

練馬区まちづくり条例の
改正内容について
(令和元年7月公布)

練 馬 区

目 次

条例改正の趣旨	1
改正後の条例の施行	1
経過措置	2
まちづくり条例の対象事業	3
【強化】ワンルーム形式の集合住宅	4
【新規】寄宿舍	7
【新規】大規模長屋等	10
【新規】エンバーミング施設・遺体保管庫	11
【新規】集合住宅を対象とした一時停車空地の設置	12
【緩和】公共事業への協力に伴う開発区域に接する道路の 拡幅等の適用除外	13
その他所要の改正	14

条例改正の趣旨

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

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

これらの手続や基準について、近年の社会状況や土地利用の変化に対応するとともに、実態に即した適切な条例運用を進めるため、この度、条例の一部を改正しました。

改正後の条例の施行

改正後の条例は令和2年（2020年）4月1日から施行します（その他所要の改正は、令和元年（2019年）7月1日から施行）。

経過措置

新たに条例の対象となる事業

条例の適用

改正後の条例で新たに適用対象となるつぎの事業は、**令和2年（2020年）4月1日以降に建築確認申請を行う場合に**、改正後の条例が適用されます。

ワンルーム形式の集合住宅（専用床面積30㎡未満の住戸が20戸以上のものを除く。）

寄宿舍

大規模長屋等

エンパーミング施設・遺体保管庫

施行日前の手続

令和2年（2020年）4月1日前から計画し、同年**4月以降に建築確認申請を予定する事業**については、**改正後の条例の施行日前から必要な手続を行うことができる**こととします。

条例では、近隣周知のための標識の設置、住民説明等の手続後に、区との協議を行うことを定めています。

条例に基づく協議等を行った後に「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」の手続、建築確認申請を行うこととなり、**条例に基づく標識の設置から建築確認申請までに、最短で60日**（特定用途建築物の場合）の日数がかかります。

改正後の条例の施行日以後に条例に基づく手続を開始した場合、最短で60日は建築確認申請が出せないため、4月以降に改正後の条例の対象となる建築物の建築確認申請を予定している場合は、改正後の条例の**施行日前に条例の手続を行う必要**が生じます。

条例の改正前から対象となっている事業

上記 ~ 以外の、**条例の改正前から対象となっている事業**については、**令和2年4月1日以降に**、条例に基づく「**事前届出書**」（第52条、第61条、第70条、第80条または第89条）による届出を行った場合に、**改正後の条例を適用**します。

まちづくり条例の対象事業

	改正前	改正後
大規模建築物	延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物	延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物
	床面積1,000㎡以上の集客施設、葬祭場の建築、増築、用途変更	床面積1,000㎡以上の集客施設、葬祭場、 <u>エンパーミング施設、遺体保管庫</u> の建築、増築、用途変更
	床面積500㎡以上の深夜営業集客施設の建築、増築、用途変更	床面積500㎡以上の深夜営業集客施設の建築、増築、用途変更
特定用途建築物	床面積500～1,000㎡未満の集客施設の建築、増築、用途変更	床面積500～1,000㎡未満の集客施設の建築、増築、用途変更
	床面積1,000㎡未満の葬祭場の建築、増築、用途変更	床面積1,000㎡未満の葬祭場、 <u>エンパーミング施設、遺体保管庫</u> の建築、増築、用途変更
	ワンルーム形式の集合住宅（30㎡未満の住戸が20戸以上の集合住宅）の建築	ワンルーム形式の集合住宅（ <u>40㎡</u> 未満の住戸が <u>15</u> 戸以上の集合住宅）の建築
		<u>寄宿舎（40㎡未満の住室が2室以上）の建築</u> <u>大規模長屋等（10ページ参照）の建築</u>
宅地開発事業	開発区域面積500㎡以上の宅地開発事業	開発区域面積500㎡以上の宅地開発事業
墓地等	墓地、納骨堂、火葬場の設置、拡張	墓地、納骨堂、火葬場の設置、拡張
自動車駐車場等	床面積300㎡以上の自動車駐車場（建築物に付属する駐車場を除く）	床面積300㎡以上の自動車駐車場（建築物に付属する駐車場を除く）
	開発区域面積300㎡以上の自動車駐車場、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場の設置	開発区域面積300㎡以上の自動車駐車場、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場の設置
	上記規模の既存自動車駐車場の形式変更、路面舗装工事	上記規模の既存自動車駐車場の形式変更、路面舗装工事
	ペット火葬施設等の設置	ペット火葬施設等の設置

