

## 重点地区まちづくり計画の案について（放射7号線沿道周辺地区）

## 1 目的

都市計画道路放射7号線は平成18年7月に事業認可がなされ、東京都が事業を進めている。

区北西部は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、農地や屋敷林など練馬の原風景を残すみどりを支える地域とされているが、利便性や防災面、交通の安全性などが地域の課題とされている。

道路事業により利便性の向上が期待される一方で市街地環境の変化が予想されるため、放射7号線および周辺道路の整備にあわせ、幹線道路沿道の土地利用および住環境の変化に対応した地区計画を基本とするまちづくりが必要であることから、練馬区まちづくり条例に基づく「重点地区まちづくり計画」を策定する。

## 2 対象区域

練馬区西大泉一丁目の一部、西大泉二丁目、西大泉三丁目、西大泉五丁目、大泉学園町二丁目および大泉学園町三丁目 約176ha

## 3 重点地区まちづくり計画の案

## (1) 名称

放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画（案）

## (2) 地区整備の目標

都市計画道路放射7号線の事業認可を契機として、農地や緑地などのみどりの保全を図るとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図り、みどり豊かな景観に配慮した良好かつ災害に強いまちづくりを目指す。

## 4 これまでの経過と今後の予定

平成18年度 放射7号線の都市計画事業認可  
まちづくり懇談会

平成19年度 まちづくり勉強会設立

- ・自由参加により、地域とのまちの現状と課題を中心に意見交換
- ・住民主体のまちづくり組織の必要性を提示

平成20年度 まちづくり組織設立準備会設立

- ・公募により設立し、アンケート調査などを行い住民主体のまちづくり組織の立ち上げを準備

平成20年9月 まちづくり協議会設立

- ・公募により、4つのブロックごとに「まちづくり協議会」を設立
- ・地域の現状やアンケート調査などを踏まえた将来のまちづくりの検討

平成 21 年 8 月	「おおむねの区域」の指定・公表
平成 22 年 8 月	まちづくり協議会において、将来のまちづくりの指針と手法を示した「ブロック別まちづくり計画」作成
9 月	まちづくり懇談会
平成 23 年 1 月 11 日	まちづくり・提案担当部会の意見聴取
2 月 1 日～22 日	重点地区まちづくり計画の案の公表・縦覧、意見書受付
2 月 5、9 日	説明会の開催
2 月 17 日	練馬区都市計画審議会へ報告
3 月 1 日	公聴会の開催（公述の申出があった場合）
3 月 17 日	練馬区都市計画審議会の意見聴取
3 月下旬	重点地区まちづくり計画の決定、公表

## 5 資料

(1) 重点地区まちづくり計画の案の理由書	3 ページ
(2) 区域図	4 ページ
(3) 放射 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画（案）	5 ページ～12 ページ
(4) 現況写真	13 ページ～16 ページ
(5) 重点地区まちづくりの手続きの流れ	17 ページ

## 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 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画

### 2 理由

都市計画道路放射 7 号線は平成 18 年 7 月に事業認可がなされ、東京都が事業を進めている。区北西部は、練馬区都市計画マスタープランにおいて、農地や屋敷林など練馬の原風景を残すみどりを支える地域とされているが、利便性や防災面、交通の安全性などが地域の課題とされている。

道路整備により利便性の向上が期待される一方で市街地環境の変化が予想されるため、平成 19 年より住民主体の将来に備えたまちづくりの取り組みが始まった。この中で、農地や緑地などのみどりの保全を図るとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図り、みどり豊かな景観に配慮した良好かつ災害に強いまちづくりを目指すことが確認された。

