

30-2 地域特性を活かしたまちづくりの推進

(1) 計画的な土地利用を誘導し、良好な市街地を形成する

都市計画マスタープランは、今後の区政運営の方向性を明らかにした『ビジョン』を上位計画とするまちづくり分野の計画であり、次の2つの性格を持つ。

- ① 区などの行政の果たす役割が大きい都市計画についての基本方針
- ② 区民等（区民、民間事業者、NPO、各種の団体など）が主体となって行うまちづくりの指針

当初の策定から10年以上が経過したため、区のまちづくりの進捗状況、都市計画関連制度の改正等を踏まえ、平成27年12月に計画を改定した。

都市計画マスタープランで示したまちの将来像、まちづくりの方針は、個別の都市計画や地域のまちづくりなどにより実現化を図る。

●地域地区制度

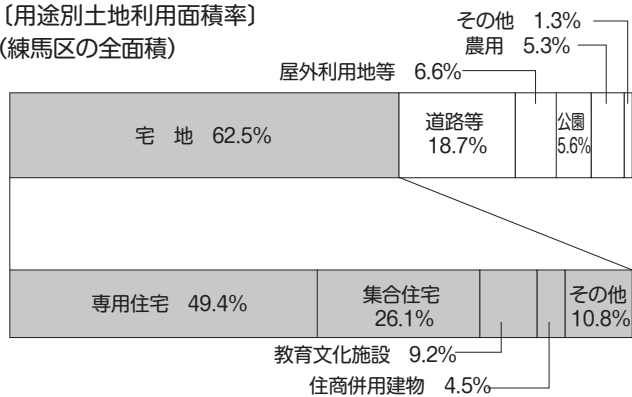
土地の自然的条件や利用動向をもとに、都市計画により土地利用を規制誘導する制度である。

区で指定されている地域地区には、用途地域、特別工業地区、防火地域および準防火地域、高度地区、生産緑地地区、風致地区等がある。

区では、敷地の細分化や、周辺の街並みとかけ離れた高層建築物の建設などによる市街地環境の悪化が進行していることから、平成20年3月に、建築物の敷地面積の最低限度と高さの最高限度の都市計画決定を行った。

生産緑地地区は、27年11月現在664地区、187.1haである。

〔用途別土地利用面積率〕
〔練馬区の全面積〕



注：屋外利用地等とは駐車場・材料置場等を表す。
資料：平成23年度土地利用現況調査

〔練馬区用途地域等の面積〕 平成27年度末現在

地域地区	面積 (ha)	比率 (%)
用途地域		
第1種低層住居専用地域	2,801.5	58.2
第1種中高層住居専用地域	823.6	17.1
第1種住居地域	512.0	10.6
第2種住居地域	60.4	1.3
準住居地域	83.6	1.7
近隣商業地域	296.8	6.2
商業地域	92.4	1.9
準工業地域	142.3	3.0
工業地域	3.4	0.1
計	4,816.00	100.0
高度地区		
第1種17m	2,597.2	53.9
第1種24m	24.0	0.5
第2種204.3m	204.3	4.2
第2種17m	394.9	8.2
第2種20m	928.2	19.3
第2種25m	50.2	1.0
第2種30m	90.1	1.9
第3種17m	38.5	0.8
第3種20m	0.2	0.0
①25m第3種	151.1	3.1
②30m第3種	206.9	4.3
③35m第3種	31.3	0.6
20m	2.9	0.1
30m	0.5	0.0
④指定なし	95.7	2.0
(①~④のうち最低限高度地区)	(58.7)	(1.2)
計	4,816.00	100.0
防火地域		
防火地域	595.8	12.4
準防火地域	4,144.5	86.1
指定なし	75.7	1.6
計	4,816.0	100.0
特別用途地区		
特別工業地区	135.9	2.8

●地区計画制度によるまちづくり

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく制度である。

具体的には、まちづくりの目標・方針や、建築物等の制限内容（建築物の用途や高さ、敷地面積の最低限度等の「建築物に関する事項」）などを定め、個々の建築や開発を行うときに規制・誘導を行い、目指すべ

