

(仮称) 石神井公園団地地区地区計画【住民原案】

名称	(仮称) 石神井公園団地地区地区計画
位置	練馬区上石神井三丁目地内
面積	約5.88ha
地区計画の目標	<p>本地区は、練馬区の南西部、西武新宿線上石神井駅の北東約800m～約1,100mの距離に位置する一団地の住宅施設として整備された分譲住宅・団地内通路・区立公園等からなる住宅地である。区域内には、都市計画緑地又桜の名所としての「区立さくらの辻公園」が含まれ、北側は石神井川が流れ、周辺は戸建住宅を中心とした潤いのある緑豊かな住宅地を形成している。</p> <p>又、「練馬区都市計画マスタープラン」では、石神井川沿いは「みどりの軸」として位置付けられており、まちづくりの指針として、良好な水辺環境や散歩道としての空間の整備により、憩いとやすらぎの感じられる景観形成を図ることが掲げられている。</p> <p>一方、地区内の住宅は、竣工してから50年以上が経過し、躯体や設備の老朽化が進行しており、又居住者の高齢化が進むなか、エレベーターがなくバリアフリー環境が確保できない等の課題があり、住宅の更新が急がれている。</p> <p>このため、本地区では建築物や土地利用の更新を適切に誘導することにより、地区内にある緑豊かな良好な住環境を確保し社会ニーズに対応した良質な住宅ストックを形成するため、一団地の住宅施設を地区計画に移行し住み続けられる住宅地の再生を目指す。</p> <p>又、既存の「区立さくらの辻公園」の維持又都市計画緑地を水辺環境やねりまの散歩道として景観性を踏まえた一体的整備を行う事で、水と緑のネットワークの形成を促し、緑豊かで安全かつ快適な地域コミュニティの場を確保することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、大きく3つのゾーン(地区)に分け、それぞれの特性に応じた土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 緑地・公園・広場ゾーン(地区) 本地区にある都市計画緑地、区立さくらの辻公園及び南側外縁部(区有通路含む)を緑地・公園・広場ゾーンとして維持整備を行い、水辺環境の創出やねりまの散歩道として、景観豊かな水と緑のネットワークの形成と住宅ゾーンと周辺との緩衝緑地としての機能を持つ土地利用を図る。 2. 住宅Aゾーン(地区) 住宅Aゾーンは、住宅ゾーンの外部部となるため、周辺の市街地環境に配慮した住宅地として既存の緑の維持・保全と積極的な緑化に努め、街並みや景観性に配慮した緑豊かな土地利用を図る。 3. 住宅Bゾーン(地区) 地区の中央部にある住宅Bゾーンは、周辺の市街地環境及び街並みや景観性に配慮した住宅地の形成を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路 北側区道23-134号線については、緑地・公園・広場ゾーンと住宅ゾーンを区画し、道路と都市計画緑地を緑豊かな潤いのある一体的な景観形成を図るためにも適切な再配置を行う。 又、「練馬区都市計画マスタープラン」等で位置付けられている本地区内の中央を貫通する主要生活道路についても住宅ゾーンの南側外縁部に再配置し、南側周辺戸建の災害時の避難経路や緊急車両経路等防災機能の強化を図る。 更に本地区西側にある区道23-135号線は、「練馬区都市計画マスタープラン」等において生活幹線道路として位置付けられていることから、これに基づき拡幅整備を行うことにより生活幹線道路の確保に寄与する。 2. 公園・広場(都市計画緑地) 区立さくらの辻公園は桜の名所と地域住民の和らぎ又コミュニティの場としてこれを維持すると共に、公園と連続した都市計画緑地を水辺環境の創出やねりまの散歩道と地域コミュニティの場として又緑豊かな景観性を踏まえた広場として整備を行う。

