

5 めざすべき市街地像の実現に向けた施策の展開

「すべき区域」の市街地整備を進め、めざすべき市街地像の実現を図っていくためには、土地区画整理事業に代わり、地区計画の活用が柱と考えられます。地区計画等により実現を図っていくためには、以下のような推進上の課題が考えられます。これらを解消するための新たな施策の導入や既にある施策のより一層の推進が必要です。

(1) まちづくり課題の推進施策

① 道路基盤の推進施策

骨格となる道路ネットワークの早期形成を図るため、つぎのような施策の推進や新規導入を検討することが必要です。また、宅地の不接道や密集地区を改善するための施策導入も検討を進める必要があると考えられます。

○ 練馬区道路網計画の区民への周知徹底と理解促進

道路網計画は区の都市計画マスタープランに位置付けられているものの、区民および事業者の計画への認識は低いと思われます。今後、市街地整備計画を策定するうえで、まちづくりの意識を高めるためにも、主要生活道路も含めた区民への周知と理解を深めていくことが必要です。

○ 都市計画道路優先整備路線や生活幹線道路整備促進路線の整備促進

都市計画道路や生活幹線道路は、めざすべき市街地像を実現するために必要な骨格ネットワークであるため、早期形成を図ることが必要です。また、道路事業を契機にしたまちづくり推進の観点からも、早期事業化を進める必要があります。

○ 主要生活道路の整備促進施策の導入検討

地区の安全性、防災性や利便性を高めるためには、計画幅員6m以上の主要生活道路の整備がきわめて重要です。しかし、当該道路は民間開発によるもの以外に整備手法がほとんど無いため、整備が進まない状況にあります。そこで、地区計画によって定めた地区施設には、区によって実現手法の検討を進め、新たな施策展開や促進策の導入が必要とされます。

また、密集住宅地などで路線単位での整備が困難な際においても、部分修復の積み重ねにより課題解消を図っていく必要があり、そのための修復整備を随時行える施策の検討を進める必要があります。

○ 不接道宅地解消のための促進施策の検討

道路に接していないために、建築基準法によって新築・建替が出来ない敷地が多くあります。このうち、防災上・安全上支障の無い敷地には、建築基準法の適用が弾力的に運用されています。また、建築基準法の位置付けが無い道路・通路を、同法に適合する道路とするために、狭隘道路拡幅や隅切りなどの整備誘導策の検討が必要です。

今後、不接道を解消し、老朽木造住宅等の自主更新を促すためには、連担建築物設計制度の活用および共同建替などの促進を検討していく必要があります。

② みどりの推進施策

「みどり30推進計画」を推進し、「すべき区域」の対応として、拠点となるみどりの確保のための公園等の整備をするとともに、民有地のみどりを増やし、守っていくための施策が必要となります。

○ 身近なみどりを守り・増やす施策の拡充・創設

現在に至るまで、緑被率の高い「すべき区域」においては、生垣や宅地内の樹木など身近なところでのみどりを保全し、緑化を誘導する施策が必要とされます。

また、骨格となる道路整備の際に、可能な範囲で街路樹などの連続的なみどりの創出を考える必要があります。

○ 農地と共生したまちづくりの推進

農地と住宅地の良好な関係を保ったまちづくりを進めるために、相続発生時などに的確に対応していく体制と開発指針づくりなど、新たな施策の検討が必要とされます。

○ 郷土景観保全地区の指定推進と連携

新たに創設された郷土景観保全地区の指定を進め、貴重な屋敷林や農地の景観を残していくとともに、そうした指定区域を「すべき区域」の市街地整備計画の中においても施策的に位置付け、連携していくことが考えられます。

(2) まちづくりの推進の体制づくり

本市街地整備方針に基づき整備を進めるためには、区民・事業者・行政がそれぞれ役割分担をしながら、地域の合意形成を図り、市街地整備計画を策定する必要があります。

広範な地域で合意形成を図り、まちづくりを円滑に推進していくためには、行政の取組に加え、住民自らの行動が欠かせません。そこで、住民が積極的にまちづくりに取り組むために、住民主体のまちづくりを支援する組織として設置された「練馬まちづくりセンター」の存在を広く周知し、活用促進を図っていくことが必要です。

また、地域で活動している建築や都市計画などの専門家が、まちづくりのコーディネーターとして、その専門性を活かした参加や支援の仕組みを検討していくことが必要と思われる。

(3) 推進施策導入への取り組み

推進施策については、早期の取り組みが期待できるものから中長期的な取組が必要となるものがあるため、順次検討を進める必要があります。

今後、類型ごとの課題に応じた推進施策導入の検討を進め、施策導入の可否や時期の検討結果を「都市計画マスタープラン地域別指針」の見直しの中で整理することが望ましいと考えます。