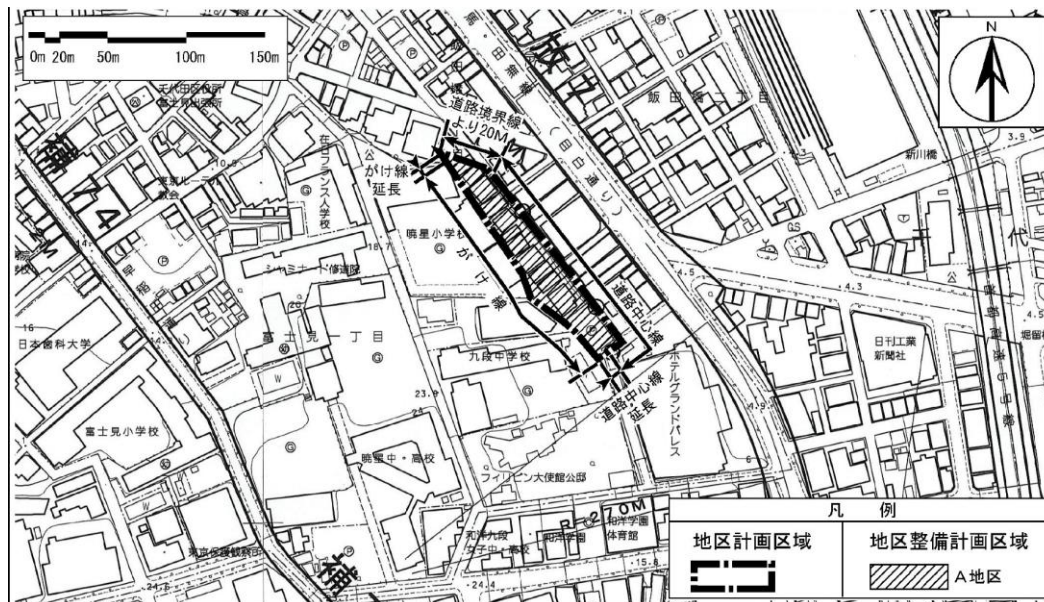


(1) 地区計画の概要

■ 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 24 日	約 0.4ha	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域 ・第二種文教地区

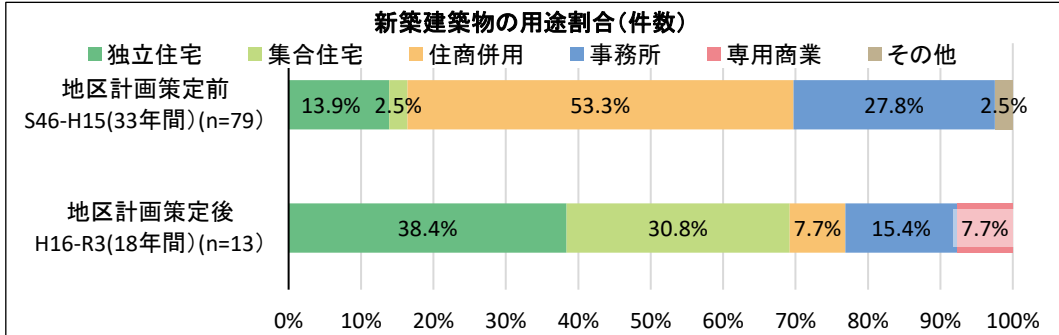
■ 地区計画の目標

目標1	健全な都市の形成に向け、商業地域への用途変更と併せて一体の地区計画を定めることにより、都市機能の更新と良好な環境を有する建物の立地を誘導する。
目標2	連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ道路と一体となった歩行者空間を確保するとともに道路と一体となった緑豊かな空間の創出を目指す。

(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

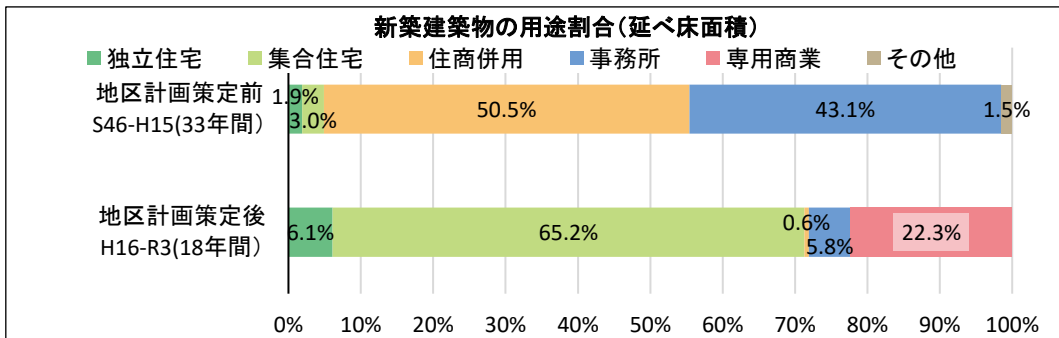
① 件数の割合



※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、新築建築物の集合住宅の割合が2.5%から30.8%に増えています。
- ・地区計画策定後、新築建築物の住商併用の割合が53.3%から7.7%へ大幅に減っています。

