

40-2 地域特性を活かしたまちづくりの推進

(1) 計画的な土地利用を誘導し、良好な市街地を形成する

「練馬区都市計画マスタープラン」は、今後の区政運営の方向性を明らかにした『ビジョン』を上位計画とするまちづくり分野の計画であり、つぎの2つの役割を持つ。

- 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
- ② 区民等（区民、民間事業者、NPO、各種の団体など）が主体となって行うまちづくりの指針

当初の策定から10年以上が経過したため、区のまちづくりの進捗状況、都市計画関連制度の改正等を踏まえ、27年12月に計画を改定した。

「練馬区都市計画マスタープラン」で示したまちの将来像、まちづくりの方針は、個別の都市計画や地域のまちづくりなどにより実現を目指す。

●地域地区制度

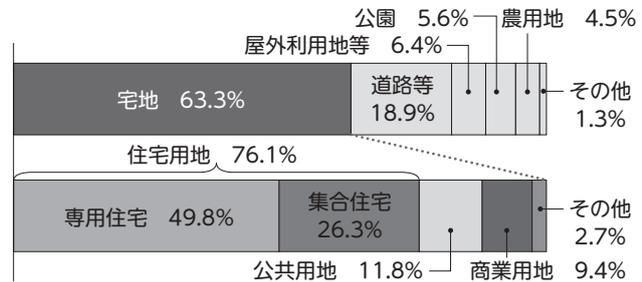
土地の自然的条件や利用動向をもとに、都市計画により土地利用を規制誘導する制度である。

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る市街地環境の悪化が進行していることから、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、令和2年11月現在642地区、175.54ha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28年度土地利用現況調査」

〔練馬区用途地域等の面積〕

令和2年度末現在

地域地区	面積 (ha)	比率 (%)
用途地域		
第1種低層住居専用地域	2,788.3	57.9
第1種中高層住居専用地域	821.0	17.0
第1種住宅地域	527.4	11.0
第2種住宅地域	60.4	1.3
準住居地域	83.6	1.7
近隣商業地域	296.7	6.2
商業地域	93.0	1.9
準工業地域	142.2	3.0
工業地域	3.4	0.1
計	4,816.0	100.0
高度地区		
第1種	2,584.0	53.7
17m第1種	23.8	0.5
第2種	204.3	4.2
17m第2種	391.2	8.1
20m第2種	934.7	19.4
25m第2種	50.2	1.0
30m第2種	90.1	1.9
17m第3種	38.5	0.8
20m第3種	10.4	0.2
①25m第3種	151.2	3.1
②30m第3種	206.6	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	96.3	2.0
(①～④のうち最低限高度地区)	(58.7)	(1.2)
計	4,816.0	100.0
防火地域		
防火地域	615.1	12.8
準防火地域	4,125.3	85.7
指定なし	75.6	1.6
計	4,816.0	100.0
特別用途地区		
特別工業地区	135.8	2.8
指定なし	4,680.2	97.2
計	4,816.0	100.0

●地区計画制度によるまちづくり

地区計画は、「都市計画法」に基づき、生活に密着した身近な地域について、その特性にふさわしい良好な住環境の街区を整備・保全するため、住民と区が協働してまちづくりのルールを定めた都市計画である。

まちづくりの目標や方針、公共施設の配置、建築物等の制限内容（建築物の用途や高さ、敷地面積の最低限度等の「建築物等に関する事項」）などを定めることにより、個々の建築や開発に対して規制・誘導を行い、目標とするまちづくりを進めていく。

令和2年10月に放射35号線北町地区地区計画を決定し、現在41の地区において地区計画を定めている。

●「練馬区風致地区条例」に基づく事務

風致地区内での建築、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。令和2年度は1,670件の問合せがあり、159件の事前相談を受け、229件の許可書を交付した。

●優良宅地、優良住宅の認定審査

優良な土地または住宅の供給を目的として、土地を造成または住宅の建築をした場合などに、土地を譲渡して得た譲渡益の税率の低減等優遇措置が適用される。

(2) 区民・事業者とともにまちづくりを進める

●練馬区まちづくり条例

区民、事業者および区の協働によるまちづくりの公共性の実現を図り、豊かで魅力的な都市環境の形成を目指して、「練馬区まちづくり条例」を定め、18年4月に施行した。

この条例では、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、都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組み、開発事業における調整の仕組み等を定めている。

