

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(氷川台駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、練馬区の東部に位置し、東京地下鉄有楽町線・副都心線氷川台駅前を中心に店舗や中高層住宅が立地しており、その後背地では、低層住宅や中層集合住宅が建ち並び、良好な住環境が形成されている。

地区内では、「東京都防災都市づくり推進計画」で主要延焼遮断帯に位置付けられた、東京都市計画道路幹線街路放射第36号線（以下「放射36号線」という。）の整備が進められており、道路交通の円滑化や防災性の向上が期待されている。一方、氷川台駅周辺の生活利便性やまちの魅力向上、幹線道路沿道における街並みの変化や地震・火災等の対応が課題となっている。

「練馬区都市計画マスタープラン」において、氷川台駅周辺は生活拠点における商業集積を図り、放射36号線沿道は後背地と調和を図りながら、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るとともに、延焼遮断帯等の形成によって災害に強いまちづくりを進めることとしている。また、「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画」では、生活利便性の向上や賑わいの創出により、魅力と個性のあるまちの拠点の形成や放射36号線沿道の延焼遮断機能の強化を図りつつ、閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を目指すこととしている。

以上のことから、氷川台駅周辺の生活利便性の向上や賑わいの創出、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進と延焼遮断機能の強化及び後背地における良好で落ち着いた住環境の維持・向上と災害に強い街並みの形成を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約2.4ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。