

高度地区の区長の許可による特例に関する基準

制定 平成20年3月7日

19 練都建第 10701 号

第1 総則

1 目的

この基準は、東京都市計画高度地区（練馬区決定）に規定する区長の許可による特例の基準について必要な事項を定めることを目的とする。

2 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、次の各号のとおりとする。

(1) 高度地区

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第8条第1項第3項の高度地区をいう。

(2) 絶対高さ制限

高度地区の規定による地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。

(3) 斜線型高さ制限

高度地区の規定による北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。

(4) 計画建築物

高度地区に規定する区長の許可による特例に係る建築物をいう。

(5) 道路境界線

敷地境界線のうち道路に接するものをいう。

(6) 隣地境界線

敷地境界線のうち道路境界線以外のものをいう。

(7) 空地

建築物またはこれに準じる工作物に覆われていない敷地の部分をいう。

(8) 開放空地

計画建築物の敷地内に設ける一般の人が通常自由に通行または利用できる空地、ならびに、道路や歩道状空地等に沿って計画建築物の敷地内に設ける環境の向上に寄与する視覚的に開放された緑地等をいう。

(9) 歩道状空地

開放空地のうち、道路に沿って設ける、一般の人の通行の用に供する歩道状の空地で、原則として、植栽や通行に支障となるような工作物等の設置がない部分をいう。

(10) 広場状空地

開放空地のうち、道路あるいは歩道状空地に沿って設ける、歩道状空地以外の一団の空地で、植栽やベンチ等の当該空地の機能等を向上させる施設を含む部分をいう。

(11) 開放緑地

開放空地のうち、道路や歩道状空地等に沿って設ける環境の向上に寄与する視覚的に開放された緑地をいう。

(12) 緑化スペース

樹木や花等の緑を植えるための連続した空間をいう。

第2 許可基準

1 既存不適格建築物の建て替えの特例（計画書第4項第1号）

既存不適格建築物について、指定した高さの範囲内での建て替えが著しく困難なものに限り、既存の規模の範囲内で建て替えを認める。

以下の考え方に基づき、個別に評価し、許可の判断を行う。

- (1) 指定した高さに適合させること、または、次項の市街地環境の整備向上に資する特例の基準に適合させることが困難である、特段の理由があること。
- (2) 計画建築物の敷地の形状が、既存とおおむね同じであること。
- (3) 計画建築物の規模が、既存の建築物の規模を超えないこと。
- (4) 計画建築物の用途が、原則として、既存の建築物と同用途であること。
- (5) 計画建築物の周辺環境に与える影響が、既存の建築物と比べて改善されていると認められること。

2 市街地環境の整備向上に資する特例（計画書第4項第2号）

大規模敷地を対象に、周辺環境への影響負荷の低減、および市街地環境の質的向上に資する計画について、指定した高さの1.5倍を上限に緩和を認める。

緩和の上限は、指定した高さの1.2倍（建築物の一層程度）までの緩和（以下「1.2倍緩和」という。）と1.5倍（緩和の程度が大きいもの）までの緩和（以下「1.5倍緩和」という。）に分け、1.2倍緩和については、主として数値による基準（数値基準）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（質的基準）への適合を条件とする。

なお、原則として、斜線型高さ制限の緩和は行わないものとし、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第56条第7項を適用したものは対象としない。

(1) 1.2倍緩和基準

ア 敷地面積

計画建築物の敷地面積の最低限度は、絶対高さ制限の種類に応じて、下表に掲げる数値とする。

高度地区の絶対高さ	敷地面積
17m、20m、25m	2,000 m ²
30m	1,000 m ²
35m	500 m ²

イ 前面道路の幅員等

計画建築物の敷地は、6m以上の幅員を有する道路に当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上が原則として一箇所接するものとする。

ウ 日影配慮

基準法第56条の2の規定による日影規制の対象地域に生じさせる日影は、東京都日影による中高層建築物の高さ制限に関する条例（昭和53年東京都条例第63号）に定める規制値の適用に当たって、基準法第56条の2第1項中「敷地境界線から水平距離が5mを超える範囲」を「敷地境界線からの水平距離が4.5m」と、基準法別表第四の（に）欄中「水平距離が10m以内」を「水平距離が9.5m以内」と「水平距離が10mを超える」を「水平距離が9.5mを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

