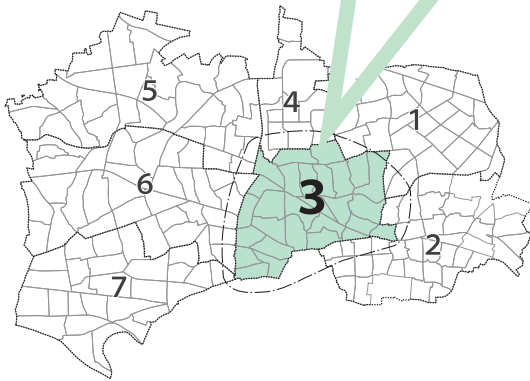
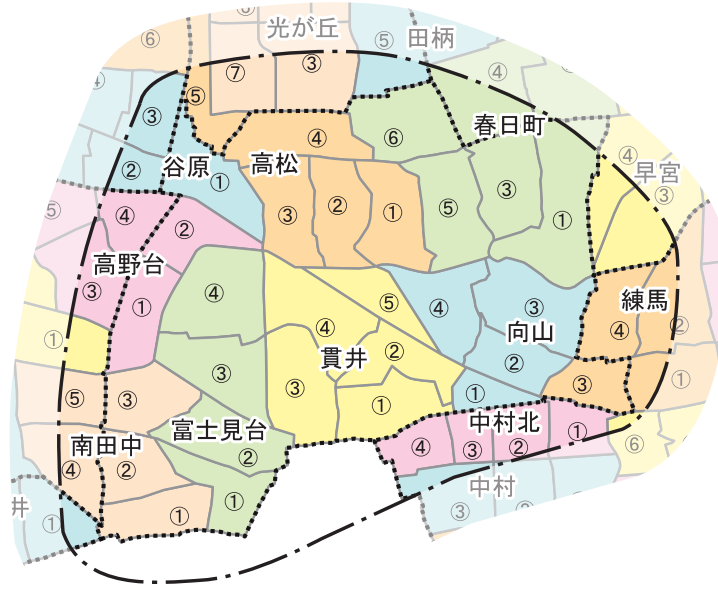


第3地域

1 地域の現状と特性

(1) 地域の現状

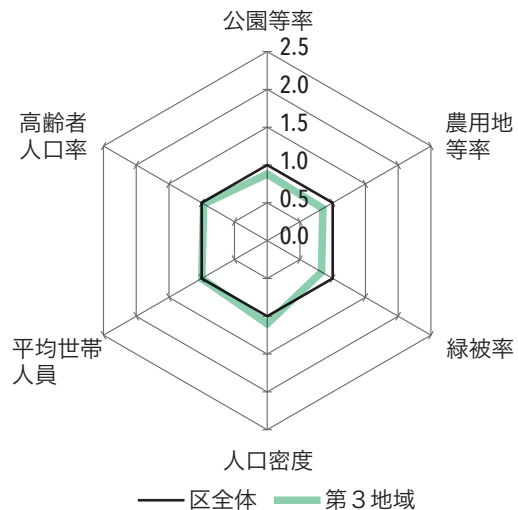
第3地域図



●対象町名

- 春日町一丁目・三丁目
五丁目・六丁目
- 向山一丁目～四丁目
- 高野台一丁目・二丁目
- 高松一丁目～四丁目
- 貫井一丁目～五丁目
- 練馬三丁目
- 富士見台一丁目～四丁目
- 南田中一丁目～三丁目
- 谷原一丁目

●区全体との比較（人口と土地利用）



(区全体の割合を1とした場合の比率)

●人口（平成27年1月1日時点）

	第3地域	区全体
人 口	91,430人（100%）	714,656人（100%）
0歳～14歳	11,453人（12.5%）	88,479人（12.4%）
15歳～64歳	61,101人（66.8%）	473,733人（66.3%）
65歳以上	18,876人（20.6%）	152,444人（21.3%）
世 帯 数	45,438世帯	350,732世帯
平均世帯人員	2.0人	2.0人
人口密度	149.9人/ha	148.3人/ha

