

報 告 事 項

説 明 資 料

令和6年10月31日
第247回都市計画審議会

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
(外環の2沿道富士街道北部地区)

1 概要

本地区は、東京都市計画道路幹線街路外郭環状線の2（以下「外環の2」という。）の整備が、東京都により進められている。本事業は、石神井台三丁目の富士街道から石神井町八丁目の前原交差点までの延長約950メートル（計画幅員22メートル）の区間について、令和6年2月から令和13年3月までを事業認可期間としている。

区は、外環の2の整備にあわせて、沿道においては良好な住環境を保持しつつ、中層の集合住宅や沿道型の便利施設の立地を促すとともに、その周辺地区においては、低層および中層住宅地にふさわしい住環境を目指すこととしている。

今後、整備を進める都市計画道路事業の進捗にあわせて、総合的なまちづくりを推進していくに当たり、本地区を練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号）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」として定める。

2 対象区域

練馬区石神井町四丁目、石神井町七丁目、石神井町八丁目、石神井台三丁目、東大泉一丁目および東大泉五丁目各地内 約91.9ha（P6「区域図」参照）

3 これまでの経過

令和4年5月	まちづくり準備会開催
令和5年3月	まちづくりオープンハウス開催
令和6年3月	まちづくり協議会（第1回）の開催
6月	まちづくり協議会（第2回）の開催
10月	検討区域の指定

4 今後の予定

令和6年10月31日

11月1日～22日

12月

練馬区都市計画審議会報告

検討区域の公表、意見書受付

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

- | | |
|--------------------|-------|
| (1) 理由書 | P 3 |
| (2) 位置図 | P 5 |
| (3) 区域図 | P 6 |
| (4) 詳細図 | P 7～8 |
| (5) 重点地区まちづくりの手の流れ | P 9 |
| (6) 現地航空写真 | P 10 |
| (7) 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
外環の2沿道富士街道北部地区

- 2 理由

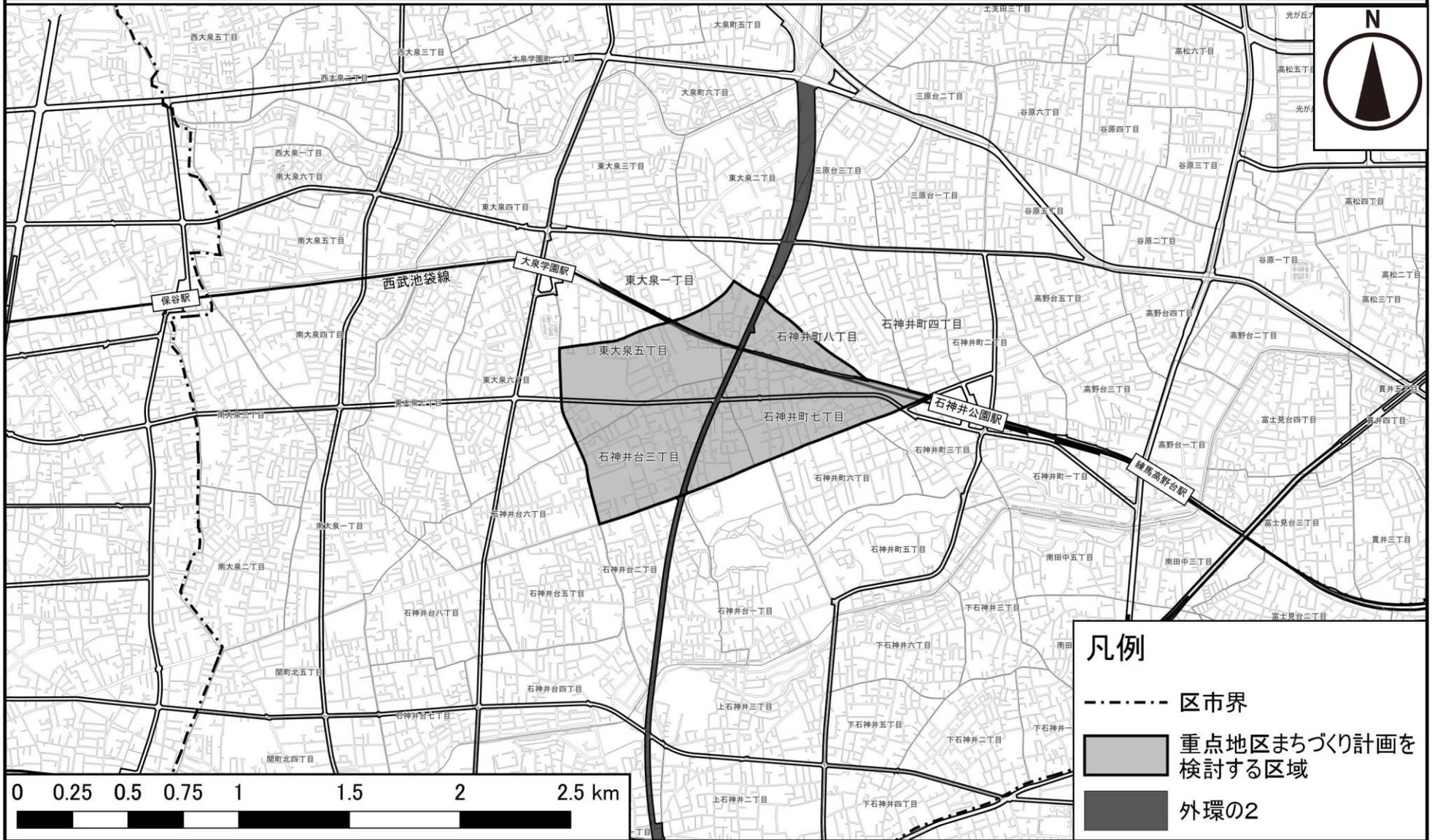
本地区内には、東京都市計画道路幹線街路外郭環状線の2（以下「外環の2」という。）や東京都市計画道路幹線街路補助線街路第232号線が計画されている。外環の2については、現在、東京都が事業認可を取得し、整備を進めており、区は、外環の2の整備にあわせて、沿道においては良好な住環境を保持しつつ、中層の集合住宅や沿道型の便民施設の立地を促すとともに、その周辺地区においては、低層および中層住宅地にふさわしい住環境を目指すこととしている。

