

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。

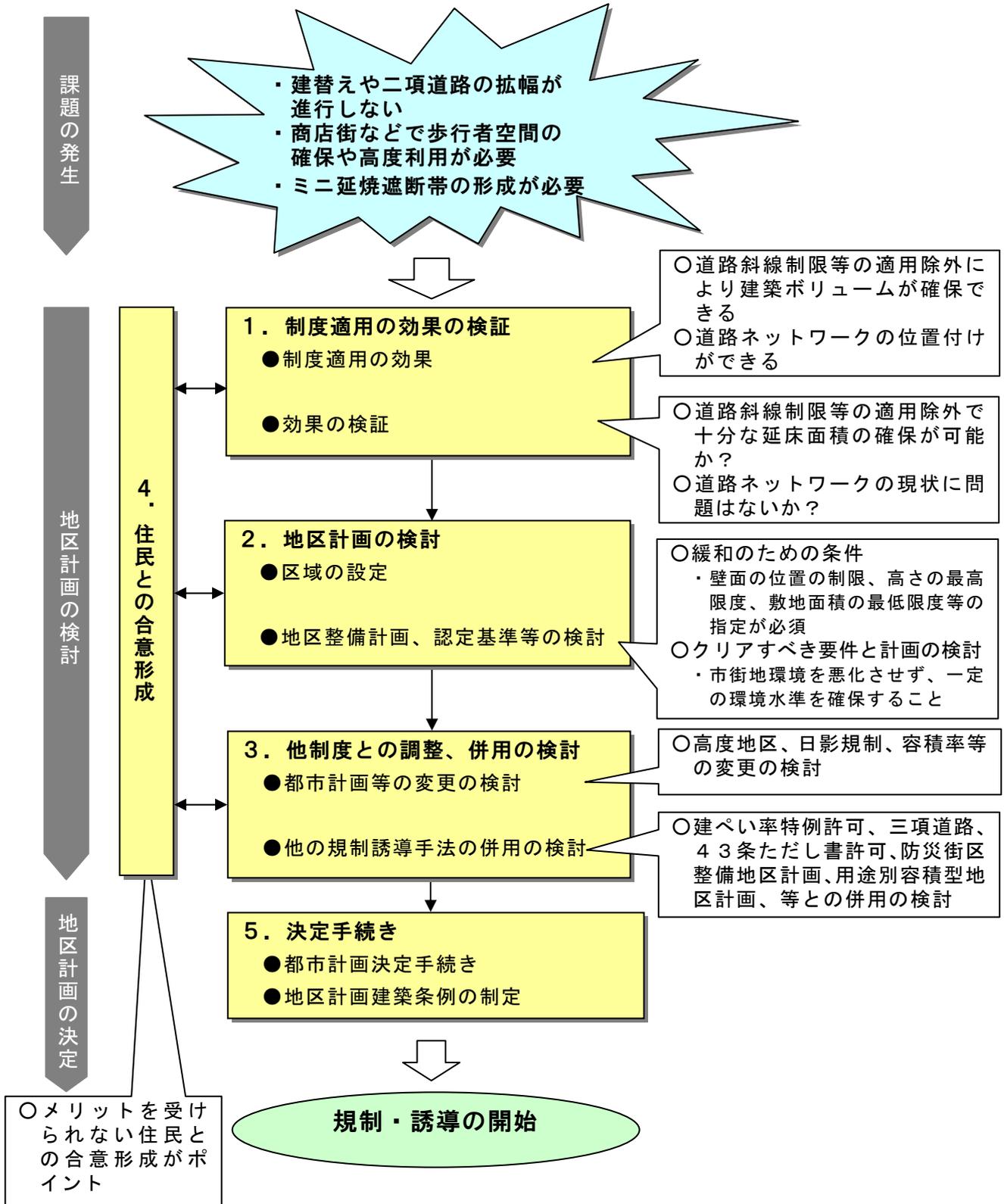


図 3-2 街並み誘導型地区計画の適用までの標準的な手順

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。

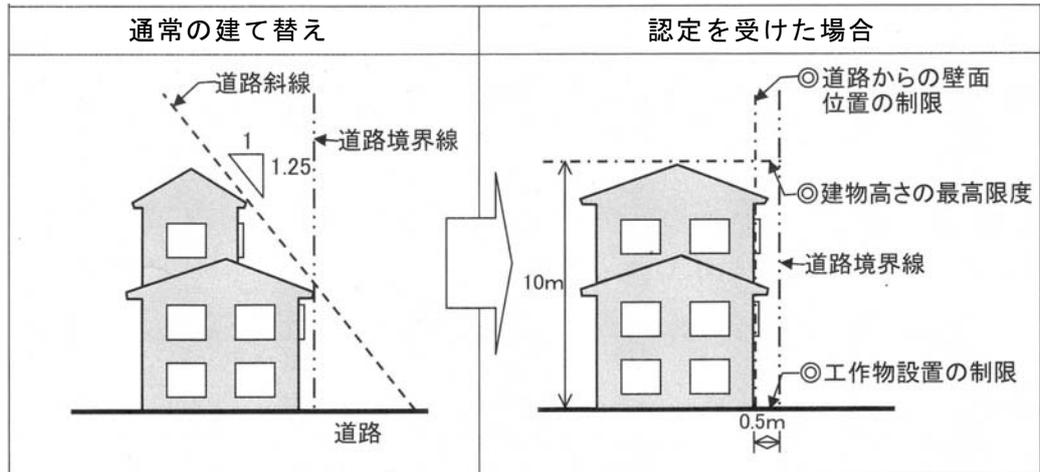


図 3-3 狭隘道路の拡幅を目的とした街並み誘導型地区計画の活用イメージ
 (「戸越一丁目地区地区計画のあらまし」より)

●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に、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。

