

防災街区整備方針の変更について

東京都は、「防災街区整備方針」の見直しを進めている。

区は、東京都からの依頼に基づき、原案資料を作成し、東京都へ提出することが必要である。ついては、原案資料の案を以下のとおり取りまとめた。

1 防災街区整備方針について

(1) 概要

防災街区整備方針は、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき、防災上危険性の高い木造住宅密集地域において、延焼防止機能および避難機能が確保された街区の整備を促進するためのマスタープランである。都市計画として東京都が定めるものであり、おおむね 5 年ごとに見直しを行っている。

(2) 方針に定める内容

ア 本方針では、防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区、防災街区の整備を進めることが方針として明らかな地区等を「防災再開発促進地区」に指定する。

指定により、延焼防止上支障のある建築物への除却の勧告が可能になる。なお、地区指定によって土地利用に関する制限が生じるものではない。

イ 防災再開発促進地区では、区域を定め、整備または開発の計画の概要として、整備等の主たる目標、建築物の更新の方針、都市施設等の整備の方針等を明示する。

2 区における変更の内容

(1) 見直しの考え方

ア 既存地区は区域を変更せず、事業の進捗等に応じて記載内容を修正する。

イ 今後、密集住宅市街地整備促進事業を実施予定の地区および「防災まちづくり推進地区」（防災上の危険性が懸念される地区として区長が指定した地区）を新たに防災再開発促進地区に指定する。

(2) 防災再開発促進地区

○新規地区（4地区） 変更前：4地区 189.8ha → 変更後：8地区 432.0ha

ア 密集住宅市街地整備促進事業を実施する地区（1地区）

- ・ 練. 5 桜台地区

イ 防災まちづくり推進地区（3地区）

- ・ 練. 6 田柄地区
- ・ 練. 7 富士見台駅南側地区
- ・ 練. 8 下石神井地区

3 今後の予定

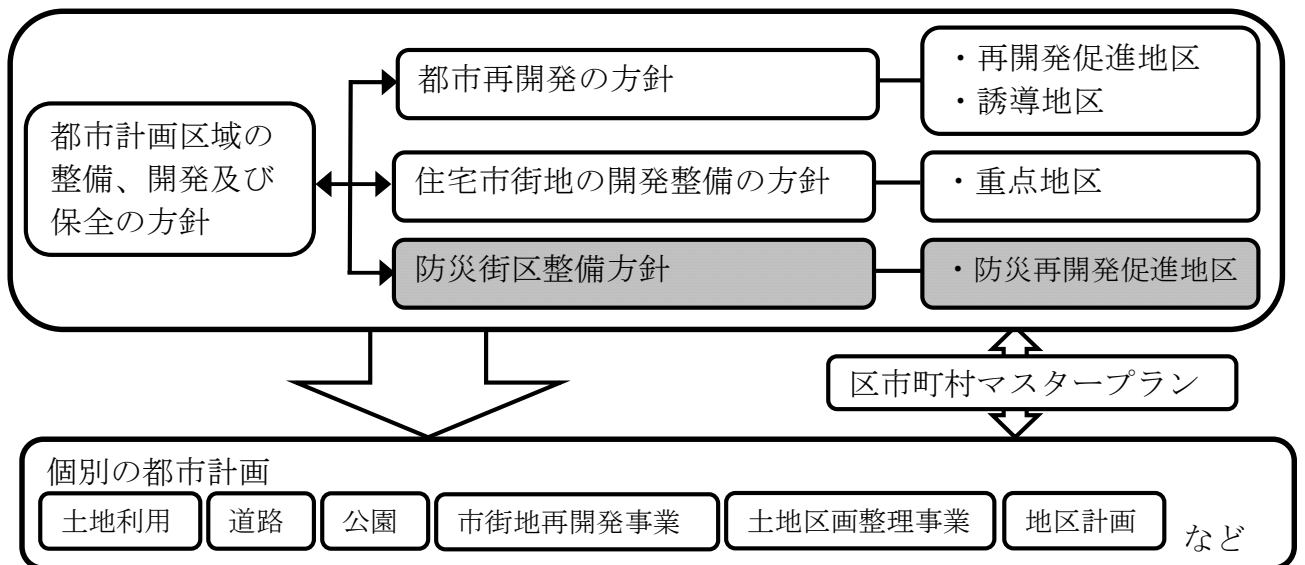
令和2年10月20日	練馬区都市計画審議会へ都市計画変更原案資料の案を報告
11月	都市計画変更原案資料を東京都へ提出
令和3年3月	都市計画原案の公告・縦覧、公述の申出受付（東京都） 練馬区都市計画審議会へ原案報告
4月	都市計画原案に係る公聴会（東京都）（公述の申出があった場合）
7月	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付（東京都）
8月	練馬区都市計画審議会へ諮問
10月	東京都都市計画審議会へ付議（東京都）
11月	都市計画変更・告示（東京都）

