

1. 建替え方策（個別建替え・共同化での建替え）

A. 個別建替え

ア. 現状の法制度に基づき、個別に建替える

イ. 地区計画※を活用し、個別に建替える

※壁面後退などを行うことで斜線制限等の緩和を受ける制度  
(例：街並み誘導型地区計画)

建替え  
シミュレーション

⇒敷地①②③

⇒敷地①②③

B. 共同化での建替え

ウ. 現状の法制度に基づき、共同化して建替える

エ. 地区計画※を活用し、共同化して建替える

※壁面後退などを行うことで斜線制限等の緩和を受ける制度  
(例：街並み誘導型地区計画)

オ. 都市開発諸制度※等を活用し、共同化して建替える（大街区化）

※地域貢献（敷地内の広場整備、道路境界からの壁面後退による歩行者空間の確保、道路の拡幅など）を行うことで、容積率の割り増しや斜線制限を緩和する制度（例：総合設計、市街地再開発事業 など）

⇒敷地④

⇒敷地④

⇒敷地⑤

2. 建替えシミュレーション（容積率の上限の考え方）

・西新宿一丁目商店街地区と同じ「商業地域、指定容積率1,000%」とする。

容積率の上限の考え方

前面道路の幅員が12m以上の敷地 ⇒ 1,000%

前面道路の幅員が12m未満の敷地 ⇒ 幅員8mの場合 480%

(容積率の算定式※)

$$8 \times 0.6 \times 100\% = 480\%$$

道路幅員 法定係数

→ 地区計画を活用した場合 ⇒ 幅員8m、道路境界線からの壁面後退0.3mの場合 516%

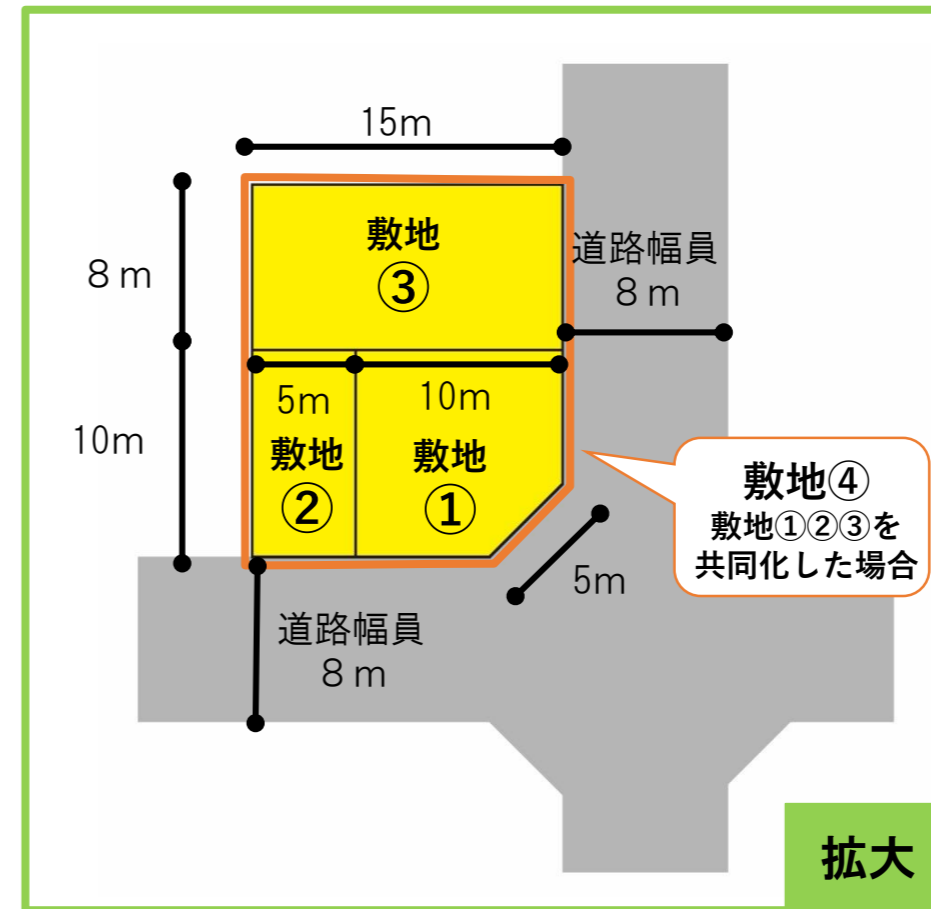
(容積率の算定式※)

$$(8 + 0.3 \times 2) \times 0.6 \times 100\% = 516\%$$

道路幅員 壁面後退距離×2 法定係数

※前面道路が「幅員6m以上」かつ「延長70m以内で幅員15m以上の道路（特定道路）に接続する」場合、容積率が緩和される。ただし、今回のシミュレーションでは緩和がないものとする。

3. 建替えシミュレーション（敷地の設定）



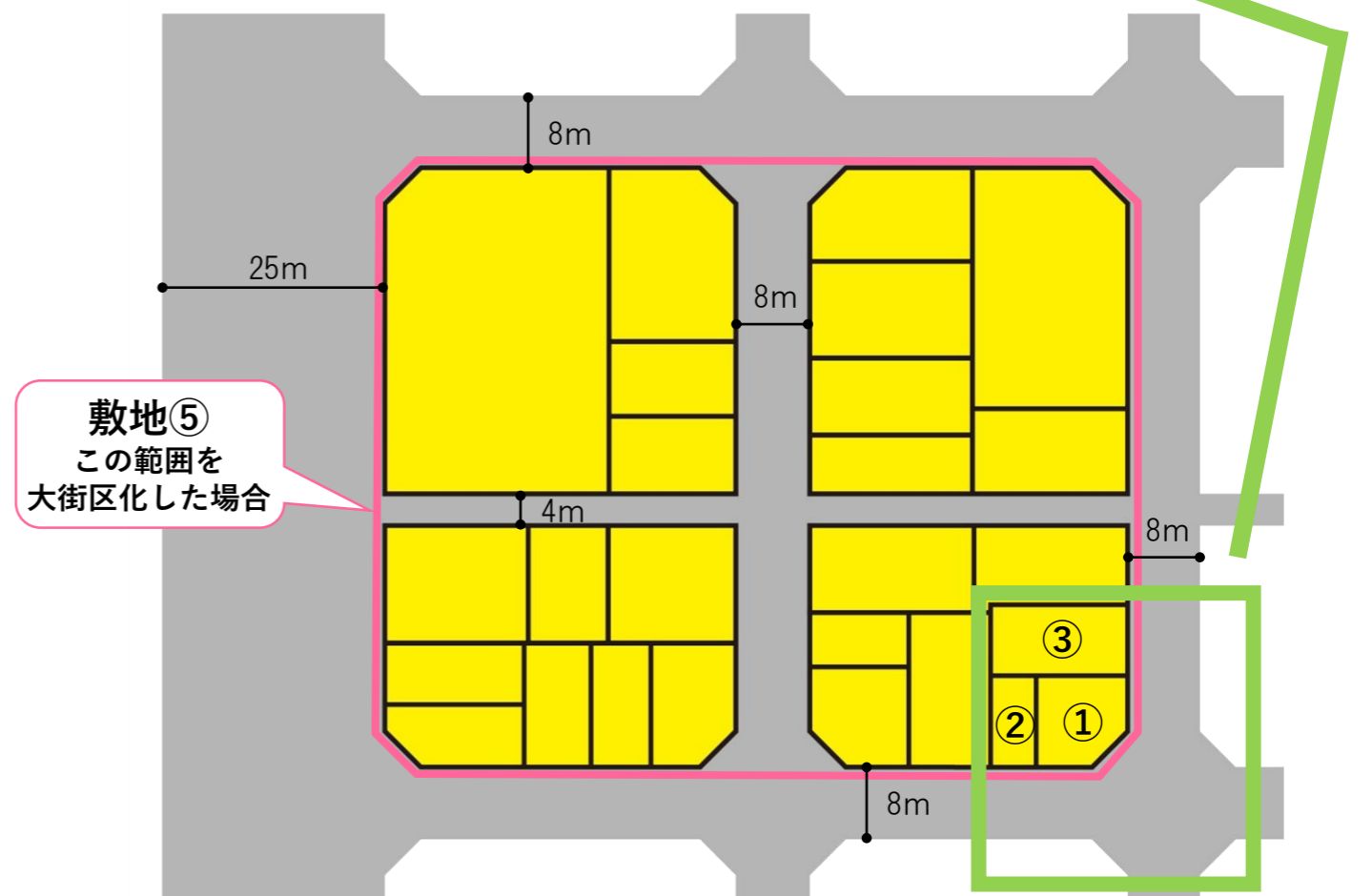
敷地①：角敷地  
(敷地面積：93.75㎡)

