

～令和元年 7 月改正 令和 2 年 4 月施行～

寄宿舍の建築の手引き

〔寄宿舍の整備基準と手続〕

練馬区まちづくり条例より

まちづくり条例の趣旨と内容をご理解いただき、「寄宿舍」の建築に当たって、良好な住環境の確保や良好な近隣関係を築くことができるよう、この手引きをご活用ください。

お問い合わせ先

建築・開発担当部 開発調整課（練馬区役所 15 階）

〒176-8501 練馬区豊玉北 6-12-1

基準関係：7 番窓口 調整係（直通 03-5984-1641）

手続き関係：8 番窓口 管理係（直通 03-5984-1081）

FAX 番号 03-5984-1225

発行 令和 4 年（2022 年）4 月

目 次

1	手続きの対象となる寄宿舍	
(1)	手続きの対象となる建築物	1
(2)	用語説明および注意事項	1
2	寄宿舍の整備基準	
(1)	整備基準の概要	2
(2)	整備基準(まちづくり条例および施行規則)	4
3	手続きの流れ	
(1)	手続きに必要な期間の目安	10
(2)	事前相談から完了検査まで	11
(3)	手続きフロー図	15
4	各種様式	16
5	寄宿舍に関するQ & A	38
6	まちづくり条例(抜粋)	40
7	まちづくり条例施行規則(抜粋)	45

1 手続きの対象となる寄宿舍

(1) 手続きの対象となる建築物

開発区域内で、40㎡未満の住室が2室以上と、共用部分からなる寄宿舍です。

(2) 用語説明および注意事項

住室	居室を有し、台所、便所、または浴室（シャワー室を含む。）の設備を有しない他と区画された建築物の部分で専用床面積が 40 ㎡未満のものをいいます。
専用床面積	当該住戸の壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の床面積により算出します。 専用床面積には、専用設備、ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積は含みません。
共用部分	共用設備、共用の玄関、廊下、階段等の建築物の部分のことをいいます。
共用設備	共用の食堂、台所、便所、洗面設備、洗濯室、浴室（シャワー室を含む。）のことをいいます。
専用設備	各住室内の専用の台所、便所、洗面設備、洗濯室および浴室（シャワー室を含む）
小規模寄宿舍	住室数が 15 室未満の寄宿舍をいいます。
対象外となる建築物	建築基準法に規定する児童福祉施設等（老人福祉施設、有料老人ホーム、障害者支援施設、福祉ホーム等）、老人福祉法および障害者総合支援法で規定するグループホームは対象外となります。 ※対象外となる建築計画をお考えの場合は、必ず寄宿舍建築計画の相談書をご提出してください。

※ 寄宿舍の建築を計画する場合は、整備基準等について「寄宿舍建築計画の相談書」（P17）により、開発調整課調整係へご相談ください。

※ 寄宿舍に該当しない場合でも、面積や規模によっては他の手続きの対象となる場合がありますので、必ずご確認ください。

※開発区域：開発事業に係る土地の区域をいう。（詳しくは宅地開発係に相談し、確認してください。）

2 寄宿舍の整備基準

(1) 整備基準の概要

まちづくり条例の寄宿舍に該当する場合、規模に応じて以下の整備基準に基づく整備が必要となります。

整備基準		住室 2～14 室	住室 15 以上
居住水準		○	○
壁面後退		—	○
周辺環境への配慮	周辺との調和	○	○
	車寄せ	—	○
駐車施設	駐輪場	○	○
	バイク置場	○	○
	スロープ等の設置	○	○
廃棄物保管場所等		○	○
管理に関する基準	管理計画書の提出	○	○
	管理人室の設置	—	○※
	連絡先表示板の設置	○	○

※住室数が 30 室未満の場合、清掃業務等を行うための倉庫の設置に代えることができる

自動車が停車できる車寄せの確保

寄宿舍は、ファミリー世帯向けマンションに比べ学生などの短期居住者が多いことから頻繁に引越しが行われ、また規模のわりに住室数が多いことから宅配など多くの自動車が来訪します。

こうしたことから引越しや宅配の車などが路上に駐車し近隣とトラブルになるケースがあります。

そこで、路上駐車を防ぐために、敷地内に緊急車両や運送自動車が停車することのできる車寄せをエントランス付近に確保してください。建物内に計画する場合には有効高さが 2.5m 以上必要です。

なお、利用者に分かるよう、車寄せの位置を白線等で明示してください。

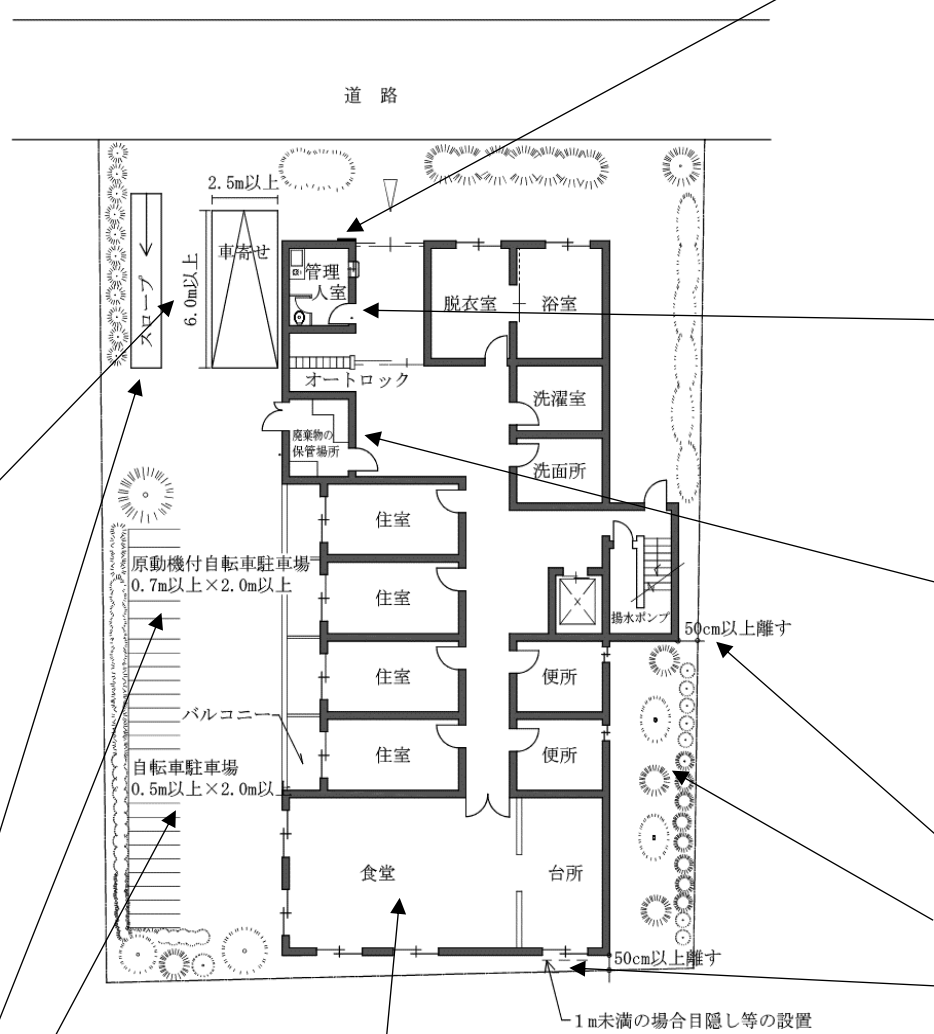
自転車駐車場・原動機付自転車駐車場と傾斜路の設置

自転車やバイクが、路上や寄宿舍の避難経路などに駐輪されたりすることがないよう、あらかじめ敷地内に総住戸の数と同数以上の自転車駐車場を設置してください。その内 1/10 以上の台数分は原動機付自転車駐車場にしてください。

自転車等の置場は出来るだけ出入口付近に集中して配置してください。使いにくい配置だと置場が使われず路上駐車を招く恐れがあります。

なお、平置き式の場合は、利用者に位置が分かるよう白線等で明示してください。

また、高低差の処理にはスロープ等が必要になります。(P 8 参照)



共用設備の設置

共用部分の床面積は、住室数×6㎡+10㎡以上の面積が必要です。共用設備は、食堂、台所、便所、洗面設備、洗濯室および浴室(シャワー室を含む)です。ただし、各住室内に専用設備を設ける場合は共用設備を設置しないことができます。

共用部に設ける便所、洗面設備は住室数の1/5以上の個数を設置してください。

共用部に設ける浴室は、住室数の1/5以上の人数が同時に使用できる規模が必要です。

緊急時の連絡先等の表示板の設置

寄宿舍では、ゴミの出し方、自転車の駐輪方法、騒音などの生活のルールを巡るトラブルが生じるケースが多いといわれています。そこで、管理人を定め適切な管理を行い、近隣からの申し入れや連絡が円滑に行えるよう、緊急時の連絡先等の表示板を外部から見やすい位置に設置してください。オートロックドアがある場合は、その外側の壁面に設置してください。

管理人室の設置および管理人による管理

寄宿舍の管理にあたり、管理人を定めて規模に応じた適切な管理を行ってください。

また、住室数が 15 室以上の場合には、主要出入口から見通すことが出来る位置に管理人室を設け、管理業務に必要な受付小窓(透明ガラスとし、直接対応できるように開閉式)、便所などの設備を設けてください。オートロックドアがある場合は、受付小窓はその外側に設置してください。

廃棄物の保管場所・集積場所の設置および保管方法

廃棄物の保管場所や集積場所の設置、ゴミの排出方法について所管の清掃事務所と事前に協議してください。また、臭気や廃棄物の飛散防止など必要な措置を講じてください。

近隣居住者の生活環境の保全

近隣の居住者の生活環境の保全のため、冷暖房機器の屋外機や揚水ポンプなどの騒音の発生する機器類の設置位置への配慮や、防音上必要な措置を行い、また敷地内に空地を確保し樹木による緑化を図ってください。

また、近隣住民のプライバシーへの配慮について、目隠しの設置など必要な措置を講じてください。

住室の居住環境の確保

居住環境を確保するため、1 住室あたりの専用床面積を12㎡以上としてください。

専用設備、パイプスペース・メーターボックス等は除きます。エアコンの配管スペースやデッドスペースなど床を貫通していない部分の面積も除きます。また、住室の居室の天井の高さ(平均天井高さ)は2.3m以上としてください。

(2) 整備基準（まちづくり条例および施行規則）

条例（別表第4）		規則（別表第3の2）概要他	
居住水準	1 住室の専用床面積の最低面積は、12㎡とすること。	1 専用床面積は、当該住室の壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の床面積により算出し、ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積は含まないものとする。	
	2 住室の居室の天井の高さは、2.3m以上とすること。	2 居室の天井の高さは、建築基準法施行令第21条第2項の規定により算出した高さとする。	
	3 共用部分は、規則で定める基準によること。	3 共用部分の基準は、つぎに掲げるものをいう。 (1) 共用部分の床面積は、住室数に6㎡を乗じて10㎡を加えた面積以上とすること。この場合において、床面積の算出は、第1項の規定を準用する。 (2) 共用部分に共用設備を設置すること。ただし、各住室内に専用の台所、便所、洗面設備、洗濯室および浴室（シャワー室を含む。第4号において同じ。）（以下「専用設備」という。）のいずれかを設置する場合は、当該専用設備に相当する共用設備を設置しないことができる。 (3) 前号ただし書の規定により住室内に専用設備のいずれかが設置された場合は、当該専用設備の水平投影面積（居室と当該専用設備設置部分が区画されている場合は、その区画された部分の床面積）を除いた面積が条例別表第4居住水準の項第1項に規定する住室の専用床面積の最低面積以上であること。 (4) 住室数に5分の1を乗じて得た個数以上の便所、洗面設備および浴室をそれぞれ設置すること。ただし、浴室の設置については、住室数に5分の1を乗じて得た数以上の人数が同時に使用できる規模の浴室の設置をもって代えることができる。 (5) 住室から第2号の規定により設置された共用設備および主要な出入口に至るまでの経路は、屋根、外壁、窓その他これらに類するものにより外気と区画されたものであること。	
隣地からの壁面後退	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面等から隣地境界線までの距離は、別に定めるものを除き、50cm以上とすること。ただし、商業地域または近隣商業地域の区域内に建築するものおよび規則で定めるものについては、この限りでない。	1 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面等は、屋外階段、出窓、バルコニー、ベランダその他これらに類するものを含むものとする。 2 別に定めるものは、都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等および第8条第1項第7号に規定する風致地区の区域内に建築するものをいう	

