

(3) 市街地類型区分と類型別整備方針

2章(3)で整理したガイドラインによる整備水準を基にして、地区の状況・特性を踏まえ分類すると、「すべき区域」はつぎのような市街地類型に区分されます。この類型ごとに整備方針を設定し、「すべき区域」の取扱いをまとめます。

市街地類型		東京都のガイドラインによる整備水準評価		整備方針		
類 型	地区状況・選定理由	ガイドライン類型	まちづくり課題	目指すべき市街地像 取り組むべきまちづくりの方向	「すべき区域」取扱いの考え方	
基本 類 型	A 整備確定地区	以下の地区状況であり、いずれもガイドラインの整備確定地区に該当する。 ・土地区画整理事業が完了し、計画的市街地を形成している。 ・概ね整備済の大規模都市公園区域と公益施設で大規模土地利用が確定している。 ・一定水準の基盤整備が進み、整備完了水準を達成している。 ・完了水準達成に向けた基盤を誘導するための地区計画が策定済で、変更可能水準を達成している。	整備確定地区 一部整備手法変更地区	・概ね計画的に整備された、あるいは整備される見通しの確実な市街地で、基盤施設もほぼ整備済 ・市街地整備上の課題はほぼ解消されつつある。 ・「すべき区域」の都市計画による規制を続ける必然性が消失している。	○計画的に整備された低層住宅地 ○幹線道路沿道の複合市街地（住宅・商業・業務等） ○大規模公園や学校等が整備された公益施設地区 ○基盤の整った一般住宅市街地	・速やかに「すべき区域」解除の手続きを進める。
	B 都市計画道路優先整備路線等沿道地区	以下の都市計画道路の沿道地区 ・現在地元とまちづくり事業または計画が進行中の地区（補助230号線沿道の土支田中央土地区画整理事業地区と大江戸線延伸沿道地区、および放射7号線沿道地区） ・今後優先的に道路整備等が進められる路線の沿道地区（優先整備路線に指定された補助232号線と補助135号線の沿道、および外環沿道）	整備手法変更地区 一部分的整備地区	・骨格道路網（都市計画道路、生活幹線道路、主要生活道路）の整備 ・骨格道路の新設に伴う沿道土地利用の再編、周辺の適正土地利用の誘導 ・背後地区における基盤施設の誘導（生活道路、公園等）、消防活動困難区域や不接道宅地の解消	<都市計画道路沿道部> ○中高層の沿道型住商複合市街地 ・都市計画道路整備に合わせた基盤を誘導するための地区計画等によるまちづくりを推進（規制緩和による生活道路誘導等） <生活幹線道路沿道部> ○中低層の沿道型住宅市街地 ・生活幹線道路整備に合わせた基盤を誘導するための地区計画等によるまちづくりを推進（規制緩和による生活道路誘導等）	・地区計画等の策定を進め、変更可能水準に達することとなった地区は、「すべき区域」解除の手続きを進める。 ・地区計画等の策定を進め、変更可能水準に至らない地区については、防災性・安全性など考慮のうえ、「すべき区域」解除に向け東京都と協議を進める。
	C 生活幹線道路整備促進路線沿道地区	道路網計画で整備促進路線に位置付けられた生活幹線道路（4路線*）の沿道地区で、未整備都市計画道路を含まない地区 （*）練馬主要区道55号線 練馬主要区道57号線 練馬主要区道61号線 練馬主要区道81号線	整備手法変更地区 面的整備地区		<背後地区> ○基盤の整った低層住宅地および一般住宅市街地 ○農地などのみどりと共生した住宅市街地（農業・住居複合地区） ・背後地区の立地条件により該当する課題に対応した地区計画等によるまちづくりを推進	

