

# 練馬区まちづくり条例 改正素案等に関する参考資料

練馬区まちづくり条例の概要・・・・・・・・・・・・・・・・P. 1

ワンルーム形式の集合住宅・・・・・・・・・・・・・・・・P. 2

寄宿舍（シェアハウス等）・・・・・・・・・・・・・・・・P. 3

大規模な長屋等・・・・・・・・・・・・・・・・P. 4

遺体保管庫等・・・・・・・・・・・・・・・・P. 5

# 練馬区まちづくり条例の概要

## 1 条例制定の趣旨

### 開発事業に係る手続・整備基準を規定

#### 【目的】

基準を厳しくすることで、開発事業を良質な内容とする  
事業に至るまでの事前の手続を定めて、計画の調整期間を設ける

#### 【内容】

区が独自に規制・誘導する開発行為等の対象（ワンルームマンション、自動車駐車場、墓地等）を定めるとともに、良好な住環境の形成に資する緑化や雨水施設の設置、開発区域に接する道路の拡幅等を義務付けている  
事前の手続として、周辺住民への周知の義務化や区との協議を行い、調整手続を進めることとしている

### まちづくりへの住民参加の仕組みを充実

#### 【目的】

まちづくり・都市計画の手続において、関係する住民が意見を述べる機会をより多く確保する

#### 【内容】

区が行う都市計画の決定に際しては、都市計画法で定める都市計画決定手続の前に、区独自の手続として、原案を示し、意見聴取等を行う機会を設けることを義務付けている  
必要な地域には、原案の策定の前に、地域が目指すまちの将来像に係る計画（重点地区まちづくり計画）を作成することとしている

## 2 条例の主な内容

### 開発事業に係る手続・整備基準

#### 適用対象事業

大規模建築物	延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物、床面積1,000㎡以上の集客施設・葬祭場、床面積500㎡以上の深夜営業施設の建築等
特定用途建築物	床面積500～1,000㎡未満の集客施設、床面積1,000㎡未満の葬祭場、ワンルーム形式の集合住宅（30㎡未満の住戸が20戸以上）の建築等
宅地開発事業	開発区域面積500㎡以上の開発行為・建築
墓地等	墓地、納骨堂、火葬場の設置・拡張
自動車駐車場等	床面積300㎡以上の自動車駐車場の建築、開発区域面積300㎡以上の自動車駐車場、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場の設置、ペット火葬施設等の設置等

標識の設置や説明会の開催等による近隣調整の手続を義務付け

一定規模以上の開発事業における、道路・公園等の整備や雨水流出抑制施設等の整備基準を規定  
開発事業の種類ごとに基準を規定

### まちづくりへの住民参加の仕組み

#### 都市計画への住民参加の充実

都市計画法の手続に加えて、都市計画原案の作成、意見聴取等の手続を規定  
都市計画法の都市計画提案制度について、提案ができる団体の明確化、制度の対象となる面積要件の緩和（5,000㎡以上 3,000㎡以上）を規定  
都市計画法の提案制度とは別に、区独自の提案制度を規定

#### 地域住民によるルールづくり

住民が、地区内の土地利用等のルールを定める計画等を提案できる制度を規定

#### その他

区が、重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを進めようとする際に定める「重点地区まちづくり計画」の策定手続等を規定  
都市計画提案団体に対する支援について規定  
都市計画審議会の設置・運営に関する事項について規定  
条例に違反した場合の罰則（懲役または罰金）について規定

