

桜台東部地区まちづくり協議会
活動記録集

令和8年2月



はじめに

本書は、「桜台東部地区まちづくり協議会」(以下、「まちづくり協議会」)の当日配布資料(第11回以降)やまちづくり協議会における成果物をまとめた資料集です。各資料の内容は、配布時点の内容となっております。

目次

1. まちづくり協議会の目的.....	1
2. これまでのまちづくり協議会の取組内容	1
3. まちづくり協議会の様子	2
4. 各回(第11回~19回)の資料.....	2
5. 第I期のまとめ:桜台東部地区重点地区まちづくり計画	55
6. 第II期のまとめ:まちづくりルールの検討内容.....	63
7. 参考:まちづくり協議会での意見.....	74



1. まちづくり協議会の目的

桜台東部地区重点地区まちづくり計画に示すまちづくりの実現に向けて、地域住民と区が意見交換等を行い、住民の意見を反映したまちづくりに取り組み、まちづくり事業の円滑な推進を図ること。

第Ⅰ期：まちづくり構想(提言書)の検討 第Ⅱ期：まちづくりルールの検討

2. これまでのまちづくり協議会の取組内容

第Ⅰ期 - まちづくり構想(提言書)の検討 -

年度	日程	協議会	議題
令和2年度	8/27	第1回	会則の決定および役員を選出 / 今後の進め方について
	10/14	第2回	地区の現況と問題点について
	11/21	第3回	まち歩き / まちの課題と必要な取組について
	3/20	第4回	まちづくり構想(たたき台)の内容について
令和3年度	7/9	第5回	まちづくり構想(たたき台)の内容検討
	8/11	第6回	まちづくり構想(たたき台)の確認 ①
	9/16	第7回	まちづくり構想(たたき台)の確認 ②
	10/27	第8回	<u>まちづくり構想(提言書)のまとめ</u> ▶ 区へ提出
令和4年度	5/9	第9回	今後の協議会の進め方について
	区により「桜台東部地区重点地区まちづくり計画」決定		
	11/15	第10回	今年度の区取組報告 / 今後の協議会の進め方について

第Ⅱ期 - まちづくりルールの検討 -

年度	日程	協議会	議題
令和5年度	5/30	第11回	他地区の事例勉強
	11/20	第12回	まちづくり協議会の進め方、取組などについて
	3/27	第13回	地区計画や新たな防火規制の必要性について
令和6年度	6/24	第14回	地区計画(地区の目標、地区の土地利用の方針)について
	8/26	第15回	建て替え等に関するルールについて
	12/6	第16回	地区施設(道路や公園)の位置や規模について
	3/10	第17回	第14~16回の振り返り
令和7年度	8/25	第18回	地区計画などで解決できない地区の課題について
	本日	第19回	今後の防災まちづくりについて

3. まちづくり協議会の様子

第11回



第12回



第13回



第14回



第15回



第16回



第17回



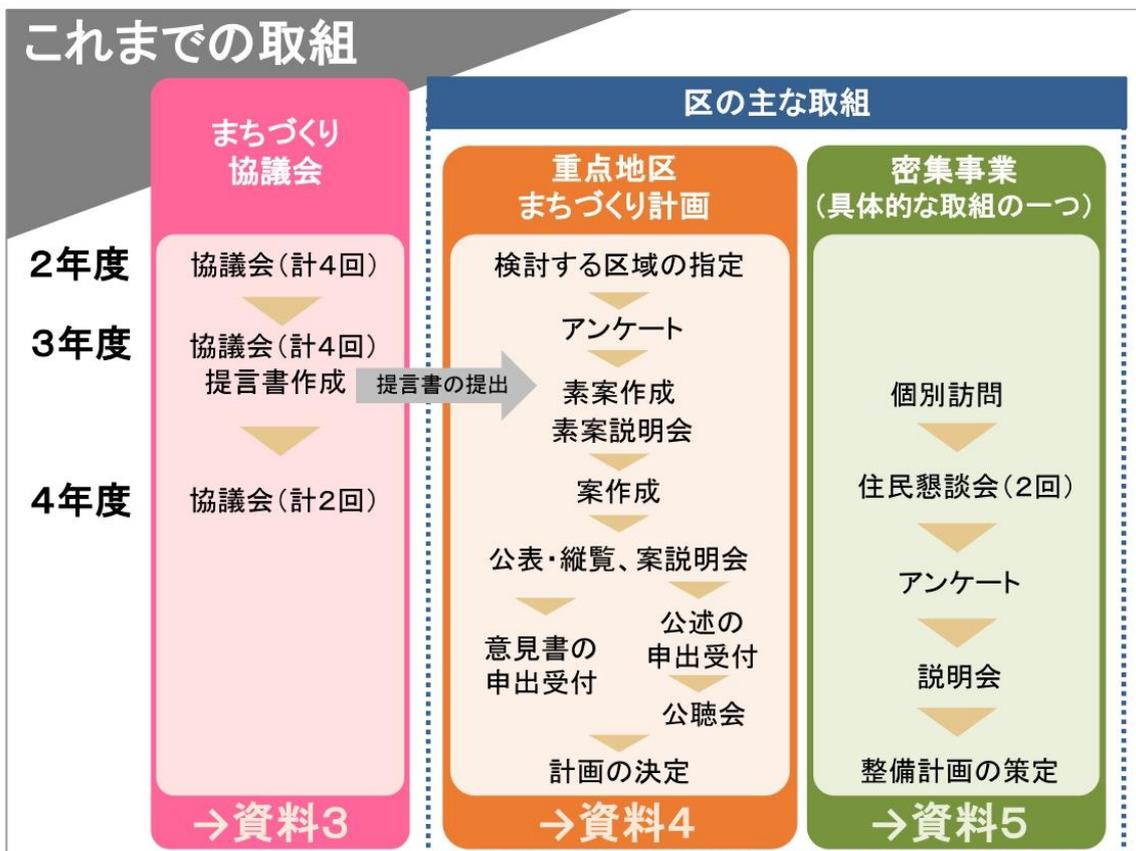
第18回



4. 各回(第11回～19回)の資料

テーマ①: I期の振り返り	p.3
テーマ②:地区計画等の概要	p.13
テーマ③:地区計画の目標等	p.24
テーマ④:建築物等に関する事項	p.30
テーマ⑤:地区施設に関する事項	p.39
テーマ⑥:検討事項のまとめ	p.45
テーマ⑦:今後の進め方	p.54

■テーマ①: I期の振り返り 第11回まちづくり協議会より抜粋

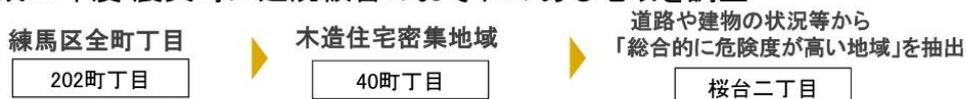


第1回 まちづくり協議会の設立

資料3 P.1参照

1. 選定の経緯

▶ 平成30年度 震災時に延焼被害のおそれのある地域を調査



「防災対策上早急に整備の必要がある地区」として、練馬区まちづくり条例に基づく、「重点地区まちづくり計画を検討する区域」に指定

第2回 まちの状況と問題点

資料3 P.2参照

1. 桜台二丁目の選定の経緯

なぜ「防災上整備の必要がある地区」になぜ抽出されたのか？

ワーストランキング(練馬区内の木造住宅密集地域 40町丁目中)

	木防 建蔽率	住宅戸数 密度	不燃 領域率	区画 道路率	一人当たり 公園面積率
桜台二丁目	1位	3位	9位	6位	2位

— 最も相対的に危険度が高い —

3. 地区の現状について【意見交換】

道路

歩行者空間
車両の交通

公園

少ない
防火水槽

住宅

狭い敷地
街灯・空き家
ブロック塀

4. 災害時の危険性について【意見交換】

消防活動
困難区域

火災の
延焼

避難

第3回 まちの課題と必要な取組

資料3 P.3参照

1. まち歩き



アンケート

対象：協議会委員

資料3 P.5参照

内容：桜台駅周辺/桜台地区のキャッチフレーズについて

第4回～第8回 まちづくり構想のまとめ

資料3 P.5～9参照

第4回 たたき台の確認(書面開催)

第5回 たたき台の内容検討

第6回 たたき台の確認①

第7回 たたき台の確認②

地域全体へ重点地区まちづくりに関するアンケートを実施

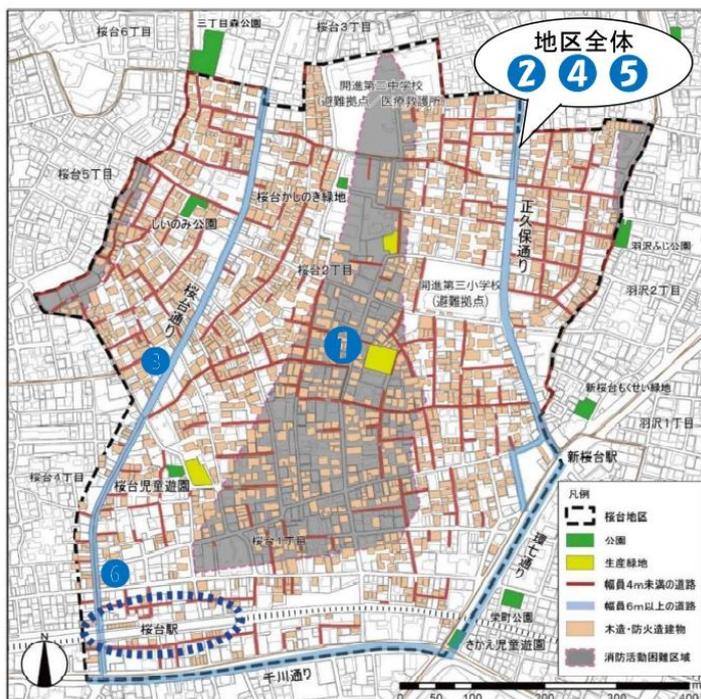
第8回 まちづくり構想(提言書)のまとめ

区に提出



第8回 具体化に向けた検討

資料3 P.9～11参照



アンケートで
関心の高い検討テーマ

- 1 消防活動困難区域の解消
- 2 公園・広場の整備
- 3 桜台通りの交通安全
- 4 防犯に配慮した環境づくり
- 5 住環境の保全
- 6 駅周辺のまちづくり

第9回 今後の協議会の進め方

資料3 P.12参照

1. 重点地区まちづくり計画の策定スケジュール(予定)



3. 今後の協議会の進め方について

予定の任期 任期2年間 令和4年8月まで

「候補と考えている道路」の沿道住民の方との懇談会など(半年程度)

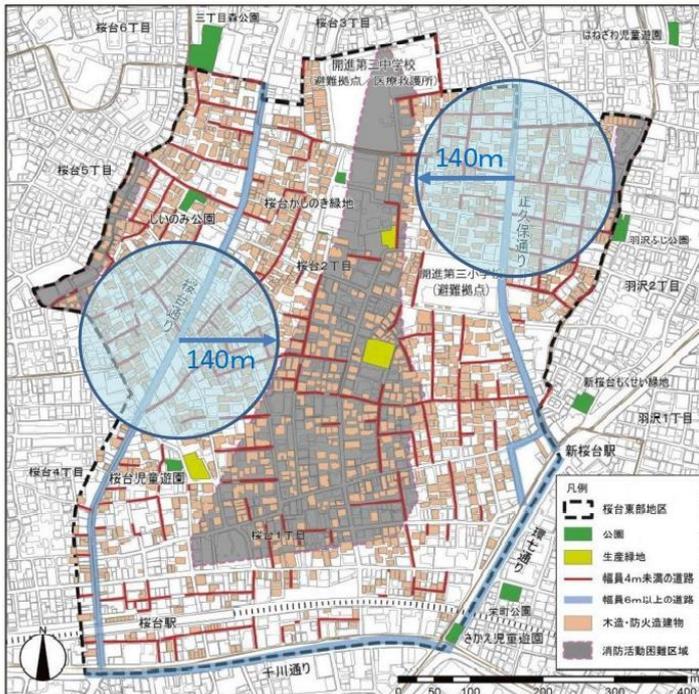
第10回協議会(再開後)

委員の改選 推薦・公募

第10回 今年度の区の取組報告

資料3 P.13参照

2. 防災道路の検討状況について

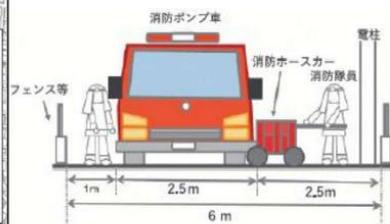


① 消防活動困難区域

消防活動を円滑に行うための道路ネットワークが不足

消防活動困難区域の解消に必要な道路整備

幅員 6 m 以上

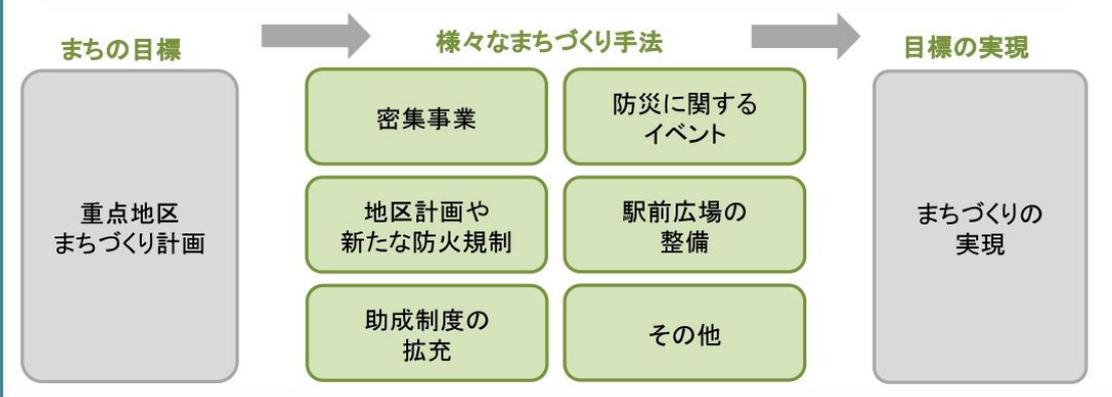


第10回 今後の協議会の進め方

資料3 P.14参照



5. 防災まちづくりに関する説明会について



第10回 今後の協議会の進め方

資料3 P.14参照

6. 今後の協議会の進め方について

まちづくり協議会の目的

これまで まちづくりの方針や目標を決定

次の段階へ

これから まちづくりの実現に向けた検討

重点地区まちづくり計画の実現に向けて、地区まちづくりの情報を共有するとともに、まちづくりの取組について住民の意向を反映させ、まちづくりの円滑な推進を図る。

5 他地区の事例紹介 (密集住宅市街地整備促進事業等)



→資料7

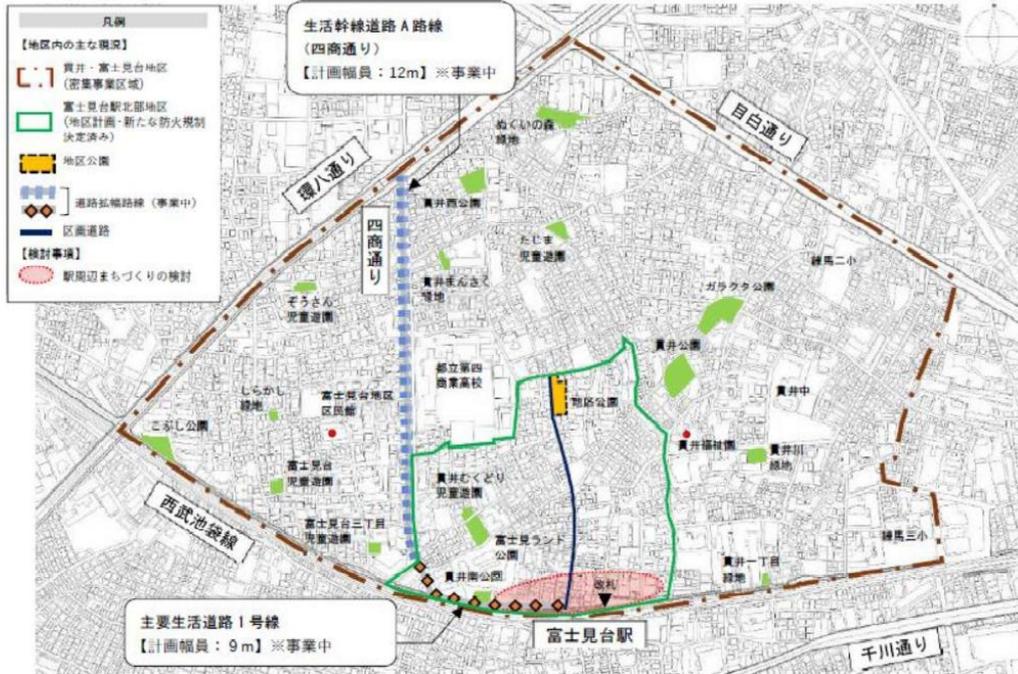
江古田北部地区(平成4年～平成31年)

道路



貫井・富士見台地区(平成23年～)

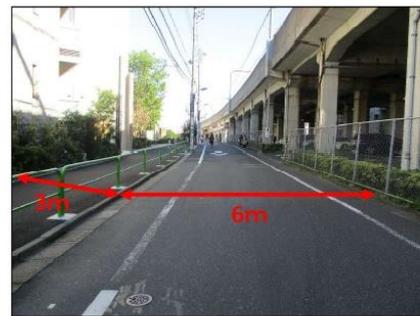
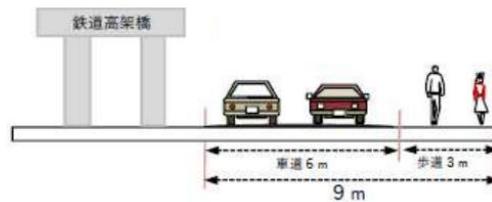
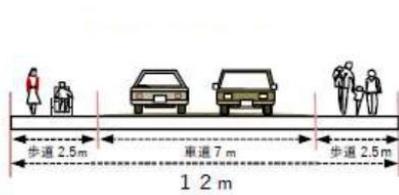
重点地区まちづくり計画:平成23年



貫井・富士見台地区(平成23年～)

【生活幹線道路A路線(四商通り)】

【主要生活道路1号線】



貫井・富士見台地区(平成23年～)

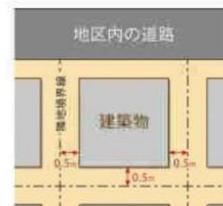
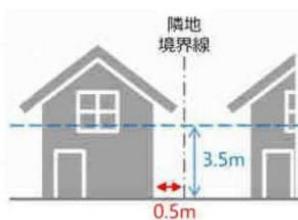
地区計画



貫井・富士見台地区(平成23年～)

地区計画の例 (富士見台三・四丁目環八南地区(案))

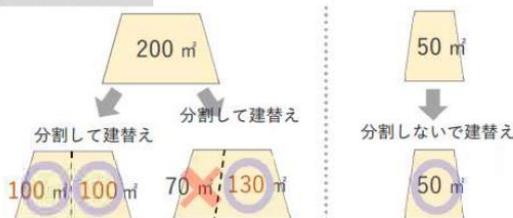
壁面位置の制限



建築物の外壁等と隣地境界線までの距離は 0.5m 以上離します。
(地盤面からの高さが 3.5m 以下の部分。緩和規定あり)

敷地面積の最低限度

例：最低限度 100㎡ の場合



最低限度未満の面積よりも小さく分割した敷地では、建築物を建てることはできません。

防災まちづくり推進地区(令和2年～)

イベントの開催(田柄地区、富士見台駅南側地区、下石神井地区)



