

光が丘地区地区計画



光が丘地区では、緑豊かで良好な住環境を将来にわたり維持・保全していくとともに、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」を平成23年8月に都市計画決定しました。

また、光が丘第四中学校敷地について、学校跡施設の活用計画および練馬光が丘病院の移転改築方針を踏まえた土地利用区分とするとともに都市公園の活性化に資する公園施設の設置を可能とするため、平成31年4月に都市計画変更を行いました。

練馬区

光が丘地区地区計画の基本的な考え方


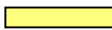

本地区の「地区計画」は、従前の都市計画である「一団地の住宅施設」の内容の多くを継承するものです。

「一団地の住宅施設」で形成された現状の公園、緑地等については、「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」で定められていた住宅の配置の方針および容積率、建蔽率についても、「地区計画」において定めています。

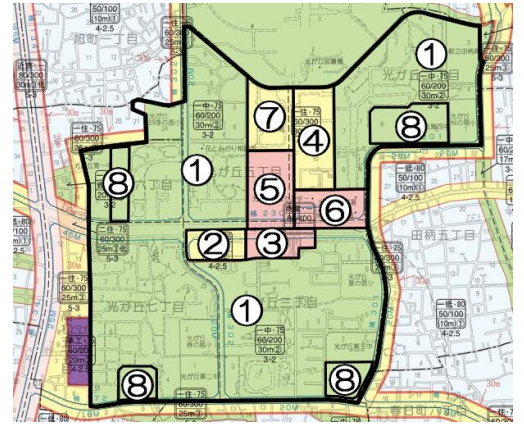
これらのことにより、これまでと同様に良好な住環境を維持・保全するとともに、周辺地域と調和した街並みを引き続き維持していきます。

■ 地区の区分と土地利用の方針

- 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、地区を8つのブロックに区分し、それぞれの地区の方針を定めています。

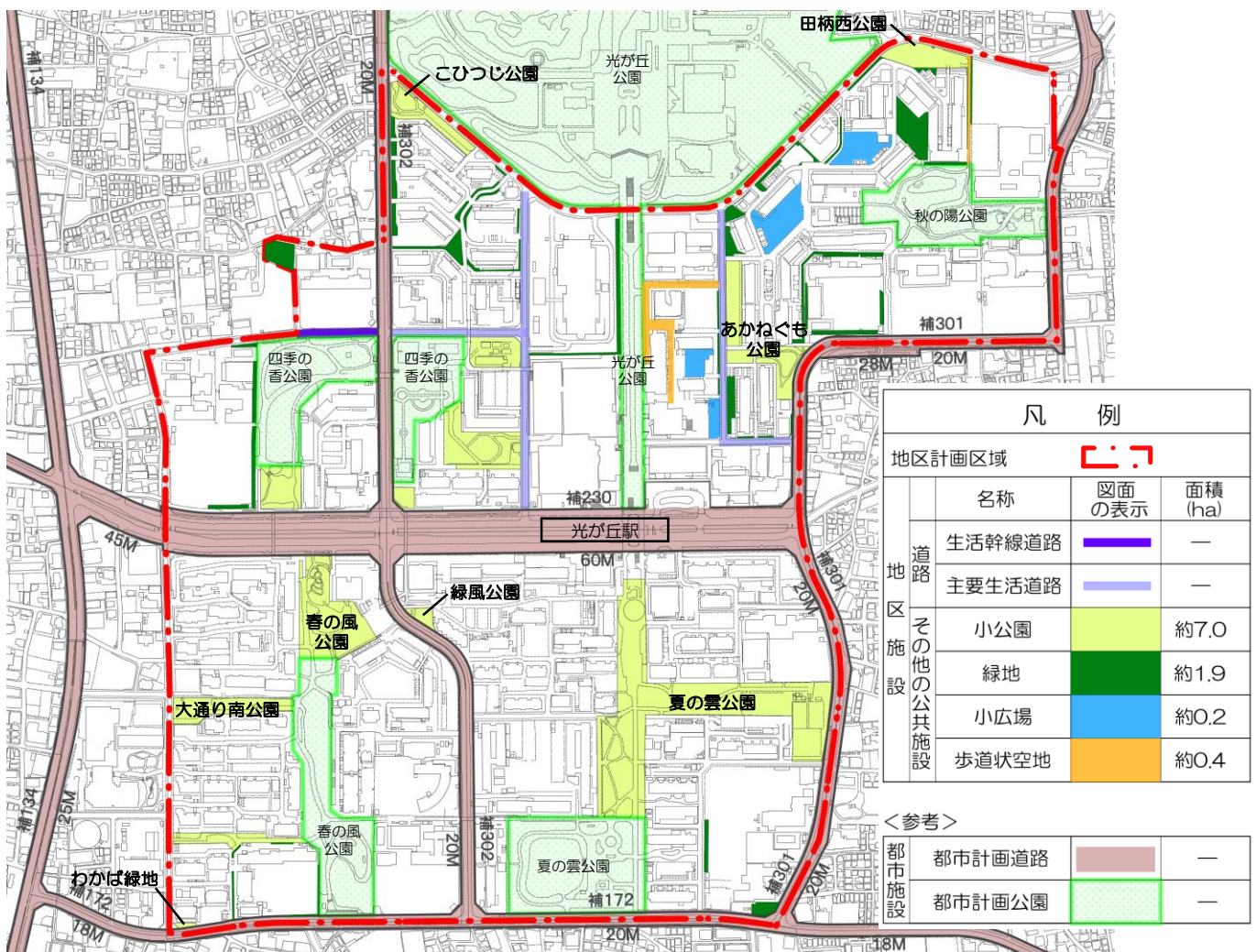
用途地域凡例	
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	商業地域

