

平成 27 年 3 月 16 日
第 200 回都市計画審議会

練馬清掃工場建替の計画変更に係る高度地区の特例許可について

1 概要

練馬清掃工場の所在地の練馬区谷原六丁目 10 番 11 号は、東京都市計画高度地区において 20m 第 2 種高度地区に指定している。

平成 23 年度、練馬清掃工場の建替に係る建築計画に対して、建築物の高さを、指定した高さまで緩和する特例許可を行った。

このたび、当初の建築計画の一部に変更があり、再度の許可申請があったため、変更後の建築計画に対して、高度地区の特例許可を行った。

2 建築計画の概要

- (1) 所在地 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 7,001.40 m²
- (4) 階数 地上 6 階、地下 4 階
- (5) 建築物の高さ 23.95 m (建築基準法に基づく高さ)
ただし、塔屋等最も高い部分は、28.85 m

3 変更内容

- (1) 建物屋上部の、消音器 4 箇所、チャンバーボックス 1 箇所の設置に伴い当該部分の高さを変更する。
- (2) 建物周囲に設ける開放空地のうち、ごみ集積所(2 箇所)前部分の仕様を緑化ブロックからコンクリート舗装に変更する。
建築基準法に基づく建築物の高さの変更はない。

4 特例許可の経過

- | | |
|-------------------|--|
| 平成 26 年 10 月 28 日 | ・建築計画の一部変更に伴い、事前協議申請受理 |
| 11 月 7、8 日 | ・住民説明会開催(3 回) |
| 12 月 18 日 | ・練馬区都市計画審議会に諮問 |
| 12 月 22 日 | ・練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会(以下「評価・景観部会」という。)で検討 |
| 平成 27 年 1 月 9 日 | ・事前評価結果通知書交付 |
| 1 月 16 日 | ・高度地区の特例許可申請受理 |
| 1 月 22 日 | ・評価・景観部会で意見とりまとめ |
| 1 月 28 日 | ・高度地区の特例許可 |

5 資料

(1) 配置図、外観図

P . 3

(2) 1.2 倍基準の適合状況

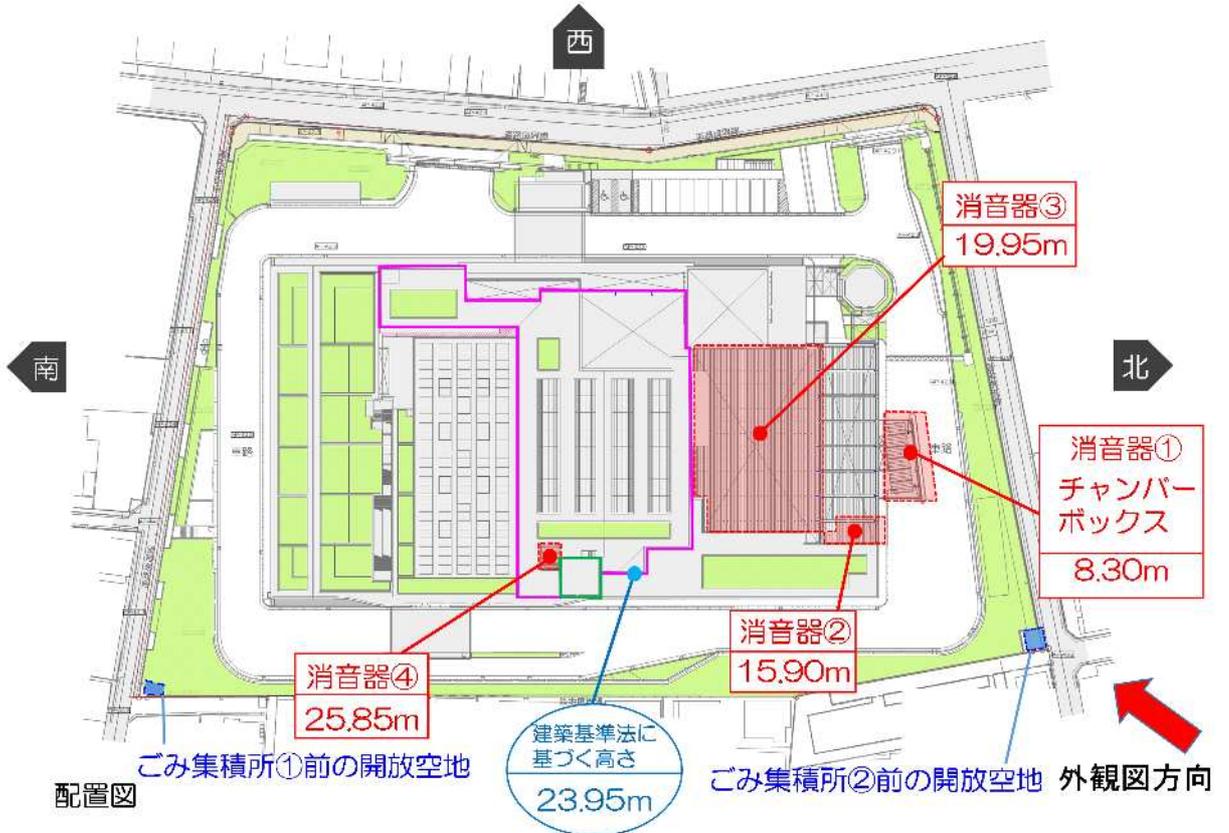
P . 4

(3) 練馬清掃工場建替の計画変更に係る高度地区の特例許可について(答申) P . 5

案内図



配置図（変更箇所図）



外観図

- 凡例 ① 消音器、チャンバーボックス設置
②～④ 消音器設置

機器名等
GLからの高さ



北東側から見たイメージパース

建築基準法に基づく高さ 23.95m

※建築基準法に基づく高さの変更はない

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の前面道路に約12.1m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。	規制ライン4.5m・9.5mラインの範囲で4時間・2.5時間の等時間日影が収まっており、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3m以上、東側の隣地境界線より4m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(基準f)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、開放緑地および一部歩道状空地に置き換えた。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(ごみ集積所前を除く)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。



26 練都計審第 28 号

平成 27 年 1 月 22 日

練馬区長 前川 燿 男 殿

練馬区都市計画審議会

会長 只 腰 憲 久

練馬清掃工場建替の計画変更に係る高度地区の特例許可について（答申）

平成 26 年 12 月 18 日付け 26 練都都第 457 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。