

平成 26 年 9 月 2 日

第 197 回都市計画審議会

石神井一団地の住宅施設の都市計画変更案について

1 概要

東京都は、東京外かく環状道路(外環)の地上部街路の都市計画に関する方針を定め、これに基づき、幹線街路外郭環状線の2(以下「外環の2」という。)の都市計画変更の手続きを進めてきたところである。

このたび、外環の2の一部区間の都市計画の幅員を40mから22mに変更する都市計画変更案が示された。

石神井一団地の住宅施設は、現在、外環の2と一部区域が重複しており、今回の外環の2の都市計画変更にあわせて、重複する区域の解消を図るため、石神井一団地の住宅施設の都市計画変更を行う。

2 都市計画の変更内容

	現 行	変更案
都市計画の区域	P 12 のとおり	P 8 のとおり
住宅の予定戸数	約 460 戸	約 430 戸
駐車場	賃貸戸数の約 60% 分譲戸数の約 70% 約 280 台	住戸数の半数以上を確保し、団地内に適宜配置する。

3 これまでの経過と今後の予定

平成 26 年 7 月 29 日 練馬区都市計画審議会へ原案報告

8 月 1 日 都市計画原案の公告・縦覧、意見書・公述の申出受付
~ 22 日 (意見書の提出および公述の申出なし)

8 月 10 日 都市計画変更原案についての説明会
・ 12 日

9 月 19 日 都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付
~ 10 月 3 日

10 月 練馬区都市計画審議会へ付議

12 月 都市計画決定・告示

4 添付資料

- | | |
|--------------------|-----------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 3 |
| (2) 変更概要（新旧対照表） | P 4 ~ 5 |
| (3) 計画書 | P 6 |
| (4) 位置図 | P 7 |
| (5) 計画図 | P 8 ~ 9 |
| (6) 現在の計画書、位置図、計画図 | P 10 ~ 13 |

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 石神井一団地の住宅施設

2 理由

石神井一団地の住宅施設は、昭和 33 年に都市計画決定された「一団地の住宅施設」であり、昭和 35 年から 330 戸の低中層賃貸住宅の管理が開始された。その後、老朽化による建替えのため、平成 5 年に一団地の住宅施設の都市計画変更を行い、平成 6 年から平成 9 年にかけて 400 戸を超える中高層住宅団地の整備が行われた。