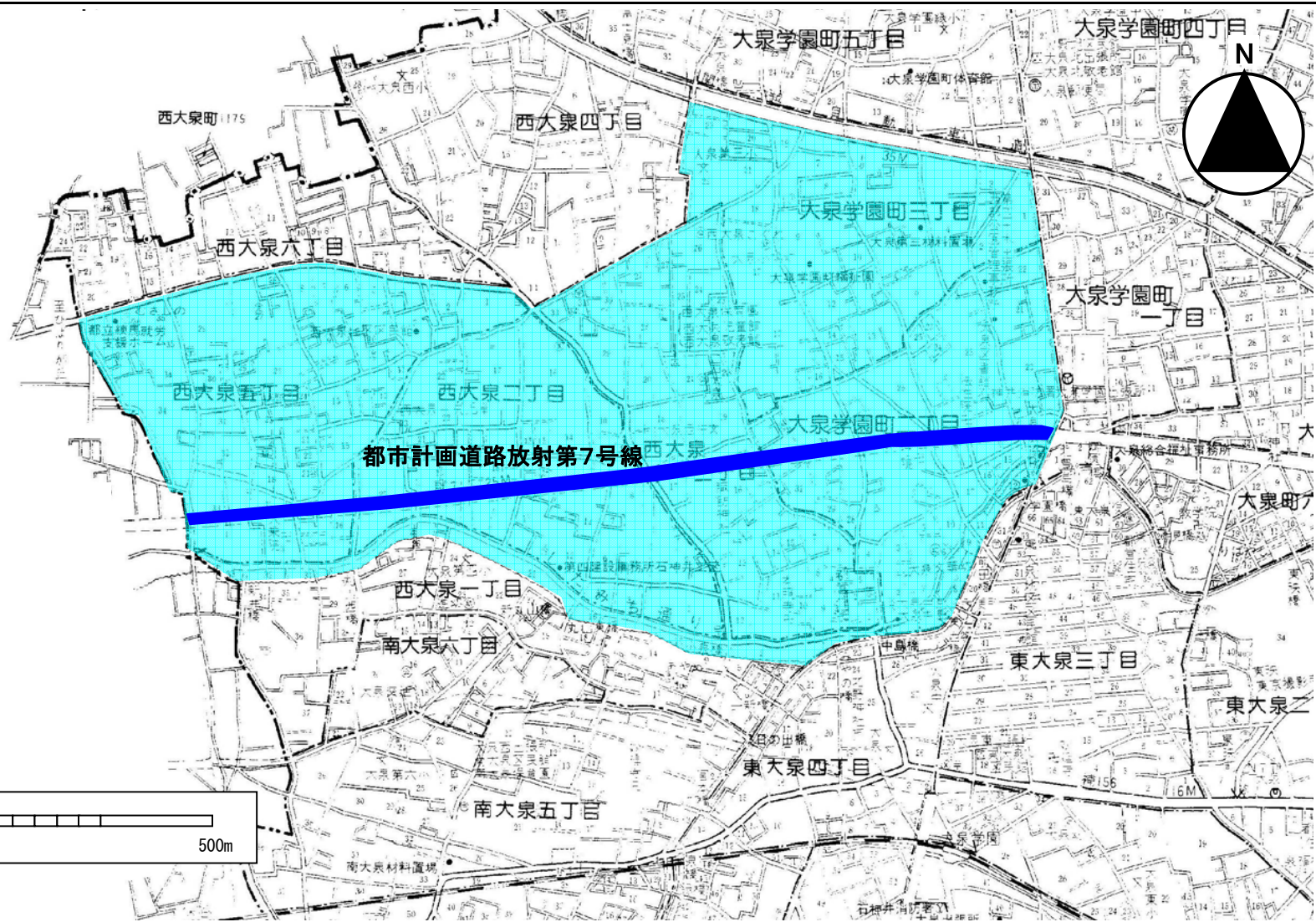
このような取り組みを受け、区は、放射 7 号線の整備とともに一体的、総合的なまちづくりが必要であると判断し、平成 21 年 8 月に練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月条例第 95 号。以下「条例」という。）第 42 条の規定に基づき、「おおむねの区域」を定めた。

一方地域においては、まちづくり協議会活動およびアンケート調査、情報提供を行いながら、放射 7 号線および周辺道路の整備にあわせ、幹線道路沿道の土地利用および住環境の変化に対応した地区計画を基本とするまちづくりの話し合いを進めてきた。

これまでの経緯と実績を踏まえ、住民等の理解を得ながらさらなるまちづくりの推進を図るため、条例に基づき「重点地区まちづくり計画」を策定する。

# 放射7号線沿道周辺地区

# 区域図



# 放射7号線沿道周辺地区 まちづくり計画（案）



平成23年2月

練馬区



# 1. まちづくり計画（案）の目的

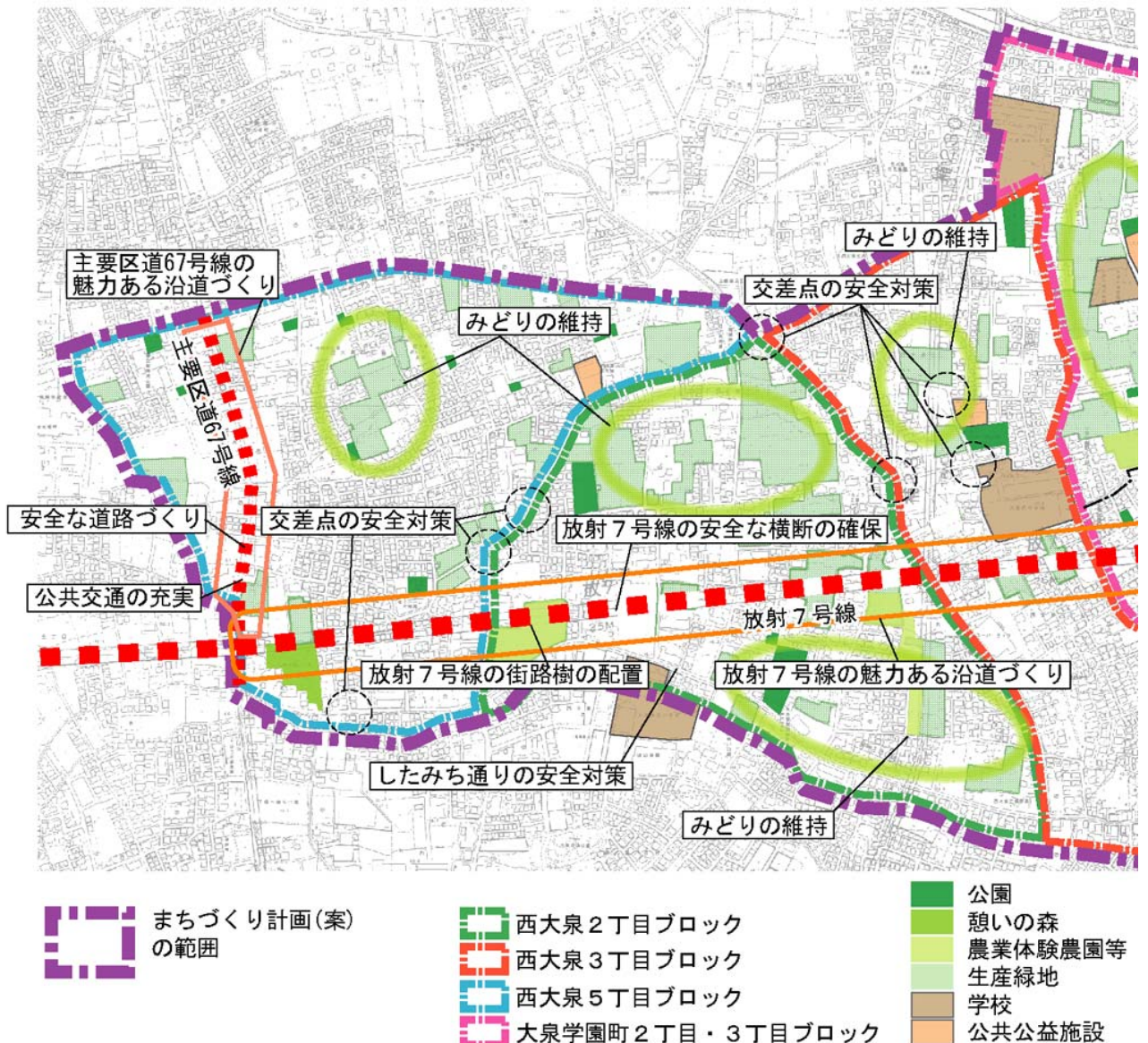
現在、平成 18 年に事業認可を受けた放射 7 号線および主要区道 67 号線の道路事業が進められています。この道路事業を契機として、住民主体のまちづくりが始まりました。

