

平成 29 年 7 月 27 日
第 211 回都市計画審議会

(仮称)石神井公園団地地区地区計画の住民原案の申出について

1 概要

練馬区まちづくり条例(平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号。以下「条例」という。)では、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)の委任規定に基づき、地区計画等の決定(変更)に関する住民原案の申出方法等を定めている。

今般、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があった。

本申出は、老朽化した団地の建替えを進めるにあたり、当該団地に都市計画決定されている一団地の住宅施設を廃止し、それに代えて地区計画を活用することにより市街地環境の整備を図ることを目的としている。

住民原案の申出があった場合、区長は当該住民原案を踏まえた地区計画の決定をする必要があるかどうかを判断することとなる。その判断をしようとするときは、あらかじめ部会の意見を聴くことと定められている(条例第 21 条第 6 項)ことから、平成 29 年 7 月 25 日にまちづくり・提案担当部会を開催した。

今後、同部会の意見を踏まえた判断を行い、当該判断に係る区の見解書等を公表する。

2 石神井公園団地の概要

現況

所在地	上石神井三丁目 19 番	
面積	約 5.88ha	
住戸数	490 戸	
高さ・階数	約 15m、5 階建	
棟数	9 棟	
築年数	約 50 年	

沿革

昭和 41 年 「一団地の住宅経営」(現「一団地の住宅施設」)として都市
計画決定

昭和 42 年 竣工(施行者:日本住宅公団(現・都市再生機構))、分譲

用途地域等

用途地域	第一種中高層住居 専用地域	
建ぺい率	60% (20%以下)	
容積率	200% (60%以下)	
高度地区	20m第2種 (5階建)	

都市計画「一団地の住宅施設」による制限

一団地の住宅施設

都市計画法に基づく都市施設のひとつ。

良好な住環境を有する住宅およびその居住者の生活の利便の増進のため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、適切な居住機能の確保、都市機能の増進を図ることを目的としている。

都市計画として、区域、面積、建ぺい率、容積率の限度、住宅の予定戸数、公共施設・公益的施設等を定めることとなっている。

良好な住環境や生活利便性を高める施設の計画的な整備に資する一方、その後の社会状況や人口構成、ライフスタイルの変化等により、計画で定めた内容が現状にそぐわない状況が生じる場合がある。

そのため、国土交通省では、建築物の老朽化により建替えの必要が生じている場合などについて、現在の良好な住環境を「地区計画」の活用により確保したうえで、「一団地の住宅施設」を廃止することが望ましいとの運用指針を示している。

3 住民原案の概要

申出人

石神井公園団地管理組合

申出理由

老朽化した団地の建替えに伴い、地区計画を活用して市街地環境の整備を図るため

計画概要

ア 地区施設

道路4路線、公園2か所(計約2,500㎡)、緑地3か所(計約1,700㎡)を地区施設として位置づける。

イ 建築物に関する事項

緑地・公園・広場ゾーンと住宅ゾーンに分け、ゾーンごとに以下の事項を定める。

建築物の用途制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置制限、高さの最高限度、形態意匠の制限、垣さくの構造の制限、緑化率の最低限度

4 これまでの経過と今後の予定

平成28年12月26日	地区計画の住民原案に係る届出
平成29年1月29日～31日	管理組合による住民説明会(区域内の住民対象)
2月26日	管理組合による住民説明会(周辺住民対象)
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
7月27日	練馬区都市計画審議会へ報告(住民原案の申出)
8月以後	練馬区都市計画審議会へ報告(区の判断等) 判断に係る区の見解書等の公表

