

検 討 事 項

説 明 資 料 ①

平成 28 年 8 月 2 日
第 1 回高度地区評価・景観部会

(仮称)練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可について

1 概要

練馬区関町南四丁目 19 番において、新たなマンション等の建設が計画されており、当該計画の事業者から、東京都市計画高度地区で指定された建築物の高さの最高限度を緩和する特例許可に係る事前協議申請があった。

区長が特例を許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとされていることから、本事業計画に係る高度地区の特例許可について練馬区都市計画審議会へ諮問があった。

本件については専門的な審議を迅速に行う必要があるため、同審議会からの依頼により、高度地区評価・景観部会において評価・検討を行う。

2 高度地区の特例許可について

(1) 高さの最高限度を緩和する特例

東京都市計画高度地区では、市街地の環境を維持することを目的として建築物の高さの最高限度を定めている。

また、同都市計画では、一定の規模を有する敷地において、練馬区まちづくり条例の規定を順守して建築される建築物であって、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めた場合等については、高さの最高限度を緩和する特例を設けている。

(2) 緩和の上限および条件

評価基準は「高度地区の区長の許可による特例に関する基準」で定められているが、このうち市街地環境の整備向上に資する特例については、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて、高度地区の絶対高さ制限の 1.2 倍または 1.5 倍までを緩和の上限としている。

1.2 倍緩和については、主として数値による基準への適合を条件とし、1.5 倍緩和については、数値基準に加え、質的な評価による基準への適合を条件としている。

本事業計画については、1.2 倍緩和の適用に係る適合状況の評価を行う。

3 高度地区の特例許可に係る手続の流れ（予定）

時期	項目	概要
平成28年 7月	事前協議申請	特例許可の申請を行う前に事前協議が行われます。
8月	事前評価部会 （本日）	事前協議申請を受け、建築計画についての事前評価部会を開催します。 なお、事前評価部会開催前に、高度地区の緩和に係る標識が計画地に設置されます。
	計画概要の標識設置	事前評価部会終了後、周辺住民に対し説明会開催を周知するため計画概要の標識が設置されます。
9月 }	説明会の開催	事業者による周辺住民への説明会が行われます（原則3回以上）。
12月	意見書の受付 意見書に対する見解書の作成	説明会后、周辺住民は意見書を提出することができます。 当該意見書に対して、事業者が見解書を作成し、周辺住民に配布します。
	中間評価部会の開催	意見書や、それに対する見解書を踏まえ、中間評価部会を開催します。
	評価結果の通知・公表	中間評価部会での評価結果を受けた区長から事業者に対し、当該結果を通知するとともに、これを公表します。 この通知をもって事前協議は終了します。
平成29年	（紛争予防条例の手続）	
1月 }	特例許可の申請 → 評価部会の開催	評価結果の通知を受けた事業者が特例許可の申請を行います。
3月		ここでもう一度評価部会を開催します。
	区長による特例許可の可否判断・通知	評価部会の意見を踏まえて、区長は許可の可否を判断し、事業者に通知します。

4 事業概要

(1) 事業計画

ア 所在地 : 関町南四丁目 686 番 1 外 (住居表示 : 19 番)

イ 開発区域面積 : 21,117.60 m²

ウ 計画建築物の概要

- ・ 敷地面積 : 15,046.89 m²
- ・ 建築面積 : 7,850.91 m²
- ・ 延べ面積 : 38,125.25 m² (容積率対象床面積 33,954.68 m²)
- ・ 計画建築物 : 共同住宅 地上 8~10 階建て RC 造 5 棟 439 戸
- ・ 事業者 : 東京建物株式会社・住友商事株式会社
(NTT より定期借地権分譲 70 年)

エ その他事業計画

- ・ 集客施設の建築 (地上 2 階建て、敷地面積約 4,800 m²)
- ・ 公園の整備 (開発区域面積の約 3% を練馬区へ提供予定、約 630 m²)
- ・ 開発許可 (都市計画法第 29 条) による既存道路の廃止と道路の新設 (約 580 m²)

(2) 案内図



5 事業計画地の用途地域等

(1) 現況

用途地域等	
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率 (%) / 容積率 (%)	60 / 300
高さ制限 (m)	—
敷地面積の最低限度 (㎡)	75
高度地区 / 最低限高度地区 (m)	25m第2種 / —
防火指定	防火地域
日影規制 / 測定面 (m)	4時間 2.5時間 / 4m

用途地域等	
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率 (%) / 容積率 (%)	60 / 200
高さ制限 (m)	—
敷地面積の最低限度 (㎡)	75
高度地区 / 最低限高度地区 (m)	20m第2種 / —
防火指定	準防火地域
日影規制 / 測定面 (m)	3時間 2時間 / 4m



都市計画道路

西側：補助 231 号線 計画幅員 16m 未施行

南側：武蔵野 3・1・12 号線 計画幅員 40m 未施行

(2) 高度地区の特例許可の申請内容

	敷地西側	敷地東側
用途地域等	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300%	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
高度地区	25m第2種高度地区	20m第2種高度地区
高度地区の特例許可の申請内容	30m (1.2倍緩和)	24m (1.2倍緩和)
今回申請の建築物の最高高さ	29.99m	23.99m

