

## 高度地区の区長の許可による特例に関する基準（案）

平成20年3月7日 19練都建第10701号 制定

令和元年 月 日 1練都建第 号 全部改正

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この基準は、東京都市計画高度地区（練馬区決定）の計画書（以下「計画書」という。）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。

#### （定義）

第2条 この基準における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）および都市計画法（昭和43年法律第100号）において使用する用語のほか、つぎに定めるところによる。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 計画敷地 計画建築物のある一団の土地をいう。
- (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および道路、歩道状空地等に沿って計画建築物の敷地内に設ける視覚的に開放された緑地等をいい、周辺地域とのみどりの連続性、景観形成、利用しやすさ等を配慮した環境の向上に寄与する場所に配置されたものをいう。
- (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、道路また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、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（地上部に設けるものに限る。）をいう。
- (13) 周辺住民等 計画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において居住し、または事業を営むものをいう。

## 第2章 許可基準

(既存不適格建築物の建替えの特例)

第3条 区長は、計画書第4項第1号に規定する既存不適格建築物のうち絶対高さ制限の範囲内での建替えが著しく困難なものに限り、つぎに掲げる事項に基づき、個別に評価し、許可の判断を行う。

- (1) 絶対高さ制限または次条第1項に規定する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ことの特段の理由があること。
- (2) 計画敷地の形状が、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。

(市街地環境の整備向上に資する特例)

第4条 区長は、計画書第4項第2号に規定する計画に基づくつぎの各号に掲げる建築物の絶対高さ制限の特例許可については、当該各号に定める基準に基づき行うものとする。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、法第56条第7項を適用したものは対象としない。

- (1) 計画敷地の面積が5,000平方メートル以下かつ計画建築物の延べ面積が10,000平方メートル以下の建築物であって、絶対高さ制限の1.2倍までの緩和を受ける建築物（以下「小規模対象建築物」という。）次条に掲げる数値による基準（以下「数値基準」という。）を満たすもの
- (2) 計画敷地の面積が5,000平方メートルを超える建築物、計画建築物の延べ面積が

10,000平方メートルを超える建築物または絶対高さ制限の1.2倍を超え1.5倍までの緩和を受ける建築物（以下「大規模等対象建築物」という。） 数値基準に加え、第6条に規定する、周辺環境への影響負荷の低減または公共空間の質的向上の観点に基づく高度地区の規定に適合した建築物等との比較衡量等および地域貢献等の要件（以下「付加要件」という。）を満たすもの

- 2 区長は、計画建築物もしくは計画敷地の形態、周辺環境、地域特性等を勘案して許可をしないことまたは周辺環境との調和、市街地環境の向上等のために特に必要と認めた場合に満たすべき要件を付加もしくは緩和して許可をすることができる。

(数値基準)

第5条 小規模対象建築物または大規模等対象建築物に係る数値基準は、つぎに掲げるとおりとする。

- (1) 計画敷地の敷地面積の最低限度は、絶対高さ制限の種類に応じて、つぎに定める数値とする。

ア 小規模対象建築物

絶対高さ制限	敷地面積の最低限度
17メートル、20メートル、25メートル	2,000平方メートル
30メートル	1,000平方メートル
35メートル	500平方メートル

イ 大規模等対象建築物

絶対高さ制限	敷地面積の最低限度
17メートル、20メートル、25メートル	5,000平方メートル
30メートル	2,000平方メートル
35メートル	1,000平方メートル

- (2) 計画敷地は、6メートル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1か所で接すること。
- (3) 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、法第56条の2第1項中「敷地境界線から水平距離が5メートルを超える範囲」を「敷地境界線からの水平距離が4.5メートル」と、法別表第四の(に)欄中「水平距離が10メートル以内」を「水平距離が9.5メートル以内」と、「水平距離が

10メートルを超える」を「水平距離が9.5メートルを超える」とそれぞれ読み替えたものに適合すること。

- (4) 原則として、計画敷地内の道路境界線および隣地境界線からの水平距離が建築物の最高高さの平方根の2分の1に2メートルを加えた数値以内の部分には、建築物または工作物を建築または築造してはならない。ただし、つぎに掲げる建築物または工作物には適用しない。

ア 軒高2.3メートル以下の壁を有さない駐輪場で、床面積の合計が50平方メートル以下のもの

イ 軒高2.3メートル以下の倉庫、物置その他これに類するもので、床面積の合計が5平方メートル以下のもの

ウ 門または塀で、高さ2メートル以下のもの

エ 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

オ 地盤面上1メートル以下にある建築物の部分

カ 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

- (5) 前号で規定する隣地境界線からの水平距離は、計画敷地が幅員25メートル以上の道路と交わる部分または公園等に接している部分については、一定の条件の下で2メートルとすることができる。

