

練馬清掃工場建替に係る高度地区の特例許可について

練馬清掃工場の建築概要

- 1 住所 練馬区谷原六丁目 10 番 11 号
- 2 敷地面積 14,506.97 m²
- 3 建築面積 7,015.62 m²
- 4 階数 地上6階・地下4階
- 5 建築物の高さ 23.95 m (20 m 第2種高度地区)
※絶対高さ制限20 mの地区
- 6 特例基準 (1. 2倍緩和)
 - (1) 敷地条件
 - ア 敷地面積
 - イ 接道
 - (2) 周辺環境への影響負荷の低減
 - ア 日照
 - イ 眺望・圧迫感、プライバシー
 - (3) 公共空間の質的向上
 - ア 開放空地
 - イ 緑地

これまでの経過と今後の予定

平成23年

- 7月7日 高度地区の特例許可に関する事前協議書受付
- 7月21日 練馬区都市計画審議会より高度地区評価・景観部会（以下「部会」という。）へ検討の依頼
- 7月28日 第1回部会開催（第1回事前評価部会）
- 8月25日 第2回部会開催（第2回事前評価部会）
- 11月28日 第3回部会開催（中間評価部会）
- 12月5日 事前協議における評価結果通知
- 12月6日 事前協議における評価結果の公表
- 12月7日 高度地区の特例許可申請書受付
- 12月19日 第4回部会（建築計画に係る意見聴取）
- 12月27日 高度地区の特例許可通知

