

# 貫井・富士見台地区まちづくり計画



平成23年2月

**練馬区**

## はじめに

貫井・富士見台地区は、練馬区南東部の西武池袋線「富士見台駅」北側に位置する、西武池袋線と目白通り、環状8号線に囲まれた区域です。

地区の特性として、鉄道および道路等の交通上の利便性が高く、都心・副都心にも近いため、現在は、通勤・通学者が多い近郊の住宅地であり、落ち着いた住環境と景観を有する地区です。また、駅周辺には日用品を取り扱う商店を中心とした商店街が形成されています。

一方で、道路や公園の整備が不十分な状態で市街化が進んだことにより、地区内の道路が狭く曲がりくねっており、公園やみどりが少ないという課題があります。また、地区内の多数を占める木造住宅の老朽化が進んだことにより、災害時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題があり、防災対策上、早急な対応が必要な地区でもあります。

区は、平成20年度に、当地区を優先的に防災性の向上を図る地区に選定し、平成21年度には、町会・商店会の方と、災害に強いまちをつくるための検討を行いました。

平成22年度には、この経過を踏まえたまちづくり構想をまとめ、説明会の開催、アンケート調査の実施により地域のみなさんから当地区のまちづくりに対するご意見をうかがってきました。

これらを踏まえ、災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するために、練馬区まちづくり条例に規定する重点地区まちづくり計画<sup>\*</sup>として、この「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を策定します。

重点地区まちづくり計画：練馬区まちづくり条例では、一定の地区について、まちづくりの構想を定める方策として「重点地区まちづくり計画」の制度を設けています。この制度は、それぞれの地区の総合的なまちづくり計画を定め、再開発事業、地区計画、密集住宅市街地整備促進事業など様々な個別計画をもとにまちづくりを総合的に推進していくとするものです。

## まちづくり計画の区域

西武池袋線、目白通り、環状8号線に囲まれた約92ha（下図の赤い網掛け部分）



貫井一丁目 13～35 番、36 番の一部、貫井二丁目 11～26 番、28～32 番、  
貫井三丁目 9～55 番、貫井四丁目 1～27 番、29 番の一部、30 番の一部、31～43 番、47 番の一部、  
富士見台三丁目 1～19 番、20 番の一部、21～36 番、37 番の一部、46 番の一部、47～54 番、55 番の一部、  
富士見台四丁目 1～2 番、3 番の一部、4 番の一部、5 番の一部、6 番、7 番の一部、8 番、9 番の一部

# まちづくり計画の性格

貫井・富士見台地区まちづくり計画は、この地区の特性を踏まえ、地区が目指すべき将来像やまちづくりの方向性を示し、現状のまちの課題の解決に向けた地区整備の方針をまとめたものです。

この地区において、個別の事業を実施する場合は、本計画に基づき、地域みなさんと実施計画を策定し、まちづくり計画の実現に向けて取り組めます。

貫井・富士見台地区は、防災対策上、早急に整備の必要がある地区であることから、密集住宅市街地整備促進事業（以下、「密集事業」と言います。）の手法を用い、まちづくりを進めていくものです。この事業では、まちの不燃化や道路整備といった施策を中心に実施するとともに、景観事業や福祉のまちづくり事業、緑化事業など他の事業についても、視野に入れながら、総合的なまちづくりへとつながるよう事業に取り組んでいきます。

## 地区の課題

貫井・富士見台地区には、昭和 30 年代に人口が急激に増加し、道路や公園の整備が不十分な状態で市街化が進んだこと等により、以下のような地区の課題があります。

### 1 防災の課題

老朽化した木造住宅が密集しているところでは、災害時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題があります。

また、地区内の道路が狭いため、消防自動車等の緊急車両の進入が困難であり、消防や救助活動、避難に課題があります。



細 街 路

### 2 道路交通の課題

地区内に、幅員 6m 以上の道路がほとんどなく、幅員 4m に満たない狭い道路も多いため、自動車交通における歩行者や自転車への安全性の確保や幹線道路への通過交通が課題です。

