

平成 26 年 3 月 24 日

第 194 回都市計画審議会

住宅市街地の開発整備の方針の変更について

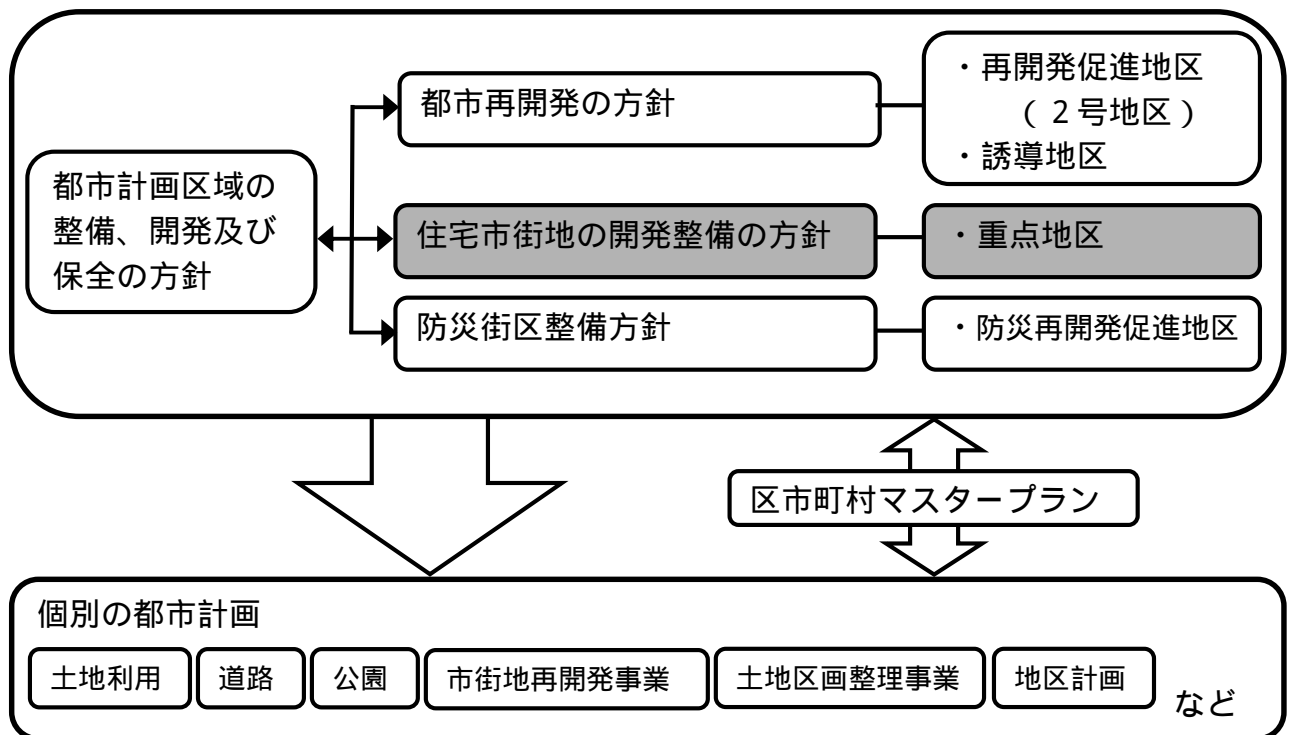
1 住宅市街地の開発整備の方針について

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものであり、東京都が都市計画として決定するものである。

本方針は、「都市計画法」および「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」および東京都住宅マスタープランの内容に適合するよう定め、都市再開発の方針および防災街区整備方針等と整合性を図っている。

方針の内容は、重点地区の整備または開発の計画の概要を示している。

【住宅市街地の開発整備の方針の位置づけ】



2 変更の目的等

本方針については、東京都が平成 21 年 3 月に一斉見直しの決定告示を行い、現在に至っている。今回の変更は、その告示後に実施された諸政策および諸制度等との整合を図り、住宅市街地の開発整備に寄与するため、東京都が重点地区および計画の追加等変更を行うものであり、練馬区では、東京都からの依頼により変更原案資料を作成し提出する。

なお、東京都では平成 26 年度末を目途に都市計画変更を予定している。

3 変更の概要

地 区 名	面 積	主な変更理由（内容）
練 . 1 石神井公園駅周辺地区	約 28ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 2 練馬春日町駅周辺・ 環状 8 号線沿道地区	約 32ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 3 大泉学園駅周辺地区	約 19ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 4 練馬地区	約 20ha	表記整理
練 . 5 江古田地区	約 48ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 8 上石神井一丁目地区 【地区削除】	約 1 ha	区域が上石神井駅周辺地区に含まれるため、統合による地区削除
練 . 15 土支田・高松地区	約 67ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 16 高松・谷原地区 【地区削除】	約 12ha	事業完了により、地区削除
練 . 17 土支田三丁目地区 【地区削除】	約 2ha	事業完了により、地区削除
練 . 18 西大泉六丁目地区 【地区削除】	約 4ha	事業完了により、地区削除
練 . 20 練馬駅周辺地区 【区域変更】	約 23ha	防災機能の充実に図るための区域拡大および事業の進捗状況に合わせた修正 (変更前 約 18ha 変更後 約 23ha)
練 . 21 三原台三丁目地区 【地区削除】	約 3ha	事業完了により、地区削除
練 . 22 中里地区 【地区削除】	約 4ha	事業完了により、地区削除
練 . 23 川越街道北練馬地区	約 14ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 24 北町地区	約 31ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 25 西大泉四丁目地区 【地区削除】	約 5ha	事業完了により、地区削除
練 . 26 環状 7 号線沿道 (練馬区) 地区	約 16ha	整備方針の追記

