

重点地区まちづくり計画を検討する区域の指定について
(大泉・石神井・三原台周辺地区)

1 概要

東京外かく環状道路（以下「外環」という。）大泉 J C T 周辺に位置する大泉・石神井・三原台周辺地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて幹線沿道地区、都市型住宅地区および一般住宅地区として位置付けられており、周辺環境に配慮しながら、それぞれの地区の特性に応じた適正な土地利用を図っていくこととされている。

外環については、平成 21 年 5 月に事業化され、平成 22 年度には大泉 J C T 周辺の道路区域が決定されたことにより国による用地取得が行われており、沿道周辺のまちの変化が予想されている。

また、本地区は、従前より、交通渋滞や歩行者の安全対策、商業環境の整備などの課題を抱えており、外環整備を契機に周辺の住宅地においても良好な住環境の維持や防災面の改善、魅力ある景観形成などのまちづくりが望まれている。

これらを踏まえ、区は、平成 23 年度より本地区のまちづくりに着手し、平成 23 年 8 月には地域住民により大泉・石神井・三原台周辺まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）が設立され、まちづくりの検討が進められてきた。

今後、区は、外環整備の進捗を見据えて、本地区の一体的、総合的なまちづくりを推進していくために、練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月条例第 95 号）第 40 条に規定する「重点地区まちづくり計画」の策定を予定している。そのため、本地区を同条例第 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」（以下「検討区域」という。）として下記のとおり定める。

2 対象区域

練馬区三原台一丁目、三原台二丁目、三原台三丁目、石神井町八丁目、東大泉二丁目、大泉町二丁目、大泉町五丁目、大泉町六丁目の各地区 約 90ha（P 5 参照）

3 これまでの経過

平成 23 年度	まちづくり協議会準備会開催（1 回） まちづくり協議会開催（8 回） 地区内住民の意向調査
平成 24 年 6 月	検討区域の指定
7 月	まちづくり協議会とりまとめ (まちづくり協議会の検討成果)

4 今後の予定

平成24年7月25日

8月1日

～22日

9月

練馬区都市計画審議会へ報告

検討区域の公表、意見書の受付

※区報8月1日号に掲載

意見書要旨と区の見解書の公表

(意見書が提出された場合)

5 添付資料

理由書

P. 3

位置図

P. 4

区域図

P. 5

詳細図

P. 6～8

重点地区まちづくりの手の流れ

P. 9

現地航空写真

P. 10

現況写真

P. 11

重点地区まちづくり計画を 検討する区域の指定の理由書

- 1 重点地区まちづくり計画を検討する区域の名称
大泉・石神井・三原台周辺地区

- 2 理由

東京外かく環状道路（以下「外環」という。）大泉 J C T 周辺に位置する大泉・石神井・三原台周辺地区は、練馬区都市計画マスタープランにおいて幹線沿道地区、都市型住宅地区および一般住宅地区として位置付けられており、周辺環境に配慮しながら、それぞれの特性に応じた適正な土地利用を図っていくこととされている。

外環については、平成 21 年 5 月に事業化され、平成 22 年度には大泉 J C T 周辺の道路区域が決定されたことにより、国による用地取得が行われており、沿道周辺のまちの変化が予想されている。

本地区は、従前より、交通渋滞や歩行者の安全対策、賑わいのある商業環境の整備などの課題を抱えており、外環整備を契機に周辺の住宅地においても良好な住環境の維持や防災面の改善、魅力ある景観形成などのまちづくりが望まれている。

