

# 石神井公園団地地区地区計画 石神井公園住宅一団地の住宅施設

## 都市計画原案説明資料



石神井公園団地は、建設から 50 年以上が経過し、老朽化やバリアフリー環境の未整備等に係る諸課題を抱えており、早期の更新が求められています。みどりのネットワークの形成や良好な住環境の維持・向上を図る等、周辺市街地の環境にも配慮しながら安全で快適に住み続けられる住宅団地を再生することを目的に、地区計画を定めるとともに、一団地の住宅施設を廃止することとしました。

本地区区計画等の原案は、石神井公園団地管理組合から地区計画の住民原案の申出を受け、本年 1 月に地区計画等の素案説明会等を開催し、それらを踏まえ作成したものです。

平成 30 年 4 月

練馬区 都市整備部 まちづくり推進課

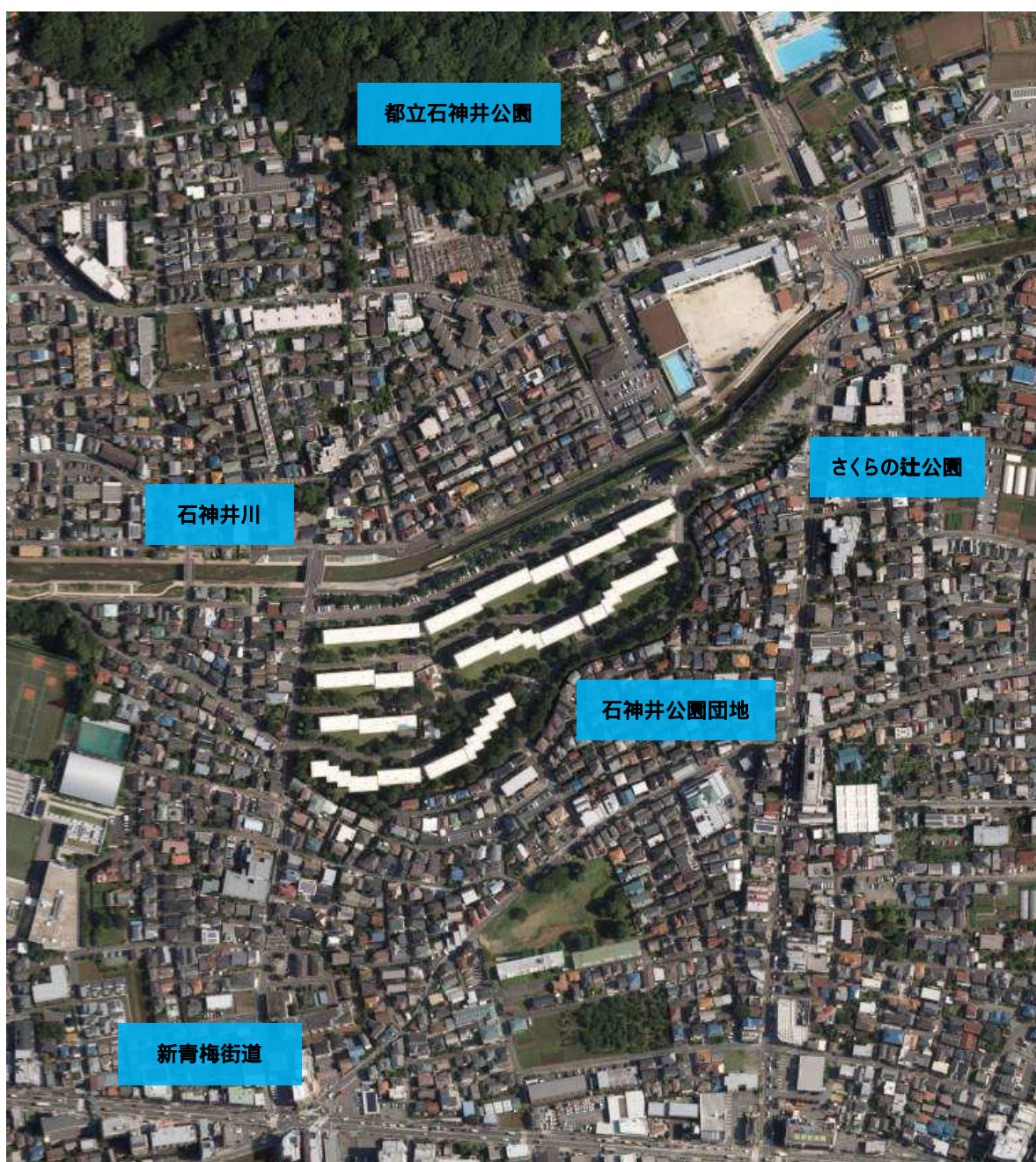
