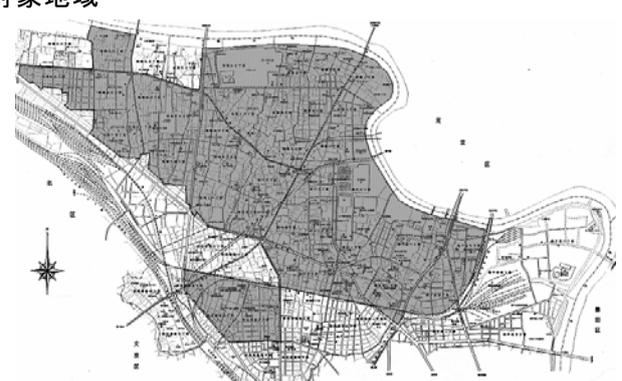


| | |
|---|---|
| 事例 7 : 荒川区近隣まちづくり推進制度 | 対象地域  |
| <p>○活用している制度名称： ・連担建築物設計制度</p> <p>○区域面積：約 634ha</p> <p>○施行年月：平成 14 年 8 月</p> <p>○担当課：荒川区都市整備部住環境整備課</p> | |

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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 43 条第 1 項ただし書 |
| | 外壁の後退等 | <ul style="list-style-type: none"> ・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管理することとし、支障となるものは設けない | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> <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

