

◆周辺環境への配慮（手引き）

この基準では、開発事業等の手続等に関する条例（以下、「条例」といいます。）第9条第1項第3号の規定に基づき、開発者等が土地利用を図る上で周辺環境との調和を考慮するために必要な事項を定めています。

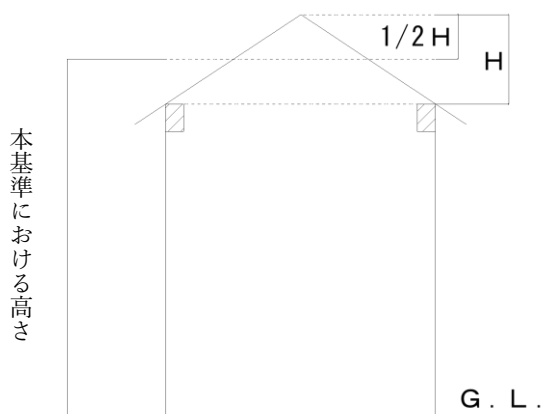
1. 高さを抑えることによる周辺環境との調和（第1号及び第2号本文、第3号）

計画する建築物の各部分の地上階数及び高さが、用途地域に応じて下表の数値以下に抑えることが周辺環境との調和に寄与しています。用途地域に応じて下表の数値を超えるものは、後に解説する公開空地等の整備により、周辺環境への配慮を行う必要があります。

区 域	用 途 地 域	地上階数及び高さ
市街化区域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	地上5階又は15メートル
	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	地上6階又は18メートル
	準工業地域	地上7階又は21メートル

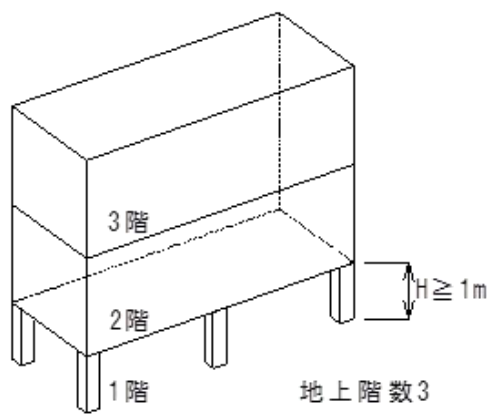
なお、建築物の階数及び高さは、原則的には建築基準法で規定している高さの算定方法によりますが、本基準の特徴的な算定方法があります。

(1) 傾斜屋根である建築物の高さ



屋根勾配が1/10超6/10以下で、かつ、 $H \leq 4$ メートルの場合には、建築物の最高の高さから、 $1/2H$ を差し引いた高さとしします。

(2) 高床式の建築物の階数



高床式の建築物で、床からの天井高さが1メートル以上であり、床として使用できる場合は、階に算入します。上図では地上階数は3となります。

2. 公開空地等の整備による周辺環境への配慮（第1号第(1)号）

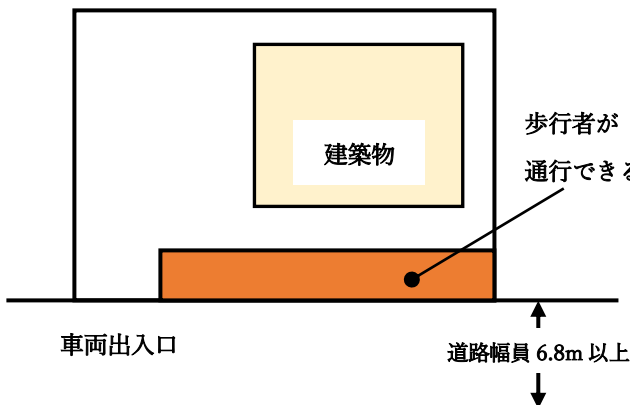
(1) 公開空地

開発者が考慮すべき周辺環境への配慮に必要な公開空地は、「歩行者が日常自由に通行し、又は利用できる空地」と定義しています。この空地は、日常一般に開放されたもので、道路に沿って歩行者が通行できる空地又は道路に沿った部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝により整備されたもの又は歩行者が自由に出入りし、利用できる公園が該当します。ただし、非常時以外において自動車が出入りする敷地内の駐車場や通路は、公開空地に含みません。

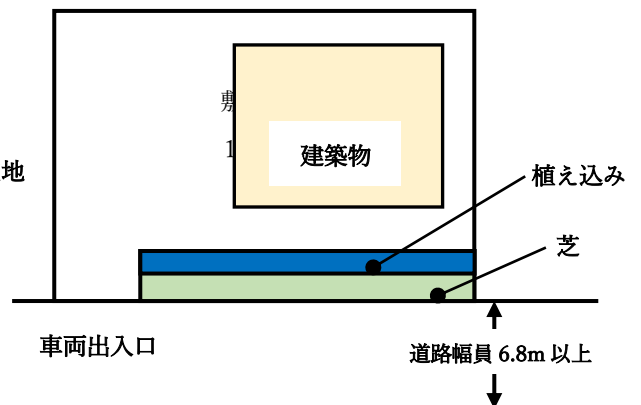
公開空地のうち植え込み、芝又は公園は、条例に基づく「公園及び緑地に関する事項に係る基準」（以下、「公園緑地基準」といいます。）の公園や緑地とは性質が異なるため、それぞれ必要な整備を行うこととなります。しかし、公園緑地基準により整備する公園や緑地のうち、「歩行者が日常自由に通行し、又は利用できる空地」については、公開空地を整備した面積に含めることができます。