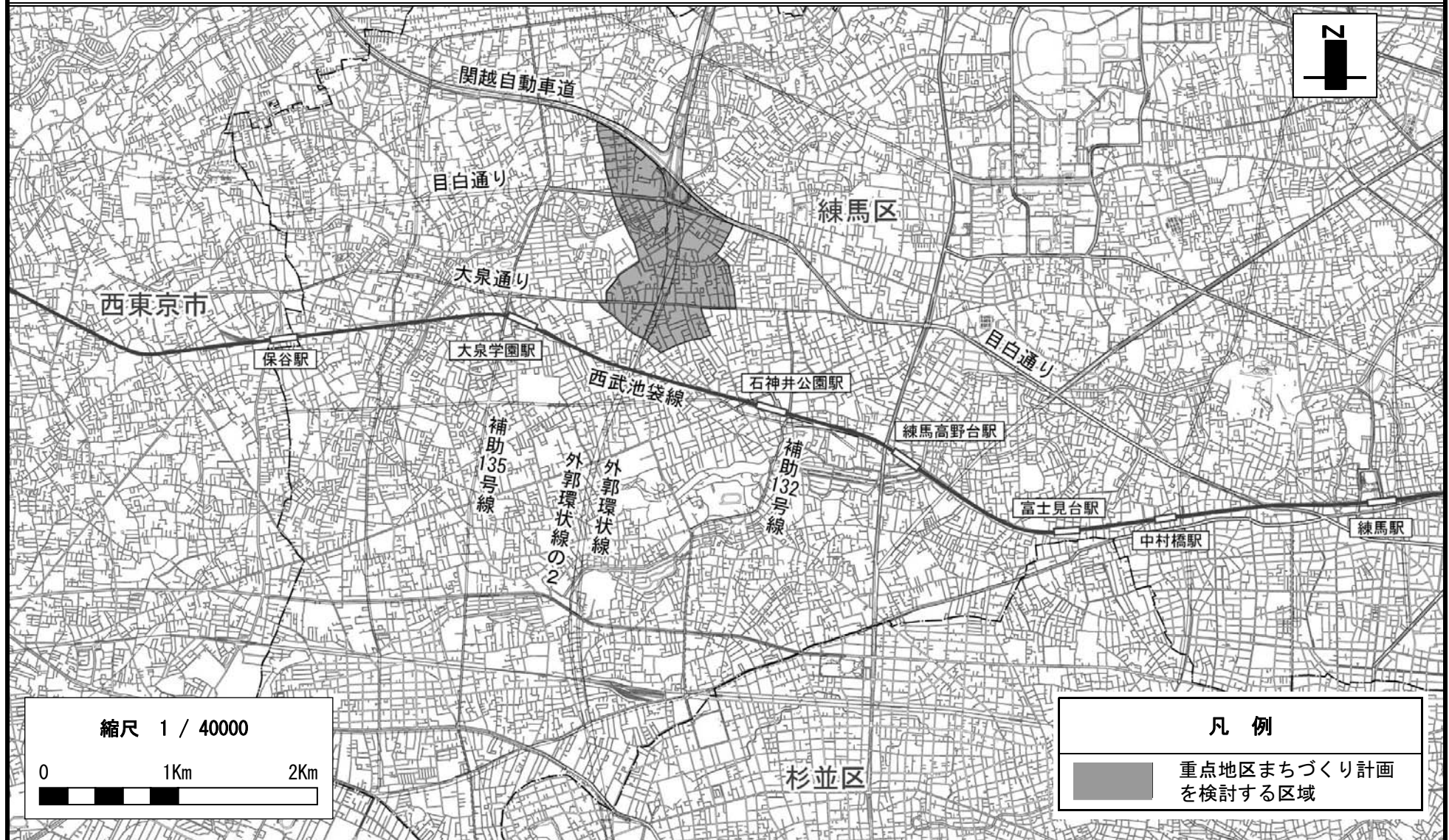
区は、外環整備の進捗を見据えて、本地区の一体的、総合的なまちづくりを推進していくために、練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月条例第 95 号）第 40 条に規定する重点地区まちづくり計画の策定を予定している。

