

練馬駅周辺地区内における建築行為等に関する指導基準

平成7年6月30日

練都再発第23号

(趣旨)

第1 この基準は、練馬区駅周辺再開発促進地区内等における建築行為等に関する指導要綱(平成7年6月30日付け練都再発第23号。以下「要綱」という。)第10条の規定に基づき、要綱第3条第1号の地区における要綱第8条に規定する建築行為等に関する基準について、必要な事項を定めるものとする。

(基準図)

第2 本基準のほか、要綱第10条の規定に基づき「練馬駅周辺地区内における建築行為等に関する指導基準図(以下「基準図」という。)」を定め、適用地区の範囲、道路拡幅計画路線とその計画幅員および壁面後退指定路線とその後退距離等の詳細を定めるものとする。

(適用地区)

第3 要綱第3条第1号に定める適用地区は、以下のとおりとする。

練馬駅周辺地区(約22.2ha)全域

ただし、基準図に定める適用除外地区を除く。

(建築行為等に関する基準)

第4 市街地再開発事業への参加と協力(要綱第8条第1号の規定による)

(1) 対象範囲

市街地再開発事業の施行を目的とした、相当数の関係権利者を構成員とする準備組合、協議会またはこれらに類する住民団体が組織され、当該団体が市街地再開発事業の施行を予定または検討している区域を対象とする。

(2) 指導内容

建築行為等の開始の延期

(1)に規定する団体が行っている市街地再開発事業の施行の実施の可否が判断されるまで、建築主等は予定している建築行為等の開始を延期するものとする。

市街地再開発事業への参加と協力

建築主等が建築行為等の開始の延期が不可能であると判断した場合、建築主等は将来に市街地再開発事業が施行される際、同事業への参加と協力を努め、その旨を念書(様式4)により区長に提出するものとする。

第5 隣接敷地等との共同化(要綱第8条第2号の規定による)

(1) 対象範囲

隣接敷地等がつぎのいずれかに該当する場合、本基準の対象とする。

建築敷地として利用されていない。

不燃建築物でない。

現在利用している容積率が、指定容積率の3分の1以下程度である。

建築物が著しく老朽化している。

建築物の所有者が、近い将来の建て替えの意思表示をしている。

(2) 指導内容

建築主等は、隣接敷地等との共同化に努め、以下のア、イに掲げる内容の意向を要綱第7条第2項の規定により区長に届け出るものとする。

ア 隣接敷地等との共同化の意向の有無およびその対象とする隣接敷地等

イ 共同化を検討する場合の事項の詳細(建築物の用途、建築物の所有形態、事業方法と時期、その他)

区長が必要に応じて隣接敷地等の所有者の共同化の意向等を確認した後、建築主

等は、区長と再度協議し共同化に努めるものとする。

第6 道路の新設および拡幅（要綱第8条第3号の規定による）

(1) 対象範囲

基準図の「道路拡幅計画路線」に面する敷地を対象とする。ただし、新設計画道路は除く。

(2) 指導内容

道路拡幅計画路線に指定されている道路（拡幅前の道路を含む。）の中心線から計画幅員の2分の1の部分（以下「道路後退部分」という。）には、つぎに掲げる施設を設置しない。

ア 建築物（地盤面下を含む。）

イ 門、塀およびこれらに類するもの

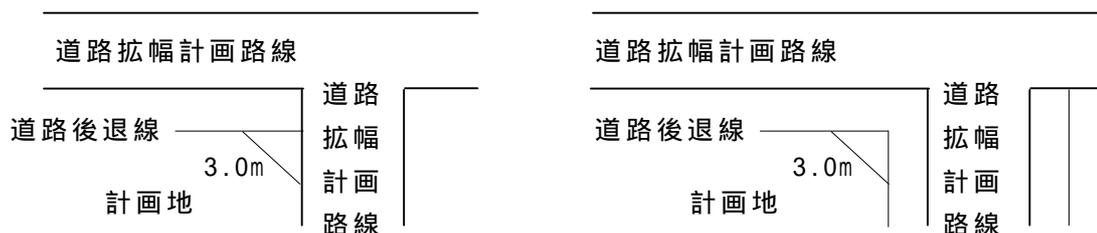
ウ 建築設備（給排水桝、点検口等を含む。給水、排水およびガス等の埋設管は除く。）

エ 看板等の工作物（建築物等から突き出す看板等で、道路面から看板等の下端までの高さが4.5m以上のものは除く。）

オ 植栽のための工作物および樹木

道路後退部分は、平坦に整備する。

それぞれ7.0m未満の幅員の既存道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。以下同じ。）の場合は、下図のすみ切りに相当する部分（隅を頂点とする底辺3.0mの二等辺三角形とする。以下同じ。）についても、およびの規定と同様とする。



角敷地の場合は、道路交差部に歩行者広場等を設けるよう努める。

区長は必要と認める道路後退部分（に規定するすみ切り部分を含む。）については、区に無償で譲渡するものとする。

第7 建築物の壁面の後退および後退部分の工作物の建設（要綱第8条第4号の規定による）

(1) 対象範囲

基準図の「壁面後退指定路線」に面する敷地を対象とする。

(2) 指導内容

別表第1ア欄に掲げる壁面後退指定路線に面する建築物の同表イ欄に掲げる建築物の部分は、同表ウ欄に掲げる距離以上を道路境界線（第6に規定する道路後退線を含む。以下同じ。）から後退する。（以下「壁面後退部分」という。）