【強化】ワンルーム形式の集合住宅

用語の定義（条例第2条第7号）

	改正前	改正後
ワンルーム住戸	専用床面積が <u>30㎡未満</u> の住戸（店舗、事務所、寮、寄宿舍等を含む。）	専用床面積が <u>40㎡未満</u> の住戸（店舗、事務所等を含む。）
ワンルーム形式の集合住宅	ワンルーム住戸が <u>20戸以上</u> の集合住宅	ワンルーム住戸が<u>15戸以上</u>の集合住宅

建築基準法に基づく児童福祉施設等、老人福祉法・障害者総合支援法に基づくグループホームは対象外

特定用途建築物の建築手続（条例第61条～第69条）

ワンルーム形式の集合住宅を建築する場合には、これまでと同様に、特定用途建築物の建築手続が必要となります。

整備基準（条例別表第3・規則別表第3）

これまでの整備基準に加え、**ワンルーム住戸が30戸以上の集合住宅**を建築する場合には、**総戸数に応じたファミリー住戸**（2室以上の居室を備えた、専用床面積が55㎡以上の住戸）**の設置が必要**となります。

種別	基準
居住水準	1 住戸の専用床面積の最低面積は、25㎡とすること。 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。 2 住戸の居室の天井の高さ（平均天井高）は、2.3m以上とすること。
<u>ファミリー住戸の設置</u>	<u>ワンルーム住戸の数が30戸以上の場合、つぎの数以上のファミリー住戸を設置すること。</u> — <u>10戸</u> — <u>総戸数が41戸以上の場合には、<u> </u>に加え、建築物の総戸数の数から40を減じた数に1/2を乗じて得た数以上の戸数</u>

隣地からの壁面後退	<p>1 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50cm以上とすること。 商業地域または近隣商業地域の区域内、別棟として設置された自転車駐車場等は除く。</p>										
周辺環境への配慮	<p>1 屋外階段、玄関ドア等に係る適切な防音対策を講じること。 2 建築物の外観について周辺環境と調和させること。 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。 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。 5 つぎの基準により、建築物の出入口付近に車寄せを設置すること。 幅2.5m以上、奥行き6m以上とすること。 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2.5m以上の高さを確保すること。 <u>車寄せが道路に接していない場合は、道路から車寄せに至るまでの経路を、所定の基準に従い整備すること。</u></p>										
駐車施設	<p>1 自転車駐車場は、1台につき幅0.5m以上、奥行き2m以上のものを、建築物の総戸数と同じ台数以上設置すること。 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、幅・奥行についてはこの限りでない。 2 自転車駐車場の台数の1/10以上を、1台につき幅0.7m以上、奥行き2m以上の、平置き式の原動機付自転車駐車場とすること。 <u>3 ファミリー住戸を設置する場合は、自転車駐車場のうち、ファミリー住戸の数の1/5以上を平置きとし、1台につき幅0.7m以上、奥行き2m以上とすること。</u> <u>4 自転車駐車場および原動機付自転車駐車場は、地盤面または出入口を有する階に設置すること。</u> 5 道路から自転車駐車場および原動機付自転車駐車場までの経路には、傾斜路等を設置すること。</p>										
廃棄物保管場所等	<p>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。</p>										
管理に関する基準	<p>1 つぎの基準により管理計画を提出すること。 巡回頻度・駐在時間等</p> <table border="1" data-bbox="443 1384 1412 1579"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 1384 730 1422">総戸数</th> <th colspan="2" data-bbox="730 1384 1412 1422">巡回頻度・駐在時間等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="443 1422 730 1460">30戸未満</td> <td data-bbox="730 1422 1220 1460">4日以上/週</td> <td data-bbox="1220 1422 1412 1579" rowspan="3">いずれも一般廃棄物の収集日を含むこと。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1460 730 1498">30戸以上50戸未満</td> <td data-bbox="730 1460 1220 1498">4時間程度/日・5日以上/週</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1498 730 1579">50戸以上</td> <td data-bbox="730 1498 1220 1579">8時間程度/日・5日以上/週</td> </tr> </tbody> </table> <p>つぎの管理業務を確実に行うことができると認められるときは、管理人を毎日巡回させる方法に代えることができる。 ア 建築物の適切な管理、清掃および設備機器の保守点検業務 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 管理上の遵守事項 つぎの基準を管理計画に定めること。 ア 一般廃棄物は、区が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。</p>	総戸数	巡回頻度・駐在時間等		30戸未満	4日以上/週	いずれも一般廃棄物の収集日を含むこと。	30戸以上50戸未満	4時間程度/日・5日以上/週	50戸以上	8時間程度/日・5日以上/週
総戸数	巡回頻度・駐在時間等										
30戸未満	4日以上/週	いずれも一般廃棄物の収集日を含むこと。									
30戸以上50戸未満	4時間程度/日・5日以上/週										
50戸以上	8時間程度/日・5日以上/週										

