

放射 36 号線等沿道周辺
(羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮)地区

まちづくり計画



令和元年 8 月

練馬区

第一章 本計画の区域と位置づけおよびまちの課題

1. はじめに

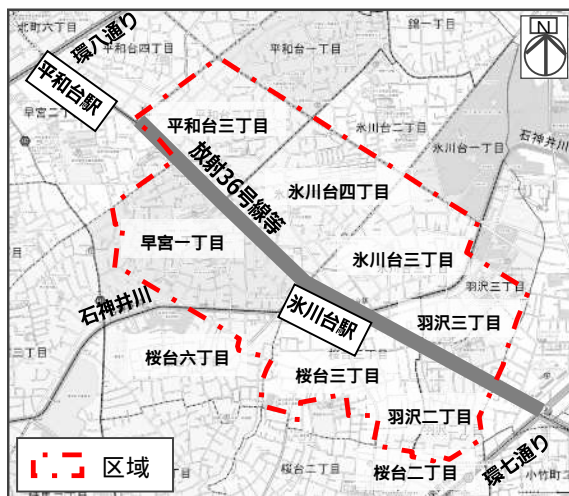
現在、羽沢、桜台、氷川台、平和台および早宮周辺では、東京都市計画道路幹線街路放射第35号線および東京都市計画道路幹線街路放射第36号線（以下「放射36号線等」という。）の整備が、平成23年度から東京都により進められています。この地区では、練馬区都市計画マスタープランにおいて、放射36号線の整備による沿道環境や地域分断に課題があるとされています。

平成28年度に、道路整備における街並みの変化などに対応したまちづくりを進めるため、町会・自治会・商店会・PTAの推薦者および公募の住民の方々により、「まちづくり協議会」が設立されました。本協議会では、まちの特性や課題を踏まえた上で、5回にわたり多角的に議論を重ね、平成29年5月にまちづくりの方向性を整理した「まちづくり構想」をまとめました。

その後、区は、まちづくり構想や、これまでの地域の皆様からいただいたご意見等を踏まえ、沿道周辺まちづくりを推進するため、「放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画（以下「まちづくり計画」という。）」を作成しました。

2. 本計画の区域

本計画は、放射36号線等の整備にあわせて、一体的なまちづくりを検討する区域として、放射36号線等整備区間の周辺である146.4haを範囲としています。

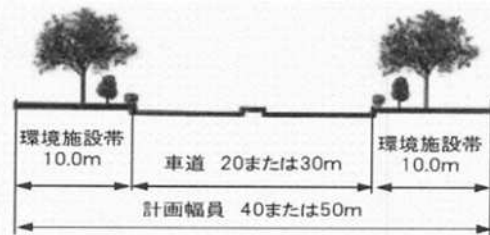


地図出典：地図情報ねりマップ（練馬区）

放射36号線等（東京都による整備）

車道の両側には、歩道・植樹帯等で構成される「環境施設帯」が整備され、沿道環境の保全に配慮した道路として整備されます。

区間：板橋区小茂根四丁目～練馬区早宮二丁目
延長：1.97km 幅員 40～50m



道路断面図（出典：東京都資料）

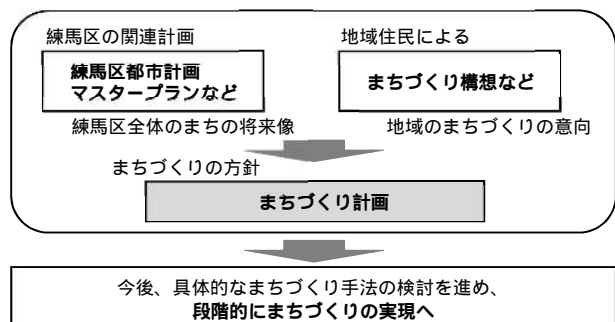
【まちづくり計画の対象となる丁目】

羽沢二丁目 10～16, 20～35 番、羽沢三丁目 1, 2, 25～40 番、桜台二丁目 12～15 番、桜台三丁目 1～19, 29～36, 38～48 番、桜台六丁目 3～5, 33～38 番、氷川台三丁目、氷川台四丁目、平和台三丁目、早宮一丁目 1～29, 37～47 番

