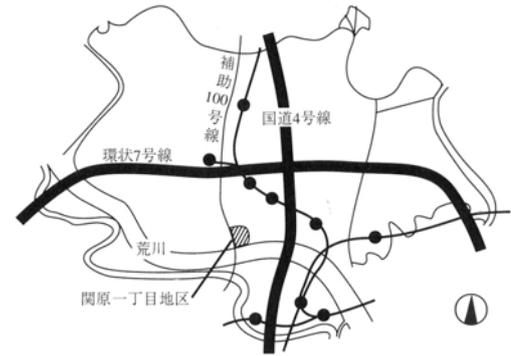


## 事例 9 : 足立区関原一丁目地区

- 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り組みをシフトして、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 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																																	
特定地区防災施設等	特定地区防災施設：12路線、幅員5～6m 地区防災施設：12路線、幅員5～6m																																	
特定建築物地区整備計画の内容		<table border="1"> <thead> <tr> <th>規制内容</th> <th>検討内容、規制値の根拠</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構造</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>延べ面積5000㎡超は耐火、5000㎡以下は耐火又は準耐火建築物</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>都の新たな防火規制に合わせた</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>間口率の最低限度</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>7/10</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画運用指針の基準に合わせた</li> <li>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と、但し書きで例外規定を設けた</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>高さの最低限度</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>5m</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>風営法関連、ホテル・旅館の禁止</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地であるため主に風俗関連を規制</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>容積率の最高限度</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>狭小敷地に対する配慮</li> <li>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。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>容積率の最低限度</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>80%</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>敷地面積の最低限度</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>66㎡</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>壁面の位置の制限</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>幅員5.5mと5mの特定地区防災施設の道路中心線から3m</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>壁面間距離6mを確保</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>工作物の設置の制限</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>塀、柵、広告物、看板等の設置の禁止</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路予定区域部分の規制</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>形態、意匠、垣、さく</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋根、外壁等は落ち着いた色合い</li> <li>屋外広告物等は景観を損なわない</li> <li>生け垣または透視可能なフェンス</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>緑の少ない密集市街地での緑化を推進</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	規制内容	検討内容、規制値の根拠	構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>延べ面積5000㎡超は耐火、5000㎡以下は耐火又は準耐火建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都の新たな防火規制に合わせた</li> </ul>	間口率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>7/10</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画運用指針の基準に合わせた</li> <li>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と、但し書きで例外規定を設けた</li> </ul>	高さの最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>風営法関連、ホテル・旅館の禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地であるため主に風俗関連を規制</li> </ul>	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>狭小敷地に対する配慮</li> <li>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。</li> </ul>	容積率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>80%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>66㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>幅員5.5mと5mの特定地区防災施設の道路中心線から3m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁面間距離6mを確保</li> </ul>	工作物の設置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>塀、柵、広告物、看板等の設置の禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路予定区域部分の規制</li> </ul>	形態、意匠、垣、さく	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根、外壁等は落ち着いた色合い</li> <li>屋外広告物等は景観を損なわない</li> <li>生け垣または透視可能なフェンス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>緑の少ない密集市街地での緑化を推進</li> </ul>
	規制内容	検討内容、規制値の根拠																																
	構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>延べ面積5000㎡超は耐火、5000㎡以下は耐火又は準耐火建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都の新たな防火規制に合わせた</li> </ul>																															
	間口率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>7/10</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画運用指針の基準に合わせた</li> <li>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と、但し書きで例外規定を設けた</li> </ul>																															
	高さの最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>5m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>																															
	用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>風営法関連、ホテル・旅館の禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地であるため主に風俗関連を規制</li> </ul>																															
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>狭小敷地に対する配慮</li> <li>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。</li> </ul>																															
	容積率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>80%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>																															
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>66㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>																															
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>幅員5.5mと5mの特定地区防災施設の道路中心線から3m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁面間距離6mを確保</li> </ul>																															
工作物の設置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>塀、柵、広告物、看板等の設置の禁止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路予定区域部分の規制</li> </ul>																																
形態、意匠、垣、さく	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根、外壁等は落ち着いた色合い</li> <li>屋外広告物等は景観を損なわない</li> <li>生け垣または透視可能なフェンス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>緑の少ない密集市街地での緑化を推進</li> </ul>																																
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>																																	

※ 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

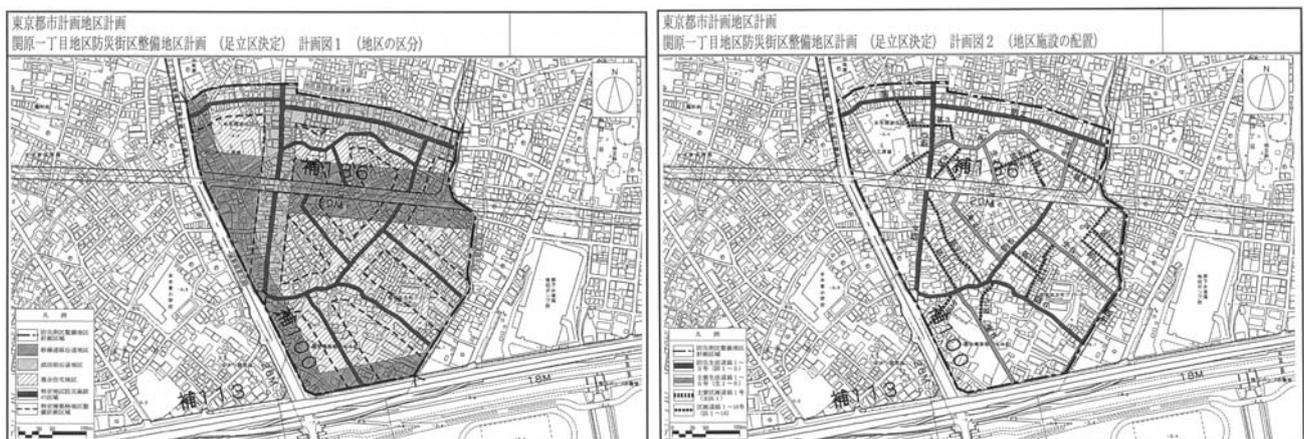


図 5-16 地区計画図