

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)

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）

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。

建替えシミュレーション

⇒ 敷地①

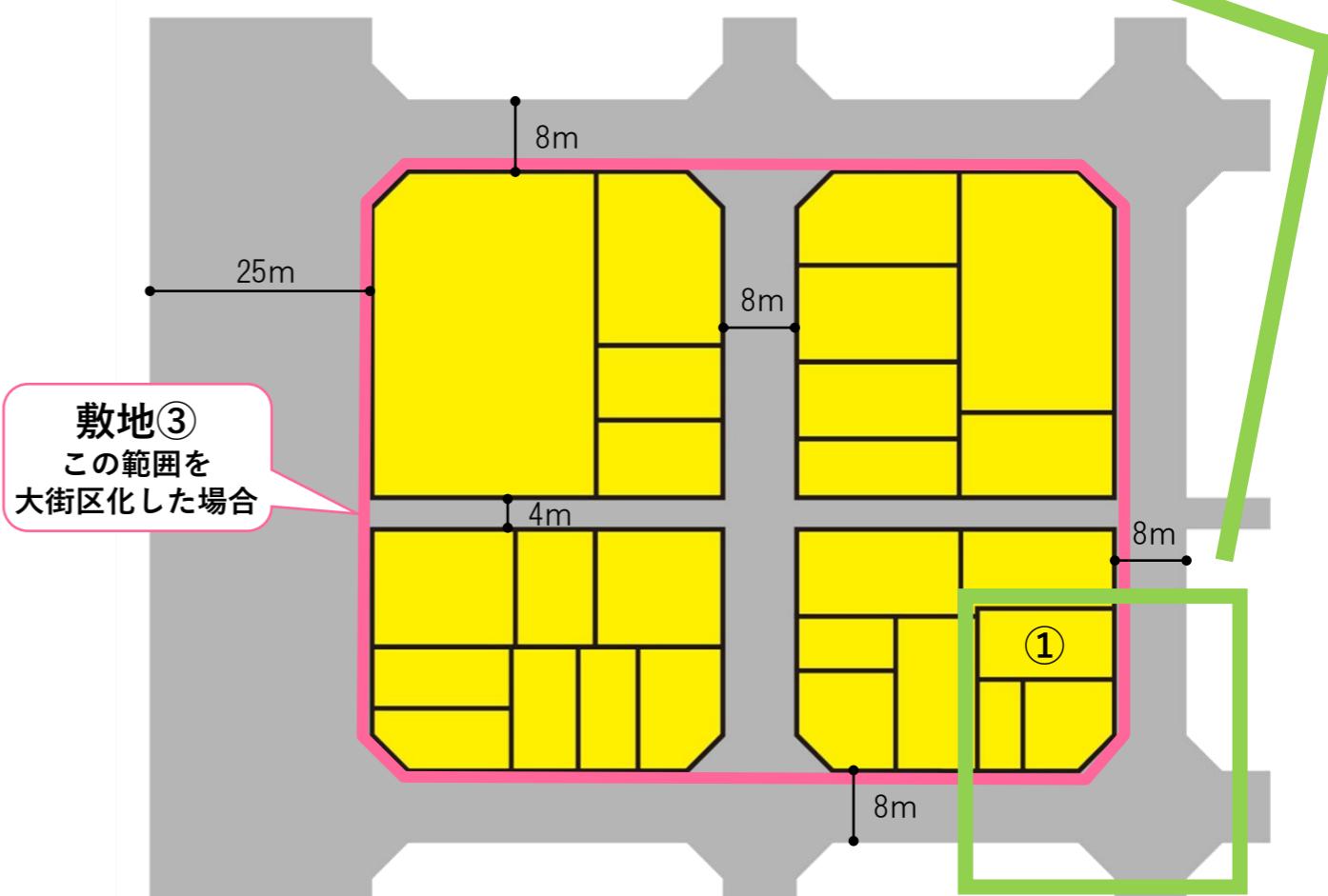
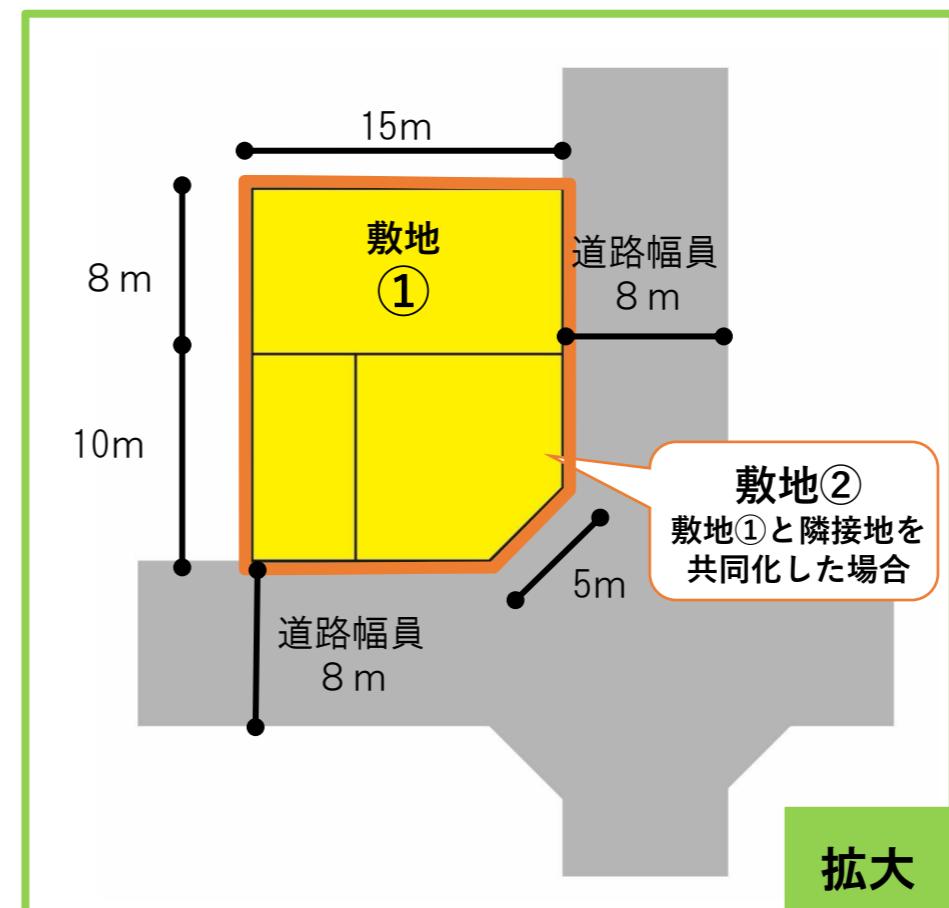
⇒ 敷地①

