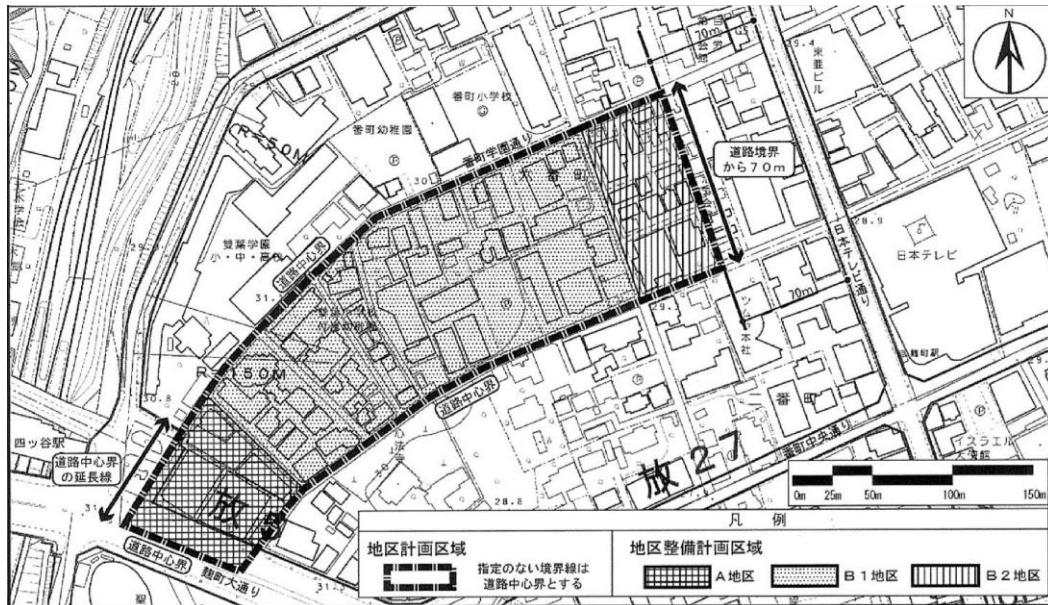


(1) 地区計画の概要

■ 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 6 月 21 日	約 4.2ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一種住居地域</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>

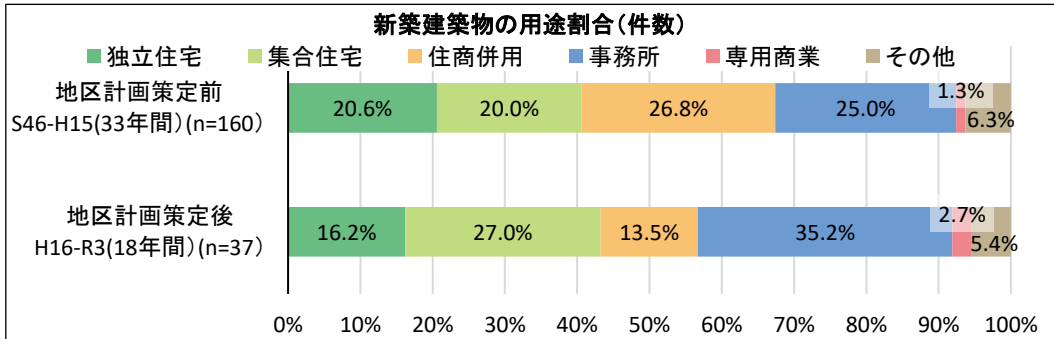
■ 地区計画の目標

目標 1	敷地の細分化を抑制するとともに、地区の街並みから突出した高層建築物の立地を制限することにより、地区内街区の居住環境の維持・創出を図る。
------	---

