

2 市街地の現状と課題および整備水準評価

(1) 東京都のガイドラインの概要

① ガイドラインの概要

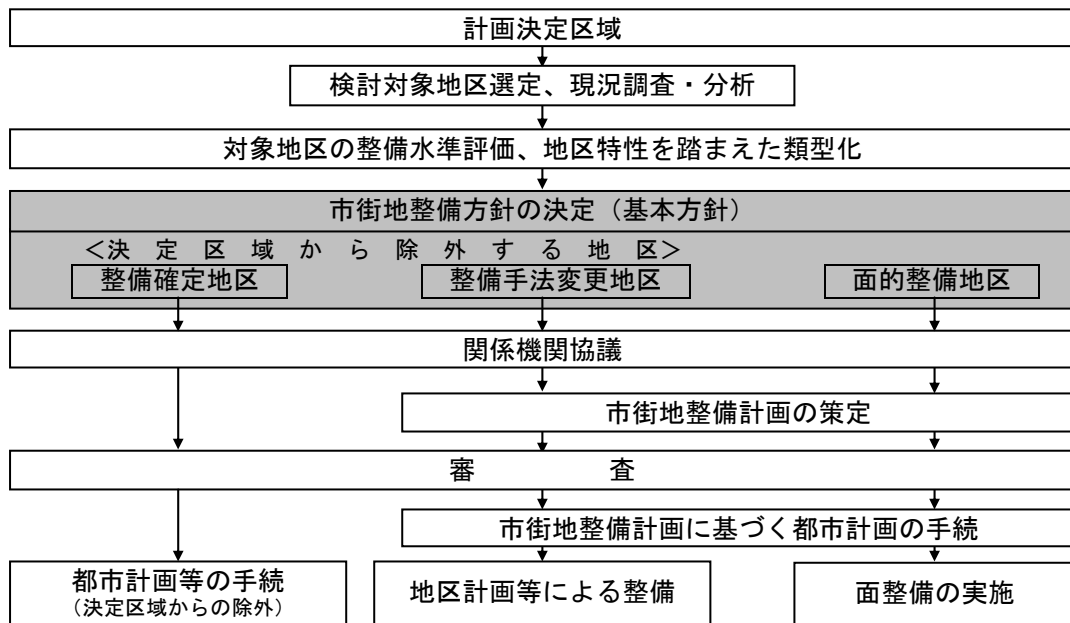
「すべき区域」における土地区画整理事業の施行状況は、施行地区の減少、小規模化が顕著になってきています。また、未整備地区においては、市街化や宅地の細分化が進んでいる現在、新たな土地区画整理事業の実施が難しい状況にあります。今後、「すべき区域」内のまちづくりを行っていくうえで、地区の状況によっては、土地区画整理事業以外の整備手法によることがふさわしい地区も存在します。このため、これらの地区においては、区を選択によって他の手法（例えば地区計画など）へ移行できるように道筋を示し、それぞれの地域に合ったより良い整備の方向性を見出すことを目的としています。

このガイドラインは、東京都が土地区画整理事業以外の手法に移行できる場合の目安となる「整備手法が変更可能な整備水準」、「整備完了水準」を定めることにより、引き続き面的整備を必要とする地区における整備を促すとともに、地区の特性に合わせて、より効果的・効率的なまちづくりを推進するためのものです。また、区が「すべき区域」における市街地整備方針を策定する際の指針となるものです。

② 具体的基準

「変更可能な整備水準」	「整備完了水準」
<ul style="list-style-type: none">区画道路率 15%以上 <p>*区画道路とは：建築基準法第42条各項の規定に該当する道路のうち、都市計画道路などを含む幹線道路を除いたもの。</p>	<ul style="list-style-type: none">区画道路率 16%以上都市計画道路整備率 100%区画道路幅員 4m以上交差部に適切な隅切りがなされている
<ul style="list-style-type: none">主要道路充足率 30%以上 <p>*主要道路充足率とは：幅員 6m以上の道路から 30m以内の区域。</p>	<ul style="list-style-type: none">主要道路充足率 38%以上
<ul style="list-style-type: none">宅地接道率 80%以上	<ul style="list-style-type: none">宅地接道率 100%
<ul style="list-style-type: none">消防活動困難区域率 10%未満	<ul style="list-style-type: none">消防活動困難区域率 0%
<ul style="list-style-type: none">公園からの誘致距離 250m以内の面積がエリア面積の 80%以上	<ul style="list-style-type: none">エリア面積の 3%以上の公園の確保

