

大泉・石神井・三原台周辺地区 まちづくり構想



平成27年7月
練馬区

はじめに

●構想の位置づけ

大泉・石神井・三原台周辺地区は、練馬区西部の東京外かく環状道路（以下「外環」という。）大泉ジャンクション周辺に位置しています。

外環については、国が平成21年5月に、外郭環状線の2（以下「外環の2」という。）の大泉ジャンクション地域については、都が平成24年9月に事業に着手しています。

本地区は従前より交通渋滞や歩行者の安全対策などの課題を抱えており、外環の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必要となっています。

このことから、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として「大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想」（以下「本構想」という。）を策定しました。

今後は区政運営の方向性を示した「みどりの風吹くまちビジョン～新しい成熟都市・練馬をめざして～」を踏まえて、具体的なまちづくりを進めていきます。

●まちづくり協議会での検討経緯

本構想の検討にあたっては、平成23年7月に募集し、周辺地区に住む公募区民の参加により、「大泉・石神井・三原台周辺まちづくり協議会（以下「協議会」という。）」が8月に設立され、地域の課題や将来像などについて議論してきました。9回におよぶ検討過程では、地区内のアンケート調査結果やまち歩きにより地区の現状と課題を確認・整理することから始め、目指す将来像を設定しながら「まちの課題を解決するための取り組み」について話し合ってきました。

●まちづくり構想の性格

本構想は、地域住民、行政、関係機関等が大泉・石神井・三原台周辺地区においてまちづくりに取り組む際の方向性を示すものです。この構想により、新たな権利制限が加わるものではありません。

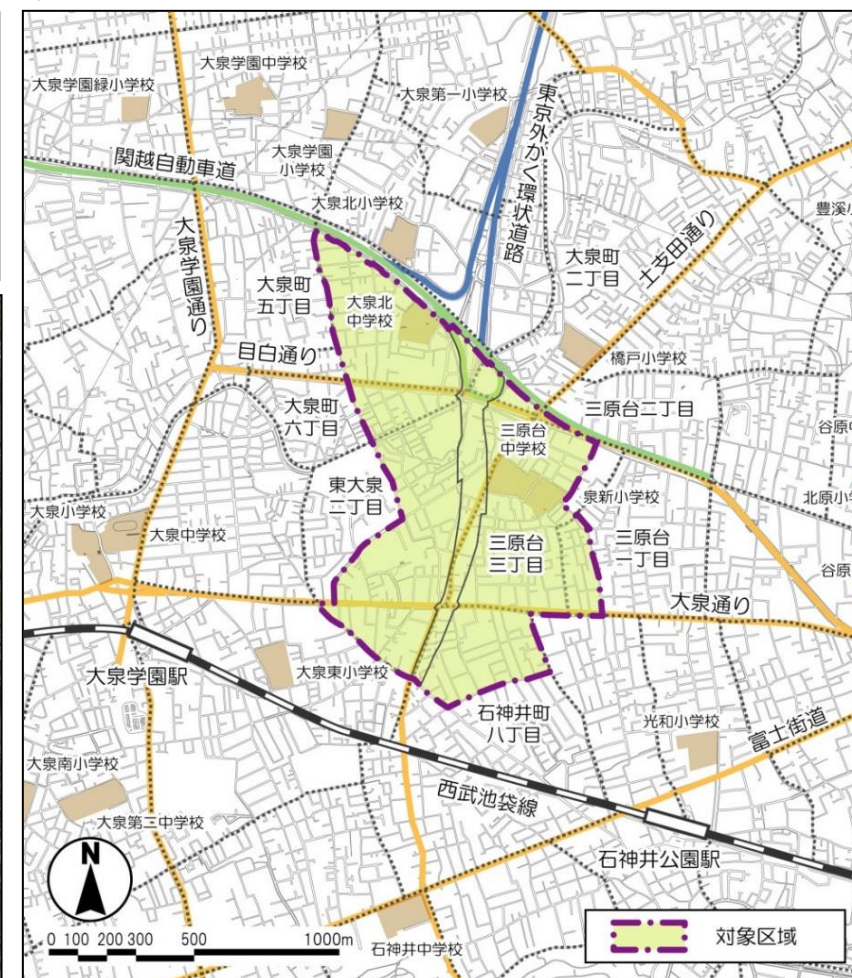
●まちづくり構想の対象区域

本構想の対象区域は、右図の着色部分の約90haとします。

この区域は、外環および外環の2の整備などを考慮し、その周辺の生活幹線道路および主要生活道路等に囲まれた範囲を対象としています。



平成23年6月撮影 ©練馬区



まちづくり構想の対象区域

【対象となる丁目】

- ・三原台一丁目29～37番、38番（3～8号）
- ・三原台二丁目21番
- ・三原台三丁目1～21番、26～31番
- ・石神井町八丁目41～56番
- ・東大泉二丁目1番、3～6番、8～33番
- ・大泉町二丁目1～3番
- ・大泉町五丁目1～30番
- ・大泉町六丁目1～10番

