

当該分野の現状と課題のまとめ

■ 練馬区の現状 ■

(1) 市街地整備・地域まちづくり

- 民有宅地の土地利用、建築床面積の用途ともに、住宅利用がほとんどを占めており、住宅都市として発展している。
- 練馬区の概算容積率は年々増加しており、土地利用の高度化が進んでいる。しかし、区全体の約60%が第一種低層住居専用地域に指定され、低層の建築物を中心とした住宅市街地となっている。
- 練馬区内では区内20か所で地区計画制度が活用されている。
- 練馬区では、平成18（2006）年度にまちづくり条例を制定し、同年9月から専門家派遣制度を運用している。また、まちづくり講座を経年的に開催している。
- 練馬区では良好な市街地環境維持のため、区全域に建築物の敷地面積の最低限度と高さの最高限度を指定する手続きを進めている。

(2) 防災まちづくり

- 練馬区では3地区（97.5ha）において継続的に密集市街地整備事業に取り組んでいる。
- 練馬区は概ね区の全域に木造密集度が高い街区が見られる。特に、区の東部では桜台・田柄・小竹町、西部においては石神井町・下石神井が、木造密集度の高い街区となっている。
- 練馬区内では、住宅などの耐震化率に比べて、区立小中学校や後方医療機関等の耐震化率は低くなっている。また、耐震改修促進計画に基づいた耐震化に向けた取組を進めている。
- 練馬区の主要河川の改修率は年々上昇しているが、白子川では依然1割程度である。

(3) バリアフリー

- 練馬区内の福祉のまちづくり適合標示板の発行件数は、平成18（2006）年度で2件である。また、特定の用途と一定の規模の建築物を対象にユニバーサルデザイン的な視点により、建築確認申請前の協議を行っている。
- 練馬区内および区外近接の鉄道駅のうち、1ルート確保できていない駅が4駅存在する。

■ 関連する計画・主要事業 ■

<<関連する計画>>

- 耐震改修促進計画（平成19年3月）
- 生活幹線道路の整備について（平成18年4月）
- 都市計画マスタープラン全体構想（平成13年4月）、同地域別指針（平成15年6月）
- 練馬区総合治水計画（平成2年6月）

<<主要事業>>

- まちづくりセンターの設置
- 優良建築物等整備事業、都心共同住宅供給事業
- 組合等土地区画整理事業
- 大江戸線延伸地域のまちづくり事業
- 地域拠点の整備（石神井公園駅および大泉学園駅周辺地区の整備）
- 生活拠点の整備（江古田駅、中村橋駅、上石神井駅、その他各駅周辺地区の整備）
- 都市防災不燃化促進事業
- 耐震改修等促進事業
- 雨水流出抑制施設の整備
- 地区計画制度の活用
- 練馬の中心核の整備
- 密集住宅市街地整備促進事業
- アスベスト対策支援制度の拡充
- 鉄道駅バリアフリー事業
- （仮称）練馬区福祉のまちづくり条例の検討

■ 区民の意識 ■

- 平成18年度区民意識意向調査では、「満足」「どちらかといえば満足」の回答者合計は、「防犯・防火・防災」が47.6%、「地域の特性にあったまちづくり」が51.5%、「生活しやすいまちづくり」が43.0%と関連する多くの項目で半数を下回っている。
- 「とても必要」「必要」の回答者合計では「防犯・防火・防災」が86.7%と全項目中トップであり、「生活しやすいまちづくり」も83.0%となっている。
- 平成17年度区民意識意向調査では、大地震への不安感について「強く感じている」と回答した人がおよそ3人に1人の割合で存在し、「強く感じている」「少し感じている」の回答合計は約9割弱となっている。