5 添付資料

(仮称)石神井公園団地地区地区計画住民原案計画書および計画図 P5～11

6 参考資料

参考資料	地区計画等の住民原案申出制度	P13
参考資料	都市計画審議会の常任部会について	P15
参考資料	石神井公園団地現況図および住民原案計画図	P17

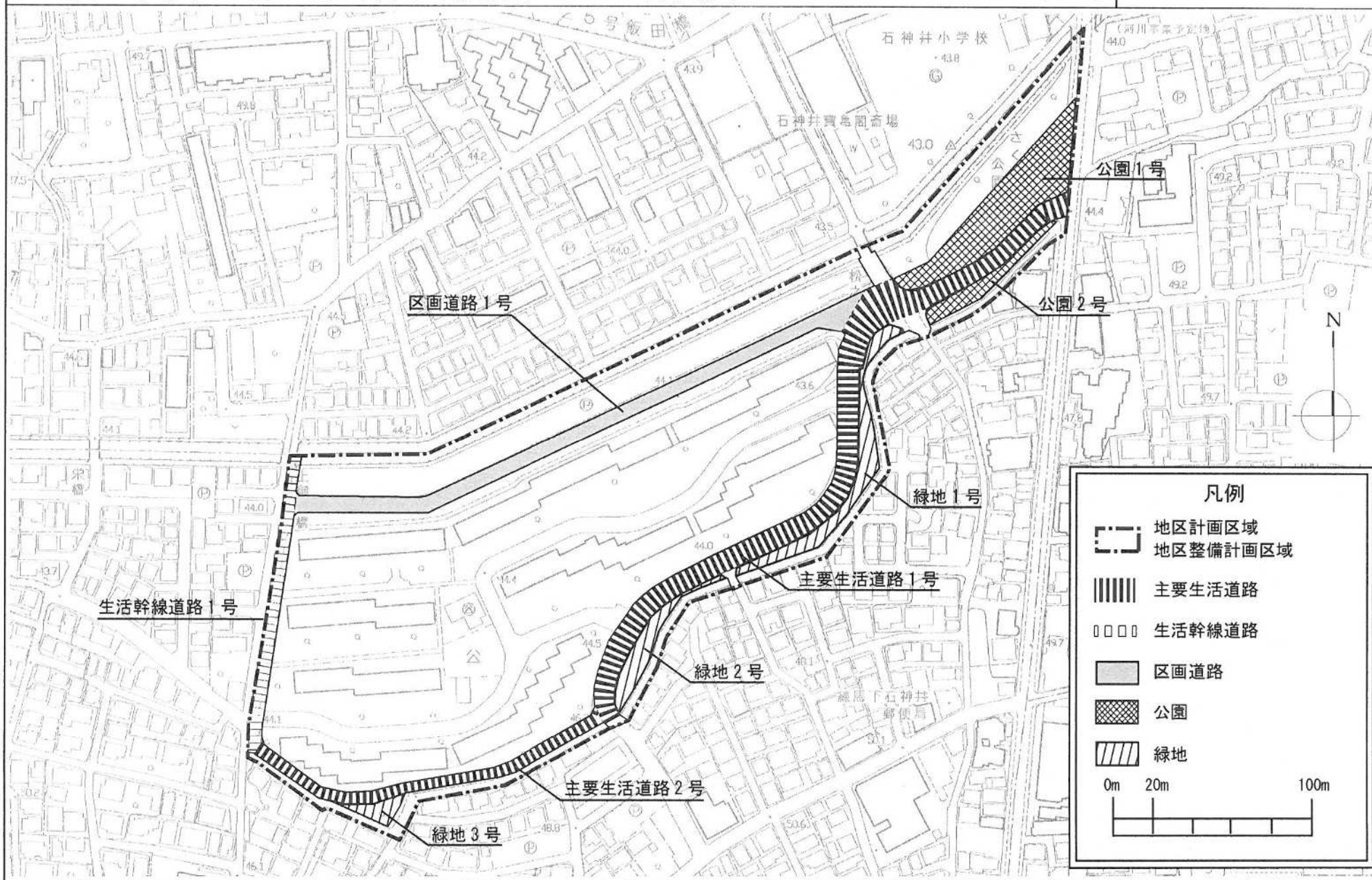
(仮称) 石神井公園団地地区地区計画【住民原案】

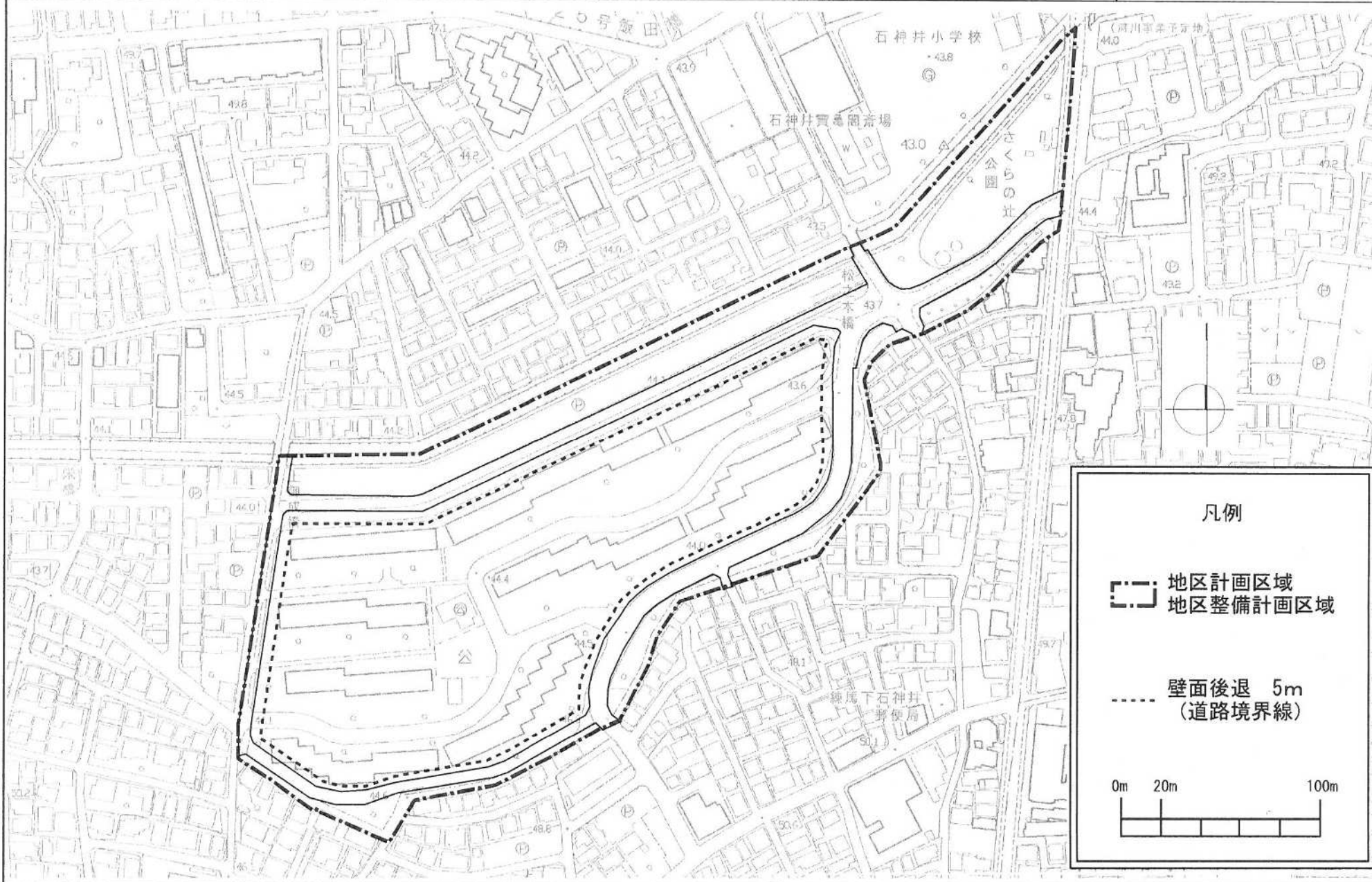
名 称	(仮称) 石神井公園団地地区地区計画	
位 置	練馬区上石神井三丁目地内	
面 積	約 5. 8 8 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、練馬区の南西部、西武新宿線上石神井駅の北東約 800m～約 1,100mの距離に位置する一団地の住宅施設として整備された分譲住宅・団地内通路・区立公園等からなる住宅地である。区域内には、都市計画緑地又桜の名所としての「区立さくらの辻公園」が含まれ、北側は石神井川が流れ、周辺は戸建住宅を中心とした潤いのある緑豊かな住宅地を形成している。</p> <p>又、「練馬区都市計画マスタープラン」では、石神井川沿いは「みどりの軸」として位置付けられており、まちづくりの指針として、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が掲げられている。</p> <p>一方、地区内の住宅は、竣工してから 50 年以上が経過し、躯体や設備の老朽化が進行しており、又居住者の高齢化が進むなか、エレベーターがなくバリアフリー環境が確保できない等の課題があり、住宅の更新が急がれている。</p> <p>このため、本地区では建築物や土地利用の更新を適切に誘導することにより、地区内にある緑豊かな良好な住環境を確保し社会ニーズに対応した良質な住宅ストックを形成するため、一団地の住宅施設を地区計画に移行し住み続けられる住宅地の再生を目指す。</p> <p>又、既存の「区立さくらの辻公園」の維持又都市計画緑地を水辺環境やねりまの散歩道として景観性を踏まえた一体的整備を行う事で、水と緑のネットワークの形成を促し、緑豊かで安全かつ快適な地域コミュニティの場を確保することを目標とする。</p>	
