

## 報告事項

## 説明資料

### 光が丘地区の地区計画等の原案について

#### 1 地区の現状と課題

光が丘地区は、「光が丘一団地の住宅施設」の都市計画などに基づき、団地建設に併せて、道路、公園、学校施設などの公共公益施設が一体的に整備され、現在では緑豊かで良好な住環境を形成している。

一方、入居開始から 25 年以上が経過し、少子高齢化の進行による人口構成の変化や地域人口の減少など、地域を取り巻く環境が大きく変化している。それに伴い、小学校の統合再編をはじめ、地域における施設需要も変化しており、将来の団地建替えまでの間は、現在の良好な住環境を維持しながら、既存施設を用途転用し有効活用していくことが、まちの活力の維持向上を図るうえで必要である。

#### 2 地区計画等原案の理由

現行の都市計画「一団地の住宅施設」は、住宅供給や団地の住環境の保全に一定の役割を果たしてきたが、建築物の用途・数・位置などが厳格に定められ、施設需要に応じた用途転用が困難なものとなっている。

このため、区では、建物の用途等が厳格に規制される現行の「一団地の住宅施設」にかえて、住環境の維持・保全と施設需要への柔軟な対応を両立させる地区計画へ移行すべく、地域住民の合意形成および関係機関との協議を進めてきた。

このたび、これまでの協議等を踏まえ、緑豊かで良好な住環境を将来にわたり維持・保全するとともに、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進していくため、地区計画等の都市計画原案を作成した。

#### 3 計画区域

練馬区光が丘二丁目、光が丘三丁目、光が丘五丁目、光が丘六丁目、  
光が丘七丁目および高松五丁目各地内 約 98.4 ha

#### 4 これまでの経過

平成 22 年 2 月～3 月	都市計画見直しについての懇談会	(3 回開催)
5 月～11 月	団地管理組合との懇談会	(12 回開催)
10 月～11 月	地区計画（たたき台）についての懇談会	(10 回開催)
平成 23 年 1 月	地区計画（たたき台の 2）についての懇談会	(6 回開催)
2 月～3 月	地区計画（素案）説明会	(2 回開催)

その他この間、地元住民団体等との懇談会を随時実施

平成23年 3月29日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付  
～4月19日  
4月3日,4日 都市計画原案の説明会（4回開催）  
4月25日 都市計画原案に係る公聴会  
5月 東京都知事同意手続き

5 今後の予定

平成23年 6月 1日 都市計画案の公告・縦覧、意見書受付  
～15日  
6月下旬 練馬区都市計画審議会へ付議  
7月下旬 東京都都市計画審議会へ付議  
(一団地の住宅施設のみ)  
8月 都市計画決定告示

6 添付資料

- (1) 地区計画の原案 P 3～P 13
- (2) 一団地の住宅施設の変更原案 P 15～P 20
- (3) 光が丘地区地区計画（原案）説明資料 P 21～P 34
- (4) 地区の現状写真 P 35

# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画

## 2 理由

光が丘一団地の住宅施設は、昭和54年1月に都市計画決定された「一団地の住宅施設」であり、東京都、東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団（現、都市再生機構）の三者の住宅事業者によって建設された団地である。

「練馬区都市計画マスタープラン」においては、公共公益施設や、商業・業務施設、大規模店舗などが集積する地域拠点として位置づけられている。また、大小の公園に恵まれ、一定水準の防災性や公共サービス、バリアフリーが実現しており、現在の良好な住環境の保全を目指すこととしている。

一方、少子高齢化の進行により、人口構成の変化や地域人口の減少など地域を取り巻く環境が大きく変化しており、施設需要も変化している。

こうしたことを踏まえ、都市計画「一団地の住宅施設」の国、東京都の運用、見直し方針に則り、緑豊かで良好な住環境を将来にわたり維持・保全するとともに、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進していくため、一団地の住宅施設を廃止し、区域約98.4ヘクタールについて、光が丘地区地区計画を決定するものである。

# 原案

東京都市計画地区計画の決定(練馬区決定)

都市計画光が丘地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	光が丘地区地区計画
位 置 ※	練馬区光が丘二丁目、光が丘三丁目、光が丘五丁目、光が丘六丁目、光が丘七丁目および高松五丁目各地内
面 積 ※	約98.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、練馬区の北部中央に位置し、地下鉄大江戸線光が丘駅を中心とする地区であり、「光が丘一団地の住宅施設」などの都市計画に基づき、団地建設に併せて、道路、公園、学校施設などの公共公益施設が一体的に整備され、現在では緑豊かで良好な住環境を形成している。</p> <p>「練馬区都市計画マスタープラン」においては、光が丘駅周辺は、区民センター、警察署、消防署、郵便局、総合病院などの公共公益施設や、商業・業務施設、大規模店舗などが集積する地域拠点として位置づけられている。また、大小の公園に恵まれ、一定水準の防災性や公共サービス、バリアフリーが実現しており、現在の良好な住環境の保全を目指すこととしている。</p> <p>一方、入居開始から25年以上が経過し、少子高齢化の進行による人口構成の変化や地域人口の減少などにより、まちの活力低下が懸念されるとともに、小学校の統合再編をはじめ、地域における施設需要も変化しており、公共公益施設などの既存施設の見直しが必要となっている。</p> <p>そこで、本地区計画は、まちの活性化に資する文化振興、学校教育、福祉関連等の機能をもった施設の整備を誘導するなど、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新を図るとともに、緑豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点としてふさわしい市街地を形成することを目標とする。</p> <p>なお、将来の団地建替えに際しては、建替計画等の具体化を踏まえつつ、良好な住環境を継承するため、必要に応じて地区計画の見直しを行うものとする。</p>

<p>区域の整備・開発および保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区を8つのブロックに区分し、現在の緑豊かで良好な住環境を維持するとともに、地域の活性化に資する土地利用を誘導するため、それぞれの地区の方針をつぎのように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地区」 緑豊かで良好な住環境の形成に資する土地利用を図る。また、公共公益施設等は、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえ、必要に応じて適切な機能更新を図る。</li> <li>2 「住宅複合地区」 緑豊かで良好な住環境の形成を図るとともに、日常生活に必要なコミュニティ施設などが複合する土地利用を図る。</li> <li>3 「商業・住宅複合地区」 駅至近の立地条件を活かして、地域拠点にふさわしい地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、都市型居住機能が複合する土地利用を図る。</li> <li>4 「住宅・商業複合地区」 良好な住環境の形成を図るとともに、地域拠点にふさわしい地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、医療機能、都市型居住機能が複合する土地利用を図る。</li> <li>5 「商業地区」 駅至近の立地条件を活かして、地域拠点にふさわしい地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能として土地利用を図る。</li> <li>6 「公共公益地区」 郵便局や区民センター、警察署や消防署等、地域拠点にふさわしい公共公益施設の配置により、地域住民の福祉の向上に資する公共公益機能として土地利用を図る。</li> <li>7 「公共地区」 ごみ焼却場として都市計画に位置づけられており、公共機能として土地利用を図る。</li> <li>8 「公共関連地区」 学校跡施設を活用し、教育・文化振興、福祉・医療、コミュニティ・産業振興に関連する施設など、社会状況の変化や住民のニーズを踏まえた施設整備を行い、公共関連機能として土地利用を図る。</li> </ol>
----------------------------	----------------	--

区域の整備・開発および保全に関する方針	地区施設の整備の方針		<p>地域住民の利便性・安全性の観点から、以下の地区施設を定めるものとする。</p> <p>1 道路 地区内の生活利便性、防災機能の向上を図るとともに、地域の道路ネットワーク構築のため、生活幹線道路と主要生活道路を配置する。</p> <p>2 その他の公共空地 都市計画公園とともに地域住民の身近な交流を支える拠点として、小公園、緑地を配置する。 小公園とともに地域住民の身近な交流を支える空間として小広場を配置する。また、地区内の生活利便性や防災機能の向上を図る空間として歩道状空地を配置する。</p>							
	建築物等の整備の方針		<p>緑豊かで閑静な市街地環境の維持創出を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限について定める。</p> <p>地区内の住宅の配置の方針は、「光が丘一団地の住宅施設（昭和 54 年東京都決定）」で定められていた「団地中央部には高密度の板状及び塔状住棟（14～30 階建）を、団地周辺部には板状住棟（6～14 階建）を配置する。又一部に中層住棟（3～5 階建）を配置する。」を踏まえるものとする。</p> <p>なお、既存の住宅施設については、良好な住環境の維持・保全のため、引き続き、住宅の用途に供するものとする。</p> <p>増築および改築については、現状の建物規模を踏まえ、地区内の関係権利者間で協議を行うものとし、協議に際し、各街区の容積率と建ぺい率の限度は、「光が丘一団地の住宅施設（昭和 54 年東京都決定）」で定められていた、以下のものとする（方針付図参照）。容積率（A街区：190%、B街区：220%、C-1 街区：130%、C-2 街区：60%、C-3 街区：250%、D 街区：190%）、建ぺい率（A街区：40%、B街区：40%、C-1 街区：30%、C-2 街区：30%、C-3 街区：40%、D 街区：40%）</p>							
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針		住宅や商業施設等へ冷暖房および温水を供給する地域冷暖房施設による環境負荷の低減やエネルギー効率の向上を図り、省エネルギーに配慮したまちづくりに努める。							
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備考	名 称	幅 員	延 長	備考
			生活幹線道路 ※	12.0m	約 110m	既設	主要生活道路 1 号 ※	12.0m	約 170m	既設
			主要生活道路 2 号 ※	12.0m	約 430m	既設	主要生活道路 3 号 ※	10.0m	約 400m	既設
	その他の公共空地	名 称	面 積		備考	名 称	面 積		備考	
		小公園 1 号（わかば緑地）	約 250 m <sup>2</sup>		既設	小公園 2 号（春の風公園）	約 2,850 m <sup>2</sup>		既設	
		小公園 3 号（大通り南公園）	約 3,300 m <sup>2</sup>		既設	小公園 4 号（春の風公園）	約 9,050 m <sup>2</sup>		既設	
		小公園 5 号（緑風公園）	約 750 m <sup>2</sup>		既設	小公園 6 号（夏の雲公園）	約 30,600 m <sup>2</sup>		既設	
小公園 7 号（四季の香公園）	約 2,900 m <sup>2</sup>		既設	小公園 8 号（四季の香公園）	約 750 m <sup>2</sup>		既設			