今後、整備を進める都市計画道路事業の進捗にあわせて、総合的なまちづくりを推進していくに当たり、本地区を練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号）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」として定める。

- 3 整備方針

外環の2の整備を契機として、沿道では周辺と調和した、建物の中層化を図るとともに、周辺地区では、みどり豊かで閑静な居住環境に配慮しつつ、災害に強く安全・安心なまちの形成を目指す。

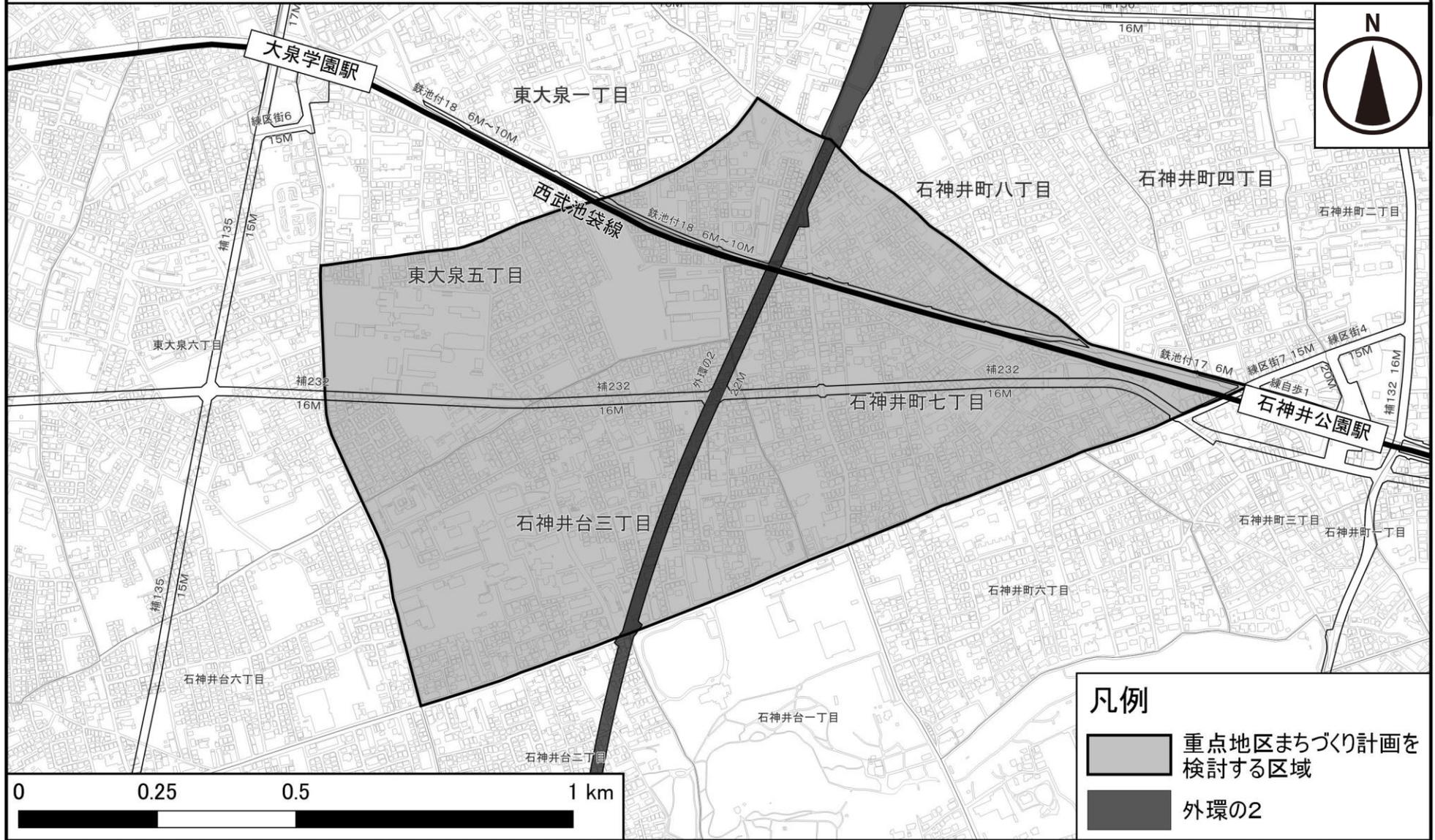
外環の2沿道富士街道北部地区 位置図



5

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 地形図を利用して作成したものである。無断転載を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第 05-K120-4 号、令和 6 年 3 月 27 日 (承認番号) 5 都市基交測第 240 号、令和 6 年 3 月 26 日
 (承認番号) 6 都市基交測第 145 号、令和 6 年 7 月 17 日

