

平成 29 年 8 月 29 日
第 212 回都市計画審議会

(仮称)石神井公園団地地区地区計画の住民原案の申出に係る区の判断等について

平成 29 年 7 月 27 日に当審議会に報告した(仮称)石神井公園団地地区地区計画の住民原案の申出については、まちづくり・提案担当部会の意見を聴取した上で、当該住民原案を踏まえた地区計画の決定を行うことが適当であると判断した。

今後は、区の判断および当該判断に係る区の見解書を公表し、地区計画の区原案を作成していくこととする。

1 申出の概要

申出人

石神井公園団地管理組合

申出区域

練馬区上石神井三丁目地内 約 5.88ha (P 3 参照)

申出理由

老朽化した団地の建替えに伴い、地区計画を活用して市街地環境の整備を図るため。

住民原案 (P 5 ~ 13 参照)

道路、公園、緑地を地区施設に位置づけ、建築物の壁面の位置の制限や高さの最高限度、緑化率の最低限度等を定める。

2 都市計画審議会部会の意見 (P 15 ~ 16 参照)

住民原案の申出を踏まえて、区が同団地の区域を対象とする地区計画を策定することは必要である。

3 住民原案に係る区の判断等について (P 17 ~ 18 参照)

区の判断

申出内容は地域の良好なまちづくりに寄与すると認められるため、住民原案を踏まえた地区計画の決定を行うことが適当である。

判断に係る区の見解

ア 判断理由 (要旨)

