

第5章 制度別調査

1 風致地区

風致地区とは、都市の風致(良好な自然的景観)を維持するため、都市計画法により定める地域地区である。練馬区風致地区条例により、許可を要する行為や許可の基準等を定め、行為の制限を行っている。

区内には石神井風致地区(昭和5年指定)、大泉風致地区(昭和8年指定)の2地区がある。位置等を図5-1、表5-1に示す。

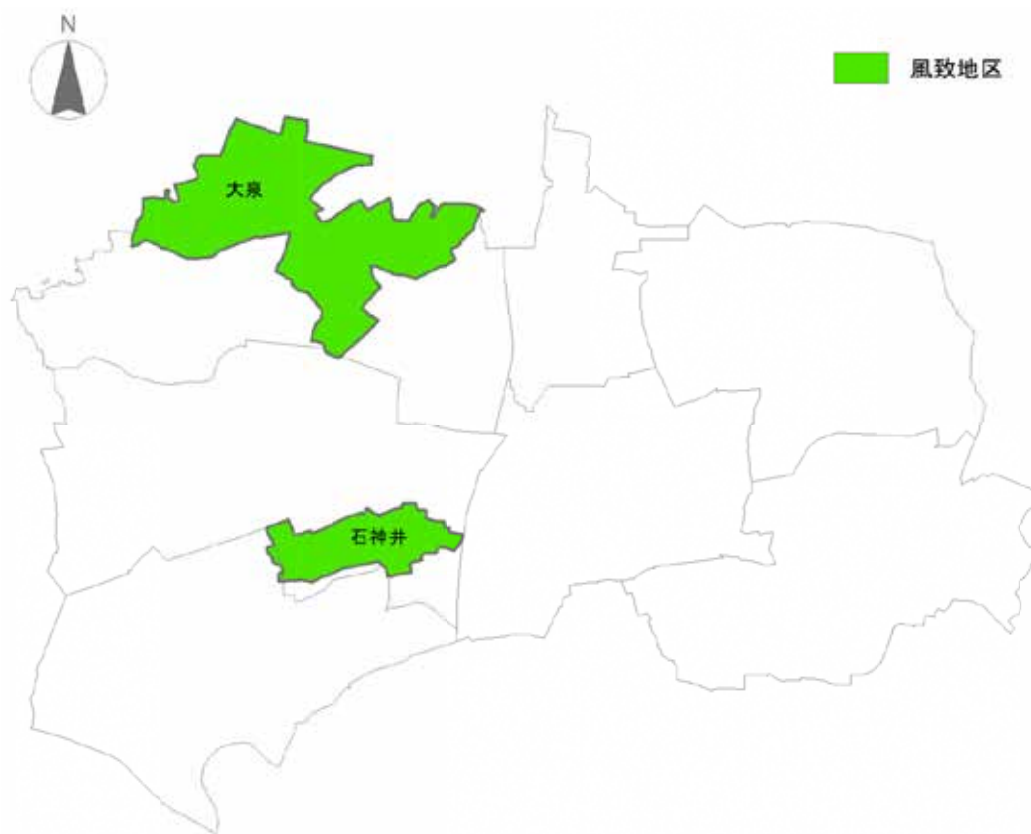


図5-1 風致地区の位置

表5-1 風致地区一覧

風致地区	指定年次	土地面積(ha) (公称値)
石神井	昭和5年	96.70
大泉	昭和8年	359.60
合計		456.30

(1) 風致地区の緑被状況および推移

各地区の緑被状況を表5-2、緑被率の推移を表5-3に示す。

石神井地区の緑被率は49.6%、大泉地区は28.5%となっており、区全体より高い。緑被構成では、樹木地の比率がいずれの地区でも高くなっている。

表5-2 風致地区の緑被状況

風致地区	土地面積(ha)		面積(ha)				比率(%)			
	公称値	GIS面積	樹木地	草地	農地	緑被地	樹木地	草地	農地	緑被率
石神井	96.70	97.93	39.93	7.00	1.68	48.61	40.8	7.1	1.7	49.6
大泉	359.60	354.30	66.02	12.91	21.99	100.92	18.6	3.6	6.2	28.5
合計	456.30	452.23	105.94	19.91	23.68	149.52	23.4	4.4	5.2	33.1
区全体	4808.00					1086.75				22.6