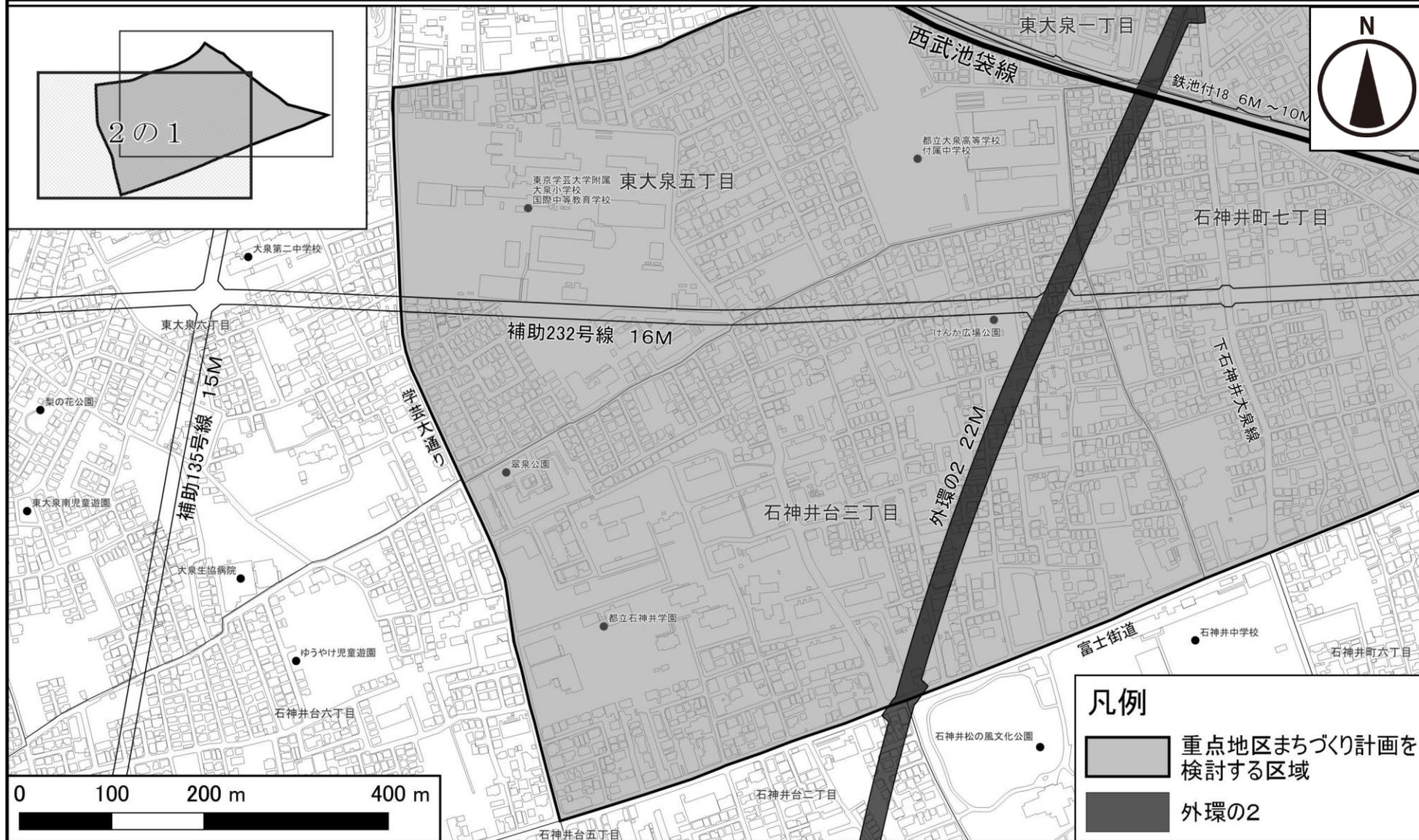
外環の2沿道富士街道北部地区 区域図



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地形図を利用して作成したものである。無断転載を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第05-K120-4号、令和6年3月27日 (承認番号) 5都市基交測第240号、令和6年3月26日
(承認番号) 6都市基交測第145号、令和6年7月17日

