

ISSN 1346-7328

国総研資料 第368号

平成19年 1月

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of
National Institute for Land and Infrastructure Management

No.368

January 2007

密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック ～ まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために ～

Guidebook on Special Permissions in the Zoning Code under the Building Standard Law
to Promote Rebuilding in Densely Built-up Areas

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute for Land and Infrastructure Management
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Japan

密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック
～ まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために ～

Guidebook on Special Permissions in the Zoning Code under the
Building Standard Law to Promote Rebuilding in Densely Built-up
Areas

概要

本資料は、防災上危険な密集市街地の改善のため、地区計画や建築基準法集団規定の特例制度等の規制誘導手法を活用して建替えを促進する方法について、主として地方公共団体職員向けに解説したガイドブックである。市街地特性に応じた手法の選択方法や運用基準の作成方法、庁内の検討体制のあり方等の具体的なノウハウを、実際の事例を交えながら解説している。

キーワード : 密集市街地、建替え、地区計画、建築基準法集団規定、特例許可

Synopsis

This Technical Note is a guidebook to present mainly local officers how to give suitable special permissions in the Zoning Code under the Building Standard Law, to improve the safety in densely built-up areas, encouraging rebuilding. This guidebook illustrates key concepts by adequate examples; how to give proper permissions to various area characters, how to make reasonable standards for giving them, how to collaborate with related departments in local government, and so on.

Key Words : Densely Built-up Areas, Rebuilding, District Plan, Zoning Code under the Building Standard Law, Special Permissions

はしがき

本資料は、都市研究部において実施した「密集市街地における早期の安全性確保の推進方策検討調査」（住宅建設事業調査費、2004～2005年度）の研究成果を、『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック ～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～』として取りまとめたものである。

密集市街地の防災性の向上は緊急の課題であるが、老朽住宅の建替えが進まない一因として、建築基準法集団規定の接道要件、道路斜線制限、建ぺい率制限等の制約条件の影響が指摘されている。一部の地方公共団体では、密集市街地の建替えを促進し防災性の向上を図るため、地区計画制度や建築基準法集団規定の特例制度等の規制誘導手法（本ガイドブックでは「まちづくり誘導手法」と称する）を活用し、建築規制の一部の置き換えや緩和により、建築物の建替えの誘導・促進に努めている。しかしながら、活用ノウハウの蓄積が不十分なため、このような取り組みは全国的にはまだ普及していない。

本ガイドブックは、防災上危険な密集市街地の改善のため、地区計画や建築基準法集団規定の特例制度等のまちづくり誘導手法を活用して建替えを促進する方法について、主として地方公共団体職員向けに解説することを目的として作成されたものである。市街地特性に応じた手法の選択方法や運用基準の作成方法、庁内の検討体制のあり方等の具体的なノウハウを、実際の事例を交えながら体系的に解説している。

本ガイドブックが、まちづくり誘導手法の理解と実際の導入に役立ち、密集市街地の改善に貢献することができれば幸いである。

なお、本ガイドブックは、(社)全国市街地再開発協会内に設置された、学識経験者、地方公共団体密集市街地整備担当者、並びに国土交通省住宅局市街地建築課・同課市街地住宅整備室及び国土技術政策総合研究所都市研究部の各担当者で構成される「規制誘導手法を活用した密集住宅市街地における建て替え促進方策に関する調査研究会」（座長：柳沢厚・(株)C－まち計画室代表）での議論を踏まえるとともに、同研究会メンバーの共同執筆により作成されている。また、関連して実施した「密集市街地における規制誘導手法の活用状況等に関するアンケート調査」やヒアリング調査では、国土交通省地方整備局等や多くの地方公共団体にご協力をいただいた。関係各位に記して謝意を表したい。

国土技術政策総合研究所

規制誘導手法を活用した密集住宅市街地における建て替え促進方策に関する調査研究会 名簿
(平成16年10月～平成18年2月)

(敬称略)

〔座 長〕

柳沢 厚 (株)Cーまち計画室代表

〔委 員〕

野澤 康 工学院大学工学部建築都市デザイン学科教授
仲澤久美子 東京都都市整備局市街地整備部防災密集地域整備課係長
太田 康則 東京都都市整備局市街地整備部防災密集地域整備課主事 (16年度研究会まで)
内田 丈士 東京都都市整備局市街地整備部防災密集地域整備課主事 (17年度研究会より)
永瀬 利郎 品川区まちづくり事業部都市開発課主任
佐藤 毅 中野区都市整備部地区整備分野地域まちづくり担当主任主事
松崎 保昌 荒川区都市整備部住環境整備課係長 (16年度研究会まで)
杉山奈津子 荒川区都市整備部住環境整備課防災まちづくり担当 (17年度研究会より)
有田 具弘 大阪府建築都市部都市整備推進課市街地整備グループ総括主査
寺井 良博 大阪市住宅局企画部密集市街地整備担当課長
澤井 敬昌 東大阪市建設局建築部住宅政策課長 (17年度第2回研究会まで)
西田 博行 東大阪市建設局建築部住宅政策課企画調査室長 (17年度第3回研究会より)
中村 和弘 (独)都市再生機構東京都心支社都市再生企画部計画推進第3チーム
担当マネージャー (17年度第1回研究会まで)
森口 智幸 (独)都市再生機構東京都心支社都市再生企画部計画推進第3チーム
担当マネージャー (17年度第2回研究会より)

〔協力委員〕

香山 幹 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室企画専門官 (16年度研究会まで)
須藤 哲夫 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室企画専門官 (17年度研究会より)
横沢 啓 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室
住宅市街地再生指導係長 (16年度研究会まで)
川野 大 国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室
住宅市街地再生指導係長 (17年度研究会より)
大友 直樹 国土交通省住宅局市街地建築課指導係長

〔国総研〕

坂 真哉 国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部長
飯田 直彦 国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市計画研究室長
竹谷 修一 国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市防災研究室主任研究官
勝又 済 国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市開発研究室主任研究官

〔事務局〕

松井 敏夫 (社)全国市街地再開発協会常任参与企画部長
高野 浩二 (社)全国市街地再開発協会事業調査部事業調査課主任 (16年度研究会まで)
茂木 幹夫 (社)全国市街地再開発協会調査第2部長 (17年度研究会より)
小久保直純 (社)全国市街地再開発協会事業促進部事業促進課主任 (17年度第1回研究会まで)
小川 義孝 (社)全国市街地再開発協会調査第2部主任 (17年度第2回研究会より)
小出 和郎 (株)都市環境研究所代表取締役
小松ゆり枝 (株)都市環境研究所主任研究員
大野 整 (株)都市環境研究所主任研究員
藤野 康 (株)都市環境研究所研究員
今川 俊一 (株)都市環境研究所研究員 (16年度研究会まで)

執 筆 ・ 編 集 分 担

(敬称略, 所属は平成18年2月時点)

【執筆・編集】	柳 沢 厚	(株) Cーまち計画室代表	第Ⅲ部
	野 澤 康	工学院大学工学部建築都市デザイン学科教授	第Ⅳ部
	仲澤久美子	東京都都市整備局市街地整備部防災密集地域整備課係長	第Ⅳ部第4章第3節
	内 田 丈士	東京都都市整備局市街地整備部防災密集地域整備課主事	第Ⅳ部第4章第3節
	永瀬 利郎	品川区まちづくり事業部都市開発課主任	第Ⅳ部第4章第1節コラム、第Ⅴ部事例1
	佐 藤 毅	中野区都市整備部地区整備分野地域まちづくり担当主任主事	第Ⅳ部第4章第1節コラム、第Ⅴ部事例8
	杉山奈津子	荒川区都市整備部住環境整備課防災まちづくり担当	第Ⅳ部第3章第4節・第4章第3節コラム、第Ⅴ部事例7
	有 田 具弘	大阪府建築都市部都市整備推進課市街地整備グループ総括主査	第Ⅳ部第4章第3節
	寺 井 良博	大阪市住宅局企画部密集市街地整備担当課長	第Ⅴ部事例2・事例6
	西 田 博行	東大阪市建設局建築部住宅政策課企画調査室長	第Ⅳ部第2章第1節コラム
	森 口 智幸	(独)都市再生機構東京都心支社都市再生企画部計画推進第3チーム担当マネージャー	第Ⅳ部第6章
	坂 真哉	国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部長	第Ⅰ部
	飯 田 直彦	国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市計画研究室長	第Ⅱ部、第Ⅲ部
	竹 谷 修一	国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市防災研究室主任研究官	第Ⅳ部第4章第1節、参考資料
	勝 又 濟	国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市開発研究室主任研究官	第Ⅱ部、第Ⅲ部、第Ⅳ部、第Ⅴ部、参考資料
	小 出 和郎	(株)都市環境研究所代表取締役	第Ⅱ部、第Ⅲ部、第Ⅳ部
	小松ゆり枝	(株)都市環境研究所主任研究員	第Ⅰ部、第Ⅱ部、第Ⅲ部4、第Ⅳ部
	大 野 整	(株)都市環境研究所主任研究員	第Ⅰ部、第Ⅲ部3、第Ⅳ部
	藤 野 康	(株)都市環境研究所研究員	第Ⅰ部、第Ⅱ部、第Ⅲ部、第Ⅳ部、第Ⅴ部、参考資料
【編集協力】	須 藤 哲夫	国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室企画専門官	
	川 野 大	国土交通省住宅局市街地建築課市街地住宅整備室住宅市街地再生指導係長	
	大 友 直樹	国土交通省住宅局市街地建築課指導係長	
	松 井 敏夫	(社)全国市街地再開発協会常任参与企画部長	
	茂 木 幹夫	(社)全国市街地再開発協会調査第2部長	
	小 川 義孝	(社)全国市街地再開発協会調査第2部主任	

＜本資料における著作権の取扱いについて＞

- 本資料は執筆・編集に携わった関係者全員の共同著作物とします。「規制誘導手法を活用した密集住宅市街地における建て替え促進方策に関する調査研究会」（以下、「調査研究会」という。）の座長・柳沢厚氏を著作者の代表者とし、座長が著作者人格権を代表して行使するものとします。
- 本資料の著作権は、各著作者（国総研の職員又は調査研究会の事務局であった者を除く。）及び国総研が共有し、国総研が共有著作権を代表して行使するものとします。
- ただし、各著作者が自ら執筆した部分を自らの用途のために使用することを妨げません。

密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック

～ まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために ～

はじめに

地区計画制度や建築基準法集団規定の特例制度などのいわゆる「規制誘導手法」は、近年、制度が充実し、また各地で工夫を凝らした適用事例が増えてきました。『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック ～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～』では、このような規制誘導手法のうち、あるまとまった区域の住民の合意により、建築基準法集団規定の一般規制の一部を置き換えたり緩和したりすることができる手法を「まちづくり誘導手法」と呼び、このまちづくり誘導手法を活用して、特に密集市街地を改善していく方法について詳しく解説しています。

密集市街地にまちづくり誘導手法を適用することについては、「効果が無いのではないか」、「密集市街地を再生産するだけではないか」、「これまでの建築行政と不連続が生じることに説明がつかない」、「適用したくても具体的な基準の作り方がわからない」、といった疑問が生じてきて、なかなか前に踏み出せないという方も多いかと思います。本ガイドブックは、そのような疑問や懸念に答えることも意識しながら、まちづくり誘導手法は密集市街地の改善に有効な手法の一つであり、もっと幅広く活用されるべきであるというスタンスに立って書かれています。

本ガイドブックでは、単なる制度・手法の解説だけでなく、できるだけ実務に役立つ内容になるよう、市街地特性に応じた手法の選択方法や運用基準の作成方法、庁内の検討体制のあり方など、導入に至るまでの各段階における具体的なノウハウを、実際の事例を交えながら紹介しています。ガイドブックの読者は、密集市街地の整備に取り組んでおられる地方公共団体の職員の方が多いかと思いますが、ほかにも民間事業者、NPO、住民など、密集市街地に関わりのある方ならどのような方にも読んでいただいて、理解していただけるよう記述したつもりです。

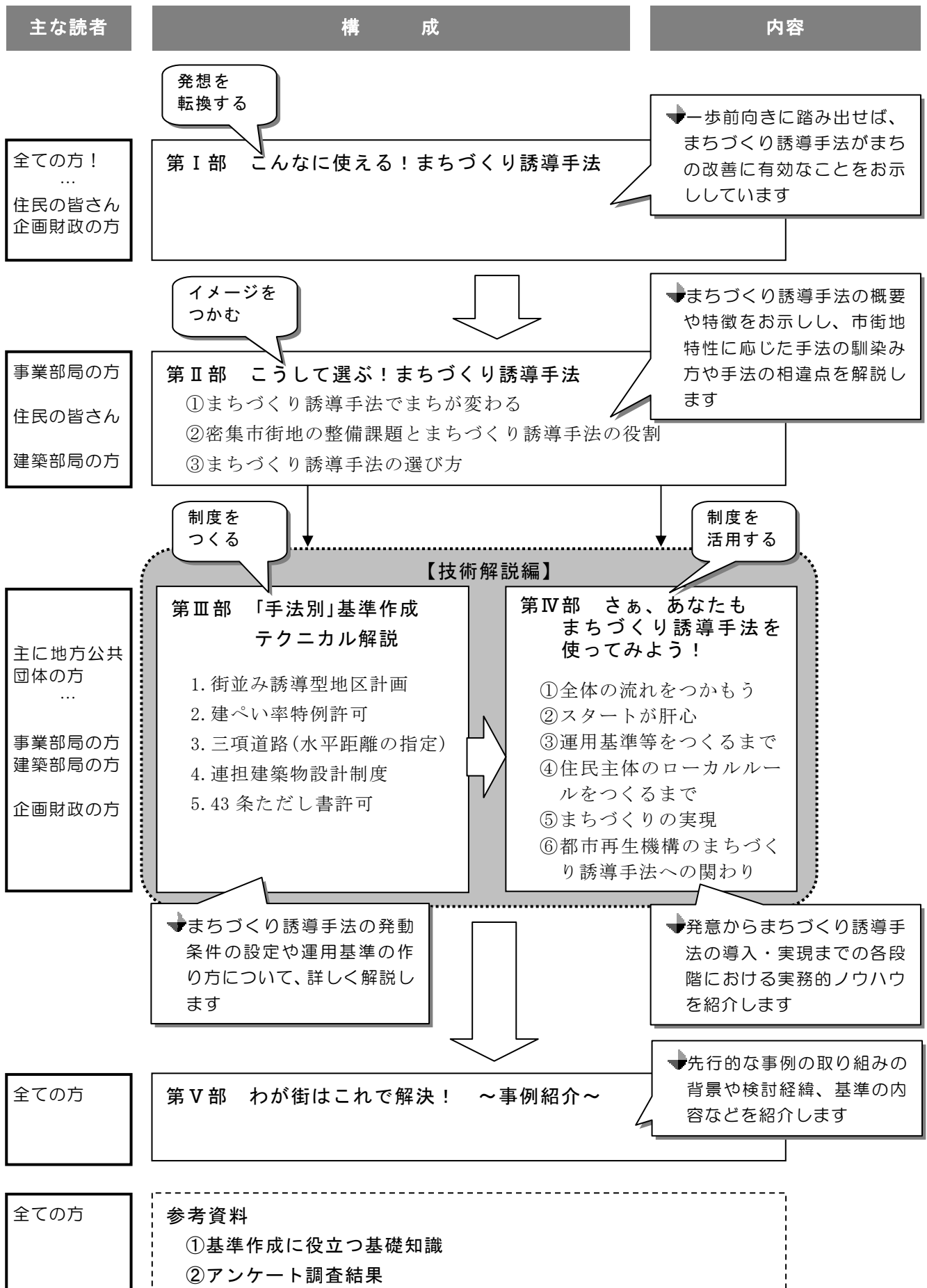
本ガイドブックがまちづくり誘導手法の理解と実際の導入に役立ち、密集市街地の改善に貢献することができれば幸いです。

本ガイドブックの活用の仕方

本ガイドブックの大まかな構成は、次頁のようになっています。第Ⅰ～Ⅴ部と参考資料からなり、それぞれ以下のような活用方法が考えられます。

- まちづくり誘導手法がどのようなものであるかを理解したい方は、第Ⅰ部と第Ⅱ部へ
- 主に地方公共団体の職員の方で、まちづくり誘導手法を運用する場合の基準の作成方法について詳しく知りたい方は、第Ⅲ部へ
- 主に地方公共団体の職員の方で、まちづくり誘導手法を導入するまでの手順について知りたい方は、第Ⅳ部へ
- まちづくり誘導手法を活用している事例について知りたい方は、第Ⅴ部へ
- まちづくり誘導手法の基準等を作成する際に参考となる知識や、地方公共団体を対象に独自に実施したアンケートの結果を知りたい人は、参考資料へ

■ 本ガイドブックの構成



密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック
～ まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために ～

— 目 次 —

はじめに 本ガイドブックの活用の仕方	0-1
第Ⅰ部 こんなに使える！まちづくり誘導手法	1-1
1. 4m道路がないときはあきらめるしかない？	1-1
2. 建替えても今より小さい建物しかできない？	1-3
3. 地域のまちづくりルールを決めて解決へ！	1-4
4. 地方公共団体の判断でここまでできる！	1-5
5. 事業は重要なパートナー！	1-8
6. 力を合わせて密集市街地を改善！	1-9
第Ⅱ部 こうして選ぶ！まちづくり誘導手法	2-1
第1章 まちづくり誘導手法でまちが変わる	2-1
1. 敷地が狭く二項道路の拡幅やミニ延焼遮断帯の整備が進まない市街地	2-2
2. 無接道の敷地が多く建替えが進まない市街地	2-3
3. 物理的に後退が難しい斜面市街地	2-4
4. 次世代に引き継ぎたい歴史的市街地	2-5
第2章 密集市街地の整備課題とまちづくり誘導手法の役割	2-10
1. 密集市街地の課題と解消方策	2-10
2. それぞれの方策の得意分野	2-14
第3章 まちづくり誘導手法の選び方	2-17
1. まちづくり誘導手法でできること	2-17
2. 相性のよい手法早わかり	2-20
3. まちづくり誘導手法を比べよう	2-21
第Ⅲ部 「手法別」基準作成テクニカル解説	3-1
1. 街並み誘導型地区計画	3-3
1) 制度の概要	
2) 制度活用の手順	
3) 計画及び基準作成の考え方	
4) 地区整備計画及び認定基準の例	
2. 建ぺい率特例許可	3-19
1) 制度の概要	
2) 制度活用の手順	
3) 許可基準作成の考え方	
4) 許可基準の例	
3. 三項道路（水平距離の指定）	3-35
1) 制度の概要	
2) 制度活用の手順	
3) 指定基準作成の考え方	
4) 指定基準の例	
4. 連担建築物設計制度	3-49
1) 制度の概要	
2) 制度活用の手順	

3) 認定基準作成の考え方	
4) 指定基準の例	
5. 43条ただし書許可	3-72
1) 制度の概要	
2) 制度活用の手順	
3) 許可基準作成の考え方	
4) 許可基準の例	
第Ⅳ部 さあ、あなたもまちづくり誘導手法を使ってみよう！	4-1
第1章 全体の流れをつかもう	4-1
第2章 スタートが肝心	4-2
1. 庁内を固めてスタートを切る	4-2
2. 問題市街地の所在を把握する	4-5
第3章 運用基準等をつくるまで	4-7
1. 着地点をイメージする	4-7
2. 検討体制を整える	4-8
3. スケジュールを決める	4-9
4. 検討費用を用意する	4-10
第4章 住民主体のローカルルールをつくるまで	4-12
1. 地元の気運を醸成する	4-12
2. ローカルルールの合意形成	4-18
3. ルールづくりを支援する	4-22
1) 市町村の取り組み	
2) 都道府県の取り組み	
4. ルールづくりにかかる費用	4-26
1) 合意形成に必要な費用	
2) 合意形成活動に使える補助事業	
第5章 まちづくりの実現	4-27
1. 建替えへの資金的支援	4-27
2. ルールの運用と普及	4-28
1) ルールが確実に守られるためのしくみ	
2) 他地区への周知と普及	
第6章 都市再生機構のまちづくり誘導手法への関わり	4-31
1. 密集市街地整備への取り組み	4-31
2. 密集市街地の改善に向けた道筋と都市機構の関わり	4-31
3. 主な取り組み事例	4-34
第Ⅴ部 わが街はこれで解決！ ～事例紹介～	5-1
事例1 品川区戸越一丁目地区 (街並み誘導型地区計画)	5-2
事例2 大阪市建ぺい率許可制度 (建ぺい率特例許可)	5-4
事例3 東京都中央区月島地区 (三項道路、街並み誘導)	5-6
事例4 京都市東山区祇園町南側地区 (三項道路、街並み誘導)	5-8
事例5 京都市袋路再生 (連担建築物設計制度)	5-10
事例6 大阪市法善寺横丁 (連担建築物設計制度)	5-12
事例7 荒川区近隣まちづくり推進制度 (連担建築物設計制度)	5-14
事例8 中野区南台一・二丁目地区 (防災街区整備地区計画)	5-18
事例9 足立区関原一丁目地区 (防災街区、用途別容積)	5-20

参考資料

1. 基準作成に役立つ基礎知識	参-1
1) 交通	参-1
2) 安全	参-2
3) 防火	参-7
4) 衛生	参-10
2. 「密集市街地における規制誘導手法の活用状況等に関する アンケート調査」集計結果	参-13

第 I 部

こんなに使える！まちづくり誘導手法

第Ⅰ部 こんなに使える！まちづくり誘導手法

1. 4m道路がないときはあきらめるしかない？

「接道」が密集市街地の悩み

密集市街地は、道路が狭く、建物は狭小で密集し、建替えもなかなか進まず老朽化しているということで、防災性や住環境の面で「問題」があると言われています。

密集市街地の建替えが進まない理由としては、建替えの資金の不足や権利関係の複雑さ、家主の高齢化などが考えられますが、物理的な要因については、国土技術政策総合研究所が地方公共団体に対して実施したアンケート調査（巻末「参考資料」参照）によると、建替えの際に道路の中心線から2mまで後退しなければならないという建築基準法の二項道路の拡幅の問題や、そもそも道路に有効に接しておらず建替えたくても建替えられないという無接道の問題が大きいことが分かります。

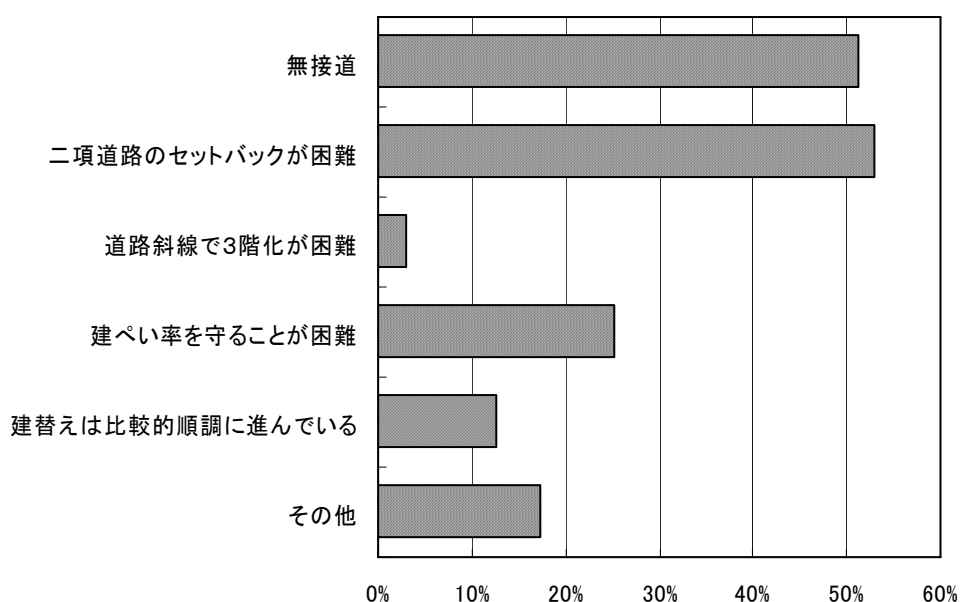


図 1-1 建替えが進まない物理的要因（複数回答 2 つまで：総回答数 573）

建替えが可能にならなければ、密集市街地の改善はできない

密集市街地の居住環境の改善は、防災上問題のある個々の建築物が建替わって、建物の基本的な安全性や居住性が高まることが必須です。地区の道路ネットワークの整備と一体となって、個々の建物の更新を進めていくことが重要です。

では、どんなに建替えたくても、敷地が「4m以上」の「道路」に接していなければ、諦めるしかないのでしょうか？ “建替えられるようにすること”それが密集市街地整備をもう一步進めるために不可欠です。

「道路」に接していなくても、建替えられる！

その一歩を進めた例をご紹介します。

一つは、道路の幅員そのものを緩和することによって、生活空間が建物の外にも滲み出している路地空間を再生する東京都中央区月島地区の事例です。共同化によらずに、この地区特有のスケール感を維持しながら、個々の建物の更新が可能になりました。

もう一つは、横丁を挟んだ両側の敷地をまとめて一つの敷地とみなし、その区域全体に防災に配慮した建築ルールを適用した大阪市の法善寺横丁の事例です。区域全体を一つの敷地として扱い、道路を敷地内の通路とすることで、幅員が4 mに満たない通路沿いに飲食店が所狭しと建ち並ぶ横丁の雰囲気を残すことが可能になりました。

いずれの事例も、ある種の発想の転換をしています。この一歩は、従来の建築指導行政との関係整理、安全性確保の担保方法、行政内の関係部局や地域の方々との合意形成の進め方などなど、さまざまな工夫によって可能となりました。



3.3m

写真 1-1 東京都中央区月島地区



2.7m

写真 1-2 大阪市法善寺横丁

2. 建替えても今より小さい建物しかできない？

接道条件が満たされただけでは建替えは進まない

密集市街地で建替えがなかなか進まない理由には、先の「接道規定」のほかにもう一つ、容積率・建ぺい率・斜線制限といった建築基準法の「形態制限」があります。良好な市街地の環境を形成する建築物の基本的なルールである形態制限ですが、密集市街地では多くの敷地が狭小であるために、これら形態制限が厳しく働くことで十分な居住面積が確保できなくなっています。先のアンケート調査でも、建築面積や延床面積の確保に関連する斜線制限や建ぺい率制限が問題だと考えている回答が3割みられました。

もちろん、敷地を共同化して土地を有効利用できるようにすることが望ましいのですが、建替えの時期を揃えたり、隣の人と同じ建物に入ることが難しい場合が多く、自分の敷地で建替えができることへの期待が大きいといえます。

希望がかなう建替えにより、まちを安全にする

今より広い住宅に建替えたいという希望や、高齢者がいるので特に1階部分の床面積を広くとりたいといった希望があっても、小さな敷地では通常は希望の実現が難しく、期待する住まいが建たないのであれば現在の建物の不都合箇所を直しながら住み続けた方がよい、となるのも無理からぬものがあります。

建替え時期が来ている建物であっても、改装や設備面の更新、生活面の様々な工夫によって住み続けることは可能でしょう。しかし、小さな敷地に軒先を接するように老朽化した木造建物が接していれば、ちょっとした失火でも隣接建物への延焼が心配です。まして震災時には初期消火はおろか、避難経路が断たれてしまう恐れもあるのが密集市街地です。

建替え能力のある権利者に、その発意を行使できないまま、我慢しながら住み続けていただくことが適切なのでしょうか。それよりも建替え意欲を実際の建替え行動に結びつける条件を整えることができれば、その積み重ねが市街地の安全性の向上につながります。



建ぺい率を緩和して建替えました

写真 1-3 大阪市



道路斜線や前面道路幅員による容積率の制限を緩和して、総3階の建物を建てました

写真 1-4 品川区戸越一丁目

3. 地域のまちづくりルールを決めて解決へ！

全国一律の基準を地域のまちづくりルールに置き換える

建築基準法が定める全国一律の基準は、個々の敷地について、周辺との協調や調整をしなくても最低限の環境が担保できるように建築を制限しているものです。しかし、地域において、お互いに協調しながら建築を行うルールを合意することができれば、たとえば街区全体で安全性等を確保することにより、個々の敷地にかかる容積率・建ぺい率・斜線制限等の形態制限の緩和を盛り込んだ、いわば「ローカル・ルール」を適用する方法も建築基準法の中で用意されているのです。全国一律の基準の存在を基本としながらも、地域の地勢や地形、建築・開発の動向、市民のニーズ等を踏まえて、地域の実情にあったルールをつくり、まちづくりを誘導する手法が、これからは大変重要になってくるわけです。実際にこのような方法を密集市街地の改善に活用する地方公共団体も出てきました。

住民の協調と責任による地域のまちづくりルール

地域のまちづくりルールは、基本的には、自分の土地に自分の建物を建てる方式を考えていますが、全体として安全性や快適性が確保されるようなルールをお互いに協調して遵守しあうことがポイントです。地域の特性に合ったルールの内容を、地域が自発的に合意して実現していくわけです。住民ひとりひとりが、少しずつまちづくりに貢献するという意味では、住民がまちづくりの主役だといえますが、一方では、住民がまちづくりに責任をもつという気持ちを忘れないことが重要です。

このようなルールを取り決める範囲は、向こう三軒両隣程度の比較的狭い範囲から、複数の街区からなる町丁目程度の広がりまであり、地域の特性や手法によって異なります。要は、それぞれのルールが目指している効果が発揮されるために最低限必要な範囲でルールを合意する必要があるといえます。このようなローカル・ルールをつくるためには、お互いが少しずつ協力することがまちを良くし、結果として自分の利益にもつながってくることを理解していただくことが必要です。

4. 地方公共団体の判断でここまでできる！

建替えられない状況を改善する責任

密集市街地では、いくつかの制限が影響して建替えが困難になっており、そのような状況を改善するため、まちづくり誘導手法が効果を発揮する可能性があることを見てきました。

これまでは個々の住民が建築基準法の一律の基準を守ることが絶対でした。しかし、このようなまちづくり誘導手法が使えることが明らかになると、今度はそれを利用することを検討し、建替えられない状況を改善することへの努力が、今日、まちづくりに取り組む行政には求められます。

まちづくり誘導手法の策定権限は地方公共団体にある

地方分権の推進により、地方公共団体の都市計画の決定権限が大幅に広がりました。建築基準法でも、条例を定めることにより、地方公共団体が、建築物の敷地、構造等に関する規定を追加することができるような仕組みが設けられています（建築基準法第40条、第50条等）。

本書で取り扱う街並み誘導型地区計画や建ぺい率特例許可などのまちづくり誘導手法も、まさに地方公共団体が自ら決定できる手法です。そして、まちづくり誘導手法では、規制の強化だけでなく、「許可」や「認定」といった独自の判断によって、規制の緩和もできることが大きな特徴となっています。

このように、まちづくり誘導手法の策定権限の多くは、実は地方公共団体にあるのです。

独自の判断に対する不安を克服する

まちづくり誘導手法は、密集市街地での建替えを促進し、地域の個性やアイデンティティを実現できる素晴らしい手法に見えますが、話はそう簡単ではありません。というのも、こうした手法を用いることにためらいを感じる地方公共団体が多く、制度はあってもなかなか活用されていないというのが実情だからです。

地方公共団体が手法の活用を躊躇する理由には、どのようなものがあるのでしょうか。前述のアンケート結果では、合意形成や運用基準の作成の難しさの指摘が多くなっていますが、特に三項道路では、他地区との不公平感や行政の不連続を指摘する回答が7割程度見られました（次頁および巻末「参考資料」を参照）。密集市街地に建っているほとんどの建物は、全国一律の建築基準法に従って建っていますが、そこに一部の例外を認めたら、一律の基準に従った人は大きな不公平感や不満を感じるでしょう。緩和できると分かると、自分のところでも認めよと、役所に要望が殺到するかもしれません。

また、密集市街地の再生産を心配する声も多くなっています。密集市街地では、建物の密集に伴う住環境面や防災面での問題を解決するため、狭あい道路の拡幅や公園・ポケットパークの整備、建物の共同化など、様々な取り組みがなされてきました。まちづくり誘導手法も、密集市街地のこれらの問題の解決を目指しているという点では共通ですが、制限の緩和と強化のバランスを取りながら個々の建替えを進めるため、密集・建て詰まりという状況を改善できないのではないかと、むしろ悪化させるだけではないか、という心配が生じてきます。

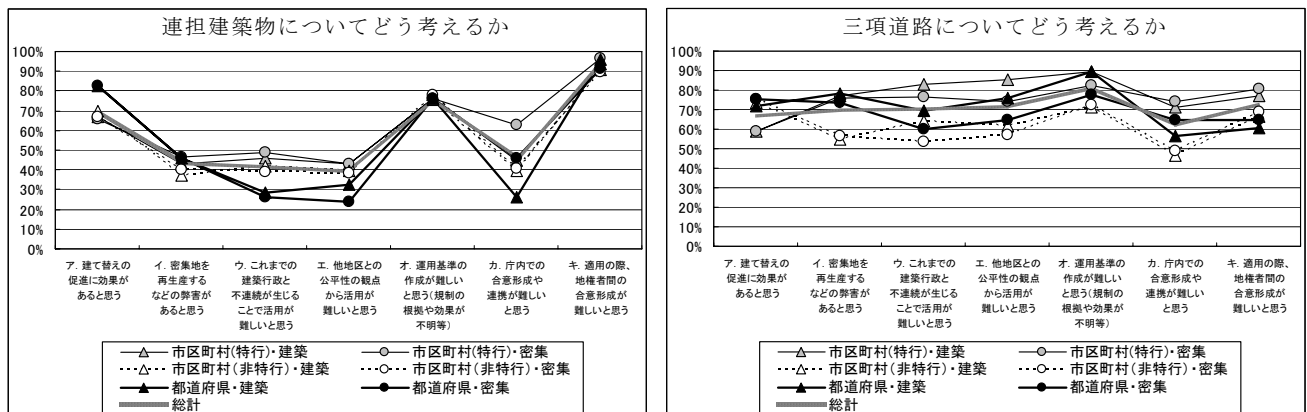


図 1-2 アンケート結果（アンケートの詳細については、巻末「参考資料」を参照）

まちづくり誘導手法は単なる緩和ではない

このような不安に対して、まずは、まちづくり誘導手法が単に制限を緩和する手法ではないことを述べておきたいと思います。

まちづくり誘導手法で緩和できる内容には、接道義務、斜線制限、容積率制限などがあります。ところがその一方で、建物の階数や高さの制限、壁面の位置の制限、構造の制限など、これまでには無かったルールが新たにかかってきます。つまり、緩和した分を、ほかの部分できちんと補っていることになります。

大阪市法善寺横丁の連担建築物設計制度では、路地（横丁）の空間を大切にするため通路幅員を2.7mにするかわりに、通路に面する建物を耐火構造化することなど、様々な義務が課せられています。

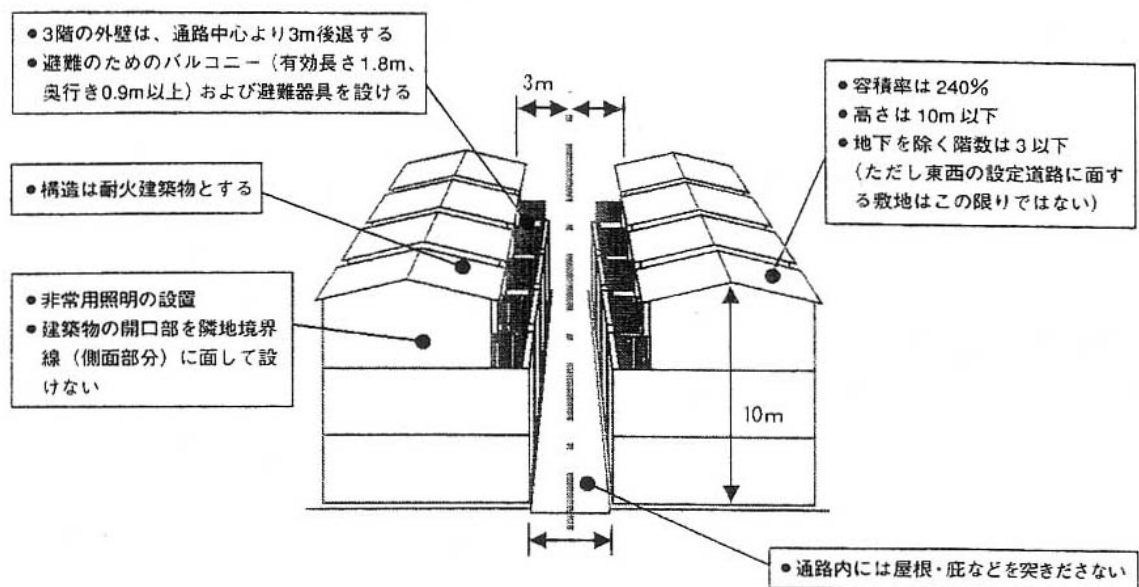


図 1-3 大阪市法善寺横丁のルール
（出典：大阪市資料）

「合わせ技」で一定の水準を確保する

もともと、まちづくり誘導手法の中には、建築の制限という意味では、緩和の側面の方が強く感じられる場合もあります。ただし、そのような手法を使う場合には、例えば骨格的な道路基盤が整っていて消防活動が円滑に行える地区に限って認めたり、ハード面だけでなく住民の自主防災組織があることを条件としたりしています。

つまり、ハード・ソフト含めた幾つかの手法を組み合わせることで、全体として一定の水準を確保するという姿勢は共通しており、広い意味での集団規定の「性能規定化」を目指しているといっていかもしれません。

地方公共団体には、このような総合的な視点から判断することによって、まちづくり誘導手法を積極的に活用することが求められています。

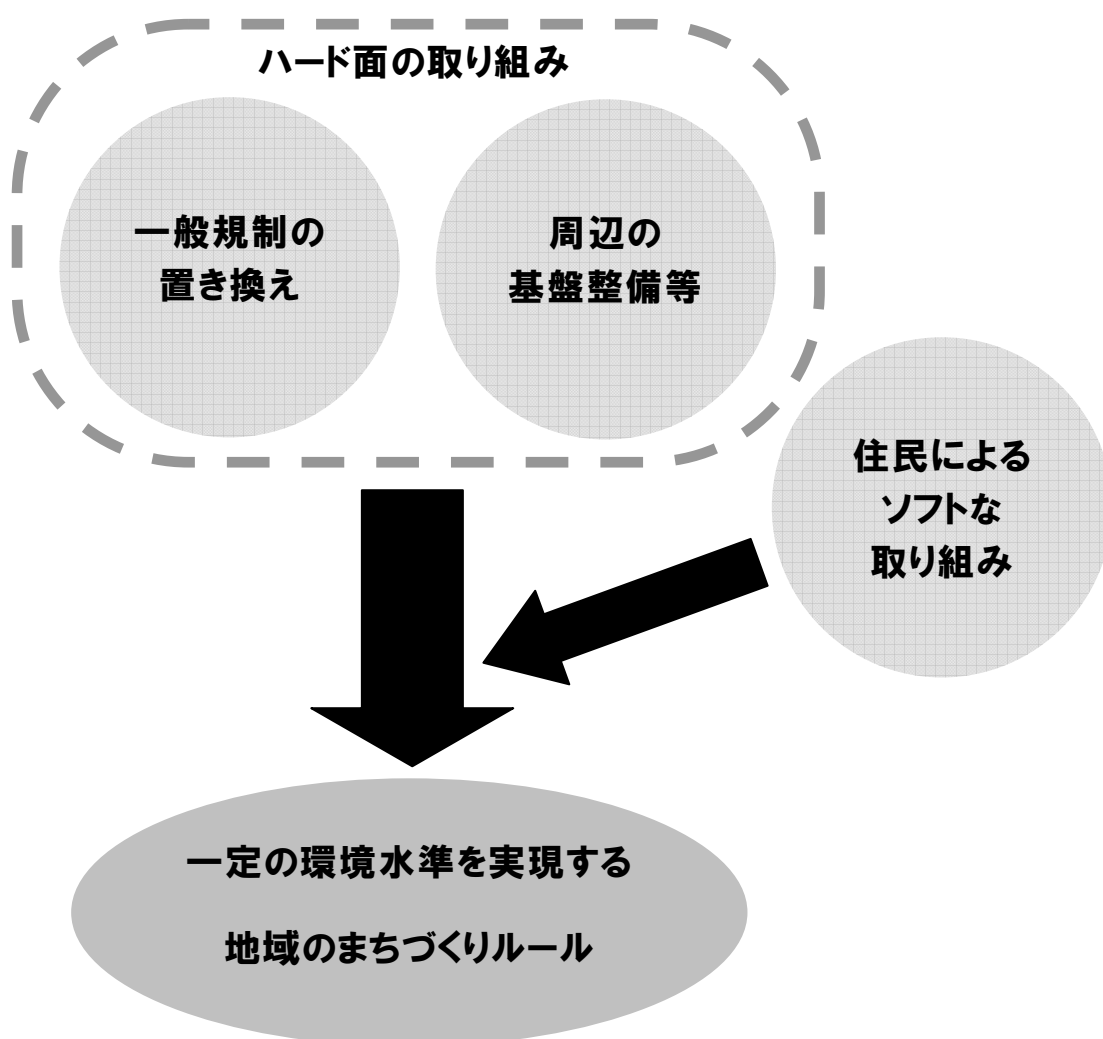


図 1-4 まちづくり誘導手法の基本的な考え方

5. 事業は重要なパートナー！

事業との役割分担で地域全体の改善へ

このようにまちづくり誘導手法では、適用する区域内で、防災性や住環境を一定の水準以上に改善することを目指します。ただ、まちづくり誘導手法が対象とするのは、街区や向こう三軒両隣といったどちらかというと狭い範囲であるため、残念ながら、まちづくり誘導手法の積み重ねだけでは、密集市街地の広い範囲を改善しきれない面があります。密集市街地全体の安全性や日常生活の利便性・快適性を高めるためには、地域の骨格となる道路や身近な公園・広場を整備したり、消防用の設備やコミュニティ活動のための施設をつくるといったことが、どうしても必要なのです。

また、まちづくり誘導手法は、1人1人の住民が自力で建替えることを前提としていますが、お年寄りであったり借地や借家の場合には、そのような建替えが難しいことがよくあります。あまりにも敷地が狭い場合には、まちづくり誘導手法を使ったとしても、十分な居住面積の家が建たない可能性もあります。このような場合には、土地を共同で利用して建物の規模を拡大しながら建て主の負担を軽くしたり、場合によっては行政が敷地を買い取るような取り組みが必要になってきます。

道路や公園などの基礎的な基盤は、公的な資金を使った事業で重点的に整備し、事業では手が届かない街区の内側などでは、まちづくり誘導手法を使った自力の建替えを進めていく。このような事業とまちづくり誘導手法の適切な役割分担によって、密集市街地のほとんどの場所への対応ができるようになり、より総合的で効率的な密集市街地の改善が可能になるでしょう。

相互の連携で改善が促進！

そして、事業とまちづくり誘導手法は、単純に実施する箇所が異なるという関係だけではありません。例えば、道路を整備する場合に、地区計画の地区施設や壁面の位置の制限などを定めることができれば、建築に制限をかけることによって道路の整備を確実に進めることができます。さらに、形態制限を緩和できるまちづくり誘導手法を組み合わせれば、道路用地を提供していただく地権者の方々にメリットが生まれ、事業に協力していただける可能性が高まります。

一方、まちづくり誘導手法の側から言えば、前頁で述べたように、事業で周辺の基盤が整備されることによって、手法の活用に対する不安が解消されて使いやすくなるということがあります。

このように、事業とまちづくり誘導手法をうまく組み合わせることで、それぞれを促進させる相乗効果が期待できるのです。

6. 力を合わせて密集市街地を改善！

ルールづくりには専門家のサポートが有効

最後に、まちづくり誘導手法を実現するための最大ポイントを述べておきます。それは、地域でいかにルールを合意するかということ、具体的には、ルールの内容を決めたり、隣近所の間を取り持つのを誰が行うのか、という問題です。

例えば、最初に建替えの必要から手法の活用を思いついた住民自らが、隣近所に積極的に働きかけることが考えられます。実際に成功した事例を見ると、そのような住民の存在が浮かび上がってくることもあります。

しかし、合意形成に向けて、まちづくり誘導手法のルールの詳細な内容を検討したり、区域内の個々の敷地への影響を具体的に示したりすることは、一般の住民にはなかなか難しいことです。そのため、専門家のサポートが有効な場合が多いのです。専門家のサポートを行政側で積極的に支援することが成否の鍵を握っているといっても過言ではありません。

多様な主体がまちを動かす

これまでに、主として密集事業（現在の住宅市街地総合整備事業）などの事業を導入している地区などでは、行政による専門家派遣制度や建替え相談会等が行われてきました。また、行政職員が自ら積極的に地区に入り込んで説明に回ることも行われています。

今後、住民主体でまちづくり誘導手法を検討しようとする地域への計画立案支援を行う担い手としては、都市再生機構やまちづくりNPOといった団体も有力な候補です。また、密集市街地の改善が必要な箇所の多さや、地域とのつながりの深さからみると、最も期待したいのは地元の設計事務所や工務店などです。

いずれにせよ、まちづくり誘導手法を動かしていく体制をいかに築き上げていくかということは、これらの手法を活用する上で最大といってもいいポイントであり、それぞれの地方公共団体の創意工夫が求められています。

さあ、あなたの街でもまちづくり誘導手法を使ってみませんか！！

第Ⅱ部

こうして選ぶ！まちづくり誘導手法

第Ⅱ部 こうして選ぶ！まちづくり誘導手法

ここでは密集市街地の大きなタイプごとに、まちづくり誘導手法を活用するとどのようにまちが変化していくのかを概観した上で、まちづくり誘導手法を比較しながら、それぞれの手法の概要や特徴を説明します。

第1章 まちづくり誘導手法でまちが変わる

一口に密集市街地と言っても、全国には地形や建築物・道路等の形態などが異なる様々な密集市街地があり、こうした物理的な違いに住民属性や権利関係などの人的・社会的な要素が加わって、密集市街地が抱える問題・課題は千差万別です。

まちづくり誘導手法は、このような問題・課題をすべて解決できるような特効薬ではありませんが、それでも適切に活用することによって、じわじわと効いてくる漢方薬的な効能があります。

ここでは、市街地の特徴に応じてどのような手法が使えるのか、そして、手法を使うことによって、まちがどのように変わっていくのかを見ていくことにします。

◆コラム：建築基準法上の道路と無接道敷地

密集市街地が抱える問題は様々ですが、中でも敷地が接する道路が狭い、もしくは道路に接しないために建替えることができず、居住性を向上できないばかりか、老朽化した木造建築物のまま残るために防災上も危険だ、という問題が代表的です。

では、「なぜ建替えができないのか」を建築基準法の規定から見てみましょう。

建築基準法第42条では建築基準法における「道路」を定義し、同第43条では、「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない」と定めています。この二つの条文を要約すると、建築物を建替えるときには、その敷地が「建築基準法に定義される幅員4m以上の道路（本ガイドブックでは『建築基準法上の道路』と称しています）に2m以上接していること」が前提となります。

実際には、第42条第1項には幾つかの「道路」が定義されています。原則的には第1項に規定されている道路（道路法、都市計画法、土地区画整理法等による道路）に接していなければ、建替えはできませんが、第2項以降には、この原則によらない場合も規定されています。例えば、第2項では、この第42条などが規定されている建築基準法第3章（集団規定といいます）が適用される以前に建築物が立ち並んでいた4m未満の道で特定行政庁が指定したものについては、第1項の道路とみなして、そのかわり、道路の中心線から2mの線をその道路の境界線としてみなすことが定められています（通常、二項道路と称しています。二項道路に接する敷地では、建替えに併せて道路中心線から2mの線までが「道路」とみなされ、たとえ所有権を建築主に残した場合であっても、建築敷地に含めることはできません）。このように第42条では、原則的な「道路」と、この原則によらずある条件を備えている場合に適用される「道路」が規定されています。本ガイドブックで「無接道敷地」と表現する敷地は、建築基準法の第42条各項に規定されている道路のいずれにも接していない敷地をいいます。

1. 敷地が狭く二項道路の拡幅やミニ延焼遮断帯の整備が進まない市街地

図 2-1 は、道路基盤はある程度整っているが、街区内部の建替えが進まないまちです。ここでは、道路拡幅によって敷地面積が減少しても建物の延床面積が確保されることがインセンティブになることに着目し、「街並み誘導型地区計画*」と「防災街区整備地区計画*」を活用することを想定してみます。（*：手法の解説は 2-6 頁を参照）

たとえば：およそ 100m 間隔に幅員 4 m 以上の道路があるが、その内部の道路はほとんどが狭隘な二項道路で構成され、木造建物が多いまち



例えば「街並み誘導型地区計画」を使うと…



図 2-1 街並み誘導型地区計画と防災街区整備地区計画を活用した場合の市街地の変化

【街区内の二項道路沿い：狭小敷地でも安全な道路空間を確保した上で必要な床面積を確保】

- ・「街並み誘導型地区計画」を活用し、通常の 4 m 拡幅に加えて、0.5 m の壁面後退をするかわりに、道路斜線と前面道路幅員による容積率制限を除外
- ・この結果、総 3 階の建物へ徐々に建替えが進み、最終的には 5 m の道路状空間を形成

【商店街：快適な買い物空間と地域の防災性能向上にも資する街並みを実現】

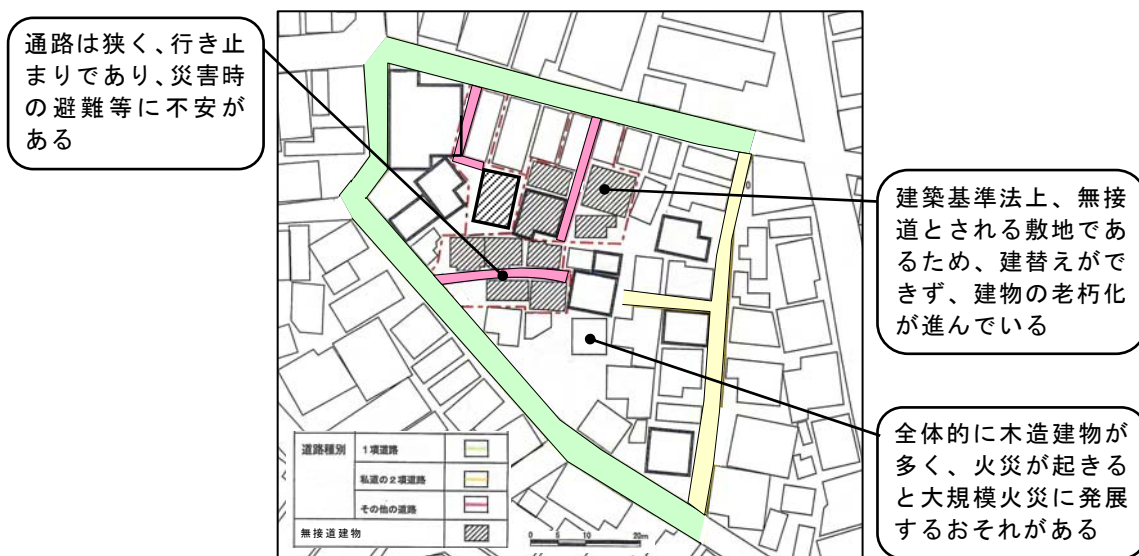
- ・「街並み誘導型地区計画」を活用し、6 m の買い物空間と 3～4 階程度の街並みを実現
- ・「防災街区整備地区計画」により建物の防火性能を強化するルールを定め、商店街全体が延焼の拡大を抑制する「遮断帯」として効果を発揮し、市街地全体の延焼危険性が軽減

2. 無接道の敷地が多く建替えが進まない市街地

図 2-2 は、不整形ながら一定の水準の道路基盤で街区が構成されているものの、街区内に多数の無接道敷地があるまちです。ここでは、個々の敷地で行う建築行為を相互に調整することによって複数敷地全体を建築基準法上の敷地範囲とみなす「連担建築物設計制度*」と、「独自の防火規制*」を活用することを想定してみます。

(*：手法の解説は 2-8 頁を参照)

たとえば：街区内を走る道や路地が建築基準法上の道路ではないため、建築確認を得ての建替えができずに建物の老朽化が進んでいるまち



例えば「連担建築物設計制度」を使うと・・・

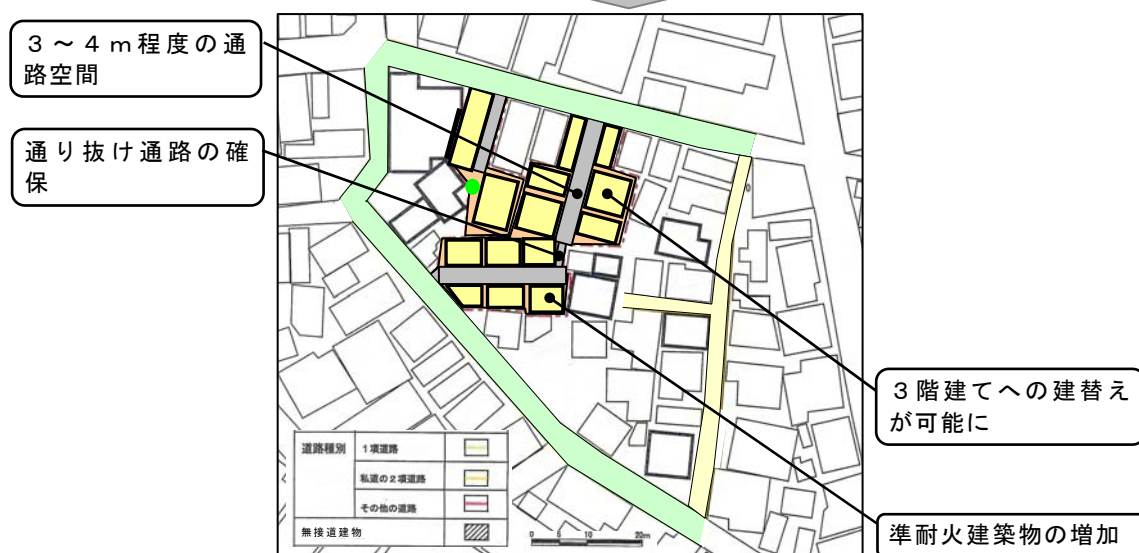


図 2-2 連担建築物設計制度を活用した場合の市街地の変化

【建築基準法上、無接道な敷地を群として接道させる】

- ・「連担建築物設計制度」により複数の敷地を一つの敷地とみなし、一定の区域で一体的に防火性能等を確保することにより、無接道敷地での個々の建替えを可能に
- ・複数敷地や建物相互間の合理的設計により、行き止まりの通り抜けと必要な延床面積を確保

【市街地全体を不燃化】

- ・連担建築物設計制度と併せて、地方公共団体が定める「独自の防火規制」により、耐火又は準耐火建築物にすることを義務付けることで、市街地全体の延焼危険性が徐々に軽減

3. 物理的に後退が難しい斜面市街地

斜面地に広がる密集市街地は、道路の両側が擁壁や崖なので拡幅が物理的に困難であり、この道路に接続する敷地では建替えができず、建物が老朽化しています。ここでは、建替えを促進するため、道路のネットワーク上の段階性を考慮し、主要な二項道路を確実に拡幅整備する一方で、副次的な二項道路を「三項道路*」に指定することを想定してみます。
(*：手法の解説は2-6頁を参照)

たとえば：斜面の中腹を等高線に沿って幅員約2.7mの二項道路がほぼ並行に走る、斜面地に広がる密集したまち

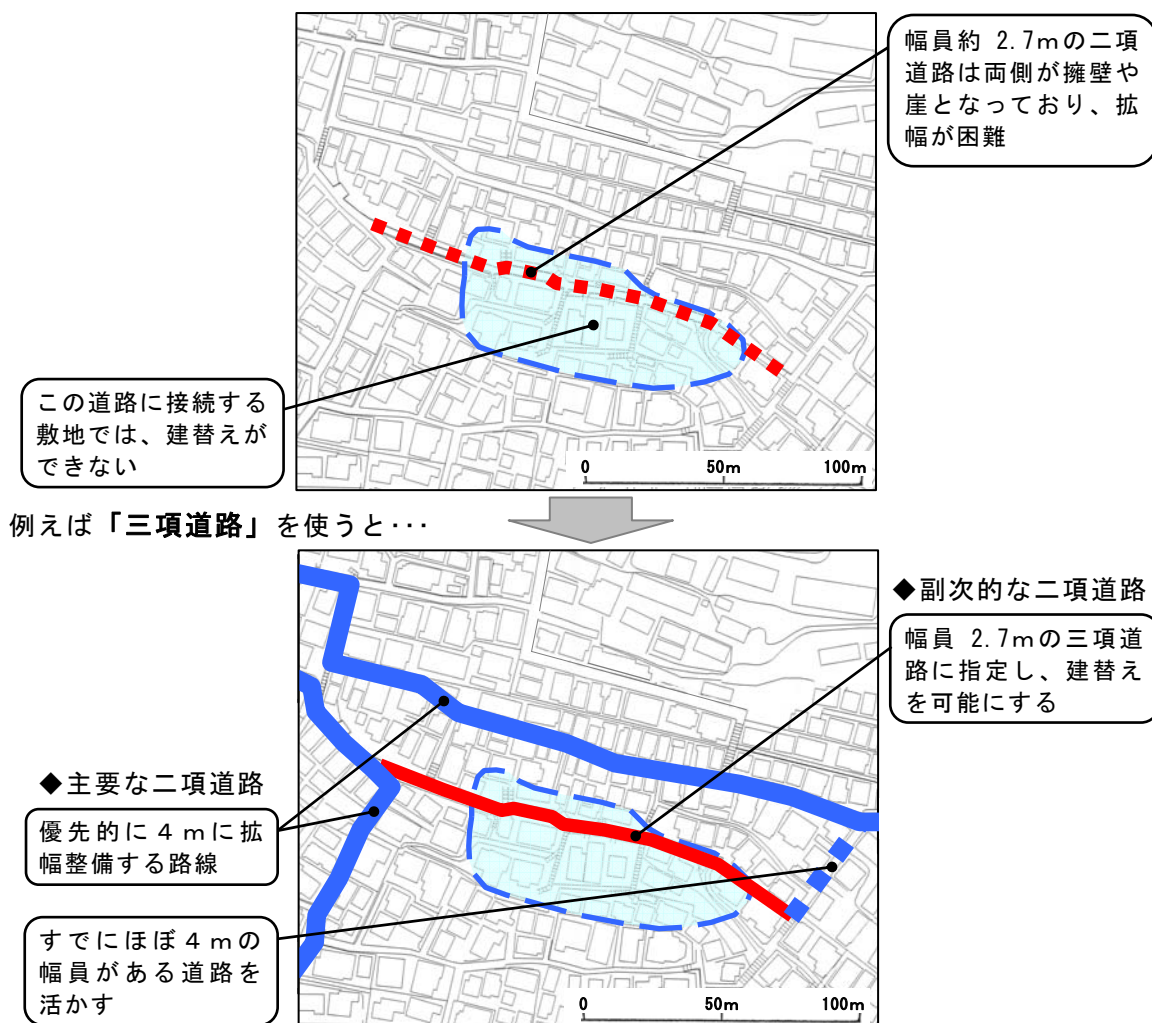


図 2-3 斜面市街地で三項道路を活用した場合の市街地の变化

【ネットワーク上主要な道路を確実に整備する】

- ・三項道路に指定する道路(図中の赤色の道)の西端が接続する二項道路と赤色の道に並行する二項道路(青色の道)は、地域の主要路線であるため、行政の定める細街路整備方針において優先整備路線に位置付け、4mへの拡幅整備への公的な支援措置を用意
- ・東端が接続する青色の点線の道路は優先整備路線ではないが、現況幅員はほぼ4m

【三項道路を指定する際の視点】

- ・赤色の道が、①道路ネットワーク上問題が少ないこと、②優先整備路線上のそう遠くない位置に消防水利や小公園等の避難空間があり、防災上も最低限の水準が確保されていること、を理由に、幅員2.7mの三項道路に指定
- ・その結果、赤色の道を拡幅せず沿道建物の建替えが可能に

4. 次世代に引き継ぎたい歴史的市街地

図 2-4 は、歴史的・文化的な地域資源を豊かに持っているまちです。歴史的なまちは一律に道路を拡幅してしまうとまち全体の魅力が壊され、二度と元に戻りません。ここでは、後背の街区が比較的新しいまちであることに着目し、新市街地で日常の交通処理や消防活動等を支える道路基盤を整備し、歴史的な街並みを「三項道路」や「連担建築物設計制度」によって守ることを想定します。

たとえば：道路は狭いが、建築基準法ができるよりもずっと前から、独自の作法が受け継がれてきた歴史的なまち



例えば「三項道路」と「連担建築物設計制度」を使うと…

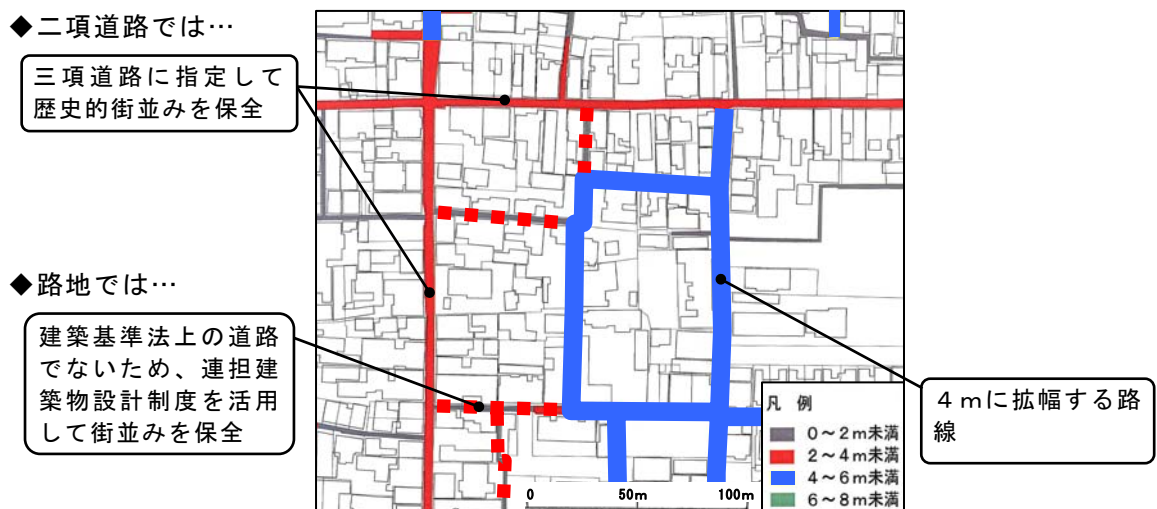


図 2-4 歴史的市街地で三項道路と連担建築物設計制度を活用した場合の市街地の変化

【歴史的街並みは、後背の道路基盤を整備して守る】

- ・歴史的な街並みではなく幅員も比較的広い青色の道路を幅員 4 m に拡幅整備し、地区内の最低限の道路ネットワークを確保

【狭い道だからこそ歴史的な街並みが映える】

- ・上記を条件に、赤色の道路を幅員 4 m 未満の三項道路に指定し、街道筋の歴史的な街並みを保全
- ・建築基準法上の道路でない道は連担建築物設計制度を適用し、防火性能等を確保することにより、街並みを継承した建替えが可能

ここで活用した手法について、簡単に解説します。

■狭隘道路沿道等での建替え手法の解説

●街並み誘導型地区計画（１の市街地）

地区計画制度の１つで、地区整備計画に、道路に面する壁面の位置の制限、壁面後退区域の工作物の設置の制限、高さの最高限度、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定め、かつ、地区計画建築条例で道路に面する壁面の位置の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度を定めた場合、特定行政庁が一定の条件で認定した建築物については、前面道路幅員による容積率制限と斜線制限の適用を除外することができます（後者の場合は、条例で工作物の設置の制限も定めることが必要）。

密集市街地においては、道路沿道の狭小敷地に対して、これらの新たな制限と制限の緩和を適用することで、区画道路や生活道路の拡幅整備と沿道建物の建替えを一体的に進められるとともに、高さや壁面の位置が揃った街並みの形成を目指すことができます。

●防災街区整備地区計画（１の市街地）

火災や地震に対する防災上問題がある密集市街地において、地区の防災機能の確保の観点から、主要な役割を果たす道路等の公共施設を地区防災施設に位置付け、これに沿った建物の耐火構造化を促進することなどによって、地区の延焼防止機能を高めたり、避難路を確保することなどを目的とした地区計画です。

防災街区整備地区計画では、地区整備計画（特定建築物地区整備計画と防災街区整備地区整備計画の２種類がある）に、地区計画で通常定めることができる項目のほか、「建築物の構造の制限」や「間口率の最低限度(特定建築物地区整備計画においてのみ)」を定めることができます。

狭隘道路の拡幅や沿道の建替えに使える手法としては、街並み誘導型地区計画のほかにも、次のようなものがあります。

●建ぺい率特例許可

特定行政庁が敷地の隣地側に壁面線を指定するか、または地区計画で壁面の位置の制限を定め、これを地区計画建築条例に定めた場合に、特定行政庁の許可で建ぺい率制限を緩和できる制度です。この制度は、隣地境界側に、採光、通風等の確保に有効な一体的で連続的な空地を創出することを条件に、建ぺい率の緩和を認め、建築面積を少しでも広くとれるようにすることで、老朽建物の更新を促進させようとするものです。

●三項道路（３・４の市街地）

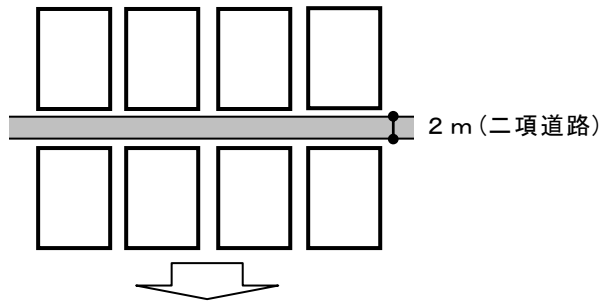
二項道路について、土地の状況によりどうしても拡幅することが困難な場合には、特定行政庁は、建築審査会の同意を得て、幅員 2.7m 以上 4 m 未満の道路を指定することができます。建築基準法第 42 条第 3 項で規定されているため、通称「三項道路」と呼ばれます。

これまでは道路拡幅が明らかに困難な斜面地などに限定して使われてきましたが、平成 15 年の建築基準法改正で、三項道路に接する建物に対して、条例により敷地、構造、建築設備、用途に関する必要な制限を付加できるようになったことに加え、平成 16 年に国土交通省から出された三項道路の運用に関する通知では、密集市街地内の老朽化した木造建築物の建替えの促進を図る場合などに三項道路の指定を考慮して差し支えない旨の判断が示されたことから、密集市街地における三項道路の活用の可能性が広がってきました。

三項道路は、建築基準法上の道路は幅員 4 m 以上という原則の特例となるため、沿道の敷地が道路を通じて享受することが期待される交通、安全、防火、衛生上の性能が損なわれないよう、区域や条件を明確に限定して適用することが望ましいと言えます。

一般に前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限の影響を強く受けるのが難点です。

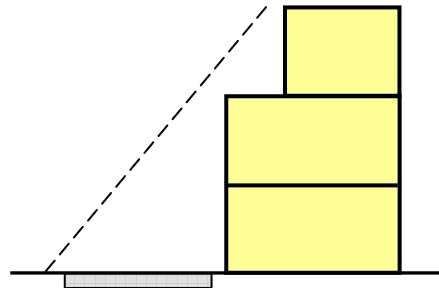
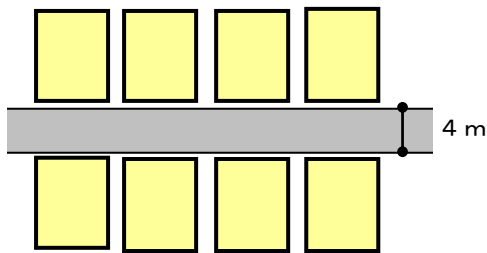
<現状>



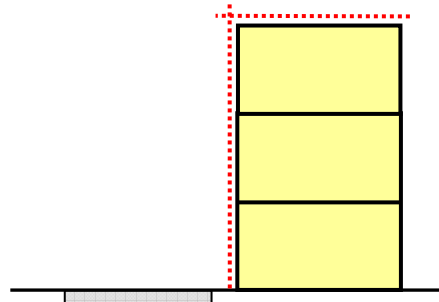
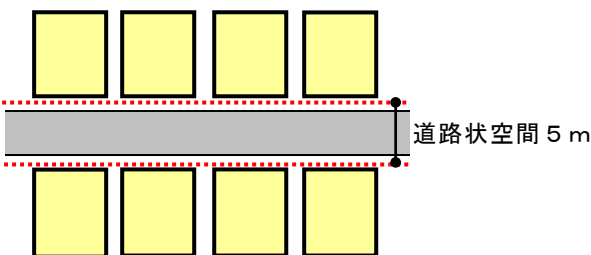
<建替え後の状況>

○通常の建替え

: 住居系では容積率は最大 160% (4×0.4) まで、道路斜線制限が適用される

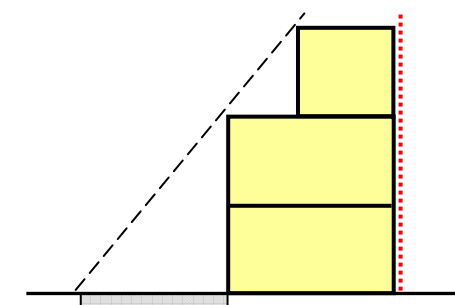
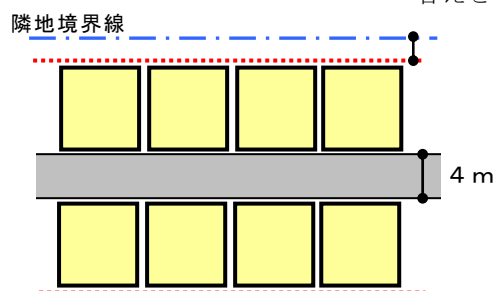


○街並み誘導型地区計画を適用: 壁面の位置と高さ制限で形が決まる。容積率は地区計画で定めた容積率まで



○建ぺい率特例許可を適用

: 建ぺい率制限が緩和されるが、容積率制限、道路斜線は通常の建替えと同様



○三項道路を適用

: 幅員 2.7m の三項道路とした場合、住居系では容積率 108% (2.7×0.4) になる

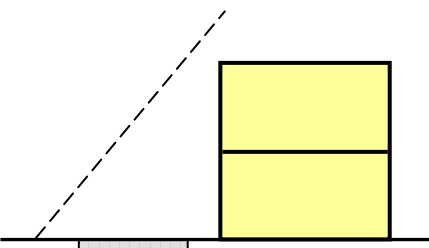
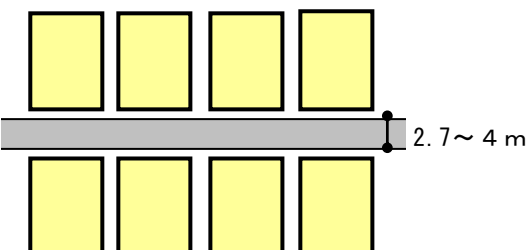


図 2-5 まちづくり誘導手法の建替え後の建築形態の比較

■無接道敷地での建替え手法や面的な不燃・難燃化手法の解説

●連担建築物設計制度（２・４の市街地）

既存の建物を含む複数の敷地・建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁の認定により、当該敷地群を一つの敷地とみなして、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等を適用できる制度です。個々の建物は任意の時期に建替えたり増改築することができます。

密集市街地では建築基準法上の道路でない路地を含んだ敷地への適用が想定され、無接道敷地や狭小敷地でも、周囲の建築物とともに環境を改善しながら、比較的大きな建物にできることなどから、密集市街地の建替えの促進や環境の改善、防災性の向上が期待できます。

認定の基準としては道路状空間を４ｍ以上とするものが多いですが、軒の張り出し距離の制限や軒裏の防火上の配慮、耐火建築物として開口部制限を課すことなどを条件に、４ｍ未満を認める事例もあります。階数は３階程度は認められています。

将来の建替え計画について関係権利者全員が合意できるかがポイントになります。

連担建築物設計制度のほかにも、無接道部分の建替えに使える手法として、４３条ただし書許可があります。

●４３条ただし書許可

無接道敷地について、ある一定の条件を満たしたものについては、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することで、例外的に建替えが可能になる制度です。建築基準法第４３条のただし書で規定された制度であるため、このような通称で呼ばれます。

許可基準は特定行政庁によって細かな違いがあります。全国にほぼ共通している基準は、建築基準法上の道路とすることが現時点では難しいことを前提とした上で、建替え時に道路状空間が４ｍ以上となるまで建物を後退させること、２階以下の専用住宅にすること、通路に接する全ての権利者の同意が必要とすることなどです。

建物の用途や規模は制限されますが、基準を満たせば建替えが可能になるため、全国的によく使われています。ただし、行政にとっては、道路状空間の将来的な担保策が、上記の同意のみであること、連担建築物設計制度と比べると市街地環境の改善や床面積の確保の面で制約が多いことなどが難点です。

また、２で取り上げたもう１つの手法である「独自の防火規制」の概要は、以下のとおりです。

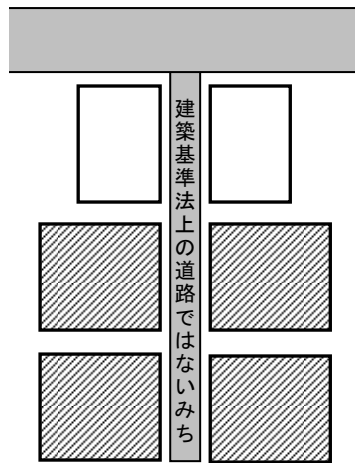
●独自の防火規制（２の市街地）

地方公共団体が、建築物の構造について屋内火災拡大や延焼防止上の観点から、独自の制限を行うものです。

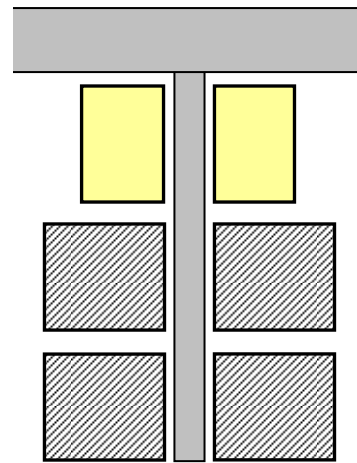
東京都と大阪市は、建築基準法第４０条に基づいて、防火地域の規制（建築基準法第６１条）と準防火地域の規制（同第６２条）の中間的な規制を定め、基本的には２階建てでも（大阪市の場合、平屋建てでも）準耐火建築物以上の耐火性能となることを期待しています。

また、京都市は、準防火地域内にある歴史的な街並みを保全しつつ防火にも対応するため、準防火地域の都市計画決定を廃止するとともに、市長の認定により、屋内火災対策を主眼に置いた基準を建築基準法第６２条の基準に替えて適用することを可能にしています。

<現状>

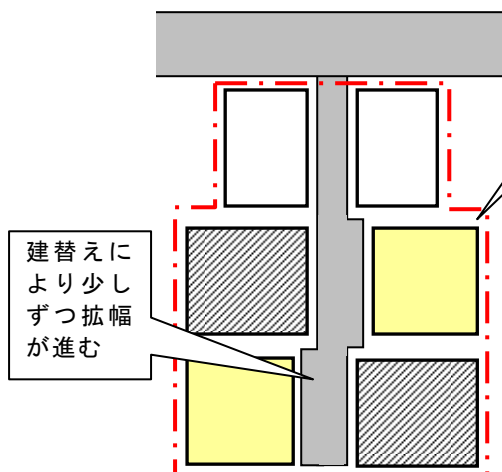


<通常の建替え>



<連担建築物設計制度または43条ただし書許可の適用>

○途中段階

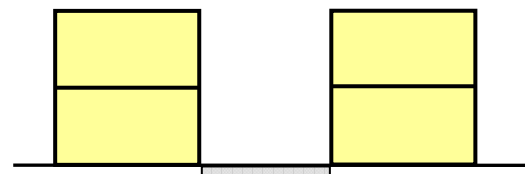


一体的な
ルールの
策定

<連担建築物設計制度と43条ただし書許可の違い>

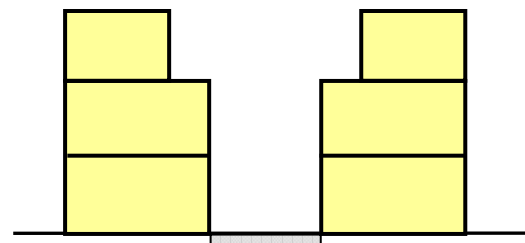
一般的な場合

【43条ただし書許可】



- ・階数等の制限
- ・空地の幅員4m

【連担建築物設計制度】



- ・3階は認めることが多い
- ・沿道建物の防火や住環境の配慮を伴うことで、通路幅員4m未満もあり得る

○建替え完了

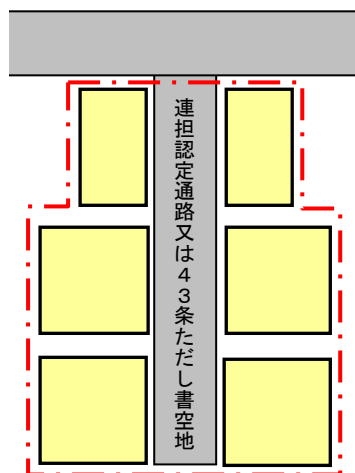


図 2-6 無接道敷地の建替え手法の概要

第2章 密集市街地の整備課題とまちづくり誘導手法の役割

1. 密集市街地の課題と解消方策

(1) 密集市街地はなにが問題か

密集市街地が抱える問題には、図 2-7 のように様々なものがあり、物理的な問題と社会的な問題が相互に関係し合っている側面があります。

これらの問題のうち最大のものは、阪神・淡路大震災が教えてくれたように、災害に見舞われた場合の被害の甚大さでしょう。まちは破壊され、都市機能は停止し、復旧へのコストは膨大なものになりますが、何よりも多くのかけがえのない人命が失われることになります。そして、阪神・淡路大震災による犠牲の大多数が、建物の倒壊による圧死によるものであったことを忘れてはなりません。

阪神・淡路大震災(兵庫県南部地震)・三陸はるか沖地震・北海道東方沖地震などから10年余りが経ち、この間、行政はもとより市民レベルでも、様々な防災まちづくりが進められてきました。しかし、密集市街地には依然として老朽化した木造住宅が数多く残されています。第1章で見てきた各手法は、密集市街地の様々な課題の解消に向けて何らかの形で貢献しますが、共通しているのは、これらがすべて個々の建物の建替えを促す手法であり、そのことにより人の命や街が救われるのだということです。

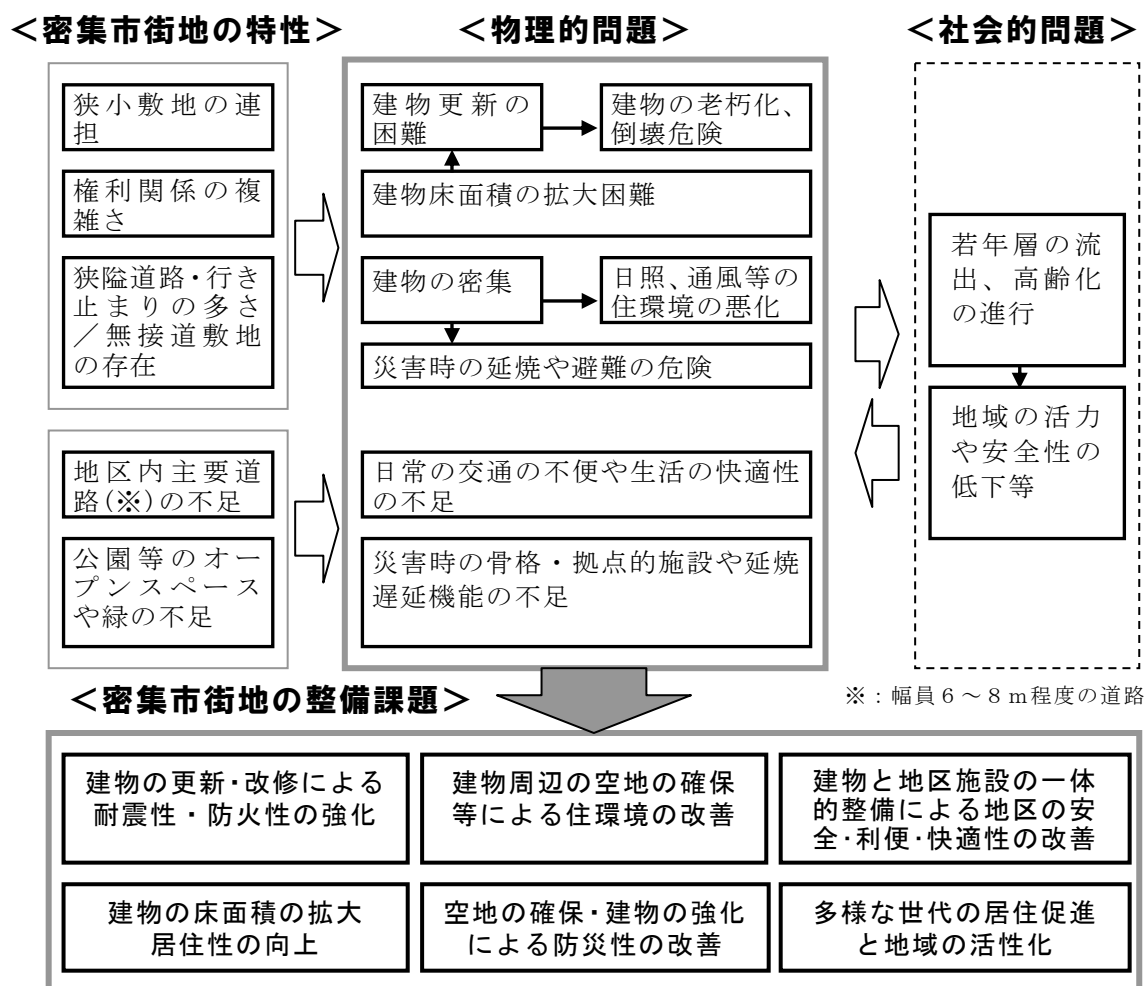


図 2-7 密集市街地の問題・課題

【参考】

密集市街地での建替えはなぜ必要か？（阪神・淡路大震災の経験から）

◆建物倒壊による被害

阪神・淡路大震災では、地震直後に命を落とした約 5,500 名の犠牲者のうち、83.3%が建物や家具の倒壊による圧死・窒息死であったと言われています。

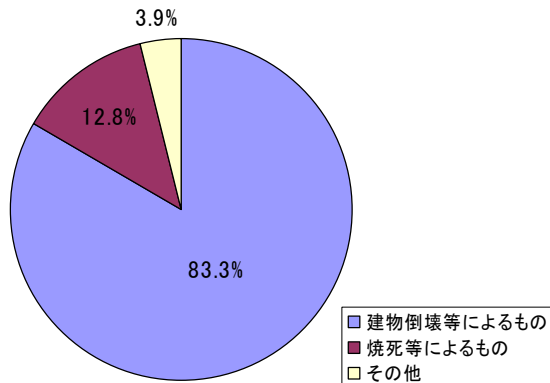


図 2-8 阪神・淡路大震災における犠牲者の死因（神戸市内）
（出典：兵庫県監察医（1995）「神戸市内における検死統計」）

そして、阪神・淡路大震災により被害を受けた建物の多くは、新耐震基準が導入された昭和 56 年以前に建てられたものでした。

これらから、大地震の際に人的な被害を防ぐためには、老朽化した建物を建替えるか耐震補強することが重要であることがわかります。

阪神・淡路大震災では約 10 万棟が全壊したと言われ、その復旧・復興のための費用は、国費だけでも全壊 1 棟当たり 1,300 万円、合計約 1 兆 3,000 億円に達しています。これに自治体が住宅再建に使った額を加えれば、さらに大幅に増えるとみられます。

密集市街地における建替えの促進は、生命や財産を守るとともに、地震後の行政の負担を軽減することにつながるのです。

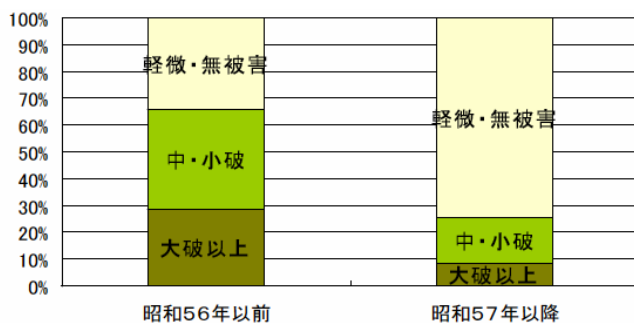


図 2-9 阪神・淡路大震災建築年別の被害状況（建築物）
（出典：建設省（1995）『阪神・淡路大震災建築震災調査委員会報告書』）

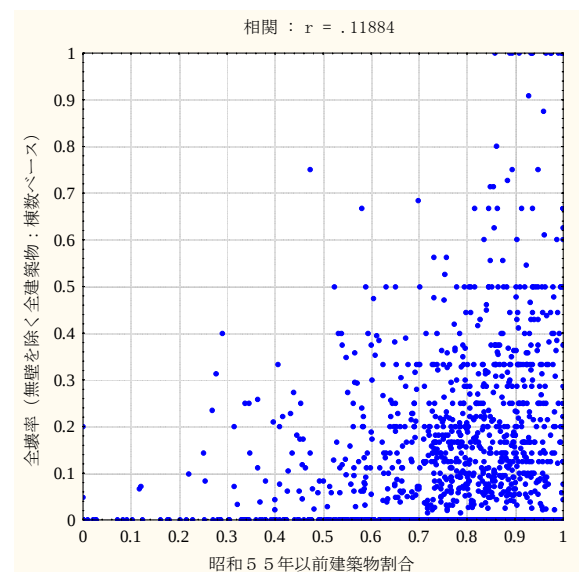


図 2-10 町丁目毎の全壊率（棟数）と昭和 55 年以前の建築物の比率との比較
（出典：建設省建築研究所『平成 7 年兵庫県南部地震被害調査報告書』）

◆建物と火災の関係

①延焼火災の実態

図 2-11 は、阪神・淡路大震災における木造率（延床面積ベース。防火造建築物を含む）×ネット容積率と火災規模の関係を示したものです。これにより、木造建築物が建て詰まっている場所で大規模火災が発生していることが分かります。

