

高度地区の区長の許可による特例に関する基準の改正および
都市計画審議会の意見聴取に関する事前承認について

1 高度地区の区長の許可による特例

(1) 高度地区

東京都市計画高度地区では、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図ることを目的として建築物の高さの最高限度および最低限度を定めている。

(2) 特例許可の考え方

高度地区で定める最高限度については、区長の許可による特例（以下「特例許可」という。）の規定を設けており、一定の要件を満たす建築物で区長が許可したのものについては、高さの最高限度を緩和することとしている。

特例許可の要件の一つとして、市街地環境の整備向上に資する特例がある。これは、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建築物について、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1.5倍を上限に許可する。

区長がこの許可をするときは、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。

(3) 特例許可に係る審議等の取扱い

特例許可は、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、その審議については専門性や迅速性が求められる。

そこで、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）の議決に基づき、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、特例許可に関する区長からの意見照会について審議することとしている。

2 改正の概要

(1) 経緯

特例許可については、あらかじめ許可に係る基準や手続を定め、当該基準に基づき制度を運用してきた。

市街地環境の整備向上に資する特例については、これまで2件の申請事例があり、両事例とも部会による審議を経て、区長が許可をした。

これらの事例を踏まえ、検証したところ、計画の規模に応じて条件を付加すること、都市計画施設等の施行を考慮した規定にすること、手続の長期化を改善すること等の必要性が明らかになったため、基準の改正等について部会で議論してきた。

以上のことから、今般、区として基準を見直し、運用について練馬区都市計画審議会へ付議する。

(2) 改正の内容

ア 基準の見直し

現行基準について計画の規模に応じた基準となるよう、計画の規模に応じた条件の付加や都市計画施設等の施行を考慮した規定を盛り込む等、所要の見直しを行う。

イ 運用の見直し

区長が定める基準に適合し、事前に都市計画審議会の承認を得た要件に該当するものは、都市計画審議会（部会）の意見聴取を経たものとして取り扱い、区長の判断により許可するものとする。

3 特例許可基準の詳細等

- | | |
|------------------------------------|-----|
| (1) 特例許可基準の概要（現行） | P 3 |
| (2) 特例許可基準の概要（改正後） | P 5 |
| (3) 高度地区の区長の許可による特例に係る基準改正について（骨子） | P 7 |
| (4) 高度地区の区長の許可による特例に関する基準(案) | 別添 |
| (5) 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(案) | 別添 |

4 議案

- | | |
|--|-----|
| 議案第436号 高度地区の区長の許可による特例に係る都市計画審議会の意見聴取に関する事前承認について | P 9 |
|--|-----|

5 添付資料

- | | |
|------------------------------|---------|
| (1) 参考資料① 東京都市計画高度地区計画書（練馬区） | P 11～14 |
| (2) 参考資料② 都市計画審議会の常任部会について | P 15 |

特例許可基準の概要（現行）

■1.2倍緩和の許可基準の概要

項目	基準
最低敷地面積	○絶対高さ制限の数値により定める敷地面積以上とすること。
接道長さ	○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箇所ですること。
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】 ○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。 ○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。
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。