また、駅周辺においては、放置自転車が課題です。



歩行者・自転車・自動車が混在する道路

### 3 みどりの課題

小規模な公園、緑地等は点在しているものの公園率は低く、また、農地等があるものの地区内のみどりが少ないことが課題です。



公園・農地等のみどり

# まちづくり計画

## ● まちづくりの目標

貫井・富士見台地区は、住宅地として落ち着いた住環境と景観を有する地区です。その現在の魅力を活かしつつ、防災と道路交通、みどりの課題の改善を図り、災害に強く、安全・安心かつ住みよいまちづくりの実現を目指します。また、駅周辺は生活拠点にふさわしいまちづくりの実現を目指します。

生活拠点：商業集積等の現況から、鉄道駅の周辺を区民の日常生活を支える拠点として、交通の利便性や買い物等の安全性・快適性を高めるとともに、地区の特性に配慮して、商業環境の向上を図ります。



富士見台駅周辺の現状

## ● 土地利用の方針

- 低層集合地区** 良好な住環境を保全しつつ、住宅が密集している地区では、都市基盤の整備、建物の更新等を進め、住環境の改善を図ります。
- 都市型集合地区** 良好な住環境を保全しつつ、住宅が密集している地区では、都市基盤の整備、敷地や建物の共同化・協調化による中層の建物の誘導により住環境の改善を図ります。
- 住商工共存地区** 生活拠点にふさわしい土地利用を誘導しつつ、住宅と商業施設や工場等が混在した地区では、周辺と調和した土地利用により、住環境の形成を図ります。
- 商業誘導地区** 生活拠点にふさわしい土地利用を誘導すると共に、近隣向けの商業施設を誘導し、都市生活の利便性向上を図ります。
- 都市型沿道地区** 中高層の集合住宅や沿道型の商業・業務・サービス施設などの都市型産業の複合的な利用を誘導し、沿道環境、防災性に配慮しながら、延焼遮断機能を有する土地利用を図ります。
- 沿道環境地区** 良好な住環境を保持しつつ、中層の集合住宅や沿道型の利便施設の立地を促すとともに、延焼遮断機能を有する土地利用を図ります。

## ● 道路整備の方針

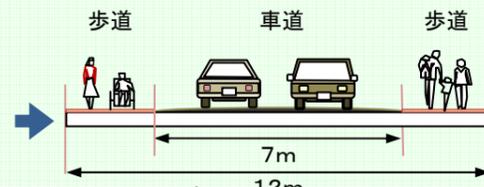
日常の歩行者や自転車、自動車が安全に通行でき、また、災害時にも消防自動車等の緊急車両が円滑に地区内に進入できるように、道路網の整備を進めます。

生活幹線道路については、まず、幹線道路に接続する南北方向のネットワーク化を図り、東西方向のネットワーク化と地区外の千川通りに接続させるための調整を検討します。幅員4m未滿の狭い道路については、良好な住環境を確保し、安全で快適なまちづくりを推進するために拡幅整備を支援します。

### 《道路網の整備》

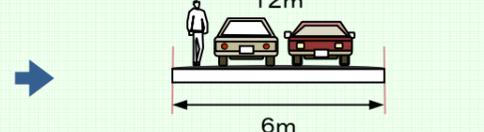
#### 生活幹線道路（幅員 12m。歩道含む）

幹線道路を補完し、地区内の主要な交通を処理する道路です。災害時には、消防自動車等の緊急車両が地区内に進入してくる道路であり、消防や救助活動、避難の主軸となる道路です。