一方、図 2-12 は、宅地規模（一棟当たりの平均宅地面積）と、火災の規模を示したものです。宅地規模が 100 m²を下回るまちで、大きな火災に結びついてしまったことが分かります。

以上から、木造建築物を建替えて準耐火建築物または耐火建築物にしていくことは、市街地の防火性能を高める上で一定の意味がありそうです。

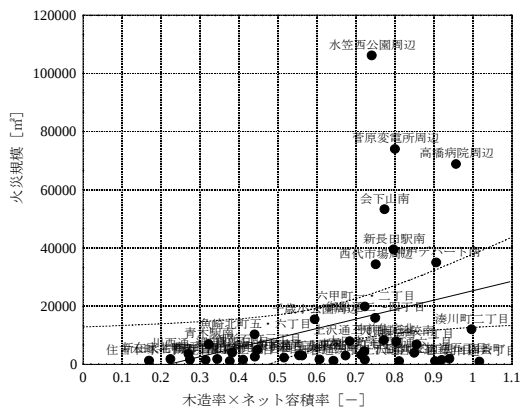


図 2-11 木造率×ネット容積率と火災規模の関係

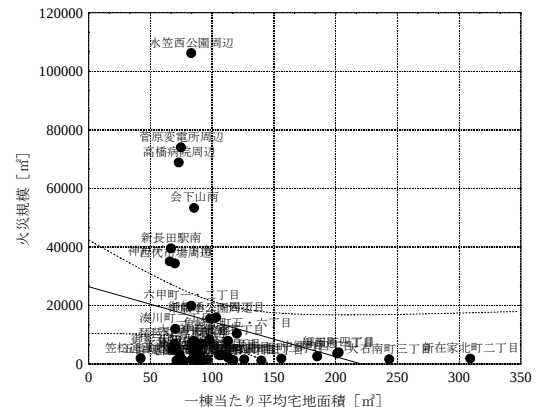


図 2-12 一棟当たり平均宅地面積と火災規模の関係

（出典：建設省建築研究所（1997）『平成 7 年兵庫県南部地震被害調査中間報告書』）

②出火

阪神・淡路大震災の出火件数と建物の全壊率の関係は、図 2-13 のように高い相関を示しています。ここから、建物の全壊率が高くなるような強い揺れを生じた地域では出火率が高くなることが分かります。

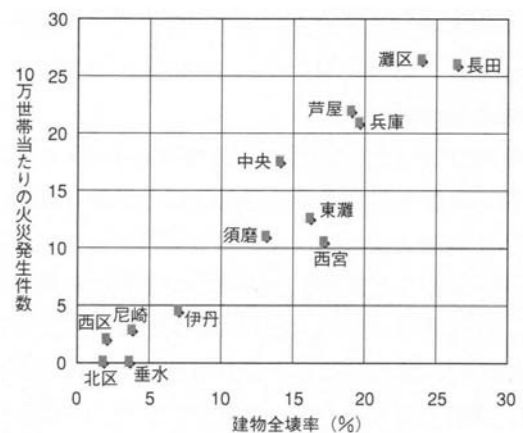


図 2-13 建物全壊率と直後出火率

（出典：関沢愛・座間信作（2003）「地震による火災被害は何によって左右されるか」『SAISMO』平成 15 年 2 月号、地震予知総合研究振興会）

③耐震性の向上による効果

平成 12 年度にまとめられた「耐震改修推進調査」（国土交通省）では、住宅の耐震性の向上による効果として、生命・財産の保護のほか以下 3 点を挙げています。

1. 倒壊しない場合の住宅の出火率は、倒壊住宅の 1 / 3
2. 死傷者が減ることにより、居住者による初期消火が期待できる
3. 倒壊住宅により道路が塞がることがなくなり、避難・消火・救助活動が円滑に行われる

（２）密集市街地の課題を解消するために必要なこと

これまでは、密集市街地の物理的な問題・課題を解消するため、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）に代表される補助事業を活用したまちづくりが進められてきました。

一方、第１章で見てきた手法は、いわゆる「規制誘導手法」です。規制誘導手法とは、個々の建築行為を一定のルールに従って積み重ねていくことにより、まちを望ましい方向へと変えていこうとする手法であると定義できます。

なお、規制誘導手法には、本ガイドブックで扱う「まちづくり誘導手法」のほかに、都市全体の観点から政策的に定める面的な規制誘導手法（防火・準防火地域、建ぺい率や最低敷地規模制限、特定防災街区整備地区等）もあります。

●きめ細かな単位で建替えを促進させる方策を考えること

本ガイドブックでは、密集市街地を改善するためには、従来の事業制度による道路・公園整備と併せて、個々の建築物が防災上安全な建築物に建替わることが必要だという認識のもとに、規制誘導手法のうち特に「まちづくり誘導手法」を取り上げています。その理由は、都市全体の観点から政策的に定める面的な規制誘導手法とは異なり、まちづくり誘導手法は、「きめ細かな単位の個別の実情を反映した使い方」が可能な手法だからです。

●まちづくりの方向性をめざして適切な手段を使いこなすこと

事業手法による施設整備や建替え促進と併せてまちづくり誘導手法を適切に活用することによって、事業による整備効果がより一層高まるとともに、これまで以上に市街地改善が進むことが期待できます。

事業手法とまちづくり誘導手法を適切に連携させて活用していくためには、その前に、地区の改善の方向性を示す何らかの「地区のまちづくり計画」があることが必要です。特に、必ず実現すべき事項がある場合には、地区計画に位置付けることが有効な場合もあります。

このような計画に従って、事業手法とまちづくり誘導手法を適切に組み合わせていくことが、今後の密集市街地におけるまちづくりの基本的な枠組みになると考えます。

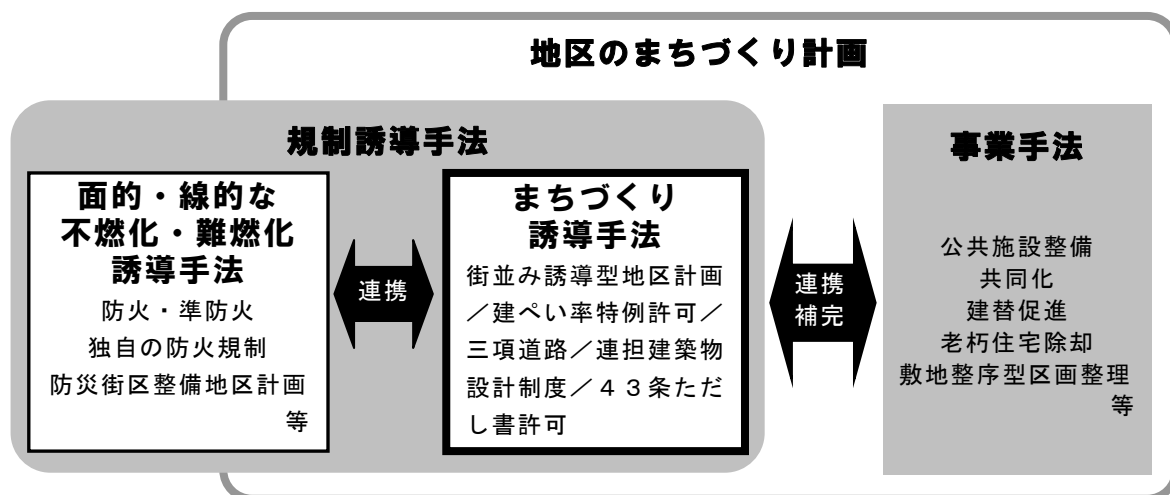


図 2-14 密集市街地の防災性向上に向けた整備方策の枠組み

2. それぞれの方策の得意分野

地区のまちづくり計画（地区計画等）に基づき、まちづくり誘導手法と事業手法を適切に連携させるためには、それぞれの手法がどのような領域を対象にどのような効果を発揮するかを知った上で、使いこなしていく必要があります。

（１）まちづくり誘導手法の役割

●街区内部の建替え更新

基盤が未整備なことが多い密集市街地では、何よりも先ず骨格的な基盤を整備することが不可欠です。まちづくり誘導手法は、そのことを前提としながら、基盤整備の改善効果が及びにくい街区の内部（いわゆるアン）を改善する役割があります。

アンの改善、つまり街区内部の無接道敷地や狭小敷地群などの問題を解消する方策として、まずは共同化を検討することが望まれます。まちづくり誘導手法は個別敷地での更新ですから、敷地を共同利用する共同化と比較すれば、自ずと実現される建物の規模や環境の質が共同化に劣るからです。

ところが共同建替えは、権利や建物の共有に対する抵抗感や、建替え時期を合わせなければならないことなどから、なかなか実現が難しいのが実態です。そうした制約に対して、「自分の土地の上に自由なタイミングで自分の建物を建てられる」まちづくり誘導手法は、より受け入れられやすい手法として期待できます。

●自力更新を促進することによる災害時の被害軽減

財政投資が難しい状況下では、道路用地を買収したり、助成により建替えを促進することには自ずと限界があります。

一方、まちづくり誘導手法は、建築基準法の一般基準の一部緩和などを認めながら、基本的には自力で建替えていただく手法であり、行政にとっては「金のかからない」手法です。そして前述のように、老朽建築物が建て替わるだけで耐震性や防火性の向上という大きな効果が出てきますし、規制誘導のルールには防火上の一定の性能の確保を求めるのが通常ですから、周辺の防災性の改善にも貢献していくことができます。

（２）事業手法の役割

●地域環境の基礎的水準を確保する基盤整備

密集市街地の多くは、道路が狭隘で公園などのオープンスペースも不足しており、特に道路基盤が脆弱であることは、木造建築物が密集したまちを防災上危険な状態にしています。

道路基盤や公園は、当然ながら公共が整備しない限り増えることはあり得ません。必要な基盤を公共投資によって整備することには、密集市街地の防災性や環境を向上させ、少なくともその地域に最低限必要な基礎的水準にまで高めていく役割があります。

●早期の実現

地域の中の主要な生活道路などの重要な施設に対して事業手法による整備を行えば、集中的に公共投資できるため、比較的早期の実現が期待できます。

●質の高い建築物を増やす建替え促進

密集市街地の中には、まちづくり誘導手法の活用を考えなければならないような物理的な問題はないものの、資金面で建替えを躊躇している敷地もあります。建替促進事業は、建替え費用の一部が直接補助されるので、権利者の建替え意欲を引き出し、良質な建築物を確実に増加させます。

●敷地・建物の一体利用により高質で合理的な建築を可能にする共同建替え

建替促進事業の中でも共同建替えは、無接道敷地や狭小敷地で建替えができるようにするという意味ではまちづくり誘導手法と同様の効果を持ちますが、それ以上に住環境や居住水準を大きく改善することが期待されています。ですから、まちづくり誘導手法を検討する前に、まずは共同建替えの可能性を検討することが望まれます。

特に、物理的な面では、道路用地の買収後などの残地があまりにも狭小になったり、敷地形状が不整形となる場合は共同化を検討した方が適切かもしれません。また、権利者の個別事情の面では、高齢者などで資金調達や借入金の返済が難しい場合、共同化であれば、例えば従前権利を従後の建物の等価の床に置き換えるといった工夫を行うことが考えられます。共同して建替える個々の権利者の個別事情を考慮しながら建替えを実現できることが、共同化の特長です。

（３）地区のまちづくり計画（地区計画等）の役割

●まちづくりの方向性を成文化する（地区計画の方針）

地区計画の方針は、地区のまちづくり計画が目指す方向性を成文化して法定計画とすることに大きな役割があります。方針に求められるのは実効性ではなく、まちづくりビジョンを地域で共有化し、具体的の方策は方針に基づいて検討されることにあります。

また方針を定めるプロセスで、地域住民相互間や行政との関係がつくられることにも実体的な意味があるでしょう。

●まちづくり誘導手法を適用する条件を担保する（地区整備計画、地区施設）

地域の主要な道路ネットワークが十分とは言えない場合、地区整備計画の地区施設道路や壁面の位置の制限などを定めることによって、将来的な道路整備の実現を担保することが可能です。

まちづくり誘導手法の中には、道路ネットワークの形成が担保されることによって、活用の幅が広がるものがあると考えられます。

（４）事業手法とまちづくり誘導手法を重ねて活用する相乗効果

●道路用地の提供で減少した敷地の中でも建物の規模を確保する

事業手法とまちづくり誘導手法は、単に役割分担するだけではなく、重ね合わせて活用することによって、より大きな効果を発揮します。例えば、狹隘道路などで沿道敷地から道路用地を買収したり提供していただく場合に、街並み誘導型地区計画を併せて使うと、斜線制限と前面道路幅員による容積率制限の除外によって、残された敷地でも必要な延床面積を確保した建築が可能になる場合があります。同様の効果は、建ぺい率特例許可を使って敷地の減少分を建ぺい率の緩和で補う場合にも認められます。このことは、地権者が道路整備に協力できる条件を提供することになります。

表 2-1 それぞれの方策が効果を発揮する領域

適用 スケール	目 的		場 所	規制誘導手法(面的規制誘導手法・まちづくり誘導手法)			事業手法
				適する手法	役割・効果	(地区計画)	
地域・地区スケール	面的な不燃・難燃化		地区全体または拠点施設周辺等	●防火地域、準防火地域 ●独自の防火規制 ●防災街区整備地区計画	個々の建替えに対して、防災面からの規制強化を面的に行い、地区全体の防災性を向上させる		
	骨格的道路ネットワークの整備	沿道の不燃・難燃化	地区内主要道路(※)沿道	●特定防災街区整備地区(共同化も可) ●防災街区整備地区計画(共同化も可)	共同建替えの促進による更新困難敷地の解消、土地の高度利用の促進	施設計画の担保や施設周辺建築物の規制・誘導による、日常や災害時における地区レベルの主要な道路や拠点施設の整備	【地区まちづくり計画の公的補助による実現】 ●道路、公園・広場等の施設整備 ●建替促進助成 ●共同化等
		(不燃・難燃化なし)		●街並み誘導型地区計画 ●建ぺい率特例許可	一般規制の部分的な置き換えや緩和による建物の個別建替えを促進 併せて居住水準や地区の住環境・防災性を改善		
街区スケール	4 m道路ネットワークの整備		二項道路沿道等	●三項道路(水平距離の指定) ●連担建築物設計制度			
	密集・老朽化した場所の改善			無接道部分	●連担建築物設計制度 ●4 3条ただし書許可		

※：幅員 6 ～ 8 m クラスの道路

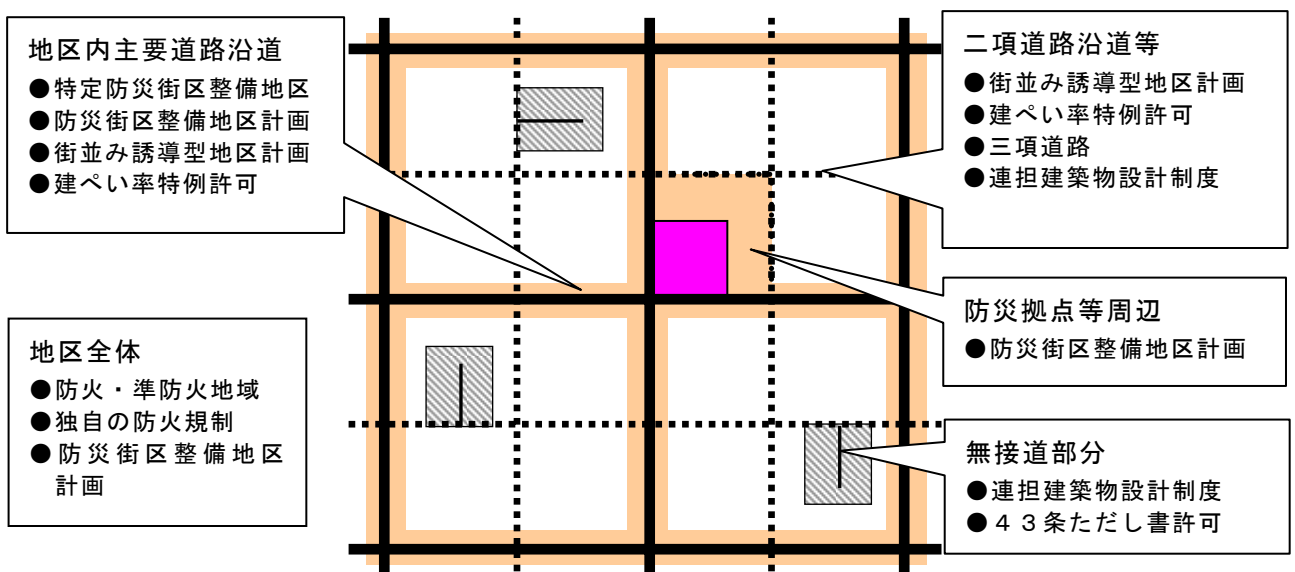


図 2-15 それぞれの方策が効果を発揮する領域

第3章 まちづくり誘導手法の選び方

1. まちづくり誘導手法でできること

(1) まちづくり誘導手法とは

以上みてきた「まちづくり誘導手法」を改めて定義すると、次のようになります。
本ガイドブックでは、このまちづくり誘導手法について、詳しく解説していきます*。

本ガイドブックで扱う「まちづくり誘導手法」とは、

- 区域内の住民の合意などにより、ルールを定める
- 建築基準法の一般規制の部分的な置き換えや緩和により、個別の建替えの促進と居住水準や住環境の改善を目指す

ものとして定義します。

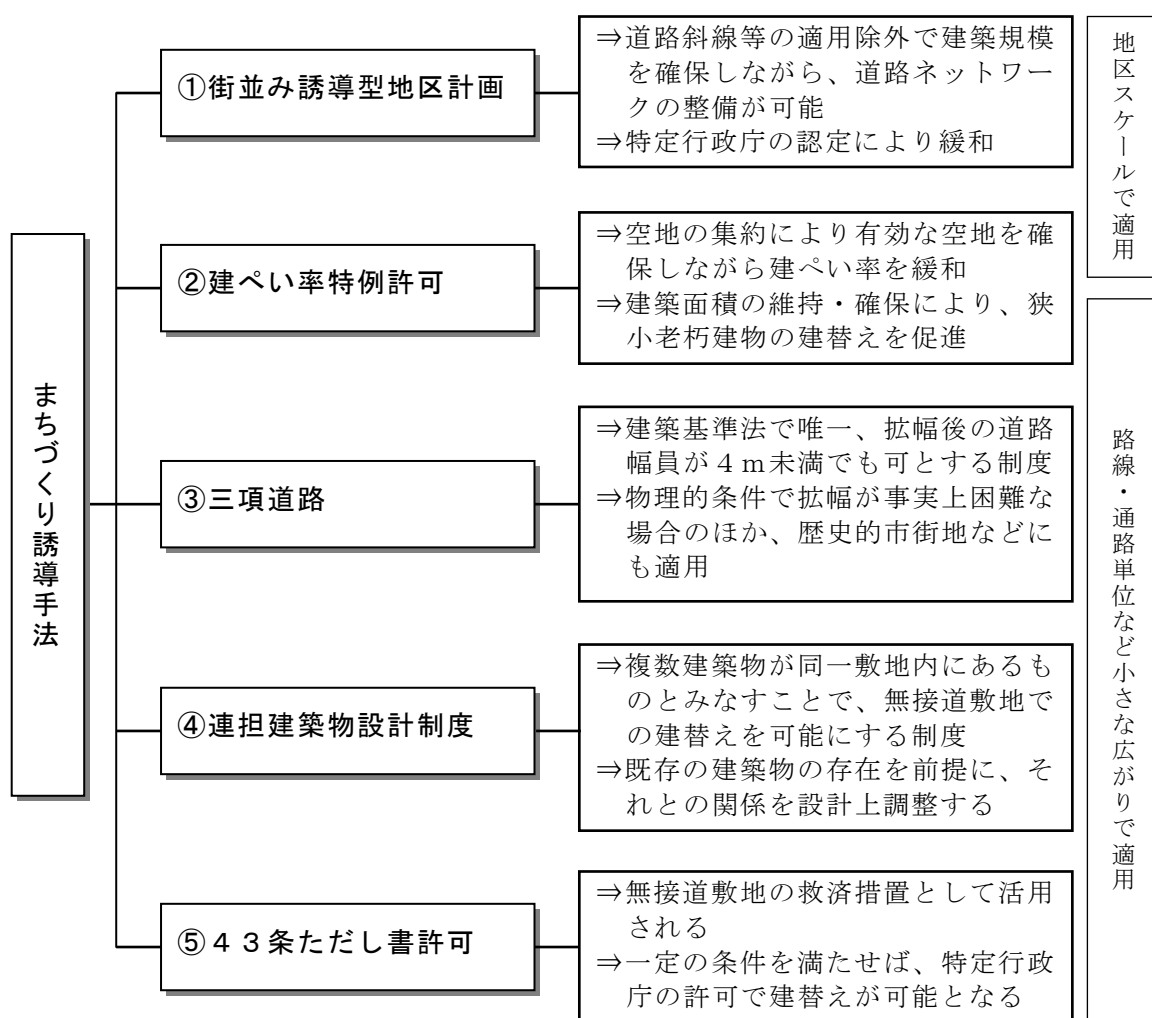


図 2-16 まちづくり誘導手法の種類と概要

*：本ガイドブックは①～⑤の手法を中心に解説していますが、第V部の事例紹介では、密集市街地の防災性を向上させる手法である防災街区整備地区計画の事例についても紹介しています。

(2) まちづくり誘導手法で強化できる要素、緩和できる要素

●まちづくり誘導手法は一般規制の置き換えを行う

各手法で制限を強化できることと緩和できることを表 2-2 に整理しました。

まちづくり誘導手法は単なる緩和手法ではなく、ある規制を緩和した分、他の規制を強化する、つまり一般規制の置き換えを行っています。このことにより適用区域全体で一定の環境水準を確保することができ、ほとんどのまちづくり誘導手法では、交通、安全、防火、衛生の面で支障がないことが条件とされています。

●街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度は区域内で環境を担保

街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度では、新たに決めておきたい建築ルール(表中の「制限を強化する事項」)が多くなっています。この2つの手法については、区域の広がりはかなり違うものの、どちらもきめ細かなルールを合理的に設定することにより、区域の外側の環境に大きく依存することなく、自分の区域内で交通、安全、防火、衛生の一定の水準を担保するということが共通しています。

一方、その他のまちづくり誘導手法については、外部の空間に依存することによって性能を確保したり、あまり一般規定から大きく外れるようなルールの設定はできない、という特徴があります。

表 2-2 まちづくり誘導手法で強化できる内容と緩和できる内容

		① 街並み誘導型地区計画	② 建ぺい率特例許可	③ 三項道路	④ 連担建築物設計制度	⑤ 43条ただし書許可
地区施設の配置、規模		○				
制限を強化する事項	用途の制限	○		◎6		
	容積率の最高限度	○*				
	容積率の最低限度	○				
	建ぺい率の最高限度	○				
	敷地面積の最低限度	●*		◎6		
	建築面積の最低限度	○				
	壁面の位置の制限	●*	○5			
	工作物の設置の制限	○*				
	高さの最高限度	●*				
	高さの最低限度	○				
	構造の制限			◎6		
	間口率の最低限度					
	敷地の条件等				◎	◎12
	通路の幅員、配置等				◎	◎12
	外壁の開口部の位置				◎	
	空地の確保				◎	
	その他	○1		◎7	◎9	
制限を緩和する事項	接道義務			△	△10	△
	用途の制限					
	容積率の限度				△10	
	前面道路幅員による容積率制限	△2		△8	△10	
	建ぺい率の限度		△	△8	△10	
	斜線制限	道路斜線制限	△3		△10	
		隣地斜線制限	△3		△10	
		北側斜線制限	△3		△10	
	日影制限	△4			△10	
	その他				△10、11	
備 考		1：形態・意匠、かき又は柵の構造等 2：*が定められ●が条例化されている区域 3：容積率の最高限度以外の*が定められ、●が条例化されている区域 4：条例で除外可	5：または壁面の指定	6：H16 通知で条例による制限が望ましいとされている項目 7：消防施設の設置 8：H16 通知で緩和(特定行政庁による指定)が可能とされている項目	9：区域外への斜線制限の適用等 10：複数建築物が同一敷地にあるものとして適用 11：木造外壁の延焼防止、外壁の後退距離等(H11 運用指針)	12：その他、交通・安全・防火・衛生上支障のないこと、道路と同等水準・機能(H11 運用指針)

●：条例に定めなければならない事項 ◎：国土交通省通知で定めることが望ましいとされている事項

○：定めることができる事項 △：下記※の観点から支障なければ緩和または適用除外できる事項

※①、⑤：交通上、安全上、防火上、衛生上の観点から審査する

※②、④：安全上、防火上、衛生上の観点から審査する

※③：交通上、安全上、防火上、衛生上の観点から条例で付加する場合がある

2. 相性のよい手法早わかり

まちの問題を解消する最もふさわしいまちづくり誘導手法を選ぶため、まず、大まかな観点によって検討対象の密集市街地との相性の良し悪しを把握してから、次にそれぞれの観点別に手法の内容を個別に比較してみましょう。

図 2-17 は、2つの物理的な観点から、ふさわしい手法を標準的に示したものです。ただし第Ⅲ部で示すように、これらの手法を重ね合わせることが望ましい場合もあります。また、このほかに適用手続きに違いのあることも念頭に置くと良いでしょう。

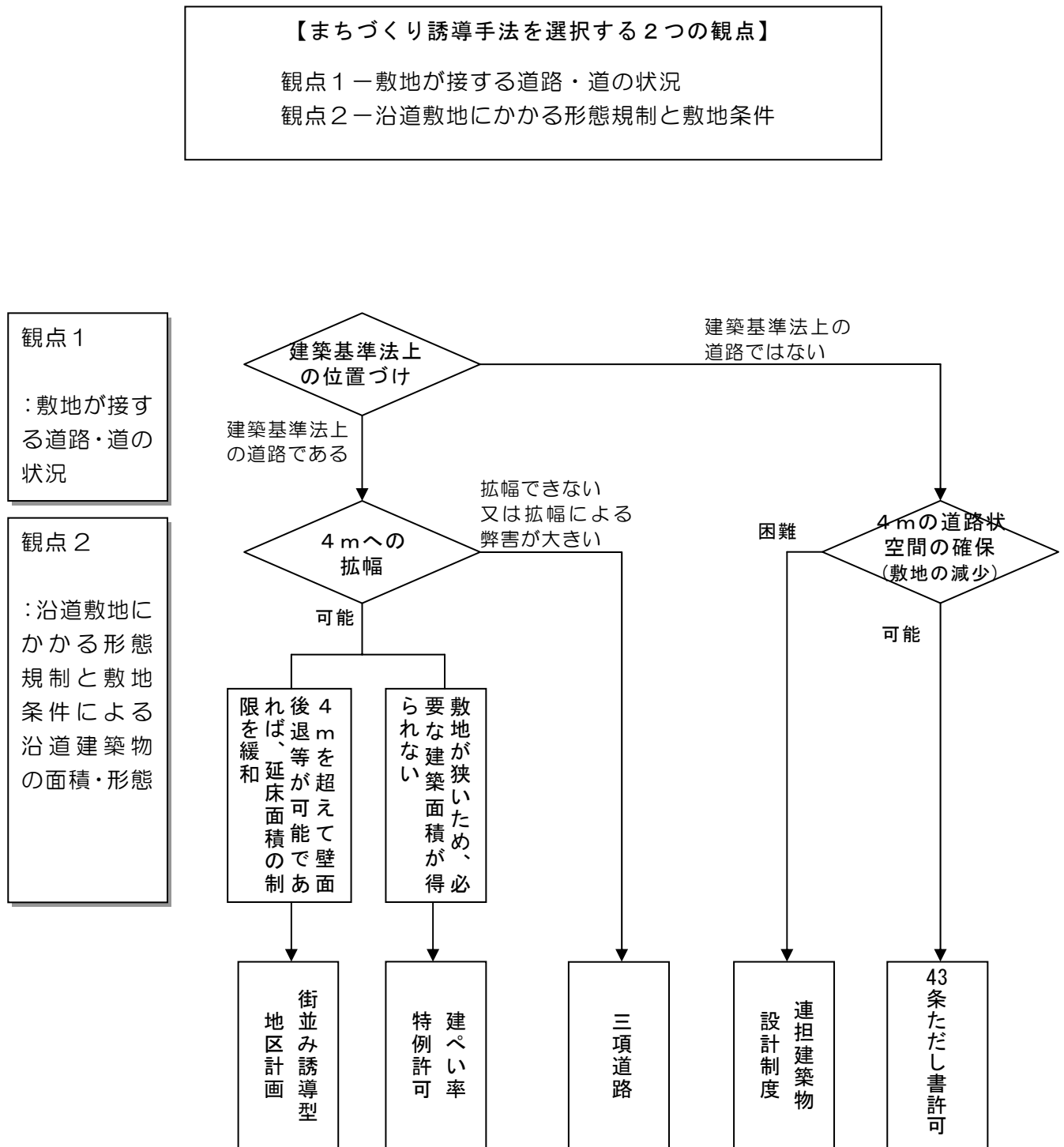


図 2-17 まちづくり誘導手法の標準的な選び方

3. まちづくり誘導手法を比べよう

以下では、まちづくり誘導手法を選択する際の参考となるよう、5つのまちづくり誘導手法の特徴を比較します。表2-3は、法律で規定されている適用要件と想定される適用区域、及び、次ページ以降で説明する1.道路条件、2.建築される建物のボリューム、3.決定手続きの概要を示したものです。

表2-3 まちづくり誘導手法の特徴の比較

(●：必須事項)

		街並み誘導型 地区計画	建ぺい率 特例許可	三項道路	連担保建築物 設計制度	43条ただし書 許可
法律で規定されている適用の要件		●壁面の位置の制限*、工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度*、容積率の最高限度（斜線制限適用除外の場合のみ）、敷地面積の最低限度*を定めた地区計画等の内容に適合（*は条例化が必要） ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと	●隣地境界線から後退して壁面線を指定、または条例で壁面の位置の制限 ●安全、防火、衛生上支障がないこと	●二項道路であること ●土地の状況によりやむを得ない場合	●一定の一団の土地の区域内で、既存建築物の位置・構造を前提に、安全、防火、衛生上必要な基準に従い総合的に設計すること ●安全、防火、衛生上支障がないこと	●敷地の周囲に広い空地を有するなどの基準に適合すること ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと
適用区域		・地区計画としての適切な規模が求められるが、街並み誘導型の適用は、特定の道路と両側の敷地を単位とする地区計画区域の一部でも構わない	・【壁面線の指定の場合】一般的に背割り線に接する全敷地だが、隣接する複数敷地への適用もあり得る ・【壁面の位置の制限の場合】地区計画としての適切な規模が必要だが、適用は地区計画区域の一部でも構わない	・特定の路線の区間	●一定の一団の土地の区域（区域内に道路を含むことはできない）	・特定の通路に接する敷地全体、または路地状敷地と表側敷地
1. 対象区域内外の道路条件の違い	従前	●敷地は建築基準法上の道路に接道	●敷地は建築基準法上の道路に接道	●敷地は二項道路に接道するが、4mへの道路幅員が困難 ・周辺道路が良好であることが望ましい	・一定の一団の土地の区域の中に接道していない敷地がある	・敷地が接道していない
	従後	●敷地は建築基準法上の道路に接道	●敷地は建築基準法上の道路に接道	●道路幅員を2.7mまで緩和可能	●各建築物は避難、通行の安全上十分な幅員で道路に通じる通路に接する ・通路幅員は4m未満も可	●敷地は避難、通行の安全上十分な幅員で道路に通じる通路に接する ・敷地前面の空地（通路）を道路とみなす
2. 建替え後のボリュームの違い		・通常の建替えと比較して、延床面積が確保できる	・通常の建替えと比較して、建築面積の確保が可能 ・延床面積の大幅な増加は見込めない	・延床面積はあまり確保できない	・一般の建築制限を適用した場合と比較して、延床面積の増加が可能	・一般の建築制限を適用した場合と比較して、多くは延床面積が減少
3. 決定手続きと住民合意の違い		●地区計画の都市計画決定と必要事項は条例で議決 ・地区計画全体について通常は全員合意に近い形で合意を得ることが望ましい ・街並み誘導型についての合意は、実質的には路線沿道単位	●【壁面線の指定の場合】特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定 ●【壁面の位置の制限の場合】地区計画の都市計画決定と必要事項は条例で議決 ・いずれも全員合意に近い形で合意を得ることが望ましい	●建築審査会の同意を得て、特定行政庁の職権で指定	●一定の一団の土地の区域内に、所有権又は借地権を有する者の全員合意	●建築審査会の同意を得て指定 ・通路に接する全ての敷地を含む区域で、全員合意（特定行政庁の運用次第）

(1) 対象区域内外の道路基盤の違い

①周辺の基盤状況

●周辺の道路基盤が良好であることが望ましい

まちづくり誘導手法は、建築基準法の一般規定の一部の置き換えや緩和を行うため、多くは、交通、安全、防火、衛生について一定の性能を確保することが求められます。これらのうち特に前三者を確保するためには、区域周辺の道路基盤状況は、良好であることが望ましいといえます。

●良好とは言にくい場合は、将来の条件整備を計画する

周辺道路の現状の幅員やネットワークが十分でない場合には、まちづくり誘導手法の導入と同時に、将来の道路基盤を延焼遅延や避難、消防活動面で支障のないものとしていく方針を用意し、あわせて消防力の強化（消防水利の整備、公設消防・消防団・地元組織の消防力を向上する方策など）を図っていく必要があります。

●三項道路はより確実な担保が重要

建替え後の道路幅員を通常の4mにできない場合に適用する三項道路の場合は、物理的な水準（幅員）が低くなるため、周辺の道路基盤の現況が良好であるか、将来整備されることが確実であるという計画を用意することが、より一層重要であるといえます。

②敷地の接道状況

●建築基準法上の道路か否かで使える手法が大きく分かれる

街並み誘導型地区計画、建ぺい率特例許可、三項道路の3つは、基本的には建築基準法上の道路に接する敷地に対して適用されるのに対し、連担建築物設計制度と43条ただし書許可は、無接道の敷地に対して適用されることが大きな違いです。無接道の敷地には、建築基準法上の道路に接していない場合と、接道長が2mに満たない場合とがあります。

なお、街並み誘導型地区計画と建ぺい率特例許可は、連担建築物設計制度や43条ただし書許可と併用すれば、建築基準法上の道路でないものにも制度上は適用を妨げるものではなく、また、建築基準法上の道路であっても、廃道の手続きを踏めば連担建築物設計制度の適用が可能となります。

③道路又は道路状空間の幅員

●建替え前の幅員

三項道路では土地の状況により拡幅が困難なことが条件とされており、沿道の敷地規模等も勘案して、拡幅が困難であると判断されるほど現状の幅員が狭い場合には、三項道路を指定することが考えられるでしょう。

43条ただし書許可等については、無接道という幅員以前の問題がありますが、水準の低い状態を長期間にわたって存続させることはできないという判断などから、適用対象とする通路等の幅員に下限を設定することが多くなっています。

●敷地が接する道路等の建替え後の幅員

街並み誘導型地区計画と建ぺい率特例許可は、建築基準法上の道路ですから4m以

上の幅員に拡張することが絶対です。

4 3 条ただし書許可も 4 m 以上の幅員が求められることが多いです。これは道路ではなく空地（道または通路）と定義されます。ただし連担建築物設計制度と異なり、空地部分を敷地面積に算入することはできません。

連担建築物設計制度は、安全性等の一定要件を満たせば建物間の距離を 4 m 未満とすることも可能であり、また、この部分を敷地に算入することもできます。

三項道路はそもそも 4 m 未満（2.7～4 m）の幅員とすることが制度の特徴です。

④ 通り抜けや延長距離

● 街並み誘導型地区計画、建ぺい率特例許可、三項道路では通常通り抜けが望ましい

街並み誘導型地区計画と建ぺい率特例許可（特に壁面の位置の制限を用いる場合）は、良好な道路基盤を整備するという目的から、道路には通常、通り抜けの確保が望ましいと言えます。ただし、後背の側での二方向避難の確保を条件に、行き止まり道路にも街並み誘導型地区計画を適用している事例もあります。

三項道路は、物理的な条件が非常に厳しく、やむをえない場合に適用されるため、避難の安全性や消防活動等の観点から、かつて出された通達では、通り抜け可能であることや延長が 60 m 以下であることが条件とされています。また、三項道路に過大な交通負荷がかかることも防ぐ必要があり、道路の途中でさらに行き止まり道路が接続しているような道路は、三項道路の指定に適さないといえるかもしれません。

● 連担建築物設計制度と 4 3 条ただし書許可の行き止まりケースには延長距離に上限を設定

連担建築物設計制度と 4 3 条ただし書許可では、現実の市街地の状況から、行き止まりへの適用も多くなっています。ただし、避難や消防活動等の観点からは、通路延長に上限を設けるなどの対応が必要でしょう。

表 2-4 周辺の道路基盤条件と従前・従後の道路の状況からみた手法の違い

（●：必須事項）

		街並み誘導型 地区計画	建ぺい率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	4 3 条ただし書 許可
周辺の道路 基盤状況		・良好であることが望ましい ・地区施設等を活用して、基盤整備を同時に計画することが可能	・良好であることが望ましい ・良好でない場合、地区計画の併用が考えられる（壁面の位置の制限）	・周辺基盤が良好であること、または基盤の整備が確実であることが望ましい	・良好であることが望ましい（4 3 条ただし書許可は、周囲に広い空地等があることでも適用可能） ・良好でない場合、地区計画の併用等が望ましい	
従前	接道状況	●敷地は建築基準法上の道路に接道		●二項道路に接道するが、4 m への拡張が困難	・無接道（建築基準法上の道路でない、または接道長が 2 m に達しない）	
	通り抜け状況	・通常、通り抜けが可能であることが望ましい。ただし、別の手段で二方向避難を確保することを条件に、行き止まりを認める場合もある			・行き止まりでも適用が可能。その場合、延長に上限が設けられることが多い	
従後	幅員等	●敷地は建築基準法上の道路に接道		●2.7 m 以上 4 m 未満道路	●各建築物は避難、通行の安全上十分な幅員で道路に通じる通路に接する ・4 m 未満も可（敷地内通路）	●敷地は避難、通行の安全上十分な幅員で道路に通じる通路に接する ・最低幅員が設定されることが多く、通常 4 m 以上の通路（道路とみなす空地）

(2) 建物への形態制限と建替え後のボリュームの違い

●床面積の確保に有利な連担建築物設計制度と街並み誘導型地区計画、不利な43条ただし書許可と三項道路

まちづくり誘導手法のほとんどは、所有する敷地内であっても、後退した道路・通路部分や建築基準法上の道路とみなす部分は敷地面積に算入できませんが、連担建築物設計制度では通路部分の敷地算入も可能です。

表2-6は、図2-18に示したモデル敷地を使って、建替え後に実現できる延床面積を比較したものです。建築ルールの設定の仕方にもよりますが、床面積を確保しやすいのは連担建築物設計制度、街並み誘導型地区計画であり、確保しにくいのは43条ただし書許可、三項道路という結果になりました。

連担建築物設計制度等は床面積確保の可能性が高いため、設計の自由度が高まり、建築ルールを適切に定めることによって、区域内の環境を大きく改善できる可能性があります。

一方で、高密度により区域内の交通、安全、防火、衛生等の性能に支障が出るおそれがあり、その意味でも区域内外をにらんだ適切な建築ルールづくりが求められると言えます。

表2-5 建替え後の土地・建物の状況からみた手法の違い

	街並み誘導型 地区計画	建ぺい率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	43条ただし書 許可
敷地の算定	・道路部分を除く		・道路部分を除く (道路2.7～4m)	・通路部分の敷地 算入も可能	・後退部分の敷地 算入不可
導入される 建築制限	・壁面の位置、高さの 最高限度等の制限がな される	・隣地境界線からの後退が 必要 ・道路斜線、前面道路幅員 による容積率制限等は通常 通り	・幅員2.7m等による厳しい 道路斜線、前面道路容積率 制限 ・条例による構造等の強化が 可能		・通常、階数、用途等を制限
制限の緩和	・道路斜線、前面道路幅員による 容積率制限の緩和が可能	・建ぺい率の緩和が可能	・接道条件以外の緩和は他手法の 併用が必要	・容積率、建ぺい率、斜線制限等の合理的な設計が 可能	
床面積確保 の有利度	・通常の建替えと比べて床面積が 増大	・建築面積の獲得に有利 ・延床面積は、通常と同等か、減 少することも	・道路斜線や前面道路幅員による 容積率制限から、通常の建替えと 比べて床面積が減少	・一般の建築制限を適用した場合と 比べて、最も床面積が増大する 可能性がある	一般の建築制限を適用した場合と 比べて、最も床面積が減少する 可能性がある

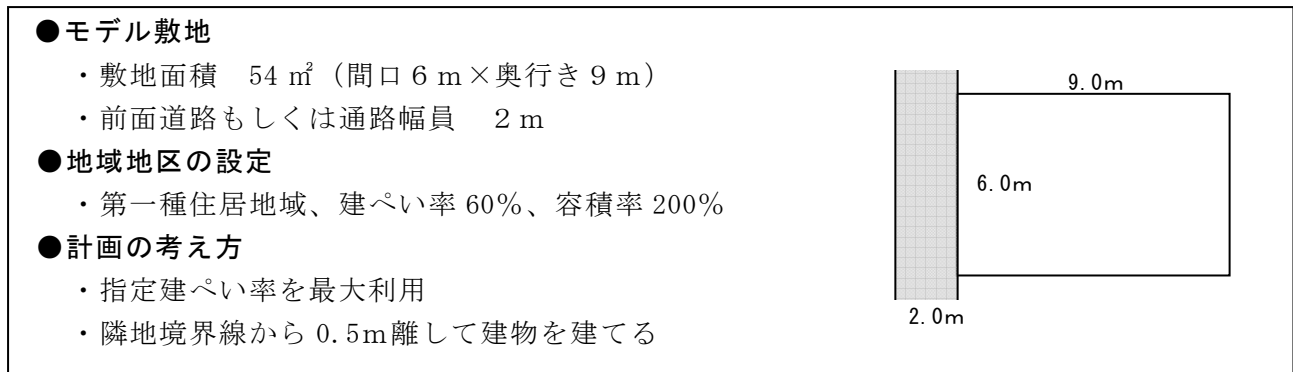


図 2-18 モデルスタディの設定条件

表 2-6 モデルスタディでの規制内容と建替え後に実現可能な建築ボリュームの比較

		二項道路 拡幅	街並み誘導型 地区計画	建ぺい率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	4 3 条ただし書 許可
規制内容	前面道幅員	4 m に拡幅	4 m に拡幅	4 m に拡幅	3 m に拡幅	通路側の外 壁間距離を 4 m 確保	通路を 4 m に拡幅
	建ぺい率	6 0 %	6 0 %	7 0 %	6 0 %	6 0 %	6 0 %
	基準容積率	1 6 0 %	2 0 0 %	1 6 0 %	1 2 0 %	2 0 0 %	なし
	階数・高さ	道路斜線制限	10m で制限	道路斜線制限	道路斜線制限	3 階で制限	2 階で制限
	壁面後退	道路側	0. 5 m				
		両隣側	0. 5 m	0. 5 m	0. 5 m	0. 5 m	0. 5 m
		後背側	0. 5 m	1 m	0. 5 m	0. 5 m	0. 5 m
実現可能なボリューム	敷地面積	4 8 m ²	4 8 m ²	4 8 m ²	5 1 m ²	6 0 m ²	4 8 m ²
	建築面積	2 8. 8 m ²	2 8. 8 m ²	3 3. 6 m ²	3 0. 6 m ²	3 6 m ² (建ぺい率 60%)	2 8. 8 m ²
	延床面積	7 6. 8 m ²	8 6. 4 m ²	7 6. 8 m ²	6 1. 2 m ²	1 0 8 m ²	5 7. 6 m ²
	実容積率	1 6 0 %	1 8 0 %	1 6 0 %	1 2 0 %	1 8 0 %	1 2 0 %
	備考		このモデルの場合、道路斜線除外のメリットは無し	実際には 3 階部分は居室として成り立っており、その分、延床面積が減少することになる	前面道路幅員 3 m による容積率 1 2 0 % の影響が大きい	通路の中心線までを敷地とする	2 階までという制限にすると、最も床面積を獲得できなくなる

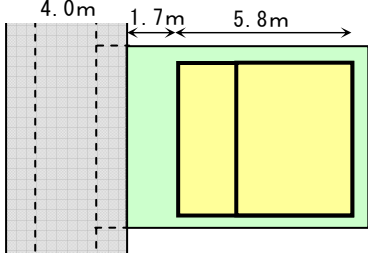
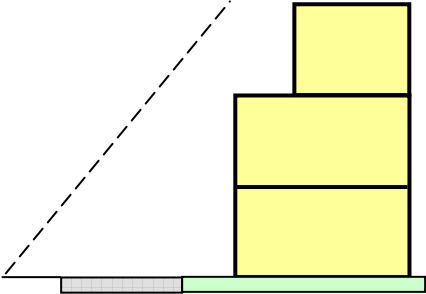
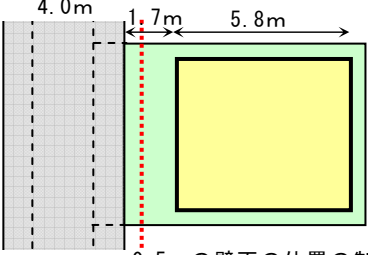
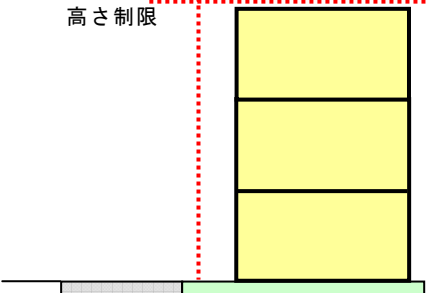
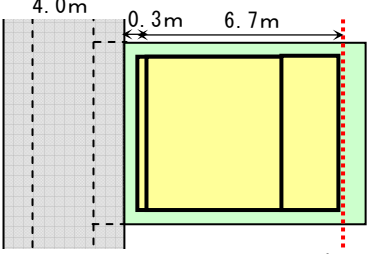
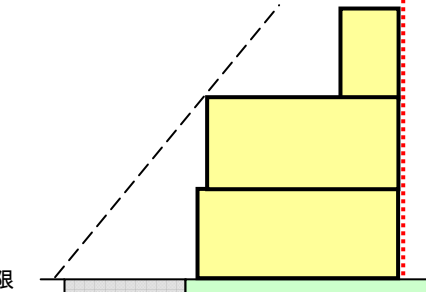
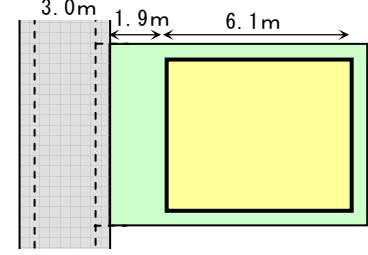
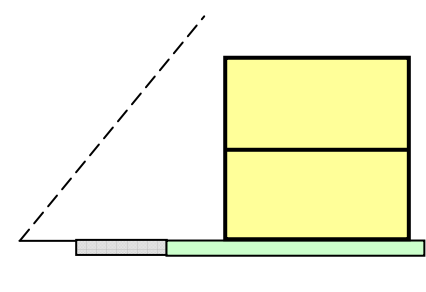
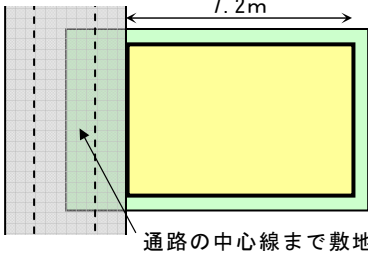
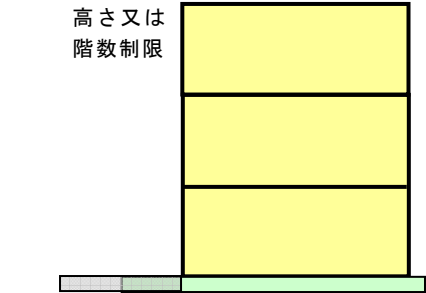
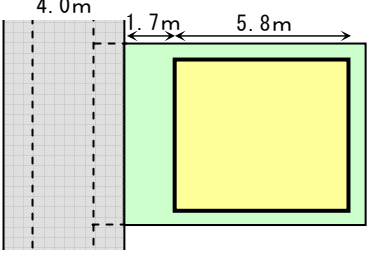
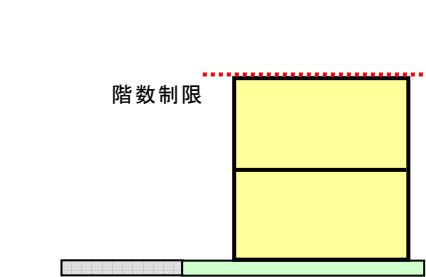
手 法	平面図・立面図	
通常の 二項道路拡幅		
街並み誘導型 地区計画	 0.5mの壁面の位置の制限	 高さ制限
建ぺい率 特例許可	 1.0mの壁面の位置の制限	
三項道路		
連担建築物 設計制度	 通路の中心線まで敷地とする	 高さ又は 階数制限
4 3 条 ただし書許可		 階数制限

図 2-19 モデルスタディにおける建築ボリュームのイメージ

(3) 決定手続きと手続き上求められる住民合意の要件

① 決定手続き

● 指定、許可、認定、都市計画決定・条例の違い

まちづくり誘導手法は、建築基準法の一般規定に対する特例であると言えますが、特例を適用する法律上の手段として「指定」「許可」「認定」「都市計画決定・条例」があり、それぞれ以下のように決定の手続きなどが異なってきます。

○ 指定とは

- ・ 特定行政庁が客観的条件等により、判断するもの。

○ 許可とは

- ・ 許可とは、特定行政庁が、一定の要件のもとに、公益上支障のない場合に、支障のない限度において、集団規定の一般規定である建築制限を解除することである。許可にあたっては、建築基準法第 92 条の 2 によれば、「交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができる」としている。
- ・ 許可には、建築基準法の本文の規定をそのまま適用すると不都合が生じる場合に、個々の実情に合わせて微修正するという意味合いがある。
- ・ 許可は、建築主等からの申請に基づいて受動的に判断するものであり、また、一件毎の個別の判断となる。
- ・ 認定との違いは、許可の方が特定行政庁に与えられた裁量の幅と重さが大いことであり、そのため許可の場合には、建築審査会の同意が義務付けられている。

○ 認定とは

- ・ 認定は、形式的には行政庁がある判断をして「認める」という「確認」的行為に見えるが、その具体的な効果をみると、許可と同様「特定行政庁が～と認める」ものについて、本文による制限を解除・緩和するという点で許可と本質的に変わらない。
- ・ 「交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がない」ことが条件とされること、建築主の申請に基づき一件毎に個別に判断することも、許可と共通である。
- ・ 認定は許可よりも裁量性が小さく、そのために審査会同意等が不要とされる簡易な許可手続きと性格付けられる。

○ 都市計画決定とは

- ・ 地方公共団体が、都市計画法第 15 条の 2 から第 18 条まで、及び第 19 条から第 21 条までの規定に従い行う行為。このほか、提案制度（第 21 条の 2 から第 21 条の 5 まで）もある。

○ 条例とは

- ・ ここでいう条例とは、建築基準法に規定する委任条例で、例えば、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項にいう地区計画建築条例、第 43 条の 2 にいう条例が該当する。

(柳沢厚他(2005)『まちづくりのための建築基準法集団規定の運用と解釈』を参考に作成)

②適用区域と住民合意

●対象とする人数や合意の程度が異なる

まちづくり誘導手法は、基本的には、区域内の個々の住民が、区域の環境の改善に貢献したいという思いを持つことによってはじめて成り立つ手法であると言えます。

これらの手法のうち、街並み誘導型地区計画や地区計画で壁面の位置の制限を定めた場合の建ぺい率特例許可など区域が広い場合は、より多くの人の合意が必要であり、そこに決定の難しさがありますが、地区計画であることから、全員合意が絶対というわけではありません。

三項道路については、特定行政庁が職権で指定できるとされています。しかし実際には、幅員が狭くなる分、容積率や道路斜線の制限が厳しくなるという側面もあるため、地元住民の声を全く反映させずに指定することはありえません。

許可や認定は、上述のように、個々の申請に対して判断されるものですが、特例を適用するには、区域内の計画について関係権利者の合意を前提とすることが通例です。連担建築物設計制度の認定と43条ただし書許可は、まちづくり誘導手法の中では区域面積が狭い傾向がありますが、やはり基本的には区域内の建築ルールについて全員が合意していることが必要です。特に連担建築物設計制度については、ある目指すべき環境水準や市街地空間像を共有した上で、自他に課す共有ルールを定める必要があり、そのような合意形成をいかに進めるかが成立の最大のポイントとなっています。

表 2-7 住民合意と決定手続き等からみた手法の違い

(●：必須事項)

制 度	街並み誘導型 地区計画	建ぺい率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	43条ただし書 許可
決定手続き、 決定権者	●市区町村が地区 計画の都市計画 決定を行い、必要 事項を条例で議 決 ●特定行政庁が認 定	【壁面線の指定の場合】 ●特定行政庁が指定 【壁面の位置の制限の場合】 ●市区町村が地区計画の都 市計画決定を行い条例で 制定 ●特定行政庁が許可	●特定行政庁 が指定	●特定行政庁 が認定	●特定行政庁が 許可 (一括同意基準 を定めること が多い)
権 利 者 等 の 合 意 等	●地区計画の都市 計画決定手続き (公聴会、公告・縦 覧) ・通常は、全員合意 に近い形で関係 権利者の合意が 求められる	【壁面線の指定の場合】 ●利害関係者に公開で意見 聴取 【壁面の位置の制限の場合】 ●地区計画の都市計画決定 手続き(公聴会、公告・縦覧) ・通常は、全員合意に近い 形で関係権利者の合意が 求められる		●一定の一団 の土地の区域 内に、所有権 又は借地権を 有する者の全 員合意	・一般的に協定等 の締結を求める ことが多い
審 査 会 等 の 関 与	●地区計画につい て都市計画審議 会の議	【壁面線の指定の場合】 ●建築審査会の同意が必要 【壁面の位置の制限の場合】 ●地区計画について都市計 画審議会の議	●建築審査会 の同意		●建築審査会の 同意
議 会 の 関 与	●必要事項を条例 で議決	【壁面の位置の制限の場合】 ●条例で制定	●建築基準法 第43条の2 の条例を定 める場合は その議決		
都 道 府 県 と 市 町 村 の 関 係	●地区計画につい て都道府県知事 の同意	【壁面の位置の制限の場合】 ●地区計画について都道府 県知事の同意			

第Ⅲ部

「手法別」基準作成テクニカル解説

第Ⅲ部 「手法別」基準作成テクニカル解説

ここでは、以下の5つのまちづくり誘導手法について、導入を可能にするための条件設定の考え方や、数値設定が難しい許可・認定基準等の作成方法について詳しく解説します。

1. 街並み誘導型地区計画
2. 建ぺい率特例許可
3. 三項道路
4. 連担建築物設計制度
5. 43条ただし書許可

●基準作成者の発想の流れに沿って解説

それぞれのまちづくり誘導手法の解説は、おおむね図3-1に示す順序で進めていきます。基準等の作成の際に必ずこの順序に従って検討しなければならないというものではありませんが、実際の検討では、おそらくこのような道筋に沿って基準等を具体化していくのが一般的ではないかと思われます。

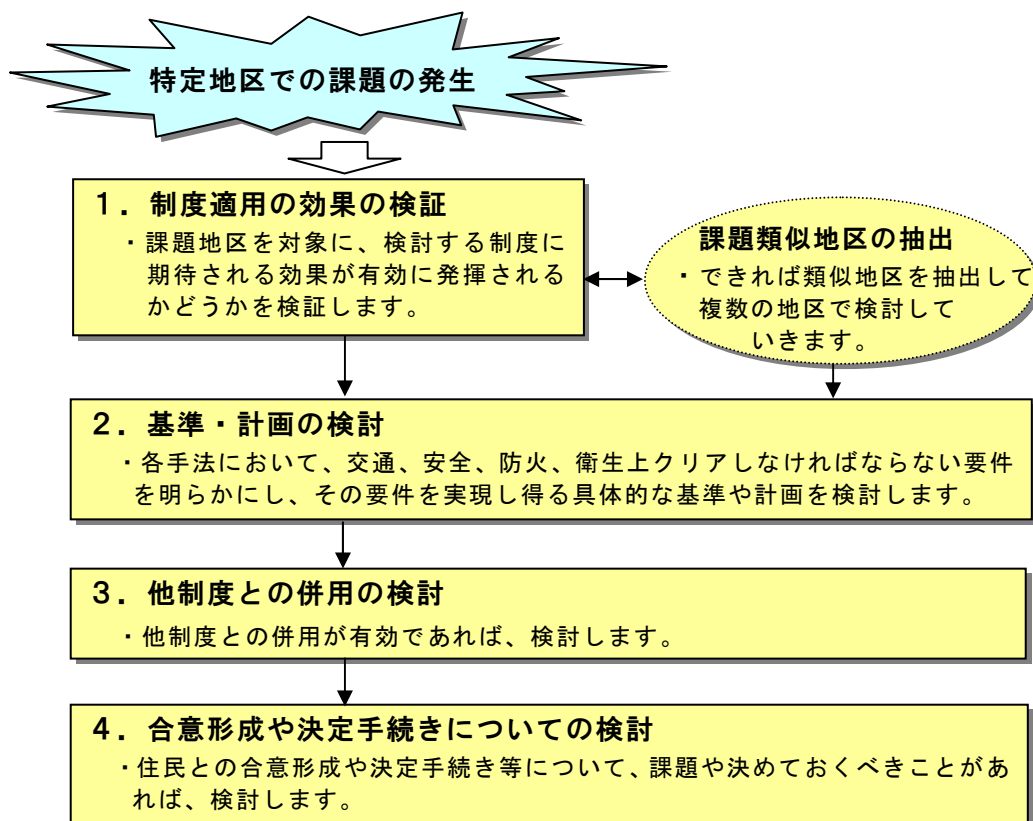


図 3-1 基準検討の標準的な手順

●全市的に共通な基準づくりと特定地区の計画づくりの両方に対応

まちづくり誘導手法の検討は、ある特定の課題地区があつて、その地区を何とかしたいという思いから始まることが多いのではないかと考えます。そして、基準を検討する際には、行政区域全体を対象に当初の課題地区と似たような課題を持った地区を洗い出し、その中から典型地区を抽出してスタディすることによって、できるだけ様々な状況に使える基準にしていくことが望ましいと言えます。

ただ現実には、そのような丁寧な検討をすることは、データ面の制約や課題の緊急性などから難しいということもあり得ます。そのような場合には、まずは当面の課題地区や少数の地区の検討のみで、とにかくまちづくり誘導手法を発動させてしまうこともあり得る、というのが本ガイドブックのスタンスです。その後の他地区への適用については、可能であればその都度個別に審査するのが望ましいですし、それが難しいようであれば、適用事例を積み重ねていく中で、徐々に基準を充実させていけばいいでしょう。

いずれにせよ、本ガイドブックでは、全市的な基準づくりにも特定地区の計画づくりにも役立つよう、基準作成の基本的な考え方を示すことを重視します。

●オリジナルな基準づくりを

まちづくり誘導手法の運用については、国土交通省から通達等により技術的な指針が示されており、このガイドブックの解説も基本的にはそれを下敷きにしています。

とはいえ、運用の細部については特定行政庁や市区町村の裁量に委ねられている部分が多いというのもまちづくり誘導手法の特徴です。もちろん法律等で厳密に決められている部分もありますが、区域全体の交通、安全、防火、衛生の基本的な性能を確保しさえすれば、区域内の建築ルールなどについてはかなりの自由度をもって計画することが可能になっています。

この第Ⅲ部では、様々な応用が可能なよう、基本的な考え方はなるべく丁寧に説明するとともに、ユニークな取り組み事例や新しいアイデアも可能な限り盛り込むようにしました。これらを参考にして、地区の個性を活かした独自の基準や計画の作成に、是非取り組んでみて下さい。

1. 街並み誘導型地区計画

1) 制度の概要

街並み誘導型地区計画は地区計画制度の1つで、地区整備計画に、道路に面する壁面の位置の制限、壁面後退区域の工作物の設置の制限、高さの最高限度、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定め、かつ、地区計画建築条例で道路に面する壁面の位置の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度を定めた場合、特定行政庁が一定の条件で認定した建築物については、前面道路幅員による容積率制限と斜線制限の適用を除外することができます（後者の場合は、条例で工作物の設置の制限も定めることが必要）。

密集市街地においては、道路沿道の狭小敷地に対して、これらの新たな制限と制限の緩和を適用することで、区画道路や生活道路の拡幅整備と沿道建物の建替えを一体的に進められるとともに、高さや壁面の位置が揃った街並みの形成が期待されます。

表 3-1 街並み誘導型地区計画の概要

（●：必須事項）

緩和の内容	○前面道路幅員による容積率制限の適用除外 ○斜線制限の適用除外
法律で規定されている適用の要件	●壁面の位置の制限*、工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度*、容積率の最高限度（斜線制限適用除外の場合のみ）、敷地面積の最低限度*を定めた地区計画等の内容に適合（*は条例化が必要） ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと
決定手続き、決定権者	●市区町村が地区計画の都市計画決定を行い、必要事項を条例で議決 ●特定行政庁が認定
権利者等の合意等	●地区計画の都市計画決定手続き（公聴会、公告・縦覧） ・通常は、全員合意に近い形で関係権利者の合意が求められる
審査会等の関与	●地区計画について都市計画審議会の議
議会の関与	●必要事項を条例で議決
都道府県と市町村の関係	●地区計画について都道府県知事の同意
根拠法	・都市計画法第12条の10 ・建築基準法第68条の5の4

2) 制度活用の手順

街並み誘導型地区計画を適用するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになります。これらについて、次節以降で解説していきます。

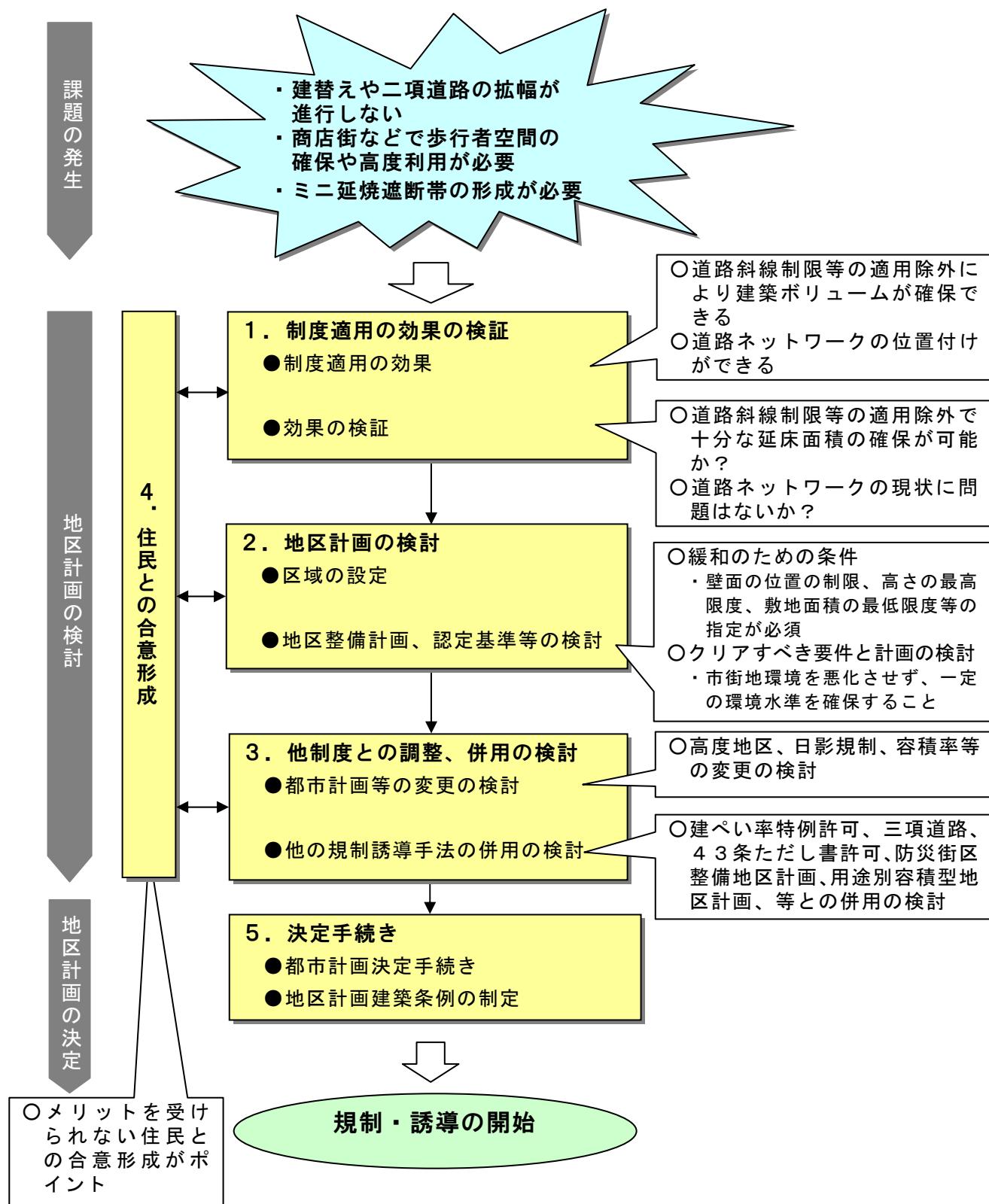


図 3-2 街並み誘導型地区計画の適用までの標準的な手順

3) 計画及び基準作成の考え方

ここでは、前節に示した制度活用の手順に基づき、項目別の検討方法を解説します。

(1) 制度適用の効果の検証

①制度適用の効果

密集市街地において街並み誘導型地区計画を採用すれば、どのような効果が期待できるでしょうか。それは、基本的には次の2点になります。

●道路斜線制限等の適用除外により建築ボリュームが確保できる

狭隘道路に面する敷地では、道路斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限の適用により延床面積が十分に確保できない場合が多いですが、この制度を採用できれば、両制限とも適用除外となり、その場所に見合った建築ボリューム・建築形態が実現可能となります。特に、三項道路の場合には両制限の制約が厳しいため、大きな効果が期待できるでしょう。

●道路ネットワークの位置付けができる

地区内道路の大半が狭隘道路であるような密集市街地で緩和型のまちづくり誘導手法を用いる場合には、その背景として地区全体の防災性等の向上策が必要となることがあります。その場合、街並み誘導型地区計画を活用して地区施設としての道路を適切に定めることにより、4 m超に拡幅すべき道路、二項道路(4 m)及び三項道路(4 m未満)といった道路のネットワークを位置付け、地区全体の安全水準確保に資することができます。ただし、地区施設決定だけでは担保力が十分ではありませんので、道路に沿って壁面の位置の制限を定めるなどの措置を併せて検討する必要があります。

②効果の検証

現在、課題が発生している地区において、街並み誘導型地区計画の適用が有効であるかどうかを判断するため、①の効果について以下のような方法で検証します。

●道路斜線制限等の適用除外で十分な延床面積の確保が可能か？

住居系の用途地域で指定容積率が200%以上の場合には、前面道路の幅員が4 mであれば、前面道路幅員による容積率制限により利用できる容積率の上限は160%(4×0.4)となり指定容積率を十分に活用できず、また、通常は、道路斜線制限により総3階を建てることはできません。

一方、街並み誘導型地区計画を適用すれば、道路境界線から壁面を、例えば0.5 mずつ後退させて道路状空間を5 m確保し、高さの最高限度を3～4階程度に定めるかわりに、道路斜線制限を適用除外し、容積率を指定容積率まで使えるようにすれば、建替え後の床面積は通常の建替えと比べて確実に増加します。

以上のようなスタディを課題地区内の実際の敷地や道路にあてはめて行い、通常に建替える場合の建物の延床面積が本当に不十分なものであるか、それに対して、街並み誘導型地区計画を使うとどの程度延床面積が広くできるのかを確認して、街並み誘導型地区計画を適用すべきかどうかを判断しましょう。

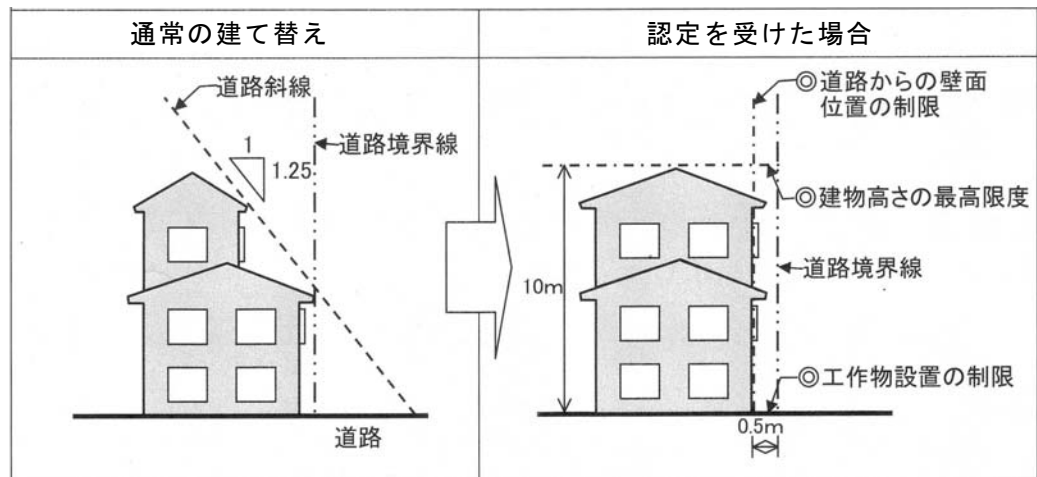


図 3-3 狭隘道路の拡幅を目的とした街並み誘導型地区計画の活用イメージ
（「戸越一丁目地区地区計画のあらまし」より）

●道路ネットワークの現状に問題はないか？

次に道路ネットワークを評価します。

例えば、地区内で消防活動が可能かどうかという視点で道路ネットワークを評価し、消防活動困難区域（巻末の参考資料を参照）が存在する場合には、同区域を解消できるよう、地区施設による位置付けと壁面の位置の制限・工作物の設置の制限によって、幅員 6 m 以上の道路を整備していきます。

その際、幅員 6 m 以上に拡幅整備する道路は、ある程度の期間で整備が完成する見通しが立つよう、すでに幅員が 4 m を超えているとか、沿道に固い建物が建っていないなどの条件を有していることが望ましいでしょう。

また、そのような路線が近隣商店街などで容積率が 300% 以上に指定されている場合には、図 3-4 のように、沿道の高度利用や街並み形成にとって街並み誘導型地区計画による緩和が有効である可能性があり、なおのこと望ましいと言えます。

一方、骨格的な道路ネットワークが比較的整っていると判断できる場合には、主として狭隘道路の拡幅を目的に街並み誘導型地区計画を活用していけばよいと考えられます。

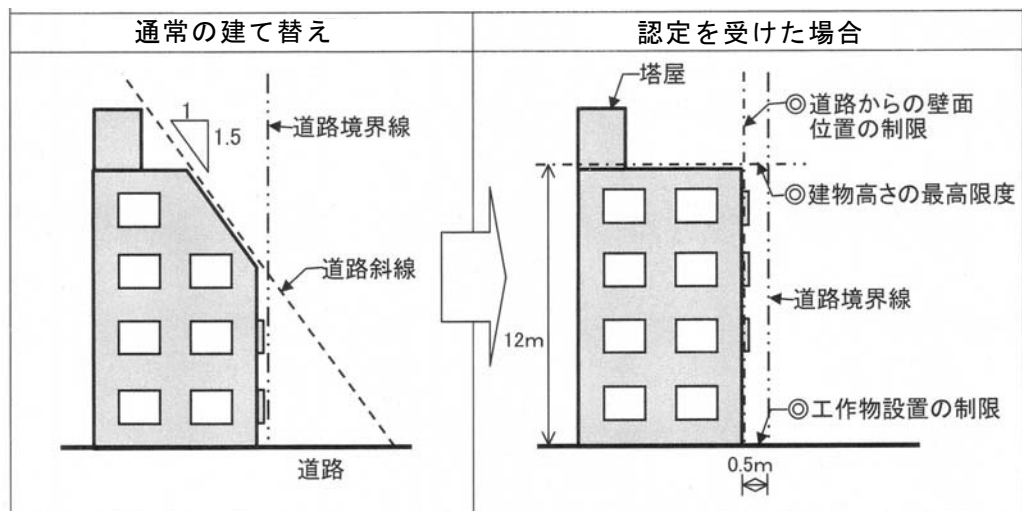


図 3-4 骨格的道路の整備を目的とした街並み誘導型地区計画の活用イメージ
（「戸越一丁目地区地区計画のあらまし」より）

以上をまとめると、密集市街地のうち街並み誘導型地区計画の導入が適しているのは、以下のような特徴を備えた地区であると考えられます。

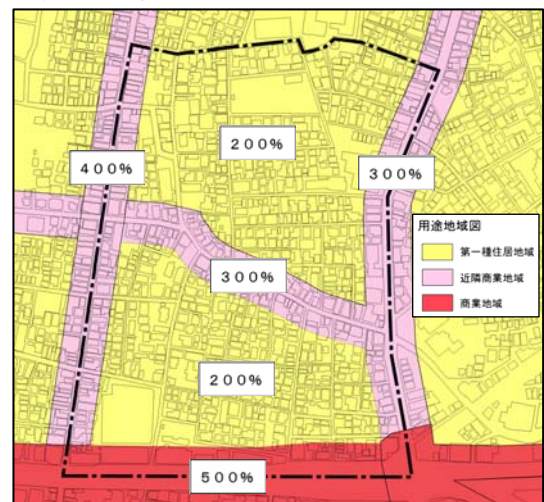
適用効果が得られやすい地区

- 狭隘な二項道路が多く、沿道の敷地は小規模で、二項道路を拡幅整備すると十分な規模の建物を建てられないような地区
- 地区内の骨格的な道路と位置付けたい道路があるが、現状の幅員が6 m未満であり、沿道の利用も、容積率が300%など高めに指定されているにもかかわらず、道路斜線等の影響で高度利用やミニ延焼遮断帯としての形成が十分でないような地区

■道路幅員現況



■用途地域



■将来道路網

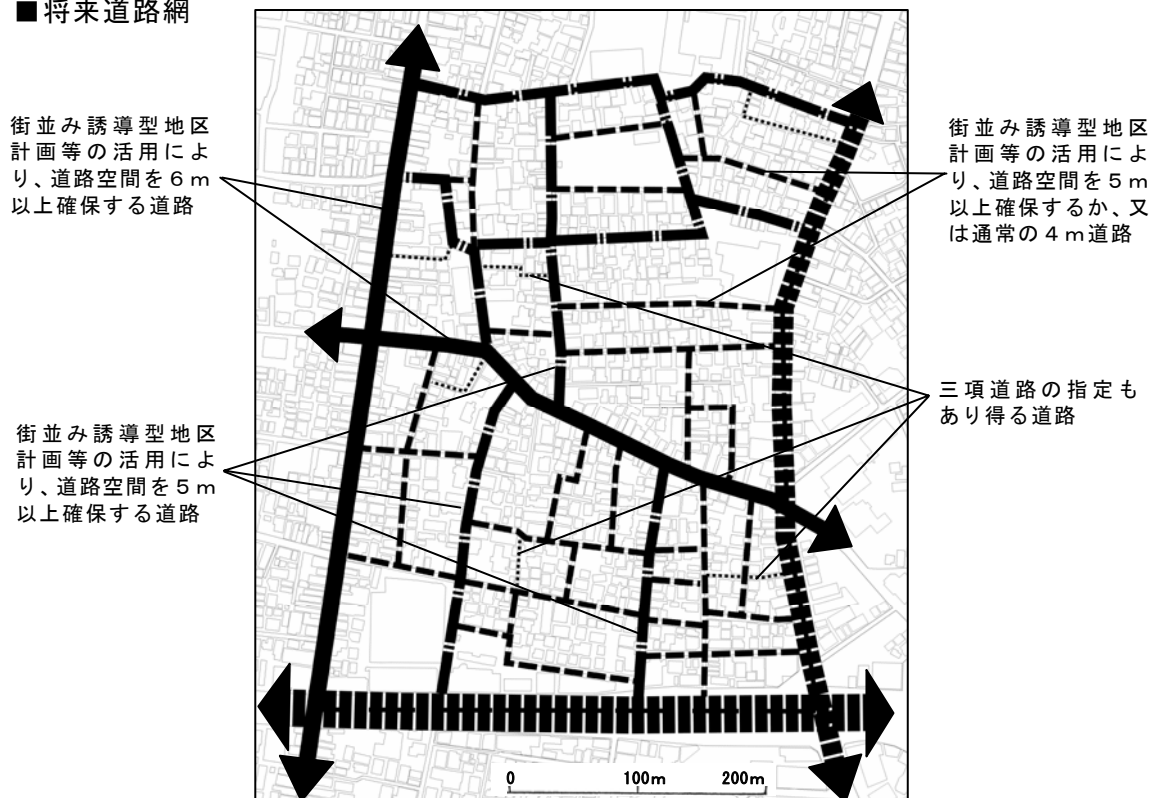


図 3-5 道路ネットワークの検討イメージ

(2) 地区計画の検討

①区域の設定

地区計画の区域を検討します。

地区計画の方針を定める区域については比較的決定しやすいと考えられますが、一般的に地区整備計画については十分な合意形成が必要であるため、品川区戸越一丁目地区のように、地区計画の方針だけは広い範囲で決定し、地区整備計画については、その要件を明示しつつ、合意できたところから段階的に区域を拡大していくという方法も有効です。

また、地区全体の道路ネットワークが比較的良好な場合には、街並み誘導型地区計画をかなり狭い範囲にピンポイントで使っていくことも考えられます。

②地区整備計画、認定基準等の検討

ア. 緩和のための条件

個々の建築物が、街並み誘導型地区計画の適用によって前面道路幅員による容積率制限と各種斜線制限の適用除外を受けるためには、その建築計画が地区整備計画の内容に適合するとともに、特定行政庁によって交通、安全、防火、衛生上支障がないと認定される必要があります。また、その際、地区整備計画と地区計画建築条例には、それぞれ表 3-2 の事項が定められていなければなりません。

表 3-2 地区整備計画及び建築条例で定める必要がある内容

	地区整備計画	建築条例
壁面の位置の制限(※1)	○	○
壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	
建築物の高さの最高限度	○	○
容積率の最高限度(※2)	○	
敷地面積の最低限度	○	○

※1：道路に面するものを含むものに限る

※2：指定容積率の範囲内で、斜線制限のみの緩和の場合は不要

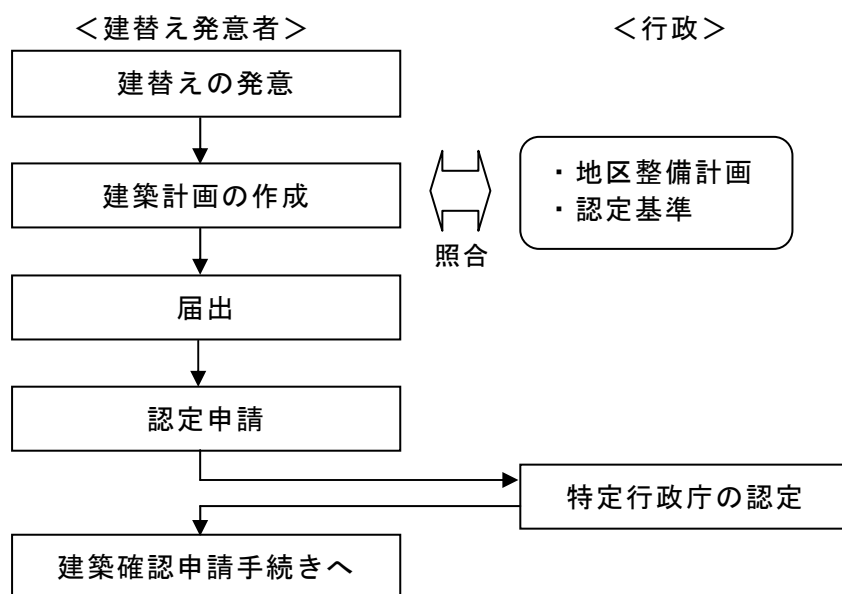


図 3-6 緩和の認定を受けるまでの一般的な流れ

イ. クリアすべき要件と計画の検討

市街地環境を悪化させず、一定の環境水準を確保すること

街並み誘導型地区計画による緩和の認定にあたっては、地区計画の内容に適合し、かつ、交通、安全、防火、衛生上支障がないことが条件とされています。斜線制限の適用除外の認定では、このほか「敷地内に有効な空地が確保されていること等」の有無が判断における根拠となる事実とされています。これらの条件は、大部分は地区整備計画のルールの中で担保し、認定のための基準はこれを補強する内容が付加されるのが通常ようです。

街並み誘導型地区計画は、前面道路幅員による容積率制限や斜線制限の適用を除外することにより、通常の場合、建物の高さやボリュームの相当な拡大が可能となる手法です。そのため、地区整備計画や認定基準を検討する際には、適用除外により市街地環境が悪化せず、交通、安全、防火、衛生上、一定の環境水準が確保されるよう配慮する必要があります。

具体的には、以下のような視点から検討することが望ましいでしょう。

表 3-3 街並み誘導型地区計画においてクリアすべき要件

目 標	クリアすべき要件
【交通】円滑な交通環境の確保	a. 交通混雑を発生させないよう、地区内の道路構成と建築床量とのバランスに配慮すること
【安全】安全な通行の確保	
【安全】安全な避難行動の確保	b. 人々が円滑に避難できるよう、地区内の道路構成と避難人口とのバランスを考慮すること
【防火】延焼の抑制	c. 延焼の危険が拡大することがないよう、前面道路の幅員等に応じて建築物の防火措置等を講ずること
【衛生】採光、日照、通風等の確保	d. 採光、日照、通風等の面で支障が生じないよう、建築物の相互関係のあり方について配慮すること
【景観】良好な街並みの形成	e. 統一感のある街並みを形成すること

a. 【交通・安全】交通混雑を発生させないよう、地区内の道路構成と建築床量とのバランスに配慮すること

街並み誘導型地区計画は地区スケールに適用するものであり、地区の道路ネットワークの段階構成を適切に形成していくことが可能です。地区内の交通処理を担う主要な道路については、歩行者の安全性の確保も重要であり、歩道を設置するためには幅員は最低でも 8 m は必要です。

一方、幅員 4 m 未満の狭隘道路に街並み誘導型地区計画を適用する場合には、4 m + 両側 0.5 m ずつの壁面後退で、5 m の道路状空間を目指す事例が多くなっています。この 5 m という幅員は車のすれ違いが可能であるとともに、一方通行の場合は、歩行者が車に対して余裕を持って歩ける幅員と言えますが、基本的には、車があまり入り込まない歩行者中心の道路として計画すべきでしょう。

さらに、物理的に 4 m への拡幅が難しく、全体の道路ネットワーク上あまり重要でないと判断される路線については、三項道路を指定することも考えられます。

なお、制限の緩和による容積の増大により、建物用途の種類によっては道路に対する交通負荷を増大させ、交通混雑を生じさせる可能性があるため、そうした事態が生じないように適切な建築ルールを定めることも考えられます。具体的には、人や車輛の出入りの多い建物用途の制限や、道路幅員に応じた容積率や高さ制限の適切な設定、認定基準の中で地区内の駐車場の配置や規模等に制限を加えることなどが考えられます。

【地区整備計画や認定基準の例】

用途	：用途地域よりも商業・業務等の床面積を制限している事例がある。
高さ	：指定容積率 200%・道路幅員 4 m の場合には 10m を最高限度とするものが多い。
容積率	：指定容積率 200% であれば同じ 200% を上限とするものが多いが、前面道路幅員が 5 m 未満の場合に容積率の上限を下げる場合もある。
駐車・駐輪場	：三項道路と併用している東京都中央区月島地区では、三項道路のみに面する敷地に対し、地区整備計画で自動車車庫の建築を禁止している。 品川区戸越一丁目地区では認定基準の中に、駐車・駐輪場を設ける場合は、区域内における避難、消防活動や周辺道路の交通に支障のない配置および規模とすること、荷物の積み下ろし作業等のある建築計画の場合は、荷捌き駐車場を設けることを定めている。

b. 【安全】人々が円滑に避難できるよう、地区内の道路構成と避難人口とのバランスを考慮すること

非常時における安全な避難を確保するためには、まずは二方向避難の確保が重要です。行き止まり道路の延長が長く、沿道に住む住民も多いような場合には、道路を新設して通り抜けを可能にすることが望まれます。

東京都中央区月島地区のように、行き止まり道路の場合には、隣地側にも壁面の位置の制限を行って敷地外への二方向避難を確保している事例もあります。

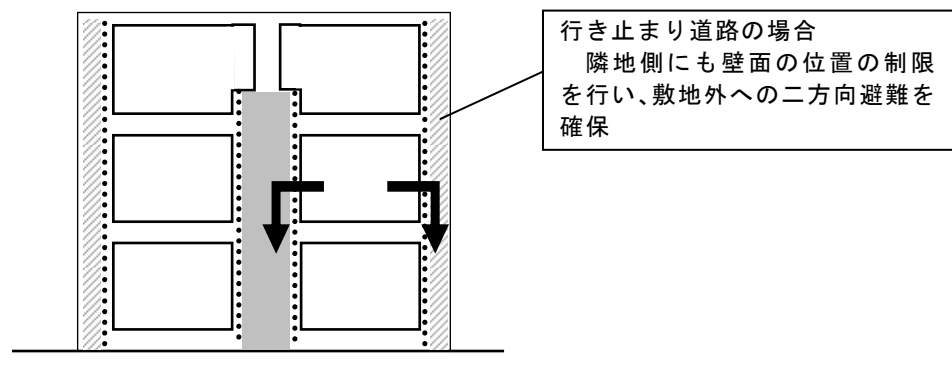


図 3-7 行き止まり道路の場合の二方向避難の確保の例

街並み誘導型地区計画を適用して壁面の位置の制限と工作物の設置の制限を行うことは、避難のための空間を広げ、道路への倒壊危険物を減らすという意味で、避難の安全性を高めることに寄与すると考えられます。