練 . 27 上石神井四丁目地区 【区域変更】	約 11ha	一団地の住宅施設の廃止および地区計画の策定に伴う修正 (変更前 約 8ha 変更後 約 11ha)
練 . 28 三原台二丁目地区 【地区削除】	約 4ha	事業完了により、地区削除
練 . 29 笹目通り・環状 8 号線 沿道地区	約 26ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 31 大泉町一丁目地区 【地区削除】	約 2ha	事業完了により、地区削除
練 . 33 上石神井駅周辺地区 【区域変更】	約 72ha	外郭環状線の整備に伴う区域拡大および上石神井一丁目地区統合に伴う追記 (変更前 約 50ha 変更後 約 72ha)
練 . 34 環状 8 号線 (春日町 ・高松・富士見台・南田中・ 貫井) 地区 【地区削除】	約 26ha	事業完了により、地区削除
練 . 35 東大泉三丁目地区	約 2ha	事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 36 小竹町一丁目地区 【地区削除】	約 1ha	公社住宅の建替事業完了に伴う削除
練 . 37 中村橋駅周辺地区	約 24ha	土地利用方針の修正および事業の進捗状況に合わせた修正
練 . 38 早宮四丁目地区 【地区削除】	約 2ha	事業完了により、地区削除
練 . 39 大泉町二丁目地区 【区域変更】	約 19ha	「練 . 46 外郭環状道路周辺地区」の新設に伴い、独立した地区として名称および区域を変更 (変更前 約 83ha 変更後 約 19ha)
練 . 40 中里中央地区 【地区削除】	約 4ha	事業完了により、地区削除
練 . 41 豊玉北六丁目地区 【地区削除】	約 1ha	区営住宅の建替事業完了に伴う削除
練 . 42 貫井・富士見台地区 【新規地区】	約 93ha	住宅市街地総合整備事業<密集型>の実施に伴い、新規地区として位置付け
練 . 43 放射 7 号線沿道周辺 地区 【新規地区】	約 176ha	放射 7 号線の整備および周辺のまちづくりの進捗に伴い、新規地区として位置付け
練 . 44 北町二丁目地区 【新規地区】	約 1ha	都営住宅の建替事業の実施に伴い、新規地区として位置付け

練.45 田柄・春日町・高松地区 【新規地区】	約 76ha	地区計画によるまちづくりの進展に向け、新規地区として位置付け
練.46 外郭環状道路周辺地区 【新規地区】	約 195ha	外郭環状道路周辺のまちづくりの進捗に伴い、新規地区として位置付け
練.47 大泉学園町地区 【新規地区】	約 31ha	「練.46 外郭環状道路周辺地区」の新設に伴い、「練.39 大泉町・大泉学園町地区」から独立し、新規地区として位置付け

4 新旧対照表および新旧対照総括図
別添のとおり

5 今後の予定

平成 26 年 3 月	変更原案資料を東京都へ提出
平成 26 年 7 月	素案の公告・縦覧（都市計画法 16 条）（東京都）
平成 26 年 12 月	案の公告・縦覧（都市計画法 17 条）（東京都）
平成 26 年 12 月	練馬区都市計画審議会付議
平成 27 年 2 月	東京都都市計画審議会付議（東京都）
平成 27 年 3 月	都市計画決定・告示（東京都）

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.1 石神井公園駅周辺地区	練.1 石神井公園駅周辺地区	練.2 練馬春日町駅周辺・環状8号線沿道地区	練.2 練馬春日町駅周辺・環状8号線沿道地区
面積 (ha)	約 28ha	約 28ha	約 32ha	約 32ha
おおむねの位置	練馬区中央部	練馬区中央部	練馬区北東部	練馬区北東部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	交通広場及び道路を整備し、商業の活性化等を図り、生活の拠点を形成するとともに、駅周辺にふさわしい居住環境を整備する。	交通広場及び道路を整備し、商業の活性化等を図り、生活の拠点を形成するとともに、駅周辺にふさわしい居住環境を整備する。	既存商店街の活性化を図り、近隣中心としての機能を高める。 また、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と不燃化を促進し、避難路の確保を図る。 道路交通騒音による障害の防止と駅周辺にふさわしい市街地の形成を図る。	既存商店街の活性化を図り、近隣中心としての機能を高める。 また、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と不燃化を促進し、避難路の確保を図る。 道路交通騒音による障害の防止と駅周辺にふさわしい市街地の形成を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅前地区は、商業、業務、都市型住居地区として土地の高度利用を図る。その周辺地区は、環境に配慮した低中層中密度住宅地としての利用を図る。	駅前地区は、商業、業務、都市型住居地区として土地の高度利用を図る。その周辺地区は、環境に配慮した低中層中密度住宅地としての利用を図る。	駅周辺は中高層の建物を配し、商業、業務と住宅の調和のとれた土地利用を図る。 環状8号線沿いは、騒音に対する遮音効果をもつ中高層の不燃建築物の立地を促し、後背地は低中層の住宅地とする。	駅周辺は中高層の建物を配し、商業、業務と住宅の調和のとれた土地利用を図る。 環状8号線沿いは、騒音に対する遮音効果をもつ中高層の不燃建築物の立地を促し、後背地は低中層の住宅地とする。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	鉄道の立体交差化を促進し、補助132号線、補助232号線、練馬区画街路4号線(交通広場を含む)、練馬区画街路7号線、南口交通広場の整備及び区画道路の拡幅整備を図る。	鉄道の立体交差化を促進し、補助132号線、補助232号線、練馬区画街路4号線(交通広場を含む)、7号線、南口交通広場の整備及び区画道路の拡幅整備を図る。	環状8号線、補助172号線及び補助133号線の整備並びに区画道路の新設及び拡幅整備を図る。 公園及び緩衝緑地を整備する。	環状8号線、補助172号線、133号線の整備、区画道路の新設及び拡幅整備を図る。 公園及び緩衝緑地を整備する。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	駅前口は、組合施行の市街地再開発事業により、公共施設及び施設建築物の整備を行う。 それ以外の周辺地区では、地区の骨格となる道路を公共が整備し、建築物は住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業などを活用して民間が整備する。 市街地再開発事業(完了) 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画(決定済) 街路整備事業(事業中) ・補助232号線 ・鉄道付属街路16号線・17号線 街路整備事業(一部完了) ・補助132号線 ・練馬区画街路7号線 街路整備事業(完了) ・練馬区画街路4号線 ・練馬自転車歩行者専用道1号線 都市高速鉄道西武鉄道池袋線連続立体交差事業(事業中) 再開発促進地区	駅前口は、組合施行の市街地再開発事業により、公共施設、施設建築物の整備を行う。 それ以外の周辺地区では、地区の骨格となる道路を公共が整備し、建築物は住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業などを活用して民間が整備する。 市街地再開発事業(完了) 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画 街路整備事業(事業中) ・補助132号線 ・補助232号線 ・練馬区画街路7号線 街路整備事業(完了) ・練馬区画街路4号線 街路(決定済) ・補助232号線(交通広場)他 都市高速鉄道西武鉄道池袋線(連立事業)(事業中)	練馬春日町駅西地区は、組合施行の市街地再開発事業により公共施設建築物を整備し、他の地区は、地区計画等により民間建築物整備の規制及び誘導を行う。 沿道環境整備事業(事業中) 市街地再開発事業(完了) 都市防災不燃化促進事業 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 街路整備事業(事業中) ・放射35号線 街路(決定済) ・補助133号線 街路整備事業(完了) ・補助172号線 ・環状8号線 再開発促進地区	練馬春日町駅西地区は、組合施行の市街地再開発事業により公共施設建築物を整備し、他の地区は、地区計画等により民間建築物整備の規制、誘導を行う。 沿道環境整備事業(事業中) 市街地再開発事業(完了) 都市防災不燃化促進事業 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 街路整備事業(事業中) ・環状8号線 ・放射35号線 街路(決定済) ・補助133号線 街路整備事業(完了) ・補助172号線