地区 整備 計画	地区 施設 の 配置 お よ び 規 模	その他の公共空地	名 称	面 積	備考	名 称	面 積	備考
			小公園 9 号 (四季の香公園)	約 5,700 m <sup>2</sup>	既設	小公園 10 号 (四季の香公園)	約 3,100 m <sup>2</sup>	既設
			小公園 11 号 (こひつじ公園)	約 2,500 m <sup>2</sup>	既設	小公園 12 号 (あかねぐも公園)	約 5,450 m <sup>2</sup>	既設
			小公園 13 号 (田柄西公園)	約 2,800 m <sup>2</sup>	既設	緑地1号	約 400m <sup>2</sup>	既設
			緑地2号	約 700m <sup>2</sup>	既設	緑地3号	約 650m <sup>2</sup>	既設
			緑地4号	約 1,200m <sup>2</sup>	既設	緑地5号	約 800m <sup>2</sup>	既設
			緑地6号	約 950m <sup>2</sup>	既設	緑地7号	約 350m <sup>2</sup>	既設
			緑地8号	約 650m <sup>2</sup>	既設	緑地9号	約 1,100m <sup>2</sup>	既設
			緑地10号	約 250m <sup>2</sup>	既設	緑地11号	約 750m <sup>2</sup>	既設
			緑地12号	約 700m <sup>2</sup>	既設	緑地13号	約 750m <sup>2</sup>	既設
			緑地14号	約 700m <sup>2</sup>	既設	緑地15号	約 150m <sup>2</sup>	既設
			緑地16号	約 750m <sup>2</sup>	既設	緑地17号	約 2,350m <sup>2</sup>	既設
			緑地18号	約 200m <sup>2</sup>	既設	緑地19号	約 250m <sup>2</sup>	既設
			緑地20号	約 150m <sup>2</sup>	既設	緑地21号	約 150m <sup>2</sup>	既設
			緑地22号	約 150m <sup>2</sup>	既設	小広場1号	約 1,350m <sup>2</sup>	既設
			小広場2号	約 900m <sup>2</sup>	既設	小広場3号	約 2,600m <sup>2</sup>	既設
			小広場4号	約 2,200m <sup>2</sup>	既設	歩道状空地1号	約 550m <sup>2</sup>	既設
歩道状空地2号	約 3,100m <sup>2</sup>	既設						

地区 の 区分	名称	住宅地区	住宅複合 地区	商業・住宅複合地区	住宅・商業 複合地区	商業地区	公共公益地区	公共 地区	公共関連 地区	
	面積	約 74.5ha	約 1.7ha	約 3.6ha	約 4.0ha	約 3.5ha	約 2.7ha	約 2.9ha	約 5.5ha	
地区 整備 計画	建築物に関する事項 ※	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。							—	つぎに掲げる建築物は建築してはならない。 1 公衆浴場 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿
		1 公衆浴場 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所	5 マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6 カラオケボックスその他これらに類するもの 7 倉庫業を営む倉庫 8 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 9 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項(ぱちんこ屋等を除く)、第6項および9項に規定する営業の用途に供する建築物	5 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設	5 マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6 カラオケボックスその他これらに類するもの 7 倉庫業を営む倉庫 8 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 9 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項および第9項に規定する営業の用途に供する建築物	5 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設	5 ぱちんこ屋、マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6 カラオケボックスその他これらに類するもの 7 倉庫業を営む倉庫 8 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 9 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項および第9項に規定する営業の用途に供する建築物		



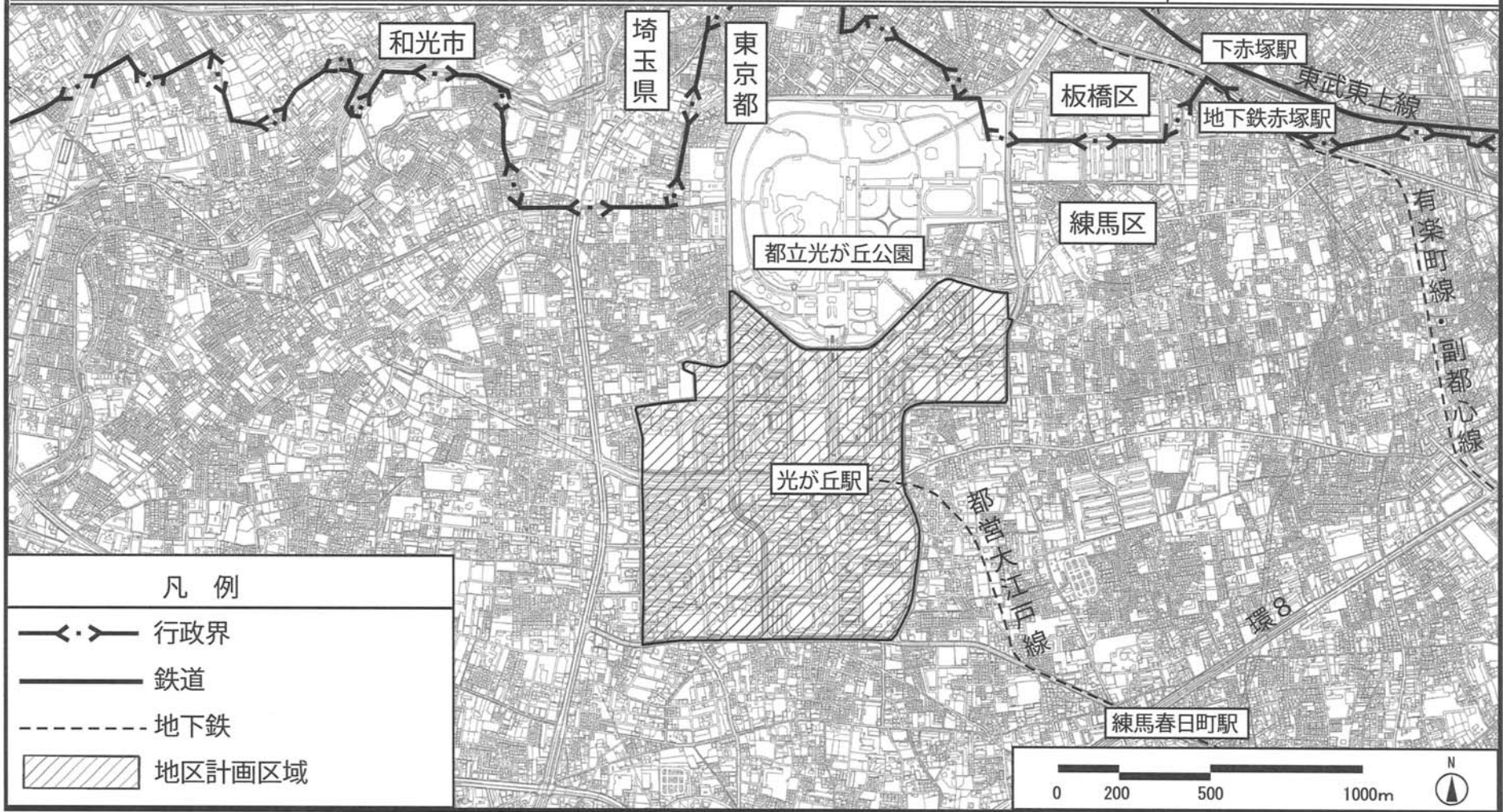
地区整備計画	建築物の容積率の最高限度※	20/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	4/10
	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物の形態または色彩については、周囲の既存建物と調和した落ち着いた落ち着いた色調とし、現状の良好な景観の維持・保全に努める。また、地域の個性として周辺の公園や街路樹などのみどりを活かし、商業地、住宅地とともにみどりが連続し、一体となった快適なまちなみの維持・保全を図る。
	土地の利用に関する事項	敷地内の既存樹木の保全を図り、敷地内緑化に努める。

「区域、地区の区分、地区施設の配置は、計画図表示のとおり」 ※は知事同意事項  
理由：社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新を図るとともに、緑豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点としてふさわしい市街地を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画

位置図 [練馬区決定]

原案

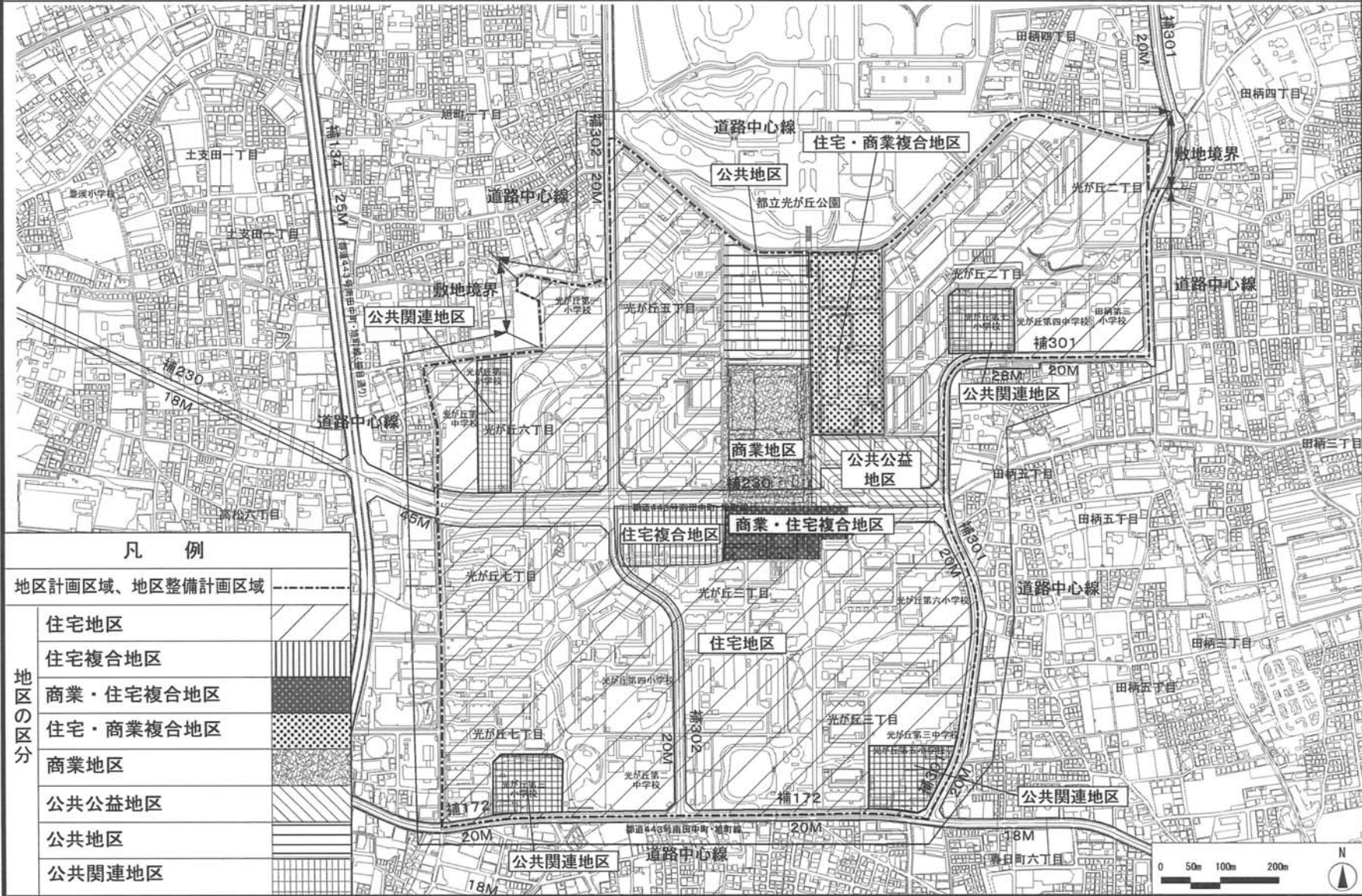


この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 22都市基交第256号  
 この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22都市基街測第87号、平成22年 8月25日  
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。(承認番号) 16東デ共許第006号-12

