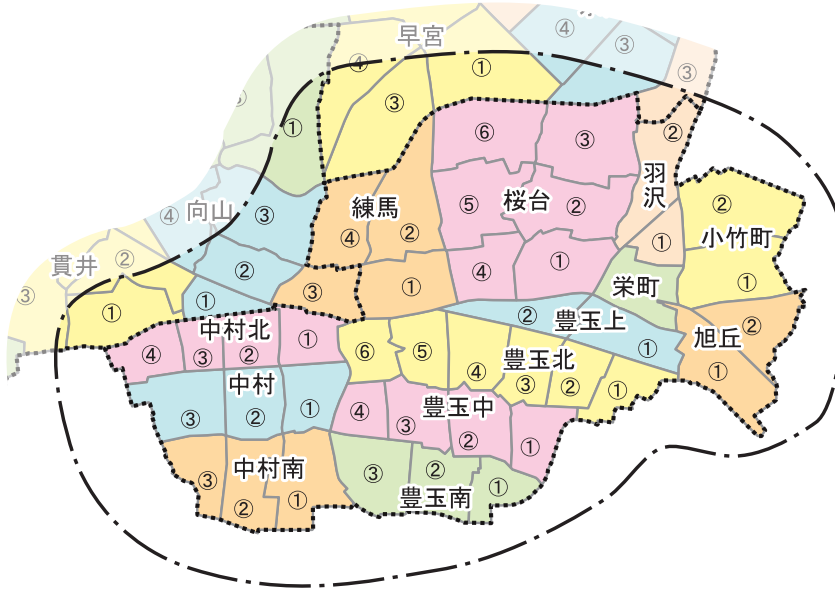


## 第2地域

# 1 地域の現状と特性

## (1) 地域の現状

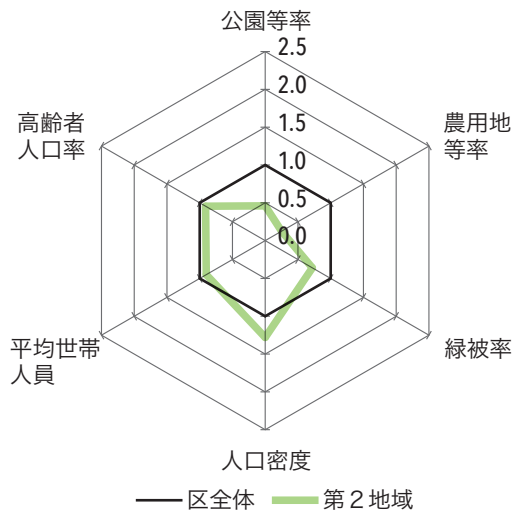
第2地域図



●区全体との比較（人口と土地利用）

●対象町名

- 旭丘一丁目・二丁目
- 小竹町一丁目・二丁目
- 栄町
- 桜台一丁目～六丁目
- 豊玉上一丁目・二丁目
- 豊玉北一丁目～六丁目
- 豊玉中一丁目～四丁目
- 豊玉南一丁目～三丁目
- 中村一丁目～三丁目
- 中村北一丁目～四丁目
- 中村南一丁目～三丁目
- 練馬一丁目・二丁目・四丁目
- 羽沢一丁目・二丁目



(区全体の割合を1とした場合の比率)

## ●人口（平成27年1月1日時点）

|         | 第2地域            | 区全体              |
|---------|-----------------|------------------|
| 人 口     | 132,744人 (100%) | 714,656人 (100%)  |
| 0歳～14歳  | 13,812人 (10.4%) | 88,479人 (12.4%)  |
| 15歳～64歳 | 93,353人 (70.3%) | 473,733人 (66.3%) |
| 65歳以上   | 25,579人 (19.3%) | 152,444人 (21.3%) |
| 世 帯 数   | 74,404世帯        | 350,732世帯        |
| 平均世帯人員  | 1.8人            | 2.0人             |
| 人口密度    | 189.1人/ha       | 148.3人/ha        |

## ●土地利用（平成23年4月1日時点）

|                     | 第2地域            | 区全体               |
|---------------------|-----------------|-------------------|
| 面 積                 | 702.1ha (100%)  | 4,819.9ha (100%)  |
| 宅 地 <sup>※1</sup>   | 486.4ha (69.3%) | 3,014.8ha (62.5%) |
| 道 路 等 <sup>※2</sup> | 147.4ha (21.0%) | 903.3ha (18.7%)   |
| 農用地等 <sup>※3</sup>  | 9.1ha (1.3%)    | 253.5ha (5.3%)    |
| 公 園 等 <sup>※4</sup> | 18.5ha (2.6%)   | 268.7ha (5.6%)    |
| そ の 他               | 40.7ha (5.8%)   | 379.6ha (7.9%)    |
| 緑 被 <sup>※5</sup>   | 128.6ha (18.3%) | 1,221.9ha (25.4%) |