■ 当該分野の課題 ■

- 昨年度策定された練馬まちづくり条例を活用しながら、今後とも地域ごとのまちづくり活動を進めていくことが求められる。特に災害に対する不安や防災対策に対するニーズが高いことから、地域における防災まちづくりが重要となる。
- 練馬区内の建物・住居の不燃化率向上に向けた取組みが求められる。
- 災害時の避難場所等になることが想定される区立小中学校の耐震化が必要であり、耐震改修促進計画に基づいた継続的な取組みが求められる。
- 区内の公共施設、鉄道駅等の多数の人が利用する公共的施設において、バリアフリー化を進めることが求められる。

当該分野の現状を示すデータ

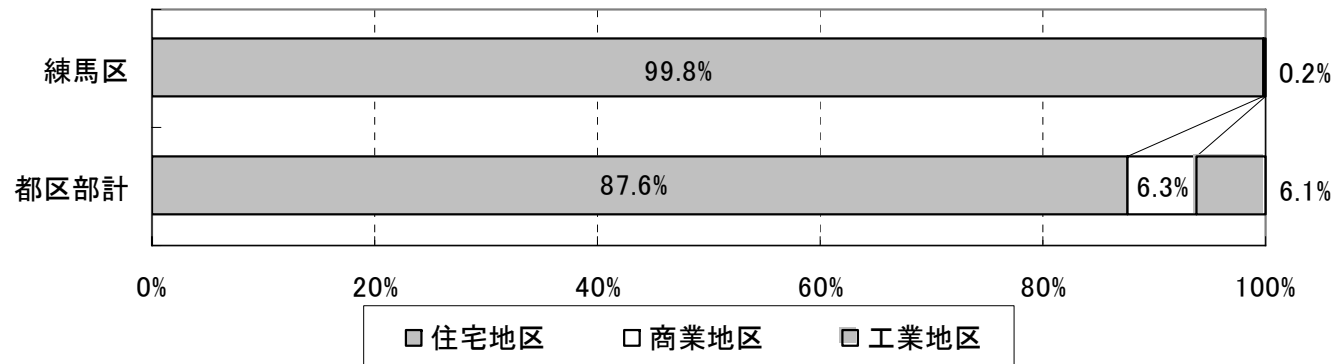
(1) 市街地整備・地域まちづくり

①用途地域・土地利用の状況

■練馬区の土地利用をみるとほぼ全てを住宅地区が占めており、建物床面積でも都区部と比較して住宅・アパートといった住居利用の割合が90.2%と極めて高いことが特徴的である。

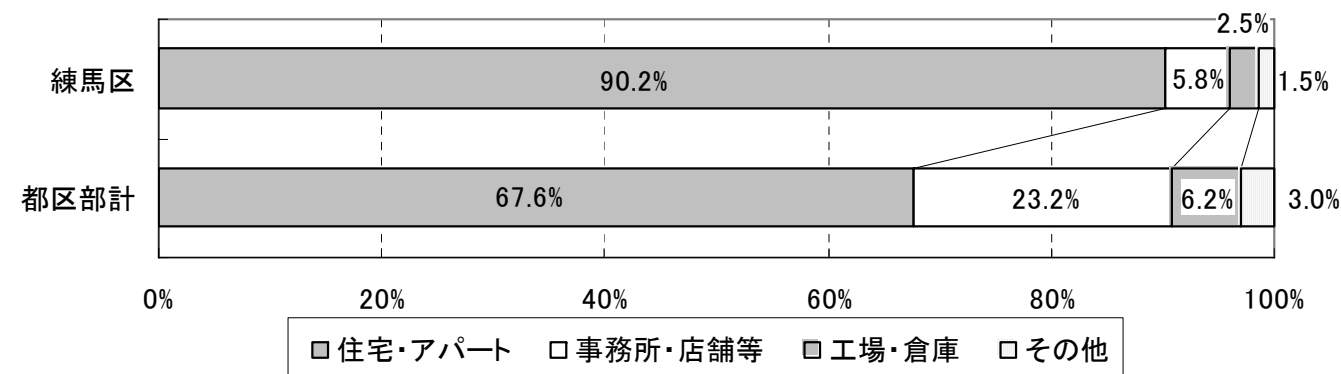
■練馬区の用途地域は住居系用途が約9割を占めている。

図表4-27 練馬区と都区部の民有宅地面積の用途別土地利用の比較



資料)東京都「東京の土地 2006」(平成19年7月)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表4-28 練馬区と都区部の建物床面積の用途別割合の比較