	D	整備概成地区 (未整備都市計画道路を含まず概ね完了水準に近い整備手法変更地区)	耕地整理、土地改良等で基盤整備された地区も多く、全体として比較的しっかりした街区を形成している変更水準達成地区で、未整備都市計画道路は含まない地区 ・市街化が進行し、整備完了水準達成まであとわずかの地区が多く、これ以上のスプロールの懸念も少ない。	整備手法 変更地区	・局所的な課題の解消（生活道路の接続、消防活動困難区域、不接道宅地、公園不足等）	○ 基盤の整った低層住宅地および一般住宅市街地 ・地区のまちづくり機運の熟度に合わせ、局所的な課題解消を行っていく。そのため、地区計画を策定するほか、個別課題解消のための新たな施策の導入も検討する。	・長期的取組の中で、地区計画の策定や、課題解消のための施策を進め、その進捗に合わせ、防災性・安全性など考慮のうえ「すべき区域」解除の手続きを進める。
	E	風致住宅地区	耕地整理によるグリッド状の整形大街区を形成する、風致地区に指定された良好な戸建住宅地であり、以下のような特徴がある。 ・大規模住宅が多く、連続した生け垣や大木の庭木等みどり豊かな住環境を形成している。 ・大街区で道路率が低く、短区間の行止まり路地による宅地の細分化が進行しつつある。	面的整備 地区	・良好な居住環境、風致の街並み景観の保全 ・ガイドライン基準による広大な消防活動困難区域の存在（道路幅員がほとんど5.5mあり、直線なので消防活動の支障は少ない） ・宅地細分化の防止 ・道路網計画が完成しても整備完了水準の達成困難	○みどり豊かで閑静な戸建住宅地 ・基本的に現状の良好な街並み維持を前提とした保全型地区計画によるまちづくりを推進する。 ・道路のボトルネック部の拡幅、隅切りの確保など個別課題を解消し、実態としての消防活動の向上を図る。	・現状街並みの保全が担保される段階で、防災性・安全性など考慮のうえ「すべき区域」解除に向け東京都と協議を進める。
	F	その他の整備手法変更地区および面的整備地区	上記類型A～Eのいずれにも該当しない地区で以下のような特徴があり、当面「すべき区域」は外せない。 ・全体的に都市計画道路・生活幹線道路などの骨格道路網や生活道路網が未整備で道路基盤が脆弱である。 ・スプロール住宅地内に散在して残る農地・空地が比較的多く、スプロール拡大の懸念がある。	整備手法 変更地区 面的整備 地区	・骨格道路網の整備（都市計画道路、生活幹線道路、主要生活道路） ・区画道路整備、スプロールの防止、適正街区形成、行止まり解消 ・消防活動困難区域の解消 ・不接道宅地の解消 ・公園の充足	<土地区画整理事業の可能性がある区域> ・事業化を推進し、基盤整備された計画的市街地形成を図る。 <上記以外の地区> ・地区のまちづくりが見通せる段階(*)に合わせ、地区ごとの課題に対応する地区計画によるまちづくりを進める。 (*)①未整備都市計画道路や生活幹線道路が事業化される段階 ②地元にまちづくり機運が高まった段階	・事業が完了し、基盤整備された時点で「すべき区域」解除に向けた手続きを進める。 ・当面「すべき区域」は解除しないが、地区ごとの状況を見極めながら、長期的な取組により取扱いの検討を進める。
類 型		地区状況・選定理由		ガイドライン 類型	まちづくり 課題	目指すべき市街地像 取り組むべきまちづくりの方向	「すべき区域」取扱いの考え方
付 加 類 型	イ	農地集積地区	農地の一定以上の集積地区であり、以下のような特徴がある。 ・屋敷林を抱えた農家住宅等の郷土景観が残っており、高い緑被率を有する。 ・街区は概して不整形で、農地を含む街区が大街区になる傾向がある。 ・小規模宅地開発が進行し、道路率が低く開発単位で相互にネットワークしていない市街地が連続するところも拡大しつつある。	整備手法 変更地区 面的整備 地区	・農地、樹林地の保全、活用 ・農地景観、農家・屋敷林景観の保全 ・区画道路の不足による長大な街区の解消 ・スプロールの防止、適正街区形成・土地利用の誘導、緑化の誘導	○農地などのみどりと共生した住宅市街地（農業・住居複合地区） ・スプロールが進行しつつある農地集積地区では、地区状況や農家意向を踏まえ、農地を活かした将来像、まちづくりの方向付けを選定する。 a. 基本的に現状の農地は保全する。 大街区構成とし、基盤整備は生活利便性を確保する道路整備程度とする。 b. 農地転用・基盤整備を一定程度進める。 住宅と農地が共存するみどり豊かな低層住宅市街地を形成する。 など ・課題解消を目指す地区計画を策定する。	・農地を基本的に保全するまたは一定程度活用するなど、その取扱い方向が明確になった時点で、「すべき区域」の取扱いを検討する。

ロ	密集住宅集積地区	<p>小規模木造住宅やアパートが密集している地区で、以下のような特徴がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4m未満の道路が狭く入り組んでおり、行止まりも多い複雑な街区構成で、消防活動困難・安全避難困難など防災上問題が多い。 ・一部老朽化した小規模な住宅が路地を介して密集し、不接道宅地のため建替更新が困難。 	整備手法 変更地区 面的整備 地区	<ul style="list-style-type: none"> ・消防活動困難区域の解消 ・安全避難路の確保 ・不接道宅地の解消 ・老朽建物の自主更新の推進、円滑化 	<p>○基盤の整備された安全・安心な住宅市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・密集事業や地区計画等の特性に合わせ事業の導入を検討し、危険性の高い区域から可能な整備を進め、安全性の向上を図る。 ・主要生活道路等の6m道路の整備促進 ・狭隘道路拡幅や隅切り等の整備誘導 ・自主更新・不燃化の促進（建替を容易にする支援施策の導入） ・密集事業の導入については、全区的な取り組み方針に基づいて導入を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の特性に合わせたまちづくりの事業が導入された時点で、「すべき区域」解除に向けた手続きを進める。
ハ	大規模都市公園計画区域	<p>整備中または未整備の大規模な都市公園の計画区域（計画面積4ha超の地区公園・都市基幹公園等：練馬城址公園、石神井公園、稲荷山公園、大泉公園、大泉井頭公園）</p>	整備手法 変更地区 面的整備 地区	<ul style="list-style-type: none"> ・公園全体の整備見通しの立っていないものが多い。 	○大規模公園の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の整備の手法・見通し等について関係部局との調整が整った際に、「すべき区域」解除の手続きを進める。

(注) 付加類型イ（農地集積）、ロ（密集）、ハ（大規模公園）は、基本類型の特定の地区の特徴を示すものであり、単独に存在する類型ではない。従って基本類型B～Fと重複して位置づけられる。

また、付加類型イ（農地集積）、ロ（密集）は、絶対的な選定基準はないため、今回以下のような基準を設定し選定している。

今回整備方針図に記載の地区の選定基準 ○農地集積地区：町丁別農用地面積5ha以上又は町丁別農用地比率20%以上及び生産緑地の分布が多い場所

○密集住宅集積地区：町丁別住宅戸数密度100戸/ha以上かつ町丁別独立住宅平均敷地規模125㎡以下