■1.5倍緩和の許可基準の概要

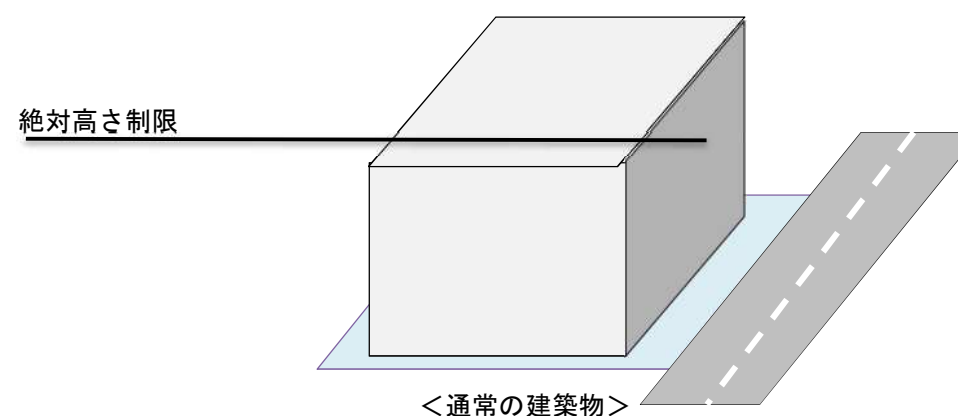
1.2倍緩和基準を満たし、かつ、以下の項目について評価を行い、総合的に判断する。	
項目	内容
日照	計画建築物が敷地外に落とす等時間日影の面積を減少させるなど、周辺市街地に対する計画建築物の日影の影響の低減を主な視点として評価を行う。
眺望 圧迫感	計画建築物を沿道や隣地から見上げた時の角度（仰角）が小さくなるなど、周辺市街地から眺めた場合の視界の閉鎖感の低減を主な視点として評価を行う。
プライバシー	計画建築物から隣地までの距離を大きくとるなど、周辺市街地に対するプライバシー侵害の懸念の低減を主な視点として評価を行う。
開放空地	前面道路の歩道の幅を補う空間を確保するなど、道路や公園などの周辺公共空間と連携による機能の向上を主な視点として評価を行う。
緑化	「東京における自然の保護と回復に関する条例」、または「練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例」*における緑化基準を上回る緑量を確保するなど、周辺市街地に配慮した緑の充実を主な視点として評価を行う。
沿道景観	計画建築物により形成される沿道景観について、周辺の街並みとの連続性や調和を主な視点として評価を行う。
その他	上記項目以外の「周辺環境への影響負荷の低減」や「公共空間の質的向上」に資する事項について、評価を行う。

特例許可のイメージ

■特例の考え方

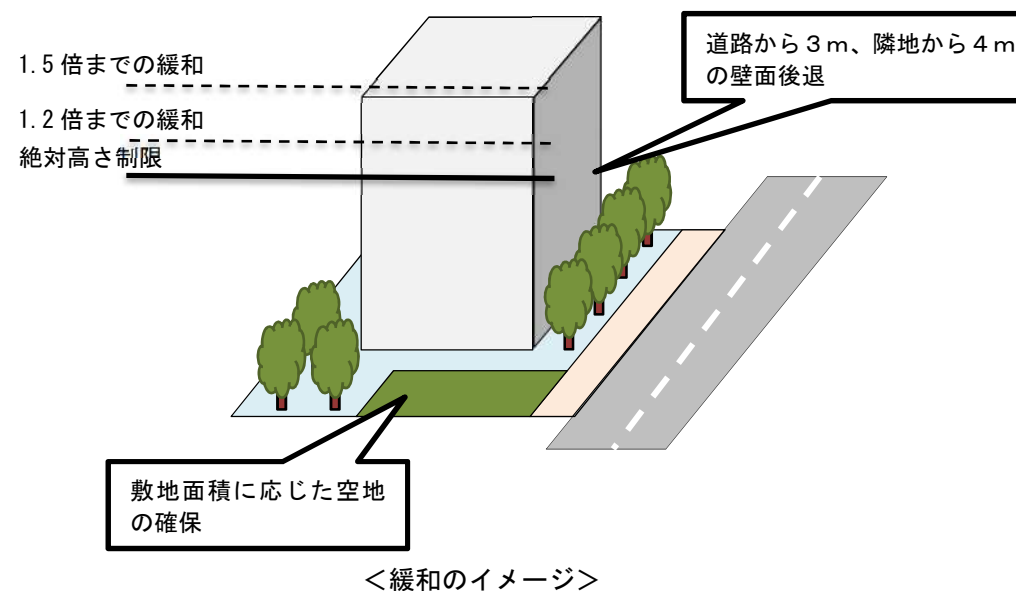
一定の規模を有する敷地において、練馬区まちづくり条例(平成17年練馬区条例第95号)の規定を遵守して建築される建築物であって、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めて許可した場合に適用する。

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倍までの緩和または1.2倍を超え1.5倍までの緩和とする。