●土地利用（平成23年4月1日時点）

	第3地域	区全体
面 積	609.9ha（100%）	4,819.9ha（100%）
宅 地 ^{※1}	385.3ha（63.2%）	3,014.8ha（62.5%）
道 路 等 ^{※2}	123.4ha（20.2%）	903.3ha（18.7%）
農用地等 ^{※3}	27.6ha（4.5%）	253.5ha（5.3%）
公 園 等 ^{※4}	30.1ha（4.9%）	268.7ha（5.6%）
そ の 他	43.4ha（7.1%）	379.6ha（7.9%）
緑 被 ^{※5}	128.5ha（21.1%）	1,221.9ha（25.4%）

※1 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの

※2 街路、歩行者道路、自転車道路、鉄道など

※3 農地（田・畑・樹園地）、農林漁業施設など

※4 公園緑地、運動場、野球場など

※5 農地、樹木や草地で覆われた部分（緑被地）の面積が区域の面積に占める割合のこと
（「練馬区みどりの実態調査報告書/平成24年3月」より）

※小数点以下第2位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

地域の成り立ち

○ 昔のまちの姿

- 富士街道、豊島園通り、旧目白通りなどは古くからある道路です。
- 地域南部の西武池袋線沿いで市街化が進み、各駅周辺に商業が発達しました。
- 豊島園の南で城南住宅組合の住宅地が出来ました。

○ その後の緩やかな住宅地化の進展

- 石神井川の河川改修が進み、川沿いを中心に農地の宅地化が進みました。
- 目白通り（放射7号線）、笹目通り（補助134号線）、千川通り（補助229号線）が整備されました。
- 市街化の進行とともに、商店街がつくられました。
- 光が丘団地ができ、都営地下鉄大江戸線が開通し、練馬春日町駅前に再開発事業による高層ビルが建ち、まちの様相が大きく変わりました。
- 環状8号線、補助172号線が整備され、西武池袋線が高架化され、練馬高野台駅が出来ました。

(2) 地域の特性

ア まちの資源等

□ 生活拠点の現状

西武池袋線、都営地下鉄大江戸線の各駅周辺では、商店街や大規模店舗の立地が見られ、生活拠点となっています。

中村橋駅の近くには、区立美術館、複数の福祉施設などがあります。また、中村橋駅周辺では、補助133号線が整備されるとともに、福祉のまちづくりの取組を進めました。

練馬高野台駅付近には、総合病院が整備され、生活拠点としての機能が増しました。

□ 住宅地の現状

鉄道各駅の周辺で、中高層の集合住宅の立地が見られます。地域は全体的に落ち着いた戸建住宅地が広がっています。地域の北部で地区計画*の取組がなされています。

向山三丁目にある城南住宅組合地区などは、みどりの多い、ゆったりした住宅地となっています。

□ 鉄道やバスの現状

地域の北から東にかけて都営地下鉄大江戸線（練馬春日町駅、豊島園駅）、南部に西武池袋線（中村橋駅、富士見台駅、練馬高野台駅）、東部に西武豊島線（豊島園駅）が通っています。

バス交通は、目白通り（放射7号線）、千川通り（補助229号線）、豊島園通り、笹目通り（補助134号線）などを通る路線があります。



噴水のある練馬高野台駅前広場



練馬区立美術館

□ 主要な道路の現状

都市計画道路は、目白通り（放射7号線）と笹目通り（補助134号線）、千川通り（補助229号線）、補助172号線、環状8号線、補助133号線（目白通り（放射7号線）～千川通り（補助229号線）間）が整備されています。補助172号線の一部区間（地域東端部）が事業中です。