きまちの実現を図っていくものである。

平成28年3月に放射7号線西大泉・大泉学園町地区地区計画を決定し、27年度末現在、33地区において地区計画を決定している。

●練馬区風致地区条例に基づく事務

風致地区内での建築、樹木の伐採、切盛土、よう壁をつくる等の行為を行う場合には許可が必要である。

平成27年度は、2,260件の問合せがあり、179件の事前相談を受け、232件の許可書を交付した。

●優良宅地、優良住宅の認定審査

優良な土地または住宅の供給を目的として土地を造成または、住宅の建築をした場合などに、土地を譲渡して得た譲渡益の税率の低減等の優遇措置が適用される。

(2) 区民・事業者とともにまちづくりを進める

●練馬区まちづくり条例

区民、事業者および区の協働によるまちづくりの公共性の実現を図り、豊かで魅力的な都市環境の形成を目指して、練馬区まちづくり条例を定め、平成18年4月に施行した。

この条例では、まちづくりにおける区民、事業者および区の責務を明らかにするとともに、都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組み、開発事業における調整の仕組み等を定めている。

●区民・事業者・区の協働によるまちづくり

都市計画マスタープランでは、まちづくりの基本的な進め方として、区民・事業者・区がそれぞれの役割を担いながら、共に連携・協力して地域の課題解決に取り組む協働のまちづくりを推進することとしている。

また、練馬区まちづくり条例では、まちづくりへの住民参加の充実・促進を図るために、独自の提案制度や住民によるまちづくりへの支援について定めている。この支援の仕組みのひとつとして、公益財団法人練馬区環境まちづくり公社内に練馬まちづくりセンターが開設された。(128ページ「●公益財団法人練馬区環境まちづくり公社」を参照。)

●練馬区まちづくり条例に基づく開発調整

開発事業を行う場合は、区が定めるまちづくりに関する計画や開発基準などを遵守するとともに、良好な

自然環境の保全・育成と、周辺の居住環境への配慮や良好な街並み・居住環境の保全形成に努めるように、調整の手續を定めている。

〔開発調整に関する届出件数〕

平成27年度

区分	対 象	件数
大規模建築物	①延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物	7
	②床面積1,000㎡以上の集客施設	1
	③床面積500㎡以上の深夜営業集客施設	0
	④床面積1,000㎡以上の葬祭場	0
建築物 特定用途	①床面積500㎡以上1,000㎡未満の集客施設	3
	②床面積1,000㎡未満の葬祭場	0
	③専用床面積30㎡未満のワンルーム住戸が20戸以上	12
宅地開発 事業	①開発面積3,000㎡以上の宅地開発事業	14
	②開発面積500㎡以上3,000㎡未満の宅地開発事業	173
墓地等	①墓地	0
	②納骨堂	1
	③火葬場	0
自動車駐車場等	①床面積300㎡以上の自動車駐車場	0
	②開発面積300㎡以上の自動車駐車場	20
	③開発面積300㎡以上の材料置場	0
	④開発面積300㎡以上のウエスト・スクラップ処理場	0
	⑤ペット火葬施設等	0
計		231

また、上記宅地開発事業のうち、都市計画法に基づく開発許可（500㎡以上）件数89件、練馬区まちづくり条例に基づく協定締結（500㎡以上）件数は48件であった。

●建築紛争の予防・調整

区では、中高層建築物および特定用途建築物等の建築に伴う紛争を未然に防止するために、「練馬区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を平成17年12月に改正し、18年4月から施行している。

この条例では、良好な近隣関係の形成・保全のため、日照、プライバシー等の近隣への影響や工事中の騒音・振動等の不安から起こる建築紛争を「予防するための手續」と、紛争が発生した場合の「調整を図るための手續」について定めている。

〔予防・調整条例の取扱状況〕

平成27年度

項目		件数	
中高層建築物対象件数		664	
あつせん	取扱件数	3	
	結果	決	0
		打	3
		計画取止め	0
		次年度へ繰越	0
あつせん回数	5		
調停	取扱件数	1	
	結果	決	0
		打	1
		次年度へ繰越	0
		委員会開催回数	9

●建築協定

建築協定は、一定区域の住民が、建築物の敷地・構造・用途などに関する基準について協定を締結し、住民相互の協力によって生活環境の維持向上を図り、住み良いまちづくりを進める制度である。

区内には、現在2か所の建築協定を定めた地区がある。

〔建築協定の状況〕

平成28年4月1日現在

協定名称	認可日	期間	協定者数
武蔵関建築協定	昭和47年2月 (平成24年2月更新)	10年	160人
コスモアベニュー 練馬春日町建築協定	平成16年1月	20年	26人

●練馬区福祉のまちづくり推進条例によるバリアフリー整備

すべての人が等しく社会参加する機会を確保し、安心・快適に暮らし続けられる地域社会実現のため「練馬区福祉のまちづくり推進条例」を制定し、安全かつ円滑に利用できる公共的建築物および公共施設の整備等を進めている。

