

# 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：桜台東部地区

所在地：桜台一・二丁目の各全域、桜台三丁目 20～28 番、37 番、38 番の一部、桜台四丁目 1 番の一部、10 番の一部、11 番の一部、12 番の一部、30 番の一部、31 番の一部、32 番の一部

面 積：50.6ha

### (2) 重点整備地区

名 称：桜台東部地区

所在地：桜台一・二丁目の各全域、桜台三丁目 20～28 番、37 番、38 番の一部、桜台四丁目 1 番の一部、10 番の一部、11 番の一部、12 番の一部、30 番の一部、31 番の一部、32 番の一部

面 積：50.6ha

## 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「桜台駅」北東側の住宅地を中心とした、環七通りと千川通りに囲まれ、正久保通り、桜台通りが通る区域である。鉄道および道路等の交通上の利便性が高く、都心・副都心にも近いため、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、駅周辺には食料品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、比較的古くから市街化が進んだ地域であり、狭い道路が多く、公園やみどりが少ない状況である。

#### ③ 現況

##### イ) 住宅等

地区内の建築物の棟数は 2,277 棟、うち住宅は 2,021 棟で全体の 88.8%を占めている。また、換算老朽住宅については 3,556 戸あり、換算老朽住宅戸数率 50.2%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桜台通り、正久保通り、千川通り、環七通りの他は、部分的にしかなく、地区面積（50.6ha）に対する 6 m以上道路面積率は 17.4%である。また、幅員 4 m未満の狭あいな道路が多く、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。

公園面積は約 0.2ha であり、地区住民 1 人当たり約 0.19 m<sup>2</sup>/人（令和 2 年 10 月）である。

練馬区全体における令和 4 年時点の区民 1 人当たりの公園面積は 2.88 m<sup>2</sup>/人であり、それに比べて本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、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、土地の細分化を防ぐなどして防災性を高めるとともに、駅周辺を生活拠点として位置付け、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を高めるとしている。

## (2) 整備地区の課題

### ① 道路整備

地区内には幅員 6 m 以上の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 11.8ha に及び、地区面積の 23% に相当する。

また、幅員 4 m 未満の狭あいな道路や避難拠点へのアクセス道路なども改善の必要がある。

### ② 公園整備

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、公園についても、地区住民 1 人当りの面積は約 0.19 m<sup>2</sup>/人であり、区内で比較的低い地域である。

公園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。

### ③ 老朽木造住宅等の整備

地区内の不燃領域率は 52.9% 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 3,556 戸であり、換算老朽住宅戸数率も 50.2% 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。

## (3) 整備地区の整備の方針

### ① 地区整備の基本方針

桜台東部地区は、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基本に、防災道路ネットワークを整備するとともに、狭あいな道路を重点的に整備し、災害時の円滑な消防活動や避難・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基本に、地区の現状や避難拠点へのアクセス等を考慮し、円滑な消防活動が行える道路かつ地区内交通の処理を担う生活道路として必要な路線の整備を進める。

#### ロ) 狭あい道路の重点整備

桜台東部地区は、幅員 4 m 未満の道路が多く存在し、緊急車両の通行を妨げる可能性があるため、防災道路につながる身近な道路についても重点的に整備を進める。特に狭あいな道路や避難拠点へのアクセス道路、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区間などを中心に、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 公園等および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) 公園等の整備

住宅敷地内のみどりと公共のみどりをつなぎ、ゆとりと落ち着きのある街並み空間を形成するため、公園・緑地・広場、道路の整備等によって新たに公共のみどりを増やす。

#### ロ) 公園等への防災施設整備

新設する公園はもちろんのこと、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。

### ④ 建物整備の方針

地区内の建物の耐震化・不燃化促進のため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組に対して積極的な支援を行う。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

|         |                |       |              |
|---------|----------------|-------|--------------|
| 住宅用地    | 34.02ha(67.2%) | 公園・緑地 | 0.20ha(0.4%) |
| 道路      | 8.8ha(17.4%)   | 農地等   | 0.28ha(0.6%) |
| 商業・業務用地 | 2.06ha(4.1%)   | その他   | 2.64ha(5.2%) |
| 教育施設    | 2.59ha(5.1%)   |       |              |

#### (1) 土地利用に関する基本方針

練馬区都市計画マスタープランを基本として地区を5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)

##### ① 桜台駅周辺ゾーン

桜台駅を中心としたにぎわいの創出や住宅と調和した桜台らしい魅力ある商店街を形成する。

##### ② 住宅・商業共存ゾーン

住宅と商業用途が共存する利便性の高い中低層の市街地を形成する。

##### ③ 低層住宅ゾーン

現在の閑静な生活環境を保全するとともに、道路や公園などの都市基盤整備や不燃化の促進により、安全性の高い低層住宅地の形成を図る。

##### ④ 中低層市街地ゾーン

桜台通り・正久保通りの沿道周辺の住宅と調和した中低層の市街地を形成する。

##### ⑤ 都市型沿道ゾーン

環七通り・千川通り沿道に延焼遮断機能をもつ市街地を形成する。

### 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

防災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2件を予定する。

### 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

消防自動車の円滑な進入および消防活動が可能な道路整備は次のとおり進める。(別添 整備地区計画図 参照)

| 名称      | 幅員 | 延長     | 事業量                  |
|---------|----|--------|----------------------|
| 防災道路1号線 | 6m | 713.4m | 4,280 m <sup>2</sup> |
| 防災道路2号線 | 6m | 521.7m | 3,130 m <sup>2</sup> |
| 防災道路3号線 | 6m | 352.5m | 2,115 m <sup>2</sup> |

また、緊急車両の通行を妨げる可能性のある狭あい道路の解消を図る。

② 公園等の整備

地区内人口一人あたりの公園面積は、現在 0.19 m<sup>2</sup>/人と、区内で比較的低い地域と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・広場等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

### (1) 事業執行予定期間

令和5年度から令和14年度までとする。

### (2) その他

① 地区計画による整備計画の担保

中長期的な計画により担保を図り、きめ細かなまちづくりを展開するため、地区計画制度の適用を検討する。

② 新たな防火規制の導入検討

市街地の不燃化を促進するため、新たな防火規制の区域指定に向けて、地域住民への意識啓発および合意形成を図る。

③ ブロック塀等の撤去促進

災害時の被害や閉塞等を防止するため、ブロック塀等の撤去を促進する。

■整備地区計画図