# 東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画 計画図 1

〔練馬区決定〕

原案



この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 22都市基交第256号  
 この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22都市基街測第87号、平成22年 8月25日  
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。(承認番号) 16東ア共計第006号-12

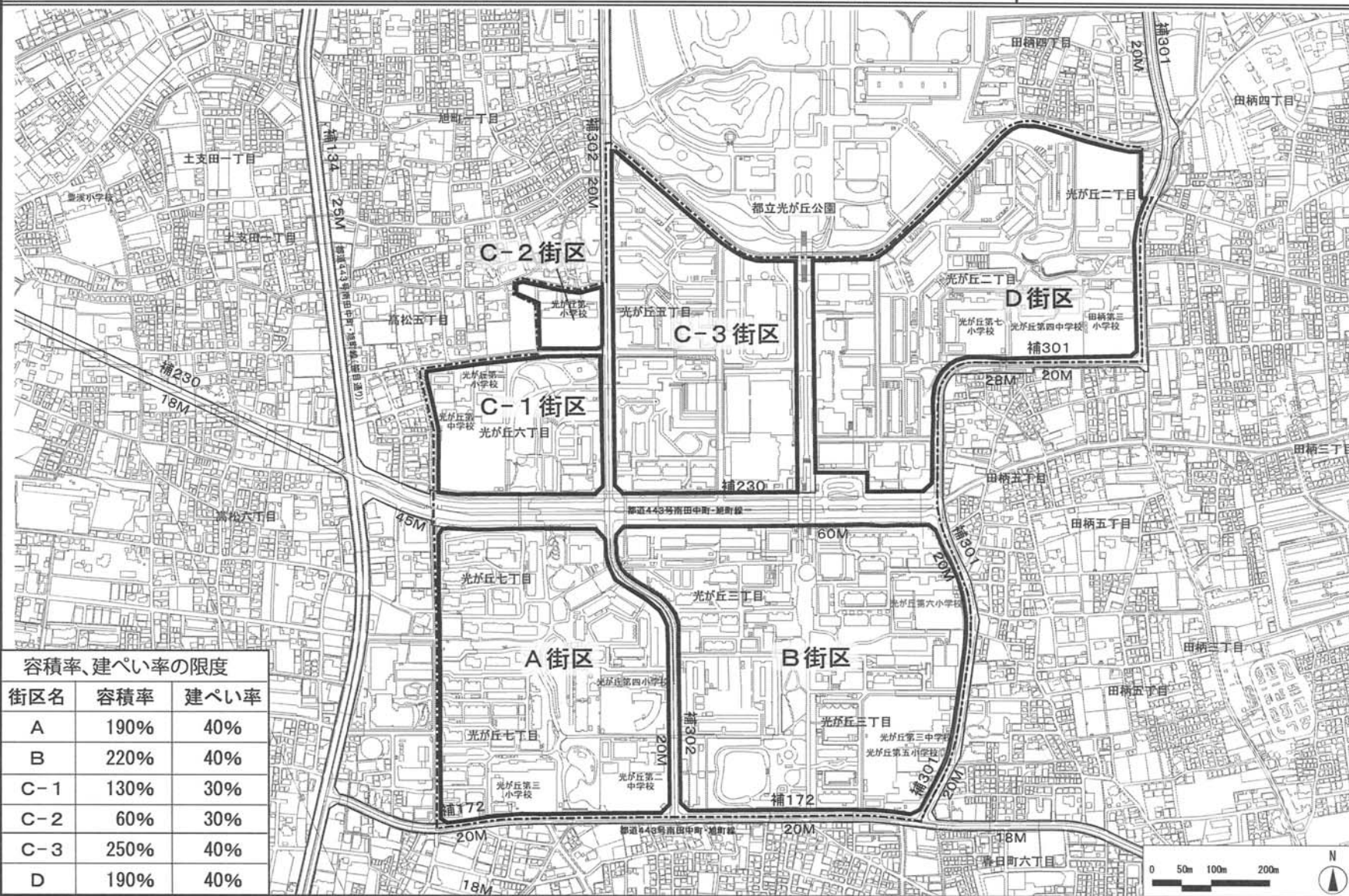




# 東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画 方針付図

[ 練馬区決定 ]

原案



この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)22都市基交第256号  
 この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)22都市基計第87号、平成22年 8月25日  
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。(承認番号)16東子共計第006号-12

# 都市計画の原案の理由書

## 1 種類・名称

東京都市計画一団地の住宅施設 光が丘一団地の住宅施設

## 2 理由

光が丘一団地の住宅施設は、昭和54年1月に都市計画決定された「一団地の住宅施設」であり、東京都、東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団（現、都市再生機構）の三者の住宅事業者によって建設された団地である。

「練馬区都市計画マスタープラン」においては、公共公益施設や、商業・業務施設、大規模店舗などが集積する地域拠点として位置づけられている。また、大小の公園に恵まれ、一定水準の防災性や公共サービス、バリアフリーが実現しており、現在の良好な住環境の保全を目指すこととしている。

一方、少子高齢化の進行により、人口構成の変化や地域人口の減少など地域を取り巻く環境が大きく変化しており、施設需要も変化している。

こうしたことを踏まえ、都市計画「一団地の住宅施設」の国、東京都の運用、見直し方針に則り、緑豊かで良好な住環境を将来にわたり維持・保全するとともに、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進していくため、地区計画の導入を行い、光が丘一団地の住宅施設の区域約103.7ヘクタールについて、廃止するものである。

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（東京都決定）

都市計画光が丘一団地の住宅施設を廃止する。

理由： 社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新を図るとともに、緑豊かで良好な住環境を将来にわたり維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点としてふさわしい市街地を形成するため、地区計画の導入を行ない、一団地の住宅施設を廃止する。

参考 旧計画書（東京都市計画一団地の住宅施設）

名称	位置	面積	建築密度			住宅の 予定戸数	配置の方針
			街区	建築面積の 敷地面積に 対する割合	延べ面積の 敷地面積に 対する割合		公共施設
							道路
光が丘 一団地の住宅 施設	練馬区光が丘 二丁目、光が 丘三丁目、光 が丘五丁目、 光が丘六丁 目、光が丘七 丁目、高松四 丁目、高松五 丁目、谷原一 丁目、春日町 六丁目、田柄 三丁目、田柄 四丁目及び田 柄五丁目各地 内	約103.7ha	全体	4/10 以下	20/10 以下	(高層)約10,230戸 (中層)約460戸 (計)約10,690戸	幹線道路 補助線街路第172号線 幅員18~20m 延長約1,000m 幹線道路 補助線街路第230号線 幅員45~60m 延長約1,000m なお、交通広場約3,600㎡を設ける。
			A	4/10 以下	19/10 以下	約2,480戸	幹線道路 補助線街路第301号線 幅員20m 延長約1,350m
			B	4/10 以下	22/10 以下	約3,800戸	
			C-1	3/10 以下	13/10 以下	約450戸	
			C-2	3/10 以下	6/10 以下	約0戸	
			C-3	4/10 以下	25/10 以下	約1,540戸	
			D	4/10 以下	19/10 以下	約2,420戸	区画街路は団地北側に幅員14m、団地西側、ごみ焼却場及び中心施設西側に幅員12mを配置する。団地内通路は幅員6mを標準とし、住棟まわりに適宜配置する。

配 置 の 方 針

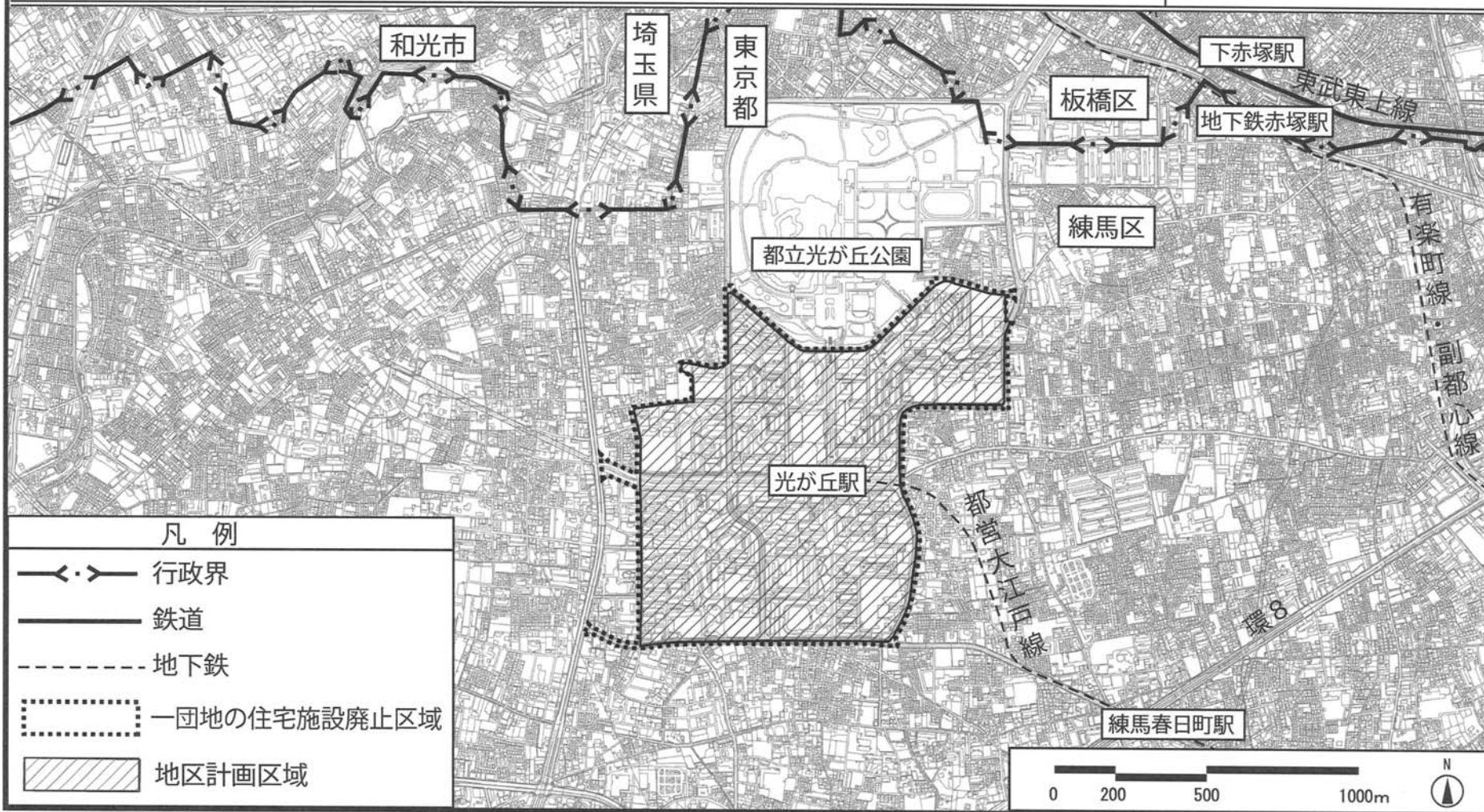
公共施設		公 益 的 施 設	住 宅
公園及び緑地	その他の公共施設		
<p>総合公園(光が丘公園の一部)約1.2ha                      近隣公園(光が丘第一公園) 約3.0ha                      (光が丘第二公園) 約2.2ha                      (光が丘第三公園) 約2.3ha                      (光が丘第四公園) 約 1.8ha</p> <p>公園及び緑地は、全体が有機的に機能するよう配置する。</p> <p>児童公園 12 か所 : 約 4.5ha 以上                      緑地 : 約 5.0ha 以上                      計 : 約 9.5ha 以上</p>	<p>ごみ焼却場 : 1 か所                      約 2.3ha                      給水所 : 1 か所                      地域冷暖房施設</p>	<p>小学校 8、中学校 4、高等学校 1、幼稚園 5、行政サービスセンター(区役所出張所、保健相談所、福祉事務所、衛生試験所) 1、コミュニティサービスセンター(多目的ホール、文化活動室、児童活動室) 1、老人福祉センター 1、地区区民館 1、生活実習所 1、保育所 11、学童クラブ 7、病院 1、診療所 7、警察署 1、警察官派出所 2、消防署 1、普通郵便局 1、特定郵便局 1、変電所 2、地下鉄乗務員事務所 1、中心施設 2(購買施設、娯楽施設、業務施設等)、店舗施設 1、その他管理事務所 8、集会所 29 を適宜配置する。</p>	<p>団地中央部には高密度の板状及び塔状住棟(14~30階建)を、団地周辺部には板状住棟(6~14階建)を配置する。又一部に中層住棟(3~5階建)を配置する。</p>

