

議案第20号

参考資料

補助 156 号線沿道周辺地区 まちづくり提言書



令和3年（2021年）10月
補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会

はじめに

補助 156 号線沿道周辺地区は、生産緑地をはじめとするみどりが点在している、閑静な住宅地ですが、幅員の狭い道路の改善、みどりの維持・保全、防災性の向上などの課題があります。

また、都市計画道路補助 156 号線の整備を契機として、その沿道にふさわしいまちづくりを考えていく必要があります。

私たち「補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会」は、平成 29 年（2017 年）2 月に提出された「保谷駅周辺地区まちづくり提言書」の提言内容や、補助 156 号線が整備されること等を踏まえ、本地区の安全で快適なまちづくりを推進することを目的に、令和元年（2019 年）5 月に発足しました。

協議会は、町会・商店会から推薦を受けた方と公募による住民の方で構成され、発足から令和 3 年（2021 年）10 月までの間に、計 10 回にわたり開催されました。

協議会では、まちの現状と課題を把握するためにまち歩きを行い、今後のまちづくりについて話し合いを重ねてきました。また、令和 3 年（2021 年）2 月には、本地区の住民の方などを対象としたまちづくりに関するアンケート調査を実施し、多くのご意見をいただきました。

このたび、これまでの活動の成果を「補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり提言書」として取りまとめました。提言書では、本地区のまちづくりの背景、現況、課題を整理した上で将来像を設定し、その将来像を実現するためのまちづくりの方向性を提案しています。

今後、練馬区におかれましては、本提言書の内容を十分に勘案し、重点地区まちづくり計画等を策定するとともに、安全で快適なまちづくりを着実に推進されますよう、お願いいたします。

補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会
会長 金澤 實

補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり提言書

目次

はじめに

1. まちづくりの背景-----	1
(1) 保谷駅周辺地区まちづくり協議会による提言書と、 練馬区のまちづくり方針 -----	1
(2) 補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会の設立 -----	2
【参考】 補助 156 号線整備事業 -----	3
2. 地区の現況と課題-----	4
(1) 道路 -----	4
(2) みどり・景観・地域資源 -----	6
(3) 土地利用-----	7
(4) まちづくり課題図 -----	8
3. まち並みの望ましいあり方・将来像 -----	10
(1) 地区全体-----	10
(2) 補助 156 号線沿道 -----	11
4. まちづくりの方向性 -----	12
(1) 道路 -----	12
(2) みどり・景観・地域資源 -----	13
(3) 補助 156 号線沿道 -----	14
(4) 建物の建替えルール -----	15
5. まちづくり提言まとめ -----	18
6. その他、協議会で出された意見 -----	20
7. アンケート調査の自由意見（抜粋） -----	22
8. まちづくりの実現に向けて -----	23

補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会	会則 -----	24
補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会	会員名簿 -----	28
補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会	開催経過 -----	29
補助 156 号線沿道周辺地区	まちづくりニュースの発行経過 -----	31
補助 156 号線沿道周辺地区	まちづくりアンケート実施結果 -----	32

1. まちづくりの背景

これまでの本地区におけるまちづくりの経緯や背景を示します。

(1) 保谷駅周辺地区まちづくり協議会による提言書と、練馬区のまちづくり方針

平成 27 年（2015 年）9 月、保谷駅周辺の交通・商業環境、住環境、防災・景観等に関する様々な課題やまちづくりの方向性を検討することを目的として、「保谷駅周辺地区まちづくり協議会」が発足しました。

この協議会では、まちづくりに関する検討内容を「保谷駅周辺地区まちづくり提言書」としてとりまとめ、平成 29 年（2017 年）2 月、練馬区に提出しました。

提言書では、「都市計画道路補助 156 号線（以下、補助 156 号線）の整備を見据えて、沿道まちづくりを推進すること」を方針の一つとして挙げました。

この提言書を受け、平成 30 年（2018 年）3 月に練馬区から「保谷駅周辺地区の今後のまちづくりの方針」が示されました。この方針では、補助 156 号線沿道のまちづくりについて「補助 156 号線沿道にふさわしい土地利用を促し、周辺環境と調和したまちづくりを進めること」としています。

練馬区は上記方針を基に、平成 30 年（2018 年）11 月に補助 156 号線沿道周辺地区を「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定しました。

■補助 156 号線沿道周辺地区（重点地区まちづくり計画を検討する区域）



1. まちづくりの背景

(2) 補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会の設立

補助 156 号線沿道周辺地区が「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定されたことを受け、令和元年（2019 年）5 月に同地区のまちづくりを検討する「補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会」が発足しました。以来、10 回のまちづくり協議会を開催し、本提言書を取りまとめました。

■補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会の概要

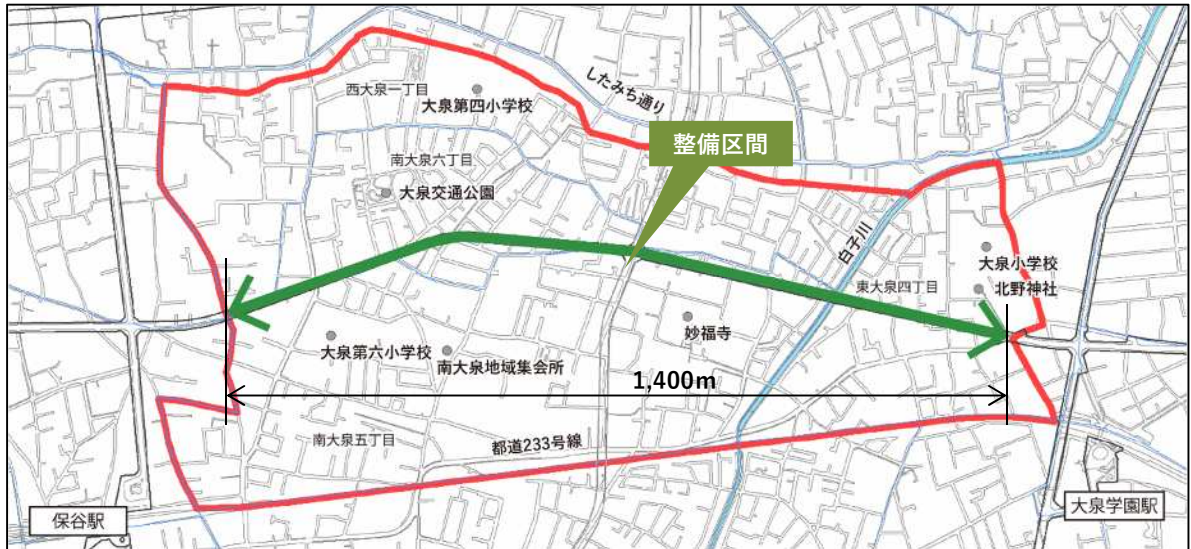
発足	令和元年（2019 年）5 月
活動目的	<ul style="list-style-type: none">・補助 156 号線の整備を見据え、同路線の沿道周辺地区を、安全で快適なまちにしていくために、まちづくりに関する提言を行う・まちづくりの促進を図るために活動する
活動内容	<ul style="list-style-type: none">・まちづくりに関する提言について検討する・提言の取りまとめにあたり、まちづくりに必要な調査・研究を行う
会員構成	本地区内の町会、商店会から推薦を受けた会員と公募会員 計 36 名

1. まちづくりの背景

【参考】 補助 156 号線整備事業

東京都は、平成 28 年（2016 年）3 月に策定した「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において補助 156 号線を優先整備路線に選定し、令和 3 年（2021 年）4 月、都市計画事業の認可を取得しました。現在、事業が進められています。

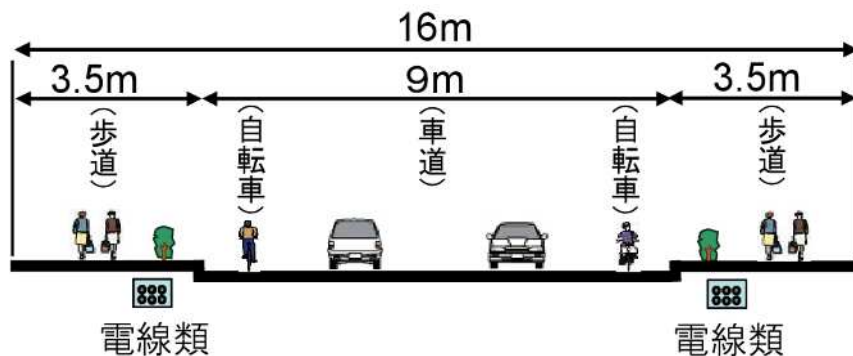
■補助 156 号線整備区間



■補助 156 号線の概要 【東京都建設局 ホームページより】

路線名	補助第 156 号線
施行箇所	東大泉四丁目～西大泉一丁目
延長	1,400m
計画幅員	16m
事業期間	令和 3 年度～令和 15 年度
事業費	157 億円
担当事務所	東京都第四建設事務所