4 添付資料

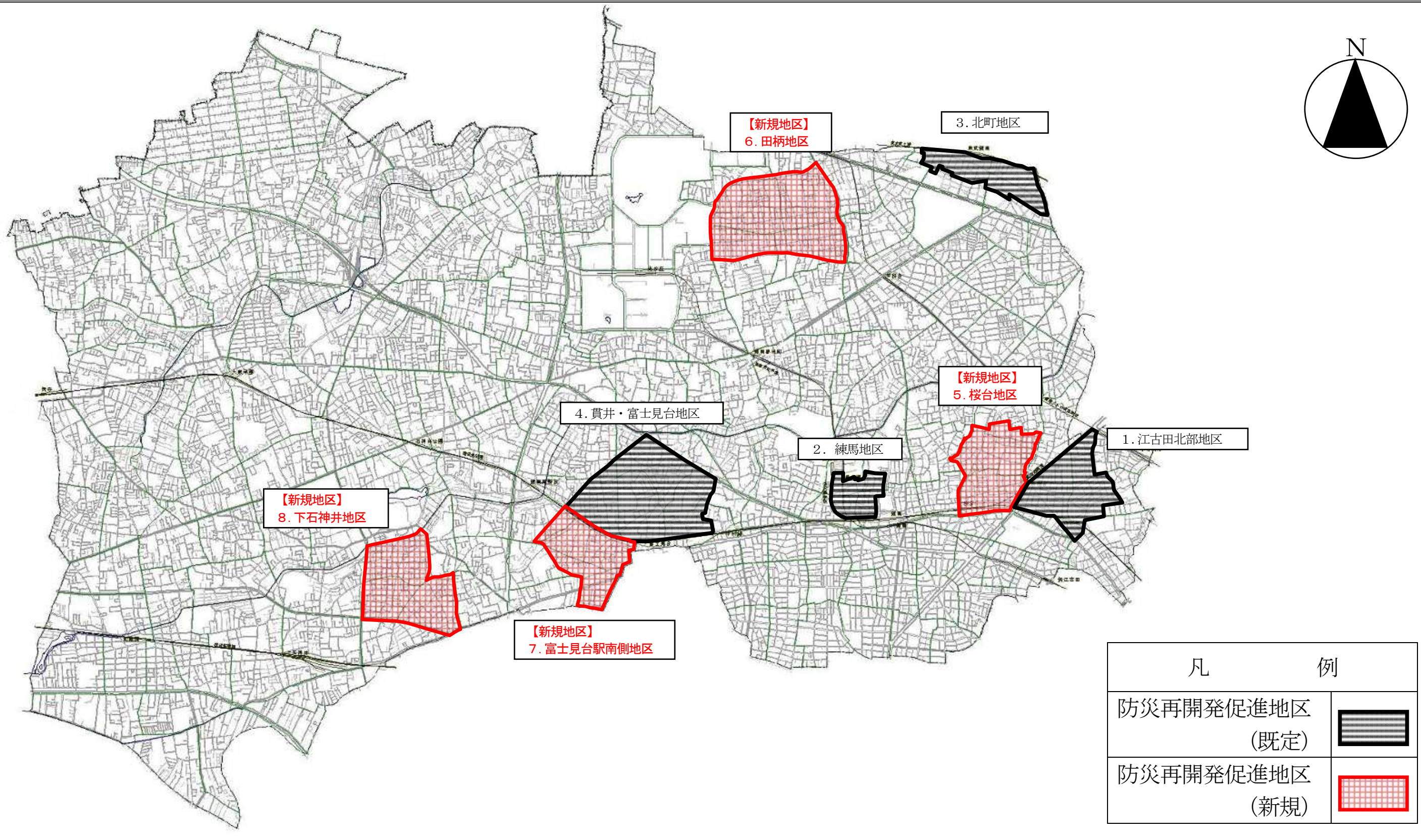
- (1) 新旧対照総括図 P 3
- (2) 新旧対照計画書 P 5～7

5 参考

【防災街区整備方針の位置付け】



防災街区整備方針 新旧対照総括図



防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

変更案

〇〇〇〇・・・変更

※・・・新規追加

△・・・区域変更

番号	地区名 面積 (ha) (おおよその位置)	練 1. 江古田北部地区 約46.4ha (練馬区東部)	練 2. 練馬地区 約20.0ha (練馬区南東部)	練 3. 北町地区 約31.1ha (練馬区北東部)	練 4. 貫井・富士見台地区 約92.3ha (練馬区中央部)
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	都市基盤整備の促進により地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。	練馬の中心核として、都市基盤整備の促進により地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。	都市基盤整備の促進により地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適な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の誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。
b	防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅周辺の商業系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、交通便利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生かして整備をする住環境修復ゾーンのゾーンごとに整備を図る。	豊島園通り沿道は、商業と住居の調和のとれた土地利用、生活幹線道路及び生活道路沿いでは中低層の良好な住宅地を誘導する。	東武練馬駅前、旧川越街道沿道及びその周辺においては商業系の土地利用、その他の地区においては住宅と商業・工業が共存する土地利用を誘導する。老朽木造建築物の密集している地区での建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。	低層集合地区、都市型集合地区、住商工共存地区、商業誘導地区、都市型沿道地区及び沿道環状地区の六つに区分し、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。
