

## 石神井公園団地地区地区計画の決定等について

### 1 目的

本地区は、西武新宿線上石神井駅の北東に位置し、昭和40年代初めに都市計画法に基づく一団地の住宅施設として整備された住宅団地が立地している。

区域の北側には石神井川が流れ、東側には桜の見どころとなっている区立さくらの辻公園があり、団地を取り巻くように樹木が配置され、潤いのあるみどり豊かな住宅地を形成している。

一方、地区内の住宅は建設から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る。

このことから、地区のみどり豊かで良好な住環境の維持・向上を図るとともに、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させるため、地区計画を決定する。

なお、本地区計画は、練馬区まちづくり条例第21条の規定に基づく地区計画の住民原案の申出を踏まえ、都市計画決定するものである。

また、これに併せて関連する一団地の住宅施設の都市計画変更（廃止）を行う。

### 2 対象区域

練馬区上石神井三丁目地内 約 5.5 ha

### 3 これまでの経過

平成29年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
8月29日	練馬区都市計画審議会へ区の判断等を報告
9月1日	住民原案および区の判断に係る見解書の公表
平成30年1月26、28日	都市計画素案の説明会等
3月19日	練馬区都市計画審議会へ都市計画原案を報告
4月23日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
～5月17日	(意見書の提出なし)
4月27、28日	都市計画原案の説明会
6月15日	東京都知事協議終了
7月2日～17日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付 (意見書の提出1通)

#### 4 今後の予定

平成30年7月30日 練馬区都市計画審議会へ付議

8月下旬 都市計画決定・告示

※平成30年第三回練馬区議会定例会に「練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出予定

#### 5 議案

議案第415号 東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

〔石神井公園団地地区地区計画〕

- (1) 都市計画の案の理由書 P3
- (2) 計画書 P4～7
- (3) 位置図 P8
- (4) 計画図 P9～11

議案第416号 東京都市計画一団地の住宅施設の変更（練馬区決定）

〔石神井公園住宅一団地の住宅施設〕

- (1) 都市計画の案の理由書 P13
- (2) 計画書 P14
- (3) 計画図 P15

#### 6 石神井公園団地地区地区計画の案に関する意見書の要旨および区の見解

P17

#### 7 添付資料

現況写真（参考資料） P19

## 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 石神井公園団地地区地区計画

### 2 理由

本地区は、西武新宿線上石神井駅の北東に位置し、昭和40年代初めに都市計画法に基づく一団地の住宅施設として整備された住宅団地が立地している。区域の北側には石神井川が流れ、東側には桜の見どころとなっている区立さくらの辻公園があり、団地を取り巻くように樹木が配置され、潤いのあるみどり豊かな住宅地を形成している。

練馬区都市計画マスタープランでは、石神井川沿いを「みどりの軸」として位置付けており、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を掲げている。

一方、地区内の住宅は建設から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る。

以上のことから、みどりのネットワークの形成やコミュニティの場の確保と併せ、地区のみどり豊かで良好な住環境の維持・向上を図るとともに、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させるため、約5.5ヘクタールの区域について、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。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）  
都市計画石神井公園団地地区地区計画をつぎのように決定する。

名 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 5.5 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、西武新宿線上石神井駅の北東約 800mに位置し、昭和 40 年代初めに都市計画法に基づく一団地の住宅施設として整備された住宅団地が立地している。区域の北側には石神井川が流れ、東側には桜の見どころとなっている区立さくらの辻公園があり、団地を取り巻くように樹木が配置され、戸建住宅を中心とした周辺市街地を含め、潤いのあるみどり豊かな住宅地を形成している。</p> <p>練馬区都市計画マスタープランでは、石神井川沿いを「みどりの軸」として位置付けており、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を掲げている。</p> <p>一方、地区内の住宅は建設から 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諸課題を抱えており、早期の住宅の更新が求められている。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ある。</p> <p>このため、本地区では一団地の住宅施設の廃止と併せて地区計画を決定し、建築物や土地利用の更新を適切に誘導することにより、みどりのネットワークの形成やコミュニティの場の確保と併せ、地区のみどり豊かで良好な住環境の維持・向上を図るとともに、社会ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成を促し、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を目指す。</p>
区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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る。</p> <p>1 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る。</p> <p>2 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る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>1 道路 練馬区都市計画マスタープランにおける道路網計画を踏まえるとともに、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、既存道路の付替および拡幅・新設等の整備を行う。</p> <p>2 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>3 緑地</p> <p>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、区画道路1号および区画道路3号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う。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>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る。</p> <p>また、周辺環境と調和した良好な景観形成を図るため、建築物等の形態また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、建築物の緑化率の最低限度および垣またはさくの構造の制限を定める。</p> <p>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、建築物の建蔽率の最高限度および建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>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、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度および建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>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する。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、地域に必要な福祉施設の設置に努めるものとする。</p>					
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>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う。</p> <p>また、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う。</p>					
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	
			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				
	公 園	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考
		地区公園1号	約1,960㎡	既 存	地区公園2号	約430㎡	既 存
	緑 地	名 称	面 積	備 考	名 称	面 積	備 考
		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			

