

# 住宅市街地整備計画

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：貫井・富士見台地区

所在地：貫井一丁目 13～35 番、36 番の一部、貫井二丁目 11～26 番、28～32 番、貫井三丁目 9～55 番、貫井四丁目 1～27 番、29 番の一部、30 番の一部、31～43 番、47 番の一部、富士見台三丁目 1～19 番、20 番の一部、21～36 番、37 番の一部、46 番の一部、47～54 番、55 番の一部、富士見台四丁目 1～2 番、3 番の一部、4 番の一部、5 番の一部、6 番、7 番の一部、8 番、9 番の一部

面積：92.3 ha

### (2) 重点整備地区

名称：貫井・富士見台地区

所在地：貫井一丁目 13～35 番、36 番の一部、貫井二丁目 11～26 番、28～32 番、貫井三丁目 9～55 番、貫井四丁目 1～27 番、29 番の一部、30 番の一部、31～43 番、47 番の一部、富士見台三丁目 1～19 番、20 番の一部、21～36 番、37 番の一部、46 番の一部、47～54 番、55 番の一部、富士見台四丁目 1～2 番、3 番の一部、4 番の一部、5 番の一部、6 番、7 番の一部、8 番、9 番の一部

面積：92.3 ha

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 整備地区の概要

#### ① 立地

本地区は、練馬区南東部の西武池袋線「富士見台駅」北側に位置する、西武池袋線と目白通り、環状 8 号線に囲まれた区域である。鉄道および道路等の交通上の利便性が高く、都心・副都心にも近いこと、現在は、都心・副都心への通勤・通学者が多い近郊の住宅地であり、落ち着いた住環境を有している。また、駅周辺には日用品を取り扱う商店を中心とした商店街が形成されている。

#### ② 地区の形成経緯

本地区は、昭和 30 年代に人口が急激に増加し、道路や公園の整備が不十分な状態で市街化が進んだこと等により、地区内の道路が狭く曲がりくねっており、公園やみどりが少ない状況にある。

#### ③ 現況

##### 1) 住宅等

地区内の建築物の棟数は 3,571 棟、うち住宅は 3,404 棟（8,772 戸、95.0 戸/ha）で全体の 95.3%を占めている。また、換算老朽住宅については 6,440 戸あり、換算老朽住宅戸数率 73.4%と高い値を示している。地区内の住宅には接道条件が不良なもの等が相当含まれ、過密住宅地

となっている。このため、住環境上、防災上問題が多い地区となっている。

ロ) 公共施設

地区内の防災性に寄与する幅員 6 m以上の道路は地区外周部の目白通りや環状 8 号線の他は、部分的にしかなく、地区面積 (92.3ha) に対する 6 m以上道路面積率は 6.7%である。幅員 4m以上の道路ネットワークも、ボトルネック区間や行き止まりにより寸断されている状況にある。また、荷捌き車両等の一時停止した車両とのすれ違いが困難であり、緊急車両の通行に支障となる場合がある。

公園・広場面積は約 1.2ha (民間広場を含めると 1.5ha) であり、地区住民 1 人当たり約 0.77 m<sup>2</sup>/人 (令和元年 7 月) である。練馬区全体における令和元年時点の区民 1 人当たりの公園面積は 2.90 m<sup>2</sup>/人であり、それに比べて当地区はかなり低い水準であると言える。公共的なオープンスペースが不足している。

ハ) 上位計画・関連計画

練馬区都市計画マスタープラン (平成 27 年 12 月) において、本地区は、狭い道路を改善し、土地の細分化を防ぐなどして防災性を高めるとともに、生活拠点では、商業環境の向上を進め、地域の活性化を図るとしており、密集住宅市街地整備促進事業を中心としたまちづくりを進めるとしている。

第 3 次練馬区住宅マスタープラン (平成 22 年 10 月) においては、都市基盤の整備と不燃建替えの誘導による、災害に強く安全で住みよいまちづくりを推進する地区に位置づけられている。

また、練馬区まちづくり条例に基づく、重点地区まちづくり計画「貫井・富士見台地区まちづくり計画」においても、「災害に強く、安全・安心かつ住みよいまちづくり」および「駅周辺は生活拠点にふさわしいまちづくり」の実現を目指すこととしている。

## (2) 整備地区の課題

イ) 道路の整備

地区内には 6m道路が部分的にしかないため、地区中央部には消防活動困難区域が広域的に広がっている。消防活動困難区域の面積は 41.6ha に及び、地区面積の 45%に相当する。