■計画断面図 【東京都建設局 ホームページより】



※計画断面図は確定したものではありません。

2. 地区の現況と課題

補助 156 号線沿道周辺地区におけるまちの現況と課題を整理しました。

(1) 道路

①円滑な通行に支障がある（南北方向の道路）

- ・交通量が多いにもかかわらず、十分な幅員が確保されていない箇所があり、特に南北方向の道路では、円滑な交通の確保が課題となっています。



西大泉 1-9 付近

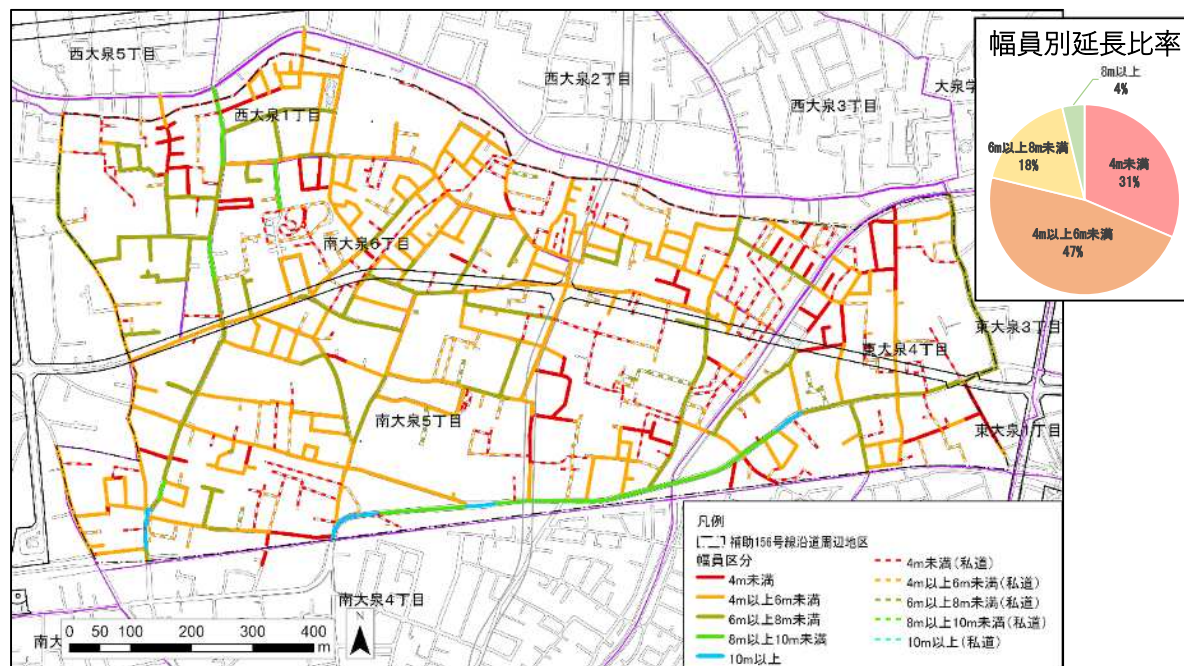
②歩行者と自転車にとって危険な箇所が見られる

- ・幅員が狭く歩行者空間が十分でない道路（※1）や、見通しの良くない交差点があり、歩行者と自転車にとって危険な箇所となっています。



地区内の交差点付近

(※1) 【参考】幅員別・公私道別道路現況図



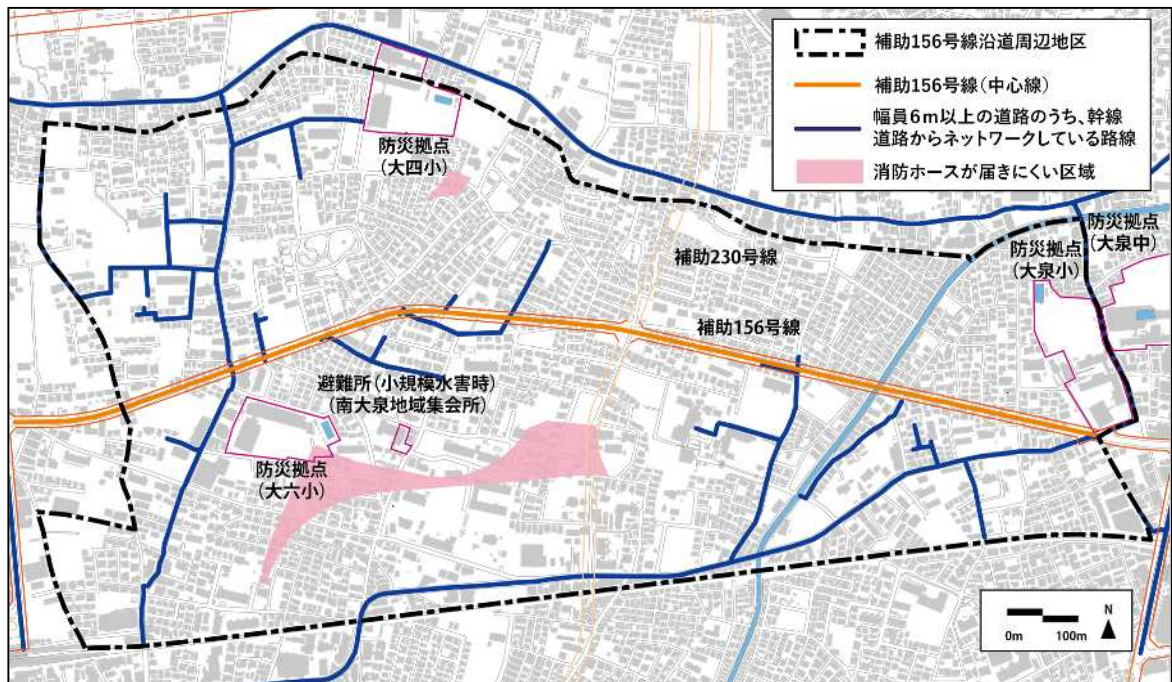
※平成 28 年度土地利用現況調査等より作成

③防災上の課題がある

- ・地震の際に倒壊が心配される高いブロック塀が見られます。
- ・緊急車両が通りにくい、曲がりにくい箇所があります。
- ・災害時の避難所（小学校）までの経路に狭い箇所があります。
- ・幅員 6 m 以上の道路から消防ホース（140m）が届きにくい区域（※2）が一部存在し、円滑な消防活動に支障をきたす懸念があります。

※2 消防自動車が停車して活動できる道路が幅員 6 m 以上、そこからホースを伸ばせる範囲がおおよそ 140m とされています。

（※2）【参考】幅員 6 m 以上の道路から消防ホース（140m）が届きにくい区域の分布図（補助 156 号線整備後）



※練馬区資料より作成

2. 地区の現況と課題

(2) みどり・景観・地域資源

① 公園は一定程度存在しているが、地区東側は少ない

- ・大泉交通公園や小規模な公園がありますが、子どもが走り回れるような広い公園が不足しています。
- ・特に地区東側は公園が少ないことが課題です。



大泉交通公園

② 生産緑地等の農地が点在し、まちにみどりの潤いを与えている

- ・生産緑地等の農地が点在し、地区にみどりの潤いを与えています。
- ・良好な住環境を支えているみどりを維持・保全していくことが課題です。



生産緑地

③ 白子川が地区の水辺空間として十分に活かされていない

- ・地区東側には白子川が流れ、野鳥が見られるなど、自然を感じられる空間となっています。
- ・一方、現在の護岸の状況ではあまり川に親しめず、水辺空間として十分に活かされていない状況です。



白子川

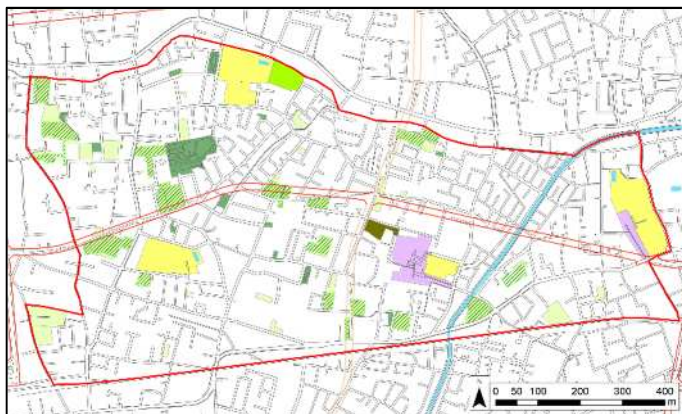
④ 北野神社・妙福寺が、まちの文化・歴史を感じられる場所となっている

- ・まちの文化・歴史やみどりを感じられる北野神社・妙福寺があります。
- ・お祭りなどのイベントも開かれ、地域の人々にとって交流の場となっています。



北野神社

【参考】地域資源（みどり・景観）の分布図



※平成28年度土地利用
現況調査等より作成

2. 地区の現況と課題

(3) 土地利用

①土地利用の現況

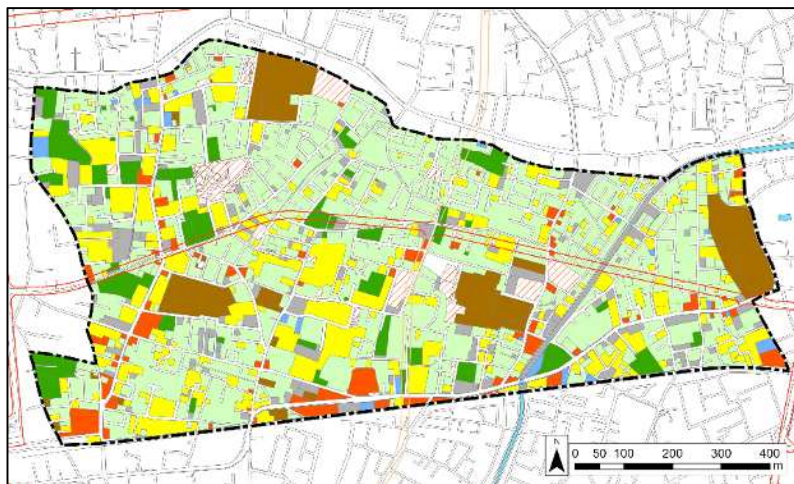
- ・地区内の土地利用は、主に戸建住宅、集合住宅となっています。
- ・用途地域は、大部分が第一種低層住居専用地域となっています。

②補助 156 号線の整備を契機としたまちづくり

- ・補助 156 号線の整備を契機として、沿道にふさわしいまちづくりを検討していく必要があります。
- ・地区全体と補助 156 号線沿道（※）でまち並みの将来像やまちづくりの方向性を考えることが大切です。

※補助 156 号線の計画線の外側、概ね 20m~30m の範囲を指します。

【参考】土地利用現況図



※平成 28 年度土地利用現況調査等より作成

【参考】用途地域図



※練馬区資料より作成

用途地域	容積率	建ぺい率	敷地面積の最低限度	高度地区	用途地域よる高さ制限	防火地域	日影規制	
第一種低層住居専用地域	80%	40%	100㎡	第1種	10m	準防火	3h-2h	①
	100%	50%	80㎡		10m		4h-2.5h	②
第一種中高層住居専用地域	200%	60%	75㎡	17m第1種	-	準防火	3h-2h	③
				17m第2種	-			④
				20m第2種	-			⑤
第一種住居地域	200%	60%	75㎡	17m第2種	-	準防火	4h-2.5h	⑥
近隣商業地域	200%	80%	70㎡	17m第2種	-	準防火	4h-2.5h	⑦
	300%							