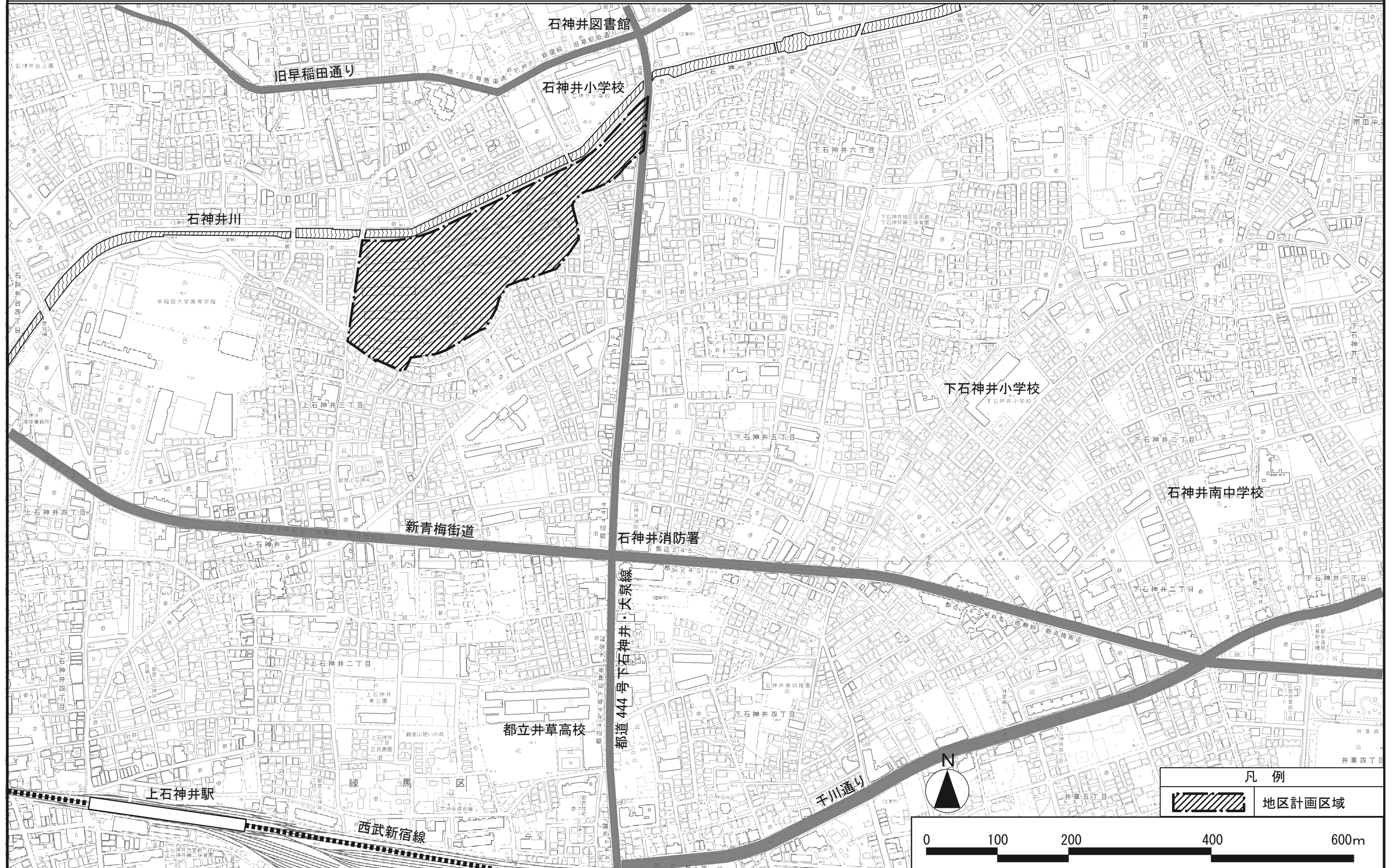
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	緑地・公園・広場地区	住宅地区
		面積		約 1.8 h a	約 3.7 h a
		建築物等の用途の制限※		つぎの各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 防災備蓄倉庫その他の防災に関連する施設 (2) 公園緑地等の管理に必要な施設 (3) 路線バスの停留所の上家、公衆便所その他これらに類する公益上必要な施設	つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (4) 病院 (5) 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの
		建築物の建蔽率の最高限度		10 分の 3	10 分の 5
		建築物の敷地面積の最低限度		—	2,000 m <sup>2</sup>
		壁面の位置の制限		計画図に表示する壁面の位置の制限 1 号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路（生活幹線道路および区画道路を含む。以下同じ。）境界線までの距離は、2 m 以上とする。	計画図に表示する壁面の位置の制限 2 号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、5 m 以上とする。 ただし、道路境界線から 3 m 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 3 m 以下であるものについては、この限りでない。
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機その他の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。 ただし、つぎの各号に掲げる工作物については、この限りでない。 (1) 外灯等の安全上必要な施設 (2) 柵・花壇・支柱等の植栽のための施設 (3) ベンチ等の休憩施設 (4) 案内板、掲示板等の公益上必要な施設	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域のうち、道路境界線から 3 m までの区域については、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機その他の工作物を設置してはならない。 ただし、つぎの各号に掲げる工作物で、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限第 1 項の規定に基づく歩道状空地以外の部分に設けるものについては、この限りでない。 (1) 出庫灯、車止めおよび外灯等の安全上必要な施設 (2) 柵・花壇・支柱等の植栽のための施設 (3) ベンチ等の休憩施設 (4) 案内板、掲示板等の公益上必要な施設		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	5 m	計画図に示す高さの最高限度を定める区域における建築物等の高さの最高限度は、24mとする。
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<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。）を設けるものとする。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る。</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。ただし、道路境界線から3 mを超える部分に設置する出入口等の庇および附属建築物の屋根等で、高さが3 m以下であるものは、この限りでない。</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する。</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、環境に配慮する。</p>	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2	
		垣またはさくの構造の制限	道路に面して設ける垣またはさくは、生け垣または透過性のあるフェンスとする。ただし、高さ60 cm以下の部分は、この限りでない。	

