

練馬区風致地区条例に基づく許可に関する審査基準要綱

平成26年3月31日

25練都調第1067号

(趣旨)

第1条 この要綱は、練馬区風致地区条例（平成25年12月練馬区条例第69号。以下「条例」という。）および練馬区風致地区条例施行規則（平成26年3月練馬区規則第42号。以下「施行規則」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(総則)

第2条 条例第2条第1項の規定に基づく許可（条例第5条第1項の規定に基づく許可を含む。）は、条例第4条、施行規則第2条および同規則第6条の規定によるもののほか、この要綱の定めるところにより行うものとする。

2 条例第2条第3項の規定に基づく国、都または区の機関が行う行為に関する協議（条例第5条第3項の規定に基づく協議を含む。）は、施行規則第3条および同規則第8条の規定によるもののほか、この要綱の定めるところにより処理するものとする。

3 施行規則第5条に規定する区長が別に定める基準は、この要綱の定めるところによるものとする。

4 条例第4条第1項第5号ただし書の適用に当たり、風致地区をつぎのとおり区分する。

地域区分	区分の要件
A地域	風致地区の核として位置付けられ、優良な風致を特に保全すべきであると区長が認めた地域
B地域	風致地区の美観および雰囲気を守る役割を果たすべきであると区長が認めた地域 (例えば、第一種低層住居専用地域が該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。)

C地域	住宅を中心として一定の風致が維持されていると区長が認めた地域 (例えば、第一種中高層住居専用地域および第一種住居地域が該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。)
D地域	特に土地利用上配慮すべき地域であり、かつ、風致が相当程度失われていると区長が認めた地域 (例えば、近隣商業地域および商業地域が該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。)
S地域	公共的な街づくり手法等の適用を受けた地区で、特殊な位置付けを与えるべきであると区長が認めた地域 (例えば、主に地区計画区域が該当するが、これ以外の地域も含まれる。)

5 前項の区分の詳細は、別図のとおりする。

6 この要綱は、練馬区行政手続条例（平成7年3月練馬区条例第2号）第5条第1項に規定する審査基準とする。

(用語の意義)

第3条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）および東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）の定めるところによるほか、つぎの各号に定めるとおりとする。

- (1) 「建蔽率」とは、建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (2) 「壁面後退距離」とは、建築物の外壁（建築面積または床面積に算入されない目隠しを目的にされるものを含む。）またはこれに代わる柱（建築物と一体をなすもの）の面から道路境界線または敷地境界線までの距離をいい、当該距離のうち最短のものをもって、当該建築物の壁面後退距離とする。
- (3) 「はね出し」とは、建築物の一部のうち、主要躯体部より空中に突起した部位で主に軒、ひさし、出窓、バルコニー等をいう。

- (4) 「土地の形質の変更」とは、切土または盛土を伴う土地の物理的形狀を変更させる行為をいう。
- (5) 「木竹」とは、竹類を含む木本類の総称をいう。ただし、草本類を除く。
- (6) 「水面」とは、池、沼、河川、湖その他一切の水面をいう。ただし、人工水面で個人が所有し、または管理する庭園内の池、防火池等不特定多数の者の利用に供しないものおよび風致の維持に影響を及ぼさないものを除く。
- (7) 「緑地」とは、樹木等で覆われている土地、植栽された樹木等と一体をなす池、花壇および地被植物が植栽された土地をいう。
- (8) 「緑地率」とは、緑地面積の敷地面積（建築物の建築および建築以外の行為については施工する区域の面積とする。ただし、道路、公園等の面積を除く。）に対する割合をいう。
- (9) 「残存樹木等」とは、樹木等の移植を伴わずに既存の樹林地、樹木等が良好に保全されている緑地をいう。
- (10) 「高木」とは、成木時の高さが原則として5メートルを超える樹木をいう。
- (11) 「中木」とは、成木時の高さが原則として3メートルを超える樹木をいう。
- (12) 「低木」とは、第10号の高木および前号の中木以外の樹木をいう。
- (13) 「地被植物」とは、芝、リュウノヒゲ、アイビー等の多年生の植物をいう。
- (14) 「ツル植物」とは、ツタ類、カズラ等の木本性ツル植物をいう。
- (15) 「樹冠」とは、樹木の枝葉の広がりをいう。
- (16) 「樹冠投影面積」とは、前号の樹冠（ただし、徒長枝を除く。）を地表に真上から投影した面積をいう。
- (17) 「屋上部」とは、安全が確保され、一般に利用可能な建築物の屋根部分（ルーフバルコニーを含む。）をいう。
- (18) 「接道部」とは、道路、河川、通路（練馬区有通路条例（平成15年10月練馬区条例第40号）第2条に規定する区有通路を含む。）の境界から3メートルの範囲をいい、公開空地および壁面後退部に緑化の制限を受けている箇所においては、その部分を除いたところから3メートルの範囲をいう。