議案第15号
 説明資料 ②

		3. 緑地（その他公共空地） 南側区道 23-131 号線の対岸（飛地）については、緑のネットワークの形成と共に住宅ゾーンの緩衝緑地として整備を行う。			
	建築物等の整備の方針	1. 緑地・公園・広場ゾーン（地区） 緑地・公園・広場として、緑豊かな潤いのある空間を確保するため、建築物等の用途の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。 2. 住宅Aゾーン（地区） 敷地内の空地を確保し、ゆとりある良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めると共に、安全・快適な歩行空間の形成や統一感のある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 3. 住宅Bゾーン（地区） 敷地内の空地を確保し、ゆとりある良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度を定める。 4. 周辺環境と調和した良好な景観形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5. 敷地内の緑化を推進し、潤いのある街並みを形成するため、垣又は柵の構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。			
地区整備計画	位置	練馬区上石神井三丁目地内			
	面積	約 5.88 ha			
	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		主要生活道路 1 号	10.0 m	約 370 m	既存
		主要生活道路 2 号	6.0 m	約 180 m	新設
		生活幹線道路 1 号	6.0 m (9.2 m)	約 150 m	拡幅
		区画道路 1 号	8.0 m	約 300 m	一部付替え
			() 内は区域外を含めた幅員		
	公 園	名 称	面 積		備 考
		公園 1 号	約 2,060 m ²		既存（さくらの辻公園の一部）
公園 2 号		約 430 m ²		既存（さくらの辻公園の一部）	
その他の公共空地	名 称	面 積		備 考	
	緑地 1 号	約 990 m ²		新設	
	緑地 2 号	約 510 m ²		新設	
	緑地 3 号	約 220 m ²		新設	

地区の区分	名称	緑地・公園・広場ゾーン（地区）	住宅Aゾーン（地区）	住宅Bゾーン（地区）
	面積	約2.12ha	約0.85ha	約2.91ha
建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 防災備蓄倉庫等の住宅ゾーンの建築物に付属する建築物 2. バス停留所、公衆トイレ、その他公共公益上必要な建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 4. 病院 5. 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	5/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	5,000㎡ 但し、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地と見なして適用する。	
	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は5m以上とする。 又、後退した部分には幅2m以上の歩道状空地及び幅1m以上の環境緑地を設けるものとする。 但し、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 歩廊及び歩行者の安全を確保するため等に必要なる底 3. 歩道状空地及び環境緑地以外の部分に設置するゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下であるもの	—
	壁面後退区域における工作物の制限	—	壁面後退区域の内、道路境界線から環境緑地までの区域については、門、扉、柵等の交通の妨げとなる工作物は設置してはならない。 但し、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1. 出庫灯、車止め及び外灯等の安全上必要な施設 2. 植栽のための樹・花壇、支柱等の施設 3. ベンチ等の休憩施設	—