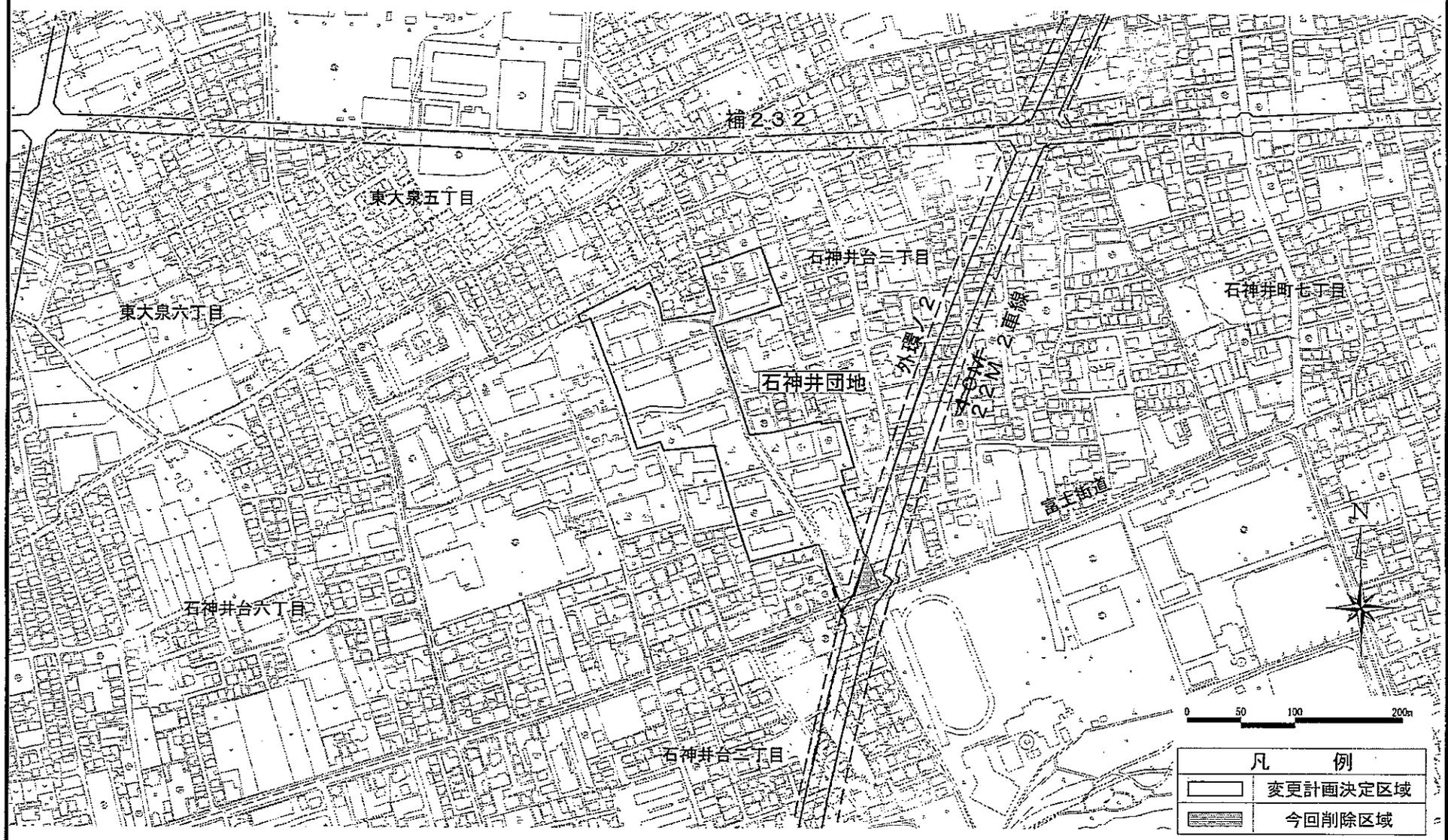
このたび、東京都は、幹線街路外郭環状線の 2（以下「外環の 2」という。）の一部区間を除いて、当該道路の幅員を 40m から 22m に変更することとした。現在、石神井一団地の住宅施設は、外環の 2 と一部区域が重複しており、東京都による外環の 2 の都市計画変更にあわせて、重複する区域の解消を図るため、一団地の住宅施設の区域を変更するものである。

また、当団地における現在の入居状況や今後の住宅需給見込みを踏まえ、住戸数および駐車場台数について、数値を変更するものである。

石神井一団地の住宅施設の変更概要（新旧対照表）

	変更前	変更後	考え方
面積（区域）	約3.3ha * 幹線街路外郭環状線の2の幅員 40m	約3.3ha * 幹線街路外郭環状線の2の幅員 22m	東京都による「幹線街路外郭環状線の2」の都市計画変更に合わせて、重複する都市計画区域の解消を図る。 （重複区域を削除するが些少のため、総面積は変わらない。）
住宅の予定戸数	高層 約374戸 中層 約86戸 低層 計 約460戸	高層 約360戸 中層 約70戸 低層 計 約430戸	現在の入居状況や今後の住宅需給見込みを踏まえ、戸数を変更する。
公共・公益的施設	駐車場：賃貸戸数の約60% 分譲戸数の約70% 約280台を設置する。	駐車場：住戸数の半数以上を確保し、 団地内に適宜配置する。	駐車場を必要とする住戸が計画策定時より減少しているため、必要度に見合った配置とする。
《参考》	昭和33年11月 都市計画決定 平成5年1月 都市計画変更		

石神井一団地の住宅施設 変更概要説明図



凡 例	
	変更計画決定区域
	今回削除区域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都第1250の地目録に掲載されたものである。説明図を添付する。(作成番号) 26 都庁建設部第55号、平成5年6月30日
 この背景の地図データは東京都建設局と株式会社ミッドマップ(0367)が所有しています。(制作番号) MMT利研第06号-R、平成5年6月30日

