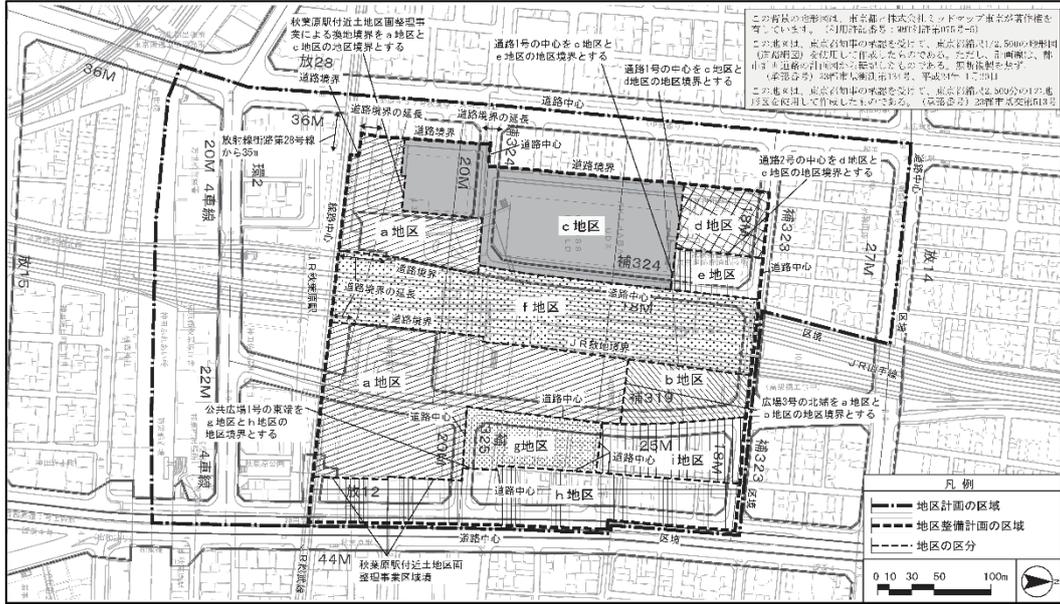


(1) 地区計画の概要

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 10 年 12 月 24 日 (平成 28 年 6 月 24 日 最終変更)	約 21.7ha	・商業地域

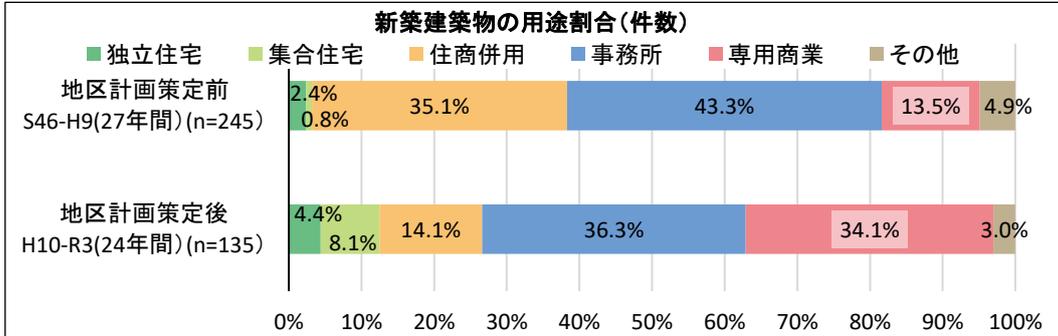
地区計画の目標

目標 1	地域のエリアマネジメントの取組みとも連携し、今後はまちの更新に併せて、更なる商業・業務の機能向上や住宅供給の促進、秋葉原らしいシンボリックな街並みの形成、賑わいと回遊性の向上、老朽建物の更新や細街路整備を推進し、環境・防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成を目指す。
------	--