5 区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、大きく 3 つのゾーン（地区）に分け、それぞれの特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>1. 緑地・公園・広場ゾーン（地区） 本地区にある都市計画緑地、区立さくらの辻公園及び南側外縁部（区有通路含む）を緑地・公園・広場ゾーンとして維持整備を行い、水辺環境の創出やねりまの散歩道として、景観豊かな水と緑のネットワークの形成と住宅ゾーンと周辺との緩衝緑地としての機能を持つ土地利用を図る。</p> <p>2. 住宅 A ゾーン（地区） 住宅 A ゾーンは、住宅ゾーンの外部部となるため、周辺の市街地環境に配慮した住宅地として既存の緑の維持・保全と積極的な緑化に努め、街並みや景観性に配慮した緑豊かな土地利用を図る。</p> <p>3. 住宅 B ゾーン（地区） 地区の中央部にある住宅 B ゾーンは、周辺の市街地環境及び街並みや景観性に配慮した住宅地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1. 道路 北側区道 23-134 号線については、緑地・公園・広場ゾーンと住宅ゾーンを区画し、道路と都市計画緑地を緑豊かな潤いのある一体的な景観形成を図るためにも適切な再配置を行う。 又、「練馬区都市計画マスタープラン」等で位置付けられている本地区内の中央を貫通する主要生活道路についても住宅ゾーンの南側外縁部に再配置し、南側周辺戸建の災害時の避難経路や緊急車両経路等防災機能の強化を図る。 更に本地区西側にある区道 23-135 号線は、「練馬区都市計画マスタープラン」等において生活幹線道路として位置付けられていることから、これに基づき拡幅整備を行うことにより生活幹線道路の確保に寄与する。</p> <p>2. 公園・広場（都市計画緑地） 区立さくらの辻公園は桜の名所と地域住民の和らぎ又コミュニティの場としてこれを維持すると共に、公園と連続した都市計画緑地を水辺環境の創出やねりまの散歩道と地域コミュニティの場として又緑豊かな景観性を踏まえた広場として整備を行う。</p>

