

## 平成 21 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。

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 21 年度の運用状況について報告する。

### 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）

都市計画マスタープランを変更する際には、原案作成の段階から住民等の意見を反映して変更する。実績はなかった。

### 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）

##### 地区計画等の決定に関する手続（第 23 条）

都市計画法に基づく案の公告・縦覧、意見書受付に加え、住民等の意見をより反映するため原案の段階から公告等を行い、都市計画を決定・変更する。

① 練馬区決定の都市計画の決定・変更は、11 件（うち地区計画等 5 件）であった。

	決定・変更日	案 件 名	備考
1	平 21. 6. 8	田柄五丁目地区地区計画の変更	
2	平 21. 6. 22	練馬駅北口地区地区計画の決定	・原案に関する 意見書 3 件 ・案に関する意 見書 5 件
3	平 21. 6. 22	高度地区の変更（練馬駅北口地区地区計画関連）	
—	平 21. 6. 22	用途地域の変更 （練馬駅北口地区地区計画関連）	（東京都決定）
4	平 21. 9. 30	上石神井四丁目地区地区計画の決定	
5	平 21. 9. 30	上石神井一団地の住宅施設の変更（廃止）	
6	平 21. 11. 30	生産緑地地区の変更	
7	平 21. 11. 30	羽沢緑地の追加	

8	平 21. 11. 30	中里地区地区計画の変更	
9	平 22. 3. 5	中里中央地区地区計画の決定	
—	平 22. 3. 5	用途地域の変更 (中里中央地区地区計画関連)	(東京都決定)
10	平 22. 3. 5	中里郷土の森緑地の追加	
11	平 22. 3. 31	平和台駅地下自転車駐車場の決定	

注 平成 21 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 (中里中央地区地区計画関連)	・原案の縦覧・意見書の募集(平 21. 9. 14~10. 5) 意見書 0 件 ※中里中央地区地区計画の決定の原案と同時に手続を行った。(中里中央地区地区計画の原案についても、意見書の提出はなかった。)

注 平成 21 年度中に原案の公告を行ったもの

(用途地域の変更 (練馬駅北口地区地区計画関連) の原案の公告は、平成 20 年度中に行ったため掲載していない)

(2) 都市計画の決定等に関する法定提案手続 (第 12 条)

都市計画法に基づく都市計画の提案制度が、より活用されるよう、提案できる団体を追加し、面積要件を緩和している。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)

都市計画法に基づく都市計画の提案制度とは別に、より提案を行いやすくするために、区独自で提案要件を緩和している。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)

地区計画等の決定・変更に関する住民原案の申出手続を、都市計画法の委任規定に基づき条例で定めている。地区計画の住民原案の申出を受け地区計画を定めた件数は、1 件であった。

	決 定 日	案 件 名	備 考
1	平 21. 9. 30	上石神井四丁目地区地区計画の決定	平 21. 2. 13 住民提案

### 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）

地区住民等が主体となって、身近な地区の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、まちづくりを推進する。協議会の認定が 1 件あった。

	認 定 日	協 議 会 の 名 称
1	平 21. 11. 20	武蔵関・環境を守る会

(参考) 活動中の準備会

	登 録 日	準 備 会 の 名 称
1	平 20. 6. 4	高野台 5 丁目中央地区住みよいまちづくりの会

#### (2) 施設管理型地区まちづくり計画（第 29 条～第 33 条）

地区住民等が主体となって、公園、緑地等の施設について、管理・利用に関する事項を定め、まちづくりを推進する。平成 21 年度中の新たな協議会の認定等はなかった。

(参考) 活動中の協議会

	認 定 日	協 議 会 の 名 称
1	平 20. 11. 26	特定非営利活動法人 公園づくりと公園育ての会

#### (3) テーマ型まちづくり提案（第 34 条～第 39 条）

区民等が主体となって、みどりの保全や良好な景観の形成などをテーマとして、区と協力してまちづくりを推進する。提案の採用が 1 件あった。

	採 用 日	提 案 の 概 要
1	平 21. 11. 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案の名称 歩きたくなる街・N e r i m a の景観を育む 練馬区の景観計画策定に関わる提案</li> <li>・ 提案者（協議会の名称） Nerima 景観まちづくり会議</li> <li>・ 提案のテーマ 練馬区の景観まちづくり</li> </ul>

