

第2章

まちの現状と課題等

1 モデルなき成熟社会を迎えて

練馬区は、農地、屋敷林等のみどりが広がり、石神井川、白子川などの河川があり、水とみどりが豊かな美しい武蔵野の風景が随所にみられる地域でした。その後、昭和30年代以降の高度成長期の急速な市街化を経て、様々な都市化の経過をたどりました。その間、急激な都市化に対応するため、都市基盤*の充実、土地利用の適正な規制や誘導を実施しました。また、基幹的な都市基盤*の整備に加え、景観（都市デザイン）への配慮、地域の特性を活かしたまちづくり等を実施してきました。

しかし、現在、私たちは、モデルなき新しい未知の時代に直面しています。平成27年策定のビジョンでは、これからの社会をこれまでとは異なる「新しい成熟社会」と位置づけています。

将来の社会環境は、従来とは異なる局面を迎えることが想定されます。まちづくりの面でも、鉄道や道路などの整備を始め、多様化する行政需要が見込まれます。練馬区は、区民に最も身近な基礎的自治体として、安全で快適な都市基盤*整備などの責任を果たす必要があります。

これからの社会では、持続可能な都市環境の形成が一層求められます。一方、練馬区は、みどりに恵まれた環境と都心に近い利便性が両立し、さらに多彩な地域資源に恵まれています。そうした環境を活かし、みどり豊かで快適な魅力ある都市空間の形成を進める必要があります。

また、従来まちづくりの担い手は、主に行政や専門家でした。しかし、これからの時代は誰も経験したことのない新たな時代です。そのため、まちづくりの実現にあたっては、これまで以上に、まちの構成員である区民や企業、地域団体、NPO*および行政など多様な主体が関わる必要があります。

□ 人口減少や高齢化の進展

前都市計画マスタープラン策定時は、平成22年以降に人口減少が始まり、平成27年の人口は約671,000人と予測しましたが、実際には平成27年1月1日現在の練馬区の人口は、714,656人となっています。

人口のピークは、最新のビジョンの将来人口推計に基づくと、都市計画マスタープランの計画期間内である平成33年（2021年）であり、以降人口が減少していくと予測されています。また、現在21.3%の高齢者比率は、増加予想となっています。

□ これからのまちづくり

これまで、都市計画道路を始め都市基盤*の整備を進めてきましたが、区内には他の地域に比べると交通の不便な地域が現在も存在しています。また、これまで蓄積されてきた都市基盤*は、日常生活を支えるとともに産業活動の基盤となってきました。しかし、今後経年劣化が進むことから、維持保全および更新の費用が増大します。

さらに近年、高齢化の進展や社会状況による住宅や住宅地の需要の変化により、市街地においても空き家や未利用地が発生するようになりました。また、誰もが快適に移動でき、暮らせる都市にするためには、バリアフリー*やユニバーサルデザイン*への配慮も高齢社会の進展とともに、重要となってきています。

高度成長期とは異なり、高齢化等社会経済状況の変化から財政状況が厳しくなることが想定されます。しかし、住宅都市としての性格上、引き続き交通網をはじめとする暮らしを支える都市基盤*づくりは、必要不可欠です。加えて、将来の人口構成を見据えた既存資源の維持や活用、計画的な更新も重要です。

長期的な視点から、社会経済状況の動向をとらえ、それを踏まえた土地利用や都市基盤*整備などの取組を戦略的に進めます。

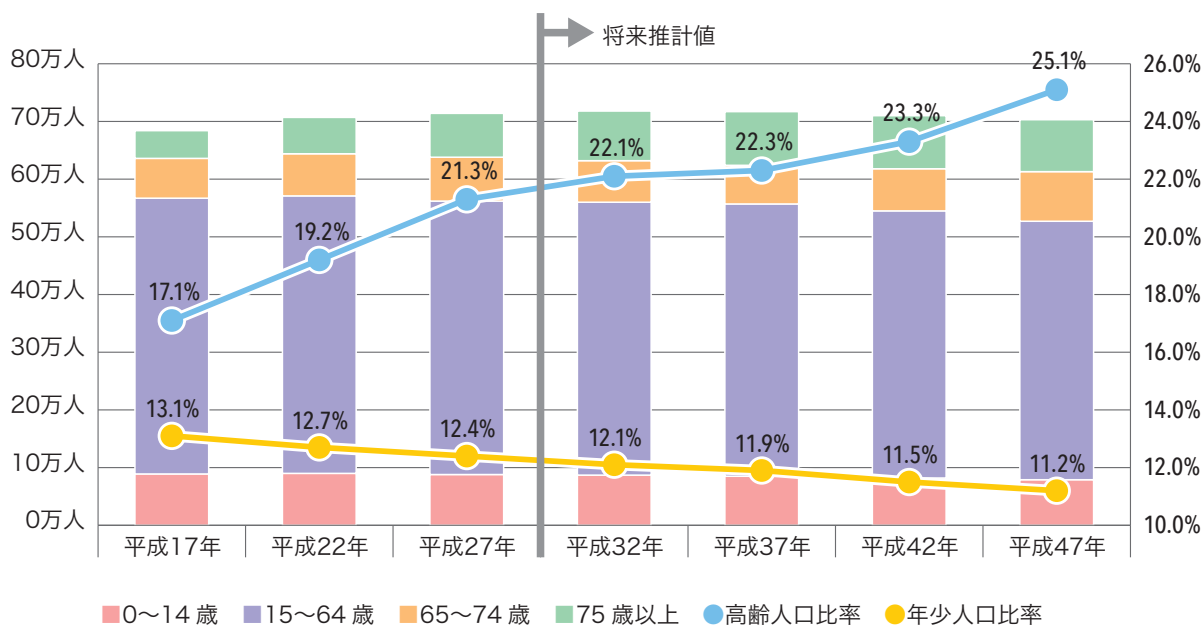
(1) 人口構造の変化

ア 人口の動向

日本の総人口は、厚生労働省の人口動態調査によれば、平成17年に減少に転じています。一方、練馬区の総人口は当面増加しますが、平成30年前半から人口減少が始まります。目標年次である平成30年代中頃の総人口は、約71～72万人と予測します。