- ・みどりの維持・創出、ネットワークの形成に資する計画となっている。
- ・周辺地域への環境配慮や防災性の向上も考慮されている。

イ 更なる検討を要する事項（主な項目）

- ・地区施設の具体的な内容について
- ・既存樹木や地区内に必要な福祉施設等について
- ・地区計画策定過程における周辺住民等からの要望への対応について

4 これまでの経過と今後の予定

平成29年 1～2月 住民原案の説明会開催（申出人主催）

3月23日 地区計画の住民原案の申出

7月25日 練馬区都市計画審議会部会の意見聴取

7月27日 練馬区都市計画審議会へ報告（住民原案）

8月29日 練馬区都市計画審議会へ報告（区の判断等）

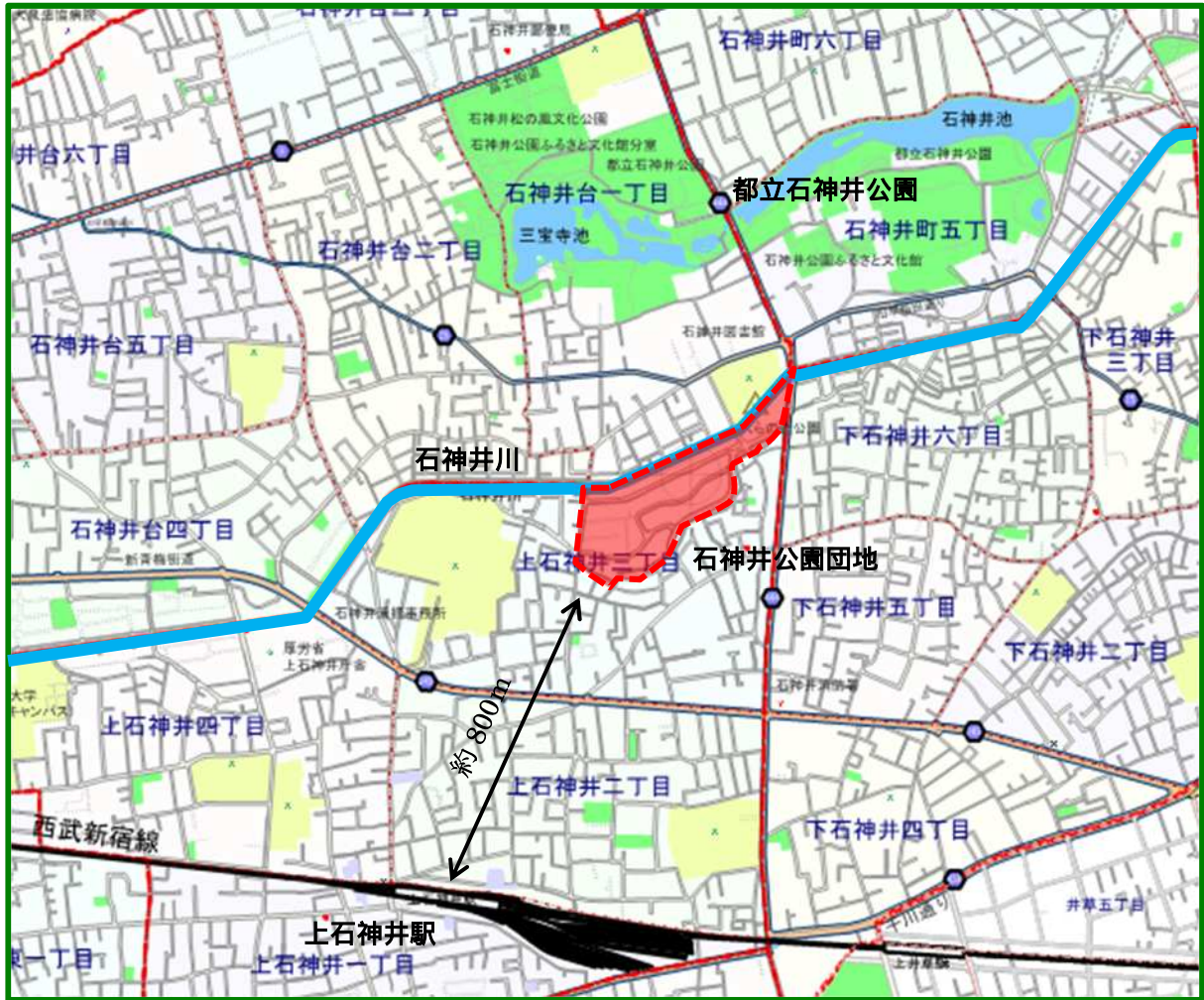
9月1日 住民原案および区の判断に係る見解書の公表

今後、平成30年度の都市計画決定を目途として、区原案の作成や住民説明等を行っていく。

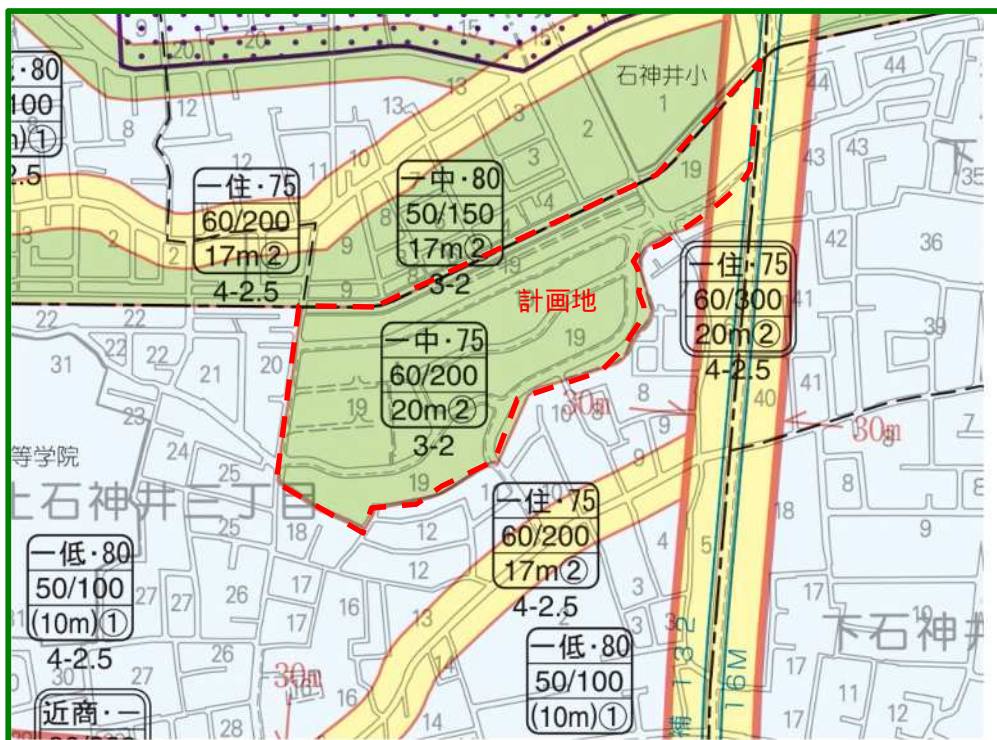
5 添付資料

- ・（仮称）石神井公園団地地区地区計画【住民原案】 P 5～13
- ・地区計画等の住民原案の申出について
〔（仮称）石神井公園団地地区地区計画〕（答申） P 15～16
- ・地区計画の住民原案および区の判断について P 17～18

位置図



用途地域等



(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>
5 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。

		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庇 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	—