条例（別表第4）		規則（別表第3の2）概要他
隣地からの壁面後退		3 適用を除外するものは、つぎに掲げるものをいう。 (1) 小規模寄宿舍 (2) 敷地形態により部分的に 50 cm以上確保できないもの (3) 別棟として設置された駐車場、自転車駐車場、廃棄物保管場所等および物置
周辺環境への配慮	1 規則で定める基準に従い、周辺の環境との調和を図ること。	1 基準は、つぎに掲げるものをいう。 (1) 屋外階段、玄関ドア等により発生する衝撃音に対し、適切な防音対策を講ずること。 (2) 建築物の外観について周辺環境と調和させること。 (3) 建築物敷地内に空地を確保し、植栽による緑化を図ること。 (4) 隣接する居住者のプライバシーについて配慮すること。
	2 規則で定める基準に従い、当該建築物の出入口付近に車寄せを設置すること。ただし、規則で定めるものについては、この限りでない。	2 基準は、つぎに掲げるものをいう。 (1) 幅 2.5m 以上、奥行き 6.0m 以上とすること。 (2) 車寄せ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 2.5m 以上の高さを確保すること。 (3) 車寄せが敷地に接する道路の境界線に接していない場合は、当該境界線から車寄せに至るまでの経路は、区長が別に定める基準に従い整備すること。 3 適用を除外するものは、つぎに掲げるものをいう。 (1) 小規模寄宿舍 (2) 敷地の位置または形態により、区長が特にやむを得ないと認めるもの
駐車施設	1 自転車駐車場は、規則で定める基準に従い、当該建築物の住室数と同じ台数以上を設置すること。	1 自転車駐車場は、1 台につき幅 0.5m 以上、奥行き 2.0m 以上とすること。ただし、自転車を駐車するための装置を用いた場合は、この限りでない。
	2 前項の規定により設置する自転車駐車場のうち、当該自転車駐車場の台数に 10 分の 1 を乗じて得た台数以上を、規則で定める基準に従い、原動機付自転車駐車場とすること。	2 原動機付自転車駐車場は、平置き式とし、1 台につき幅 0.7m 以上、奥行き 2.0m 以上とすること。
		3 自転車および原動機付自転車駐車場は地盤面または出入口を有する階に設置すること。ただし、区長が別に定めるものは、この限りでない。

条例（別表第４）		規則（別表第３の２）概要他	
駐 車 施 設	3 敷地に接する道路の境界線から自転車駐車場および原動機付自転車駐車場に至るまでの経路の路面および床面には、規則で定める基準に従い、傾斜路等を設置すること。	4 傾斜路等の基準は、つぎに掲げるものをいう。	
		(1) 路面および床面は、平たんで滑りにくい仕上がりとする。	
		(2) 駐車施設経路に高低差（駐車施設経路全体を通しての高低差をいう。以下同じ。）がある場合に設置する傾斜路は、勾配 8 分の 1 以下、幅 0.9m 以上とすること。ただし、高低差が 0.5m 以下の場合は、勾配を 4 分の 1 以下とすることができる。	
		(3) 前号の規定にかかわらず、敷地の形態上区長がやむを得ないと認めたときは、別に定める基準に従い整備すること。（P8 参照）	

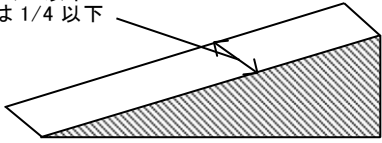
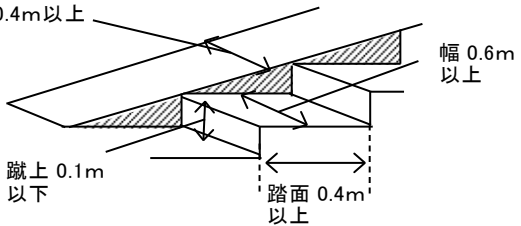
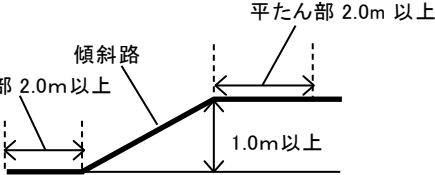
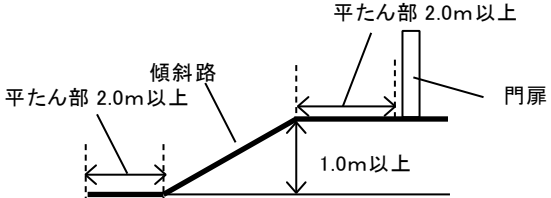
条例（別表第４）		規則（別表第３の２）概要他		
管 理 に 関 する 基 準	1 規則で定める基準に従い、建築物の管理方法等について管理に関する計画を提出すること。	管理に関する計画は、つぎに掲げる基準とする。		
			総住室数	巡回頻度・駐在時間等
		(1)	15室以上30室未満	4日以上/週
		(2)	30室以上50室未満	4時間程度/日・5日以上/週
		(3)	50室以上	8時間程度/日・5日以上/週
		いずれも一般廃棄物の収集日を含むものとする		
		(4) 上表にかかわらず、つぎに掲げる管理業務を確実にを行うことができる		
		と区長が認めるときは、管理人を毎日巡回させる方法に代えることができる。		
		ア 建築物の内外の適切な管理、清掃および設備機器の保守点検業務		
		イ 防犯および防火等緊急時の連絡体制の整備業務		
		ウ 一般廃棄物の収集日における排出および清掃業務		
		エ 自転車および原動機付自転車のための駐車施設の管理業務		
		(5) 管理に関する計画につぎに掲げる管理上の遵守事項を定めること。		
		ア 一般廃棄物は、区長が別に定める方法で分別し、定められた場所に出すこと。		
		イ 居住者および近隣への生活環境を害する騒音、不法投棄等の迷惑行為をしないこと。		
		ウ 発火、爆発等のおそれのある危険物を持ち込まないこと。		
		エ 周辺道路等に自動車、自転車、バイク等の違法駐車をしないこと。		
		オ 周辺住民と締結した協定等があるときには、その遵守に関すること。		
		カ 法令、管理規約等に違反した入居者に対して、必要な措置をとること。		
		キ (4)の規定により管理人を毎日巡回させる方法に代える場合は、(4)ア～エまでに掲げる管理業務を確実に行うこと。		

条例（別表第4）		規則（別表第3の2）概要他
管理に関する基準	2 規則で定める基準に従い、管理人室等を設置すること。ただし、小規模寄宿舍については、この限りでない。	管理人室等は、つぎに掲げる基準のほか、区長が別に定めるものにより設置する。 (1) 管理人室は、管理人室である旨の表示をするとともに、管理人が管理業務を行うのに必要な受付小窓、便所、照明その他必要な設備を設けることとし、建築物の主要出入口から受付小窓を見通すことができる場所に設置すること。ただし、便所が共用部分に設置され、管理人と入居者が共用で使用することができる場合は、管理人室内に便所を設置しないことができる。 (2) 受付小窓のガラスは、透明とすること。 (3) オートロックのドアがある場合には、受付小窓は当該ドアより外部側に面して設けること。 (4) (1)の規定にかかわらず、住室数が30室未満のものは、区長が別に定める基準に従い、清掃業務等を行うための倉庫の設置を管理人室の設置に代えることができる。
	3 規則で定める基準に従い、管理人の不在時および緊急時の連絡先等を記載した表示板を設置すること。	表示板は、つぎに掲げる基準により作成し掲示をする。 (1) 管理人の氏名（法人の場合は、当該法人名および代表者の氏名）を記載したものであること。 (2) 管理人不在時および緊急時の連絡先（法人の場合は担当部署名）を記載したものであること。 (3) 表示板は、第91号様式（P9参照）に定めるところによること。 (4) 表示板は、金属または合成樹脂等の破損しにくい材質を使用し、容易に剥離しない方法で取り付けること。 (5) 表示板は、建築物の主要出入口等外部から見やすい建築物の壁面に設置すること。
廃棄物保管場所等・集積場所	【廃棄物保管場所等】 廃棄物の保管場所および保管設備は、練馬区廃棄物の処理および清掃に関する条例および練馬区廃棄物の処理および清掃に関する規則で定める基準により設置すること。 【集積場所】 練馬区廃棄物の処理および清掃に関する条例および練馬区廃棄物の処理および清掃に関する規則で定めるところにより設置すること。 上記条例・規則による廃棄物保管場所等および集積場所の設置計画については、計画敷地の位置により下記のいずれかの協議先に行ってください。 練馬清掃事務所：豊玉上2-22-15 TEL 3992-7141 石神井清掃事務所：上石神井3-34-25 TEL 3928-1353	

◆ 傾斜路等の別に定める基準

別に定める基準（規則別表第3の2 駐車施設 第4項3号(P6)参照）	
規則別表第3の2駐車施設の項第4項3号に規定する別に定める基準はつぎのいずれかに該当するものとする。	
1 つぎに掲げる基準を満たす傾斜路併設の階段を設けた場合。	
(1) 当該傾斜路を勾配4分の1以下、幅0.4m以上とすること。	
(2) 当該傾斜路に併設する階段は幅0.6m以上、けあげ0.1m以下、踏面0.4m以上とすること。	
(3) 当該傾斜路の始点および終点に長さ2m以上の平たんな部分を設置すること。	
(4) 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2m以上の平たんな部分を設置すること。	
(5) 高低差が1m以下の場合または当該傾斜路の勾配を8分の1以下とする場合は、(3)および(4)の規定は適用しない。	
2 その他の方法により、自転車および原動機付自転車の移動に支障がないと認められる場合。	

(1) 傾斜路等の参考図（規則・別に定める基準）

傾斜路のみの場合（規則 P6 参照）	階段を併設した傾斜路（上記基準 1-(1) (2)）
幅 0.9m以上 勾配 1/8 以下 または 1/4 以下  ※高低差が 50 cm 以下の場合は勾配 1/4 以下	幅 0.4m以上 蹴上 0.1m 以下 踏面 0.4m 以上 幅 0.6m 以上 
高低差が 1 m 以上ある場合の平たん部断面（上記基準 1-(3)）	高低差が 1 m 以上かつ門扉がある場合の平たん部断面（上記基準 1-(4)）
平たん部 2.0m 以上 傾斜路 平たん部 2.0m 以上 1.0m 以上  ※傾斜路の勾配が 1/8 以下の場合は適用せず	平たん部 2.0m 以上 傾斜路 平たん部 2.0m 以上 1.0m 以上 門扉  ※傾斜路の勾配が 1/8 以下の場合は適用せず

(2) 経路に関する幅、勾配等の解説表（規則、別に定める基準）

経路の高低差	規則	また は	別に定める基準	
	傾斜路のみ		傾斜路＋階段	
			傾斜路	階段
0.5m以下	幅0.9m以上 勾配4分の1以下		幅0.4m以上 勾配4分の1以下	幅0.6m以上 蹴上0.1m以下 踏面0.4m以上
0.5mを超え 1.0m以下	幅0.9m以上 勾配8分の1以下		・傾斜路の始点・終点に長さ2.0m以上の平たん部設置 ・傾斜路の途中および始点・終点付近に扉等がある場合、傾斜路と扉等との間に長さ2.0m以上の平たんな部分を設置 (高低差1m以下または勾配1/8以下の場合は適用せず)	
1.0mを超える				

◆ 表示板の様式 （第 91 号様式（規則別表第 3 の 2 関係））

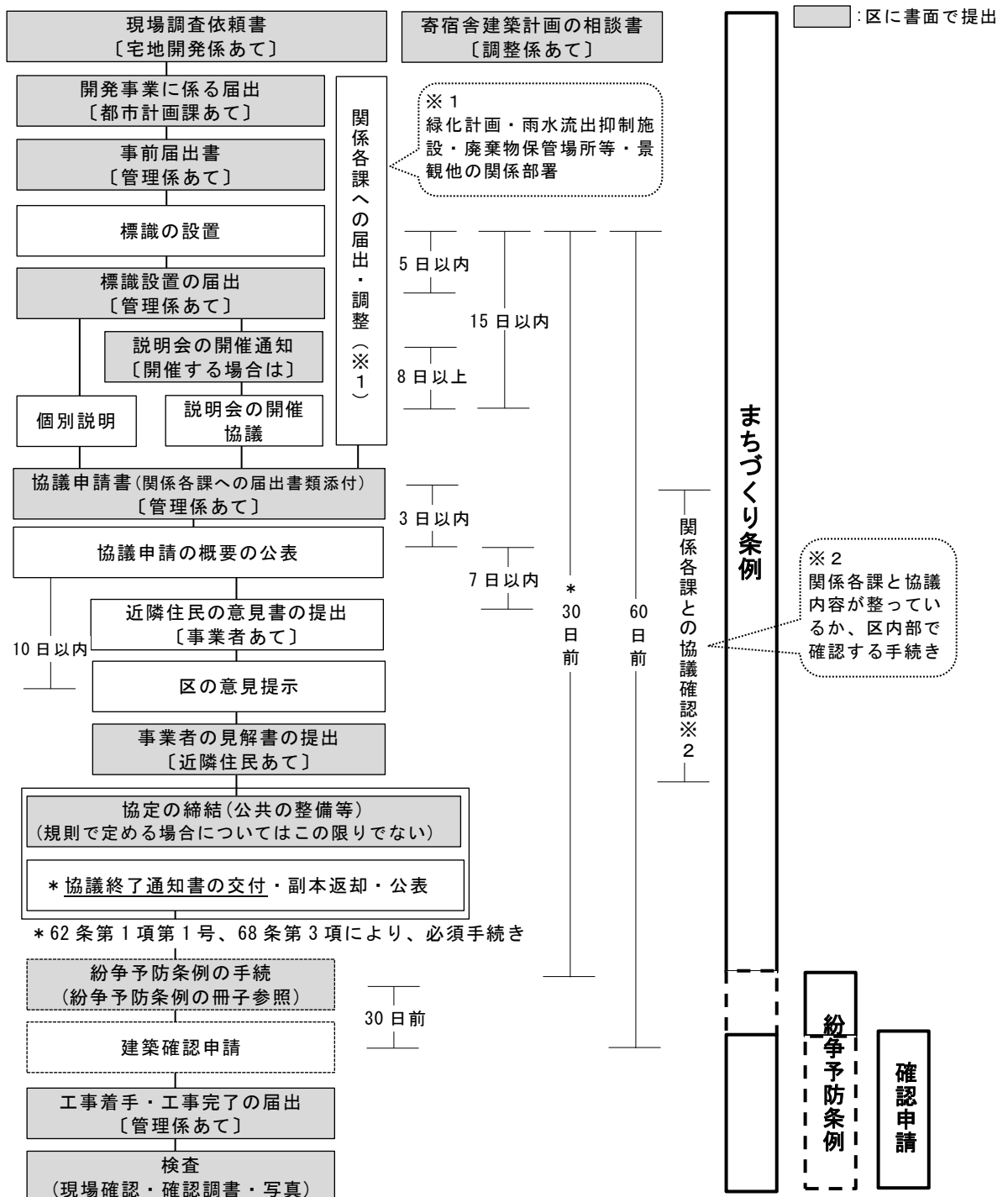
表示板は金属または合成樹脂等の破損しにくい材質を使用し、建築物の主要出入口等外部から見やすい建築物の壁面に設置してください。

