

光が丘地区地区計画

変更素案説明会資料



まちづくりの経緯

光が丘では、昭和 54 年に「一団地の住宅施設」が都市計画決定され、団地の建設がスタートしました。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、緑豊かで良好な住環境が形成されました。

その後、社会状況の変化により、光が丘地区内の小学校を統合再編することとなり、これにより生じる学校跡施設の活用について、平成 22 年 1 月に「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」を策定しました。この学校跡施設の活用を契機として、当該地区の都市計画についても見直しを行い、平成 23 年 8 月に「一団地の住宅施設」を廃止し、「光が丘地区地区計画」を都市計画決定しました。

変更素案作成まで

平成 29 年 7 月に光が丘第四中学校の平成 30 年度末での閉校を決定しました。これを受けて、学校跡施設の活用と練馬光が丘病院の改築方針について検討を進め、平成 30 年 3 月に「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画（光が丘第四中学校跡施設、光が丘第七小学校跡施設）」および「練馬光が丘病院改築基本構想」を策定しました。この中で、光が丘第四中学校敷地を練馬光が丘病院の移転改築先として活用する方針を決定しました。

また、光が丘地区においては、四季の香公園内で、ローズガーデンの拡充や花とみどりの相談所の大規模改修（平成 32 年度施工）を予定しています。平成 28 年 5 月には国から都市公園の運営のあり方等についての考え方が示されるなど、公園や公園施設に期待される機能、役割が多様化する中で、これらの改修工事を契機として、光が丘地区内の公園機能の増進に向けた検討を進めていく必要があります。

これらの動向を踏まえて、「光が丘地区地区計画」の「変更素案」を作成しました。

今後は、この「変更素案」をもとに、地域の皆さまのご意見をいただきながら、検討を進めてまいります。

平成 30 年 11 月 9 日(金)・10 日(土)

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課



? 地区計画とは

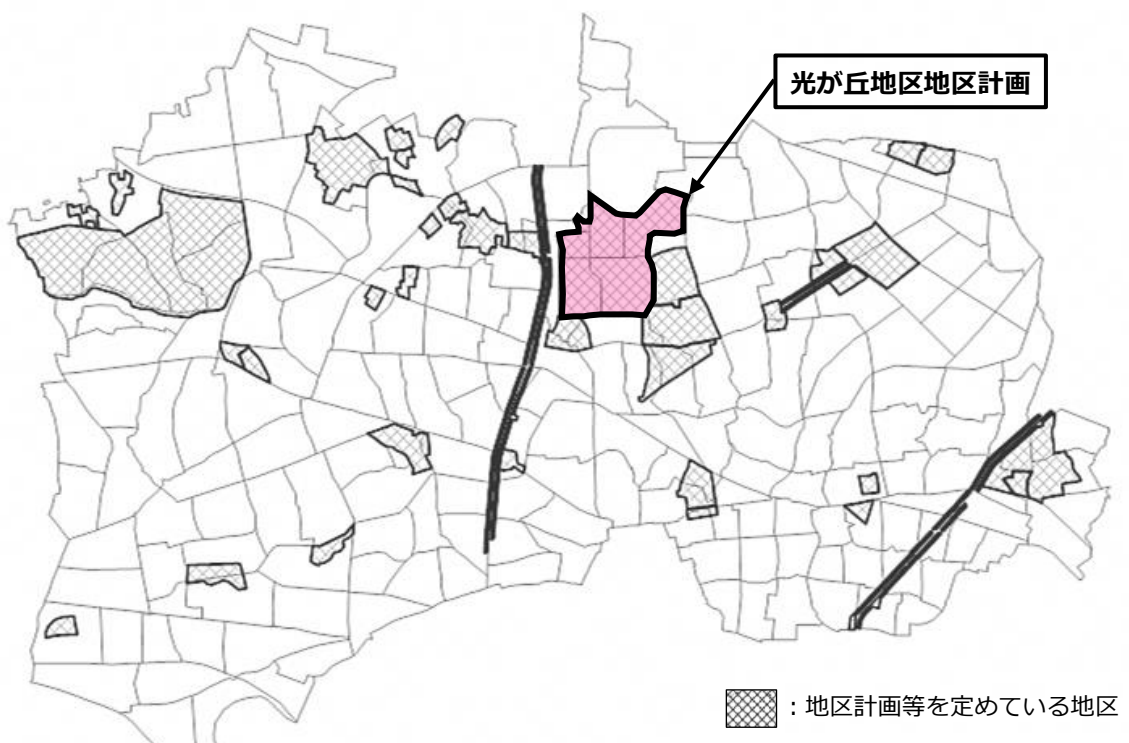
地区計画（都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号）とは、都市計画法に基づくまちづくりの制度のひとつで、まちづくりの目標を実現するため、地区レベルできめ細かい「まちづくりのルール」を定め、計画的により良い市街地環境へ誘導するものです。