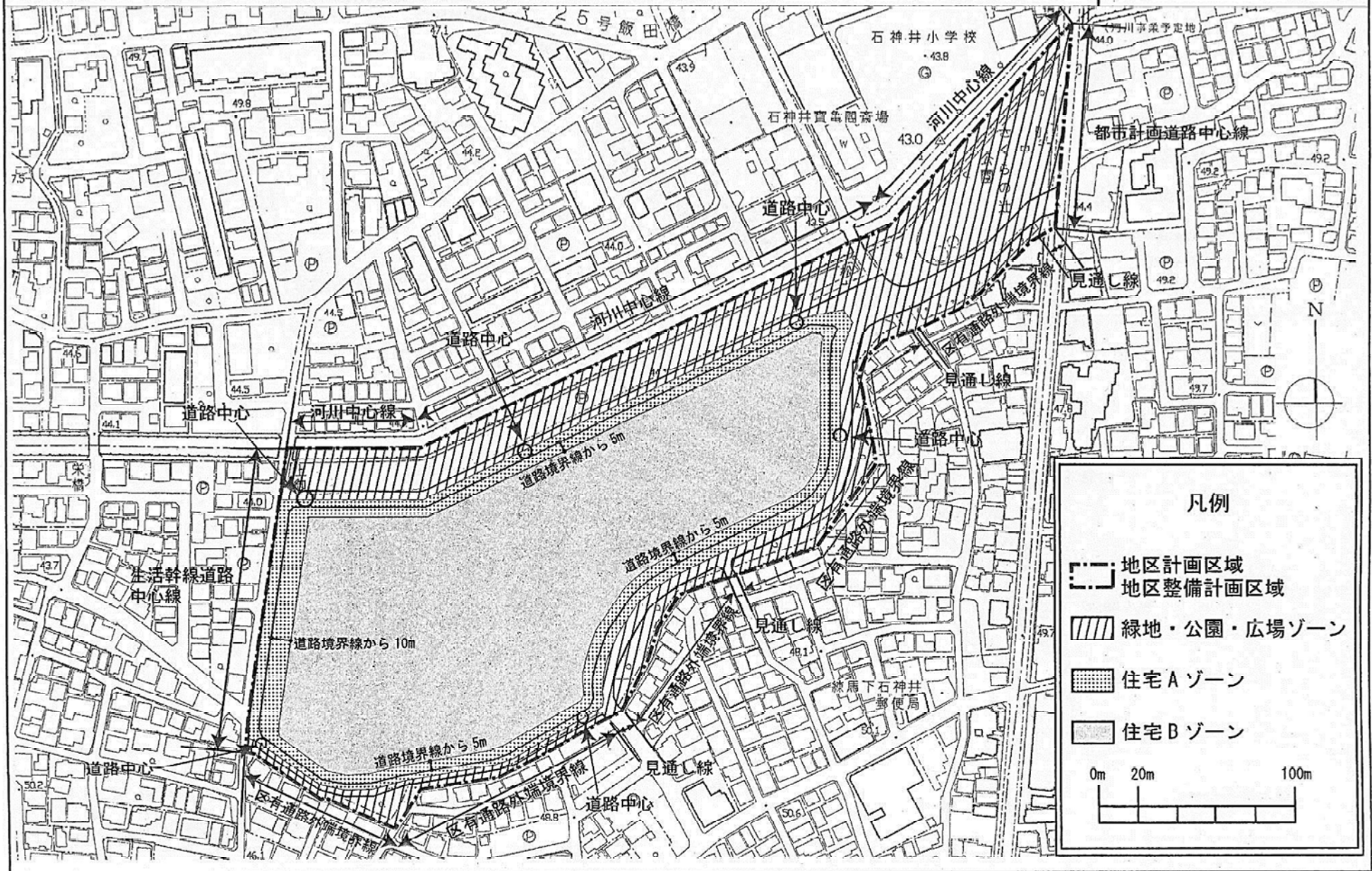
		—	4. 案内板、掲示板等の施設	
	建築物の高さの最高限度	5 m以下	—	2.4 m以下
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>建築物の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とし景観に配慮する。</p> <p>又、屋外広告物を設置する場合は、落ち着いた色合いや装飾とし、周囲の景観、環境に配慮するものとする。</p>		
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくは、安全で潤いある快適な歩行空間を生み出すため、生垣又は透過性のあるフェンスとする。</p> <p>但し、地盤面から高さが0.6m以下の部分はこの限りでない。</p>		
	建築物の緑化率の最低限度	2/10		

東京都市計画地区計画
石神井公園団地地区地区計画（仮称）

計画図 1

[練馬区決定]

