

光が丘地区の地区計画等の案について

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 地区計画等の案の理由

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、施設利用が固定化し、社会状況の変化や住民ニーズに応じた柔軟な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。

今回、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、「一団地の住宅施設」を廃止し、地区計画を決定するものである。

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98.4ha

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）

平成 23 年 2 月～3 月	地区計画（素案）説明会	（2 回開催）
3 月 29 日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の	
～4 月 19 日	申出受付	（意見書の提出 76 件）
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	（公述人 4 名）
5 月 12 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告	
5 月 27 日	東京都知事同意	
6 月 1 日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付	
～6 月 15 日		（意見書の提出 126 件）

5 今後の予定

平成 23 年 6 月 30 日	練馬区都市計画審議会へ付議
7 月 29 日	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 議案

議案第 348 号	東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定） 〔光が丘地区地区計画〕	P 3～P 13
議案第 349 号	東京都市計画一団地の住宅施設の変更（東京都決定） 〔光が丘一団地の住宅施設〕	P 15～P 20

7 本地区計画の案に関する意見書の要旨と区の見解

本地区計画の案について、平成 23 年 6 月 1 日から 15 日まで意見書を受け付けた結果は、「東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画の案に関する区民意見の要旨および区の見解について」のとおり P 21～P 26

8 参考資料

光が丘地区地区計画および光が丘一団地の住宅施設の都市計画原案に関する区民意見の要旨および区の見解について P 27～P 47

都市計画の案の理由書

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。

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 9 8 . 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>

区域の整備・開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
---------------------	---------	---

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 ²		既設	小公園 2 号（春の風公園）	約 2,850 m ²		既設
			小公園 3 号（大通り南公園）	約 3,300 m ²		既設	小公園 4 号（春の風公園）	約 9,050 m ²		既設
			小公園 5 号（緑風公園）	約 750 m ²		既設	小公園 6 号（夏の雲公園）	約 30,600 m ²		既設
			小公園 7 号（四季の香公園）	約 2,900 m ²		既設	小公園 8 号（四季の香公園）	約 750 m ²		既設

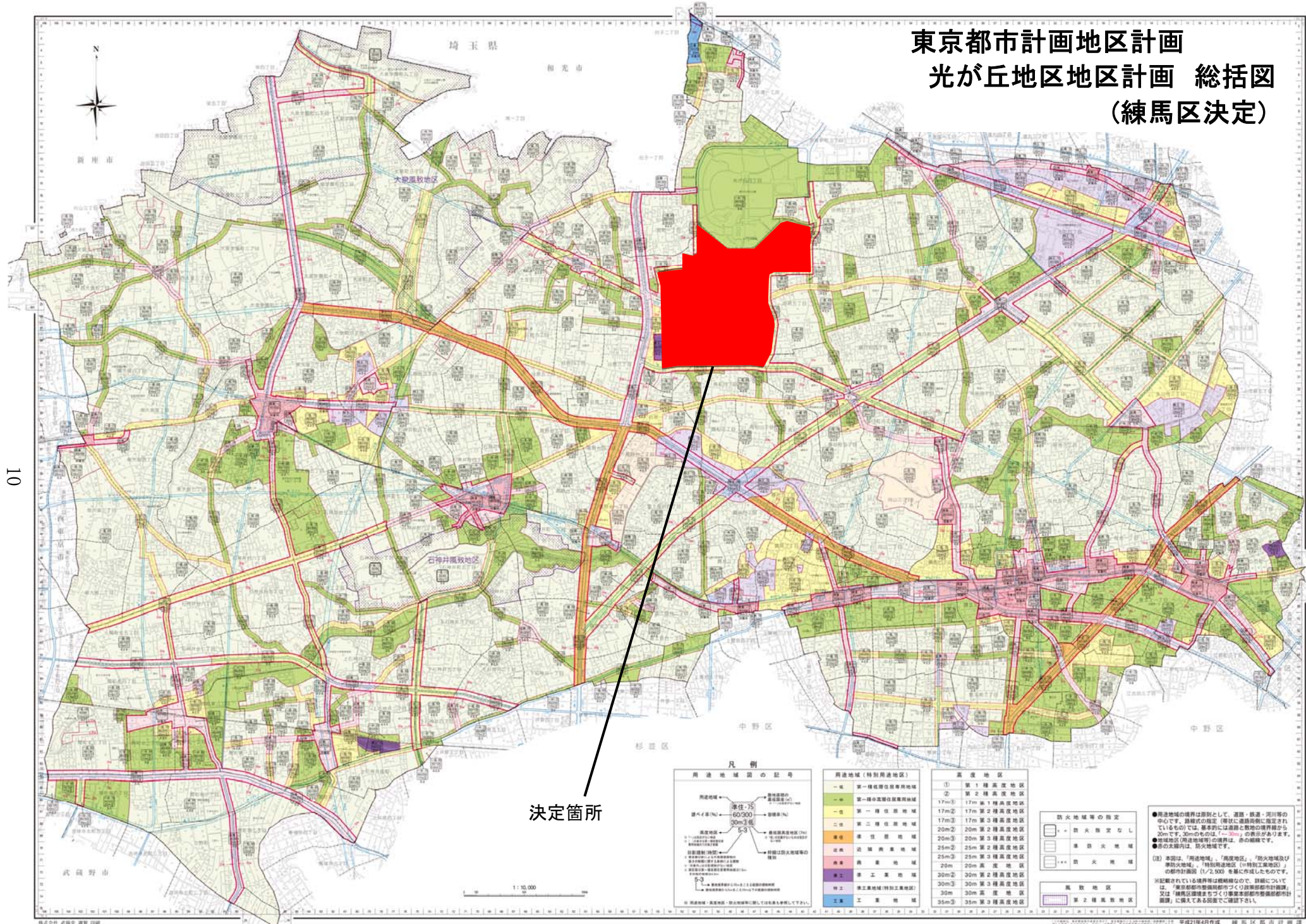
地区整備計画	地区施設の配置および規模	その他の公共空地	名 称	面 積	備考	名 称	面 積	備考
			小公園 9 号（四季の香公園）	約 5,700 m ²	既設	小公園 10 号（四季の香公園）	約 3,100 m ²	既設
			小公園 11 号（こひつじ公園）	約 2,500 m ²	既設	小公園 12 号（あかねぐも公園）	約 5,450 m ²	既設
			小公園 13 号（田柄西公園）	約 2,800 m ²	既設	緑地1号	約 400m ²	既設
			緑地2号	約 700m ²	既設	緑地3号	約 650m ²	既設
			緑地4号	約 1,200m ²	既設	緑地5号	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

地区整備計画	建築物に関する事項	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
		建築物等の用途の制限 ※	<p>つぎに掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 公衆浴場</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <hr/> <p>3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>3 ホテル又は旅館</p> <p>4 自動車教習所</p> <hr/> <p>5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築物</p> <p>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</p> <p>6 カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>7 倉庫業を営む倉庫</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>5 ボーリング場、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</p> <p>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</p> <p>6 カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>7 倉庫業を営む倉庫</p> <p>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</p> <p>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</p>								<p>つぎに掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 公衆浴場</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p>

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。

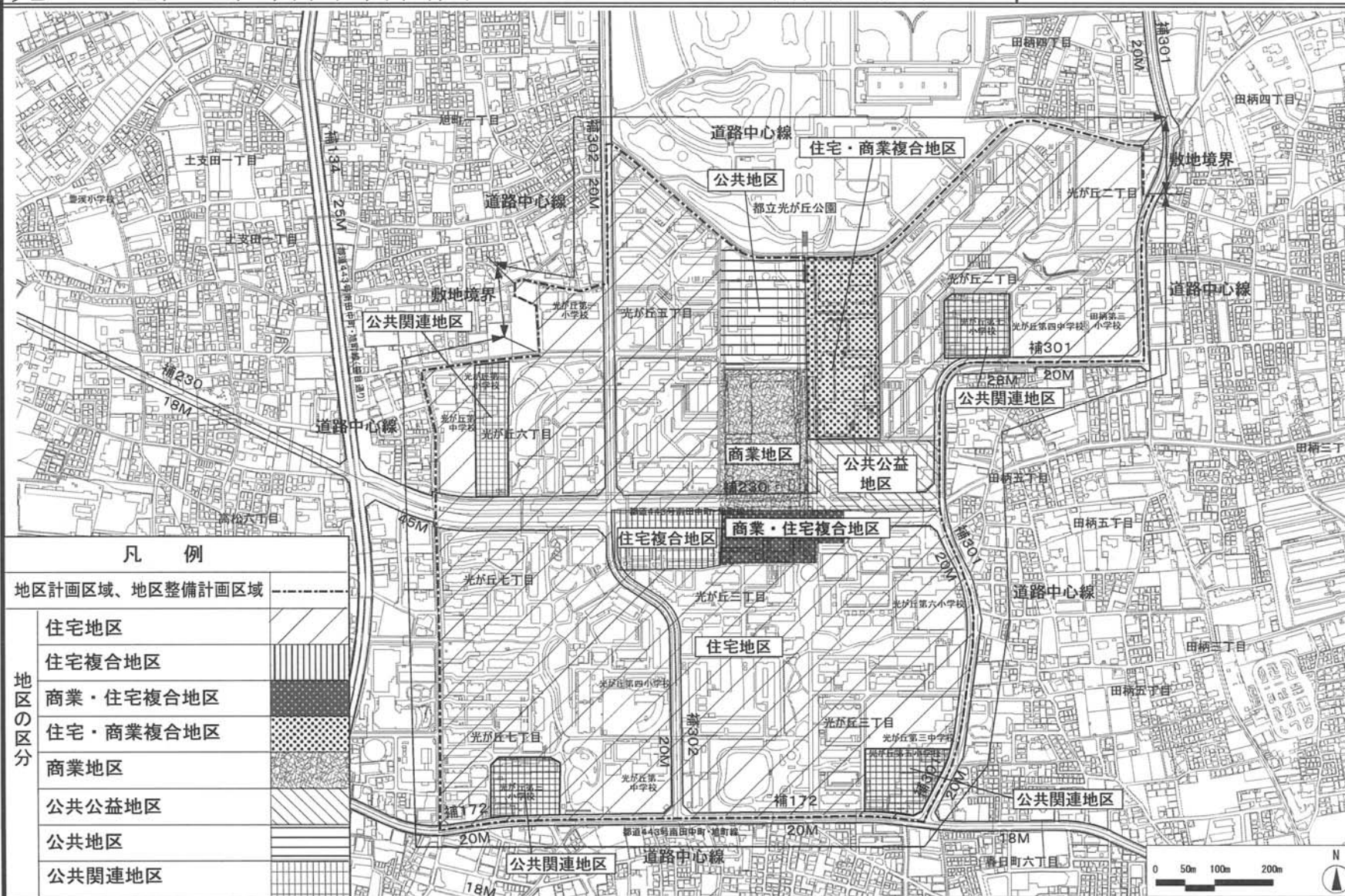
東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画 総括図 (練馬区決定)



