

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。

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		