## (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

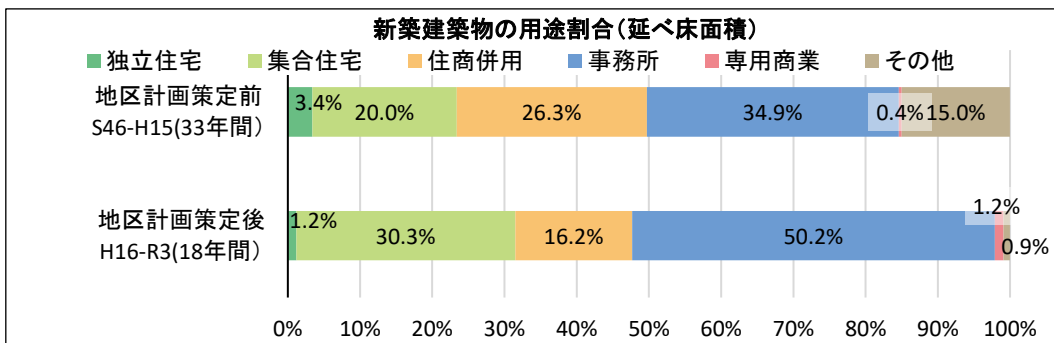
#### ① 件数の割合



※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、集合住宅や事務所の割合が増えており、住商併用の割合が減っています。

#### 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	23.4%	26.3%	49.7%	34.9%	0.4%
	策定後	31.5% (+8.1)	16.2% (-10.1)	47.7% (-2.0)	50.1% (+15.3)	1.2% (+0.8)
25地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

・地区計画策定後、集合住宅の割合が20%から30.3%に増えています。  
 ・地区計画策定後、住商併用の割合が26.3%から16.2%に、事務所の割合が34.9%から50.2%にそれぞれ減っています。

### (3) 地区施設の創出

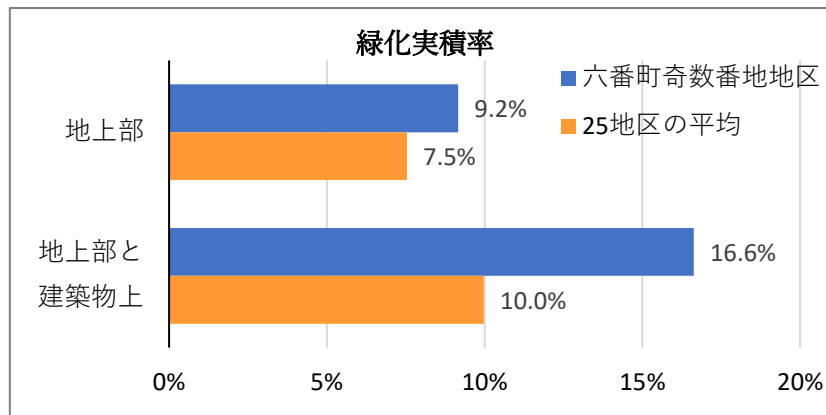
#### ■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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
なし	なし	なし