35cm以上	45cm以上								
	管理人不在および緊急時の連絡先								
	この建物は、下記で管理を行っています。ご用の方はご連絡ください。								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">建 物 名 称</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">管 理 人 ま た は 管 理 会 社 名</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">連 絡 住 所 電 話 担 当 番 部</td> <td style="text-align: center;">先 所 号 署</td> </tr> </table>				建 物 名 称		管 理 人 ま た は 管 理 会 社 名		連 絡 住 所 電 話 担 当 番 部
建 物 名 称									
管 理 人 ま た は 管 理 会 社 名									
連 絡 住 所 電 話 担 当 番 部	先 所 号 署								

3 手続きの流れ

寄宿舍を建築する場合、まちづくり条例の特定用途建築物の建築手続きが必要となります。（建築物の延べ面積が 3,000 ㎡以上かつ高さが 15m 以上の場合、大規模建築物の建築手続きに変わります。）

(1) 手続きに必要な期間の目安



(2) 事前相談から完了検査まで

1 事前相談

寄宿舍の建築をしようとする事業者は、計画の概要について開発調整課調整係にご相談ください。相談にあたっては、「**寄宿舍建築計画の相談書**」を使用し、必要な添付書類(各1部)を併せて提出してください。

◆ 添付書類

- ① 案内図
- ② 配置図(隣地境界線からの後退距離、敷地の高低差、駐輪場・バイク置き場・車寄せ(白線表示等の位置の明示方法を記載)、植栽、廃棄物保管場所、集積場所、避難経路を表示、駐車施設までの経路(幅、勾配))
- ③ 平面図(住戸区画、間取り、住室ごとの専用床面積(専用設備、PS、MB、デッドスペース等を除く)、管理人室(設備等)、管理人不在時連絡先表示板設置位置を表示)
- ④ 住室ごとの算定図表(専用床面積{専用設備、PS、MB、デッドスペース等を除く}、共用部分の床面積)
- ⑤ 立面図(目隠し等を表示)
- ⑥ 断面図(天井高等を表示)
- ⑦ その他(ラック式自転車駐車場を使う場合はラックのカタログのコピー。その他相談に必要な図書)

また、開発調整課宅地開発係と必要な調整を行ってください。

調整係との相談および宅地開発係との調整後、**開発事業届出書**を都市計画課(16階)に提出してください。

2 事前届出書

1で必要な調整・届出を行った後、**事前届出書**を開発調整課管理係へ提出してください。

3 標識の設置・届出

事業者は、2の事前届出を行ったときは、少なくとも下表に掲げる日のいずれかに該当する日から8の事前協議終了の通知が事業者に到達する日までの間、開発区域内の見やすい場所に、標識を設置しなければなりません(開発区域の道路に面する部分に、周囲から容易に目視できるように設置してください)。

また、標識を設置したときは、標識を設置した日から起算して**5日以内**に、**標識設置届**により区長に届け出なければなりません。

練馬区紛争予防条例(*1)または東京都紛争予防条例(*2)による標識の設置	30 日前
建築基準法による確認の申請または確認を受けるための書類の提出	60 日前
建築等の工事の着手または施設の設置	

* 1 練馬区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

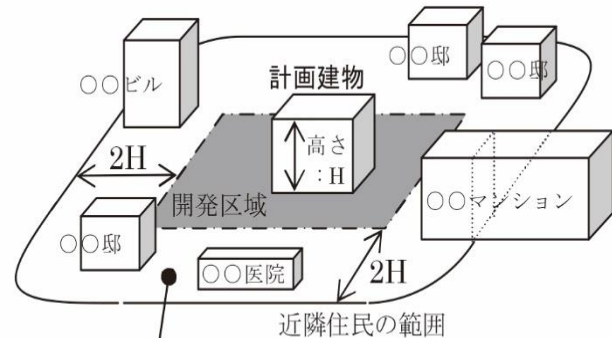
* 2 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

4 近隣への説明

事業者は3の標識を設置した日から起算して**15日以内**に、近隣住民に対し建築計画の説明をすることが必要です。説明方法は説明会または個別説明です。説明会を行った場合、説明会に参加しなかった近隣住民に個別説明を行ってください。

「近隣住民」とは開発区域の境界線から計画建物の高さの2倍の範囲の居住者・事業者をいいます。

事業者とは建物を所有するだけでなく賃貸している店舗や事務所、賃貸マンションのオーナーも含みます。



近隣住民とは（条例第2条第14号）

- ・住宅居住者、店舗・事務所の経営者
- ・賃貸の住宅・テナント・駐車場の貸主
(貸主所在地が遠方の場合の説明は資料郵送でも可)

◆ 説明が必要な事項

- ① 開発区域の土地の形態、規模および切土または盛土の有無ならびに開発区域内における建築物等（建築物ならびに自動車駐車場等）の位置
- ② 建築物等の規模、構造および用途
- ③ 開発事業に関する工事の工期、工事時間、工法および作業方法
- ④ 開発事業に関する工事中の騒音および振動の防止策ならびに工事の安全対策
- ⑤ 建築物等の建築、用途変更または設置に伴って生じる周辺の生活環境に及ぼす影響およびその対策
- ⑥ 建築物等の管理方法等

また、以下の資料を配布してください。

- ・計画概要書
- ・案内図、配置図および立面図

このほか、住民が計画内容を把握するための資料（地盤面日陰図や各階平面図（開口部の位置が分かるもの。内部詳細レイアウトは省略可））の配布をお願いします。

◆ まちづくり条例と練馬区紛争予防条例の住民説明

まちづくり条例での近隣住民説明は、その後の練馬区紛争予防条例での説明と兼ねることができます。

ただし、まちづくり条例と紛争予防条例とでは、説明対象、説明のための訪問回数が異なります（次ページの表参照）。説明を兼ねる場合には、紛争予防条例の要件を満たす必要があります。

また、住民説明報告書の様式は異なりますので注意してください。

◆ まちづくり条例と練馬区紛争予防条例の住民説明の相違

	まちづくり条例 (寄宿舍の場合)	練馬区紛争予防条例
概要	2H (P12 参照) の範囲の近隣住民に訪問を 1 回以上行い、不在の場合は資料を投函する。	1H の範囲の隣接地住民に直接面会して説明する。不在の場合は資料を投函し 再訪問 する。
対象範囲	開発区域境界線から 2H	敷地境界線から 1H ※敷地面積 20,000 ㎡以上は、外壁面から 2H
対象住民	居住者と事業者 ※事業者にはアパートの大家、駐車場経営者・店舗経営者などを含む	居住者 ※所有者や 1H の範囲外の方は申出があれば説明
説明方法	説明会および個別説明により行う ※説明会開催時は、欠席者に説明が必要	説明会または個別説明により行う ※不在投函の場合は再訪問する
説明会	開催は任意（要望がある場合は極力開催）	開催は任意（要望がある場合は極力開催） ※説明会開催時は、欠席者に説明必要

5 関係部署との調整

6 のまちづくり条例の協議申請書の提出にあたっては、条例に定める整備基準に基づき、関係部署等との協議による各届出書等の添付が必要になります。関係部署との調整は、住民説明と並行して行うことができます。

- 【主な協議先】
- 緑化計画 開発調整課緑化審査係
 - 雨水流出抑制施設 土木部計画課総合治水係
 - 廃棄物保管場所等 練馬清掃事務所または石神井清掃事務所
 - 景観への配慮 開発調整課管理係（景観担当）

6 協議申請書の提出・協議

○協議申請書

事業者は、4 の説明会および近隣住民との協議を行った後、**協議申請書**により、建築等について区と協議しなければなりません。

○公表

区は協議の申請の日から起算して **3 日以内（土・日、祝日等含まず）** に、申請の概要を公表します。

○意見書の提出

近隣住民は、協議申請の概要の公表の日から起算して **7 日以内** に、申請の概要について意見書を事業者に提出することができます。

近隣住民は、意見書を提出した場合は、意見書の写しを区長に送付します。

○協議における指導

区は、協議申請の概要の公表の日から起算して **10 日以内（土・日、祝日等含まず）** に、事業者に対して、まちづくりの計画、開発協議の基準および都市計画法に定める開発許可の基準等に照らし、必要な場合は区の意見を書面で提示します。

○意見書に対する見解書の提出

事業者は、意見書の提出および区の意見の提示があったときは、これらの意見について、見解書（任意様式）を近隣住民および区長にそれぞれ提出しなければなりません。

7 協定の締結

区長および事業者は、6の協議が整ったときは、協議の内容を記載した書面を作成し、協定を締結します。

ただし、規則で定める場合（公共施設または公益的施設の整備を要しない場合）についてはこの限りではありません。

8 協議終了の通知・公表

区長は、協議が終了したときは、**協議終了通知書**を作成し、事業者に通知するとともに、これを公表します。

練馬区または東京都の紛争予防条例に基づく手続きは、協議終了通知書の交付を受けた後に行ってください。

協議終了通知書の交付を受けた後、まちづくり条例に基づく標識から紛争予防条例に基づく標識へかけ替えてください。

9 事業計画変更の申請等

事業者は、6の協議申請後に、事業計画を変更しようとするときは、事業計画変更届出書を提出しなければなりません。

また、8の協議の終了後に事業計画を変更しようとするときは、変更協議申請書により申請しなければなりません。

いずれの場合も、変更内容によっては、事業者は近隣住民に対して再度説明が必要な場合があります。

10 工事着手・工事完了の届出

事業者は、工事に着手したときは**工事着手届出書**を、工事を完了したときは**工事完了届出書**（工事完了確認調書、必要な写真、管理規約等を添付）を速やかに提出しなければなりません。

