改良整備 北町上宿公園整備
平成25年度	北町上宿公園開園 主要生活道路6号線歩道改良整備
平成26年度	「北町二丁目西部地区地区計画」都市計画決定 主要生活道路3号線(南)整備
平成27年度	電車の見える公園拡張部分整備 北町ふれあい公園拡張部分整備
平成28年度	整備計画の見直し・事業完了に向けスタート 北町上宿公園拡張部分整備
平成29年度	主要生活道路1号線2期(北)整備工事
平成30年度	「東武練馬駅南口周辺地区地区計画」都市計画変更 北町第二防災備蓄倉庫整備完了
令和元年度	本陣跡地緑地整備完了 下宿広場整備完了 「北町1丁目地区地区計画」都市計画決定

## 共同建替え等の支援

8 ページ

共同建替えを2件、個別建替え等を7件支援しました。

- ・グリーンコート北町（3階建、22住戸）
- ・ルファール北町（5階建、21住戸）

### ○共同建替え

複数の土地所有者等が共同して行う建替えです。敷地を広く有効に利用できるため、オープンスペースが有効に取れ、住宅面積も広がります。

### ○個別建替え

土地所有者等が単独で行う建替えです。自分の思い通りの建替えができるというメリットがありますが、接道条件を満たさないなど、個々の敷地の条件により、建て替えが困難な場合があります。

### 凡例

	道路の整備
	公園・広場・緑道の整備
	地区計画の策定
	その他

### 3 道路の整備

関係権利者の方々のご協力を得て、生活幹線道路、主要生活道路、歩車共存道路を整備しました。

歩車共存道路  
平成 19 年度  
整備完了



●主要生活道路 1 号線 (1 期) : 平成 18 年度整備完了

整備前



整備後



●主要生活道路 1 号線 (2 期 北) : 平成 29 年度整備完了

整備前



整備後



●主要生活道路 2 号線 (1 期) : 平成 19 年度整備完了

整備前



整備後



●主要生活道路 2 号線 (2 期) : 平成 18 年度整備完了

整備前



整備後

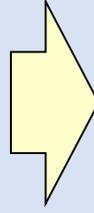


●主要生活道路2号線（3期）：平成24年度整備完了

整備前



整備後



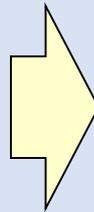
●主要生活道路3号線（北）：平成21年度より着手

事業当初



現在

※今後は、地区計画により建築物等の整備方針を定め、整備実現を目指します。



●主要生活道路3号線（南）：平成26年度整備完了

整備前



整備後



●主要生活道路4号線：平成22年度整備完了



●主要生活道路6号線：平成25年度整備完了



●生活幹線道路A路線：

平成15年度より着手

※今後は、地区計画により建築物等の整備方針を定め、整備実現を目指します。



●生活幹線道路B路線：

平成16年度整備完了



## 4 公園・広場・緑道の整備

防災性と居住環境の向上を目指し、5つの公園・広場及び緑道を整備しました。公園整備にあたっては、ワークショップやアンケート調査などを行い、地区の皆さんと公園づくりのコンセプトを話し合いながら、検討を進めました。

田柄川緑道  
平成12年度  
整備完了



### 1. 北町ふれあい公園

①だれもが気軽に楽しく利用できる公園 ②安全な公園 ③経済性のよい公園



平成16年度～：  
都営住宅跡地の公園を考える会  
による検討



平成19年4月：開園



平成27年4月：拡張

### 2. 電車の見える公園

①多様な世代が利用できる公園 ②自由な目的で利用できる公園 ③人の目が届く安全な安心な公園



平成17年度～：  
美瑛ちびっ子広場の公園づくりの会  
による検討



平成20年12月：開園



平成28年3月：拡張

### 3. 北町上宿公園

①多様な世代が利用できる公園 ②四季を感じることもできる公園 ③安全で安心して利用できる公園



平成22年度～：  
北町2丁目公園づくりの会による検討



平成25年4月：開園



平成29年：拡張

#### 4. 本陣跡地緑地

平成31年4月  
開園



#### 5. 下宿広場

平成31年3月  
整備完了



### 住民による公園管理で、 みんなから愛される公園に

北町上宿公園は、練馬区立公園の住民自主管理に関する要綱に基づく協定により、住民による自主管理で日ごろの維持管理がなされています。

公園内の清掃や、植え込みの草むしり、遊具の点検、夜間の閉鎖作業などが地元住民により行なわれており、安全で快適な公園として愛されているだけでなく、地域のコミュニティの場ともなっています。