## 現状と課題

本地区は、西武新宿線上石神井駅の北東に位置し、昭和 40 年代初めに建設された 490 戸からなる住宅団地が立地しています。

区域の北側に沿って石神井川が流れ、東側には桜で親しまれている区立さくらの辻公園があり、潤いのあるみどり豊かな住宅団地となっています。

建設から 50 年以上が経過し、躯体や設備の老朽化に加え、バリアフリー環境の未整備等に係る課題を抱えており、早期の更新が求められています。

また、更新にあたっては、当該団地に指定されている一団地の住宅施設について、社会状況等の変化に対応した内容に見直すことも必要です。



(平成 28 年撮影)

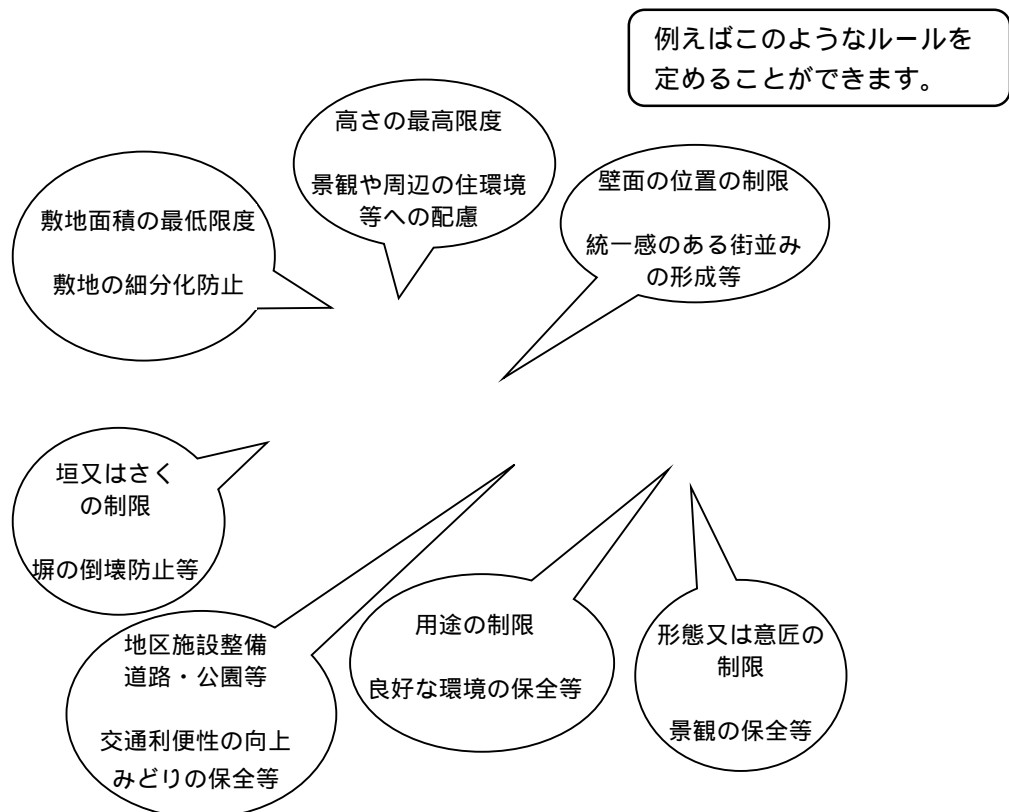
# 地区計画

## 1. 地区計画とは

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて、都市計画法に基づき「まちづくり」を進めていく手法です。