そのため、本地区を同条例第 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」に定めるものである。

- 3 整備方針

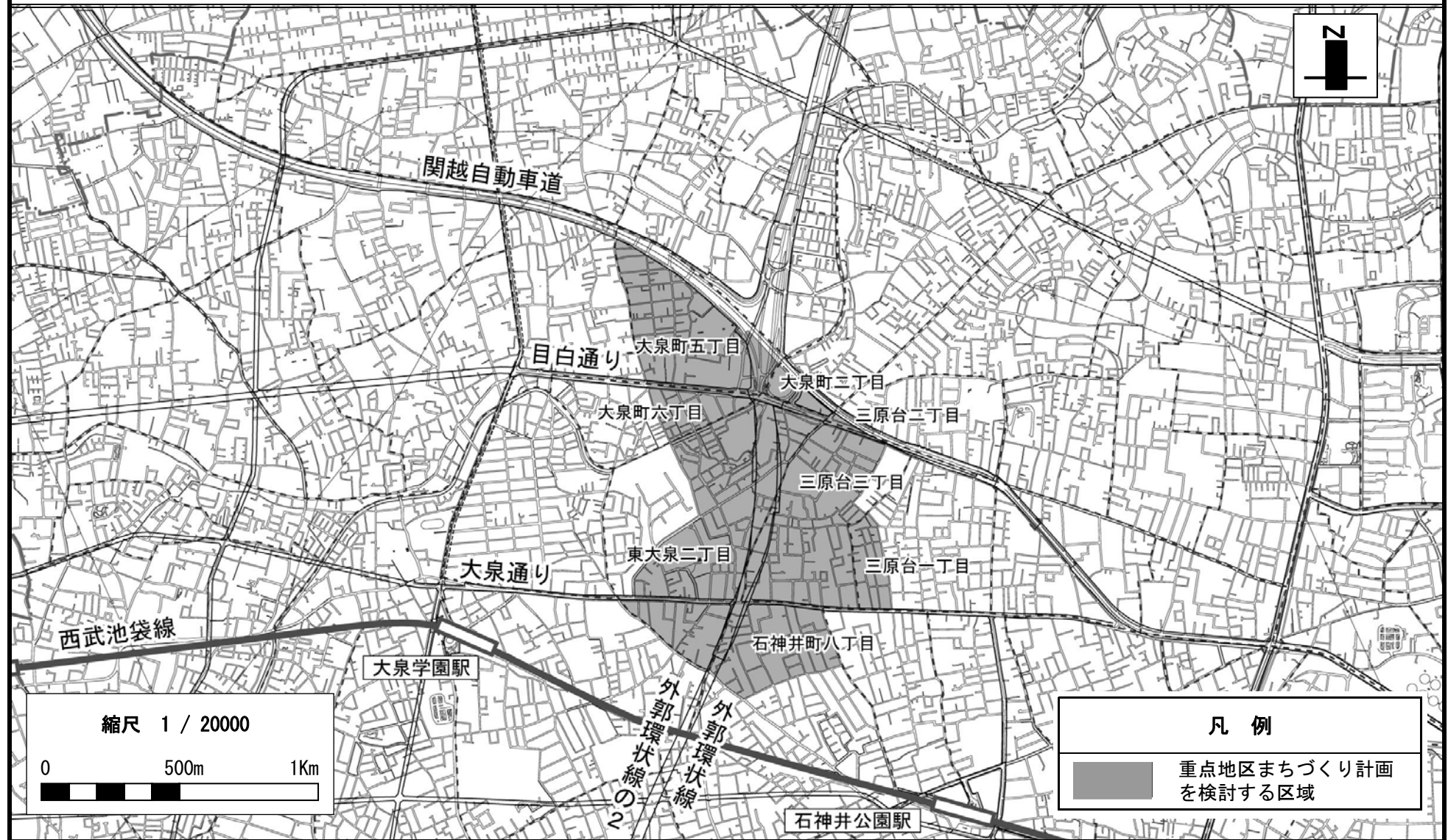
外環整備の進捗を見据えて、賑わいと活気にあふれ、生活しやすい環境と、みどり豊かでうるおいのある良好な周辺住環境が調和する安全・安心なまちを目指す。