5

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（練馬区決定）

都市計画石神井一団地の住宅施設を次のように変更する。

名 称	石神井一団地の住宅施設			
位 置	練馬区石神井台三丁目地内			
面 積	約 3.3 ha			
建築物の限度	街 区 区 分	A 街 区	B 街 区	備 考
	建築面積の敷地面積に対する割合	4/10 以下		
	延べ面積の敷地面積に対する割合	15/10 以下	13/10 以下	
	建築物の高さの最高限度	40m以下	20m以下	
	建築物の壁面の位置の制限	4m以上		
住宅の 予定戸数	高層	約 360 戸		
	中層	約 70 戸		
	低層	—		
	計	約 430 戸		
配 置 の 方 針	公 共 施 設	道 路	地区内主要道路として、区道 129号を幅員 10m に整備する。	
		公 園 及 び 緑 地	団地内公園：団地内居住者及び、周辺住民が利用できるよう誘致距離等を考慮し、5ヶ所、約 4,500 m ² を配置する。 緑 地：団地周辺部をはじめ、良好な樹木が現存する箇所に適宜配置する。	
		その 他 の 公 共 施 設	上 水 道：受水槽 2ヶ所設け、東京都水道事業より供給を受ける。 下 水 道：一時貯留槽を設け、公共下水道に放流する。 ガ ス：東京ガスより供給を受ける。 電気・電話：東京電力、NTTより供給を受ける。	

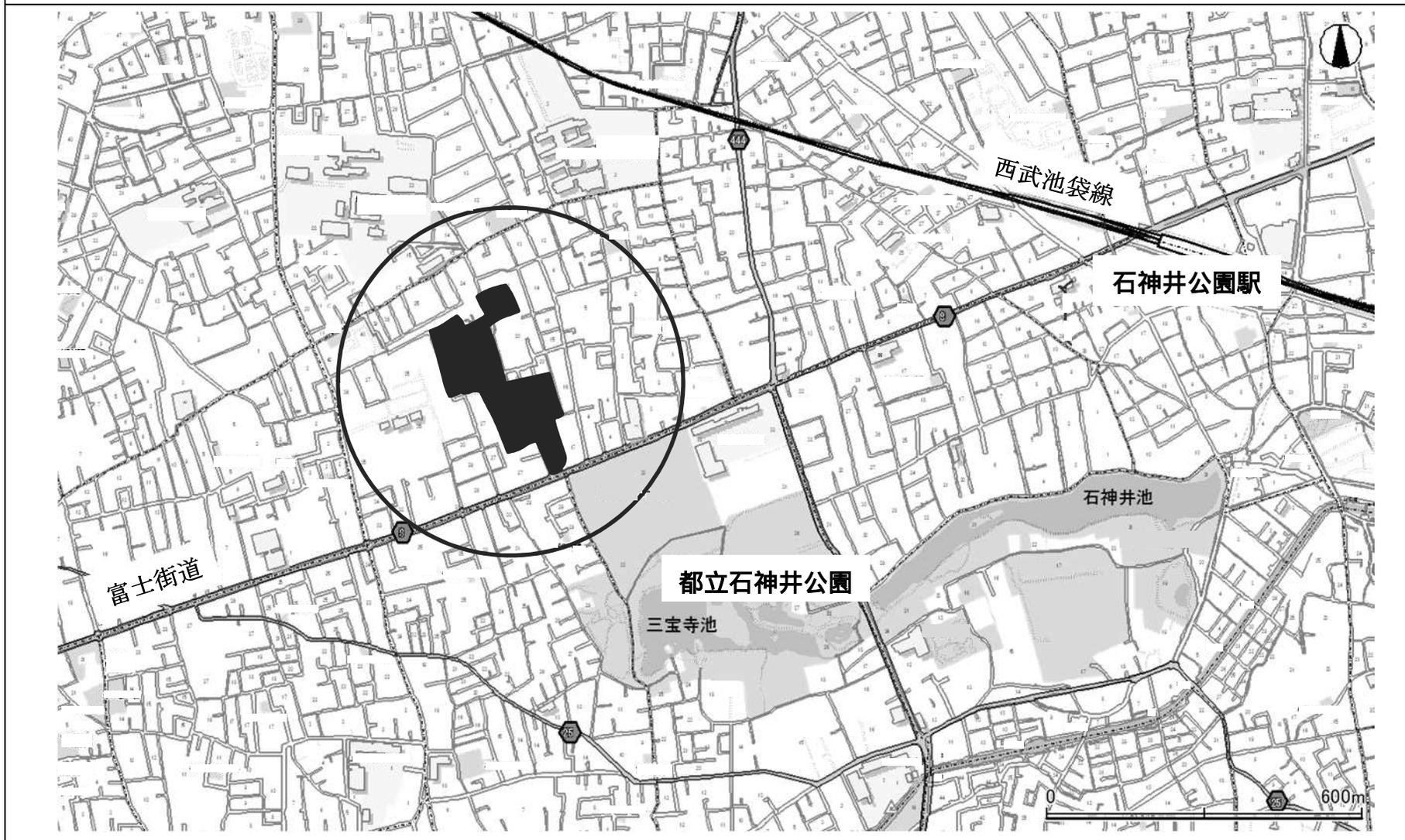
配 置 の 方 針	公 益 的 施 設	集 会 場： 2ヶ所 管 理 事 務 所： 2ヶ所 駐 車 場：住戸数の半数以上を確保し、団地内に適宜配置する。 自 転 車 置 場：戸当たり 1.5 台 ゴ ミ 置 場：団地内に適宜配置する。
	住 宅	住宅は、周辺環境と調和させながら、土地の合理的かつ有効利用を図るため、建築物の高さの最高限度を定め、高層住宅を計画し、冬至においても 4時間以上の日照を確保するように配置する。 また、団地周辺に対しても、現状の居住環境を損なわないよう、壁面の位置を定め、団地内の現況樹木等を極力残すなど、団地内外の居住環境の向上を図る。

