

平成 18 年度練馬区まちづくり条例運用報告書

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。）は、練馬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、平成 18 年 4 月 1 日に施行された。

条例では、第 149 条の規定に基づき、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ので、平成 18 年度の運用状況について報告書を作成する。

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）

(2) 都市計画マスタープランの一部変更手続（第 6 条）

いずれも実績はなかった。

なお、都市計画マスタープランは、都市計画マスタープラン全体構想の策定後 10 年を目途に評価を行い、全体的な見直しをする予定である。

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）

- ① 条例による手続を経て決定・変更した練馬区決定の都市計画は、12 件（うち地区計画等 7 件）であった。

	決定・変更日	案 件 名
1	平 18. 9. 29	生産緑地地区の変更
2	平 18. 11. 10	早宮けやき特別緑地保全地区の追加
3	平 18. 11. 10	東大泉七丁目緑地の追加
4	平 18. 12. 18	早宮二丁目地区地区計画の変更
5	平 18. 12. 18	田柄五丁目地区地区計画の変更
6	平 18. 12. 18	北町六丁目地区地区計画の変更
7	平 18. 12. 18	中里地区地区計画の変更
8	平 18. 12. 18	大泉町一丁目地区地区計画の変更
9	平 18. 12. 18	練馬駅南口地区地区計画の変更
10	平 18. 12. 18	北町・早宮地区沿道地区計画の変更
11	平 19. 3. 16	早宮の森緑地の追加
12	平 19. 3. 16	早宮木かげ緑地の追加

- ② 東京都決定の都市計画の決定・変更のうち、条例の努力義務規定を適用し、原案の公告・縦覧・意見書の募集をしたものは、1件であった。

	縦覧・意見書募集期間	案 件 名
1	平 18. 11. 22～12. 13	用途地域の変更（補助 230 号線土支田・高松地区地区計画関連）

- (2) 都市計画の決定等に関する法定提案手続（第 12 条）

実績はなかった。

- (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）

実績はなかった。

- (4) 地区計画等の住民原案の申出手続（第 21 条）

実績はなかった。

- (5) 地区計画等の決定等に関する手続（第 23 条）

条例による手続を経て決定・変更した地区計画等は、7 件であった。

	決定・変更日	案 件 名
1	平 18. 12. 18	早宮二丁目地区地区計画の変更
2	平 18. 12. 18	田柄五丁目地区地区計画の変更
3	平 18. 12. 18	北町六丁目地区地区計画の変更
4	平 18. 12. 18	中里地区地区計画の変更
5	平 18. 12. 18	大泉町一丁目地区地区計画の変更
6	平 18. 12. 18	練馬駅南口地区地区計画の変更
7	平 18. 12. 18	北町・早宮地区沿道地区計画の変更

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）

- (2) 施設管理型地区まちづくり計画（第 29 条～第 33 条）

- (3) テーマ型まちづくり提案（第 34 条～第 39 条）

(1)～(3)のいずれも実績はなかった。

- (4) 重点地区まちづくり計画（第 40 条～第 46 条）

- ① 条例の経過措置においておおむねの区域を 5 件位置付けた。

	地 区 名
1	大泉学園駅周辺地区
2	江古田駅周辺地区
3	中村橋駅周辺地区
4	補助第 230 号線沿道地区
5	上石神井駅周辺地区

② 条例の経過措置において重点地区まちづくり計画を7件位置付けた。

	重点地区まちづくり計画名	策定期
1	大泉学園駅周辺地区のまちづくり整備構想	平元. 5月
2	練馬駅周辺地区街づくり構想	平 3. 8月
3	江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業整備計画	平 4. 7月
4	北町地区密集住宅市街地整備促進事業整備計画	平 9. 3月
5	石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想	平15. 6月
6	練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想	平16. 6月
7	土支田中央土地区画整理事業事業計画	平17. 3月

(5) 建築協定 (第 47 条)

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。(届出13件)

(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)、(7) ①に該当する開発事業を行おうとする場合に届出を行う。(届出417件)

(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、事前協議を経て、協議が終了したときは事前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 (届出10件・終了7件)
- 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 (届出1件・終了0件)
- 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 (届出0件)
- ④ 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0件)

(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、事前協議を経て、協議が終了したときは事前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（届出 5 件・終了 4 件）
- ② 葬祭場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（届出 0 件）
- ③ 専用床面積 29 平方メートル未満のワンルーム住戸が 20 戸以上で、かつ、その戸数が総戸数の 3 分の 1 を超える集合住宅の建築（届出 37 件・終了 29 件）