⇒ 敷地②

⇒ 敷地②

⇒ 敷地③

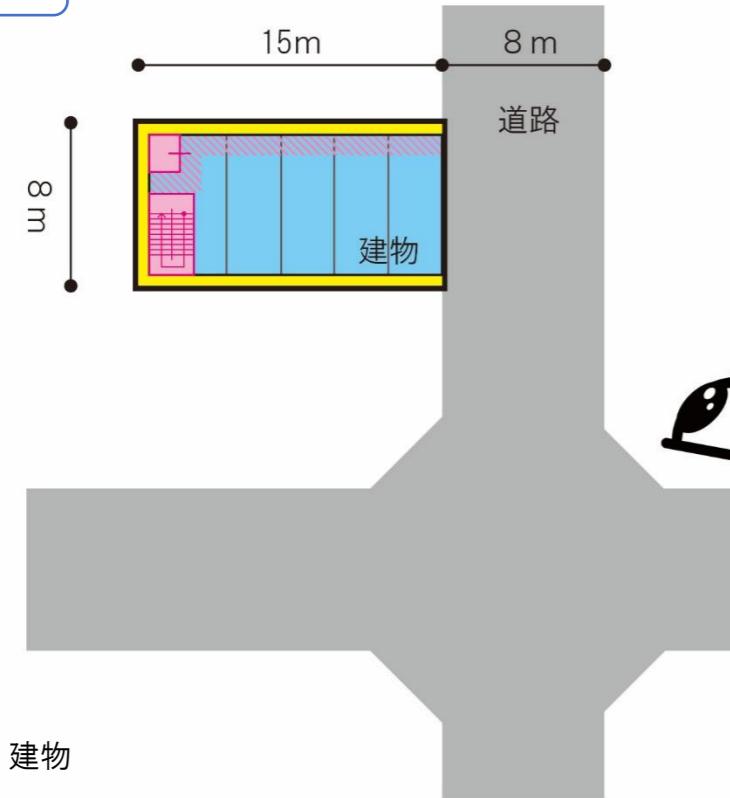
3. 建替えシミュレーション（敷地の設定）



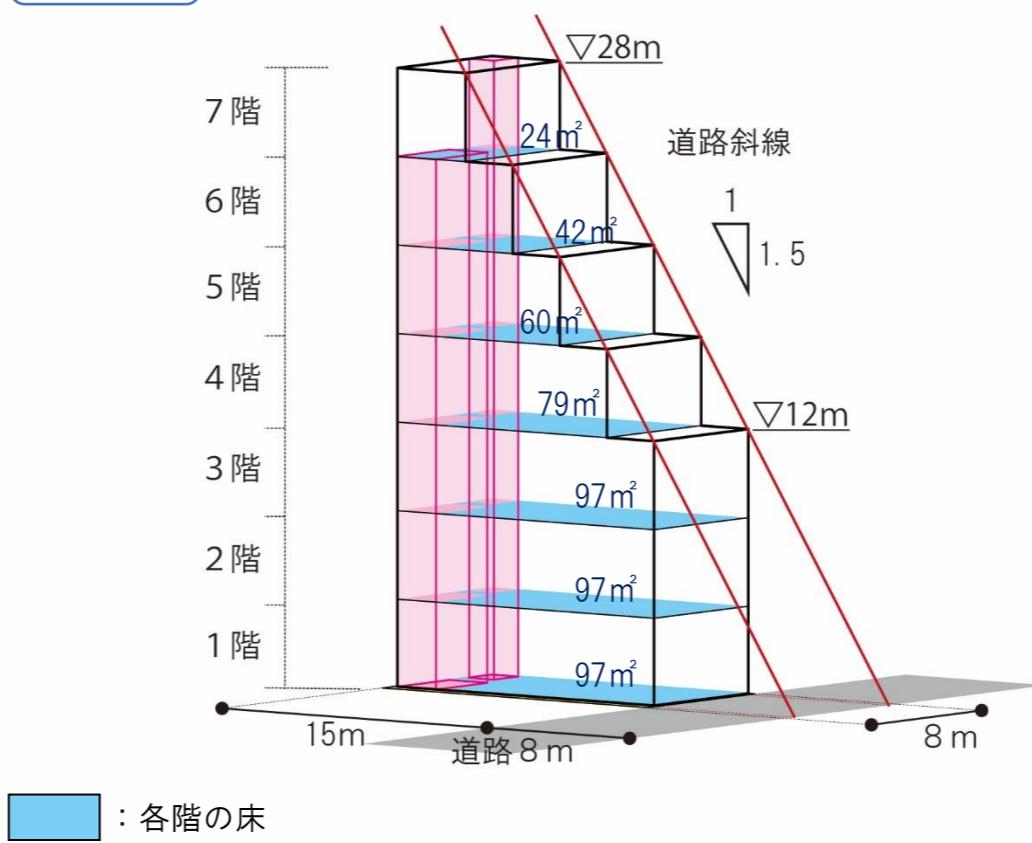
4. 敷地①の建替えシミュレーション：間口に対して奥行が長い敷地（敷地面積：120m²）

ア・現状の法制度に基づき、個別に建替える

平面図



立体図



〈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10m²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

