

議 案 第 1 6 号
説 明 資 料

平成 31 年 1 月 23 日  
第 1 回まちづくり・提案担当部会

重点地区まちづくり計画の案について  
(放射 36 号線等沿道周辺 (羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮) 地区)

## 1 目的

現在、羽沢、桜台、氷川台、平和台および早宮周辺では、平成 23 年度から東京都が東京都市計画道路幹線街路放射第 35 号線および東京都市計画道路幹線街路放射第 36 号線(以下「放射 36 号線等」という。)の道路整備を進めている。また、練馬区都市計画マスタープランでは、放射 36 号線等の整備による沿道周辺地区における環境影響への配慮、沿道にふさわしい街並みの形成などとともに、みどりの資源の保全、地域コミュニティの確保など、道路整備に対応したまちづくりを課題としている。

放射 36 号線等の整備により、道路交通の円滑化などが期待される一方で市街地環境の変化が予想されることから、区は、放射 36 号線等沿道周辺の土地利用や住環境などの変化に対応したまちづくりを進めるため、練馬区まちづくり条例(平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号)第 40 条に規定する「重点地区まちづくり計画」を策定する。

## 2 対象区域

練馬区羽沢二丁目、羽沢三丁目、桜台二丁目、桜台三丁目、桜台六丁目、氷川台三丁目、氷川台四丁目、平和台三丁目および早宮一丁目の各地内 約 146.4ha (P4 参照)

## 3 重点地区まちづくり計画の案

### (1) 名称

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(案)

### (2) 地区整備の目標

氷川台駅周辺および放射 36 号線等沿道周辺においては魅力あるまちの拠点の形成を、住宅地はみどり豊かな住みよい住環境の向上を図り、安全・安心・快適に暮らせる良好な生活環境を目指す。

## 4 これまでの経過

平成 22 年度～平成 25 年度	まちづくり懇談会開催(8回)
平成 25 年度～平成 27 年度	まちづくり検討準備会開催(4回)
平成 28 年 2 月	重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定
平成 28 年度	まちづくり協議会開催(5回)

平成 29 年度	まちづくり協議会が放射 36 号線等沿道周辺地区まちづくり構想を作成
	まちづくり協議会開催（3 回）
平成 30 年度	まちづくり協議会開催（2 回）
平成 30 年 11 月 22 日	まちづくり計画（素案）説明会開催 （重点地区まちづくり計画の素案の意見聴取）

## 5 今後の予定

平成 31 年 1 月 23 日	練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見聴取
3 月	練馬区都市計画審議会に案の報告
4 月	案の公表・縦覧、意見書・公述の申出受付 説明会の開催
6 月	公聴会の開催（公述の申出があった場合）
7 月	練馬区都市計画審議会の意見聴取
8 月	重点地区まちづくり計画の決定、公表

## 6 議案

議案第 16 号 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（案）	P 3～18
--	--------

## 7 資料

(1) 重点地区まちづくりの手の流れ	P19
(2) 現地航空写真	P20
(3) 現況写真	P21
(4) 放射 36 号線等沿道周辺地区まちづくり構想 （放射 36 号線等沿道周辺地区まちづくり協議会作成）	参考資料（別添）

## 重点地区まちづくり計画の案の理由書

### 1 重点地区まちづくり計画の名称

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

### 2 理由

羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮地区では、平成 23 年度から東京都が東京都市計画道路幹線街路放射第 35 号線および東京都市計画道路幹線街路放射第 36 号線（以下「放射 36 号線等」という。）の道路整備を進めている。

また、練馬区都市計画マスタープランでは、放射 36 号線等の整備による沿道周辺地区における環境影響への配慮、沿道にふさわしい街並みの形成などとともに、みどりの資源の保全、地域コミュニティの確保など、道路整備に対応したまちづくりを課題としている。

そこで、区は、放射 36 号線等沿道周辺のまちづくりを行うため、平成 28 年 2 月に、本地区を練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号。以下「条例」という。）第 42 条に規定する「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定した。

