

平成25年12月16日

第192回都市計画審議会

練馬区風致地区条例の制定について

1 制定の理由

平成23年11月28日に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行に伴う国土交通省関係政令等の整備等に関する政令（平成23年政令第363号）」により、「風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（昭和44年政令第317号）」が一部改正されたことに伴い10ヘクタール以上の風致地区内の建築等の規制に係る条例の制定権限が都道府県から区市町村に移譲されたため、本条例を制定した。

なお、風致地区内では、東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号。以下「都条例」という。）により、良好な都市環境の形成が図られていることから、原則として現行の都条例と同様の内容を規定する。

2 練馬区の風致地区

地区名	面積	都市計画決定年月日
石神井風致地区	約 96.7ha	昭和5年10月27日
大泉風致地区	約359.6ha	昭和8年1月24日

3 条例

練馬区風致地区条例（P. 3～10）のとおり

4 施行期日

平成26年4月1日

5 制定経過

平成25年9月1日 区民意見反映制度による意見募集の実施
~ 24日

平成25年12月13日 第四回練馬区議会定例会議決

6 その他

風致地区内における建築物等の規制の細目については、規則等に委任する。

この規則等に定める「建築物の高さの許可基準」において、地区計画区域内における措置を追加する。

7 添付資料

(1) 練馬区風致地区条例 P . 3 ~ 10

(2) (仮称)練馬区風致地区条例(素案)に関する区民意見反映制度の実施結果について P . 11

練馬区風致地区条例

(目的)

第1条 この条例は、都市計画において定められた風致地区について都市計画法（昭和43年法律第100号）第58条第1項の規定に基づき、都市の風致を維持するため必要な事項を定めることを目的とする。

(許可を要する行為)

第2条 風致地区内において、つぎに掲げる行為をしようとする者は、練馬区規則（以下「規則」という。）で定めるところにより申請し、あらかじめ区長の許可を受けなければならない。

- (1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）
- (2) 木竹の伐採
- (3) 土石の類の採取
- (4) 水面の埋立てまたは干拓
- (5) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築または移転（以下「建築」という。）
- (6) 建築物等の色彩の変更
- (7) 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）または再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為に該当する行為でつぎに掲げるものについては、同項の許可を受けることを要しない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う行為
- (2) 国、東京都（以下「都」という。）もしくは練馬区（以下「区」という。）または当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設または市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為

- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - (4) 面積が10平方メートル以下の宅地の造成等で高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土または盛土を伴わないもの
 - (5) つぎに掲げる木竹の伐採
 - ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
 - イ 枯損した木竹または危険な木竹の伐採
 - ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ 本項各号および次条各号に掲げる行為のため必要な測量、実地調査または施設の保守の支障となる木竹の伐採
 - (6) 土石の類の採取でその採取による地形の変更が第4号の宅地の造成等と同程度のもの
 - (7) 面積が10平方メートル以下の水面の埋立てまたは干拓
 - (8) 建築物の新築、改築または増築で、新築、改築または増築に係る建築物またはその部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの（新築、改築または増築後の建築物の高さが8メートルを超えることとなるものを除く。）
 - (9) 建築物の移転で移転に係る建築物の床面積が10平方メートル以下であるもの
 - (10) つぎに掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の建築
 - ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
 - イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
 - ウ 消防または水防の用に供する望楼および警鐘台
 - エ その他の工作物で建築に係る部分の高さが1.5メートル以下であるもの
 - (11) 建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のものの色彩の変更
 - (12) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積で、面積が10平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル以下であるもの
- 3 国、都または区の機関が行う行為については、第1項の許可を受けることを

要しない。この場合において、国、都または区の機関がその行為をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ区長に協議しなければならない。

(適用除外)

第3条 つぎに掲げる行為については、前条の規定は、適用しない。この場合において、これらの行為をしようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ区長にその旨を通知しなければならない。

(1) 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通もしくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測もしくは通報の用に供する施設、自然公園の保護もしくは利用のための施設もしくは都市公園もしくはその施設の設置もしくは管理に係る行為、土地改良事業もしくは地方公共団体もしくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造もしくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為または鉱物の掘採に係る行為

(2) 道路、鉄道もしくは軌道、国もしくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。）もしくは基幹放送（放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送をいう。）の用に供する線路もしくは空中線系（その支持物を含む。）、水道もしくは下水道または電気工作物もしくはガス工作物の設置または管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫および発電の用に供する電気工作物の新設に係るものを除く。）

(許可の基準)

第4条 区長は、第2条第1項各号に掲げる行為でつぎに定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

(1) 宅地の造成等については、つぎに該当するものであること。

ア 植栽その他必要な措置を行うこと等により変更後の地貌が当該土地およびその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。

イ 変更を行う土地およびその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障

を及ぼすおそれが少ないこと。

ウ 木竹が保全され、または適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、10パーセント以上であること。

エ 面積が1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、高さが3メートルを超えるのりを生ずる切土または盛土を伴わないこと。