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〕

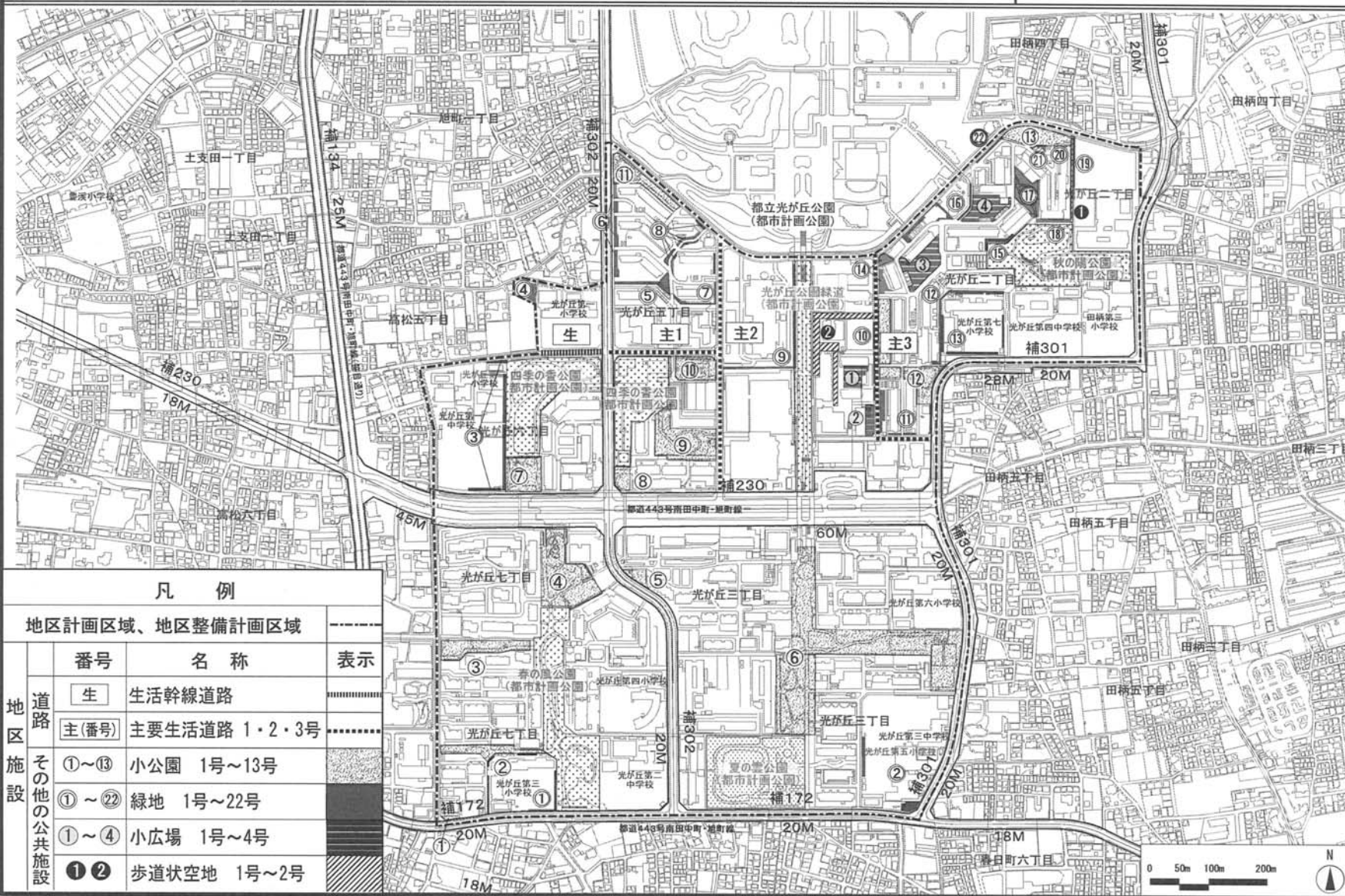
案



東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画 計画図 2

[練馬区決定]

案



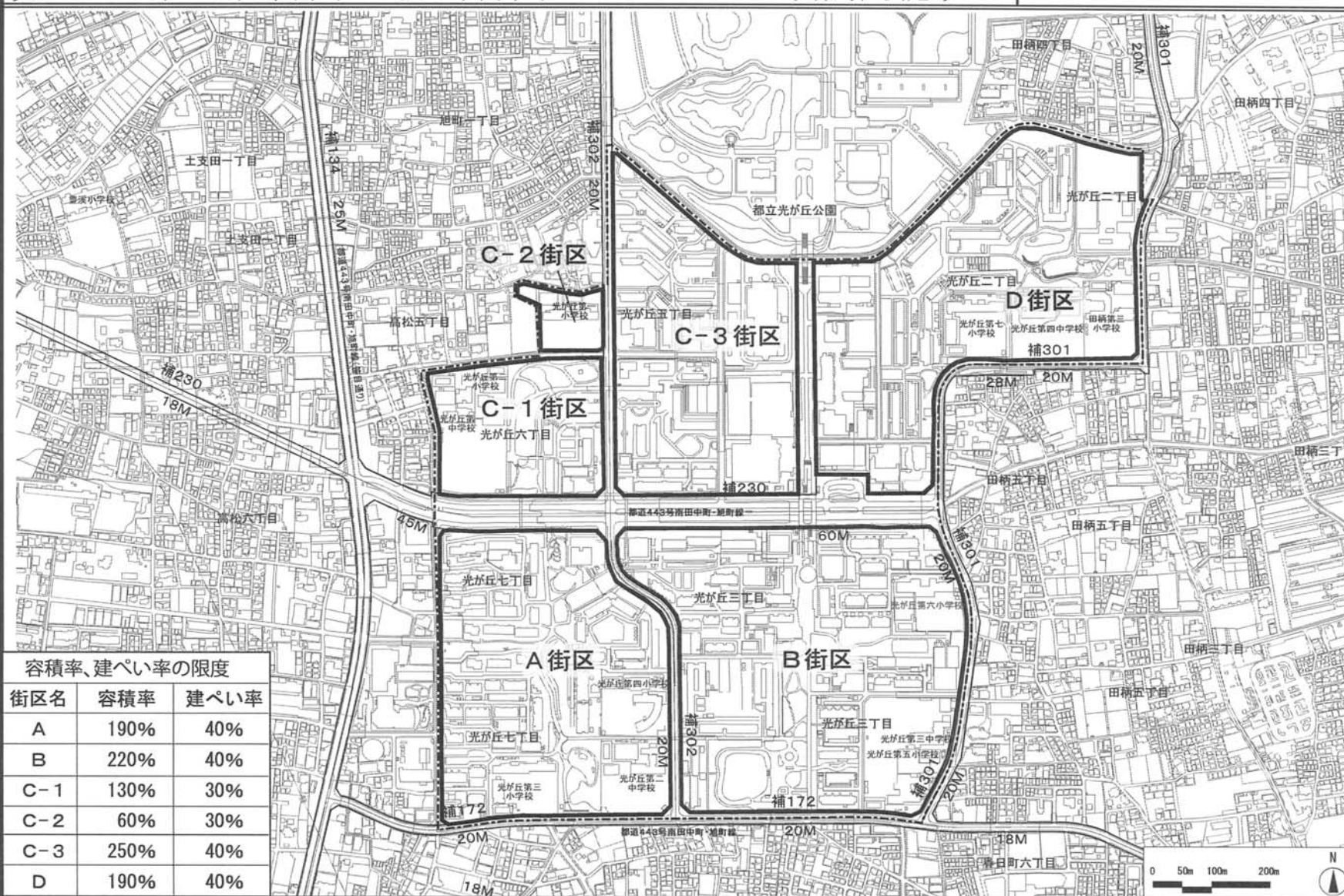
凡 例			
地区計画区域、地区整備計画区域			
	番号	名称	表示
地区施設	生	生活幹線道路	-----
	主(番号)	主要生活道路 1・2・3号	-----
	①～⑬	小公園 1号～13号	■
	①～⑳	緑地 1号～22号	■
	①～④	小広場 1号～4号	■
	①②	歩道状空地 1号～2号	■

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〕

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東デ共計第006号-12

都市計画の案の理由書

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
							公共施設
			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		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 m ² を設ける。
			A B C－1 C－2 C－3 D	4/10 以下 4/10 以下 3/10 以下 3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下	19/10 以下 22/10 以下 13/10 以下 6/10 以下 25/10 以下 19/10 以下	約 2,480 戸 約 3,800 戸 約 450 戸 約 0 戸 約 1,540 戸 約 2,420 戸	幹線道路 補助線街路第 301 号線 幅員 20m 延長約 1,350m 幹線道路 補助線街路第 302 号線 幅員 20m 延長約 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。