「区域、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針は計画図表示のとおり」



東京都市計画一団地の住宅施設 光が丘一団地の住宅施設 位置図 [東京都決定]  
 [参考] 東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画 位置図 [練馬区決定]

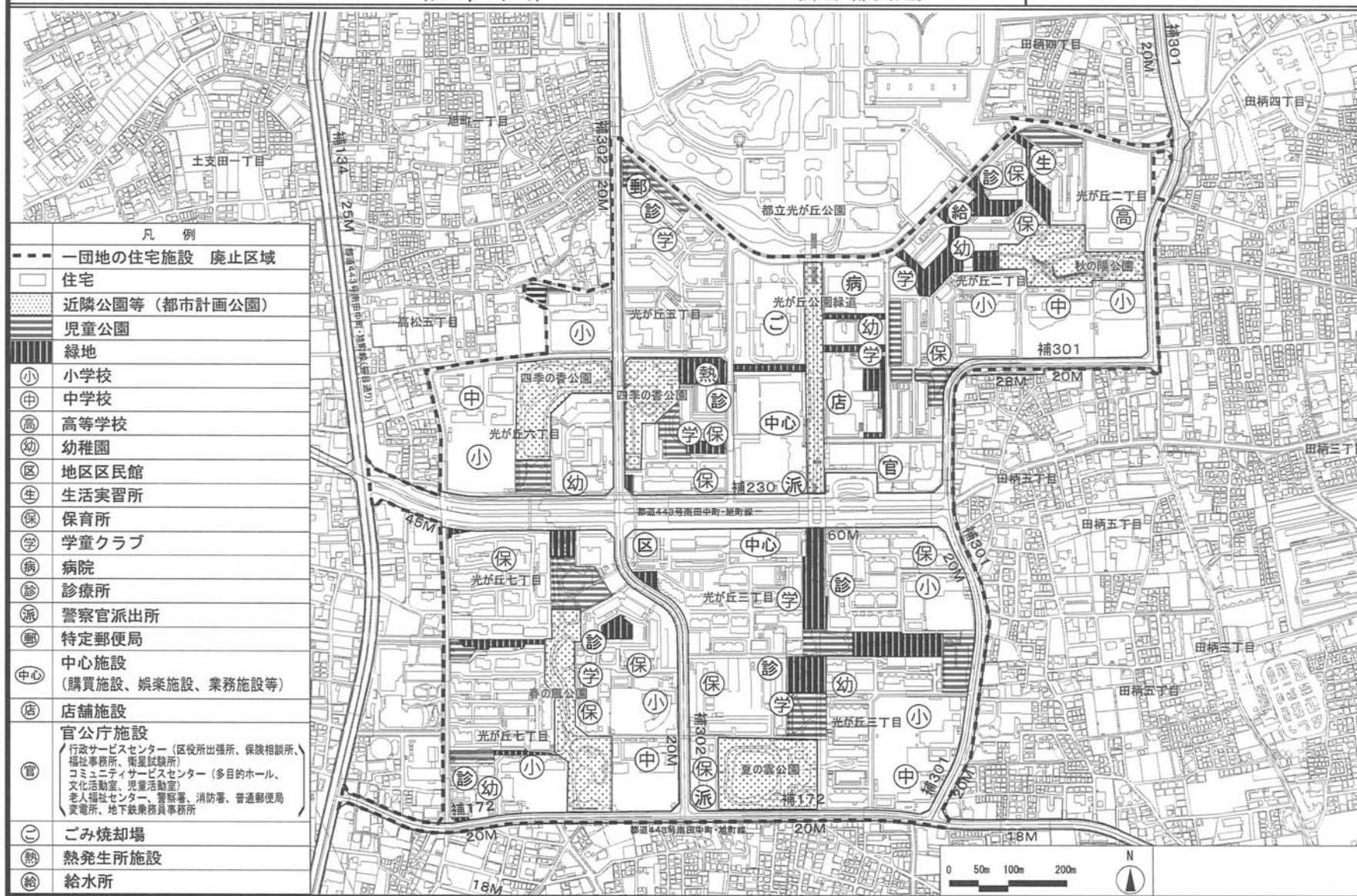
原案



この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)22都市基交第256号  
 この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)22都市基街測第87号、平成22年 8月25日  
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。(承認番号)16東デ共許第006号-12

東京都計画一団地の住宅施設 光が丘地区一団地の住宅施設 計画図1  
(配置図) [東京都決定]

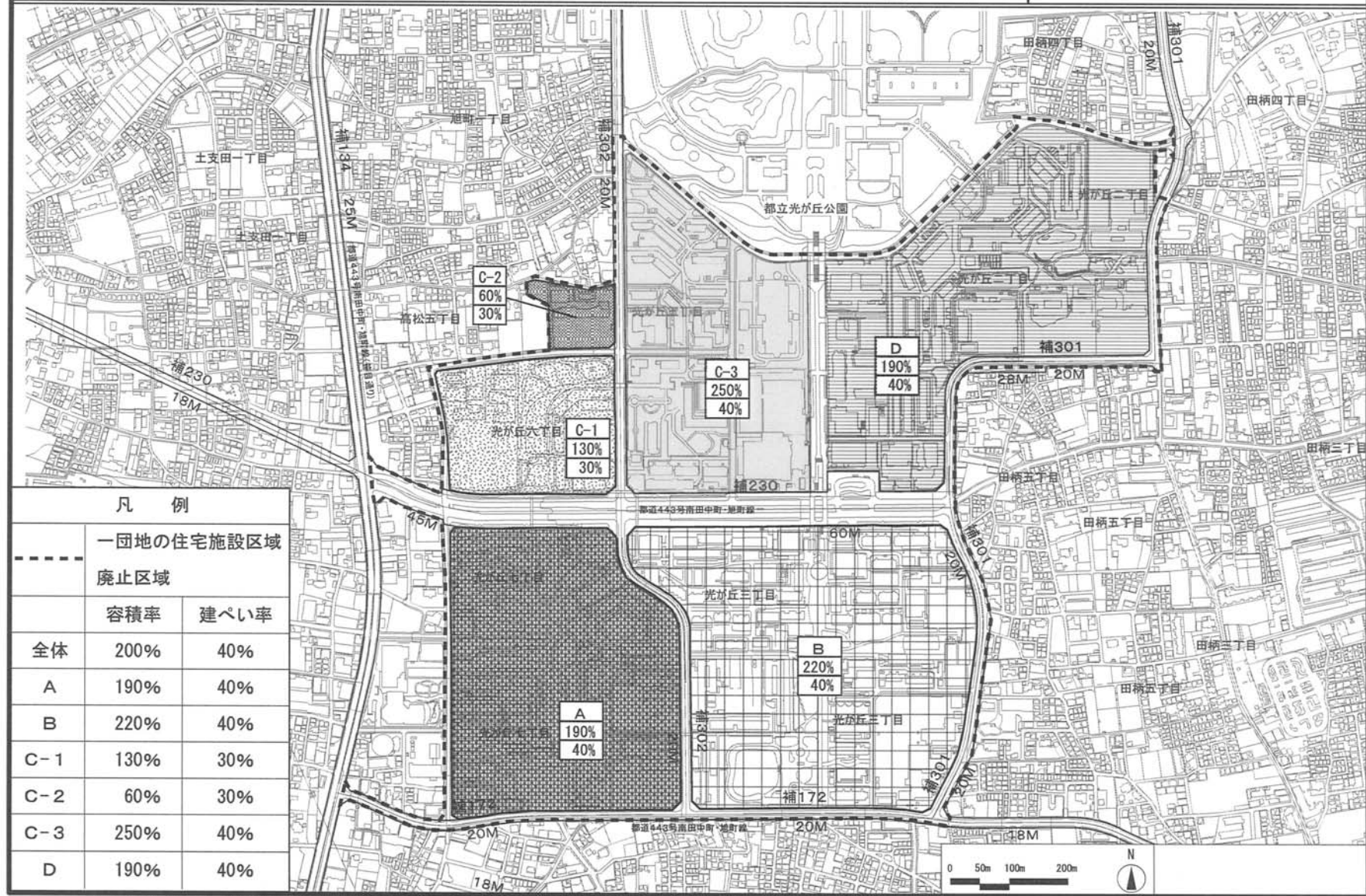
原案



この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 22都市基交第256号  
 この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22都市基街測第87号、平成22年 8月25日  
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。(承認番号) 16東子共計第006号-12

東京都市計画一団地の住宅施設 光が丘一団地の住宅施設 計画図2  
 (建ぺい率の最高限度及び容積率の最高限度) [東京都決定]

原案



この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 22都市基交第256号  
 この地図は、東京都知事の承認をうけて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 22都市基街測第87号、平成22年 8月25日  
 この背景の地形図は、東京都都市整備局と東京デジタルマップ(株)が著作権を有しています。(承認番号) 16東都共計第006号-12



# 光が丘地区 地区計画(原案)

## 説明資料

- 1 都市計画見直しの背景 . . . . . (P. 22)
- 2 地区計画の基本的な考え方 . . . . . (P. 24)
- 3 地区計画(原案)の内容 . . . . . (P. 26)
- 4 光が丘地区における一団地の住宅施設の内容 . . (P. 33)

