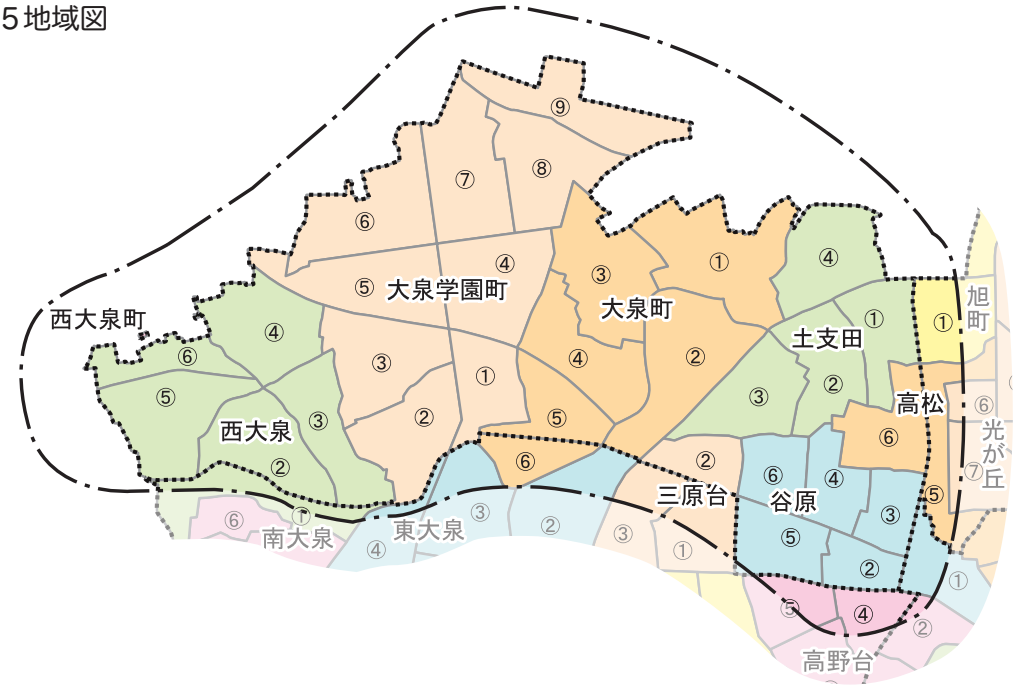
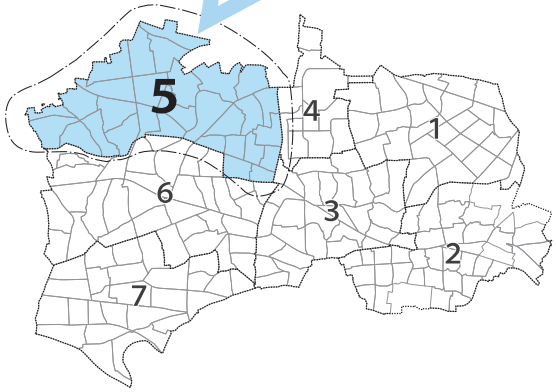
第 5 地域

1 地域の現状と特性

（1）地域の現状

第５地域図

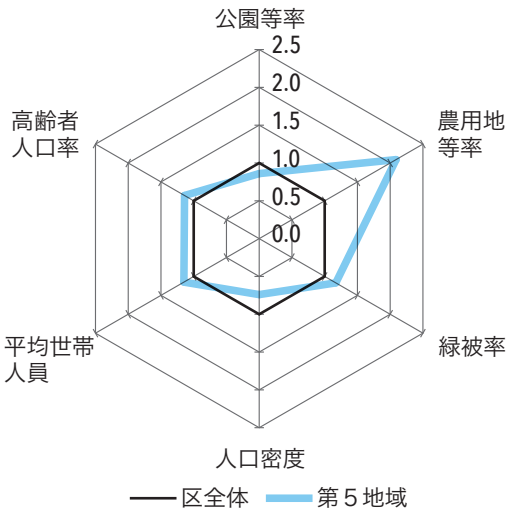




●対象町名

大泉町一丁目～五丁目
大泉学園町一丁目～九丁目
高松六丁目
土支田一丁目～四丁目
西大泉二丁目～六丁目
西大泉町
三原台二丁目
谷原二丁目～六丁目

●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５地域	区全体
人　　口	100,864人（100%）	714,656人（100%）
0歳～14歳	14,922人（14.8%）	88,479人（12.4%）
15歳～64歳	61,581人（61.1%）	473,733人（66.3%）
65歳以上	24,361人（24.2%）	152,444人（21.3%）
世　帯　数	43,051世帯	350,732世帯
平均世帯人員	2.3人	2.0人
人口密度	109.6人／ha	148.3人／ha