11 完了検査・完了検査終了通知書の交付

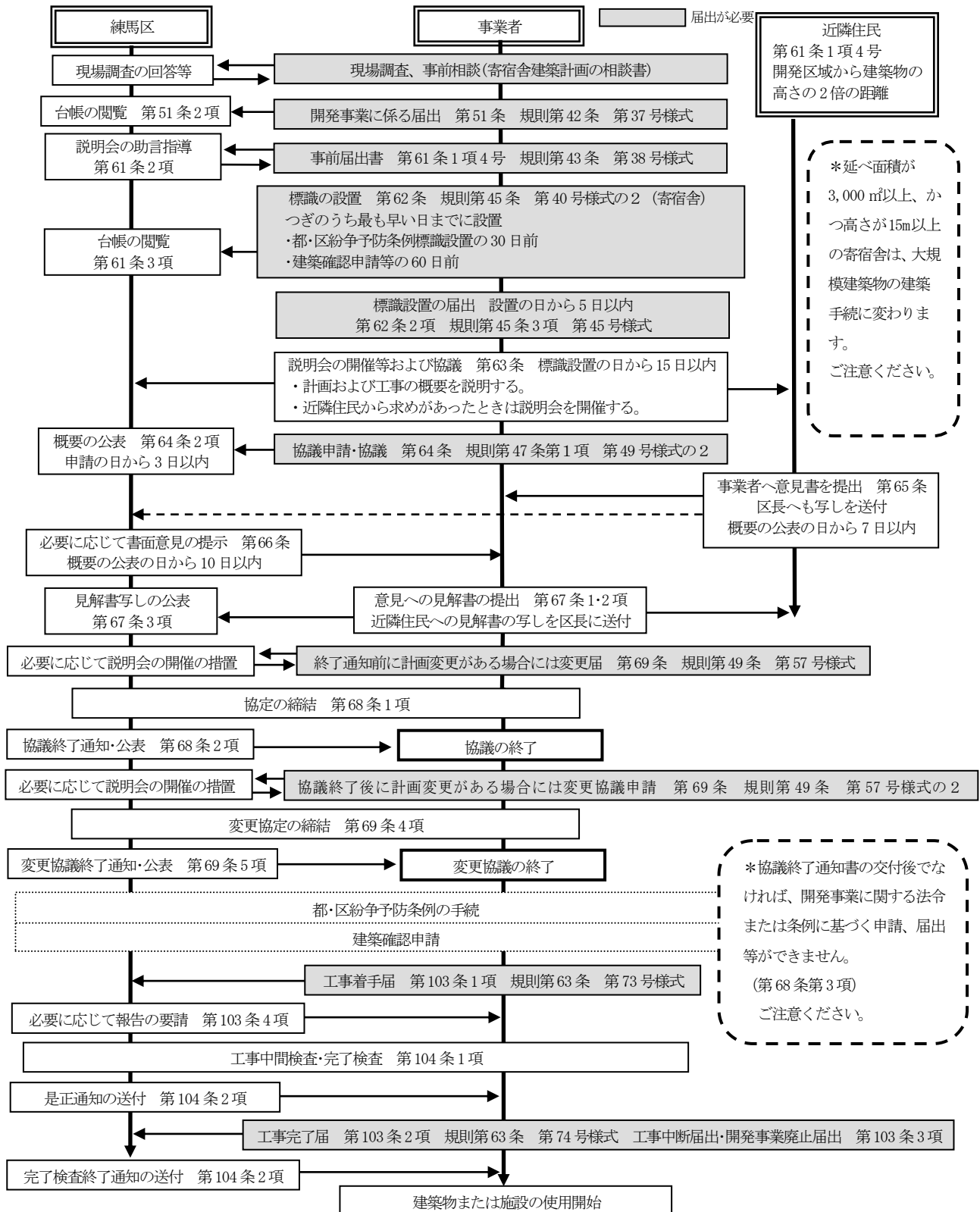
事業者は、工事の完了の検査を受けなければなりません。

区長は、完了検査により、工事内容が8の協議終了通知書（9の事業計画変更手続きを行った場合は変更協議終了通知書）の内容と相違ないことを確認したときは、完了検査終了通知書を交付します。

事業者は、完了検査終了通知書を受けた日以降でなければ建築物の使用を開始できません。

なお、まちづくり条例では違反があった場合（条例の手続きをしないで工事に着手した場合や、開発協議の基準や開発許可の基準と異なる工事をした場合など）の罰則を定めていますのでご注意ください。

(3) 手続きフロー図



4 各種様式

各種様式は、練馬区ホームページからダウンロードできます。

練馬区トップページ⇒事業者向け⇒事業者向け情報⇒土木・建築関係
⇒まちづくり条例（寄宿舍の整備基準と手続き）

主な様式と必要部数、提出先は以下のとおりです。

	様式の名称	提出部数	提出先	掲載ページ
1	寄宿舍建築計画の相談書	1 部	開発調整課調整係	P17
2	開発事業届出書	1 部	都市計画課 都市計画担当係	P18
3	事前届出書	1 部	開発調整課管理係	P19
4	標識の書式※			P20
5	標識設置届	1 部	開発調整課管理係	P22・23
6	協議申請書	2 部		P24～26
7	近隣住民説明報告書※	2 部 (協議申請書に添付)		P27・28
8	地域環境配慮報告書※	2 部 (協議申請書に添付)		P30
9	工事着手届出書	1 部 (協定書のある場合は 3 部(公園提供のある 場合は 4 部))		P34
10	工事完了届出書	1 部		P35・36
11	工事完了確認調書	1 部 (関係部署の検査印 を受けたものを工事 完了届出書に添付)		P37

※よくお問い合わせのある様式の記入例を掲載しています。

	様式の名称	掲載ページ
上記 4	標識（紛争予防条例の様式を併用する例）	P21
上記 7	近隣住民報告書 裏面の記載例	P29
上記 8	地域環境配慮報告書の記入例	P31
上記 8	(参考) 地域環境配慮報告書の配慮項目について	P32・33

寄宿舍建築計画の相談書 提出年月日 年 月 日	
建築物の名称	
計画場所	(地名地番) 練馬区
	(住居表示) 練馬区
相談者 (事業者)	氏 名 (法人にあつては名称・代表者名) 住 所 電話・担当者 (電話) (担当)
代理者	氏 名 (法人にあつては名称・代表者名) 住 所 電話・担当者 (電話) (担当)

本建築計画について、練馬区まちづくり条例に基づく寄宿舍の整備基準等について相談いたします。

建築概要	敷地面積	m ²	階数	地上 階 地下 階
	建築面積	m ²	用途地域	
	延べ面積 (容積率緩和面積)	(m ²)	日影規制	無 ・ 有 (時間ー 時間)
			総住室数	室
	最高高さ	m		
相談項目	相 談 内 容			

添付書類(各1部)

- ①案内図
- ②配置図(隣地境界線からの後退距離、敷地の高低差、駐輪場・バイク置き場・車寄せ(白線表示等の位置の明示方法を記載)、植栽、廃棄物保管場所、集積場所、避難経路を表示、駐車施設までの経路(幅、勾配))
- ③平面図(住室区画、間取り、住室ごとの専用床面積(PS、MB、デッドスペース等を除く)、管理人室(設備等)、管理人不在時連絡先表示板設置位置を表示)
- ④住室ごとの算定図表(専用床面積[専用設備、PS、MB、デッドスペース等を除く]、共用部分の床面積)
- ⑤立面図(目隠し等を表示)
- ⑥断面図(天井高等を表示)
- ⑦その他(ラック式自転車駐車場を使う場合はラックのカタログのコピー。その他相談に必要な図書)

※本相談書で、寄宿舍の整備基準を必ずご相談ください。

年 月 日		
開発事業届出書		
練馬区長 殿		
事業者 住所 氏名 電話 () (法人にあっては、その事業所の所在地および名称ならびに代表者の氏名)		
練馬区まちづくり条例第51条第1項の規定により、つぎのとおり届け出ます。		
開発事業の名称		
連絡先	住所 事務所名 担当者氏名 電話 ()	
開発区域の場所	(地名地番) 練馬区 丁目 番	
	(住居表示) 練馬区 丁目 番 号	
開発区域面積	m ² (計画地 m ²)	
まちづくり条例 適用項目 (該当するものに○)	(1) 大規模建築物 ① 延べ面積が3,000m ² 以上かつ建築物の高さが15m以上の建築物 ② 集客施設（駐車場を除く。）の床面積の合計が1,000m ² 以上の建築物 ③ 深夜営業集客施設（駐車場を除く。）の床面積の合計が500m ² 以上の建築物 ④ 葬祭場等（駐車場を除く。）の床面積の合計が1,000m ² 以上の建築物 ： 葬祭場 ・ エンバーミング施設 ・ 遺体保管庫 (2) 特定用途建築物 ① 集客施設（駐車場を除く。）の床面積の合計が500m ² 以上1,000m ² 未満の建築物 ② 葬祭場等（駐車場を除く。）の床面積の合計が1,000m ² 未満の建築物 ： 葬祭場 ・ エンバーミング施設 ・ 遺体保管庫 ③ ワンルーム形式の集合住宅 ④ 寄宿舍 ⑤ 大規模長屋等 (3) 宅地開発事業 ① 開発行為（都市計画法による開発）：開発区域面積が500m ² ～3,000m ² 未満・3,000m ² 以上 ② 開発行為以外：開発区域面積が500m ² ～3,000m ² 未満・3,000m ² 以上 (4) 墓地等： 墓地 ・ 納骨堂 ・ 火葬場 (5) 自動車駐車場等 ① 自動車駐車場の床面積の合計が300m ² 以上の自動車駐車場（建築物に付属するものを除く。） ② 開発区域面積が300m ² 以上の自動車駐車場（①を除く。） ③ 既存の自動車駐車場の形式変更等：形式変更 ・ 路面の舗装工事 ④ 開発区域面積が300m ² 以上の材料置場 ⑤ 開発区域面積が300m ² 以上のウェスト・スクラップ処理場 ⑥ ペット火葬施設等： ペット火葬施設 ・ ペット納骨施設 ・ ペット埋葬施設 (6) 開発区域面積が300m ² 以上の(1)～(5)以外の開発事業	
工事種別等 (該当するものに○)	新築・改築・増築・用途変更・区画割・新設・増設・ ()	
	用途変更の場合の変更前の用途 ()	
事前調査	現場調査依頼番号	
	宅地開発事業該当の有無 有 ・ 無	
※受付欄	年月日	※住宅地図 頁 左 ・ 右
	番 号	

注 ※欄は、記入しないでください。

練馬区長 殿		年 月 日				
		事前届出書				
		事業者 住所 氏名 電話 () (法人にあっては、その事業所の所在地および名称ならびに代表者の氏名)				
練馬区まちづくり条例第 条第 項の規定により、つぎのとおり届け出ます。						
開発事業の名称						
設 計 者	住所	電話 ()			印	
	氏名	担当者				
施 工 者	住所	電話 ()				
	氏名	担当者				
連 絡 先	住所					
	事務所名 担当者氏名	電話 ()				
開発区域の場所	(地名地番)練馬区 丁目 番					
	(住居表示)練馬区 丁目 番 号					
開発区域面積	m ² (計画地 m ²)					
用 途 地 域 等	その他の地域・地区(該当するものに○)		m第 種高度地区・無指定			
			防火地域・準防火地域・無指定			
			その他()			
	指定建蔽率	%	指定容積率	%		
まちづくり条例 適用項目 (該当するものに○)	① 大規模建築物(集客施設・深夜営業集客施設・葬祭場等・その他) ② 特定用途建築物 (集客施設・葬祭場等・ワンルーム形式の集合住宅・寄宿舍・大規模長屋等) ③ 宅地開発事業 (開発行為:開発区域面積が 500m ² ～3,000m ² 未満・3,000m ² 以上) (開発行為以外:開発区域面積が 500m ² ～3,000m ² 未満・3,000m ² 以上) ④ 墓地等 (墓地 区画数: 区画・納骨堂 納骨装置数: 台・火葬場) ⑤ 自動車駐車場等(自動車駐車場 台・材料置場・ウェスト・スクラップ処理場・ ペット火葬施設・ペット納骨施設・ペット埋葬施設)					
事業計画の概要	工事種別等 (該当するものに○)	新築・改築・増築・用途変更・区画割・新設・増設・()				
		用途変更の場合の変更前の用途 ()				
	棟 数	棟	住戸(室)数	戸(室)		
	高 さ	m	階 数	地上 階・地下 階		
	構 造		基礎工法			
		計画に係る部分	計画以外の部分	合 計		
	建 築 面 積	m ²	m ²	m ²		
	延 べ 面 積 (自動車車庫・共用緩和等)	m ² (m ²)	m ² (m ²)	m ² (m ²)		
※受付欄	年月日	※決定欄	課長	係長	係員	※住宅地図 頁 左・右
	番 号 -					

添付図書 建築物を伴わない場合:案内図、土地利用計画図

建築物を伴う場合:案内図、配置図、平面図、立面図(4面)

注 ※欄は、記入しないでください。

[illegible]

- 1 この標識は、練馬区まちづくり条例第61条第1項第3号から第5号までに規定する建築をしようとするときに設置するものです。
- 2 事業者が個人の場合は、事業者の電話番号の記載を省略することができます。
- 3 説明会を開催するときは、標識の備考欄に開催日時・場所を記載してください。

まちづくり条例と紛争予防条例の標識を併用する例

紛争予防条例の看板の上にまちづくり条例の文章をテープ等で貼っておき、手続き終了後に剥がして紛争予防条例の看板に移行することで、併用することができます。

開発事業計画のお知らせ		90cm以上			
建築計画のお知らせ					
開発事業の名称	建築物の名称 (仮称)練馬〇〇丁目マンション 新築工事				
開発事業の場所 の地名地番	建築敷地の地名地番	練馬区〇〇町 〇丁目〇〇番-〇〇	工事種別	新築	
	建築物の概要	用途	寄宿舍	敷地面積	800.00 m ²
		建築面積	500.00 m ²	延べ面積	4000.00 m ²
		構造	鉄筋コンクリート造	基礎工法	杭基礎
		階数	地上 8 階 地下 0 階	高さ	24.000 m
着工予定	令和〇年〇月×日	完了予定	令和〇年△月×日		
事業計画の概要	事業者	建築主	(住所)	練馬区〇〇町〇丁目〇〇番	
		(氏名)	(株)〇コーポレーション (代) 練馬太郎 電話 03(0000)0000		
	設計者	(住所)	練馬区〇〇町〇丁目〇〇番		
		(氏名)	(株)〇一級建築士事務所 練馬太郎 電話 03(0000)0000		
	施工者	(住所)	練馬区〇〇町〇丁目〇〇番		
(氏名)		(株)〇工務店 (代) 練馬太郎 電話 03(0000)0000			
標識設置年月日		令和〇年 △月 × 日			
・ この標識は、練馬区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定により設置したものです。 ・ 上記建築計画についての説明の申出は下記()にしてください。 (連絡先) (株)〇コーポレーション 練馬太郎 (担当者) 練馬太郎 電話 03(0000)0000					