(参考)「ガイドライン」に基づいた「すべき区域」の整備計画策定の基本的なフロー



(2) 区域の現状と課題

①多様な市街地の分布状況

- ・ 「すべき区域」では、武蔵野の風景を残す地区や面的な基盤整備が行われた地域、無秩序な開発により虫食い状に市街化が広がった地域、農地の宅地化に伴いスプロールが拡大した地域など、練馬区内に見られる多様な市街地が分布しています。そのため、多様な市街地に合わせた市街地整備が求められます。

②道路基盤の状況

- ・ 練馬区では、道路網計画を策定しており、都市計画道路、生活幹線道路および主要生活道路による骨格ネットワークが示されています。しかし、現在は幅員6m未満の道路がほとんどで、住宅地内には幅員4m未満の道路も多い状況です。そのため、市街地形成の基本となる骨格的道路ネットワークの形成が求められます。
- ・ 特に区西側ではその傾向が顕著でこれらの道路ネットワークや基盤が脆弱な状況です。

③みどり豊かな環境の状況

- ・ 生産緑地に指定された農地の分布は、「すべき区域」内に集中しています。また、農家住宅など良好な環境も多く、練馬区を特徴付ける貴重な存在になっています。そのため、このような良好な環境をどのように残していくかが課題となっています。

④地域の防災性の状況

- ・ 道路基盤が脆弱なことから、消防活動困難区域（幅員6m以上の道路から140m以内の区域）が随所に見受けられます。そのため、安全・安心の市街地形成に向け、基盤整備等の水準を高めることが課題となっています。

⑤公園整備の状況

- ・ 小規模な公園・広場が広範囲に分布しており、公園の誘致距離圏（公園から250m以内の区域）については、距離圏をカバーしている範囲は高い水準にあります。しかし、個々の面積が小さく整備面積率が低い状況にあり、質的充実が課題となっています。

⑥不接道宅地の状況

- ・ 幅員4 m以上の道路に間口2 m以上接していない宅地は全域にわたって分布しています。今後、不接道宅地の解消に向けて、接道条件等に配慮した建物や敷地の適正な更新が課題となっています。

(3) ガイドラインに基づく整備水準評価

ガイドラインに基づく整備水準評価は、以下のような地区区分等の考え方に基づき行いました。この地区区分等については、「すべき区域」全体の現況評価を行うことを目的として、仮に設定したものです。したがって、実際にまちづくりを進めていく際には、地域の状況等に合わせた地区区分となります。

① 地区区分および算定の考え方

- ・ 地区区分(94地区・エリア)は、概ね20ha以上の区域(まちづくりを考えていく際のまとまり)を基本単位とし、道路、鉄道、河川等の地形地物で区分することを原則としています。しかし、まちづくり計画確定地区や進行中地区(土支田中央土地区画整理事業、大規模地区計画区域(田柄5、春日町6)、大江戸線延伸計画沿道地区、放射7号線事業化沿道地区)については、その範囲を地区区分としています。このため、区域外も取り込んだ部分があります。
- ・ ガイドラインの各評価基準の算定については、平成18年度、練馬区土地利用現況調査の数値を活用し、まちづくり計画確定地区や進行中地区については、別途、調査・研究している数値等を活用して算出しています。

② 地区単位での評価結果(詳細は次ページ参照)

- ・ 地区ごとの市街地整備水準をガイドラインの「整備手法が変更可能な整備水準」に基づきチェックし、その結果を「確定」「変更」「面的整備」の3区分に評価したものを市街地整備水準評価図に示しました。

○ 整備確定地区

- ・ 現段階で整備確定地区と判断される場所は、大規模公園・公益施設地区や地区計画策定済エリア、区画整理等基盤整備済エリアなど面積比で4%になっています。
- ・ エリア防災評価(消防活動困難区域)や主要道路充足率が若干不足する地区もありますが、いずれも公共公益施設等の大街区土地利用となっているため、問題はありません。