●土地利用（平成23年4月1日時点）

	第５地域	区全体
面　　積	902.5ha（100%）	4,819.9ha（100%）
宅　　地※1	522.3ha（56.7%）	3,014.8ha（62.5%）
道 路 等※2	174.7ha（19.0%）	903.3ha（18.7%）
農用地等※3	102.2ha（11.1%）	253.5ha（5.3%）
公 園 等※4	44.1ha（4.8%）	268.7ha（5.6%）
そ の 他	77.1ha（8.4%）	379.6ha（7.9%）
緑　　被※5	273.7ha（29.7%）	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**

- 白子川が流れ、流域は地形の変化に富み、崖線のみどりがところどころに残る地域です。
- 田柄用水がつくられ、飲み水や田畑に利用されました。
- 長久保道、土支田通りは古くからの交通の軸でした。
- 地域の北部の大泉学園町が市街地として住宅地の形が整えられ、風致地区*が指定されました。

○ **その後の緩やかな住宅地化の進展**

- 白子川の河川改修が進み、川沿いに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）が整備され、関越自動車道が開通しました。
- 樹林地を保全するため、清水山憩いの森*を憩いの森*の第一号として開設し、その後も稲荷山、もみじ山、越後山などを開設しました。
- 練馬の原風景である農地、屋敷林、社寺林などが今も残っている地域です。

(2) 地域の特性

ア　まちの資源等

□　住宅地の現状

地域の北部の風致地区*では一部に土地の細分化の進行が見られますが、みどりの多い住宅地となっています。大泉学園町地区は、旧法の耕地整理で整備され、落ち着いた戸建住宅地が広がっています。

□　鉄道やバスの現状

この地域には鉄道がないため、バスが公共交通の役割を担っています。

バス交通は、土支田通り、大泉学園通り（補助135号線）、目白通り（放射7号線）、笹目通り（補助134号線）などを通る路線があり、西武池袋線石神井公園駅、大泉学園駅、東武東上線成増駅、都営地下鉄大江戸線光が丘駅などに通じています。

また、保谷駅南口から光が丘駅を結ぶみどりバス保谷ルート、大泉学園駅から大泉学園町五丁目を循環するみどりバス大泉ルートもあります。

□　主要な道路の現状

東京外かく環状道路（目白通り以北）ができ、大泉ジャンクションが整備されました。

土支田地域では土支田中央土地区画整理事業*が事業中です。地区内では補助230号線の整備が進み、笹目通り（補助134号線）から土支田通りまでの区間が交通開放されました。

補助230号線は都営地下鉄大江戸線の導入空間として期待されています。

幹線道路は、目白通り（放射7号線）、笹目通り（補助134号線）、大泉学園通り（補助135号線）、補助230号線があり、高速道路の大泉インターチェンジは、目白通り（放射7号線）に通じています。地域内では土支田通り、したみち通りなどが主な道路です。

幹線道路沿道の環境配慮として、笹目通り（補助134号線）では沿道地区計画*を策定しています。

白子川沿いの斜面林

大泉学園通り

□　**みどりの現状**

北部に大泉中央公園があり、その西側に大泉学園町希望が丘公園、東側に大泉さくら運動公園が整備されています。

地域内には、越後山の森緑地、大泉町もみじやま公園、（仮称）清水山公園などの公園や緑地があります。また、みどりの協定*が西大泉地区で結ばれています。

社寺林などの保護樹林*、屋敷林が点在し、他の地域に比べ生産緑地*も多く、区のみどりを支える地域です。

□　**白子川**

白子川が流れ、その周辺では湧水池も見られ、自然豊かな憩いの森*と一体となって、地域に潤いを与える重要な資源となっています。

イ　まちの課題等

□　**住宅地等の課題**

都営地下鉄大江戸線の延伸に合わせ、地域の将来の生活拠点となる３駅の設置が計画されています。地区の特性に合わせた新駅予定地周辺地区のまちづくりが今後の課題です。さらに、宅地化が急速に進行しており、そうした状況に合わせた住環境の保全等が課題となっています。