2. 地区の現況と課題

(4) まちづくり課題図

地区の現況と課題を踏まえ、まちづくりの課題を図にまとめました。

■補助 156 号線沿道周辺地区 まちづくり課題図

【まちづくりの課題】

【道路】

- 交通量が多いにもかかわらず、十分な幅員が確保されていない箇所がある。
- 特に南北方向の道路では、円滑な交通の確保が課題である。
- 歩行者空間が十分でない箇所がある。
- 見通しの悪い交差点がある。

【みどり・景観・地域資源】

- 子どもが走り回れる広い公園が不足している。
- 特に地区東側は公園が少ない。
- 白子川が地区の水辺空間として十分に活かされていない。
- みどりの維持・保全が課題である。

【防災】

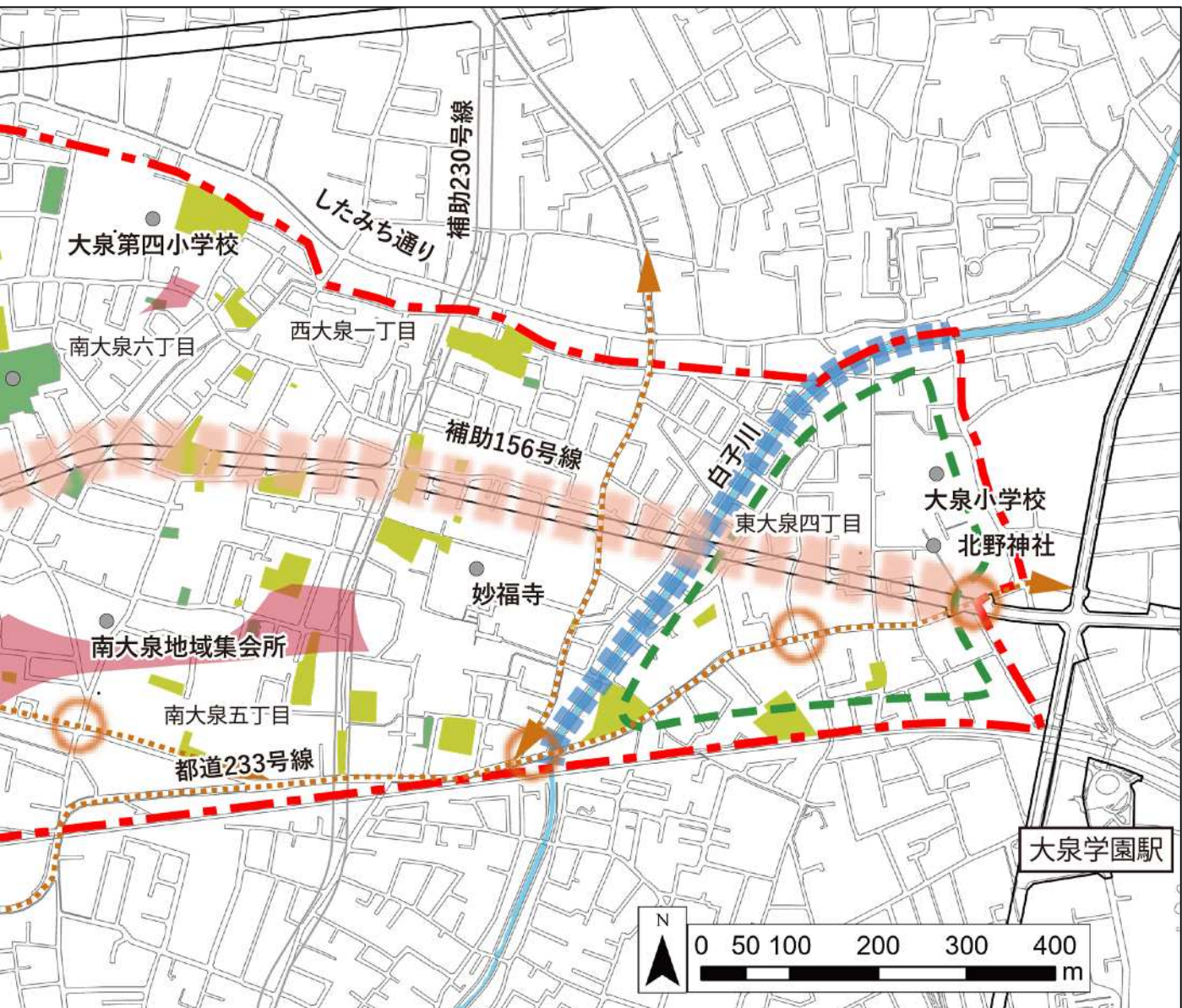
- ブロック塀の倒壊が懸念される。
- 緊急車両が通りにくい、曲がりにくい箇所がある。
- 災害時の避難所（小学校）までの経路に、一部狭い箇所がある。
- 円滑な消防活動に支障をきたす懸念がある。

【土地利用】

- 補助 156 号線の整備を契機とした、沿道にふさわしいまちづくりの検討が必要である。



2. 地区の現況と課題



凡例					
	補助156号線沿道周辺地区		消防ホースが届きにくい区域		街区公園、児童遊園、緑地等
	円滑な通行に支障のある道路		公園が少ない区域		白子川の水辺空間
	歩行者と自転車にとって危険な箇所		生産緑地等のみどりの資源		補助156号線沿道区域

3. まち並みの望ましいあり方・将来像

補助 156 号線沿道周辺地区におけるまちの現状と課題を踏まえて、地区全体および補助 156 号線沿道における、将来のまち並みの望ましいあり方＝将来像を設定します。

(1) 地区全体

- 安全・安心な道路環境が整備されたまち
- みどり豊かで落ち着いたまち
- 防災性が向上した、災害に強いまち



●地区全体のまち並みに関するご意見

【道路について】

- ・車の通行量が多い道路は一定の幅員を確保すべき
- ・歩行者や自転車が安全に通行できるようにしてほしい
- ・子供や高齢者、障害者などにとって安心な道路にしてほしい
- ・幅の狭い道路や行き止まり道路が多く見られる

【みどりについて】

- ・今あるみどりはなるべく残したい
- ・みどりを増やすルールがあるとよい
- ・現在の良好な景観や落ち着いた住環境を保ちたい

【防災について】

- ・避難所（各小学校）への経路に幅の狭いところがあり、震災時に不安である
- ・高いブロック塀は危険なのでなくすべき

3. まち並みの望ましいあり方・将来像

(2) 補助 156 号線沿道

「地区全体」の将来像に加え、以下の通りとします。

- 生活の利便性に寄与する店舗等や住宅が調和したまち並み
- 補助 156 号線整備に協力する人の生活再建への配慮
- 後背地（※）の日照など住環境への配慮



●補助 156 号線沿道のまち並みに関するご意見

- ・補助 156 号線ができることをきっかけに、一定程度の利便性が必要だ
- ・近隣住民のための店舗は立地してほしい
- ・現在の住環境を維持したい
- ・補助 156 号線の整備に協力し、敷地が狭くなった場合の生活再建への配慮が必要だ。
- ・補助 156 号線沿道の建物は、後背地への日照などに配慮すべき

※ここでは、補助 156 号線沿道に建つ建物の背後にある敷地のことをいいます。

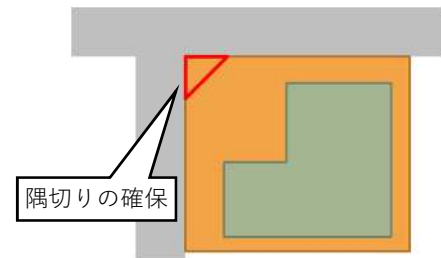
4. まちづくりの方向性

地区の将来像を実現するため、「道路」「地域資源」「補助156号線沿道」「建物の建替えルール」の4つのテーマで、まちづくりの方向性を提案します。

(1) 道路

①南北方向を中心とした道路環境の改善

- ・地区内の交通を支える南北方向の道路を中心に、安全で円滑な交通環境を形成するため、一定の幅員を確保する等の改善策が必要です。
- ・交差点においては円滑に通行できるように、隅切りの確保などが必要です。



角地における隅切りのイメージ

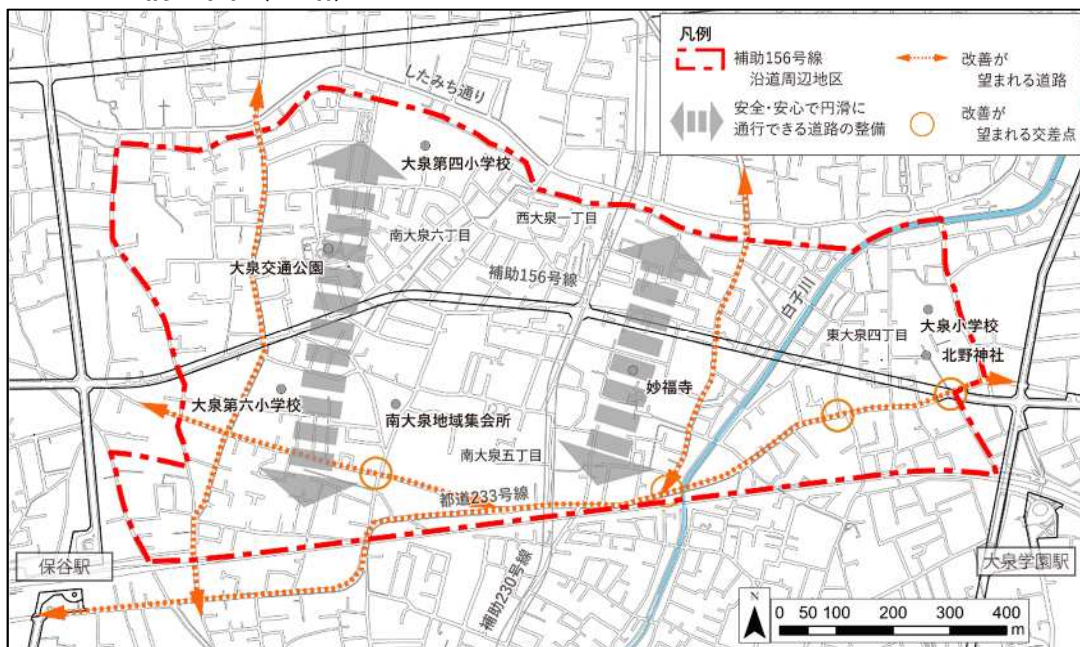
②歩行者や自転車にやさしい道路づくり

- ・地区内の主要な道路の整備においては、歩行者や自転車が安全・安心に通行できるように、歩行者空間の確保、交通安全対策等の工夫が望まれます。

③緊急車両が通行しやすく、消防活動が行いやすい道路づくり

- ・消防活動の向上を図るための道路（幅員6m以上の道路）を整備し、地区の防災性を高めていくことが必要です。

■まちづくり構想図（道路）



※本地区内の都市計画道路補助230号線は今後整備される予定ですが、現在のところ整備の見通しが立っていません。今後の事業の動向を踏まえ、適切に地区内の道路のあり方を見直していくことが必要です。