24都市基交測第26号
MMT利許第026号-11
無断複製を禁ずる

1. まちづくりを検討するうえでの課題

●●● 項目ごとのまちづくりの課題と検討の方向性

まちづくりを検討するうえでの課題と検討の方向性を、つぎの5つの視点から把握し整理しました。

① 土地利用

良好な沿道環境の形成

外環および外環の2の整備に合わせて、今の住環境を維持しつつ、良好な沿道環境の形成に向け、外環沿道の土地利用を検討することが必要です。

居住環境の改善

対象区域は、主として住居系の土地利用となっています。幹線道路沿いは、耐火構造の集合住宅が連続していますが、一部の住宅地では建替えが進まず狭い道路が残っており防災性に課題があります。また、工場と住宅が混在する地域もあり、まち並みの形成に今後どのような配慮が必要なのか検討することが課題とされています。



狭い道路の住宅地



工場と隣接する住宅地

② 道路交通環境

交通渋滞の緩和

急速な宅地化が進む一方で、地域の骨格となる道路網整備が遅れているため、慢性的な交通渋滞などが課題とされています。

また、外環および外環の2の整備に伴う道路ネットワークの変化など、今後、道路交通環境が大きく変化することが予想されます。

公共交通の利便性の向上

対象区域の一部では、バス路線の不足が指摘されているなど、公共交通の利便性が十分でない地区があります。

生活道路の安全性向上

対象区域には、狭い道路が多く、通学や買い物など生活道路としての安全性向上が課題となっているところがあります。また、生活道路への通過交通の流入、交差点の見通しの悪さなど、通学路を含めて歩行者が危険を感じる道路が問題とされています。



慢性的な交通渋滞



見通しの悪い交差点



生活道路の安全確保

③ 生活環境

地域コミュニティの維持

外環および外環の2の整備に伴い、生活道路の安全性が向上する一方、小中学校の通学路や日常の買い物ルートなど、地域間の移動に変化も予想されます。

このため、今後も地域住民が交流し、快適に住み続けられるよう、地域コミュニティを維持できるような仕組みを構築することが重要です。

閑静な住宅街の生活環境維持

対象区域は住居系の建物が多く、特に低層住宅地では、みどりが多く閑静な街並みが形成されているため、現在の居住環境を維持することが課題となっています。



地域内の通学路



閑静な住宅街の環境維持

④ 都市環境

みどりの保全・創出

地区内には生産緑地などが残されていますが、近年宅地化が進んだことにより、みどりが大きく減少しています。

このため、既存のみどりの保全やまちづくりに伴う新たなみどりの創出が課題となっています。

白子川沿いの自然環境の整備

白子川流域は貴重な自然の保全が求められており、地域固有の自然を生かした「みどりと水のネットワーク」を形成するなど、自然環境の整備が課題となっています。



街路樹によるみどりの創出

⑤ 防災・防犯

防災まちづくり

対象地区の一部では、建替えが進まず狭い道路が残っているため、消防活動困難区域があるなど、大規模災害時の避難や救助、消火活動に支障をきたす恐れがあります。これに加えて、建物の密集による倒壊、延焼の拡大などが懸念されています。