起震車



消防車両の展示



初期消火訓練

■ **テーマ②:地区計画等の概要** 第12・13回まちづくり協議会より抜粋

② **まちづくり協議会の進め方について**

◆ **桜台東部地区まちづくりの目標**

「桜台東部地区重点地区まちづくり計画」（令和4年9月）の目標

● **災害に強い、安全・安心なまち**

まちづくりルール 防災意識 建物の改善 道路の改善

● **誰もが集える、生活しやすい便利なまち**

まちづくりルール 地域のにぎわいづくり

● **みどり豊かな、居心地のよいまち**

まちづくりルール 地域のにぎわいづくり



の実現を目指し、**総合的なまちづくり**をおこなう

② **まちづくり協議会の進め方について**

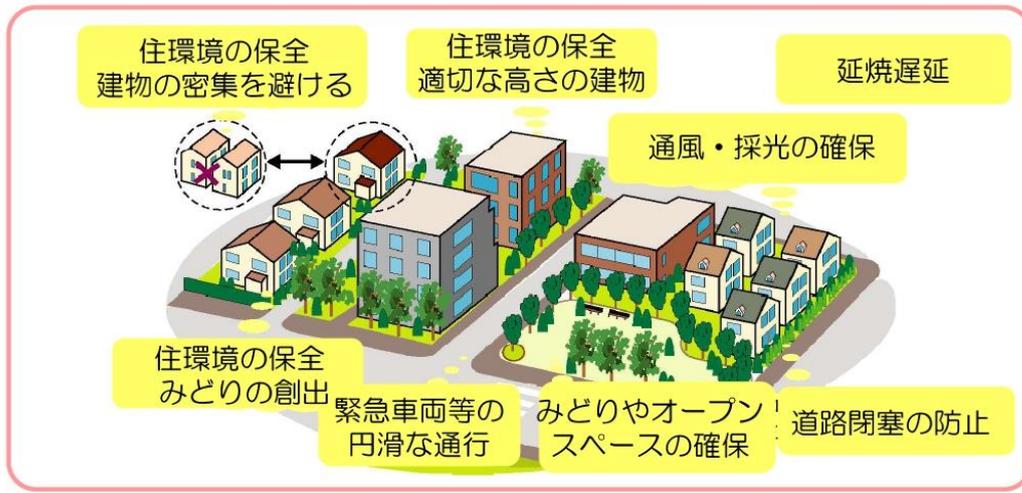
◆ **目標とするまちの全体像**

● **災害に強い、安全・安心なまち**

● **誰もが集える、生活しやすい便利なまち**

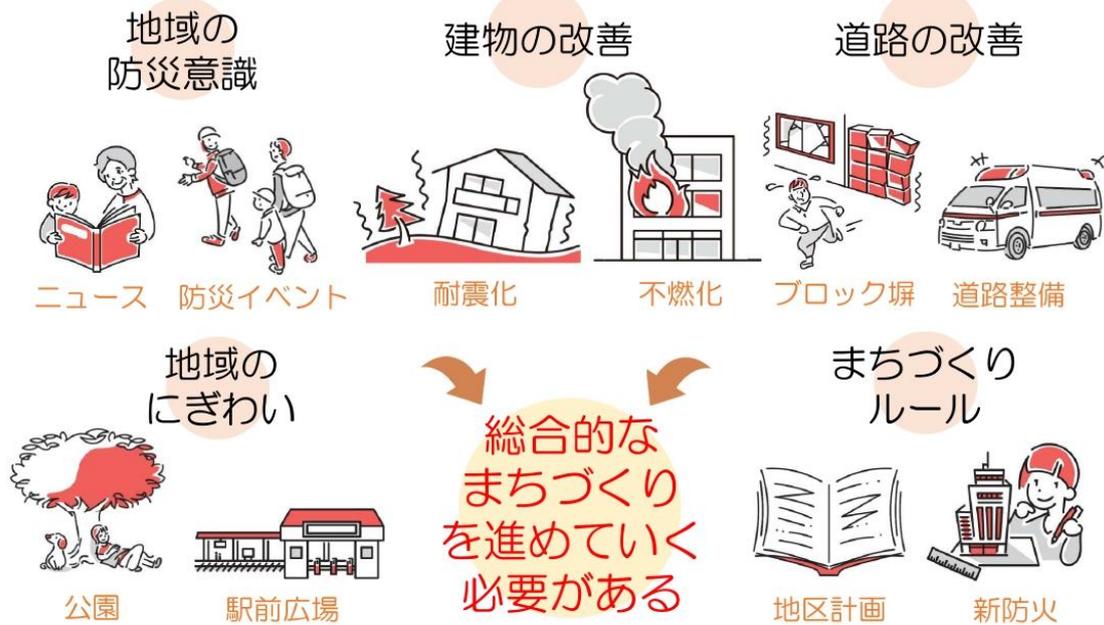
● **みどり豊かな、居心地のよいまち**

のイメージ



② まちづくり協議会の進め方について

◆目標とするまちを実現するための様々なまちづくり



② 令和7年度までの取組について

◆まちづくり協議会としての「主な取組」

「桜台東部地区重点地区まちづくり計画（R4）」
のまちづくりの実現に向けた検討内容

まちづくり協議会で主に検討する内容

↓

次回協議会で勉強会を開催します

I	まちづくりルールの策定 (地区計画・新たな防火規制)
II	危険なブロック塀等撤去、狭あい道路の解消を促進 (助成制度の拡充)
III	地域全体の防災意識の更なる向上
IV	その他まちづくり① (公園整備・駅前空間の整備)
V	その他まちづくり② (建替え促進・共同化)
VI	安全・安心な道路づくり (防災道路整備+無電柱化+安全な歩行空間等)

②

令和7年度までの取組について

I まちづくりルールの方策 (地区計画・新たな防火規制)

① 現状と課題 (災害に強い、安全・安心なまち)



○震災時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題

- ▶ 木造・防火造住宅が多い
- ▶ 木造等の住宅が密集して建ち並んでいる
- ▶ 幅員4m未満の道路が多い
- ▶ 公園が少ない

②

令和7年度までの取組について

I まちづくりルールの方策 (地区計画・新たな防火規制)

① 現状と課題 (誰もが集える、生活しやすい便利なまち)



○住環境の維持・保全やにぎわいづくりが課題

- ▶ 住環境の良さを今後も維持・保全
- ▶ 道路や歩道が狭く、子どもやお年寄り、車いすの方などの安全性が懸念
- ▶ 桜台駅前には、人々が集える空間がなく、老朽化が進んだ建物が点在

②

令和7年度までの取組について

I まちづくりルール の 策定
(地区計画・新たな防火規制)

📋 現状と課題 (みどり豊かな、居心地のよいまち)



○ 憩いの場や一時避難に有効なオープンスペースが少ないことが課題

- ▶ **公園の規模**が小さく、**面積も不足**している
- ▶ **緑被率** (上空から見た樹木地や草地、農地で覆われた部分の面積が区域の面積に占める割合) が区内で比較的**低く**、**みどりが少ない**

②

令和7年度までの取組について

I まちづくりルール の 策定
(地区計画・新たな防火規制)

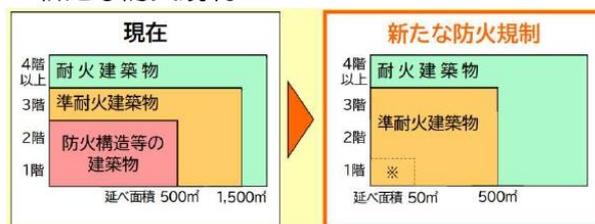
💡 取組

○ 「地区計画」や「新たな防火規制」を策定し、建て替え時等に**まちづくりルール**に従ったものにする**こと**で、**目標とするまちの実現**を図る

■ 地区計画



■ 新たな防火規制



※延べ面積が50㎡以内の平屋建の付属建築物で、外壁および軒裏が防火構造のものならば建築可能

5

地区計画について

◆まちづくり手法について

◇開発整備手法

土地の高度利用・建築物の不燃化・公共施設の整備などにより居住環境の整備や都市機能の更新を一体的に図るまちづくり手法



例 市街地再開発事業、土地区画整理事業、
防災街区整備事業等

◇まちづくり規制・誘導手法

個々の建築行為を一定のルールに従って建物を更新していくことにより、まちを目指すべき姿に誘導していくまちづくり手法

例 地区計画、条例・協定等



5

地区計画について

◆地区計画制度について

地区計画とは、住民が主体となり地域の特性に合わせた、きめ細やかなルールを定めることができるまちづくりの制度の一つです。

■ 地区計画は以下の2つで構成されます



《地区計画の方針》

○まちづくりの基本方針を定めます。

- ・地区計画の目標
- ・土地利用の方針
- ・地区施設等（道路、公園・広場等）の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針

↓ 方針に従って

《地区整備計画》

○地区計画区域の全域または一部について、道路、公園・広場などの配置や建築物に関する制限を細かく定めます。

- ・地区施設の配置及び規模
- ・建築物の敷地面積の最低限度など

5

地区計画について

◆地区計画制度について

《一般的な建築物のルール》

都市計画法や建築基準法など全国一律に、建築物の用途や高さ、規模（建ぺい率・容積率）などの最低限のルールが定まっています。

「住宅中心の街並みにしたい」、「高い建物が建つのを防ぎたい」、「緑豊かな環境にしたい」、「歴史的景観の街並みを維持したい」等々、地域の特性に合ったきめ細やかなまちづくりのルールまでは補うことはできません。

《地区計画で定めるルール》

地区計画では一般的な建築物のルールをよりきめ細かく設定することができます。

具体的には、地域独自で建築物の用途や建ぺい率・容積率、建築物の高さを定めたり、敷地面積や壁面の位置、形態・意匠、緑化率、垣又はさくについてのルールを加えることもできます。

5

地区計画について

◆地区計画により“どんなまち”が実現できるか

例) 良好な住環境を守るとともに、駅前にふさわしい活気ある商業・業務機能の形成を促進する地区の場合

まちの課題の例

地区計画によるルールの例

店舗の連続性を維持し、風俗店などが進出するのを防ぎたい

- ① 1階部分は店舗や銀行などの業務施設に用途を制限し、商店街の連続性をつくる
- ② 商店街にふさわしくない風俗店の用途を禁止する

街並みの魅力を向上したい

- ③ 外壁や屋根の色彩の統一、広告看板の面積やデザインの制限を行い統一感のあるまち並みをつくる

ゆとりある良好な住宅地を形成したい

- ④ 外壁の後退距離を決めて、ゆとりのある住環境を形成する

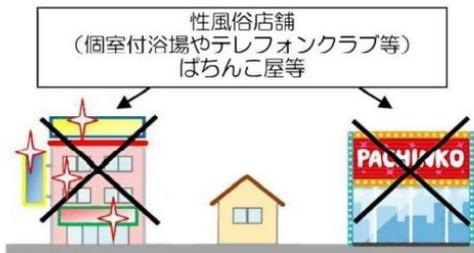
5

地区計画について

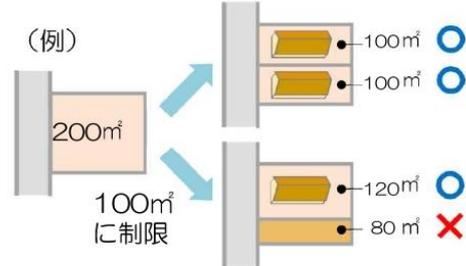
◆地区計画には“どんなルール”があるのか

【例】

《建築物等の用途の制限》



《敷地面積の最低限度》



《壁面の位置と工作物の設置の制限》



〈出典：荒川区Webページを基に一部加工〉

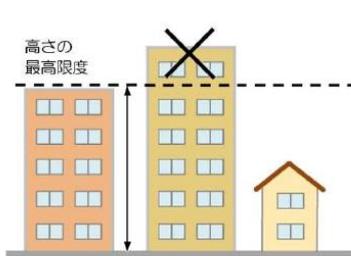
5

地区計画について

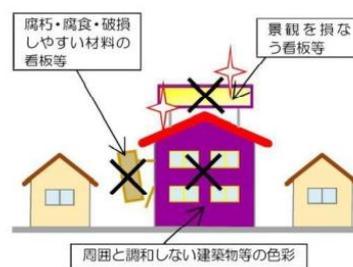
◆地区計画には“どんなルール”があるのか

【例】

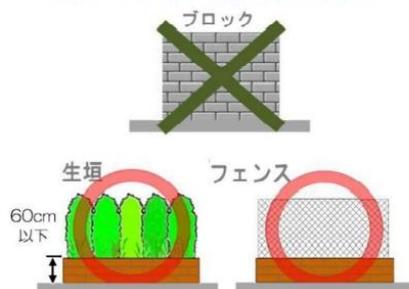
《建築物等の高さの最高限度》



《建築物等の形態・意匠の制限》



《垣・さくの構造の制限》



〈出典：荒川区Webページ〉

5

地区計画について

◆地区計画により“どんなまち”が実現できるか 【例】

《町屋二・三・四丁目地区地区計画（H24都市計画決定）》

《地区計画の方針》

良好な街並みの形成と住宅・商業・工業が調和する安全で魅力ある複合市街地の形成を目指す

《地区整備計画》

- ◆建築物等の用途制限
- ◆敷地面積の最低限度
- ◆壁面の位置制限
- ◆建築物の高さ制限
- ◆工作物の設置制限
- ◆建築物等の形態又は意匠の制限
- ◆垣・さくの構造の制限

『安全で住みよい、暮らしよい』をテーマに、敷地の細分化を防ぐ「敷地面積の最低限度」や、緊急車両が進行可能な空間確保に向けた「壁面の位置と工作物の設置の制限」などのルールをかけた



壁面後退・工作物の設置制限によるゆとりある歩行空間

5

地区計画について

◆地区計画により“どんなまち”が実現できるか 【例】

《元町仲通り街並み誘導地区地区計画（H11都市計画決定）》

《地区計画の方針》

商業等と居住の共存する個性的で魅力的な仲通りを中心とした街並みを創造する

《地区整備計画》

- ◆建築物等の用途制限
- ◆建ぺい率
- ◆敷地面積の最低限度
- ◆壁面の位置制限
- ◆建築物の高さ制限
- ◆工作物の設置制限
- ◆建築物等の形態又は意匠の制限



現在の様子

道路境界から2mまで区域の建築物の壁面は高さ10m程度

上層階で住宅の建築が可能



1階部分は、店舗・飲食店等の用途

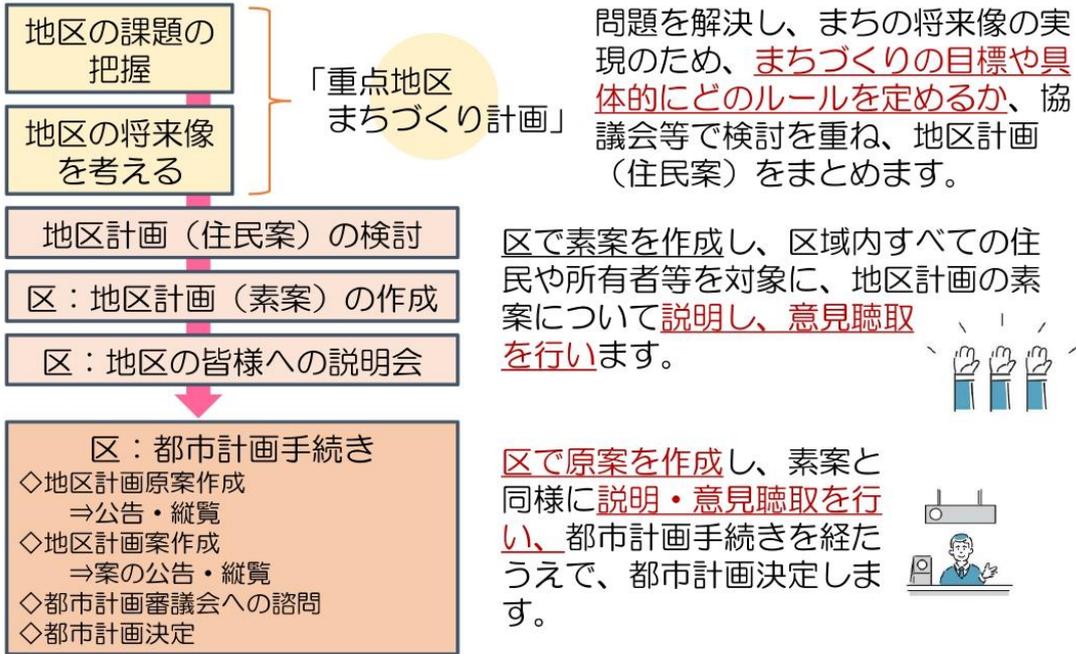
1階部分は道路境界から1.5m後退

〈出典：横浜市Webページ、Googleストリートビュー〉

5

地区計画について

◆地区計画策定の流れ



5

新たな防火規制について

◆新たな防火規制について

新たな防火規制とは、建築物の建て替えや新築に合わせて、燃えにくい建築物を増やすことで、地区全体の不燃性を向上させるためのルールです。

《建物の燃えにくさ》



⑤

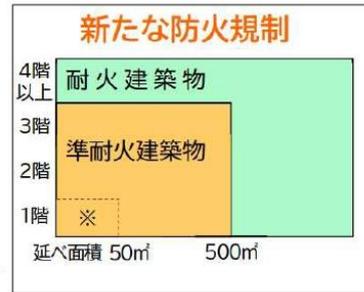
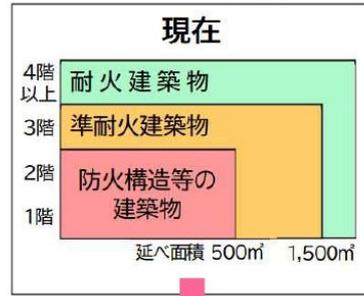
新たな防火規制について

◆新たな防火規制を導入した場合



※延べ面積が 50 m²以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものならば建築可能

◀ 準防火地域 ▶の構造制限



⑤

新たな防火規制について

◆新たな防火規制を導入した場合



◀ 準防火地域 ▶の構造制限

【現在】
防火構造で建築が可能



例) 2階建て 延べ面積100m²

【新防火導入後】
準耐火建築物以上とする
必要あり

5

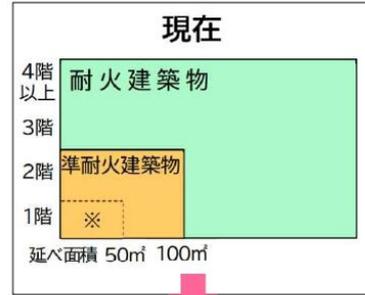
新たな防火規制について

◆新たな防火規制を導入した場合



※延べ面積が 50 m²以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものならば建築可能

◀ 防火地域 ▶の構造制限



防火地域の規制内容は変更はありません

■ **テーマ③:地区計画の目標等** 第14回まちづくり協議会より抜粋

④ 地区計画（目標・土地利用の方針）について



④ 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区計画の目標（例）

①地区の配置と現況

地区は、・・・

- 練馬区の東部、
- 西武池袋線「桜台駅」北東側の住宅地を中心とした、
- 環七通りと千川通りに囲まれ、
- 正久保通り、桜台通りが通る区域に位置している。
- 駅周辺には商店街が形成され、
- 都心に近く、
- 生活利便性の高い住宅地が形成されている。

後ほど過不足ないか
意見交換

4 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区計画の目標（例）

②地区の課題

後ほど過不足ないか
意見交換

一方で、・・・

- 道路や公園の整備が不十分な状態で市街化が進んだことにより、
- 幅員4m未満の道路が多く、
- 公園が少ないという課題があり、
- 地区内には旧耐震基準で建てられた住宅や木造・防火造の住宅も多く、
- 一部には木造等の住宅が密集して建ち並んでいる。

そのため、・・・

- 震災時の建物倒壊や火災の延焼拡大等の課題があり、
- 防災上早急な対応が必要な地区でもある。

4 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区計画の目標（例）

③都市計画の位置づけ

後ほど内容の確認

- 練馬区都市計画マスタープランでは、
- 桜台駅周辺は、地域の生活拠点となっており、
- 商業・業務活動や生活の拠点として、
- 駅周辺の環境を向上し、地域の活性化を促すこととしている。

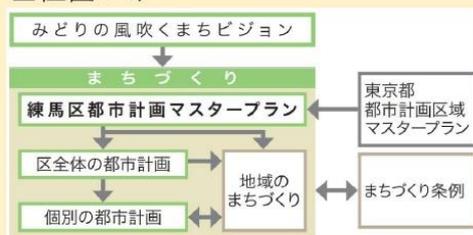


練馬区都市計画マスタープラン（H27）とは

目標とするまちの将来像を示すとともに、実現に向けた考え方等を明らかにします。

まちづくりの総合的方針、都市計画に関する基本の方針、各地域で進めるまちづくりの指針です。

■位置づけ



④ 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区計画の目標（例）

後ほど内容の確認

④区の方針

また、区は、・・・

- 災害に強く、安全・安心で住みよいまちを実現するため、
- 重点地区まちづくり計画として
- 「桜台東部地区重点地区まちづくり計画」を定め、
- 防災性の向上を目指し、災害に強い総合的なまちづくりを進めている。
- さらに、密集住宅市街地整備促進事業を活用し、
- 道路や公園等の整備、老朽住宅等の建替え促進等による住環境の改善を行っている。

