

第1 総則

1 趣旨

練馬区マンション建替法容積率許可に係る建築物の高さ等の基準（以下「本基準」という。）は、練馬区マンション建替法容積率許可要綱（平成29年 8 月 18日付29練都建第10040号。以下「許可要綱」という。）第1章第1の2基本目標に掲げる「(8) 良好な都市景観の創造」を実現するため、許可要綱第3章第1計画に当たって配慮すべき事項等の「(1) 周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態であること。」「(10) 建築物の高さ等について、本基準に適合したものであること。」および「(11) 練馬区景観計画（平成23年 8 月策定。以下「景観計画」という。）の景観形成基準に適合したものであること。」について、地域特性に応じた景観誘導等を図るための具体的な基準を定めたものである。

2 用語の定義

本基準における用語の意義はつぎに定めるもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和26年政令第388号）、許可要綱および景観計画において使用する用語の例による。

(1) 計画建築物

マンション建替法容積率許可の計画に係る建築物をいう。

(2) 計画建築物等

計画建築物と、これに附属または附置する工作物および広告物を含むものをいう。ただし、法第2条第3号に定める建築設備のうち避雷針を除く。

(3) 計画建築物等の高さ

計画建築物等の地盤面からの高さをいう。

(4) 指定容積率

用途地域に関する都市計画に定められた容積率をいう。

第2 建築物の高さについて

計画建築物および計画建築物等の高さは、景観計画の景観形成基準に適合するとともに、都市計画および法で定められる基準、練馬区による定めがある場合または建築物の高さについての都市計画上の考え方がガイドラインや方針等において示されている区域または地区等の場合は、それぞれの定めに適合するものであることとする。

また、計画建築物または計画建築物等が複数の地区にわたる場合は、原則として、当該計画建築物または計画建築物等の部分ごとに本指針の基準を適用する。

なお、都市計画等で高さの最高限度が定められていない区域等はつぎの式により算定した数値以下かつ70mを超えない数値とする。ただし、周辺環境との調和が図られていると練馬区長が認めたものについては、この限りでない。

なお前面道路とは、計画建築物の敷地境界線の長さの合計の6分の1以上の接道長

のある道路をいう。

$$H = \left[W / 2 + \alpha \right] \times 4 + 20$$

$$\left[\begin{array}{l} H : \text{計画建築物等の高さ (m)} \\ W : \text{前面道路の幅員 (m)} \\ \alpha : \text{道路境界および隣地境界からの離隔距離の最小値 (m)} \end{array} \right]$$