(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、事前協議を経て、協議が終了したときは事前協議の終了を通知する。（届出 174 件・終了 157 件）

(6) 墓地の開発調整の手続（第 80 条・第 87 条）

開発事業に係る届出を行った後に、開発区域面積が 300 平方メートル以上の墓地の設置を行おうとする場合に届出し、事前協議を経て、協議が終了したときは事前協議の終了を通知する。（届出 0 件）

(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、事前協議を経て、協議が終了したときは事前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（届出 0 件）
- 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（届出 10 件・終了 8 件）
- 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 0 件）
- 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 0 件）

(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、開発区域面積が 300 平方メートル以上の墓地の設置、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・調停とも 0 件）

(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。（買い取り請求 1 件）

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0件)

開発調整の仕組み総括表

区 分	対 象	届出等件数	事前協議 終了件数
(1) 土地取引の届出	土地の面積 2,000 m ² 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 ² 以上または 300 m ² 未満で (3)、(4)、(7) ①に該当する場合	417	—
(3) 大規模建築物	①延べ面積 3,000 m ² 以上かつ高さ 15m以上の建築物	10	7
	②床面積 1,000 m ² 以上の集客施設	1	0
	③床面積 500 m ² 以上の深夜営業集客施設	0	0
	④床面積 1,000 m ² 以上の葬祭場	0	0
	小 計	11	7
(4) 特定用途建築物	①床面積 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の集客施設	5	4
	②床面積 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の葬祭場	0	0
	③専用床面積 29 m ² 未満のワンルーム住戸が 20 戸以上で総戸数の 3分の1 を超える集合住宅	37	29
	小 計	42	33
(5) 宅地開発事業	開発区域面積 3,000 m ² 以上の宅地開発事業	3	2
	開発区域面積 500 m ² 以上 3,000 m ² 未満の宅地開発事業	171	155
	小 計	174	157
(6) 墓地	開発区域面積 300 m ² 以上の墓地	0	0
(7) 自動車駐車場等	①床面積 300 m ² 以上の自動車駐車場	0	0
	②開発区域面積 300 m ² 以上の自動車駐車場	10	8
	③開発区域面積 300 m ² 以上の材料置場	0	0
	④開発区域面積 300 m ² 以上のウエスト・スクラップ処理場	0	0
	小 計	10	8
(3) ~ (7) の合計		237	205
(8) 開発事業に係る 紛争調整	あっせん	0	—
	調停	0	—
(9) 公共施設等の整 備に関する協力	①道路の整備に関する協力	1	—
	②公園等の整備に関する協力	0	—

※ (3) ~ (7) の届出等件数と事前協議終了件数の違いは、年度内に事前協議が終了していないことによる。

5 まちづくりの支援等

(1) まちづくりへの支援（第 122 条）

条例により認定された協議会に関する支援制度として専門家派遣、助成金の交付制度を立ち上げた。

(2) まちづくり相談（第 123 条）

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。

(3) まちづくりを支援する機関の設置（第 124 条）

練馬区都市整備公社に設置された練馬まちづくりセンターでは、まちづくり相談、情報提供や学習機会の提供等の支援を行っている。

(4) 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、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。（派遣件数 1 件、回数 3 回、延べ派遣人数 9 人）

(5) 表彰（第 126 条）

実績はなかった。

6 組織

(1) 都市計画審議会（第 127 条～第 138 条）

- ・開催数 7 回
- ・議案数 20 件

区 分		件 数
都市計画決定・ 変更	区決定案件	15 件
	（うち地区計画）	（8 件）
	都決定案件	3 件
重点地区まちづくり計画の変更		1 件
まちづくり交付金の事後評価		1 件
合 計		20 件

※区決定の都市計画決定・変更の件数（12 件）と議案数（15 件）の違いは、決定・変更の告示が年度内に行われなかったことによる。

- ・委員数 26 名（学識経験者 5 名、区議会議員 6 名、住民の代表者 13 名（うち公募委員 4 名）、関係行政機関に勤務する職員 2 名）

(2) 部会（第 135 条）

- ① まちづくり・提案担当部会を設置した。
 - ・開催回数 8 回

- ・都市計画における建築物の敷地面積の最低限度および高さの最高限度に関する検討のほか、重点地区まちづくり計画（江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業整備計画）の変更について審議した。
 - ・委員数 11 名（学識経験者 3 名（うち特別委員 2 名）、住民の代表者 6 名（うち特別委員 3 名）、区職員 2 名（特別委員））
- ② 開発調整担当部会を設置した。
- ・開催回数 0 回
 - ・委員数 5 名（学識経験者 4 名（うち特別委員 2 名）、住民の代表者 1 名）