(4) 重点地区まちづくり計画（第 40 条～第 46 条）

区が重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進める際に定める。重点地区まちづくり計画に係るおおむねの区域の指定を 1 件行った。

	指定日	重点地区まちづくり計画に係るおおむねの区域の名称
1	平 21. 8. 3	放射 7 号線沿道周辺地区

注 平成 21 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）

土地所有者等が一定の区域を定めて、区域内の建築物の敷地、位置、構造等に関する基準について、建築基準法第 69 条の規定に基づき締結する。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 13 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 347 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 9 件・終了 9 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 4 件・終了 2 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 3 件・終了 2 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 11 件・終了 9 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 158 件・終了 159 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 15 件・終了 10 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 0 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 <sup>2</sup> 以上で開発事業を目的とする場合	13	—
(2) 開発事業の届出	開発区域面積 300 m <sup>2</sup> 以上または 300 m <sup>2</sup> 未満で (3)、(4)、(7) ①に該当する場合	347	—
(3) 大規模建築物	①延べ面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上かつ高さ 15m以上の建築物	9	9
	②床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の集客施設	4	2
	③床面積 500 m <sup>2</sup> 以上の深夜営業集客施設	1	1
	④床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の葬祭場	0	0
	小 計	14	12
(4) 特定用途建築物	①床面積 500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満の集客施設	3	2
	②床面積 500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満の葬祭場	0	0
	③専用床面積 29 m <sup>2</sup> 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	11	9
	小 計	14	11
(5) 宅地開発事業	開発区域面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上の宅地開発事業	4	3
	開発区域面積 500 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満の宅地開発事業	154	156
	小 計	158	159
(6) 墓地	開発区域面積 300 m <sup>2</sup> 以上の墓地	0	0
(7) 自動車駐車場等	①床面積 300 m <sup>2</sup> 以上の自動車駐車場	0	0
	②開発区域面積 300 m <sup>2</sup> 以上の自動車駐車場	15	10
	③開発区域面積 300 m <sup>2</sup> 以上の材料置場	0	0
	④開発区域面積 300 m <sup>2</sup> 以上のウエスト・スクラップ処理場	0	0
	小 計	15	10
(3) ～ (7) の合計		200	192
(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	0	—

※ (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）

区では、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。また、住民等のまちづくり提案について、相談・協議を随時行っている。

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、随時、まちづくり相談、情報提供、専門家派遣および活動助成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。実績はなかった。

### (3) 表彰（第 126 条）

区のまちづくりに著しく貢献した区民等、団体、事業者等を表彰する。実績はなかった。

## 6 組織

### (1) 都市計画審議会（第 127 条～第 138 条）

都市計画およびまちづくりに関する事項および開発事業に係る紛争調整における調停について調査審議等を行なう審議会として、都市計画法および練馬区まちづくり条例に基づき設置されている。

ア 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）

イ 開催数 6 回

ウ 議案数 12 件

区 分		件 数
都市計画 決定・変更	区決定案件	9 件
	都決定案件	1 件
まちづくりに 関する事項	まちづくり交付金事後評価	2 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（11 件）と、この表中の区決定案件の議案数（9 件）の違いは、平成 20 年度の都市計画審議会での議案のうち、都市計画決定・変更が平成 21 年度に行われた案件が 2 件あったことによる。

(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、調査審議する部会として、練馬区まちづくり条例に基づき設置されている。

ア 委員数 11 名（学識経験者 3 名、住民の代表者 6 名、区職員 2 名）

イ 開催回数 1 回

ウ テーマ型まちづくり提案（歩きたくなる街・N e r i m a の景観を育む、練馬区の景観計画策定にかかわる提案）の案および重点地区まちづくり計画（補助 230 号線大泉町二丁目地区）の案について審議した。

② 開発調整担当部会

開発事業に係る紛争調整における調停に関する事項を処理する部会として、練馬区まちづくり条例に基づき設置されている。

ア 委員数 5 名（学識経験者 4 名、住民の代表者 1 名）

イ 平成 21 年度未開催

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・評価する部会として、練馬区まちづくり条例に基づき設置されている。

ア 委員数 7 名（学識経験者 6 名、住民の代表者 1 名）

イ 平成 21 年度未開催