●区民・事業者・区の協働によるまちづくり

「練馬区都市計画マスタープラン」では、まちづくりの基本的な進め方として、区民・事業者・区がそれぞれの役割を担いながら、共に連携・協力して地域の課題解決に取り組む協働のまちづくりを推進することとしている。

また、「練馬区まちづくり条例」では、まちづくりへの住民参加の充実・促進を図るために、独自の提案

制度や住民によるまちづくりへの支援について定めている。この支援の仕組みのひとつとして、(公財)練馬区環境まちづくり公社内に練馬まちづくりセンター(現みどりのまちづくりセンター)を開設している。(詳細は、142ページ「●公益財団法人練馬区環境まちづくり公社」を参照)

●「練馬区まちづくり条例」に基づく開発調整

開発事業を行う場合は、区が定めるまちづくりに関する計画や開発基準などを遵守するとともに、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に努めるように、調整の手続を定めている。

〔開発調整に関する届出件数〕 (単位：件) 令和2年度

区分	対象	件数
大規模建築物	①延べ面積 3,000㎡以上かつ高さ 15 m以上の建築物	9
	②床面積 1,000㎡以上の集客施設	3
	③床面積 500㎡以上の深夜営業集客施設	0
	④床面積 1,000㎡以上の葬祭場等	0
特定用途建築物	①床面積 500㎡以上 1,000㎡未満の集客施設	2
	②床面積 1,000㎡未満の葬祭場等	1
	③専用床面積 40㎡未満のワンルーム住戸が 15 戸以上	22
	④寄宿舍	1
	⑤大規模長屋等	8
宅地開発事業	①開発区域面積 3,000㎡以上の宅地開発事業	6
	②開発区域面積 500㎡以上 3,000㎡未満の宅地開発事業	176
墓地等	①墓地	0
	②納骨堂	0
	③火葬場	0
自動車駐車場等	①床面積 300㎡以上の自動車駐車場	0
	②開発区域面積 300㎡以上の自動車駐車場	10
	③開発区域面積 300㎡以上の材料置場	0
	④開発区域面積 300㎡以上のウエスト・スクラップ処理場	0
	⑤ペット火葬施設等	0
計		238

また、上記宅地開発事業のうち、「都市計画法」に基づく開発許可(500㎡以上)件数は87件、「練馬区まちづくり条例」に基づく協定締結(500㎡以上)件数は29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等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（予防・調整条例）」を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」と、紛争が発生した場合の「調整を図るための手続」について定めている。

項目		件数	
中高層建築物対象件数		582件	
あっせん	取扱い件数	1件	
	結果	解決	0件
		打ち切り	1件
		計画取止め	0件
		次年度へ繰越	0件
あっせん回数	1回		
調 停	取扱い件数	0件	
	結果	解決	0件
		打ち切り	0件
		次年度へ繰越	0件
	委員会開催回数	4回	

●建築協定

建築協定は、一定区域の住民が、建築物の敷地・構造・用途などに関する基準について協定を締結し、住民相互の協力によって生活環境の維持向上を図り、住み良いまちづくりを進める制度である。

区内には、現在2か所の建築協定を定めた地区がある。

協定名称	認可日	期間	協定者数
武蔵関建築協定	昭和47年2月 (平成24年2月更新)	10年	161人
コスモアベニュー 練馬春日町建築協定	平成16年1月	20年	26人

●「練馬区福祉のまちづくり推進条例」による バリアフリー整備

全ての人々が等しく社会参加する機会を確保し、安心・快適に暮らし続けられる地域社会実現のため「練馬区福祉のまちづくり推進条例」を制定し、安全かつ円滑に利用できる公共的建築物および公共施設の整備等を

進めている。

この条例は、区民に身近な店舗や診療所、共同住宅などで着実なバリアフリー整備を促進するため、「バリアフリー法」で定められている対象建築物の拡大と整備基準の追加等を行った。さらに、事前協議の義務化、整備状況の公表、区立施設建築時の区民の意見聴取を定め、区民、事業者および区の協力でより水準の高い整備を推進している。

また、店舗等のバリアフリー改修等費用の一部を助成している。

年度	30	令和元	令和2
事前協議受付	151	160	117
公表	44	54	34

●土地区画整理事業の推進

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。区は従前より、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、公園築造費用などを助成している。

