

平成 23 年度練馬区まちづくり条例運用報告書

練馬区は、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、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。）を平成 18 年 4 月 1 日に施行した。

条例第 149 条では、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。この規定に基づき、平成 23 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・変更を 9 件（うち地区計画等 3 件）行った。

	決定・変更日	案 件 名	備 考
1	平 23. 4. 4	大泉学園駅北口地区地区計画の決定	
2	平 23. 4. 4	大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業の決定	
—	平 23. 4. 4	用途地域の変更 (大泉学園駅北口地区地区計画関連)	・東京都決定
3	平 23. 4. 4	高度利用地区の変更 (大泉学園駅北口地区)	
4	平 23. 4. 4	高度地区の変更 (大泉学園駅北口地区)	
5	平 23. 5. 31	光が丘地区地域冷暖房施設の変更	

6	平 23. 8. 19	光が丘地区地区計画の決定	・意見書 原案 76 件 案 126 件
—	平 23. 8. 19	光が丘一団地の住宅施設の変更（廃止）	・東京都決定 ・公聴会（H23. 4. 25） 公述人 4 名 ・意見書 原案 76 件
7	平 23. 11. 30	生産緑地地区の変更	
8	平 23. 11. 30	西大泉五丁目緑地の追加	
9	平 24. 3. 30	大泉学園駅北口東地区地区計画の決定	・意見書 原案 1 件 案 1 件

注 平成 23 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、意見書受付等を 1 件行った。

	案 件 名	経 過 等
1	光が丘一団地の住宅施設の変更	・原案の縦覧・意見書受付(平 23. 3. 29～4. 19) 意見書 76 件 ※光が丘地区地区計画の決定の原案と同時に手続を行った。

注 平成 23 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）

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。

提案はなかった。

(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。

提案はなかった。

(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。

申出はなかった。

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。

協議会の認定を 1 件行った。計画の認定はなかった。

	認 定 日	協 議 会 の 名 称
1	平 24. 3. 28	高野台 5 丁目中央地区住みよいまちづくりの会

(参考) 活動中の協議会

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

(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。

計画の認定はなかった。

(参考) 認定された計画

	認 定 日	計 画 の 名 称	提 案 者
1	平 22. 9. 30	公園育て計画	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。

提案の採用はなかった。

(参考) 採用された提案

	採 用 日	提 案 の 名 称	提 案 者
1	平 21. 11. 30	歩きたくなる街・Nerima の景観を育む、練馬区の景観計画策定に関わる提案	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）

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。

- ① 重点地区まちづくり計画を検討する区域※の指定はなかった。

※ 条例の改正を行い、平成 23 年 8 月 1 日付けで「重点地区まちづくり計画に係るおむねの区域」から名称を変更した。

- ② 重点地区まちづくり計画の決定を 1 件行った。

	決定日	計 画 の 名 称
1	平 23. 5. 31	放射 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画

(参考) 重点地区まちづくり計画として定められた計画

	策定期期	計 画 ・ 構 想 の 名 称
1	平元. 5 月	大泉学園駅周辺地区のまちづくり整備構想 ※
2	平 3. 8 月	練馬駅周辺地区街づくり構想 ※
3	平 4. 7 月	江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業整備計画 ※
4	平 9. 3 月	北町地区密集住宅市街地整備促進事業整備計画 ※
5	平 15. 6 月	石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想 ※
6	平 16. 6 月	練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想 ※
7	平 17. 3 月	土支田中央土地区画整理事業事業計画 ※
8	平 20. 3 月	上石神井駅周辺地区まちづくり構想
9	平 23. 2 月	貫井・富士見台地区まちづくり計画

※ 条例施行に伴う経過措置により、「重点地区まちづくり計画」としてみなした計画
(平成 18 年 5 月 12 日、18 練都第 172 号、区長決定)

(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。

15 件の届出があった。

(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・⑤に該当する開発事業を行おうとする場合に届出を行う。