## 5 防災備蓄倉庫の整備

主要生活道路3号線南の空地となっていた箇所に防災備蓄倉庫を整備しました。

大規模な災害が発生し、食料等の物資が不足した場合には、防災倉庫から各避難拠点に搬送されることとなっています。

北町の防災倉庫についても、水や食料、毛布などが備蓄され、災害時に必要となると各避難拠点へ運ばれることとなります。



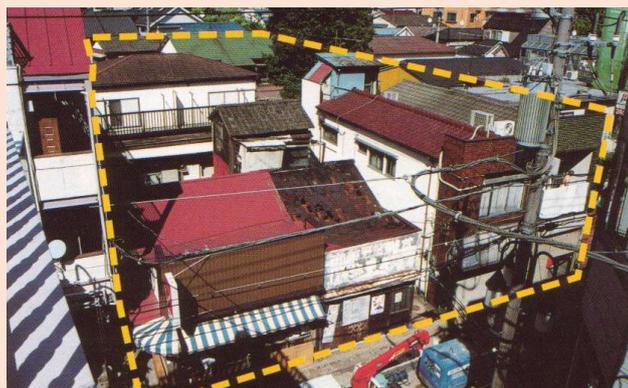
## 6 共同建替えの支援

無接道宅地や小規模住宅などが密集し、建替えが困難な敷地の共同建替えを2件支援しました。

旧川越街道沿いに建つ「ルファールきたまち」では、平成9年に地元権利者による検討会を立ち上げ、共同建替えの仕組みや事例の勉強をスタートし、平成12年に建物が竣工し、既成の集合住宅にはない自由な設計による住宅となりました。

補助制度の活用としては、平成9年11月、地権者からの要請により練馬区からコンサルタント派遣が行われ、東京都防災・建築まちづくりセンターによるモデル街区共同建替え推進事業として位置付けられました。また、密集事業補助と合わせて、都心部の良好な居住環境を目指し、都心共同住宅供給事業の適用も受けました。

### ルファールきたまち



従前の様子



建替え後の様子

## 7 地区計画（まちづくりルール）の策定

災害に強く安全で住みよいまちづくりを進めていくため、建物の建て方や土地利用の方法などを地区独自で定めるルールとして「地区計画」を策定しました。

地区計画の検討に向けては、平成 19 年に「まちづくりルールを考える会」を立ち上げ、7 回の検討を重ね、北町地区の地区計画の目標やまちづくりルールの方針をまとめました。

その後、第一段階の区域として、東武練馬駅南口周辺の商業地域を対象に地区計画検討会を立ち上げ、平成 22 年に「東武練馬駅南口周辺地区地区計画」が都市計画決定されました。当地区では複合住宅地区におけるまちづくりルールを追加するため、平成 26 年より変更検討会を立ち上げ、平成 30 年に「東武練馬駅南口周辺地区地区計画」が都市計画変更されました。

続いて北町二丁目西部地区では、平成 24 年に検討会を立ち上げ、平成 27 年に「北町二丁目西部地区地区計画」が都市計画決定されました。

最後に、北町一丁目地区は、平成 26 年に検討会を立ち上げ、令和元年に「北町一丁目地区地区計画」が都市計画決定されました。

### 密集事業終了後のまちづくりを担保するために地区計画制度を導入しました

#### 密集事業と地区計画の違い

##### 密集事業

- ・ 災害に強いまちをつくるため、道路や公園などを整備する事業です。
- ・ 概ね 20 年間の期間限定で実施します。
- ・ 地域と協力しながら行政主体で行います。

##### 地区計画

- ・ 主に建物の建て方に関するルールです。
- ・ 都市計画決定したら、変更しない限りずっと効力が続きます。
- ・ 住民主体でルールの検討を行います。（都市計画手続きは行政が行います。）

#### 密集事業から地区計画への移行

平成 8（1996）年度

令和元（2019）年度

密集事業

事業終了

地区ごとに  
地区計画の策定・導入

#### 【コラム】北町旧跡研究会／下練馬宿まつり

平成 22 年に発足した「北町旧跡研究会」は、北町の歴史を発掘し、広く伝える活動に取り組んでいます。

また、昨年度は 3 商店街合同（北一商店街、きたまち商店街、ニュー北町商店街）で「下練馬宿まつり」が開催され、北町地域の魅力を発信するなど、地域の活発な活動がみられます。



#### 【コラム】まちづくりニュース

日々のまちづくりの進捗は、「まちづくりニュース」を通じて地域の皆さまに周知をしてきました。

平成 8 年の第 1 号から、全 62 号のまちづくりニュースを発行してきました。



## 8 事業の推進

### まちづくりのための意見交換（まちづくり委員会）

事業開始当初より、地区内の各町会・商店会の方々に構成される「まちづくり委員会」を立上げ、事業の進め方などについて随時相談及び意見交換を行いながら、まちづくりを進めてきました。



### 建替えや災害に強いまちづくり、家づくりの専門的な情報提供

#### ●まちづくり講座

まちづくりや個人の建替えに関するさまざまな学習、情報提供の場として、平成 13 年から「まちづくり講座」を開催してきました。



#### ～まちづくり講座のテーマ～

- 第1回：税金面から見た密集事業のすすめ
- 第2回：当地区での公庫融資の使い方 ～建替え資金調達のヒント～
- 第3回：家づくりのチェックポイント
- 第4回：自身に強い家づくり
- 第5回：自身に強いまちづくり ～防災面から見た密集事業のすすめ～
- 第6回：火災に強いまちづくり
- 第7回：コーポラティブ住宅
- 第8回：人にやさしい道づくり
- 第9回：犯罪を防ぐ住まいづくり・まちづくりのすすめ