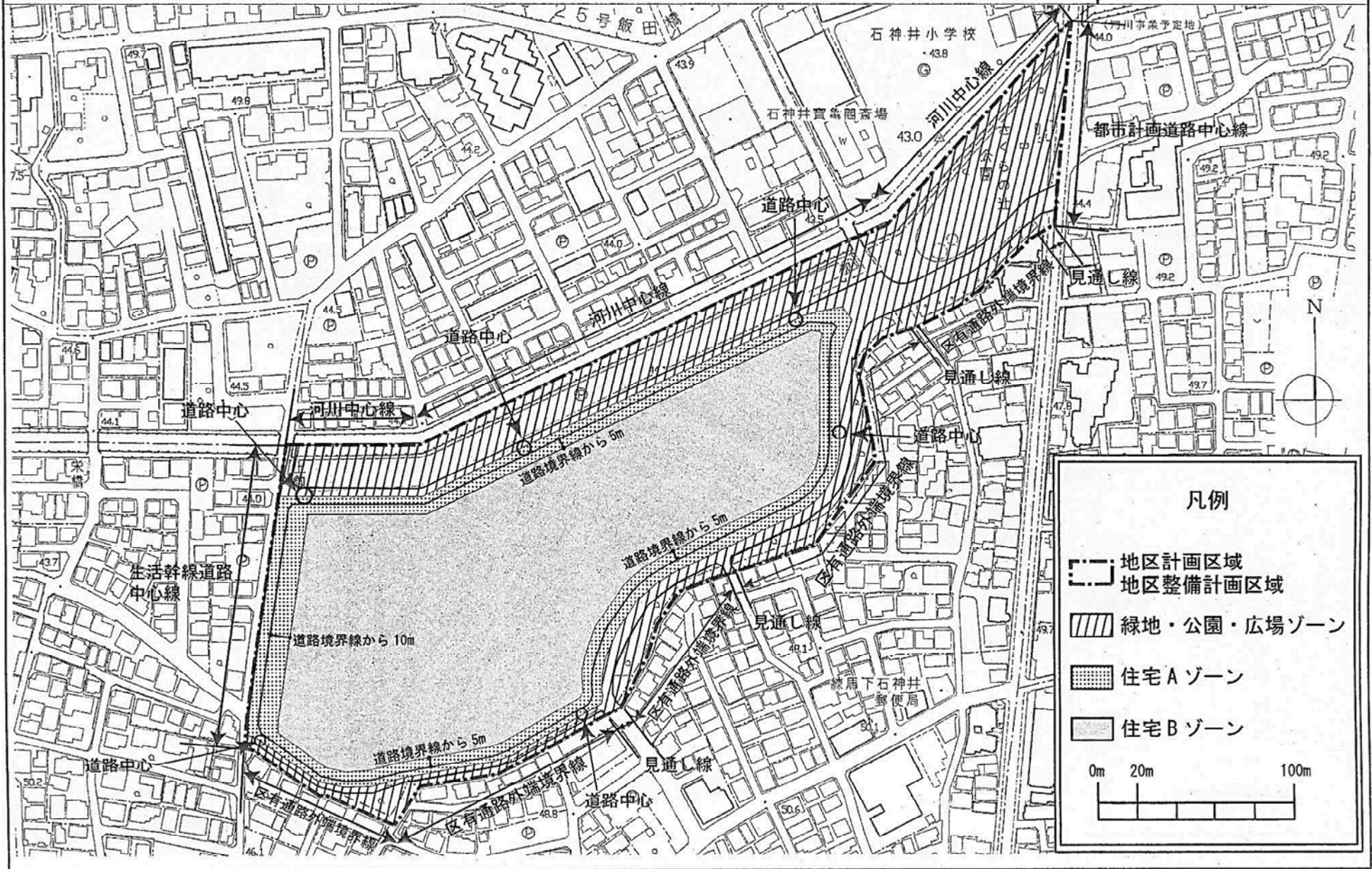
		—	4. 案内板、掲示板等の施設	
	建築物の高さの最高限度	5 m以下	—	2.4 m以下
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>建築物の色彩は、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とし景観に配慮する。 又、屋外広告物を設置する場合は、落ち着いた色合いや装飾とし、周囲の景観、環境に配慮するものとする。</p>		
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくは、安全で潤いある快適な歩行空間を生み出すため、生垣又は透過性のあるフェンスとする。 但し、地盤面から高さが0.6m以下の部分はこの限りでない。</p>		
	建築物の緑化率の最低限度	2/10		

