

練馬区「大泉町一丁目地区地区計画」区域内における許可の基準
の取扱いについて

1 趣旨

この基準は、練馬区風致地区条例第 4 条第 1 項第 5 号ただし書き、同条例施行規則第 5 条に基づき許可に関する審査基準要綱（平成 26 年 3 月 31 日練都調第 1067 号。以下「要綱」という。）第 4 条第 1 項第 6 号の規定に基づき、定めるものである。

2 風致の維持策について

(1) 法面の処理

法面が生じ、擁壁を設置する必要がある場合には、緑化ブロックによるものとする。緑化ブロックでの処理が困難と認められる場合には、表面を自然石風に仕上げる等風致景観を考慮した構造物を用い、周辺との調和を図るものとする。ただし、宅地と宅地間に生じる若干の段差は除くものとする。

(2) 樹林地

現存の 1 / 2 以上を残すものとする。

(3) 生産緑地

生産緑地は出来るだけ保全するものとする。

(4) 既存の生垣

現状を維持するものとする。

3 建築物の新築、改築、増築および移転の許可の基準

建築物の建ぺい率、道路側壁面後退距離および隣地側壁面後退距離について、練馬区風致地区条例(平成 25 年 12 月練馬区条例第 69 号。)第 4 条第 1 項第 5 号ただし書を適用する場合はつぎのとおりとする。建築物の高さについては、ただし書を適用しない。

(1) 敷地面積 2 5 0 m²未満の場合

ア 低層住宅地区（第一種低層住居専用地域）

条 件 当該敷地の緑化が、緑化基準 1 を満たすこと。

緩和の上限 道路側後退距離 1 . 0 m

隣地側後退距離 1 . 0 m

建ぺい率 5 0 %

イ 沿道住宅地区（第一種中高層住居専用地域）

条 件 当該敷地の緑化が、緑化基準 2 を満たすこと。

緩和の上限 道路側壁面後退距離 0 . 7 m

隣地側壁面後退距離 0 . 7 m

建ぺい率 建築基準法で認められる建ぺい率まで。

(2) 敷地面積 250 m²以上の場合

条件 当該敷地内の緑化が緑化基準3を満たすこと。

緩和の上限 道路側壁面後退距離 1.0 m

(ただし、道路側とその反対の隣地側の後退距離の和が3.5 m以上、反対が道路側の場合は、後退距離の和が4.0 m以上であること。)

隣地側壁面後退距離 1.0 m

(ただし、隣地側とその反対の隣地側の後退距離の和が3.0 m以上、反対が道路側の場合は、後退距離の和が3.5 m以上であること。)

建ぺい率 55%

(ただし、接道部を生垣とした場合は、建築基準法で認められる建ぺい率まで。)

(3) 狭小敷地(敷地面積110 m²未満)の既存建築物の場合

当該区域の地区計画告示日以前に既にあった既存敷地における建築物の新築、改築および移転については、当該地区計画周辺地域の運用によるものとする。

4 建築物の新築、改築、増築、移転以外の許可の基準については、要綱によるものとする。

付則

1 この基準は、大泉町一丁目地区地区計画区域内に限る。

大泉町一丁目地区地区計画区域内に係る緑化基準

基準1

- (1) 敷地面積の2/10以上を緑地とすること。
- (2) 接道部の長さの6/10以上を緑化すること。
- (3) 敷地面積の3/10以上の被覆しない土地を残すこと。

基準2

- (1) 敷地面積の1/10以上を緑地とすること。
- (2) 接道部の長さの4/10以上を緑化すること。
(プランター(50ℓ以上のもの)等による緑化について1台を1mと算定することができるものとする。)

基準3

- (1) 敷地面積の3/10以上を緑地とすること。
- (2) 接道部の長さの6/10以上を緑化すること。
- (3) 敷地面積の3/10以上の被覆しない土地を残すこと。