

練馬区まちづくり条例に基づく宅地開発事業の手引き

目次

1 開発事業と開発行為	P2
2 条例における「開発区域」の考え方	P5
3 事前相談(現場調査依頼書)	P8
4 道路の整備基準	P10
5 公園等の整備基準	P16
6 敷地面積の最低限度および敷地形状	P19

本手引きで用いる用語は下記の通りです。

法：都市計画法(昭和43年法律第100号)

条例：練馬区まちづくり条例(平成17年12月練馬区条例第95号)

規則：練馬区まちづくり条例施行規則(平成18年練馬区規則第26号)

お問い合わせ先

建築・開発担当部開発調整課宅地開発係

(〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1 練馬区役所15階9番窓口)

電話番号：03-5984-1648

FAX番号：03-5984-1225

発行 令和4年(2022年)7月

1 開発事業と開発行為

〔条例〕 第2条 (抜粋)

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。

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。

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。

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

開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。

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。

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。

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。

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(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。

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

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。

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。

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。

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。

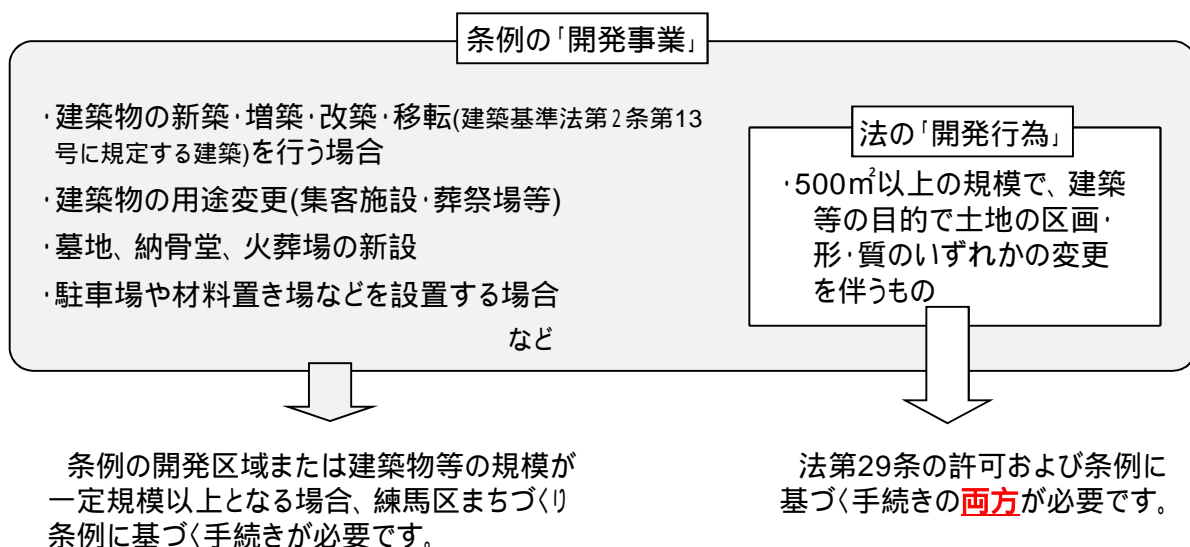
の5 ペット火葬施設等 犬、猫その他人に飼育されていた動物(以下「ペット」という。)の死体を火葬する設備を有する施設(以下「ペット火葬施設」という。)、ペットの焼骨を収蔵する設備を有する施設(以下「ペット納骨施設」という。)、ペットの焼骨を埋蔵する設備を有する施設(以下「ペット埋葬施設」という。)およびこれらの設備を併せ有する施設をいう。

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。

【規則】 第2条 (抜粋)

3 開発事業を目的として、一団の土地において土地の区分を分割する行為は、条例第2条第2号に規定する宅地開発事業とみなし、条例およびこの規則を適用する。

条例の「開発事業」と法の「開発行為」

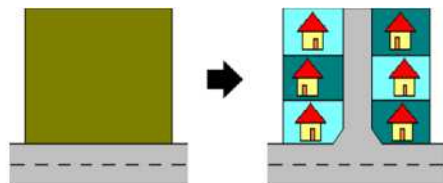


法の「開発行為」の該当要件

法の開発区域が500㎡以上の敷地において、建築物の建築または特定工作物の建築の用に供する目的で、かつ土地の区画・形・質のいずれかの変更を伴う場合は法の開発行為となり、法に基づく許可が必要です。土地の区画・形・質の変更とは下記のとおりです。

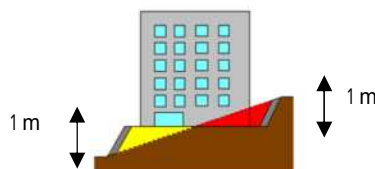
ア 区画の変更

区画とは、道路、水路、河川等によって区切られた一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、水路、河川等の廃止、付け替え、あるいは新設等により、一団の土地利用形態を変更することをいいます。(建築基準法第42条第2項道路の後退や、区画形質の変更を伴わずに条例に基づく道路の後退をする場合は区画の変更には該当しません)



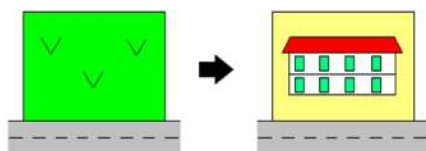
イ 形の変更

形の変更とは、1mを超える土地の切土または盛土により土地の形状を変更する行為を言います。



ウ 質の変更

質の変更とは、農地など宅地以外の土地を宅地とする目的で性質を変更する行為を言い、変更する部分の面積が500㎡以上の場合が開発行為に該当します。(宅地以外の地目を宅地にする場合などを言います)