- ① 住宅地区
- ② 住宅複合地区
- ③ 商業・住宅複合地区
- ④ 住宅・商業複合地区
- ⑤ 商業地区
- ⑥ 公共公益地区
- ⑦ 公共地区
- ⑧ 公共関連地区



■ 地区施設の整備の方針 — 地区施設の配置と規模 —

- 住民の利便性・安全性の観点から、地区内の区道や区立公園、広場、緑地等を地区施設とし、配置と規模を定めて、現在の良好な住環境を将来にわたって維持・保全していきます。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図および道路網図を利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。(承認番号) 30都市基交第1号 平成30年4月2日、30都市基街部第87号 平成30年6月26日

■ 建築物等の整備の方針 — 住宅の配置、容積率・建蔽率 —

緑豊かで良好な住環境を維持・保全するために、一団地の住宅施設で定められていた内容を建築物等の整備の方針に記載しています。

● 地区内の住宅配置について…

- ・「光が丘一団地の住宅施設」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。」を踏まえるものとします。
- ・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。

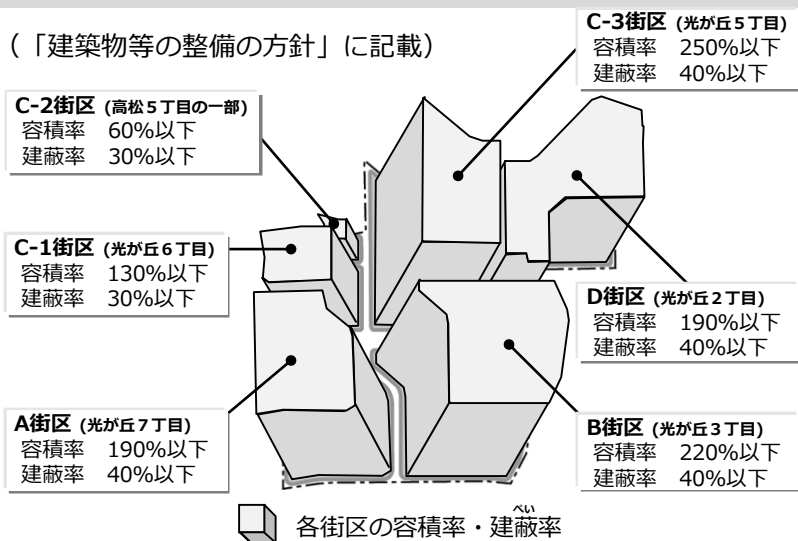
● 増築および改築の際の容積率・建蔽率について…

- ・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の限度は、「光が丘一団地の住宅施設」で定められていた、数値とします。

