

桜台東部地区 重点地区まちづくり計画



令和4年9月
練馬区

3. 地区の現状と課題

■ 防災

- 地区内の道路延長の約5割は幅員 4m未満の道路であり、震災時には、旧耐震基準で建てられている建物^{※1}や危険なブロック塀等の倒壊によって道路が閉塞するおそれがあります。

一方で、消防活動が円滑に行える幅員 6m 以上の道路は、環七通り、千川通り、正久保通り、桜台通りしかないため、地区中央の住宅が多いエリアに消防活動困難区域が広がっています。

- 地区内は低層の戸建て住宅が大部分であり、耐火造・準耐火造以外の比較的火に弱いとされる木造・防火造の建物棟数が約6割を占めております。住宅地に、消防活動困難区域が広がっていることから、震災時に火災による大規模な延焼が生じる危険性を抱えています。

- 過去に広がった敷地が細分化され、小規模な住宅が密に並ぶ街区が点在しています。

- 幅員 4m 未満の道路は、防火水槽や防災倉庫が設置されている公園や避難拠点の周辺にもあるため、震災時におけるアクセス等に影響が出るおそれがあります。



■ 住環境

- 桜台東部地区は閑静な住宅街であり、その静かで豊かな住環境の良さを今後も維持・保全していく必要があります。

- 道路や歩道の幅員が狭く、歩行者、自転車、自動車が錯綜していることから、子どもやお年寄り、車いすの方などの安全性が懸念されます。

- 桜台駅前には、人々が集える空間がなく、老朽化が進んだ建物が点在しているなど、少しにぎわいに欠ける印象です。



■ 公園・みどり

- 地区内には数か所の公園がありますが、いずれも規模が小さく遊具も少ないなど、子ども達が集まってのびのびと遊べたり、地域の人々の憩いの場となるような公園が不足しています。

- 地区内には、民有地の宅地のみどりや生産緑地に指定されている農地がありますが、緑被率^{※2}は練馬区内で比較的低い地域です。



※1 「旧耐震基準で建てられた建物」

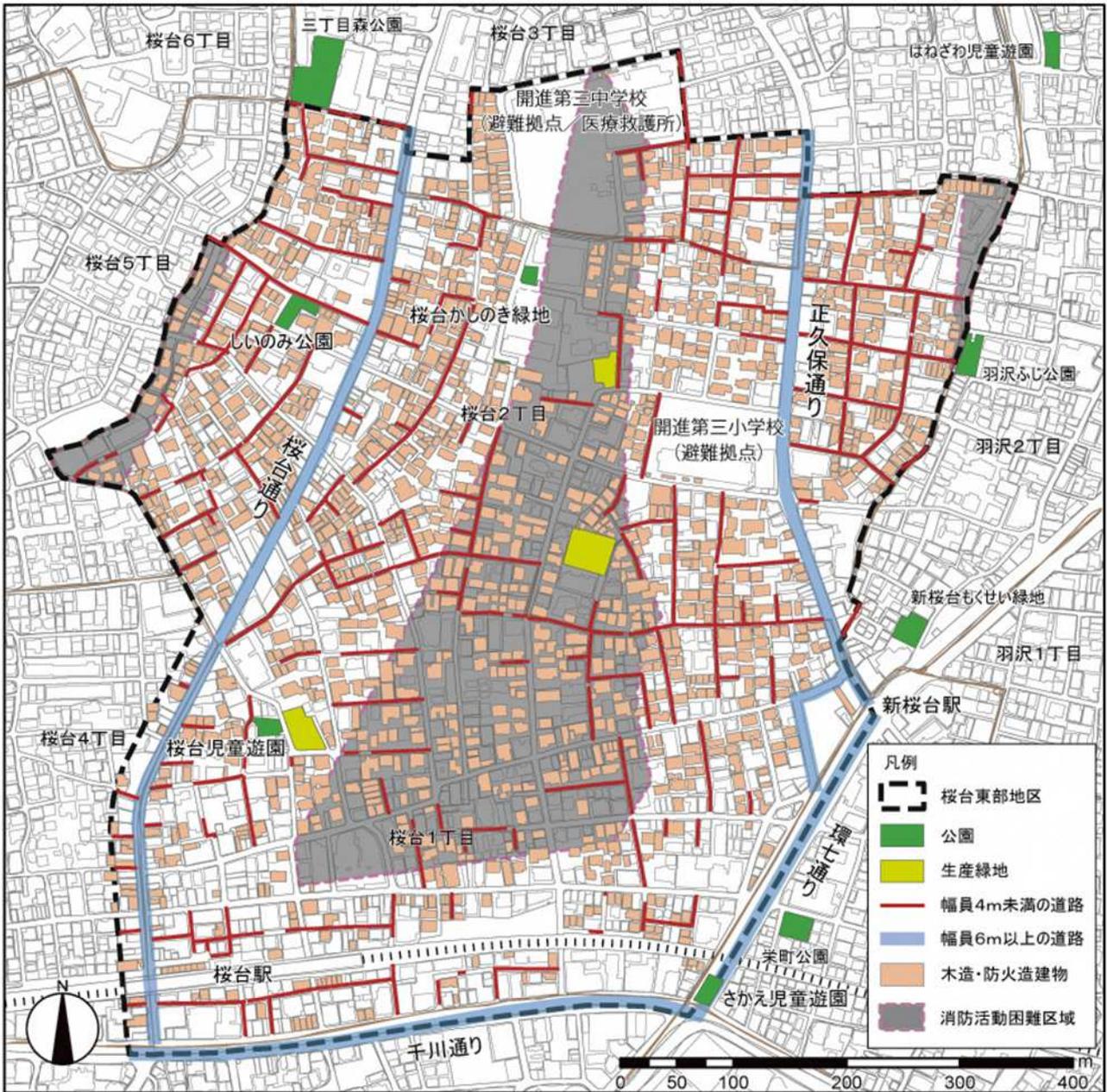
昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準見直しより前の基準で建てられた建物のこと。