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

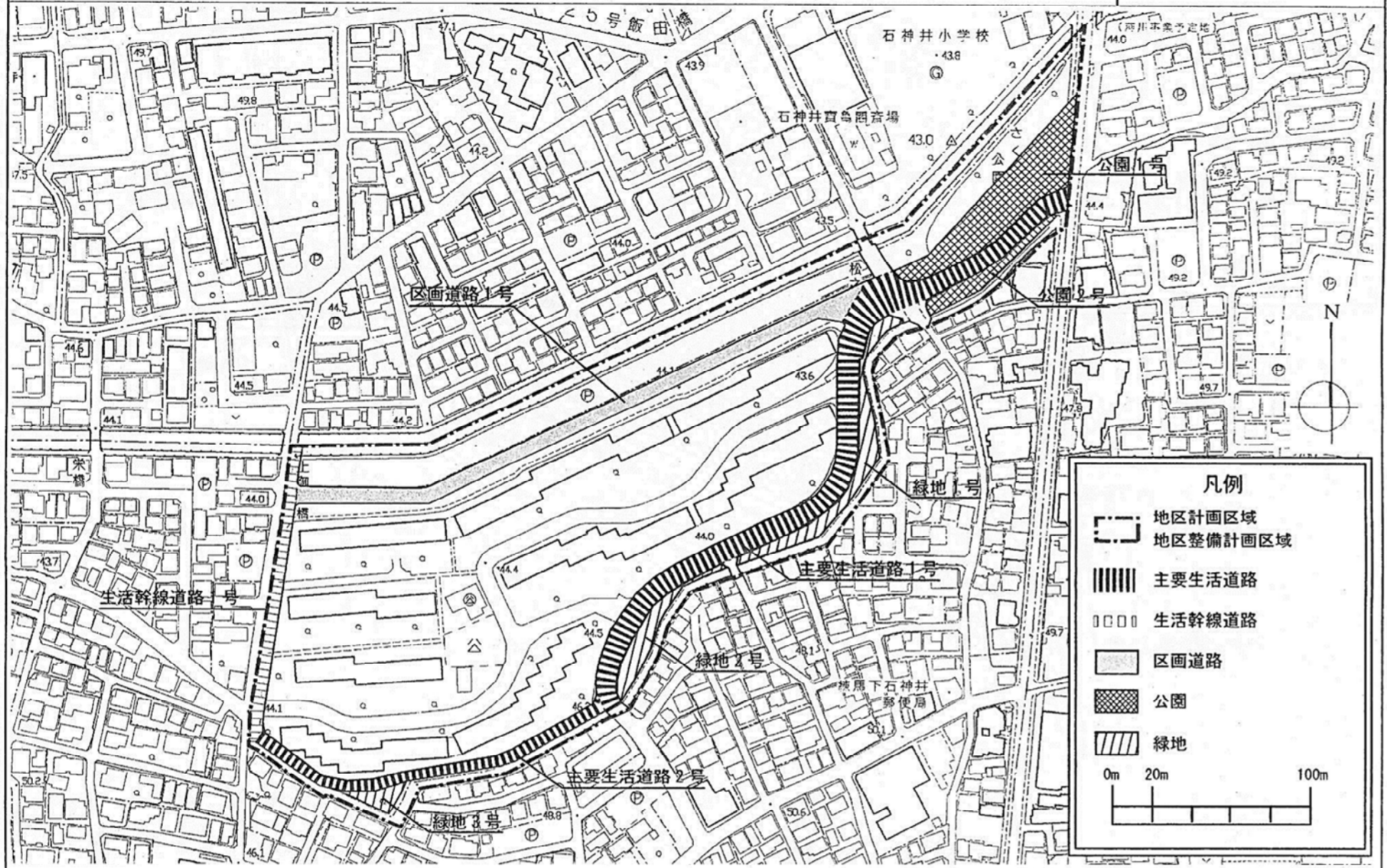


東京都市計画地区計画
石神井公園団地地区地区計画（仮称）

計画図 2

[練馬区決定]

