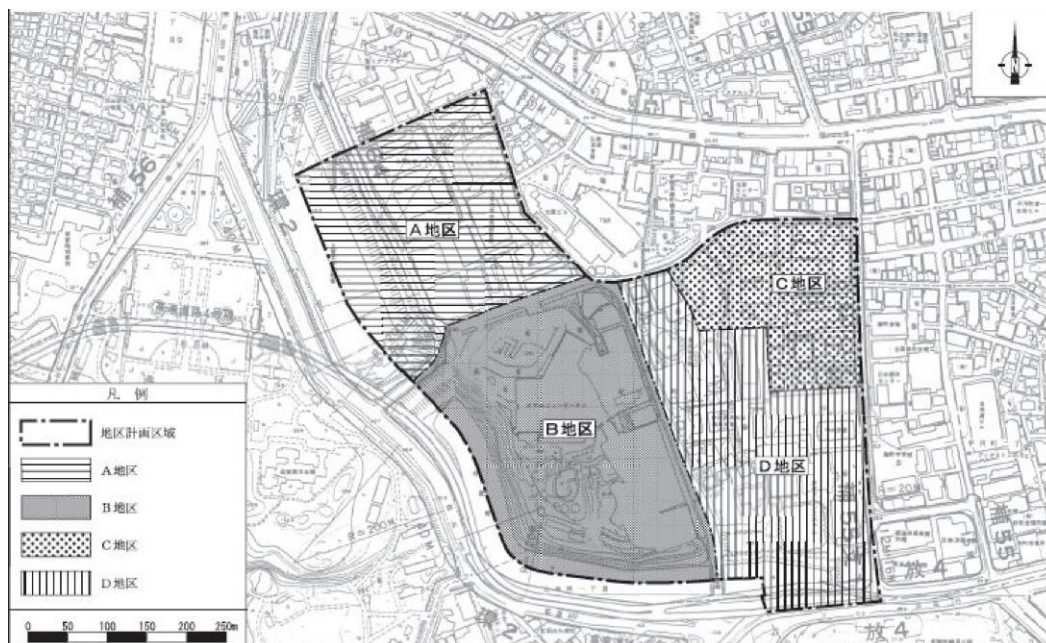


## (1) 地区計画の概要

## ■ 位置図



## ■ 都市計画決定年月日・区域面積・用途地域

決定年月日	区域面積	用途地域
平成 16 年 5 月 7 日	約 29.8ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種住居地域</li> <li>・第二種住居地域</li> <li>・商業地域</li> <li>・第一種文教地区</li> <li>・第二種文教地区</li> </ul>

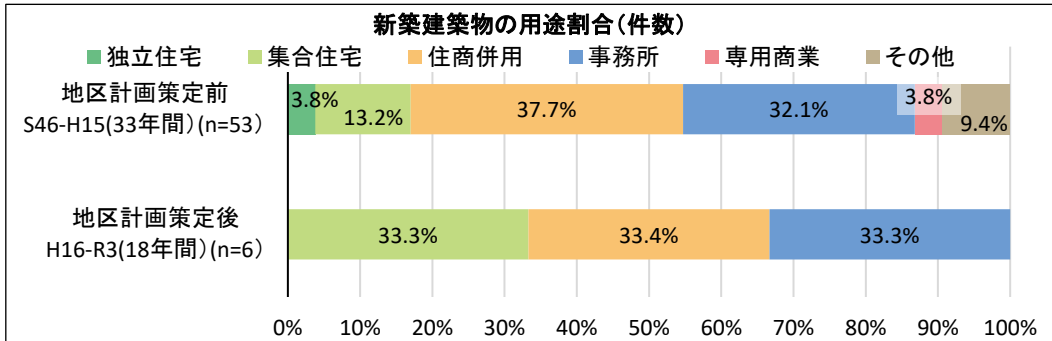
## ■ 地区計画の目標

目標 1	21 世紀にふさわしい国際色豊かな複合市街地の形成を目指し、豊かな自然と調和した都市環境の維持増進を図る。
目標 2	沿道においては、公民の協力によるゆとりある歩行者空間等を確保し、安全で快適な公共的空間の整備をすすめる。更に、地域の回遊性の向上を図るため、歩行者ネットワークの形成を図る。
目標 3	紀尾井町通りは、地域のシンボルロードとして両側の賑わいを創出するとともに、沿道の緑化と調和した風格ある街並み形成を図る。

