

練馬区まちづくり条例の あらまし



○令和5年（2023年）3月発行○




目 次

練馬区まちづくり条例の構成	1
練馬区まちづくり条例の策定経過と特徴	3
都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組み	4
都市計画マスタープランの変更手続	5
都市計画の決定等の手続	6
法定都市計画提案制度	7
都市計画に関するまちづくり提案制度	8
地区計画等の住民原案申出制度	9
総合型地区まちづくり	10
施設管理型地区まちづくり	11
テーマ型まちづくり	12
重点地区まちづくり	13
開発調整の仕組み	14
開発調整の仕組みの解説	15
大規模建築物の建築手続	17
特定用途建築物の建築手続	18
宅地開発事業の手続	19
墓地等の開発調整の手続	20
自動車駐車場等の開発調整の手続	21
開発協議の基準等	22
まちづくりの支援等	23
組織・補則・罰則	23

資料編

提案制度一覧	24
大規模建築物の建築手続の詳細フロー	25
特定用途建築物の建築手続の詳細フロー	26
宅地開発事業の手続の詳細フロー	27
墓地等の開発調整の手続の詳細フロー	28
自動車駐車場等の開発調整の手続の詳細フロー	29
練馬区まちづくり条例	30
練馬区まちづくり条例施行規則（抜粋）	51



◇練馬区まちづくり条例の構成

●前文（基本理念）

練馬区は、農地、屋敷林、雑木林等みどりが多く、石神井川、白子川等の河川、湧水の恵みを受け、水とみどりによる美しい武蔵野の風景が随所に見られる地域であった。しかし、近年、急速な市街化により自然環境は次第に減り、まちの景観は大きく変わってきている。かつての美しい環境を一部に今なお残しつつ、市街地と自然が混在しながら、地域により多様なまちの風景を形成している。

少子高齢化が進み地域社会の大切さが改めて問われる中で、まちのあるべき将来像を地域住民がともに考え、共有し、開発や市街化のあり方をまちづくりの視点からとらえ、地域の資産を大切に継承し、住民の多様な思いや立場を踏まえた調和のあるまちづくりが求められている。

地方自治が新たな段階を迎え、持続的な環境共生社会の形成が広く提唱される今日、従来の都市計画だけでなく、地域住民主体のまちづくりへの流れが広がりつつある。住民は、地域における公共の福祉を担う主体として、この練馬区の特性を活かし美しく魅力あるまちをつくり次世代に引き継ぐ権利と責務を有するものである。

このような理念のもとに、区民が積極的にまちづくりに参画する仕組みや、まちづくりにおける区民、事業者および練馬区の適切な役割分担と協力関係の仕組みをつくることにより、多様な主体の協働によるまちづくりの公共性の実現を図り、豊かで魅力的な都市環境の形成を目指し、ここに練馬区まちづくり条例を制定するものである。

●都市計画等の決定等における住民参加 P.4

都市計画の決定等の手続 (第7条～第9条) P.6

- 住民の意見をより都市計画に反映させることができるよう、都市計画の原案の公表、意見募集、説明会および公聴会の開催等の手続を設け、都市計画決定の手続への住民参加を充実しています。
- 区全域に係る都市計画については、住民等の参加により「原案作成の方針」を定めることができる規定を設けています。
- 都市計画等の決定等について提出された住民等の意見書に対し、区の見解書を公表する規定および議会の意見が聴取できる規定を設けています。

法定都市計画提案制度 (第10条～第14条) P.7

- 都市計画法で定める都市計画提案制度が、より活用されるよう、都市計画提案ができる団体を条例で追加し、面積要件を緩和しています。さらに、都市計画提案の審査基準を設け、提案を踏まえた都市計画の決定等に関する手続を定めています。

都市計画に関するまちづくり提案制度 (第15条～第18条) P.8

- 都市計画法で定める都市計画提案制度とは別に、都市計画に関する提案を行いやすくするための仕組みとして、区独自のまちづくり提案制度を設けています。

地区計画等の住民原案申出制度 (第19条～第23条) P.9

- 地区計画等がより活用されるよう、地区計画等の住民原案の申出方法を定めています。

●地区まちづくり・テーマ型まちづくり等の推進 P.4

総合型地区まちづくり (第24条～第28条) P.10

- 地区の住民等が主体となった地区単位のまちづくりが進められるよう、開発事業その他土地利用等に関する基準等を定めることができる制度を定めています。

施設管理型地区まちづくり (第29条～第33条) P.11

- 地区の住民等および利用者が主体となって、公園、緑地等の施設の管理または利用に関する事項を定め、地区におけるまちづくりを推進することができる制度を定めています。

テーマ型まちづくり (第34条～第39条) P.12

- みどりの保全、良好な景観の形成等をテーマとして、区民等が主体となり、区と協力して推進するための提案ができる制度を定めています。

重点地区まちづくり (第40条～第46条) P.13

- 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、地区の住民等の意向を反映させながら計画を策定し、区民等および事業者と協力してまちづくりを行うための手続等を定めています。

建築協定 (第47条)

- 建築協定に関する規定を定めています。

●総則

目的 (第1条)

定義 (第2条)

権利と責務 (第3条)

●まちづくりの計画

まちづくりの計画 (第4条)

- 都市計画マスタープラン等を区のみまちづくり計画として位置づけています。

都市計画マスタープランの変更手続 (第5条～第6条)

P.5

- 都市計画マスタープランを変更する際の手続を定め、住民等の意見を反映させることができるようにしています。

●開発調整の仕組み P.14～16

- 区内の開発事業は、区のみまちづくりの計画や開発基準の遵守などまちづくりへの配慮が必要です。(第48条)
- 土地取引の届出(2,000㎡以上)について定めています。(第49条～第50条)
- 開発事業に係る届出(開発区域の面積が300㎡以上またはつぎの手続の対象となる開発事業)について定めています。(第51条)

大規模建築物の建築手続 (第52条～第60条)

P.17

- 大規模建築物の建築手続等について定めています。

特定用途建築物の建築手続 (第61条～第69条)

P.18

- 特定用途建築物の建築手続等について定めています。

宅地開発事業の手続 (第70条～第79条)

P.19

- 宅地開発事業の手続について定めています。

墓地等の開発調整の手続 (第80条～第88条)

P.20

- 墓地等の開発調整の手続について定めています。

自動車駐車場等の開発調整の手続 (第89条～第97条の2)

P.21

- 自動車駐車場等の開発調整の手続について定めています。

開発事業に係る紛争調整 (第98条～第102条)

- 開発事業に係る紛争調整について定めています。

開発事業に関する工事の手続等 (第103条～第105条)

- 開発事業に関する工事の施工等について定めています。

公共施設等の整備促進に関する協力 (第120条～第121条)

- 道路、公園等の公共施設の整備に関する協力について定めています。

●まちづくりの支援等・組織・補則・罰則 P.23

まちづくりの支援等 (第122条～第126条)

- まちづくり協議会、都市計画提案者等への支援や、住民主体のみまちづくりを支援する機関の設置等について定めています。

組織・補則 (第127条～第151条)

- 条例で定める住民提案の審査や、開発事業の調整に当たって、より専門的な調査、審議等ができるよう都市計画審議会の機能を充実する規定について定めています。
- 条例の運用に関して必要な補則を定めています。

罰則 (第152条～第153条)

- 条例に違反した場合の罰則等の規定について定めています。

●開発協議の基準等 P.22

開発協議の基準 (第106条～第114条)

- 公共施設および公益的施設の整備の基準
- 宅地の整備の基準
- 墓地等の基準
- ワンルーム形式の集合住宅の基準
- 寄宿舎の基準
- 葬祭場等の基準
- 集客施設の基準
- ペット火葬施設等の基準

開発許可の基準 (第115条～第119条)

◇練馬区まちづくり条例の策定経過と特徴

■策定の経過

練馬区では、地域の特性に応じたまちづくりを進めるため、平成15年度から3年の期間をかけ、69名の区民等が参加する区民懇談会、検討委員会において条例の検討が行われました。この検討に当たっては、延べ657名、25回の会議（区民懇談会14回、検討委員会11回）が行われ、中間報告、骨子案、素案、条例案がまとめられました。また、素案までの各段階でパブリックコメント（区民意見募集）を実施しました。

■主な特徴

1. 23区で初めての総合的なまちづくり条例

住民参加のまちづくりの分野とともに、都市計画や土地利用調整など開発の分野を含む153条から構成される総合的なまちづくり条例であり、住民参加によるまちづくりから、開発事業に関する調整まで、多様な課題に対応した23区でも初めてのものです。

2. 条例に基づく開発事業

これまで、宅地等開発指導要綱などに基づく行政指導を通じてまちづくりを進めてきましたが、開発事業などに関する手続や基準を条例に定めることにより、区民、事業者、区の責務を明確にしています。

3. 都市計画における住民参加の充実

都市計画における住民参加をより充実するために、例えば、都市計画の原案の段階から公表、意見募集等を行う仕組みや、法定都市計画提案ができる団体の追加、提案面積の要件緩和を定めています。また、都市計画に関する独自の提案制度や地区計画等の住民原案申出の方法なども定めています。

4. 住民主体のまちづくりの充実

身近な地区におけるまちづくりなどがより住民主体で進められるよう、例えば、開発事業など土地利用の基準、ルールなどを定めたり、公園、緑地などの施設の利用・管理に関する事項を定めたり、良好な景観の形成などをテーマとしたまちづくりの提案ができる仕組みを設けています。

5. 大規模建築物の建築等における近隣との協議の手続の明確化

大規模マンション、墓地、深夜営業集客施設の建築等、近隣紛争が起こりやすい建築物等について、近隣との協議の手続を定めました。

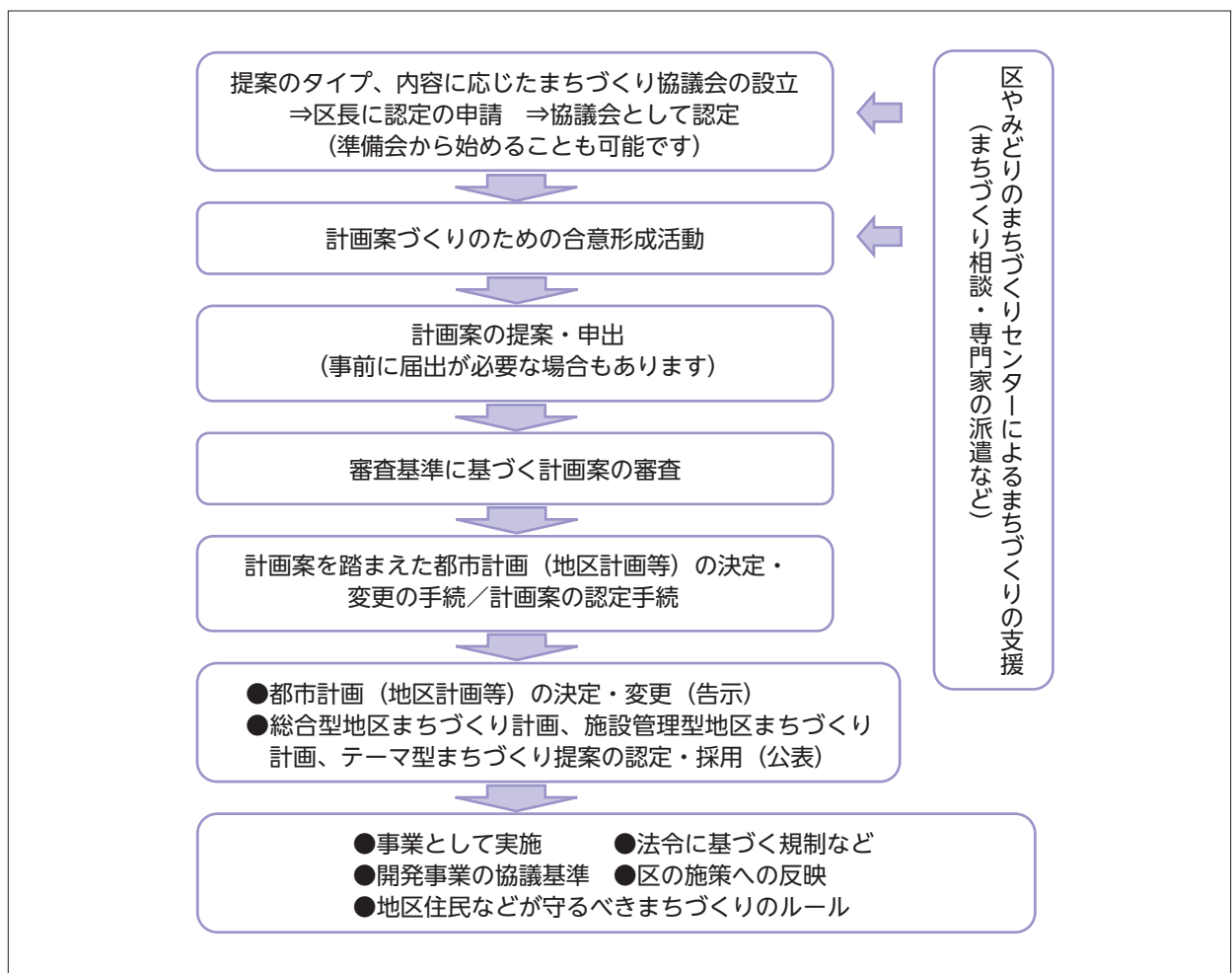
◇都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組み

例えば、「地区のまちづくりの課題を解決したい」、「もっと良好な住環境の地区にしていきたい」、「良好なまちづくりを進めるために、あるテーマについて提案したい」といったことが提案のきっかけになります。

●提案にはつぎのようなタイプがあります

法定都市計画提案	都市計画に関するまちづくり提案	地区計画等の住民原案の申出
都市計画法に基づく都市計画の決定・変更に関する計画の案の提案 → P.7	まちづくり条例に基づく都市計画の決定・変更に関する計画の案の提案 → P.8	都市計画法に基づく地区計画等の決定・変更に関する住民による原案の申出 → P.9
総合型地区まちづくり計画の案の提案	施設管理型地区まちづくり計画の案の提案	テーマ型まちづくり提案の案の提案
一定の地区において、地区の住民等が主体となったまちづくりが進められるよう、開発事業その他土地利用等に関する基準、ルールを定める計画の案の提案 → P.10	地区のまちづくりが推進できるよう、公園、緑地などの施設の管理、利用に関する事項を定める計画の案の提案 → P.11	みどりの保全、良好な景観の形成などをテーマとして区民等が主体となって、区と協力して推進するための提案の案の提案 → P.12

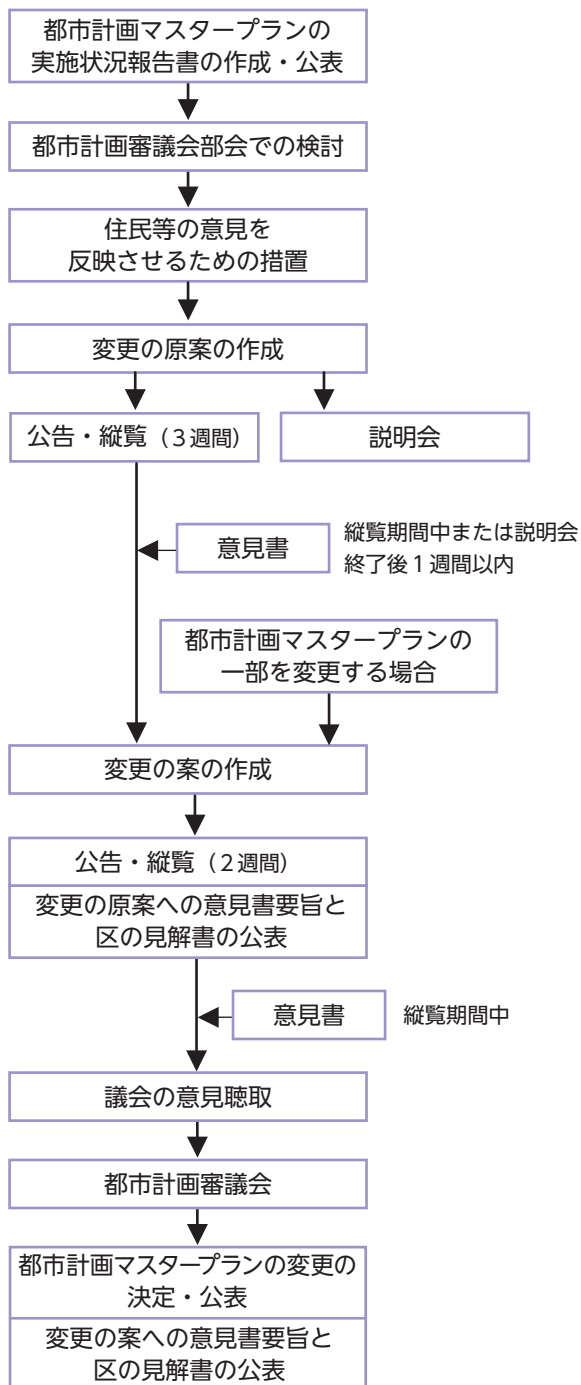
●まちづくりの提案が形になる流れ（まちづくり協議会による提案の例）



◇都市計画マスタープランの変更手続（第5条～第6条）

都市計画マスタープランは、区の都市計画に関する基本的な方針であるとともに、住民等が主体となって行うまちづくりの指針という性格を併せ持っています。本条例では、都市計画マスタープランを区のまちづくりの計画として位置付けるとともに、その変更（見直し）に係る手続を定め、変更の原案作成の段階から住民等の意見を反映させることができるようにしました。

●手続の流れ



●手続の概要

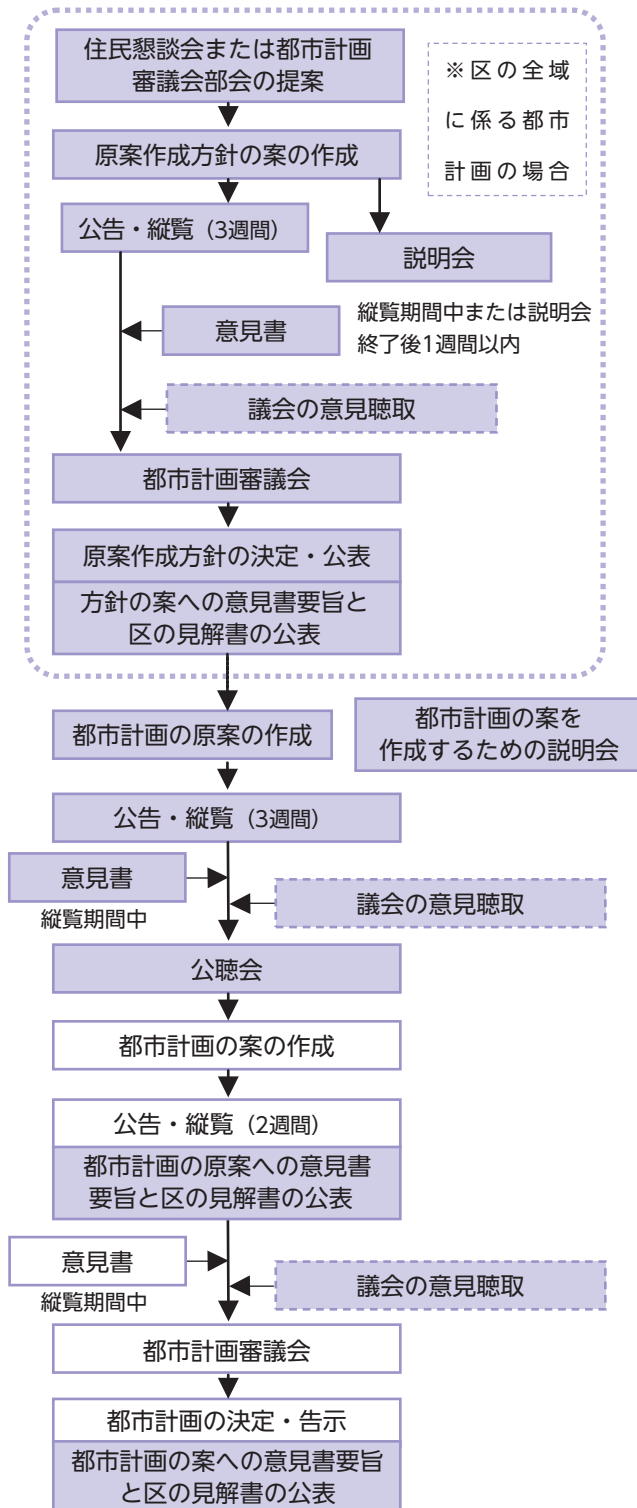
- 変更にあたり、都市計画マスタープランの実施状況報告書を作成し、公表します。
- 「変更の原案」を作成しようとするときは、都市計画審議会部会で検討します。
- 住民等の意見を反映させる措置を講じ、「変更の原案」を作成します。
- 「変更の原案」を作成したときは、公告し、3週間の縦覧期間を設けるとともに、説明会を開催します。区民等は「変更の原案」について意見書を提出できます。
- 「変更の原案」を基に「変更の案」を作成します。
- 「変更の案」を作成したときは、公告し、2週間の縦覧期間を設けます。区民等は「変更の案」について意見書を提出できます。（※他の手続に併せて都市計画マスタープランの一部を変更しようとする場合に、上記の手続の一部が除外される場合があります。）
- 「変更の案」について議会の意見を聴きます。
- 「変更の案」について都市計画審議会に諮ったうえ、変更を決定したときは公表し、「変更の案」への意見書要旨と区の見解書も公表します。

◇都市計画の決定等の手続(第7条～第9条)

都市計画法では、都市計画の決定手続について、自治体が条例により手続を付加することができるように定めています。本条例では、住民の意見をより都市計画に反映させることができるよう、法定の手続に加え、区の全域に係る都市計画では住民参加を図ってその原案作成方針を定めるよう努めることや、都市計画の原案について公告・縦覧、意見募集、公聴会を行うことなどについて定めました。

●手続の流れ

：条例の付加手続



●原案作成方針に関する手続

- 「原案作成方針の案」を作成したときは公告し、3週間の縦覧期間を設けるとともに、説明会を開催します。区民等は「方針の案」について意見書を提出することができます。
- 「方針の案」について議会の意見を聴くことができます。
- 「方針の案」について都市計画審議会の意見を聴いたうえで、原案作成方針を決定したときは、「方針の案」への意見書要旨と区の見解書とともに公表します。

●都市計画の原案に関する手続

- 「都市計画の原案」を作成したときは公告し、3週間の縦覧期間を設けるとともに、公聴会を開催します。区民等は「原案」について意見書を提出することができます。
- 「原案」について議会の意見を聴くことができます。

●都市計画の案に関する手続

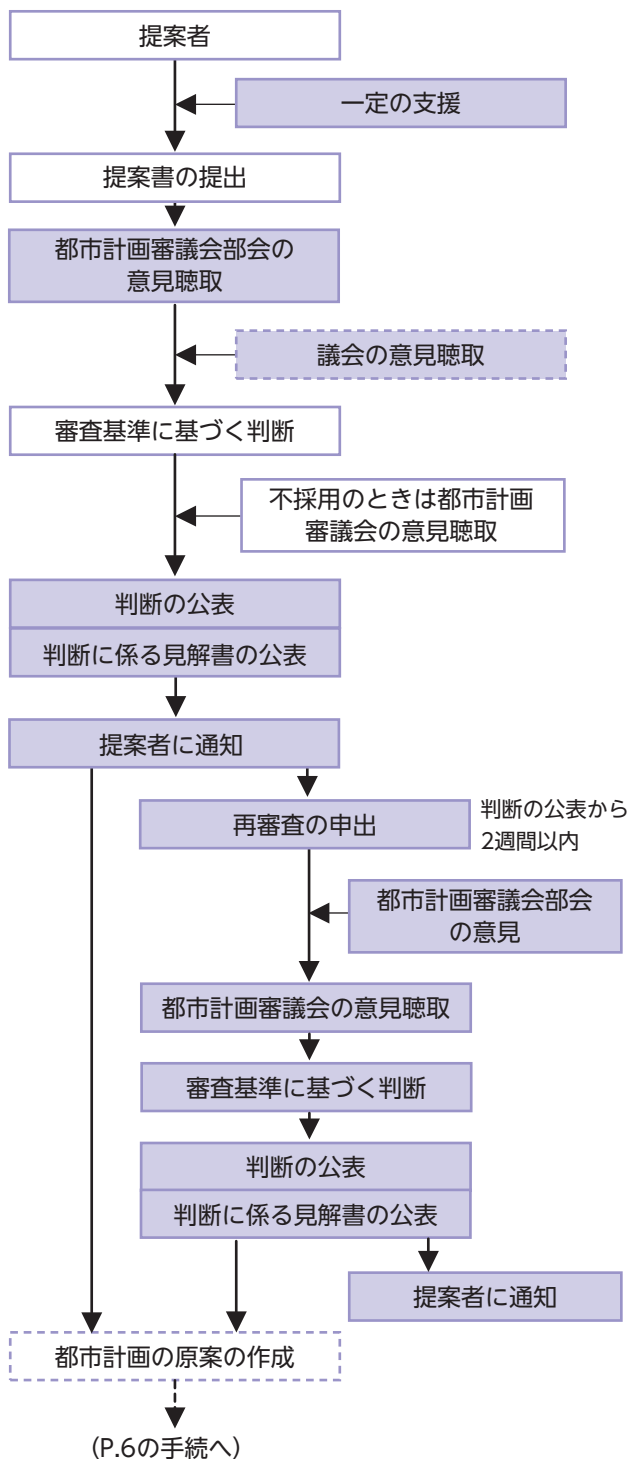
- 「都市計画の案」を作成したときは公告し、「原案」への意見書要旨と区の見解書を添えて、2週間の縦覧期間を設けます。区民等は「案」について意見書を提出することができます。
- 「案」を作成するために必要な場合、説明会を開催します。
- 「案」について議会の意見を聴くことができます。
- 「案」について都市計画審議会に諮ったうえで、都市計画を決定したときは告示し、「案」への意見書要旨と区の見解書も公表します。

◇法定都市計画提案制度(第10条～第14条)

都市計画法に基づく都市計画の提案制度が、より活用されるよう、本条例では、提案できる団体を追加し、面積要件を緩和しました。さらに、提案の審査基準や提案を踏まえた都市計画の決定・変更に係る手続などを定めました。

●手続の流れ

：条例の付加手続



●提案者

①提案区域の土地所有者等 ②まちづくりNPO法人、一般社団法人または一般財団法人その他営利を目的としない法人等 ③認定された総合型地区まちづくり協議会・施設管理型地区まちづくり協議会・テーマ型まちづくり協議会 ④東京商工会議所の練馬支部、東京あおば農業協同組合、商店街振興組合 ⑤認定された町会・自治会・商店会

●提案要件

- ① 提案区域の面積3,000㎡以上
- ② 土地所有者等の2/3以上の同意(地積合計も2/3以上)

●審査基準

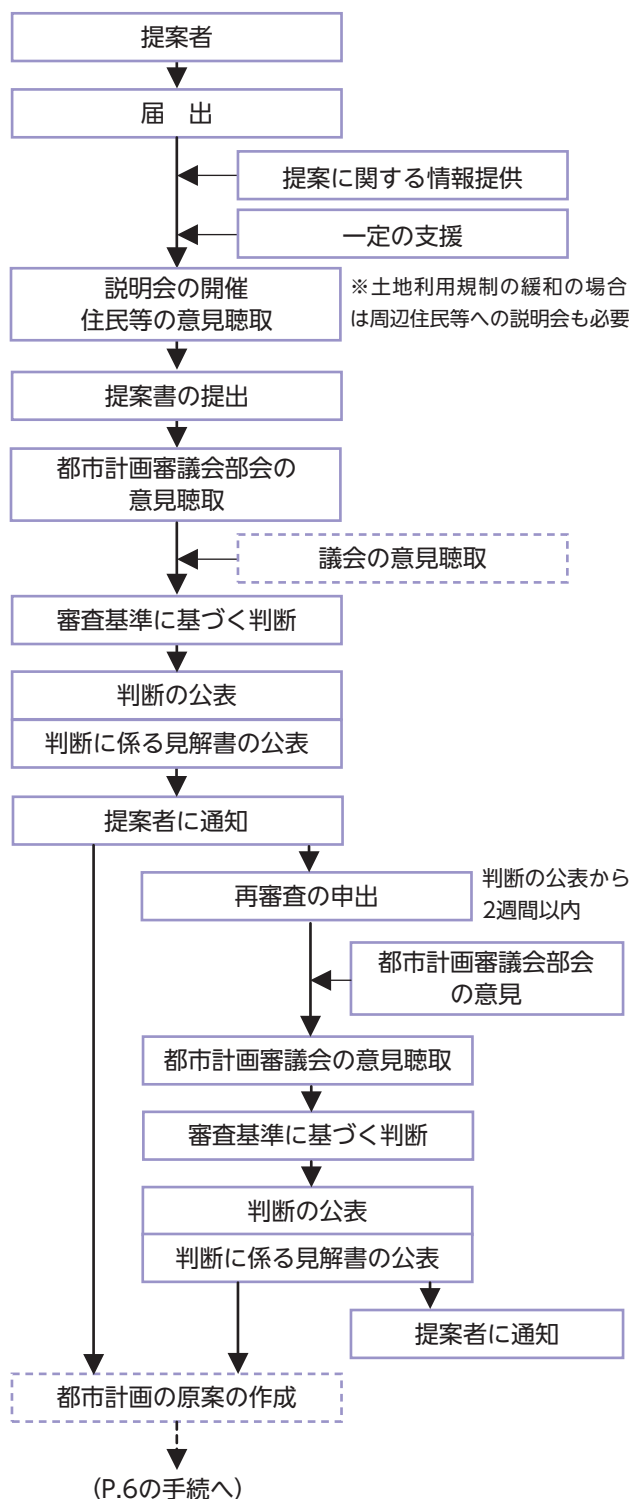
- ① 都市計画に関する法令上の基準に適合していること
- ② 区のまちづくりの計画に即していること
- ③ 提案内容・区域に合理性があること
- ④ 提案区域および周辺の住民への説明会、十分な意見聴取を行っていること
- ⑤ 提案区域の周辺環境に配慮していること
- ⑥ 関係する条例・規則、計画・方針に即していること
- ⑦ 上記のほか、区長が必要と認める基準に即していること

- 提案者は、本条例に基づき、提案に際して一定の支援を受けることができます。
- 区は、提案を踏まえた都市計画の決定・変更の判断をするときは、都市計画審議会部会の意見を聴きます。(P.8にも共通)
- 必要な場合、議会の意見を聴くことができます。(P.8、P.13にも共通)
- 提案についての区の判断に不服がある場合の再審査の手続を定めています。(P.8、P.9にも共通)

◇都市計画に関するまちづくり提案制度(第15条～第18条)

法定都市計画提案制度とは別に、本条例により、都市計画に関する提案を行いやすくするための区独自の仕組み(都市計画に関するまちづくり提案制度)を定めました。土地所有者等の3分の2以上の同意は必要としませんが、提案区域およびその周辺の住民等への説明会の開催や十分な意見聴取などを提案要件としています。

●手続の流れ



●提案者

- ①まちづくりNPO法人、一般社団法人または一般財団法人その他営利を目的としない法人
- ②認定された総合型地区まちづくり協議会・施設管理型地区まちづくり協議会
- ③東京商工会議所の練馬支部、東京あおば農業協同組合、商店街振興組合
- ④認定された町会・自治会・商店会

●提案要件

- ① 提案区域の面積3,000㎡以上
- ② 提案区域およびその周辺の住民等への説明会の開催と十分な意見聴取
- ③ 総合型地区まちづくり協議会による提案は、提案に係る区域の過半が総合型地区まちづくり計画の区域に係るものであること
- ④ 施設管理型地区まちづくり協議会による提案は、対象施設に係るものであること
- ⑤ テーマ型まちづくり協議会による提案は、テーマ型まちづくり提案に係るものであること
- ⑥ 認定された町会・自治会・商工会による提案は、提案に係る区域の過半がその団体の活動区域に係るものであること