ただし、前述の交通混雑の防止の際と同様に、道路幅員が 4 m の場合や 4 m 未満の三項道路の場合は、その道路を利用する避難人口がなるべく増えないように、地区整備計画で沿道の土地利用を抑制すべきでしょう。

c. 【防火】延焼の危険が拡大することがないよう、前面道路の幅員等に応じて建築物の防火措置等を講ずること

準防火地域が指定されていれば、街並み誘導型地区計画を適用して3階建ての建物建てる場合にはほぼ準耐火または耐火建築物になると考えられますが、それをさらに確実なものとするためには、認定基準の中に、準耐火または耐火建築物に限定する規定を定めることが考えられます。準防火地域が指定されていない地区では、防火性能の向上のため、なおさら認定基準での規定が重要でしょう。出火拡大の抑制の観点から防火性能をさらに高めるため、認定基準に内装に関する制限を盛り込んでいる事例もあります。

道路を挟んだ建物間距離が5m確保されながら、全てが準耐火建築物に建替わる場合には、巻末の参考資料で紹介するように、通常の建替えて2階建ての防火造に建て替わることに比べて、延焼の抑制効果が大きく高まる可能性があります。

また、地区整備計画に定めることが必須要件の敷地面積の最低限度も、さらなる細分化を防止することより、防災性の悪化の防止に寄与すると考えられます。

一方、延焼防止のためには、火災時の消防活動に支障がないことも重要であり、「(1) 制度適用の効果の検証」で述べたような道路ネットワークに関する検討が必要です。

道路ネットワークは考慮されていませんが、認定の基準として「敷地の概ね半径140m以内に防火水槽、消火栓等の消防水利が設置されていること」という規定を定めている事例もあります。

d. 【衛生】採光、日照、通風等の面で支障が生じないよう、建築物の相互関係のあり方について配慮すること

制限の適用除外によって採光、通風等の市街地環境に支障が生じないよう、注意する必要があります。

道路斜線の適用除外により、沿道に高い建物が建ち並ぶと、道路上の日照、採光が阻害されたり、圧迫感が生じるおそれがあるため、階数が3または4階以上となる場合には、上層階のみ壁面を大きく後退させることがよく行われます。品川区戸越一丁目地区のように、北側の隣地の環境に配慮して、真北方向の隣地境界線から0.5mの壁面後退を定めている事例もあります。

また、東京都では、日影条例の規定により、街並み誘導型地区計画を定めると日影制限が適用除外になるため、高さ制限を10m以上で設定する場合に、隣接敷地での日照の確保を重視して、地区整備計画の高さの制限の規定に、あらためて日影制限と同じ制限内容を定めている事例もみられます。

一方、横浜市では、高度地区の都市計画決定において、高度地区の制限が地区計画を定める区域内では適用除外となることから、横浜市鶴見潮田・本町通街並み誘導地区では、地区整備計画の中に改めて高度地区と同様の制限を定め直しています。

これらの例では、今までと同様の制限を改めて規定していますが、さらに検討して、より地区の実情に合った規定に置き換えていくことも重要でしょう。

【地区整備計画や認定基準の例】

壁面の位置の制限 : 道路上の採光、通風の確保や圧迫感の軽減のため、例えば道路側の4階以上の壁面後退を1.5m以上とする事例がある。

また、北側の環境に配慮して、北側の隣地境界線からの壁面後退を0.5m以上とする事例もある。

日影制限や高度地区 : 適用除外となる場合、周辺環境に配慮するため、地区整備計画に改めて同様の規制を定めたり、別の規制に置き換える事例がある。

○日影制限や高度地区制限を外した場合の影響の検討

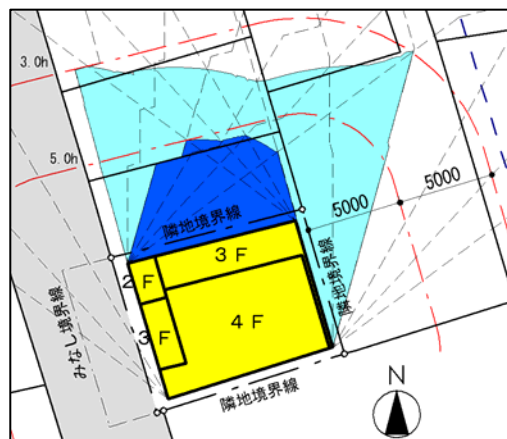
ここでは下記のようなモデル敷地で、街並み誘導型地区計画の適用と同時に日影制限や高度地区制限を適用除外とした場合の影響を、等時間日影図を使って比較してみます。このモデルの道路幅員は約5.5mで、通常は道路斜線制限により概ね4階から上は道路側から後退しなければなりません。街並み誘導型地区計画を適用して、建物の壁面を道路から0.5m後退させ、高さの最高限度を13m（4階建て相当）とするかわりに、道路斜線制限を適用除外することにします。

まず、日影制限と高度地区制限を存続させた場合の(a)では、日影制限により道路側で階数を2階や3階まで下げなければならない部分が発生することが分かります。従ってこの場合、たとえ街並み誘導型地区計画を使って道路斜線制限を外したとしても、道路側の壁面を4階までまっすぐ立ち上げることができなくなります。

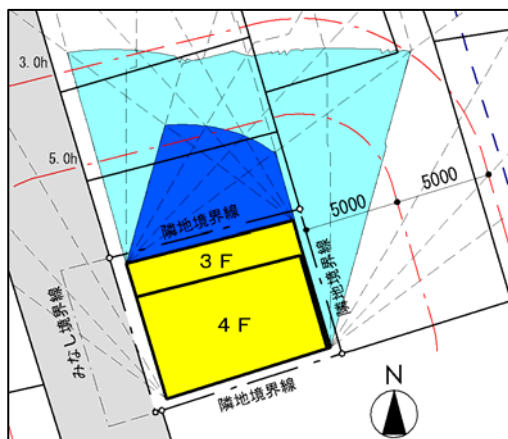
次に、日影制限を外し高度地区の北側斜線制限のみとした場合の(b)では、当該敷地の北側で5mライン・10mラインとともに等時間日影がはみ出しています。日影制限で道路側の階数を下げることで、この部分の日照を確保していたことが分かります。日照の確保を重視するか、街並みの美しさや床面積の確保を重視して、この程度の日影の増大は我慢するかが、日影制限を外すかどうかの判断の分かれ目となります。

■設定条件

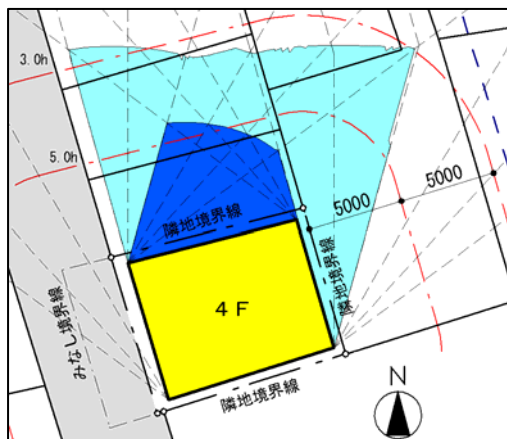
- 道路幅員約5.5m。密集市街地の中の路線型商店街を想定
- 近隣商業地域（300%・80%）
- 東京都の第3種高度地区
- 日影制限：5.0h-3.0h、測定面4m
- 敷地面積：83.8㎡（間口約8.5m、奥行約10m）
- 建物は、道路境界線及びすべての隣地境界線から0.5mずつ後退
- 階高を1階4m、2階以上を3mとし、高さの最高限度を13mとする



(a) 日影制限と高度地区を存続させた場合



(b) 日影制限を適用除外した場合



(c) 日影制限と高度地区を適用除外とした場合

図 3-8 日影制限や高度地区制限を適用除外とした場合の影響の検討

さらに、(c)のように高度地区制限も外して総4階にした場合には、実は等時間日影の形は(b)とほとんど変わりません。それは、このモデル敷地の場合、2・3階程度の高さにおける建物の東西の幅が等時間日影の形を決めており、建物の高さをそれ以上いくら高くしても等時間日影には影響しないからです。ただし、(b)と比べて個々の瞬

間の日影や隣接建物との複合日影は大きくなることや、北側敷地の採光環境や圧迫感は悪化することも考慮しながら、高度地区制限の扱いを検討することが必要でしょう。

また、当該道路に面する敷地にのみ街並み誘導型地区計画による緩和を適用する場合には、モデル敷地の東側の敷地のように、緩和を利用できない敷地に対する影響の増大や不公平感が問題となります。このケースの場合、(b)(c)では(a)と比べて等時間日影が大きくなっていますが、いずれも日影制限の基準は一応クリアしており、このことによって合意形成が可能であるかがポイントとなります。

以上はあくまで一つモデル敷地での結果であり、敷地の規模・形状・方位やその他の条件設定が異なれば、全く違った結果になることも予想されます。個々の地区で同様の検討を行いながら、より適切な建築ルールにしていくことが重要でしょう。

e. 【景観】統一感のある街並みを形成すること

クリアすべき要件というわけではありませんが、街並み誘導型地区計画を定めるそもその目的には、高さや壁面が比較的揃った統一感のある街並みを形成するということがあり、当然のことながら意識する必要があります。

例えば、高さの最高限度については、容積率の最高限度の利用可能性等も考慮しながら定めていきますが、最高限度を高く設定しすぎると様々な高さの建物が混在することになり、結果として高さの揃った街並みを実現することができなくなります。その場合、ある高さ以上の壁面を大きく後退させるルールにしておけば、たとえ建物の高さは揃っていないくとも、一定の高さで軒高が揃うという効果が期待できます。

その他、地区計画の形態・意匠の制限、垣・柵の構造の制限等を活用して、良好な街並みの実現も目指すことが望ましいでしょう。

(3) 他制度との調整、併用の検討

①都市計画等の変更の検討

上記の「日影制限や高度地区制限を外した場合の影響の検討」でみたように、3・4階以上の建物を想定する場合、高度地区に定める建物高さの制限や日影制限によって建物の上層部が制限を受け、十分な床面積が確保できなかったり、不整形な建物が出現してしまう可能性があります。このような状況を防ぐため、これらの都市計画について、表3-4のように変更や適用除外を検討することが考えられます。

表 3-4 街並み誘導型地区計画適用の際の都市計画の変更等

名 称	変更等の内容	注意事項
高度地区制限	・ 高度地区の計画書に街並み誘導型地区計画区域を適用除外とする規定がなければ、高度地区自体の指定を外したり、変更したりする	・ 適用除外や変更により日影等の影響を受ける地権者の理解を得ることが必要
日影制限	・ 日影制限を定める条例の中に、街並み誘導型地区計画を定めた場合の日影制限の適用除外を規定することも可能 ・ ただし、地区外からの日影制限は存続する	・ 同上 ・ 住宅主体の地区などでは、全くの適用除外とせず、日照確保のための別の手立てを講じることも考えられる
用途地域や容積率	・ 高度利用が必要な場合に、指定容積率を緩和するなど	・ 高度地区等の制約について、上記と同じ検討が必要

②他の規制誘導手法の併用の検討

街並み誘導型地区計画は、表 3-5 のように他の規制誘導手法との併用が有効であるという特徴があります。詳しくは、それぞれの手法の解説部分をご参照下さい。

表 3-5 街並み誘導型地区計画と他の規制誘導手法の併用

名 称	併用の目的	特 徴
建ぺい率特例許可	・狭小敷地での建替えの可能性を高めるため、併せて建ぺい率を緩和する	・地区計画の壁面の位置の制限が使えるため、比較的实现しやすい（道路側と隣地側で壁面の位置を制限）
三項道路	・2 m 後退が困難な二項道路に面する敷地の建替えを促す	・地区施設で道路のネットワークを規定できるので、三項道路の位置付けをしやすい
4 3 条ただし書許可又は連担建築物設計制度	・無接道敷地における建替えを促す	・道路ネットワークとの関係付けや通路部分の担保により、4 3 条ただし書許可等の柔軟な運用が考えられる
防災街区整備地区計画	・建物の構造や間口率の制限を付加し、当該道路の延焼遅延機能を高める	・面的に防災性を高めることが可能 ・防災街区整備地区計画のメニューの中に街並み誘導型地区計画がある
用途別容積型地区計画	・地区内に住宅を積極的に誘導する	・指定容積率を上げたいが用途地域を変更できない場合などにも有効

（４）住民との合意形成

●メリットを受けられない住民との合意形成がポイント

街並み誘導型地区計画は、建替え後の建物の形態をイメージしやすく、個々の地権者にとって、壁面後退や高さの制限といった負担に対し、床面積の増大など獲得できるメリットが大きいため、比較的受け入れられやすい手法であると考えられます。

一方で、通常の建替えよりも建物のボリュームが大きくなることから、隣地同士などで建て詰まり感が生じることもあります。

そのような環境の悪化について、適用除外によるメリットを享受できる者同士であれば、お互い様ということで合意できる可能性があります。例えば、壁面の位置の制限を定める道路に接していないために適用除外のメリットを受けられない住民や、敷地面積が大きいことなどで適用除外を受ける必要が無い住民などは、一方的に影響を受けるだけで納得がいかないかもしれません。

地区内のそのような住民といかに合意できるかがポイントであり、建物の高さが高くなる場合には、例えば隣地側でも壁面を後退させたり、日影制限又はそれに準じた制限を存続させるなど、周辺への何らかの配慮が必要になることも十分予想されます。

いずれにせよ、この手法を活用するためには、沿道の 1 軒 1 軒と入念に合意形成していく必要があります。その具体的な方法については第Ⅳ部で改めて紹介します。

4）地区整備計画及び認定基準の例

最後にこれまで述べてきた地区整備計画及び認定基準の設定の考え方と、事例等におけるそれらの具体的な設定例を表に整理します。これらはあくまで例示であり、この通りにしなければならないというものではないことに注意して下さい。

表 3-6 街並み誘導型地区計画の地区整備計画及び認定基準の例

構成		地区整備計画・認定基準設定の 考え方、根拠（●は必須事項）	地区整備計画・認定基準の具体例	
			品川区戸越一丁目	他の事例等
区域		- 地区整備計画の段階的な決定も可能 - 全体の道路ネットワークが比較的良好な場合は、狭い範囲への適用も考えられる	合意がとれた所から地区整備計画を順次決定	
地区整備計画・認定基準	地区施設道路	- 消防活動困難区域の解消等を目安に6m以上の道路を、日常生活サービス等を考慮して4m道路を、それぞれ配置することが望ましい - ネットワーク上重要でなく、物理的に拡幅が困難な路線は4m未満とすることもあり得る（三項道路等の活用）	地区施設道路は定めていない	6m道路は250m間隔、4m道路は50～100m間隔 - 道路ネットワーク上必要であれば、新設道路を整備
	敷地面積の最低限度	●敷地の細分化による防災性や住環境の悪化を防ぐため、定める必要がある	60㎡	
	用途の制限	交通混雑の原因や災害時の避難、消防活動の支障となる可能性がある場合には、集客力のある用途や車の発生集中のある用途を制限することが望ましい	- 住宅地区で運動施設、ホテル等を禁止 - 近隣商業地区で風営法関連を禁止 - 認定基準で駐車・駐輪場に一定の制限	一定規模以上の店舗、事務所等の禁止（江戸川区一之江四丁目北地区）
	容積率の制限	●環境の確保、交通混雑の防止などのため、容積率の上限（指定容積率以下）を定める必要がある（斜線制限のみの緩和の場合は必須ではない）	住宅地区(1)、近隣商業地区は、指定容積率通り（200%、300%）	前面道路幅員に応じた容積率設定（横浜市鶴見潮田・本町通街並み誘導地区等）
	高さの最高限度	●環境の確保、街並み形成等の目的から、高さの最高限度を定める必要がある ※高度利用の必要性から、高度地区の斜線制限や日影制限の変更が必要になる場合があるが、環境の維持とのバランスを考える必要がある	住宅地区は10m、近隣商業地区は12m	- 前面道路幅員に応じた高さの設定（神戸市野田北部地区、東京都中央区月島地区等） - 大きな敷地に対して、周辺への配慮（壁面後退）を条件に、高さ制限の緩和を認める。通常10m、敷地面積200㎡以上13m、400㎡以上16m（練馬区江古田駅北部地区） - 適用除外となる高度地区や日影制限を規定し直す（横浜市鶴見潮田・本町通街並み誘導地区、江戸川区春江町三丁目南地区等）
	壁面の位置の制限・工作物の設置の制限	●歩行者空間や避難・消防活動の経路の確保、街並み形成等のため、定める必要がある - 行き止まり道路の場合に、隣地側の壁面後退で二方向避難を確保する方法もある - 環境の確保、圧迫感の防止等から上層部の後退、歩行者空間の確保等から低層部の後退など、立体的な壁面後退の活用も考えられる	- 道路境界線から0.5m以上後退 - 真北の隣地境界線から0.5m以上後退 - 高さ2.5m以上にある出窓は後退不要 - 認定基準で後退部分の歩道状の整備と、維持管理の誓約書等を要求	4階以上は1.5m以上後退（練馬区江古田駅北部地区） - 行き止まりの場合、高さ2.5m以下の部分は隣地境界線から0.45m以上後退（東京都中央区月島地区）
	形態・意匠・垣・さく制限	良好な街並みを形成するため、定めることが望ましい	生垣またはフェンスとし、緑化に努める	認定基準で一定の空地の確保を要求（東京都中央区月島地区）
	構造の制限	延焼拡大の抑制のため、準防火地域の指定や防災街区整備地区計画との併用が考えられるほか、認定基準で制限を定めることもあり得る	認定基準で準耐火建築物以上にすることと建築物の内装の制限を要求	
	その他設備等	消防水利からの距離や消防水利の設置などを定めることも考えられる	認定基準で、交通上支障のおそれがある場合は荷捌き駐車場の設置を要求	認定基準で、消防水利から半径140m以内を要求（横浜市鶴見潮田・本町通街並み誘導地区）

関連法令

■都市計画法

法第12条の10（街並み誘導型地区計画）

地区整備計画においては、当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化し後の区域の特性）に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限（都市計画において定められた計画道路及び第12条の5第4項第二号に規定する施設又は地区施設である道路を含む。）に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）、壁面後退区域における工作物の設置の制限（当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。）及び建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

法第12条の5（地区計画）

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

2 地区計画については、前条第2項に定めるもののほか、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

- 一 当該地区計画の目標
- 二 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- 三 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）
- 6 地区整備計画においては、次に掲げる事項（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。）のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。
 - 一 地区施設の配置及び規模
 - 二 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。）の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの
 - 三 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
 - 四 前三号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの
- 7 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

■建築基準法

法第68条の5の4（街並み誘導型地区計画の区域内における制限の特例）

次に掲げる条件に該当する地区計画等（集落地区計画を除く。以下この条において同じ。）の区域内の建築物で、当該地区計画等の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第52条第2項の規定は、適用しない。

- 一 次に掲げる事項が定められている地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）の区域であること。
 - イ 都市計画法第12条の10、密集市街地整備法第32条の4又は沿道整備法第9条の6の規定による壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下この条において同じ。）における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度
 - ロ 建築物の容積率の最高限度
 - ハ 建築物の敷地面積の最低限度
- 二 第68条の2第1項の規定に基づく条例で、前号イ及びハに掲げる事項（壁面後退区域における工作物の設置の制限を除く。）に関する制限が定められている区域であること。

- 2 前項第一号イ及びハに掲げる事項が定められており、かつ、第68条の2第1項の規定に基づく条例で前項第一号イ及びハに掲げる事項（壁面後退区域における工作物の設置の制限を除く。）に関する制限が定められている地区計画等の区域内にある建築物で、当該地区計画等の内容に適合し、かつ、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第56条の規定は、適用しない。

■都市計画運用指針

G. 地区計画（法第12条の5関係）

8. 街並み誘導型地区計画（法第12条の10）

(1) 趣旨

法第12条の10の規定(以下、単に「街並み誘導型地区計画」という。)は、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

- 1) 都心部又はその周辺部において、建築の更新が停滞している地域等で、地域コミュニティの安定化、市街地環境の確保、公共公益施設の有効利用等の観点からみて、必要な建築物の用途制限を定め、土地の合理的かつ健全な有効利用を進め住宅の確保及び供給促進を図る必要がある場合
- 2) 木造共同住宅等が密集している住宅市街地で、居住環境の向上を図るとともに、良質な住宅の供給を促進するため、土地の合理的かつ健全な有効利用を図る必要がある場合
- 3) 商店街で建築物の建替えが相当程度行われる地域において、土地の有効利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合
- 4) 住工混在の既成市街地において、地場産業等の工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を併せて図る必要がある場合
- 5) 相当の土地利用転換が行われる地域において、街区単位で背割線に沿って中庭的な空間を確保しつつ、良好な一団の住宅市街地整備を行う必要がある場合

(2) 基本的な考え方

① 壁面の位置の制限

- 1) 壁面の位置の制限(道路に面する壁面の位置の制限を含むものに限る。以下この項で同じ。)は、これが建築物の高さの最高限度と相まって斜線制限の緩和の条件となることにかんがみ、道路に面して、若しくは他の建築物との間に有効な空地を確保し、又は区域内の建築物の位置を整えることにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるよう適切に定めることが望ましい。
- 2) 壁面の位置の制限のうち、道路に面するものについては必ず定めるものとし、それ以外の壁面の位置の制限についても、良好な環境を備えた各街区を形成するため必要と認められるときは、これを定めるよう努めることが望ましい。ただし、壁面を隣地境界線と接して設けることによって街並みを誘導する場合には、この趣旨を当該地区計画の整備、開発及び保全に関する方針に定めたうえで、隣地境界線に面する壁面の位置の制限を定めないことも考えられる。
- 3) 道路の新設、敷地の分割等敷地境界線の変更が生じた場合には、速やかに壁面の位置の制限について所要の変更を行うことが望ましい。
- 4) 壁面の位置の制限は、例えば、地盤面からの高さにより異なる内容とする等、立体的に定めることも考えられる。

② 建築物の高さの最高限度

街並み誘導型地区計画の区域内における建築物の高さの最高限度は、これが壁面の位置の制限と相まって斜線制限の緩和の条件となることにかんがみ、通風、採光等の市街地環境を確保しつつ、区域内における建築物のスカイラインを整えることによって良好な市街地空間が形成されるように定めることが望ましい。

③ 工作物の設置の制限

- 1) 壁面後退区域における、工作物の設置の制限(当該区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものに限る。「IV-2-1 G 8. 街並み誘導型地区計画」において同じ。)は、壁面の位置の制限により建築物が後退した区域について工作物の設置を適切に規制することが、道路との一体的な空間や隣地との一体的な空間を確保し、市街地の環境を確保するため重要であることにかんがみ、当該区域における壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度等を総合的に勘案して当該区域における良好な環境を維持増進するよう定めることが望ましい。この場合において、連続的に有効な空地を確保するため必要な工作物の設置の制限とは、隣地に面する壁面後退区域で他の壁面後退区域と一体となって連続的な空地が確保できる区域及び道路に面する壁面後退区域において行われる制限である。

④ その他の建築物等に関する事項

前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うためには、建築基準法第68条の5の4第1項において、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を必ず定めることとされており、以下のように定めることが望ましい。

- 1) 容積率の最高限度は、これが前面道路幅員による容積率制限の緩和の条件となることにかんがみ、当該地区整備計画の区域の土地利用の適正な増進が図られ、かつ、壁面の位置の制限により確保される空地等を勘案して良好な環境の街区が形成されるように定めるとともに、壁面の位置の制限、建ぺい率及び建築物の高さの最高限度で規定される建築可能な空間との均衡を失しないように定める。この場合において、高度利用地区、高度利用型地区計画、用途別容積率型地区計画又は容積適正配分型地区計画との併用を行う場合を除き、容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画において定められている容積率以下とすべきである。

また、地区整備計画の区域内の用途地域の指定状況、道路幅員の状況、土地利用の現況等にかんがみ必要がある場合には、当該区域を区分してそれぞれ異なった容積率の最高限度を定めることも考えられる。

なお、土地利用の現況及び将来の見通し等にかんがみ、壁面の位置の制限、建ぺい率及び建築物の高さの最高限度で規定される建築可能な空間により実質的に建築物の容積率の最高限度が同時に規定され、容積率の最高限度を定める必要性が乏しいと認められる場合には、この趣旨を当該地区計画の整備、開発及び保全に関する方針において明示したうえで、容積率の最高限度を用途地域に関する都市計画において定められている容積率と同じ数値で定めることも考えられる。

- 2) 建築物の敷地面積の最低限度は、敷地の細分化により市街地環境の悪化を招くことを防止するために、当該区域における敷地規模の現状、建築物に係る容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における良好な環境を維持増進するよう定める。

⑤ 地区施設の配置及び規模

街並み誘導型地区計画に係る地区整備計画の決定にあたっては、周辺における土地利用の動向、公共施設の整備状況等を勘案し、道路に対する交通負荷の発生によって近隣の環境に支障をきたさないよう十分配慮することが望ましい。

(3) 配慮すべき事項

- ① 街並み誘導型地区計画において、高度地区の高さの最高限度に関する緩和を行うことはできないので、必要に応じ、両方の都市計画の調整を図るべきである。

- ② 建築基準法第56条の2の規定に基づく日影規制については、街並み誘導型地区計画における容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度等当該地区の市街地像に応じた市街地環境を確保する観点から、必要に応じて日影条例の適用対象区域や規制値について見直しを行うことが望ましい。

- ③ 本制度においては、地区整備計画の内容として定められたもののうち、建築物の高さの最高限度等について条例で定めること等が条件とされており、また、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限を緩和する場合には特定行政庁の認定が必要とされていることから、都市計画担当部局と建築担当部局が一層の連携を図るよう努めることが望ましい。

活用状況等

■制度の変遷

- 街並み誘導型地区計画は、平成7年に創設された。創設の社会的背景としては、当時、地価上昇が沈静化しつつも、依然、大都市住宅問題が厳しい中、都心部等における住宅・夜間人口減少という空洞化問題の一層の深刻化があり、東京都、大阪府、東京都心区から、都心居住推進のために形態規制制度の見直しを求める声が上がっていたことがあった。
- このような都心居住推進のほか、都市の防災性の向上という課題にも対応するため、都市の既成市街地も対象として、市区町村の創意工夫と地域住民の主体的な参画により、市街地環境の整備・改善を図っていく形態規制制度として、街並み誘導型地区計画が創設された。
(参考：和泉洋人(2002)『容積率緩和型都市計画論』信山社)

■活用実績

平成16年3月31日時点で、全国で36地区決定している。このうち、木造密集市街地での決定と考えられるものは11地区である。(地区計画行政研究会『解説&事例 地区計画の手引き』より)

また、平成17年3月31日までに、全国で前面道路幅員による容積率制限の緩和を受けた累積件数は249件、斜線制限の緩和を受けた累積件数は547件となっている。(国土交通省住宅局市街地建築課調べ)

2. 建ぺい率特例許可

1) 制度の概要

建ぺい率特例許可は、特定行政庁が敷地の隣地側に壁面線を指定するか、または地区計画で壁面の位置の制限を定め、これを地区計画建築条例に定めた場合に、特定行政庁の許可で、建ぺい率制限を緩和できる制度です。

この制度は、隣地境界側に、採光、通風等の確保に有効な一体的で連続的な空地进行を創出することを条件に、指定建ぺい率の緩和を認めるもので、建築面積が少しでも広がることにより、老朽建物の更新が促進されることをねらいとしています。

表 3-7 建ぺい率特例許可の概要

(●：必須事項)

緩和の内容	○建ぺい率の緩和
法律で規定されている適用の要件	●隣地境界線から後退して壁面線を指定、または条例で壁面の位置の制限 ●安全、防火、衛生上支障がないこと
決定手続き、決定権者	【壁面線の指定の場合】 ●特定行政庁が指定 【壁面の位置の制限の場合】 ●市区町村が地区計画の都市計画決定を行い条例で制定 ●特定行政庁が許可
権利者等の合意等	【壁面線の指定の場合】 ●利害関係者に公開で意見聴取 【壁面の位置の制限の場合】 ●地区計画の都市計画決定手続き（公聴会、公告・縦覧） ・通常は、全員合意に近い形で関係権利者の合意が求められる
審査会等の関与	【壁面線の指定の場合】 ●建築審査会の同意が必要 【壁面の位置の制限の場合】 ●地区計画について都市計画審議会の議
議会の関与	【壁面の位置の制限の場合】 ●条例で制定
都道府県と市町村の関係	【壁面の位置の制限の場合】 ●地区計画について都道府県知事の同意
根拠法	・建築基準法第53条第4項

2) 制度活用の手順

建ぺい率特例許可の活用方向としては、大阪府や大阪市のように行政区域内でこの制度を広く活用していくために、予め汎用性のある許可基準を作成して遍在するニーズに応える方向と、例えば地区計画と併用する場合のように、ある特定の地区の整備方策を検討する中で本制度の活用が浮上し、あくまで当該地区での許可に必要な基準を検討するものと分かれます。いずれにせよ基準作成の基本的な考え方は共通ですが、ここではどちらかと言えば後者を念頭に置いて、制度活用の手順を解説します。

建ぺい率特例許可を適用するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになります。これらについて、次節以降で解説していきます。

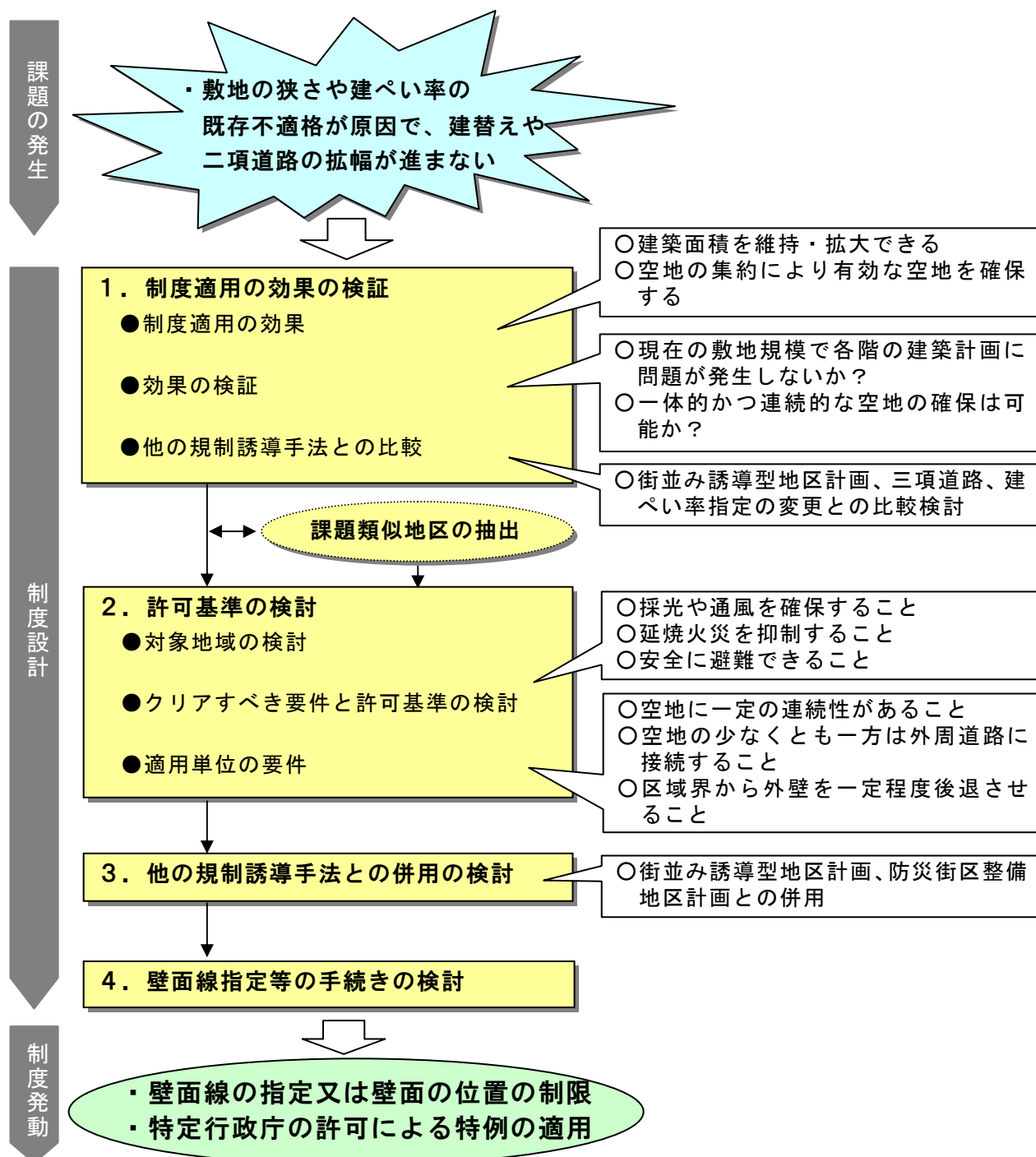


図 3-9 建ぺい率特例許可の適用までの標準的な手順

3) 許可基準作成の考え方

ここでは、前節に示した制度活用の手順に基づき、項目別の検討方法を解説します。

(1) 制度適用の効果の検証

① 制度適用の効果

密集市街地で建ぺい率特例許可を適用することによる効果は、基本的には次の2点となります。

● 建築面積を維持・拡大できる

密集市街地には狭小な敷地が多く、二項道路の拡幅を行いながら指定された建ぺい率を守って建替えようとする、従前よりも建築面積や延床面積が小さくなったり、希望する面積を確保できないことが多く、その結果、建替えができずに建物が老朽化したり、建ぺい率を違反して建替える者も出てきます。

建ぺい率特例許可の適用による効果の1つは、壁面線の指定や壁面の位置の制限を条件に建ぺい率が緩和されることによって、通常の建替えよりも建築面積を広く確保できることや、現状で既存不適格になっている建物を救済できることです。具体的には、例えば、建築面積を広くできることにより、通常の建替えでは設置できない1階部分の居室を確保できるようになることがメリットとなります。

【通常の建替えの場合】

【建ぺい率特例許可を使った建替えの場合】

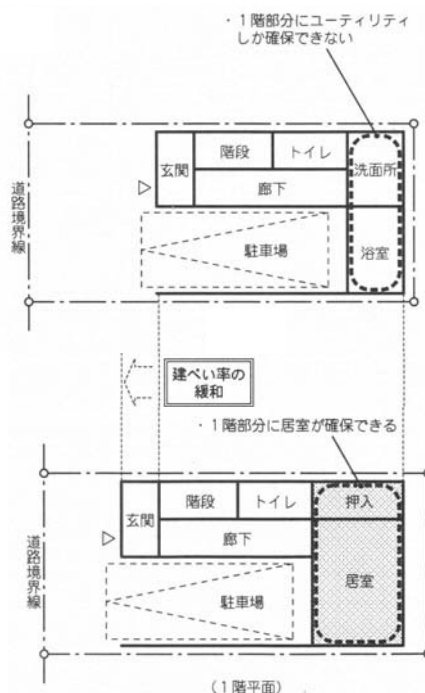


図 3-10 建ぺい率特例許可の効果のイメージ（出典：大阪市のパンフレットを加工修正）

● 空地の集約により有効な空地を確保する

密集市街地の特徴としてオープンスペースの少なさがあります。密集市街地に多い狭小敷地では、建ぺい率を守って建替えても建物の周囲に十分な量の非建ぺい地（空地）を確保できず、住環境の改善にはなかなか結びつきません。

建ぺい率特例許可では、建ぺい率によって生み出される少ない空地を背後の隣地側に集約し、それをお隣同士で連続させることによって、採光、通風、防火等の観点から意味のある空地としていきます。

②効果の検証

現在、課題が発生している地区において、建ぺい率特例許可の適用が有効であるかを判断するため、①の効果について以下のような方法で検証します。

●現在の敷地規模で各階の建築計画に問題が発生しないか？

住居系の用途地域で前面道路幅員が4 mの場合、容積率の上限は前面道路幅員による容積率制限により通常160%（ 4×0.4 ）であり、例えば、建ぺい率が指定建ぺい率の60%であっても、建ぺい率特例許可により10ポイントまたは20ポイント緩和した70%・80%であっても、建替え後の合計の延床面積が増えるわけではありません。建ぺい率特例許可の特徴は1階の建築面積が増大することにありますから、本制度が効果を発揮するのは、例えば、指定建ぺい率どおりの建替えでは建築面積があまりに小さくなりすぎ、建築計画が成り立たないような場合や、3階建てにすれば床面積を確保できるが、居住者が高齢で3階建ては避けたいような場合が考えられます。

建ぺい率特例許可によって建築計画は成り立ったとしても、延床面積が十分でない場合には、後述するように、街並み誘導型地区計画を併用したり、地区全体で前面道路幅員による容積率制限の係数を見直すことが必要になるかもしれません。

いずれにせよ、建ぺい率特例許可の効果を検証するためには、課題地区の実際の敷地と前面道路をモデルとして、建築計画まで踏み込んだスタディをしてみましょう。

●一体的かつ連続的な空地の確保が可能か？

建ぺい率特例許可では隣接する敷地がそれぞれ少しずつ空地を出し合って、隣接敷地間に空地を集約させます。その空地が通風や採光の確保に有効であるためには、街区（周囲を建築基準法上の道路で囲まれた最小単位）の中で空地をできるだけ連続的に確保することが必要であり、そのためには、街区内の敷地が整形で、背割り線が比較的長く直線的に形成されているような街区であることが望ましいと考えられます。

制度創設の発端となった大阪の狭小戸建て・長屋地区のような街区形態が最適ですが、適用単位のところで詳しく述べるように、敷地の規模・形状が不揃いなスプロール型の密集市街地でも、区域の規模要件等を緩く設定すれば、適用可能な場所はあるはずです。

課題地区の街区と敷地の関係を調べながら、適用の可能性を検討しましょう。

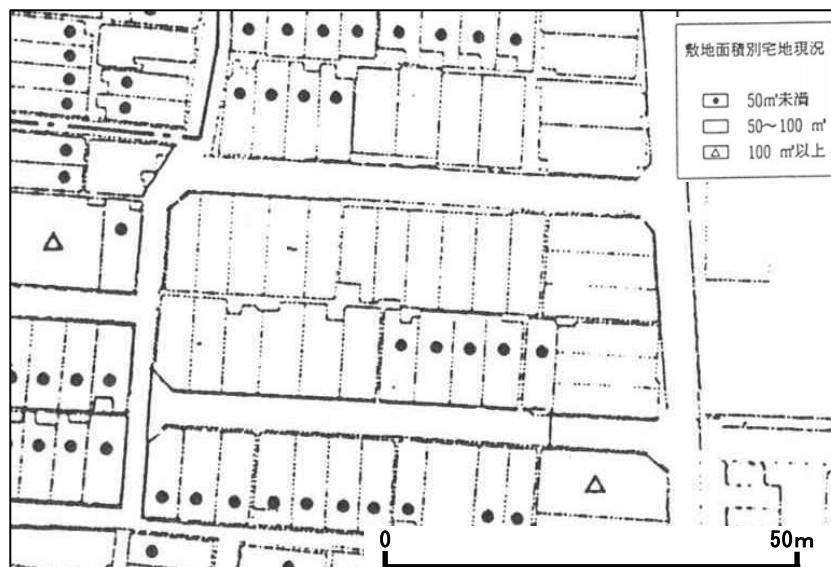


図 3-11 大阪の長屋地区の例

③他の規制誘導手法との比較

建ぺい率特例許可と似たような効果を持つ規制誘導手法としては以下のようなものがあり、どちらを選択するか判断のポイントは次のようになります。

表 3-8 他の規制誘導手法との比較

手 法	比較・判断のポイント
街並み誘導型地区計画	・実現できる床面積では街並み誘導型地区計画の方が有利だが、敷地の狭さにより建築面積の増大が求められる場合は、建ぺい率特例許可が有効 ・条件が許せば、両者の併用が、より強力な効果を発揮
三項道路	・三項道路も実質的には建ぺい率制限の緩和として働くが、同制度の解説で述べるように、土地の状況によりやむを得ない場合に限定される。 ・前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限により、三項道路は床面積の確保の面で不利
建ぺい率指定の変更	・建ぺい率特例許可の合意の難しさを考慮して、建ぺい率指定を緩和することも考えられるが、単なる建て詰まりを招くおそれがあること、緩和の必要のない比較的大きな敷地まで緩和してしまうことに注意が必要

○課題類似地区の抽出

上記の検討を行った課題地区以外に、似たような課題や特性を持った市街地が行政区域にどこにどの程度存在するかを把握し、そのような市街地からも別のモデル街区を抽出して同時に検討を行うことができれば、許可基準の妥当性がより高まるとともに、制度の適用可能な地区がどの程度存在するかの当たりを付けることが可能になります。

建ぺい率特例許可の採用に適した地区の特徴としては、敷地規模が小さいこと、建替えが進んでいないこと、比較的道路基盤が良好で街区の規模が小さいことなどがあり、これらは以下のようなデータや指標を使って抽出することが可能です。もっとも、この方法は、建ぺい率特例許可があてはまる可能性のある地区を大雑把に抽出するものであって、実際に適用可能かどうかについては、本節で説明しているような詳細な検討が必要です。

表 3-9 課題類似地区の抽出に有効な図面や指標の例

種 類	指 標
道路基盤	○道路幅員現況図／○道路線密度／○道路率
敷地	○狭小敷地（100 m ² 未満、60 m ² 未満等）分布図／○平均敷地面積／○狭小敷地率
建物	○構造別建物現況図／○老朽建物分布図／○平均建ぺい率／○棟数密度／○老朽建築物率／○木造率

ただし、特定地区での建ぺい率特例許可の適用にあたって、こうした検討が不可欠というわけではありません。特定地区を何らかの上位計画的なもので位置付けるなどしてまずはスタートさせ、その後適用事例を積み重ねていく中で、徐々に基準を充実させていくような方法も実践的でしょう。

(2) 許可基準の検討

①対象地域の検討

特定地区の検討の中で、建ぺい率特例許可の対象エリアを地域的に限定する必要があるかについても検討しておくことが望ましいと考えられます。

まず、建ぺい率特例許可は敷地規模が狭小な密集市街地への適用を想定したものであり、敷地規模の比較的大きな一般市街地に適用することは、いたずらに建て詰まりをもたらすだけで弊害が大きすぎると考えられます。したがって、密集市街地を何らかの形で定義し、その地域内だけに適用するのが望ましいでしょう。

また、本制度は建ぺい率を緩和する制度ですので、当然ながら現在の指定建ぺい率に緩和するだけの余地があることが必要であり、かつ上記のように密集市街地限定であることを考慮すれば、ほぼ指定建ぺい率60%の地区に限定されると考えられます。

【適用がふさわしいと考えられる地域の例】

- ・密集市街地整備に関し、上位計画等で位置付けられた地区
- ・密集市街地整備関連の計画策定や事業実施中又は実施予定の地区
- ・敷地規模、現況建ぺい率、建物用途等について客観的指標により抽出された地区

②クリアすべき要件と許可基準の検討

建築基準法では、建ぺい率特例許可の条件として、「安全上、防火上及び衛生上支障がないこと」が求められています。これらをより具体的に表現すれば、特に以下の3点がクリアすべき要件になると考えられます。

- a. 【衛生】採光や通風を確保すること
- b. 【防火】延焼火災を抑制すること
- c. 【安全】安全に避難できること

国土交通省通知（平成13年5月15日国住街第40号）では、建ぺい率の緩和を認める条件として、一般の建ぺい率制限と同等以上の市街地環境を確保することを求めています。「同等以上」を定量的に示すことは容易ではありませんので、上記の3つの性能について実態的に「支障がない」といえる状況が確保できればよいと考えられます。

a. 【衛生】採光や通風を確保すること

すでに述べたように、建ぺい率特例許可の大きな特徴は前面道路と反対の隣地境界側にまとまった規模の連続した空地を確保できることにありますが、その目的の1つは、採光や通風を確保することであり、そのためには、隣地境界側に建物の主要開口部（主要窓面）を設けることが想定されています。

採光の水準は天空率の大きさにほぼ比例すると言われています。巻末の参考資料で示すように、採光のさらなる確保のためには、建物の高さの上限を決めたり、隣地側の建物上層部を大きく壁面後退させることも有効です。

また、通風の確保のためには、空地はできるだけ長い距離を確保した方が望ましいと考えられます。

さらに、他の要件でも共通して言えることですが、空地をできるだけ大きく確保するために、両隣では外壁を接して建物を建てる「ゼロロット」を誘導することも有効であると考えられます。

【許可基準の例】	
壁面線等の位置	：前面道路と反対側の隣地境界線から0.5m以上後退した位置に定めるものが多い。
外壁後退	：前面道路と反対側の3階部分を、隣地境界線から1.5m以上後退させている事例がある。
建物の高さ、階数	：10m以下、3階以下とするものが多い。

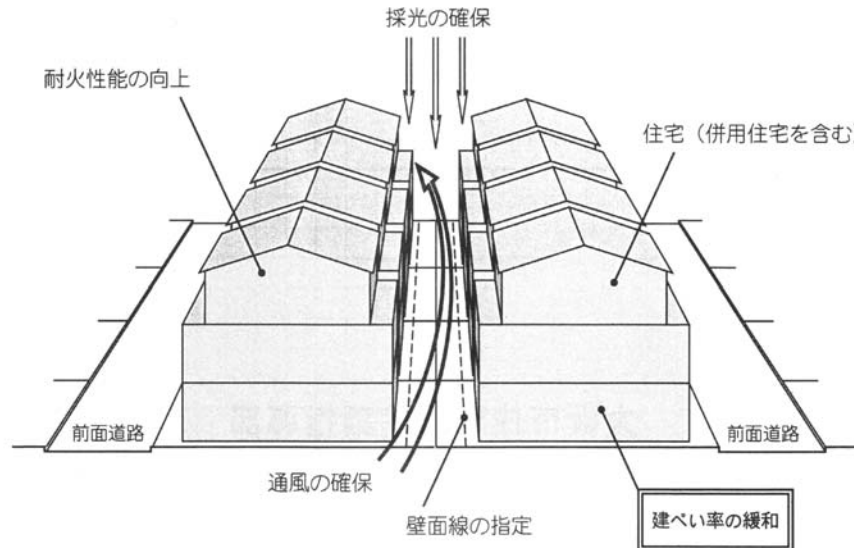


図 3-12 建ぺい率特例許可による空間と性能確保のイメージ（大阪市パンフレットより）

b. 【防火】延焼火災を抑制すること

建ぺい率特例許可は、背割り側の隣地境界部分に空地を集約するのが一般的であるため、その部分については、通常の建替えよりも隣棟間隔が広がり、延焼危険性が低減することが期待できます。

一方、背割り側で空地を確保する場合、両隣の建物との間では、建ぺい率の増加等によりむしろ隣棟間隔が狭まる可能性があるため、両隣との延焼防止のための取り決めが必要となります。

延焼防止の方法としては、建物の防火上の構造の強化（準耐火建築物以上の義務付けなど）が考えられるほか、火災時には建物の外壁の開口部が類焼・延焼の弱点となるため、開口部そのものの禁止や規模の制限、防火設備の設置、開口部を対面させないなどのルールが有効です。「a. 【衛生】」で説明したゼロロットにすることも有効でしょう。

また、延焼危険性を消防活動の面から補うために、幹線道路や消火栓からの距離が一定の距離以内になっていること等の条件を付加することも考えられます。

なお、大阪府と大阪市では、建ぺい率の緩和は通常 10 ポイントであるところを、建物を耐火建築物とすること、壁面を隣地境界線から 1 m 以上後退させること、階数を 2 階までにすることなどを条件に、緩和の上限を 20 ポイントとしています。

【許可基準の例】	
防火上の構造	：準耐火建築物又は耐火建築物とするものが多い。
外壁の開口部	：防火戸その他の防火施設を設ける事例がある。 隣地境界線（壁面線等に面する部分を除く）に面して開口部を設けない、あるいは開口部の面積を制限する事例もある。
消防水利	：敷地から半径 140m 以内に消防水利があることを条件とする事例がある。

c. 【安全】安全に避難できること

建ぺい率特例許可によって生み出される空地を避難通路として利用できれば、二方向避難が確保でき、通常の建替えと比べて避難の安全性が大きく高まります。そのためには、壁面線等（裏側の空地）が周辺の道路と接続すること、空地部分に避難の支障となる工作物を設置しないこと、あるいは建物から裏側の空地部分に対して出入り可能になっていること、などをルールとして定めることが考えられます。

ところが、これらの取り決めは、プライバシーや防犯面と抵触するものでもあるため、権利者の反発が予想されます。裏側の空地は、採光や通風を確保するためのものですから、当然、窓等を設置することになりますが、プライバシーの確保等のため最低限の塀等を設置したくなるのが通常でしょう。

緊急時に避難等が可能であればよいと考えるのであれば、例えば、空地の出入口部分や隣地との境界部分に緊急時のみ通過可能な壁や扉を設置するとともに、権利者間で緊急時に敷地内の通行を認める申し合わせをしておくことも考えられます。（コラムを参照）

なお、巻末の参考資料に示すように、通路の幅は0.5mあれば歩行者の通行が何とか可能であるとされています。

【許可基準の例】

壁面線等の道路の関係：建築基準法上の道路との接続を条件とする事例がある。

工作物の設置の制限：空地部分には原則として塀等を設置しないこと。ただし、採光、通風、避難等に支障のないものについてはこの限りではないとする事例がある。

■コラム：緊急時の避難路を確保している事例 一板橋区行き止まり道路の緊急避難路整備事業

板橋区が平成9年から独自に始めた制度で、区が行き止まり道路の奥の権利者に働きかけ、震災などの災害時に庭等を通らせてもらう協定を結ぶことにより、二方向の避難経路の確保に取り組んでいる。

場所の特性に応じて、昔からの木戸を使う、塀などに新たに扉を設ける、段差にタラップを設置するなど様々な手法を用いており、避難路には表示板を兼ねた消火器ボックスも設置している。費用は1件あたり平均7～8万円。住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）地区を中心に実施しており、平成9年から平成12年度末現在までに区全体で22ヶ所の実績があり、これにより沿道281世帯の避難路が確保された。区はあらかじめ候補箇所を特定して地権者に積極的に働きかけている。プライバシーや防犯面での不安から断られることも多いという。

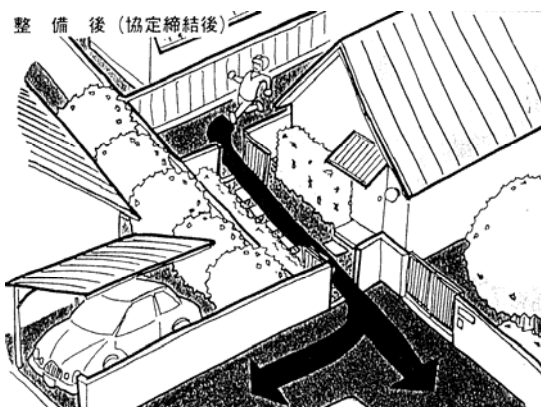


図 3-13 緊急避難路のイメージ

③適用区域の要件

上記のクリアすべき要件とも関係しますが、建ぺい率特例許可の許可基準の検討においては、どのような区域的広がり単位として適用するかが大きなポイントです。

他のまちづくり誘導手法では、1本の道路や通路に接する敷地群（路線単位）を適用区域とすることが多いですが、建ぺい率特例許可の場合は、隣接する敷地がそれぞれ空地を提供し、それを合体させることでまとめた空地を確保しますので、基本的には背割り側の隣地境界線を中心とする区域となります。

国土交通省通知（平成13年5月15日国住街第40号）に示された「採光、通風等の居住環境を保持するため有効な一体的かつ連続的に空地が確保されるもの」という条件を満たすためには、大阪の戸建てや長屋が集積する地区のように、背割り2列配置の敷地で構成される街区全体を対象とするのが理想ですが、密集市街地にはそのような条件を満たす街区はそれほど多くないというのが現実です。また、街区全体であることを条件とすると、関係権利者の数が多くなり、合意形成が難しくなるということもあります。

そのため、適用区域を街区全体としない運用の必要性が生じてきますが、どのような単位まで認めるかを検討する際には、以下の点に配慮することが必要であると考えられます。

- 空地に一定の連続性があること
- 空地の少なくとも一方は外周道路に接続すること
- 区域界から外壁を一定程度後退させること

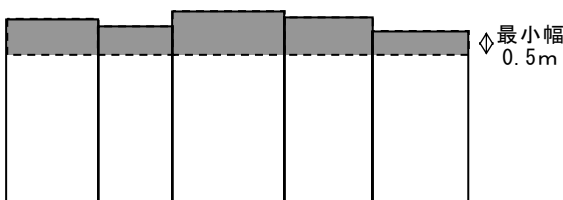
●空地に一定の連続性があること

現実の密集市街地では、隣接する敷地同士で背割り線が真っ直ぐに揃っていないことも多いでしょう。その場合でも、通風・採光や避難経路の確保のためには、創出する空地に一定の連続性が求められると考えられます。具体的には、隣接する敷地同士で、空地が一定の幅以上で接続していることなどが条件になると考えられます。

建ぺい率特例許可は、壁面線の指定か地区計画の壁面の位置の制限を条件に許可されますが、図3-14のように、壁面線は一般的に全体にわたって直線として指定するのに対し、壁面の位置の制限は、隣地境界線から一定距離後退するという定め方が可能であるということに違いがあります。

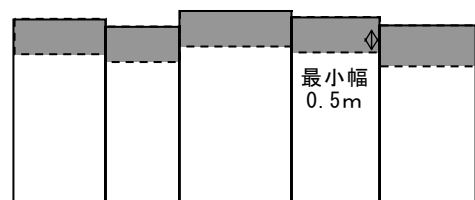
それぞれによる空地の連続性の確保の方法は、以下のようになります。一定の連続した空地を確保できるのであれば、背割り線の片側だけを区域とすることも考えられるでしょう。

【壁面線指定の場合】



- ・壁面線は直線
- ・最も狭い場所で一定幅(0.5m等)以上の空地を確保するよう壁面線を決める

【壁面の位置の制限の場合】



- ・壁面の位置は隣地境界線から一定幅
- ・隣同士で空地が一定幅(0.5m等)以上で接続するよう後退距離を決める

図3-14 建ぺい率特例許可における壁面線指定と壁面の位置の制限の違い

●空地の少なくとも一方は外周道路に接続すること

避難経路等の確保のため、創出する空地の少なくとも一方は、外周道路に接続していることが望ましいと考えられます。

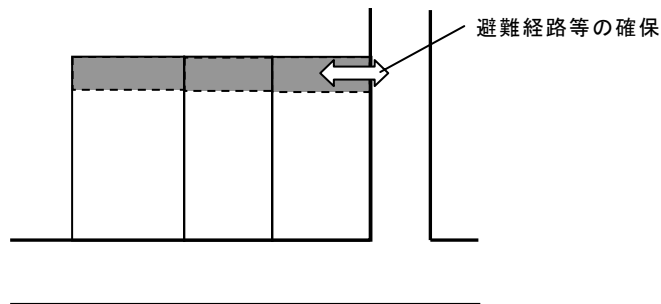


図 3-15 建ぺい率特例許可における避難経路等の確保

●区域界から外壁を一定程度後退させること

建ぺい率の増大によって、この制度を適用しない隣接する敷地の環境が悪化しないよう、区域の境界部分も一定程度外壁を後退させることが望ましいと考えられます。

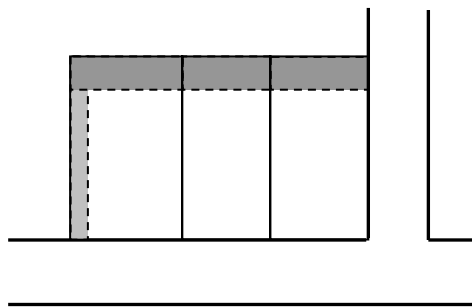


図 3-16 建ぺい率特例許可における区域界からの外壁後退

なお、上記のような小さな単位に適用する場合に、空地が最低どれだけ連続していれば適用してもよいかについては、明確な科学的な基準があるわけではありません。大阪府と大阪市では、連続する2敷地からの適用を認めています。このような場合、その後隣接敷地で建築確認申請の相談があった場合には、壁面線の指定を延伸することが期待されるでしょう。

以上から、適用区域のパターンを整理すると、次の3パターンとなります。

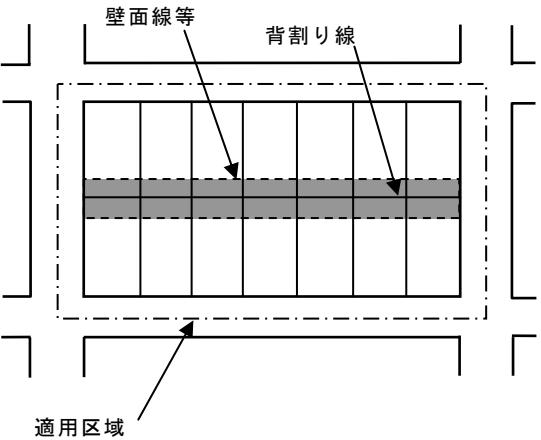
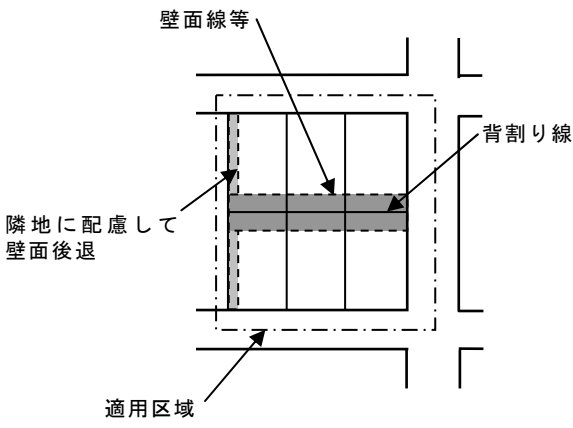
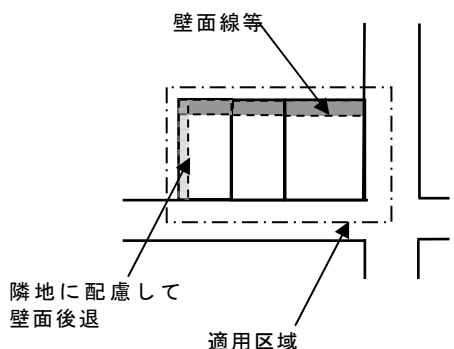
適用区域	特徴・留意点
ア. 街区全体 	・背割り線が道路から道路まで比較的真っ直ぐに形成されている街区（道路で周囲を囲まれた単位）全体への適用を条件とする。 ・採光、通風、避難等の環境の確保のためには、好条件が得られるパターン。 ・壁面線の指定、壁面の位置の制限の両方が使える。 ・背割り線がずれる場合には、ずれる場所での空地の最低幅などの基準を定めておくことが望ましい。 ・条件を満たす街区があまり存在しないこと、関係権利者が多く合意形成が難しいことが難点。
イ. 背割り線をはさんだ複数敷地 	・合意形成の可能性を考慮して、より小さな単位に適用する。 ・背割り線の片端が外周道路に接続する複数敷地を区域とする。 ・背割り線が比較的真っ直ぐであることが望ましいが、背割り線がずれる場合には、ずれる場所での空地の最低幅などの基準を定めておくことが望ましい。 ・壁面線の指定、壁面の位置の制限の両方が使える。 ・適用区域に隣接する敷地の環境悪化を防ぐため、区域の境界部分の壁面を後退させることが考えられる。(50 cm等)
ウ. 背割り線の片側の複数敷地 	・合意形成の可能性を考慮して、さらに小さな単位に適用する。 ・背割り線の片端が外周道路に接続することを条件とする。 ・背割り線の片側のみ、かつ少数の敷地で空地を確保するため、空地の環境の水準がア、イよりも低くなる可能性が高い。 ・背割り線がずれる場合には、ずれる場所での空地の最低幅などの基準を定めておくことが望ましく、またその最低幅は、ア、イよりも大きく定めることが望ましい。 ・適用区域に隣接する敷地の環境悪化を防ぐため、区域の境界部分の壁面を後退させることが考えられる。(50 cm等)

図 3-17 建ぺい率特例許可の適用区域のパターン

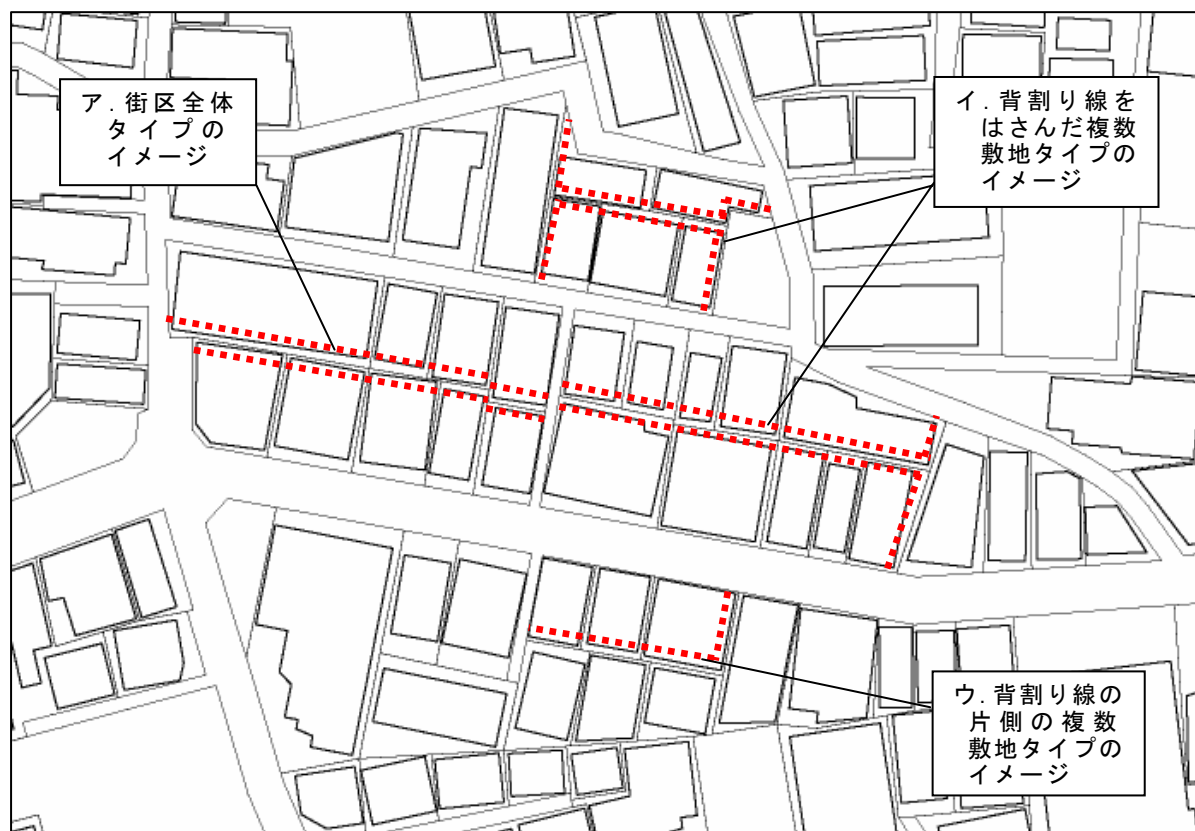


図 3-18 建ぺい率特例許可の適用イメージ

(3) 他の規制誘導手法との併用の検討

建ぺい率特例許可は、他の規制誘導手法との併用が有効な手法ですので、併用の可能性についても検討してみることが考えられます。特に、地区全体で地区計画の適用を検討している場合には、地区計画において壁面の位置の制限を定めることにより建ぺい率特例許可の適用がスムーズに進みますので、活用しやすいと言えます。

建ぺい率特例許可との併用が有効と思われる手法には、次のようなものがあります。

表 3-10 建ぺい率特例許可と他の規制誘導手法の併用

名 称	併用の目的	特 徴
街並み誘導型地区計画	建ぺい率の緩和だけでは建物の延床面積を十分に確保できない場合に、道路斜線や前面道路幅員容積率制限の除外を活用する	- 道路側と背割り側の両方に空地を確保することになる - 地区計画により壁面の位置の制限をかけることによって、広い範囲で建ぺい率特例許可を適用できる可能性がある
防災街区整備地区計画	地区全体の防火性能を高めることにより、より安心して建ぺい率特例許可を適用することができる	- 防災街区の形成により、地区全体の防火性能を高める - 上と同様、壁面の位置の制限を適用できる - さらに、街並み誘導型地区計画を併用することも考えられる

(4) 壁面線指定等の手続きの検討

壁面線の指定または地区計画の壁面の位置の制限の一般的な手続きは、図 3-19 のとおりです。

大阪府や大阪市では申請者の申し出により手続きが始まる仕組みとなっていますが、第Ⅱ部でも述べたように、壁面線の指定には、特定行政庁が能動的に判断して決定できるという特徴がありますから、建替え困難な課題地区に対しては特定行政庁から積極的に働きかけていくことも重要でしょう。

また、たとえ小さな単位での適用を認める場合でも、複数権利者の合意形成のためには、行政や専門家などによるコーディネートが重要となります。基準作成とあわせて、情報提供や専門家派遣等の仕組みも検討しておくことが望ましいでしょう。

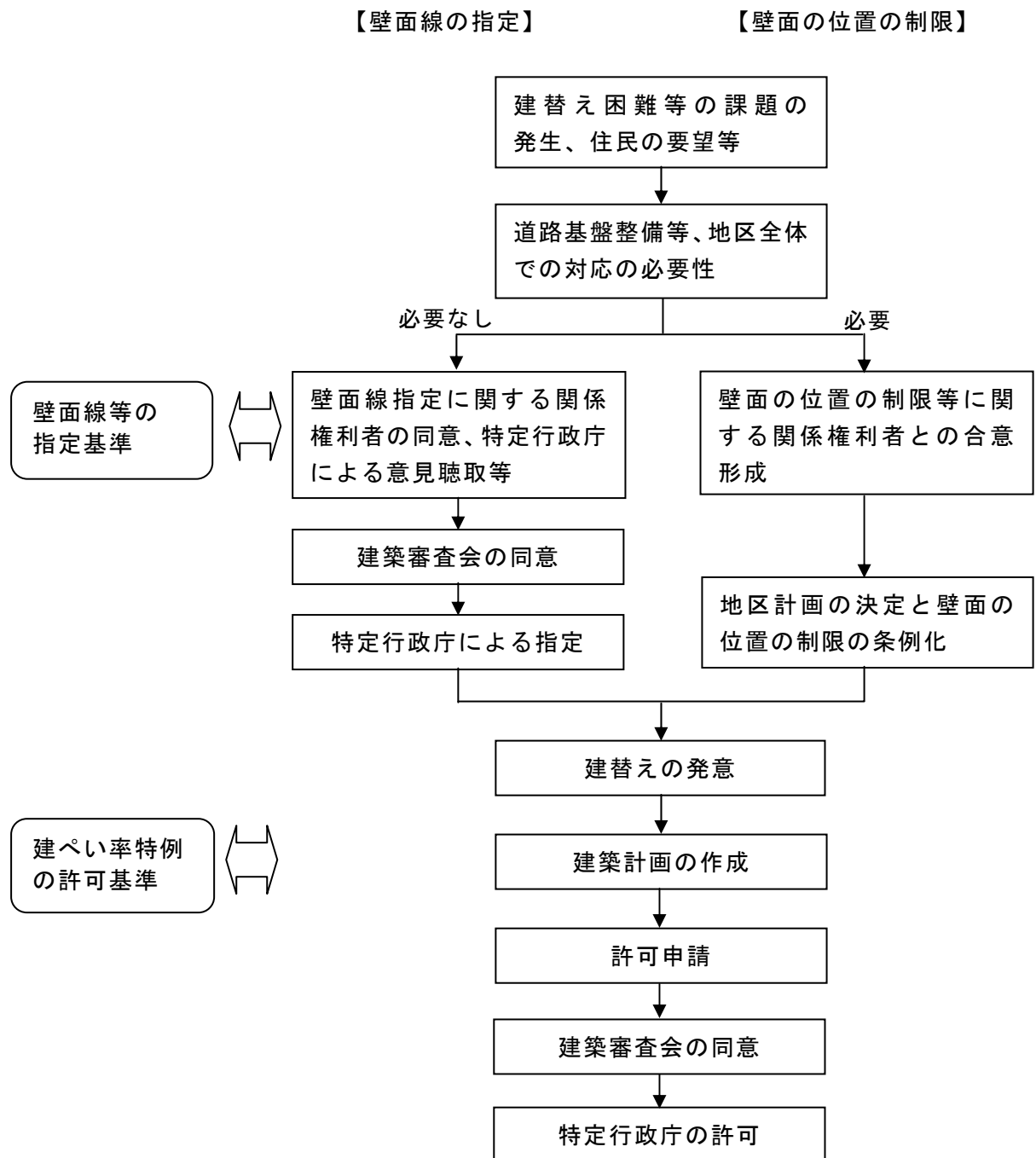


図 3-19 建ぺい率特例許可を受けるまでの標準的な流れ

4) 許可基準の例

最後にこれまで述べてきた許可基準の作成の考え方と、事例等におけるそれらの具体的な設定例を表に整理します。これらはあくまで例示であり、この通りにしなければならないというものではないことに注意して下さい。

表 3-11 建ぺい率特例許可の許可基準等の例

構成		許可基準の設定の考え方、根拠 (●は必須事項)	許可基準基準の具体例	
			大阪市	他の事例等
対象地域		・建ぺい率緩和による弊害を考慮すると、制度適用の必要性が高い密集市街地に限定することが望ましい ・建ぺい率の緩和の余地のある建ぺい率制限値の地域である必要がある	・指定建ぺい率 60% の二中高、準工の一部、工業	
壁面線の指定等	適用区域	●採光、通風等の確保のため、隣地境界線から後退して壁面線の指定、または壁面の位置の制限が必要 ・採光、通風等の確保に有利な一体的かつ連続的な空地を確保するためには、建築基準法上の道路で囲まれた街区全体での指定等が望ましい ・実現可能性を考慮して、背割り線の片側のみ・複数敷地への指定等もあり得る ・区域が消防活動が可能な位置にあることを条件とすることも考えられる	・原則として一街区 ・既存建築物の建替え等の場合、概ね 120 ㎡以上（複数敷地）で、整形な範囲であれば可	・敷地の概ね半径 140m 以内に消防水利があること（横浜市鶴見潮田・本町通街並み誘導地区）
	壁面線等の位置、形状	・採光、通風等の確保のためにはできるだけ長く連続していることが望ましい ・避難や消防の利用を想定する場合には、周辺道路に接続していることが望ましい ・採光、通風、防火等の面から背割り線を挟んだ隣棟間隔は広いほど望ましい ・上記の隣棟間隔をできるだけ確保するため、両隣の建物との間でゼロロットを誘導することも考えられる	・原則として、連続しており、前面道路と反対側の隣地境界線から 0.5 m 以上後退した位置に定められていること	・原則として壁面線等の両端が建築基準法上の道路に接続していること（大阪府） ・両隣側の壁面は隣地境界線に接して設けることができる（ゼロロット）
敷地		・敷地の細分化による建て詰まりの防止のため、敷地面積の最低限度を定めることが望ましい	・原則として 60 ㎡以上 ・ただし、既存建築物等の建替えの場合はこの限りでない	
建築物等	用途		・住宅（併用住宅を含む）	
	外壁等の後退	・採光、通風、防火等の確保のため、壁面線等に面する外壁について、上層部分を後退させることが望ましい	・前面道路と反対の隣地境界線から 0.5 m 以上後退 ・3 階部分を 1.5 m 以上後退	
	高さ・階数	・同上	・3 階以下（地階を除く） ・高さ 10 m 以下	
	構造・開口部	・特に両隣の建物との延焼を防止するため、防火上の構造の強化や両隣側の外壁の開口部に対する措置を行うことが望ましい	・準耐火又は耐火建築物 ・隣地境界線（壁面線等に面する部分を除く）に面する開口面積の合計は 0.5 ㎡以内	・両隣側の開口部の原則禁止（大阪府） ・その他、両隣側の開口部の防火施設の設置、対面させない等
	壁面後退部分の利用	・避難や消防の利用を想定する場合、支障物の設置を禁止することが望ましい ・採光・通風等の支障とならないように配慮することが望ましい		・塀等の設置は原則禁止。採光、通風、避難等に支障なければ設置可能（大阪府）
建ぺい率の割増しの限度		・防火、採光、通風等へのさらなる配慮を条件に、20% までの緩和を認めることもあり得る	・次のいずれかの場合 …耐火建築物 …2 階建て …2 階以上を 1.5m 以上後退 …開口部を両隣側に設けない	

関連法令

■建築基準法

法第53条第4項（建ぺい率特例許可）

隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第68条の2第1項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ2メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、前3項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前3項の規定による限度を超えるものとすることができる。

法第53条第7項（建ぺい率特例許可における建築審査会の同意）

第44条第2項の規定は、第4項又は第5項第三号の規定による許可をする場合に準用する。

法第44条第2項（道路内の建築制限の例外の許可に関する建築審査会の同意）

特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

法第46条（壁面線の指定）

特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要であると認める場合においては、建築審査会の同意を得て、壁面線を指定することができる。この場合においては、あらかじめ、その指定に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

法第47条（壁面線による建築制限）

建築物の壁若しくはこれに代る柱又は高さ2メートルをこえる門若しくはへいは、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない。

法第68条の2第1項（地区計画建築条例による壁面の位置の制限）

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

建築基準法施行令第135条の20（建ぺい率の制限の緩和に当たり建築物から除かれる部分）

法第53条第4項の政令で定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

- 一 軒、ひさし、ぬれ縁及び国土交通省令で定める建築設備
- 二 建築物の地盤面下の部分
- 三 高さが2メートル以下の門又は塀

■通達・運用指針

●都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平成13年5月15日 国住街第40号） 国土交通省住宅局長から都道府県知事宛

第6 壁面線の指定等がある場合の建ぺい率制限の緩和と制度の創設について（法第53条、令第135条の4の9並びに施行規則第10条の5関係）

我が国の市街地においては、戦前に形成された木造長屋や戦後の混乱の中で無秩序に建築された木造建築物が多く、都市における防災性の確保や良好な市街地環境を形成する上で大きな問題となっている。このため、建築物の建替えを円滑に進め、耐火性能の向上等により市街地の防災性の向上等を図ることが必要であるが、その際には、ライフスタイルの多様化や居住環境の向上に対するニーズの高まり等に対応して、低層部における床面積の確保が強く求められているところである。

このため、隣地側の壁面線の指定等によって壁面の位置を揃えることにより、採光、通風等の居住環境を保持するため有効な一体的かつ連続的に空地が確保されるものについて、特定行政庁の許可により建ぺい率制限を緩和することとして、協調的な建替えによる老朽建築物の更新の促進に寄与するものである。

なお、本制度は、壁面線の指定等により地区全体の建築ルールが定められ、一般の建ぺい率制限と同等以上の市街地環境が確保される場合に適用されるものであり、いわゆる密集市街地以外の市街地も含め適用が可能である。

こうした趣旨を踏まえ、次の点に留意の上、市街地環境への影響等に配慮しつつ制度の適切かつ柔軟な運用を図られたい。

- (1) 本制度の運用に当たっては、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、一般の建ぺい率制限と同等の市街地環境が確保されることについて、以下の観点から、審査すること。

イ 安全上の審査

幹線道路や消火栓からの距離が一定の距離以内になっていること等により、消防活動の確保が図られていること。

ロ 防火上の審査

壁面の開口部についての防火戸その他の防火設備を設ける又は隣地境界線（壁面線に面する部分を除く。）に面して開口部を設けないなどの措置が講じられること等により、延焼を有効に防止するものとなっていること。

ハ 衛生上の審査

前面道路側の空間のほか、壁面線等の指定により、壁面後退部分が連続的に有効な空間として確保されること等により、十分な採光、通風等が確保されていること。

- (2) 令第135条の4の9及び施行規則第10条の5において、壁面線等を越えることが可能な建築物の部分を規定しているところであるが、当該規定により壁面線等を越えている建築物の部分の構造、規模等を審査の対象とすることも支障のないこと。
- (3) 壁面線の指定に当たっては、「住宅地等における壁面線制度の積極的かつ弾力的活用について(平成7年5月25日付け住街発第53号)」を参考とするなどにより、市街地環境の確保に資するものとなるよう、当該区域の実態に併せて積極的かつ弾力的に行うこと。
- (4) 本制度は、特に密集市街地等における老朽化した建築物の更新を図ろうとするものであることから、連担建築物設計制度との併用等により、より効果的に市街

地環境の確保が図られるような建築計画となるようなものとするのが望ましいものであること。

- (5) 本制度の活用にあたっては、密集住宅市街地整備促進事業等の各種補助事業と併せて活用することが有効であるほか、平成12年度に創設された住宅金融公庫の都市居住再生融資は、建ぺい率の制限緩和の前提となっている壁面線の指定や地区計画の区域内における条例による壁面の位置の制限を行うことによる協調的な建替えに対し、非住宅部分も含め一体的に優遇された条件での融資を行うものであることから、当該融資制度を併せて活用することが有効であると考えられること。

●住宅地等における壁面線制度の積極的かつ弾力的活用について（平成7年5月25日 住街発第53号） 建設省住宅局長から特定行政庁宛

建築基準法(以下「法」という。)第46条及び第47条に基づく壁面線制度は、街区における建築物の位置を整え、その環境の向上を図るための制度であるが、今般の建築基準法の一部改正により特に住居系用途地域における本制度の充実を図ったところである。

従来、壁面線は主として商店街等において指定されてきたが、本制度が質の高い市街地環境の形成に極めて有効な制度であることにかんがみ、下記の点に留意のうえ、今回の制度充実を機に、住宅地等における壁面線の指定を積極的かつ弾力的に行うことにより、その一層の活用を図られたい。

記

1 壁面線制度の趣旨とその積極的な活用

壁面線は、平成5年3月現在、全国で約70箇所、約120kmで指定されており、それぞれの地域において市街地環境の向上に寄与してきたところであるが、全国的には、必ずしも制度の十分な活用がなされてきたとは言えない状況にある。

しかしながら、壁面線制度は、建築物の位置を整えることによって質の高い街並みの形成を図るための有効な手法であるとともに、敷地内に道路に沿って連続した有効な空間を確保し、市街地における防災上も重要なオープンスペースの創出を可能にするものである。このため、壁面線制度の活用が従来必ずしも十分ではなかった住宅地等において、街区内の生活道路に沿って壁面線を指定することが安全で快適なまちづくりを進めるうえで極めて効果的であると考えられる。今般、本制度については、建築基準法の一部改正により次のとおり制度拡充を行ったところであるので、これらの趣旨を十分踏まえ、その積極的な活用を図られたい。

- (1) 土地の有効利用がふさわしい地域において、市街地環境を確保しながら前面道路幅員による容積率制限の緩和を可能としたものであること。これについては、従来の法第52条第7項に基づく許可によるものに加え、新たに同条第8項に基づき住居系用途地域内における確認手続による緩和制度を設けたものであること。

- (2) 法第56条第6項の規定により、道路斜線制限の合理化措置を講じる場合における前面道路の取扱いについては、今回建築基準法施行令第131条の2に新たに第3項を設け、特定行政庁の認定により、前面道路の境界線を壁面線にあるものとみなす制度を設けたものであること。

特に、住居系用途地域においては、道路斜線制限の勾配を1.5とする前面道路幅員の要件(12メートル以上)について、前面道路の境界線を壁面線にあるものとみなしてその幅員を算定することができることとしたものであること。

2 壁面線指定の弾力的運用

壁面線の指定については、以下の点に留意の上、市街地の状況及び特性に対応した弾力的な運用を図られたい。

- (1) 壁面線は、街並みの連続性を確保する観点から、一定程度の延長が必要であるが、必ずしも幅員の広い道路と両端が接続する生活道路の全延長にわたり指定することに限られるものではなく、街区内の生活道路のうち、一定の連続性が認められる空間において指定する等弾力的な運用が可能であること。
- (2) 建築物の低層部における歩廊状の空間の確保等のために、高さにより異なった壁面の位置を指定する等立体的な指定が可能であること。
- (3) 壁面線の指定は、道路の両側のみならず、片側において行うことも可能であること。

3 壁面線指定に当たっての留意事項

(1) 制度の普及促進

壁面線制度の積極的かつ円滑な運用を図るため、制度の趣旨等について、広く一般に対して周知を図り、その普及に努めること。

(2) 事業制度との連携

まちづくりに関する地域住民等の合意形成や、生活道路に沿った連続的なオープンスペースの整備をより効果的に促進するため、まちなみデザイン推進事業、街なみ環境整備事業、街並み・まちづくり総合支援事業等の事業制度を併せて活用すること。

活用状況等

■制度の変遷

●制度創設の発端は、大阪の都心周辺部に、戦前に建てられた長屋など狭小な老朽木造住宅の密集市街地があり、建ぺい率を守って建て替えようとするが床面積が小さくなって建て替えが困難であるという状況に対応するため、大阪府と大阪府が国に制度改正を要望したことにある。

●平成12年5月の建築基準法改正により創設された。

■活用実績

平成17年3月31日現在、建ぺい率緩和の許可件数の累計は7件で、全てが大阪市内の壁面線の指定を使った事例である。(国土交通省住宅局市街地建築課調べ)

3. 三項道路（水平距離の指定）

1) 制度の概要

三項道路（水平距離の指定）とは、幅員 4 m 未満の二項道路について、土地の状況によりどうしても拡幅することが困難な場合には、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て、幅員 2.7m 以上 4 m 未満の道路を指定することができるというものです。

これまでは道路拡幅が明らかに困難な斜面地などに限定して使われてきましたが、平成 15 年の建築基準法改正で、三項道路に接する建物に対して、条例により敷地、構造、建築設備、用途に関する必要な制限を付加できるようになったことに加え、平成 16 年に国土交通省から出された三項道路の運用に関する通知では、密集市街地内の老朽化した木造建築物の建替えの促進を図る場合などに三項道路の指定を考慮して差し支えない旨の判断が示されたことから、密集市街地における三項道路の活用の可能性が広がってきました。

表 3-12 三項道路の概要

（●：必須事項）

緩和の内容	○道路幅員を 2.7 m 以上 4 m 未満とすることができる
法律で規定されている適用の要件	●二項道路であること ●土地の状況によりやむを得ない場合
決定手続き、決定権者	●特定行政庁が指定
権利者等の合意等	
審査会等の関与	●建築審査会の同意が必要
議会の関与	●建築基準法第 43 条の 2 の条例を定める場合は議決
都道府県と市町村の関係	
根拠法	・ 建築基準法第 42 条第 3 項

2) 制度活用の手順

三項道路を指定するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになります。これらについて、次節以降で解説していきます。

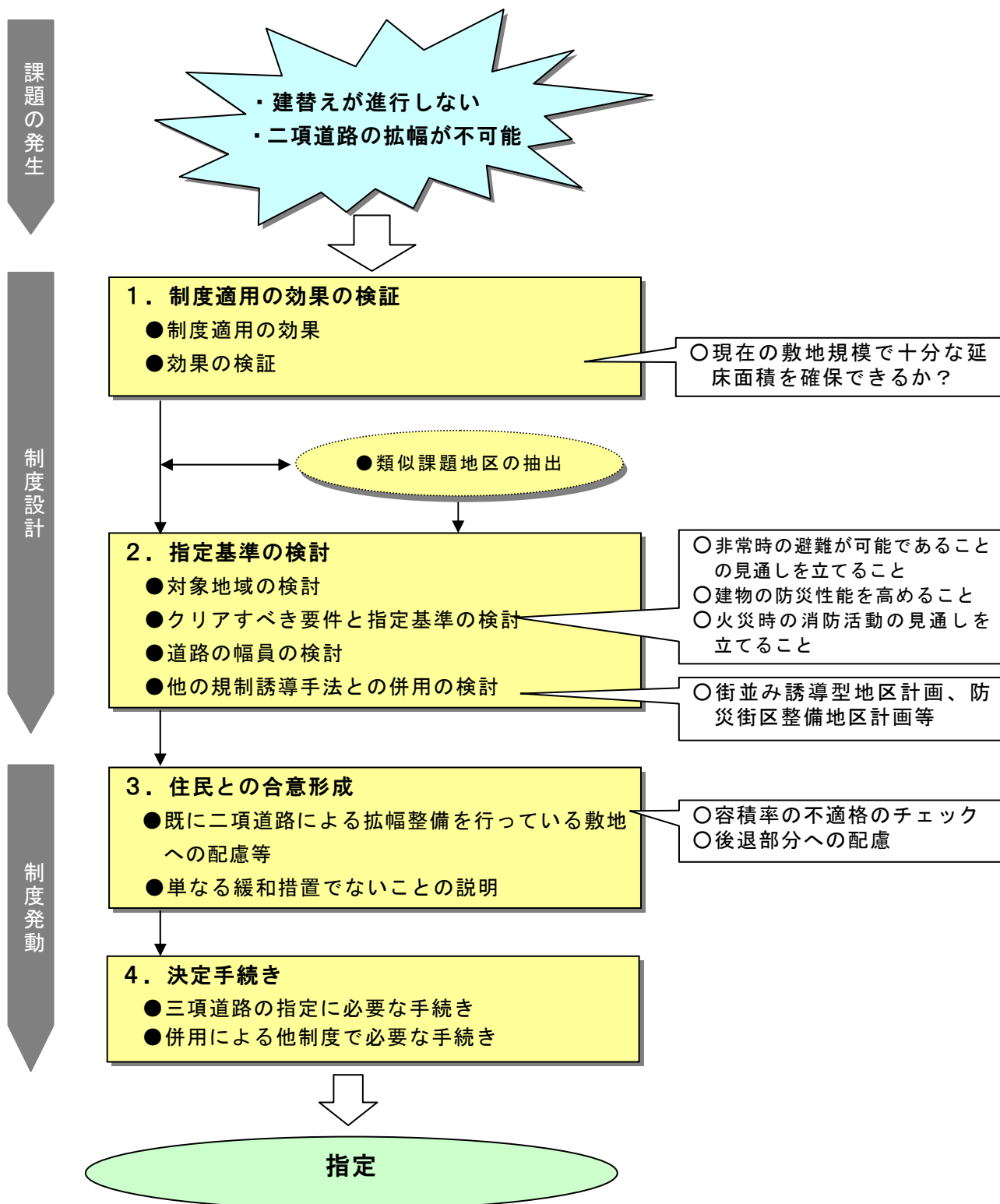


図 3-20 三項道路の指定までの標準的な手順

3) 指定基準作成の考え方

ここでは、前節に示した制度活用の手順に基づき、各検討項目別に指定基準の作成方法を示します。

なお、三項道路の活用については、当該道路が二項道路の要件を満たし、かつ、土地の状況によりやむを得ないことが前提となっていますので、ご留意下さい。

(1) 制度適用の効果の検証

①制度適用の効果

三項道路を指定する主な効果は、これまで敷地規模の狭さや道路の端が擁壁やがけになっていることで、道路中心線からの2mの後退が事実上困難であり、そのために建物の建替えができず老朽化していた状況に対し、拡幅の幅を1.35m以上に緩和することで、建替えが可能な状況をつくりだすことにあります。