今後は高齢化が著しく進行し、総人口および年少人口の減少と、高齢人口の増加が同時に進むことが見込まれます。なお、近年の傾向では世帯数は増加するものの、世帯人員は平成12年の2.3人から平成22年には2.1人に減少しています。

練馬区の人口の将来推計



(単位：人)

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
総数	684,365	706,449	714,656	718,970	717,215	710,489	702,275
0～14歳	89,352	89,575	88,479	86,965	85,165	81,753	78,534
15～64歳	477,711	480,899	473,733	473,385	471,915	463,150	447,567
65～74歳	69,478	73,042	76,330	72,480	67,147	73,392	86,416
75歳以上	47,824	62,933	76,114	86,140	92,988	92,194	89,758

(資料：ビジョン「白書編」)

イ 世帯数の推移

平成12年から平成22年にかけて増加した52,199世帯の内訳をみると、単独世帯が36,968世帯となっており、単独世帯の増加が著しくなっています。また、高齢単身世帯数も10,430世帯増加しています。

単独世帯数の推移（一般世帯数）

世帯種別	平成12年		平成17年		平成22年	
	練馬区	東京都	練馬区	東京都	練馬区	東京都
一般世帯総数	283,753	5,371,057	278,380	5,747,460	335,952	6,382,049
単独世帯数	105,843	2,194,342	98,493	2,444,145	142,811	2,922,488
(%)	37.3%	40.9%	35.4%	42.5%	42.5%	45.8%
高齢単身世帯数	19,263	388,396	28,418	498,443	29,693	622,326
(%)	6.8%	7.2%	10.2%	8.7%	8.8%	9.8%

(資料：国勢調査*)

ウ 昼夜間人口

昼夜人口の比率は、平成22年現在82.1%で、23区で最も低く、東京都の118.4%、区部の130.9%を下回っています。

昼夜人口比率から、練馬区が住宅都市であることが分かります。

エ 人口密度

平成25年現在の人口密度は、約14,727 / km²となっています。

概ね23区の平均値と同じ数値です。

昼夜間人口比率(都・区比較) (%)

No.	自治体	昼夜間人口比率
-	東京都	118.4
-	区部	130.9
1	千代田区	1,738.8
2	中央区	493.6
3	港区	432.0
4	渋谷区	254.6
5	新宿区	229.9
6	台東区	167.5
7	文京区	167.2
8	豊島区	148.6
9	品川区	144.3
10	江東区	119.1
11	墨田区	112.8
12	目黒区	109.3
13	大田区	98.7
14	北区	95.8
15	荒川区	94.3
16	世田谷区	92.7
17	板橋区	92.1
18	中野区	91.9
19	足立区	89.1
20	杉並区	87.4
21	葛飾区	85.0
22	江戸川区	84.1
23	練馬区	82.1

(資料：平成22年国勢調査*)

人口密度(都・区比較) (人/平方km)

No.	自治体	人口密度
-	東京都	5,999.4
-	区部	14,368.7
1	豊島区	20,673.3
2	荒川区	20,240.9
3	中野区	19,965.1
4	台東区	18,389.7
5	墨田区	18,328.6
6	目黒区	18,014.4
7	文京区	17,794.6
8	新宿区	17,617.8
9	板橋区	16,704.2
10	北区	16,179.3
11	品川区	16,134.9
12	杉並区	15,873.6
13	世田谷区	14,820.1
14	練馬区	14,727.2
15	渋谷区	14,034.5
16	江戸川区	13,544.4
17	葛飾区	12,835.0
18	中央区	12,635.4
19	足立区	12,577.9
20	江東区	12,009.8
21	大田区	11,531.5
22	港区	11,383.4
23	千代田区	4,491.8

(資料：平成25年住民基本台帳)

(2) 土地利用の変化

ア 土地利用の状況

区全体の土地利用状況は、以下の様になっています。

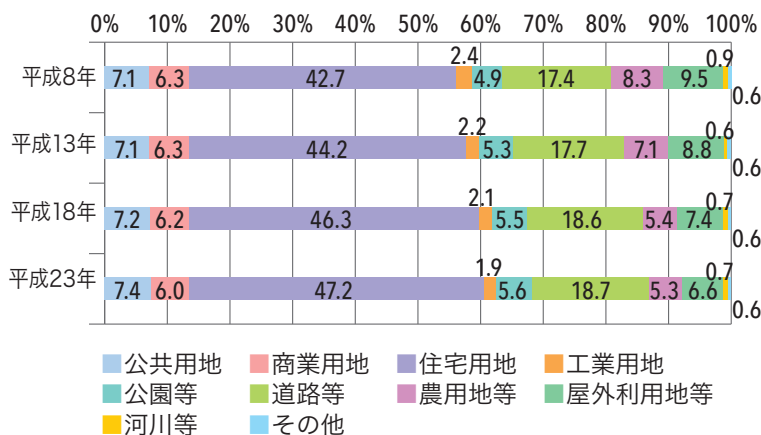
区全体4,819.9haの約60%が宅地です。宅地面積のうち住宅用地の比率が一番高く、また、増加傾向にあり、練馬区は住宅都市としての性格が強いことが分かります。

区全体	宅地	土地利用区分別面積				非宅地	土地利用区分別面積			
		公共用地	商業用地	住宅用地	工業用地		公園等(※1)	道路等(※2)	農用地等(※3)	その他(※4)
4,819.9 ha	3,014.8 ha	355.8 ha	289.7 ha	2,275.3 ha	94.0 ha	1,805.1 ha	268.7 ha	903.3 ha	253.5 ha	379.6 ha
	62.5%	7.4%	6.0%	47.2%	1.9%	37.5%	5.6%	18.7%	5.3%	7.9%

