

議 案 第 1 8 号
参 考 資 料

桜台東部地区まちづくり構想（提言書）

令和3年10月

桜台東部地区まちづくり協議会

1. はじめに

桜台東部地区※1は、練馬区南東部の西武池袋線「桜台駅」北東側の住宅地を中心とした、環七通りと千川通りに囲まれ、正久保通り、桜台通りが通る区域です。駅周辺には商店街が形成され、都心に近く、生活利便性の高い住宅地が形成されています。

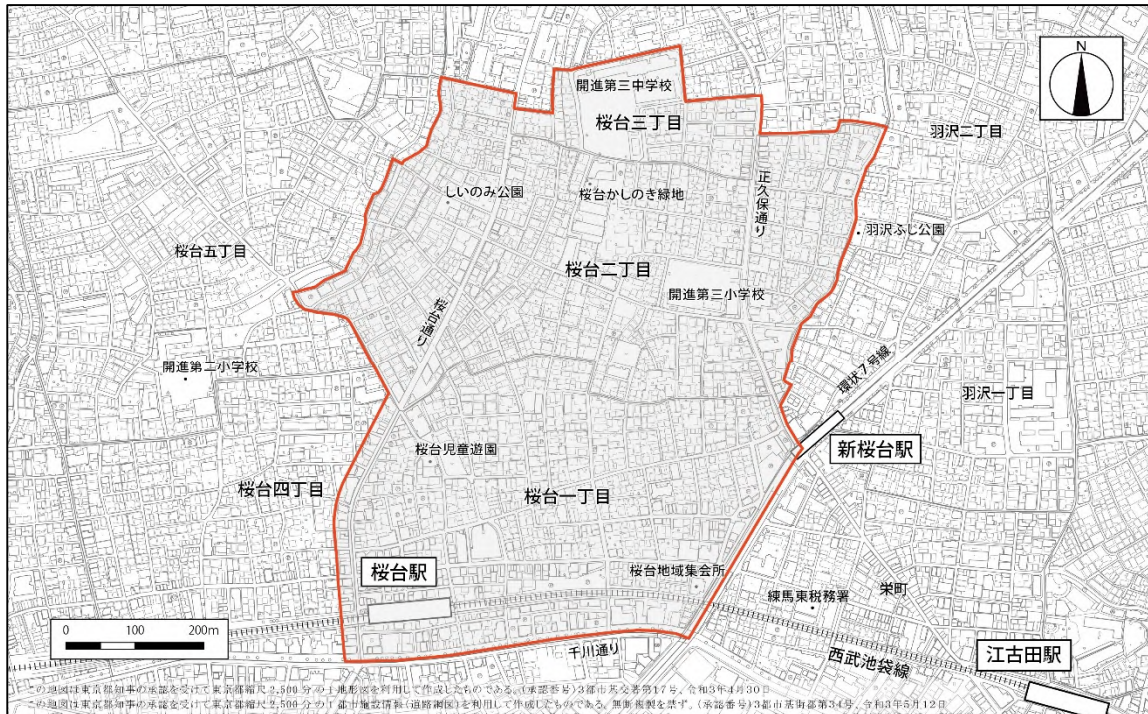
一方で、道路や公園の整備が不十分な状態で市街化が進んだことにより、幅員4m未満の道路が多く、公園が少ないという課題があります。また、地区内には旧耐震基準で建てられた住宅※2や木造・防火構造の住宅も多く、一部には木造等の住宅が密集して建ち並んでいます。そのため、震災時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題があり、防災対策上、早急な対応が必要な地区でもあります。

これらの課題を解決するため、区は、令和2年3月に当地区を防災対策上早急に整備の必要がある地区として、「重点地区まちづくり計画を検討する区域※3」に指定しました。地域の特性を踏まえたまちづくりを行うため、町会、商店会、小中学校PTAなどの推薦者および公募の住民の方々による桜台地区まちづくり協議会が発足し、まち歩きやグループワークを通じて議論を重ねています。協議会には防災会や避難拠点運営連絡会の方々にも参加いただき、震災時の消防活動など、防災に関する視点から様々なご意見を頂き、災害に強いまちをつくるための検討を行ってきました。

本提言書では、まちづくり協議会で検討を行った成果を、「地区の現状と課題」、「地区の将来像」と、その実現に向けた方針「まちづくりの方向性」として取りまとめています。

※1 「桜台東部地区」

対象区域：桜台一丁目、桜台二丁目、桜台三丁目・桜台四丁目（一部）



※2 「旧耐震基準で建てられた住宅」

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住宅のこと。

※3 「重点地区まちづくり計画を検討する区域」

練馬区まちづくり条例に基づき、地区のまちづくりを進めるにあたり、まちづくりの方向性を示した「重点地区まちづくり計画」を検討するために定めた区域のこと。

2. 地区の現況と課題

■ 防災

- 地区内の道路延長の約5割は幅員 4m未滿の道路であり、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災に弱いとされる木造・防火構造の建物棟数が約 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 未滿の道路は、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、震災時における車の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・保全していくことが必要です。
- 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