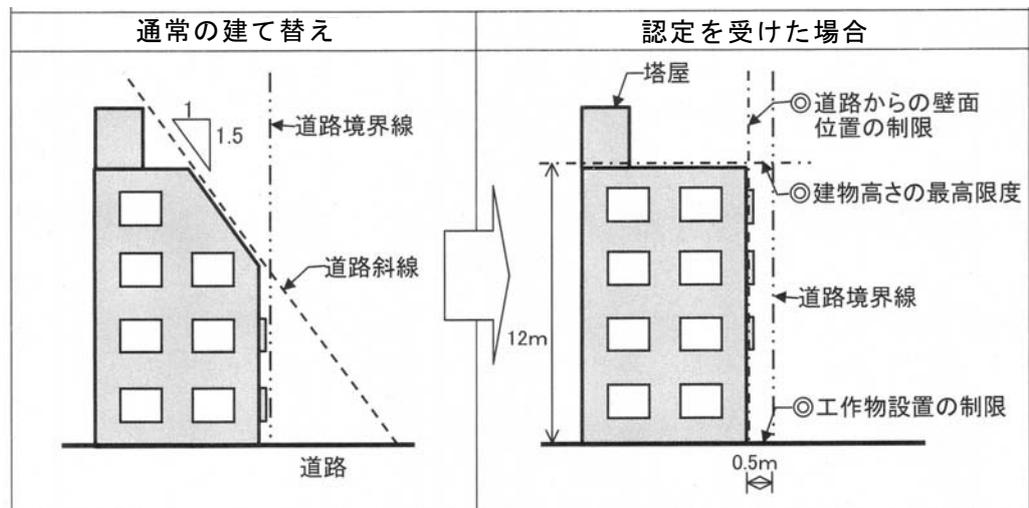


図 3-4 骨格的道路の整備を目的とした街並み誘導型地区計画の活用イメージ
 (「戸越一丁目地区地区計画のあらまし」より)

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。

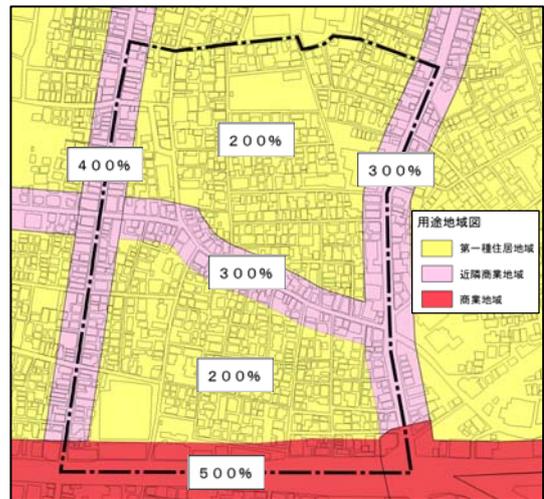
適用効果が得られやすい地区

- 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6m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

