

光が丘地区地区計画の変更について

1 名称

光が丘地区地区計画

2 対象区域

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 約 98.4ha

3 変更理由および内容

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等の都市計画に基づき、団地建設に併せて、道路、公園、学校施設等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。

平成 23 年度には、光が丘一団地の住宅施設を廃止し、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して定め、地区計画を決定した。

平成 30 年 3 月に策定した「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」により、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た。この方針に対応するため、地区計画の変更を行う。

また、これに加え、公園機能の増進に資する公園施設の設置を可能とするための所要の変更を行う。

4 これまでの経過

平成 23 年 8 月	光が丘一団地の住宅施設の廃止および光が丘地区地区計画の都市計画決定・告示
平成 30 年 3 月	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の策定
11 月 9 日、10 日	地区計画変更素案説明会
12 月 17 日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
12 月 21 日～平成 31 年 1 月 18 日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付 (意見書の提出なし)
2 月 22 日	東京都知事協議終了
3 月 1 日～15 日	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付

5 今後の予定

平成31年 3月20日

練馬区都市計画審議会へ付議

4月

都市計画決定・告示

※平成31年第二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

6 議案

議案第428号 東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

〔光が丘地区地区計画〕

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 都市計画の案の理由書 | P 3 |
| (2) 計画書 | P 4～P 10 |
| (3) 位置図 | P 11 |
| (4) 計画図 | P 12～P 13 |
| (5) 方針付図 | P 14 |

7 添付資料

現況写真（参考資料）

P 15

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 光が丘地区地区計画

2 理 由

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、団地建設に併せて、道路、公園、学校施設等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を形成している。

平成23年度には、光が丘一団地の住宅施設を廃止し、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して定め、地区計画を決定した。

平成29年度に、光が丘第四中学校の閉校が決まったことを受けて、その学校跡施設の活用について検討を行った。その結果、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）」を策定し、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た。

また、本地区内の四季の香公園において、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を予定している。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る。

以上のことから、光が丘第四中学校敷地を学校跡施設として適切な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、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画の変更（練馬区決定）

都市計画光が丘地区地区計画をつぎのように変更する。

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 9 8 . 4 ha
地区計画の目標	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。 「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。 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。 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。 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。

区域の整備・開発および保全に関する方針	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る。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。
---------------------	---------	--

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		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。 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。 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。							
	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。 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。 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。 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（方針付図参照）。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%）							
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針		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。							
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	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 m ²		既設	小公園 2 号（春の風公園）	約 2,850 m ²		既設
			小公園 3 号（大通り南公園）	約 3,300 m ²		既設	小公園 4 号（春の風公園）	約 9,050 m ²		既設
			小公園 5 号（緑風公園）	約 750 m ²		既設	小公園 6 号（夏の雲公園）	約 30,600 m ²		既設
			小公園 7 号（四季の香公園）	約 2,900 m ²		既設	小公園 8 号（四季の香公園）	約 750 m ²		既設

地区整備計画	地区施設の配置および規模	その他の公共空地	名 称	面 積	備考	名 称	面 積	備考
			小公園 9 号（四季の香公園）	約 5,700 m ²	既設	小公園 10 号（四季の香公園）	約 3,100 m ²	既設
			小公園 11 号（こひつじ公園）	約 2,500 m ²	既設	小公園 12 号（あかねぐも公園）	約 5,450 m ²	既設
			小公園 13 号（田柄西公園）	約 2,800 m ²	既設	緑地 1 号	約 400m ²	既設
			緑地 2 号	約 700m ²	既設	緑地 3 号	約 650m ²	既設
			緑地 4 号	約 1,200m ²	既設	緑地 5 号	約 800m ²	既設
			緑地 6 号	約 950m ²	既設	緑地 7 号	約 350m ²	既設
			緑地 8 号	約 650m ²	既設	緑地 9 号	約 1,100m ²	既設
			緑地10号	約 250m ²	既設	緑地11号	約 750m ²	既設
			緑地12号	約 700m ²	既設	緑地13号	約 750m ²	既設
			緑地14号	約 700m ²	既設	緑地15号	約 150m ²	既設
			緑地16号	約 750m ²	既設	緑地17号	約 2,350m ²	既設
			緑地18号	約 200m ²	既設	緑地19号	約 250m ²	既設
			緑地20号	約 150m ²	既設	緑地21号	約 150m ²	既設
			緑地22号	約 150m ²	既設	小広場 1 号	約 1,350m ²	既設
			小広場 2 号	約 900m ²	既設	小広場 3 号	約 2,600m ²	既設
			小広場 4 号	約 2,200m ²	既設	歩道状空地 1 号	約 550m ²	既設
			歩道状空地 2 号	約 3,100m ²	既設			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	20/10
	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	4/10
	建築物等に関する事項	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。