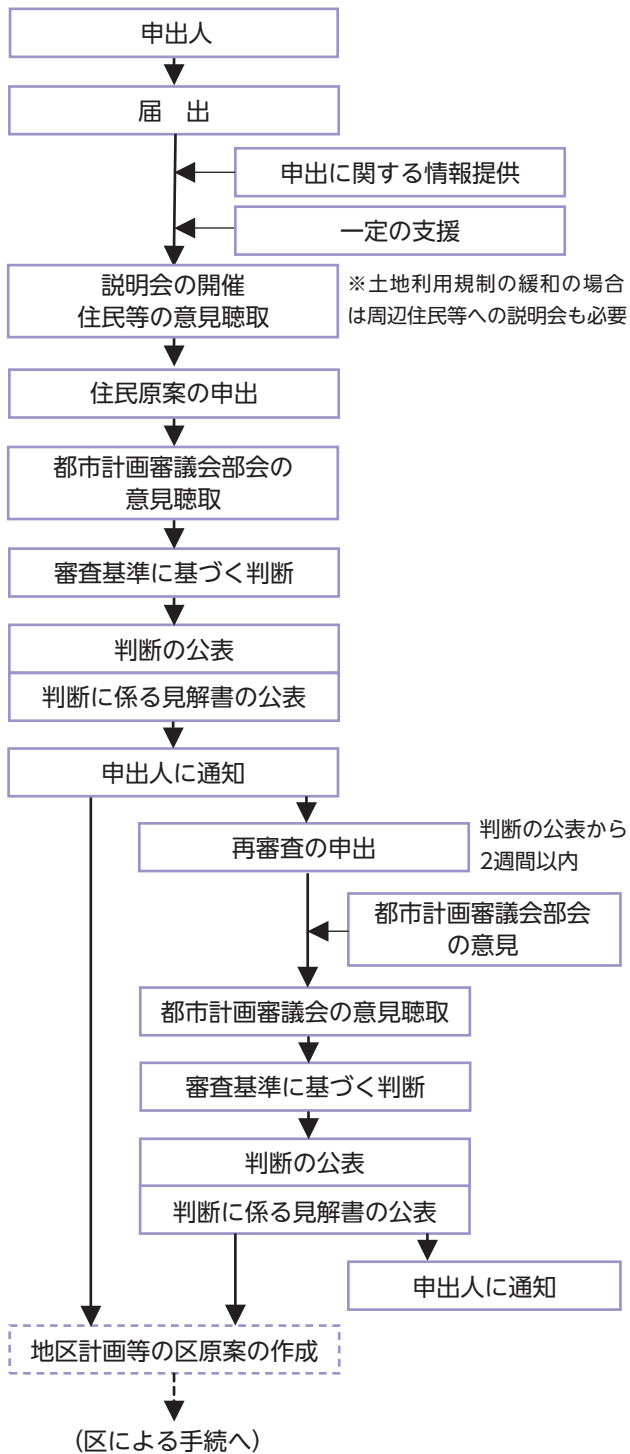
●審査基準 ⇒ P.7の審査基準参照

- 提案に先立ち、区への届出が必要です。区は提案に必要な情報の提供等を行います。
- 提案者は、本条例に基づき、提案に際して一定の支援を受けることができます。

◇地区計画等の住民原案申出制度 (第 19 条～第 23 条)

都市計画法による地区計画制度がより活用されるよう、都市計画法の委任規定に基づき、本条例において地区計画等の決定・変更に関する住民原案の申出方法などを定めました。

●手続の流れ



●住民原案の申出人

- ①区域内の土地所有者等
- ②まちづくりNPO法人、一般社団法人または一般財団法人その他営利を目的としない法人
- ③認定された総合型地区まちづくり協議会
- ④東京商工会議所の練馬支部、東京あおば農業協同組合、商店街振興組合
- ⑤認定された町会・自治会・商店会

●申出要件

- ① 申出の区域およびその周辺の住民等への説明会の開催、十分な意見聴取
- ② 総合型地区まちづくり協議会および認定された町会・自治会・商店会による申出は、申出の区域の過半が総合型地区まちづくり計画の区域または団体の活動区域に属していること
- ③ 東京商工会議所の練馬支部、東京あおば農業協同組合、商店街振興組合による申出は、その複数の構成員が申出の区域の住民等であり、その団体が当該区域で地区計画等の策定活動をしていること

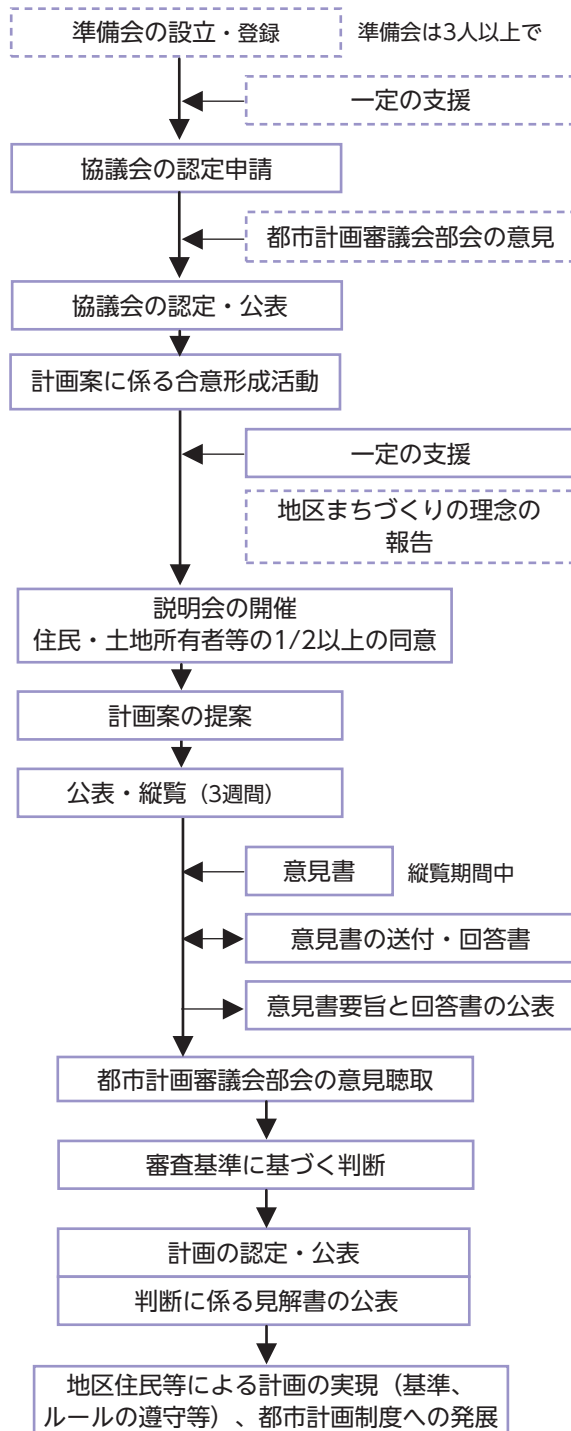
●審査基準 ⇒ P.7の審査基準参照

- 申出に先立ち、区への届出が必要です。区は申出に必要な情報の提供等を行います。
- 申出人は、本条例に基づき、申出に際して一定の支援を受けることができます。
- 区は、申出を踏まえた地区計画等の決定・変更の判断をしようとするときは、都市計画審議会部会の意見を聴きます。
- 区は、住民原案を踏まえて地区計画等の決定・変更を行う判断をしたときは、区による地区計画等の原案を作成し、公告・縦覧などの手続を行います。

◇総合型地区まちづくり（第24条～第28条）

本条例では、身近な地区を単位とした住民による主体的なまちづくりが進められるよう、建築その他土地利用等に関するルールや基準等を定める計画（総合型地区まちづくり計画）に関する手続などを定めました。

●手続の流れ



●提案者

□ 総合型地区まちづくり計画案は、認定された総合型地区まちづくり協議会が提案できます。

●協議会の認定要件

① 設立の目的が本条例の目的に即していること ② 計画の対象地区が決まっていること ③ 設立の目的について、地区住民の1/10以上の同意または十分な説明と意見聴取を行い、設立の目的に反映させていること ④ 地区の住民等で構成され、地区全体からの参加があること ⑤ 地区の住民等の参加の機会が保障されていること ⑥ 代表者、会計等の役員や会則が決まっていること ⑦ 上記のほか区長が必要と認める要件を満たしていること

●計画案の提案要件

① 地形地物で区分される一定のまとまった土地または対象地区の面積がおおむね3,000㎡以上
② 地区住民の1/2以上かつ土地所有者等の1/2以上の同意（地積合計も1/2以上）

●計画の認定等

① P.7の審査基準により判断します。
② 区は、計画を認定したときは公表します。
③ 地区住民等は、認定された計画のルール、基準等を遵守し、地区のまちづくりを進めます。
④ 区は、地区住民等と協力し、計画を推進するために地区計画等の都市計画制度の活用にも努めます。

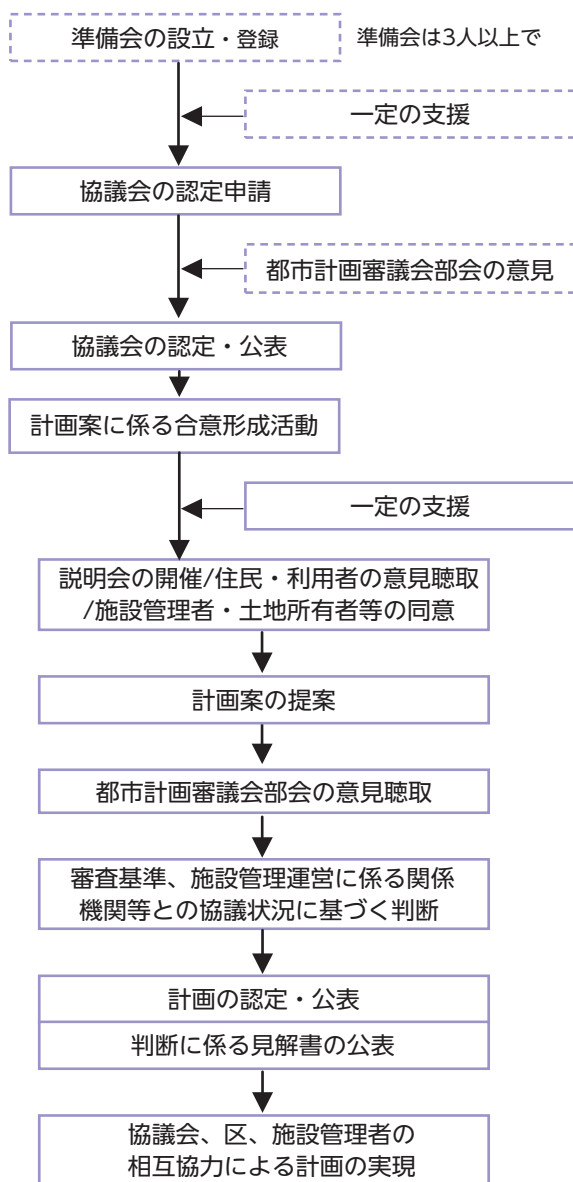
●準備会

□ 当該地区の住民等3人以上で準備会を設立し、区に登録すると、協議会設立のためのまちづくりの支援を受けることができます。

◇施設管理型地区まちづくり (第 29 条～第 33 条)

本条例では、住民主体の地区のまちづくりが進められるよう、公園、緑地などの施設について、地区住民や利用者が主体となった管理・利用に関する事項を定める計画（施設管理型地区まちづくり計画）に関する手続などを定めました。

●手続の流れ



●提案者

施設管理型地区まちづくり計画案は、認定された施設管理型地区まちづくり協議会が提案できます。

●協議会の認定要件

①設立の目的が本条例の目的に即していること ②計画の対象施設が決まっていること ③設立の目的について、施設の管理者・土地所有者等・利用者の理解を得ていること ④施設周辺の住民、利用者で構成されていること（周辺の住民が過半） ⑤施設周辺の住民、利用者の参加の機会が保障されていること ⑥代表者、会計等の役員や会則が決まっていること ⑦上記のほか区長が必要と認める要件を満たしていること

●計画案の提案要件

① 施設周辺の住民、利用者への説明会と十分な意見聴取
② 施設の管理者・土地所有者等の同意

●計画の認定等

① P.7の審査基準および施設の管理運営に係る関係機関・団体との協議状況等により判断します。
② 区は、計画を認定したときは公表します。
③ 協議会、区、施設の管理者は、認定された計画の実現に努めます。

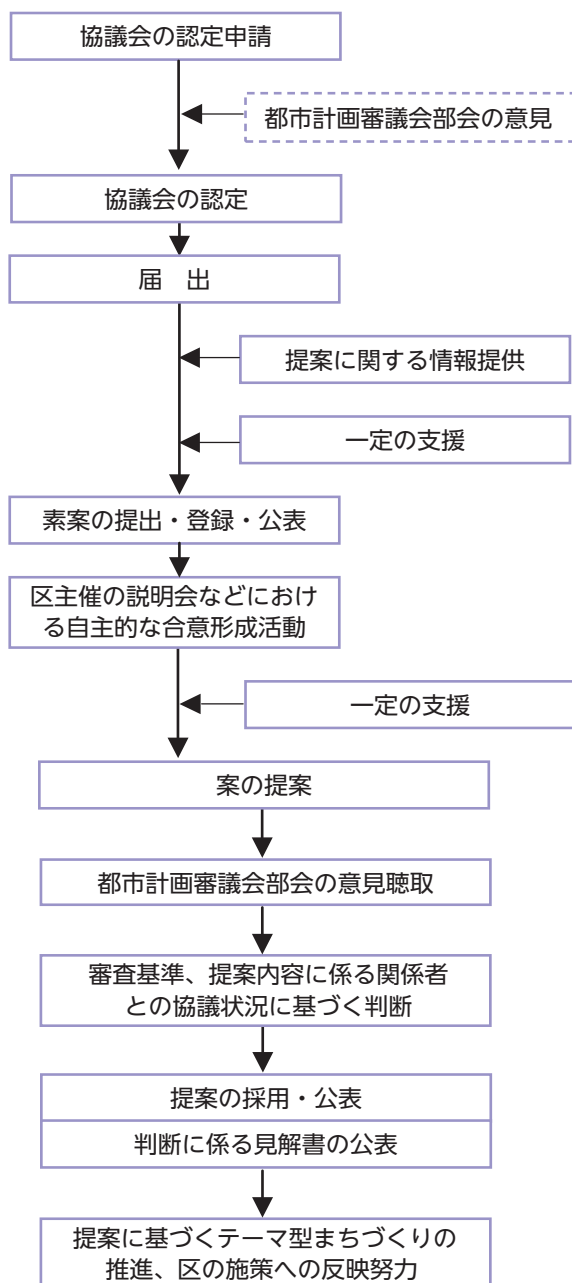
●準備会

当該施設を利用する住民等3人以上で準備会を設立し、区に登録すると、協議会設立のためのまちづくりの支援を受けることができます。

◇テーマ型まちづくり (第 34 条～第 39 条)

本条例では、みどりの保全や良好な景観の形成などをテーマとして、区民等が主体となって、区と協力してまちづくりを推進するための提案（テーマ型まちづくり提案）の手續などを定めました。

●手續の流れ



●提案者

- テーマ型まちづくり提案の案は、認定されたテーマ型まちづくり協議会が提案できます。

●協議会の認定要件

- ① 設立の目的が本条例の目的に即していること
- ② 10人以上の区民等（過半が区に居住）で構成されていること
- ③ 区民等の参加の機会が保障されていること
- ④ 代表者、会計等の役員や会則が決まっていること
- ⑤ 上記のほか区長が必要と認める要件を満たしていること

●届出

- 提案の案の作成に先立ち、区への届出が必要です。（区は提案に必要な情報等を提供します。）

●提案要件

- ① 提案の素案を作成したときは、区への提出が必要（区は、素案を台帳に登録し、その旨を公表します。）
- ② 区が開催する説明会（年1回程度）や自主的な説明会等により、広く区民に素案についての説明を行い、十分な意見聴取が必要

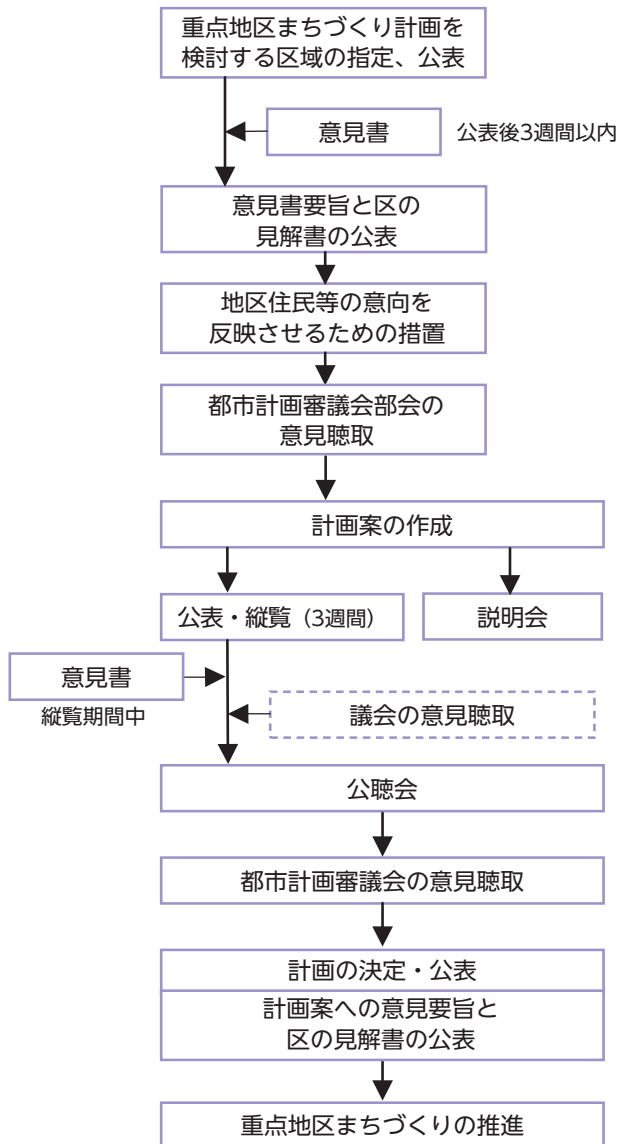
●提案の採用等

- ① P.7の審査基準および提案内容に係る関係者との協議状況等により判断します。
- ② 区は、提案を採用したときは公表します。
- ③ 協議会は、提案に基づくテーマ型まちづくりを進めます。
- ④ 区は、提案内容を区の施策に反映させるよう努めます。

◇重点地区まちづくり(第40条～第46条)

本条例では、区が、都市計画マスタープラン等の計画などに基づいて、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、地区住民の意向を反映させながら「重点地区まちづくり計画」を策定し、区民や事業者と協力してまちづくりを行うための手続などを定めました。

●手続の流れ



●計画を定めることができる地区

- ① 都市計画マスタープランで重点的整備を推進することとされている地区
- ② 都市再開発の方針・住宅市街地の開発整備の方針・防災街区整備方針で指定されている地区で規則で定める地区
- ③ 防災上、早急に整備が必要な地区
- ④ 大規模な公共施設の整備とともに一体的・総合的な整備が必要な地区
- ⑤ 上記のほか区長が特に優先的整備、緊急対応が必要と認める地区

●重点地区まちづくり計画を検討する区域(以下「検討区域」という。)

- ① 区は、計画案を作成しようとするときは、計画の対象となる検討区域を定め、理由書を添えて公表します。
- ② 区は、検討区域において建築その他土地利用を変更する場合に必要な指導を行うことができます。

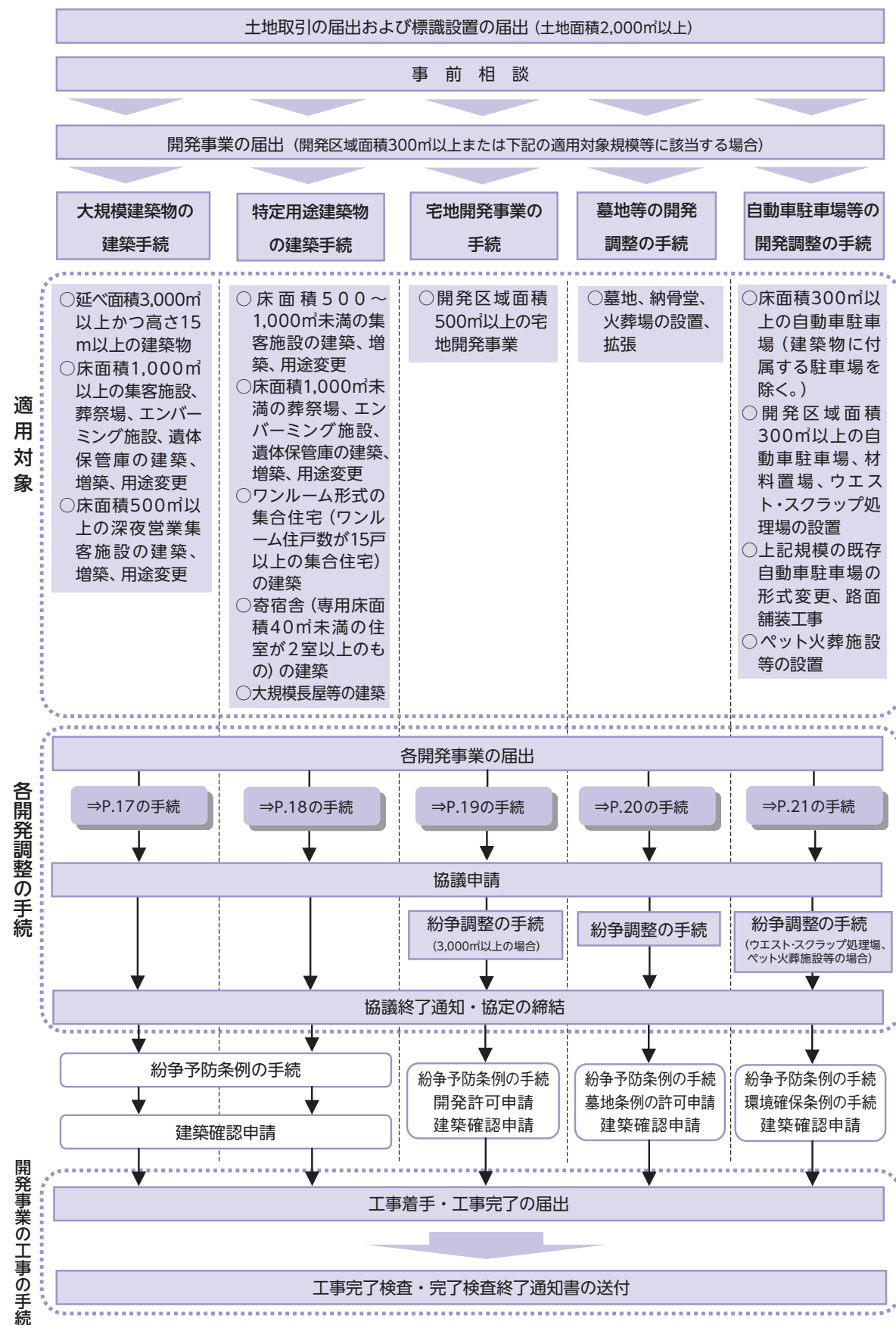
●住民等の意向の反映

- ① 区は、計画案を作成する段階で、懇談会の設置、説明会の開催などにより、地区の住民や土地所有者等の意向を反映させるための措置を講じます。
- ② 作成された計画案を公表し、縦覧、説明会、公聴会を行って住民等の意見を求めます。
- ③ 計画案について都市計画審議会の意見を聴いたうえで、計画を決定します。

◇開発調整の仕組み

●全体的な手続の流れ

□ : まちづくり条例の手続



◇開発調整の仕組みの解説

●開発基準の遵守とまちづくりへの配慮

区内で行われる開発事業は、区が定めるまちづくりに関する計画や開発基準（開発協議の基準・開発許可の基準）などを遵守しなければなりません。また、事業者は、開発事業を行うに当たり、区の特徴である農地・樹林地・湧水などの良好な自然環境の保全・育成と、周辺の居住環境への配慮や良好な街並み・居住環境の保全形成に努めなければなりません。

●用語の定義

開 発 区 域	開発事業に係る土地の区域	
開 発 事 業	宅地開発事業、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、深夜営業集客施設または葬祭場等となるものに限る。）、墓地、納骨堂、火葬場、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場（家庭や工場で廃棄される木・金属くずなどを分類・解体・処分する作業場など）、ペット火葬施設等、自動車駐車場などを設置等する行為	
宅 地 開 発 事 業	都市計画法に規定する開発行為および建築基準法に規定する建築	
集 客 施 設	小売店舗、飲食店、銀行の支店その他これらに類するもの、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、キャバレーなどの不特定多数の集客を目的とした建築物	
深夜営業集客施設	午後 11 時から翌午前 6 時までの間に営業する集客施設	
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㎡未満の住戸。店舗、事務所等を含む。）が 15 戸以上の集合住宅	
寄 宿 舎	つぎのいずれにも該当する集合住宅 ① 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㎡未満のもの）を備えていること。 ② 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。））および共用の玄関、廊下、階段等の建築物の部分）を備えていること。	
大規模長屋等	東京都建築安全条例第 5 条第 1 項ただし書に規定する長屋のうち、つぎのいずれかに該当するもの ① 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㎡（当該住戸がいずれも床面積 40㎡を超える場合は、400㎡）を超える長屋 ② 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 ③ 主要な出入口から道路に避難上有効に通ずる通路が 35 m を超える長屋	
葬祭場等	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） ※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。
	エンバースタンプ施設	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 ※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。
	遺体保管庫	業として遺体を保管する施設 ※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。
近 隣 住 民	開発区域の境界線から開発事業の対象、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、または事業を行う者	

● 手続の解説

(1) 土地取引の届出

開発事業を目的とした2,000㎡以上の土地売買等の契約を結んだ場合、土地に関する権利取得者は、契約締結日から14日以内に届出が必要になります。

(2) 開発事業に係る届出

開発区域の面積が300㎡以上またはつぎの(3)～(7)の手続の対象となる開発事業を行うときは、届出が必要になります。

(3) 大規模建築物の建築手続等

つぎの建築等を行うときは、届出が必要になります。①延べ面積3,000㎡以上で高さ15m以上の建築物 ②集客施設となる部分の床面積が1,000㎡以上の建築物 ③深夜営業集客施設となる部分の床面積が500㎡以上の建築物 ④葬祭場等となる部分の床面積が1,000㎡以上の建築物

(4) 特定用途建築物の建築手続等

つぎの建築等を行うときは、届出が必要になります。①集客施設（深夜営業集客施設を除く。）の部分の床面積が500㎡以上1,000㎡未満の建築物 ②葬祭場等の部分の床面積が1,000㎡未満の建築物 ③ワンルーム形式の集合住宅 ④寄宿舍 ⑤大規模長屋等

(5) 宅地開発事業の手続

開発区域の面積が500㎡以上の宅地開発事業を行うときは、届出が必要になります。

(6) 墓地等の開発調整の手続

墓地、納骨堂または火葬場の設置または拡張をする場合には、届出が必要になります。

(7) 自動車駐車場等の開発調整の手続

つぎの開発事業を行うときは、届出が必要になります。①床面積が300㎡以上の自動車駐車場の建築 ②開発区域の面積が300㎡以上の自動車駐車場の設置 ③開発区域の面積が300㎡以上の材料置場の設置 ④開発区域の面積が300㎡以上のウエスト・スクラップ処理場の設置 ⑤床面積もしくは開発区域の面積が300㎡以上の既存自動車駐車場の形式変更または路面舗装工事 ⑥ペット火葬施設等の設置

(8) 開発事業に係る紛争調整

宅地開発事業、墓地等、ウエスト・スクラップ処理場、ペット火葬施設等の設置について、あつせんや調停の規定を設けました。

なお、建築物に係るあつせんや調停については、紛争予防条例の手続が必要となりますが、(5) (6) および (7) の①・⑥については、対象とならない場合があります。

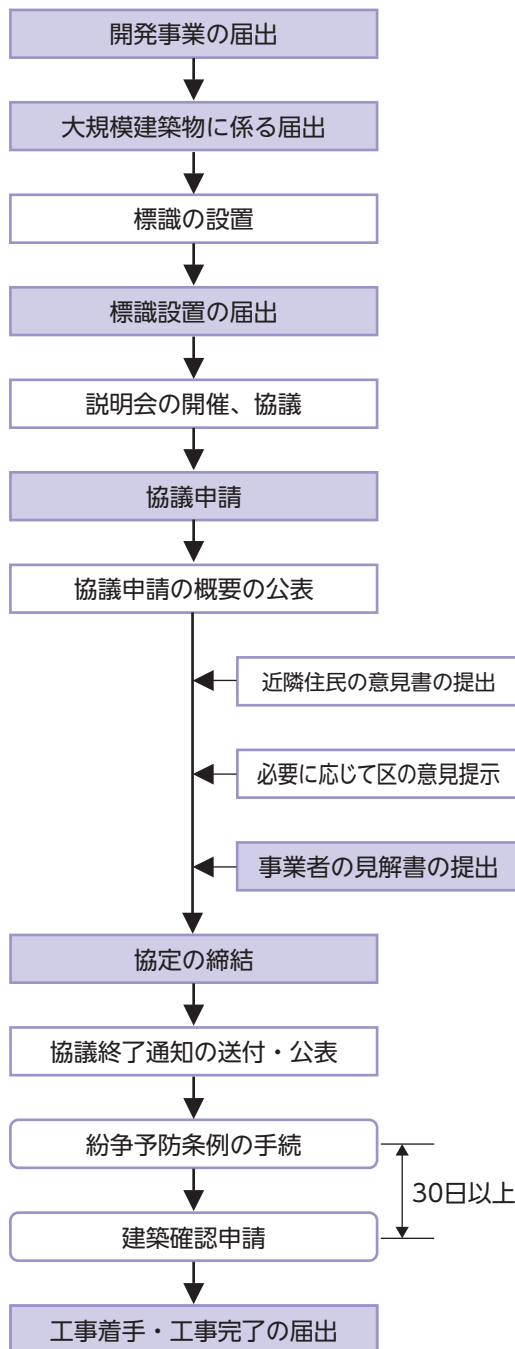
◇大規模建築物の建築手続 (第 52 条～第 60 条)

●対象となる開発や建築

- ①延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物
- ②床面積1,000㎡以上の集客施設、葬祭場等の建築、増築、用途変更
- ③床面積500㎡以上の深夜営業集客施設の建築、増築、用途変更

●手続の流れ

□ : 区に書面で提出

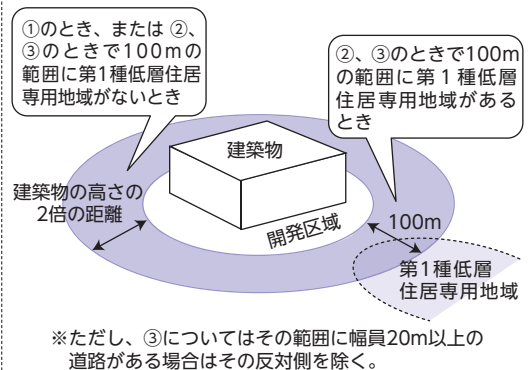


* 詳細フローはP.25

●手続の説明

- 開発事業の届出をしてください。
- 大規模建築物に係る届出をしてください。
- 開発区域内の見やすい場所に標識を設置してください。
- 標識を設置したことを届け出てください。
- 説明会の開催を近隣住民と区に通知してください。
- 説明会を開催し、近隣住民に計画や工事について説明を行ってください。
- 協議申請において、区のまちづくり計画や開発基準等を遵守して下記書面を作成し、区へ申請のうえ、協議してください。
 - ◆ 近隣住民説明報告書
 - ◆ 事業計画案の概要
 - ◆ 地域環境配慮報告書
 - ◆ 緑化計画事前協議申請書
 - ◆ その他
- 近隣住民から意見書が提出された場合は、見解書を提出してください。
- 協議が整ったときは、協定を締結してください。
- 工事に着手するときと、工事が完了したときは届出をしてください。