		3. 緑地（その他公共空地） 南側区道 23-131 号線の対岸（飛地）については、緑のネットワークの形成と共に住宅ゾーンの緩衝緑地として整備を行う。			
建築物等の整備の方針		1. 緑地・公園・広場ゾーン（地区） 緑地・公園・広場として、緑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及び建築物の高さの最高限度を定める。 2. 住宅Aゾーン（地区） 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を定めると共に、安全・快適な歩行空間の形成や統一感のある街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 3. 住宅Bゾーン（地区） 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及び建築物の高さの最高限度を定める。 4. 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。 5. 敷地内の緑化を推進し、潤いのある街並みを形成するため、垣又は柵の構造の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。			
地区整備計画		位置			
		練馬区上石神井三丁目地内			
		面積			
		約 5.88 ha			
地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
		主要生活道路 1 号	10.0 m	約 370 m	既存
		主要生活道路 2 号	6.0 m	約 180 m	新設
		生活幹線道路 1 号	6.0 m (9.2 m)	約 150 m	拡幅
		区画道路 1 号	8.0 m	約 300 m	一部付替え
			() 内は区域外を含めた幅員		
	公 園	名 称	面 積		備 考
		公園 1 号	約 2,060 m ²		既存（さくらの辻公園の一部）
		公園 2 号	約 430 m ²		既存（さくらの辻公園の一部）
	その他の公共空地	名 称	面 積		備 考
		緑地 1 号	約 990 m ²		新設
		緑地 2 号	約 510 m ²		新設
		緑地 3 号	約 220 m ²		新設