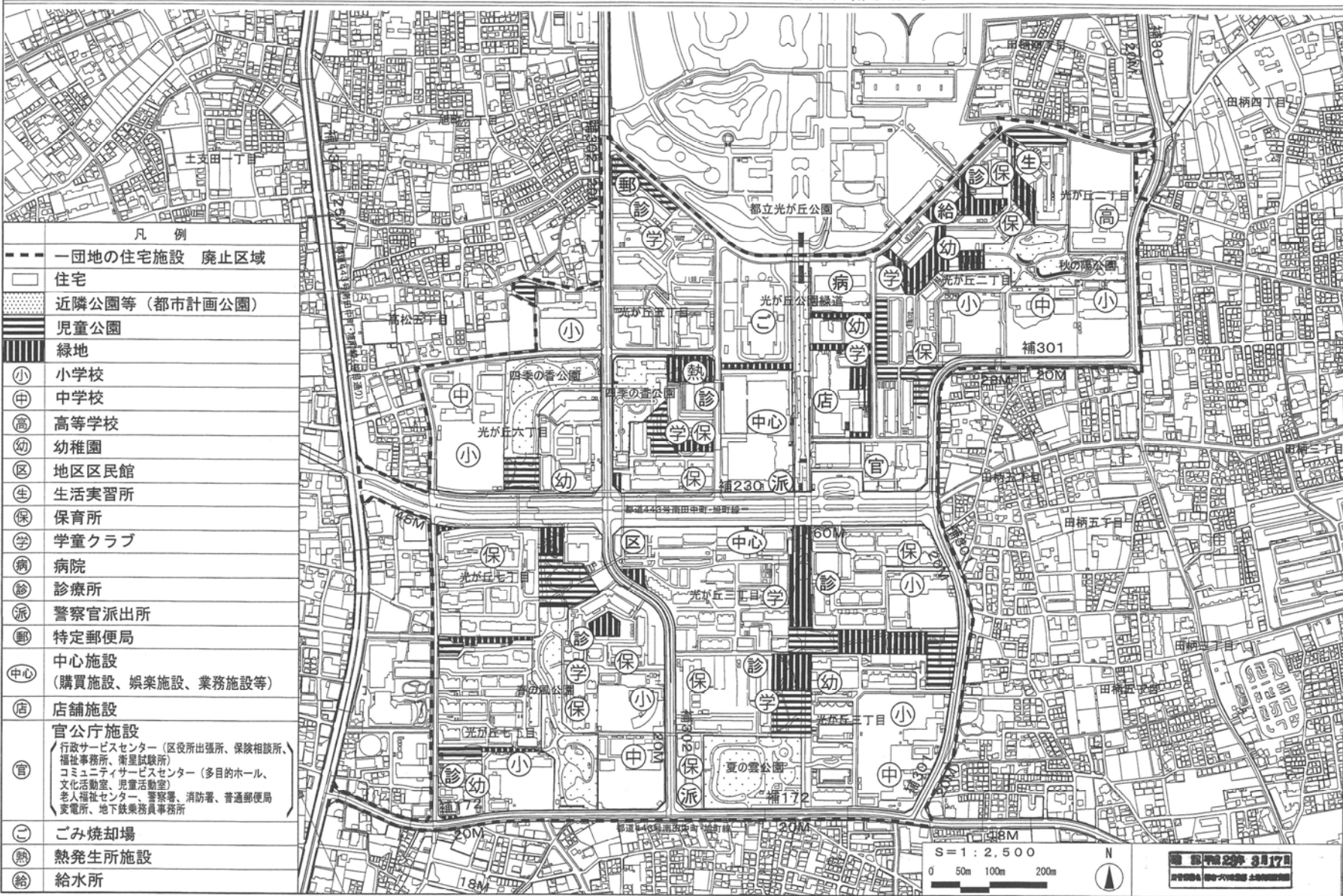
配 置 の 方 針			
公共施設		公 益 的 施 設	住 宅
公園及び緑地	その他の公共施設		
<p>総合公園(光が丘公園の一部)約1.2ha 近隣公園(光が丘第一公園) 約3.0ha (光が丘第二公園) 約2.2ha (光が丘第三公園) 約2.3ha (光が丘第四公園) 約 1.8ha</p> <p>公園及び緑地は、全体が有機的に機能するよう配置する。</p> <p>児童公園 12 か所 : 約 4.5ha 以上 緑地 : 約 5.0ha 以上 計 : 約 9.5ha 以上</p>	<p>ごみ焼却場: 1 か所 約 2.3ha</p> <p>給水所 : 1 か所 地域冷暖房施設</p>	<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 1 1、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 2 9 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 計画図1

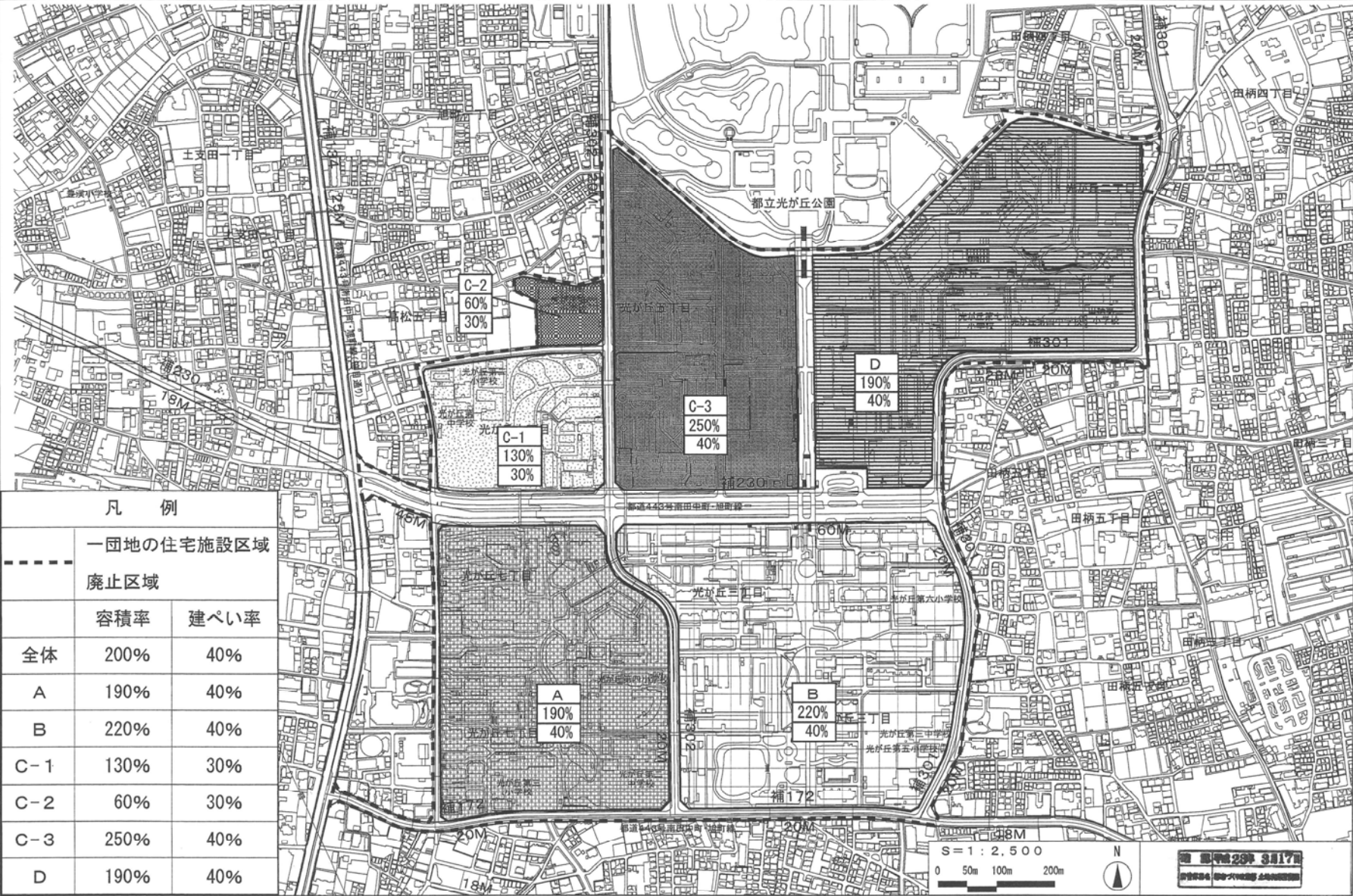
(配置図)

〔東京都決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、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都市基測第256号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、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、計画図は、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）16京子共第006号-12

東京都市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]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、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都市基策第256号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、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都市基策第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東デ共第006号-12

東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画の案に関する区民意見の要旨および区の見解について

光が丘地区地区計画の案については、下記の日程で案の縦覧および意見書の受付を行い、多くの方から意見が提出されました。提出された意見の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○ 案縦覧等

- ・案縦覧期間 : 平成23年6月1日～6月15日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出件数 : 126件

意見書の要旨	区の見解
<p>1 地区計画移行に関する意見</p> <p>(1) 地区計画への移行理由が不明確であり、小学校跡施設活用については、一団地の住宅施設の一部変更で対応すべきである。</p> <p style="text-align: center;">【同一意見118件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区は、地区計画への移行理由として、円滑な施設活用が図れると説明しているが、小学校跡施設活用以外に区立施設の具体的な活用計画を示していない。また、住宅地域における店舗（飲食・物販店）の利便性を説明していたが、住民からの反対により住宅地域の店舗については規制する内容となった。 ・小学校跡施設活用については、一団地の住宅施設の一部変更でも対応可能と区も認めている。 ・区は、今回の地区計画への移行は、団地建替えを目途に行うものではないと説明している。 ・地区計画への移行は、一団地の住宅施設の一部変更と比較して優位性がない。 ・今回の地区計画は、光が丘をどんなまちにしたいのか、具体的なプランも方針も明らかでない。 <p>(2) 地区計画について、案のとおり速やかに都市計画決定してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を用途転用し有効活用することが、まちの活性化につながると期待している。良好な住環境の維持・保全と施設 	<p>(1) (2) 今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>なお、現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p> <p>区では、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、都市計画決定に向け、適正に手続きを進めてまいります。</p>

<p>需要への柔軟な対応を両立させる地区計画への移行は将に時宜を得たものである。</p>	
<p>(3) 地区計画になると良好な住環境が壊される可能性がある。</p> <p>【同一意見 116 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UR 都市機構が持つ賃貸物件も第三者のデベロッパーなどに転売され、住環境が損なわれる開発計画がなされる恐れがある。 ・現在の静かで良好な住宅区域に、飲食店や物販店が許され入ってくるならば、快適な住環境の悪化は避けられない。 ・光が丘の住環境を維持するためには、柔軟な規制よりは、硬直的な規制がよい。 ・現在の住環境は、用途地域の規制に加え、一団地の住宅施設の規制により、法的に二重に守られている。地区計画になると用途地域の規制しか残らない。 	<p>(3) 地区計画では、良好な住環境の維持・保全を目標としています。一団地の住宅施設で形成された現状の公園、緑地等は、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ている住宅の配置の方針および容積率、建ぺい率についても、地区計画に定めます。</p> <p>一方、地区計画へ移行すると、用途地域に応じた柔軟な施設活用が可能となりますが、例えば、住宅地区では飲食店や物品販売店の建築を規制するなど、一定の建築物については制限をします。</p> <p>これらのことにより、地区計画に移行しても、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維持していきます。</p>
<p>2 住民の合意形成に関する意見</p> <p>(1) 地区計画に住民の意見が反映されていない。</p> <p>【同一意見 118 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原案説明会の参加者は、4 回開催でわずか 70 人で、発言者はほとんど反対だった。また、公聴会の 4 人の公述人は、全員反対意見だった。さらに、原案に対する 76 件の意見書のうち 75 件は反対意見だったにもかかわらず、案の内容は原案と何も変わっていない。 ・住民の参画を保障するために、まちづくり協議会等の設置を求めたが、一顧だにされず、住民の参画の機会を不当に奪ってすすめられてきた。 ・光が丘の住民は、旧住宅公団を通して学校施設の整備に 60 億円、1 戸あたり約 110 万円を支払っている。光が丘の住民は、小学校跡施設に関する直接の出資者であり、重要な利害関係者であるが、そうした立場を尊重しない住民不在の地区計画である。 	<p>(1) (2) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を 5 回にわたり地区内約 10,700 戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。また、地区計画の案の作成にあたっては、平成 21 年 7 月より、地域全体の懇談会やブロック別懇談会、管理組合との個別懇談会等を 40 回以上にわたり積み重ねる中で、様々なご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p>