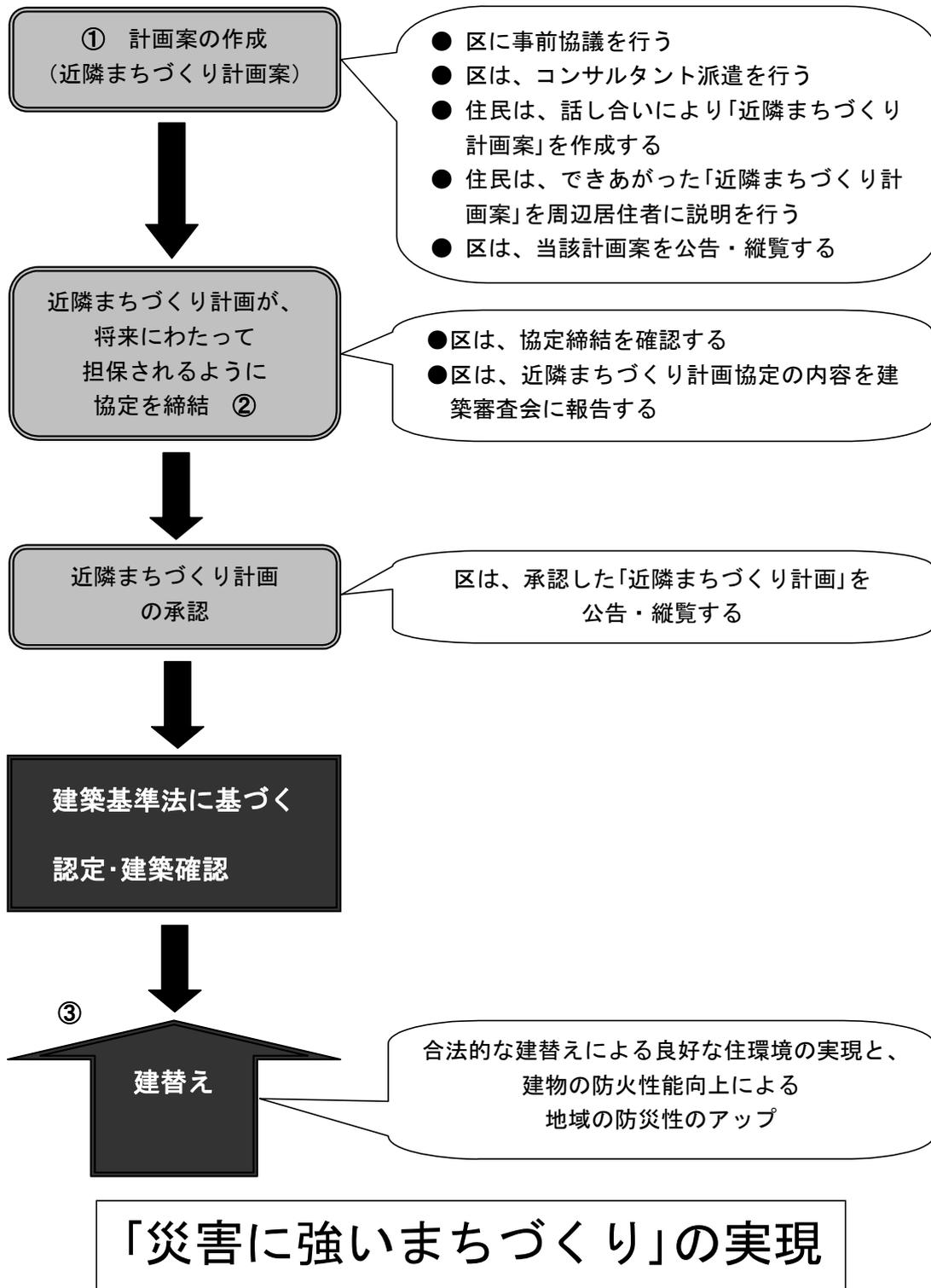


図 5-13 近隣まちづくり推進制度の流れ

建て替えのルール