「区域並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置は計画図表示のとおり」

理 由 幹線街路外郭環状線の 2 の都市計画変更にあわせて、当該計画道路と重複する区域の解消を図るため、一団地の住宅施設の区域を変更する。また、当団地における現在の入居状況や今後の住宅需給見込みを踏まえ、住戸数及び駐車場台数について、数値を変更する。

東京都市計画一団地の住宅施設 石神井一団地の住宅施設 位置図

〔練馬区決定〕

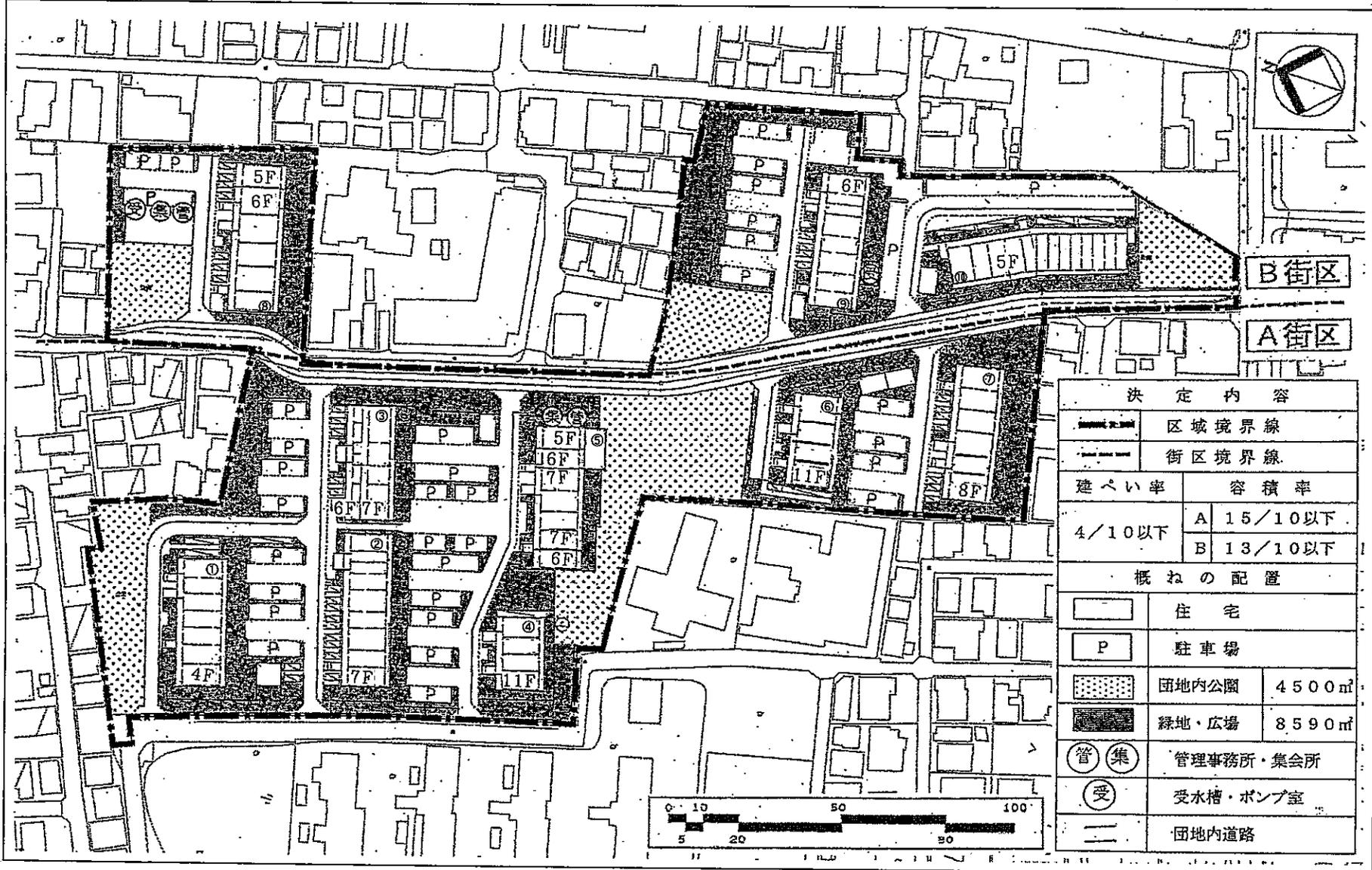




「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2500の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)26都市基交測第52号、平成26年6月30日」

「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(利用許諾番号)MMT利許第026号-45、平成26年6月30日」

(施設配置計画図)



「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 の地形図を複製したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 26 都市基交測第 52 号、平成 26 年 6 月 30 日」
 「この背景の地形図は東京都都市整備局と株式会社ミッドマップ東京が著作権を有しています。(利用許諾番号) MMT 利許第 026 号-45、平成 26 年 6 月 30 日」

参考 旧計画書

名 称	石神井一団地の住宅施設			