「区域、地区の区分および地区施設の配置は、計画図表示のとおり」 ※は知事協議事項
理由：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、地区計画を変更する。

変 更 概 要

光が丘地区地区計画										
事 項				旧			新			摘 要
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区 の 区分	名称	住宅地区	商業・住宅複合地区	公共関連地区	住宅地区	商業・住宅複合地区	公共関連地区	
			面積	約 74.5ha	約 3.6ha	約 5.5ha	約 75.2ha	約 1.8ha	約 6.6ha	面積変更
		建築物等の 用途の制限	1 省略 2 省略 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	省略	省略	1 同左 2 同左 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（ <u>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。</u> ）	同左	同左	同左	公園施設について追記

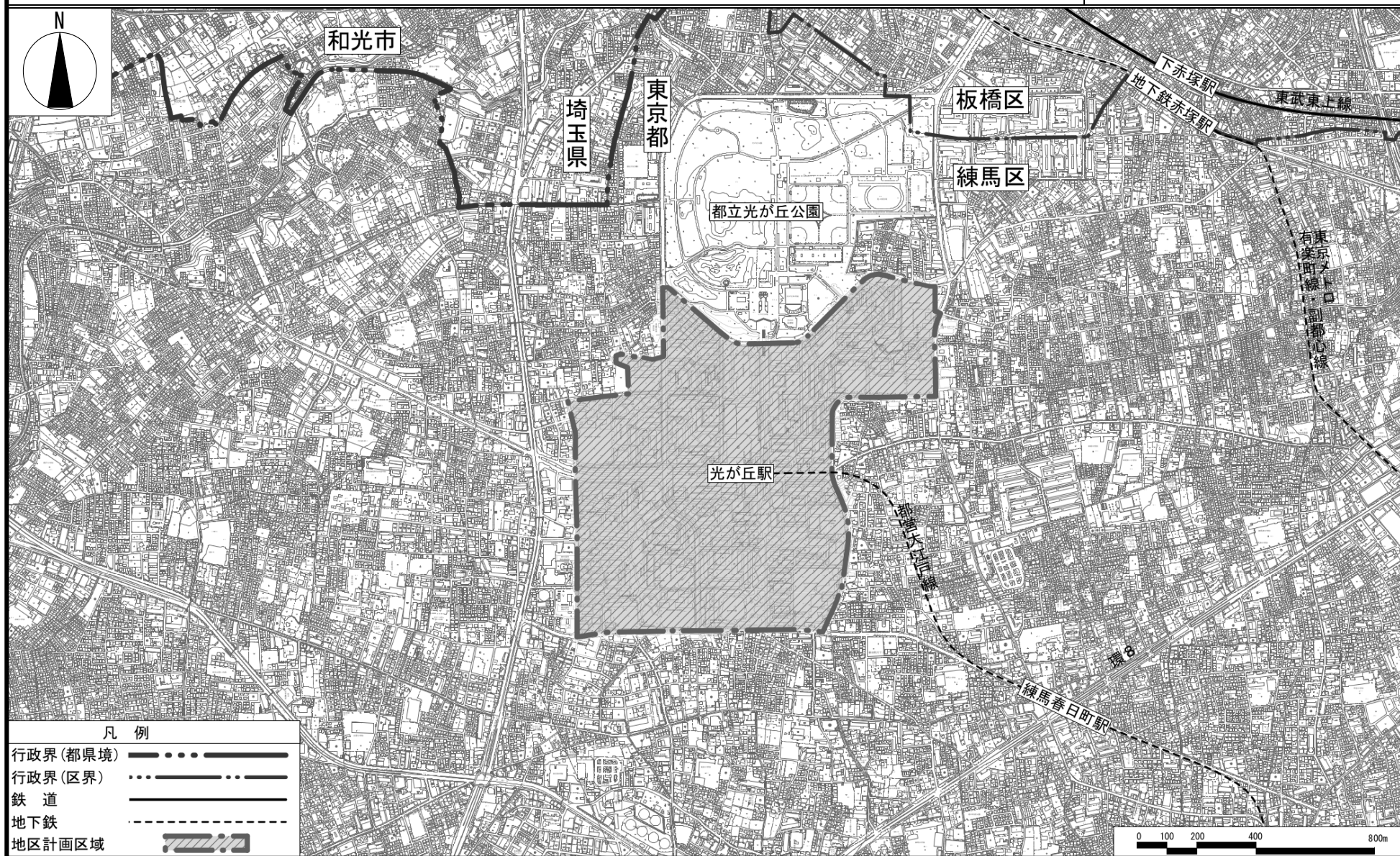
※上記のほか、建築基準法等の改正を踏まえ、文中の「建ぺい率」を「建蔽率」に改める。

