

| |
|---------|
| 検 討 事 項 |
|---------|

| |
|-----------|
| 説 明 資 料 ① |
|-----------|

令和元年8月27日
第1回高度地区評価・景観部会

石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る
練馬区景観条例の事前協議について

練馬区石神井町三丁目において検討中の石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業により計画されている建築物等について、施行予定者の再開発準備組合から、練馬区景観条例（平成23年3月練馬区条例第10号）第16条の規定による事前協議申請があった。

本件については、区長から条例に基づき練馬区都市計画審議会に諮問（P 3 参照）されたことから、高度地区評価・景観部会において審議を行う。

1 事前協議等の仕組み

(1) 大規模建築物の建築等に係る事前協議（P 5・P 7 参照）

条例第16条では、大規模建築物の建築等を行おうとする者は、あらかじめ区長に協議をしなければならないとしている。条例第17条では、区長は協議があった場合において、良好な景観を形成するために必要があると認めるときは、当該協議者に対し、指導もしくは助言を行い、または報告を求めることができると定めている。

また、区長は、事業者から協議があったときは、都市計画審議会の意見を聴くことができるとしている。

(2) 審議等の取扱い（P 9 参照）

区長から、都市計画審議会に諮問があった際には、事業者からの申請に対して専門的かつ迅速に審議する必要があるため、第178回練馬区都市計画審議会（平成23年6月）の議決に基づき、高度地区評価・景観部会において審議および答申を行うこととしている。

2 本件の諮問について

(1) 審議会の意見を聴く理由および内容

区では、本計画地が景観まちづくり地区に位置付けられていること、高さが100mを超える建築物が計画されていること、事業者が行う東京都景観条例第20条の規定による事前協議に区の意見を付することが必要となることから、都市計画審議会の意見を聴くこととした。

当該建築物の建築に対し、条例第17条に基づき、専門的見地から良好な景観を形成するための助言の必要性や意見を伺うものである。

(2) 景観計画について

区では、景観法第8条に基づき良好な景観の形成を図るため、基本的な方針、行為の制限に関する事項などを定めた「練馬区景観計画」を策定し、景観計画区域や区域ごとに景観形成基準等を定め、景観まちづくりを進めている。

さらに、景観まちづくり地区を指定し、それぞれの地区の持つ特性に応じた方針や景観形成基準を定めている。本計画は、景観まちづくり地区に指定されている石神井公園周辺地区に位置している。

(3) その他

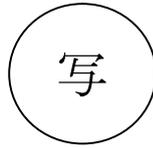
条例施行規則では、事業者が東京都景観条例第20条の規定による協議を行うため、東京都に事前協議書を提出した場合には、区の前協議書の提出があったものとみなすと規定している。本件は、東京都景観条例に基づく協議を行う予定であるが、この規定によらず、これに先立って区に大規模建築物の建築等に係る事前協議書が提出されたものである。

(4) これまでの経過と今後の予定

| | |
|-----------|--|
| 令和元年6月19日 | 練馬区景観条例に基づく大規模建築物の建築等に係る事前協議書受理 |
| 6月24日 | 練馬区都市計画審議会へ諮問 |
| 8月27日 | 高度地区評価・景観部会（第1回） |
| 10月9日 | 高度地区評価・景観部会（第2回） |
| 10月 | 練馬区都市計画審議会から区長へ答申 |
| 秋頃 | 東京都景観条例に基づく大規模建築物等の建築等に係る事前協議書の提出 練馬区都市計画審議会へ報告 |

3 添付資料

| | |
|----------------------|-----|
| (1) 諮問文（写し） | P 3 |
| (2) 法・条例の要旨 | P 5 |
| (3) 事前協議の仕組み | P 7 |
| (4) 都市計画審議会の常任部会について | P 9 |