地区計画における容積率・建蔽率

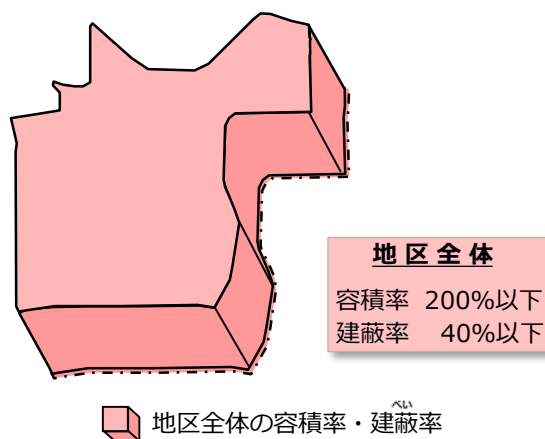
建築物の整備の方針では…

（「建築物等の整備の方針」に記載）



地区整備計画では…

（「建築物の容積率の最高限度」および「建築物の建蔽率の最高限度」に記載）



▶ 増築および改築の際の容積率・建蔽率の基本的な考え方

一団地の住宅施設における容積率・建蔽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・建蔽率については、地区整備計画に定め、各街区の容積率・建蔽率については、今後の増築等におけ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ています。

※ なお、増築および改築を行う場合は、地区計画の内容を遵守する他、建築基準法第86条の2に基づく認定（一団地認定）を東京都より受ける必要があります。

■ 建築物等に関する事項

地区計画では、地区整備計画として土地利用や地区施設の整備および建築物等の整備などの方針に従い、容積率と建蔽率の最高限度の他にも、地区施設や建築物に関する事項を定めています。

● 建築物等の用途の制限

- ・現在の良好な住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途を土地利用区分ごとに8つのブロックに区分して建築できる建築物を制限しています。

● 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、建築物の意匠・色彩は、周囲の既存建物と調和した落ち着い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。

光が丘地区地区計画

都市計画決定 平成23年(2011年)8月19日 建築条例施行 平成23年(2011年)11月1日
 都市計画変更 平成31年(2019年)4月23日 建築条例改正 令和元年(2019年)7月1日

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98.4 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>
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	<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、建築物の建蔽率の最高限度、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蔽率の限度は、「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。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%）、建蔽率（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>
その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>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。</p>

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㎡		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							
地区整備計画	地区の区分	名称	①住宅地区	②住宅複合地区	③商業・住宅複合地区	④住宅・商業複合地区	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 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設置場を除く。) 4 ホテルまたは旅館 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項および第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								-	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 共同住宅、寄宿舎または下宿
		建築物の容積率の最高限度	20/10								
建築物の建蔽率の最高限度	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落ち着きのある色調とし、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。										