質の変更については、下記の から のいずれかに該当する土地を宅地とするものを除きます。

建築確認を受けて建築物の敷地として現に利用されている土地またはかつて利用されていた土地(主たる目的が建築物でない土地および仮設建築物ならびに違反建築物の敷地は除く。)

土地登記事項証明書または固定資産課税台帳の地目が宅地となった日から5年以上経過している土地
法第29条に基づき建築物の敷地として開発が適正に完了した土地

旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が適正に完了した土地

土地区画整理法に基づき仮換地指定を受けた後の土地

2 条例における「開発区域」の考え方

【条例】 第2条 (抜粋)

開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。

【条例】 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。

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。

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。

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。

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。

【規則】 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。)

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。

開発区域の考え方

開発区域は、原則、計画地を所有するすべての者が一団で所有する土地(事業を行う前後2年間含む)(以下「所有権範囲」となります。

所有権範囲とは

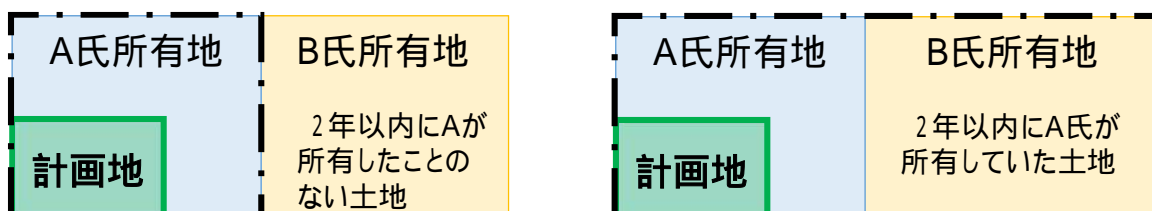
所有権範囲とは、計画地を所有するすべての者が一団で所有する土地(事業を行う前後2年間含む)です。別の所有者と一体的に利用されている土地がある場合、その範囲まで所有権範囲に含みます。

凡例

┌───┐ 所有権範囲

下記A氏とB氏には規則第89条の2の関係性がないものとします。

ア 計画地がA氏の所有する土地の一部である場合、A氏が事業から2年以内に所有している範囲が所有権範囲になります。



イ 計画地を所有する者が複数いる場合、その者が所有している範囲が、所有権範囲となります。

(A氏所有地とB氏所有地は上記「ア」のような2年以内の所有権のつながりがないものとします。)



開発区域の取扱い

下記の敷地については、開発区域から除外することができます。

ア 法による生産緑地の指定を受けている土地

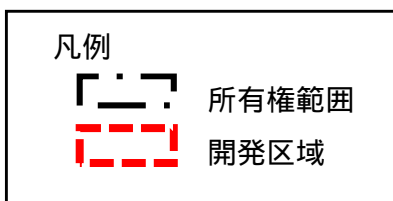
イ 既に建築物の敷地等による適正な土地利用がされており、かつ、2年以内に開発事業等がない敷地
 空き地、空き家や生産緑地の指定がなされていない畑、適正な土地利用がなされていないと判断される土地等は開発区域から除外することはできません。