大泉・石神井・三原台周辺地区 位置図

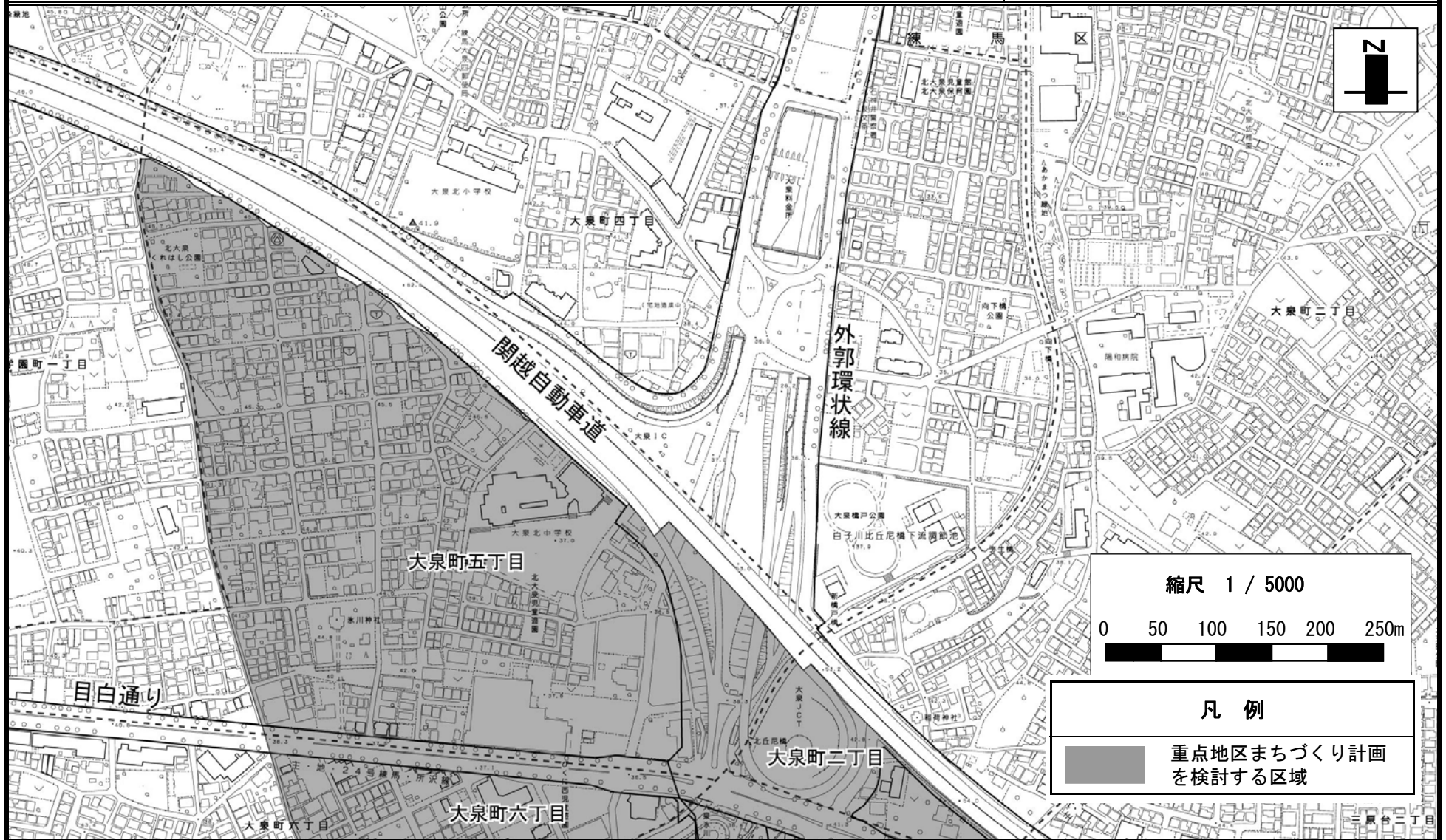


この背景の地形図の著作権は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が有しています。(承認番号：MM T利許第026-11) この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断転貸を禁ずる。(承認番号：24都市基交測第26号)