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	4.9%	50.4%	55.3%	43.1%	0%
	策定後	71.3%	0.6%	71.9%	5.8%	22.3%
		(+66.4)	(-49.9)	(+16.5)	(-37.3)	(+22.3)
25地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

- ・地区計画策定後、新築建築物の集合住宅の割合が3.0%から65.2%と大幅に増えています。
- ・地区計画策定後、住商併用の割合が50.4%から0.6%と大幅に減っています。また、事務所の割合も43.1%から5.8%と大幅に減っています。
- ・地区計画策定前には存在しなかった専用商業の割合が、地区計画策定後は22.3%となっています。

(3) 地区施設の創出

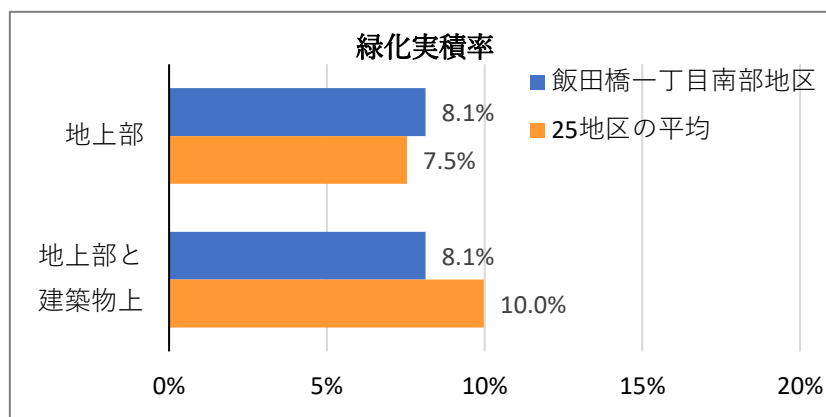
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている部分における、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を1.5m以上とする。</p> <p>2 第1項以外の道路に面する部分については、道路面からの高さが6mを超える部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離を0.5m以上とし、道路面からの高さが6m以下の部分における建築物の外壁等の面から境界線までの距離を1m以上とする。(例外あり)</p>	<p>塀、柵、門、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、以下に該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 道路の路面の中心からの高さが6mを超える部分に設置する袖看板等</p> <p>(2) 壁面の制限が定められている敷地で、道路境界線から1mを超える部分に設置する高さ50cm以下の花壇、植栽等</p>