※1 土地建物用途分類における公共用地、商業用地、住宅用地、工業用地を合わせたもの

※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 公園緑地、運動場、野球場など

※5 農地、樹木や草地で覆われた部分（緑被地）の面積が区域の面積に占める割合のこと  
（「練馬区みどりの実態調査報告書/平成24年3月」より）

※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。

## 地域の成り立ち

## ○ 昔のまちの姿

- 歴史ある地域で、石神井川、千川上水が流れ、清戸道などが主要な道でした。
- 南部の中村・豊玉地区では、昭和初期には市街地の整備がなされていました。
- 西武池袋線の各駅周辺に商業が発達しました。

## ○ その後の市街化の進展

- 農地が宅地化され、西武池袋線の北側の地区に密集した戸建住宅地がつくられました。
- 環状7号線、目白通り（放射7号線）、千川通り（補助229号線）が整備され、今日とほぼ同じ市街地の骨格が出来ました。

## (2) 地域の特徴

### ア まちの資源等

#### □ 中心核および生活拠点の現状

中心核である練馬駅周辺には区役所、郵便局、消防署、警察署、練馬文化センター、区民・産業プラザ（通称名：ココネリ）があります。西武池袋線・豊島線、西武有楽町線と都営地下鉄大江戸線が乗り入れている練馬駅は、西武池袋線が高架複々線化、北口の交通広場の整備により交通結節点\*としての機能が高まりました。

生活拠点である中村橋駅周辺には区立美術館などがあり、区の主要な公共機関、公共施設が集まる地域となっています。

生活拠点の江古田駅周辺には、武蔵大学、武蔵野音楽大学、日本大学芸術学部の3大学が集まっています。

#### □ 商店街の現状

練馬駅をはじめ江古田駅、桜台駅、中村橋駅の周辺は、多くの店舗が立地し、飲食店も多く、日用品の買物に便利にぎわいのあるまちとなっており、魅力づくりが期待されます。

#### □ 住宅地の現状

中村・豊玉地区は、旧法の土地区画整理事業\*によって都市基盤\*が整った、みどりの多い落ち着いた地区になっています。西武池袋線の北側では、密集した住宅地の形成も見られ、市街地として対照的な状況があります。そのため、練馬駅北側では、昭和61年から密集住宅市街地\*整備促進事業に取り組み、平成18年に事業を完了しました。

旧中新井川跡の周辺、江古田地区などでは、集中豪雨の際の浸水などが生じていたため、雨水の貯留等の対策を進めました。



千川通りから見る練馬駅



平成つつじ公園（練馬文化センター隣）

## □ 鉄道やバスの現状

地域の東北部から中央部にかけて西武有楽町線（小竹向原駅、新桜台駅）、中央部に西武池袋線・豊島線（江古田駅、桜台駅、練馬駅、中村橋駅、豊島園駅）、東西方向に都営地下鉄大江戸線（新江古田駅、練馬駅、豊島園駅）、東京メトロ有楽町線・副都心線（氷川台駅、小竹向原駅）が北部から東部に走り、池袋、新宿、渋谷等への公共交通の便に恵まれています。

都営地下鉄大江戸線が開通し、新江古田駅ができるとともに、東京メトロ副都心線が開通したことで、新宿や渋谷、さらには横浜方面への便がよくなりました。

バス交通も江古田駅、練馬駅、中村橋駅などを起終点として、環状7号線、目白通り（放射7号線）、中杉通りなどを通る路線があり、JR中野駅、荻窪駅などに連絡しています。また、みどりバス氷川台ルートが練馬駅に乗り入れています。光が丘駅、練馬春日町駅東、氷川台駅、東武練馬駅入り口を結ぶ、みどりバス氷川台ルートがあります。

## □ 主要な道路の現状

幹線道路は、東部の環状7号線が目白通り（放射7号線）、千川通り（補助229号線）と交差しています。地域内では、正久保通り、桜台通り、練馬駅周辺の区画街路1号線、豊中通り、南蔵院通り、豊島園通り、中杉通りなどが主要な道路です。

## □ その他交通の現状

鉄道の利便性が向上し、駅に向かう自転車利用が増え、駐車需要が増加したため、自転車駐車場の整備等を行いました。

## □ みどりの現状

防災拠点としての機能を備えた中村かしわ公園をはじめ、練馬総合運動場公園、平成つつじ公園、学田公園、中新井川跡（暗渠）の並木道などがあります。地域には、その他にも小規模な公園などが点在し、多くの社寺があり、社寺林が多いことが特徴です。また、中村地区において、みどりの協定\*地区として緑化の取組がなされています。

## □ 石神井川

地域の北部には石神井川が流れています。高稲荷公園付近を通る川沿いは、桜並木になっており、散歩道として親しまれています。

## イ まちの課題等

### □ 中心核の整備

練馬駅では、駅南口の広場の整備を実施しました。さらに、北口の交通広場の整備により、鉄道およびバスが集まる駅として交通結節機能が高まりました。今後は、区の顔、中心核としての駅周辺環境の改善や街並み景観の形成が必要です。