このルールは、建物を新築するときや建替えるときなどに適用されます。そのため、地区計画を定めた地区では、建替え等の時期に合わせて、まちづくりの目標が実現されていきます。



【 地区計画のイメージ 】 ※東京都都市整備局 HP「地区計画とは」をもとに作成

練馬区では現在、37 の地区計画と 5 の沿道地区計画が定められています。



※上図は平成 30 年 9 月時点のものです。
 ※この背景の練馬区官内図の著作権は練馬区が有しています。

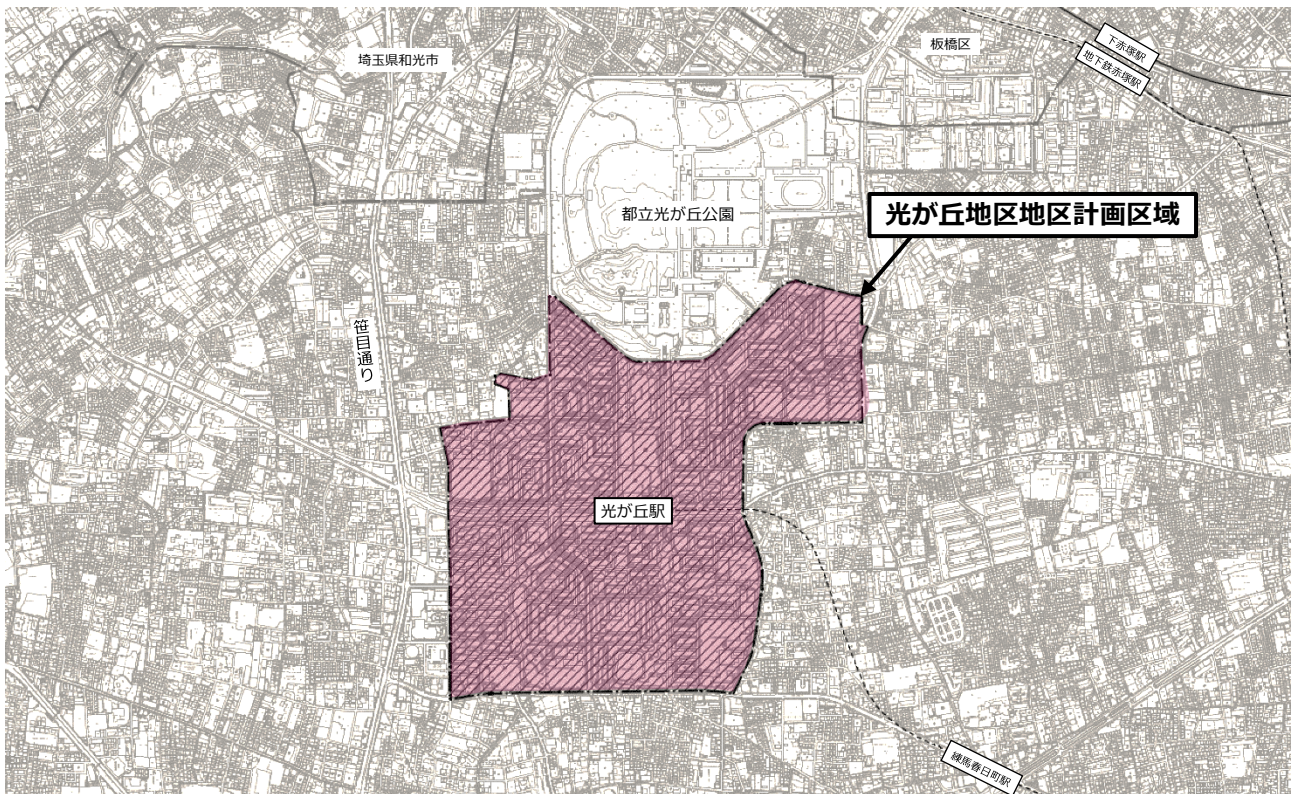
1 光が丘地区地区計画変更素案について

今回、平成 23 年 8 月に都市計画決定した「光が丘地区地区計画」のうち、練馬光が丘病院の移転改築に関連する部分と都市公園における用途の制限について、変更を行います。

「光が丘地区地区計画」およびその変更箇所をまとめた「変更素案」の内容は以下のとおりです。（変更部分は「変更箇所」、「約 75.2」のように、赤書きや下線にて表記しています。）

(1) 名称、位置および面積

- ・ 名称 : 光が丘地区地区計画
