

地区計画等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、地区計画等の住民原案申出書が、下記の通り提出された。

このため区では、条例第14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:(仮称)上石神井四丁目地区地区計画
- ② 申 出 人:東京都知事 石原慎太郎
- ③ 申 出 年 月 日 :平成21年2月13日

総合判断: 地区計画の住民原案については、条例第14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。

なお、申出人は、地区施設等の整備について引き続き区と協議を行うとともに、新たに創出される用地の活用については、公共公益施設を優先とし区と協議すること。

審査基準 条例第14条(施行規則第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、土地利用、地区施設、建築物等に関する事項に対する配慮がされていると判断する。
(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。	地区施設の区画道路の配置等は、練馬区都市計画マスタープランに基づくものであり、公園・緑地の配置等は、練馬区都市計画マスタープランやみどりの基本計画、水辺ふれあい計画に即している。また、建築物等の整備方針は、良好な街並み・景観形成の向上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。	区域内に既存公園面積以上の公園を計画し、また、地域の交通ネットワークを形成するために区画道路を計画する等、居住者および周辺住民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れているものであること。	—
(2)－④道路に関する提案については、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。	生活幹線道路および主要生活道路を地区施設の区画道路に位置付けることにより、地域の交通ネットワークと整合が図られている。
(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。	地区施設の公園・緑地の配置については、みどりの基本計画、水辺ふれあい計画等に即している。規模については、既存の公園面積以上の規模が確保されている。
(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。	地区施設の整備については、建替え事業に合わせて、申出人が一体的に整備することとしており、財政的な配慮がなされている。

審査基準 条例第14条(施行規則第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。	都営住宅の建替えを適切に誘導することを第一の目標にしており、地形等に配慮し、都営住宅敷地と周辺道路を含む区域としている。
(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。	河川改修および河川緑地と地区施設の公園を一体的に整備することで、地域のコミュニティ活動や憩いの場を提供するとともに、環境に配慮した区域を設定している。
(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なっていること。	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。	居住者説明会および近隣住民説明会を開催し、意見を聴取している。また、この区域に関連する町会、商店会の代表者に対して、説明および意見聴取を行う等配慮が見られる。
(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	店舗等の所有者を対象とした説明会を開催し、意向把握に努めて、概ねの理解を得ている。
(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。	申出に係る区域の境界から、水平距離で予定建築物の最高高さの2倍以上の範囲の住民に対して、説明会を開催し、住民の意見を聴取する機会を設けて、概ね住民の理解を得ている。
(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。	—
(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。
(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。	区域の中央部には、高度地区で規定する建築物等の高さの最高限度を超えた部分が存在するが、建替計画において、周辺部に階数を抑えた建築物を配置している。また、高度地区の区長の許可の特例に関する基準に定める1.2倍の緩和基準を準用し、道路から3mの壁面後退を行なう等、日影や景観等に配慮している。
(5)－②交通の処理が安全かつ適切に行なわれていること。	区画道路が適切に配置され歩車分離を行うなど、交通の安全かつ円滑な処理が行なわれている。

審査基準 条例第14条(施行規則第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、開発および保全の方針、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>-----</p> <p>(7)－②練馬区新長期計画</p> <p>-----</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>-----</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>-----</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>-----</p> <p>(7)－⑥練馬区みどりの基本計画</p> <p>-----</p> <p>(7)－⑦練馬区環境基本計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地の開発整備の方針 住宅市街地の開発整備の方針に沿った計画になっている。 ・練馬区新長期計画 練馬区新長期計画分野別目標の”誰もが快適に暮らすために”に位置付けられた政策に即した計画になっている。 ・都市計画道路の整備方針 都市計画道路補助135号の整備と整合が図られている。 ・その他の都市施設の事業に関する計画 石神井川の河川改修および河川緑地整備と整合が図られている。 ・練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例 (練馬区みどりの基本計画、みどり30推進計画) 公園の集約や樹林地を緑地として保全すると共に緑化率の最低限度を定めることで、みどりの保全および創出に資する計画になっている。
(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。	<p>住民原案では、建築物等の高さの最高限度について、第1種中高層住居専用地域に規定する20m第2種高度地区の高さの最高限度を超えた部分が、存在している。地区計画で、最高高さを定めた場合は、最高限度の規定は適用除外になっている。しかしながら、この計画にあたっては、高度地区の区長の許可による特例に関する基準に定める1.2倍の緩和基準を準用し、壁面後退を設定するなどの配慮が行われた計画となっている。</p> <p>また、新たに創出される用地の区域には、高さの緩和を行わない配慮がされている。</p> <p>○事業実施にあたっては、以下の内容を考慮して計画を進めるよう申出人に要望する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・創出される用地の活用は、将来の社会、地域のニーズを踏まえた土地利用を図るとともに、公共施設の整備など公的活用が図れるよう協議すること。 ・区画道路の整備については、現在の交通処理を考慮のうえ、道路のネットワークの整備の観点から、河川改修計画の中で整合が図れるよう引き続き協議すること。 ・都営住宅の建替計画にあたっては、都市デザイン等を考慮した景観となるよう検討すること。

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。