位 置	練馬区石神井台三丁目地内			
面 積	約3.3ha			
建築物の限度	街 区 区 分	A 街 区	B 街 区	備 考
	建築面積の敷地面積に対する割合	4/10 以下		
	延べ面積の敷地面積に対する割合	15/10 以下	13/10 以下	
	建築物の高さの最高限度	40m以下	20m以下	
	建築物の壁面の位置の制限	4m以上		
住宅の 予定戸数	高層	約 374 戸		
	中層	約 86 戸		
	低層	—		
	計	約 460 戸		
配 置 の 方 針	公 共 施 設	道 路	地区内主要道路として、区道129号を幅員10mに整備する。	
		公 園 及 び 緑 地	団地内公園；団地内居住者及び、周辺住民が利用できるよう誘致距離等を考慮し、5ヶ所、約4,500㎡を配置する。 緑 地；団地周辺部をはじめ、良好な樹木が現存する箇所に適宜配置する。	
		その 他の 公共 施設	上 水 道；受水槽2ヶ所設け、東京都水道事業より供給をうける。 下 水 道；一時貯留槽を設け、公共下水道に放流する。 ガ ス；東京ガスより供給を受ける。 電気・電話；東京電力，NTTより供給を受ける。	

配 置 の 方 針	公 益 的 施 設	集 会 場； 2ヶ所 管理事務所； 2ヶ所 駐 車 場；賃貸戸数の約60% 分譲戸数の約70% 約280台を設置する。 自転車置場；戸当たり1.5台 ゴミ置場；団地内に適宜配置する。
	住 宅	住宅は、周辺環境と調和させながら、土地の合理的かつ有効利用を図るため、建築物の高さの最高限度を定め、高層住宅を計画し、冬至においても4時間以上の日照を確保するように配置する。 また、団地周辺に対しても、現状の居住環境を損なわないよう、壁面の位置を定め、団地内の現況樹木等を極力残すなど、団地内外の居住環境の向上を図る。

