

地区計画の住民原案申出制度に基づく区の判断に係る見解書

練馬区まちづくり条例(以下「条例」という。)第21条第1項の規定に基づき、地区計画の住民原案申出書が、下記のとおり提出された。

このため区では、条例第14条および練馬区まちづくり条例施行規則(以下「規則」という。)第17条による審査基準に基づく判断を以下のとおり示す。

- ① 地区計画の名称：武蔵関公園南地区地区計画
- ② 申 出 人：武蔵関・環境を守る会(総合型地区まちづくり協議会)
- ③ 申 出 年 月 日：平成25年3月18日

総合判断：

地区計画の住民原案については、条例第14条および規則第17条に規定する審査基準に適合しており、当該申出内容に合理性があると認められるため、申出内容を踏まえた地区計画の決定を行うことが必要であると判断する。

審査基準 条例第14条(規則第17条)	区の見解
(1) 条例第4条第1項に規定するまちづくりの計画(練馬区都市計画マスタープラン等に即していること。	練馬区都市計画マスタープランの全体構想および地域別指針に即しており、地区内に定められている建築協定、練馬区景観計画に即していると判断する。
(2) 提案の内容について、合理的な根拠があること。	規則第17条第2項各号の審査基準を満たしており、合理的な根拠があると判断する。
(2)－①提案の内容が都市環境の向上、区民生活の利便性の向上または良好な街並み形成に資するものであること。	本提案の土地利用の方針、建築物等の整備方針は、現在の良好な街並みの維持・向上に資するものであり、練馬区都市計画マスタープランにおいて本地区に位置付けられた「住環境保全地区」の土地利用の方針の実現に資するものである。
(2)－②特定の個人だけでなく、提案に係る区域およびその周辺の住民等の利益も十分考慮したものであること。	本提案は現在の住環境の維持を目的としており、区域およびその周辺の住民等の利益が考慮されている。
(2)－③建築協定、総合型地区まちづくり計画その他地区のまちづくりに関する基準等と整合が図られているものであること。	地区内に定められた建築協定の協定事項が本提案において定められており、整合が図られている。
(2)－④道路に係る提案については、ネットワークを形成していることまたは周辺の道路のネットワーク体系と整合が図られていること。	—
(2)－⑤公園および緑地に係る提案については、その目的および機能に照らして、配置が適正であることおよび適切な規模が確保されていること。	—
(2)－⑥事業中の市街地開発事業および都市施設等を十分考慮しているものであること。	—
(2)－⑦整備に係る事業を伴う提案の場合、当該事業に係る財政的条件を十分に考慮しているものであること。	—

審査基準 条例第14条(規則第17条)	区の見解
(3) 提案に係る区域について、合理的な根拠があること。	規則第17条第3項各号の審査基準を満たしており、合理的な根拠があると判断する。
(3)－①一体として整備し、開発し、または保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地であること。	住環境の保全を図るうえで必要な一団の土地として、地形等に配慮したうえで区域が設定されている。
(3)－②特定の土地所有者等の土地利用の権限を著しく制限し、または利益を誘導することとなる等恣意的な区域設定でないものであること。	現在の住環境の保全を目的として制限が定められており、特定の土地所有者等の土地利用の権限を著しく制限、または利益を誘導する区域設定とはなっていない。
(4) 提案に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること。	規則第17条第4項各号の審査基準を満たしており、合理的な根拠があると判断する。
(4)－①説明会において提案の内容および理由を明確に示していること。	地区内の居住者および地区外権利者に対して説明会を開催し、意見を聴取している。
(4)－②提案に係る区域の土地所有者等の土地利用の権利を著しく制限することとなる場合、不利益を負うこととなる土地所有者等の意向を十分に聴取しているものであること。	—
(4)－③土地利用の規制の緩和に関する事項を含む提案については、提案に係る区域の周辺の住民等の一定の理解を得ていること。	—
(4)－④施行中の事業により土地利用の権利を制限されている土地所有者等の意向を十分に聴取しているものであること。	—
(4)－⑤提案に反対している土地所有者等に対し、説明を行い、その意見を聴取していること。	提案への反対者に対しては、意見を聴取するための説明会を開催し、説明会に参加の者にも個別に意見の聴取を行うなど、反対者に対して意見の聴取を行っている。
(5) 提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること。	規則第17条第5号各号の審査基準を満たしており、合理的な根拠があると判断する。
(5)－①日影、景観等に関する条件について、提案に係る区域およびその周辺の住民等に許容される配慮がなされていること。	地区整備計画において建築物の高さの最高限度や形態または色彩その他の制限を定めており、日影、景観等に配慮がなされている。
(5)－②交通の処理が安全かつ適切に行なわれていること。	—

審査基準 条例第14条(規則第17条)	区の見解
(6) 提案の内容が関係する条例、規則等に即していること。	条例第14条第1項第6号および規則第17条第6項各号の審査基準を満たしており、合理的な根拠があると判断する。
(7) 提案の内容に関係する計画、方針等に即していること。	
<p>(7)－①法第6条の2第1項に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、法第7条の2第1項第1号に規定する都市再開発の方針、同項第2号に規定する住宅市街地の開発整備の方針および同項第4号に規定する防災街区整備方針</p> <p>(7)－②練馬区長期計画</p> <p>(7)－③東京都における用途地域等に関する指定方針および指定基準</p> <p>(7)－④練馬区における用途地域等に関する指定方針</p> <p>(7)－⑤区部における都市計画道路の整備方針その他の都市施設の事業に関する計画</p> <p>(7)－⑥練馬区みどりの基本計画</p> <p>(7)－⑦練馬区環境基本計画</p>	<p>【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において本地区に位置付けられた「都市環境再生ゾーン」の方針に即していると判断する。</p> <p>【練馬区長期計画】 練馬区長期計画に位置付けられた施策「良好な市街地を形成する」に即していると判断する。</p> <p>【練馬区みどりの基本計画】 練馬区みどりの基本計画に位置付けられた施策「くらしのみどりをひろげる」や施策「民間施設にみどりをひろげる」に即していると判断する。</p>
(8) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める基準に即していること。	—

注：表中の()数字は、条例第14条の審査基準を示す。
表中の○数字は、規則第17条の審査基準を示す。
表中の—は、該当項目なしを示す。