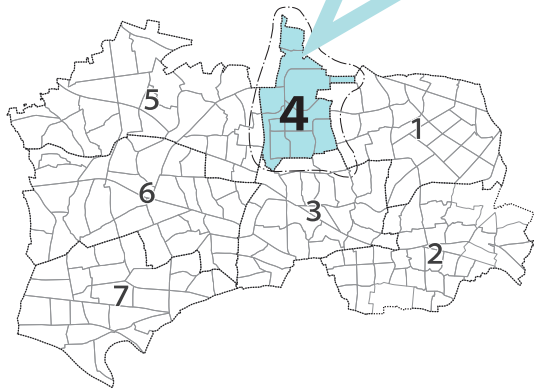
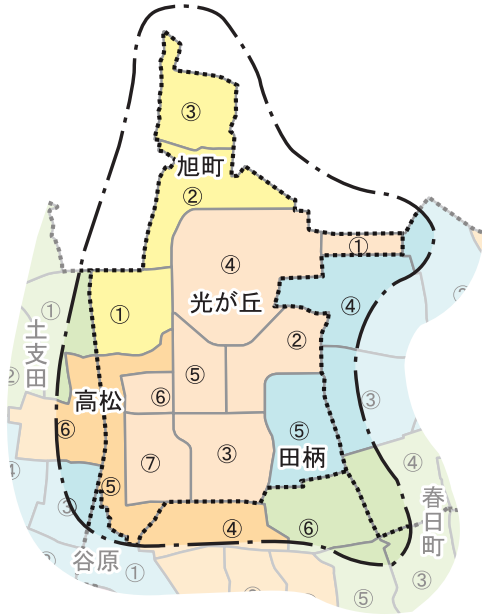


第4地域

1 地域の現状と特性

(1) 地域の現状

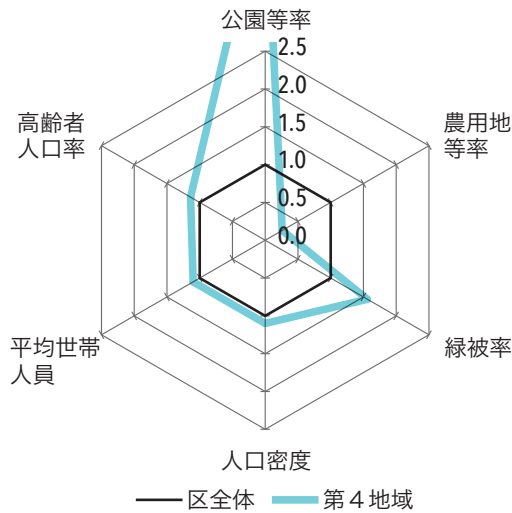
第4地域図



●対象町名

旭町一丁目～三丁目
高松五丁目
田柄五丁目
光が丘一丁目～七丁目

●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4地域	区全体
人 口	47,822人（100%）	714,656人（100%）
0歳～14歳	5,542人（11.6%）	88,479人（12.4%）
15歳～64歳	30,690人（64.2%）	473,733人（66.3%）
65歳以上	11,590人（24.2%）	152,444人（21.3%）
世 帯 数	21,922世帯	350,732世帯
平均世帯人員	2.2人	2.0人
人口密度	163.0人/ha	148.3人/ha

●土地利用（平成23年4月1日時点）

	第4地域	区全体
面 積	293.3ha（100%）	4,819.9ha（100%）
宅 地 ^{※1}	144.1ha（49.1%）	3,014.8ha（62.5%）
道 路 等 ^{※2}	49.1ha（16.7%）	903.3ha（18.7%）
農用地等 ^{※3}	4.1ha（1.4%）	253.5ha（5.3%）
公 園 等 ^{※4}	78.1ha（26.6%）	268.7ha（5.6%）
そ の 他	17.9ha（6.1%）	379.6ha（7.9%）
緑 被 ^{※5}	116.3ha（39.7%）	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