敷地②：間口に対して奥行が長い敷地  
(敷地面積：50㎡)

敷地③：間口に対して奥行が長い敷地  
(敷地面積：120㎡)

敷地④：敷地①②③を共同化した場合  
(敷地面積：263.75㎡)

敷地⑤：大街区化した場合  
(敷地面積の合計：約5,500㎡)

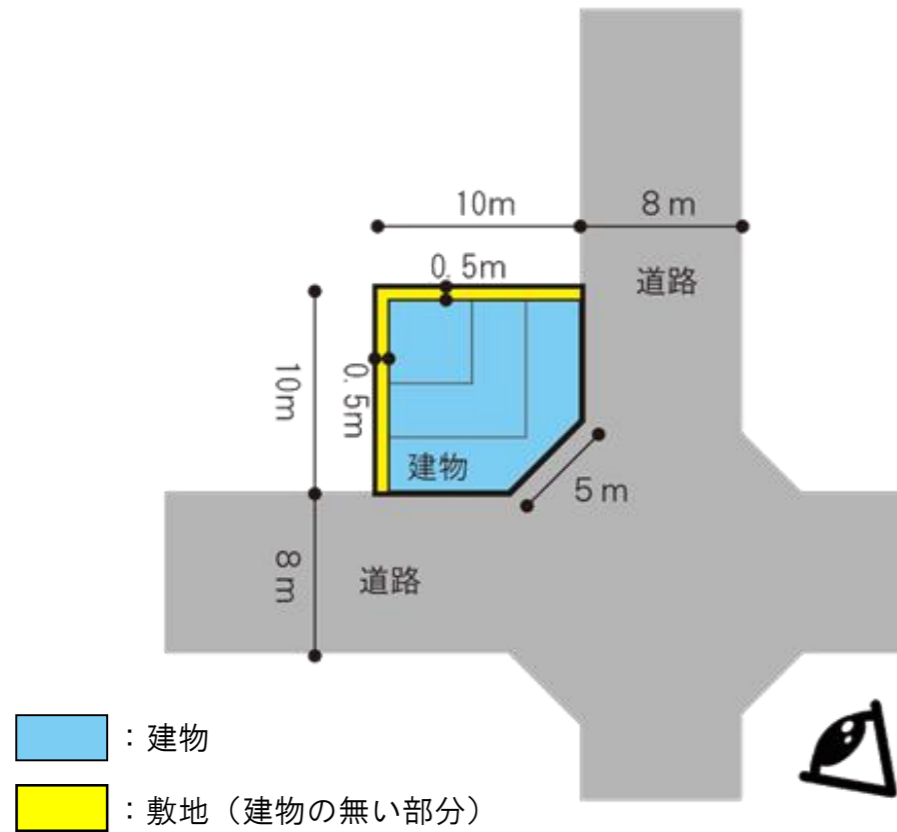


敷地⑤  
この範囲を  
大街区化した場合

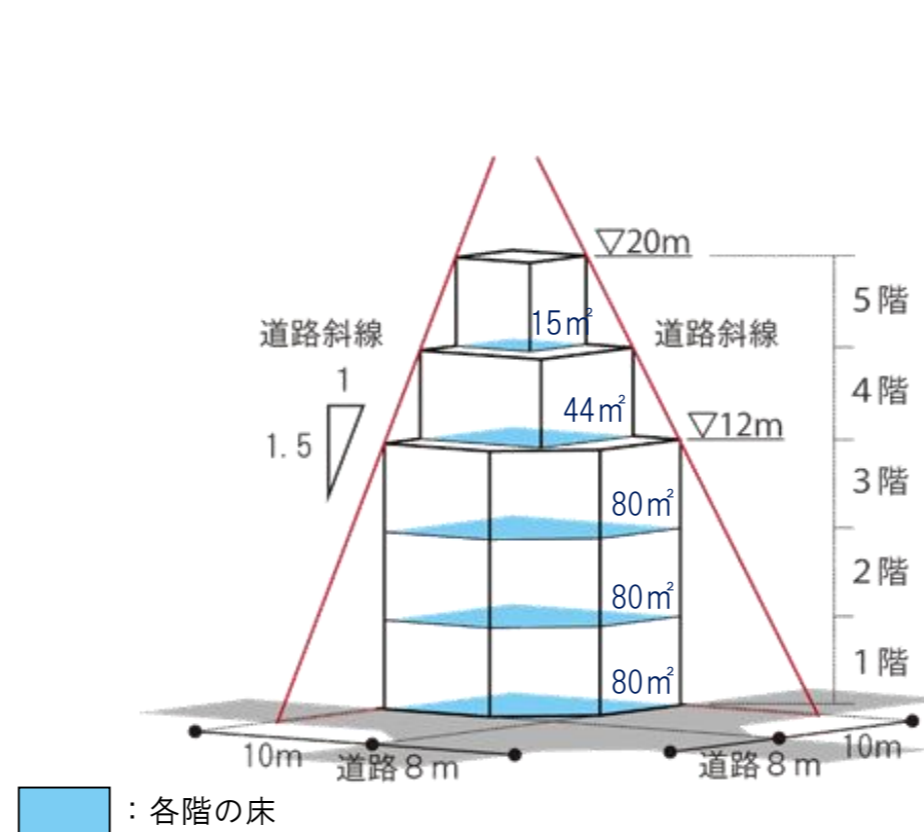
## 4. 敷地①の建替えシミュレーション：角敷地（敷地面積：93.75㎡）

ア. 現状の法制度に基づき、個別に建替える

平面図（敷地①）



立体図（敷地①）



〈シミュレーションの条件〉

- ・ 隣地境界線からの離れ：0.5m
- ・ 建物の階高：4m
- ・ 床面積が10㎡未満となる階は計画しない
- ・ 地階は計画しない
- ・ 地区計画の制限：なし

【建物概要】

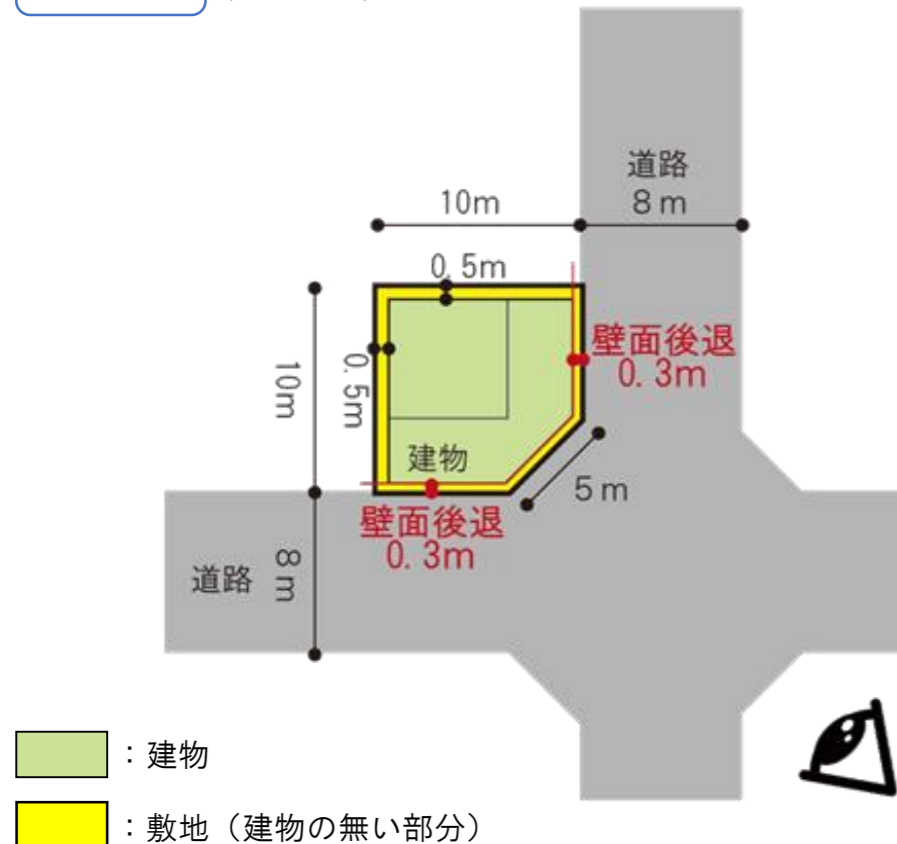
- ・ 5階建て（高さ20m）
- ・ 道路斜線制限により、4階以上が階段状となる