### □ 防災面の課題

この地域は、比較的古くから市街化が進んだ地域で、土地の細分化が見られます。また、地域内は狭い生活道路が多く、桜台地区にある大規模災害時の消防活動困難区域\*の解消が課題です。

### □ 交通安全対策

幹線道路の事故防止対策などが望まれます。地域内では、バリアフリー\*の取組、生活道路への通過交通対策による安全性の向上などが課題です。

### □ 自転車対策

歩道や路地に置かれた放置自転車による通行の障害等が引き続き西武池袋線の駅周辺で課題となっています。新江古田駅周辺では、自転車駐車場の更なる整備が課題となっています。

### □ 沿道環境の課題

環状7号線、目白通り（放射7号線）では、自動車の交通量が多く、騒音など沿道環境面で配慮する必要があります。

### □ みどりの課題

一部に生産緑地\*や社寺林などが残っていますが、この地域は他の地域に比べ市街化が進行し、緑被率\*が比較的低くなっています。今後も公園の整備等を推進するとともに、公共のみどりと、住宅地など民有地のみどりの保全と創出が課題です。

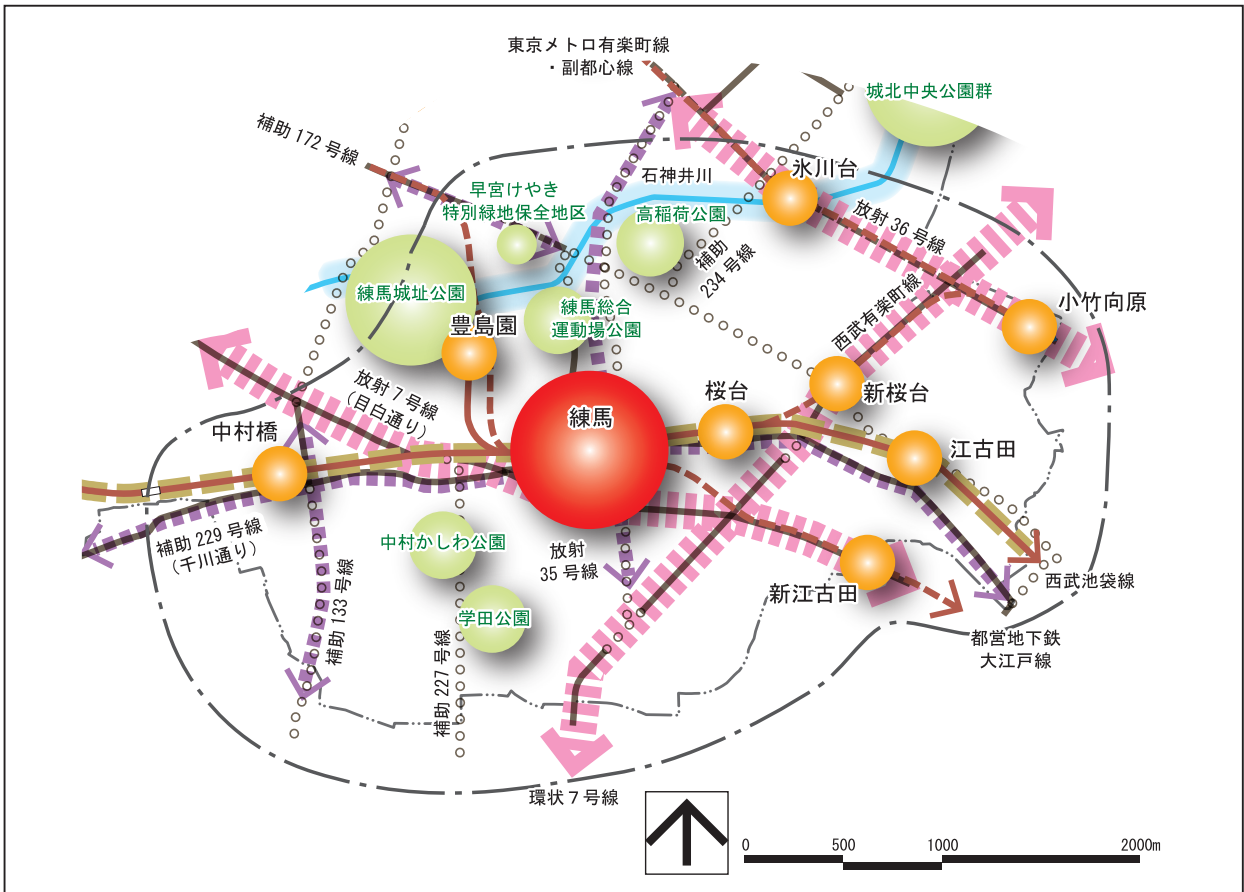
# 2 地域のまちづくりの方向性

## (1) まちの将来像

### <第2地域の将来像>

放射35号線、放射36号線、区画街路1号線、補助172号線の整備などによる道路網の充実を図ります。商業、業務施設が集まる練馬駅周辺（中心核）を中心に、にぎわいづくり、商業の活性化を進めます。その他の地域では、江古田駅周辺の3大学などといったまちの資源を活用した魅力づくりをします。練馬総合運動場公園や練馬城址公園の整備などで、まちのみどりを増やします。