④ 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区計画の目標（例）

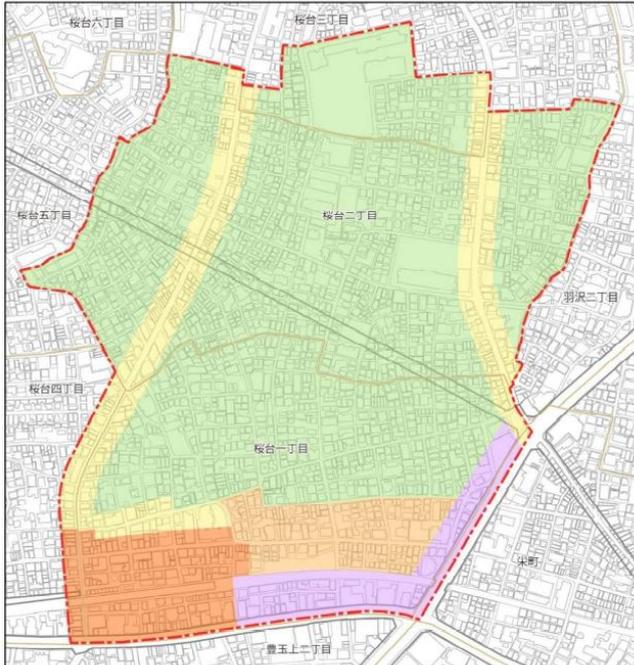
①～④をふまえた目標

こうした経緯を踏まえ、以下の三点を目標として定める。

1. 災害に強い、安全・安心なまちの実現
2. 誰もが集える、生活しやすい便利なまちの実現
3. みどり豊かな、居心地のよいまちの実現

4 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区区分・土地利用の方針（例）



■地区区分

地区を「5つ」に区分



それぞれに土地利用の方針を検討する

-  桜台駅周辺
-  住宅商業地域
-  低層住宅地域
-  中低層市街地地域
-  都道沿道

4 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区区分・土地利用の方針（例）



■土地利用の方針

-  桜台駅周辺

桜台駅周辺では、桜台駅を中心としたにぎわいの創出を促すとともに、店舗と住宅の調和のとれた環境を保全する。



4 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区区分・土地利用の方針（例）



■土地利用の方針

住宅商業地域

住宅商業地域では、中低層住宅と日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図る。



4 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区区分・土地利用の方針（例）



■土地利用の方針

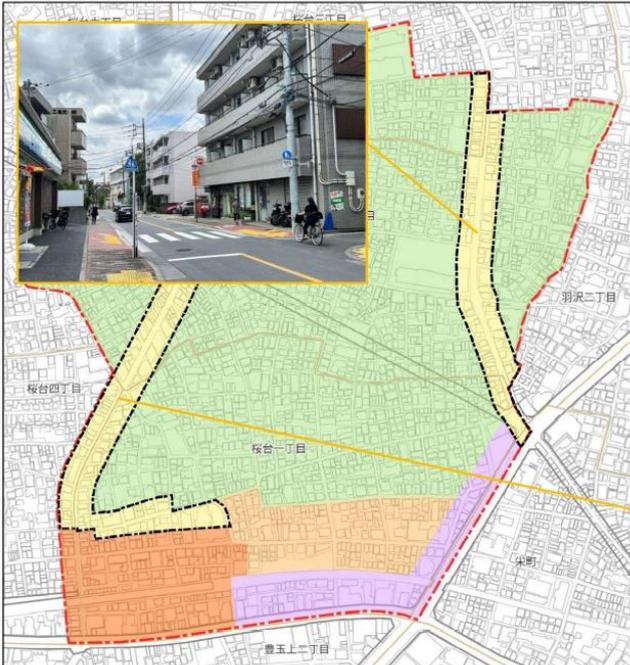
低層住宅地域

低層住宅地域では、良好な住環境かつ安全性の高いみどり豊かな低層住宅を中心とした街並みの形成を図る。



4 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区区分・土地利用の方針（例）



■土地利用の方針

■ 中低層市街地地域

中低層市街地地域では、災害時の延焼を遮断するとともに、良好な中低層住宅を中心とした街並み形成を図る。



4 地区計画（目標・土地利用の方針）について

◆地区区分・土地利用の方針（例）



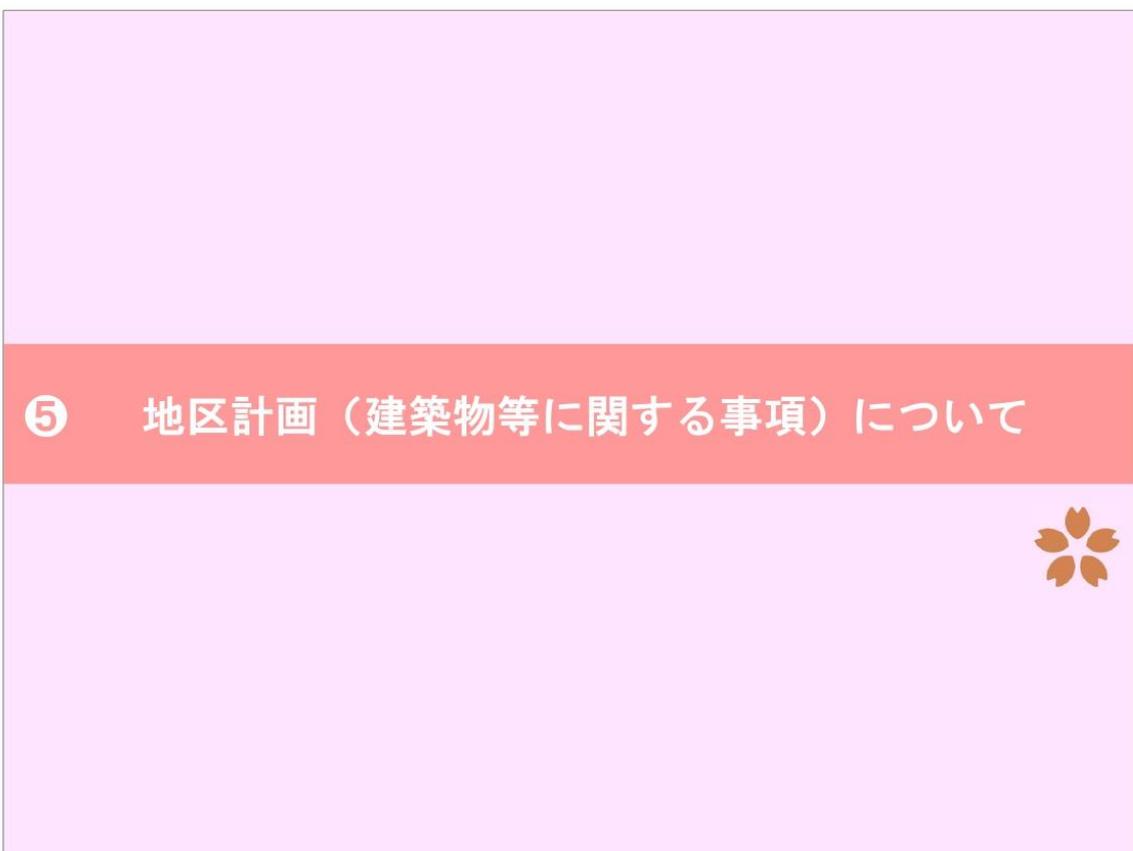
■土地利用の方針

■ 都道沿道

都道沿道では、災害時の延焼を遮断するとともに、商業と住宅の調和した良好な中高層を中心とした街並み形成を図る。



■ **テーマ④:建築物等に関する事項** 第15 回まちづくり協議会より抜粋



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆ **建築物等に関する事項一覧**

都市計画法第12条の5

- | | |
|---|--|
| <p>1 建築物等の用途の制限 </p> | <p>7 建築物等の高さの最高限度又は最低限度 </p> |
| <p>2 建築物の容積率の最高限度又は最低限度 </p> | <p>8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 </p> |
| <p>3 建築物の建ぺい率の最高限度 </p> | <p>9 建築物の緑化率の最低限度 </p> |
| <p>4 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 </p> | <p>10 垣又はさくの構造の制限 </p> |
| <p>5 壁面の位置の制限 </p> | <p>11 敷地の地盤面の高さの最低限度 </p> |
| <p>6 壁面後退区域における工作物の設置の制限 </p> | <p>12 建築物の居室の床面の高さの最低限度 </p> |

⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

主に今回のグループワークで使用するルール

- | | |
|---|--|
| 1 建築物等の用途の制限  | 7 建築物等の高さの最高限度又は最低限度  |
| 2 建築物の容積率の最高限度又は最低限度  | 8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限  |
| 3 建築物の建ぺい率の最高限度  | 9 建築物の緑化率の最低限度  |
| 4 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度  | 10 垣又はさくの構造の制限  |
| 5 壁面の位置の制限  | 11 敷地の地盤面の高さの最低限度  |
| 6 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | 12 建築物の居室の床面の高さの最低限度  |

⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

1 建築物等の用途の制限

【内容】建物の用途を細かく制限することが可能です。

【効果】用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物用途の立地を防いだりすることができます。

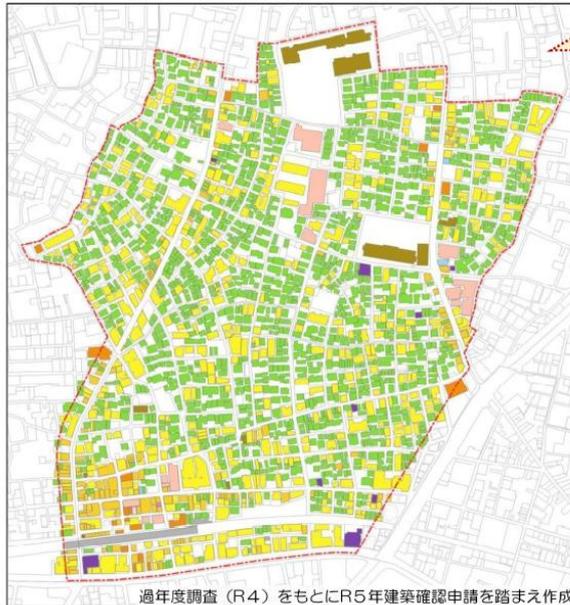
（例）性風俗店舗やパチンコ店等の制限



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

① 現状の建築物等の用途



現在は、区域内に
性風俗店舗や
パチンコ店がない

- 建物用途
- 官公庁施設 【公共施設 等】
 - 教育文化施設 【学校・幼稚園・保育園 等】
 - 厚生医療施設 【病院・福祉施設 等】
 - 事務所建築物 【事務所オフィス等】
 - 専用商業施設 【商店・商業施設 等】
 - 住商併用建築物 【住宅等】
 - 独立住宅 【住宅等】
 - 集合住宅 【住宅等】
 - 宿泊・遊興施設 【その他】
 - スポーツ・興行施設 【その他】
 - 住居併用工場 【その他】
 - 倉庫運輸関係施設 【その他】

⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

② 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

【内容】建築物等の容積率を制限又は緩和することが可能です。

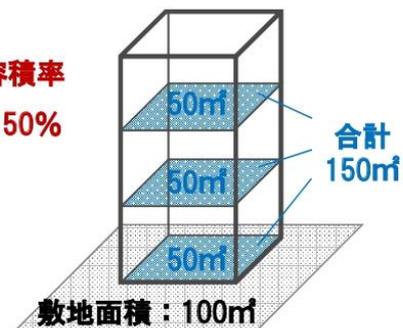
【効果】周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

（例）容積率の最高限度＝150% の場合

$$\text{建築可能な延べ床面積} = \text{敷地面積} \times \text{容積率}$$

$$\text{建築可能な延べ床面積} = 100\text{㎡} \times 150\%$$

$$\text{建築可能な延べ床面積} = 150\text{㎡}$$



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

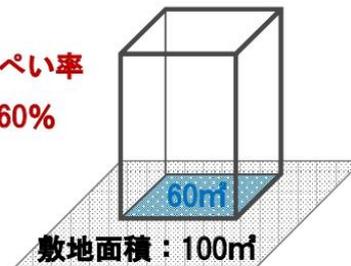
③ 建築物の建ぺい率の最高限度

【内容】建築物等の建ぺい率の最高限度を定めることが可能です。

【効果】庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

（例）建ぺい率の最高限度＝60%の場合

$$\begin{aligned}\text{建築可能な面積} &= \text{敷地面積} \times \text{建ぺい率} \\ \text{建築可能な面積} &= 100\text{㎡} \times 60\% \\ \text{建築可能な面積} &= 60\text{㎡}\end{aligned}$$



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

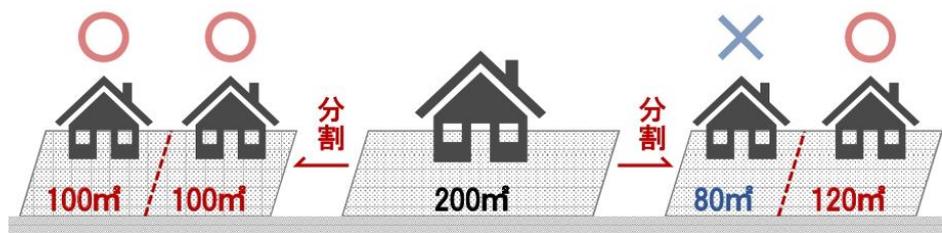
◆建築物等に関する事項（例）

④ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

【内容】新たに土地を分割して建築物等を建てる場合の敷地面積や建築面積の最低限度を定めることが可能です。

【効果】敷地の細分化を制限することで、火災発生時の延焼を防いだり、居住環境の悪化を防止したりすることができます。

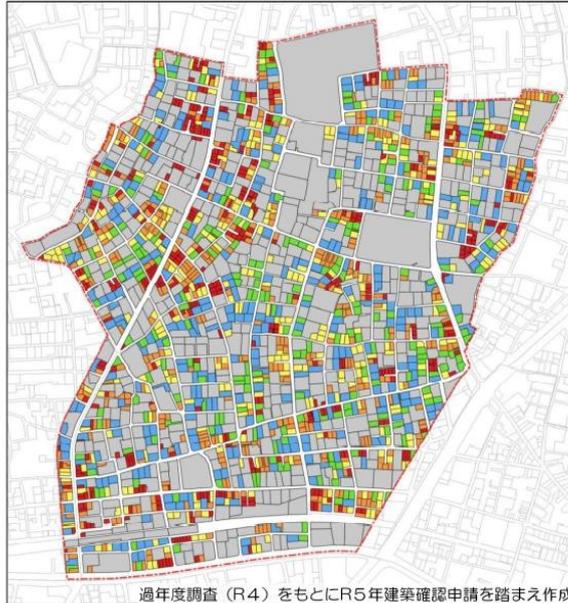
（例）敷地面積の最低限度＝100㎡の場合



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

④ 現状の敷地面積



敷地面積の分布

- 75㎡未満
- 75㎡以上100㎡未満
- 100㎡以上125㎡未満
- 125㎡以上150㎡未満
- 150㎡以上200㎡未満
- 200㎡以上

⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

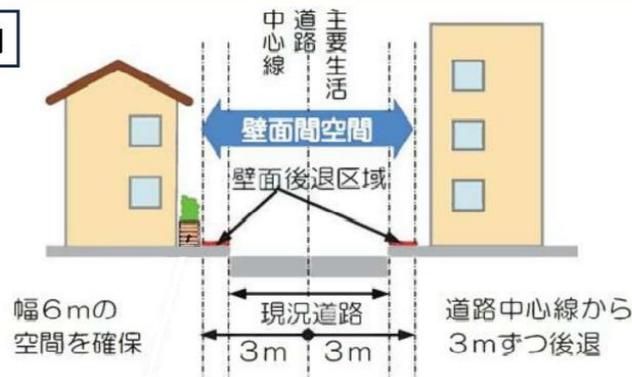
⑤ 壁面の位置の制限

⇒次回検討

【内容】道路や隣地と建築物の壁面等の距離を制限することが可能です。

【効果】道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることできるとともに、災害時には建物外周が避難路空間としても活用できます。

荒川区の事例



<出典：荒川区Webページ>

⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

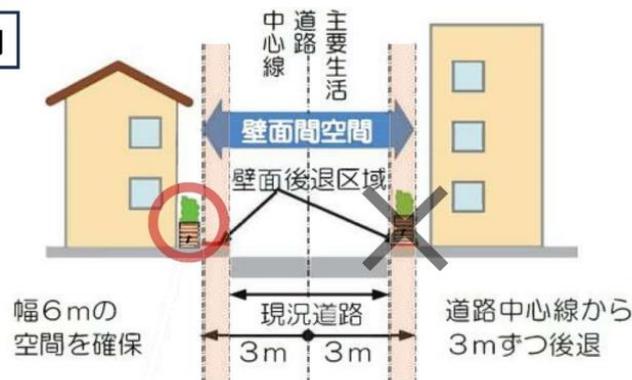
◆建築物等に関する事項（例）

⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ⇒次回検討

【内容】壁面後退区域内の自動販売機や花壇等の工作物の設置を制限することが可能です。

【効果】良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができるとともに災害時には避難路空間等としても活用できます。

荒川区の事例



<出典：荒川区Webページ>

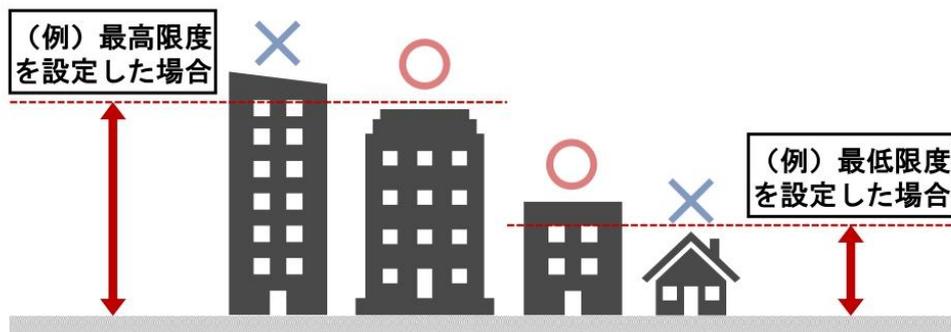
⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

⑦ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

【内容】建築物等の高さの最高限度又は最低限度を定めることが可能です。

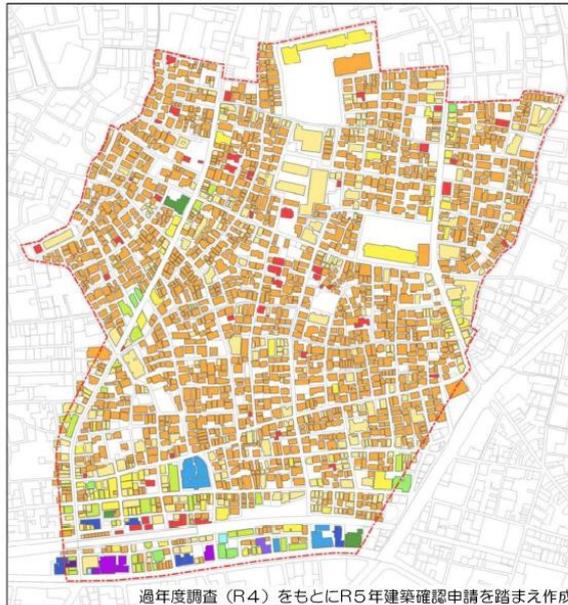
【効果】最高限度を設定することで、日照時間の確保など住環境を保全したり、**最高** **最低**限度を設定することで建物の高度利用を促進し、土地を有効活用することができます。