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.3 大泉学園駅周辺地区	練.3 大泉学園駅周辺地区	練.4 練馬地区	練.4 練馬地区
面積(ha)	約 19ha	約 19ha	約 20ha	約 20ha
おおむねの位置	練馬区西部	練馬区西部	練馬区南東部	練馬区南東部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	駅前広場、道路の整備を行い、商店街の活性化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進める。	駅前広場、道路の整備を行い、商店街の活性化を図るとともに、駅周辺にふさわしい良好な居住環境整備を進める。	道路、公園等の都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えへの誘導を図り、災害に強く、安全で住みよいまちづくりを進める。	道路、公園等の都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えへの誘導を図り、災害に強く、安全で住みよいまちづくりを進める。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅前地区は、商業・業務施設、都市型住宅地として、土地の高度利用を図る。その周辺地区は、店舗業務併用住宅及び都市型住宅地としての利用を図る。	駅前地区は、商業・業務施設、都市型住宅地として、土地の高度利用を図る。その周辺地区は、店舗業務併用住宅、都市型住宅地としての利用を図る。	住宅地を中心として建物の過密緩和を進め、生活幹線道路等の沿道では、地域特性に応じて、商業と住居の調和した土地の高度利用や中層、中低層の良好な住宅地の形成を図る。	住宅地を中心として建物の過密緩和を進め、生活幹線道路等の沿道では、地域特性に応じて、商業と住居の調和した土地の高度利用や中層、中低層の良好な住宅地の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅前広場などの基盤整備を進めるとともに地区計画の導入を図り、駅周辺にふさわしい街並みの誘導を図る。	駅前広場などの基盤整備を進めるとともに地区計画の導入を図り、駅周辺にふさわしい街並みの誘導を図る。	区画道路、公園等の整備を図る。	区画道路及び公園等の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項	北口駅前の民有地を共同化して高度利用を図りつつ、駅前広場等の整備を官民協力して行う。 周辺地区では、地区計画の導入を図り、建替えに伴って歩行空間の拡充や良好な街並みの形成を誘導する。 市街地再開発事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画(一部決定済) 街路整備事業(完了) ・補助156号線 ・練馬区画街路6号線 街路整備事業(事業中) ・都市高速鉄道西武池袋線高架化 ・鉄道付属街路18号線 街路整備事業(一部完了) ・補助135号線 再開発促進地区	北口駅前の民有地を共同化して高度利用を図りつつ、駅前広場等の整備を官民協力して行う。 周辺地区では、地区計画の導入を図り、建替えに伴って歩行空間の拡充や良好な街並みの形成を誘導する。 市街地再開発事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 地区計画 街路整備事業(完了) ・補助156号線 ・練馬区画街路6号線 街路整備事業(事業中) ・都市高速鉄道西武池袋線高架化 ・鉄道付属街路18号線 街路整備事業(事業化予定) ・補助135号線未整備区間	住宅市街地総合整備事業 密集型 等により、公共は、道路、公園等の都市基盤の整備を図るとともに、民間建築物の建替えによる整備を誘導する。 環境改善事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 街路整備事業(完了) ・都市高速鉄道西武池袋線付属街路1号線 ・練馬区画街路1号線 ・練馬区画街路2号線 街路(決定済) ・放射35号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区	住宅市街地総合整備事業 密集型 等により、公共は、道路、公園等の都市基盤の整備を図るとともに、民間建築物の建替えによる整備を誘導する。 環境改善事業(完了) 住宅市街地総合整備事業(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 街路整備事業(完了) ・都市高速鉄道西武池袋線付属街路1号線 ・練馬区画街路1号線 ・練馬区画街路2号線 街路(決定済) ・放射35号線

