

平成 19 年度練馬区まちづくり条例運用報告書

練馬区まちづくり条例（平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号。以下「条例」という。）は、練馬区の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、まちづくりの基本となる事項、都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組みおよび開発事業に当たっての基準等を定めることにより、区民の福祉の向上と良好で魅力的なまちづくりの実現に寄与することを目的として、平成 18 年 4 月 1 日に施行された。

また、平成 19 年 12 月には、条例施行後の運用実績を踏まえ、開発調整に関する手続をより円滑に運用することや、開発調整の手続の対象にペット火葬施設等（ペットの火葬、納骨、埋葬等を行う施設）を追加することなどを内容とする条例改正が行われ、平成 20 年 4 月 1 日に施行された。

条例では、第 149 条の規定に基づき、条例の運用状況について定期的に報告書を作成し、公表することとしているので、平成 19 年度の運用状況について報告書を作成する。

1 まちづくりの計画

(1) 都市計画マスタープランの変更手続（第 5 条）

(2) 都市計画マスタープランの一部変更手続（第 6 条）

いずれも実績はなかった。

なお、都市計画マスタープランは、都市計画マスタープラン全体構想（平成 13 年 3 月）の策定後 10 年を目途に評価を行い、全体的な見直しをする予定である。

2 都市計画等の決定等における住民参加

(1) 都市計画の決定等に関する手続（第 7 条・第 8 条）

① 練馬区決定の都市計画の決定・変更は、10 件（うち地区計画等 1 件）であった。

	決定・変更日	案 件 名	備考
1	平 19. 4. 6	補助 230 号線土支田・高松地区地区計画の決定	
2	平 19. 4. 6	高度地区の変更（補助 230 号線土支田・高松地区地区計画関連）	
3	平 19. 4. 6	防火地域及び準防火地域の変更（補助 230 号線土支田・高松地区地区計画関連）	
—	平 19. 4. 6	用途地域の変更（補助 230 号線土支田・高松地区地区計画関連）	・東京都決定
—	平 19. 4. 6	練馬大泉石神井付近土地区画整理事業の変更（補助 230 号線土支田・高松地区地区計画関連）	・東京都決定

—	平 19. 4. 6	都市高速道路外郭環状線および外郭環状線附属街路の変更	・東京都決定
4	平 19. 11. 15	生産緑地地区の変更	
5	平 19. 11. 15	大泉学園町北公園の追加	
6	平 19. 11. 15	大泉町公園の変更	
7	平 20. 2. 18	東大泉一団地の住宅施設の変更	・意見書 4件
8	平 20. 2. 18	東大泉公園の変更（東大泉一団地の住宅施設関連）	・意見書 2件
9	平 20. 2. 18	東大泉第四公園の変更（東大泉一団地の住宅施設関連）	・意見書 1件
10	平 20. 3. 7	高度地区の変更（建築物の高さの最高限度の指定）	・公聴会（平 19. 9. 14） 公述人 2名 ・意見書 原案 3件 案 2件
—	平 20. 3. 7	用途地域の変更（建築物の敷地面積の最低限度の指定）	・東京都決定 ・原案に関する条例の 手続
—	平 20. 3. 7	幹線街路環状第 8 号線の変更	・東京都決定

注 平成 19 年度中に決定・変更の告示を行ったもの

- ② 東京都決定の都市計画の決定・変更のうち、条例の努力義務規定を適用し、原案の公告、縦覧、意見書の募集等を行ったものは、1 件であった。

	案 件 名	経 過 等
1	用途地域の変更（建築物の敷地面積の最低限度の指定）	・原案の縦覧・意見書の募集（平 19. 8. 10～ 8. 31） 意見書 1 件 ・公聴会（平 19. 9. 14） 公述人 2 名 ※高度地区の変更（建築物の高さの最高限度の指定）の原案と同時に手続を行った。

