

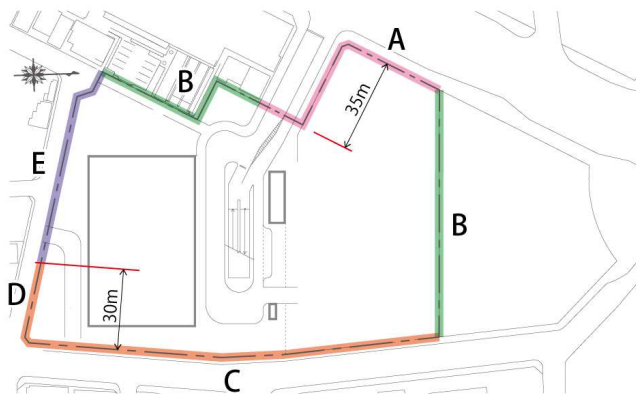
# 法規定への適合性の確認

## 1 容積率・建ぺい率の確認

	新庁舎	駐輪場 その他	新鹿田町 駐車場	民間 便利施設	合計	法規定	適合
敷地面積	—	—	—	—	14,060 m <sup>2</sup>		—
延床面積	約 58,500 m <sup>2</sup>	約 1,000 m <sup>2</sup>	約 11,300 m <sup>2</sup>	約 3,000 m <sup>2</sup>	約 73,800 m <sup>2</sup>		—
容積対象 床面積	—	—	—	—	約 59,040 m <sup>2</sup>		—
容積率	—	—	—	—	約 420%	< 453%	○
建築面積	—	—	—	—	約 8,300 m <sup>2</sup>		
建ぺい率	—	—	—	—	約 59%	< 90%	○

※新庁舎の想定規模 58,500 m<sup>2</sup>以外の施設については、仮の規模を設定したものであり、想定規模を決定しているものではありません。

## 2 高さ制限の確認



※幅員の最大な前面道路の境界線から、その幅員の2倍以内、かつ、35m以内の区域及び、その他の前面道路の中心線から10mを超える区域は、全て前面道路が、最大な道路幅員があるものとみなします。