東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画

位置図

〔練馬区決定〕

案



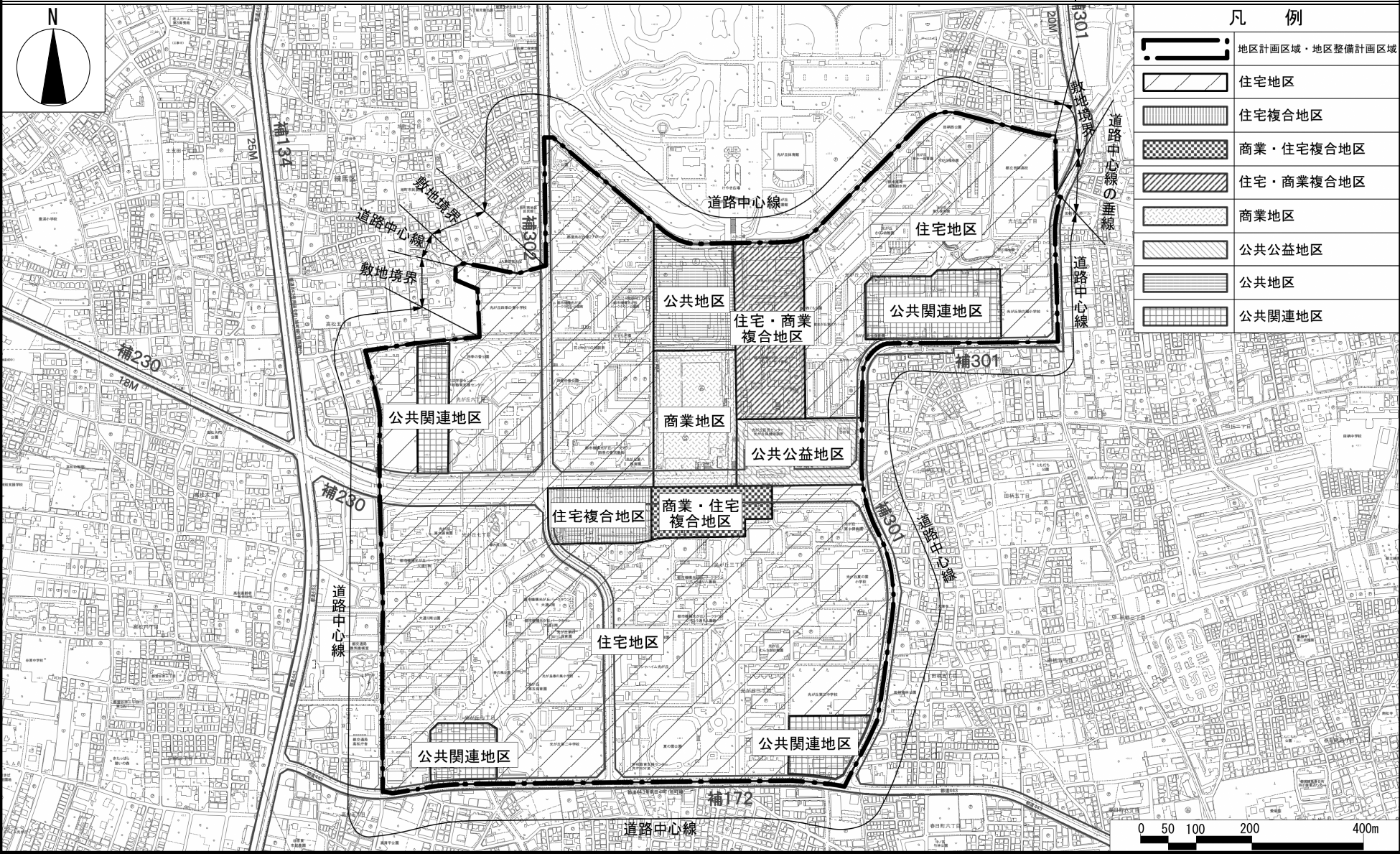
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図および道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 30 都市基交著第 1 号 30 都市基交測第 1 号 平成 30 年 4 月 2 日 30 都市基街都第 87 号 平成 30 年 6 月 26 日

