

(部会審議案件)
令和元年7月1日
第221回都市計画審議会

石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る
練馬区景観条例の事前協議について

練馬区石神井町三丁目において検討中の石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業により計画されている建築物等について、施行予定者の再開発準備組合から、練馬区景観条例（平成23年3月練馬区条例第10号）第16条の規定による事前協議申請があった。

区長は、本規定による協議があったときは、練馬区都市計画審議会の意見を聴くことができることとなっており、これに基づき都市計画審議会に諮問する。

1 事業概要

P 3 のとおり

2 事前協議の仕組み

P 5 のとおり

3 都市計画審議会の意見を聴く理由

本計画地のある石神井公園周辺地区が練馬区景観計画において景観まちづくり地区に位置付けられていること、高さが100mを超える建築物が計画されていること、東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）第20条の規定による事前協議に区の意見を付すことが必要となることから、都市計画審議会の意見を聴くこととした。

4 諮問文(写し)

P 7 のとおり

5 添付資料

都市計画審議会の常任部会について P 9

事業概要

1 検討地区概要

- (1) 所在地 : 練馬区石神井町三丁目地内
- (2) 区域面積 : 約0.6ha



2 計画建築物概要

(1) 北街区

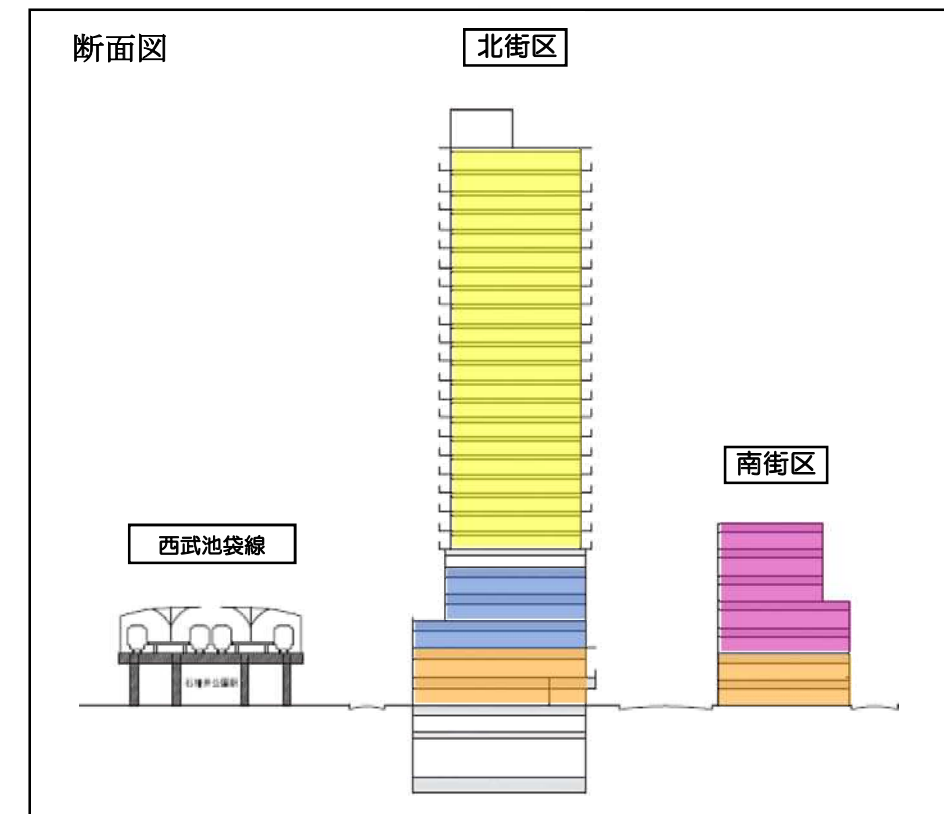
- ・敷地面積 : 約3,100㎡
- ・建物階数 : 地上26階、地下2階
- ・建物高さ : 約103m
- ・延床面積 : 約29,800㎡
- ・施設構成 : 住宅、商業、公益施設等

(2) 南街区 (2敷地2棟の合計)

- ・敷地面積 : 約500㎡
- ・建物階数 : 地上7階
- ・建物高さ : 約35m
- ・延床面積 : 約2,300㎡
- ・施設構成 : 商業、業務

3 これまでの経過

平成26年3月	関係権利者が再開発準備組合を設立
平成29年4月～7月	地域の町会、商店会へ事業計画案を説明
平成30年10月	区主催で、第3回検討状況報告会を開催
令和元年6月	大規模建築物の建築等に係る事前協議書の受理 (景観条例)

