

平成 25 年 7 月 3 日
第 189 回都市計画審議会

武蔵関公園南地区地区計画の住民原案の申出について

1 地区計画等の住民原案申出制度について

練馬区まちづくり条例（以下「条例」という。）においては、都市計画法による地区計画制度がより活用されるよう、地区計画の決定・変更に関して住民による原案の申出制度を定めている。

条例においては、地区計画の住民原案の申出がされた場合、練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会の意見を聴取した上で、区として当該住民原案を踏まえた地区計画の決定をする必要があるかどうかを判断し、区の判断に係る見解書を公表することとしている。

また、区が住民原案を踏まえた地区計画の決定をする必要があると判断した場合は、区による地区計画の原案を作成し、都市計画決定の手続きを進めていくこととしている。

(1) 手続きの流れ

別添「地区計画等の住民原案申出制度の概要」のとおり

2 武蔵関公園南地区地区計画住民原案について

(1) 申出人

総合型地区まちづくり協議会「武蔵関・環境を守る会」

(2) 計画区域

練馬区関町北三丁目地内 約 4 . 5 h a

(3) 地区の概要

本地区は、区立武蔵関公園の南側に位置し、戸建住宅を中心とした住宅地である。地形的な特徴として、地区内の中央部が北下がりの傾斜地となっている。

本地区内の一部区域においては、北下がりの傾斜地における日照の確保と良好な住環境の維持を目的として、住民の自主活動により昭和47年に建築協定が締結され、現在まで協定が継続されている。

(4) これまでの経過

- 平成21年11月20日 練馬区が総合型地区まちづくり協議会として武蔵
関・環境を守る会を認定
- 平成24年6月5日 武蔵関・環境を守る会から地区計画の住民原案の届出
平成24年11月 武蔵関・環境を守る会による地区計画住民原案素案に
ついての住民説明会(2回開催)
- 平成25年2月 武蔵関・環境を守る会による地区計画住民原案(案)
についての住民説明会(2回開催)
- 平成25年3月18日 武蔵関・環境を守る会から地区計画の住民原案の申出
平成25年5月13日 練馬区都市計画審議会まちづくり・提案担当部会へ意
見聴取

(5) 住民原案の内容

別添「武蔵関公園南地区地区計画住民原案」のとおり

(6) 区の判断に係る見解書(案)

