

## 第3章 まちの将来像

---

# 1 まちの将来像

これまで練馬区は、良好な住宅都市として発展してきました。しかし、現在、人口の減少や超高齢社会の進行等、従来の社会状況とは異なる局面を迎え、モデルなき未知の時代に直面しています。そうした、社会が質的に変化する中、まちづくりにおいても、これまでとは異なる多様化する行政需要が見込まれることが予測されます。

そのため、都市生活を支える鉄道や道路の整備、木造住宅密集地域の改善など、都市基盤\*整備の課題を引き続き克服する必要があります。また、既存の都市インフラ\*を活かしつつ、快適な都市空間の形成を図ることも求められます。

そこで、都心に近い利便性とみどり豊かな環境、多彩な地域資源を活かしたまちづくりを進め、新しい成熟社会における住宅都市としての可能性を発展させます。そして、子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすく住み続けたい、住宅都市をめざします。

そのため、平成30年代中頃（2020年代）を展望し、新たに顕在化した社会状況の変化に対応し、住宅都市としてさらに発展するための将来像、都市構造を以下に示します。

## ま ち の 将 来 像

暮らし続けたい みどりあふれる 快適な住宅都市  
～新しい成熟都市・練馬をめざして～

## 将来の都市構造と土地利用の方針

都市の  
核と拠点

都市の  
ネットワーク

みどりの  
ネットワーク

土地利用の方針

## 2 将来の都市構造

都市基盤\*や都市機能の充実を的確に誘導するため、東京の持つ広域的な構造を踏まえつつ、区独自の都市構造を明確にします。将来の都市構造として、都市の骨格となる「核と拠点」、都市生活を支える「都市のネットワーク」、みどりあふれる都市空間形成に向けての「みどりのネットワーク」についての考え方を示します。

### (1) 都市の核と拠点

練馬区では、都心や副都心への通勤者の多い住宅都市としての性格から、主に鉄道駅周辺が商業活動や区民の生活の中心となっています。

鉄道駅を中心とした駅周辺を、多様な交通手段の重要な結節点、重要な都市空間として位置づけます。それぞれの駅周辺で、生活に密着した商業サービスの向上などを図り、地域の状況にあわせたにぎわいを形成します。都市基盤\*の整備、土地利用の有効活用などを推進します。

#### ア 中心核

練馬駅周辺を中心核とします。中心核は、交通の結節点として、人々が集まり、交流し、活動し、楽しめる練馬区の中心機能を担います。そのため、交通広場等駅周辺の整備を進め、練馬の「顔」としてふさわしい、魅力ある都市空間の創出をめざします。また、区役所や文化センター等が立地する複合機能を生かすとともに、商業、業務、文化機能を充実します。

#### イ 地域拠点

石神井公園駅周辺、大泉学園駅周辺、光が丘駅周辺、上石神井駅周辺を地域拠点とします。地域拠点は、地域における活動と交流の中心であり、区民生活の豊かさを実現する地域の中心的な役割を果たします。交通網の充実とともに、生活利便性の高い駅前空間の整備を進めます。地区の状況に合わせた土地の高度利用、適切な土地利用を進めます。文化施設などの充実により、個性を生かした魅力ある拠点としての機能を高めます。地域の「顔」としてふさわしい、魅力ある都市空間を形成します。