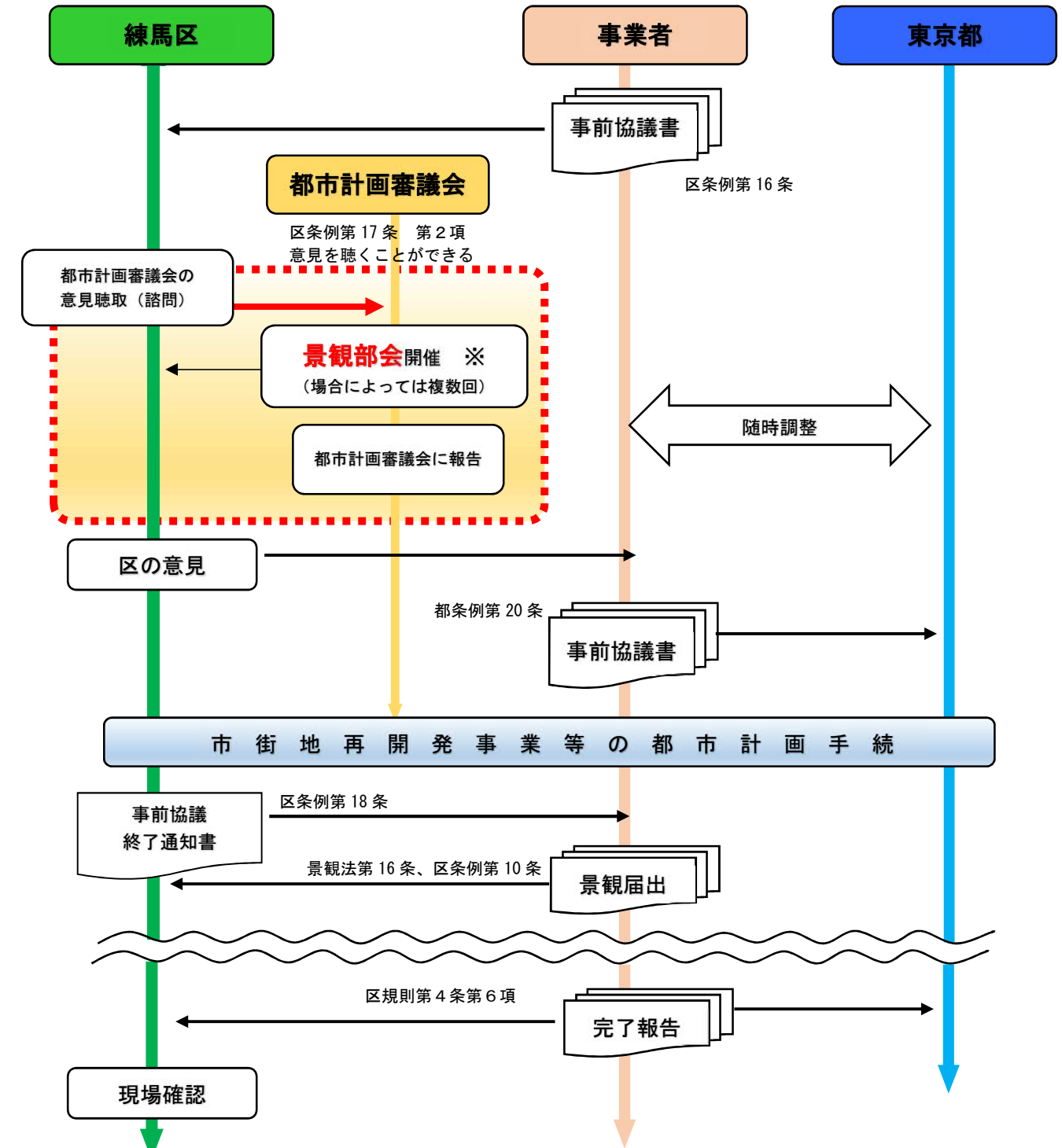


事前協議の仕組み

練馬区景観条例に基づく事前協議の主な流れは以下のとおり。

都市計画審議会の意見聴取（諮問）枠の範囲が都市計画審議会の意見を聴く手続となる。

※ 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、高度地区評価・景観部会において審議することとしている。



条例・法の要旨

練馬区景観条例第16条

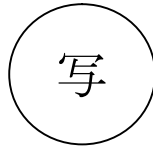
高さ15m以上かつ延べ面積3,000㎡以上の建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ区長に協議しなければならない。

東京都景観条例第20条

市街地再開発事業等の都市計画決定を提案しようとする者は、あらかじめ知事に協議しなければならない。

景観法第16条

景観計画区域内で建築物の建築等をしようとする者は、あらかじめ景観行政団体の長に届け出なければならない。



1 練都都第275号

練馬区都市計画審議会

練馬区景観条例（平成23年3月練馬区条例第10号）第17条第2項の規定により、下記の案件について諮問します。

令和元年6月24日

練馬区長 前川 燿 男

記

諮問第429号 石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業に係る練馬区景観条例の事前協議について

■ 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。