

江古田 えこだより



ひがし
ながさき



平成31年(2019年)
3月発行

発行：練馬区都市整備部東部地域まちづくり課 編集協力：(株)象地域設計

●江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業の終了について

平成4年度から実施してきました密集事業が今年度で終了します

練馬区では、江古田北部地区において、災害に強いまちづくりをめざして密集事業を平成4年度から実施しており、今年度で27年目になります。地区内の皆様のご協力により、道路拡幅、公園・緑地などの整備および老朽建築物の建替えなどを促進し、防災性の向上に取り組んでまいりました。

「えこだより」第57号でもお伝えしました通り、平成30年度にて密集事業が終了することになります。あわせて、平成10年度から今まで皆様に事業進捗のお知らせ等をさせて頂いておりました「えこだより」も今回を最終号とし、発行を終了いたします。

最終号では、これまで行ってきました密集事業の記録をご紹介します。

これまで27年間、密集事業にご理解とご協力を頂きましてありがとうございました。



▲生活幹線道路B路線



▲そらしど緑地



▲これまでの「えこだより」

目次

目次	1
1 江古田北部地区の概要	2
2 道路の整備	3
3 公園・緑地の整備	5
4 建物の不燃化促進の取り組み	7
5 協働によるまちづくり	9
6 まちづくり年表	11
7 江古田のまちの移り変わり	13

1 江古田北部地区の概要



江古田北部地区は、西武池袋線江古田駅周辺の商業地と住宅地から形成される地区です。周辺には、武蔵野音楽大学、日本大学、武蔵大学が立地し、地域の生活を支え、学生にも利用される商業地が形成されています。

一方、急速な市街化に伴い、密集市街地が形成され、防災上・住環境上の課題を抱えることとなりました。

この課題を解決すべく、練馬区は、平成4年度から、「密集住宅市街地整備促進事業」（密集事業）を実施してきました。

密集事業によるまちづくり

<取り組み開始時のまちの状況>



幅が狭く緊急車両の入れない道路



木造住宅の建て詰まりによるオープンスペースの不足



地震時に倒壊や火災の怖れのある老朽化した木造住宅



<密集事業の導入による災害に強いまちづくり>

道路の整備について（3、4ページ）

○緊急車両の進入経路確保のため、道路拡幅を行いました。

建物の不燃化について（7、8ページ）

○老朽建築物等の建替えを促進し、地区内の不燃化に取り組みました。

公園・緑地整備について（5、6ページ）

○普段は憩いの場として、災害時は一時避難所となる公園・緑地等を整備しました。

協働について（9、10ページ）

○まちづくりの目的や進捗状況を行政と地域が共有するため、さまざまな取り組みを行ってきました。



2 道路の整備 ~みなさまのご協力により、道路整備が実現しました~

①生活幹線道路A路線2工区 (計画幅員9m)



●計画道路一覧

生活幹線道路	幅員(m)	延長(m)
A路線	9.0	約 1040
B路線	9.0	約 210
C路線	9.0	約 210
主要生活道路	幅員(m)	延長(m)
1号線	7.2	約 410
2号線	6.0	約 300
3号線	6.0	約 200
4号線	6.0	約 340
5号線	5.0/6.4	約 290
6号線	5.4	約 380
7号線	6.0	約 310

③主要生活道路7号線 (計画幅員6m)



②主要生活道路4号線 (計画幅員6m)



4 建物の不燃化促進の取り組み

老朽建築物等を耐火構造等の共同住宅等に建替えることにより、不燃化を促進しました。

個別建替え

【建替え前】  → 【建替え後】 

○対象要件(一例)

- ・敷地面積100㎡以上
- ・木造集合(賃貸)住宅、または耐用年数の2/3を経過した建物
- ・建替え後は耐火構造・または準耐火構造であること

共同建替え

【建替え前】  → 【建替え後】 

○対象要件(一例)