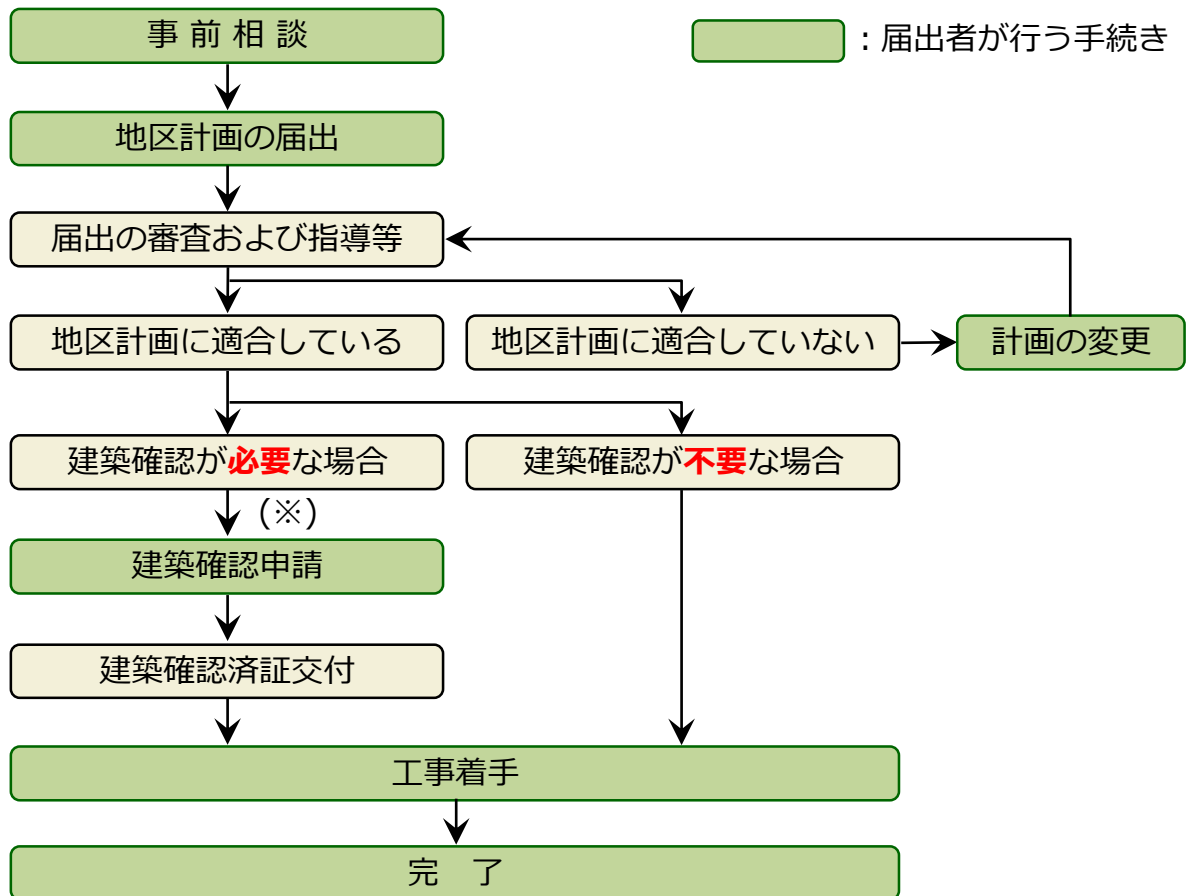
こんな時、
届出が必要
となります。

この地区計画の地区整備計画区域内で、下表に示すような行為を行う場合には、事前に「届出」を行う必要があります。「届出」は、**工事着手の30日前かつ建築確認申請の時まで**に行ってください。

なお、下表のような行為を行おうとする場合は、あらかじめ区にご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類（縮尺）
(1) 土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など （開発許可が必要な場合を除く）	区域図（1/1000以上） 設計図（1/100以上）
(2) 建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、 門・塀および擁壁の築造など	案内図（1/1500程度） 敷地求積図（1/100以上） 配置図（1/100以上）
(3) 建築物等の用途の変更 建築物の使い道（用途）を変える場合	各階平面図（1/100以上） 立面図（1/100以上）2面以上
(4) 建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物の外壁の色彩の変更など	案内図（1/1500程度） 配置図（1/100以上） 立面図（1/100以上）2面以上

届出から
工事着手まで



※当該地区計画区域内において、増築および改築を行う場合は、建築確認申請の前に建築基準法第86条の2に基づく認定（一団地認定）を東京都より受ける必要があります。