緑被率の推移をみると、区全体と同じく減少している。5年前と比較すると、石神井地区は0.5ポイント、大泉地区では1.9ポイントの減少がみられた。

表5-3 風致地区の緑被率推移

風致地区	緑被率(%)			平成28年からの増減 (ポイント)
	平成23年	平成28年	令和3年	
石神井	50.9	50.1	49.6	-0.5
大泉	31.0	30.3	28.5	-1.9
合計	35.3	34.4	33.1	-1.4
区全体	25.4	24.1	22.6	-1.5

(2) 風致地区内の私有樹木地の分布状況

風致地区内の300㎡以上の宅地等の樹木地の分布状況を表5-4に示す。分布状況(箇所数)をみると、石神井地区では0.7箇所/ha、大泉地区では0.4箇所/haとなっており、大泉地区内では、大泉学園町が0.5箇所/haとやや高くなっている。いずれの地区でも区全体(0.3箇所/ha)を上回っており、風致地区制度の効果により樹木地が維持されていると推察される。

表5-4 風致地区内の300㎡以上の樹木地の状況

風致地区	土地面積(ha) (公称値)	私有樹木地 (箇所数)	箇所/ha
石神井	96.70	71	0.7
大泉	359.60	133	0.4
大泉学園町	183.20	85	0.5
大泉町・土支田	176.40	48	0.3
区全体	4808.00	1677	0.3

2 地区計画

地区計画とは、都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい良好な環境を整備し、保全するために、建築物の形態、公共施設の配置などを定める計画である。「地区計画の目標」、目標を実現するための「区域の整備・開発および保全に関する方針」、道路や公園等の配置や建築物に関する制限を定める「地区整備計画」から構成されている。