ウ 相続税納税猶予特例適用農地

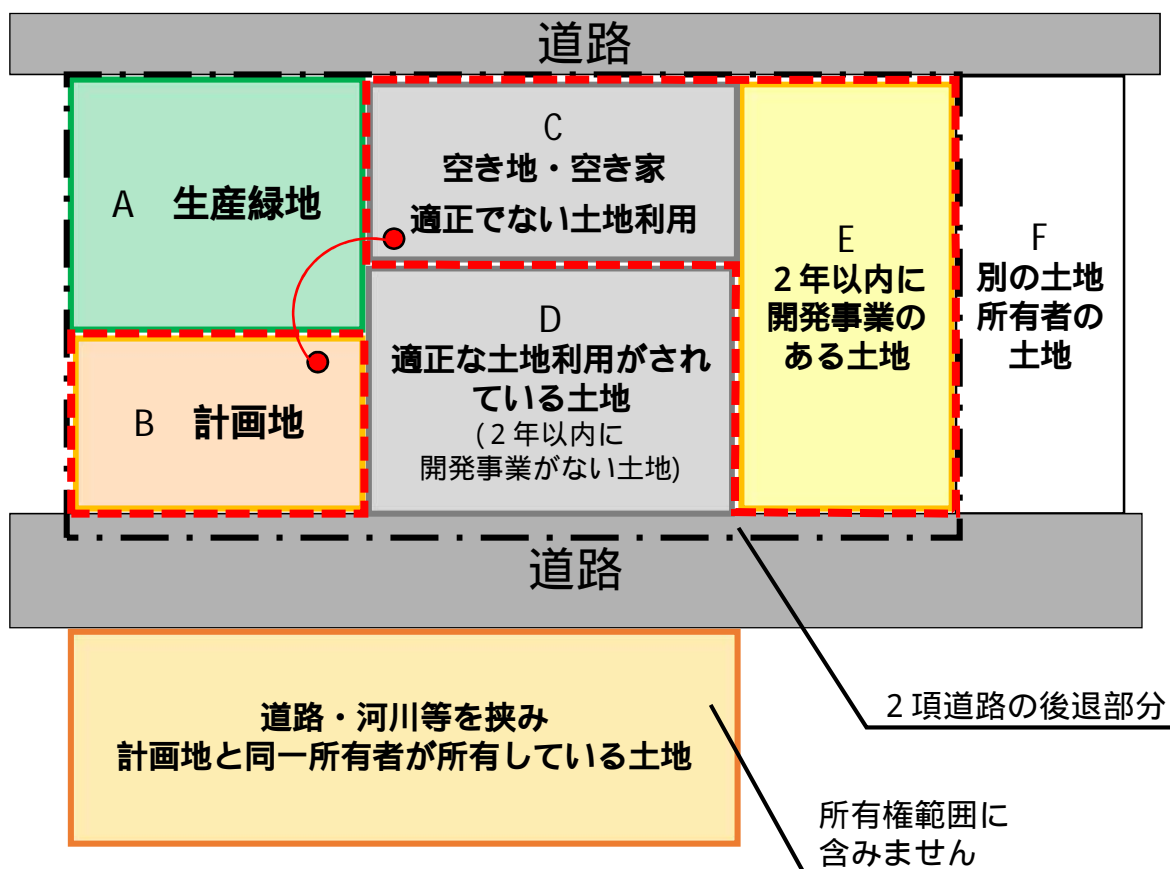
エ 建築基準法第42条第2項の規定による後退部分

オ 国、地方公共団体等に差し押さえられた土地または物納した土地

カ 公共事業の実施に伴い、提供・交換した土地



下記の場合、B、C、Eが開発区域になります



3 事前相談(現場調査依頼書)

【条例】 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。

【規則】 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。

下記の事業を行う場合には、建築確認申請や都計法第53条許可申請等を行う前に事前相談(「**現場調査依頼書**」(次頁参照)の提出)が必要です。現場調査依頼書をご提出いただくと、提出から2週間程度(年末年始等除く)で、必要な手続きおよび協議先等について、区の担当者から電話連絡にて回答いたします。

所有権範囲が300㎡を超える土地の一部または全部で開発事業を行う場合
(計画地の面積にかかわらず、現場調査依頼書の提出が必要です。)

「大規模建築物」(条例第52条)、「特定用途建築物」(条例第61条)、「墓地等」(条例第80条)、
「自動車駐車場等の設置等」(条例第89条)に該当する開発事業を行おうとするとき

過去に開発許可を受けた区画を変更して土地利用しようとする場合 など

現場調査依頼書の様式は練馬区ホームページをご参照ください。必要な添付資料は現場調査依頼書の様式をご参照ください。

現場調査依頼書の様式

受付記入欄 ※こちらには記入はしないで下さい。

受付番号

令和 年 月 日

練馬区長 殿

事業者

〒 -

住所

氏名

連絡先

担当：

代理人または設計者

〒 -

住所

氏名

連絡先

担当：

現場調査依頼書

下記の区域で開発事業を計画していますので、現場調査を依頼します。

調査地域の地名地番	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
開発事業の概要	開発区域の面積	m ² (計画地 m ²)
	目的	区画割(区画)・建築・その他()
	建築物の規模	階数：地上 階、地下 階 住戸数： 戸、用途： 高さ： m、延べ面積： m ²

添付書類	<input type="checkbox"/>	①案内図(隣地等の土地利用状況がわかるもの)
	<input type="checkbox"/>	②土地利用計画図
	<input type="checkbox"/>	③現況図
	<input type="checkbox"/>	④造成計画図等(造成工事がない場合には、土地利用計画図へ地盤高を記載すること)
	<input type="checkbox"/>	⑤公図 注1
	<input type="checkbox"/>	⑥土地の登記全部事項証明書 注1
	<input type="checkbox"/>	⑦計画地に接する道路の公共用地管理区域図および位置指定図の写し

注1 土地の所有がわかる範囲(隣接地を含む)かつ、過去2年間の所有権がわかるもの発行後3ヶ月未満であること。(オンライン請求のものおよび複写可)

注2 現場調査依頼書をご提出される際は、地権者もしくは現在土地を利用されている方のご了解を得てからご提出ください。

受付記入欄 ※こちらには記入はしないで下さい。

用途(建ぺい率)		5.3条該当(有・無)										土地取引の届出(有・無)				
1低・1中住・商	最低	風致	都計施設	区画整理	地区計画	再開発	主要道	生幹道	生産緑地	重点	遺跡	中高層	雨水抑制	緑化	清掃	その他
()				予想申請有・無			m 北・東 南・西	m 北・東 南・西							練馬 石神井	景観

4 道路の整備基準

開発区域に接する道路

【条例】 別表第一(第108条、第121条関係) 公共施設および公益的施設の整備の基準

種別		基準
道路	開発区域に接する道路	<p>1 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発事業については、当該開発区域に接する道路(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区長が認めるものをいう。以下この表において同じ。)は、幅員6メートル以上であること。ただし、当該開発区域に接する道路の幅員が6メートル未満の場合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は、つぎの各号のいずれかによること。</p> <p>開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為または開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発行為以外の開発事業については、当該開発区域に接する道路の中心線からの水平距離3メートルの線を当該開発区域に接する道路の境界線とすること。</p> <p>開発区域の面積が500平方メートル以上1,000平方メートル未満の開発行為以外の開発事業については、第107条に規定する練馬区道路網計画(法により定められた都市計画に定める道路に係る計画を除く。)による場合または通行の安全上の必要があると区長が認める場合は、当該開発区域に接する道路の中心線からの水平距離3メートルの線を当該開発区域に接する道路の境界線とすること。</p> <p>2 前項に規定する開発区域に接する道路が同一平面で交差し、もしくは接続し、または屈折する箇所にはすみ切りを設けること。</p> <p>3 前2項に規定する開発区域に接する道路およびすみ切りの構造等については、規則で定める基準に従い、整備すること。</p> <p>4 法に基づく都市計画事業または国もしくは地方公共団体の行う公共事業の実施に伴い用地の買収等に応じた場合で、当該買収等の残地において土地利用の維持および生活再建のため開発事業を行うときは、前3項の規定を適用しないことができる。</p>