□　**防災面の課題**

地域内は狭い生活道路が多く、都市計画道路や生活幹線道路が未整備な状況にあります。広い範囲に散在する大規模災害時の消防活動困難区域*の解消が課題です。

□　**鉄道やバスの課題**

鉄道がなく、公共交通の利用が不便な地区があります。道路の整備等は、生活の利便性や安全性から見て十分でなく、バスは、限られた幹線系道路を利用しているため、渋滞による定時運行にも課題があります。この地域では、公共交通の改善のため、都営地下鉄大江戸線の延伸計画の実現等が求められています。

□　**主要な道路の整備**

地域内の骨格となる道路が形成されていません。そのため、補助230号線および補助233号線の整備、放射7号線の延伸、生活幹線道路の整備などにより、交通の利便性・安全性、地域の防災性などの向上が課題です。また、幹線道路の整備にあたっては、地域住民との合意形成が重要です。

□　**交通安全対策**

高速道路のインターチェンジを利用する自動車が、目白通り（放射7号線）、大泉学園通り（補助135号線）などを利用するため、道路の渋滞を招いています。地域では、したみち通りなど限られた道路に自動車が集中しています。また、通過交通が地域内の生活道路を利用するため、危険な道路が多く、交通安全対策が必要です。

□　**沿道環境の課題**

高速道路につながる目白通り（放射7号線）では、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**

地域に生産緑地*や樹林地など民有地のみどりは多くありますが、地域全体の緑被率*は減少しています。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。