# ワンルーム形式の集合住宅

## 条例改正の概要

### 規制対象範囲の拡大

ワンルーム住戸（専用床面積が30㎡未満の住戸）の戸数が20戸以上のもの



ワンルーム住戸（専用床面積が40㎡未満の住戸）の戸数が15戸以上のもの

### ファミリー住戸設置を義務付け

ファミリー住戸

2室以上の居室を備えた、専用床面積が55㎡以上の住戸

対象

ワンルーム住戸の戸数が30戸以上のワンルーム形式の集合住宅

設置の必要数

設置必要数：（集合住宅の総戸数 - 40戸）× 1/2 + 10戸  
一律10戸の設置が必要。更に、集合住宅の総戸数に応じた設置が必要

## 1 ワンルーム形式の集合住宅とは

主に単身者の入居を想定したコンパクトな住戸が一定数以上ある集合住宅

練馬区では、まちづくり条例で専用床面積が30㎡未満の住戸（店舗・事務所・寮・寄宿舎等の用途も含む）が20戸以上の集合住宅として定義

単身の入居者が多く、敷地外の駐輪・駐車やゴミ出しのルール違反など、通常の集合住宅に比べ、周辺環境の悪化につながる事例が多い

## 3 現状と課題

投資を目的とした大規模な建築計画が増加し、100戸を超えるワンルームマンションも計画されるなど、住環境の悪化や地域コミュニティへの影響が懸念される

こうした状況を踏まえ、練馬区では、従来の条例による指導に加えて、29年度に一定規模以上のワンルーム形式の集合住宅を対象とする「ファミリー住戸の設置」に関する指導要綱を制定し、指導を開始した

## 2 現在の規制

### まちづくり条例

周辺環境への配慮や管理計画の作成など、住環境の悪化を防ぐための規制を実施

### ファミリー住戸の設置に関する要綱による指導

**対象：**専用床面積40㎡未満の住戸が30戸以上の集合住宅

**設置必要数：**（集合住宅の総戸数 - 40戸）× 1/2 + 10戸  
一律10戸のファミリー住戸の設置が必要。更に、集合住宅の総戸数に応じた設置が必要

**ファミリー住戸：**2室以上の居室を備えた、専用床面積が55㎡以上の住戸

## 4 まちづくり条例の改正内容（詳細）

規制を強化するため、規制対象範囲を拡大

専用床面積40㎡未満の住戸の戸数が30戸以上のワンルーム形式の集合住宅を対象に、ファミリー住戸の設置を義務付け

	現行	改正後
対象規模	専用床面積30㎡未満の住戸が20戸以上	専用床面積40㎡未満の住戸が15戸以上
近隣周知等の手続	標識の設置、説明会の開催等を義務付け	標識の設置、説明会の開催等を義務付け
居住水準	住戸の専用床面積の最低面積 25㎡以上	住戸の専用床面積の最低面積 25㎡以上
その他の整備基準	壁面後退 周辺配慮（車寄せ設置等） 駐車施設（自転車・バイク） 廃棄物保管場所等 管理基準（管理人室等の設置等）	壁面後退 周辺配慮（車寄せ設置等） 駐車施設（自転車・バイク） 廃棄物保管場所等 管理基準（管理人室等の設置等）
ファミリー住戸の設置等	-	集合住宅の総戸数に応じたファミリー住戸の設置（一律10戸+） ファミリー住戸数に応じた平置き式自転車駐車場の付置

# 寄宿舍（シェアハウス等）

## 条例改正の概要

### 【現行】

寄宿舍の寝室（住室）の最低床面積は、7㎡（約4.5畳）以上とする規定のみ（東京都建築安全条例）

#### 規制対象

専用床面積が40㎡未満の住室を備える寄宿舍（室数を問わず対象）

#### 手続

近隣への周知等の手続（標識設置・説明会の開催等）を義務付け

#### 整備基準

住室部分の最低床面積を「12㎡（約8畳）」に設定  
 共用部分に必要な設備（キッチン・浴室・トイレ等）を設定  
 小規模な寄宿舍は、基準の一部（壁面後退・車寄せの設置・管理人室の設置）を適用しない