【規則】 別表第一(第69条関係) 公共施設および公益的施設の整備の基準

種別		基準
道路	開発区域に接する道路	<p>1 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の整備に関して必要な技術的細目は、つぎに掲げるものとする。</p> <p>道路を拡幅した部分およびすみ切りを設けた部分の舗装は、当該開発区域に接する道路と同等以上のものとする。</p> <p>歩道の舗装については、別に定めるところにより行うこと。</p> <p>すみ切りについては、角地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を取り、整備すること。ただし、道路の交差、接続または屈折によって生じる内角が120度以上であり、交通の安全上支障がないと認められるときは、この限りでない。</p> <p>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規則で定める道路の中心線は、つぎの各号の道路の区分に応じ、当該各号に定める中心線とする。</p> <p>建築基準法(昭和25年法律第201号)の施行の日(以下「建築基準法施行日」という。)に現に存在していた道路 建築基準法施行日における当該道路の中心線</p> <p>建築基準法施行日後に指定を受け、または供用を開始した道路 指定を受けたときまたは供用を開始したときにおける当該道路の中心線</p> <p>区長が特に必要と認める道路 区長が別に指定する中心線</p>

【規則】 第66条 (開発事業により設置された道路の帰属)

条例第105条第2項の規定により道路が区に帰属する場合の基準は、つぎに掲げるものとする。

開発区域内に設置される道路(開発区域内に設置される道路および開発区域に接する道路のうち、開発事業を行うに当たり拡幅された部分をいう。以下この条において同じ。)の境界線が確定しており、当該境界線に接する土地所有者等の承諾が得られるものであること。

開発区域内に設置される道路の用に供する土地に所有権以外の権利が設定されておらず、かつ、当該土地の部分が分筆されているものであること。

区が、開発区域内に設置される道路の用に供する土地を無償で取得できるものであること。

開発区域内に設置される道路で両端が他の道路に接続する道路にあっては、起点が道路法の道路(道路法(昭和27年法律第180号)第3条第2号から第4号までに掲げる道路をいう。以下同じ。)に接続しており、かつ、その終点が道路法の道路または区有通路(練馬区有通路条例(平成15年10月練馬区条例第40号)第3条の規定に基づき指定されたものをいう。以下同じ。)(幅員4メートル以上のものに限る。)に接続しているもので、道路法の道路として管理できるものであることまたは当該開発区域内に設置される道路の起点および終点が区有通路に接続している場合は、練馬区有通路条例第3条に規定する指定の基準に適合しており、区有通路として管理できるものであること。

開発区域内に設置される道路で袋路状道路にあっては、通り抜け(両端が他の道路法の道路または区有通路に接続しているものをいう。以下同じ。)の道路法の道路に接続しており、かつ、当該袋路状道路に接する敷地の区画数または建築物の棟数が6以上のもので、道路法の道路として管理できるものであることもしくは当該袋路状道路が通り抜けの区有通路(幅員4メートル以上のものに限る。)に接続しており、練馬区有通路条例第3条に規定する指定の基準に適合しているもので、区有通路として管理できるものであることまたは当該袋路状道路(幅員6メートル以上のものに限る。)が既存の袋路状道路(幅員6メートル以上の道路法の道路または区有通路に限る。)に接続しており、道路法の道路または区有通路として管理できるものであること。

開発区域内に配置される道路の舗装は、つぎの表に定める構造基準により舗装された透水性のアスファルト舗装であること。

道路	舗装厚 (センチメートル)	舗装断面(センチメートル)			
		砂層	路盤	基層	表層
通り抜けの道路	41	10	20	6	5
袋路状道路	31	5	15	6	5

開発区域内に配置される道路の縦断勾配は、0.5パーセント以上5パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、8パーセント以下とすることができる。

開発区域内に配置される道路は直線とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、必要な屈曲部を設けることができる。

開発区域内に配置される道路は、階段状でないこと。

開発区域内に配置される道路で、当該道路を支える構造物が必要な場合は、当該道路を配置するにあたり適用された整備の基準等による幅員の外側に当該構造物を設置し、転落防止柵を設けること。この場合において、当該構造物を含めたものを開発区域内に配置される道路とみなす。

開発区域内に配置される道路に占用物件が設置されている場合、占用の場所、占用物件の構造等が、道路法施行令(昭和27年政令第479号)、道路法施行規則(昭和27年建設省令第25号)ならびに道路占用許可基準および道路占用物件配置標準(平成17年12月3日練馬区告示第799号)に適合するものであること。

- 2 事業者は、区長が別に定める道路の管理に必要な書類を作成し、開発事業の完了検査の前までに当該書類を提出しなければならない。

ア 道路拡幅の対象となる「道路」

開発区域に接する下記の道路が道路拡幅の対象となります。

道路の区分	条例の 開発区域	500㎡以上1,000㎡未満		1,000㎡以上
		開発行為非該 当の場合	開発行為	
主要生活道路 生活幹線道路		○	○	○
上記以外の道路			○	○