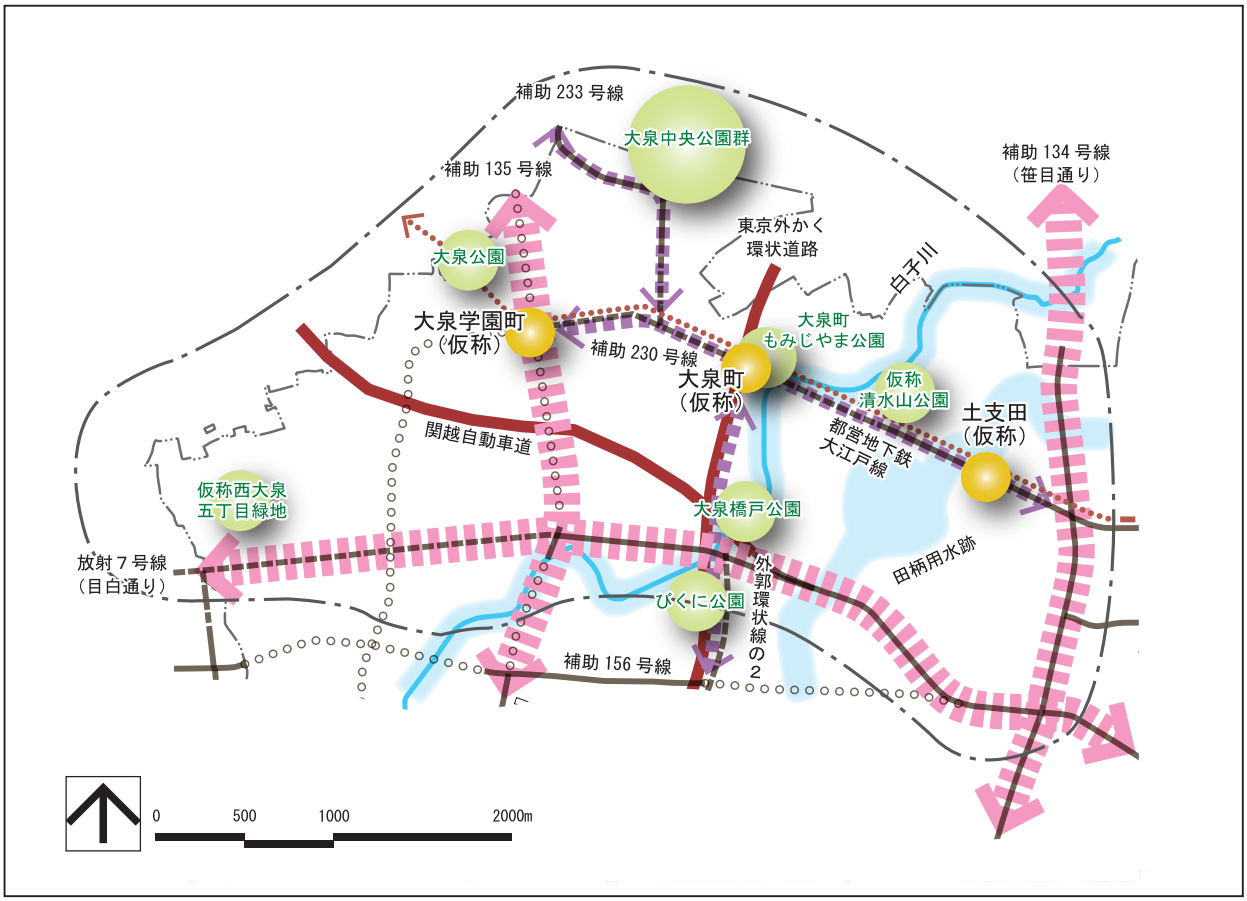
2 地域のまちづくりの方向性

（1）まちの将来像

＜第５地域の将来像＞

都営地下鉄大江戸線の延伸、新駅予定地周辺のまちづくりに取り組みます。東京外かく環状道路、外郭環状線の２（地上部街路）の整備を進めます。補助230号線および放射７号線の延伸によるまちの利便性の向上や沿道市街地の形成に取り組みます。道路整備の進捗に併せてまちづくりを進めます。（仮称）清水山公園等の公園の整備、大泉学園町希望が丘公園、（仮称）西大泉五丁目緑地の整備、良好な風致の維持、まちの緑化などに取り組み、みどりを増やします。

第５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	
鉄道	練馬の中心核	都市軸	施行済	区市界
鉄道（連続立体交差化）	地域拠点	主要な交通軸	事業中	地域境界
鉄道（地下鉄）	生活拠点	みどり	計画線	河川
鉄道（計画・構想）	生活拠点（候補）	みどりの拠点		緑道
		みどりの軸（河川）		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

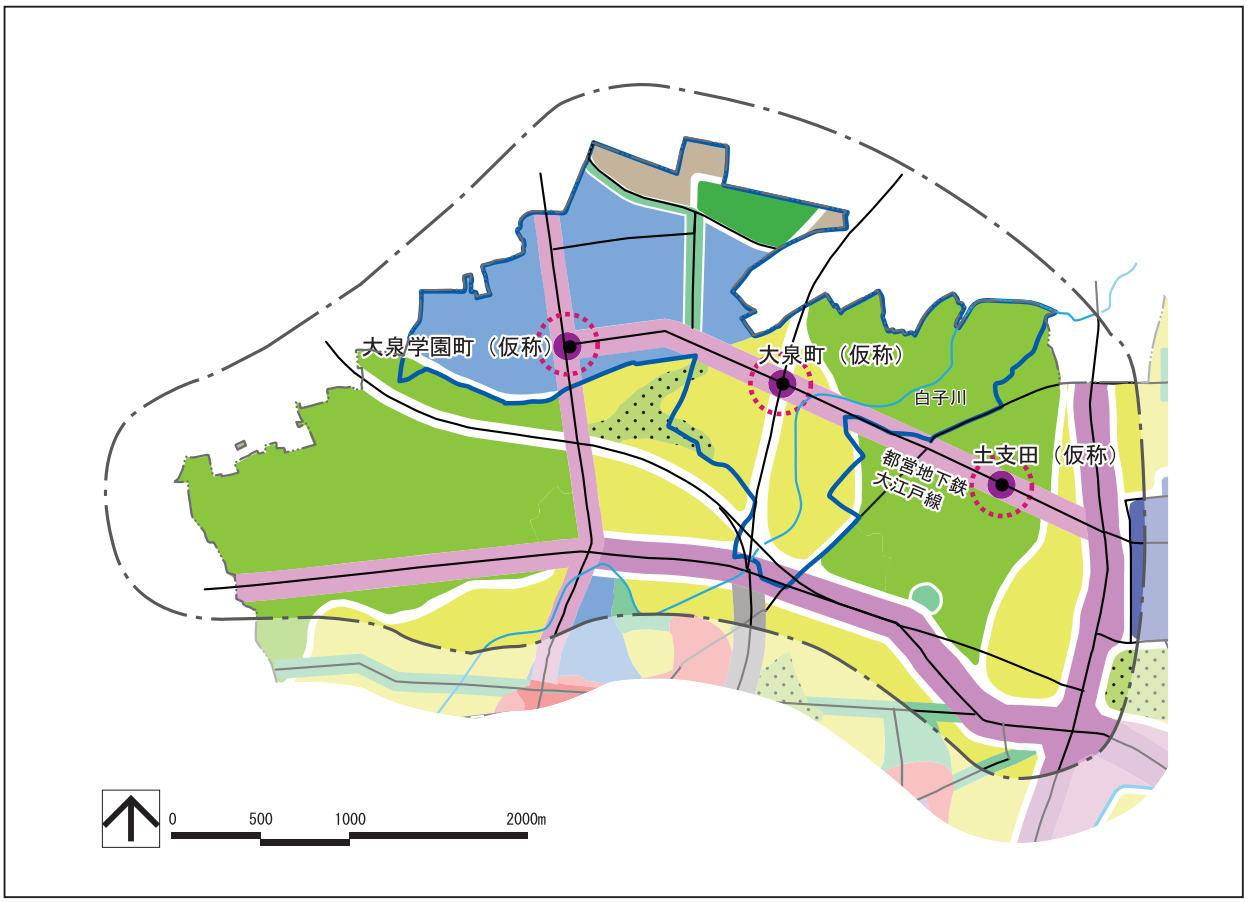
□　**まちの中心である生活拠点の整備－補助230号線の整備と都営地下鉄大江戸線の延伸**