※2 「緑被率」

上空から見た樹木地や草地、農地で覆われた部分（緑被地）の面積が区域の面積に占める割合のこと。

【課題図】

出典：土地利用現況調査（平成 28 年）



建物の状況

比較的火に弱い木造・防火造の建物が全体の約6割を占めており、火災による延焼拡大のおそれが高くなっています。また、旧耐震基準の建物が広く分布しているため、大地震に建物が倒壊し、道路を塞ぐおそれがあります。

桜台駅前の状況

駅前には老朽化が進んだ建物が点在しています。また、人々が集える空間がなく、少しにぎわいに欠ける印象です。

消防活動困難区域

消防車が円滑に通行し、活動することができる幅員6m以上の道路から140m(ホースが届く長さ)以上離れた「消防活動困難区域」が地区の中央に大きく広がっています。

公園の状況

地区の一人当たりの公園面積は約0.19㎡/人であり、練馬区全体の約2.88㎡/人を大きく下回っています。

4. 地区の将来像

【まちの目標】

桜台東部地区の課題を解決するにあたり、3つの目標を設定しました。
これらについて、地域住民と区と関係事業者等の協働で実現を目指します。

災害に強い、安全・安心なまち

防災面において有効な道路づくりや震災時に役立つ公園づくり、老朽建物や危険なブロック塀等の改善を進め、災害に強い安全なまちを目指します。また、日常生活において、歩行者が安心して歩けるまちを目指します。

