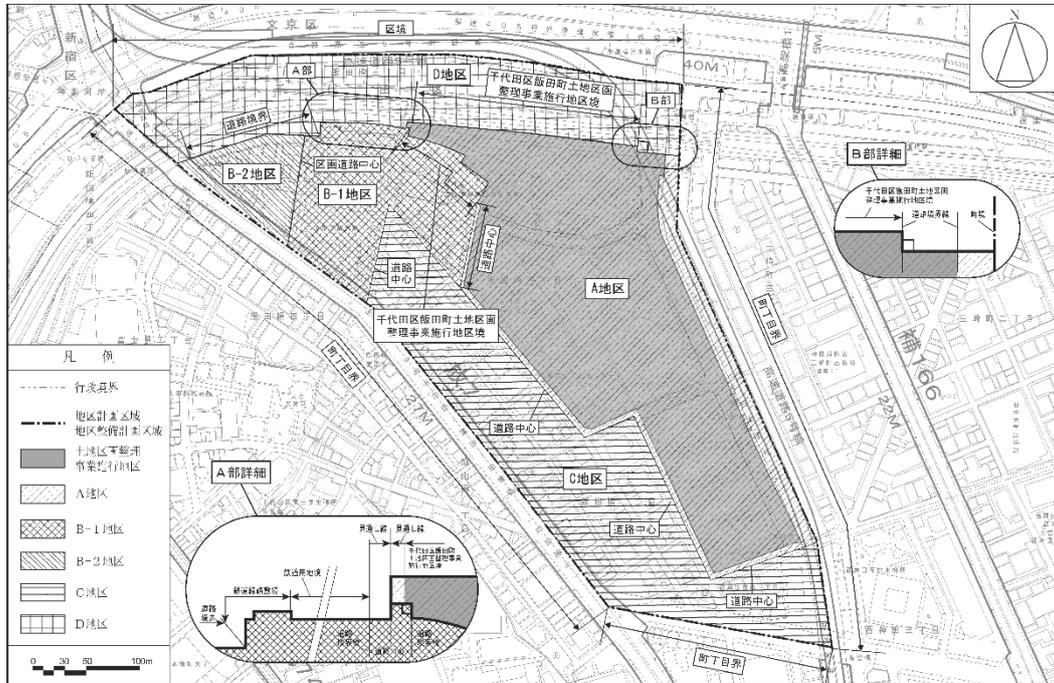


(1) 地区計画の概要

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 11 年 12 月 9 日 (令和 3 年 6 月 18 日最終変更)	約 17.7ha	・商業地域

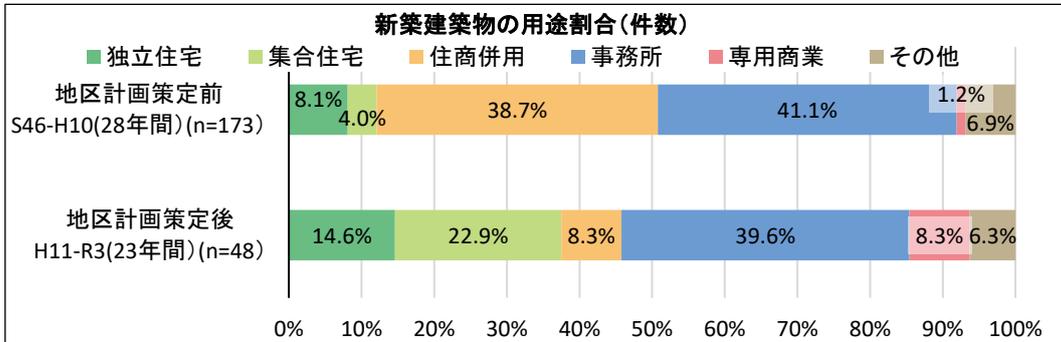
地区計画の目標

目標 1	地域の連携・協働によるまちづくりにより、駅及び駅周辺における安全性・快適性の向上や賑わいと潤いのある都市空間の形成を目指す。
目標 2	既成市街地においては、商業・業務機能の更新に併せて住宅の確保を図り、環境や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及び維持、保全を目指す。

