

# 目 次

2.1	形態規制に関わる諸制限の体系図	11
2.2	道路斜線制限	14
2.3	道路斜線制限の適用距離	14
2.4	道路斜線制限の適用距離の影響を受けた建築物（東京都国立市）	15
2.5	道路斜線制限のセットバック緩和	16
2.6	前面道路が2以上ある場合の幅員の緩和（例：角地の場合）	16
2.7	昭和25年当時の高さ制限	17
2.8	隣地斜線制限	18
2.9	隣地斜線制限のセットバック緩和	18
2.10	複雑な建築可能空間の例	21
2.11	周辺環境と大きく異なる建築物の例（東京都国立市）	22
2.12	周辺環境と大きく異なる建築物の例（東京都世田谷区）	22
3.1	様々な建物形状	26
3.2	建築利用可能空間と直方体建物との関係	26
3.3	直方体建物に効く斜線制限	27
3.4	建物容積率と最大建物容積率との違い	28
3.5	直方体建物での道路斜線のセットバック	29
3.6	直方体建物での隣地斜線のセットバック	29
3.7	正方形の敷地	30
3.8	最大建物容積率（緩和無し）	32
3.9	最大建物の高さ（緩和無し）	32
3.10	前面道路幅員と最大建物容積率との関係（緩和無し）	33
3.11	斜線制限の効き方の分類（緩和無し）	34
3.12	斜線制限の効き方の分類（断面，緩和無し）	34
3.13	最大建物容積率（道路斜線のセットバック緩和）	36
3.14	最大建物の高さ（道路斜線のセットバック緩和）	36
3.15	前面道路幅員と最大建物容積率との関係（道路斜線のセットバック緩和）	37

3.16 斜線制限の効き方の分類（道路斜線のセットバック緩和）	38
3.17 斜線制限の効き方の分類（断面，道路斜線のセットバック緩和）	38
3.18 最大建物容積率（隣地斜線のセットバック緩和）	39
3.19 最大建物の高さ（隣地斜線のセットバック緩和）	39
3.20 前面道路幅員と最大建物容積率との関係（隣地斜線のセットバック緩和）	40
3.21 斜線制限の効き方の分類（隣地斜線のセットバック緩和）	41
3.22 斜線制限の効き方の分類（断面，隣地斜線のセットバック緩和）	41
3.23 最大建物容積率（両斜線制限のセットバック緩和）	42
3.24 最大建物の高さ（両斜線制限のセットバック緩和）	42
3.25 前面道路幅員と最大建物容積率との関係（両斜線制限のセットバック緩和）	43
3.26 斜線制限の効き方の分類（両斜線制限のセットバック緩和）	44
3.27 斜線制限の効き方の分類（断面，両斜線制限のセットバック緩和）	44
3.28 最大建物容積率の増加量	46
3.29 最大建物容積率（適用距離 30m）	49
3.30 最大建物の高さ（適用距離 30m）	49
3.31 前面道路幅員と最大建物容積率との関係（適用距離 30m）	50
3.32 斜線制限の効き方の分類（適用距離 30m）	51
3.33 斜線制限の効き方の分類（断面，適用距離 30m）	51
3.34 前面道路幅員と最大建物容積率との関係（適用距離 25m）	52
3.35 斜線制限の効き方の分類（適用距離 25m）	52
3.36 前面道路幅員と最大建物容積率との関係（適用距離 20m）	53
3.37 斜線制限の効き方の分類（適用距離 20m）	53
3.38 間口・奥行きの違いによる最大建物容積率の違い	56
3.39 間口・奥行きの違いによる最大建物容積率の違い（正方形のときの値を 1 としたときの比）	57
3.40 接道条件の違い	58
3.41 角地の緩和	59
3.42 間口奥行き比，接道条件の違いによる最大建物容積率の違い	60
4.1 対象地区	65
4.2 八重洲地区の表通りの様子（図 4.10 の A 地点より，八重洲通，指定容積率 900%）	66
4.3 八重洲地区の裏通りの様子（図 4.10 の B 地点より，指定容積率 800%）	66
4.4 銀座地区の表通りの様子（図 4.11 の A 地点より，中央通，指定容積率 800%）	67