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

⑦ 現状の建築物等の高さ



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

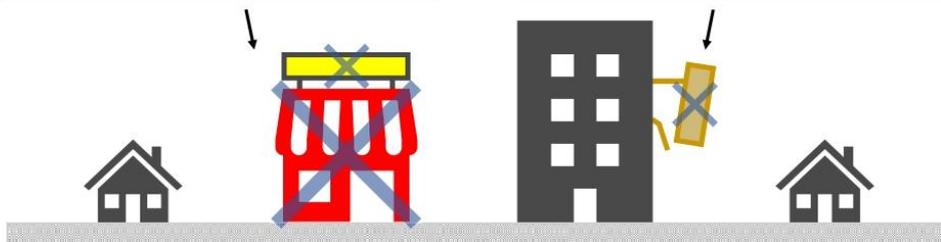
⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【内容】建築物等の屋根や外壁等、また屋外広告看板等に関して、形態や色彩、材料等の制限を定めることが可能です。

【効果】看板等の材料の制限により地震発生時の落下を防いだり、色彩の制限等により良好な街並みを形成したりできます。

（例）周囲と調和しない建築物や看板等の色彩を制限

（例）看板等に使用する腐朽・腐食・破損しやすい材料を制限



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

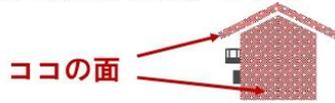
地区計画へどのような記載をするのかで、制限の内容が変わる。

制限がかけられる部位の例

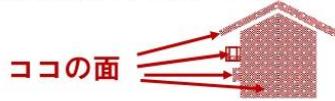
『外壁』の場合



『屋根及び外壁』の場合



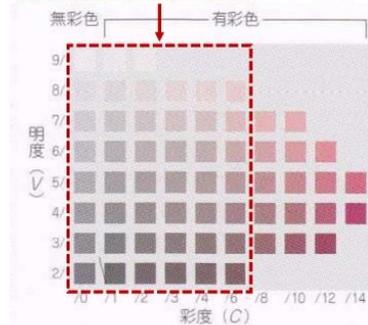
『建築物の外観』の場合



色に関する制限の例

『周辺的环境と調和したもの』 等と記載した場合

- ※ 原色（赤・黄・緑・青）をさける
- ※ 原色を使用する場合は、
彩度を「7」未満とする。



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

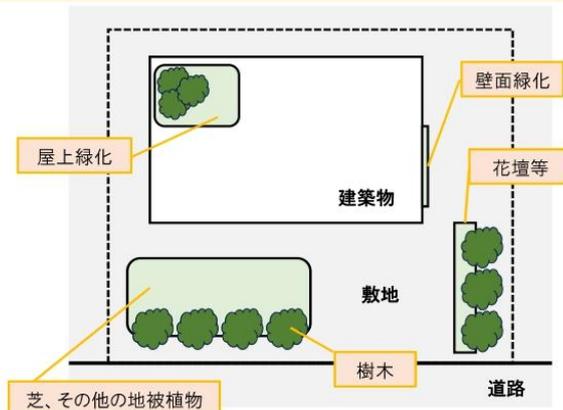
◆建築物等に関する事項（例）

⑨ 建築物の緑化率の最低限度

【内容】建築物の緑化率の最低限度を定めることが可能です。

【効果】敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{緑化施設の面積 (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}} \times 100$$



⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

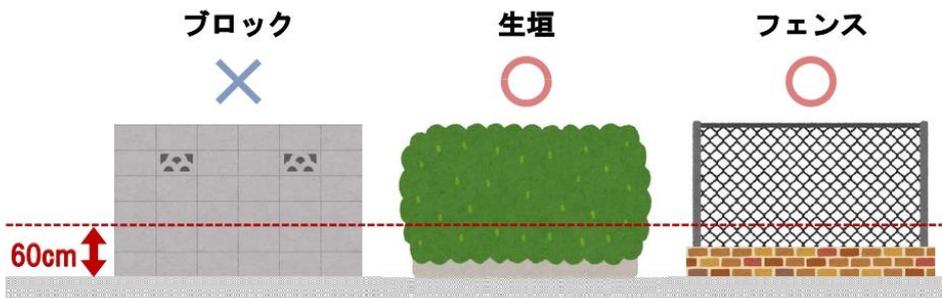
◆建築物等に関する事項（例）

⑩ 垣又はさくの構造の制限

【内容】垣やさくの材料や形を制限することが可能です。

【効果】地震発生時等における危険なブロック塀の倒壊事故の防止や良好な景観を形成することができます。

（例）高さ60cm以下のものを除き、生垣またはフェンスに制限

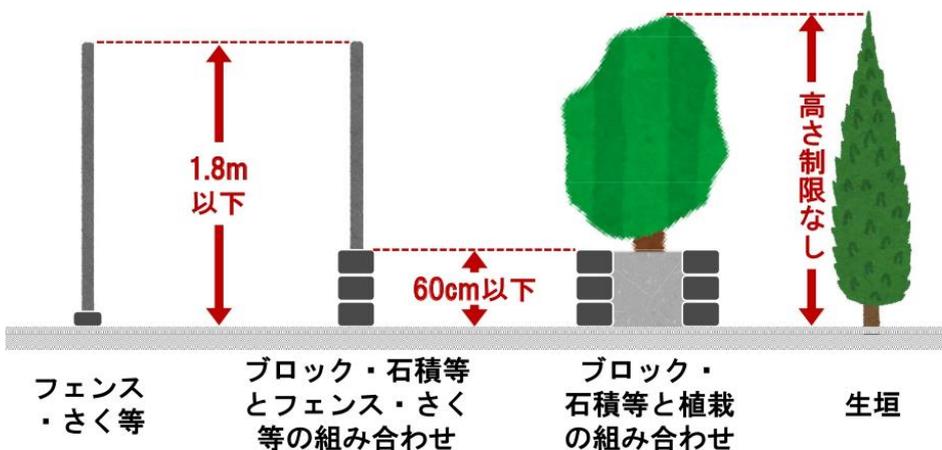


⑤ 地区計画（建築物等に関する事項）について

◆建築物等に関する事項（例）

⑩ 垣又はさくの構造の制限

制限（高さ）の例



■テーマ⑤:地区施設に関する事項 第16回まちづくり協議会より抜粋

⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆地区施設とは

地区施設とは、地区内の皆さんが利用する
「道路」、「公園」、「緑地」、「広場その他の公共空地」
のこと。

地区計画では、地区計画の目標を実現するために必要な
「地区施設」の配置や規模を定めることができます。

本日のグループワーク

本地区の「道路」や「公園」の
『整備の方針』や『配置』等に関連して、
現状の課題や日頃、気になっていること等について
意見交換していきます

⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆他地区の地区施設（富士見台三・四丁目環八南地区）（例）

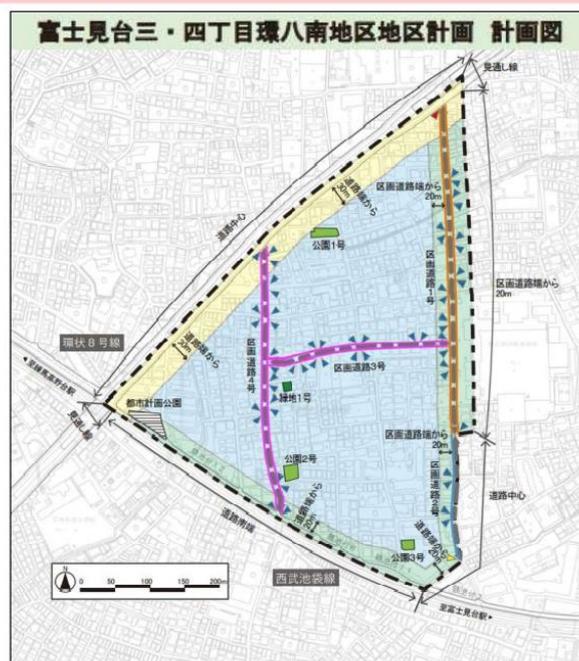
■地区施設の整備の方針

◇ 道路

消防活動困難区域を解消し、
地区の防災性や利便性を高めるため、
南北方向の生活幹線道路および東西、
南北方向の主要生活道路を整備する。

◇ 公園

地域のみどりを保全するため、
既存の公園・緑地等を維持するとともに、
防災性の向上を図るため、
新たな公園の整備に努める。



⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆『道路』に求められる機能の例

① 「日常施設」としての道路

毎日の通勤・通学、買い物や散歩に利用され、日常生活と切っても切れない空間となる



② 「交通機能」としての道路

歩行者や自転車の安全な通行、自動車の移動、生活に必要な物資の運搬に使われ、生活を支えてくれる空間となる



③ 「収容空間」としての道路

生活に欠かすことのできない、電気線、ガス管、水道管、下水道管などを収容するのに必要な地下空間



⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆『道路』に求められる機能の例

④ 「防災空間」としての道路

災害等が発生した場合、消防活動等の行う緊急車両の通路や人が避難するときの通路として利用できる



⑤ 「環境空間」としての道路

建物の間に道路で空間ができることにより、沿道の建物の通風や採光が確保できる



⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

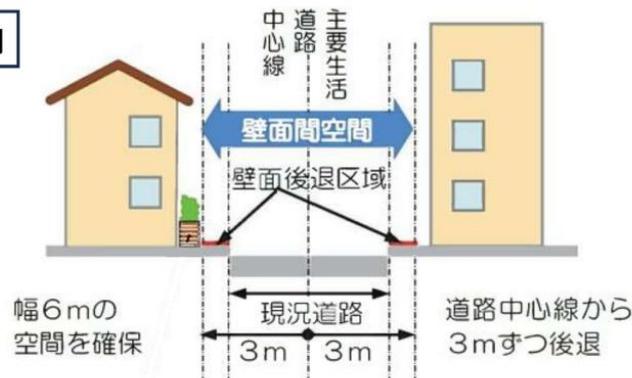
◆地区施設（道路）の沿道で定める建築物等に関する事項（例）

● 壁面の位置の制限

【内容】道路や隣地と建築物の壁面等の距離を制限するルールです。

【効果】道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができるとともに、災害時には建物外周が避難路空間としても活用できます。

荒川区の事例



<出典：荒川区Webページ>

⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

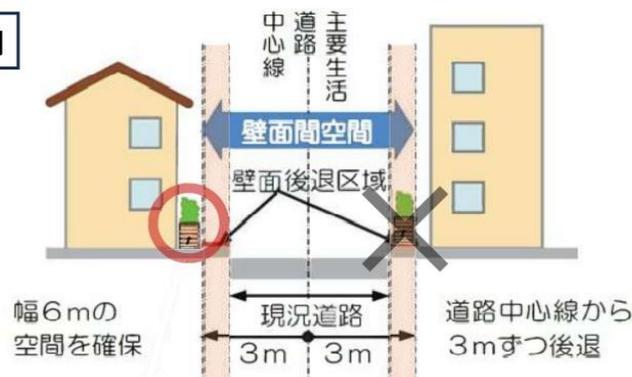
◆地区施設（道路）の沿道で定める建築物等に関する事項（例）

● 工作物の設置の制限

【内容】壁面後退区域内の自動販売機や花壇等の工作物の設置を制限するルールです。

【効果】良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができるとともに災害時には避難路空間等としても活用できます。

荒川区の事例



<出典：荒川区Webページ>

⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆地区施設（道路）の沿道で定める建築物等に関する事項（例）

● 壁面の位置の制限および工作物の設置の制限 事例①

道路沿いに壁面の位置の制限および工作物の設置の制限をした事例
【効果】道路への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくること
ができるとともに、災害時には避難路空間としても活用
できます。



⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆地区施設（道路）の沿道で定める建築物等に関する事項（例）

● 壁面の位置の制限および工作物の設置の制限 事例②

道路『すみきり』を整備した事例
【効果】
・交差点内の見通しが良くなり交通安全性が高まります。
・車両等の円滑な通行（曲がり）が可能となります。



⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆『公園』に求められる機能の例

- 憩いの場
- 一時避難場所
- 交流、コミュニティの場
- オープンスペース

北町上宿公園(約2,400㎡)



栄町公園(約590㎡)



どれみふぁ緑地(約220㎡)



公園に
おかれる
機能の例



マンホールトイレ▶

◀防災かまどベンチ



⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆『公園』に求められる機能の例

- 憩いの場
- 一時避難場所
- 交流、コミュニティの場
- オープンスペース

音大通り広場緑地(約110㎡)



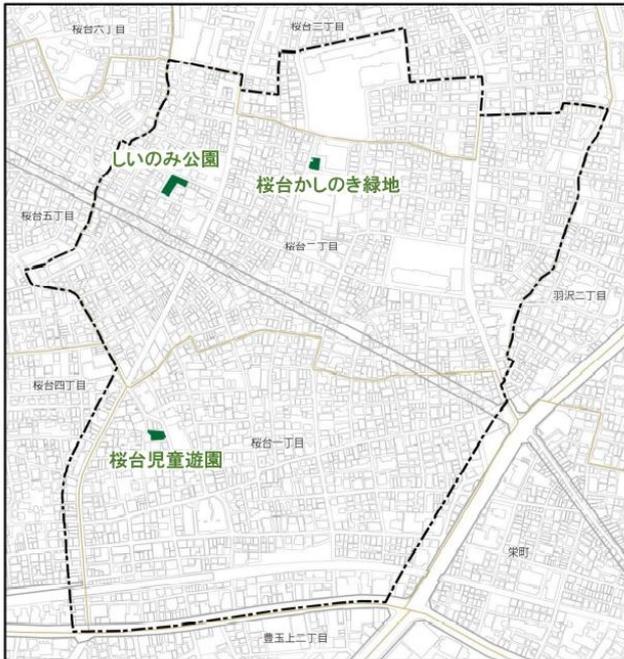
熊本地震のテント村の様子(公園)



【出典：熊本災害デジタルアーカイブ/提供者：大崎市】

⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆地区内の公園（現在）



名称	面積
桜台児童遊園	約437.7㎡
しいのみ公園	約707.8㎡
桜台かしのき緑地	約351.5㎡

一人当たりの公園面積
 桜台東部地区 約0.19㎡/人
 練馬区全体 約2.88㎡/人
 （重点地区まちづくり計画）

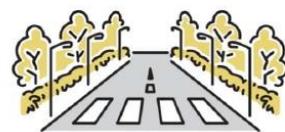
現在、区では、まちづくりニュース等を通じて、公園等整備のための用地情報の募集をしています。

⑤ 地区計画（地区施設の配置及び規模）について

◆地区施設の整備の方針（案）

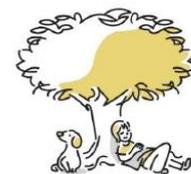
① 道路

消防活動困難区域を解消するとともに、地区の安全性や利便性を高めるため、区画道路を整備する。



② 公園・緑地

地域の防災性の向上を図るため、新たな公園等の整備に努めるとともに、みどりを保全するため、既存の公園等を維持する。



■テーマ⑥:検討事項のまとめ 第17・18回まちづくり協議会より抜粋

4

地区計画（たたき台）

◆ 防災まちづくりにおける地区計画の必要性

建物の建て詰まりを防ぐ「建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度」や、地震の際にブロック塀等の倒壊を防ぐ「垣又はさくの構造の制限」等のまちづくりルールを導入することで、**建物の建替時にルールに従ってもらうことで、まちの防災力の強化につながります。**

住環境の保全
建物の密集を避ける

住環境の保全
適切な高さの建物

延焼遅延

通風・採光の確保

住環境の保全
みどりの創出

緊急車両等の
円滑な通行

みどりやオープン
スペースの確保

道路閉塞の防止

⚠ 建築基準法等で定められている既存の規定に加え、地区にあわせたルールを作ることによって、地区の課題を解決できます。

4

地区計画（たたき台）

◆ 地区計画の構成

A 地区計画の目標

- どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

B 土地利用の方針

- 地区計画の目標を実現するための土地利用の方針を定めます。

C 建築物等に関する事項

- 地区計画の目標を実現するための建築物の方針を定めます。
- 建築物に関するルールを定めることができます。

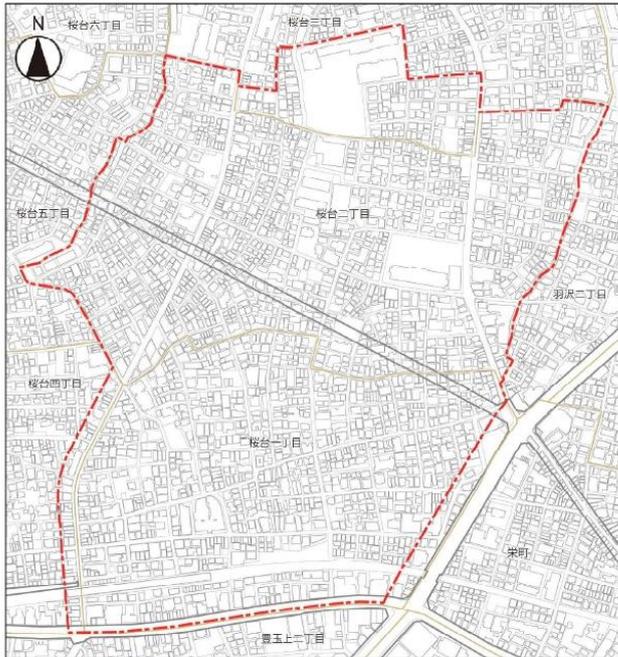
D 地区施設に関する事項

- 地区計画の目標を実現するための地区施設の方針を定めます。
- 身近な道路、公園、広場などの配置や規模を定めることができます。

4

地区計画（たたき台）

◆ 地区計画の区域



■ 名称

桜台東部地区地区計画

■ 位置

桜台一丁目1～47番・桜台二丁目1～55番・桜台三丁目20～28番、37番、38番の一部・桜台四丁目1番の一部、10～12番の一部、30～32番の一部

■ 面積

約49.9ha

4

地区計画（たたき台）

◆ [A] 地区計画の目標

- ・ 災害に強い、安全・安心なまちの実現
- ・ 誰もが集える、生活しやすい便利なまちの実現
- ・ みどり豊かな、居心地のよいまちの実現



協議会で出た主な意見

- ☑ 防災・防犯につよいまちを目指したほうが、安心安全に進むのではないか。
- ☑ みどり豊かな、居心地のよいまちを実現すれば、他の防災や生活のしやすさも改善できる。

4

地区計画（たたき台）

◆ [B] 土地利用の方針

■ 桜台駅周辺地区

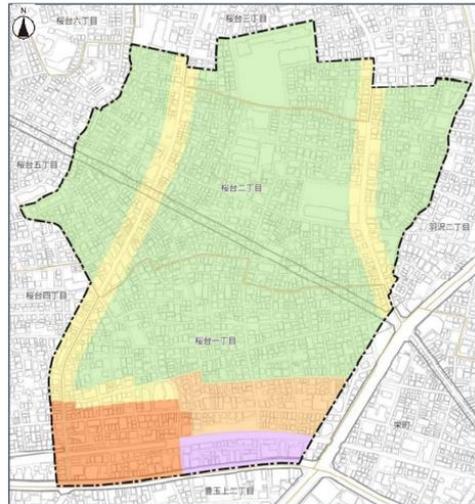
桜台駅を中心としたにぎわいの創出や、店舗と住宅とが調和した商店街の形成を図る。

■ 住宅商業地区

中低層住宅と日常の生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図る。

■ 低層住宅地区

現在の良好な住環境を保全しつつ、安全性の高い低層住宅の街並みの形成を図る。



4

地区計画（たたき台）

◆ [B] 土地利用の方針

■ 中低層市街地地区

桜台通り・正久保通りの沿道を中心として中低層住宅の街並みの形成を図る。

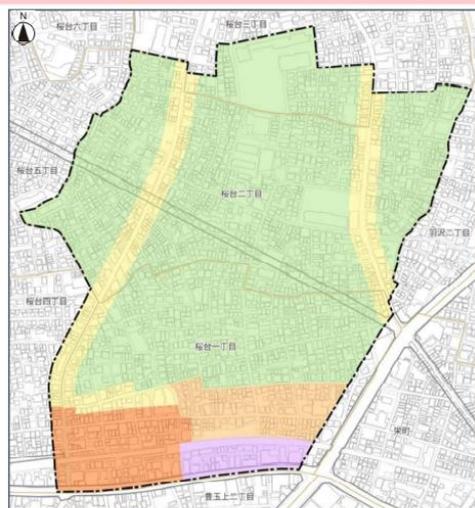
■ 千川通り沿道地区

災害時の延焼を遮断するとともに、商業と住宅の調和した良好な中高層を中心とした街並みの形成を図る。



協議会で出た主な意見

- ☑ 商店街や駅前にはぎわっている方が良い。
- ☑ 商業の継続が難しければ、住宅にした方が良いのでは。
- ☑ 建物の規模等を制限すると、建替えが進まないことも想像できる。