平成24年

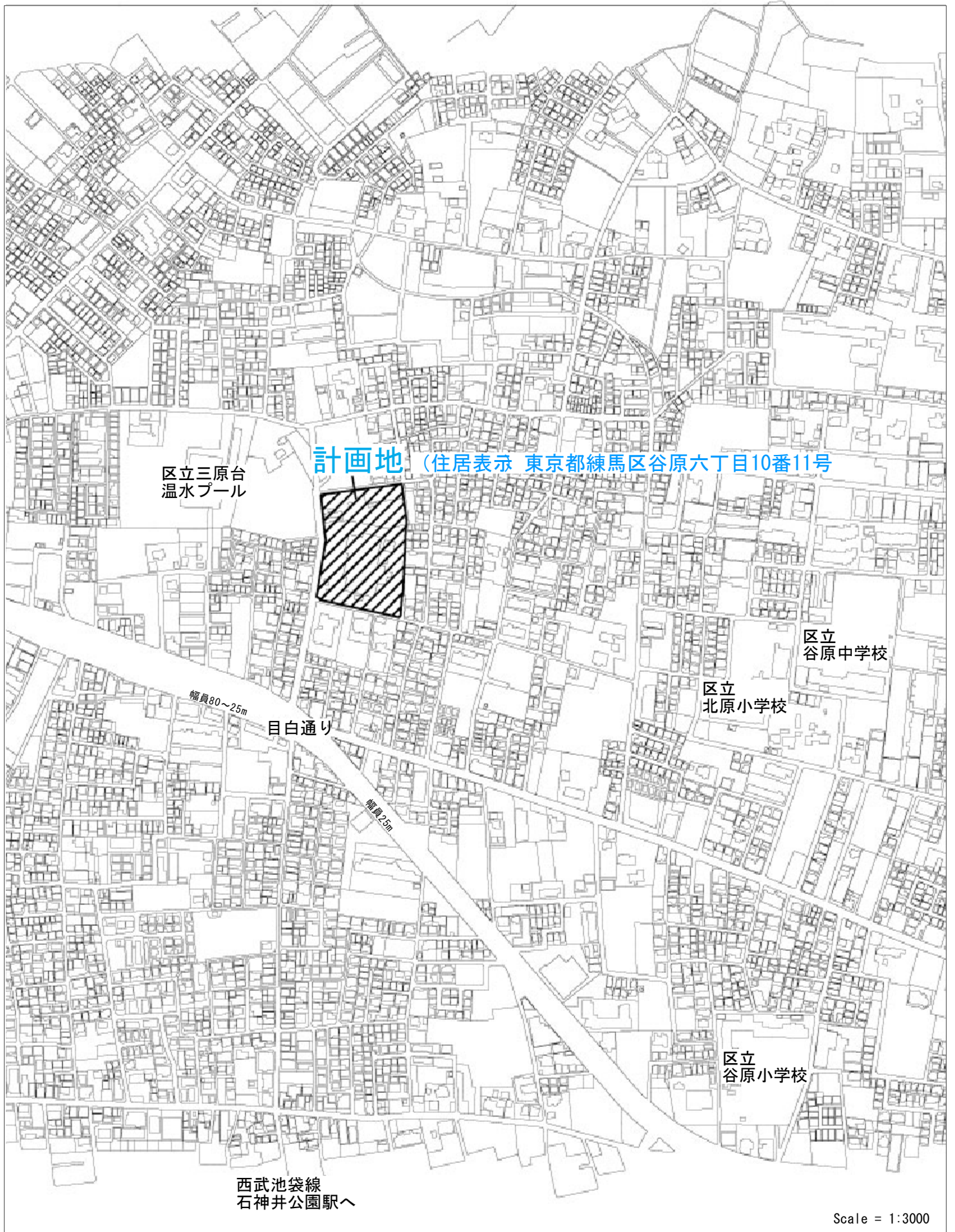
- 3月22日 都市計画審議会に報告

許可申請における評価結果

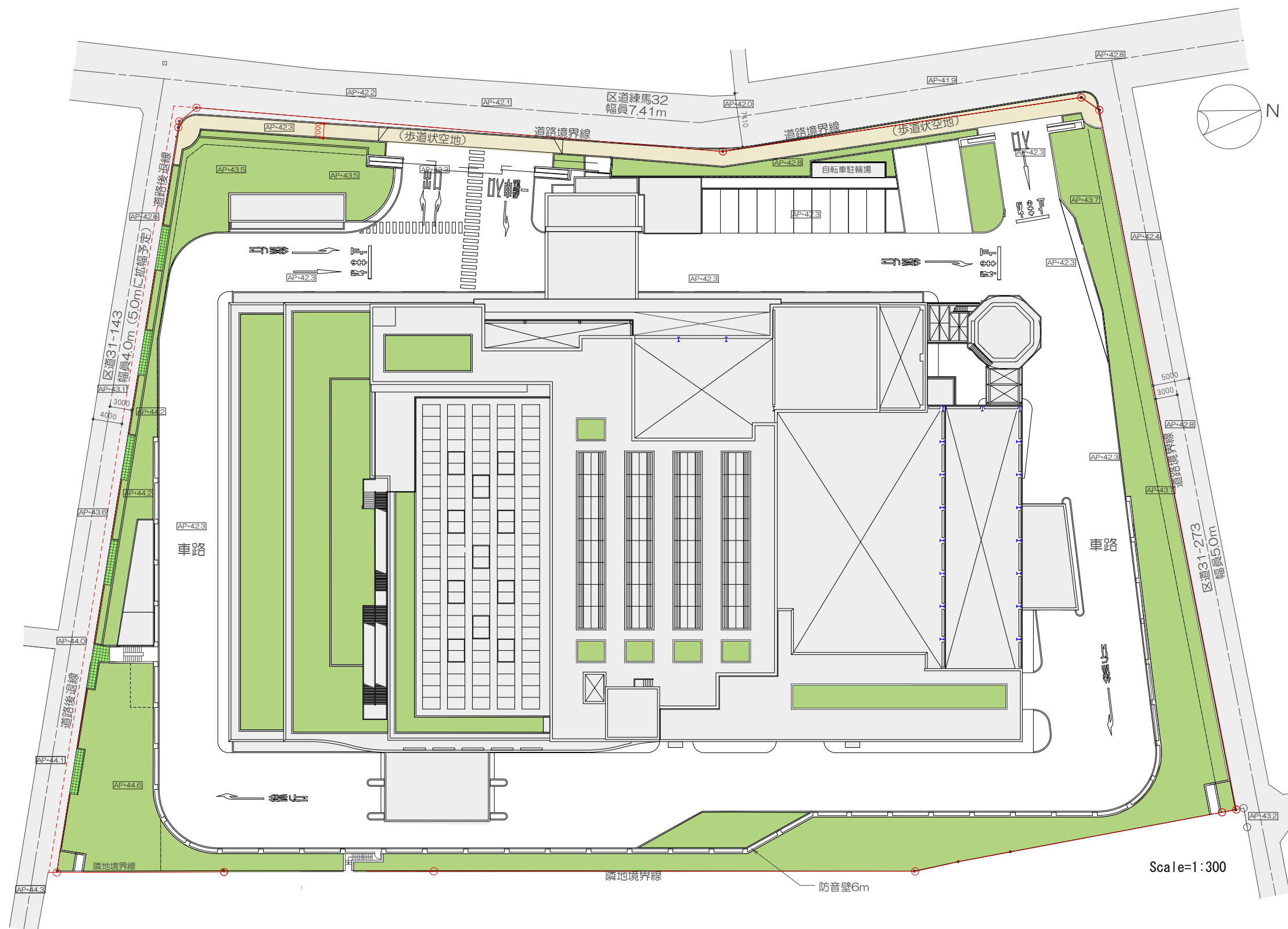
1. 2倍基準の適合状況

項目		基準	計画内容
敷地条件	敷地面積	絶対高さ制限が20mの地区 2,000㎡以上	敷地面積は14,506.97㎡で、基準に適合している。
	接道	幅員が6m以上の道路に敷地周長の長さの1/6以上が原則として1箇所接すること。	敷地周辺の長さは484.876mで1/6は80.82mとなる。幅員7.41mの西側道路に約121m接しており、基準に適合している。
周辺環境への影響負荷の低減	日照	等時間日影を規制ラインの0.5m敷地側に収める。	4時間、2.5時間の等時間日影が規制ライン4.5m、9.5mの範囲で収まっており、基準に適合している。
	眺望・圧迫感、プライバシー	道路境界線まで3m以上、隣地境界線まで4m以上とする。また、後退部分については、一定の工作物以外は設置不可とする。	北側、西側、南側の道路境界線より3.7m以上、東側の隣地境界線より6.7m以上後退している。なお、一部後退部分に防音壁の設置があるが、用途上やむを得ないものに該当するものとする。よって、基準に適合している。
公共空間の質的向上	開放空地	道路境界線に沿って、幅員2m以上の歩道状空地を確保し、整備すること。	西側道路境界に沿って、2m確保した。南側、北側については、交通量が少ないことから、開放緑地に置き換えた。よって、基準に適合している。
	緑地	道路に沿った開放空地に面して、幅1m以上の緑化スペースを確保すること。	西側について、歩道状空地に沿って1m以上確保している。南側、北側に関しては、歩道状空地を開放緑地に置き換えているため、これを緑化スペースとしている。よって、基準に適合している。