住民原案

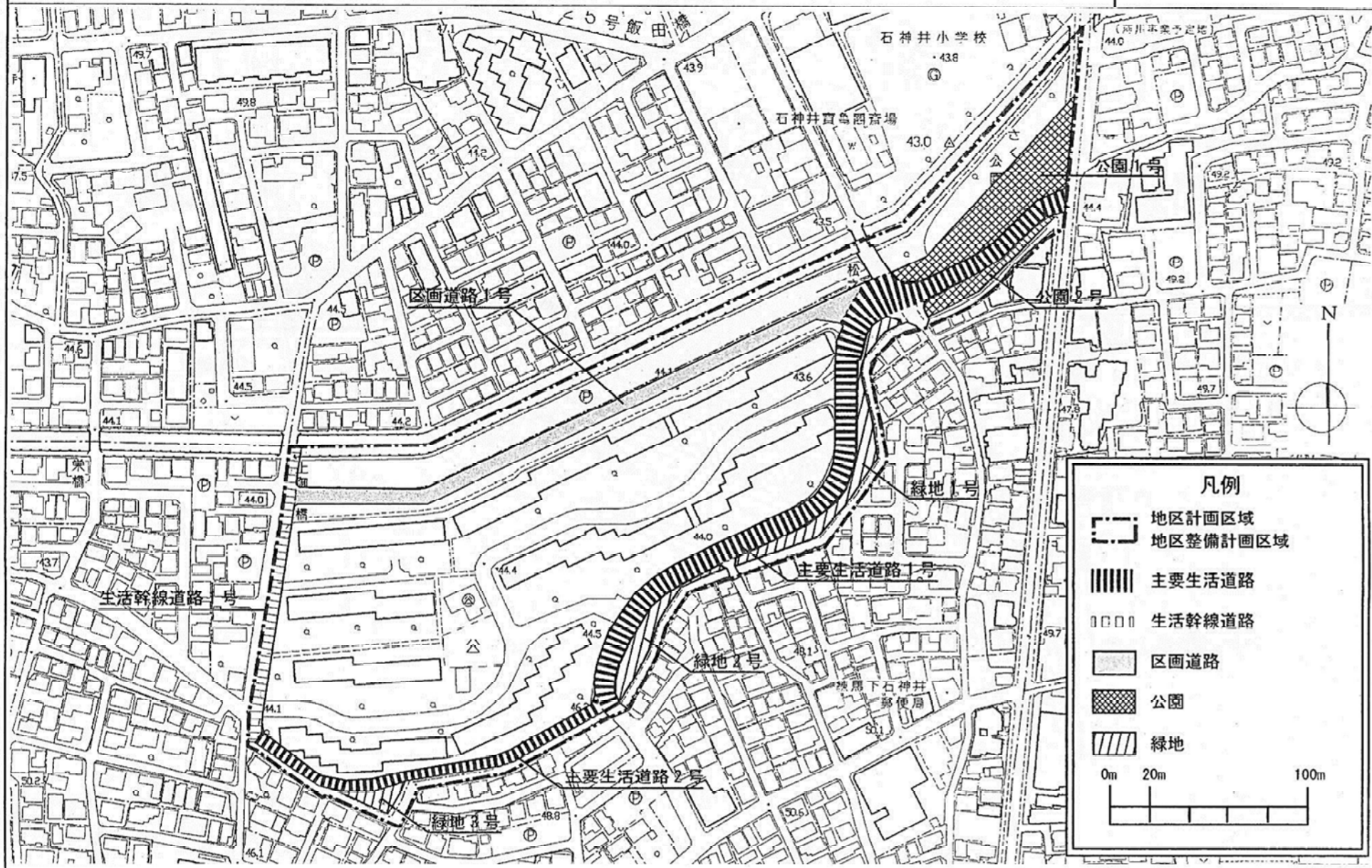


東京都市計画地区計画
石神井公園団地地区地区計画（仮称）

計画図 2

[練馬区決定]

住民原案



凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 主要生活道路
- 生活幹線道路
- 区画道路
- 公園
- 緑地