オ 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項の保護樹木または保護樹林の伐採を伴わないこと。

(2) 木竹の伐採のうち森林の皆伐については、伐採後の成林が確実であると認められるものであり、かつ、伐採区域の面積が1ヘクタールを超えないこと。

(3) 土石の類の採取については、採取の方法が採取を行う土地およびその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(4) 水面の埋立てまたは干拓については、埋立てまたは干拓後の地貌が当該土地およびその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。

(5) 建築物（仮設の建築物および地下に設ける建築物を除く。）の建築については、つぎに該当するものであること。ただし、ア、イまたはウについては、当該建築物の敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合であつて、当該建築物の位置、規模、形態、意匠、建ぺい率および容積率が、当該建築物の敷地の規模および形態ならびに当該建築物の敷地およびその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないことと認められるときは、この限りでない。

ア 当該建築物の建ぺい率が、10分の4以下であること。

イ 当該建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分では2メートル以上であり、その他の部分では1.5メートル以上であること。

ウ 当該建築物の高さが、15メートル以下であること。

エ 当該建築物の位置、形態および意匠が当該建築物の敷地およびその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(6) 工作物の建築については、当該工作物の位置、規模、形態および意匠が当該建築の行われる敷地およびその周辺の土地の区域における風致と著しく不

調和でないこと。ただし、仮設の工作物および地下に設ける工作物については、この限りでない。

(7) 建築物等の色彩の変更については、変更後の色彩が当該変更に係る建築物等の敷地およびその周辺の土地の区域における風致と調和すること。

(8) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積については、堆積を行う土地およびその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

2 第2条第1項の許可には、風致の維持に必要な条件を付することができる。この場合において、この条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

(許可事項等の変更)

第5条 第2条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る事項を変更しようとするときは、規則で定めるところにより申請し、あらかじめ区長の許可を受けなければならない。ただし、変更しようとする行為が同条第2項各号のいずれかに該当するとき、または規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前条の規定は、前項に規定する変更の許可について準用する。

3 第2条第3項の規定による協議をした者は、当該協議に係る事項を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ区長に協議しなければならない。ただし、変更しようとする行為が同条第2項各号のいずれかに該当するとき、または規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

(許可に基づく地位の承継)

第6条 この条例の規定による許可を受けた者から当該許可に係る土地または建築物等についての権利を承継した者は、当該許可を受けた者のこの条例に基づく地位を承継する。この場合において、地位を承継した者は、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。

(完了の届出)

第7条 この条例の規定による許可を受けた者は、当該許可に係る行為を完了し

たときは、規則で定めるところによりその旨を区長に届け出なければならない。

- 2 この条例の規定による協議または通知をした者は、当該協議または当該通知に係る行為を完了したときは、規則で定めるところによりその旨を区長に届け出なければならない。

(立入調査等)

第8条 区長は、風致の維持に必要なため他人の占有する土地に立ち入って測量または調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、自ら立ち入り、またはその命じた者もしくは委任した者に立ち入らせることができる。

- 2 前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(監督処分)

第9条 区長は、つぎの各号のいずれかに該当する者に対して、風致の維持に必要な限度において、この条例の規定によってした許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、もしくは新たに条件を付し、または工事その他の行為の停止を命じ、もしくは相当の期限を定めて建築物等の改築、移転もしくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- (1) この条例の規定(第6条および第7条の規定を除く。次号において同じ。)またはこれに基づく処分に違反した者
- (2) この条例の規定またはこれに基づく処分に違反した工事の注文主もしくは請負人(請負工事の下請人を含む。)または請負契約によらないで自らその工事をした者
- (3) 第4条第2項(第5条第2項において準用する場合を含む。第13条第2号において同じ。)の規定により許可に付せられた条件に違反した者
- (4) 詐欺その他不正な手段により第2条第1項の許可または第5条第1項の許

可を受けた者

(公表)

第10条 区長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わないときは、当該命令を受けた者の氏名または名称、違反の事実その他の事項を、規則で定めるところにより、公表することができる。

(委任)

第11条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第12条 第9条の規定による命令に違反した者は、500,000円以下の罰金に処する。

第13条 つぎの各号のいずれかに該当する者は、300,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第2条第1項の規定に違反した者
- (2) 第4条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反した者

(両罰規定)

第14条 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人または人の業務または財産に関して前2条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人または人に対して各本条の罰金刑を科する。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成26年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に東京都風致地区条例の一部を改正する条例(平成25年東京都条例第119号)による改正前の東京都風致地区条例(昭和45年東京都条例第36号。以下「旧都条例」という。)の規定により東京都知事が行った処分その他の行為または現に旧都条例の規定により東京都知事になされている申請その他の行為で、施行日において区長がこれらの行為に係る事務を行うこととなるものは、この条例の相当規定により区長が行った処分その他の行為または区長になされている申請その他の行為とみなす。

3 前項の規定によりこの条例によりなされたものとみなされた東京都知事が行った処分その他の行為または東京都知事になされた申請その他の行為に係る事務の基準については、旧都条例の規定の例による。