## (2) 用途誘導の検証

### ■ 地区計画策定前後の新築建築物の用途の変遷

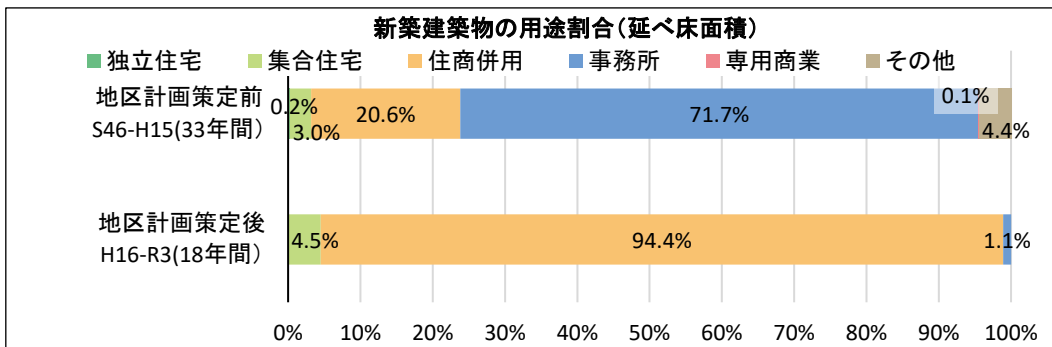
#### ① 件数の割合



※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

- ・地区計画策定後、集合住宅の割合が13.2%から33.2%に増えています。
- ・地区計画の策定前後で、集合住宅以外の用途に大きな変化は見られません。

#### ② 延床面積の割合



※グラフの割合は、新築建築物の用途割合変化であり、現況建物の用途割合変化を示すものではありません。

建物用途		住宅床 (独立・ 集合住宅)	住商併用	住宅床 (住商併用 含む)	事務所	専用商業
割合	策定前	3.2%	20.6%	23.8%	71.7%	0.1%
	策定後	4.5% (+1.3)	94.4% (+73.8)	98.9% (+75.1)	1.1% (-70.6)	0% (-0.1)
25地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

- ・地区計画策定後、新築建築物の住商併用の割合が、20.6%から94.4%と大幅に増加しています。
- ・地区計画策定後、新築建築物の事務所の割合が、71.7%から1.1%と大幅に減少しています。

### (3) 地区施設の創出

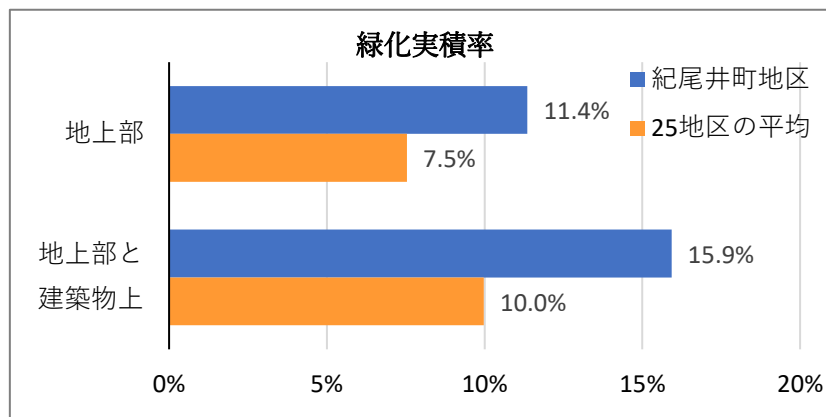
#### ■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

緑地に関する記載	空地に関する記載	
	壁面の位置に関する制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限
風致地区内においては、緑化推進のため緑地率（緑地面積の敷地面積に対する割合）を40%以上とする。 ただし、区長が敷地の形態上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。	計画図に示す位置において、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は2m以上とする。（例外あり）	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路の境界線との間の土地の区域については、門、へい、広告物、看板等通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。

