

練馬区「中里地区地区計画」区域内における許可の基準の取扱いについて

1 趣旨

この基準は、練馬区風致地区条例第 4 条第 1 項第 5 号ただし書き、同条例施行規則第 5 条に基づき許可に関する審査基準要綱（平成 26 年 3 月 31 日練都調第 1067 号。以下「要綱」という。）第 4 条第 1 項第 6 号の規定に基づき、定めるものである。

2 風致の維持策について

(1) 法面の処理

法面が生じ、擁壁を設置する必要がある場合には、緑化ブロックによるものとする。緑化ブロックでの処理が困難と認められる場合には、表面を自然石風に仕上げる等風致景観を考慮した構造物を用い、周辺との調和を図るものとする。ただし、宅地と宅地間に生じる若干の段差は除くものとする。

(2) 崖地

緑化ブロックによるものとする。

(3) 樹林地

現存の 1 / 2 以上を残すものとする。

(4) 生産緑地

生産緑地は出来るだけ保全するものとする。

(5) 既存の生垣

現状を維持するものとする。

3 建築物の新築、改築、増築および移転の許可の基準

建築物の建ぺい率、道路側壁面後退距離および隣地側壁面後退距離について、練馬区風致地区条例(平成 25 年 12 月練馬区条例第 69 号。)第 4 条第 1 項第 5 号ただし書を適用する場合はつぎのとおりとする。建築物の高さについては、ただし書を適用しない。

(1) 敷地面積 2 5 0 m²未満の場合

ア 条件	当該敷地内の緑化が緑化基準 1 を満たすこと
イ 緩和の上限	道路側壁面後退距離 1 . 0 m
	隣地側壁面後退距離 1 . 0 m
	建ぺい率 5 0 %

(2) 敷地面積 2 5 0 m²以上の場合

ア 条件	当該敷地内の緑化が緑化基準 2 を満たすこと
イ 緩和の上限	道路側壁面後退距離 1 . 5 m
	(ただし、道路側とその反対の隣地側の後退距離の和が 3 . 5 m 以上、反対が道路側の場合は後退距離の和が 4 . 0 m 以上である)

こと。)

隣地側壁面後退距離 1.0 m

(ただし、隣地側の後退距離の和が3.0 m以上、反対が道路側の場合は後退距離の和が3.5 m以上であること。)

建ぺい率 55%

(ただし、接道部を生垣とした場合は、建築基準法で認められる建ぺい率まで。)

(3) 狭小敷地(敷地面積90 m²以上110 m²未満)の場合

当該区域の地区計画告示日以前に既にあった既存敷地における建築物の新築、改築および移転については、当該地区計画周辺地域の運用によるものとする。

(4) 狭小敷地(敷地面積90 m²未満)の場合は、以下のとおりとする。

ア 条件 当該敷地内の緑化が緑化基準1を満たすこと

イ 緩和の上限 建ぺい率は、建築基準法で認められる建ぺい率まで。

敷地要件	緩和の上限
敷地面積 90 m ² 未満	・道路側後退距離 1.0m 以上 ・隣地側後退距離 0.5m 以上 ただし、3面以上の道路に接している敷地の場合は、道路面2面のみを1.0m以上壁面後退を確保し、他の面は0.5m以上とすることができる。
敷地面積 80 m ² 未満	・道路側後退距離 1.0m 以上 ・隣地側後退距離 0.5m 以上 ただし、建築物が存する場合には既存の建築物の壁面後退の範囲内で、隣地土地所有者および使用権者の承諾書を添付することにより、隣地側後退距離を0.5m未満でも認める。なお、2面以上の道路に接している敷地の場合は、道路面1面のみを1.0m以上壁面後退を確保し、他の面は0.5m以上とすることができる。
敷地面積 60 m ² 未満	・道路側後退距離 0.5m 以上 ・隣地側後退距離 0.5m 以上 ただし、建築物が存する場合には既存の建築物の壁面後退の範囲内で、隣地土地所有者および使用権者の承諾書を添付することにより、隣地側後退距離を0.5m未満でも認める。

4 建築物の新築、改築、増築および移転以外の許可の基準は、要綱によるものとする。

付則

1 この基準は、中里地区地区計画区域内に限る。

中里地区地区計画区域内に係る緑化基準

基準 1

- (1) 敷地内に既存の緑地がある場合
 - 既存の緑地の $1 / 2$ 以上を緑地として残すこと。
 - 敷地面積の $2 / 10$ 以上を緑地とすること。
 - 接道部の長さの $6 / 10$ 以上を緑化すること。
 - 敷地面積の $3 / 10$ 以上の被覆しない土地を残すこと。
- (2) 敷地内に既存の緑地がない場合
 - 敷地面積の $2 / 10$ 以上を緑地とすること。
 - 接道部の長さの $6 / 10$ 以上を緑化すること。
 - 敷地面積の $3 / 10$ 以上の被覆しない土地を残すこと。

基準 2

- (1) 敷地面積の $3 / 10$ 以上を緑地とすること
- (2) 接道部の長さの $6 / 10$ 以上を緑化すること
- (3) 敷地面積の $3 / 10$ 以上の被覆しない土地を残すこと