	上限	敷地①アの場合
床面積	450㎡	約299㎡
容積率	480%	約319%

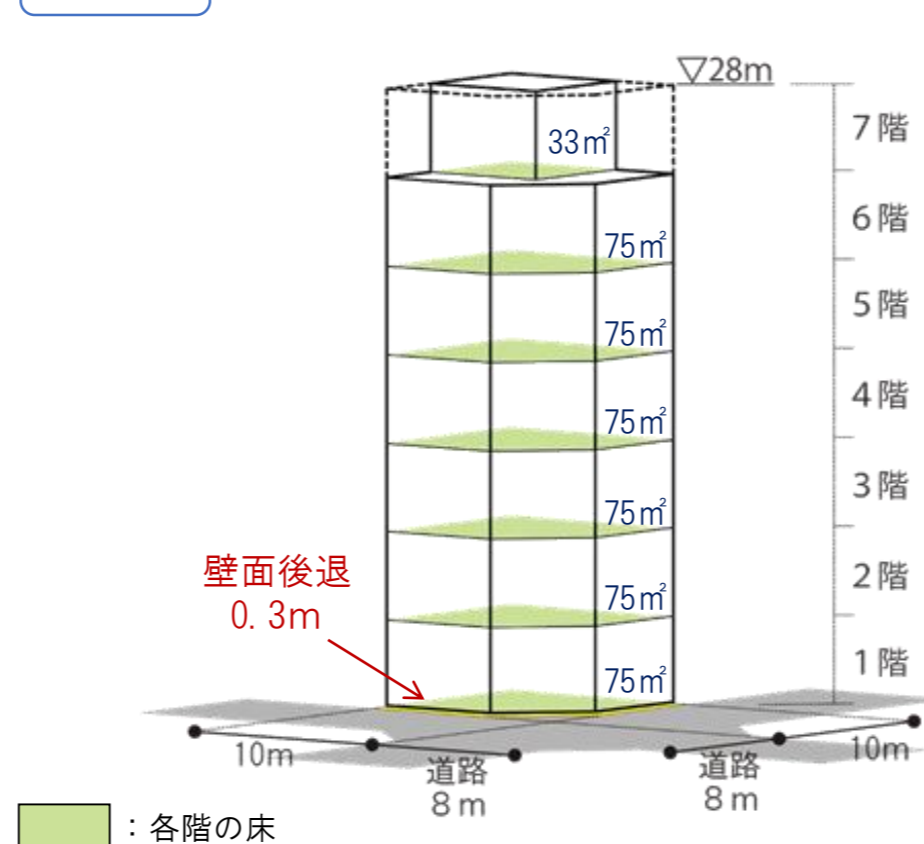
イ. 地区計画を活用し、個別に建替える

平面図（敷地①）

地区計画による制限  
・ 道路境界線からの壁面後退0.3m



立体図（敷地①）



〈シミュレーションの条件〉

- ・ 隣地境界線からの離れ：0.5m
- ・ 建物の階高：4m
- ・ 床面積が10㎡未満となる階は計画しない
- ・ 地階は計画しない
- ・ 地区計画の制限：  
道路境界線からの壁面後退 0.3m など

【建物概要】

- ・ 7階建て（高さ28m）
- ・ 道路斜線制限の緩和により、整形に建てられる

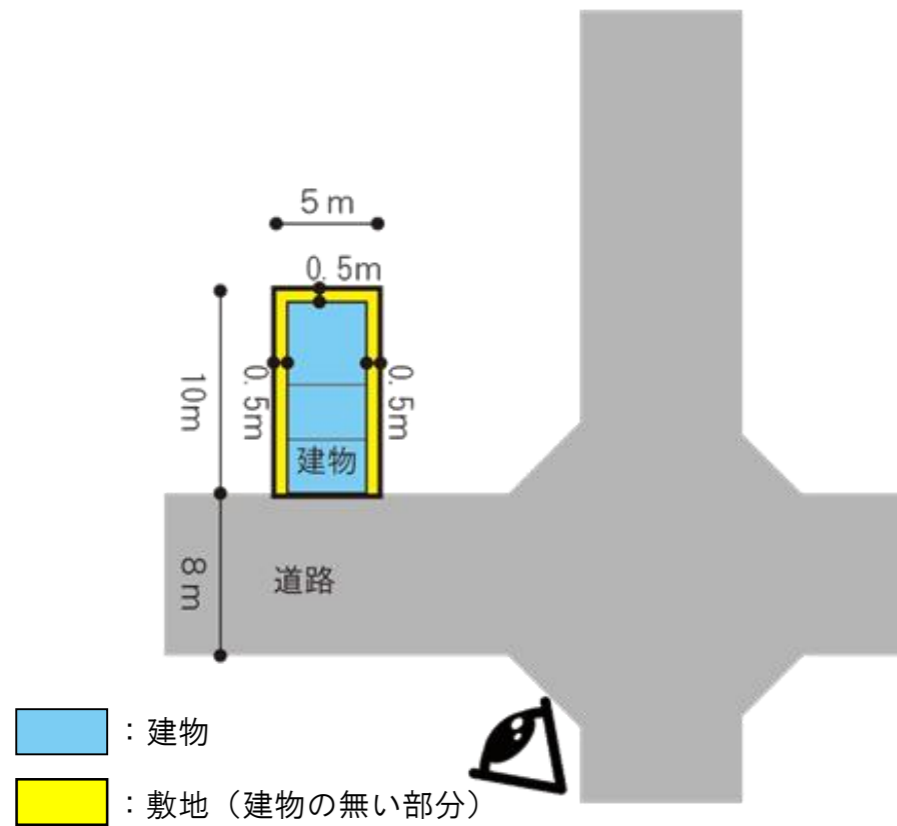
	上限	敷地①イの場合
床面積	約483.75㎡ (ア+33.75㎡)	約483㎡ (ア+184㎡)
容積率	516% (ア+36%)	約516% (ア+195%)

実際の建替えにあたっては、建築基準法等の関連法令に基づき、建築士による設計と建築確認申請等の手続きが必要です。

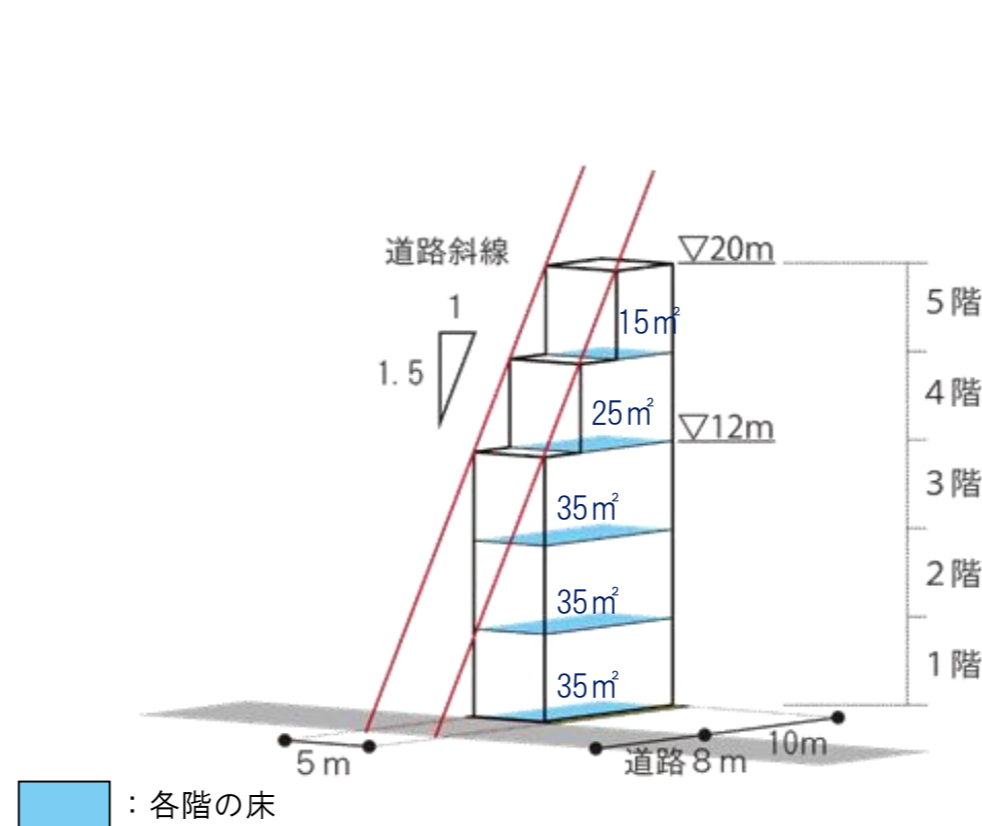
5. 敷地②の建替えシミュレーション：間口に対して奥行が長い敷地（敷地面積：50㎡）