環状8号線は、環境施設帯*などの対策が講じられ、整備にあたっては、住民参加により、道路の植栽管理や沿道のまちづくりなどの取組が進められました。

環状8号線が整備されたことで、目白通り（放射7号線）や笹目通り（補助134号線）などとともに地域の道路の骨格が出来ました。

富士街道、四商通り、豊島園通りなどが主な生活幹線道路です。

□ その他交通の現状

笹目通り（補助134号線）は、幹線道路の沿道への配慮として沿道地区計画*を策定しました。

鉄道の利便性が向上し、駅に向かう自転車利用が増え、駐車需要が増加したため、自転車駐車場の整備を行いました。

□ みどりの現状

石神井川の河川改修に伴い川沿いの緑化が進み、公園の少ない地域に潤いを与えています。

練馬城址公園がありますが、都市計画公園としては未開設です。地域には小規模な公園が点在しています。

地域の北部は、憩いの森*、保護樹林*、生産緑地*が点在し、みどりに恵まれた市街地となっています。

また、石神井町、向山、光が丘の各地域において、みどりの協定*地区として緑化の取組がなされています。

□ 石神井川

地域を石神井川が東西に流れ、川沿いは散歩道として親しまれています。河川改修により、川沿いが緑化され、橋の架け替えも行われました。今後、さらに、石神井川を区民の憩いの空間にするため、河川空間の改善などが望まれます。

イ まちの課題等

□ 住宅地の課題

宅地化の進行により、共同住宅や駐車場となった土地が多く、引き続き、宅地化に際しての敷地の細分化等への対策が必要です。

□ 防災面の課題

地域全体で宅地化が進んでおり、西武池袋線沿線では建物がやや密集した住宅地が形成されています。地域内は狭い生活道路が多く、北東部、南西部などにある大規模災害時の消防活動困難区域*の解消が課題です。

□ 交通安全対策

幹線道路の整備に伴い、地域内の自動車交通の利便性が増します。歩行者や自転車の安全性向上のため、幹線道路への交通の誘導を促すなど、生活道路における通過交通の対策が課題です。

□ 自転車対策

駅周辺で放置自転車対策が課題となっています。放置自転車は、中村橋駅周辺をはじめとして、歩道などで通行の障害となっています。

□ 沿道環境の課題

笹目通り（補助134号線）、目白通り（放射7号線）では、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。環状8号線では、環境対策に応じた周辺地区のまちづくりの取組が必要です。

□ みどりの課題

生産緑地*や憩いの森*など民有地のみどりが残っていますが、地域全体では緑被率*が減少しています。そのため、今後も公園の整備等を推進するとともに、公共のみどりと、住宅地など民有地のみどりの保全と創出が課題です。