まちづくりの目標と方針および道路・公園などの公共的な施設の配置や建築物の用途、形態などのルールを定め、地区にふさわしい良好なまちづくりを進めることができます。

定められたルールは、個別の建築時等に適用され、既存の建物に対しては利用形態が変更されなければ適用されません。



出典：東京都都市整備局HP「地区計画とは」を基に作成

## 地区計画の住民原案申出制度とは？

練馬区まちづくり条例第19条から23条に規定されている制度で、地区計画制度がより活用されるよう、住民から地区計画の決定・変更の住民原案の申出ができます。

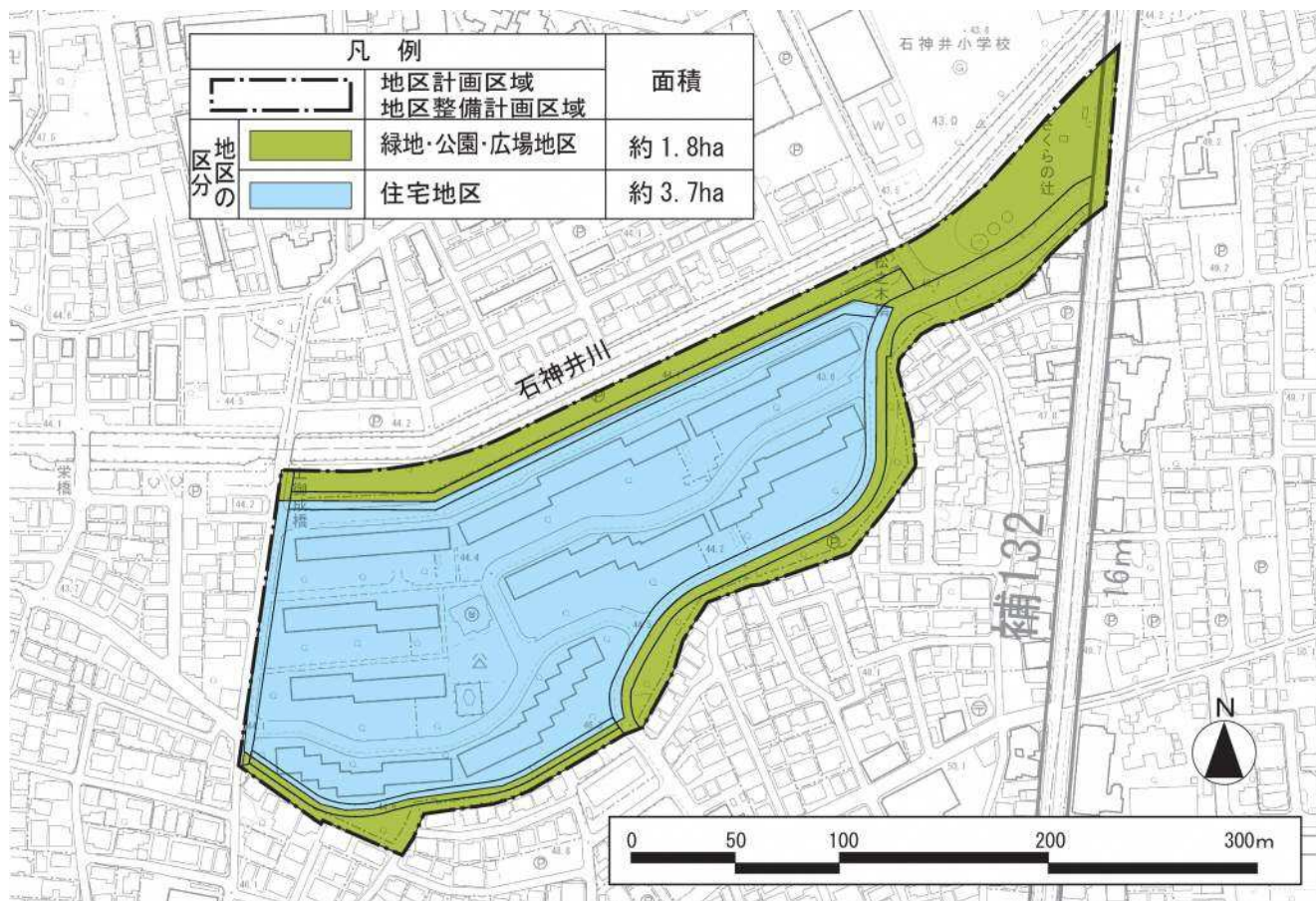
申出人は説明会等を実施し、地区住民および周辺住民の意見を反映して、地区計画住民原案を作成し、区に提出します。

区は提出された住民原案を踏まえ、地区計画の決定・変更の必要性を判断し、見解書を公表します。地区計画の決定等の必要がある場合には、地区計画の区原案を作成し、都市計画の決定手続きに則り地区計画を決定します。

