

4 地域特性に合ったまちづくりを進める

(1) 区民・事業者とともにまちづくりを進める

●まちづくり条例の制定

都市計画マスタープランの「めざすまち」を実現するためには、都市計画マスタープランの内容を実現するための制度的保障、都市計画への住民参加の仕組みの充実、住民にとって身近な地区の特性や課題に応じたまちづくりを推進するための仕組みづくり、法的に限界のある宅地等開発指導要綱の条例化などの課題に取り組む必要があった。

このようなことから、区では平成15年度から区民懇談会、検討委員会、庁内委員会を設置し、住民参加を図りながら、練馬区まちづくり条例の制定に取り組み、17年12月に条例が制定され、18年4月1日から施行している。

また、19年12月には条例を改正し、ペット火葬施設を適用対象とする等、制度の充実を図っている。

●区民・事業者・区の役割と協働によるまちづくり

都市計画マスタープランは、まちの将来像を具体的に分かりやすく示すとともに、その実現に向けて、民間事業者などを含む区民と区などの行政が、協働してまちづくりを進めていくための仕組みや考え方を明らかにしている。

行政が進めるまちづくりでは、基本的にまちに必要とされている施設や環境水準を得るため、防災性の確保や公害の防止、都市生活の利便性の確保、社会福祉の充実などに努める。

また、区は必要なまちづくり事業に直接関わりつつ、区民・事業者が行う主体的な地区別まちづくりの取組が進んでいくように、その自主性を尊重しながら支援を行う必要がある。

一方、区民・事業者も、まちづくりを進めるには、自らの活動がまちづくりの基本になることを自覚し、当事者としてまちづくりの一端を担うことや、様々な主体と協調しながら、自立的かつ積極的に取り組むことが重要である。

練馬区まちづくり条例の施行に伴い、区民等のまちづくりを支援するため、都市整備公社内にまちづくりセンターが開設された。まちづくりセンターは、まちづくりに関する相談や情報提供のほか、区民等の主体的な地区まちづくりに対するスタッフの派遣、まちづくり団体に対する活動費助成、まちづくり条例に基づく専門家の派遣、区民が身近なまちづくりについて学ぶ機会としてのまちづくり講座の開催などを行っている。

●練馬区まちづくり条例に基づく開発調整

この条例に掲げる大規模建築物等に係る開発事業については、良好な自然環境の保全・育成と、周辺の居住環境への配慮や良好な街並み・居住環境の保全形成を図るために、建築紛争の予防・調整手続きの前に、条例に基づく手続きを行うことを定めている。

対象となる建築物は、つぎのとおりである。

- (1) 延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物
- (2) 床面積500㎡以上の集客施設、葬祭場の建築・増築・用途変更
- (3) 専用床面積29㎡未満の住戸が20戸以上、かつ、総戸数の3分の1を超える集合住宅の建築（ワンルーム形式の集合住宅）

なお、従来は要綱であったワンルーム形式の集合住宅の開発基準を「練馬区まちづくり条例」に位置付け、平成18年4月から施行している。

条例では、ワンルーム形式の集合住宅以外にも、集客施設や葬祭場等の具体的な基準を定め指導している。

21年度の条例に基づく届出件数は、(1)9件 (2)3件（すべて集客施設）(3)11件であった。

●建築紛争の予防・調整

区では、中高層建築物および特定用途建築物の建築に伴う紛争を未然に防止するために、「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」を平成17年12月に改正し、18年4月から施行している。

この条例では、良好な近隣関係の形成・保全のため、日照、プライバシー等の近隣への影響や工事中の騒音・振動等の不安から起こる建築紛争を「予防するための手続き」と、紛争が発生した場合の「調整を図るための手続き」について定めている。

予防・調整条例の取扱状況

項 目			平成21年度 件 数
中高層建築物対象件数			597
あ っ せ ん	取 扱 件 数		4
	結 果	解 打 決	1
		計 画 取 止 切	3
		次 年 度 へ 繰 越	0
あ っ せ ん 回 数			7
調 停	取 扱 件 数		2
	結 果	解 打 決	0
		計 画 取 止 切	2
		次 年 度 へ 繰 越	0
委 員 会 開 催 回 数			14