(2) みどり・景観・地域資源

①良好なみどりや景観、地域資源の保全・活用等

- ・既存の公園、農地、樹林地などのみどりは、本地区の憩いの場や防災のために、所有者の協力を得ながら保全・活用していくことが必要です。
- ・新たに公園を整備する場合は、周辺地域の住民意向を取り入れた公園にしていくことが望まれます。

② 補助 156 号線沿道や白子川沿いの公共空間の景観形成

- ・補助 156 号線に整備される歩道については、植栽等により良好な景観形成を図ることが望まれます。
- ・本地区内の貴重な水辺空間である白子川については、その存在を身近に感じられ、川に親しめる空間にすることが望まれます。

③補助 156 号線の整備による残地の有効活用

- ・補助 156 号線の整備によりできた残地は、地権者の協力を得ながら、地域資源として有効に活用していくことが望まれます。

■まちづくり構想図（みどり・景観・地域資源）



4. まちづくりの方向性

(3) 補助 156 号線沿道

①生活の利便性に寄与する店舗等や住宅が調和したまち並みの形成

- ・これまでどおり住宅地としての性格は残しつつ、地区内住民の生活利便性が向上するための店舗（中小規模）や施設等の立地する、調和のとれたまち並みとなることが望まれます。
- ・上記を実現するため、特定の用途の建物の立地を制限するルールを設けることなどが考えられます。

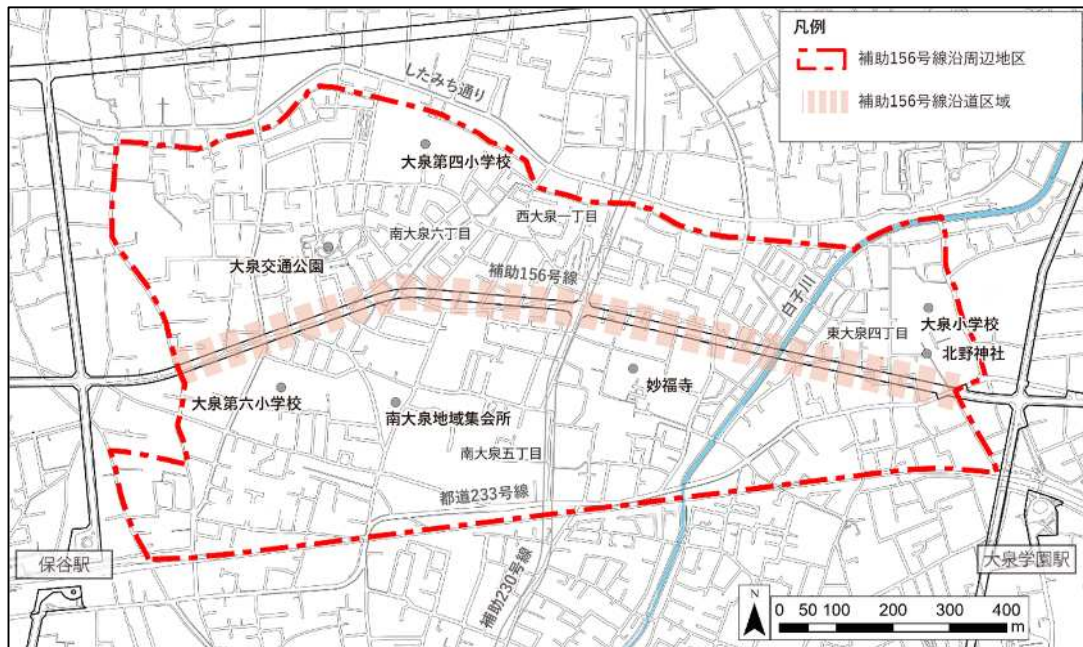
②沿道権利者の生活再建に配慮した、容積率の上限の緩和

- ・補助 156 号線整備事業に協力する人の生活再建に配慮する必要があります。
- ・上記を実現するため、現在よりも敷地面積が小さくなくても、これまでと同規模の建物が建てられるよう、沿道の指定容積率の上限を緩和することなどが考えられます。

③周辺の住環境に配慮した建物の高さ

- ・補助 156 号線沿道は、地区の骨格となる道路の沿道にふさわしい土地利用を促しつつ、建物の高さに関しては、后背地への日照など、周辺の住環境へ配慮することが望まれます。
- ・上記を実現するため、建物の高さに関するルールを設けることが考えられます。

■まちづくり構想図（補助 156 号線沿道のまち並み）



(4) 建物の建替えルール

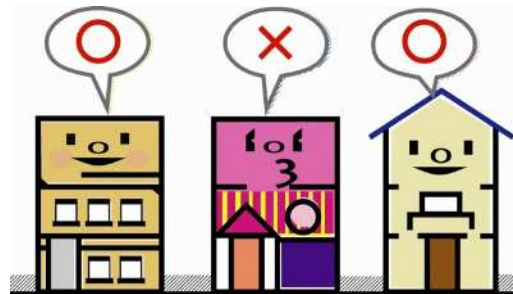
ここに挙げる内容は、将来、建物の建替え等を行う際のルールとして想定しており、すぐにこのルールに合わせた建物にする必要はありません。

なお、ルールの内容としては、以下が考えられます。

①形態・意匠の制限（建物の外壁・屋根等の色の制限）【地区全体】

- ・「みどり豊かで落ち着いたまち」を実現するため、周辺と調和したまち並みづくりを進めることが望まれます。
- ・ルールとして、建物の建替え等にあたり、外壁・屋根等の色を地区の環境に調和したものにするため、原色の使用を避けることなどが考えられます。

■形態・意匠の制限のイメージ



②垣・さくの構造の制限（敷地周囲の塀・フェンス等に関する制限）【地区全体】

- ・「みどり豊かで落ち着いたまち」「防災性が向上した、災害に強いまち」を実現するため、倒壊の危険のあるブロック塀を減らし、みどりを増やすことが望まれます。
- ・ルールとして、道路に面して新たに垣・さくを設ける場合、ブロック塀を一定の高さまでとし、それ以上の部分は生垣またはフェンスとすることなどが考えられます。

■垣・さくの構造の制限のイメージ

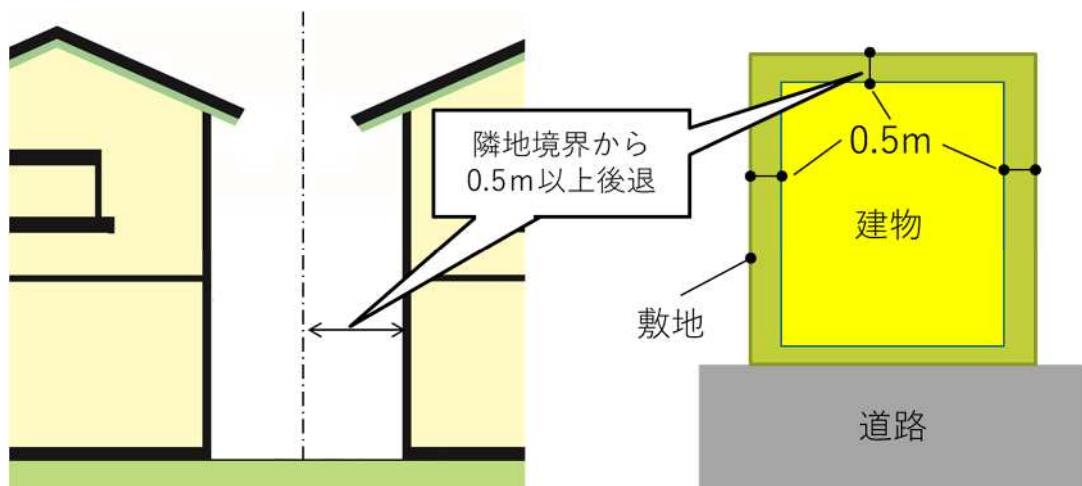


4. まちづくりの方向性

③隣棟間隔の確保【地区全体】

- ・「防災性が向上した、災害に強いまち」を実現するため、建物の密集化を防いで、防災性を高めるとともに、採光と通風を確保できるよう一定の隣棟間隔を確保することが望まれます。
- ・ルールとして、建替え等の際、建物の壁面を隣地境界より0.5m以上離して建てることを考えられます。