1.2倍までの緩和を適用の場合は、数値基準への適合を条件

1.2倍を超え、1.5倍までの緩和を適用の場合は、数値基準と質的基準(評価)への適合を条件



特例許可基準の概要（改正後）

■小規模対象建築物の許可基準の概要

項目	数値による基準
最低敷地面積	○絶対高さ制限の数値により定める敷地面積以上とすること。
接道長さ	○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 箇所ですること。
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】 ○計画敷地内の道路境界線および隣地境界線からの水平距離が、建築物の最高高さの平方根の 2分の1 に 2mを加えた数値以内の部分には、建築物および工作物は建築または築造してはならない。
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 6%以上または計画建築物の延べ面積の 3%のうち、いずれか大きい面積以上を確保し、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。

計画敷地内に都市計画施設等がある場合の措置	
○都市計画施設等の事業施行後においても、原則として建築基準法および本基準等の規定に適合	
○都市計画施設等の計画線から外壁面等の後退を適用	
○都市計画施設等の計画線内への法令および本基準等で設置が義務となる建築物等の設置を制限	

■大規模等対象建築物の許可基準の概要

小規模対象建築物の許可基準を満たし、かつ、以下の項目を満たすこと。	
項目	適合建築物と比較衡量し、その内容を評価する
日照	計画敷地周辺の土地利用や市街地環境を考慮した等時間日影について
眺望 圧迫感	沿道や隣地境界線から計画建築物を見上げた時の仰角や隣地から見た計画建築物の見付面積について
プライバシー	計画建築物から周辺建築物までの水平距離や植栽等による遮視性について
開放空地	周辺道路等の公共空間の連続性や安全性について
緑化	緑視率および緑地量、既存樹木等の保全、周辺公園等の公共空間との連続性について
沿道景観	沿道から見た計画建築物の見付面積や周辺市街地との連続性について

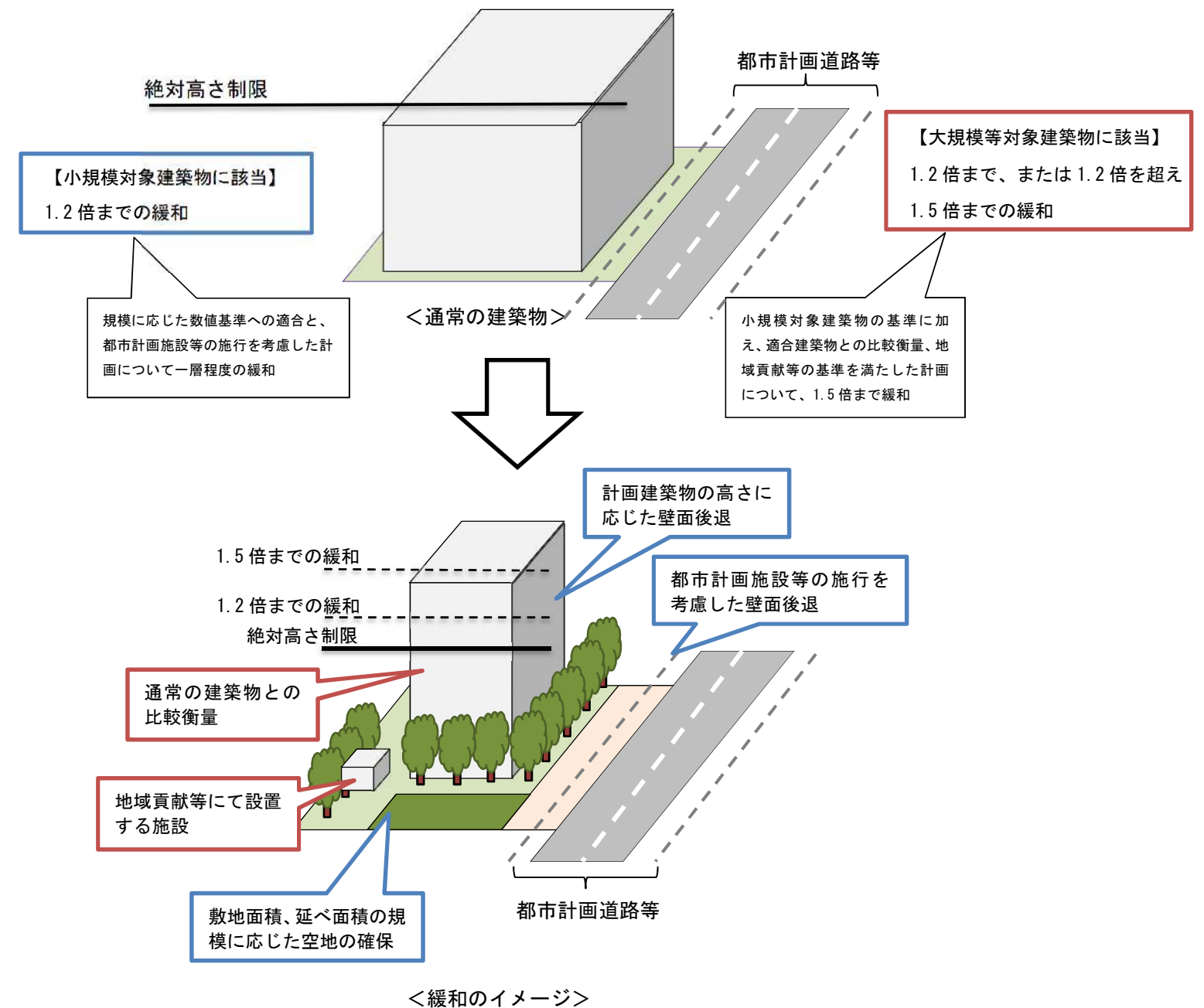
計画建築物等の規模および高さの緩和の程度に応じて適用する項目【地域貢献等】					
防災性の向上	歩行者ネットワークの充実	公共公益施設の補完	騒音・排ガス対策	省エネルギー対策	その他