(2) 土地利用を計画的に誘導する

●都市計画マスタープランの運用

区のまちづくりの総合的指針となる都市計画マスタープランは、①区などの行政の果たす役割が大きい都市計画についての基本方針（都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」）②民間事業者などを含む区民が主体となって行うまちづくりの指針、という2つの性格をもつものである。このマスタープランは、全体構想と地域別指針により構成される。

●全体構想

全体構想は、区全体にかかわるまちづくりの理念や基本的な考え方と、地域別指針や地区まちづくりの考え方などを示すもので、素案をつくる段階から区民参加を図り、平成13年3月に策定された。

全体構想において、目標とするまちの将来像を「だれもが安心して快適に暮らせるまち、地域コミュニティを大切にされた活力のあるまち」としている。

具体的には、①ともに住むまち ②安心・安全のまち ③活動的でにぎわいのあるまち ④みどりと水のまち ⑤環境と共生するまち、という5つのまちの姿を描き、その実現のための方針を示している。併せてめざすまちを実現するための基礎となる将来の都市構造を「まちの骨格」と「まちの構成」によって表している。

●地域別指針

地域別指針は、全体構想の策定を受けて平成13年度から区民参加のもとで策定に取り組み、15年6月に策定された。

地域別指針では、区内を7つの地域に区分し、地域ごとのまちの情報やまちづくりの課題などを整理し、まちづくりの指針、まちづくりに際して配慮を要する点を示している。さらに、区民が作成した地域カルテも掲載している。

地域別指針の策定により、練馬区の都市計画マスタープランの全体がまとまった。

●地域地区制度

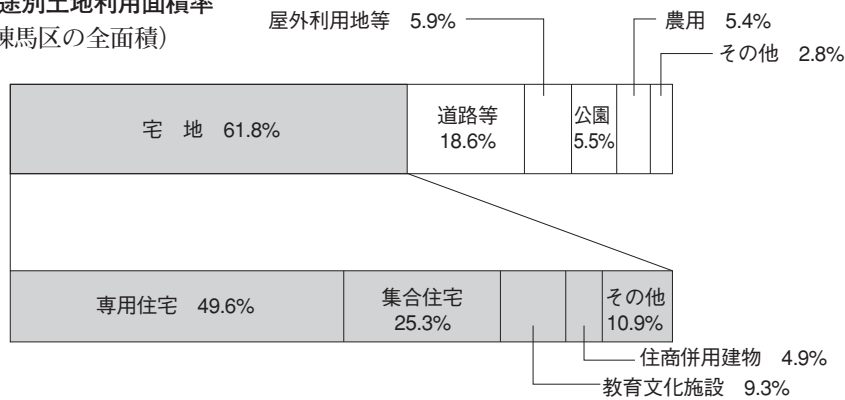
地域地区制度は、土地の自然的条件や利用動向をもとに、都市計画により土地利用を規制誘導する制度である。

区で指定されている地域地区には、用途地域、特別工業地区、防火地域および準防火地域、高度地区、生産緑地地区、風致地区等がある。

区では、敷地の細分化や、周辺の街並みとかけ離れた高層建築物の建設などにより、良好な市街地環境の維持にとって望ましくない状況が発生していることから、平成20年3月に、建築物の敷地面積の最低限度と高さの最高限度の都市計画決定を行った。

生産緑地地区は、21年11月現在687地区、202.20haである。

用途別土地利用面積率
(練馬区の全面積)



