

平成 29 年 7 月 27 日
第 211 回都市計画審議会

(仮称)練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可について

1 概要

高度地区の区長の許可による特例は、周辺環境との調和や市街地環境の整備向上に資すると認められる計画について、建築物の高さ制限の緩和を認める制度である。

緩和の上限は、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて、高度地区で定められた絶対高さ制限の指定値の 1.2 倍または 1.5 倍までとしており、それぞれについて基準を定めている。

本制度に基づき特例を許可するときは、区長はあらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとしているが、当該許可に係る審議については専門性や迅速性が求められることから、本審議会の常任部会の一つである高度地区評価・景観部会（以下「部会」という。）において審議および答申を行うこととしている。

平成 28 年 7 月 14 日付け 28 練都都第 548 号により区長から諮問された（仮称）練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可について、部会における基準の適合状況等に係る審議・評価が終了したため、その経過等を報告する。

2 事業概要

事業計画

ア 所在地 : 関町南四丁目 686 番 1 外 (住居表示: 19 番)

イ 開発区域面積: 約 21,000 m²

うち、特例許可に係る建築物の概要

- 敷地面積 : 約 15,000 m²
- 建築面積 : 約 7,850 m²
- 延べ面積 : 約 38,130 m²
- 計画建築物: 共同住宅 地上 8 ~ 10 階建て 436 戸

位置図



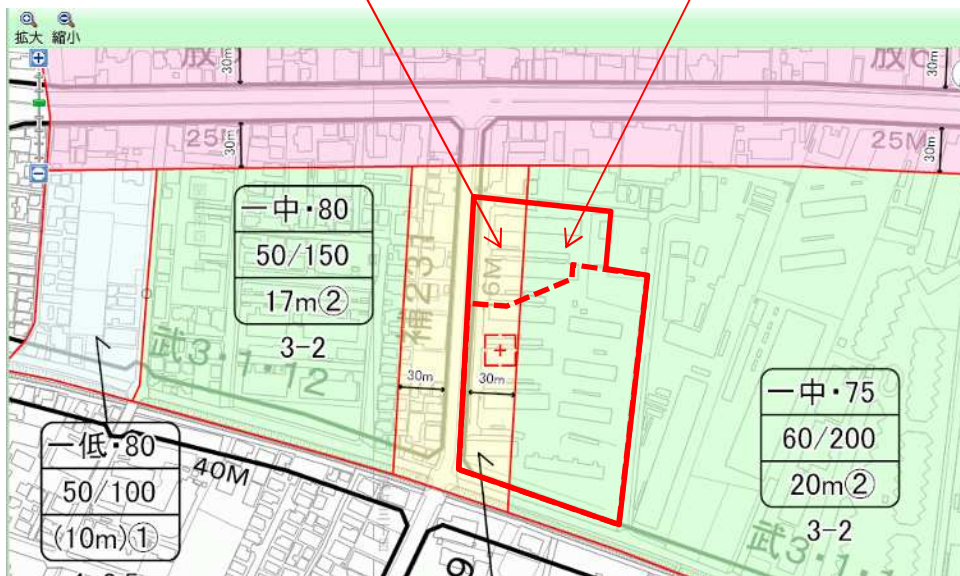
3 事業計画地の用途地域等 現況

用途地域等

用途地域	第一種住居地域
建ぺい率 (%) / 容積率 (%)	60 / 300
高さ制限 (m)	—
敷地面積の最低限度 (㎡)	75
高度地区 / 最低限高度地区 (m)	25m第2種 / —
防火指定	防火地域
日影規制 / 測定面 (m)	4時間 2.5時間 / 4m

用途地域等

用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率 (%) / 容積率 (%)	60 / 200
高さ制限 (m)	—
敷地面積の最低限度 (㎡)	75
高度地区 / 最低限高度地区 (m)	20m第2種 / —
防火指定	準防火地域
日影規制 / 測定面 (m)	3時間 2時間 / 4m



都市計画道路

西側：補助 231 号線 計画幅員 16m 未施行

南側：武蔵野 3・1・12 号線 計画幅員 40m 未施行

高度地区の特例許可の申請内容

	敷地西側	敷地東側
用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
高度地区	25m第2種高度地区 (絶対高さ制限 25m)	20m第2種高度地区 (絶対高さ制限 20m)
高度地区の特例許可 の申請内容	30m (絶対高さ制限の 1.2 倍)	24m (絶対高さ制限の 1.2 倍)