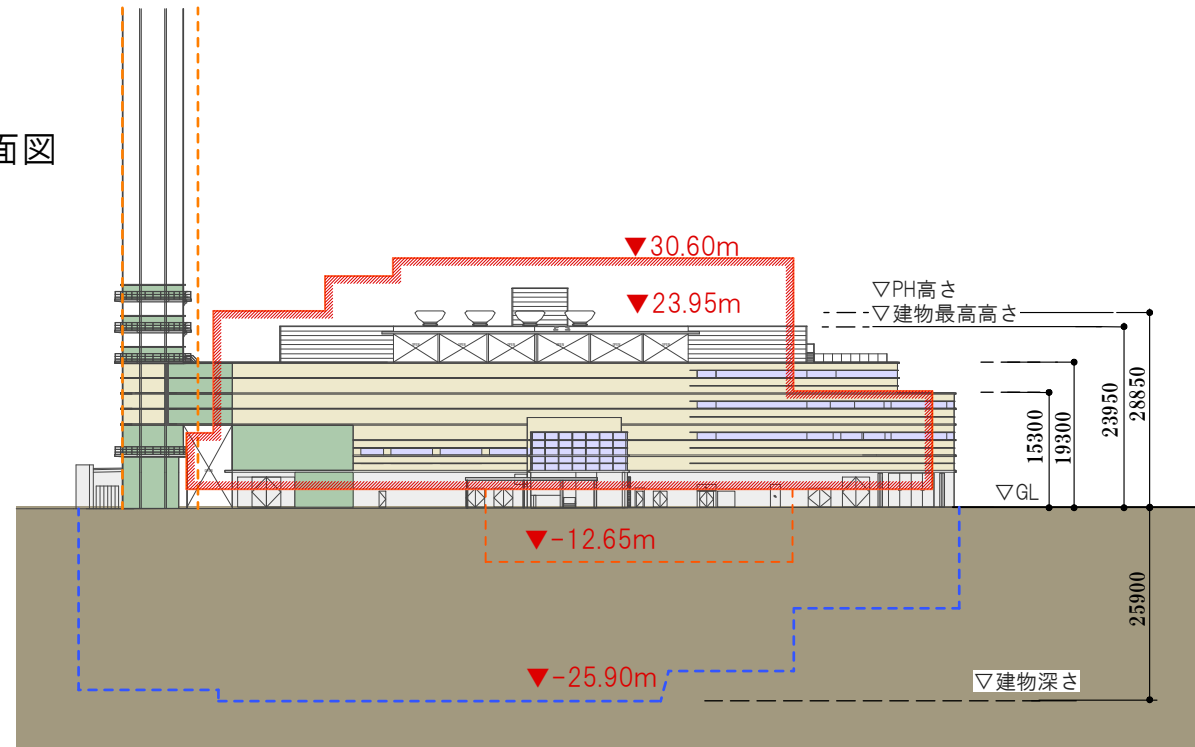
位置図



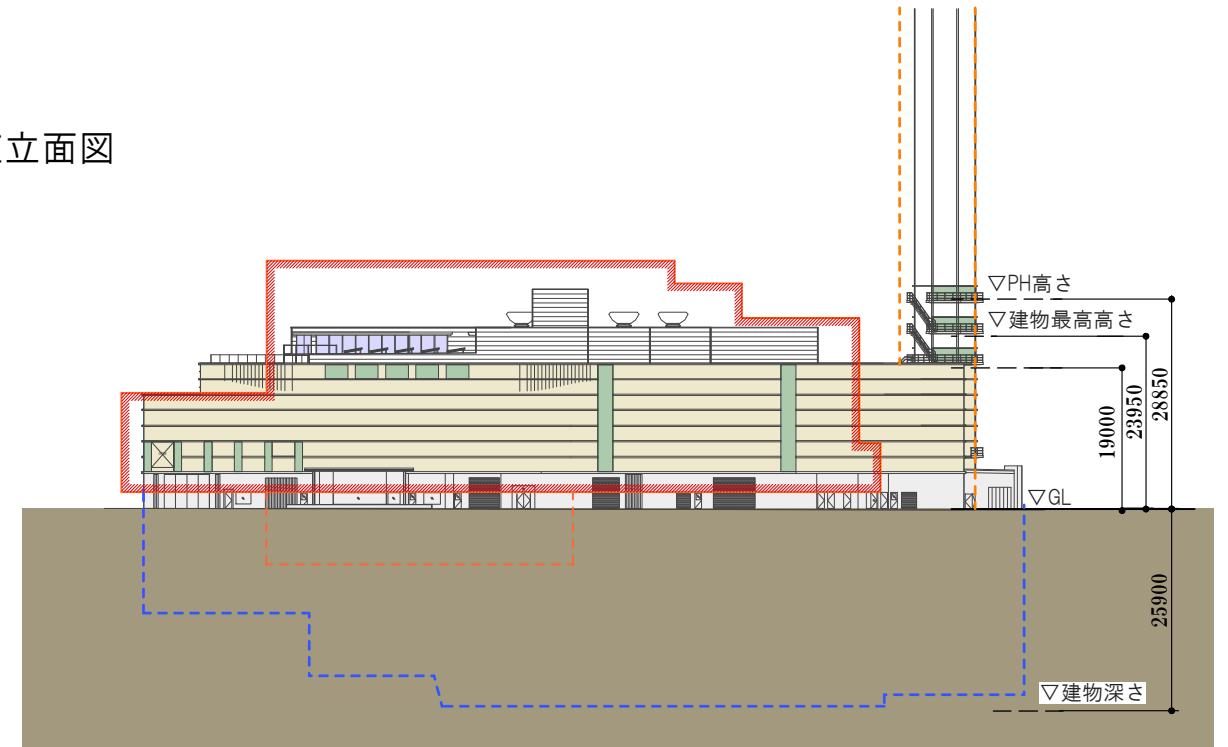
配置図



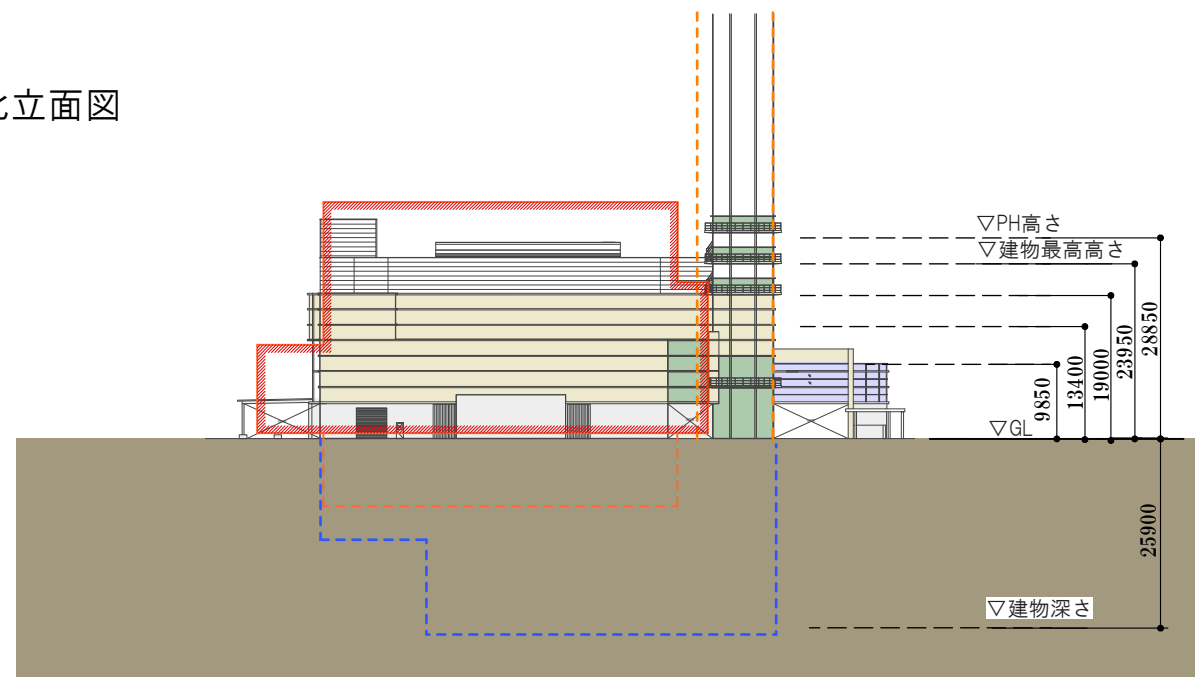
西立面図



