

練馬区まちづくり条例 改正素案

練 馬 区

条例改正の趣旨

練馬区まちづくり条例（以下「条例」といいます。）では、開発事業の実施に当たり、早い段階からの情報提供や、事業者と住民の調整等が行われるよう、事業に関する標識の設置、説明会の開催等による近隣周知等の手続を行うことを定めています。

また、開発事業の内容が、周辺の居住環境に配慮され、良好な街並みの形成に資するものとなるよう、整備の基準を定めています。

これらの手続や基準について、近年の社会状況や土地利用の変化に対応するため、見直しを行います。

併せて、その他の所要の改正を行います。

- 1 **ワンルーム形式の集合住宅に関する規制の強化（P.2）**
- 2 **寄宿舍（シェアハウス等）に関する規制の追加（P.3）**
- 3 **大規模な長屋等に関する規制（手続）の追加（P.5）**
- 4 **遺体保管庫等に関する規制の追加（P.7）**
- 5 **集合住宅を対象とした一時停車空地の設置に関する規定の追加（P.8）**
- 6 **その他所要の改正（P.9）**

1 ワンルーム形式の集合住宅に関する規制の強化

ワンルーム形式の集合住宅については、良好な住環境の確保などを目的として、これまでも一定規模以上の集合住宅について、近隣周知等の手続の義務付け、壁面後退や管理計画の作成等の規制を行ってきましたが、つぎのとおり規制内容を強化します。

規制対象とする住戸面積・戸数の範囲を拡大します

条例の規制対象	
改正案	ワンルーム住戸（専用床面積が <u>40</u> ㎡未満の住戸）の戸数が <u>15</u> 戸以上のもの
現行	ワンルーム住戸（専用床面積が <u>30</u> ㎡未満の住戸）の戸数が <u>20</u> 戸以上のもの

一定規模以上のワンルーム形式の集合住宅を対象に、新たにファミリー住戸の設置を義務付けます

【設置基準】

設置の対象	ワンルーム住戸（専用床面積が40㎡未満の住戸）の戸数が30戸以上のもの
設置の必要数	設置必要数： $(集合住宅の総戸数 - 40戸) \times 1/2 + 10戸$ 一律10戸の設置が必要です。更に、集合住宅の総戸数に応じた設置が必要となります。

現在、要綱に基づき指導している基準と同様

ファミリー住戸とは

2室以上の居室を備えた、専用床面積が55㎡以上の住戸をいいます。

現在は、要綱に基づき、一定規模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について指導しています。

2 寄宿舍（シェアハウス等）に関する規制の追加

近年、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、いわゆるシェアハウスが区内でも増えています。

シェアハウスを含む寄宿舍 について、一定の居住水準を確保するとともに、周辺に配慮した建築がされるよう、条例の規制対象に加えます。

寄宿舍とは

玄関・キッチン・浴室・トイレ等が共用で、住室が各居住者用に用意されている形式の建築物をいいます。

近年増加しているシェアハウスや、学生寮なども寄宿舍に含まれます。現在の条例では、専用床面積が30㎡未満の住室が20室以上の寄宿舍について、ワンルーム形式の集合住宅として規制の対象としています。

つぎの建築物を規制の対象とします

専用床面積が40㎡未満の住室を備える寄宿舍（室数を問わず対象とします。）

近隣への周知等の手続を義務付けます

建築に当たっての標識の設置、説明会等による近隣への周知等を義務付けます。

次ページに続きます

整備基準を定めます

ワンルーム形式の集合住宅と同様の整備基準を、原則として適用します。
 ただし、小規模な寄宿舍（住室が15室未満）については、壁面後退、車寄せの設置および管理人室の設置に関する基準の適用を除外します。
 住室部分の最低床面積を「12㎡」とします（東京都建築安全条例では「7㎡」）。
 あわせて、必要な共用設備に関する基準を新たに設けます。

【整備基準のイメージ】

	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㎡以上 30㎡未満の住室が20室以上の場合は、「ワンルーム形式の集合住宅」の対象となりますが、共用部分に一定の設備を備える場合には、適用除外となります。	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
居住水準		就寝・食事・収納等のスペースが確保されるよう住室の最低床面積を12㎡とします。 共用部分：必要な設備（キッチン・浴室・トイレ等）の最低基準を定めます。	
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 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 ・管理人室等の設置 ・連絡先表示板設置

3 大規模な長屋等に関する規制（手続）の追加

長屋は、共同住宅に比べて規制が十分でなかったことから、東京都は、東京都建築安全条例（以下「都条例」といいます。）を改正し、本年4月から大規模な長屋等の建築に関する規制を強化します。

区は、大規模な長屋等の建築に当たって周辺に丁寧な説明がされるよう、近隣への周知等を義務付けます。

長屋と共同住宅の違いについては、次ページをご覧ください。

つぎのいずれかに該当する長屋を新たに手続の対象とします

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㎡を超える長屋（当該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戸を超える長屋

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

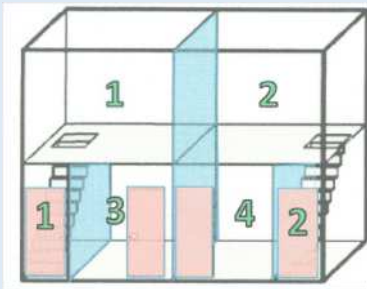
近隣への周知等の手続を義務付けます

建築に当たっての標識の設置、説明会等による近隣への周知等を義務付けます。（開発区域面積が500㎡を超える場合の道路後退や雨水流出抑制施設の設置等、各開発事業に共通する整備基準が適用されます。）