(審査の基準)

第4条 施行規則第5条第1項に規定する区長が別に定める基準は、つぎのとおりとする。

(1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）については、つぎの基準を満たすものとする。

ア 地形に順応した宅地の造成等を行うものであること。

イ 木竹の伐採を伴う宅地の造成等については、次号の規定による。

ウ 高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土または盛土を伴わないこと。

エ 第2条第4項のA地域において行われる宅地の造成等にあつては第5条第1項第2号の緑化基準Ⅱを満たし、第2条第4項のB地域において行われる宅地の造成等にあつては第5条第1項第3号の緑化基準Ⅲを満たすこと。

オ 分譲地の造成における1区画当たりの面積は、100平方メートル以上となるように努めること。

(2) 木竹の伐採については、つぎの基準を満たすものとする。

ア 宅地の造成等の支障となる木竹の伐採は、必要最小限にとどめ、現存する植生を可能な限り残存させるように努めること。特に、生け垣、高木もしくは低木が密植等列状または面的に風致を形成している場合は、極力残存させるように努めること。

イ 宅地の造成等を行う区域の中に1,000平方メートル以上の一団の樹林地がある場合は、当該樹林地の面積の30パーセントを上限として残存させるように努めること。

(3) 土石の類の採取の方法については、可能な限り坑道掘りによること。

(4) 水面の埋立てまたは干拓については、湖沼景観に及ぼす影響を必要最小限度とすること。ただし、風致景観の中核をなす水面の埋立てまたは干拓は、原則として認めない。

(5) 建築物等については、つぎの基準を満たすものとする。

ア 建築物等の色彩（意匠を含む。）は、原色および蛍光色を使用しないこと。

イ 周囲の風貌に配慮し、地区内の色彩の階調を破らない調和的な色彩にするように努めること。

ウ 広告物、看板等特殊な用途を有するものであってアおよびイの規定によりがたい場合であっても、可能な限り面積を少なくする等の方法により、風致の維持に努めること。

エ はね出しの構造による建築物は、建築面積または床面積に算入されない部分に限り、壁面後退距離の算定対象から除外するものとする。ただし、当該建築物を境界から0.5メートル以上空ける場合に限る。

オ エの規定は、条例第4条第1項第5号ただし書の規定を適用する場合において準用する。

カ ゴルフ練習場の防球ネット、塔その他これらに類する工作物の高さは、既存工作物の高さの範囲内で建て替える場合を除き、30メートルを超えないように努めるものとする。

(6) 条例第4条第1項第5号ただし書の規定の適用を受ける場合において建築物の高さの緩和を伴わないときにおける建築物の建蔽率、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は、第2条第4項の地域区分ごとに別表第1に規定する許可の基準を適用する。ただし、第2条第4項のS地域のうち、練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成14年3月練馬区条例第30号）に規定する東京都市計画中里地区地区計画区域、東京都市計画大泉町一丁目地区地区計画区域および東京都市計画中里中央地区地区計画区域については、別に定める基準を適用するものとする。

(7) 条例第4条第1項第5号ただし書の規定の適用を受ける場合において建築物の高さの緩和を伴うときにおける建築物の建蔽率、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は、第2条第4項の地域区分ごとに別表第2に規定する許可の基準を適用する。

(8) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積については、可能な限り堆積を行う面積を少なくする等の方法により、風致の維持に努めるものとする。ただし、第2条第4項のA地域においては、認めないものとする。

