

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

⇒敷地①

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）

⇒敷地①

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

⇒敷地②

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）

⇒敷地②

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③

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※）

$$\frac{8}{\text{道路幅員}} \times \frac{0.6}{\text{法定係数}} \times 100\% = 480\%$$

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※）

$$\frac{(8 + 0.3 \times 2)}{\text{道路幅員}} \times \frac{0.6}{\text{法定係数}} \times 100\% = 516\%$$

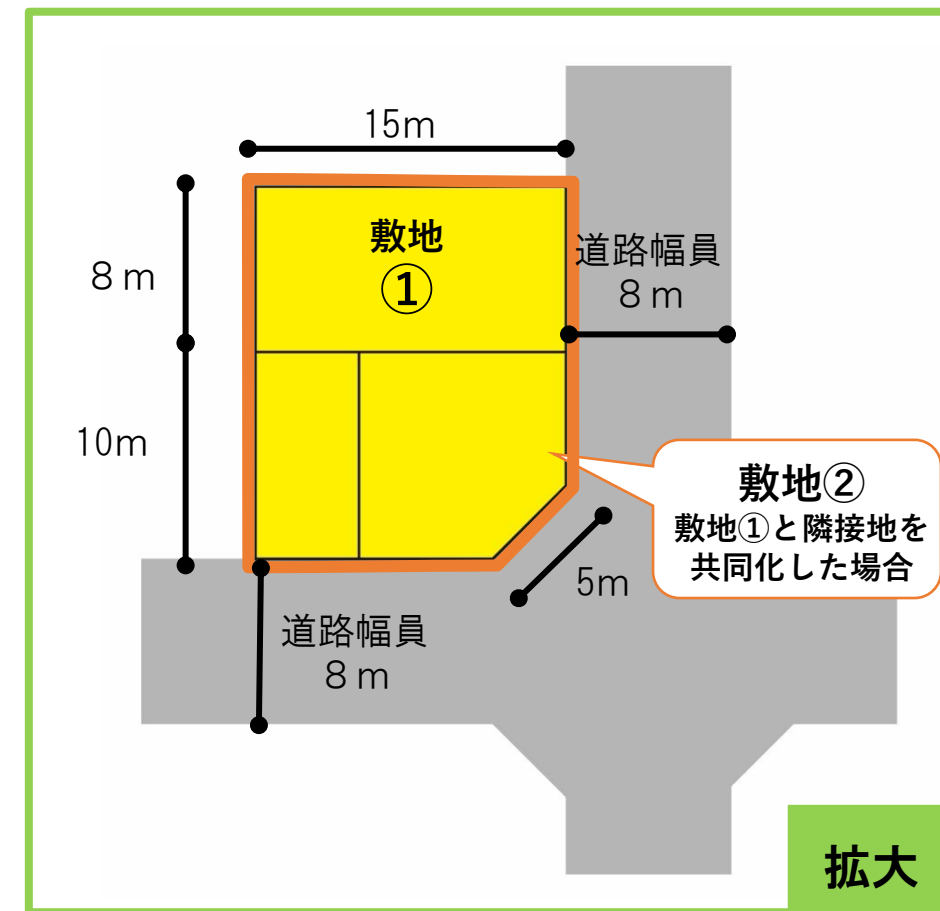
道路幅員