## 1 寄宿舍とは

複数の居住者がキッチン・浴室・トイレ等を共用し、それぞれの住室で居住する形式の住宅

新しいビジネスモデルとして増加した「シェアハウス」は、法律上明確な定義はなく、国は、建築基準法の「寄宿舍に該当する」との考え方を示している

## 2 寄宿舍に関する現在の規制

### 東京都建築安全条例

寄宿舍の寝室（住室）の最低床面積を7㎡（約4.5畳）以上とすることを規定

### 区まちづくり条例

専用床面積が30㎡未満の住室が20室以上の寄宿舍の場合、「ワンルーム形式の集合住宅」に該当

シェアハウスは15室に満たない規模が多く、まちづくり条例の対象とならない事例も多い

## 3 現状と課題

投資目的のシェアハウスが社会問題になっており、練馬区内でも事例が多数見られる  
 金融機関の過剰融資による建築が社会問題となった

住室数を確保するために住室が狭くなり、居住スペースが十分でない場合がある

## 4 まちづくり条例の改正内容（詳細）

専用床面積が40㎡未満の住室を備える寄宿舍を、住室数を問わず規制対象とする

建築に当たっての近隣周知等を図るため、標識の設置、説明会の開催等の手続を義務付ける

居住水準の確保、周辺配慮のため整備基準を定める

	現行	改正後（寄宿舍を規制）	
		小規模なもの	その他
対象規模	東京都建築安全条例により、寄宿舍の寝室（住室）の最低床面積は、7㎡（約4.5畳）以上	専用床面積40㎡未満の住室が2～14室	専用床面積40㎡未満の住室が15室以上
近隣周知等の手続		標識の設置、説明会の開催等を義務付け	
居住水準	30㎡未満の住室が20室以上の場合、ワンルーム形式の集合住宅、の対象となるが、共用部分に一定の設備を備える場合には、適用を除外	住室の最低床面積 12㎡（約8畳） 共用部分：必要な設備（キッチン・浴室・トイレ等）の最低基準を規定	
その他の整備基準		周辺配慮 ・周辺調和  駐車施設（自転車・バイク） 廃棄物保管場所等 管理基準 ・管理計画提出  ・連絡先表示板設置	壁面後退 周辺配慮 ・周辺調和 ・車寄せ設置 廃棄物保管場所等 管理基準 ・管理計画提出 ・管理人室等の設置 ・連絡先表示板設置

# 大規模な長屋等

## 条例改正の概要

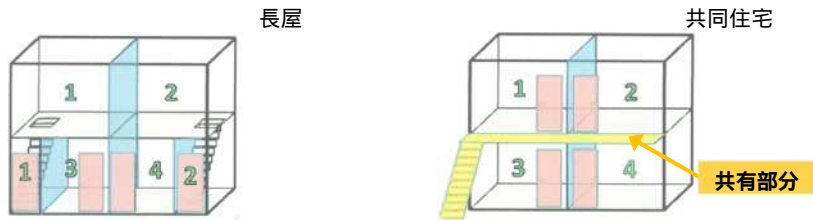
東京都建築安全条例で整備基準が定められる大規模な長屋等を対象に、新たに近隣周知等（標識の設置、説明会の開催等）の手続を義務付ける

### 1 長屋とは

共同住宅と同様、複数の独立した住戸が壁や床を共有してつながる住宅であるが、構造上の違いにより区分している

共同住宅と長屋は、建築基準法・東京都建築安全条例による規制内容も異なる

	長屋	共同住宅
構造の違い	住戸に直接出入りができる建築物で、廊下や階段などの共有部分がない	玄関に通じる廊下や階段などの共有部分を通り、住戸に出入りする
規制の内容	路地状敷地に建築可 玄関から幅員2m以上の避難通路が必要	小規模なもの( )を除き、路地状敷地に建築不可 主要な出入口から道路まで、幅員1.5m～6m以上の避難通路が必要 窓先に避難のための空地と通路が必要ほか 延べ面積200㎡以下かつ住戸数12戸以下等



### 2 長屋に関する状況

長屋は、建築基準法の避難等に関する基準が戸建住宅と同様の取扱いであり、共同住宅に比べて規制が十分でない

近年、路地状の敷地等において大規模な長屋が建築され、火災時の避難など安全性の課題が生じている

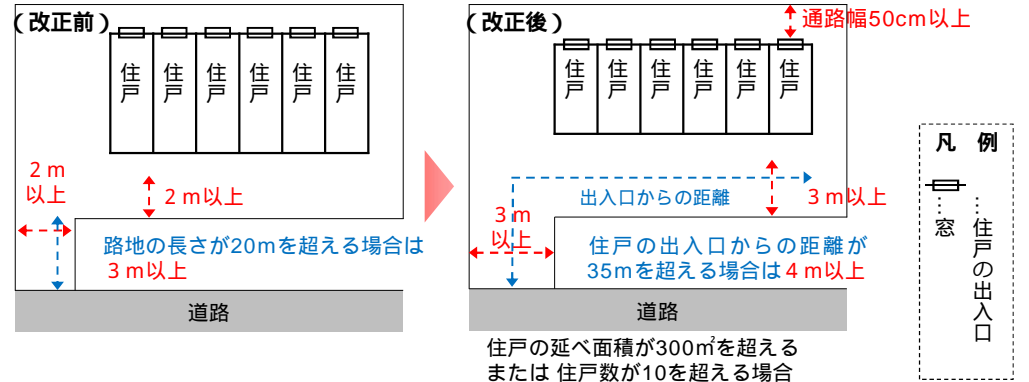
### 3 東京都建築安全条例による規制（平成30年10月15日公布、31年4月1日施行）