- 東武東上線成増駅に近い北部の旭町は、戦前に市街地整備により住宅地が形成されました。
- 旧川越街道が拡幅され、現在の川越街道（放射8号線）が整備されました。

○ その後の市街化

- 田柄川は、下水道整備によって暗渠化されました。その後、田柄川緑道に姿を変え、周囲の宅地化が進みました。
- 白子川の河川改修が進み、川沿いに宅地化が進行しました。
- 昭和39年（1964年）の東京オリンピックの頃に笹目通り（補助134号線）が整備され、沿道を中心に市街化が進みました。
- 米軍住宅であったグラントハイツが返還され、その跡地に光が丘団地、光が丘公園等が整備されました。

(2) 地域の特徴

ア まちの資源等

□ 地域拠点の現状

光が丘駅周辺には、区民事務所や区民ホール、体育館、図書館、清掃工場、警察署、消防署などの公共施設とともに、郵便局、総合病院があります。大団地の中にあり、人々が集まる駅であることを生かした商業・業務施設、大規模店舗などが集まっており、地域拠点としての役割を果たしています。

光が丘地区は、公園が多く、団地内の木々、街路樹が成長し、みどり豊かな住環境となり、コミュニティ施設にも恵まれています。

□ 住宅地の現状

光が丘地区では、地域拠点として、公園のほか、様々な施設が計画的に配置され、住民による施設を利活用した活動が行われています。また、光が丘地区は、平成23年に「一団地の住宅施設*」から、良好な住環境の維持、保全と公共施設等の適切な機能更新を図るため「地区計画*」へ移行しました。

周辺地域では、北部の旭町二丁目・三丁目で昭和初期に旧法による土地区画整理事業*が行われています。南東部（田柄、春日町）の地区で、地区計画*の取組が進められています。

一部に生産緑地*が残された、みどりの多い、ゆったりした低層主体の住宅地が広がっています。



光が丘団地



光が丘公園

□ 鉄道やバスの現状

都営地下鉄大江戸線が開通し、光が丘駅、練馬春日町駅ができて、副都心方面への便がよくなりました。鉄道の便がよくなったことにより、駅利用が増え、団地内や周辺からの自転車利用が増えました。

都営地下鉄大江戸線の光が丘駅をターミナル駅として、バス交通は、成増駅などに通じる路線があります。また、光が丘駅から保谷駅南口を結ぶみどりバス保谷ルート、光が丘駅から東武練馬駅を結ぶみどりバス北町ルート、練馬光が丘病院から光が丘駅、練馬春日町駅東、練馬駅、氷川台駅を経由し、東武練馬駅入口を結ぶみどりバス氷川台ルートがあります。

北部には東京メトロ有楽町線の地下鉄成増駅や地下鉄赤塚駅があり、南東部には都営地下鉄大江戸線練馬春日町駅があります。

□ 主要な道路の現状

光が丘地区内外の都市計画道路はすべて整備されています。笹目通り（補助134号線）、補助172号線、補助230号線、光が丘東大通り（補助301号線）、光が丘西大通り（補助302号線）が、地域の外周道路および主要な道路となっています。

□ みどりの現状

光が丘公園は広域的に利用される都立の総合公園で、スポーツ施設もあり、地域の拠点になっています。街路樹が整備されている道路もあり、みどりの多い地域です。光が丘団地内にも、春の風公園、夏の雲公園、秋の陽公園、四季の香公園などの公園が計画的に配置され、みどり豊かな地域をつくりだしています。また、光が丘、旭町の各地区において、みどりの協定*地区として、緑化の取組がなされています。地域の北部の都県境には白子川が流れています。

光が丘地区の周辺では、生産緑地*や屋敷林などがみられます。

イ まちの課題等

□ 地域拠点とその周辺

光が丘団地は計画的につくられたまちで、生活の利便性も高い地区ですが、今後居住者の高齢化が進むことが予想されます。施設のバリアフリー*化や利用転換等を検討していく必要があります。