c	建築物の更新の方針	道路の拡幅及び老朽木造建築物の更新を進める。さらに、重点的に不燃化及び共同化を図り、災害時における安全性の早期確保を目指す。また、都市再生住宅等の整備により、従前居住者の住み替えを支援する。	整備された生活幹線道路及び生活道路の沿道では、前面道路の幅員を有効に活用して、老朽木造建築物の建替えによる不燃化を促進し、防災性を高める。また、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。	老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。また、道路などの基盤整備に伴って建築物の更新を進める。	住宅市街地総合整備事業（密集型）等により、生活幹線道路や主要生活道路の整備に伴う沿道建築物や、地区内の老朽木造建築物に対し、不燃化建替えや共同建替えを誘導・促進する。
d	都市施設、地区防災施設及び地区施設整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。
e 再開発推進のため必要に応じて定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	地区施設等の公共施設の整備を促進する。	住民との協働によるまちづくりを進めるために、道路・公園等の整備を促進する。	地区施設等の公共施設の整備を促進する。	地区施設等の公共施設の整備や、老朽木造建築物等の民間建築物の建替え等について助成を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して事業を進める。
	2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等	沿道整備事業（事業中）			住宅市街地総合整備事業（密集型）（事業中）
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項	沿道地区計画「羽沢・小竹町地区」（決定済）、環状七号線桜台・栄町・豊玉地区（決定済） 地区計画「江古田駅北口地区」（決定済）、江古田北部地区（決定済）、江古田南部地区（決定済）		地区計画「東武練馬駅南口周辺地区」（決定済）、北町二丁目西部地区（決定済）、北町一丁目地区（決定済）	地区計画「富士見台駅北部地区」（決定済） 地区計画（予定）
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	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） 駅・まち一体改善事業（完了）	都市高速鉄道西武鉄道池袋線付属街路第1号線（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促進事業（完了）	街路整備事業 環状8号線（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）	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（一部）

