

平成 28 年 7 月 28 日

第 206 回都市計画審議会

(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 番において計画されているマンション等の建設について、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。

東京都市計画高度地区では、区長が特例許可をするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとしている。

そこで、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に付議し、高度地区評価・景観部会において審議する。

2 高度地区の特例許可および当該許可に係る手続

(1) 建築物の高さの最高限度

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各地域の建築物の高さの最高限度および最低限度を定めている。

このうち、最高限度については、区長の許可による特例の規定を設けており、一定の要件を満たす建築物で区長が許可したものについては、高さの最高限度を緩和することとしている。

(2) 特例の考え方

特例許可の要件の一つとして、市街地環境の整備向上に資する特例がある。これは、一定の規模を有する敷地において、一律に定められた高さ制限の範囲で建てるより、少し上限を超えたものであっても敷地に対する建物の配置などを工夫することにより、周辺の市街地環境により良い影響を与えることができると区長が認めた建築物に適用される。

区長がこの許可をするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとしている。

(3) 高度地区の特例許可に係る審議等の取扱い

高度地区の特例許可は、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、その審議については専門性や迅速性が求められる。

そこで、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）の議決に基づき、本審議会の常任部会の一つである高度地区評価・景観部会において審議および答申を行う。

3 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: 約 21,000 m²

ウ 計画建築物の概要

- ・ 敷地面積 : 約 15,000 m²
- ・ 建築面積 : 約 7,850 m²
- ・ 延べ面積 : 約 38,130 m²
- ・ 計画建築物: 共同住宅 地上 8 ~ 10 階建て RC造 5 棟 約 440 戸
その他、集客施設の建築、公園整備、道路整備部分等あり

(2) 位置図



4 事業計画地の用途地域等

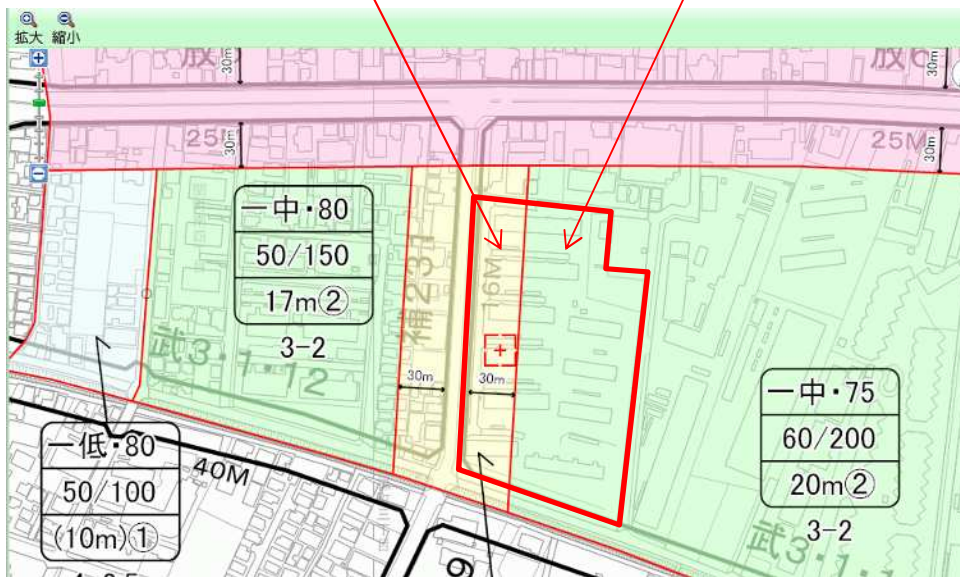
(1) 現況

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	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
高度地区	25m第2種高度地区 (絶対高さ制限 25m)	20m第2種高度地区 (絶対高さ制限 20m)
高度地区の特例許可 の申請内容	30m (絶対高さ制限の 1.2 倍)	24m (絶対高さ制限の 1.2 倍)

5 これまでの経過と今後の予定

平成28年 7月 1日	高度地区の特例許可に係る事前協議申請受理
7月28日	練馬区都市計画審議会へ付議
8月 2日	高度地区評価・景観部会(事前評価)
9月以降	高度地区の特例許可に係る住民説明会 高度地区評価・景観部会(中間評価) 高度地区評価・景観部会(許可申請に対する評価) 区長へ答申 高度地区の特例許可 練馬区都市計画審議会へ報告