地区全体において、消防自動車の円滑な進入が可能な防災道路ネットワークを整備し、消防活動困難区域を解消するとともに、特に狭隘な道路や水路、ボトルネック区間、行き止まり道路などの重点的な整備を行い、円滑な避難や救助活動などが行える環境づくりを行っていくことが最重要課題である。

ロ) 公園・広場の整備

小規模な公園、緑地等は点在しているものの公園率は低く、また、農地等があるものの地区内のみどりは少なく、区内でも特にみどりが少ない地域のひとつとなっている。また、公園・広場についても、地区住民 1 人当たりの面積は約 0.77 m<sup>2</sup>/人であり、区内でも特に低い水準である。

公園・広場が不足している地域に、防災活動への活用にも適した公園・広場を整備し、既存

の公園についても防災機能を高めていくことが必要である。

ハ) 老朽木造住宅等の整備

地区内の不燃領域率は51.5%（農地や駐車場は含まず）であり、道路・公園等の空地の整備と併せて、地区内の建物の不燃化を促進する必要がある。地区内の換算老朽住宅戸数は6,440戸であり、換算老朽住宅戸数率も73.4%に達している。

地区全体で建替え促進、不燃化誘導が必要である。特に生活道路整備に伴う沿道敷地での建替えにあたっては、積極的に不燃化誘導や共同化等を推進する必要がある。

**(3) 整備地区の整備の方針**

① 地区整備の基本方針

貫井・富士見台地区は、落ち着いた住環境を有している地区であり、その現在の魅力を活かしつつ、老朽住宅の更新、不燃化の促進、道路網の整備により、防災性の向上を図る。

② 道路整備の方針

練馬区道路網計画を踏まえ、消防自動車等の円滑な進入が可能な防災道路ネットワークを整備するとともに、特に狭い道路や水路、ボトルネックとなっている区間、行き止まりとなっている道路などを解消し、災害時の円滑な消火活動や避難・救助活動などが行える環境づくりを行う。

イ) 防災道路ネットワークの整備

練馬区道路網計画を踏まえ、路線の整備を進める。なお、生活幹線道路（12m）の整備にあたっては、併せて電線類の地下埋設を検討する。

ロ) 特に狭い細街路の重点整備

貫井・富士見台地区は、幅員4m以上の道路ネットワークも寸断されている状態にあるため、防災道路につながる身近な道路についてもネットワーク化を図るために、特に狭い道路や水路、ボトルネックとなっている区間、行き止まり道路などを中心に、沿道にお住まいの方々と協議し、重点的な整備を進める。

③ 建物整備の方針

地区内の建物の耐震・不燃化や古くなった建物の建替えを促し、大地震時の建物倒壊や火災による延焼の被害の低減を図る。

イ) 耐震・不燃化の誘導

防災道路ネットワークの整備に合わせて、その沿道の建物の耐震・不燃化を積極的に誘導・支援するとともに、地区全体において古い木造建物の建替えや耐震改修を支援し、地区全体の建物の耐震・不燃化を促進する。

ロ) 古い木造建物が密集している街区の改善

古い木造建物が密集している街区などでは、個々の建物の円滑な建替えに向けて関係住民・権利者による協議を促し、接道不良敷地の解消や共同建替え等による街区単位での一体的な検討や取り組みに対して積極的な支援を行う。

④ 防災施設整備の方針

平時には地域の憩いとコミュニティの場となり、災害時には身近な防災活動拠点となるような公園や広場を地区内にバランス良く配置し、地域の自主的な防災活動を行いやすい環境づくりを

行う。

イ) 公園・広場の整備

練馬区みどりの総合計画（平成 31 年 4 月）に基づき、みどりのネットワークの形成を進め、公園や道路整備等によって新たに公共のみどりを増やす。

富士見台駅北部地区においては、防災活動拠点や一時避難場所となり、平時には地域の憩いの場や荷捌き場等として活用できる広場等の整備を進める。

ロ) 公園・広場への防災施設整備

新設する公園・広場はもちろんのこと、既存の公園についても、災害時には地域の身近な防災活動拠点としての機能を十分に果たせるように、地域住民と協議し、地域に必要な防災機能の整備・改修を図る。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

|         |                   |       |                  |
|---------|-------------------|-------|------------------|
| 住宅用地    | 50.62 h a (54.8%) | 公園・緑地 | 1.51 h a ( 1.6%) |
| 道 路     | 19.13 h a (20.7%) | 農 地 等 | 1.15 h a ( 1.2%) |
| 商業・業務用地 | 7.32 h a ( 7.9%)  | そ の 他 | 6.31 h a ( 6.8%) |
| 教 育 施 設 | 6.32 h a ( 6.8%)  |       |                  |