(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

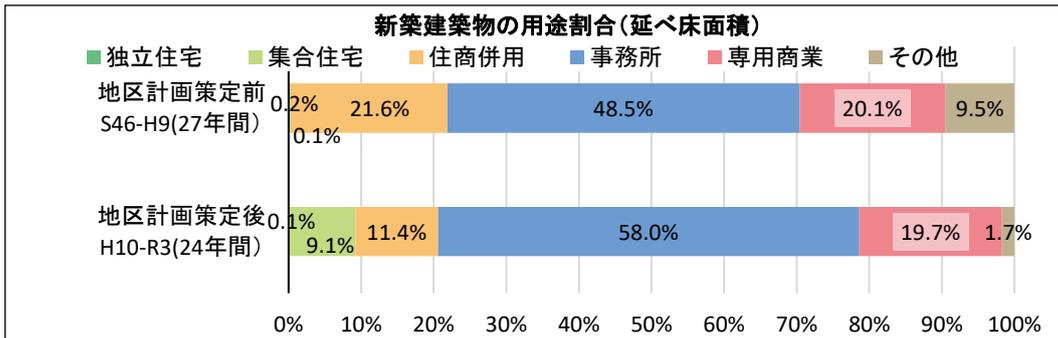
① 件数の割合



※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、集合住宅や専用商業の割合が増加しています。
- ・ 地区計画策定後、住商併用や事務所の割合が減少しています。

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	0.3%	21.6%	21.9%	48.5%	20.1%
	策定後	9.2%	11.4%	20.6%	58.0%	19.7%
		(+8.9)	(-10.2)	(-1.3)	(+9.5)	(-0.4)
25地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

- ・ 地区計画策定後、集合住宅や事務所の割合が増加しています。
- ・ 一方で、住商併用の割合は減っています。

(3) 地区施設の創出

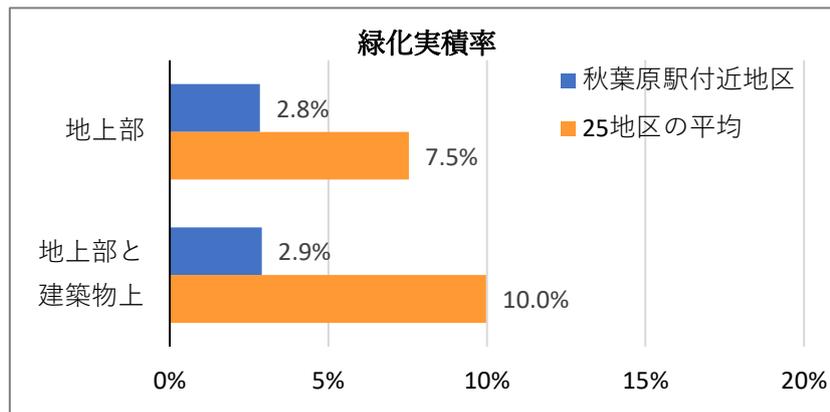
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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
<p>500 m²以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</p> <p>1 10分の2.5</p> <p>2 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>	<p>1 建築物の外壁等の位置は、計画図（その2）に示す広場、通路の境界線から後退させなければならない。</p> <p>2 計画図（その3）に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、外壁等の面から道路境界線までの距離を、計画図（その3）で定める後退距離の数値以上とする。</p> <p>3 前2項の規定は、建築基準法第44条第1項第一号、第二号、第四号に定める建築物については適用しない。</p>	<p>1 計画図（その3）で示す壁面の位置の制限が0.5mで定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、塀、柵、門、広告物及び看板等の交通を妨げるような工作物を設置してはならない。ただし、道路面からの高さが6mを超える部分はこの限りではない。</p> <p>2 計画図（その3）で示す壁面の位置の制限が2.0m又は3.0mで定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域においては、塀、柵、門、広告物及び看板等の交通を妨げるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 道路境界線に沿って設ける樹木で歩行者の通行に配慮したもの</p> <p>(2) 電線類地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの</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

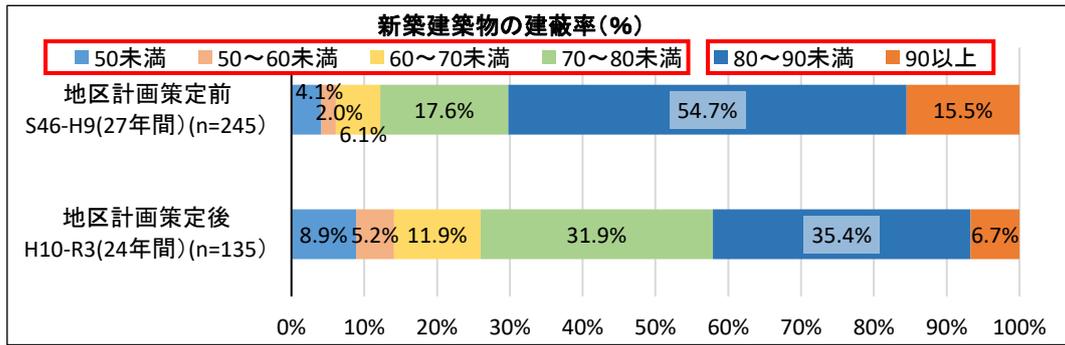
① 緑化実積率



・ 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地区の平均と比べて、緑化の実績が低いことがわかります。

