

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（案）

平成23年7月6日 23練都建第10071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 この細目は、高度地区の区長の許可による特例に関する基準（平成20年3月7日19練都建第10701号。以下「許可基準」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この細目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。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）および許可基準に定めるところによるほか、つぎに定めるところによる。

- (1) 評価部会 練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会のことをいう。
- (2) 事前評価部会 事前協議申請において、第8条第1項に規定する説明会（以下「説明会」という。）開催前に開催される評価部会をいう。
- (3) 中間評価部会 事前協議申請において、説明会終了後に開催される評価部会をいう。

第2章 事前協議の手続

（事前協議申請）

第3条 練馬区が定める東京都市計画高度地区の計画書第4項の規定による許可（以下「特例許可」という。）を申請しようとする者（以下「申請者」という。）は、当該申請を行う前に、高度地区の特例許可に関する事前協議申請書（様式1）の正本1部および副本3部に別表に掲げる資料を添えて、許可基準第14条に規定する事前協議（以下「事前協議」という。）を行わなければならない。

2 申請者は、前項に規定する申請について、事前協議の際に事前評価部会等から出た意見等を必要に応じて建築計画に反映できる時期に行うものとする。

3 第1項に規定する申請において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号。以下「まちづくり条例」という。）第51条第1項に規定する届出が必要な場合は、当該届出の後に行うものとする。

（評価部会への意見照会）

第4条 区長は、事前協議申請を受理したときは、事前協議申請に係る建築計画について評価部会の意見を聴くものとする。

(許可のための標識の設置等)

第5条 申請者は、周辺住民等に高度地区の緩和に係る計画であることを周知するため、事前評価部会開催の7日前までに、つぎに定めるところにより高度地区（高さ制限）の緩和に係るご案内（様式2）（以下「許可に係る標識」という。）を設置しなければならない。

(1) 許可に係る標識は、当該計画地の道路に接する部分（計画地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、周囲から容易に目視できるように設置すること。

(2) 許可に係る標識は、第13条第4項に規定する特例許可通知書または特例許可をしない旨の通知書が交付されるまで設置すること。

2 申請者は、許可に係る標識を設置したときは、当該標識を設置した日から起算して5日以内に、高度地区の特例許可に係る標識設置届（様式3）を区長に届け出なければならない。

3 前2項の規定は、事前評価部会を開催しないときは適用しないものとする。

(事前評価部会の開催)

第6条 事前評価部会は原則2回開催するものとする。ただし、区長が必要でないと認める場合は開催しなくてよいものとする。

2 区長は、申請者に対して事前評価部会に必要な資料の作成および提出についての指示を行うものとする。

3 区長が必要と認める場合は、事業者に対して事前評価部会への出席を求めることができるものとする。

4 申請者は、2回目の事前評価部会では、1回目の事前評価部会の評価に基づき修正した計画を提示しなければならない。

5 申請者は、事前協議申請に係る建築計画についてまちづくり条例第52条第1項、第61条第1項または第70条第1項に規定する届出が必要な場合は、当該届出の前に区長から事前評価部会の結果を聞くものとする。

(計画概要の標識の設置等)

第7条 申請者は、次条第1項に規定する説明会の7日前まで、かつ事前評価部会を開催し

た場合はその終了後に、周辺住民等に建築計画に係る説明会開催の周知を図るため、つぎに定めるところにより高度地区（高さ制限）の緩和に係る計画概要のご案内（様式4）

（以下「計画概要の標識」という。）を設置しなければならない。

(1) 計画概要の標識は、計画地の道路に面する部分（計画地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、周囲から容易に目視できるように設置すること。

(2) 計画概要の標識は、第13条第4項に規定する特例許可通知書または特例許可をしない旨の通知書が交付されるまで設置すること。

2 申請者は、計画概要の標識を設置したときは、当該標識を設置した日から起算して5日以内に、高度地区の特例許可に係る計画概要の標識設置届（様式5）を区長に届け出なければならない。

3 まちづくり条例第53条第1項に基づく標識の設置を行う場合は、当該標識内に「本計画は高度地区（高さ制限）の緩和に係る計画である。」と明記した上で、計画概要の標識の設置と兼ねることができるものとする。

（説明会の開催等）

第8条 申請者は、計画概要の標識を設置した日から起算して15日以内に、周辺住民等に対し、初回の説明会を開催し、当該建築計画について説明を行わなければならない。また、原則として3回以上説明会を開催しなければならない。