・この標識は、練馬区まちづくり条例第62条第1項の規定により設置したものです。

裏面

[標識設置位置図]・標識設置場所を赤印で表示してください。

標識設置状況[写真:遠景および近景(記載事項が判明できるもの)]

写 真

2箇所以上に標識を設置した場合は、別紙に貼付けしてください。

写 真

添付書類 近隣案内図、近隣住民説明用図書

注 ※欄は、記入しないでください。

寄 宿 舎					年 月 日				
練 馬 区 長 殿					協議申請書				
事業者									
住所									
氏名					印				
電話					()				
(法人にあっては、その事業所の所在地および名称ならびに代表者の氏名)									
練馬区まちづくり条例第64条第1項の規定により、つぎのとおり申請します。									
開発事業の名称									
設 計 者		住所			電話			()	
		氏名			担当者				
施 工 者		住所			電話			()	
		氏名			担当者				
連 絡 先		住所							
		事務所名							
		担当者氏名			電話			()	
開発区域の場所		(地名地番)練馬区			丁目			番	
		(住居表示)練馬区			丁目			番 号	
開発区域面積		m ² (計画地			m ²)				
事業計画の概要	工 事 種 別 等 (該当するものに○)		新築・改築・増築・()						
	主 要 用 途								
	棟 数		棟		住 室 数		室		
	高 さ		m		階 数		地上 階・地下 階		
	構 造				基 礎 工 法				
			計画に係る部分		計画以外の部分		合 計		
	建 築 面 積		m ²		m ²		m ²		
	延 べ 面 積		m ²		m ²		m ²		
着 工 予 定		年 月 日		完 了 予 定		年 月 日			
※受付欄	年月日						※住宅地図 頁 左・右		
	番 号 -								

(第2面)

居住水準	面積区分と室数	住室面積区分 (専用設備の面積を含む。)	室数	最多・最小住室の内訳 (*面積には専用設備面積を含まない。)					
		40㎡未満	室	最多住室の面積*	㎡				
		40㎡以上	室	最多住室の室数	室				
		総室数	室	最小住室の面積*	㎡				
				最小住室の室数	室				
	居室の天井の高さ等	階 高	m	天井の高さ	m				
	共用部分	共用部分の床面積合計		㎡					
	共用設備 (住室内に設けた専用設備を含む。)	設備名		共用設備	住室内に設けた専用設備				
		便 所	面 積	㎡	㎡				
			個 数	個	個				
		洗面設備	面 積	㎡	㎡				
			個 数	個	個				
		浴室または シャワー室	面 積	㎡	㎡				
			個 数	個	個				
		食 堂	面 積	㎡	—				
		台 所	面 積	㎡	㎡				
		洗濯室	面 積	㎡	㎡				
隣地からの 壁面後退	隣地境界線から外壁 面等までの距離	建 物 各 部 からの 最 小 距 離	m	自 転 車 置 場 等 から 隣 地 境 界 線 までの 距 離	m				
周辺環境 への配慮	屋外階段および開放 廊下の床仕上げ材料								
	玄関ドア等の開閉時 の防音対策								
	その他(空調機等の 防音上の配慮等)								
	外観と周辺環境との 調和								
	隣接する居住者の プライバシーへの配慮								
	出入口付近の車寄 せスペース	幅×奥行き×有効高さ							
駐車施設	自 転 車 用	台分(平置き 台 装置 台)							
	原動機付自転車用	台分							
	駐車施設への経路								
管理関係	管 理 計 画	管理人駐在(時間等)							
		管理人巡回(回数等)							
		その他							
	管 理 人 室	面 積	㎡	設備(小窓、便所等)					
		そ の 他							
	管理人不在時連絡 先表示板設置位置								
そ の 他									

注

- 1 申請に当たっては2部提出してください。
- 2 事業者または本計画書の内容に変更が生じた場合は、速やかに変更の届出を行ってください。
- 3 ※欄は、記入しないでください。

(第3面)
添付書類

名称	添付の要件、記載における注意等
案内図	方位を表示したもの
配置図	方位、縮尺、配置寸法、高低差、隣地境界線からの後退距離、駐車施設(自転車用・原動機付自転車用)、駐車施設経路、駐車施設経路の高低差、車寄せ*、廃棄物保管場所等*および集積場所(小規模寄宿舍の場合)を表示したもの *印については小規模寄宿舍を除く。
平面図	方位、縮尺、住室区画、間取り、各室の用途、共用設備(住室内の専用設備を含む。)、管理人室*、管理人不在時連絡先表示板設置位置等を表示したもの *印については小規模寄宿舍を除く。
立面図(4面)	縮尺、階高、軒高および最高高さを表示したもの
断面図	縮尺、階高、軒高、最高高さ、天井高および駐車施設経路の傾斜路(駐車施設経路に傾斜路を設けた場合)の高低差を表示したもの
住室の居室の平均天井高計算図表	天井面積および室の床面からの高さを表示したもの(平面図と兼用することができる。)
住室の専用床面積計算図表	計算根拠となる寸法を表示したもの(平面図と兼用することができる。)、各住室内に専用設備を設ける場合はその面積計算の根拠となる寸法を表示したもの
共用部分の床面積計算図表	計算根拠となる寸法を表示したもの(平面図と兼用することができる。)
管理規約(案)	別表第3の2管理に関する基準の項第1項第5号に掲げる事項が規定されたもの
近隣住民説明報告書(第55号様式)	
地域環境配慮報告書(第80号様式)	
緑化計画に関する事項を記載した書類(緑化計画事前協議終了書および緑化計画事前協議申請書の写し)	開発区域面積300㎡以上の場合
雨水流出抑制施設設置計画に関する事項を記載した書類(雨水流出抑制施設設置計画確認書および雨水流出抑制施設設置計画図書の写し)	開発区域面積500㎡以上の場合
景観計画に関する事項を記載した書類(景観計画区域内における行為の届出書の写し)	延べ面積500㎡以上もしくは高さ10m以上または敷地面積500㎡以上の建築物の場合
廃棄物保管場所等設置届・設置計画書の写し	住室数15室以上の場合
小規模寄宿舍集積場所設置計画書の写し	小規模寄宿舍の場合

近 隣 住 民 説 明 報 告 書							
開発事業の名称							
開発区域の場所		(地名地番)練馬区		丁目	番		
		(住居表示)練馬区		丁目	番 号		
説 明 者		住 所 氏 名					
説 明 会 等 の 経 過	開催年月日	開 催 場 所		出席者	住民	出席者	事業主
	・ ・				人		人
	・ ・				人		人
	・ ・				人		人
	・ ・				人		人
	・ ・				人		人
	・ ・				人		人
	備考						

添付書類

近隣住民範囲図

近隣住民説明図書

(説明会を開催した場合)出席者名簿、説明内容および議事録

(墓地等の設置等の場合)墓地等の敷地および隣接地等との関係を示す不動産登記法による地図等

第55号様式(第47条関係) 裏面

個別説明を行った近隣住民の名簿				
	住 所	経過(申出・訪問)	近隣住民からの意見の概要	回答内容
	氏 名	月 ・ 日		
No		/		
		/		
		/		
No		/		
		/		
		/		
No		/		
		/		
		/		
No		/		
		/		
		/		
No		/		
		/		
		/		
No		/		
		/		
		/		
No		/		
		/		
		/		
No		/		
		/		
		/		

注

- 1 欄が不足する場合は、別紙を追加してください。
- 2 表中の記載方法
 - (1) Noは、添付図書の近隣住民範囲図に付した整理番号と同一にしてください。
 - (2) 経過月日の欄は不在の場合も記入し、月日の右に「不在」と記載してください。

記入例

個別説明を行った近隣住民の名簿				
	住 所	経過(申出・訪問)	近隣住民からの意見の概要	回答内容
	氏 名	月 ・ 日		
No 1	練馬区〇〇町〇丁目〇番〇号 練馬 太郎	10/9 面会・手渡し	■特に意見なし	
No 2	練馬区〇〇町〇丁目〇番〇号 練馬 太郎	10/9 不在・投函 10/19 説明会出席	■10/19 廊下に目隠しを付けてほしい (議事録参照)	■廊下玄関前に目隠し取り付け (議事録・図面参照)
No 3	練馬区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇ビル(共同住宅35戸)			
No 3	練馬区〇〇町〇丁目〇番〇号 101号室 豊玉 〇〇	10/9 不在・投函	■連絡なし	
No 3	練馬区〇〇町〇丁目〇番〇号 201号室 氏名 不明	10/9 不在・投函	■連絡なし	
No 3	練馬区〇〇町〇丁目〇番〇号 301号室 空 室	10/9 空室を確認		
No 3	練馬区△△町〇丁目×番〇号 石神井 〇〇(所有者)	10/9 郵送 10/19 説明会出席	■特に意見なし	
No 4	練馬区〇町〇丁目〇番〇号 大泉 〇〇	10/9 不在・投函 10/19 説明会出席	■10/19 工事の振動・騒音が心配 (議事録参照)	■施工業者決定後再説明します (議事録参照)
No		/		
No		/		
No		/		
No		/		
No		/		
No 134	川崎市〇町〇丁目〇番〇号 駐車場所有者:□△	10/10 郵送	■連絡なし	

注

- 1 欄が不足する場合は、別紙を追加してください。
- 2 表中の記載方法
 - (1) Noは、添付図書の近隣住民範囲図に付した整理番号と同一にしてください。
 - (2) 経過月日の欄は不在の場合も記入し、月日の右に「不在」と記載してください。

第80号様式(第71条関係)

地 域 環 境 配 慮 報 告 書		
事 項		対 策
1	地区まちづくりへの配慮事項	
2	地域環境についての配慮事項 (1) 地区施設についての配慮 ・公園緑地等 ・道路等について	
	(2) 地域環境への配慮 ・交通対策 ・自然環境等 ・緑化 ・景観デザイン ・福祉 ・防犯防災への配慮	
	(3) 生活環境への配慮	
3	その他	
※備 考		

注 ※欄は、記入しないでください。

地 域 環 境 配 慮 報 告 書

事 項		対 策
1	地区まちづくりへの配慮事項	練馬区まちづくり条例に基づき、十分に基準を満たすような計画とするよう努めた。
2	地域環境についての配慮事項 (1)地区施設についての配慮 ・公園緑地等 ・道路等について	・接道部には緑化計画の基準よりもできるだけ多くの緑地を確保し、通り沿いにグリーンベルトを形成することで、地域環境にもできるだけみどりを提供できるよう配慮した。 ・アプローチ部等、共用の歩行スペースは十分な幅を確保した。
	(2) 地域環境への配慮 ・交通対策 ・自然環境等 ・緑化 ・景観デザイン ・福祉 ・防犯防災への配慮	・駐車場は付置義務による基準等を満たし、路上駐車等が起きないように配慮した。 ・既存樹木等はなかったため、今回の計画でできるだけ緑を増やした。 ・緑化の基準よりも多くの緑地を計画した。 ・色調や緑地等を周りの環境と一体化するよう計画した。 ・東京都、練馬区の福祉条例を満たす計画とした。 ・火災等延焼しないような建築物の構成とした。
	(3) 生活環境への配慮	・地質調査の際は十分注意をはらい、土壌汚染がないか十分に確認した。 ・駐車場は機械式を使わず、また隣地境界線からできるだけ離して計画し、騒音が起きないように配慮した。
3	その他	

※備 考

注 ※欄は、記入しないでください。

(参考) 地域環境配慮報告書の配慮項目について

練馬区まちづくり条例では、開発事業に係る事前協議申請書の提出に際して地域環境配慮報告書を添付することとなっています。同報告書の提出にあたっては、練馬区まちづくり条例第5章第11節、第12節、第13節の規定を遵守した上で、以下に記載した項目ごとに特に地域環境に配慮した事項についてご記入ください。

1 地区まちづくりへの配慮事項

練馬区まちづくり条例第4条に規定する「まちづくり計画」で記載されている事項

- ①練馬区都市計画マスタープラン（全体構想、地域別指針）
- ②条例第24条に規定する総合型地区まちづくり計画
- ③条例第40条に規定する重点地区まちづくり計画
- ④法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等
- ⑤建築基準法第69条に規定する建築協定
- ⑥その他、区のまちづくりに関する計画、指針、基準等

※開発にあたっては、当該開発予定地において、地区計画、建築協定、緑地協定等の制度活用を図ることが考えられます。

2 地域環境についての配慮事項

(1) 地区施設についての配慮

①公園緑地等

- ・誰もが快適に利用できる公園・広場とした事項
- ・安全で安心して利用できる公園・広場とした事項
- ・提供公園のほか、公開空地を設け、ゆとりの空間を確保した事項

②道路等

- ・建築物の用途により不特定多数の施設利用者が想定される場合および建築物の規模により多数の利用者が想定される場合については、十分な歩行者空間が確保されるよう配慮した事項