注 平成 19 年度中に原案の公告を行ったもの

- (2) 都市計画の決定等に関する法定提案手続（第 12 条）
実績はなかった。
- (3) 都市計画の決定等に関するまちづくり提案手続（第 17 条）
実績はなかった。
- (4) 地区計画等の住民原案の申出手続（第 21 条）
実績はなかった。

(5) 地区計画等の決定等に関する手続（第 23 条）

地区計画等の決定・変更は、1 件であった。

	決定・変更日	案 件 名	備 考
1	平 19. 4. 6	補助 230 号線土支田・高松地区地区計画の決定	

注 平成 19 年度中に決定・変更の告示を行ったもの

3 地区まちづくり・テーマ型まちづくり等の推進

(1) 総合型地区まちづくり計画（第 24 条～第 28 条）

- ・身近な地区を単位とした住民による主体的なまちづくりが進められよう、建築その他の土地利用等に関するルールや基準等を定める計画
- ・実績はなかった。

(2) 施設管理型地区まちづくり計画（第 29 条～第 33 条）

- ・住民主体の地区のまちづくりが進められるよう、公園、緑地等の施設について、地区住民や利用者が主体となった管理・利用に関する事項を定める計画
- ・実績はなかった。

(3) テーマ型まちづくり提案（第 34 条～第 39 条）

- ・みどりの保全や良好な景観の形成などをテーマとして、区民等が主体となって、区と協力してまちづくりを推進するための提案
- ・協議会認定が 1 件あった。

	認 定 日	協 議 会 の 名 称
1	平 20. 1. 23	Nerima 景観まちづくり会議

(4) 重点地区まちづくり計画（第 40 条～第 46 条）

重点地区まちづくり計画の決定・変更は、2 件であった。

	決定・変更日	案 件 名	備 考
1	平 19. 4. 13	江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業整備計画の変更	
2	平 20. 3. 17	上石神井駅周辺地区まちづくり構想の決定	公聴会（平 19. 11. 15） 公述人 1 名

注 平成 19 年度中に決定・変更の公表を行ったもの

(5) 建築協定（第 47 条）

区内の建築協定は、つぎの 2 件である。

	建 築 協 定 名	当初認可日
1	武蔵関建築協定	昭 47. 2. 5
2	コスモアベニュー練馬春日町建築協定	平 16. 1. 19

4 開発調整の仕組み

(1) 土地取引の届出（第 49 条）

2,000 平方メートル以上の面積の土地について、開発事業を目的とした土地売買等の契約をした場合に届出を行う。（届出 10 件）

(2) 開発事業に係る届出（第 51 条）

開発区域面積が 300 平方メートル以上の開発事業または開発区域面積が 300 平方メートル未満で(3)、(4)、(7) ①に該当する開発事業を行おうとする場合に届出を行う。（届出 356 件）

(3) 大規模建築物の建築手続等（第 52 条・第 59 条）

開発事業に係る届出を行った後に、つぎの行為を行おうとする場合に届出し、事前協議を経て、協議が終了したときは事前協議の終了を通知する。

- ① 延べ面積が 3,000 平方メートル以上かつ建築物の高さが 15 メートル以上の建築物の建築（届出 13 件・終了 15 件）
- ② 集客施設の用に供する部分の床面積の合計が 1,000 平方メートル以上の建築物の建築（届出 1 件・終了 1 件）
- ③ 深夜営業集客施設の用に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートル以上の建築物の建築（届出 1 件・終了 1 件）
- ④ 葬祭場の用に供する部分の床面積の合計が 1,000 平方メートル以上の建築物の建築（届出 0 件）