住民原案

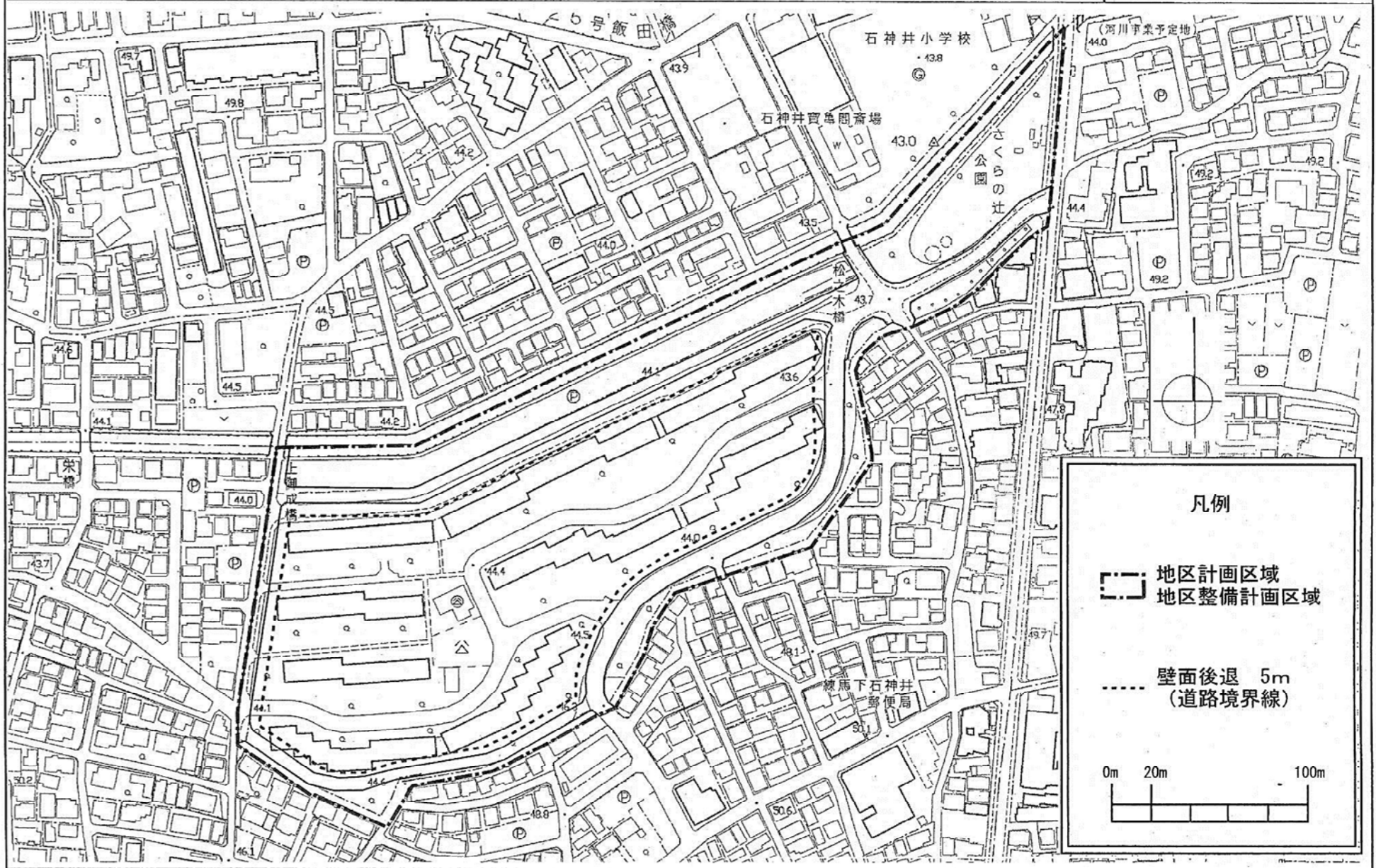


東京都市計画地区計画