防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

変更案

〇〇〇〇・・・変更

※・・・新規追加

△・・・区域変更

番号	地区名 面積 (ha) (おおよその位置)	※ 練 5. 桜台地区 約50.6ha (練馬区東部)	※ 練 6. 田柄地区 約87.2ha (練馬区北東部)	※ 練 7. 富士見台駅南側地区 約44.2ha (練馬区中央南部)	※ 練 8. 下石神井地区 約60.2ha (練馬区南西部)	
a	地区の再開発、整備等の主たる目標	都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えの誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。	老朽木造建築物の除却、更新、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去、新たな防火規制の区域指定の導入等により、地区の防災性向上を図り、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物の除却、更新、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去、新たな防火規制の区域指定の導入等により、地区の防災性向上を図り、災害に強いまちづくりを推進する。	老朽木造建築物の除却、更新、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去、新たな防火規制の区域指定の導入等により、地区の防災性向上を図り、災害に強いまちづくりを推進する。	
b	防災街区の整備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、中低層地区、都市型集合地区及び商業誘導地区の4地区に区分し、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、良好な住宅地を形成する。	地区東側の商店街エリアでは、商業と住宅の調和のとれた土地利用、豊島園通り、田柄通り沿道では、中層住宅を含む土地利用を図る。その他、老朽木造建築物が密集する地区を含むエリアでは、農地との調和を図り、低層住宅を中心とした土地利用を図る。	地区北部の商店街エリアでは、商業と住宅の調和のとれた土地利用を図る。千川通りを挟む南北の住宅エリアでは、中低層の良好な住宅地を形成する。	千川通り沿道、井草通り沿道では、住環境を保全するとともに、商業と調和のとれた土地利用を図る。その他の地区においては、農地との調和を図り、低層住宅を中心とした土地利用を図る。	
c	建築物の更新の方針	住宅市街地総合整備事業（密集型）等により、沿道建築物や地区内の老朽木造建築物に対し、道路整備等に合わせた不燃化建替えや共同建替えを誘導・促進する。	田柄川緑道南北に広がる老朽木造建築物が密集しているエリアを含む地区全体で、建築物の更新、地区の不燃化向上を促進する。また、危険なブロック塀等の撤去、更新を進める。	千川通りの南北に広がる老朽木造建築物が密集しているエリアを含む地区全体で、建築物の更新、地区の不燃化向上を促進する。また、危険なブロック塀等の撤去、更新を進める。	老朽木造建築物が密集しているエリアを含む地区全体において、建築物の更新、地区の不燃化向上を促進する。また、危険なブロック塀等の撤去、更新を進める。	
d	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	
e 再開発推進のため必要に応じて定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置	道路・公園等の公共施設の整備や、老朽木造建築物等の民間建築物の建替え等について助成を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して事業を進める。	積極的な情報提供により住民と課題を共有し、協力して集中的に防災性向上に取り組む「防災まちづくり事業」を進める。 助成の拡充等により、老朽木造建築物の除却、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去等を促進する。	積極的な情報提供により住民と課題を共有し、協力して集中的に防災性向上に取り組む「防災まちづくり事業」を進める。 助成の拡充等により、老朽木造建築物の除却、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去等を促進する。	積極的な情報提供により住民と課題を共有し、協力して集中的に防災性向上に取り組む「防災まちづくり事業」を進める。 助成の拡充等により、老朽木造建築物の除却、狭あい道路の拡幅、危険なブロック塀等の撤去等を促進する。	
	2 実施予定の公共施設整備事業、面街整備事業等	住宅市街地総合整備事業（密集型）（予定）				
	3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項	地区計画（予定）				
	4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（予定）	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（予定） 区による防災まちづくり推進地区の指定	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（予定） 区による防災まちづくり推進地区の指定	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（予定） 区による防災まちづくり推進地区の指定	東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制（予定） 区による防災まちづくり推進地区の指定