大泉・石神井・三原台周辺地区 区域図

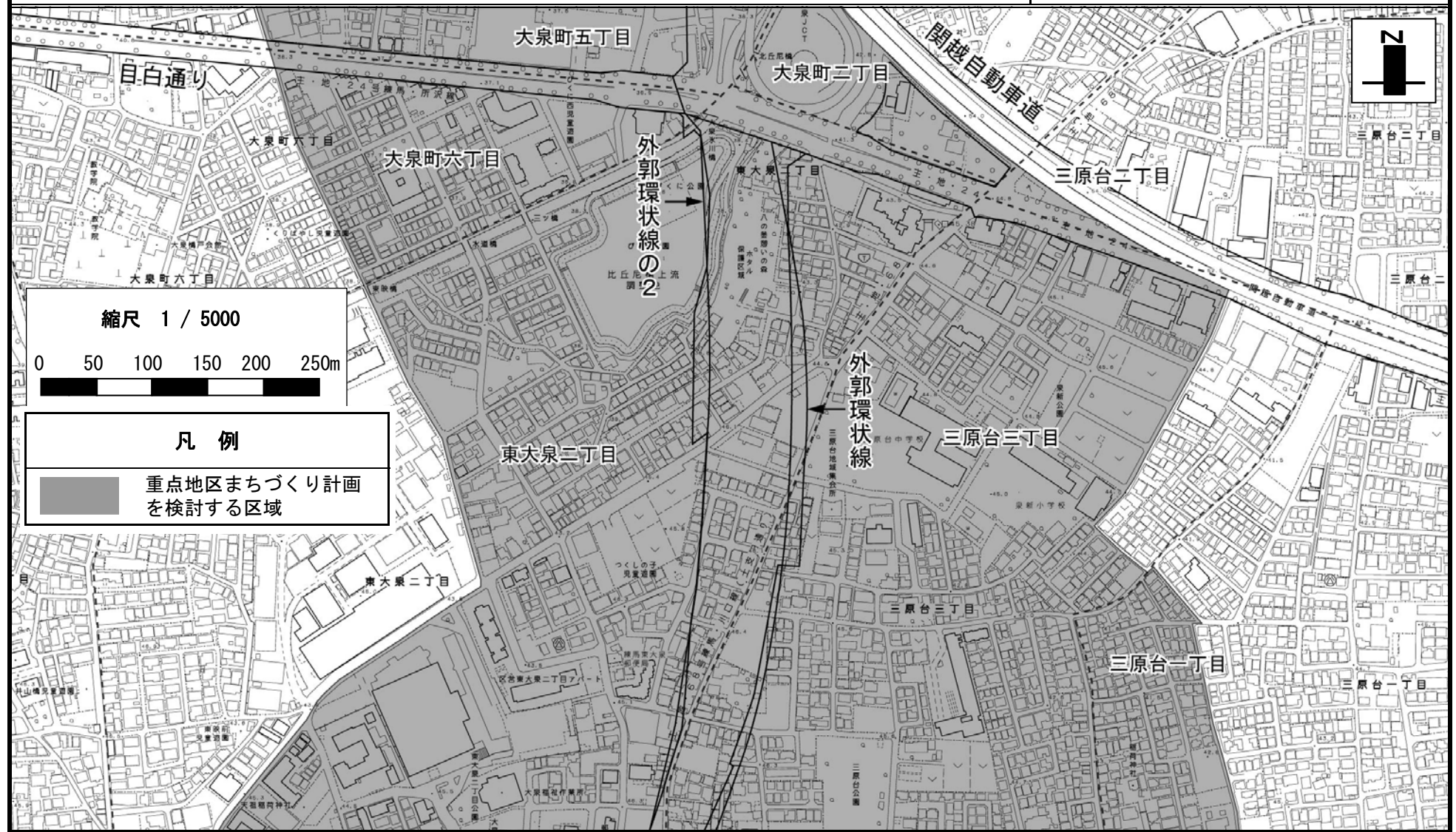


この背景の地形図の著作権は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が有しています。(承認番号:MM T利許第026-10) この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断転貸を禁ずる。(承認番号:24都市基交測第6号)