(2) 地域環境への配慮

①交通対策への配慮

- ・開発区域内の駐車駐輪等により発生する自動車等の通行等に伴う周辺の住居環境や交通安全および居住者等の交通に与える影響について配慮した事項
- ・入居者および施設利用者の車両が路上に、長時間にわたって駐停車されないよう配慮した事項
- ・集客施設等にあつては、施設利用者の車両等が周辺の住宅地に流入することによって環境が悪化することのないように、駐車場等の出入り口および車両の誘導方法について配慮した事項

②自然環境等への配慮

- ・開発区域内に存する樹木、樹林地、湧き水等について、開発区域内に極力保全するか、あるいは代替措置を講ずるよう配慮した事項

- ・開発区域に隣接する樹木、樹林地、湧き水、農地等へ与える影響が最小限になるように配慮するとともに、これらの自然環境が有する機能に影響を及ぼす可能性がある場合に必要な対策を講じた事項

③緑化の配慮

- ・周辺の緑化環境に配慮し、開発区域内の緑化、生け垣の設置等に配慮した事項

④景観デザインへの配慮

- ・建築物等の形態、色彩、意匠について、周辺の景観上の調和に配慮し、良好な景観の形成に配慮した事項

⑤福祉への配慮

- ・福祉のまちづくりを推進するため、バリアフリー法等の基準を満たすよう配慮した事項
- ・その他、開発事業の用途および規模に応じてバリアフリー対策、ユニバーサルデザインの導入に配慮した事項

⑥防犯防災への配慮

- ・安全、安心なまちづくりを推進するため、地震、火災等の災害や、犯罪を未然に防ぐための対策に配慮した事項

(3) 生活環境への配慮

①大気汚染

②悪臭

③騒音

④水質

⑤土壌汚染

⑥地盤沈下防止および地下水保全

⑦電波障害

⑧光害

⑨日照障害

3 その他

その他、今回の開発事業において、上記以外に配慮した事項があれば記載してください。

年 月 日

練馬区長 殿

事業者
住所
氏名
連絡先
印
工事施工者
住所
氏名
連絡先
印
(法人にあっては、その事務所の所在地
および名称ならびに代表者の氏名)

工 事 着 手 届 出 書

開発事業に関する工事に着手したので、練馬区まちづくり条例第103条第1項の規定により、つぎのとおり届け出ます。

開 発 事 業 の 名 称			
協議終了年月日・番号	年 月 日	第	号
協 定 締 結 の 有 無	有（道路・公園等・（ ）） ・ 無		
開 発 区 域 の 場 所	(地名地番) 練馬区 丁目 番 (住居表示) 練馬区 丁目 番 号		
開 発 区 域 面 積	m ² (計画地 m ²)		
工 事 着 手 年 月 日	年 月 日		
工事完了予定年月日	年 月 日		
連 絡 先	氏 名		
	連 絡 場 所	電話	
(区 使 用 欄)			

添付図書 工事工程表、協定書のある場合はその写し、案内図、配置図、平面図、土地利用計画図、施設整備図

注 提出部数は1部、協定書のある場合は3部（公園提供のある場合は4部）提出してください。

第74号様式（第63条関係）

表面

年 月 日

練馬区長 殿

事業者
住所
氏名 印
連絡先
工事施工者
住所
氏名 印
連絡先
(法人にあっては、その事務所の所在地
および名称ならびに代表者の氏名)

工 事 完 了 届 出 書

開発事業に関する工事が完了したので、練馬区まちづくり条例第103条第2項の規定により、つぎのとおり届け出ます。

開 発 事 業 の 名 称		
協議終了年月日・番号		年 月 日 第 号
協 定 締 結 の 有 無		有 (道路・公園等・ ()) ・ 無
開 発 区 域 の 場 所		(地名地番) 練馬区 丁目 番 (住居表示) 練馬区 丁目 番 号
開 発 区 域 面 積		m ² (計画地 m ²)
工 事 完 了 年 月 日		年 月 日
道 路	舗装 (厚 cm) 排水施設 (L型・特L cm) 延長 m・幅員 m 面積 m ² 延長 m・幅員 m 面積 m ²	
公 園 等	面積 m ² ・ ()	
連 絡 先	氏 名	
	連 絡 場 所	電話
(区 使 用 欄)		

裏面

開 発 事 業	添 付 図 書
延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物	写真（開発区域全景、建築物全景、廃棄物保管場所等全景、一時停車空地全景（敷地面積1,000㎡以上かつ住宅戸数が15戸以上の集合住宅の場合））
集客施設	写真（建築物全景、駐車施設全景（自動車・自転車・原動機付自転車）、荷さばき施設全景、廃棄物保管場所等全景）
葬祭場等	写真（開発区域全景、建築物全景、駐車施設全景、緑化した場所が分かるもの、廃棄物保管場所等全景）
ワンルーム形式の集合住宅	写真（建築物全景、建築物名称表示、駐車施設全景（自転車・原動機付自転車）、駐車施設経路の傾斜路（駐車施設経路に傾斜路を設けた場合）、車寄せ全景、廃棄物保管場所等全景、管理人室等外観、管理人室等の設備が分かるもの、表示板（遠景・近景））、管理規約等
寄宿舍	写真（建築物全景、建築物名称表示、駐車施設全景（自転車・原動機付自転車）、駐車施設経路の傾斜路（駐車施設経路に傾斜路を設けた場合）、車寄せ全景*、廃棄物保管場所等全景*、集積場所全景（小規模寄宿舍の場合）、管理人室等外観*、管理人室等の設備が分かるもの*、共用設備の設置状況が分かるもの、表示板（遠景・近景））、管理規約等 *印については小規模寄宿舍を除く。
大規模長屋等	写真（開発区域全景、建築物全景、一時停車空地全景（敷地面積1,000㎡以上かつ住宅戸数が15戸以上の集合住宅の場合））
宅地開発事業	写真（土地の区画割が分かるもの（施工前・施工後）、道路を拡張した場所が分かるもの、公園等に代わる空地等全景、一時停車空地全景（敷地面積1,000㎡以上かつ住宅戸数が15戸以上の集合住宅の場合））
墓地等	写真（開発区域全景、施設の概要が分かるもの（遠景・近景）、駐車施設全景、緑化した場所が分かるもの）
自動車駐車場	写真（開発区域全景、施設の概要が分かるもの（遠景・近景）、自動車出入口、駐車場看板、注意看板）
材料置場	写真（開発区域全景、施設の概要が分かるもの（遠景・近景））
ウエスト・スクラップ処理場	写真（開発区域全景、施設の概要が分かるもの（遠景・近景））
ペット火葬施設	写真（開発区域全景、施設の概要が分かるもの（遠景・近景）、焼却炉の外観・配置等が分かるもの、駐車施設全景、緑化した場所が分かるもの）
ペット納骨施設	写真（開発区域全景、施設の概要が分かるもの（遠景・近景）、駐車施設全景、緑化した場所が分かるもの）
ペット埋葬施設	写真（開発区域全景、施設の概要が分かるもの（遠景・近景）、駐車施設全景、緑化した場所が分かるもの）

年 月 日

工 事 完 了 確 認 調 書

事 業 者 名			
開 発 事 業 の 名 称			
協 議 終 了 年 月 日 ・ 番 号	年 月 日	第 号	
協 定 締 結 の 有 無	有（道路・公園等・（ ）） ・ 無		
開 発 区 域 の 場 所	（地名地番）練馬区 丁目 番 （住居表示）練馬区 丁目 番 号		
検 査 年 月 日	道路 年 月 日 部 課 担当 印 年 月 日 部 課 担当 印 公園 年 月 日 部 課 担当 印 雨水流出抑制施設 年 月 日 部 課 担当 印 廃棄物保管場所等または集積場所 年 月 日 部 清掃事務所 担当 印 延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物、集客施設、葬祭場等、ワンルーム形式の集合住宅、寄宿舍、大規模長屋等、宅地開発事業、墓地等、自動車駐車場、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場またはペット火葬施設等 年 月 日 部 課 担当 印 年 月 日 部 課 担当 印		
意 見 欄			
備 考			

5 寄宿舍に関するQ&A

Q1 まちづくり条例の標識設置から紛争予防条例の手続き開始までの期間はどのくらいですか。

まちづくり条例の標識設置は、紛争予防条例による標識設置の30日前から、まちづくり条例に基づく協議終了通知書の交付を受けるまでの間、行うこととなっています。よって、紛争予防条例の手続き開始までの期間は最短で30日となります(P10参照)。

なお、協議申請書提出後、協議終了通知書の交付までは通常2～3週間程度必要です。ただし、近隣住民から建築計画について要望・意見や質問等が出た場合は、事業者はそれに対し十分に回答することが必要です。そのため協議申請書を提出後、必ずしも2～3週間で協議終了になるとは限りません。

Q2 専用床面積にはメーターボックスを入れてよいのでしょうか。

良好な居住環境を確保するため、住室居住者専用の床として使用できないメーターボックス、パイプスペース(住室内含む)およびデッドスペース等の面積を専用床面積に含めることはできません。

Q3 住室の専用床面積に含めてよい部分はどこまでですか？

居室部分、収納部分、玄関、廊下等は住室の専用床面積に含まれます。
住室の専用床面積に含まれない部分は、専用設備{台所、便所、洗面設備、洗濯室、浴室、(シャワー室を含む。)} PS、デッドスペース等です。

Q4 共用部分の面積はどのように求めますか？

延べ面積から住室面積を引いて PS 等デッドスペースを除外したものが共用部分の面積です。住室内に設置した専用設備は共用部分の面積に含まれません。

Q5 車寄せを建物内に配置する場合の高さは平均で 2.5m 以上確保できれば良いのでしょうか。

平均の数値ではなく、有効で 2.5m 必要です。(照明器具、火災報知機、梁等に注意してください。)

Q6 管理人室の受付小窓を防犯のために不透明なガラスにしてもよいのでしょうか。

管理人室の受付小窓は、近隣の方が来られた際に来訪を確認し、受付できることを目的としたものです。従って、ガラスは透明ガラスを使用してください。

Q7 緊急連絡先の表示板を受付小窓のガラス面に貼り付けてもよいのでしょうか。

緊急連絡先の表示板は金属または合成樹脂等の破損しにくい材質のものを使用し、出入口等外部から見やすい場所の壁面に設置してください。従ってガラスへの貼り付けは認められません。

Q8 高齢者向けの建物を計画しているが、寄宿舍の対象になるのでしょうか。

寄宿舍の規定は 40 m²未満の住室が 2 室以上ある場合に適用となります。高齢者向けの建物でも条例の対象となる場合があるので、「寄宿舍建築計画の相談書」にて事前に相談をお願いします。

Q9 まちづくり条例手続きにおける住民説明はどのような内容を説明しなければなりませんか。

説明すべき事項は当該建築物の規模・構造や用途など建築計画に関すること、工事に関することなど、まちづくり条例施行規則第 46 条第 3 項に規定されている内容です。詳細は 12 ページ「近隣への説明」の項を参照してください。説明は、資料などを配布して、近隣住民が計画内容を十分把握できるよう丁寧に行ってください。

Q10 個別訪問時の説明方法を教えて下さい。

開発区域の境界線から計画建物の高さの 2 倍の範囲の近隣住民（P12 の図参照）に訪問を 1 回以上行ってください。

在宅の方には、「練馬区のまちづくり条例により、近隣住民の皆様へご説明に伺いました。」と要件を明確に伝えた上で説明を行い、ご要望などを伺い、経緯を報告書に記載してください。なお、不在時には説明資料等を投函してください。

Q11 まちづくり条例手続きの中で住民説明を行ないましたが、その後の紛争予防条例においても再度、説明を行なわなければならないのですか。

まちづくり条例で説明をした場合、その説明は、練馬区紛争予防条例の説明と兼ねることができます。

ただし、まちづくり条例と紛争予防条例とでは、説明対象、説明のための訪問回数が異なります。説明を兼ねる場合には、紛争予防条例の要件を満たす必要があります。詳細は 12 ページ「まちづくり条例と練馬区紛争予防条例の住民説明」の項を参照してください。

6 まちづくり条例（抜粋）

○練馬区まちづくり条例

平成17年12月16日練馬区条例第95号

最終改正 令和元年7月1日条例第9号

（目的）

第1条 この条例は、練馬区（以下「区」という。）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、開発事業における調整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する。

（定義）

第2条 この条例において、つぎの各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (2) 宅地開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）および建築基準法第2条第13号に規定する建築（以下「建築」という。）をいう。
- (3) 開発事業 つぎに掲げるものをいう。

ア 宅地開発事業

イ 建築物の用途変更（既存の建築物の用途を変更する行為のうち、変更後の用途が集客施設、深夜営業集客施設、葬祭場等となるものに限る。）

ウ 練馬区墓地等の経営の許可等に関する条例（平成24年3月練馬区条例第7号。以下「墓地条例」という。）第1条に規定する墓地、納骨堂または火葬場（以下「墓地等」という。）を設置する行為または拡張する行為（墓地の区域、墳墓を設ける区域または納骨堂もしくは火葬場の施設を拡張するものをいう。）

エ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）第2条第8号に規定する指定作業場のうち、同条例別表第2第6号のウエスト・スクラップ処理場または同表第9号の材料置場を設置する行為