※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

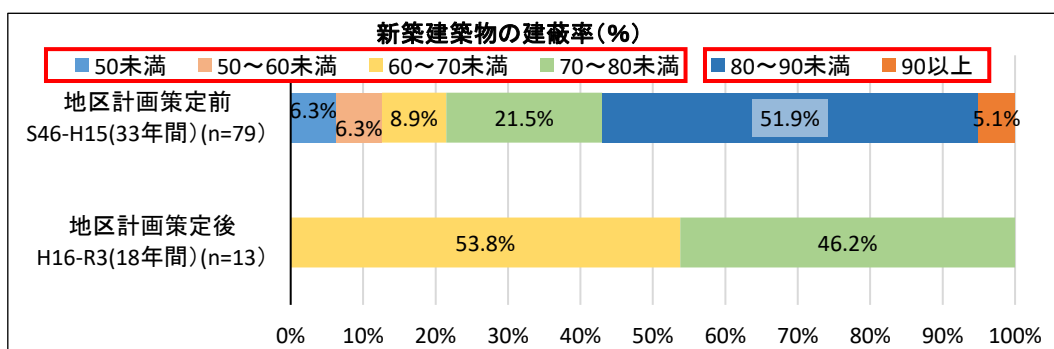
① 緑化実積率



・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地区の平均に近い値となっています。

■ 空地の創出

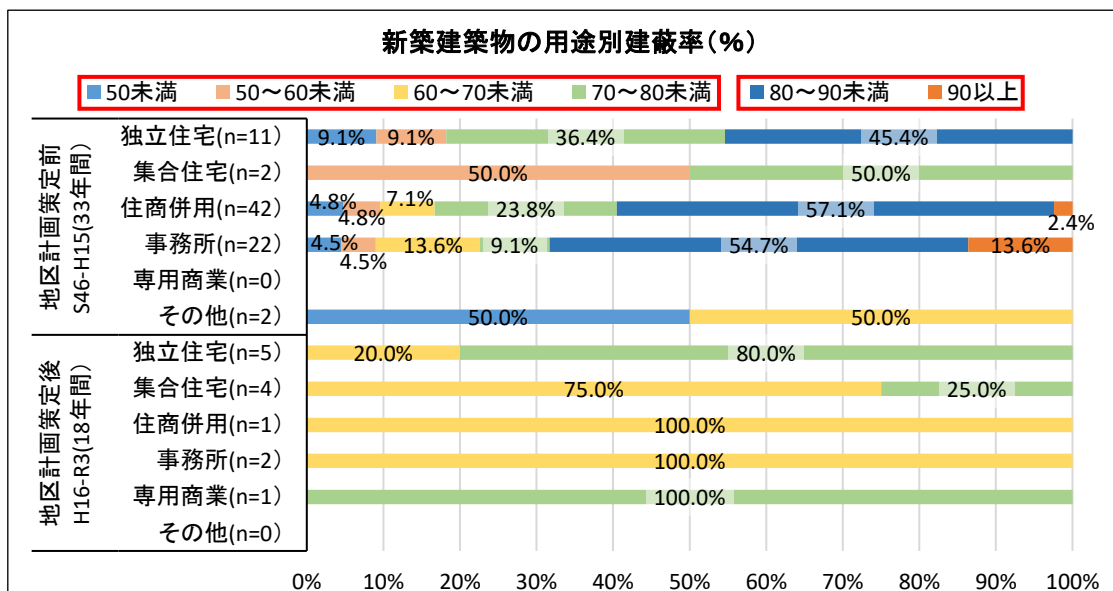
① 新築建築物の建蔽率



※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。

- ・地区計画策定前は、建蔽率 80%以上の新築建築物が約半分を占めていたのに対し、地区計画策定後の新築建築物は全て建蔽率 80%未満となっており、空地のあるゆとりをもたせた建築物が増えたことがわかります。

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。

- ・地区計画策定後で、住商併用や事務所の建蔽率が 80%以上の割合が減っています。

■ 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		
商業地域	80%	防火	500%	なし	8.1%	8.1%	57% ↓ 0% (-57.0)	30.4% ↓ 100% (+69.6)

(4) 目標の進捗確認

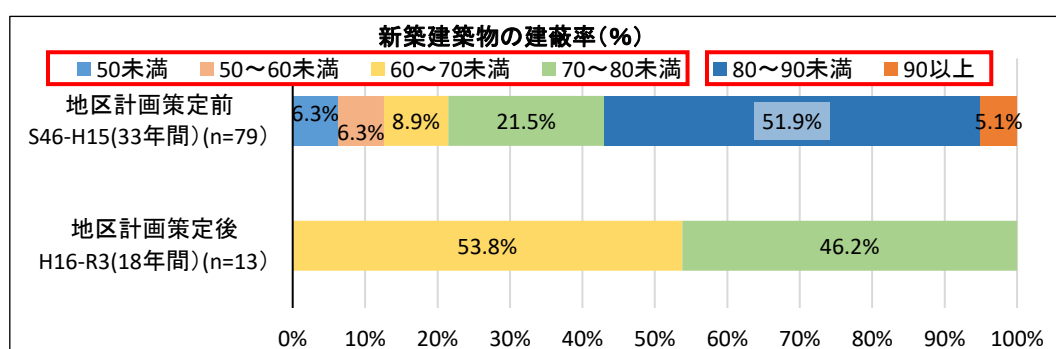
■ 地区計画の目標

目標1	健全な都市の形成に向け、商業地域への用途変更と併せて一体の地区計画を定めることにより、都市機能の更新と良好な環境を有する建物の立地を誘導する。
目標2	連続的で一体性のある街並みを誘導しつつ道路と一体となった歩行者空間を確保するとともに道路と一体となった緑豊かな空間の創出を目指す。

① 目標1の検証

● 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。



※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、建蔽率が80%以上の建築物は新築されておらず、全ての新築建築物が建蔽率60%~80%となっています。敷地にゆとりをもたせた建築物の配置になっていることがわかります。

● 街並みの確認による検証



- ・敷地にゆとりをもたせた建築物が、写真からも確認できます。

② 目標2の検証

● 新築建築物の建蔽率の変化による検証

- ・ 目標1の検証の通り、地区計画策定後に、敷地にゆとりをもたせた建築物の配置となっています。

● 緑化の実績による検証



- ・ 「(3) ■緑地の創出」で検証した通り、一ツ橋二丁目地区の地上部のみの緑化実積率は、25地区の平均に近い値になっています。
- ・ 地上部と建築物上の緑化実積率は25地区の平均より低い値となっています。
- ・ 緑化の実施された街並みは上記の写真の通りです。

● 街並みの確認による検証



- ・ 写真から、壁面の位置の制限により、道路と一体となった歩行者空間が創出されていることが確認できます。

(5) まとめ

● 成 果

- ・地区計画策定後に建蔽率が小さい（建蔽率 60～80%）新築建築物の割合が増加し、敷地に余裕ができ空地が生まれたと考えられます。地区計画の、空地の創出に対する一定の効果が認められます。

● 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、飯田橋一丁目南部地区に大きな課題は確認できませんでした。