- 補助230号線の整備と都営地下鉄大江戸線の延伸は、区における最重要課題の一つであり、地域に大きな変化をもたらす計画です。
- 補助230号線の整備にあたり、地区計画*等を活用し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図るとともに、みどり豊かで自然景観に配慮したまちづくりが必要です。

イ　土地利用の方針

- この地域は、全体的に屋敷林や生産緑地*など練馬の原風景を残す区内のみどりを支える地域です。みどりの保全や生活道路の確保などに配慮しながら、今後も住宅地としての環境の向上をめざします。
- 生産緑地*等が多く分布している東部、西部は**「農住共存地区」**として、生産緑地*などの農地と低層の住宅が調和した住環境の保全を図ります。
- 道路の条件が整っているみどり豊かな北部は**「住環境保全地区」**として、良好な住環境を保全します。
- また、地域の全体に広がる**「低層住宅地区」**では、適切な生活道路の配置や、敷地の細分化の防止により、建築物の適正な高さ、密度を保ち、低層住宅地にふさわしい環境の形成をめざします。
- 補助230号線沿道や大泉学園通り（補助135号線）、放射7号線（延伸部分）の沿道は、**「沿道利用地区」**として道路整備と併せて、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します。特に、都営地下鉄大江戸線の新駅予定地周辺では、地域の特性を生かし、生活拠点として、生活の利便性を高める土地利用を促します。また、放射7号線沿道では、みどり豊かな住宅地を基調にして、地域の活力や生活の利便性と質を高める土地利用を誘導します。
- 大泉インターチェンジを利用する交通が集中する目白通り（放射7号線）、笹目通り（補助134号線）では、**「都市型沿道地区」**として都市型産業の集積を図ります。
- 補助233号線沿道等の**「中低層地区」**では、周囲と調和のとれた建物の中層化をめざします。

第５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
- 農住共存地区

一般住宅地区
- 戸建住宅地区
- 住環境保全地区
- 低層住宅地区
- 低層集合地区
- 中低層地区

都市型住宅地区
- 都市型集合地区
- 都市型誘導地区
- 住商工共存地区
- 中層地区
- 集合団地地区

《非住宅系土地利用》

商業・業務系地区
- 商業業務地区
- 商業誘導地区

幹線沿道地区
- 都市型沿道地区
- 沿道利用地区
- 沿道環境地区

その他
- 工業系地区
- 大規模公園等
- 大規模公共施設

- 商業・業務拠点（中心核・地域拠点）
- 生活拠点 生活拠点候補
- 鉄道駅
- 地下鉄駅
- 地下鉄駅（候補）
- 風致地区
- 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

- 補助230号線、補助233号線および放射7号線の延伸整備により、消防活動困難区域*は減少しますが、幹線道路沿道だけでなく、その周辺地域の防災性向上を図ります。
- 幹線道路沿道については、道路整備の進捗や周辺環境に配慮しながら、延焼遮断帯*の形成等で防災対策を講じ、災害に強いまちづくりを進めます。
- 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）については、沿道の建物の耐震化を進めます。
- 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

