

# 第1章 練馬区まちづくり条例について

練馬区まちづくり条例は、平成15年度から3年の期間をかけ、広範な住民参加によるワークショップなどにより検討を進めてきたものです。練馬区まちづくり条例は、都市計画やまちづくりにおける住民の参加の仕組みとともに、開発事業における調整の手続、開発事業にあたっての基準などを定めています。

## 1 練馬区まちづくり条例制定の背景

- 都市計画マスタープランの実現
- 地方分権の推進
- 住民参加・協働による地区まちづくりの推進
- 区のまちづくりの課題に対応した条例
- 宅地開発指導要綱の条例化
- 「自主条例」としてのまちづくり条例

## 2 練馬区まちづくり条例の特徴

①23区で初めての総合的なまちづくり条例	住民参加のまちづくりの分野とともに、都市計画や土地利用調整など開発の分野を含む153条から構成される総合的なまちづくり条例であり、住民参加によるまちづくりから、開発事業に関する調整まで、多様な課題に対応した23区でも初めてのものです。
②条例に基づく開発事業	これまで、宅地等開発指導要綱などに基づく行政指導を通じてまちづくりを進めてきましたが、開発事業などに関する手続や基準を条例に定めることにより、区民、事業者、区の責務を明確にしています。
③都市計画における住民参加の充実	都市計画における住民参加をより充実するために、例えば、都市計画の原案の段階から公表、意見募集等を行う仕組みや、法定都市計画提案ができる団体の追加、提案面積の要件緩和を定めています。また、都市計画に関する独自の提案制度や地区計画等の住民原案申出の方法なども定めています。
④住民主体のまちづくりの充実	身近な地区におけるまちづくりなどがより住民主体で進められるよう、例えば、開発事業など土地利用の基準、ルールなどを定めたり、公園、緑地などの施設の利用・管理に関する事項を定めたり、良好な景観の形成などをテーマとしたまちづくりの提案ができる仕組みを設けています。
⑤大規模建築物の建築等における近隣との協議の手続の明確化	大規模マンション、墓地、深夜営業集客施設の建築等、近隣紛争が起りやすい建築物等について、近隣との協議の手続を定めました。

### 3 練馬区まちづくり条例の構成

#### ●前文（基本理念）

練馬区は、農地、屋敷林、雑木林等みどりが多く石神井川、白子川等の河川、湧水の恵みを受け水とみどりによる美しい武蔵野の風景が随所に見られる地域であったが、近年、急速な市街化により自然環境は次第に減り、まちの景観は大きく変わってきている。この美しい環境を一部に今なお残しつつ市街地と自然が混在しながら地域により多様なまちの風景を形成している。

少子高齢化が進み地域社会の大切さが改めて問われる中、まちのあるべき将来像を地域住民がともに考え、共有し、開発や市街化のあり方をまちづくりの視点からと地域の資産を大切に継承し住民の多様な思いや立場を踏まえた調和のあるまちづくりが求められている。

地方自治が新たな段階を迎え持続的な環境共生社会の形成が広く提唱される今日従来の都市計画だけでなく地域住民主体のまちづくりへの流れが広がりつつ、植民は、地域における公共の福祉を担う主体として、この練馬区の特性を活かし美しく魅力あるまちをつくり次世代に引き継ぐ権利と責務を有するものである。

このような理念のもと区民が積極的にまちづくりに参画する仕組みやまちづくりにおける区事業者および練馬区の適切な役割分担と協力関係の仕組みをつくることにより多様な主体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ここに練馬区まちづくり条例を制定するものである。

#### ●都市計画等の決定等における住民参加

##### 都市計画の決定等の手続（第7条～第9条）

- 住民の意見をより都市計画に反映させることができるよう、都市計画の原案の公表、意見募集、説明会および公聴会の開催等の手続を設け、都市計画決定の手続への住民参加を充実しています。
- 区全域に係る都市計画については、住民等の参加により「原案作成の方針」を定めることができる規定を設けています。
- 都市計画等の決定等について提出された住民等の意見書に対し、区の見解書を公表する規定および議会の意見が聴取できる規定を設けています。