(出典：練馬区の土地利用 平成26年3月)

- ※1 公園緑地、運動場、野球場など
- ※2 街路、歩行者道路、自転車道路、鉄道など
- ※3 農地(田・畑・樹園地)、農林漁業施設など
- ※4 その他 屋外利用地(屋外駐車場など)、水面・河川・水路など

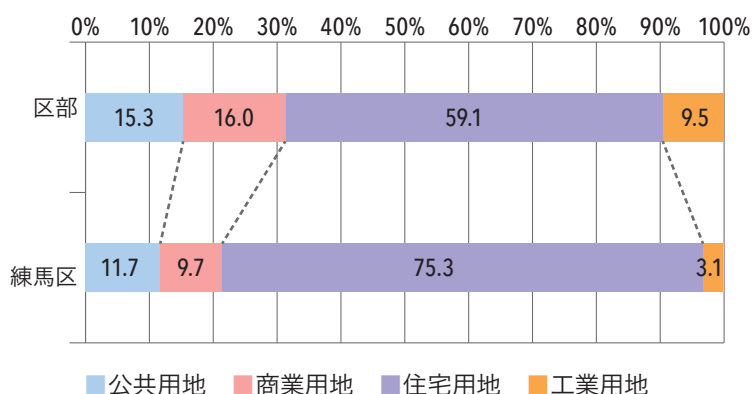
練馬区の土地利用の内訳推移



(出典：練馬区の土地利用 平成26年3月)

宅地の内訳をみると、住宅用地が70%を超え、23区の状況と比較しても、宅地における住宅用地の占める割合が多くなっています。

区部と練馬区の宅地の内訳比較

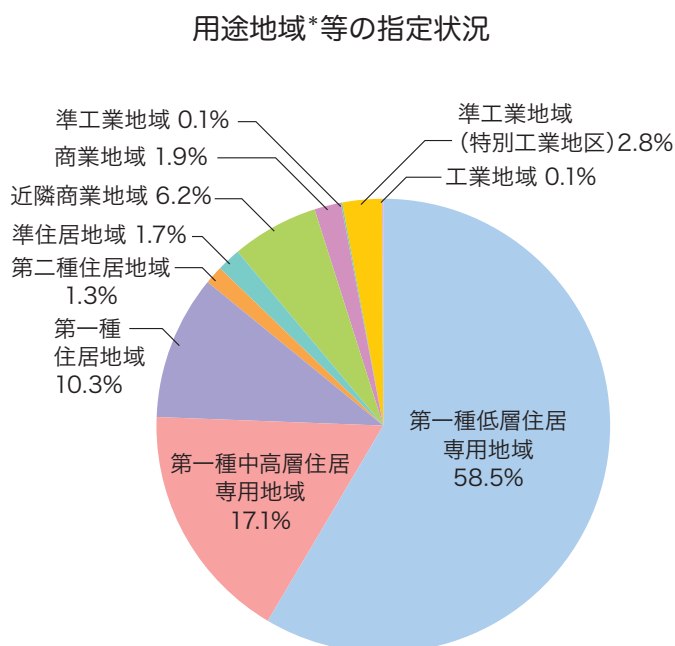


(資料：東京の土地利用 平成23年東京都区部)

イ 用途地域*の指定状況

用途地域*が指定されている区域の約90%が住居系の用途地域*となっています。中でも、第1種低層住居専用地域が全体の約60%を占めています。

こうした状況からも、住宅都市としての特性が高いことが分かります。



(出典：練馬区の土地利用 平成26年3月)

ウ 宅地利用の状況

低層住宅地から駅前の商業地域まで段階的に用途地域*を指定し、地域特性に応じた適正な土地利用を進めたことが、住宅都市として発展した要因のひとつであると考えられます。

段階的な土地利用により、区内では、みどり豊かな低層住宅中心の生活空間に加え、駅周辺の交通拠点の機能拡充などによる生活利便性の向上を活かした都市型居住も進みました。そのため、多様なライフスタイルや働き方に合わせ、居住環境の選択肢が多様化しています。

しかし、今後は住宅の更新時期を迎え、戸建て住宅の建て替えをはじめ、マンションの改修、更新などが増加することも想定されます。また、少子高齢化の進行と本格的な人口減少等の社会構造の変化による、住宅や住宅地の需要の変化も見据える必要があります。

多様化する区民のニーズに応えつつ、良好な住宅都市としてさらに発展していくため、地域特性に応じた、生活空間、居住空間の向上が求められています。

(3) 都市基盤*等の整備状況

練馬区では、都市計画マスタープラン全体構想を平成13年3月に、地域別指針を平成15年6月に策定しました。以下に、概ね10年間のまちづくりの主な実施状況を示します。

都市計画道路等都市基盤*の整備は、いまだ不十分なため移動の円滑化や快適な都市環境創出のための取組が必要です。

ア 土地利用に関連する状況

各種の計画およびまちづくり条例*の策定等により、土地利用に関する規制および誘導を行っています。地域のまちづくりについては、地区計画*の決定等を行いました。また、土地区画整理事業*を施行すべき区域の市街地整備方針を定めました。今後も適切な土地利用を進めます。

項目	平成14年度末	平成26年度末
地区計画*	16地区	31地区
重点地区まちづくり計画	—	13地区※
建築物の高さの最高限度(高度地区)	—	指定
敷地面積の最低限度	—	指定
まちづくり条例*	—	施行
土地区画整理事業*を施行すべき区域の市街地整備方針	—	制定