ア. 現状の法制度に基づき、個別に建替える

平面図 (敷地②)



立体図 (敷地②)



〈シミュレーションの条件〉

- ・隣地境界線からの離れ：0.5m
- ・建物の階高：4m
- ・床面積が10㎡未満となる階は計画しない
- ・地階は計画しない
- ・地区計画の制限：なし

【建物概要】

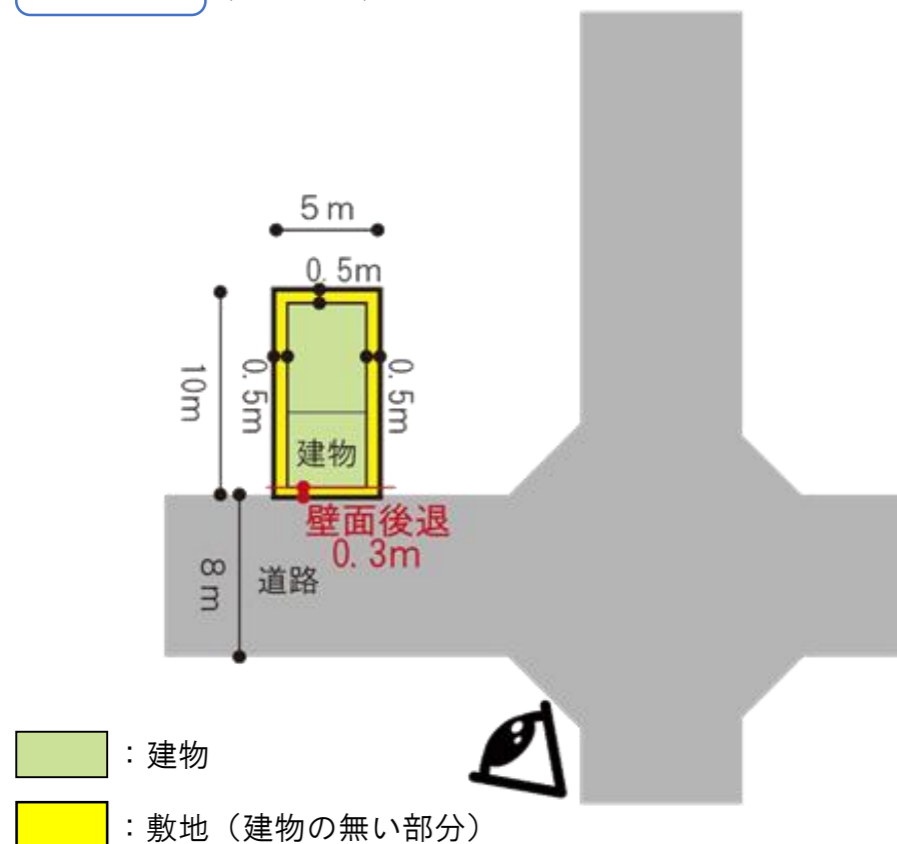
- ・5階建て（高さ20m）
- ・道路斜線制限により、4階以上が階段状となる

	上限	敷地②アの場合
床面積	240㎡	約145㎡
容積率	480%	約290%

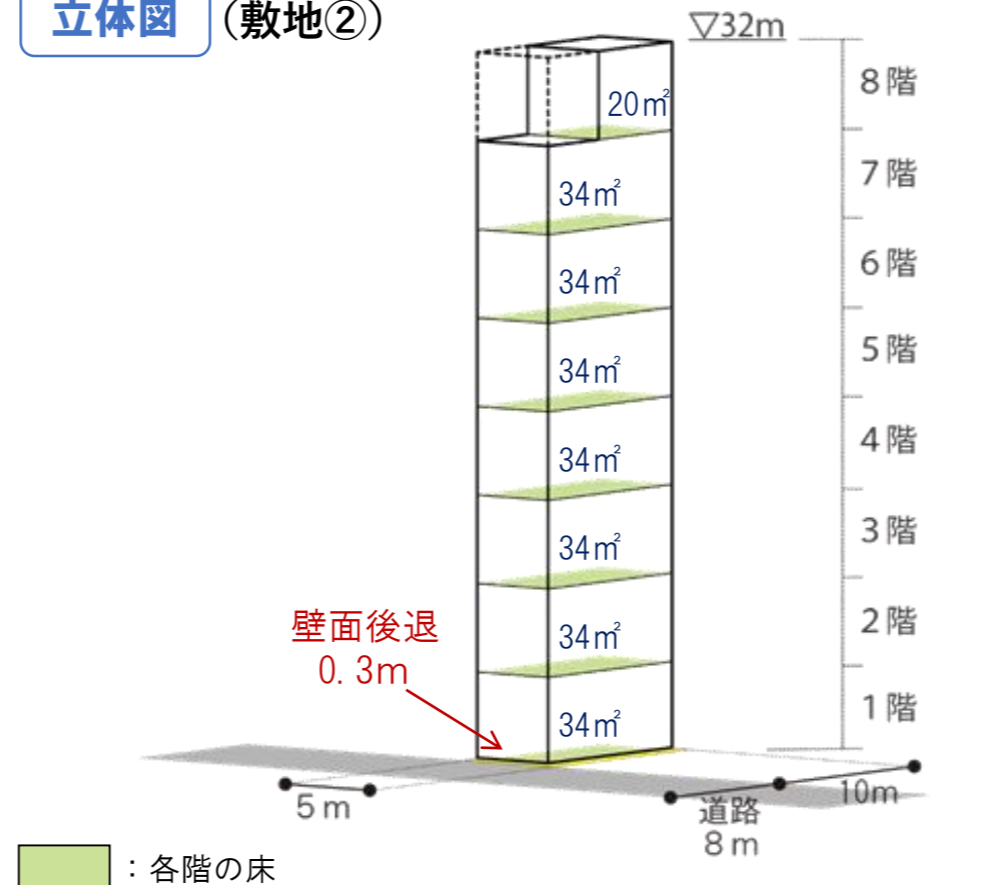
イ. 地区計画を活用し、個別に建替える

平面図 (敷地②)

地区計画による制限  
・道路境界線からの壁面後退0.3m



立体図 (敷地②)



〈シミュレーションの条件〉

- ・隣地境界線からの離れ：0.5m
- ・建物の階高：4m
- ・床面積が10㎡未満となる階は計画しない
- ・地階は計画しない
- ・地区計画の制限：  
道路境界線からの壁面後退 0.3m など