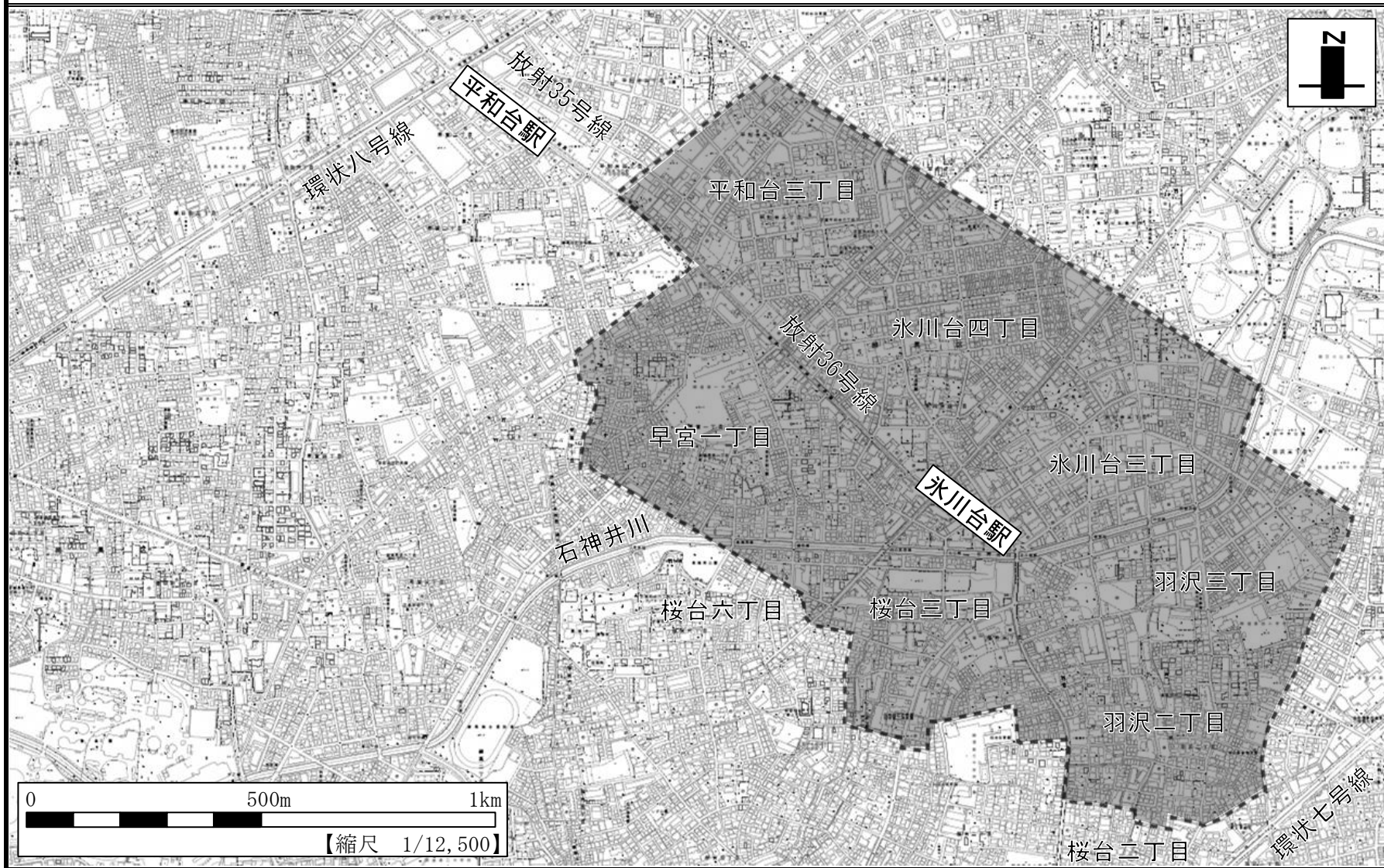
平成 28 年 8 月には、地区住民等による放射 36 号線等沿道周辺地区まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）が設立され、本地区のまちづくりの検討が進められた。

平成 30 年 10 月には、まちづくり協議会が作成した「放射 36 号線等沿道周辺地区まちづくり構想」を踏まえ、区は「重点地区まちづくり計画」の素案を作成し、同年 11 月に説明会を開催した。

この度、これまでの経緯と実績を踏まえて、「重点地区まちづくり計画」の案を作成したものである。

今後は、条例の経路を経て、「重点地区まちづくり計画」を策定する。

# 放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区 区域図



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(案)



平成 30 年 12 月

練馬区

## 第一章 本計画の区域と位置づけおよびまちの課題

### 1. はじめに

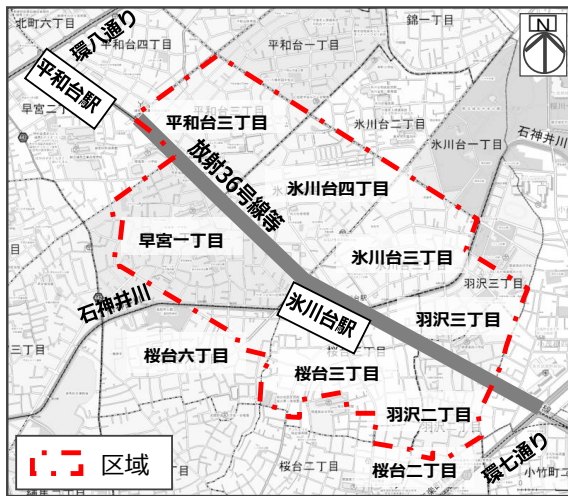
現在、羽沢、桜台、氷川台、平和台および早宮周辺では、東京都市計画道路幹線街路放射第35号線および東京都市計画道路幹線街路放射第36号線（以下「放射36号線等」という。）の整備が、平成23年度から東京都により進められています。この地区では、練馬区都市計画マスタープランにおいて、放射36号線の整備による沿道環境や地域分断に課題があるとされています。