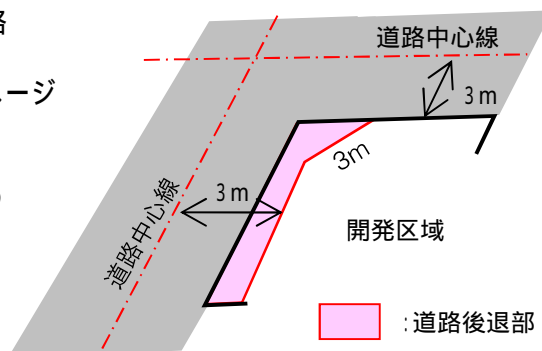
上記の道路は下記のことを言い、道路中心線から3mおよび隅切り3mの後退が済んでいない道路は、道路後退(セットバック)が必要です。

道路法の道路
練馬区有通路
建築基準法第42条第1項および第2項の道路

生活幹線道路および主要生活道路は練馬区ホームページ上の都市計画情報システムで確認できます。

道路中心線、道路後退の考え方は現場調査依頼書の提出後に回答します。

後退部分を建築敷地面積に含めることはできません。



イ 協定の締結

- ・都計法の開発行為以外で道路の拡幅が発生する場合、宅地開発事業等の手続きと合わせて「協定の締結」(条例第77条)が必要となります。

ウ 拡幅整備について

- ・電柱の移設を含む道路の拡幅整備および分筆登記等を含む測量は事業者負担・事業者施工となります。
- ・**電柱等の移設**が完了していないと完了検査を受けることができません。
- ・電柱など移設が必要なものは、できる限り早期に電線管理者等との協議を行ってください。

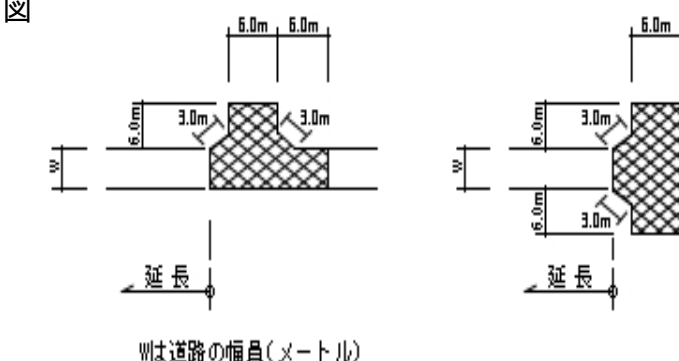
開発区域内に新設する道路（開発行為）

【条例】別表第一(第108条、第121条関係) 公共施設および公益的施設の整備の基準

種別	基準
道路 開発 区域 内道 路	<p>1 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発事業については、開発区域内に配置される道路をつぎに掲げる基準に従い、整備すること。</p> <p>開発区域内に配置される両端が他の道路に接続する道路の幅員は、6メートル以上とすること。</p> <p>前号の規定にかかわらず、開発区域内に配置される道路がつぎのいずれかに該当するときは、それぞれつぎに定める幅員とすることができる。</p> <p>ア 両端が他の道路に接続し、延長が60メートル以下のとき。 4.5メートル以上</p> <p>イ 両端が他の道路に接続し、延長が60メートルを超え100メートル以下のとき。 5メートル以上</p> <p>開発区域内に配置される袋路状道路は、つぎのいずれかに定める幅員とすること。この場合において、当該配置される道路が既存の袋路状道路に接続する場合には、当該配置される道路の延長に、当該既存の袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を加えたものを延長とすること。</p> <p>ア 延長が10メートル以下のとき。 4メートル以上</p> <p>イ 延長が10メートルを超え30メートル以下のとき。 4.5メートル以上</p> <p>ウ 延長が30メートルを超え35メートル以下のとき。 5メートル以上</p> <p>エ 延長が35メートルを超えるとき。 6メートル以上</p> <p>開発区域内に配置される袋路状道路については、転回広場を設けること。</p> <p>開発区域内に配置される道路が同一平面で交差し、もしくは接続し、または屈折する箇所にはすみ切りを設けること。</p> <p>2 前項に規定する開発区域内に配置される道路、転回広場およびすみ切りの構造等については、規則で定める基準に従い、整備すること。</p>

【規則】別表第一(第69条関係) 公共施設および公益的施設の整備の基準

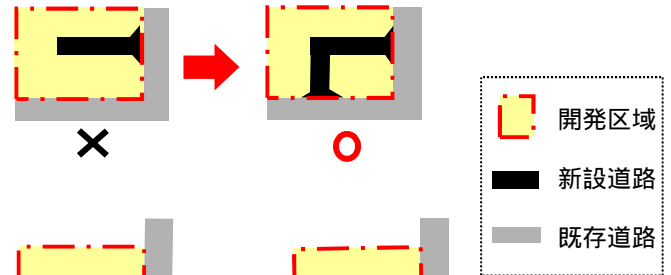
種別	基準																						
道路 開発 区域 内道 路	<p>条例別表第1道路の項に規定する開発区域内道路に係る規則で定める基準は、つぎに掲げるものとする。</p> <p>道路の舗装は、つぎの表に定める構造基準による透水性のアスファルト舗装を原則とすること。</p> <table border="1" data-bbox="406 1473 1337 1637"> <thead> <tr> <th rowspan="2">道路</th> <th rowspan="2">舗装厚(センチメートル)</th> <th colspan="4">舗装断面(センチメートル)</th> </tr> <tr> <th>砂層</th> <th>路盤</th> <th>基層</th> <th>表層</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>両端が他の道路に接続する道路</td> <td>41</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>6</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>袋路状道路</td> <td>31</td> <td>5</td> <td>15</td> <td>6</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>道路の縦断勾配は、0.5パーセント以上8パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。</p>	道路	舗装厚(センチメートル)	舗装断面(センチメートル)				砂層	路盤	基層	表層	両端が他の道路に接続する道路	41	10	20	6	5	袋路状道路	31	5	15	6	5
道路	舗装厚(センチメートル)			舗装断面(センチメートル)																			
		砂層	路盤	基層	表層																		
両端が他の道路に接続する道路	41	10	20	6	5																		
袋路状道路	31	5	15	6	5																		