地区の 区分	名称	緑地・公園・広場ゾーン（地区）	住宅Aゾーン（地区）	住宅Bゾーン（地区）
	面積	約2.12ha	約0.85ha	約2.91ha
建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 防災備蓄倉庫等の住宅ゾーンの建築物に付属する建築物 2. バス停留所、公衆トイレ、その他公共公益上必要な建築物	次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	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	5/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	5,000㎡ 但し、建築基準法第86条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域については、これを一の敷地と見なして適用する。	
	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は5m以上とする。 又、後退した部分には幅2m以上の歩道状空地及び幅1m以上の環境緑地を設けるものとする。 但し、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1. 建築物の地盤面下の部分 2. 歩廊及び歩行者の安全を確保するため等に必要なる庇 3. 歩道状空地及び環境緑地以外の部分に設置するゴミ置場、駐輪場等の付属建築物で軒の高さが3m以下であるもの	—
	壁面後退区域における工作物の制限	—	壁面後退区域の内、道路境界線から環境緑地までの区域については、門、塀、柵等の交通の妨げとなる工作物は設置してはならない。 但し、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1. 出庫灯、車止め及び外灯等の安全上必要な施設 2. 植栽のための樹・花壇、支柱等の施設 3. ベンチ等の休憩施設	—

		—	4. 案内板、掲示板等の施設	
	建築物の高さの最高限度	5 m以下	—	2 4 m以下
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の色彩は、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。 又、屋外広告物を設置する場合は、落ち着いた色合いや装飾とし、周囲の景観、環境に配慮するものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくは、安全で潤いある快適な歩行空間を生み出すため、生垣又は透過性のあるフェンスとする。 但し、地盤面から高さが 0.6m以下の部分はこの限りでない。		
	建築物の緑化率の最低限度	2 / 1 0		