※まちづくり条例*施行に伴う経過措置によるみなし計画含む。

重点地区まちづくり計画



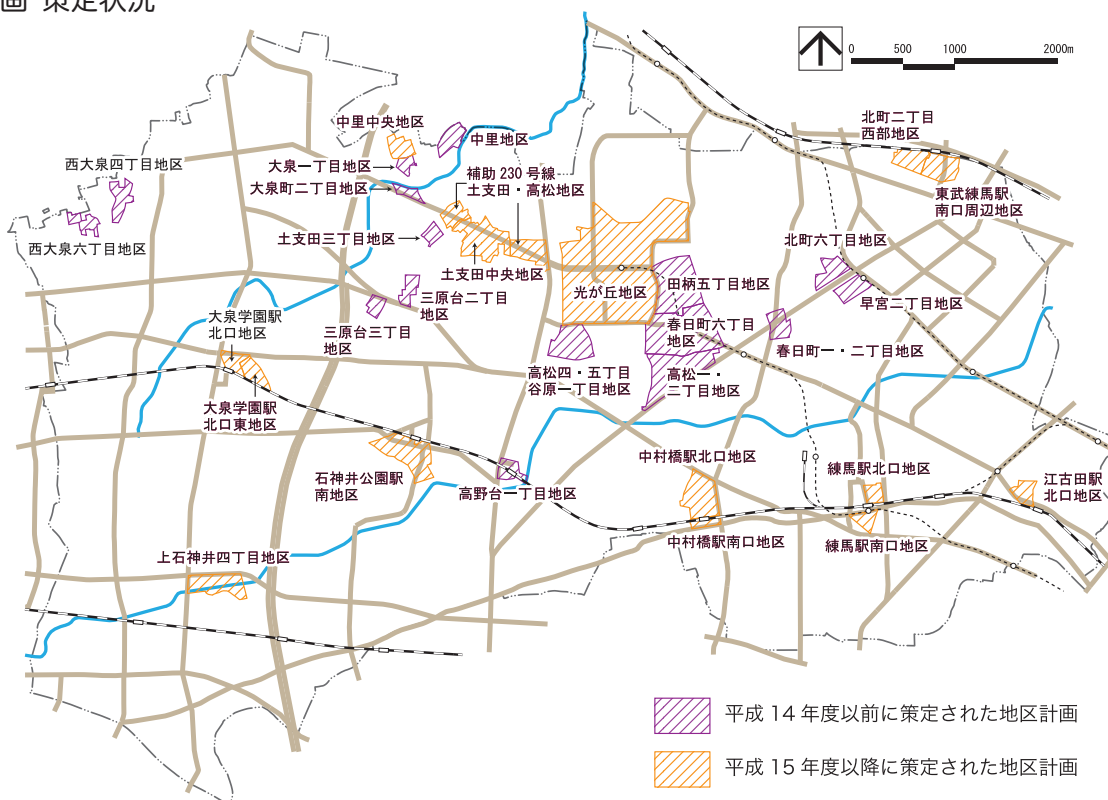
イ 拠点の整備状況

区民生活を支える鉄道駅周辺の練馬駅周辺地区（練馬の中心核）、石神井公園駅周辺地区、大泉学園駅周辺地区、光が丘地区（地域拠点）において、市街地再開発事業*の実施や地区計画*の策定を進めました。今後も都市基盤*の整備を進めます。

項目	平成14年度末	平成26年度末
市街地再開発事業*	2地区完了 <ul style="list-style-type: none"> 練馬春日町駅西地区 石神井公園駅北口地区 1地区事業中 <ul style="list-style-type: none"> 大泉学園駅前地区 	3地区完了 <ul style="list-style-type: none"> 練馬春日町駅西地区 石神井公園駅北口地区 大泉学園駅前地区 1地区計画*決定 <ul style="list-style-type: none"> 大泉学園駅北口地区
地区計画* 中心核 <ul style="list-style-type: none"> 練馬駅周辺地区 地域拠点 <ul style="list-style-type: none"> 石神井公園駅周辺地区 大泉学園駅周辺地区 光が丘地区 	—	6地区計画*決定 中心核 <ul style="list-style-type: none"> 練馬駅南口地区 練馬駅北口地区 地域拠点 <ul style="list-style-type: none"> 大泉学園駅北口地区 光が丘地区 大泉学園駅北口東地区 石神井公園駅南地区

※中心核・拠点については、全体構想Ⅰ 第3章 将来の都市構造 参照

地区計画*策定状況



ウ 交通体系の整備の状況

道路は都市に必要な不可欠な基本的な都市基盤*です。現道路網の交通機能の円滑化や防災機能の向上などに留意し、引き続き必要性の高い路線から順次、整備を進めます。

鉄道については、西武池袋線の連続立体交差事業を行っています。今後、引き続き西武新宿線の連続立体交差化*や、都営地下鉄大江戸線の延伸およびエイトライナー*の実現に向けた取組を進めます。

項目	平成14年度末	平成26年度末
都市計画道路の整備率	完了 46.3km (42.8%) 事業中 7.3km (6.7%) 未完了 54.7km (50.5%)	完了 54.6km (50.3%) 事業中 10.2km (9.4%) 未完了 43.6km (40.2%)
西武池袋線 (練馬高野台駅～大泉学園駅間) の 連続立体交差化*	—	高架化完了
コミュニティバス* (みどりバス)	2ルート	6ルート

※小数点以下第2位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と同値にならない場合がある。

エ みどりと水の整備および保全の状況

公園、樹林地をみどりの拠点とし、幹線道路沿いの街路樹、河川沿いの樹木をみどりの軸として、ネットワーク化を図り、練馬らしいみどりの保全と創出を進めます。

項目	平成14年度末	平成26年度末
公園総数	公園173か所 緑地172か所 児童遊園207か所 (総面積783,933.64㎡)	公園203か所 緑地235か所 児童遊園218か所 (総面積992,953.08㎡)
大規模公園※	12か所 (総面積296,602.6㎡)	17か所 (総面積430,392.54㎡)
区民一人当たり公園面積	2.68㎡/人	2.89㎡/人
特別緑地保全地区	—	1カ所(早宮けやき)
生け垣化推進(助成制度)	総延長14,657m	総延長19,407m
河川改修(石神井川)	6.9km	8.5km
河川改修(白子川)	0.5km	1.7km