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。

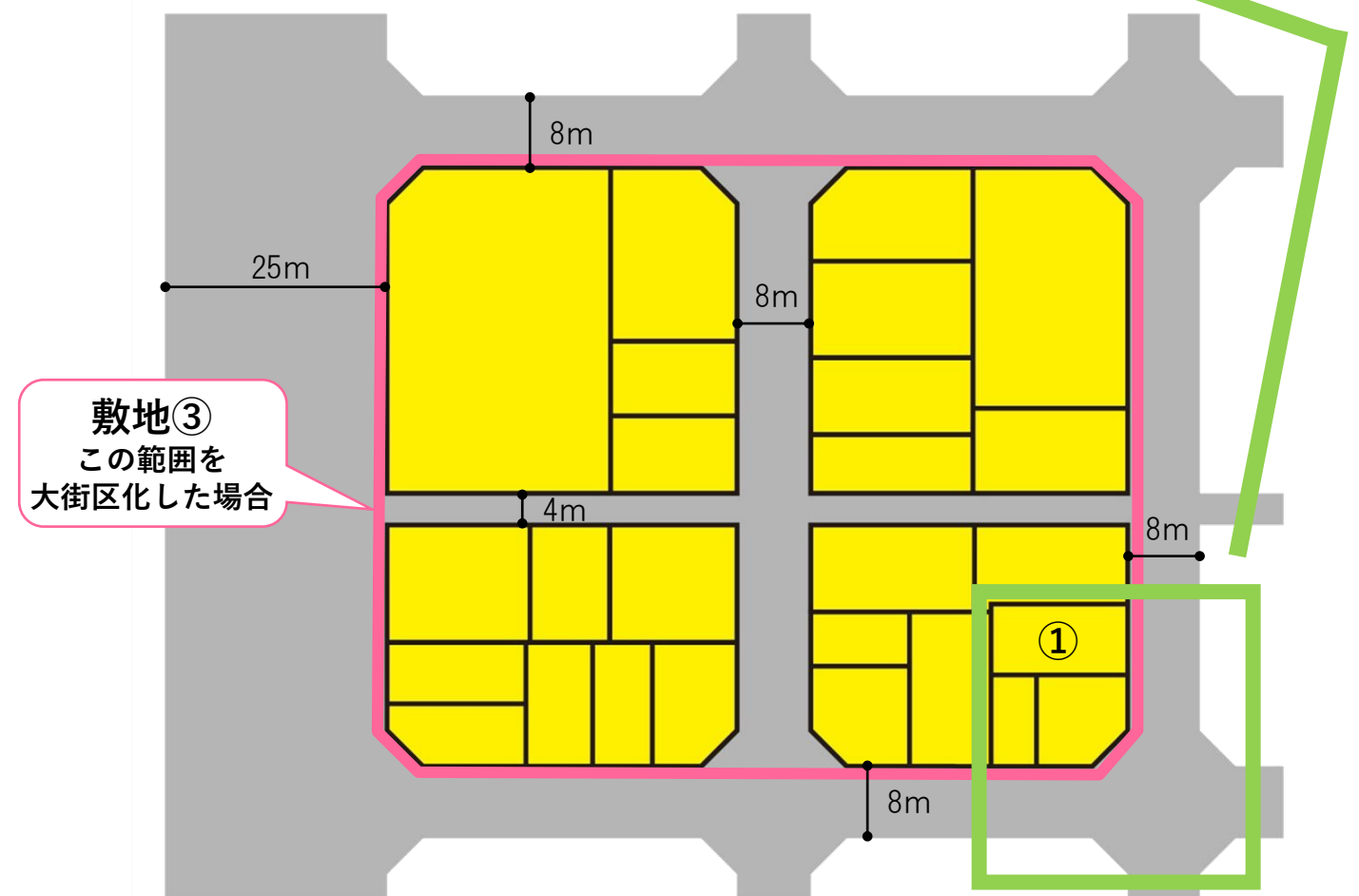
3. 建替えシミュレーション（敷地の設定）



敷地①：角敷地
（敷地面積：93.75㎡）

敷地②：敷地①と隣接地を
共同化した場合
（敷地面積：263.75㎡）

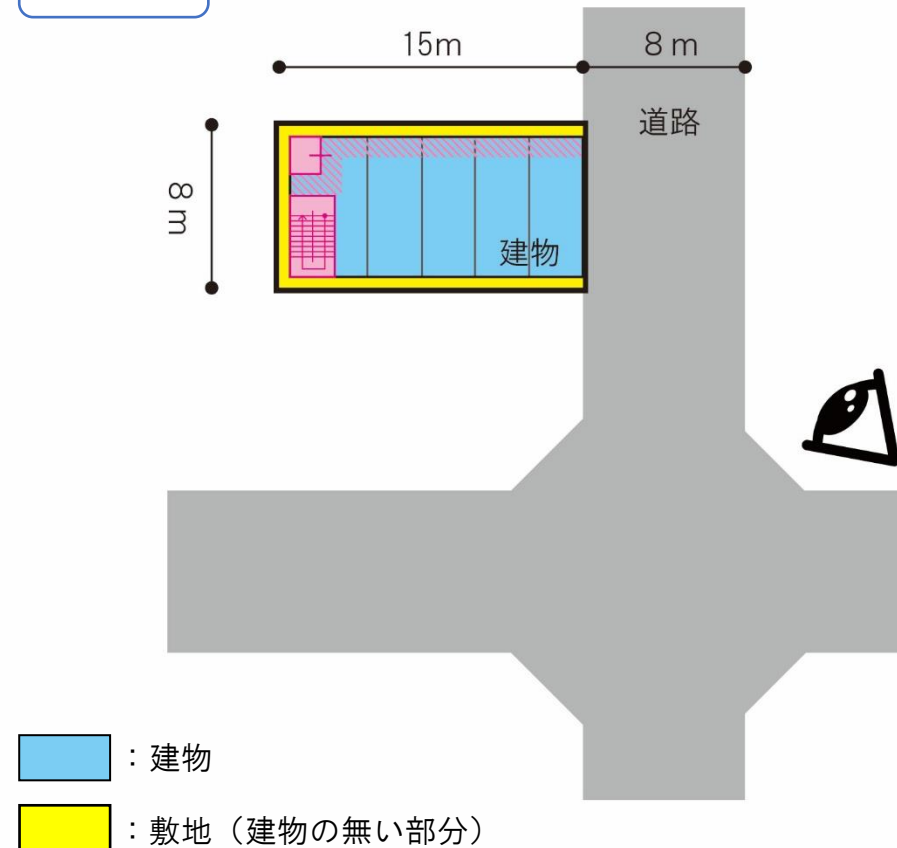
敷地③：大街区化した場合
（敷地面積の合計
：約5,500㎡）



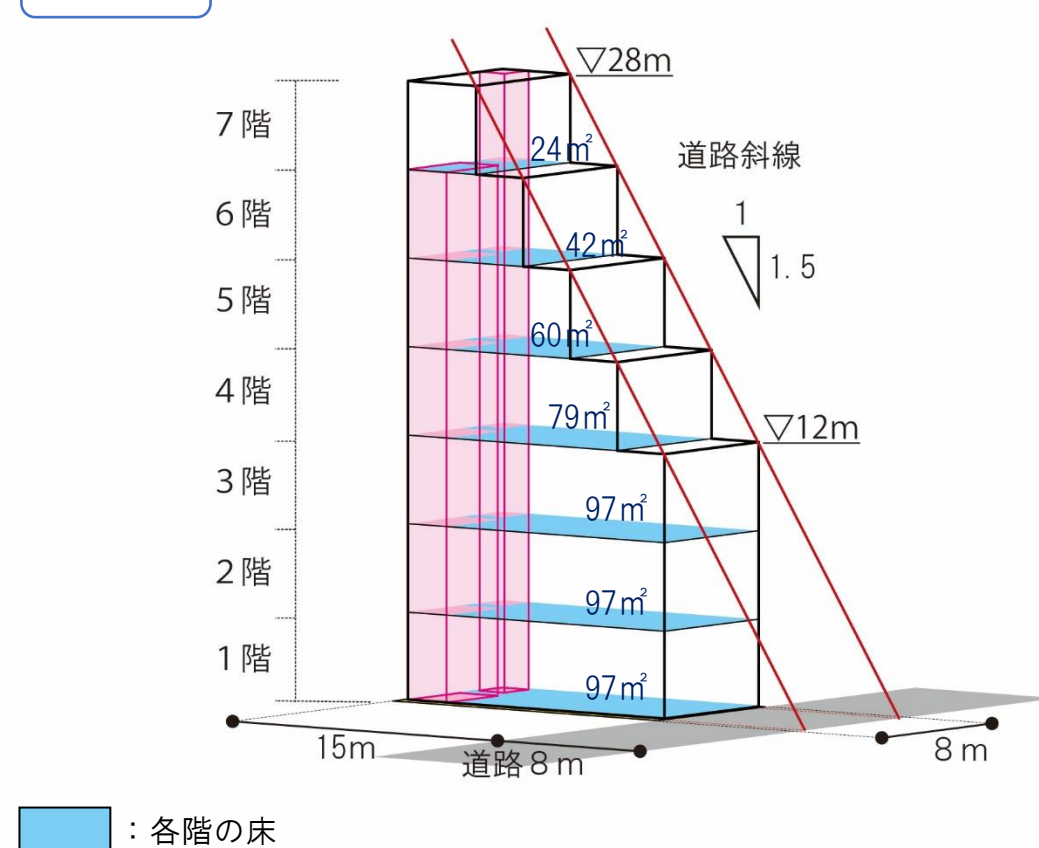
4. 敷地①の建替えシミュレーション：間口に対して奥行が長い敷地（敷地面積：120㎡）