6 議案

議案第398号 (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	P 7
---	-----

7 添付資料

(1) 参考資料	東京都市計画高度地区(練馬区)	P 9 ~ P 12
(2) 参考資料	市街地環境の整備向上に資する特例の考え方	P 13
(3) 参考資料	都市計画審議会の常任部会について	P 15



第一種住居地域
 第二種高度地区 (25m)
 日影規制: 4/2.5h(+4.0m)
 防火地域
 60/300

第一種中高層住居専用地域
 第二種高度地区 (20m)
 日影規制: 3/2h(+4.0m)
 準防火地域
 60/200

商業施設予定地

提供公園

区立きたうら公園

Project title
 (仮称) 練馬区関町南4丁目計画

Sheet content
 土地利用計画図

※行政指導やその他設計条件等により、実際の計画は変更となる可能性がございます。
 ※周辺建物は白地図を参考にしておりまして、実際とは多少の誤差があります。

Scale
 1/600

議案第 398 号

28 練都都第 548 号

練馬区都市計画審議会

東京都市計画高度地区（平成 20 年 3 月 7 日練馬区告示第 179 号）計画書第 4 項の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

平成 28 年 7 月 14 日

練馬区長 前 川 燿 男

記

諮問第 398 号 (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

東京都市計画高度地区（練馬区）

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 ha 2,597.2	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	17m第1種 高度地区	約 ha 24.0	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第 2 種 高度地区	約 ha 204.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 394.9	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 928.2	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.1	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

最高限度	17 m 第 3 種 高度地区	約 38.5 ha	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 第 3 種 高度地区	約 0.2 ha	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	25 m 第 3 種 高度地区	約 151.1 ha	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30 m 第 3 種 高度地区	約 206.9 ha	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	35 m 第 3 種 高度地区	約 31.3 ha	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 高度地区	約 2.9 ha	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30 m 高度地区	約 0.5 ha	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小計	約 4,720.3 ha	
1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（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。）において、その高さを算定するときに限る。			

一 最 高 限 度 一	<p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建て替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、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もの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>	
----------------------------	---	--

〔 最高 限度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物(絶対高さ制限を超える建築物は除く。)で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--------------------	--	--

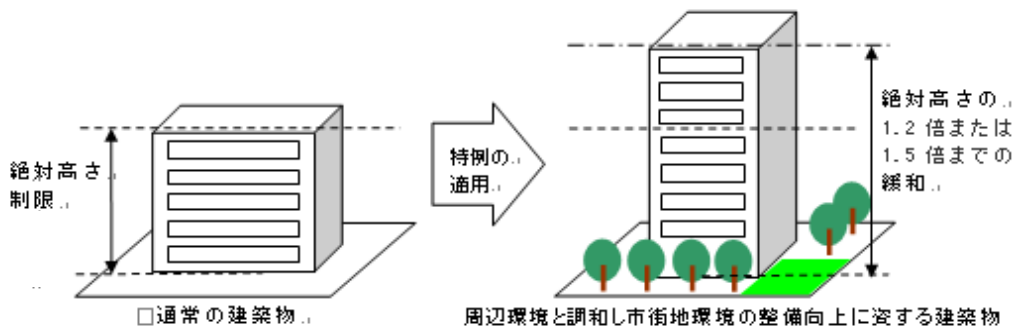
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	約 ha 58.7	<p>建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの(建築物に附属する門又はへいを含む。)</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計	約 ha 58.7		
合 計	約 ha 4,779.0		

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

市街地環境の整備向上に資する特例の考え方

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（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵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に適用する。

緩和の上限は、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指定値の1.2倍または1.5倍までとする。



1.2倍緩和の許可基準の概要

項目		基準
敷地条件	敷地面積	2,000 m ² 以上とすること。
	接道	幅員6m以上の道路に、敷地周囲の長さの合計の1/6以上が、1箇所て接すること。
周辺環境への影響負荷の低減	日照	【日影配慮】 等時間日影を規制ラインの0.5m敷地側に収めること。 斜線型高さ制限の緩和は、原則認めない。
	眺望・圧迫感、プライバシー	【外壁面等の後退】 建築物の外壁面等から道路境界線までの水平距離は3m以上とすること。 建築物の外壁面等から隣地境界線までの水平距離は原則として4m以上とすること。 【その他】 天空率による建築斜線制限の緩和は、原則認めない。
公共空間の質的向上	開放空地	【歩道状空地の確保】 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。 【開放空地の確保】 開放空地は、敷地面積の3%以上を確保し、整備すること。
	緑化	【緑化スペースの確保】 道路に沿った開放空地に面して、幅1m以上の緑化スペースを確保し、緑地整備すること。

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。