4 これまでの経過および今後の予定

- 平成28年 7月1日 高度地区の特例許可に係る事前協議申請受理
7月14日 練馬区都市計画審議会へ諮問
8月2日 高度地区評価・景観部会(事前評価)
8月25日、9月13日、10月13日
高度地区の特例許可に係る住民説明会
11月9日～15日
意見書受付(意見書の提出1通)
12月20日 高度地区評価・景観部会(中間評価)
平成29年 1月31日 事前協議における評価結果の報告(区長あて)
3月10日 事前協議における評価結果の通知(事業者あて)
4月21日 高度地区の特例許可の申請
7月19日 高度地区評価・景観部会(許可申請に対する評価)
7月25日 区長へ答申
7月27日 練馬区都市計画審議会へ報告
8月 区長による高度地区の特例許可に係る判断、決定

5 答申文

P7のとおり

本計画に係る部会の審議の過程で、各委員からは、歩道状空地と緑地の取り方の工夫、千川上水の流れる地域との調和、住環境への配慮等の課題について意見が示された。

当該意見や周辺住民の要望、区との協議等を踏まえ、本計画は、主として以下に示す事項が反映されたものとなっている。(P13参照)

千川上水の流れる地域との調和 (周辺と同樹種樹木の植栽、緑化スペース2mの確保等) 安全で快適な歩行者空間の確保 (西側約7m、南側約5m、東側2.5m) 周辺への圧迫感の軽減 居住者を意識した中庭の設置 公益(子育て支援)施設の設置 提供公園と既存公園の一体整備 計画地北側の道路の開設 (歩行者の安全対策(一方通行化)について交通管理者を含め協議中)
--

6	添付資料		
	答申文		P 7
	部会意見・住民要望等反映状況図		P 13
7	参考資料		
	参考資料	市街地環境の整備向上に資する特例の考え方	P 15
	参考資料	都市計画審議会の常任部会について	P 17



29 練都計審第 6 号
平成 29 年 7 月 25 日

練馬区長 前 川 耀 男 殿

練馬区都市計画審議会
会長 只 腰 憲 久

(仮称)練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可について(答申)

平成 28 年 7 月 14 日付け 28 練都都第 548 号により諮問のあった(仮称)練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可について、練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会(以下「部会」という。)において審議を行い、評価の結果がまとまりましたので下記のとおり答申します。

記

1 緩和基準への適合状況

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 3 月 7 日 19 練都建第 10701 号)に基づく評価の結果、1.2 倍緩和の基準に適合しているものと認めます。

2 適合の状況

別紙のとおり

3 その他

部会において本件に係る評価結果をまとめるにあたり、申請者に対し、開放空地(歩道状空地・緑地)の整備のあり方や住環境への配慮等これまでの部会の意見も参考としながら、今後の設計上・施工上の工夫に努めるよう要望がなされたので、併せて報告いたします。

1.2 倍緩和基準への適合状況について
(許可申請に係る建築計画に対する評価)

(仮称)練馬区関町南四丁目計画

項目		基準	計画内容および適合状況
敷地条件	敷地面積	絶対高さ制限が 17m、20m、25m の地区は 2,000 m ² 以上 絶対高さ制限が 30m の地区は 1,000 m ² 以上 絶対高さ制限が 35m の地区は 500 m ² 以上	計画地は絶対高さ制限 20m の地区と 25m の地区がある。計画地の敷地面積は 15,046.89 m ² であり、基準に適合している。
	接道	幅員 6m 以上の道路に敷地周囲の長さの合計の 1/6 以上が原則として 1 箇所て接すること	敷地周辺の全周長 (504.907m) に対し道路全体の接道部 (376.021m) にて 4.468/6 が接している。よって、基準に適合している。
周辺環境への影響負荷の低減	日照	【日影配慮】 等時間日影を規制ラインの 0.5m 敷地側に収める。 斜線型高さ制限の緩和は、原則認めない。	等時間日影は規制ラインの 0.5m 敷地側に収まっており、基準に適合している。 斜線型高さ制限の緩和は行っていない。
	眺望・圧迫感、プライバシー	【外壁面等の後退】 建築物の外壁面等から道路境界線までの水平距離は 3m 以上とする。 建築物の外壁面等から隣地境界線までの水平距離は原則として 4m 以上とする。 ただし、公園等に接している部分、幅員 25m 以上の道路と交わる	建築物の外壁面等から道路境界線までの水平距離について、以下の距離を確保しており、いずれも基準に適合している。 ・西側：9m 以上 (敷地に含まれる都市計画道路予定地 (以下「計画道路部分」という。)を除いて約 4m) ・南側：8.5m 以上 (計画道路部分を除いて約 3.5m) ・東側：6.5m 以上 建築物の外壁面等から北側隣地境界線までの水平距離を、4m 以上確保している。