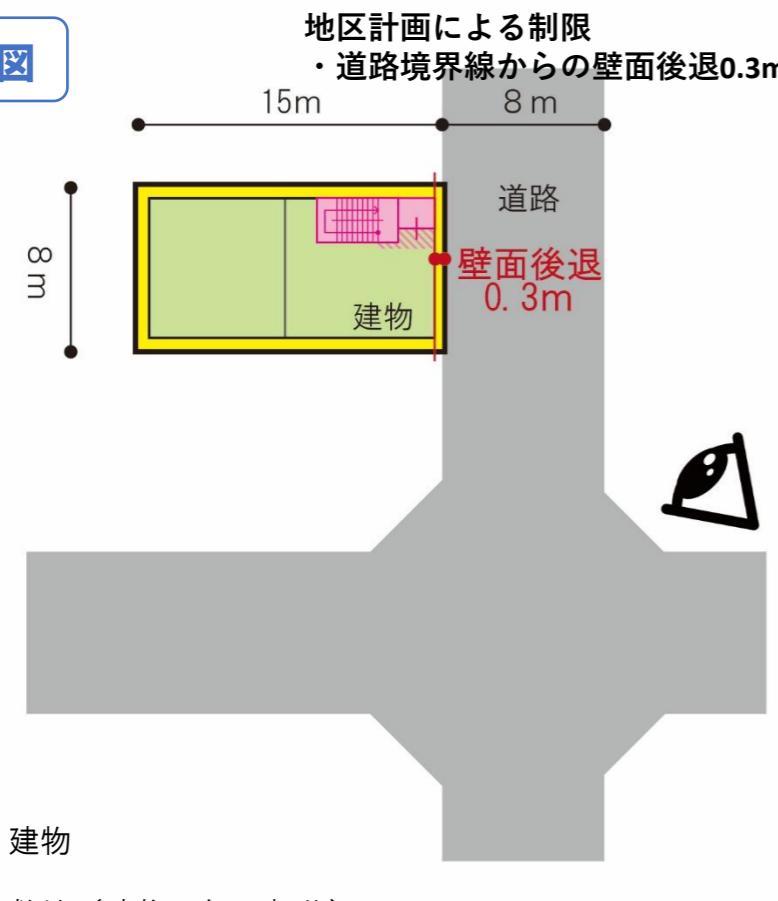
【建物概要】

- ・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。

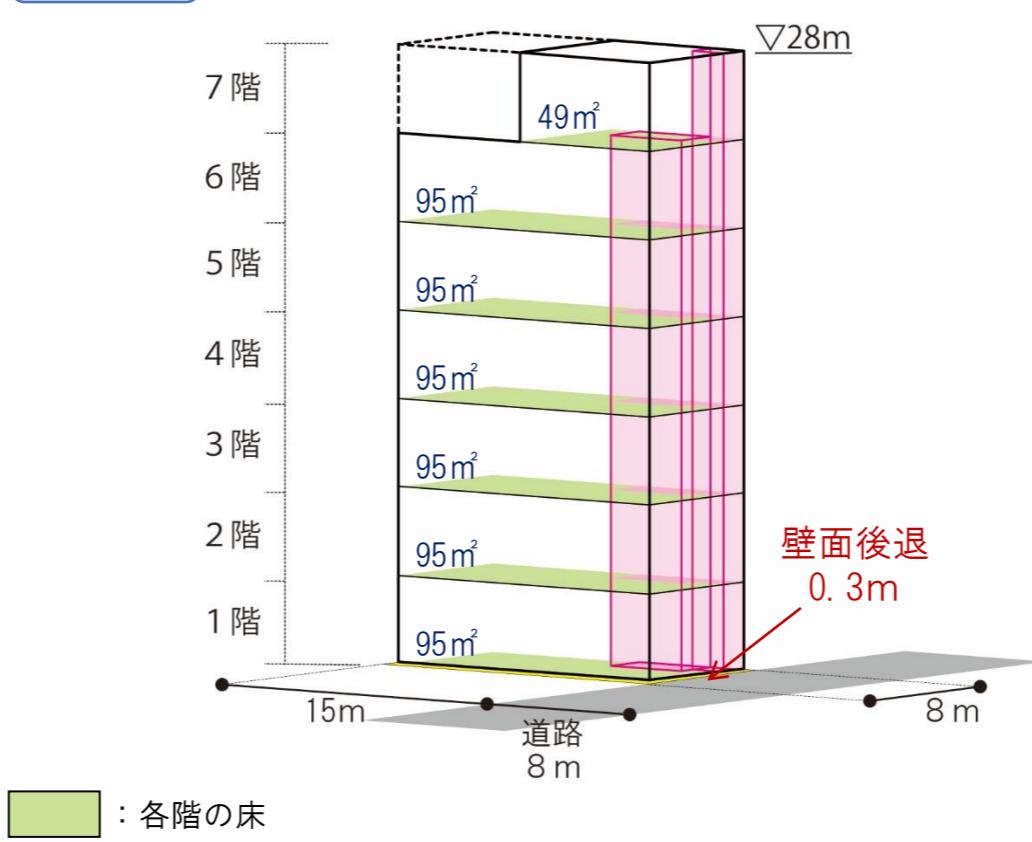
	上限	敷地①アの場合
床面積	576m ²	約496m ²
容積率	480%	約413%

イ・地区計画を活用し、個別に建替える

平面図



立体図



〈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10m²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	619.2m ² (ア+43.2m ²)	約619m ² (ア+123m ²)
容積率	516% (ア+36%)	約516% (ア+103%)