<p>・多数の住民が反対する地区計画導入は、都市計画法に規定する「地区計画の案は土地所有者等の意見を求めて作成するものとする。」との趣旨に違反する。</p> <p>(2) 地区計画の内容は、住民の要望がよく反映されたものと評価している。</p> <p>・区は、平成 22 年 2 月の地区計画の提案以来、45 回以上にわたり住民懇談会、説明会等を積み重ねてきた。計画内容についても、懇談会等での意見を織り込みながら、地区計画たたき台、たたき台の 2 等段階を追ってまとめている。</p>	
<p>(3) 地区計画への移行理由について、区は、懇談会において、東京都とのやりとりなど事実に基づかない説明や一貫性のない説明をしている。また、懇談会や説明会での住民意見等を恣意的に引用や解釈をし、広報紙への掲載や議会等で発言しており、不信感を抱いている。</p>	<p>(3) これまでの懇談会は、住民の皆様との意見交換の場であり、様々なご意見、ご質問に対して区の考え方を説明したものです。説明内容の本旨に変わりありませんが、実際の対話の状況にあわせて、より一層わかりやすい説明に努めてまいりました。また、住民意見等についての解釈は、それぞれの立場によって様々であると考えます。広報紙への掲載や議会等での発言は、決して事実を歪曲しているものではなく、区の認識に基づき行ったものです。</p>
<p>3 地区計画計画書の内容に関する意見</p> <p>(1) 「土地利用の方針」の「公共関連地区」（小学校跡施設）に記載された「産業振興」を削除すべきである。</p> <p>・将来、学校跡施設が店舗（飲食・物販店）等になる可能性が残り、さらには転用、売却、用途地域の変更があり、住環境が破壊されかねない。</p> <p style="text-align: right;">【同一意見 115 件】</p>	<p>(1) 「産業振興」については、区が平成 22 年 1 月に策定した「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」において、整備する小学校跡施設の機能のひとつとして示されています。地区計画案では、小学校跡施設に係る土地利用区分を公共関連地区と位置づけ、その土地利用の方針において、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画との整合を図るため、「産業振興」を例示として記載したものです。</p> <p>小学校跡施設の転用や売却については、都市計画とは別途の行政計画に基づいて行うものです。また、用途地域の変更については、将来的なまちづくりの展望を踏まえた中で行われるべきものであり、地区計画への移行が用途地域の変更を容易にするものではないと考えています。</p>

<p>(2)「公共関連地区」においても、「住宅地区」同様に「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの」を規制すべきである。</p> <p>(3)「公共関連地区」は、周辺用途と同じ「住宅地区」とすべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「公共関連地区」は、「住宅地区」の中の、現在区が所有している区画というに過ぎず、土地所有者毎の用途規制は公平性を欠き、公的規制としては極めて不適切である。また、この地区の所有者（区）が変更された際、公共関連用途としての利用が担保されないのは明らかである。 	<p>(2) (3) 地区計画における「公共関連地区」の位置づけについては、4つの小学校跡施設を「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」（平成22年1月）を踏まえた中で、今後も区有地として有効活用していくという考えを都市計画の中で明確にしたものです。現在、小学校跡施設を店舗、飲食店等の用途で施設活用する計画はありませんが、福祉施設における物品販売が規制されるなど、将来的な活用用途の範囲が狭まるため、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものについては、規制の対象から外したものです。</p> <p>一方、「公共関連地区」では、共同住宅等の建築を規制しています。これは、これまでの懇談会で、将来、小学校跡地が売却され、共同住宅の建設など開発が行われるのではとのご意見を踏まえたものです。</p>
<p>(4) 街区別容積制限については、法的拘束力を有しない「建築物等の整備の方針」欄ではなく、品川区の八潮団地の地区計画と同様「地区整備計画」欄に記載すべきである。</p> <p>(5) 一団地の住宅施設ではブロック別の容積率、建ぺい率が定められているが、地区計画に移行すると、全地区容積率200%、建ぺい率40%に変わる。一律制限への変更に反対する。また、都市計画上の形状が現在は法的に担保されているが、地区計画になると担保されなくなる。</p>	<p>(4) (5) 現行の一団地の住宅施設における容積率、建ぺい率は、地区全体に200%の容積率と40%の建ぺい率が定められ、さらに、街区ごとに定められており、二重の規制がかかっています。地区計画では、地区整備計画として「建ぺい率、容積率の最高限度」を定めることができるため、地区全体の建ぺい率、容積率を定めることとしたものです。一方、街区ごとの容積率を「容積率の最高限度」として定めた場合、指定容積率を超えて定める街区が出てきてしまいます。一般型の地区計画においては、指定容積率を緩和する制限内容では容積率の最高限度を定めることができません。</p> <p>そこで、今回の地区計画案については、一団地の住宅施設の内容を継承するという考え方から作成していますが、一団地の住宅施設における容積率の考え方を地区計画においても継承するため、地区全体の容積率については地区整備計画に定め、街区ごとの容積率については、今後の増築等における建築基準法第86条の一団地認定に係る協議の際の指針とするため、建築物等の整備の方針に定めることとしたものです。</p>
<p>(6)「商業・住宅複合地区」においても、「商業地区」と同様、ぱちんこ屋を禁止すべき</p>	<p>(6) 現行の一団地の住宅施設では、地区計画における「商業地区」および「商業・住宅複合地区」</p>

<p>である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「商業地区」より住居系性格の強い「商業・住宅複合地区」においては、「商業地区」で禁止される慰楽的用途は、当然禁止されるのが常識である。これでは、既存のぱちんこ屋以外に新たなぱちんこ屋の出店が可能である。 <p style="text-align: right;">【同一意見 2 件】</p>	<p>は、中心施設用地として位置づけられており、ぱちんこ屋の出店が可能となっています。区では、既存のぱちんこ屋の出店経過は承知しているところであり、また懇談会等でのご意見を踏まえ、今回の地区計画では、ぱちんこ屋が出店可能な商業地域のうち、「商業地区」と「公共公益地区」において、ぱちんこ屋の用途制限をかけ、ぱちんこ屋の出店に関しては、一団地の住宅施設の規制を強化した内容としています。</p> <p>「商業・住宅複合地区」では、現在もぱちんこ屋が営業しており、「商業地区」と同様に用途制限をかけると、既存不適格施設が生じることとなるため、今回、制限の対象地区から外したものです。</p>
<p>4 小学校跡施設活用に関する意見</p> <p>(1) 小学校跡施設活用について、光が丘住民の意見が反映されていない。</p> <p style="text-align: right;">【同一意見 115 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・光が丘は集会所が不足している。住民同士のきずなを強め、広げ、豊かにするには場が不可欠であるが、居住者の利便性は二の次にされ区の利益が優先されている。 ・小学校跡施設活用について、「全区的課題」なる考え方が、光が丘の住民の利便性や福祉の向上より優先されている。旧光が丘第三小学校の跡施設活用については、光が丘住民は、「産業振興＝民間利用」ではなく高齢者関連施設や子育て支援施設を望んでいる。 ・災害用の施設利用、高齢者や弱者のための施設が必要ではないか。 ・小学校跡地は、学校施設用地として確保しておくべきである。 <p>(2) 小学校跡施設は、住民共有の貴重な財産であり、「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」を踏まえ、住民福祉の向上の視点から一日も早い有効活用を望む。</p> <hr/> <p>(3) 小学校跡施設の現校庭を、天然芝生を敷き詰め、サッカーやラグビーのできるグラウンドへの転用を提案する。</p>	<p>(1) (2) 小学校跡施設活用については、「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」（平成 22 年 1 月）に基づき、現在、具体化に向け手続きを進めているものです。当該基本計画については、学識経験者や区民等で構成された「学校跡施設活用検討会議」による報告と、区民意見反映制度等による区民の皆様からの多くのご意見や区議会のご意見等を踏まえ策定したものです。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺うとともに、速やかに有効活用できるよう、鋭意準備を進めていきます。</p> <hr/> <p>(3) 小学校跡施設のグラウンドの芝生化については、区としても、芝生化に要する費用や維持管理が課題であると認識しており、十分に検討</p>

	<p>の上、対応していくことが必要であると考えています。</p>
<p>(4) アオバインターナショナルスクールは、第一種中高層住居専用地域に建築を認められた「学校その他これらに類するもの」ではない。学校教育法に定められた「各種学校ではなく、自らが私塾のような存在であると自認しているアオバインターナショナルスクールは、第一種中高層住居専用地域の用途制限に抵触する。</p>	<p>(4) アオバインターナショナルスクールは、学校教育法に基づく各種学校ではないものの、その設立目的、教育カリキュラム、国際評価機関（CIS および NEASC）からの認定校である等から、必ずしも建築基準法の用途制限の枠から外れるものではないと考えています。</p> <p>なお、個々具体的施設の用途については、実際に跡施設を活用する段階において、アオバインターナショナルスクールが建築主事（東京都）と協議する中で判断されるものと考えています。</p>
<p>5 その他の意見</p> <p>(1) 小学校の統廃合について、光が丘住民の意見が広く反映される機会がなかった。</p> <p>【同一意見 114 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校の統廃合の決定も、どの小学校が廃校にされるのかも、光が丘団地に居住する児童およびその保護者はもちろん、学区域内の光が丘住民は関与させてもらえないまま、一方的にかつ極めて短期間に決定された。 	<p>(1) 光が丘地区の小学校統廃合については、「区立小・中学校および区立幼稚園の適正配置基本方針」（平成 17 年 4 月）を踏まえた「区立学校適正配置第一次実施計画」（平成 20 年 2 月）に基づき実施したものです。これら方針等については、アンケート調査や意見交換会の実施など保護者の皆様のご意見や区民意見反映制度等による区民の皆様からの多くのご意見を踏まえ策定したものです。</p>
<p>(2) 今回の都市計画見直しにあたって、封筒入りチラシの全戸配布等、区が作成した出版・印刷物に莫大な区民の税金が投入されている。異常な浪費であり問題である。</p>	<p>(2) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を 5 回にわたり地区内約 10,700 戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。</p> <p>区では、これらの取り組みにより、都市計画の見直しについて、多くの住民の皆様にご理解いただいていると考えております。</p>
<p>(3) 都市計画原案に対して提出した意見書について、本人の意思確認の電話は不快極まりない。</p>	<p>(3) 意見書の提出については、本人の意思の表明であり、本人が持参または郵送されるのが一般的であると考えています。お一人の方が多くの意見書を持参されたため、意思の確認をさせていただいたものであるので、ご理解ください。</p>
<p>(4) 都市計画原案に対して提出した意見書および公聴会での意見に対する区の見解が公表されているが、意見の肝心な内容について、何ら答えていない。</p>	<p>(4) 区の見解については、提出された意見書や公聴会での意見を要旨としてまとめ、それに対する区の考え方を述べたものです。</p>