# 1 都市計画見直しの背景

区では、学校跡施設活用を契機とした都市計画の見直しを進めており、現行の都市計画である「一団地の住宅施設」にかえて、「地区計画」への移行を検討しています。

この都市計画の見直しにあたっては、光が丘地区のまちの課題を「当面の課題」と「将来の課題」とに整理しました。

今回の都市計画の見直しは「当面の課題」に対応したまちづくりの方向性を踏まえたものであり、課題解決には、良好な住環境の維持・保全と施設需要への柔軟な対応を両立させる都市計画である「地区計画」に移行することが適切であると考えています。

なお、「将来の課題」については、団地の建替えが考えられますが、現在、光が丘団地の多くの住棟では大規模修繕を行っており、課題への対応は今後 20 年～30 年先であると想定しているところです。

「地区計画」の策定にあたっては、これまで地域住民の皆様から懇談会等で様々なご意見をいただいたところですが、この度、そうしたご意見を踏まえ「地区計画（原案）」をまとめました。

この資料は、地域の皆様に光が丘地区地区計画（原案）の内容を説明するために、作成したものです。

## 1. 光が丘地区におけるまちづくりの現状と課題

### 1-1. 光が丘地区のまちの現状と当面の課題

- 光が丘地区は、住宅、道路、公園、学校施設などの公共公益施設が一体的に整備され、緑豊かで良質な住環境を有するニュータウンとして形成されてきました。
- 「練馬区都市計画マスタープラン」においては、計画的に配置された公園や緑地の維持により、現在の良好な住環境の保全を目指すこととしています。
- 既存の施設については、今後も必要な改修を行いながら長期にわたって利用していくことが考えられます。
- 入居開始から 25 年以上経過し、少子高齢化の進行により、人口構成の変化や地域人口の減少など地域を取り巻く環境が大きく変化しています。
- 施設需要も変化し、平成 22 年 4 月には、小学校が 8 校から 4 校となり、その跡施設活用の検討が進んでいます。
- 休室状態の学童クラブや住棟の使わなくなったポンプ室や受水槽室などの既存施設を有効活用していくことが望ましいと考えられます。

## 1-2. 都市計画等の現状と課題

- 現在の光が丘地区には「一団地の住宅施設」（都市計画法第 11 条、昭和 54 年東京都決定）や「一団地認定」（建築基準法第 86 条）というルールが定められています。これらのルールは、住宅供給や団地の住環境の保全に一定の役割を果たしてきました。
- 「一団地の住宅施設」では、建築物の用途・数・位置などが厳格に定められ、施設需要に応じた用途転用が困難となっています。例えば、小学校は「小学校用地」として位置づけられているため、その跡施設についても小学校以外の活用はできません。

## 2. まちづくりの方向性と都市計画の見直し

### 2-1. 当面の課題に対応した「まちづくりの方向性」

#### ①現在の良好な住環境の維持・保全

まちの活力の維持向上を図りながら、緑・街並み・施設の配置など、良好な住環境を維持・保全する必要があると考えます。

#### ②住民の多様なニーズに応える施設の有効活用

用途転用により、既存の施設を有効活用し、施設需要への柔軟な対応ができるようにしていくことが必要と考えます。

#### ③住民の多様なニーズに応える施設の一部改修

バリアフリー化への対応等を図るため、施設の一部改修を行う必要があると考えます。

### 2-2. 「まちづくりの方向性」に対応した都市計画の見直し

- 建物の用途規制が厳格に定められている「一団地の住宅施設」に変えて、①現在の良好な住環境の維持・保全と②住民の多様なニーズに応える施設の有効活用を両立させる「地区計画」（都市計画法第 12 条の 4）の導入を図っていきます。

③住民の多様なニーズに応える施設の一部改修については、建築基準法第 86 条の「一団地認定」に関わるため、地区計画策定後も引き続き、地域の皆様とともに取り組んでいきます。なお、「一団地認定」についての変更はありません。

## 3. 将来(建替え時)の課題

#### ○皆で考える将来のまちづくり

住民および関係権利者により、土地や建物の使い方について十分な協議・調査を行い、まち全体の将来像を検討していくことが必要と考えられます。

#### ○十分な時間をかけて多様な価値観に対応

住民の多様な価値感を踏まえて、協議には十分に時間をかけることが望ましいと考えられます。

## 2 地区計画の基本的な考え方

今回の「地区計画」は、現行の都市計画である「一団地の住宅施設」の内容の多くを継承するものです。

「一団地の住宅施設」で形成された現状の公園、緑地等については、「地区計画」において「地区施設」として定め、将来にわたって維持・保全していきます。また、「一団地の住宅施設」で定められていた住宅の配置の方針および容積率、建ぺい率についても、「地区計画」において定めていきます。

これらのことにより、これまでと同様に良好な住環境を維持・保全するとともに、周辺地域と調和した街並みを引き続き維持していきます。

### 1. 地区計画における容積率・建ぺい率の考え方

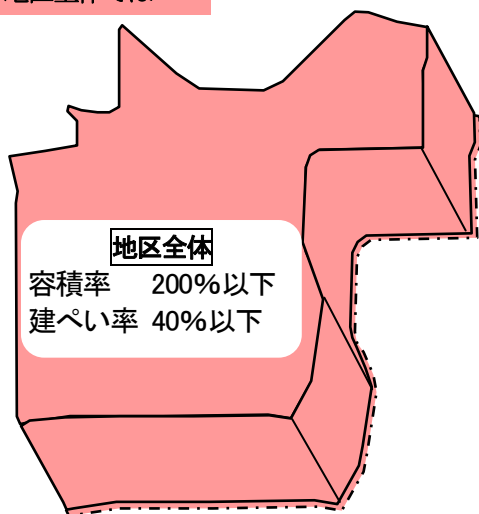
- 「一団地の住宅施設」で地区全体に定められていた 200%の容積率と 40%の建ぺい率を、「建築物の容積率の最高限度」と「建築物の建ぺい率の最高限度」に定めて継承します。
- 「一団地の住宅施設」で住宅の配置の方針および街区毎に定められていた容積率・建ぺい率を「建築物等の整備の方針」に定めて継承します。

#### ● 建築物等の整備の方針の考え方

- 地区内の住宅の配置の方針は、「光が丘一団地の住宅施設」で定めた内容を踏まえるものとします。
- 増築および改築については、現状の建物規模を踏まえ、地区内の関係権利者間で協議を行うものとします。協議に際して、各街区の容積率と建ぺい率の限度は、「光が丘一団地の住宅施設」で定められていた容積率と建ぺい率の限度とします。

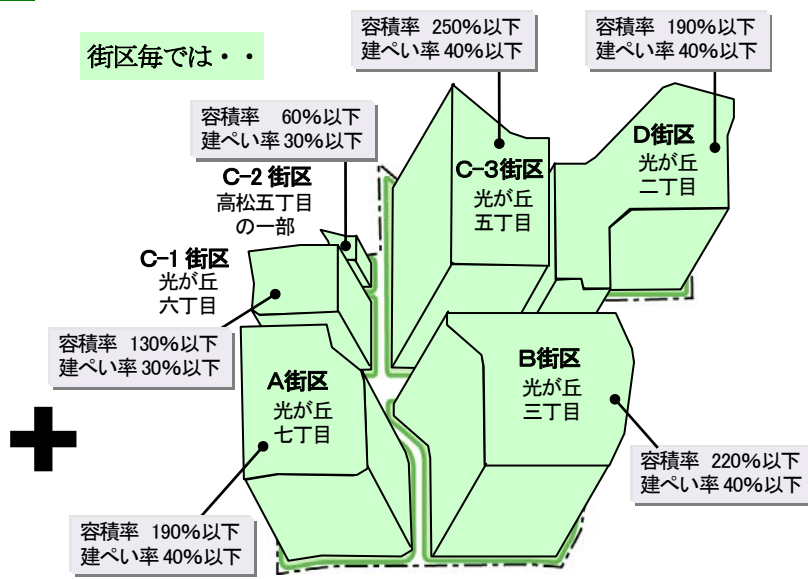
#### 地区計画における容積率・建ぺい率

地区全体では・・・



全体の容積率

街区毎では・・・



街区毎の容積率

(「建築物の容積率の最高限度」及び  
「建築物の建ぺい率の最高限度」に記載)

(「建築物等の整備の方針」に記載)

## 2. 地区計画における建築物の用途制限の考え方

「一団地の住宅施設」から「地区計画」へ移行するにあたっての主な変更点は、「建築物の用途制限」に関することです。

「地区計画」へ移行すると、光が丘地区以外の地域と同様に「用途地域」に応じた柔軟な用途活用が可能となりますが、現在の良好な住環境を維持・保全するため、一定の建築物の用途については制限をしていきます。

### ■都市計画の見直しのイメージ（建築物の用途制限について）

#### ●現在の規制

用途地域（第一種中高層住居専用地域など）の上に、さらに一団地の住宅施設の規制がかかっています。例えば、小学校の敷地は、第一種中高層住居専用地域の範囲内で建築できる施設がいくつかありますが、一団地の住宅施設の規制により小学校しか建築できません。

#### ②「一団地の住宅施設」

#### ①「用途地域」

#### ●一団地の住宅施設がはずれると

用途地域（第一種中高層住居専用地域など）の範囲内で建築できるようになります。

これにより、社会状況の変化に対応した学校跡施設活用が可能となります。

#### ①「用途地域」

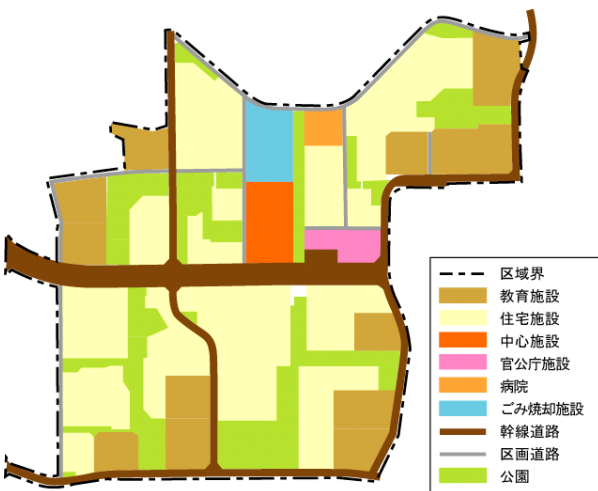
#### ●「地区計画」が定まると

現在の光が丘地区の**良好な住環境を維持・保全していくため**、用途地域（第一種中高層住居専用地域など）の上に、地区計画の規制をかけることにより、光が丘地区にふさわしくない建築物を制限することができます。

