

# 練馬区まちづくり条例における宅地開発事業運用基準

平成18年12月12日

18練都調第453号

## 第1章 総則

### (趣旨)

第1条 この基準は、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。）における宅地開発事業の運用に関して、練馬区まちづくり条例施行規則（平成18年3月練馬区規則第26号。以下「規則」という。）都市計画法（昭和43年法律第100条。以下「法」という。）および建築基準法（昭和25年法律第201号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この基準における用語の意義は、条例の例による。

### (開発区域に含む土地)

第3条 つぎの各号のいずれかに該当する土地は、開発区域に含むものとする。

宅地開発事業を行う敷地（以下「計画地」という。）に隣接した土地で、同一の土地所有者または事業者等による従前の宅地開発事業が完了していない土地または前回の開発事業が完了してから2年以内の土地

開発区域に接する道路のうち、建築基準法第42条に規定する道路とするため、当該道路として編入する範囲の土地

計画地の土地所有者または事業者等が所有している土地であって、開発区域に接しているもの。ただし、区長は、つぎに掲げる土地を開発区域から除くことができる。

ア 法による生産緑地の指定を受けている土地

イ 既に適法な建築物の敷地等として利用されている土地

ウ 納税猶予の特例適用の農地

エ 建築基準法第42条第2項の規定による道路とみなされる部分まで後退した当該後退部分

オ 国、地方公共団体等により差し押さえられた土地または物納した土地

### (適用範囲)

第4条 この基準は、条例第70条第1項に規定する宅地開発事業（条例第139条の規定により適用除外となるものを除く。）で、開発区域の面積が500平方メートル以上であることが確認されたものについて適用するものとする。

### (現場調査)

第5条 規則第42条の事前相談は、現場調査依頼書により行うものとする。

2 区長は、前項の規定による事前相談があったときは、調査依頼の概要を記載した台帳を作成するとともに、現場調査書の受付の日から起算して10日以内（休日等を除く。）を目途に、調査結果の回答をするものとする。

### (事前協議等)

第6条 事業者は、法または建築基準法に規定する申請を行う前に、あらかじめ、当該事業に係る土地利用計画ならびに公共施設および公益的施設の整備

および管理等について、区長と協議するものとする。

(協議の申請)

第7条 開発行為を行おうとする者は、条例第73条の宅地開発事業に係る事前協議等の申請と同時に法第32条の規定に基づく協議の申請を行うことができる。

(完了検査終了通知書送付前の建築物または施設の使用開始)

第7条の2 条例第104条第3項ただし書に規定する区長がやむを得ないと認めるときとは、つぎの場合をいう。

建築基準法第7条の6の規定による仮使用の認定を受けた場合

開発行為を2以上の工区に分割した場合において、条例に基づき協議された事項が、完了する工区ごとに整備を完了している場合。ただし、施設の使用は完了した工区に限る。

事業の性質上、区長がやむを得ないものとして認めた場合

第2章 公共施設等

(公共施設等の配置)

第8条 事業者は、開発区域の規模、形状、建物の用途およびその配置などを勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上支障がないような規模・構造で公共施設等を配置しなければならない。この場合において、開発区域内に都市計画が定められているときは、当該公共施設等の設計を当該都市計画に適合させるものとする。

(道路)

第9条 開発区域に接している既存道路がつぎの各号のいずれかに該当するときは、条例別表第1の基準にかかわらず、当該道路を拡幅しないものとする。

土地区画整理法(昭和29年法律第119号)による施行地区内の道路

法第29条の許可を受けて整備した開発区域内の道路

旧練馬区宅地等開発指導要綱(昭和53年10月9日練都指発第56号)による協議を経て整備された道路

2 条例別表第1道路の項に規定する開発区域に接する道路に係る基準第4項の規定は、別表1に定める土地利用の維持および生活再建を目的とした開発事業であって、原則、建築面積および延床面積が従前の建築物の同等以下であるものに適用する。ただし、区長が特に必要と認めるものについては、この限りでない。

3 歩道の舗装構造については、別途道路管理者と協議しなければならない。

(道路整備に伴う支障物等の移設について)

第10条 事業者は、既存道路にL形側溝および柵(集水柵、汚水柵)等が敷設されている場合、道路を後退する位置に当該L形側溝および柵等を移設しなければならない。

2 事業者は、電柱等の占用物件について道路占用物件配置標準に基づき移設しなければならない。

3 前2項の規定は区長が認めた場合、この限りでない。

(公園等)