- ・敷地面積150㎡以上
- ・建替え後は壁面を後退させ、緑化し、空き地をとること
- ・建替え後は耐火構造・または準耐火構造であること

個別建替え



左：建替え前の状況
○築60年以上の2棟の木造賃貸住宅

右：建替え後の建物
○鉄筋コンクリート造3階建ての賃貸住宅



左：建替え前の状況
○築60年以上の2棟の木造戸建て住宅

右：建替え後の建物
○鉄筋コンクリート造3階建ての賃貸住宅



左：建替え前の状況
○築39年の2棟の木造戸建て住宅

右：建替え後の建物
○鉄筋コンクリート造3階建ての自宅と賃貸住宅

共同建替え 「スノーベルえごた」のご紹介

<課題>

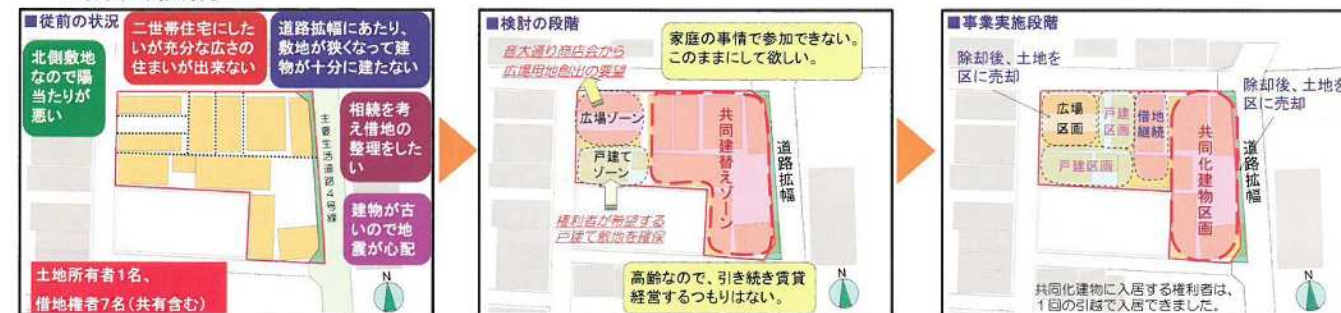
対象箇所では、老朽木造建築物が密集しており、防災上の課題がみられました。



<呼びかけ>

平成11年度に、権利者の方々に街区内の土地利用方法について勉強会を呼びかけました。平成12年度から共同建替え検討会を開催し、意見交換を行ってまいりました。

<計画検討>



検討会では、権利者の方々の意見を集約し、希望に合わせた計画を作成することが出来ました。

<整備>

平成14年度に建設組合が結成され、平成16年度には街区内での共同建替えと個別建替えが実現し、併せて主要区道4号線の整備が行われました。また、地元商店会から要望のあった広場用地も一体的に整備が行われました。



共同建替え「スノーベルえごた」の外観

501	402	元地権者
73㎡		元地権者の子世帯
401	113㎡	コーポラティブ参加者
63㎡	302	
301	303	
63㎡	70㎡	42㎡
201	202	203
63㎡	70㎡	42㎡
101	店舗	店舗
63㎡	30㎡	80㎡

取得床の構成



個別の建替えと音大通り広場緑地

鉄筋コンクリート造5階建、住宅12戸、店舗3区画で、うち6戸は、共同建主になってもらう方を募集するコーポラティブハウス方式を採用されました。それぞれの住宅は、建主様の希望に沿って自由な間取りで建設されています。

5 協働によるまちづくり

①江古田地区密集事業推進協議委員会



▲協議委員会のようす

住民と行政の協働により、まちづくりを進めていくための核となる組織です。
地区内の5つの町会と7つの商店会・商店街振興組合の代表者による地元委員と、東部地域まちづくり課をはじめとする関係課の課長による行政委員で構成されます。
平成5年に発足し、事業の円滑な推進に向けて、年に複数回定期的な会合を行ってきました。



②まちづくり面談/すまい・建替え相談会



▲すまい・建替え相談会



▲すまいづくり講座



事業の推進にあたり、地区内に土地や建物をお持ちの方、営業をされている方を対象に、土地や建物についてのお考えを面談方式でお伺いしました。平成10年度から平成14年度の間に約1,500名の方に直接お会いし、アンケート調査だけでは伺えないお話をお聞きすることが出来ました。
また、道路拡幅や自宅の建替えなど、個々のお悩みにお応えする相談会も定期的を実施してきました。
相談会と合わせて開催した、住まいに関する税金や法律問題などを紹介する講演も好評でした。

③まちづくりワークショップ

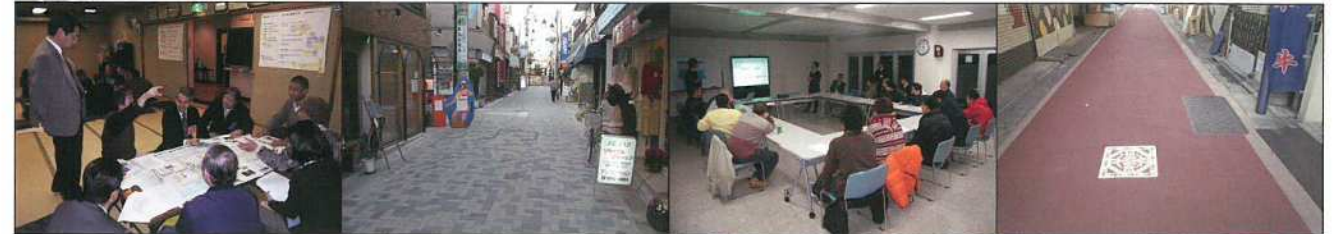
イベントを通して、密集事業について気軽に考えられるようなまちづくりワークショップを開催してきました。
江古田の過去といま、将来のまちを考える企画や道路や公園整備、建物不燃化の進捗状況を点検するまち歩きを行いました。
また、町会の防災訓練に参加させて頂き、まちづくり標語コンテストやクイズなど、地域の皆様が楽しみながら密集事業に触れられる催しも行ってきました。