454 件の届出があった。

(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

7 件の届出があった。事前協議の終了を 8 件通知した。

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

5 件の届出があった。事前協議の終了を 3 件通知した。

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

2 件の届出があった。事前協議の終了を 1 件通知した。

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

届出および事前協議の終了の通知はなかった。

(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。

※ 条例の改正を行い、平成 23 年 8 月 1 日付けで適用対象および整備基準を変更した。

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

1 件の届出があった。事前協議の終了を 1 件通知した。

- ② 【7月31日までの対象】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
届出および事前協議の終了の通知はなかった。
【8月1日以降の対象】葬祭場の用に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル未満の建築物の建築
届出および事前協議の終了の通知はなかった。
- ③ 【7月31日までの対象】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
13件の届出があった。事前協議の終了を11件通知した。
【8月1日以降の対象】専用床面積30平方メートル未満のワンルーム住戸が20戸以上の集合住宅の建築
7件の届出があった。事前協議の終了を6件通知した。

(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。

264件の届出があった。事前協議の終了を232件通知した。

(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。

届出および事前協議の終了の通知はなかった。

(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
届出および事前協議の終了の通知はなかった。
- 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
4件の届出があった。事前協議の終了を4件通知した。
- 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
届出および事前協議の終了の通知はなかった。
- 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
届出および事前協議の終了の通知はなかった。

⑤ ペット火葬施設等の設置

届出および事前協議の終了の通知はなかった。

(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。

あつせんおよび調停はなかった。

(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。

買い取りの請求はなかった。

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。

申出はなかった。

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	15	—	
(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	454	—	
(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	7	8	
	②床面積 1,000 m ² 以上の集客施設	5	3	
	③床面積 500 m ² 以上の深夜営業集客施設	2	1	
	④床面積 1,000 m ² 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 ² 以上 1,000 m ² 未満の集客施設	1	1	
	②	(～7/31) 床面積 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の葬祭場	0	0
		(8/1～) 床面積 1,000 m ² 未満の葬祭場	0	0
	③	(～7/31) 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	13	11
		(8/1～) 専用床面積 30 m ² 未満のワンルーム住戸が 20 戸以上の集合住宅	7	6
	小 計	21	18	
(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	17	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	247	224	
	小 計	264	232	
(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	4	4	
	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	
	⑤ペット火葬施設等の設置	0	0	
	小 計	4	4	
(3) ～ (7) の合計		303	266	
(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。

公益財団法人練馬区環境まちづくり公社※内に設置された練馬まちづくりセンター（練馬区豊玉北 5-29-8 練馬センタービル 3 階）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。

※ 平成 24 年 4 月 1 日付けで「財団法人練馬区都市整備公社」から名称が変更となった。

(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て、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。

表彰はなかった。

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う審議会として、都市計画法および条例に基づき設置している。

ア 委員数 26 名（学識経験者 5 名、区議会議員 6 名、住民の代表者 13 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 9 件

区 分		件 数
都市計画決定・変更	練馬区決定案件	5 件※
	東京都決定案件	1 件
まちづくりに関する事項	重点地区まちづくり計画策定	1 件
景観に関する事項	景観整備機構の指定	1 件
	練馬区景観計画策定	1 件
合 計		9 件

※ 2(1)練馬区決定の都市計画の決定・変更の件数(9件)と、この表中の区決定案件の議案数(5件)の違いは、平成23年度に都市計画決定・変更の告示を行ったもののうち、平成22年度の都市計画審議会での議案が4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、条例に基づき設置している。

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 平成23年度の開催はなかった。

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、条例に基づき設置している。

ア 委員数5名(学識経験者4名、住民の代表者1名)

イ 平成23年度の開催はなかった。

③ 高度地区評価・景観部会※

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・評価するほか、練馬区景観条例に関する事項等について、調査・審議する部会として、条例に基づき設置している。

ア 委員数7名(学識経験者6名、住民の代表者1名)

イ 開催回数3回

ウ 練馬清掃工場建替に係る高度地区の特例許可について審議した。

※ 要綱の改正を行い、平成23年8月1日付けで「高度地区の許可に関する評価部会」から名称を変更した。