

## 1 土地区画整理事業を施行すべき区域市街地整備方針の位置付け

### (1) 現状と課題

土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」という。）は、昭和44年に都市計画決定され、23区中9区に存在しています。練馬区の「すべき区域」は、約2,104haで区全体の約44%を占めており、9区の中で最も広い区域が指定されています。そのうち事業完了または事業中の区域は15地区・約54haで、すべき区域の約2.6%にとどまっており、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。

一方、東京都は、平成14年3月に『周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン』（以下「ガイドライン」という。）を策定し、基盤整備の水準および整備手法が変更可能となる整備水準を示し、「すべき区域」を変更する手法として、市街地整備方針および整備計画の策定を求めています。特にガイドラインに基づく市街地整備計画を策定していない地域については、用途地域の変更を認めないという方針を示しています。このため、今後「すべき区域」におけるまちづくりを進めるにあたって、市街地整備計画の指針となる市街地整備方針を策定する必要があります。

### (2) 「すべき区域」の経緯と練馬区の実施状況

#### ア 経緯

昭和14年：東京緑地計画の「環状緑地帯」に位置付け（都心10～20km圏、市街地の拡大膨張抑制のため）

昭和18年：防空法の「東京防空空地および空地帯」に位置付け

昭和23年：特別都市計画法の「緑地地域」に指定（農地・緑地の保全、スプロール防止を目的。建ぺい率10%という厳しい規制）、昭和44年「緑地地域」廃止

昭和44年：改正都市計画法に基づき、「すべき区域」都市計画決定（面的に都市基盤を整備しつつ、良好な住宅地を供給することを目的）

市街化予想図（土地区画整理を想定した街路網（予想街路））を作成

※ 「すべき区域」の都市計画決定および予想街路に基づき、都市計画法第53条の指導を行ってきたが、現在は基本的に予想街路が現道と重なる部分についてのみ同条の指導を行っている。

#### イ 練馬区の実施状況

昭和55年：「練馬区土地区画整理事業施行予定区域の市街地整備のあり方に関する調査」実施（一定の基盤水準が整っている地区や面的整備可能地区など4つに類型化）

昭和57年：予想街路を現道に絞る

昭和63年：「生活幹線道路網整備計画」策定

平成6年：「地域別まちづくり計画」策定（主要生活道路を位置付け）

※生活幹線道路および主要生活道路をもって、市街化予想図の道路網に置き換えることを検討した。

平成13年：「練馬区都市計画マスタープラン全体構想」策定

平成15年：「練馬区都市計画マスタープラン地域別指針」策定（練馬区道路網計画を位置付ける）

とともに、「すべき区域」の課題を記載)

平成 18 年：「練馬区まちづくり条例」施行（区の道路網計画に沿った開発指導を行っている）

平成 18～19 年：「すべき区域の市街地整備のための調査」（市街地整備方針の検討を開始）

### （３）策定の位置付けと目的

練馬区の「すべき区域」は、区面積の約 44%を占めていますが、土地区画整理事業の事業完了または事業中の区域は、「すべき区域」全体の約 2.6%弱に過ぎません。

一方、生産緑地指定された農地や古くからの優良な住宅地なども存在し、保全すべき環境も多く残されています。このようなことから、東京都が示した一律的なガイドライン水準の適用では、練馬らしいまちづくりの環境を保全することが困難となることも予想されます。練馬らしいまちづくりを維持推進していくための、練馬らしいガイドライン水準の設定も念頭においた上で、東京都と協議を行う必要があります。

また、練馬区では生活幹線道路と主要生活道路からなる道路網計画を区全域に計画し、平成 15 年には「練馬区都市計画マスタープラン」に位置付け、平成 18 年 4 月に施行した「練馬区まちづくり条例」では、開発基準に位置付けて実現を図っています。しかし、ガイドラインに基づいた「消防活動困難区域の存在」や「主要道路充足率の不足」「不接道宅地の存在」など、解決しなければならない課題が多く残されています。

これらを踏まえ、市街地の現況や動向を整理し、市街地の評価、類型化を行うとともに、その結果に基づいた、他の整備手法の導入など、今後「すべき区域」の市街地整備の方向性を示す、市街地整備方針を策定します。