#### 「地区計画」

#### ①「用途地域」

#### ②「一団地の住宅施設」



・一団地の住宅施設では、施設の数や位置が定められており、原則として、定められた施設以外は建築することができません。

#### ①「用途地域」



・用途地域は、練馬区全域に指定されており、各用途地域ごとに建築物の用途制限があります。



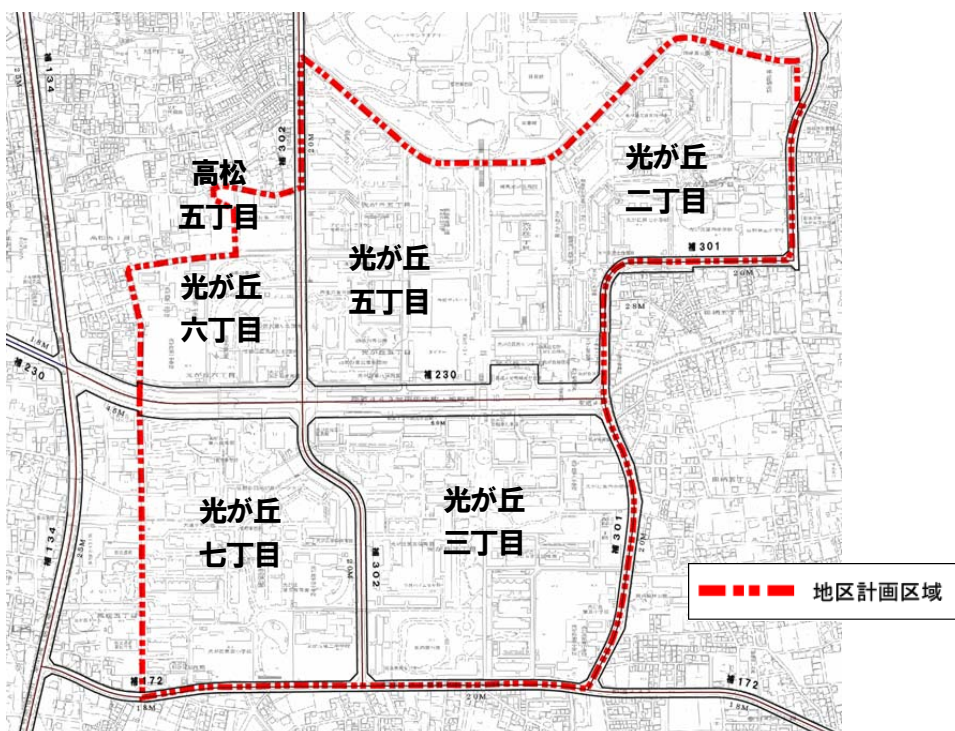
### 3 地区計画(原案)の内容

#### 1. 名称と位置および面積

練馬区が策定する地区計画の名称は、「光が丘地区地区計画」です。

地区計画の位置は、練馬区光が丘二丁目、光が丘三丁目、光が丘五丁目、光が丘六丁目、光が丘七丁目及び高松五丁目の一部です。面積は、約98.4haです。

「地区計画」の区域は、「一団地の住宅施設」と同じです。ただし、原則、道路中心線を区域界とするため、面積が減少し、図に示す区域となります。



#### 2. 地区計画の目標




まちの活性化に資する文化振興、学校教育、福祉関連等の機能をもった施設の整備を誘導するなど、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新を図るとともに、緑豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点としてふさわしい市街地を形成することを目標とします。

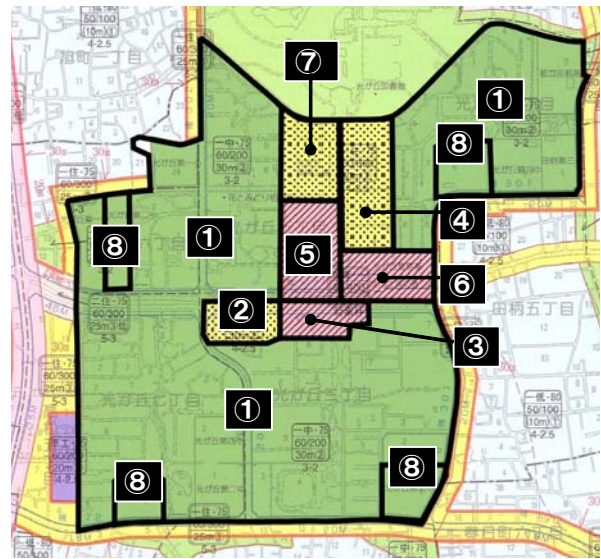
なお、将来の団地建替えに際しては、建替計画等の具体化を踏まえつつ、良好な住環境を継承するため、必要に応じて地区計画の見直しを行うものとします。

### 3. 区域の整備・開発および保全に関する方針

#### 3-1. 土地利用の方針

本地区を8つのブロックに区分し、現在の緑豊かで良好な住環境を維持するとともに、地域の活性化に資する土地利用を誘導するため、それぞれの地区の方針をつぎのように定めます。

用途地域凡例	
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	商業地域



##### ① 住宅地区

緑豊かで良好な住環境の形成に資する土地利用を図る。また、公共公益施設等は、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえ、必要に応じて適切な機能更新を図る。

##### ② 住宅複合地区

緑豊かで良好な住環境の形成を図るとともに、日常生活に必要なコミュニティ施設などが複合する土地利用を図る。

##### ③ 商業・住宅複合地区

駅至近の立地条件を活かして、地域拠点にふさわしい地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、都市型居住機能が複合する土地利用を図る。

##### ④ 住宅・商業複合地区

良好な住環境の形成を図るとともに、地域拠点にふさわしい地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能、医療機能、都市型居住機能が複合する土地利用を図る。

##### ⑤ 商業地区

駅至近の立地条件を活かして、地域拠点にふさわしい地域活力とにぎわい向上に資する商業・業務機能として土地利用を図る。

##### ⑥ 公共公益地区

郵便局や区民センター、警察署や消防署等、地域拠点にふさわしい公共公益施設の配置により、地域住民の福祉の向上に資する公共公益機能として土地利用を図る。

##### ⑦ 公共地区

ごみ焼却場として都市計画に位置づけられており、公共機能として土地利用を図る。

##### ⑧ 公共関連地区

学校跡施設を活用し、教育・文化振興、福祉・医療、コミュニティ・産業振興に関連する施設など、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた施設整備を行い、公共関連機能として土地利用を図る。

## 3-2. 地区施設の整備の方針

住民の利便性・安全性の観点から、地区内の区道や区立公園、広場、緑地等を地区施設として定めます。

### 道路

地区内の生活利便性、防災機能の向上を図るとともに、地域の道路ネットワーク構築のため、生活幹線道路と主要生活道路を配置します。

### その他の公共空地

都市計画公園とともに地域住民の身近な交流を支える拠点として、小公園、緑地を配置します。小公園とともに地域住民の身近な交流を支える空間として小広場を配置します。また、地区内の生活利便性や防災機能の向上を図る空間として歩道状空地を配置します。

## 3-3. 建築物等の整備の方針

緑豊かで閑静な市街地環境の維持創出を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等の形態又は色彩の制限その他の意匠の制限について定めます。

### 住宅の配置の方針

地区内の住宅の配置の方針は、「光が丘一団地の住宅施設」で定めた「団地中央部には高密度の板状及び塔状住棟（14～30階建）を、団地周辺部には板状住棟（6～14階建）を配置する。又一部に中層住棟（3～5階建）を配置する」を踏まえるものとします。

### 既存の住宅施設

既存の住宅施設については、良好な住環境の維持・保全のため、引き続き、住宅の用途に供するものとします。

### 街区毎の容積率・建ぺい率

増築および改築については、現状の建物規模を踏まえ、地区内の関係権利者間で協議を行うものとし、協議に際し、各街区の容積率と建ぺい率の限度は、「光が丘一団地の住宅施設」で定められていた以下のものとします。