資料)東京都「東京の土地 2006」(平成19年7月)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表4-29 練馬区の用途地域

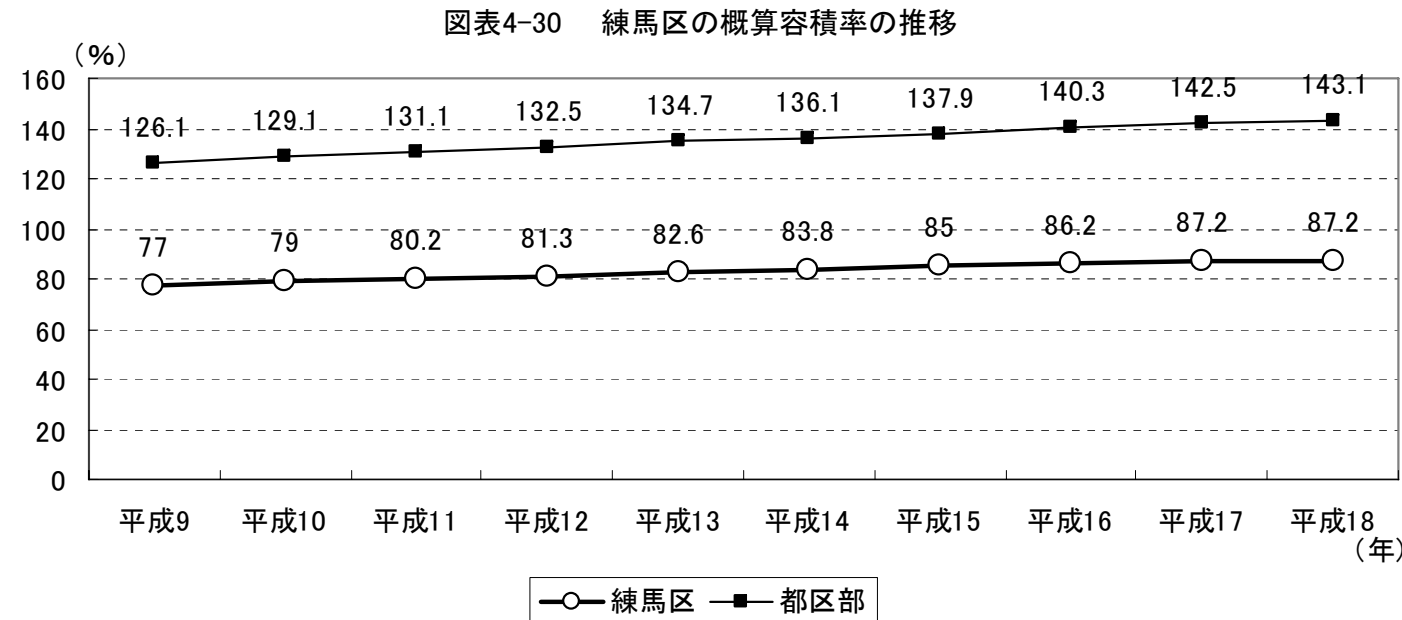
地域地区	面積(ha)	%
用途地域		
第1種低層住居専用地域	2,827.30	58.7
第1種中高層住居専用地域	822.8	17.1
第1種住居地域	489.5	10.2
第2種住居地域	60.4	1.3
準住居地域	83.6	1.7
近隣商業地域	294.4	6.1
商業地域	92.3	1.9
準工業地域	142.3	2.9
工業地域	3.4	0.1
計	4,816.00	100
高度地区		
第1種	2,651.50	55
第2種	1,661.00	34.5
第3種	383.1	8
(うち最低限高度地区)	(58)	(1.2)
17m第3種	22	0.5
指定なし	98.4	2
(うち最低限高度地区)	(0.7)	(0.01)
計	4,816.00	100
防火地域		
防火地域	568.8	11.8
準防火地域	4,171.50	86.6
指定なし	75.7	1.6
計	4,816.00	100
特別用途地区 特別工業地区	135.9	100