◆公開空地の例

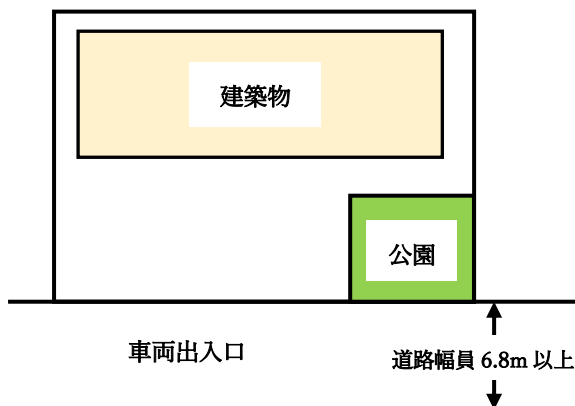
(例1：歩行者が通行できる空地)



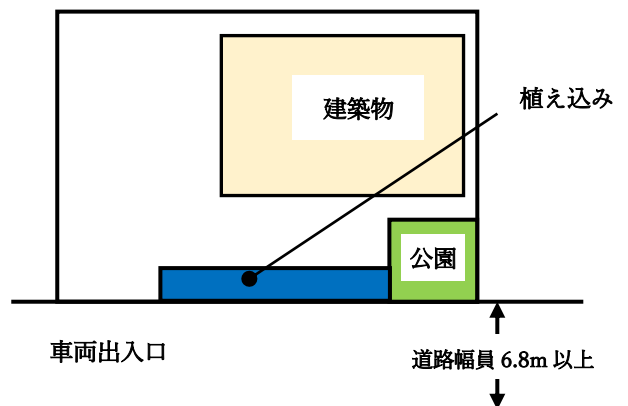
(例2：植え込み等により整備されたもの)



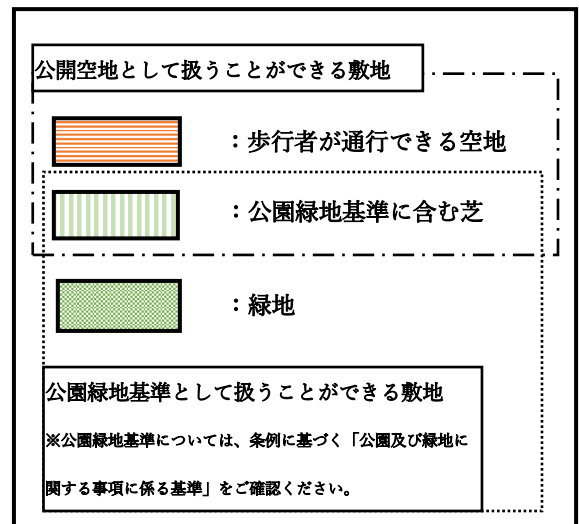
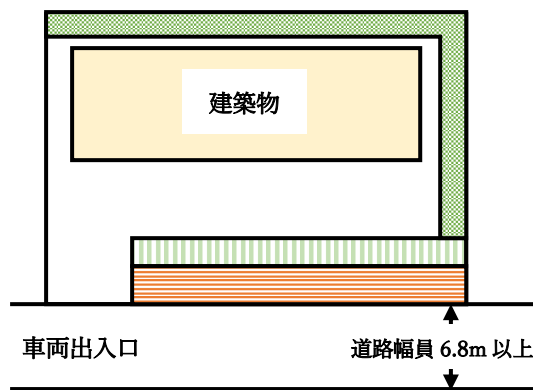
(例3：歩行者が利用できる公園)



(例4：植え込み等と公園)



(例5：緑地と被る公開空地の例)