(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

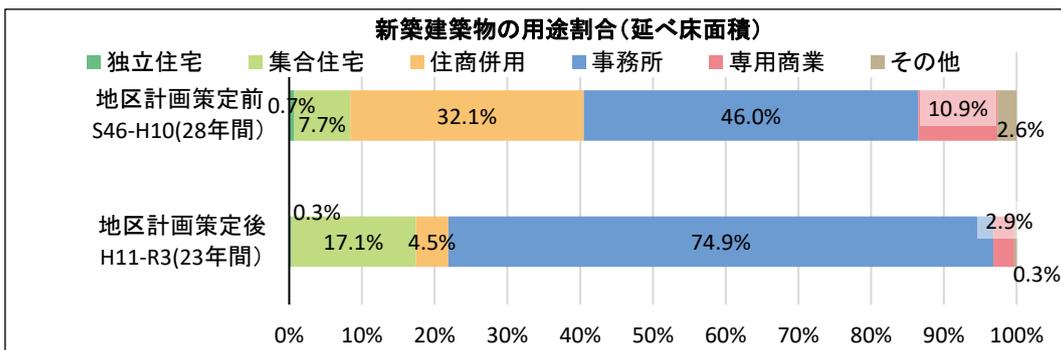
① 件数の割合



※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、新築建築物の住商併用の割合が 38.7% から、8.3% へ大幅に減少しています。
- ・ 一方で、集合住宅や独立住宅、専用商業の割合は増えています。

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	8.4%	32.1%	40.5%	46.0%	10.9%
	策定後	17.4%	4.5%	21.9%	74.9%	2.9%
		(+9.0)	(-27.6)	(-18.6)	(+28.9)	(-8.0)
25 地区の平均		+19.3%	-10.7%	+8.6%	-13.6%	+4.4%

- ・ 25 地区の平均では 13.6%減少している事務所が、飯田橋二・三丁目地区では、46%から、74.9%と大幅に増加しています。
- ・ 地区計画策定後、新築建築物の住商併用の割合が、32.1%から 4.5%と大幅に減っています。

(3) 地区施設の創出

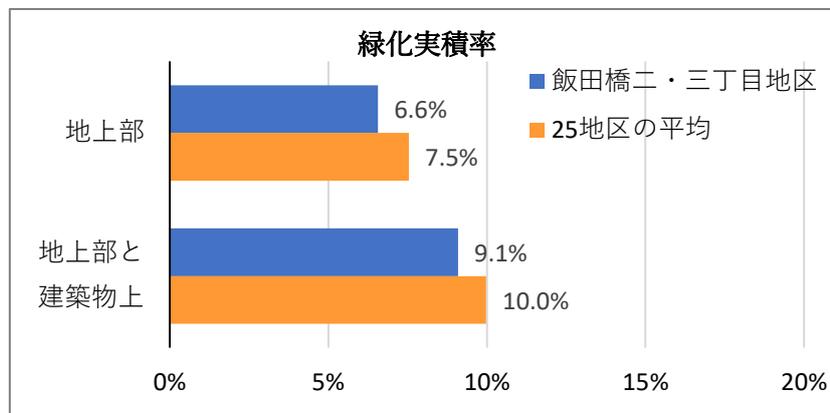
■ 地区計画で決められている緑地と空地に関する記載（抜粋）

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	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、建築基準法第 44 条第 1 項第 1 号、第 2 号、第 4 号に定める建築物については、この限りではない。	壁面の位置の制限が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。 (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 (2)電線類地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの