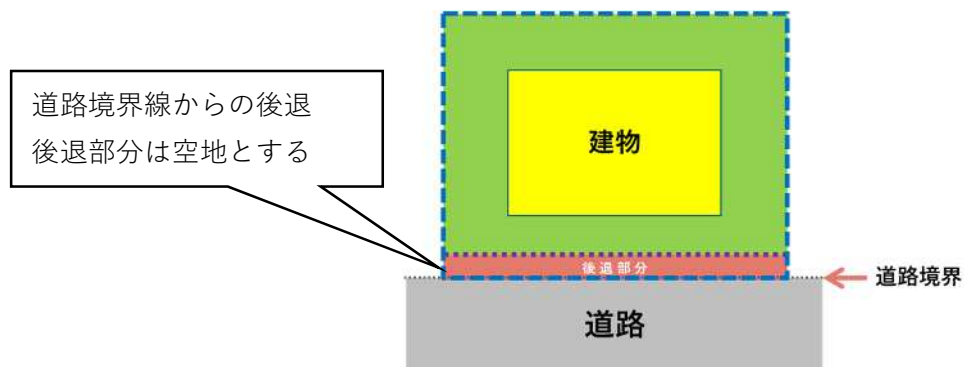
■隣地境界からの壁面後退のイメージ



④歩行者空間の確保【地区内の交通を支える主要な道路の沿道】

- ・地区内の交通を支えている主要な道路では、一定の幅員を確保することで、歩行者空間を形成し、円滑な交通を実現していくことが望まれます。
- ・そのためには、建替え等の際、関係権利者の協力を得て、道路境界より建物を後退して建てることなどが考えられます。
- ・当ルールを定める場合、対象道路の選定、後退部分の取り扱い（権利関係）などについて、十分に検討する必要があります。

■歩行者空間の確保のイメージ



⑤みどりの確保【地区全体】

- ・「みどり豊かで落ち着いたまち」を実現するため、敷地内の緑化（屋上緑化、壁面緑化なども含む）に努め、みどりを増やしていくことが望まれます。

■みどりの確保のイメージ

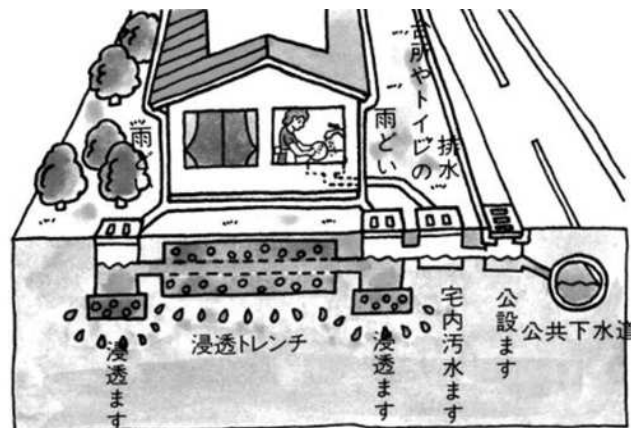


※「緑化に関する助成制度のご案内 ～みどりの街並みづくり助成制度～」(練馬区)より

⑥雨水流出の抑制【地区全体】

- ・「防災性が向上した、災害に強いまち」を実現するため、都市型水害を軽減することが望まれます。
- ・具体的には、建物を建てる際、雨水流出を抑制する施設（雨水浸透ます等）の設置に努めることなどが考えられます。

■雨水流出抑制施設のイメージ



※「雨水流出抑制のてびき」(練馬区)より

5. まちづくり提言まとめ

これまでの内容を踏まえ、補助 156 号線沿道周辺地区のまちづくりについて、以下のとおり提

1. 本提言の位置づけ

●本提言では、補助 156 号線沿道周辺地区における現状と課題を踏まえて、まちづくりの将来

2. まちの将来像の設定とまちづくりの方向性

●まちづくりを進めるにあたり、地区全体と補助 156 号線沿道*における将来像を設定すると

【まちの将来像】

<地区全体>

安全・安心な道路環境
が整備されたまち

みどり豊かで
落ち着いたまち

防災性が向上した、
災害に強いまち

<補助 156 号線沿道>

生活の利便性に寄与
する店舗等や住宅が
調和したまち並み

補助 156 号線整備に
協力する人の生活再
建への配慮

後背地の日照など
住環境への配慮

【まちづくりの方向性】

○道路(p12)

- ▶南北方向を中心とした道路環境の改善
- ▶歩行者や自転車にやさしい道路づくり
- ▶緊急車両が通行しやすく、
消防活動が行いやすい道路づくり

○みどり・景観・地域資源(p13)

- ▶良好なみどりや景観、地域資源の
保全・活用等
- ▶補助 156 号線沿道や白子川沿いの
公共空間の景観形成
- ▶補助 156 号線の整備による残地の
有効活用

○補助 156 号線沿道(p14)

- ▶生活の利便性に寄与する店舗等や
住宅が調和したまち並みの形成
- ▶沿道権利者の生活再建に配慮した、
容積率の上限の緩和
- ▶周辺の住環境に配慮した建物の高さ

○建物の建替えルール(p15~17)

【地区全体】

- ▶形態・意匠の制限
- ▶垣・さくの構造の制限
- ▶隣棟間隔の確保
- ▶みどりの確保
- ▶雨水流出の抑制

【地区内の交通を支える

主要な道路の沿道】

- ▶歩行者空間の確保

<まちづくり構想図>

<凡例>

安全・安心で円滑に通行で
きる道路の整備

改善が望まれる道路

改善が望まれる交差点

<凡例>

街区公園、児童遊園、
緑地等

生産緑地等のみどりの
資源

北野神社・妙福寺

公園等の整備が
望まれる区域

白子川沿いの公共空間の
景観形成

<凡例>

補助156号線沿道区域

保谷駅

3. まちづくり推進にあたっての留意点

- 練馬区においては、本提言書の内容を十分に勘案して重点地区まちづくり計画を策定し、今
- また、本提言書にまとめられた内容以外の協議会での意見、アンケート調査の自由意見など
- あわせて、本地区のまちづくりに関わる全ての皆さまに、将来像の実現と、安全で快適なま

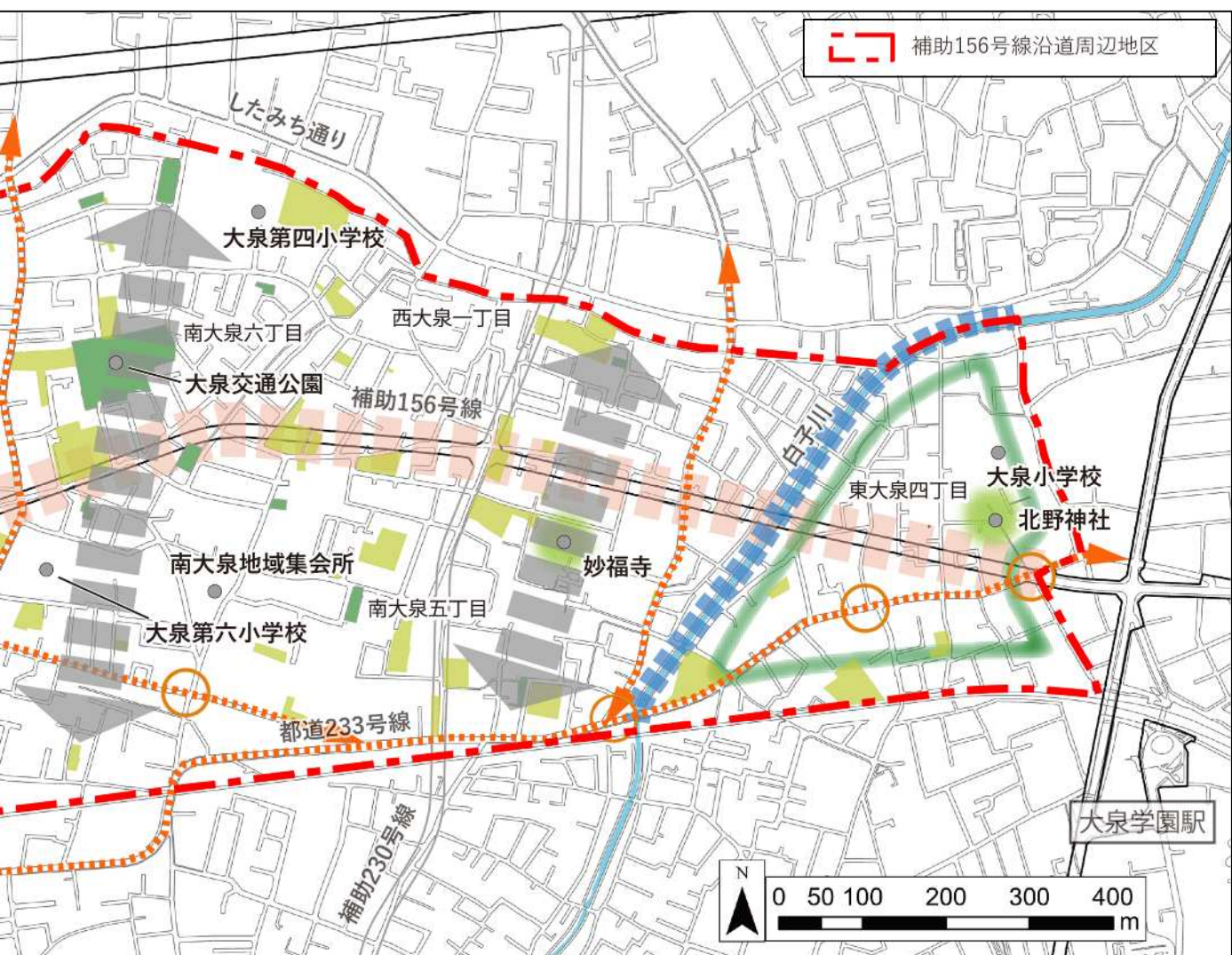
5. まちづくり提言まとめ

言します。

像と方向性を提案します。

ともに、将来像を実現するため、まちづくりの方向性を提案します。

(※補助156号線の計画線の外側、概ね20m~30mの範囲を指します。)