練馬区都市計画マスタープランでは、本地区は、農地や屋敷林など練馬の原風景を残す練馬のみどりを支える地域ですが、限られた道路に交通が集中するなどの課題があるとしています。

道路整備が進むことにより、利便性が向上することが期待される一方で、無秩序な市街化や乱開発が進む可能性があります。そこで、地区の特性を踏まえつつ将来に備えたまちづくりを行うために 4 つの「まちづくり協議会」が平成 20 年 9 月に設立され、協議会ごとのまちづくり計画が作成されました。

この 4 つのまちづくり計画をもとに、地区全体としての計画（素案）をまとめ、平成 22 年 9 月に、まちづくり懇談会を通じて、地域の方々からご意見をいただきました。この意見を踏まえ、今後のまちづくりの進め方の方向性を示し、協働によるまちづくりを推進するために、「放射 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画（案）」を作成しました。

# 3. まちづくりの課題





## 2. まちづくり計画（案）の範囲

放射7号線沿道周辺地区まちづくり計画(案)の範囲は、東西に走る放射7号線を中心とした以下に示す範囲であり、面積が約176haです。

この範囲において、地域のコミュニティを踏まえ、4つのブロックに分けて、まちづくりについて検討しました。

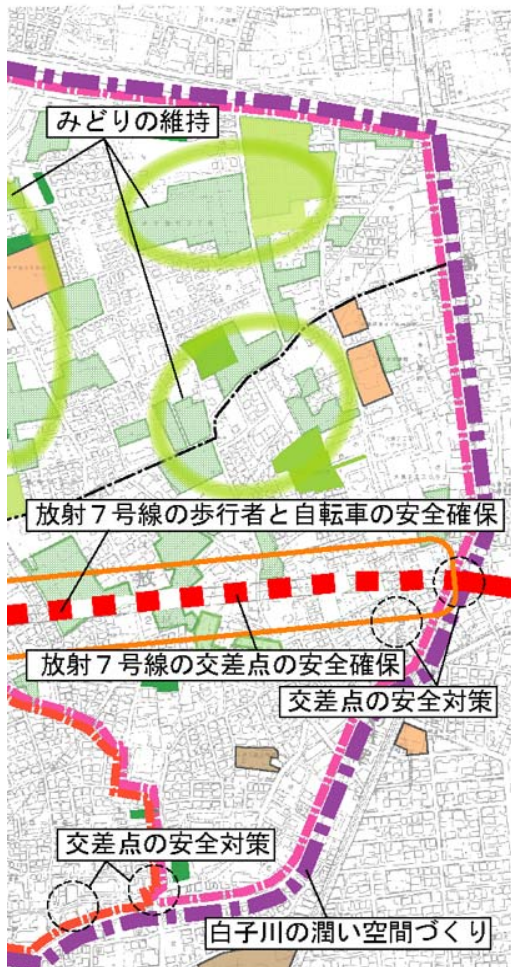
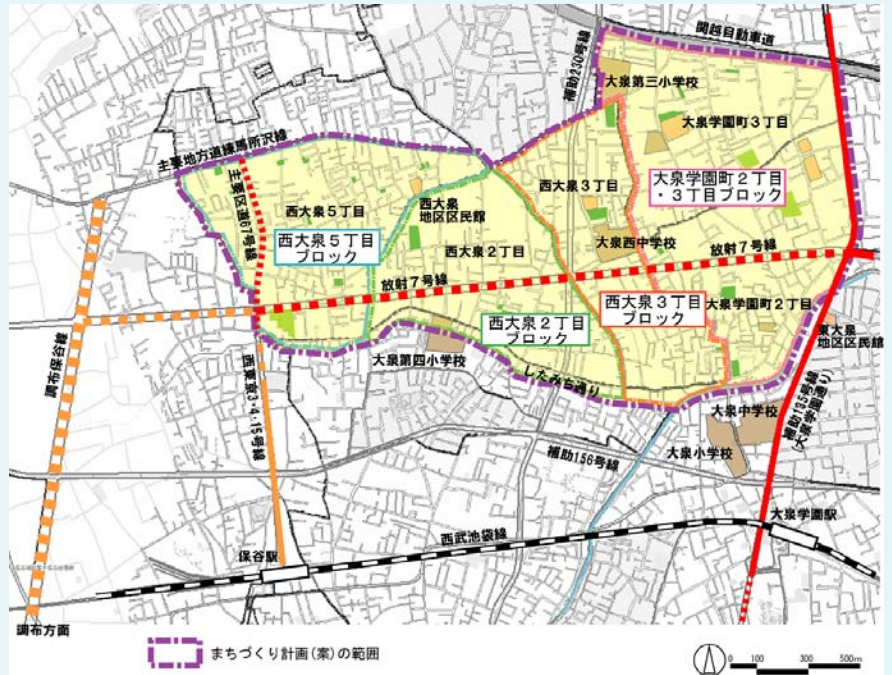
また、放射7号線の整備とほぼ同時並行で、周辺の道路整備が進んでいます。