※大規模公園：地区公園、近隣公園および概ね1.0haをこえる都市公園

2 まちづくりの課題

土地利用の誘導、都市計画道路や公園の整備、市街地再開発事業*など都市基盤*整備を進めましたが、引き続き取り組む必要がある課題があります。

そこで、中・長期視点に立ち、以下を練馬区のまちづくりの課題として捉えます。

(1) 密集住宅市街地*の改善、都市型水害対策

震災に備えた密集住宅市街地*の改善、
建築物の耐震化、無電柱化、都市型豪雨等の水害対策 など

(2) 都市計画道路の整備促進、鉄道の整備推進

遅れている南北方向や西部地域の都市計画道路の整備促進、
西武新宿線の連続立体交差化*、都営地下鉄大江戸線の延伸、
まちのバリアフリー*化の推進 など

(3) 鉄道駅周辺の整備

交通広場など駅前空間の整備、商業環境の向上、
日常生活を支える拠点づくり など

(4) みどりの保全と創出、都市農地の保全

公園や緑地などまちのみどりの保全と創出、
都市農地や屋敷林など区の特徴であるみどりの保全と創出 など

(5) 自立分散型エネルギー社会の実現

将来を見据えたエネルギーセキュリティの確保、自立分散型エネルギー、
温室効果ガス削減、ヒートアイランド現象*対策、循環型のまちづくり など

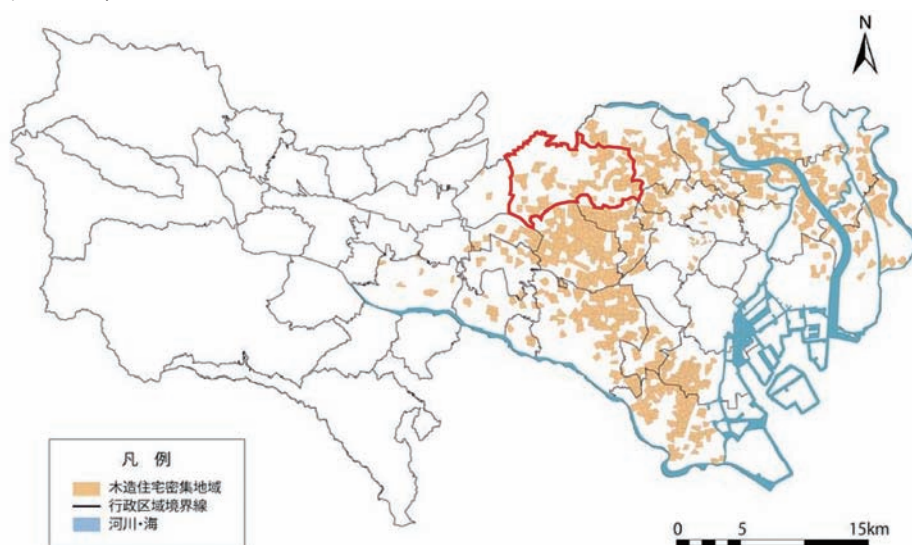
(1) 密集住宅市街地*の改善、都市型水害対策

首都直下地震の発生が危惧される中、区内にも木造住宅が密集し、緊急車両の通行が困難な地域や災害発生時に延焼の可能性が高い危険な地域があります。このような地域について、練馬地区は密集住宅市街地*整備促進事業を終え、江古田北部、北町、貫井・富士見台の3地区では、密集住宅市街地*整備促進事業を実施しています。また、区立施設は計画的に耐震化していますが、民間建築物の耐震化は7～8割程度にとどまっています。災害時の電柱倒壊の危険を減らすために、道路の整備の機会をとらえた無電柱化も求められています。

さらに、近年従来の雨水処理能力を超えた集中豪雨が頻発し、浸水被害が発生しています。浸水被害軽減のために、東京都は豪雨対策の目標を1時間あたり75ミリの降雨に引き上げ、河川改修や下水道施設の増強といった治水施設の整備を進め、区は雨水流出抑制対策を実施しています。

このため、建築物の耐震化や不燃化等の対策、都市型豪雨対策が引き続き必要です。

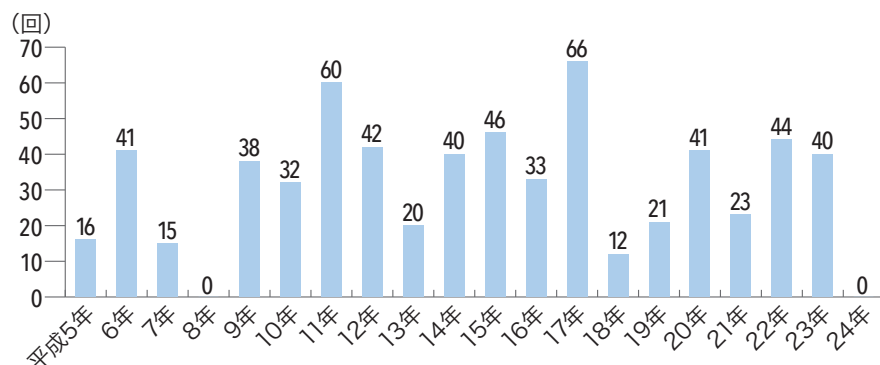
木造住宅密集地域



(出典：「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針 平成24年1月)