## 2. 地区計画（原案）の内容

### 1) 名称等

名称は「石神井公園団地地区地区計画」、面積は約5.5haです。  
位置は、練馬区上石神井三丁目地内です。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)29都市基交著第159号  
(承認番号)29都市基街部第190号、平成29年10月10日

### 2) 地区計画の目標

現状や課題を踏まえ、以下の目標を定めます。

「周辺市街地の環境にも配慮しながら安全で快適に住み続けられる住宅団地の再生」

みどりのネットワークの形成

コミュニティの場の確保

地区のみどり豊かで良好な住環境の維持・向上

社会ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成

### 3) 区域の整備、開発および保全に関する方針

#### (1) 土地利用の方針

本地区を2つの地区に分け、それぞれの特性に応じた土地利用の誘導を図ります。

##### 緑地・公園・広場地区

区立さくらの辻公園を維持・保全するとともに、水辺に親しむ空間やみどりに囲まれた散策路を創出し、みどりのネットワークの形成および周辺市街地との緩衝帯等としての機能を持つ土地利用を図ります。

##### 住宅地区

周辺市街地の環境や街並み・景観等に配慮するとともに、既存の樹木の維持・保全と積極的な緑化に努め、みどり豊かで良好な住環境を有する住宅団地としての土地利用を図ります。

#### (2) 地区施設の整備の方針

##### 道路

都市計画緑地等との一体的な景観形成、周辺地域を含む防災機能の向上等の観点から、生活幹線道路および区画道路を適切に配置し、道路の付替および拡幅・新設等の整備を行います。

##### 公園

地域住民のやすらぎやコミュニティの場として親しまれている区立さくらの辻公園を地区公園として位置付け、桜の咲く良好な公園環境の維持・保全を図ります。

##### 緑地

みどりのネットワークの形成および周辺市街地との緩衝帯としての機能の観点から、南側の道路沿いの空間を緑地として位置付け、区画道路等との一体的な整備を行います。

#### (3) 建築物等の整備の方針

良好な市街地環境の維持・創出やゆとりと統一感のある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

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とともに、地区内の緑化を推進し、潤いのある街並みや安全・快適な歩行空間の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限および建築物の緑化率の最低限度を定めます。

緑地・公園・広場地区では、みどり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、建築物の建ぺい率の最高限度および建築物の高さの最高限度を定めます。

住宅地区では、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および建築物の高さの最高限度を定めます。

建築物等の整備に際しては、配置および高さ等について地域の景観や環境に十分な配慮をするものとし、また、地域の子育てなどの福祉サービスの充実を図るため、必要な福祉施設の設置に努めるものとし、

**(4) その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針**

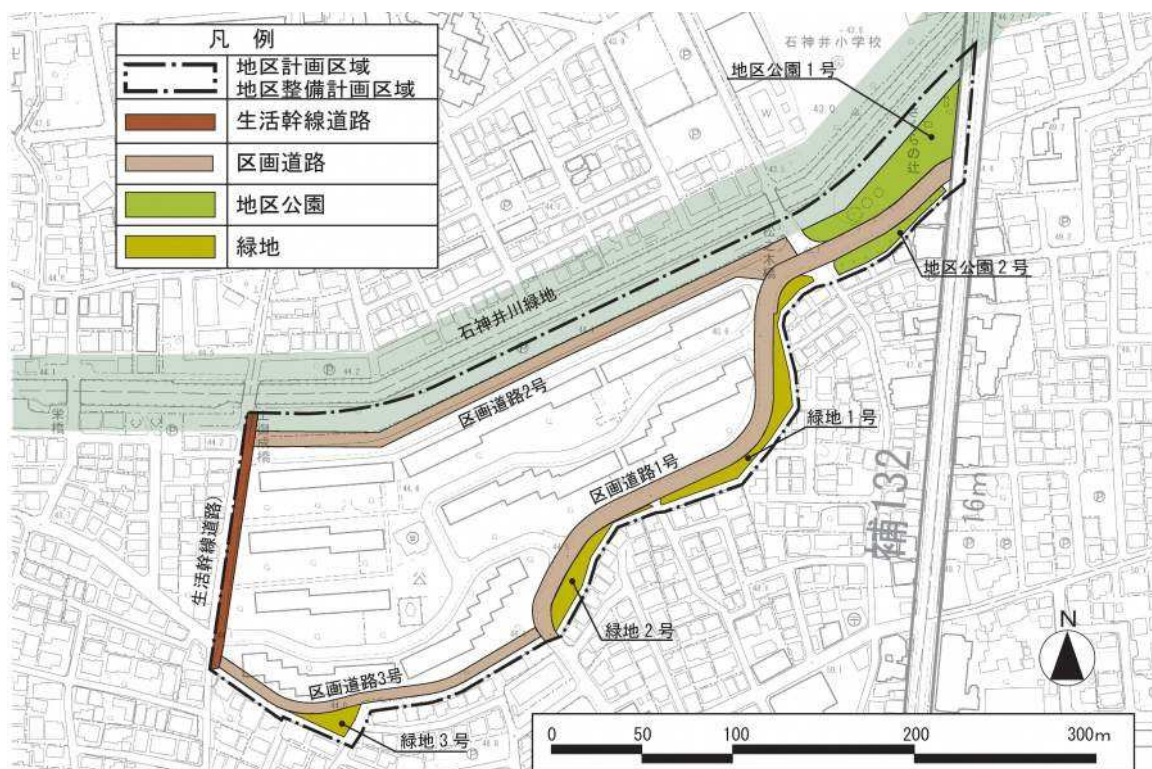
石神井川沿いの都市計画緑地（都市施設）は、地域コミュニティの場や水辺に親しむ散策路を創出するため、みどり豊かな魅力ある景観や防災機能を備えた広場として整備を行います。

