

うるおい・にぎわい・支えあい ともに築く わがまち練馬 ～豊かさやゆとりあるまちへ～

発行/練馬区 編集/都市整備部都市計画課 〒176-8501 豊玉北6-12-1 ☎3993-1111(代表) Fax 5984-1226 <http://www.city.nerima.tokyo.jp/>

建築物の敷地面積の最低限度と高さの最高限度の都市計画を定めました

平成17年以降手続を進めてきた建築物の敷地面積の最低限度と高さの最高限度の指定については、平成20年3月7日に都市計画変更の告示・施行をしました。

これらは市街地環境の悪化防止等をするために、練馬区都市計画審議会^{※1}やその部会ならびに区民等の皆様のご意見等を踏まえながらまとめてきましたが、その経過や概要は以下のとおりです。

※1：都市計画に関する事項を調査審議するため設置された附属機関。

〈これまでの経過〉

- 17年 指定方針について都市計画審議会へ諮問
区政モニターや大規模土地所有者等にアンケート調査実施^{※2}
- 18年 指定方針案の公表(2/1区報特集号等)・説明会
指定方針について都市計画審議会から答申
- 19年 検討状況のお知らせ(5/11区報等)
原案の公表(8/11区報特集号等)・説明会・公聴会
案の公表・縦覧
練馬区都市計画審議会で審議(高さ)
- 20年 東京都都市計画審議会で審議(敷地)
都市計画変更の告示・施行

※2：区政モニター300名(公募50名、その他250名は住民基本台帳から無作為抽出)
回答数250通(回収率83.3%)
大規模土地所有者等519名(農業協同組合と宅地建物取引業協会に実施)
回答数220通(回収率42.4%)

●敷地面積の最低限度とは

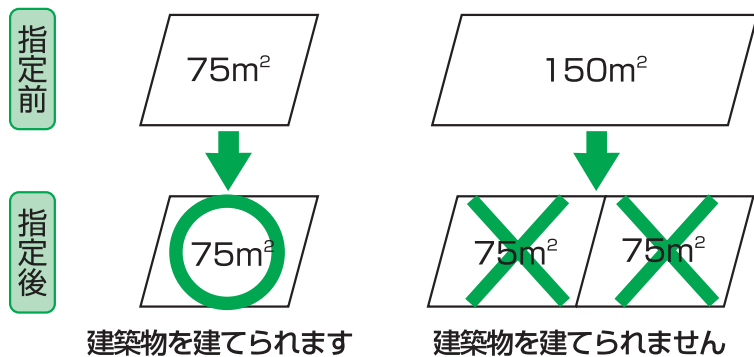
新たに土地を分割して建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を都市計画の用途地域で定めるものです。

小規模な敷地が増加することによって、市街地全体に建て詰まりの状態が発生し、日照、通風、防災などの環境が悪化することを防止することが目的です。

なお、敷地面積の最低限度が指定された時点で、既に最低限度に満たない敷地は、指定後に新たに分割をしなければ、建築物の新築や建て替えができません。

また、道路等の公共施設等の整備により敷地が減少し、最低限度に満たなくなった場合でも、残った土地の全部を一つの敷地として使用すれば、同様に建て替え等は可能です。

(例) 敷地面積の最低限度を80㎡に指定した地区の場合



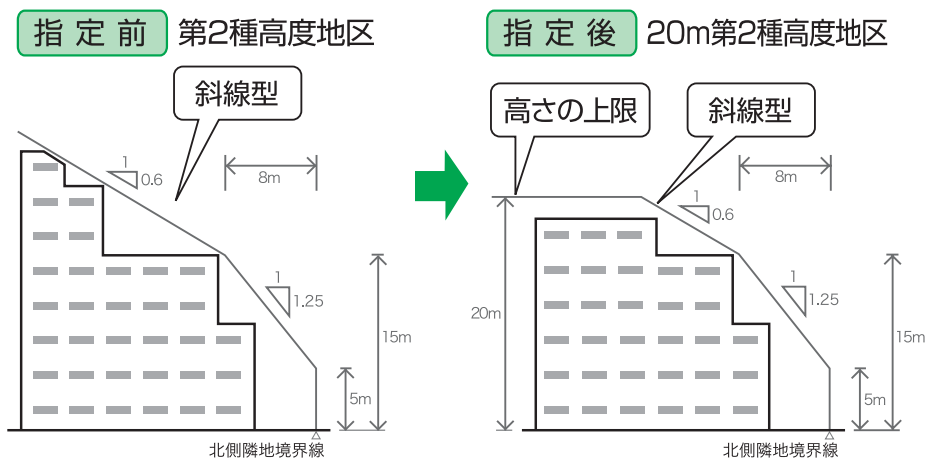
●高さの最高限度とは

建築物の高さの最高限度を都市計画の高度地区で定めるもので、市街地の環境を維持することが目的です。

これまで区では、主に北側の敷地の日照を確保するため、斜線型の高度地区を指定してきました。しかし、このような斜線型の制限では、敷地の規模が大きく奥行きが長い場合には、高い建築物が建てられる仕組みとなっています。