東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画

計画図 1

[練馬区決定]

案



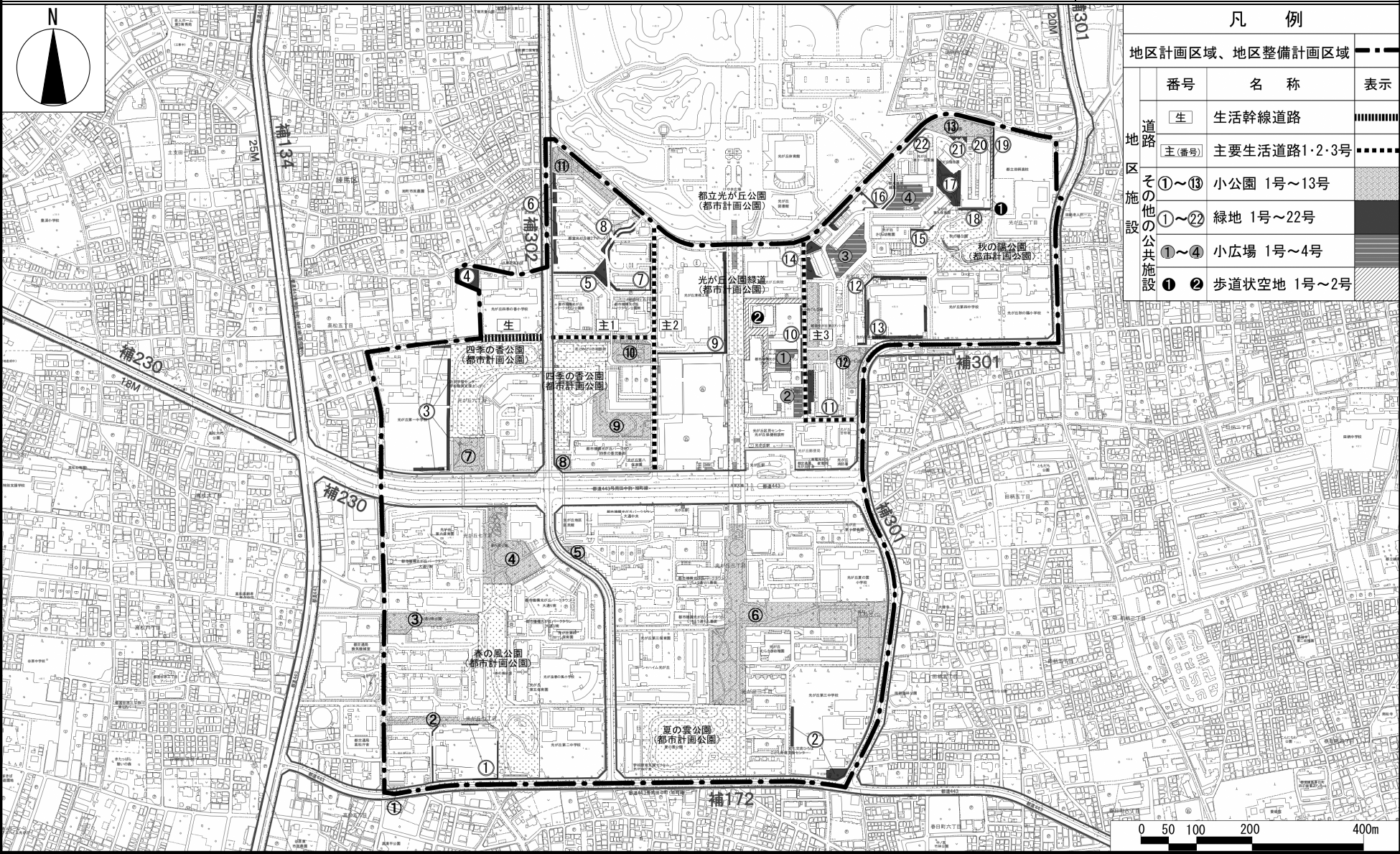
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図および道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 30 都市基交著第 1 号 30 都市基交測第 1 号 平成 30 年 4 月 2 日 30 都市基街都第 87 号 平成 30 年 6 月 26 日