- ・ 位置 : 練馬光が丘二丁目、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 (ヘクタール)



(2) 地区計画の目標

光が丘地区は、「練馬区都市計画マスタープラン」において、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ます。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ます。

この位置付けを踏まえ、地区計画の目標を、以下のとおりに定めます。

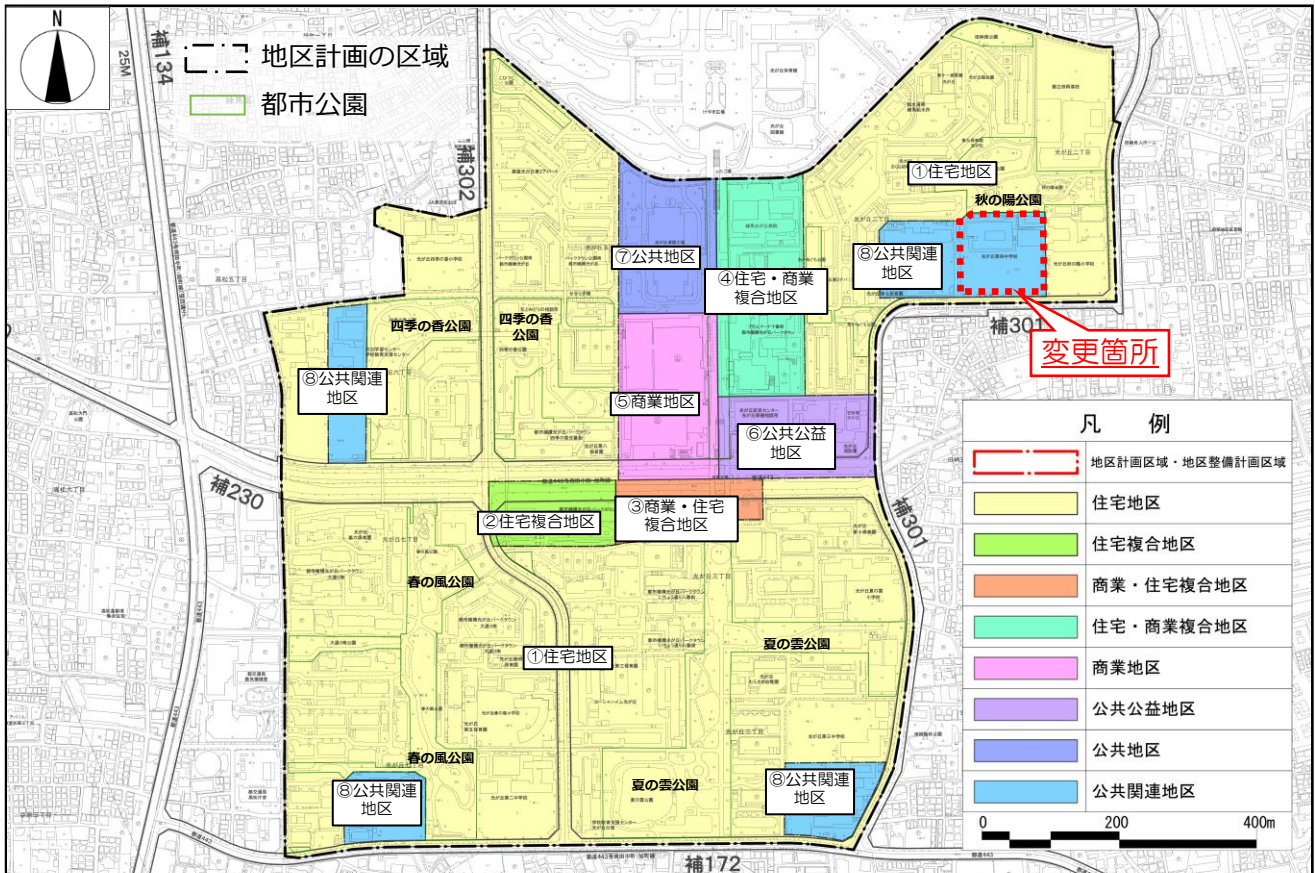
- 社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新を図ります。
- 緑豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全します。
- 周辺地域と調和のとれた地域拠点としてふさわしい市街地の形成を目指します。