### <放射7号線>

○都市計画道路(東京都施行)  
・幅員 25m、延長 2km

### <主要区道67号線>

○生活幹線道路(練馬区施行)  
・幅員 12m、延長 500m



幹線道路

放射7号線

主要区道67号線

- ・安全な横断の確保
- ・歩行者と自転車の安全確保
- ・交差点の安全確保
- ・街路樹の設置
- ・公共交通の充実 など



みどり

- ・農地や緑地を守る
- ・公園の確保（ニーズに合わせた公園づくり）
- ・白子川の潤い空間づくり など



住環境

- ・生活道路の安全対策（交差点の安全対策等）
- ・放射7号線と交差する生活道路の利便性の向上
- ・放射7号線や主要区道67号線の魅力ある沿道づくり
- ・みどり豊かでゆとりのある住宅地づくり
- ・防災性の向上
- ・地域にふさわしい景観の充実 など



## 4. 将来像

農地や緑地などのみどりの保全を図るとともに、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を図り、みどり豊かな景観に配慮した良好かつ災害に強いまちづくりを目指します。

### 西大泉5丁目 ブロック

公共交通が便利で、安心して生活できる閑静なまちを目指すとともに、放射7号線沿道は地域の顔として住宅地に相応しいまち並みを目指します。

### 西大泉2丁目 ブロック

みどりの資源を活かし、安全・便利に暮らせる、放射7号線沿道のゆとりあるまちづくりを目指します。

### 西大泉3丁目 ブロック

みどり豊かで、子どもたちやお年寄りにやさしいまちを目指すとともに、みどり豊かな並木通りに相応しい放射7号線沿道のまち並みを目指します。

### 大泉学園町2丁目 ・3丁目ブロック

地産地消や農業体験ができる農地を守り、みどり豊かで安心して暮らせる閑静なまちを目指すとともに、放射7号線沿道は地域の顔となる潤いのあるまち並みを目指します。

## 5. まちづくりの方針

### (1) 土地利用・道路・公園について

項目	土地利用・道路・公園の方針
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○放射7号線沿道は、みどり豊かな住宅地を基調にして、地域の活力や生活の利便性と質を高める土地利用を誘導するとともに、周辺のみどりの環境に調和する、防災性の高いまちづくりを進めます。</li> <li>○住宅地は、地域の特性である農地を保全しつつ、現在のゆとりのある住環境を守り育てる、良好な住宅地とします。</li> <li>○したみち通りなどの主要な道路沿道は、現状の土地利用を基本に、中低層の住宅や店舗などを中心とした、より安全で景観面に配慮したまちづくりを進めます。</li> <li>○大泉学園通り沿道は、現状のまち並みを踏まえ、店舗や集合住宅などを中心とした、より安全で景観面に配慮したまちづくりを進めます。</li> </ul>
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>○放射7号線および大泉学園通りは、地域の諸活動や地域間の交通を支える幹線道路とします。</li> <li>○地域のネットワークとなる道路は、幹線道路を補完し、地域内の交通を支える主要な道路として、地権者の協力を得ながら整備します。</li> </ul>
公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>○現状の公園は、地域の憩いの場や防災のために活用するものとします。</li> <li>○新たな公園は、地権者の協力を得ながら、樹木を活かした公園、農業が体験できる公園、子どもが安全に遊べる公園、子どもやお年寄りが憩える公園、スポーツができる公園など、地域の意向を取り入れた公園を整備します。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>憩いの森</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>農業体験の公園イメージ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>芝生で遊ぶ公園イメージ</p> </div> </div>