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

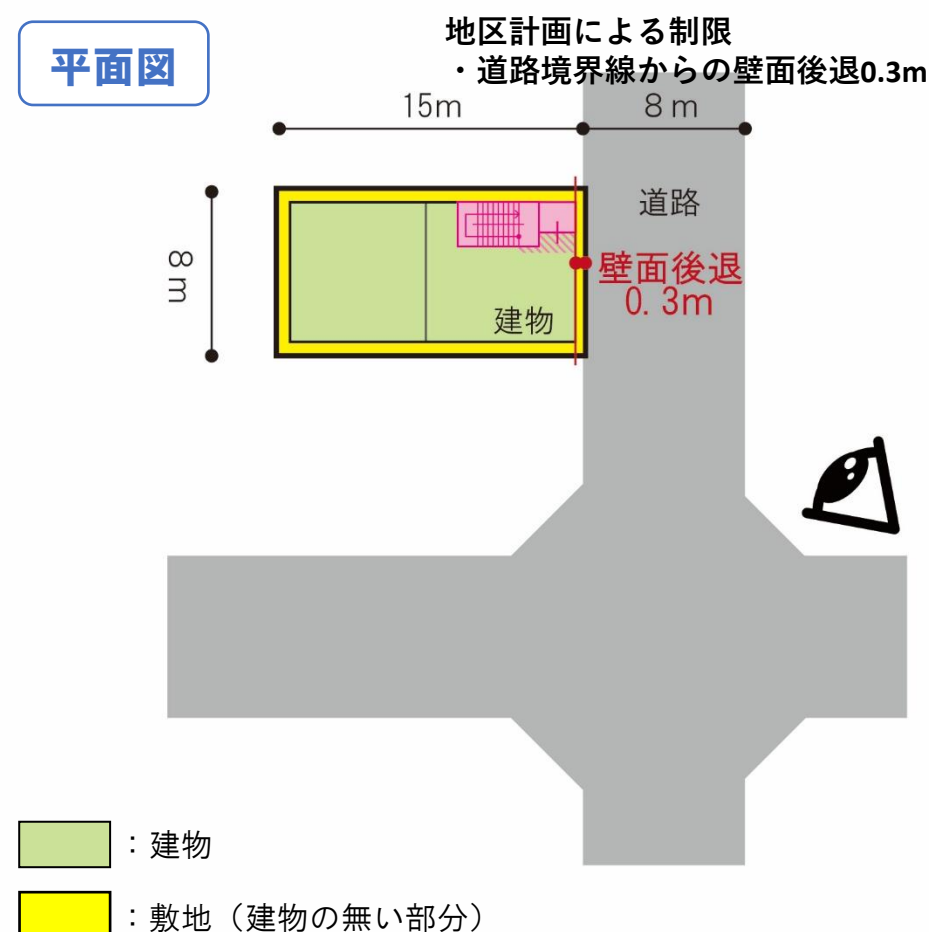
【建物概要】

- ・ 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。

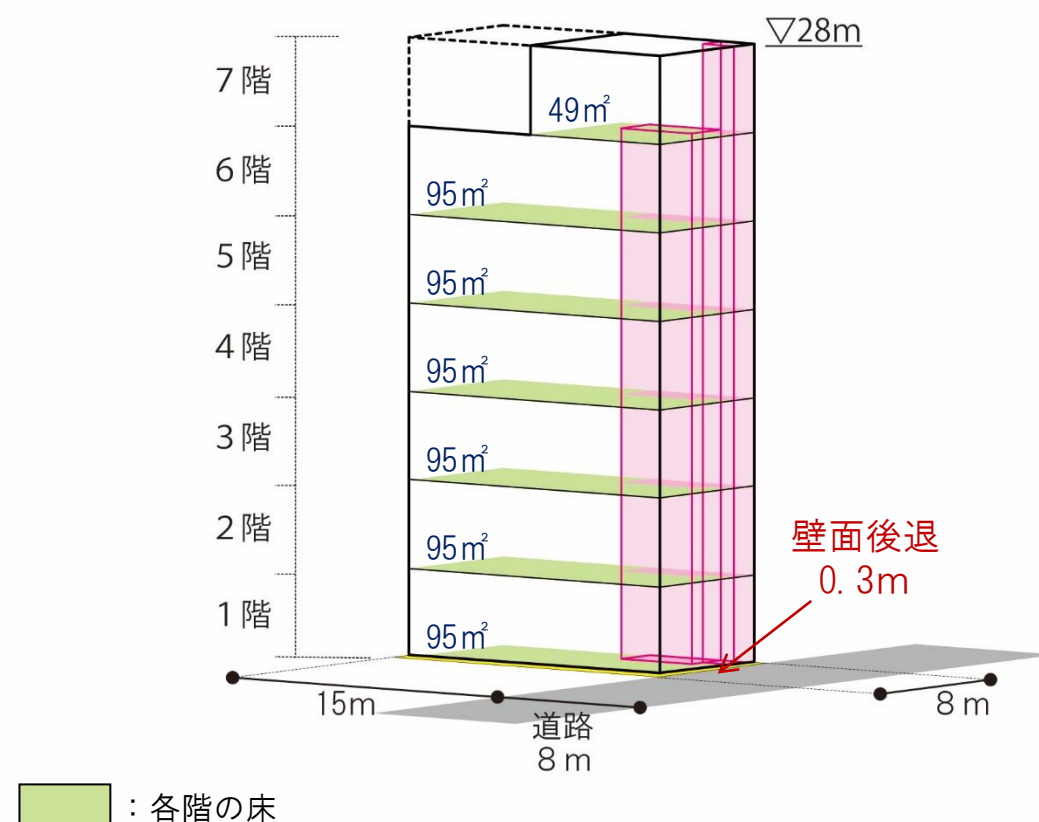
	上限	敷地①アの場合
床面積	576㎡	約496㎡
容積率	480%	約413%

イ. 地区計画を活用し、個別に建替える

平面図



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	619.2㎡ （ア+43.2㎡）	約619㎡ （ア+123㎡）
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。

ウ. 現状の法制度に基づき、共同化して建替える

Figure 1: A site plan diagram of a building and its surrounding roads. The building is a yellow rectangle with a thick black border, labeled "建物" (Building). It is surrounded by a gray area labeled "敷地" (Site). The building is divided into several rooms, with some rooms containing pink hatched areas. The building is situated at a street intersection. The top road is 15m wide, and the bottom road is 8m wide. The building is 18m long and 8m wide. A 5m wide path leads from the bottom road to the building. A north arrow is located in the bottom right corner.

Diagram illustrating the calculation of the area of the base of a stepped pyramid (7 stages) using the method of similar figures.

The pyramid is divided into 7 stages, labeled 1 through 7 from bottom to top.

The base of the pyramid is a square with side length 18m. The base is divided into three sections: 15m, 8m (road), and 8m (road).