注：屋外利用地等とは駐車場・材料置場等を表す。
資料：平成18年度土地利用現況調査

練馬区用途地域等の面積

平成22年3月31日現在

地域地区	面積	比率
	ha	%
用途地域		
第1種低層住居専用地域	2,818.6	58.5
第1種中高層住居専用地域	822.5	17.0
第1種住居地域	496.0	10.3
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	296.8	6.2
商業地域	92.4	1.9
準工業地域	142.3	3.0
工業地域	3.4	0.1
計	4,816.00	100.0
高度地区		
第1種17m	2614.3	54.3
第1種第1種	28.5	0.6
第2種	204.3	4.2
第2種17m	389.8	8.1
第2種20m	928.2	19.3
第2種25m	50.2	1.0
第2種30m	90.1	1.9
第3種17m	22.0	0.5
第3種20m	0.2	0.0
①25m第3種	151.1	3.1
②30m第3種	207.5	4.3
③35m第3種	31.3	0.6
20m	2.9	0.1
30m	0.5	0.0
④指定なし	95.1	2.0
(①~④のうち最低限高度地区)	(58.7)	(1.2)
計	4,816.00	100.0
防火地域		
防火地域	579.3	12.0
準防火地域	4161.0	86.4
指定なし	75.7	1.6
計	4,816.0	100.0
特別用途地区		
特別工業地区	135.9	2.8

●東京都風致地区条例に基づく事務

風致地区内で建築物を建てたり、樹木の伐採、切盛土、よう壁をつくる等の行為を行う場合には許可が必要である。

平成21年度は、173件の相談を受け、154件の許可書を交付した。

●土地区画整理事業の推進

この事業は、一定の広がりをもった不整形で利用しにくい土地の区画を整え、宅地の利用増進を図るとともに、道路や公園などの公共施設を整備して、良好な市街地の形成を実現することを目的としている。

練馬区では、区の面積の約44%が「土地区画整理事

業を施行すべき区域」として昭和44年5月に都市計画決定されており、平成22年3月31日現在の区域面積は約2,104.2haである。

23区随一の農地を有している練馬区では、都市化が進む中で後継者難や相続などを契機として農地が切り売りされ、年々農地と農家人口が減り続けている。また、3年4月に生産緑地法が改正され「保全する農地」と「宅地化する農地」に分けられ、「宅地化する農地」の市街化が進んでいる。

区はこのような状況に対応し、事業実施の円滑な活動を支援するため、「練馬区土地区画整理事業助成要綱」を昭和61年4月に施行し、調査設計費用などを助成している。

同時に、地域特性を踏まえつつ、農業と調和したまちづくりの実現に向けた地域の合意形成に努めている。

また、大江戸線延伸地域の土支田新駅予定地周辺地域では、交通環境の変化や将来開発に備えたまちづくりを進めるため、区施行の土地区画整理事業を実施している。

土地区画整理事業施行地区

地区	面積	施行者	事業認可日	事業終了日
大泉町二丁目	2.2ha	組合	昭和59年 8月23日	平成2年 8月24日
高松・谷原	10.4ha	組合	61年11月 5日	8年 3月14日
土支田三丁目	1.8ha	組合	平成元年12月13日	7年 2月16日
西大泉六丁目	3.6ha	組合	2年10月 2日	7年 3月31日
三原台三丁目	1.7ha	共同	4年 4月23日	8年 3月18日
中里	4.3ha	組合	5年12月 6日	10年 3月31日
西大泉一丁目	1.4ha	共同	8年 7月24日	10年 8月 3日
西大泉四丁目	4.8ha	組合	8年10月 7日	13年12月10日
三原台二丁目	3.1ha	組合	10年 1月16日	15年11月 7日
西大泉四丁目西	1.6ha	組合	11年 3月30日	14年 1月15日
大泉町一丁目	2.0ha	組合	12年 3月30日	17年 7月20日
石神井台六丁目	0.7ha	共同	16年 3月31日	17年 9月13日
土支田中央	14.3ha	区	* 17年 3月17日	事業中
早宮四丁目	1.9ha	組合	18年 3月31日	事業中
早宮四丁目南	0.4ha	共同	18年 3月31日	22年 3月31日
中里中央	3.9ha	組合	20年 3月31日	事業中

*区施行の区画整理は、事業決定日である。

1 建築確認

建物を建築するときは、あらかじめ建築計画を示した申請書を提出し、建築法規に基づく確認を受ける必要がある。

平成21年度の建築確認の申請は494件（区扱いのみ・区計画通知27件を含む）であった。

建築確認の受付状況（構造別）

平成21年度

区 分	件 数		
	一 般	区計画通知	計
木 造	427	0	427
鉄 骨 鉄 筋	0	2	2
鉄 骨	29	15	44
鉄 筋	11	10	21
ブ ロ ッ ク	0	0	0
計	467	27	494