##### 法定都市計画提案制度（第10条～第14条）

- 都市計画法で定める都市計画提案制度が、より活用されるよう、都市計画提案ができる団体を条例で追加し、面積要件を緩和しています。さらに、都市計画提案の審査基準を設け、提案を踏まえた都市計画の決定等に関する手続を定めています。

##### 都市計画に関するまちづくり提案制度

（第15条～第18条）

- 都市計画法で定める都市計画提案制度とは別に、都市計画に関する提案を行いやすくするための仕組みとして、区独自のまちづくり提案制度を設けています。

##### 地区計画等の住民原案申出制度（第19条～第23条）

- 地区計画等がより活用されるよう、地区計画等の住民原案の申出方法を定めています。

#### ●地区まちづくり・テーマ型まちづくり等の推進

##### 総合型地区まちづくり（第24条～第28条）

- 地区の住民等が主体となった地区単位のまちづくりが進められるよう、開発事業その他土地利用等に関する基準等を定めることができる制度を定めています。

##### 施設管理型地区まちづくり（第29条～第33条）

- 地区の住民等および利用者が主体となって、公園、緑地等の施設の管理または利用に関する事項を定め、地区におけるまちづくりを推進することができる制度を定めています。

##### テーマ型まちづくり（第34条～第39条）

- みどりの保全、良好な景観の形成等をテーマとして、区民等が主体となり、区と協力して推進するための提案ができる制度を定めています。

##### 重点地区まちづくり（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ようとする際に、地区の住民等の意向を反映させながら計画を策定し、区民等および事業者と協力してまちづくりを行うための手続等を定めています。

##### 建築協定（第47条）

- 建築協定に関する規定を定めています。

●総則

目的 (第3条)

定義 (第2条)

権利と責務 (第3条)

●まちづくりの計画

まちづくりの計画 (第4条)

○都市計画マスタープラン等を区のみちづくり計画として位置づけています。

都市計画マスタープランの変更手続 (第5条～第6条)

○都市計画マスタープランを変更する際の手続を定め、住民等の意見を反映させることができるようにしています。

●開発調整の仕組み

○区内の開発事業は、区のみちづくりの計画や開発基準の遵守などまちづくりへの配慮が必要です。(第48条)

○土地取引の届出(2,000㎡以上)について定めています。(第49条～第50条)

○開発事業に係る届出(開発区域の面積が300㎡以上およびつぎの手続の対象となる開発事業)について定めています。(第51条)

大規模建築物の建築手続 (第52条～第60条)

○大規模建築物の建築手続等について定めています。

特定用途建築物の建築手続 (第61条～第69条)

○特定用途建築物の建築手続等について定めています。

宅地開発事業の手続 (第70条～第79条)

○宅地開発事業の手続について定めています。

墓地の開発調整の手続 (第80条～第88条)

○墓地の開発調整の手続について定めています。

自動車駐車場等の開発調整の手続

(第89条～第97条)

○自動車駐車場等の開発調整の手続について定めています。

開発事業に係る紛争調整 (第98条～第102条)

○開発事業に係る紛争調整について定めています。

開発事業に関する工事等の手続

(第103条～第105条)

○開発事業に関する工事の施工等について定めています。

公共施設等の整備促進に関する協力

(第120条～第121条)

○道路、公園等の公共施設の整備に関する協力について定めています。

●まちづくりの支援等・組織・補則・罰則

まちづくりの支援等 (第122条～第126条)

○まちづくり協議会、都市計画提案者等への支援や、住民主体のみちづくりを支援する機関の設置等について定めています。

組織・補則 (第127条～第151条)