令和4年3月31日現在、区内では43地区が指定されており、そのうち3地区では、建築物等に関する事項として緑化率の最低限度が定められている。

3地区の位置等を図5-2、表5-5に示す。

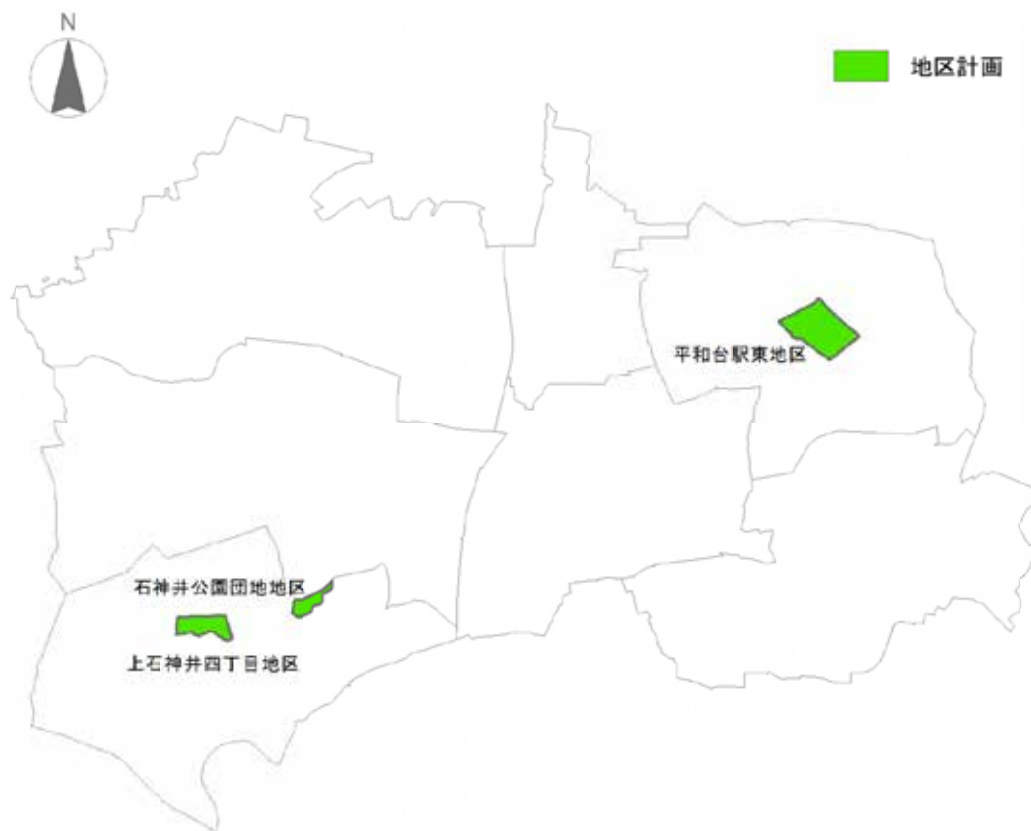


図5-2 緑化率が定められている地区計画の位置

表5-5 緑化率が定められている地区計画一覧

地区計画名	土地面積(ha) (公称値)	緑化率	都市計画決定年
上石神井四丁目地区	10.20	2/10	平成21年
平和台駅東地区	25.80	0.5/10	平成30年
石神井公園団地地区	5.50	2/10	平成30年

(1) 3地区の緑被状況および推移

3地区の緑被状況を表5-6、緑被率の推移を表5-7に示す。上石神井四丁目地区および石神井公園団地地区は、一団地の住宅施設として整備された住宅団地の建替えを適切に誘導することを目的とした地区計画であり、現在事業中であることから、緑被率の数値は一時的な数値としてみる必要がある。平和台駅東地区の緑被率は区全体よりやや低い。

緑被率の推移をみると、上石神井四丁目地区および石神井公園団地地区では事業中であることから、大きく減少している。平和台駅東地区では、区全体と同じく減少しており、5年前と比較すると、1.4ポイントの減少がみられた。

表5-6 3地区の緑被状況

地区計画	土地面積(ha)		面積(ha)				比率(%)			
	公称値	GIS面積	樹木地	草地	農地	緑被地	樹木地	草地	農地	緑被率
上石神井四丁目地区	10.20	10.18	1.95	1.10	0.00	3.06	19.2	10.8	0.0	30.0
平和台駅東地区	25.80	25.99	3.47	0.48	1.47	5.42	13.3	1.8	5.6	20.8
石神井公園団地地区	5.50	5.37	0.59	0.04	0.00	0.63	11.0	0.8	0.0	11.8

表5-7 3地区の緑被率推移

地区計画	緑被率(%)		増減 (ポイント)
	平成28年	令和3年	
上石神井四丁目地区	39.3	30.0	-9.3
平和台駅東地区	22.2	20.8	-1.4
石神井公園団地地区	48.2	11.8	-36.4
区全体	24.1	22.6	-1.5

3 緑地協定制度

緑地協定制度とは、都市緑地法に基づき、土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度である。

区内では、現在3地区で協定が締結されている。位置等を図5-3、表5-8に示す。



図5-3 緑地協定地区の位置

表5-8 緑地協定地区一覧

協定地区名	土地面積(m ²) (公称値)	許可年
コスモアベニュー練馬春日町	4,291.2	平成16年
プラウドシーズン下石神井	3,113.7	平成29年
プラウドシーズン練馬早宮光彩の邸	1,895.7	平成30年