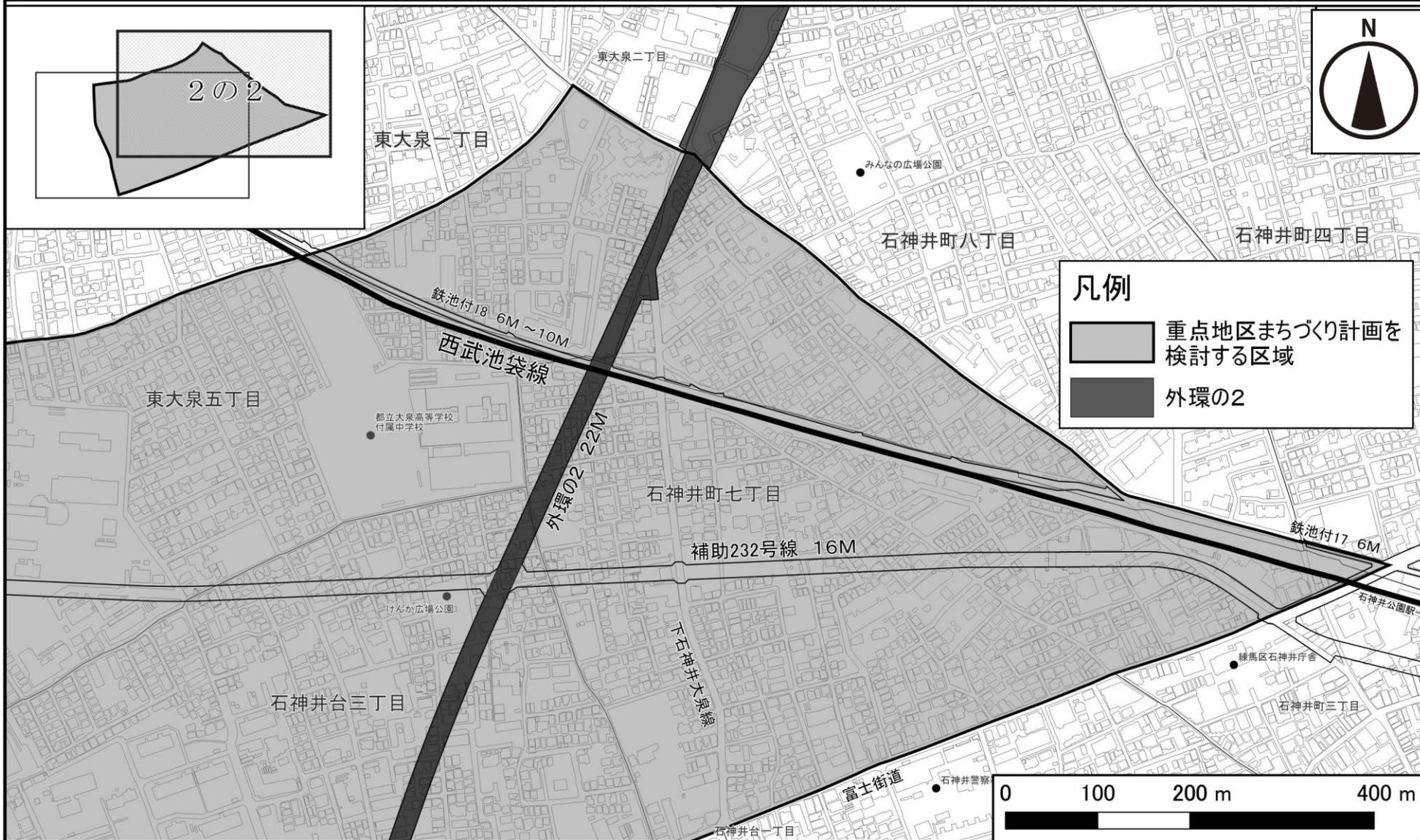
外環の2沿道富士街道北部地区 詳細図

2の1



外環の2沿道富士街道北部地区 詳細図

2の2

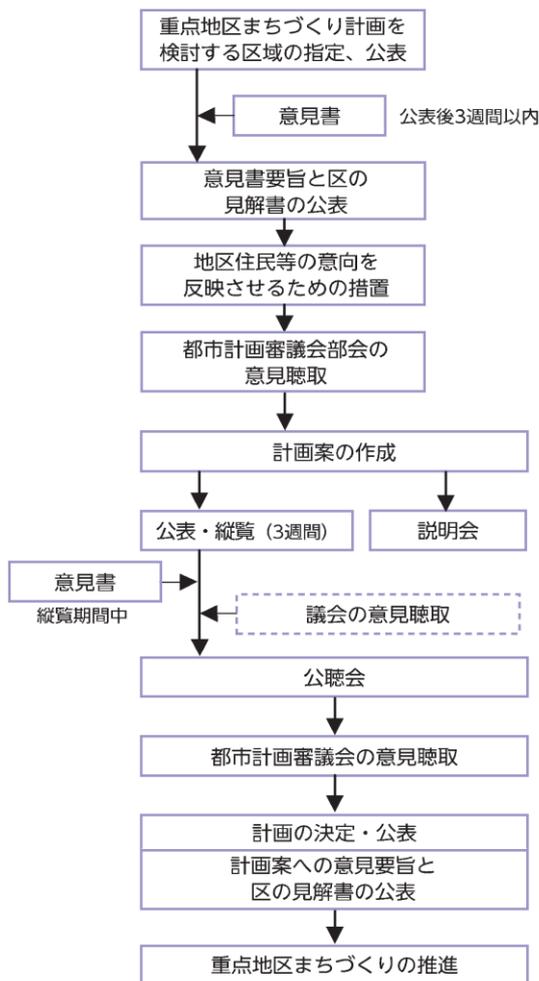


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断転載を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第05-K120-4号、令和6年3月27日 (承認番号) 5都市基交測第240号、令和6年3月26日
(承認番号) 6都市基交測第145号、令和6年7月17日

◇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などを定めました。

●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で規則で定める地区
- 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