○条例で定める住民提案の審査や、開発事業の調整に当たって、より専門的な調査、審議等ができるよう都市計画審議会の機能を充実する規定について定めています。

○条例の運用に関して必要な補則を定めています。

罰則 (第152条～第153条)

○条例に違反した場合の罰則等の規定について定めています。

●開発協議の基準等

開発協議の基準 (第106条～第114条)

○公共施設および公益的施設の整備の基準

○宅地の整備の基準

○墓地の基準

○ワンルーム形式の集合住宅の基準

○葬祭場の基準

○集客施設の基準

都市計画法に定める開発許可の基準

(第115条～第119条)

## 4 条例検討組織の構成と役割

条例を制定するにあたり、3つの検討組織を設置し、連携・分担しながら、検討を行いました。

### (1) 練馬区まちづくり条例区民懇談会（区民懇談会）

- 区民懇談会は、住民参加により条例案を検討する区民の組織として設置しました。
- 区民懇談会の会員は、前ブロック懇談会（都市計画マスタープランの地域別指針策定にかかわった住民組織）、商店会、町会・自治会、農業協同組合（JA）、建築士会、宅地建物取引業協会、地域でまちづくりの分野で活動する区民、一般公募区民の合計69名で構成されました。
- 区民懇談会では、検討するテーマごとに3つの部会を設置して議論しました。部会では、条例に盛り込む内容について、テーマごとにワークショップにより検討を行い、その内容を全体会議で発表し、全体で共有しながら進めていき、さまざまなアイデア等を検討委員会に提案しました。

- 第1部会：区民参加の仕組み
- 第2部会：地区まちづくりと分野別まちづくりの仕組み
- 第3部会：開発調整の仕組み

### ■区民懇談会の会員内訳

選出の分野	区民懇談会 会員数	検討委員会委員に 選出された人数
一般公募区民	10名	1名
地域のまちづくり活動実践団体	1名	
前都市計画マスタープラン ブロック懇談会会員	43名	3名
商店会	3名	1名
町会・自治会	3名	1名
農業協同組合（JA）	3名	1名
建築士会	3名	1名
宅地建物取引業協会	3名	1名
合計	69名	9名

(2) 練馬区まちづくり条例検討委員会（検討委員会）

- 検討委員会は、学識経験者5名（都市計画、建築、行政法等の専門家）、住民9名（区民懇談会の各選出分野から）、区職員2名（関係部長）により構成されました。
- 検討委員会は、総合的、専門的な検討を行い、中間報告、条例骨子案、条例素案を区長に報告しました。