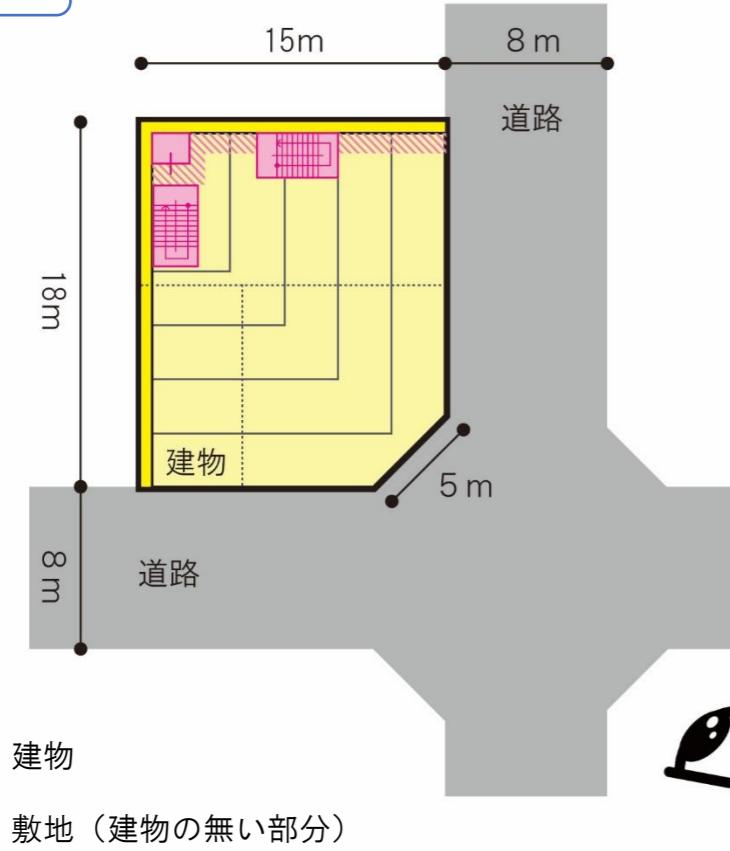
※6階以上の用途を事務所、住戸として直通階段の数を設定。

※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。

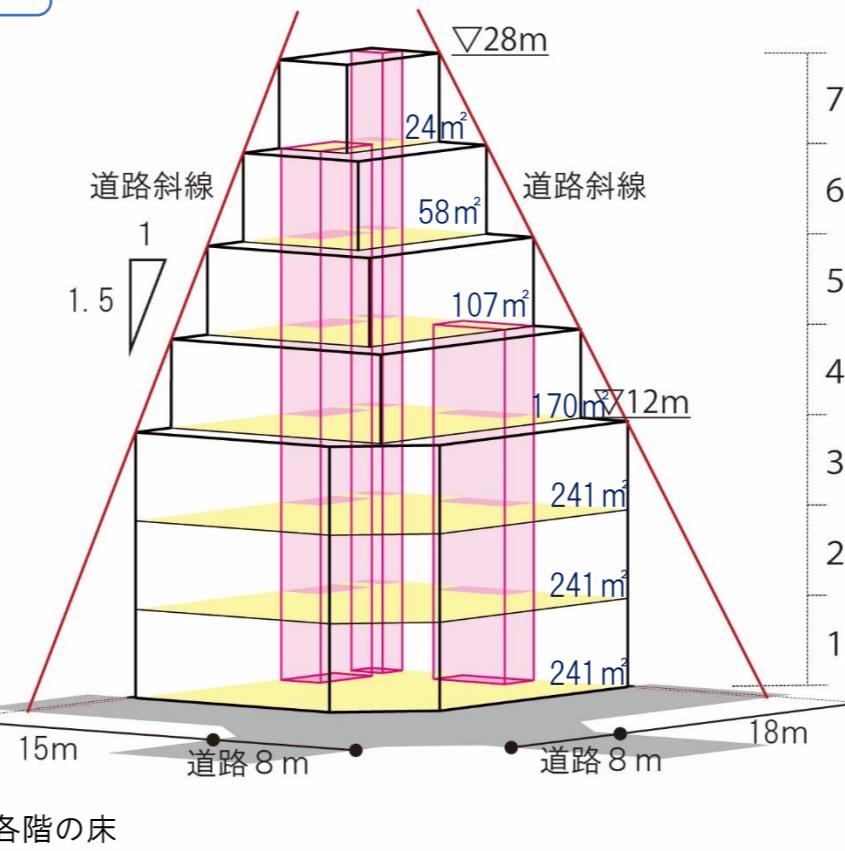
5. 敷地②の建替えシミュレーション：敷地①と隣接地を共同化した場合（敷地面積：263.75m²）

ウ・現状の法制度に基づき、共同化して建替える

平面図



立体図



〈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10m²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