3. 本計画の位置づけ

本計画は、練馬区まちづくり条例の規定に基づき定める計画であり、今後、具体的なまちづくりに取り組む際のまちづくりの方針を示すものです。

これにより、土地・建物等に新たな権利制限が加わるものではありません。



4. まちの課題

放射36号線等沿道について

道路整備

- ・地域の一体的なコミュニティの確保や環境の変化への配慮が必要です。
- ・障害者や高齢者等を含む全ての利用者にとって安全で快適な空間となるような道路整備が必要です。
- ・道路の開通により、開進第四小学校の通学路の一部が分断される等、地域間の移動に変化が生じます。児童の安全を第一とした道路整備が必要です。
- ・交通量の増加に伴って発生する騒音を低減する対策の検討が必要です。
- ・新たに整備される植樹帯（環境施設帯）を地域の豊かなみどりの資源として保全していくことが重要です。

街並み

- ・放射35号線と連続性のある沿道空間づくりが必要です。
- ・后背地の住宅地と調和した街並みの形成が必要です。
- ・にぎわいをもたらすような施設の設置により、まちを活性化することが必要です。
- ・生活利便性の拡充を図るための施設の設置が必要です。



放射36号線等整備区間
(羽沢二丁目、羽沢三丁目周辺)

氷川台駅周辺について

- ・商業機能の拡充による生活利便性やまちの魅力の向上が必要です。
- ・駅利用者に対する利便性の向上が必要です。
- ・自転車駐車場の多くが放射36号線の整備区域内にあることから、新たな自転車駐車場の確保が必要です。
- ・バスやタクシー等が停車できるスペースの確保が必要です。



氷川台駅周辺

水とみどりについて

- ・現在の閑静で水とみどり豊かな住環境の保全が必要です。
- ・みどりの保全と創出に向けた、住民と行政による協働が必要です。
- ・公園・緑地の整備の推進、農地等の保全・活用が必要です。



みどり豊かな住環境

防災・防犯について

- ・地震や火災等の災害への対応強化が必要です。
- ・防犯性の向上とともに、交通上、危険な箇所に対する安全対策が必要です。

第二章 まちづくりの目標、方針、まちづくり構想図、 およびまちづくりの実現に向けて

1. まちづくりの目標

放射36号線等の整備を契機に、下記の目標に基づきまちの魅力の向上を図り、「住みたいまち」として地区内外から親しまれる都市空間の実現を目指します。

- 生活拠点である氷川台駅周辺地区、および放射36号線等沿道地区の土地利用の促進
- 誰もが安全・安心・快適に暮らせる良好な生活環境の形成
- 貴重なみどりや石神井川を活かした水とみどり豊かなまちづくり

2. まちづくりの方針

本地区では、まちづくりの目標を実現するために、次の方針によりまちづくりを推進していきます。

(1) 土地利用の方針

氷川台駅周辺地区

生活利便性の向上やにぎわいの創出により魅力と個性のあるまちの拠点を形成する地区

- 多様なニーズや新たなライフスタイルに対応するため、中高層の商業・サービス施設等の立地を目指します。

放射36号線等沿道地区

周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい沿道空間を形成する地区

- 放射35号線との連続性に配慮し、沿道にふさわしい中層集合住宅や生活利便施設等の立地を目指します。

住宅地区

閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を図る地区

- ・住宅地区（中低層住宅ゾーン）は、ゆとりある住環境を保全するため、土地の細分化を防ぎ、中低層の住宅の立地を目指します。
- ・住宅地区（低層住宅ゾーン）は、道路・公園等の都市基盤の状況に配慮しながら、低層の住宅の立地を目指します。
- ・住宅地区（住工共存ゾーン）は、住宅と工業系土地利用との調和に配慮しながら、住環境の保全を目指します。

土地利用の方針図



(2) 水とみどりの方針

水とみどりのネットワークづくり

- ・放射36号線等の環境施設帯や石神井川沿いの桜並木、区域内の名木等を活かしながら、水とみどりが感じられる空間づくりを目指します。



石神井川沿いの様子

水とみどりの保全・活用と緑化の推進

- ・公園や緑地、広場等の整備を推進します。
- ・農地や民間の樹林地等は、まちの貴重なみどりの資源として、所有者の協力を得ながら保全していきます。
- ・練馬区のみどりの街並みづくり助成制度を活用し、個別の宅地の緑化および街区でまとまりのある緑化を促進します。
- ・地域の景観資源が引き立つよう、寺社等にある歴史的な建造物や樹木等を適切に保全していきます。



塀の生垣化のイメージ

(3) 放射36号線等の整備に関する方針

道路事業者への働きかけ

- ・歩行者と自転車の通行分離、障害者、高齢者等に配慮した整備、電線類の地中化等による防災性、景観の向上を図り、誰もが安心して利用できる道路づくりを促進します。
- ・環境施設帯は、地域の意見を踏まえ、季節を感じられる樹木や、環境条件に合致した樹種の植樹を促進します。
- ・低騒音舗装、遮音壁の整備、街路灯照明の工夫等による沿道環境への配慮を促進します。
- ・障害者、高齢者、子ども等が安全・安心・快適に横断できるよう、適切な箇所に横断歩道等を設置し、地域の利便性や一体的なコミュニティの確保を促進します。
- ・氷川台駅周辺では、バス・タクシー等の停車スペースの空間確保を促進します。