防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要

既 決 定

〇〇〇〇・・・変更

番号 地区名 面積 (ha) (おおよその位置)	練 1 江古田北部地区 約46.4ha (練馬区東部)	練 2 練馬地区 約20.0ha (練馬区南東部)	練 3 北町地区 約31.1ha (練馬区北東部)	練 4 貫井・富士見台地区 約92.3ha (練馬区中央部)
a 地区の再開発、整備等の主たる目標	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。	都市基盤の整備及び老朽木造建築物の不燃化建替えに取り組み、災害に強い、安全なまちづくりを進めながら、住みやすいまちの環境を高め、良好な市街地を形成する。	都市基盤の整備による災害時における安全な避難空間の確保、老朽木造建築物の不燃化建替えの誘導による地区の防災性の向上を図り、災害に強い安全で暮らしやすいまちづくりを進める。	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、その現在の魅力を引きつつ、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。
b 防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	駅周辺の商業系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、交通便利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いかして整備をする住環境修復ゾーンのゾーンごとに整備を図る。	豊島園通り沿道は、商業と住居の調和のとれた土地の高度利用を図る。生活幹線道路及び生活道路沿いでは中層、中低層の良好な住宅地を形成する。	東武練馬駅前、旧川越街道沿道及びその周辺においては商業系の土地利用、その他の地区においては住宅と商業・工業が共存する土地利用を誘導する。老朽木造住宅が密集している地区での建築物の不燃化及び共同化による土地の有効利用を図る。	低層集合地区、都庁型集合地区、住商工共存地区、商業誘導地区、都庁型沿道地区及び沿道環状地区の六つに区分し、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。
c 建築物の更新の方針	住宅市街地総合整備事業（密集型）等により、道路の拡幅及び老朽建築物の更新を進める。さらに重点的に不燃化及び共同化を図り、災害時における安全性の早期確保を目指す。 また、都市再生住宅等の整備により、従前居住者の住み替えを支援する。	整備された生活幹線道路及び生活道路の沿道では、前面道路の幅員を有効に活用して、老朽木造建築物の建替えによる不燃化を促進し、防災性を高める。 また、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。	住宅市街地総合整備事業（密集型）等により、老朽木造建築物等を更新し、良質な住宅の供給を進める。 また、道路などの基盤整備に併せて建物の更新を進める。	住宅市街地総合整備事業（密集型）等により、生活幹線道路や主要生活道路の整備に伴う沿道建物や、地区内の古い木造建物に対し、不燃化建替えや共同建替えを誘導・促進する。
d 都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備の方針	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。	生活幹線道路、主要生活道路、公園等の整備を図る。
e 再開発推進のため必要に応じて定める事項	1 公共及び民間の役割、条件整備等の措置 道路、公園等の公共施設の整備や、老朽住宅等の民間建築物の改善について助成を行うとともに、地域住民が主体的に組織している「まちづくり推進協議会」を活用して住民の協力により事業を進める。 2 実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等 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） 沿道整備事業（事業中） 3 決定又は変更予定の都市計画に関する事項 沿道地区計画「羽沢・小竹町地区」、環状七号線桜台・栄町・豊玉地区（決定済） 地区計画「江古田駅北口地区」（決定済） 4 その他再開発の促進のために特筆すべき事項 駅・まち一体改善事業（完了）	住民との協働によるまちづくりを進めるために、道路・公園等の整備は公共が行い、民間が行う老朽木造住宅等の建替えについて、公共が必要な助成等を行う。	公共は、道路・公園等の公共施設の整備や、老朽木造住宅等の民間建築物の建替えについて助成等を行うとともに、地域住民のまちづくり組織と協力して、事業を進める。 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「東武練馬駅南口周辺地区」（決定済） 街路整備事業 環状8号線（完了）	道路、公園等の公共施設の整備や、老朽住宅等の民間建築物の改善について助成を行うとともに、地域住民のまちづくり組織を活用して住民の協力により事業を進める。 住宅市街地総合整備事業（密集型）（事業中）