石神井公園団地地区地区計画（仮称）

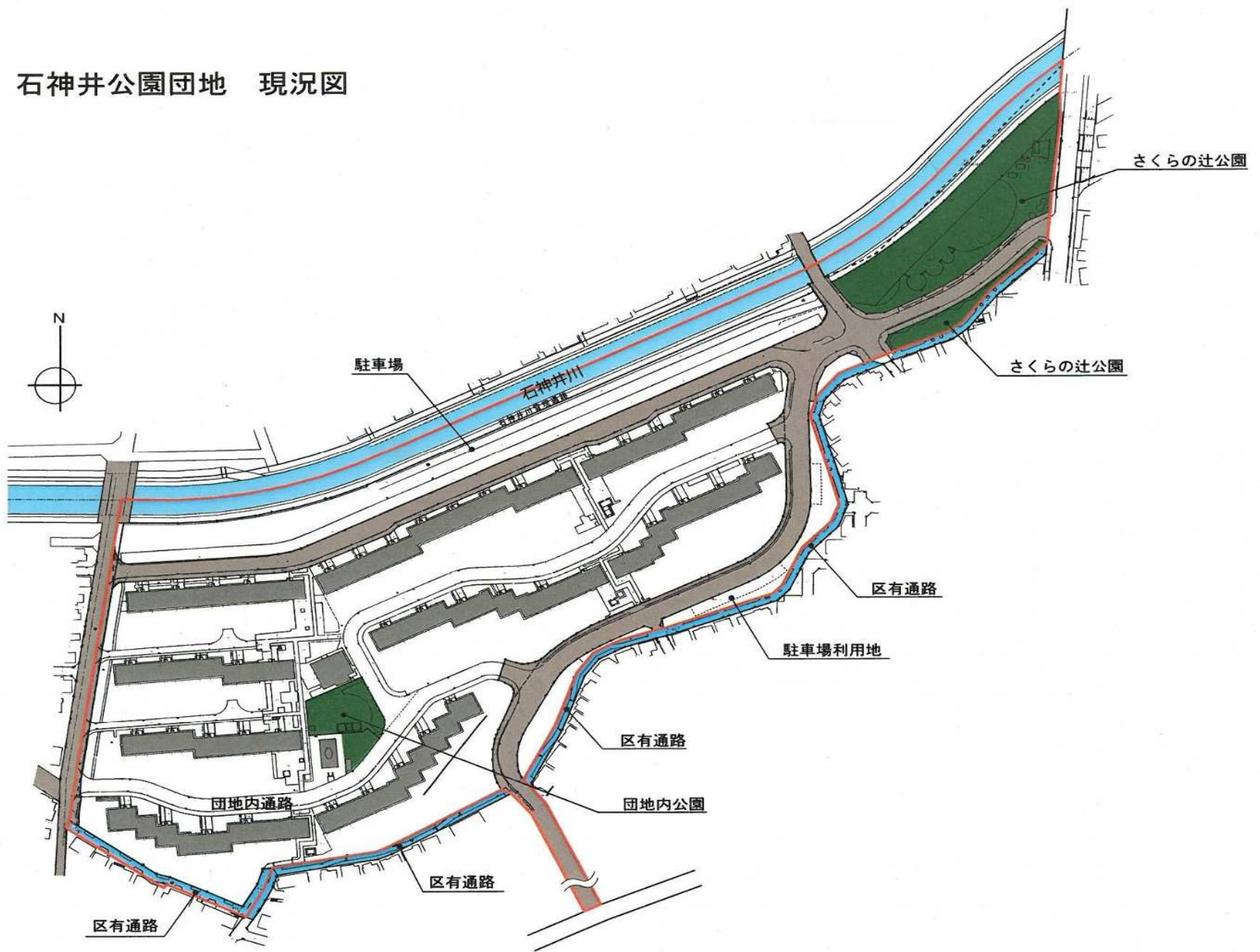
計画図 3

[練馬区決定]

