

平成29年7月25日
第1回まちづくり・提案担当部会

地区計画等の住民原案の申出について〔(仮称)石神井公園団地地区地区計画〕

1 住民原案の申出について

(1) 申出人

石神井公園団地管理組合

(2) 申出年月日

平成29年3月23日

(3) 申出区域

練馬区上石神井三丁目地内 約5.88ha

※申出区域の所在等についてはP2、3のとおり

2 住民原案申出制度について P4のとおり

3 申出理由について

4 住民原案について (説明資料②)

5 住民原案に対する区の判断等について (素案) (説明資料③)

6 これまでの経緯および今後の予定

平成28年12月26日	管理組合より地区計画の住民原案申出の届出
平成29年1月29～31日	管理組合による住民説明会開催 (区域内の住民対象)
2月26日	管理組合による住民説明会開催 (周辺住民対象)
3月23日	管理組合より地区計画の住民原案の申出
平成29年7月25日	都市計画審議会部会の意見聴取
8月以後	区の判断に係る見解書の公表

※参考 (建替え計画のスケジュール)

平成30年～31年	区分所有法、マンション建替法、都市計画法、建築基準法等に係る諸手続き
平成31年～33年	建替工事

1 所在地

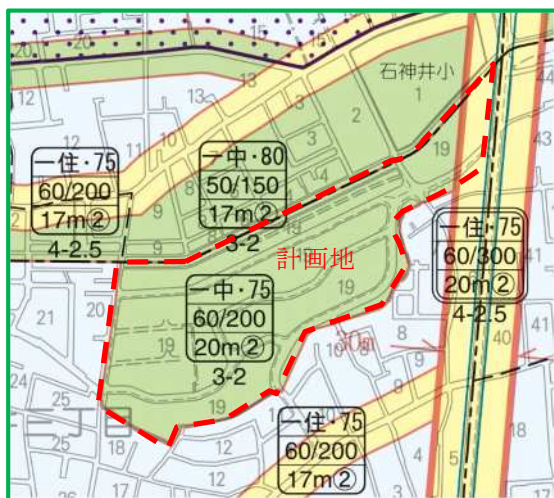
位置図



拡大図



2 申出区域における都市計画等



用途地域等

		(区域東側一部)
用途地域	第一種中高層住居 専用地域	第一種住居地域
建ぺい率	60% (※20%以下)	60% (※20%以下)
容積率	200% (※60%以下)	300% (※60%以下)
高度地区	20m第2種 (※5階建)	20m第2種 (※5階建)
防火指定	準防火地域	防火地域

※一団地の住宅施設による制限

周辺の都市施設等

<北側>

- ・都市計画河川(石神井川)※事業中
- ・都市計画緑地(石神井川緑地)

区立さくらの辻公園の一部を含む

<東側>

- ・補助 132 号線(幅員 16m)※計画決定のみ

<西側>

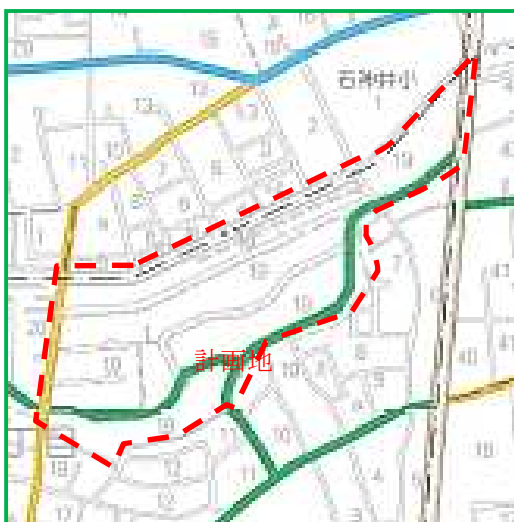
- ・生活幹線道路(幅員 12m)

<南側>

- ・地区内に主要生活道路

<全体>

- ・一団地の住宅施設(S41年都市計画決定)



練馬区道路網計画図

生活幹線道路

- 整備済の路線
- 事業中の路線
- 今後整備を要する路線
- 都道

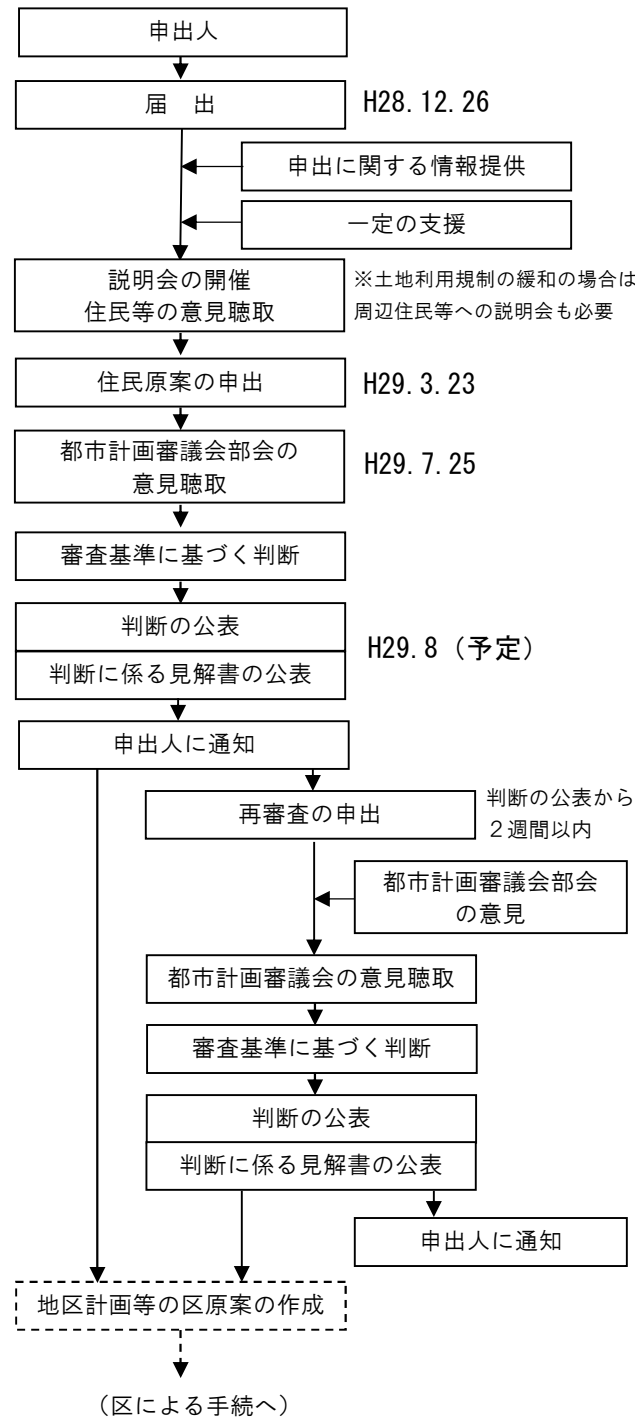
主要生活道路

- 計画幅員 6 m 以上

◇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

- ①区域内の土地所有者等
- ②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
- ③認定された総合型地区まちづくり協議会
- ④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
- ⑤認定された町会・自治会・商店会

●申出要件

- ①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
- ②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
- ③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

- ①都市計画に関する法令上の基準に適合していること
- ②区のまちづくりの計画に即していること
- ③提案内容・区域に合理性があること
- ④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
- ⑤提案区域の周辺環境に配慮していること
- ⑥関係する条例・規則、計画・方針に即していること
- ⑦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。