- 都営地下鉄大江戸線の延伸は、地域の公共交通の利便性を高めるために重要です。地区計画*等による沿道のまちづくりと、都営地下鉄大江戸線延伸の一体的な取組を今後も推進します。また、延伸に係る検討に併せて、沿道では土地の高度利用を促進し、新駅予定地周辺地区においては、生活拠点にふさわしいそれぞれの地域特性に合った整備計画を検討します。
- 東京外かく環状道路は、首都圏全体の道路ネットワークの形成と、区内の深刻な交通問題の解決に資する重要な道路です。東京外かく環状道路については、事業の各段階において、国や東京都に対し、事業化にあたり取りまとめた「対応の方針」の確実な履行と、地域への適時適切な情報提供を行うよう求めながら、早期整備を図るよう働きかけます。
- 外郭環状線の2（地上部街路）は、南北交通の円滑化に資するとともに、環境面・防災面等の観点からも重要な都市計画道路です。今後も、東京都と連携し、整備促進に取り組みます。
- 道路網の骨格として必要な補助230号線の整備、放射7号線の延伸により、したみち通りなどの交通を転換し、自動車の流れの改善を図ります。また、沿道だけでなく後背地も含めて環境面に配慮し、沿道周辺地区では、住民等の理解のもとで地区計画*などを活用したまちづくりを進めます。
- 幹線道路の整備の遅れなどにより、生活道路に通過交通が流入しているため、住民の理解を得て、生活幹線道路の整備を進めます。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。

- 新たに整備する放射７号線などの都市計画道路では、自転車レーン等の設置により、歩行者と自転車の双方の安全確保を図ります。
- 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ます。

ウ　みどりと水のまち

- 南から東へ流れる白子川や放射７号線、補助230号線の街路樹などをみどりの軸、（仮称）清水山公園、大泉中央公園、大泉学園町希望が丘公園、大泉さくら運動公園などをみどりの拠点とし、みどりのネットワークを形成します。
- 白子川の改修事業にあたっては、みどりの軸として、良好な水辺環境や散歩道としての空間が整備できるよう、住民等の意見も踏まえ、東京都と連携を図ります。東京都と協力し、湧水はできるだけ保全できるよう、周辺の開発や事業と調整を図ります。
- 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。
- （仮称）清水山公園を区立公園として整備し、カタクリ群落を活かしたみどりの空間の保全と創出を進めます。
- 大泉学園町希望が丘公園を拡張するとともに、（仮称）西大泉五丁目緑地を整備します。（仮称）中里郷土の森緑地については、郷土のみどりを継承しながら、いきものが生息する空間づくりを進め、生物多様性*などに関する学習の拠点とします。
- 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。

エ　環境と共生するまち

- 白子川は、区の景観の骨格となる河川として景観重要公共施設*に指定しています。流域に残る水に関わる歴史・文化などに配慮しつつ、景観形成を図ります。
- 大泉学園通り（補助135号線）は、景観重要公共施設*として桜の時期には、区のシンボルとなる景観を形成しています。心地よい道路空間の形成に努めます。
- 大泉さくら運動公園は区民のレクリエーションの場として、越後山の緑地は白子川の景観と一体化した特色ある公園として景観重要公共施設*として、維持管理します。
- 区民が「花咲く小路づくりまちなみ協定（大泉北泉町会内）」を結び、玄関先などで花を育て、街並みづくりをしています。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。
- 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

- 関係住民の意向を十分に考慮し、道路整備や沿道の市街地整備、土地区画整理事業*や地区計画*などを組み合わせた住民参加によるまちづくりに取り組みます。
- 大泉学園町地区では、安全で快適・良好な市街地を形成します。周辺と調和のとれた建物の建築を促し、大規模開発の場合には、開発者の協力を得ます。
- 放射7号線の延伸に際しては、地域の活力や生活の利便性と質を高める土地利用を誘導します。また、周辺住宅地は都市農地を保全しつつ、ゆとりある住環境の形成をめざします。
- 白子川、大泉町もみじやま公園をはじめ地域に点在する公園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。

白子川沿いの樹林

清水山憩いの森*

(4) 地区まちづくりの推進

ア　土支田中央地区

地区内に都営地下鉄大江戸線の延伸による新駅が予定され、その導入空間である補助230号線および新駅予定地周辺の都市基盤*の整備を目的に、練馬区施行による土地区画整理事業*を施行中です。土地区画整理事業*に併せ、将来の生活拠点にふさわしい土地利用、みどり豊かな良好な住環境の保全や街並み形成を図るため、「土支田中央地区地区計画*（平成20年10月決定）」を策定し、事業効果の維持および増進を図ります。

イ　補助230号線沿道周辺地区

都営地下鉄大江戸線の延伸と新駅の整備が予定されています。新駅予定地周辺は、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を活かした生活拠点として利便性を高めます。沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進します。また、災害に強い安全なまちをめざして、防災性の向上を図ります。併せて、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めます。