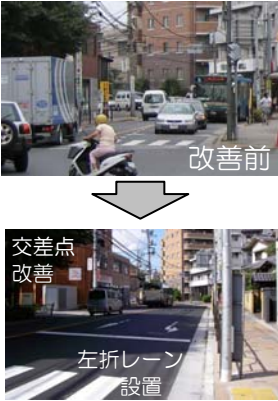


### (2) 放射7号線について ～事業主体である東京都と連携しながら取組みます。

項目	放射7号線に関わる事項
信号付交差点の設置	○信号付交差点は、地域の南北を結ぶ主要な道路に設置されます。
自転車走行帯の設置	○歩行者と自転車が安全に通行できるように、自転車走行帯が設けられます。
街路樹の設置	○沿道利用に配慮しつつ、見通しがよく、四季を楽しむことができる植栽になります。





**(3) まちの改善について** ~まちづくりの課題の中で、早期に取り組む内容を整理しました。

まちの改善に関わる事項	改善した箇所の写真		
<p>○まちの改善に関わる事項としては、まちづくり課題において、交差点や生活道路の改善、歩行者の安全性、公園や緑地の安全性管理、バス路線の早期導入などが必要です。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>○関係機関と連携しながら、取り組みを進めています。</p>			

**6. 良好なまち並みづくりについて**

この地区の特性であるゆとりある良好なまち並みを守るために、建築のルールを定めていきます。

地区の実情にあわせてさらに範囲を分けることにより、それぞれにあったきめ細やかなまち並みづくりの方向性を示します。

地区の住民が、まちの将来像やまち並みづくりの方向性を共有し、ルールを定めていくことにより、より良好なまち並みが形成されていきます。

**良好なまち並みづくりのルールの例**



項目	良好なまち並みづくりの方向性（ルール）
放射7号線沿道	○今後変更が想定される用途地域において認められている用途のうち、生活環境に影響を及ぼす恐れのある用途をさらに規制することとします。
	○小規模宅地開発を防止し、建て詰まりを避け、ゆとりのある沿道としていくこととします。
	○周辺環境と調和した落ち着いた沿道景観とします。
	○震災時に危険で、また景観を損ねるブロック塀を規制することとします。
	○建物の高さは、周辺の住宅地と沿道の土地利用の双方を踏まえ、調和の取れた基準とします。
住宅地	○現状のゆとりのある住環境を守るため、小規模宅地開発や建て詰まりを未然に防止することとします。
	○建て詰まりを防ぐため、隣地との空間を確保することとします。
	○落ち着いた沿道景観とする。○震災時に危険で、また景観を損ねるブロック塀を規制し、緑が連続する住宅地のまち並みを作る。
主要な道路等沿道	○角地は、安全に通行できる隅切りを確保することとします。
	○周辺環境と調和した落ち着いた沿道景観とします。
	○震災時に危険で、また景観を損ねるブロック塀を規制することとします。

## 7. まちの将来像の実現に向けて

### (1) まちの将来像の実現手法

#### ○道路の整備

- ・都市計画道路や生活幹線道路は、都市計画事業や道路事業により整備していきます。
- ・将来の道路整備に備えて、地区計画により、地域のネットワークとなる道路の空間を、建物の建替えなどに併せて確保していきます。
- ・個別の開発では、地域のネットワークとなる道路の整備を誘導していきます。
- ・だれもが利用しやすい道路の整備を目指します。
- ・放射7号線の道路空間の緑化を東京都と連携しながら進めます。

#### ○みどりの保全・公園の整備

- ・農地や民間緑地が、将来にわたって継続的にみどりの資源として維持できるように努めます。
- ・個別の開発では、適正な規模の公園の確保を誘導していきます。
- ・みどりの街並みづくり助成制度を活用し、個別の敷地への緑化を誘導します。

#### ○まち並みづくり

- ・良好なまち並みづくりを行うため、地区計画により、建物の建て方のルールを定め、建物の建替えの際にはそのルールに従い、段階的にまち並みを形成していきます。
- ・基盤整備の段階に応じた土地利用を図ります。
- ・白子川の河川空間では潤いのあるまち並みづくりを東京都と連携しながら進めます。