第2地域 地域構造図



| 凡例 (将来都市構造)      |               |               |               |            |
|------------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| <b>鉄道</b>        | <b>駅 (拠点)</b> | <b>道路</b>     | <b>都市計画道路</b> | <b>区市界</b> |
| — 鉄道             | ● 練馬の中心核      | ◀▶▶▶▶▶ 都市軸    | — 施行済         | --- 地域境界   |
| ▬▬▬ 鉄道 (連続立体交差化) | ● 地域拠点        | ◀▶▶▶▶▶ 主要な交通軸 | --- 事業中       | — 河川       |
| --- 鉄道 (地下鉄)     | ● 生活拠点        | みどり           | ○ ○ ○ ○ ○ 計画線 | — 緑道       |
| ●●●●● 鉄道 (計画・構想) | ● 生活拠点 (候補)   | ● みどりの拠点      |               | — 緑道 (道路)  |
|                  |               | — みどりの軸 (河川)  |               | — 高速道路     |

\*ネットワークと拠点については、全体構想Ⅰ 第3章 将来の都市構造 参照

## (2) 土地利用の方針

### ア 都市の核と拠点

#### □ まちの中心である中心核、商業・業務拠点ー練馬における中心性の向上

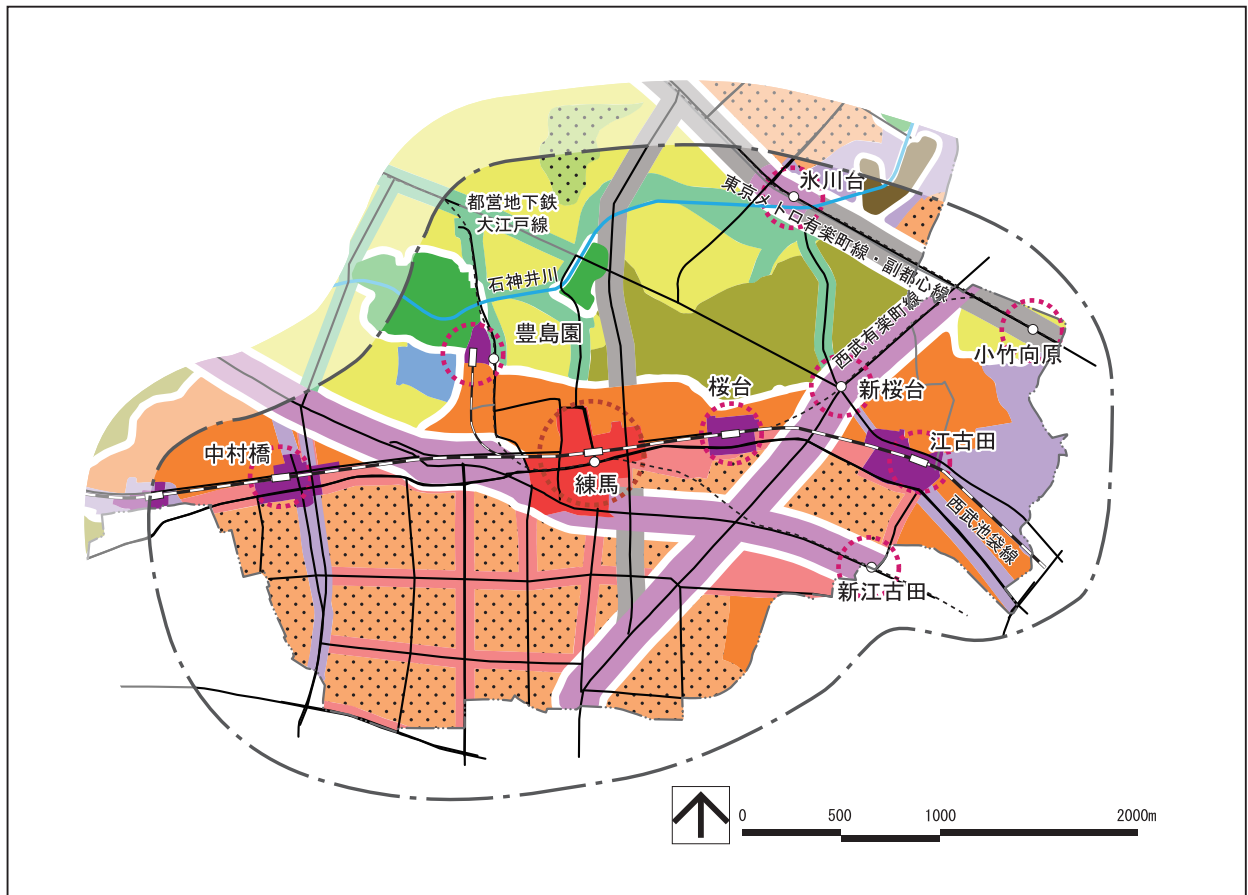
- 練馬駅周辺は練馬の中心核、西武池袋線江古田駅、桜台駅、中村橋駅、東京メトロ有楽町線・副都心線氷川台駅、都営地下鉄大江戸線新江古田駅、豊島園駅、西武有楽町線小竹向原駅、新桜台駅の周辺は地域の生活拠点になっています。
- 商業・業務活動や生活の拠点として、駅周辺の環境を向上し、地域の活性化を促します。