東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画の原案および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の変更（廃止）の原案に関する区民意見の要旨および区の見解について

光が丘地区地区計画の原案および光が丘一団地の住宅施設の変更（廃止）の原案については、下記の日程で原案の縦覧および意見書の受付ならびに公聴会を開催し、多くの方から意見が提出されました。提出された意見の要旨と、それに対する区の見解は、以下のとおりです。

- 原案縦覧等
 - ・原案縦覧期間：平成23年3月29日～4月19日
 - ・意見書受付期間：同上
 - ・意見書提出件数：76件
- 公聴会
 - ・開催日：平成23年4月25日
 - ・公述人：4名
 - ・傍聴人：23名

【意見書による意見（受付順）】

意見書の要旨	区の見解
<p>1 現行の都市計画である一団地の住宅施設から地区計画に移行することに以下の理由から反対する。</p> <p>(1)今の光が丘の住環境に満足しており、地区計画にする必要性を感じない。なぜ廃止するのか。</p> <p>(2)小学校跡施設の有効利用は、一団地の住宅施設の一部変更という手続きでも可能と説明している。地区計画にする必要はない。</p> <p>(3)地区計画に移行することで、将来的に、小学校跡施設の転用、売却、用途地域の変更の可能性がでてくるので、賛成できない。</p>	<p>(1)(2)今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>(3)小学校跡施設の転用や売却については、都市計画とは別途の行政計画に基づいて行うものです。また、用途地域の変更については、将来的なまちづくりの展望を踏まえた中で行われ</p>

<p>(4) 光が丘の UR の賃貸部分は、築 70 年まで修繕して活用するストック団地に指定されている。分譲に関しては、現在、大規模修繕が行われ、明確な建て替え時期を示している管理組合でも、築 70 年としており、建て替えは、40 年～50 年後となり、今年中拙速に地区計画にする必要は全くない。</p> <p>(5) 区は、住宅地域の中に店舗（飲食店・物販店）があると便利だという声があると説明してきた。しかし、住民からの粘強い反対意見に押されて、最終段階で、住居部分での店舗を禁止した。このことで、現段階で、小学校跡施設以外に地区計画にして実現できる具体的な施設はない。</p> <p>(6) 小学校跡施設（4カ所）の活用の一例として「産業振興」が記載されている。地区計画になると、将来、跡施設が企業の事務所や商店になる可能性が残り、不安を感じる。</p>	<p>るべきものであり、地区計画への移行が用途地域の変更を容易にするものではないと考えています。</p> <p>(4) 今回の地区計画への移行は、団地建替えを目途に行うものではありません。前記(1)(2)のとおりに、団地建替えまでの間のまちのあり様を踏まえて行うものです。</p> <p>(5) 現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p> <p>(6) 「産業振興」については、区が平成 22 年 1 月に策定した学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画において、整備する小学校跡施設の機能のひとつとして示されています。地区計画原案では、小学校跡施設に係る土地利用区分を公共関連地区と位置づけ、その土地利用の方針において、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画との整合を図るため、「産業振興」を例示として記載したものです。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。</p>
<p>2 地区計画原案と一団地の住宅施設としての都市計画の廃止に以下の理由から反対する。</p> <p>(1) 地区計画を制定する理由として、施設需要への柔軟な対応を挙げている。しかし、高齢者向けサロンや病児保育施設などは、地区計画にしくなくても転用可能である。また、エレベーター増設も地区計画に変えても手続上ハードルが低くなるわけでもない。区は、具体的にどのようなものが建つことを想定しているか尋ねても「具体的な</p>	<p>(1) 今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置</p>

<p>プランはない」と答えている。地区計画は、一団地の住宅施設の一部変更と比較し、優位性があるとの主張に根拠はない。</p> <p>(2)「住宅地区」で、店舗・飲食店への転用や新築はできなくなったが、工場（50 ㎡以下で 2 階以下かつ原動機の出力が 0.75kw 以下）や公共施設であっても住民に歓迎されない用途も建築可能となる。それは、一団地の住宅施設の規制がはずれるからである。</p> <p>(3)光が丘をどのようなまちにしたいのか、具体的なプランも方針も明らかでなく、小学校跡施設を産業振興の拠点に転用したいから地区計画にしたいとか、余っている容積率を使って新たなマンションを建てようとしているなど住民に疑心を抱かせている。住民参加のない計画なき地区計画に反対し、一団地の住宅施設の一部変更で対応することを望む。</p>	<p>が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。現在、区の施設活用について、4 つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p> <p>(2)地区計画原案で、「住宅地区」の用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、地区計画において、店舗・飲食店その他これらに類する用途に供するものを規制しています。そのうち、その他これらに類する用途に供するものとは、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 の各号に掲げる用途であり、例えば、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のもの）についても制限されます。また、既存施設の用途転用については、都市計画による規制だけではなく、地域コミュニティの中で制約を受ける用途もあると考えております。</p> <p>(3)地区計画の原案の作成にあたっては、かわら版等で周知を図るとともに、住民懇談会等を積み重ねる中でご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p>
<p>3 光が丘地区地区計画原案に以下の理由により反対である。</p> <p>(1)地区計画原案は、前提条件としての少子化問題の解決につながるものではない。</p> <p>(2)住民は、一団地の住宅施設の廃止の必要性を認めていない。</p>	<p>(1)少子化対策については、全区的な課題であることから、練馬区次世代育成支援行動計画や練馬区住宅マスタープランなど、別途区の行政計画により対応を図ってまいります。</p> <p>(2)今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な</p>

<p>(3)地区計画原案は、「住民合意」要件が一切示されていない。</p>	<p>住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>(3)地区計画の原案の作成にあたっては、かわら版等で周知を図るとともに、住民懇談会等を積み重ねる中でご意見をうかがい、できるかぎり意見を反映した計画づくりを行うことで、合意形成を図ってまいりました。</p>
<p>4 現在縦覧されている都市計画について、以下の理由により、原案どおり速やかに都市計画決定してほしい。</p> <p>(1)役割を終えた4つの小学校跡施設は、住民共有の貴重な財産である。住民福祉の向上の観点からも一日も早い有効活用を望む。</p> <p>(2)学校跡施設活用を契機とした都市計画の見直しについて、区は、地区計画に移行することを提案し、以来、25回以上の懇談会、説明会を重ねる中で、住民意見を織り込みながら、地区計画たたき台、たたき台の2、素案を経て、今回地区計画原案としてまとめている。内容的にも、住民の要望が可能な限り反映されたものと評価している。</p> <p>(3)今後、4つの小学校跡施設のみならず、他の遊休公共施設や団地内の遊休空間を用途転用により有効活用することが、まちの活性化につながると期待している。こうしたことから、現在の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として、地区計画へ移行することは、将に時宜を得たものである。</p>	<p>(1)小学校跡施設については、都市計画の見直し後、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画に基づき、速やかに有効活用できるよう、鋭意準備を進めています。</p> <p>(2)(3)地区計画に移行すると、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。</p>
<p>5 現行の都市計画である一団地の住宅施設から地区計画に移行することに以下の理由から反対する。(同一意見52件)</p>	

<p>(1)今の光が丘の住環境に満足しており、地区計画にする必要性を感じない。なぜ廃止するのか。</p> <p>(2)小学校跡施設の有効利用は、一団地の住宅施設の一部変更という手続きでも可能と説明している。地区計画にする必要はない。</p> <p>(3)地区計画に移行することで、将来的に、小学校跡施設の転用、売却、用途地域の変更の可能性がでてくるので、賛成できない。</p> <p>(4)光が丘のURの賃貸部分は、築70年まで修繕して活用するストック団地に指定されている。分譲に関しては、現在、大規模修繕が行われ、明確な建て替え時期を示している管理組合でも、築70年としており、建て替えは、40年～50年後となり、今年中拙速に地区計画にする必要は全くない。</p> <p>(5)区は、住宅地域の中に店舗（飲食店・物販店）があると便利だという声があると説明してきた。しかし、住民からの粘り強い反対意見に押されて、最終段階で、住居部分での店舗を禁止した。このことで、現段階で、小学校跡施設以外に地区計画にして実現できる具体的な施設はない。</p> <p>(6)小学校跡施設（4カ所）の活用の一例として「産業振興」が記載されている。地区計画になると、将来、跡施設が企業の事務所や商店になる可能性が残り、不安を感じる。</p>	<p>(1)(2)今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>(3)小学校跡施設の転用や売却については、都市計画とは別途の行政計画に基づいて行うものです。また、用途地域の変更については、将来的なまちづくりの展望を踏まえた中で行われるべきものであり、地区計画への移行が用途地域の変更を容易にするものではないと考えています。</p> <p>(4)今回の地区計画への移行は、団地建替えを目途に行うものではありません。前記(1)(2)のとおり、団地建替えまでの間のまちのあり様を踏まえて行うものです。</p> <p>(5)現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p> <p>(6)「産業振興」については、区が平成22年1月に策定した学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画において、整備する小学校跡施設の機能のひとつとして示されています。地区計画原案では、小学校跡施設に係る土地利用区分を公共関連地区と位置づけ、その土地利用の方針におい</p>
--	--

<p>(7) 地区計画は、土地の所有者など利害関係を有する住民の意見を十分に反映させるべきである。また、多くの住民側の理解と必要性が高まるまで時間をかけるべきである。</p>	<p>て、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画との整合を図るため、「産業振興」を例示として記載したものです。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。</p> <p>(7) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を 5 回にわたり地区内約 10,700 戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。また、地区計画の原案の作成にあたっては、平成 21 年 7 月より、地域全体の懇談会やブロック別懇談会、管理組合との個別懇談会等を 40 回以上にわたり積み重ねる中で、様々なご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p>
<p>6 現行都市計画「一団地の住宅施設」を廃止し、「地区計画」へ変更する提案は、以下の理由により反対である。</p> <p>(1) 住民の大多数は、現在の居住環境に満足しており、地区計画への変更を望んではいない。</p> <p>(2) 住民から現行の都市計画を廃止してまで、用途制限を緩和してほしいという要望はない。学校跡地利用を考えるなら、一団地の住宅施設の一部変更で十分対応可能である。</p> <p>(3) 良好な住環境の骨格をなすブロック別の容積率、建ぺい率の制限を止め、全地区 200%、40% の一律制限に変更を要望する住民はいない。また、ブロック別制限は、都市計画法第 12 条の 7 に規定されており、</p>	<p>(1) (2) 今回の地区計画への移行については、社会経済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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>なお、現在、区の施設活用について、4 つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p> <p>(3) 現行の一団地の住宅施設における容積率、建ぺい率は、地区全体に 200% の容積率と 40% の建ぺい率が定められ、さらに、街区ごとに定められており、二重の規制がかかっています。今回の地区計画の原案については、一団地の住宅</p>