【建物概要】

- ・8階建て（高さ32m）
- ・道路斜線制限の緩和により、整形に建てられる。

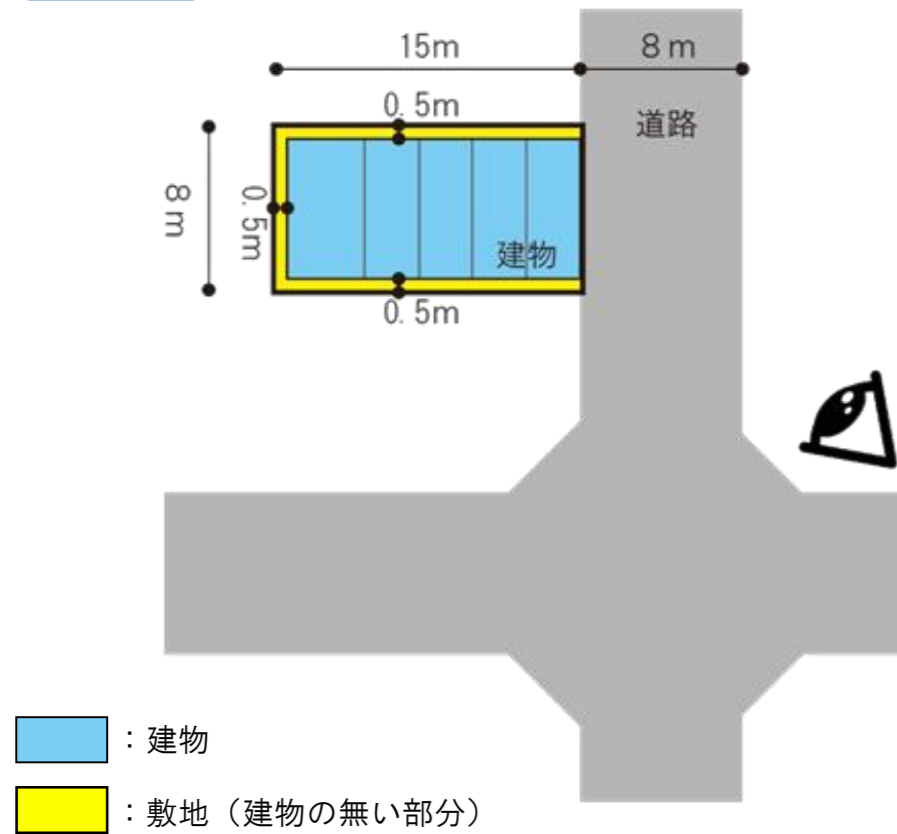
	上限	敷地②イの場合
床面積	258㎡ (ア+18㎡)	約258㎡ (ア+113㎡)
容積率	516% (ア+36%)	約516% (ア+226%)

実際の建替えにあたっては、建築基準法等の関連法令に基づき、建築士による設計と建築確認申請等の手続きが必要です。

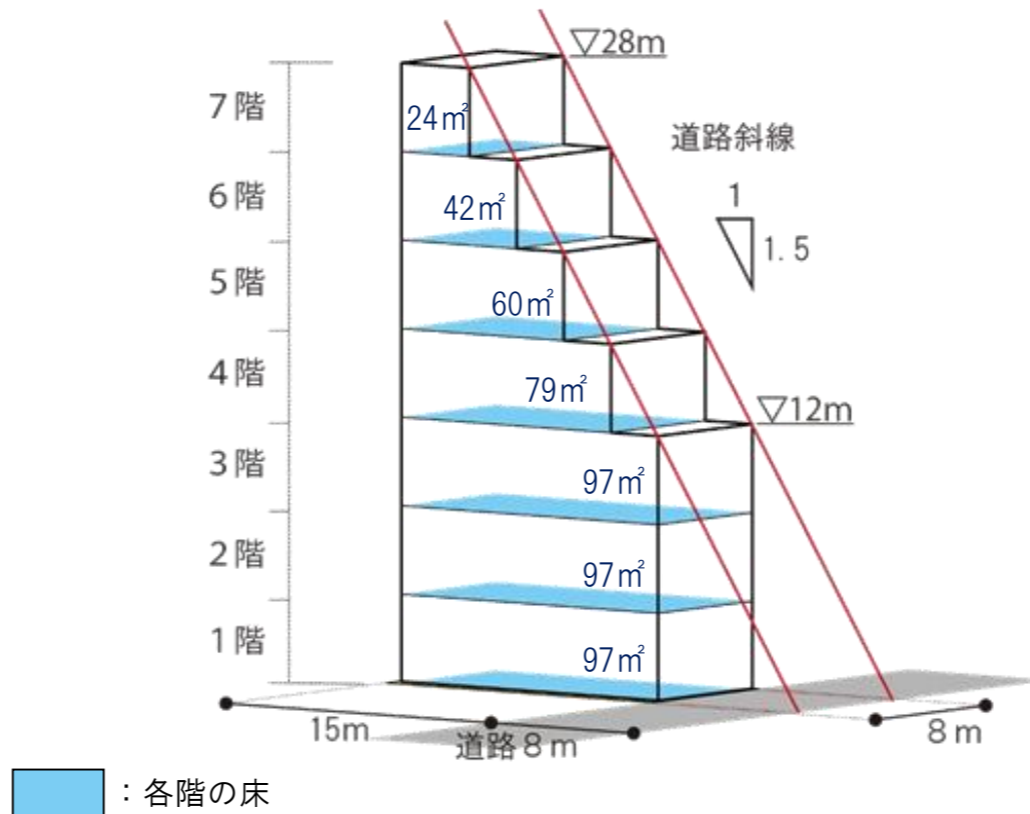
6. 敷地③の建替えシミュレーション：間口に対して奥行が長い敷地（敷地面積：120㎡）

ア. 現状の法制度に基づき、個別に建替える

平面図 (敷地③)



立体図 (敷地①)



〈〈シミュレーションの条件〉〉

- ・ 隣地境界線からの離れ：0.5m
- ・ 建物の階高：4m
- ・ 床面積が10㎡未満となる階は計画しない
- ・ 地階は計画しない
- ・ 地区計画の制限：なし