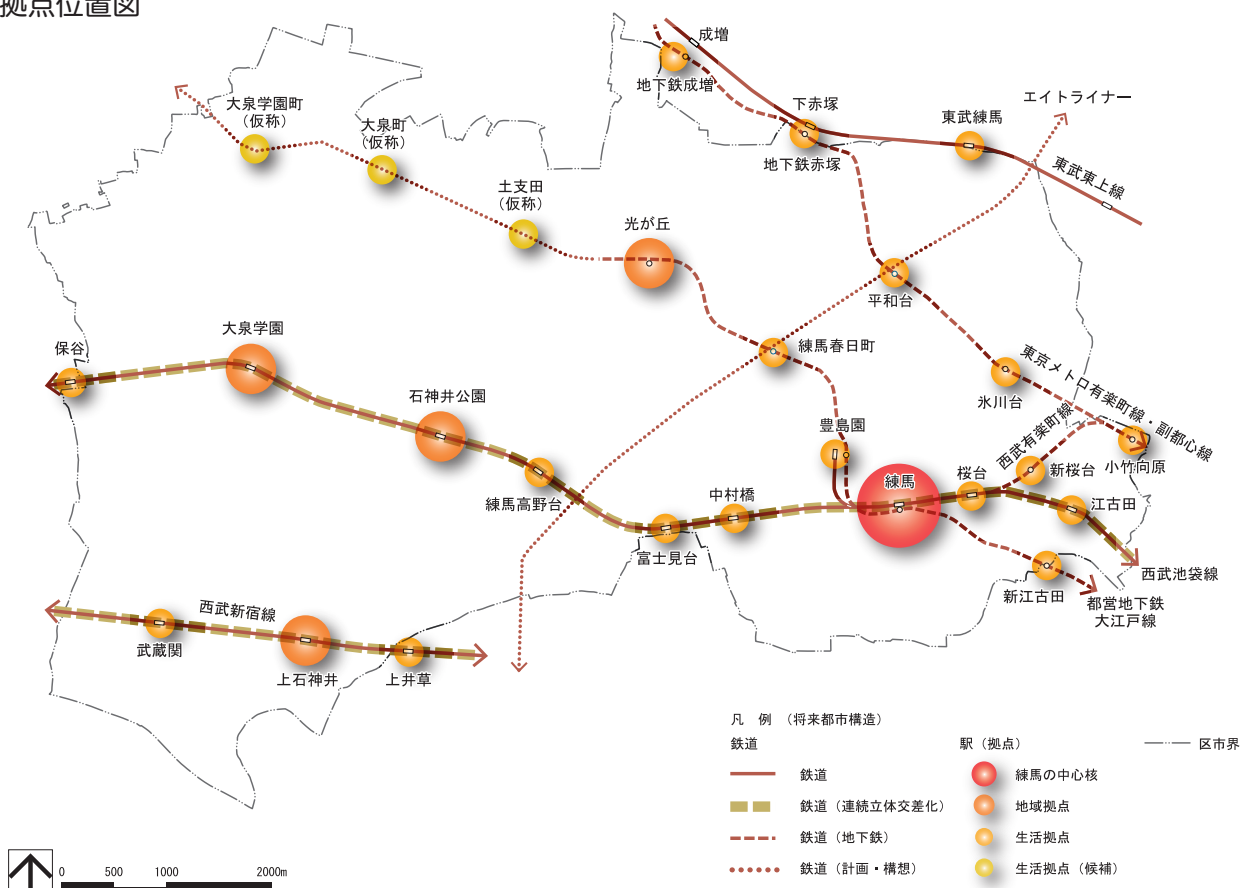
#### ウ 生活拠点

中心核および地域拠点以外の駅の周辺を生活拠点として位置づけます。生活拠点は、区民の日常生活を支える生活の中心です。そのため、地区の特性に応じた交通利便性の向上や良質な都市空間の形成、商業環境の向上等により生活利便性の機能を高めます。地区の状況に合わせた適切な土地利用を進めます。

都市の核と拠点一覧

区分	地区名称	
中心核 (1地区)	□練馬駅周辺地区	
地域拠点 (4地区)	□石神井公園駅周辺地区	□大泉学園駅周辺地区
	□光が丘駅周辺地区	□上石神井駅周辺地区
生活拠点 (18地区)	□東武練馬駅周辺地区	□小竹向原駅周辺地区
	□新桜台駅周辺地区	□氷川台駅周辺地区
	□平和台駅周辺地区	□地下鉄赤塚駅周辺地区
	□地下鉄成増駅周辺地区	□新江古田駅周辺地区
	□練馬春日町駅周辺地区	□江古田駅周辺地区
	□桜台駅周辺地区	□豊島園駅周辺地区
	□中村橋駅周辺地区	□富士見台駅周辺地区
	□練馬高野台駅周辺地区	□保谷駅周辺地区
	□上井草駅周辺地区	□武蔵関駅周辺地区
	生活拠点 (候補) (3地区)	□ (仮称) 土支田駅周辺地区
□ (仮称) 大泉学園町駅周辺地区		