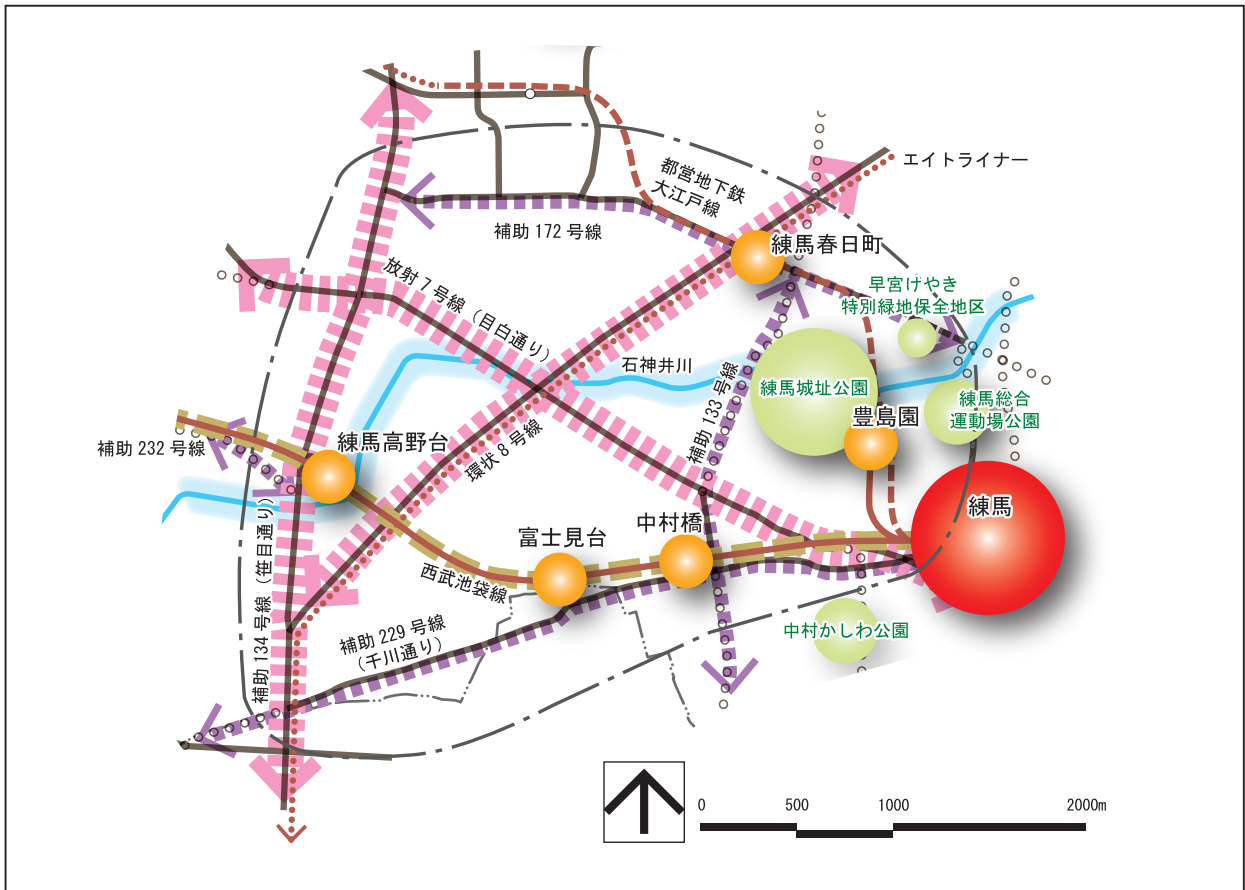
2 地域のまちづくりの方向性

(1) まちの将来像

<第3地域の将来像>

補助133号線の延伸などの道路整備を進めます。貫井・富士見台地区は密集住宅市街地*整備促進事業による防災性の向上を図り安全なまちづくりを進めます。中村橋駅周辺地区では地区計画*を活かしたまちづくりを実施します。練馬総合運動場公園や練馬城址公園の整備、地域に広がる都市農地や屋敷林の景観を活かしたまちづくり、みどりの保全、まちの緑化により、みどりを増やします。

第3地域 地域構造図



凡例 (将来都市構造)				
鉄道	駅(拠点)	道路	都市計画道路	区市界
— 鉄道	● 練馬の中心核	◀▶ 都市軸	— 施行済	--- 地域境界
— 鉄道(連続立体交差化)	● 地域拠点	◀▶ 主要な交通軸	- - - 事業中	— 河川
- - - 鉄道(地下鉄)	● 生活拠点	みどり	○ ○ ○ ○ 計画線	— 緑道
● ● ● ● 鉄道(計画・構想)	● 生活拠点(候補)	● みどりの拠点		— 緑道(道路)
		— みどりの軸(河川)		— 高速道路

*ネットワークと拠点については、全体構想 I 第3章 将来の都市構造 参照

(2) 土地利用の方針

ア 都市の核と拠点

- まちの中心である生活拠点一駅周辺の歩行環境の向上と活性化を促すまちづくり
 - 西武池袋線中村橋駅、富士見台駅、練馬高野台駅の周辺、豊島園駅の周辺、都営地下鉄大江戸線の練馬春日町駅の周辺が地域の生活拠点です。
 - 中村橋駅周辺は、商業地として多様な商業機能の充実と高度利用を図ります。富士見台駅などその他の生活拠点でも、商業環境の向上を進め、地域活性化を図ります。