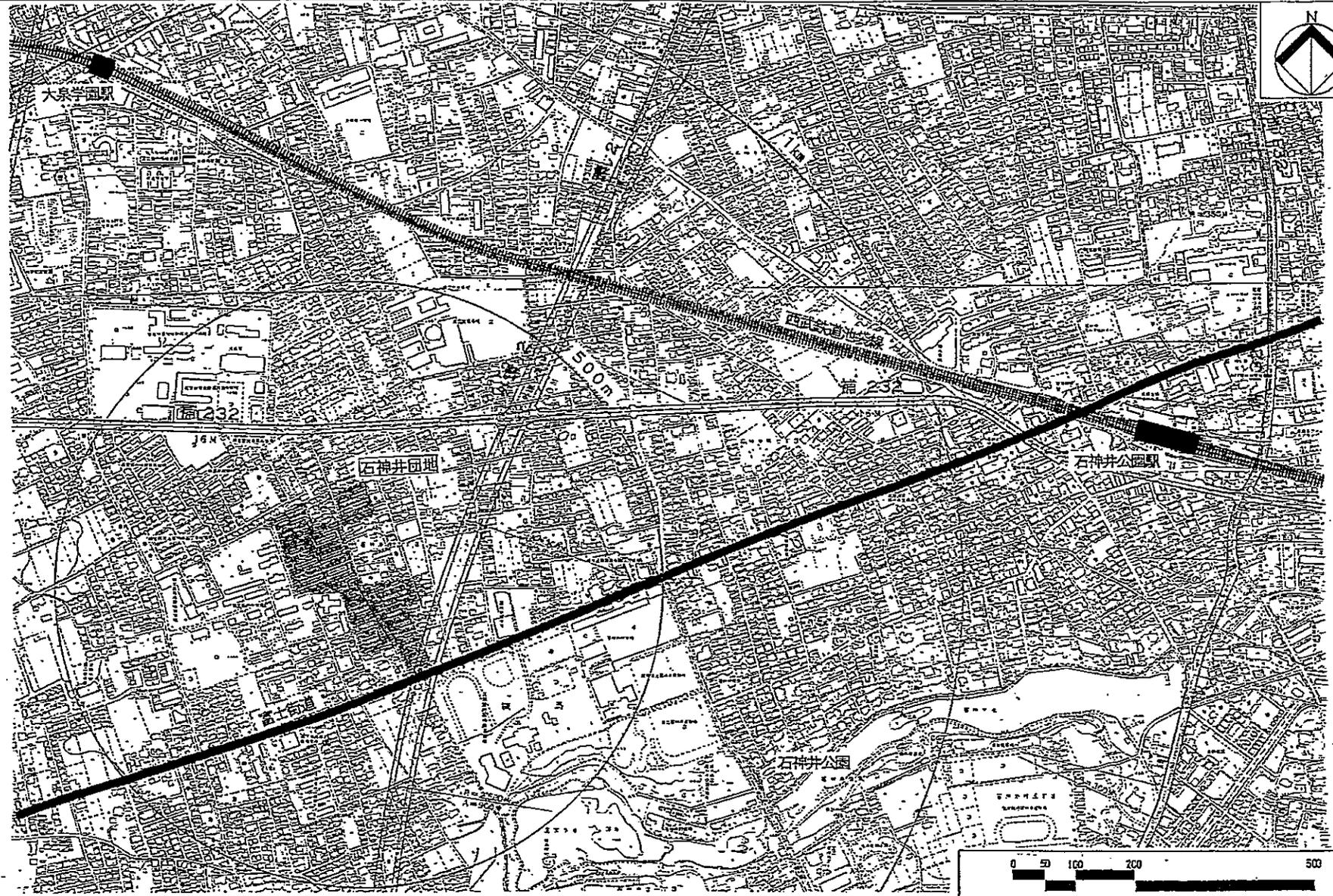
「区域並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置は計画図表示のとおり」