拠点位置図



※拠点については、「街づくり基本計画」(平成3年策定)で示した考え方を踏まえています。

## (2) 都市のネットワーク、みどりのネットワーク

都市生活を支える鉄道および道路の交通ネットワークの形成を図り、都市機能を強化します。併せて、都市空間に必要なみどりのネットワークの形成を進めます。

### ア 都市のネットワーク

#### □ 鉄道ネットワーク

多様な都市活動を支え、人びとの移動手段となる鉄道ネットワークの充実を図ります。快適な都市空間づくり、高齢社会の進展を見据え、鉄道ネットワークを形成します。

#### □ 都市軸（道路）

主として広域的な交通需要を支える幹線道路（都市計画道路）を「都市軸」として位置づけます。

「都市軸」は、区内外を連絡するとともに、区内の拠点相互を連絡する主要な幹線道路です。防災面や景観面で区の骨格の形成、みどりの創出に積極的に寄与するとともに、拠点や沿道における活力とにぎわいのある都市活動を支えます。沿道の土地利用については、商業および業務機能、サービス施設の誘導を図るとともに、こうした諸機能と複合した中高層の都市型住宅を誘導し、にぎわいを形成します。

#### □ 主要な交通軸（道路）

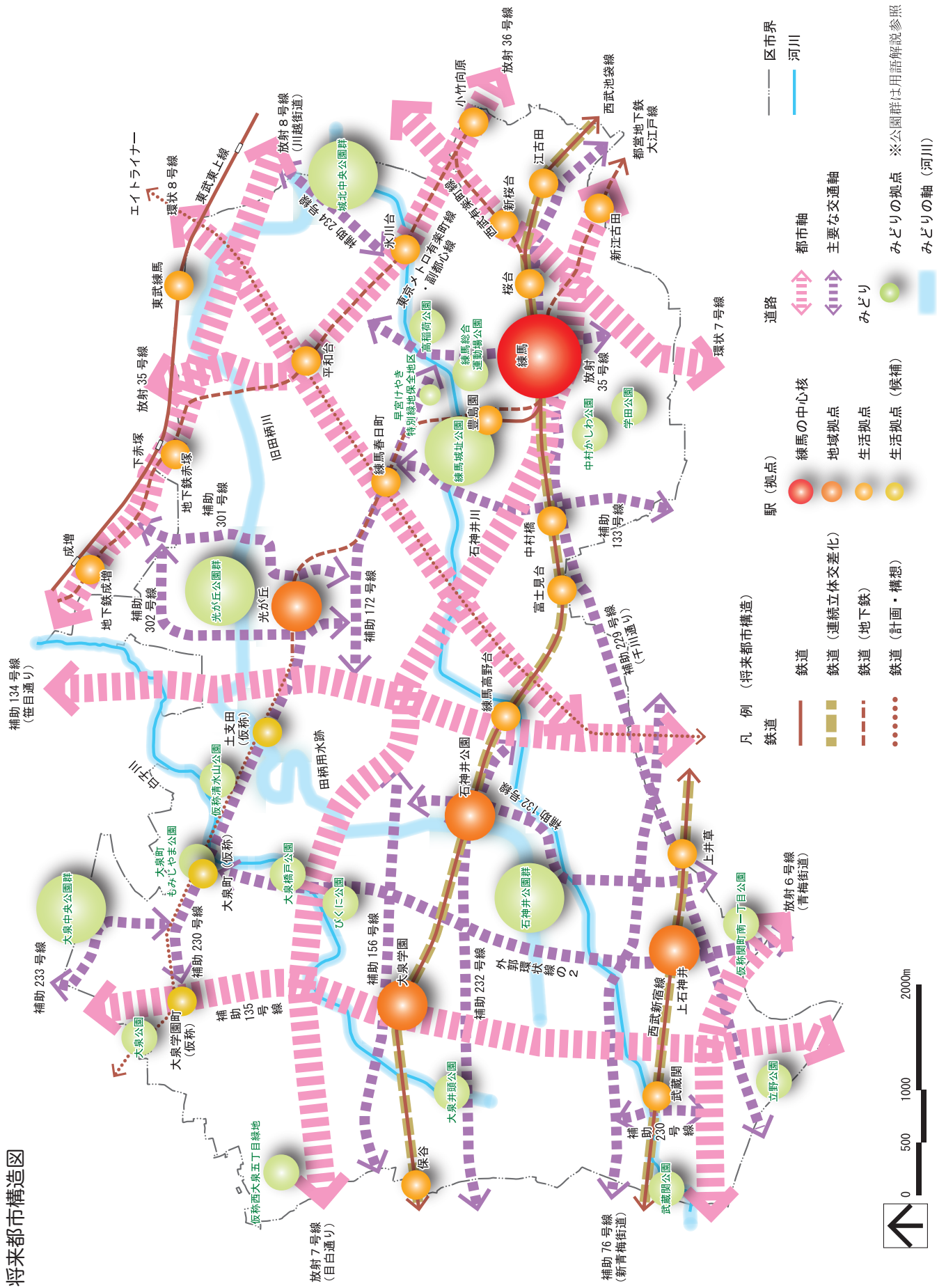
主として、地域間交流を図り、生活圏を構成する幹線道路（都市計画道路）および補助的な幹線道路を「主要な交通軸」として位置づけます。