歩行者と自転車の利用空間の分離のイメージ

(4) 交通環境の方針

安全・安心なまちづくりの推進

- ・適正な箇所への信号機の設置を促進し、見通しが悪い交差点の改善、通学路の安全対策を推進します。
- ・地区内の主要な道路は、必要性に応じて段階的に整備し、道路ネットワークの形成とともに歩行空間を確保していきます。
- ・未着手の都市計画道路の整備が具体化した際には、それに対応した沿道周辺地区のまちづくりを検討していきます。
- ・氷川台駅周辺では、新たな自転車駐車施設の整備を推進します。
- ・自転車の安全で適正な利用を促進します。
- ・氷川台駅利用者の利便性の向上を図るための施設の整備を鉄道事業者に働きかけていきます。



氷川台駅周辺の様子

(5) 防災・防犯の方針

防災まちづくりの推進

- ・放射36号線等の整備とともに、延焼遮断機能を強化し、災害に強いまちづくりを目指します。
- ・建物の防災性の向上、建て詰まりの抑制を推進します。
- ・地震時における倒壊等による道路閉鎖の防止のため、低い塀や生垣の設置等を推進します。
- ・住民と行政が連携した防災活動を推進します。



防災活動の訓練イメージ

防犯まちづくりの推進

- ・街路灯の補修や明るい電球への交換等により、夜間における安全性の確保や防犯性の向上を目指します。
- ・地域で取組む防犯カメラの設置等を推進し、防犯効果の向上を図ります。



明るい電球(LED)に交換した街路灯のイメージ


3. まちづくり構想図

「土地利用」「水とみどり」「放射36号線等の整備」「交通環境」「防災・防犯」の方針に示す各項目について、「まちづくり構想図」として、具体的に地図上に示します。
放射36号線等の整備状況等に応じて、実現可能なものから地域の皆様と共に検討を進め、段階的に良好な街並みを実現していくことを目指します。


地区全域に関わる方針

- 公園・緑地等の整備
- 主要な道路の段階的整備
- 個別の敷地の緑化推進
- 建物等の不燃化、耐震化の推進
- 低い塀や生垣の設置の推進

みどりの管理の工夫
未着手の都市計画道路の整備に伴うまちづくりの検討
自転車の安全で適正な利用の促進
地域の実状に応じた道路の安全対策
防災・防犯まちづくりの推進
農地・民間の樹林地等の保全




個別の敷地の緑化推進のイメージ



農地や民間の樹林地等の保全のイメージ

寺社周辺（氷川神社・光伝寺等）
歴史的な建造物や樹木等の保全



光伝寺本堂と
ねりまの名木「コウヤマキ」

住宅地区
建て詰まりの抑制
中低層、低層住宅の立地の促進

石神井川沿い
水と桜並木を活かした景観の確保




景観の確保に活かす
石神井川沿いの桜並木

氷川台駅周辺
中高層の商業・サービス施設等の立地の促進
駅利用者の利便性の向上
自転車駐車場の整備の推進
バス・タクシー等の
停車スペースの空間確保の促進

住宅地区
住宅と工場等が計画的に共存できる方策の検討

放射36号線等沿道
沿道にふさわしい中層集合住宅や生活利便施設等の立地の促進

放射36号線等の整備
歩行者と自転車の通行分離
バリアフリーに配慮した整備
電線類の地中化等
季節を感じられるような街路樹の植樹
環境条件に合致した樹種の選定
低騒音舗装、遮音壁の整備
横断箇所の適切な配置
住民と行政の協働による
管理方法の検討



歩行者と自転車の通行分離のイメージ



：建築物や都市基盤の作り方を明確にルール化して、実現を目指すもの
：住民・事業者・行政等が協働して取組を進めることで、実現を目指すもの
：行政等が中心となり取組を進めることで、実現を目指すもの

4. まちづくりの実現に向けて

(1) 道路事業者への働きかけ

放射36号線等の整備により地域内の通過交通は減少します。一方、放射36号線等を横断できる箇所が限られるなど、交通環境や地域間の移動に変化が生じることが予想されます。地域住民の生活環境にも影響があることから、お住いの方々のご意見を取りまとめ、道路事業者である東京都と協議を進めていきます。