	<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 管理人を毎日巡回させる方法に代える場合は、その巡回業務を確実にすること。</p> <p>2 つぎの基準により、管理人室等を設置すること。 管理人室である旨の表示をするとともに、受付小窓、便所、<u>照明</u>等を設け、建築物の主要な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。 受付小窓のガラスは、透明とすること。 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。 住戸の総戸数が30戸未満のものは、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> <p>3 つぎの基準により、連絡先等を記載した表示板を設置すること。 管理人の氏名（法人の場合は、法人名・代表者の氏名）を記載したものであること。 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。 区が定める様式によること。 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。 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>
--	---

【新規】寄宿舍

用語の定義（条例第2条第7号の2）

寄宿舍

つぎのいずれにも該当する集合住宅（建築基準法に基づく児童福祉施設等、老人福祉法・障害者総合支援法に基づくグループホームは対象外）

40㎡未満の住室（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部分）を**2室以上備えている**こと。

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。））、玄関、廊下、階段等の建築物の部分）を**備えている**こと。

特定用途建築物の建築手続（条例第61条～第69条）

寄宿舍を建築する場合には、特定用途建築物の建築手続が必要となります。

整備基準（条例別表第4・規則別表第3の2）

寄宿舍の建築に当たっては、つぎの整備基準を適用します。なお、**住室数が15室未満の小規模なものは、一部の基準は適用されません。**

基準		住室2～14室	住室15室以上
居住水準			
壁面後退			
周辺環境への配慮	周辺との調和		
	車寄せ		
駐車施設	駐輪場		
	バイク置場		
	スロープ等の設置		
廃棄物保管場所等・集積場所			
管理に関する基準	管理計画書の提出		
	管理人室の設置		
	連絡先表示板の設置		

種別	基準
居住水準	<ol style="list-style-type: none"> 1 住室の専用床面積の最低面積は、12㎡とすること。 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。 2 住戸の居室の天井の高さ（平均天井高）は、2.3m以上とすること。 3 共用部分はずぎの基準によること。 共用部分の床面積は、（住室数×6㎡+10㎡）以上とすること。 共用部分に共用設備（食堂、台所、便所、洗面設備、洗濯室および浴室（シャワー室含む。））を設置すること。 各住室内に設けるものは、共用部分に設置しなくてもよい。 便所、洗面設備および浴室（シャワー室含む。）は、それぞれ住室数×1/5以上の個数を設けること。 浴室（シャワー室含む。）の設置については、住室数×1/5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。 住室から共用設備および主要な出入口に至るまでの経路は、屋根、外壁等により外気と区画されていること。
隣地からの壁面後退	<ol style="list-style-type: none"> 1 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50cm以上とすること。 商業地域または近隣商業地域の区域内、小規模寄宿舍（住室数が15室未満のもの）等は除く。
周辺環境への配慮	<ol style="list-style-type: none"> 1 屋外階段、玄関ドア等に係る適切な防音対策を講じること。 2 建築物の外観について周辺環境と調和させること。 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。 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。 5 づぎの基準により、建築物の出入口付近に車寄せを設置すること。 小規模寄宿舍等は除く。 幅2.5m以上、奥行き6m以上とすること。 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2.5m以上の高さを確保すること。 車寄せが道路に接していない場合は、道路から車寄せに至るまでの経路を、所定の基準に従い整備すること。
駐車施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 自転車駐車場は、1台につき幅0.5m以上、奥行き2m以上のものを、建築物の住室数と同じ台数以上設置すること。 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、幅・奥行についてはこの限りでない。 2 自転車駐車場の台数の1/10以上を、1台につき幅0.7m以上、奥行き2m以上の、平置き式の原動機付自転車駐車場とすること。 3 道路から自転車駐車場および原動機付自転車駐車場までの経路には、傾斜路等を設置すること。
廃棄物保管場所等	<p>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。</p>
集積場所	<p>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。</p>