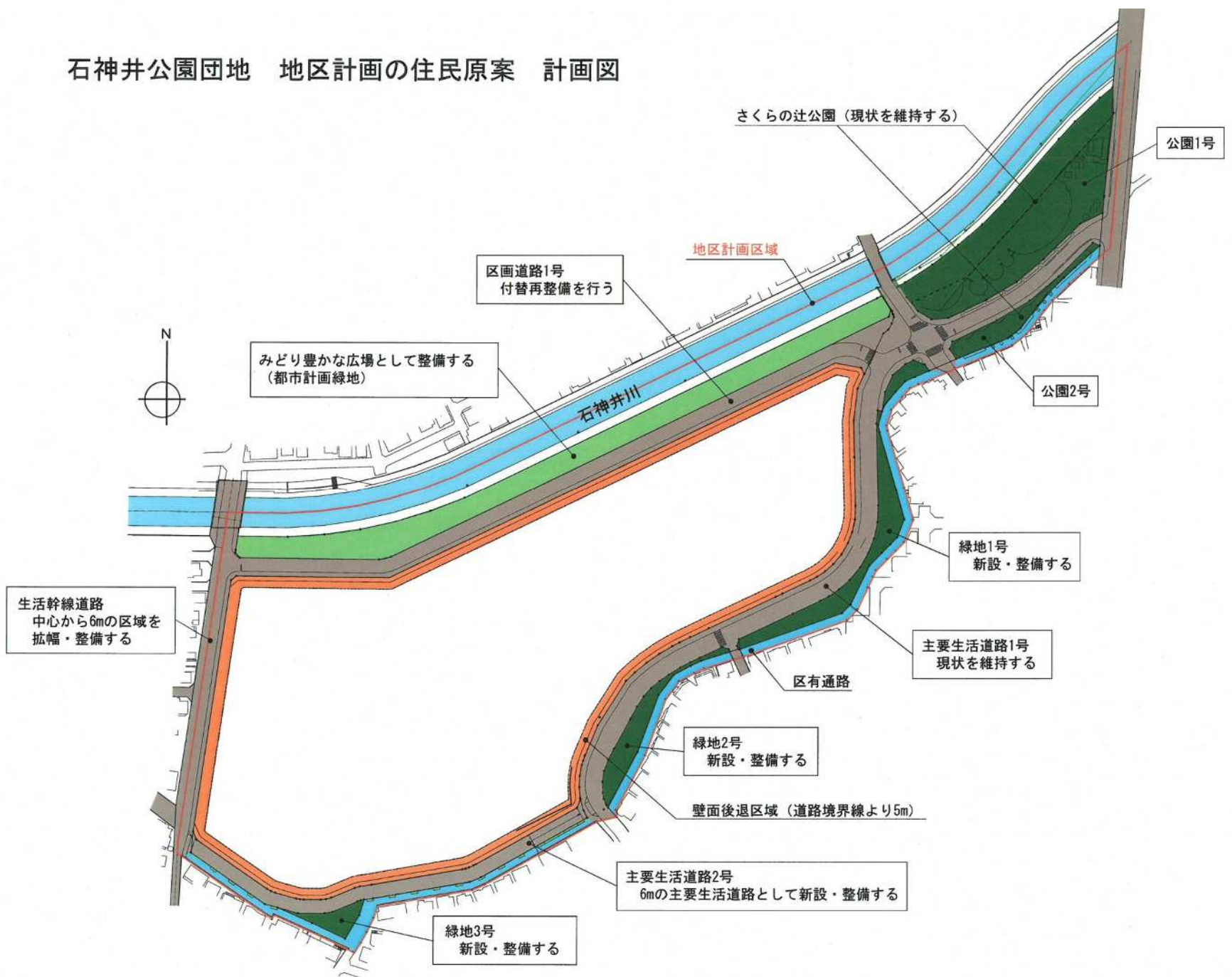
住民原案



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



練馬区長 殿

練馬区都市計画審議会
まちづくり・提案担当部会
部会長 田崎 輝夫

地区計画等の住民原案の申出について
〔(仮称)石神井公園団地地区地区計画〕(答申)

平成 29 年 7 月 25 日付け 29 練都都第 422 号で当部会に諮問のあった標記の件について、同日開催した平成 29 年度第 1 回練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会にて審議を行った結果、下記のとおり答申します。

記

1 意見

石神井公園団地の建替え・再生のために、一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画を策定する旨の住民原案の申出を踏まえて、区が同団地の区域を対象とする地区計画を策定することは必要であると認めます。

2 理由

老朽化した民間マンションについては、所有者の合意形成が困難であること等により建替えが進まない状況となっている。そうした中で、今回、マンションの建替えを進めるために住民が主体的に検討し、申し出た地区計画の住民原案について、区は真摯に受け止める必要がある。

当該団地は、一団地の住宅施設が都市計画決定されており、周辺地域と比べて厳しい土地利用上の制限が存在する。地区計画を活用することにより一団地の住宅施設を廃止し、建替えを進めることは現実的な案であると認められる。

当該団地の敷地は、全 9 棟 490 戸の区分所有者の共有物となっている。同団地の一括建替えを進めるために地区計画を活用することで、建替え計画を含めた地区全体のまちづくりの将来像を示すことができ、住民の合意形成が図られることが期待できる。

地区計画を活用した団地の建替えを進めることにより、以下のような公益的なメリットがあると認められる。

ア 既存のみどり豊かな住環境が保全されることに加えて、地区施設として緑地

が整備されることにより、良好な景観の形成を図ることができる。

イ 地区施設として道路が整備されることにより、地域の交通の円滑化や防災機能の向上を図ることができる。

ウ 既存の用途指定による容積等を活用することにより、現在の良好な住環境を維持しながら床面積の増床を図ることができる。これにより、若い世代の入居や公益的施設の設置等の促進が見込まれ、周辺地域の活性化が期待できる。

3 配慮すべき事項

審議の過程において、以下の事項について意見が出されました。つきましては、区が地区計画を策定していく際には、これらの事項に配慮していただくようお願いいたします。

地区計画に沿った団地の建替えによる周辺環境への影響等について、団地外の周辺住民に丁寧に説明すること。

周辺住民への説明にあたっては、一団地の住宅施設を廃止して地区計画を策定することが、団地だけでなく地域全体にメリットがあるということをわかりやすく示すこと。

既存のみどりの保全や新たな緑地の設置にあたっては、石神井公園等のみどり豊かな周辺環境との調和に努めること。

地域の活性化を図るため、保育園、福祉施設等の公益的な施設の設置について、申出人と協議を行うこと。

地区計画の住民原案および区の判断について

1 地区計画の住民原案

地区計画の名称

(仮称)石神井公園団地地区地区計画

申出人

石神井公園団地管理組合

申出年月日

平成 29 年 3 月 23 日

住民原案

別添のとおり

2 区の判断

申出内容は地域の良好なまちづくりに寄与すると認められるため、住民原案を踏まえた地区計画の決定を行うことが適当である。

3 判断に係る区の見解

判断理由

本住民原案に係る石神井公園団地は、建設から約 50 年が経過し、老朽化やバリアフリー環境等の諸課題を抱えていることから、当該団地管理組合が建替計画を進めている。建替えをするためには、本地区に都市計画決定されている一団地の住宅施設の変更または廃止が必要であることから、既決定の一団地の住宅施設に代わるものとして、当該地区の将来像を明らかにした地区計画の提案がなされた。