なお、将来の団地建替えに際しては、その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

(ア) 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。



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ります。

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ります。

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ります。

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ります。

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ります。

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ります。

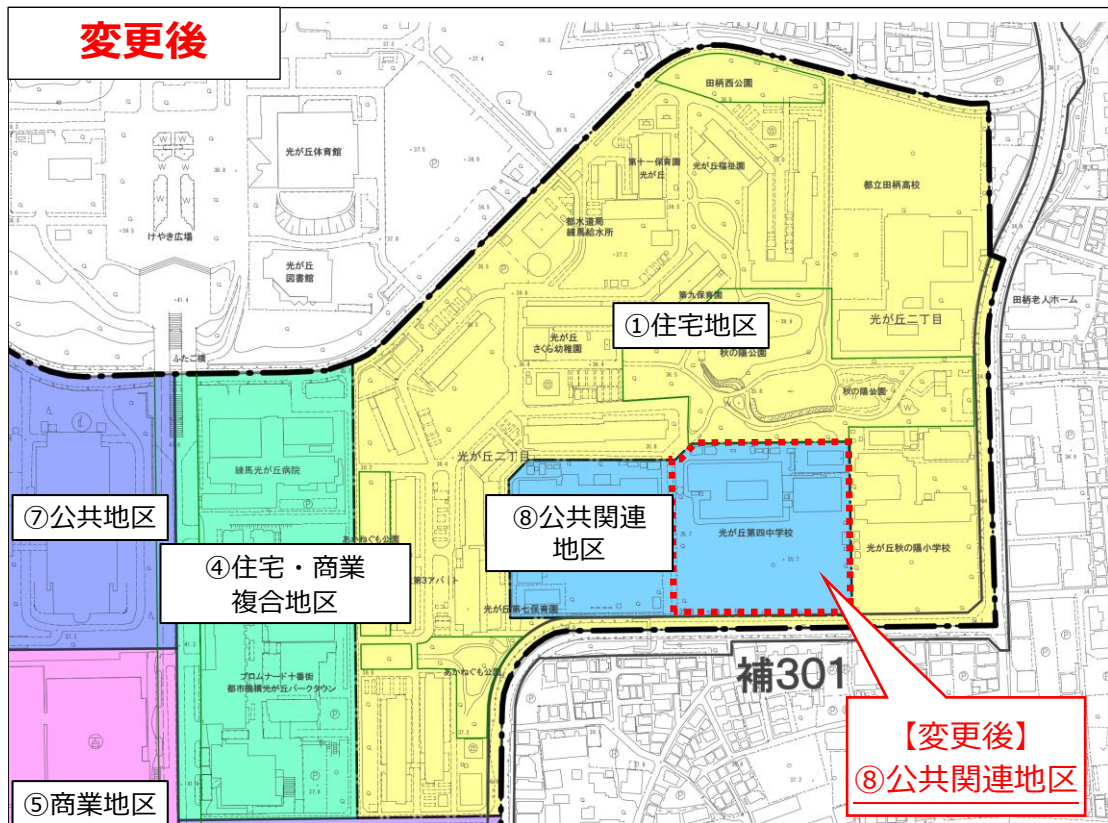
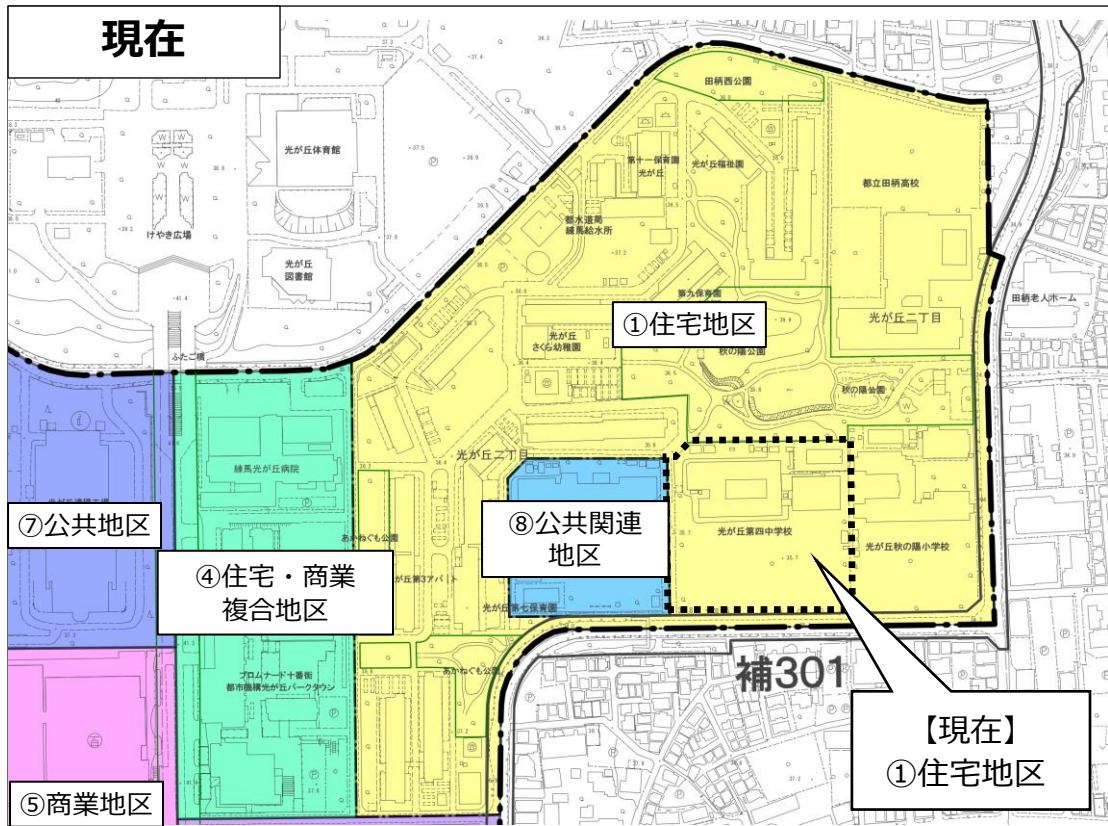
⑦公共地区