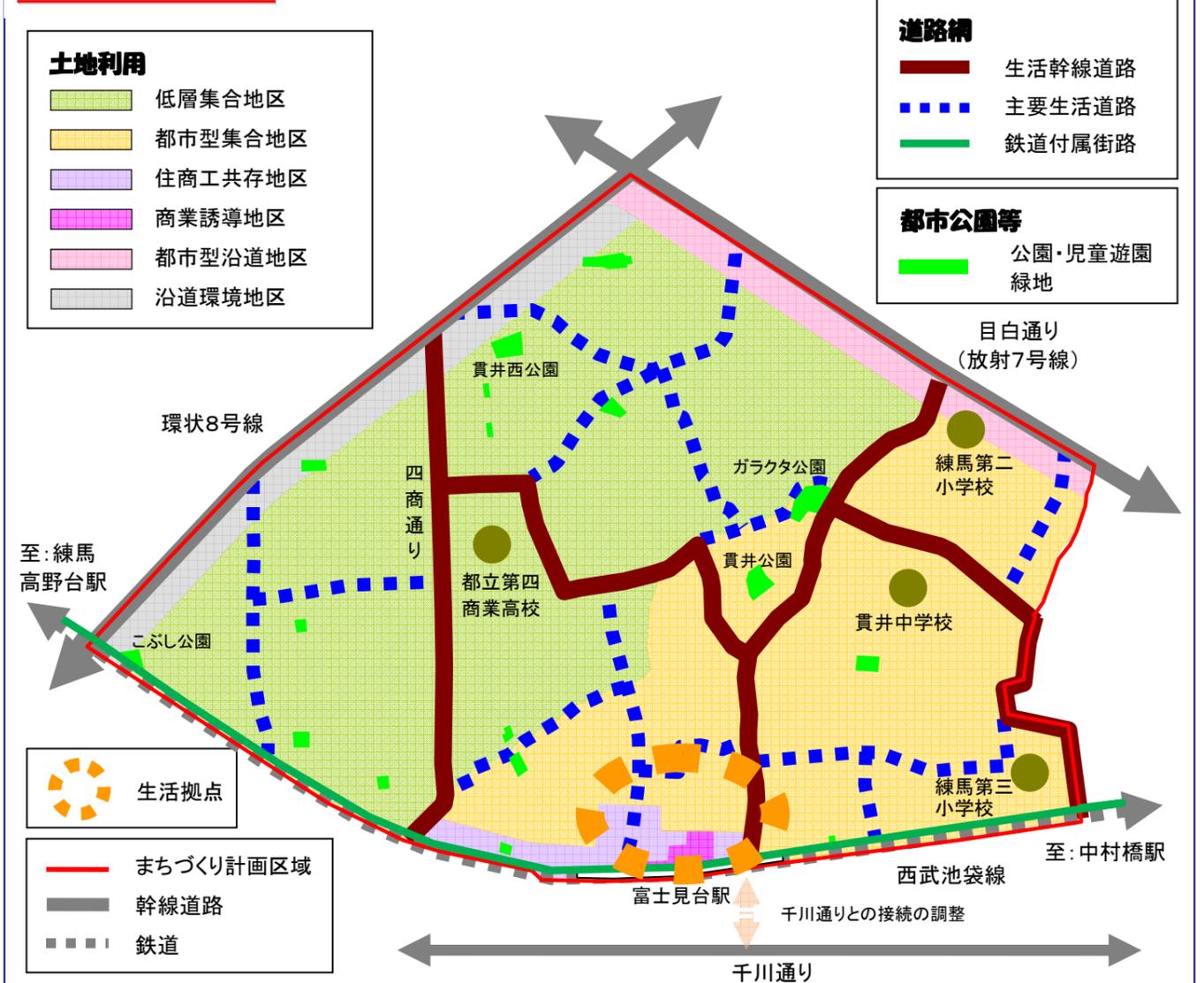


#### 主要生活道路（幅員 6m）

生活幹線道路を補完し、地区内の交通を処理する道路です。災害時には、消防や救助活動、避難を補完する道路です。



## まちづくり計画図



## ● 建物整備の方針

地区内の老朽化した木造住宅の建替えや建物の耐震化・不燃化の誘導により、災害時の建物倒壊や火災の延焼拡大の低減を図ります。特に、老朽化した木造住宅が密集している街区の改善を進めます。

不接道敷地がある老朽木造住宅の共同建替例



(整備前)



(整備後)

