

4 地域特性に合ったまちづくりを進める

(1) 区民・事業者とともにまちづくりを進める

●まちづくり条例の制定

区は、まちづくりの総合的指針である都市計画マスタープラン全体構想を平成13年3月、地域別指針を15年6月に策定した。その「めざすまち」を実現するためには、都市計画マスタープランの内容を実現するための制度的保障、都市計画への住民参加の仕組みの充実、住民にとって身近な地区の特性や課題に応じたまちづくりを推進するための仕組みづくり、宅地等開発指導要綱の条例化などの課題に取り組む必要があった。

このようなことから、区では15年度から住民参加を図りながら、練馬区まちづくり条例の制定に取り組み、17年12月に条例を制定し、18年4月1日から施行している。

また、23年3月には、近隣調整の必要性がより一層増加している葬祭場とワンルーム形式の集合住宅について適用対象の拡大や整備基準の追加等、24年3月には、区墓地条例制定に伴い墓地、納骨堂等の設置等について適用対象の拡大等、条例を改正し、制度の充実を図っている。

●区民・事業者・区の役割と協働によるまちづくり

都市計画マスタープランは、まちの将来像を具体的に分かりやすく示すとともに、その実現に向けて、民間事業者などを含む区民と区などの行政が、協働してまちづくりを進めていくための仕組みや考え方を明らかにしている。

行政が進めるまちづくりでは、基本的にまちに必要とされている施設や環境水準を得るため、防災性の確保や公害の防止、都市生活の利便性の確保、社会福祉の充実などに努めている。

また、区は必要なまちづくり事業に直接関わりつつ、区民・事業者が主体的に行う地区におけるまちづくりの取組が進んでいくように、その自主性を尊重しながら支援を行う必要がある。

一方、区民・事業者も、まちづくりを進めるには、自らの活動がまちづくりの基本になることを自覚し、当事者としてまちづくりの一端を担うことや、様々な主体と協調しながら、自立的かつ積極的に取り組むことが重要である。

練馬区まちづくり条例の施行に伴い、区民等のまちづくりを支援するため、公益財団法人練馬区環境まちづくり公社内にまちづくりセンターが開設された。まちづくりセンターでは、まちづくりに関する相談や情報提供のほか、区民等の主体的な地区まちづくりに対するスタッフの派遣、まちづくり団体に対する活動費助成、まちづくり条例に基づく専門家の派遣、区民が

身近なまちづくりについて学ぶ機会としてのまちづくり講座の開催および景観形成に関する事業などを行っている。

●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、調整の手続を定めている。

開発調整に関する届出件数

平成25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	13
	②床面積1,000㎡以上の集客施設	2
	③床面積500㎡以上の深夜営業集客施設	1
	④床面積1,000㎡以上の葬祭場	0
特定用途建築物	①床面積500㎡以上1,000㎡未満の集客施設	5
	②床面積1,000㎡未満の葬祭場	1
	③専用床面積30㎡未満のワンルーム住戸が20戸以上	15
宅地開発事業	①開発面積3,000㎡以上の宅地開発事業	20
	②開発面積500㎡以上3,000㎡未満の宅地開発事業	272
墓地等	①墓地	0
	②納骨堂	0
	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	6
	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		335

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94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55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「予防するための手続」と、紛争が発生した場合の「調整を図るための手続」について定めている。

予防・調整条例の取扱状況 平成25年度

項 目		件 数	
中高層建築物対象件数		725	
あっせん	取 扱 件 数	5	
	結 果	解 決	4
		打 切	1
		計 画 取 止 め	0
		次 年 度 へ 繰 越	0
あ っ せ ん 回 数	7		
調 停	取 扱 件 数	0	
	結 果	解 決	0
		打 切	0
		次 年 度 へ 繰 越	0
		委 員 会 開 催 回 数	11

●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26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

●環境まちづくり公社

練馬区環境まちづくり公社は、環境と共生する快適なまちづくりを実現するため、区が出資して、昭和62年11月に設立した財団法人練馬区都市整備公社が、平成24年4月1日付けで公益財団法人に移行し、団体名も変更して、発足したものである。

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おり、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。

区と公社では、22年2月に「パートナーシップによる環境まちづくり施策の推進にかかる協定」(25年3月改定)を締結し、お互いに連携・補完しながら、公社を活用した環境まちづくり事業の推進を図っている。

