

## 練馬区まちづくり条例の運用状況(令和元年度)

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、令和元年度の運用状況について報告する。

なお、条例の改正を行い、大規模建築物および特定用途建築物の適用対象および整備基準、宅地開発事業の整備基準等を変更した（令和元年 7 月 1 日公布、令和 2 年 4 月 1 日施行）。

### 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）

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。

(参考) 都市計画マスタープラン変更手続の経過

| 年度         | 内 容   | 備 考   |
|------------|---|---|
| 平成<br>24年度 | ・都市計画マスタープラン実施状況報告書の作成・公表<br>・説明会   | ・意見書 42 件(9 通)<br>・5 回実施(意見 55 件)   |
| 平成<br>25年度 | ・都市計画審議会部会にマスタープラン変更素案の検討を諮問<br>・区民意見交換会<br>・区政モニター懇談会<br>・まちづくり学生ワークショップ | ・部会 8 回開催<br>・10 回開催(延べ 366 名参加)<br>・2 回開催(延べ 20 名参加)<br>・区内大学学生による意見交換(17 名参加) |
| 平成<br>26年度 | ・都市計画審議会部会からマスタープラン変更素案の答申を受理<br>・マスタープラン変更原案の作成                          |   |
| 平成<br>27年度 | ・マスタープラン変更原案の公表<br>・説明会<br>・マスタープラン変更案の公表<br>・マスタープランの改定                  | ・意見書 50 件 (20 通)<br>・7 回実施 (意見 67 件)<br>・意見書 31 件 (12 通)                        |

(2) 都市計画マスタープランの一部変更手続（第6条）

他の手続に併せて都市計画マスタープランの一部を変更しようとする場合に、第5条で定める変更手続の一部を適用しないことができる。

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）

地区計画等の決定等に関する手続（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。

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31. 4. 23 | 大泉学園町六丁目公園の追加                     |               |
| 2 | 平31. 4. 23 | 西本村の森緑地の追加                        |               |
| 3 | 平31. 4. 23 | 光が丘地区地区計画の変更                      |               |
| 4 | 令元. 8. 1   | 北町一丁目地区地区計画の決定                    |               |
| 5 | 令元. 11. 19 | 生産緑地地区の変更                         | ・意見書<br>原案 1通 |
| 6 | 令元. 11. 19 | 土支田二丁目農業公園の追加                     |               |
| 7 | 令元. 11. 22 | 江古田南部地区地区計画の決定                    |               |
| 8 | 令元. 11. 22 | 高度地区の変更<br>(江古田南部地区地区計画関連)        |               |
| 9 | 令元. 11. 22 | 防火地域及び準防火地域の変更<br>(江古田南部地区地区計画関連) |               |
| — | 令元. 11. 22 | 用途地域の変更<br>(江古田南部地区地区計画関連)        | (東京都決定)       |

注 令和元年度中に決定・変更の告示を行ったもの

(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。

計画の認定はなかった。

（参考）活動中の協議会

|   | 認 定 日       | 協 議 会 の 名 称           |
|---|-------------|-----------------------|
| 1 | 平21. 11. 20 | 武蔵関・環境を守る会            |
| 2 | 平24. 3. 28  | 高野台五丁目中央地区住みよいまちづくりの会 |

（参考）活動中の準備会

|   | 登 録 日      | 準 備 会 の 名 称         |
|---|------------|---------------------|
| 1 | 平25. 4. 10 | 豊玉北 2 丁目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。

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を 1 件行った。

|   | 指 定 日     | 重点地区まちづくり計画を<br>検討する区域の名称 | 備 考 |
|---|-----------|---------------------------|-----|
| 1 | 令 2. 3. 6 | 桜台地区                      |     |

平成 31 年 2 月に区域の指定を行った地区について、平成 31 年 4 月 22 日付けで公表し、意見書の受付を行った。

|   | 公 表 日      | 重点地区まちづくり計画を<br>検討する区域の名称      | 備 考 |
|---|------------|--------------------------------|-----|
| 1 | 平31. 4. 22 | 補助 233 号線沿道周辺（大泉学園町・大泉町）<br>地区 |     |

（参考）重点地区まちづくり計画を検討する区域

|   | 公表時期    | 重点地区まちづくり計画を検討する区域の名称        |
|---|---------|------------------------------|
| 1 | 平31. 1月 | 補助 156 号線沿道周辺（東大泉・西大泉・南大泉）地区 |

② 重点地区まちづくり計画の決定を 1 件行った。

|   | 公 表 日    | 計 画 ・ 構 想 の 名 称                              |
|---|----------|--|
| 1 | 令元. 8. 1 | 放射 36 号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）<br>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

|    | 策定時期    | 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           |
| 10 | 平23. 5月 | 放射 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画       |

|    |          |                                  |
|----|----------|----------------------------------|
| 11 | 平26. 5月  | 武蔵関駅周辺地区まちづくり構想                  |
| 12 | 平26. 9月  | 放射 35 号線沿道周辺（平和台・早宮・北町）地区まちづくり計画 |
| 13 | 平26. 11月 | 上井草駅周辺地区（下石神井四丁目）まちづくり構想         |
| 14 | 平27. 7月  | 大泉・石神井・三原台周辺地区まちづくり構想            |

※ 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 日付け 18 練都第 172 号決定）

#### (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。

13 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)、(6)、(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。

370 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、協議を経て、協議が終了したときは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