2 道路位置の指定など

前面道路が建築基準法上の道路でない場合、家を建てるためには、道路位置の指定を受ける必要がある。

21年度は、道路位置指定11件（延長126.26m）、指定の廃止0件であった。

3 違反建築取締り

違反建築物の発生を未然に防止するとともに早期かつ効果的に是正するため、現場調査に基づき違反建築の取締りを行っている。

21年度の違反建築物取扱件数は27件であった。その主な違反条項と件数は、建ぺい率8件、容積率9件、高度斜線5件、接道13件であった（重複を含む）。

●キャンプ朝霞跡地

キャンプ朝霞跡地は、練馬区、和光市、朝霞市および新座市にまたがる基地跡地であった（総面積292ha）。

昭和54年、政府において跡地利用の処理大綱が決定され、昭和55年から平成3年にかけて、小学校、中学校、高等学校、特別支援学校、福祉施設、公園（都立大泉中央公園）が整備された。6年3月には、処理大綱により用途が留保されていた土地の一部を利用し、最高裁判所司法研修所が開所された。

区内に残された留保地（約4.4ha）については、12年度に（仮称）多目的運動公園として都市計画決定し、国から用地を買収した。

その後、14、15年度に整備工事を行い、16年4月に、サッカー、ラグビーなどに利用できる多目的運動場や、デイキャンプなどの野外活動の場として利用できる野外炊事広場などを備えた「大泉さくら運動公園」として開設した。

また、昭和55年に開校した都立大泉学園高等学校については、生徒数の減少に伴って、都立大泉北高等学校（現大泉桜高等学校）に統合され平成17年3月をもって廃校となった。跡地（約2ha）については、19年度に近隣公園として都市計画決定し、20年度に東京都から買収した一部用地（約1ha）について、22年度中の公園整備を予定している。

(3) 調和のとれた都市景観を形成する

良好な景観は、暮らしに潤いと安らぎを与えるものであり、より快適に暮らす都市環境をつくる重要な要素のひとつである。良好な都市景観を形成するには、道路、公園などの公共施設を始めとして、まちを構成するすべてのものの質を向上させていくことが必要である。

●景観形成のルールを整備

区では、良好な都市空間を形成するため、平成5年3月に「練馬区景観形成基本方針」を策定した。方針の中で、区は自らの役割を明確にするとともに、区民が地域の景観づくりに参加しやすい環境を整えることとした。

区内には、農地、屋敷林などの緑が広がり、石神井川、白子川の河川が流れ、武蔵野の面影がまだ残っている。また、にぎわいのある商店街、歴史を感じさせるまちなみ、落ち着いたある住宅地など、様々な特色を持った地域があり、そこには伝統的な行事や文化も引き継がれている。

そのため、区では、区民とともに、それぞれの地域の個性を際立たせ、住み続けたいと思える練馬の景観をつくっていくことが重要と考えている。

そこで、景観法を根拠として地域特性に応じた景観施策を展開するため、同法に基づく「景観行政団体」となり、独自の景観計画と景観条例に基づき、区民と協働し、景観形成を行うことを目指している。そのため、現在（仮称）練馬区景観計画と（仮称）練馬区景観条例策定の準備を進めている。

●景観啓発事業

区では、区民の景観への関心を深めるために、景観啓発事業を行っている。

その一環として、「ねりまの散歩道」の指定を平成4年7月に行った。散歩道は、9つのコースからなり、水辺を含むみどり、史跡や文化財など地域固有の自然や歴史など区内の景観資源をめぐり歩くようにできている。

散歩という手軽なレクリエーションを通して、「ねりまの景観」に関心を持ち、「わがまちねりま」への愛着と誇りをはぐくむことを考えている。コースの案内パンフレットを作成し、区民の方に配布している。

また、実際にまちを歩く「景観ウォッチング」も、散策をしながら、まちに親しみ、「ねりま」らしさの再発見をしてもらうことを目的として合わせて行っている。

今後も、機会をとらえて広く景観啓発事業を推進していくことを目指している。