出典)練馬区「平成18年版練馬区勢概要」

(1) 市街地整備・地域まちづくり

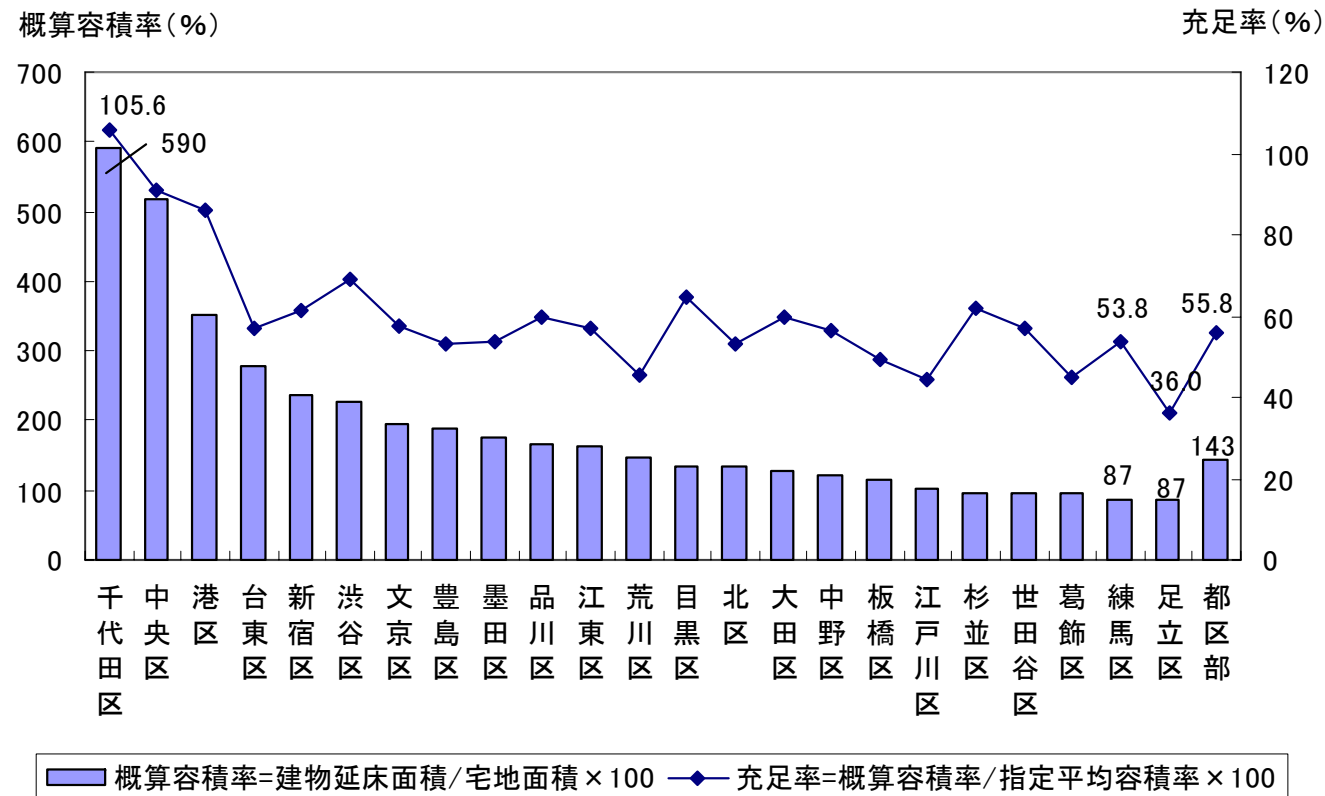
② 土地の高度利用状況

■ 練馬区の概算容積率は年々増加しており、土地利用の高度化が進んでいる。しかし、23区全体でみると足立区と同様に低い値となっており、低層の建築物を中心とした住宅市街地となっている。