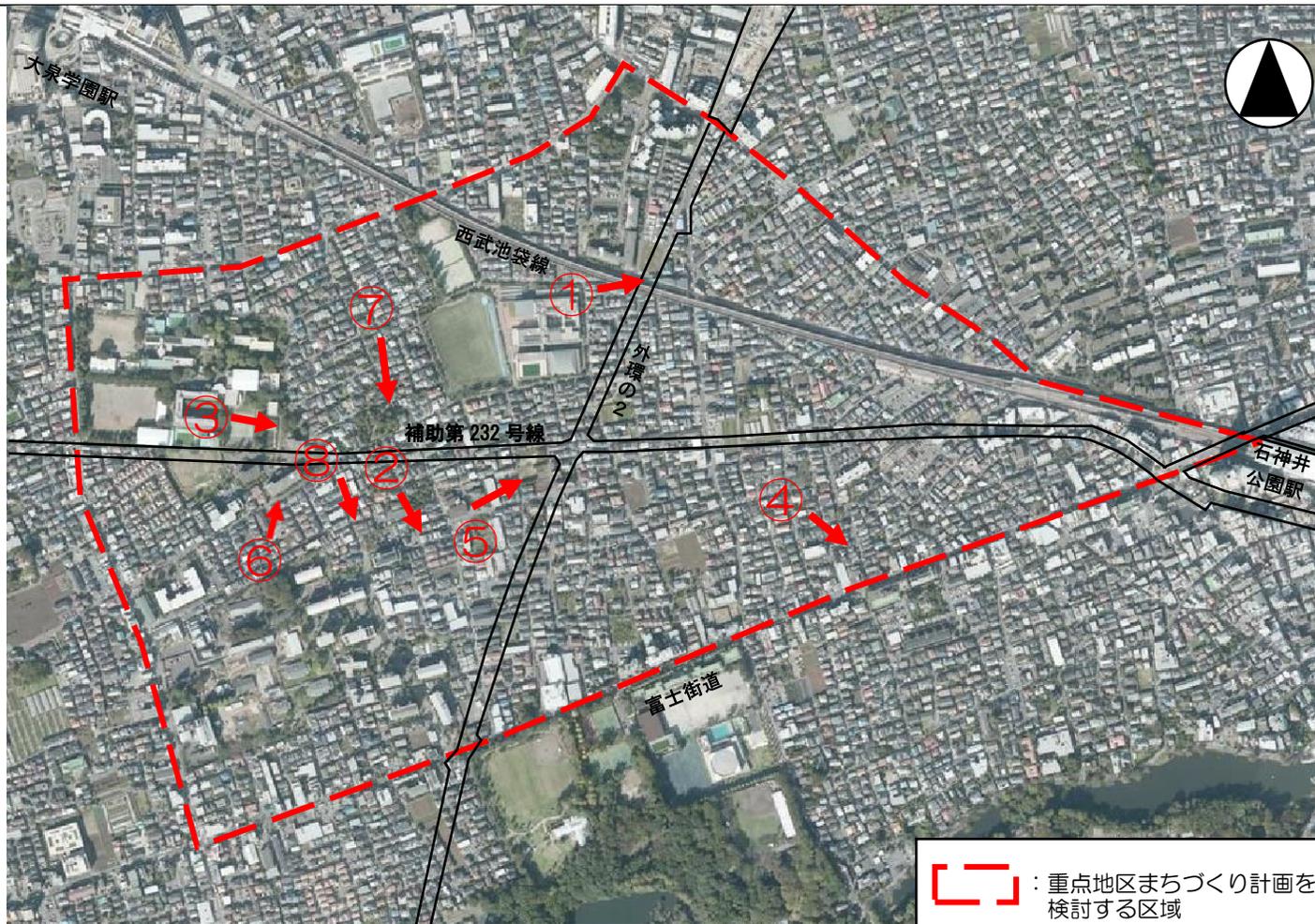
●重点地区まちづくり計画を検討する区域(以下「検討区域」という。)

- 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は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。

外環の2沿道富士街道北部地区 現地航空写真



出典：国土地理院ウェブサイト
(承認番号) 6都市基交測第145号、令和6年7月17日

外環の2沿道富士街道北部地区 現況写真

	
<p>① 東大泉一丁目区民農園 (東大泉一丁目)</p>	<p>② 住宅地区 (石神井台三丁目)</p>
	
<p>③ 東大泉つばき緑地 (東大泉五丁目)</p>	<p>④ 住宅地区 (石神井町七丁目)</p>
	
<p>⑤ けんか広場公園 (石神井台三丁目)</p>	<p>⑥ 住宅地区 (石神井台三丁目)</p>
	
<p>⑦ 千坪憩いの森 (東大泉五丁目)</p>	<p>⑧ 石泉ショッピング街 (石神井台三丁目)</p>