

■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 ○絶対高さ制限が17m、20m、25mの地区は2,000㎡以上 ○絶対高さ制限が30mの地区は1,000㎡以上 ○絶対高さ制限が35mの地区は500㎡以上
	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

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。
	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。 【外壁面等の後退部分における設置の制限】 ○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。 ・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㎡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㎡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 【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。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。 ・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 【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。 【開放空地の整備基準】 ○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。 ・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。
	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。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。