防犯まちづくり

地区の一部では犯罪が増えているという声があり、犯罪の抑止が地区の喫緊の課題とされています。



災害に対する備え



犯罪の抑止

2. エリアごとの課題と方針

●●● エリアごとのまちづくりの課題

大泉・石神井・三原台周辺地区のまちづくりにあたって、①従前の課題と、②外環および外環の2の整備に伴い予想されることを整理しました。

① 従前からの課題

低層住宅地が広がるエリア

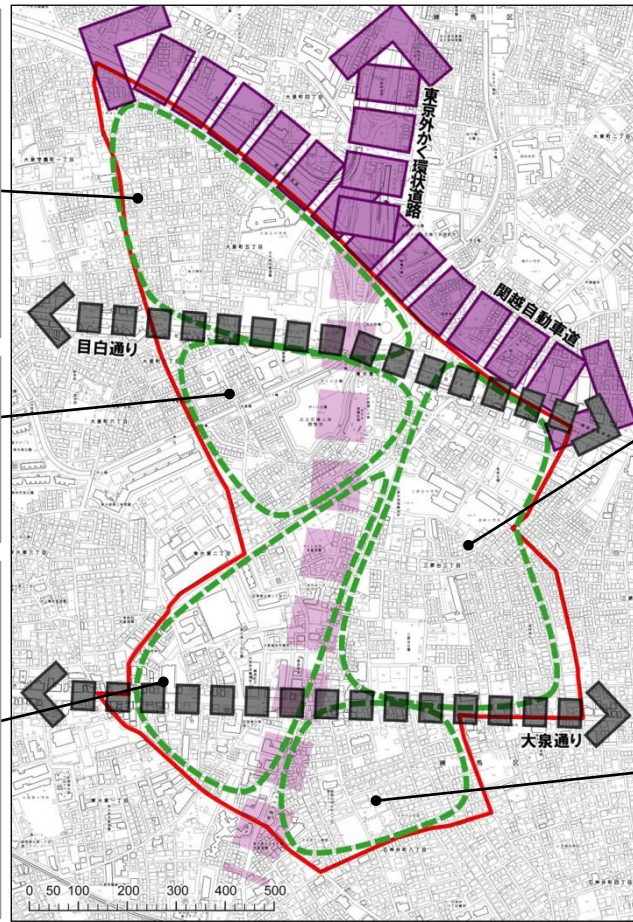
低層住宅地が広がり、閑静な生活環境の維持が必要です。その一方で、幅が狭く、交通量の多い道路も一部にあるため、歩行者の安全確保が課題になっています。
また、バスなどの公共交通の利便性が十分でないことが課題とされています。

白子川沿いの自然が残るエリア

白子川沿いは、貴重な自然が残されており、みどりと連携した自然環境の整備が課題となっています。

低層住宅地・商業地エリア

東映通りの一部では、商業施設が集積し、地区の交流拠点でありながら、歩道の整備が不十分で、買い物客など歩行者の安全確保が必要などあります。
また、比較的高度利用された建築物が立地しているため、景観に配慮した街並みの形成を図る必要があります。



密集市街地を含むエリア

学校を有しているエリアでは、狭い道路や交差点に隅切りのない箇所もあるため、通学路の安全確保や犯罪の抑制が課題になっています。
一部の密集した住宅地には消防活動困難区域を含むため、防災性の向上が課題とされているところがあります。
また、バスなどの公共交通の利便性が十分でないことが課題とされています。