### <まちづくり構想図>

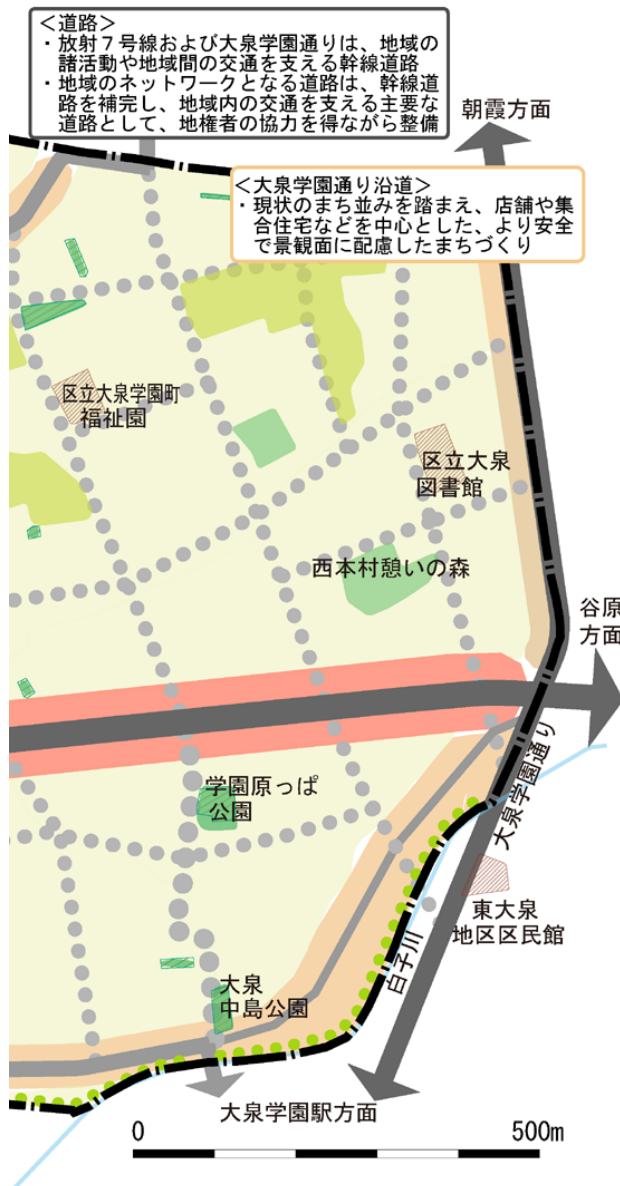
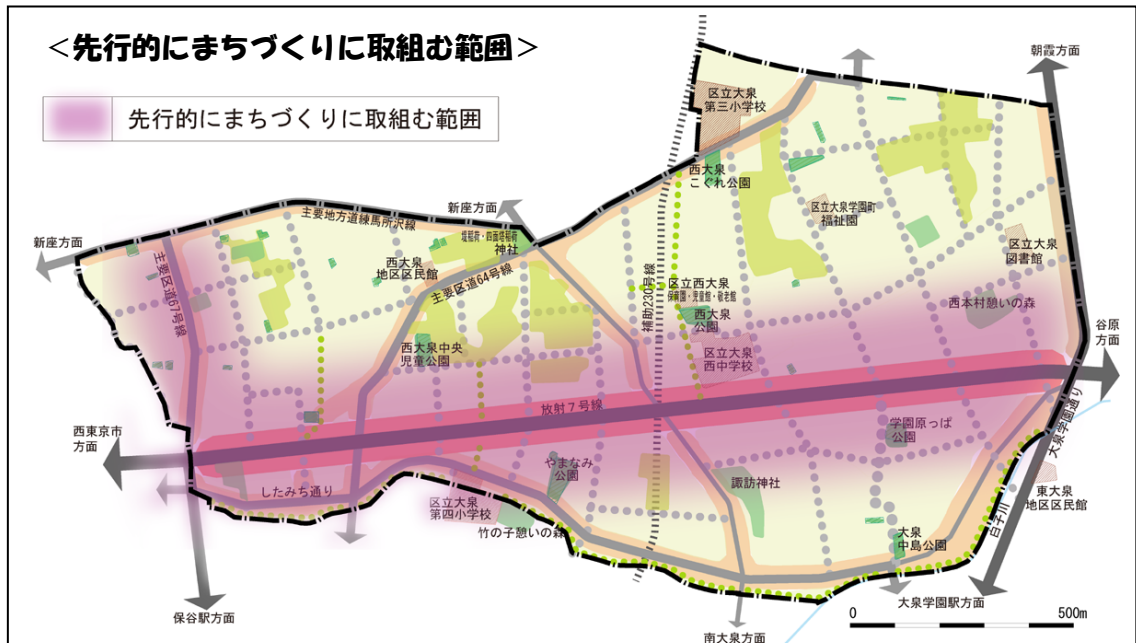


\*今後、ご意見などを踏まえ、この図を変更することもあります。



## (2) 先行的なまちづくりの取組みについて

放射7号線および主要区道67号線の沿道は、道路の用地買収による建替えなどが進むことから、先行的にまちづくりに取組むことが必要です。



### <参考> 地区計画制度について

地区計画は、都市計画法に基づき、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備し保全するために、建物の形態や道路・公園などの公共施設の配置などを、あらかじめ定める都市計画です。

地区計画で示された、道路、公園、まちのルールについては、建物の新築や建替え、開発行為等を行う際に、適合させることが必要となります。これにより、建て替えなどのタイミングに合わせて段階的に良好なまち並みが形成されます。