### 《老朽化した木造建物が密集している街区の改善》

狭小敷地や不接道敷地等により建替えが進みにくい街区に対しては、街区単位での共同化、協調化による建替えの取り組みを支援します。

## ● みどりの保全と公園・広場整備の方針

日常の地域の憩いやコミュニティの場となり、また災害時に、身近な消防活動拠点や火災の延焼拡大を食い止める空地になるように、公園・広場・緑地の整備を進めます。

地区内のみどりの保全と創出により、みどりによる延焼遮断効果で、災害時における火災の延焼拡大の低減を図ります。



公園を活用したイベント



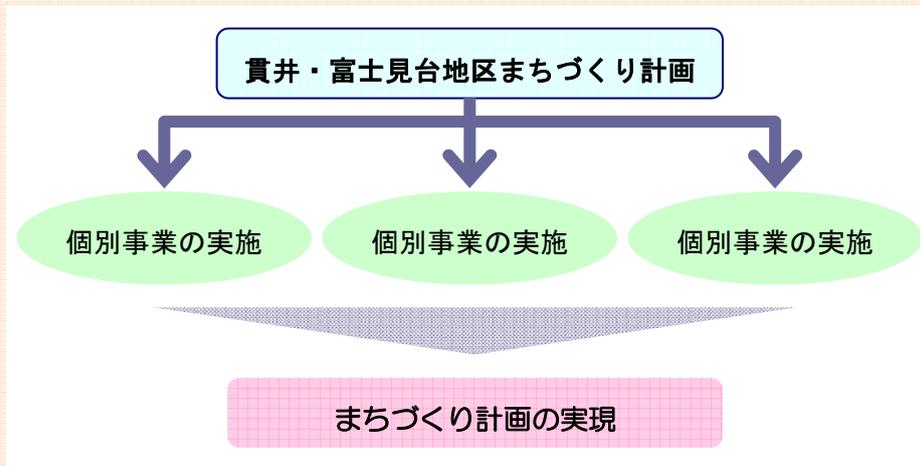
地区内に残る農地

## ● まちづくりの進め方

貫井・富士見台地区まちづくり計画は、この地区の将来像やまちづくりの方向性を示したものです。具体的にまちづくりを実施していく際には、地域のみなさんと個別事業の実施計画を策定し、それぞれの目標に応じた様々なまちづくり手法を複合的に活用しながら取り組みます。

また、まちづくりは長期間におよぶ取り組みになります。一定期間ごとに着実な成果を積み重ね、地区全体として、このまちづくり計画の実現に向けて取り組みます。

《イメージ図》



まちづくりを実現していくに当たり、基本とする手法を、密集事業とし、老朽住宅等の建替えを促進し、住宅水準の向上および住環境の整備を図りながら、地区計画等のまちづくり手法も活用し、災害に強い総合的なまちづくりを進めます。

合わせて実施するまちづくり手法として、まちづくりが進展する状況を見据えながら、狭あい道路拡幅整備事業、耐震改修助成、屋上・壁面緑化助成、生垣助成等、地域意向に応じたまちづくり手法も活用し、地域の課題を解決します。

### ＜密集事業の進め方＞

密集事業では、道路整備事業、公園整備事業と建物の共同化促進事業を一体的に実施できることから、より効果的な事業展開を図っていきます。例えば、道路事業を契機とした建築物の共同化を誘導し、背後の不接道敷地を解消することなどです。

また、事業を進めるにあたっては、事業説明会、まちづくり委員会、みちづくりの会、公園づくりの会、まちづくり講座、建替え相談会、共同建替え学習会等、さまざまな機会を設けます。これにより、まちづくりの主役である地域のみなさんと話し合っまちづくりを進め、地域住民による主体的なまちづくりを促進することができます。

さらに、密集事業は事業期間を約20年間と想定しており、地元主体のまちづくり活動への支援についても長期間にわたり行うことができることから、地区に新しいまちづくり活動が育つ環境を整えていきます。

## ● 地域住民との取り組み

地域のみなさんと貫井・富士見台地区まちづくり計画の実現を目指します。

## ● 地域による取り組みへの支援

啓発イベントや勉強会等、地域によるまちづくりの推進に向けた様々な取り組みに対して必要な支援を行います。

### ■ お問い合わせ先

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課 貫井・富士見台地区担当  
〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号 電話：03-5984-4749（直通）