このほか、歴史的市街地のように現在の市街地空間や特定の建築物等に特別な価値があり、二項道路の拡幅を行うとその価値が損なわれてしまうような場合にも、物理的な拡幅の可能性如何にかかわらず、三項道路の指定が有効です。

表 3-13 三項道路の指定が効果を発揮する場合

困難性・必要性	効果を発揮する場合
a. 拡幅整備ができない	地形や敷地等の制約があり、拡幅が事実上困難である場合 例：斜面市街地、漁村、密集市街地など
b. できれば拡幅しない方がよい	拡幅により失われてしまう地域資産（建築物、工作物等）をできれば保護したい場合 例：昔からの美しい石垣や生け垣が残る道路など
c. 拡幅すべきではない	現在の街並みに文化財的な価値があり、その保存のために明らかに拡幅してはならない場合 例：歴史的市街地（伝統的建造物群保存地区）など

以下では、斜面地のような地形的な制約が無く、歴史的市街地のような保護すべき資源も特に無いような一般的な密集市街地を念頭に置いて解説を進めますが、基準作成の基本的な考え方は、歴史的市街地などにも応用が可能であると考えられますので、ぜひ参考にして下さい。

②効果の検証

現在、課題が発生している地区において、三項道路の指定が有効であるかどうかを判断するため、以下のような方法で検証します。

●現在の敷地規模で十分な延床面積を確保できるか？

三項道路を指定するためには、まずは対象路線で二項道路の拡幅が事実上困難であることを証明しなければなりません。地区住民の意見を聞くことが重要ですが、同時に実際の沿道敷地を使って建替えのシミュレーションを行い、二項道路の拡幅を行うと十分な建築面積や延床面積の確保が難しい状況を確認することが望ましいでしょう。

その際には、併せて三項道路を指定した場合の案を作成し、確保できる延床面積などを比較してみることが重要です。というのは、第Ⅱ部でも述べたように、三項道路

を指定すると、前面道路幅員による容積率制限（住居系用途地域で前面道路幅員が2.7mの場合は、 $2.7 \times 0.4 = 1.08\%$ までしか容積率を利用できない）や道路斜線制限によって結局は十分な延床面積を確保できない可能性があるからです。

もし延床面積を確保できない場合には、1階の建築面積の確保という意味では同様の効果を持つ建ぺい率特例許可と比較したり、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限の適用除外が可能な街並み誘導型地区計画の併用や、前面道路幅員による容積率制限の係数の見直しを同時に行うことなどを検討してみることが考えられます。

また、歴史的市街地の場合には、道路斜線制限が地区特有の街並みを崩してしまう危険性もあり、やはり街並み誘導型地区計画の併用や道路斜線の勾配の見直しなどが有効である可能性があります。

これらについては、「(3) 他の規制誘導手法との併用の検討」のところで詳しく述べます。

○課題類似地区の抽出

上記の課題地区以外に、似たような課題や特性を持った類似地区が行政区域のどこにどの程度存在するかを把握し、幾つかの典型地区を抽出して同時に検討を行うことができれば、指定基準の妥当性や汎用性を高めることができます。また、次に述べるように、三項道路では指定路線をむやみに増やさないことが望ましいと考えられ、その意味でも三項道路の指定の可能性がある路線や地区の当たりを付けておくことが重要になります。

三項道路の指定に適した路線や地区の特徴としては、幅員が狭く延長があまり長くない二項道路であること、沿道の敷地の規模が小さいこと、建替えが進んでいないことなどがあり、これらは以下のようなデータや指標を使って抽出することが可能です。もっとも、この方法は、三項道路の指定の可能性がある路線や地区を大雑把に抽出するものであって、実際に指定が可能であるかどうかについては、この「(3) 基準の作成」で説明しているような詳細な検討が必要です。

表 3-14 課題類似地区の抽出に有効な図面や指標の例

種 類	指 標
道路基盤	○道路幅員現況図／○道路種別現況図
敷地	○狭小敷地（100 m ² 未満、60 m ² 未満等）分布図／○平均敷地面積／○狭小敷地率
建物	○構造別建物現況図／○老朽建物分布図／○平均建ぺい率／○棟数密度／○老朽建物率／○木造率

ただし、特定地区での本制度の採用にあたって、こうした検討が不可欠というわけではありません。特定地区を何らかの上位計画的なもので位置付けるなどしてまずはスタートさせ、その後適用事例を積み重ねていく中で、徐々に基準を充実させていくような方法も実践的でしょう。

（２）指定基準の検討

①対象地域の検討

三項道路を指定すると道路幅員は確実に4 m未満となりますから、そのような幅員の設定が妥当でない道路にまで適用したり、三項道路の指定を面的に連担させることは、市街地の環境形成にとって決して望ましいことではありません。

三項道路指定のむやみな拡大を防ぐ方法の一つとして、あらかじめ行政区域の中で三項道路を適用できる地域を限定しておくことが考えられます。具体的には、以下に例示するように、上位計画や整備計画等での位置付けを条件としたり、対象地域を図示しておくことなどが考えられます。

ただしその場合でも、上位計画等で位置付けた地区内ならどこでも可能とするわけにはいきませんから、次頁以降で説明するように、地区内の基盤条件等を踏まえながら指定の可否を慎重に吟味したり、指定基準を適切に定めることが重要でしょう。

【三項道路の対象地域の例示】

①密集市街地の改善を要する地区

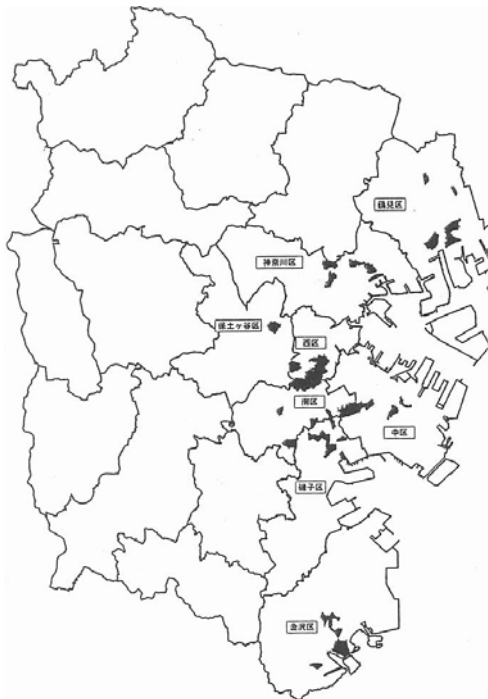
例えば、

- ・防災都市づくり推進計画に示された「重点整備地域」（東京都）
- ・大阪府インナーエリア再生指針に示されたアクションエリア（大阪府）
- ・市区町村が客観的な指標に基づき、独自に抽出した密集市街地

②住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の実施地区

③その他の地区

- ・上位計画や関連計画において、三項道路が接続することになる主要な道路の整備が位置付けられている地区



横浜市では、密集市街地における既存の制度の活用により、重要な狭あい道路の拡幅整備と倒壊の危険性のある住宅の耐震改修を促進する「いえ・みちまち改善事業」の対象地区として、8区23地区、面積約660haを位置付けている。

（出典：横浜市ホームページ）

図 3-21 類似の取り組み：「いえ・みちまち改善事業」対象地区（横浜市）

②クリアすべき要件と指定基準の検討

三項道路は道路幅員が4 m未満となるため、車輛交通の面では性能が実質的に低下することになると考えられますが、特に避難の安全性と防火性の2つについて問題があることは容認できないため、何らかの形で一定以上の性能を確保することが指定の条件になると考えられます。避難の安全と防火についてクリアすべき要件は表 3-15 のように表現でき、それらを実現できるような具体的な基準を検討していきます。

表 3-15 三項道路の指定にあたってクリアすべき要件

目 標	クリアすべき要件
【安全】避難が安全にできること	a. 非常時の避難が可能であることの見通しを立てること
【防火】火災時の被害が、二項道路の拡幅を行った場合と比較して、悪化しないこと	b. 建物の防火性能を高めること c. 火災時の消防活動の見通しを立てること

a. 【安全】非常時の避難が可能であることの見通しを立てること

非常時に、幅員4 m未満の三項道路に面する敷地から安全に避難できるようにするためには、幅員が狭まることで大地震による道路の閉塞の危険性も高まることを考慮して、当該路線が行き止まりでなく二方向避難が可能であること、避難上有効な道路（幅員6 m以上の主要区画道路等）に接続し、しかも当該道路に面するすべての敷地から避難上有効な道路まで比較的短い距離で到達できること（道路延長に上限を設ける）、当該路線にさらに別の道路が接続しているような複雑な道路形態ではなく単純な一本道であること、などが条件になると考えられます。

当該道路の閉塞を防ぐためには、閉塞の要因となるブロック塀等が少ないこと、あるいは存在していても将来的に除去できる可能性があることを条件としてもいいかもしれません。

また、当該道路が受け持つ避難人口を拡大させないため、建築基準法第43条の2条例の活用により、当該道路の延長や幅員に応じて、集客力のある建物用途を禁止したり規模を制限することも考えられます。

【指定基準の例】

（昭和35年に示された運営要領に示された基準の一部）

道路の配置・性格：街区の整った地区内の補助幹線道路で、通り抜けできるもの
道路の延長：60 m以下

なお、当該道路が接続する主要区画道路等については、現状で十分な幅員が確保されていない場合には、次のいずれかにより、拡幅整備が担保されていることが望ましいでしょう。

- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画で、拡幅整備等が予定されていること
- ・都市計画マスタープラン、生活道路整備計画等の計画で位置付けられていること
- ・地区計画で地区施設として位置付けがあり、壁面の位置の制限等により6 m以上の幅の空地が確保されること

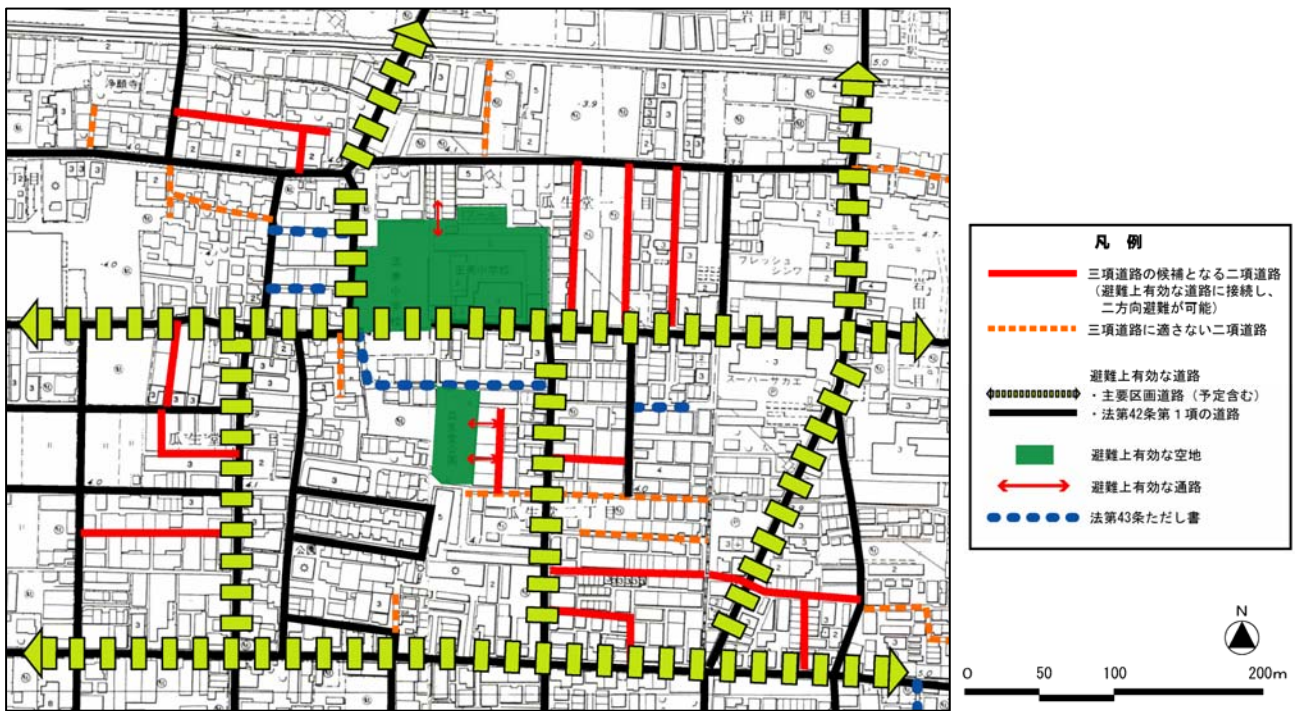


図 3-22 避難の確保に関する検討イメージ

b. 【防火】建物の防火性能を高めること

防火については、二項道路の拡幅を行いながら沿道の建物を建替えた場合と比較して、火災時における延焼の被害を増大させないことが必要であると考えられます。

その検証方法の一例として、巻末の参考資料で、パソコン上で計算可能な市街地火災シミュレーションを活用する方法を紹介しています。様々な仮定の上での結果ですが、参考資料の例では、道路幅員 4 m で沿道建物を防火造の 2 階建てにするよりも、幅員 3 m で沿道建物を準耐火造の 2 階または 3 階建てにする方が、延焼遅延効果があるという計算結果となっています。

指定基準としては、地区の防火性能を悪化させないため、建築基準法第 43 条の 2 条例や防災街区整備地区計画を活用して、建物の構造を準耐火建築物以上とすることや、両隣の建物間で開口部を対面させないこと、敷地面積の最低限度や敷地分割の禁止を定めて更なる建て詰まりを防止することなどが考えられます。

c. 【防火】火災時の消防活動の見通しを立てること

地区の防火性能については、建物そのものの防火性能を高めるだけでなく、消防活動の面でも一定の水準を確保することが望まれます。例えば、京都市の歴史的市街地のように、事情により建物の防災性能の強化を十分に行えない場合には、消防活動の方を強化していくような発想が重要でしょう。

消防活動は、消防署によるものと地域住民による自主的なものに分かれます。

三項道路の場合、大型の消防車両が道路内に進入することは難しいと判断されますが、外周道路にある消防水利に消防車両が到達し、そこからホースを伸ばして三項道路沿道の消火活動にあたることは可能です。その意味からも、「a. 【安全】」と同じく、当該道路が大地震時にも消防車両が通行可能な主要区画道路等に接続していることが重要です。さらに当該道路沿道のすべての敷地が、主要区画道路等の沿道にある有効な水利から一定の距離内（例えば 140m 以内）に含まれることが指定の基準になると考えられます。

一方、住民自らの取り組みとしては、火災報知器やスプリンクラー、消火器等の設備の設置を建築基準法第 43 条の 2 条例に盛り込んだり、指定基準の 1 つとすることが考えられます。

また、設備等のハード面だけでなく、京都市のように、地域で防災活動が行われていることなどソフト的な対応を指定の条件とすることもあり得るでしょう。

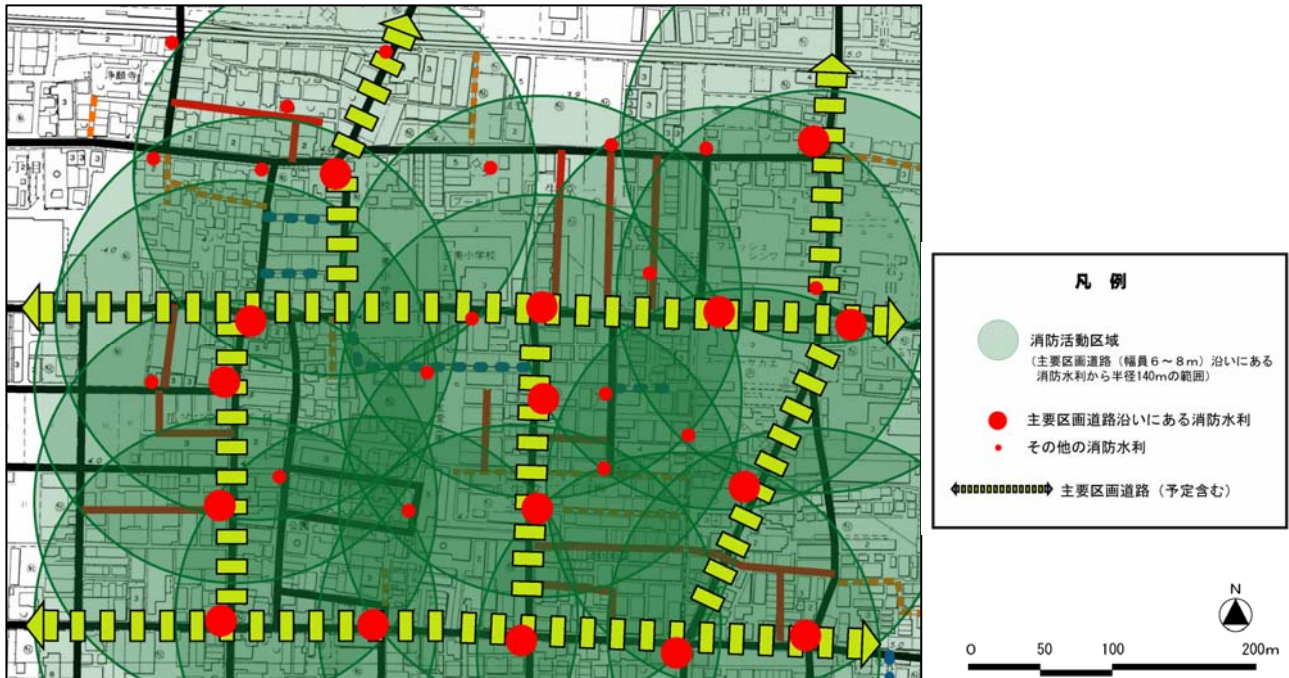


図 3-23 消火活動の確保に関する検討イメージ

③道路の幅員の検討

三項道路は、現在、二項道路である道路を対象として指定しますが、その幅員については、2.7m以上 4 m未満とする規定があるのみです。従って、すでに説明した非常時の避難の可能性や火災時の消防活動の見通しの検討においては、当該道路の沿道の敷地面積、建物の用途・構造、道路の延長などを勘案しながら、妥当な幅員を決めていくことになります。

例えば、道路の延長が長く、かつ沿道の建物の戸数が多い場合には、道路幅員を 2.7 mとしながらも、地区計画の併用により壁面の位置を制限することにより、4 mの道路状空間を確保することが考えられます。

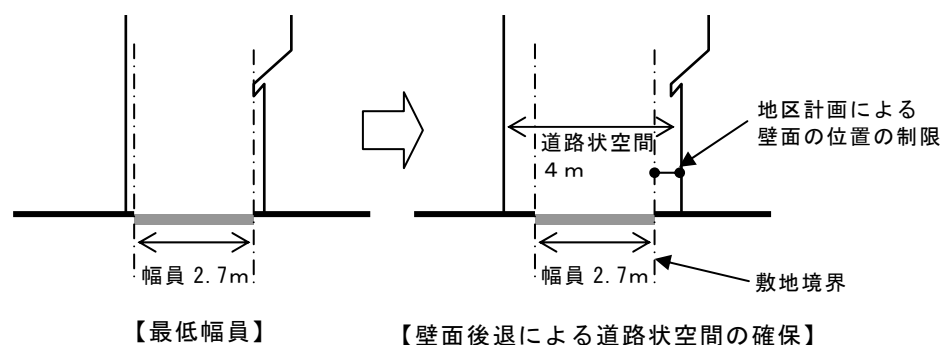
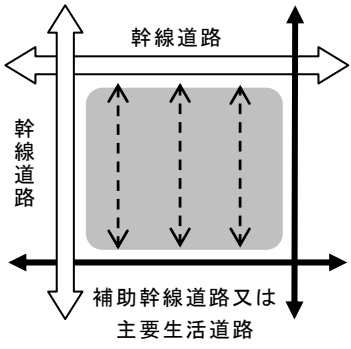
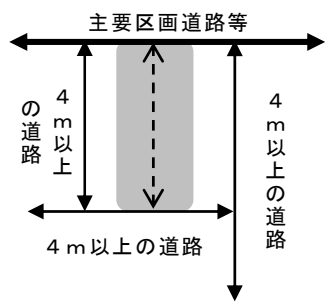
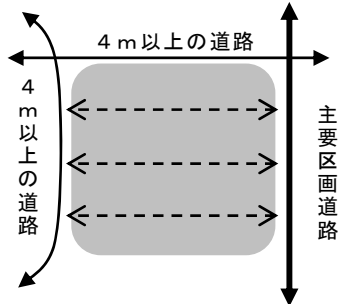
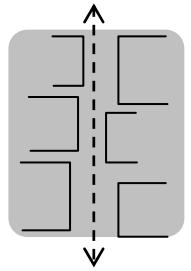


図 3-24 道路延長が長い場合等の空地の確保

以上の検討をもとに、主に道路基盤の違いに応じた三項道路の指定パターンの違いのイメージを、図 3-25 のように整理してみました。

周辺の道路基盤の状況や、拡幅が困難なやむを得ない理由により、三項道路を指定する密度が異なってくることが予想されます。

指定タイプ	該当する道路や市街地の例	指定の特徴
タイプ① 	- 耕地整理や区画整理などにより基礎的な街区が整備された中に存在する狭隘な二項道路 - 外周道路の幅員は狭くなるが、京都市のような条坊制の街割りでも、似たような指定タイプになる 【典型市街地】 - 東京都中央区月島地区 - 京都市祇園町南側地区	- 広幅員の外周道路が比較的に存在するため、避難や消防面での問題が少なく、三項道路を最も指定しやすい - 三項道路が連続することも比較的許容しやすい - 歴史的市街地の場合は、通常の建物構造の強化が望ましくない場合もあり、別の手段による補完が必要になる - 面的な一括指定も考えられる
タイプ② 	- 基盤未整備な中でスプロール的に形成された密集市街地の中の狭隘な二項道路 - 地区内に幅員 6 m 以上の主要区画道路等は少ない	- 両端が主要区画道路等に接続し、延長が一定の長さ以下であることを条件に指定 - 主要区画道路等については整備の担保が必要 - 基盤条件が良好でないことから、連担させないことが望ましい - 路線毎に個別に判断して指定 - 今後の指定の増加が望まれる
タイプ③ 	- 斜面市街地、漁村、歴史的市街地等に存在する狭隘な二項道路。斜面市街地の場合は、等高線に沿って道路が形成される - 地区内に車が通れる道路は限られており、幅員 6 m 以上の道路は意図的に整備しない限り存在しない 【典型市街地】 - 長崎市の斜面市街地	- 斜面市街地は 4 m 以上に拡幅することが地形的に困難、歴史的市街地は 4 m に拡幅すべきでないケース。延長が長くなることや連担することがやむを得ない場合がある - 消防活動等に支障がある場合があり、建物構造の強化や設備の設置、地域組織等で補完することが望ましい
タイプ④ 	- 歴史的な佇まいや石垣などの地域固有の資源が残る特定の道路 【典型市街地】 - 神奈川県藤沢市江ノ島地区	- 周辺の道路基盤に関わりなく、できれば拡幅しない方がよいという判断から指定 - 消防活動等について、設備の設置、地域組織等で補完しながら、個別に指定

凡例 <-----> 三項道路  建築基準法第 4 3 条の 2 条例や地区計画による建物や敷地の制限が望まれる区域

図 3-25 三項道路の指定タイプの例とそれぞれの特徴

(3) 他の規制誘導手法との併用の検討

三項道路の指定にあたっては、すでに述べたように防災の観点からクリアすべき要件があるため、基本的には建築基準法第43条の2条例を活用して、建物の防災性能の強化を図るべきであると考えられます。

ただし、同様の建物の強化は防災街区整備地区計画でも実現可能ですので、どちらがより地区に適しているか、比較してみるのも良いでしょう。

また「(1) 制度適用の効果の検証」で述べたように、敷地が極めて小さい場合には、三項道路を単独で指定するのみでは十分な延床面積を確保できなくなり、結局のところ建替え困難な状況は変わらないということがあり得ます。そのような状況に対応するためには、街並み誘導型地区計画など表3-16に示すような緩和手法の併用を検討すべきであると考えられます。その場合には、安全や防火の面だけでなく、衛生面などからも問題が発生しないか確認しながら検討することが望ましいでしょう。

表 3-16 三項道路と他の規制誘導手法の併用

名 称	併用の目的	特 徴
街 並 み 誘 導 型 地 区 計 画	・ 三項道路の指定だけでは建物の延床面積を十分に確保できない場合に、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限の適用除外を活用する ・ 避難等の観点から、道路状空間をできるだけ広く確保したい場合にも有効 ・ 地区施設により全体の道路ネットワークの中で三項道路を位置付けることができ、指定がしやすい	・ 敷地が狭い中で前面道路から一定距離壁面後退しなければならないが、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限の適用除外や、後退部分の敷地面積への算入などから、三項道路を単独で指定する場合と比べて延床面積は確実に増大すると考えられる ・ 歴史的市街地で三項道路の道路斜線制限が街並みを崩しかねない場合にも有効である
防 災 街 区 整 備 地 区 計 画	・ 建築基準法第43条の2条例に代わって建物の構造等の制限を行うとともに、街並み誘導型地区計画と同様の効果を持たせることもできる（防災街区整備地区計画のメニューの中に街並み誘導型地区計画がある）	・ 周辺地区全体のまちづくりを考えるとどうかかが建築基準法第43条の2条例との違い ・ 建築基準法第43条の2条例では建築設備の制限も付加することができるが、防災街区整備地区計画ではできない。ただし、指定基準の中に盛り込むことは可能
前 面 道 路 幅 員 に よ る 容 積 率 制 限 の 係 数 の 変 更	・ 前面道路幅員による容積率の制限により建物の延床面積を十分に確保できない場合に、住居系の係数を見直して制限を緩和する	・ 三項道路沿道だけでなく地区全体に適用されるため、全体の密度が上昇しすぎないかが懸念される
道 路 斜 線 制 限 の 勾 配 の 変 更	・ 道路斜線制限により建物の延床面積を十分に確保できない場合に、住居系の勾配を見直して制限を緩和する	・ 三項道路沿道だけでなく地区全体に適用されるため、全体の圧迫感等が上昇しないかが懸念される

なお、三項道路を指定してもなお十分な建築面積を確保できない場合には、地区の建ぺい率指定の緩和や建ぺい率特例許可を併用することも考えられますが、道路空間が狭まる上にさらに空地が減少することになり、全体の建て詰まりが悪化するため、望ましい組み合わせとは言えないでしょう。

（４）住民との合意形成

三項道路の指定では、制度上は住民との合意形成が必須とはされていませんが、実態としては、路線全体での合意形成を行うことが望ましいと考えられます。

住民との合意形成を図る際には、以下の諸点に留意することが重要です。

①既に二項道路による拡幅整備を行っている敷地への配慮等

対象となる道路において、既に二項道路の拡幅整備を行っている敷地がある場合は、三項道路の指定に際して、容積率の不適格チェックや二項道路の後退部分に対する配慮を検討する必要があります。

●容積率の不適格のチェック

三項道路の指定により、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限の影響で実現可能な容積率が減少しますので、三項道路の指定を検討する路線の沿道建築物について、容積率の既存不適格の発生状況を確認する必要があります。

多くの既存不適格が発生する場合には、三項道路の指定は難しいと判断するか、街並み誘導型地区計画等の併用を検討しましょう。

●既後退部分への配慮

三項道路の指定を検討する路線において既に二項道路で後退した部分がある場合には、後退部分を敷地として利用したり塀を立てても良いとする措置が基本となりますが、権利者の意向に応じて、例えば、有効な空地として利用できることを条件に、行政が賃料を払って借り上げたり、固定資産税を減免することなども考えられます。

②単なる緩和措置でないことの説明

三項道路の指定により、敷地面積は二項道路の拡幅を行った場合と比べて減少が少なくなる一方で、新たに建築物の敷地、構造、設備及び用途の制限を行う条例を定めることや、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限の影響で実現可能な容積率が低くなること、つまり、単なる緩和措置ではなく、通常の規制を地区の特性に応じて他の規制に置き換えている点を説明することがポイントになると考えられます。

その際、権利者の多くが規制強化部分を過大に感じるようであれば、権利者とともに、前項で示した規制緩和策の併用を検討していくべきでしょう。

（５）決定手続き

①三項道路の指定に必要な手続き

三項道路の指定に際しては、建築審査会の同意が必要です。その上で対象道路の位置を告示し、制度の活用が可能となります。

併せて、対象となる路線の台帳整備や三項道路である旨の標識の設置などを行い、円滑な情報提供を行うことが望ましいでしょう。

②併用する他制度で必要な手続き

建築基準法第43条の2条例を制定する場合は、議会の議決を経ることはもちろんのこと、パブリックコメントの実施や、建築審査会や都市計画審議会等への報告あるいは意見照会等の諸手続を行うことが望ましいでしょう。

街並み誘導型地区計画を併用する場合には、都市計画審議会の議を経る必要があります。

4) 指定基準の例

これまで述べてきた指定基準の設定の考え方と、指定基準の具体的な設定例を表3-17に整理します。密集市街地における三項道路の指定事例はまだほとんどありませんので、これらはあくまで一つの試案であり、この通りにしなければならないというものではないことに注意して下さい。

表 3-17 三項道路の指定基準の例

構成		指定基準の設定の考え方・根拠 (●は必須事項)	指定基準の具体例
対象地域		・三項道路の指定がむやみに拡大しないよう、指定できる地域を限定することが望ましい	・以下のような地域に限定する …密集市街地の改善を要する地区 …住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の実施地区 …上位計画等で三項道路が接続する主要な道路の整備が位置付けられている地区 等
沿道空間の状況		●二項道路の拡幅ができないやむを得ない状況があることが必要である	・以下のような状況があること …地形や敷地等の制約で拡幅が事実上困難 …石垣など守るべき地域資産がある …街並みに文化財的な価値がある
道路	種別	●二項道路に限られる。ただし、未判定道路で二項道路となる条件を満たしたものは対象となる	・二項道路であること
	位置	・消防活動の確保のため、消防活動に有効な道路沿いの消防水利から、一定の距離以内にあることが望ましい	・主要区画道路沿いにある消防水利から 140m 以内にあること
	配置	・非常時の安全な避難の確保のため、二方向避難が確保されていることが望ましい ・安全な避難や円滑な消防活動のためには、避難や消防活動に有効な道路に接続しており、かつ複雑でない動線で到達できることが望ましい	・行き止まり道路でないこと ・幅員 6 m 以上の道路または建築基準法第 4 2 条 1 項道路に接続していること ・当該道路に別の道路が接続していないこと
	延長	・当該道路に接する敷地から避難や消防活動に有効な道路まで、比較的短い距離で到達できることが望ましい	・概ね 6 0 m 未満
	整備後の幅員	●2.7 m 以上 4.0 m 未満の範囲で定める ・現状の幅員と沿道の敷地規模を考慮して拡幅可能な幅員としながらも、道路の延長や沿道建物の用途・構造等も勘案して、幅員が必要と判断される場合は、壁面後退により道路状空間を確保することも考えられる	・3.0 m 等 ・但し、道路延長が〇〇m を越える場合は、道路境界線から 0.5 m の壁面後退により 4.0 m の道路状空間を確保する
	敷地	・敷地の細分化による建て詰まりによって、地区の防火性能が低下するのを防止することが望ましい	・敷地面積の最低限度〇〇㎡、または敷地分割の禁止（建築基準法第 4 3 条の 2 条例）
建築物	用途	・交通量の増大の抑制や安全な避難の確保のため、不特定多数の用に供する用途は排除することが望ましい ・道路の幅員によっては、自動車車庫の禁止等も考慮することが望ましい	・原則として、専用住宅とする（建築基準法第 4 3 条の 2 条例） ・原則として、自動車車庫の設置は禁止する（建築基準法第 4 3 条の 2 条例）
	外壁等の後退	・道路延長が長い場合等には、安全な避難や円滑な消防活動のため、壁面の位置の制限や後退部分の工作物の設置の制限を検討することが望ましい	・道路延長が〇m を越える場合は、道路境界線から 0.5 m 壁面後退（建築基準法第 4 3 条の 2 条例または地区計画） ・後退部分の工作物の設置の制限（同上）
	高さ、階数	・三項道路単独では道路斜線等で抑えられるが、街並み誘導型地区計画等を活用する場合は制限が必要	・高さ 10m 以下又は 3 階以下（街並み誘導型地区計画等）
	構造	・狭小敷地が連坦している場合は、延焼の危険性を防ぐため、原則として、準耐火建築物以上の構造制限を付加することが望ましい	・建築物の構造は、耐火建築物又は準耐火建築物とする（建築基準法第 4 3 条の 2 条例または防災街区整備地区計画）
	その他	・特に両隣との延焼を遅延させるためには、開口部についても制限することが望ましい	・隣地境界線に面する開口部は対面させないなど（建築基準法第 4 3 条の 2 条例）
設備		・建物の構造制限や建て詰まりの状況などを考慮して、火災報知や初期消火のための設備を用意することが望ましい	・火気使用室に火災報知器、スプリンクラー、消火器等を設置すること（建築基準法第 4 3 条の 2 条例）
その他		・建物の構造制限や建て詰まりの状況などを考慮して、住民による防災活動を条件とすることも考えられる	・地区内で住民による防災活動が行われていること

関連法令

■建築基準法

法第42条第3項（水平距離の指定）

特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2メートル未満1．35メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満2．7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

法第42条第6項（建築審査会の同意）

特定行政庁は、第2項の規定により幅員1．8メートル未満の道を指定する場合又は第3項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

法第43条の2（制限付加条例）

地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が第42条第3項の規定により水平距離が指定された道路にのみ2メートル（前条第2項に規定する建築物で同項の条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあつては、当該長さ）以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができる。

■通達・運用指針

●法第42条第3項の規定に基づく水平距離の緩和指定運営要領について（昭和35年5月30日住発第179号） 各特定行政庁宛

運営要領

一 指定基準

既成市街地内に存在する道で、次の各号の一に該当し、土地の状況により拡幅が困難で法第42条第2項により難しいもののうち、全般的な街路計画の検討を経て、将来主要街路として必要なものを除いて、指定を考慮することとする。

1 傾斜地に発達した市街地内の道その他物理的に拡幅が困難であるもの

2 線路敷地、河川、公園その他これらに類するものに沿う道で、安全上、防火上、避難上支障がないもの

3 街区の整った地区内の補助道路で原則として次のイからハまでに該当するもの

イ 利用状況が当該道路に接する建築物を主としたものであり、かつ、平常自動車交通に利用されないもの
ロ 通り抜けできるもの

ハ 道路延長が60メートルをこえないもの

二 指定の方法

考慮すべき区域を調査し、その地域の将来の街路、土地利用、防災等について総合的に検討して特定行政庁が

職権で指定するのが望ましいが、時間的に間に合わない場合その他区域の不明確なもの等については、申請に基づいて指定しても差支えない。

三 告示及び周知の方法

告示は個々の道路について行うのを原則とするが、一定区域内の類似道路について一括して告示しても差し支えない。

なお、必要に応じて市町村の告示板等に告示する外、縮尺3000分の1程度の図面に道路区域を明示した図面を提示する等関係者に対する周知を図ること。

四 台帳の整備

本庁及び出先機関に道路指定台帳を整備し随時縦覧に供せしめること。

五 現地における道路区域の明示

指定に当たっては、道路の境界標識又は側溝の設置を極力奨励指導すること。

なお、法第42条第1項第五号又は同条第2項の規定に基づいて指定した道路についても、三、四、五により同様に処理されたい。

●建築基準法第42条第3項の規定の運用について（平成16年2月27日 国住街第382号）

国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県建築主務部長宛

1 法第42条第3項の指定の対象となる道は、「法第42条第3項の規定に基く水平距離の緩和指定運営要領について」（昭和35年5月30日住発第179号建設省住宅局長通知）の運営要領1に例示しているところであるが、地域の歴史文化を継承し路地や細街路の美しいたたずまいの保全・再生を図る場合や、密集市街地内の老朽化した木造建築物の建て替えの促進を図る場合について、特定行政庁がその指定を考慮することは差し支えないこと。

2 「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（平成15年法律第101号）により法第43条の2の規定を設け、法第42条第3項の規定により、水辺距離が指定された道路にのみ2メートル以上接する建築物について、地方公共団体が、条例で、敷地面積の最低限度規制、防火上の構造制限、消火設備の設置の義務付け、集客力のある用途の制限等、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要

な制限を付加することができることとしたので、必要に応じ、当該条例の活用について考慮することが望ましいこと。

3 これら措置のほか、地域の状況に応じた建ぺい率の指定や容積率の算定に当たり前面道路幅員に乗ずる数値等の見直し、斜線制限における制限勾配等の見直し、街並み誘導型地区計画その他の建築規制の特例措置の活用、木造のたたずまいを活かした防火構造の仕様の活用等により、歴史的たたずまいを継承した街並み・まちづくりの推進が可能であること。

4 さらに、街なみ環境整備事業、密集市街地整備促進事業、まちなみデザイン推進事業、歴史・文化継承住宅融資等の各種事業制度等を併せて活用することにより、より効果的に、路地や細街路の美しいたたずまいを活かした地区の整備が可能であること。

活用状況等

■制度の変遷

- 建築基準法制定時の既成市街地の基盤状況が幅員2.7mの道路・通路が多かったことや、新たに都市計画区域に編入された地域には、道路未整備の農漁村などの既存集落も含まれていること等を踏まえ、これら市街地や集落の緩和措置として、1959年（昭和34年）の法改正時に設けられた規定である。この翌年に、国の通達で運用要領が示された。
- 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律（平成15年法律第101号）により、本道路に接道する建築物について、地方公共団体が、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができるように追加された。
- 平成16年2月には密集市街地での活用を示唆する上記の通知が出された。

■活用実績

平成17年3月31日現在、三項道路の総指定件数は5,081件であり、うち長崎県内が67.4%を占める。建築基準法第43条の2条例の実績は1件である。平成14年度2件、15年度7件（すべて長崎県での指定）、16年度149件（うち148件は東京都中央区月島地区での指定）と、件数は増えてはいるが、同一地区での指定が多いのが特徴で、まだ本格的に活用されるまでには至っていない。道路中心線からの水平距離別の三項道路指定件数の構成比は、1.35mが4,227件・83.2%と最も多く、次いで1.5mが514件・10.1%、1.75mが94件・1.9%、1.4mが55件・1.1%と続いている。（国土交通省住宅局市街地建築課調べ）

4. 連担建築物設計制度

1) 制度の概要

連担建築物設計制度とは、既存の建物を含む複数の敷地・建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁の認定により、当該敷地群を一つの敷地とみなして、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等を適用できる制度です。

類似の制度として一団地の総合的設計制度がありますが、こちらは基本的には更地に複数の建物を同時に建築する場合に適用する（ただし一定の条件で工区区分することも可能）のに対し、連担建築物設計制度は、既存の建物が存在することを前提に、それとの関係を調整して全体で合理的な設計を行った上で、新しく建てる建物を順次連担させていきます。したがって、区域内の建物を同時に建替える必要はなく、個々の建物は任意の時期に建替えたり増改築することが可能です。

密集市街地では建築基準法上の道路でない路地に接した敷地等への適用が想定されます。無接道敷地や狭小敷地でも、周囲の建築物とともに環境を改善しながら、ある程度の規模を確保した建替えが可能になることから、密集市街地の建替えの促進や環境の改善、防災性の向上が期待できます。

表 3-18 連担建築物設計制度の概要

(●：必須事項)

緩和の内容	○接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等について、複数の建物が同一の敷地にあるものとして適用することが可能。つまり、適用区域内において、これらの制限を緩和ないし適用除外できる場合がある
法律で規定されている適用の要件	●一団の土地の区域内で、既存建築物の位置・構造を前提に、安全、防火、衛生上必要な基準に従い総合的に設計すること ●安全、防火、衛生上支障がないこと
決定手続き、決定権者	●特定行政庁が認定
権利者等の合意等	●所有権又は借地権を有する者の全員合意
審査会等の関与	
議会の関与	
都道府県と市町村の関係	
根拠法	・ 建築基準法第 8 6 条第 2 項

2) 制度活用の手順

連担建築物設計制度を適用するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになります。

大きくは、行政区域内で一定の統一的活用を図ることを目的とし、予め「認定基準」を準備する段階と、実際の具体的な区域に適用する段階の2段階からなります。

これらについて、次節以降で解説していきます。

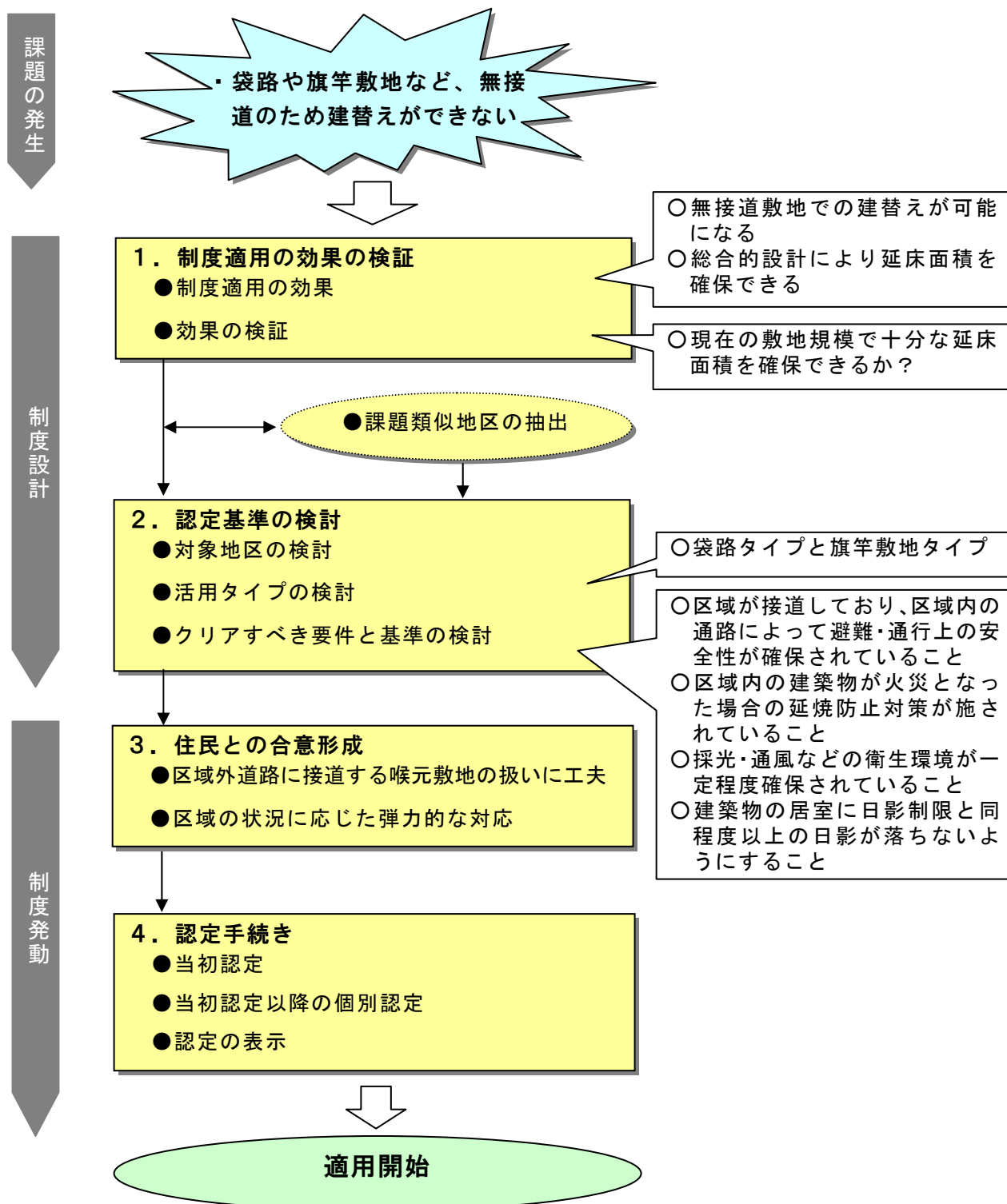


図 3-26 連担建築物設計制度の適用までの標準的な手順

3) 認定基準作成の考え方

(1) 制度適用の効果の検証

連担建築物設計制度を活用するためには、まず、「認定基準」を作成しておく必要があります。実際には、認定基準を検討・作成する契機は、具体的な課題区域の改善という密集市街地整備上の必要性や、建替えることができない地権者からの相談に応える場面などが考えられます。

いずれにしても、新しく認定基準を作成するためには、具体的に課題となっている区域を素材として、連担建築物設計制度の認定基準の骨格を検討します。ケーススタディの目的は、制度適用による効果を検証し、併せて認定基準の内容が区域の安全、防火、衛生の性能を確保する上で十分かどうかを検討することにあります。

また、行政区域内のさまざまな地区の条件を想定した認定基準として設計する必要があるため、先行する特定行政庁での考え方も参考にしながら、複数のモデル区域で検討することが望ましいでしょう。

①制度適用の効果

●無接道敷地での建替えが可能になる

密集市街地において連担建築物設計制度を適用することの最大の効果は、敷地に道路が接しておらず建替えができない無接道敷地での建築が可能になることです。

この場合の無接道敷地とは、①建築基準法上の道路に接続していない敷地、②建築基準法上の道路に接していても、接道長が2mに満たない敷地、のいずれかが該当します。

ただし、接道している敷地であっても道路を廃道すれば連担建築物設計制度を適用することが可能です。現に大阪市法善寺横丁地区では、このような廃道を行って連担建築物設計制度を適用しました。

●総合的設計により延床面積を確保できる

連担建築物設計制度では、通路幅、建築物の用途（の許容範囲）・配置や各部分の高さ、隣接する建築物相互の開口部の位置など、適用区域内の建築物の相互関係を規定する各種のルールをセットで定める総合的設計を行います。

そしてこの総合的設計の中で、全体として安全上、防火上、衛生上支障がなければ、接道敷地に通常適用される各種の規制の緩和を適用でき、そのことにより通常の建替えよりも大きな延床面積を確保することが可能になります。例えば、区域内の通路部分を敷地面積に算入できること、道路斜線制限が適用されないため道路斜線制限よりも緩いルールにすることも可能なこと、区域内の敷地間で容積率等の移転が可能なことなどは連担建築物設計制度ならではの効果です。無接道敷地の救済策には、次章で紹介する43条ただし書許可もありますが、連担建築物設計制度の方が総合的設計を行う分、計画の自由度が高く、一般的には確保できる延床面積も大きくなります。

こうした延床面積の確保のしやすさは、密集市街地に多い狭小敷地での建替えにとって有利に働くでしょう。

なお、連担建築物設計制度の適用には、このような総合的に設計した区域計画・建築計画について区域内の全権利者が合意することが条件となっており、当面建替える

予定がない権利者もいる中で、将来の計画に合意が得られるかどうか大きなハードルとなっています。ただ、無接道の区域では建替えが困難であるということは、全ての権利者に共通の条件であり、制度適用のメリットを具体的に提示していけば、理解していただくことも十分可能ではないかと考えられます。

②効果の検証

●現在の敷地規模で十分な延床面積を確保できるか？

無接道敷地で建替えが可能になることは、検証してみるまでもない効果であると言えますが、もう1つの延床面積確保の効果については、実際の課題地区の敷地で検証してみる必要があるでしょう。

例えば、極めて小さい敷地が連担した場所では、どんなに合理的なルールにしても敷地の小ささから居住者が必要とする延床面積を確保できなかつたり、反対に延床面積を増やしたいがためにルールを緩めすぎて、安全、防火、衛生上支障が出てしまう可能性があります。そのような場合には、個別の建替えによる手法は諦め、共同化など別の手法を検討せざるを得ないと考えられます。

○課題類似地区の抽出

上記の課題地区以外に、似たような課題や特性を持った類似地区が行政区域のどこにどの程度存在するかを把握し、幾つかの典型地区を抽出して同時に検討を行うことができれば、認定基準の妥当性や汎用性を高めることができます。

連担建築物設計制度の適用に適した地区の特徴としては、無接道敷地であることが代表的ですが、ほかにも敷地規模が小さいこと、建替えが進んでいないことなどが考えられます。実際には、無接道かどうかは判断するのはなかなか簡単ではないのですが、表3-19のような情報や指標を使えばおよそその候補地区は抽出できるでしょう。あとは候補地区の実態を詳しく調べ、無接道かどうかを判定するなどして、検討対象とする典型地区を選定することになります。

表 3-19 課題類似地区の抽出に有効な図面や指標の例

種 類	指 標
道路基盤	○道路種別現況図／○道路幅員現況図
敷地	○狭小敷地（100 m ² 未満、60 m ² 未満等）分布図／○平均敷地面積／○狭小敷地率
建物	○構造別建物現況図／○老朽建物分布図／○平均建ぺい率／○棟数密度／○老朽建物率／○木造率

ただし、特定地区での連担建築物設計制度の適用にあたって、こうした丁寧な検討が不可欠というわけではありません。大阪市の法善寺横丁地区のように、特定地区だけでルールを検討して適用した事例もあります。特定地区または少数の類似地区の検討でひとまずスタートさせ、その後適用事例が増える中で次第に基準を充実させるという方法も実践的でしょう。

(2) 認定基準の検討

①対象地域の検討

連担建築物設計制度は、自己完結型の総合的設計であるため、区域要件に合致すれば、どこでも活用可能な制度として組み立てられています。しかし、特定行政庁によっては、連担建築物設計制度を都心型と密集市街地整備型に分けて活用するなど、まちづくり政策上の視点から、本制度の適用可能地域をあらかじめ面的に限定しているところもあります。

また、連担建築物設計制度の密集市街地における適用は、通路にしか接していない敷地の接道条件を満たすことに目的があるので、道路空間の確保に係るこれまでの建築行政の運用や、他のまちづくり誘導手法等との関係を特定行政庁ごとに整理し、連担建築物設計制度の役割分担を明確にしておく必要もあります。このとき、適用可能な手法は、互いに重なり合う場合もあり、最終的な手法選択は住民合意のしやすさに収斂していくとも言えます。

【対象地域の基準例】

対象地域を限定している事例は少ない。

荒川区は、東京都防災都市づくり推進計画における(旧)重点整備地域(現整備地域)としているが、結果として工業系用途地域以外のほぼ区全体となっている。

②活用タイプの検討

連担建築物設計制度の活用タイプは、密集市街地では次の2つが典型的であると考えられます。これらのタイプの違いを考慮しながら、以下の具体的な基準を検討していく必要があります。

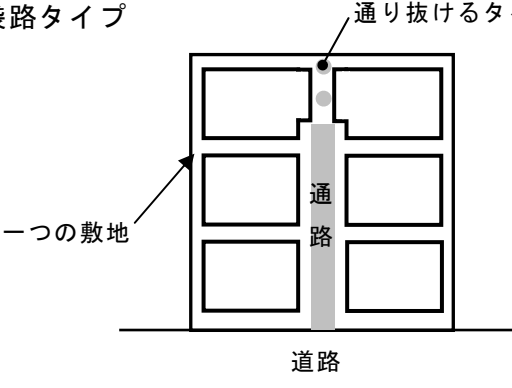
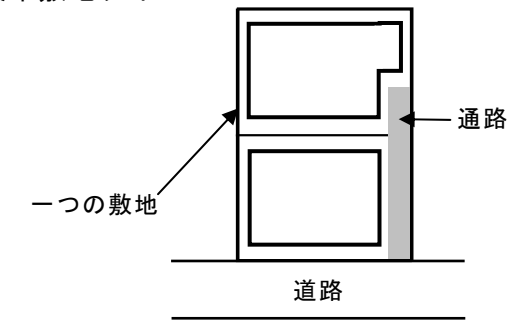
活用タイプ例	効果
袋路タイプ 	建築基準法上の道路でない通路にしか面していない一団の土地を一つの敷地としてみなし、区域全体が接道することにより、建替えが可能になる
旗竿敷地タイプ 	旗竿敷地の竿の部分(敷地延長)の幅が2m(敷地が縦に3つ連なる場合は4m)に満たない奥の敷地では建替えができないが、道路に面する敷地を含めた区域を対象に連担建築物設計制度を適用することにより、建替えが可能になる

図 3-27 密集市街地における連担建築物設計制度の活用タイプ

③クリアすべき要件と基準の検討

連坦建築物設計制度を適用するためにクリアすべき要件は、次の4点です。

- a. 【安全】区域が接道しており、区域内の通路によって避難・通行上の安全性が確保されていること
- b. 【防火】区域内の建築物が火災となった場合の延焼防止対策が施されていること
- c. 【衛生】採光・通風などの衛生環境が一定程度確保されていること
- d. 【衛生】建築物の居室に日影制限と同程度以上の日影が落ちないようにすること

aのうち、「区域が接道していること」のみが区域に対して課す要件で、ほかは全て当該区域内の建築ルールとなります。

図 3-28 は、4つの要件に対応する建築基準法施行規則の規定と建設省通知（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号）に示された考え方を整理したものです。以下では、これらを基本としながら、通知等で触れられていない部分も含めて、より詳細に解説していきます。

	省令による条件づけの対象	求める状態・性能	国土交通省通知の考え方
a 安全	区域の接道	各建築物の規模・機能に応じて、各建築物の避難及び通行の安全の目的を達すること	○個々の敷地ごとに接道義務がないため、個々の敷地から前面道路までの避難・通行の安全を確保することが目的 ・十分な幅員は4m以上が原則 ・「十分」か否かの判断は、当該通路の利用状況に関するため、区域内建築物の用途や規模による ・同様の観点から、通路沿道建築物の集積状況に応じて通路の延長も考慮することが望ましい
	通路の幅員	各建築物の用途、規模、位置、構造に応じて、各建築物の避難及び通行の安全の目的を達する十分な「幅員」であること	
b 防火	外壁の開口部の位置及び構造	各建築物間の距離に応じて、防火上適切な措置が講じられていること	○一体の敷地として扱うことに伴って、延焼のおそれのある部分に関する制限は、隣地境界線ではなく実際の外壁間距離によって適用されることになる ○主要構造部が耐火又は準耐火であれば、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等の防火設備が設けられていなくとも、対面する開口部の位置をずらす等によって耐火建築物等とみなせる
c・d 衛生	空地等	各建築物の各部分の高さに応じて、対象区域内に採光及び通風上有効な空地等が確保されていること	○容積率・建ぺい率制限が一体の敷地として扱われること、隣地・北側斜線が適用されないため、衛生環境（採光・通風）については個別に審査する ・判断の観点とは、各建築物の各部分の高さに応じて、各建築物間に適切な距離が確保されているか
	建築する建築物の高さ	各建築物の居住の用に供する部分の配置に応じて、当該部分に建築基準法第56条の2と同程度に日影を生じさせないこと	

図 3-28 施行規則や通知に示された各要素に求められる性能

a-1. 区域が接道していること（適用区域に課す要件）

建築基準法や建設省通達（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号）では、連担建築物設計制度を適用することができる区域については、通路が道路に接続するものであることのほか、道路を含まない区域であること、および土地所有者等の全員同意が必要であることが要件とされています。

密集市街地を対象とした連担建築物設計制度の認定基準の事例では、既存の通路があることを前提としたものが多く、区域の要件としては、規模、区域の接道要件、既存通路の幅員や行き止まりである場合の通路延長の上限を定めているのが一般的です。

これらのうち通路については、次の「a-2. 【安全】」のように建替え後の通路の要件を明確に定めておけば、既存通路については幅員等の要件を設定しない、あるいは明確な通路がない場合でも適用できるようにすることも考えられ、その方がより活用しやすい制度となるかもしれません。

以下では、特定行政庁によってやや幅のある、区域の面積要件と接道要件についてやや詳しく説明します。

○区域の面積要件について

区域の面積要件については、特定行政庁の認定基準によって規定ぶりも様々ですが、大きく次の3タイプに分けられます。

- 1) 面積の下限を設定 … 東京都、神奈川県、大阪府、等
- 2) 面積の上限を設定 … 荒川区、大阪市
- 3) 面積要件設定せず … 埼玉県、京都市、神戸市、広島市、等

1) の面積の下限を設定するタイプでは、市街化区域における開発許可の面積要件等に合わせ原則500㎡以上としている例が多く見られます。これは、連担建築物設計制度が、開発許可と同様の計画的な市街地整備手法の一つとみなされているためではないかと考えられます。連担建築物設計制度の特長は、建築物群や通路ネットワークの設計の自由度が高い点にあり、この自由度は区域面積が大きい程高まるわけですが、開発許可で計画的で望ましい水準の開発に誘導するのに要する区域面積が500㎡以上であるならば、連担建築物設計制度により開発許可並みの環境水準を実現するのにも、開発許可と同程度の500㎡以上の面積がないと必要な設計の自由度が確保できない、という判断に基づいているものと推察されます。ただし、1) のタイプでは、区域内の敷地数や建物階数の制限、既成市街地の環境整備への寄与等を条件に、向こう三軒両隣程度の500㎡未満の区域でも適用が可能となるような特例がほとんどの場合で設けられています。

2) の面積の上限を設定するタイプでは、1) とは逆に、開発許可の対象外となる500㎡未満に設定されています。この根拠として、まず、連担建築物設計制度で実現される市街地の環境水準は、担保力のある建築基準法上の道路が築造される開発許可よりも低いと判断されていることが考えられます。開発許可の対象となる区域面積500㎡以上のものまで連担建築物設計制度の対象とはしたくない、これらは開発許可に誘導して市街地の環境水準を向上させたい、連担建築物設計制度は開発許可から漏れる区域での救済的な適用に限定したい、という政策意図が窺われます。もう一つの根拠としては、連担建築物設計制度の仕組み上、当初認定と異なる建築とする場合は、その一つ一つの建築計画について、地権者全員同意による再認定（新規認定）か、一敷地内認定建築物以外の建築物としての認定のいずれかが必要となること、また総合的な設計によることから事後の建築違反を外観からだけでは発見しにくいこと等、区域面

積が大きくなると事後に適法状態を安定的に管理することが飛躍的に難しくなることが挙げられます。1)の特例において区域内の敷地数に上限が設けられているのも、このような行政実務面への配慮が理由の一つであると思われます。

なお、3)の面積要件を設定しないタイプでは、一定の区域面積を有し区画形質の変更を伴う場合には、別途開発許可の技術基準を満たすことを求めたり、あるいは連担建築物設計制度は適用対象外として開発許可のみの対象とする例が見られます。

以上の考え方を参考に、設計の自由度と、事後の区域管理の容易性とを総合的に勘案し、特定行政庁が所管する市街地の特性に応じた区域面積要件を設定することが望ましいでしょう。

○区域の接道要件について

ほとんどの基準例では、建築基準法上の道路にも接するいわゆる喉元敷地を区域に含めることを前提としてますが、京都市では、通路の幅員が全長にわたって2 m以上であることという規定しかなく、喉元敷地は、敷地全体ではなく通路部分のみの区域参加も可能になっています。

この喉元敷地を区域に含めるかどうかは、後で詳しく述べるように住民合意の面からも大きなポイントであり、慎重な検討が望まれます。

また、区域が全体として接する道路の要件については、当然、建築基準法上の道路であることが必要ですが、避難の安全性を考慮すれば、4 mを超える幅員があることが望ましいと言えます。ただし、あまり条件を厳しくすると、適用できる場所が限定されてしまうことも考慮すべきでしょう。

a-2.【安全】区域内の通路によって、避難・通行上の安全性が確保されていること

建築基準法施行規則第10条の17第一号では、「対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、当該建築物の避難及び通行の安全の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものを設けること」とされています。

連担建築物設計制度では、個々の敷地ごとには接道義務を満たす必要はありませんが、区域内のいずれの建築物においても避難・通行上の安全性が確保されていなければなりません。その基本的な考え方は、建設省通知（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号）によれば「対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造並びに各建築物から前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する」通路であって、「前面道路幅員容積率制限が、対象区域が接する最大幅員の道路を基準にして適用されることとなることに鑑み、対象区域内の動線処理が円滑に行われる幅員及び配置であること」と示されています。

これは、区域内の建築物の属性を考慮して、当該通路の幅員、当該通路の道路までの距離、当該通路の配置を総合的に判断できることを示しています。

たとえば「十分な幅員」について、通知では「原則は4 m以上」としながらも、「認定が一建築物のみならず複数建築物の位置及び構造を確定するものであることから、……避難及び通行の安全性が確保可能な場合にあっては、この限りでない」とし、その計画内容によっては4 mによらないことが可能とされています。具体的には、区域内の建築物の床面積の合計が小さい場合や、建築物に防火措置が施されている場合などが考えられます。

通路の延長については、35mや50mなど上限を定める事例が多くなっていますが、通り抜けできる場合は上限を定めない事例や通路幅によって上限を変えている事例もあります。京都市では通路の終端が区域の境界線に接することを求めており、将来的

に通り抜けを実現する可能性を確保しています。

○ 終端を開くことで2方向避難の可能性を確保

× 通路が塞がれてしまう。

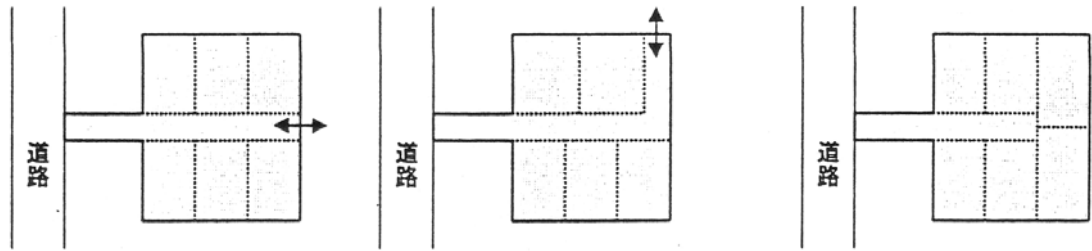


図 3-29 京都市の通路形態の考え方

また、建築物の用途・階数については、事例では、2階建て以下の専用住宅に限定するものが増えていますが、沿道建築物から発生する交通量（歩行者量）に見合った通路の通行機能が確保できていることが重要であるため、必ずしも定型的に用途を限定しなくてよいかもしれません。

なお、以上については、43条ただし書許可の考え方との整合性や差別化が求められると考えられるため、十分に意識しながら検討する必要があります。

【整備される通路の基準例】

通路幅：4m以上とするものが多いが、2m以上、2.7m以上、既存幅以上と多様。ただし4m未満としている場合でも、通路を挟んだ建築物の外壁間の空間幅は4m以上を求めているものが多い。多くの認定基準では、通路とは別に通路に面する外壁間の距離（空地・空間）を定めており、例えば京都市では、通路を「常時開放すべき部分（共有通路）」とし、通路に面する外壁間の空間を「庇を出したり容易に撤去できる植木鉢等は置いてよい部分（壁面後退部分）」という文言で説明している。なお、京都市では、すべての建築物の階数が1又は2である場合に限り、外壁間の距離は3m以上でよいとしている。

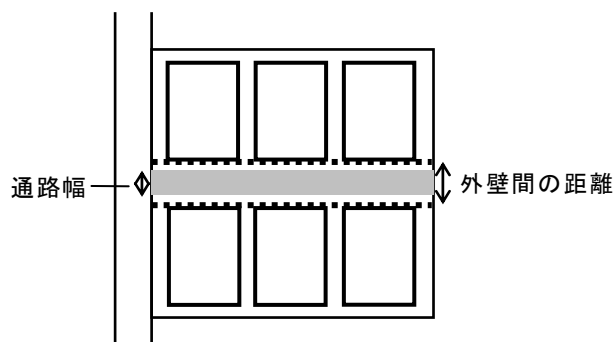


図 3-30 通路幅と外壁間距離の違い

通路延長：行き止まりを不可とするもの、行き止まりである場合はその延長を規定するもの（20m、35m、50mなど）がある。

用途：専用住宅に限定するものが多い一方、特に限定しないものもある。

b. 【防火】区域内の建築物が火災となった場合の延焼防止対策が施されていること

火災時に区域内で延焼が促進されることがないように、建築物の防火構造を準耐火建築物以上としたり、延焼に対して弱点となる開口部の位置を対面しないようずらすなどの対応が必要です。「a-2.【安全】」で述べた通路の幅や延長に関する取り決めは、消防活動の確保の面からも、重要であると言えます。

建築物同士の外壁間の距離はできるだけ離すことが望ましいですが、大阪市の法善寺横丁のように、建物の構造が耐火建築物であることによって、通路を挟んだ建築物の外壁間距離を最低限の2.7mまで狭めている事例もあります。

また、建築基準法第86条の4では、外壁の開口部に対する制限の特例として、主要構造部が耐火又は準耐火構造である建築物は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等の防火設備を設けなくても、特殊建築物の構造に関する規定（建築基準法第27条）や準防火地域内における構造の規定（建築基準法第62条第1項）を適用する際に、耐火建築物又は準耐火建築物とみなすことができるとしています。連担建築物設計制度を適用しない通常の建築行為では、隣接地に立地する建築物の規模、形状、位置等を具体的に想定できないため、隣接地のどこで火災が発生したとしても延焼を受けずに建築物の安全性を確保するために開口部の防火設備等の設置が義務づけられていますが、連担建築物設計制度では、区域内の既存建築物を前提として、近接する建築物の開口部が対面しないように開口部の位置をずらすなど、相互に設計調整すれば、必ずしも開口部に防火設備等の設置を設けなくても良いとされています。

区域が防火地域や準防火地域に指定されていない場合であっても、区域内で一定の防火性能を確保するという考え方から、このような建築物の構造、外壁間の距離、開口部の位置等に関するルールの適用を検討していくことが望まれます。

【建築基準例】

階数・高さ：3階以下、10m未満が多い。

構造：準耐火建築物以上又は耐火建築物を求めるものが多い。

空地：通路沿いに対面する外壁間距離4mとするものが多い。

ただし、沿道が耐火建築物であることや通路延長が短いことを条件に、4m未満とすることもあり得る。

c. 【衛生】採光・通風などの衛生環境が一定程度確保されていること

区域内では、容積率・建ぺい率制限が個々の敷地ごとに適用されず、また隣地斜線制限及び北側斜線制限が適用されないため、衛生環境、特に採光・通風等が確保されないこととなるおそれがあります。この代替として、建築基準法施行規則第10条の17第3号は「対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、当該対象区域内に採光及び通風上有効な空地等を確保すること」を求めています。

例えば図3-31のように、開口部のない外壁同士を接近させるゼロロット的な手法を採用すれば、開口部を有する側の前面には、総合調整されずに各建築物が勝手に建った場合と比べて、より多くの空間を確保できると考えられます。

また、巻末の参考資料に示すように、建築物の上層階を壁面後退させることは、それより下にある階の採光条件を改善する上で、たいへん有効な手法です。

なお、認定を受けた建築物に対する採光規定の適用における「有効な部分の面積（建築基準法第28条第1項、同施行令第20条）」の算定については、隣地境界線からの距離に替えて相対する建築物からの距離によって算定されることになっています（建設省通知（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号））。

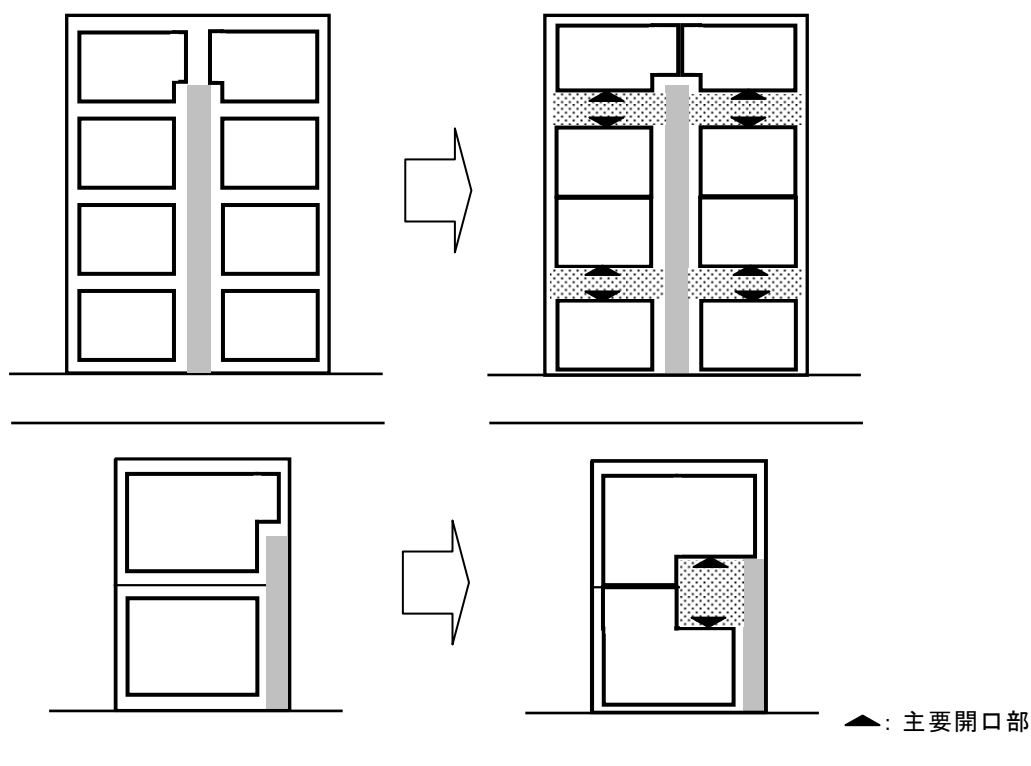


図 3-31 ゼロロットを活用した空地の集約のイメージ

【運用基準例】

外壁後退：3 階部分では、通路の中心から 3 m の外壁後退（大阪市）

d. 【衛生】建築物の居室に日影制限と同程度以上の日影が落ちないようにすること

○区域内の日照への配慮

区域内の日影制限も個々の敷地ごとには適用されないため、十分な日照が確保されなくなるかもしれません。

連担建築物設計制度を適用しない通常の日影制限では、隣敷地に建築される建築物の用途や開口部の位置が確定していないため、隣接建築物の状態に関わりなく、敷地境界線を基準として制限が適用されます。

一方、連担建築物設計制度では、区域内の隣接する各建築物の位置や用途等があらかじめ確定しているので、日影が生じる部分が倉庫や作業場である場合には、日影を生じさせることに問題はありません。しかし、「居住の用に供する部分」については、日影制限の水準は確保されていなければなりません。もちろん、「居住の用に供する部分」であっても開口部のない壁面であれば、日影が及ぶのは差し支えないわけです。

また、「法第 56 条の 2 の規定による制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものとする」と（建築基準法施行規則第 10 条の 17）とは、連担建築物設計制度の適用区域内の建築物は、あらかじめ配置や高さが分かっているので、複合日影図を描くことにより、適用区域が存する日影制限対象区域の目標日照時間を確保可能であることが確認できればよいと考えられます。

もっとも、例えば第一種住居地域であれば、日影制限では高さ 10m を超える建築物の日影だけが問題とされており、連担建築物設計制度の適用区域内でも高さ 10m 以上の建築物についてだけ問題にすればよいと考えることは可能です。しかし、あらかじめ建築物の配置や用途を調整できる仕組みである利点を生かして、密集市街地で問題

となる高さ 10m未満の 2～3 階建ての建築物同士の日影についても、一定水準の日照が確保できるよう制限を行うという視点があってもよいと考えられます。

○区域全体への日影制限の適用

区域内の個々の敷地に日影制限は適用されませんが、区域としては、区域外との関係で日影制限が適用されます。区域が低層住居専用地域内で軒高が 7 m を超える建物や 3 階建て以上の建物を建てる場合や、低層住居専用地域以外であっても高さ 10m を超える建物を建てる場合には、日影制限が適用されます。

密集市街地は低層住居専用地域以外であることが多く、また認定基準の例では階数を 3 階以下に定めているものがほとんどであるため、区域全体への日影制限は適用されないことが多いと考えられますが、仮に日影制限が適用された場合には、区域内の複数敷地を一体として扱うため、日影は複合日影で判断されますので、通常の一敷地毎の場合よりも日影制限が厳しく働くことに注意が必要です。

(3) 住民との合意形成

- 区域外道路に接道する喉元敷地の扱いに工夫が必要
- 区域の状況に応じた弾力的な対応

●区域外道路に接道する喉元敷地の扱いに工夫が必要

適用区域外の道路に接道する、いわゆる喉元敷地を適用区域に含めることを必須とするか否か、また喉元敷地を区域に含める場合には、当該権利者の協力を得るための条件提示が可能かどうか、区域の合意形成における大きなポイントとなります。

喉元敷地はすでに接道しているため、連担建築物設計制度の区域に取り込まれることは、通常、当該敷地の権利者には権利の制約と受け取られます。これは 4 m 以上の道路と二項道路の両方に接する角地において、二項道路後退が進みにくいことと似ています。

こうした喉元敷地の合意を得るためには、当該敷地に対して、発生する制約以上のメリットを認定基準・区域計画の中で提示していくことが重要でしょう。

●区域の状況に応じた弾力的な対応

喉元敷地だけでなく、極めて小さな敷地など、連担建築物設計制度の認定基準を当てはめると建替えが難しくなる敷地が区域内に存在する場合には、当該敷地に対して認定基準を一部緩和したり、容積移転を活用するなどの弾力的な対応が望まれます。

京都市で連担建築物設計制度を実際に適用した事例では、通路からの斜線制限の緩和、床面積の移転、敷地同士での壁面後退についての調整（片方だけが後退することになった）などの柔軟な運用を行うことで、実現に至っています。

（参考：小浪晋・岩田賢治・赤崎弘平（2002）「京都市における連担建築物設計制度の初動的運用実態」『都市計画論文集』pp. 385-390）

【喉元敷地の同意を得るための工夫 ①】

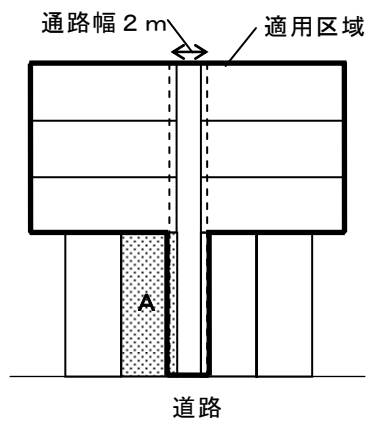
特定行政庁の認定基準の中には、奥の敷地から喉元敷地へ容積を移転することを可能としている例がある。

【喉元敷地の同意を得るための工夫 ②】

京都市では、通路幅員を一般敷地の接道長と同様の2mとし、区域の最小接道長をこの通路幅員2mとしている。これにより、喉元敷地の区域参加は、敷地全体でなく通路部分のみとすることが可能になる。

この京都市の例は、あくまでも地域特性(喉元敷地と奥の敷地の形態の違い)を考慮した結果であることに留意する必要がある。この区域では、通路幅員を最小とすることが、喉元敷地の建築可能範囲の縮小を回避することに繋がる効果となっているものであり(この地域では、建築基準法の制定によって集団規定が適用され既存不適格建築物になった建築物を救済するという政策的な意味を有している)、一概にいずれの地域でも推奨されるものではない。しかし、建築計画において、安全上、防火上、衛生上支障がない状況が確保できるのであれば、このような区域の取り方も一考に値すると考えられる。

(参考：金・高見沢(2005)「密集市街地整備のための連担建築物設計制度の運用に関する研究」『都市計画論文集』pp.91-96)



京都市では、喉元敷地が道路に対して細長く(狭い間口・深い奥行きで)接しているケースが多いため、通路幅員を大きくすると、喉元敷地の建築可能範囲が著しく低下する。

そのため、通路の最小幅員(区域の接道長)を2mとし、喉元敷地は通路部分のみの参加でも可能としている。

つまり図3-32のA敷地は、2mの通路部分を避けさえすれば、認定区域外となるため、自由に建築することができる。

図3-32 京都市の区域設定の考え方

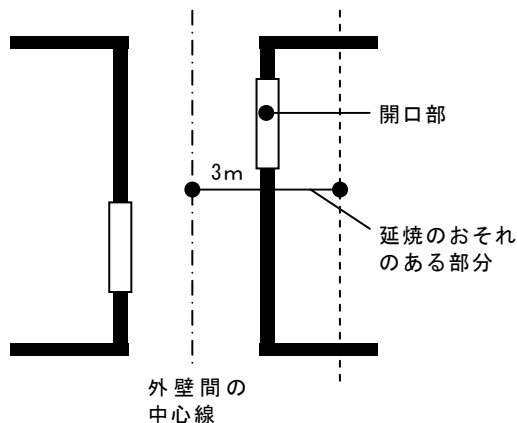
【喉元敷地の同意を得るための工夫 ③】

荒川区では、喉元敷地に対して建築費の一部を補助する制度を用意している。

【連担建築物設計制度と連動して適用される特例措置】

連担建築物設計制度には、以下に示す特例が別に法令で措置されています。1. 及び 2. の特例は、いずれも区域内の建築物について具体的に設計調整されていることからなされる措置で、連担建築物設計制度と併せて適用することが関係権利者のメリットになります。

◆1. 外壁の開口部に対する制限の特例(建築基準法第 86 条の 4)

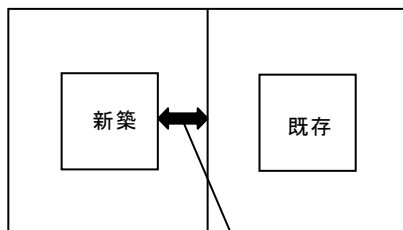


耐火建築物・準耐火建築物は、主要構造部の構造に加えて、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等の防火設備の設置を求められますが、連担建築物設計制度は、相互に開口部の位置をずらす調整が行えるため、防火戸等が設置されていなくても、耐火建築物又は準耐火建築物とみなすこととされています。

図 3-33 開口部の位置をずらすことによる特例

◆2. 採光規定の合理化(建築基準法施行令第 20 条)

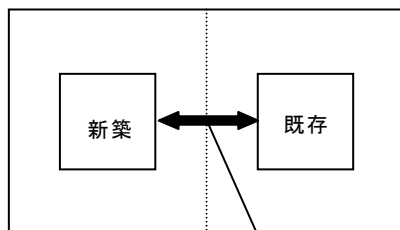
【通常の場合】



敷地境界線からの距離で算定

連担建築物設計制度の区域内では、隣接する建築物相互の位置関係が具体的に確定され、設計調整されているため、採光に有効な部分の面積の算定方法について、隣地境界線からの距離による方法に替えて、その外壁間の実際の距離による方法を適用できます。

【連担建築物設計制度を適用した場合】



外壁間の距離で算定

図 3-34 採光規定の合理化

◆3. 附属する自動車車庫の規制の合理化(建築基準法施行令第 130 条の 5、第 130 条の 5 の 5、第 130 条の 7 の 2、第 130 条の 8、第 138 条)

建築基準法第 48 条の用途制限は特例対象規定にはなじまないため、個々の敷地ごとに適用されますが、附属自動車車庫については、個々の敷地ごとの制限を越えて一定規模まとめて設置することができます。密集市街地では、この特例措置の必要があるケースは少ないと考えられますが、仮に自動車車庫を集団で設けるとすれば、本規定の活用が可能です。

(4) 認定手続き

①当初認定

連担建築物設計制度によるルールの合意形成ができれば、建替えをしようとしている住民が申請者となって、区域と建築物の認定を受けるための申請を特定行政庁に提出します。この申請に当たっては「区域内の土地所有権・借地権を有する者全員の同意を得ること」が必須要件です。

全員同意が必須である理由としては、複数建築物相互の関係を個別に審査することや、建築計画が固定される必要があることなどがあります。

連担建築物設計制度の認定が行われると、区域を公告し、適用区域等を表示した図書の整備を図るとともに、特定行政庁の事務所に備えて一般の縦覧に供することになっています。

②当初認定以降の個別認定

時間を経て区域内で建替えや新たに別の建築物を建築しようとする場合は、先に認定された建築物も含む区域全体の既存建築物の位置及び構造が設計の前提条件となっており、建築確認とは別に認定を受ける必要があります。

ただし当初認定と異なって、改めて全員同意は必要ありませんが、この申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置(関係権利者に対し説明会を開催した、等)を記載した書面提出が求められます。

なお、公告区域を全部含む認定が新たになされる場合、新規の認定によって従前の認定は失効します。

③認定の標示

原則として、適用区域内の通路などに、適用区域と各建築物が認定を受けたものであることを標示することになっています。

これは、法に基づく認定であることを示す意味のほかに、不動産売買等によって所有者等が代わった場合に、連担建築物設計制度による区域のルールが引き継がれ、トラブルを未然に防止する役割もあります。

なお、連担建築物設計制度は宅地建物取引業法における重要事項説明の対象になっており、これによっても取引の安全性の確保とトラブルの防止を図ろうとしています。

◆コラム：近隣まちづくり計画の策定を通じたコミュニティの醸成

(協力：荒川区住環境整備課)

荒川区では、木造密集市街地の防災性の向上を図るため、密集住宅市街地整備促進事業・都市防災不燃化促進事業・防災生活圏促進事業・細街路拡幅整備事業など様々な事業を導入し、防災まちづくりに取り組んできた。しかしながら、不接道敷地における建築物の建替えは建築基準法（以下「法」という。）上不可能なため、築30年以上の老朽木造家屋が建替え更新もなく放置されている状態にある。そうした中、平成10年の建築基準法改正により、法第86条第2項の連担建築物設計制度が創設された。この制度は、一団の土地を同一敷地内にあるものとして公告認定を行い、「特例関係規定（一般規定の弾力的運用）」を適用し、不接道敷地であっても合法的な建替えを可能とするものである。

公告認定区域内で建築行為を行うためには、法第86条第6項に計画策定と計画区域内にある土地の所有者等の同意を得て当該計画の認定を受けなければならないことが定められている。そこで区は、同制度を活用し、国土交通省令及び法第43条第1項ただし書許可審査基準、細街路拡幅整備事業など他の事業制度との整合を図り、区独自の認定基準を定め、「近隣まちづくり推進制度」を創設した。

本制度は、法上建替えが可能な接道敷地と、不可能な不接道敷地の方々が話し合い、協調建替え等のルールを定めた近隣まちづくり計画を住民自らが作成し、区の承認・法に基づく認定を受け、建替えを順次行っていく仕組みになっている。

この計画策定を住民主体で行うことにより、住民一人ひとりの防災まちづくり全般に関する意識啓発としての効果と、計画の策定過程において住民間の相互理解を深め、地域コミュニティの醸成を図ろうとするものである。

また、認定区域外の住民との公平性を保ちながら法規制の弾力的運用と支援を行うことで、住民の持つ住環境改善パワー（合意形成努力等）に期待しようとするものである。

住民同士が話し合いにより計画を策定し、この計画案を周辺住民に対して説明することを義務付けるとともに、計画の実現を担保するため、計画の継承・通路の維持管理等を内容とする「近隣まちづくり協定」の締結を定めている。

▷ 詳細は第Ⅴ部事例7を参照

4) 認定基準の例

これまで述べてきた認定基準の設定の考え方と、事例等における認定基準の具体的な設定例を表で整理します。これらはあくまで例示であり、この通りにしなければならないというものではないことに注意して下さい。

表 3-20 連担建築物設計制度の認定基準の例

構成		基準設定の考え方、根拠 (●は必須事項)	具体的な基準例	
			京都市<袋路再生>※	他の事例
対象地域		自己完結型の総合的設計を行うため、必ずしも限定する必要はないが、密集市街地型の基準とするため、何らかの形で密集市街地を定義して、その中だけで適用することも考えられる	(下記の「現に存する通路」を、原則、建築基準法適用時に建築物が立ち並んでいるもの、とすることで、実質的に都心部(都心4区)に限定している)	- 特に限定していないものが多い - 荒川区では、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域に限定
適用区域	範囲	●建築基準法上の道路でない通路に接する全ての敷地を含むことが基本(建築基準法上の道路であっても廃道すれば適用可能) ●区域内に道路を含むことはできない - 避難、通行、消防活動等に支障がないと判断される場合には、合意形成のしやすさも考慮して、喉元敷地を区域から外すことも考えられる	- 現に存する通路を含みそれに面する連続した一団の土地 - この通路に接するすべての敷地を含むこと(明確な規定はないが、喉元敷地は区域から外れることが可能)	
	面積	一定の設計の自由度を確保するため面積に下限を設ける考え方と、開発許可との棲み分けや、合意形成と事後の区域管理の容易性などを配慮して、面積に上限を設ける考え方がある	(特に規定なし)	500㎡以上とするものが多い(東京都、大阪府等)が、多くは一定の条件により500㎡未満も認めている 500㎡未満(大阪市、荒川区等)
	区域の設道	●避難、通行、消防活動等に支障がないよう、区域及び通路は建築基準法上の道路に接続することが必要である - 上記活動の十分な確保には一定以上の性能を有した道路に接続することが望ましい - 喉元敷地が区域に含まれるよう、接道長の規定を設けることも考えられる	(特に規定なし)	- 建築基準法上の道路に4m以上接道(荒川区) - 区域面積が3000㎡未満の場合は、区域の外周の1/4以上が幅員6m以上の道路に接すること(東京都)
通路	幅員延長	●避難、通行、消防活動等に支障がないよう、建築物の用途、規模、位置、構造、各建築物から前面道路までの距離に応じて、十分な幅員を確保することが必要である	- 幅員は全長にわたり2m以上であること(外壁間距離は4mだが、緩和がある) - 延長は50m以下(有効な形で通り抜けできる場合を除く)	- 通路幅を4m以上とするものが多いが(東京都、大阪府等)、外壁間距離で4m確保するものも多い(荒川区等) - 原則、通り抜けできること(埼玉県) - 行き止まりの場合、通路の延長は35m以下(神戸市) - 区域内の建築物の用途・数・延長によって、通路幅を変える例もある(東京都)
	配置	- 避難、通行、消防活動等に支障がないよう、区域内の動線は円滑に処理されることが望ましい - できれば二方向避難が確保されていることが望ましいが、行き止まりであれば延長等を制限することが考えられる	- 各建築物の出入口から区域が接する道路まで通じるもの - 動線形態が複雑でないこと - 終端が区域の境界線に接すること	
	利用	避難、通行、消防活動等に支障がなく、かつ一定の衛生環境を確保するため、通路空間の利用を制限することが望ましい	- 自由に通行できること - 上空が開放されたもの	通路内には、建築物等、通行の支障となるものを設置しないこと(東京都)
敷地		避難、通行、消防活動等に支障がないよう通路への接道幅を定めたり、通路への負荷を増加させず、また防火や衛生の性能を悪化させないため、敷地の分割を制限することなどが考えられる	- 各敷地は上の通路に2m以上接すること - 敷地の数は従前より増加しないこと	敷地面積60㎡以上(大阪市)