ごみ焼却場として都市計画に位置付けられており、公共機能として土地利用を図ります。

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、公共関連地区として土地利用を図ります。

* 光が丘第四中学校の閉校に伴い、その地区の区分を現在の「①住宅地区」から、他の学校跡施設と同様の「⑧公共関連地区」に変更します。



(イ) 地区施設の整備の方針

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します。

■ 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。

(ウ) 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、建築物の建蔽率^{べい}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ます。

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）を配置します。又一部に中層住棟（3～5 階建）を配置します。」を踏まえるものとします。

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、協議に際し、各街区の容積率と建蔽率^{べい}の限度は、「光が丘一団地の住宅施設（昭和 54 年東京都決定）」で定められていたものとします。

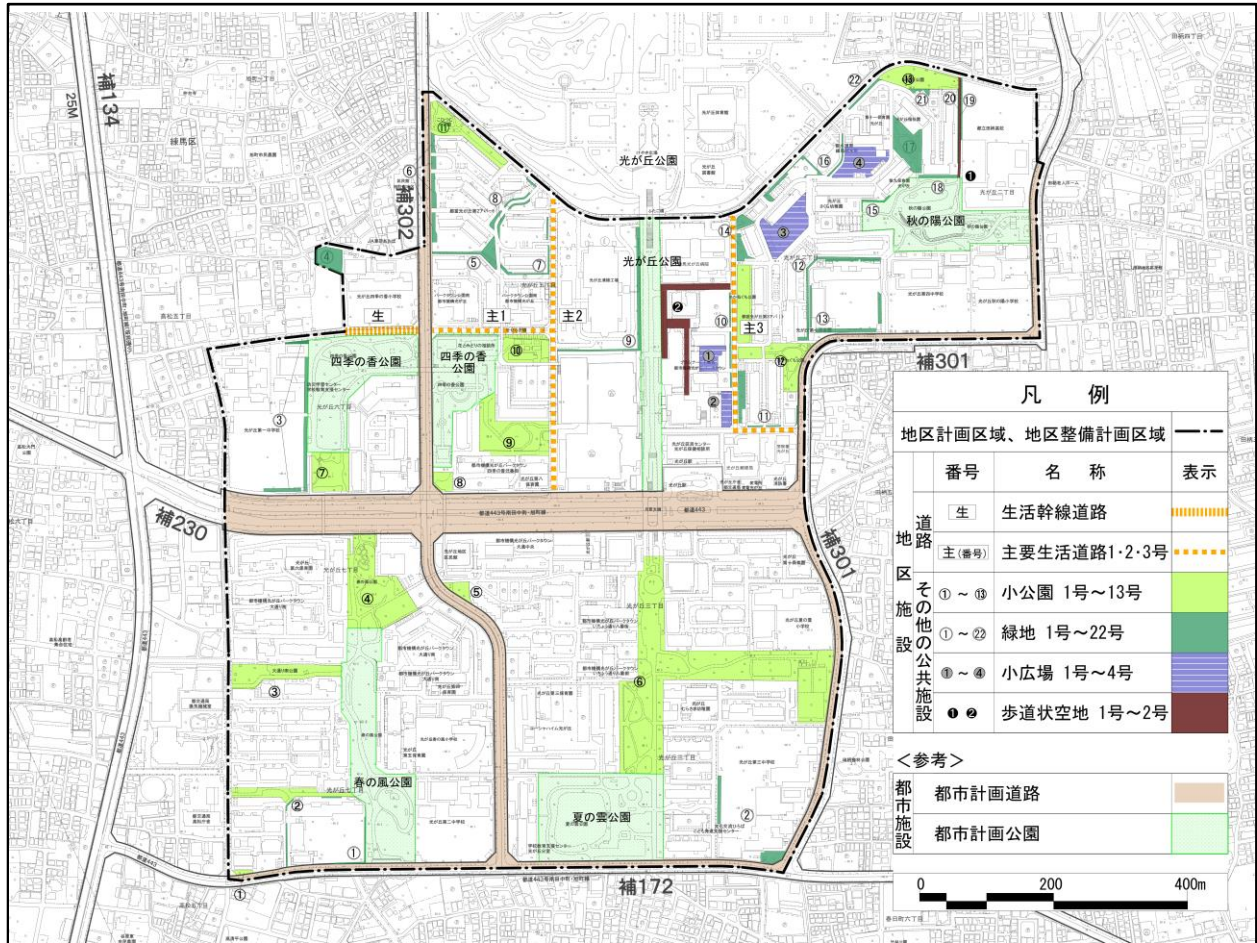


(4) 地区整備計画

地区整備計画では、地区計画の目標や方針を踏まえ、地区施設の配置や建築物に関する具体的な規制を定めます。

(ア) 地区施設の配置および規模

区画道路、公園、緑地、歩道状空地を地区施設として配置と規模を定めます。



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430m
主要生活道路2号 ※		12.0m	約170m	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㎡		既設	小公園2号(春の風公園)	約2,850㎡		既設
	小公園3号(大通り南公園)	約3,300㎡		既設	小公園4号(春の風公園)	約9,050㎡		既設
	小公園5号(緑風公園)	約750㎡		既設	小公園6号(夏の雲公園)	約30,600㎡		既設
	小公園7号(四季の香公園)	約2,900㎡		既設	小公園8号(四季の香公園)	約750㎡		既設
	小公園9号(四季の香公園)	約5,700㎡		既設	小公園10号(四季の香公園)	約3,100㎡		既設
	小公園11号(こひつじ公園)	約2,500㎡		既設	小公園12号(あかねぐも公園)	約5,450㎡		既設
	小公園13号(田柄西公園)	約2,800㎡		既設	緑地1号	約400㎡		既設
	緑地2号	約700㎡		既設	緑地3号	約650㎡		既設