周辺地区は、生活幹線道路の整備が比較的進みましたが、道路や公園などに未整備な面があり、今後のまちづくりの課題となっています。

□ 防災面の課題

光が丘公園があり、周囲の建物の耐火化が進んでいる光が丘地区は中高層建築物が集積する地区として、他の地域とは異なる防災体制の確立が課題です。

□ 交通安全対策

団地周辺地区では、時間別通行規制が実施されている路線がありますが、生活道路への通過交通対策が課題です。また、自転車交通が多く、歩行者道などで、歩行者の安全性への配慮が必要です。

□ 自転車対策

光が丘駅は、自転車利用者が多く、放置自転車が問題となっていました。現在は大幅に減少しましたが、今後も恒久施設の整備が必要です。

□ 沿道環境の課題

笹目通り（補助134号線）は、自動車の交通量が多く、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。

□ みどりの課題

みどりに恵まれている地域ですが、地域北部（旭町）では緑被率*が低い状況にあります。南東部（田柄、春日町）では、開発などに伴うみどりの減少が心配されます。また、光が丘以外では公園も不足していることから、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。

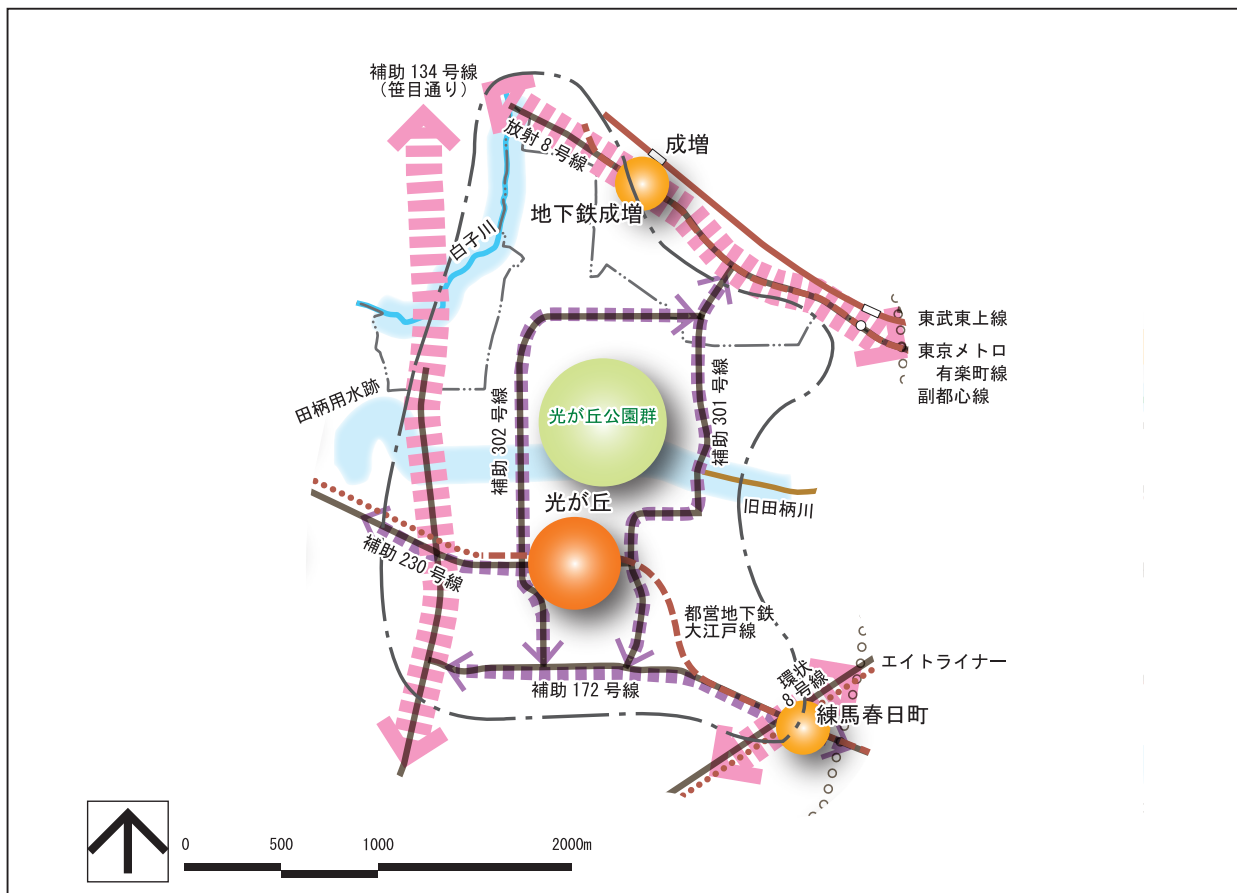
2 地域のまちづくりの方向性

(1) まちの将来像

<第4地域の将来像>

光が丘団地では、地区計画*によるまちづくりの推進、地域拠点である光が丘駅周辺のにぎわいづくりを進めます。公共施設等の社会状況の変化を踏まえた適切な機能更新を図ります。併せて、地域冷暖房施設の更新によるエネルギー効率の向上を進めます。周辺地区では周囲と調和した土地利用の形成を図ります。

第4地域 地域構造図



凡 例 (将来都市構造)

鉄道

- 鉄道
- 鉄道 (連続立体交差化)
- - - 鉄道 (地下鉄)
- 鉄道 (計画・構想)

駅 (拠点)

- 練馬の中心核
- 地域拠点
- 生活拠点
- 生活拠点 (候補)

道路

- ◀▶ 都市軸
- ◀▶ 主要な交通軸
- みどり
- みどりの拠点
- みどりの軸 (河川)

都市計画道路

- 施行済
- - - 事業中
- ○ ○ ○ 計画線

区市界

- - - 地域境界
- 河川
- 緑道
- 緑道 (道路)
- 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