イ 土地利用の方針

- 中村橋駅、富士見台駅、練馬高野台駅、豊島園駅、練馬春日町駅の各駅周辺の生活拠点では、生活の利便性を高める施設の立地を促します。
- 目白通り(放射7号線)、笹目通り(補助134号線)では「都市型沿道地区」「沿道利用地区」として、沿道の条件を生かした産業や中層建物の立地を進めます。
- 道路内で環境対策が実施された環状8号線の「沿道環境地区」では、その条件を生かしながら周囲に適合した住宅地を形成します。補助133号線および補助172号線沿いでは、周囲と調和のとれた建物の中層化を促します。
- 土地利用の混在した「住商工共存地区」では、周辺と調和した土地利用で、住環境の形成を図ります。
- 地域全体に低層の住宅地が広がっていますが、狭い道路を改善しながら、緑化を進め、秩序ある開発を促し、良好な住宅地を形成します。
- 南部の住宅地では「低層集合地区」として、周囲と調和のとれた共同住宅の立地を促し、北部の住宅地区では「低層住宅地区」として、みどりの多い戸建住宅地の保全を図ります。
- 南東部の建物密度の高い住宅地では「都市型集合地区」や「都市型誘導地区」として、緑化を進め、狭い道路を改善し、土地の細分化を防ぐなどして、防災性を高めます。
- 地域に点在する「戸建住宅地区」では、周囲と調和のとれたみどり豊かな住環境を維持します。「住環境保全地区」の城南住宅組合地区などでは、みどりを保全し、土地の細分化を防ぎ、良好な住宅地を守る努力が重要です。

第3地域 土地利用方針図



第3地域

凡 例		《住宅系土地利用》		《非住宅系土地利用》	
農業・住居複合地区	一般住宅地区	都市型住宅地区	商業・業務系地区	幹線沿道地区	その他
農住共存地区	戸建住宅地区	都市型集合地区	商業業務地区	都市型沿道地区	工業系地区
住環境保全地区	住環境保全地区	都市型誘導地区	商業誘導地区	沿道利用地区	大規模公園等
低層住宅地区	低層住宅地区	住商工共存地区		沿道環境地区	大規模公共施設
低層集合地区	低層集合地区	中層地区			
中低層地区	中低層地区	集合団地地区			
			商業・業務拠点 (中心核・地域拠点)	○ 鉄道駅	□ 風致地区
			生活拠点 生活拠点候補	● 地下鉄駅(候補)	--- 地域境界

*土地利用については、全体構想 I 第3章 土地利用の方針 参照

(3) まちづくりの指針

ア 安全・安心のまち

- 特定緊急輸送道路*に指定されている目白通り（放射7号線）や笹目通り（補助134号線）、環状8号線の一部については、沿道の建物の耐震化を進めます。
- 環状8号線の整備で、消防活動困難区域*は相当減少しましたが、引き続き残る消防活動困難区域*については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- 貫井・富士見台地区では、密集住宅市街地*整備促進事業により、狭い道路の拡幅等に取り組めます。
- 防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。また、区民との協働で安全・安心な、防犯に配慮したまちづくりを進めます。

イ 活動的でにぎわいのあるまち

- 補助133号線の一部整備により、練馬城址公園周辺のアクセス路の確保を図るなどして道路網の拡充を図り、まちづくりを推進します。
- 生活道路の安全性を確保するため、幹線道路への交通の誘導、適切な交通規制などを実施することにより、通過交通対策を講じます。
- 地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進め、住民の協力を得ながら放置自転車の解消に努めます。

ウ みどりと水のまち

- 地域の中央を流れる石神井川などをみどりの軸、練馬城址公園などをみどりの拠点とし、都市計画道路の街路樹とあわせて、みどりのネットワークを形成します。
- まちづくり事業とも連携し、日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- 新しいみどりの拠点として、練馬城址公園の整備について、東京都へ要請します。防災拠点機能を備えた公園として、豊かなみどりに区民が憩えるとともに、様々な人々が集えるにぎわいの場づくりを東京都に働きかけます。
- 民有地の樹林地の保全や緑化に努めます。特に良好な樹林地などについては、積極的に保全します。
- 多面的な機能を持つ都市農地や屋敷林などの民有地の貴重なみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。
- 高松一・二・三丁目農の風景育成地区においては、営農支援を強化するとともに、区民が農と触れ合う拠点の整備等を進めます。