(4) 特定用途建築物の建築手続等（第 61 条・第 68 条）

開発事業に係る届出を行った後に、つぎの行為を行おうとする場合に届出し、事前協議を経て、協議が終了したときは事前協議の終了を通知する。

- ① 集客施設の用に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満の建築物の建築（届出 5 件・終了 5 件）
- ② 葬祭場の用に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満の建築物の建築（届出 0 件）
- ③ 専用床面積 29 平方メートル未満のワンルーム住戸が 20 戸以上で、かつ、その戸数が総戸数の 3 分の 1 を超える集合住宅の建築（届出 33 件・終了 35 件）

(5) 宅地開発事業の手続（第 70 条・第 77 条）

開発事業に係る届出を行った後に、開発区域面積が 500 平方メートル以上の宅地開発事業を行おうとする場合に届出し、事前協議を経て、協議が終了したときは事前協議の終了を通知する。（届出 186 件・終了 174 件）

(6) 墓地の開発調整の手続（第 80 条・第 87 条）

開発事業に係る届出を行った後に、開発区域面積が 300 平方メートル以上の墓地の設置を行おうとする場合に届出し、事前協議を経て、協議が終了したときは事前協議の終了を通知する。（届出 0 件）

(7) 自動車駐車場等の開発調整の手続（第 89 条・第 96 条）

開発事業に係る届出を行った後に、つぎの行為を行おうとする場合に届出し、事前協議を経て、協議が終了したときは事前協議の終了を通知する。

- ① 自動車駐車場の用に供する部分の床面積の合計が 300 平方メートル以上の自動車駐車場の設置（届出 0 件）
- ② 開発区域面積が 300 平方メートル以上の自動車駐車場の設置（届出 6 件・終了 8 件）
- ③ 開発区域面積が 300 平方メートル以上の材料置場の設置（届出 0 件）
- ④ 開発区域面積が 300 平方メートル以上のウエスト・スクラップ処理場の設置（届出 0 件）

(8) 開発事業に係る紛争調整（第 98 条・第 100 条）

開発事業のうち、開発区域面積が 3,000 平方メートル以上の宅地開発事業、開発区域面積が 300 平方メートル以上の墓地の設置、開発区域面積が 300 平方メートル以上のウエスト・スクラップ処理場の設置について、紛争の調整の申出があったときは、あつせん、調停を行うことができる。（あつせん・調停とも 0 件）

(9) 公共施設等の整備促進に関する協力（第 120 条・第 121 条）

- ① 道路の整備に関する協力
 - ・土地所有者等または事業者に対し、練馬区道路網計画の内容に応じた協力を求めることができる。（買い取り請求 0 件）
- ② 公園等の整備に関する協力
 - ・みどりの重点地区以外の開発区域において行う開発行為以外の開発事業については、開発事業に係る公園等の整備を、まちづくり協力金の提供に代えることができる。（申出 2 件）

開発調整の仕組み総括表

区 分	対 象	届出等件数	事前協議 終了件数
(1) 土地取引の届出	土地の面積 2,000 m ² 以上で開発事業を目的とする場合	10	—
(2) 開発事業の届出	開発区域面積 300 m ² 以上または 300 m ² 未満で (3)、(4)、(7) ①に該当する場合	356	—
(3) 大規模建築物	①延べ面積 3,000 m ² 以上かつ高さ 15m以上の建築物	13	15
	②床面積 1,000 m ² 以上の集客施設	1	1
	③床面積 500 m ² 以上の深夜営業集客施設	1	1
	④床面積 1,000 m ² 以上の葬祭場	0	0
	小 計	15	17
(4) 特定用途建築物	①床面積 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の集客施設	5	5
	②床面積 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の葬祭場	0	0
	③専用床面積 29 m ² 未満のワンルーム住戸が 20 戸以上で総戸数の 3分の1 を超える集合住宅	33	35
	小 計	38	40
(5) 宅地開発事業	開発区域面積 3,000 m ² 以上の宅地開発事業	8	8
	開発区域面積 500 m ² 以上 3,000 m ² 未満の宅地開発事業	178	166
	小 計	186	174
(6) 墓地	開発区域面積 300 m ² 以上の墓地	0	0
(7) 自動車駐車場等	①床面積 300 m ² 以上の自動車駐車場	0	0
	②開発区域面積 300 m ² 以上の自動車駐車場	6	8
	③開発区域面積 300 m ² 以上の材料置場	0	0
	④開発区域面積 300 m ² 以上のウエスト・スクラップ処理場	0	0
	小 計	6	8
(3) ～ (7) の合計		245	239
(8) 開発事業に係る 紛争調整	あっせん	0	—
	調停	0	—
(9) 公共施設等の整備 に関する協力	①道路の整備に関する協力	0	—
	②公園等の整備に関する協力	2	—