第11条 区長は、開発事業において、つぎの各号のいずれかに該当する区域内にあり、開発区域または事業区域の3パーセント(みどりの重点地区においては、6パーセント)以上の公園等が既に適正に確保されている場合は、公園等の設置を免除することができる。

土地区画整理法に基づく土地区画整理事業  
法に基づく開発行為

条例および旧練馬区宅地等開発指導要綱に基づく開発事業

練馬区地区計画等における地区施設等の整備に関する要綱(昭和61年3月27日練都都発第184号)第5条に基づき公園または緑地の整備に関する協定が締結されている土地のうち、条例第118条第2項第1号および規則別表第1公園等の項第1項に規定する規模以上でかつ無償で土地を区へ提供した公園等が設置されている場合

(一団の空地の考え方)

第12条 条例第118条第2項第1号および規則別表第1公園等の項第2項に規定する空地等(以下「一団の空地」)は、規則別表第1公園等の項第2項第1号および第2号で必要な規模を確保すること。ただし、第14条および第15条の規定を満たす一団の空地の面積が必要な広さに満たない場合に限り、不足分を規則別表第1公園等の項第2項第3号により確保することができるものとする。

2 規則別表第1公園等の項第2項第5号に規定する同等以上の機能を有すると認められるものは、つぎに掲げる施設に配置される空間で、空地内に支障物、段差および勾配(水勾配は除く。)を設けず矩形に近い広場状に設置されたものとして、区長が認めたものとする。ただし、道路等から一団の空地に至る経路の幅員は、4メートル以上とする。

避難拠点到指定される小中学校

一時滞在施設

練馬区帰宅支援ステーション

その他区長が認める施設

(一団の空地の道路および歩道)

第13条 規則別表第1公園等の項第2項第1号の道路とは、道路法(昭和27年法律第180号)第3条に規定する道路、建築基準法第42条第1項および第2項に規定する道路ならびに練馬区有通路条例(平成15年10月練馬区条例第40号)第3条に基づき指定された区有通路のうち、道路法2条3項に規定する自動車の通行が可能なものをいう。

2 規則別表第1公園等の項第2項第2号の歩道とは、道路構造令(昭和45年政令第320号)第2条第1号に規定するものをいう。

(一団の空地の設置基準)

第14条 一団の空地のうち、規則別表第1公園等の項第2項第1号および第2号の一団の空地の設置基準は、つぎの各号のとおりとする。

一団の空地は原則として連続かつ一定幅員で設置するとともに、地盤面から高さ2.5メートルまでの範囲内に支障物が入らないようにしなければならない。

一団の空地内に建替えを行わない既存建物など移設が困難であると区長が認めるものがある場合は、次条により当該部分の面積を一団の空地の面積から除外する。

練馬区建築基準法第55条第2項の規定に基づく認定に関する要綱(平成8年9月17日練環建発第159号)等により道路沿いに設ける空地等は一団の空地と兼ねることができる。

規則別表第1公園等の項第2項第1号に規定する有効幅を満たさない場合、フェンス等で道路側から直接出入りができない範囲は、一団の空地として計上することはできない。

(一団の空地の計上方法)

第15条 一団の空地の面積の計上方法は、つぎの各号とおりとする。

有効幅の範囲内に前条に定める支障物が存する場合、その範囲の全幅について、一団の空地面積から除外するものとする。

有効幅以外の範囲に前条に定める支障物がある場合の面積除外の取り扱いとは別表2のとおりとする。

(宅地の区画割)

第16条 事業者は、開発区域内における宅地の区画割に当たり、建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する敷地(以下「路地状敷地」という。)を設ける場合、その接する道路から路地状部分より先の敷地が見通せる敷地の形状としなければならない。ただし、路地状敷地のうち、当該敷地に建築基準法上の接道とは別に通行の用に供している練馬区有通路条例第3条により指定された区有通路が接していて、当該区有通路から敷地を見通すことができ、かつ、避難が可能な場合はこの限りではない。

2 事業者は、開発区域内における宅地の区画割に当たり、路地状敷地を道路の一面に対し連続して隣り合わせる場合は、2区画までとしなければならない。

(計画地以外の土地利用)

