

## 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

区では、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月には条例を改正し、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、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・事業者が行う主体的な地区別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、都市整備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

この条例に掲げる大規模建築物等に係る開発事業については、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を図るために、条例に基づく手続きを行うことを定めている。

平成23年3月に条例を改正し、葬祭場やワンルーム形式の集合住宅についての適用対象の拡大や整備基準の見直しなどを行った。改正後の対象建築物は、つぎのとおりである。

- (1) 延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物（大規模建築物）
- (2) 床面積500㎡以上の集客施設の建築・増築・用途変更
- (3) 葬祭場の建築・増築・用途変更
- (4) 専用床面積30㎡未満の住戸が20戸以上の集合住宅（ワンルーム形式の集合住宅）の建築

なお、22年度の条例に基づく届出件数は、大規模建築物5件、集客施設9件、ワンルーム形式の集合住宅14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「予防するための手続き」と、紛争が発生した場合の「調整を図るための手続き」について定めている。

予防・調整条例の取扱状況			平成22年度
項 目			件 数
中高層建築物対象件数			693
あ っ せ ん	取 扱 件 数		6
	結 果	解 決	3
		打 切	3
		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			7

#### ●宅地などの開発指導

区では昭和53年から、宅地開発事業に対して、指導要綱に基づき事業者に協力要請をするという形で「指

導」を行ってきたが、平成18年4月から「練馬区まちづくり条例」を施行し、開発事業等に関する手続きや基準を定めている。

22年度の都市計画法に基づく開発許可（500m<sup>2</sup>以上）件数74件、練馬区まちづくり条例に基づく協定締結（500m<sup>2</sup>以上）件数は42件であった。

### ●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23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14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

### ●都市整備公社

練馬区都市整備公社は、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である。

公社では練馬区まちづくり条例の公布を受け、平成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。

区と都市整備公社では、21年10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書」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。

22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 練馬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

① 高松一丁目南地区の主要区道3号線等の整備計画に対応するまちづくりの取組

② 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（貸自転車）・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

23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68か所、無料自転車駐車場6か所、幼児二人同乗用自転車270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 粗大ごみの回収、再利用

② 容器包装プラスチックの回収

③ 練馬区資源循環センターの管理運営

④ 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講演会・セミナーの開催

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つの性格をもつものである。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、区全体にかか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月に策定された。

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した活力のあるまち」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活動的で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。併せてめざ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月に策定された。

地域別指針では、区内を7つの地域に区分し、地域ごとのまちの情報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。

●地域地区制度

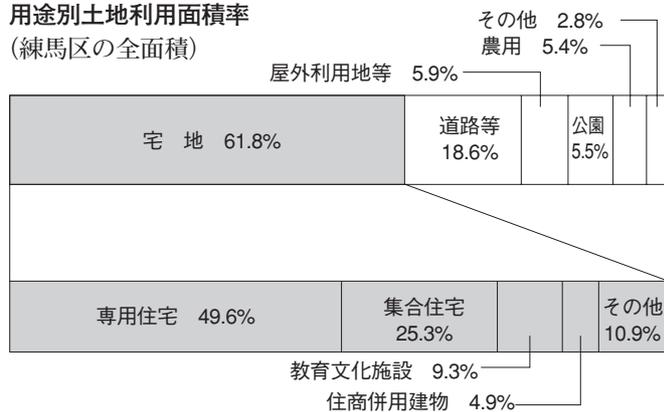
地域地区制度は、土地の自然的条件や利用動向をもとに、都市計画により土地利用を規制誘導する制度である。

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、22年11月現在689地区、200.83ha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・材料置場等を表わす。  
資料：平成18年度土地利用現況調査

練馬区用途地域等の面積

平成23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	17.0
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17m	2,614.3	54.3
第1種第1種	28.5	0.6
第2種	204.3	4.2
第2種17m	389.8	8.1
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	22.0	0.5
第3種20m	0.2	0.0
①25m第3種	151.1	3.1
②30m第3種	207.5	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	95.1	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

●東京都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。

平成22年度は、171件の相談を受け、178件の許可書を交付した。

●建築物の規制と誘導

区では、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、様々な特色をもった地域があり、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、区民とともに、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つくっ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日移行）になる旨の告示を行った。

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制度」などの区の独自制度を設けたことである。今後は、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」を進めていく。

#### ●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 住みつけたいくなるまち 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とも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、未来を担うこどもたちが、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制度」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」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く。

#### ●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都市整備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。