エ 外壁面等の後退等

(ア) 建築物の外壁またはこれに代わる柱の外表面（（ウ）に掲げるものを除く。以下「外壁面等」という。）から道路境界線までの水平距離は、3m以上とすること。

(イ) 外壁面等から隣地境界線までの水平距離は、4m以上とすること。ただし、当該敷地の隣地境界線が公園等に接している部分、または、幅員25m以上の道路と交わる部分については、一定の条件のもとで2m以上とすることができる。

(ウ) (ア) または (イ) で定める水平距離の範囲については、次に掲げるもの以外の建築物または工作物を設置することができない。

- a 軒高 2.3m 以下の壁を有さない駐輪場で、床面積の合計が 50 m² 以下のもの
- b 軒高 2.3m 以下の物置その他これに類するもので、床面積の合計が 5 m² 以下のもの
- c 門または塀で、高さ 2m 以下のもの
- d 地下ピット式の機械式駐車場で、通常は最上段以外がピットに納まっているもの
- e 地盤面上 1m 以下にある建築物の部分
- f その他、建築物の用途上または他の法令上やむを得ないもの

オ 開放空地

(ア) 計画建築物の敷地には、原則として、すべての道路境界線に沿って、幅員 2m 以上の歩道状空地を確保し、整備すること。ただし、以下のいずれかに該当する場合は、他の開放空地（広場状空地または開放緑地等）に置き換えることができる。

- a 接する道路に既に十分な歩道が設置されている場合
- b 接する道路の車の交通量が少ない場合

(イ) 計画建築物の敷地には、敷地面積の 3% 以上の開放空地を確保し、整備すること。なお、この 3% には、練馬区まちづくり条例（平成 17 年練馬区条例第 95 号。以下「まちづくり条例」という。）第 108 条の規定に基づき設置する公園、空地等は含まないものとする。

カ 緑化スペース

道路に沿った開放空地に面して、幅 1 m 以上の緑化スペースを確保し、緑地整備すること。ただし、建築物および駐車場等への出入り口ならびに避難上必要な通路となる部分はこの限りではない。

なお、オ (ア) のただし書きにより歩道状空地を開放緑地として置き換えた場合は、緑化スペースの一部とすることができる。

(2) 1.5 倍緩和基準

ア 敷地面積

計画建築物の敷地面積の最低限度は、絶対高さ制限の種類に応じて、下表に掲げる数値とする。

高度地区の絶対高さ	敷地面積
17m、20m、25m	5,000 m ²
30m	2,000 m ²
35m	1,000 m ²

イ 1.2 倍緩和基準に適合すること。

ウ 「周辺環境への影響負荷の低減」や「公共空間の質的向上」等の観点から、以下の質的評価基準の各項目について、高度地区の規定に適合した建築物（以下「適合建築物」という。）と計画建築物を比較し、総合的に判断して、計画建築物の方が明らかに優れた計画であること。

なお、各項目の個別の評価については、少なくとも適合建築物と同等以上であること。

(ア) 日照

計画建築物が敷地外に落とす等時間日影の面積を減少させるなど、周辺市街地に対する計画建築物の日影の影響の低減を主な視点として評価を行う。

(イ) 眺望・圧迫感

計画建築物を沿道や隣地から見上げた時の角度（仰角）が小さくなるなど、周辺市街地から眺めた場合の視界の閉鎖感の低減を主な視点として評価を行う。

(ウ) プライバシー

計画建築物から隣地までの距離を大きくとるなど、周辺市街地に対するプライバシー侵害

の懸念の低減を主な視点として評価を行う。

(エ) 開放空地

前面道路の歩道の幅を補う空間を確保するなど、道路や公園などの周辺公共空間と連携による機能の向上を主な視点として評価を行う。

(オ) 緑化

「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)、または「練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例」(平成19年練馬区条例第79号。平成20年6月1日の施行までの間は、「みどりを回復し保護する条例」に読み替える。)における緑化基準を上回る緑量を確保するなど、周辺市街地に配慮した緑の充実を主な視点として評価を行う。

(カ) 沿道景観

計画建築物により形成される沿道景観について、周辺の街並みとの連続性や調和を主な視点として評価を行う。

(キ) その他

上記(ア)から(カ)以外の「周辺環境への影響負荷の低減」や「公共空間の質的向上」に資する事項について、評価を行う。

(3) 敷地が高さ制限や特例の基準の異なる区域にまたがる場合の基準

ア 緩和の上限

計画建築物の敷地が、絶対高さ制限の異なる区域にまたがる場合は、緩和の上限は、それぞれの区域の高さ緩和の上限までとする。

イ 敷地面積

(ア) 計画建築物の敷地が、特例の敷地面積基準が異なる区域にまたがる場合は、計画建築物の敷地全体で、大きい方の敷地面積基準に適合すること。

(イ) 計画建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域とまたがる場合は、第一種低層住居専用地域の部分を除いた敷地の面積が、特例の敷地面積基準に適合すること。