管理に関する基準	1 つぎの基準により管理計画を提出すること。 巡回頻度・駐在時間等													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>住室数</th> <th colspan="2">巡回頻度・駐在時間等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15室未満</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>15室以上30室未満</td> <td>4日以上/週</td> <td rowspan="3">いずれも一般廃棄物の収集日を含むこと。</td> </tr> <tr> <td>30室以上50室未満</td> <td>4時間程度/日・5日以上/週</td> </tr> <tr> <td>50室以上</td> <td>8時間程度/日・5日以上/週</td> </tr> </tbody> </table>	住室数	巡回頻度・駐在時間等		15室未満			15室以上30室未満	4日以上/週	いずれも一般廃棄物の収集日を含むこと。	30室以上50室未満	4時間程度/日・5日以上/週	50室以上	8時間程度/日・5日以上/週
	住室数	巡回頻度・駐在時間等												
	15室未満													
	15室以上30室未満	4日以上/週	いずれも一般廃棄物の収集日を含むこと。											
30室以上50室未満	4時間程度/日・5日以上/週													
50室以上	8時間程度/日・5日以上/週													
<p>つぎの管理業務を確実に行うことができると認められるときは、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>管理上の遵守事項</p> <p>つぎの基準を管理計画に定めること。</p> <p>ア 一般廃棄物は、区が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 管理人を毎日巡回させる方法に代える場合は、その巡回業務を確実にすること。</p>														
2 つぎの基準により、管理人室等を設置すること。														
<p>管理人室である旨の表示をするとともに、受付小窓、便所、照明等を設け、建築物の主要な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>受付小窓のガラスは、透明とすること。</p> <p>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>住室数が30室未満のものは、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> <p>小規模寄宿舍は、管理人室の設置は不要</p>														
3 つぎの基準により、連絡先等を記載した表示板を設置すること。														
<p>管理人の氏名（法人の場合は、法人名・代表者の氏名）を記載したものであること。</p> <p>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>区が定める様式によること。</p> <p>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>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>														

【新規】大規模長屋等

用語の定義（条例第2条第7号の3）

大規模長屋等

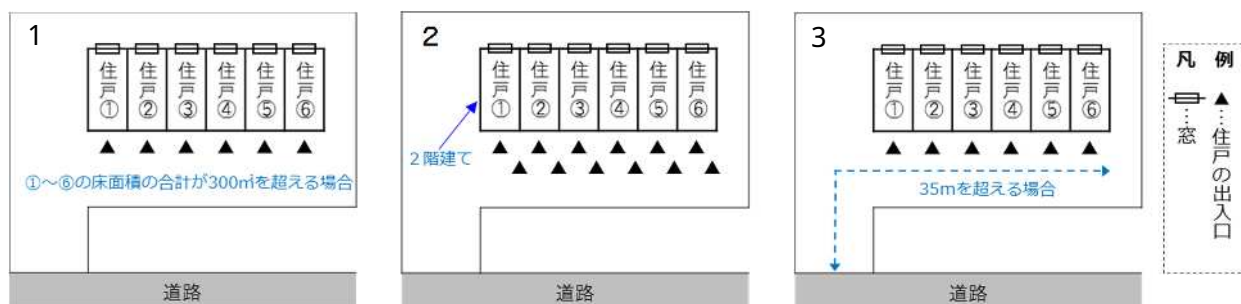
東京都建築安全条例第5条第1項ただし書の規定により同項本文の規定の適用を受けない長屋のうち、つぎのいずれかに該当するもの（ワンルーム形式の集合住宅を除く。）