※プロジェクトの対象地域は、「防災都市づくり推進計画（平成22年1月）」で定めている整備地域等を要件としている。

1時間降水量50ミリ以上の年間観測回数（都内）



(資料：平成5～17年「東京都豪雨対策基本方針」（平成19年8月）

平成18～24年 東京都建設局「過去の水害記録」災害別雨量記録表)

(2) 都市計画道路の整備促進、鉄道の整備推進

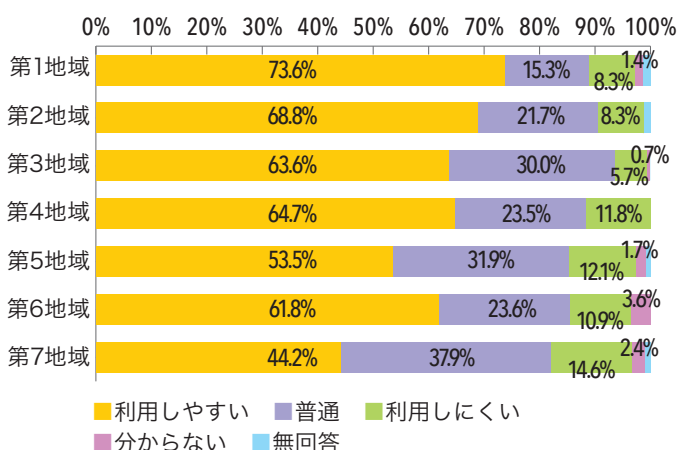
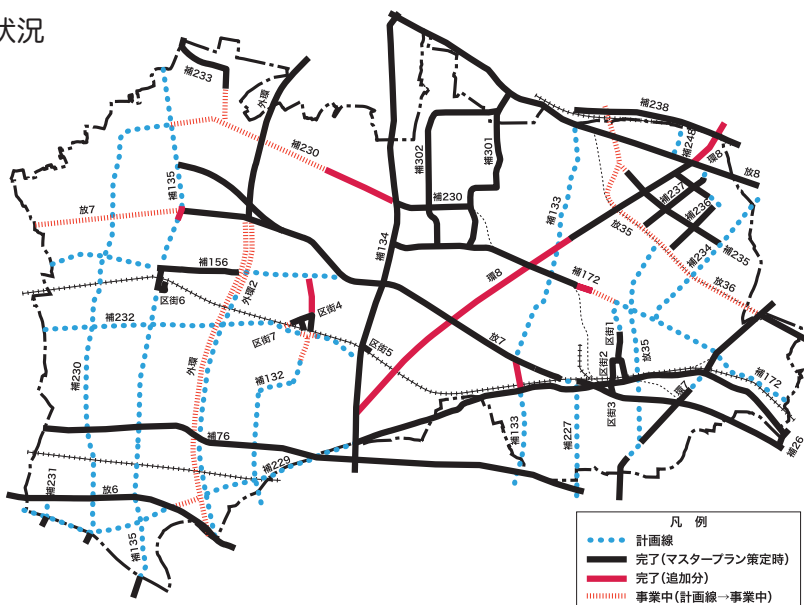
鉄道ネットワークの発達により、都心や副都心などへのアクセスが容易になりました。その一方、区北西部には、最寄りの駅まで1キロメートル以上離れ、都心などへアクセスするには交通の不便な鉄道空白地域があります。

また、区内の都市計画道路の整備率は50.3%であり、23区平均の64.2%を下回っています。特に西部地域の整備率は30.1%と低くなっています。(練馬区内の整備率：平成26年度末、23区平均：平成25年度末時点)

また、南北方向の道路整備の遅れが目立っています。このため、主要道路での渋滞や生活道路への車両等の流入が続いています。さらに、道路と鉄道が平面交差する踏切(区近接含め33カ所)には、交通渋滞の発生や踏切事故の危険性など、多種多様な問題が発生しています。都営地下鉄大江戸線延伸による区内北西部の鉄道空白地域の解消、西武新宿線の連続立体交差化*による踏切の除却など鉄道事業に関連する整備が課題です。

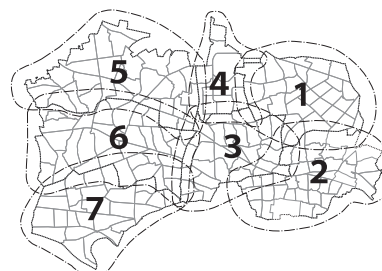
さらに高齢者を始め、誰もが安全に安心して移動できる都市空間を形成するためのバリアフリー*対策や交通対策も重要です。

