

4. 地区整備計画

4-1. 地区施設の配置および規模

○地区施設の「道路」と「その他の公共空地」は、配置と規模を定め、現在の良好な住環境を将来にわたって維持・保全します。

道路

地区内の「生活幹線道路」と「主要生活道路」を地区施設として、配置と規模（幅員や延長）を定めます。

その他の公共空地

地区内の区立公園およびその他の公園、広場、緑地等を地区施設の「小公園」、「緑地」、「小広場」、「歩道状空地」として配置と規模（面積）を定めます。

4-2. 建築物に関する事項

(1) 建築物等の用途の制限

(3 ページの土地利用区分図参照)

○現在の良好な住環境の維持・保全を図るため、建築物の用途を土地利用区分ごとに制限します。

第一種中高層住居専用地域

- ①住宅地区
- ③公共関連地区

制限する建築物

- ①住宅地区
- 神社、寺院、教会等
- 公衆浴場
- 店舗、飲食店等

③公共関連地区

- 神社、寺院、教会等
- 公衆浴場
- 共同住宅、寄宿舎、下宿

第一種住居地域

- ②住宅複合地区
- ④住宅・商業複合地区

制限する建築物

- 神社、寺院、教会等
- 公衆浴場
- ボーリング場、スケート場、水泳場等
- ホテル、旅館
- 自動車教習所

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いるため、制限しません。

商業地域

- ③商業・住宅複合地区
- ⑤商業地区
- ⑥公共公益地区

制限する建築物

- 神社、寺院、教会等
- 公衆浴場
- ホテル、旅館
- 自動車教習所
- マージャン屋、射的場等
- パチンコ屋（ただし③商業・住宅複合地区については制限なし）
- カラオケボックス、営業倉庫等
- 風営法に定める施設（キャバレー、ナイトクラブ等）

(2) 建築物の容積率の最高限度

○「一団地の住宅施設」で地区全体に定められていた200%の容積率を定めます。

(3) 建築物の建ぺい率の最高限度

○「一団地の住宅施設」で地区全体に定められていた40%の建ぺい率を定めます。

(4) 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色調とします。
○周辺の公園や街路樹などのみどりを活かし、商業地、住宅地ともみどりが連続し、一体となった快適なまちなみの維持・保全を図ります。

4-3. 土地の利用に関する事項

○現在の良好な景観の維持・保全を図るため、敷地内の既存樹木の保全を図り、敷地内緑化に努めます。

●都市計画の見直しに関するお問い合わせ

練馬区環境まちづくり事業本部 都市整備部まちづくり推進調整課

TEL : 03-5984-4758 (直通) FAX : 03-5984-1226

担当 佐野・福田・葭井 (メイ)

ホームページ : 区役所ホームページのトップページから、【区政情報】

→【まちづくり・都市計画】→【各地域ごとのまちづくり】

→【光が丘地区のまちづくり】でご覧頂けます。

光が丘地区まちのかわら版

～光が丘地区の活性化に向けて～

平成23年3月



発行：練馬区環境まちづくり事業本部
都市整備部まちづくり推進調整課

■光が丘地区 地区計画(原案)を作成しました

～「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」と「緑豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全」を目標として～

区では、光が丘地区の都市計画の見直しについて、現行の「一団地の住宅施設」にかえて、良好な住環境の維持・保全と施設需要への柔軟な対応を両立させる「地区計画」の導入を図るため、昨年度来、懇談会をはじめ様々な場で、住民の皆様からご意見を伺ってまいりました。

地区計画の具体案の作成にあたっては、これまでも懇談会等でいただいたご意見を計画内容に反映してきたところですが、住宅地区における店舗、飲食店等の規制については、引き続きの課題となっていました。このたび、2月に発表した地区計画(素案)に以下の変更点を加えて、地区計画(原案)を作成いたしました。

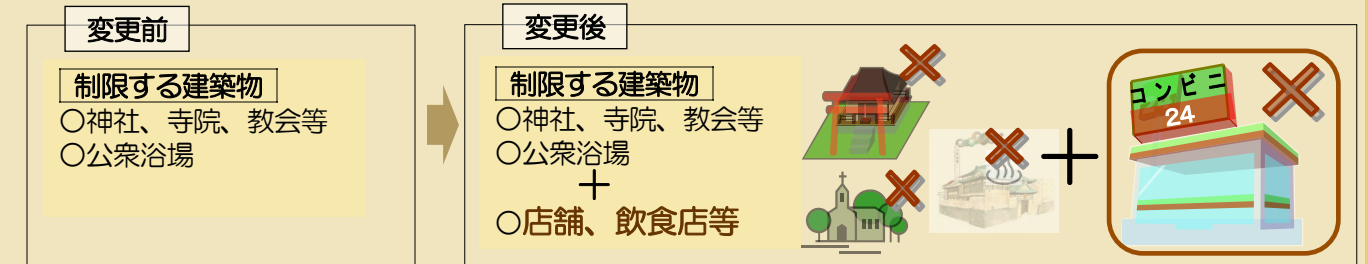
今後は、地区計画の決定に向けて、都市計画法および練馬区まちづくり条例にもとづく手続きを進めていきます。