エ 環境と共生するまち

- 石神井川は、一部緩傾斜護岸*の整備が実施されているなど、区民の憩いの場として親しまれ、区の景観を構成する重要な骨格として、景観重要公共施設*に指定しています。自然や歴史文化の資源を活かした都市の魅力づくりを進めます。
- 笹目通り（補助134号線）、目白通り（放射7号線）、環状8号線は、道路と沿道とが一体となった空間としての質的向上を図ることが大切です。また、都市的な眺めの続く、秩序と連続性の感じられる軸として美しい道路景観を形成します。
- 豊島園通り周辺で、区民が花育ての輪を広げる「春日町、話し花咲くまちなみ協定（春日町三丁目豊島園通り周辺）」に取り組んでいます。こうした地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- 石神井川沿いは、みどりの連続性を高め、風の道の形成を図ります。
- 交通量が多い笹目通り（補助134号線）では、沿道地区計画*などの活用により、自動車騒音や排気ガスなどの影響に配慮したまちづくりを進めます。

オ ともに住むまち

- 地区計画*が定められた地区や城南住宅組合地区などの良好な住宅地では、計画的な住環境の保全に努めます。城南住宅は、大正時代に開発された歴史ある住宅地です。住民が「城南住宅すまいとみどりの指針」に基づき、街並み形成について定めています。
- 秩序ある開発の誘導、住宅地のみどりの保全や創出などで、現在のみどりの多い良好な住宅地を維持します。
- 石神井川、中村かしわ公園等の区立公園、中村橋駅近くの区立美術館などまちの魅力ある資源を活用し、まちづくりに住民と協働で取り組みます。



農のある風景（高松地区）



城南住宅組合地区（向山三丁目）

(4) 地区まちづくりの推進

ア 中村橋駅周辺地区

中村橋駅周辺地区では、区内で唯一のバリアフリー*整備のモデル地区に選定され、「中村橋駅周辺交通バリアフリー*基本構想（平成16年6月策定）」に基づき、バリアフリー*化の整備が完了しました。「中村橋駅南口地区地区計画*（平成17年1月決定）」および「中村橋駅北口地区地区計画*（平成25年3月決定）」の2つの地区計画*を策定し、まちづくりを進めます。

「中村橋駅南口地区地区計画*」では、駅前広場の整備を中心に防災性の向上と、歩行者の安全に配慮した安心して歩けるみどり豊かなまちをめざし、健全な都市環境の形成・保全を図ります。

「中村橋駅北口地区地区計画*」では、賑わいの創出や、魅力ある商業・サービス機能の集積を促進することにより、静穏でみどり豊かな住環境の保全と、生活拠点としてふさわしい活力ある市街地を形成します。

イ 練馬高野台駅周辺地区

「高野台一丁目地区地区計画*（平成2年7月決定）」により、駅前地区として必要な地区施設の整備や活気ある商業地区の形成に取り組んできました。また、平成17年には地域の医療の中核となる病院が開設されました。今後は災害時医療の提供体制を強化するなどこうした施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めます。