9 件の届出があった。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

1 件の届出があった。協議の終了を 1 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

1 件の届出があった。協議の終了を 1 件通知した。

- ④-1 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

届出および協議の終了の通知はなかった。

- ④-2 葬祭場等（葬祭場、エンバーミング施設、遺体保管庫）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、協議を経て、協議が終了したときは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

4 件の届出があった。協議の終了を 2 件通知した。

- ②-1 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

届出および協議の終了の通知はなかった。

- ②-2 葬祭場等（葬祭場、エンバーミング施設、遺体保管庫）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

届出および協議の終了の通知はなかった。

- ③-1 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

12 件の届出があった。協議の終了を 11 件通知した。

- ③-2 専用床面積 40 平方メートル未満のワンルーム住戸が 15 戸以上の集合住宅の建築

届出および協議の終了の通知はなかった。

- ④ 寄宿舍（専用床面積 40 平方メートル未満の住室 2 室以上と共用部分からなる集合住宅）の建築

1 件の届出があった。協議の終了の通知はなかった。

- ⑤ 大規模長屋等の建築

2 件の届出があった。協議の終了を 2 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、協議を経て、協議が終了したときは協議の終了を通知する。

186 件の届出があった。協議の終了を 179 件通知した。

#### (6) 墓地等の開発調整の手続（第 80 条・第 87 条）

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

- ① 墓地の設置  
届出および協議の終了の通知はなかった。
- ② 納骨堂の設置  
届出および協議の終了の通知はなかった。
- ③ 火葬場の設置  
届出および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、協議を経て、協議が終了したときは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等  
届出および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等  
8 件の届出があった。協議の終了を 5 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  
1 件の届出があった。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、墓地等の設置または拡張、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、ペット火葬施設等の設置について、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。

あつせんを 1 件行った。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。土地所有者等または事業者は、練馬区道路網計画に基づく道路で、事業に着手されている生活幹線道路の区域内に土地を所有しているときは、当該土地の買取りを請求することができる。  
買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<br>件数 | 協議終<br>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)、(6)、(7) ①・⑤に該当する場合 | 370       | —          |
| (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         | 8          |
|                        | ②床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の集客施設   | 1         | 1          |
|                        | ③床面積 500 m <sup>2</sup> 以上の深夜営業集客施設   | 1         | 1          |
|                        | ④-1 床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の葬祭場   | 0         | 0          |
|                        | ④-2 床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の葬祭場等 (※) (注1)                                     | 0         | 0          |
|                        | 小 計   | 11        | 10         |
| (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                           | 4         | 2          |
|                        | ②-1 床面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満の葬祭場   | 0         | 0          |
|                        | ②-2 床面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満の葬祭場等 (※) (注1)                                     | 0         | 0          |
|                        | ③-1 専用床面積 30 m <sup>2</sup> 未満のワンルーム住戸が 20 戸以上の集合住宅                               | 12        | 11         |
|                        | ③-2 専用床面積 40 m <sup>2</sup> 未満のワンルーム住戸が 15 戸以上の集合住宅 (※)                           | 0         | 0          |
|                        | ④寄宿舎 (※)  | 1         | 0          |
|                        | ⑤大規模長屋等 (※)   | 2         | 2          |
|                        | 小 計   | 19        | 15         |
| (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   | 12        | 10         |
|                        | 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                       | 174       | 169        |
|                        | 小 計   | 186       | 179        |
| (6) 墓地等                | ①墓地   | 0         | 0          |
|                        | ②納骨堂  | 0         | 0          |
|                        | ③火葬場  | 0         | 0          |
|                        | 小 計   | 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  | 8         | 5          |
|                        | 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          |
|                        | ⑤ペット火葬施設等   | 1         | 0          |
|                        | 小 計   | 9         | 5          |
| (3) ~ (7) の合計          |   | 225       | 209        |
| (8) 開発事業に係る<br>紛争調整    | あつせん  | 1         | —          |
|                        | 調停  | 0         | —          |
| (9) 公共施設等の整<br>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         | —          |

※ 条例の改正（令和元年 7 月 1 日公布）に伴い、新たに届出の対象となったものの件数

注 1 条例の改正を行い、エンバーミング施設および遺体保管庫を適用対象に追加した。

注 2 (3) ~ (7) の届出等件数と協議終了件数の違いは、前年度までの届出のうち本年度に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年度内に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みどりの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、活動助成等の支援を行っている。

※ 平成 28 年 4 月 1 日付けで「練馬まちづくりセンター」から名称が変更になった。

### (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、開発事業に係る紛争調整における調停等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 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 4 回

ウ 議案数 15 件

| 区 分             |                | 件 数   |
|-----------------|----------------|-------|
| 都市計画決定・変更       | 練馬区決定案件        | 10 件※ |
|                 | 東京都決定案件        | 2 件   |
| まちづくりに関する事項     | 重点地区まちづくり計画の決定 | 1 件   |
| 景観に関する事項        | 練馬区景観条例の事前協議   | 1 件   |
| 高度地区の特例許可に関する事項 |                | 1 件   |
| 合 計             |                | 15 件  |

※ 練馬区決定案件の都市計画決定・変更のうち、6件は令和元年度中に都市計画決定・変更を行い、4件は令和2年度に都市計画決定・変更を行う。また、平成30年度の審議案件で令和元年度に都市計画決定・変更を行ったものが3件あるため、2(1)練馬区決定の都市計画の決定・変更の件数では9件と記載している。

## (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8名（学識経験者3名、住民の代表者5名）

イ 令和元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5名）

イ 令和元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2回

ウ 検討事項

- ・石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の事前協議について