生活幹線道路および区画道路の安全性・快適性の向上を図るため、壁面の位置の制限により後退した部分を、みどり豊かな歩行空間等として整備を行います。

**4) 地区整備計画**

**(1) 地区施設の配置および規模**

防災機能の向上や公園環境の維持・保全、みどりのネットワークの形成等の観点から、地区施設の整備の方針に基づき、生活幹線道路、区画道路1～3号、地区公園1号、2号および緑地1～3号を地区施設に位置付けます。



この地区は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第159号（承認番号）29都市基街都第190号、平成29年10月10日

	名称	幅員	延長	備考
道路	生活幹線道路	6.0m（約9.2m）	約140m	拡幅
	区画道路1号	10.0m～12.2m	約370m	既存
	区画道路2号	8.0m	約300m	付替
	区画道路3号	6.0m	約180m	新設
	（ ）内は地区外を含めた幅員			
	名称	面積		備考
公園	地区公園1号	約1,960㎡		既存
	地区公園2号	約430㎡		既存
緑地	緑地1号	約1,000㎡		新設
	緑地2号	約510㎡		新設
	緑地3号	約220㎡		新設

## (2)建築物等に関する事項

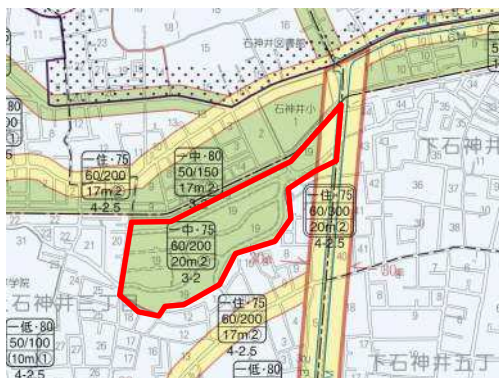
### 建築物の用途の制限

目的：地区にふさわしくない用途の建築物を規制し、住環境等を保全します。

内容：

緑地・公園・広場地区 建築できる用途	住宅地区 建築できない用途
防災備蓄倉庫その他の防災に関連する施設 公園緑地等の管理に必要な施設 路線バスの停留所の上家、公衆便所その他これらに類する公益上必要な施設	神社、寺院、教会その他これらに類するもの 公衆浴場 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 病院 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの

### 都市計画図（用途地域指定状況）



用途地域（特別用途地区）		高度地区	
一低	第一種低層住居専用地域	①	第1種高度地区
一中	第一種中高層住居専用地域	②	第2種高度地区
一住	第一種住居地域	17m①	17m第1種高度地区
		17m②	17m第2種高度地区
二住	第二種住居地域	17m③	17m第3種高度地区
		20m②	20m第2種高度地区
準住	準住居地域	20m③	20m第3種高度地区
		20m	20m高度地区
近商	近隣商業地域	25m②	25m第2種高度地区
		25m③	25m第3種高度地区
商業	商業地域	30m②	30m第2種高度地区
		30m③	30m第3種高度地区
準工	準工業地域	30m	30m高度地区
特工	準工業地域（特別工業地区）	30m	30m高度地区
工業	工業地域	35m③	35m第3種高度地区