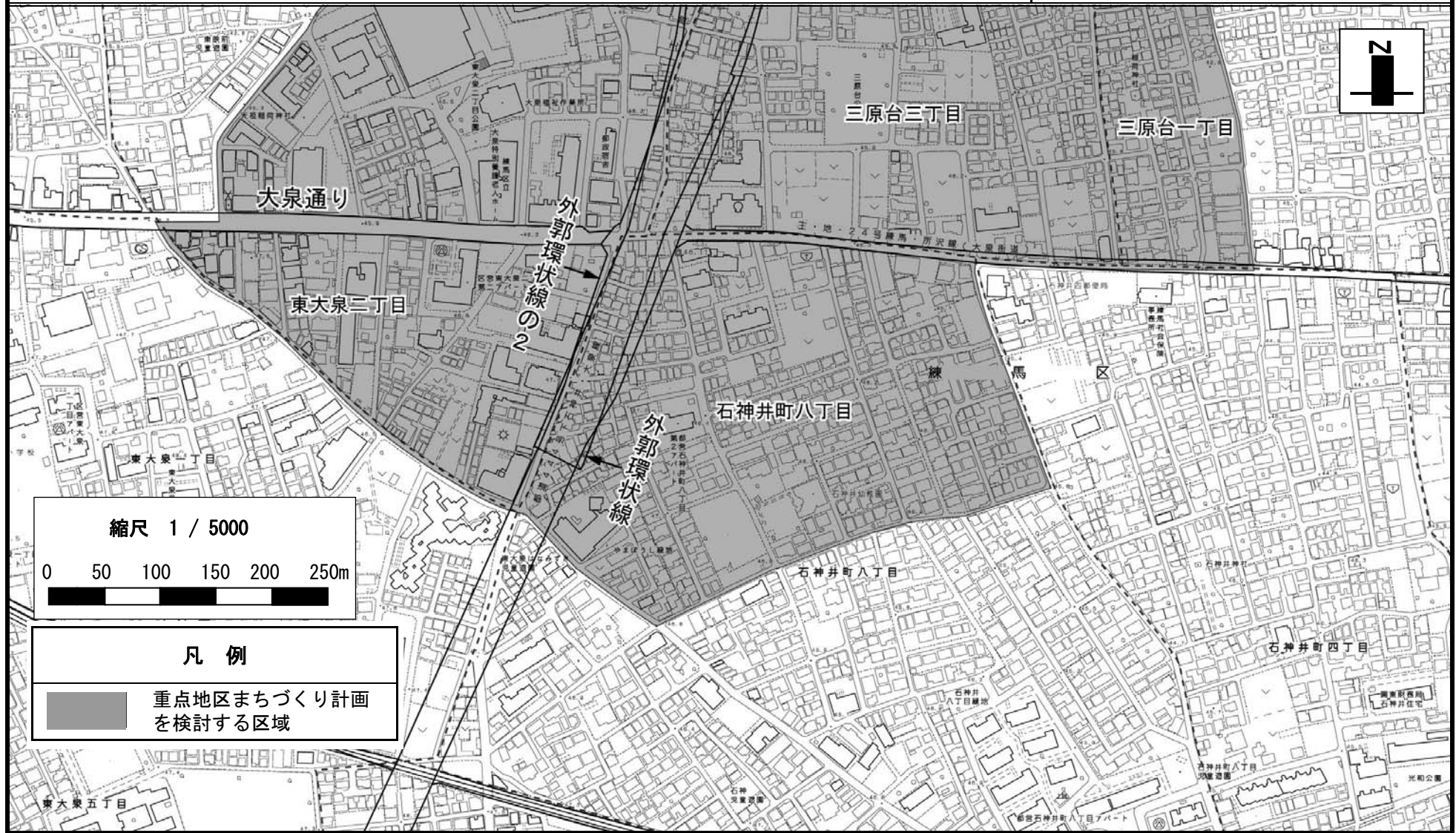


6

この背景の地形図の著作権は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が有しています。(承認番号:MM T利許第026-10) この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断転貸を禁ずる。(承認番号:24都市基交測第6号)



この背景の地形図の著作権は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が有しています。