<p>本地区における「団地中央部には高密度の板状及び塔状住棟を、団地中央部には板状住棟を配置する。また一部に中層住棟を配置する。」という方針を法的に担保するもので、これを撤去しようとする区の意図は不可解で、一部期待財産権の一方的侵害である。</p> <p>(4) 地区計画制度は、優れた都市計画手法であるが、実施にあたっては住民多数の同意が前提である。練馬区まちづくり条例においても住民同意の尊重が繰り返し述べられている。しかし、今回の区の提案は、住民意向調査等が皆無であり、都市計画の基礎の現況データも把握していない杜撰な都市計画行政である。</p>	<p>施設の内容を継承するという考え方から作成していますが、地区計画では「建ぺい率、容積率の最高限度」を定めることができるため、地区全体の建ぺい率、容積率を定めることとしたものです。なお、街区ごとの容積率を「容積率の最高限度」として定めた場合、指定容積率を超えて定める街区が出てきてしまいます。一般型の地区計画においては、指定容積率を緩和する制限内容では容積率の最高限度は定められません。</p> <p>また、光が丘地区は、建築基準法第 86 条による一団地認定制度の活用により、個々の建築物の敷地ごとの容積率が、当該敷地の指定容積率を超えても、認定区域全体として指定容積率を超えなければ建築することができます。増築又は改築の際は、一団地認定については別途の手続きが必要です。地区計画においては、一団地の住宅施設同様の定め方は法令上定められませんが、建築基準法の一団地認定の区域は引き続き残るため、権利の侵害とは考えておりません。</p> <p>(4) 地区計画の原案の作成にあたっては、かわら版等で周知を図るとともに、住民懇談会等を積み重ねる中でご意見をうかがい、できるかぎり意見を反映した計画づくりを行うことで、合意形成を図ってまいりました。</p> <p>また、今回の地区計画は、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地区全体に定められていた容積率、建ぺい率を地区計画においても引き続き定めるものとしており、今回の都市計画の見直しにより基本的に現在の権利制限を大きく変える内容はありません。こうしたことから、区が現状を把握するための調査については、地区内の権利者調査等必要最小限のものとしたところです。</p>
<p>7 光が丘地区地区計画原案および光が丘一団地の住宅施設の変更（廃止）原案に以下の理由により反対である。</p> <p>(1) 区は、本件原案に至るまで、光が丘団地住民を対象にした説明会、懇談会等は行ってきたものの、都市計画法第 21 条の 2 第 3</p>	<p>(1) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を 5 回にわたり地区内約 10,700</p>

項第 2 号、練馬区まちづくり条例第 17 条第 4 項、第 26 条で定められたような「同意」を求める努力をしていない。また、周辺住民への周知も行っていない。

旧光二小、旧光七小は、東日本大震災の被災者のための避難施設として使われているおり、光が丘の多くの住民がボランティアなどに携わっているにも関わらず、本件原案の公示・縦覧のスケジュールは、たった一週延期されただけで、公聴会などのスケジュールは変わっていない。

良好な住環境を守ってきた「一団地の住宅施設」をまちづくり協議会などを作ろうともせずに、廃校から一年足らずで廃止し地区計画に移行しようとするような乱暴な姿勢には到底賛成できない。

(2) 本件原案は、「学校跡施設活用基本計画」を前提としており、見直されるべきである。

「学校跡施設活用基本計画」は、廃校にされた 4 校のうち、光七小には、「医療（将来利用）・当面は暫定利用として民間事業者へ貸与または公共的な利用」と変更されたが、「産業振興」とされた光三小を含めれば学校跡施設活用の半数が「産業振興／民間利用」というきわめていびつなものである。また、当該基本計画には、避難拠点をどうするのか、東京都の広域避難場所である光が丘公園および光が丘団地をどうするのかという、実際の議論と検討がない。さらに、当該基本計画の前提となった「学校跡施設活用検討会議報告書」における「学校跡施設活用に際しての基本的な考え方」についても、光が丘住民の福祉や利便性の向上といった観点は一切ない。

なお、原案そのものに反対であるが、原案の内容については、以下のとおり修正すべきである。「土地利用の方針」の内「公共関連地区」に記載された「産業振興」は削除すべきである。「建築物の用途の制限」内の「公共関連地区」においても「住宅地区」同様に「店舗・飲食店その他これらに類する用途に供するもの」を規制すべきで

戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。また、地区計画の原案の作成にあたっては、平成 21 年 7 月より、地域全体の懇談会やブロック別懇談会、管理組合との個別懇談会等を 40 回以上にわたり積み重ねる中で、様々なご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。

区では、練馬区まちづくり条例の趣旨に則って合意形成に努めてきたところであり、地区計画策定に向け、都市計画法に基づく手続きを適正に進めております。

(2) 「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」は、学識経験者や区民等で構成された「学校跡施設活用検討会議」による報告と、区民意見反映制度等により区民の皆様からいただいた多くの貴重なご意見や区議会のご意見等を踏まえたものです。また、施設ごとの活用計画にあたっては、それぞれの配置状況等も考慮し、長期計画等における懸案であった未整備施設の実現、民間活力の導入によるまちの活性化を図ることとしているものです。区としては、こうした経緯を経て策定した計画に基づき統合再編後できるだけ速やかに有効活用していくことが必要であると考えております。今後も、地域住民の皆様のご理解をいただきながら、跡施設ごとの活用の具体化に向け必要な手続きを進めてまいります。

地区計画原案における「公共関連地区」の位置づけについては、4 つの小学校跡施設を当該基本計画を踏まえた中で、今後も区有地として有効活用していくという考えを都市計画の中で明確にしたものです。「公共関連地区」の土地利用の方針では、当該基本計画との整合を図るため、産業振興や医療について例示として記載しているものです。

なお、避難拠点の取扱等については、都市計画ではなく、別途地域防災計画により定めていくものと考えております。小学校跡施設につい

<p>ある。「地区計画の目標」に「防災機能の維持」を加筆すべきである。</p> <p>(3) 地区計画に変更されたあと、小学校跡地などの用途地域が変更されたり売却されたりして、商業施設や事業所などに転用される可能性について、都市計画上の担保がまったくない。</p> <p>区は、本都市計画変更の一番の動機は、廃校にした小学校跡施設を小学校以外の用途に使いたいということであり、数十年も先の住棟の建て替えのためではない、将来の様々な可能性に対して今のうちにハードルを低くしておきたいという。様々な可能性についてきちんとしたまちづくりの展望や計画を語らないから、住民は、将来の用途転用や売却の不安が出てくる。</p> <p>(4) 意見書について、事務方で要約することなく、都市計画審議会に住民の意見をそのまま報告してほしい。</p>	<p>ては、避難拠点としての位置づけはなくなりましたが、地域の皆様が避難するスペースとして活用できるよう調整してまいります。</p> <p>(3) 小学校跡施設の転用や売却については、都市計画とは別途の行政計画に基づいて行うものです。また、用途地域の変更については、将来的なまちづくりの展望を踏まえた中で行われるべきものであり、地区計画への移行が用途地域の変更を容易にするものではないと考えています。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。</p> <p>(4) 都市計画法第 19 条第 2 項の規定を準用し、都市計画審議会へは、意見書の要旨を報告しています。</p>
<p>8 地区計画原案に以下の理由により反対する。</p> <p>(1) 今回の都市計画の変更については、ほとんど誰も賛成していない。地区計画は、土地所有者など利害関係を有する住民の意見を十分反映させるべきであり、住民側の理解と必要性が高まるまで時間を十分かけるべきではないか。</p> <p>(2) 今の光が丘団地の住環境に満足している。地区計画に移行する住民のメリットは何か。</p> <p>(3) 当初の区の説明では、地区計画にする理由は、小学校跡施設の有効利用であったが、跡施設の利用は、現在の一団地の住宅</p>	<p>(1) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を 5 回にわたり地区内約 10,700 戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。また、地区計画の原案の作成にあたっては、平成 21 年 7 月より、地域全体の懇談会やブロック別懇談会、管理組合との個別懇談会等を 40 回以上にわたり積み重ねる中で、様々なご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p> <p>(2) 地区計画に移行すると、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>(3) 現在、区の施設活用について、4 つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えら</p>

<p>施設の一部変更で可能である。現段階で地区計画にして実現できる具体的な施設はなく、地区計画にする必要はない。</p> <p>(4) 小学校跡施設（4ヵ所）の活用の一例で「産業振興」が記載されているため、地区計画になると将来、跡施設が店舗（飲食店・物販店）になる可能性が残り不安を感じる。</p> <p>(5) 地区計画にすると、将来、小学校跡施設の転用、売却、用途地域の変更の可能性がでてくることが、不安を増大させている。</p> <p>(6) 地区計画への移行理由について、区は、懇談会において、東京都とのやりとりなど事実に基づかない説明や一貫性のない説明をしている。また、懇談会や説明会での住民意見等を恣意的に引用や解釈をし、広報紙への掲載や議会等で発言しており、不信感を抱いている。</p>	<p>れます。</p> <p>(4) 「産業振興」については、区が平成 22 年 1 月に策定した学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画において、整備する小学校跡施設の機能のひとつとして示されています。地区計画原案では、小学校跡施設に係る土地利用区分を公共関連地区と位置づけ、その土地利用の方針において、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画との整合を図るため、「産業振興」を例示として記載したものです。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。</p> <p>(5) 小学校跡施設の転用や売却については、都市計画とは別途の行政計画に基づいて行うものです。また、用途地域の変更については、将来的なまちづくりの展望を踏まえた中で行われるべきものであり、地区計画への移行が用途地域の変更を容易にするものではないと考えています。</p> <p>(6) これまでの懇談会は、住民の皆様との意見交換の場であり、様々なご意見、ご質問に対して区の考え方を説明したものです。説明内容の本旨に変わりありませんが、実際の対話の状況にあわせて、より一層わかりやすい説明に努めてまいりました。また、住民意見等についての解釈は、それぞれの立場によって様々であると考えます。広報紙への掲載や議会等での発言は、決して事実を歪曲しているものではなく、区の認識に基づき行ったものです。</p>
<p>9 地区計画の原案及び一団地の住宅施設の廃止の原案に以下の理由により反対である。（同一意見 12 件）</p> <p>(1) 住棟部分は、一団地の住宅施設では、「住宅」以外には使用できないよう守られている。店舗は指定されている場所ではしか営業できない。一団地の住宅施設を廃止することは、これまで良好な住環境が守られてき</p>	<p>(1) 一団地の住宅施設を廃止し地区計画へ移行すると、用途地域に応じた柔軟な施設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、一定の建物の用途については制限をします。地区計画原案では、ご指摘の「住宅</p>