種別	基準
道路	<p>開発区域内道路</p> <p>すみ切りについては、角地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を切り取り、整備すること。ただし、つぎに掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>ア 道路の交差、接続または屈折によって生じる内角が120度以上であり、交通の安全上支障がないと認められるとき。</p> <p>イ 地形等によりやむを得ず片側にのみすみ切りを設ける場合で、角地の隅角を頂点とする底辺4メートル以上の二等辺三角形の部分を切り取り、整備するとき。</p> <p>袋路状道路については、つぎに掲げる基準に基づき、転回広場を設置すること。</p> <p>ア 道路の延長が50メートルを超え100メートル以下のとき。 1箇所以上</p> <p>イ 道路の延長が100メートルを超え150メートル以下のとき。 2箇所以上</p> <p>ウ 形状については、つぎの図に定めるところによる。</p> <p>☒</p>  <p>Wは道路の幅員(メートル)</p>

ア 開発区域内に新設する道路の形状

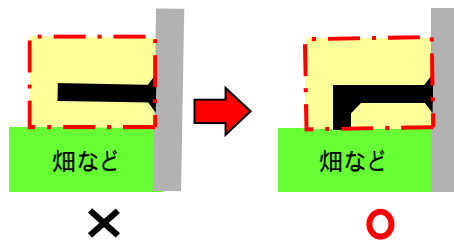
・通り抜けの原則

開発区域内に新設する道路は両端が他の道路に接続する道路(通り抜け道路)とする必要があります。



・地形上通り抜けの道路が整備できない場合

開発区域に隣接して畑など将来的に通り返け道路とすることが可能な土地がある場合、道路の終端部を隣接地に直角に接続させる形状として整備を行ってください。この場合は、袋路状道路(行き止まり道路)の扱いとなります。