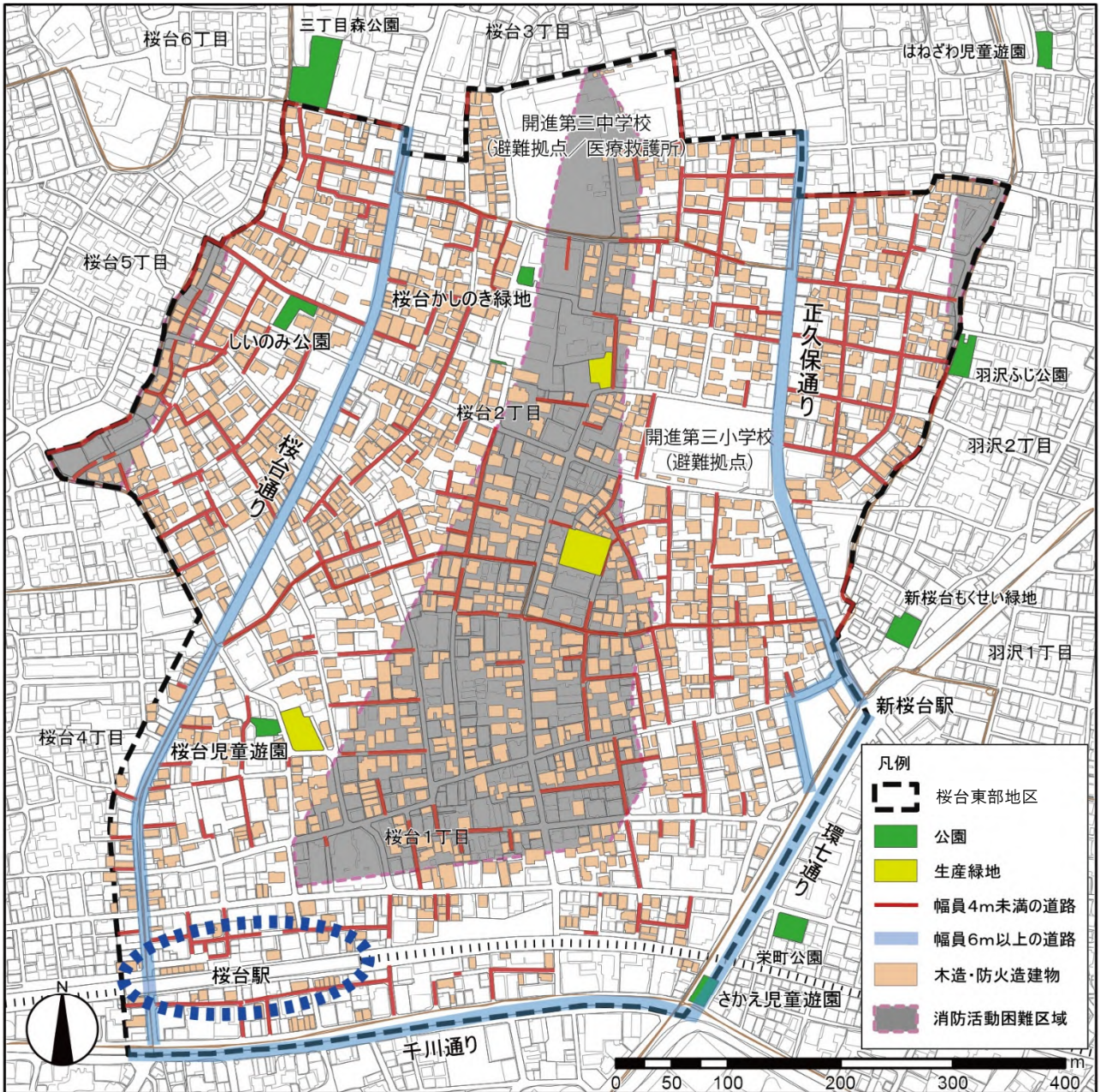
- 地区内には数か所の公園がありますが、いずれも規模が小さく遊具も少ないなど、子ども達が集まってのびのびと遊べたり、地域の人々の憩いの場となるような公園が不足しています。
- 地区内には、民有地の宅地のみどりや生産緑地に指定されている農地がありますが、緑被率※は練馬区内で比較的低い地域です。



※「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。

【課題図】



建物の状況

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恐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、大地震時に建物が倒壊し、道路を塞ぐ恐れがあります。