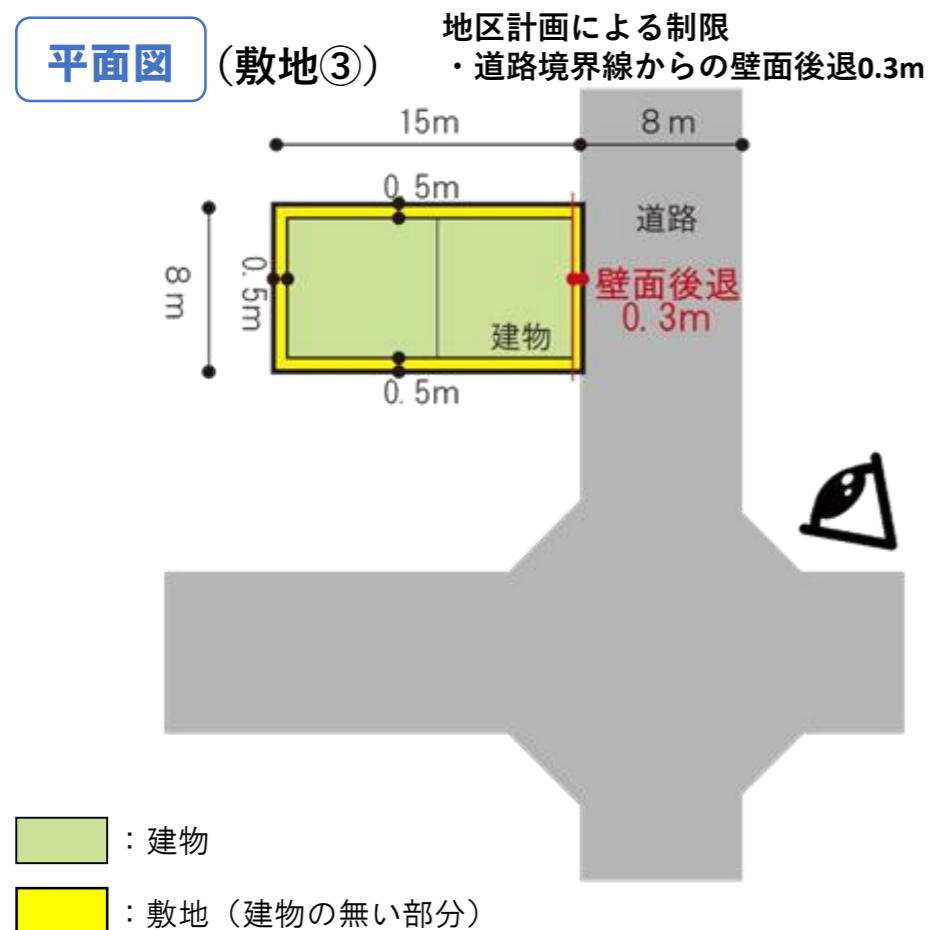
【建物概要】

- ・ 7階建て（高さ28m）
- ・ 道路斜線制限により、4階以上が階段状となる。

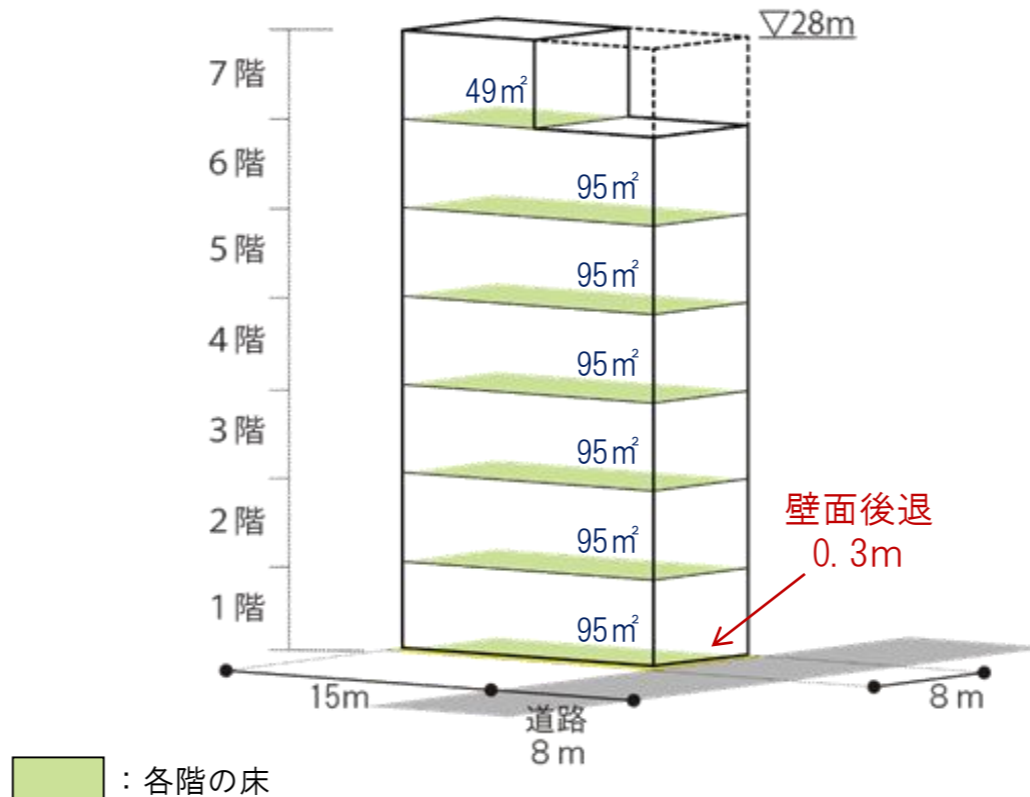
	上限	敷地③アの場合
床面積	576㎡	約496㎡
容積率	480%	約413%

イ. 地区計画を活用し、個別に建替える

平面図 (敷地③)



立体図 (敷地③)



〈シミュレーションの条件〉

- ・ 隣地境界線からの離れ：0.5m
- ・ 建物の階高：4m
- ・ 床面積が10㎡未満となる階は計画しない
- ・ 地階は計画しない
- ・ 地区計画の制限：  
道路境界線からの壁面後退 0.3m など

【建物概要】

- ・ 7階建て（高さ28m）
- ・ 道路斜線制限の緩和により、整形に建てられる。

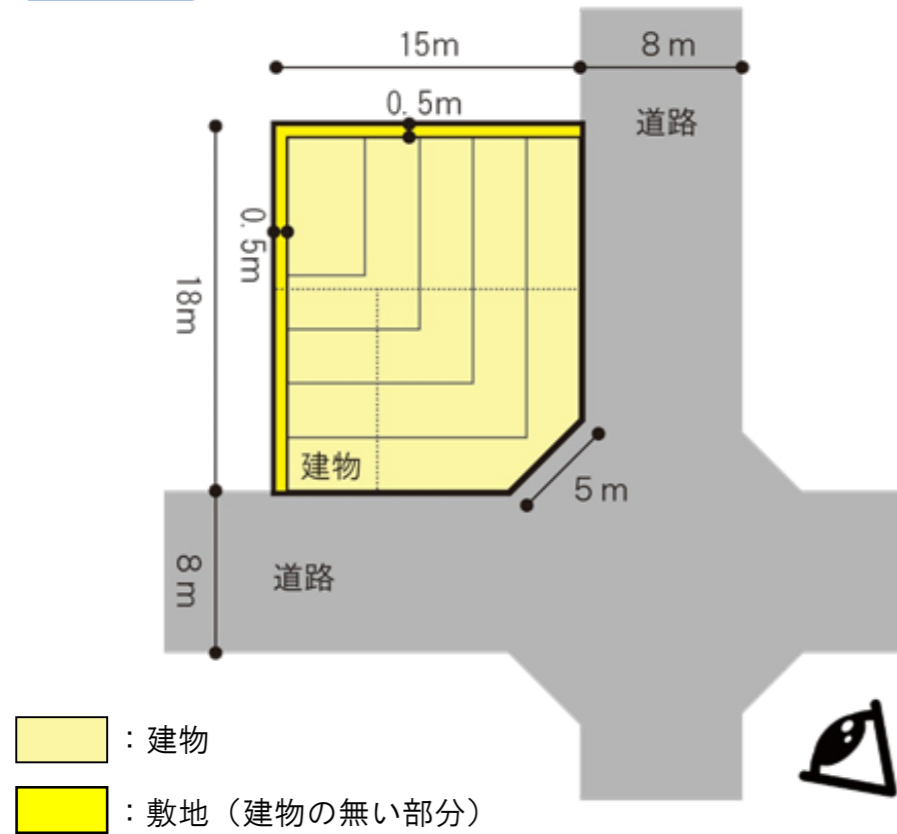
	上限	敷地③イの場合
床面積	619.2㎡ (ア+43.2㎡)	約619㎡ (ア+123㎡)
容積率	516% (ア+36%)	約516% (ア+103%)

実際の建替えにあたっては、建築基準法等の関連法令に基づき、建築士による設計と建築確認申請等の手続きが必要です。

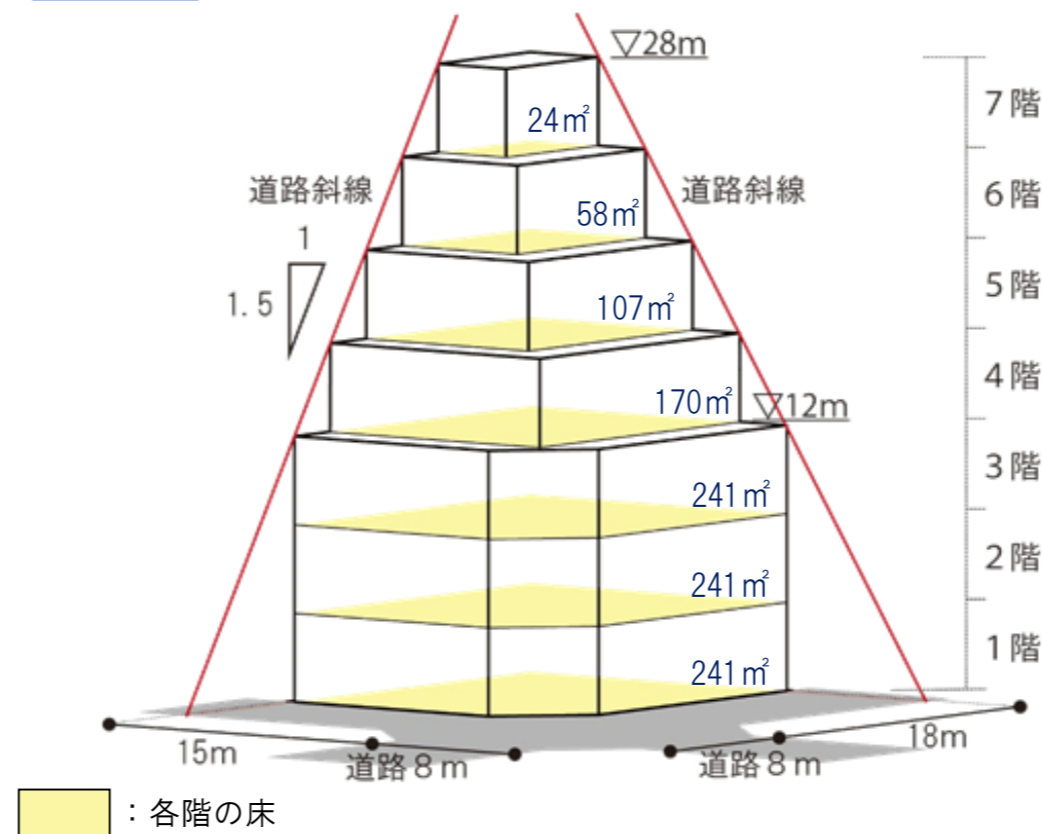
7. 敷地④の建替えシミュレーション：敷地①②③を共同化した場合（敷地面積：263.75㎡）