4.5	銀座地区の裏通りの様子（図 4.11 の B 地点より，指定容積率 700%）	67
4.6	新橋地区の表通りの様子（図 4.12 の A 地点より，外堀通，指定容積率 800%）	68
4.7	新橋地区の裏通りの様子（図 4.12 の B 地点より，指定容積率 700%）	68
4.8	鳥越地区の表通りの様子（図 4.13 の A 地点より，蔵前橋通，指定容積率 700%）	69
4.9	鳥越地区の裏通りの様子（図 4.13 の B 地点より，指定容積率 500%）	69
4.10	建物配置状況（八重洲）	70
4.11	建物配置状況（銀座）	70
4.12	建物配置状況（新橋）	71
4.13	建物配置状況（鳥越）	71
4.14	敷地割（八重洲）	76
4.15	敷地割（銀座）	76
4.16	敷地割（新橋）	77
4.17	敷地割（鳥越）	77
4.18	敷地面積ヒストグラム（八重洲）	78
4.19	敷地面積ヒストグラム（銀座）	78
4.20	敷地面積ヒストグラム（新橋）	78
4.21	敷地面積ヒストグラム（鳥越）	78
4.22	敷地が四方道路に囲まれた場合の籠図と直方体建物	79
4.23	四方道路に囲まれた直方体建物の算出に関する対処案	79
4.24	容積率ヒストグラム（八重洲）	81
4.25	容積率ヒストグラム（銀座）	81
4.26	容積率ヒストグラム（新橋）	81
4.27	容積率ヒストグラム（鳥越）	81
4.28	表通りに面した三面道路型敷地	82
4.29	表通りに面した三面道路型敷地の典型的な建物配置	82
4.30	銀座地区に見られる敷地割	83
4.31	銀座地区の表通りの	83
4.32	各敷地の最大建物容積率（八重洲）	85
4.33	各敷地の最大建物への斜線制限の効き方の分類（八重洲）	85
4.34	各敷地の最大建物容積率（銀座）	86
4.35	各敷地の最大建物への斜線制限の効き方の分類（銀座）	86
4.36	各敷地の最大建物容積率（新橋）	87
4.37	各敷地の最大建物への斜線制限の効き方の分類（新橋）	87

4.38	各敷地の最大建物容積率（鳥越）	88
4.39	各敷地の最大建物への斜線制限の効き方の分類（鳥越）	88
5.1	敷地状況	94
5.2	代表値投入モデルの説明	96
5.3	最大地区地区容積率についての個別積算型と代表値投入型との比較	97
5.4	地区を分離した場合の結果	102
5.5	代表パターン型モデルの考え方	103
5.6	斜線制限の効き方が②緩の場合	104
5.7	斜線制限の効き方が③緩の場合	104
5.8	敷地群	104
5.9	棟数密度と最大地区容積率との関係（斜線制限の効き方が②緩の場合）	107
5.10	棟数密度と最大地区容積率との関係（建物配置が③緩の場合）	109
5.11	最大地区容積率についての個別積算型と代表値代入型・代表パターン型との比較	110
6.1	対象地域とその周辺の用途地域区分	116
6.2	対象地域	117
6.3	概算指定容積率（ブロック単位）	118
6.4	最大地区容積率（モデル計算，ブロック単位）	121
6.5	棟数密度（現況，ブロック単位）	121
6.6	指定容積率がモデル値に占める割合	122
6.7	大幅に過小推定する可能性のあるブロック	122
6.8	概算指定容積率（町丁目単位）	124
6.9	最大地区容積率（モデル計算，町丁目単位）	126
6.10	指定容積率がモデル値に占める割合（町丁目単位）	126
6.11	棟数密度と最大地区容積率との関係	127
6.12	棟数密度と最大地区容積率との関係（回帰曲線を追加した場合）	128
6.13	代表値投入型モデルと代表値パターン型との比較	129
6.14	標準的な街区形状	130
6.15	棟数密度と最大地区容積率との関係	131
6.16	最大地区容積率を一定にしたときの街区率の違いによる棟数密度の変化	131
6.17	棟数密度を一定にしたときの街区率の違いによる最大地区容積率の変化	132
6.18	棟数密度を一定にしたときの間口奥行比の違いによる最大地区容積率の変化	133
6.19	目標地区容積率に到達するための手段	134

# 表 目 次

2.1	形態規制の方法と目的	11
2.2	用途地域別指定容積率	12
2.3	商業地域における道路斜線制限の適用距離	15
2.4	集団規定の改正と社会状況等	20
3.1	モデル仮定	27
3.2	商業地域における道路斜線制限の適用距離（再掲）	48
3.3	接道条件，道路幅員と敷地の一辺の違いによる容積率の違い	61
3.4	接道条件，道路幅員と敷地の一辺の違いによる容積率の違い（一面道路の値を1としたときの比）	61
4.1	対象地区の概要	72
4.2	建物階数と建物容積率（対象地区別）	73
4.3	建物階数の構成比率（対象地区別）	73
4.4	建物の立体形状の構成比率（対象地区別）	74
4.5	建物形状の構成比率（対象地区別）	74
4.6	各地区の敷地割の概要	75
4.7	対象地区別の最大建物容積率	80
4.8	斜線制限の効き方（敷地数ベース）	84
4.9	斜線制限の効き方（敷地面積ベース）	84
4.10	指定容積率制限を加えた場合の地区全体の最大建物容積率	89
5.1	敷地面積，間口奥行比，敷地の奥行・間口，道路幅員の代表値	95
5.2	最大地区容積率についての個別積算型と代表値投入型との比較	97
5.3	敷地数に関する接道条件と斜線制限の効き方とのクロス表（割合）	99
5.4	延床面積に関する接道条件と斜線制限の効き方とのクロス表（割合）	100
5.5	地区を分離した場合のそれぞれの敷地の代表値	101
5.6	地区を分離した場合の結果	102

5.7 最大地区容積率についての個別積算型と代表値代入型・代表パターン型との 比較 . . . . .	110
5.8 各モデルの利点と欠点, 必要なデータ . . . . .	112
6.1 棟数密度を一定にしたときの街区率の違いによる最大地区容積率の変化 . .	132