横断対策の検討を行う範囲



(2) 良好な街並みのためのルールづくり

放射36号線等の沿道は、道路整備にあわせてまちの骨格にふさわしい土地利用を促進していくため、先行的にまちづくりの検討を進めます。

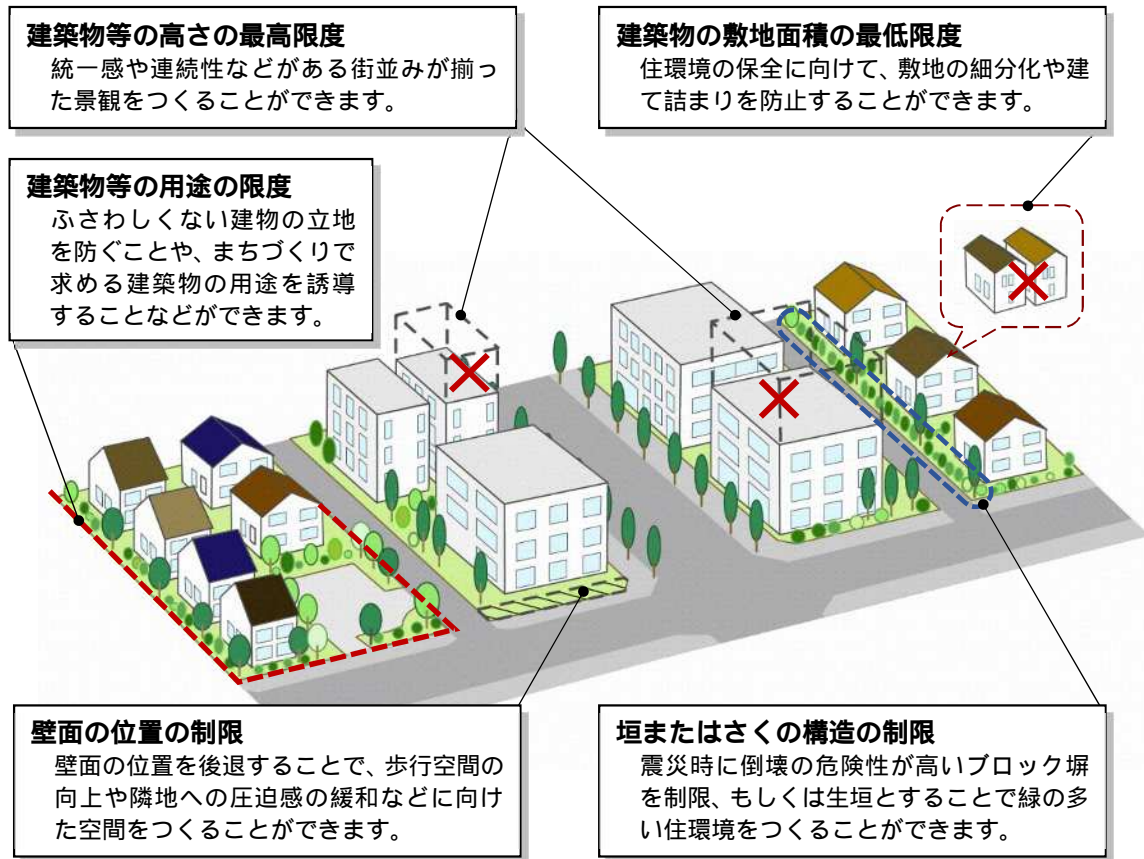
また、良好な街並みを実現するためには、地区の特性にあわせて、建物の利用法や道路・公園等の配置のルールづくりの検討が重要です。ルールづくりにあたっては、「地区計画」の活用を検討していきます。

先行的にまちづくりの検討を進める範囲



「地区計画」とは

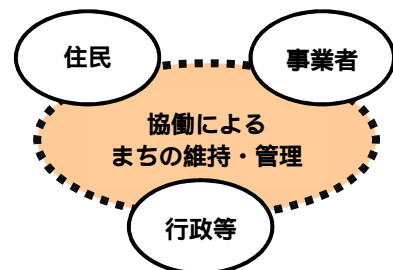
- ・この手法は、都市計画法に基づくもので、建築物の建て方など具体的なルールや、生活に必要な道路・公園等を定めるものです（下記の参考イメージを参照）。
- ・個々の建物の新築や建替えの際に、このルールを適合させることで、住民主体のタイミングにより、目標とするまちづくりを段階的に実現していきます。



(3) まちの維持・管理(マネジメント)等の検討

良好な住環境や、道路・公園・街路樹等が持つ公共的機能を持続的に維持・管理できるよう、住民・事業者・行政等の多様な主体が協働して取り組めるような仕組みや役割分担等について検討します。