平成28年度に、道路整備における街並みの変化などに対応したまちづくりを進めるため、町会・自治会・商店会・PTAの推薦者および公募の住民の方々により、「まちづくり協議会」が設立されました。本協議会では、まちの特性や課題を踏まえた上で、5回にわたり多角的に議論を重ね、平成29年5月にまちづくりの方向性を整理した「まちづくり構想」をまとめました。

その後、区は、まちづくり構想や、これまでの地域の皆様からいただいたご意見等を踏まえ、沿道周辺まちづくりを推進するため、「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（案）（以下「まちづくり計画」という。）」を作成しました。

### 2. 本計画の区域

本計画は、放射36号線等の整備にあわせて、一体的なまちづくりを検討する区域として、放射36号線等整備区間の周辺である146.4haを範囲としています。

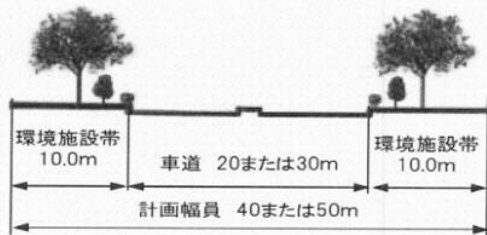


地図出典：地図情報ねりマップ（練馬区）

#### 放射36号線等(東京都による整備)

車道の両側には、歩道・植樹帯等で構成される「環境施設帯」が整備され、沿道環境の保全に配慮した道路として整備されます。

区間：板橋区小茂根四丁目～練馬区早宮二丁目  
延長：1.97km 幅員 40～50m



道路断面図（出典：東京都資料）

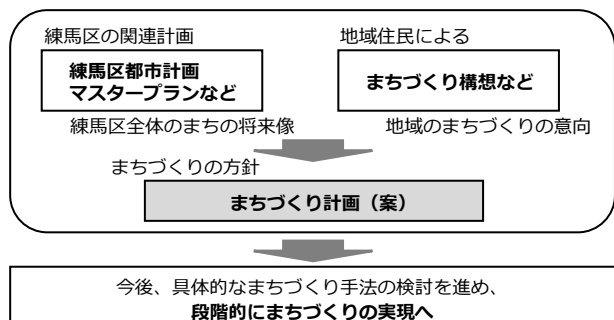
#### 【まちづくり計画の対象となる丁目】

羽沢二丁目 10～16, 20～35 番、羽沢三丁目 1, 2, 25～40 番、桜台二丁目 12～15 番、桜台三丁目 1～19, 29～36, 38～48 番、桜台六丁目 3～5, 33～38 番、氷川台三丁目、氷川台四丁目、平和台三丁目、早宮一丁目 1～29, 37～47 番

### 3. 本計画の位置づけ

本計画は、練馬区まちづくり条例の規定に基づき定める計画であり、今後、具体的なまちづくりに取り組む際のまちづくりの方針を示すものです。

これにより、土地・建物等に新たな権利制限が加わるものではありません。



## 4. まちの課題

### 放射36号線等沿道について

#### 《道路整備》

- 地域の一体的なコミュニティの確保や環境の変化への配慮が必要です。
- 障害者や高齢者等を含む全ての利用者にとって安全で快適な空間となるような道路整備が必要です。
- 道路の開通により、開進第四小学校の通学路の一部が分断される等、地域間の移動に変化が生じます。児童の安全を第一とした道路整備が必要です。
- 交通量の増加に伴って発生する騒音を低減する対策の検討が必要です。
- 新たに整備される植樹帯（環境施設帯）を地域の豊かなみどりの資源として保全していくことが重要です。

#### 《街並み》

- 放射35号線と連続性のある沿道空間づくりが必要です。
- 后背地の住宅地と調和した街並みの形成が必要です。
- にぎわいをもたらすような施設の設置により、まちを活性化することが必要です。
- 生活利便性の拡充を図るための施設の設置が必要です。



放射36号線等整備区間  
(羽沢二丁目、羽沢三丁目周辺)

### 氷川台駅周辺について

- 商業機能の拡充による生活利便性やまちの魅力の向上が必要です。
- 駅利用者に対する利便性の向上が必要です。
- 自転車駐車場の多くが放射36号線の整備区域内にあることから、新たな自転車駐車場の確保が必要です。
- バスやタクシー等が停車できるスペースの確保が必要です。



氷川台駅周辺

### 水とみどりについて

- 現在の閑静で水とみどり豊かな住環境の保全が必要です。
- みどりの保全と創出に向けた、住民と行政による協働が必要です。
- 公園・緑地の整備の推進、農地等の保全・活用が必要です。