※は知事協議事項

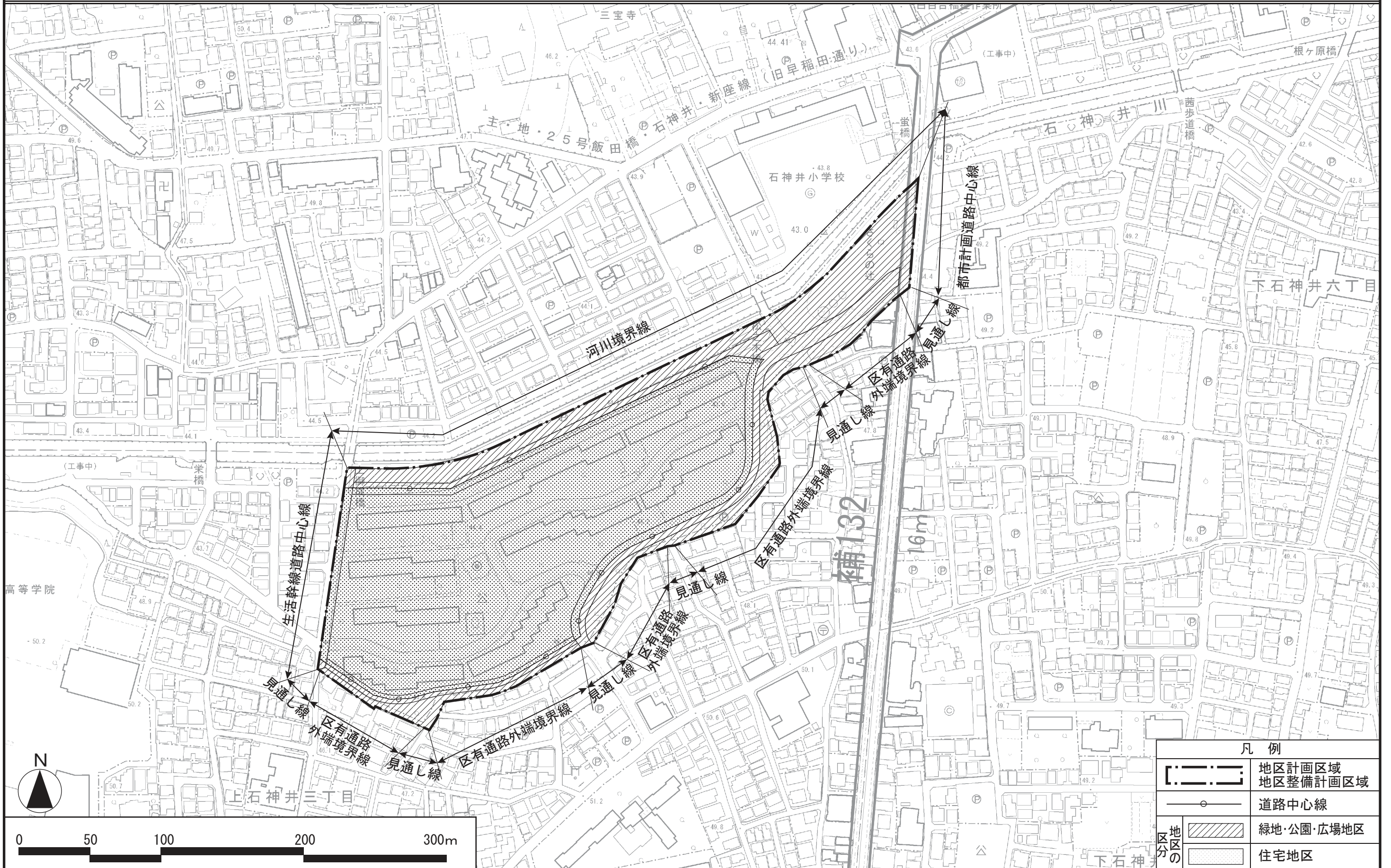
「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限および建築物等の高さの最高限度の区域は、計画図表示のとおり」

