

# 検討事項

## 説明資料 ①

平成 28 年 12 月 20 日  
第 2 回高度地区評価・景観部会

### 説明会の開催状況について

#### 1 開催根拠

高度地区の区長の許可による特例に関する基準実施細目  
(平成 23 年 7 月 6 日 23 練都建第 10701 号)

※ 練馬区まちづくり条例(平成 17 年 12 月練馬区条例第 95 号)第 54 条第 1 項(大規模建築物の建築手続)および第 72 条第 1 項(宅地開発事業の手続)に規定する説明会を兼ねて実施。

#### 2 説明会対象範囲

計画建築物の敷地から計画建築物の高さの 2 倍の水平距離の範囲の区域

#### 3 開催結果

	第 1 回	第 2 回	第 3 回
日 時	8 月 25 日 19 時～21 時	9 月 13 日 19 時～21 時	10 月 13 日 19 時～21 時
会 場	練馬区立関区民ホール		
参加者数	69 名	37 名	39 名
発言者数	12 名	12 名	15 名

#### 4 説明内容および主な意見

##### (1) 第 1 回

###### 【説明内容】

###### ① 計画概要

土地利用計画、事業規模等について、土地利用計画図、道路境界断面図、平面図、立面図、日影図等を用いて説明。

###### ② 新築工事に係る遵守事項

工事中の現場管理、交通安全対策、作業時間、騒音・振動の抑制対策等について、解体工事説明会における周辺住民の意見等も踏まえながら説明。

###### ③ 高度地区の特例許可

特例の許可基準等を引用しながら、1.2 倍の緩和を受けることを説明。

###### 【主な意見】

ア 駐車場の仕様、駐車場出入口の位置、駐車場出入口の安全対策について

① 駐車場出入口が東側 1 か所であることの危険性についての指摘

② 警察との再協議の要望

(車両出入口関連発言 7 件)

イ 眺望、圧迫感、日影について

- ① 眺望のイメージを把握するための資料の要望
- ② 日照権への配慮の要望

(眺望、圧迫感、日影関連発言 4件)

ウ 工事中の安全配慮について(出入口、車両ルート)

(工事中の安全配慮関連発言 1件)

エ 商業施設について(外構、屋上駐車場、証明計画)

(商業施設関連発言 1件)

(2) 第2回

【説明内容】

第1回説明会の意見、要望について回答書を基に説明。

- ① 共同住宅内の機械式駐車場の騒音対策について(車両出入口付近拡大図添付)
- ② エコジョーズの使用に伴う排水の仕方
- ③ 商業施設の屋上駐車場の照明計画、車両出入口について
- ④ 北側道路の通り抜け防犯等について
- ⑤ 共同住宅駐車場出入口の位置について
- ⑥ 新築工事について(工事車両駐車場所等)

【主な意見】

ア 駐車場について

- ① 駐車場出入口の箇所数増、駐車場出入口幅員拡幅の要望

(車両出入口関連発言 6件)

イ 北側に設置する道路について

- ① 道路設置後の防犯対策に係る要望
- ② 車両の通り抜け禁止に係る要望

(北側道路関連発言 3件)

ウ 眺望、圧迫感、日影について

- ① 日影図(近隣建物への日影のかかり方を示した図)の要望
- ② 圧迫感、プライバシーへの配慮の要望

(眺望、圧迫感、日影関連発言 4件)

エ 高さの緩和について

- ① 緩和を受けた建物と受けない建物との比較の提示の要望

(高さ緩和関連発言 1件)

オ 駐輪場について

- ① 駐輪場出入口の箇所数増の要望

(駐輪場関連発言 1件)

カ 商業施設について(車両出入口とバス停留所の影響、営業時間)

(商業施設関連発言 1件)

キ その他

- ① 現在の歩道の整備(木の撤去および歩道の拡幅)に係る要望

(その他発言 1件)