別添「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(案)」
のとおり

(7) 今後の予定

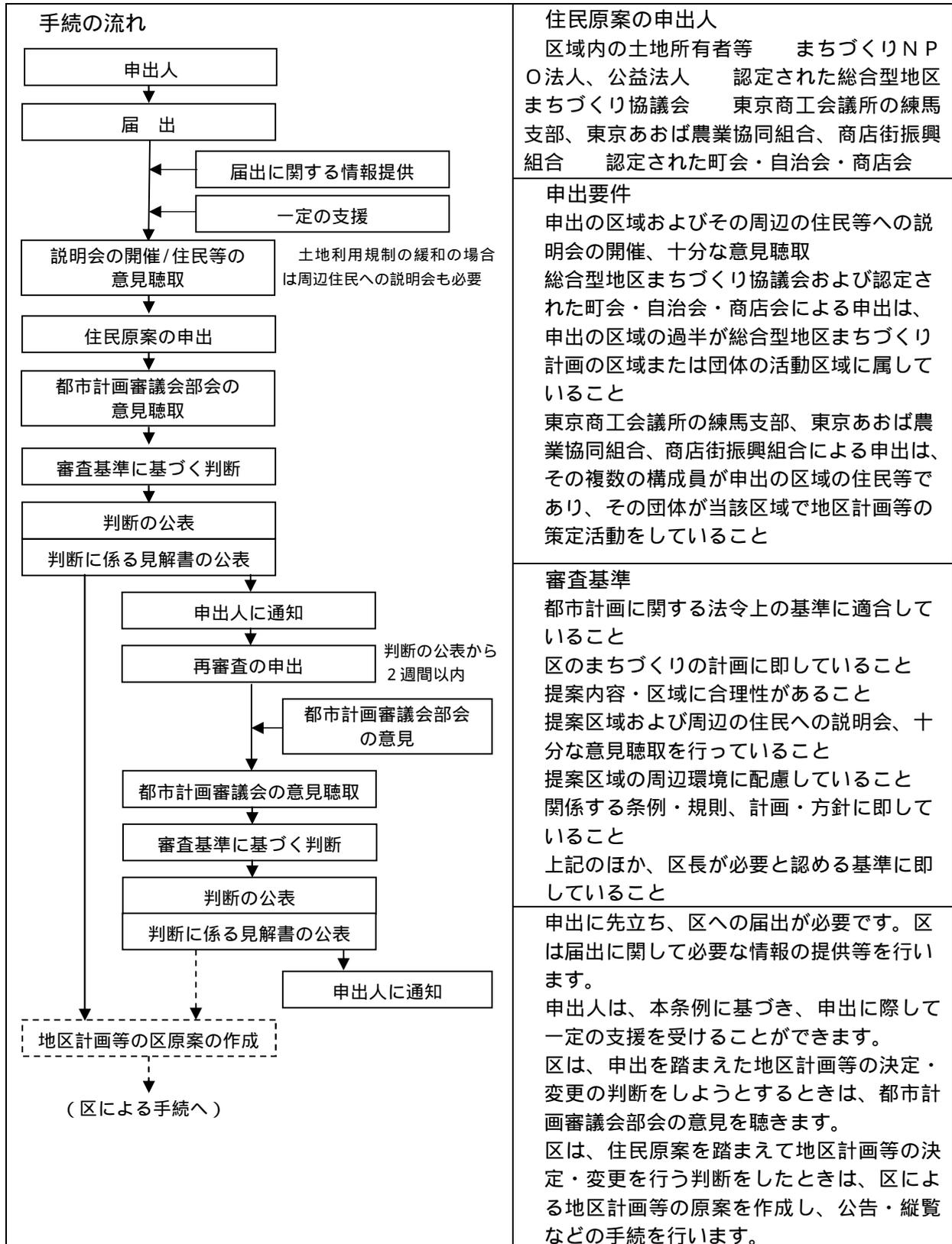
平成25年7月3日 練馬区都市計画審議会に報告
平成25年7月11日 住民原案および区の判断に係る見解書の公表
その後、地区計画の区原案の作成を行い、都市計画決定の手続きを進め
ていく。

3 添付資料

| | |
|-------------------|-------------|
| 地区計画等の住民原案申出制度の概要 | P . 3 |
| 武蔵関公園南地区地区計画住民原案 | P . 5 ~ 9 |
| 区の判断に係る見解書(案) | P . 11 ~ 13 |

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決めました。



「練馬区まちづくり条例のあらまし」より抜粋

武蔵関公園南地区 地区計画住民原案計画書

| | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | 武蔵関公園南地区地区計画 |
| 位 置 | 関町北三丁目地内 |
| 面 積 | 約 4.5 ha |
| まちづくりの目標 「地区計画の目標」 | <p>「公園に隣接した良好な住宅地」のイメージを後世に継承させていくことをめざす (周辺環境と本地区との関係)</p> <p>本地区は区立武蔵関公園の南側に位置し、公園等、地区周辺の豊かな水や緑に隣接し、チョウや小鳥、小動物も行き交う等、自然的環境に囲まれた住宅地です。地区内も、低層な戸建住宅が中心で、庭の緑や道路沿いの緑が豊かであり、周辺の公園等とも一体感を持った地区となっています。</p> <p>このようなことから、今後も公園等の周辺環境と調和した、「公園に隣接した良好な住宅地」のイメージを後世に継承させていくことをめざします。</p> |
| | <p>災害に強く、安心して暮らせるまちをめざす (地形と土地・建物利用との関係)</p> <p>地区の北寄り(北および西の河川沿い)は河川に面し、低層の住宅が広がっています。中ほどは北下がり傾斜地であり、昭和 30 年代、ほぼ同規模の敷地を有する戸建住宅地として開発され、住民等が参加する“建築協定”が昭和 47 年に締結され、現在に至っています。南寄りの南東部は、平坦な地形をしており、その西側は戦前からの住宅地、東側は昭和 50～60 年代に開発された住宅地です。</p> <p>このような状況を踏まえつつ、災害に強く、安心して暮らせるまちをめざします。</p> |
| | <p>誰もが気持ちよく、安心して歩ける通りづくりをめざす (道路沿いの環境)</p> <p>本地区は通過交通の少ない、閑静な住宅地です。将来もひきつづき、こどもや高齢者にとっても安全・安心な交通環境を維持し、誰もが気持ちよく、安心して歩ける通りづくりをめざします。</p> |
| | <p>近隣同士が日常的に交流し、協力しあうことができるような、地域コミュニティの維持向上をめざす (コミュニティ)</p> <p>本地区では、中ほどの斜面地を中心とした住宅地のように、日頃からの近所づきあいが功を奏して、建築協定等、近隣の住環境に配慮したまちづくりの気風が長年育まれています。しかしながら、近年、高齢化の進行や世代交代等で、地域コミュニティへの関心や配慮といった意識が薄らいできていることが指摘されていま</p> |
| | |