ウ 貫井・富士見台地区

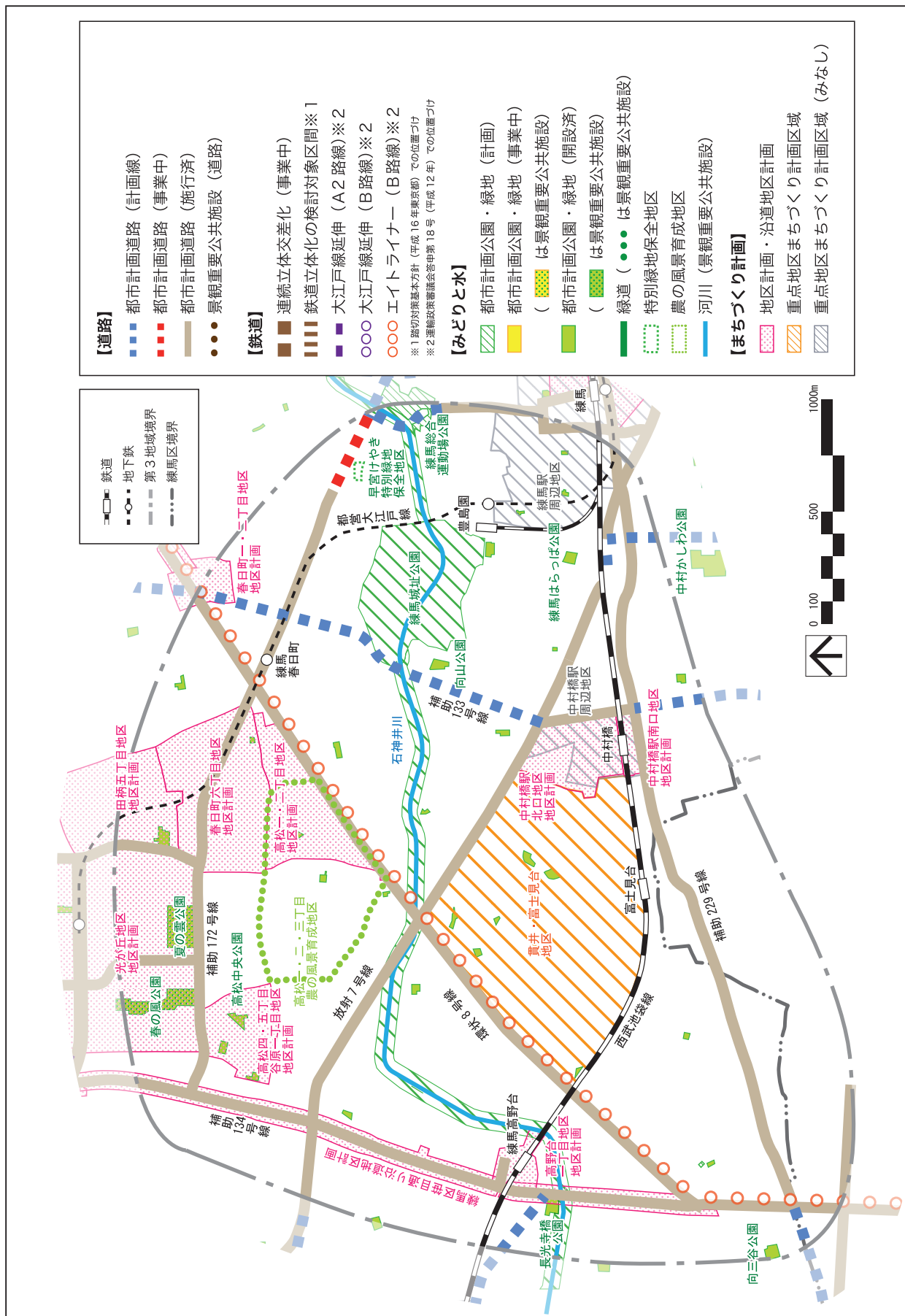
災害時の建物倒壊や延焼拡大、公園や緑が少ない等の課題を解消し、災害に強く、安全・安心で住み良いまちを実現するため、「貫井・富士見台地区まちづくり計画（平成23年2月決定）」に基づき、密集住宅市街地*整備促進事業（平成23年度から事業中）を中心としたまちづくりを進めます。