誰もが集える、生活しやすい便利なまち

桜台駅周辺では、生活拠点にふさわしい便利で活気のあるまちを目指します。

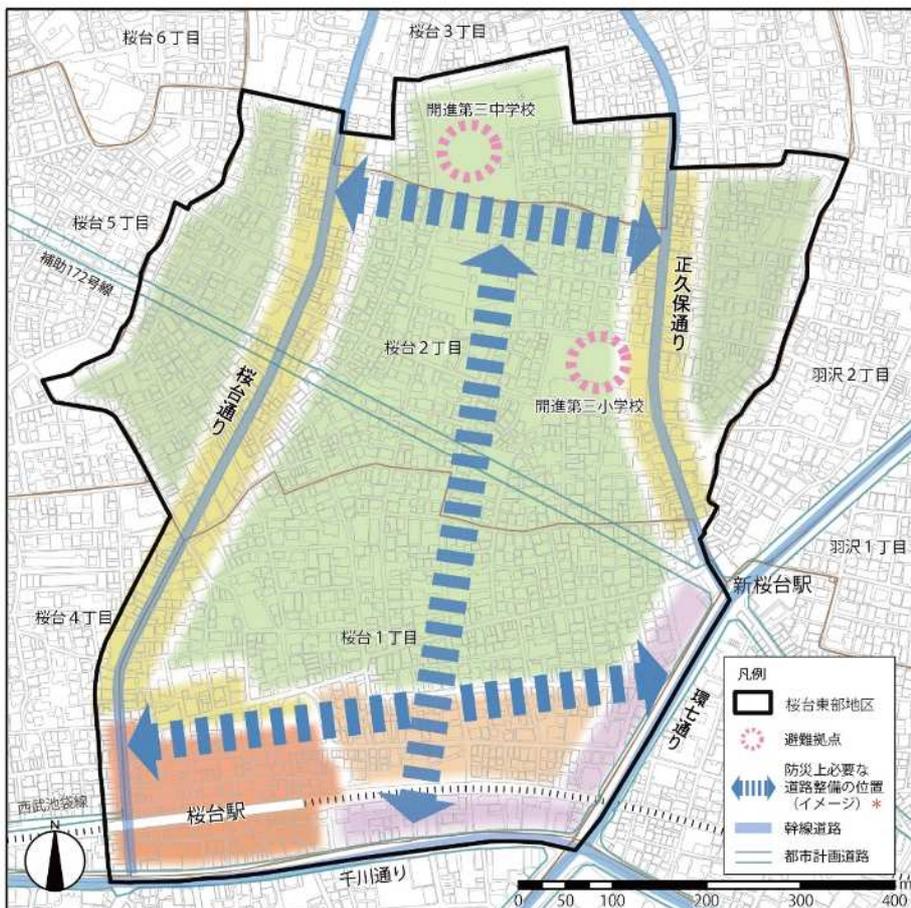
みどり豊かな、居心地のよいまち

農地等の保全や沿道緑化の促進により、みどり豊かなまちを目指します。また、子どもたちが遊んだり、憩いの場となる公園のある、居心地のよい閑静な住宅地を目指します。

【まちづくり計画図（土地利用方針図）】

上記3つの目標を達成するために地区内をゾーニングし、土地利用方針をまとめました。

地区の中央を横切る未着手の都市計画道路である補助172号線周辺の土地利用については、整備時期が未定であることからゾーン分けをしておりません。今後、補助172号線の整備が具体化される際には土地利用方針を再度検討していく必要があります。



桜台駅周辺ゾーン

桜台駅を中心としたにぎわいの創出や住宅と調和した桜台らしい魅力ある商店街を形成する。

住宅・商業共存ゾーン

住宅と商業用途が共存する利便性の高い中低層の市街地を形成する。

低層住宅ゾーン

現在の閑静な生活環境を保全するとともに、道路や公園などの都市基盤整備や不燃化の促進により、安全性の高い低層住宅地の形成を図る。

中低層市街地ゾーン

桜台通り・正久保通りの沿道周辺の住宅と調和した中低層の市街地を形成する。

都市型沿道ゾーン

環七通り・千川通り沿道に延焼遮断機能をもつ市街地を形成する。

* 消防活動困難区域の解消を目指した既存道路の拡幅

5. まちづくりの方向性

■ 防災に関する方針

防災上必要な道路の整備

消防活動困難区域の解消を目指して、避難拠点へのアクセスを考慮するなど、効果的な道路網の整備を行い地域全体の安全性や利便性の向上につなげる。

老朽化した木造住宅の改善

地区内の老朽化した木造住宅の不燃化建替えや耐震化、街区一体での共同化を促進し、震災時の火災の延焼拡大や建物倒壊の低減を図る。

危険なブロック塀等の撤去促進と防災設備の効果的な活用

地震で倒壊する恐れのある危険なブロック塀等の撤去を促進するとともに、規制に関するルールづくりを検討する。また、既存消火栓など防災設備の効果的な活用や整備について検討する。