資料) 東京都「東京の土地 2006」(平成19年7月)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表4-31 概算容積率及び充足率の23区比較



資料) 東京都「東京の土地 2006」(平成19年7月)より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

③ 地域まちづくり

■ 練馬区内では区内20地区で地区計画制度が活用されている。

図表4-32 都市計画決定された地区計画区域一覧

地区	面積(約 ha)	都市計画決定年月日
春日町一・二丁目地区	5.2	昭和61年8月12日
早宮二丁目地区	5.0	昭和61年12月2日
大泉町二丁目地区	2.4	昭和61年12月2日
田柄五丁目地区	19.6	昭和63年3月10日
高松四・五丁目、谷原一丁目地区	11.5	平成元年10月11日
高野台一丁目地区	4.1	平成2年7月16日
高松一・二丁目地区	21.3	平成2年12月6日
春日町六丁目地区	28.0	平成4年3月10日
土支田三丁目地区	2.3	平成6年4月19日
三原台三丁目地区	2.7	平成6年4月19日
北町六丁目地区	5.6	平成6年6月30日
西大泉六丁目地区	3.6	平成6年6月30日
中里地区	4.8	平成6年10月25日
西大泉四丁目地区	5.5	平成12年3月7日
大泉町一丁目地区	2.1	平成13年5月15日
三原台二丁目地区	3.8	平成13年5月15日
練馬駅南口地区	3.0	平成16年12月10日
中村橋駅南口地	2.6	平成17年1月11日
江古田駅北口地区	4.2	平成18年6月23日
補助230号線土支田・高松地区	11.6	平成19年4月6日

資料) 練馬区資料より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

■ 中高層建築物の増加に伴い紛争が増えており、毎年、15件程度の「あっせん」を行い、数件が「調停」事案となっている。特に、近年「調停」事案が増加している。

図表4-33 「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」による調整状況

項目	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年		
中高層建築物対象件数	656	727	754	750	873	772	783	853		
あっせん	取扱件数	10	22	17	11	16	8	14	11	
	結果	解決	5	6	11	3	9	3	4	1
		打切	4	16	5	5	7	3	2	1
		計画取り止め	1	0	0	0	0	0	0	0
		次年度へ繰越	0	0	1	3	0	2	1	1
あっせん回数	16	37	32	18	31	15	25	13		
調停	取扱件数	3	3	2	1	2	2	7	8	
	結果	解決	2	0	0	0	0	0	3	0
		打切	1	3	2	1	2	2	3	7
		次年度へ繰越	0	0	0	0	0	0	1	1
	委員会開催回数	36	37	37	36	32	29	30	29	

資料) 練馬区「練馬区勢概要」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(1) 市街地整備・地域まちづくり

③地域まちづくり(続き)

■練馬区では平成18(2006)年度にまちづくり条例を制定し、同年9月より専門家派遣制度を運用している。また、まちづくり講座を定期的を開催しており、平成18(2006)年度には9回開催され349名が参加した。

図表4-34 まちづくり条例に係る届出等件数(平成18年度)

区分	届出等件数	事前協議 終了件数
土地取引の届出	13	—
開発事業の届出	417	—
大規模建築物	11	7
特定用途建築物	42	33
宅地開発事業	174	157
墓地	0	0
自動車駐車場等	10	8
計	667	205