「主要な交通軸」は、区民生活を支え、区内の交流を進め、拠点相互を連絡する道路として、ネットワークを形成し「都市軸」を補完します。都市軸と同様に、みどりの創出に寄与します。沿道の土地利用については、地域生活に立脚した商業および業務機能、商業および業務機能と複合した都市型住宅を誘導します。住宅地内を通過する路線については、周辺住宅の環境に配慮しつつ、都市型住宅などを誘導します。

### イ みどりのネットワーク

大規模公園や緑地などのまとまったみどりをみどりの拠点として整備を進めます。あわせて、石神井川と白子川の2つの水系や旧田柄川、幹線道路（都市軸および主要な交通軸）の街路樹等をみどりの軸として位置づけます。みどりの拠点とみどりの軸により、みどりのネットワークの形成を進め、防災、環境、景観、レクリエーションなどの機能が最大限発揮された都市空間の形成をめざします。

将来都市構造図



## (1) 土地利用の方針

### 基本的考え方

将来都市構造に基づき、土地利用の将来の方向性を表す方針を示します。

市街地形成の経緯などの地域特性を考慮し、現在の土地利用を踏まえた計画的な土地利用の誘導を図り、良好な市街地を形成するまちづくりを進めます。

住宅都市としてさらに発展するため、住宅地を中心とした良好な住環境を引き続き確保します。また、住宅地以外の駅周辺、幹線道路沿道などでは、まちの活性化を図り、区民の生活を支えるために、土地の高度利用、有効活用を進めます。

### ア 土地利用の基本的な考え方

#### □ 地域特性に応じた土地利用

住宅都市として形成されてきた経緯を踏まえつつ、人口減少と高齢社会の同時進行や、環境に配慮したまちづくりなど新たな課題に対応するため、社会情勢の変化やそれぞれの地域特性に合った計画的な土地利用を進めます。

### イ 土地利用の方向性

「住宅系土地利用」と「非住宅系土地利用」の2つに区分後、それぞれ細分化し、地域特性に応じた多様な市街地形成をめざします。

#### □ 住宅系土地利用

土地利用の約半分が住宅用地であり、その住宅用地が区の良いイメージをつくるとともに、快適な生活を送る場となっています。良好な街並みの形成、住環境の保全等を図る土地利用を誘導します。