		<p>部分については、一定の条件のもとで 2m以上とすることができる。</p> <p>【外壁面等の後退部分における設置の制限】</p> <p>上記水平距離の範囲については、次に掲げるもの以外の建築物または工作物を設置することができない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・軒高 2.3m以下の壁を有さない駐輪場で、床面積の合計が 50 m²以下のもの ・軒高 2.3m以下の物置その他これに類するもので、床面積の合計が 5 m²以下のもの ・門または塀で、高さ 2m以下のもの ・地下ピット式の機械式駐車場で、通常は最上段以外がピットに納まっているもの ・地盤面上 1m以下にある建築物の部分 ・その他、建築物の用途上または他の法令上やむを得ないもの <p>【その他】</p> <p>天空率による建築斜線制限の緩和は、原則認めない。</p>	<p>地下ピット式の機械式駐車場（通常、最上段以外がピットに納まっているもの）および防音壁（高さ 2 m）が上記水平距離の一部範囲内にあるが、いずれも除外規定に該当し、設置可能なものであるため、基準に適合している。</p> <p>天空率による建築斜線制限の緩和は行っていない。</p>
<p>公共空間の質的向上</p>	<p>開放空地</p>	<p>【歩道状空地の確保】</p> <p>計画建築物の敷地には、原則として、すべての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。ただし、以下のいずれかに該当する場合は、他の開放空地（広場状空地または開放緑地等）に置き換えることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・接する道路に既に十分な歩道が 	<p>計画敷地に接する道路に沿って、歩道状空地を西側では約 7m（計画道路部分を除いて 2m）、南側では約 5 m（計画道路部分を除いて 1m）、東側では 2.5mを確保している。よって基準に適合している。</p>

		<p>設置されている場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・接する道路の車の交通量が少ない場合 <p>【開放空地の確保】</p> <p>開放空地は、敷地面積の3%以上を確保し、整備すること。</p> <p>【開放空地の整備基準】</p> <p>開放空地は、敷地周辺の道路、公園、緑地その他の公共施設の整備状況、整備計画等を考慮し、整備すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩道状空地は、接する道路の歩道と一体的な空間となるよう舗装材料等に配慮すること。 ・歩道状空地、広場状空地、その他の一般の人の通行の用に供する開放空地は、歩行者の安全性、快適性に配慮し、整備すること。 ・開放空地には、原則として、建築物、工作物等を設置してはならない。ただし、歩道状空地を除き、ベンチ、ライトアップ設備等の当該空地の機能等を向上させる施設や、案内、サイン等の公益上必要な施設はこの限りではない。 	<p>敷地面積の12.31%の開放空地(計画道路部分を除いた場合4.98%)を確保しており、基準に適合している。</p> <p>歩行者の安全性、快適性に配慮し、意匠上も考慮された整備計画となっている。</p> <p>また、計画道路部分は、将来の整備を考慮し、歩道および緑地として整備する計画となっている。</p> <p>開放空地の整備基準に適合している。</p>
	緑化	<p>【緑化スペースの確保】</p> <p>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し、緑地整備すること。ただし、建築物および駐車場等への出入り口ならびに避難上必要な通路となる部分はこの限りではない。</p>	<p>マンション出入口等を除き、歩道状空地に沿って敷地内側に1m(南側については2m)の緑化スペースを確保しており、基準に適合している。</p>

部会意見・住民要望等反映状況図



千川上水の流れる地域との調和
(周辺と同樹種樹木の植栽、緑化スペース2mの確保等)