当該一団地の住宅施設は建設当時に指定されたものであるが、周辺地域が社会状況等の変化に対応した地域地区等の変更がなされている中で、当時の厳しい制限のまま存続していることから、建替えを進めるためには現状の規制内容の見直しが必要であるため、地区計画を活用し当該一団地の住宅施設を廃止していく方向性は適切であると考えます。

本地区計画の住民原案は、みどり豊かな環境を活かした市街地環境の整備を図るため、地区施設による緑地の設置、河川に沿った散歩道・広場等の整備、道路に沿った緑地の整備、緑化率の最低限度など、みどりの維持・創出、ネットワークの形成に資する計画となっている。

また、外周部には緑地等に加え道路を配置し、道路境界よりの壁面後退をするなど、周辺地域への環境配慮や防災性等の向上も考慮されている。

これらは、みどりの風吹くまちビジョンをはじめ、都市計画マスタープラン、景観計画等の各種計画など、区の計画に則したものとなっている。

更なる検討を要する事項

地区計画の策定にあたっては、地域住民の意見を踏まえるとともに、特に以下の内容について更なる検討が必要と考える。

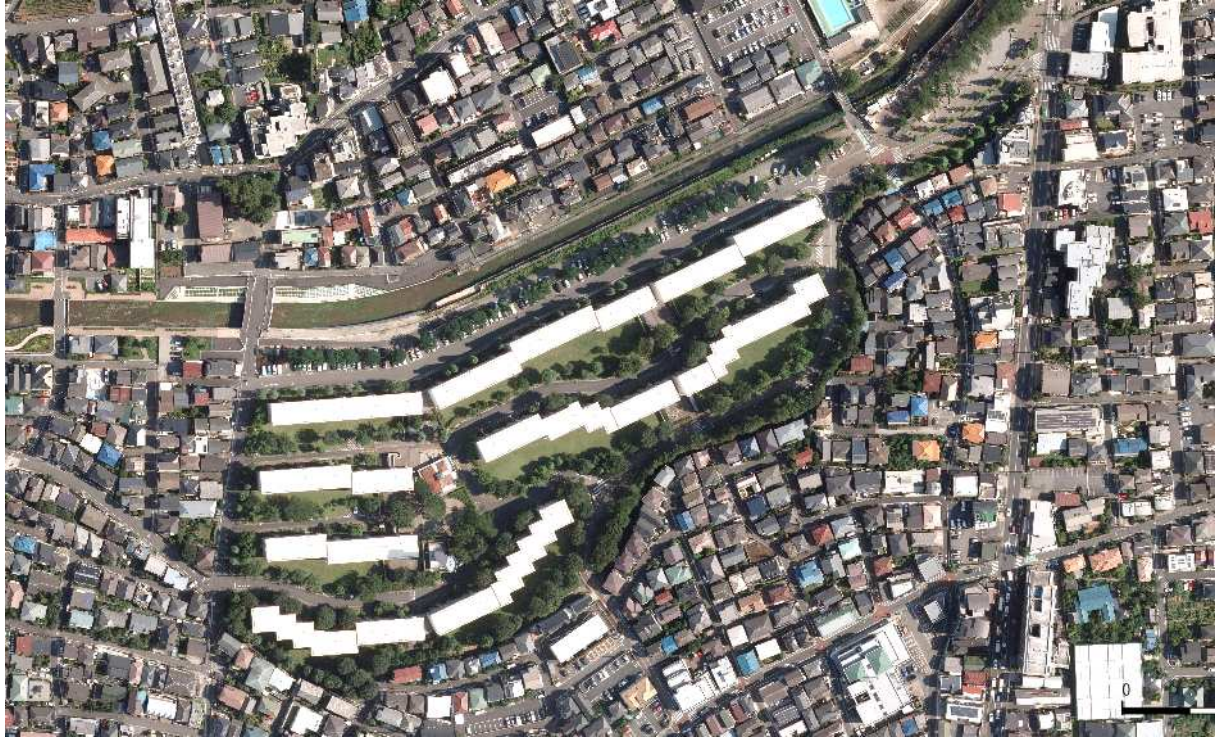
- ・地区施設の道路の詳細な線形、幅員について
- ・地区施設の整備内容および管理方法等について
- ・壁面の位置の制限等について
- ・既存樹木の保全および緑化計画について
- ・地区内に必要な福祉施設等の設置について
- ・地区計画策定過程における周辺住民等からの要望への対応について

その他

今後、具体の建替計画が決まり、まちづくり条例等の手続きを行う過程においては、周辺環境への影響等について、周辺住民等との調整を十分に行うこと。

石神井公園団地 現況写真

(航空写真)



(建物の状況)

