

1.2 倍緩和基準への適合状況について
(許可申請に係る建築計画に対する評価)

(仮称)練馬区関町南四丁目計画

項目		基準	計画内容および適合状況	図面
敷地条件	敷地面積	○絶対高さ制限が 17m、20m、25mの地区は 2,000 m ² 以上 ○絶対高さ制限が 30mの地区は 1,000 m ² 以上 ○絶対高さ制限が 35mの地区は 500 m ² 以上	計画地は絶対高さ制限 20mの地区と 25mの地区がある。計画地の敷地面積は 15,046.89 m ² であり、基準に適合している。	図 1 敷地 求積図
	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箇所ですること	敷地周囲の全周長 (504.907m) に対し道路全体の接道部 (376.021m) にて 4.468/6 が接している。よって、基準に適合している。	
周辺環境への影響負荷の低減	日照	【日影配慮】 ①等時間日影を規制ラインの 0.5m敷地側に収める。 ②斜線型高さ制限の緩和は、原則認めない。	①等時間日影は規制ラインの 0.5m敷地側に収まっており、基準に適合している。 ②斜線型高さ制限の緩和は行っていない。	図 2 等時間 日影図
	眺望・圧迫感、プライバシー	【外壁面等の後退】 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。 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	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おり、いずれも基準に適合している。 ・西側：約 4m (計画道路部分含め 9m以上) ・南側：約 3.5m (計画道路部分含め 8.5m以上) ・東側：6.5m以上 ②建築物の外壁面等から北側隣地境界線までの水平距離を、4m以上確保している。	図 3 配置図 図 3 配置図

		<p>ることができる。</p> <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以下の壁を有さない駐輪場で、床面積の合計が 50 m²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 m²以下のもの ・門または扉で、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 <p>【その他】</p> <p>④天空率による建築斜線制限の緩和は、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）および防音壁（高さ 2 m）が上記水平距離の一部範囲内にあるが、いずれも除外規定に該当し、設置可能なものであるため、基準に適合している。</p> <p>④天空率による建築斜線制限の緩和は行っていない。</p>	<p>図 4 道路境界 断面図</p>
公共空間の質的向上	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、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。</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>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 5m）、東側では 2.5mを確保している。よって基準に適合している。</p>	<p>図 4 道路境界 断面図 図 5 開放空地 等計画図</p>

	<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>【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。</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。 	<p>②敷地面積の 12.31%の開放空地（計画道路部分を除いて4.98%）を確保しており、基準に適合している。</p> <p>③歩行者の安全性、快適性に配慮し、意匠上も考慮された整備計画となっている。</p> <p>また、敷地に含まれる都市計画道路予定地は、将来の整備を考慮し、歩道および緑地として整備する計画となっている。</p> <p>開放空地の整備基準に適合している。</p>	<p>図6 開放空地等求積図</p> <p>図5 開放空地等計画図</p>
緑化	<p>【緑化スペースの確保】</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。</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1m（南側については2m）の緑化スペースを確保しており、基準に適合している。</p>	<p>図5 開放空地等計画図</p>