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

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

主要な出入口から道路に避難上有効に通ずる通路が35mを超える長屋

（規制対象となる長屋のイメージ）



特定用途建築物の建築手続（条例第61条～第69条）

大規模長屋等を建築する場合には、特定用途建築物の建築手続が必要となります。

整備基準

大規模長屋等に関する整備基準はありません。ただし、開発区域が300㎡以上の場合に適用する緑化の基準や、開発区域が500㎡以上の場合に適用する道路後退や雨水流出抑制施設の設置等、各開発事業に共通する整備基準は適用があります。

【新規】エンバーミング施設・遺体保管庫

用語の定義（条例第2条第8号の2・3）

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

遺体保管庫

業として遺体を保管する施設

いずれも、寺院、教会等の礼拝の施設の敷地内に設置するものは対象外

大規模建築物（条例第52条～第60条）または特定用途建築物の建築手続（条例第61条～第69条）

エンバーミング施設または遺体保管庫を設置する場合には、大規模建築物（床面積1,000㎡以上）または特定用途建築物（床面積1,000㎡未満）の建築手続が必要となります。

整備基準（条例別表第5・規則別表第4）

原則、葬祭場と同様の整備基準を適用します。

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幅員6mを超える主要な道路に接続するまでの道路は、幅員6m以上であること。 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6m以上であること。
駐車施設	1 エンバーミ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。 2 1台につき幅2.5m以上、奥行き5m以上とすること。 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。
廃棄物保管場所等	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 生け垣の設置または中高木の植栽により、隣地との境界線に沿って幅員1m以上の緩衝地を設けること。 2 花輪の設置場所は敷地内に確保すること。 3 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。 4 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。

【新規】集合住宅を対象とした一時停車空地の設置

一定規模以上の集合住宅を建築する際に、新たに、一時停車空地（車両が一時的に停車できる空地）の設置を義務付けます。

整備基準（条例別表第2・規則別表第2 宅地の整備の基準）

対象

敷地の面積が1,000㎡以上かつ住宅戸数が15戸以上の集合住宅の建築

基準

建築物の出入り口付近に設置すること。

幅2.5m以上、奥行き6m以上とすること。

一時停車空地の一部または全部が建築物にかかるときは、路面から有効に2.5m以上の高さを確保すること。

前面道路から自動車の出入りに支障がない仕様とすること。

設置を要しない場合

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

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

ワンルーム形式の集合住宅または寄宿舍の建築をする場合で、各整備基準に基づく車寄せを設置する場合

【緩和】公共事業への協力に伴う開発区域に接する道路の拡幅等の適用除外

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

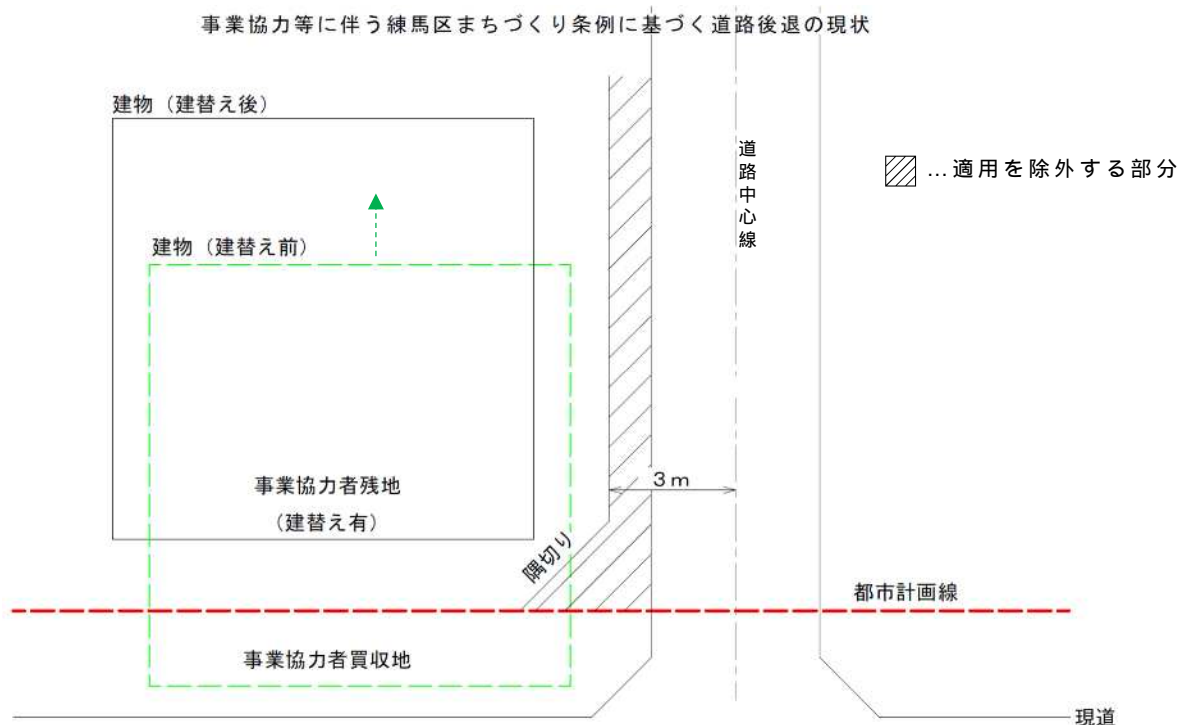
公共事業への協力に伴う開発事業で、一定の要件を満たす場合には、当該道路の拡幅等の適用を除外できることとします。