みどり豊かな住環境

### 防災・防犯について

- 地震・火災・水害等の災害への対応強化が必要です。
- 防犯性の向上とともに、交通上、危険な箇所に対する安全対策が必要です。

## 第二章 まちづくりの目標、方針、まちづくり構想図、 および まちづくりの実現に向けて

### 1. まちづくりの目標

放射36号線等の整備を契機に、下記の目標に基づきまちの魅力の向上を図り、「住みたいまち」として地区内外から親しまれる都市空間の実現を目指します。

- **まちの顔となる氷川台駅周辺地区および放射36号線等沿道周辺地区の土地利用の促進**
- **誰もが安全・安心・快適に暮らせる良好な生活環境の形成**
- **貴重なみどりや石神井川を活かした水とみどり豊かなまちづくり**

### 2. まちづくりの方針

本地区では、まちづくりの目標を実現するために、次の方針によりまちづくりを推進していきます。

#### (1)土地利用の方針

##### 《氷川台駅周辺地区》

**生活利便性の向上やにぎわいの創出など魅力と個性のあるまちの拠点を形成する地区**

- 多様なニーズや新たなライフスタイルに対応した中高層の商業・サービス施設等の立地を図ります。

##### 《放射36号線等沿道周辺地区》

**周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい沿道空間を形成する地区**

- 放射36号線等の拡幅区間（氷川台駅より西側）は、放射35号線沿道との一体感ある街並みの形成を図るため、中層程度の集合住宅や店舗・事務所等の立地を目指します。
- 放射36号線等の新設区間（氷川台駅より東側）は、周辺の住環境に配慮した中層程度の住宅や生活利便施設等の立地を目指します。



## 《住宅地区》

### 閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を図る地区

- 住宅地区①（中低層住宅ゾーン）は、ゆとりある住環境を保全するため、土地の細分化を防ぎ、中低層の住宅の立地を目指します。
- 住宅地区②（低層住宅ゾーン）は、道路・公園等の都市基盤の状況に配慮しながら、低層の住宅の立地を目指します。
- 住宅地区③（住工共存ゾーン）は、住宅と工業系土地利用との調和に配慮しながら、住環境の保全を目指します。

### ■土地利用の方針図



## (2)水とみどりの方針

### 水とみどりのネットワークづくり

- 放射36号線等の環境施設帯や石神井川沿いの桜並木、区域内の名木等を活かしながら、水とみどりが感じられる空間づくりを目指します。



石神井川沿いの様子

### 水とみどりの保全・活用と緑化の推進

- 公園や緑地、広場等の整備を推進します。
- 農地や民間の樹林地等は、まちの貴重なみどりの資源として、所有者の協力を得ながら保全を目指します。
- 練馬区のみどりの街並みづくり助成制度を活用し、個別の宅地の緑化および街区でまとまりのある緑化を推進します。
- 寺社等にある歴史的な建造物や樹木等は適切に保全し、地域の歴史的な魅力が引き立つようなまちづくりを目指します。



塀の生垣化のイメージ

## (3)放射36号線等の整備に関する方針

### 道路事業者への働きかけ

- 歩行者と自転車の通行分離、障害者、高齢者等に配慮した整備、電線類の地中化等による防災性、景観の向上を図り、誰もが安心して利用できる道路づくりを促進します。
- 環境施設帯は、地域の意見を踏まえ、季節を感じられる樹木や、環境条件に合致した樹種の植樹を促進します。
- 低騒音舗装、遮音壁の整備、街路灯照明の工夫等による沿道環境への配慮を促進します。
- 障害者、高齢者、子ども等が安全・安心・快適に横断できるよう、適切な箇所に横断歩道等を設置し、地域の利便性や一体的なコミュニティの確保を促進します。
- 氷川台駅周辺では、バス・タクシー等の停車スペースの空間確保を促進します。



歩行者と自転車の利用空間の分離のイメージ

## (4)交通環境の方針

### 安全・安心で特色あるまちづくりの推進

- 適正な箇所への信号機の設置、見通しが悪い道路や交差点の改善、通学路の安全対策を目指します。
- 地区内では、主要な道路を必要性に応じて段階的に整備し、道路ネットワークの形成とともに歩行空間の確保を目指します。
- 氷川台駅周辺では、新たな自転車駐車施設の整備を推進します。
- 自転車利用のルール・マナーの向上を目指します。
- 氷川台駅利用者の利便性の向上を図るための施設の整備を鉄道事業者に働きかけていきます。



氷川台駅周辺の様子

## (5)防災・防犯の方針

### 防災まちづくりの推進

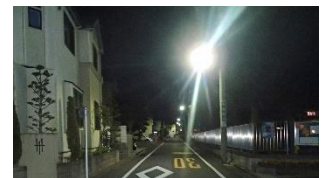
- 放射36号線等の整備とともに、延焼遮断機能を強化し、災害に強いまちづくりを目指します。
- 建物の防災性の向上、建て詰まりの抑制を推進します。
- 地震時における倒壊等による道路閉鎖の防止のため、低い塀や生垣の設置等を推進します。
- 住民と行政が連携した防災活動を推進します。
- 東京都による石神井川城北中央公園調節池の整備により、水害対策を推進します。