オ 自動車駐車場を設置する行為または既存の自動車駐車場の形式を変更し、もしくは路面の舗装工事をする

行為

カ ペット火葬施設等を設置する行為（ペット火葬施設等の用に供する部分の床面積の変更または開発区域の変更によるものを除き、既存のペット火葬施設等に、当該ペット火葬施設等が有しないペット火葬設備等を追加するものを含む。）

キ アからカまでに掲げるもののほか、土地利用を著しく変更する行為で練馬区規則（以下「規則」という。）で定めるもの

- (4) 開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
- (5) 集客施設 小売店舗、飲食店、銀行の支店その他これに類するもの、ボーリング場、ホテルまたは旅館、ぱちんこ屋、カラオケボックス、劇場、映画館、キャバレーその他不特定多数の集客を目的とした建築物で、規則で定めるものをいう。
- (6) 深夜営業集客施設 集客施設で午後11時から翌日の午前6時までの間に営業するものをいう。
- (7) ワンルーム形式の集合住宅 ワンルーム住戸（専用床面積が40平方メートル未満の住戸（店舗、事務所等を含む。）をいう。以下同じ。）が15戸以上の集合住宅をいう。ただし、規則で定めるものを除く。
- (7)の2 寄宿舍 2室以上の住室（居室を有し、台所、便所または浴室（シャワー室を含む。）の設備を有しない他と区画された建築物の部分で専用床面積が40平方メートル未満のものをいう。以下同じ。）と共用部分（共用設備（共用の食堂、台所、便所、洗面設備、洗濯室および浴室（シャワー室を含む。）をいう。）および共用の玄関、廊下、階段等の建築物の部分）をいう。以下同じ。）からなる集合住宅をいう。ただし、規則で定めるものを除く。
- (7)の3 大規模長屋等 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第5条第1項ただし書の規定により同項本文の規定の適用を受けない長屋のうち、つぎのいずれかに該当するもの（ワンルーム形式の集合住宅を除く。）をいう。
 - ア 主要な出入口が道路に面しない住戸の床面積の合計が300平方メートル（当該住戸がいずれも床面積40平方メートルを超える場合は、400平方メートル）を超える長屋
 - イ 主要な出入口が道路に面しない住戸の数が10を超える長屋
 - ウ 主要な出入口から道路に避難上有効に通ずる通路が35

メートルを超える長屋

- (8) 葬祭場 主として葬儀の用に供する集会施設（共通の目的を持って集会に利用する建築物または室をいう。）をいう。ただし、寺院、教会等の礼拝の施設の敷地内に設置するものを除く。
- (8)の2 エンバーミング施設 業として薬剤を使った遺体の保存、遺体の修復等の作業を行う施設をいう。ただし、寺院、教会等の礼拝の施設の敷地内に設置するものを除く。
- (8)の3 遺体保管庫 業として遺体を保管する施設をいう。ただし、寺院、教会等の礼拝の施設の敷地内に設置するものを除く。
- (8)の4 葬祭場等 葬祭場、エンバーミング施設、遺体保管庫およびこれらの施設を併せ有する施設をいう。
- (8)の5 ペット火葬施設等 犬、猫その他人に飼育されていた動物（以下「ペット」という。）の死体を火葬する設備を有する施設（以下「ペット火葬施設」という。）、ペットの焼骨を収蔵する設備を有する施設（以下「ペット納骨施設」という。）、ペットの焼骨を埋蔵する設備を有する施設（以下「ペット埋葬施設」という。）およびこれらの設備を併せ有する施設をいう。
- (8)の6 ペット火葬設備等 ペットの死体を火葬する設備、ペットの焼骨を収蔵する設備およびペットの焼骨を埋蔵する設備をいう。
- (9) 事業者 開発事業を行おうとする者および開発事業を行う者をいう。
- (10) 住民 区の区域内（以下「区内」という。）に居住し、または区内で事業を営む者をいう。
- (11) 土地所有者等 土地を所有する者、建築物を所有する者その他規則で定める土地に権利を有する者をいう。
- (12) 住民等 住民および土地所有者等をいう。
- (13) 区民等 住民等および区内に存する事務所もしくは事業所に勤務し、区内に存する学校に在学し、またはこの条例に係る施設を利用する者をいう。
- (14) 近隣住民 開発区域の境界線から開発事業の用途、規模に応じてこの条例で定める距離の範囲内の区域において居住し、または事業を営む者をいう。

（権利と責務）

- 第3条 区は、この条例の目的を実現するため、区のまちづくりに関し、基本的かつ総合的な計画を策定し、必要な施策を実施しなければならない。
- 2 区民等は、この条例の目的を実現するため、区のまちづくり

に関し、地域の将来像を共有し自らその実現に積極的に取り組むとともに、まちづくりに参加する権利と責務を有する。

- 3 事業者は、開発事業を行うに当たり、区が実施する施策に協力するとともに、当該開発事業が地域に与える影響に配慮し、良好なまちづくりの実現に努めなければならない。

（開発事業に係る届出等）

- 第51条 事業者は、開発区域の面積が300平方メートル以上の開発事業または次条第1項各号、第61条第1項各号、第80条第1項もしくは第89条第1項第1号、第2号の2もしくは第5号に規定する開発事業を行おうとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより区長に届け出なければならない。
- 2 区長は、前項の規定による届出の概要を記載した台帳を整備し、閲覧に供するものとする。

（特定用途建築物に係る届出等）

- 第61条 第51条第1項の規定による届出を行った事業者のうち、開発区域においてつぎの各号のいずれかに該当する建築等を行うとするものは、当該建築等を行う前に、規則で定めるところにより区長に届け出なければならない。
- (1) ～ (3) 略
- (4) 寄宿舎の建築
- (5) ～ (7) 略
- 2 区長は、前項の規定による届出があったときは、事業者に対して、説明会の開催方法、説明が必要な近隣住民の範囲等必要な助言または指導を行うことができる。
- 3 区長は、第1項の規定による届出の概要を記載した台帳を整備し、閲覧に供するものとする。
- 4 事業者は、第1項の規定による届出後に事業計画を廃止するときは、遅滞なく区長に届け出なければならない。

（特定用途建築物に係る標識の設置等）

- 第62条 事業者は、前条第1項の規定による届出を行ったときは、少なくともつぎの各号に掲げる日のうち最も早い日から第68条第2項の規定による協議終了の通知が当該事業者に到達する日までの間、当該開発区域内の見やすい場所に、規則で定めるところにより標識を設置しなければならない。
- (1) 練馬区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定による標識の設置の30日前
- (2) 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定による標識の設置の30日前
- (3) 建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請または同法第6条の2第1項の規定による確認を受けるための

書類の提出の60日前

(4) 建築等の工事の着手または当該施設の設置の60日前

(5) 練馬区中規模小売店舗の立地調整に関する条例第4条第1項に規定する新設に該当する集客施設については、同条例第6条第1項の規定による説明会の開催の前

2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該標識を設置した日から起算して5日以内に、区長に届け出なければならない。

(特定用途建築物に係る説明会の開催等)

第63条 事業者(第61条第1項第3号から第5号までに規定する建築をしようとする事業者に限る。)は、前条第1項の規定により標識を設置した日から起算して15日以内に、開発区域の境界線からの水平距離で当該建築物の高さの2倍の範囲の近隣住民に対して、説明会の開催等必要な措置を講じ、規則で定めるところにより当該建築等の計画および工事について説明しなければならない。

2 略

3 略

4 略

5 事業者は、前各項の規定により説明会を開催するときは、当該説明会の開催の日の7日前までに、規則で定めるところにより区長および第1項または第2項各号で定める範囲の近隣住民に通知しなければならない。

6 事業者は、第1項から第4項までの規定により説明を行ったときは、当該説明の内容について、第1項または第2項各号で定める範囲の近隣住民と協議を行い、当該近隣住民の合意を得るように誠意をもって対応するとともに、当該近隣住民は、事業者の立場を尊重し、相互に合意が図れるよう努めなければならない。

(特定用途建築物に係る協議等)

第64条 事業者は、第62条第1項の規定により標識を設置した日の翌日から起算して7日を経過した後、または前条第1項から第4項までの規定により説明を行ったときは、同条第6項の協議を行った後、つぎに定める事項を記載した書面により区長に申請し、建築等について協議しなければならない。

(1) 近隣住民への説明に関する事項

(2) 事業計画案の概要に関する事項

(3) 地域環境に関する事項

(4) 緑化計画に関する事項

(5) その他区長が必要と認める事項

2 区長は、前項の規定により協議の申請があったときは、当該

申請の日から起算して3日以内(休日等を除く。)に申請の概要を公表しなければならない。

(特定用途建築物の建築等に係る意見書の提出)

第65条 第63条第1項または第2項各号で定める範囲の近隣住民は、前条第2項の規定による公表の日から起算して7日以内に、申請の概要について意見書を事業者に提出することができる。

2 近隣住民は、前項の場合において、意見書の写しを区長に送付するものとする。

(特定用途建築物の建築等に係る協議における指導)

第66条 区長は、第64条第2項の規定による公表の日から起算して10日以内(休日等を除く。)に、事業者に対して第4条第1項に規定するまちづくりの計画ならびに第11節および第12節に規定する基準等に照らし、必要に応じて建築等に係る区の意見を当該事業者に書面で提示するものとする。

(特定用途建築物の建築等に係る意見書に対する見解書等)

第67条 事業者は、第65条第1項の規定による意見書の提出および前条の規定による区の意見の提示があったときは、これらの意見について、見解書を当該意見書を提出した近隣住民および区長にそれぞれ提出しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により近隣住民に見解書を提出したときは、その写しを区長に送付するものとする。

3 区長は、第1項の区の意見に対する見解書および前項の近隣住民に対する見解書の写しを公表するものとする。

(特定用途建築物の建築等に係る協定の締結等)

第68条 区長および事業者は、第64条第1項の規定による協議が整ったときは、当該協議の内容を記載した書面を作成し、協定を締結しなければならない。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。

2 区長は、第64条第1項の規定による協議が終了したときは、協議終了通知書を作成し、事業者に通知するとともに、これを公表しなければならない。

3 事業者は、建築基準法、練馬区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例その他開発事業に関する法令または条例に基づく申請、届出等を行う前に協議終了通知書の交付を受けなければならない。

(特定用途建築物の事業計画変更の申請等)

第69条 事業者は、第64条第1項の規定による申請後から前条第2項の規定による協議終了の通知を受けるまでの間に、事業計画を変更しようとするときは、遅滞なくその旨を区長に届

け出なければならない。

- 2 事業者は、前条第2項の規定による協議終了の通知を受けた後に事業計画を変更しようとするときは、変更の内容等を記載した書面により区長に申請し、協議しなければならない。
- 3 区長は、前2項に規定する場合において、必要があると認めるときは、事業者に対し、近隣住民に対する説明会の開催を命じることができる。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。
- 4 区長および事業者は、第2項の規定による協議が整ったときは、当該協議の内容を記載した書面を作成し、協定を締結しなければならない。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。
- 5 区長は、第2項の規定による協議が終了したときは、変更協議終了通知書を作成し、事業者へ通知するとともに、これを公表しなければならない。

(開発事業に関する工事の施工等)

- 第103条 事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を区長に届け出なければならない。
- 2 事業者は、開発事業に関する工事を完了したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を区長に届け出なければならない。
 - 3 事業者は、開発事業に関する工事を中断し、または廃止したときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を区長に届け出るとともに、安全上必要な措置を講じなければならない。
 - 4 区長は、開発事業に関する工事が中断していると認められるとき、協議終了通知書の内容と異なる工事を施工していると認められるときその他開発事業に関する工事の適正な施工を確保するため必要があると認めるときは、事業者に対して、開発事業に関する工事の施工に係る状況について、報告を求めることができる。

(開発事業に関する工事の検査等)

- 第104条 事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定めるところにより、区長が行う開発事業に関する工事の施工中の検査および開発事業に関する工事の完了の検査(以下「完了検査」という。)を受けなければならない。
- 2 区長は、前項の完了検査により、当該開発事業に関する工事が本条例で通知された協議終了通知書の内容と相違ないと認めるときは完了検査が終了した旨の通知書(以下「完了検査終了通知書」という。)を、相違があると認めるときはその

理由および期限を付して是正すべき内容を記した通知書を、規則で定めるところにより、当該事業者へ送付しなければならない。

- 3 事業者は、完了検査終了通知書を送付された日以後でなければ、当該開発事業により建築される建築物または設置される施設の使用を開始してはならない。ただし、区長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(寄宿舍の基準)

第111条の2 事業者は、開発区域において寄宿舍の建築をするときは、別表第4に定める基準に従わなければならない。

(地域環境への配慮)

第114条 事業者は、開発事業を行うに当たって、地域の自然環境および居住環境等に配慮しなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する配慮については、開発事業の目的に応じて規則で定める地域環境に関する報告書を作成しなければならない。

(一団の土地における開発事業)