安全で快適な歩行者空間の確保
(西側約7m、南側約5m、東側2.5m)

道路の開設

周辺への圧迫感の軽減

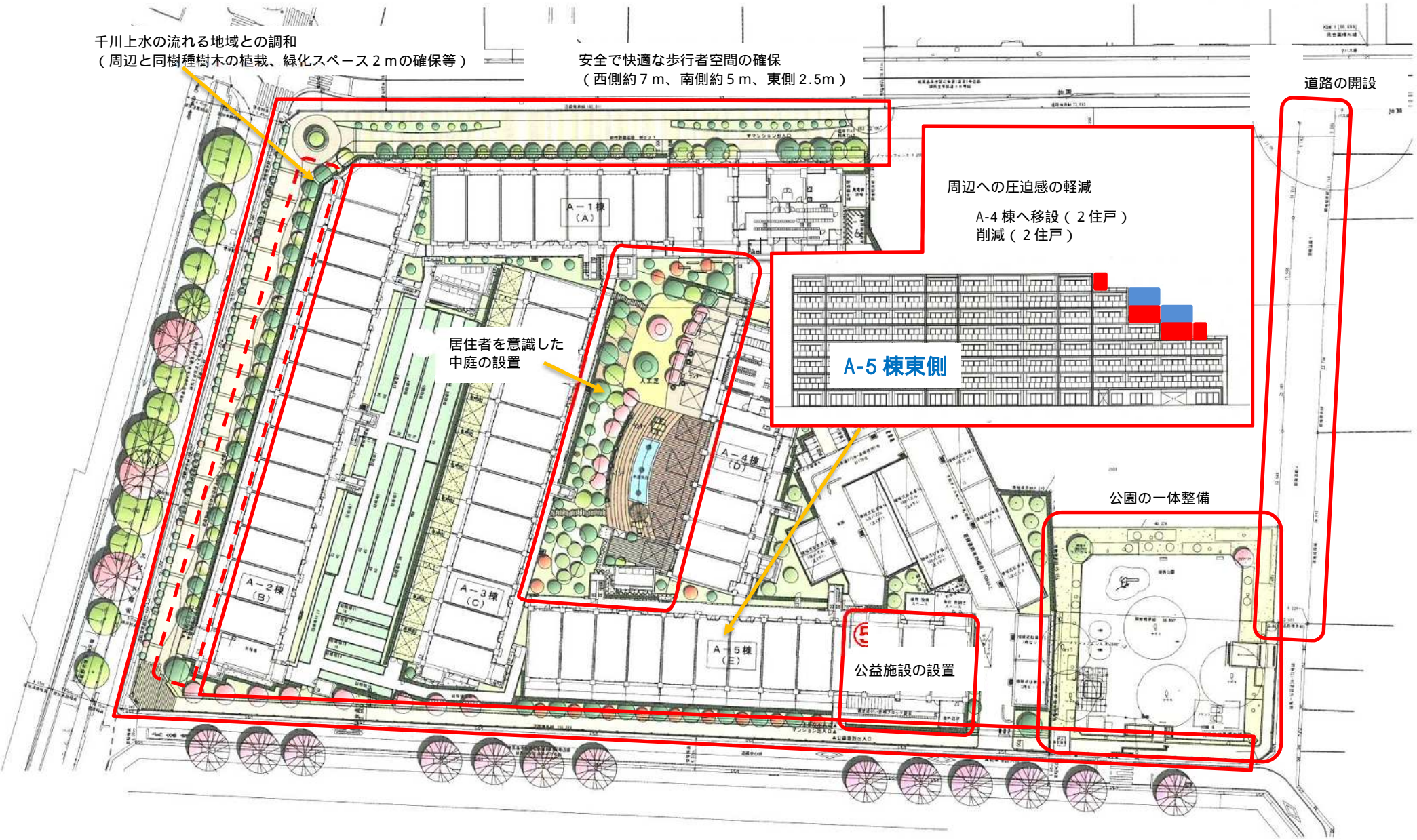
A-4 棟へ移設 (2 住戸)
削減 (2 住戸)