長屋と共同住宅の違い

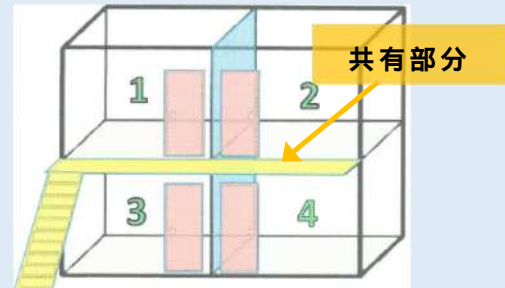
複数の独立した住戸が壁や床を共有してつながる住宅のうち、共有部分がなく、住戸に直接出入りができる構造のものを「長屋」、共有部分を通り、住戸に出入りする構造のものを「共同住宅」として区分しています。

【長屋】



共有の廊下や階段がないものは「長屋」に分類されます

【共同住宅】



共有の廊下や階段があるものは「共同住宅」に分類されます

共同住宅は、建築基準法・都条例において、長屋に比べて厳しい規制が設けられています。

東京都は、大規模な長屋等の建築について、敷地内通路の確保などの規制を行うため、平成30年10月に都条例を改正しました（平成31年4月1日施行）。

4 遺体保管庫等に関する規制の追加

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、これらに関する規制を、新たに条例に追加します。

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をいいます。

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をいいます。

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をいいます。

遺体保管庫・エンバーミング施設の設置について、現在は要綱に基づき指導を行っています。

近隣への周知等の手続を義務付けます

設置に当たっての標識の設置、説明会等による近隣への周知等を義務付けます。

整備基準を定めます

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定めます。

内容	基準
施設に接する道路	施設に面する道路等の幅員は6 m以上
駐車施設	施設の規模に応じた駐車場の設置（最低1台以上）
廃棄物保管場所等	廃棄物処理条例に基づく廃棄物保管場所の設置
周辺環境への配慮	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
管理基準	管理計画の提出

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

5 集合住宅を対象とした一時停車空地の設置に関する規定の追加

近年、荷物の集配や福祉サービス等の利用の増加に伴い、特に、入居者が多い集合住宅では、これらのサービスに係る車両の停車が増加しており、一時的に停車できる場所を確保する必要性が高まっています。

条例では、ワンルーム形式の集合住宅に関してのみ車寄せの設置を義務付けていますが、新たに、一定規模以上の集合住宅を対象に、原則、車を一時的に停車するための空地（一時停車空地）を設けることを義務付けます。

つぎの建築物を対象に、原則として一時停車空地の設置を義務付けます

敷地の面積が1,000㎡以上かつ15戸以上の集合住宅の建築

【設置基準】

建築物の出入口付近に設置すること。

幅2.5m以上、奥行き6m以上とすること。

一時停車空地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。

前面道路から自動車の出入りに支障がない仕様とすること。

6 その他所要の改正

特定の事業では、都市計画の原案の作成・手続を省略できることとします

条例では、区が行う都市計画決定の手続において、都市計画法に基づく都市計画案の作成前に、「都市計画原案」の作成等を行うこととしています。

東京都が行う都市計画の決定・変更に伴い、区が同時に関連する都市計画の決定・変更を行う場合には、一体的に手続を進める必要があります。

東京都は「都市計画原案」を作成しないため、区が行う都市計画原案の作成・手続を省略できることとします。

重点地区まちづくり計画の案の作成手続に関する規定を見直します

条例では、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、「重点地区まちづくり計画」を策定することとしています。

計画の作成に当たっては、「計画案」を作成後、都市計画審議会の部会の意見を聴くこととしていますが、部会の意見をより反映させるため、重点地区まちづくり計画案の作成時に意見を聴くよう、規定を見直します。

都市計画審議会の所掌事項に「特定生産緑地」に関する項目を追加します

生産緑地法の改正により、特定生産緑地の指定に関する制度が設けられました。

この指定の際に、都市計画審議会の意見を聴くことが義務付けられたため、これを審議会の所掌事項に追加します。

開発事業に際して拡幅が必要となる開発区域に接する道路の基準をより明確にします

条例では、一定規模以上の開発事業を行う場合、事業者に対して開発区域に接する道路の拡幅等を義務付けています。

拡幅を必要とする、開発区域に接する道路の定義（建築基準法等に規定する道路とすること。）や、拡幅する際に基準となる、開発区域に接する道路の中心線の考え方（建築基準法の施行時等の道路幅員の中心を原則とする。）を明確に規定します。

道路整備等の公共事業への協力に伴い、従前と同規模・同用途の建築を行う場合、開発区域に接する道路の拡幅等の適用を除外できることとします

条例では、一定規模以上の開発事業を行う場合、事業者に対して開発区域に接する道路の拡幅等を義務付けています。

しかしながら、現状では公共事業への協力による用地買収等に伴って建替えを行う場合でも、接する道路の拡幅や隅切りの設置が必要となり、用地買収等への協力に加えて、負担がかかることとなります。

そこで、公共事業の協力者が、用地買収等に伴う生活再建を目的として従前と同規模・同用途の建築を行う場合などには、接する道路の拡幅等の適用を除外できることとします。