土支田一丁目～三丁目、高松六丁目では、「補助230号線土支田・高松地区地区計画*（平成19年4月決定）」を策定しました。

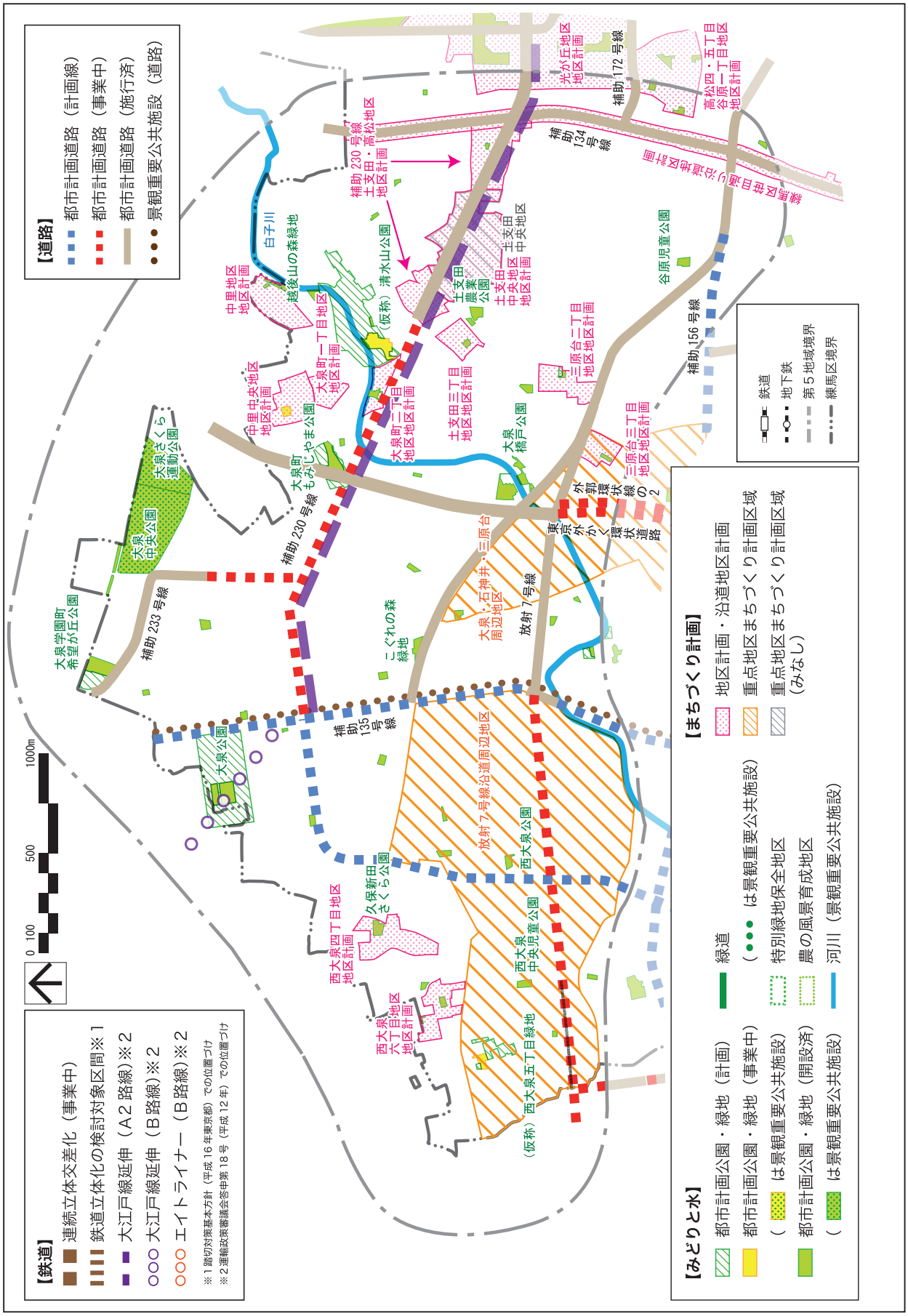
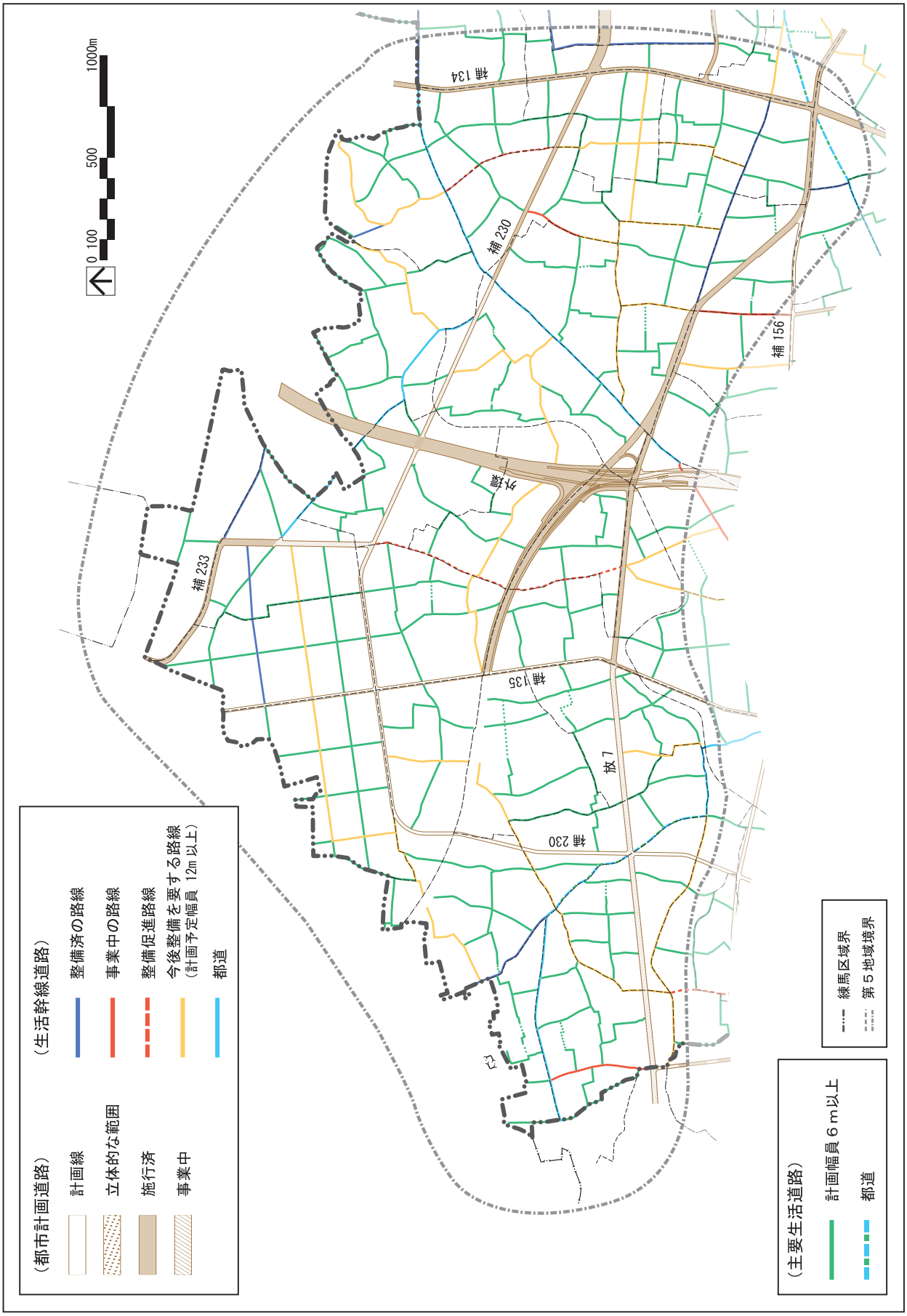
ウ　放射7号線沿道周辺地区