イ 開発区域内に新設する道路の幅員

道路の幅員は、道路の延長(下記「ウ」参照)に応じて定められています。また、通り抜け道路と行き止まり道路では幅員の基準が異なります。

・通り抜け道路の場合

道路の延長	幅員
60m以下の場合	4.5m以上
60mを超え100m以下の場合	5m以上
100mを超える場合	6m以上

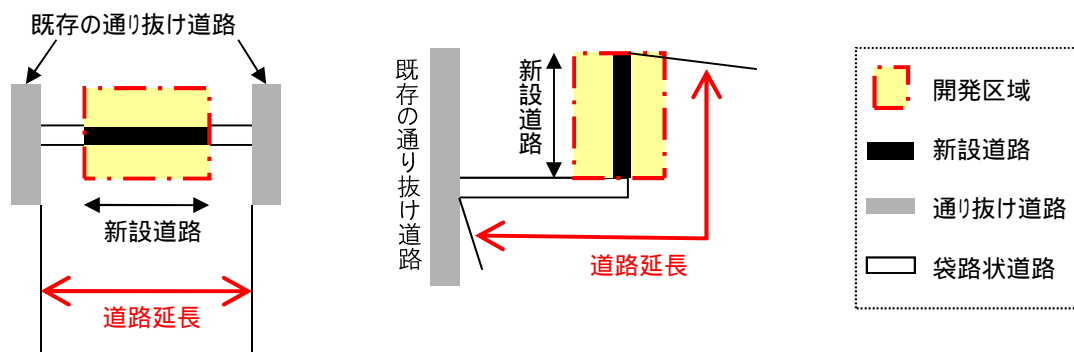
・袋路状(行き止まり)道路の場合

道路の延長	幅員
10m以下の場合	4m以上
10mを超え30m以下の場合	4.5m以上
30mを超え35m以下の場合	5m以上
35mを超える場合	6m以上

ウ 道路の延長の考え方

新設する道路が既存の袋路状道路(行き止まり道路)に接続する場合、通り抜け道路からの延長が道路延長となります。

接続する道路が袋路状道路の場合、新設道路の延長に加え、新設道路に至るまでの既存の袋路状道路についても、道路延長に含みます。



この道路延長に基づき、開発区域内の道路幅員および転回広場の箇所数が決まります。

5 公園等の整備基準

【条例】 別表第一(第108条、第121条関係) 公共施設および公益的施設の整備の基準

種別	基準
公園等	<p>1 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業(自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業を除く。)については、公園等をつぎに掲げる基準に従い、設置すること。</p> <p>みどりの重点地区(下記参照)において設置すべき公園等の面積は、当該開発区域の面積の6パーセント以上とすること。</p> <p>みどりの重点地区以外が開発区域において設置すべき公園等の面積は、当該開発区域の面積の3パーセント以上とすること。</p> <p>みどりの重点地区以外が開発区域において行う開発行為以外が開発事業で、設置すべき公園等に代えてまちづくり協力金の提供をするときは、当該まちづくり協力金の額の算定は、当該設置すべき公園等の面積に当該開発区域に接する道路の路線価(当該開発区域に接する道路が2以上あり、それらに異なる路線価がある場合は、それらの路線価を平均して得たもの)を乗じて得た額とすること。</p> <p>2 前項第1号および第2号に掲げる基準に基づいて設置される公園等については、規則で定める基準に従い、整備すること。</p> <p>3 第1項第1号および第2号の規定にかかわらず、つぎの各号のいずれかに該当する場合で、特に必要がないと認めるときは、公園等の設置を免除することができる。</p> <p>予定建築物等の用途が住宅以外が開発事業であって、第1項第1号または第2号に規定する公園等の面積以上の一団の空地等が設置されている場合</p> <p>建築基準法第59条の2第1項に規定する建築物の建築または法第8条第1項第4号に規定する特定街区内の開発事業であって、これらの開発区域に公園等の機能を実質的に担保する空地等が確保されている場合</p> <p>土地区画整理法による土地区画整理事業等既に当該区域の整備が行われている等により開発区域内の居住者が支障なく利用できる公園等が既に適正に確保されている区域において、開発事業が行われる場合</p>

みどりの重点地区 風致地区(法第8条第1項第7号に規定する風致地区をいう。)および東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則(平成13年東京都規則第39号)第50条各号に掲げる土地をいう。

【条例】 第121条 (公園等の整備に関する協力)

事業者は、みどりの重点地区以外が開発区域において行う開発行為以外が開発事業で、つぎに掲げる場合は、区の公園等の整備に寄与することを目的として、開発事業に係る公園等の整備を別表第1に定める基準に基づき、まちづくり協力金の提供に代えることができる。

開発区域の境界線からの水平距離で100メートルの範囲内に、1,000平方メートル未満の都市公園法(昭和31年法律第79号)に基づき設置された都市公園(緑地および緑道を除く。)、練馬区立児童遊園条例(昭和39年4月練馬区条例第14号)に基づき設置された児童遊園または法に基づき都市計画公園事業の認可を受けた区域(以下この条において「都市公園等」という。)の全部または一部が存する場合

開発区域の境界線からの水平距離で250メートルの範囲内に、1,000平方メートル以上の都市公園等(1の都市計画公園区域内に存する都市公園等の面積を合算し、1,000平方メートル以上となるものを含む。)の全部または一部が存する場合

開発区域の境界線からの水平距離で500メートルの範囲内に、10,000平方メートル以上の都市公園等(1の都市計画公園区域内に存する都市公園等の面積を合算し、10,000平方メートル以上となるものを含む。)の全部または一部が存する場合

【規則】別表第一(第69条関係) 公共施設および公益的施設の整備の基準

公園等	<p>1 条例別表第1公園等の項第2項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものとする。</p> <p>二輪以外の自動車の通行が可能な1以上の通り抜けの道路法の道路または区有通路に接していること。</p> <p>形状については矩形とし、その1辺の長さに対する他辺の長さの比を2以下とすること。ただし、地形等により形状を矩形とすることが困難であると区長が認める場合は、出入口から公園等と隣地との境界までの区域の全てが見渡せる形状とすること。</p> <p>公園等の出入口については、原則として2以上とすること。</p> <p>公園等の敷地内に、照度が1.5ルクス以上の照明施設を設置すること。</p> <p>公園等の出入口、園路その他の施設については、練馬区福祉のまちづくり推進条例(平成22年3月練馬区条例第16号)に定める基準により整備すること。</p> <p>公園等の敷地内に、別に定める基準により隣地との境界に沿ってフェンス等を設置すること。</p> <p>公園等の敷地内に、防火水槽等の消防施設を設置する場合は、関係機関と調整し、設置すること。</p> <p>開発区域内に練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例(平成19年12月練馬区条例第79号)第19条第1項の規定に基づき指定された保護樹木もしくは保護樹林、同条第2項の規定に基づき指定されたねりまの名木または同条例第40条第1項に定める基準以上の樹木もしくは樹林がある場合は、その保全に努めること。</p> <p>練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例第27条の規定に基づく基準により緑化をすること。</p> <p>2 条例別表第1公園等の項第3項に規定する空地等とは、公園等に代わり、防災上、環境の保全上および通行の安全上支障がないように配置され、緊急時に一時避難場所または避難通路となる空間をいい、つぎに掲げる基準により設置すること。</p> <p>道路に沿って歩道状に設置するときは、幅員3メートル以上とし、有効幅(歩行者の安全かつ円滑な通行が可能な部分の幅員をいう。以下同じ。)2メートル以上であること。</p> <p>歩道に沿って当該歩道と一体的に機能するように設置するときは、幅員1メートル以上であること。この場合において、歩道と空地等の有効幅の合計が2メートル以上であること。</p> <p>前2号に掲げる基準により難しいときは、道路もしくは道路に接続する通路または公園等に接すること。この場合の形状は、矩形に近い広場状にするものとし、最も狭い部分の幅員が4メートル以上であること。</p> <p>建築物の増築をする場合(当該建築物の敷地に変更がないときに限る。)で、前3号に掲げる基準により難しいときは、道路に沿って設置し、幅員1メートル以上とすること。</p> <p>前各号に掲げるもののほか、前各号と同等以上の機能を有すると認められるものであること。</p>
-----	---