低層住宅地が広がるエリア

比較のみどりの多い低層住宅地により、街並みが形成されており、現在の生活環境の維持が必要です。

24 都市基交測第 26 号
MMT 利許第 026 号-11
無断複製を禁ずる

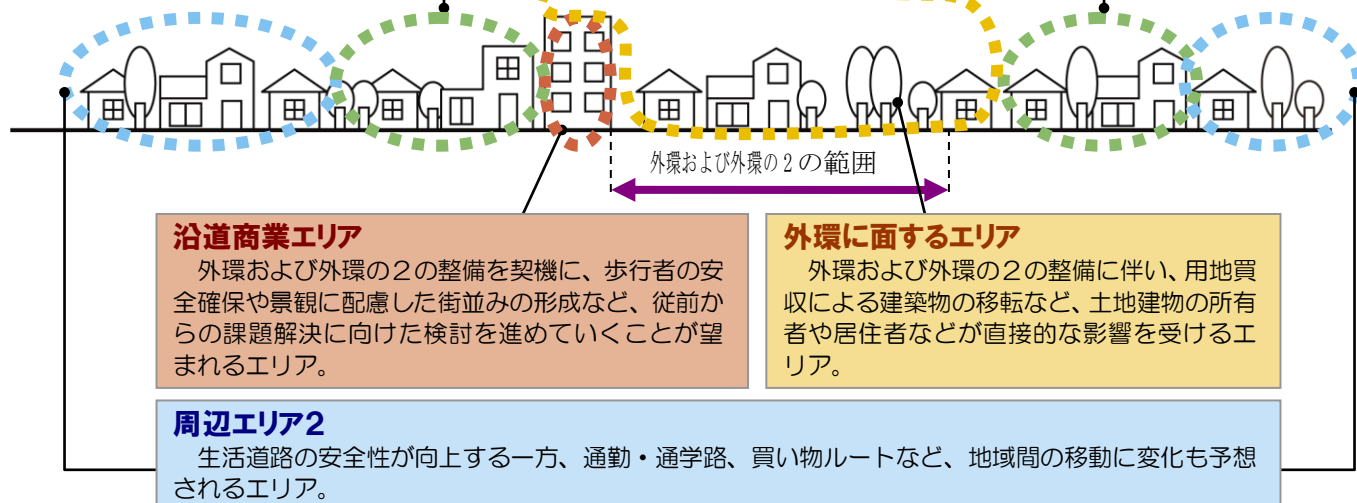
まちづくりの課題図（平面イメージ）

② 外環および外環の2の整備に伴い予想されること

周辺エリア 1

外環および外環の2の整備に伴い、隣地の建替えや生活道路の付け替え、通勤・通学路や買い物ルートの変更など、交通環境や生活環境の変化が予想されるエリア。

【現 状】



沿道商業エリア

外環および外環の2の整備を契機に、歩行者の安全確保や景観に配慮した街並みの形成など、従前からの課題解決に向けた検討を進めていくことが望まれるエリア。

外環に面するエリア

外環および外環の2の整備に伴い、用地買収による建築物の移転など、土地建物の所有者や居住者などが直接的な影響を受けるエリア。

周辺エリア 2

生活道路の安全性が向上する一方、通勤・通学路、買い物ルートなど、地域間の移動に変化も予想されるエリア。

エリアごとに想定されること（断面イメージ）

●●● ゾーンごとの取り組み方針

地区が従前から抱えている課題、現状の地域特性、外環および外環の2の整備に伴い予想されることを配慮して、今後、区、区民および関係事業者が協働して取り組むべきゾーンごとのまちづくりの方針を整理しました。

保全ゾーン(西側エリア)

現在の閑静な生活環境を保全するとともに、道路整備などにより、危険箇所の解消に取り組みます。さらに、周辺の道路整備に合わせて公共交通の利便性の向上を目指します。

調和ゾーン(西側エリア)

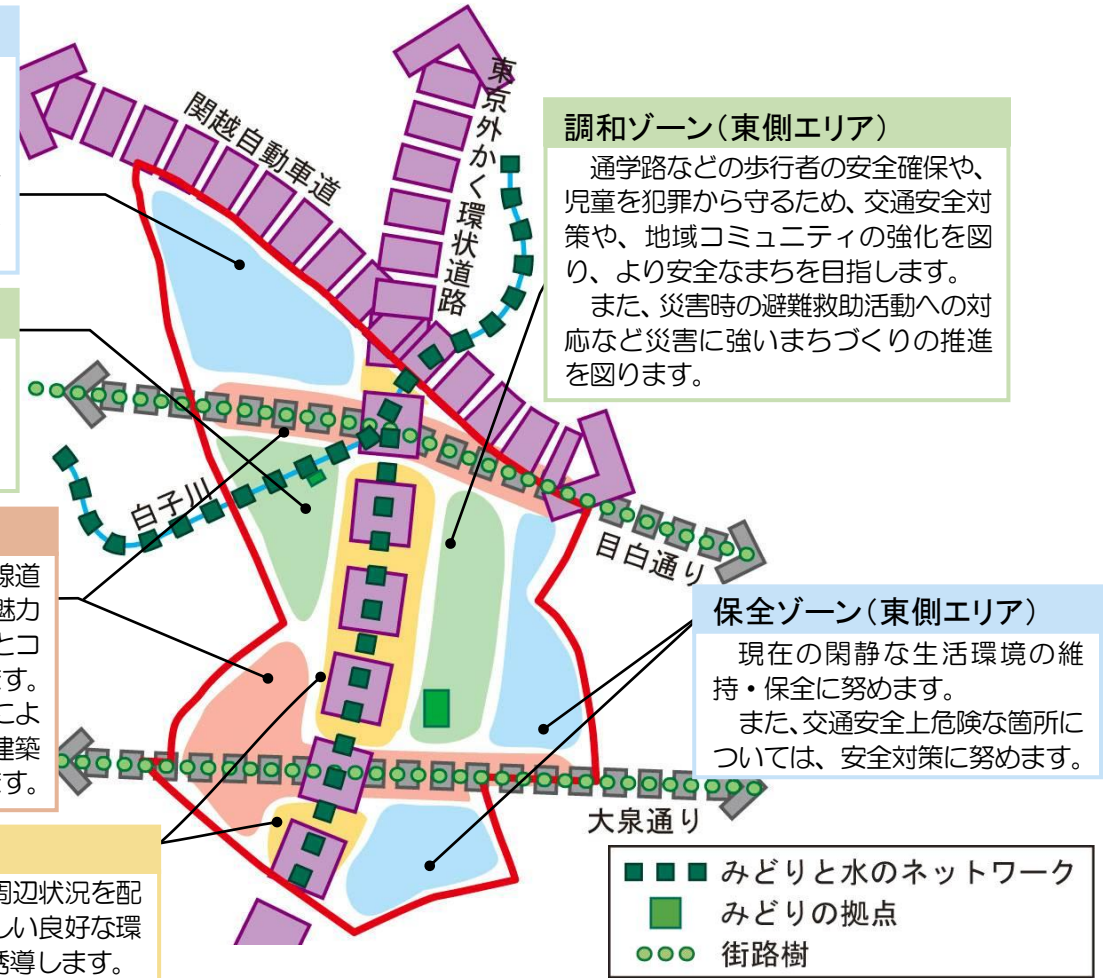
外環の整備により創出されるみどりと、びくに公園、白子川などをネットワークでつなぎ、みどりと水の拠点づくりを図ります。

