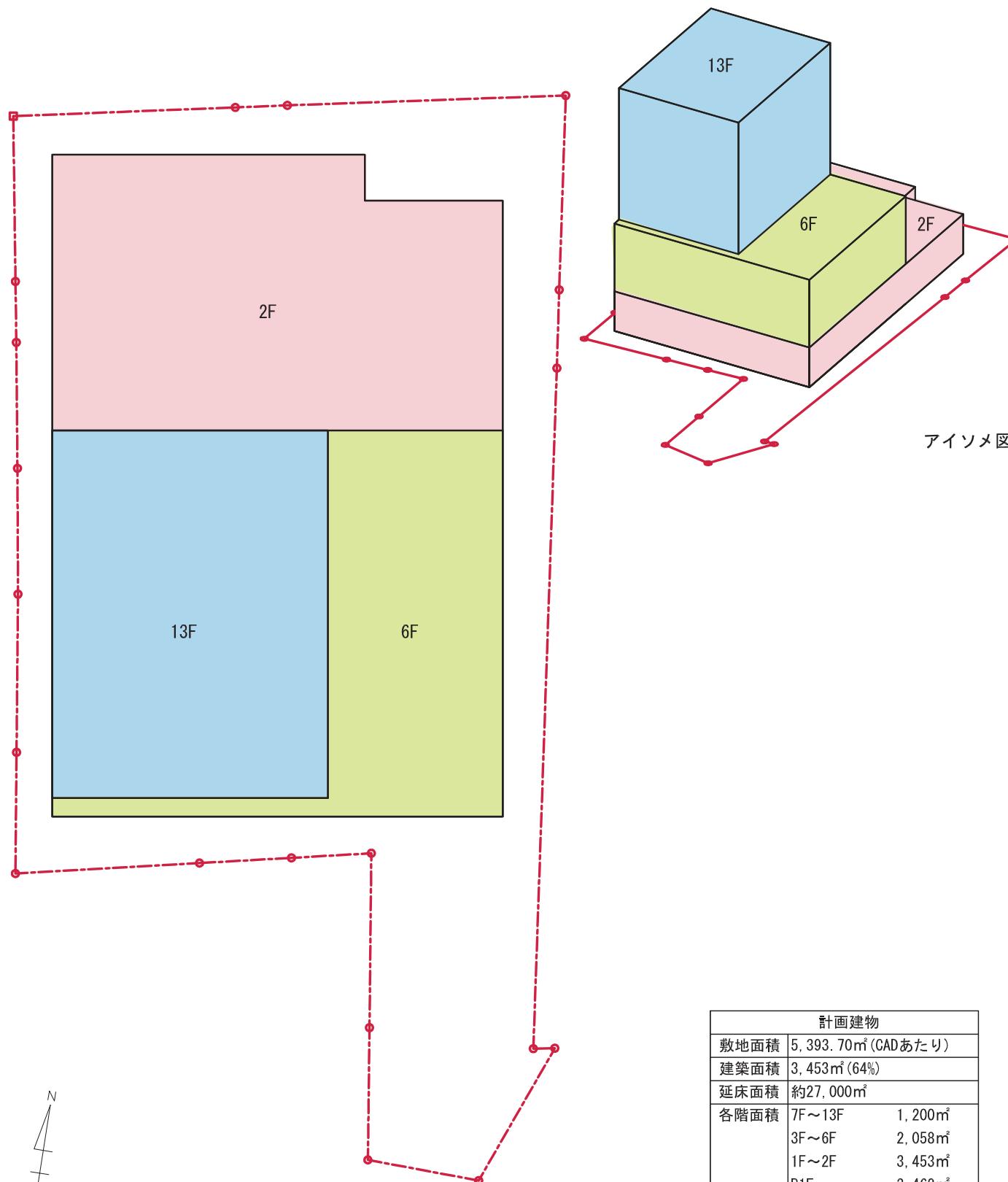


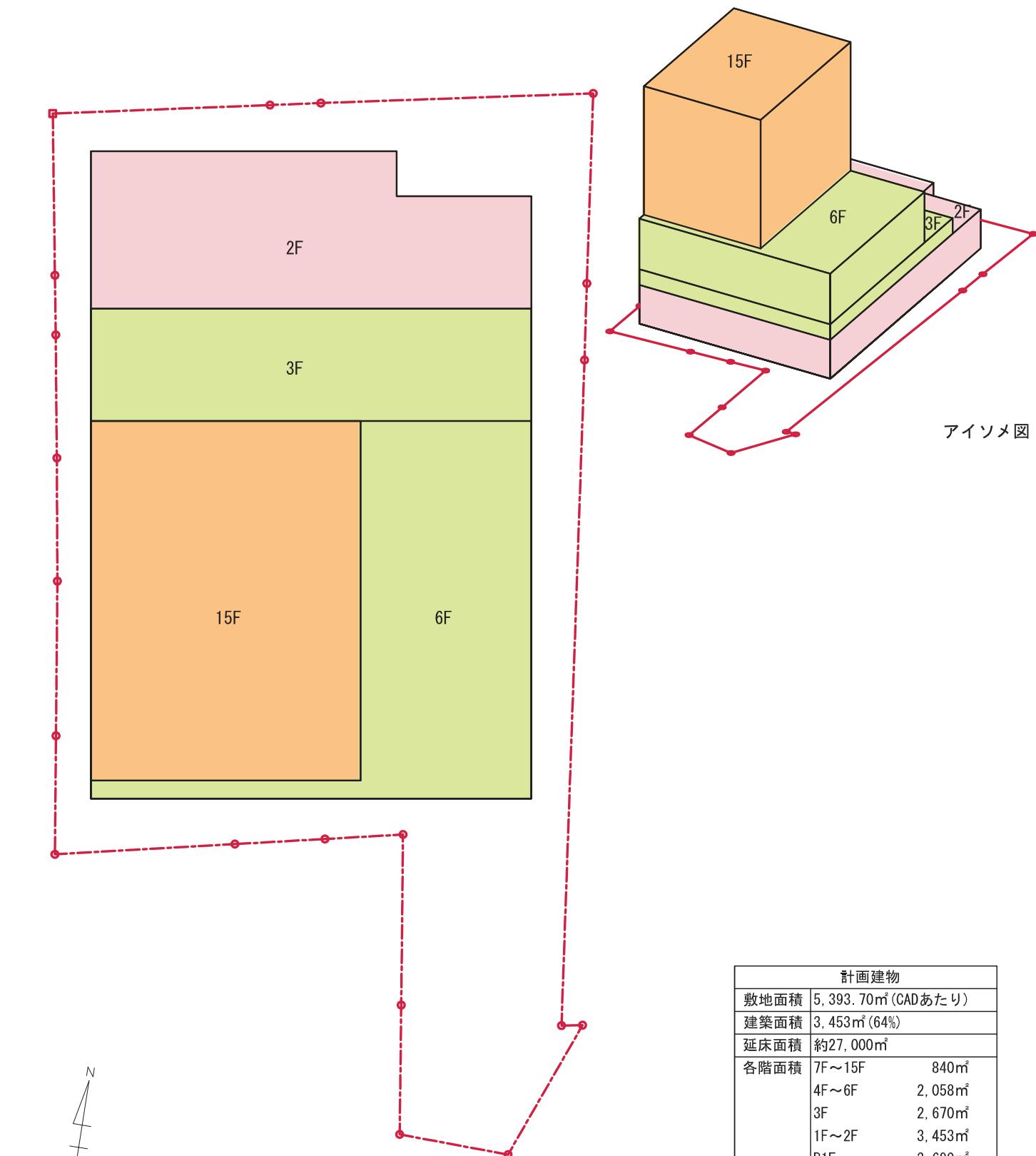
案①:(高層部=オフィスイメージ)

- 階 数:地上13階、地下1階
- 延床面積:約27,000m<sup>2</sup>



案②:(高層部=住宅・ホテルイメージ)

- 階 数:地上15階、地下1階
- 延床面積:約27,000m<sup>2</sup>

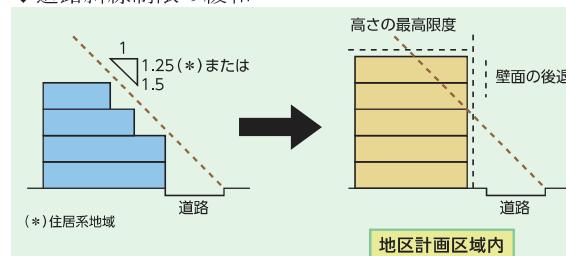


## 街並み誘導型地区計画 事例

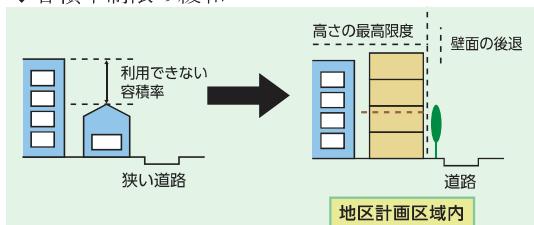
### ■月島地区

街並み誘導型地区計画 = 地区計画区域内での建替えは一定の制限を受けるが、一方で通常の法制限では利用できなかった容積率が活用できたり、道路斜線を超えて建築することが可能となる。