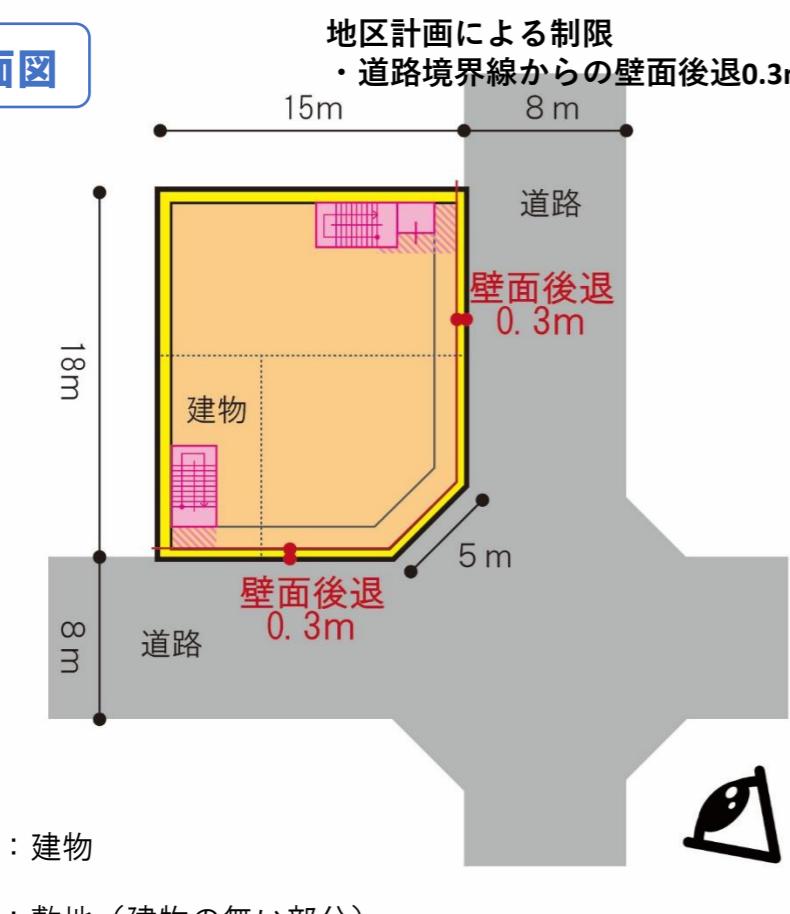
【建物概要】

- ・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。

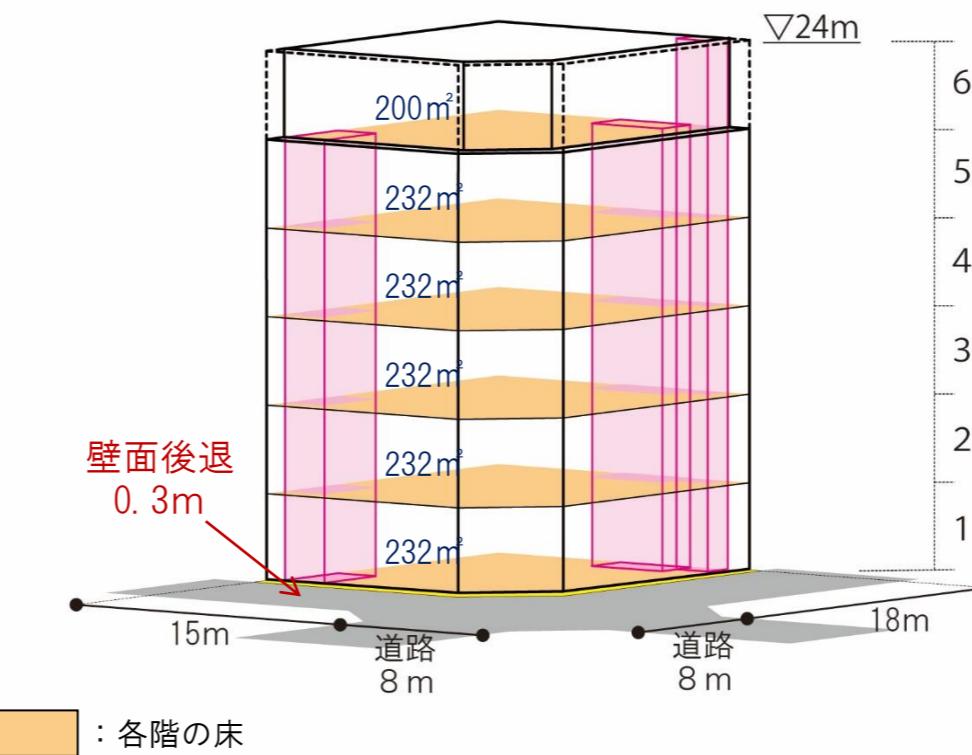
	上限	敷地②ウの場合
床面積	1,266m ²	約1,082m ²
容積率	480%	約410%