にぎわいゾーン

大泉通りや目白通りなどの幹線道路沿いの特性を活かして、安全で魅力ある商店街や商業施設、にぎわいとコミュニティの拠点の形成を図ります。
また、外環の2を含む幹線道路による延焼遮断帯機能と沿道の耐火建築物により、不燃化促進を目指します。

沿道ゾーン

自然豊かな後背地など様々な周辺状況を配慮しながら、外環沿道にふさわしい良好な環境を形成するための土地利用を誘導します。



調和ゾーン(東側エリア)

通学路などの歩行者の安全確保や、児童を犯罪から守るため、交通安全対策や、地域コミュニティの強化を図り、より安全なまちを目指します。
また、災害時の避難救助活動への対応など災害に強いまちづくりの推進を図ります。

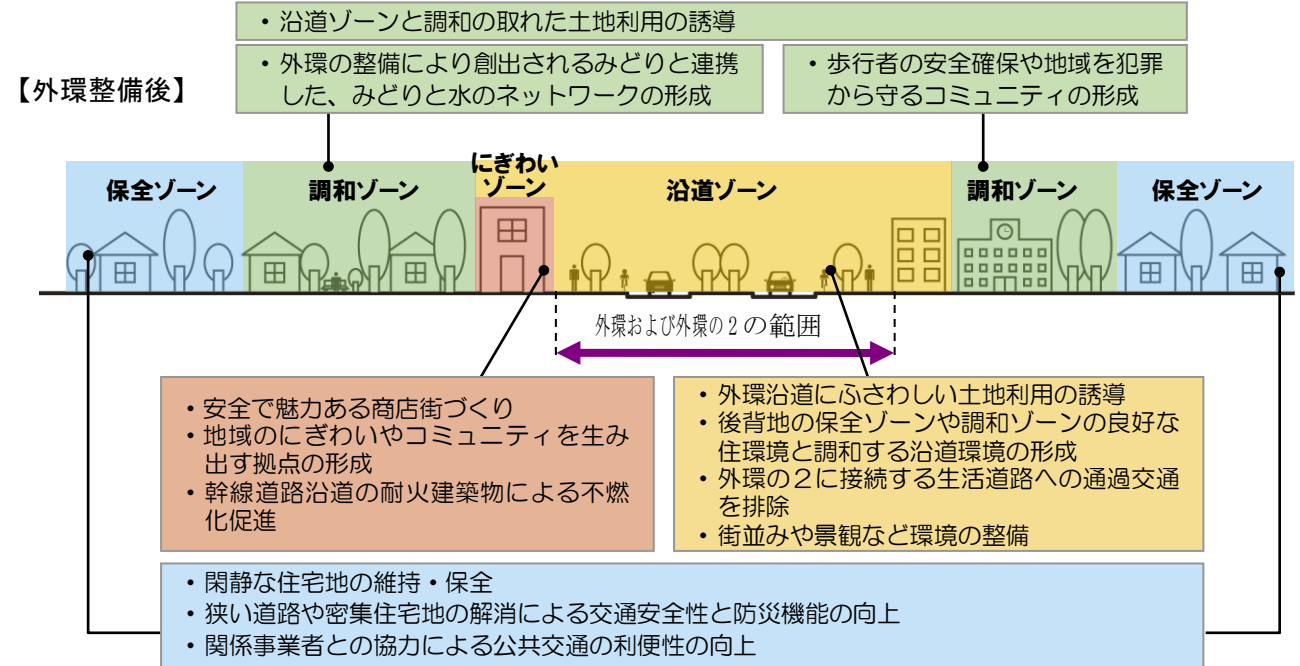
保全ゾーン(東側エリア)