す。このため、今後も本地区で良好な住環境を持続させるため、近隣同士が日常的に交流し、協力しあうことができるような、地域コミュニティの維持向上を住民が相互にめざします。

| | | |
|-------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| まちづくりの方針「区域の整備・開発および保全に関する方針」 | 土地利用の方針 | <p>本地区の地形状況やまちづくりの経緯等の特徴に合わせ、北ゾーン、中ゾーン、南ゾーンの3つのゾーンに地区を区分し、それぞれの地区特性や敷地条件に応じた土地利用の形成を図ります。</p> <p>北ゾーン 河川・公園に面した低層住宅地であり、今後も、緑豊かで良好な低層住宅地として維持保全します。</p> <p>中ゾーン 南北に高低差のある北下がり傾斜地に立地する戸建の低層住宅地であり、今後も、緑豊かで良好な戸建住宅地として維持保全します。</p> <p>南ゾーン 平坦地に形成された低層住宅地であり、今後も、緑豊かで良好な低層住宅地として維持保全します。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>地区周辺の河川や公園等の環境と調和し近隣にも配慮した建築物等の設えにより、誰もが安全・快適に歩けるまちづくりとみどり豊かな良好な住環境の維持を図ります。そのために、以下の配慮に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面して設ける垣またはさくは、防災、防犯ならびに緑の街並みの維持に配慮し、倒壊の危険性が少なく、人の目線が行き届きやすいような高さや構造とすることに努めます。 ・道路沿いは開放的な歩行空間の確保を図るために建築物等の壁面の後退に努めます。 ・隣地との境界沿いについては、延焼防止や通風確保のため建築物等の壁面の離隔に努めます。 <p>さらに、中ゾーンについては、地形的特徴や住宅地として整備された経緯を踏まえた良好な住環境を維持するため、以下の点に配慮した建築物等の整備を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅中心の住宅地の維持 ・各住戸への十分な日照の確保 ・ゆとりある敷地の維持 ・周辺公園環境や近隣と調和した街並みの維持 |
| | その他の方針 | <p>豊かな地域の自然環境を維持・保全するため、各敷地内で生垣や庭木などによる緑の連続性の確保に努めます。また、駐車場やアプローチでの舗装面を最小限にし、透水性材料や雨水浸透柵の利用を促進するなど地下水の涵養に配慮した、建築や敷地利用等に努めます。</p> <p>中ゾーンについては、隣戸の日照を確保するため、敷地の地盤面をかさ上げしないように努めます。</p> |