1 練都都第275号

練馬区都市計画審議会

練馬区景観条例（平成23年3月練馬区条例第10号）第17条第2項の規定により、下記の案件について諮問します。

令和元年6月24日

練馬区長 前川 燿 男

記

諮問第429号 石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の事前協議について

法・条例の要旨

大規模建築物の事前協議

練馬区景観条例

第 16 条 高さ 15m 以上かつ延べ面積 3,000 m² 以上の大規模建築物の建築等を行おうとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ区長に協議しなければならない。

第 17 条 区長は、協議があった場合において、良好な景観を形成するために必要があると認めるときは、当該協議をした者に対し、指導もしくは助言を行い、または報告を求めることができる。

2 区長は、協議があったときは、都市計画審議会の意見を聴くことができる。

東京都景観条例

第 20 条 市街地再開発事業等の都市計画決定を提案しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ知事に協議をしなければならない。

景観計画

練馬区景観条例

第 8 条 良好な景観の形成を総合的かつ計画的に推進するため、法に規定する景観計画を策定するものとする。

景観まちづくり地区の指定

練馬区景観条例

第 9 条 区長は、法に規定する景観計画の区域内において、景観まちづくり地区を指定することができる。

2 景観まちづくり地区の指定は、つぎに掲げる地区のうち、良好な景観の形成に重点的に取り組む必要がある地区について行う。

3 景観まちづくり地区における法に規定する良好な景観の形成に関する方針、規定する行為の制限に関する事項等は、景観まちづくり地区ごとに区長が定める。

その他規定

練馬区景観条例施行規則

第 12 条 条例第 16 条の規定による協議は、大規模建築物の建築等に係る行為の事前協議書により行わなければならない。

(省略)

4 東京都景観条例第 20 条の規定による協議を行うため、東京都景観条例施行規則第 17 条第 1 項に規定する事前協議書を提出した場合には、第 1 項の事前協議書の提出があったものとみなす。

行為の届出

景観法

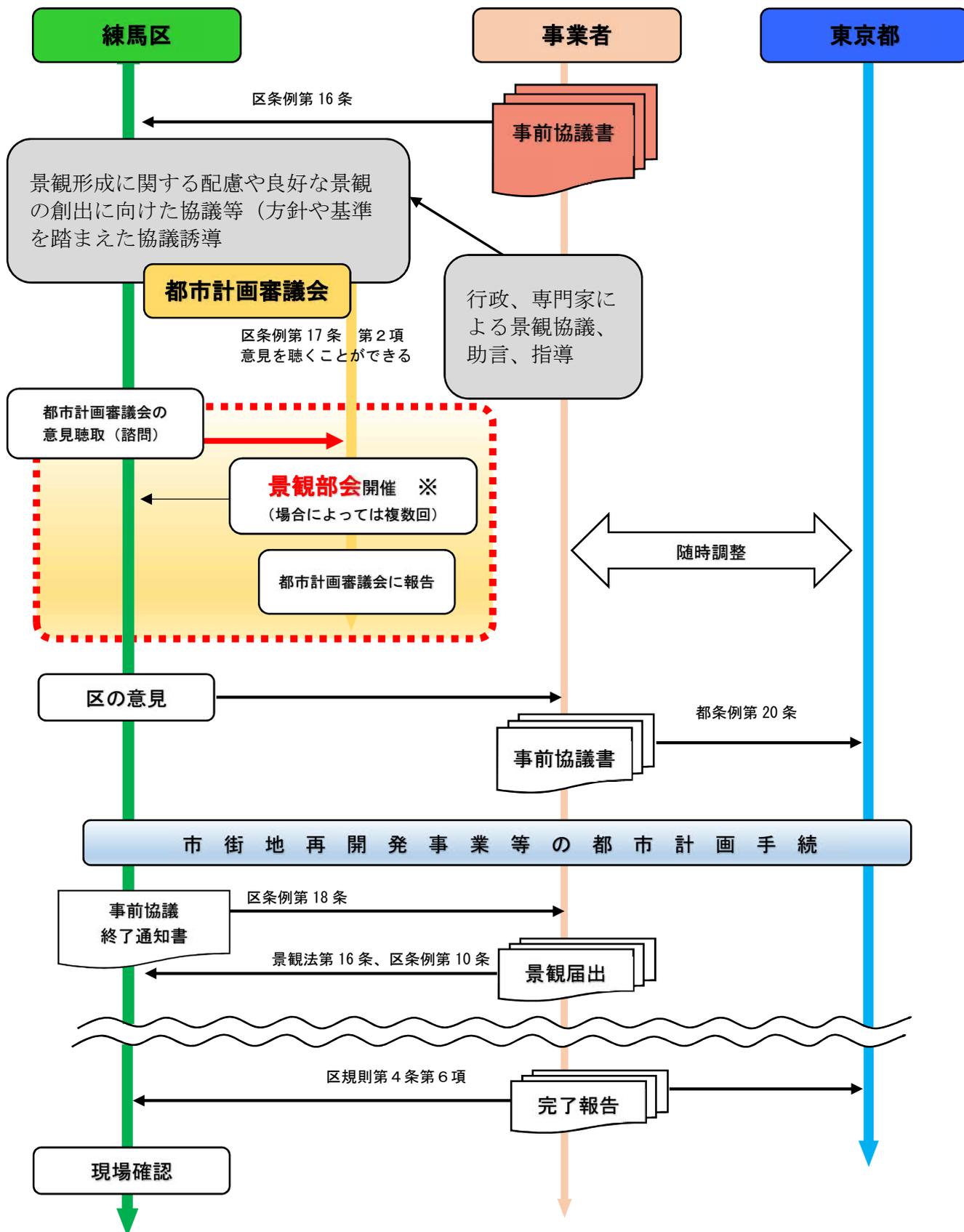
第 16 条 景観計画区域内で建築物の新築等をする者は、景観行政団体に届け出なければならない。