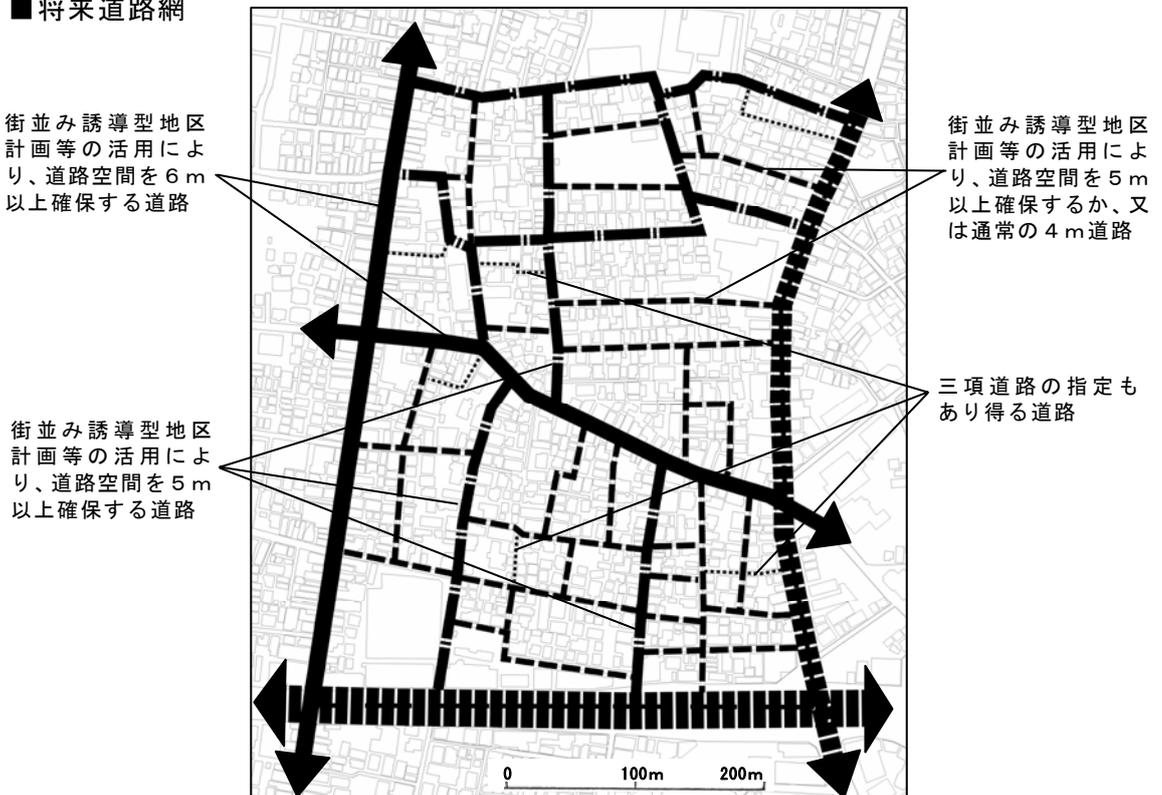


図 3-5 道路ネットワークの検討イメージ

(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

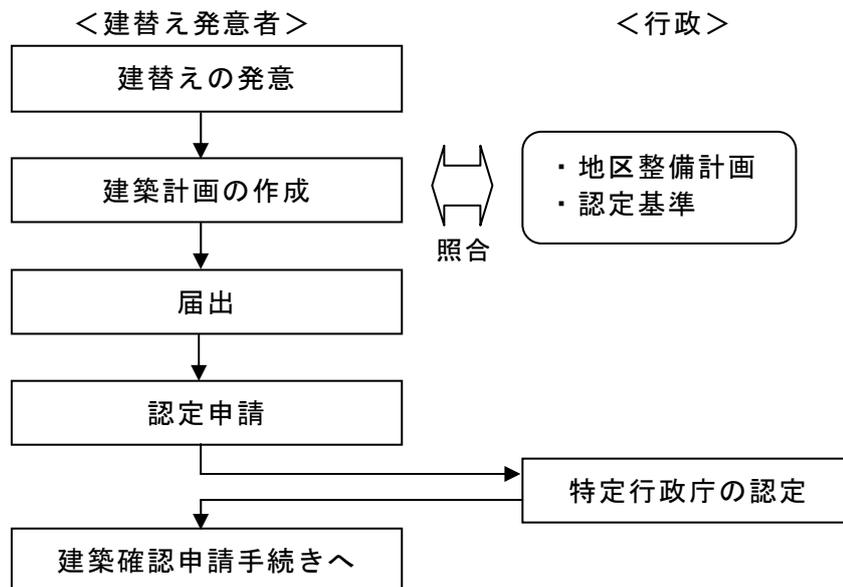


図 3-6 緩和の認定を受けるまでの一般的な流れ

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のようなようです。

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8mは必要です。

一方、幅員4m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、4m＋両側0.5mずつの壁面後退で、5mの道路状空間を目指す事例が多くなっています。この5m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4m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。