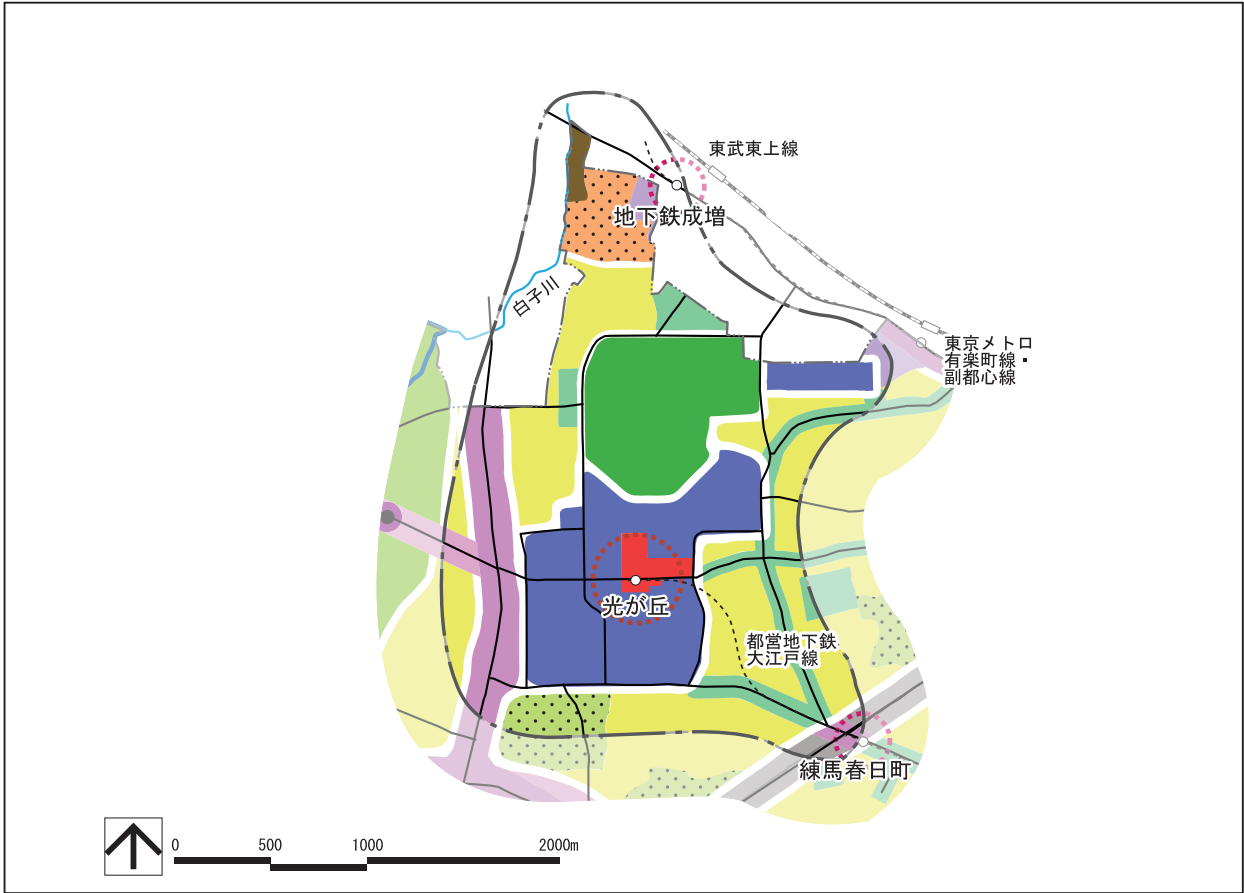
□ まちの中心である地域拠点など一駅周辺の安全なまちづくり

- 公共施設や商業施設などの集まる都営地下鉄大江戸線の光が丘駅の周辺は地域拠点であり、練馬春日町駅、地下鉄成増駅の周辺が地域の生活拠点です。

イ 土地利用の方針

- 光が丘駅の周囲は、商業施設や公共施設が集積し、地域拠点が形成されています。北部は成増駅、地下鉄成増駅の駅勢圏となっています。生活拠点である地下鉄成増駅近くでは、周辺と調和した土地利用のもとで、住環境等の形成を図ります。
- 幹線系道路では、笹目通り（補助134号線）は「**都市型沿道地区**」として沿道立地型の土地利用の推進を図り、その他補助172号線や豊島園通りなどの沿道では「**中低層地区**」として周囲と調和のとれた建物の中層化を促します。
- 中高層の団地が集合する「**集合団地地区**」は、大小の公園に恵まれ、一定水準の防災性や公共サービス、バリアフリー*が実現しています。今後もこの環境の保全をめざします。
- 光が丘地区の周辺はみどりの多い低層住宅地が広がっており、今後とも緑化への取組を進めます。南東部の「**低層住宅地区**」では、地区計画*等で良好な低層住宅地を形成し、「**中低層地区**」では整った道路条件のもとで中低層の調和のとれた住宅地を保全し、北西部の「**低層住宅地区**」では、狭い道路を改善し、みどりを守りながら、低層の住宅地としての住環境を守っています。
- 北部の小規模工場が混在している「**住商工共存地区**」では、工場と住宅の調和のとれた土地利用を図ります。

第4地域 土地利用方針図



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

- 都立光が丘公園があり、中高層団地からなる光が丘地区は、災害時の危険性が低くなっています。その一方で、中高層建築物が多い地区ならではの地区の特性に応じた防災の取組が必要です。光が丘地区の周辺地区では、ゆとりある住宅地の形成により防災性の向上を図ります。
- 特定緊急輸送道路*に指定されている笹目通り（補助134号線）については、沿道の建物の耐震化を進めます。
- 地域内にあ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。
- 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