#### ◆道路斜線制限の緩和



#### ◆容積率制限の緩和



### 地区計画（まちづくりのルール）の概要

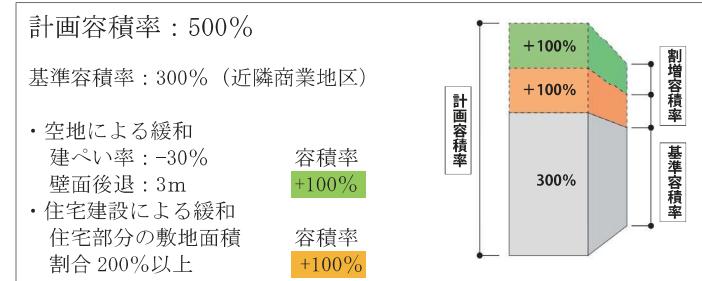
- ・建物の用途制限 : 住環境としてのバランスや商店街のにぎわいを考慮し、通りや地域の特性に応じた用途の制限。
- ・壁面の位置の制限 : 建物の壁面を後退することにより、整った街並み、歩行者空間の確保と緑化の推進など、安全性と快適性の増進のための空間を整備。
- ・建物の最高高さ : 建物の高さの最高限度を定めることにより、街区や接する道路ごとに整った街並み形成。
- ・容積率の最高限度 : 定住性の高い良好な住宅を確保する建物については、容積率の最高限度が緩和。
- ・容積率の最低限度 : 土地の健全で適正な高度利用化のため、指定容積率や接する道路幅員に応じて容積率の最低限度。
- ・敷地面積の最低限度 : 敷地面積の最低限度は、原則として 300 m<sup>2</sup>。
- ・工作物の設置の制限 : 建物の壁面後退空間に、安全性や快適性を担保するため、広告物・看板などの工作物は設置不可。
- ・建物の形態・意匠の制限 : 街区ごとの街並みを整備するため、建物の形態、意匠については周辺の環境及び都市景観に配慮したものとする。

## 第一種市街地再開発事業の事例

### ■京成曳舟駅周辺地区再開発

- 都市計画 =
- ・高度地区（削除）
  - ・高度利用地区
  - ・防火地域
  - ・区画街路（リング道路）
  - ・第一種市街地再開発事業
  - ・地区計画
- 地域貢献 =
- ・都市基盤の整備
  - ・公園・歩道状空地の整備
  - ・良質な都市型住宅の供給

#### ◆高度利用地区による容積率の緩和



#### 【計画コンセプト】

- リング道路に面したコミュニティプラザ：  
図書館利用者や住宅居住者、周辺居住者等が集う  
「まちの賑わい・人の活気」に満ちた場を演出
- 潤い空間のある居住環境整備：  
公園に隣接する立地を活かし、居住者や来訪者の  
交流、憩いの場

#### 【建築概要：第二南地区】

- 敷地面積：約 2,289 m<sup>2</sup>  
延床面積：約 15,082 m<sup>2</sup>  
高さ：約 84m  
規模：地上 22 階、地下 1 階  
構造：RC 造、一部 S 造  
用途：図書館、店舗、住宅

#### 【建築概要：第三地区】

- 敷地面積：約 3,649 m<sup>2</sup>  
延床面積：約 27,248 m<sup>2</sup>  
高さ：約 94m  
規模：地上 28 隆、地下 1 階  
構造：RC 造、一部 S 造  
用途：店舗、住宅

## 都市再生特別地区・第一種市街地再開発事業の事例

### ■淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業

- 都市計画 =
- ・都市再生特別地区
  - ・第一種市街地再開発事業
  - ・地区計画

- 地域貢献 =
- ・他世代が交流する定住人口回復
  - ・地域防災に資する貢献
  - ・地域の利便に寄与する貢献
  - ・地域コミュニティ活性化  
(コミュニティ施設、学生ボランティア支援施設の整備)

#### ◆容積率の最高限度の設定



#### 【計画コンセプト】

- 第一種市街地再開発事業：住宅や商業・業務施設、コミュニティ拠点の文化交流施設を配置
- 回遊性を与える都市空間の創出：歩行空間や広場に水と緑あふれる豊かなオープンスペース
- 新たなまちづくりへの取組：コミュニティ施設や広場を利用したイベント企画などの地域行事
- シンボル空間となるアトリウム：敷地中央のアトリウムに憩いのスペースを設置
- 地域の交流拠点となるコミュニティ施設：まちの地域資源や文化を発掘・発信
- 街の中心となる公園・広場：老若男女さまざまな人の憩いのスペースとなる個性のある広場

#### 【建築概要】

- 敷地面積：11,080 m<sup>2</sup>  
延床面積：132,138.33 m<sup>2</sup>  
高さ：164.9m  
規模：地上 41 階、地下 3 階  
構造：RC 造 + SRC 造、一部 S 造  
用途：事務所、商業施設、保育所、コミュニティ施設、共同住宅、高齢者福祉施設