(1) 緑地協定地区の緑被状況および推移

区内の緑地協定地区は、都市緑地法第54条に基づき、開発事業者から申請されたものであり、いずれも戸建住宅で構成されている(図5-4)。



コスモアベニュー練馬春日町



プラウドシーズン下石神井



プラウドシーズン練馬早宮光彩の邸


 緑地協定地区の区域

図5-4 緑地協定地区の空中写真

緑地協定地区の緑被状況および緑被構成を表5-9、緑被率の推移を表5-10に示す。緑被率はいずれの地区も11%から12%台となっており、区の土地利用別の住宅用地(16.9%)を下回っている。

プラウドシーズン下石神井は、前回調査時は農地であったため緑被率の減少が大きい。緑被率が増加したプラウドシーズン練馬早宮光彩の邸は、前回調査時は駐車場として利用されていたものである。前回調査時すでに緑地協定締結から10年以上経っているコスモアベニュー春日町では、緑被率が微増している。

表 5-9 緑地協定地区の緑被状況

緑地協定地区	土地面積(ha)		面積(ha)				比率(%)			
	公称値	GIS面積	樹木地	草地	農地	緑被地	樹木地	草地	農地	緑被率
コスモアベニュー練馬春日町	0.43	0.55	0.07	0.00	0.00	0.07	12.2	0.0	0.0	12.2
プラウドシーズン下石神井	0.31	0.36	0.04	0.00	0.00	0.04	11.6	0.0	0.0	11.6
プラウドシーズン練馬早宮光彩の邸	0.19	0.23	0.03	0.00	0.00	0.03	11.0	0.1	0.0	11.1
住宅用地*										16.9

* 住宅用地:「練馬区の土地利用」(平成31年)の土地利用現況図を基に設定した土地利用区分を構成する項目の一つ。(独立住宅、集合住宅が含まれる。)

表 5-10 緑地協定地区の緑被率推移

緑地協定地区	緑被率(%)		増減 (ポイント)
	平成28年	令和3年	
コスモアベニュー練馬春日町	11.0	12.2	1.2
プラウドシーズン下石神井	62.5	11.6	-50.8
プラウドシーズン練馬早宮光彩の邸	4.4	11.1	6.7
住宅用地	18.4	16.9	-1.5

(2) 緑地協定地区の沿道のみどり

緑地協定地区の緑視率を表5-11、図5-5に示す。緑地協定地区では、3地区とも協定内容に、植栽箇所として接道部を規定している。いずれの地区も緑視率が高く、統一性や連続性のあるみどりが形成されている。

コスモアベニュー春日町地区は整備されてから、約20年が経過しているが、良好な状態で維持されている。

表 5-11 緑地協定地区の緑視率

緑地協定地区	緑視率* (%)
コスモアベニュー 練馬春日町	27.2
プラウドシーズン 下石神井	19.2
プラウドシーズン 練馬早宮光彩の邸	28.1

* 緑視率とは、人の視野に近い範囲の写真に占めているみどりの面積の割合をいう。



コスモアベニュー練馬春日町



プラウドシーズン下石神井



プラウドシーズン練馬早宮光彩の邸

図5-5 緑地協定地区の緑視率調査写真

4 緑化計画制度

練馬区では、練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例により、区域面積300㎡以上の開発事業等をおこなう場合、緑化計画の事前協議を義務付けている。緑化計画の事前協議をおこなった8箇所を抽出し、みどりの状況を調査した。調査箇所の位置等を図5-6、表5-12に示す。