●近隣住民の範囲



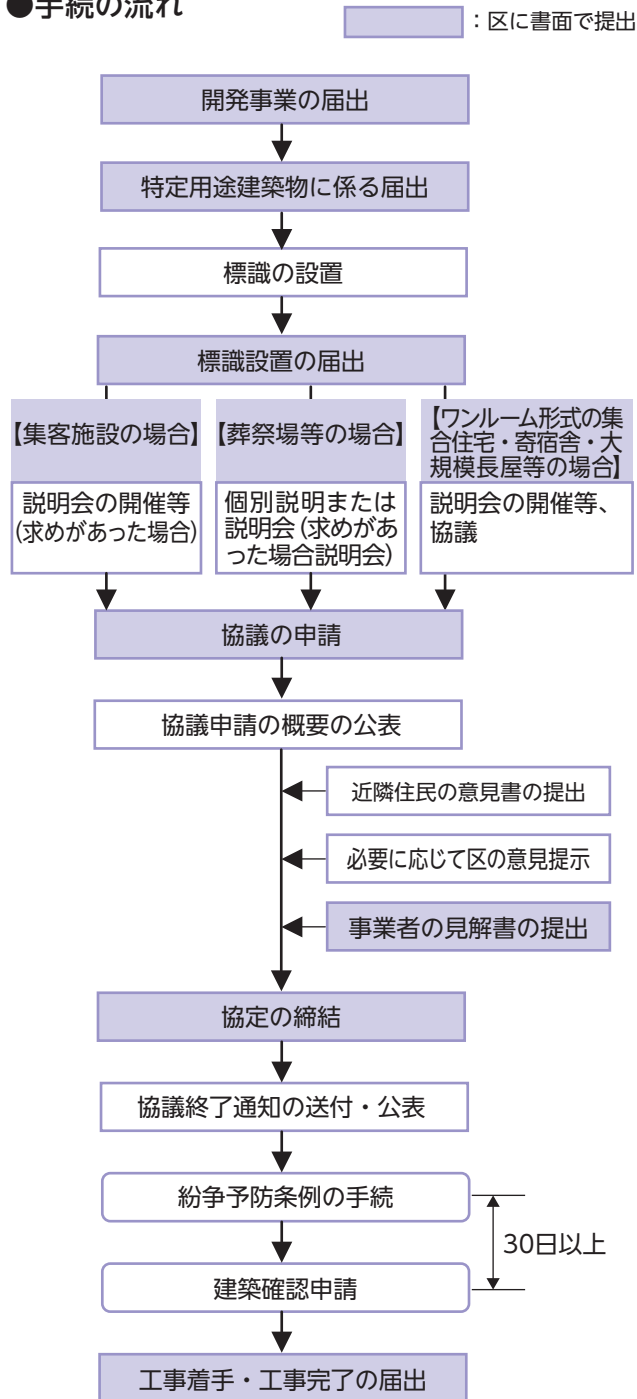
※ 標識の設置については、集客施設が「大規模小売店舗立地法」や「練馬区中規模小売店舗の立地調整に関する条例」に該当する場合、その説明会の前までに設置する必要があります。

◇特定用途建築物の建築手続 (第 61 条～第 69 条)

●対象となる開発や建築

- ①床面積500～1,000㎡未満の集客施設の建築、増築、用途変更
- ②床面積1,000㎡未満の葬祭場等の建築、増築、用途変更
- ③ワンルーム形式の集合住宅（ワンルーム住戸数が15戸以上の集合住宅）の建築
- ④寄宿舍（専用床面積40㎡未満の住室が2室以上のもの）の建築
- ⑤大規模長屋等の建築

●手続の流れ

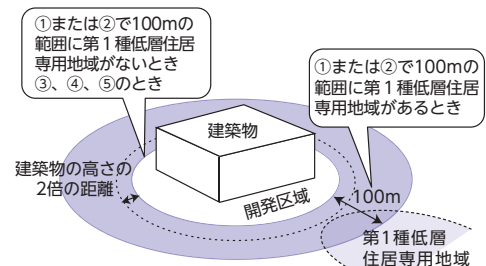


* 詳細フローはP.26

●手続の解説

- 開発事業の届出をしてください。
- 特定用途建築物に係る届出をしてください。
- 開発区域内の見やすい場所に標識を設置してください。
- 標識を設置したことを届け出てください。
- (集客施設の場合) 近隣住民から求めがあった場合、説明会等により計画や工事について説明を行ってください。
- (葬祭場等の場合) 個別訪問または説明会により近隣住民に計画や工事について説明を行ってください。ただし近隣住民から求めがあった場合は、説明会を開催してください。
- (ワンルーム形式の集合住宅、寄宿舍、大規模長屋等の場合) 説明会等により、近隣住民に計画や工事について説明を行ってください。
- 説明会を開催する場合は、近隣住民と区に通知してください。
- 協議申請において、区のまちづくり計画や開発基準等を遵守して下記書面を作成し、区へ申請のうえ、協議してください。
 - ◆ 近隣住民説明報告書（説明会等を行った場合）
 - ◆ 事業計画案の概要
 - ◆ 地域環境配慮報告書
 - ◆ 緑化計画事前協議申請書
 - ◆ その他
- 近隣住民から意見書が提出された場合は、見解書を提出してください。
- 協議が整ったときは、協定を締結してください。
- 工事に着手するときと、工事が完了したときは届出をしてください。

●近隣住民の範囲



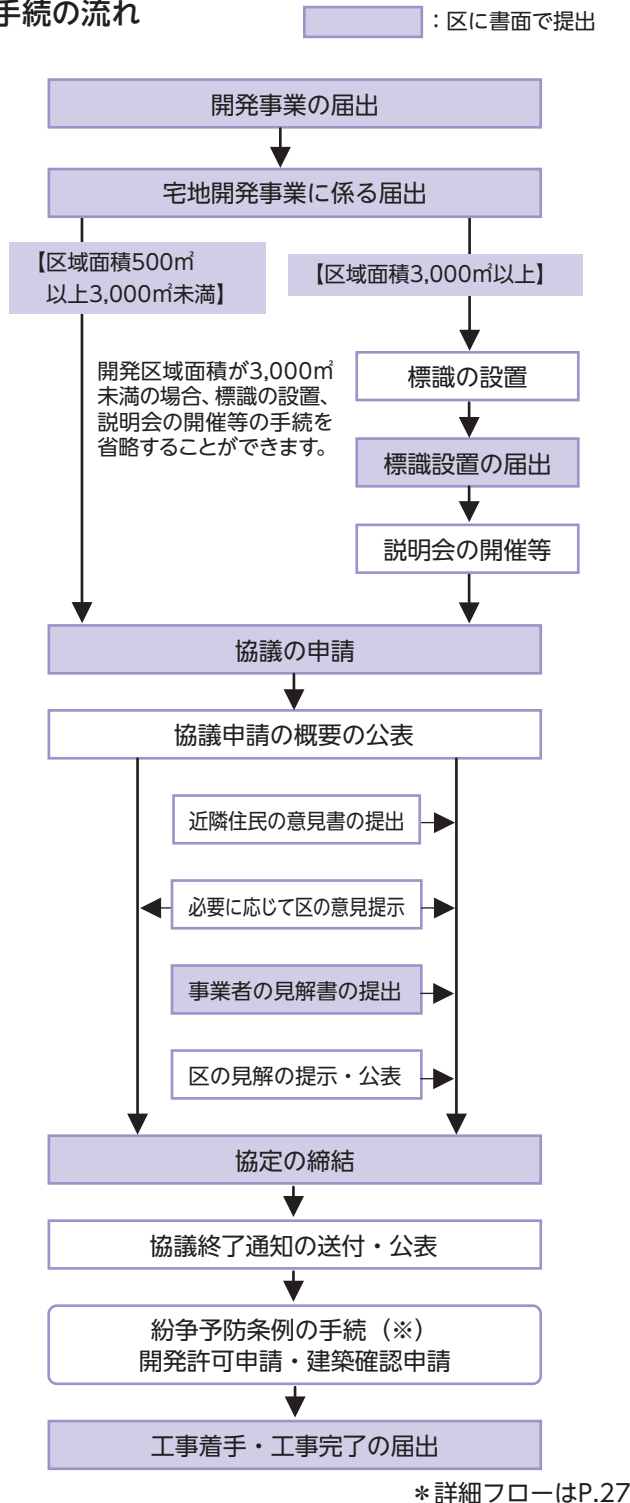
※ 標識の設置については、集客施設が「大規模小売店舗立地法」や「練馬区中規模小売店舗の立地調整に関する条例」に該当する場合、その説明会の前までに設置する必要があります。

◇宅地開発事業の手続 (第 70 条～第 79 条)

●対象となる開発や建築

- ・ 開発区域面積500㎡以上の宅地開発事業（宅地開発事業のうち、大規模建築物、特定用途建築物、墓地等および自動車駐車場等で開発行為に当たらない開発事業に該当する場合はそれぞれ該当する手続で行います。）

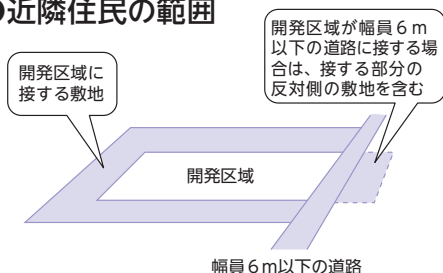
●手続の流れ



●手続の解説

- 開発事業の届出をしてください。
 - 宅地開発事業に係る届出をしてください。
 - 開発区域内の見やすい場所に標識を設置してください。
 - 標識を設置したことを届け出てください。
 - 説明会等により、近隣住民（土地所有者を含む。）に計画や工事について説明を行ってください。
 - 説明会を開催する場合は、近隣住民と区に通知してください。
 - 協議申請において、区のまちづくり計画や開発基準等を遵守して下記書面を作成し、区へ申請のうえ、協議してください。
 - ◆ 近隣住民説明報告書
 - ◆ 事業計画案の概要
 - ◆ 地域環境配慮報告書
 - ◆ 緑化計画事前協議申請書
 - ◆ その他
 - 近隣住民から意見書が提出された場合は、見解書を提出してください。
 - 協議が整ったときは、協定を締結してください。
 - 工事に着手するときと、工事が完了したときは届出をしてください。
- ※ 開発区域面積が3,000㎡未満の場合、下線部の手続が省略できます。

●近隣住民の範囲



※ 宅地開発事業のうち、開発区域面積 500㎡以上 3,000㎡未満で紛争予防条例の手続を必要とするものについては、早い段階での周辺住民への周知を目的に、宅地開発事業の手続（宅地開発事業に係る届出）と併行して紛争予防条例の手続に入ることができます。

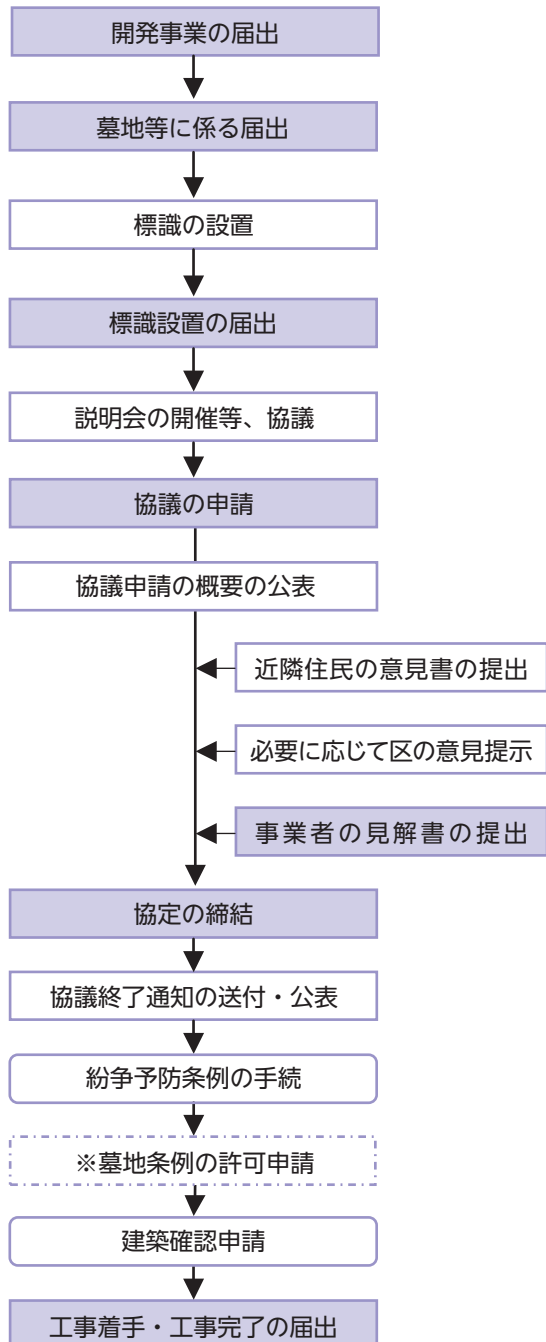
◇墓地等の開発調整の手続 (第 80 条～第 88 条)

●対象となる開発や建築

- ・墓地、納骨堂、火葬場の設置、拡張

●手続の流れ

：区に書面で提出



※墓地条例の許可申請
練馬区墓地等の経営の許可等に関する
条例による手続

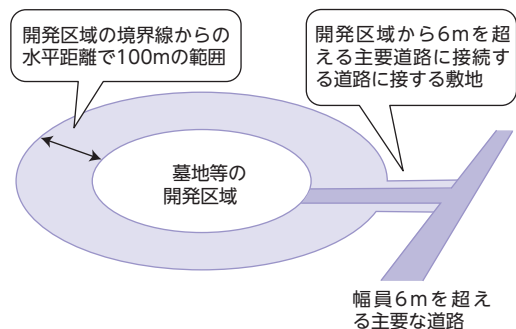
* 詳細フローはP.28

●手続の解説

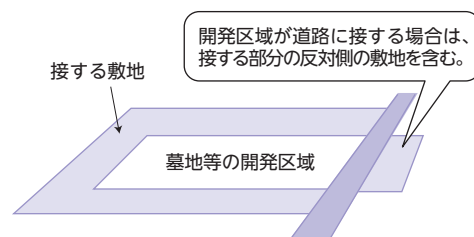
- 開発事業の届出をしてください。
- 墓地等の設置に係る届出をしてください。
- 開発区域内の見やすい場所に標識を設置してください。
- 標識を設置したことを届け出てください。
- 説明会を開催する場合には、近隣住民と区に通知してください。
- 説明会等により、近隣住民に計画や工事について説明を行ってください。
- 協議申請において、区のまちづくり計画や開発基準等を遵守して下記書面を作成し、区へ申請のうえ、協議してください。
 - ◆ 近隣住民説明報告書
 - ◆ 事業計画案の概要
 - ◆ 地域環境配慮報告書
 - ◆ 緑化計画事前協議申請書
 - ◆ その他
- 近隣住民から意見書が提出された場合は、見解書を提出してください。
- 協議が整ったときは、協定を締結してください。
- 工事に着手するときと、工事が完了したときは届出をしてください。

●近隣住民の範囲

- ① 墓地の設置、墓地の区域の拡張（礼拝の施設の敷地内の300㎡未満の拡張を除く。）、納骨堂の設置または拡張（納骨堂の用に供する部分の床面積の合計が150㎡未満の設置または拡張を除く。）、火葬場の設置



- ② ①以外の墓地等の設置または拡張

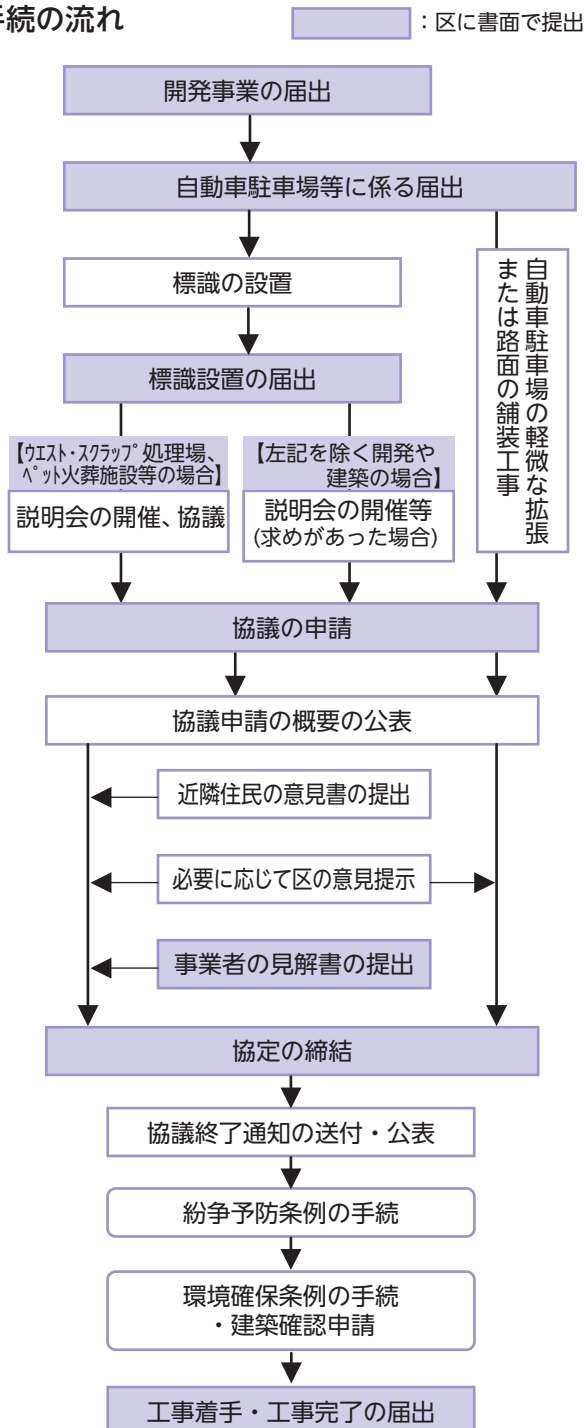


◇自動車駐車場等の開発調整の手続 (第 89 条～第 97 条の2)

●対象となる開発や建築

- ①床面積300㎡以上の自動車駐車場の建築（建築物に付属する駐車場および延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築に該当する駐車場を除く。）
- ②開発区域面積300㎡以上の自動車駐車場の設置（①を除く。）
- ③開発区域面積300㎡以上の材料置場の設置
- ④開発区域面積300㎡以上のウエスト・スクラップ処理場の設置
- ⑤①または②の規模の既存自動車駐車場の形式変更または路面舗装工事
- ⑥ペット火葬施設等の設置

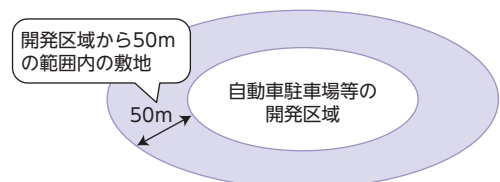
●手続の流れ



●手続の解説

- 開発事業の届出をしてください。
 - 自動車駐車場等に係る届出をしてください。
 - 開発区域内の見やすい場所に標識を設置してください。
 - 標識を設置したことを届け出てください。
 - 説明会を開催し、近隣住民に計画や工事について説明を行ってください。(ウエスト・スクラップ処理場、ペット火葬施設等の場合)
 - 近隣住民から求めがあった場合、説明会等により計画や工事について説明を行ってください。(④および⑥以外の場合)
 - 説明会を開催する場合は、近隣住民と区に通知してください。
 - 協議申請において、区のまちづくり計画や開発基準等を遵守して下記書面を作成し、区へ申請のうえ、協議してください。
 - ◆ 近隣住民説明報告書
 - ◆ 事業計画案の概要
 - ◆ 地域環境配慮報告書
 - ◆ 緑化計画事前協議申請書
 - ◆ その他
 - 近隣住民から意見書が提出された場合は、見解書を提出してください。
 - 協議が整ったときは、協定を締結してください。
 - 工事に着手するときと、工事が完了したときは届出をしてください。
- ※ ①、②、⑤では、下線の手続が省略できる場合があります。

●近隣住民の範囲



* 詳細フローはP.29

◇開発協議の基準等（第106条～第119条）

●基準の考え方

開発協議の基準として、開発事業の対象ごとに、適用する基準を定めています。

●開発協議の基準表

基準	対象	大規模建築物	特定用途建築物	宅地開発事業	墓地等	自動車駐車場等	
開発協議の基準	【別表第1】 公共施設および公益的施設の整備の基準	○道路 ○公園等 ○街路灯 ○公益的施設 ○地域コミュニティへの配慮	適用	適用	適用	適用	適用
	【別表第2】 宅地の整備の基準	○建築物の敷地面積の最低限度 ○開発区域内の緑化 ○雨水流出抑制施設 ○廃棄物保管場所等 ○集積場所 ○景観への配慮	適用	適用	適用	適用	適用
		○一時停車空地	敷地面積 1,000㎡以上 かつ15戸以上の 集合住宅	敷地面積 1,000㎡以上 かつ15戸以上の 集合住宅	敷地面積 1,000㎡以上 かつ15戸以上の 集合住宅		
	→墓地条例に定める基準				適用		
	【別表第3】 ワンルーム形式の集合住宅の基準	○居住水準 ○ファミリー住戸の設置 ○隣地からの壁面後退 ○周辺環境への配慮 ○駐車施設 ○廃棄物保管場所等 ○管理に関する基準	延べ面積 3,000㎡以上 かつ高さ15m 以上のワンルーム形式の集合住宅	ワンルーム形式の集合住宅			
	【別表第4】 寄宿舎の基準	○居住水準 ○隣地からの壁面後退 ○周辺環境への配慮 ○駐車施設 ○廃棄物保管場所等 ○集積場所 ○管理に関する基準	延べ面積 3,000㎡以上 かつ高さ15m 以上の寄宿舎	寄宿舎			
	【別表第5】 葬祭場等の基準	○施設に接する道路 ○駐車施設 ○廃棄物保管場所等 ○周辺環境への配慮 ○管理に関する基準	1,000㎡以上の葬祭場等	1,000㎡未満の葬祭場等			
	【別表第6】 集客施設の基準	○駐車施設 ○廃棄物保管場所等 ○歩行者の安全への配慮 ○周辺環境への配慮	1,000㎡以上の集客施設 500㎡以上の深夜営業集客施設	500㎡以上 1,000㎡未満の集客施設			
	【別表第7】 ペット火葬施設または建築物内に設置するペット納骨施設の基準	○施設に接する道路 ○駐車施設 ○廃棄物保管場所等 ○焼却炉 ○周辺環境への配慮 ○管理に関する基準					適用
	【別表第8】 ペット埋葬施設または建築物外に設置するペット納骨施設の基準	○施設に接する道路 ○駐車施設 ○開発区域内の緑化 ○構造設備の基準 ○埋葬の基準 ○周辺環境への配慮 ○管理に関する基準					適用
地域環境への配慮	○地域環境に関する報告書	適用	適用	適用	適用	適用	
開発許可の基準	○道路の幅員 ○袋路状道路の技術的細目 ○公園等の基準 ○開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度	開発区域 500㎡以上 の場合	開発区域 500㎡以上 の場合	開発区域 500㎡以上 の場合	開発区域 500㎡以上 の場合	開発区域 500㎡以上 の場合	

◇まちづくりの支援等 (第 122 条～第 126 条)

- 住民やまちづくり協議会が行うまちづくり活動を多面的に支援するための支援措置や支援する機関の設置等について定めています。
- 区長は、条例に基づき表に示すような支援を行うことができます。また、条例の施行に合わせて、練馬区環境まちづくり公社にみどりのまちづくりセンターを設置し、まちづくりを支援する機関として、区と連携して住民主体のまちづくりを支援しています。

まちづくり協議会への支援	地区まちづくり・テーマ型まちづくり活動を支援するため、区長が認定したまちづくり協議会（総合型、施設管理型、テーマ型）に対し、専門家の派遣、情報の提供、活動費の助成等の必要な支援ができることを定めています。 また、まちづくり準備会に対しても必要な支援ができることを定めています。
都市計画提案者等への支援	都市計画提案者、まちづくり提案者、地区計画等の住民原案申出人に対し、専門家の派遣、情報の提供等の必要な支援ができることを定めています。
まちづくり活動への支援・相談等	住民による自主的なまちづくり活動を促進するため、情報の提供、学習機会の提供等の支援を行い、またはまちづくりに関する相談を行うことができることを定めています。
大規模建築物等の建築手続に係る専門家の派遣	紛争の防止や調和のあるまちづくりに資することを目的に助言を行うことが適当であると判断したときは、専門家の派遣ができることを定めています。

◇組織・補則・罰則 (第 127 条～第 153 条)

- 条例で定める住民提案（都市計画提案、各地区まちづくり計画の提案等）の審査、開発事業の調整等に当たって、より専門的な調査、審議等ができるよう都市計画審議会の機能を充実することについて定めています。
- 条例の運用状況について、定期的に報告書を作成し、公表することについて定めています。
- 条例を運用するに当たり、適用除外となる事項、地位の承継など、必要な補則を定めています。
- 条例が遵守され、有効に活用されるために、条例に違反した場合の罰則等について定めています。

資料編

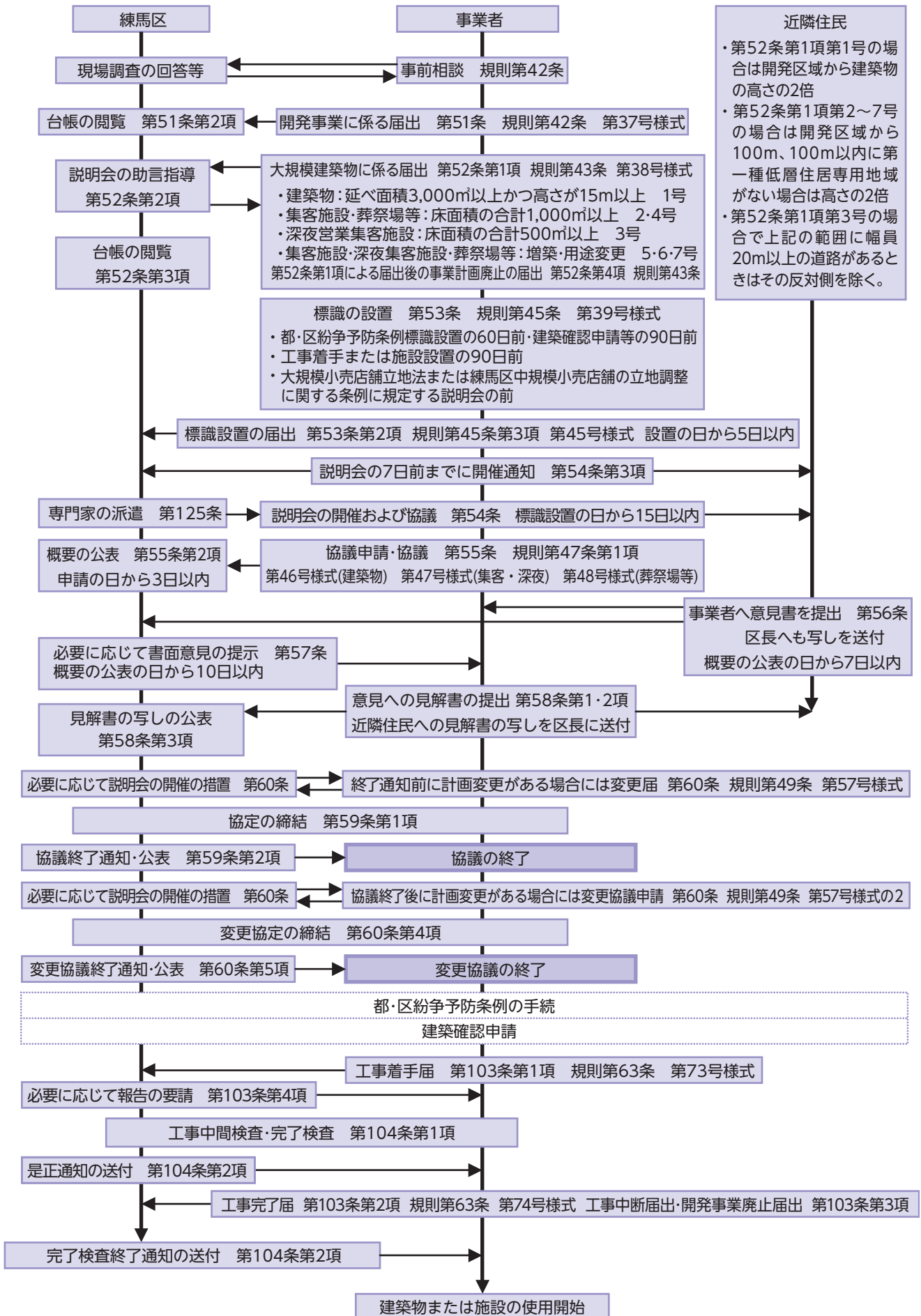
- 提案制度一覧 24
- 大規模建築物の建築手続の詳細フロー 25
- 特定用途建築物の建築手続の詳細フロー 26
- 宅地開発事業の手続の詳細フロー 27
- 墓地等の開発調整の手続の詳細フロー 28
- 自動車駐車場等の開発調整の手続の詳細フロー 29
- 練馬区まちづくり条例 30
- 練馬区まちづくり条例施行規則（抜粋） 51