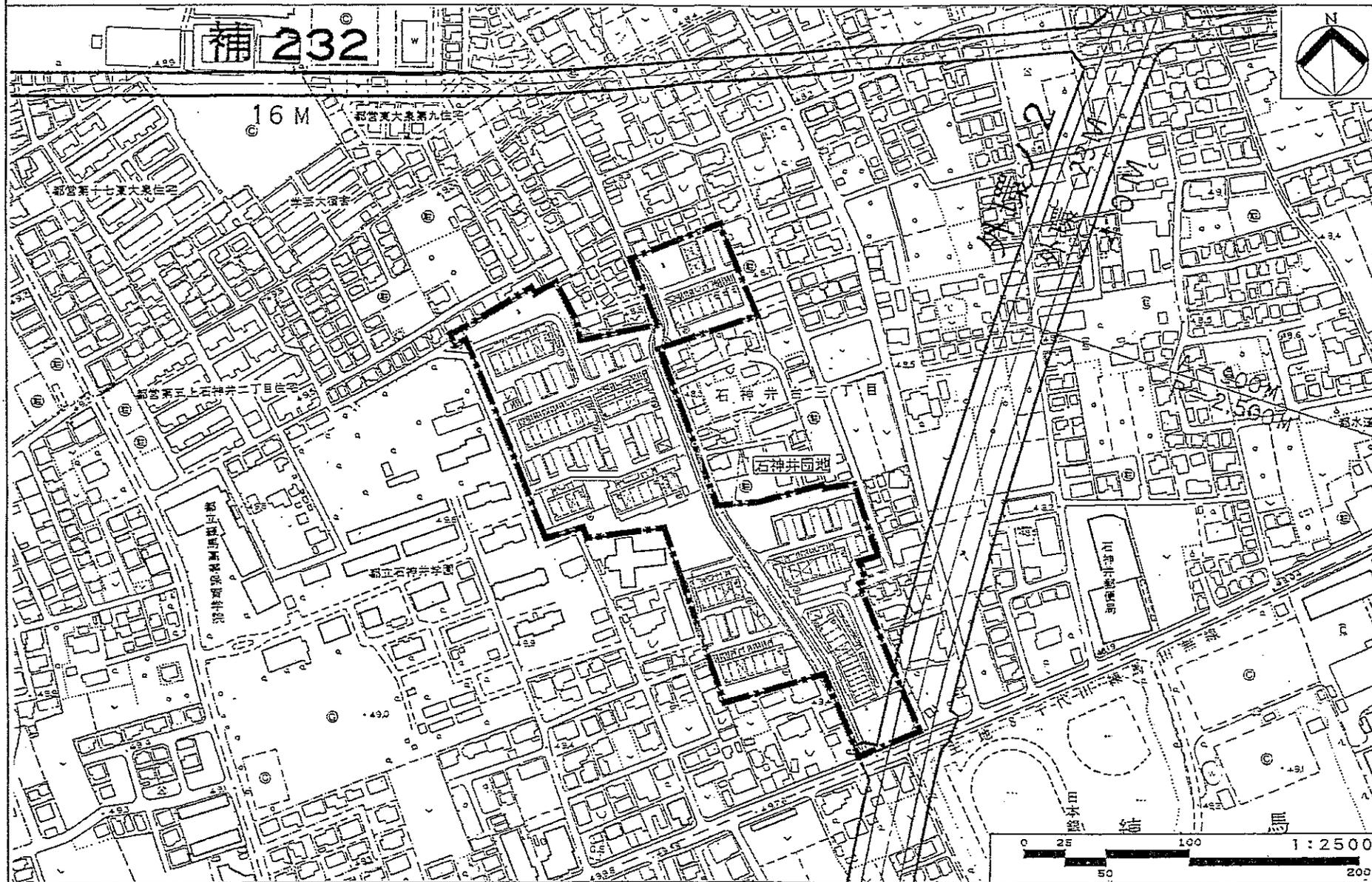
理 由 老朽化しつつある既存住宅を建替え、居住水準の向上、並びに良好な居住環境の形成を図るとともに、立地に相応しい土地の合理的かつ有効な利用を図り、公的住宅の供給に寄与する。