### イ 土地利用の方針

- 区の中心市街地としての立地条件を生かします。中心核である練馬駅周辺、生活拠点の江古田駅、桜台駅、中村橋駅などの周辺を中心に商業・業務施設の集積を促し、周囲と調和のとれた中高層の建物を誘導します。練馬駅北口では、交通広場と一体となった土地利用を進めます。
- 環状7号線、目白通り（放射7号線）など幹線道路沿いでは、「都市型沿道地区」として、放射35号線・放射36号線沿道では、「沿道環境地区」として土地利用の推進を図ります。
- 西武池袋線沿線の建物の密度が高い「都市型集合地区」の住宅地では、防災性を高めます。そのため、狭い生活道路を改善し、土地の細分化を防ぎ、秩序ある開発や、日影などの影響に配慮して周囲と調和のとれた中高層の建物の誘導に取り組みます。
- 道路など都市基盤\*が整った西武池袋線の南側では、「中層地区」として主要な道路沿いの土地の高度利用を進めます。住宅地では、「都市型誘導地区」として、全体が調和のとれた、みどりの多い、良好な住環境の保全をめざします。
- 西武池袋線の北側の住宅地では、幹線系の道路沿いなどの「中低層地区」を中心として建物の中層化を促します。その他の地区では周囲と調和のとれた住宅の立地と、低層の住宅地としてみどりの保全、育成を図りながら、狭い生活道路の改善などを進めます。



第2地域 土地利用方針図



第2地域

凡例

| 《住宅系土地利用》 |         | 《非住宅系土地利用》 |                       | その他      |         |
|-----------|---------|------------|-----------------------|----------|---------|
| 農業・住居複合地区 | 一般住宅地区  | 都市型住宅地区    | 商業・業務系地区              | 幹線沿道地区   | 工業系地区   |
| 農住共存地区    | 戸建住宅地区  | 都市型集合地区    | 商業業務地区                | 都市型沿道地区  | 大規模公園等  |
|           | 住環境保全地区 | 都市型誘導地区    | 商業誘導地区                | 沿道利用地区   | 大規模公共施設 |
|           | 低層住宅地区  | 住商工共存地区    |                       | 沿道環境地区   |         |
|           | 低層集合地区  | 中層地区       |                       |          |         |
|           | 中低層地区   | 集合団地地区     | 商業・業務拠点<br>(中心核・地域拠点) | 鉄道駅      | 風致地区    |
|           |         |            | 生活拠点                  | 地下鉄駅     |         |
|           |         |            | 生活拠点候補                | 地下鉄駅(候補) |         |
|           |         |            |                       |          | 地域境界    |

\*土地利用については、全体構想Ⅰ 第3章 土地利用の方針 参照

### (3) まちづくりの指針

#### ア 安全・安心のまち

- 江古田北部地区では密集住宅市街地\*整備促進事業を活用して地域の防災性の向上を図ります。今後、地区計画\*等の導入を進めます。
- 災害時の避難路を確保する上で重要な役割を果たす生活道路の拡幅のため、狭あい道路拡幅整備助成事業を活用したまちづくりや地区計画\*等によるオープンスペース\*等の確保、建物の耐震化・不燃化などに取り組みます。
- 桜台地区など、密集した地区の防災性を向上させる取組が求められています。こうした地区では、日常の消防活動困難区域\*解消などのために、一定規模以上の開発の際の敷地提供などによって、生活道路の整備を進めます。
- 特定緊急輸送道路\*に指定されている目白通り（放射7号線）や環状7号線については、沿道の建物の耐震化を進めます。
- 消防活動困難区域\*については、建物の建て替え、狭い道路の改善などにより災害に強いまちづくりに取り組みます。
- 防災に関する区民への普及啓発を推進するとともに、地域防災力の向上を図ります。また、区民との協働で安全・安心な、防犯に配慮したまちづくりを進めます。