防災活動の訓練イメージ

### 防犯まちづくりの推進

- 街路灯の補修や明るい電球への交換等により、夜間における安全性の確保や防犯性の向上を目指します。
- 地域で取組む防犯カメラの設置等を推進し、防犯効果の向上を図ります。



明るい電球(LED)に交換した街路灯のイメージ



### 3. まちづくり構想図

「土地利用」「水とみどり」「放射36号線等の整備」「交通環境」「防災・防犯」の方針に示す各項目について、「まちづくり構想図」として、具体的に地図上に示します。放射36号線等の整備状況等に応じて、実現可能なものから着実に地域の皆様と共に検討を進め、段階的に良好な街並みを実現していくことを目指します。



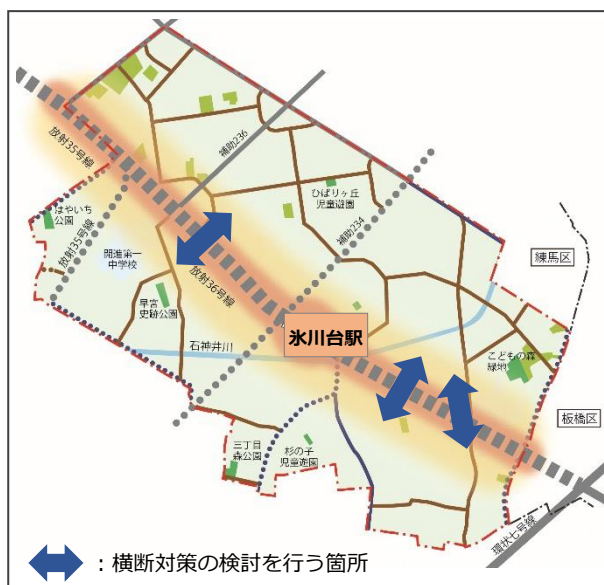


## 4. まちづくりの実現に向けて

### (1) 道路事業者への働きかけ

放射36号線等の整備により地域内の通過交通は減少します。一方、放射36号線等を横断できる箇所が限られるなど、交通環境や地域間の移動に変化が生じることが予想されます。地域住民の生活環境にも影響があることから、お住いの方々のご意見を取りまとめ、道路事業者である東京都と協議を進めていきます。

#### ■横断対策の検討を行う箇所



### (2) 良好な街並みのためのルールづくり

放射36号線等の沿道は、道路整備にあわせてまちの骨格にふさわしい土地利用を促進していくため、先行的にまちづくりの検討を進めます。

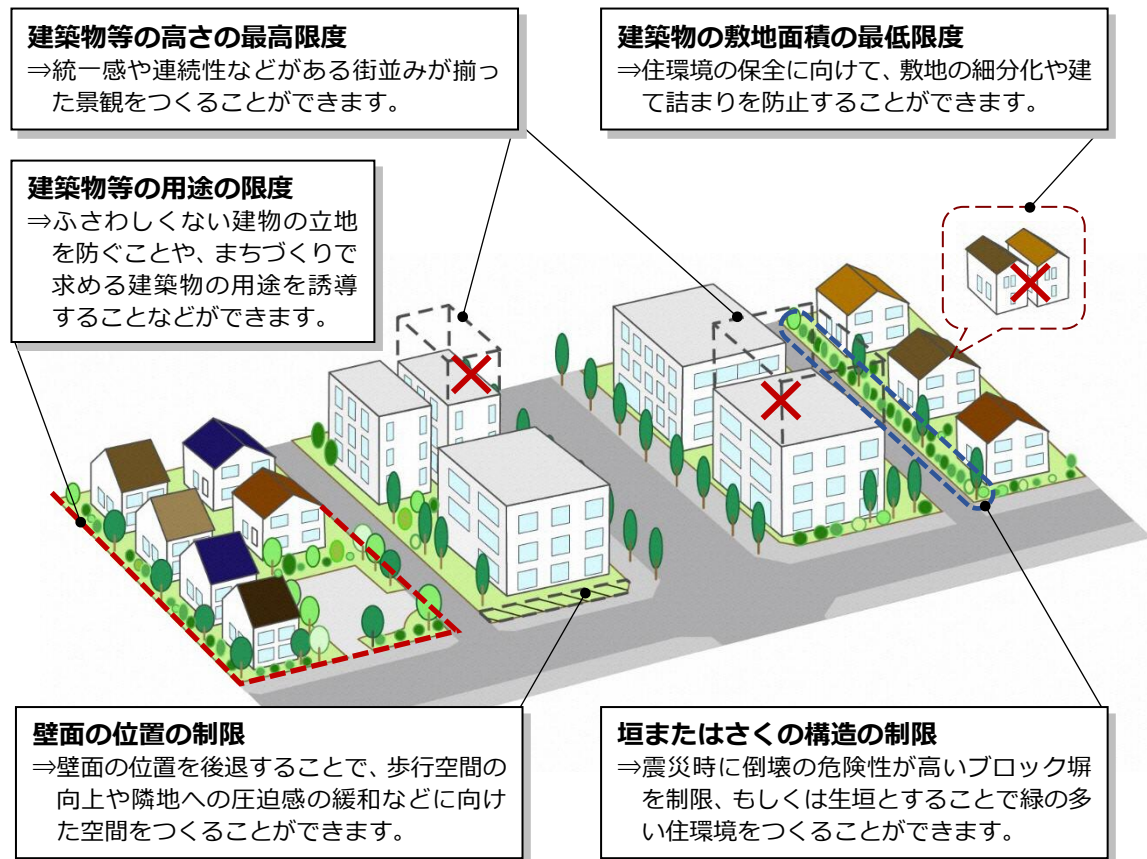
また、良好な街並みを実現するためには、地区の特性にあわせて、建物の利用法や道路・公園等の配置のルールづくりの検討が重要です。ルールづくりにあたっては、「地区計画」の活用を検討していきます。