第3 建築物の景観に配慮した色彩および形態について

計画建築物等の外壁等および屋外広告物の色彩については、周囲の景観を阻害しない落ち着いた色合いとし、形態は、周囲の景観と調和したものとする。

また、屋外階段の設置および機械式駐車場・タワーパーキングなどの駐車場の設置に当たっては、周囲の景観に配慮すること。

なお、練馬区による定めがある場合や、建築物等の色彩および形態について、地区計画、建築協定等に規定がある区域、地域または地区の場合は、当該規定によること。

建築主は、景観に関して練馬区と協議する際には、建築物の色彩計画等の関係資料を提出すること。

第4 屋外広告物およびその他これに類するものについて

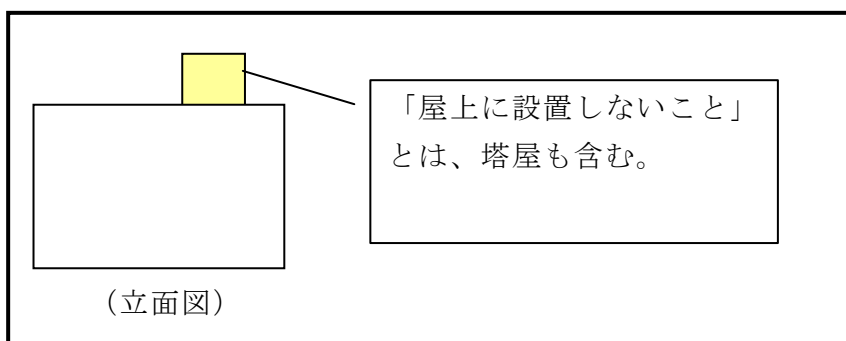
計画建築物等に設置する屋外広告物およびその他これに類するもの（窓の内側から表示するもの及び壁面を使って投射するものを含む。）は、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）、東京都屋外広告物条例（昭和24年条例第100号）および景観計画に定める景観形成基準その他の規定に適合するとともに、計画建築物の地上3階までの部分または地盤面から10m以下の部分に設置するもの（ただし、人工地盤やデッキが設置されている場合などは、周囲の状況により個別の判断ができるものとする。）を除き、つぎの表に定める基準に適合するものでなければならない。

表

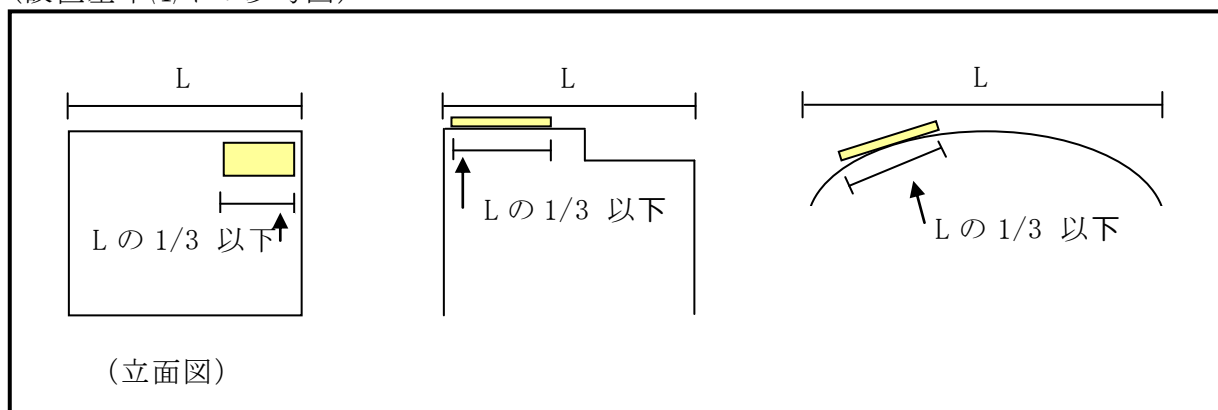
設置可能な屋外広告物の種類	設置基準
ビルの名称、店名または商標を表示するもの	(1) 屋上に設置しないこと。 (2) 光源を使用する場合は、間接照明（白色の光源を用いた内照式のものを含む。）とすること。ただし、光源が点滅しないものとする。 (3) 壁面を使って投射するものではないこと。 (4) 文字や商標の大きさについては、つぎのとおりであること。 ア 高さ：最大部分が3mを超えないこと。 イ 長さ：表示する壁面の幅の概ね1/3以下とすること。 (5) 色彩は単色（縦3m×横3m以内の商標を除く。）で、外壁と調和した色合いであること。

(備考)

(設置基準(1)の参考図)



(設置基準(4)イの参考図)



第5 建築物の維持管理

1 建築主等の責務

建築主または所有者は、計画建築物等の竣工後も、本指針の基準により建築物等の高さ、形態等について配慮し、適切に維持管理しなければならない。

2 建築物の譲渡等の際の明示

建築物を譲渡または賃貸（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、当該建築物の維持管理について、1に定める義務を伴う旨を明示しなければならない。

3 維持管理義務の継承

2により譲渡等を受けた者は、1および2に掲げる建築物の維持管理に関する義務を継承する。

付 則

本基準は、平成29年8月18日から適用する。