#### イ 活動的でにぎわいのあるまち

- 骨格となる道路は、東西方向がほぼ整っています。地域東部の放射35号線、放射36号線、区画街路1号線および補助172号線（一部）の整備により、道路網の拡充を図ります。これらの道路の整備にあたっては、沿道環境や地域活動の分断への配慮などについて、関係者間との協働により、事前から十分な対応をします。
- 生活道路の安全性を確保するため、住民の理解を得て、幹線道路への交通の誘導、適切な交通規制などを実施することにより、通過交通対策を講じます。
- 地域交通として、適正な自転車利用の推進が有効です。そのため、自転車利用のルールの周知、利用者のマナーの向上を推進します。また、タウンサイクルの利用促進や駅周辺等の自転車駐車場の整備を進め、住民の協力を得ながら放置自転車の解消に努めます。
- 練馬駅北口には、産業振興、区民の文化活動と相互交流の促進、地域活動の支援等目的とした区民・産業プラザ（通称名：Coconeri<sup>ココネリ</sup>）が、平成26年4月にオープンしました。多くの人が交流する場としての役割が期待されています。
- 区民・産業プラザに開設した産業・観光情報コーナーにおいて、区内の魅力ある資源の発信、特産品の紹介・販売等を行い、練馬区の魅力を一歩一歩高める機能を強化します。

## ウ みどりと水のまち

- 地域の北部を流れる石神井川などをみどりの軸、高稲荷公園、中村かしわ公園などをみどりの拠点とし、区画街路1号線や補助172号線の街路樹や南部の中新井川跡（暗渠）の並木道と併せて、みどりのネットワークを形成します。
- 日常的なレクリエーションの場等としての公園の整備を推進します。
- 練馬総合運動場公園については、近隣公園として整備し、地域の防災性を向上し、より多くの区民がスポーツやレクリエーションを楽しめるようにします。
- こどもの森（羽沢緑地）は屋敷林や雑木林などの練馬の原風景を活用した子どもの遊び場として、みどりの豊かさを実感できる場として拡張を図ります。
- 民有地の樹林地の保全や緑化に努めます。特に良好な樹林地などについては、積極的に保全します。
- 多面的な機能を持つ都市農地や屋敷林などの民有地の貴重なみどりを、良好な都市環境に必要なものとして保全します。

## エ 環境と共生するまち

- 石神井川は、景観重要公共施設\*として位置づけています。河川沿いの散策路や桜並木を適切に保全、活用するとともに、水辺に親しむ空間づくりに努めます。憩いとやすらぎの感じられる景観を形成します。
- 練馬駅の南地区は、景観まちづくり地区\*に指定しています。公共施設が多く立地し、商業・業務施設が集積しています。景観に配慮したまちづくりを進めます。
- 千川通り（補助229号線）沿道は、「千川通り沿道まちなみ形成区域」としての街並み景観づくりをめざします。「南側にぎわい形成区域」は、商業地としての活性化やにぎわいの創出を図ります。
- 景観重要公共施設\*である高稲荷公園は、石神井川の景観と一体化した起伏のある特徴を活かした景観の形成を図ります。
- 「花で人と道をつなぐ千川通りの景観づくり協定」により、区民が千川通り沿道（旭丘）の住宅や商店街の軒先での花育て活動を通じたまちなみづくりをしています。こうした、地域の特性を活かした景観まちづくりの取組を進めるとともに、その担い手を育みます。
- 石神井川沿いはみどりの連続性を高め、風の道の形成を図ります。

## オ ともに住むまち

- 今後この地域では、地域内の幹線道路の整備に併せ、地域の状況を踏まえたまちづくりの取組が必要です。
- 区における商業業務地点の中心として、商業者等と地域住民が連携したまちづくりを進め、商業の活性化や地域の活性化を図ります。
- 石神井川、千川通り（補助229号線）、中新井川跡（暗渠）、練馬文化センター、練馬総合運動場公園、大学などまちの魅力ある資源を活用し、まちづくりに住民と協働で取り組みます。
- 江古田駅周辺には、武蔵大学、武蔵野音楽大学、日本大学芸術学部が立地し、学生が多く活気あるまちが形成されています。そうした地域の特性を活かします。



練馬文化センター



中村かしわ公園



中新井川児童遊園



武蔵野音楽大学 町かどミニコンサート  
(出典：練馬まちづくりセンター)

## (4) 地区まちづくりの推進

### ア 練馬駅周辺地区

練馬駅周辺地区では、魅力ある練馬の顔づくりをめざし、「練馬駅周辺地区街づくり構想」を平成3年に策定しました。構想に基づき、南口地区で「練馬駅南口地区地区計画\*（平成16年12月決定）」、北口地区で「練馬駅北口地区地区計画\*（平成21年6月決定）」を策定するとともに、「密集住宅市街地\*整備促進事業（昭和61年度～平成17年度事業終了）」、千川通り（補助229号線）の整備などに取り組みました。