建築物等	用途	・通路や避難に支障がないよう、発生集中交通量の増大や不特定多数の利用をもたらす用途を制限することが考えられる	・原則として専用住宅であること	・自動車車庫出入口は、道路に面して設けること（荒川区）
	階数高さ	・採光・通風などの衛生環境を確保するため、高さの制限や斜線制限を行うことが望ましい ●区域内の建築物の居住の用に供する部分に日影制限と同程度以上の日影が落ちないようにすることが必要である ●区域外の日影制限は適用されるため、複合日影を考慮した建築計画が必要である	・階数は3以下であること ・建築物の各部分の高さは、通路の反対側の建築物の外壁面からの水平距離に1.5を乗じて得られた数値以下であること	・通路のみに接する建築物は、高さ9.9m以下かつ3階以下（荒川区）
	外壁後退	●通行・避難の確保や延焼の防止、採光・通風の確保のため、各建築物の各部分の高さに応じて、各建築物間の距離を適切に確保することが必要である	・すべての建築物の階数が1又は2の場合は、通路に面する各建築物の外壁又はこれに代わる柱の面相互の距離は3m、区域内に階数3以上の建築物がある場合は4m確保する ・階数が3以下の建築物は、3階外壁面が2階外壁面より後退していること ・外壁面から区域の境界線までの距離は50cm以上	・1～2階の外壁の後退を0.5m、3階の外壁の後退を1.5mとする（通路境界線と区域境界線から）（大阪市） ・3階部分は、区域境界線からのみ1m以上後退（荒川区） ・3階部分は、通路の中心線から3m後退させ、避難にも活用（大阪市法善寺横丁）
	構造	●区域内で延焼が促進されないための措置を行うことが必要である	・各建築物は耐火建築物又は準耐火建築物（階数が1又は2の場合は、外壁を防火構造とすればよい）	
	開口部	●延焼防止のため、隣接建築物間で開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮をする必要がある		・隣地境界線に面する開口部の制限（大阪市法善寺横丁、荒川区）
	建ぺい率・容積率	・通常の建替えよりも床面積を増やすため、通路部分の敷地面積への算入や、容積の移転等を認めることが考えられる		（以下、荒川区の基準） ・通路部分を敷地面積に算入 ・建ぺい率の角地緩和の適用は当該敷地のみとし、区域全体を角地としない ・区域を一敷地とみなして、建ぺい率を適合させる ・通路のみに接する敷地の建ぺい率は、当該敷地ごとに適合させる ・通路のみに接する敷地は、通路部分を前面道路とみなし、容積率を適合させる ・道路に接する敷地は、基準の1.5倍を限度として、容積率を適合させる
	設備	・避難の確保や延焼の防止をより確実にするため、設備面で補強することが考えられる		・避難用のバルコニー、避難器具の設置（大阪市法善寺横丁、荒川区） ・火気使用室に消火器等を設置（荒川区）
	その他		・各建築物の出入口は通路に面して設けること	
その他のルール		・土地所有者等の当事者間で結ばれた約束について、建築協定、民事上の契約、登記が積極的に行われることが望ましい ・認定を受けている事実は、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象となる	・制度適用に先立ち、区域内の土地に所有権又は借地権を有するすべての者の間で、建築計画等に関する協定を締結し、市長に提出	・制度適用に先立ち、近隣まちづくり計画を策定（荒川区）

※狭隘道路全般、歴史的景観保全等に対する方策を検討する中で、当基準についても見直しの予定

関連法令

■建築基準法

法第86条第2項（連担建築物設計制度）

一定の一団の土地の区域（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第6項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

法第86条第6項（関係権利者の同意）

第1項から第4項までの規定による認定又は許可を申請しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、対象区域（第1項若しくは第3項の一団地又は第2項若しくは第4項の一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内の建築物の位置及び構造に関する計画を策定して提出するとともに、その者以外に当該対象区域の内に所有権又は借地権を有する者があるときは、当該計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

法第86条第8項（区域等の事項の公告・縦覧）

特定行政庁は、第1項から第4項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、当該認定又は許可に係る第6項の計画に関して、対象区域その他国土交通省令で定める事項を公告するとともに、対象区域、建築物の位置その他国土交通省令で定める事項を表示した図書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

法第86条第9項（効力の発生）

第1項から第4項までの規定による認定又は許可は、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

法第86条第10項（新規の認定等による失効）

第8項の規定により公告された対象区域（以下「公告対象区域」という。）の全部を含む土地の区域内の建築物の位置及び構造について第1項から第4項までの規定による認定又は許可の申請があつた場合において、特定行政庁が当該申請に係る第1項若しくは第2項の規定による認定（以下この項において「新規認定」という。）又は第3項若しくは第4項の規定による許可（以下この項において「新規許可」という。）をしたときは、当該公告対象区域内の建築物の位置及び構造についての第1項若しくは第2項若しくは次条第1項の規定による従前の認定又は第3項若しくは第4項若しくは次条第2項若しくは第3項の規定による従前の許可は、新規認定又は新規許可に係る第8項の規定による公告があつた日から将来に向かつて、その効力を失う。

法第86条の2（当初認定以降の個別認定）

公告認定対象区域（前条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第1項又は第2項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。

法第86条の2第6項（公告・縦覧事項の変更）

特定行政庁は、第1項から第3項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告するとともに、前条第8項の図書の表示する事項について所要の変更をしなければならない。

法第86条の2第7項（効力の発生）

前条第9項の規定は、第1項から第3項までの規定による認定又は許可について準用する。

法第86条の2第8項

公告対象区域内の第1項の規定による認定又は第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物については、それぞれ、前条第1項若しくは第2項の規定又は同条第3項若しくは第4項（第2項の規定による許可に係るものにあつては、同条第3項又は第4項中一団地又は一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなす部分に限る。）の規定を準用する。

法第86条の2第9項

公告認定対象区域内に第1項の規定による認定を受けた建築物がある場合における同項又は第2項の規定の適用については、当該建築物を一敷地内認定建築物とみなす。

法第86条の4（外壁の開口部に対する制限の特例）

次の各号のいずれかに該当する建築物について第27条、第62条第1項又は第67条の2第1項の規定を適用する場合においては、第一号イに該当する建築物は耐火建築物と、同号ロに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

- 一 第86条第1項又は第3項の規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、次のいずれかに該当するもの
イ 第2条第九号の二イに該当するもの
ロ 第2条第九号の三イ又はロのいずれかに該当するもの
- 二 第86条第2項又は第4項の規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、前号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内に現に存する建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）
- 三 第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、第一号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内の他の一敷地内認定建築物又は一敷地内許可建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）

法第86条の4第2項

前項各号の一に該当する建築物については、第64条の規定は、適用しない。

法第86条の5第1項（認定の取消しの申請）

公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第86条第1項若しくは第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定又は第86条第3項若しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。

法第 8 6 条の 5 第 2 項（認定の取消し）

前項の規定による認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。

法第 8 6 条の 5 第 4 項（認定の取消しの公告）

特定行政庁は、前 2 項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

法第 8 6 条の 5 第 5 項（認定の取消しの効力の発生）

第 2 項又は第 3 項の規定による取消しは、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

法第 8 6 条の 5 第 6 項（認定の取消し等に必要な事項）

前 2 項に定めるもののほか、第 2 項又は第 2 項の規定による認定又は許可の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

施行規則第 1 0 条の 1 7（連担建築物設計制度の基準）

法第 8 6 条第 2 項及び同条第 4 項の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、当該各建築物の避難及び通行の安全の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものを設けること。
- 二 対象区域内の各建築物の外壁の開口部の位置及び構造は、当該各建築物間の距離に応じ、防火上適切な措置が講じられること。
- 三 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、当該対象区域内に採光及び通風上有効な空地等を確保すること。
- 四 対象区域内に建築する建築物の高さは、当該対象区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分に対し、当該建築物が存する区域における法第 5 6 条の 2 の規定による制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものとする。

施行規則第 1 0 条の 1 6（認定の申請）

法第 8 6 条第 1 項又は第 2 項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第 6 1 号様式による申請書の正本及び副本に、同条第 3 項又は第 4 項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第 6 1 号の 2 様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 次の表の（い）項に掲げる図書及び法第 5 2 条第 8 項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第 1 項及び第 7 項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（ろ）項に掲げる図書、同条第 9 項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第 1 項、第 2 項及び第 7 項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（は）項に掲げる図書、法第 5 6 条第 7 項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（に）項に掲げる図書、同項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（ほ）項に掲げる図書、同項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（へ）項に掲げる図書、法第 5 6 条の 2 第 1 項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の（と）項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。

	図書の種類	明示すべき事項
(い)	付近見取図	(略)
	配置図	(略)
	各階平面図	(略)
	二面以上の立面図	(略)
	断面図（略）	(略)
(ろ)	道路に接して有効な部分の配置図	(略)
(は)	道路の配置図	(略)
(に)	道路高さ制限適合建築物の配置図	(略)
(ほ)	隣地高さ制限適合建築物の配置図	(略)
(へ)	北側高さ制限適合建築物の配置図	(略)
(と)	日影図	(略)

- 二 第 1 0 条の 1 8 の計画書
- 三 法第 8 6 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による認定の申請をしようとする者又は同条第 3 項若しくは第 4 項の規定による許可の申請をしようとする者以外に同条第 6 項に規定する対象区域（以下「対象区域」という。）内の土地について所有権又は借地権を有する者がある場合においては、これらの者の同意を得たことを証する書面
- 四 前三号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

施行規則第 1 0 条の 1 6 第 2 項（当初認定以降の個別認定認定の申請）

法第 8 6 条の 2 第 1 項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第 6 1 号様式による申請書の正本及び副本に、同条第 3 項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第 6 1 号の 2 様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 前項第一号の表の（い）項に掲げる図書及び法第 5 2 条第 8 項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第 1 項及び第 7 項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（ろ）項に掲げる図書、同条第 9 項の規定の適用によりその延べ面積の敷地面積に対する割合が同項の規定の適用がないとした場合における同条第 1 項、第 2 項及び第 7 項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（は）項に掲げる図書、法第 5 6 条第 7 項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（に）項に掲げる図書、同項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（ほ）項に掲げる図書、同項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（へ）項に掲げる図書、法第 5 6 条の 2 第 1 項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の（と）項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。
- 二 法第 8 6 条の 2 第 1 項の規定による認定の申請をしようとする者以外に公告認定対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合又は同条第 3 項の規定による許可の申請をしようとする者以外に公告許可対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合においては、これらの者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面
- 三 前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

■通達・運用指針

●建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号） 建設省住宅局長から都道府県知事宛

第五 連担建築物設計制度の創設等について（法第86条から第86条の5まで、令第20条第1項、第130条の5、第130条の5の5、第130条の7の2、第130条の8及び第138条並びに施行規則第10条の16から第10条の21まで関係）

一団地の総合的設計制度に加え、既存建築物を前提に設計調整することにより容積率制限等を一体的に適用する連担建築物設計制度を創設し、併せて手続き規定を整備し、規制の適用の合理化を図ることとした。

今回の法改正の趣旨は、我が国の既成市街地が、建築物の更新期を迎えており、市街地の環境を確保しつつ、建築物による土地の有効利用を実現することが喫緊の課題となっていることを踏まえ、隣接する建築物の建築計画の如何にかかわらず敷地単位で適用される一般基準による規制方式に加え、具体的建築計画について形成される建築環境の水準の観点から判断する規制方式を導入することにより、建築物相互の環境影響についてより合理的な判断を可能とするとともに、建築物の密度の配分や形態の調整を個々の敷地単位ではなくより大きな規模の土地の区域で行い、設計の自由度を向上させることが合理的であることによるものである。

こうした趣旨を踏まえ、一団地の総合的設計制度の運用について定めていた「敷地共同利用の促進のための建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の運用について」（平成5年9月8日付け建設省住街発第113号住宅局長通達）及び「敷地共同利用に係る建築基準法第86条第1項の認定準則に関する技術基準について」（平成5年9月8日付け建設省住街発第114号建設省住宅局市街地建築課長通達）を廃止し、新たに、一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用について別紙4の「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」のとおり定めたので、これに留意し、適切な運用を図られたい。

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針（別紙4）

第1 運用に当たっての基本的な考え方

- 1 建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等から第3の認定準則又は第4の技術的基準によることが必ずしも適切でないと認められる場合にあっては、これらの趣旨に従い、総合的な判断に基づき運用すること。
- 2 建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項又は第2項の規定による認定に当たっては、申請者が当該認定に係る区域内の他の土地の所有権又は借地権を有する者（以下「他の土地の所有者等」という。）の同意を得ていることを、また、法第86条の2第1項の規定による認定に当たっては、申請者が他の土地の所有者等に対し、当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を確認すること。この場合、これらの認定により、当該認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること、また、今後当該認定に係る区域内で建替え等を行う場合にあっては別途認定が必要となることを、申請者に対し説明するとともに、申請者が他の土地の所有者等に対しその旨の説明を行ったことを確認すること。

また、取引の安全性の確保等の観点から、これらの認定を受けている旨が台帳に記載されることとされているほか、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象等への追加がされている。

なお、これらの認定に係る事務と直接関係するものではないが、将来の土地取引の場面などにおいても想定されるトラブルを未然に防止するため、土地所有者等の当事者間で結ばれた約束について、建築協定、民事上の契約、登記が積極的に行われることが望ましい。

- 3 認定をしたときは、遅滞なく、対象区域等を公告するとともに、当該対象区域等を表示した図書を特定行政庁の事務所等に備えて一般の縦覧に供さなければならないとされているので、必要な図書の整備を行うこと。
- 4 既に法第86条第6項の規定により公告されている他の対象区域を含む区域について、法第86条第1項又は第2項の規定による認定の申請を新たに行う場合は、既に認定を受けている他の公告対象区域の全部を含むものに限られること。
- 5 法第86条の5第2項の規定による認定の取消しの際には、当該取消しにより、違法な建築物が発現しないようにすること。
- 6 法第86条第1項及び第2項並びに第86条の2第1項の規定の適用に当たっては、密集住宅市街地整備促進事業、優良建築物等整備事業、認定再開発事業、特定民間再開発事業、事業用地適正化計画認定制度等市街地環境の整備改善を総合的に図るための事業に対する助成制度及び税制上の特例制度並びに住宅金融公庫等の再開発関係融資等の関係融資制度を併せて活用することが有効であるので、民間の開発事業者等に対してこれらの諸制度についても併せて周知させるよう努めること。

また、地区計画制度の適用及び壁面線の指定が有効な場合には、その適切な活用を図られたい。

- 7 市街地の整備改善に資するため、必要に応じ、法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度についても、併せて適用を行うことが可能であること。
- 8 法第40条又は第43条第2項の規定に基づく条例その他の条例等で一建築物一敷地の原則を前提とした規制等を行っているものについては、一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の適用を受けた建築物に対し条例上の特例を措置する等本制度の趣旨に鑑みた適切な見直しを行うこと。
- 9 認定の事務の執行に当たり、迅速な処理に努めること。

第2 適用範囲

第3の認定準則及び第4の技術的基準は、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定（以下「認定」という。）について適用する。

第3 認定準則

- 1 認定に係る区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等にかかわらず、適用の対象となるものであること。
- 2 法第86条第1項の規定による認定（一団地の総合的設計制度の適用）に係る建築物は、協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建築されるものであること。ただし、同条第4項又は第5項に規定する区区分を行う場合における同条第1項の規定による認定については、この限りではない。
なお、一団地の総合的設計制度は、複数の街区にわたるものも適用の対象となり得るものであること。
- 3 法第86条第2項の規定による認定（連担建築物設計制度の適用）に係る建築物の敷地は相互に連接するものであること。この場合、当該認定に係る各建築物の敷地は、避難及び通行の安全性の確保等の観点から、必要な幅員の通路の設置が可能となるような長さで接するものであること。
- 4 認定に係る建築計画は、建築基準法施行規則第10条の17に規定する総合的見地からする設計の基準をもとに第3の技術的基準に基づき、安全上、防火上及び衛生上の観点から審査されるものであること。
- 5 認定を受けた区域内にある複数建築物は同一敷地内にあるものとみなされ、当該区域全体に対して一般の建築規則が適用されることとなるため、当該区域外との関係においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影制限がより実効的に適用されるものであること。

第4 技術的基準

1 対象区域内における規制の適用

(1) 建築物と道路に関する審査

① 認定に係る区域(以下「対象区域」という。)内においては、接道義務規定(法第43条)について、複数建築物が一体として適用されるため、個々の敷地ごとに接道する必要がなくなることに鑑み、避難及び通行の安全性の確保の観点から、対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造並びに各建築物から前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該各建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路が設けられていること。

「十分な幅員」とは4メートル以上を原則とするが、認定が一建築物のみならず複数建築物の位置及び構造を確定することから、建築物が小規模な場合、防火上の措置がなされている構造である場合など、避難及び通行の安全性が確保可能な場合にあっては、この限りでない。この場合、法第43条第1項ただし書の規定による許可における考え方との整合性をもって判断すること。また、発生交通量の大きい建築物、大規模な建築物など、用途又は規模の特殊性を持つ建築物に対して、法第43条第2項の規定に基づく条例等により建築物と道路との関係等について制限を行っている場合にあっては、当該制限との整合性をもって判断すること。

② 前面道路幅員容積率制限が、対象区域が接する最大幅員の道路を基準にして適用されることとなることに鑑み、対象区域内の動線処理が円滑に行われる幅員及び配置であること。

(2) 延焼防止等防火上の審査

① 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

② 認定を受けた建築物は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等一定の防火性能を有する防火設備を設けない場合にあっては、主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物については、耐火建築物等とみなす特例が措置されている(法第86条の4)ことから、当該特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(3) 採光、通風等の審査

対象区域内においては、容積率制限(法第52条)及び建ぺい率制限(法第53条第1項及び第2項)についても、複数建築物が一体として適用され、個々の敷地ごとには適用されないこととなること、また、隣地斜線制限及び北側斜線制限(法第56条第1項)が適用されないこととなることに鑑み、市街地の衛生環境、特に採光、通風等について、個別に審査すること。

① 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に適切な距離が確保されているなど、採光、通風上有効な空地等が設けられているものであること。なお、空地等が確保されていることにより斜線制限の特例を設けているものとして、総合設計制度、住宅地高度利用地区計画又は再開発地区計画の特例許可があることに鑑み、審査にあたっては、「総合設計許可準則」(昭和61年12月27日付け建設省住街発第93号建設省住宅局長通達)における隣地斜線制限の緩和の考え方などを参考とすること。

② 認定を受けた建築物に対する採光規定(法第28条)の適用における有効面積の算定(建築基準法施行令(以下「令」という。)第20条)については、隣地境界線からの距離に代えて相対する建築物からの距離によって算定されることとなるため、この場合において当該規定による制限に適合するものであること。

(4) 日影の審査

対象区域内では、日影規制(法第56条の2)についても、個々の敷地ごとには適用されないこととなることに鑑み、日影規制の対象となる区域内に建築する中高層建築物を対象とし、当該建築物が、対象区域内の

他の建築物の居住の用に供する部分に対して、当該建築する建築物が存する区域における法第56条の2の規定による制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものであること。

① 中高層建築物とは、法別表第四(ろ)欄に掲げるものとする。

② 日影時間については、同表(に)欄上段に掲げる時間を参考とし、地域の特性に対応して適切に運用すること。

③ 「居住の用に供する部分」については、当該部分が当該建築する建築物に係る同表(い)欄の各号に掲げる地域又は区域に対応する同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合においては、同項に掲げる平均地盤面から高さの部分を対象とすること。なお、建築する建築物と他の建築物との土地の高低差が大きい場合は、実際の状況を勘案して高さを定めること。

また、当該中高層建築物と対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分との水平距離の関係については、例えば、当該中高層建築物の敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が5メートル未満の場合にあっては、敷地境界線から5メートルの部分を対象として審査することで足りるものとするなど、地域の特性に応じて適切に運用すること。

さらに、居住の用に供する部分であっても開口部を有しないものに対しては、日影を生じさせることを妨げないものとするなど、建築計画に応じて適切に運用すること。

(5) その他

① 用途規制(法第48条)は、法第86条第1項に規定する特例対象規定とされていないため、個々の敷地ごとに適用されるものであるが、認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されていることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が、対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置されているものであること。

② 建ぺい率制限におけるいわゆる角地の特例(法第53条第3項第2号)の適用については、同項が法第86条第1項に規定する特例対象規定とされていないため、対象区域全体が角地として扱われるものではないこと。

③ 対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる二以上の区域にわたる場合は、一敷地の場合と同様に加重平均を行うこととされているが、制限の厳しい区域に建築物をまとめて建築する場合については、都市計画上の位置付けが異なる地域にわたる計画となることから、市街地の環境上支障がない計画であることに留意して判断すること。

2 対象区域外に対する規制の適用

(1) 法第86条第1項の規定による認定を複数の街区に適用する場合において、単独の街区のみに当該規定を適用する場合の限度を超えた容積率となる建築計画を含むものについては、周辺の市街地の環境上支障がない場合について認めるものであること。

(2) 道路斜線制限又は隣地斜線制限(法第56条)は、通常、最大でも他の敷地境界線に達するところまでを適用範囲とし、他の敷地に対してはその規制は適用されないこととなるが、認定された場合には、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなされることから、これらの制限は適用距離内において敷地境界線を超えて適用されるものであること。なお、令第132条の特例は、建築物の前面道路が二以上あるという空間特性に対応した特例であることに鑑み、対象区域全体が二以上の道路に面していることのみをもって、対象区域全体として同条の特例が適用されるものではないこと。

(3) 日影規制は、複数建築物全体が一体のものとして規制が適用されることから、いわゆる複合日影に対応した建築計画であること。

なお、当該規制の適用に当たっては、対象区域にお

ける複数建築物全体に係る平均地盤面からの高さが基準となるが、当該対象区域に高低差がある場合には、周辺に与える実際の影響を考慮の上、法第56条の2第1項ただし書の規定による許可の適切な運用を図ること。

3 標示

原則として、対象区域内の通路内等適当な位置に、対象区域を示した上で、各建築物が認定を受けたものである旨を標示するものとする。この場合、必要に応じ、当該通路の位置を明らかにした配置図を付すものとする。

活用状況等

■制度の背景

- 建築基準法は、個々の建築物を単位として許可される建築限界を敷地ごとに規定する建築規制の運用を基本にしているが、基盤が未整備のまま急速に市街化が進んだ市街地では、オープンスペースが不足し、規模がまちまちで狭小な敷地も相当数存在している。このため、敷地ごとに独立して建築規制を適用する方式のみでは、接道条件など基盤の整った一部の区域では中高層の耐久性の高い建築物の立地が進む一方、基盤が未整備な裏宅地では土地の有効利用が阻害され、この結果、建築物の更新が遅れるなど、土地の合理的な利用による市街地空間の形成が十分になされにくい状況にあった。
- 連担建築物設計制度は、このような状況に的確に対処する方策の一つとして平成10年建築基準法改正により創設された（施行は平成11年5月1日）。本制度の適用により、既成市街地での建築物の更新において、まとまった土地での合理的な建築計画が可能となり、設計の自由度が向上し、土地の有効利用と市街地環境確保の両立が図られることが期待されている。

■活用実績

制度創設後平成17年3月31日までに全国で401件の認定実績があるが、これには本ガイドブックが対象としている密集市街地の他に、都心部における中高層建築物への適用例なども含まれている。

都道府県・政令市別には、東京都が108件と突出して多く、26.9%を占める。次いで大阪府25件、北海道と名古屋市23件、広島県19件、兵庫県と大阪市17件となっている。

表 3-21 連担建築物設計制度(*)及び連担建築物総合設計制度(**)認定数の推移

	H11年度 (H11.5.1～)	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	合計
認定数	55	67	68	67	66	78	401

* 連担建築物設計制度：H10年度改正、H11.5.1施行

** 連担建築物総合設計制度：H14年度改正、H15.1.1施行

(国土交通省住宅局市街地建築課調べ)

5. 43条ただし書許可

1) 制度の概要

43条ただし書許可とは、無接道敷地に対して、ある一定の条件を満たしたもののについては、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することで、例外的に建替えるを認める制度です。

許可基準は特定行政庁によって細かな違いがあります。全国にほぼ共通している基準は、建築基準法上の道路とすることが現時点では難しいことを前提とした上で、建替え時に道路状空間が4m以上となるまで建物を後退させること、2階以下の専用住宅にすること、通路に接する全ての権利者の同意を得ることなどです。

建物の用途や規模は制限されますが、基準を満たせば建替えが可能になるため、全国的によく使われています。

表 3-22 43条ただし書許可の概要

(●：必須事項)

緩和の内容	○接道義務
法律で規定されている適用の要件	●敷地の周囲に広い空地を有するなどの基準に適合すること ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと
決定手続き、決定権者	●特定行政庁が許可
権利者等の合意等	
審査会等の関与	●建築審査会の同意が必要
議会の関与	
都道府県と市町村の関係	
根拠法	・建築基準法第43条

2) 制度活用の手順

4 3 条ただし書許可については、平成 10 年の建築基準法改正により建築主事による判断から特定行政庁による許可に改められたことから、すでにほとんどの特定行政庁では、許可基準が作成されていると考えられます。

以下では、新たに特定行政庁となり許可基準を一から作成する場合はもちろんですが、密集市街地での建替えの促進のために、この制度をより有効に活用する場合の許可基準の見直しも想定しながら、許可基準作成の基本的な考え方について説明します。

4 3 条ただし書許可を適用するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになります。これらについて、次節以降で解説していきます。

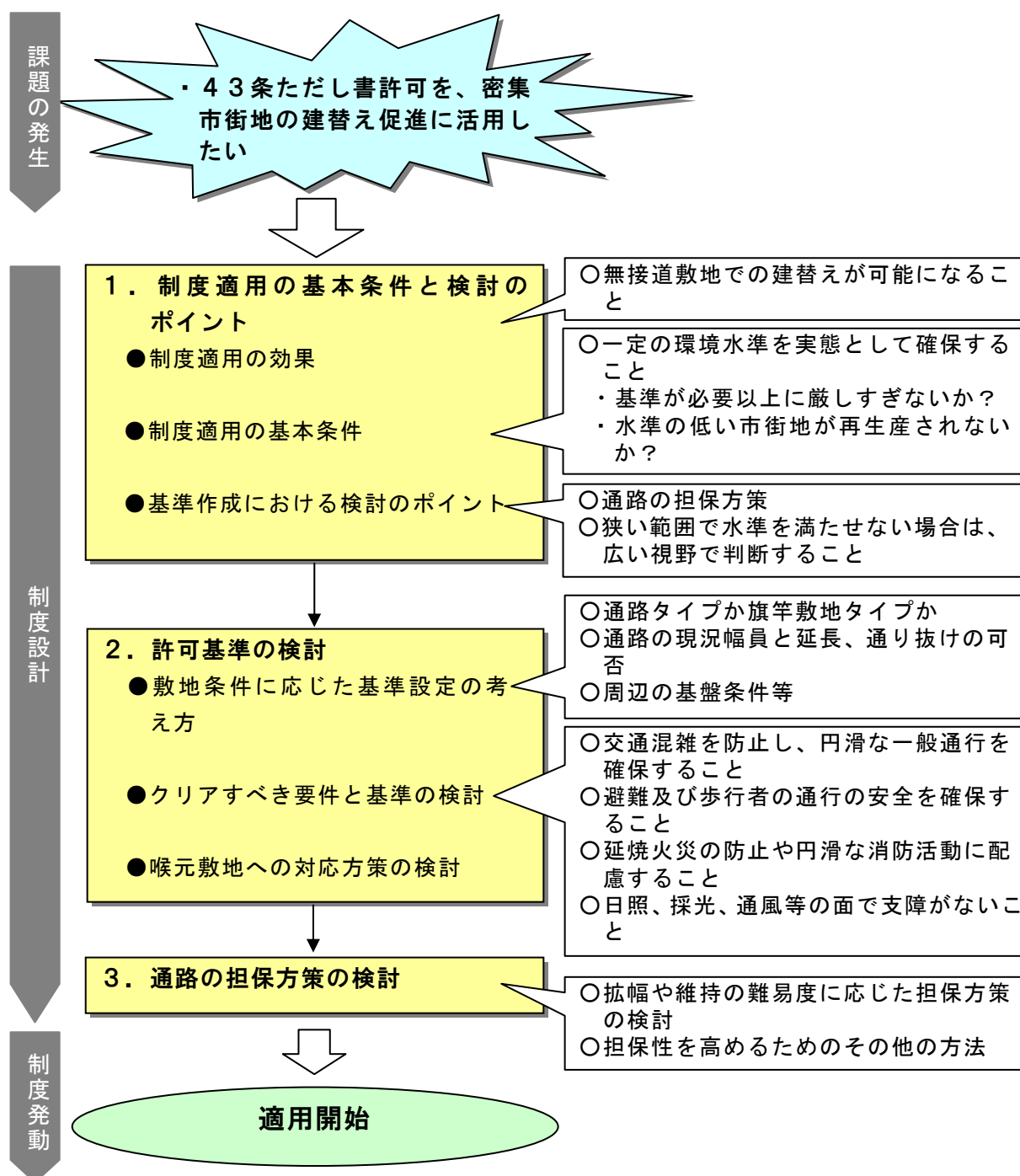


図 3-35 4 3 条ただし書許可の適用までの標準的な手順

3) 許可基準作成の考え方

(1) 制度適用の基本条件と検討のポイント

43条ただし書が、平成10年の建築基準法改正によって特定行政庁の許可となった理由は、建築確認・検査業務が民間開放されたことに伴い、43条ただし書のように一定の裁量を伴う判断を要する処分については、公平性・客観性を担保するために、特定行政庁が一義的に判断するようにしたためであるとされています。

そのため、許可の判断にあたっては、基準の明確化や事前明示性が求められており、ほとんどの特定行政庁では、あらかじめ許可基準を作成して公表しています。

43条ただし書許可にあたっては建築審査会の同意を得ることが必要ですが、許可件数が大量になるため、許可対象のうちの定型的なものについては、事前に建築審査会の同意を得て「包括（一括）同意基準」を定め、業務の効率化を図ることが多くなっています。

一方、定型化できないものについては、建築審査会の同意を得て許可する一方で、交通、安全、防火、衛生上支障がないかをどのように判断するかについての「個別許可基準」を定めることもあります。これらの審査の実績が積み重ねられて、上述の包括（一括）同意基準になることもあるでしょう。

以下では、これら包括同意基準や個別許可基準に共通する、基準作成の基本的な考え方を説明します。

①制度適用の効果

43条ただし書許可を適用することの最大の効果は、何と言っても、建築基準法第43条の接道義務の特例として、無接道敷地での建替えが可能になることであり、多くの場合、無接道敷地に対する救済措置として利用されています。

この場合の無接道敷地とは、①建築基準法上の道路に接続していない敷地、②建築基準法上の道路に接していても接道長が2mに満たない敷地、のいずれかが該当します。

②制度適用の基本条件

一定の環境水準を実態として確保すること

43条ただし書許可に関する国土交通省通知では、許可にあたっては、「法第43条第1項本文に適合することで確保されている市街地の環境と同等の水準を確保されていること」が基本的な条件であるとされています。ただし、この「同等」であることを定量的に示すことは容易ではありませんので、むしろ、法律の条文に示されている「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」という状況が、実態として確保されているかどうかを確認することが重要であると考えられます。

そして、実態として「支障がない」という状況は、単に当該敷地内の条件だけでなく、接する通路の状態やさらに周辺の基盤条件等も含めた総合的な性能としてとらえなければならない場合も出てきます。

許可基準の作成や現行基準の見直しにあたっては、上記の条件に照らして、次のような視点から基準の内容を検証することが望ましいと考えられます。

- 基準が必要以上に厳しすぎないか？
- 水準の低い市街地が再生産されないか？

●基準が必要以上に厳しすぎないか？

43条ただし書許可の許可基準が、安全をみて、建築物の形態や通路の担保等に関する条件を必要以上に付けすぎることにより、ハードルが高くなりすぎていないかを確認してみます。この場合の「ハードルが高すぎる」とは、一定の環境水準が担保されているにもかかわらず、それ以上の条件を要求する結果、敷地の条件によっては制度を使った建替えがしにくい場合もあるという意味においてです。

例えば、通路の長さが短い場合や周辺市街地の道路基盤が良好である場合などには、許可の基準を多少緩めることも考えられます。

●水準の低い市街地が再生産されないか？

もっとも、43条ただし書許可の実際の運用では、建替えが比較的定型的な基準に合致すれば良く、関係権利者の合意条件もさほど困難なものではないため、許可件数は一般的に相当な数に上っています。

その際、43条ただし書許可の救済的な側面を重視するあまり、比較的緩い条件で許可を乱発してしまうと、将来的に環境水準の低い市街地が再生産してしまうおそれがあることには注意が必要です。特に、次に述べるように、建築基準法上の道路でない通路部分の整備がきちんと担保されるかどうかは、重要なポイントでしょう。

③基準作成における検討のポイント

さらに、43条ただし書許可の密集市街地への適用を想定した許可基準作成においては、次の2つの検討が重要です。

●通路の担保方策

●狭い範囲で水準を満たせない場合は、広い視野で判断すること

●通路の担保方策

43条ただし書許可の条件となる通路を含んだ空地（以下「通路」と呼びます）は建築基準法上の道路でないため、二項道路と異なり、将来的に適切な幅員を実現したり維持していく法的な担保がありません。43条ただし書許可は個々の敷地毎に行われますが、通路の性能は通路に接するすべての敷地が一定のルールを守ることによって発揮されるため、最初の許可に際し、通路の拡幅や維持・管理、通行の権利等について、関係権利者全員による同意（通路協定等）を求めることが多くなっています。

このような担保方策については、通路協定だけでなくもう少し多様な方法があり得ます。また、現況の通路幅員や敷地規模などにより担保の難易度も異なるため、その難易度に応じて担保方策を変えるような対応も考えられます。これについては、「(3) 通路の担保方策の検討」で詳しく述べることにします。

●狭い範囲で水準を満たせない場合は、広い視野で判断すること

制度適用の基本条件ですでに述べましたが、43条ただし書許可の適用にあたっては、対象敷地とその周辺の狭い範囲の条件だけを問題とするのではなく、周辺の基盤状況等も加味した総合的な性能で判断することがあってもよいと考えられます。例えば、周辺の道路基盤が良好である場合や、ある一定の期間内に周辺道路が確実に拡幅整備される場合には、敷地・建築物や通路に関する基準を一定程度緩和することが考えられ、これにより狭小な敷地等でも建替えがしやすくなるような効果が期待できます。これについては、次の「(2) 許可基準の検討」で改めて説明します。

(2) 許可基準の検討

①敷地条件に応じた基準作成の考え方

43条ただし書許可については、建築基準法施行規則 10 条の 2 に次の 3 つの基準が示されているほか、運用指針にはさらに具体的な基準が示されています。

次の各号のいずれかに掲げるもの

- ①その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること
- ②その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員 4 メートル以上のものに限る。）に 2 メートル以上接すること
- ③その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接すること

43条ただし書の許可基準は、この施行規則に定められた基準に基づき、運用指針を参考にしながら作成することになりますが、細部については特定行政庁の裁量に委ねられており、独自の工夫が可能になっています。密集市街地では適用箇所の多くが③の基準に該当することになると考えられるため、以下では③の基準作成を中心に解説を進めます。

前述のように、一定の環境水準を実態として確保することを重視すると、通路の現況や周辺の基盤条件に応じて適切な基準を設定することが望ましいと考えられます。実際、18通りもの許可基準を用意している神戸市では、そのことによって43条ただし書許可が使いやすくなり、許可件数が多くなっていると言われます。

基準③について、敷地条件を分類する視点としては、次のようなものがあります。

- 通路タイプか旗竿敷地タイプか
- 通路の現況幅員と延長、通り抜けの可否
- 周辺の基盤条件等

●通路タイプか旗竿敷地タイプか

敷地条件で最も影響が大きいのは、建築基準法上の道路でない通路に接する敷地と、接道幅が 2 m に満たない旗竿敷地の違いです。前者については、建築基準法上の道路に接道し、4 m 以上の幅員と道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限とによって確保される敷地の性能との関係が、後者については、一般的な接道幅が 2 m の旗竿敷地の性能との関係が問題となります。

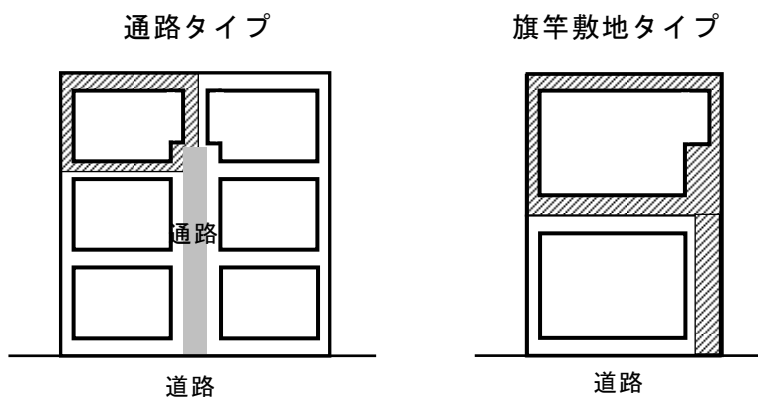


図 3-36 通路タイプと旗竿敷地タイプ

● 通路の現況幅員と延長、通り抜けの可否

制度適用の入口条件として、通路タイプの通路の現況幅員については下限が設けられることが多く、1.8 m以上や2.7 m以上といった基準が設定されています。このことの背景には、43条ただし書許可の適用によって、事後的に一定の通路幅員の拡幅が見込めるとしても、すべての敷地で建替えが行われるまでには長い時間がかかるため、幅員が狭く環境水準が低い状況を長期間継続させることは認め難いとの判断があると考えられます。

同様の理由から、最低限の幅員を有する通路について、現況幅員や行き止まりの場合の延長、通路を利用する棟数や戸数などに応じて、建築物等に求める基準に差をつけるということが考えられます。つまり、現況幅員が比較的広く、延長も短いような通路では、敷地や建築物の側で配慮しなくても、すでに一定の環境水準は確保されているとみなせるということです。実際、1.8～2.7 m、2.7～4 m、4 m以上というような現況幅員の区分に応じて許可基準を変えている事例はかなり見られます。

また、建築基準法上の道路でない通路が、さらに建築基準法上の道路でない通路に枝分かれしているような場合は、43条ただし書許可の適用は難しいと判断すべきかもしれません。そのような場合には、連担建築物設計制度を活用して詳細なルールを定めることが考えられます。

● 周辺の基盤条件等

これまでの43条ただし書許可の運用事例で考慮されている例はあまりありませんが、対象敷地の環境水準は本来、周辺の道路基盤や防災設備の設置状況等の条件も加味した上で、総合的に判断すべきものであると考えられます。

そのため、敷地周辺の道路基盤の現況が良好である場合や、良好でなくても地区計画や事業制度などで比較的早期の整備が担保されている場合には、建築物や通路に対する基準を緩和することも考えられます。

後者の道路整備の担保とは、具体的には次のようなものです。

- ・ 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画で、拡幅整備等が予定されていること
- ・ 都市計画マスタープラン、生活道路整備計画等の計画で位置付けられていること
- ・ 地区計画で地区施設として位置付けがあり、壁面の位置の制限等により6 m以上の空地が確保されること

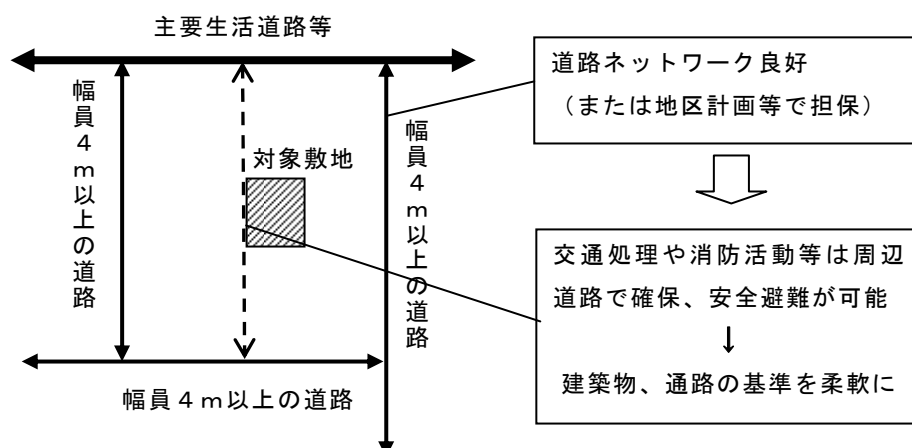


図 3-37 周辺基盤条件と基準の関係

②クリアすべき要件と基準の検討

以上の敷地条件に配慮しながら、許可対象となる敷地が、交通、安全、防火、衛生の面で、一定の環境水準を確保するための基準を検討します。

具体的には、それぞれ以下のような要件を満たすことが望ましいと考えられます。

- a. 【交通】交通混雑を防止し、円滑な一般通行を確保すること
- b. 【安全】避難及び歩行者の通行の安全を確保すること
- c. 【防火】延焼火災の防止や円滑な消防活動に配慮すること
- d. 【衛生】日照、採光、通風等の面で支障がないこと

a. 【交通】交通混雑を防止し、円滑な一般通行を確保すること

車輛の通行について建築基準法上の道路と同等の水準を確保するとすれば、一般交通の利用を前提として、43条ただし書許可の通路には、建築基準法上の道路に有効に接続することと、一般的には幅4m以上の道路状空間が求められると考えられます。

また、通路は建築基準法上の道路でないことから、前面道路幅員による容積率制限は適用されませんが、通路に過大な負荷がかかるような事態を防ぐ必要があるため、建築基準法上の道路による制限と同等程度の制限が求められると考えられます。通路の混雑を防止するためには、一定規模以上の共同住宅や集客力のある建物用途を禁止することが望ましいでしょう。

ただし、敷地周辺で適切な段階構成による道路ネットワークがすでに形成されているか、地区計画等によって整備が担保されており、かつ当該通路が限られた小区間であるなど、当該通路の利用者が特定少数者に限られる場合には、沿道の建物用途の制限を条件に、必ずしも通路幅が4m以上にならなくてもよしとする判断はあり得ます。その場合でも、防火や衛生などへの配慮から4mの空間が求められる可能性があること、通路沿いの住民の車の出入りに配慮すべき場合があることには注意を要します。

【通路の基準例】

配置：建築基準法上の道路に有効に接続すること。

幅員：通路の中心線から2m以上の後退を求めるものがほとんどである。

(ただし、地区全体の道路ネットワークが形成され、当該通路の利用が特定少数者に限られる場合には、4m未満を可とすることもあり得る。)

【敷地の基準例】

面積算定：通路部分は、敷地面積に算入しない。

【建築物の基準例】

用途：専用住宅に限定するものが多い。長屋、共同住宅、併用住宅等の場合は、延床面積に上限を設定している事例がある。

規模：2階以下とするものが多いが、3階までの場合もある。

形態：通路を対象に斜線制限を適用する場合もある。

b. 【安全】避難及び歩行者の通行の安全を確保すること

交通混雑と同様に、通路に過大な負荷がかかって非常時の避難や平常時の通行に支障が生じることがないように配慮することが望ましく、そのためには、通路の幅員や長さに応じて建物の用途や規模を制限することが考えられます。

避難の観点からは、二方向避難の確保のために通路が通り抜けていることが重要です。旗竿敷地の場合でも、非常時に隣接敷地等が通行可能なことを条件として、二方

向避難を確保している事例もあります。

通路の延長が長すぎると、避難や消火活動に支障が生じる確率が高まるため、延長に上限を設けることも考えられます。行き止まりの場合には、当然その延長に制限を設けることが必要でしょう。

【通路の基準例】

延長：延長を 60 m で制限している例がある。旗竿敷地の路地の長さについては、20 m 以下とされることが多い。

旗竿敷地の路地幅：1.2、1.5、1.8 m 等に引き下げている事例があるが、その場合、建物の用途・規模・構造の制限や二方向避難の確保を求めている。

c. 【防火】延焼火災の防止や円滑な消防活動に配慮すること

通路の現況幅員が 4 m 未満の場合は、通路を挟んだ建物間距離が狭く、延焼の危険性が高い状態が長い期間継続することに配慮して、建物の構造の強化や建て詰まりを防ぐための敷地面積の最低限度などを定めることが考えられます。特に、従後の通路幅を 4 m 未満とすることや旗竿敷地の路地幅を 2 m 未満とすることを認める場合、あるいは建物の階数を 3 階まで認める場合などには、こうした延焼防止の基準とセットとすることが必要でしょう。

消防活動の観点からの配慮事項は「a. 【交通】」とほぼ同様です。そのほか、事例はありませんが、通路幅 4 m 未満や 3 階建てを認める場合などに、消防水利からの距離が一定の範囲内にあることを条件とすることも考えられます。

【建築物の基準例】

構造：従前または従後の通路幅が 4 m 未満の場合や従後の建物階数を 3 階建てまでとする場合などには、耐火建築物または準耐火建築物とすることが考えられる。

d. 【衛生】日照、採光、通風等の面で支障がないこと

道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限が適用されないことから、日照、通風、採光等の環境が悪化することがないように、建物の高さの制限や通路を道路に見立てた道路斜線制限を適用することが考えられます。

③喉元敷地への対応方策の検討

関係権利者の合意を得る際に大きなポイントとなるのは、外周道路にすでに接道していて 43 条ただし書許可を必要としない喉元敷地の権利者が、敷地面積の減少となる通路の拡幅に同意してくれるかどうかということです。特に、外側の道路に対する間口が狭く通路に対する間口が長いような敷地では、かなりの困難が予想されます。

このような喉元敷地の同意を得るためのインセンティブ手法としては、以下のようものが考えられます。

- ・喉元敷地だけ後退部分（通路中心線から 2 m 等）の敷地面積への算入を認める
- ・角地に対する 10 ポイントの建ぺい率緩和を認める
- ・採光規定を緩和する（通路を建築基準法施行令第 20 条第 2 項第一号の「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」に該当するものとみなす）等

また、行き止まり通路の延長が短い場合や、通り抜け可能で延長も一定の長さ以下の場合で、交通上、安全上支障がないと判断されれば、喉元敷地に対して、建替え時に準耐火建築物以上とすることなどを条件に、通路部分の拡幅を要求しない（あるいは通路中心線からの後退距離を2m未満とすることを認める）大胆な運用もあり得ると考えられます。

（３）通路の担保方策の検討

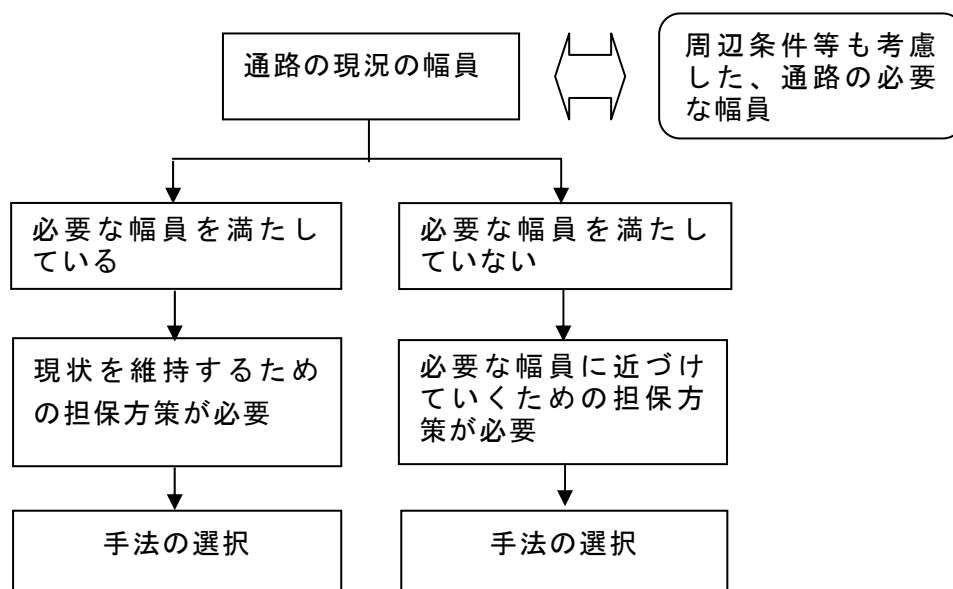
① 拡幅や維持の難易度に応じた担保方策の検討

（１）で述べたように、建築基準法上の道路でない４３条ただし書許可の通路の拡幅や維持・管理をいかに担保していくかは、許可基準作成における大きなポイントです。

通路の担保方策は、まずは通路の現況が、周辺の基盤条件等も踏まえた一定の水準（多くの事例では幅員4m以上）を満たしているか否かによって大きく異なります。

現況ですでに必要な幅員を満たしているのであれば、あとはその幅員を将来にわたって維持できればよく、一般的な通路協定や任意の同意などで足りると考えられます。

一方、その幅員を満たさない場合には、個々の建替えにより、少しずつ幅員を広げていくための担保方策が必要です。その際、拡幅の程度や敷地の規模などに応じて、拡幅や拡幅後の維持の難易度が異なると考えられるため、難易度が高いと判断される場合には、地区計画や壁面線、建築協定などの担保性の強い手法の適用を検討してみることが望ましいでしょう。また、地区の気運が高まるようであれば、街並み誘導型地区計画や建ぺい率特例許可を併用して、建替えしやすい状況をつくり出すことも考えられます。



■担保手法の種類（上に行くほど担保性が強まる）

- 地区計画、壁面線 …地区計画の場合は壁面の位置の制限（＋地区施設）
- 建築協定
- 通路協定 …実印の捺印を求めることが多い
- 任意同意 …実印の捺印までは求めない同意書など

図 3-38 通路の担保方策の検討フロー

なお、以上のような担保方策によりすべての敷地を後退させ、道路位置指定（建築基準法 42 条 1 項五号）の手続きにより建築基準法上の道路にしていくことを目指すことも考えられます。その場合には、建替えた建物が既存不適格建築物とならないよう、43条ただし書許可に際して、建築基準法上の道路と同様の建築制限を課すなどの工夫が必要でしょう。

②担保性を強めるためのその他の方法

通路全体の拡幅には長い時間を要するため、その間に土地・建物の権利が第三者に移ることも十分に予想され、そのことが通路の担保性を脅かす1つの要因となっています。地区計画等であればほとんど心配ないと考えられますが、通路協定の場合には、協定の中に第三者への継承の義務を書き込む事例が多くなっています。

物理的な方策としては、拡幅部分を道路状に整備し、側溝、縁石等を設置することや、公衆用道路として分筆登記することなどを条件とする事例がかなり見られます。また、数は少ないですが、このような整備に対して、狹隘道路拡幅整備要綱などにより補助を出している地方公共団体もあります。

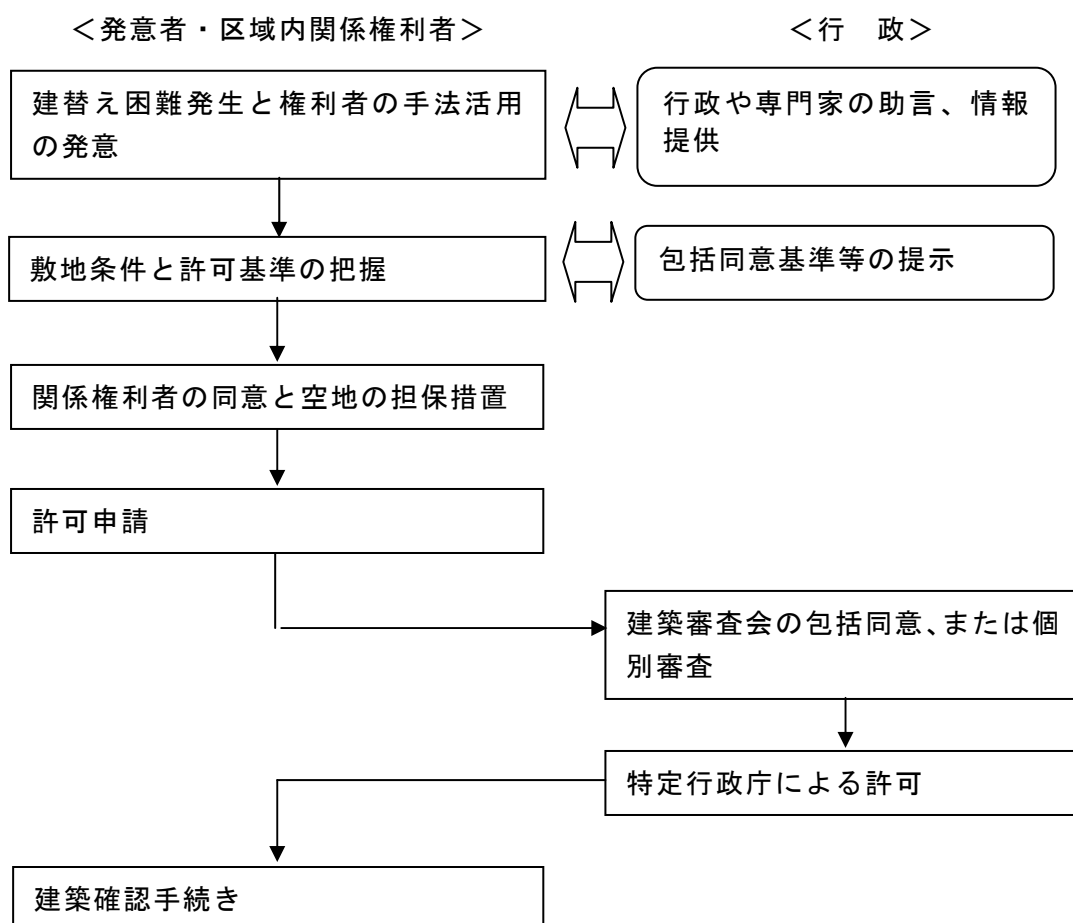


図 3-39 43条ただし書許可までの標準的な流れ

4) 許可基準の例

これまで述べてきた許可基準の作成の考え方と、事例等における許可基準の具体的な設定例を、通路タイプと旗竿敷地タイプに分けて整理します。これらはあくまで例示であり、この通りにしなければならないというものではないことに注意して下さい。

表 3-23 通路タイプの許可基準の例

構成		許可基準の設定の考え方、 根拠（●は必須事項）	許可基準の具体例	
			神戸市	他の事例等
通路	現況	・ 拡張の完成には時間がかかるため、水準が低すぎるものは対象外とすることが考えられる	・ 幅員 1.8 m 以上 （別途、1.5 ～ 1.8 m の基準も有り）	・ 2.7 m 以上（東京都等） ・ 建築基準法上の道路に有効に接続していること（多数）
	幅員	● 避難、通行、消防活動等に支障がないよう、建築物の用途、規模、位置、構造に応じて、十分な空地を確保することが必要である ・ 一般交通の利用が想定されず、安全や防火上支障が無ければ、幅員を狭められる可能性もある	・ 通路の中心から 2 m 後退した位置を敷地境界線とする （幅員 1.5 ～ 1.8 m の場合、通路中心から 2 m 後退かつ通路の反対側から建物の壁面を 3 m 後退）	・ 周辺の道路基盤が良好であることや通路延長が短いことなどを条件に、4 m 未満とすることもあり得る
	配置	● 建築基準法上の道路に有効に接続していることが必要である		・ 建築基準法上の道路に有効に接続していること（多数）
	延長	・ 避難や消防活動の確保のため、行き止まりの場合などには、延長を制限することが望ましい	（幅員 1.5 ～ 1.8 m の場合、通り抜け可能か延長 20 m 以下の行き止まり）	・ 行き止まりの場合、60 m 等を上限とする事例がある（横浜市）
	協定等	・ 関係権利者の合意等により、通路の拡張、維持・管理、通行の権利等を担保することが望ましい	・ 通路の維持管理、中心から 2 m の後退、後退部分の道路状整備等について協定を締結	・ 側溝、縁石等の設置（横浜市、東大阪市等） ・ 分筆登記（東京都） ・ 地区計画等による担保もあり得る
敷地		● 避難、通行、消防活動等に支障がないよう、通路に有効に接することが必要である ・ 交通、防火、環境の悪化防止のため、敷地面積の上限や下限の設定による建物床面積の抑制や建て詰まりの防止が考えられる	・ 敷地面積 500 ㎡以下	・ 通路に 2 m 以上接する（多数） ・ 敷地面積 100 ㎡以上（横浜市） ・ 後退部分の敷地不参入（横浜市）
建築物	用途	・ 避難、通行、消防活動等に支障がないよう、交通量の増大や不特定多数の利用をもたらす用途を制限することが考えられる	・ 戸建住宅。建売住宅の場合は、後退部分を道路状に整備した後、許可	・ 兼用住宅を含む（横浜市） ・ 2 戸長屋まで（東京都、荒川区等） ・ 床面積 100 ㎡以下の共同住宅等（横浜市）
	規模形態	・ 交通混雑の防止や避難の確保、環境の悪化防止等のため、建物の規模を抑制することが望ましい ・ 道路位置指定時の既存不適格の発生を防止するため、形態制限を導入することも考えられる	・ 地上 2 階以下 ・ 通路中心線から反対側に 2 m の線から道路斜線に準じた高さ制限を適用	・ 地上 3 階建て以下、高さ 10 m 以下（未満）（東大阪市） ・ 延べ面積 200 ㎡以下（荒川区） ・ 外壁から隣地境界線まで 50 cm 以上確保等（荒川区）
	構造	・ 延焼抑制のため、通路幅員や建物の規模等に応じて、防火上必要な制限を加えることが望ましい	・ 耐火構造、準耐火構造、建築基準法施行令第 136 条の 2 の基準に適合 ・ ただし、防火・準防火地域無指定の場合、外壁が隣地境界線から 1 m 以上離れているものを除く	・ 外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部には防火戸（横浜市） ・ 2 階建は 45 分準耐火構造、3 階建は 1 時間耐火構造（荒川区）
その他のルール		・ 合意形成を推進するため、喉元（接道）敷地に対してメリットを提示することが考えられる ・ 延焼の抑制をより確実にするため、設備面で補強が考えられる		・ 後退部分の敷地面積算入、角地の建ぺい率緩和、採光規定の緩和等（横浜市） ・ 火気使用室に消火器等を設置（荒川区）

表 3-24 旗竿敷地タイプの許可基準の例

構成		許可基準の設定の考え方、 根拠（●は必須事項）	許可基準の具体例	
			神戸市	荒川区
旗竿敷地	現況	・拡幅の困難性等から、路地幅が狭すぎるものは対象外とすることが考えられる	・接道幅 1.2 m 以上	・路地状長さ 10 m 未満の場合は 1.5 m 以上、10～20 m の場合は 1.8 m 以上。20 m 以上は対象としない
	路地幅	●避難、通行、消防活動等に支障がないよう、建築物の用途、規模、位置、構造に応じて、十分な路地幅を確保することが必要である ・建築物の構造等の制限や二方向避難の確保等を条件に、路地幅 2 m を緩和することも考えられる	・専用敷地部分と隣の敷地内の通行可能な部分の合計が 2 m 以上、又は専用通路部分と離れた位置で隣の通行可能な部分（幅員 60 cm 以上）の合計が 2 m 以上（①） ・1.2 m 以上の専用通路部分が 2 つ隣接（②）	
	延長	・避難や消防活動等に支障がないよう、制限することが望ましい	・20 m 以下	
	面積	・路地部分への過度の負荷を防止するため、上限の設定が考えられる	・敷地面積 500 m ² 以下	
	協 定 等	・非常時の二方向避難の確保などについて、隣接敷地間で協定等を締結することが考えられる	・①：隣の敷地内の通行可能な部分として使用する部分について、土地所有者の承諾を得る ・②：道路までの通行する部分に通行に支障となる工作物を設けない協定等	・隣接する敷地等の非常時の通行について隣接所有者等の同意を得る
建築物	用途	・路地部分への過度の負荷を防止するため、制限することが望ましい	・自ら建築して居住する住宅	・専用住宅のみとし、長屋は認めない
	規模形態	・交通混雑の防止や避難の確保、環境の悪化防止等のため、建物の規模を抑制することが望ましい	・地上 2 階以下	・地上 2 階以下 ・延べ面積 200 m ² 以下 ・建ぺい率 55 % 以下 ・外壁から隣地境界線まで 50 cm 以上確保等
	構造	・延焼抑制のため、防火上必要な制限を加えることが望ましい	・耐火建築物、準耐火建築物、又は建築基準法施行令第 136 条の 2 の基準に適合	・2 階建は 45 分準耐火構造、3 階建は 1 時間耐火構造、等

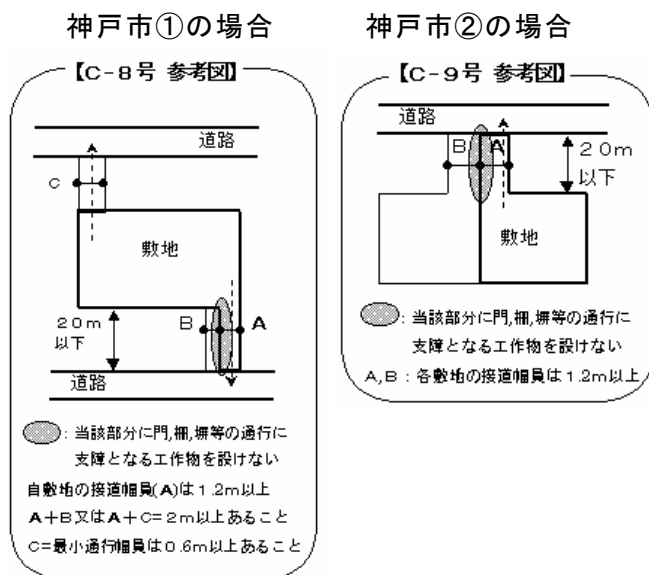


図 3-40 神戸市の旗竿敷地の許可基準

(様式 1)

誓約書

平成 年 月 日

(提出先)
横 浜 市 長

区 存在する道に隣接して、次の事項について
関係権利者の同意をもって誓約いたします。

記

- 敷地の前面の道の _____ から水平距離 _____ m の部分を将来にわたり道路状に維持、管理すること
- 道路状部分については、 _____ にて路面整備すること
- 上記の他、将来にわたり許可基準に従って敷地及び建築物を維持、管理すること
- 今後、当該道を建築基準法第 42 条に規定する道路として築造する場合にあっては、これに協力すること
- 敷地又は建築物を第三者に転売する場合にあっては、本誓約内容について継承すること

関係権利者（土地所有者等）				
道、敷地、家屋、その他の別	地番又は 家屋番号	氏 名	現 住 所	実 印

※印鑑証明書を添付すること。

- 20 -

図 3-41 43 条ただし書許可に必要な権利者の誓約書の例（横浜市）

関連法令

■建築基準法

法第43条（接道義務）

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

施行規則第10条の2（43条ただし書許可の基準）

法第43条第1項ただし書の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。
- 二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること。
- 三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接すること。

■通達・運用指針

●建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について（平成11年4月28日 住市発第201号、住街発第48号） 建設省住宅局長から都道府県知事宛

第4 接道義務の特例等の許可化について（法第43条第1項ただし書、第44条第1項第2号及び第53条第4項第3号並びに施行規則第10条の2関係）

従来、建築確認の際に建築主事により判断されていた特例・例外的扱いのうち、接道義務の特例（法第43条第1項ただし書）、道路内建築制限の特例（法第44条第1項第2号）及び建ぺい率制限の特例（法第53条第4項第3号）については、特定行政庁の許可を要するものとして再構成することとした。

今回の許可化の趣旨は、改正法により、建築確認検査事務が民間開放されたことに伴い、民間機関が実施する建築確認検査事務は技術的な基準への適合性について判断可能なものに限定し、一定の裁量を伴う審査・判断を要するものについては、その判断の公平性・客観性を担保するため、行政が一義的に判断することとしたものである。

このうち、法第43条第1項ただし書の規定による許可については、処分の判断基準の事前明示性を図るため、施行規則により基準を定めたところであるが、その運用については別紙三の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可の運用指針」のとおり定めたので、これを踏まえ、適切な運用を図られたい。

別紙三

建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可の運用指針

- 1 建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項ただし書の規定による許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。
- 2 当該許可に当たっては、建築物又はその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができること。

3 建築物の敷地は、法第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に2メートル以上接することが原則であり、当該許可はあくまでも例外的に適用されるべきものであること。

4 当該許可に当たっては、建築審査会の同意を得ることが必要であるが、建築審査会の効率的な運営や開催回数の増加等を行うことにより迅速な事務処理に努めること。

5 建築基準法施行規則第10条の2の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第43条第1項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、「道路」に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2メートル以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものであり、各基準ごとの考え方は以下のとおりである。

(1) 「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること」

建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも2メートル以上の長さをもって当該空地に接するものとする。

(2) 「その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること」

農道、港湾道路等は、一般住民の通行等の用に供することを目的とされているものではないが、その状況から道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。

- (3) 「その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること」

当該基準は、(1)及び(2)の定型的類型に該当しないものについて、一般的にその性能を規定し基準とするものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを個別に総合的な観点から審査・判断するものとする。なお、具体的には、(2)に該当しない農道等の通路がある場合のほか、道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。

この場合、建築物と道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要となるが、審査にあたっては以下の点に留意されたい。

- ① 当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。
- ② 通路の幅員は4メートル以上、また、敷地は2メートル以上の長さで通路に接することを原則とするが、建築物の用途、規模、位置及び構造等建築計画の内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されると認められる場合には、これにより行うことができること。
- ③ なお、当該基準の適用については、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定における建築物と道路に関する審査の際の考え方との整合性をもって適切に運用すること。

活用状況等

■制度の変遷

- 制度そのものは、市街地建築物法時代から存在していた。
- 43条ただし書は、以前は建築主事の裁量による判断とされていたが、平成10年度の建築基準法の改正により、特定行政庁の許可の対象となった。
- 43条ただし書が主事による判断から特定行政庁による許可にされた理由は、建築確認・検査業務の民間開放に伴い、43条ただし書のように一定の裁量を伴う判断を要する処分については、公平性・客観性を担保することが必要であったため。

■活用実績

平成16年度の1年間に、全国で12,698件の許可件数があり、建築基準法施行規則第10条の2の各号の基準別内訳は、第三号（避難通路）による許可が9,462件・74.5%を占め最も多く、次いで第二号（農道等）が2,933件・23.1%、第一号（公園・緑地・広場等）が303件・2.4%の順である。（国土交通省住宅局市街地建築課調べ）

第Ⅳ部

さあ、あなたもまちづくり誘導手法を使ってみよう！

第Ⅳ部 さあ、あなたもまちづくり誘導手法を使ってみよう！

まちづくり誘導手法の発意から導入・実現までの各段階での実務的なノウハウを紹介します。特に、手法の運用に不可欠な、事業部局、規制部局、計画部局など庁内組織間の連携方策や、外部組織の活用についての考え方を示します。

第1章 全体の流れをつかもう(まちづくり誘導手法でまちを変えるまで)

ここでは、あなたがまちづくり誘導手法を活用してみようか、とお考えになった時から、実際に具体地区で活用していくまでの過程を示します。皆さんが直面している場面に応じて、必要な箇所をお読みください。

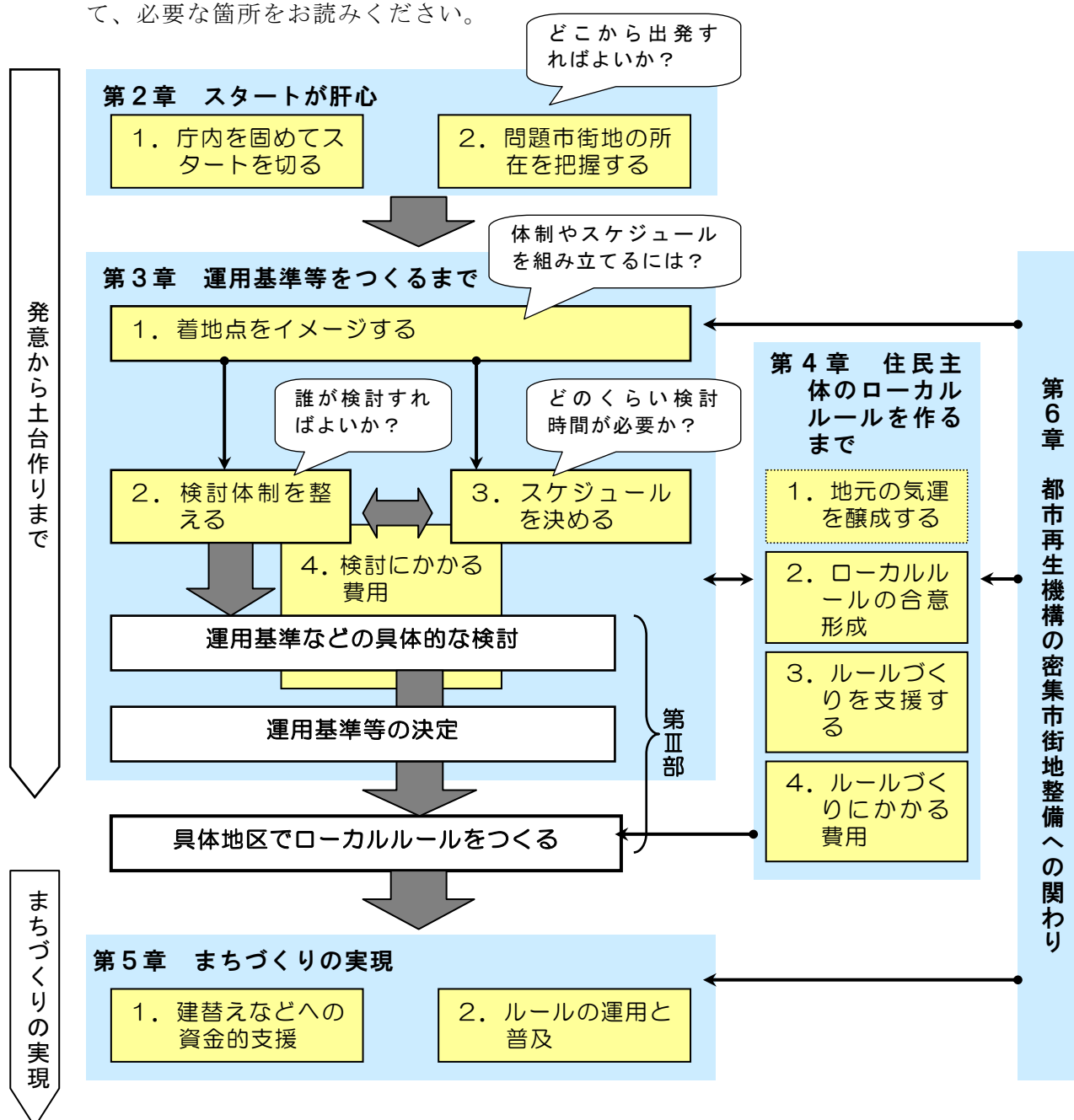


図 4-1 検討から実現までの標準的フロー

第2章 スタートが肝心

1. 庁内を固めてスタートを切る ～スタートラインに立つために～

まちづくり誘導手法の活用を検討する際には、庁内の関係部局間の連携が大切です。ここで関係部局とは、事業部局、建築指導部局、都市計画部局及び企画財政部局を指しています。

- 事業部局と建築指導部局の間で課題認識が共有化されていることが基本
- 住民発意に適切に応えるためにも、日頃の庁内的な情報共有が大事

●事業部局と建築指導部局の間で課題認識が共有化されていることが基本

密集市街地の中に、ある特定の課題地区、又は類似する複数の課題地区があり、この解決を図る必要があると行政内の誰か(どこかの部署)が認識したとき、それがまちづくり誘導手法活用の可否を検討する端緒です。

この必要性の認識が行政内の誰(どの部署)のものであるか、誰と誰とが共有しているかによって、具体的な検討に入るスタートラインが異なってきます。

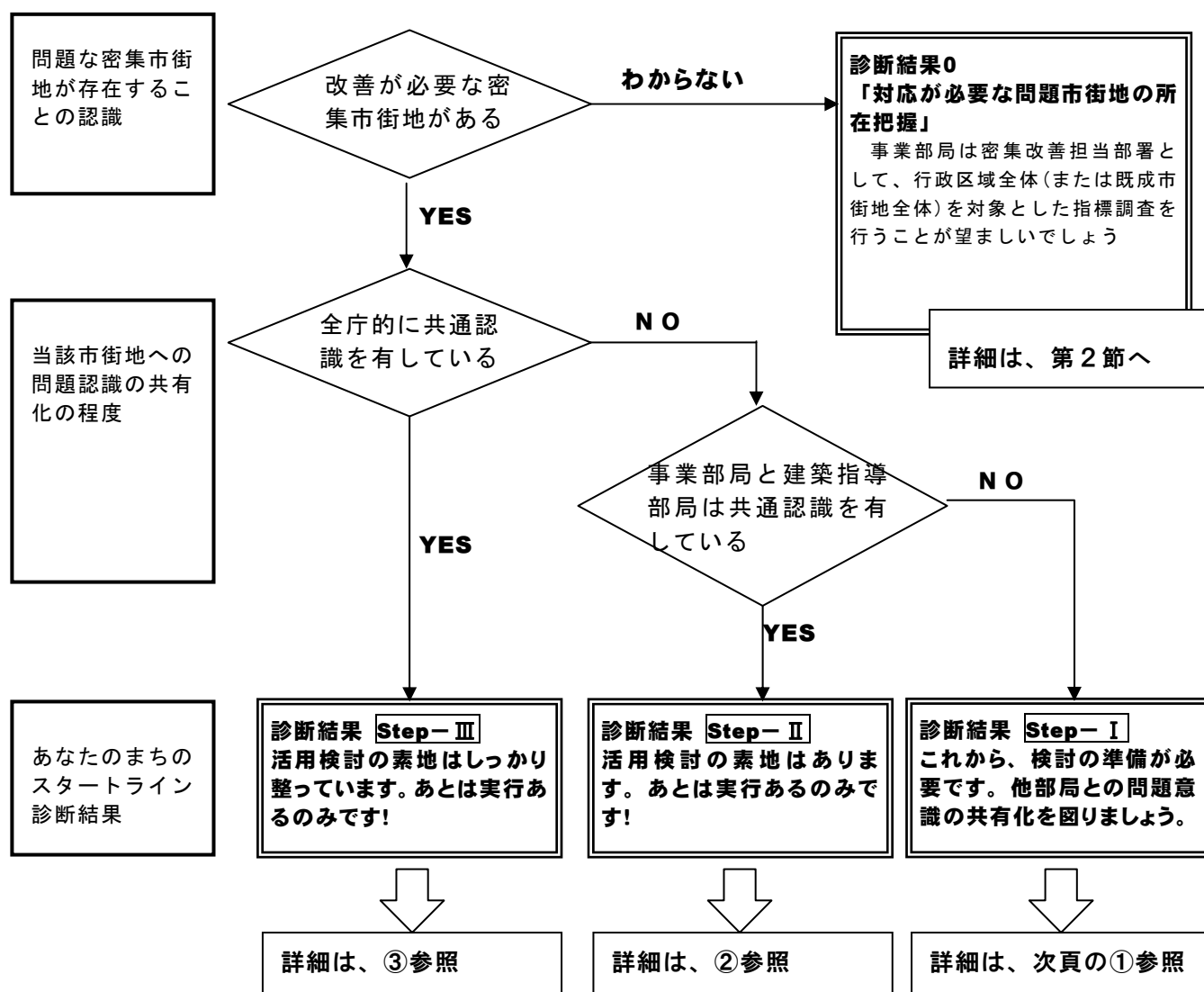


図 4-2 スタートラインの診断フロー

① **Step－Ⅰ** 事業部局の問題意識にとどまっている場合

⇒ 事業部局・建築指導部局・（都市計画部局）を横断する意識の共有化

○建築指導部局が事業部局と課題認識を共有化するための正攻法は地道な下調べと論拠づくり

○ショートカットの可能性は、まちづくり経験のある人脈活用や日常的な交流

○建築指導部局が事業部局と課題認識を共有化するための正攻法は地道な下調べと論拠づくり

一般的に、密集市街地整備担当などの事業担当課では、木造密集市街地整備の隘路として、狭小敷地・接道不良が認識されています。このガイドブックを手にとっている方の多くは、こうした具体的な地区の問題解決を担っている方々であり、具体地区の問題を扱う立場から、何らかの建築基準法（集団規定）的解法が必要という認識のもとに、建築指導部局に相談した経験をお持ちかもしれません。「その地区だけ特別扱いすることはできない」として、理解が得られなかった経験もあるでしょう。建築指導部局の理解を得るためには、まず、特定市街地を対象とする事業部局と、行政区域全体を実務の対象に法律を運用している建築指導部局との間に立場の違いがあることを前提にする必要があります。

裏返せば、まず他部署の立場に立った「相談」を行う必要があります。つまり、建築部局の「心配事をなくす」、「心配事を緩和する」ため、予め、これまでの建築行政の思想を踏まえた論拠整理・資料作成・方策の枠組み・政策検討プロセスについて、地道な下調べを行い、「これなら大丈夫」と思っただけが必要があるのです。その詳細については、手法別に第Ⅲ部で述べました。

▷ これらが終了したら、**Step－Ⅱ** へ

○ショートカットの可能性は、人脈と日常的な交流

心配事はその立場でないと理解しにくいものもあります。また、前述した地道な下調べにも建築指導部局の協力が必要な場面も想定されます。ですから、運良く事業部局に在籍した経験がある建築指導部局の人材がある場合、建築行政を経験したことのある事業部局担当者がいる場合は、積極的にその状況を活かしましょう。

事業部局と建築指導部局が同じフロアや隣接フロアにいと、それだけで一定の土俵は整っているとの先行自治体の声も聞かれます。この条件を活かせるかどうかは、もはやあなたの「意識」のレベルなのかもしれません。

いずれにしても、部署間の相互連携がない状態から次のステップに移行するためには、この「共有化」プロセスをどれだけ密に行えるかが重要です。

○住民発意に適切に応えるためにも、日頃の庁内的な情報共有が大事

行政内ではなく、住民側に発意がある場合もあります。発意は、住宅などの建築物を新築しようとする際に「相談」として行政に伝わってきます。相談は、まちづくり事業に取り組んでいる地区の場合は事業担当課に、特段の事業を行っていない場合には建築行政窓口を持ち込まれます。

大規模敷地における開発動向は、どの地方公共団体でも情報が共有されますが、個々の建築行為に関する相談が共有化されることは、まずないでしょう。共有すべき情報かどうか、行政が何らかの支援や方策を検討する必要があるか否かの選別は、それぞれの担当窓口の「担当個人」に委ねられてしまいます。建替えができない状況、周辺との話し合いによってもっと適切な建替えがあり得る状況をチェックリストとして作成しておき、このリストに係る場合は関係課に情報を流通させるしくみをつくることも一考です。

一方、特段のしくみを待たなくても自然に情報が共有されることもあるかもしれません。しかし、「自然と伝わる」ことに依存しては、情報共有の取りこぼしが生じかねず、ひいては住民の行政に対する信頼を損ねることにもなりかねません。この点を見直すことも必要でしょう。

◆コラム：建ぺい率緩和を適用するにあたって（東大阪市）

多数の狭小宅地が存在する密集市街地において、建ぺい率緩和は戸建住宅へ建替え更新を促進するために有効な規制誘導手法のひとつである。

一方、老朽化した木造賃貸住宅（木賃）が密集する地域においては、木賃から耐火性能を有する共同住宅への建替は、現在の低迷する社会経済情勢下では補助金を投入しても大幅な更新が期待できない状況にある。そこで「まちづくり事業部局」として、密集事業区域内にて準耐火構造以上の建築物（戸建を含む）を建築する場合には建ぺい率を緩和する（60%→80%）という規制誘導策を検討した経過がある。

しかし事業エリア限定の適用には他部局（例えば建築指導部局や都市計画部局等）からさまざまな意見があり、現在、適用を見送っている状況である。

その意見とは、主に下記のような内容である。

○事業エリアは木造賃貸住宅の建替えに対する補助メニューが用意されており、さらに規制を緩和するのは、他のエリアと均衡が取れないのではないか？また、市全域で見ると密集市街地は事業エリア（例えば木賃密集地区）のみではなく他のエリア（戸建密集地区等）にも存在するので、そのエリアも適用すべきではないか

○今まで建築基準法の建ぺい率違反とされてきたものが、適法と見なされる懸念がある

○建ぺい率 80%の物件が住居地域に増えると、密集市街地を再生産するのではないか？

他部局が考える規制誘導策は、住民の合意を得た地区計画等で建ぺい率緩和を適用することであるが、密集市街地の地権者は建替えに対する意欲が低く、権利関係が輻輳していることから、まとまった住民合意を得にくいのが現状である。

しかし、「まちづくり事業部局」としては、阪神淡路大震災以降にも発生している各地の地震、あるいは近い将来発生すると言われている東南海沖地震を考えると、短期間での密集市街地を改善するためには、事業エリアでの建ぺい率緩和は建替更新に一定の効果が見込まれると考えている。

このような状況の中で関係部局や住民から多くの理解を得るためには、規制誘導のさまざまな手法を住宅政策の一環として捉え、木賃密集市街地では「防災性の向上策」としての建ぺい率緩和を、また道路規制や敷地条件等のために更新できない既存ストックが多数ある地域では、建ぺい率緩和を含む他の規制誘導手法をあわせて検討し、それぞれの目的を明確にした上で広域的に取り組んでいきたい。

② Step－Ⅱ 事業部局と建築指導部局の間で課題認識が共有化されている場合

⇒ 全庁的姿勢として上位計画に課題認識が示されることが望ましいが、現実的には、具体的・技術的な検討に入ることができます

具体的な地区まちづくりを担当する事業部局と建築指導部局の間で、共通した課題認識がある場合には、上位計画等の次期改訂時にできるだけ取り組み姿勢を具体的に示すことが望ましいと考えます。まちづくり誘導手法の活用には、事業部局・建築指

導部局の連携が中核となるのは確かですが、補助・助成措置や場合によっては市町村税の減免措置などの財政的支援が課題解決の促進材料となったり、あるいは都市計画規制との関係を紐解く必要があったりと、中核となる２部署にとどまらない横断的な取り組みが必要となる場合もあり得るからです。

ただし、たとえ上位計画に明示されていない場合でも、少なくとも事業部局・建築指導部局の間に課題地区の問題を解消する何らかの手だてを行政的に検討しなければならないという共通認識があれば、現実的には上記①と同様の段階にあるといえます。もちろん課題認識が一担当者同士のものにとどまっている場合は別です。密集市街地の課題解決に係る組織相互の共通認識にする必要があります。

▷ これらが終了したら、**Step-Ⅲ** へ

- ③ **Step-Ⅲ** 上位計画に位置づけられているなど、全庁的に課題認識が共有化されている場合

⇒ 具体的・技術的な検討に入ることができます

○即地的な課題地区の広がり把握していない場合は、できるだけ把握する

まちづくり誘導手法の活用には、庁内の横断的な意思統一と運用が必要ですから、地方自治法に基づく基本計画や都市計画マスタープランなどの上位計画で課題認識が明示されている場合には、すぐにも具体的な検討を進める体制づくりなどの検討準備に行動を移すことができます。ごく稀には、首長によるトップダウンで具体的・技術的検討への途が開かれるケースもあるでしょう。

上位計画などで課題地区が即地的に特定されている場合は、さらにステップが進んでいると言えます。第Ⅲ部に記述した技術的検討を明日からでも開始できます。

一方、上位計画に位置づけがあるといっても、多くは一定の特性をもつ市街地のまとまりに対して、定性的に課題と方向性を記述している場合が多いでしょう。本ガイドブックでご紹介した手法は、従来の建築基準法の運用を一步踏み出す側面があるので、検討対象となる地域が具体的に把握されていない場合には、課題地区の広がりがどの程度あるのかを把握することが望ましいと考えられます。これについては、次節で説明します。

2. 問題市街地の所在を把握する

（１）問題市街地を把握する理由

みなさんの多くは、具体的な問題市街地を抱えており、その改善方法として建替え促進方策を検討しようとしているわけですが、実際に担当している市街地だけでなく、できるだけ同種の問題・課題を有する市街地が他にあるか否かを把握し、併せて対応を検討することが望ましいでしょう。

これには、二つの意味があります。ひとつは、行政区域の中にある市街地のタイプに対応した運用基準等とするため、検討段階でなるべく漏れなく市街地の条件を把握しておく必要があることです。

二つ目に、問題市街地における行政の継続性・統一性を全行政区域の中で再検討す

る必要があることです。まちづくり誘導手法を適用しても問題ない、あるいは適用しないと改善が難しい状況の広がりを把握することは、まちづくり誘導手法の他地区への適用可否を検討することにもなります。特に、従来の建築指導行政よりも積極的な姿勢で密集市街地に適用することになる三項道路の場合には、第Ⅲ部の三項道路の部分に示した指定の積極的な効果も見いだしながら、総合的な判断を要すると考えられます。逆に、街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度では、区域の大きさと計画内容によって粗密はあるものの関係住民の合意が前提の手法であることから、手法適用の条件を厳しく制約する必要性は相対的に低いといえます。

ただし、特定地区においてまちづくり誘導手法の適用を検討するのに際し、類似の課題地区を把握することが不可欠だというわけではありません。

（２）問題市街地を把握する方法

道路基盤の脆弱さと建替え更新が不活発であることを視点に、問題市街地の所在・広がりを把握します。

この段階では、防災上危険な市街地の抽出などを行った既往の調査結果を活用したり、都市計画基礎調査などの既往調査を町丁目単位で集計する、あるいは建築基準法上の道路台帳を精査するなどの方法があります。これらによって、おおよその問題市街地の所在を把握することが可能です。

新たに地区を抽出する場合は、次表のような指標を用いて抽出しましょう。なお、これらの地区抽出に際しては、調査費用の補助や支援が受けられます。

▶ 調査費用の補助については、p. 4-10 参照

表 4-1 類型（課題）地区抽出の指標（例示）

	指標	資料の出典
市街地の実態	DID 区域	国勢調査
	人口密度、戸数密度	同上
道路	道路率	都市計画基礎調査、道路台帳
	4 m未満道路密度（延長比）	同上
敷地	100 ㎡未満敷地数	固定資産税課税台帳（土地台帳）、都市計画基礎調査
	平均敷地面積	同上
建物	老朽住宅戸数	固定資産税課税台帳（家屋台帳）、都市計画基礎調査
	木造建ぺい率	同上
	不燃領域率	固定資産税課税台帳（家屋台帳）等
その他	消防活動困難区域	消防署資料
	公園率	都市計画基礎調査、公園管理台帳等