エ 高松・谷原・春日町地区

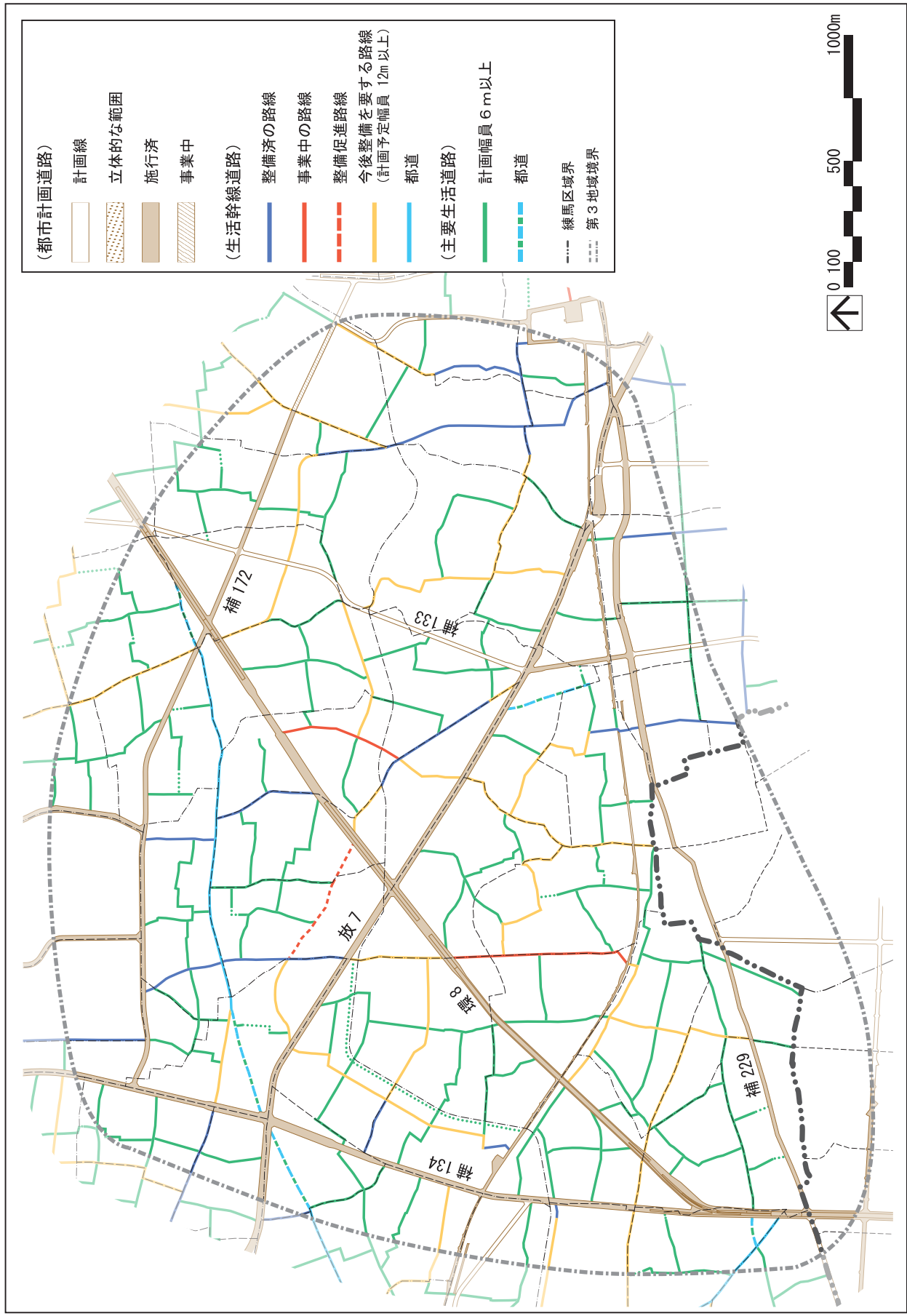
北西部では、「高松四・五丁目谷原一丁目地区地区計画*（平成元年10月決定）」に基づき、土地区画整理事業*で整備されたまちの機能を維持するため、みどり豊かで潤いのある中低層住宅地の形成に取り組めます。

また、都営大江戸線練馬春日町駅の開設による急速な市街化の進行に対しては、みどり豊かで潤いのある中低層住宅地形成をめざした「高松一・二丁目地区地区計画*（平成2年12月決定）」を策定しました。

第3地域 地域まちづくり指針図



第3地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)



第
2
部
地
域
別
指
針