

第1種低層住居専用地域の建築制限

[illegible]

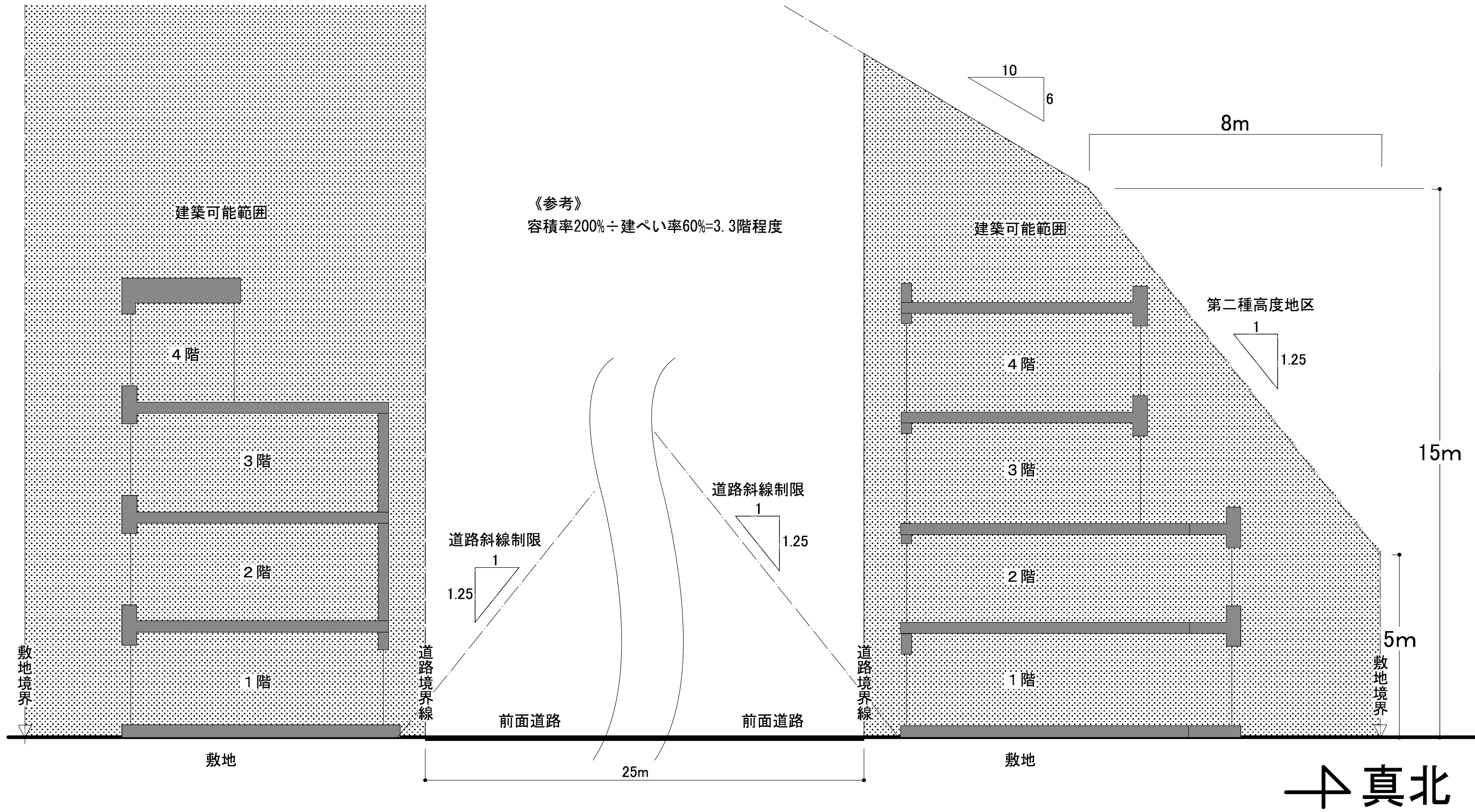
→ 真北

第1種低層住居専用地域の建築制限(放射23号線整備後)

[illegible]

