

改正目的

東京都市計画高度地区（練馬区決定）の計画書に規定する区長の許可による特例の基準について、高度地区の特例許可による影響の程度と事業性を考慮し、都市計画審議会(部会)の意見聴取の省略する規模等の規定を整備し、周辺環境への影響負荷の低減の観点から、規模に応じた壁面後退や空地形成等に関する基準の強化をするとともに、市街地環境の質的向上の観点から、区または周辺市街地における課題解決等に資する地域貢献等の基準を整備し、より市街地環境を向上し、または土地利用の増進に資することを目的とする。

許可に係る手続き等の変更点

新規

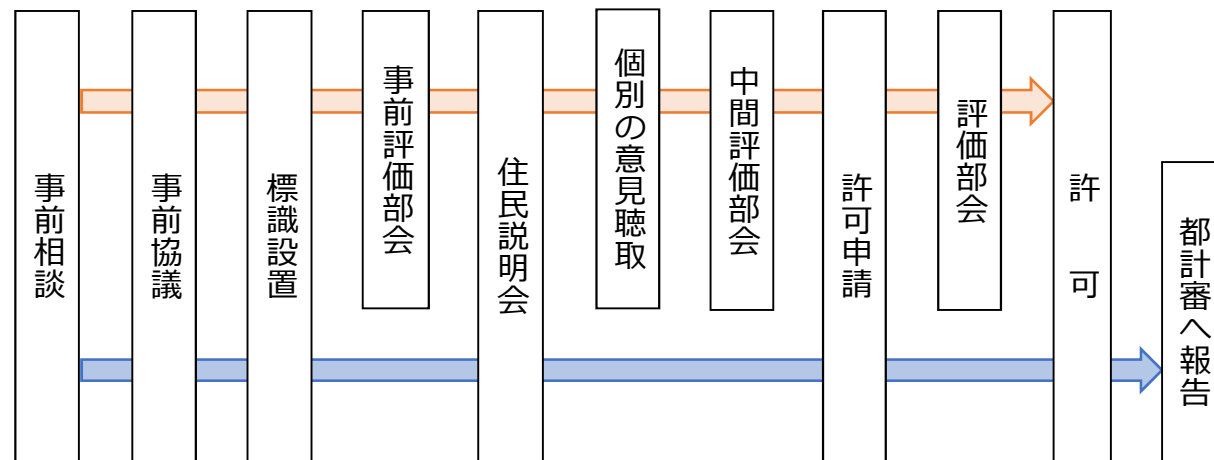
○特例許可を受ける敷地および建築物が小規模なものについては、都市計画審議会(部会)の意見聴取を省略

	延べ面積10,000㎡以下かつ敷地面積5,000㎡以下	延べ面積10,000㎡超えまたは敷地面積5,000㎡超え
1.2倍までの緩和	小規模対象建築物	大規模等対象建築物
1.2倍を超え、1.5倍までの緩和		

小規模対象建築物：主として数値による基準を満たすもの

大規模等対象建築物：数値基準に加え、比較衡量および地域貢献等の基準等を満たすもの

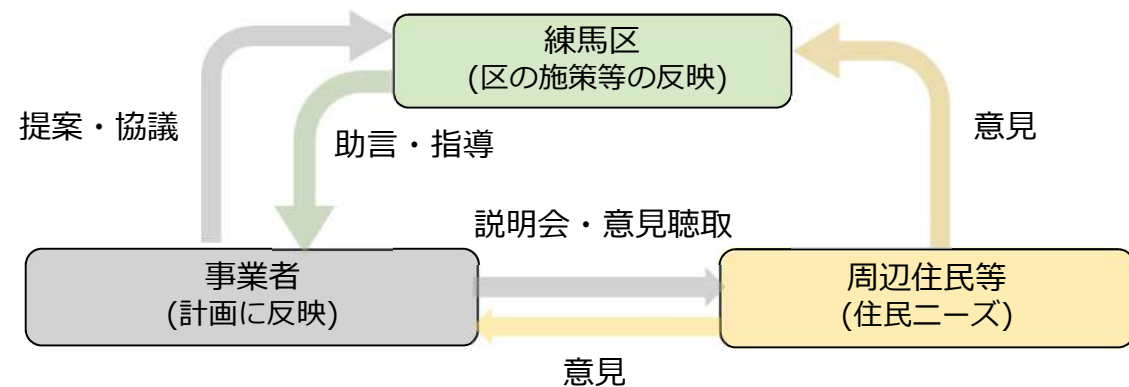
【手続きの流れ】



大規模等対象建築物の流れ (orange arrow)  
小規模対象建築物の流れ (blue arrow)

○周辺住民等への説明会および個別の意見聴取等の実施に対する、区長の助言、指導に関する規定を整備する。

【助言・指導のイメージ】



満たすべき基準の変更点

**数値基準\***  
(主に数値による基準) **強化**

計画される規模に応じた外壁の後退、開放空地の整備を求め、周辺への圧迫感の低減、空地の開放性の向上を図る。

**都市計画施設等がある場合の措置** **新規**

都市計画道路等の施行を考慮した計画とし、都市計画事業等の円滑化を図るとともに、都市計画道路等の施行後も適正な建物となるよう規定を整備する。

※ 小規模対象建築物において、区長が必要と認めた場合は、数値基準等のほか、その計画について個別に評価し許可の判断を行う。

**比較衡量**  
(主に比較や評価による基準) **強化**

計画建築物と高度地区に適合した建築物を比較衡量をし、その内容について評価し、周辺市街地の影響の低減を図る。

**地域貢献等**  
(区や地域等のニーズに対する評価) **新規**

地域のニーズ等を踏まえ、計画建築物等の規模および高さの緩和の程度に応じ、区長と協議のうえ、必要な施設等の整備を実施し、もって区や地域の課題解決等を図る。

**計画建築物が大規模となる場合等の措置** **新規**

周辺市街地だけでなく、建物利用者等へ配慮した計画とし、周辺市街地と調和した建物を誘導する。また、高さの緩和の程度に応じ、周辺住民等に個別の意見聴取を要する規定を整備する。

区長が各基準を満たし、かつ、総合的評価により、許可の可否を判断

都市計画審議会(評価部会)の意見聴取\*

※小規模な対象建築物を除く

許可