提案制度一覧

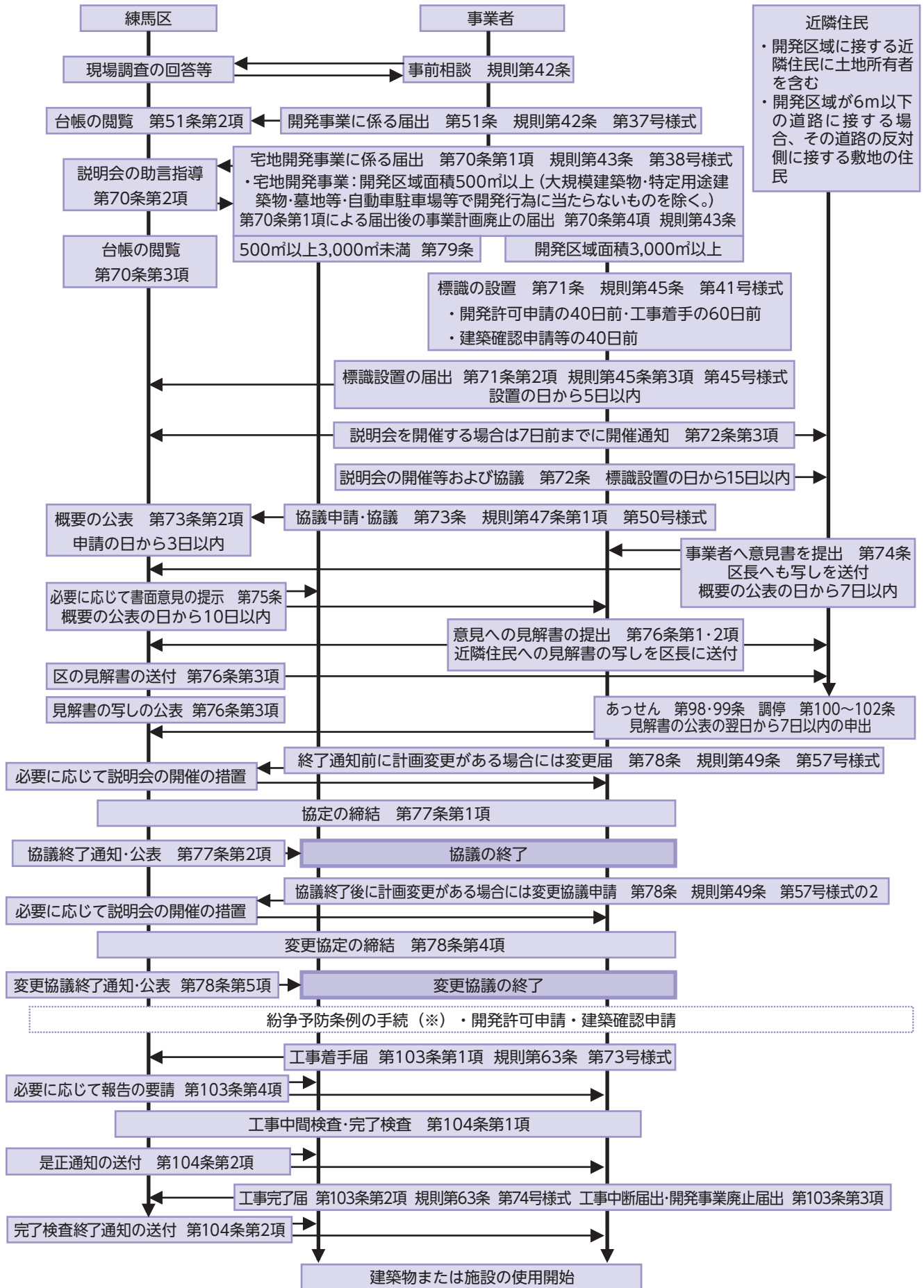
提案(計画)の内容	法定都市計画提案制度 ⇒ P. 7 都市計画の決定・変更	都市計画に関するまちづくり 提案制度 ⇒ P. 8 都市計画の決定・変更に係る 案	地区計画等の住民原案申出制 度 ⇒ P. 9 地区計画等の原案	総合型地区まちづくり計画 ⇒ P. 10 土地利用に関する基準等 土地利用に関する基準等	施設管理型地区まちづくり計 画 ⇒ P. 11 施設の管理、利用に関する事 項	テーマ型まちづくり提案 ⇒ P. 12 まちづくりの分野におけるみど り保全などのテーマ
土地所有者等	●		●			
まちづくり NPO 法人	●		●			
一般社団法人または一般財団法人 その他営利を目的としない法人	● ※ 3		●			
総合型地区まちづくり協議会	● ※ 1	● ※ 1	● ※ 2	●	●	
施設管理型地区まちづくり協議会	● ※ 1	● ※ 1				
テーマ型まちづくり協議会	● ※ 1	● ※ 1				●
東京商工会議所の練馬支部	●	●	● ※ 2			
東京あおば農業協同組合	●	●	● ※ 2			
商店街振興組合	●	●	● ※ 2			
町会・自治会・商店会	● ※ 1	● ※ 1	● ※ 2			
面構要件等	3,000㎡以上の一団の土地	3,000㎡以上の一団の土地	—	道路・河川等で区分される一 定のもつた土地またはお おむね 3,000㎡以上の一団の 土地	—	—
土地所有者等の同意要件	土地所有者等の 2/3 (人数お よび地積) 以上	—	—	土地所有者等の 1/2 (人数お よび地積) 以上	施設の管理者および土地所有 者等の同意	—
説明会の開催	●	●	●	●	●	●
説明および意見聴取	●	●	●	●	●	●
提案・申出に先立つ届出	—	●	●	—	—	●
提案に必要な主な図書	提案書 計画案 (位置図、区域図、計 画書) 計画図 (1/2,500 地形図) 土地所有者等および同意状況 一覧表 (同意書) 土地・建物の登記事項証明書等 説明・意見聴取の経緯に關す る書類	提案書 計画案 (位置図、区域図、計 画書) 計画図 (1/2,500 地形図) 土 地所有者等および意見聴取状 況一覧表 土地・建物の登記事項証明書等 説明・意見聴取の経緯に關す る書類	申出書 計画案 (位置図、区域図、計 画書) 計画図 (1/2,500 地形図) 土地所有者等および意見聴取 状況一覧表 土地・建物の登記事項証明書等 説明・意見聴取の経緯に關す る書類	提案書 計画案 (位置図、区域図、計 画書) 計画図 (1/2,500 地形図) 土地所有者等および同意状況 一覧表 (同意書) 土地・建物の登記事項証明書等 説明・意見聴取の経緯に關す る書類	提案書 計画案 (位置図、区域図、計 画書) 管理者および土地所有者等の 同意書 説明・意見聴取の経緯に關す る書類 管理運営に係る関係機関・団 体との協議に関する書類	提案書 計画案 (計画書、必要に依り て位置図および区域図) 説明・意見聴取の経緯に關す る書類 テーマに係る関係機関・団体 との協議に関する書類
審査基準 (法令の規定に基づく都市計画の 基準に付加するもの)	1 条例第 4 条第 1 項に規定するまちづくりの計画に即していること 2 提案内容について合理的な根拠があること 3 提案に係る区域について合理的な根拠があること 4 提案に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること (東京都が定めるものを含む) 5 提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること 6 提案の内容が関係する条例、規則等に即していること 7 提案の内容が関係する計画、方針等に即していること 8 その他区長が必要と認める基準に即していること	環境への検討に関する書類 環境への検討に即していること	環境への検討に関する書類 環境への検討に即していること	環境への検討に関する書類 環境への検討に即していること	環境への検討に関する書類 環境への検討に即していること	環境への検討に関する書類 環境への検討に即していること
議会の意見聴取	●	●	—	—	—	—
再審査手続	●	●	●	—	—	—
支援	専門家の派遣 情報の提供 その他	専門家の派遣 情報の提供 その他	専門家の派遣 情報の提供 その他	専門家の派遣 情報の提供 活動費の助成 その他	専門家の派遣 情報の提供 活動費の助成 その他	専門家の派遣 情報の提供 活動費の助成 その他

※ 1 : 提案できる都市計画の種類・範囲に条件あり。 ※ 2 : 団体が申し出るための条件あり。 ※ 3 : 一般社団法人または一般財団法人その他営利を目的としない法人のほか都市計画法第 21 条の 2 第 2 項に規定する団体を含む。

大規模建築物の建築手続の詳細フロー

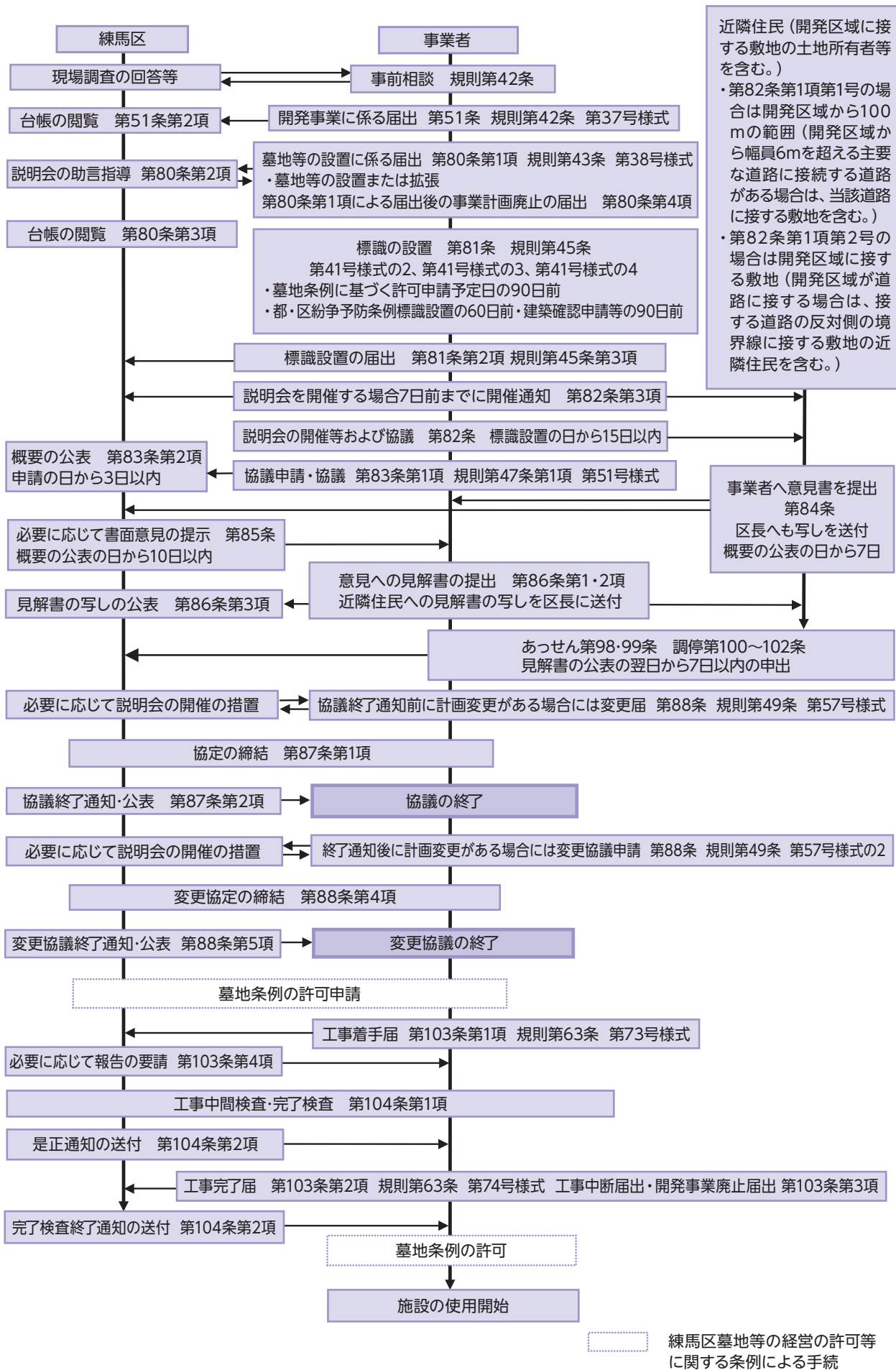


宅地開発事業の手続の詳細フロー



※ 宅地開発事業のうち、開発区域面積 500㎡以上 3,000㎡未満で紛争予防条例の手続を必要とするものについては、早い段階での周辺住民への周知を目的に、宅地開発事業の手続(第70条第1項)と併行して紛争予防条例の手続に入ることができます。

墓地等の開発調整の手続の詳細フロー

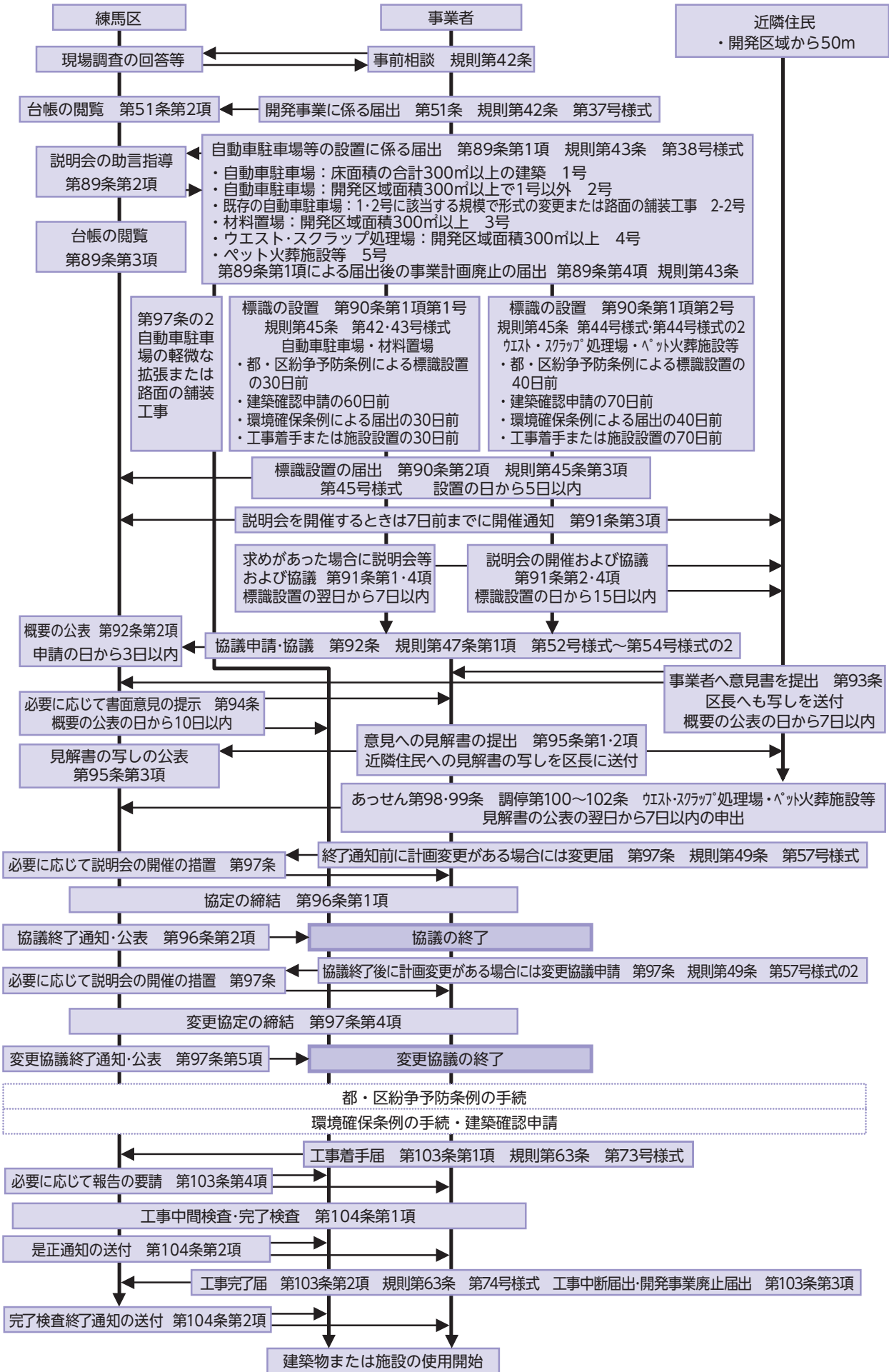


近隣住民（開発区域に接する敷地の土地所有者等を含む。）

- ・第82条第1項第1号の場合は開発区域から100mの範囲（開発区域から幅員6mを超える主要な道路に接続する道路がある場合は、当該道路に接する敷地を含む。）
- ・第82条第1項第2号の場合は開発区域に接する敷地（開発区域が道路に接する場合は、接する道路の反対側の境界線に接する敷地の近隣住民を含む。）

練馬区墓地等の経営の許可等に関する条例による手続

自動車駐車場等の開発調整の手続の詳細フロー



改正 平成19年12月17日条例第77号
平成20年10月20日条例第39号
平成23年 3 月14日条例第11号
平成24年 3 月12日条例第15号
平成26年12月12日条例第46号
令和元年 7 月 1 日条例第 9 号
令和 4 年10月17日条例第37号

目次

前文

第 1 章 総則 (第 1 条 - 第 3 条)

第 2 章 まちづくりの計画 (第 4 条 - 第 6 条)

第 3 章 都市計画等の決定等における住民参加

第 1 節 都市計画の決定等に関する手続 (第 7 条 - 第 9 条)

第 2 節 都市計画の決定等に関する法定提案手続 (第 10 条 - 第 14 条)

第 3 節 都市計画の決定等に関するまちづくり提案手続 (第 15 条 - 第 18 条)

第 4 節 地区計画等の決定等に関する手続 (第 19 条 - 第 23 条)

第 4 章 地区まちづくり・テーマ型まちづくり等の推進

第 1 節 総合型地区まちづくり計画 (第 24 条 - 第 28 条)

第 2 節 施設管理型地区まちづくり計画 (第 29 条 - 第 33 条)

第 3 節 テーマ型まちづくり提案 (第 34 条 - 第 39 条)

第 4 節 重点地区まちづくり計画 (第 40 条 - 第 46 条)

第 5 節 建築協定 (第 47 条)

第 5 章 開発調整の仕組み

第 1 節 まちづくりへの配慮 (第 48 条)

第 2 節 土地取引の届出 (第 49 条 - 第 50 条)

第 3 節 開発事業に係る届出 (第 51 条)

第 4 節 大規模建築物の建築手続等 (第 52 条 - 第 60 条)

第 5 節 特定用途建築物の建築手続等 (第 61 条 - 第 69 条)

第 6 節 宅地開発事業の手続 (第 70 条 - 第 79 条)

第 7 節 墓地等の開発調整の手続 (第 80 条 - 第 88 条)

第 8 節 自動車駐車場等の開発調整の手続 (第 89 条 - 第 97 条の 2)

第 9 節 開発事業に係る紛争調整 (第 98 条 - 第 102 条)

第 10 節 開発事業に関する工事の手続等 (第 103 条 - 第 105 条)

第 11 節 開発協議の基準等 (第 106 条 - 第 114 条)

第 12 節 都市計画法に定める開発許可の基準 (第 115 条 - 第 119 条)

第 13 節 公共施設等の整備促進に関する協力 (第 120 条 - 第 121 条)

第 6 章 まちづくりの支援等 (第 122 条 - 第 126 条)

第 7 章 組織 (第 127 条 - 第 138 条)

第 8 章 補則 (第 139 条 - 第 151 条)

第 9 章 罰則 (第 152 条 - 第 153 条)

付則

練馬区は、農地、屋敷林、雑木林等みどりが多く、石神井川、白子川等の河川、湧水の恵みを受け、水とみどりによる美しい武蔵野の風景が随所に見られる地域であった。しかし、近年、急速な市街化により自然環境は次第に減り、まちの景観は大きく変わってきている。かつての美しい環境を一部に今なお残しつつ、市街地と自然が混在しながら、地域により多様なまちの風景を形成している。

少子高齢化が進み地域社会の大切さが改めて問われる中で、まちのあるべき将来像を地域住民がともに考え、共有し、開発や市街化のあり方をまちづくりの視点からとらえ、地域の資産を大切に継承し、住民の多様な思いや立場を踏まえた調和のあるまちづくりが求められている。

地方自治が新たな段階を迎え、持続的な環境共生社会の形成が広く提唱される今日、従来の都市計画だけでなく、地域住民主体のまちづくりへの流れが広がりつつある。住民は、地域における公共の福祉を担う主体として、この練馬区の特性を活かし美しく魅力あるまちをつくり次世代に引き継ぐ権利と責務を有するものである。

このような理念のもとに、区民が積極的にまちづくりに参画する仕組みや、まちづくりにおける区民、事業者および練馬区の適切な役割分担と協力関係の仕組みをつくることにより、多様な主体の協働によるまちづくりの公共性の実現を図り、豊かで魅力的な都市環境の形成を目指し、ここに練馬区まちづくり条例を制定するものである。

第 1 章 総則

(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 寄宿舎 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含む。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。

第2章 まちづくりの計画

(まちづくりの計画)

- 第4条 区におけるまちづくりの計画は、法第18条の2第1項の規定に基づき区の都市計画に関する基本的な方針として定められた練馬区都市計画マスタープランの全体構想および地域別指針(以下「都市計画マスタープラン」という。)のほか、つぎに掲げる計画等とする。
 - (1) 第24条に規定する総合型地区まちづくり計画
 - (2) 第40条に規定する重点地区まちづくり計画
 - (3) 法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等(以下「地区計画等」という。)
 - (4) 建築基準法第69条に規定する建築協定
 - (5) 練馬区みどりを愛し守りはぐむ条例(平成19年12月練馬区条例第79号)第13条第1項に規定する郷土景観保全計画
 - (6) 練馬区景観条例(平成23年3月練馬区条例第10号)第8条第1項に規定する景観計画
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、区のまちづくりに関する計画、指針、基準等のうち区長が指定するもの
- 2 区、区民等および事業者は、前項のまちづくりの計画を遵守しなければならない。

(都市計画マスタープランの変更手続)

- 第5条 区長は、都市計画マスタープランを変更するに当たり、その変更の案の内容となるべき事項(以下「変更の原案」という。)を作成しようとするときは、第135条に規定する練馬区都市計画審議会の部会(以下「部会」という。)による検討結果を踏まえるものとする。
 - 2 区長は、前項に規定する変更の原案を作成するに当たり、住民等の意見を反映させるため、必要な措置を講じるものとする。
 - 3 区長は、第1項の規定により都市計画マスタープランの変更をしようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、当該変更に至るまでの都市計画マスタープランの実施状況に関する報告書を作成し、公表するものとする。
 - 4 区長は、変更の原案を作成したときは、その旨およびつぎに掲げる事項を公告し、当該変更の原案を当該公告の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供するとともに、説明会を開催しなければならない。
 - (1) 変更の原案の縦覧場所および縦覧期間
 - (2) 説明会の開催日時および開催場所
 - 5 区民等は、前項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日または同項に規定する説明会が終了した日の翌日から起算して1週間経過した日のいずれか遅い日までに、縦覧に供された変更の原案について意見書を区長に提出することができる。
 - 6 区長は、都市計画マスタープランの変更の案(以下「変更の案」という。)を作成したときは、その旨ならびに変更の案の縦覧場所および縦覧期間を公告し、前項の規定により提出された意見書の要旨および当該意見書に対する区の見解書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
 - 7 区民等は、前項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された変更の案について意見書を区長に提出することができる。
 - 8 区長は、前項の規定により提出された意見書の要旨を添えて、変更の案を第127条に規定する練馬区都市計画審議会(以下「審議会」という。)に付議し、当該審議会の議を経て、都市計画マスタープランの変更の決定をするものとする。
 - 9 区長は、前項の決定をしようとするときは、あらかじめ、練馬区議会(以下「議会」という。)の意見を聴かななければならない。
 - 10 区長は、都市計画マスタープランの変更を決定したときは、その旨ならびに第7項の規定により提出された意見書の要旨および当該意見書に対する区の見解書を公表するものとする。

(都市計画マスタープランの一部変更手続)

- 第6条 区長は、つぎに掲げる場合において、都市計画マスタープランの一部を変更する必要があると認めるときは、前条第1項から第5項までの規定を適用しないことができる。
 - (1) 法第19条第1項に規定する都市計画の決定または法第21条第1項に規定する都市計画の変更をしようとする場合
 - (2) 第27条に規定する総合型地区まちづくり計画の認定をしようとする場合
 - (3) 第45条(第46条において準用する場合を含む。)に規定する重点地区まちづくり計画の決定または変更をしようとする場合
- 2 区長は、前項に規定するもののほか、都市計画マスタープランの一部について、緊急に変更する必要があると認めるときは、あらかじめ、審議会の意見を聴いて、前条第1項から第5項までの規定を適用しないことができる。

第3章 都市計画等の決定等における住民参加

第1節 都市計画の決定等に関する手続

(都市計画の案等の作成手続)

- 第7条 区長は、都市計画の案(地区計画等に係るもの(以下「地区計画等の案」という。))を除く。以下同じ。)を作成しようとするときは、その旨およびつぎに掲げる事項を公告し、当該都市計画の案の内容となるべき事項(以下「都市計画の原案」という。)に当該都市計画を決定しようとする理由または変更しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供し、規則で定めるところにより公聴会を開催するものとする。
 - (1) 都市計画の種類、名称、位置および区域
 - (2) 都市計画の原案の概要

- (3) 都市計画の原案の縦覧場所および縦覧期間
- (4) 公聴会の開催日時および開催場所
- 2 前項に規定するもののほか、区長は、都市計画の案の作成について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講じるものとする。
- 3 法第17条第2項に規定する住民および利害関係人は、第1項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の原案について意見書を区長に提出することができる。
- 4 法第17条第2項に規定する住民および利害関係人は、公聴会に出席して意見を述べようとするときは、規則で定めるところにより区長に申し出なければならない。
- 5 区長は、第1項の縦覧期間満了の日までに前項の規定による申出がなかったときは、公聴会を開催しないことができる。
- 6 区長は、都市計画の原案について、必要があると認めるときは、議会の意見を聴くことができる。
- 7 区長は、つぎの各号のいずれかに該当するときは、前各項の規定を適用しないことができる。
 - (1) 東京都による都市計画の決定または変更と同時に、これと関連する都市計画の決定または変更をするとき。
 - (2) 規則で定める軽易な都市計画の決定または変更等をするとき。
 - (3) 都市計画の原案が、第12条第1項の規定による都市計画提案（当該提案に係る区域内の法第21条の2第1項に規定する土地所有者等の全員の同意をもって提案されたものに限る。）を踏まえて作成されたものであるとき。
- 8 区長は、前項第1号の規定により都市計画の原案の作成を省略した場合において、都市計画の案の作成について必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民および利害関係人の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとする。
- 9 区長は、法第15条の2第1項の規定により東京都が決定権限を有する都市計画の原案を作成しようとするときは、第1項から第6項までの手続を経るよう努めるものとする。

(都市計画の決定手続)

- 第8条 区長は、都市計画の決定または変更をしようとするときは、その旨およびつぎに掲げる事項を公告し、当該都市計画の案に当該都市計画を決定しようとする理由または変更しようとする理由を記載した書面ならびに前条第3項の規定により提出された意見書の要旨および当該意見書に対する区の見解書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- (1) 都市計画の種類、名称、位置および区域
 - (2) 都市計画の案の縦覧場所および縦覧期間
- 2 法第17条第2項に規定する住民および利害関係人は、前項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について意見書を区長に提出することができる。
 - 3 区長は、当該都市計画の案を審議会に付議しようとする場合において、必要があると認めるときは、議会の意見を聴くことができる。
 - 4 区長は、法第20条第1項（法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により、都市計画の決定または変更の告示をするときは、併せてつぎに掲げる事項を告示し、第2項の規定により提出された意見書の要旨および当該意見書に対する区の見解書を公表するものとする。
 - (1) 都市計画の種類、名称、位置および区域
 - (2) 法第14条第1項の図書の縦覧場所

(都市計画の原案作成方針)

- 第9条 区長は、つぎに掲げる都市計画の原案を作成しようとする場合は、住民等の意見を反映させるため学識経験者および住民等により構成された懇談会等の提案または部会の提案を踏まえ、当該都市計画の原案の作成方針（以下「原案作成方針」という。）を定めるよう努めるものとする。
- (1) 区の全域に係る区が決定権限を有する都市計画
 - (2) 区の全域に係る東京都が決定権限を有する用途地域その他の都市計画
- 2 区長は、原案作成方針を定めようとするときは、その旨およびつぎに掲げる事項を公告し、当該原案作成方針の案を当該公告の

日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供し、説明会を開催しなければならない。

- (1) 原案作成方針の案の縦覧場所および縦覧期間
 - (2) 説明会の開催日時および開催場所
- 3 区民等は、前項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日または同項に規定する説明会が終了した日の翌日から起算して1週間経過した日のいずれか遅い日までに、縦覧に供された原案作成方針の案について意見書を区長に提出することができる。
 - 4 区長は、原案作成方針を定めようとするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴かななければならない。
 - 5 区長は、原案作成方針を定めようとする場合において、必要があると認めるときは、議会の意見を聴くことができる。
 - 6 区長は、原案作成方針を定めたときは、その旨および当該原案作成方針ならびに第3項の規定により提出された意見書の要旨および当該意見書に対する区の見解書を公表するものとする。

第2節 都市計画の決定等に関する法定提案手続

(都市計画提案団体の指定等)

- 第10条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、つぎに掲げる団体とする。
- (1) 第25条第1項の規定により認定された総合型地区まちづくり協議会
 - (2) 第30条第1項の規定により認定された施設管理型地区まちづくり協議会
 - (3) 第35条第1項の規定により認定されたテーマ型まちづくり協議会
 - (4) 商工会議所法（昭和28年法律第143号）の規定に基づき設立された東京商工会議所の練馬支部
 - (5) 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）の規定に基づき設立された東京あおば農業協同組合
 - (6) 商店街振興組合法（昭和37年法律第141号）の規定に基づき設立された区内に存する商店街振興組合
 - (7) 区内に存する町会、自治会および商店会のうち、第25条第1項各号に掲げる要件を満たすもので、その申請に基づき区長が認定した団体
- 2 前項第1号から第3号までおよび第7号に掲げる団体が提案することができる都市計画の区域および内容は、規則で定める。

(都市計画提案面積の規模)

- 第11条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第15条ただし書の規定により条例で定める都市計画の提案に係る面積の規模は、3,000平方メートルとする。

(都市計画の決定等の提案手続等)

- 第12条 法第21条の2の規定により都市計画の決定または変更の提案をしようとする者（以下「都市計画提案者」という。）は、規則で定めるところにより提案書を区長に提出しなければならない。
- 2 前項の規定による提案（以下「都市計画提案」という。）の内容は、法第21条の2第3項に規定する事項および第4条第1項に規定するまちづくりの計画に適合するものでなければならない。
 - 3 区長は、都市計画提案があったときは、第14条に規定する基準に基づき、当該都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定または変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案（第21条第5項に規定する地区計画等の区原案を含む。以下この節および次節において同じ。）を作成するものとする。
 - 4 区長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、部会の意見を聴かななければならない。
 - 5 区長は、第3項に規定する判断をしようとする場合において、必要があると認めるときは、議会の意見を聴くことができる。
 - 6 区長は、第3項の規定により、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨、当該都市計画提案および当該都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を都市計画提案者に通知しなければならない。
 - 7 区長は、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要がないと判断し、前項の規定による通知をしようとする

ときは、同項に規定する見解書に当該都市計画提案に係る部会の意見を付して審議会の意見を聴かなければならない。

(都市計画提案に係る再審査の手続)

- 第13条 都市計画提案者は、前条第3項の規定による判断に不服があるときは、同条第6項の規定による公表の日の翌日から起算して2週間以内に、区長に対して当該都市計画提案の再審査を申し出ることができる。
- 2 区長は、前項の規定による申出により、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨、当該都市計画提案および当該都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を都市計画提案者に通知しなければならない。
- 3 区長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、部会の意見を付して審議会の意見を聴かなければならない。
- 4 区長は、第2項の規定に基づき、都市計画の決定または変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案を作成するものとする。

(審査基準)

- 第14条 都市計画提案については、法令の規定に基づく都市計画に関する基準のほか、つぎに掲げる基準に基づき審査するものとする。
- (1) 第4条第1項に規定するまちづくりの計画に即していること。
- (2) 提案の内容について、合理的な根拠があること。
- (3) 提案に係る区域について、合理的な根拠があること。
- (4) 提案に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること。
- (5) 提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること。
- (6) 提案の内容が関係する条例、規則等に即していること（東京都が定めるものを含む。）。
- (7) 提案の内容に係る計画、方針等に即していること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める基準に即していること。

第3節 都市計画の決定等に関するまちづくり提案手続

(まちづくり提案団体)

- 第15条 第12条第1項に規定する都市計画提案のほか、つぎに掲げる者は、都市計画に係る案となるべき内容を、区長に提案することができる。
- (1) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項の特定非営利活動法人、一般社団法人または一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- (2) 第10条第1項各号に掲げる団体
- 2 前項第2号に掲げる団体のうち、第25条第1項の規定により認定された総合型地区まちづくり協議会、第30条第1項の規定により認定された施設管理型地区まちづくり協議会、第35条第1項の規定により認定されたテーマ型まちづくり協議会ならびに第10条第1項第7号の規定により認定された町会、自治会および商店会が提案することができる都市計画の区域および内容は、規則で定める。