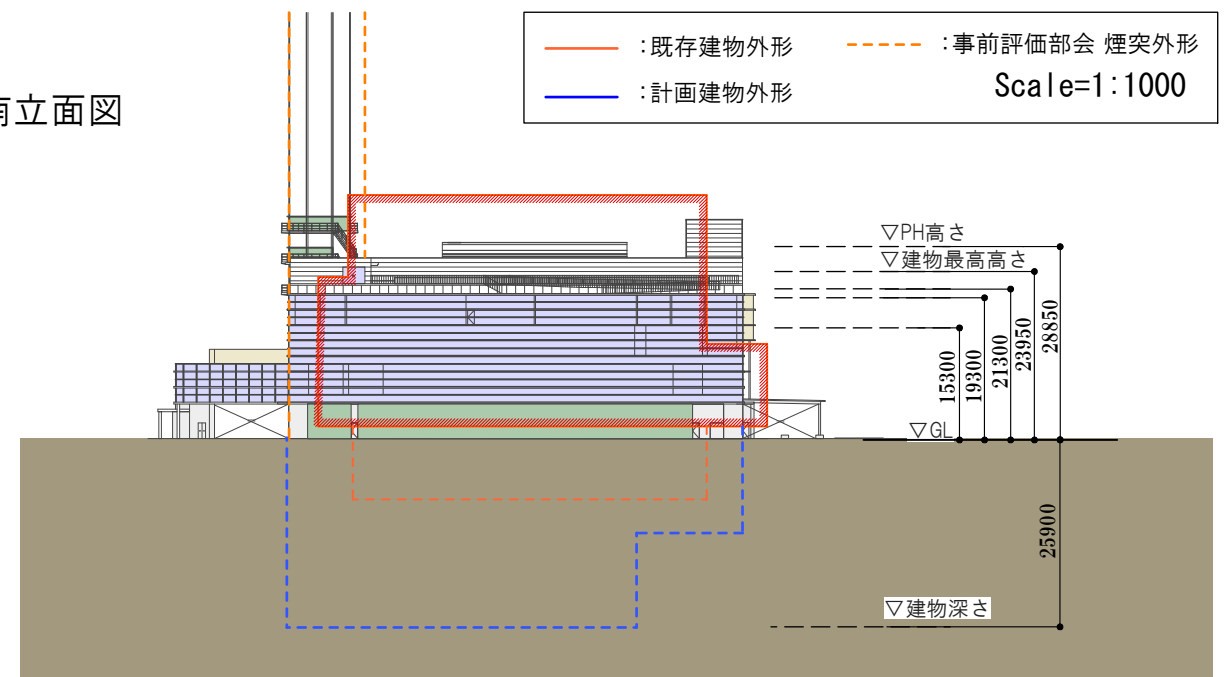
東立面図



北立面図



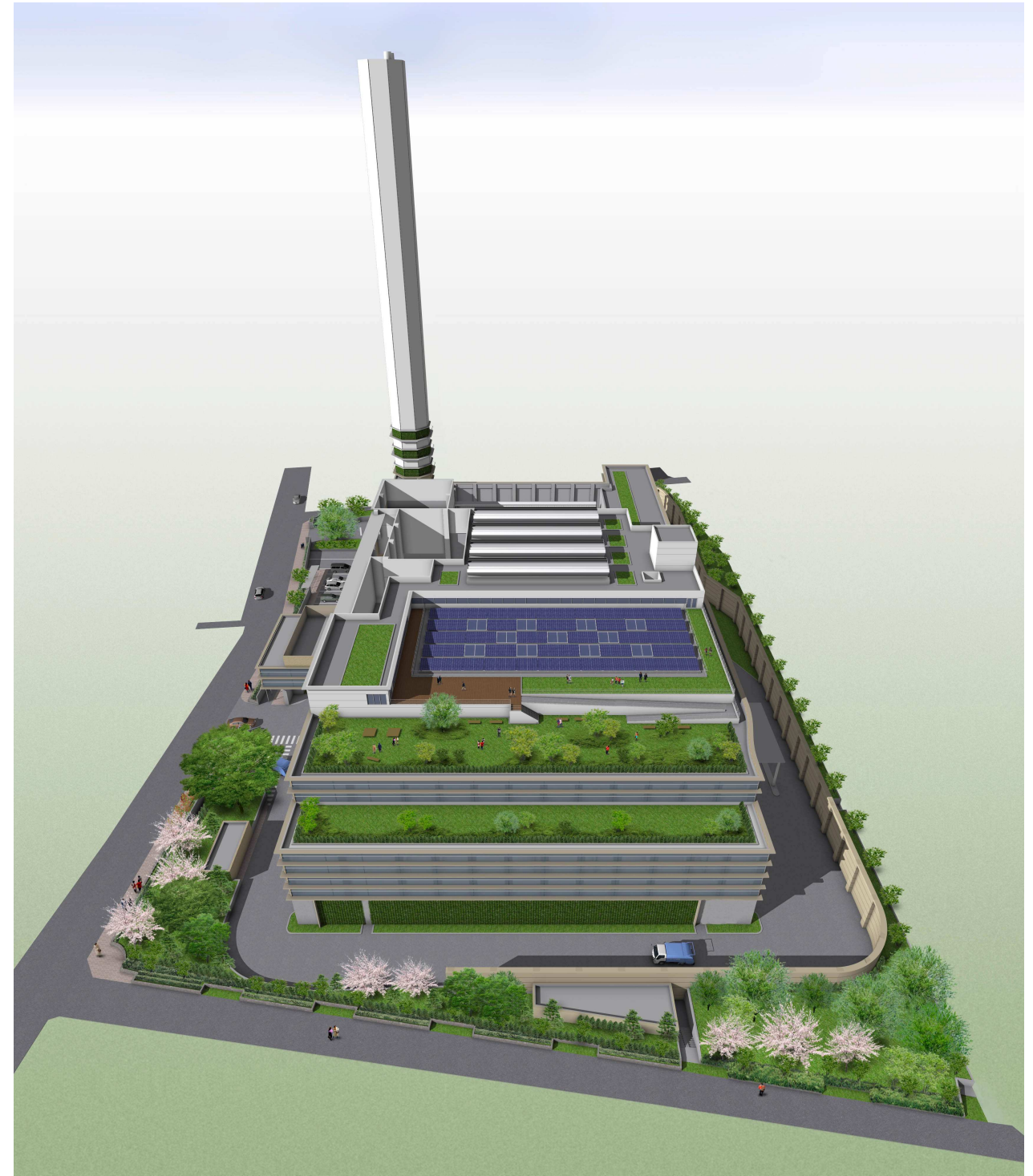
南立面図



— : 既存建物外形 - - - : 事前評価部会 煙突外形
- - - : 計画建物外形 Scale=1:1000



透視圖(北東)



透視圖(南)

報告事項 2

説明資料 ②

23 練都計審第 25 号

平成 23 年 12 月 22 日

練馬区長 志 村 豊 志 郎 殿

練馬区都市計画審議会

会長 貫 洞 哲 夫

練馬清掃工場建替に係る高度地区の特例許可について (答申)

平成 23 年 7 月 21 日付け 23 練都都第 545 号により諮問のあった標記のことについて、練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会において審議を行い、
1. 2 倍緩和の基準に適合しているものと認められましたので答申します。