2 申請者は、説明会を開催するときは、当該説明会の開催の日の7日前までに、つぎに定めるところにより区長および周辺住民等に通知しなければならない。

(1) 通知は、計画概要の標識を設置してから行うこと。

(2) 通知は、申請者の氏名、住所、建築計画の担当者名および連絡先ならびに建築計画の予定地の場所を記載した書面を使用すること。

(3) 説明会の開催を区長に通知する時は、前号の書面に説明会で使用する資料等を添付すること。

3 申請者は、説明会において、敷地の形態、規模、切土または盛土の有無、建築物の位置、規模、構造および用途、高度地区の制限内容、特例許可を受ける計画である旨とその理由、特例許可の緩和基準の概要、周辺住民等からの意見書の提出が可能なことについて説明し、周辺住民等の意見聴取およびその意見に対する回答を行わなければならない。

4 申請者は、説明会での説明において、周辺住民等に対して、計画の概要書、案内図、配置図、4面以上の立面図、特例許可を受ける理由を記した書面、その他区長が必要と認め

る資料を配布しなければならない。

- 5 申請者は、説明会に参加していない周辺住民等に対して、各説明会で使用した資料をその都度、配付しなければならない。
- 6 まちづくり条例第54条第1項、第63条第1項および第72条第1項に規定する説明会を開催する場合は、第2項から第5項までに規定する事項を行うことにより、その説明時に「当該計画は高度地区制限の緩和許可案件である」ことを明らかにしたうえで、第1項に規定する説明会を兼ねることができるものとする。
- 7 申請者は、説明会を開催したときは、高度地区の特例許可に係る住民説明会等報告書（様式6）に説明会で配布した資料を添付し、区長に報告しなければならない。なお、前項の規定により、説明会を兼ねた場合も同様とするものとする。

（意見書の提出）

第9条 周辺住民等は、前条第7項の規定による報告がなされた日から起算して7日以内に、建築計画についての意見書を、区長または申請者に提出することができるものとする。

- 2 申請者は、第1項に規定する意見書を周辺住民等から受領した場合は、速やかに当該意見書の写しを区長に提出しなければならない。
- 3 区長は、前条第7項に規定する報告がなされたときは、速やかに意見書の提出期限を公表するものとする。

（意見書に対する見解書）

第10条 申請者は、前条第1項に規定する意見書の提出があったときは、周辺住民等の意見に対しての見解書を周辺住民等に配布しなければならない。

- 2 申請者は、前項に規定する見解書を配布したときは、当該見解書の写しを区長に提出しなければならない。

（中間評価部会の開催）

第11条 中間評価部会は、第9条第3項に規定する意見書の提出期限および前条第2項に規定する見解書の写しが提出された後に、開催するものとする。

- 2 区長は、申請者に対して中間評価部会に必要な資料の作成および提出についての指示を行うものとする。
- 3 申請者は、中間評価部会に出席し、第8条第1項に規定する説明会の開催状況、説明した内容、それに対する周辺住民等の意見およびその意見に対する申請者の見解を説明し、

建築計画に変更がある場合はその内容について説明しなければならない。

(事前協議の終了)

第12条 区長は、事前協議が終了したときは、事前協議における評価結果通知書（様式7）を申請者に通知するとともに、これを公表するものとする。

2 第4条の規定による評価部会を開催した場合は、意見照会に対する評価結果を受けたときに事前協議が終了するものとする。

3 申請者は、第1項に規定する通知を受けた後に、特例許可の申請を行わなければならない。

第3章 許可申請の手続

(許可申請)

第13条 特例許可の申請は、高度地区の特例許可申請書（様式8）の正本および副本に別表に掲げる資料を添えて行わなければならない。

2 区長は、前項に規定する申請を受理したときは、許可申請に係る建築計画について評価部会の意見を聴くものとする。

3 区長は、申請者に対して評価部会に必要な資料の作成および提出についての指示を行うものとする。

4 区長は、第2項の意見を踏まえて許可の可否を判断し、許可した場合は高度地区に係る特例許可通知書（様式8-1）により、許可しない場合は高度地区に係る特例許可をしない旨の通知書（様式8-2）により申請者に通知するものとする。

5 区長は、前項に規定する通知をしたときは、速やかに許可の可否を公表するものとする。

第4章 計画の変更・取下げ等

(計画の変更)

第14条 申請者は、事前協議申請中に、市街地環境保全上の有害の度が大きくならない変更を行おうとする場合は、変更報告書（様式9）により報告を行わなければならない。

(申請の取下げ等)

第15条 申請者は、事前協議申請中または特例許可申請中に、当該申請を取り下げようとする場合は、高度地区の区長による特例許可申請等取下げ届（様式10）により区長に届け出