第3章 運用基準等をつくるまで

1. 着地点をイメージする ～基本的な戦略をもつこと～

- 検討のステップを想定する
- 課題地区と手法の親和性をチェックし、状況に応じた選択肢の幅を見極める
- 検討ステップや手法に応じた体制づくりを想定し、協議先・調整先とおおよそのスケジュールを見通す

●検討のステップを想定する

最初に課題地区の広がりや庁内における共通認識の程度に応じて、その改善手法を導入していくまでのステップを想定します。

予め着地点をイメージすることは、政策化までの各段階でクリアすべき課題の整理につながるとともに、検討組織の構成メンバー決定のためにも重要です。ここで大切なのは、検討過程の全体像をイメージしていることによって、イメージの部分々々に見込み違いや手戻りが生じた場合でも、迂回路を経由して検討を続けられることです。

●課題地区と手法の親和性をチェックし、状況に応じた選択肢の幅を見極める

課題地区の問題点、背景、広がり、これまでの細街路拡幅指導や一般的に行われている43条ただし書許可の運用状況、現在進行中のまちづくりがあれば、地域住民の意識の程度などを総合的に考慮して、どの手法を活用することが望ましいのかをイメージしましょう。

不確定要素が多いため、いくつもの選択肢が出てきてしまいますから、例えば、問題点の何を最重視して改善すべきか、現実的な解法は何か、といった「視点」を設定することも重要です。

●検討ステップや手法に応じた体制づくりを想定し、協議先・調整先とおおよそのスケジュールを見通す

手法イメージが形作られると、それを検討し、導入していくための検討組織や実務的に必要となるであろう協議内容などが少し具体的に想定できてきます。

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）導入区域など特定区域で街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度がイメージされる場合には、1. これらの手法で定めるローカルルールが住民合意によるパッケージ型であること、2. 区域が限定的であり他地区への波及の心配がないことから、事業部局をコアとし、検討局面に応じて建築指導部局や都市計画部局の参加を得る形式で進めることが考えられます。

逆に、従来の建築基準法の運用・適用では十分に認識されていなかった価値観を導入しようとする場合（三項道路指定）は、建築指導行政全体の中で手法のあり方を検討する必要があり、そのイニシアチブは建築指導部局にあることから、建築指導部局を事業部局とともにコアメンバーとすることが望ましいと言えます。

また、地区計画の策定や、指定建ぺい率の変更、防火地域等の都市計画規制の導入を行う場合は、都市計画部局と事業部局の連携が重要ですし、地区の位置づけ、方策導入の政策的位置づけを要する場合や、財政的支援の必要性が想定される場合などでは、企画・財政担当も検討メンバーに入ってもらふことが必要です。

こうした検討体制や協議先・調整先の目途をつけることによって、必要な調整期間も見通せてきます。

2. 検討体制を整える

体制づくりは、具体的な検討の要です。前出「1. 着地点をイメージする」で記述した方向を参考に、どの組織に、どの段階で検討に参画してもらうか、あるいは協働してもらうかは、その後の具体的な検討作業の進み方に影響するからです。

まちづくり誘導手法の活用検討が白紙に近い場合は、全庁的な取り組み姿勢を確認していく過程が必要ですから、庁内で検討組織を設けて検討する場合もありますし、異なる典型課題・状況の異なる複数の密集市街地タイプがある中で、総合的な対策を検討する場合などでは、学識経験者や都道府県の知見を得るため、委員会形式で検討を進めることも考えられます。

一方、庁内合意が得られている場合では、担当課単位の検討が実務的に有効な場合もあるでしょう。

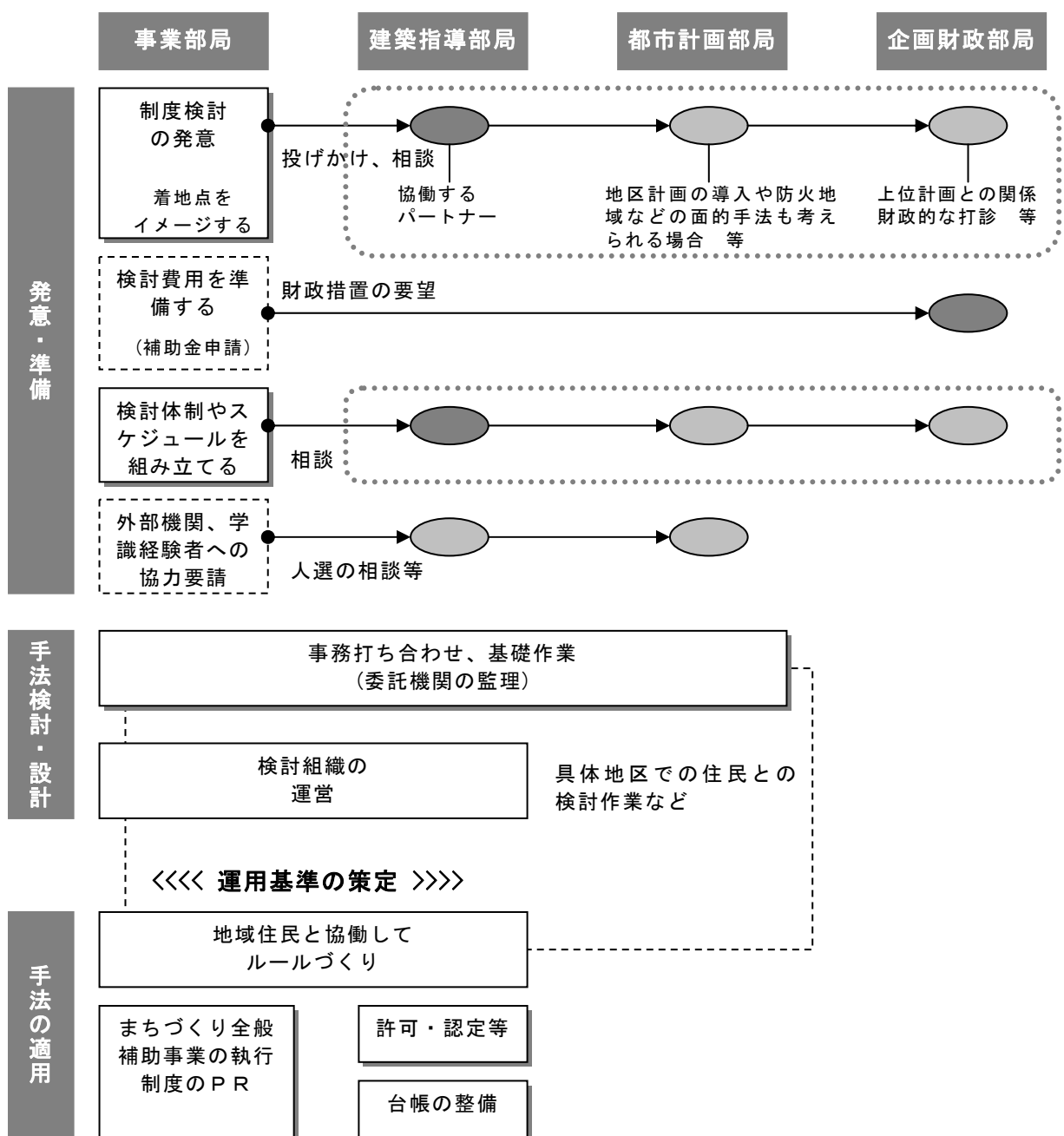


図 4-3 関連部局の各段階での役割

いずれにしても検討の中核となるコア組織を定めます。多くの場合、この任を担うのは、事業部局が適切である場合が多いでしょう。

また、例えば、対象地区が限定的で課題が明らかであり、その対応策が明白な場合や、制度設計の最終段階（条例や要綱の成文化など）では、庁内の職員だけで作業が行える場合もありますが、一般的には、現況把握や技術的な検討のため、コンサルタントなどの外部調査機関の協力を得ることが多いと思います。そのような外部委託の準備も進める必要があります。

体制づくりの参考となるよう、検討から制度運用までの各段階で想定される部署ごとの関わりと役割分担を図 4-3 に例示します。

3. スケジュールを決める

基準検討の進め方、関係機関との協議の必要性、各検討にどれだけ時間がかかるのか、かけられるのかを総合的に勘案し、基準づくりまでのスケジュールを組みます。

この時、基準づくりとその運用方法を定めるまでのプロセスごとに、到達点を定め、何をどのように決定すると次のステップに進むことができるかを決めること、予算措置が必要な場合は予算措置時期や執行時期と全体の検討スケジュールの関係を組み立てることがポイントになると考えられます。

表 4-2 各段階の検討に必要な概ねの時間

検討の段階	検討体制(例)	検討期間(目安)	備考
0. 体制を決定する	事業部局を主体に、必要に応じて関係課と協働	—	
1. 課題市街地の広がりや実態を把握する	事業部局主体で 庁内検討 外部委託	3～6ヶ月	行政区域全体で丁寧に把握する場合と課題地区中心に簡便に済ませる場合がある
2. 手法の適合度と技術基準等を検討する	事業部局と建築指導部局等の協働 一部外部委託	6ヶ月～1年	必要に応じて学識経験者や外部機関の参画を得る場合もある
3. 運用手続きや推進・支援方策を検討する	主として建築指導部局	6ヶ月～1年	
全体では・・・		1年～2年程度	

4. 検討費用を用意する

(1) 運用基準の策定に必要な費用

まちづくり誘導手法の運用基準の策定に必要な主な費用は次のとおりです。

■検討に費用がかかる主な項目

●検討委員会等の設置・運営

- ・制度の活用方策や制度設計に際して、検討委員会等を設置する場合、学識経験者等の参加を得る場合は、委員会等の運営に費用が必要になります

●現況・課題の把握

- ・既存データの加工・整理で済む場合にはそれ程でもありませんが、広域のデータを新たに整備する場合には、多額の費用がかかる可能性もあります

●基準や運用の検討

- ・コンサルタントなどの外部調査機関の委託費が必要になります

(2) 運用基準の策定に活用できる補助制度

以上の費用を地方公共団体の単費でまかなうことも考えられますが、下記の表のように、国庫補助の中にも各事業の事業化検討と併せて基準づくり等にも活用が可能なものがあります。これらの活用には、以下のような特徴や留意点等がありますので、これらを考慮しながら、取り組みの目的に応じた適切な手法を選択しましょう。

表 4-3 運用基準の策定に活用できる補助制度

制度名	補助項目		補助率	限度額
1. 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）	整備計画策定等事業	整備計画作成	1／2	1,000 万円／地区
		事業計画作成	1／2	500 万円／地区
		推進事業	1／2、1／3	300～500 万円／ha・年
		推進計画作成	2／3 対都市機構	150 万円／ha
2. 街なみ環境整備事業	協議会活動助成事業		1／2	－
	整備方針策定事業		1／2	77 万円／ha
3. まちづくり交付金	提案事業		4／10	
4. 地域住宅交付金	提案事業		4.5／10	

準備が整った後は、実際の基準づくりに進みますが、その具体的な方法については、第Ⅲ部ですでに説明しましたので、次章では、制度を運用するために重要な推進・支援方策について説明します。

■各種制度の特徴・留意点

●住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）について

- ・「整備計画策定等事業」のうち、「整備計画作成」と「事業計画作成」は大臣承認前の補助が可能であり、このうちの広域調査、現況調査、物件等調査を運用基準の策定の際のデータ調査として併せて行うことができます。
- ・「推進事業」は、大臣承認後の補助となり、事業中地区における事業推進方策の検討の一環として運用基準の策定等に活用できます。また、「推進計画作成」は、都市再生機構が行う調査、計画作成及びコーディネート等に要する費用に対して国から直接補助がなされるものです。
- ・計画検討区域を隣接区域等に拡大する場合、「整備計画策定等事業」の補助項目が重複するおそれがあるので十分留意する必要があります。その場合、別の地区の検討にかかる費用の補助として新たに申請し直す必要があります。

●その他の事業

- ・まちづくり交付金と地域住宅交付金の「提案事業」も基準づくり等に活用できます。住宅市街地総合整備事業、街なみ環境整備事業、土地区画整理事業等の「基幹事業」とセットで補助がなされます。（ただし、両交付金とも「提案事業」のみでの計画は認められません。また、地区ごとに小額配分防止の観点から交付最低限度額が設定されているので留意が必要です。）
- ・誘導手法と併せて住宅市街地総合整備事業等による整備をまちづくり交付金や地域住宅交付金の基幹事業として実施する場合、当該計画内の各事業間及び年度間での交付金の流用が可能となるなど、従来の補助制度に比べてより弾力的に事業進捗に合わせた国費の活用が可能となります。

◆コラム：近隣まちづくり推進制度創設への取り組み（荒川区）

荒川区の近隣まちづくり推進制度の創設に向けた正式な検討が始まったのは、制度制定（平成14年7月）の約2年前の平成12年度である。この年に庁内の関係各課からなるプロジェクトチーム（総務部、企画部、土木部、都市整備部）による検討と、この検討を作業的にフォローする外部機関への委託調査を行った。翌13年度には学識経験者等（学識経験者、国土交通省及び東京都の関係機関）を迎えて研究会を立ち上げるとともに、委託調査を組み、制度要綱及び基準案の作成を行った。また制度推進を図るためには角敷地へのインセンティブが必要との認識から、14年度に合意形成手法を充実させるための委託調査も行っている。これらの委託調査は全て単費で賄った。

このように制度創設前の「検討組織」による検討期間はおおよそ2箇年であるが、実はこれ以前に下地づくりの期間が3箇年ほどあった。当時の主管部長から「神戸市や京都市などの先進事例を踏まえて全国一律の法規制にかわる方策の可能性を探るように」との指示を受け、若手職員による勉強会や先の2都市のほか東京都中央区などの先進事例のヒアリングなどを行った。この勉強会で、京都市の取り組みを参考に「連担建築物設計制度」の活用に関する方向性が高まってきたが、庁内では未接道敷地を救済することへの賛否が分かれた。この課題に対し最終的には、学識経験者等による研究会での検討と、「法を厳格に遵守し、建替えられない状況を放置しておくのではなく、市街地を更新させることが重要だ」という価値観の転換が行われ、このことを担保するために、法に基づく連担建築物設計制度に先だち、近隣の住民が「近隣まちづくり計画」を協定の形で合意し、区は連担建築物設計制度による認定部分を分担する官民協働の『近隣まちづくり推進制度』が生まれることとなった。

第4章 住民主体のローカルルールをつくるまで

1. 地元の気運を醸成する ～助走段階の進め方～

第Ⅲ部は、建替えができないなどの課題が顕在化している具体的な地区や街区があり、すでに住民への周知・啓発活動や密集市街地整備に取り組んでいる場合を想定して、まちづくり誘導手法の運用基準等の検討内容を解説しました。本節では、まちづくりに住民が直接関わっていない場合や、全く新規に密集市街地整備に取り組もうとしている場合を想定して、地区スケールでまちづくりに取り組む際の初動期のポイントを紹介します。地区スケールでまちづくりへの共通理解が得られていると、より小さな単位におけるまちづくり誘導手法の活用が検討しやすいのです。

まちづくりの助走段階の取り組み方は、地区ごとに様々であり、一概に「こうすれば絶対にうまく行く」という方法はありません。その地区の状況を鑑み、文献などで報告されている各地の事例を参考として、その地区に合ったベストの方法を模索する必要があります。ただ、まちづくりの必要性を広く住民に認識していただくために共通するのは、そのコミュニティがもっている潜在的な力を活かすことだといえます。

- まちづくりの芽を活かす、種をまく
- 芽を伸ばし、リーダーを発掘する
- 計画づくりのプロセスは視覚的に工夫する
- 個人の権利に関わる計画は、慎重・親身を信条に信頼を得る

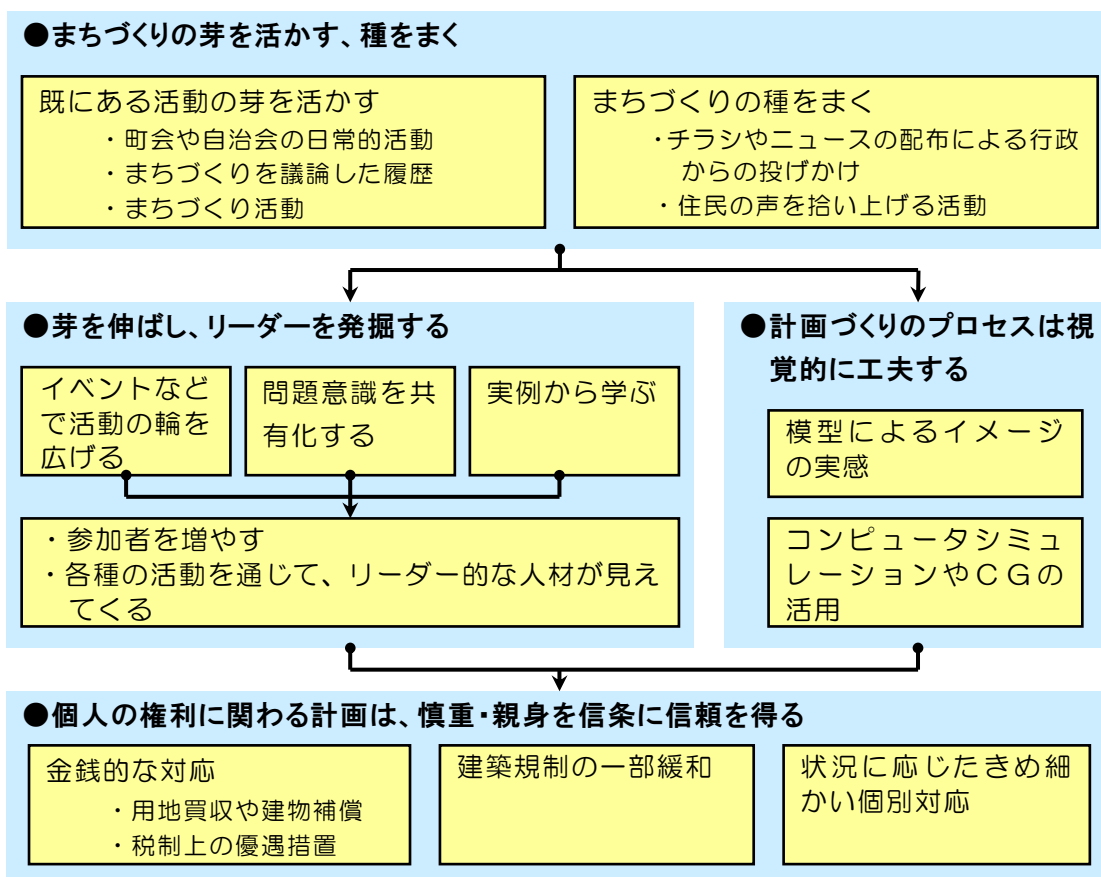


図 4-4 助走段階の進め方

●まちづくりの芽を活かす、種をまく

行政発意の場合にせよ、住民発意の場合にせよ、何らかの行動を起こすからには、その地区でまちづくりを行う動機があり、何らかの活動の芽があるはずです。こうした芽を上手に伸ばすことができると、まちづくりはスムーズに進んでいきます。

活動の芽とは、例えばこれまで町内会や自治会といった組織で日常的に行ってきた活動、既に何らか（例えば都市計画マスタープランの策定など）のまちづくりに関して議論した履歴、等です。こうした芽があると大いに役立ちます。また、わが国のまちづくりが、神戸市真野地区に代表されるように、1960年代の公害に対する運動に端を発しているケースが多いことを考えると、例えばマンション反対運動を起こしたとか、カラスの害に対して策を講じる取り組みを行ったなど、これまでの運動、活動の実績がまちづくりの芽になることもあり得ます。

芽となりそうな活動履歴などが無い地区では、はじめは行政からの問題の投げかけを行ったり、日常的な住民の声を拾い上げる工夫を積み上げましょう。

- ・定期的なチラシやニュースの配布
- ・住宅市街地総合整備事業を導入している場合では、現地事務所の設置や定期的な相談窓口の開催（集会所等で）

●芽を伸ばし、リーダーを発掘する

まちづくりの芽を伸ばすためには、イベントの開催、お祭りやゲーム感覚のワークショップを開催して活動の輪を広げ、又は大震災時の地域の危険性などの問題意識を共有していきます。チャンスがあれば、実物をつくって良さを分かっている方法もあります。品川区戸越一丁目地区のようにまちづくりの初動期にポケットパークをつくり、各主体間の信頼関係を醸成するのに役立った例もあります。

最初から高いハードルを設定すると長続きしないので、参加する人それぞれができることをやるという姿勢を持っていただくことが重要です。こうした活動を積み重ね、参加者の数を徐々に増やしていくこと、まちづくり活動のリーダー役となる人材を発掘し、ともに汗を流す関係づくりをすることが目標です。

●計画づくりのプロセスは視覚的に工夫する

地区の将来イメージを共有し、議論していくには、紙に書いただけではなかなか理解しにくいので、様々なツールを使います。古くからよく使われてきて、現在でも威力を発揮するのが模型です。現状の街並み、計画に従って建替えた将来の街並みの2つの模型を作成し比較すれば、違いが一目瞭然に理解できます。また、模型を使ったデザイン・ゲームや、模型撮影装置を活用すれば、より実態に近いイメージがつかめます（p. 4-14 コラムを参照）。

近年では、コンピュータを用いたシミュレーションやCGも広く普及してきました。模型を使っていた検討をCGに置き換えたり、延焼シミュレーションというコンピュータの中で地区内に火災を発生させて、風向、風速などの条件を様々な設定しながら燃え広がり具合を検証して、地区内のどこに危険が潜在しているかを知った上でまちづくりを進めていくことが可能です（p. 4-16 を参照）。

●個人の権利に関わる計画は、慎重・親身を信条に信頼をえる

まちづくりの大きな方針は合意されても、例えば、道路の拡幅整備をしたり、地区整備計画で建築物の高さや容積率を制限したりするなど、内容がより詳細化・具体化し、個々の土地・建物などの資産価値に直接影響する内容に話が及ぶと、合意が崩れ

てくる事例はよく見られます。

こうした場合には、事業手法による用地買収・建物補償や税制上の対応などの金銭的な対応のほか、建築制限を厳しくするだけではなく緩める部分もつくってバランスをとる方法がよく採られています。いわゆる「アメとムチ」と言われる方法です。街並み誘導型地区計画などはこの代表的なものであると言われており、例えば、道路空間を確保する代わりに斜線制限を緩和するなどでバランスをとっています。

また、拡幅路線の関係権利者に対して、きめ細かく個別に説明や依頼を密度濃く行い、合意形成を進めて成功した例も見られ、これによって道路の新設・拡幅が比較的スムーズに早期に実現しています。

◆コラム：戸越一丁目地区の模型を使った合意形成の方法（品川区）

まちづくりでは適切な時期に適切な情報をわかりやすく提供し、議論することが重要である。

当地区では、平成10年度から「まちづくり懇談会」で建替え促進策としての街並み誘導型地区計画を議論してきたが、早稲田大学佐藤滋研究室の事業協力を契機に、これまで行政が実施してきた手法とは一味違った、具体性、現実性を重視した手法を用いて合意形成が図られた。

模型や映像を使ってまちづくりを擬似体験しながら将来のまちを実践的に検討するシュミレーション型のまちづくり手法である。

街区の特徴がつかめる範囲、参加者が実際の街並みと模型を関連付けて考えられる形態、縮尺等を考えて、約100m四方の区域を縮尺1/100の模型で再現した。建物模型の立面には実際の建物の写真を一つ一つ貼り付けることでよりリアルな模型となっている。

ワークショップはゲーム感覚で進められ、参加者一人一人が各敷地の地主となり、時間の経過に伴う子供の成長、住宅の老朽化の問題や高層マンション建設計画や大規模再開発等の出現を体験しながら、安全、緑、ふれあい、高齢者、子供の遊び場等をキーワードに地区計画による建替えが進むことでのまちの将来をイメージするようになっている。

区の担当者も、その場に居合わせ、参加者の意識の変化を目の当たりにしたことで、これら一連の体験が地区計画というまちづくり手法の妥当性、具体的には建築物の高さ、壁面後退の幅等の合意形成にあたって有効に機能したことを実感したところである。

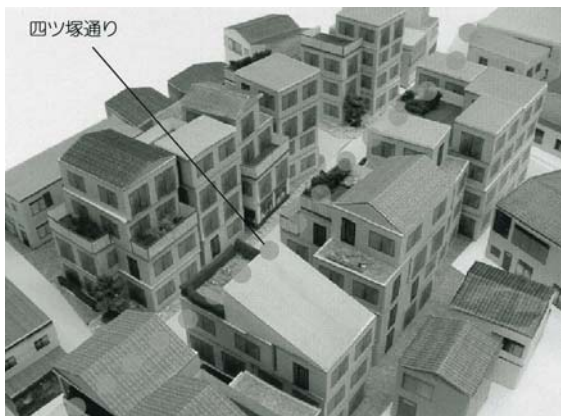


写真 4-1 作成した現況模型



写真 4-2 現況模型を CCD カメラで見る

◆コラム 南台一・二丁目地区における地区施設道路に関する合意形成について (中野区)

当地区の道路は大半が狭隘道路であり、この改善が重要な課題となってきた。特に地区の東西方向の道路が不足しており、地区の東部に位置する広域避難場所（東京大学附属中等教育学校一帯）への避難路の確保が必要で、既存道路の拡幅と併せ、道路の新設も必要となっていた。この道路整備は緊急性のある課題であり、地域での合意形成が得られることこそが、速やかな整備完了につながるとの視点から路線の設定を進めた。

第一段階

地域まちづくり団体メンバーによるフィールドワークを行い、地域の住民自身よっての課題発見を行った。

そのうえで、地区内の道路網のあり方を地域まちづくり団体において学習を行い、検討を進め、地区施設道路の大枠の方針を定めた。

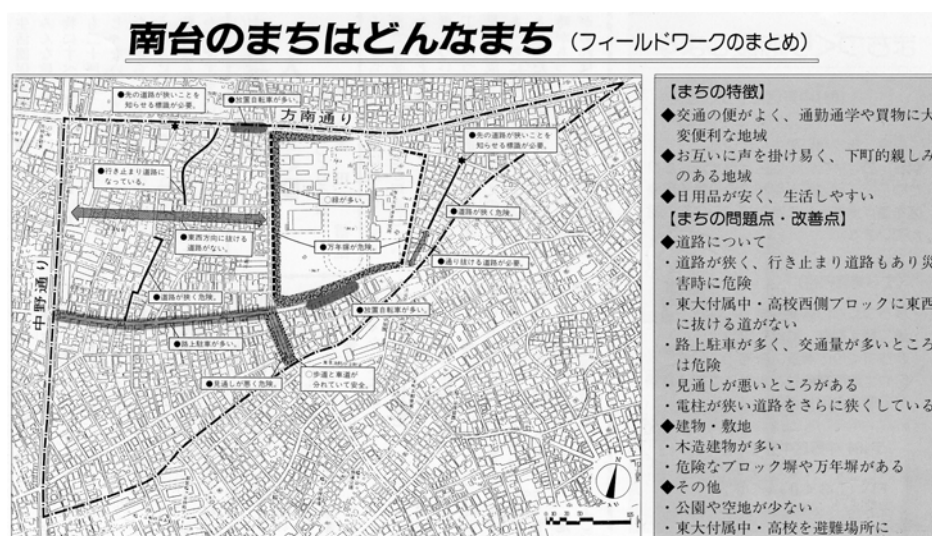


図 4-5 地域住民によるフィールドワークのまとめ

第二段階

この後、区の職員が地域に出て、具体的な線形決定に向け合意形成を進めた。

まず、現況道路の拡幅にかかる地権者について全員を訪問、説明を行い合意形成を進めた。

次に新設道路の線形検討にあたっては、広く新設道路予定エリアの地権者と個別に十分にヒアリングを行い、この結果をうけて、具体的な線形の検討に入ったが、この際の検討の前提条件は、「立ち退きをする地権者は最低限とすること」「一定の協力が期待できる地権者をピックアップし実現性の高い線形とする」の2点で、この前提に基づき、複数パターンの線形を検討し、実現性の高いプランへ集約を行った。

実現性を重視した結果、当初道路新設を前提としていた路線についても、合意形成の困難さから既存道路の拡幅へ変更したものや、当初幅員 12m で検討していた路線を幅員 9.5m に変更した事例もある。

第三段階

この結果について、地域まちづくり団体ともさらに協議を重ね、地区計画における地区施設道路の線形を定めた。

この後も、新設路線や私道拡幅路線に特別区道認定を行う際に、沿道地権者全員に対し説明会や個別訪問を行うといったことを重ね、積極的に地域の合意形成を図った結果、新設路線の3路線については、事業開始7年で、用地取得率が約40%、約70%、約80%まで達成可能となっている。

既存市街地の改善事業においては、十分な事前の合意形成こそが、事業進捗の鍵となるというのが、現在、事業を担当するものとしての実感である。

■計画づくりにおけるシミュレーション等の活用方法

(国土交通省国土技術政策総合研究所)

防災性能を評価する指標やシミュレーションは、単に防災性の危険性を把握するだけでなく、合意形成や計画案の検討にも反映することができます。ここでは、防火性能を示す指標を導く際の応用と、市街地火災シミュレーション結果の活用方法について解説します。

①延焼抵抗率を求める際の図を活用して地域の改善ポイントを見つける

都市の中で防火上危険な町丁目を抽出するための指標として、不燃領域率や木防建ぺい率、最近では延焼抵抗率（注1）が提案されています。このうち、延焼抵抗率は、延焼の面から見た建物の連担状況を表す指標ですが、延焼抵抗率を計算する際、図 4-6 のように GIS（地理情報システム）を用いて、建物の構造や規模等から火災の影響を受ける範囲を特定します。

実際には風速や風向によって延焼状況は異なりますが、おおまかには、この連担範囲（図中のグレーの部分）を分断していくような改善（建物の除却、耐火性に優れた建物への建替え、隣棟間隔を広げるなど）を地域で検討し、延焼の危険性を抑えることが期待されます。

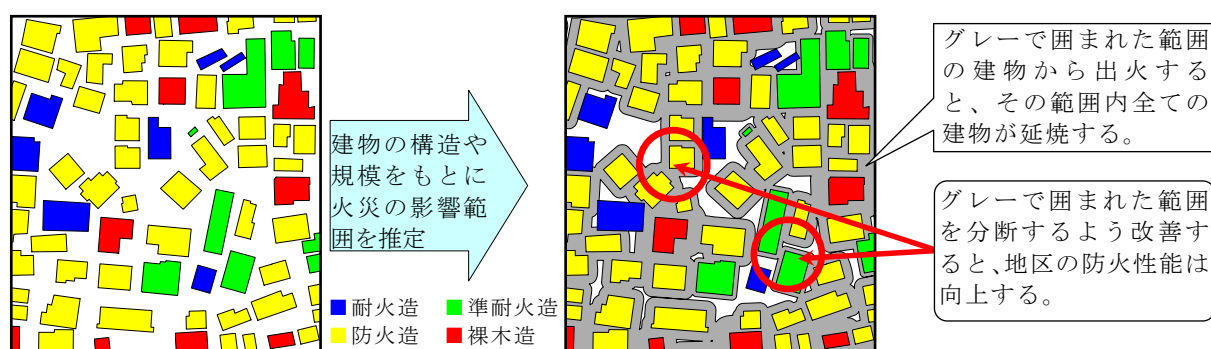


図 4-6 延焼抵抗率を求める際の図面を活用した改善ポイントの特定イメージ

②市街地火災シミュレーション結果を活用して地域の改善ポイントを見つける

市街地火災シミュレーション（注2）の計算結果から、どの建物から最も熱を受けたのかを知ることが出来ます。図 4-7 は、計算結果の図示の例です。建物の壁面から線が伸びていますが、その建物に最も熱を与えたのが、その線の先にある建物となります。

つまり、建物の中心から多くの線が伸びている建物ほど、周囲に対して加害性を持つと考えることが出来ます。そこで、このような建物を除却、火災に強い構造に改善するなどし、延焼の危険性を低減させることが出来ます。ただし、複数の条件でシミュレーションを行い、常にその建物の加害性が高いのかを見極める必要があります。

ただし、その建物が改善されても、火災は他の建物を伝って燃え広がることがあります。したがって、改善案を考える際には、その建物だけを改善するのではなく、周辺の建物の改善、道路拡幅等、地域全体で多面的に検討していく必要があります。

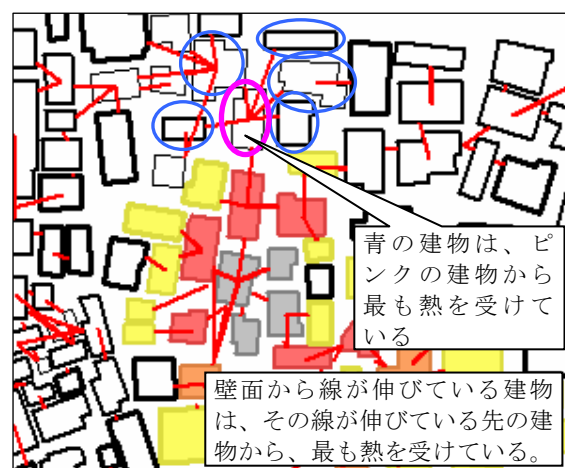


図 4-7 市街地火災シミュレーションの計算結果の図示の例

③シミュレーションを防災意識の向上や、防災訓練、まちづくり計画案へ活用する

一般に、地域によって様々な事情や抱える問題点があり、まちづくり活動は地域ごとに取り組み方が異なります。

図 4-8 は、防災まちづくり活動の中でシミュレーションが活用出来る場面に限定して、その中でシミュレーションによってどのような事が可能かを示しています。

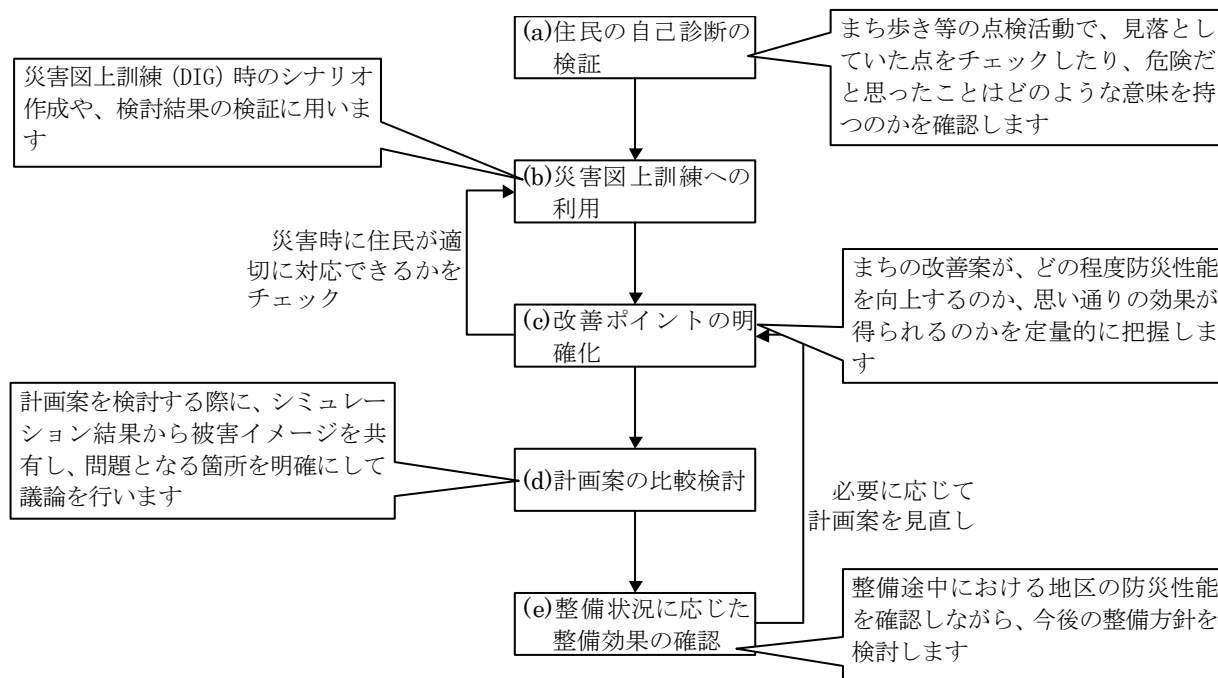


図 4-8 シミュレーションの活用方法の例

※注 1：延焼抵抗率について

平成 10～14 年度に実施された国土交通省総合技術開発プロジェクト「まちづくりにおける防災評価・対策技術の開発」（以後、防災まちづくり総プロ）において、都市の中で防火上危険な地区を抽出する指標として提案されました。準耐火建築物を考慮、不燃空間の偏在をある程度評価可能といった点が、現在使われている不燃領域率などとの違いです。

詳しくは、報告書（国土交通省国土技術政策総合研究所都市防災研究室ホームページ <http://www.nilim.go.jp/lab/jdg/index.htm> 内の「研究成果の普及」からダウンロード可能）、あるいは、『改訂都市防災実務ハンドブック 震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引』（ぎょうせい、平成 17 年発行）をご参照下さい。

※注 2：市街地火災シミュレーションについて

防災まちづくり総プロにおいて、研究実施機関である国土交通省国土技術政策総合研究所と独立行政法人建築研究所が開発したプログラムです。

建物データ（建物 1 棟ごとの大きさ・防火上の構造・窓の大きさ）等の情報をもとに、火災が発生した場合にどのようにその火災が拡大していくのかを、皆さんがお使いになっているパソコン上で推測するものです。計算結果からは様々なことが分かりますが、代表的なものとして、出火から何分後にその建物が燃え出すのかというものがあります。

市街地火災シミュレーションは、ある市街地の状況に対して、出火建物、風速・風向を定めて行うのが一回の計算です。風が強い場合、風向が違う場合、あるいは最初に出火する建物を変える場合には、それぞれの風速・風向・出火建物ごとに、個々に計算を行う必要があります。

市街地の平均的な防火性能を評価したい場合には、風向は 4 方向（地域の卓越風向とその直行方向など）、風速は地域の平均的な風速と、さらに標準偏差および標準偏差の 2 倍を足した風速にするとともに、出火点は全ての建物から出火させるか、20m メッシュ程度ごとに 1 棟出火させた場合の平均をとると良いでしょう。

2. ローカルルールの合意形成

街区スケールでは、関係する権利者などの人数が限定される分、合意形成は簡単のように見えますが、実は逆に難しい面もたくさんあります。近隣の普段からの関係が良好で、昔ながらのお付き合いが継承されている、または接道条件などの問題点が共有されている場合には、比較的スムーズに進めることができるでしょう。しかし、それぞれの敷地や建物といった個人の資産に踏み込んだ議論をしなければならない街区スケールでの議論は、地区スケールに比べ一般的には難しいと言わざるを得ません。

難しいからといって諦めていては、密集市街地の建替えは進まず、市街地は改善されていきません。いくつかの参考になりそうなポイントをあげます。

- 区域内に共通する課題からアプローチする
- 当面建替え予定のない人にも、将来の生活イメージを持っていただく
- 自力更新が可能な方の理解を得るための工夫をする
- 専門家のサポートで、具体的なスタディを繰り返し行う
- 話し合いと戸別訪問を組み合わせる
- 時には資金計画や生活設計に対する助言も行う

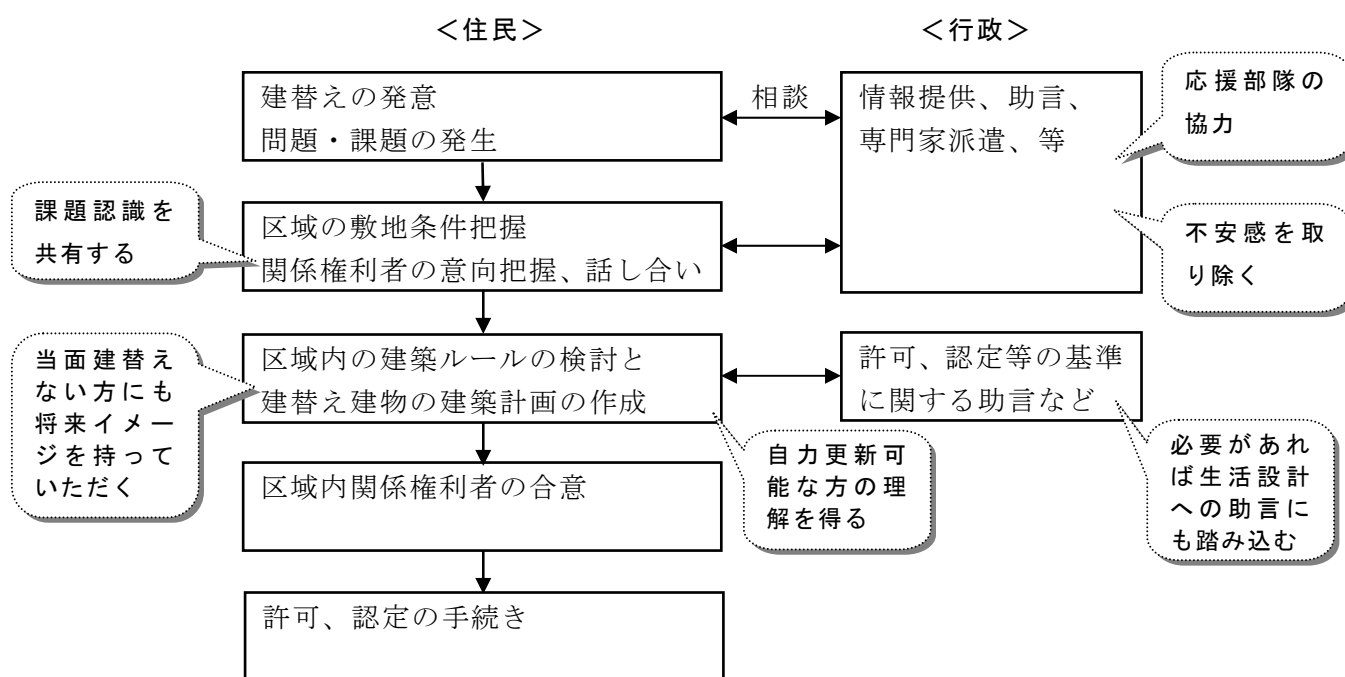


図 4-9 街区スケールの合意形成の標準的なフロー

●区域内に共通する課題からアプローチする

地区の境界線の決め方にも関わってきますが、接道条件などの問題となる点が共通する範囲を対象とすると、うまく進みやすいと言えます。京都市の事例では、無接道敷地で建替えることを目標として、こうした問題を抱える敷地群から合意形成を進め、連担建築物設計制度を導入することに成功しました。

それぞれの権利者が語るお困りの点は、たとえ表現が異なっても、そこに共通する何かに翻訳することができれば、より近い立場でお互いが理解できるでしょう。

○区域の敷地条件の把握

区域内の共通課題を把握するためには、それぞれの敷地条件を把握する必要があります。検討が進めば、現下の敷地条件において建築可能な建築物とまちづくり誘導手法による建築物の違いを把握する必要も出てきます。

表 4-4 基礎情報

把握する項目	内 容
区域に係る道路の種別・幅員	区域が接する建築基準法上の道路種別・幅員 区域内の通路等の位置づけ・幅員
各建築物の敷地情報	公図などを参考とした敷地境界、敷地面積 各敷地の接道状況、接道長など
敷地等の権利関係	建築物敷地、通路等の権利関係

表 4-5 基礎情報によるスタディ

把握する項目	内 容
各敷地の形態制限	各敷地にかかる形態規制を確認
各敷地に建築可能な外形限界と床面積	斜線制限等から各敷地で建築可能な建築物の外形と容積率制限から床面積を確認
建築物プランの検討	家族構成や生活イメージに合わせ概略プランを検討

●当面建替え予定のない人にも、将来の生活イメージを持っていただく

まちづくり誘導手法は、建替え意向のある権利者の発意により検討がスタートするため、建替え予定がない権利者にとっては、たとえルールが決まったとしても当面は関係がないと捉えられがちです。また、将来の暮らし方がどうなるか分からないのに、予め建築計画に制約がかかるのは困るという思いもあるでしょう。

このような権利者に将来生活とその時の建築物をできるだけ現実感を持ってイメージしていただくことが望ましいですが、空間に落とし込む時の選択肢の幅が広がるようなルールを決めていく配慮が必要です。

●自力更新が可能な方の理解を得るための工夫をする

条件が異なる敷地が混在している地区は、合意形成が難しいのが一般的です。接道不良で自力更新ができない敷地と、そうした「アン」部分への通路入口にあって接道条件を満足し自力更新が可能な敷地（いわゆる「喉元敷地」）では、こうした問題が顕在化してきて、なかなか進まないのが実態です。

こうした場合には、同じテーブルに座って話し合いで合意を形成することは困難であり、説得という方法に踏み出さざるを得ません。これも手ぶらで行くわけにはいけないので、「アメ」になる仕組みが必要となります。大阪市では43条但し書き許可を適用する際に、喉元敷地に対しては建ぺい率緩和をしたり、採光規定の緩和をしたりしていますし、荒川区では喉元敷地に対する助成制度を創設するなどの工夫が見られます。

●専門家のサポートで、具体的なスタディを繰り返し行う

一般的なまちづくりとは異なり、こうした街区スケールでのまちづくり誘導手法を導入するためには、導入した場合にどんな建築物が建築可能であるか、それによって将来の生活はどのように変化するのか、などがイメージできないと議論が進みません。こうしたスタディは話し合いや要望を経て幾度も繰り返し行い、徐々に共通のルールになっていきます。しかし行政が住民の話し合いを進めるために視覚的な資料を作成し、要望に応えるのは負担が大きく、一般的に難しいでしょう。

そこで、地元の建築士会との連携や専門家派遣制度を活用するなど、できるだけ地元をよく知り、親身に相談に乗ってくれ、フットワークの良い専門家に議論に加わっていただくのが理想的です。建築士会と連携した建替え相談会をきっかけに地元働きかけた例もあり、様々なきっかけ、チャンスが転がっているとも言えます。こうした専門家とのネットワークが発展してきて、荒川区では連担建築物設計制度の推進役として、東京都建築士事務所協会荒川支部を母体としたNPOが立ち上がったたりもしています。

●話し合いと戸別対応を組み合わせる

ある単位の共通ルールをつくるのですから、同じテーブルで話し合いを進めることが基本ですが、時にはお隣には話しにくい内容もあるでしょう。特定の権利者の個別事情がある場合、それを予め知っておくことは、ルールづくりをサポートする上でも必要です。ルールづくりの過程に、話し合いの場と戸別対応とを適切に組み合わせることが有効です。

●時には生活設計や資金計画に対する助言も行う

区域の共通ルールをつくるとき、関係権利者が不安を感じてしまっただけは何もありません。ルールが適用される当該権利者の「建替え」自体は当面先であったとしても、「ルール」の検討が契機となって将来の建替え場面を想定するからこそその不安もあるでしょう。例えば、建替えに際する資金調達・返済計画、家族構成の変化の想定やそれに対応できる建築計画の内容など、不安の原因がたとえルール本体にない場合であっても、庁内や関係組織の応援部隊の協力を得て、さまざまな助言を行う姿勢が重要です。

■合意形成やまちづくりに関する参考文献リスト

◆市民参加のまちづくり手法全般

- 吉野正治・著(1997), 市民のためのまちづくり入門, 学芸出版社
- 佐藤滋・編著(1999), まちづくりの科学, 鹿島出版会
- 渡辺俊一・編著(1999), 市民参加のまちづくりーマスタープランづくりの現場から, 学芸出版社
- 須永和久・山口邦雄・日置雅晴・他著(2000), 市民のためのまちづくりガイド, 学芸出版社
- 渡辺俊一・太田守幸・編著(2001), 市民版まちづくりプラン 実践ガイド, 学芸出版社
- 日本建築学会意味のデザイン小委員会・編著(2003), 対話による建築・まち育てー参加と意味のデザイン, 学芸出版社
- 石塚雅明・著(2004), 参加の「場」をデザインするーまちづくりの合意形成・壁への挑戦, 学芸出版社
- 日本建築学会・編(2004), まちづくり教科書 1 まちづくりの方法, 丸善
- 原科幸彦・編著(2005), 市民参加と合意形成ー都市と環境の計画づくり, 学芸出版社
- 片寄俊秀・著(2005), まちづくり道場へようこそ, 学芸出版社

◆まちづくり学習

- 浦安まちブックをつくる会・編著(1999), まちづくりがわかる本ー浦安のまちを読む, 彰国社
- 福川裕一・著／青山邦彦・絵(1999), ぼくたちのまちづくり 全4冊, 岩波書店
- まちづくりブック伊勢制作委員会・編著(2000), まちづくりブック 伊勢, 学芸出版社
- アイリーン・アダムス・まちワーク研究会・著(2000), まちワーカー地域と進める『校庭&まちづくり』総合学習, 風土社
- 高田光雄・京都府建築士会まちづくり委員会・編著(2003), 体験! まちづくり学習, 学芸出版社
- 日本建築学会・編(2004), まちづくり教科書 6 まちづくり学習, 丸善

◆まちづくりの組織・人材・パートナーシップ

- 計画システム研究会・著／小林重敬・編(1994), 協議型まちづくりー公共・民間企業・市民のパートナーシップ&ネゴシエーション, 学芸出版社
- NPO とまちづくり研究会・編著(1997), まちづくり読本 3 NPO とまちづくりー明日へのジャンプ! まちをささえる市民事業体, 風土社
- 大戸徹・鳥山千尋・吉川仁・著(1999), まちづくり協議会読本, 学芸出版社
- 養原敬・編著(2002), 街づくりとリーダーシップ, 学芸出版社
- 亀地宏・著(2002), まちづくりロマン, 学芸出版社
- 八甫谷邦明・著(2003), まちのマネジメンの現場からー自己変革するまちづくり組織, 学芸出版社
- 久保光弘・著(2005), まちづくり協議会とまちづくり提案, 学芸出版社
- 和田崇・編著(2005), 創発まちづくり, 学芸出版社

◆まちづくりの方法論・ツール

- 世田谷まちづくりセンター・企画(1993~2002), 参加のデザイン道具箱 Part 1~4
- 榊原和彦・編著(1997), 都市・公共土木のCGプレゼンテーションーデザイン・コミュニケーションと合意形成のメディア, 学芸出版社
- 伊藤滋・監修／環境シミュレーションラボ研究会・編著(1999), 都市デザインとシミュレーションーその技法とツール, 鹿島出版会
- 佐藤滋・編著(2005), まちづくりデザインゲーム, 学芸出版社

◆まちづくりのデザイン

- 鳴海邦碩・田端修・榊原和彦・編(1990), 都市デザインの手法ー魅力あるまちづくりへの展開, 学芸出版社
- 佐藤滋・新まちづくり研究会・編著(1995), 住み続けるための新まちづくり手法, 鹿島出版会
- 日本建築学会・編(2004), まちづくりデザインのプロセス

3. ルールづくりを支援する

まちづくり誘導手法を活用していくにあたっては、関係権利者等の合意形成が大きなポイントですが、住民主体で議論を進めるのは時間がかかります。しかし、適任のリーダーがいたり、専門家がアドバイザーとして参画したり、あるいは行政がうまくサポートできれば、より有意義な結果が得られます。

これまでの成功事例を見ますと、権利者自らが周辺に働きかけて合意に至った事例もありますが、合意に必要な検討や計画策定には専門的な知識が必要なため、行政や専門家など外部の第三者が何らかの形で関わるが多くなっています。したがって、手法の本格的な展開を目指すのであれば、合意形成の推進主体についてもあらかじめ検討し、できれば独自の支援体制を整備しておくことが望ましいでしょう。

ここでは、地方公共団体による支援の取り組みについて紹介します。

1) 市町村の取り組み

まちづくり誘導手法の合意形成に対して、住民組織に対する活動費助成や専門家派遣制度を有している地方公共団体はかなり見られます。横浜市や荒川区のように、まちづくりを支援する地元専門家等による組織づくりに取り組んでいるところもあります。また、近年では、例えば「町田市住みよい街づくり条例*」のように、市民主体のまちづくり活動の支援について条例で明確に位置づけるなどの仕組みづくりも進んでいます。

*町田市住みよい街づくり条例：http://www.city.machida.tokyo.jp/shisei/torikumi/toshikeisei/toshikeisei_20040411/index.html

合意形成に対する市町村の支援の例

- 住民組織に対する活動経費の助成
- 建替え相談会
- まちづくり専門家派遣

◆コラム：連担制度を推進するための地元専門家組織の立ち上げについて（荒川区）

荒川区の約六割を占める木造密集市街地は、住民の高齢化が進み、狭小な敷地が多く、その権利関係も複雑なことから、建替え促進をはじめとする防災まちづくり諸事業の進行にも暗い影を落としている。制度の導入には、通路や敷地の境界確定、権利関係の調整、敷地整序及び敷地利用の配分調整などが課題として想定され、住民が計画を策定するための技術的支援が必要となる。

制度の活用を望む住民同士の話し合いを円滑に進めるため、区は助言・指導を行うほか専門知識を有するコンサルタントの派遣などの支援策を用意した。さらに、より一層制度を推進するためには、地域の実状等を熟知した事業者の協力が不可欠である。そこで、事業の推進役として区内建設関連団体である東京都建築士事務所協会荒川支部、東京都宅地建物取引業協会荒川支部、住宅増改修連絡協議会等に組織的な協力を要請したところである。

一方、平成16年7月に東京都建築士事務所協会荒川支部が母体となり、「NPO法人まちづくりネットあらかわ」が設立された。このNPOは、「密集市街地のまちづくりに積極的に参画する」ことを設立趣旨書に掲げ、地域に密着し、行政と連携・補完するスタンスから、まちづくり相談を行う等、本制度を活用した不接道敷地での建替え促進に意欲的に取り組んでいる。

2) 都道府県の取り組み

都道府県レベルでも専門家派遣制度等を有しているところがあり、市町村で体制を組めない場合には、こうした制度を活用していくことが考えられます。

ここでは、東京都と大阪府の制度を紹介します。

■東京都における規制誘導手法の活用に対する支援について（東京都）

東京都では、密集住宅市街地における老朽建築物等の建替えを促進するとともに、道路・公園などの公共施設を整備し、防災性と居住環境の向上を総合的に図るため、昭和 58 年より東京都木造住宅密集地域整備促進事業が実施されています。これは、区市町村に対して財政的支援と技術的指導を行うもので、平成 17 年 12 月末現在、約 2,500ha（60 地区）で事業が実施されています。また、東京都の外郭団体である（財）東京都防災・建築まちづくりセンターでは、そのような市街地において、まちづくり活動や老朽建築物等の建替えの支援を行っています。

◆（財）東京都防災・建築まちづくりセンターが行う支援

①まちづくり支援

（財）東京都防災・建築まちづくりセンターは、まちづくり活動を支援するため、まちづくり専門家（通称「まちすけ」）を登録し、紹介・派遣しています。この「まちすけ」は、まちづくりの初動期では勉強会や相談会のため、まちづくりの気運が高まった段階においては地区計画の素案ともなるまちづくり構想や事業計画モデル案等作成のために、区市町村からの派遣依頼等により、（財）東京都防災・建築まちづくりセンターが派遣費用を負担し、派遣するものです。「まちすけ」は、一級建築士、技術士、再開発プランナーのみならず、不動産鑑定士、弁護士や公認会計士等の資格を有する様々な専門家の方々です。平成 17 年度現在 41 名が登録されており、これまで 15 地区へ派遣されました。

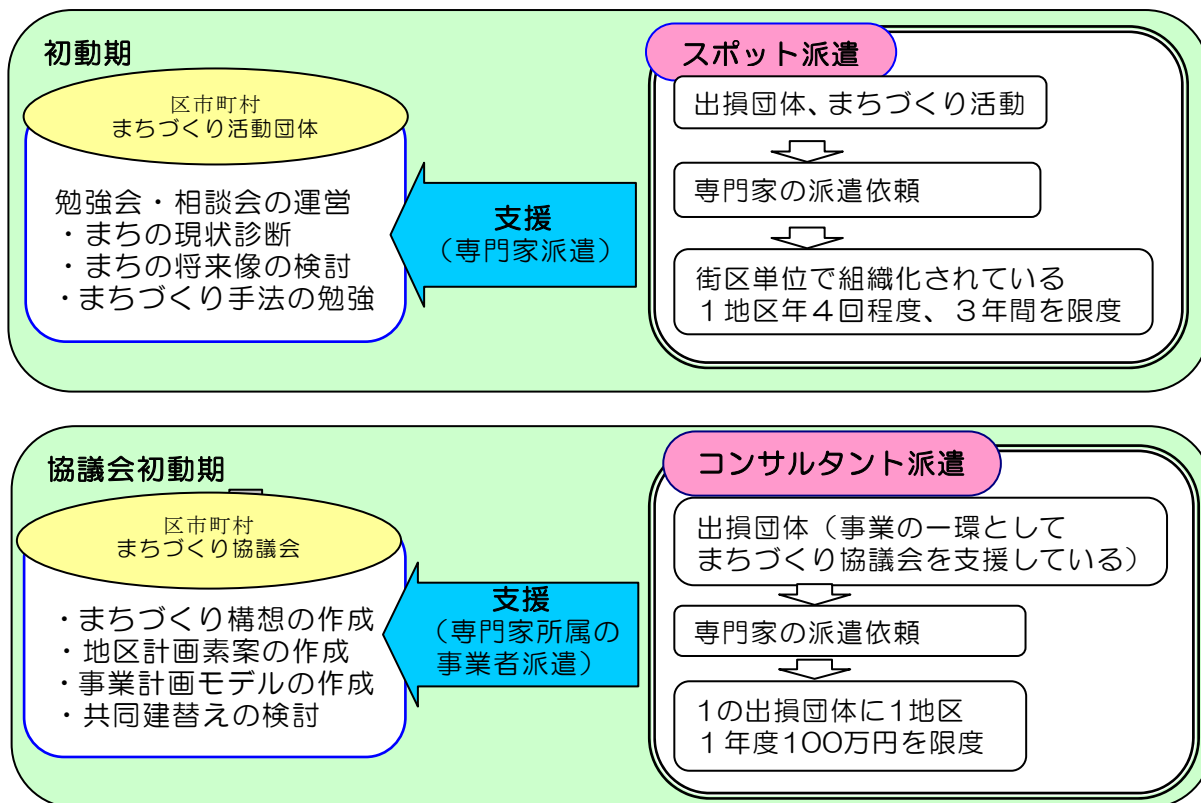


図 4-10 専門家派遣の概要

②建替え支援

(財)東京都防災・建築まちづくりセンターでは、建替えを支援するため、「住まいづくり・まちづくり協力員制度（国が創設した制度）」を(社)全国市街地再開発協会とともに実施しています。「住まいづくり・まちづくり協力員制度」とは、密集住宅市街地において老朽建築物等の建替えを検討している住民に対し、協力員が無料で相談に応じる制度です。協力員は、住宅の専門知識を持つハウスメーカー、設計事務所、建設会社などの民間事業者で、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している登録講習会を受けた方々で、平成 17 年 1 月現在、118 社が登録されています。平成 16 年度では、建替えに関する簡単な見取り図及びその資金計画等の作成等の無料相談を約 8 割の協力員が行っており、これにより建替えに進んだケースも報告されています。

◎協力員制度の仕組み

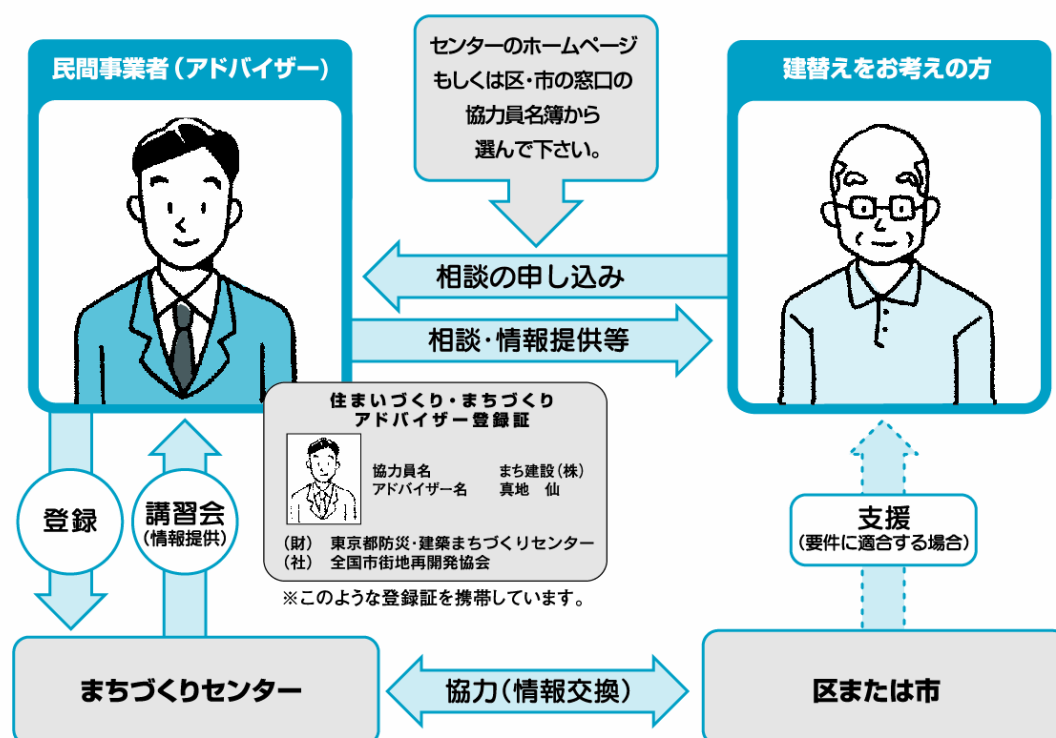


図 4-11 住まいづくり・まちづくり協力員制度の概要

■大阪府における規制誘導制度の活用と(財)大阪府都市整備推進センターの役割 (大阪府)

大阪の密集市街地は、文化住宅などの木賃住宅を中心に長屋・戸建て住宅が混在しており、木賃住宅が豊中市庄内地区や門真市北部地区など大阪市縁辺部のインナーエリアに集中的に立地しているところに特徴があります。これらの地域では住宅市街地総合整備事業で位置づけた重点地域を中心に面整備や建替促進事業が行われていますが、事業でカバーできる区域は限られており、木賃住宅の建替えの多くは3階建て戸建て木造建売住宅に個別更新されています。このような個別更新の多くが不燃化されておらず、個別更新の不燃化誘導が最大の課題です。

この課題に対応するために最も効果的なのは、防火・準防火地域指定区域の拡大であり、特に密集部局と都市計画部局が連携して拡大を図っていくことが不燃化促進に大きな効果を発揮するとして、大阪府では防火・準防火地域指定区域の拡大を働きかけています。現在のところ、密集事業を行っている府内の市（大阪市を除く）では、守口市（平成16年2月施行）、門真市（平成17年3月施行）が先導的に市全域で準防火地域指定を行っています。

また、建ぺい率特例許可、連担建築物設計制度、街並み誘導型地区計画など街区単位で規制誘導手法を適用して建替え促進と不燃化を図っていくため、平成2年に大阪府、密集各市、民間が出資し、共同して財団法人「大阪府まちづくり推進機構」（現在の「大阪府都市整備推進センター」）が設立されました。これまでに建替え促進事業のコーディネートを手がけており、防災街区整備推進機構にも指定され、地元権利者とのきめ細かな合意形成や、制度のメリットを権利者に伝達する上で重要な役割を担っています。

街区単位の規制誘導手法の活用は、建替え促進事業と同様に権利者、市などが一体となって取り組む必要があるため、今後、大阪府都市整備推進センターには、これまでのノウハウを生かしたコーディネーターとしての役割が期待されています。

また、密集事業との併用によって、効果的な規制誘導も可能になります。形態規制や容積・建ぺい率の緩和に加えて、例えば連担建築物設計制度の接道敷地権利者の建替えへの助成などのインセンティブがあれば、より促進していくことが可能であり、この点は今後の検討課題とされています。

今後大阪府では、他都道府県の先行事例にならって、都市整備推進センターなどをコーディネーターとして活用しながら、規制誘導手法による密集市街地整備の推進を図ることとしています。

◆大阪府都市整備推進センターの業務概要

(1) 都市基盤整備に関する諸事業

- ① 都市再生にともなう土地区画整理事業、市街地再開発事業その他都市基盤整備事業や街なか再生、都市活性化などの調査研究、提案及び各種受託業務（調査、設計、測量、及び工事管理等）
- ② 土地及び物件に関する調査、評価並びに登記
- ③ 組合土地区画整理事業の運営
- ④ 都市整備推進基金の運営

(2) 住宅密集市街地等における住宅・住環境の整備に関する諸事業

- ① 密集市街地の整備事業事業化促進・調整・支援
- ② 住まいづくり・まちづくり協力員を活用した事業の推進
- ③ まちづくり専門家の育成、活用
- ④ 地域のまちづくり活動への支援
- ⑤ 密集市街地の整備・改善に関する調査研究の実施
- ⑥ まちづくり意識の啓発・広報活動

4. ルールづくりにかかる費用

1) 合意形成に必要な費用

特定の地区や区域におけるまちづくり誘導手法の活用方策の検討や合意形成を図るためには、整備計画作成費や設計費のほかに、次のような各項目が必要になってきます。

これらについても外部に委託するケースが多く見られます。

●地区スケールの協議会等の活動・運営費

会場費／運営費／PR費（まちづくりニュース等）／検討費（シミュレーション、模型等）／アンケート費など

●街区スケールのコーディネート費用

2) 合意形成活動に使える補助制度

協議会等の住民組織の運営や専門家派遣などに使える国庫補助には、以下のようなものがあります。

表 4-6 合意形成活動に活用できる補助制度

制度名	補助項目	補助率	限度額
1. 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）	整備計画策定等事業（推進事業）	1／2、1／3	300～500 万円／ha・年
2. 街なみ環境整備事業	協議会活動助成事業	1／2	—
3. まちづくり交付金	提案事業	4／10	
4. 地域住宅交付金	提案事業	4.5／10	

第5章 まちづくりの実現

1. 建替えへの資金的支援

まちづくり誘導手法は、何らかの形態緩和を受けられたり、無接道敷地での建替えが可能になるなど、制度の適用そのものにメリットがありますが、そのほかに何らかの形で金銭的な支援ができれば、手法の活用による建替えがさらに促進されることが期待できます。

ただし実際には、まちづくり誘導手法の対象となるような例えば小規模敷地での戸建ての建替えについては、なかなか公共性を認めにくいため、国等の事業では補助対象になりにくいのが実情ですが、地方公共団体独自の制度の中には、こうした小規模なものを対象としたものも若干ではありますが見られます。

以下では、まちづくり誘導手法への適用の可能性がある支援制度について紹介します。

表 4-7 ルールに基づく小規模な建替えへの支援制度

■ 国庫補助

支援の方法	支援制度名	支援内容	要件など
権利者への補助	住宅市街地総合整備事業	調査設計費、除却費、空地整備費、供給処理施設等への補助※（補助率 1/3）	住宅市街地総合整備事業の事業計画で建替促進事業を計画している場合 ※タイプにより補助対象項目が異なる
	街なみ環境整備事業	調査設計、除却、土地整備、共同施設整備（補助率 1/3）	協調建替建築物等
	都市防災総合推進事業（都市防災不燃化促進）	一般建築助成費、等（補助率 1/2）	防災街区整備地区計画の特定地区防災施設周辺の区域

■ 住宅金融公庫融資

支援の方法	支援制度名	支援内容	要件など
権利者への融資	都市居住再生融資	調査設計費、補償費等、土地費、建設費、購入費を対象とした融資（融資限度額は総事業費の 8 割まで）	総合的設計協調建替事業 防災再開発促進地区、住宅市街地総合整備事業の整備区域等 一団地または連担認定、区域 200 m ² 以上 等 地区計画等適合協調建替事業 上記に加えて、地区計画等で建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築基準法の壁面線の指定等が定められた敷地

■ 地方公共団体の主な制度

支援の方法	支援制度名	支援内容	要件など
権利者への補助	東京都木造住宅密集地域整備促進事業	建築設計、除却、共同施設（補助率 1/3）	150 m ² 以上の協調建替え ※複数のタイプあり
権利者への融資		融資あつせん、利子補給（利子補給利率 2 % 相当まで）	150 m ² 以上の協調建替え
権利者への補助	大阪市民間老朽住宅建替支援事業	設計、除却整地、空地等整備等（優先地区の補助率概ね 2/3、その他の市域では 1/2）	2 以上の土地所有者等が 2 以上の敷地で行う協調建替、共同建替
権利者への補助	荒川区近隣まちづくり推進制度	建築費等の一部（200 万円、仮住居費 40 万円、三世代加算 120 万円）	近隣まちづくり推進制度を活用するのど元敷地を対象

○準耐火建築物の建築コスト

- ・住宅金融公庫のデータを使って、準耐火以外の木造と準耐火建築物の建築コストを比較すると、準耐火建築物にした場合、平均で約28.2千円/㎡、約16%コストが増大しています。
- ・ただし、構造・工法によってコスト増大の程度には幅があり、2×4の場合は準耐火建築物の方がかえって安くなっています。
- ・東京都や大阪市の新たな防火規制は、木造と準耐火建築物で建築コストにほとんど差がないと判断して制度化に踏み切ったものでした。下表のような微妙な差をどのように捉えるが問われますが、準耐火への誘導を目指す場合に、差額分を若干補助することも検討してみる必要があるかもしれません。

表 4-8 構造・工法別の住宅建築工事費単価（三大都市圏平均、単位：千円/㎡）

構造・工法		木造	準耐火構造	耐火構造
在来工法	W造	179.7	222.9	—
	S造	199.4	204.1	257.8
	RC造	—	—	—
プレハブ	W造	180.7	209.3	—
	S造	188.6	218.2	215.7
	RC造	—	203.9	—
2×4		209.5	190.5	—
ログハウス		200.9	—	—
平均		181.2	209.4	248.6

※資料：住宅金融公庫による調査

※対象：平成16年度中に公庫融資を利用して新築した戸建住宅

2. ルールの運用と普及

合意された地域のルールが、何十年もの時間をかけながら有効に働き、少しずつ密集市街地の改善が進むためには、ルールが関係者に守られること、権利者が変わってもルールが確実に引き継がれること、指定確認機関による建築確認にもルールが適切に伝わるのが大事です。

また、既にまちづくり誘導手法を適用している区域と同様の悩みを持つ区域に、効果的に普及させていくことも大切です。

●ルールが遵守されるための3箇条

1. 関係者がルールを守り合う
2. 権利者が変わる際に、ルールが確実に引き継がれる
3. ルールの存在を公開する

●ルールの普及のための2箇条

1. 新規に手法を適用する際は、区域の周りにも丁寧な説明を
2. 積極的な地域情報の収集

1) ルールが確実に守られるためのしくみ

(1) 関係者によるルールの遵守

ルールを決定した住民がそこで住んでいる間は、ルールが守られないという心配はあまりないでしょう。しかし心配なのは、権利者の相続が発生したり、転出して新たな所有者に変わる場合です。将来的には関係者が変わることを想定して、不動産の売買と建築物を建てる二つの場面で、のちに問題が発生しないしくみを作っておく必要があります。

なお、当然のことながら、完了検査と建築パトロールを厳格に行い、ルール違反の発生に対処する必要があります。

(2) 売買契約時にルールが伝達されること

連担建築物設計制度は、売買契約時の重要事項説明としてその敷地のルールを説明することが義務づけられています。連担建築物設計制度以外の手法でも、これに準じたしくみを地域住民同士の約束として持っていただくことが望ましいでしょう。住民には、まちづくり誘導手法による敷地や建物のルールと、このルールを不動産の売買時に新しい権利者に伝えることが「セットの約束ごと」であることを当初から共有していただくことが必要だからです。

また、民々の土地取引以外に、区域の中に物納や差し押さえ物件が発生することもあると想定されます。このような場合では、従前権利者による情報の伝達が期待できないと考えられるため、競売にかけられる際に、当該物件には通常の建築規制と異なる条件が付いていることを行政が何らかのルートを作って伝える必要があるかもしれません。

(3) 区域ルールの存在が新築時の前提として情報公開されていること

当事者である権利者の責任でルールの存在を知らせることが基本ですが、何らかの理由で伝わらなかったり、善意の認識不足の場合も想定されます。そこで最終的には、地域のルールを前提としていない建築確認が下りることのないようにしなければなりません。実務上、台帳を適切に整備しておくことが重要です。

確認申請が指定確認機関に出された場合は、当該機関は接道条件等を特定行政庁に照会するため、その段階でルールが守られているか否かのチェックは可能であり、最低ラインは保証されているといえます。しかし、仮にルールの存在が認識されていなかった場合、既に建築設計が行われているため、このタイミングでは遅いといえます。ですから、具体的な設計や不動産売買に先立って、新たな所有者や設計事務所等が敷地条件等を役所に照会する機会を確実に捉える必要があります。電話での照会は、職員が適切に伝達することが前提ですが、住民等が直接窓口を訪れ、職員に接触せずに自ら敷地条件等の情報を調べることができるよう便宜が図られている場合などでは、その区域に特別のルールがあることを誰が見ても明確にわかるようにしておく必要があります。

近年では、徐々に都市計画・建築規制等の情報がGIS化されてきていますから、将来的にはGISの導入による一元的な管理が望ましいといえます。

2) 他区域への周知と普及

(1) 新規に手法を適用する際は、区域の周辺でも丁寧な説明を

まちづくり誘導手法は事業ではないので、関係者以外の人がまちづくり誘導手法によって建て替わった建物を見ても、通常の建替えとの違いがわからないでしょう。そのような手法を密集市街地の中に普及させて行くには、あらゆる機会を通じて積極的に説明や宣伝をしていく必要があります。

特に新規に手法を適用する際には、隣接地への説明はもちろんのこと、一定の広がり（例えば住宅市街地総合整備事業の事業区域）に対して、まちづくりニュースなどの媒体がある場合にはそれを積極的に活用してお知らせすることが、中長期的な手法の普及の素地になります。

(2) 積極的な地域情報の収集

地域住民にお知らせして待っているだけでは、なかなか建替えが進まない密集市街地を変えていくことはできません。機敏に地域に入り込み、権利者の代替わりがないか、土地・建物が売りに出されていないかなど、積極的に地域の情報を集めましょう。また、地域の不動産屋さんや工務店は、住民と密な接点を持っているまちの中の専門家ですから、時間が許す限り、顔見知りになって情報収集のアンテナを常に張っておくことが有効です。

第6章 都市再生機構のまちづくり誘導手法への関わり

1. 密集市街地整備への取り組み

都市再生機構（以下「都市機構」という。）は、前身の住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団の時代より、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の施行（北区神谷一丁目地区）、大規模種地を活用した賃貸住宅の建設と都市計画道路の直接施行（世田谷区上馬・野沢地区）、建替え支援など多様な形で密集市街地の整備に取り組んできました。平成9年に制定された「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」（以下「密集法」という。）において、地方公共団体からの委託に基づく、密集市街地整備も行うことが可能となりました。また、平成15年の密集法改正において、防災街区整備事業が創設されるとともに、その施行者として位置づけられました。都市機構は、これまでの計画・設計技術や事業ノウハウを活用し、地方公共団体との連携のもと、密集市街地整備への取り組みを行っています。

その中で、地区の特性に応じた地区計画等の策定など、まちづくり誘導手法の活用についても支援しています。

2. 密集市街地の改善に向けた道筋と都市機構の関わり

（1）密集市街地の改善に向けた道筋

密集市街地のまちづくりが目指すものは、災害に強い安全・安心なまち、良好な居住環境や地域コミュニティを備えたまち等であると考えられます。

これらの実現に向けた道筋として、

- ①まちの将来像を地域住民で共有できる地区計画等の策定
- ②地区計画等に基づく建替え促進と基盤整備（修復型のまちづくり）
- ③積極的な事業実施による基盤整備と共同化

の3つのプロセスがあります。

密集市街地改善のためには、地域住民の方々の理解と協力が必須です。そのためには、防災上必要な公共施設整備や不燃化促進に関する規定等を法的に位置づけ、まちの将来像を住民が共有できる地区計画の策定が有効です。（①）

この中で、建物が密集し自主更新が困難なエリアについては、建替え更新がしやすい規制と緩和のルールを決めることにより、建替えが促進され、それに併せた道路拡幅等の基盤整備が実現します。（②）

しかし、早期に避難路の確保が求められるなどの場合は、修復型にとどまらず、積極的な用地買収による道路整備等を行うことで、自主更新や民間事業者の活性化を促すことが出来ます。（③）

このように、まちづくり誘導手法と事業実施を効果的に組み合わせることが、目指すべき将来像の早期実現に繋がります。まちづくり誘導手法の策定にあたっては、②・③の両方の実現を視野に入れて規制と緩和のルールを定めていくことが重要です。

(2) 都市機構の関わり方

都市機構は、密集市街地の整備に対して、(1)で示した3つのプロセスにおいて、これまでの事業経験、行政や専門コンサルタントとのパートナーシップを活用し、総合的に支援を行うことが出来ます。例えば、地区計画の策定にあたり、将来の事業実施による地区の課題解消を予め見据えながら行うことができ、住民との合意形成の中で生まれた事業の気運を速やかに実現に繋げていくことが可能となります。

1) 地区計画等のまちづくり誘導手法の導入支援

地区計画等の規制によるまちづくり誘導のためのコーディネートを行います。

地方公共団体からの委託等に基づき、密集市街地の基礎調査や地元協議会の運営等を通して、地区の課題を抽出し、構想・計画策定を行います。

■支援メニュー

- ・密集市街地における課題の抽出や整備方策立案のための基礎調査
- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を導入するための計画作成
- ・地元まちづくり協議会の運営や活動支援
- ・地区計画等の規制誘導手法の策定基準、素案づくり
- ・地区計画の策定のための地元合意形成
- ・現行都市計画の変更に係る素案づくり

表 4-9 まちづくり誘導手法に関する都市機構の主なコーディネート事例

地区名	委託者	期間	業務内容
戸越一・二丁目	品川区	H10～14	・まちづくり協議会運営支援 ・まちづくり事務所の設置 ・街並み誘導型地区計画策定支援 ・建替相談会開催 ・道路拡幅整備とそれに伴う共同建替計画 ・住宅市街地総合整備（密集型）事業延伸手続
若葉・須賀町	新宿区	H10～14	・共同化推進計画策定 ・地区計画等検討
渋谷本町	渋谷区	H16～	・まちづくり協議会運営支援 ・地区計画等検討
門真市本町	門真市	H16	・事業計画等検討 ・特定防災街区整備地区に関する都市計画案作成

2) 事業の実施

都市機構は、事業実施にあたり、地域の課題に応じた事業手法を提案するとともに、合意形成に係るコーディネート、防災街区整備事業等の施行など、様々な立場で参画します。

■共同化等の合意形成などのコーディネート

- ・早期段階での事業化の検討から具体的事業の合意形成まで幅広く支援

■主な事業メニュー

○防災性に優れた住宅市街地の整備

- ・防災街区整備事業の施行
- ・土地取得による基盤整備や代替地の確保等

○防災環境軸の形成

- ・街路と周辺市街地の一体的な整備により、避難路の確保、延焼の防止、沿道の不燃化と高度利用を可能とする「防災環境軸」を形成

事例：足立区梅田五丁目周辺地区（補助 138 号線）

○防災公園と周辺市街地との一体的整備

- ・震災時に避難地や防災活動拠点となる防災公園の整備と周辺の市街地を一体的に整備

事例：北区西ヶ原四丁目地区（外大跡地公園）

3) 都市機構を活用する主なメリット

○公団時代から培われた経験・ノウハウ

- ・密集事業を推進するために、公団時代から培われた技術的ノウハウを活用して、計画から事業実施段階に応じた実施内容を提案し、幅広いネットワークを活かしながら、総合的なアドバイスや事業コーディネートを実施
- ・まちづくり誘導手法を適用するための地元住民の合意形成の支援（収支計画、税務相談等各種コンサルティング業務）

○様々なまちづくり手法の事業主体

- ・防災街区整備事業、土地区画整理事業、公共施設の直接施行など、様々なまちづくり手法の事業主体となることにより、地域の課題に応じた事業手法の提案と、その施行が可能
- ・コーディネート等を通じて事業化の気運が生じた場合、都市機構が事業主体（施行者など）として迅速に事業を推進
- ・国や地方公共団体とのパートナーシップにより、事業化を円滑に推進（補助金を活用した事業プログラムの提案等）

○地方公共団体の人的負担の軽減

- ・地方公共団体等との役割分担に基づき、都市機構の取り組み体制を整えることで、地方公共団体の人的な負担の軽減

3. 主な取り組み事例

2. に述べたまちづくりの各プロセスを通じて、都市機構がコーディネートの立場で総合的に支援した事例として、戸越一・二丁目地区があります。当地区においては、平成10年から14年まで5年間にわたり、品川区からの委託に基づき、品川区が推進する住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)のコーディネーターとして、地元住民の方々のまちづくり懇談会の運営を支援するとともに、

- ①地区計画策定の支援
- ②地区内における建替相談会
- ③大崎4-13地区(百反通り)における道路拡幅整備及び沿道の建替え整備の支援

を実施しました。

1) 戸越一・二丁目地区におけるまちづくりの誘導

○地区計画策定の支援

都市機構がコーディネーターとして参画した時点では、当地区のまちづくりは、なかなか進まない状況にありました。そこで、まずは地区の方々との間で課題や問題点を共有することが先決との認識から、まちづくり懇談会に3つの部会を設け、まちの将来像を見据えた建替えや共同化、細街路拡幅などのテーマを設定し、具体的なケーススタディ、模型を用いたワークショップ等を行い、議論を重ねてきました。(p. 4-36 参照)

- 地区の整備に関する課題
- 木造賃貸住宅等の建替促進
- 地区内主要道路の整備
- 公園等オープンスペースの整備
- 行き止まり道路の解消
- 商店街の活性化
- 不燃領域率の向上

その結果、右上のような課題が抽出されました。特に、当地区のような細街路の多い地域では、セットバックによる敷地の減少、前面道路幅員による容積率制限・道路斜線制限などで建替えが困難となり、従前居住者の生活再建に支障が出ることが認識されました。

この解決策として、これら建築基準法制限の一部緩和が可能で、さらに統一感のある街並みを形成できる「街並み誘導型地区計画」の導入を提案し、地元まちづくり懇談会での合意を得ることができました。

○建替え相談会の実施による建替え促進

当地区においては、都市機構が現地に事務所を設置し、毎週建替え相談会を開催しました。相談会の中で、都市機構は資金計画や配置計画などのアドバイスを行い、地区内の建替え促進に寄与しています。

表 4-10 戸越一・二丁目地区におけるまちづくりの主な経緯

	戸越一・二丁目地区	大崎4-13地区
平成4年度	戸越一・二丁目まちづくり懇談会設立（7月）	
平成5年度	整備計画大臣承認（現住宅市街地総合整備事業）	
▼	建替相談会開始（年1回）	
平成6年度	従前居住者用住宅建設（品川区）	
平成7年度	建替相談会開始（毎月）	百反通り沿道懇談会開催（8月）
平成9年度	密集市街地整備法制定	
▼		大崎4丁目地区まちづくり協議会設立準備会の設立
平成10年度	品川区と都市機構が事業協力協定締結（9月）	
▼	戸越一・二丁目地区まちづくり事務所開設（12月）	まちづくり基本計画策定
▼	防災再開発促進地区に指定（1月）	
平成11年度	戸越一・二丁目地区まちづくり懇談会	大崎4-13地区まちづくり協議会設立 大崎4-13地区共同建替協議会設立（2月）
▼	地区計画検討開始	
平成12年度	街並み誘導型地区計画に絞込み検討	
平成13年度		（仮称）大崎413ビル建設事業組合設立（5月）
▼		共同化、道路拡幅にかかる事業計画策定
平成14年度	街並み誘導型地区計画の都市計画決定	道路拡幅用地取得、権利者移転、既存建物除却
▼	現住宅市街地総合整備事業の延伸	
▼	地区計画区域拡大検討開始	大崎413ビル建設工事竣工（1月）
平成15年度	街並み誘導型地区計画（変更）都市計画決定	百反通り拡幅整備工事、供用開始（3月）
平成16年度	住宅市街地総合整備事業の終了	
	まちづくり事務所閉鎖	

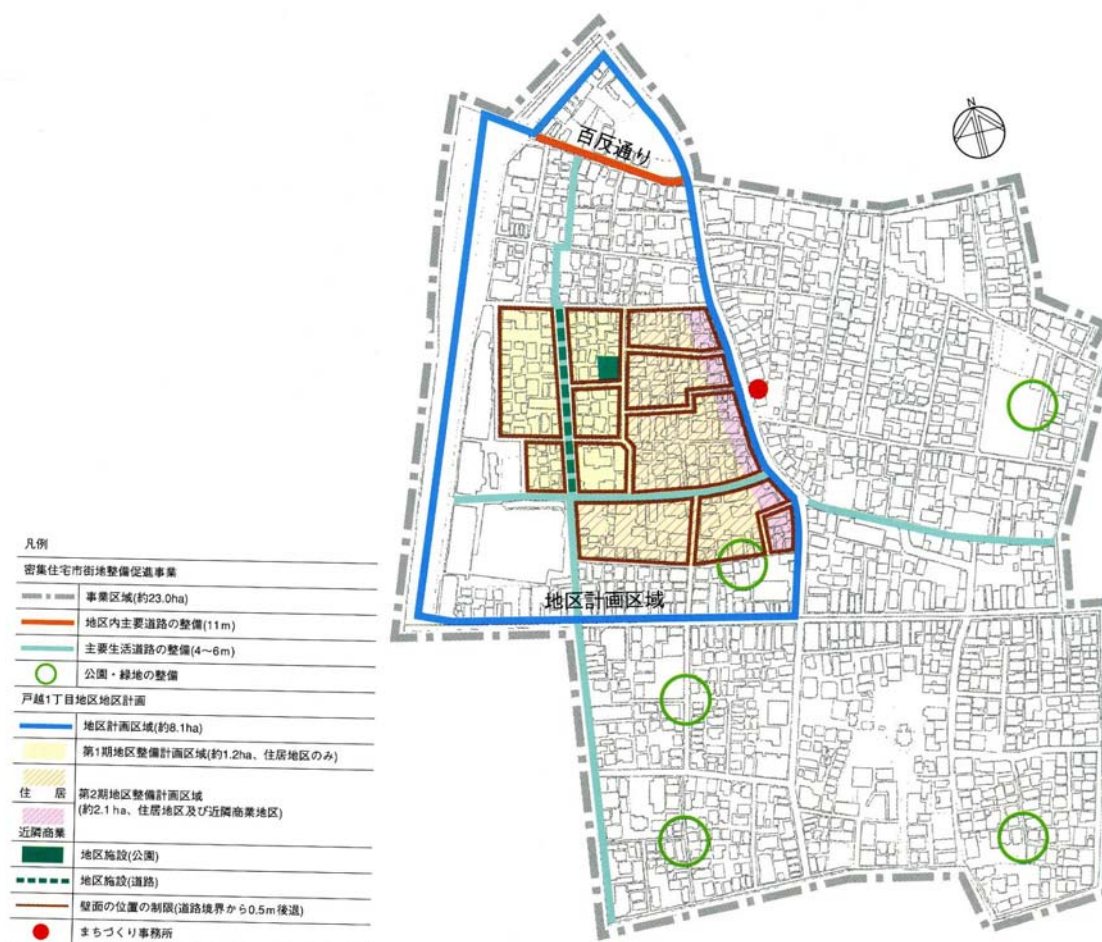


図 4-12 戸越一・二丁目地区のまちづくりの総括図

(参考)

