

## はじめに

土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」という。）は、特別区部の周辺地域に指定されていた「緑地地域」の廃止を受けて、都市計画法に基づき昭和44年に都市計画決定されました。特別区では9区において「すべき区域」が存在し、このうち練馬区は最大規模の約2,104haとなっています。

この都市計画では、道路や公園などの基盤施設が整備された良好な市街地形成を図るため、土地区画整理事業を施行することを定めています。しかし、区内でこれまでに事業が施行された地区は区域全体の3%弱に過ぎません。既に市街化や宅地の細分化が相当程度進んでいるため、今後の新たな事業が施行できるのは、限られた地区のみと想定されます。そうした一方で、「すべき区域」内においては、都市計画法により建築物を建てる際に制限を受ける状況となっています。

「すべき区域」の都市計画を定めている東京都では、事業の施行が進まない状況を受けて、地域特性に合った市街地整備の推進を目的に、平成14年「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を示し、民間開発事業等により道路や公園などの整備が一定程度進められた地区では、地区計画など、土地区画整理事業以外の整備手法に変更ができることとしました。

区では、このガイドラインを受け、「すべき区域」のより良い市街地形成を図るため、整備の手法や今後の整備の進め方についての方針を策定いたしました。今後は本方針に基づき、条件の整った地区について、その立地特性を踏まえながら市街地整備計画を策定し、具体のまちづくりを進めてまいります。区民の皆さまのご理解・ご協力をお願いいたします。

結びにあたりまして、方針策定に際し、多くの方々にご協力いただきましたことに、心から感謝申し上げます。

練馬区長 志村 豊志郎