事前協議の仕組み

練馬区景観条例に基づく事前協議の主な流れは以下のとおり。

枠の範囲が都市計画審議会の意見を聴く手続となる。

※ 第178回練馬区都市計画審議会（平成23年6月）の議決に基づき、高度地区評価・景観部会において審議することとしている。



■ 都市計画審議会の常任部会について

1 設置根拠

- (1) 練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号）

（抜粋）

第135条 この条例の規定によりその権限に属させられた事項および審議会の議決により付託された事項を処理するため、審議会に部会を置く。

- (2) 練馬区まちづくり条例施行規則（平成18年3月練馬区規則第26号）

（抜粋）

第78条 審議会は、部会について、その担任する事項を定め、常設の部会（以下「常任部会」という。）を設置するものとする。

2 常任部会の名称および担任事項

| 名称 | 担任事項（概要） |
|--------------|---|
| まちづくり・提案担当部会 | 都市計画マスタープランの変更や、重点地区まちづくり計画、住民提案制度を活用したまちづくり計画などの案件について審議する。 |
| 開発調整担当部会 | 開発事業に係る紛争調整に関する事項について審議する。 |
| 高度地区評価・景観部会 | 高度地区で定めた建築物の高さの最高限度の特例許可（緩和）や練馬区景観条例に基づき提出された建築物等の届出に対する勧告などについて審議する。 |

3 高度地区評価・景観部会における審議等の取扱い

第160回練馬区都市計画審議会（平成20年1月）および第178回練馬区都市計画審議会（平成23年6月）における審議の結果、高度地区評価・景観部会における審議等については、つぎのような取扱いとされている。

- ・ 高さの最高限度の特例許可や景観に係る勧告等については、建築物の建築に係る手続の一環として行われるものであり、事業者からの申請に対しては専門的かつ迅速に審議する必要がある。そのため、これらの案件に係る区長からの意見照会に対しては、審議会の議決を経ずに部会において審議および答申を行う。
 - ・ 答申した内容や経過等については、答申後に開催される審議会において報告する。
- ※ ただし、日程的に可能な場合は、部会への検討依頼または区長への答申について、審議会において個別に議決する。