- 笹目通り（補助134号線）、補助172号線、光が丘地区の開発で整備された道路、豊島園通りなどが主要な道路です。
- 地域内の幹線系道路は整備がされているので、今後はバリアフリー*の向上など、より快適な道路環境づくりを進めます。
- 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るとともに、自転車レーン等の設置等により、歩行者と自転車の双方の安全確保を図ります。

ウ みどりと水のまち

- 光が丘公園は、みどりのネットワークにおけるみどりの拠点です。団地内の公園などとあわせて、住民等の協力によりみどりの多い環境を活用します。
- 光が丘内にある区立公園の春の風公園、夏の雲公園、秋の陽公園、四季の香公園は、区民に親しまれている公園です。四季の香公園では、バラ園を拡張し、花の名所としての魅力を高めます。
- 光が丘地区の周辺地区では、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。
- 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。

エ 環境と共生するまち

- 光が丘外周道路は、団地内のシンボルであり、街路樹が豊かな道路として景観重要公共施設*に指定しました。歩行者が心地よく歩くことができる道路として、桜並木など街路樹と歩道を維持管理します。
- 光が丘公園は、光が丘団地の北側に位置し、自然・文化、レクリエーションの拠点となっている公園です。光が丘内の区立公園（春の風公園、夏の雲公園、秋の陽公園、四季の香公園）とともに景観重要公共施設*に指定しました。それぞれの個性を活かしながら、区民に親しまれるみどり豊かな公園とします。
- 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。
- 地域冷暖房施設のエネルギーの効率を向上させるため、東京熱供給株式会社が、光が丘地区で施設を更新中です。
- 中高層住宅が集積する特性を踏まえ、建替え等に合わせて効率的な設備などで環境に配慮したまちづくりを検討します。
- 交通量が多い笹目通り（補助134号線）沿道では、建築物の適正な誘導配置と緩衝空地と同等の機能を有する屋外利用地により、後背地への道路交通騒音を防止する取組を進めます。

オ ともに住むまち

- 光が丘団地周辺の地区では、みどりの多い良好な住宅地を維持することが重要です。
- 光が丘団地の南東側の田柄地区、春日町地区では、地区計画*で定められたルールに従い、街並みを整え、道路や公園などを確保し、良好な市街地を形成します。
- 光が丘地区では、中高層の団地が集積する地区の特徴を生かした住民参加によるまちづくりを進めます。住民等と行政の連携により、公園や公共施設の適切な運営、活用などを通じて、より豊かなコミュニティづくりに向けて取り組みます。



光が丘団地と清掃工場



初夏の秋の陽公園

(4) 地区まちづくりの推進

ア 光が丘地区

光が丘地区では、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進するため、一団地の住宅施設*を廃止し、「光が丘地区地区計画*（平成23年8月決定）」を策定しました。

学校をはじめとした区立施設、地域や災害時医療の拠点ともなる病院など公共施設の適切な機能更新をします。みどり豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点にふさわしい市街地の形成に取り組みます。

イ 田柄五丁目地区

「田柄五丁目地区地区計画*（昭和63年3月決定）」により、みどり豊かな潤いのある街並みの形成に取り組みます。

ウ 春日町六丁目地区

練馬春日町駅の設置や都市計画道路補助172号線の施行に伴う急激な都市化に対応するため、「春日町六丁目地区地区計画*（平成4年3月決定）」により、地区内の残っている貴重な屋敷林の保全や都市農地の活用を図りながら良好な市街地の形成に取り組みます。