#### ■先行的にまちづくりの検討を進める範囲のイメージ



## ■「地区計画」とは

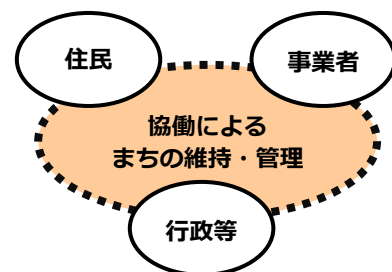
- この手法は、都市計画法に基づくもので、建築物の建て方など具体的なルールや、生活に必要な道路・公園等を定めるものです（下記の参考イメージを参照）。
- 個々の建物の新築や建替えの際に、このルールを適合させることで、住民主体のタイミングにより、目標とするまちづくりを段階的に実現していきます。



### (3)まちの維持・管理(マネジメント)等の検討

良好な住環境や、道路・公園・街路樹等が持つ公共的機能を持続的に維持・管理できるよう、住民・事業者・行政等の多様な主体が協働して取り組めるような仕組みや役割分担等について検討します。

また、まちの課題や社会状況の変化等に対応したまちづくりのあり方などについても継続的に検討し、必要に応じて方針等の見直し等も検討します。

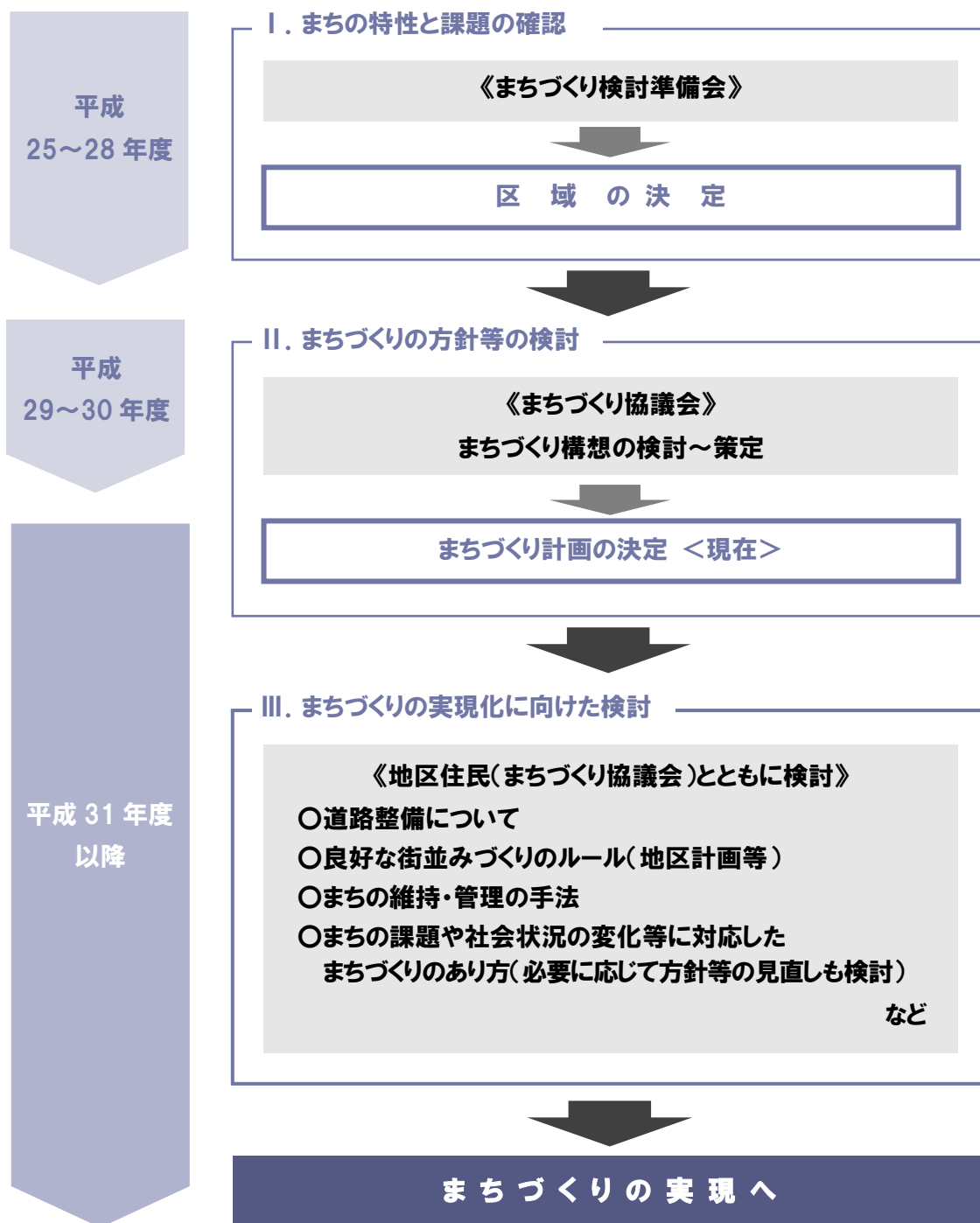




### 第三章 まちづくりの進め方

今後、この計画に基づき、地区住民の皆様や関係機関等と協力しながら、継続的に地区のまちづくりに取り組んでいきます。

また、取組状況については、まちづくりニュースの発行や区ホームページ等により、お知らせしていきます。