公園等の設置条件

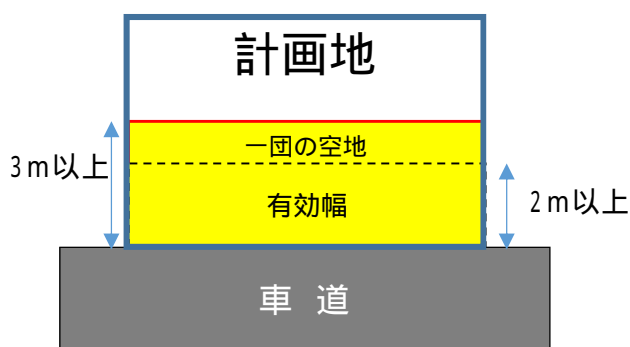
開発事業の種類	開発行為		開発行為以外	
	住居系	非住居系	住居系	非住居系
公園	○	○	○	○
一団の空地	×	○	×	○
まちづくり協力金	×	×		

: 条例121条の条件に適合する場合に限り可

一団の空地の設置方法

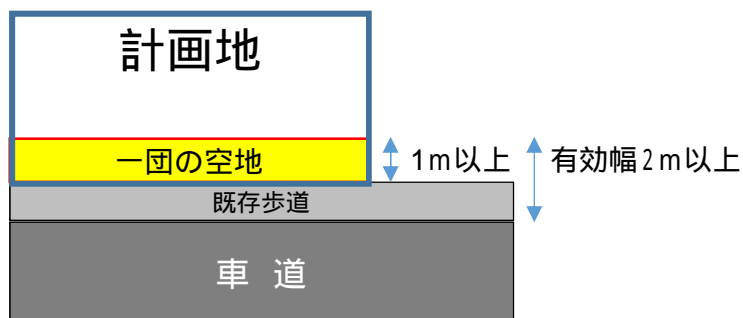
ア 道路に沿って歩道状に設置する場合(歩道がない場合)

一団の空地の幅員は3m以上でかつ有効幅2m以上



イ 歩道に沿って設置する場合

一団の空地の幅員は1m以上でかつ歩道と空地等の有効幅が2m以上



上記により一団の空地を確保しても、必要な面積を確保できない場合には、道路・公園等に接続する矩形部分を一団の空地とすることができます。

有効幅とは歩行者の安全かつ円滑な通行が可能な部分の幅員をいいます。

開発行為以外で、公園等の設置が必要な場合、宅地開発事業等の手続きと合わせて「協定の締結」(条例第77条)が必要となります。

6 敷地面積の最低限度および敷地形状

〔条例〕 第119条

法第33条第4項の規定に基づく建築物の敷地面積の最低限度は、開発区域(法第8条第1項第1号に規定する近隣商業地域および商業地域を除く。)の面積の規模に応じ、つぎに定める面積とする。

開発区域の面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満のとき、全区画数の2分の1以上の区画が1区画当たり110平方メートル以上の面積で、かつ、残りの区画が1区画当たり100平方メートル以上の面積であること。

開発区域の面積が3,000平方メートル以上のとき、全区画数の3分の2以上の区画が1区画当たり110平方メートル以上の面積で、かつ、残りの区画が1区画当たり100平方メートル以上の面積であること。

敷地面積の最低限度

条例における敷地面積の最低限度は、**条例の開発区域**面積に応じて定められています。開発区域が1,000㎡未満の場合、条例に基づく敷地面積の最低限度はありません。
(開発行為の該当の有無に関わらず同一規定です)

開発区域	敷地面積の最低限度
1,000㎡以上3,000㎡未満	全区画の1/2以上:110㎡以上、残りの区画:100㎡以上
3,000㎡以上	全区画の2/3以上:110㎡以上、残りの区画:100㎡以上

条例以外にも用途地域ごとの最低敷地、地区計画等による最低敷地面積が定められている場合は、すべてを満たす必要があります。

地区計画の有無、用途毎の敷地面積の最低限度は練馬区HPにある「都市計画情報システム」でご確認ください。

敷地の形状について

～下記のような敷地形状とならないような計画としてください～

1. 路地状敷地について

路地状部分のみで道路に接する敷地(以下「路地状敷地」)がやむを得ず発生する場合には、**道路から路地状部分より先の敷地が見通せるような形状**

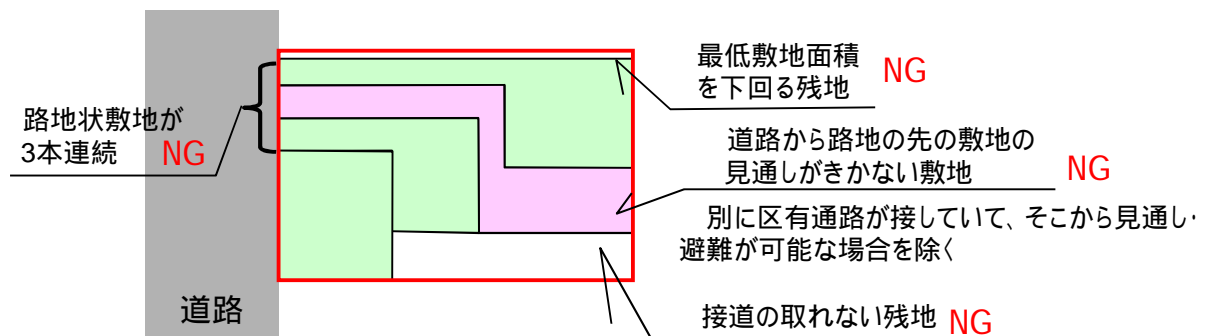
路地状敷地部分を道路の一面に対し連続して隣り合わせる場合は、2区画までとなるよう計画してください。

2. 残地について

最低敷地を下回る敷地や、接道の取れない敷地が残らないような計画としてください。

3. その他

条例で協議した**計画地と建築確認申請上の敷地設定**は必ず**整合**させてください。



□ : 所有権範囲