後も地域との情報共有に努めながら、安全で快適なまちづくりを推進するよう求めます。

、地域からさまざまな意見が出ていることを踏まえ、まちづくりを進めるよう求めます。

ちづくりへのご協力をお願いします。

6. その他、協議会で出された意見

協議会では、補助 156 号線沿道周辺地区のまちづくりに関連して様々な意見が出されました。

ここでは、関連する意見を内容別に整理します。

なお、ここに挙げた意見は、練馬区を通じ、東京都に情報提供するよう求めます。

(1) 補助 156 号線について

①補助 156 号線のあり方

- ・高齢化を踏まえ、補助 156 号線を車から人のためのものとして、楽しい体験ができる道路にしたい。例えば、周辺の桜と連携し、お花見のできる道や夏は日陰になる道になると良い。また、100～200m ごとにポイントとなる樹木を植えた憩いの場、白子川に向かう土の散歩道ができると良い。
- ・補助 156 号線は、時代の変化に合わせて住民が交流し、安全・安心に歩け、集い、利便性が享受できる場所としての機能や、自動運転、小型モビリティ等の新しい技術の導入が実現しやすい道路づくりをしてほしい。
- ・補助 156 号線は、大泉第六小学校と大泉交通公園の間を通るが、子どもにとって安全で、地域コミュニティが分断されることのないように配慮してほしい。

②補助 156 号線整備事業の進め方

- ・補助 156 号線整備事業に影響を受ける方が区内に住み続けられるよう、近隣に従前と同じような規模の代替地があると良い。代替地は、東京都が斡旋するべきではないか。
- ・道路整備に遅れが生じないか心配である。整備が円滑に進むことを望む。
- ・道路整備の際に残地まで買収すれば、残地再建が難しいという問題は起きないのではないか。

③補助 156 号線の構造

- ・横断歩道や信号を適切に配置し、車の速度を抑制することで、交通事故が発生しないようにしてほしい。また、信号が設置されない区間は、何らかの対応策があると良いのではないか。
- ・電動自転車の普及により自転車が大型化しているため、歩道、自転車道、車道の区分を従来より明確にしてほしい。
- ・自転車道は、安全のため路側帯側ではなく歩道側に整備しても良いのではないか。
- ・補助 156 号線に整備される歩道を活かして景観づくりをしてほしい。
- ・植栽帯は適切に配置して車からの見通しを妨げないようにしてほしい。

6. その他、協議会で出された意見

- ・白子川付近が傾斜になるので、道路と宅地との高低差ができ、不便になることのないようにしてほしい。また、水害防止の観点から、補助 156 号線は透水性の舗装になるとよいのではないか。
- ・具体的な設計が進んだ時点で、信号や横断位置等について協議会として東京都へ意見を伝える機会がほしい。

(2) 白子川について

- ・白子川を活かした景観づくりをしてほしい。
- ・親水公園を整備するなど、人が集まる魅力ある空間にしてほしい。

(3) 都道 233 号線について

- ・都道 233 号線は、踏切との交差部で渋滞が激しく、また歩道が少ないため危険である。

(4) 西武池袋線踏切について

- ・地区内にある西武池袋線の踏切 3 カ所がいずれも危険である。

7. アンケート調査の自由意見（抜粋）

令和3年2月に実施したアンケート調査の「自由意見欄」には、地域の方々から多くの意見が寄せられました。ここでは、抜粋して紹介します。

（1） 道路について

- ・幅員が狭く、歩行者の安全が確保されていない道路が多い。
- ・歩車分離がされて、歩行者・自転車にとって安全な道路を整備して欲しい。
- ・幅員の狭い道路、補助156号線に接続する道路を対面通行から一方通行にすることで、歩行者空間を確保して欲しい。

（2） みどり・景観・地域資源について

- ・子どもがボール遊びや、走り回ることのできる大きな公園が整備されると望ましい。
- ・白子川について、フェンスの改良、沿道のみどりの創出等により、景観が改善され、価値が高まると良い。

（3） 当地区の建物について

- ・区内西側に病院が少ないため、病院が立地すると良い。
- ・スーパーマーケットが立地すると良い。
- ・ひと休みできるカフェが立地すると良い。
- ・便利な店舗があると良い。
- ・あまりにも高い建物は望ましくない。

（4） まちの将来像

- ・安全で生活しやすいまちが望ましい。
- ・みどりが多く、自然豊かなまちが望ましい。
- ・落ち着いた静かな住環境を今後も維持したい。
- ・防災性が高く、災害に強いまちが望ましい。

（5） 沿道権利者への配慮

- ・事業に協力する沿道権利者に対する生活再建等の配慮が必要である。

8. まちづくりの実現に向けて

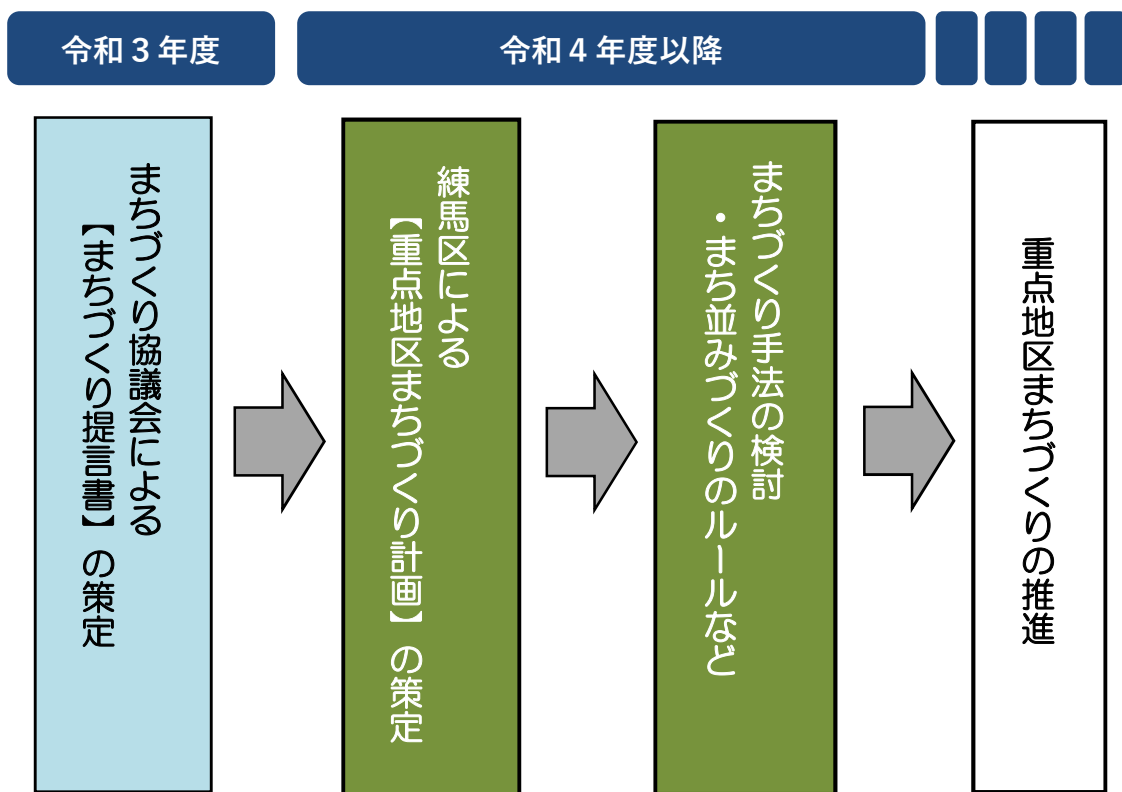
協議会は、これまでの活動の成果である本提言書を策定し、練馬区へ提出します。

これから具体的なまちづくり手法等の検討を行う練馬区や、補助 156 号線整備事業を進める東京都に対しては、今後も地域との情報共有に努めるよう希望します。

なお、まちづくりの着実な進展のためには、地区の住民をはじめ行政や事業者など、まちづくりに関わる皆様のご協力が不可欠です。

本地区の安全で快適なまちづくりが、より一層進むことを期待しています。

■今後のまちづくりの進め方



補助156号線沿道周辺地区まちづくり協議会 会則

(名称)

第1条 この会は、補助156号線沿道周辺地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(目的)

第2条 この協議会は、補助156号線の整備を見据え、同路線の沿道周辺地区を、安全で快適なまちにしていくために、まちづくりに関する提言を行うとともに、まちづくりの促進を図るために活動することを目的とする。

(活動内容)

第3条 協議会は、第2条の目的を達成するため、つぎの活動を行う。

- (1) まちづくりに必要な調査、研究を行うこと。
 - (2) 補助156号線沿道周辺地区（以下「本地区」という。）のまちづくりに関する提言について検討すること。
 - (3) 本地区のまちづくりに関する提言を実現するための方策を検討すること。
 - (4) まちづくりについて住民の意向の把握を行い、本地区のまちづくりに関する提言に反映すること。
 - (5) その他、まちづくりを進めるために必要な活動を行うこと。
- 2 協議会は、本地区のまちづくりに関する提言を取りまとめた時点で、活動の継続等についての協議を行う。

(協議会の会員)

第4条 協議会は、つぎのいずれかを満たす者を会員として構成する。

- (1)本地区に居住する者、土地・建物を所有する者、業を営む者等で、申込期限までに参加の意思を表明した者。
 - (2) 別表に定める各団体から推薦を受けた者。
- 2 協議会の会員は、円滑に協議会を運営するため、この会則および協議会の決定事項を誠実に遵守しなければならない。

(協議会の役員等)

第5条 協議会には、会長1名、副会長若干名を置く。

- (1) 会長および副会長は、会員の互選により選出する。
- (2) 会長は、協議会を代表し会務を総理する。
- (3) 副会長は、会長を補佐し、会長が会議等に出席できないときは、その職務

を代理する。

(運営等)

第6条 協議会の運営は、つぎのとおりとする。

- (1) 協議会は会長が招集し、これを主催する。
- (2) 会長は、必要に応じて、事務局に対して専門家の出席や資料の提供等を求めることができる。
- (3) 協議会において検討された事項のうち、必要と認められた事項は、まちづくりニュース等によって住民等に知らせ、意見を求めることができる。
- (4) 協議会は、住民等から事務局に申出があった際は、傍聴させることができる。ただし、協議会の運営に支障をきたす行為があった場合は、傍聴者を退席させることができる。
- (5) 事務局は、協議会の記録作成のため、写真撮影および録音をすることができる。
- (6) 傍聴人の人数は、会場の収容人員を勘案し、会長、副会長および事務局で定めることとする。

(部会等)