- (6) 計画敷地には、つぎに掲げる開放空地をそれぞれ確保し、整備しなければならない。

ア 原則として、全ての道路境界線に沿って幅員2メートル以上の歩道状空地を確保し、整備すること。ただし、つぎに掲げる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をいう。）に置き換えることができる。

(イ) 接する道路に既に十分な歩道が設置されている場合

(ロ) 接する道路の車の交通量が少ない場合

イ 敷地面積の6パーセントまたは計画建築物の延べ面積の3パーセントのうち、いずれか大きい面積以上の開放空地を確保し整備すること。この場合において、当該開放空地には、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。

- (7) 計画敷地には、道路に沿った歩道状空地（前号アの規定により歩道状空地を他の開放空地に置き換えた場合を含む。）に面する幅1メートル以上の緑化スペースを確保し、開放緑地として整備しなければならない。ただし、つぎに掲げる部分には適用しない。

ア 建築物および駐車場等への出入口ならびに避難上必要な通路となる部分で通行上および避難上支障となる部分

イ 前号アただし書の規定により、歩道状空地を道路に面して幅1メートル以上の開放緑地として置き換えた部分

- 2 計画建築物または計画敷地の形態等により、区長が特に必要と認めた場合は、前項各号で定める基準のほか、次条第1項に定める比較衡量等の項目について、個別に評価し、許可の判断を行う。

(付加要件)

第6条 高度地区の規定に適合した建築計画に比べ、大規模等対象建築物に係る計画建築物および計画敷地における開放空地、緑化スペース等を適切に配置した建築計画が、周辺環境との調和や市街地環境の整備向上の観点からつぎに掲げる事項について比較衡量等により評価された結果、総合的に優れた計画となっていなければならない。

(1) 周辺市街地に対する計画建築物の日影の影響の低減の観点に基づく計画敷地周辺の土地利用や市街地環境を考慮した等時間日影

(2) 周辺市街地から眺めた場合の視界の閉鎖感の低減の観点に基づくつぎに掲げる項目

ア 沿道または隣地境界線から計画建築物を見上げた時の仰角

イ 隣地から見た計画建築物の見付面積

(3) 周辺市街地に対するプライバシー侵害の懸念の低減の観点に基づくつぎに掲げる項目

ア 計画建築物から周辺建築物までの水平距離

イ 植栽等による遮視性

(4) 道路等の周辺公共空間との連携による機能の向上の観点に基づく周辺道路等の公共空間の連続性または安全性

(5) 周辺市街地に配慮した緑の充実の観点に基づくつぎに掲げる項目

ア 緑視率（人の視野に占めるみどりの面積の割合をいう。）および緑地量

イ 既存樹木等の保全

ウ 周辺公園等の公共空間との連続性

(6) 周辺の街並みとの連続性または調和の観点に基づくつぎに掲げる項目

ア 沿道から見た計画建築物の見付面積

イ 周辺市街地との連続性

- 2 大規模等対象建築物は、地域貢献等の要件として区または周辺市街地における課題解決

に資する施設等または事業者の提案による施設等において、防災性の向上、歩行者ネットワークの充実、公共公益施設の補完、騒音・排ガス対策、省エネルギー対策等について、地域のニーズ等を踏まえ、計画建築物、計画敷地および高さの緩和の程度に応じ、つぎに掲げる事項を区長と協議した上で適用するものとする。

- (1) 周辺地域の防災機能強化の観点に基づく防災備蓄倉庫、防災対応型トイレ等の設置
- (2) 周辺地域のネットワークの充実の観点に基づく公共公益施設に通じる貫通通路の整備等
- (3) 周辺地域に不足している公共公益施設の補完施設の設置
- (4) 周辺地域の負荷低減の観点に基づく全地下駐車場の整備等
- (5) 地球温暖化対策等の環境保全の観点に基づく低炭素建築物等の整備
- (6) 前各号に定めるもののほか、区長が必要と認める整備等

(大規模等対象建築物に係る要件)

第7条 延べ面積が10,000平方メートルを超える大規模等対象建築物は、周辺市街地および計画建築物の利用者または居住者の交通上、安全上、防火上および衛生環境上配慮した配置計画とし、当該建築物の色彩、壁面デザイン等が周辺との調和が図られた計画としなければならない。

2 絶対高さ制限の1.2倍を超え1.5倍までの緩和を受ける大規模等対象建築物は、前項に規定する要件に加え、当該計画について適切な時期に周辺住民等の意見を個別に聴取し、その結果について、区長へ報告しなければならない。

(計画敷地内に都市計画施設等がある場合の基準)

第8条 計画敷地内に、都市計画において定められた都市計画施設または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）第68条第2号に規定する生活幹線道路（以下「都市計画施設等」という。）の計画線が存する場合の基準は、つぎに定めるとおりとする。