#### □ 非住宅系土地利用

商業・業務系の機能が集積する地区は、都市の活力やにぎわいを生み出しています。幹線道路沿道は、商業や業務機能に加え、延焼遮断帯\*の形成など防災機能も果たします。

高度利用とともに、周辺の住宅地や後背地の環境と調和した土地利用を誘導します。

## 住宅系土地利用

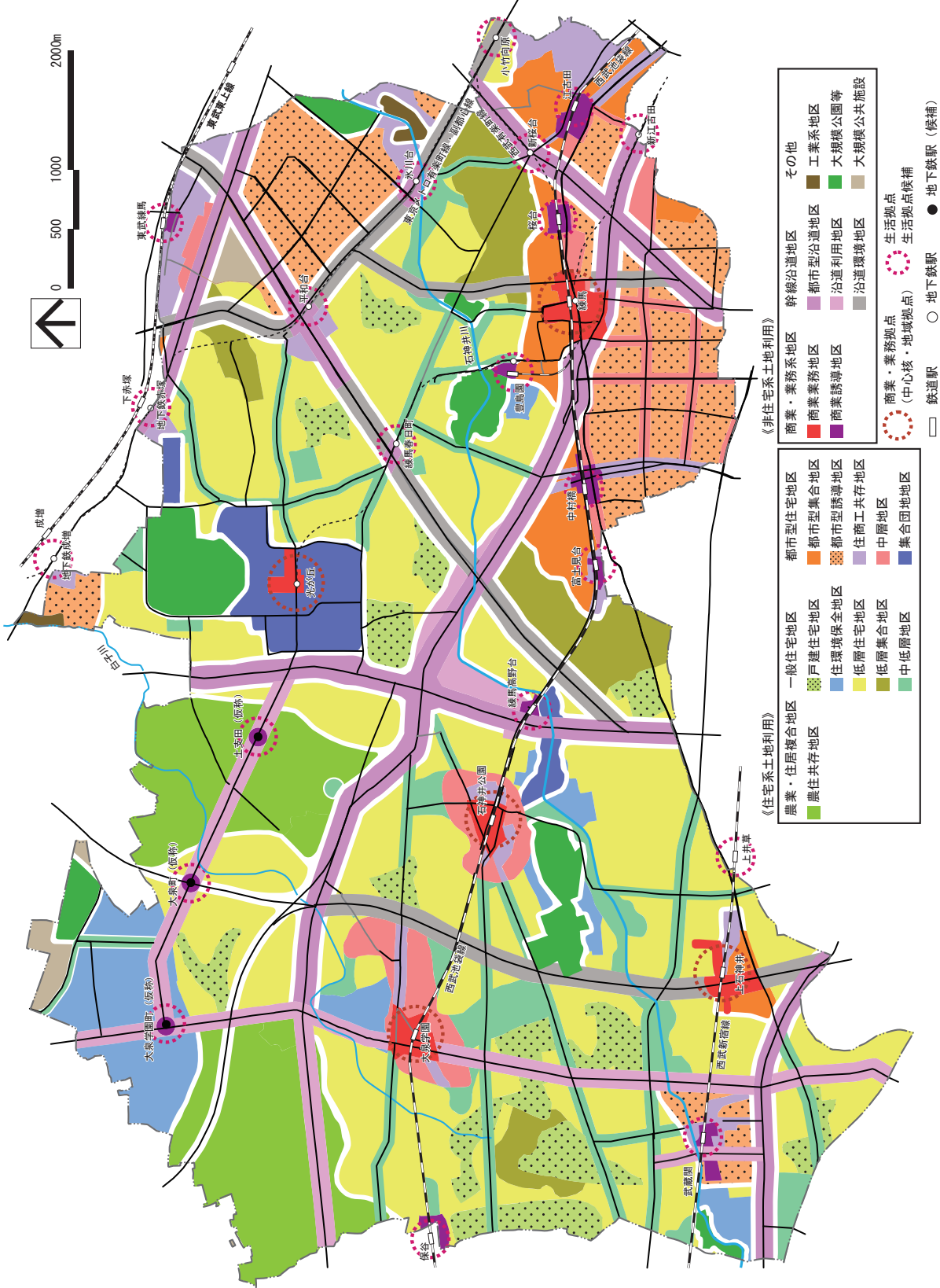
地 区		土 地 利 用 方 針
複合農業 住宅地 住居	<input type="checkbox"/> <b>農住共存地区</b> 生産緑地*などの農地、 樹林地と低層の住宅の 共存を図る地区	農地、樹林地、低層の住宅それぞれが調和した住環境を 保全します。農地の宅地化の際には、道路や公園などを 整備し、みどり豊かな良好な戸建住宅や集合住宅を誘導 します。
	<input type="checkbox"/> <b>戸建住宅地区</b> 農地を残しつつ、みど り豊かな環境を保つ戸 建の住宅地区	農地と住宅の調和がとれたみどり豊かな住環境を維持し ます。 農地の宅地化の際には、道路や公園などを整備し、良好 な戸建住宅の立地を誘導します。
一般住宅 地区	<input type="checkbox"/> <b>住環境保全地区</b> 基盤が整い、みどり豊 かで良好な環境を保全 する住宅地区	道路などの条件が整い、ゆったりとした郊外型の住宅地 の現状をできるだけ保全します。 将来にわたり良好な住環境を維持します。
	<input type="checkbox"/> <b>低層住宅地区</b> 低層住宅地区や中層住 宅が点在し、調和を図 る低層住宅地区	適切な生活道路を配置のうえで、敷地の細分化の防止や 建物の適正な密度、高さの維持を図ります。 低層住宅地にふさわしい住環境をめざします。
	<input type="checkbox"/> <b>低層集合地区</b> 住宅が密集しており、 修復を必要とする低層 住宅地区	幅員の狭い道路（狭あい道路）の整備、共同化・協調 化*による建物の更新などを進め、住環境の改善を図り ます。