(承認番号：MM T利許第026-10) この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断転貸を禁ずる。(承認番号：24都市基交測第6号)

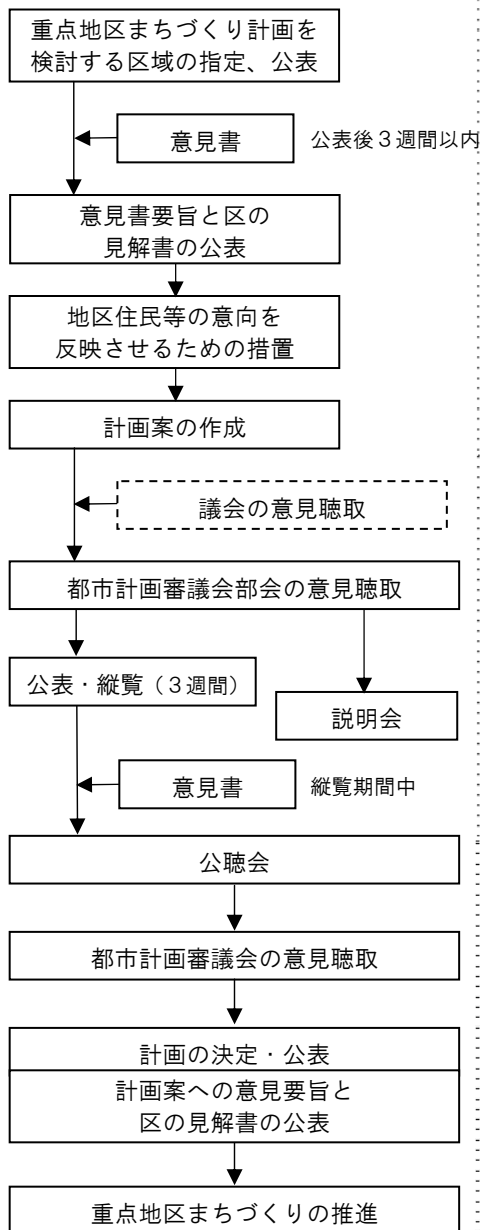


この背景の地形図の著作権は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が有しています。(承認番号：MM T利許第026-10) この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を複製したものである。無断転貸を禁ずる。(承認番号：24都市基交測第6号)