現在の閑静な生活環境の維持・保全に努めます。
また、交通安全上危険な箇所については、安全対策に努めます。

- みどりと水のネットワーク
- みどりの拠点
- 街路樹

ゾーンごとの取り組み方針（平面イメージ）

ゾーンごとの取り組み方針



【外環整備後】

・沿道ゾーンと調和の取れた土地利用の誘導

・外環の整備により創出されるみどりと連携した、みどりと水のネットワークの形成

・歩行者の安全確保や地域を犯罪から守るコミュニティの形成



・安全で魅力ある商店街づくり
・地域のにぎわいやコミュニティを生み出す拠点の形成
・幹線道路沿道の耐火建築物による不燃化促進

・外環沿道にふさわしい土地利用の誘導
・後背地の保全ゾーンや調和ゾーンの良好な住環境と調和する沿道環境の形成
・外環の2に接続する生活道路への通過交通を排除
・街並みや景観など環境の整備

・閑静な住宅地の維持・保全
・狭い道路や密集住宅地の解消による交通安全性と防災機能の向上
・関係事業者との協力による公共交通の利便性の向上

ゾーンごとの取り組み方針（断面イメージ）

3. まちづくりの施策の方向性

●まちの将来像

目指すべきまちの将来像を、つぎのように設定しました。
『にぎ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』

① 外環の整備と周辺の土地利用が調和するまちづくり (土地利用)

良好な沿道環境形成のための土地利用

新たな骨格軸となる外環および外環の2の整備に伴い、隣接する背後の土地利用や良好な生活環境・自然環境、地域の意向などに配慮したきめ細かな沿道環境の形成を図るとともに、沿道にふさわしい街並みの誘導、みどり、防災などの機能を改善させるための土地利用の実現を目指します。



居住環境の保全・改善

現在の生活環境の良いところを保全するほか、ゆとりある住環境を確保するため、地域特性に応じた適切な土地利用を誘導します。

地区計画等ルールづくりの導入

まちの将来像を目指して、計画的なまちづくりの誘導を図るとともに、まちの課題を解決するため、地区計画などまちづくりのルールの導入を検討します。

② 安全・安心に利用しやすい道路づくりにあわせたまちづくり (道路交通環境)

地域の骨格となる道路網の整備

外環および外環の2の整備を骨格とし、地区内の道路とネットワークを形成することにより、交通渋滞の緩和や交通課題の解消を目指します。

地域に適した公共交通環境の改善

関係事業者等と協力しながら、周辺道路の整備と合わせて公共交通の利便性の向上を目指します。

歩行者の安全・安心確保のための道路づくり

歩行者空間の確保や歩道の段差解消など、子どもやお年寄りをはじめとする歩行者に優しい道路づくりを目指します。



③ 区民同士のコミュニティを維持し、にぎわいのあるまちづくり (生活環境)

地域コミュニティの維持

区民同士が助け合いながら住み続けられるまちづくりを目指すため、地域のにぎわいや拠点の形成などにより、地域コミュニティの維持を図ります。

快適で住みやすい環境づくり

みどりが多く閑静な街並みが形成されている低層住宅地では、現在の住環境を維持するとともに、幹線道路沿いの商業地では、その特性を生かしてにぎわいのあるまちづくりを目指します。

④ 環境との共生を目指す、みどりと水のまちづくり (都市環境)

みどりの保全と創出

公園の緑地や街路樹、民有地のみどりなどの保全と併せて、外環の整備により創出されるみどりと連携し、みどり豊かなまちを目指します。

白子川沿いの自然環境の整備

関係事業者等の協力のもと、地域固有の自然資源の保全や活用に努め、みどり豊かでうるおいのある自然環境を目指します。

⑤ 災害や犯罪を防ぎ、助け合えるまちづくり (防災・防犯)