放射7号線の延伸地域である西大泉地区、大泉学園町地区では、住民とともに道路整備事業を契機としたまちづくりを進め、「放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画（平成23年5月決定）」を策定しました。今後は、地区内の利便性や防災性、交通安全性の向上をめざすとともに、みどりの保全や幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ります。地区計画*による沿道と周辺住宅地が調和した良好な街並みづくりを進め、地域住民等と協働してまちづくり計画の実現に向けて取り組みます。放射7号線は、事業主体である東京都と連携しながら安全でみどり豊かな道路整備を進めます。

エ　中里・大泉町・土支田・西大泉

第5地域では、上記の他、「大泉町二丁目地区地区計画*（昭和61年12月決定）」、「土支田三丁目地区地区計画*（平成6年4月決定）」、「西大泉六丁目地区地区計画*（平成6年6月決定）」、「中里地区地区計画*（平成6年10月決定）」、「西大泉四丁目地区地区計画*（平成12年3月決定）」、「大泉町一丁目地区地区計画*（平成13年5月決定）」、「中里中央地区地区計画*（平成22年3月決定）」において、建築物等に関する制限を行い、土地利用を適正に誘導することにより、みどり豊かで潤いのある、良好な住宅市街地の形成をめざします。

第５地域　地域まちづくり指針図



第５地域　道路網計画図（練馬区道路網計画図より抜粋）