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.5 江古田地区	練.5 江古田地区		練.8 上石神井一丁目地区
面積(ha)	約 48ha	約 48ha		約 1ha
おおむねの位置	練馬区東部	練馬区東部		練馬区南西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	地区の防災性の向上、住環境の改善、新規住宅の供給等により、安全で快適なまちづくりを目指す。	地区の防災性の向上、住環境の改善及び新規住宅の供給等により、安全で快適なまちづくりをめざす。		公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅周辺の商業施設の充実を図るとともに街区単位での共同建替えや道路沿道の協調建替えを検討する駅周辺改善ゾーン。交通利便性の高い環七沿道等の中層共同住宅を誘導する住環境改善ゾーン。比較的敷地規模の大きい特性を活かして整備する住環境修復ゾーンごとに整備を図る。	駅周辺の商業施設の充実を図るとともに街区単位での共同建替えや道路沿道の協調建替えを検討する駅周辺改善ゾーン。交通利便性の高い環七沿道等の中層共同住宅を誘導する住環境改善ゾーン。比較的敷地規模の大きい特性を活かして整備する住環境修復ゾーンごとに整備を図る。		周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助172号線の整備、生活道路の拡幅整備、公園及び緑地の整備等を図る。	補助172号線の整備、生活道路の拡幅整備及び公園、緑地の整備等を図る。		十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・その他の特記すべき事項	木造住宅密集地域整備事業等により、道路、公園等の公共施設の整備及び老朽住宅等の民間建築物の改善を図る。 まちづくり協議会等の活用により、行政と住民の協力で事業を進める。 沿道環境整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済) 駅・まち一体改善事業(完了) 街路(決定済) ・補助172号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区	木造住宅密集地域整備事業等により、道路、公園等の公共施設の整備及び老朽住宅等の民間建築物の改善を図る。 まちづくり協議会等の活用により、行政と住民の協力で事業を進める。 沿道環境整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済) 駅・まち一体改善事業(事業中) 街路(決定済) ・補助172号線		公社住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.15 土支田・高松地区	練.15 土支田・高松地区		練.16 高松・谷原地区
面積(ha)	約 67ha	約 67ha		約 12ha
おおむねの位置	練馬区北部	練馬区北部		練馬区中央部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	公共施設の整備、改善と宅地の利用増進を図ることにより、良好な市街地と緑豊かな住環境の形成をめざす。	公共施設の整備、改善と宅地の利用増進を図ることにより、良好な市街地と緑豊かな住環境の形成をめざす。		土地区画整理事業により道路、公園の整備を図るとともに、農地、樹林地の計画的な保全及び適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街地を形成する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。	都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	補助230号線、区画道路、交通広場及び公園の整備を図る。 また、都市高速鉄道第12号線の延伸の検討を行う。	補助230号線、区画道路、交通広場及び公園の整備を図る。 また、都市高速鉄道第12号線の延伸の検討を行う。		区画道路及び公園の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	公共と民間との応分の負担による土地区画整理事業等により公共施設の整備改善を図る。 地区計画により建築物整備の規制及び誘導を行う。	公共施設の整備改善を、公共と民間との応分の負担による土地区画整理事業等により図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。		組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 土地区画整理事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)	沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 都市防災総合推進事業(事業中) 土地区画整理事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)		土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)
その他の特記すべき事項	街路整備事業(一部完了) ・補助230号線 都市高速鉄道第12号線 再開発促進地区	街路(決定済) ・補助230号線(事業中) 都市高速鉄道第12号線		

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名		練.17 土支田三丁目地区		練.18 西大泉六丁目地区
面積 (ha)		約 2ha		約 4ha
おおむねの位置		練馬区中央北部		練馬区北西部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業により道路、公園の整備を図るとともに、農地の計画的な保全及び適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街地を形成する。		土地区画整理事業により道路、公園の整備を図るとともに、農地、樹林地の計画的な保全及び適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街地を形成する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		区画道路及び公園の整備を図る。 主要地方道26号線の拡幅を図る。		区画道路及び公園の整備を図る。
d ・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項		組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園等の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)		組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園等の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.20 練馬駅周辺地区	練.20 練馬駅周辺地区		練.21 三原台三丁目地区
面積(ha)	約 23ha	約 18ha		約 3ha
おおむねの位置	練馬区南東部	練馬区南東部		練馬区中央西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	区を中心核として人々が集まり、交流し、活動し、楽しめる街として整備する。このため、道路、交通広場等の公共施設の整備を図り、商業・業務、文化機能を充実するとともに、安全・安心で良好な居住環境の整備を進める。	区を中心核として人々が集まり、交流し、活動し、楽しめる街として整備する。このため、道路、交通広場等の公共施設の整備を図り、商業・業務、文化機能を充実するとともに、良好な居住環境の整備を進める。		土地区画整理事業により道路等公共施設の整備を図るとともに、農地の計画的な保全及び適正な開発の誘導を行い、地区周辺の湧水の保全、回復を図るなど、環境と調和した良好な住宅市街地を形成する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅前地区は、商業・業務施設と都市型住居が調和した土地の合理的な利用を図る。 また、その周辺地区は商店街の再生を図り、複合型の商業拠点形成を図る。	駅前地区は、商業・業務施設と都市型住居が調和した土地の合理的な利用を図る。 また、その周辺地区は商店街の再生を図り、複合型の商業拠点を形成する。		放射7号線沿道地区は、幹線道路沿道にふさわしい土地利用とし、後背地は都市型農業と調和した良好な環境の低中層住宅地としての土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	練馬区画街路1号線(交通広場を含む)等の地区の骨格となる施設の整備を図るとともに、区画道路の拡幅整備を図る。	練馬区画街路1号線(交通広場を含む)等の地区の骨格となる施設の整備を図るとともに、区画道路の拡幅整備を図る。		区画道路の拡幅整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	地区の骨格となる道路等の公共施設は、公共が整備を図る。 建築物は住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を活用し、民間が整備する。	地区の骨格となる道路等の公共施設は、公共が整備を図る。 建築物は住宅市街地総合整備事業、優良建築物等整備事業等を活用し、民間が整備する。		共同施行の土地区画整理事業により、道路、公園の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導及び区画道路の整備を図る。
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	住宅市街地総合整備事業<拠点型>(一部完了) 優良建築物等整備事業(完了) 都心共同住宅供給事業(完了) 地区計画(決定済)	住宅市街地総合整備事業<拠点型>(一部完了) 優良建築物等整備事業(完了) 都心共同住宅供給事業(完了) 地区計画(一部決定済)		土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)
その他の特記すべき事項	街路整備事業(完了) ・練馬区画街路1号線 街路(決定済) ・放射35号線 都市高速鉄道西武鉄道池袋線・第8号線(完了) ・西武池袋線連続立体交差及び複々線化事業 ・西武有楽町線建設事業 再開発促進地区	街路整備事業(完了) ・練馬区画街路1号線 街路(決定済) ・放射35号線 都市高速鉄道西武鉄道池袋線・第8号線線増連続立体交差事業(完了) ・西武池袋線連続立体交差及び複々線化事業 ・西武有楽町線建設事業		