4

地区計画（たたき台）

◆ [C] 建築物等に関する事項（建築物の用途について）



協議会で出た主な意見

- ☑ 地区内でパチンコ店等の営業ができないよう制限できると良い。



新たなルール

地区の風紀の乱れを抑え、良好な住環境を守るため
遊戯施設（パチンコ店等）や風俗営業店舗の建築を制限します。



4

地区計画（たたき台）

◆ [C] 建築物等に関する事項（敷地面積について）



協議会で出た主な意見

- ☑ 広い土地が細分化され、緑が減少するなど住宅の密集化が進んでいる状態が目立つ。
- ☑ ミニ開発が進むことは望ましくないなので、制限はあった方が良い。



新たなルール

敷地の細分化による建て詰まりを防ぐために
敷地を分割して建築する際の敷地の大きさを制限します。
※現在の敷地面積が最低限度を下回っていても、新たに分割しなければ建替えは可能

例：最低敷地面積を100㎡にした場合



4

地区計画（たたき台）

◆ [C] 建築物等に関する事項（壁面、工作物の制限について）



協議会で出た主な意見

- ☑ 狭あい道路の解消につながる所以需要。
- ☑ 広い土地が細分化され、緑が減少するなど住宅の密集化が進んでいる状態が目立つ。



新たなルール

良好な外部空間や災害時に円滑な消防活動が可能な空間を確保するため、

- ① 選定された地区施設道路沿道の建築物や工作物に制限を適用します。
- ② 隣地境界から建築物までの距離を確保する制限を適用します。

4

地区計画（たたき台）

◆ [C] 建築物等に関する事項（壁面、工作物の制限について）

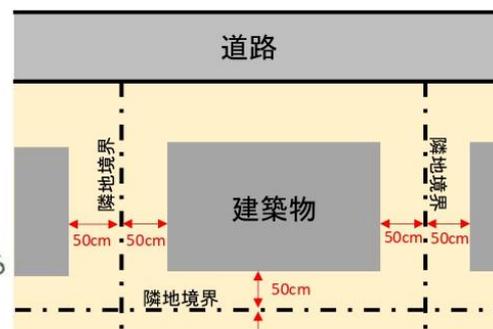
例：荒川区の事例



<出典：荒川区Webページ>

① 壁面後退区域に建築物や工作物をつくることを制限

例：隣地との距離を50cmとした場合



② 隣地との距離を確保

4

地区計画（たたき台）

◆ [C] 建築物等に関する事項（建物の形態・色彩について）



協議会で出た主な意見

- ☑ 奇抜な色・派手な色の建物は無い方がよい。



新たなルール

現状の住環境を保全するため、建築物の屋根および外壁等、屋外広告物の形態、意匠、色彩は、周辺と調和したものに制限します。



4

地区計画（たたき台）

◆ [C] 建築物等に関する事項（垣・さくの構造について）



協議会で出た主な意見

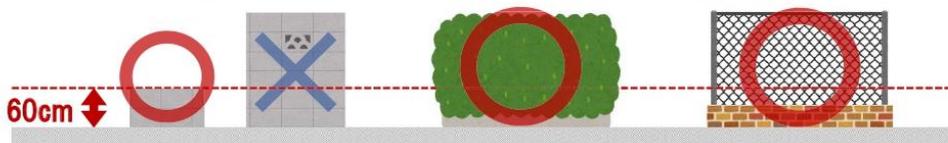
- ☑ 防災・住環境の課題解決策として、災害発生時の避難路の確保、歩行空間確保のため必要。
- ☑ 維持管理を考慮せずに「生垣がいい」とは言えない。



新たなルール

ブロック塀等の倒壊による道路閉そく等のリスクを軽減するため、道路に面して設ける塀等は、生け垣またはフェンス等に制限します。

ただし、高さ60cm以下のものに限りブロック塀等は設置可とします。



4

地区計画（たたき台）

◆ [C] 建築物等に関する事項（建ぺい率について）



協議会で出た主な意見

- ☑ 防災道路（6m道路）により敷地が削られた場合は、建ぺい率を緩和するなどとは考えられないか。



新たなルール

法律上、燃えにくい建物（準耐火建築物等）を建てるときは、建ぺい率の緩和を受けることができます。

「新たな防火規制」を導入することにより、建替え時には原則、準耐火建築物等とすることとなるため、建ぺい率の緩和を受けやすくなります。

※「新たな防火規制」の導入についてはスライドp.23で紹介

4

地区計画（たたき台）

◆ [D] 地区施設に関する事項

道路



良好な外部空間および災害時に円滑な消防活動空間を確保するため、区画道路の整備を図ります。



協議会で出た主な意見

- ☑ 地区内には道路幅員4m程度の狭あい道路が多い。
- ☑ 消防車が地区内に入って来られないところに関する不安感はある。
- ☑ 途中から階段状になり、行止まりとなっている道路がある。
- ☑ 歩道の段差は、自転車や車椅子利用者、ベビーカーなどの通行の妨げとなっており、スムーズに通行できるよう、道路計画をすることが必要である。

4

地区計画（たたき台）

◆ [D] 地区施設に関する事項

公園



地域の防災性の向上を図るため、新たな公園等の整備に努めるとともに、みどりを保全するため、既存の公園等を維持します。



協議会で出た主な意見

- ☑ 空き家・空き地を区が取得して、公園を整備できると良い。
- ☑ 公園に対するイメージが変わるよう、名称等も検討できると良い。
- ☑ 大人も散歩できるような公園があると良い。
- ☑ 小さい公園をポツポツ作っても利用されない。

4

新たな防火規制



4

新たな防火規制

◆燃えにくい建物に関する意見



協議会で出た主な意見

- ☑ 火災の延焼を防ぐため、燃えにくい建物・まちづくりが必要。
- ☑ 空き家は火災の心配がある。

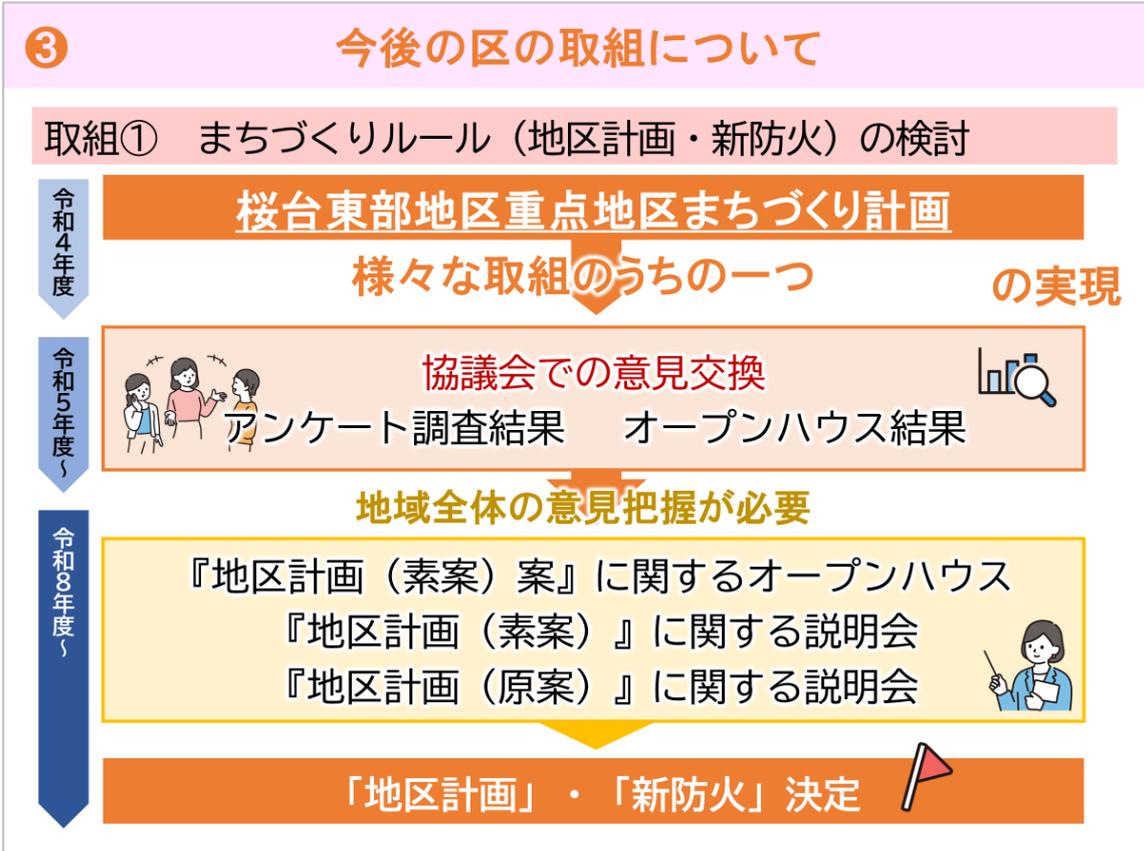


新たなルール

地区全体の不燃性を向上させるため、「新たな防火規制」を導入し、建替えに合わせて燃えにくい建物を増やします。



■テーマ⑦:今後の進め方 第19回まちづくり協議会より抜粋



5. 第Ⅰ期のまとめ:桜台東部地区重点地区まちづくり計画

第1～8回まちづくり協議会での意見をまとめた「まちづくり構想(提言書)」を踏まえ、令和4年9月に「桜台東部地区重点地区まちづくり計画」を区で決定しました。

桜台東部地区 重点地区まちづくり計画



令和4年9月
練馬区

3. 地区の現状と課題

■ 防災

- 地区内の道路延長の約5割は幅員 4m未滿の道路であり、震災時には、旧耐震基準で建てられている建物^{※1}や危険なブロック塀等の倒壊によって道路が閉塞するおそれがあります。

一方で、消防活動が円滑に行える幅員 6m 以上の道路は、環七通り、千川通り、正久保通り、桜台通りしかないので、地区中央の住宅が多いエリアに消防活動困難区域が広がっています。

- 地区内は低層の戸建て住宅が大部分であり、耐火造・準耐火造以外の比較的火に弱いとされる木造・防火造の建物棟数が約 6 割を占めております。住宅地に、消防活動困難区域が広がっていることから、震災時に火災による大規模な延焼が生じる危険性を抱えています。

- 過去に広がった敷地が細分化され、小規模な住宅が密に並ぶ街区が点在しています。

- 幅員 4m 未滿の道路は、防火水槽や防災倉庫が設置されている公園や避難拠点の周辺にもあるため、震災時におけるアクセス等に影響が出るおそれがあります。



■ 住環境

- 桜台東部地区は閑静な住宅街であり、その静かで豊かな住環境の良さを今後も維持・保全していくことが必要です。

- 道路や歩道の幅員が狭く、歩行者、自転車、自動車が錯綜していることから、子どもやお年寄り、車いすの方などの安全性が懸念されます。

- 桜台駅前には、人々が集える空間がなく、老朽化が進んだ建物が点在しているなど、少しにぎわいに欠ける印象です。



■ 公園・みどり

- 地区内には数か所の公園がありますが、いずれも規模が小さく遊具も少ないなど、子ども達が集まってのびのびと遊べたり、地域の人々の憩いの場となるような公園が不足しています。

- 地区内には、民有地の宅地のみどりや生産緑地に指定されている農地がありますが、緑被率^{※2}は練馬区内で比較的低い地域です。



※1 「旧耐震基準で建てられた建物」

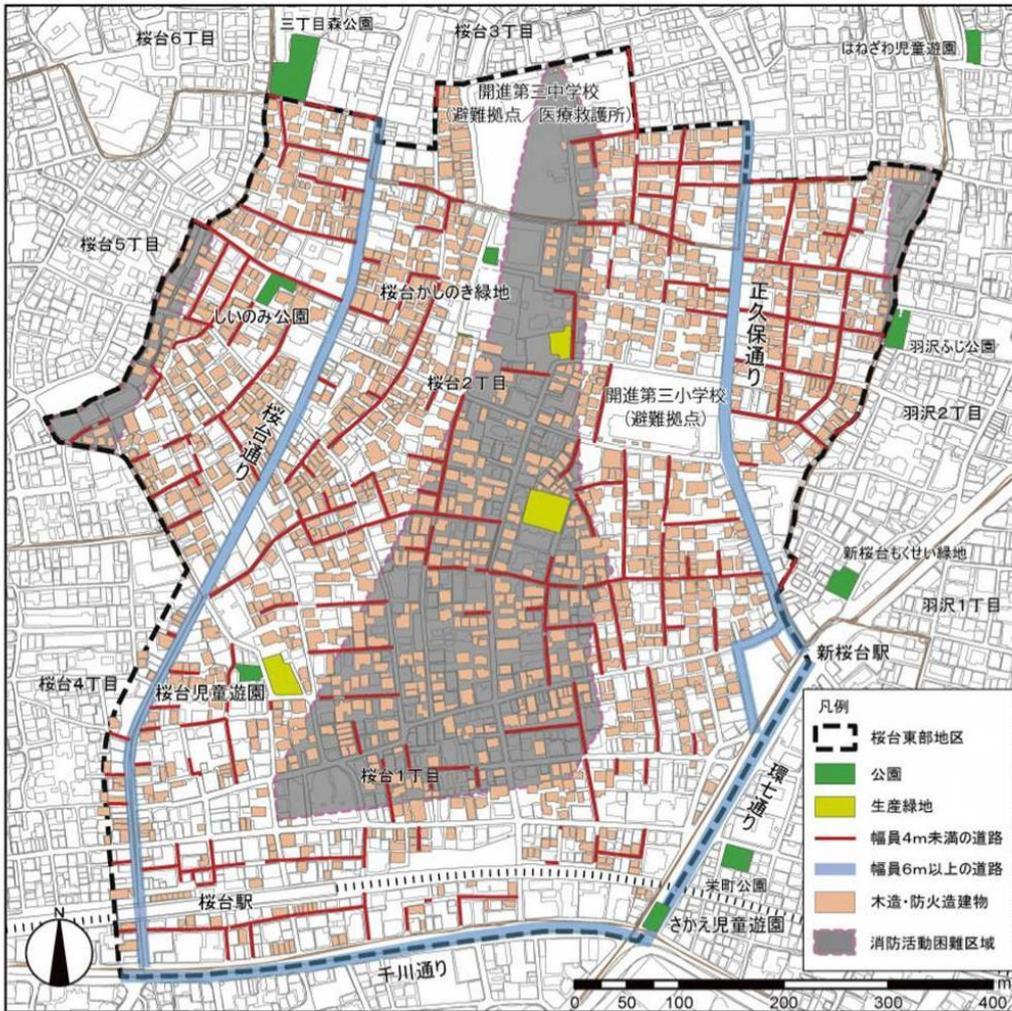
昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準見直し以前の基準で建てられた建物のこと。

※2 「緑被率」

上空から見た樹木地や草地、農地で覆われた部分（緑被地）の面積が区域の面積に占める割合のこと。

【課題図】

出典：土地利用現況調査（平成28年）



建物の状況

比較的火に弱い木造・防火造の建物が全体の約6割を占めており、火災による延焼拡大のおそれが高くなっています。また、旧耐震基準の建物が広く分布しているため、大地震に建物が倒壊し、道路を塞ぐおそれがあります。

桜台駅前の状況

駅前には老朽化が進んだ建物が点在しています。また、人々が集える空間がなく、少しにぎわいに欠ける印象です。

消防活動困難区域

消防車が円滑に通行し、活動することができる幅員6m以上の道路から140m(ホースが届く長さ)以上離れた「消防活動困難区域」が地区の中央に大きく広がっています。

公園の状況

地区の一人当たりの公園面積は約0.19㎡/人であり、練馬区全体の約2.88㎡/人を大きく下回っています。

4. 地区の将来像

【まちの目標】

桜台東部地区の課題を解決するにあたり、3つの目標を設定しました。
これらについて、地域住民と区と関係事業者等の協働で実現を目指します。

災害に強い、安全・安心なまち

防災面において有効な道路づくりや震災時に役立つ公園づくり、老朽建物や危険なブロック塀等の改善を進め、災害に強い安全なまちを目指します。また、日常生活において、歩行者が安心して歩けるまちを目指します。

誰もが集える、生活しやすい便利なまち

桜台駅周辺では、生活拠点にふさわしい便利で活気のあるまちを目指します。

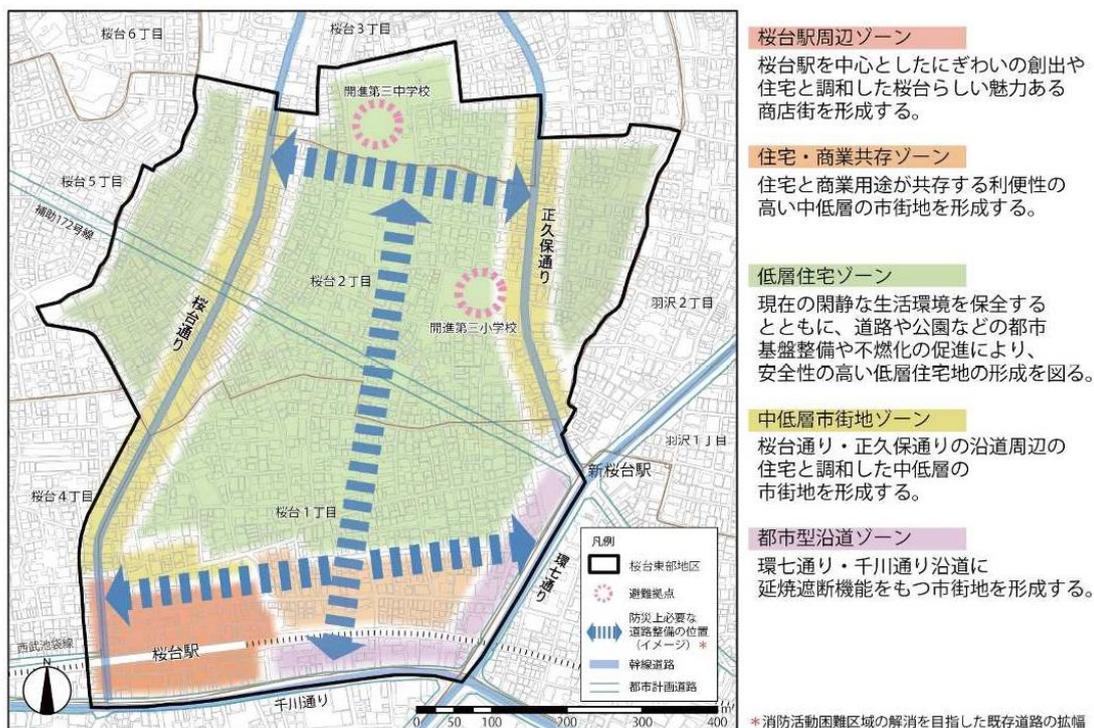
みどり豊かな、居心地のよいまち

農地等の保全や沿道緑化の促進により、みどり豊かなまちを目指します。また、子どもたちが遊んだり、憩いの場となる公園のある、居心地のよい閑静な住宅地を目指します。

【まちづくり計画図（土地利用方針図）】

上記3つの目標を達成するために地区内をゾーニングし、土地利用方針をまとめました。

地区の中央を横切る未着手の都市計画道路である補助172号線周辺の土地利用については、整備時期が未定であることからゾーン分けをしておりません。今後、補助172号線の整備が具体化される際には土地利用方針を再度検討していく必要があります。



5. まちづくりの方向性

■ 防災に関する方針

防災上必要な道路の整備

消防活動困難区域の解消を目指して、避難拠点へのアクセスを考慮するなど、効果的な道路網の整備を行い地域全体の安全性や利便性の向上につなげる。

老朽化した木造住宅の改善

地区内の老朽化した木造住宅の不燃化建替えや耐震化、街区一体での共同化を促進し、震災時の火災の延焼拡大や建物倒壊の低減を図る。

危険なブロック塀等の撤去促進と防災設備の効果的な活用

地震で倒壊する恐れのある危険なブロック塀等の撤去を促進するとともに、規制に関するルールづくりを検討する。また、既存消火栓など防災設備の効果的な活用や整備について検討する。