25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) まちづくり推進事業

貫井・富士見台地区の密集住宅市街地整備促進事業に関する取組

- (3) タウンサイクル・有料および無料自転車駐車場の管理運営・幼児二人同乗用(三人乗)自転車レンタル事業・公社立自転車駐車場運営

26年3月末現在、ねりまタウンサイクル7か所、有料自転車駐車場62か所、無料自転車駐車場6か所、公社立自転車駐車場3か所、幼児二人同乗用自転車239台

(4) 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

(5) 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 集団回収支援事業
 ④ 廃食用油精製事業(バイオディーゼル燃料の精製)
 ⑤ 練馬区資源循環センターの管理運営
 ⑥ 資源循環推進事業の普及啓発

(6) 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等
 ③ ホームページやメールマガジンによる情報発信

(2) 土地利用を計画的に誘導する

●都市計画マスタープランの運用

区のまちづくりの総合的指針となる都市計画マスタープランは、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(都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」)②民間事業者などを含む区民が主体となって行うまちづくりの指針、という2つの性格を持つものである。このマスタープランは、全体構想と地域別指針により構成される。

●全体構想

全体構想は、区全体に関わるまちづくりの理念や基本的な考え方と、地域別指針や地区まちづくりの考え方などを示すもので、素案をつくる段階から区民参加を図り、平成13年3月に策定した。

全体構想において、目標とするまちの将来像を「だれもが安心して快適に暮らせるまち、地域コミュニティを大切にされた活力のあるまち」としている。

具体的には、①ともに住むまち、②安心・安全のまち、③活動的にぎわいのあるまち、④みどりと水のまち、⑤環境と共生するまち、という5つのまちの姿を描き、その実現のための方針を示している。併せて目指すまちを実現するための基礎となる将来の都市構造を「まちの骨格」と「まちの構成」によって表している。

●地域別指針

地域別指針は、全体構想の策定を受けて平成13年度から区民参加のもとで策定に取り組み、15年6月に策定した。

地域別指針では、区内を7つの地域に区分し、地域ごとのまちの状況やまちづくりの課題などを整理し、まちづくりの指針、まちづくりに際して配慮を要する点を示している。さらに、区民が作成した地域カルテも掲載している。

地域別指針の策定により、練馬区の都市計画マスタープランの全体がまとまった。

●都市計画マスタープランの見直し

都市計画マスタープランは、練馬区における都市計画の全体像を示すとともに、個別の都市計画の方針となるものである。

平成13年3月に全体構想を、15年6月に地域別指針を、その後の20年間の区のまちづくりを見据えて策定した。しかし、策定から10年が経過した現在、練馬区のまちは、大きく進展してきた。

区では、こうした現状を踏まえ、練馬区基本構想をまちづくりの面から実現するとして、24年「都市計画マスタープラン」の見直しに着手した。26年度内の改定を予定している。

●地域地区制度

地域地区制度は、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。

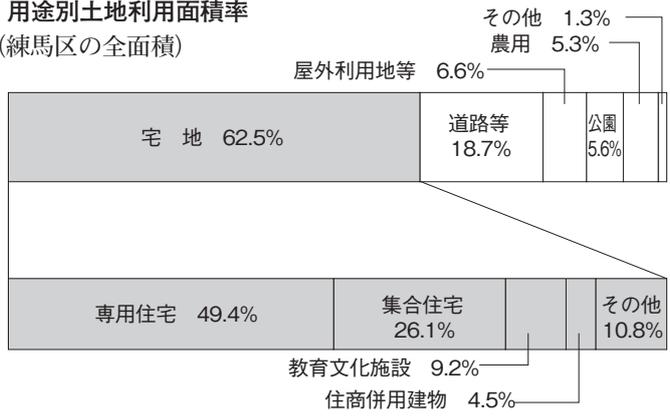
区で指定されている地域地区には、用途地域、特別工業地区、防火地域および準防火地域、高度地区、生産緑地地区、風致地区等がある。

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、25年11月現在676地区、192.60ha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26年3月31日現在