なければならない。

2 申請者は、特例許可を受けた後に工事を取り止めようとするときは、工事取止め届（様式11）に特例許可通知書を添えて、区長に届け出なければならない。

（再許可を要しない軽微な計画の変更）

第16条 申請者は、高度地区の特例許可を受けた後に当該計画の変更を行おうとする場合は、原則として再度許可手続を行わなければならない。ただし、建築規模の縮小、測量誤差等による敷地面積の変更、開放空地等の配置の部分的な変更等、変更内容が周辺環境との調和、市街地環境の整備向上等への影響が軽微なものであると区長が認める場合は、再度許可手続を要せず、軽微な変更届（様式11-1）により区長に届け出ることができるものとする。

第5章 工事完了の報告

第17条 申請者は、許可基準第17条に規定する報告を、工事が完了した日から起算して4日以内に高度地区の特例許可に係る工事完了報告書（様式12）の提出により行わなければならない。この場合において、申請者は、許可の内容に整合していることの確認を、法第7条第5項、第7条の2第5項または第18条第18項に規定する完了検査済書の交付前に行わなければならない。

第6章 標示および維持管理等

（適用の範囲）

第18条 この章の規定は、敷地内に開放空地を設けた場合に適用する。

（標示）

第19条 建築主は、開放空地の標示板（様式13）により、道路および開放空地から見やすい場所に特例許可に関する基準により設けられたものである旨ならびに敷地内の開放空地の位置等を、公衆に標示しなければならない。

2 第1項に定める標示板の規格は、つぎに定めるとおりとする。

- (1) ステンレス製または銅板等で、耐候性および耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
- (2) 堅固に固定したものであること。
- (3) 大きさは、縦100センチメートル以上、横70センチメートル以上であること。

(維持・管理)

第20条 この条の規定は、敷地内に開放空地または緑化スペース（以下「開放空地等」という。）または許可基準第6条の付加要件（以下「付加要件」という。）で求められる施設を設けた場合に適用する。

2 建築主は、第17条に規定する報告書を提出する前に、開放空地等の維持管理を適切に行うことについて、開放空地等に供する部分の管理責任者選任届および誓約書（様式14）を区長に提出しなければならない。

3 開放空地等に供する部分の管理責任者は、配置図、開放空地平面図、開放空地求積図および緑化計画図の写しを保存するとともに、開放空地等が有効かつ適切に保たれるよう維持管理し、その状況について開放空地等の管理報告書（様式15）により、3年ごとに区長に報告しなければならない。

4 付加要件で求められる施設の管理責任者は、地域貢献で求められた施設が有効かつ適切に保たれるよう維持・管理し、その状況について開放空地等の管理報告書（様式15）により、3年ごとに区長に報告しなければならない。

5 建築物または敷地を譲渡または賃貸（以下「譲渡等」という。）しようとするときは、譲渡等をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、当該開放空地等の維持管理について、第2項から前項までに定める義務を伴うものである旨を明示しなければならない。

6 前項の規定により譲渡等を受けた者は、第2項から第4項までに規定する開放空地等の維持管理に関する義務を継承するものとする。

第7章 開放空地の一時占用

(適用の範囲)

第21条 この章に掲げる基準に適合するものについては、開放空地を一時占用することができる。

(行為)

第22条 一時占用することができる行為は、つぎのいずれかに該当する行為とする。

- (1) 地域の活性化に寄与する行為
- (2) 建設行為または管理行為
- (3) その他の公共公益に資する行為

(期間)

第23条 一時占用することができる期間は、つぎのいずれにも該当する期間とする。

- (1) 一時占用期間は、1回の行為について90日以内とする。
- (2) 同一敷地において、年間2回以上占用行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が180日を超えないこと。ただし、建設行為については、この限りではない。

(承認)

第24条 一時占用をしようとする場合は、第20条第2項の規定により届け出た開放空地等管理責任者が開放空地の一時占用申請書(様式16)を区長に提出し、承認を受けなければならない。

2 区長は、前項の規定により申請があった場合において、その一時占用が第22条および前条に規定する基準に適合していると認められるときは、申請者に対して、開放空地等の一時占用承認書(様式16-1)を交付するものとする。

第8章 新聞、チラシ等による広告

第25条 建築主および建築主の依頼を受けて建築物の設計、施工または販売を行う者が、当該建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合においては、つぎに定める事項を明示しなければならない。

- (1) 建築物は、東京都市計画高度地区の規定により許可を受けたものであること。
- (2) 開放空地等および付加要件で求められた施設は、他の用途に転用できないものであること。
- (3) 開放空地は、歩行者が日常自由に通行または利用できるものであり、塀その他の工作物等を設けてはならないものであること。

第9章 雑則

第26条 小規模対象建築物については、事後に評価部会に報告することを条件に、評価部会の意見聴取を経たものとみなす。

付 則

(施行期日)

1 この実施細目は、令和元年 月 日から施行する。

(経過措置)

2 この実施細目の施行の際、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
実施細目による許可を受けた建築物は、なお従前の例による。