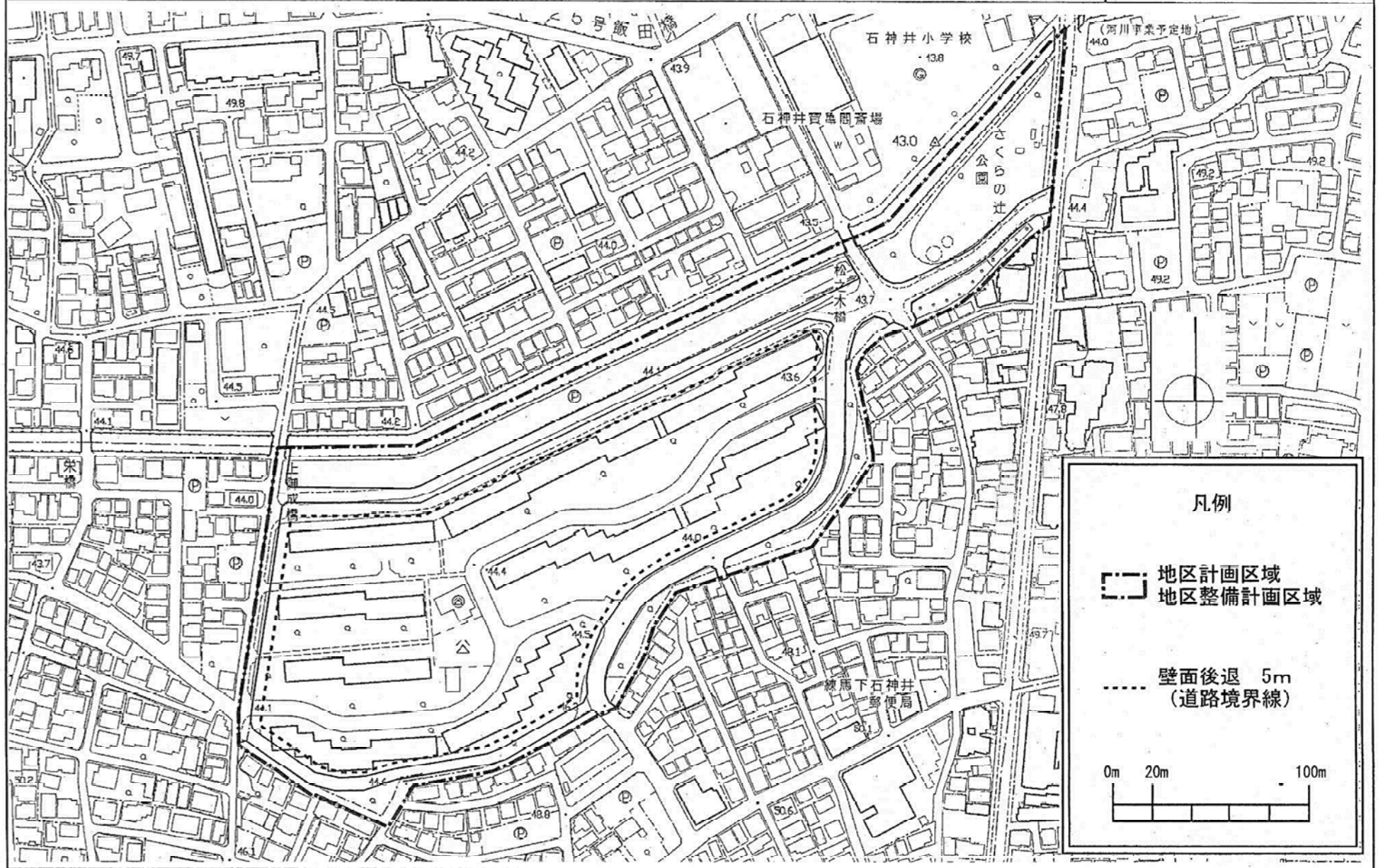
0m 20m 100m

東京都市計画地区計画
石神井公園団地地区地区計画（仮称）