ウ. 現状の法制度に基づき、共同化して建替える

平面図 (敷地④)



立体図 (敷地④)



〈シミュレーションの条件〉

- ・隣地境界線からの離れ：0.5m
- ・建物の階高：4m
- ・床面積が10㎡未満となる階は計画しない
- ・地階は計画しない
- ・地区計画の制限：なし

【建物概要】

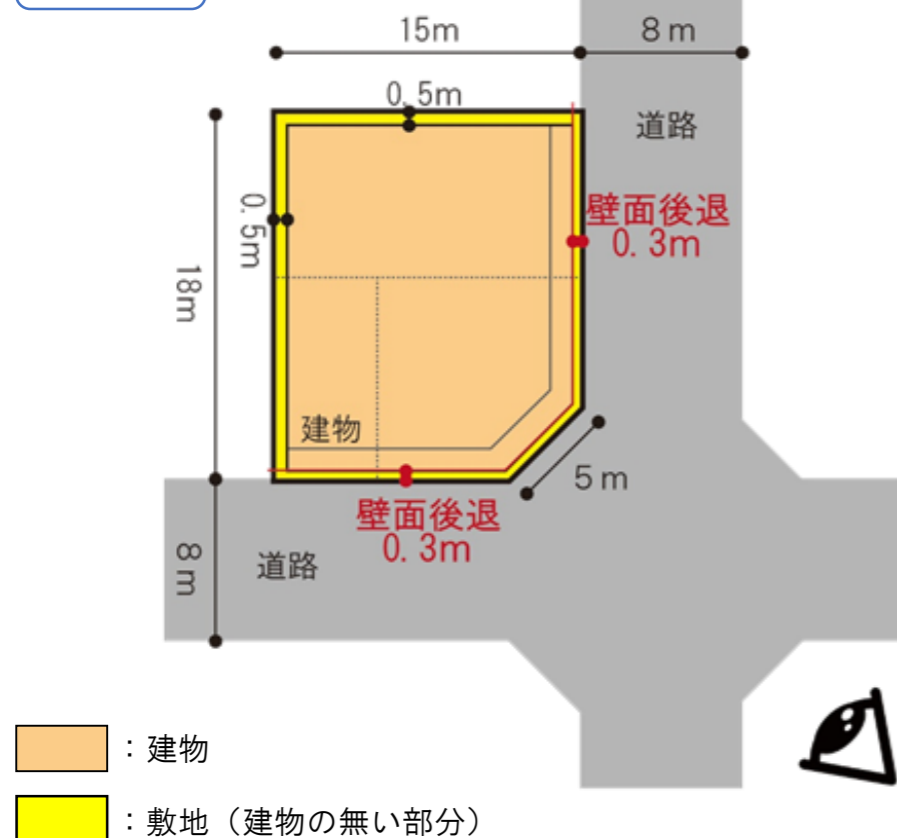
- ・7階建て（高さ28m）
- ・道路斜線制限により、4階以上が階段状となる。

	上限	敷地④ウの場合
床面積	1,266㎡	約1,082㎡
容積率	480%	約410%

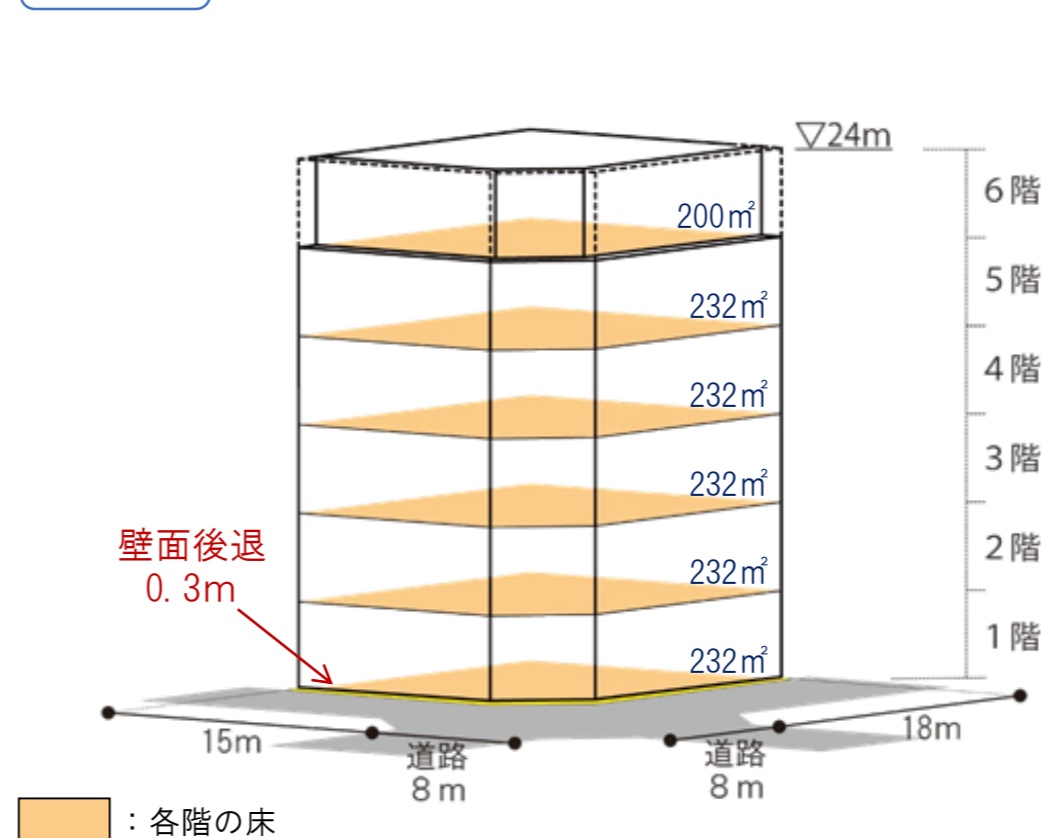
エ. 地区計画を活用し、共同化して建替える

平面図 (敷地④)

地区計画による制限  
・道路境界線からの壁面後退0.3m



立体図 (敷地④)



〈シミュレーションの条件〉

- ・隣地境界線からの離れ：0.5m
- ・建物の階高：4m
- ・床面積が10㎡未満となる階は計画しない
- ・地階は計画しない
- ・地区計画の制限：  
道路境界線からの壁面後退 0.3m など

【建物概要】

- ・6階建て（高さ24m）
- ・道路斜線制限の緩和により、整形に建てられる。

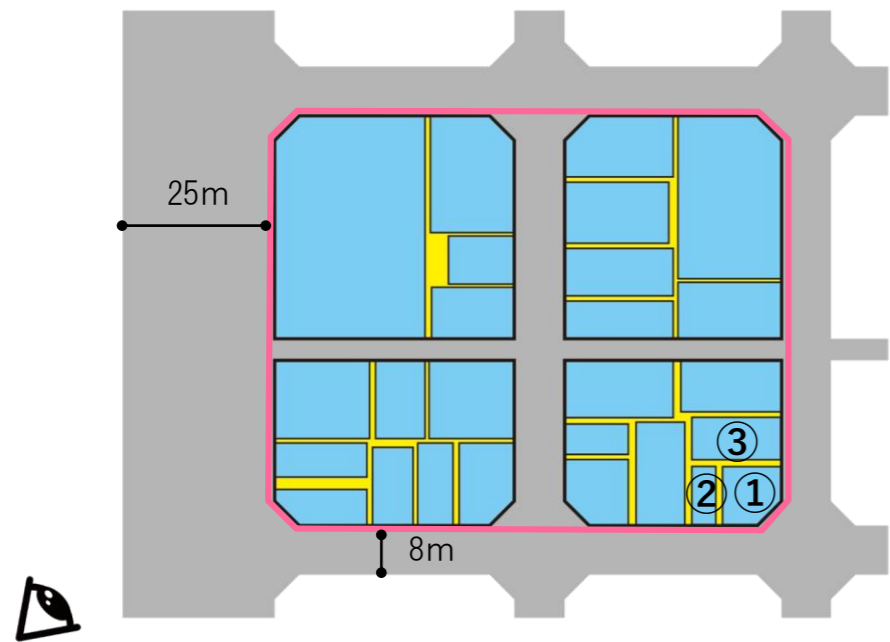
	上限	敷地④エの場合
床面積	1,360.95㎡ (ア+94.95㎡)	約1,360㎡ (ア+278㎡)
容積率	516% (ア+36%)	約516% (ア+106%)