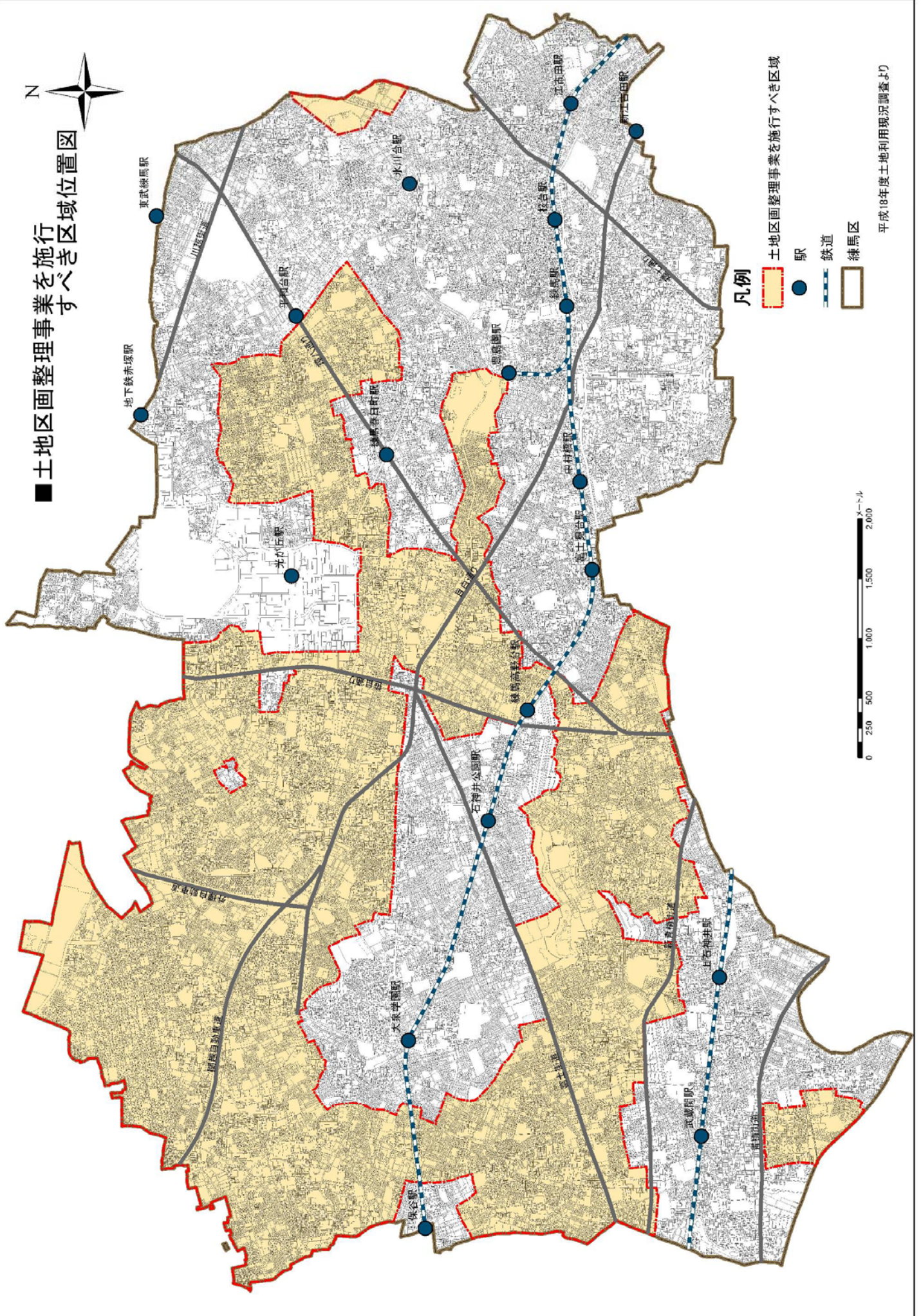
本方針に基づき、今後条件の整った地区について市街地整備計画を策定し、具体のまちづくりを進めていくこととなります。そこでは、「すべき区域」の都市計画が目標とした基盤整備された市街地形成を目指すことが第一義にはありますが、練馬区では「すべき区域」の多様な立地特性を踏まえ、これを契機とした当該地区の環境形成を図るための手段として活用していくことを念頭に進めていくこととします。

### （４）方針の前提

- 本方針は、「練馬区都市計画マスタープラン（全体構想、地域別指針）」を基本に、「道路網計画」「みどりの基本計画」などの分野別方針を踏まえ、「すべき区域」の市街地整備の基本的方針、整備手法、整備の進め方などについて明らかにするものです。
- 本方針は、「すべき区域」の都市計画の扱いを念頭に、「すべき区域」内の市街地整備の方針について定めるものであり、「すべき区域」外も含めた区全域のまちづくり方針を示すものではありません。
- 「すべき区域」の都市計画を外すことだけを目的化するものではなく、地区に相応しいまちづくりを進めた結果、解除の条件が整ったものについて解除するものです。
- 本方針を受けて、今後「都市計画マスタープラン地域別指針」の見直しの中で、「すべき区域」の扱いを位置付けていきます。また、必要に応じて改定していきます。



# ■ 土地区画整理事業を施行すべき区域位置図



## 凡例

- 土地区画整理事業を施行すべき区域
- 駅
- 鉄道
- 練馬区



平成18年度土地利用現況調査より