第141条 つぎの各号のいずれかに該当するときは、それぞれ1の開発事業とみなし、この条例を適用する。

- (1) 同一敷地で一体として利用していた土地の一部または全部において行う開発事業であるとき。
- (2) 土地所有者等が同一であった土地の一部または全部において行う開発事業であるとき。
- (3) 隣接した土地において、同一の土地所有者等または事業者が、同時にまたは継続して2年以内に行う開発事業であるとき。
- (4) 隣接した土地において、異なる土地所有者等または事業者が、同時にまたは継続して2年以内に行う開発事業であって、当該開発事業が一体として土地を利用していると認められるとき。

(開発事業に関する工事着手等の制限)

第145条 事業者または工事施工者(事業者から開発事業に関する工事を請け負った者またはその請負工事の下請者をいう。)

(以下「事業者等」という。)は、第59条第1項、第68条第1項、第77条第1項、第87条第1項または第96条第1項に規定する協定を締結する場合においては、当該協定を締結した日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

- 2 事業者等は、第59条第2項、第68条第2項、第77条第2項、第87条第2項または第96条第2項の規定による協議終了の通知を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手

してはならない。

- 3 事業者等（第60条第2項、第69条第2項、第78条第2項、第88条第2項または第97条第2項の規定による申請をした事業者等に限る。以下次項において同じ。）は、第60条第4項、第69条第4項、第78条第4項、第88条第4項または第97条第4項に規定する協定を締結する場合においては、当該協定を締結した日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。
- 4 事業者等は、第60条第5項、第69条第5項、第78条第5項、第88条第5項または第97条第5項の規定による変更協議終了の通知を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

付 則

（施行期日）

- 1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。ただし、第7条、第44条、第45条第2項、第55条第2項、第57条、第64条第2項、第66条、第73条第2項、第75条、第83条第2項、第85条、第92条第2項および第94条の改正規定、第111条中「事業者は、」のつぎに「開発区域において」を加える改正規定、第128条第1号および第139条第3号の改正規定ならびに別表第1道路の項中「道路（」のつぎに「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項に規定する道路または」を加え、「、区長が認めるものを含む」を「区長が認めるものをいう」に改め、「未満の場合」のつぎに「または当該開発区域に接する道路の境界線が当該開発区域に接する道路の中心線（規則で定めるものをいう。以下この項において同じ。）からの水平距離が3メートルに満たない位置である場合」を加える改正規定ならびに付則第3項の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 ワンルーム形式の集合住宅（専用床面積が30平方メートル未満の住戸が20戸以上のものを除く。）、寄宿舎、大規模長屋等、エンバール施設または遺体保管庫を建築する開発事業に係るこの条例による改正後の練馬区まちづくり条例（以下「新条例」という。）の規定は、令和2年4月1日（以下「施行日」という。）以後につぎの各号のいずれかの行為を行う開発事業について適用する。
 - (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請
 - (2) 建築基準法第6条の2第1項（同法第87条第1項において

準用する場合を含む。）の規定による確認を受けるための書類の提出

- 3 前項の規定により新条例の規定が適用される開発事業に係る練馬区まちづくり条例第5章第3節から第6節までおよび第9節の規定による手続等は、施行日前においても行うことができる。
- 4 付則第2項の規定により新条例の規定が適用される開発事業を除き、新条例別表第1から別表第3までの規定は、施行日以後に練馬区まちづくり条例第52条第1項、第61条第1項、第70条第1項、第80条第1項または第89条第1項の規定による届出をする開発事業について適用し、施行日前に当該届出をする開発事業については、なお従前の例による。

7 まちづくり条例施行規則（抜粋）

○練馬区まちづくり条例施行規則

平成18年3月31日練馬区規則第26号

最終改正 令和元年7月1日規則第19号

（定義等）

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

2 この規則において「計画地」とは、開発区域のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項に規定する開発行為の許可に係るものについては当該開発行為の許可の対象となる区域をいい、開発行為の許可に係らないもののうち建築を伴うものは当該建築に係る建築物の敷地を、建築を伴わないものは当該開発事業に関する工事に係る土地の区域をいう。

3 略

4 略

5 条例第2条第7号ただし書および第7号の2ただし書の規則で定めるものは、つぎに掲げる用途の集合住宅（当該集合住宅の一部が当該用途に該当するときは、当該部分に限る。）をいう。

(1) 児童福祉施設等（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。）

(2) グループホーム（老人福祉法（昭和38年法律第133号）の規定に基づく認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設および障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）の規定に基づく共同生活援助を行う事業所をいう。）

(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が別に定めるもの

6 略

（開発事業届出書の提出）

第42条 条例第51条第1項に規定する届出をしようとする者は、あらかじめ、開発事業に係る事前相談を行ったうえ、開発事業届出書（第37号様式）により届け出なければならない。

（大規模建築物等に係る届出）

第43条 条例第52条第1項、第61条第1項、第70条第1項、第80条第1項および第89条第1項に規定する届出は、事前届出書（第38号様式）により行わなければならない。

2 条例第52条第4項、第61条第4項、第70条第4項、第80条第4項および第89条第4項に規定する届出は、事業計画廃止届出

書（第38号様式の2）により行わなければならない。

（大規模建築物等に係る標識の設置）

第45条 条例第53条第1項、第62条第1項、第71条第1項、第81条第1項および第90条第1項に規定する標識は、開発事業の区分に応じ、第39号様式から第44号様式の2までに定めるところによる。

2 標識は、開発区域の道路に面する部分に、周囲から容易に目視できるように設置しなければならない。

3 標識を設置した場合の届出は、第45号様式により行わなければならない。

（説明会の開催通知等）

第46条 条例第54条第3項、第63条第5項、第72条第3項、第82条第3項および第91条第3項に規定する通知に当たっては、事業者の氏名、住所および電話番号、当該開発事業の担当者名ならびに当該開発事業の予定地の場所を記載した書面を使用するものとする。

2 説明会の開催を区長に通知するに当たっては、前項の書面に説明会で使用する資料等を添付するものとする。

3 条例第54条第1項、第63条第1項から第3項まで、第72条第1項、第82条第1項ならびに第91条第1項および第2項に規定する建築等の計画および工事について説明すべき事項は、つぎのとおりとする。

(1) 開発区域の土地の形態、規模および切土または盛土の有無ならびに開発区域内における建築物等（建築物ならびに自動車駐車場、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場およびペット火葬施設等のことをいう。以下この項において同じ。）の位置

(2) 建築物等の規模、構造および用途

(3) 開発事業に関する工事の工期、工事期間、工法および作業方法

(4) 開発事業に関する工事の騒音および振動の防止策ならびに工事の安全対策

(5) 建築物等の建築、用途変更または設置に伴って生じる周辺の生活環境に及ぼす影響およびその対策

(6) 建築物等の管理方法等

4 条例第63条第4項の説明会においては、前項各号に掲げる事項について説明しなければならない。

5 条例第54条第1項、第63条第1項から第3項まで、第72条第1項、第82条第1項ならびに第91条第1項および第2項ならびに前項の規定による説明に当たっては、近隣住民に対して、つぎに掲げる資料を配付しなければならない。

- (1) 計画概要書
- (2) 案内図、配置図および立面図
- (3) 前2号のほか、区長が必要と認める図書

6 条例第54条第1項、第82条第1項または第91条第2項の規定により説明会を開催したときは、当該説明会に参加していない近隣住民に対して、説明会で使用した資料を配付しなければならない。

(大規模建築物等に係る協議申請)

第47条 条例第55条第1項、第64条第1項、第73条第1項、第83条第1項および第92条第1項に規定する協議の申請は、開発事業の区分に応じ、第46号様式から第54号様式の2までに定める申請書により行わなければならない。

2 事業者は、近隣住民に説明会等を行ったときは、前項の申請書に近隣住民説明報告書(第55号様式)を添付するものとする。

(大規模建築物等に係る協議終了通知)

第48条 条例第59条第2項、第68条第2項、第77条第2項、第87条第2項および第96条第2項に規定する協議終了通知書は、第56号様式によるものとする。

(大規模建築物等に係る協定の締結の例外)

第48条の2 条例第59条第1項ただし書、第60条第4項ただし書、第68条第1項ただし書、第69条第4項ただし書、第77条第1項ただし書、第78条第4項ただし書、第87条第1項ただし書、第88条第4項ただし書、第96条第1項ただし書および第97条第4項ただし書に規定する規則で定める場合は、公共施設または公益的施設の整備を要しない場合であって、区長が認めるときをいう。

(事業計画の変更の届出等)

第49条 条例第60条第1項、第69条第1項、第78条第1項、第88条第1項および第97条第1項に規定する届出は、事業計画変更届出書(第57号様式)により行わなければならない。

2 条例第60条第2項、第69条第2項、第78条第2項、第88条第2項および第97条第2項に規定する届出は、変更協議申請書(第57号様式の2)により行わなければならない。

3 条例第60条第5項、第69条第5項、第78条第5項、第88条第5項および第97条第5項に規定する変更協議終了通知書は、第57号様式の3によるものとする。

(開発事業に関する工事等)

第63条 条例第103条第1項に規定する届出は、工事着手届出書(第73号様式)により行わなければならない。

2 条例第103条第2項に規定する届出は、工事完了届出書(第74号様式)により行わなければならない。

3 条例第103条第3項に規定する届出は、工事(中絶・廃止)届出書(第75号様式)により行わなければならない。

4 区長は、条例第103条第4項に規定する報告を求めるときは、工事施工状況報告要請書(第75号様式の2)により行うものとする。

5 事業者が、前項に規定する区長の求めに応じ、報告を行うときは、工事施工状況報告書(第75号様式の3)により行わなければならない。

(開発事業に関する工事の検査等)

第65条 条例第104条第1項に規定する開発事業に関する工事の施工中の検査および開発事業に関する工事の完了の検査は、工事完了確認調査(第77号様式)により行うものとする。

2 条例第104条第2項に規定する完了検査終了通知書は、第78号様式によるものとし、是正すべき内容を記した通知書は、是正命令通知書(第79号様式)によるものとする。

(開発事業に関する技術的細目)

第70条 条例第109条に規定する宅地の整備の基準、条例第111条に規定するワンルーム形式の集合住宅の基準、条例第111条の2に規定する寄宿舍の基準、条例第112条に規定する葬祭場等の基準、条例第113条に規定する集客施設の基準および条例第113条の2に規定するペット火葬施設等の基準のほか、整備に関して必要な技術的細目は、開発事業の区分に応じ、別表第2から別表第7までに定めるとおりとする。

(地域環境配慮報告書)

第71条 条例第114条第2項の規定により規則で定める地域環境に関する報告書は、地域環境配慮報告書(第80号様式)によるものとする。

(一団の土地における開発事業)

第89条の2 隣接した土地における土地所有者等または事業者相互の間に、つぎの各号のいずれかに該当する関係があるときは、同一の土地所有者等または事業者であるとみなし、条例第141条の規定を適用する。

- (1) 親会社等(会社法(平成17年法律第86号)に規定する親会社その他これに準じる会社等(会社、組合その他これらに

準じる事業体をいう。以下この条において同じ。)をいう。)、
子会社等(会社法に規定する子会社その他これに準じる会
社等をいう。))もしくは関連会社等(会社計算規則(平成
18年法務省令第13号)に規定する関連会社その他これに準
じる会社等をいう。))の関係があるとき。

- (2) それぞれの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役ま
たはこれらに準じる者をいう。以下この条において同じ。)
の一部または全部が重複しているとき。
- (3) それぞれの役員の一部または全部が配偶者または2親等
以内の親族の関係にあるとき。
- (4) それぞれの本店または支店の所在場所が同一であるとき。
- (5) それぞれの所有する不動産に共同抵当が設定されている
とき。
- (6) それぞれの行う開発事業に関する代理人、設計者または工
事施工者のいずれかが同一であるとき(隣接するいずれか
の土地における土地所有者等または事業者が、当該いずれ
かの土地を継続して2年以上所有しているときを除く。))。
- (7) 前各号に掲げるものと同等以上の関係があると認められ
るとき。

(開発区域および計画地が区の区域の内外にわたる場合の措
置等)

第89条の3 開発区域および計画地が区の区域の内外にわたると
きは、開発区域および計画地の全部に条例第5章の規定を適用
する。

- 2 前項の規定にかかわらず、開発区域および計画地のうち、区
の区域外に存する部分に係る条例第5章第11節から第13節ま
での規定の適用は、区長が当該開発区域および計画地の存する
区市の長との協議により定めるものとする。
- 3 前項の規定に基づき、区長が当該開発区域の存する区市の長
との協議により定めた事項以外の事項について、区長は、区の
区域外に存する開発区域に係る条例第5章第11節から第13節
までの規定の遵守を事業者に対し要請することができる。
- 4 前3項に定めるもののほか、開発区域および計画地が区の区
域の内外にわたる場合の手續に関し必要な事項は、別に定める。

付 則 (令和元年7月規則第19号)

- 1 この規則は、令和2年4月1日から施行する。ただし、第4
条、第6条第1項、第12条、第17条第6項第6号、第50条およ
び別表第1の改正規定は、公布の日から施行する。
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の練馬区まちづ
くり条例施行規則の様式による用紙で現に残存するものは、所

要の修正を加えて、なお使用することができる。