理由：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ため、地区計画を決定する。





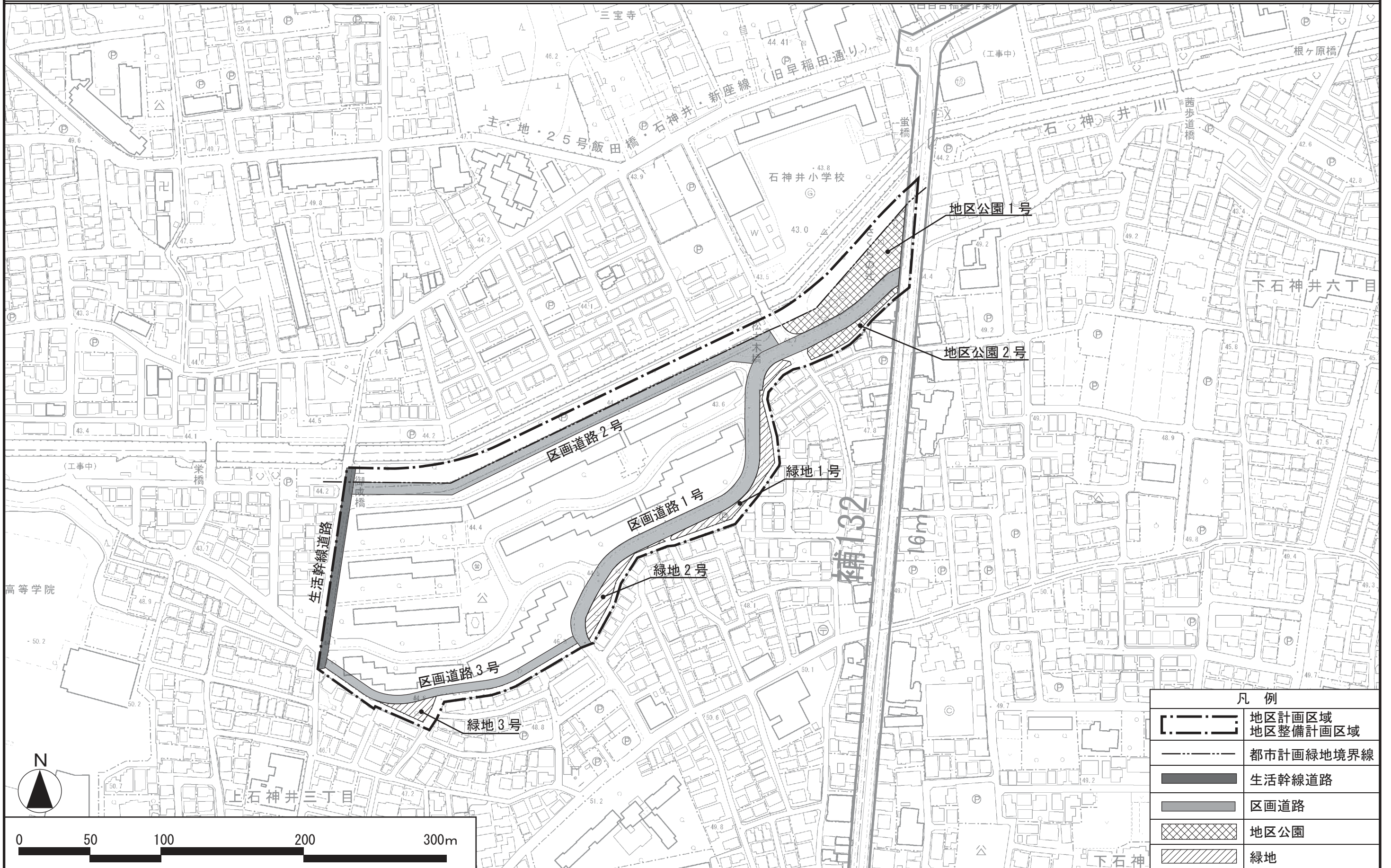
6



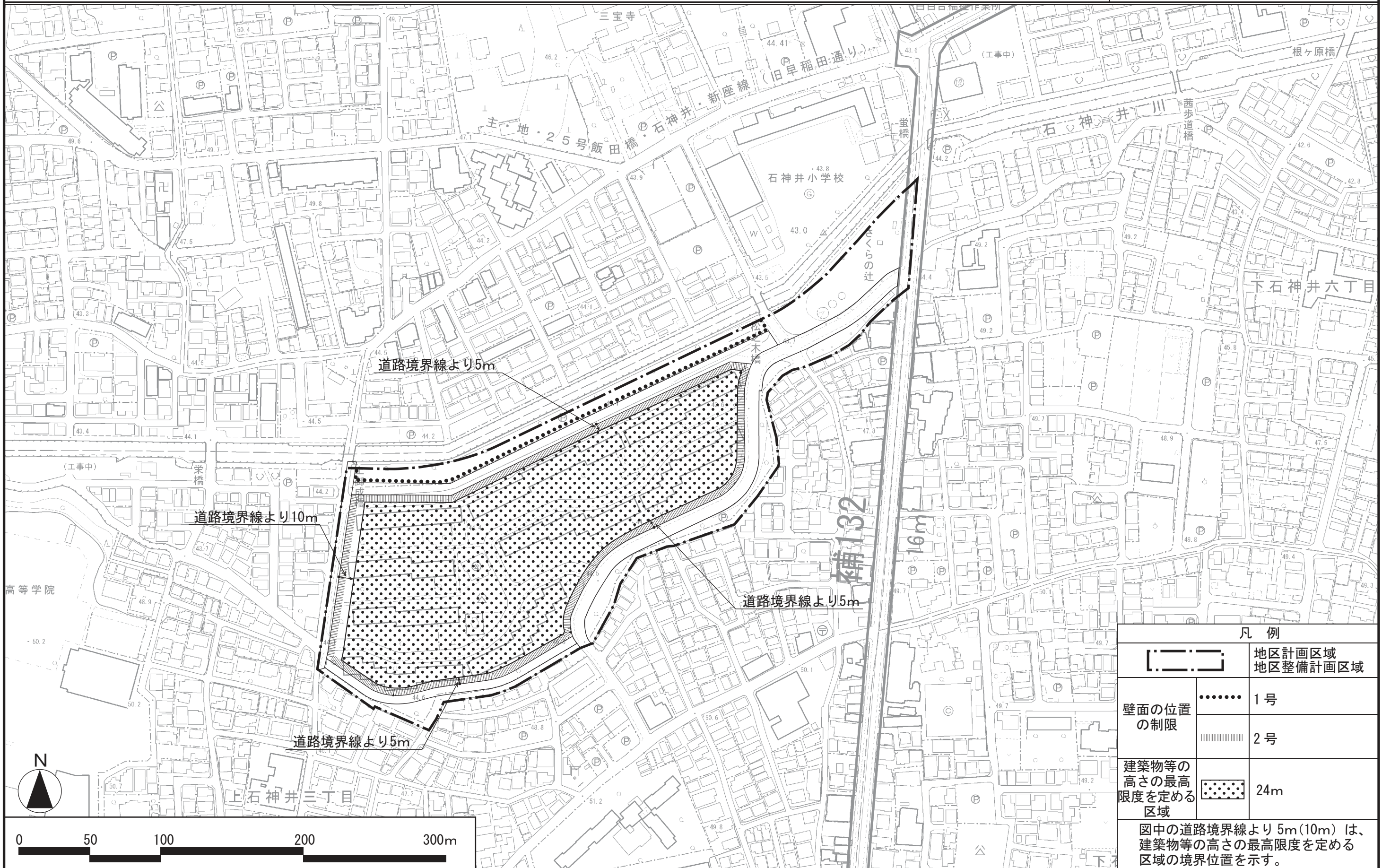
凡例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
	道路中心線
	緑地・公園・広場地区
	住宅地区

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。無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交著第159号・(承認番号)29都市基交測第84号、平成29年10月3日(承認番号)29都市基街都第190号、平成29年10月10日

10



凡例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
	都市計画緑地境界線
	生活幹線道路
	区画道路
	地区公園
	緑地



凡例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
壁面の位置の制限	1号
	2号
建築物等の高さの最高限度を定める区域	24m
図中の道路境界線より5m(10m)は、建築物等の高さの最高限度を定める区域の境界位置を示す。	

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。無断複製を禁ずる。(承認番号)29都市基交著第159号・(承認番号)29都市基交測第84号、平成29年10月3日(承認番号)29都市基街都第190号、平成29年10月10日



## 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 石神井公園住宅一団地の住宅施設

### 2 理由

昭和 4 1 年に都市計画決定された石神井公園住宅一団地の住宅施設（旧一団地の住宅経営）は、西武新宿線上石神井駅の北東に位置し、4 9 0 戸からなる分譲住宅団地が立地している。区域の北側には石神井川が流れ、東側には桜の見どころとなっている区立さくらの辻公園があり、団地を取り巻くように樹木が配置され、潤いのあるみどり豊かな住宅地を形成している。

練馬区都市計画マスタープランでは、石神井川沿いを「みどりの軸」として位置付けており、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を掲げている。

一方、地区内の住宅は建設から 5 0 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、早期の住宅の更新が求められている。

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、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を目指すため、地区計画を決定するとともに、石神井公園住宅一団地の住宅施設約 5 . 6 ヘクタールの区域について、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものである。