#### (1) 土地利用に関する基本方針

都市計画マスタープランに基づいて地区を 6 区分し、狭い道路を改善しながら、緑化を進め、秩序ある開発を促し、戸建住宅と共同住宅などが調和した良好な住宅地を形成する。（別添整備地区計画図参照）

イ) 低層集合地区

良好な住環境を保全しつつ、住宅が密集している地区では、都市基盤の整備、建物の更新等を進め、住環境の改善を図る。

ロ) 都市型集合地区

良好な住環境を保全しつつ、住宅が密集している地区では、都市基盤の整備、敷地や建物の共同化・協調化による中層の建物の誘導により住環境の改善を図る。

ハ) 住商工共存地区

生活拠点にふさわしい土地利用を誘導しつつ、住宅と商業施設や工場等が混在した地区では、周辺と調和した土地利用により、住環境の形成を図る。

ニ) 商業誘導地区

生活拠点にふさわしい土地利用を誘導すると共に、近隣向けの商業施設を誘導し、都市生活の利便性向上を図る。

ホ) 都市型沿道地区

中高層の集合住宅や沿道型の商業・業務・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、沿道環境、防災性に配慮しながら、延焼遮断機能を有する土地利用を図る。

ハ) 沿道環境地区

良好な住環境を保持しつつ、中層の集合住宅や沿道型の便利施設の立地を促すとともに、延焼遮断機能を有する土地利用を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

整備対象路線となっている生活幹線道路や主要生活道路の整備に伴う沿道建物や、地区内の古い木造建物に対し、不燃化建替えや共同建替えを誘導・促進する。

建替え促進助成の件数は、事業期間内で約5件を予定する。(別添整備地区計画図参照)

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

特になし

(2) その他の施設に関する事項

① 道路整備

道路整備は次のとおり進める。また、4m未満の細街路や行き止まり道路の解消を図り、避難・救助や消火活動および建築活動が行えるようにする。(別添整備地区計画図参照)

| 名称        | 幅員  | 延長   | 事業量                  |
|-----------|-----|------|----------------------|
| 生活幹線道路A路線 | 12m | 650m | 7,800 m <sup>2</sup> |
| 主要生活道路1号線 | 9m  | 270m | 2,430 m <sup>2</sup> |

② 公園・緑地の整備

地区内人口一人あたりの公園面積は、現在 0.77 m<sup>2</sup>/人と非常に低くなっていることから、道路整備による残地の活用や、古い木造建物が密集している街区における面的整備の推進、老朽住宅の除却などにより用地を確保して、地区全体を対象に公園・緑地をバランス良く配置し、整備を行っていく。(別添整備地区計画図参照)

6. その他必要な事項

事業施行予定期間：平成23年度～令和6年度

(事業施行予定期間は、社会資本総合整備計画(地域住宅支援)「東京都における安全な市街地の形成」の計画期間に適合させた期間である。)

(参考) 地区の主なデータ

| 項目                    | 数 値                    | 備 考                          |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|
| 建築物棟数<br>(うち住宅)       | 3, 571 棟<br>(3, 404棟)  | 令和1年                         |
| 住宅戸数                  | 8, 772 戸               | 令和1年                         |
| 換算老朽住宅戸数              | 6, 440 戸               | 令和1年                         |
| 地区面積に対する6m<br>以上道路面積率 | 6.7 %                  | 令和1年<br>地区面積92.3ha           |
| 戸数密度                  | 95.0 戸/ha              | 令和1年<br>地区面積92.3ha で算出       |
| 公園面積                  | 12, 904 m <sup>2</sup> | 令和1年                         |
| 人口                    | 16, 572 人              | 令和1年7月                       |
| 区民一人あたりの公園<br>面積      | 2.90 m <sup>2</sup> /人 | 区政概要 令和元年度版                  |
| 地区内の一人当たり公<br>園面積     | 0.77 m <sup>2</sup> /人 | 令和1年                         |
| 消防活動困難区域              | 41.6 ha                | 令和1年                         |
| 不燃領域率                 | 51.5 %                 | 令和1年、東京都方式<br>地区面積92.3ha で算出 |
| 道路率                   | 20.7 %                 | 令和1年<br>地区面積92.3ha で算出       |

(出典)

|                 |          |
|-----------------|----------|
| 練馬区都市計画マスタープラン  | 平成27年12月 |
| 第3次練馬区住宅マスタープラン | 平成22年10月 |
| 練馬区みどりの総合計画     | 平成31年4月  |
| 練馬区勢概要          | 令和元年度版   |