(ウ) 計画建築物の敷地が、絶対高さ制限の指定がない区域とまたがる場合は、計画建築物の敷地全体で特例の敷地面積基準に適合すること。

ウ その他の基準

計画建築物の敷地が、第一種低層住居専用地域または絶対高さ制限の指定のない区域にまたがる場合の敷地面積以外の特例の基準については、計画建築物の敷地全体で適合すること。

3 勾配屋根の特例(計画書第4項第3項)

勾配屋根を有する建築物について、周辺市街地と調和を図るなど景観的な配慮がなされているものについて、周囲に日影の影響を与えない範囲で緩和を認める。

指定した高さに2mを加えた高さを緩和の上限とし、一定の条件を満たせば緩和を認めるもの(基準Ⅰ)と、それ以外のもので評価を行って緩和を認めるもの(基準Ⅱ)に分けて基準を定める。

(1) 基準Ⅰ

以下のすべてに適合すること。

ア 軒の高さが絶対高さ制限以下であること。

イ 寄棟屋根などで勾配が10分の6以下であること。

ウ 屋根の色彩等が周辺と調和しており、かつ、原則として工作物等が屋根から突出して設置されていないこと。

(2) 基準Ⅱ

以下の考え方にに基づき、個別に評価し、許可の判断を行う。

ア 周辺に与える日影の影響が、高度地区の規定に適合した建築物と比較して、同等または改善されていると判断されること。

イ 景観上の配慮がされていること。

4 公益施設等における特例（計画書第4項第4号）

学校や病院等の公益施設で、施設の機能的な性質上等やむを得ない場合について、緩和を認めるものとし、以下の考え方に基づき、個別に評価し、許可の判断を行う。

- (1) 学校、病院等の公益上必要な施設であること。
- (2) 施設の機能的な性質上等で、指定された高さの範囲内で計画することが困難であること。
- (3) 市街地環境の整備向上に資する特例の緩和基準をできる限り満たすこと。

第3 開放空地の基準等

1 整備基準

開放空地は、敷地周辺の道路、公園、緑地その他の公共施設の整備状況、整備計画等を考慮し、整備すること。

- (1) 歩道状空地は、接する道路の歩道と一体的な空間となるよう舗装材料等に配慮すること。
- (2) 歩道状空地、広場状空地、その他の一般の人の通行の用に供する開放空地は、歩行者の安全性、快適性に配慮し、整備すること。
- (3) 開放空地には、原則として、建築物、工作物等を設置してはならない。ただし、歩道状空地を除き、ベンチ、ライトアップ設備等の当該空地の機能等を向上させる施設や、案内、サイン等の公益上必要な施設はこの限りではない。

2 標示・維持管理

開放空地には、高度地区の区長の許可による特例により設けられたものである旨を公衆に標示し、適切に維持管理しなければならない。

第4 手続き等

1 事前協議等

許可申請者は、許可申請を行う前に事前協議を行うものとし、区長が定める手続きの流れに従うこと。

2 都市計画審議会の意見聴取

許可申請者は、許可を受けるにあたっては、「練馬区都市計画審議会高度地区の許可に関する評価部会」に出席し、計画の内容について説明し、必要に応じ計画を修正すること。

3 説明会等

- (1) 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住民等に対し説明会を開催（原則3回以上）し、当該計画についての説明ならびに意見聴取およびその回答を行うこと。
- (2) 説明等の終了後、説明状況等の報告を区長に行うこと。

4 完了検査

基準法第7条第1項の規定による完了検査を東京都知事から、または、基準法第7条の2第1項の規定による完了検査を指定確認検査機関から受けようとする場合にあっては、建築主は、当該検査を受ける前に区長に工事が完了した旨を報告し、当該工事が高度地区の許可の内容と整合していることの確認を受けることとする。

第5 その他

この基準に定めるもののほか、必要な事項は、区長が別に定める。

附則

- 1 この基準は、平成 20 年 3 月 7 日から施行する。