

練馬区まちづくり条例におけるワンルーム形式の集合住宅および寄宿舍の建築に係る整備運用基準

令和2年1月24日

1 練都調第748号

(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。)および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。)に基づくワンルーム形式の集合住宅および寄宿舍の建築に係る整備基準(以下「整備基準」という。)の運用について、条例、規則、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、条例および規則で使用する用語の例による。

(1の建築物内における整備基準の適用)

第3条 ワンルーム住戸と寄宿舍の住室が1の建築物内に設置される場合の整備基準の取扱いは、つぎに掲げるとおりとする。

ワンルーム形式の集合住宅部分および寄宿舍部分が床、壁等で明確に区画されており、当該集合住宅部分および当該寄宿舍部分がそれぞれの共用設備等を共用することができない場合は、当該ワンルーム形式の集合住宅部分にはワンルーム形式の集合住宅の整備基準を適用し、当該寄宿舍部分には寄宿舍の整備基準を適用する。

ワンルーム形式の集合住宅部分と寄宿舍部分が床、壁等で明確に区画されておらず、当該集合住宅部分と当該寄宿舍部分でそれぞれの共用設備等を共用することができる場合は、当該建築物に対してワンルーム形式の集合住宅および寄宿舍の整備基準の両方を適用する。ただし、ワンルーム住戸および寄宿舍の住室の専用床面積の最低面積については、それぞれの整備基準を適用する。

(適用除外)

第4条 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人で規則で定めるものがあらかじめ定めた住宅に関する方針等に基づき行うワンルーム形式の集合住宅および寄宿舍の建築については、条例第139条第2号の規定による区長が認める開発事業として、条例第5章第5節、第111条および第111条の2の規定は、適用しない。

2 条例第141条の規定により1の開発事業とみなされたワンルーム形式の集合住宅もしくは寄宿舍の新築またはワンルーム住戸もしくは寄宿舍の住室の増築に当たり、当該開発区域内に建築した日から2年を超える期間が経過したワンルーム形式の集合住宅または寄宿舍がある場合は、当該既存建築物に対して条例第111条または第111条の2の規定は、適用しない。

3 既存のワンルーム形式の集合住宅または寄宿舍の増築に当たり、ワンルーム住戸または寄宿舍の住室以外の部分を増築する場合は、当該既存建築物の部分に対して条例111条または条例第111条の2の規定は、適用しない。

(居室が2室以上ある場合の天井の高さ)

第5条 ワンルーム形式の集合住宅または寄宿舍に居室が2室以上ある場合における規則別表第3居住水準の項第2項に規定する住戸の居室の天井の高さまたは別表第3の2居住水準の項第2項に規定する住室の居室の天井の高さは、全ての居室の天井の高さの平均に対して適用する。

(車寄せの設置基準)

第6条 車寄せの設置基準は、つぎに掲げるとおりとする。

車寄せは計画地内の平坦な場所に設置すること。

車寄せからワンルーム形式の集合住宅または寄宿舍のそれぞれの主要出入口までに至る歩行距離は、10メートル以下とすること。

敷地の位置または形態により前号の定める位置に車寄せが設置できない場合は、前号の規定にかかわらず、車寄せから主要出入口までに至る幅員が1メートル以上の通路を設け、物品等の搬出入に支障のないものとする。

(車寄せに至るまでの車路)

第6条の2 規則別表第3周辺環境への配慮の項第2項第3号に規定する区長が別に定める基準および別表第3の2周辺環境への配慮の項第2項第3号に規定する区長が別に定める基準は、つぎに掲げるとおりとする。

道路の境界線から車寄せまでの自動車の経路(以下「車路」という。)の幅員は、二方通行の場合にあっては5.5メートル以上、一方通行の場合にあっては3.5メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りができるものとする。

車路が同一平面で交差し、接続し、または屈折する箇所には、交差部の隅角を頂点とする底辺の長さが3メートル以上の二等辺三角形の部分のすみ切りとして整備すること。ただし、車路の交差、接続または屈折によって生じる内角が120度以上である場合はこの限りでない。