## 東京都市計画一団地の住宅施設の変更（練馬区決定）

都市計画石神井公園住宅一団地の住宅施設を廃止する。

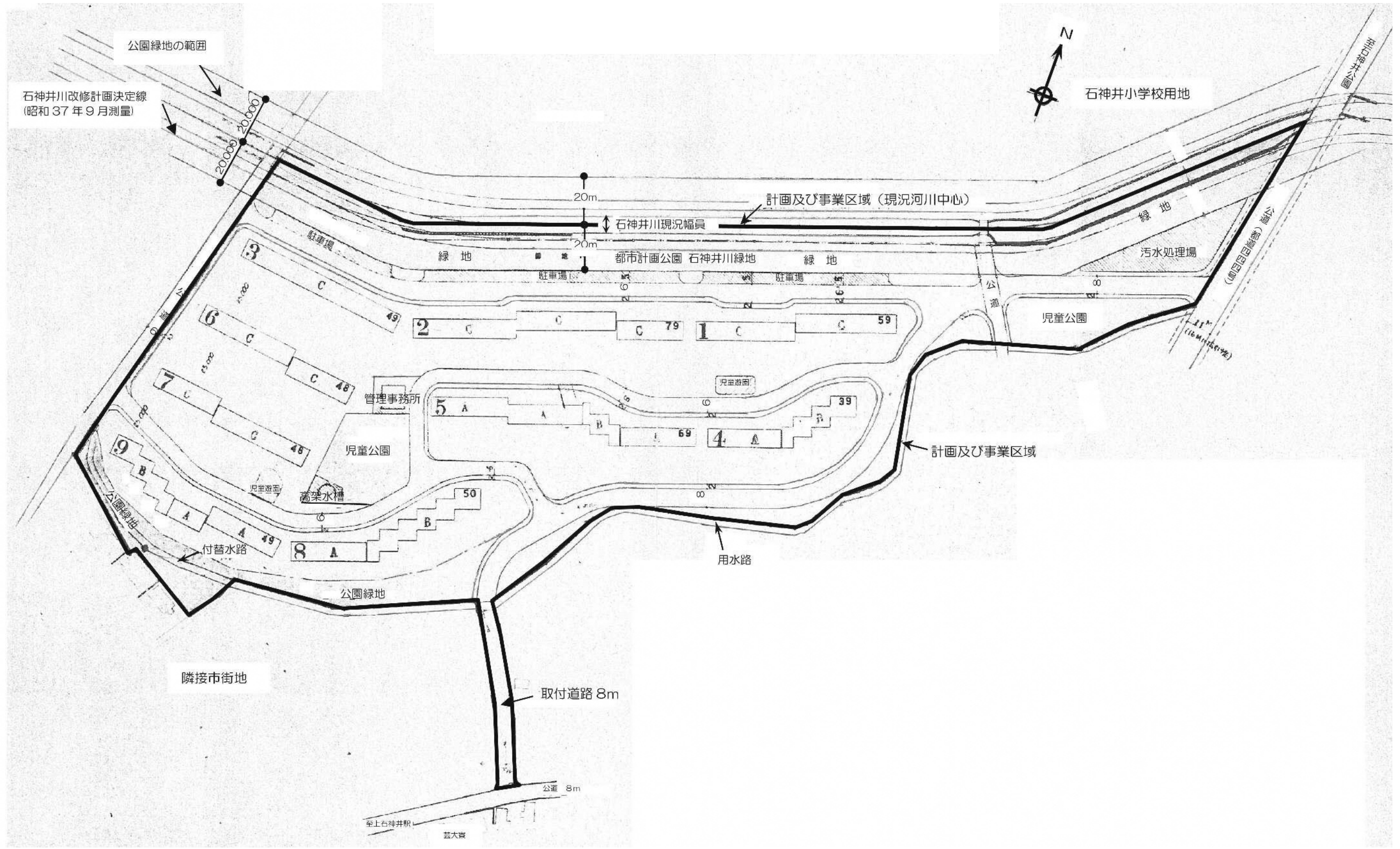
理由： みどりのネットワークの形成や良好な住環境の維持・向上を図る等、周辺市街地に配慮しながら安全で快適に住み続けられる住宅団地の再生を目指すため、地区計画を決定するとともに、一団地の住宅施設を廃止する。

参考 旧計画書

番号	名称	位置	地積 (ヘクタール)	団地面積に対する 建築密度		住宅 階	壁面の 位置等	住宅予定 戸数	共同施設	摘要
				建築面積 割合	延べ面積 割合					
62	石神井公園住宅	東京都 練馬区 上石神井 一丁目地 内	約 5.66	2/10 以下	6/10 以下	5 階建	別紙図面 表示のと おり	490 戸	管理事務所 (集会室付) 1 汚水処理場 (活性汚泥処理 方式) 1 給水塔 (ポンプ室付) 1 都市計画緑地 1 児童公園 2	