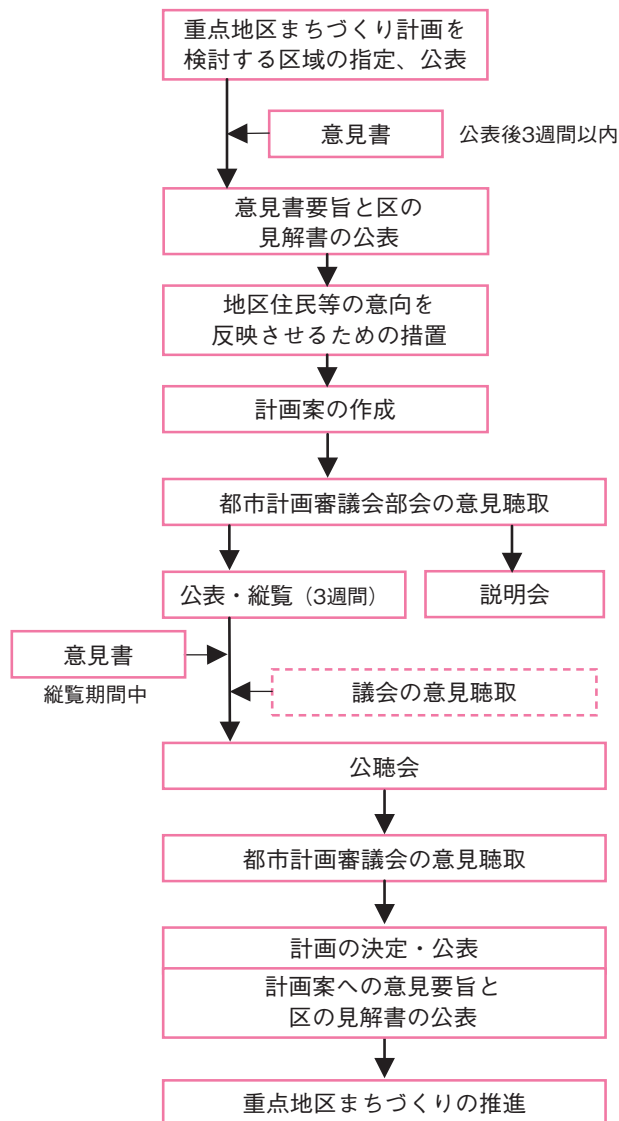
## お問合せ先

**練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課**  
住 所 〒176-8501 練馬区豊玉北 6-12-1  
電 話 : 03-5984-1594 FAX : 03-5984-1226  
e-mail : TOUBU@city.nerima.tokyo.jp

## ◇重点地区まちづくり(第40条～第46条)

本条例では、区が、都市計画マスタープラン等の計画などに基づいて、重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進めようとする際に、地区住民の意向を反映させながら「重点地区まちづくり計画」を策定し、区民や事業者と協力してまちづくりを行うための手続などを定めました。

### ●手続の流れ



### ●計画を定めることができる地区

- ① 都市計画マスタープランで重点的整備を推進することとされている地区
- ② 都市再開発の方針・住宅市街地の開発整備の方針・防災街区整備方針で指定されている地区で規則で定める地区
- ③ 防災上、早急に整備が必要な地区
- ④ 大規模な公共施設の整備とともに一体的・総合的な整備が必要な地区
- ⑤ 上記のほか区長が特に優先的整備、緊急対応が必要と認める地区