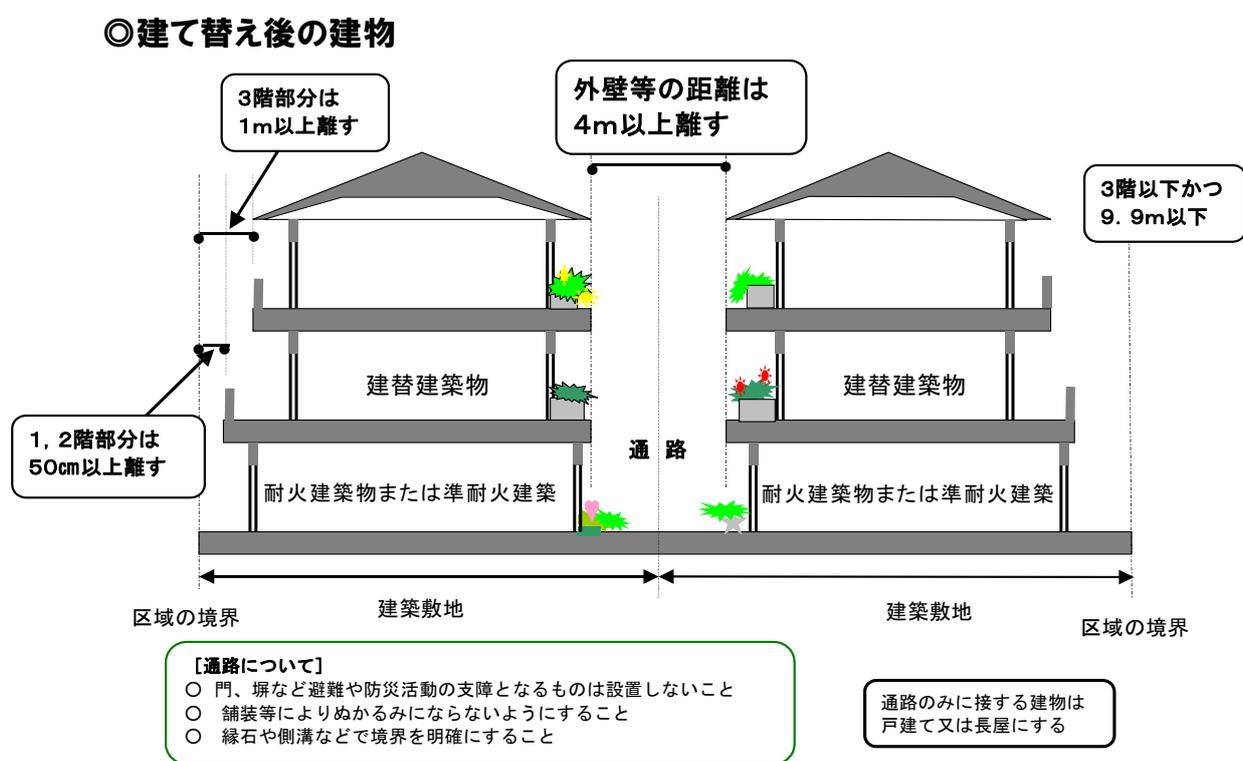
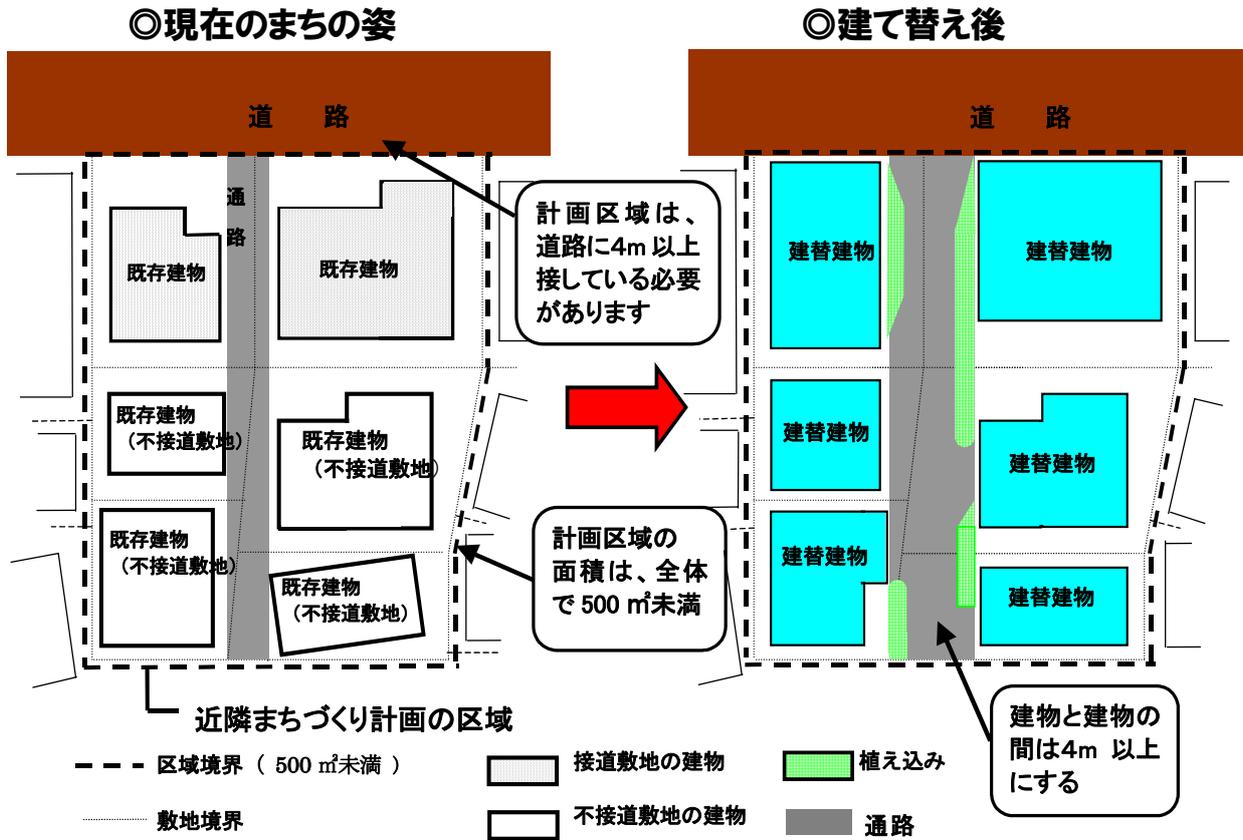


図 5-14 近隣まちづくり推進制度の概要