地域全体の防災意識の向上

防災まちづくりに関する学習や地域の自主防災組織と連携した活動を行うなど、災害リスクの共有と各種体験を通じて、地域全体の防災意識の醸成を図る。

■ 住環境に関する方針

住環境の保全

桜台の「静かで豊かな住環境」を大切にし、いきいきと快適に住み続けられるよう、まちの良さを将来にわたって守っていく取組を推進する。

安全に安心して歩ける歩行者空間の整備

幅員 4m 未満の狭い道路の解消や歩きやすい歩道等の実現を目指し、誰もが安全に安心して通行できる空間を確保する。

桜台らしい駅前空間の創出

桜台駅前の土地所有者と未利用地等の活用を協議し、周辺の環境と調和した街並みを誘導するとともに、地域住民が買物や交流を楽しむ日常的な生活のにぎわいを創出する。

日常の安全・安心への取組

交通ルールやマナーの啓発、地域での見守り、空き家の発生予防など、様々な団体と協力し、交通安全や防犯対策に関する日常的な地域の取組を推進する。

■ 公園・みどりに関する方針

震災時にも役立つ憩いの場となる公園の整備

子どもたちが自由に遊べる、地域住民の憩いの場や交流の場となるような公園を整備し、震災時にも役立つ防災機能を確保する。

みどりの保全と創出

生産緑地等のみどりの保全や生け垣化など沿道緑化の促進により、みどりの確保に努める。

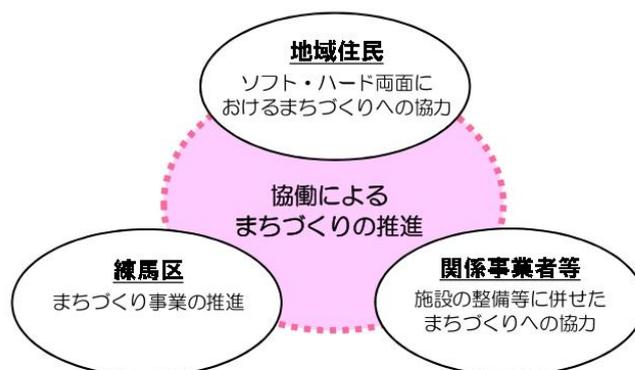
6. まちづくりの進め方

桜台東部地区重点地区まちづくり計画は、この地区の将来像やまちづくりの方向性を示すものです。具体的にまちづくりを実施していく際には、基本とする手法を密集事業等とし、地区計画等のまちづくり手法も活用し、それぞれの目標に応じた様々なまちづくりの手法を複合的に活用しながら取り組みます。

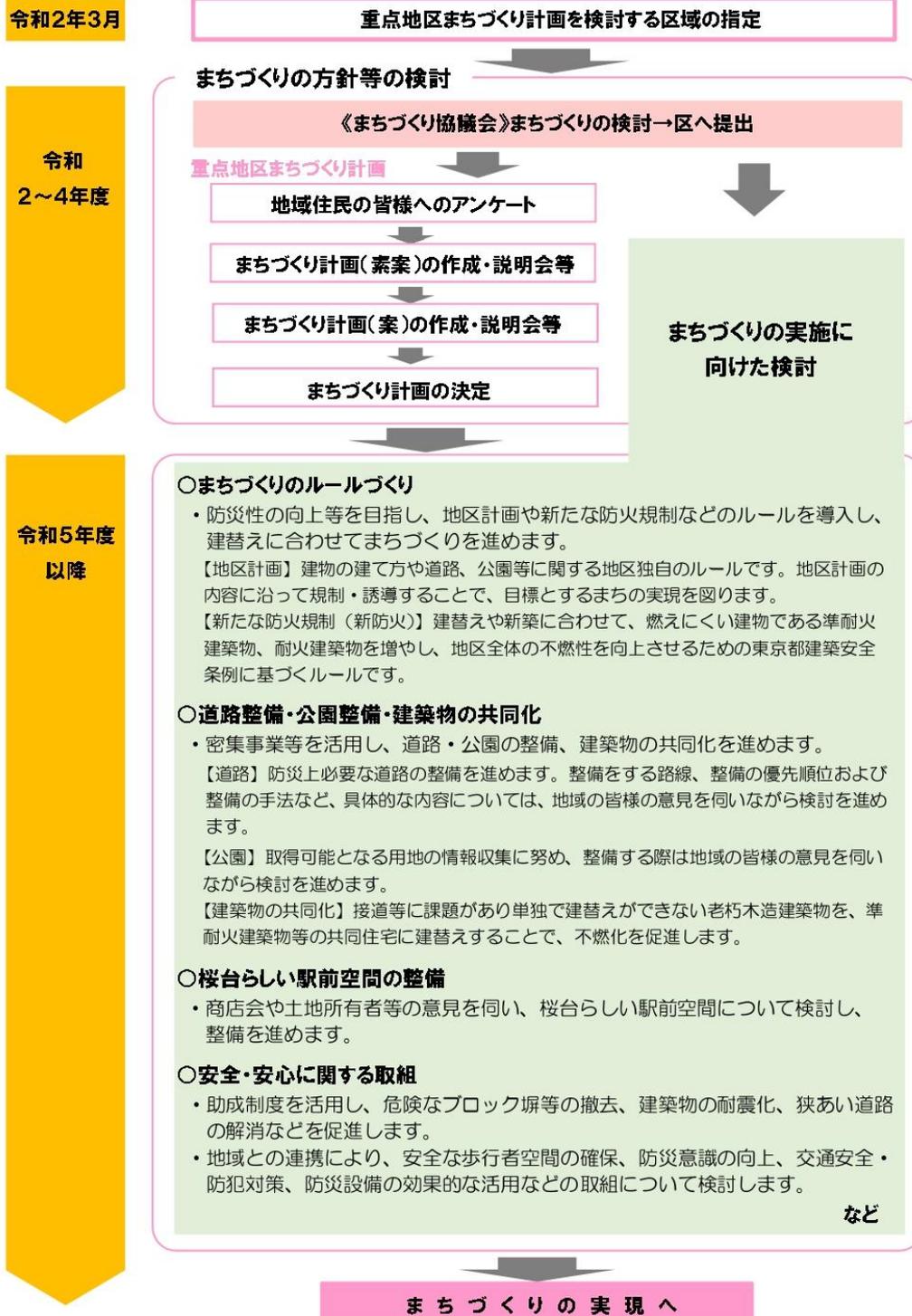
事業を進めるにあたってはさまざまな機会を設け、地域の皆様の意見を伺いながらまちづくりを進めます。

【まちづくりの推進体制】

地域住民	防災や日常の安全・安心に係る活動やまちづくりのルールに則した土地利用、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併せたまちづくりへの協力



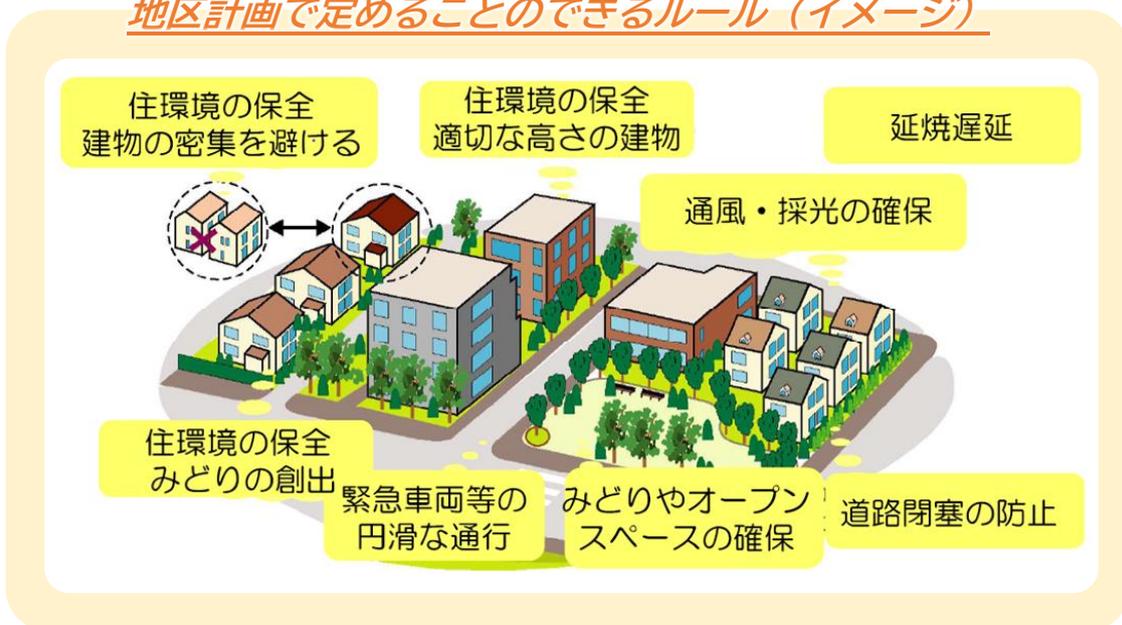
【これまでの経緯と今後の予定】



6. 第Ⅱ期のまとめ:まちづくりルール(たたき台)の検討内容

第11~18回のまちづくり協議会では、様々な意見交換を行いました。本協議会での意見交換の内容を踏まえ、次頁以降にまちづくりルール(たたき台)を取りまとめました。

地区計画で定めることのできるルール(イメージ)



地区計画は、建築基準法等で定められている既存の規定に加え、地区にふさわしい建築物の用途・形態や道路・公園などの地区施設を定めることにより、地区の特性に合わせたきめ細やかなまちづくりを実現するための都市計画制度です。

■桜台東部地区地区計画(たたき台)

■まちづくりルール(地区計画)の目標

地区計画では、**まちの目標**を定めることができます。



- ・ 災害に強い、安全・安心なまちの実現
- ・ 誰もが集える、生活しやすい便利なまちの実現
- ・ みどり豊かな、居心地のよいまちの実現



協議会で出た主な意見

- ☑ 桜台地区全体が老朽化しており、道路の問題だけではなくなっている。
- ☑ 「防災・防犯につよいまち」を目指したほうが、安心安全に進むのではないか。防犯と防災は表裏一体として考えていい。
- ☑ 「安全安心」とは、災害に強いことだけでなく、交通安全や防犯なども含まれると考える。
- ☑ 「みどり豊かな、居心地の良いまちの実現」の優先順位が最も高いと感じる。「みどり豊かな、居心地の良いまちの実現」によって、「災害に強い、安全・安心なまちの実現」や「誰もが集える、生活しやすい便利なまちの実現」も可能である。
- ☑ 車いす移動やベンチの設置など、高齢者に配慮したまちの目標を設定した方が良い。
- ☑ そのときの法規制に基づき開発等が行われるので、敷地の細分化等を防止するためには都市計画としてどうするのか検討するべき。
- ☑ 私有地に植えられている樹木の選定等の管理が不十分なことから、枝葉が道へはみ出しているところが多く、通行の妨げとなっているため、地区計画等により制限を設けることができると良い。
- ☑ 地区計画が足かせとなり、建替えが進まなくなるようなことは地域としてよくないのでは。
- ☑ 建築物の規制が多すぎてしまうと自由なまちではなくなる。

■地区施設(道路・公園・緑地)の方針

地区計画では、まちの目標を実現するために必要な**地区施設の方針**を定めることができます。



道路



良好な外部空間および災害時に円滑な消防活動空間を確保するため、区画道路の整備を図ります。※引続き検討が必要



協議会で出た主な意見

- ☑ 区内には、急に幅員が狭くなる道路や、カーブに塀がある道路、急な坂道になる道路など、見通しが悪い道路がある。
- ☑ 電柱やブロック塀が存在することで、見通しの悪い交差点や道路があり、危険に感じる。
- ☑ 道路拡幅か小型化か方法は様々だが、やはり消防車が区内に入って来られないところに関する不安感はある。
- ☑ 円滑な消防活動や救護活動ができるような幅員の道路を確保する必要がある。
- ☑ 消防活動困難区域の範囲が一番危険な個所である。防災道路1号線は緊急車両が通れるようにするべき。地域で避難経路としても認識されている。
- ☑ 幅員の狭い道路が交差する交差点では、隅切りは必要である。
- ☑ 歩道の段差は、自転車や車椅子利用者、ベビーカーなどの通行の妨げとなっており、スムーズに通行できるように、道路計画をすることが必要である。
- ☑ 現状、区内では隅切りに物が置かれているのは見られないが、交通や消防活動の妨げとなるため、地区計画でも制限してほしい。
- ☑ 道路拡幅により、今以上に交通量が増えると考えられるため、一方通行のままとする方法や、凸凹を設置する方法、ポールコーンを設置する方法など、安全対策についても議論していく必要がある。
- ☑ 防災道路の整備には、(民地ではなく、開進第三中学校等の)公共用地を活用すべき。
- ☑ 防災まちづくりを進めるうえで、防災道路の整備以外の方法についても一緒に検討する必要がある。
- ☑ 防災道路沿道など、特定の住民に負担がかかるものではなく、地区の全員が恩恵を得る事業を行うべきである。
- ☑ 補助172号線が整備されることを前提に、防災道路1～3号線の計画は見直す必要がある。

■地区施設(道路・公園・緑地)の方針

地区計画では、まちの目標を実現するために必要な**地区施設の方針**を定めることができます。



公園・緑地



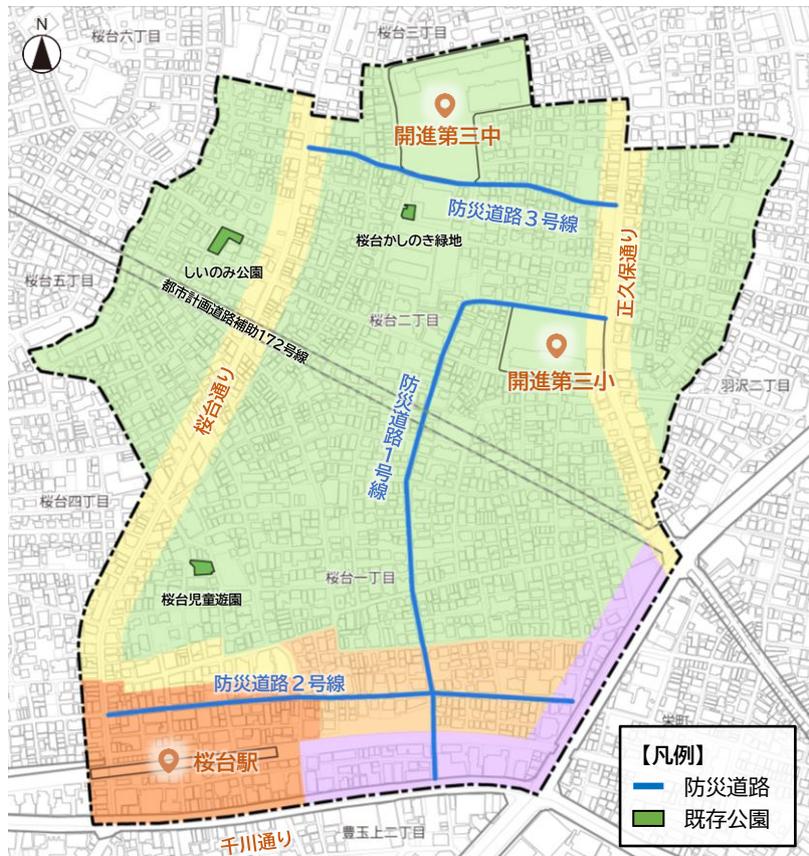
地域の防災性の向上を図るため、新たな公園等の整備に努めるとともに、みどりを保全するため、既存の公園等を維持します。



協議会で出た主な意見

- ☑ 公園が少なく、子どもが遊べる場所がない。
- ☑ 現状、公園の入り口は段差があったり、車止めが設置されていたりと、ベビーカーが入りにくい設計となっている。
- ☑ 子どもたちの遊び方も変わってきており、放課後の遊び場としての利用ではなく、日中に、近隣の保育園児童により利用されている。
- ☑ 子供や高齢者など、色々な人が集える公園などを中心に、まちが形成されると良い。
- ☑ 求める公園の機能として、子どもたちの遊び場やお年寄りの休める場、災害時に役立つ防火水槽や仮設住宅があり、ある程度まとまった面積の公園があるとよい。
- ☑ 公園の規模に合った機能を適切に配置することで、そらしど緑地のように、人が集う十分な場所となる。
- ☑ 子供が少ないので大人向けの公園が欲しい。
- ☑ 公園に対するイメージが変わるよう、名称等も検討できると良い。
- ☑ 生産緑地や高架化した道路の下などを公園のような、避難時にも避難場所等として活用できると良い。
- ☑ 現在駐車場になっている場所も公園等の用地として活用できないか。常設の公園でなく災害時限定でも、一時的に避難ができるとよい。
- ☑ 空き家・空き地を区が取得して、公園を整備できると良い。
- ☑ 住民として公園は多い方がよい。空き家を区へ売却し区立公園となるのではないか。
- ☑ 小さい公園をポツポツ作っても利用されない。
- ☑ 現在駐車場になっている場所も公園等の用地として活用できないか。常設の公園でなく災害時限定でも、一時的に避難ができるとよい。

■地区区分と土地利用の方針



地区計画では、まちの特性に応じて地区を区分し、地区ごとに土地利用の方針を定めることができます。

桜台駅周辺地区

桜台駅を中心としたにぎわいの創出や、店舗と住宅とが調和した商店街の形成を図ります。

住宅商業地区

中低層住宅と日常生活を支える利便施設を中心とした街並みの形成を図ります。

中低層市街地地区

桜台通り・正久保通りの沿道を中心として中低層住宅の街並みの形成を図ります。

都道沿道地区

災害時の延焼を遮断するとともに、商業と住宅の調和した良好な中高層を中心とした街並みの形成を図ります。

低層住宅地区

現在の良好な住環境を保全しつつ、安全性の高い低層住宅の街並みの形成を図ります。



協議会で出た主な意見

- ☑ 駅前には桜台の玄関口であるため、ある程度のにぎわいや活気は欲しい。
- ☑ 商業施設が駅周辺に集中している。
- ☑ 桜台駅周辺の商店が減少し、住宅の占める割合が大きくなっている。
- ☑ 商店がマンションに建替わり、にぎわいが減っている。
- ☑ 商業を続けるのが困難であれば、住宅系の用途にしてしまったほうが良いのでは。
- ☑ 桜台駅はにぎわいより、静かなまちの方がよいのではないかと。

■建物ルール① 建築物の用途に関するルールについて

〈内容〉建物の用途を細かく制限することが可能です。

(例) 性風俗店やパチンコ店等の制限

〈効果〉用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物用途の立地を防いだりすることができます。



地区の風紀の乱れを抑え、良好な住環境を守るため
遊戯施設（パチンコ店等）や風俗営業店舗の建築を制限します。



協議会で出た主な意見

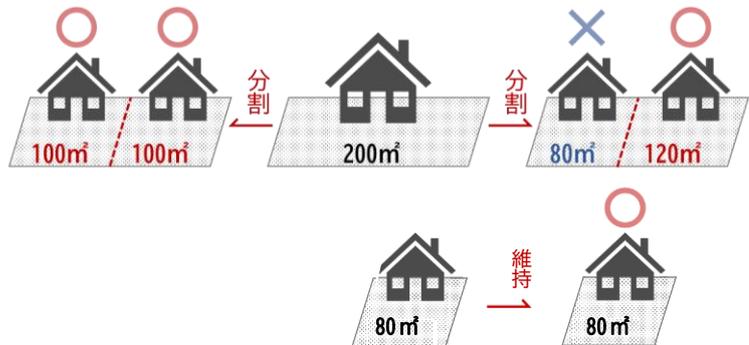
- ☑ 駅前には桜台の玄関口であるため、ある程度のにぎわいや活気は欲しい。近辺の駅と比較しても活気がない。
- ☑ 映画館やボウリング場、本屋や図書館等の地域を活性化できるような文化施設等があると良い。
- ☑ 地区内でパチンコ店等の営業ができないよう制限できると良い。
- ☑ 「地域活動への参加率が低い若者層」が多く入居するワンルームアパート自体の建築を規制できると良い。
- ☑ 高円寺の飲み屋街では、上層階が住宅、低層階が店舗となっており賑わっていた。