■ 空地の創出

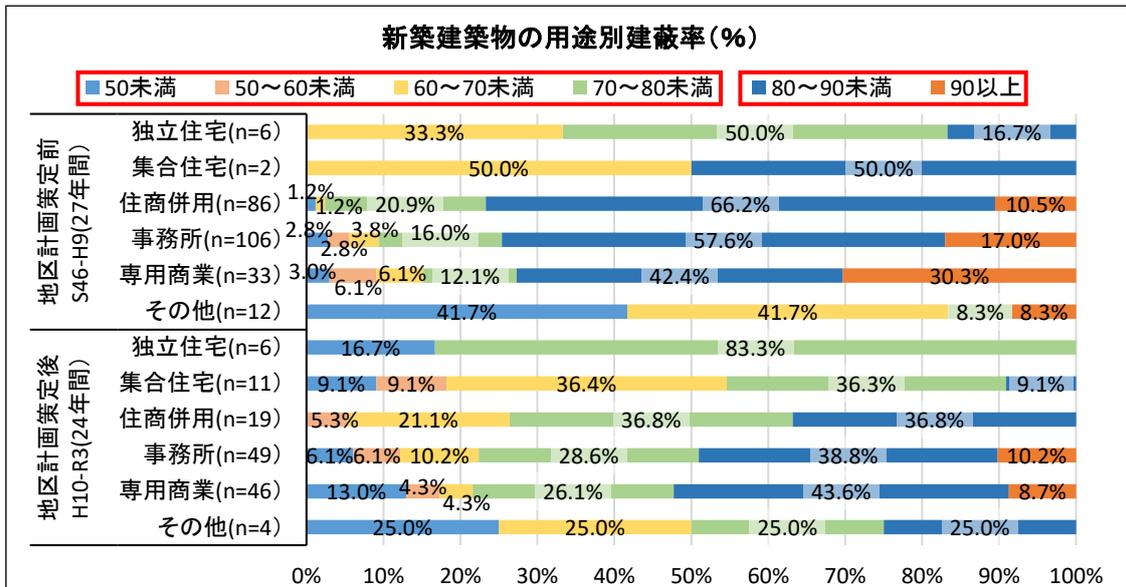
① 新築建築物の建蔽率



※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。

- ・地区計画策定前は、建蔽率 80%以上の新築建築物が約 70%を占めていたのに対し、地区計画策定後には、建蔽率 80%未満が全体の約 60%を占め、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、集合住宅や住商併用の建蔽率 80%以上の割合が減っています。
- ・事務所や専用商業についても地区計画策定後の建蔽率が 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	600%	なし	2.8%	2.9%	70.2%	23.7%
			800%	+120% 上限 800%			42.1% (-28.1)	43.8% (+20.1)

(4) 目標の進捗確認

■ 地区計画の目標

目標1

地域のエリアマネジメントの取組みとも連携し、今後はまちの更新に併せて、更なる商業・業務の機能向上や住宅供給の促進、秋葉原らしいシンボリックな街並みの形成、賑わいと回遊性の向上、老朽建物の更新や細街路整備を推進し、環境・防災性に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成を目指す。

① 目標1の検証

● 新築建築物の用途別件数及び延床面積の割合の変化による検証

- ・「(2) ■地区計画策定前後の新築建築物の用途の変遷」で検証したように、地区計画策定後、集合住宅や事務所の床面積の割合が増加しており、住商併用の床面積の割合は減っています。
- ・商業・業務機能や居住機能を備えた複合市街地が形成されています。

● 街並みの確認による検証



- ・写真の通り、賑わいのある特徴的な街並みが形成されています。

(5) まとめ

● 成 果

- ・集合住宅の床面積の割合が増加しており、商業・業務機能や居住機能を備えた複合市街地が形成されています。
- ・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。
- ・秋葉原らしいシンボリックな街並みの形成に一定の効果を確認できます。

● 課 題

- ・壁面後退により新築建築物の建蔽率が下がり、空地の創出につながった一方で、緑化実積率が低いことから、まちなかに緑が求められている可能性があります。