第7条 協議会は、必要に応じて部会等を設置することができる。

(会員の解任)

第8条 協議会は、つぎの各号のいずれかに該当すると認められるときは、協議会の上、会員を解任することができる。

- (1) 会員としてふさわしくない行為を行った場合
- (2) 協議会の運営に著しく支障をきたす行為を行った場合
- (3) 前2号に掲げるもののほか、解任に相当する事由が認められる場合

(事務局)

第9条 協議会の事務局は、練馬区都市整備部西部地域まちづくり課に置く。

(その他)

第10条 この会則に定めるもののほか、協議会の運営に関して必要な事項は、協議会で協議する。

- 付 則 1 この会則は、令和元年5月28日から施行する。
- 2 この会則にいう補助156号線沿道周辺地区とは、別添図に示す区域とする。

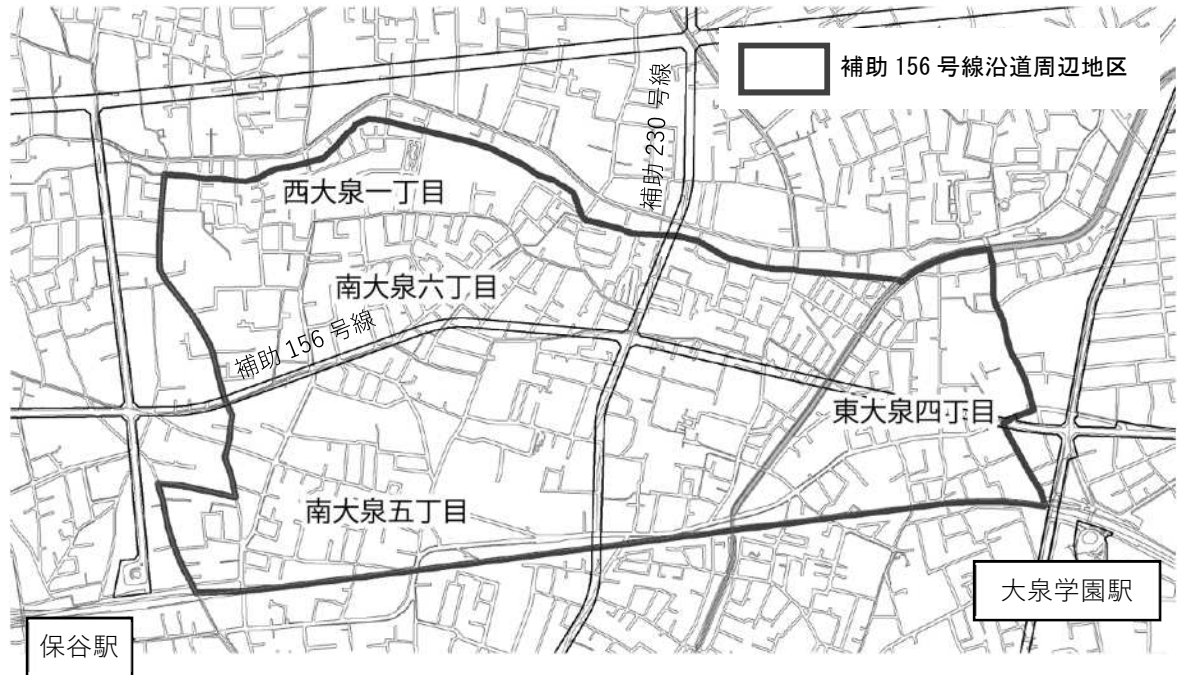
別表（第4条関係）

会員の選出団体

みやの町会
西大泉一丁目町会
泉台町会
大泉一新町会
南大泉五丁目町会
南大泉六丁目町会
商泉会
西大泉商交会

(順不同)

別添図



補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会 会員名簿

令和 3 年 10 月現在

会長	金澤 實	会員	渋谷 陽子
副会長	小林 厚平		高田 武是
	鈴木 芳樹		高橋 勉
会員	石黒 久雄		高橋 正忠
	上野 文雄		田中 大平
	内堀 克利		田中 光行
	内堀 聡		登内 美紀
	江川 節雄		永井 昭
	大湊 正男		永井 政夫
	小川 英夫		根岸 達夫
	小菌井 政子		野瀬 喜義
	小野 隆文		延方 良一
	加藤 友泰		原田 光俊
	鎌本 信夫		樋上 岳
	小林 金二		平泉 章
	小林 利生		平林 英敏
	近藤 君枝		比留間 栄和
	齊藤 信一		水越 美枝子

(役職順、五十音順)

計 36 名

補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり協議会 開催経過

開催日時	項目
第 1 回（設立総会）： 令和元年 5 月 28 日（火） 19 時～20 時 30 分	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会ガイダンス ・会員紹介 ・会則について ・役員を選出
第 2 回： 令和元年 7 月 30 日（火） 19 時～20 時 30 分	<ul style="list-style-type: none"> ・まちの現況と課題について ・意見交換 ・次回協議会（まち歩き）について
第 3 回： 令和元年 10 月 26 日（土） 9 時 30 分～12 時 30 分	<ul style="list-style-type: none"> ・まち歩き ・意見交換
第 4 回： 令和元年 12 月 5 日（木） 19 時～20 時 30 分	<ul style="list-style-type: none"> ・補助 156 号線沿道のまち並み（将来像）について ・都市計画の仕組みについて ・意見交換
第 5 回： 令和 2 年 2 月 14 日（金） 19 時～20 時 30 分	<ul style="list-style-type: none"> ・補助 156 号線沿道のまち並み（将来像）について ・地区計画の仕組みについて ・意見交換
第 6 回： 令和 2 年 6 月 25 日（木） 19 時～20 時 30 分	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度の活動内容について ・補助 156 号線沿道のまち並み（将来像）について ・地区内の道路について ・地域資源について ・建物の建て方について ・意見交換
第 7 回： 令和 2 年 10 月 22 日（木） 19 時～20 時 40 分	<ul style="list-style-type: none"> ・活動スケジュールについて ・建物の建て方について（その 2） ・まちづくり提言書 中間まとめ（案）について ・意見交換

開催日時	項目
<p>第 8 回（書面開催）：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資料送付 令和 2 年 12 月 25 日（金） ・ 意見提出期限 令和 3 年 1 月 12 日（火） ・ 中間まとめ、アンケート完成版の送付 令和 3 年 1 月 28 日（木） 	<p>【送付資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①開催通知 ②第 7 回まちづくり協議会のあらまし ③まちづくり提言書 中間まとめ（修正案） ④補助 156 号線沿道周辺地区のまちづくりに関するアンケート調査（案）と回答用紙 ⑤ご意見用紙 ⑥返信用封筒 <p>上記を会員へ送付し、郵送・FAX・メールにて意見集約を行った。</p> <p>【意見募集内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「補助 156 号線沿道周辺地区まちづくり提言書 中間まとめ（修正案）」について ・「補助 156 号線沿道周辺地区のまちづくりに関するアンケート(案)」について
<p>第 9 回：</p> <p>令和 3 年 6 月 30 日（水）</p> <p>18 時～19 時 50 分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後のスケジュールについて ・ アンケート調査結果について ・ まちづくり提言書（最終案）について ・ 意見交換
<p>第 10 回：</p> <p>令和 3 年 10 月 20 日（水）</p> <p>18 時～19 時 40 分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提言書の最終確認・提出 ・ 提言書を受けた区の動きについて ・ 協議会の今後について

補助 156 号線沿道周辺地区 まちづくりニュースの発行経過

号	発行年月	記事内容
創刊号	令和元年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会の発足について ・第 1 回、第 2 回まちづくり協議会の開催内容について ・会長挨拶 ・まちづくり協議会の活動予定について ・東京都第四建設事務所からのお知らせ
第 2 号	令和 2 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会の活動予定について ・第 3 回～第 5 回まちづくり協議会の開催内容について ・補助 156 号線沿道のまち並みの望ましいあり方、将来像（案）について ・都市計画の仕組みについて ・東京都第四建設事務所からのお知らせ
第 3 号	令和 3 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> ・補助 156 号線沿道周辺地区のまちづくりに関するアンケート調査の集計結果（概要）について ・第 6 回～第 8 回まちづくり協議会の開催内容について ・今後のスケジュールについて
第 4 号	令和 3 年 11 月 （予定）	<ul style="list-style-type: none"> ・「まちづくり提言書」の練馬区への提出について ・まちづくり提言書の概要 ・今後のまちづくりの進め方について ・東京都第四建設事務所からのお知らせ

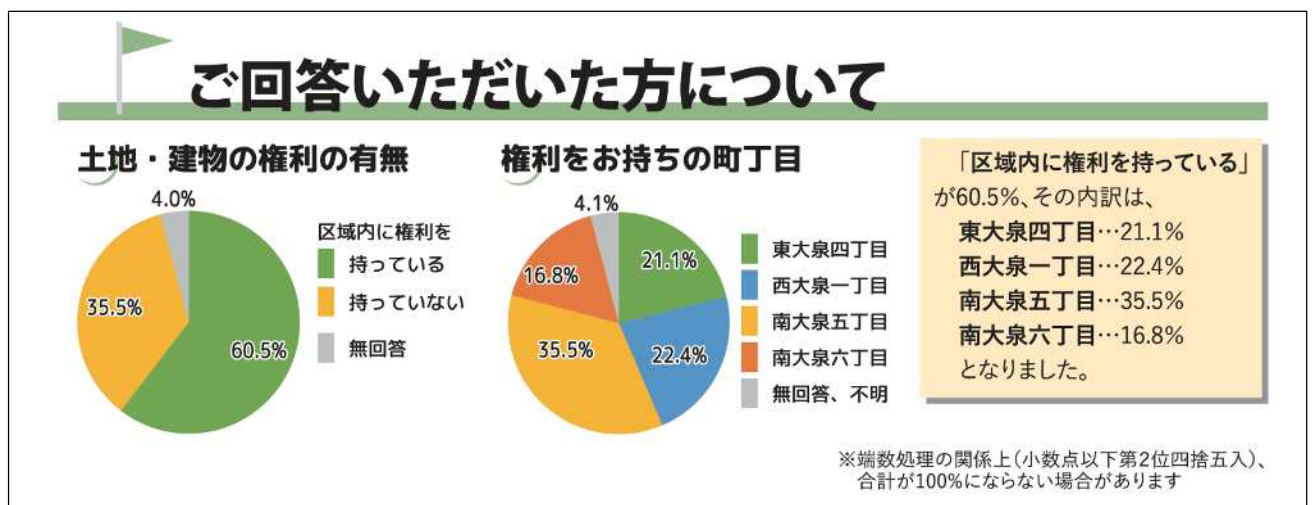
補助 156 号線沿道周辺地区 まちづくりアンケート実施結果

(1) アンケート調査の概要

区分	内容
調査実施期間	令和3年2月5日(金)～19日(金)
調査対象	補助156号線沿道周辺地区にお住まいの方、土地・建物の権利をお持ちの方
アンケートの調査項目	<p>【地区全体のまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区の課題について ・まちの将来像について ・まちづくりの方向性について <p>【補助156号線沿道のまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちの将来像について ・まちづくりの方向性について <p>【回答者自身について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地・建物の権利の有無 ・土地・建物の権利を持っている区域
回収結果	<p>配布数：5,939部（地区内配布：5,383部、地区外郵送：556部）</p> <p>回収数：1,534件（郵送回答：1,225件、電子回答：309件）</p> <p>回収率：25.8%</p>