(まちづくり提案面積の規模)

第16条 前条第1項の規定による提案（以下「まちづくり提案」という。）に係る区域の面積の規模は、一体として整備し、開発し、または保全すべき土地の区域としてふさわしい3,000平方メートル以上の一団の土地とする。

(まちづくり提案に関する提案手続等)

- 第17条 まちづくり提案をしようとする者（以下「まちづくり提案者」という。）は、規則で定めるところにより提案書を区長に提出しなければならない。
- 2 まちづくり提案者は、前項の規定によりまちづくり提案をしようとするときは、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。
- 3 区長は、前項の規定による届出があったときは、まちづくり提案者に対して提案に必要な情報の提供等を行うものとする。
- 4 まちづくり提案者は、まちづくり提案に係る区域内の住民等を対象として説明会を開催し、当該住民等の意見を十分に聴取するとともに、当該まちづくり提案が土地利用の規制の緩和に関する

事項を含むときは、当該まちづくり提案に係る区域内の住民等に加え、当該まちづくり提案に係る区域の周辺の住民等を対象として説明会を開催し、その意見を十分に聴取しなければならない。

- 5 区長は、まちづくり提案があったときは、第14条に規定する基準に基づき、当該まちづくり提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定または変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案を作成するものとする。
- 6 区長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、部会の意見を聴かなければならない。
- 7 区長は、第5項に規定する判断をしようとする場合において、必要があると認めるときは、議会の意見を聴くことができる。
- 8 区長は、第5項の規定により、まちづくり提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨、当該まちづくり提案および当該まちづくり提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書をまちづくり提案者に通知しなければならない。

(まちづくり提案に係る再審査の手続)

- 第18条 まちづくり提案者は、前条第5項の規定による判断に不服があるときは、同条第8項の規定による公表の日の翌日から起算して2週間以内に、区長に対して当該まちづくり提案の再審査を申し出ることができる。
- 2 区長は、前項の規定による申出により、まちづくり提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨、当該まちづくり提案および当該まちづくり提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書をまちづくり提案者に通知しなければならない。
- 3 区長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、部会の意見を付して審議会の意見を聴かなければならない。
- 4 区長は、第2項の規定に基づき、都市計画の決定または変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案を作成するものとする。

第4節 地区計画等の決定等に関する手続

(地区計画等の案の作成手続等)

第19条 法第16条第2項の規定に基づく地区計画等の案の作成手続および法第16条第3項の規定に基づく地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の住民原案」という。）の申出方法については、この節に定めるところによる。

(地区計画等の住民原案の申出人)

- 第20条 地区計画等の住民原案の申出ができる者は、つぎに掲げる者とする。
- (1) 地区計画等の住民原案に係る区域内の土地所有者等
- (2) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法第2条第2項の特定非営利活動法人、一般社団法人または一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- (3) 第10条第1項第1号および第4号から第7号までに掲げる団体
- 2 前項第2号および第3号に掲げる団体が地区計画等の住民原案を申し出するための条件は、規則で定める。

(地区計画等の住民原案の申出手続等)

- 第21条 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者（以下「住民原案申出人」という。）は、規則で定めるところにより地区計画等の住民原案を区長に提出しなければならない。
- 2 住民原案申出人は、前項の規定により地区計画等の住民原案の申出をしようとするときは、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。
- 3 区長は、前項の規定による届出があったときは、住民原案申出人に対して申出に必要な情報の提供等を行うものとする。
- 4 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案に係る区域内の住民等を対象として説明会を開催し、当該住民等の意見を十分に聴取するとともに、当該地区計画等の住民原案が土地利用の規制の緩和に関する事項を含むときは、当該地区計画等の住民原案に係る区域内の住民等に加え、当該地区計画等の住民原案に係る区域の周辺の住民等を対象として説明会を開催し、その意見を十分に聴取しなければならない。

- 5 区長は、地区計画等の住民原案の申出があったときは、第14条に規定する基準に基づき、当該地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等の決定または変更をする必要があると認めるときは、地区計画等の区原案（区長が作成する地区計画等の案の内容となるべき事項をいう。以下同じ。）を作成するものとする。
- 6 区長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、部会の意見を聴かなければならない。
- 7 区長は、第5項の規定により、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨、当該地区計画等の住民原案および当該地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を住民原案申出人に通知しなければならない。

(地区計画等の住民原案に係る再審査の手続)

- 第22条 住民原案申出人は、前条第5項の規定による判断に不服があるときは、同条第7項の規定による公表の日の翌日から起算して2週間以内に、区長に対して当該地区計画等の住民原案の再審査を申し出ることができる。
- 2 区長は、前項の規定による申出により、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨、当該地区計画等の住民原案および当該地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を住民原案申出人に通知しなければならない。
 - 3 区長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、部会の意見を付して審議会の意見を聴かなければならない。
 - 4 区長は、第2項の規定に基づき、地区計画等の決定または変更をする必要があると認めるときは、地区計画等の区原案を作成するものとする。

(地区計画等の決定等に関する手続)

- 第23条 区長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、その旨およびつぎに掲げる事項を公告し、当該地区計画等の区原案に当該地区計画等を決定しようとする理由または変更しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供するものとする。
- (1) 地区計画等の種類、名称、位置および区域
 - (2) 地区計画等の区原案の概要
 - (3) 地区計画等の区原案の縦覧場所および縦覧期間
- 2 前項に規定するもののほか、区長は、地区計画等の案の作成について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講じるものとする。
 - 3 法第17条第2項に規定する住民および利害関係人は、第1項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された地区計画等の区原案について意見書を区長に提出することができる。
 - 4 区長は、地区計画等の区原案について、必要があると認めるときは、議会の意見を聴くことができる。
 - 5 第8条の規定は、地区計画等の決定または変更の手続について準用する。この場合において、同条第1項中「都市計画」とあるのは「地区計画等」と、「前条第3項」とあるのは「第23条第3項」と、同条第2項から第4項までの規定中「都市計画」とあるのは「地区計画等」と読み替えるものとする。

第4章 地区まちづくり・テーマ型まちづくり等の推進

第1節 総合型地区まちづくり計画

(総合型地区まちづくり計画)

第24条 総合型地区まちづくり計画とは、規則で定める要件を満たす地区において、当該地区の住民等が主体となって、開発事業その他土地利用等に関する基準等を定め、もって当該地区におけるまちづくりを推進することを目的に定める計画をいう。

(総合型地区まちづくり協議会の認定)

- 第25条 区長は、総合型地区まちづくり計画の案を作成しようとする団体で、その設立の目的がこの条例の目的に即しており、つぎに掲げる要件を満たすものを総合型地区まちづくり協議会として認定することができる。
- (1) 総合型地区まちづくり計画に係る地区の区域が定まっている

こと。

- (2) 設立の目的および趣旨についての当該地区の住民の合意が規則で定める基準に達していること。
 - (3) 構成員が当該地区の住民等であり、おおむね当該地区の区域全体から参加していること。
 - (4) 当該地区の住民等の参加の機会が保障されていること。
 - (5) 代表者、会計等の役員が定まっていること。
 - (6) 会則、規約等の定めがあること。
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める要件を満たすものであること。
- 2 前項各号に掲げる要件を満たしている団体で、同項の規定による認定を受けようとするものは、規則で定めるところにより区長に申請しなければならない。
 - 3 区長は、第1項の規定による認定をしようとする場合において、必要があると認めるときは、部会の意見を聴くことができる。
 - 4 区長は、第1項の規定により総合型地区まちづくり協議会を認定したときは、その旨を公表するとともに、当該総合型地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。
 - 5 住民等は、総合型地区まちづくり協議会を設立することを目的として、総合型地区まちづくり準備会を設立することができる。
 - 6 住民等は、総合型地区まちづくり準備会を設立したときは、規則で定めるところにより区長に届け出て、登録を受けることができる。
 - 7 区長は、総合型地区まちづくり協議会から解散の届出があったときは、その旨を公表しなければならない。
 - 8 区長は、総合型地区まちづくり協議会が第1項各号の要件を満たさないと認めるときまたは当該総合型地区まちづくり協議会の活動がこの条例の目的もしくはその会則、規約等に反していると認められるときは、当該総合型地区まちづくり協議会の認定を取り消すことができる。
 - 9 区長は、前項の規定により総合型地区まちづくり協議会の認定を取り消したときは、その旨を公表するとともに、当該総合型地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(総合型地区まちづくり計画の案の提案等)

- 第26条 総合型地区まちづくり協議会は、当該地区内の住民等を対象として説明会を開催し、十分な意見聴取を行い、かつ、当該地区内の住民のおおむね2分の1以上の同意かつ当該地区内の土地所有者等の2分の1以上の同意（同意した者が所有する当該地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2分の1以上となる場合に限る。）を得たうえで、規則で定めるところにより総合型地区まちづくり計画の案を区長に提案することができる。
- 2 総合型地区まちづくり協議会は、前項の総合型地区まちづくり計画の案の作成に当たり、規則で定めるところにより当該地区の理念およびまちづくりに関する方針等を定めた地区まちづくりの理念を定め、区長に報告することができる。
 - 3 区長は、前項の地区まちづくりの理念がこの条例の目的に即していると認めるときは、当該地区まちづくりの理念を公表するものとする。

(総合型地区まちづくり計画の認定)

- 第27条 区長は、前条第1項の規定による総合型地区まちづくり計画の案の提案があったときは、その旨を公表し、当該総合型地区まちづくり計画の案を公表の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供する。
- 2 住民等は、前項の規定による公表があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された総合型地区まちづくり計画の案について意見書を区長に提出することができる。
 - 3 区長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、速やかに当該意見書の写しを当該総合型地区まちづくり協議会の代表者に送付するものとする。
 - 4 総合型地区まちづくり協議会は、前項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、速やかに当該意見書に対する回答書を区長に提出しなければならない。
 - 5 区長は、前項の回答書が提出されたときは、第2項の規定により提出された意見書の要旨および当該回答書を公表するものとする。

6 区長は、第2項の意見書および第4項の回答書の内容を考慮し、あらかじめ部会の意見を聴いたうえ、第14条に規定する基準に基づき、総合型地区まちづくり計画として認定するかどうかを判断するものとする。

7 区長は、前項に規定する判断をしたときは、その旨、当該総合型地区まちづくり計画の案および当該判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を当該総合型地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(総合型地区まちづくり計画の推進)

第28条 前条第6項の規定により、総合型地区まちづくり計画が認定されたときは、当該地区の住民等は、当該総合型地区まちづくり計画の実現に努めるものとする。

2 区長は、当該地区の住民等と協力して、総合型地区まちづくり計画を推進するため、地区計画等その他の都市計画制度の活用等に努めるものとする。

第2節 施設管理型地区まちづくり計画

(施設管理型地区まちづくり計画)

第29条 施設管理型地区まちづくり計画とは、公園、緑地、広場、親水空間、地区内の道路等について、当該施設の周辺の住民等および利用者が主体となって、当該施設の管理または利用に関する事項を定め、その実現を図り、もって当該地区におけるまちづくりを推進することを目的に定める計画をいう。

(施設管理型地区まちづくり協議会の認定)

第30条 区長は、施設管理型地区まちづくり計画の案を作成しようとする団体で、その設立の目的がこの条例の目的に即しており、つぎに掲げる要件を満たすものを施設管理型地区まちづくり協議会として認定することができる。

- (1) 施設管理型地区まちづくり計画に係る施設が定まっていること。
 - (2) 設立の目的および趣旨について、当該施設の管理者、土地所有者等および利用者の理解を得ていること。
 - (3) 構成員が当該施設の周辺の住民等および利用者であること(周辺の住民等が当該構成員の過半である場合に限る。)
 - (4) 当該施設の周辺の住民等および利用者の参加の機会が保障されていること。
 - (5) 代表者、会計等の役員が定まっていること。
 - (6) 会則、規約等の定めがあること。
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める要件を満たすものであること。
- 2 前項各号に掲げる要件を満たしている団体で、同項の規定による認定を受けようとするものは、規則で定めるところにより区長に申請しなければならない。
- 3 区長は、第1項の規定による認定をしようとする場合において、必要があると認めるときは、部会の意見を聴くことができる。
- 4 区長は、第1項の規定により施設管理型地区まちづくり協議会を認定したときは、その旨を公表するとともに、当該施設管理型地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。
- 5 住民等は、施設管理型地区まちづくり協議会を設立することを目的として、施設管理型地区まちづくり準備会を設立することができる。
- 6 住民等は、施設管理型地区まちづくり準備会を設立したときは、規則で定めるところにより区長に届け出て、登録を受けることができる。
- 7 区長は、施設管理型地区まちづくり協議会から解散の届出があったときは、その旨を公表しなければならない。
- 8 区長は、施設管理型地区まちづくり協議会が第1項各号の要件を満たさないと認めるときまたは当該施設管理型地区まちづくり協議会の活動がこの条例の目的もしくはその会則、規約等に反していると認められるときは、当該施設管理型地区まちづくり協議会の認定を取り消すことができる。
- 9 区長は、前項の規定により施設管理型地区まちづくり協議会の認定を取り消したときは、その旨を公表するとともに、当該施設管理型地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(施設管理型地区まちづくり計画の案の提案)

第31条 施設管理型地区まちづくり協議会は、当該施設の周辺の住民等および利用者を対象として説明会を開催し、十分な意見聴取

を行い、かつ、当該施設の管理者および土地所有者等の同意を得たうえで、規則で定めるところにより施設管理型地区まちづくり計画の案を区長に提案することができる。

(施設管理型地区まちづくり計画の認定)

第32条 区長は、前条の規定による施設管理型地区まちづくり計画の案の提案があったときは、あらかじめ部会の意見を聴いたうえ、つぎに掲げる基準に基づき、施設管理型地区まちづくり計画として認定するかどうかを判断するものとする。

- (1) 第14条に規定する基準に即していること。
- (2) 対象施設の管理運営に係る関係機関、団体等と十分な協議を行っていること。

2 区長は、前項に規定する判断をしたときは、その旨、当該施設管理型地区まちづくり計画の案および当該判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を当該施設管理型地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(施設管理型地区まちづくり計画の推進)

第33条 前条第1項の規定により、施設管理型地区まちづくり計画が認定されたときは、区長、当該施設の管理者および当該施設管理型地区まちづくり協議会は、相互に協力して当該施設管理型地区まちづくり計画の実現に努めるものとする。

第3節 テーマ型まちづくり提案

(テーマ型まちづくり提案)

第34条 テーマ型まちづくり提案とは、建築その他土地利用に係るまちづくりの分野において、みどりの保全、良好な景観の形成、災害に強いまちづくり等をテーマとして、区民等が主体となり区と協力して推進することを目的とする提案をいう。

(テーマ型まちづくり協議会の認定)

第35条 区長は、テーマ型まちづくり提案の案を作成しようとする団体で、その設立の目的がこの条例の目的に即しており、つぎに掲げる要件を満たすものをテーマ型まちづくり協議会として認定することができる。

- (1) 10人以上の区民等で構成されていること(住民等が当該構成員の過半である場合に限る。)
- (2) 区民等の参加の機会が保障されていること。
- (3) 代表者、会計等の役員が定まっていること。
- (4) 会則、規約等の定めがあること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める要件を満たすものであること。

2 前項各号に掲げる要件を満たしている団体で、同項の規定による認定を受けようとするものは、規則で定めるところにより区長に申請しなければならない。

3 区長は、第1項の規定による認定をしようとする場合において、必要があると認めるときは、部会の意見を聴くことができる。

4 区長は、第1項の規定によりテーマ型まちづくり協議会を認定したときは、その旨を公表するとともに、当該テーマ型まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

5 区長は、テーマ型まちづくり協議会から解散の届出があったときは、その旨を公表しなければならない。

6 区長は、テーマ型まちづくり協議会が第1項各号の要件を満たさないと認めるときまたは当該テーマ型まちづくり協議会の活動がこの条例の目的もしくはその会則、規約等に反していると認められるときは、当該テーマ型まちづくり協議会の認定を取り消すことができる。

7 区長は、前項の規定によりテーマ型まちづくり協議会の認定を取り消したときは、その旨を公表するとともに、当該テーマ型まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(テーマ型まちづくり提案の案の作成の届出)

第36条 テーマ型まちづくり協議会は、テーマ型まちづくり提案の案を作成しようとするときは、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があったときは、テーマ型まちづくり協議会に対して提案に必要な情報の提供等を行うものとする。

(テーマ型まちづくり提案の素案の提出)

第37条 テーマ型まちづくり協議会は、テーマ型まちづくり提案の案の内容となるべき事項(以下「テーマ型まちづくり提案の素案」

という。)を作成したときは、当該テーマ型まちづくり提案の素案を区長に提出するものとする。

- 2 区長は、前項の規定によるテーマ型まちづくり提案の素案の提出があったときは、当該テーマ型まちづくり提案の素案を台帳に登録し、その旨を公表し、および当該テーマ型まちづくり協議会が当該テーマ型まちづくり提案の素案の説明を行う説明会を開催するものとする。
- 3 テーマ型まちづくり協議会は、前項に規定する説明会のほか、区民等に対し、十分な説明および意見聴取を行ったうえで、規則で定めるところによりテーマ型まちづくり提案の案を区長に提出することができる。

(テーマ型まちづくり提案の採用等)

第38条 区長は、前条第3項の規定によるテーマ型まちづくり提案の案の提出があったときは、第14条に規定する基準に基づき、あらかじめ部会の意見を聴いたうえで、テーマ型まちづくり提案として採用するかどうかを判断するものとする。

- 2 区長は、前項に規定する判断をしたときは、その旨、当該テーマ型まちづくり提案の案および当該判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を当該テーマ型まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(テーマ型まちづくり提案の反映)

第39条 区長は、テーマ型まちづくり提案を採用したときは、当該テーマ型まちづくり提案を区の施策に反映させるように努めるものとする。

第4節 重点地区まちづくり計画

(重点地区まちづくり計画)

第40条 重点地区まちづくり計画とは、第4条第1項に規定するまちづくりの計画に基づき、または、防災上の必要性、広域的、緊急的整備の必要性等公共性の観点から、区が、住民等および事業者と協力しながら、重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを推進するために定める計画をいう。

(重点地区まちづくり計画を定めることができる区域)

第41条 重点地区まちづくり計画は、つぎの各号のいずれかに該当する地区の区域において定めることができる。

- (1) 第4条第1項に規定する都市計画マスタープランにおいて重点的に整備を推進する地区として位置付けられている地区
- (2) 法第7条の2第1項第1号、第2号および第4号に規定する都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針および防災街区整備方針において、それぞれ指定されている規則で定める地区
- (3) 防災対策上、早急に整備の必要がある地区
- (4) 大規模な公共施設の整備に伴い、当該施設と一体的かつ総合的な整備の必要がある地区
- (5) 前各号に定めるもののほか、区長が特に優先的に整備または緊急の対応が必要であると認める地区

(重点地区まちづくり計画を検討する区域)

第42条 区長は、重点地区まちづくり計画の案を作成しようとするときは、当該重点地区まちづくり計画を検討する区域(以下「検討区域」という。)を定めるものとする。

- 2 区長は、前項の規定により検討区域を定めたときは、当該検討区域の指定の理由書を添えて、公表しなければならない。
- 3 第1項の規定により定められた検討区域内の住民等は、前項の規定による公表があったときは、公表の日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、当該検討区域について意見書を区長に提出することができる。
- 4 区長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、意見書の要旨および当該意見書に対する区の見解書を公表するものとする。

(検討区域における指導)

第43条 区長は、前条第1項の規定により検討区域を定めたときは、重点地区まちづくり計画を決定するまでの間、当該検討区域内における開発事業その他土地利用を変更する行為について、必要な指導を行うことができる。

(重点地区まちづくり計画の案の作成)

第44条 区長は、重点地区まちづくり計画の案を作成しようとするときは、規則で定めるところにより、当該地区の住民等の意向を反映させるために必要な措置を講じるものとする。

2 区長は、重点地区まちづくり計画の案を作成するときは、あらかじめ、部会の意見を聴かなければならない。

3 区長は、重点地区まちづくり計画の案を作成したときは、その旨およびつぎに掲げる事項を公表し、当該重点地区まちづくり計画の案に当該重点地区まちづくり計画を決定する理由書を添えて、当該公表の日の翌日から起算して3週間公衆の縦覧に供し、説明会および公聴会を開催するものとする。

- (1) 重点地区まちづくり計画の案の縦覧場所および縦覧期間
- (2) 説明会の開催日時および開催場所
- (3) 公聴会の開催日時および開催場所

4 住民等は、前項の規定による公表があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された重点地区まちづくり計画の案について意見書を区長に提出することができる。

5 住民等は、公聴会に出席して意見を述べようとするときは、規則で定めるところにより区長に申し出なければならない。

6 区長は、第3項の縦覧期間満了の日までに前項の規定による申出がなかったときは、公聴会を開催しないことができる。

7 区長は、重点地区まちづくり計画の案について、必要があると認めるときは、議会の意見を聴くことができる。

(重点地区まちづくり計画の決定)

第45条 区長は、重点地区まちづくり計画を決定しようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。

2 区長は、前項に規定する重点地区まちづくり計画の決定をしたときは、つぎに掲げる事項を公表し、前条第4項の規定により提出された意見書の要旨および当該意見書に対する区の見解書を添えて、重点地区まちづくり計画を公衆の縦覧に供するものとする。

- (1) 重点地区まちづくり計画の名称、位置および区域
- (2) 重点地区まちづくり計画の縦覧開始日および縦覧場所

(重点地区まちづくり計画の変更)

第46条 前2条の規定は、重点地区まちづくり計画の変更(軽易な変更を除く。)について準用する。

第5節 建築協定

(建築協定)

第47条 土地の所有者および建築物の所有を目的とする地上権または賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなるものを除く。以下この項において「借地権」という。)を有する者(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第83条において準用する場合を含む。)の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者および借地権を有する者)は、当該土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境または商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準について建築基準法第69条に規定する協定(以下「建築協定」という。)を締結することができる。

2 前項の規定による建築協定の内容は、建築に関する法律ならびにこれに基づく命令および条例に適合するものでなければならない。

3 前2項に定めるもののほか、建築協定に関し必要な事項は、規則で定める。

第5章 開発調整の仕組み

第1節 まちづくりへの配慮

(まちづくりへの配慮)

第48条 事業者は、開発事業を行うに当たっては、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を遵守して行われなければならない。

2 事業者は、開発事業を行うに当たっては、区の特性である農地、樹林地、湧水その他の良好な自然環境の保全および育成に努めなければならない。

3 事業者は、開発事業を行うに当たっては、周辺の居住環境に配慮するとともに、良好な街並みと居住環境の保全および形成に努めなければならない。

第2節 土地取引の届出

(土地取引の届出)

第49条 土地に関する所有権もしくは地上権、賃借権またはこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転または設定（対価を得て行われるものに限る。以下同じ。）をする契約（予約を含む。以下「土地売買等の契約」という。）を締結した場合で、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転または設定を受けることとなる者（以下「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して14日以内に、つぎに掲げる事項を区長に届け出なければならない。

- (1) 権利取得者の氏名または名称および住所ならびに法人にあっては、その代表者の氏名
 - (2) 土地売買等の契約を締結した年月日
 - (3) 土地売買等の契約に係る土地の所在および面積
 - (4) 土地売買等の契約に係る土地に関する権利の移転または設定後における土地の利用目的
 - (5) 開発事業の概要
 - (6) 開発事業の着工予定年月日
- 2 前項の規定は、つぎの各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。
- (1) 2,000平方メートル未満の面積の土地について土地売買等の契約を締結した場合
 - (2) 開発事業を目的としない土地売買等の契約を締結した場合
- 3 区長は、第1項の規定による届出があったときは、権利取得者に対して第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、第12節および第13節に規定する基準に照らし、当該届出に係る内容について必要な情報の提供等を行うものとする。
- 4 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。

(土地取引に係る標識の設置)

第50条 権利取得者は、前条第1項の規定による届出を行った日から起算して7日以内に、当該届出に係る土地の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。ただし、土地売買等の契約を締結した日から起算して6月以内に第53条第1項、第62条第1項、第71条第1項、第81条第1項または第90条第1項の規定により標識の設置を行う場合は、この限りでない。

2 権利取得者は、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。

第3節 開発事業に係る届出

(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。

第4節 大規模建築物の建築手続等

(大規模建築物に係る届出等)

第52条 前条第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しようとするものは、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) 延べ面積が3,000平方メートル以上かつ建築物の高さが15メートル以上の建築物の建築
- (2) 集客施設の用に供する部分（駐車場の用に供する部分を除く。）の床面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物の建築
- (3) 深夜営業集客施設の用に供する部分（駐車場の用に供する部分を除く。）の床面積の合計が500平方メートル以上の建築物の建築
- (4) 葬祭場等の用に供する部分（駐車場の用に供する部分を除く。）の床面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物の建築
- (5) 既存建築物のその用途が、集客施設、深夜営業集客施設また

は葬祭場等であつて、当該施設の用に供する床面積の合計が第2号、第3号または前号に定める床面積の合計未満の集客施設、深夜営業集客施設または葬祭場等にあっては、その増築により既存の建築物に新たに建築するその用に供する部分の床面積の合計を加えた建築物の床面積の合計が第2号、第3号または前号に定める床面積の合計以上となる建築物の建築

- (6) 既存建築物のその用途が、集客施設、深夜営業集客施設または葬祭場等であつて、当該施設の用に供する部分の床面積の合計が第2号、第3号または第4号に定める床面積の合計以上の場合で、その増築に係る床面積の合計が当該施設の床面積の合計に0.5を乗じた面積以上となる建築物の建築
 - (7) 既存建築物の用途を変更しようとする場合において、当該建築物が第2号、第3号または第4号に定める集客施設、深夜営業集客施設または葬祭場等に該当することとなる場合は、当該施設の用途を変更する行為。ただし、当該既存建築物が集客施設であつて、当該集客施設を規則で定める類似の用途に変更するときは、この限りでない。
- 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。

(大規模建築物に係る標識の設置等)

第53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59条第2項の規定による協議終了の通知が当該事業者に至る日までの間、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（昭和53年10月練馬区条例第30号）第5条第1項の規定による標識の設置の60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（昭和53年東京都条例第64号）第5条第1項の規定による標識の設置の60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90日前
 - (4) 建築等の工事の着手または当該施設の設置の90日前
 - (5) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第5条第1項または練馬区中規模小売店舗の立地調整に関する条例（平成13年3月練馬区条例第22号）第4条第1項に規定する新設に該当する集客施設および深夜営業集客施設については、同法第7条第1項または同条例第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。

(大規模建築物に係る説明会の開催等)

第54条 事業者は、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、つぎに定める範囲の近隣住民に対して、説明会を開催し、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。

- (1) 第52条第1項第1号に規定する建築 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
 - (2) 第52条第1項第2号から第7号までに規定する建築等 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第1種低層住居専用地域（法第8条第1項第1号に規定する第1種低層住居専用地域をいう。以下同じ。）が存する場合は当該開発区域の境界線からの水平距離で100メートル、第1種低層住居専用地域が存しない場合は当該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
- 2 第52条第1項第3号に規定する建築に係る説明会を行おうとする場合において、前項第2号で定める範囲に幅員20メートル以上の道路が存するときは、同号の規定にかかわらず、当該範囲に係る当該道路の部分の開発区域の存する側の境界線までを、説明会を行うべき近隣住民の範囲とする。

- 3 事業者は、第1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前2項で定める範囲の近隣住民に通知しなければならない。
- 4 事業者は、第1項の規定により説明会を開催したときは、当該説明会でを行った説明の内容について第1項および第2項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。

(大規模建築物に係る協議等)

第55条 事業者は、前条第1項の説明会および同条第4項の協議を行ったうえ、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) 事業計画書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(日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)第3条に定める休日、1月2日、同月3日および12月29日から同月31日まで(以下「休日等」という。)を除く。)に申請の概要を公表しなければならない。

(大規模建築物の建築等に係る意見書の提出)

第56条 第54条第1項および第2項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。

(大規模建築物の建築等に係る協議における指導)

第57条 区長は、第55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対して書面で提示するものとする。

(大規模建築物の建築等に係る意見書に対する見解書等)

第58条 事業者は、第56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。

(大規模建築物の建築等に係る協定の締結等)

第59条 区長および事業者は、第55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55条第1項の規定による協議が終了したときは、協議が終了した旨を記載した書面(以下「協議終了通知書」という。)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。

(大規模建築物の事業計画変更の申請等)

第60条 事業者は、第55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、協議が終了した旨を記載した書面(以下「変更協議終了通知書」という。)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。

第5節 特定用途建築物の建築手続等

(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しようとするものは、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) 集客施設(深夜営業集客施設を除く。)の用に供する部分(駐車場の用に供する部分を除く。)の床面積の合計が500平方メートル以上1,000平方メートル未満の建築物の建築
- (2) 葬祭場等の用に供する部分(駐車場の用に供する部分を除く。)の床面積の合計が1,000平方メートル未満の建築物の建築
- (3) ワンルーム形式の集合住宅の建築
- (4) 寄宿舎の建築
- (5) 大規模長屋等の建築
- (6) 既存建築物のその用途が、集客施設であって、当該施設の用に供する部分の床面積の合計が第1号に定める床面積の合計未満の集客施設(深夜営業集客施設を除く。)にあつては、その増築により既存の建築物に新たに建築するその用に供する部分の床面積の合計を加えた建築物の床面積の合計が第1号に定める床面積の合計以上となる建築物の建築
- (7) 既存建築物の用途を変更しようとする場合において、当該建築物が第1号または第2号に定める集客施設または葬祭場等に該当することとなる場合は、当該施設の用途を変更する行為。ただし、当該既存建築物が集客施設であつて、当該集客施設を規則で定める類似の用途に変更するときは、この限りでない。

2 区長は、前項の規定による届出があつたときは、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 事業者（第61条第1項第1号、第6号および第7号に規定する建築等（葬祭場等に用途を変更する場合を除く。）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の翌日から起算して7日以内に、つぎに定める範囲の近隣住民から説明を求められたときは、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。
 - (1) 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第1種低層住居専用地域が存する場合 当該開発区域の境界線からの水平距離で100メートルの範囲
 - (2) 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第1種低層住居専用地域が存しない場合 当該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
- 3 事業者（第61条第1項第2号に規定する建築および同項第7号に規定する用途の変更（葬祭場等に用途を変更する場合に限る。）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、前項各号で定める範囲の近隣住民に対し、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。
- 4 前項の規定による説明を近隣住民への個別説明により行った場合において、当該近隣住民から前条第1項の規定により標識を設置した日から起算して15日以内に求めがあったときは、事業者は説明会を開催しなければならない。
- 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) 事業計画書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対して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、事業者に通知するとともに、これを公表しなければならない。

第6節 宅地開発事業の手続

(宅地開発事業に係る届出等)

- 第70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、開発区域の面積が500平方メートル以上の宅地開発事業（第52条第1項各号、第61条第1項各号、第80条第1項および第89条第1項各号に規定するもので、開発行為に当たらないものを除く。）を行おうとするものは、当該宅地開発事業を行う前に、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。

- 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。

(宅地開発事業に係る標識の設置等)

- 第71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77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) 法第30条第1項の規定による許可の申請の40日前
- (2) 宅地開発事業の工事の着手の60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40日前

- 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。

(宅地開発事業に係る説明会の開催等)

- 第72条 事業者は、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、開発区域に接する敷地の範囲の近隣住民（土地所有者を含む。）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宅地開発事業の計画および工事について説明しなければならない。

- 2 前項に規定する場合で、開発区域が6メートル以下の道路に接する場合は、当該接する道路の部分の境界線の反対側の境界線に接する敷地の近隣住民を合わせて説明を行うものとする。
- 3 事業者は、第1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前2項で定める範囲の近隣住民に通知しなければならない。
- 4 事業者は、第1項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、同項および第2項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。