⌞ 真北

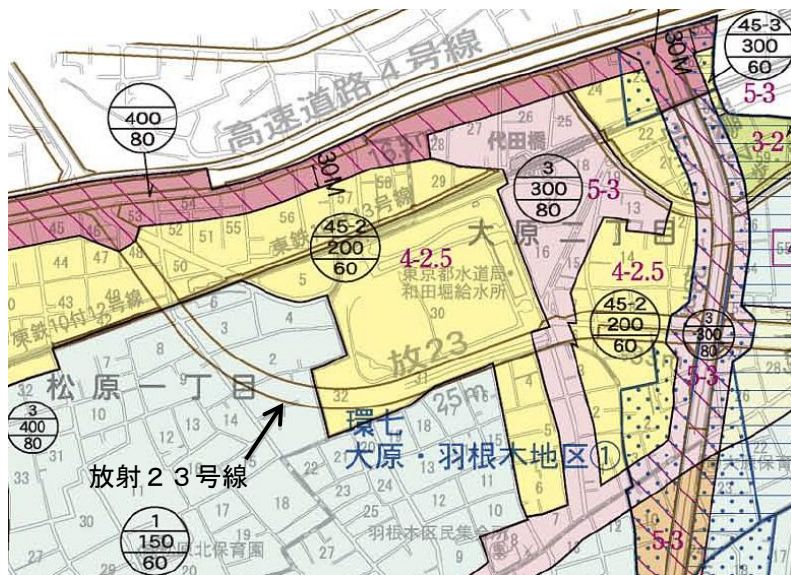
第1種住居地域の建築制限(放射23号線整備後)
【パターン「ハ」】



【参考資料】

●用途地域

用途の混在を防ぐことを目的として、住居・商業・工業など市街地の大枠の土地利用を定めたもので、全12種類ある。



(例) 第一種低層住居専用地域

→ 指定建ぺい率：60%

指定容積率：150%

第一種高度地区の制限あり

地域地区	
	第一種低層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

建ぺい率・容積率・高度地区	
	A. 高度地区 (記入のないところは無指定) 例：45-2→45m第2種高度地区 2→第2種高度地区
B	容積率
C	建ぺい率

●建ぺい率

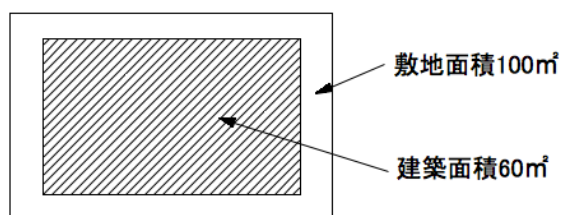
敷地面積に対する建築面積の割合のこと。

(例) 建ぺい率：60%、

敷地面積：100 m²の場合

↓

$$100 \text{ m}^2 \times 60 / 100 = \underline{60 \text{ m}^2}$$



●容積率

敷地面積に対する建物の延床面積の割合のこと。

前面道路の幅員から決まる容積率（以下「道路容積率」という。）と都市計画で決められている指定容積率を比べ、厳しい（小さい）方の容積率に従う。

(例) 道路幅員 4m の場合の道路容積率は $4 \times 4 / 10 \times 100 = 160\%$

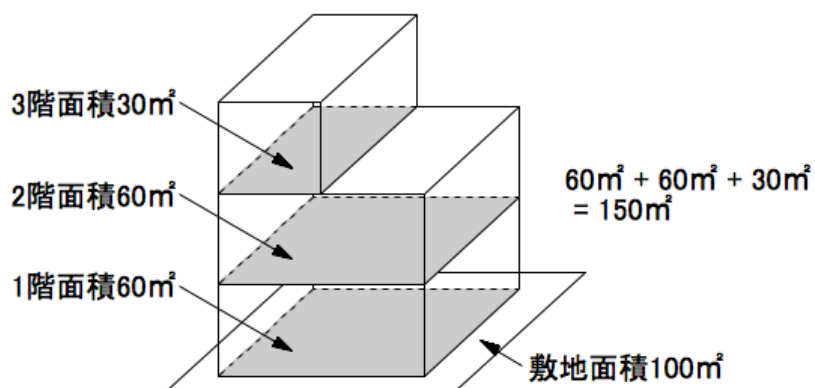
道路容積率 160% > 指定容積率 150% → 容積率は 150% となる。

容積率：150%

敷地面積：100 m²の場合

↓

$$100 \text{ m}^2 \times 150 / 100 = \underline{150 \text{ m}^2}$$





敷地番号	敷地状況	放射23号線	用途地域	高度地区	敷地面積(㎡)	建ぺい率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	延床面積(㎡)
A1	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	140	60	84	150	210
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	125		75		187.5
	パターン「ハ」							200	250
A6	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	200	60	120	150	300
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	150		90		225
	パターン「ハ」							200	300
B3	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	200	60	120	150	300
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	150		90		225
	パターン「ハ」							200	300
B6	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	240	60	144	150	360
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	190		114		285
	パターン「ハ」							200	380
B18	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	200	60	120	150	300
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	190		114		285
	パターン「ハ」							200	380
B19	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	200	60	120	150	300
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	100		60		150
	パターン「ハ」							200	200
B23	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	80	60	48	150	120
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	65		39		97.5
	パターン「ハ」							200	130
B24	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	200	60	120	150	300
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	180		108		270
	パターン「ハ」							200	360
C5	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	120	60	72	150	180
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	105		63		157.5
	パターン「ハ」							200	210
C9	パターン「イ」	整備前	第一種低層住居 専用地域	第一種高度地区	180	60	108	150	270
	パターン「ロ」	整備後	第一種住居地域	第二種高度地区	110		66		165
	パターン「ハ」							200	220