	<input type="checkbox"/> <b>中低層地区</b> 周辺の低層住宅地と調 和を図りつつ、中層化 を促す住宅地区	補助幹線道路の沿道や、低層住宅地に囲まれた中層集合 住宅地では、周囲の住環境と調和した土地利用を図りつ つ、土地の高度利用を促します。
	<input type="checkbox"/> <b>都市型集合地区</b> 住宅が密集しており、 中層化を促し、修復を 必要とする地区	都市基盤*の改善、敷地や建物の共同化・協調化*によっ て中層の建物を適正に誘導します。オープンスペース* の確保や建物の耐火化、狭あい道路の整備などを進めま す。
都市型 住宅地 地区	<input type="checkbox"/> <b>都市型誘導地区</b> 良好な都市基盤*を生 かし、土地の活用を促 す地区	道路などの都市基盤*が整っている立地条件を生かして、 多様な形態や規模の建物との共存に配慮します。 適正な土地の高度利用を誘導し、街並みを形成します。
	<input type="checkbox"/> <b>住商工共存地区</b> 住宅と商業施設や工場 等の相互の調和を図っ ていく地区	地区の条件に応じて施設立地の適正化を図り、周囲と調 和した土地利用のもとで、住環境の形成を図ります。
	<input type="checkbox"/> <b>中層地区</b> 基盤条件を生かしなが ら、土地の高度利用を 図っていく地区	基盤条件を考慮しながら、中高層の集合住宅の誘導を図 ります。高層住宅については、高さや規模などについて 周辺への影響に配慮した立地を誘導します。
	<input type="checkbox"/> <b>集合団地地区</b> 中層や高層の住宅団地 が立地し、良好な環境 を維持する地区	まとまったオープンスペース*とみどり豊かな環境を生 かし、良好な住環境を維持します。