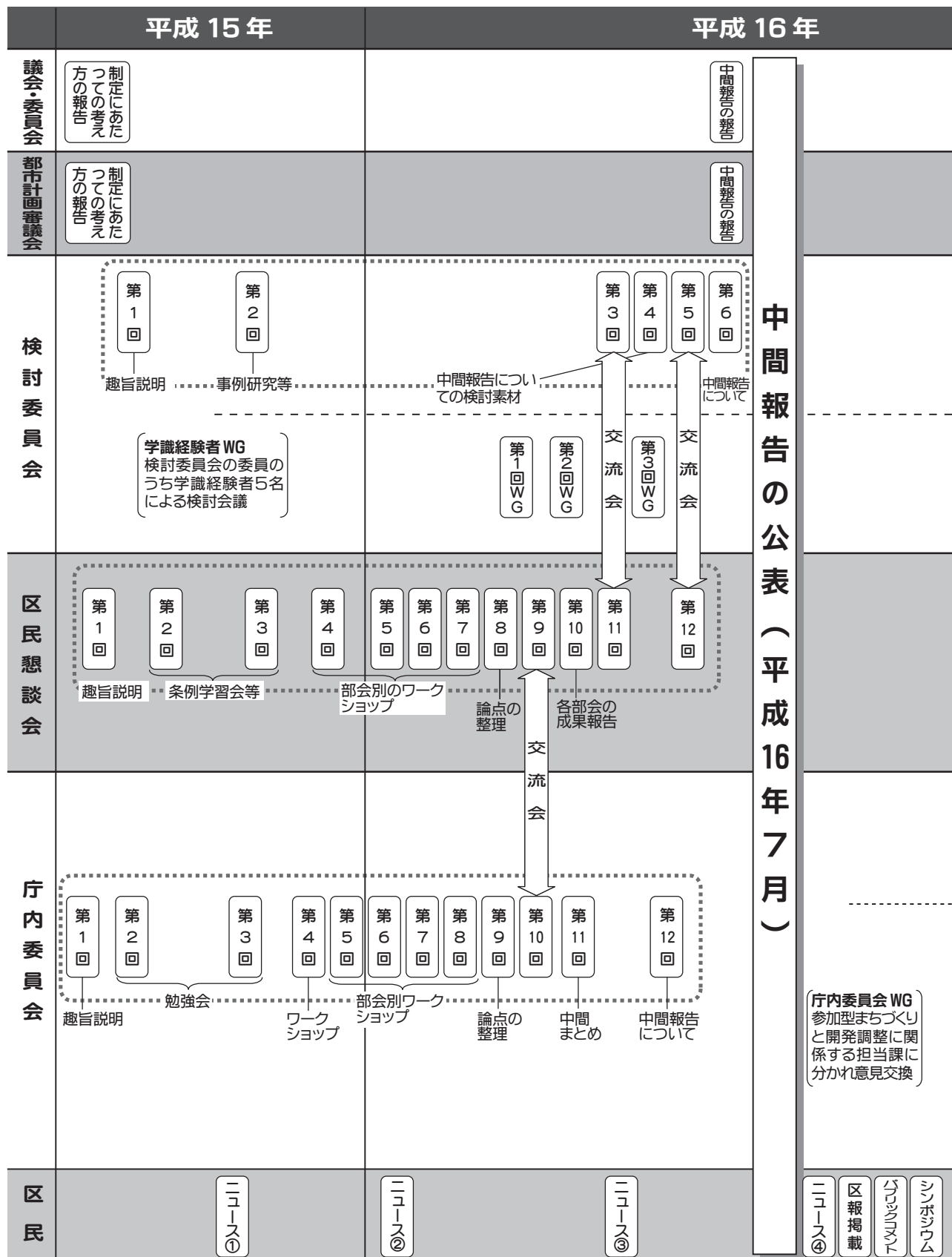
(3) 練馬区まちづくり条例庁内委員会（庁内委員会）

- 庁内委員会は、庁内の関係課職員で構成されました。
- 庁内委員会は、検討委員会の要請を受けて、条例案にかかわる資料の作成等を行い、条例案についての庁内調整、関係法令との調整等を行いました。



区民懇談会のようす

5 練馬区まちづくり条例制定までのあゆみ



平成17年			平成18年
	骨子案の報告		素案の報告
	骨子案の報告		素案の報告
	第7回 第8回 骨子案について	第9回 第10回 素案について	第11回 条例案について
第4回WG 第5回WG		第6回WG	
	意見募集 骨子案(案)について意見募集	意見募集 素案について意見募集	第14回 条例案について
第13回 第14回 第15回 骨子案について	第16回	第17回 素案について	
参加型 まちづくり 第1回WG 第2回WG 第3回WG		参加型 まちづくり 第4回WG 第5回WG 第6回WG	
開発調整 第1回WG 第2回WG 第3回WG		開発調整 第4回WG	
ニュース⑥	ニュース⑥	区報掲載 ひらいたび ニュース⑦	区報掲載 ひらいたび ニュース⑦
			条例案の提出 可決
			条例案の報告
			規則案の報告
			練馬区まちづくり条例の公布(平成17年12月)
			練馬区まちづくり条例の施行(平成18年4月)
			規則案の検討
			規則の公布
			ニュース特集号 区報特集号 シンポジウム・まちづくりコンサート