(宅地開発事業に係る協議等)

第73条 事業者は、前条第1項に規定する説明および同条第4項の協議を行ったうえ、つぎに定める事項を記載した書面により区長に申請し、宅地開発事業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) 事業計画書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。

(宅地開発事業に係る意見書の提出)

第74条 第72条第1項および第2項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。

(宅地開発事業の協議における指導)

第75条 区長は、第73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、必要に応じて宅地開発事業に係る区の見解を事業者に書面で提示するものとする。

(宅地開発事業に係る意見書に対する見解書等)

第76条 事業者は、第74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見解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項の区の見解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とともに、第74条第1項の見解書に区の見解を提示する必要があると認めるときは、書面で当該意見書を提出した近隣住民に送付し、これを公表するものとする。

(宅地開発事業に係る協定の締結等)

第77条 区長および事業者は、第73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73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、法、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。

4 前項の規定にかかわらず、第79条の規定により手続等を省略する場合においては、協議終了通知書の交付を受ける前に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および

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に基づく届出等を行うことができる。

(宅地開発事業の事業計画変更の申請等)

第78条 事業者は、第73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、事業者に通知するとともに、これを公表しなければならない。

(宅地開発事業の特例)

第79条 第70条第1項の規定による届出をした事業者が行う宅地開発事業のうち、当該宅地開発事業の開発区域の面積が3,000平方メートル未満のものについては、第71条、第72条、第74条、第76条および前条第3項に規定する手続等を省略することができる。

第7節 墓地等の開発調整の手続

(墓地等の設置等に係る届出等)

第80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、開発区域において墓地等の設置または拡張を行おうとするものは、当該墓地等の設置または拡張を行う前に、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。

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。

(墓地等の設置等に係る標識の設置等)

第81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87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) 墓地条例第4条第1項または第2項の規定による申請の90日前

(2) 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60日前

(3) 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60日前

(4) 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90日前

(5) 建設等の工事の着手または当該施設の設置の90日前

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。

(墓地等の設置等に係る説明会の開催等)

第82条 事業者は、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、つぎに定める範囲の近隣住民（開発区域に接する敷地の土地所有者等を含む。次項において同じ。）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墓地等の設置または拡張の計画および工事について説明しなければならない。

(1) 墓地の設置、墓地の区域の拡張（寺院、教会等の礼拝の施設の敷地内に設置されている墓地であって、当該墓地の区域の拡張の規模が規則で定める規模未満のものを除く。）、納骨堂の設

置もしくは拡張（規則で定める規模未満のものを除く。）または火葬場の設置 開発区域の境界線からの水平距離で100メートルの範囲（当該開発区域から6メートルを超える幅員を有する主要な道路に接続する道路がある場合は、当該接続する道路に接する敷地を含む。）

- (2) 前号に掲げるものを除く墓地等の設置または拡張 開発区域に接する敷地の範囲
- 2 前項第2号に規定する場合で、開発区域が道路に接する場合は、当該接する道路の部分の境界線の反対側の境界線に接する敷地の近隣住民を合わせて説明を行うものとする。
- 3 事業者は、第1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前2項で定める範囲の近隣住民に通知しなければならない。
- 4 事業者は、第1項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同項および第2項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。

(墓地等の設置等に係る協議等)

第83条 事業者は、前条第1項の規定による説明および同条第4項の協議を行ったうえ、つぎに定める事項を記載した書面により区長に申請し、墓地等の設置または拡張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) 事業計画書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。

(墓地等の設置等に係る意見書の提出)

第84条 第82条第1項および第2項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 前項の場合において、近隣住民は、意見書の写しを区長に送付するものとする。

(墓地等の設置等に係る協議における指導)

第85条 区長は、第83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、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、必要に応じて墓地等の設置または拡張に係る区の意見を事業者に書面で提示するものとする。

(墓地等の設置等に係る意見書に対する見解書等)

第86条 事業者は、第84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。

(墓地等の設置等に係る協定の締結等)

第87条 区長および事業者は、第83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83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、墓地条例第4条第1項または第2項の規定に基づく申請および建築基準法、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。

(墓地等の設置等の事業計画変更の申請等)

第88条 事業者は、第83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、事業者に通知するとともに、これを公表しなければならない。

第8節 自動車駐車場等の開発調整の手続

(自動車駐車場等の設置等に係る届出等)

第89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、つぎの各号のいずれかに該当する開発事業を行おうとするものは、当該開発事業を行う前に、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) 自動車駐車場の用に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以上の自動車駐車場の設置（第52条第1項第1号に規定する建築は除く。）
 - (2) 開発区域の面積が300平方メートル以上の自動車駐車場の設置（前号に規定する自動車駐車場の設置を除く。）
 - (2)の2 既存の自動車駐車場（自動車駐車場の用に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以上のものまたは開発区域の面積が300平方メートル以上のものに限る。）の形式を変更し、または路面の舗装工事をする行為
 - (3) 開発区域の面積が300平方メートル以上の材料置場の設置
 - (4) 開発区域の面積が300平方メートル以上のウエスト・スクラップ処理場の設置
 - (5) ベット火葬施設等の設置
- 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。

(自動車駐車場の標識の設置等)

第90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、つぎの各号に掲げる施設に及び、少なくとも当該各号に掲げる日のうち最も早い日から第96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) 前条第1項第1号から第3号までに規定する施設
 - ア 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
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第89条の規定による届出の30日前
 - オ 建設等の工事の着手または当該施設の設置の30日前
- (2) 前条第1項第4号および第5号に規定する施設
 - ア 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40日前
 - イ 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40日前

ウ 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70日前

エ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第89条の規定による届出の40日前

オ 建設等の工事の着手または当該施設の設置の70日前

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の翌日から起算して5日以内に、区長に届け出なければならない。

(自動車駐車場等の設置等に係る説明会の開催等)

第91条 事業者は、第89条第1項第1号から第3号までに規定する施設の設置等にあつては、前条第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日以内に、当該施設の開発区域の境界線からの水平距離で50メートルの範囲の近隣住民から説明を求められたときは、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施設の建設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 事業者は、第89条第1項第4号または第5号に規定する施設の設置にあつては、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、当該施設の開発区域の境界線からの水平距離で50メートルの範囲の近隣住民に対して、説明会を開催し、規則で定めるところにより当該施設の建設等の計画および工事について説明しなければならない。

3 事業者は、前2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前2項で定める範囲の近隣住民に通知しなければならない。

4 事業者は、第1項または第2項の説明会等を行ったときは、当該説明会等で行った説明の内容について、第1項または第2項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。

(自動車駐車場等の設置等に係る協議等)

第92条 事業者は、第90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項もしくは第2項の規定により説明会等を行ったときは同条第4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、施設の設置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) 事業計画書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つたときは、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。

(自動車駐車場等の設置等に係る意見書の提出)

第93条 第91条第1項または第2項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。

(自動車駐車場等の設置等に係る協議における指導)

第94条 区長は、第92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、必要に応じて施設の設置等に係る区の見解を当該事業者に書面で提示するものとする。

(自動車駐車場等の設置等に係る意見書に対する見解書等)

第95条 事業者は、第93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見解の提示があつたときは、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項の区の見解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。

(自動車駐車場等の設置等に係る協定の締結等)

第96条 区長および事業者は、第92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92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、都民の健康と安全を確保する環境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。

(自動車駐車場等の設置等の事業計画変更の申請等)

第97条 事業者は、第92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、事業者に通知するとともに、これを公表しなければならない。

(自動車駐車場の開発調整の特例)

第97条の2 第89条第1項の規定による届出をした事業者が行う自動車駐車場の設置等のうち、既存の自動車駐車場の床面積もしくは開発区域の面積の増加が既存の自動車駐車場の床面積もしくは開発区域の面積に0.5を乗じて得た面積未満のものまたは路面の舗装工事をするものについては、第90条、第91条、第93条、第95条および前条第3項に規定する手続等を省略することができる。

第9節 開発事業に係る紛争調整

(あっせん)

第98条 区長は、つぎに掲げる場合において、あっせんを行うことができる。

(1) 第70条第1項に規定する宅地開発事業のうち、当該宅地開発事業の開発区域の面積が3,000平方メートル以上の宅地開発事業であつて、第76条第3項の規定による見解書の公表の日の翌日から起算して7日以内に第72条第1項および第2項で定める範囲の近隣住民ならびに事業者の双方から当該宅地開発事業に係る紛争の調整の申出があつた場合

(2) 第80条第1項に規定する墓地等の設置または拡張であつて、第86条第3項の規定による見解書の公表の日の翌日から起算して7日以内に第82条第1項および第2項で定める範囲の近隣住民ならびに事業者の双方から当該墓地等の設置または拡張に係る紛争の調整の申出があつた場合

(3) 第89条第1項第4号に規定するウエスト・スクラップ処理場の設置または同項第5号に規定するペット火葬施設等の設置であつて、第95条第3項の規定による見解書の公表の日の翌日から起算して7日以内に第91条第1項または第2項で定める範囲の近隣住民および事業者の双方から当該ウエスト・スクラップ処理場の設置またはペット火葬施設等の設置に係る紛争の調整の申出があつた場合

2 区長は、前項の規定にかかわらず、近隣住民または事業者の一方から紛争の調整の申出があつた場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 区長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

4 区長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者に対して関係図書の提出を求めることができる。

(あっせんの打切り)

第99条 区長は、当該紛争について、あっせんによって解決の見込みがないと認めるときは、あっせんに打ち切ることができる。

(調停)

第100条 区長は、前条の規定によりあっせんに打ち切った場合において、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 区長は、前項に規定する勧告をした場合において、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、審議会の調停に付することができる。

3 前項の規定にかかわらず、区長は、当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾した場合において、相当の理由があると認めるときは、審議会の調停に付することができる。

4 審議会は、調停のため必要があると認めるときは、当事者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

5 審議会は、調停のため必要があると認めるときは、当事者に対して関係図書の提出を求めることができる。

(調停の打切り)

第101条 審議会は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、その旨を区長に通知しなければならない。

2 区長は、前項の通知を受けたときは、当事者の双方に通知し、調停を打ち切ることができる。

(調停案の提示等)

第102条 審議会は、調停案を作成したときは、当該調停案を区長に送付しなければならない。

2 区長は、前項による調停案の送付を受けたときは、当該調停案を当事者双方に提示するものとする。

3 前項の規定により調停案の提示を受けた当事者は、定められた期日までに、当該調停案の諾否について文書により区長へ通知しなければならない。

4 区長は、前項に定める調停案の諾否について、定められた期日までに当事者の双方または一方から通知がない場合は、当該調停は、打ち切られたものとみなす。

第10節 開発事業に関する工事の手續等

(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、当該事業者に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。

(公共施設および公益的施設の管理等)

第105条 開発事業に係る公共施設および公益的施設は、完了検査終了通知書を送付した日（法第29条に基づく開発許可を要する開発事業にあつては、法第36条第3項の規定による公告の日とする。）の翌日から区の管理に属するものとする。ただし、法律に定めのあるものまたは第59条第1項、第60条第4項、第68条第1項、第69条第4項、第77条第1項、第78条第4項、第87条第1項、第88条第4項、第96条第1項もしくは第97条第4項の規定に基づき締結した協定により別に定めのあるものについては、この限りでない。

2 前項の規定は、開発事業に係る公共施設および公益的施設の用に供する土地の帰属に準用する。

第11節 開発協議の基準等

(開発事業の基準の遵守)

第106条 この節の規定は、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項に規定する開発事業について適用する。

2 事業者は、この節に定める開発協議の基準および次節に定める開発許可の基準に従い、開発事業を行わなければならない。

3 地区計画等、建築協定、第24条に規定する総合型地区まちづくり計画または第40条に規定する重点地区まちづくり計画において、前項に規定する開発協議の基準と異なる内容が定められているときは、当該計画等で定められている基準を開発協議の基準とみなす。

(計画基準)

第107条 事業者は、第4条第1項各号に掲げるまちづくりの計画のほか、都市計画マスタープランに定められた道路に関する計画（以下「練馬区道路網計画」という。）を遵守しなければならない。

(公共施設および公益的施設の整備の基準等)

第108条 事業者は、開発事業を行うときは、別表第1に定める公共施設および公益的施設の整備の基準に従わなければならない。

2 事業者は、区長から公共施設および公益的施設の負担について協議を求められたときは、これに応じなければならない。

(宅地の整備の基準)

第109条 事業者は、開発事業を行うときは、別表第2に定める宅地の整備の基準に従わなければならない。

(墓地等の基準)

第110条 事業者は、第80条第1項に規定する墓地等の設置または拡張を行うときは、墓地条例に定める基準に従わなければならない。

(ワンルーム形式の集合住宅の基準)

第111条 事業者は、開発区域においてワンルーム形式の集合住宅の建築をするときは、別表第3に定める基準に従わなければならない。

(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。

(葬祭場等の基準)

第112条 事業者は、第52条第1項第4号から第7号までならびに第61条第1項第2号および第7号に規定する葬祭場等の建築等をするときは、別表第5に定める基準に従わなければならない。

(集客施設の基準)

第113条 事業者は、第52条第1項第2号、第3号および第5号から第7号までならびに第61条第1項第1号、第6号および第7号に規定する集客施設の建築等をするときは、別表第6に定める基準に従わなければならない。

(ペット火葬施設等の基準)

第113条の2 事業者は、第89条第1項第5号に規定するペット火葬施設等のうち、ペット火葬施設、建築物内に設置するペット納骨施設またはこれらを併せ有する施設の設置を行うときは、別表第7に定める基準に従わなければならない。

2 事業者は、第89条第1項第5号に規定するペット火葬施設等のうち、ペット埋葬施設または建築物外に設置するペット納骨施設の設置を行うときは、別表第8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。

第12節 都市計画法に定める開発許可の基準 (都市計画法に定める開発許可の基準)

第115条 この節の規定は、法第29条の規定による開発許可に係る開発行為について、法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化または緩和に関する基準および同条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限について必要な事項を定める。

(道路の幅員)

第116条 令第29条の2第1項第2号の規定に基づき、開発区域内に配置される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員は、6メートル以上とする。

2 前項の規定にかかわらず、開発区域内に配置される道路が下記の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める幅員とすることができる。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（一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下同じ。）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。

- (1) 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
- (2) 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

(袋路状道路の技術的細目)

第117条 令第29条の2第1項第12号の規定に基づき、開発区域内に配置される道路を袋路状道路にするときは、下記の各号のいずれかに定める幅員としなければならない。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。

- (1) 延長が10メートル以下のとき。 4メートル以上
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 延長が35メートルを超えるとき。 6メートル以上

(公園等の基準)

第118条 令第29条の2第1項第5号および第6号の規定に基づき設置すべき公園、緑地または広場（以下「公園等」という。）の規模は、下記の各号のいずれかとする。

- (1) 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。以下同じ。）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
- (2) みどりの重点地区以外に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

2 前項の規定にかかわらず、区長は、下記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。

- (1) 予定建築物等の用途が住宅以外に開発行為であって、前項各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
- (2) 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行為であって、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
- (3) 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、開発行為が行われる場合

(開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度)

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。

- (1) 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。
- (2) 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。

第13節 公共施設等の整備促進に関する協力

(道路の整備に関する協力)

第120条 区長は、土地所有者等および事業者に対して、第107条に規定する練馬区道路網計画の内容に応じた協力を求めることができる。

2 土地所有者等または事業者は、第107条に規定する練馬区道路網計画に基づく道路で、当該道路の事業に着手されているものうち、規則で定めるものに係る事業区域内に土地を所有しているときは、区長に当該土地の買取りを請求することができる。

3 区長は、前項に規定する土地の買取りの請求があったときは、買取りの意思の有無または当該土地の買取り予定時期について土地所有者等または事業者等に速やかに回答しなければならない。

(公園等の整備に関する協力)

第121条 事業者は、みどりの重点地区以外に開発区域において行う開発行為以外に開発事業で、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、まちづくり協力の提供に代えることができる。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

第6章 まちづくりの支援等

(まちづくりへの支援)

第122条 区長は、第25条第1項の規定により認定された総合型地区まちづくり協議会および第30条第1項の規定により認定された施設管理型地区まちづくり協議会の活動（第12条第1項に規定する都市計画提案、第15条第1項に規定するまちづくり提案および第21条第1項に規定する地区計画等の住民原案の申出に係る活動を除く。）ならびに第35条第1項の規定により認定されたテーマ型まちづくり協議会の活動（第12条第1項に規定する都市計画提案および第15条第1項に規定するまちづくり提案に係る活動を除く。）に対し、専門家の派遣、情報の提供、活動費の助成その他必要な支援を行うことができる。

2 区長は、第12条第1項の都市計画提案者、第17条第1項のまちづくり提案者および第21条第1項の地区計画等の住民原案申出人に対し、専門家の派遣、情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

3 区長は、第25条第6項の規定により登録した総合型地区まちづくり準備会および第30条第6項の規定により登録した施設管理型地区まちづくり準備会の活動に対し、必要な支援を行うことができる。

4 前各項に定めるもののほか、区長は、住民等によるまちづくりを促進するため、住民等およびまちづくりの推進を図る活動を行

うことを目的とする団体に対し、情報の提供、学習機会の提供その他必要な支援を行うことができる。

(まちづくり相談)

第123条 区長は、住民等の自主的なまちづくり活動の促進を図るため、まちづくりに関する技術的支援およびこの条例に定めるまちづくりの仕組みの活用方法等に係る相談を行うものとする。

(まちづくりを支援する機関の設置)

第124条 区長は、この条例に基づく必要な支援を行うため、まちづくりを支援する機関を設置することができる。

(専門家の派遣)

第125条 区長は、近隣住民または事業者が第5章第4節に定める手続を行うに当たり、開発事業に係る紛争の防止および調和のあるまちづくりに資することを目的に助言を行う必要があると判断したときは、専門家を派遣することができる。

(表彰)

第126条 区長は、この条例の目的ののっとり、区のまちづくりに著しく貢献した区民等、団体、事業者等を表彰することができる。
2 区長は、前項の規定により表彰を行うときは、審議会の意見を聴かなければならない。

第7章 組織

(設置)

第127条 法第77条の2第1項の規定に基づき、審議会を置く。

(所掌事項)

第128条 審議会の所掌事項は、つぎのとおりとする。

- 1) 法第77条の2第1項に規定する事項、生産緑地法(昭和49年法律第68号)その他の法令またはこの条例、練馬区景観条例その他の条例の規定によりその権限に属させられた事項およびまちづくりに関する事項について、区長の諮問に応じて調査審議し、答申すること。
- 2) 法第77条の2第2項に規定する事項およびまちづくりに関する事項について、区長に意見を述べること。
- 3) 第100条に規定する調停について調査審議し、調停案を作成すること。

(組織)

第129条 審議会は、つぎに掲げる者につき、区長が委嘱する委員30人以内をもって組織する。

- 1) 学識経験のある者 5人以内
- 2) 区議会議員 9人以内
- 3) 住民の代表者 13人以内
- 4) 関係行政機関に勤務する職員 3人以内

2 前項に定めるもののほか、特別の事項を調査審議させるために必要があるときは、審議会に臨時委員若干名を置くことができる。

3 前2項に定めるもののほか、専門の事項を調査させるために必要があるときは、審議会に専門委員若干名を置くことができる。

4 臨時委員および専門委員は、区長が委嘱する。

(委員の任期)

第130条 前条第1項第1号および第3号の委員の任期は2年とし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残存期間とする。ただし、再任を妨げない。

2 臨時委員の任期は、当該特別の事項に関する調査審議期間とする。

3 専門委員の任期は、当該専門の事項に関する調査期間とする。

(会長および副会長)

第131条 審議会に会長および副会長を各1人置く。

2 会長および副会長は、第129条第1項第1号の委員のうちからそれぞれ委員の互選により定める。

3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第132条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員および議事に関する臨時委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員および議事に関する臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見聴取等)

第133条 審議会は、第128条各号に掲げる所掌事項に係る調査審議のため必要があると認めるときは、区に勤務する職員その他の関係人に出席を求め、必要な資料を提出させ、意見を聴き、または説明を求めることができる。

(会議の公開)

第134条 審議会の会議は、公開とする。ただし、審議会の議決があったときは、非公開とすることができる。

(部会)

第135条 この条例の規定によりその権限に属させられた事項および審議会の議決により付託された事項を処理するため、審議会に部会を置く。

2 部会は、会長の指名する委員をもって組織する。

3 前項に規定するもののほか、部会に特別委員を置くことができる。

4 特別委員は、専門の知識および経験を有する者のうちから、区長が委嘱する。

5 部会は、審議会の求めがあったときは、必要な事項を報告しなければならない。

6 前各項に定めるもののほか、部会の組織および運営について必要な事項は、規則で定める。

(幹事)

第136条 審議会に幹事若干名を置く。

2 幹事は、区に勤務する職員のうちから、区長が任命する。

3 幹事は、会務について、会長および委員を補佐する。

(庶務)

第137条 審議会の庶務は、都市整備部において処理する。

(委任)

第138条 この章に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、審議会が定める。

第8章 補則

(適用除外)

第139条 つぎに掲げる開発事業については、第5章第2節から第13節までの規定(第2号に規定する開発事業については、第51条を除く。)は、適用しない。

(1) 法に基づく都市計画事業

(2) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人で規則で定めるものが行う開発事業で、この条例に定める基準を尊重して行われると区長が認めるもの

(3) 建築基準法第85条第6項および第7項の規定による仮設建築物の建築

(4) 災害のため必要な応急措置として行われる開発事業

(5) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で区長が認めるもの

(地位の承継)

第140条 事業者について、相続等の一般承継があったときは、被承継人が行った行為は相続人その他の一般承継人(以下「相続人等」という。)が行った行為と、被承継人について行われた行為は相続人等について行われた行為と、それぞれみなす。

(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。

(説明会等の対象となる住民等に関する特例)

第142条 第24条に規定する総合型地区まちづくり計画が定められている地区において、第54条第1項、第72条第1項、第82条第1項および第91条第2項の規定により説明会等が行われたときは、当該総合型地区まちづくり計画に係る総合型地区まちづくり協議会を当該説明会等の対象に含むものとする。

(報告)

第143条 区長は、この条例の施行に必要な限度において、まちづ

くりを行う団体、土地所有者等または事業者に必要な報告を求めることができる。

(立入検査等)

第144条 区長は、この条例の施行において必要な限度において、その職員に開発区域内に立ち入り、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に対し、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検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(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。

(工事の停止、中止等の勧告)

第146条 区長は、事業者等がつぎの各号のいずれかに該当するときは、当該事業者等に対し、期限を定めて開発事業に関する工事の停止、中止その他必要な措置を講じることを勧告することができる。

(1) 第52条第1項、第61条第1項、第70条第1項、第80条第1項もしくは第89条第1項の規定による届出または第55条第1項、第64条第1項、第73条第1項、第83条第1項もしくは第92条第1項の規定による協議の申請をせずに工事に着手したとき。

(2) 偽りその他不正の手段により、第59条第2項、第68条第2項、第77条第2項、第87条第2項もしくは第96条第2項の規定による協議終了の通知を受けたときまたは第60条第5項、第69条第5項、第78条第5項、第88条第5項もしくは第97条第5項の規定による変更協議終了の通知を受けたとき。

(3) 第59条第2項、第68条第2項、第77条第2項、第87条第2項もしくは第96条第2項に規定する協議終了通知書または第60条第5項、第69条第5項、第78条第5項、第88条第5項もしくは第97条第5項に規定する変更協議終了通知書の内容と異なる工事に着手したとき。

(4) 第59条第1項、第68条第1項、第77条第1項、第87条第1項もしくは第96条第1項に規定する協定または第60条第4項、第69条第4項、第78条第4項、第88条第4項もしくは第97条第4項に規定する協定の内容と異なる工事に着手したとき。

(5) 前条第1項または第3項の規定に違反して工事に着手したとき。

(6) 前条第2項または第4項の規定に違反して工事に着手したとき。

(7) 第51条第1項の規定による届出をせずに工事に着手したとき（第5章第4節から第8節までの規定の適用がない開発事業に限る。）。

2 区長は、権利取得者が第49条第1項または第50条第1項の規定に違反しているときは、当該権利取得者に対し、期限を定めて届出、標識の設置その他必要な措置を講じることを勧告することができる。

(是正命令)

第147条 区長は、前条第1項の規定（第4号、第5号および第7号を除く。）による勧告を受けた事業者等が当該勧告に従わないときは、当該事業者等に対し、開発事業に関する工事の停止もしくは中止を命じ、または相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講じることを命じることができる。

2 区長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該命令をする事業者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、当該事業者等が正当な理由がなく、意見の聴取に応じないときまたは緊急やむを得ないときは、この限りでない。

(公表)

第148条 区長は、つぎの各号のいずれかに該当する事業者等または権利取得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。

(1) 第146条の規定による勧告に従わない事業者等または権利取得者（同条第1項第1号から第3号までまたは第6号に該当する場合を除く。）

(2) 前条第1項の規定による命令に従わない事業者等

2 区長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該事業者等または権利取得者にその理由を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(まちづくり条例運用報告書)

第149条 区長は、この条例の運用状況について、定期的に報告書を作成し、当該報告書を公表しなければならない。

(開発の調整)

第150条 区長は、開発事業に対する助言または指導を行うため必要があると認めるときは、開発調整のための会議等を行い、関係機関等の連携を図ることができる。

(委任)

第151条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

第9章 罰則

(罰則)

第152条 第147条第1項の規定による区長の命令に違反した者は、6月以下の懲役または500,000円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第153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に関して前条の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同条の罰金刑を科する。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

(練馬区都市計画審議会条例等の廃止)

2 つぎに掲げる条例は、廃止する。

(1) 練馬区都市計画審議会条例（昭和47年3月練馬区条例第10号）

(2) 練馬区建築協定条例（昭和50年3月練馬区条例第14号）

(3) 練馬区地区計画等の案の作成手続に関する条例（昭和58年10月練馬区条例第27号）

(経過措置)

3 この条例の施行の際、現に決定または変更の手続を行っている都市計画（地区計画等を除く。）のうち、この条例の施行の前日に、法第17条第1項（法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定による公告が行われたものについては、この条例の規定を適用せず、なお従前の例による。

4 この条例の施行の際、現に決定または変更の手続を行っている地区計画等のうち、この条例の施行の前日に、練馬区地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条の規定による公告が行われたものについては、この条例の規定を適用せず、なお従前の例による。

5 この条例の施行の際、現に特定の地区において、当該地区の住民等の意向を反映させるために必要な措置を講じたうえで定められている当該地区のまちづくりの計画または構想（当該地区のまちづくりの目標、土地利用、交通網の整備等についての方針等を定めたものをいう。）については、第40条に規定する重点地区まちづくり計画とみなす。

6 この条例の施行の際、現に第44条第1項に規定する住民等の意

向を反映させるための必要な措置を講じて重点地区まちづくり計画の案を作成しているものと認められる区域については、第42条第1項に規定するおおむねの区域を定めたものとみなす。

7 この条例の施行の際、現に練馬区宅地等開発指導要綱（昭和53年10月9日練都指発第56号）第4条の規定による協議が終了した開発事業については、第5章の規定は、適用しない。

(委員の任期の特例)

8 平成24年4月1日から平成25年11月30日までの間に委嘱される第129条第1項第1号および第3号の委員の任期は、第130条第1項本文の規定にかかわらず、平成25年11月30日までとする。

付 則 (平成19年12月条例第77号)

(施行期日)

1 この条例は、平成20年4月1日から施行する。ただし、第4条第1項中第5号を第6号とし、第4号のつぎに1号を加える改正規定および別表第2開発区域内の緑化の項の改正規定は、平成20年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の練馬区まちづくり条例の規定は、平成20年4月1日（以下「施行日」という。）以降に、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、施行日前にこの条例による改正前の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は、なお従前の例による。

付 則 (平成20年10月条例第39号)

この条例は、平成20年12月1日から施行する。

付 則 (平成23年3月条例第11号)

(施行期日)

1 この条例は、平成23年8月1日から施行する。ただし、第4条第1項、第128条第1号および別表第2の改正規定は、練馬区規則で定める日から施行する。

(経過措置)

2 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、平成23年8月1日（以下「施行日」という。）以後に第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、施行日前にこの条例による改正前の練馬区まちづくり条例（以下「旧条例」という。）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は、なお従前の例による。

3 この条例の施行の際、現に旧条例第42条第1項に規定するおおむねの区域として定められている区域については、新条例第42条第1項に規定する検討区域とみなす。

4 この条例の施行の際、現に旧条例第42条第3項の規定に基づき提出されているおおむねの区域についての意見書は、新条例第42条第3項の規定に基づき提出された検討区域についての意見書とみなす。

付 則 (平成24年3月条例第15号)

(施行期日)

1 この条例は、平成24年4月1日から施行する。ただし、第11条の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の練馬区まちづくり条例の規定は、平成24年4月1日（以下「施行日」という。）以後に第80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、施行日前にこの条例による改正前の練馬区まちづくり条例第80条第1項の規定による届出をする開発事業については、なお従前の例による。

付 則 (平成26年12月条例第46号) 抄

(施行期日)

1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。

付 則 (令和元年7月条例第9号)

(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遗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。）以後にこ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。

(練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例の一部改正)

5 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）の一部をつぎのように改正する。
第2条第7号中「第2条第8号の2」を「第2条第8号の5」に改める。

付 則 (令和4年10月条例37号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（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	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。 (1) 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。 (2) 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。 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 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 (3) 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>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>(4) 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>(5) 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>	<p>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>(1) 予定建築物等の用途が住宅以外のおお開発事業であつて、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>(2) 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おお開発事業であつて、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>(3) 土地地区画整理法による土地地区画整理事業等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>																
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>(1) 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>(2) 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>	<p>街路灯 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、街路灯を規則で定める基準に従い、設置すること。</p> <p>公益的施設 住宅戸数が200戸以上の集合住宅の建築を目的で行う開発事業については、託児所等公益的施設の設置について区長から協議を求められたときは、これに応じなければならない。</p> <p>地域コミュニティへの配慮 周辺地域の状況等により、地域コミュニティへの配慮について、区長から協議を求められたときは、これに応じなければならない。</p>																
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>(1) みどりの重点地区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>(2) みどりの重点地区以外のおお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>(3) みどりの重点地区以外のおお開発区域において行う開発行為以外の開発事業で、設置すべき公園等に</p>	<p>別表第2（第109条関係） 宅地の整備の基準</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>開発事業における建築物の敷地面積の最低限度は、第119条に定める基準によること。</td> </tr> <tr> <td>開発区域内の緑化</td> <td>練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例第31条第1項の規定に基づく協議が終了していること。</td> </tr> <tr> <td>雨水流出抑制施設</td> <td>開発区域の面積が500平方メートル以上（規則で定める事業者が行う開発事業にあつては、開発区域の面積が300平方メートル以上とする。）の開発事業については、規則で定める設置基準に従い、設置の計画を提出すること。</td> </tr> <tr> <td>一時停車空地</td> <td>1の建築物の敷地の面積が1,000平方メートル以上かつ住宅戸数が15戸以上の集合住宅の建築を目的で行う開発事業については、規則で定める基準に従い、当該建築物の出入口付近に、一時停車空地（自動車が一時的に停車できる空地をいう。）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。</td> </tr> <tr> <td>廃棄物保管場所等</td> <td>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（平成11年12月練馬区条例第56号）および練馬区廃棄物の処理および清掃に関する規則（平成12年3月練馬区規則第39号）で定める基準により設置すること。</td> </tr> <tr> <td>集積場所</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>景観への配慮</td> <td>練馬区景観条例第10条の規定による届出が終了していること。</td> </tr> </tbody> </table>	種別	基準	建築物の敷地面積の最低限度	開発事業における建築物の敷地面積の最低限度は、第119条に定める基準によること。	開発区域内の緑化	練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例第31条第1項の規定に基づく協議が終了していること。	雨水流出抑制施設	開発区域の面積が500平方メートル以上（規則で定める事業者が行う開発事業にあつては、開発区域の面積が300平方メートル以上とする。）の開発事業については、規則で定める設置基準に従い、設置の計画を提出すること。	一時停車空地	1の建築物の敷地の面積が1,000平方メートル以上かつ住宅戸数が15戸以上の集合住宅の建築を目的で行う開発事業については、規則で定める基準に従い、当該建築物の出入口付近に、一時停車空地（自動車が一時的に停車できる空地をいう。）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。	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（平成11年12月練馬区条例第56号）および練馬区廃棄物の処理および清掃に関する規則（平成12年3月練馬区規則第39号）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。	景観への配慮	練馬区景観条例第10条の規定による届出が終了していること。
種別	基準																	
建築物の敷地面積の最低限度	開発事業における建築物の敷地面積の最低限度は、第119条に定める基準によること。																	
開発区域内の緑化	練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例第31条第1項の規定に基づく協議が終了していること。																	
雨水流出抑制施設	開発区域の面積が500平方メートル以上（規則で定める事業者が行う開発事業にあつては、開発区域の面積が300平方メートル以上とする。）の開発事業については、規則で定める設置基準に従い、設置の計画を提出すること。																	
一時停車空地	1の建築物の敷地の面積が1,000平方メートル以上かつ住宅戸数が15戸以上の集合住宅の建築を目的で行う開発事業については、規則で定める基準に従い、当該建築物の出入口付近に、一時停車空地（自動車が一時的に停車できる空地をいう。）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。																	
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（平成11年12月練馬区条例第56号）および練馬区廃棄物の処理および清掃に関する規則（平成12年3月練馬区規則第39号）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。																	
景観への配慮	練馬区景観条例第10条の規定による届出が終了していること。																	