実際の建替えにあたっては、建築基準法等の関連法令に基づき、建築士による設計と建築確認申請等の手続きが必要です。

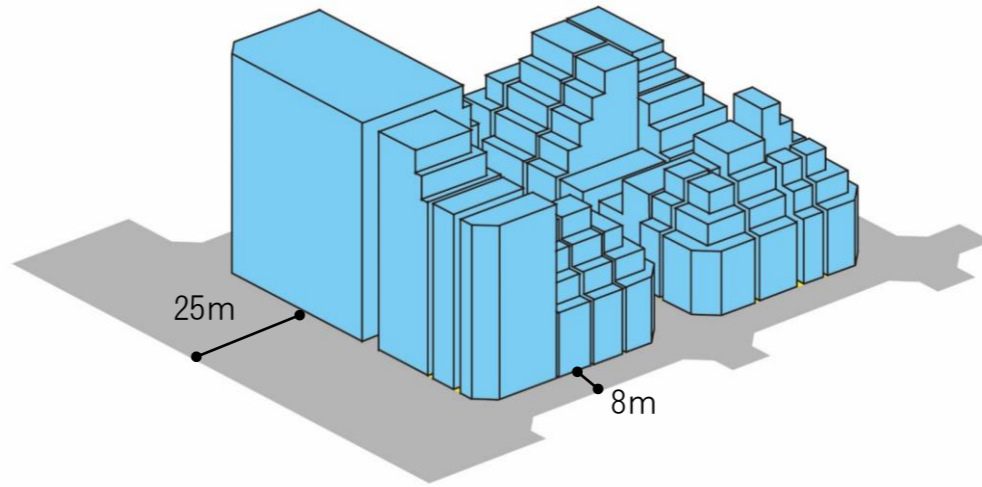
8. 敷地⑤の建替えシミュレーション：大街区化した場合（敷地面積の合計：約5,500㎡）

ア. 現状の法制度に基づき、個別に建替える

平面図 (敷地⑤) (大街区化前)



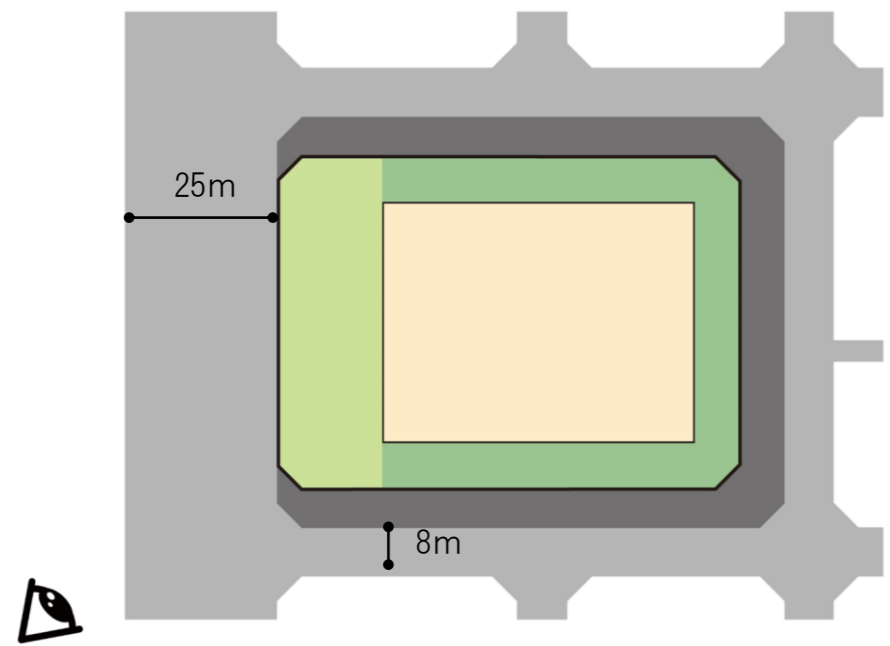
立体図 (敷地⑤) (大街区化前)



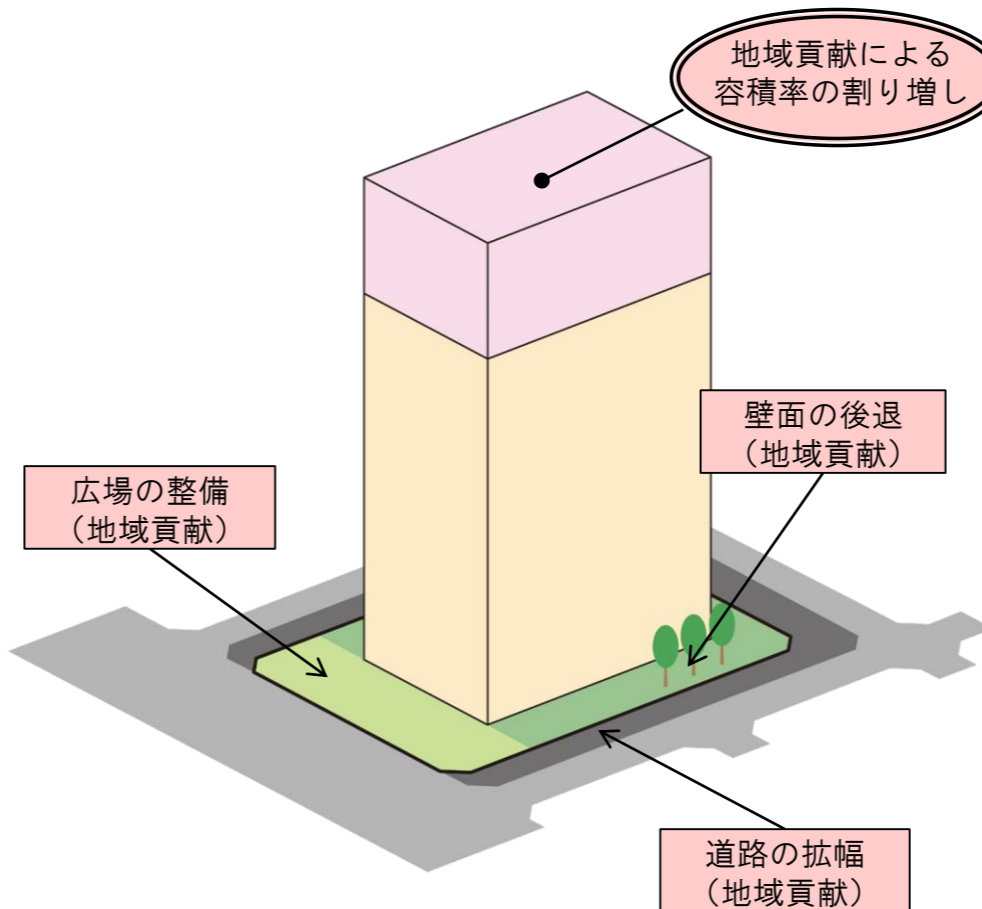
敷地ごとの道路斜線制限や容積率等により、様々な形態や規模の建物が立ち並んでいる。

オ. 都市開発諸制度※等を活用し、共同化して建替える  
(大街区化)

平面図 (敷地⑤) (大街区化後)



立体図 (敷地⑤) (大街区化後)



建物の大きさ等はイメージです

大街区化は、その区域内の権利者の合意形成や、道路の廃止や拡幅などに係る行政との協議を経たうえで、地域貢献に応じて、容積率の割り増しや道路斜線制限などの緩和の内容が決まります。

[地域貢献の例]

- ・ 敷地内の広場の整備
- ・ 道路境界線からの壁面後退による歩行者空間の確保
- ・ 道路の拡幅 など

●容積率の上限：指定容積率1,000%+ $\alpha$   
( $\alpha$ ：地域貢献に応じた容積率の割り増し)

※都市開発諸制度等とは、地域貢献を行うことで、容積率の割り増しや斜線制限を緩和する制度（地域貢献の例：敷地内の広場の整備、道路境界線からの壁面後退による歩行者空間の確保、道路の拡幅 など）