※地区計画区域内で場所により制限内容等が異なる場合があります。詳細な内容については地区計画を参照ください。

#### ■ 緑地の創出

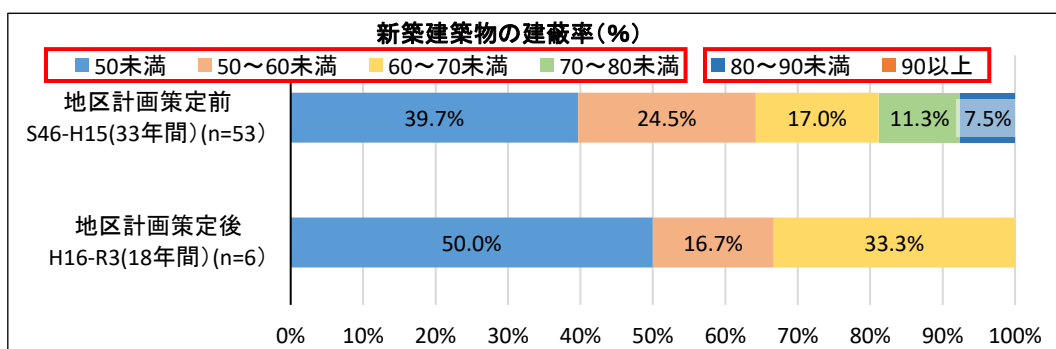
##### ① 緑化実積率



・地上部のみ緑化実積率や地上部と建築物上の緑化実積率を見ると、25地区の平均と比べて緑化の実績が高いことがわかります。

## ■ 空地の創出

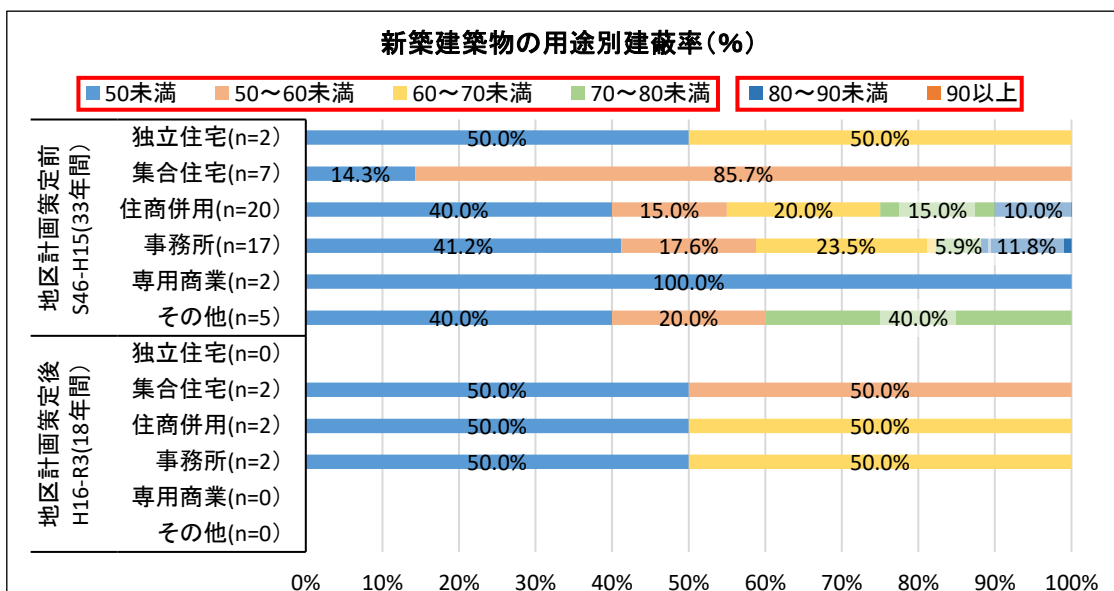
### ① 新築建築物の建蔽率



※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

・地区計画策定後に、建蔽率70%以上の新築建築物はありません。

### ② 新築建築物の用途別建蔽率



※グラフの割合は、新築建築物の建蔽率割合変化であり、現況建物の建蔽率割合変化を示すものではありません。

・集合住宅については、地区計画策定前後いずれも新築建築物の建蔽率は60%未満となっています。  
 ・住商併用と事務所については、地区計画策定後で建蔽率が70%以上の新築建築物はありません。