第16条の2 事業者は、条例第141条に基づく開発事業を行う場合、計画地以外の土地についても、建築基準法等の法令に基づき、適正な土地利用が可能となるよう配慮しなければならない。

(適用除外)

第17条 条例第70条第1項の宅地開発事業に係る条例第139条第5号の規定により区長が認めるものは、つぎに掲げるものとする。

車庫(床面積の合計が300平方メートル未満のものに限る。) 物置等で、主たる建築物に付属する建築物の建築

建築物の床面積の合計が10平方メートル以下の建築

建築物の敷地の設定を変えない場合の増築で、床面積の合計の増加が300

平方メートル未満、かつ、建築面積の増加が既存建物の建築面積の50パーセントを超えない場合

農地における農業用倉庫、温室（ビニールハウス）等の建築について、法第29条第2項第1号に該当する場合

道路付属物

（公共事業への協力にかかる特例）

第18条 法に基づく都市計画事業、国または地方公共団体等が行う公共事業の実施に伴い、国および地方公共団体等が取得しまたは交換した土地は、開発区域から除外できるものとする。

2 前項に基づき、取得または交換した土地の開発区域は、当該取得または交換した土地の面積とする。

（鉄道の高架下利用）

第19条 鉄道の高架下で開発事業を行う場合は、軌道敷にかかる部分に条例別表第1の道路の項は適用しないものとする。

（開発工事が完了した区画の変更）

第20条 法による開発工事が完了した区画のうち、当該開発登録簿に登録された用途のとおり一度も土地利用が図られていない区画の変更を行う場合は、用途地域等の敷地面積に関する規定に加え、つぎの各号の要件を満たしていなければならない。

条例に基づく協議により開発許可を受けて工事完了した区画は、当該開発許可を受けた区域を開発区域とした条例第119条の規定を満たすこと。

前号の規定にかかわらず、旧練馬区宅地開発指導要綱に基づく協議により開発許可を受けて工事完了した区画は、100平方メートル以上とすること。

（条例第119条の適用範囲）

第21条 条例第119条に基づく建築物の敷地面積の最低限度の規定は、原則として計画地に適用し、既存宅地で満たすことが困難と認められるものについては除外する。

付 則

（施行期日）

この基準は、平成19年1月1日から施行する。

付 則（令和2年1月20日1練都調第776号）

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

付 則（令和3年9月30日3練都調第518号）

1 この基準は、令和3年10月1日から施行する。

2 改正後の練馬区まちづくり条例における宅地開発事業運用基準の施行日前に第5条の規定による現場調査依頼書が提出され、かつ施行日から3か月以内に条例第70条第1項による事前届出書が提出されたものについては、改正前の練馬区まちづくり条例における宅地開発事業運用基準を適用するものとする。

付 則（令和7年3月31日6練都調第872号）

- 1 この基準は、令和7年4月1日から施行する。
- 2 改正後の練馬区まちづくり条例における宅地開発事業運用基準の施行日前に第5条の規定による現場調査依頼書が提出され、かつ施行日から3か月以内に条例第70条第1項による事前届出書が提出されたものについては、改正前の練馬区まちづくり条例における宅地開発事業運用基準を適用するものとする。

別表1（第9条関係）

従前の土地利用	土地利用の維持・生活再建後の土地利用	適用条件
専用住宅	専用住宅	自己居住の専用住宅から賃貸の専用住宅に再建するものは除く。
	長屋（2世帯住宅）	自己の居住を目的とした2世帯住宅に限る。
長屋または共同住宅（自宅兼用を含む。）	専用住宅	自己の居住を目的としたものに限る。
	長屋	
	共同住宅	
	自宅兼共同住宅	
店舗もしくは事務所（自宅兼用を含む。）または倉庫等	専用住宅	自己の居住を目的としたものに限る。
	長屋（2世帯住宅）	自己の居住を目的とした2世帯住宅に限る。
	店舗・事務所・倉庫等	他の用途（共同住宅、寄宿舍等）を含まないものに限る。
駐車場	駐車場	

別表2（第15条関係）

空地内(有効幅の範囲内は除く。)に支障物がある場合の空地から除外する面積等の算定方法

種別	除外する範囲
保護樹木等	樹木の幹の専有部分を除外する。
低木植樹帯等	空地の面積として計上できる。(除外不要)
空地内既存工作物	建物がかかる範囲の全幅を除外する。