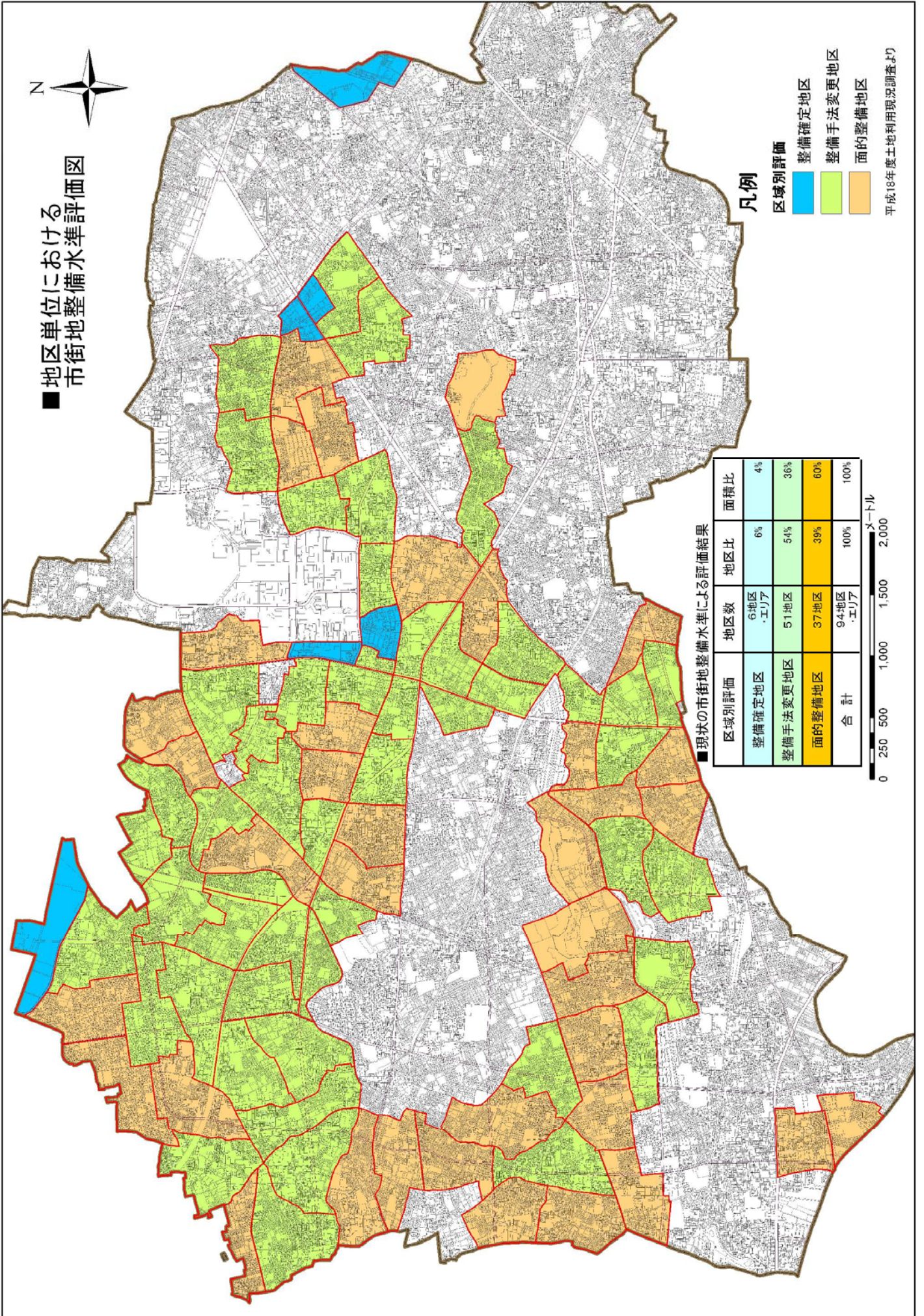
○ 整備手法変更地区

- ・ 整備手法が変更可能な水準に達しているのは、対象区域全体の面積比で36%になっています。
- ・ その地区は、光が丘周辺、笹目通り沿道、環8沿道、大江戸線延伸沿線および放射7号沿道のまちづくり進行中地区、白子川沿い、新青梅街道沿道などに分布しています。

○ 面的整備地区

- ・ 対象区域全体の面積比で60%は、引き続き区画整理等の面的整備が必要とされる地区となっています。

■ 地区単位における市街地整備水準評価図



■ 現状の市街地整備水準による評価結果

区域別評価	地区数	地区比	面積比
整備確定地区	6地区 エリア	6%	4%
整備手法変更地区	51地区	54%	36%
面的整備地区	37地区	39%	60%
合計	94地区 エリア	100%	100%

凡例

- 整備確定地区
- 整備手法変更地区
- 面的整備地区

平成18年度土地利用現況調査より