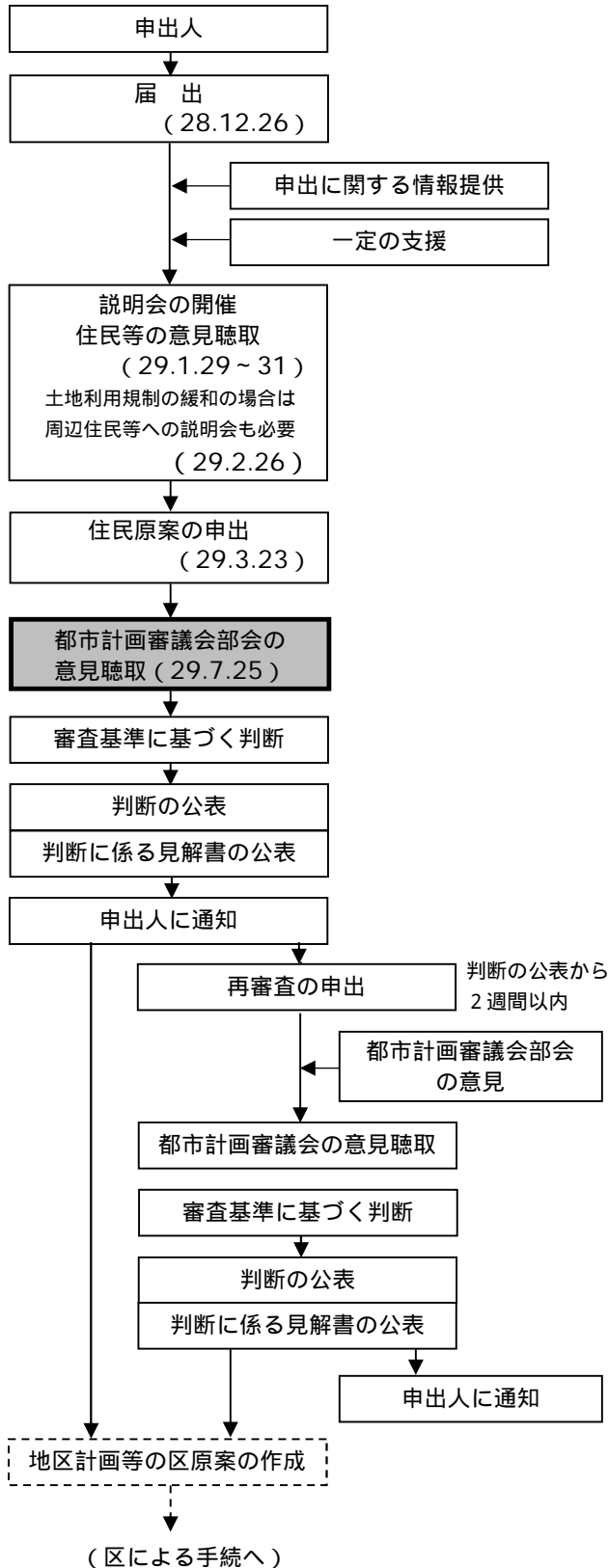




地区計画等の住民原案申出制度（練馬区まちづくり条例第 19 条～第 23 条）

都市計画法による地区計画制度がより活用されるよう、都市計画法の委任規定に基づき、本条例において地区計画等の決定・変更に関する住民原案の申出方法などを定めました。

手続の流れ



住民原案の申出人

区域内の土地所有者等 まちづくりNPO法人、一般社団法人または一般財団法人その他営利を目的としない法人 認定された総合型地区まちづくり協議会 東京商工会議所の練馬支部、東京あおば農業協同組合、商店街振興組合 認定された町会・自治会・商店会

申出要件

申出の区域およびその周辺の住民等への説明会の開催、十分な意見聴取
総合型地区まちづくり協議会および認定された町会・自治会・商店会による申出は、申出の区域の過半が総合型地区まちづくり計画の区域または団体の活動区域に属していること
東京商工会議所の練馬支部、東京あおば農業協同組合、商店街振興組合による申出は、その複数の構成員が申出の区域の住民等であり、その団体が当該区域で地区計画等の策定活動をしていること

審査基準

都市計画に関する法令上の基準に適合していること
区のまちづくりの計画に即していること
提案内容・区域に合理性があること
提案区域および周辺の住民への説明会、十分な意見聴取を行っていること
提案区域の周辺環境に配慮していること
関係する条例・規則、計画・方針に即していること
上記のほか、区長が必要と認める基準に即していること

申出に先立ち、区への届出が必要です。区は申出に必要な情報の提供等を行います。申出人は、本条例に基づき、申出に際して一定の支援を受けることができます。区は、申出を踏まえた地区計画等の決定・変更の判断をしようとするときは、都市計画審議会部会の意見を聴きます。区は、住民原案を踏まえて地区計画等の決定・変更を行う判断をしたときは、区による地区計画等の原案を作成し、公告・縦覧などの手続を行います。

都市計画審議会の常任部会について

1 設置根拠

練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号）

（抜粋）

第135条 この条例の規定によりその権限に属させられた事項および審議会の議決により付託された事項を処理するため、審議会に部会を置く。

練馬区まちづくり条例施行規則（平成18年3月練馬区規則第26号）

（抜粋）

第78条 審議会は、部会について、その担任する事項を定め、常設の部会（以下「常任部会」という。）を設置するものとする。

2 常任部会の名称および担任事項

名称	担任事項（概要）
まちづくり・提案担当部会	都市計画マスタープランの変更や、重点地区まちづくり計画、住民提案制度を活用したまちづくり計画などの案件について審議する。
開発調整担当部会	開発事業に係る紛争調整に関する事項について審議する。
高度地区評価・景観部会	高度地区で定めた建築物の高さの最高限度の特例許可（緩和）や練馬区景観条例に基づき提出された建築物等の届出に対する勧告などについて審議する。

3 まちづくり・提案担当部会における審議等の取扱い

まちづくり・提案担当部会において、練馬区まちづくり条例の規定により部会の権限に属させられた事項について、区長の諮問に応じて答申をしたときは、その内容、経過等について、審議会に報告することとなる。

練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会設置要綱（平成18年3月31日付け17練都計審第7号）