エ・地区計画を活用し、共同化して建替える

平面図



立体図



〈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10m²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②エの場合
床面積	1,360.95m ² (ウ+94.95m ²)	約1,360m ² (ウ+278m ²)
容積率	516% (ウ+36%)	約516% (ウ+106%)

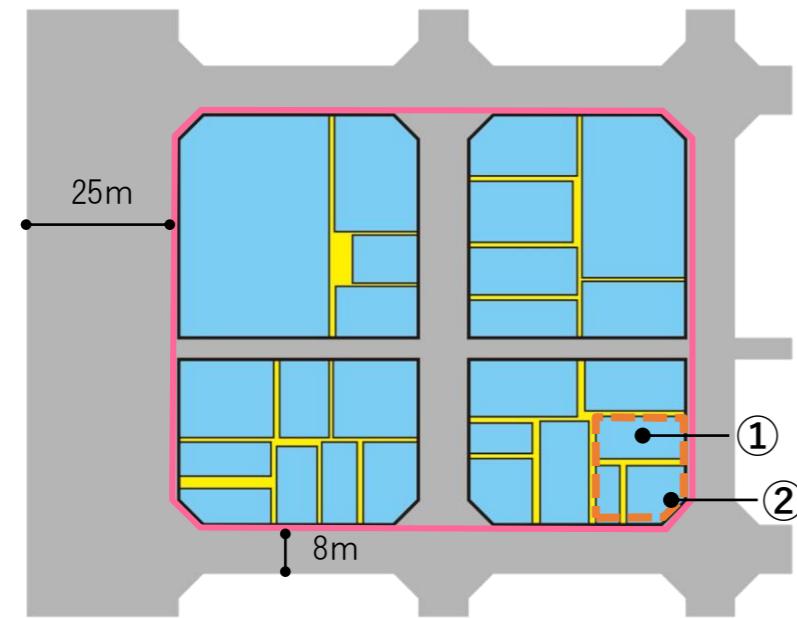
※6階以上の用途を事務所、住戸として直通階段の数を設定。

※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。

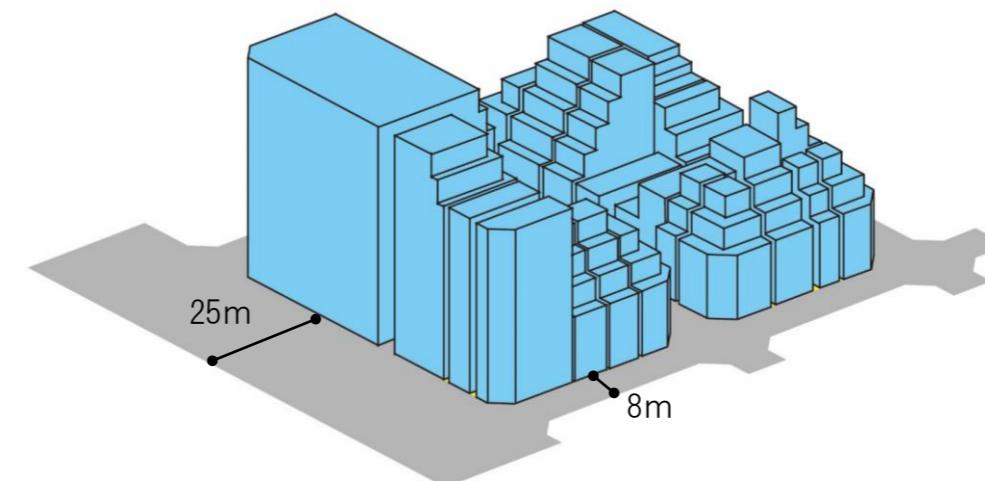
6. 敷地⑤の建替えシミュレーション：大街区化した場合（敷地面積の合計：約5,500m²）