容積率（A街区：190%、B街区：220%、C-1街区：130%、C-2街区：60%、  
C-3街区：250%、D街区：190%）

建ぺい率（A街区：40%、B街区：40%、C-1街区：30%、C-2街区：30%、  
C-3街区：40%、D街区：40%）

## 3-4. その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針

住宅や商業施設等へ冷暖房および温水を供給する地域冷暖房施設による環境負荷の低減やエネルギー効率の向上を図り、省エネルギーに配慮したまちづくりに努めます。



## 4. 地区整備計画

地区計画の区域では、地区整備計画として、土地利用や地区施設の整備および建築物等の整備などの方針に従い、地区施設や建築物に関する事項を定めます。

### 4-1. 地区施設の配置および規模

地区施設の「道路」と「その他の公共空地」は、配置と規模を定め、現在の良好な住環境を将来にわたって維持・保全していきます。

なお、地区施設として定めると、それ以外の利用に供することはできません。

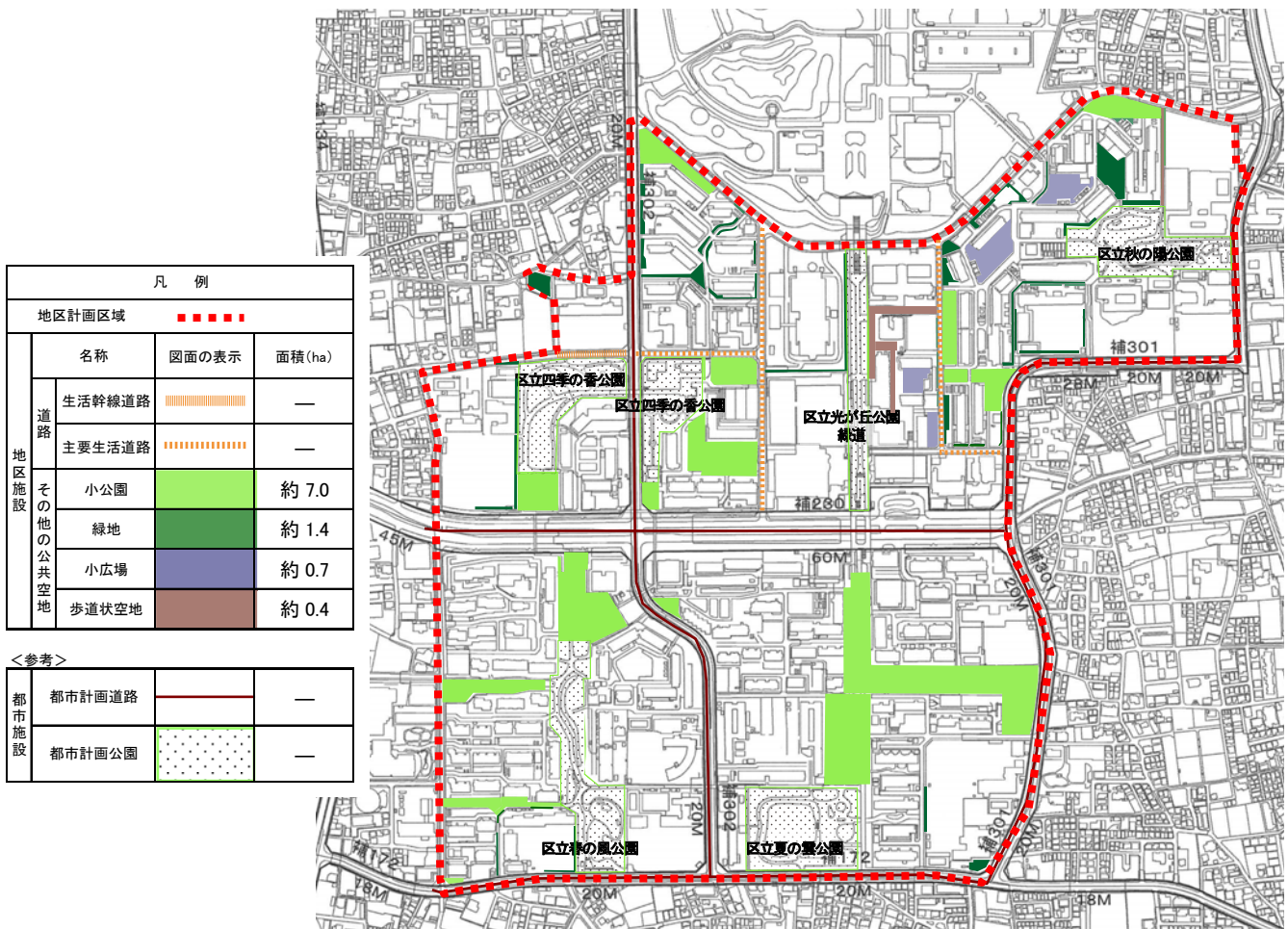
#### 道路

地区内の「生活幹線道路」と「主要生活道路」を地区施設として、配置と規模（幅員や延長）を定めます。

#### その他の公共空地

地区内の区立公園およびその他の公園、広場、緑地等を地区施設の「小公園」、「緑地」、「小広場」、「歩道状空地」として配置と規模（面積）を定めます。

### ■地区施設の配置と規模

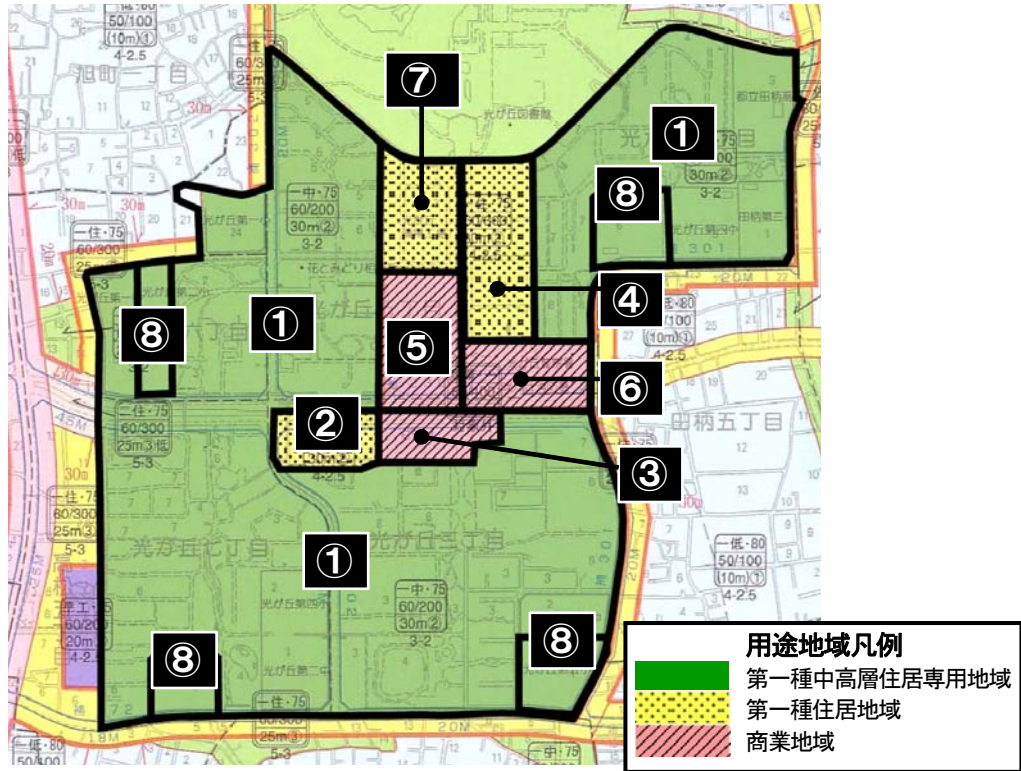


・都市計画道路、都市計画公園は、都市施設として、既に保全されています。

## 4-2. 建築物に関する事項

### (1) 建築物等の用途の制限

現在の良好な住環境の維持・保全を図るため、建築物の用途を土地利用区分ごとに制限します。  
 (建築物の用途制限の考え方については、25 ページを参照)



### ■各土地利用区分ごとの建築物の用途制限

①住宅地区、⑧ 公共関連地区 (第一種中高層住居専用地域)

①住宅地区、⑧公共関連地区は、第一種中高層住居専用地域内にあるため、共同住宅、学校、診療所、デイサービス等、飲食店・物品販売店（2階以下で床面積 500 m<sup>2</sup>まで）、神社、公衆浴場などが建築できますが、下記の建築物については、地区計画において用途の制限を行うため、建築することはできません。

#### 制限する建築物

##### ①住宅地区

- 神社、寺院、教会等
- 公衆浴場
- 店舗、飲食店等

##### ⑧ 公共関連地区

- 神社、寺院、教会等
- 公衆浴場
- 共同住宅、寄宿舍、下宿



② 住宅複合地区、④住宅・商業複合地区、⑦ 公共地区

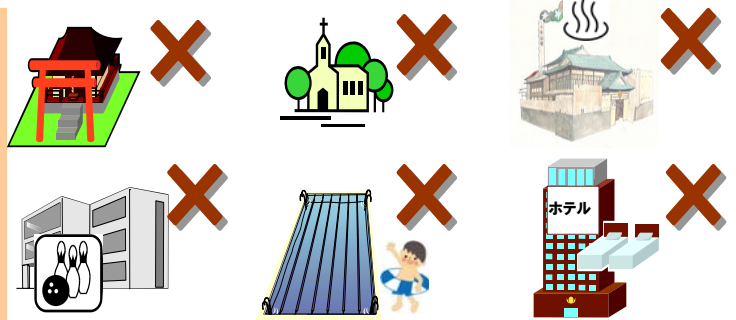
(第一種住居地域)

②住宅複合地区、④住宅・商業複合地区は、第一種住居地域内にあるため、第一種中高層住居専用地域に建築できる施設のほか、ボーリング場・スケート場・ホテル・旅館・事務所・飲食店・物品販売店（床面積3,000㎡まで）などが建築できますが、下記の建築物については、地区計画において用途の制限を行うため、建築することはできません。

⑦公共地区は、都市計画でごみ焼却場として定められているため、制限は行いません。

制限する建築物

- 神社、寺院、教会等
- 公衆浴場
- ボーリング場、スケート場、水泳場等
- ホテル、旅館
- 自動車教習所



③商業・住宅複合地区、⑤ 商業地区、⑥ 公共公益地区

(商業地域)

③商業・住宅複合地区、⑤商業地区、⑥公共公益地区は、商業地域内にあるため、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域に建築できる施設のほか、事務所、飲食店、物品販売店、マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス、風営法に定める施設などが建築できますが、下記の建築物については、地区計画において用途の制限を行うため、建築することはできません。

制限する建築物

- 神社、寺院、教会等
- 公衆浴場
- ホテル、旅館
- 自動車教習所
- マージャン屋、射的場等
- パチンコ屋（ただし③商業・住宅複合地区については制限なし）
- カラオケボックス、営業倉庫等
- 風営法に定める施設（キャバレー、ナイトクラブ等）



## **(2)建築物の容積率の最高限度**

「一団地の住宅施設」で地区全体に定められていた200%の容積率を定めます。

## **(3)建築物の建ぺい率の最高限度**

「一団地の住宅施設」で地区全体に定められていた40%の建ぺい率を定めます。

## **(4)建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限**

現在の良好な景観の維持・保全を図るため、建築物の意匠・色彩は、周囲の既存建物と調和した落ち着いた色調とします。

また、地域の個性として周辺の公園や街路樹などのみどりを活かし、商業地、住宅地ともみどりが連続し、一体となった快適なまちなみの維持・保全を図ります。

## **4-3. 土地の利用に関する事項**

現在の良好な景観の維持・保全を図るため、敷地内の既存樹木の保全を図り、敷地内緑化に努めます。



# 4

## 光が丘地区における一団地の住宅施設の内容

### 一団地の住宅施設

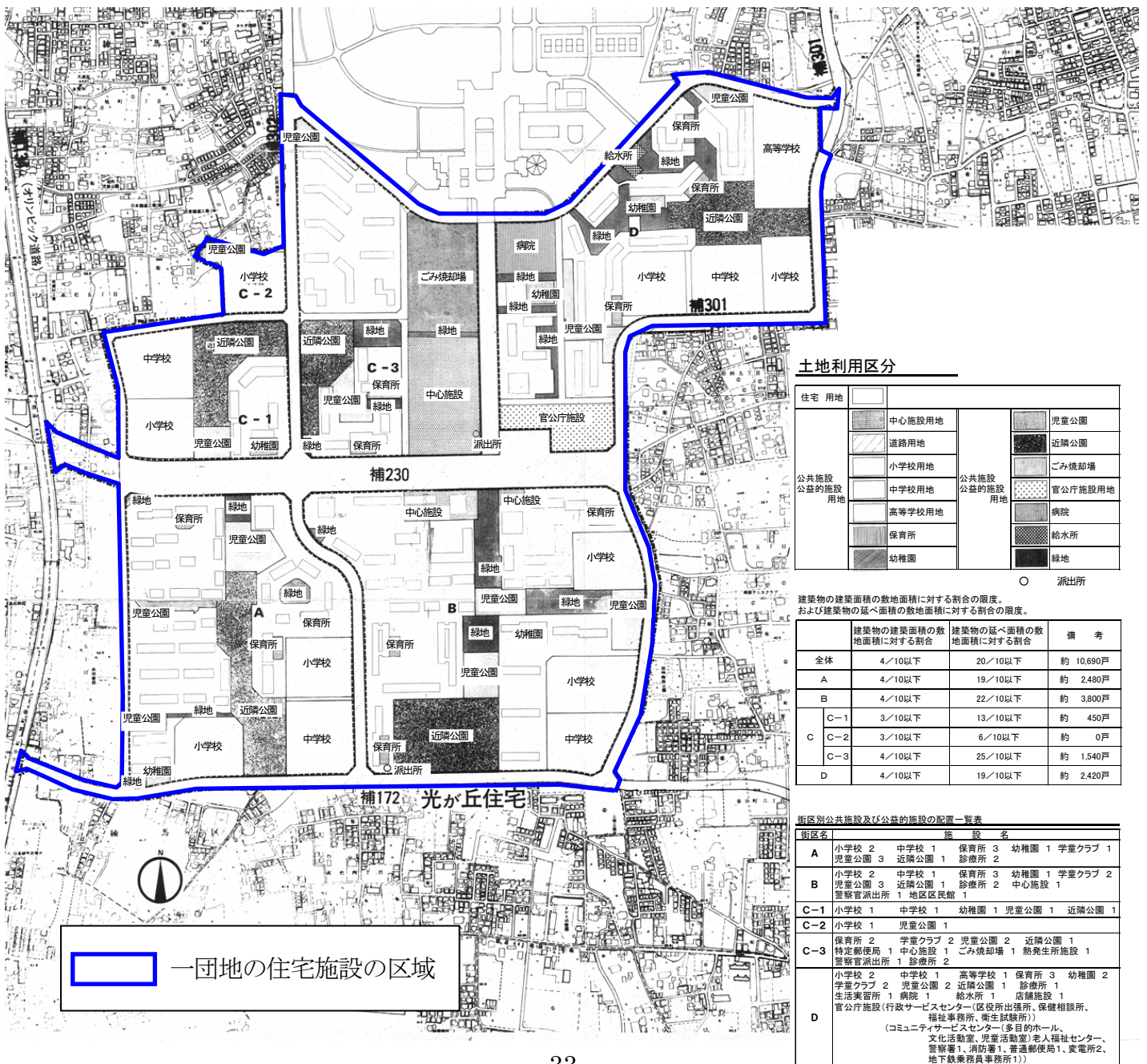
「一団地の住宅施設」は、都市計画法（第 11 条）に基づく都市施設であり、「一団地における 50 戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設」と定義されています。良好な住環境を有する住宅の集成的建設とこれに付随する道路や公園等の公共施設、学校や行政サービス施設、店舗などの公益施設を一体的に整備することにより、都市における適切な居住環境の確保及び都市機能の増進を図ることを目的としています。