計画建築物が大規模となる場合等の措置	
○延べ面積が 10,000 ㎡を超える計画建築物は、周辺市街地および計画建築物の利用者または居住者の交通上、安全上、防火上および衛生環境上配慮した配置計画とし、当該建築物の色彩や壁面デザイン等、周辺との調和が図られた計画としなければならない。	

特例許可のイメージ

■特例の考え方

緩和を受ける建築物（計画建築物）の規模等に応じ、小規模対象建築物と大規模等対象建築物に区分し、数値規制による「数値基準」の見直しと、計画建築物が大規模になる場合等に適用する、高度地区の規定に適合した建築計画との比較検討を行う「比較衡量」、地域のニーズ等を踏まえた「地域貢献」等の基準を新たに整備する。



高度地区の区長の許可による特例に係る基準改正について（骨子）

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について、周辺環境への影響負荷の低減や市街地環境の質的向上の観点から、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および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設けるとともに、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、規模が小さい建築物で、かつ、緩和の程度が小さいものについては、都市計画審議会（部会）の意見聴取を経たものとして取り扱い、区長の判断により許可するものとし、もって土地利用の増進に資することを目的とする。

満たすべき基準の変更点

	延べ面積10,000㎡以下かつ敷地面積5,000㎡以下	延べ面積10,000㎡超または敷地面積5,000㎡超
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		