2 条例第4条第2項の規定に基づき区長が付すことができる風致の維持に必要な条件は、つぎの各号に掲げる条件とする。

- (1) 木竹の伐採において、単独木を伐採する場合にあっては同一樹木分類以上で同数の代替樹木を植樹し、樹林地等の場合にあっては伐採する樹林面積の30パーセントを上限として、伐採する面積と同等の高木本数を植樹すること。
- (2) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積において、第2条第4項のB地域にあっては第5条第1項第1号の緑化基準Ⅰを、第2条第4項のC地域にあっては第5条第1項第2号の緑化基準Ⅱを、第2条第4項のD地域にあっては第5条第1項第3号の緑化基準Ⅲをそれぞれ満たすこと。
- (3) 建築物の建築その他の行為において義務付けられる緑化基準が複数ある場合は、緑地率の高い方の基準を満たすこと。

(緑化基準等)

第5条 施行規則第5条第2項に規定する区長が別に定める基準は、つぎのとおりとする。

(1) 緑化基準Ⅰは、緑地率を30パーセントとする。

(2) 緑化基準Ⅱは、つぎのとおりとする。

ア 緑地率を20パーセントとする。

イ 地被植物のみが植栽される土地については、植栽される面積に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。ただし、この場合において、緑地面積として算入することができる数値は、緑地面積の2分の1を限度とする。

(3) 緑化基準Ⅲは、つぎのとおりとする。

ア 緑地率を10パーセントとする。

イ 地被植物のみが植栽される土地については、前号イの規定を準用する。

2 前項の緑地率の算定の基準となる緑地面積は、つぎの各号に掲げる項目ごとに算出した面積を合算したものとする。

(1) 単独木については、つぎの基準により算出するものとする。

ア 高木は、移植時または新規植栽時においては高さ2メートル以上のものを1本当たり3平方メートルとして算定し、移植後または残存樹木等については樹幹投影面積を緑地面積として算定することができる。ただし、敷地内の部分に

限る。

イ 中木は、移植時または新規植栽時においては高さ1.5メートル以上のものを1本当たり1平方メートルとして算定し、移植後または残存樹木等については樹幹投影面積を緑地面積として算定することができる。ただし、敷地内の部分に限る。

ウ 低木は、移植時または新規植栽時においては高さ0.3m以上のものを1本当たり0.5平方メートルとして算定し、また、植栽時または残存樹木等については0.5平方メートルを超えているものに限り、その樹幹投影面積として算定することができる。

エ 残存樹木等は、樹冠投影面積またはア、イもしくはウに規定する面積のいずれかの方法で算定することができるものとする。

オ 高木または中木を植栽する場合において、植栽地の幅を0.7メートル未満にすることはできないものとする。ただし、ツリーサクル等樹木単体で植栽する場合はこの限りでない。

(2) 生け垣については、生け垣の幅を1メートルとし、これに生け垣の長さを乗じて得た面積とする。

(3) 壁面緑化については、つぎの基準により算出するものとする。

ア 補助資材（植物を誘引し、定着させるための資材をいう。以下同じ。）を使用する場合は、当該補助資材の面積のうち、植物が登はん可能な部分の面積とする。

イ 植栽により緑化しようとする部分の水平投影の延長の合計に1メートルを乗じて得た面積とする。

(4) 建築物の屋上部における緑化面積は、高さが地上から15メートル以下の場所にある屋上を緑化し、植栽（地被植物または多年生の植物による植栽を含む。）を行った後の維持管理が可能である場合に限り、その面積を緑地面積として算定することができるものとする。

(5) 残存樹木等に対する割増面積については、つぎの基準により算出するものとする。

ア 単独木の場合は、原則として樹冠投影の外縁を結んだ線に囲まれた土地の面積に、1.5を乗じて得た数値または第1号の規定により算出した面積を緑地面積として算定することができる。

イ 樹林または群植の場合は、樹冠投影の外縁を結んだ線に囲まれた土地の面積に、1.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

(6) 接道部緑化に対する割増面積については、つぎの基準により算出するものとする。

ア 遮蔽されていない樹木について第1号から第3号までの規定により算出した樹木の面積に1.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、接道部の緑化が義務付けられているものを除く。

イ 既存樹木等に対する割増面積との併用はできないものとする。

3 条例第4条第1項第1号ウの木竹が保全され、または適切な植栽が行われる土地の面積の算定については、前項の規定を準用する。

(添付図書等)