※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

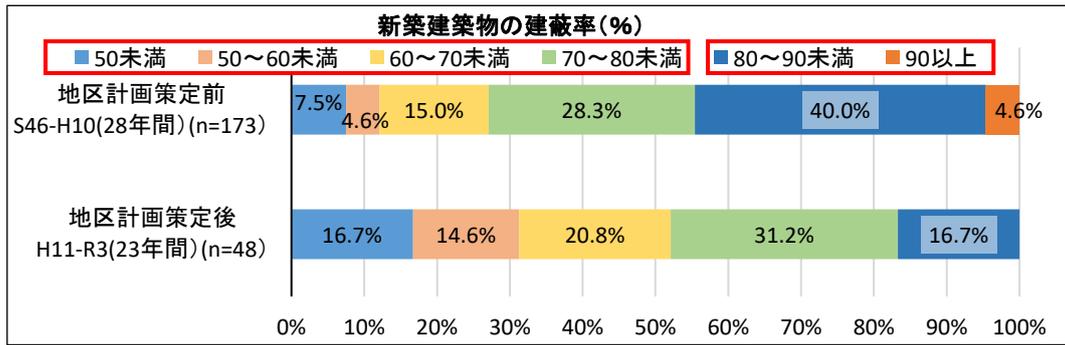
① 緑化実積率



・地上部のみの緑化実積率、地上部と建築物上の緑化実積率は、どちらもわずかに 25 地区の平均を下回っています。

■ 空地の創出

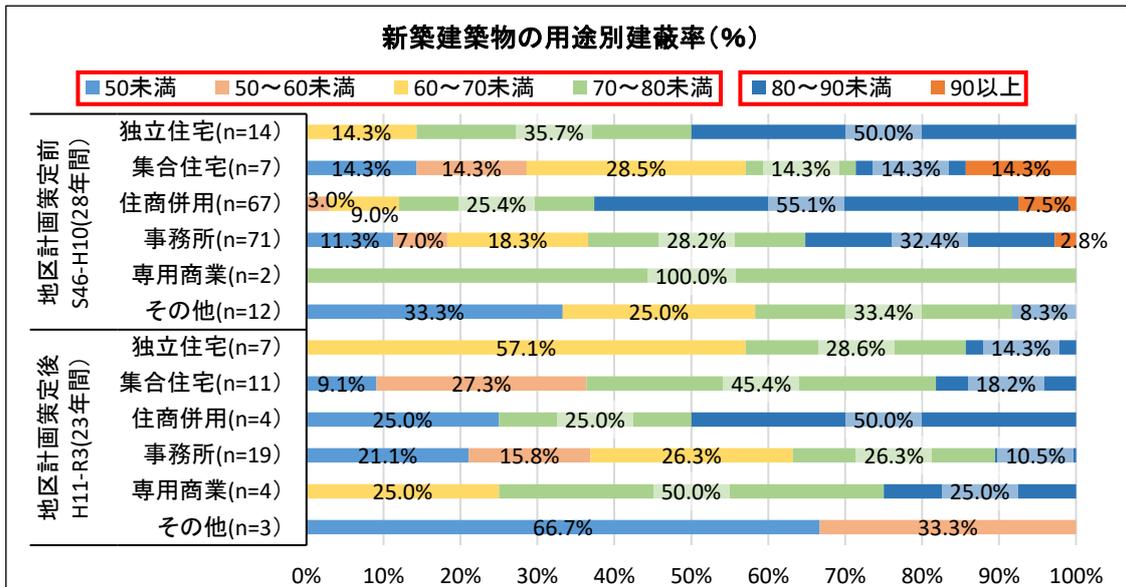
① 新築建築物の建蔽率



※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%以上の建築物が 40%以上占めていたのに対し、地区計画策定後には、建蔽率 80%未満の建築物が全体の 80%以上を占め、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、集合住宅や事務所の建蔽率 80%以上の割合が減っています。
- ・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	500%	なし	6.6%	9.1%	44.5%	43.3%
			600%	なし			↓	↓
			700%	なし			16.7%	52.1%
							(-27.9)	(+8.7)

(4) 目標の進捗確認

■ 地区計画の目標

目標1	地域の連携・協働によるまちづくりにより、駅及び駅周辺における安全性・快適性の向上や賑わいと潤いのある都市空間の形成を目指す。
目標2	既成市街地においては、商業・業務機能の更新に併せて住宅の確保を図り、環境や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及び維持、保全を目指す。

① 目標1の検証

● 街並みの確認による検証



- ・写真から街路樹やゆとりのある歩行者空間などの賑わいと潤いのある都市空間が形成されていることが確認できます。

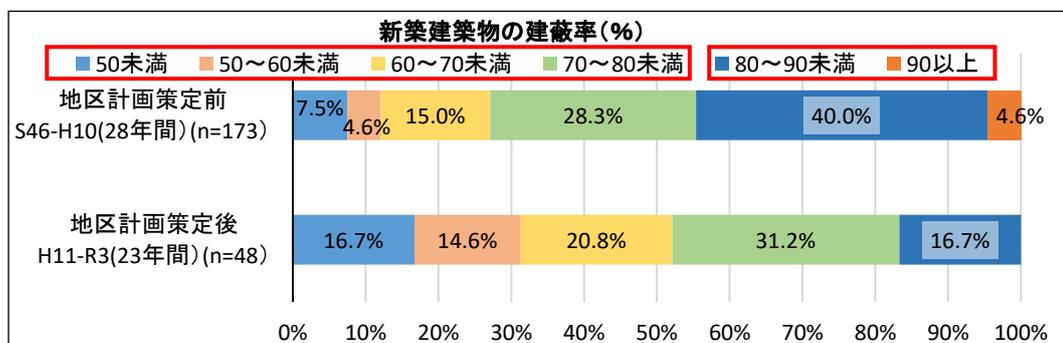
② 目標2の検証

● 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、事務所や集合住宅の床面積の割合が増加しており、住商併用や商業専用の床面積の割合は減っています。

● 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。



- ・地区計画策定後に、建蔽率が80%以上の新築建築物の割合が減り、建蔽率60%~80%の割合が全体の約5割になっています。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。

(5) まとめ

● 成 果

- ・ 地区計画策定後に建蔽率が高い（建蔽率 80%以上）新築建築物の割合が減少し、敷地に余裕ができ空地が生まれたと考えられます。防災性や安全性の向上に一定の効果が認められます。
- ・ 賑わいと潤いのある都市空間の形成に一定の効果が確認できます。

● 課 題

- ・ 専用商業の床面積の割合が減少していることから、商業機能の維持・創出について検討する必要があります。
- ・ 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、緑化実積率がやや低いことから、まちなかの緑について検討する必要があります。