### 建築物の建ぺい率の最高限度

目的：地区内に十分な空地を確保し、空間にゆとりを持たせるとともに、日照、採光、通風の確保や延焼防止を図るために制限します。

内容：

緑地・公園・広場地区	住宅地区
3 / 10	5 / 10

：地区計画で制限を定めない場合は、用途地域で定められている6 / 10となります。

地区計画で定めない場合



建ぺい率 6 / 10

地区計画で定めた場合



建ぺい率 3 / 10



建ぺい率 5 / 10

### 建築物の敷地面積の最低限度

目的：敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図ります。

内容：

緑地・公園・広場地区	住宅地区
（定めません）	2,000 m <sup>2</sup>

：敷地を2,000 m<sup>2</sup>未満の土地に分割して利用することはできません。

### 壁面の位置の制限

目的：ゆとりある街並みの形成を図るとともに、住環境の保全や防災性の向上を図ります。

内容：建築物の外壁等から道路境界線までの距離の最低限度を図のように定めます。

( 2号が定められている部分では、道路境界線から3mを超える部分に設置するごみ置場、駐輪場等の附属建築物で高さが3m以下のものは除きます。)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号)29都市基交著第159号 (承認番号)29都市基住都第190号、平成29年10月10日

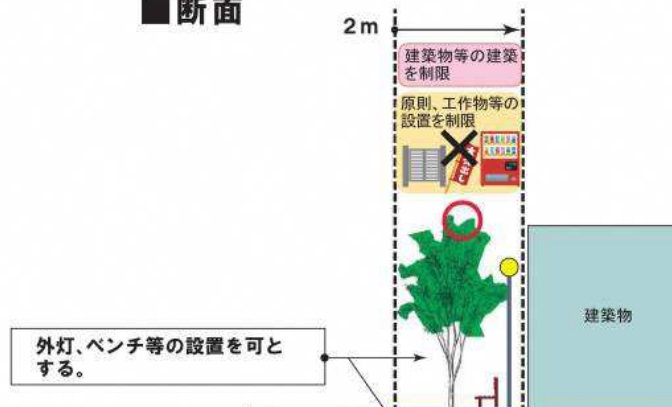
### 壁面後退区域における工作物の設置の制限

目的：壁面後退区域には、ゆとりと統一感のある街並みの形成を図るため、工作物の設置の制限を定めます。

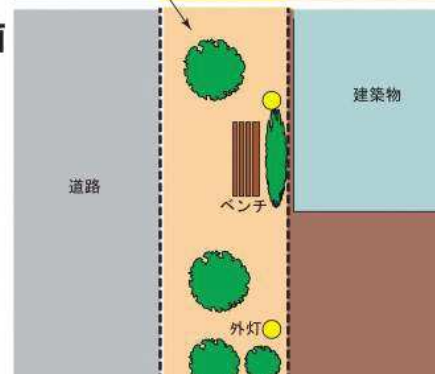
内容：

**緑地・公園・広場地区**  
 通行の妨げとなる工作物(門、塀、擁壁、広告物および自動販売機等)を設置できません。ただし、外灯、花壇、ベンチ、案内板等は設置することができます。

#### ■断面

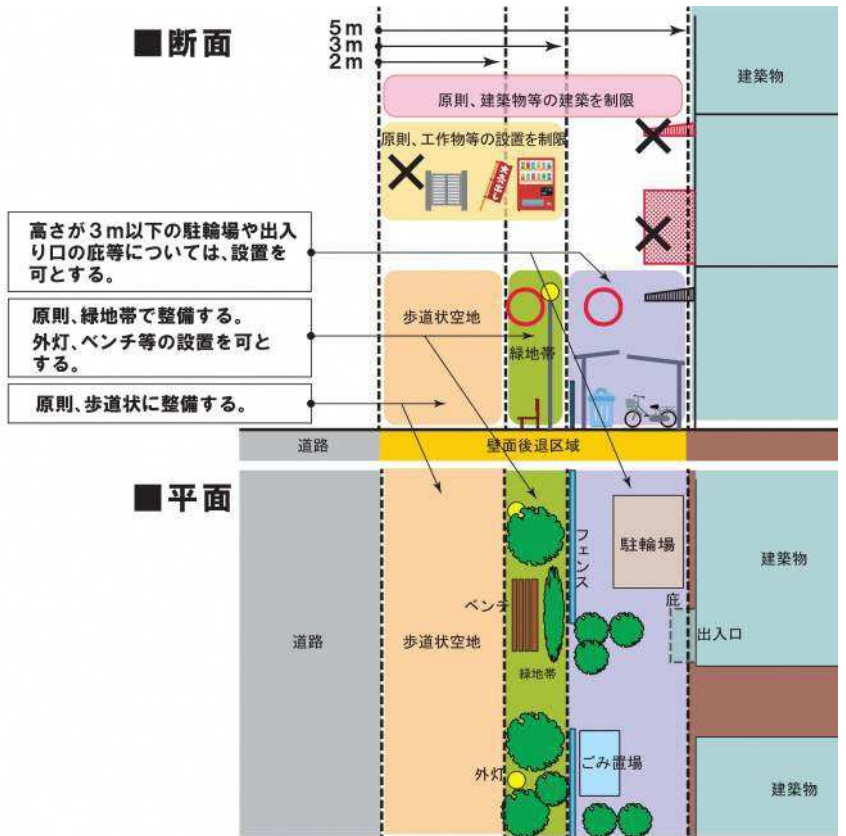