別表第3 (第111条関係) ワンルーム形式の集合住宅の基準

種別	基準
居住水準	1 住戸の専用床面積の最低面積は、25平方メートルとすること。 2 住戸の居室の天井の高さは、2.3メートル以上とすること。
ファミリー住戸の設置	ワンルーム住戸の数が30戸以上のワンルーム形式の集合住宅は、つぎに掲げる基準に従い、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平方メートル以上の住戸をいう。以下同じ。）を設置すること。 (1) ファミリー住戸を10戸設置すること。 (2) 総戸数が41戸以上の場合にあつては、前号の規定により設置するファミリー住戸に加え、当該建築物の総戸数の数から40を減じた数に2分の1を乗じて得た数以上のファミリー住戸を設置すること。
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、50センチメートル以上とすること。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。
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。 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。
駐車施設	1 自転車駐車場は、規則で定める基準に従い、当該建築物の総戸数と同じ台数以上を設置すること。 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。 3 ファミリー住戸の設置の項の規定によりファミリー住戸を設置する場合は、第1項の規定により設置する自転車駐車場のうち、ファミリー住戸の数に5分の1を乗じて得た台数以上の自転車駐車場を規則で定める基準を満たすものとすること。 4 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。
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。
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。 2 規則で定める基準に従い、管理人室等を設置すること。 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。

別表第4 (第111条の2関係) 寄宿舎の基準

種別	基準
居住水準	1 住室の専用床面積の最低面積は、12平方メートルとすること。 2 住室の居室の天井の高さは、2.3メートル以上とすること。 3 共用部分は、規則で定める基準によること。
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、50センチメートル以上とすること。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。
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。

	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。
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。 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。 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。
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。
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。 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、小規模寄宿舎（住室数が15室未満の寄宿舎をいう。）については、この限りでない。 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。

別表第5 (第112条関係) 葬祭場等の基準

種別	基準
施設に接する道路	1 施設および当該施設に設置された自動車駐車場の出入口から6メートルを超える幅員を有する主要な道路に接続するまでの道路は、幅員6メートル以上であること。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。 2 施設および当該施設に設置された自動車駐車場の出入口に面する道路は、幅員6メートル以上であること。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。
駐車施設	自動車駐車場は、規則で定める基準に従い、当該葬祭場等の敷地内に設置すること。ただし、区長が敷地内に設置したものと同等と認めるときおよび周辺の状況により特に必要がないときは、この限りでない。
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。
周辺環境への配慮	1 隣地との境界線に沿って幅員1メートル以上の緩衝地を設けること。 2 前項の緩衝地については、規則で定める基準に従い、緑化すること。ただし、区長が敷地の形態上やむを得ないと認める場合は、この限りでない。 3 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。
管理に関する基準	規則で定めるところにより、管理に関する計画を提出すること。

別表第6（第113条関係） 集客施設の基準

種別	基準
駐車施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 自動車駐車場は、大規模小売店舗立地法第4条の経済産業大臣が定める指針で定める駐車場に係る事項に基づき設置すること。 2 自動車駐車場は、当該集客施設または当該集客施設の敷地内に設置すること。ただし、区長が敷地内に設置したものと同等と認めるときおよび周辺の状況により特に必要がないと認めるときは、この限りでない。 3 自転車駐車場は、練馬区自転車の適正利用に関する条例（昭和60年12月練馬区条例第49号）で定める基準により、設置すること。 4 前項の規定により設置された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。
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。
歩行者の安全への配慮等	大規模小売店舗立地法第4条の経済産業大臣が定める指針で定める交通に係る事項に基づき、歩行者の安全への配慮および周辺における交通への配慮をすること。
周辺環境への配慮	大規模小売店舗立地法第4条の経済産業大臣が定める指針で定める生活環境に係る事項に基づき、騒音の防止等周辺環境への配慮をすること。

別表第7（第113条の2関係） ペット火葬施設または建築物内に設置するペット納骨施設の基準

種別	基準
施設に接する道路	<ol style="list-style-type: none"> 1 施設および当該施設に設置された自動車駐車場の出入口から6メートルを超える幅員を有する主要な道路に接続するまでの道路は、幅員6メートル以上であること。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。 2 施設および当該施設に設置された自動車駐車場の出入口に面する道路は、幅員6メートル以上であること。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。
駐車施設	自動車駐車場は、規則で定める基準に従い、当該施設の敷地内に設置すること。ただし、区長が敷地内に設置したものと同等と認めるときおよび周辺の状況により特に必要がないときは、この限りでない。
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。
焼却炉	<ol style="list-style-type: none"> 1 焼却炉は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の規定するところにより設置すること。 2 焼却炉は、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）の規定に適合する構造とすること。 3 焼却炉は、建築物内に設置すること。 4 焼却炉に係る建築物は、開発区域の境界から一定程度の距離を確保した位置に設置し、外部から容易に火葬等の作業が見通せないよう周囲に樹木等を設けること。
周辺環境への配慮	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。
管理に関する基準	規則で定めるところにより、管理に関する計画を提出すること。

別表第8（第113条の2関係） ペット埋葬施設または建築物外に設置するペット納骨施設の基準

種別	基準
施設に接する道路	<ol style="list-style-type: none"> 1 施設および当該施設に設置された自動車駐車場の出入口から6メートルを超える幅員を有する主要な道路に接続するまでの道路は、幅員6メートル以上であること。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。 2 施設および当該施設に設置された自動車駐車場の出入口に面する道路は、幅員6メートル以上であること。ただし、規則で定める場合については、この限りでない。
駐車施設	開発区域内に墳墓の区画数もしくは納骨室の個数またはこれらの合計数の3パーセント以上の駐車台数の自動車駐車場を設けること。ただし、区長が開発区域内に設置したものと同等と認めるときおよび周辺の状況により特に必要がないときは、この限りでない。
開発区域内の緑化	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域内に当該開発区域の面積の15パーセント以上の緑地を設けること。 2 開発区域の境界線に沿って幅員1メートル以上の緩衝緑地を設けること。
構造設備の基準	構造設備の基準は、規則で定める基準によること。
埋葬の基準	ペット埋葬施設の墳墓に当該ペットの焼骨を埋蔵すること。
周辺環境への配慮	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。
管理に関する基準	規則で定めるところにより、管理に関する計画を提出すること。

改正 平成20年3月13日規則第16号
平成20年11月14日規則第83号
平成21年3月31日規則第15号
平成22年3月30日規則第16号
平成23年5月9日規則第47号
平成23年7月29日規則第55号
平成24年3月30日規則第21号
平成25年11月14日規則第79号
平成26年3月31日規則第40号
平成27年3月26日規則第45号
令和元年7月1日規則第19号

(趣旨)

第1条 この規則は、練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(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 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。

4 条例第2条第5号の銀行の支店その他これに類するものは、銀行法（昭和56年法律第59号）に規定する銀行、長期信用銀行法（昭和27年法律第187号）に規定する長期信用銀行、信用金庫法（昭和26年法律第238号）に規定する信用金庫、労働金庫法（昭和28年法律第227号）に規定する労働金庫、中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）に規定する信用協同組合および農業協同組合法（昭和22年法律第132号）に規定する農業協同組合をいう。

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 条例第2条第11号の規則で定める土地に権利を有する者は、土地について建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権または賃借権を有する者をいう。

(都市計画マスタープランの実施状況に関する報告書の作成および公表に係る措置)

第3条 区長は、条例第5条第3項に規定する都市計画マスタープランの実施状況に関する報告書（以下この条において「報告書」という。）を作成するときは、あらかじめ、評価の対象、評価の方法その他報告書の作成に必要な事項を定めるものとする。

2 区民等は、条例第5条第3項の規定による報告書の公表があったときは、公表の日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、当該報告書について、意見書を区長に提出することができる。

(公聴会の周知等)

第4条 区長は、条例第7条第1項および条例第44条第3項の規定に基づき、公聴会を開催するときは、条例第7条第1項および条例第44条第3項に規定する公告または公表のほか、広報紙等への掲載その他の方法により周知するものとする。

2 区長は、条例第7条第5項および条例第44条第6項の規定に基づき、公聴会を開催しないときは、その旨を公告するとともに、広報紙等への掲載その他の方法により周知するものとする。

(公聴会の議長)

第5条 公聴会の議長は、条例第127条の規定により設置された練馬区都市計画審議会（以下「審議会」という。）の委員のうちから区長が指名した者をもって充てる。

2 議長は、公聴会を主宰する。

3 議長は、公正かつ適正にその職務を遂行しなければならない。

(公述の申出等)

第6条 条例第7条第4項または条例第44条第5項に規定する申出（以下「公述の申出」という。）は、公聴会公述申出書（第1号様式）により行わなければならない。

2 区長は、公聴会の運営を円滑に行うため必要があると認めるときは、前項の規定により公述の申出を行った者（以下「公述申出人」という。）のうちから公聴会において意見を述べるることができる者（以下「公述人」という。）を選定することができる。

3 区長は、前項の規定により公述人を選定したときは、選定結果について公述申出人に書面により通知するものとする。

4 区長は、公聴会の運営を円滑に行うため必要があると認めるときは、あらかじめ公述人が意見を述べる時間（以下「公述時間」という。）を制限することができる。

5 区長は、前項の規定により公述時間を制限したときは、その旨を公述人に書面により通知するものとする。

6 区長は、必要があると認めるときは、議長と協議し、専門の知識を有する者、関係行政機関の職員その他参考人の公聴会への出席を求め、その意見を聴き、または説明を求めることができる。

(公述に対する質疑)

第7条 議長は、公述の内容を明らかにするために、当該公述人に対して質疑をすることができる。

2 議長は、公述の内容を明らかにするために必要があると認めるときは、練馬区（以下「区」という。）に対して事実関係等の確認を求めることができる。

(公聴会の傍聴)

第8条 公聴会を傍聴しようとする者は、あらかじめ、申し出なければならない。

2 議長は、公聴会の秩序を維持し、その運営を円滑に行うために必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限することができる。

(公聴会の秩序維持)

第9条 議長は、公述人の意見が公聴会に係る都市計画の原案または重点地区まちづくり計画の案に関する事項の範囲を超えたとき、あらかじめ区長が指定した公述時間を超えたときまたは公述人に不穏当な言動があったときは、その発言を禁止し、または退場を命じることができる。

2 議長は、公聴会の秩序を維持し、その運営を円滑に行うために必要があると認めるときは、その秩序を乱し、または不穏当な言動をした者を退場させることができる。

(議事録の作成)

第10条 議長は、つぎに掲げる事項を記載した公聴会の議事録を作成し、これに署名押印し、意見を添えて区長に提出しなければならない。

(1) 都市計画の原案または重点地区まちづくり計画の案の概要

(2) 公聴会の開催日時および場所

(3) 公述人の住所および氏名

(4) 公述人の述べた意見の要旨

(5) その他公聴会の経過に関する事項

(公述に対する見解の公表)

第11条 区長は、公聴会における公述および質疑の内容について、その要旨と公述の内容に対する区の見解をまとめた書面を作成し、公表するものとする。

(規則で定める軽易な都市計画の決定または変更等)

第12条 条例第7条第7項第2号に規定する規則で定める軽易な都市計画の決定または変更等は、つぎに掲げるものとする。

(1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第14条に規定する軽易な都市計画の変更

(2) 都市計画の決定または変更のうち、条例第9条の規定に基づき都市計画の原案の作成方針を定めた場合で、同条第2項に規定する縦覧および説明会において、当該都市計画の原案の作成方針の案に基づき作成した都市計画の原案に係る図書を併せて

提示したもの

- (3) 都市計画の決定または変更のうち、条例第23条第2項に規定する地区計画等の案の作成に係る説明会の開催その他必要な措置において、当該地区計画等の決定または変更に関連して決定または変更をする都市計画として当該都市計画の原案に係る説明等を行ったもの
- (4) 前3号に規定するもののほか、当該都市計画に係る区域およびその周辺の区域に及ぼす影響が特に軽易なものとして区長が認めるもの

(都市計画提案団体の認定に係る申請等)

第13条 条例第10条第1項第7号に規定する申請は、都市計画提案団体認定申請書（第2号様式）により行わなければならない。

- 2 区長は、条例第10条第1項第7号に規定する認定をしたときは、都市計画提案団体認定通知書（第3号様式）により団体の代表者に通知する。

(提案することができる都市計画の範囲)

第14条 条例第10条第2項に規定する規則で定める提案することができる都市計画の区域および内容は、つぎの各号に定めるものとする。

- (1) 総合型地区まちづくり協議会にあっては、都市計画提案に係る区域の過半が、条例第25条第1項第1号の区域に係るものであること。
- (2) 施設管理型地区まちづくり協議会にあっては、条例第30条第1項第1号の施設に係るものであること。
- (3) テーマ型まちづくり協議会にあっては、条例第36条第1項の規定による届出に係るものであること。
- (4) 条例第10条第1項第7号の規定に基づき区長が認定した団体にあっては、都市計画提案に係る区域の過半が、当該団体の活動区域に係るものであること。

(都市計画提案手続等)

第15条 条例第12条第1項に規定する提案は、都市計画提案書（第4号様式）につぎに掲げる図書を添えなければならない。

- (1) 計画書
- (2) 位置図
- (3) 計画図（縮尺2,500分の1程度の地形図に提案に係る区域その他必要な事項を記載したもの）
- (4) 提案に係る区域の全ての土地および建物に関する登記事項証明書および公図の写し
- (5) 提案に係る区域の法第21条の2第1項に規定する土地所有者等の同意状況を示す書類および同意書
- (6) 提案に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対する提案内容の説明ならびに意見聴取の経緯および内容に関する書類
- (7) 提案に係る区域および当該区域の周辺の環境についての検討に関する書類
- (8) 都市計画提案ができるであることを証する書類
- (9) その他区長が必要と認める書類

- 2 条例第12条第6項に規定する通知は、都市計画提案の判断に係る見解書（第5号様式）により行うものとする。

(再審査の申出方法)

第16条 条例第13条第1項に規定する再審査の申出は、都市計画提案に係る再審査申出書（第6号様式）により行わなければならない。

(審査基準に基づく審査)

第17条 区長は、提案の内容が条例第14条第2号から第8号までに掲げる審査基準を満たしており、かつ、当該提案の内容に合理性があると認めるときは、当該提案を同条第1号の基準に即しているものとみなすことができる。

- 2 条例第14条第2号に規定する合理的な根拠があることとは、つぎの各号に該当する場合をいう。

- (1) 提案の内容が都市環境の向上、区民生活の利便性の向上または良好な街並みの形成に資するものであること。
- (2) 特定の個人だけでなく、提案に係る区域およびその周辺の住民等の利益も十分考慮したものであること。
- (3) 建築協定、総合型地区まちづくり計画その他地区のまちづくりに関する基準等と整合が図られているものであること。
- (4) 道路に係る提案については、ネットワークを形成していることまたは周辺の道路のネットワーク体系と整合が図られていること。変更にあつては、変更前と同等の機能が確保されている

ものであること。

- (5) 公園および緑地に係る提案については、その目的および機能に照らして、配置が適正であることおよび適切な規模が確保されていること。変更にあつては、変更前と同等の機能が確保されているものであること。
- (6) 事業中の市街地開発事業および都市施設等を十分考慮しているものであること。
- (7) 整備に係る事業を伴う提案の場合、当該事業に係る財政的条件を十分に考慮しているものであること。

3 条例第14条第3号に規定する合理的な根拠があることとは、つぎの各号に該当する場合をいう。

- (1) 一体として整備し、開発し、または保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地であること。
- (2) 特定の土地所有者等の土地利用の権利を著しく制限し、または利益を誘導することとなる等恣意的な区域設定でないものであること。

4 条例第14条第4号に規定する提案に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていることは、つぎの各号に該当する場合をいう。

- (1) 説明会等において提案の内容および理由を明確に示していること。
- (2) 提案に係る区域の土地所有者等の土地利用の権利を著しく制限することとなる場合、不利益を負うこととなる土地所有者等の意向を十分に聴取しているものであること。
- (3) 土地利用の規制の緩和に関する事項を含む提案については、提案に係る区域の周辺の住民等の一定の理解を得ていること。
- (4) 施行中の事業により土地利用の権利を制限されている土地所有者等の意向を十分に聴取しているものであること。
- (5) 提案に反対している土地所有者等に対し、説明を行い、その意見を聴取していること。

5 条例第14条第5号に規定する提案に係る区域の周辺環境等に配慮していることとは、つぎの各号に該当する場合をいう。

- (1) 日影、景観等に関する条件について、提案に係る区域およびその周辺の住民等に許容される配慮がなされていること。
- (2) 交通の処理が安全かつ適切に行われていること。

6 条例第14条第7号に規定する提案の内容に関係する計画、方針等は、つぎに掲げるものとする。

- (1) 法第6条の2第1項に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、法第7条の2第1項第1号に規定する都市再開発の方針、同項第2号に規定する住宅市街地の開発整備の方針および同項第4号に規定する防災街区整備方針
- (2) 練馬区政推進基本条例（平成22年12月練馬区条例第45号）第13条第2項に規定する総合的な施策に関する基本計画
- (3) 東京都における用途地域等に関する指定方針及び指定基準
- (4) 練馬区における用途地域等に関する指定方針
- (5) 区部における都市計画道路の整備方針その他の都市施設の事業に関する計画
- (6) 練馬区みどりの総合計画
- (7) 練馬区環境基本計画
- (8) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

(提案することができる都市計画の範囲)

第18条 条例第15条第2項に規定する規則で定める都市計画の区域および内容は、つぎの各号に定めるものとする。

- (1) 総合型地区まちづくり協議会にあっては、まちづくり提案に係る区域の過半が、条例第25条第1項第1号の区域に係るものであること。
- (2) 施設管理型地区まちづくり協議会にあっては、条例第30条第1項第1号の施設に係るものであること。
- (3) テーマ型まちづくり協議会にあっては、条例第36条第1項の規定による届出に係るものであること。
- (4) 条例第10条第1項第7号の規定に基づき区長が認定した団体にあっては、まちづくり提案に係る区域の過半が、当該団体の活動区域に係るものであること。

(まちづくり提案手続等)

第19条 条例第17条第1項に規定する提案は、まちづくり提案書（第7号様式）につぎに掲げる図書を添えなければならない。

- (1) 計画書

- (2) 位置図
 - (3) 計画図（縮尺2,500分の1程度の地形図に提案に係る区域その他必要な事項を記載したもの）
 - (4) 提案に係る区域の全ての土地および建物に関する登記事項証明書および公図の写し
 - (5) 提案に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対する提案内容の説明ならびに意見聴取の経緯および内容に関する書類
 - (6) 提案に係る区域および当該区域の周辺の環境についての検討に関する書類
 - (7) まちづくり提案ができる者であることを証する書類
 - (8) その他区長が必要と認める書類
- 2 条例第17条第2項に規定する届出は、まちづくり提案に係る届出書（第8号様式）により行わなければならない。
- 3 条例第17条第8項に規定する通知は、まちづくり提案の判断に係る見解書（第9号様式）により行うものとする。

(再審査の申出方法)

第20条 条例第18条第1項に規定する再審査の申出は、まちづくり提案に係る再審査申出書（第10号様式）により行わなければならない。

(地区計画等の住民原案の申出の条件)

第21条 条例第20条第2項に規定する規則で定める条件は、つぎの各号に定めるものとする。

- (1) 総合型地区まちづくり協議会にあっては、地区計画等の住民原案申出に係る区域の過半が条例第25条第1項第1号の区域に係るものであること。
- (2) まちづくりの促進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項の特定非営利活動法人、一般社団法人または一般財団法人その他の営利を目的としない法人、商工会議所法（昭和28年法律第143号）の規定に基づき設立された東京商工会議所の練馬支部、農業協同組合法の規定に基づき設立された東京あおば農業協同組合および商店街振興組合法（昭和37年法律第141号）の規定に基づき設立された区の区域内に存する商店街振興組合にあっては、その複数の構成員が地区計画等の住民原案申出に係る区域の住民等であり、かつ、当該区域において地区計画等の策定のための活動を行った事実があることまたは条例第21条第2項の届出をする際、現に行っていること。
- (3) 条例第10条第1項第7号の規定に基づき区長が認定した団体にあっては、地区計画等の住民原案申出に係る区域の過半が当該団体の活動区域に係るものであること。

(地区計画等の住民原案の申出手続等)

第22条 条例第21条第1項に規定する申出は、地区計画等の住民原案申出書（第11号様式）につぎに掲げる図書を添えなければならない。

- (1) 計画書
 - (2) 位置図
 - (3) 計画図（縮尺2,500分の1程度の地形図に申出に係る区域その他必要な事項を記載したもの）
 - (4) 申出に係る区域の全ての土地および建物に関する登記事項証明書および公図の写し
 - (5) 申出に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対する申出内容の説明ならびに意見聴取の経緯および内容に関する書類
 - (6) 申出に係る区域および当該区域の周辺の環境についての検討に関する書類
 - (7) 地区計画等の住民原案の申出ができる者であることを証する書類
 - (8) その他区長が必要と認める書類
- 2 条例第21条第2項に規定する届出は、地区計画等の住民原案に係る届出書（第12号様式）により行わなければならない。
- 3 条例第21条第7項に規定する通知は、地区計画等の住民原案の判断に係る見解書（第13号様式）により行うものとする。

(再審査の申出方法)

第23条 条例第22条第1項に規定する再審査の申出は、地区計画等の住民原案に係る再審査申出書（第14号様式）により行わなければならない。

(総合型地区まちづくり計画の地区要件)

第24条 条例第24条に規定する規則で定める要件を満たす地区は、

つぎの各号に掲げる要件のいずれかを満たすものをいう。

(1) 道路その他の施設または河川その他の地形もしくは地物で区分される一定のまとまった土地であること。

(2) 面積がおおむね3,000平方メートル以上の一団の土地であること。

(規則で定める合意の基準)

第25条 条例第25条第1項第2号に規定する規則で定める基準に達しているとは、つぎの各号に掲げる要件のいずれかを満たすものをいう。

(1) 総合型地区まちづくり計画に係る地区の住民のおおむね10分の1以上の同意を得ていること。

(2) 当該地区の住民等に対する説明会の開催その他当該総合型地区まちづくり協議会の設立の目的および趣旨を周知するための必要な措置を講じ、意見聴取を行い、その意向を当該設立の目的および趣旨に反映させていること。

(総合型地区まちづくり協議会の認定に係る申請)

第26条 条例第25条第2項に規定する申請は、総合型地区まちづくり協議会認定申請書（第15号様式）により行わなければならない。

2 条例第25条第4項に規定する総合型地区まちづくり協議会の代表者への通知は、総合型地区まちづくり協議会認定通知書（第16号様式）により行うものとする。

(総合型地区まちづくり準備会)

第27条 条例第25条第6項に規定する届出は、総合型地区まちづくり準備会登録届出書（第17号様式）により行わなければならない。

2 区長は、前項の規定により届け出た総合型地区まちづくり準備会がつぎの各号に掲げる要件を満たすときは、登録し、総合型地区まちづくり準備会登録通知書（第18号様式）を交付するものとする。

- (1) 活動目的が条例の目的に即していること。
- (2) 構成員が当該地区の住民等であり、かつ、3人以上であること。
- (3) 代表者、会計等の役員が定まっていること。

(総合型地区まちづくり計画の案の提案)

第28条 条例第26条第1項に規定する提案は、総合型地区まちづくり計画提案書（第19号様式）につぎの各号に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 計画書
- (2) 位置図
- (3) 計画図（縮尺2,500分の1程度の地形図に提案に係る区域その他必要な事項を記載したもの）
- (4) 提案に係る区域の全ての土地および建物に関する登記事項証明書および公図の写し
- (5) 提案に係る区域の住民等の同意状況を示す書類および同意書
- (6) 提案に係る区域の住民等への説明ならびに意見聴取の経緯および内容に関する書類
- (7) その他区長が必要と認める書類

2 条例第27条第7項に規定する通知は、総合型地区まちづくり計画の案の判断に係る見解書（第20号様式）により行うものとする。

(地区まちづくりの理念の報告)

第29条 総合型地区まちづくり協議会は、条例第26条第2項に規定する報告を行うに当たっては、地区まちづくりの理念について、当該地区内の住民等に周知し、十分な合意を得なければならない。

2 条例第26条第2項に規定する報告は、地区まちづくりの理念策定報告書（第21号様式）につぎの各号に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 位置図および区域図
- (2) 地区まちづくりの理念に係る地区内の住民等に対する説明ならびに意見聴取の経緯および内容に関する書類
- (3) その他区長が必要と認める書類

(施設管理型地区まちづくり協議会の認定に係る申請)

第30条 条例第30条第2項に規定する申請は、施設管理型地区まちづくり協議会認定申請書（第22号様式）により行わなければならない。

2 条例第30条第4項に規定する施設管理型地区まちづくり協議会の代表者への通知は、施設管理型地区まちづくり協議会認定通知書（第23号様式）により行うものとする。

(施設管理型地区まちづくり準備会)

第31条 条例第30条第6項に規定する届出は、施設管理型地区まちづくり準備会登録届出書（第24号様式）により行わなければならない。

ない。

2 区長は、前項の規定により届け出た施設管理型地区まちづくり準備会がつぎの各号に掲げる要件を満たすときは、登録し、施設管理型地区まちづくり準備会登録通知書（第25号様式）を交付するものとする。

- (1) 活動目的が条例の目的に即していること。
- (2) 構成員が当該施設を利用する住民等であり、かつ、3人以上であること。
- (3) 代表者、会計等の役員が定まっていること。

(施設管理型地区まちづくり計画の案の提案)

第32条 条例第31条に規定する提案は、施設管理型地区まちづくり計画提案書（第26号様式）につぎの各号に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 計画書
- (2) 位置図および区域図
- (3) 提案に係る施設の管理者および土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- (4) 提案に係る施設の利用者に対する提案内容の説明ならびに意見聴取の経緯および内容に関する書類
- (5) 提案に係る施設の管理運営に係る関係機関、団体等との協議の経緯および内容に関する書類
- (6) その他区長が必要と認める書類

2 条例第32条第2項に規定する通知は、施設管理型地区まちづくり計画の案の判断に係る見解書（第27号様式）により行うものとする。

(テーマ型まちづくり協議会の認定に係る申請)

第33条 条例第35条第2項に規定する申請は、テーマ型まちづくり協議会認定申請書（第28号様式）により行わなければならない。

2 条例第35条第4項に規定するテーマ型まちづくり協議会の代表者への通知は、テーマ型まちづくり協議会認定通知書（第29号様式）により行うものとする。

(テーマ型まちづくり提案の案の作成の届出)

第34条 条例第36条第1項に規定する届出は、テーマ型まちづくり提案に係る届出書（第30号様式）により行わなければならない。

(テーマ型まちづくり提案の素案の提出)

第35条 条例第37条第1項に規定する素案の提出は、テーマ型まちづくり提案の素案届出書（第31号様式）により行わなければならない。

(テーマ型まちづくり提案の案の提案)

第36条 条例第37条第3項に規定する提案は、テーマ型まちづくり提案書（第32号様式）につぎの各号に掲げる図書を添えて行わなければならない。

- (1) 提案に係る区域を示す図面
- (2) 区民等への説明ならびに意見聴取の経緯および内容に関する書類
- (3) 提案内容に係る関係者との協議の経緯および内容に関する書類
- (4) その他区長が必要と認める書類

2 条例第38条第2項に規定する通知は、テーマ型まちづくり提案の案の判断に係る見解書（第33号様式）により行うものとする。

(重点地区まちづくり計画を定めることができる地区)

第37条 条例第41条第2号に規定する規則で定める地区は、つぎに掲げるものとする。

- (1) 法第7条の2第1項第1号に規定する都市再開発の方針において指定する再開発促進地区および再開発誘導地区
- (2) 法第7条の2第1項第2号に規定する住宅市街地の開発整備の方針において指定する重点地区
- (3) 法第7条の2第1項第4号に規定する防災街区整備方針において指定する防災再開発促進地区

(住民等の意向を反映するために必要な措置)

第38条 条例第44条第1項に規定する規則で定める必要な措置は、つぎの各号に掲げるものをいう。

- (1) 当該地区の住民等により構成される組織による検討および協議
- (2) 当該地区の住民等への説明会
- (3) 当該地区の住民等への個別説明
- (4) 当該地区の住民等への意向調査
- (5) その他区長が必要と認める措置

(軽易な変更)

第39条 条例第46条の軽易な変更は、つぎに掲げるものをいう。

- (1) 名称の一部変更
- (2) 位置、区域または面積の変更で計画に及ぼす影響が特に少ないと区長が認めるもの
- (3) その他前2号の変更に準じるのもであると区長が認めるもの

(土地取引の届出)

第40条 条例第49条第1項に規定する届出は、土地取引届出書（第34号様式）により行わなければならない。

(土地取引に係る標識の設置)

第41条 条例第50条第1項に規定する土地取引に係る標識は、第35号様式によるものとする。

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 標識の設置期間は、当該標識を設置した日の翌日から起算して30日間とする。

4 標識を設置した場合の届出は、第36号様式により行わなければならない。

(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で、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届出を要しない類似の用途)

第44条 条例第52条第1項第7号および第61条第1項第7号の規定により規則で定める類似の用途は、当該建築物がつぎの各号のいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該各号に掲げる他の用途とする。

- (1) 小売店舗、飲食店
- (2) 銀行法に規定する銀行、長期信用銀行法に規定する長期信用銀行、信用金庫法に規定する信用金庫、労働金庫法に規定する労働金庫、中小企業等協同組合法に規定する信用協同組合、農業協同組合法に規定する農業協同組合
- (3) ボーリング場、ぱちんこ屋、カラオケボックス
- (4) ホテル、旅館
- (5) 劇場、映画館
- (6) キャバレー、バー

(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
- 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。

(軽易な変更)

