

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

制定 平成 23 年 7 月 6 日
23 練都建第 10071 号

第 1 総則

1 目的

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 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。

2 用語の定義

この細目で用いる用語の意義は、許可基準によるほか、つぎの各号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 2 6 (1) 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。
- (4) 周辺住民 計画建築物の敷地から計画建築物の高さの 2 倍の水平距離の範囲の区域において居住し、または事業を営むものをいう。

第 2 事前協議の手続

1 事前協議申請

- (1) 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 4 第 1 項に規定する事前協議(以下「事前協議」という。)を行うこと。
- (2) (1) に規定する申請は、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。

2 評価部会への意見照会

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。

3 許可のための標識の設置等

- (1) 申請者は、周辺住民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。)を設置すること。
 - ア 許可に係る標識は、当該計画地の道路に面する部分に、周囲から容易に目視できるよう設置すること。
 - イ 許可に係る標識は、第 3 (4) に規定する通知が交付されるまで設置すること。
- (2) 申請者は、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)を区長に届け出ること。
- (3) (1) および (2) の規定は、事前評価部会を開催しないときは適用しない。

4 事前評価部会の開催

- (1) 事前評価部会は原則 2 回開催するものとする。ただし、許可基準第 2 第 2 項第 1 号および第 3 項第 1 号に該当する場合は、区長が必要と認める場合に開催するものとする。
- (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。

(3) 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すること。

(4) 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 項および第 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。

5 計画概要の標識の設置等

(1) 申請者は、事前評価部会終了後、周辺住民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。）を設置すること。

ア 計画概要の標識は、計画地の道路に面する部分に、周囲から容易に目視できるように設置すること。

イ 計画概要の標識は、第 3（4）に規定する通知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）を区長に届け出ること。

(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。」と明記したうえで、計画概要の標識の設置と兼ねることができる。

6 説明会の開催等

(1) 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うこと。また、原則として 3 回以上説明会を開催すること。

(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に通知すること。

ア 通知は、計画概要の標識を設置をしてから行うこと。

イ 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。

ウ 説明会の開催を区長に通知する時は、イ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、周辺住民の意見聴取およびその意見に対する回答を行うこと。

(4) 申請者は、説明会での説明において、周辺住民に対して、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すること。

(5) 申請者は、説明会に参加していない周辺住民に対して、各説明会で使用した資料をその都度、配付すること。

(6) まちづくり条例第 54 条第 1 項、第 63 条第 1 項および第 74 条第 1 項に規定する説明会を開催する場合は、(2) から (5) 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、(1) に規定する説明会を兼ねることができる。

(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、区長に報告すること。なお、(6) の規定により、説明会を兼ねた場合も同様とする。

7 意見書の提出

- (1) 周辺住民は、6（7）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。
- (2) 申請者は、（1）に規定する意見書を周辺住民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すること。
- (3) 区長は、6（7）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。

8 意見書に対する見解書

- (1) 申請者は、7（1）に規定する意見書の提出があったときは、周辺住民の意見に対しての見解書を周辺住民に配布すること。
- (2) 申請者は、（1）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すること。

9 中間評価部会の開催

- (1) 中間評価部会は、7（3）に規定する意見書の提出期限および8（2）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、6（1）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の意見およびその意見に対する申請者の見解を説明すること。また、建築計画に変更がある場合はその内容について説明すること。

10 事前協議の終了

- (1) 区長は、2の規定による意見照会に対する評価結果を受けたときは、事前協議における評価結果通知書（様式7）によりその結果を申請者に通知するとともに、これを公表すること。
- (2)（1）に規定する通知をもって、事前協議の終了とする。
- (3) 申請者は、（1）に規定する通知を受けた後に、特例許可の申請を行うこと。

第3 許可申請の手続

- (1) 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うこと。
- (2) 区長は、（1）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、（2）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こと。
- (5) 区長は、（4）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 計画の変更・取下げ等

1 計画の変更

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）により報告を行うこと。

2 申請の取り下げ等

- (1) 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ること。
- (2) 申請者は、特例許可を受けた後に工事を取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、区長に届け出ること。

第5 工事完了の報告

申請者は、許可基準第4第4項に規定する報告を、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）により提出しなければならない。また、許可の内容に整合していることの確認は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項、同法第7条の2第5項または同法第18条第16項に規定する完了検査済書の交付前に行うこと。

第6 標示および維持管理等

1 標示

この規定は、敷地内に開放空地を設けた場合に適用する。

- (1) 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、公衆に標示すること。
- (2) (1)に定める標示板の規格は、つぎに定めるとおりとする。
 - ア 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とする。
 - イ 堅固に固定したもの。
 - ウ 大きさは縦100cm以上、横70cm以上とする。