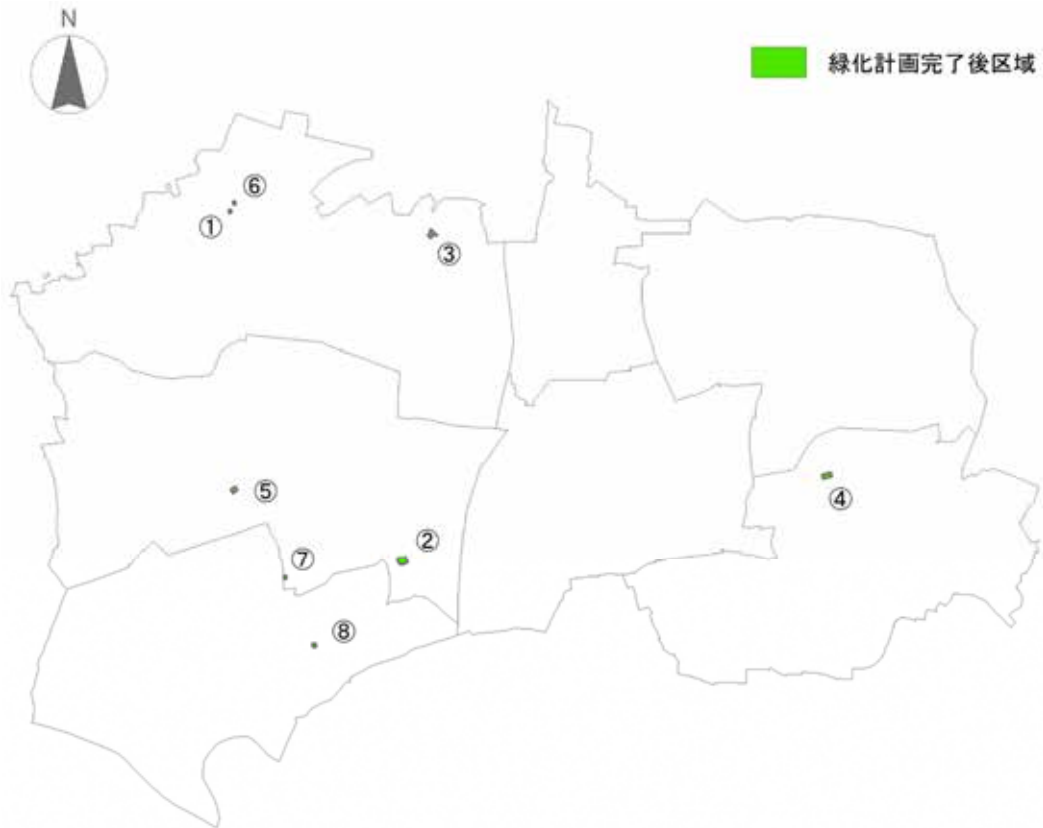


図 5-6 調査箇所の位置

表5-12 調査箇所

番号	調査箇所	土地面積(㎡) (公称値)	完了年
①	大泉学園町七丁目	990.3	平成20年
②	下石神井三丁目	6,008.8	平成21年
③	土支田四丁目	3,976.5	平成24年
④	桜台五丁目	4,326.9	平成27年
⑤	東大泉五丁目	3,011.8	平成27年
⑥	大泉学園町七丁目	928.6	平成29年
⑦	石神井台一丁目	1,006.6	平成29年
⑧	上石神井二丁目	1,630.7	平成29年

(1) 緑化計画制度調査箇所の緑被状況および推移

各調査箇所の緑被状況を表5-13、緑被率の推移を表5-14に示す。

今回調査した8箇所のほとんどは建ぺい率が50%の区域にあり、区の緑化計画の基準による緑化率は15%前後となる。現状の緑被率は4.4%から22.1%と箇所により幅が生じていて、基準を超えているのは1箇所のみである。