※道路斜線の適用距離は25mです。

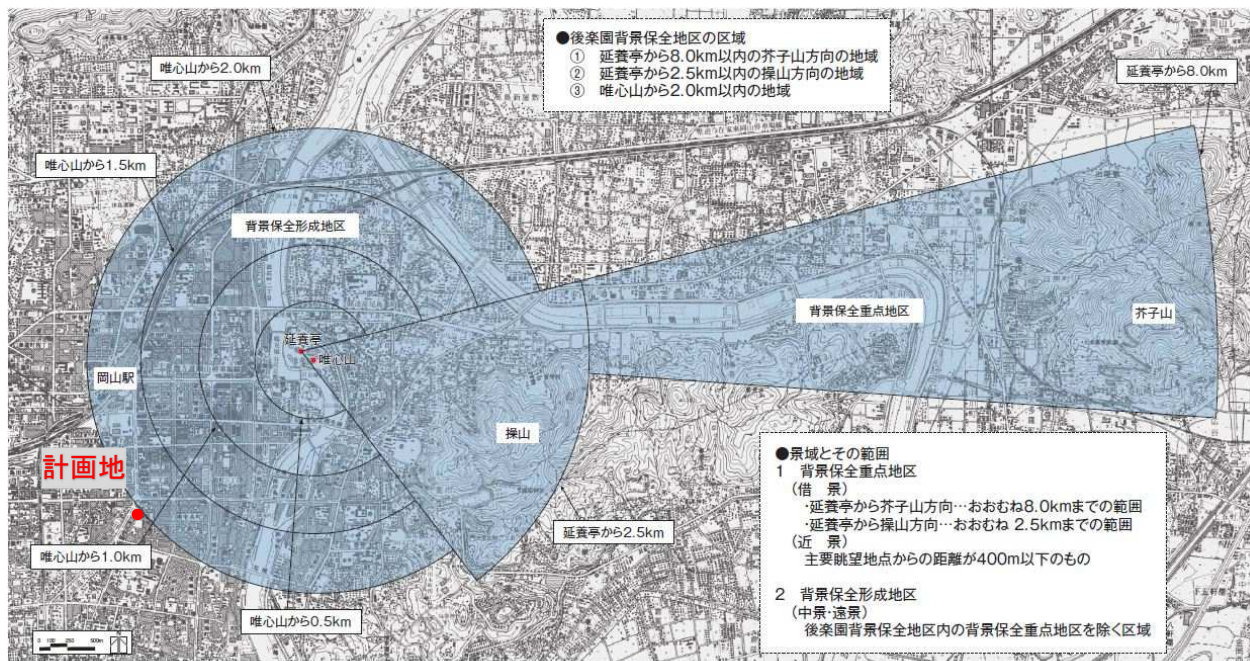
※建物の後退距離は考慮していません。

	A	B	C	D	E
境界条件	道路境界	隣地境界	道路境界	道路境界	道路境界
前面道路幅員	36m	—	15m	15m	8m
斜線制限	1.5/1m	31m+2.5/1m	1.5/1m	1.5/1m	1.5/1m
高さ斜線概略図	斜線影響なし 				

### 3 背景保全地区における建築物の高さ

#### (1) 後樂園背景保全地区の区域

計画地は後楽園内の唯心山から約 2.0km の地域にあり、新庁舎の敷地の一部が後樂園背景保全形成地区に該当します。



\* 主要眺望地点

- ① 借景方向については、延養亭東側廊下の中央面から 1.5m の高さ
- ② 唯心山頂上の中央面から 1.5m の高さ
- ③ 園内の主要散策路面から 1.5m の高さ

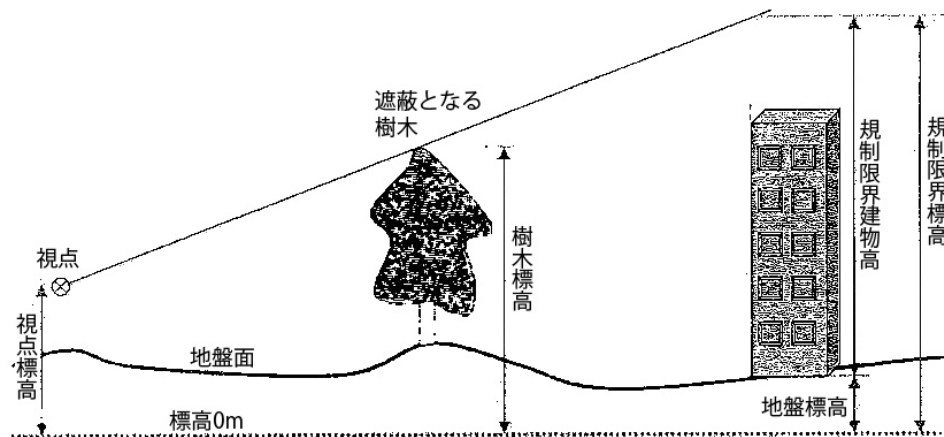
#### (2) 景観形成基準（抜粋）

建築物、工作物の新築等	背景保全形成地区 中・遠景方向	位置配置	1. 山稜の近傍にあっては、稜線を乱さないよう、尾根からできるだけ低い位置とすること。 2. 主要眺望地点からの見え方を軽減する配置とすること。 3. 屋上工作物の位置・配置は、主要眺望地点から見えないように工夫すること。
		規模	1. 高さをできるだけ抑えて、主要眺望地点からの見え方を軽減すること。

### <規制限界建物高>

後樂園背景保全地区のある地点において、後樂園の樹木によって遮蔽される限界（最大）の建物高さを示し、以下の式で示される高さを「規制限界建物高」と表現しています。

$$\text{「規制限界建物高」} = \text{「規制限界標高」} - \text{「地盤標高」}$$



### (3) 建物高さの確認

後樂園内の主要な視点である「唯心山視点」(唯心山地盤高+1.5m) から計画地方向を見たときに、後樂園の樹木によって計画建物が遮蔽される（規制建物高以下である）ことを確認します。

### <唯心山立木測量成果（世界測地系）>

対象	測量成果点名	測地点	X座標	Y座標	Z座標(m)	視点からの距離(m)	対象標高(m)
唯心山基準点	2	NO.2	-147775.9	-36399.46	11.397		
唯心山視点			-147775.9	-36399.46	12.897		
樹高測量点	309	Y9	-147829.188	-36448.378	12.960	72.300	14.64
樹高測量点	310	Y10	-147830.218	-36457.076	19.480	79.200	179.13
樹高測量点	311	Y11	-147827.267	-36460.640	17.670	79.900	132.37
樹高測量点	312	Y12	-147823.607	-36458.242	15.697	75.700	86.87