■建物ルール② 敷地面積に関するルールについて

〈内容〉新たに土地を分割して建築物等を建てる場合の敷地面積の最低限度を定めることが可能です。

〈効果〉敷地の細分化を制限することで、火災発生時の延焼を防いだり、居住環境の悪化を防止したりすることができます。

(例) 敷地面積の最低限度 = 100 m²の場合



敷地の細分化による建て詰まりを防ぐために敷地を分割して建築する際の敷地の大きさを制限します。



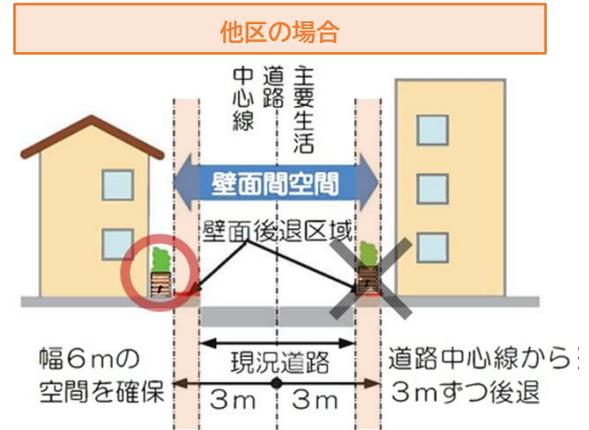
協議会で出た主な意見

- ☑ 庭付きの広い土地が細分化され、住宅が密集したり、広い土地が細分化され、緑が減少するなど住宅の密集化が進んでいる状態が目立つ。
- ☑ いくつかの小さい空き地をまとめた土地での大きいビルの建設や敷地の細分化を防ぎたい。
- ☑ 敷地が細分化されミニ開発が進むことは望ましくないため、【建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度】はあるとよい。
- ☑ 過去に4 mの幅員が確保されないままミニ開発が起こったことがあり、こういった開発を制限すべき。
- ☑ 空地や緑を増やす目的のため、新たに【建築物等の高さの最高限度又は最低限度】は設けずとも、【建築物の容積率の最高限度又は最高限度】等を設けることで、地下階の活用等により居住環境を維持できると良い。
- ☑ 土地の細分化は防ぎたいが、相続が絡むと仕方がない部分もある。

■建物ルール③ 壁面、工作物に関するルールについて

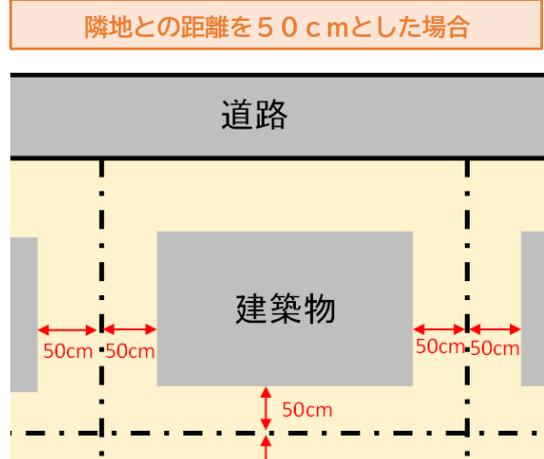
〈内容〉道路や隣地と建築物の壁面等の距離を制限することが可能です。
壁面後退区域内の自動販売機や花壇等の工作物の設置を制限することが可能です。

〈効果〉道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくとともに、災害時には建物外周が避難路空間としても活用ができます。



良好な外部空間や災害時に円滑な消防活動が可能な空間を確保するため、

- ①選定された地区施設道路沿道の建築物や工作物に制限を適用します。
- ②隣地境界から建築物までの距離を確保する制限を適用します。



協議会で出た主な意見

- ☑ 隣との壁面の距離をとるとい話も考える必要があるかもしれない。
- ☑ 道路面だけでなく、隣地境のブロック塀もどうにかすべき。
- ☑ 防災・住環境の課題解決策として、災害発生時の避難路の確保のため、【壁面位置等の制限】を設けると良い。
- ☑ 【壁面の位置の制限】や【壁面後退区域における工作物の設置の制限】等を設けることで、狭あい道路の解消につながると良い。

■建物ルール④ 建物の形態・色彩に関するルールについて

〈内容〉建築物等の屋根や外壁等、また屋外広告看板等に関して、形態や色彩、材料等の制限を定めることが可能です。

〈効果〉看板等の材料の制限により地震発生時の落下を防いだり、色彩の制限等により良好な街並みを形成したりできます。



現状の住環境を保全するため、建築物の屋根および外壁等、屋外広告物の形態、意匠、色彩は、周辺と調和したものに制限します。



協議会で出た主な意見

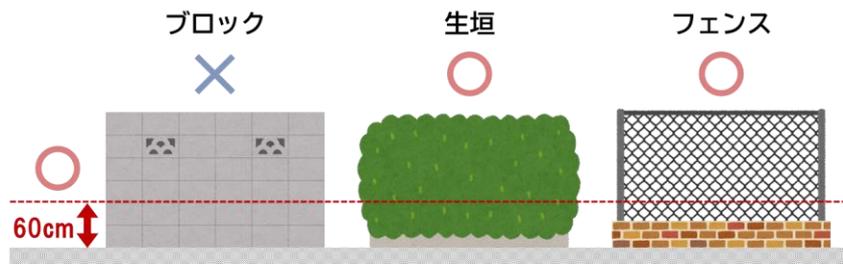
- ☑ 【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】をかけることにより、派手な色の建物が建つのを防ぎたい。
- ☑ 【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】については、小・中学校があるため、奇抜な色の建物はない方がよい。その一方で、どの色までを制限するべきか難しい。

■建物ルール⑤ 垣・さくの構造に関するルールについて

〈内容〉 垣やさくの材料や形を制限することが可能です。

〈効果〉 地震発生時等における危険なブロック塀の倒壊事故の防止や良好な景観を形成することができます。

(例) 高さ60cm以下のものを除き、生垣またはフェンスに制限



ブロック塀等の倒壊による道路閉そく等のリスクを軽減するため、道路に面して設ける塀等は、生け垣またはフェンス等に制限します。ただし、高さ60cm以下のものに限りブロック塀等は設置可とします。



協議会で出た主な意見

- ☑ 開進第三小学校と開進第三中学校を結ぶ道路沿道にはブロック塀が多く、倒壊の不安がある。
- ☑ 私道で危険なブロック塀があるような道路でも通学路となっている。
- ☑ 緑が減少しているため、早急に規制や対策を考える必要がある。
- ☑ 防災・住環境の課題解決策として、災害発生時の避難路の確保、歩行空間確保のため必要。
- ☑ 庭を有していた敷地の細分化が進み、緑地が減少しているなか、公園だけでなく生垣も貴重な緑地である。
- ☑ 防犯上も死角が減る生け垣とフェンスが好ましい。
- ☑ 危険な塀を生け垣にすることで、防災につながるし、地区の緑化が進む。
- ☑ みどりを増やすため、【垣又はさくの構造の制限】等により、生け垣に変えていけると良い。
- ☑ 防災・住環境の課題解決策として、歩行空間確保のために【垣又はさくの構造の制限】を設けると良い。
- ☑ 柵とした場合は倒壊の危険性もゼロではなく、外から中が見えるなど防災上の課題もある。
- ☑ 維持管理を考慮せずに「生垣がいい」とは言えない。

■新たな防火規制について



地区全体の不燃性を向上させるため、「新たな防火規制」を導入し、建替えに合わせて燃えにくい建物を増やします。



協議会で出た主な意見

- ☑ 火災の延焼を防ぐため、【新たな防火規制】による燃えにくい建物・まちづくりが必要。
- ☑ 空き家は、日常的にも火災等の非常時にも管理する人がおらず、空き巣等の危険もある。
- ☑ 建物の耐震化や防火化を優先すべきではないか。

7. 参考:まちづくり協議会での意見

まちづくり協議会での意見交換を通して、まちづくりに対する多くの意見があがりました。

		意見	回
地区の課題	消防活動	大災害が発生した場合、消防車が来ないのでないか。	第13回
		消防活動困難区域の範囲が一番危険な個所である。防災道路1号線は緊急車両が通れるようにすべき。地域で避難経路としても認識されている。	第13回
		道路が狭く梯子車も入れなかった。	第16回
		道路拡幅か小型化か方法は様々だが、やはり消防車が地区内に入って来られないところに関する不安感はある。	第16回
道路		防災道路1号線と2号線が計画されている道路は、正久保通りや桜台通り、環七通りへの抜け道や、一方通行の箇所を逆走する車がいる。また、通学路やスクールゾーンになっている。	第13回
		防災道路1号線は車通りも多く、歩道がない道路が通学路となっている現状がある。	第13回
		環7とつながっている正久保通りは交通量が多い。防災道路1号の交通量はそこまで多くない。	第13回
		周辺の都市計画道路（放射36号線）が整備されることで、地域における道路の位置づけも変化する。	第13回
		地区内にも都市計画道路（補助172号線）の計画がある。100年経ってもできないように思われる。	第13回
		電柱やブロック塀が存在することで、見通しの悪い交差点や道路があり、危険に感じる。	第13回
		防災道路1号の桜台一丁目と桜台二丁目の町丁目境や、久松湯から北西に向かったローソン付近に見通しの悪い交差点があり、東西、南北いずれかの方向にしか一時停止が設定されていない。	第13回
		桜台通りでは歩道はあるが、段差や電柱があり、車道に出なければならぬ箇所がある。	第13回
		狭い私道を拡げずに別の道を広げるのはどうなのか。	第14回
		4m未満の狭い道路の数は、他区に比べると少ない。ただ、桜台東部地区内で見ると4m未満の道路の数は多い。	第14・16回
		歩道が狭く、車通りも多いため自転車や車いすでの通行が危険である。	第15回
		敷地の細分化が進み、住戸数の増加とともに自動車数も増加している。	第16回
		交通ルールが昔のままで、現状の交通環境に適したルールへと更新されていないと考えられる。	第16回
		自転車はスピードを出すなどマナーが悪い。道路に飛び出してくることもあり怖い思いをする。	第16回
		通行量が多い場所も危ないと感じるが、通行量の少ないところにおいても、自転車の飛び出し等が危険である。	第16回
車道と歩道に高低差があり、段差に車輪を取られることもある。また、歩道も狭く、車道は自動車交通量が多いため、自転車で通ると危険を感じる。	第16回		

意見		回
	開進第三小学校周辺の道路など、幅員が狭い道路では、交互通行できない通りがある。	第16回
	地区内には、急に幅員が狭くなる道路や、カーブに塀がある道路、急な坂道になる道路など、見通しが悪い道路がある。	第16回
	途中から階段状になり、行止りとなっている道路がある。歩いていて危険と感じる。	第16回
	地区内には私道となっているところが多い。私道の一部では、道を塞いで行止りになっている道路がある。	第16回
	正久保通りや桜台通りの歩道が狭い。	第16回
	地区内には、自転車専用通路がなく、細い歩道の上を走るか、車道を走るかになっている。	第16回
	少しずつ道路を広げることを、地域の方はやりたいと感じている。しかし、生活に関係する話だから、なかなか理解を得られない。	第16回
	電柱が歩道の真ん中にあり、歩行者や車いす移動の方は通りづらい。	第17回
	道路拡幅という手法が古いのではないか。	第17回
	防災道路沿道の方は、道路ありきを不安に感じている。	第17回
	補助172号線の整備により、地域の分断や、交通の流れの変化が予測される。	第16・17回
	地区計画には道路・公園が含まれるが、地区計画と防災道路計画は別々に話が進んでおり、それぞれどのように整備していくべきかの議論が十分に行われていない。	第18回
	防災道路1号線の用地測量説明会での地域住民の意見を踏まえ、測量が進んでいる今こそ、整備基準を作成し、議論すべきである	第18回
	防災道路1号線の現況測量の結果についてフィードバックがない。	第18回
	今まで、防災道路に関して、反対意見が多かったのに棚上げにしてきた。	第18回
	通学路にもかかわらず自動車の抜け道となっており、他区の車が速い速度で通っていて危険である。	第18回
ブロック塀	開進第三小学校と開進第三中学校を結ぶ道路沿道にはブロック塀が多く、倒壊の不安がある。	第13回
	私道で危険なブロック塀があるような道路でも通学路となっている。	第16回
公園	公園が少なく、子どもが遊べる場所がない。	第14・15回
	公園が少ないという課題はあるが、公園を増やそうという提案が出ていない。	第14・
	桜台児童遊園は、現在、大きな声を出すと苦情が出るようになった。	第16回
	騒音等の苦情が多く、三丁目森公園やしいのみ公園の利用は制限された。それに伴い、現在は子どもたちの遊び場が桜台児童遊園に移っている。	第16回
	子どもたちの遊び方も変わってきており、放課後の遊び場としての利用ではなく、日中に、近隣の保育園児童により利用されている。	第16回
	現状、公園の入り口は段差があったり、車止めが設置されていたりと、ベビーカーが入りにくい設計となっている。一方で、トイレや	第16回

意見		回
	ベンチが撤去されたことで、浮浪者等の利用を制限できているとも考えられる。	
	園庭のない保育園や学童クラブでは、園庭代わりとしても公園が利用されている	第 16 回
	地区南側の方は、江古田の公園を利用している。	第 16 回
	住宅が先に整備され、その後に公園が整備された。	第 16 回
	地区内の公園は、通しはいいが、中途半端に広く、配達中の作業員らがタバコ吸っているため、子どもは利用しない。	第 16 回
にぎわい・ 活気	桜台駅周辺の商店が減少し、住宅の占める割合が大きくなっている。	第 14 回
	桜台駅に駅ビルやタクシー乗り場を設け、活気ある駅前にしてほしい。以前は桜台駅前のタクシー乗り場に列ができるなど、乗降客数も多くにぎわいがあった。	第 14・ 18 回
	商業施設が駅周辺に集中している。	第 15 回
	昔と比較して商店街がさびれて、住宅への建替えが進んでいる。	第 15 回
	桜台駅前の広場では、昔縁日をしていたが、現在は、うまく活用されていない。駅前広場がある駅は、少なく、貴重であるため、もう少し活用できると良い。	第 16 回
	西友にも人がおらず、桜台駅は寂れた。	第 16 回
	桜台駅は乗降客数も少なく、閉まった店ばかりで、賑わいがなくなった。	第 17 回
	駅前で縁日を開催していたのは昔のこと。	第 17 回
	駅周辺は空き店舗が多い。	第 17 回
	駅前広場は中途半端なスペースで、古いベンチしかない。	第 17 回
	商店がマンションに建替わり、にぎわいが減っている。	第 17 回
	店舗を増やすのは、緑のところ含めて大規模開発でもないと感じる。	第 17 回
	桜台駅は乗降客数が少なく、駅周辺は、静かだが、暗い、という印象がある。	第 17・ 18 回
賃料や更新料が高いことで、商店が入りにくいと聞く。	第 18 回	
防犯	コンビニは防犯上必要と感じる。	第 13 回
	コンビニが閉店し、店舗が 21 時消灯のため、夜間は暗く歩くのが怖い。	第 17 回
	民泊が見受けられるが、防犯上心配である	第 17 回
	日常的な防犯も含めて防災を考える必要がある	第 17 回
	街灯が少なく、夜道が暗いと感じる場所がある。	第 18 回
	防犯カメラが学校の周りに増えたことは、すごく安心できる。	第 18 回
モビリティ	現時点の駅周辺は道路が狭く、多様なモビリティが通行できる環境でない。	第 14 回
	高齢者の自転車は危ない。	第 14 回
空き家	地区内に空き家が増えている。	第 14・ 15 回
	老朽化した空き家は点在しているが、空き家対策についてなにも書かれていない。	第 14 回
	空き家は火災の心配がある	第 15 回

意見		回
	桜台は、ボロボロのアパートや住んでいるかわからない家があり、空家も多いように感じる。	第 17 回
	空き家は、日常的にも火災等の非常時にも管理する人がおらず、空き巣等の危険もある。	第 18 回
	所有者不明の空き家やごみの散乱した住宅は見られないが、草の生い茂った住宅があり、防災性が疑われる。	第 18 回
コミュニティ	大きな敷地内にアパートを建てているところもあるが、アパートに誰が住んでいるのかが分からないなど、防犯面など管理上の不安がある。	第 14 回
	ごみ問題は昔と比べきれいにはなったが、一人暮らしの人とかは分別をしない人がいる。防犯カメラや警察に対応してもらっているが、单身よりファミリーがいたほうが良いように感じる。	第 17 回
	通学路にはPTAやボランティアが立ち見守っているが、特に朝の時間帯は人が集まりにくい。	第 18 回
	PTAを中心に、地区内の危険な箇所をまとめた地図の作成や放課後のパトロール、年に1回の合同パトロールなどを行っている。	第 18 回
	土地が細分化され住宅が増えたことで、ゴミ捨て場の管理が大変である。地区外の人が、収集時間外にゴミを捨てに来られたことがあり、安心安全の面から、区による個別回収を希望する。	第 18 回
	防災に関しては、防災会や避難拠点となっている小学校・中学校の意見も踏まえて議論する必要がある。	第 18 回
ミニ開発	過去に4mの幅員が確保されないままミニ開発が起こったことがあり、こういった開発を制限すべき。	第 13 回
	庭付きの広い土地が細分化され、住宅が密集したり、緑が減少したりしているなど、密集化が進んでいる状態が目立つ。	第 14 回
	ルームシェアをしており、狭いところに何人も住んでいる状況が見受けられ、不安である。	第 15 回
	練馬区は緑が多いと言われ、公園の必要性を考えないうちに宅地化が進んでしまった。	第 17 回
	地区内の方が営業をやりたくなくなった店舗を買い取り、不動産屋の利益としている。	第 18 回
その他	地価は上昇しており分割したところで売却ができないケースもある。	第 13 回
	「木造等の住宅が密集して立ち並んでいる」とあるが、具体的にどここの地域を指しているのかが分からない。	第 14 回
	建て替えが進んだことで10年以上前より状況は改善されており、耐震性や防火性の面での安全基準を満たしているのではないか。	第 14 回
	桜台東部地区を一括りに木密とするべきではない。	第 14 回
	補助172号線の計画があり、建替えられない人、建替えない人も多いため、木造住宅が密集しているのではないか。	第 14 回
	住宅地内にワンルームマンションや老人介護施設が建設されており家族が住むようなマンション等がない。	第 15 回
	密集しているところでは工事が困難などの理由で建替え等が進まないというところがあるのでは。	第 15 回

意見		回		
		桜台地区全体が老朽化しており、道路の問題だけではなくなっている。	第16回	
		旅館はないが民泊を目当てに旅行者が散見される。	第17回	
		道や建物など街並みの変化により、自分が住む町への認識が変わってしまうのではないか。	第17回	
		開進第三中学校東口付近に、道路内に電柱が建っており、危険かつ交通の妨げになっている。	第18回	
		戸建て住宅が建つと、入居するのは若い方であることが多い。	第18回	
地区の資源	地区の資源	庭を有していた敷地の細分化が進み、緑地が減少しているなか、公園だけでなく生垣も貴重な緑地である。	第16回	
		駅前の広場では、時々イベントを実施している。	第16回	
		西武線の高架下について災害時に有効活用が図れるとよい。	第16回	
		新桜台駅は乗降客数が少なく、映画のロケ地に使われているらしい。	第17回	
		久松湯には自転車や車で訪れる人が多い。	第17回	
		さくらまつりや秋の祭りのときは周辺からも人が集まる。	第17回	
地区の将来像	にぎわい・活気	映画館やボウリング場、本屋や図書館等の地域を活性化できるような文化施設等があると良い。	第15回	
		地区内の商店街に多くの人が集まり、にぎわっている方が良い。	第15回	
		古い建物を文化（古い町並みの面影）としてリノベーション等により残すという選択肢もある。	第16回	
		桜台駅はにぎわいより、静かなまちの方がよいのではないか。	第17回	
		大きな住宅は、分割し、小さい住宅に建替わることがあるのではないか	第17回	
		高円寺の飲み屋街では、上層階が住宅、低層階が店舗となっており賑わっていた。	第17回	
		駅前は桜台の玄関口であるため、ある程度のにぎわいや活気は欲しい。近辺の駅と比較しても活気がない。	第17回	
		道路拡幅だけでなく、道路に関する地域の魅力や安心安全をどのように担保するのかを議論することは良いと思う。	第18回	
		桜台駅前に商店が集まらない原因として、練馬や氷川台など、地区外に客がとられるため出店を躊躇しているのではないか。	第18回	
		地区外でも買い物はできるため、地区内に店がなくてもよい。	第18回	
	売り上げは低いかもしれないが、地区内にお店がないと困る。	第18回		
	イベント時には桜台駅前に人が集まるが、一過性のものである。	第18回		
	安全・安心		地区内に防災機能を有した公園・広場があることは（住民の）安心につながる。	第16回
			「防災・防犯につよいまち」を目指したほうが安心安全に進むのではないか。防犯と防災は表裏一体として考えていい。	第17回
			車いす移動やベンチの設置など、高齢者に配慮したまちの目標を設定した方がよい。	第17回
地域住民が集えるミニスペースを設置することで、防犯はある程度確保できるのではないか。			第17回	
「安全安心」とは、災害に強いことだけでなく、交通安全や防犯なども含まれると考える。			第17回	