光が丘地区では、「光が丘一団地の住宅施設」として昭和 54 年に都市計画決定され、建物用途から容積率・建ぺい率に至るまで厳格に定められています。

これにより、住宅供給や団地の住環境の保全に一定の役割を果たしてきました。

今回、地区計画の策定に合わせて、「光が丘一団地の住宅施設」を廃止する予定です。

### 東京都市計画一団地の住宅施設（光が丘住宅）計画図





名 称		光が丘一団地の住宅施設				
位 置		練馬区光が丘二丁目、光が丘三丁目、光が丘五丁目、光が丘六丁目、 光が丘七丁目、高松四丁目、高松五丁目、谷原一丁目、春日町六丁目、 田柄三丁目、田柄四丁目及び田柄五丁目各地内				
面 積		約 103.7 ha				
住 戸 の 予 定 戸 数	高 層	約 10,230 戸				
	中 層	約 460 戸				
	低 層	約 0 戸				
	計	約 10,690 戸				
配 置 の 方 針	公 道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	補助線街路 第172号線	18~20m	約1,000m	
		幹線街路	補助線街路 第230号線	45~60m	約1,000m	なお、交通広場約 3,600 m <sup>2</sup> を設ける。
		幹線街路	補助線街路 第301号線	20m	約1,350m	
		幹線街路	補助線街路 第302号線	20m	約1,200m	
		区画街路は団地北側に幅員 14m、団地西側、ごみ焼却場及び中心施設西側に幅員 12m を配置する。団地内通路は幅員 6m を標準とし、住棟まわりに適宜配置する。				
	共 施 公 園 及 び 緑 地	種 別	名 称		面 積	備 考
			番 号	公 園 名		
		総合公園	第5・7・29号	光が丘公園(一部)	約1.2ha	49年3月都市計画決定 (60.7haの一部)
		近隣公園	第3・3・77号	光が丘第一公園	約3.0ha	58年11月 都市計画決定
第3・3・78号			光が丘第二公園	約2.2ha		
第3・3・79号			光が丘第三公園	約2.3ha		
	第3・3・80号	光が丘第四公園	約1.8ha			
公園及び緑地は、全体が有機的に機能するよう配置する。 児童公園：12か所 約4.5ha以上 緑地： 約5.0ha以上 計 約9.5ha以上						
その他の 公共施設	ごみ焼却場：1か所 約2.3ha 給水所：1か所 地域冷暖房施設					
公益的施設	小学校8か所、中学校4か所、高等学校1か所、幼稚園5か所、行政サービスセンター(区役所出張所、保健相談所、福祉事務所、衛生試験所)1か所、コミュニティサービスセンター(多目的ホール、文化活動室、児童活動室)1か所、老人福祉センター1か所、地区区民館1か所、生活実習所1か所、保育所11か所、学童クラブ7か所、病院1か所、診療所7か所、警察署1か所、警察官派出所2か所、消防署1か所、普通郵便局1か所、特定郵便局1か所、変電所2か所、地下鉄乗務員事務所1か所、中心施設2か所(購買施設、娯楽施設、業務施設等) 店舗施設1か所、その他管理事務所8か所、集会所29か所を適宜配置する。					
住 宅	団地中央部には高密度の板状及び塔状住棟(14~30階建)を、団地周辺部には板状住棟(6~14階建)を配置する。又一部に中層住棟(3~5階建)を配置する。					

# 地区の現状写真



光が丘地区 全景



光が丘二丁目 駅前



光が丘五丁目 (光が丘団地(練馬区の素敵な風景100選より))



光が丘二丁目  
光が丘公園ふれあいの径(練馬区の素敵な風景100選より)



光が丘三丁目  
夏の雲公園のスタジイ(練馬区の素敵な風景100選より)

## 光が丘地区 学校適正配置の経過

- 平成 15 年 1 2 月 「新行政改革プラン」の公表  
適正規模検討委員会の設置
- 平成 16 年 3 月 適正規模の制定  
7 月 保護者等アンケート調査の実施  
8 月 「学校施設白書」の公表  
9 月 適正配置検討委員会の設置
- 平成 17 年 2 月 「適正配置基本方針（案）」の公表  
区民意見反映制度による意見募集  
4 月 「適正配置基本方針」の公表
- 平成 19 年 6 月 教育委員会による「第一次実施計画（案）」の協議開始  
8 月 教育委員会による「第一次実施計画（案）」の協議終了  
9 月 「第一次実施計画（案）」の公表  
区民意見反映制度による意見募集  
説明会の実施（8回）  
11 月 保護者との意見交換会の実施（9回）  
12 月 教育委員会による「第一次実施計画」の協議開始
- 平成 20 年 2 月 教育委員会による「第一次実施計画」の協議終了  
「第一次実施計画」の公表
- 平成 20 年 5 月 統合準備会設置（統合の組合せ毎に、4 準備会）  
(平成 22 年 1 月までに延 70 回開催)
- 平成 22 年 4 月 統合新校 4 校開校



## 学校跡施設（光が丘地域）の活用にあたっての検討経緯

○平成 20 年 7 月 「学校跡施設活用に関する基本方針」を策定

○平成 20 年 9 月 「学校跡施設活用検討会議」の設置

跡施設の活用方法について、区民等の意見を反映して検討を進めるため、学識経験者・関係団体からの選出者、公募区民等で構成する「検討会議」を設置し、検討。

○平成 21 年 3 月 「学校跡施設活用検討会議」から区長に「報告書」を提出

○平成 21 年 9 月 「学校跡施設活用基本計画（素案）」を策定

検討会議からの報告内容等を踏まえ、基本計画（素案）を策定。

旧光二小→公共的利用 : 学校教育支援センター等

旧光三小→民間利用 : 民間事業者による提案を受ける

旧光五小→公共的利用 : こども発達支援センター等

旧光七小→医療（将来利用） : 当面は、暫定利用

(1) 区民意見反映制度による意見募集【9月11日～10月8日】

(2) 説明会開催【区主催により3回開催(9/24、9/26、10/2)、延参加人数111人】

(3) 説明会開催【光が丘団地内管理組合主催。参加人数約50人(管理組合主催のため参考)】等により計333件のご意見等が寄せられた。

※ なお、上記以外に学校施設利用団体への説明会(4回開催:9/9～9/19)および地域の方からの要請による説明会(11/20)を実施。

○平成 21 年 12 月 「学校跡施設活用基本計画（案）」を策定

基本計画（素案）について寄せられた区民意見等を踏まえ、基本計画（案）を策定。

光が丘団地内の管理組合、自治会あて基本計画（案）を配布。

○平成 22 年 1 月 「学校跡施設活用基本計画」を策定

○平成 22 年 3 月 旧光三小借受事業者を公募

○平成 22 年 8 月 区は、選定委員会の選定結果を受け、旧光三小借受候補事業者を(株)アオバイナターナショナルエデュケイショナルシステムズに決定

○平成 22 年 9 月 旧光三小借受候補事業者説明会開催  
【2回開催(9/23、9/26)。延参加人数126人】

○平成 22 年 12 月 平成 22 年第四回区議会定例会において、議決  
「財産の貸付けについて（旧光が丘第三小学校）」を議決

○平成 23 年 1 月 アオバと「公有財産定期建物賃貸借契約」を締結

光が丘地区地区計画 検討経過

平成 23 年 5 月 12 日  
まちづくり推進調整課

項目	たたき台	たたき台 2	素案	原案
都市計画見直しの考え方について	都市計画の現状と課題に視点を置く。	まちづくりの視点を踏まえて内容を整理し、当面の課題と将来の課題を明らかにする。		
建築物の用途の制限	現状の用途地域をもとに、地区計画として加える建築制限を提案する。	土地利用区分ごとに土地利用の方針を定め、建築物の用途制限の具体案を示す。	土地利用区分を 8 地区とし、各地区の名称・内容を精査する。公共関連地区は、学校跡施設活用基本計画を踏まえた内容に整理する。	住宅地区において、制限する建築物に「店舗、飲食店等」を加える。
建ぺい率・容積率	街区別の建ぺい率・容積率は定めず、全体の建ぺい率・容積率を引き継ぐ。	街区別の建ぺい率・容積率についても明記する。		
住宅施設について	特段の定めなし。	一団地の住宅施設に定められた住宅の配置の方針を明記する。		既存の住宅施設については、引き続き住宅の用途に供することを明記する。
地区施設	公園・広場等および区道を地区施設とする。		公園・広場等について、現行の児童公園・緑地の約 9.5ha を確保する。道路については、生活幹線道路、主要生活道路を地区施設とする。	
景観,みどりについて	建築物の意匠、色彩について定める。	公園・緑地だけでなく街路樹や商業地のみどりも含めて一体的なまちなみの保全を明記する。	敷地内の樹木の保全を明記する。	
懇談会等での主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境の悪化が心配である。</li> <li>・現状のみどりを維持して欲しい。</li> <li>・地区計画ではなく、一団地の住宅施設の変更でよい。</li> <li>・学校跡施設には、高齢者施設を整備すべきである。</li> <li>・建築物の用途は、柔軟にしたほうがよい。</li> <li>・現行の街区別容積率を維持すべきである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街区別の容積率など、要望がよく取り入れられている。</li> <li>・一団地の住宅施設を廃止すべきではない。</li> <li>・遊休公共施設の活用は、住民意向を汲んでもらいたい。</li> <li>・今後の増改築に向けて地域のルールづくりが必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地区では、店舗は規制すべきである。</li> <li>・学校跡施設活用基本計画に縛られる必要はない。</li> <li>・更に、地域の合意形成が必要である。</li> <li>・一団地の住宅施設の変更でよい。</li> </ul>	