	緑地4号	約1,200㎡		既設	緑地5号	約800㎡		既設
	緑地6号	約950㎡		既設	緑地7号	約350㎡		既設
	緑地8号	約650㎡		既設	緑地9号	約1,100㎡		既設
	緑地10号	約250㎡		既設	緑地11号	約750㎡		既設
	緑地12号	約700㎡		既設	緑地13号	約750㎡		既設
	緑地14号	約700㎡		既設	緑地15号	約150㎡		既設
	緑地16号	約750㎡		既設	緑地17号	約2,350㎡		既設
	緑地18号	約200㎡		既設	緑地19号	約250㎡		既設
	緑地20号	約150㎡		既設	緑地21号	約150㎡		既設
	緑地22号	約150㎡		既設	小広場1号	約1,350㎡		既設
	小広場2号	約900㎡		既設	小広場3号	約2,600㎡		既設
	小広場4号	約2,200㎡		既設	歩道状空地1号	約550㎡		既設
	歩道状空地2号	約3,100㎡		既設				

(イ) 建築物等に関する事項

■ 建築物の用途の制限

良好な市街地環境を維持・保全を図るため、地区の区分毎に建築物等の用途の制限を定めます。

地区の区分	名称	① 住宅地区	② 住宅複合地区	③ 複合地区 寄業・住宅	④ 複合地区 住宅・寄業	⑤ 商業地区	⑥ 公共公益地区	⑦ 公共地区	⑧ 公共関連地区
	面積 (ha)	約 75.2	約 1.7	約 1.8	約 4.0	約 3.5	約 2.7	約 2.9	約 6.6
建築物等の用途の制限	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								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 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (都市公園法に規定する公園施設として設置する場合を除く。)	3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 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	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 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	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			-	

* 地区の区分と建築物等の用途の制限（左表）について、以下の変更を行います。

- ・ 区分ごとの面積の変更（「①住宅地区」から「⑧公共関連地区」への区分の変更によるもののほか、再計測による精査を反映）
- ・ 「①住宅地区」における建築物等の用途の制限のうち、「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの」との規定に、「都市公園法に規定する公園施設として設置する場合を除く」旨を追加