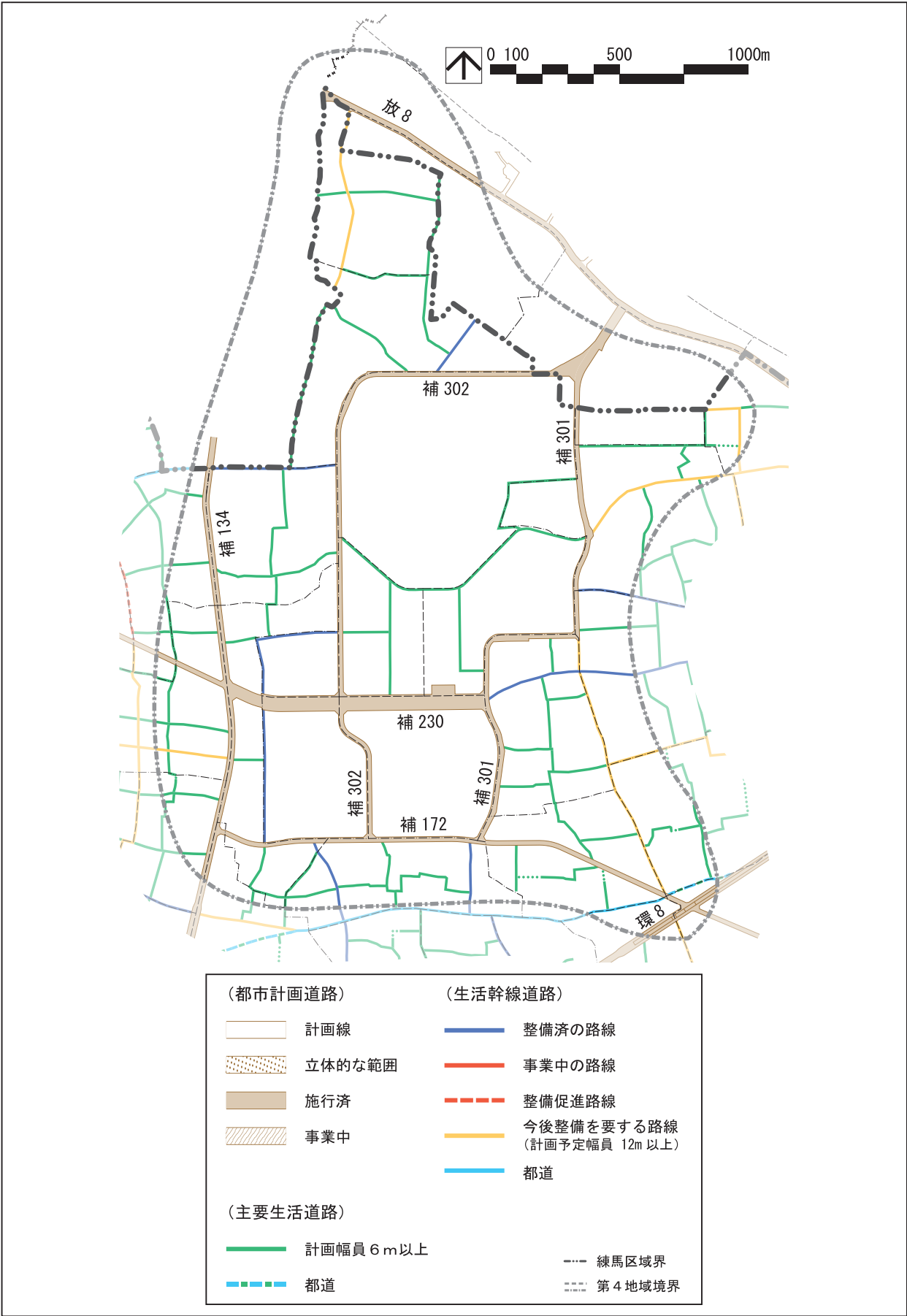
エ 笹目通り沿道地区

「練馬区笹目通り沿道地区計画*（平成15年11月決定）」により、後背地との調和を図りながら、建築物の防音構造化を促進するとともに、幹線道路沿道にふさわしい沿道型商業・業務地として土地利用を誘導します。

第4地域 地域まちづくり指針図



第4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