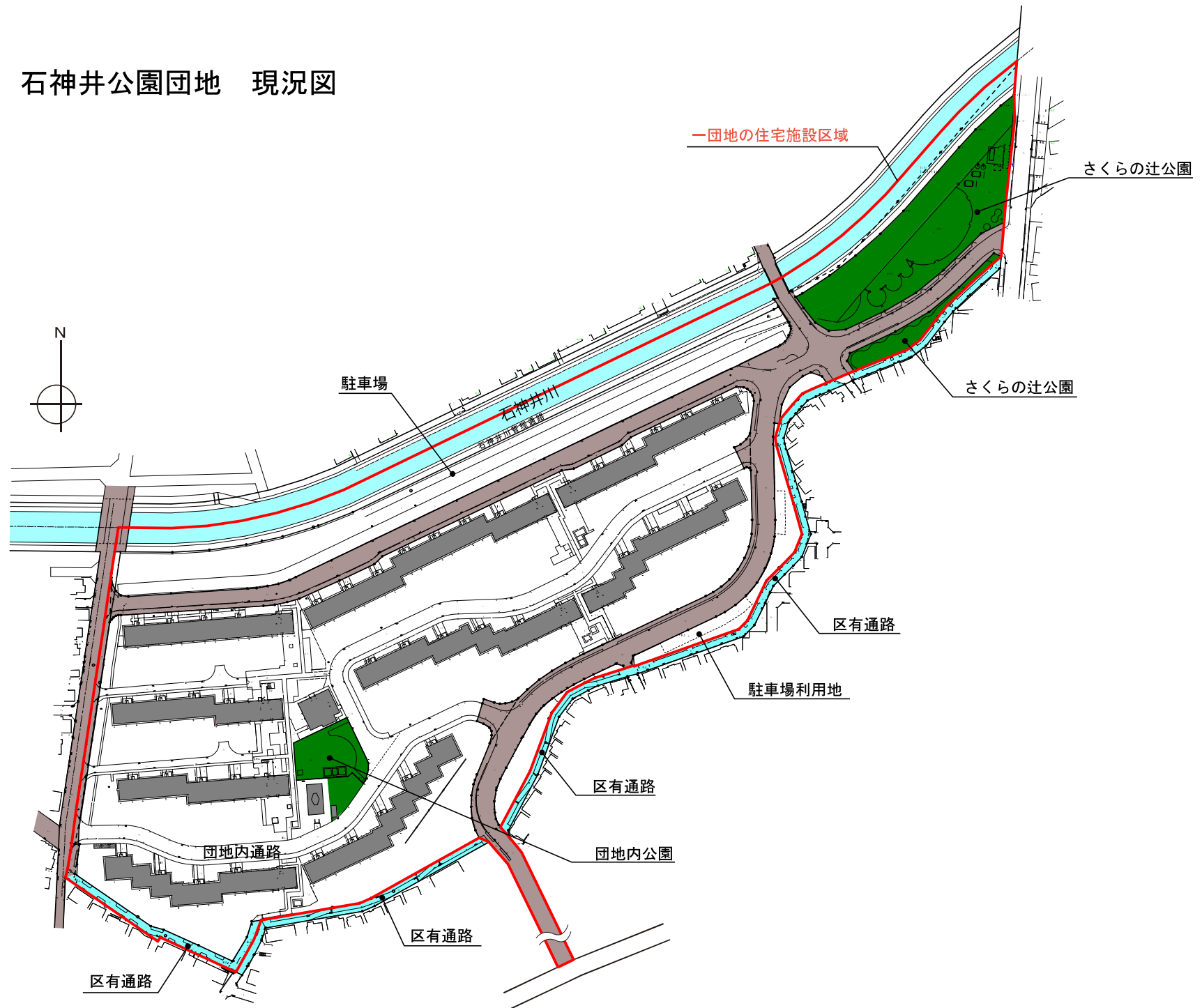
計画図 3

[練馬区決定]

住民原案



石神井公園団地 現況図



石神井公園団地 地区計画の住民原案 計画図