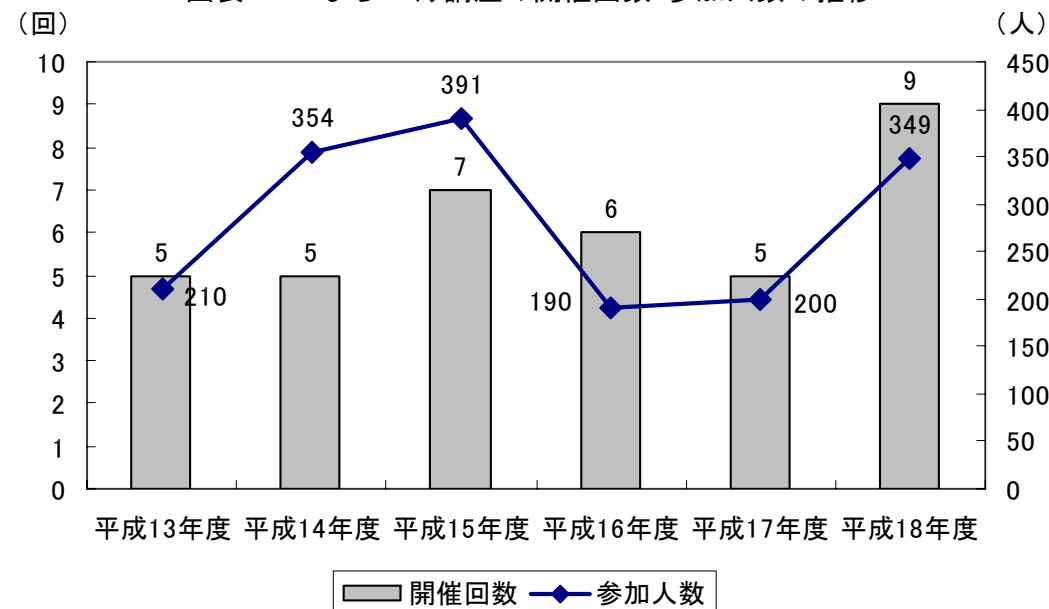
出典)練馬区資料

図表4-35 まちづくり条例に基づく専門家派遣実績

派遣件数	1件
派遣回数	3回
延べ派遣人員	9人

資料)練馬区資料より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

図表4-36 まちづくり講座の開催回数・参加人数の推移



注)平成17年度までは都市計画課が事務局として開催
平成18年度からは練馬まちづくりセンターが事務局として開催

資料)練馬区資料より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(2) 防災まちづくり

①密集市街地対策

■練馬区では、3地区(97.5ha)において継続的に密集市街地整備事業に取り組んでいる。

図表4-37 密集市街地整備促進地区

地区	面積
練馬地区	20.0ha
江古田北部地区	46.4ha
北町地区	31.1ha

出典)練馬区資料

図表4-38 密集市街地整備促進事業の実施実績

	単位	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
道路・公園用地買収面積	m ²	684	911	2,161	1,473
建替促進対象件数	件	5	4	3	1

資料)練馬区資料より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(2) 防災まちづくり

②建物の不燃化・耐震化

■密集市街地整備促進地区3地区で、不燃化領域率(まちの燃えにくさを表す指標。70%を超えると焼失率が0になる)について都基準を達成したのは練馬地区であり、江古田北部地区および北町地区は基準達成に向けて取り組みを進めている。

図表4-39 密集市街地整備促進地区の不燃化領域率

<都基準>
60%を目指す

練馬地区

平成8年	平成14年	平成17年
52.3%	57.8%	62.2%

江古田北部地区

平成13年	平成17年
38.4%	44.6%

北町地区

平成8年	平成17年
45.9%	51.6%

出典)練馬区資料

■練馬区では、住宅などの耐震化率に比べて区立小中学校や後方医療機関等の耐震化率は低くなっている。耐震改修促進計画に基づいた取組を進めている。

図表4-40 耐震化率の状況

建築物の種類	耐震化率
区立施設	
区立小中学校	54.7%
区立小中学校以外の区立施設	73.1%
民間建築物	
公共的施設	71.8%
後方医療機関等	25.0%
民間特定建築物	79.5%
住宅	76.5%