今回の指定はこの斜線型に加えて、新たに建築物の高さの上限を定めるものです。

(例) 高さの最高限度を20mに指定した地区の場合



建築物の敷地面積の最低限度の概要

指定の考え方

1. 指定の目的

- ・著しく小さい敷地の供給に歯止めをかける
- ・住環境や居住面積の最低水準を確保する

2. 指定対象地域

- ・防火地域が指定された商業系の用途地域(商業地域および近隣商業地域)を除く地域に指定する

3. 指定方針

- ・これまで、練馬区宅地等開発指導要綱に基づき、開発時の宅地規模について指導してきた実績を踏まえ定める
- ・現在指定されている建ぺい率に応じて定める
- ・練馬区まちづくり条例と連携し、地域特性を反映した敷地面積の誘導を行う

4. 特例的な運用について

- 敷地周囲に広い空地等を有する場合の特例
 - ・建ぺい率30%地区には適用しないこととする
 - ・一定の「敷地周囲の空地」、「敷地」および「建築物」の条件に適合し、市街地の環境を害するおそれがないと判断したもののについて特例を認める
- 用途上または構造上やむを得ない場合の特例
 - ・対象とする建物用途・構造を事前にできるだけ特定して運用する(町内会倉庫、金融機関の現金自動支払機、ごみ集積所等の用途)

●敷地面積の最低限度の指定数値

指定数値	指定対象地域
110㎡	建ぺい率30%の地域に指定
100㎡	建ぺい率40%の地域に指定
80㎡	建ぺい率50%の地域に指定
75㎡	建ぺい率60%の地域に指定
70㎡	建ぺい率80%の準防火地域に指定

※建ぺい率は都市計画で指定した数値です。したがって角地緩和等を受けた数値や風致地区の基準による数値ではありません。

●敷地周囲に広い空地等を有する場合の特例

●基本的な条件

- ※用途地域等の条件によって一部の基準が変わります。

〈建築物の条件〉

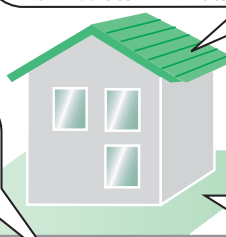
- 用途：一戸建ての住宅または二戸長屋
- 高さ：8m以下
- 階数：地上2階・地下1階まで
- 敷地境界線からの距離：建築物の外壁等まで50cm以上

〈敷地周囲の空地の条件〉

- 幅員4.5m以上の道路または公園等に敷地周囲の1/6以上が接していること

〈敷地の条件〉

- 緩和する敷地の数：1つのみ
- 敷地面積の限度：指定数値の9/10以上



指定の考え方

1. 指定の目的

- ・過度に突出する高層建築物を制限し、練馬区らしい街並みを実現する
- ・建築紛争を抑制する

2. 指定対象地域

- ・第一種低層住居専用地域と現在高度地区が指定されていない駅周辺の商業系用途地域を除く全域を対象とする

3. 指定方針

- ・練馬区都市計画マスタープラン^{※3}の高さの方針を基本として定める
- ・現在指定されている高度地区の北側からの斜線型制限に加えて、絶対高さ制限を定める
- ・現在指定されている容積率と高度地区（第1種から第3種）の組み合わせに応じた地区ごとに定める
- ・周辺が低層市街地である路線型の指定地区については、周辺市街地への影響や街並みの連続性に配慮して定める
- ・広域幹線道路の沿道および駅周辺商業業務地区については、広域的な都市機能に配慮して定める
- ・現在高度地区が指定されていない工業地域には、絶対高さのみを制限する高度地区を指定する
- ・上記による高さ指定と異なる高さに指定したほうが妥当であるような特殊な事情がある場合には、それぞれの状況に応じた指定とする
(例) 光が丘一団地など

4. 特例的な運用について

1) 許可による特例

- 既存不適格建築物の建て替えの特例
 - ・絶対高さ制限を指定した時点で、既に高さが制限を超えている建築物（既存不適格建築物）についても、原則として、指定した高さの範囲内で建て替えるものとする
 - ・ただし、高さを低くすることで著しく建て替えが困難となる性質の建築物に限り、周辺環境への影響や高さを改善する方向で検討することを前提に、現況の規模の範囲内で建て替えを認める
- 市街地環境の整備向上に資する特例（大規模建築物における特例）
 - ・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貢献している計画については、高さ制限の特例（緩和）を認める
 - ・一定の敷地規模（大規模敷地）を有する建築物を対象とし、緩和の上限を設ける
 - ・一層程度の緩和については数値による技術的基準（数値基準）への適合を条件とし、緩和の程度が大きいものについては前述の数値基準に加えて、質的基準への適合を条件とする
- その他の特例
 - ・勾配屋根を有する建築物の屋根の部分について、周囲に影響を与えない範囲で緩和を認める
 - ・公益上やむを得ないもの等について緩和を認める
- 特例の手続について
 - ・許可による特例は、原則として、区長が都市計画審議会の意見を聴き行う（都市計画審議会においては、専門の部会を設置し、評価を行います。）