現在の規制 長屋の各戸の主要な出入口が、道路または幅員2m以上の敷地内通路に面していること

#### 改正により、つぎの規制を追加

新たな規制の対象となる長屋	つぎのいずれかに該当するもの
	主要な出入口が道路に面しない住戸部分の床面積の合計が300㎡を超える長屋（主要な出入口が道路に面しない住戸の床面積がいずれも40㎡を超える場合は、当該住戸の床面積の合計が400㎡を超える長屋） 主要な出入口が道路に面しない住戸が10を超える長屋 主要な出入口から道路までの敷地内の通路の長さが35mを超える長屋
規制内容	敷地内の各住戸から道路までの通路幅を3m以上（の長屋は4m以上）とする 各住戸の避難上有効な開口部から道路に通ずる幅員50cm以上の通路を設置 避難階（1階）以外の階に、避難に有効なバルコニーまたは器具等を設置

#### 規制イメージ



### 4 まちづくり条例の改正内容（詳細）

東京都建築安全条例で新たに規制対象となる長屋を条例の規制対象とする

整備基準は東京都建築安全条例によるものとし、区は、まちづくり条例で建築に当たっての近隣周知等（標識の設置、説明会の開催等）の手続を義務付ける

# 遺体保管庫等

## 条例改正の概要

遺体保管庫・エンバーミング施設の設置が周辺に配慮された内容で行われるよう、**遺体保管庫等に関する規制を追加**する

### 規制対象

**遺体保管庫・エンバーミング施設**（薬剤を使った遺体の保存等を行う施設）の**設置**

### 手続

**近隣周知等の手続**（**標識設置・説明会の開催等**）を義務付け

### 整備基準

**駐車施設、緩衝地等の設置、防音・防臭等の措置等**、葬祭場と同様の整備基準を義務付け

## 1 遺体保管庫・エンバーミング施設とは

### 遺体保管庫

業として、遺体を保管する施設

### エンバーミング

遺体の消毒・殺菌を行い、薬剤により防腐措置を施す作業、生前に近い状態に遺体を修復する作業（10日～2週間程度の保存が可能）のこと

### エンバーミング施設

業として、エンバーミングによる遺体の保存等を行う施設

## 3 現状と課題

葬祭セレモニーの運営方法・形態が多様化し、**エンバーミング施設等を併設した葬祭施設が増加**

葬祭関係の施設の設置に当たっては、丁寧な住民説明が必要

23区内でも、エンバーミング施設単独での設置事例が出てきている

こうした状況を踏まえて、練馬区では平成28年度に**指導要綱を制定**した

指導要綱制定後、エンバーミング施設の計画に関する相談は、数件程度寄せられているが、区内で設置されたものはない

## 2 現在の規制内容

### 区まちづくり条例

葬祭場については近隣調整の手続と整備基準を定めているが、エンバーミング施設等単独の規制はしていない

### 要綱による指導

#### 規制対象

遺体保管庫・エンバーミング施設の設置

#### 近隣周知等の手続

設置に当たっての標識の設置、説明会の開催等について規定

#### 整備基準

駐車施設、緩衝地等の設置、防音・防臭等の措置等の整備について規定

## 4 まちづくり条例の改正内容（詳細）

**要綱の内容を新たに条例に規定し、遺体保管庫・エンバーミング施設を条例の規制対象とする**

設置に当たっての**近隣調整等**を図るため、**標識の設置、説明会の開催等の手続を義務付ける**

周辺配慮のため、葬祭場と同様の**整備基準を適用**

内容	基準
施設に接する道路	<b>施設に面する道路等の幅員は6m以上</b>
駐車施設	<b>施設の規模に応じた駐車場の設置(最低1台以上)</b>
廃棄物保管場所等	<b>廃棄物処理条例に基づく廃棄物保管場所の設置</b>
周辺環境への配慮	<b>生け垣等による緩衝地の設置 防音、防臭等の措置の実施等</b>
管理基準	<b>管理計画の提出</b>

いずれも、寺院、教会等の施設内に設置されるものは対象外