<p>た光が丘団地の将来を脅かすことにつながりかねない。地区計画では、「住宅地区」「公共関連地区」では、用途制限を付けているが、住宅、小学校以外にできるようにしている。</p> <p>(2) 住民から積極的に都市計画を変えたいという意見は出ていない。これまでの懇談会や説明会で、多くの住民は一団地の住宅施設の廃止にこだわる区に疑問を抱いてきた。地区計画は、政策として区が押しつけるものではなく、住民と協議して作るべきものであり、形式的に手続きを踏んで拙速にきめるべきでない。</p> <p>(3) 「公共関連地区」では、産業振興の目的にも施設利用できるとしている。近隣住民として強く危惧を覚える。</p>	<p>地区」においては、飲食・物品販売店の建築を規制する内容となっております。</p> <p>(2) 今回の地区計画への移行については、社会経済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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>なお、地区計画の原案の作成にあたっては、かわら版等で周知を図るとともに、住民懇談会等を積み重ねる中でご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p> <p>(3) 「産業振興」については、区が平成 22 年 1 月に策定した学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画において、整備する小学校跡施設の機能のひとつとして示されています。地区計画原案では、小学校跡施設に係る土地利用区分を公共関連地区と位置づけ、その土地利用の方針において、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画との整合を図るため、「産業振興」を例示として記載したものです。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。</p>
<p>10 以下の理由により地区計画の移行に反対である。</p> <p>これまでの説明会、懇談会に出席したが、いまだに、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画に移行するのか理解ができない。</p> <p>学校跡施設に地元の住民が会合できる場所がほしいという願望がある中で、他の企</p>	<p>今回の地区計画への移行については、社会経済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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目</p>

<p>業が使用するのには納得できない。</p> <p>地区計画へ移行する必要性を感じないばかりか、急いで無理に都市計画を変えようとする意図を疑っている。</p>	<p>指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>また、小学校跡施設活用については、区が平成22年1月に策定した学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画を踏まえ進めているものです。集会施設については、旧光が丘第二小学校跡施設ならびに旧光が丘第五小学校跡施設には、地域住民の皆様にご利用いただける地域交流コーナーを設置する予定です。</p>
<p>11 地区計画の原案及び現行の一団地の住宅施設の廃止の原案に、以下の理由により反対である。</p> <p>区は、地区計画で実施するのは、廃止小学校の用途変更のみで今後団地内の施設で用途変更の予定はないとしている。また、地区計画の内容は、色々な箇所住民側の指摘で修正する有り様で区の提案は内容が不十分である。たたき台、素案、原案の何れの説明会でも区の方案に対する賛成意見はほとんど無く、反対意見が圧倒的である。</p> <p>区は、今後、地区計画を適用する予定が無いとしながら、内容が粗雑な地区計画に固執する姿勢は、住民として、今後、区が何事かを画策している疑念を持つ。</p> <p>今回の学校跡施設活用にあたっては、地区計画ではなく、一団地の住宅施設の一部変更で対処すべきである。</p>	<p>今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。また、地区計画の原案の作成にあたっては、住民懇談会等を積み重ねる中でご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p> <p>なお、現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p>
<p>12 地区計画原案に以下の理由により反対である。</p> <p>(1) 都市計画の原案の理由書の記述において、今回都市計画変更を行う理由を明確に述べている箇所は見当たらない。「社会状況の変化に対応したまちづくりを推進し</p>	<p>(1) 一団地の住宅施設は、住宅供給の計画に基づく道路や公園、小学校などの公共・公益的施設の配置を定め、住宅供給や団地の住環境保全に一定の役割を果たしてきましたが、公益的施設</p>

ていくため」とあるが、具体的に示していないので、理由説明に努力しているとは認め難い。

(2) 都市計画の原案の理由書の記述において、「練馬区都市計画マスタープラン」で記されたバリアフリーの記述「一定水準の（中略）バリアフリーが実現している」を引用しているが、その記述は、光が丘地区はバリアフリーが十分達成済みとの印象を与えるものである。当該マスタープランには、他の頁に光が丘地区の課題として、高齢化に対応したバリアフリーの必要性を記載した箇所もある。また、区では、平成 22 年 10 月に施行された「練馬区福祉のまちづくり推進条例」により、バリアフリーを推進しようとしている。従って、理由書の記述は、これからもバリアフリーを推進していく旨を明確に示した表現に修正することが必要である。

(3) 国の都市計画運用指針では、地区計画への移行について、その条件として「建築物の老朽化等により建替えの必要が生じている」場合としている。今回、光が丘地区内で建替えがない中で、区が地区計画へ移行することは、国の指針を逸脱しているばかりか、違反している。

の用途・規模・数・位置が定められ、施設利用が固定化し、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた施設への円滑な用途転用が困難なものとなっています。

一方、光が丘のまちは、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と考えています。

そこで、今回の小学校跡施設活用を契機とした都市計画の見直しについては、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を導入するものです。

(2) 「練馬区都市計画マスタープラン」（地域別指針）には、練馬区の各地域ごとにまちづくりの指針が記されています。光が丘地区については、良好な住環境の保全を目指すこととしており、今回の都市計画の見直しは、当該マスタープランを踏まえたものとして、都市計画の原案の理由書にその内容を記載しているものです。

バリアフリーの推進については、今回の都市計画見直しの理由ではありませんので、理由書には記載しておりませんが、区としては、ご指摘の「練馬区福祉のまちづくり推進条例」などにより、バリアフリーの推進に取り組んでまいります。

(3) 国の都市計画運用指針では、「建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、（中略）一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい。」としており、少子化による小学校統廃合で生じた学校跡施設の有効活用を契機とした、今回の地区計画への移行は、社会・経済状況の変化により現状の

<p>(4) 区が住民懇談会で都市計画見直しの先進事例として紹介した品川区八潮団地の地区計画の計画書には、「地区計画の目標」と「土地利用の方針」に、既存施設の機能更新については「地区住民ニーズに合わせる」との表現が使われている。一方、今回の地区計画の計画書には全く使われていない。「地区住民ニーズに合わせる」と表現を使って、地区計画の計画書を大幅修正すべきである。</p> <p>(5) 一団地の住宅施設の街区別の現状の使用容積率、建ぺい率および敷地面積を早急に発表すべきである。</p>	<p>規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合に該当するもので、当該運用指針に反しているとは考えていません。</p> <p>(4) 地区計画原案では、既存施設の機能更新については、「社会状況の変化や住民ニーズを踏まえて」行うものとしています。</p> <p>現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、既存施設を他の用途で活用を図る場合には、地域住民の皆様のご意見等を伺いながら進めてまいります。</p> <p>(5) 区では、光が丘地区の建築物について、容積の使用率に係る資料を持っておりません。光が丘地区の建築物は、その建築確認および一団地認定を、東京都が特定行政庁として行うこととなっております。平成12年当時のC・D街区の建築物は、指定容積率の全てを使用していないことがわかりました。残るA・B街区の建築物の容積の使用率については、近年建築行為がないため、東京都も資料を持っておりません。A・B街区の建築物の容積の使用率については、区として引き続き調査していきます。</p>
--	---

【公聴会での意見（公述順）】

公 述 内 容 の 要 旨	区 の 見 解
<p>1 地区計画原案に以下の理由により反対する。</p> <p>(1)住環境の維持については、現在の一団地の住宅施設で住環境は十分に守られているため、地区計画の必要性はない。</p> <p>(2)小学校跡施設の有効活用については、一団地の住宅施設の公益的施設の一部変更で対応可能である。地区計画にする理由として柔軟な施設転用と説明しているが、現段階で地区計画にして実現できる具体的な施設はなく、地区計画にする必要はない。</p> <p>(3)光が丘のURの賃貸部分は、築70年まで修繕して活用するストック団地に指定されており、分譲部分についても建物は70年使用可能で、建替えは40年～50年後となり、いま拙速に地区計画にする必要は全くない。</p> <p>(4)今回の地区計画は光が丘の住民からほとんど賛同を得られていない。地区計画移行の契機となった学校跡施設活用についても、住民アンケートや住民の意見を広く求める懇談会を開かず決定している。</p>	<p>(1)(2)今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>なお、現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p> <p>(3)今回の地区計画への移行は、団地建替えを目途に行うものではありません。前記(1)(2)のとおり、団地建替えまでの間のまちのあり様を踏まえて行うものです。</p> <p>(4)区が平成22年1月に策定した「学校跡施設(光が丘地域)活用基本計画」は、学識経験者や区民等で構成された「学校跡施設活用検討会議」による報告と、区民意見反映制度等により区民の皆様からいただいた多くの貴重なご意見や区議会のご意見等を踏まえたものです。また、施設ごとの活用計画にあたっては、それぞれの配置状況等も考慮し、長期計画等における懸案であった未整備施設の実現、民間活力の導入によるまちの活性化を図ることとしているものです。区としては、こうした経緯を経て策定した計画に基づき統合再編後できるだけ速やかに有効活用していくことが必要であると考えております。今後も、地域住民の皆様のご理解</p>

<p>(5) 地区計画への移行理由について、区は、懇談会において、東京都とのやりとりなど事実に基づかない説明や一貫性のない説明をしている。また、懇談会や説明会での住民意見等を恣意的に引用や解釈をし、広報紙への掲載や議会等で発言しており、不信感を抱いている。</p> <p>(6) 小学校跡施設（4 ヲ所）の活用の一例で「産業振興」が記載されているため、地区計画になると将来、跡施設が店舗（飲食店・物販店）になる可能性が残り不安を感じる。</p> <p>(7) 地区計画にすると、将来、小学校跡施設の転用、売却、用途地域の変更が可能となり、不安を増大させている。</p> <p>(8) 都市計画審議会の委員には、意見書および公述内容の要旨ではなく原文を読んでもほしい。</p>	<p>をいただきながら、跡施設ごとの活用の具体化に向け必要な手続きを進めてまいります。</p> <p>(5) これまでの懇談会は、住民の皆様との意見交換の場であり、様々なご意見、ご質問に対して区の考え方を説明したものです。説明内容の本旨に変わりありませんが、実際の対話の状況にあわせて、より一層わかりやすい説明に努めてまいりました。また、住民意見等についての解釈は、それぞれの立場によって様々であると考えます。広報紙への掲載や議会等での発言は、決して事実を歪曲しているものではなく、区の認識に基づき行ったものです。</p> <p>(6) 「産業振興」については、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画において、整備する小学校跡施設の機能のひとつとして示されています。地区計画原案では、小学校跡施設に係る土地利用区分を公共関連地区と位置づけ、その土地利用の方針において、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画との整合を図るため、「産業振興」を例示として記載したものです。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。</p> <p>(7) 小学校跡施設の転用や売却については、都市計画とは別途の行政計画に基づいて行うものです。また、用途地域の変更については、将来的なまちづくりの展望を踏まえた中で行われるべきものであり、地区計画への移行が用途地域の変更を容易にするものではないと考えています。</p> <p>(8) 都市計画法第 19 条第 2 項の規定を準用し、都市計画審議会へは、意見書および公述内容の要旨を報告しています。</p>
---	---