2 維持・管理

この規定は、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。）を設けた場合に適用する。

- (1) 建築主は、第5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）を区長に提出すること。
- (2) 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すること。
- (3) 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、(1)および(2)に定める義務を伴うものである旨を明示すること。
- (4) (3)に掲げる譲渡等を受けた者は、(1)から(3)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。

第7 開放空地の一時占用

- (1) つぎ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。

ア 行為

つぎのいずれかに該当する行為であること。

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

イ 期間

- (ア) 一時占用期間は、1回の行為について90日以内とする。
- (イ) 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。

- (2) 一時占用をしようとする場合は、第6. 2 (1)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。
- (3) 区長は(2)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(1)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。

第8 新聞、チラシ等による広告

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は、つぎに定める事項を明示すること。

- (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。

付則

- 1 この細目は、平成23年7月6日から施行する。ただし、平成23年7月31日までの間は、第1 2 (1)の規定中「練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会」を「練馬区都市計画審議会高度地区の許可に関する評価部会」と読み替える。

(別表) 第2 1(1)、第3 (1)関係

図面の種類		サイズ	縮尺	明示すべき事項
1	委任状			
2	計画概要書(様式17)			(記入例1)による。
3	理由書	A4		申請の理由、計画にあたって配慮したことなどを記入。
4	位置図	A3	1/2,500 ～ 1/5,000	縮尺、方位、計画敷地の位置、主要道路の位置、幅員および名称、主要交通機関の位置、種別および名称、主要駅の位置および名称ならびにその他の都市公共施設および主要建築物の位置、名称等を記入。
5	用途地域図	A3	1/1000 0	縮尺、方位、計画敷地の位置、地域地区の境界線の位置および種別、凡例を記入し、色分けをする。
6	周辺状況図A	A3	1/1,500	縮尺、方位、計画敷地の位置、周辺地域の道路の位置および幅員、鉄道、公園等の位置、周辺地域の建築物の位置、景観資源の把握、歩行者動線、緑のネットワーク等を記入。
7	周辺状況図B	A3	1/1,500	縮尺、方位、計画敷地の位置、周辺地域の建物の位置、主要用途、階数、構造および高さならびに土地利用状況を記入。
8	計画地の現況図	A3	1/50～ 1/200	縮尺、方位、建物の位置、接道状況、敷地の高低差、空地、緑等、現況写真、撮影方向を記入。
9	配置図	A3	1/50～ 1/200	縮尺、方位、建築物の位置、寸法、主要部分の階数及び高さ、用途地域の境界線、種別、接道状況、敷地の高低差、空地、緑等を記入。
10	開放空地等計画図	A3	1/50～ 1/200	縮尺、方位、敷地の形状、周辺道路との関係(幅員、地盤高等)、建物の位置および形状、開放空地の形状、仕上げ、付帯設備(ベンチ等)、植栽等、開放空地標示板の位置を記入し。開放空地種別に色分けする。
11	開放空地等求積図	A3	1/50～ 1/200	三斜求積図とし、開放空地種別に色分けをする。
12	緑化計画図	A3		
13	敷地求積図	A3	1/50～ 1/200	三斜求積図とする。
14	各階平面図	A3	1/50～ 1/200	縮尺、方位、間取り、各室の用途等を記入し、建築面積求積図、求積表ならびに床面積求積図、求積表を含む。
15	立面図	A3	1/50～ 1/200	4面以上、縮尺、立面の方位、建築物の外観、高さ、高さ制限の位置、壁面後退線の位置、外壁の材質、仕上げ、色彩等を記入する。
16	断面図	A3	1/50～ 1/200	2面以上、縮尺、各階の天井高、地盤面の位置、開放空地等の高低差等を記入する。
17	日影図	A3	1/100 ～ 1/500	縮尺、方位、計画敷地の位置、建築物の位置、道路と敷地の高低差、敷地境界線から4.5mと9.5mのライン、法56条の2に規定する日影図、実日影図(冬至日8時から16時の時刻日影図)を記入する。
18	1.2倍基準適合表			(記入例2) 1.2倍緩和および1.5倍緩和の特例を受ける場合のみ添付
19	まちづくり条例への適合			(記入例3)
20	質的評価説明書(※1)			(記入例4) 1.5倍緩和の特例を受ける場合のみ添付
21	ボリューム模型			周辺の建築物も含む。
22	その他必要な図書			区長が必要と認める図書
備考				※1については、許可基準第2第2項第2号の規定による1.5倍緩和基準に場合または、区長が必要と認める場合のみ添付する。