都市計画道路の状況



平成24年度実施 都市計画マスタープラン 区民アンケート結果

鉄道の本数や路線の便利さ等については、区の西部、特に第5地域・第7地域で満足度が低くなっています。



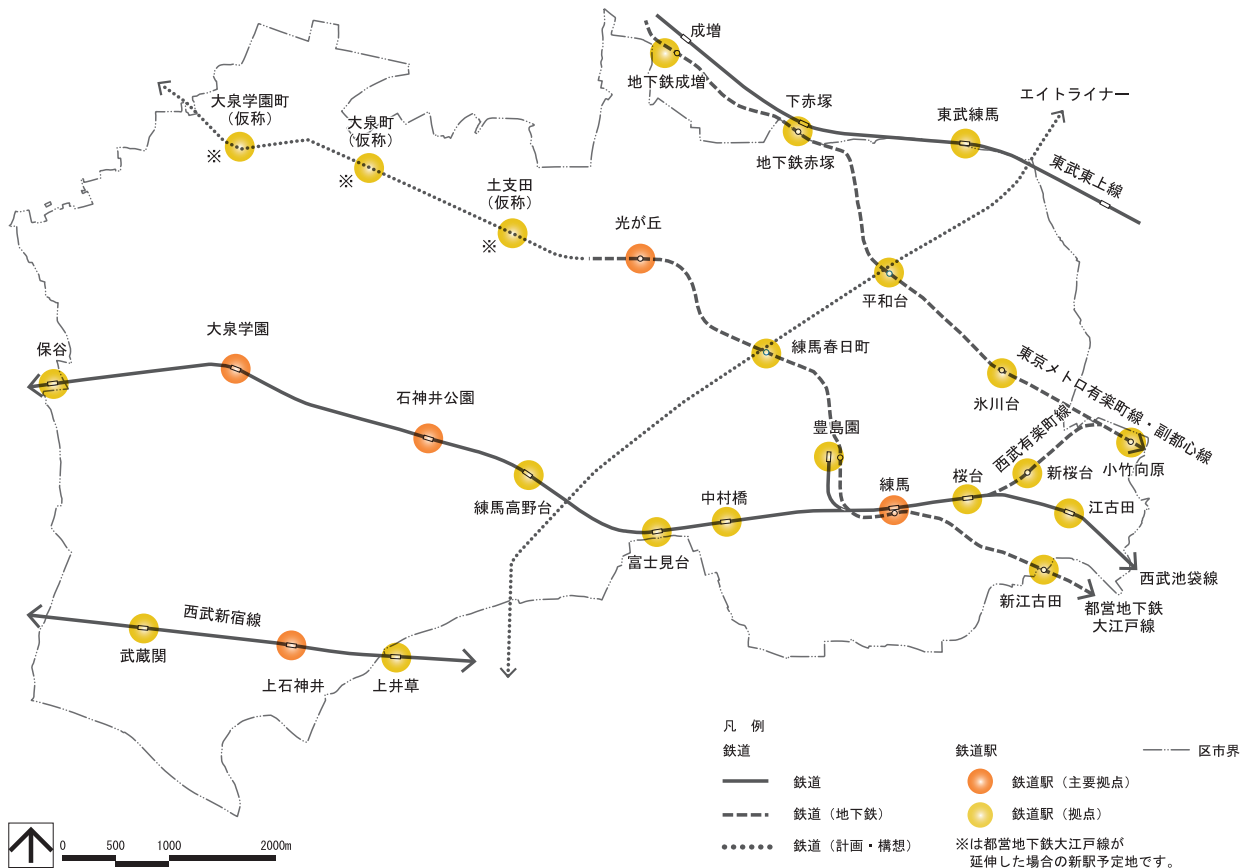
(3) 鉄道駅周辺の整備

練馬区は、70万人以上の区民が生活し、にぎわいのある駅前や商店街、落ち着いた住宅地、都市農地が点在する地域など様々な特色をもっています。

鉄道は、西武池袋線・豊島線・新宿線、東武東上線、東京メトロ有楽町線・副都心線、西武有楽町線、都営地下鉄大江戸線が運行しています。鉄道は、まちの中の重要な移動手段です。また、鉄道駅や交通広場は、公共交通機関であるバス路線の基点、自転車や徒歩などの移動手段の基点ともなっています。区では、各鉄道の駅を、生活を支える拠点として位置づけています。

地域の中心的な役割を果たす鉄道駅周辺の機能を高めるためには、交通広場などの駅前空間の整備に加え、生活に密着した商業施設の充実や商店街の魅力を高める必要があります。

練馬区内および隣接の各駅



(4) みどりの保全と創出、都市農地の保全

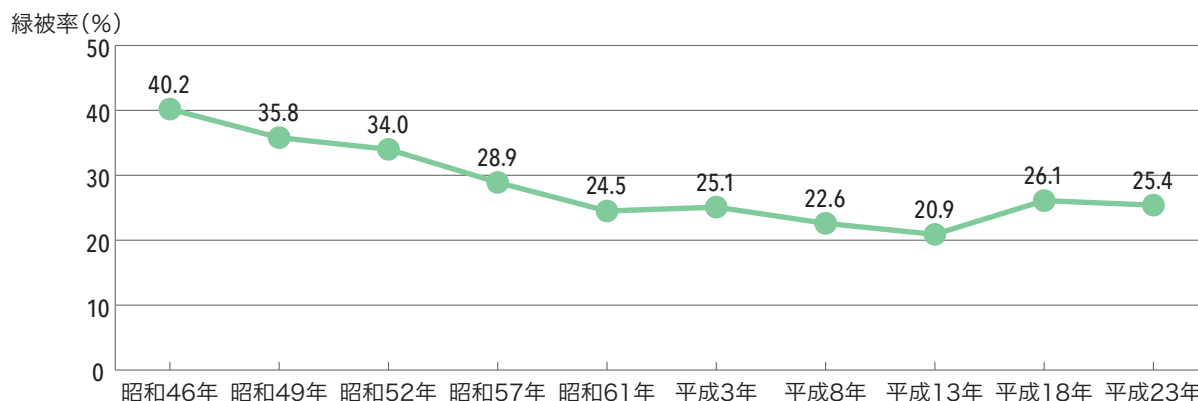
練馬区の魅力は、みどりの豊かさと都市の利便性が両立しているところです。

練馬区の緑被率*は23区で最も高い25.4%を誇ります。地域別にみると、練馬や豊玉、春日町など区の東部より、光が丘や大泉、石神井など区の中央部や西部の方が緑被率*は高くなっています。区内の農地面積は224.1haであり、区部では1番目、都内でも4番目の規模です。しかし、農地面積の減少が続いており、過去10年で69.5haも減少しました。

今後、東京都による練馬城址公園の整備などにより、公園面積は増加していくことが見込まれています。一方、区内のみどりの78%を占める農地や樹林地など、民有地に存在するみどりの減少が懸念されます。

みどりは、防災、環境、景観、観光資源としての機能も担っており、都市生活を送る上で必要不可欠なものです。そのため、豊かなみどりの保全や創出を図ることが課題となっています。また、練馬区の魅力のひとつであり、都市における貴重なみどりでもある多面的な機能をもつ都市農地の保全も重要です。