◆まちづくり懇談会の組織化支援

戸越一・二丁目地区では、地元の方々の課題に応じ、まちづくり懇談会に3つの専門部会を設置し、それぞれの組織・運営を支援しました。

建替え・共同化部会 安全で快適な環境を目指した 老朽建物等の建替えや共同化の 促進	・建替えや共同化を進めることが望まれる箇所の検討 ・建替え意向のある人の相談や話し合いの場づくり ・共同化のケーススタディ ・建替え促進のためのしくみづくり
細街路部会 身近な生活道路を安全に整備す ためのルールづくり	・道路後退の問題点（建築基準法、権利者意識など） ・生活道路を地域の共有空間と考える意識づくり ・道路整備のための新たなルールづくり ・ルールを守るための区と地元の役割
商店街部会 地区の核となる商店街の活性化	・商店街活性化の方策など

◆まちづくり懇談会の活動支援

戸越1・2丁目地区の将来像を検討するため、見学会や勉強会、模型を使ったワークショップや映像合成シュミレーションビデオによる疑似体験といった多彩な活動を展開し、その結果をニュースなどで紹介。都市機構は、こうした懇談会の活動を支援した。



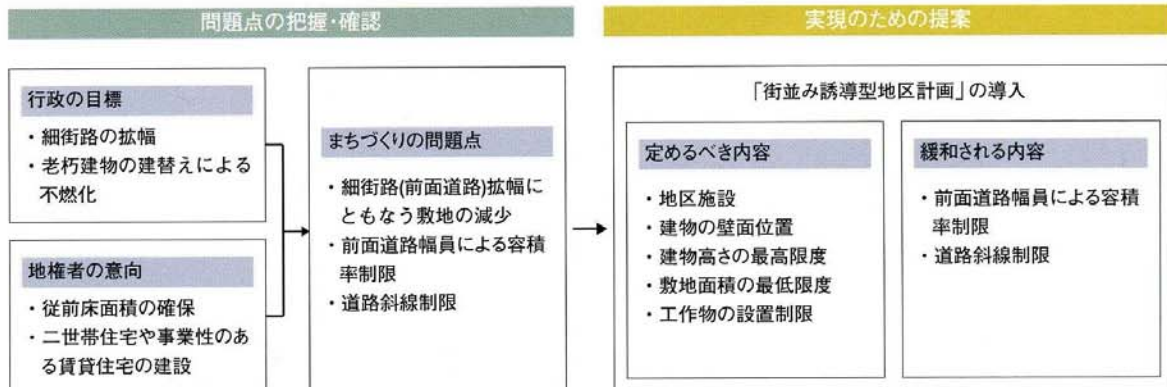
写真提供：早稲田大学佐藤滋研究室

写真 4-3 まちづくり懇談会の様子

◆地区計画導入にあたっての都市機構の支援内容



◆街並み誘導型地区計画導入のプロセス



◆緩和内容

建築基準法による基本的な建築ルールを、壁面の位置の制限や高さの最高限度などわかりやすいルールに置き換えることで、建築基準法に定める容積率制限や道路斜線制限を緩和する。

なお、緩和を受けるには、別途区定める基準（建築物は耐火又は準耐火構造とするなど）により、認定を受ける必要がある。

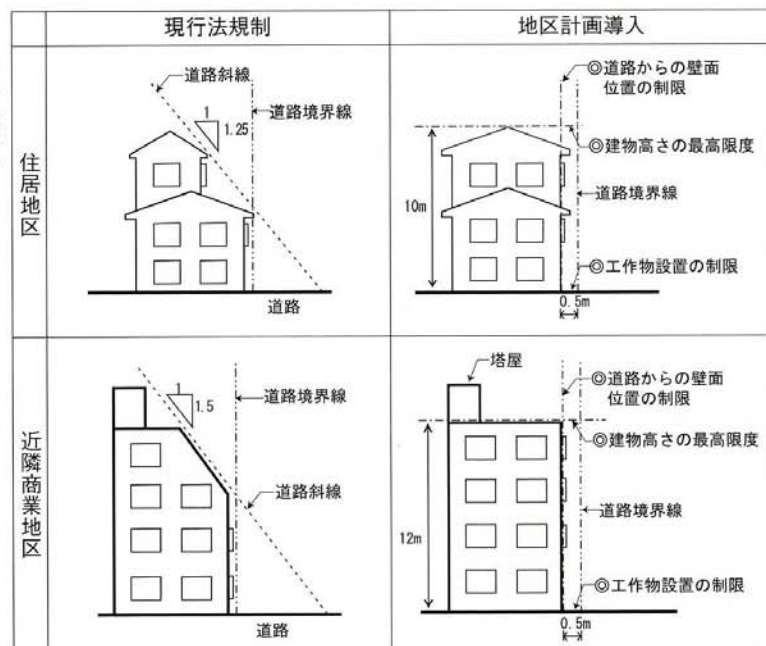


図 4-13 街並み誘導型地区計画導入に対する都市機構の支援等

2) 大崎 4-13 地区（百反通り）における道路拡幅整備及び沿道の建替え整備

標準幅員 11 m の百反通りは、戸越一・二丁目地区内に入ると幅員約 6 m と狭く、日常交通や災害時の避難活動等に支障を来しており、この拡幅整備が地域の長年の課題でした。そのためには、沿道（大崎 4-13 地区）の建替えと一体的なまちづくりを行うことが必要でした。

○まちづくり基本計画を提案

都市機構の参画を機に従前の大崎 4-13 地区全体の事業スキームを見直すこととし、都市機構が新たなまちづくり基本計画を提案しました。この中で、沿道地権者の方々の意向を反映し、大規模地権者に対する敷地の整序、借地権者に対する共同・協調建替え、個別建替え希望者に対する建替えなどの多様な事業メニューを提示しました。こうしたきめ細かな生活再建策が受入れられたことによって、まちづくり協議会の設立へと進み、長年の課題であった百反通りの拡幅整備の実現に向けて大きく動き出すことが出来ました。

○事業計画の策定を支援

事業実施段階においては、まちづくり基本計画に基づき、土地・建物の資産評価、まちづくり協議会での意見調整、個別ヒアリング、助成事業の活用提案、資金計画の策定などを都市機構が行い、最終的な事業合意に至りました。これを受けて、都市機構が共同化事業、個別建替事業、道路拡幅事業の 3 つの事業計画を策定しました。事業の実施は、共同ビルの建設事業組合、個別地権者、区がそれぞれ担い平成 15 年 1 月に共同ビルが竣工し、百反通りの拡幅工事も平成 16 年 3 月に完了し、当地区の事業が全て終了しました。当地区の事業実現にあたっては、都市機構が各地権者に応じたメニューを用意し、それを総合的に支援したことが奏功したと考えられます。

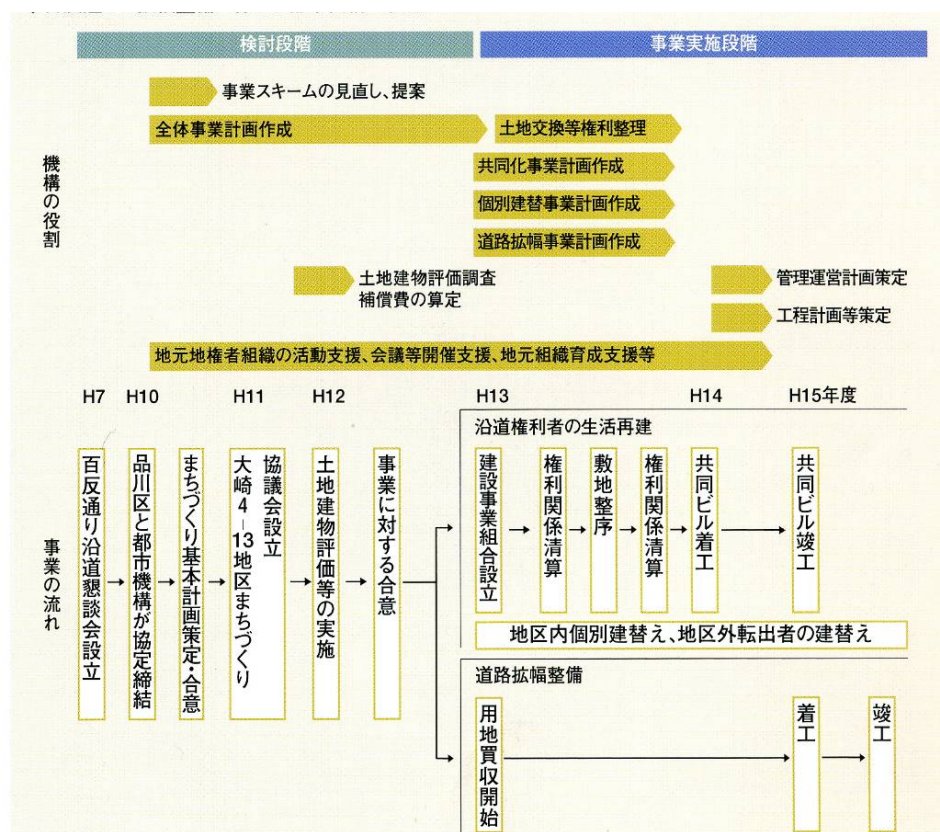
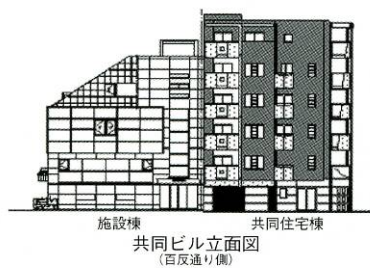
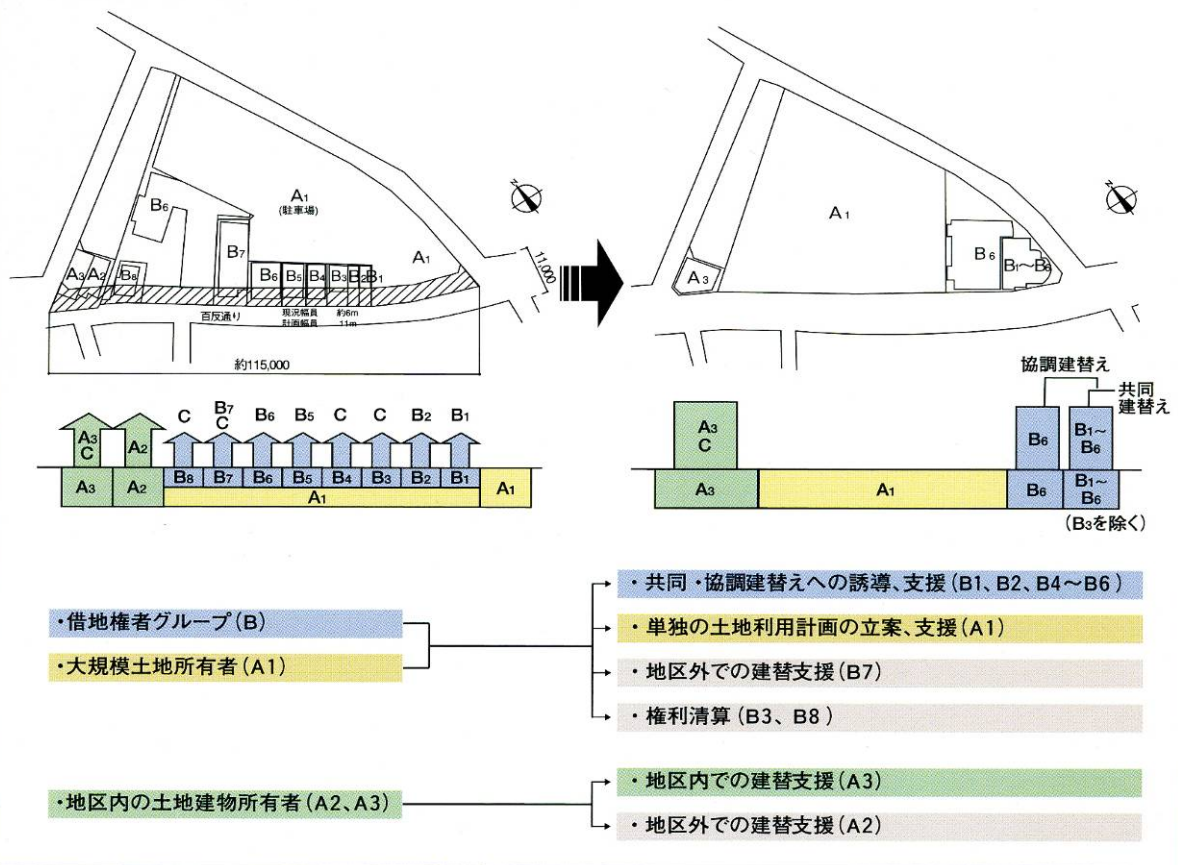


図 4-14 百反通りの拡幅整備に係わる都市機構の役割

◆事業の仕組み



共同・協調建替えによって、施設棟と住宅棟が一体となった共同ビルが完成

	施 設 棟	共 同 住 宅 棟
敷地面積	499.0㎡	200.3㎡
主要用途	作業所・事務所	作業所・共同住宅
階 数	4階／地下1階	6階
建築面積 (建ぺい率)	297.81㎡ (59.63%)	136.13㎡ (67.96%)
延床面積 (容積率)	1458.61㎡ (286.31%)	750.40㎡ (299.85%)

図 4-15 百反通り沿道の共同・協調建替えの概要

3) 事業の効果

これまで述べたとおり、当地区においては、区・地元住民・都市機構が連携してまちづくりに取り組んできました。その結果、防災性の向上等の面で、一定の効果が上がっています。

具体的には、地区計画を活用した建替え事例が下記のように出てきていることが挙げられます。また、百反通りが整備されたことにより、その沿道において自主的な更新が活発になり、民間の力を活用した沿道の不燃化が実現しつつあります。

このように、当地区は、まちづくり誘導手法の導入と事業の実施による課題解消に総合的に取り組むことで成果を得た好例であると考えられます。

○街並み誘導型地区計画（平成 14 年度制定）による密集改善の促進

【平成 15 年度～16 年度までの事業実績】

地区整備計画における建替え

共同住宅…… 3 棟 専用住宅…… 1 棟 長屋…… 1 棟

○百反通りの拡幅整備における沿道不燃化促進

従前



従後



従前



従後



写真 4-4 百反通り沿道の不燃化促進の様子

都市機構は、地方公共団体と連携しながら、まちづくり誘導手法の活用を積極的に推進し、事業との効果的な組み合わせを図ることによって、都市再生の課題である“災害に強い都市構造の形成”を進めていこうとしています。

特に、市街地内部に広がる未接道住宅など自主更新が困難な部分に対して、規制誘導方策と共同化事業の効果的な実施により改善を進めていくことは都市機構が得意とするところであり、都市機構の協力を求めていくことが考えられます。

第Ⅴ部

わが街はこれで解決！ ～事例紹介～

第Ⅴ部 わが街はこれで解決！ ～事例紹介～

まちづくり誘導手法の代表的な事例について、導入の経緯、合意形成の方法、制度活用の実績・効果、運用基準や計画の具体的な内容等を紹介します。

表 5-1 事例紹介で取り上げた事例

事例名称	活用手法	取り組みの特徴等	掲載頁
1：品川区戸越一丁目地区	街並み誘導型地区計画	まちづくり懇談会との協働で、狭小敷地の建替え促進を目指す	5-2
2：大阪市建ぺい率許可制度	建ぺい率特例許可	壁面線の指定を使った小単位での建ぺい率特例許可	5-4
3：東京都中央区月島地区	三項道路 街並み誘導型地区計画	一団地認定から三項道路への変更	5-6
4：京都市東山区祇園町南側地区	三項道路 街並み誘導型地区計画	歴史的街並みの保存、43条の2条例の活用	5-8
5：京都市袋路再生	連担建築物設計制度	喉元敷地を含めない区域設定	5-10
6：大阪市法善寺横丁	連担建築物設計制度	外壁間距離2.7mの連担制度	5-12
7：荒川区近隣まちづくり推進制度	連担建築物設計制度	近隣まちづくり推進計画の策定により円滑な運用を図る	5-14
8：中野区南台一・二丁目地区	防災街区整備地区計画	広域避難場所への避難路となる幅員6mの区画道路を新設整備	5-18
9：足立区関原一丁目地区	防災街区整備地区計画 用途別容積型地区計画	多数の特定地区防災施設の指定、用途別容積型地区計画の活用	5-20

事例 1：品川区戸越一丁目地区

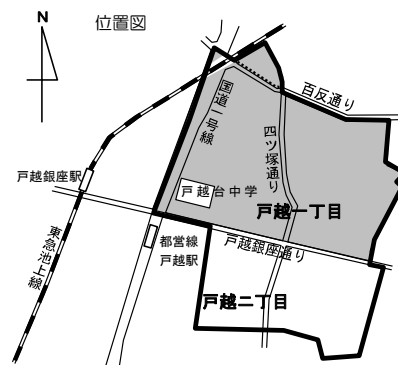
○活用している制度名称：

・街並み誘導型地区計画／・住宅市街地総合整備事業

○地区面積：約 23.0ha

○決定年月：平成 14 年 6 月（変更：15 年 9 月/17 年 10 月）

○担当課：品川区まちづくり事業部都市開発課



背景・経緯

- ・平成 5 年度から住宅市街地総合整備事業を開始。以来、都市再生住宅、公園、広場、道路拡幅整備などを進めてきた。
- ・地区は 4 m 未満の細街路と狭小敷地が数多く存在し、4 m 未満の細街路に面する狭小敷地では、二項道路拡幅、道路斜線制限、前面道路幅員に基づく容積率制限等により従前床面積の確保が難しいことから建替えが停滞していた。
- ・当初のまちづくり懇談会が、平成 10 年度のメンバー交替、都市再生機構（旧都市基盤整備公団）との事業協力の開始に伴い、まちづくりへの関心、参加が活発化してきたなかで、建替え促進策が検討された。
- ・防災街区整備地区計画との比較検討を経て、街並み誘導型地区計画が提案された。

検討体制

○庁内の体制：適宜、関係部署（建築課、都市計画課等）との会議を開催し、情報交換、協議、調整を行った。

○地元住民：まちづくり懇談会（17 名、概ね月 1 回の開催）

外部委託

- ・住宅市街地総合整備事業の推進事業費から、コンサルタントの委託費を出した。（8 年間で、124,828 千円。事業に関連する一連の検討費用を含む）

合意形成の手法

- ①まちづくり懇談会で地区計画素案を作成
- ②地区全域を対象に地区計画ニュースを配布
- ③地区全域を対象に意見交換会を実施
- ④地区計画の法定手続きに基づく説明会を実施

制度導入のポイント

- ・建替えおよび細街路拡幅整備にとって大きな支障となっている「現行の建築規制をどうにかできないか。」との問題提起がまちづくり懇談会で出された。
- ・まちづくり懇談会で道路斜線制限、高度地区の北側斜線制限、前面道路幅員容積率制限の撤廃、緩和が大きな課題となった。これに対して、街並み誘導型地区計画で道路斜線制限と前面道路幅員容積率制限を適用除外としたほか、高度地区の北側斜線制限を外して絶対高さ制限のみの高度地区に変更するとともに、北側の敷地に配慮して、地区整備計画に真北の隣地境界線から 0.5 m 以上の壁面後退距離を定めた。
- ・比較検討した防災街区整備地区計画については、道路幅員の原則 6 m、構造制限、間口率制限の適用と当地区の土地利用等特性との不整合性が問題提起された。
- ・地元との意見交換会を区およびまちづくり懇談会の共催とすると共に、交換会では懇談会委員が積極的に発言、対応にあたった。

実績・効果

- ・地区計画施行後は年間建替え率が増加した。（地区整備計画の当初決定地区で 4 年以上建替え数が 0 だったのが、決定後、2 年間で 4 件の建替えがあった。）
- ・地元権利者の意向のもと順次、地区計画区域および整備計画区域の拡大が図られた。（15 年 9 月/17 年 10 月）

戸越一丁目地区地区計画（概要）			
面積		地区面積：15.0ha 地区整備計画区域：4.1ha	
地区整備計画の概要		規制内容	検討内容、規制値の根拠
	用途	・風営法関連、ホテル、旅館等の禁止	・風紀の悪化を防止する
	容積率の最高限度	・200%、300%、500%	・都市計画の指定容積率とする
	敷地面積の最低限度	・60㎡	・区開発環境指導要綱の基準より引用 ・狭小敷地の分布実態約3割より決定
	壁面の位置の制限	・道路境界線から0.5m（高さ2.5m以上にある簡易な庇、戸袋等は可） ・真北の隣地境界線から0.5m	・既定の建ぺい率、地区の実情を勘案した ・住居系地区に真北制限を設定
	工作物の設置の制限	・街並み景観の美化に資するプランターボックス等、容易に移動できる物は可	
	高さの最高限度	・10m、12m	・既定規制での容積率限度の確保および模型を使ったケーススタディより算定した
垣、さく		・生垣又は透視可能なフェンス	・緑化と地域への開放性を求めた
備考		・区域の設定にあたっては、地元の熱意、意向をもとに同意できるところから順次拡大していく方針で進めた。現在までに2回の区域拡大をしている。 ・地区計画の届出審査、建築制限条例、認定基準の審査にあたっては、各担当部署との審査上の統一、調整にかなりの労力、時間を費やした。	

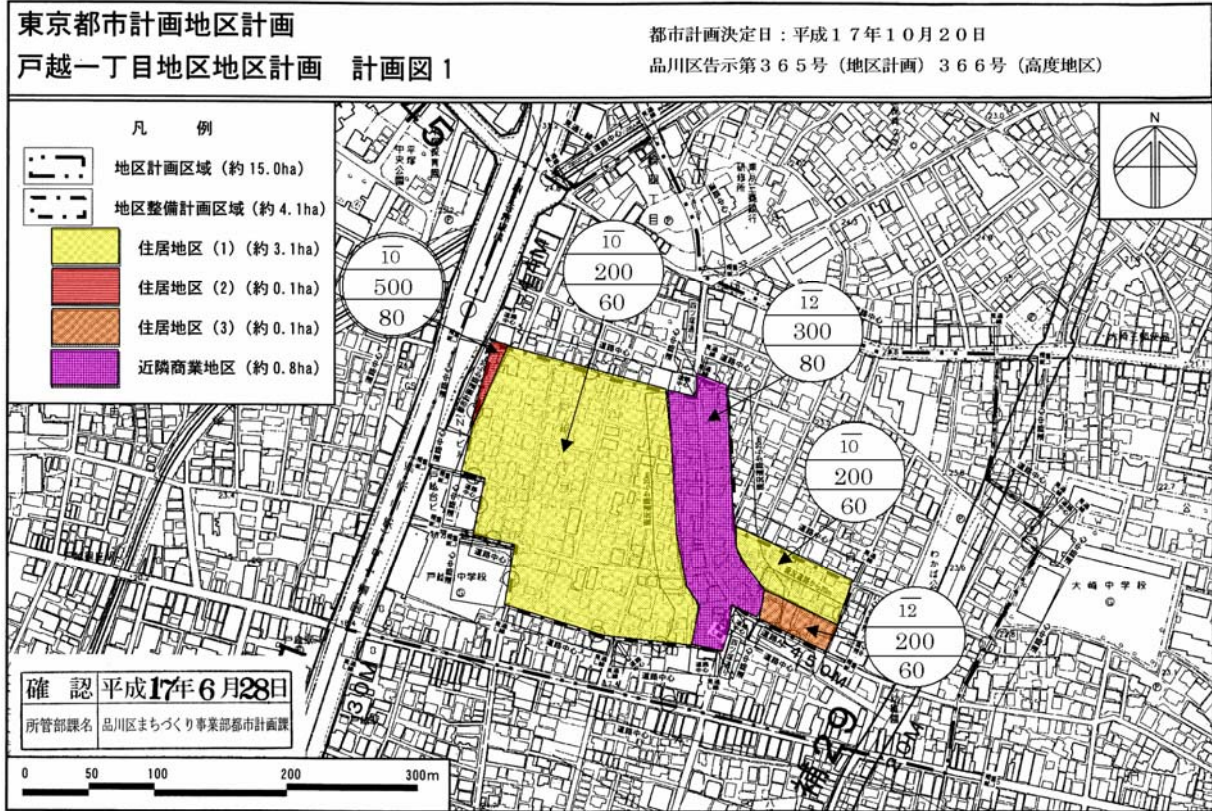


図 5-1 地区計画図



写真 5-1 街並み誘導型地区計画の認定を受けて建替わった建物

事例 2：大阪市建ぺい率許可制度

○活用している制度名称：建ぺい率許可

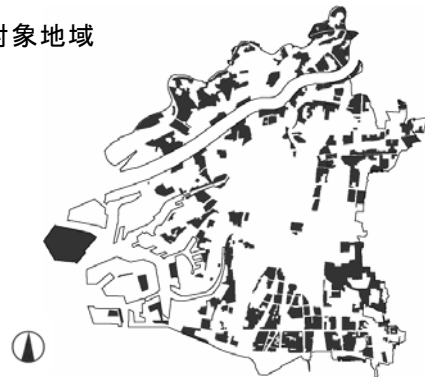
○地区面積：約 3,354 ha

- ・第 2 種中高層住居専用地域 1,863ha
- ・準工業地域の一部 587ha
- ・工業地域 904ha

○決定年月：平成 13 年 5 月

○担当課：大阪市住宅局建築指導部建築企画課

対象地域



背景・経緯

- ・市内では早くから市街化が進み、多くの密集市街地を抱えており、これらの地域では、道路が狭く、狭小な敷地内に老朽した木造住宅等が多く立地しているため、災害時における建築物の安全性確保と住環境の整備改善を図るための新たな制度を導入する必要があった。
- ・しかし、これらの地域内では、道路幅員が狭いことや敷地が狭小であるため、現行の建ぺい率などの規制では、現状の規模はもとより、居住環境の面からも十分な床面積が確保できないため、建替えが進まない状況にあった。
- ・この課題を解消するため、国土交通省に対し、建ぺい率の緩和などに関する建築基準法の改正を要望した。
- ・平成 12 年の建築基準法の改正により、建ぺい率の緩和に関する許可制度が創設されたことを受け、平成 14 年 5 月に大阪市建ぺい率許可制度を創設した。

検討体制

○庁内の体制

- ・本市における防災まちづくりの方針に基づく密集市街地等における老朽木造住宅等の建替え促進策として、建ぺい率緩和に関する建築基準法の改正を国土交通省へ要望するため、都市計画課をはじめとした関係部局との調整会議の実施。
- ・法改正を受け、法施行と同時に許可制度を実施するため、要望時点における協議結果などを踏まえた許可基準の考え方などについて関係部局との調整会議の実施。

外部委託

- ・密集市街地などにおける現況調査等について、業務委託を行った。
(委託費は、1 年間で 300 万円)

制度導入のポイント

- ・阪神・淡路大震災などを踏まえた、新たな防災まちづくりの方針に基づき、災害に強い、安全で安心なまちづくりを推進するため。

実績・効果

- ・許可実績 6 件
- ・平成 14 年度の建築基準法の改正に伴い、建ぺい率を含む集団規定のメニュー化が図られたこと受け、当初の制度対象エリアであった、第 1・2 種住居地域、準住居地域及び準工業地域の一部を都市計画に基づき、60%を 80%（平成 16 年 4 月 1 日実施）としたため、許可対象エリアから除外した。
- ・指定建ぺい率の都市計画変更を行った区域内においては、建築確認申請物件の約 5 割が建ぺい率変更後の数値を適用している。

大阪市建ぺい率許可制度（概要）				
			基準	検討内容、規制値の根拠
対象地域			・第一種中高層住居専用地域、工業専用地域以外の建ぺい率 60％の地区。臨港地区、風致地区は除く	・市内全域にある老朽木造住宅の建替え促進が目的 ・ただし、平成 16 年 4 月に、第 1・2 種住居地域、準住居地域の全域及び準工業地域の一部について指定建ぺい率を 60％から 80％に都市計画変更
壁面線指定基準	対象街区		・主たる土地利用が住宅地	・建ぺい率許可の対象が住宅であること ・また、壁面線の指定による連続性を確保するため
	指定範囲		・原則、一街区 ・既存の建替え等の場合、概ね 120 ㎡以上で、概ね整形な範囲	・個々の敷地単位ではなく、連担することによる居住環境を確保するため
	敷地面積		・原則、6 0 ㎡以上。既存建替えはこの限りでない	・狭小宅地の再生産を防止
	壁面線		・原則、連続しており、前面道路と反対側の隣地境界線から 0. 5 m 後退した位置に定める	・現況の敷地規模等から設定
許可基準	敷地要件	壁面線等	・壁面線の指定又は壁面の位置の制限がなされていること	・建築基準法第 53 条第 4 項に規定による
		道路幅員	・開発許可の場合は、5 m 以上の道路に接する敷地であること	・開発許可基準との整合性を図るため。
	建築物の要件	用途	・住宅（併用住宅を含む）	・老朽木造住宅の建替えを主な目的としているため
		構造	・耐火建築物又は準耐火建築物	・建て詰まりによる防災面・安全面への悪影響を回避するため
		階数	・3 以下（地階を除く）	・居住環境、安全性及び防災性の確保を図るため
		高さ	・1 0 m 以下	・同上
		外壁後退	・3 階部分は壁面線指定された隣地境界から 1. 5 m 以上後退	・居住環境の確保
備 考			・密集住宅市街地における老朽木造住宅等の建替えを促進し、災害に強い、安全で安心なまちづくりを進めることを目的とした制度であることによる基準としている。 ・建ぺい率許可の範囲は現行規制に＋10％（60％を 70％）とし、一定の区域（防災性向上重点地区）内においては、上記許可基準及び別に定める基準適合する場合は＋20％（60％を 80％）としている。	

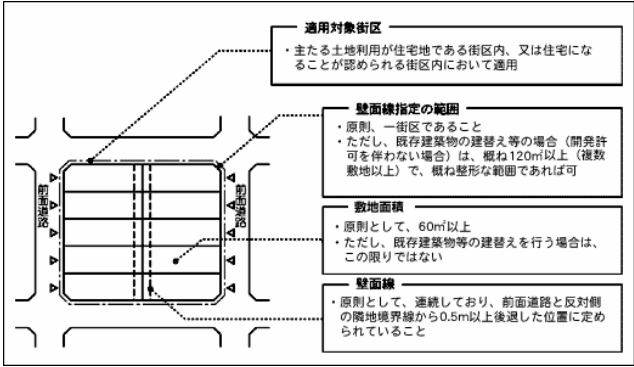


図 5-2 壁面線指定の要件

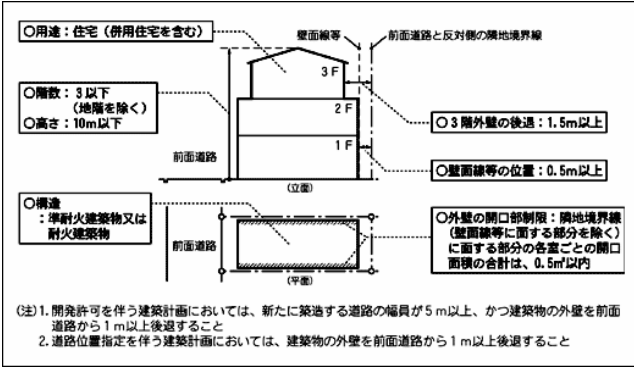


図 5-3 建築物の要件

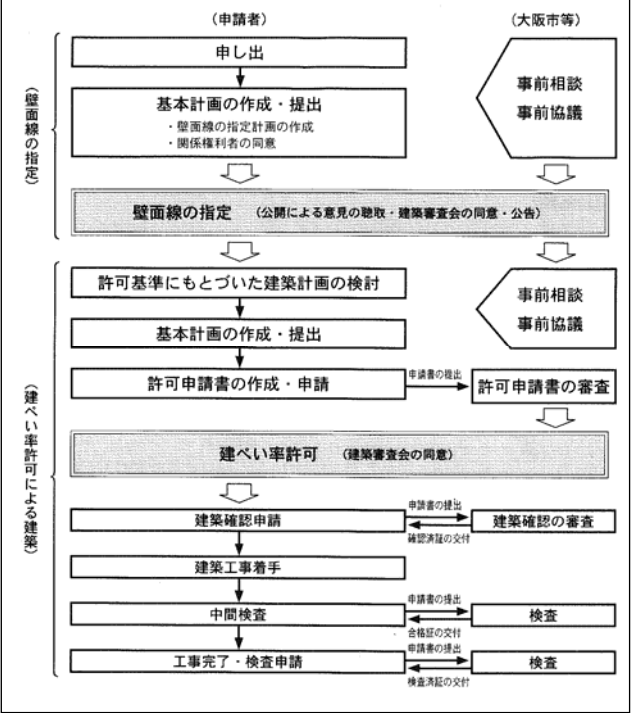


図 5-4 主な手続きの流れ

事例 3：東京都中央区月島地区

○活用している制度名称：

- ・街並み誘導型地区計画／・用途別容積型地区計画
- ・（当初）工区区分型一団地認定／・（現在）三項道路

○地区面積：約 70.8ha

○決定年月：平成 9 年：街並み誘導／16 年：三項指定

○担当課：東京都中央区都市整備部地域整備課

地区計画図



背景・経緯

- ・狭い路地（二項道路）沿いに狭小長屋が建ち並び、建替えが困難、違法増築が増加する状況に対して、3 階建てへの合法的な建替えが必要だった。
- ・当初三項道路の指定を考えていたが、国・都との協議で導入できず、街並み誘導型地区計画と工区区分型一団地認定制度を併用することになった。
- ・一団地認定制度は合意形成が難しく、実績が増えなかったため、平成 16 年の建築基準法 43 条の 2 の創設を機に、既に一団地認定により二項道路を廃止した通路を除くすべての路線を、三項道路に指定した。

検討体制

- ・平成 5 年に都市整備部内にプロジェクトチームを立ち上げ、この中で具体的な検討を行った。

外部委託

- ・外部委託を行った。

合意形成の手法

- ・専ら行政主導で検討し、地元（まちづくり協議会等）と協議するという形で行った。地元は概ね賛成の意向を示し、導入までに大きな混乱や反対はなかった。
- ・三項道路への切り替えにあたっては、通路部分の最小幅員や建築物の制限内容については変更が無かったため、地元へは「手続きの簡略化（一団地認定から個別建替えへ）」として説明し、特に意見は出てこなかった。
- ・一団地認定当時の認定の際の合意形成は、建替え発意→区に相談→区（担当者 2 名）が路地内の権利者に説明、というプロセスが多かった。

制度導入のポイント

- ・本地区は、明治後期から大正期にかけての埋立地（都施行）であり、計画的に築造されている。そのため全て同じ規格 52m×110m の街区で道路が格子状に入り、その街区内にある路地を「通路」として取り扱っても、交通・安全・防火・衛生の面から大きな支障がないと判断した。
- ・三項道路にすると道路部分を敷地に算入できないため、指定建ぺい率を 60% から 80% に緩和した。

実績・効果

- ・一団地認定に併せて二項道路を廃止した路線は、平成 9～16 年で 19 路線（全路線数 150 路線の約 13%）、建替え数は合計 27 件。区への相談自体は、実績の約 3 倍はあった。
- ・一団地認定があまり使われなかった理由は、以下のようなことが考えられる。
 - 制度の仕組みが難しく、住民に十分に理解されない。
 - 通路に面する複数の敷地で建替え意欲が一様でない。
 - 近隣関係でうまくいかない場合がある。
 - 認定にあたって、実印＋印鑑証明で同意ということが難しい。
 - 長屋が多く、切り離しての建替えが難しい。

地区計画および認定基準（主に住居地区の路地部分について）			
面積	地区計画は8地区（70.8ha）		
地区施設等	幅員2.7mの通路として指定（平成16年には三項道路も指定）。8地区合計約150本		
地区整備計画の主な内容		規制内容	検討内容、規制値の根拠
	用途制限	・通路にのみ面する敷地では、自動車車庫等を禁止 など	・安全で快適な歩行者空間の確保と災害時・緊急時の避難経路の確保のため
	壁面の位置の制限	・通路部分は、通路の境界から0.3m以上（道路上空間3.3m） ・行き止まり通路は、高さ2.5m以下の部分において、隣地境界線までの距離を0.45m以上確保（ただし、区長の認定により除外）	・都との協議による ・二方向避難の確保
	高さの最高限度	・通路部分は10m	・D/H=1/3程度を基準とする ・一般規制で建築可能な階数に1～2階分積み上げが可能にする
	容積率の最高限度	・通路部分は240%（ただし、建物の延べ面積の1/2は住宅等とする）	・D/H=1/3程度を基準とする ・一般規制で建築可能な階数に1～2階分積み上げが可能にする ・定住性の高い住宅の立地誘導のため
	容積率の最低限度	・4m以下の道路または通路のみに面する敷地は150%	・土地の健全で適正な高度利用化を図るため
	敷地面積の最低限度	・300㎡。ただし、300㎡未満の敷地は、都市計画決定時点の敷地面積を最低限度とする	・すべての敷地で活用できる
認定基準	工作物の設置の制限	・門、へい、広告物、看板等の工作物の設置の禁止	・安全性や快適性の確保のため
	容積率制限の緩和	対象：住宅、共同住宅及び複合建築物 ①火気使用室の壁及び天井の仕上げを不燃材料で行い、かつ、その下地を不燃材料で造る ②4階または5階の場合の条件（省略）	
	道路斜線の緩和（隣地斜線の緩和はなし）	①、②に加えて、 ③敷地面積が300㎡以上の場合は、空地を20%以上確保	

＜二項道路による建替え＞

＜一団地認定による建替え＞

＜三項道路による建替え＞

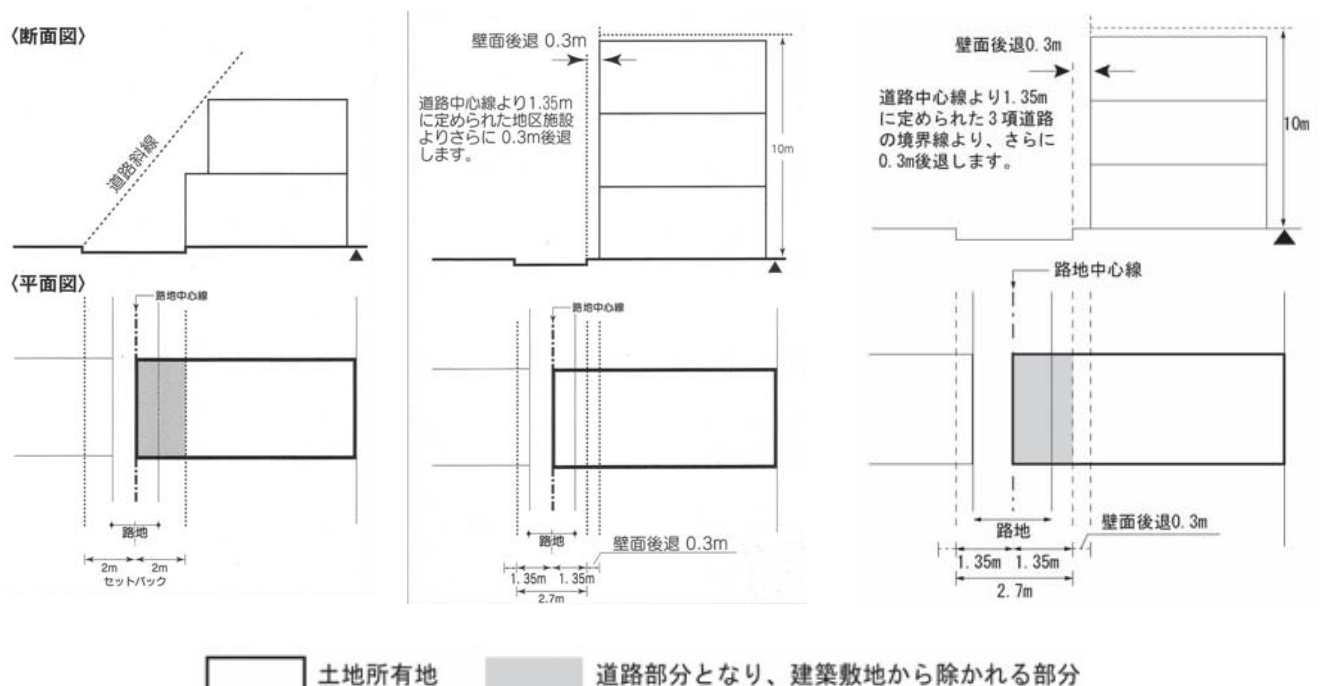


図 5-5 月島地区のルール概要

事例 4：京都市祇園町南側地区

○活用している制度名称：

- ・街並み誘導型地区計画／・三項道路
- ・基準法第 43 条の 2 条例

○地区計画区域：約 6.1ha

○三項道路指定：幅員 2.7m、9 路線

○指定等の年月：平成 18 年 3 月

○担当課：京都市都市計画局建築指導部指導課

位置図



背景・経緯

- ・京都市内の伝統的建築物が建ち並ぶ細街路では、二項道路を拡幅すると、風情のある町並みが壊されてしまうことが問題となっていた。
- ・平成 15 年の建築基準法改正で 43 条の 2 条例が追加されたことや、平成 16 年の国土交通省の技術的助言で三項道路の歴史的市街地への活用が示されたことを受けて、京都市は平成 16 年から三項道路指定に係る調査を開始した。
- ・調査はまず、京都市市街地景観整備条例で指定された地区など、三項道路活用の可能性がある 17 地区を対象に、ハード面、ソフト面の複数の条件について概略調査を行い、すべてをクリアする地区として祇園町南側地区を抽出した。
- ・次に、祇園町南側地区を対象に詳細調査を行い、建築制限について具体的に検討するとともに、指定にあたっての課題を整理した。
- ・その後、パブリックコメントや地元説明会等を経て、平成 18 年 3 月に関連条例の制定や改正、9 路線の三項道路の指定、地区計画の変更に至った。

検討体制

- 関係部署（都市計画課、都市景観課、消防局予防部指導課、所轄消防署、文書課、広報課、等）との会議を適宜開催し、協議、調整を行った。
- 地元住民：祇園町南側地区協議会（平成 8 年結成）

外部委託

- ・外部委託は行っていない。
- ・建築指導部（指導課、審査課、監察課）の職員で現地調査等の全ての業務を行った。

合意形成の手法

- ・もともと地元協議会から、三項道路指定の強い要望が出されていた。
- ・地元説明会や制限付加条例に関するパブリックコメントが行われた。

制度導入のポイント

- ・安全上、防火上の観点から、法第 43 条の 2 に基づき、建物の防火基準の付加や階数の制限を行う「京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例」を制定した。制限を付加する三項道路は、条例に基づく「歴史的細街路」に位置付ける。防火上の制限は、居室の壁や天井の内装を難燃材料とすることなど建物内部の制限としており、歴史的な町並み景観に配慮している。
- ・本地区は、すでに「京都市伝統的景観保全に係る防火上の措置に関する条例」の「伝統的景観保全地区」に指定され、独自の防火基準の適用と併せて準防火地域等が解除されており、上記の条例による防火上の制限は、この伝統的景観保全地区の規制内容と整合したものとなっている。
- ・三項道路を指定すると容積率と道路斜線制限の不適合が生じる建物が多いため、街並み誘導型地区計画を併用した。
- ・京都市では、建築基準条例により角敷地に対して角切り部分の建築制限を行っているが、角切りが町並み景観を壊すおそれがあることから、建築基準条例を改正し、歴史的細街路に接する建築物の敷地で、伝統的な建築様式であると市長が認めたものについては、角切りしなくてもよいことになった。

実績・効果

- ・三項道路が指定されて間もないため、まだ建替え実績は無い。

三項道路指定の考え方

【地区の選定】

地区については、二項道路に沿って伝統的な建築物の建ち並びがあり、その景観を保全するための施策が講じられていること（景観保全）、地区住民によりまちづくり協議会等の地元組織があり、指定についての要望や合意があること（地元合意）、消防に関する基盤が整っており、地域防災活動が行われていること（防災面）などの総合的観点から、選定を行った。

【路線の指定】

路線については、景観の保全・再生が必要なものであることに加え、住民の合意形成状況や、構造・規模・用途・建替状況など沿道建築物の実態を踏まえ、指定を行った。

京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例

敷地が歴史的細街路にのみ2m以上接する建築物の構造の制限

- (1) 地上階数3以下
- (2) 居室の壁及び天井の室内に面する部分は難燃材料で仕上げすること
- (3) 3階の居室から屋外の出口に通じる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分は、準不燃材料で仕上げすること

祇園町南側地区地区計画の概要

面積		6.1ha	
地区整備計画の主な内容	用途制限	規制内容（A地区、約2.8ha） ・風俗営業等の禁止（当初の地区計画ではこれのみ定めていた）	検討内容、規制値の根拠 ・良質な商業・サービス機能の誘導、良好な商環境・居住環境の形成のため
	高さの最高限度	・15m	・高度地区は31mだが、併せて指定されている美観地区第2種地域の高さに合わせた
	壁面の位置の制限	・建築物の高さ6.5m以下の部分は0.6m、高さ6.5m超の部分は3m ・但し以下の各号に該当する建築物は0.6m ①2階以下の軒の高さが6.5m以下 ②3/10～4.5/10の傾きの勾配屋根を有する ③道路境界線から3m以内の範囲、かつ高さ6.5mを超える部分に地上3階以上の部分を含まない	・本地区に指定されている美観地区及び歴史的保全修景地区（京都市市街地景観整備条例に基づく）の認定基準では、1・2階の軒の連続性の確保と、3階以上の部分を道路から見えにくくすることを目的として、軒の出を0.9m確保する一方、3階以上の部分の壁面を3m以上道路から後退させることとしている。その基準を踏まえ、1階及び2階については、出格子等の付加物を考慮し軒の出から0.3mを除いた0.6m、3階については、上記基準と同様に3mとした
	敷地面積の最低限度	・80㎡	・現状の敷地が概ね80㎡以上であり、これより小さい敷地への分割は、間口が小さくなるなど、連続した町並みへの影響が危惧されるため
	工作物の設置の制限	・高さが1.2mを超える工作物の禁止	・犬矢来や駒寄せなどの高さ1.2m以下のものは認める

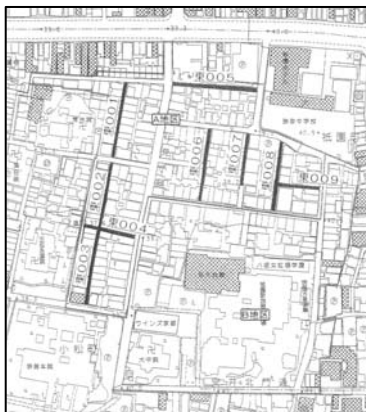


図 5-6 三項指定道路



図 5-7 地区計画区域

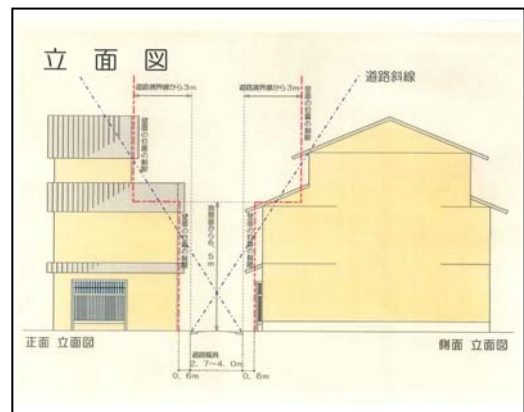


図 5-8 街並み誘導型地区計画の内容

事例 5：京都市袋路再生

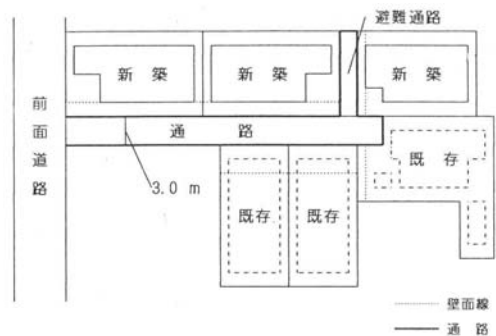
○活用している制度名称

・連担建築物設計制度

○運用開始：平成 11 年 5 月

○担当課：京都市都市計画局建築指導部指導課

認定事例



背景・経緯

- ・京都市の都心部には袋路が多数存在する（袋路 3000 本。都心区の住宅の約 14%）。京都市では袋路を二項道路と認定していないため、従来は法第 43 条第 1 項ただし書許可による建替えが行われていたが、①現況幅員 1.8 m 以上、②通路中心からの 2 m 後退、③2 階建て以下等の基準では、狭小敷地では建替えが困難であり、そのため空き家、空き地化が進んでいた。
- ・京都市全体の方針である都心居住の推進のため、袋路内で 3 階建てへの協調建替えを可能にする連担建築物設計制度を積極的に活用することになった。

検討体制

- ・平成 10 年に、学識経験者、住宅金融公庫、建築業界、コンサルタント、行政（都市企画部、建築指導部、消防局）をメンバーとする検討委員会を立ち上げ、検討を進めた。

外部委託

- ・コンサルタントへの業務委託を行っている。
（委託費は 1 年間で 550 万円。43 条ただし書許可の検討を含む。単費）

制度導入のポイント

- ・建替え困難な状況への対応と都心居住の促進が、導入の理由となった。
- ・京都市の都心部にはもともと 120m 四方ないし 60m×120m の外周道路が存在し、骨格的な道路基盤は整っている。

実績・効果

- ・平成 17 年度時点で適用件数は 5 件
- ・適用事例では、区域内の取りまとめにあたった設計事務所や工務店の役割が大きい。合意に至った要因としては、以下のようなものが挙げられている。
 - ①連担建築物設計制度でしか建替えられないという状況が各敷地で共通していた
 - ②現状以上の床面積を確保でき、デメリットがない
 - ③大半の敷地が持地・持家で権利関係が単純であった
 - ④昔からの近所付き合いが根付いていた
- （小波晋他（2002）「京都市における連担建築物設計制度の初動的運用実態」『第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集』）
- ・実績があまり増えていない理由としては、合意形成が難しい、制度の存在が認知されていない、都心部のマンション増加による居住形態の変化、といったことがあるようである。

京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領（概要）

※狭隘道路全般、歴史的景観保全等に対する方策を検討する中で、当基準についても見直しの予定

		基 準	検討内容、規制値の根拠
区域		・現に存する通路（原則、基準法適用時に現に建築物が立ち並んでいるもの）を含み、それに面する連続した一団の土地 ・通路に接するすべての敷地を含むこと	・区域全体で設計調整して性能を確保 ・「現に存する通路」の条件により、実質的に対象を都心部（都心４区）に限定
敷地		・各敷地は通路に２ｍ以上接すること ・敷地の数は従前より増加しないこと	・通路の利用を円滑に行うため ・都心居住の促進方策として、良好な住宅への建替えを進めるため
通路	形態	・各建築物の出入口から、区域が接する道路まで通じるものであること ・動線形態が複雑でないこと ・終端が区域の境界線に接すること	・日常活動が阻害されず、災害時には避難・消火活動を行えるようにする ・動線形態が複雑なものは、災害時に不安 ・将来的な二方向避難確保の可能性を残す
	幅員	・全長にわたり２ｍ以上	・車両進入を想定しない ・日常のすれ違いの容易性、避難時の交錯等を勘案 ・区域全体としても２ｍ以上の幅で道路に接することを原則とする（喉元敷地の除外が可能）
	延長	・５０ｍ以下。ただし、有効な形で通り抜けが確保できる場合は、この限りでない	・災害時の避難時間等を考慮。共同住宅等に係る歩行距離の規定を勘案（実際は、実態に配慮）
	利用等	・自由に通行できるものであること ・上空が開放されたものであること	・日照や採光、開放感等の環境条件や、緊急時の活動を阻害しないよう、上空を含めて常時開放されている必要がある
建築物	用途	・原則として専用住宅であること	・都心居住の促進方策として、良好な住宅への建替えを進めるため
	階数	・３以下であること	・建替えシミュレーションの結果、３階建てを許容すれば、社会ストックとしてある程度の水準を満たす住宅建設が可能なため
	配置	・建築物の出入口は、通路に面して設ける ・通路に面する各建築物の外壁面相互の距離を、以下の数値以上とすること ○全て１又は２階：３ｍ ○３階がある場合：４ｍ ・外壁面から区域の境界線までの距離は、５０ｃｍ以上とすること	・各建築物における活動の円滑性の確保 ・居住者の交流、採光等の確保、災害時の救助活動、延焼防止の機能を確保するためには、通路に接して一定の空地が必要 ・この空間は、一般道路に準じた環境とし、壁面間距離と高さとの関係を商業地域並み（１：１．５）程度は確保する ・採光等の確保に加え、災害時の補助的避難動線を確保する
	構造等	・耐火建築物又は準耐火建築物とする。ただし、階数が１又は２である場合は、外壁を防火構造とすれば足りるものとする ・建築物の各部分の高さは、通路の反対側の建築物の外壁面からの水平距離の１．５倍以下とする ・階数が３の場合、３階の外壁面が２階の外壁面より後退していること	・袋路においては、特に防災性能の改善が求められることから、無理のない範囲で、通常よりも高い耐火性能を求める ・通路空間を一般道路に準じた環境とし、壁面間距離と高さとの関係を商業地域並み（１：１．５）程度確保する ・１階から３階まで壁面が垂直に立ち上がると圧迫感が懸念されるため、防火、避難、採光等も考慮して、３階部分を後退させる ・セットバック部分は、緊急時に屋外への一時避難場所にもなる

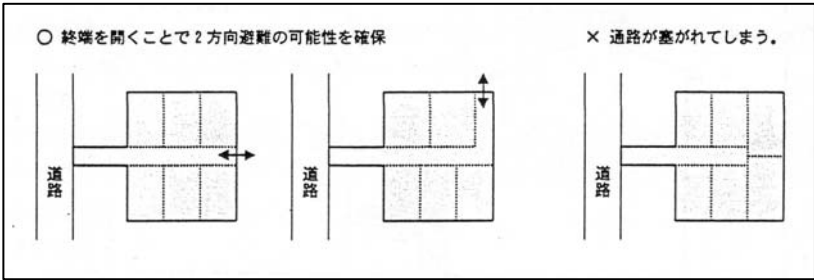


図 5-9 通路形態のイメージ

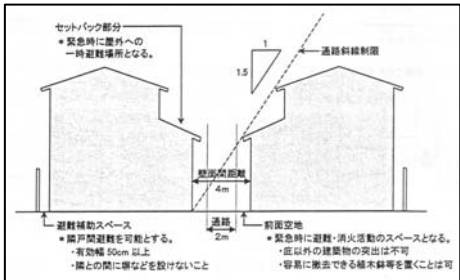


図 5-10 断面イメージ

事例 6 : 大阪市法善寺横丁

○活用している制度名称 :

- ・連担建築物設計制度／・基準法に基づく道路の廃道
- ・建築協定

○地区面積 : 約 1.89ha

○認定年月 : 平成 16 年 6 月 (当初平成 14 年 12 月)

○担当課 : 大阪市住宅局建築指導部建築企画課

位置図



背景・経緯

- ・平成 14 年 9 月に起きた「旧中座」の火災により、隣接した「法善寺横丁」北側部分の一部の飲食店街が類焼した。
- ・「法善寺横丁」はなにわ情緒が色濃く残るまちなみであったことから、地元をはじめ多くの市民から横丁の復興を求める声が寄せられた。
- ・復興にあたっては、横丁を東西に抜ける幅員約 2.6m の道路 (建築基準法第 42 条第 2 項の道路) を確保することを含めたまちなみの再現が前提にあった。
- ・このため、建築基準法に基づく道路を廃道するとともに、この通路に面する敷地すべてを一の敷地とする「連担建築物設計制度」を適用することにより、まちなみの再現とまちの安全性及び防災性の向上を図ることとした。
- ・なお、北側店舗の工事中の平成 15 年 4 月に、南側店舗より火災が発生し、これに隣接した店舗が類焼したため、連担建築物設計制度の適用区域の一部変更を行った。

検討体制

- 庁内の体制 : 関係各課によるプロジェクトチームを編成し、適用制度の検討を行った。
- 地元住民 : 地元全員の総意による「法善寺横丁」復興委員会の設置。

外部委託

- ・外部への委託は行っていない。

合意形成の手法

- ① 説明会の実施
- ② 復興委員会における検討

制度導入のポイント

- ・地元をはじめ多くの市民から「法善寺横丁」の復興を求める声が寄せられた。
- ・「法善寺横丁」の復興に向け、地権者を含めた地元全員の総意による取り組みが必要であるとの認識から、復興委員会が設置された。
- ・復興にあたっては、現状の通路幅員を含めたまちなみの形成を図ることが前提にあった。
- ・地元説明会を実施し、制度適用に際してすべての地権者同意が必要であることの説明を行い、その結果、制度適用に関する理解が得られた。

実績・効果

- ・現在、すべての店舗で営業が再開されており、従前の横丁のまちなみに戻っている。

法善寺横丁連担建築物設計制度		
面積	1.89ha	
認定基準	規制内容	検討内容、規制値の根拠
	・ 通路幅員は 2.7m を確保	・ 現状に近い幅員とする
	・ 構造は耐火建築物	・ 安全性・防火性を確保する
	・ 敷地ごとの容積率 240%以内	・ 従前の建築物の規模の確保、通路幅員などを踏まえた安全性を確保するため。
	・ 高さは 10m 以内	・ 避難経路を確保
	・ 3 階部分には、通路に面して避難のためのバルコニー及び避難器具を設置	・ 安全性・防火性を確保する
	・ 隣地境界線に面する開口部の制限	・ 安全性・防火性を確保する
	・ 非常用照明の設置	・ まちなみの維持保全
備考	「法善寺横丁連担建築物設計制度」は、火災により消失したまちなみの再現とまちの安全性及び防災性の向上を図ることを目的としている。	

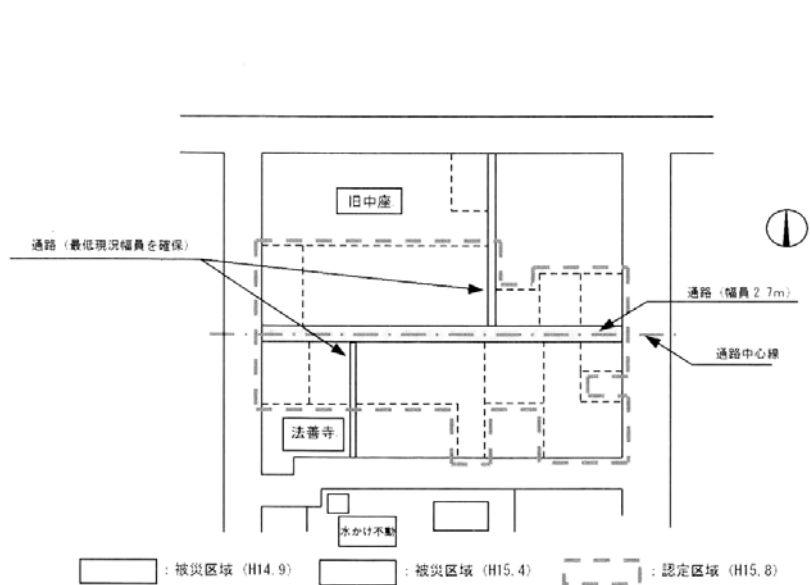


図 5-11 連担建築物設計制度適用区域

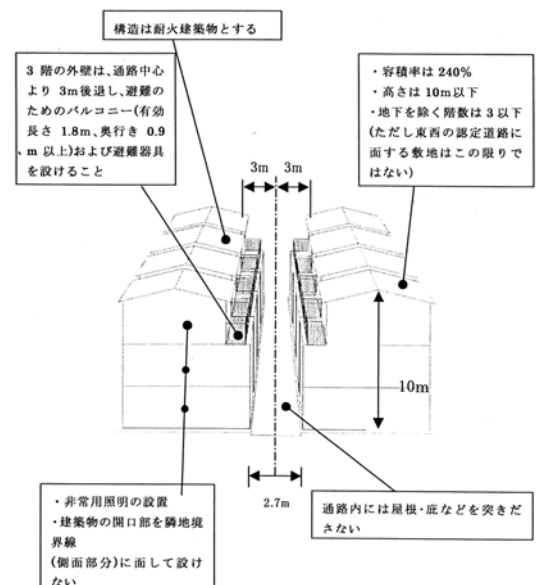


図 5-12 連担建築物設計制度の認定基準



写真 5-2 現在の法善寺横丁の様子

事例 7：荒川区近隣まちづくり推進制度	対象地域 
○活用している制度名称： ・連担建築物設計制度 ○区域面積：約 634ha ○施行年月：平成 14 年 8 月 ○担当課：荒川区都市整備部住環境整備課	

背景・経緯

- ・荒川区は、関東大震災以降大規模工場が立地し、それに関連する中小工場・家内工業並びに住宅が林立する住工混在の街として発展してきた。また、都市基盤整備が追いつかないまま市街化が急速に進んだため、区の約 6 割の地域が老朽化した木造家屋が建ち並びいわゆるスプロール型の密集市街地となっている。
- ・区内の建築物は約 42,000 棟あり、そのうち不接道敷地に建つ建築物が約 1 割の 4,000 棟強を占めている。
- ・木造密集地域の防災性の向上を図るため、区では住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）・都市防災不燃化促進事業・防災生活圏促進事業・細街路拡幅整備事業などを導入しているが、行政だけの取組みには限界があり、特に不接道敷地における建築物の建替えは建築基準法上不可能なため、築 30 年以上の老朽木造家屋がそのまま放置されている状態にある。そのため、区民及び事業者協調・協働の不接道敷地を解消する新たな制度づくりが強く求められ、連担建築物設計制度の活用を検討することになった。
- ・平成 12 年度より庁内関係各課からなるプロジェクトチームを組織して調査・検討を開始し、更に学識経験者を迎えてルール研究会を立ち上げ、制度の方向性を探った。

検討体制

- 制度検討会を設置し、検討を進めた。（平成 13 年度 4 回実施）
 - ・庁外の体制：学識経験者、国土交通省及び東京都の各関係機関
 - ・庁内の体制：総務部、企画部、土木部、都市整備部

外部委託

- ①制度検討調査委託（平成 12 年度）ー約 7.5 ヶ月・約 298 万円
- ②制度策定業務委託（平成 13 年度）ー約 8.5 ヶ月・約 300 万円
- ③制度活用調査委託（平成 14 年度）ー約 4.5 ヶ月・約 300 万円

合意形成の手法

- ・土地・建物の権利関係などが複雑な状況を踏まえると、都市再開発及び協働建替え等に関して専門的知識を有するコーディネーター役が必要になる。区では、この制度に限らずまちづくり活動を行う団体・組織に対して、コンサルタント派遣制度を設けている。

制度導入のポイント

- ・不接道敷地を含む向こう三軒両隣程度の単位で、住民が主体的に、防災性・住環境の向上に資する計画づくりを推進する枠組みとなっている。住民の主体的な計画づくりやまちづくりの実現を支援するため、区は上記のコンサルタント派遣制度や接道敷地への助成制度などを用意している。
- ・法規制の弾力的運用を行うにあたり、区域内の住民自らが、周辺居住者に対して計画案の説明を行うことを求めている。
- ・計画の実現を担保するため、計画の継承・通路の維持管理等を内容とする「近隣まちづくり協定」の締結を求めている。

実績・効果

- <実績>現在なし（相談 34 件）
- <効果>区・区民及び事業者による不接道敷地の老朽木造家屋の協調・協働建替えが促進し、災害に強い市街地が再構築できる。

荒川区近隣まちづくり推進制度（概要）			
面積		約 634ha	
区域の概要		・東京都防災都市づくり推進計画における整備地域及び重点整備地域内にあり、かつ、「近隣まちづくり計画」が定められ、当該計画が区の承認を受けていること ・全体面積 500 ㎡未満 ・建築基準法上の道路に 4 m 以上接していること ・区域内の敷地を細分化する建築行為を含まない	
区域内の通路の配置及び形態		・既存通路は、各建築物の出入口から区域の接する道路に有効に接続するものであること ・既存通路は、幅員 2 m 以上、延長 35m 以下 ・通路は、側溝、縁石等により境界を明確にし、舗装等によりぬかるみとならない構造とする ・通路は上空まで開放されたものとし、建築物及び門、塀等の付属物等、通行の支障となるものを設置しない	
		規制内容	検討内容、規制値の根拠
建築物の配慮及び形態	敷地と通路等との関係	・道路または通路に 2 m 以上接すること ・境界は、杭等により明確にすること	・建築基準法第 43 条第 1 項ただし書
	外壁の後退等	・建築物の各部分は、通路の反対側の建築物の各部分までの距離を 4 m 以上とすること ・区域境界線に面する建築物の外壁は、有効で 50cm 以上離すこと ・通路のみに接する 3 階建ての建築物は、3 階部分の外壁を区域境界線から有効で 1m 以上離すこと ・通路部分は、防災上有効な通路として十分に機能するように管理することとし、支障となるものは設けない	・東京都建築安全条例第 10 条の 3 に合わせた ・荒川区の 43 条ただし書個別許可審査基準に合わせた
	建築物の高さ及び階数	・通路のみに接する建築物は、高さ 9.9 m 以下かつ 3 階以下	・荒川区の 43 条ただし書個別許可審査基準に合わせた
	建築物の用途	・通路のみに接する建築物は、戸建て住宅又は長屋とする ・自動車車庫出入口は、道路に面して設ける	・荒川区の 43 条ただし書個別許可審査基準に合わせた
	建築物の構造等	・準耐火構造又は耐火構造 ・隣接する建築物の開口部は、敷地境界線に面して設けない	・荒川区の 43 条ただし書個別許可審査基準に合わせた ・建築基準法施行令第 136 条の 2 の技術的基準
	容積率・建ぺい率等	・通路部分の面積を容積率・建ぺい率の算定に加えることができる ＜容積率＞ ・通路のみに接する敷地は、通路部分を前面道路とみなし、適合させる ・道路に接する敷地は、基準の 1.5 倍を限度とし、適合させる ＜建ぺい率＞ ・角地緩和の適用は、当該敷地のみとし、区域全体を角地として扱わない ・区域を一敷地とみなし、適合させる ・通路のみに接する敷地の建ぺい率は、当該敷地ごとに適合させる	・荒川区の 43 条ただし書取扱い基準における建築基準法の適用に合わせた
	採光	・隣接する建築物の外壁等からの距離を適用し、通路を道路とみなして算定する	・荒川区の 43 条ただし書取扱い基準における建築基準法の適用に合わせた
	日影制限	・東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例による規制対象区域内に建築する中高層建築物は、別に定める日影の基準に適合させる	
	その他	・各住宅の火気使用室に、消火器等の設備を設ける ・3 階に居室を設ける場合は、その一以上に避難上有効なバルコニー又は避難器具等を設ける ・区域内の塀は、コンクリートブロック等ではなく生垣とする ・近隣まちづくり計画に定める事項等に適合させる	・荒川区の 43 条ただし書個別許可審査基準に合わせた ・荒川区の 43 条ただし書個別許可審査基準に合わせた
備 考		＜認定区域等の標示＞ 認定を受けた旨及び通路の位置等を、掲示板により公衆に標示しなければならない ＜認定の取消し等＞ 当初の計画から逸脱した場合、特定行政庁は是正を命ずることができる。これに応じない場合は、認定を取り消し、必要な是正措置をとることができる	

近隣まちづくり推進制度の流れ

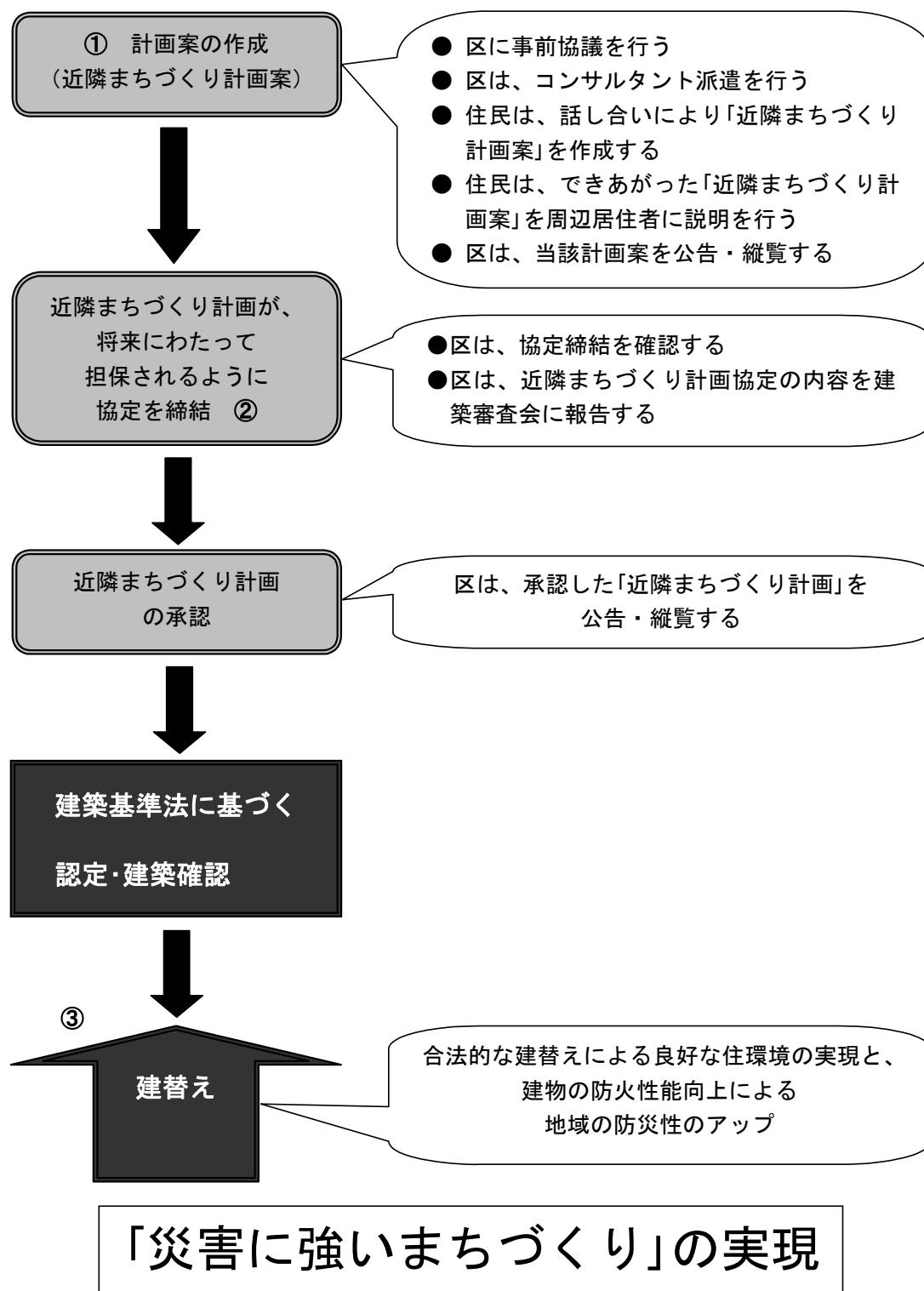


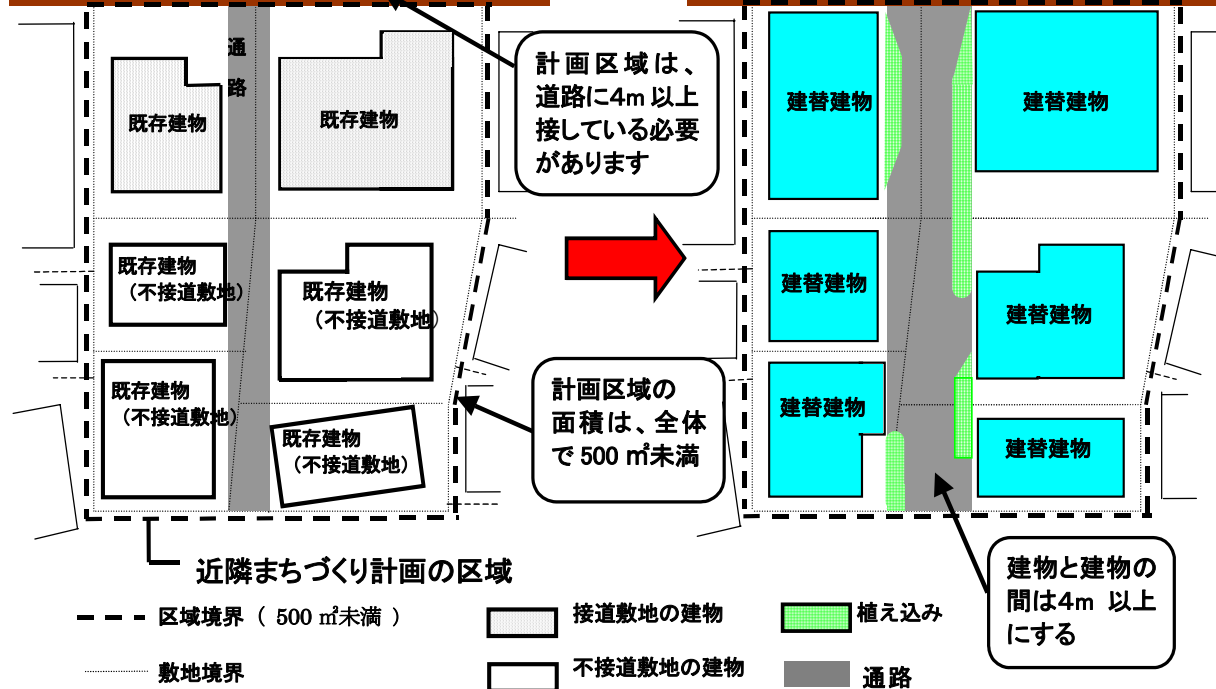
図 5-13 近隣まちづくり推進制度の流れ

建て替えのルール

◎現在のまちの姿



◎建て替え後



◎建て替え後の建物

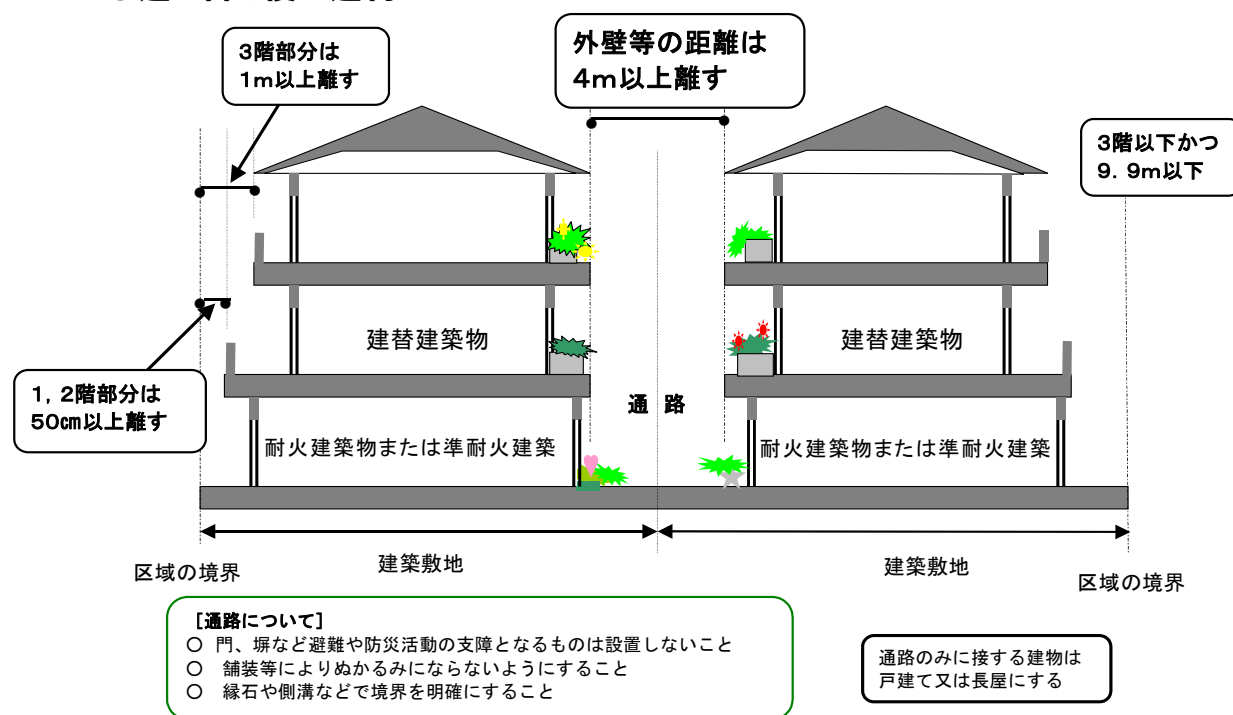


図 5-14 近隣まちづくり推進制度の概要

事例 8：中野区南台一・二丁目地区

○活用している制度名称：

- ・防災街区整備地区計画
- ・住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）
- ・東京都建築安全条例に基づく新たな防火の規制

○地区面積：約 25.8 ha

○決定年月：平成 12 年 2 月

○担当課：中野区都市整備部地域まちづくり分野

位置図



背景・経緯

- ・当地区は、戦後急速に市街化が進んだ地域であることから、老朽木造住宅が密集し、幅員 4 m 未満の狭隘な道路が多く、オープンスペースが不足している等、防災面などで多くの課題を抱えており、特に整備の必要性が高い地域となっている。
- ・昭和 50 年代には、遠距離避難問題もあり、総合危険度が 23 区でも最も高い地区となっていた。このため、当初のまちづくりの課題は、「東京大学教育学部附属中等教育学校周辺」を広域避難場所とすることと、周辺の不燃化を進めること（都市防災不燃化促進事業・防災生活圏促進事業による不燃化促進）であり、併せて避難路整備と地区全体の不燃化等による住環境の改善も課題となっていた。
- ・平成 10 年に東京大学教育学部附属中等教育学校周辺が広域避難場所に指定されて以降は、後段の広域避難場所への避難路整備が最大の課題となっており、地区面積に対し区画道路が 13 路線（一部も含め新設 3 路線）・地区集散道路が 2 路線と道路整備の比重の高い地区となっている。

検討体制

- 庁内検討体制：まちづくり推進本部（本部長を助役とし、企画部長、地域センター部長、環境部長、都市計画部長、建設部長で構成）
- 地域検討体制：南台まちづくりの会

外部委託

- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の整備計画等作成事業費から、コンサルタントの委託料を出した。
- （計 3 年間で 37,620 千円。事業に関連する一連の検討費用を含む）

合意形成の手法

- ①南台まちづくりの会：
 - ・平成 4 年度より防災生活圏促進事業や地区計画等の導入検討に当たって、関連する町会毎に意見交換会やまちづくり勉強会を開催し、平成 6 年に『南台まちづくりの会』が発足した。
 - ・発足当初にまず、会のメンバーによる「フィールドワーク」を実施し、地域住民自身による地区の問題の発見を行った上で、検討課題の集約を行った。
 - ・この会を中心に地域住民の意見・要望などを地区計画等へ反映させてきたため、地区計画等のまちづくりの計画に関する地域の合意形成の中心となってきた。
 - ・現在は、地域の長年の懸案であった東大附属西側道路（地区集散第 1 号）の計画が一段落したこと等により活動を休止しているが、今後は代表者等と定期的に連絡をとりながら、時機を見て活動の再開を働きかけることとなっている。
- ②アンケートの実施：地区計画に関する内容・区画道路沿道
- ③個別訪問の実施：区画道路沿道の全地権者
- ④説明会の実施：地区計画に関する内容、区画道路沿道地権者・区道認定に関する内容（新設路線・私道拡幅路線）
- ⑤まちづくりニュースの発行

制度導入のポイント

- ・中野区の面整備事業では、全て事業開始と併せて地区計画を導入している。近隣の南台 4 丁目地区においても、平成 4 年に地区計画を導入しており、区職員のノウハウ蓄積と地域住民の一定の理解が既にあった。
- ・昭和 59 年の「南部地域防災まちづくり構想」の策定以来、地域に防災意識が高まっていた。
- ・合意形成に十分に時間をかけたことにより、地域での認知度は高い。

実績・効果

- ・道路整備については、平成 10～19 年度の事業計画における用地取得計画面積 3,161 ㎡の約 70%が取得済み（平成 18 年 3 月現在）となっており、大半の整備は完了もしくは整備中である。
- ・不燃領域率については、平成 11 年 3 月の段階で 42.47%（準耐火を含む 45.67%）だったものが、平成 18 年 3 月現在 47.50%（準耐火を含む 52.11%）に改善している。東京都建築安全条例に基づく新たな防火の規制を平成 15 年に導入したことにより、地区の不燃化は加速している。
- ・今後の課題は、いわゆるアン部分の建替促進策である。

南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画（特定建築物地区整備計画部分の概要）

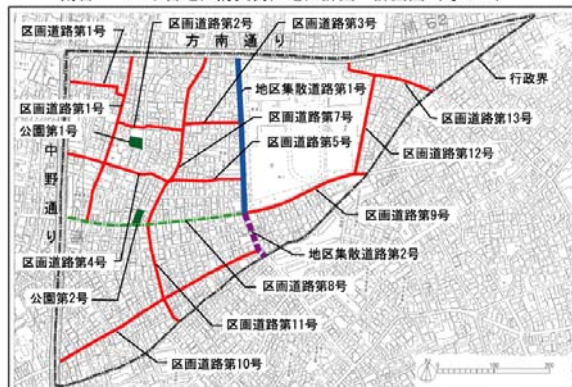
面積	地区面積：約 25.8ha 特定建築物地区整備計画区域：約 1.5ha 防災街区整備地区整備計画区域：約 25.5ha		
特定地区防災施設等	○特定地区防災施設 地区集散道路第 2 号 計画幅員 12m 延長約 80m 及び地区防災施設 区画道路第 8 号 計画幅員 6m 延長約 310m ○地区施設：区画道路 12 路線（6m）、地区集散道路 1 路線（9.5m）		
特定建築物地区整備計画の内容		規制内容	検討内容、規制値の根拠
	建築物の構造	・次の 1 及び 2 に掲げる構造であること 1. 耐火建築物又は準耐火建築物 2. 高さ 5m 未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること	・都市計画運用指針の基準に合わせた
	間口率の最低限度	・7/10	・都市計画運用指針の基準に合わせた
	高さの最低限度	・5m	・都市計画運用指針の基準に合わせた
	用途の制限	・風俗店等の禁止	・良好な商店街形成のため
	壁面の位置の制限	・地区集散道路及び区画街路の中心線までの距離は次の各号によらなければならない 1. 地区集散道路第 2 号は 6m 以上 2. 区画道路第 6、7、8、10、11 号は 3m 以上	・特定地区防災施設の幅員で定め、道路整備の担保性を高める
備考	垣又はさくの構造の制限	・生け垣又は透視可能なネットフェンス等としなければならない。ただし、高さ 60cm 以内のブロック塀等と、門柱及び門柱に接続する長さ 1m20cm 以下のブロック塀等はこの限りではない	
		・広域避難場所への主要な避難コースにして、近隣商業地区内の既に一定以上の幅員のある路線（合意形成が得やすい路線）を特定地区防災施設に位置づけたため、建替えにあたっては、構造の各制限を満たしやすい状況にある。今後は、平成 19 年の地区集散第 1 号の拡幅整備完了に併せての、同路線の特定地区防災施設化が課題となっている。	

東京都市計画防災街区整備地区計画
南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画 計画図（その 1）



凡 例	
	防災街区整備地区計画の区域
	特定地区防災施設の区域
	特定建築物地区整備計画の区域
防災街区整備地区整備計画の区分	
	及び 近隣商業地区
	住宅地区

東京都市計画防災街区整備地区計画
南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画 計画図（その 2）



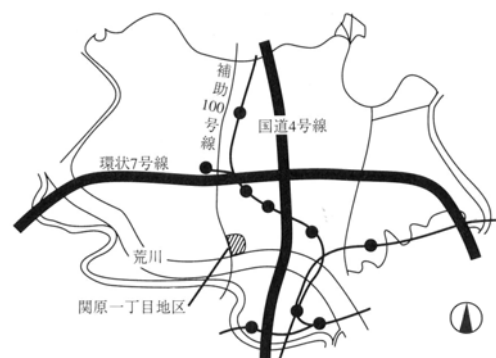
凡 例	
	防災街区整備地区計画の区域
	特定地区防災施設（道路）
	地区施設（公園）
	地区施設（道路）
	公園

図 5-15 地区計画図

事例 9：足立区関原一丁目地区

- 活用している制度名称：
- ・ 防災街区整備地区計画／・ 用途別容積型地区計画
 - ・ 住宅市街地総合整備事業
- 地区面積：約 13.6ha
- 決定年月：平成 17 年 6 月
- 担当課：足立区都市整備部密集地域整備課

位置図



背景・経緯

- ・ 昭和 62 年から住環境整備モデル事業（現・住宅市街地総合整備事業）を開始。以来、コミュニティ住宅、公園・広場、まちづくり拠点の整備などを進めてきた。
- ・ 一時、まちづくり協議会の活動が停滞気味だったが、阪神・淡路大震災を機に活発化し、その後毎月 1 回のペースで開催を続けている。
- ・ 平成 13 年度までコミュニティ住宅建設を主体に事業を進めてきたが一段落したことから、平成 14 年から道路・公園等の公共施設整備に取組みをシフトして、重点整備路線を定めて積極的に道路拡幅に取り組んできた。
- ・ 任意事業の密集事業だけでは限界があることや、事業終了後の継続性などを考慮して、地区計画の策定を意識するようになった。そして、平成 14～15 年に地元まちづくり協議会で、地区計画の勉強や協議を行い、平成 16 年 3 月に協議会から防災街区整備地区計画を前提とした防災まちづくりルールが区長に提案された。