●地区計画(素案)からの変更点

建築物等の用途の制限

土地利用区分図(3ページ参照)の①住宅地区において、制限する建築物に「店舗、飲食店等」を加えました。従って、既存の住宅施設などをコンビニや学習塾として利用することはできません。



建築物等の整備の方針

既存の住宅施設については、引き続き、住宅の用途として利用していく考え方をより明確に示すため、「建築物等の整備の方針」に「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。」を加えました。

都市計画見直しの背景

光が丘地区は、「光が丘一団地の住宅施設」の都市計画などに基づき、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ます。

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、地域を取り巻く環境が大きく変化しています。それに伴い、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、将来の団地建替えまでの間は、現在の良好な住環境を維持しながら、既存施設を用途転用し有効活用していくことが、まちの活力の維持向上を図るうえで必要です。

まちづくりの方向性と都市計画の見直し

都市計画の見直しにあたっては、光が丘地区のまちの課題を「当面の課題」と「将来の課題」とに整理しました。

当面の課題に対応した「まちづくりの方向性」

- ①現在の良好な住環境の維持・保全を図る必要があります。
- ②住民の多様なニーズに応える施設の有効活用を図る必要があります。
- ③バリアフリーなど住民の多様なニーズに応える施設の一部改修を図る必要があります。

「まちづくりの方向性」に対応した都市計画の見直し

建物の用途規制が厳格に定められている「一団地の住宅施設」に変えて、①現在の良好な住環境の維持・保全と②住民の多様なニーズに応える施設の有効活用を両立させる「地区計画」の導入を図ります。

③住民の多様なニーズに応える施設の一部改修については、地区計画策定後も引き続き、地域の課題として皆様とともに取り組んでいきます。

将来（建替え時）の課題に向けて

住民および関係権利者により、土地や建物の使い方について十分な協議・調査を行い、建替えを見据えたまち全体の将来像を十分に時間をかけて検討する必要があります。

光が丘地区 地区計画（原案）の内容

地区計画書の項目に沿って内容をご紹介します。

1. 名称と位置および面積

- 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、光が丘七丁目及び高松五丁目の一部
- 面積：約 98.4ha

2. 地区計画の目標

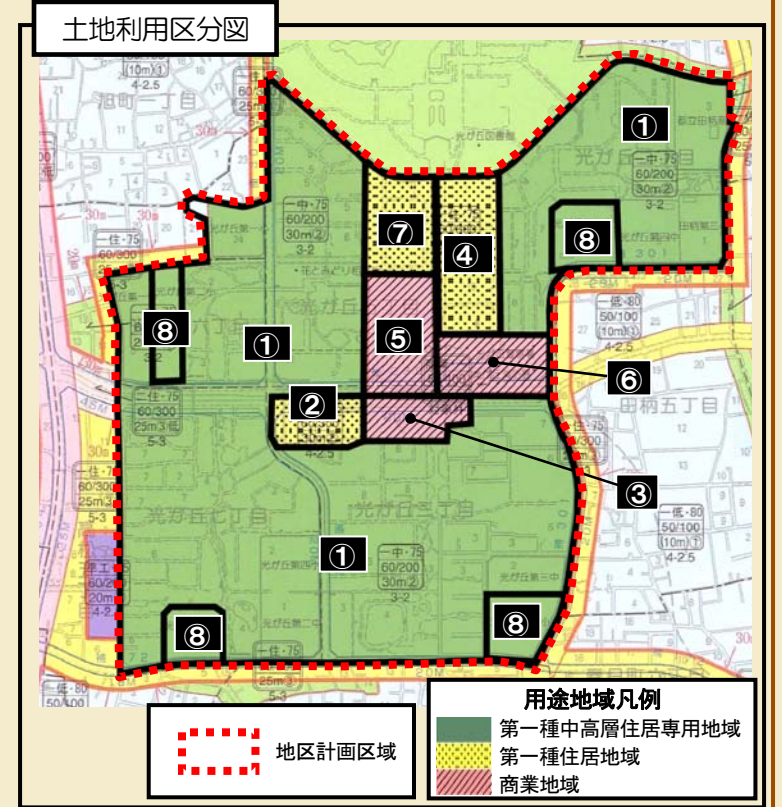
- 社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新を図ります。
- 緑豊かで良好な住環境を将来にわたって維持・保全します。
- 将来の団地建替えに際しては、建替計画等の具体化を踏まえ、良好な住環境を継承するため、必要に応じて地区計画の見直しを行うものとします。

3. 区域の整備・開発および保全に関する方針



3-1. 土地利用の方針

- 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。



3-2. 地区施設の整備の方針

- 地区内の生活利便性、防災機能の向上を図り、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します。
- 地域住民の身近な交流を支える拠点として、小公園、緑地を配置し、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します。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します。

3-3. 建築物等の整備の方針

- 地区内の住宅の配置の方針は、「光が丘一団地の住宅施設」で定めたものを引き継ぎます。
- 既存の住宅施設は、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ぺい率の限度は、「光が丘一団地の住宅施設」で定められていたものとします。(右図参照)

3-4. その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針

- 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ます。