居住者を意識した
中庭の設置

A-5 棟東側

公園の一体整備

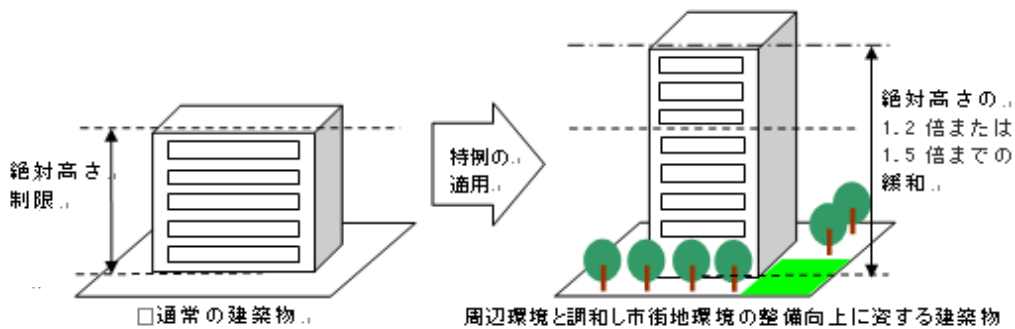
公益施設の設置



市街地環境の整備向上に資する特例の考え方

一定の規模を有する敷地において、練馬区まちづくり条例（平成 17 年練馬区条例第 95 号）の規定を遵守して建築される建築物であって、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めた場合に適用する。

緩和の上限は、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて、高度地区の絶対高さ制限の指定値の 1.2 倍または 1.5 倍までとする。



1.2 倍緩和の許可基準の概要

項目		基準
敷地条件	敷地面積	2,000 m ² 以上とすること。
	接道	幅員 6m 以上の道路に、敷地周囲の長さの合計の 1/6 以上が、1 箇所て接すること。
周辺環境への影響負荷の低減	日照	【日影配慮】 等時間日影を規制ラインの 0.5m 敷地側に収めること。 斜線型高さ制限の緩和は、原則認めない。
	眺望・圧迫感、プライバシー	【外壁面等の後退】 建築物の外壁面等から道路境界線までの水平距離は 3m 以上とすること。 建築物の外壁面等から隣地境界線までの水平距離は原則として 4m 以上とすること。 【その他】 天空率による建築斜線制限の緩和は、原則認めない。
公共空間の質的向上	開放空地	【歩道状空地の確保】 計画建築物の敷地には、原則として、すべての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。 【開放空地の確保】 開放空地は、敷地面積の 3% 以上を確保し、整備すること。
	緑化	【緑化スペースの確保】 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し、緑地整備すること。

都市計画審議会の常任部会について

1 設置根拠

練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号）

（抜粋）

第135条 この条例の規定によりその権限に属させられた事項および審議会の議決により付託された事項を処理するため、審議会に部会を置く。

練馬区まちづくり条例施行規則（平成18年3月練馬区規則第26号）

（抜粋）

第78条 審議会は、部会について、その担任する事項を定め、常設の部会（以下「常任部会」という。）を設置するものとする。

2 常任部会の名称および担任事項

名称	担任事項（概要）
まちづくり・提案担当部会	都市計画マスタープランの変更や、重点地区まちづくり計画、住民提案制度を活用したまちづくり計画などの案件について審議する。
開発調整担当部会	開発事業に係る紛争調整に関する事項について審議する。
高度地区評価・景観部会	高度地区で定めた建築物の高さの最高限度の特例許可（緩和）や練馬区景観条例に基づき提出された建築物等の届出に対する勧告などについて審議する。

3 高度地区評価・景観部会における審議等の取扱い

第160回練馬区都市計画審議会（平成20年1月）および第178回練馬区都市計画審議会（平成23年6月）における審議の結果、高度地区評価・景観部会における審議等については、つぎのような取扱いとされている。

- ・ 高さの最高限度の特例許可や景観に係る勧告等については、建築物の建築に係る手続の一環として行われるものであり、事業者からの申請に対しては専門的かつ迅速に審議する必要がある。そのため、これらの案件に係る区長からの意見照会に対しては、審議会の議決を経ずに部会において審議および答申を行う。
 - ・ 答申した内容や経過等については、答申後に開催される審議会において報告する。
- ただし、日程的に可能な場合は、部会への検討依頼または区長への答申について、審議会において個別に議決する。