◇重点地区まちづくりの手続の流れ（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

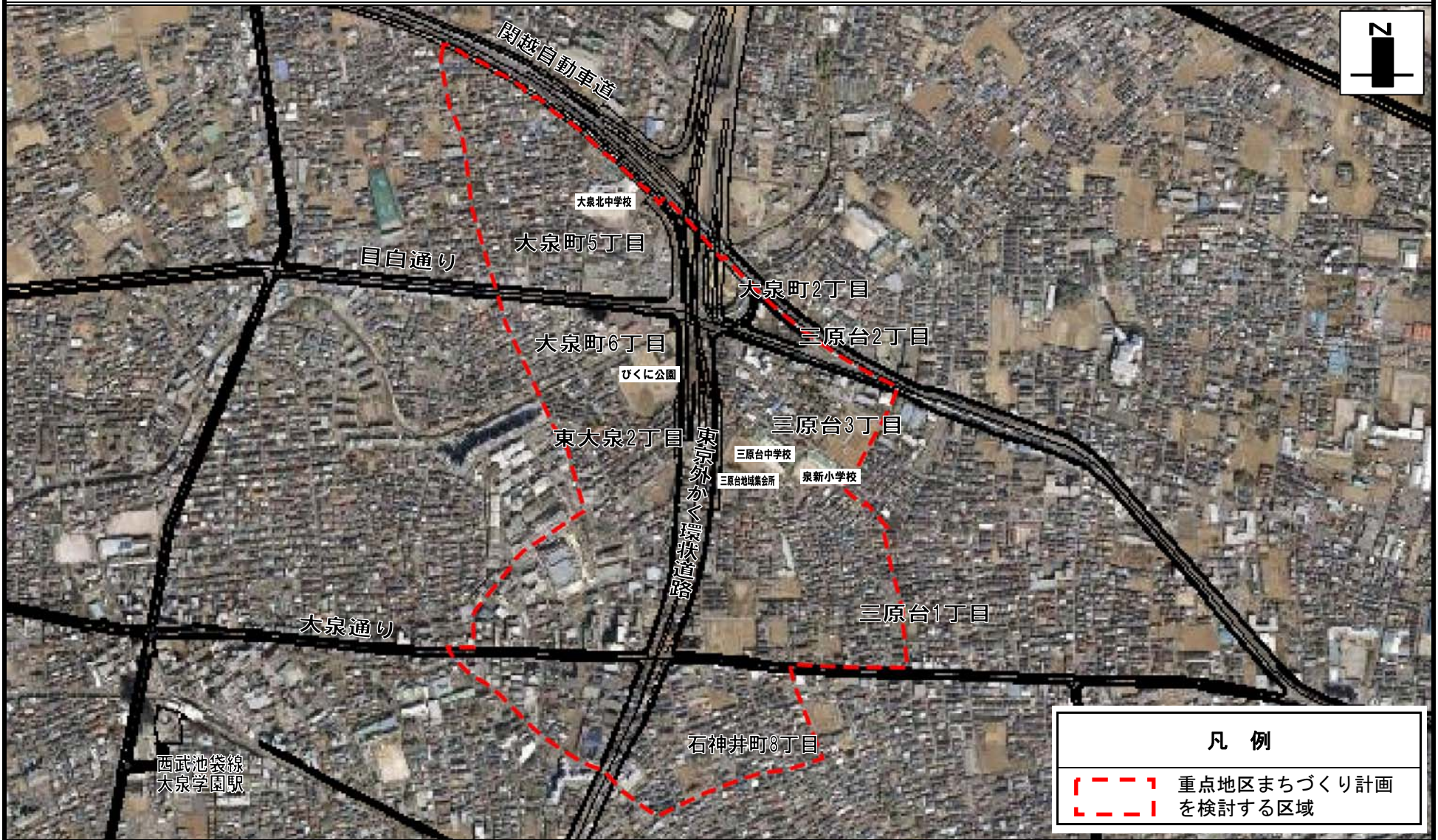
●重点地区まちづくり計画を検討する区域（以下「検討区域」という。）

- 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。

大泉・石神井・三原台周辺地区 現地航空写真



大泉・石神井・三原台周辺地区 現況写真



▲ 低層な住宅地



▲ 憩い・レクリエーションの場



▲ 商業地域



▲ 大泉 J C T 周辺



▲ 幅員が狭く交通量が多い通学路



▲ 密集化の進んだ住宅地