2) 適用除外等

- ・高さの最高限度の範囲内で行う既存不適格建築物の増築等（一定規模まで）については、既存不適格部分に対しては本規定を適用しない
- ・地区計画^{※4}等や景観地区で建築物の高さの最高限度を定めた場合には、その高さの最高限度をこの規定による高さの最高限度と読み替えて適用する

※3：都市計画に関して区市町村が主体となって定める方針。練馬区では全体構想と地域別指針が定められています。

※4：都市における良好な市街地環境の創造、保全を図るため、地区を単位として、建築または開発行為を規制・誘導するための手法。

●高さの最高限度の指定数値

指定数値	主な指定対象地区	高度地区の種類
17m	容積率200%の第1種高度地区に指定	17m第1種高度地区
	容積率150%・200%の第2種高度地区に指定	17m第2種高度地区
20m	容積率200%・300%の第2種高度地区に指定	20m第2種高度地区
	第3種高度地区の特殊地区	20m第3種高度地区
	容積率200%の工業地域に指定	20m高度地区
25m	容積率300%の第2種高度地区に指定	25m第2種高度地区
	容積率300%の第3種高度地区に指定	25m第3種高度地区
30m	光が丘一団地に指定	30m第2種高度地区
	容積率300%の第3種高度地区に指定	30m第3種高度地区
	容積率300%の工業地域に指定	30m高度地区
35m	容積率400%の第3種高度地区に指定	35m第3種高度地区

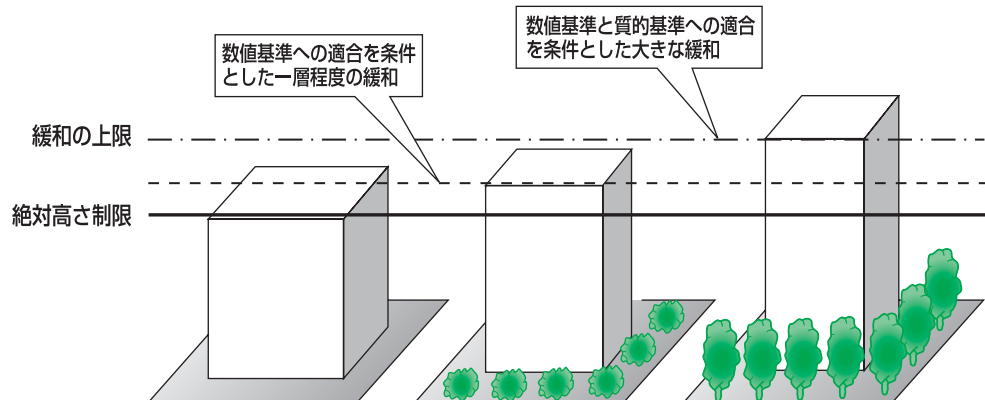
※指定数値の概ねの階数イメージは以下のとおりです（1階を3m程度と想定）。
17m…5～6階、20m…6～7階、25m…8階、30m…9～10階、35m…11～12階

●市街地環境の整備向上に資する特例の基準

緩和の基本的な条件は以下のとおりです。

	一層程度の緩和	緩和の程度が大きいもの
敷地規模	2,000㎡以上 (30m地区は1,000㎡以上、 35m地区は500㎡以上)	5,000㎡以上 (30m地区は2,000㎡以上、 35m地区は1,000㎡以上)
緩和の上限	指定した高さの1.2倍まで	指定した高さの1.5倍まで
接道条件	幅員6m以上の道路に敷地周囲の1/6以上が接すること	
緩和の条件	日影規制の軽減、敷地境界線からの壁面後退、歩道状空地等の確保、緑地スペースの確保などの数値基準を満たすこと	左記数値基準を満たし、かつ、指定した高さの範囲で計画したものと比較して周辺環境への影響付加の低減と公共空間の質的向上に資するものと判断したもの

●市街地環境の整備向上に資する特例のイメージ



●問い合わせ

練馬区環境まちづくり事業本部
都市整備部都市計画課（区役所本庁舎16階）

所在地 〒176-8501 豊玉北6-12-1
電話番号 3993-1111（代表）
電子メール toshikeikaku@city.nerima.tokyo.jp