The top of the pyramid is a square with side length 24m.

The area of each stage is calculated and labeled:

- Stage 1: 241 m²
- Stage 2: 241 m²
- Stage 3: 241 m²
- Stage 4: 170 m²
- Stage 5: 107 m²
- Stage 6: 58 m²
- Stage 7: 24 m²

The total height of the pyramid is 28m.

The slope of the pyramid is indicated by a triangle with a vertical side of 1 and a horizontal side of 1.5.

The diagram is labeled "道路斜線" (road slope line) and "道路 8m" (road 8m).

Legend: Yellow square represents the base of each stage.

	上限	敷地②ウの場合
床面積	1,266㎡	約1,082㎡
容積率	480%	約410%

工. 地区計画を活用し、共同化して建替える

[illegible]

A 3D perspective diagram of a building with a stepped roof. The building has six floors, labeled 1階 (1st) to 6階 (6th) on the right. The roof is stepped, with the top level at an elevation of $\nabla 24\text{m}$. The building's footprint is a rectangle with a total width of 18m and a total depth of 15m. The building is set back from the front boundary by 8m, leaving a road (道路) of 8m. The building's walls are pink, and the floors are orange. The wall retreat (壁面後退) is 0.3m. The floor area for each floor is indicated: 200 m^2 for the top floor and 232 m^2 for the other five floors. A legend at the bottom left shows an orange square representing the floor area (各階の床).