また、都は土地区画整理事業の機会を捉えた無電柱化を推進するため、30年3月に「東京都土地区画整理事業助成規程」を一部改正した。

区では、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も努めている。令和元年度末までに、土地区画整理事業が終了しているのは21地区（約49.8ha）である。

なお、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施行し28年3月に換地処分公告を終えた。

●公益財団法人練馬区環境まちづくり公社

（公財）練馬区環境まちづくり公社は、24年4月に、前身である（財）練馬区都市整備公社から移行・名称変更し発足した。

公社では、「練馬区まちづくり条例」の公布に伴い、18年4月に練馬まちづくりセンター（現みどりのまちづくりセンター）を開設し、区民主体のまちづくり活動等を支援している。

平成元年度から受託しているタウンサイクルおよび4年度から受託している有料自転車駐車場の管理については、18年度から指定管理者として管理運営業務を行っている。17年度から受託している放置自転車

等の自転車対策事業とともに、区の自転車行政の一翼を担っている。

22年度からは、区内全域の容器包装プラスチックおよび粗大ごみの収集業務、練馬区地球温暖化対策地域協議会の事務運営、練馬区資源循環センターの管理運営、27年度からは、区内一部の地域の可燃ごみ・不燃ごみの収集業務を受託している。

1 みどりのまちづくりセンターの運営

- (1) みどり・景観事業に関する取組
 - ① 憩いの森等を保全する活動団体の育成
 - ② 地域ぐるみの緑化等拡充の仕組み構築支援
 - ③ つながるカレッジねりま「みどり分野」の運営等
 - ④ カレッジ受講生と既存団体とのマッチング
 - ⑤ みどりを守り育てる人材の登録・紹介の仕組みづくり
 - ⑥ 景観形成支援
- (2) まちづくり事業に関する取組
 - ① まちづくり啓発・相談・活動助成
 - ② まちづくり条例に基づく専門家派遣等の支援
 - ③ 地区まちづくりの活動支援
 - ④ 空家等地域貢献活用
 - ⑤ 防災まちづくりの推進
 - ⑥ まちづくりに関する調査・研究
- (3) その他の取組

建築物等のバリアフリー化協働推進事業

2 放置自転車対策事業

- (1) 放置自転車の撤去・移送
- (2) 撤去した自転車の保管・返還
- (3) 自転車駐車場への誘導・案内
- (4) 自転車の問い合わせセンター運営
- (5) 自転車対策地域協議会の設立・活動支援

3 自転車駐車場・タウンサイクルの管理運営

令和2年度末の管理施設数は以下のとおりである。

- (1) 有料自転車駐車場 74 か所
- (2) ねりまタウンサイクル 7 か所
- (3) 公社立自転車駐車場 5 か所
- (4) 無料自転車駐車場 5 か所

4 資源循環推進事業

- (1) 粗大ごみの収集・再使用、金属類・ふとんの回収
- (2) 容器包装プラスチックの回収
- (3) 可燃ごみ・不燃ごみの収集
- (4) 集団回収支援事業
- (5) 廃食用油の回収
- (6) 練馬区資源循環センターの管理運営
- (7) 資源循環推進事業の普及啓発

5 地球温暖化対策事業

- (1) 練馬区地球温暖化対策地域協議会の運営
- (2) 地球温暖化対策に関するイベントの運営支援等
- (3) ホームページやメールマガジンによる情報発信

(3) 調和のとれた都市景観を形成する

●景観形成のルールづくり

区では、地域特性に応じた景観施策を展開するため、23年3月に「練馬区景観条例」を制定し、同年5月には「景観法」に基づく景観行政団体となった。

また、景観行政の基本的な考え方である「練馬区景観計画」を23年8月に策定し、良好な景観の形成に向け実行性のある景観まちづくりに取り組んでいる。

●景観まちづくり

区は、(公財)練馬区環境まちづくり公社を、良好な景観を形成するための専門的情報の提供や相談業務を担う「景観整備機構」に指定し、協力体制のもと「地域景観資源登録制度」や「景観まちなみ協定制」等を設け、区独自の景観まちづくりを進めている。

●景観に関する届出

一定規模以上の建築行為等を行う場合は、「景観法」に基づく届出が必要となる。区では、区全域を7つの区域に区分し、区域ごとに方針を定めて良好な景観形成を誘導している。

令和2年度の届出・通知件数は以下のとおりである。
なお、工作物の建設等の届出・通知は令和2年度はなかった。

・建築物の建築等	189件
・開発行為	32件