適用除外の要件（条例別表第1 公共施設および公益的施設の整備の基準）

公共事業の協力者が、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の建築を行うとき。

別用途の建築（例：住居 店舗）を行う場合は、道路の拡幅等の適用は除外しない。

（イメージ）



その他所要の改正

都市計画の原案の作成手続の省略（条例第7条）

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

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

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

重点地区まちづくり計画の作成手続の規定の見直し（条例第44条）

条例では、区が、重点的かつ積極的に特定の地区のまちづくりを行う際に、「重点地区まちづくり計画」を策定することとしています。

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

都市計画審議会の所掌事項の追加（条例第128条）

生産緑地法の改正により、特定生産緑地の指定に関する制度が設けられました。

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

条例の適用除外に係る改正（条例第139条関係）

建築基準法の一部改正により、1年を超えて使用する必要がある国際的な会議または競技会の用に供する仮設興行場等が、仮設建築物に追加されました。

条例では、建築基準法の仮設建築物を適用の対象外としているため、当該仮設興行場等を、適用除外の対象となる仮設建築物に加えます。

開発事業に際して拡幅が必要となる開発区域に接する道路の基準の明確化

（条例別表第1・規則別表第1 公共施設および公益的施設の整備の基準）

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

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

練馬区まちづくり条例の窓口【開発調整関係】

○土地取引・開発調整に係る窓口

対 象		担当部署
土地取引	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	下の ~ の開発調整については、右担当部署による開発区域の確認を踏まえた後の手続きとなります。（事前相談）	都市整備部 開発調整課 宅地開発係 （本庁舎15階 5984-1648）
	大規模建築物・特定用途建築物[集客施設以外] ・延べ面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築物 ・葬祭場、エンターテインメント施設、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 ・寄宿舎（40㎡未満の住室が2室以上）の建築 ・大規模長屋等の建築	都市整備部 開発調整課 管理係 （本庁舎15階 5984-1081）
	大規模建築物・特定用途建築物[集客施設] ・床面積500㎡以上の集客施設の建築、増築、用途変更	産業経済部 経済課 中小企業振興係 （本庁舎9階 5984-1483）
	宅地開発事業 ・開発区域面積500㎡以上の宅地開発事業	都市整備部 開発調整課 宅地開発係 （本庁舎15階 5984-1648）
	墓地等 ・墓地、納骨堂、火葬場の設置、拡張	健康部 生活衛生課 環境衛生監視担当係 （東庁舎6階 5984-2485）
	自動車駐車場等 ・床面積300㎡以上の自動車駐車場（建築物に付属する駐車場を除く） ・開発区域面積300㎡以上の自動車駐車場、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場の設置 ・上記規模の既存自動車駐車場の形式変更、路面舗装工事 ・ペット火葬施設等の設置	環境部 環境課 環境規制係 （本庁舎18階 5984-4712）
	開発事業の届出 ・開発区域面積300㎡以上および上記 ~ 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）	都市整備部 開発調整課 管理係 （本庁舎15階 5984-1081）
緑化	都市整備部 開発調整課 緑化審査係 （本庁舎15階 5984-2406）
景観	都市整備部 開発調整課 管理係（景観担当） （本庁舎15階 5984-1526）
廃棄物保管場所等または集積場所の設置	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）