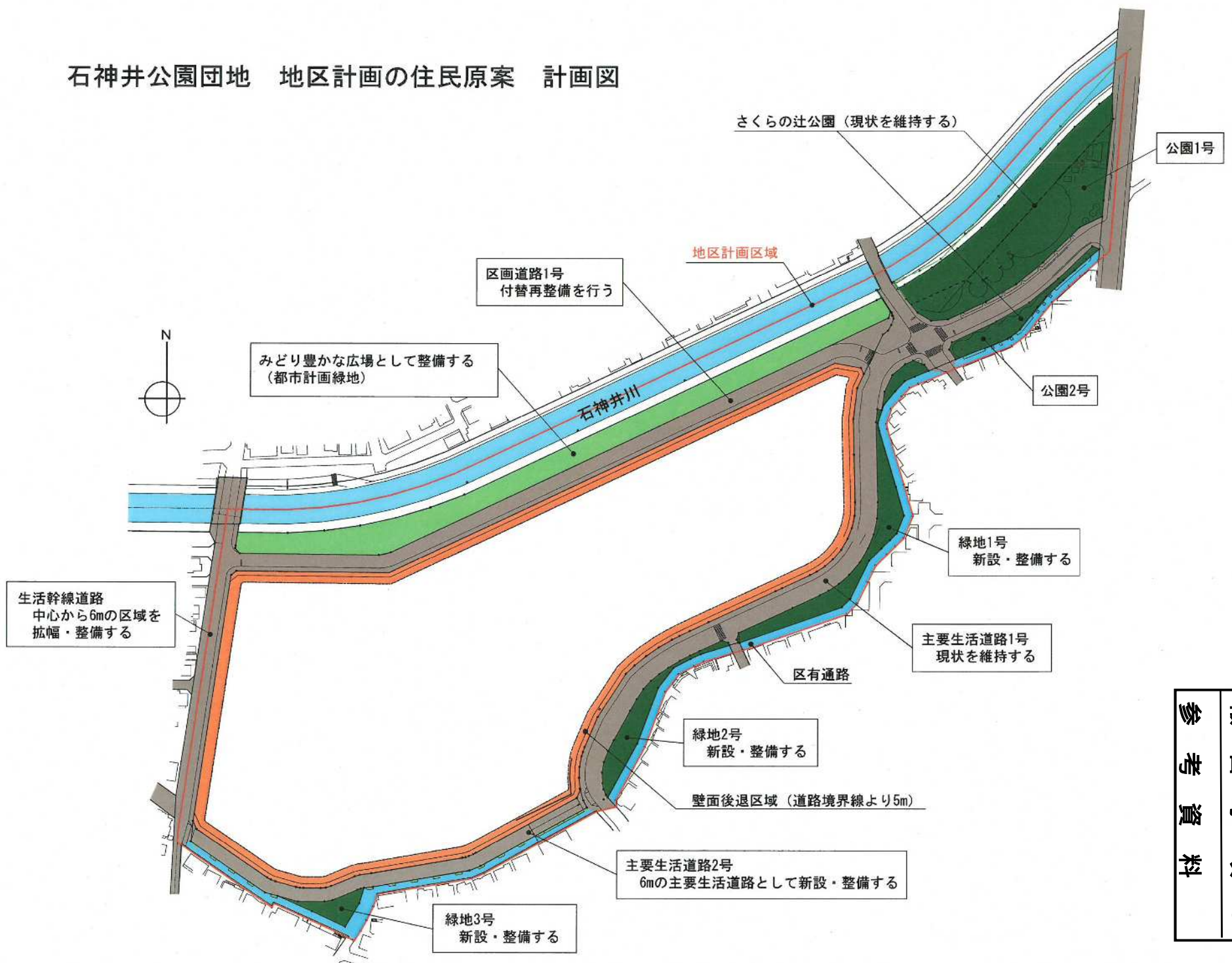
（抜粋）

第8条 提案部会は、第2条第1号に規定する事項について、区長の諮問に応じて答申したときは、その内容、経過等について、審議会に報告しなければならない。

石神井公園団地 現況図



石神井公園団地 地区計画の住民原案 計画図



報告事項 3
参考資料