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名		練.22 中里地区	練.23 川越街道北練馬地区	練.23 川越街道北練馬地区
面積(ha)		約 4ha	約 14ha	約 14ha
おおむねの位置		練馬区北部	練馬区北東部	練馬区北東部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業により道路、公園の整備を図るとともに、農地、樹林地の計画的な保全及び適正な開発誘導を行い、白子川の景観や地域のみどりを活かした良好な住宅市街地の形成を図る。	大規模な地震などに伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図る。 また、道路交通騒音による障害の防止と幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を促進する。	大規模な地震などに伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図る。 また、道路交通騒音による障害の防止と幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を促進する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。	川越街道沿いは遮音効果を持つ中高層の不燃建築物の立地を促し、避難路の確保を図る。	川越街道沿いは遮音効果をもつ中高層の不燃建築物の立地を促し、避難路の確保を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		区画道路及び公園の整備を図る。	避難路及び延焼遮断帯としての整備を図る。	避難路及び延焼遮断帯としての整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項		組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園等の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	沿道地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画 街路整備事業(完了) ・環状8号線 街路整備事業(事業中) ・放射35号線 街路(決定済) ・補助133号線 ・補助248号線 再開発促進地区	沿道地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 沿道環境整備事業 都市防災不燃化促進事業(完了) 都市防災総合推進事業(事業中) 沿道地区計画 街路整備事業(事業中) ・環状8号線 街路(決定済) ・放射35号線 ・補助133号線 ・補助248号線

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.24 北町地区	練.24 北町地区		練.25 西大泉四丁目地区
面積(ha)	約 31ha	約 31ha		約 5ha
おおむねの位置	練馬区北東部	練馬区北東部		練馬区北西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えへの誘導を図り、災害に強く、安全で暮らしやすいまちづくりを進める。	都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えへの誘導を図り、災害に強く、安全で暮らしやすいまちづくりを進める。		土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設の整備を図るとともに、農地の計画的な保全及び適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街地を形成する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	地区特性に応じて、商業系又は住宅と商業、工業が共存する土地利用を誘導する。 また、老朽建築物の不燃化、共同化による土地利用を図る。	地区特性に応じて、商業系又は住宅と商業、工業が共存する土地利用を誘導する。 また、老朽建築物の不燃化、共同化による土地利用を図る。		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	区画道路、公園等の整備を図る。	区画道路及び公園等の整備を図る。		区画道路及び公園の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	住宅市街地総合整備事業等により、公共は、道路、公園等の公共施設の整備を図るとともに、民間建築物の建替えによる整備を誘導する。 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(一部決定済) 街路整備事業(完了) ・環状8号線 街路(決定済) ・補助248号線 再開発促進地区 防災再開発促進地区	住宅市街地総合整備事業等により、公共は、道路、公園等の公共施設の整備を図るとともに、民間建築物の建替えによる整備を誘導する。 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 街路整備事業(事業中) ・環状8号線 街路(決定済) ・補助248号線		組合施行の土地区画整理事業により、道路等の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.26 環状7号線沿道(練馬区)地区	練.26 環状7号線沿道(練馬区)地区	練.27 上石神井四丁目地区	練.27 上石神井四丁目地区
面積(ha)	約 16ha	約 16ha	約 11ha	約 8ha
おおむねの位置	練馬区南東部	練馬区南東部	練馬区南西部	練馬区南西部
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標	道路交通騒音から沿道の住環境を守り、併せて沿道地区にふさわしい土地利用を促進する。	道路交通騒音から沿道の住環境を守り、併せて沿道地区にふさわしい土地利用を促進する。	老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導し、良質な住宅の供給を行うとともに、建替えに伴う敷地の有効利用により、都市計画緑地の整備用地や将来の社会・地域のニーズを踏まえて活用する用地を創出し、地域のまちづくりに寄与する。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	騒音に対する遮音効果を持つ中高層の建築物を配して、土地の有効利用を図り不燃化を進める。	騒音に対する遮音効果をもつ中高層の建築物を配して、土地の有効利用を図り不燃化を進める。	周辺の市街地環境に配慮しつつ、土地の有効利用を図り、老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導する。 また、公営住宅の建替えによって創出される用地については、将来の社会・地域のニーズを踏まえた土地利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	緩衝緑地の整備を図る。		建替えに伴う敷地の有効利用により、都市計画緑地の整備用地等を創出する。 また、区画道路・公園・緑地の再配置等を行い、整備する。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項	沿道背後地区の住環境を守るため、緩衝建築物の建築を誘導する。 沿道環境整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 再開発促進地区	沿道背後地区の住環境を守るため、緩衝建築物の建築を誘導する。 沿道環境整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 沿道地区計画(決定済)	地区計画により、建築物整備の規制及び誘導を行う。 公営住宅建替事業(事業中) 一団地の住宅施設(変更) 地区計画(決定済)	公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。 公営住宅建替事業 一団地の住宅施設(決定済) 地区計画

