

地区計画の住民原案および区の判断について

1 地区計画の住民原案

- (1) 地区計画の名称
（仮称）石神井公園団地地区地区計画
- (2) 申出人
石神井公園団地管理組合
- (3) 申出年月日
平成 29 年 3 月 23 日

2 区の判断

申出内容は地域の良好なまちづくりに寄与すると認められるため、住民原案を踏まえた地区計画の決定を行うことが適当である。

3 判断に係る区の見解

(1) 判断理由

本住民原案に係る石神井公園団地は、建設から約 50 年が経過し、老朽化やバリアフリー環境等の諸課題を抱えていることから、当該団地管理組合が建替計画を進めている。建替えをするためには、本地区に都市計画決定されている一団地の住宅施設の変更または廃止が必要であることから、既決定の一団地の住宅施設に代わるものとして、当該地区の将来像を明らかにした地区計画の提案がなされた。

当該一団地の住宅施設は建設当時に指定されたものであるが、周辺地域が社会状況等の変化に対応した地域地区等の変更がなされている中で、当時の厳しい制限のまま存続していることから、建替えを進めるためには現状の規制内容の見直しが必要であるため、地区計画を活用し当該一団地の住宅施設を廃止していく方向性は適切であると考えます。

本地区計画の住民原案は、みどり豊かな環境を活かした市街地環境の整備を図るため、地区施設による緑地の設置、河川に沿った散歩道・広場等の整備、道路に沿った緑地の整備、緑化率の最低限度など、みどりの維持・創出、ネットワークの形成に資する計画となっている。

また、外周部には緑地等に加え道路を配置し、道路境界よりの壁面後退をするなど、周辺地域への環境配慮や防災性等の向上も考慮されている。

これらは、みどりの風吹くまちビジョンをはじめ、都市計画マスタープラン、景観計画等の各種計画など、区の計画に則したものとなっている。

(2) 更なる検討を要する事項

地区計画の策定にあたっては、地域住民の意見を踏まえるとともに、特に以下の内容について更なる検討が必要と考える。

- ・ 地区施設の道路の詳細な線形、幅員について
- ・ 地区施設の整備内容および管理方法等について
- ・ 壁面の位置の制限等について
- ・ 既存樹木の保全および緑化計画について
- ・ 地区内に必要な福祉施設等の設置について
- ・ 地区計画策定過程における周辺住民等からの要望への対応について

(3) その他

今後、具体の建替計画が決まり、まちづくり条例等の手続きを行う過程においては、周辺環境への影響等について、周辺住民等との調整を十分に行うこと。