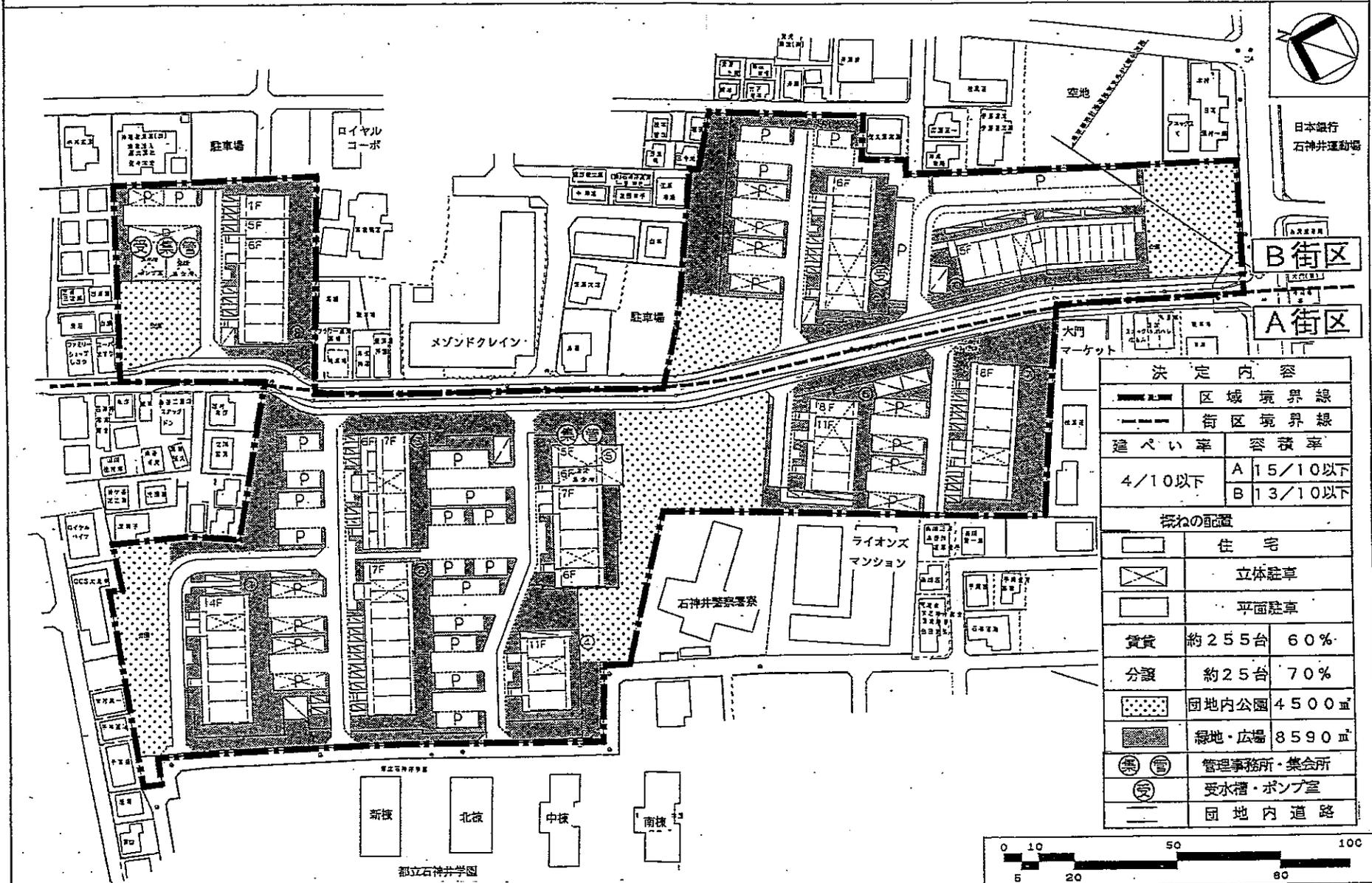
東京都市計画一団地の住宅施設

石神井一団地の住宅施設

参考図 (旧位置図)







決定内容	
	区域境界線
	街区境界線
建ぺい率	容積率
4/10以下	A 15/10以下
	B 13/10以下
採木の配置	
	住宅
	立体駐車
	平面駐車
賃貸	約255台 60%
分譲	約25台 70%
	団地内公園 4500㎡
	緑地・広場 8590㎡
	管理事務所・集会所
	受水槽・ポンプ室
	団地内道路