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、現状は暗い雰囲気があります。

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。

3. 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。

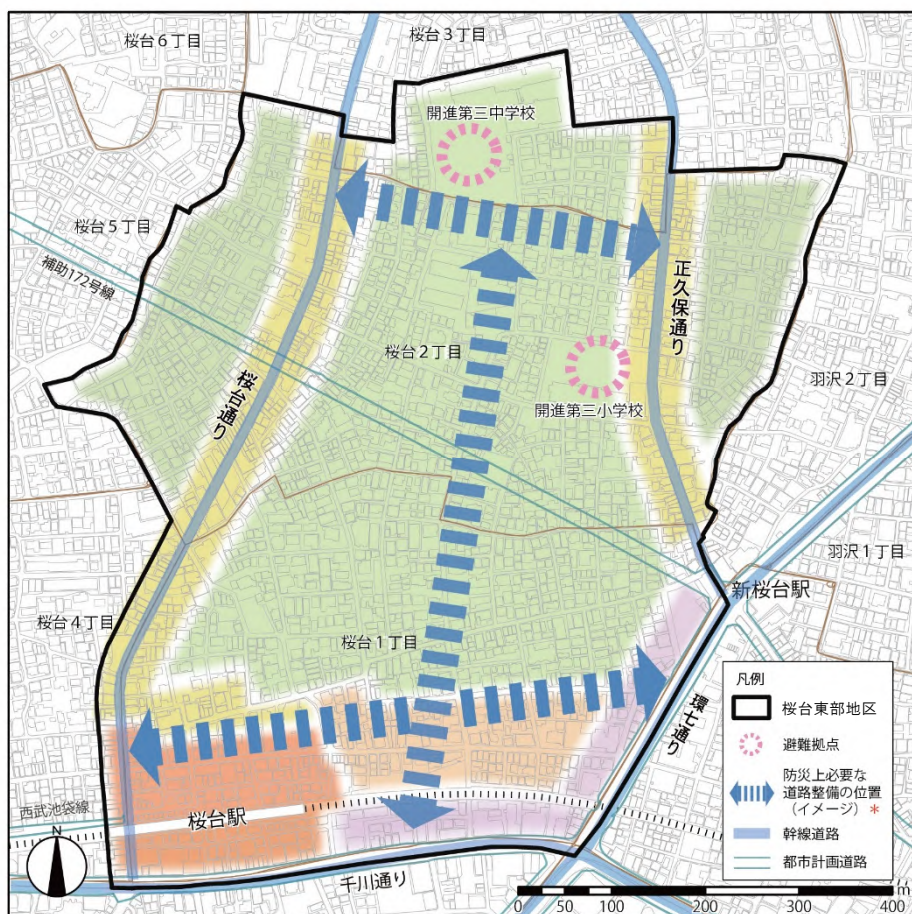
みどり豊かな、居心地のよいまち

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、子ども達が遊んだり、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。

【土地利用方針】

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

4. 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を減らす

地震で倒壊するおそ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。

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り組みを推進する。

安全に安心して歩ける歩行者空間の整備

幅員 4m 未満の狭い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生活のにぎわいを創出する。

日常の安全・安心への取り組み

交通ルールやマナーに関する啓発や様々な団体が協力し、交通安全や防犯対策を行う。

■ 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

子ども達が自由に遊べる、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。

※ 具体的な取組については、地域住民と区で継続して検討していきます。

参考資料

■まちづくり協議会開催の経緯

年月日		曜日	まちづくり協議会	開催時間	議題
令和 2年	8/27	木	第1回 協議会	19:00 ~20:30	まちづくり協議会の活動について 会則の決定および役員の選出 令和2年度の目標について
令和 2年	10/14	水	第2回 協議会	18:30 ~20:10	開進第三小学校からの防災に関する提案 地区の現況と問題点について 意見交換
令和 2年	11/21	土	第3回 協議会	9:30 ~12:00	まち歩き まちの課題と必要な取り組みについて 意見交換
令和 3年	3/20	火	第4回 協議会 (書面開催)	-	まちづくり構想(たたき台)の内容につ いて
令和 3年	7/9	金	第5回 協議会	18:30 ~20:00	まちづくり構想(たたき台)の内容検討
令和 3年	8/11	水	第6回 協議会	18:30 ~20:00	まちづくり構想(たたき台)の確認
令和 3年	9/16	木	第7回 協議会	18:00 ~20:00	まちづくり構想(たたき台)の確認②
令和 3年	10/27	水	第8回 協議会	18:00 ~20:00	まちづくり構想(提言書)のまとめ

■まちづくり協議会の構成

区分	人数
桜台町会	1
桜台2・3丁目町会	1
桜台親和町会	1
新桜台商店会	1
練馬区桜台商業協同組合	1
桜台一丁目町会第一防災会	1
桜台2・3丁目町会防災会	1
桜台親和町会レスキュー隊A,Bブロック	1
桜台親和町会レスキュー隊C,Dブロック	1
開進第三小学校避難拠点運営連絡会	1
開進第三中学校避難拠点運営連絡会	1
開進第三小学校PTA	1
開進第三中学校PTA	1
公募委員	7
計	20