地区の防災性向上

災害に強いまちづくりのため、建築物の不燃化・耐震化を推進します。また、外環の2の整備による延焼遮断帯の形成や避難、救援活動の場としての機能を大規模災害時に活用するとともに、消防活動困難区域の解消や、延焼遮断帯の形成により、まちの防災性の向上を図ります。

地域で見守れる安全なまちづくり

街並みを明るくしたり、地域コミュニティによる子どもの見守り体制などを強化することにより、犯罪を抑制するまちづくりを推進します。



4. 今後の進め方

今後の具体的な検討に際しては、地域住民の皆様のご意見を聴きながら、それぞれのエリアの特性に合わせたまちづくりに取り組んでいきます。

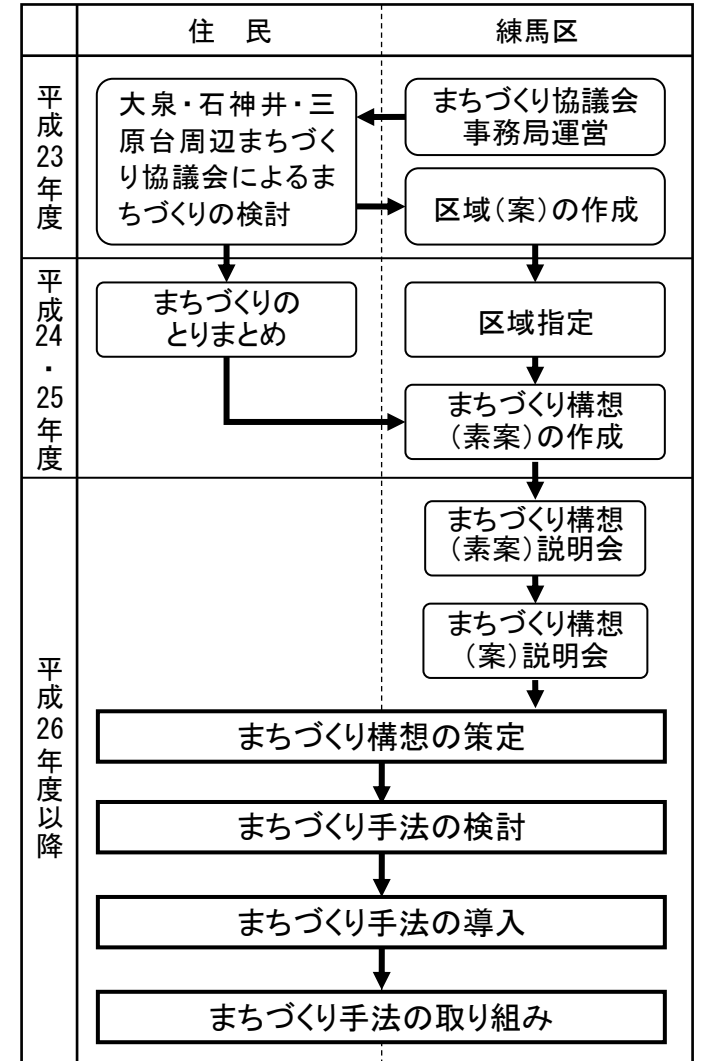
| | |
|--------|---|
| 地域住民 | 暮らしの安全安心に係る活動や、まちづくりのルールに則った土地利用や建物の建替えなどソフト・ハード両面におけるまちづくりへの協力 |
| 練馬区 | 公共施設の整備やまちづくりルールの運用など、まちづくり事業の推進 |
| 関係事業者等 | 自らが所有・管理する事業用施設の整備等に合わせたまちづくりへの協力 |

各主体は、このまちづくり構想に基づいて、相互に協力し、協働のまちづくりを推進します。

区は、地域住民の行う取り組みを支援し、また、関係事業者等に対しては、施設の整備等に関する要請と協力をを行います。



【まちづくりのスケジュール】



【お問い合わせ先】 パンフレットの内容に関するご質問やご意見等がございましたら下記までご連絡下さい。



練馬区 都市整備部 新宿線・外環沿線まちづくり課
TEL: 03(5984)1278
E-mail: EN-MACH103@city.nerima.tokyo.jp