検討体制

- 庁内の体制：関係部署（建築審査、建築指導、都市計画、開発、計画調整等）で防災街区整備地区計画検討会を設置して検討し、また区内密集事業 3 地区を同時に進めたためコンサルタントによる合同会議を開き、地区計画の細かい内容を検討した。
- 地元住民：まちづくり協議会の設置（地元町会主体に 20 名で構成）

合意形成の手法

- ①まちづくり協議会における勉強・検討
- ②アンケートの実施
まちづくり協議会で作成したたたき台をもとにアンケートを作成し、全戸配布の住民アンケートの実施
- ③説明会の開催
任意の事前説明会と地区計画の決定手続きによる説明会の開催
- ④全戸配布の「まちづくりニュース」で検討経過や結果を周知

制度導入のポイント

- ・ 長い間防災まちづくりを進めてきたことや、地区内で火事が多かったことなどから、地元住民に災害の危険性が高いという意識が浸透していた。住民に地区計画の細かい内容が全て理解されているわけではないが、総論として賛成されている。
- ・ 特定地区防災施設の指定に対して、生活再建ができるように建ぺい率の緩和（60→80%）、用途別容積型地区計画制度による容積率緩和（200%→240%）を行い、インセンティブとした。また、防災性の向上が目的であるため住民に受け入れられた。

実績・効果

- ・ 平成 17 年 6 月に告示されてから 1 年間に約 20 件の届出があり、地区計画が遵守され準耐火建築物以上の建物となる等防災街区の形成が進んだ。また、無接道敷地の集積地区で、防災街区整備事業の検討も行っている。

関原一丁目地区防災街区整備地区計画（特定建築物地区整備計画部分の概要）			
面積	地区面積：約13.6ha		
	特定建築物地区整備計画区域：約6.5ha		
特定地区防災施設等	防災街区整備地区整備計画区域：約12.6ha		
	地区防災施設の区域：約1.0ha		
特定建築物地区整備計画の内容	規制内容		検討内容、規制値の根拠
	構造	・延べ面積500㎡超は耐火、500㎡以下は耐火又は準耐火建築物	・都の新たな防火規制に合わせた
	間口率の最低限度	・7/10	・都市計画運用指針の基準に合わせた ・南北方向の道路に面する大規模敷地等は間口率を確保しにくい、但し書きで例外規定を設けた
	高さの最低限度	・5m	・地域の骨格となる都市計画道路沿道を最低限高度地区7mとしており、この地域内の防火帯であるためランクを下げて5mとした
	用途	・風営法関連、ホテル・旅館の禁止	・住宅地であるため主に風俗関連を規制
	容積率の最高限度	・指定容積率が200%の場所では、指定容積率の1/2以上を住宅とした場合に240%。ただし200%を超える部分は住宅とすること	・狭小敷地に対する配慮 ・当初、指定容積率を300%に変えたかったが認められず、用途別容積率を用いた。大規模建物を建てるわけではないので、単純な算定式とした。
	容積率の最低限度	・80%	・建ぺい率80%の2階建てを想定し、その1/2の80%を妥当とした
	敷地面積の最低限度	・66㎡	・区内の他の地区計画ではすべて83㎡に定めているが、本地区は地主が借地人に土地を払い下げるのに一般に20坪（66㎡）とする慣習があるため実態に合わせた
	壁面の位置の制限	・幅員5.5mと5mの特定地区防災施設の道路中心線から3m	・壁面間距離6mを確保
	工作物の設置の制限	・塀、柵、広告物、看板等の設置の禁止	・道路予定区域部分の規制
備 考	形態、意匠	・屋根、外壁等は落ち着いた色合い ・屋外広告物等は景観を損なわない	・屋外広告物等は、腐食や破損しにくい材料とするとし、大規模地震時の落下対策を義務付けた
	垣、さく	・生け垣または透視可能なフェンス	・緑の少ない密集市街地での緑化を推進
備 考		・特定建築物地区整備計画は、道路に接する敷地だけに指定することは可能であるが現実的ではない。指定幅は特に決められていないが、地域の骨格となる都市計画道路沿道に設定する延焼遮断帯が30mで、その地域内の防火帯であることからランクは下がること、及び、用途地域の指定幅に合わせるのが妥当と判断したことから、指定幅は20mとした。 ・特定建築物地区整備計画と防災街区整備地区整備計画を、重複させて指定すべきかどうか分からなかったが、重複させないと地区施設がこま切れになり煩雑になるため、重複させる方が合理的であると判断した。	

※ 防災街区整備地区整備計画は、面的に全区域（地区防災施設の区域を除く）に設定し、構造、用途、敷地面積の最低限度、形態又は意匠、垣又はさくの構造制限のみ特定建築物地区整備計画同様に規定

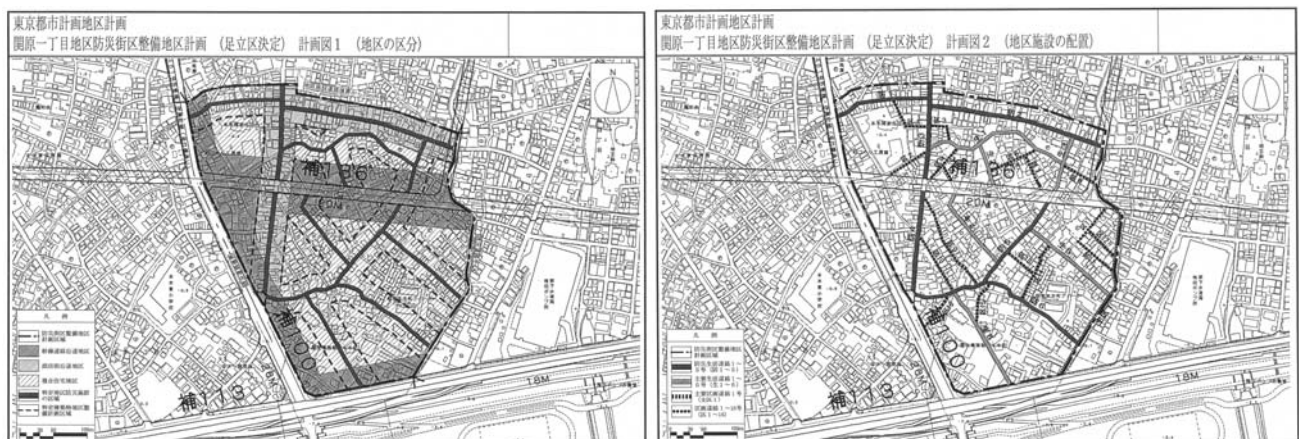


図 5-16 地区計画図

參考資料

参考資料

1. 基準作成に役立つ基礎知識

ここでは、基準作成の際に参考になる交通、安全、防火、衛生の性能に関する既往の基準や研究について紹介します。なお、特に既往研究については今後更なる検証が必要なものもあるため、あくまで参考としてご覧下さい。

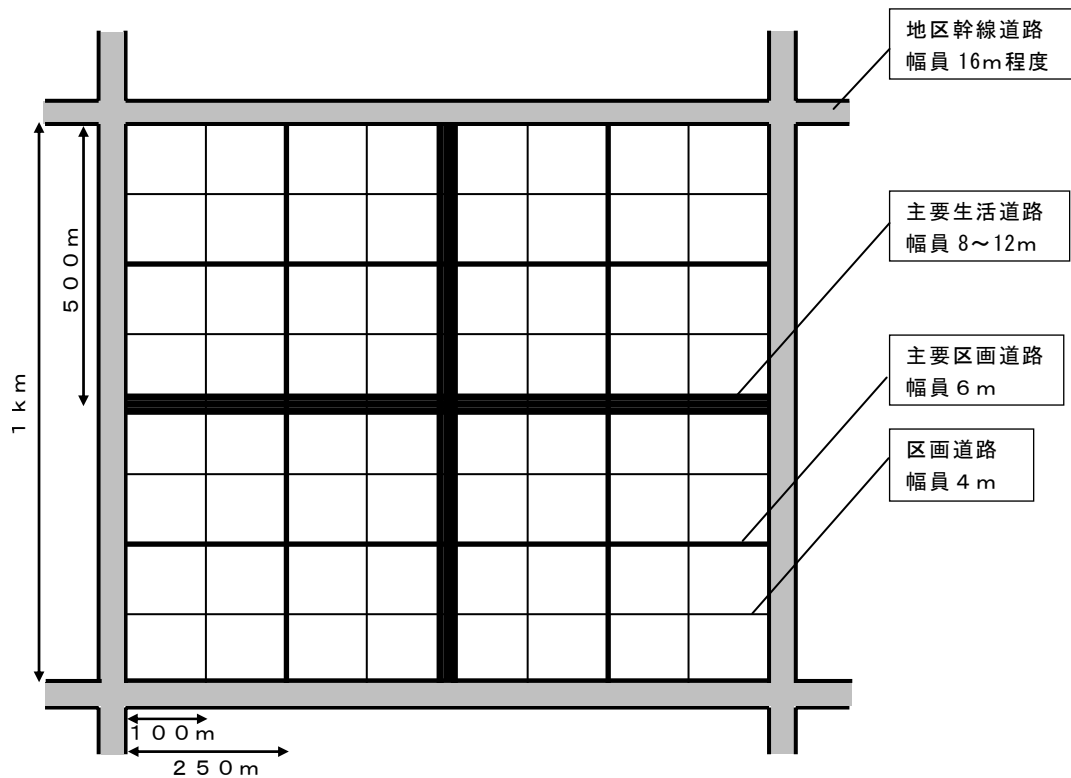
1) 交通

道路ネットワークの目安

- ・交通面から見た道路の段階構成の標準的な考え方を示すと、以下のようになります。
- ・図参-3 で示すように、三項道路の最小の幅員 2.7 m は、かろうじて車輛が通行可能な幅員です。ただし、実際に車輛が進入するためには、外周道路との交差点部に隅切りがなされている必要があります。

表参-1 道路の段階構成（参考：狭あい道路とまちづくり研究会(1996)『狭あい道路とまちづくり』）

区 分	幅員と配置	機 能
地区幹線道路	・幅員 16m 前後 ・概ね 1 km 間 隔 で 配 置	・居住環境地区の外周を構成する道路のうち最低ランクのもので、都市計画道路網が該当 ・交通の骨格として一定量の交通処理と歩車道の分離が必要であり、交差点部に右折レーンを設置可能な 2 車線道路に歩道を設置すれば、16m 前後の幅員となる
主要生活道路	・幅員 8.0～12.0m ・概ね 500m 間 隔 で 配 置	・交通集散機能を受け持つが、それ以外にもバス通り、歩行者・自転車の通行、地区の骨格形成や市街地形成、防災対策上の骨格的道路の役割など、多くの機能を持つ ・ある程度の交通量の自動車と歩行者・自転車が同時に利用するため、歩行者・自転車の安全性を確保する歩道が必須。2 車線の両側歩道とすると幅員は 12m 程度、やむをえず片側歩道とする場合は 8 m となる ・「都市計画道路の計画標準」では、住宅地では幹線街路は 1 km 四方の地区を形成し、その中に約 500m 間隔で地区の集散路になる補助幹線道路（主要生活道路に該当）を整備することが望ましいとしている
主要区画道路	・幅員 6.0m 程度 ・概ね 250m 間 隔 で 配 置	・主要生活道路と区画道路の中間にあたり、主に防災上の基本ネットワークを形成する道路 ・消防活動困難区域の解消のため、幅員 6 m 程度、道路網間隔 250m 程度が必要とされる ・上位の道路が不足している場合には、通過交通が進出しやすいが、幅員 6～7 m では歩道やガードレール等を設置できず歩行者が危険であるという問題がある
区画道路	・幅員 4 m ・概ね 100m 間 隔 で 配 置	・幅員が 4 m あると、駐車車両がなければ消防車が通行でき、消防活動も可能であるため、最も基礎的な防災機能を持つ道路である。消防車が交差点を曲がれるよう隅切りの確保が重要である ・道路網間隔は、平常時の消防活動困難区域の解消、ゴミ収集等の日常生活サービスの円滑化、子どもの安全の確保などから、概ね 100m 間隔が最低限必要との考え方がある

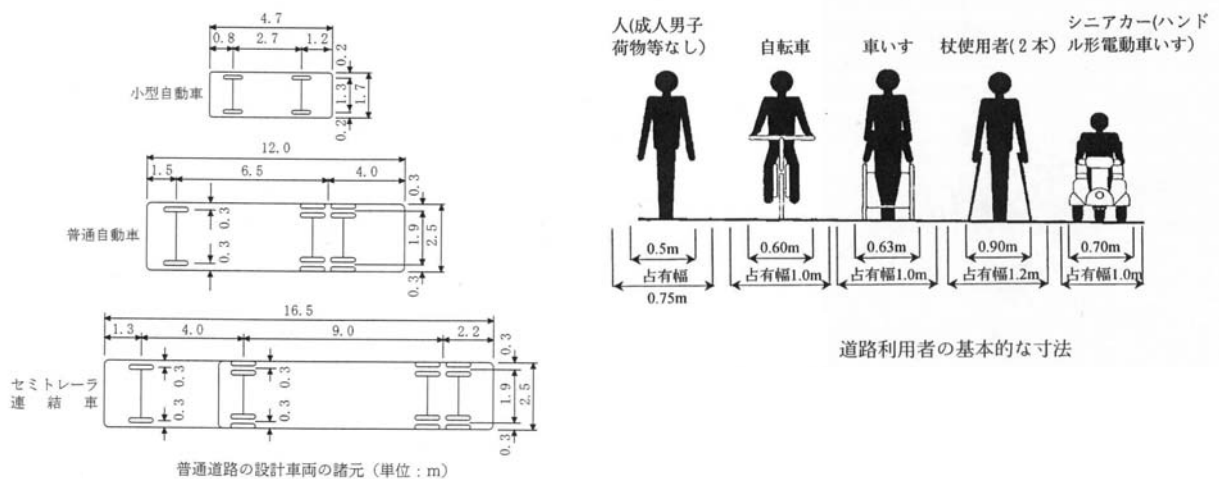


図参-1 道路ネットワークのモデルの例

2) 安全

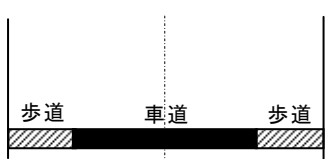
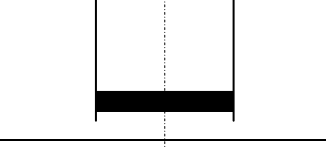
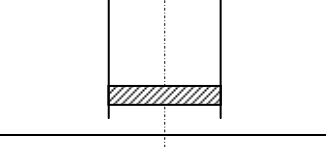
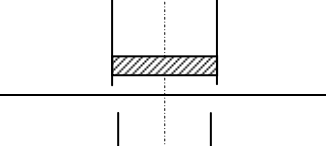
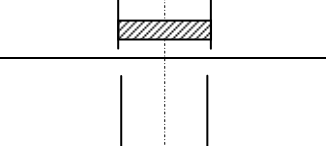
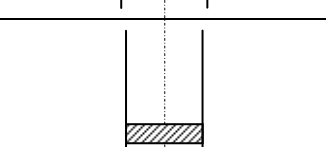
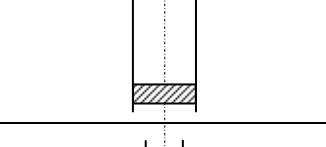
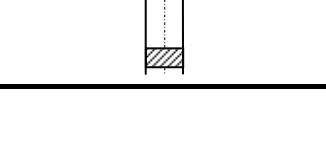
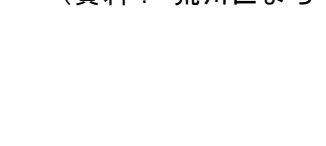
(1) 日常の歩行者の安全性

- ・道路構造令では、自動車、自転車、人等の幅は、以下のように設定されています。
- ・また、関連法令における道の幅員の基準と、それぞれの幅員の機能を整理すると、図参-3 のようになります。
- ・これらから、幅員が6 mであれば自動車のすれ違いが可能であり、4 mでも小型自動車であればすれ違いが可能であることがわかります。しかしその場合は、歩行者や自転車が並んで一緒に通ることはできません。これらの幅員の道路で車の通行もある場合、歩行者の安全性を確保するためには、一方通行規制が必要であると言えます。



図参-2 幅に関する道路構造令の基準

(出典：社団法人日本道路協会(2004)『道路構造令の解説と運用』)

幅員	幅員に関する法規定	交通面
6.0m 	※道路構造令上の最低幅員（相互交通）	歩車共存 ・基本的に自動車の相互交通が可能 ・一方交通の場合、一定の歩車分離が可能
4.0m 	●建築基準法の原則となる道路幅員	歩車共存 ・小型車（車幅1.7m）のすれ違いが、ぎりぎり可能
3.0m 	※大規模な木造建築物の避難通路幅員 ※東京都における路地状敷地の路地幅員（延長＞20m）	歩行者中心 ・小型車のすれ違いはできない ・自動車進入の場合、歩行者の退避スペースはぎりぎり確保される
2.7m 	●建築基準法第42条第3項水平距離指定の最低幅員	歩行者中心 ・小型車のすれ違いはできない ・自動車進入の場合、歩行者の退避スペースはぎりぎり確保される
2.0m 	※建築基準法の接道長さ ※東京都における路地状敷地の路地幅員（延長≤20m） ※道路構造令上の歩道最低幅員	歩行者通路 ・自動車の進入はできない ・歩行者、車椅子、自転車のすれ違いが可能
1.8m 	●建築基準法第42条第2項道路で建築審査会の同意を必要としない最低幅員	歩行者通路 ・車椅子、自転車のすれ違いが何とか可能
1.6m 	※共同住宅の中廊下の最低幅員	歩行者通路 ・歩行者のすれ違いは可能だが、車椅子、自転車のすれ違いは困難
1.5m 	※特殊建築物等の避難通路幅員	歩行者通路 ・歩行者のすれ違いは可能だが、車椅子、自転車のすれ違いは困難
1.2m 	※共同住宅の片廊下の最低幅員	歩行者通路 ・歩行者、車椅子、自転車の通行は可能だが、すれ違いは困難
1.0m 	（民法上の隣地との空き0.5m×2）	歩行者通路 ・歩行者、車椅子、自転車の通行は何とか可能
0.5m 	（民法上の隣地との空き）	歩行者通路 ・歩行者の通行が何とか可能

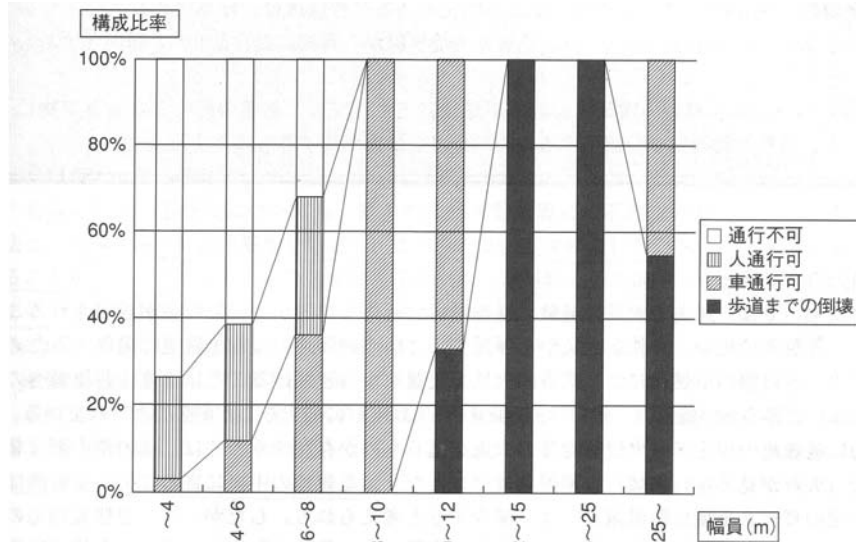
図参-3 道の幅員と機能

（資料：「荒川区まちづくり制度策定業務委託報告書」の図を加筆・修正）

(2) 避難の安全性

① 阪神・淡路大震災における道路幅員と道路閉塞の関係

- ・ 阪神・淡路大震災では、建物等の倒壊に伴う道路閉塞により、幅員 4 m 未満の道路では約 73%が、幅員 4～6 mの道路では約 63%が、6～8 mの道路では約 33%が歩行者も通行不可となりました。ここから、地区スケールの道路や通路では、二方向避難の確保がいかに重要かが分かります。

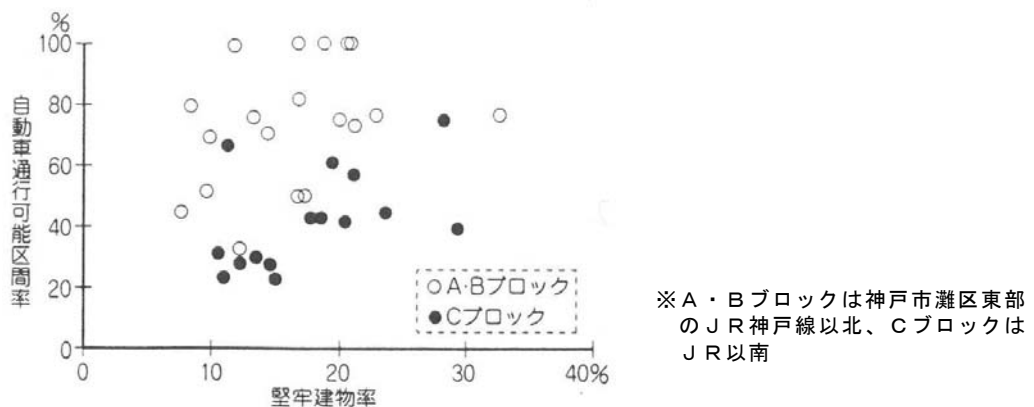


注) 車通行可: 車道(車道、歩道の区別がない場合も含む)上に倒壊建築物があるが通行可能な
歩道まで倒壊: 歩道上に倒壊建築物があるが、それが車道までは及んでいないもの

図参-4 阪神・淡路大震災における幅員と道路閉塞の関係

(出典: 都市防災実務ハンドブック編集委員会 (2005)『震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引』ぎょうせい)

- ・ また別の調査では、沿道の堅牢建物（R C造等）の割合の増加に伴って、自動車の通行が可能な路線率が増加するという結果が出ています。
(塚口博司他(1996)「阪神・淡路大震災における道路閉塞状況に関する研究」『国際交通安全学会誌』)



図参-5 堅牢建物の割合と道路閉塞状況

② 平常時の避難

- ・ 既出の図参-2 の人の占有幅によれば、道の幅を 0.5 m 以上確保し、障害物を設置しなければ、ぎりぎり人が通れて避難に使える空間となります。

③道路幅員と沿道建築物の組み合わせと、火災時の避難安全性との関係

- ・パソコン上で計算可能な市街地火災シミュレーションを用いて、沿道建築物の火災と道路上の避難の安全性の関係を確認した例を示します。(岩見・萩原・石井・勝又(2006)「道路空間構成と市街地の火災安全性に関する基礎的検討」『日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1』 pp. 589～590 による)

■市街地火災シミュレーションの計算条件

□建物

- ・表参-2 のように、構造種別、階数、開口率（開口部面積／壁面の面積）、道路側開口部のガラスの種類の違いによる 13 タイプの沿道建築物を想定
- ・各沿道建築物は、一辺 8m の正方形平面
- ・道路側及び背面側に各層 2 箇所の開口部(背面側は普通ガラス)を設ける（図参-6)

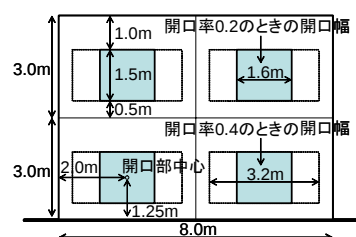
□風は無風とする

□避難安全性能の評価方法

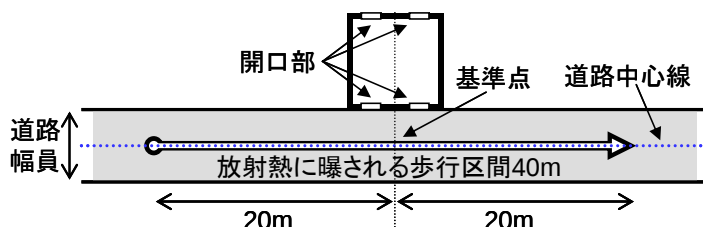
- ・避難者は、道路中心線上を歩いて避難すると仮定
- ・建築物が出火してから当該建築物の前面道路を人が通過できなくなるまでの時間（避難可能時間）を、避難者が受ける放射熱量をもとに計算（図参-7、8）

表参-2 沿道建築物

番号	構造種別	階数	開口率	道路側ガラス(2)
①	耐火造	2	0.2	防火
②			0.4	
③		3	0.2	
④			0.4	
⑤	準耐火造	2	0.2	防火
⑥			0.4	
⑦		3	0.2	
⑧			0.4	
⑨	防火造	2	0.2	防火
⑩			0.4	普通
⑪			0.2	防火
⑫			0.4	普通
⑬	裸木造	2	0.4	普通



図参-6 道路側・平面側の壁面状況（2階建の場合）

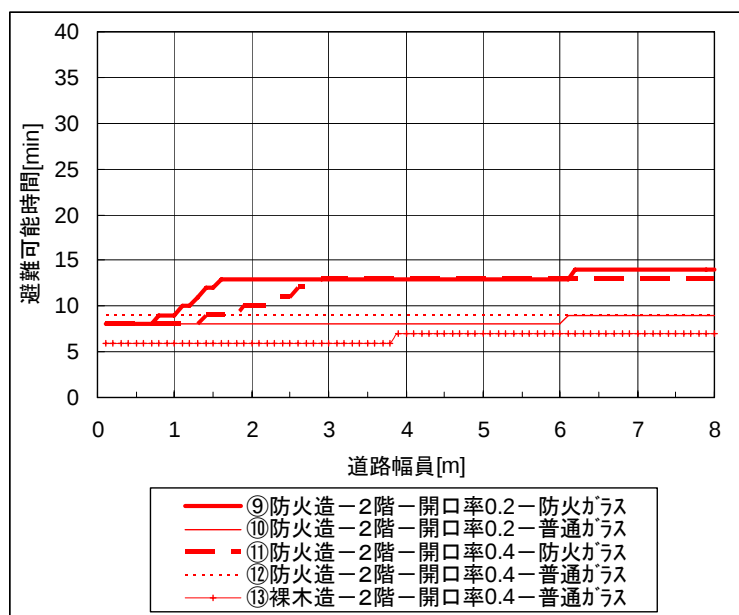
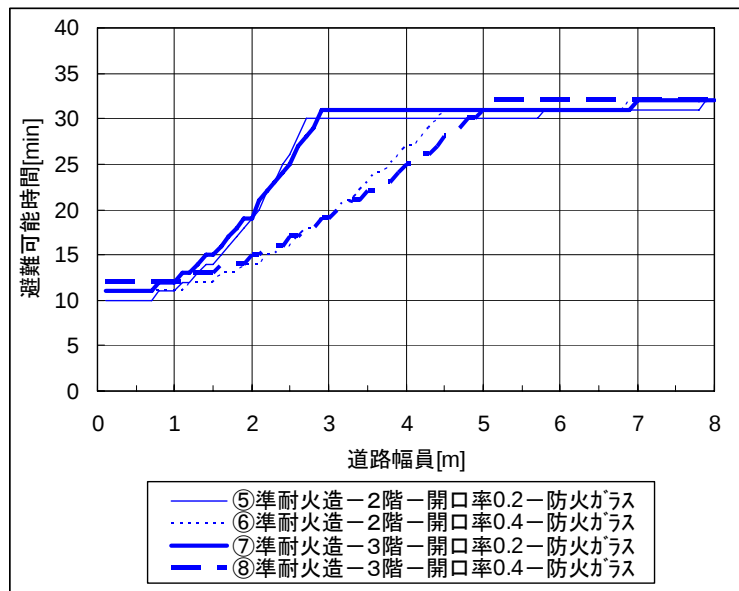
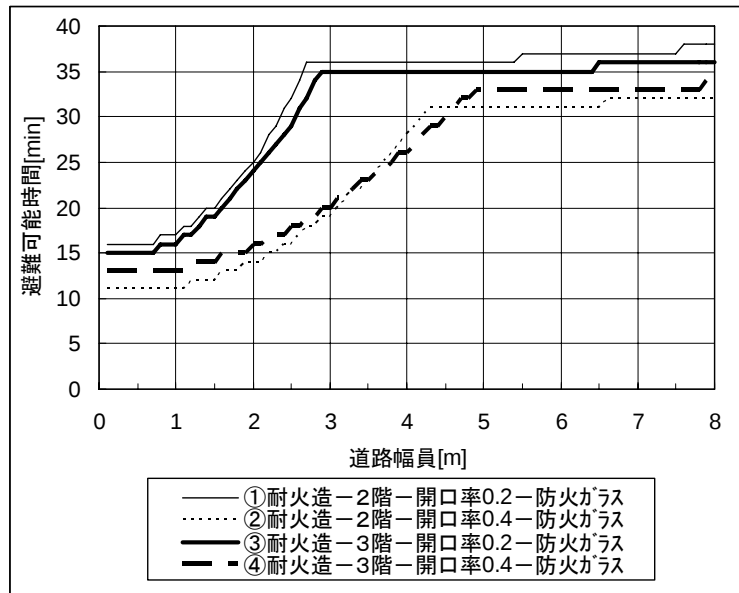


図参-7 避難安全の検討のための想定道路空間の配置図

■計算結果

ここから、以下のようなことが明らかにされています。

- ・道路幅員が広くなるに従い避難可能時間が長くなるが、あるところで道路幅員によらず一定値となる。この時間は開口部が脱落する時間に一致しており、開口部が脱落すると前面道路を避難には利用できないことを示している。
- ・2階建と3階建の避難可能時間の差は小さい。これは、建築物が高くても、避難者に対しては、下層の開口部からの放射熱の影響が大きいためである。
- ・一方、開口率の違いは、特に道路幅員 4 m 程度以下においては大きい。
- ・耐火造であれ準耐火造であれ、開口率を小さくすれば、3 m 程度まで道路幅員を狭めても、4 m の場合と同程度の避難可能時間（30～35 分）が得られている。
- ・木造では、裸木造で 6～7 分、普通ガラスの防火造で 8～9 分、防火戸の防火造で 13 分程度と、避難可能時間は道路幅員には大きく左右されない。



図参-8 沿道建築物のタイプ別の道路幅員と避難可能時間

3) 防火

(1) 消防活動困難区域

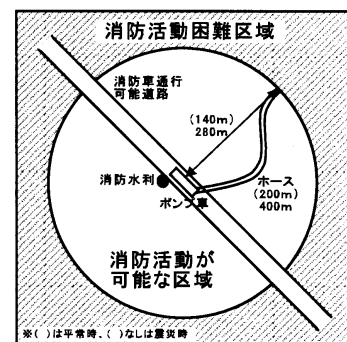
- ・消防活動困難区域の定義の例として、以下のようなものがあります。
- ・阪神・淡路大震災の経験によれば幅員 8 m 未満では車が通行できなくなる可能性があり、別の調査によれば、地震の揺れが激しかった場所だと幅員 8 m 以上でも車が通行不可となった場所があることが報告されています。したがって以下は一つの目安であり、道路閉塞もあり得ることを前提に防火対策を検討する必要があると考えられます。

■東京消防庁による消防活動が可能な区域

- ・震災時では、震災時有効水利から半径 280m の範囲で消防活動が可能。

表参-3 消防活動の条件

区 分	平 常 時	震 災 時
消防車 通行可 能道路	有効幅員 4 m 以上（但し、隅切りは十分確保されるものとする）	①地盤軟弱地域：7.5m 以上 ②①以外の地域：6.5m 以上 ③空地や耐火建物に面する 地域：5.5m 以上
消防水 利	消火栓、防火水槽、プール、河川等消防水利として指定したもの全てが使用可能。	防火水槽、プール、河川等の消防水利のうち、震災時消防車通行可能道路沿いのものが使用可能。
消防活 動が可 能な区 域	ホース延長平均 60～80 m、最大で 200m。ホースの曲折を考慮して、消防水利から原則として半径 50m、最大で半径 140 m の範囲で消防活動が可能。	ホース延長最大で 400m。ホースの曲折を考慮して、震災時有効水利から半径 280m の範囲で消防活動が可能。



図参-9 消防活動困難区域

■「震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引き」の消防活動困難区域の目安

表参-4 消防活動困難区域

区 分	基 準
消防活動困難区域	消防自動車が行き通れる道路に面する震災時有効水利から消防活動が容易にできる範囲以遠の範囲
震災時に消防自動車が行き通れる道路	幅員 6 m 以上
震災時有効水利	消防車が震災時に部署可能な箇所に位置する耐震性貯水槽や消火に利用できる河川、プール、ため池等
消防活動が容易にできる区域	消防車搭載ホース延長 200m と想定してホースの屈曲を考慮して、水利 140m 以内の区域

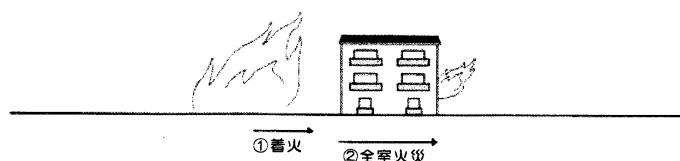
出典：都市防災実務ハンドブック編集委員会（2005）『震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引』ぎょうせい

(2) 建物・市街地の防火性能

①準耐火建築物の火災

- ・独立行政法人建築研究所が実施した準耐火建築物の延焼火災に対する火災実験では、以下のような知見が得られています。

- ・火災から建築物への着火は、建築物の開口部から 10 分程度で着火（下図①）
- ・屋内の延焼は、開口部から着火して 50 分後程度で全室火災となる（下図②）



図参-10 準耐火建築物の火災

②建物の隣棟間隔・構造・高さ等の組み合わせと、延焼しやすさとの関係

- ・パソコン上で計算可能な市街地火災シミュレーションを用いて、従前の市街地防火性能に比べて、規制・誘導後の市街地防火性能が向上しているのかどうかを確認することが出来ます。以下に、建物間距離、建物構造、高さ(階数)等を変えた場合に、延焼のしやすさがどのように変化するかを確認した例を示します。(竹谷・勝又・飯田(2006)「規制誘導手法を活用した密集市街地の建て替え促進方策に関する研究(その3)規制誘導手法適用時の防火性能把握」『日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1』pp. 685～686 による)

■市街地火災シミュレーションの計算条件

□建物

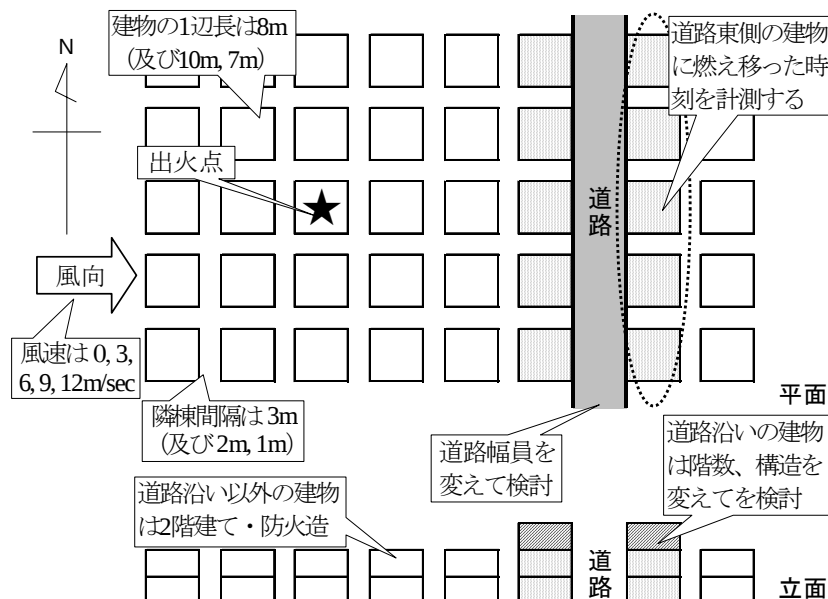
- ・建築面積 64 m^2 ($8\text{ m} \times 8\text{ m}$)、1階あたりの高さは 3 m
- ・建物規模による変化を見る場合は 100 m^2 ($10\text{ m} \times 10\text{ m}$)、 49 m^2 ($7\text{ m} \times 7\text{ m}$) の2つを追加
- ・各壁面に $3 \times$ 階数個の開口部、開口部は網入りガラスで大きさは $1.5\text{ m} \times 1.5\text{ m}$
- ・全て2階建て、防火造。ただし、沿道建物は、防火造2階建て、準耐火造(木造)2階建て、準耐火造(木造)3階建ての3種類を仮定

□市街地

- ・東西方向8棟、南北方向5棟の40棟を配置
- ・隣棟間隔は道路に面する箇所以外は 3 m 。隣棟間隔による変化を見る場合は 2 m 、 1 m の2つを追加
- ・西から6番目と7番目の間に道路を設け、幅員は 3 m 、 4 m 、 5 m の3つを仮定(この場合は、道路幅員＝隣棟間隔。すなわち、道路からセットバックしていないことを想定)

□その他

- ・風 向：東向き(図参-11の左から右方向)
- ・風 速： 0 m/s 、 3 m/s 、 6 m/s 、 9 m/s 、 12 m/s の5つを検討
- ・出火点：西から3つ目、北から3つ目の建物から出火と想定
- ・防火性能の比較：最初の建物からの出火から、道路東側の建物に着火するまでに要した時間(着火時刻)を用いる



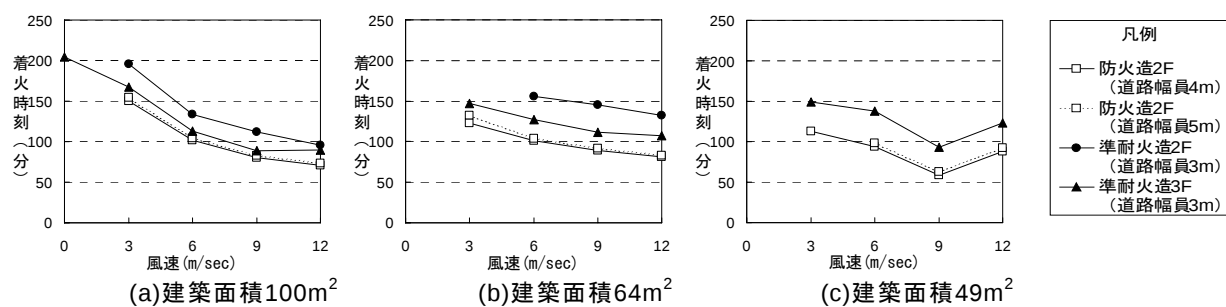
図参-11 市街地火災シミュレーションの計算条件

■ 計算結果

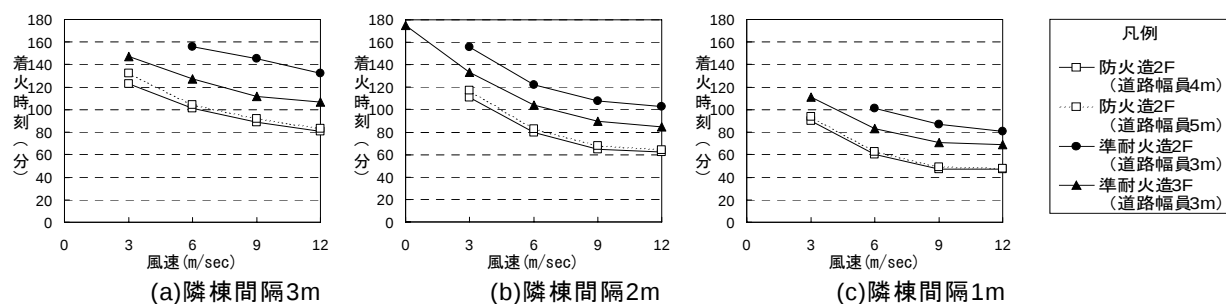
前ページの条件に基づいて計算した結果、以下のことが明らかにされています。

- ・ 建築面積が 64 m^2 の場合（図参-12(b)）、規制誘導手法を適用して、道路幅員を 3 m にする代わりに沿道建物を準耐火造 2 階建てとすると、通常更新時（道路幅員 4 m 、沿道建物は防火造 2 階建て）より 50 分以上の延焼遅延効果が見られる。
- ・ 準耐火造 3 階建ての場合でも、 20 分以上の延焼遅延効果が見られる*。
- ・ 次に、隣棟間隔は 3 m のままで建築面積が 100 m^2 、 49 m^2 の場合（図参-12(a) および(c)）の防火性能をみると、建築規模が変化しても、通常更新時と同程度以上の防火性能を確保している。
- ・ また、建物規模は 64 m^2 のままで、隣棟間隔を $3\sim 1\text{ m}$ と狭くした場合（図参-13）の防火性能を検討すると、規制誘導手法を適用した建て替えは、隣棟間隔が狭い場合でも、通常更新時と同程度以上の防火性能を確保出来ている。

*準耐火造2階建ての方が準耐火造3階建てより効果があるという結果となっていますが、これは、建物への着火前は3階建ての方が火炎や輻射熱を遮るものの、着火後は2階建てより3階建ての方が可燃物量が多いため、結果的に発熱量が多くなるためだと考えられます。



図参-12 着火時刻の変化（隣棟間隔は 3 m ）



図参-13 着火時刻の変化（建築面積は 64 m^2 ）

以上のような検討を参考にしながら、実際の市街地で市街地火災シミュレーションをすると、即地的な状況をもとに、改善効果を把握することが出来ます。

計算に用いた市街地火災シミュレーションは、国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部都市防災研究室のホームページに利用案内が掲載されています。

<http://www.nilim.go.jp/lab/jdg/index.htm>

また、シミュレーションを使いやすくするための“防災まちづくり支援システム”も開発されており、これは、下記のホームページに案内が掲載されています。

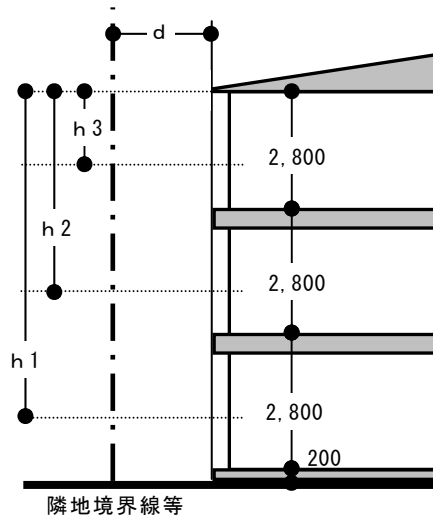
<http://www.bousai-pss.jp/>

4) 衛生

採光条件

① 壁面後退や道路空間と採光規定との関係

- ・まちづくり誘導手法では、建物外壁を隣接境界線から0.5m以上離すことを基準にすることがありますが、表参-5を見ると、0.5mでは総2階建ての建物であっても採光補正係数が0となってしまう、1階部分の採光基準を満たせないことが分かります。つまり、0.5m離すだけでは、そちら側を主採光面とする居室を設けることはできません。
- ・住居系用途地域では1.0m離しても、1階部分は厳しくなっています。
- ・総3階建ての場合はさらに条件が厳しくなります。3階建ての場合に3階部分を後退させて、採光を確保することの重要性が分かります。
- ・連担建築物設計制度では、採光補正係数が「隣地境界線からの距離に替えて相対する建築物からの距離によって算定」されるため有利になっていますが、それでも3階建てにする場合には、上層階の後退は必要になってくるでしょう。
- ・三項道路については、道路の反対側の隣地境界線との距離が最低2.7mとなりますので、道路側での採光は、1階部分であっても基準をほぼ満たします。



図参-14 採光補正係数の計算の際のモデル

表参-5 居室の採光補正係数の変化

採光関係係数		採光補正係数 $=d \times \alpha / h - \beta$																	
共通	隣地境界線等から窓の中心までの垂直距離<h>(m)	総2階建ての場合						総3階建ての場合						工業系用途地域					
		窓の中心から直上の建築物の各部分までの垂直距離<h>(m)			窓の中心から直上の建築物の各部分までの垂直距離<h>(m)			窓の中心から直上の建築物の各部分までの垂直距離<h>(m)			窓の中心から直上の建築物の各部分までの垂直距離<h>(m)			窓の中心から直上の建築物の各部分までの垂直距離<h>(m)			窓の中心から直上の建築物の各部分までの垂直距離<h>(m)		
1~3階	1階	2階	3階	1階	2階	3階	1階	2階	3階	1階	2階	3階	1階	2階	3階	1階	2階	3階	1階
0.00	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.40	1.40	1.40	1.00	1.00	1.00	1.40	1.40	1.40	1.00	1.00	1.00	1.00
0.10	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.27	1.08	0.83	0.57	0.78	0.46	1.32	1.27	1.08	0.89	0.83	0.57	0.46
0.20	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.14	0.75	0.66	0.14	0.57	0.08	1.24	1.14	0.75	0.79	0.66	0.14	0.57
0.30	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.01	0.43	0.48	0.30	0.35	0.62	1.16	1.01	0.43	0.68	0.48	0.30	0.62
0.40	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.88	0.10	0.31	0.73	0.14	1.16	1.08	0.88	0.10	0.57	0.31	0.73	0.14
0.50	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.75	0.22	0.14	1.16	0.08	1.70	1.00	0.75	0.22	0.46	0.14	1.16	0.08
0.60	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.63	0.55	0.03	1.59	0.29	2.24	0.92	0.63	0.55	0.36	0.03	1.59	0.29
0.70	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.50	0.87	0.20	2.03	0.51	2.78	0.84	0.50	0.87	0.25	0.20	2.03	0.51
0.80	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.37	1.19	0.38	2.46	0.72	3.32	0.76	0.37	1.19	0.14	0.38	2.46	0.72
0.90	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.24	1.52	0.55	2.89	0.94	3.86	0.68	0.24	1.52	0.03	0.55	2.89	0.94
1.00	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.11	1.84	0.72	3.32	1.15	4.41	0.59	0.11	1.84	0.07	0.72	3.32	1.15
1.10	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.02	2.17	0.89	3.76	1.37	4.95	0.51	0.02	2.17	0.18	0.89	3.76	1.37
1.20	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.15	2.49	1.06	4.19	1.58	5.49	0.43	0.15	2.49	0.29	1.06	4.19	1.58
1.30	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.28	2.82	1.24	4.62	1.80	6.03	0.35	0.28	2.82	0.40	1.24	4.62	1.80
1.40	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.41	3.14	1.41	5.05	2.01	6.57	0.27	0.41	3.14	0.50	1.41	5.05	2.01
1.50	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.54	3.46	1.58	5.49	2.23	7.11	0.19	0.54	3.46	0.61	1.58	5.49	2.23
1.60	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.66	3.79	1.75	5.92	2.44	7.65	0.11	0.66	3.79	0.72	1.75	5.92	2.44
1.70	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.79	4.11	1.92	6.35	2.66	8.19	0.03	0.79	4.11	0.83	1.92	6.35	2.66
1.80	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	0.92	4.44	2.10	6.78	2.87	8.73	0.05	0.92	4.44	0.93	2.10	6.78	2.87
1.90	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.05	4.76	2.27	7.22	3.09	9.27	0.13	1.05	4.76	1.04	2.27	7.22	3.09
2.00	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.18	5.09	2.44	7.65	3.30	9.81	0.21	1.18	5.09	1.15	2.44	7.65	3.30
2.10	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.31	5.41	2.61	8.08	3.52	10.35	0.29	1.31	5.41	1.26	2.61	8.08	3.52
2.20	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.44	5.74	2.78	8.51	3.73	10.89	0.37	1.44	5.74	1.36	2.78	8.51	3.73
2.30	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.57	6.06	2.96	8.95	3.95	11.43	0.45	1.57	6.06	1.47	2.96	8.95	3.95
2.40	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.70	6.38	3.13	9.38	4.16	11.97	0.53	1.70	6.38	1.58	3.13	9.38	4.16
2.50	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.83	6.71	3.30	9.81	4.38	12.51	0.61	1.83	6.71	1.68	3.30	9.81	4.38
2.60	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	1.95	7.03	3.47	10.24	4.59	13.05	0.69	1.95	7.03	1.79	3.47	10.24	4.59
2.70	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	2.08	7.36	3.65	10.68	4.81	13.59	0.77	2.08	7.36	1.90	3.65	10.68	4.81
2.80	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	2.21	7.68	3.82	11.11	5.02	14.14	0.86	2.21	7.68	2.01	3.82	11.11	5.02
2.90	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	2.34	8.01	3.99	11.54	5.24	14.68	0.94	2.34	8.01	2.11	3.99	11.54	5.24
3.00	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	2.47	8.33	4.16	11.97	5.45	15.22	1.02	2.47	8.33	2.22	4.16	11.97	5.45
3.10	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	2.60	8.65	4.33	12.41	5.67	15.76	1.10	2.60	8.65	2.33	4.33	12.41	5.67
3.20	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	2.73	8.98	4.51	12.84	5.88	16.30	1.18	2.73	8.98	2.44	4.51	12.84	5.88
3.30	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	2.86	9.30	4.68	13.27	6.10	16.84	1.26	2.86	9.30	2.54	4.68	13.27	6.10
3.40	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	2.99	9.63	4.85	13.70	6.31	17.38	1.34	2.99	9.63	2.65	4.85	13.70	6.31
3.50	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	3.12	9.95	5.02	14.14	6.53	17.92	1.42	3.12	9.95	2.76	5.02	14.14	6.53
3.60	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	3.25	10.28	5.19	14.57	6.74	18.46	1.50	3.25	10.28	2.87	5.19	14.57	6.74
3.70	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	3.37	10.60	5.37	15.00	6.96	19.00	1.58	3.37	10.60	2.97	5.37	15.00	6.96
3.80	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	3.50	10.92	5.54	15.43	7.17	19.54	1.66	3.50	10.92	3.08	5.54	15.43	7.17
3.90	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	3.63	11.25	5.71	15.86	7.39	20.08	1.74	3.63	11.25	3.19	5.71	15.86	7.39
4.00	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	3.76	11.57	5.88	16.30	7.60	20.62	1.82	3.76	11.57	3.30	5.88	16.30	7.60
4.10	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	3.89	11.90	6.05	16.73	7.82	21.16	1.90	3.89	11.90	3.40	6.05	16.73	7.82
4.20	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	4.02	12.22	6.23	17.16	8.03	21.70	1.98	4.02	12.22	3.51	6.23	17.16	8.03
4.30	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	4.15	12.55	6.40	17.59	8.25	22.24	2.06	4.15	12.55	3.62	6.40	17.59	8.25
4.40	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	4.28	12.87	6.57	18.03	8.46	22.78	2.14	4.28	12.87	3.72	6.57	18.03	8.46
4.50	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	4.41	13.19	6.74	18.46	8.68	23.32	2.22	4.41	13.19	3.83	6.74	18.46	8.68
4.60	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	4.54	13.52	6.91	18.89	8.89	23.86	2.30	4.54	13.52	3.94	6.91	18.89	8.89
4.70	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	4.66	13.84	7.09	19.32	9.11	24.41	2.39	4.66	13.84	4.05	7.09	19.32	9.11
4.80	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	4.79	14.17	7.26	19.76	9.32	24.95	2.47	4.79	14.17	4.15	7.26	19.76	9.32
4.90	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	4.92	14.49	7.43	20.19	9.54	25.49	2.55	4.92	14.49	4.26	7.43	20.19	9.54
5.00	4.65	1.85	7.45	4.65	1.85	7.45	5.05	14.82	7.60	20.62	9.75	26.03	2.63	5.05	14.82	4.37	7.60	20.62	9.75

※) ▲は採光補正係数が計算上マイナスとなるため、0とみなされる。採光補正係数が3以上の場合は3とみなされる
 ※) 荒川区まちづくり制度策定業務委託報告書(荒川区、H14)を参考に作成

②隣棟間隔・建物形態と照度の関係

- ・パソコン上で採光シミュレーションソフトを用いて、建物の隣棟間隔（道路幅員）、建物高さ、上階のセットバックの有無等を変えた場合に、建物壁面各点の照度がどのように変化するかを確認した研究を紹介します（国土技術政策総合研究所・勝又・石井・三木の研究による）。

■採光シミュレーションの計算条件

□市街地モデル（図参-15）

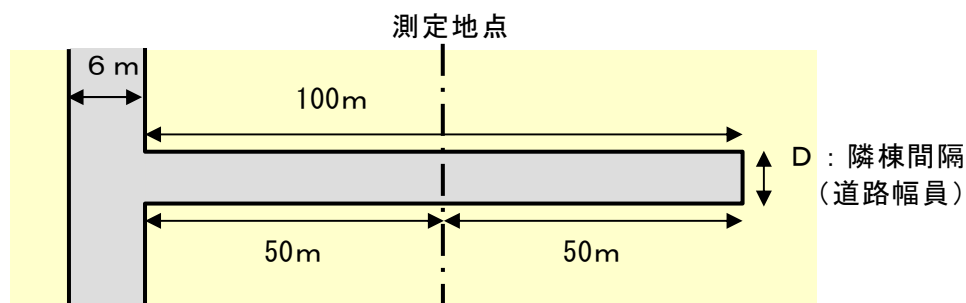
- ・幅員 6 m 道路に、長さ 100m、幅員 D（=1, 2, 3, 4, 5, 6m）の行き止まり道路が接続し、沿道に同一の形状の建物が連続的に建ち並ぶ市街地モデルを設定。
- ・行き止まり道路は、対向建物間の隣棟間隔もしくは建物の前面道路とみなす。
- ・測定位置は、行き止まり道路の入口から 50m 地点に設定。（幅員 6 m 道路による開放の影響や、行き止まり部分の建物による遮蔽の影響が無視できる位置。）

□建物断面形状（図参-16）

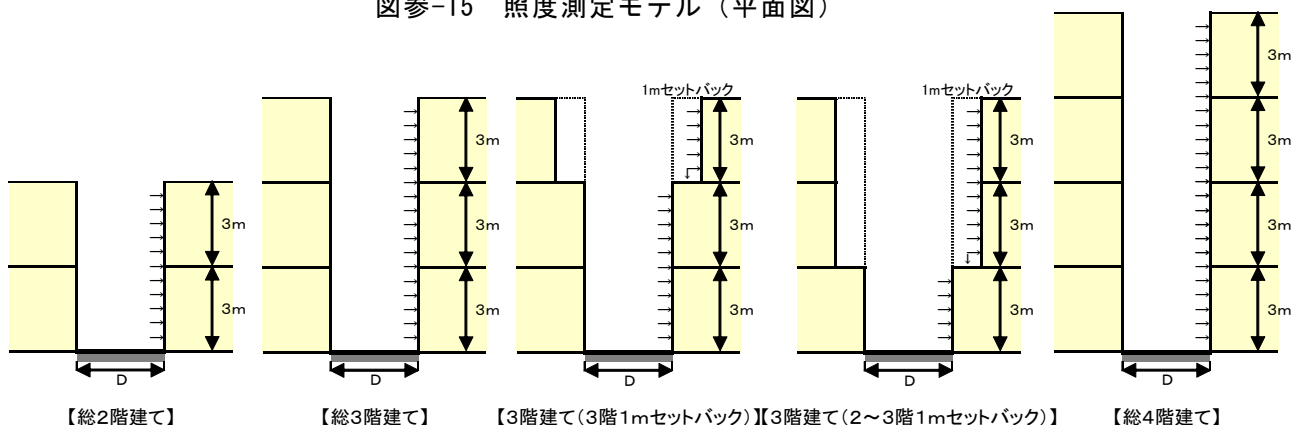
- ・①総 2 階建て、②総 3 階建て、③ 3 階建て（3 階 1 m セットバック）、④ 3 階建て（2 ～ 3 階 1 m セットバック）、⑤総 4 階建て、の 5 パターンを設定。
- ・建物の階高は 3 m に設定。
- ・隣棟間隔 D は、1 ～ 6 m の範囲で 1 m 間隔で変化。
- ・壁面照度（鉛直面照度）の測定点は地盤面から 50cm 間隔で設定。セットバックによる表出部分については、水平面照度を壁面から 50cm の位置で測定。

□照度計算条件

- ・屋外水平面照度：15,000Lx（CIE 標準曇天空、479 光源）
- ・建物壁面および道路面の反射率：全て 0.25
- ・計算方法：モンテカルロ法（解析ソフトはインテグラ社インスパイアを使用）
- ・計算精度：反射計算収束誤差 1 %

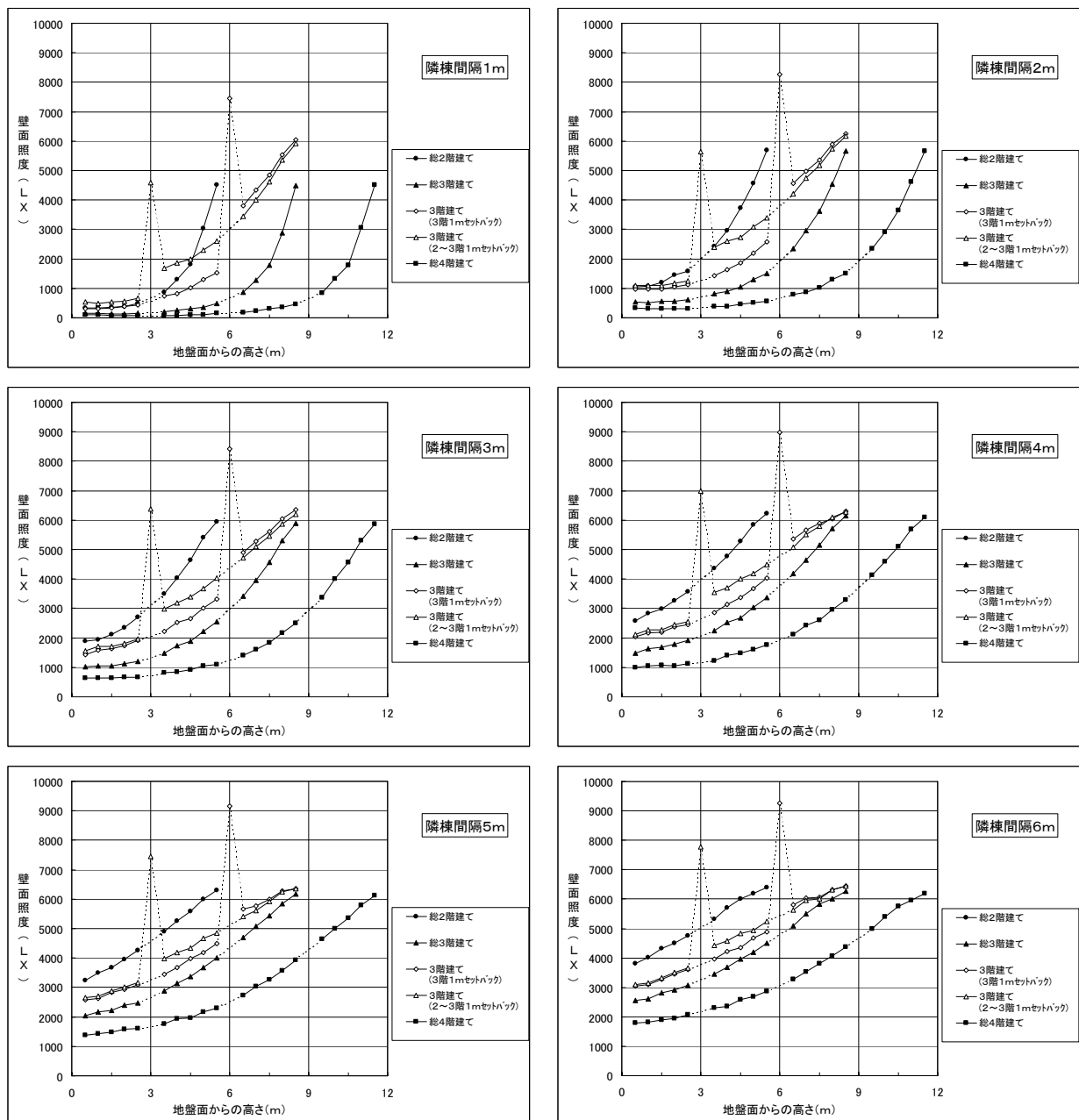


図参-15 照度測定モデル（平面図）



図参-16 測定モデルの断面と測定点

- ・図参-17を見ると、当然のことながら、隣棟間隔が狭くなる程、建物が総2階→総3階→総4階と高くなる程、照度が低くなるのが分かります。また、測定点の高さが高くなるほど天空率が広がりますので、照度もカーブを描いて徐々に高くなっていきます。
- ・3階建て建物の3階や2～3階の壁面をセットバックさせた場合では、総3階建てに比べて格段に照度が向上し、その効果は隣棟間隔が狭い程大きいことが分かります。
- ・例えば、隣棟間隔3mの場合、3階部分を1m後退させると、1階開口部（地盤面から1.5m）で584Lx、2階開口部（地盤面から4.5m）で762Lx、総3階建てに比べ高い照度が得られます。さらに2階部分も1m後退させると、1階開口部（地盤面から1.5m）で662Lx、2階開口部（地盤面から4.5m）で1508Lx、総3階建てに比べ高い照度が得られます。また、隣棟間隔3mで3階部分を1m後退させる場合と、隣棟間隔4mで総3階を建てる場合とでは、ほとんど同じ照度が得られています。
- ・なお、セットバックタイプでは、測定点3mと6mの値が突出していますが、これは、セットバックにより表出した部分の水平面照度を測定しているためです。このような部分に天窓を設置すれば、室内採光に大きくプラスに作用することが分かります。



図参-17 隣棟間隔・建物形態と壁面照度の関係

2. 「密集市街地における規制誘導手法の活用状況等に関するアンケート調査」集計結果

密集市街地の建替え促進を目的とした規制誘導手法の活用をめぐり、地方公共団体の担当者の方々が建替え促進効果や手法適用の課題についてどう認識し、どのような活用意向を抱いているのかを把握するため、国土交通省住宅局市街地建築課と共同でアンケート調査を実施しました。ここでは、その集計結果の一部を報告します。(勝又・飯田・竹谷(2006)「規制誘導手法を活用した密集市街地の建て替え促進方策に関する研究(その1) 研究の位置づけと規制誘導手法活用をめぐり地方公共団体の意向」『日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1』 pp. 681~682 参照)

■調査の方法

本アンケート調査は、47 都道府県(特定行政庁 47) および「密集市街地を抱える市区町村」(特定行政庁 150、非特定行政庁 125、合計 275 市区町村)を対象とし、それぞれの、特例制度の許可・認定の権限を有する「建築指導主務課」および密集市街地の整備事業を行う「密集市街地整備主務課」(以上、合計 322 団体 644 部局)に対して行いました。建築指導主務課や密集市街地整備主務課が存在しない場合(非特定行政庁等)、業務内容が最も近い部署に回答を依頼しました(同一部署が両部局の立場から回答を行ったケースもあります)。

なお、「密集市街地を抱える市区町村」としては、次の A~C のいずれかに該当する市区町村としました。

- A. 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)^{注1)}の事業実施中地区もしくは完了地区を有する市区町村
- B. 平成15年7月に国土交通省が公表した「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」(略称「重点密集市街地」)を有する市区町村
- C. 平成10年住宅統計調査で、一戸建・長屋建住宅の100m²未満敷地率が25%以上の市区町村^{注2)}

注1) 旧事業名は密集住宅市街地整備促進事業。

注2) 全市区と、都市圏では平成7年10月1日の人口が2万人以上、その他地域では3万人以上の町村を対象。

調査は平成17年9月1日付けで実施し、電子メールにより回答依頼・回収を行いました。

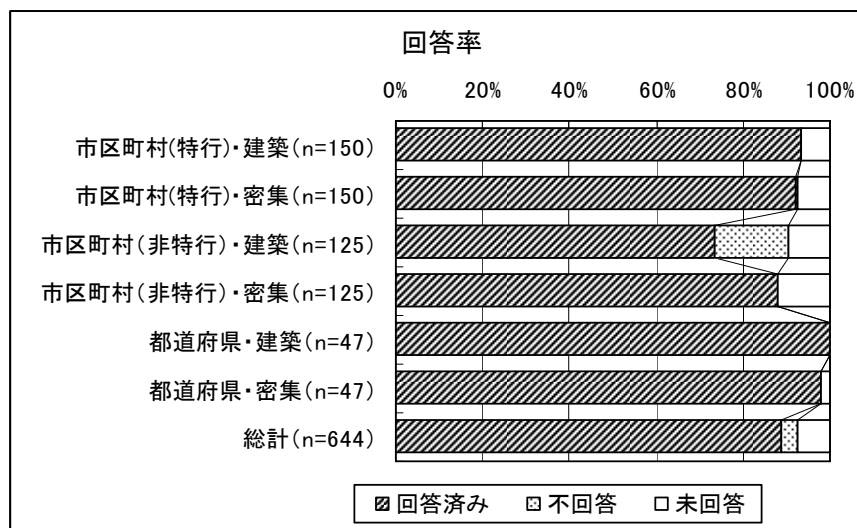
対象とする規制誘導手法の概要を解説した上で、主に以下のような内容の質問を行いました。

- ①行政区域内の密集市街地で建替えが進まない物理的な要因について
- ②密集市街地の建替え促進のために行っている具体的な取り組みについて
- ③密集市街地での建替え促進に活用している、あるいは活用したい規制誘導手法について
- ④密集市街地での規制誘導手法の適用による建替え促進効果と適用の課題について
- ⑤規制誘導手法、および本ガイドブックに対する意見について

■集計結果

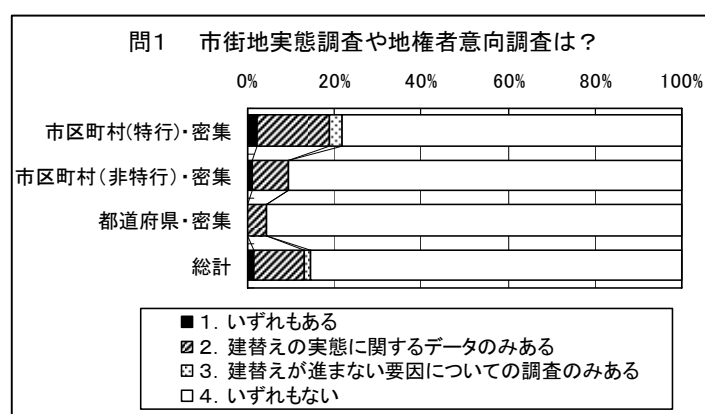
本アンケート調査の集計結果を以下に示します。

なお、集計は、都道府県と市区町村の別、特定行政庁と非特定行政庁の別、建築指導主務課と密集市街地整備主務課の別に行っていますが、グラフ中の「特行」は特定行政庁の略、「建築」は建築指導主務課の略、「密集」は密集市街地整備主務課の略を、それぞれ示しています。



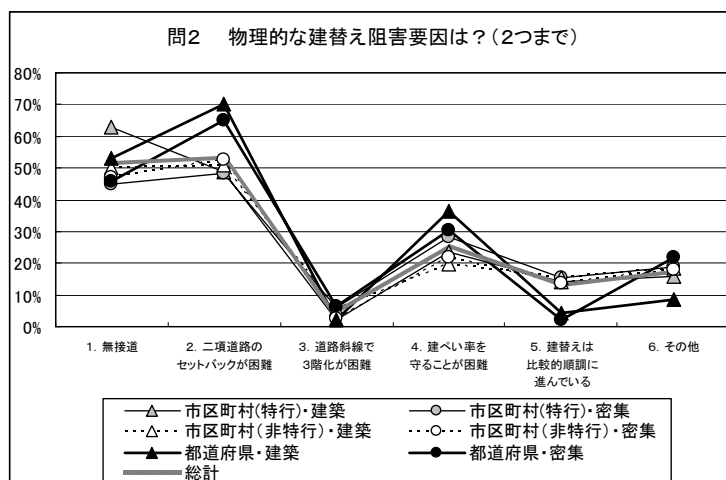
図参-18 アンケートの回答率

問1 あなたの行政区域内の密集市街地における建替えの実態について、定量的に把握できる何らかのデータをお持ちですか？ また、建替えが進まない要因について、市街地実態調査や地権者意向調査等をされたことがありますか？（あてはまるもの1つを数字で記入）



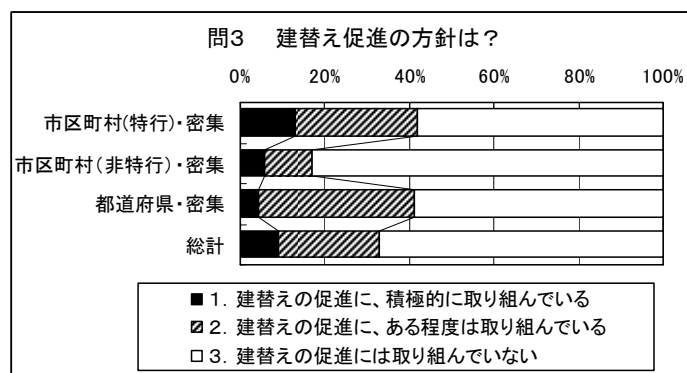
図参-19 密集市街地での建替え等の市街地実態調査や地権者意向調査の有無

問2 密集市街地において建替えが進まない要因としては、権利関係の複雑さや居住者の高齢化等が考えられますが、あなたの行政区域内の密集市街地で建替えが進まない物理的な要因としては、どのようなものがありますか？ 建替えが進まない要因について実態調査を行っていない場合は、伝聞や印象によるお答えでも結構です。（特に要因となっているものを2つまで数字で記入）



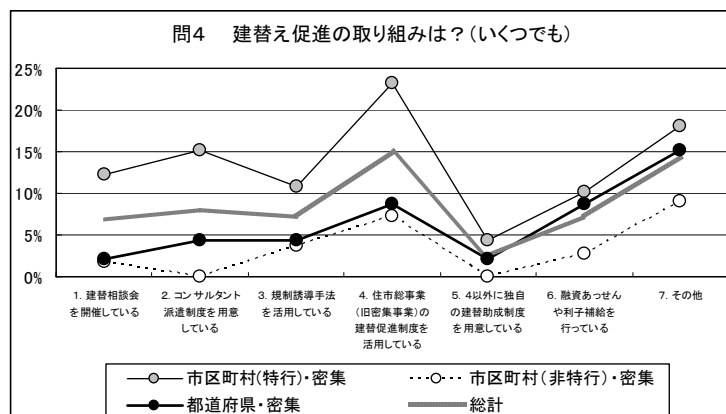
図参-20 密集市街地における物理的な建替え阻害要因

問3 あなたの公共団体では、密集市街地における建替えの促進に向けてどのような方針で臨んでいますか？（あてはまるもの1つを数字で記入）



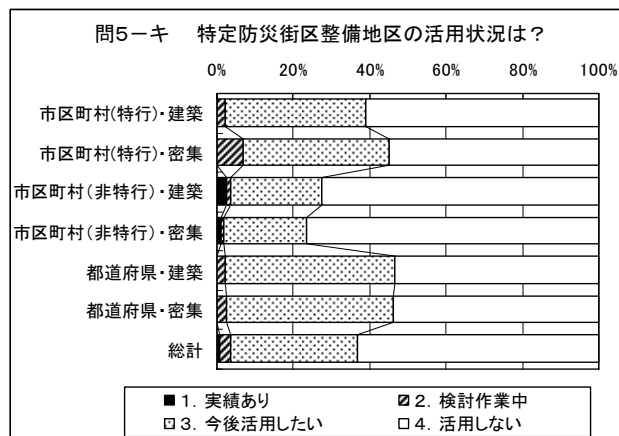
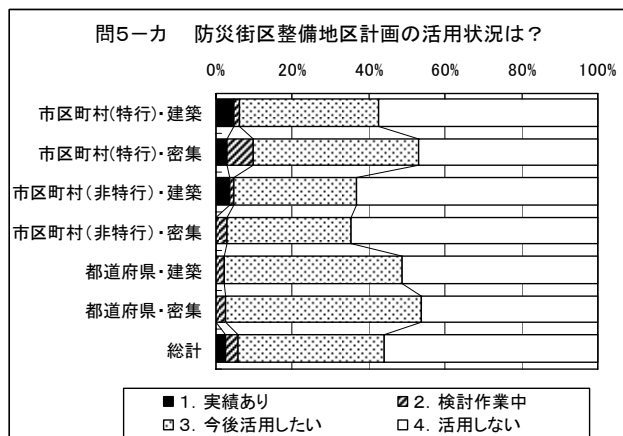
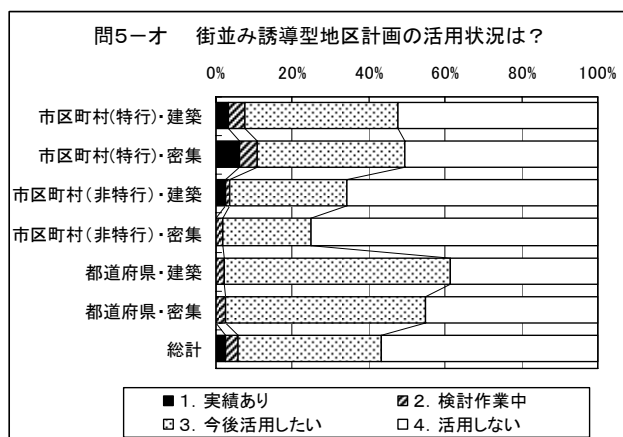
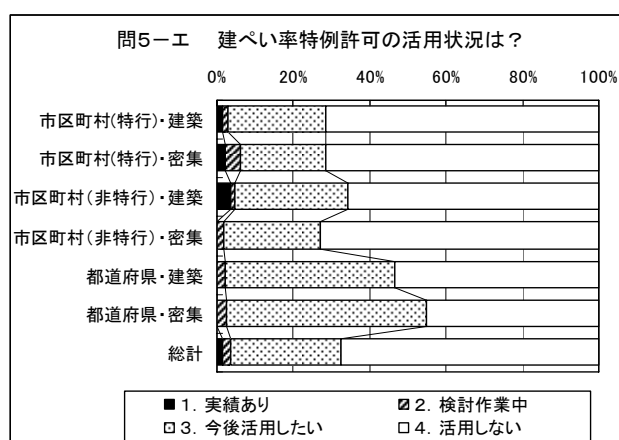
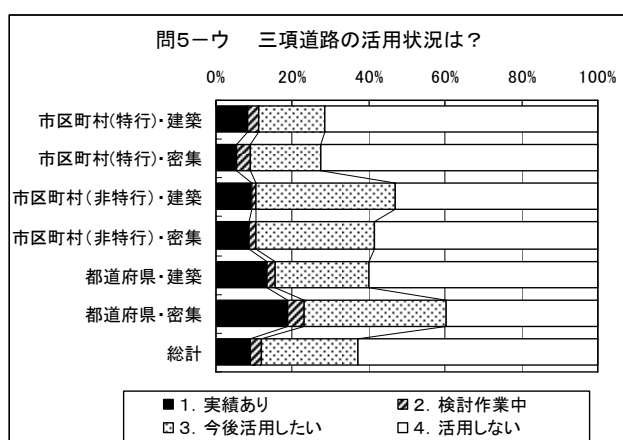
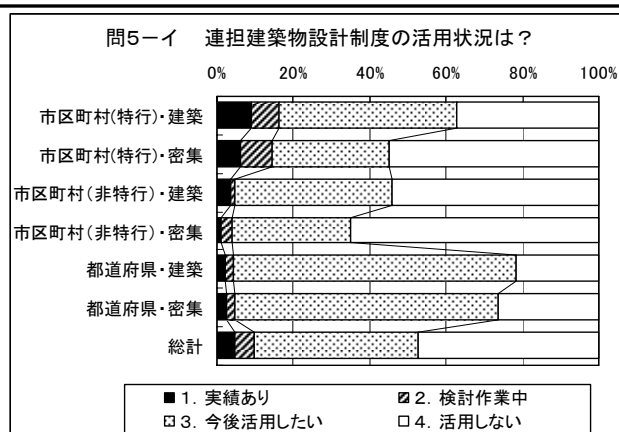
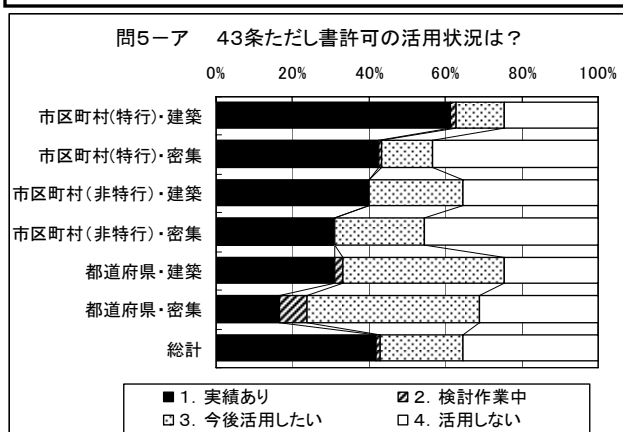
図参-21 密集市街地における建替え促進の方針

問4 問3で1または2と答えた方にお聞きします。あなたの公共団体では、密集市街地における建替えの促進のために、具体的にどのような取り組みを行っていますか？（あてはまるもの全てを数字で記入）



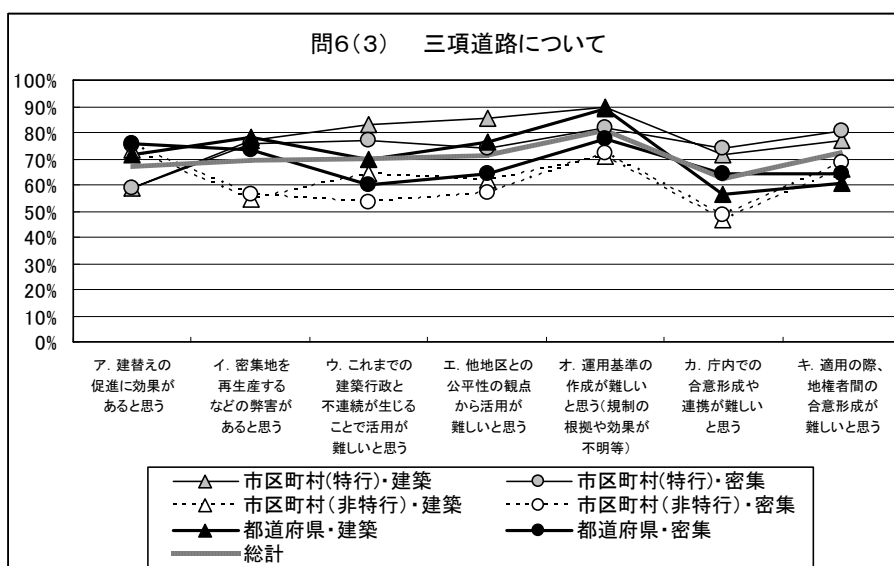
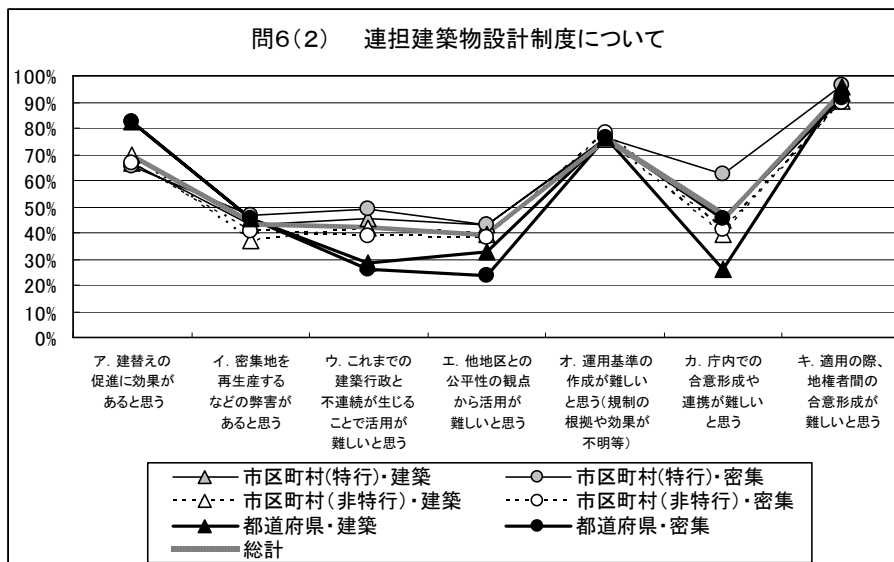
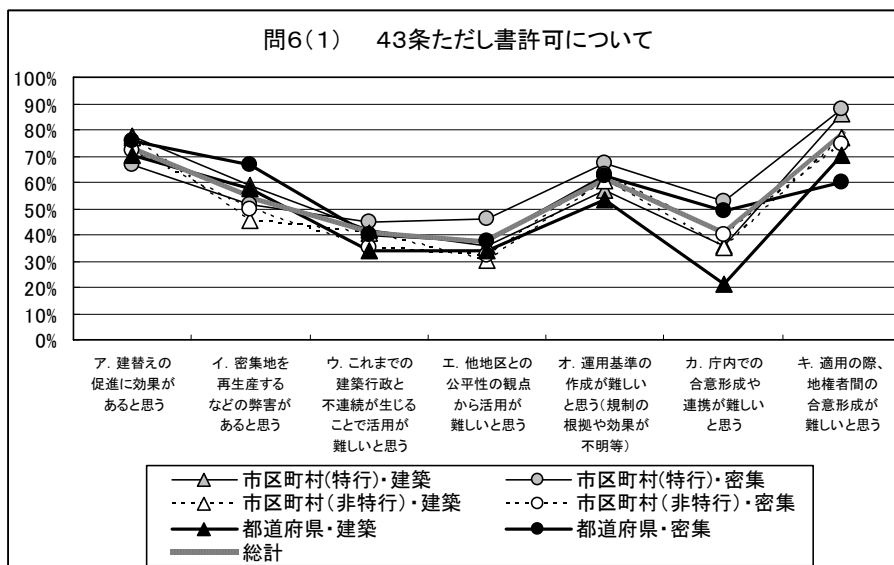
図参-22 密集市街地における建替え促進の取り組み

問5 アからキまでの規制誘導手法のうち、あなたの公共団体で密集市街地の建替えの促進のために活用している、あるいは活用したい手法はありますか？（それぞれの手法について、あてはまるもの1つを数字で記入）

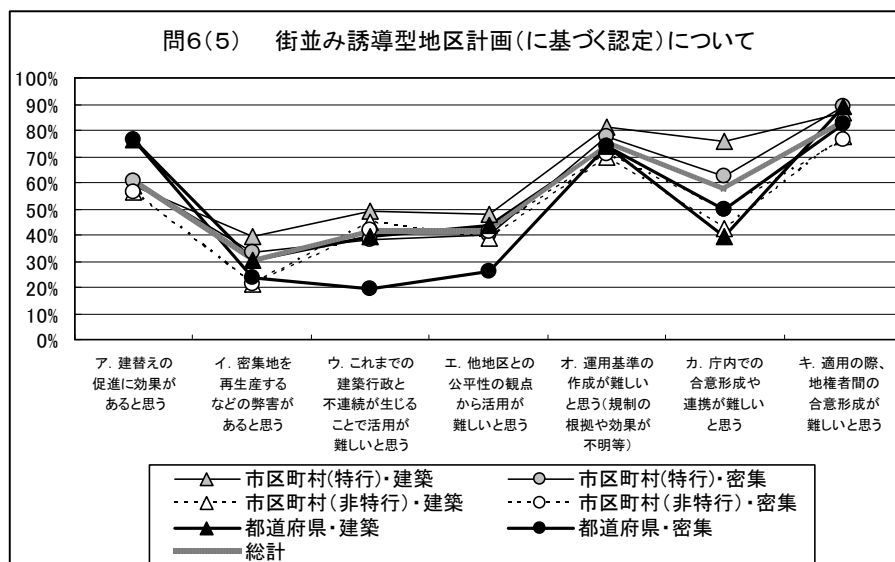
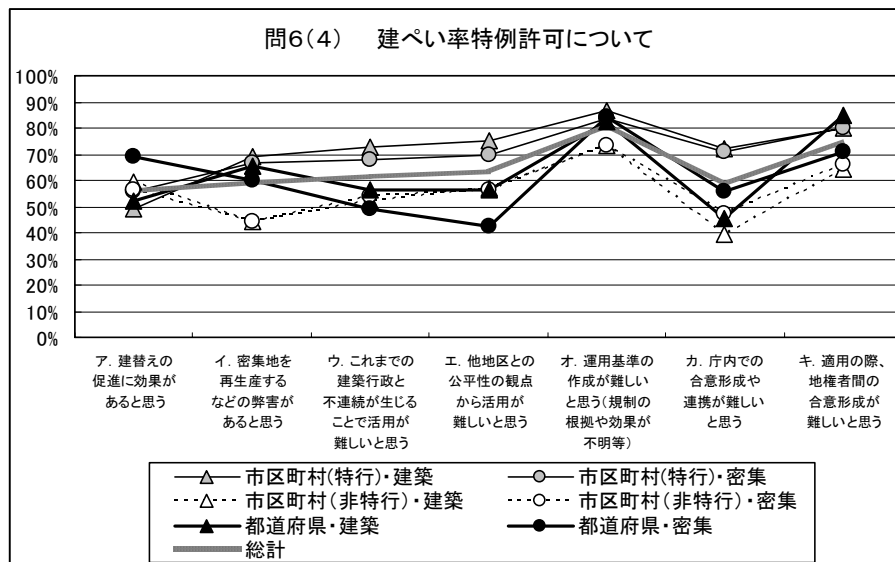


図参-23 密集市街地における規制誘導手法の活用状況と活用意向

問6 規制誘導手法のうち、規制の置き換えや緩和を行う以下の(1)～(5)の各手法について、あなたの行政区域内の密集市街地での適用を想定して、ア～キの設問にお答え下さい。(各設問に対して、あてはまるもの1つを数字で記入)



図参-24 密集市街地での適用を想定した規制誘導手法の評価(その1)



図参-24 密集市街地での適用を想定した規制誘導手法の評価(その2)

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of N I L I M

N o . 368

January 2007

編集・発行 © 国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは

〒305-0804 茨城県つくば市旭一番地

企画部研究評価・推進課 TEL 029-864-2675