非住宅系土地利用

	地 区	土 地 利 用 方 針
商業・業務系地区	<input type="checkbox"/> <b>商業業務地区</b> 商業・業務を活性化し、土地の有効利用を図る地区	練馬の中心核や地域拠点では、土地の高度利用を進めます。市街地再開発事業*などの活用や、敷地や建物の共同化・協調化*などを図ります。
	<input type="checkbox"/> <b>商業誘導地区</b> 鉄道駅の周辺で、商業集積を図り、都市生活の利便性を向上する地区	鉄道駅周辺の生活拠点では、近隣向けの商業施設などを誘導し、都市生活の利便性向上を進めます。大江戸線延伸に伴う新駅予定地周辺では、将来の生活拠点にふさわしい市街地整備を図ります。
幹線沿道地区	<input type="checkbox"/> <b>都市型沿道地区</b> 幹線道路の沿道で都市型産業の集積を図る地区	主要な幹線道路の沿道では、中高層の集合住宅や沿道型の商業・業務施設・サービス施設などの都市型産業の複合的な利用を誘導します。沿道環境、防災性に配慮しながら、延焼遮断機能を併せもった土地利用を図ります。
	<input type="checkbox"/> <b>沿道利用地区</b> 幹線道路の沿道等で、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を進める地区	幹線道路沿道およびその後背地の環境に配慮し、中層の集合住宅や沿道型の商業・業務施設の利用を進めます。沿道の防災性にも配慮した土地利用を進めます。
	<input type="checkbox"/> <b>沿道環境地区</b> 沿道環境に配慮した環境施設帯*や地下・掘割区間の沿道地区	沿道環境に配慮した構造の幹線道路の沿道では、良好な住環境を保持します。併せて、中層の集合住宅や沿道型の利便施設の立地を促します。また、延焼遮断機能をもたせた土地利用を図ります。
その他	<input type="checkbox"/> <b>工業系地区</b>	工業と住宅が混在する現状を考慮し、環境に配慮した、地域密着型の土地利用を図ります。さらに、IT（情報技術）など、研究・開発を中心とした新しい業態への転換や創業の支援などを積極的に検討します。
	<input type="checkbox"/> <b>大規模公園等</b>	防災、環境保全、レクリエーション、景観、地域の魅力の向上などの機能の更なる充実を図ります。
	<input type="checkbox"/> <b>大規模公共施設</b>	大泉学園町北部の公共施設地区、北町の自衛隊駐屯地は、周辺地区との調和に配慮しつつ、公共の土地利用の保全、充実を図ります。

土地利用方針図



## (2) 風致地区\*等

### ア 風致地区\*

区内には、大泉、石神井の2つの風致地区\*があります。大泉風致地区\*（昭和5年10月）、石神井風致地区\*（昭和8年1月）は、それぞれの地区の付近一帯の風致の維持を目的に風致地区\*として指定されています。地区では、良好な自然的景観とともに街並みのゆとりやみどりに恵まれた住環境が維持されている地域とその維持に課題がある地域が存在します。こうした地域の実態などを踏まえ、今後のまちづくりの中で、まちのあり方について検討する必要があります。

### イ 土地区画整理事業\*を施行すべき区域

練馬区の約44%を占める土地区画整理事業\*を施行すべき区域では、都市基盤\*が未整備なため、事業化に向けて様々な働きかけを行いましたが、事業実施地区は区域面積の約3%にとどまっています。その一方、市街化や宅地の細分化が進んでいる現在、新たな土地区画整理事業\*の実施が難しい状況にあります。

そうした状況の中、区では平成20年（2008年）に、より良い市街地形成を図るため、整備の手法や今後の進め方についての方針を定めた「土地区画整理事業\*を施行すべき区域の市街地整備方針」を策定しました。

今後は、市街地整備方針に基づき、条件の整った地区について、その立地特性を踏まえながら市街地整備計画を策定し、具体的なまちづくりを進めます。

### 風致地区\*と土地区画整理事業\*を施行すべき区域