地域全体の防災意識の向上

防災まちづくりに関する学習や地域の自主防災組織と連携した活動を行うなど、災害リスクの共有と各種体験を通じて、地域全体の防災意識の醸成を図る。

■ 住環境に関する方針

住環境の保全

桜台の「静かで豊かな住環境」を大切に、いきいきと快適に住み続けられるよう、まちの良さを将来にわたって守っていく取組を推進する。

安全に安心して歩ける歩行者空間の整備

幅員 4m 未満の狭あいな道路の解消や歩きやすい歩道等の実現を目指し、誰もが安全に安心して通行できる空間を確保する。

桜台らしい駅前空間の創出

桜台駅前の土地所有者と未利用地等の活用を協議し、周辺の環境と調和した街並みを誘導するとともに、地域住民が買物や交流を楽しむ日常的な生活のにぎわいを創出する。

日常の安全・安心への取組

交通ルールやマナーの啓発、地域での見守り、空き家の発生予防など、様々な団体と協力し、交通安全や防犯対策に関する日常的な地域の取組を推進する。

■ 公園・みどりに関する方針

震災時にも役立つ憩いの場となる公園の整備

子どもたちが自由に遊べる、地域住民の憩いの場や交流の場となるような公園を整備し、震災時にも役立つ防災機能を確保する。

みどりの保全と創出

生産緑地等のみどりの保全や生け垣化など沿道緑化の促進により、みどりの確保に努める。

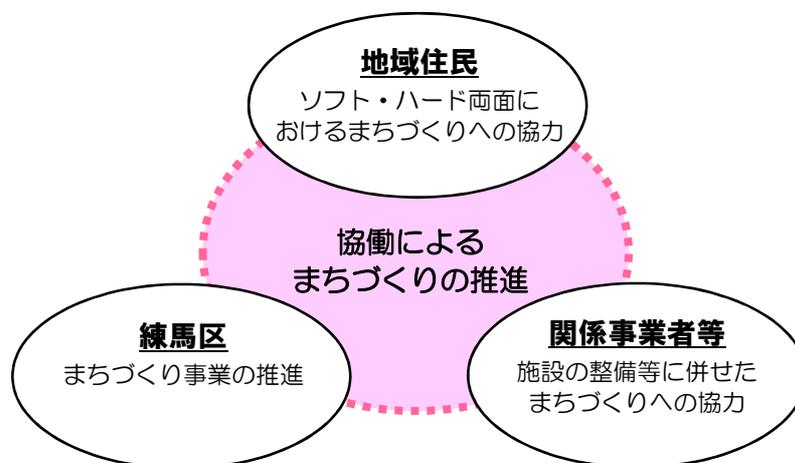
6. まちづくりの進め方

桜台東部地区重点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すものです。具体的にまちづくりを実施していく際には、基本とする手法を密集事業等とし、地区計画等のまちづくり手法も活用し、それぞれの目標に応じた様々なまちづくりの手法を複合的に活用しながら取り組みます。

事業を進めるにあたってはさまざまな機会を設け、地域の皆様の意見を伺いながらまちづくりを進めます。

【まちづくりの推進体制】

地域住民	防災や日常の安全・安心に係る活動やまちづくりのルールに則した土地利用、建物の建替えなどソフト・ハード両面におけるまちづくりへの協力
練馬区	公共施設の整備やまちづくりルールの運用など、まちづくり事業の推進
関係事業者等	自らが所有・管理する事業用施設の整備等に併せたまちづくりへの協力



【これまでの経緯と今後の予定】

令和2年3月

重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定

令和
2～4年度

まちづくりの方針等の検討

《まちづくり協議会》まちづくりの検討→区へ提出

重点地区まちづくり計画

地域住民の皆様へのアンケート

まちづくり計画(素案)の作成・説明会等

まちづくり計画(案)の作成・説明会等

まちづくり計画の決定

まちづくりの実施に
向けた検討

令和5年度
以降

○まちづくりのルールづくり

- ・防災性の向上等を目指し、地区計画や新たな防火規制などのルールを導入し、建替えに合わせてまちづくりを進めます。

【地区計画】建物の建て方や道路、公園等に関する地区独自のルールです。地区計画の内容に沿って規制・誘導することで、目標とするまちの実現を図ります。

【新たな防火規制（新防火）】建替えや新築に合わせて、燃えにくい建物である準耐火建築物、耐火建築物を増やし、地区全体の不燃性を向上させるための東京都建築安全条例に基づくルールです。

○道路整備・公園整備・建築物の共同化

- ・密集事業等を活用し、道路・公園の整備、建築物の共同化を進めます。

【道路】防災上必要な道路の整備を進めます。整備をする路線、整備の優先順位および整備の手法など、具体的な内容については、地域の皆様の意見を伺いながら検討を進めます。

【公園】取得可能となる用地の情報収集に努め、整備する際は地域の皆様の意見を伺いながら検討を進めます。

【建築物の共同化】接道等に課題があり単独で建替えができない老朽木造建築物を、準耐火建築物等の共同住宅に建替えすることで、不燃化を促進します。

○桜台らしい駅前空間の整備

- ・商店会や土地所有者等の意見を伺い、桜台らしい駅前空間について検討し、整備を進めます。

○安全・安心に関する取組

- ・助成制度を活用し、危険なブロック塀等の撤去、建築物の耐震化、狭あい道路の解消などを促進します。
- ・地域との連携により、安全な歩行者空間の確保、防災意識の向上、交通安全・防犯対策、防災設備の効果的な活用などの取組について検討します。

など

まちづくりの実現へ