ク 説明会の進め方について

① 個別説明会の要望

(3) 第3回

【説明内容】

第2回説明会の意見、要望について回答書を基に説明。

- ① 市街地環境の整備向上に資する特例を受ける場合と受けない場合について（比較図添付）
- ② 北側に設置する道路の背景について
- ③ 駐車場について（駐車場出入口の箇所数増、位置変更の検討、安全対策、出庫灯対策、駐車場車路の拡幅）
- ④ 歩道状空地の早期整備について
- ⑤ 商業施設の駐車場出入口とバス停留所への影響について
- ⑥ 駐輪場の出入口について

【主な意見】

ア 駐車場について

- ① 警視庁の協議先を知りたい
- ② 駐車場出入口の箇所数増の要望
- ③ 車両出入の際の出庫灯の光害について

（車両出入口関連発言 7件）

イ 北側に設置する道路について

- ① 車両の通り抜け禁止に係る要望（歩行者専用道路）
- ② 交通規制に係る要望
- ③ 道路の設えに係る要望（歩行帯の白線等）

（北側道路関連発言 5件）

ウ 高さの緩和について

- ① 緩和を受けた建物と受けない建物との比較の提示の要望
- ② 配棟変更または階高を下げることへの要望

（高さ緩和関連発言 2件）

エ 駐輪場について

- ① 自転車出入口の箇所増に係る要望

（駐輪場関連発言 1件）

5 高さの緩和に係る意見（抜粋）

（第1回）

周辺住民の意見（要旨）	回 答
眺望シミュレーションを見せてほしい。	眺望のシミュレーションはしていませんが、立面図をご確認ください。
日影に配慮するよう低い施設を外側にし、中心側に建物を配棟してほしい。	様々な法規制を満たし、事業性を考えた配棟計画としている。
目の前にE棟（8階建て）が建つと圧迫感がある。	環境は変わりますが、ご理解ください。

高さ緩和に関しての日影規制が 50cm 厳しいとのことだが、比較するものがないと判断出来ない。	日影規制 5m、10mラインに対して、50cm 厳しい 4.5mと 9.5mのラインの規制を受けることとなる。
-------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

(第2回)

周辺住民の意見 (要旨)	回 答
1.2 倍の緩和を受けると 1.0 倍より良い計画になるのか。日影についても比較していただく等、1.2 倍のほうが良いという証明を行ってほしい。	特例を受けた場合は、建物外周部に 2mの歩道状空地および 1mの緑地帯を設けることにより、計画建物が敷地境界線より内側に後退する。
敷地内の樹木を伐採しているが、今後どのようなになるのか。	従前並みに中木、高木を植樹する。
(東側住民から) 建物で空が見えなくなり圧迫感がある。建物を低くする、D棟とE棟を入れ替える等できないのか。真向かいに大きな建物が建つと困るので配慮してほしい。	道路境界から建物まで6mあり、さらに道路幅員が6mある。環境は変わるが一定の隔離があり、ご理解願いたい。
E棟による日影の影響はどうにかならないか。	道路境界から一定の離隔を取っており、また事業性で計画した建物であるため、ご理解願いたい。

(第3回)

周辺住民の意見 (要旨)	回 答
特例を使った場合と使わなかった場合の全体戸数、駐車台数、日影の比較が知りたい。	特例を使った場合と使わなかった場合の全体戸数、駐車台数は変わらない。 日影図は後日配布 (11/12 配布済み)
コーズスカイハイツの建物にかかる日影図をいただきたい。	作成時間をいただきたい。出来次第、連絡する。(11月6日付けでコーズ関町スカイハイツマンション全戸に壁面日影図を投函済み)
E棟とD棟の配置変更またはD棟の階高を下げしてほしい。	コーズマンションからの要望書と同内容のため、確認し改めて回答します。 各種法規制、または住宅としての機能を考慮し現計画をしていますので、配置、配棟計画を変更することは出来かねます。(10/28回答)