(2) 緑地

本基準で整備をもとめる緑地は、条例に基づく公園緑地基準の公園や緑地を含めることができます。

(3) 計画する建築物の用途に応じた公開空地等の面積

建築物の用途	必要となる公開空地等	必要となる公開空地等の面積
共同住宅	公開空地	敷地面積の 10%
共同住宅以外	公開空地又は緑地	敷地面積の 15%

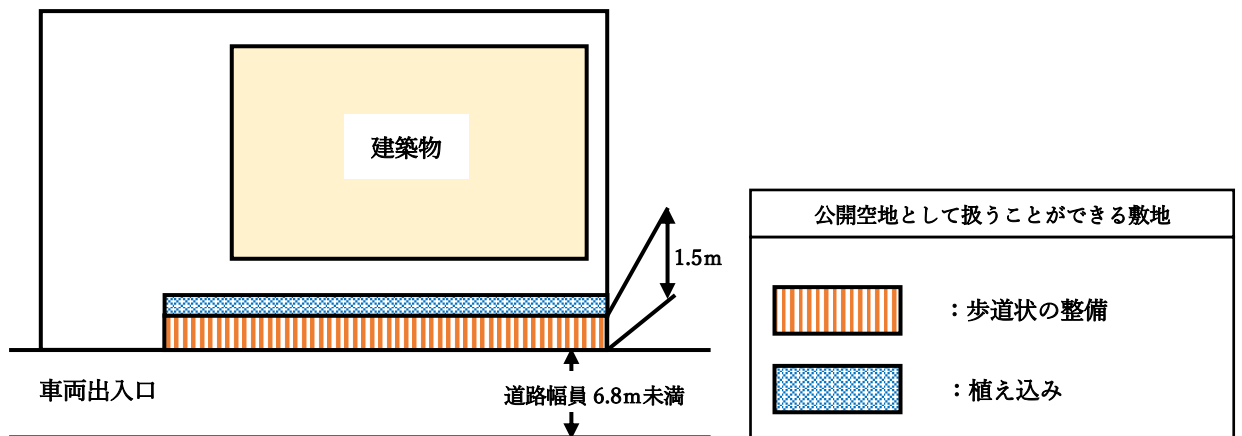
3. 歩道状整備による周辺環境との調和 (第1号第(2)号)

計画敷地の立地状況によっては、前面道路が狭く、新たに建築された建築物からの出入りや通過交通による車両によって、道路上の歩行者が危険にさらされる状況も考えられます。本基準は、建築物の敷地が接する道路の幅員が 6.8 メートル未満の場合、計画敷地内の境界から 1.5 メートルの部分道路に沿って歩道状に整備することで周辺環境との調和に寄与しようとするものです。

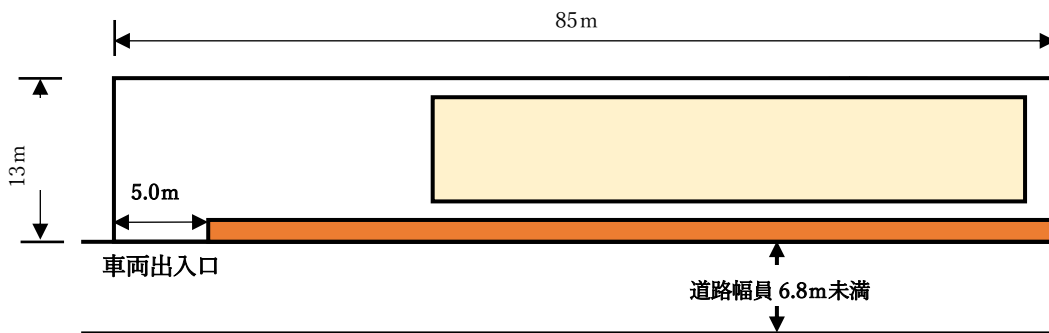
歩道状に整備された空地は、第1号第(1)号の「歩行者が日常自由に通行し、又は利用できる空地」でもあるため、第1号第(1)号の公開空地の面積に含めることができます。道路に沿った形状の敷地で、この歩道状に整備をするべき部分だけで必要となる公開空地の面積を超える際は、土地利用に支障が生じる可能性があるため、歩道状に整備するべき部分の面積は、第1号第(1)号の公開空地の面積を上限とすることができる。そのほか、歩道状整備の考え方は以下のとおりです。

- 敷地内に設ける空地であり、開発事業等により整備した道路（歩道を含む）は含まない。
- 歩道状に整備を行う部分については、歩道としての機能を有する必要がある。開発者等は、車いすの利用者等も考慮する必要があります。
- 敷地内への進入のための車路部分は、歩道状の整備を要しないが、公開空地の面積には含めることができない。

(例6：歩道状の整備を行う公開空地の例)



(例7：歩道状の整備を行う部分の面積が第1号第(1)号に定める面積を超える例)



建築物の用途：共同住宅
敷地面積：1,105 m²
必要な公開空地の面積：110.5 m²
歩道状の整備を行う部分の面積：
1.5m × 80m = 120 m²
歩道状の整備を行う必要がある部分の面積：110.5 m²

上図(例7)のように敷地の形状によっては、歩道状の整備が必要な部分の面積が第1号第(1)号の公開空地の面積を超える場合がある。その場合、歩道状の整備を行う部分の面積は、公開空地の面積を上限とすることができる。

4. 市街化調整区域における周辺環境への配慮（第2号）

市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域として都市計画で定める区域であり、積極的に市街化し、建築物を建築していく区域ではないため、周辺環境との調和に対する考え方も市街化区域とは異なります。

本基準では、第2号のとおり、地上階数及び高さを地上3階又は10メートルに抑えることを周辺環境との調和への配慮とし、市街地の環境改善に効果のある「歩行者が日常自由に通行し、又は利用できる空地」の整備は、市街化調整区域における周辺環境との調和への配慮手法としては規定していません。