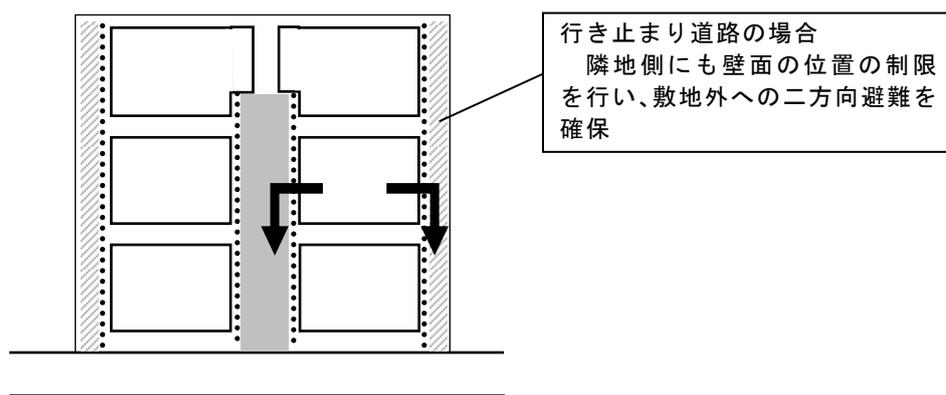


図 3-7 行き止まり道路の場合の二方向避難の確保の例

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に、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階建ての建物を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に、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に、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。

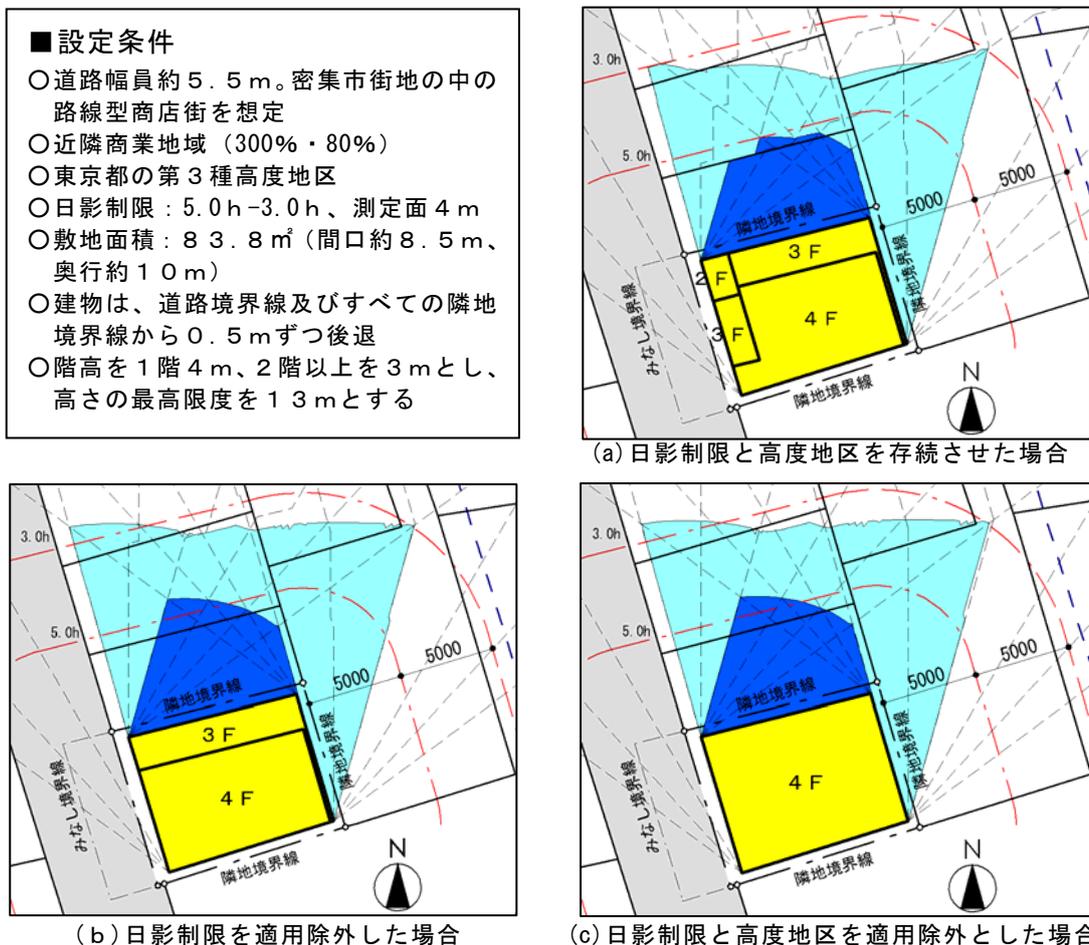


図 3-8 日影制限や高度地区制限を適用除外とした場合の影響の検討

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つたり、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。これらはいくまで例示であり、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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設道路は定めていない 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 60㎡ 	
	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ●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） 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地区(1)、近隣商業地区は、指定容積率通り（200%、300%） 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地区は10m、近隣商業地区は12m 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●良好な街並みを形成するため、定めることが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ●生垣またはフェンスとし、緑化に努める 	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●認定基準で準耐火建築物以上にする 것과建築物の内装の制限を要求 	
	その他設備等	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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た後の区域の特性）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便利の維持・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)