「練馬駅南口地区地区計画\*」では、街並み誘導型地区計画\*により、個性と回遊性、界隈性のある商業空間、中高層の住宅と店舗とが共存する都市空間、災害に強く、潤いある生活空間をめざし、練馬の顔にふさわしい街並みの形成を図ります。「練馬駅北口地区地区計画\*」では、街並み誘導型地区計画\*により、土地の合理的利用を促進し、商業業務機能と住居環境が調和した住商複合市街地を形成します。

練馬駅南地区では、魅力的で住みやすいまちにしていくため、商店会、町会および自治会の有志を中心とした「まちづくり懇談会」で、めざすまちの姿や取組について検討を重ねました。平成25年には、地域にお住まいの方、営業されている方が自主的に取り組むまちのローカルルールとして、「練馬駅南地区まちづくり憲章」が策定されました。当地区は、練馬区景観計画で指定した「景観まちづくり地区\*」でもあり、にぎわいと楽しさのある街並み景観の形成をめざします。千川通り（補助229号線）沿道は、区のシンボルロードとして、にぎわいとやすらぎのある沿道街並み景観の形成を推進します。

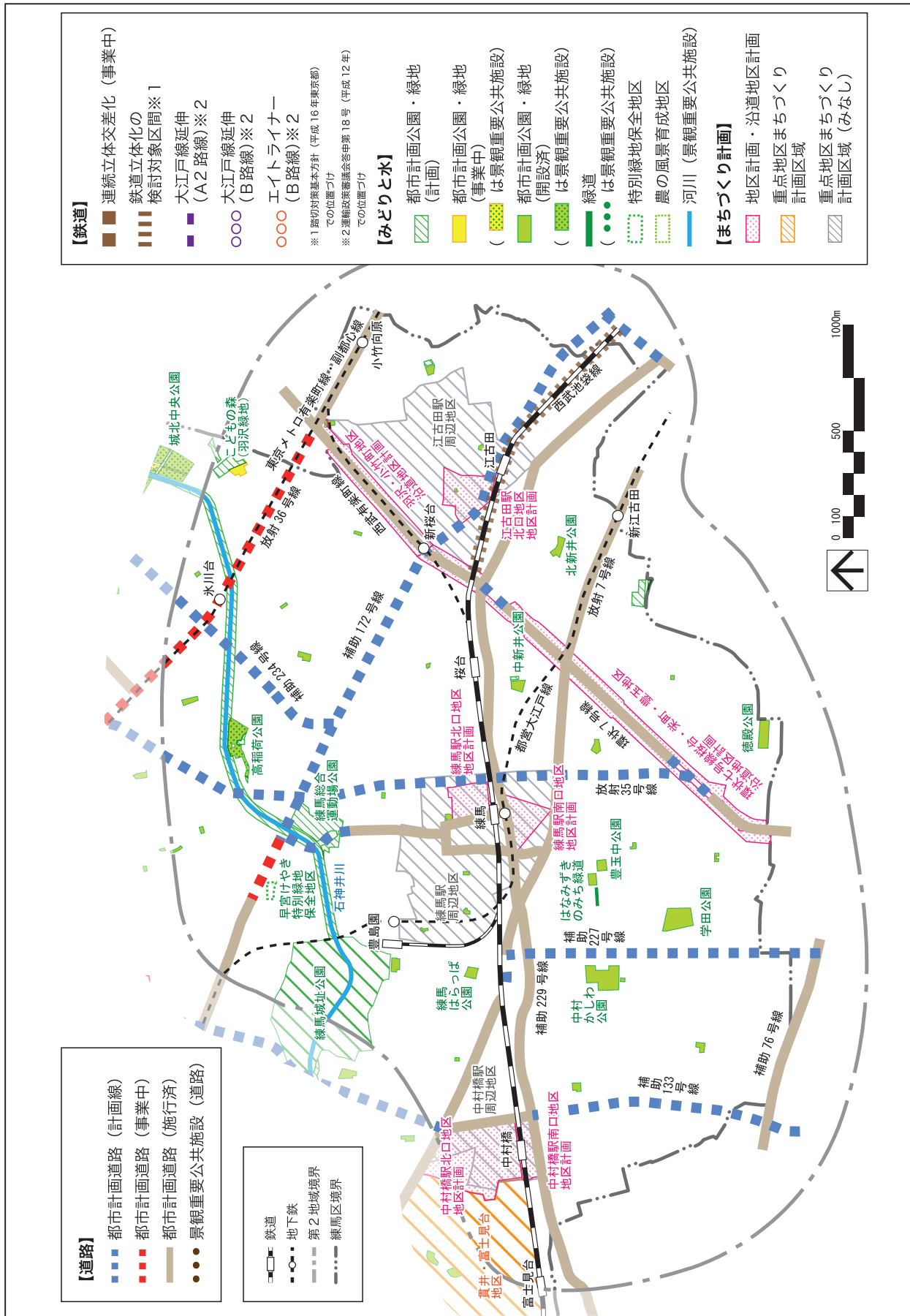
### イ 江古田駅周辺地区

江古田北部地区では、「密集住宅市街地\*整備促進事業（平成4年度から事業中）」を行い、道路・公園等の整備、老朽住宅等の建て替え促進を図り、災害に強いまちづくりを進めます。さらに、江古田駅北口地区では、「江古田駅北口地区地区計画\*（平成18年6月決定）」を策定し、建築物の建て替え等を行う際の壁面後退によりゆとりある歩行者空間を整備し、良好な街並みを形成します。災害に強い安全なまち、にぎわいのある商業地と利便性が高い住宅地が調和した魅力あるまちをめざします。