ア・現状の法制度に基づき、個別に建替える

平面図



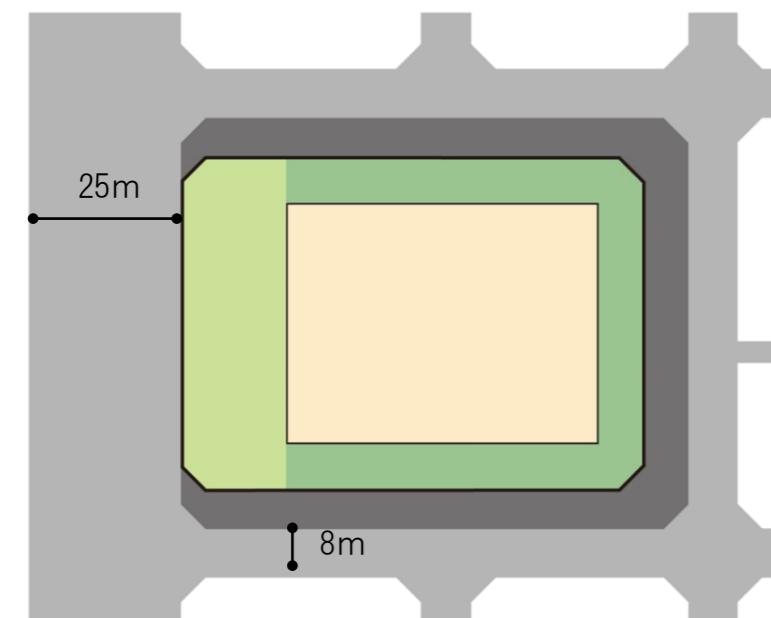
立体図



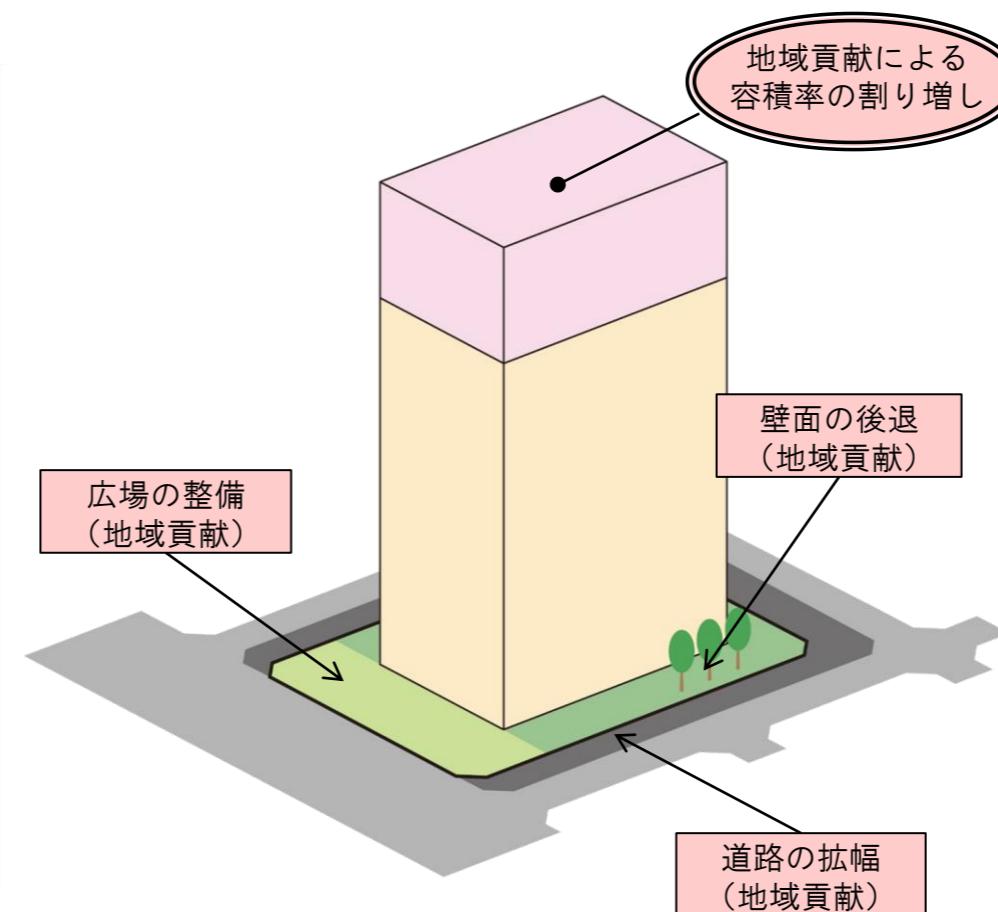
敷地ごとの道路斜線制限や容積率等により、様々な形態や規模の建物が立ち並んでいる。

**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



立体図



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 $1,000\% + \alpha$

(α : 地域貢献に応じた容積率の割り増し)