地域地区	面積 (ha)	比率 (%)
用途地域		
第1種低層住居専用地域	2,818.6	58.5
第1種中高層住居専用地域	822.5	17.1
第1種住居地域	496.0	10.3
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	2,614.3	54.3
17m 第1種	28.5	0.6
第2種	204.3	4.2
17m 第2種	389.8	8.1
20m 第2種	928.2	19.3
25m 第2種	50.2	1.0
30m 第2種	90.1	1.9
17m 第3種	22.0	0.5
20m 第3種	0.2	0.0
① 25m 第3種	151.1	3.1
② 30m 第3種	206.9	4.3
③ 35m 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	579.3	12.0
準防火地域	4,161.0	86.4
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

●練馬区風致地区条例に基づく事務

風致地区内で建築物を建てたり、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。区では、これまで「東京都風致地区条例」に基づき、事務を行ってきたが、平成25年12月「練馬区風致地区条例」を制定し、26年4月1日から施行している。25年度は、2,311件の問合せがあり、211件の事前相談を受け、205件の許可書を交付した。

●建築物の規制と誘導

区内では、農地の宅地化が進む一方、既成市街地では宅地の細分化による過密狭小な住宅が増えている。また、都市化に伴い、中高層建築物の増加と相まって、市街地環境が変化しつつある。

区では、こうした状況に対応し、良好な環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度と高さの最高限度を平成20年3月に定めた。これらを含み、建築基準法および関係法令に基づいて建築物を安全、防災、衛生などの観点から規制・指導をしている。

(3) 調和のとれた都市景観を形成する

●都市景観の形成

良好な景観は、暮らしに潤いと安らぎを与えるものであり、より快適に暮らす都市環境をつくる重要な要素のひとつである。区民が住みやすさを実感でき、住み続けたいと思えるようなまちをつくるためには、良好な景観の形成が欠かせない。

●景観形成のルールを整備

区内には、農地、屋敷林などの緑が広がり、石神井川、白子川の河川が流れ、武蔵野の面影がまだ残っている。また、にぎわいのある商店街、歴史を感じさせるまちなみ、落ち着いたある住宅地など、様々な特色を持った地域があり、そこには伝統的な行事や文化も引き継がれている。

そのため、区では、区民と共に、それぞれの地域の個性を際立たせ、住み続けたいと思える練馬の景観を形成していくことが重要と考えている。

そこで、景観法（以下「法」という。）を根拠として地域特性に応じた景観施策を展開するため、平成23年3月に練馬区景観条例（以下「条例」という。）を公布（同年5月1日施行）し、法に基づく景観行政団体（同年5月1日）になった。

条例の特徴は、法委任事項のほか、「地域景観資源登録制度」「景観まちなみ協定制」などの区の独自制度を設けたことである。また、景観行政団体として、景観行政の基本的な考え方である練馬区景観計画（同年8月1日施行）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。

●景観まちづくりの推進

区は「ねりま」らしい景観まちづくりを区民等と進め、景観計画の目標である「歩きたくなるまち 住みつ

づけたくなるまち ねりま」を実現するため、景観資源の保全活用や身近な景観まちづくり、景観啓発事業などの推進方策を進めている。

「地域景観資源登録制度」は、まちの中で地域の人々に親しまれ、今後とも大切にしていきたい身近な景観資源を区民と共に探していくものである。そして、住んでいる人々が「わがまち ねりま」に愛着を持ち、未来を担う子供たちが、自慢できるものがあるまちを目指して、まちの景観資源を登録していくこととする。

「景観まちなみ協定制」は、他のまちと違う「ねりま」らしいまちなみを自分たちでルールを決め、創っていくための制度である。連携する戸数により異なる3つの協定（ご近所・小径（こみち）・まちなみ）からなり、景観まちづくりの取組人数に合わせて協定を結ぶことができる。

また、平成4年7月に策定した「ねりまの散歩道」（23～25年に改訂版を発行）のパンフレットを活用しながら、まちを歩く「景観ウォッチング」等の景観啓発事業も併せて行っている。

●景観整備機構

景観行政を進める自治体には、専門性の維持、継続性の担保など事業推進における課題がある。また、地域との信頼関係を築きながら良好な景観形成を推進することも大切なことである。そのため、区はこれらの課題を解決するため、法に基づく、「景観整備機構」制度を活用することとした。

景観整備機構は、地域の景観まちづくりに関わる専門的情報の提供や相談業務など良好な景観の形成を促進するための業務を担うものである。そのため、これまでの活動に多くの実績をもつ公益財団法人練馬区環境まちづくり公社を景観整備機構として指定し、景観まちづくりを推進していくこととした。