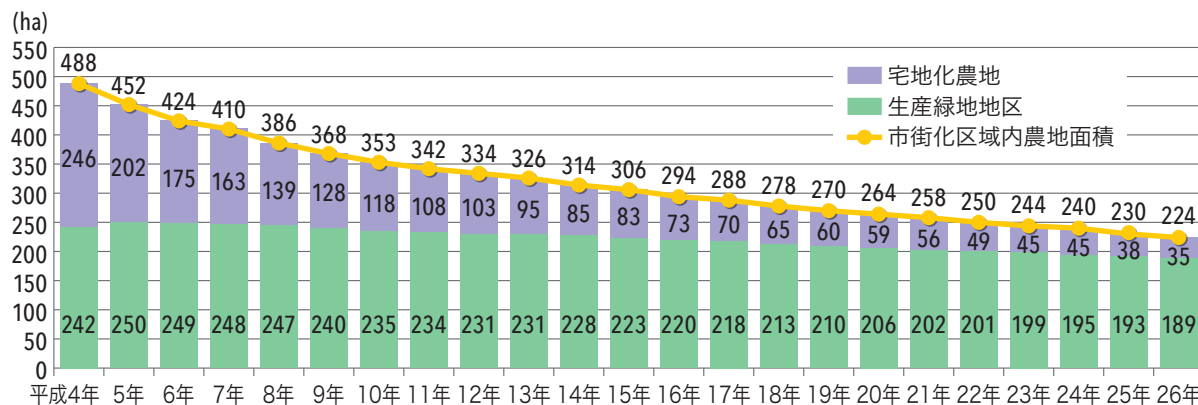
練馬区の緑被率*の推移



(出典：みどり30推進計画(第二期事業計画))

※平成3年および平成18年の調査は、調査方法や調査精度を変更したことにより、値が上昇している。

練馬区の農地面積の推移



平成26年12月1日現在 (出典：練馬区資料)

(5) 自立分散型エネルギー社会の実現

平成23年3月に発生した東日本大震災では、区内でも一部の地域で計画停電が実施されるなど私たちの生活に大きな影響がありました。大規模集中型電力システムの脆弱性が明らかになったのです。

また、近年の技術動向として、家庭用燃料電池*や再生可能エネルギー*をはじめとする分散型電源の製品開発が進展しています。この技術の進歩によりこれまでの大規模な工場だけでなく、小規模な事業所や家庭においても分散型電源の導入が可能となりました。

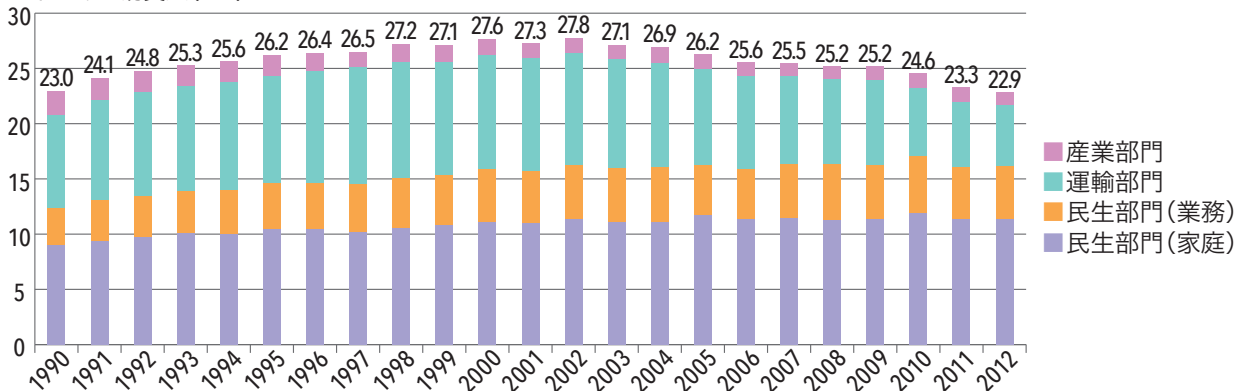
一方、区内のエネルギー消費量は全体的に漸減傾向にあります。しかし、部門別に見ると、民生部門（家庭部門・業務部門）が約7割を占めており、その割合は増加しています。

再生可能エネルギー*の設備容量の合計は約18,000kW（すべてが太陽光発電）です。1年間で得られる発電量は約2,000万kWhです。これは区内の年間電力使用量（約25億kWh）の1%にも満たない程度です。

こうした状況を踏まえ、住宅都市にふさわしい自立分散型エネルギー社会の実現をめざします。

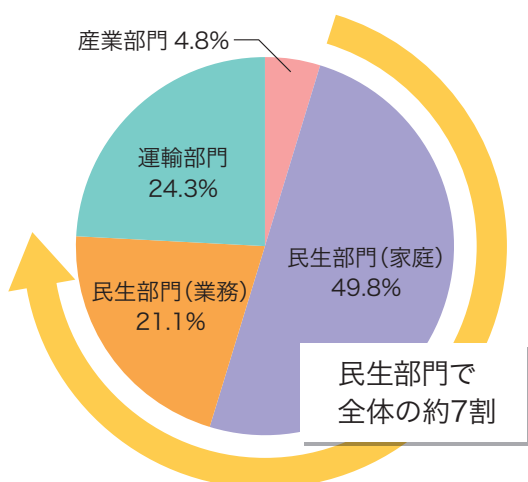
区内エネルギー消費量の状況

エネルギー消費量(PJ*)



※PJ（ペタジュール）： J（ジュール）はエネルギーの大きさを表す単位であり、P（ペタ）は10¹⁵（千兆倍）の意味

区内エネルギー消費量の部門別割合（2012年度）



（資料：（公財）特別区協議会「特別区の温室効果ガス排出量（1990～2012年度）」）