※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

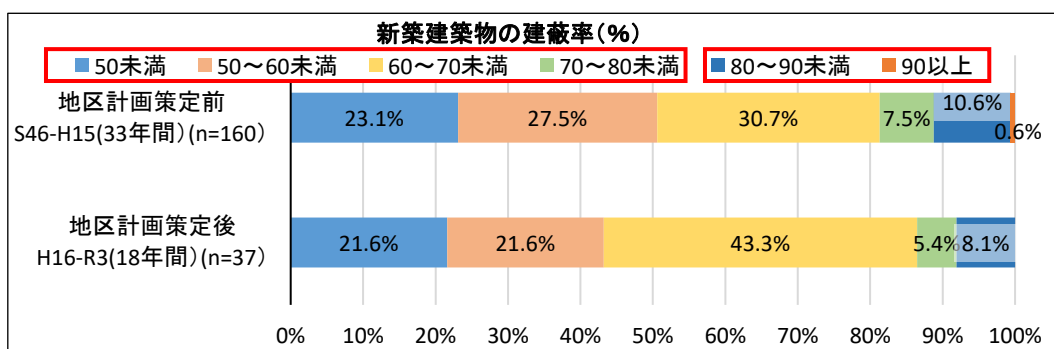
##### ① 緑化実積率



・地上部のみの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

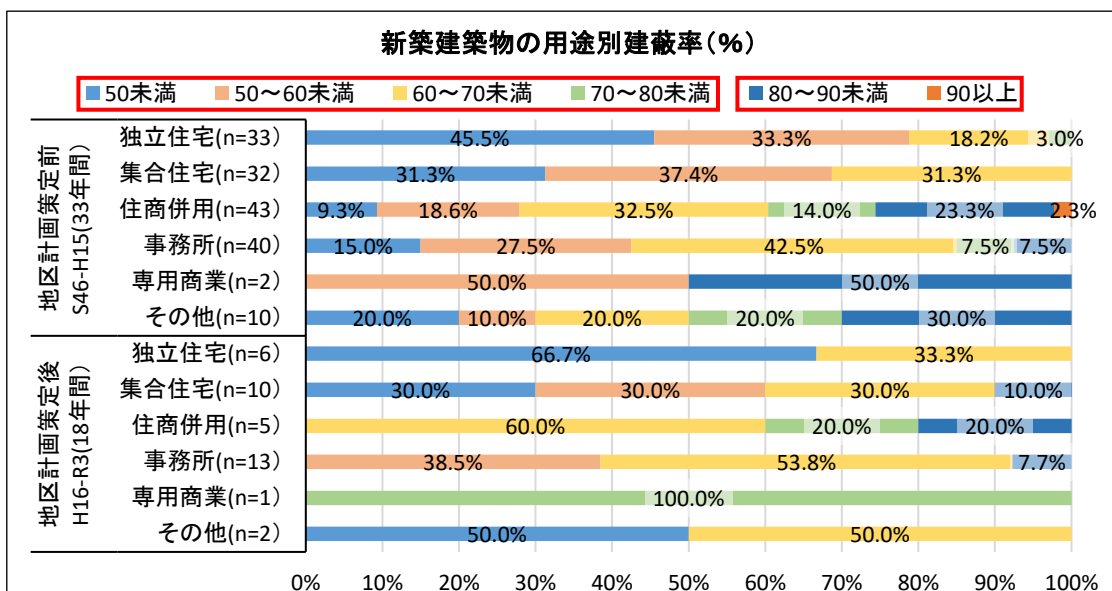
### ① 新築建築物の建蔽率



※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。

・地区計画策定前後で、建蔽率に目立った変化はありません。

### 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。

・集合住宅や事務所については、地区計画策定前後で建蔽率が60%以上の新築建築物の割合に大きな変化はありません。  
 ・住商併用については、地区計画策定後で、建蔽率60%未満の新築建築物の割合が減少し、60~70%の割合が増加しています。

## ■ 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		
第一種住居地域	60%	防火	400%	なし	9.2%	16.6%	11.2%	38.1%
商業地域	80%		800%	なし			8.1% (-3.1)	48.6% (+10.5)

## (4) 目標の進捗確認

### ■ 地区計画の目標

**目標1** 敷地の細分化を抑制するとともに、地区の街並みから突出した高層建築物の立地を制限することにより、地区内街区の居住環境の維持・創出を図る。

#### ① 目標1の検証

##### ● 景観の目視確認による検証



- ・ 建築物の高さの最高限度が25m（※）に設定され、中層の街並みが形成されています。
- ・ 敷地面積の最低限度を設けることで、良好な居住環境が維持されています。

※地区計画区域内で場所により高さの最高限度は異なります。詳細な内容については地区計画を参照ください。

## (5) まとめ

---

### ● 成 果

- ・建築物の高さの最高限度や、敷地面積の最低限度の設定による、良好な居住環境の維持・創出に効果が確認できます。
- ・緑化実積率より、緑の創出に、一定の進捗が確認できます。

### ● 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、六番町奇数番地地区に大きな課題は確認できませんでした。