【満たすべき基準】

小規模対象建築物：「数値基準」および「都市計画施設等がある場合の措置」

大規模等対象建築物：小規模対象建築物が満たすべき基準に加え、「比較衡量」「地域貢献等」および「計画建築物が大規模となる場合等の措置」

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。

※ 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。

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。

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。

各基準を満たした建築物は、総合的評価により、区長が許可の可否を判断

都市計画審議会(評価部会)の意見聴取※

※小規模対象建築物を除く

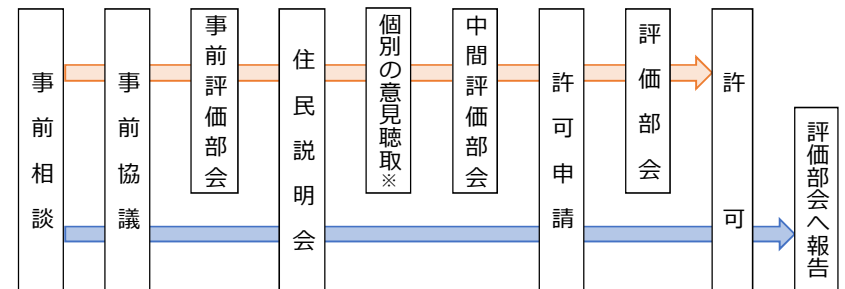
許 可

許可に係る手続等の変更点

新規

○特例許可を受ける建築物およびその敷地が小規模なもので、かつ緩和の程度が小さいものについては、あらかじめ都市計画審議会の意見聴取を経たものとして取り扱う。

【手続の流れ】

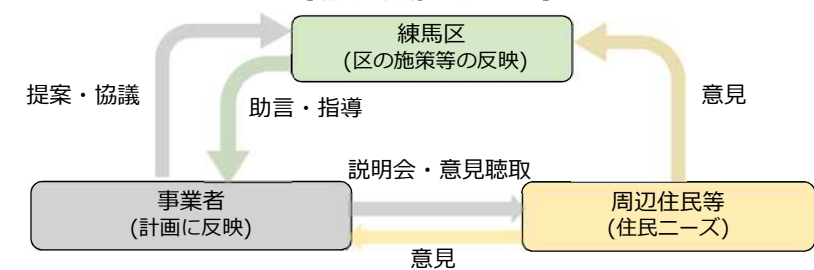


※緩和の程度が1.2倍を超え、1.5倍までの緩和のものに限る

→ 大規模等対象建築物の流れ → 小規模対象建築物の流れ

○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】



○建築規模の縮小、測量誤差などによる敷地面積の変更等、変更内容が周辺環境との調和および市街地環境の整備向上等への影響が軽微である変更について、再許可を要しない規定を整備する。

高度地区の区長の許可による特例に係る都市計画審議会の
意見聴取に関する事前承認について

東京都市計画高度地区に定める区長の許可による特例第2号に規定するもののうち、区長が定める基準に適合するもので、つぎに掲げる要件を満たすものについては、あらかじめ都市計画審議会の意見聴取を経たものとして取り扱うものとする。

1 要件

つぎのいずれにも該当する計画であること。

- (1) 延べ面積 10,000 m²以下かつ敷地面積 5,000 m²以下であること。
- (2) 緩和の程度が高さの最高限度の 1.2 倍までであること。

東京都市計画高度地区（練馬区）

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第 1 種 高度地区	約 ha 2,592.2	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	17m第1種 高度地区	約 ha 23.8	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第 2 種 高度地区	約 ha 204.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	17m第2種 高度地区	約 ha 393.6	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m第2種 高度地区	約 ha 932.3	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m第2種 高度地区	約 ha 50.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	30m第2種 高度地区	約 ha 90.1	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

〔 最 高 限 度 〕	17 m 第 3 種 高度地区	約 ha 38.5	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 第 3 種 高度地区	約 ha 2.5	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	25 m 第 3 種 高度地区	約 ha 151.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30 m 第 3 種 高度地区	約 ha 206.9	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	35 m 第 3 種 高度地区	約 ha 31.3	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20 m 高度地区	約 ha 2.9	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30 m 高度地区	約 ha 0.5	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小 計	約 ha 4,720.3	
		1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。	

最高 限度	<p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。</p> <p>3 地区計画等の区域内の特例</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。</p> <p>4 区長の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。</p> <p>(1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの</p> <p>(2) 一定の規模を有した敷地において、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、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もの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。</p> <p>(3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。</p> <p>(4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。</p>
----------	---

〔 最高 限度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--------------------	--	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	<p>川越街道北地区</p> <p>約 ha</p> <p>58.7</p> <p>笹目通り ・環状8号線 地区</p>	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。）</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計	<p>約 ha</p> <p>58.7</p>		
合 計	<p>約 ha</p> <p>4,779.0</p>		

■ 都市計画審議会の常任部会について

1 設置根拠

- (1) 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。

- (2) 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。