この条例は、区民に身近な店舗や診療所、共同住宅などで着実なバリアフリー整備を促進するため、バリアフリー法で定められている対象建築物の拡大と整備基準の追加等を行った。さらに、事前協議の義務化、整備状況の公表、区立施設建築時の区民の意見聴取を定め、区民、事業者、区の協力により水準の高い整備を推進している。

また、店舗等のバリアフリー改修等費用の一部を助成している。

〔公共的建築物の手続き〕

年度	25	26	27
事前協議受付	178件	183件	166件
公表	27件	74件	43件

●公益財団法人練馬区環境まちづくり公社

練馬区環境まちづくり公社は、平成24年4月に、前身である財団法人練馬区都市整備公社から移行・名称変更し発足した。

公社では練馬区まちづくり条例の公布に伴い、18年4月に練馬まちづくりセンターを開設し、区民主体のまちづくり活動等を支援している。

また、元年度から受託しているタウンサイクルおよび4年度から受託している有料自転車駐車場の管理については、18年度から指定管理者として管理運営業務を行っている。17年度から受託している放置自転車等の自転車対策事業とともに、区の自転車行政の一翼を担っている。

22年度からは、22年11月に開設された資源循環センターの管理運営や22年5月に設立された練馬区地球温暖化対策地域協議会の事務局運営を行っている。

27年度からは、区内の一部の地域の可燃ごみ・不燃ごみの収集業務を行っている。

27年度の事業内容はつぎのとおりである。

1 練馬まちづくりセンターの運営

- (1) まちづくり情報誌「こもれび」の発行、ホームページによる情報発信
- (2) まちづくり講座、スキルアップ講座の開催
- (3) まちづくり活動に対する助成事業、打合せスペースの提供、情報コーナーの設置
- (4) まちづくりに関する相談事業、専門家派遣、地区まちづくり支援、ユニバーサルデザインに関する相談事業
- (5) 区の住民参加型協働事業に対する支援
- (6) 景観まちづくりに関する取組
- (7) みどりに関する取組
- (8) まちづくりの推進を図るための調査・研究

2 自転車関係事業の状況

タウンサイクル等の27年度末現在の状況は以下のとおりとなっている。

- (1) ねりまタウンサイクル 7か所
- (2) 有料自転車駐車場 67か所
- (3) 無料自転車駐車場 5か所
- (4) 公社立自転車駐車場 3か所

3 放置自転車対策事業

放置自転車の撤去、搬送、保管および返還、駅周辺の案内誘導、自転車問い合わせセンターの運営、買物

自転車対策および駅周辺自動車対策地域協議会の設立・活動支援等業務を行っている。

4 資源循環推進事業

- (1) 粗大ごみの収集、再利用（家具、金属、ふとん）
- (2) 容器包装プラスチックの回収
- (3) 可燃ごみ・不燃ごみの収集
- (4) 集団回収支援事業
- (5) 廃食用油精製事業（バイオディーゼル燃料の精製）
- (6) 練馬区資源循環センターの管理運営
- (7) 資源循環推進事業の普及啓発

5 地球温暖化対策事業

- (1) 練馬区地球温暖化対策地域協議会の運営
- (2) 地球温暖化対策に関するイベントの運営支援等
- (3) ホームページやメールマガジンによる情報発信

(3) 調和のとれた都市景観を形成する

●景観形成のルールづくり

区は、地域特性に応じた景観施策を展開するため、景観法に基づき、平成23年3月に「練馬区景観条例」を制定し、景観行政を司る景観行政団体になった。

同年8月には景観行政の基本的な考え方である練馬区景観計画を策定し「ねりま」らしさが際立つような景観まちづくりを進めている。

●景観形成支援事業

区は、練馬区環境まちづくり公社を、良好な景観を形成するための専門的情報の提供や相談業務を担う「景観整備機構」として指定し、その協力を得て、区独自の景観まちづくりを進めている。

地域の人々に親しまれる「とっておきの風景」を選定する「地域景観資源制度」では、現在897件を登録している。また、選定された資源を周知するため、登録プレートを作成し、順次各登録場所に掲示している。

また、近隣の区民同士で連携し良好な景観を創出するためのルールづくりを行う「まちなみ協定制」で

は、現在5件を認定している。

●景観に関する届出

一定規模以上の建築等行為を行う場合は、事業者は景観法に基づき、区への届出が必要となるが、区は届出対象行為別に、市街地の景観特性に応じた基準を定めることで、良好な景観形成を誘導している。

平成27年度の届出・通知件数は以下のとおりとなっている。

- (1) 建築物の建築等 223件
- (2) 工作物等の建設等 6件
- (3) 開発行為 34件



(地域景観資源登録制度 パンフレット)



(景観まちなみ協定制 パンフレット)



(「とっておきの風景」登録プレート)