資料)練馬区「練馬区耐震改修促進計画」(平成19年3月)

注)

・耐震化率=[耐震化された住宅数(建築物数)÷全住宅数(全建築物数)]×100(%)なお、耐震化された住宅(建築物)とは、次の①および②の住宅(建築物)をいう。

①昭和56年6月1日より前に建築された住宅(建築物)だが、耐震改修により耐震性を有しているもの

②昭和56年6月1日以降に建築された住宅(建築物)

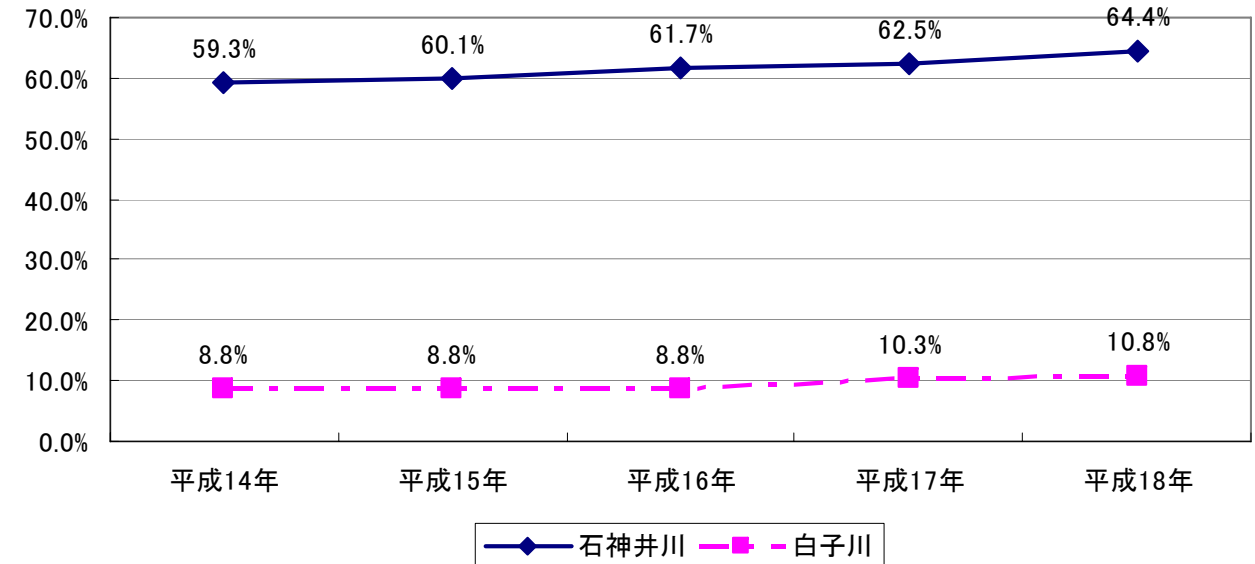
・区立小学校以外の区立施設は「不特定多数の者が利用する区立施設等」および「その他の区立施設」のうち、耐震診断結果が明らかになった施設における耐震化率を示す

・後方医療機関等を除く民間建築物は推計値

③水害対策(河川改修)

■練馬区の主要河川の改修率は、年々上昇しているが、白子川については依然として10.8%と低い水準にある

図表4-41 河川の本改修済延長の割合(改修率)の推移(各年4月1日現在)