東京都市計画地区計画
光が丘地区地区計画

計画図 2

〔練馬区決定〕

案



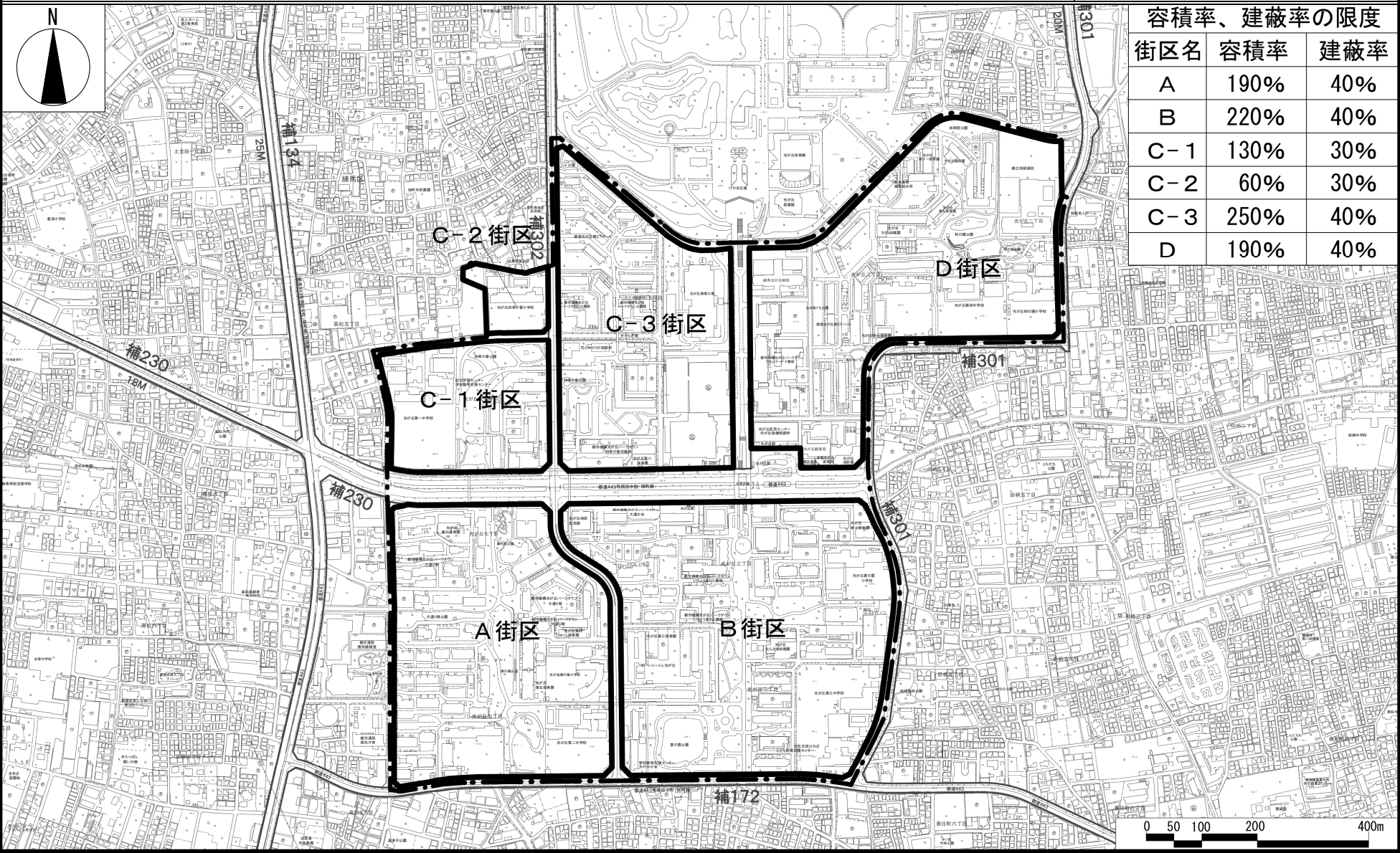
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図および道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 30 都市基交著第 1 号 30 都市基交測第 1 号 平成 30 年 4 月 2 日 30 都市基街都第 87 号 平成 30 年 6 月 26 日