第6条 施行規則第2条第2項に規定する必要な書類は、つぎのとおりとする。

図書等の種類	留意事項
案内図	1 縮尺は、1,500分の1程度とすること。 2 方位、道路、目標物、および施工箇所（地番および住居表示）を明示すること。
現況図	1 縮尺は、200分の1以上とすること。 2 方位、縮尺、敷地の境界線、既存建物等の配置および現況、植栽表、現況植栽位置図（残存樹木等がある場合に限る。）、建築物等の立面ならびに現況の地形（宅地の造成等の場合に限る。）を明示すること。
現況カラー写真	1 撮影年月日、撮影位置および方向（施工箇所を入れた2方向以上）を明示すること。
計 配置図	1 縮尺は、300分の1以上とすること。

画 図 書		2 方位、縮尺、敷地の境界線、建築物等の配置、申請建築物等とその他の建築物等との区別、道路側および隣地側壁面後退距離制限線、計画建築物の道路側および隣地側壁面後退距離（有効距離）ならびに風致地区境界線（施工箇所が風致地区の内外にわたる場合に限る。）を明示すること。
	求積図	1 縮尺は、300分の1以上とすること。 2 施工箇所の面積、敷地面積、建築面積（用途地域ごとに風致地区の内外にわたる場合は、風致地区内外のそれぞれの面積）および土量（面積および体積）計算表（宅地の造成等の場合に限る。）を明示すること。
	平面図	1 縮尺は、300分の1以上とすること。 2 建物の平面図および施行内容の別（切土および盛土の色分け等）を明示すること。
	立面図または断面図	1 縮尺は、100分の1以上とすること。 2 方位、縮尺、建築物等の高さおよび色彩（建築物については各方向別）、道路、隣地境界線、壁面後退距離（建築物については各方向別）、外構ならびに施工内容の別（切土および盛土の色分け等）を明示すること。
	緑化計画図	1 縮尺は、300分の1以上とする。 2 植栽配置、計画緑化集計表（樹種分類ごとに作成するものとし、残存樹木等の移植がある場合のみ区分して表示する。）、緑地率および緑地面積（残存樹木等に係る数値の記載を含む。）を明示すること。
関 係 図 書	公図の写し	1 第2条第4項の地域区分ごとに別表第1に規定する要件のうち、建替えの一部、河川・水路等および耐火建築物に該当する場合に提出を要する。 2 方位、施工箇所および隣接する土地の地番および権利者を明示すること。

事情書	1 第2条第4項の地域区分ごとに別表第1に規定する要件のうち、特別事情に該当することを明らかにする場合に提出を要する。
承諾書または同意書	1 第2条第4項の地域区分ごとに別表第1に規定する各要件に該当することを明らかにする場合において、施工箇所に隣接する土地に対して所有権その他の権利を有する者等の承諾または同意を必要とする場合に提出を要する。
理由書	1 施行規則第12条に規定する承継の原因となる事実を証明する書類として提出を要する。 2 第2条第4項の地域区分ごとに別表第1に規定する要件のうち、特別事情に該当することを明らかにする場合に提出を要する。
前許可書の写し	1 第2条第4項の地域区分ごとに別表第1に規定する要件のうち、建替えに該当することを明らかにする場合に提出を要する。
その他	1 第2条第4項の地域区分ごとに別表第1に規定する各要件に該当することを明らかにする場合その他区長が必要と認めた場合に提出を要する。

備考

- 1 委任状には、委任を受けた内容を具体的に記載すること。
- 2 図書は、原則としてA4縦版に折り畳み、左側をとじること。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。
(練馬区東京都風致地区条例に基づく許可に関する審査基準要綱の廃止)
- 2 練馬区東京都風致地区条例に基づく許可に関する審査基準要綱（平成12年3月31日練土公発第259号）は、廃止する。

付 則（平成28年9月15日28練都調第387号）

この要綱は、平成28年10月3日から施行する。

付 則（平成29年8月3日29練都調第307号）

この要綱は、平成30年2月1日から施行する。

付 則（令和2年2月21日1練都調第790号）

この要綱は、令和2年6月1日から施行する。

付 則（令和2年12月3日2練都調第585号）

この要綱は 令和2年12月17日から施行する。

付 則（令和4年1月19日3練都調第725号）

この要綱は、令和4年1月24日から施行する。