敷地の条件がパターン「イ」からパターン「ロ」に変わると、敷地面積が減るため、建築面積と延床面積が減ってしまう。
敷地の条件がパターン「イ」からパターン「ハ」に変わると、敷地面積と建築面積は減るが、容積率が増えるため、延床面積は同じ程度になる。

★ポイント: 敷地面積が減っても、建築条件が緩和されると建てられる延床面積は同じ程度になる。

第5回「放射23号線沿道地区街づくり懇談会」の記録

日 時：平成29年3月5日（日）

午前10時～12時

場 所：代田区民センター

2階 第1・第2会議室

参加者：38人

内 容：放射23号線沿道の土地利用
についての意見交換



意見交換（要旨）

放射23号線完成後の沿道の土地利用を検討するために、沿道の建物の高さ、用途、沿道の緑化などについて意見を出しあい、パソコンの画像処理ソフトを使って、沿道の街並みイメージを作成しました。なお、作業は沿道の複数の地点について、それぞれ3つのグループに分かれて行いました。

●建物の高さ

- ・現在の街並みと同じような2～3階建て程度に制限する方が良い。
- ・広い道路ができるため、また、土地の有効利用や資産運用のためには4～5階建てが良い。
- ・道路を挟んだ街区相互の延焼を遮断できるなど、防災上有効な高さが良い。
- ・放射23号線の南側は遮音の観点からある程度高い建物を建て、北側は後背地に建物の影が落ちるので高い建物は建てないようにするなど、北側と南側を分けて考えた方が良い。

●建物の用途

- ・大きな店舗は必要ないが、小さな店舗（コンビニ、カフェなど）はあっても良い。
- ・住宅街のままで良い。新たな店舗は必要性を感じない。
- ・医療関係施設は既にあるし、保育所や老人福祉施設は守山小学校の跡地にできる予定なので、新たに沿道に設ける必要はない。
- ・子育て、デイサービス、診療所など地域のための施設は必要だ。
- ・コンビニや小さなスーパー、カフェ、パン屋などこの地域にないものがほしい。
- ・集会所、宅配ステーションなどがほしい。

●その他

- ・ある程度耐火性能を備えた建物を建てる規制を設ければ、沿道の不燃化も期待できる。
- ・コストや維持管理の労力はかかるが、環境を考慮して生垣がほしい。
- ・緑化を推進すべきだ。
- ・来客や荷捌き、介護の送迎などのための駐車スペースが必要だ。
- ・地域に公園や広場が少ないので、公園や広場がほしい。



街並みイメージ（低層パターン）



街並みイメージ（中高層パターン）

街づくりアドバイザーからの意見

この地区の街づくりについてアドバイスをいただくため、学識経験者をお招きしました。

《寺内義典 先生》 国土舘大学理工学部教授

今後必要と思われる店舗や施設を考えることによって、介護の送迎や駐車の問題など、交通に関する意見も出ました。用途の話と交通の話と、あわせて今後の暮らしを想定して、より深い議論ができると思います。



あいば
《饗庭伸 先生》 首都大学東京都市環境学部教授

意見交換の内容を忘れないでください。今後、地区計画の説明会などで街並みのルールなどを詰めていくことになると思いますので、その際に地域の意見を皆さんの言葉で伝えられると、良い都市計画ができると思います。

アンケートの意見（要旨）

- ・ 極力現状の街並みを維持してほしい。
- ・ 低層の住宅を中心としつつも、周囲の環境に影響を与えない程度に高さ規制を緩める。
- ・ 幅の広い道路ができるので、7階建て程度は建てられるようにしてほしい。
- ・ 用途を緩和して現状より高い建物が建つようになれば、防火、防災、防音につながる。あまり規制をしないで、街路樹が多く住みやすい街ができることを希望する。
- ・ 特に放射23号線の南側について、土地の有効利用や防災等の観点から高さ制限を緩和すべきだ。放射23号線全体での統一性や公平性にも留意してほしい。
- ・ より魅力ある街にしていけるためには、沿道に防火、防災、防音に優れた建物を建て、魅力ある商業施設や育児施設、憩いの場、公園を整備する必要がある。
- ・ 容積率を高くすると、沿道の街並みや街づくりにどのような影響があるのかを知りたい。
- ・ 沿道地区、さらには他の地区もミニ開発防止策を検討してほしい。
- ・ 松原つみき公園の代替となるような公園、オープンスペースの確保が必要だ。
- ・ 「住みやすい街せたがや」の代表となるような地域にするために、付加価値を高め、資産が上がるような街にしたい。
- ・ 参加者の多くがどのような街のイメージを望んでいるかをしっかり把握してほしい。