#### ■平面





**住宅地区**  
 道路境界線から3mまでの区域については、工作物（門、塀、擁壁、広告物および自動販売機等）を設置できません。ただし、歩道状空地以外の部分には、車止め、外灯、花壇、ベンチ、案内板等は設置することができます。



**建築物の高さの最高限度**

目的：景観に配慮し統一性のある街並みの形成を図ります。

内容：

緑地・公園・広場地区	住宅地区
5 m	24 m（外周部は20 m）

：現行の高度地区の規制では、住宅地区の高さ制限は20mですが、壁面の位置の制限（5m以上の後退）等により、周辺環境への配慮を行っていることから、24mとしました。ただし、住宅地区の外周部は20mとします。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29 都市基文第 159 号  
 （承認番号）29 都市基住第 190 号、平成 29 年 10 月 10 日

### 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

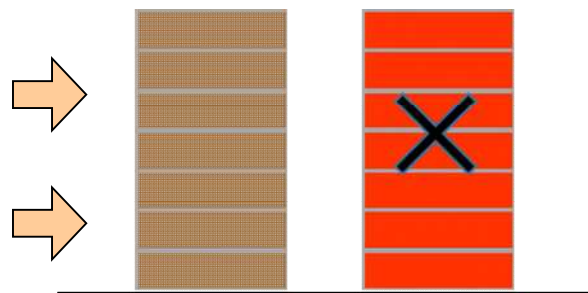
目的：周辺環境と調和した良好な景観形成を図ります。

内容：

緑地・公園・広場地区	住宅地区
<p>1. 壁面の位置の制限 2号により建築物が後退した区域（住宅地区の外周部）については、原則として、道路境界線に沿って幅 2 m 以上の歩道状空地および幅 1 m 以上の緑地帯（出入口、車路等の部分を除く。）を設けるものとします。 ただし、接する道路に十分な歩道が整備されている場合等は、歩道状空地を緑地帯等とすることができます。</p>	
<p>2. 建築物の各部分（バルコニー、庇、出窓等）は壁面後退区域に設けてはならないものとします。 ただし、道路境界線から 3 m を超える部分については、出入口等の庇や附属建築物は設置することができます。</p>	
<p>3. 建築物の外壁および屋根の色彩は、原色の使用を避け、周囲の環境と調和した落ち着いた色調とし景観に配慮します。</p>	
<p>4. 屋外広告物の色彩は、原色の使用を避け、落ち着いた色合いや装飾とし、周囲の景観、環境に配慮します。</p>	