▲江古田昔語り ▲みんなで点検・まち歩き ▲まちづくり標語づくり ▲防災とまちづくりクイズ

④商業地における検討会（音大通り、市場通り）

音大通りおよび市場通りは、安全で快適な歩行者空間の整備を目標とし、課題や将来像の話し合いを行うために、検討組織が立ち上がりました。
多くの皆様からご意見をいただき、「歩きやすさ」と「商店街の賑わい」のバランスを考える機会となりました。
検討組織では、取り組みの一環としてカラー舗装の実現に取り組み、音大通りではブロック舗装化、市場通りではカラー舗装化が実現しました。



▲音大通りの会合 ▲音大通りのブロック舗装 ▲市場通りの会合 ▲市場通りのカラー舗装

⑤公園整備を考える会、公園づくりワークショップ

地域の憩いの場として利用される公園整備では、地区内の現状と課題を皆様と出し合い、具体的な公園づくりに向けたガイドとして、「公園づくり五つの術」(P5参照)がまとめられました。
また、公園・緑地等の整備にあたっては、地域の皆様と一緒に計画案づくりや名称募集を行い、協働によって取り組んできました。



▲公園づくりワークショップの様子 ▲音大通り広場緑地の模型 ▲音大通り広場緑地の完成式典

⑥地区計画検討部会（江古田北部地区、江古田南部地区）

道路拡幅や公園・緑地整備など、これまで行ってきた成果を将来に繋げていくことを目標に、地区計画検討部会が発足しました。
西武池袋線の北側と南側で分けて策定することになり、まちの資源や課題について話し合い、地区計画の検討に取り組んできました。
○江古田北部地区地区計画
＜平成30年3月決定＞
○江古田南部地区地区計画
＜平成31年度決定予定＞



▲地区計画検討部会（北部）▲地区計画検討部会（南部）

6 まちづくり年表

年 度	トピック	道路整備	公園・緑地整備	建替え促進
平成4年度	密集事業 大臣承認			
平成5年度	江古田地区密集事業推進協議委員会発足	生活幹線道路B路線事業区域決定		
平成6年度	 ▲小竹地域集会所・小竹住宅	主要生活道路3号線事業区域決定	どれみふぁ緑地完成	○栄町 鉄筋コンクリート造4階 ○羽沢一丁目 鉄筋コンクリート造3階 計2棟
平成7年度				○小竹町一丁目 鉄骨造4階 ○小竹町一丁目 鉄骨造3階 計2棟
平成8年度	小竹地域集会所・小竹住宅完成	主要生活道路4号線事業区域決定		○小竹町一丁目 鉄筋コンクリート造4階 計1棟
平成9年度		生活幹線道路A路線事業区域決定	江古田駅南北交流広場完成	○小竹町一丁目 鉄骨造5階 計1棟
平成10年度		主要生活道路3号線整備完了		○栄町 鉄筋コンクリート造3階 計1棟
平成11年度				○小竹町一丁目 鉄筋コンクリート造3階 計1棟
平成12年度				○羽沢一丁目 鉄骨造3階 計1棟
平成13年度	 ▲主要生活道路3号線	主要生活道路4号線一期整備完了	栄町公園完成	○羽沢一丁目 鉄筋コンクリート造3階 計1棟
平成14年度		主要生活道路4号線二期整備完了	水琴緑地完成 そらしど緑地完成	
平成15年度		生活幹線道路A路線2工区整備完了		○栄町 鉄筋コンクリート造5階 ○栄町 鉄骨造3階 計2棟
平成16年度	▲主要生活道路4号線	音大通りブロック舗装工事完了		○栄町 鉄筋コンクリート造5階 計1棟
平成17年度		生活幹線道路C路線事業区域決定		○栄町 鉄筋コンクリート造3階 計1棟
平成18年度	江古田駅北口地区地区計画 都市計画決定	生活幹線道路A路線1工区整備完了	さくら児童遊園(拡張部)完成 音大通り広場緑地完成	○栄町 鉄筋コンクリート造3階 計1棟
平成19年度	 ▲生活幹線道路A路線1工区	主要生活道路7号線事業区域決定	かなで緑地完成	
平成20年度		生活幹線道路A路線5工区事業区域決定		
平成21年度	▲生活幹線道路A路線3工区			
平成22年度	江古田駅南北自由通路・駅舎改装完成			
平成23年度	 ▲生活幹線道路A路線3工区	生活幹線道路A路線3工区整備完了	歩行者広場完成	 ▲かなで緑地
平成24年度		主要生活道路7号一期整備完了		
平成25年度		市場通り舗装工事完了		
平成26年度				
平成27年度		生活幹線道路A路線4工区整備完了		
平成28年度	▲生活幹線道路A路線4工区	生活幹線道路A路線5工区整備完了		
平成29年度	江古田北部地区地区計画 都市計画決定	生活幹線道路B路線整備完了		
平成30年度	密集事業終了	主要生活道路7号線二期整備完了		
		生活幹線道路C路線整備完了	 ▲歩行者広場	
		 ▲生活幹線道路A路線5工区		

7 江古田のまちの移り変わり

昭和の江古田



事業開始頃の江古田



現在の江古田





■ 問合せ先 ■

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課 まちづくり担当係

住 所：〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

電 話：03-5984-4749 (直通)

F A X：03-5984-1226

メー ル：TOUBU@city.nerima.tokyo.jp