東京都市計画地区計画
光が丘地区地区計画

方針付図

〔練馬区決定〕

案



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。無断複製を禁ず。(承認番号) 30 都市基交著第 1 号 30 都市基交測第 1 号 平成 30 年 4 月 2 日 30 都市基街都第 87 号 平成 30 年 6 月 26 日

光が丘地区地区計画 区域現況写真



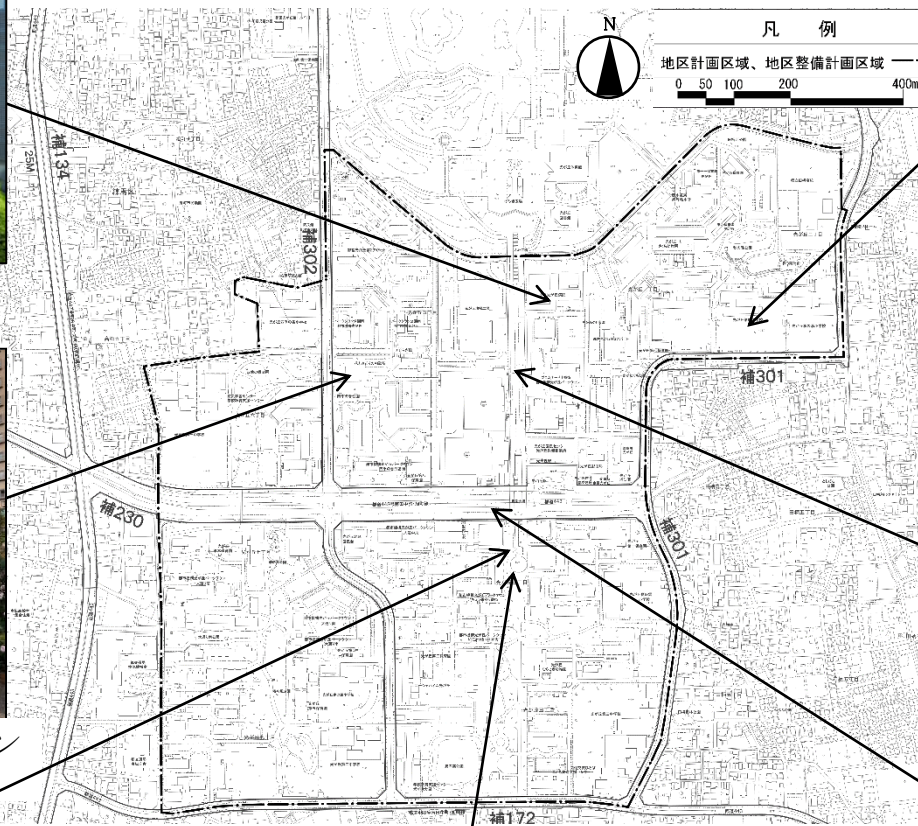
練馬光が丘病院



光が丘第四中学校



花とみどりの相談所・ローズガーデン
(四季の香公園)



都立光が丘公園ふれあいの径



住棟



夏の雲公園



補助 230 号線