## 8. 今後の進め方

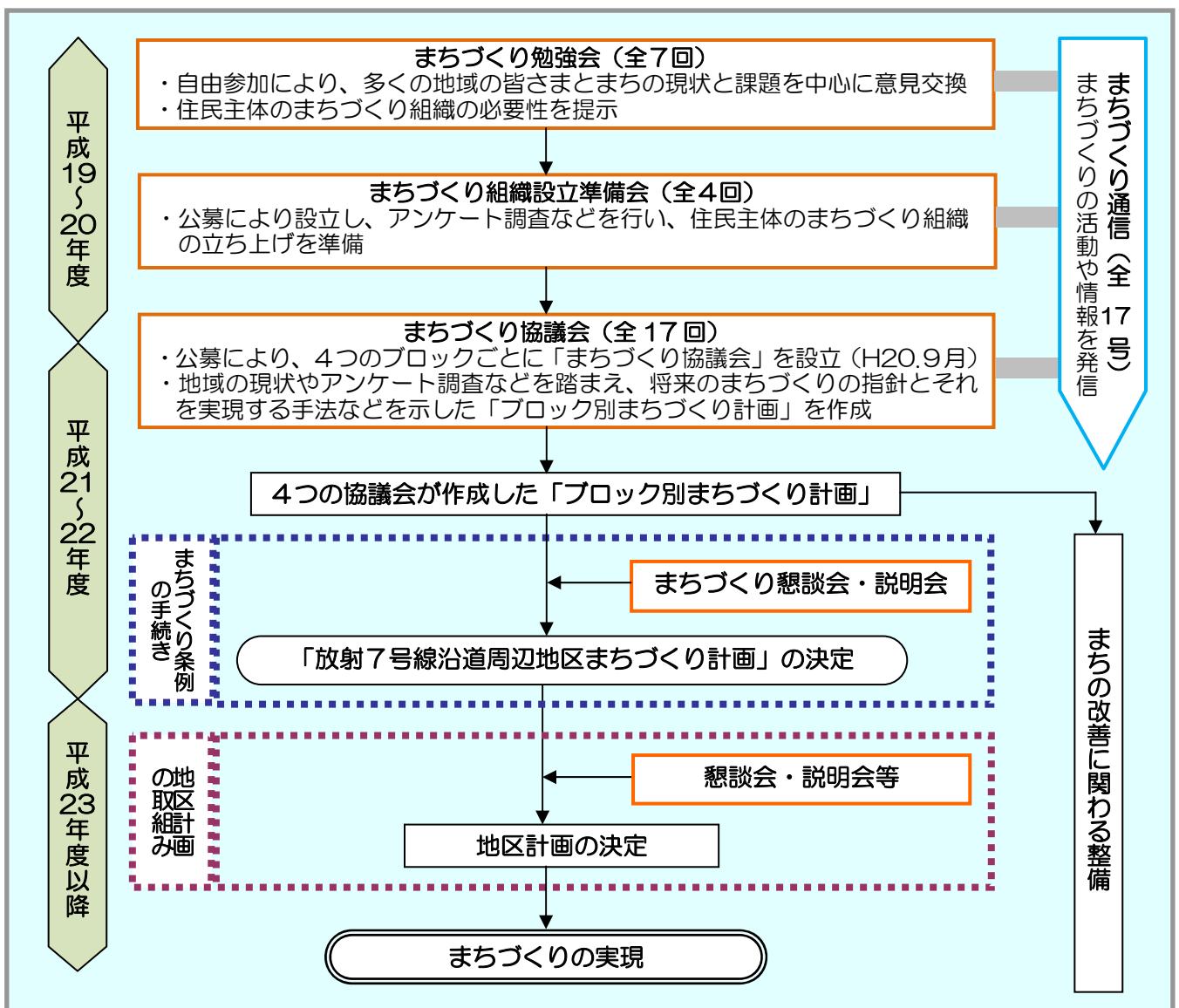
本地区は、地域の皆さまとともにまちづくりを検討していくため、自由参加のまちづくり勉強会からスタートしました。

勉強会では、住民主体のまちづくり組織の必要性が示されたため、公募により、まちづくり協議会を設立し、アンケートなどを行いながら、協議会によるまちづくり計画をまとめました。