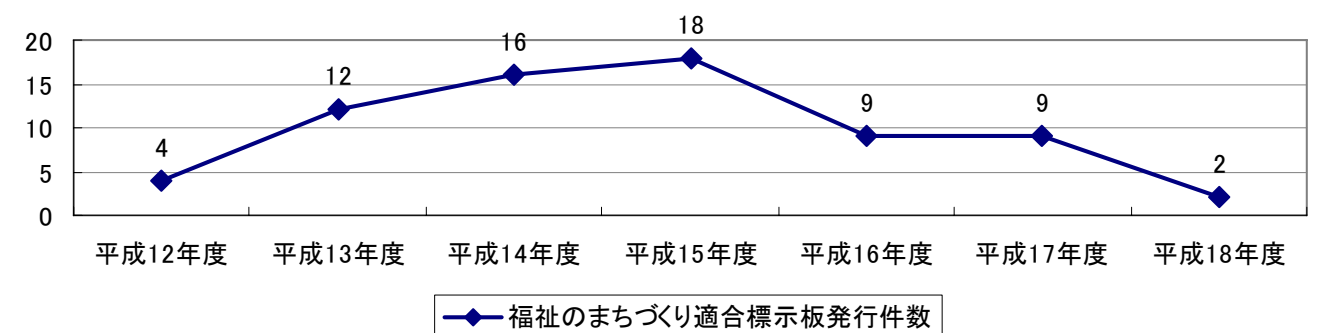


資料)練馬区「練馬区勢概要」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(3) バリアフリー

■練馬区では公共的建造物等のバリアフリーを進めるため「福祉のまちづくり適合標示板」の発行を行っており、平成18(2006)年度は2件に対して発行している。

図表4-42 福祉のまちづくり適合標示板発行件数



資料)練馬区資料より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

■練馬区内および区外近接の鉄道駅のうち、1ルート確保ができていない駅(エレベーター以外の他の設備を利用してルート確保する場合を含む)は4駅である。

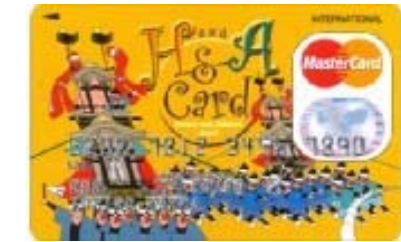
図表4-43 練馬区内および区外近接の駅のバリアフリー状況

全ルート確保	1ルート確保	他の設備を使ってルート確保	ルート確保できず	地上駅等
8	12	2	2	4

資料)練馬区資料より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

当該分野の課題に対応する事例

関連する課題	事例名称	事例の概要
地域主体の防災まちづくり	防災まちづくり推進員の育成による住民自治のまちづくり（東京都国分寺市）	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の防災活動のリーダーを育成するため、市が市民講座として「市民防災まちづくり学校」を開講している。 ・学校の目的は、市民が安全で住みよいまちづくり、地域社会づくりに関心を寄せ、これに積極的に関与していくための市民学習の場である。講座は防災対策の現状や災害事例・災害危険を扱う防災に関する講座、都市計画やまちづくりの講座、水・みどり・ごみなどを扱う環境に関する講座など年間11回の内容からなっている。 ・市民防災まちづくり学校の修了者の中から、地域で防災まちづくり活動に関わっていききたい意思表示をした市民に対して、市長が市民防災推進委員として認定している。現在は、市民防災まちづくり学校修了者約1,100名の中から、約600名の市民が市民防災推進委員として各地域で活動している。この市民防災推進委員は、地域社会における防災まちづくり活動を行っている「防災まちづくり推進地区」の活動で中心的な役割を担っている。
地域まちづくりの推進	H&Aカード（タウンマネージメント半田）（愛知県半田市）	<ul style="list-style-type: none"> ・半田市などが出資する第三セクターのまちづくり会社、タウンマネージメント半田が、ユニー系のUCSが発行するクレジットカードを利用することで「まちづくりポイント」が自動的にたまるカードを発行した。 ・千円利用する毎に、また、イベントなどのボランティア参加などによって、「まちづくりポイント」が自動的に1円積み上げられる仕組みで（利用者負担は無し）、このポイントを公園や街路樹の整備、案内板などの設置に活用する。



資料) 報道資料等各種資料をもとに三菱UFJリサーチ & コンサルティング作成