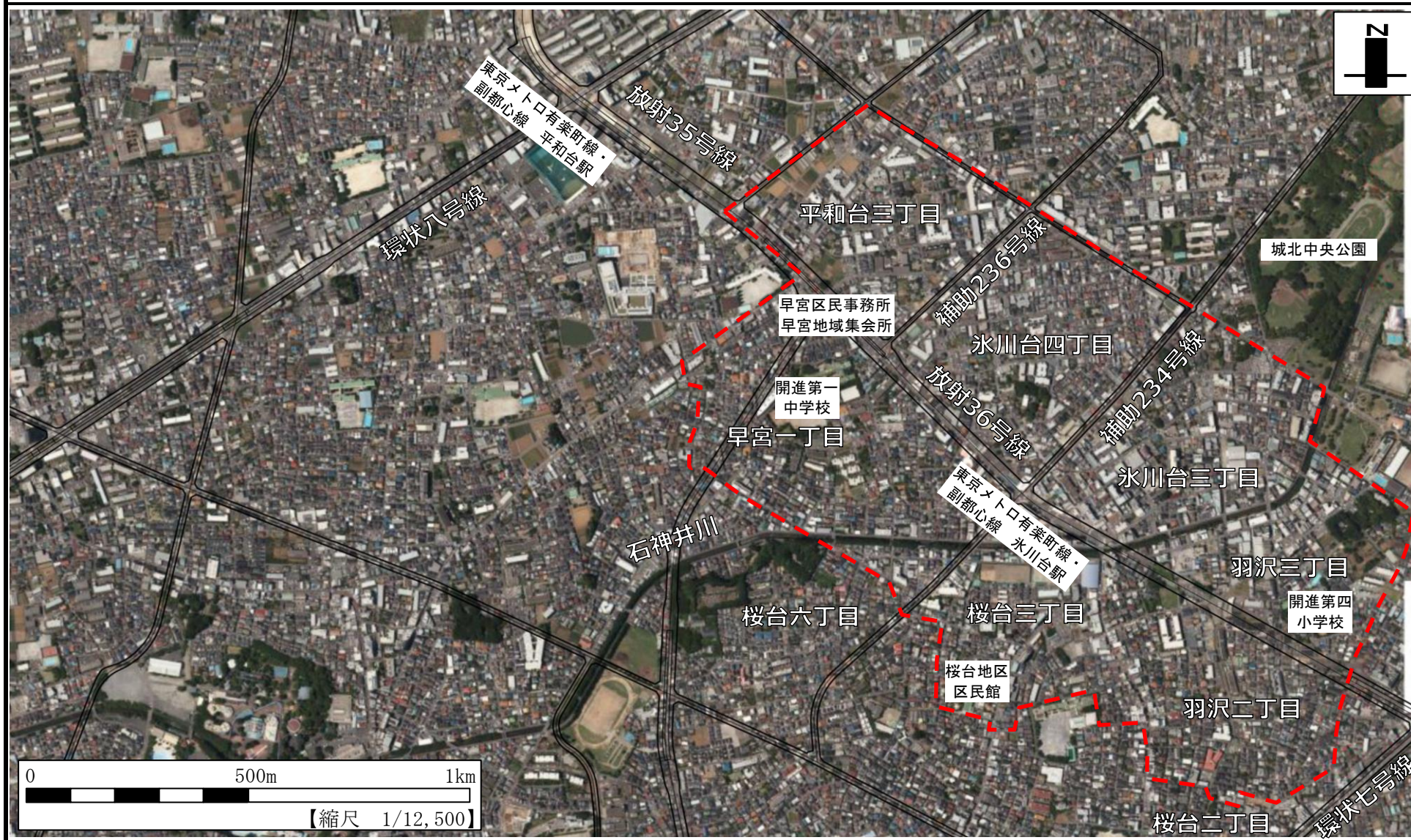
### ●重点地区まちづくり計画を検討する区域(以下「検討区域」という。)

- ① 区は、計画案を作成しようとするときは、計画の対象となる検討区域を定め、理由書を添えて公表します。
- ② 区は、検討区域において建築その他土地利用を変更する場合に必要な指導を行うことができます。

### ●住民等の意向の反映

- ① 区は、計画案を作成する段階で、懇談会の設置、説明会の開催などにより、地区の住民や土地所有者等の意向を反映させるための措置を講じます。
- ② 作成された計画案を公表し、縦覧、説明会、公聴会を行って住民等の意見を求めます。
- ③ 計画案について都市計画審議会の意見を聴いたうえで、計画を決定します。

# 放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区 現地航空写真



20

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1都市施設情報（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）平成30年5月14日 30都市基街都第33号

© 練馬区 平成28年撮影

放射 36 号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）  
地区 現況写真



▲ 氷川台駅周辺



▲ 石神井川周辺



▲ 羽沢けやき憩いの森



▲ 羽沢二丁目



▲ 早宮区民事務所周辺



▲ 桜台三丁目