## ■ 緑化率、空地率（建蔽率）の変遷

用途地域	建蔽率・容積率など				実績			
	建蔽率	防火・準防火	容積	容積率 割り増し	緑化実績率		建蔽率 80%以上の割合 の変化	建蔽率 60～80% の割合 の変化
					地上部 のみ	地上部・ 建築物上		
第一種 第二種 住居地域	60%	準防火	300%	なし	11.4%	15.9%	7.5%	28.3%
商業地域	80%	防火	400%	なし			0%	33.3%
		600%	なし		(-7.5)	(+5.0)		

## (4) 目標の進捗確認

### ■ 地区計画の目標

目標1	21世紀にふさわしい国際色豊かな複合市街地の形成を目指し、豊かな自然と調和した都市環境の維持増進を図る。
目標2	沿道においては、公民の協力によるゆとりある歩行者空間等を確保し、安全で快適な公共的空間の整備をすすめる。更に、地域の回遊性の向上を図るため、歩行者ネットワークの形成を図る。
目標3	紀尾井町通りは、地域のシンボルロードとして両側の賑わいを創出するとともに、沿道の緑化と調和した風格ある街並み形成を図る。

#### ① 目標1の検証

##### ● 緑化の実績による検証



- ・「(3) ■緑地の創出」で検証した通り、25地区の平均と比較すると、緑化の実績が高くなっています。
- ・上記の写真からもわかるように一定の緑が存在する街並みとなっています。

#### ② 目標2の検証

##### ● 街並みの確認による検証

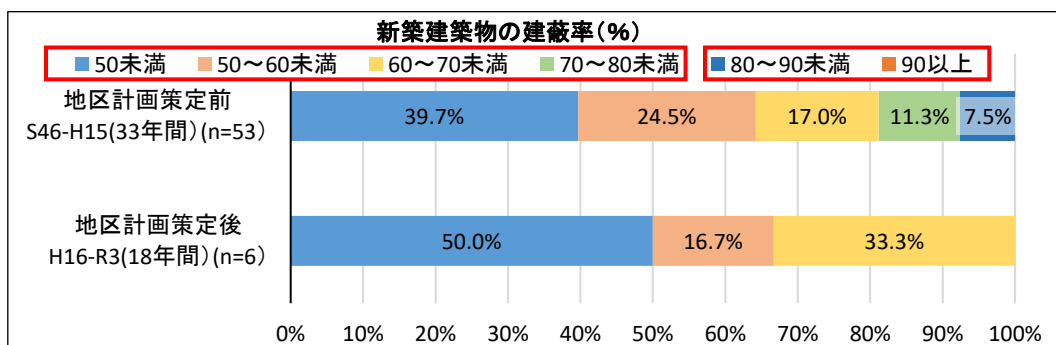


- ・壁面の位置の制限により、安全でゆとりある歩行者空間が創出されています。



● 新築建築物の建蔽率の変化による検証

- ・ 地区計画策定前後での新築建築物の建蔽率の変化を検証します。
- ・ 建蔽率の詳細については、「(3) ■新築建築物の建蔽率」を参照してください。



- ・ 地区計画策定以前から、建蔽率が80%以上の新建築物の割合は10%未満となっていることから、当初より敷地にゆとりをもたせた建築物の配置になっていたことがわかります。

③ 目標3の検証

● 街並みの確認による検証



- ・ 紀尾井町通りは、建築物の高さ制限や壁面の位置の制限により、地域のシンボルロードとしての風格ある街並みが形成されています。
- ・ 写真から、沿道に賑わいの空間や緑が創出されていることが確認できます。

## (5) まとめ

---

### ● 成 果

- ・緑化実積率や現地写真より、緑の創出に、一定の進捗が確認できます。
- ・紀尾井町通りが賑わいや緑を備えた地域のシンボルロードとなっていることが確認できます。

### ● 課 題

- ・用途誘導、地区施設の創出、目標の進捗の3つの観点からは、紀尾井町地区に大きな課題は確認できませんでした。