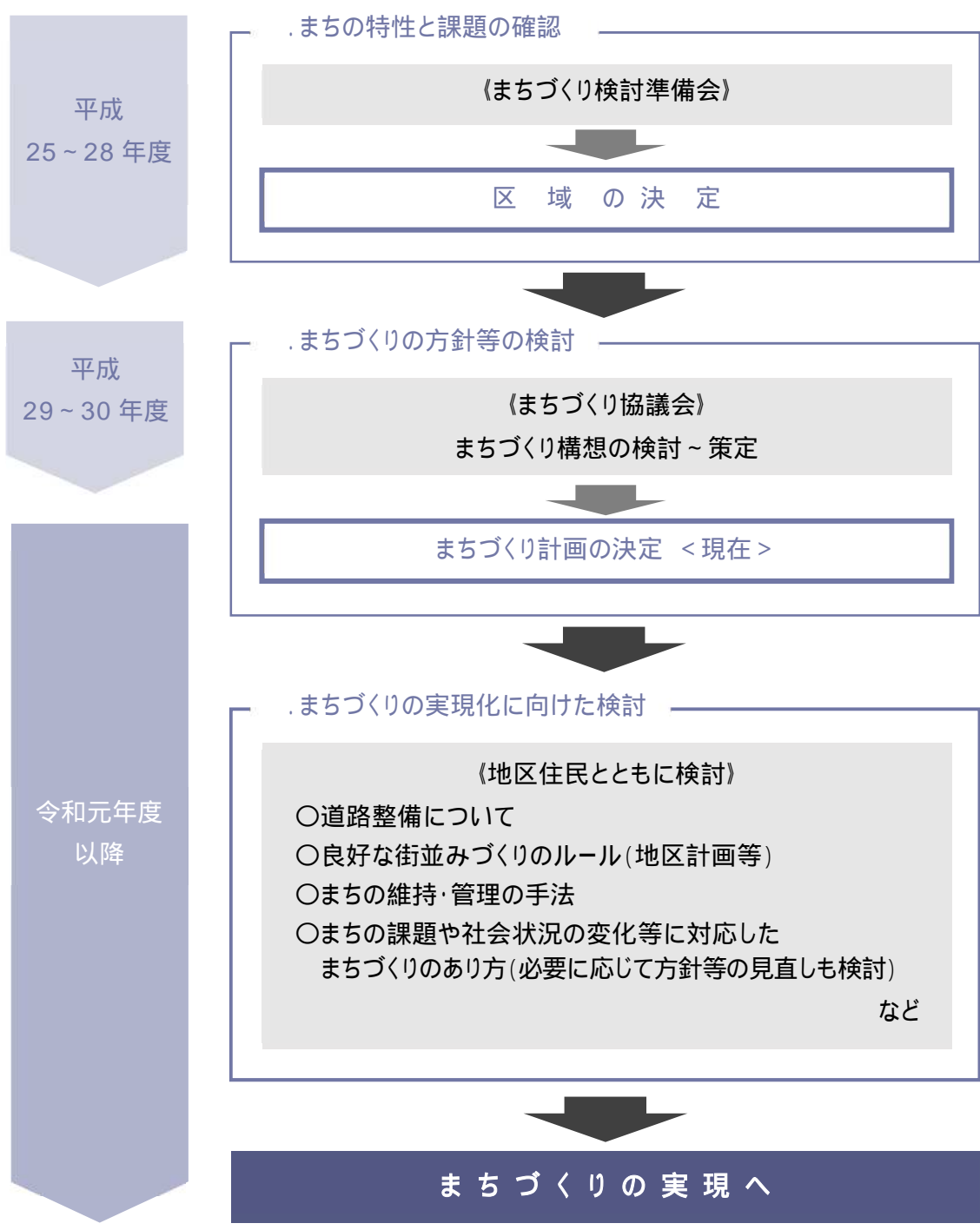
また、まちの課題や社会状況の変化等に対応したまちづくりのあり方などについても継続的に検討し、必要に応じて方針等の見直し等も検討します。



第三章 まちづくりの進め方

今後、この計画に基づき、地区住民の皆様や関係機関等と協力しながら、継続的に地区のまちづくりに取り組んでいきます。

また、取組状況については、まちづくりニュースの発行や区ホームページ等により、お知らせしていきます。



お 問 合 せ 先

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課
住 所 〒176 - 8501 練馬区豊玉北 6 - 12 - 1
電 話 : 03-5984-1594 FAX : 03-5984-1226
e-mail : TOUBU@city.nerima.tokyo.jp