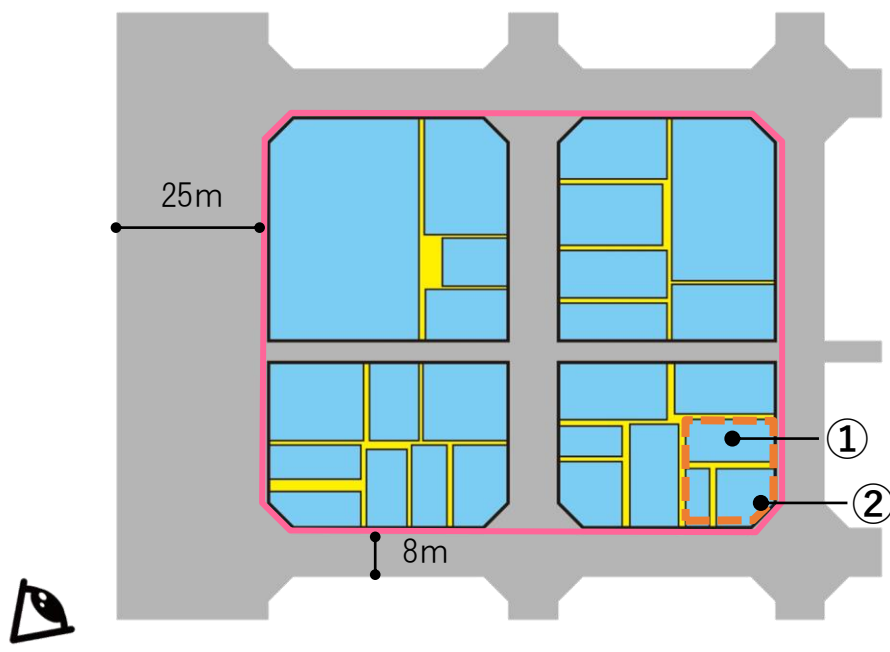
	上限	敷地②エの場合
床面積	1, 360. 95㎡ (ウ+94. 95㎡)	約1, 360㎡ (ウ+278㎡)
容積率	516% (ウ+36%)	約516% (ウ+106%)

3

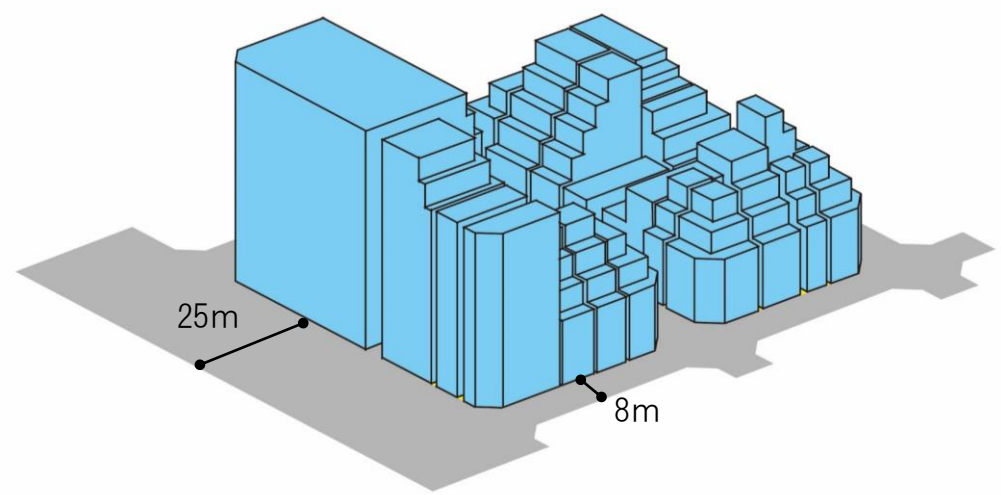
6. 敷地⑤の建替えシミュレーション：大街区化した場合（敷地面積の合計：約5,500㎡）

