

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

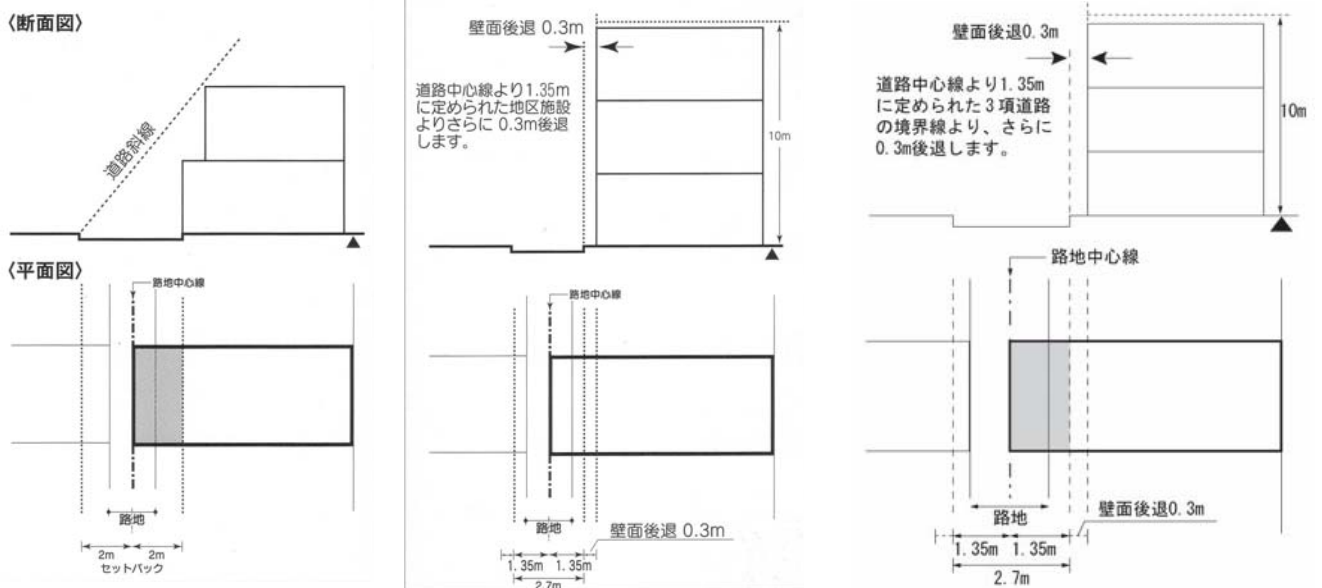
- ・一団地認定に併せて二項道路を廃止した路線は、平成9～16年で19路線(全路線数150路線の約13%)、建替え数は合計27件。区への相談自体は、実績の約3倍はあった。
- ・一団地認定があまり使われなかった理由は、以下のようなことが考えられる。
 - 制度の仕組みが難しく、住民に十分に理解されない。
 - 通路に面する複数の敷地で建替え意欲が一様でない。
 - 近隣関係でうまくいかない場合がある。
 - 認定にあたって、実印+印鑑証明で同意ということが難しい。
 - 長屋が多く、切り離しての建替えが難しい。

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
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	
認定基準	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、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＞



土地所有地
 道路部分となり、建築敷地から除かれる部分

図 5-5 月島地区のルール概要