- 第10回：地震に強い住まいづくりのすすめ
- 第11回：共同建替えとコーポラティブ方式
- 第12回：耐震診断&耐震改修工事助成のススメ
- 第13回：ライフステージの変化に対応した住まい方と税金を考える
- 第14回：消防官から聞く日常生活での防災対策
- 第15回：エコな住まいはいかがですか？
- 第16回：大地震に備えて何ができるか考えてみませんか？
- 第17回：大地震に備えて何ができるか考えてみませんか？

#### ●住まいの出張相談・相談会

建替え・改修などの際に受けられる支援制度など、住まいに関する相談を個別で受け付けるため、毎年、住まいの出張相談・相談会を開催してきました。



### 【コラム】地区祭

毎年秋に行われる北町第八地区祭では、練馬区東部地域まちづくり課も「まちづくりコーナー」を出展してきました。

「まちづくりコーナー」では、まちづくりの取り組みの参考のため、公園計画案の投票や旧川越街道の歩道設置部分に関する意見募集なども行ってきました。

毎年、小学生や親子を中心に多くの方が参加しました。



## 9 あとがき ～町会長・商店会長からひとこと～

この事業の成果として、公園については、北町ふれあい公園、電車の見える公園、北町上宿公園、献上大根碑が設置された本陣跡地緑地の整備、道路については、消防自動車が入れる道路が整備されたことが評価されます。

一方で、道路整備においては、駅周辺の事業着手に致らなかった路線や、用地取得が進まず、整備完了していない路線があるなど課題も残っています。未整備箇所の早期着手を望みます。

まちづくりには、今後も積極的に支援します。

**北町二丁目町会 村上 悦榮**

まちづくり委員、並びに行政委員の皆さま、24年間という長い間、お疲れ様でした。長期間だったため、関係者の代替わり、住民や商店員、まちの変化、関心度の維持など、大変な難しさがあったと思います。

公園や道路の整備は整いつつありますが、一部課題も残っております。

将来にわたり、住民にとって利便性が高く、安全で住みやすいまち「北町」にしていく事業であったと思います。関係者各位のご苦労と努力に感謝します。

**北一商店街振興組合 奥墨 徹**

行政、まちづくり委員、地域住民の協働により、主要生活道路1号線をはじめとする道路の整備、下宿広場の整備などが実現しました。

これらの取り組みにより、地区の防災性の向上や、住環境の改善に繋がったことと思います。

**北町一丁目一部町会 内田 隆行**

商店街の一員として「北町二丁目西部地区」地区計画検討会に参加しました。地域の環境と街並みを守りつつ、安全で防犯上も強いまちにしていくために、住民が地区計画を策定した意義は大きいと思っています。

また、北町上宿公園及び本陣跡地緑地を考える会に参加し、近隣住民の意見を尊重しながら、安心安全な植栽、遊具の選定、配置について検討を行いました。その結果、北町上宿公園は、多くの子供達が集まる公園に、本陣跡地緑地は、北町のシンボルとなる緑地になったことを嬉しく思っています。

**ニュー北町商店街振興組合 大野 裕之**

長年に渡りまちづくりに携わって参りました。道路や公園の整備検討に時間がかかり、大変ではありましたが、非常に良い道路や公園が整備されたと思います。しかし、道路の整備がまだされていない区間もあり、課題が残されていると感じております。

密集している地域を改善することの難しさを実感し、区の職員の方々のご苦労も理解しております。

**北町一丁目二部町会 大村 和行**

北町地区の「災害に強く安全で住みやすいまち」をテーマに道路の拡幅整備、公園の整備による環境づくりを進めてきました。

特に公園整備においては、災害時の避難場所の確保、緑が増えたことによるまちの景観形成に繋がり、地域の皆さまがより暮らしやすい環境になったと思います。

**きたまち商店街振興組合 神谷 基道**

### ～これからのまちづくりに向けて～

密集事業にご協力いただきありがとうございました。

密集事業は終わりますが、地区を縦断する都市計画道路（補助248号線）の将来的な整備にあたっては、合わせて東武練馬駅周辺の利便性を高める整備など、更なるまちづくりの検討が望まれています。

また、平成30年11月に3商店街合同（北一商店街、きたまち商店街、ニュー北町商店街）で「下練馬宿まつり」が初開催され、北町地域の魅力を発信しました。

このような地域のイベント等を通して、町会や商店会と連携を図りながらまちづくりに取り組んでいくことが重要だと考えています。

今後も地区の皆さんとともに地区計画による規制・誘導などにより、災害に強く安全で住みよいまちをめざしていきます。

#### 問合せ先

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課 まちづくり担当係  
TEL: 03-5984-4749 (ダイヤルイン)  
Fax: 03-5984-1226  
e-mail: T O U B U @city.nerima.tokyo.jp