<p>2 地区計画原案に以下の理由により反対である。</p> <p>(1) 区が住民懇談会で都市計画見直しの先進事例として紹介した品川区八潮団地の地区計画の計画書には、「地区計画の目標」と「土地利用の方針」に、既存施設の機能更新については「地区住民ニーズに合わせる」との表現が使われている。一方、今回の地区計画の計画書には全く使われていない。「地区住民ニーズに合わせる」と表現を使って、地区計画の計画書を大幅修正すべきである。</p> <p>(2) 都市計画の原案の理由書の記述において、「練馬区都市計画マスタープラン」で記されたバリアフリーの記述「一定水準の（中略）バリアフリーが実現している」を引用しているが、その記述は、光が丘地区はバリアフリーが十分達成済みとの印象を与えるものである。当該マスタープランには、他の頁に光が丘地区の課題として、高齢化に対応したバリアフリーの必要性を記載した箇所もある。また、区では、平成 22 年 10 月に施行された「練馬区福祉のまちづくり推進条例」により、バリアフリーを推進しようとしている。従って、理由書の記述は、これからもバリアフリーを推進していく旨を明確に示した表現に修正することが必要である。</p> <p>(3) 国の都市計画運用指針では、地区計画への移行について、その条件として「建築物の老朽化等により建替えの必要が生じている」場合としている。今回、光が丘地区内で建替えがない中で、区が地区計画へ移行することは、国の指針を逸脱しているばかりか、違反している。</p>	<p>(1) 地区計画原案では、既存施設の機能更新については、「社会状況の変化や住民ニーズを踏まえて」行うものとしています。</p> <p>現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、既存施設を他の用途で活用を図る場合には、地域住民の皆様のご意見等を伺いながら進めてまいります。</p> <p>(2) 「練馬区都市計画マスタープラン」（地域別指針）には、練馬区の各地域ごとにまちづくりの指針が記されています。光が丘地区については、良好な住環境の保全を目指すこととしており、今回の都市計画の見直しは、当該マスタープランを踏まえたものとして、都市計画の原案の理由書にその内容を記載しているものです。</p> <p>バリアフリーの推進については、今回の都市計画見直しの理由ではありませんので、理由書には記載しておりませんが、区としては、ご指摘の「練馬区福祉のまちづくり推進条例」などにより、バリアフリーの推進に取り組んでまいります。</p> <p>(3) 国の都市計画運用指針では、「建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、（中略）一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい。」としており、少子化による小学校統廃合で生じた学校跡施設の有効活用を契機とした、今回の地区計画への移行は、社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合に該当するもので、当該運用指針に反しているとは考えていません。</p>
--	---

<p>(4)容積率や建ぺい率の制限は、都市計画法第12条の5第7項において、地区整備計画で定めることになっているが、本計画書においては、「整備、開発及び保全に関する方針」に書かれており、効力は無い。都市計画運用指針でも地区整備計画に記載することになっており、両方に違反する。修正した計画書で住民説明会からやり直すべきである。</p>	<p>(4) 現行の一団地の住宅施設における容積率、建ぺい率は、地区全体に200%の容積率と40%の建ぺい率が定められ、さらに、街区ごとに定められており、二重の規制がかかっています。今回の地区計画の原案については、一団地の住宅施設の内容を継承するという考え方から作成していますが、地区計画では「建ぺい率、容積率の最高限度」を定めることができるため、地区全体の建ぺい率、容積率を定めることとしたものです。なお、街区ごとの容積率を「容積率の最高限度」として定めた場合、指定容積率を超えて定める街区が出てきてしまいます。一般型の地区計画においては、指定容積率を緩和する制限内容では容積率の最高限度は定められません。</p>
<p>(5)一団地の住宅施設における街区分の現状の使用容積率、建ぺい率および敷地面積を早急に発表すべきである。</p>	<p>(5) 区では、光が丘地区の建築物について、容積の使用率に係る資料を持っておりません。光が丘地区の建築物は、その建築確認および一団地認定を、東京都が特定行政庁として行うこととなっております。平成12年当時のC・D街区の建築物は、指定容積率の全てを使用していないことがわかりました。残るA・B街区の建築物の容積の使用率については、近年建築行為がないため、東京都も資料を持っておりません。A・B街区の建築物の容積の使用率については、区として引き続き調査していきます。</p>
<p>(6)これまで懇談会や説明会の議事録を公表してきたが、6回分が未公表となっている。区の都市計画審議会へ向けての非公開は、隠蔽であり、早急に解消すべきである。</p>	<p>(6) 議事録については、準備が出来次第、順次区ホームページで公開していく予定です。</p>
<p>(7)今回の原案は、不備や違反もあるので、区は一旦白紙撤回し、区側の考えを検討し直し、最終期限を定めず、改めて住民と協議して合意を形成していくことが必要である。</p>	<p>(7) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を5回にわたり地区内約10,700戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。また、地区計画の原案の作成にあたっては、平成21年7月より、地域全体の懇談会やブロック別懇談会、管理組合との個別懇談会等を40回以上にわたり積み重ねる中で、様々なご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p>

	<p>区では、練馬区まちづくり条例の趣旨に則って合意形成に努めてきたところであり、地区計画策定に向け、都市計画法に基づく手続きを適正に進めてまいります。</p>
<p>3 光が丘地区地区計画原案に以下の理由により反対である。</p> <p>(1)地区計画原案は、前提条件としての少子化問題の解決につながるものではない。 若年層が入居できないのは、家賃が高いからである。高い家賃が子育て世代の入居誘導を阻害する最大のネックである。公共住宅として子育て世代支援の役割を果たしていないUR、公社、東京都の住宅政策について、地元責任者の区は大問題にすべきである。</p> <p>(2)住民は、一団地の住宅施設の廃止の必要性を認めていない。 一団地の住宅施設のしばりは、乱開発から光が丘の生活環境を守るものである。学校跡施設の有効利用の妨げになるからと一団地の住宅施設を廃止することを主張しているが、一部変更でも可能である。住民からは、なぜ地区計画を行うのか、理由が分からないとの声が圧倒的である。 また、少子化や建替えを口実に産業振興、民営化、活性化のてこにしようとしている。光が丘の住民は、建替えになっても、現在の閑静な生活環境の変化を望んでいない。地区計画にすることこそ、建替えを機に一気に光が丘団地を大改造する区のルールを敷くものである。地区計画によって産業振興関連施設と同居する騒々しい生活環境となるだけでなく、建替え時には、大規模改造によって、全分野での見直しが可能となり、大規模再開発につながる危険な計画である。</p> <p>(3)地区計画原案は、住民合意を得る手法をとっていない。 地区計画は、都市計画法第12条の4第1項第1号に定められている住民合意に基づいて地区の特性にふさわしいまちづく</p>	<p>(1)少子化対策については、全区的な課題であることから、練馬区次世代育成支援行動計画や練馬区住宅マスタープランなど、別途区の行政計画により対応を図ってまいります。</p> <p>(2)今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。 団地建替えについては、将来の課題と位置付けており、今後、住民および関係権利者で、建替えることを前提として、まち全体の将来像について十分に時間をかけ協議・検討していくことが必要であると考えています。</p> <p>(3)地区計画の原案の作成にあたっては、かわら版等で周知を図るとともに、住民懇談会等を積み重ねる中でご意見をうかがい、できるかぎり意見を反映した計画づくりを行うことにより合意形成を図ってまいりました。</p>

<p>りを誘導する計画である。多くの自治体の事例では、まちづくり協議会を認定し、コーディネーターや専門家を派遣し計画策定を支援している。区が原案を作成した手法は、オーソライズされた地区計画の手法とは、まったく異なり、区の恣意的誘導で強引にまちづくりを進めることが可能な仕組みづくりである。</p>	
<p>4 地区計画の原案および現行の一団地の住宅施設の廃止の原案に、以下の理由により反対である。</p> <p>(1) 地域住民の真の健康福祉の向上のための計画変更でなければならない。たとえば、3月11日の大震災以降の経験をもとに計画を立て直さなければならない。エネルギーをはじめとする各種資源が地産地消できる構造へ変換しなければならない。一時停電すらできず、他の地域へ負荷をかけつづける地域から脱却しなければ自立的な地域運営はできないことを念頭に計画を組み直す必要がある。</p> <p>(2) 光が丘の中核施設はごみ処理施設であり、資源の循環やりサイクル社会について、地区計画原案でふれられていないのは疑問である。</p> <p>(3) スクラップアンドビルドを繰り返す、いわば失業対策・産業政策としての計画から歴史とコミュニティを大切にする計画にすべきである。すなわち、慣れ親しんだ人間関係をけって破壊してはならず、反対者をひとりでも排除するような計画の変更であってはならない。当然、住民主体の計画立案でなくてはならない。</p>	<p>(1) 今回の地区計画への移行については、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り、緑豊かで良好な住環境を維持・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目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>なお、震災対応については、別途地域防災計画により対応を図っていくものと考えております。</p> <p>(2) ごみ処理施設については、土地利用の方針において「公共地区」と位置づけ、地区計画の中で当該施設の位置づけを明確にしています。</p> <p>(3) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を5回にわたり地区内約10,700戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。また、地区計画の原案の作成にあたっては、平成21年7月より、地域全体の懇談会やブロック別懇談会、管理組合との個別懇談会等を40回以上にわたり積み重ねる中で、様々なご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p>

<p>(4)医療、福祉、教育、情報基盤の充実は、最先端の知見に基づき、長期的に最低の費用となるようにすべきである。建築物は適正に管理運営を図れば超長期的に存続し、その価値を増していくという常識に照らして計画を見直すことが必要である。科学的知見、常識と広告、営業を峻別する。人口、賃料、不動産価格の推移と動向も、最新の科学的知見にもとづいて計画を見直さなければならない。建築物の構造の改造といった実質は、広く、産業技術の最先端の知見を取り入れ、一銭たりとも無駄があってはならない。</p>	<p>(4)今回策定する地区計画は、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。また、既存施設については、今後必要な改修を行いながら、長期にわたって利用していくという考え方から、都市計画の見直しを行っています。</p> <p>なお、将来の団地建替え時には、住民および関係権利者で、ご指摘の内容も含めてまち全体の将来像について十分に時間をかけ協議・検討していくことが必要であると考えています。その際は、地区計画についても必要に応じて見直しを行うものと考えています。</p>
---	---