(2) アンケート集計結果

(補助156号線沿道周辺地区 まちづくりニュース 第3号より)



※紙面の都合上、選択肢の文章は一部簡略化しています。

地区全体について

(問1～問3-4は複数回答)

問1 まちの課題として感じていること



●車などの通行量が多いが、幅の狭い道路がある

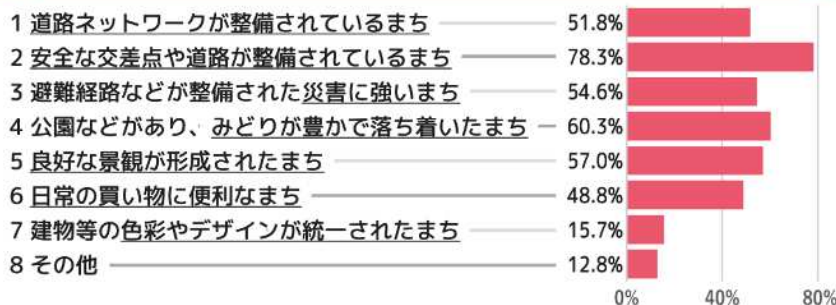
●人の歩く幅が狭い道路があるが7割以上と道路に関する回答が多い結果となりました。

また、約4割の方が

●広い公園や広場が少ないと回答しています。



問2 今後の望ましいまち並み



●安全な交差点や道路が整備されているまち

が約8割と、問1と同じく道路に関する回答が多くなりました。

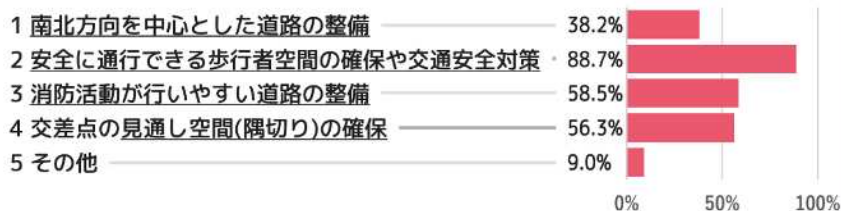
また、

●公園などがあり、みどりが豊かで落ち着いたまち

●良好な景観が形成されたまちも約6割の回答がありました。

望ましいまち並みを実現するために必要なこと

問3-1 道路



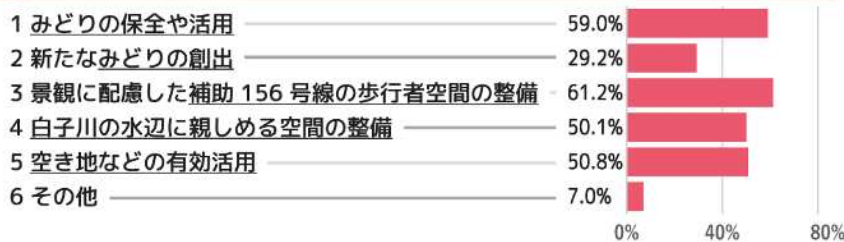
●安全に通行できる歩行者空間の確保や交通安全対策は約9割の方が選択し、関心が高い結果となりました。

次いで、

●消防活動が行いやすい道路の整備

●交差点の見通し空間(隅切り)の確保も5割以上の回答がありました。

問3-2 みどり・景観・地域資源



●景観に配慮した補助156号線の歩行者空間の整備

●みどりの保全や活用

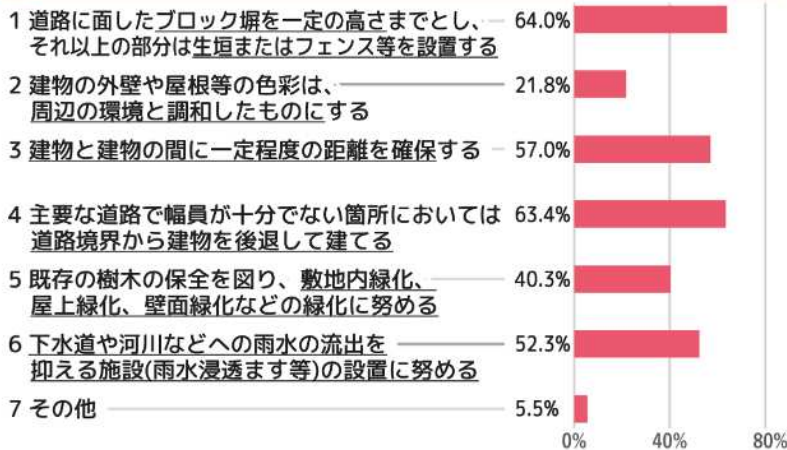
に約6割の回答がありました。

次いで、約5割の方が

●白子川の水辺に親しめる空間の整備

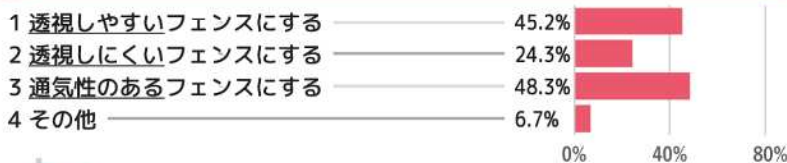
●空き地などの有効活用を選択しています。

問3-3 建物の建替えルール



●道路に面したブロック塀を一定の高さまでとし、それ以上の部分は生垣またはフェンス等を設置する
 ●主要な道路で幅員が十分でない箇所においては道路境界から建物を後退して建てる
 に6割以上の回答がありました。
 次いで、
 ●建物と建物の間に一定程度の距離を確保する
 ●下水道や河川などへの雨水の流出を抑える施設(雨水浸透ます等)の設置に努める
 も5割以上という結果となりました。

問3-4 フェンスのイメージ (問3-3で1を選択した方のみ回答)

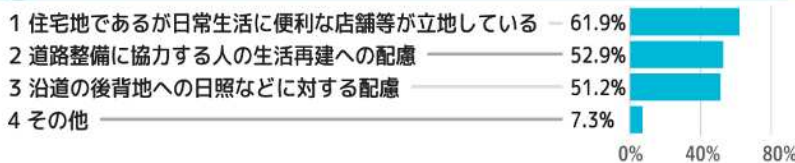


フェンスを設置する場合のイメージとして、4割～5割の方が
 ●透視しやすいフェンス
 ●通気性のあるフェンス
 と回答しました。

補助156号線沿道について

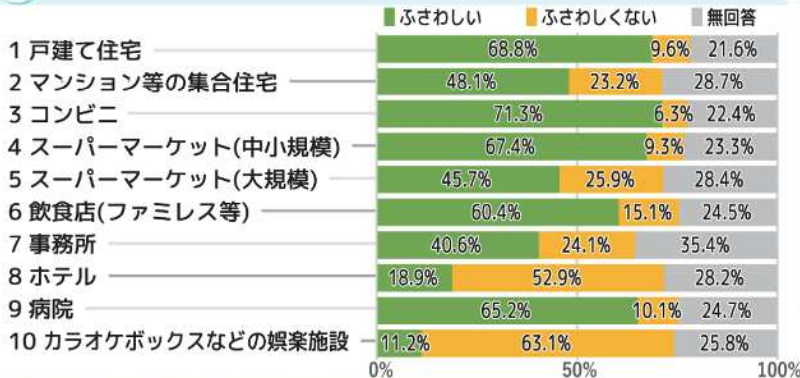
(問4は複数回答)

問4 沿道のまち並み形成で大切にしたいこと



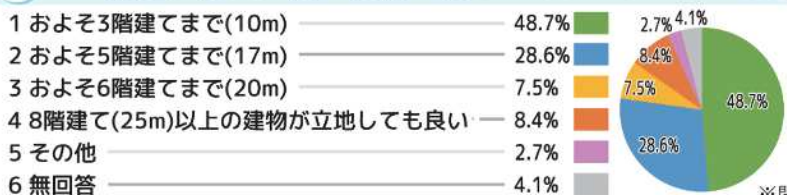
各選択肢とも5割～6割と大きな偏りなく回答がありました。

問5-1 沿道にふさわしい建物、ふさわしくない建物



ふさわしい建物として、
 ●戸建て住宅
 ●コンビニ
 ●スーパーマーケット(中小規模)
 ●飲食店(ファミレス等)
 ●病院
 ふさわしくない建物として、
 ●ホテル
 ●カラオケボックスなどの娯楽施設
 が多い結果となりました。

問5-2 沿道に新たに建つ建物の高さのイメージ



建物の高さのイメージについては、
 ●およそ3階建てまで…48.7%
 ●およそ5階建てまで…28.6%
 となりました。

※問5-1、問5-2のグラフについては、端数処理の関係上(小数点以下第2位四捨五入)、合計が100%にならない場合があります