- (1) 計画敷地および計画建築物が、都市計画施設等の事業施行後においても、法律、条例およびこの基準（以下「法令等」という。）の規定に適合するよう努めること。
- (2) 都市計画施設等の計画線を道路境界線または隣地境界線とみなして、第5条第4号の規定を準用する。この場合において、同条第5号の規定は適用しない。
- (3) 都市計画施設等の計画線内には、法令等により設置が義務付けられる建築物、工作物および空地（以下「設置義務施設」という。）を設置してはならない。ただし、法令等

の趣旨により、区長がやむを得ず都市計画施設等の計画線内に設置する必要があると認められたものについては、この限りでない。

2 前項第1号の規定は、計画敷地内に存する都市計画施設等で事業に着手しているものまたは早期に整備を行う必要性が特に高いものとして区長が指定したものにあっては、「適合するよう努めること」とあるのは「適合しなければならない」と読み替えるものとする。ただし、区長が当該都市計画施設等の性質、整備状況等または周辺環境との調和から、特に必要と認めた場合は、この限りでない。

3 第1項第3号ただし書の規定により、やむを得ず設置義務施設を都市計画施設等の計画線内に設置する場合は、都市計画施設等の事業施行後において、法令等に適合するよう設置義務施設を整備しなければならない。

(敷地が絶対高さ制限等の異なる区域にまたがる場合の基準)

第9条 計画敷地が絶対高さ制限または特例の基準の異なる区域にまたがる場合の基準については、つぎに定めるとおりとする。

- (1) 計画敷地が絶対高さ制限の異なる区域にまたがる場合の緩和の上限は、それぞれの区域の高さ緩和の上限までとする。
- (2) 計画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、計画敷地の面積が大きい方の敷地面積基準に適合すること。
- (3) 計画敷地が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域または田園住居地域(以下「低層住居専用地域等」という。)にまたがる場合は、低層住居専用地域等の部分を除いた敷地面積が特例の敷地面積基準に適合すること。
- (4) 計画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、計画敷地の全体で特例の敷地面積基準に適合すること。
- (5) 計画敷地が低層住居専用地域等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、計画敷地全体で適合すること。

(勾配屋根の特例)

第10条 区長は、計画書第4項第3号に規定する勾配屋根を有する建築物で、周辺市街地と調和を図る等の景観的な配慮がなされており、つぎの各号に掲げる事項を全て満たすものまたは次項に基づき個別に評価するものについて、周囲に日影の影響を与えない範囲で許可の判断を行う。

- (1) 軒の高さが絶対高さ制限以下であること。

- (2) 寄棟屋根等で勾配が10分の6以下であること。
- (3) 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 前項の規定により許可の判断を行う建築物のうち、個別に評価し許可の判断を行うものは、つぎの各号に掲げる事項を全て満たすものとする。

- (1) 周辺に与える日影の影響が、適合建築計画と比較して、同等または改善されていると判断されること。
- (2) 景観上の配慮がされていること

(公益施設等における特例)

第11条 区長は、計画書第4項第4号に規定する学校、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、つぎに掲げる事項に基づき、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章 開放空地の基準等

(整備基準)

第12条 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および整備計画等を考慮し、つぎに掲げる事項に基づき整備するものとする。

- (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、歩行者の安全性および快適性に配慮し整備すること。
- (3) 開放空地には、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ならびに案内およびサイン等の公益上必要な施設であって区長が必要と認めたものについては、この限りでない。

(標示・維持管理)

第13条 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章 手続等

(事前協議等)

第14条 許可申請者は、許可申請を行う前に区長に事前協議を行うものとし、区長が定める手続の流れに従わなければならない。

(都市計画審議会の意見聴取)

第15条 許可申請者は、許可を受けるに当たっては、「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しなければならない。

(説明会等)

第16条 許可申請者は、周辺住民等に対し説明会を原則3回以上開催し、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わなければならない。

2 前項の規定による説明等を行った後、説明の状況等の報告を区長に行わなければならない。

3 区長は、周辺住民等への説明会、個別の意見聴取等について、必要に応じて許可申請者に対して助言または指導することができる。

(完了検査)

第17条 計画建築物の工事が完了し、法第7条第1項または同条第2項の規定による完了検査を、東京都建築主事または指定確認検査機関から受ける場合にあっては、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なければならない。

#### 第5章 雑則

(適用の除外)

第18条 つぎに掲げる建築物は、計画書に規定する区長の許可による特例の対象としないものとする。

(1) 都市計画法第59条に基づく認可を受けた都市計画事業その他区長が指定する事業で区域内に建築するもの

(2) 計画敷地およびその周辺において、上空または地下に存する工作物等に対し、安全上支障があると区長が認めるもの

(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

(委任)

第19条 この基準の施行について必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この基準は、令和 年 月 日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の際、現に改正前の高度地区の区長の許可による特例に関する基準による許可を受けた建築物の絶対高さ制限については、なお従前の例による。