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名		練.28 三原台二丁目地区	練.29 笹目通り・環状8号線沿道地区	練.29 笹目通り・環状8号線沿道地区
面積(ha)		約 4ha	約 26ha	約 26ha
おおむねの位置		練馬区中央部	練馬区中央部	練馬区中央部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業により道路等公共施設の整備を図るとともに、農地の計画的な保全及び適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街地を形成する。	大規模な地震などに伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図る。 また、道路交通騒音による障害の防止と幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を促進する。	大規模な地震などに伴い発生する火災から避難路の安全を確保するため、建築物の不燃化を促進し、地区の防災性の向上を図る。 また、道路交通騒音による障害の防止と幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を促進する。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		放射7号線沿道地区は、幹線道路沿道にふさわしい土地利用とし、後背地は都市型農業と調和した良好な環境の低中層住宅地としての土地利用を図る。	笹目通り及び環状8号線沿いは中高層の建築物の立地を促し、避難路の確保を図る。	笹目通り及び環状8号線沿いは中高層の建築物の立地を促し、避難路の確保を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		区画道路及び公園の整備を図る。	避難路及び延焼遮断帯としての整備を図る。	避難路及び延焼遮断帯としての整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項		組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園等の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	公共は、都市防災不燃化促進事業により民間建築物の不燃化を支援する。 沿道地区計画により建築物整備の規制及び誘導を行う。 沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(完了) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 都市高速鉄道西武鉄道池袋線増連続立体交差事業(完了) 街路整備事業(完了) ・練馬区画街路5号線 ・環状8号線 再開発促進地区	公共は、都市防災不燃化促進事業により民間建築物の不燃化を支援する。 沿道地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 沿道環境整備事業(事業中) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 都市防災総合推進事業(事業中) 沿道地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 都市高速鉄道西武鉄道池袋線増連続立体交差事業(完了) 街路整備事業(完了) ・練馬区画街路5号線 ・環状8号線

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名		練.31 大泉町一丁目地区	練.33 上石神井駅周辺地区	練.33 上石神井駅周辺地区
面積(ha)		約 2ha	約 72ha	約 50ha
おおむねの位置		練馬区北部	練馬区南西部	練馬区南西部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		道路等公共施設の整備を図るとともに、貴重な崖線を積極的に保全しつつ、良好な市街地を形成する。	道路及び交通広場の整備、駅南北交通の円滑化並びに回遊性確保による商店街活性化を図ることにより、生活拠点にふさわしい良好な居住環境整備を進める。 公社住宅については建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。	道路及び交通広場の整備、駅南北交通の円滑化、回遊性確保による商店街活性化を図ることにより、生活拠点にふさわしい良好な居住環境整備を進める。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		住宅と自然地形の崖線を共存させ、良好な市街地を形成する。	駅前及び幹線道路沿道地区は、商業、業務及び都市型住宅地区としての土地の中高密度利用を図る。その周辺地区は、商業と居住の調和した低中密度の土地利用、環境に配慮した低中層の良好な住宅地の形成を図る。 公社住宅については周辺環境との調和をとりながら、土地の有効活用を図る。	駅前及び幹線道路沿道地区は、商業、業務、都市型住宅地区としての土地の中高密度利用を図る。その周辺地区は、商業と居住の調和した低中密度の土地利用、環境に配慮した低中層の良好な住宅地の形成を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		白子川崖線を保存する公園及び道路の整備を図る。	都市計画道路等の主要幹線道路の整備を図りながら、区画道路、交通広場及び公園の整備を図る。 公社住宅については十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。	都市計画道路等の主要幹線道路の整備を図りながら、区画道路、交通広場及び公園の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項		地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業(完了) 地区計画(決定済)	都市計画道路等の主要幹線道路等は、公共が整備を図り、建築物は、住宅市街地総合整備事業等を活用しながら民間により整備する。 住宅市街地総合整備事業 優良建築物等整備事業 一団地の住宅施設(決定済) 地区計画 公社住宅建替事業 街路整備事業(事業中) ・補助229号線 都市高速道路(事業中) ・外郭環状道路 街路(決定済) ・外郭環状道路の2 再開発促進地区	都市計画道路等の主要幹線道路等は、公共が整備を図り、建築物は、住宅市街地総合整備事業等を活用しながら民間により整備する。 住宅市街地総合整備事業<拠点型> 住宅市街地総合整備事業<密集型> 優良建築物等整備事業 一団地の住宅施設 地区計画 街路整備事業(事業中) ・補助229号線 街路(決定済) ・外郭環状道路 ・外郭環状道路の2

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変更案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名		練.34 環状8号線(春日町・高松・富士見台・南田中・貫井)地区 約 26ha	練.35 東大泉三丁目地区 約 2ha	練.35 東大泉三丁目地区 約 2ha
面積(ha)				
おおむねの位置		練馬区中央南部	練馬区西部	練馬区西部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		良好な住宅地を保全し、農地などの開発の際などには周辺と調和のとれた土地利用を促進し、幹線道路の沿道で環境に配慮したまちづくりを進める。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効利用により、白子川の景観や地域の緑をいかした住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。	居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効利用により、白子川の景観や地域の緑を活かした住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		環状8号線沿いは、周辺環境に適合した住宅地とする。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。	周辺環境との調和をとりながら、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		避難路及び延焼遮断帯としての整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。	十分なオープンスペースを確保し、安全で快適な歩行者空間の整備を図る。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項		環状8号線は、環境施設帯や本線の掘削構造により、みどりの多い、周辺の環境や景観に配慮した道路整備を図る。 (優良建築物等整備事業地区計画(一部決定済)) (街路整備事業(事業中)) ・環状8号線	公営住宅建替事業(事業中) 一団地の住宅施設(変更)	公共と民間の適切な役割分担のもとに事業を推進する。 公営住宅建替事業 一団地の住宅施設