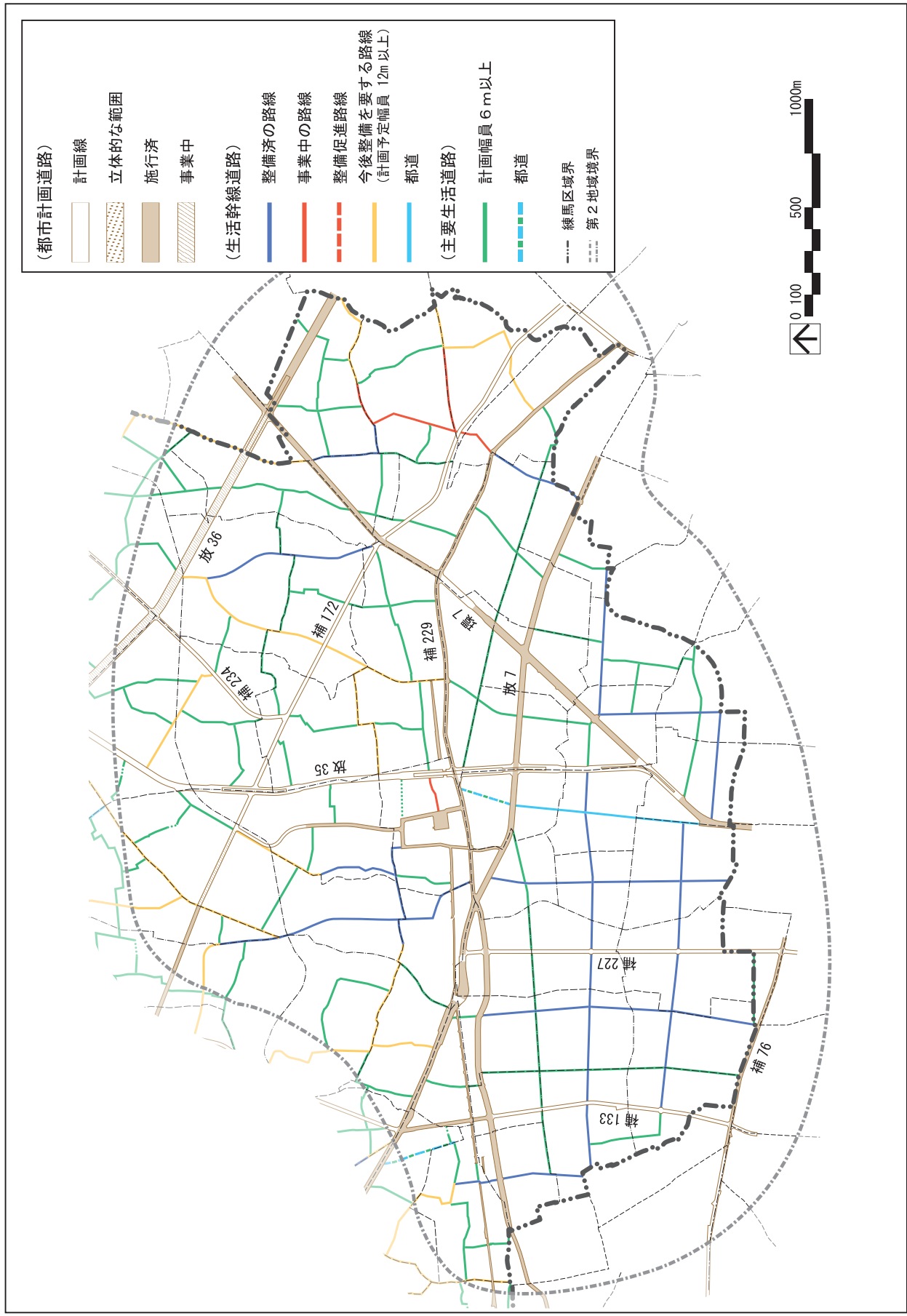
### ウ 環状7号線沿道地区

環状7号線沿道では、「羽沢・小竹町地区沿道地区計画\*（昭和62年1月決定）」および「環状七号線桜台・栄町・豊玉地区沿道地区計画\*（平成63年1月決定）」を策定しました。後背地の住環境に充分配慮しながら、幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を誘導します。

第2地域 地域まちづくり指針図



第2地域 道路網計画図 (練馬区道路網計画図より抜粋)



第2地域

第  
2  
部  
地  
域  
別  
指  
針