ア. 現状の法制度に基づき、個別に建替える

平面図



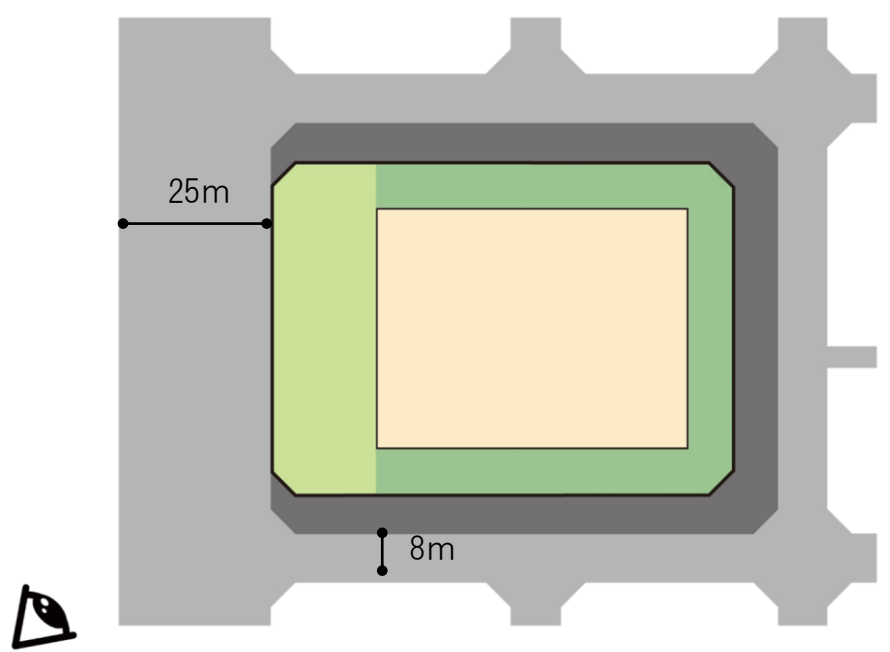
立体図



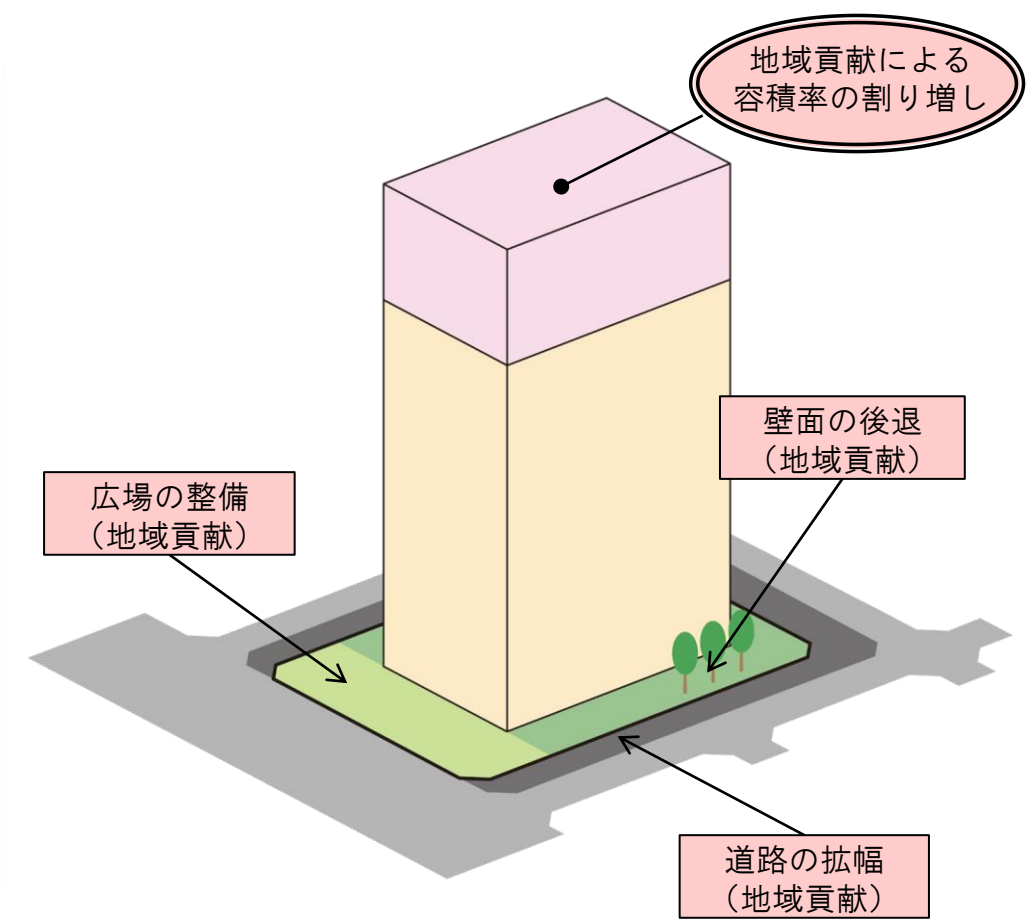
敷地ごとの道路斜線制限や容積率等により、様々な形態や規模の建物が立ち並んでいる。

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%+ α
（ α ：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）