■ 建築物の容積率の最高限度

光が丘地区全体の容積率の最高限度は「**200%**」です。

■ 建築物の建蔽率の最高限度

光が丘地区全体の建蔽率の最高限度は「**40%**」です。

■ 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

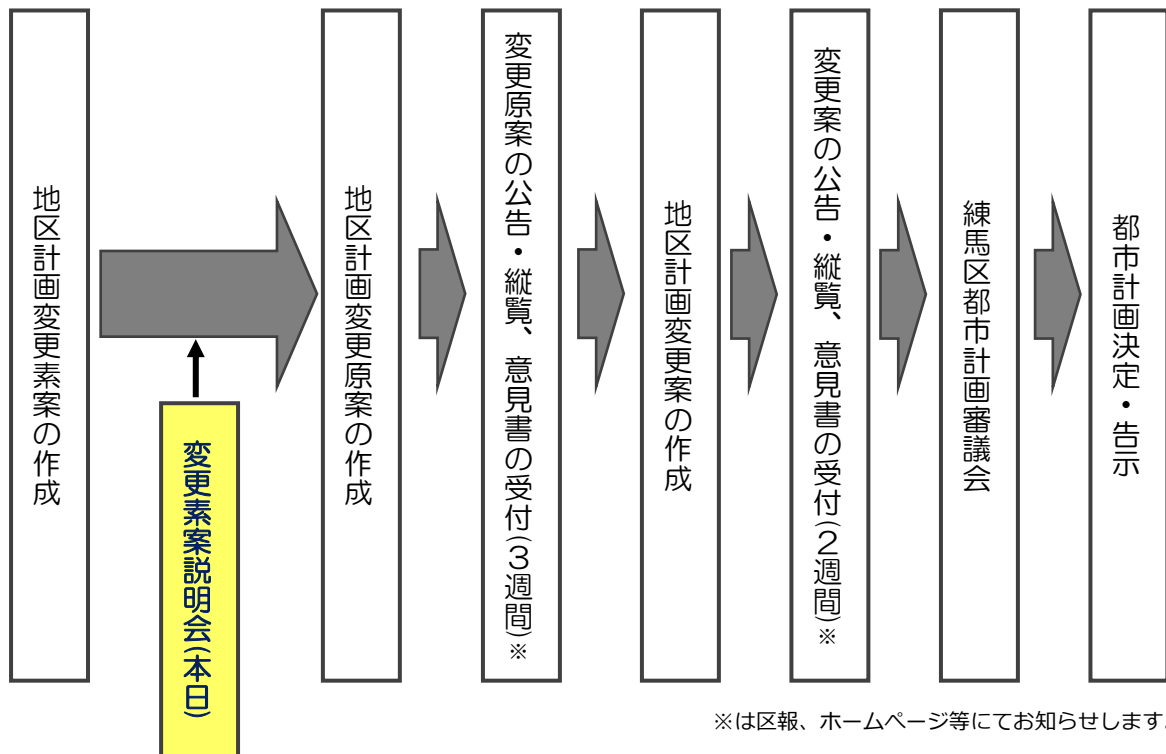
現在の良好な景観の維持・保全を図るため、建築物の形態または色彩については、周囲の既存建物と調和した落ち着いたある色調とします。また、地域の個性として周辺の公園や街路樹などのみどりを活かし、商業地、住宅地とともにみどりが連続し、一体となった快適なまちなみの維持・保全を図ります。

(ウ) 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、敷地内緑化に努めます。

2 今後の進め方

地区計画の変更に向けては、概ね以下のスケジュールにて進行を予定しております。



※は区報、ホームページ等にてお知らせします。

本資料中の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図および道路網図を利用して作成したものです。

■ 問合せ先 ■

練馬区 都市整備部 東部地域まちづくり課 まちづくり担当係

住 所 : 〒176-8501 東京都練馬区豊玉北6丁目12番1号

電 話 : 03-5984-1594 (直通)

F A X : 03-5984-1226

メー ル : TOUBU@city.nerima.tokyo.jp