意見		回	
みどり	「みどり豊かな、居心地の良いまちの実現」の優先順位が最も高いと感じる。「みどり豊かな、居心地の良いまちの実現」によって、「災害に強い、安全・安心なまちの実現」や「誰もが集える、生活しやすい便利なまちの実現」も可能である。	第 15 回	
	空家をミニ開発し、きちんと管理された緑を増やすことはどうか。	第 17 回	
	子供や高齢者など、色々な人が集える公園などを中心に、まちが形成されると良い。	第 17 回	
	公園整備や子どもたちの遊び・体験の場づくりも含めた、総合的なまちづくりが必要である。	第 18 回	
	道路環境	補助 172 号線の整備を推進すれば、消防活動困難区域が減るはずである。	第 14 回
		補助 172 号線ができることを前提にして、防災を検討すべきである。	第 14・15・17 回
		幅員が 16 メートルもある補助 172 号線が整備されれば、桜台地区に必要な機能を補完する道路となるため、補助 172 号線が整備されることを前提に、防災道路 1～3 号線の計画は見直す必要がある。	第 16 回
		地区計画が足かせとなり、建替えが進まなくなるようなことは地域としてよくないのでは。	第 15 回
		商業を続けるのが困難であれば、住宅系の用途にしてしまったほうが良いのでは。	第 15 回
		広い道路が本当に必要なのかという議論は、十分にはできていない。	第 16 回
		車側の都合に合わせてまちを変えるという話はおかしい。	第 16 回
		桜台通りは、歩道が狭くて歩きにくい、スピードを出した車が通過するため、危険である。	第 16 回
		都市計画道路補助 172 号線の優先度や扱いを明確にする必要がある、172 号線が具体化するまでは他の防災道路の整備は棚上げして進めるべきである。計画が古く、社会情勢や交通状況が変わっており、完成までに長期間かかるため、実現しても地域住民の利益にならない可能性がある。	第 15・17・18 回
将来の交通変化も考慮しないと、道路幅が無駄になる可能性が極めて高い。例として、電気自動車等の普及により、広い道路が必ず必要になるとは限らない。		第 18 回	
災害対応や医療・避難拠点など、実際に優先すべき道路なのか、3 路線を評価して優先順位を決めるのが良いのではないか。	第 18 回		
防災道路も地区計画も、共通のビジョンのもと、その位置付けを検討すべきである。	第 18 回		
防災道路 2 号線は、防災の機能以上に、まちの活性化に資する工夫を行うべきである。	第 18 回		
その他	まちの目標等に関して、50 年先、100 年先を見据えて議論する必要がある。	第 14 回	
取組について	地区計画（用途）	【建築物等の用途の制限】によって、桜台東部地区でパチンコ店等の営業ができないよう制限できると良い。	第 15 回
		ファミリータイプの住戸でなければ地域に根付かないのでは	第 15 回
		【桜台駅周辺/住宅商業地域/都道沿道】を分ける必要はあるのか。	第 14 回

意見		回
	【中低層市街地地域】について、建物を燃えにくい構造にしたり階数を何階以上したりするようなルールを定めると、資金面の問題から建替えができないということも想定される。	第15回
地区計画 (面積)	「地域活動への参加率が低い若者層」が多く入居するワンルームアパート自体の建築を規制できると良い。	第13回
	敷地が細分化されミニ開発が進むことは望ましくないため、【建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度】はあるとよい。	第13・15回
	空地や緑を増やす目的のため、新たに【建築物等の高さの最高限度又は最低限度】は設けずとも、【建築物の容積率の最高限度又は最高限度】等を設けることで、地下階の活用等により居住環境を維持できると良い。	第15回
	広い家(敷地)が細分化されることへの、対策を立てないのか。	第14回
	いくつかの小さい空き地をまとめた土地での大きいビルの建設や敷地の細分化を防ぎたい。	第15回
	土地の細分化は防ぎたいが、相続が絡むと仕方がない部分もある。	第13回
	敷地の最低限度を設けることで資産価値が変わるのではないか。	第15回
地区計画 (高さ)	高さ制限について、規制だけでなく、緩和するのはどうか。	第17回
	道路拡幅等により土地が削られる場合にも、建てられる建築物の規模が小さくならないように、高さの制限を緩和するなどのルールについても議論すべきである。	第18回
地区計画 (壁面位置)	防災・住環境の課題解決策として、災害発生時の避難路の確保のため、【壁面位置等の制限】を設けると良い。	第13回
	【壁面の位置の制限】や【壁面後退区域における工作物の設置の制限】等を設けることで、狭あい道路の解消につながるが良い。	第13回
	隣との壁面の距離をとるといった話も考える必要があるかも。	第15回
	現行の最低敷地面積の大きさで、壁面の位置に制限がかかると建てられるスペースが少なくなるのではないか。	第15回
	道路面だけでなく、隣地境のブロック塀もどうにかすべき。	第17回
	建築物等に関する事項の「壁面、工作物の制限について」や道路拡幅については、他の住民の方々に様々な意見があると思うが、個人的には、反対である。	第18回
地区計画 (形態意匠)	【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】をかけることにより、派手な色の建物が建つのを防ぎたい。	第15回
	【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】については、小・中学校があるため、奇抜な色の建物は無い方がよい。	第15回
	その一方で、どの色までを制限すべきか難しい。	第15回
	建物の色については、個人の自由であり、制限は特に必要ではないと思われる。	第15回
地区計画 (垣さく)	防災・住環境の課題解決策として、歩行空間確保のために【垣又はさくの構造の制限】を設けると良い。	第13回
	危険な塀を生け垣にすることで、防災につながるし、地区の緑化が進む。	第13回
	地域で決められる内容としては、塀はすべて、ブロック塀やフェンスから生垣にすることではないか。	第13回

意見		回
	避難拠点である開進第三小学校と開進第三中学校をつなぐ道路はブロック塀をなくし、生け垣化・緑化してほしい。	第13回
	防犯上も死角が減る生け垣とフェンスが好ましい。	第13回
	秋になると真っ赤になる練馬区を象徴する植物（参考：区の花はツツジ）やイチヨウなど燃えにくい植物で生け垣化するとよい。	第13回
	地区の主要な通り（桜台通り、正久保通り、防災道路1号線沿道）はブロック塀等を避け緑化を推進したい。	第13回
	桜台通りは駅から久松湯のあたりまでは、商業空間なので、生垣化は難しい。	第13回
	建築物の規制が多すぎてしまうと自由なまちではなくなる。	第13回
	一丁目では建て替えにより、高いブロック塀ができていますので、早めに規制することが望ましい。	第14回
	みどりを増やすため、【垣又はさくの構造の制限】等により、生け垣に変えていけると良い。	第15回
	維持管理を考慮せずに「生垣がいい」とは言えない。	第15回
	柵とした場合は倒壊の危険性もゼロではなく、外から中が見えるなど防犯上の課題もある。	第15回
	景観上、街路樹も良いが、落ち葉掃除などの必要が出てくるので、注意が必要。	第15回
	小学校の通学路の沿道などのブロック塀は災害時には危険であり、生け垣などにすることもよいと思われる。	第15回
	緑化に関するルールも管理の面で建てる人にとって不利益になる恐れがある。	第15回
	緑化よりもフェンスがいい。	第17回
地区計画 (その他)	私有地に植えられている樹木の選定等の管理が不十分なことから、枝葉が道へはみ出しているところが多く、通行の妨げとなっているため、地区計画等により制限を設けることができると良い。	第13回
	歩道の段差は、自転車や車椅子利用者、ベビーカーなどの通行の妨げとなっており、スムーズに通行できるよう、道路計画をすることが必要である。	第13回
	地区計画の目標や基本方針について、今回の案に書かれている内容は基本的に地域の皆さんが思っていることである。	第14回
	そのときの法規制に基づき開発等が行われるので、敷地の細分化等を防止するためには都市計画としてどうするのか検討するべき。	第14回
	マンションの所有者（管理者）も不明確で、どのように使われているのかもわからないので、規制できると良い。	第15回
	現状、地区内では隅切りに物が置かれているのは見られないが、交通や消防活動の妨げとなるため、地区計画でも制限してほしい。	第18回
新たな防火 規制	火災の延焼を防ぐため、【新たな防火規制】による燃えにくい建物・まちづくりが必要。	第13回
道路	円滑な消防活動や救護活動ができるような幅員の道路を確保する必要がある。	第13回
	防災まちづくりを進めるうえで、防災道路の整備以外の方法についても一緒に検討する必要がある。	第13回

意見		回
	狭あい道路等の拡幅整備を行ったとしても、電柱の位置が変わらないのであれば、通行の妨げになったり、災害発生時に電柱の倒壊により避難経路等が塞がれたりする可能性がある。	第 13 回
	道路拡幅により、今以上に交通量が増えると考えられるため、一方通行のままとする方法や、凸凹を設置する方法、ポールコーンを設置する方法など、安全対策についても議論していく必要がある。	第 13・18 回
	正久保通り、桜台通り、防災道路 1 号線がこの地区でも重点的に対応すべき路線である。	第 13 回
	防災道路 1 号線は概ね 6 m あるから整備は必要ないのではないかと。	第 13 回
	地区外からの車が入ってこないようにすることが安全につながる。	第 13 回
	道路の幅員だけの議論ではなく、一方通行化、車が速度を出せないような工夫、歩行者や自転車の優先化、各交差点を一時停止化するなどの道路における安全確保の方法についての検討が必要。	第 13・17 回
	学校周辺の道路が抜け道にならないようにしたい。	第 13 回
	防災道路 1 号線をバス通りとしたい。	第 13 回
	駅前（北口）から久松湯まで直線的に結ぶ道路があるとよい。	第 13 回
	避難拠点である開進第三小学校と開進第三中学校をつなぐ道は屈曲しており、まっすぐな道で繋ぐべき。	第 13 回
	防災道路 1 号の交差点のすべての方向に一時停止を設けるくらいしなければ安全性の確保は難しい。	第 13 回
	「6メートルの幅員が必要」という説明をされていない。消防自動車の幅を考えると4メートルでも余裕があるはずである。	第 13 回
	桜台通りを広くしてほしい。	第 13 回
	道路で敷地が削られると建蔽率・容積率に対して建物が既存不適格となり、再建築不可になる可能性がある。	第 13 回
	道路拡幅には、交通量の増加や車のスピードがあがるといった安全性の問題もある。	第 14 回
	具体的な整備の時期や補償の内容など、当事者にとっては切実な問題であり、明示することが重要である。また、十分な補償を行っていく必要がある。	第 14 回
	建築基準法に合致している建物に、規制を追加するようなことは勝手に言えない。	第 14 回
	補助 172 号線の整備を進めるためには、建替えを制限したり、転売する際は更地にしたりというようなルールを設けないと進まない。	第 15 回
	補助 172 号線の計画は、計画が古く、社会情勢や交通状況が変わっており、完成までに長期間かかる。	第 18 回
	一方通行とすることで、不便になる一面もある。	第 16 回
	通過車両の速度超過対策として地区内の道路をゾーン 30 に指定することも考えられる。	第 16 回
	幅員の狭い道路が交差する交差点では、隅切りは必要である。	第 16 回
	防災道路で敷地が削られる場合には、建ぺい率や高さ制限の緩和、区で買い取るなどの方法は必要。	第 17 回
	防災道路の整備には、（民地ではなく、開進第三中学校等の）公共用地を活用すべき。	第 17 回

意見		回
	道路拡幅時の交通ルールや通学路の安全対策についても検討する必要がある。	第18回
	防災のための道路整備は、道路幅員の拡幅以外にも、私道を含めた道路の舗装修繕など方法があるのではないかと。	第18回
	道路標識が見つらいため、交通ルールが守られていないことも考えられる。わかりやすい標識や道路構造の改善が必要ではないかと。	第18回
	道路の位置づけやスキームを整理し、議論の落としどころを明確にする必要がある。	第18回
公園	空き家・空き地を区が取得して、公園を整備できると良い。	第13・15・17回
	公園に対するイメージが変わるよう、名称等も検討できると良い。	第13回
	防災まちづくり計画であるならば、道路以外にも、広場・公園の整備などやるべきことはある。	第14回
	生産緑地や高架化した道路の下などを公園のような、避難時にも避難場所等として活用できると良い。	第15回
	権利者から提供の話があるのを待つのではなく、空き地を保持している権利者に対し、積極的に公園として整備する案を投げかけてほしい。	第16回
	公園の規模に合った機能を適切に配置することで、そらしど緑地のように、人が集う十分な場所となる。	第16回
	住民として公園は多い方がよい。空き家を区へ売却し区立公園となるのではないかと。	第16回
	各公園の規模にあった機能があると良い。	第16回
	公園用地として、地区内の農地や桜台北口の駐車場が考えられる。	第16回
	立地については、大きい公園は、苦情が出にくい太い道路に面して整備し、小さい公園は、住民が集うことを考慮し、住宅地内に整備する方が良い。	第16回
	求める公園の機能として、子どもたちの遊び場やお年寄りの休める場、災害時に役立つ防火水槽や仮設住宅があり、ある程度まとまった面積の公園があるとよい。	第16・17・18回
	現在駐車場になっている場所も公園等の用地として活用できないか。常設の公園でなく災害時限定でも、一時的に避難ができるとよい。	第16回
	小さい公園をポツポツ作っても利用されない。	第16・17回
	子供が少ないので大人向けの公園が欲しい。	第17回
100坪くらいある庭や駐車場も活用して公園に転換していきたい。	第17回	
公園が欲しいが、公園用地となる空き家がそもそも多くない。	第18回	
みどり	区で樹種など指定し、植樹してもらえると統一的なまち並みになる。	第13回
	みどりを増やす際には、管理のしやすい樹木が良い。	第15回
	緑が減少しているため、早急に規制や対策を考える必要がある。	第17回
	植栽や垣柵等の設置だけでなく、維持管理に対しても補助金が出るとよい。	第17回

意見		回
駅前	長屋が建ち並んでいる部分をはじめとして駅前空間の望ましい姿を検討すべき。	第13回
	駅前周辺は、駐車場を整備するだけでなく、多くの人が集まることを踏まえ計画していく必要があるが、私有地であるため、意向に沿った整備がされるとは限らない。	第14回
	開発の規模は問わないが、最低限のにぎやかさは必要である。	第16回
	防災道路の整備より、桜台通りを整備したほうが、商店街のにぎわいを創出でき、町全体の活気へとつながる。	第16回
	駅前周辺のにぎわいやまちづくりについて、店舗事業継承の支援など地域貢献につながる施策も検討すべきである。	第18回
	桜台駅前のにぎわいづくりは、商店街の若い人々などが主体となり、率先して取り組まなければいけないと思う。	第18回
	桜台駅前のにぎわいづくりは商店街の意思を考慮する必要があり、すぐには進めにくく、他を優先して取り組むべきである。	第18回
無電柱化	道路の拡幅整備の効果に疑問がある。道路拡幅するならば、あわせて電柱の地中化についても検討をする必要がある。	第13・18回
	道路拡幅（防災道路整備）により、平常時の交通量が増えるのではないか。	第13回
	正久保通り、桜台通り、防災道路1号線は、地区の主要な道路であり、無電柱化を検討してほしい。無電柱化により歩道が確保される。	第13回
	交通量の多い道路では無電柱化を進めることで安全につながると考えられる。	第13回
	電柱により歩行者が安全になる場合もあるが、地中化を望む意見も多くある。	第16回
	桜台通りと正久保通りで一方通行の社会実験を実施したい。なお、電柱の地中化も進められると良い。	第16回
	4m未満道路のセットバックや、拡幅時の電柱地中化・共同溝化をルール化する必要がある。	第18回
空家	空家対策の必要性もある。	第17回
	空家対策として土地の利活用の方針が必要では。	第17回
	空家の跡地を所有者の意向を踏まえて活用する仕組みがあるとよい。	第17回
	空家（空き地）を区が買取り、転出者用の代替地として活用できないか。なるべく住民に負担が少ない形で、進めてほしい。	第17回
モビリティ	バスに代わる新たなモビリティに期待している。	第13回
	バスが通れるように拡幅するのではなく既存の道路を活かした公共交通網を整備する考え方がよい。	第13回
地域コミュニティ	防災まちづくりを考えるうえで、ハード面の整備だけでなく、地域コミュニティの強化等、ソフト面の取組を並行して進めていく必要がある。	第13回
	市民防災を考えるのはどうか。	第14回
避難拠点	開進第三小学校と開進第三中学校の間にある生産緑地が避難拠点の中間地点として活用できるとよい。	第13回

意見		回
	消防団第2分団本部の3階に見張り台があり火事の方向など確認するため、あまり高い建物は地区内に建てほしくない。	第13回
	避難拠点である学校内に見張り台のような施設があっても良い。例えば、開進第三中学校の4階に設置するなど。	第13回
	旧耐震の空き家を取り壊し、防災拠点として借り上げることも考えられる。	第14回
	駅周辺には、防災や医療にも役立つような、多機能を有する新しい拠点がほしい。	第15回
	地区計画や道路整備よりも、避難物資にお金をかけるべき。	第15回
	消火器等を格納する余裕が少ないため、防災倉庫の容量を増やしてほしい。	第18回
防犯	防災道路1号線は暗く、地区内の主要な道路は明るくすべき。	第13回
	防災だけでなく防犯面の対策も重要である。沿道の家屋への玄関灯設置や、防犯カメラの増設（特に通学路）が抑止力になる。	第18回
高架下	西武線の高架下について有効活用が図れるとよい。活用につながるよう、地域の意識を向上するのがよい。	第16・17回
	高架下の店舗化や緑道はどうか。	第17回
耐震・不燃化	建物の耐震化や防火化を優先すべきではないか。	第14回
	道路を整備するのではなく、品川区のように個別の建物の耐震化や防火化に取り組むことも選択肢としてあるべきである。	第14回
その他	感震ブレーカーの配付や、自家発電機の設置をやすくする取組みをすべきである。	第14回
	地区計画等でどの程度の規制を定めるのか不安である。	第14回
	ある程度の建物をまとめて建替えを進めると良い。	第15回
	生垣となっても管理が行き届いていないところは規制してほしい。	第15回
	道路を拡幅するのではなく、消防自動車を小型化すべき。	第16回
	桜台駅の北側は住宅地化しつつあるので、用途を変えるべきではないか。	第17回
	タクシー乗り場があると良い。	第17回
	路上消火器はもう少しおしゃれかつ機能的なものにしたい。	第17回
	消火器は町会により設置状況に差があるため、区が主導して、消火器や防火層など断水しても使用できる消化機能を設置してほしい。	第18回
	地域に根差した施設があるとよい。	第17回
	規制はあるが民泊を有効活用できないものか。	第17回
	ハードよりソフトの取組を進める方が現実的。	第17回
	防災道路沿道など、特定の住民に負担がかかるものではなく、地区の全員が恩恵を得る事業を行うべきである。	第18回
	本当に防災を目的とするなら、一方通行や緑化、外壁の不燃化などで安全性を高める手段がある。	第18回
防災に係る様々な設備を充実させてほしい。	第18回	