鉄道高架下の壁面後退指定路線については、の規定によらず、基準図に詳細を定める壁面後退部分に、地盤面下を含む建築物の全ての部分を設置しない。

壁面後退部分には、つぎに掲げる施設を設置しない。

ア 門、塀およびこれらに類するもの。

イ 建築設備（地盤面から突出しないものは除く。）

ウ 看板等の工作物（建築物等から突き出す看板等で、道路面から看板等の下端までの高さが3.5m以上のものは除く。）

エ 植栽のための工作物および樹木

壁面後退部分は、平坦に整備する。

角敷地で道路のすみ切り（第 6(2) に規定するすみ切りを含む。以下同じ。）がある場合は、別表第 2 ア欄に掲げる壁面後退指定路線に面する建築物の同表イ欄に掲げる建築物の部分は、同表ウ欄に掲げる距離以上をすみ切りの底辺から後退する。

第 8 建築物の色彩等の協調化（要綱第 8 条第 5 号の規定による）

(1) 対象範囲

適用地区の全域を対象とする。

(2) 指導内容

建築物の外壁またはこれに代る柱および屋根の色彩を落ち着いた色合いとするなど、まち並みの景観に配慮した形態とする。

また、以下のア、イに掲げる内容の意向を、要綱第 7 条第 2 項の規定により区長に届け出るものとする。

ア 隣接敷地等との協調化の意向の有無およびその対象とする隣接敷地等

イ 協調化を検討する事項の詳細（色彩、高さ、用途、看板等のデザイン、その他）

第 9 建築物の壁面および屋上部に設ける看板等の広告物（要綱第 8 条第 6 号の規定による）

(1) 対象範囲

適用地区の全域を対象とする。

(2) 指導内容

第 6(2) エおよび第 7(2) ウのとおり。

第 10 その他区長が必要と定めた事項（要綱第 8 条第 7 号の規定による）

(1) 対象範囲

適用地区の全域を対象とする。

(2) 指導内容

道路拡幅計画路線以外の道路については、可能な限り道路（拡幅前の道路を含む。）の中心線から 3.0m 以内の部分、第 6(2) および の規定と同様とするよう努める。

角敷地の場合は、第 6(2) に規定するすみ切りに相当する部分については、第 6(2) および の規定と同様とするよう努める。

角敷地の場合は、道路交差点に歩行者広場等を設けるよう努める。

第 10 の 2 その他区長が必要と定めた事項（要綱第 8 条第 7 号の規定による）

(1) 対象範囲

適用地区の全域を対象とする。

(2) 指導内容

敷地面積が 1,000 m²を超える場合は、第 7(2) の規定に係わらず地盤面下を除く建築物の全ての部分について、道路境界線（第 10 の規定による道路後退線を含む。）から 1.0m 以上後退する。

後退部分は第 7(2) の規定による。すみ切りについても同様とする。

第 10 の 3 その他区長が必要と定めた事項（要綱第 8 条第 7 号の規定による）

(1) 対象範囲

千川通りに面する敷地を対象とする。

(2) 指導内容

駐車場の出入口は、千川通り側に設置しないよう努める。

についてやむを得ず千川通り側に設置する場合は、千川通りの再整備計画（シンボル道路計画）との整合を図る。

千川通りに面して、建築物の 1 階部分の用途を店舗または事務所とする。

第 10 の 4 その他区長が必要と定めた事項（要綱第 8 条第 7 号の規定による）

(1) 対象範囲

適用地区内で商店街を形成する通りに面する敷地を対象とする。

(2) 指導内容

商店街を形成する通りに面して、建築物の 1 階部分の用途を店舗または事務所とするよう努める。

付 則

この基準は、平成 7 年 7 月 1 日から施行する。

付 則 （平成 8 年 1 2 月 2 0 日付け練都再発第 5 1 号）

この基準は、平成 9 年 4 月 1 日から施行する。

付 則 （平成 1 3 年 7 月 3 日付け練都都発第 9 0 号）

この基準は、平成 1 3 年 7 月 3 日から施行し、平成 1 3 年 5 月 1 5 日から適用する。

付 則 （平成 1 4 年 3 月 1 4 日付け練都都発第 4 3 8 号）

この基準は、平成 1 4 年 3 月 1 4 日から施行する。

付 則 （平成 2 7 年 3 月 6 日付け練都推第 2 5 3 号）

この基準は、平成 2 7 年 3 月 6 日から施行する。

別表第 1 （第 7 関係）

ア 欄	イ 欄	ウ 欄
千川通り、区画街路第 1 号線 および第 2 号線	地盤面下を除く地階、1 階および 2 階の 部分、または高さ 6. 0m 未満の部分	1. 0m
道路拡幅計画路線かつ (計画幅員 道路幅員) / 2 0. 5m の道路	地盤面下を除く地階、1 階および 2 階の 部分、または高さ 6. 0m 未満の部分	0. 5m
その他の壁面後退指定路線	地盤面下を除く建築物の全ての部分	0. 5m

別表第 2 （第 7 関係）

ア 欄	イ 欄	ウ 欄
両方とも (a) の道路	地盤面下を除く地 階、1 階および 2 階 の部分、または高さ 6. 0m 未満の部分	1. 0m
両方とも (b) の道路		0. 5m
一方が (a)、一方が (b) または (c) の道路 一方が (b)、一方が (c) の道路		
両方とも (c)	地盤面下を除く建 築物の全ての部分	0. 5m

(a) 千川通り、区画街路第 1 号線および第 2 号線

(b) 道路拡幅計画路線かつ (計画幅員 道路幅員) / 2 0. 5m の道路

(c) その他の壁面後退指定路線