「別紙図面表示のとおり」

※位置については現在は「東京都練馬区上石神井三丁目地内」







東京都市計画地区計画石神井公園団地地区地区計画の案に関する  
意見書の要旨および区の見解について

石神井公園団地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、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

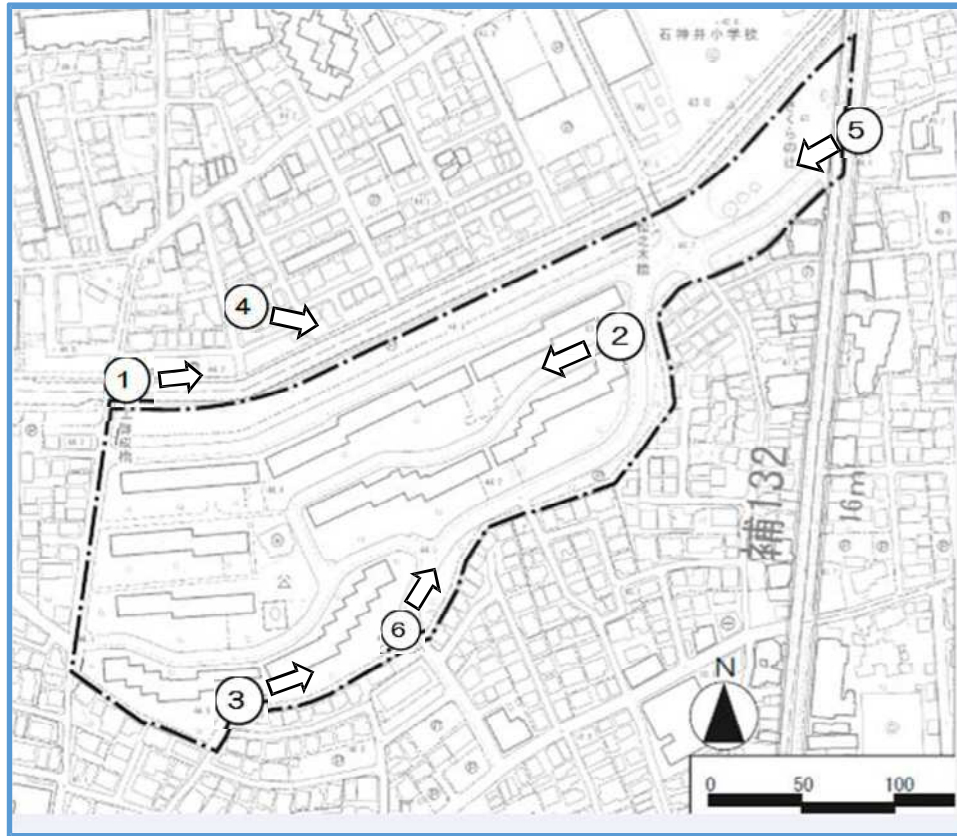
○案縦覧等

- ・案縦覧期間 : 平成30年7月2日～7月17日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通 (1名)

意見書の要旨	区の見解
<p>建築物の高さの最高限度を20メートルから24メートルに変更して建替えると総戸数が増加し、車両数の増加が見込まれる。外周道路の整備も踏まえると、周辺地域への交通量が増加し「騒音、振動、排気ガス増加」による地域環境の悪化が考えられる。</p> <p>このため、現行の高さ制限を遵守した建替えをお願いします。</p>	<p>既存の建物は、現在指定されている容積率の限度まで達していません。したがって、現状の容積率、高さ制限で建替えを行った場合でも、住戸数の増加は想定されます。</p> <p>本地区計画は、高さを緩和することによって建物を周辺地域から離し、空地进行を多くとることが可能となっています。</p> <p>また、道路についても外周部に配置することにより、周辺地域から建物までの離隔距離の確保や周辺地域を含む防災性等の向上に寄与しています。</p> <p>したがって、周辺地域の環境に配慮した計画となっています。</p> <p>なお、建築物等の整備に際しては、地区計画の趣旨に則り空地进行を適切に確保するなど、周辺環境に配慮するよう事業者を指導いたします。</p>



石神井公園団地地区地区計画 区域現況写真



①



②



③



④



⑤



⑥