第50条 条例第60条第3項、第69条第3項、第78条第3項、第88条第3項および第97条第3項の規定により規則で定める軽易な変更は、つぎに掲げるものをいう。

- (1) 開発区域または敷地の位置または規模および建築物の位置または形状の変更等であって、公共施設および公益的施設の位置、形状および規模ならびに機能に及ぼす影響が特に少ないと区長が認める変更
- (2) 事業者の氏名もしくは名称または住所もしくは所在地の変更
- (3) 設計者の変更
- (4) 設計者の氏名もしくは名称または住所もしくは所在地の変更
- (5) 工事の着手予定年月日または完了予定年月日の変更

(墓地等の設置等に係る説明の範囲に係る規模)

第51条 条例第82条第1項第1号に規定する墓地の区域の拡張に係る規則で定める規模は、300平方メートルとする。

2 条例第82条第1項第1号に規定する納骨堂の設置または拡張に係る規則で定める規模は、納骨堂の用に供する部分（駐車場の用に供する部分を除く。）の床面積の合計が150平方メートルとする。

第52条および第53条 削除

(紛争調整の申出)

第54条 条例第98条第1項各号および第2項に規定する紛争の調整の申出は、紛争調整申出書（第60号様式）により行うものとする。

(あっせんの開始)

第55条 区長は、条例第98条第1項および第2項の規定によりあっせんを行うことを決定したときは、第61号様式により当事者に通知するものとする。

2 区長は、条例第98条第3項の規定によりあっせんのため当事者の出席を求めるときは、第62号様式により通知するものとする。

3 区長は、条例第98条第4項の規定によりあっせんのため当事者に対して関係図書の提出を求めるときは、第63号様式により通知するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第56条 区長は、条例第99条の規定によりあっせんを打ち切ったときは、第64号様式により当事者に通知しなければならない。ただし、当事者双方が出席の場合において通知するときは、この限りでない。

(あっせん手続の非公開)

第57条 あっせんの手続は、公開しない。

(調停移行勧告とその受諾)

第58条 条例第100条第1項に規定する勧告は、第65号様式により行わなければならない。ただし、当事者双方が出席の場合において勧告するときは、この限りでない。

2 当事者は、前項の規定による調停に移行する旨の勧告を受諾したときは、受諾書（第66号様式）を提出しなければならない。

(調停の開始)

第59条 区長は、条例第100条第2項または第3項の規定による調停を行うときは、その旨を第67号様式により当事者に通知しなければならない。

2 条例第100条第4項の規定により調停のため当事者の出席を求めるときは、第68号様式により通知するものとする。

3 条例第100条第5項の規定により調停のため当事者に対して関係図書の提出を求めるときは、第69号様式により通知するものとする。

(調停の打ち切り)

第60条 区長は、条例第101条第2項の規定により調停を打ち切ったときは、第70号様式により当事者に通知しなければならない。ただし、当事者双方が出席の場合において通知するときは、この限りでない。

(調停案の諾否)

第61条 条例第102条第3項に規定する調停案の諾否は、第71号様式により行わなければならない。

(代表当事者の選定)

第62条 区長は、あっせんまたは調停のため必要があると認めるときは、当事者の中からあっせんまたは調停の手続における当事者となる1人または数人（次項において「代表当事者」という。）を選定するよう求めることができる。

2 当事者は、前項の規定により代表当事者を選定したときは、第72号様式により区長に届け出なければならない。

(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（中断・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。

第64条 削除

(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、工事完了確認調書（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。

(開発事業により設置された道路の帰属)

第66条 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。

- (1) 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張された部分をいう。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。
 - (2) 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。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
 - (5) 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。
 - (6) 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 |
- (7) 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。
 - (8) 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。
 - (9) 開発区域内に配置される道路は、階段状でないこと。
 - (10) 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。
 - (11) 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。

(開発事業により設置された公園等の帰属)

第67条 条例第105条第2項の規定により、公園等が区に帰属する場合の基準は、つぎに掲げるものとする。

- (1) 公園等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。

- (2) 公園等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、当該公園等の用に供する土地の部分が分筆されているものであること。
- (3) 区が、公園等の用に供する土地を無償で取得できるものであること。
- (4) 道路法の道路または区有通路に接しているものであること。ただし、練馬区立都市公園条例（昭和33年12月練馬区条例第14号）第2条の規定により設置された公園または練馬区立児童遊園条例（昭和39年4月練馬区条例第14号）第2条の規定により設置された児童遊園に接しており、かつ、当該公園または児童遊園と一体的に管理できるものについては、この限りでない。
- (5) 公園区域が分割されていないものであること。

2 事業者は、区長が別に定める公園等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。

(練馬区道路網計画)

第68条 条例第107条に規定する練馬区道路網計画に定める道路は、都市計画マスタープランに定められたつぎに掲げる道路とする。

- (1) 都市計画において定められた道路
- (2) 区において生活幹線道路として位置付けられた道路
- (3) 区において主要生活道路として位置付けられた道路

(公共施設および公益的施設に関する技術的細目)

第69条 条例第108条第1項に規定する公共施設および公益的施設の整備の基準のほか、整備に関して必要な技術的細目は、公共施設および公益的施設の区分に応じ、別表第1に定めるとおりとする。

(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に規定する寄宿舎の基準、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。

(公園等の基準の特例)

第72条 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）の適用を受ける開発事業については、条例第118条第1項の規定に基づき設置される公園等の面積に、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52条第2項第7号に定める基準に基づき設置される公共的緑地の面積を含めることを妨げない。

(道路の整備に関する協力)

第73条 条例第120条第2項の規則で定めるものは、生活幹線道路として位置付けられたもののうち、事業に着手されているものをいう。

- 2 条例第120条第2項に規定する土地の買取りの請求は、第81号様式により行わなければならない。
- 3 区長は、条例第120条第2項に規定する土地の買取りの請求があった場合において、買取りの意思の有無または当該土地の買取り予定時期について決定したときは、第82号様式により土地所有者等または事業者に通知するものとする。

第74条 削除

(支援の申請等)

第75条 条例第122条第1項から第3項までに規定する支援を受けようとする者は、つぎに掲げる書類を添えて区長に申請しなければならない。

- (1) 活動実績および活動予定を示す書類
- (2) 収支予算書
- (3) その他区長が必要と認める書類

(専門家の派遣手続)

第76条 条例第125条に規定する専門家の派遣を受けようとする隣住民または事業者は、派遣要請書（第83号様式）により申請しなければならない。

2 区長は、前項の申請があった場合において、派遣の可否について

て決定したときは、第84号様式により当該近隣住民または事業者
に通知するものとする。

(まちづくりの支援に関する委任)

第77条 前2条に規定するもののほか、まちづくりの支援に関し必
要な事項は、区長が別に定める。

(部会の設置等)

第78条 審議会は、部会について、その担任する事項を定め、常設
の部会（以下「常任部会」という。）を設置するものとする。

2 審議会は、部会について、その担任する事項を定め、臨時の部
会（以下「臨時部会」という。）を設置することができる。

(部会の組織)

第79条 部会は、審議会の委員および条例第135条第3項に規定す
る特別委員（以下「特別委員」という。）おおむね10人以内をもつ
て組織する。ただし、審議会が特に必要があると認めるときは、
この限りでない。

(部会の委員の任期)

第80条 常任部会の委員の任期はつぎのとおりとし、第2号に掲げ
る常任部会の委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任
者の残存期間とする。ただし、再任を妨げない。

(1) 審議会の委員（条例第129条第1項第1号および第3号の委
員に限る。）である常任部会の委員 審議会の委員の任期

(2) その他の常任部会の委員 2年以内で審議会の会長が指定す
る期間

2 常任部会の委員は、任期が満了した場合においては、後任の委
員が任命されるまでその職務を行う。

3 臨時部会の委員の任期は、当該部会の設置期間とする。

(部会長および副部会長)

第81条 部会に部会長および副部会長を各1人置く。

2 部会長および副部会長は、部会の委員のうちからそれぞれ部会
の委員の互選により定める。

3 部会長は、部会を代表し、会務を総理する。

4 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、そ
の職務を代理する。

(部会の会議)

第82条 部会は、部会長が招集する。

2 部会は、部会の委員の半数以上の出席がなければ会議を開くこ
とができない。

3 部会の議事は、出席した部会の委員の3分の2以上をもって決
する。

(意見聴取等)

第83条 部会は、所掌事項の処理のため必要があると認めるときは、
区に勤務する職員その他の関係人に出席を求め、必要な資料を提
出させ、意見を聴き、または説明を求めることができる。

(会議の公開)

第84条 部会の会議は、公開とする。ただし、部会の議決があった
ときは、非公開とすることができる。

(幹事)

第85条 部会に幹事若干名を置く。

2 幹事は、区に勤務する職員のうちから、区長が任命する。

3 幹事は、会務について、部会長および部会の委員を補佐する。

(庶務)

第86条 部会の庶務は、都市整備部において処理する。

(部会の運営に関する委任)

第87条 第78条から前条までに規定するもののほか、部会の運営に
ついて必要な事項は、審議会が定める。

(適用除外)

第88条 条例第139条第2号に規定する規則で定めるものは、つぎ
の各号に掲げるものをいう。

- (1) 独立行政法人通則法（平成11年法律第103号）第2条第1項
に規定する独立行政法人、地方独立行政法人法（平成15年法律
第118号）の規定に基づき設立された地方独立行政法人、地方
道路公社法（昭和45年法律第82号）の規定に基づき設立された
地方道路公社、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）
の規定に基づき設立された地方住宅供給公社、公有地の拡大の
推進に関する法律（昭和47年法律第66号）の規定に基づき設立
された土地開発公社その他国または地方公共団体が出資してい
る法人

- (2) 前号に掲げるもののほか、道路、鉄道、電気、電気通信、ガス、
水道、下水道その他特に公共性の高い事業を行う法人

(地位の承継の手續)

第89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項の規定による届出があった開発事業
に係る事業者について、条例第140条に規定する相続等の一般承
継があったときは、相続人等は開発事業地位承継報告書（第85号
様式）を区長に提出しなければならない。

(一回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。

(報告の手續)

第90条 区長は、条例第143条に規定する報告を求めるときは、報
告要請書（第86号様式）により行うものとする。

2 まちづくりを行う団体、土地所有者等または事業者が、区長の
求めに応じ、報告を行うときは、報告書（第87号様式）により行
わなければならない。

(身分証明書)

第91条 条例第144条第2項に規定する身分を示す証明書は、第88
号様式とする。

(公表の方法)

第92条 条例第148条第1項に規定する公表は、広報紙等への掲載
その他区長が適当と認める方法により行うものとする。

2 条例第148条第1項の規定により公表する事項は、つぎに掲げ
るものとする。

- (1) 事業者等または権利取得者の氏名（法人にあっては、名称お
よび代表者氏名）
- (2) 事業者等または権利取得者の住所（法人にあっては、主たる
事業所の所在地）
- (3) 勧告または命令の内容および正当な理由がなく当該勧告また
は命令に従わなかった旨
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める事項

(意見陳述の機会の付与)

第93条 条例第148条第2項の規定による通知は、つぎに掲げる事項を記載した公表通知書（第89号様式）により行うものとする。

- (1) 公表しようとする事実ならびにその根拠となる条例および規則の条項
 - (2) 公表しようとする理由
 - (3) 次項に規定する意見書の提出先および提出期限
 - (4) 口頭で意見を述べることを申し立てることができる旨
- 2 条例第148条第2項の規定による意見陳述は、当該公表に関する意見を記載した書面（次項において「意見書」という。）を区長に提出して行うものとする。この場合において、証拠書類等を提出することができる。
- 3 前項の規定にかかわらず、当該意見陳述人の申立てがあつたときは、意見書の提出とともに、区長は口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第94条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

付 則

この規則は、平成18年4月1日から施行する。

付 則（平成20年3月規則第16号）

この規則は、平成20年4月1日から施行する。ただし、別表第1公園等の項の改正規定中同項第1項第8号に係る部分については、同年6月1日から施行する。

付 則（平成20年11月規則第83号）

この規則は、平成20年12月1日から施行する。

付 則（平成21年3月規則第15号）

この規則は、平成21年4月1日から施行する。

付 則（平成22年3月規則第16号）

この規則は、平成22年4月1日から施行する。

付 則（平成23年5月規則第47号）

- 1 この規則は、平成23年8月1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。

付 則（平成23年7月規則第55号）

- 1 この規則は、平成23年8月1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。

付 則（平成24年3月規則第21号）

- 1 この規則は、平成24年4月1日から施行する。ただし、別表第2および第90号様式の改正規定は、同年6月1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。

付 則（平成25年11月規則第79号）

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- 2 この規則の施行の際、現に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第42条の規定により開発事業届を届け出ている場合においては、この規則による改正後の練馬区まちづくり条例施行規則第89条の3の規定は適用しない。
- 3 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。

付 則（平成26年3月規則第40号）

この規則は、平成26年4月1日から施行する。

付 則（平成27年3月規則第45号）

- 1 この規則は、平成27年4月1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。

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。

別表第1（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 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。 (1) 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。																					
	<table border="1"> <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>(2) 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> <p>(3) 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。 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。 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>(4) 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。 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 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 ウ 形状については、つぎの図に定めるところによる。</p> <div style="text-align: center;"> <p>Wは道路の幅員(メートル)</p> </div>	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
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																	
開発区域に接する道路	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。 (1) 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。 (2) 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>(3) 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、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>(1) 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>(2) 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>(3) 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>	<p>(4) 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>(5) 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	<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>(1) 二輪以外の自動車の通行が可能な1以上の通り抜きの道路法の道路または区有通路に接していること。</p> <p>(2) 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>(3) 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>(4) 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>(5) 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>(6) 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>(7) 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>(8) 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>(9) 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>(1) 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>(2) 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>(3) 前2号に掲げる基準により難いときは、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>街路灯</p> <p>条例別表第1街路灯の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>(1) 路面における水平面に係る平均照度は、3ルクス以上とし、道路中心線における路面から1.5メートルの高さで路面軸に対して直角な鉛直面に係る最小照度は、0.5ルクス以上とすること。</p> <p>(2) 街路灯の設置の方法は、原則として電柱（区が管理する道路上にあるものまたは当該道路上から灯具の修理ができる位置にあるものに限る。）に共架する方法とすること。ただし、これによることができないときは、単独柱とすること。</p> <p>(3) 灯具の配列は、原則として片側配列とすること。ただし、道路幅員により照度分布に不均衡が生じる場合には、千鳥配列とすること。</p>
別表第2（第70条関係） 宅地の整備の基準		
雨水流出抑制施設	<p>1 条例別表第2雨水流出抑制施設の項に規定する規則で定める事業者（以下「特定事業者」という。）は、国、地方公共団体、第88条第1号に規定する法人または国もしくは地方公共団体が所有する敷地において開発事業を行うものをいう。</p> <p>2 条例別表第2雨水流出抑制施設の項に規定する規則で定める設置基準は、単位対策量（雨水を地下に浸透させ、または一時的に貯留させる敷地面積1平方メートル当たりの量をいう。）が0.06立方メートル以上（特定事業者が行う白子川流域における開発区域10,000平方メートル以上の開発事業においては、0.095立方メートル以上）とする。ただし、特別な事情があると区長が認めた場合は、この限りでない。</p> <p>3 条例別表第2雨水流出抑制施設の項に規定する設置の計画は、雨水流出抑制施設設置計画書（第90号様式）により行わなければならない。</p>	
一時停車空地	<p>1 条例別表第2一時停車空地の項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 幅2.5メートル以上、奥行き6メートル以上とすること。</p> <p>(2) 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2.5メートル以上の高さを確保すること。</p> <p>(3) 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。</p> <p>2 条例別表第2一時停車空地の項に規定する規則で定めるものは、つぎの各号のいずれかに該当すると区長が認めるものとする。</p> <p>(1) 当該建築物の敷地の形状または自動車が出入りする前面道路からの高低差により設置が困難な場合</p> <p>(2) 自動車が出入りする前面道路の構造上または交通規制のため、自動車の出入りができない場合</p> <p>(3) 条例第61条第1項第3号に規定するワンルーム形式の集合住宅の建築および同項第4号に規定する寄宿舎の建築をする場合で、条例別表第3および別表第4に定める基準ならびに次表および別表第3の2に定める基準に従い、車寄せを設置する場合</p>	

別表第3（第70条関係） ワンルーム形式の集合住宅の基準

居住水準	<p>1 条例別表第3居住水準の項第1項に規定する住戸の専用床面積は、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、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。</p> <p>2 条例別表第3居住水準の項第2項に規定する住戸の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。</p>	<p>(1) 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（以下「駐車施設経路」という。）の路面および床面は、平たんで滑りにくい仕上げとすること。</p> <p>(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0.9メートル以上とすること。ただし、高低差が0.5メートル以下の場合は、勾配を4分の1以下とすることができる。</p> <p>(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るときは、別に定める基準に従い整備すること。</p>
隣地からの壁面後退	<p>1 条例別表第3隣地からの壁面後退の項に規定する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。</p> <p>2 条例別表第3隣地からの壁面後退の項に規定する別に定めるものは、法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等および法第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。</p> <p>3 条例別表第3隣地からの壁面後退の項に規定する規則で定めるものは、敷地形態により部分的に50センチメートル以上確保できないものならびに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をいう。</p>	<p>管理に関する基準</p> <p>1 条例別表第3管理に関する基準の項第1項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 住戸の総戸数が30戸未満の場合は、一般廃棄物の収集日を含む週4日以上管理人を巡回させること。</p> <p>(2) 住戸の総戸数が30戸以上50戸未満の場合は、一般廃棄物の収集日を含む週5日以上管理人を4時間程度駐在させること。</p> <p>(3) 住戸の総戸数が50戸以上の場合は、一般廃棄物の収集日を含む週5日以上管理人を8時間程度駐在させること。</p> <p>(4) 前2号の規定にかかわらず、つぎに掲げる管理業務を確実に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。</p> <p>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</p> <p>イ 防犯および防火等緊急時の連絡体制の整備業務</p> <p>ウ 一般廃棄物の収集日における排出および清掃業務</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>キ 前号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、同号アからエまでに掲げる管理業務を確実に行うこと。</p> <p>2 条例別表第3管理に関する基準の項第2項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるもののほか、区長が別に定めるものをいう。</p> <p>(1) 管理人室は、管理人室である旨の表示をするともに、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。</p> <p>(2) 受付小窓のガラスは、透明とすること。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 第1号の規定にかかわらず、住戸の総戸数が30戸未満のものは、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。</p>
周辺環境への配慮	<p>1 条例別表第3周辺環境への配慮の項第1項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(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じること。</p> <p>(2) 建築物の外観について周辺環境と調和させること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 条例別表第3周辺環境への配慮の項第2項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 幅2.5メートル以上、奥行き6メートル以上とすること。</p> <p>(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2.5メートル以上の高さを確保すること。</p> <p>(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。</p> <p>3 条例別表第3周辺環境への配慮の項第2項に規定する規則で定めるものは、当該建築物の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をいう。</p>	
駐車施設	<p>1 条例別表第3駐車施設の項第1項に規定する規則で定める基準は、1台につき幅0.5メートル以上、奥行き2メートル以上とすることをいう。ただし、自転車を駐車するための装置を用いた自転車駐車場を設置する場合は、この限りでない。</p> <p>2 条例別表第3駐車施設の項第2項に規定する規則で定める基準は、平置式とし、1台につき幅0.7メートル以上、奥行き2メートル以上とすることをいう。</p> <p>3 条例別表第3駐車施設の項第3項に規定する規則で定める基準は、平置式とし、1台につき幅0.7メートル以上、奥行き2メートル以上とすることをいう。</p> <p>4 前3項に規定するもののほか、条例別表第3駐車施設の項第1項から第3項までに規定する規則で定める基準は、自転車駐車場および原動機付自転車駐車場を地盤面または出入口を有する階に設置することをいう。ただし、区長が別に定めるものは、この限りでない。</p> <p>5 条例別表第3駐車施設の項第4項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p>	

	<p>3 条例別表第3管理に関する基準の項第3項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 表示板は、第91号様式に定めるところによること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
--	--

別表第3の2（第70条関係） 寄宿舎の基準

居住水準	<p>1 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。</p> <p>2 条例別表第4居住水準の項第2項に規定する住室の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。</p> <p>3 条例別表第4居住水準の項第3項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 共用部分の床面積は、住室数に6平方メートルを乗じて10平方メートル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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
隣地からの壁面後退	<p>1 条例別表第4隣地からの壁面後退の項に規定する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。</p> <p>2 条例別表第4隣地からの壁面後退の項に規定する別に定めるものは、法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等および法第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。</p> <p>3 条例別表第4隣地からの壁面後退の項に規定する規則で定めるものは、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 小規模寄宿舎（条例別表第4管理に関する基準の項第2項に規定する小規模寄宿舎をいう。以下同じ。）</p> <p>(2) 敷地形態により部分的に50センチメートル以上確保できないもの</p> <p>(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</p>

周辺環境への配慮	<p>1 条例別表第4周辺環境への配慮の項第1項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(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じること。</p> <p>(2) 建築物の外観について周辺環境と調和させること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 条例別表第4周辺環境への配慮の項第2項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 幅2.5メートル以上、奥行き6メートル以上とすること。</p> <p>(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2.5メートル以上の高さを確保すること。</p> <p>(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。</p> <p>3 条例別表第4周辺環境への配慮の項第2項に規定する規則で定めるものは、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 小規模寄宿舎</p> <p>(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</p>
駐車施設	<p>1 条例別表第4駐車施設の項第1項に規定する規則で定める基準は、1台につき幅0.5メートル以上、奥行き2メートル以上とすることをいう。ただし、自転車を駐車するための装置を用いた自転車駐車場を設置する場合は、この限りでない。</p> <p>2 条例別表第4駐車施設の項第2項に規定する規則で定める基準は、平置式とし、1台につき幅0.7メートル以上、奥行き2メートル以上とすることをいう。</p> <p>3 前2項に規定するもののほか、条例別表第4駐車施設の項第1項および第2項に規定する規則で定める基準は、自転車駐車場および原動機付自転車駐車場を地盤面または出入口を有する階に設置することをいう。ただし、区長が別に定めるものは、この限りでない。</p> <p>4 条例別表第4駐車施設の項第3項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 駐車施設経路の路面および床面は、平たんで滑りにくい仕上げとすること。</p> <p>(2) 駐車施設経路に高低差がある場合に設置する傾斜路は、勾配8分の1以下、幅0.9メートル以上とすること。ただし、高低差が0.5メートル以下の場合は、勾配を4分の1以下とすることができる。</p> <p>(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。</p>
管理に関する基準	<p>1 条例別表第4管理に関する基準の項第1項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <p>(1) 住室数が30室未満の場合は、一般廃棄物の収集日を含む週4日以上管理人を巡回させること。ただし、小規模寄宿舎を除く。</p> <p>(2) 住室数が30室以上50室未満の場合は、一般廃棄物の収集日を含む週5日以上管理人を4時間程度駐在させること。</p> <p>(3) 住室数が50室以上の場合は、一般廃棄物の収集日を含む週5日以上管理人を8時間程度駐在させること。</p> <p>(4) 前2号の規定にかかわらず、つぎに掲げる管理業務を確実に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。</p> <p>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</p>

- 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き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 前号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、同号アからエまでに掲げる管理業務を確実にを行うこと。
- 2 条例別表第4 管理に関する基準の項第2 項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるもののほか、区長が別に定めるものをいう。
- (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) 第1号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 条例別表第4 管理に関する基準の項第3 項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。
- (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。

別表第4（第70条関係） 葬祭場等の基準

施設に接する道路	条例別表第5 施設に接する道路の項第1 項および第2 項に規定する規則で定める場合は、条例の施行の際現に存する葬祭場等および周辺の状況により区長がやむを得ないと認める場合をいう。
駐車施設	<p>条例別表第5 駐車施設の項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 葬祭場の自動車駐車場は、葬祭場の用に供する部分（駐車場の用に供する部分を除く。以下同じ。）の床面積の合計に応じ、つぎに定める台数分を設置すること。 <ul style="list-style-type: none"> ア 500平方メートル未満の場合 5 台分以上 イ 500平方メートル以上の場合 100平方メートル当たり1 台分以上 (2) 前号の規定により設置する自動車駐車場は、その過半を敷地内に設置すること。ただし、葬祭場の用に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以上700平方メートル以下の場合は、5 台分以上を敷地内に設置すること。 (3) エンバッキング施設および遺体保管庫の自動車駐車場は、これらの施設ごとに専用で1 台分以上を敷地内に設置すること。 (4) 自動車駐車場は、1 台につき幅2.5メートル以上、奥行き5メートル以上とすること。ただし、自動車を駐車するための装置を用いた自動車駐車場を設置する場合は、この限りでない。
周辺環境への配慮	<ol style="list-style-type: none"> 1 条例別表第5 周辺環境への配慮の項第2 項に規定する緩衝地の緑化は、生け垣の設置または中高木の植栽により行うこと。 2 条例別表第5 周辺環境への配慮の項第2 項に規定する区長がやむを得ないと認める場合とは、日照等の関係により植物の育成が望めない場合、建物の管理上支障をきたす場合等をいう。 3 条例別表第5 周辺環境への配慮の項第3 項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 花輪の設置場所は敷地内に確保すること。 (2) 施設に防音、防臭等の措置を講じる等、周辺環境に配慮すること。 (3) 施設および周辺地域に周囲の景観を損ねるような広告物等の掲示は行わないこと。
管理に関する基準	条例別表第5 管理に関する基準の項に規定する管理に関する計画は、第48号様式により提出しなければならない。

別表第5（第70条関係） 集客施設の基準

駐車施設	条例別表第6 駐車施設の項に規定する規則で定める基準は、1 台につき幅0.7メートル以上、奥行き2メートル以上の平置式とする。
------	---

別表第6（第70条関係） ペット火葬施設または建築物内に設置するペット納骨施設の基準

施設に接する道路	条例別表第7施設に接する道路の項第1項および第2項に規定する規則で定める場合は、条例の施行の際現に存する施設および周辺の状況により区長がやむを得ないと認める場合をいう。
駐車施設	条例別表第7駐車施設の項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。 (1) 自動車駐車場は、当該施設の用に供する部分（駐車部分を除く。）の延べ面積50平方メートルあたり1台以上を設置すること。 (2) 自動車駐車場は、1台につき幅2.5メートル以上、奥行き5メートル以上とすること。ただし、自動車を駐車するための装置を用いた自動車駐車場を設置する場合は、この限りでない。
周辺環境への配慮	条例別表第7周辺環境への配慮の項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。 (1) 施設に防音、防臭等の措置を講じる等、周辺環境に配慮すること。 (2) 施設および周辺地域に周囲の景観を損ねるような広告物等の提示は行わないこと。 (3) 施設敷地内に空地を確保し、植栽による緑化を図ること。
管理に関する基準	条例別表第7管理に関する基準の項に規定する管理に関する計画は、第54号様式の2により提出しなければならない。

別表第7（第70条関係） ペット埋葬施設または建築物外に設置するペット納骨施設の基準

施設に接する道路	条例別表第8施設に接する道路の項第1項および第2項に規定する規則で定める場合は、条例の施行の際現に存する施設および周辺の状況により区長がやむを得ないと認める場合をいう。
開発区域内の緑化	条例別表第8開発区域内の緑化の項に規定する緑地とは、樹木で覆われた土地および樹木等で植栽された土地をいう。
構造設備の基準	条例別表第8構造設備の基準の項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。 (1) アスファルト、コンクリート、石等堅固な材料で築造され、その幅員が1メートル以上ある通路を設けること。 (2) 雨水または汚水が滞留しないように適当な排水路を設け、下水道等に適切に排水すること。 (3) ごみ集積設備、給水設備、便所および管理事務所を設けること。ただし、これらの施設等の全部または一部について、施設の近隣に当該施設の利用者が使用できる設備等を設ける場合において、区長が公衆衛生その他公共の福祉の見地から支障がないと認めるときは、この限りでない。
周辺環境への配慮	条例別表第8周辺環境への配慮の項に規定する規則で定める基準は、つぎに掲げるものをいう。 (1) 施設において防臭等の措置を講じる等、周辺環境に配慮すること。 (2) 施設および周辺地域に周囲の景観を損ねるような広告物等の提示は行わないこと。
管理に関する基準	条例別表第8管理に関する基準の項に規定する管理に関する計画は、第54号様式の2により提出しなければならない。

練馬区まちづくり条例のあらまし

発行 令和5年（2023年）3月
練馬区都市整備部都市計画課
練馬区豊玉北六丁目12番1号
直通電話 03-5984-1534

印刷 令和5年3月
株式会社キリシマ印刷

■練馬区まちづくり条例の窓口【開発調整関係】

○土地取引に係る窓口

	対 象	担当部署
土地取引	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土地取引の届出 ・ 2,000㎡以上の土地取引(開発事業を目的とするもの) 	都市整備部 都市計画課 土地利用計画担当係 (本庁舎16階 ☎5984-1544)

○開発調整に係る窓口

(1)～(5)の開発調整については、**建築・開発担当部開発調整課開発審査係または宅地開発係**による開発区域の確認を踏まえた後の手続となります。(要事前相談：本庁舎15階 ☎5984-1648)

	対 象	担当部署
開発調整	(1) 大規模建築物・特定用途建築物 [集客施設以外]	[手続] 建築・開発担当部 開発調整課 管理係 (本庁舎15階 ☎5984-1081) [基準] ※ 建築・開発担当部 開発調整課 調整係 (本庁舎15階 ☎5984-1643)
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物 ・ 葬祭場、エンバーミング施設、遺体保管庫の建築、増築、用途変更 ・ ワンルーム形式の集合住宅 (ワンルーム住戸数が15戸以上の集合住宅)の建築※ ・ 寄宿舍(40㎡未満の住室が2室以上)の建築※ ・ 大規模長屋等の建築 	
	(2) 大規模建築物・特定用途建築物 [集客施設]	産業経済部 経済課 中小企業振興係 (本庁舎9階 ☎5984-1483)
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床面積500㎡以上の集客施設の建築、増築、用途変更 	
	(3) 宅地開発事業(開発区域面積500㎡以上)	①建築・開発担当部 開発調整課 開発審査係 ②建築・開発担当部 開発調整課 宅地開発係 (本庁舎15階 ☎5984-1648)
	①開発行為(都市計画法による開発) ②開発行為以外	
(4) 墓地等	健康部 生活衛生課 環境衛生監視担当係 (東庁舎6階 ☎5984-2485)	
(5) 自動車駐車場等	環境部 環境課 環境規制係 (本庁舎18階 ☎5984-4712)	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開発事業の届出 ・ 開発区域面積300㎡以上および上記(1)～(5)の開発調整すべて 	都市整備部 都市計画課 都市計画担当係 (本庁舎16階 ☎5984-1534)

○基準等に係る窓口

	対 象	担当部署
■ 雨水流出抑制施設の設置		土木部 計画課 総合治水係 (本庁舎13階 ☎5984-2074)
■ 一時停車空地の設置 (敷地面積1,000㎡以上かつ15戸以上の集合住宅を建築する場合)		建築・開発担当部 開発調整課 管理係 (本庁舎15階 ☎5984-1081)
■ 緑化		建築・開発担当部 開発調整課 緑化審査係 (本庁舎15階 ☎5984-2406)
■ 景観		建築・開発担当部 開発調整課 管理係(景観担当) (本庁舎15階 ☎5984-1526)
■ 廃棄物保管場所等および集積場所の設置		環境部 練馬清掃事務所 (豊玉上2-22-15 ☎3992-7141)
		環境部 石神井清掃事務所 (上石神井3-34-25 ☎3928-1353)
■ 公園等の設置		土木部 道路公園課 公園係 (本庁舎14階 ☎5984-1365)
■ 街路灯の設置		土木部 道路公園課 街路灯係 (本庁舎14階 ☎5984-2379)