

検 討 事 項
説 明 資 料 ④

平成 28 年 12 月 20 日
第 2 回高度地区評価・景観部会

1.2 倍緩和基準への適合状況について

項目		基準	計画内容	図面
敷地条件	敷地面積	<p>○絶対高さ制限が 17m、20m、25m の地区は 2,000 m²以上</p> <p>○絶対高さ制限が 30m の地区は 1,000 m²以上</p> <p>○絶対高さ制限が 35m の地区は 500 m²以上</p>	絶対高さ 20m の地区と 25m の地区があります。敷地面積は 15,046.89 m ² です。よって、基準に該当します。	敷地面積・周長 図 図 1
	接道	○幅員 6m 以上の道路に敷地周辺の長さの合計の 1/6 以上が原則として 1 箇所接すること	敷地周辺の全周長 (504.908m) に対し道路全体の接道部 (376.02m) にて 4.468/6 が接しています。よって、基準に該当します。	
周辺環境への影響負担の低減	日照	<p>【日影配慮】</p> <p>①等時間日影を規制ラインの 0.5m 敷地側に収める</p> <p>②斜線型高さ制限の緩和は、原則認めない。</p>	<p>①等時間日影は規制ラインの 0.5m 敷地側に収めています。</p> <p>②斜線型高さ制限の緩和は行っておりません。</p>	等時間日影図 図 2
	眺望・圧迫感、プライバシー	<p>【外壁面等の後退】</p> <p>①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。</p> <p>②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>①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います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西側：9m 以上 ・南側：8m 以上 ・東側：6.5m 以上 <p>②建築物の外壁面等から隣地境界線までの水平距離を、4m 以上確保 (A 棟) しています。また、公園等に接している部分については 14m 以上確保 (E 棟) しています。</p>	配置図 図 3 配置図 図 3

		<p>【外壁面等の後退部分における設置の制限】</p> <p>③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以下で壁を有さない駐輪場で、床面積の合計が 50 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 ・地盤面から 1m以下に設ける建築物の部分 ・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>④天空率による斜線制限の適用除外は、原則認めない。</p>	<p>③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）の防音壁が上記水平距離の範囲内にありますが、用途上、また近隣配慮の為に、可能な限り隣地境界線に近い位置に防音壁（高さ 2 m）を設けております。</p> <p>④天空率による斜線制限の適用除外は行っておりません。</p>	<p>道路境界断面図（高さ 1.2 倍緩和使用） 図 4</p>
公共空地の質的向上	開放空地	<p>【歩道状空地の確保】</p> <p>①計画建築物の敷地には、原則として、接するすべての道路に沿って、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設置されている場合 ・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>②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>①計画敷地に接する道路に沿って、歩道状空地を西側では 2 m（計画道路部分を含め約 7m）、南側では 1m（計画道路部分を含め約 4.5m）、東側では 2.5mを確保し、更に敷地内側に緑地（西、東側では 1m、南側では 2 m）を確保します。</p> <p>②敷地面積の 15.1%の開放空地を確保しています。</p>	<p>開放空地等計画図 図 5 道路境界断面図（高さ 1.2 倍緩和使用） 図 4</p> <p>開放空地等求積図 図 6</p>

		<p>【開放空地の整備基準】</p> <p>③開放空地は、敷地周辺の道路、公園、緑地その他都市施設の整備状況、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交通の用に供する開放空地は、歩行者の安全性、快適性に考慮し、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>③舗装材料、歩行者の安全性、快適性に配慮し、計画と整備を行います。意匠上も考慮しインターロッキングで整備します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工作物は設置致しません。また、公益上必要な案内・サイン等以外は設置しません。 ・将来、都市計画道路の工事を考慮し、その部分を歩道及び緑地として計画しております。 	
	緑地	<p>【緑地スペースの確保】</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。ただし、建築物および駐車場等への出入口並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 1 m（南側については 2 m）の緑地を確保します。</p>	開放空地等計画図 図 5