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名		練.36 小竹町一丁目地区	練.37 中村橋駅周辺地区	練.37 中村橋駅周辺地区
面積(ha)		約 1ha	約 24ha	約 24ha
おおむねの位置		練馬区東部	練馬区南東部	練馬区南東部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		<p>公社住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。</p>	<p>補助133号線の整備に伴う沿道の土地利用を適正に誘導する。 また、周辺の緑豊かな住環境を保全しつつ、商店街を中心とした良好な市街地の形成を目指す。</p>	<p>補助133号線の整備に伴う沿道の土地利用を適正に誘導する。また、周辺のみどり豊かな住環境を保全しつつ、商店街を中心とした良好な市街地の形成を目指す。</p>
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		<p>周辺環境との調和をとりながら、土地の有効利用を図る。</p>	<p>商店街については、建物の更新に併せて安心して歩ける街並みを形成すると共に、駅の南北にバランスのとれた多様な商業機能の充実と高度利用のため、駅周辺は商業地として土地利用を図る。 補助133号線、目白通り及び千川通りの沿道においては、建築物の中高層化を図る。 また、その周辺においては、緑豊かで良好な低中層住宅の形成を図る。</p>	<p>商店街については、建物の更新に併せて安心して歩けるまちなみを形成すると共に、駅前にふさわしい高度利用と商業機能の集積を図る。 補助133号線、目白通りおよび千川通りの沿道においては、建築物の中高層化を図る。また、その周辺においては、みどり豊かで良好な低中層住宅の形成を図る。</p>
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		<p>十分なオープンスペースを確保し、安全な歩行者空間の整備を図る。</p>	<p>公共施設が集まる駅周辺では、バリアフリー化の視点に基づく道路整備を行う。 また、電線類の地中化等を行うことにより、安全な歩行者空間を確保すると共に商店街の活性化を図る。</p>	<p>公共施設が集まる駅周辺では、バリアフリー化の視点に基づく道路整備を行う。また、電線類の地中化を行うことにより、安全な歩行者空間を確保すると共に商店街の活性化を図る。</p>
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項		<p>公社住宅建替事業(事業中)</p>	<p>地区計画(決定済)</p> <p>街路整備事業(完了) ・補助133号線 ・補助229号線 ・都市高速鉄道西武池袋線付属街路4号線 ・都市高速鉄道西武池袋線連続立体交差事業 再開促進地区</p>	<p>地区計画(一部決定済)</p> <p>街路整備事業(完了) ・補助133号線 ・補助229号線 ・都市高速鉄道西武池袋線付属街路4号線 ・都市高速鉄道西武池袋線連続立体交差事業</p>

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名		練.38 早宮四丁目地区	練.39 大泉町二丁目地区	練.39 大泉町・大泉学園町地区
面積(ha)		約 2ha	約 19ha	約 83ha
おおむねの位置		練馬区北東部	練馬区北西部	練馬区北西部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン	都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業により道路、公園の整備を図るとともに、農地の計画的な保全及び適正な開発の誘導を行い、良好な住宅市街地を形成する。	補助230号線の整備とともに、周辺の公共施設の整備改善と白子川の景観や地域の緑をいかした良好な住宅市街地の形成を図る。	補助230号線の整備と一体的に沿道地域の都市基盤整備や適切な土地利用の誘導を行うことで、白子川の景観や地域のみどりを活かした良好な市街地形成を図る。
b 用途、密度に関する基本方針その他の土地利用計画の概要		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。	補助230号線の沿道は、店舗と住宅が共存する中層の住宅市街地として誘導し、後背地の地区は、低層の緑豊かな住宅市街地を形成する。	新駅予定地周辺では生活拠点にふさわしい商業集積を図り、幹線道路沿道地区では中層の集合住宅や沿道型の商業業務施設を誘導し、その他の地区では低層住宅を主体とした住宅市街地を形成する。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		区画道路及び公園の整備を図る。 練馬主要区道20号線の拡幅整備を行い、歩車分離を図る。	補助230号線、生活幹線道路、区画道路及び公園の整備を行う。 都市高速鉄道12号線の延伸の検討を行う。	補助230号線、生活幹線道路、区画道路、交通広場及び公園の整備を行う。 都市高速鉄道12号線の延伸の検討を行う。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項		組合及び個人施行の土地区画整理事業により、道路、公園の整備を図る。 土地区画整理事業(事業中)	地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業(一部完了) 地区計画(一部決定済) 街路整備事業(事業中) ・補助230号線 再開発促進地区	地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業(一部完了) 地区計画(一部決定済) 街路(決定済) ・補助230号線、補助233号線 都市高速鉄道12号線

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名		練.40 中里中央地区		練.41 豊玉北六丁目地区
面積 (ha)		約 4ha		約 1ha
おおむねの位置		練馬区北部		練馬区東南部
整備ゾーン区分		都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン
a 地区の整備又は開発の目標		土地区画整理事業により道路、公園の整備を図るとともに、農地、樹林地の計画的な保全及び適正な開発誘導を行い、良好な住宅市街地の形成を図る。		老朽化した区営住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用による供給戸数の増加を図る。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要		都市型農業と調和した良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。		周辺環境と調和を取りながら、土地の高度利用を図る。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針		区画道路及び公園の整備を図る。		住宅の居住水準、性能水準の向上を図り、保育施設を整備する。
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 その他の特記すべき事項		組合施行の土地区画整理事業により、道路、公園等の整備を図る。 地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。 土地区画整理事業 地区計画		公営(区営)住宅建替事業(事業中)