これからもまちづくりの主役は、地域住民の皆さまです。

区では、今後とも地域の皆さまと協力をしながら、まちづくりの取組みを進めます。

### まちづくり計画の策定経緯と今後の予定



#### お問い合わせ先

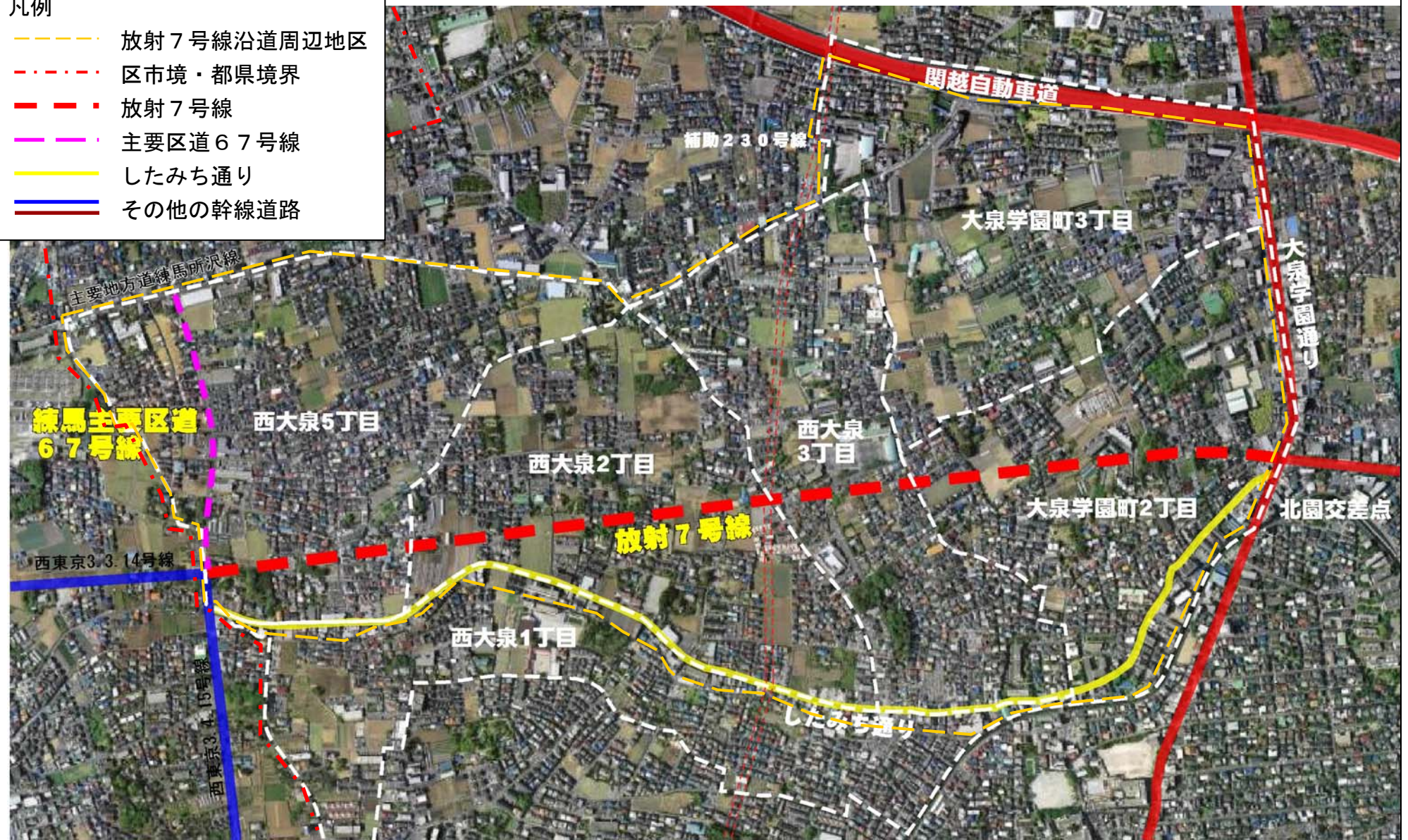
練馬区環境まちづくり事業本部都市整備部まちづくり推進調整課  
 Tel 03-5984-4751 (直通) Fax 03-5984-1226  
 E-mail MATISUISIN03@city.nerima.tokyo.jp



# 現地航空写真 放射7号線沿道周辺地区

凡例

- 放射7号線沿道周辺地区
- 区市境・都県境界
- 放射7号線
- 主要区道67号線
- したみち通り
- その他の幹線道路



13





芝生の農地（西大泉 2 丁目）



農業体験農園（大泉学園町 3 丁目）



屋敷林（西大泉 2 丁目）



憩いの森（大泉学園町 2 丁目）



住宅地（西大泉 5 丁目）



諏訪神社（西大泉 3 丁目）



放射7号線用地(大泉学園町2丁目)



主要区道67号線(西大泉5丁目)



大泉学園通り



白子川



住宅地(西大泉3丁目)



住宅地(西大泉2丁目)

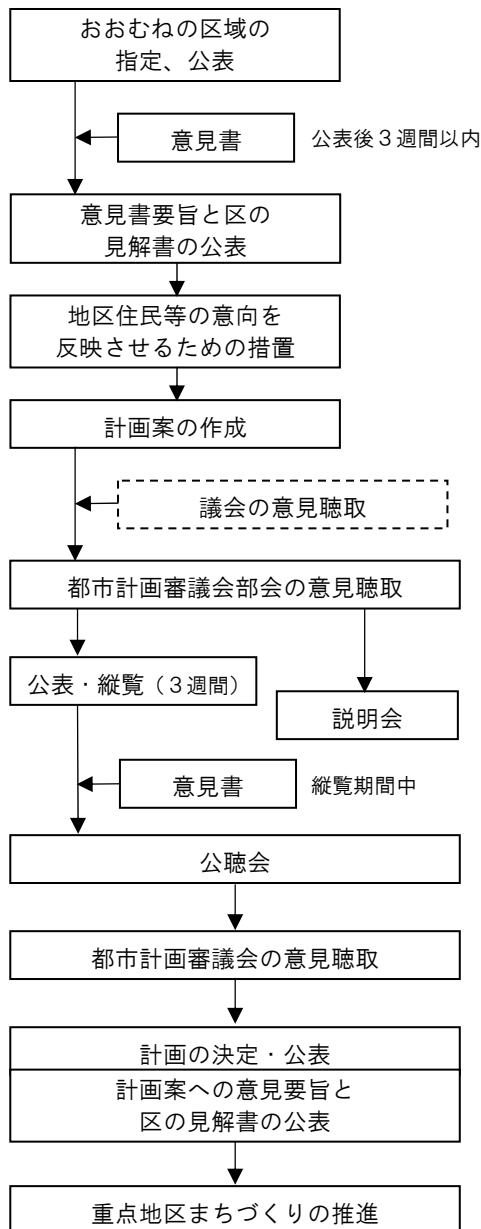




## ◇重点地区まちづくり（第40条～第46条）

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等を定めました。

### ●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
- 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

### ●おおむねの区域

- ①区は、計画案を作成しようとするときは、計画の対象となるおおむねの区域を定め、理由書を添えて公表します。
- ②区は、おおむねの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。