※ (3) ～ (7) の届出等件数と事前協議終了件数の違いは、前年度の届出のうち本年度に事前協議が終了したものがあること、および本年度の届出のうち事前協議が終了していないものがあることによる。

5 まちづくりの支援等

(1) まちづくりへの支援等（第 122 条～第 124 条）

- ・ 条例により認定された協議会に関する支援制度として専門家派遣、助成金の交付制度を設けている。
- ・ 窓口、電話などでまちづくりに関する相談を随時行っている。
- ・ 練馬区都市整備公社内に設置された練馬まちづくりセンターでは、まちづくり相談、情報提供や学習機会の提供等の支援を行っている。

(2) 専門家の派遣（第 125 条）

専門家派遣制度は、大規模建築物の建築手続を行うに当たり、開発事業に係る紛争の防止および調和のあるまちづくりに資することを目的とし、近隣住民および事業者の協議の場へ、原則として都市計画、建築、法律の専門家の 3 名を 1 チームとして派遣するもので、平成 18 年 9 月に創設した。（派遣件数 1 件、回数 3 回、延べ派遣人数 8 人）

(3) 表彰（第 126 条）

実績はなかった。

6 組織

(1) 都市計画審議会（第 127 条～第 138 条）

- ・ 開催数 5 回
- ・ 議案数 12 件

区 分		件 数
都市計画決定・ 変更	区決定案件	7 件
	都決定案件	3 件
重点地区まちづくり計画の決定・変更		1 件
土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備方針の策定		1 件
合 計		12 件

※ 2 (1) 練馬区決定の都市計画の決定・変更の件数（10 件）とこの表中の議案数（7 件）の違い、および 3 (4) 重点地区まちづくり計画の決定・変更の件数（2 件）とこの表中の議案数（1 件）の違いは、各案件の都市計画審議会への諮問が前年度内に行われたことによる。

- ・ 委員数 25 名（学識経験者 5 名、区議会議員 6 名、住民の代表者 12 名（うち公募委員 4 名）、関係行政機関に勤務する職員 2 名）

(2) 部会（第 135 条）

① まちづくり・提案担当部会

- ・都市計画提案等の採否について、意見を述べるほか、都市計画・まちづくりに関する事項について、調査審議する部会
- ・開催回数 11 回
- ・都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および高さの最高限度に関する検討のほか、練馬清掃工場建替計画に係る高さの特例許可の仮評価、重点地区まちづくり計画（上石神井駅周辺地区まちづくり構想）の案、土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備方針の策定について審議した。
- ・委員数 12 名（学識経験者 3 名（うち特別委員 2 名）、住民の代表者 7 名（うち特別委員 4 名）、区職員 2 名（特別委員））

② 開発調整担当部会

- ・条例の規定による調停に関する事項を処理する部会
- ・開催回数 0 回
- ・委員数 5 名（学識経験者 4 名（うち特別委員 2 名）、住民の代表者 1 名（特別委員））

③ 高度地区の許可に関する評価部会

- ・高度地区の規定による建築物の高さの最高限度の許可について審議・評価する部会
- ・開催回数 1 回
- ・部会の運営方針等について審議した。
- ・委員数 7 名（学識経験者 6 名（うち特別委員 5 名）、住民の代表者 1 名）