車寄せまでの車路の一部または全部が建築物にかかるときは、路面から有効に2.7メートル以上の高さを確保すること。

(車寄せおよび駐車施設の表示)

第7条 条例別表第3周辺環境への配慮の項第2項および別表第4周辺環境への配慮の項第2項に規定する車寄せならびに条例別表第3駐車施設の項および別表第4駐車施設の項に規定する自転車駐車場および原動機付自転車駐車場を設置する場合は、白線表示等でその場所を明示しなければならない。ただし、自転車駐車場の設置に当たり、規則別表第3駐車施設の項第1項ただし書および別表第3の2駐車施設の項第1項ただし書の規定によりサイクルラック等を用いる場合は、この限りでない。

(駐車施設の基準)

第 8 条 規則別表第 3 駐車施設の項第 4 項ただし書および別表第 3 の 2 駐車施設の項第 3 項ただし書に規定する別に定めるものは、つぎに掲げる場合とする。

機械式自転車車庫を設置する場合

自転車搬送用昇降機等の設置により容易に自転車の昇降ができ、かつ、つぎのいずれかに該当する場合

ア 地盤面または出入口を有する階の直上または直下の階に設置する場合

イ 1 の建築物内にワンルーム形式の集合住宅および寄宿舍以外の用途がある場合に、ワンルーム住戸または寄宿舍の住室がある階またはその直上もしくは直下の階で地盤面もしくは出入口を有する階に最も近い階に設置する場合

2 駐車施設の設置基準は、つぎに掲げるとおりとする。

駐車施設は計画地内の平坦な場所に設置すること。

道路境界線から駐車施設までの自転車および原動機付自転車の経路の幅員は0.9メートル以上とすること。

駐車施設は、自転車および原動付自転車を安全に駐車させ、容易に出入りさせることができるものとする。

(自転車駐車場傾斜路の基準)

第 9 条 規則別表第 3 駐車施設の項第 5 項第 3 号および別表第 3 の 2 駐車施設の項第 4 項第 3 号に規定する別に定める基準は、つぎに掲げるとおりとする。

つぎに掲げる基準を満たす傾斜路併設の階段を設けること。

ア 当該傾斜路は、勾配4分の1以下とし、幅0.4メートル以上とすること。

イ 当該傾斜路に併設する階段は、幅0.6メートル以上、蹴上げ0.1メートル以下および踏面0.4メートル以上とすること。

ウ 当該傾斜路の始点および終点に長さ2メートル以上の平坦な部分を設置すること。ただし、高低差が1メートル以下の場合または当該傾斜路の勾配が8分の1以下の場合、この限りでない。

エ 駐車施設経路上に扉等がある場合は、当該傾斜路と扉等との間に長さ2メートル以上の平坦な部分を設置すること。ただし、高低差が1メートル以下の場合または当該傾斜路の勾配が8分の1以下の場合、この限りでない。

自転車および原動付自転車の移動に支障がないようにすること。

(管理に関する基準)

第10条 規則別表第 3 管理に関する基準の項第 2 項および別表第 3 の 2 管理に関する基準の項第 2 項に規定する区長が別に定めるものは、つぎに掲げるとおりとする。

受付小窓は開閉式とすること。ただし、インターフォン設備等で来訪者の対応が遅滞なく行えると認められる場合は、この限りでない。

受付小窓は、管理人が来訪者を認識できる場所に設置すること。

(管理人室に代えて倉庫を設置する場合の基準)

第11条 規則別表第3管理に関する基準の項第2項第4号および別表第3の2管理に関する基準の項第2項第4号に規定する区長が定める基準は、つぎに掲げるものとする。

清掃用具等を収納できる広さを有すること。

前号に掲げるもののほか、管理人が更衣を行うために必要な広さとして、高さ2.1メートル以上とし、1辺が0.9メートル以上の正方形が包含される広さを確保すること。

付 則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

付 則 (令和4年3月23日3練都調第931号)

この基準は、令和4年4月1日から施行する。