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.42 貫井・富士見台地区		練.43 放射7号線沿道周辺地区	
面積 (ha)	約 93ha		約 176ha	
おおむねの位置	練馬区中央部		練馬区西部	
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標	自然豊かな戸建住宅地としての住環境と景観を有する地区であり、その現在の魅力をかきつつ、老朽住宅の更新、不燃化の促進及び道路網の整備により、防災性の向上を図る。		農地や緑地などの緑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、緑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。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	低層集合地区、都市型集合地区、住商共存地区、商業誘導地区、都市型沿道地区及び沿道環境地区の4つに区分し、狭い道路を改善しながら、緑化を進め、秩序ある開発を促し、戸建住宅と共同住宅などが調和した良好な住宅地を形成する。		放射7号線沿道は、緑豊かな住宅地を基調にしつつ、生活の利便性や質を高める土地利用を誘導するとともに、周辺の緑の環境に調和し、防災性の高いまちづくりを進める。 住宅地は、地域の特性である農地を保全しつつ、現在のゆとりある住環境を守り育てる、良好な住宅地とする。 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、より安全で環境面に配慮したまちづくりを進める。 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る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	生活道路等の拡幅整備、公園及び緑地の整備等を図る。		放射7号線、補助230号線、補助135号線、区画道路及び公園の整備を図る。	
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	住宅市街地総合整備事業<密集型>により、道路、公園等の公共施設の整備及び老朽住宅等の民間建築物の建替えによる整備を誘導する。		公共施設の整備改善を、公共と民間との適正な役割分担の下に土地区画整理事業等により行う。 地区計画により建築物整備の規制及び誘導を行う。	
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中)		土地区画整理事業 地区計画	
その他の特記すべき事項	再開発促進地区 防災再開発促進地区		街路整備事業(事業中) ・放射7号線 街路(決定済) ・補助230号線 ・補助135号線 再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.44 北町二丁目地区		練.45 田柄・春日町・高松地区	
面積 (ha)	約 1ha		約 76ha	
おおむねの位置	練馬区北東部		練馬区中央部	
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標	老朽化した都営住宅の建替えを推進し、居住水準の向上、住環境の整備及び土地の有効利用を図る。		道路、公園等を整備するとともに、適正な土地利用と建築物の規制、誘導を図り、住みよいまちづくりを進める。	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	周辺環境と調和をとりながら、土地の高度利用を図る。		都市型農業と調和した、良好な低中層住宅地としての土地利用を図る。	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	住宅の居住水準及び性能水準の向上を図る。		区画道路の整備を進めるとともに、道路、公園等を開発時点に規制、誘導し、計画的な整備を図る。	
d ・ 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・ 実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・ その他の特記すべき事項	公営住宅建替事業(事業中)		公共施設は公共と民間との応分の負担で整備する。建築物は主として民間が整備する。 地区計画により建築物の規制、誘導を行う。 地区計画(決定済) 街路整備事業(完了) ・環状8号線 再開発促進地区	

別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)

	変 更 案	既 決 定	変 更 案	既 決 定
番号・地区名	練.46 外郭環状道路周辺地区		練.47 大泉学園町地区	
面積 (ha)	約 195ha		約 31ha	
おおむねの位置	練馬区北西部		練馬区北西部	
整備ゾーン区分	都市環境再生ゾーン		都市環境再生ゾーン	
a 地区の整備又は開発の目標	<p>外郭環状線と補助230号線の整備に伴い、沿道の住環境の保全並びに形成、周辺の公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、白子川の景観や地域の緑をいかした良好な市街地の整備を目指す。</p> <p>また、大泉ジャンクション以南の外郭環状線及び外郭環状線の2の整備に伴い、沿道にふさわしい街並みの誘導や、緑豊かで安全安心な住環境の整備を目指す。</p>		<p>補助230号線の整備とともに、周辺の公共施設の整備改善と良好な住宅市街地の形成を図る。</p>	
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	<p>外郭環状線及び補助230号線の沿道は、店舗と住宅が共存する中層の住宅市街地として誘導し、後背地の地区は、低中層の緑豊かな住宅市街地を形成する。</p> <p>また、大泉ジャンクション以南の外郭環状線の沿道地区については、後背地の自然環境にも配慮した沿道市街地を形成する。</p>		<p>補助230号線の沿道は、店舗や住宅が共存する中層の住宅市街地として誘導し、後背地の地区は、低層の緑豊かな住宅市街地を形成する。</p> <p>また、補助135号線の沿道は、近隣商業施設や中層住宅が共存する市街地形成を図る。</p>	
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	<p>外郭環状線、外郭環状線の2、補助230号線、補助156号線、生活幹線道路、区画道路及び公園の整備を図る。</p> <p>都市高速鉄道12号線の延伸の検討を行う。</p>		<p>補助230号線及び生活幹線道路を整備する。</p> <p>都市高速鉄道12号線の延伸の検討を行う。</p>	
d 公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等	<p>道路、公園など公共施設を公共と民間との応分の負担で整備するとともに、民間建築物の適正な整備を行う。</p> <p>地区計画により建築物整備の規制、誘導を行う。</p>		<p>地区計画により、建築物整備の規制、誘導を行う。</p>	
実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定	<p>土地区画整理事業(一部完了)</p> <p>地区計画(一部決定済)</p>		<p>地区計画</p>	
その他の特記すべき事項	<p>街路整備事業(事業中)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外郭環状線の2 ・補助230号線 <p>街路整備事業(一部完了)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助156号線 <p>街路(決定済)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助233号線 <p>都市高速道路事業(一部完了)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外郭環状線 <p>再開発促進地区</p>		<p>街路整備事業(事業中)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助230号線 <p>街路(決定済)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助135号線、補助230号線、補助233号線 <p>再開発促進地区</p>	

住宅市街地の開発整備の方針 附図（新旧対照総括図）