→ P 8 , 9 解説図を参照

→ P 8 , 9 解説図を参照



### 建築物の緑化率の最低限度

目的：みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、緑化の推進を図ります。

内容：

緑地・公園・広場地区	住宅地区
2 / 1 0	

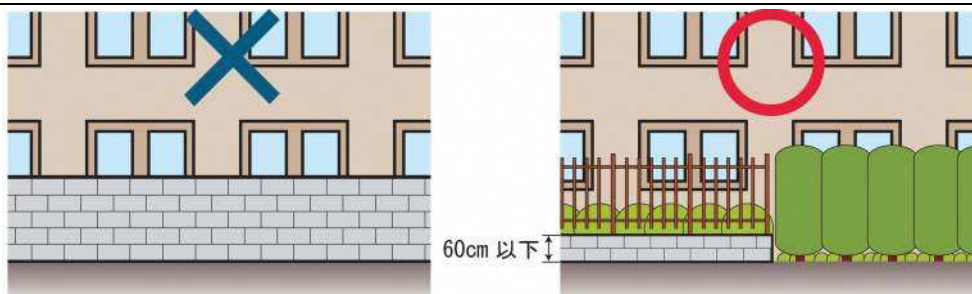
：敷地面積の 20% 以上を花壇や樹木等のみどりにします。

### 垣又はさくの構造の制限

目的：地震時に塀の倒壊を防ぎ、道路沿いの潤いのある街並みや安全・快適な歩行空間を確保します。

内容：

緑地・公園・広場地区	住宅地区
<p>道路に面して設ける垣又はさくは、生垣または透過性のあるフェンスとします。ただし、高さ 60 cm 以下の部分にはブロック塀等を設置することができます。</p>	



## 一団地の住宅施設

### 1. 一団地の住宅施設とは？

良好な居住環境を有する住宅およびその居住者の生活に必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保等を図ることを目的に、都市計画に定めるものです。

国の指針においては、社会・経済状況の変化により規制内容が実態に合わなくなった場合にあっては、周辺の市街地状況等を勘案し、地区計画の活用等により良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設を廃止することが望ましいとしています。

### 2. 現在指定されている一団地の住宅施設の内容

主な内容として以下の事項が定められています。

面積	建ぺい率	容積率	住戸予定数
約 5.66ha	20%以下	60%以下	490 戸
共同施設			
集会室付管理事務所、ポンプ付給水塔、児童公園 等			

### 3. 変更内容

地区計画を定め、引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設を廃止します。

## これまでの経緯

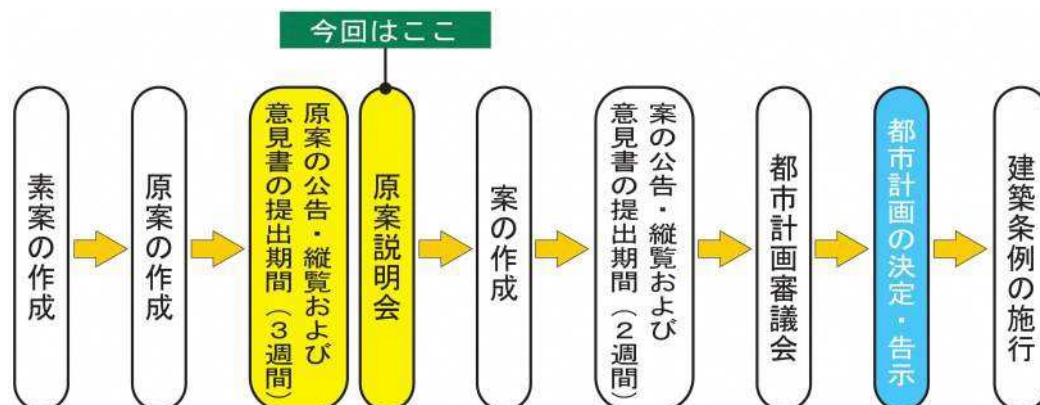
#### < 石神井公園団地管理組合 >

- 平成 29 年 1 月～2 月 住民原案の説明会
- 平成 29 年 3 月 地区計画の住民原案の申出

#### < 区 >

- 平成 29 年 7 月 練馬区都市計画審議会部会の意見聴取
- 平成 29 年 9 月 区見解書の公表（地区計画を決定する必要があること等）
- 平成 30 年 1 月 地区計画素案等の説明会、オープンハウス

## 今後の進め方



## **まちづくりに関するお問い合わせ先**

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号

練馬区 都市整備部 まちづくり推進課 推進担当係

電話：03 - 5984 - 1527 FAX：03 - 5984 - 1226

E-mail：MATISUISIN@city.nerima.tokyo.jp