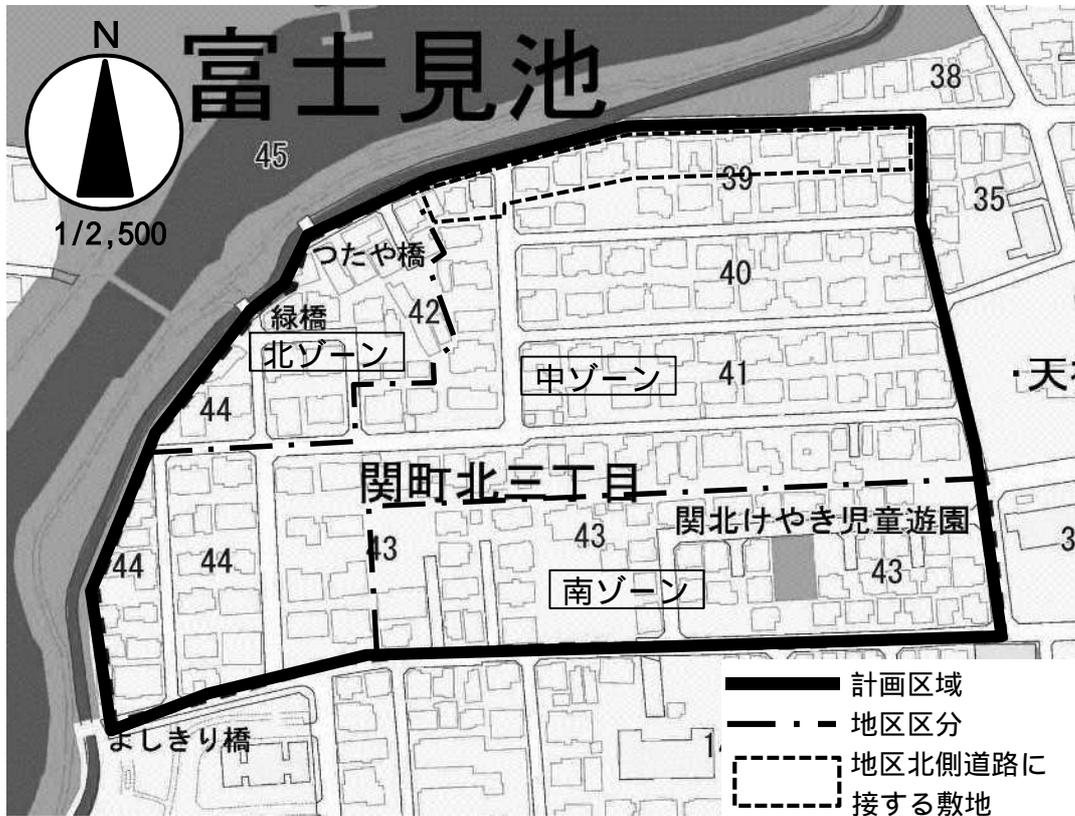
| 地区の 区分 | 名称 | 北ゾーン | 中ゾーン | 南ゾーン |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| | 面積 | 約 0.5ha | 約 3.0ha | 約 1.0ha |
| 地区のルール「地区整備計画」 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | — < 第1種低層住居専用地域の制限の範囲内 > | 戸建住宅地の街並みを維持するため ・専用住宅および長屋(ただし3戸以下)とする。 | — < 第1種低層住居専用地域の制限の範囲内 > |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | — < 80 m ² > | 敷地の細分化を防止するため ・110 m ² 以上とする。 | — < 80 m ² > |
| | 建築物等の高さの最高限度 | — < 第1種高度地区かつ10m > | 周辺環境や近隣に調和した街並みと住宅相互の日照を確保するため ・建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さ)は、その各部分から真北方向にはかった敷地境界線(敷地の北側に道路がある場合はその中心線)までの水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以内とし、かつ、最高部分を8m(計画図に表示する地区北側道路に接する敷地は9m)以下とする。 ・地盤面が北側隣地の地盤面より高い場合は、その地盤面は高低差の1/4だけ低い位置にあるものとする。 ・地階を除く階数は2以下とする。 | — < 第1種高度地区かつ10m > |
| | 建築物等の形態または色彩その他の制限 | — | 周辺環境や近隣に調和した街並みを維持するため ・屋根、外壁等の色彩は周辺の良好な住環境と調和した落ち着きあるものとする。 | — |

< > 内は既定の都市計画による制限

武蔵関公園南地区 地区計画住民原案 位置図



武蔵関公園南地区 地区計画住民原案 計画図



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(案)

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条による審査基準に基づく判断を以下のとおり示す。

地区計画の名称：武蔵関公園南地区地区計画
 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)
 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(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、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) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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(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) - 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上で必要な一団の土地として、地形等に配慮した上で区域が設定されている。 |
| (3) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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) - 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、説明会に不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) - 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) - 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(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) - 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>(7) - 練馬区長期計画</p> <p>(7) - 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) - 練馬区における用途地域等に関する指定方針</p> <p>(7) - 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) - 練馬区みどりの基本計画</p> <p>(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。