緑被率の推移をみると、微増が1箇所、他は減少している。⑥から⑧は、前回調査時は樹木地(⑥⑦)や農地(⑧)であったため、減少の幅は大きい。

表 5-13 調査箇所の緑被状況

番号	調査箇所	土地面積(m ²)		面積(m ²)				比率(%)			
		公称値	GIS面積	樹木地	草地	農地	緑被地	樹木地	草地	農地	緑被率
①	大泉学園町七丁目	990.3	978.0	43.5	0.0	0.0	43.5	4.4	0.0	0.0	4.4
②	下石神井三丁目*	6008.8	5986.0	1045.5	274.8	0.0	1320.3	17.5	4.6	0.0	22.1
③	土支田四丁目*	3976.5	3812.0	225.8	34.5	3.8	264.0	5.9	0.9	0.1	6.9
④	桜台五丁目*	4326.9	4269.0	434.8	2.0	0.0	436.8	10.2	0.0	0.0	10.2
⑤	東大泉五丁目*	3011.8	2964.3	265.3	94.5	0.0	359.8	8.9	3.2	0.0	12.1
⑥	大泉学園町七丁目	928.6	911.0	47.0	0.0	0.0	47.0	5.2	0.0	0.0	5.2
⑦	石神井台一丁目	1006.6	986.5	68.3	0.0	0.0	68.3	6.9	0.0	0.0	6.9
⑧	上石神井二丁目	1630.7	1636.0	76.3	0.0	0.0	76.3	4.7	0.0	0.0	4.7
住宅用地**											16.9

*②から⑤は開発事業で整備した公園等を除いた区域で集計した。

** 住宅用地:「練馬区の土地利用」(平成31年)の土地利用現況図を基に設定した土地利用区分を構成する項目の一つ。(独立住宅、集合住宅が含まれる。)

表 5-14 調査箇所の緑被率推移

番号	調査箇所	緑被率(%)		増減 (ポイント)
		平成28年	令和3年	
①	大泉学園町七丁目	10.0	4.4	-5.6
②	下石神井三丁目	22.6	22.1	-0.6
③	土支田四丁目	11.8	6.9	-4.9
④	桜台五丁目	11.0	10.2	-0.8
⑤	東大泉五丁目	11.5	12.1	0.7
⑥	大泉学園町七丁目	41.1	5.2	-35.9
⑦	石神井台一丁目	34.1	6.9	-27.2
⑧	上石神井二丁目	98.6	4.7	-94.0
住宅用地		18.4	16.9	-1.5

(2) 調査箇所の沿道のみどり

調査箇所の緑視率を表5-15、図5-7に示す。

戸建住宅や宅地分譲を目的とした開発事業では、緑視率の数値には幅が生じている。戸建住宅等の場合、接道緑化を義務付ける基準はないため、接道緑化の内容が開発事業ごとに異なってくることや、分譲後、消失してしまっていることが要因として考えられる。共同住宅の場合は、東京における自然の保護と回復に関する条例第14条により、接道緑化が義務付けられていることから、緑視率が比較的高くなっていると考えられる。

表5-15 調査箇所の緑視率

番号	調査箇所	形態	緑視率(%)
①	大泉学園町七丁目	戸建住宅	18.2
②	下石神井三丁目	共同住宅	45.8
③	土支田四丁目	戸建住宅	5.1
④	桜台五丁目	戸建住宅	22.8
⑤	東大泉五丁目	共同住宅	18.5
⑥	大泉学園町七丁目	戸建住宅	9.1
⑦	石神井台一丁目	戸建住宅	30.0
⑧	上石神井二丁目	戸建住宅	4.6



調査箇所③



調査箇所④



調査箇所⑤



調査箇所⑥

図 5-7 調査箇所の緑視率調査写真

5 みどりの街並みづくり助成制度

練馬区では、都市環境の改善および生活環境の向上を図り、みどり豊かな街並みを形成することを目的に、民有地および民間建築物の緑化やそれに伴う塀等の撤去に要する費用を助成している。

緑化内容ごとの緑視率の推移を図5-8、5-9、5-10に示す。

緑化する前後を比較すると、いずれの箇所でも緑視率は大幅に上昇している。



緑化前(37.9%)



令和元年度助成

緑化後(56.2%)

図5-8 生垣緑化



緑化前(4.9%)



令和元年度助成

緑化後(14.4%)

図5-9 フェンス緑化



緑化前(23.7%)



平成30年度助成

緑化後(43.7%)

図5-10 低木等緑化

※みどりの街並みづくり助成制度については最新の情報をご確認ください。