

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 ～
【令和元年6月改定版】

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	2-11
1. 密集市街地の課題と解消方策	2-11
2. それぞれの方策の得意分野	2-15
第3章 まちづくり誘導手法の選び方	2-18
1. まちづくり誘導手法でできること	2-18
2. 相性のよい手法早わかり	2-21
3. まちづくり誘導手法を比べよう	2-22
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. 建蔽率特例許可	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）	3-37
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	3-51
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) 認定基準の例	
5. 43条許可	3-74
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 —————4-13

1. 地元の気運を醸成する	4-13
2. ローカルルールの合意形成	4-19
3. ルールづくりを支援する	4-23
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	4-27
1) 合意形成に必要な費用	
2) 合意形成活動に使える補助制度	

第5章 まちづくりの実現 —————4-28

1. 建替えへの資金的支援	4-28
2. ルールの運用と普及	4-29
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 UR都市機構のまちづくり誘導手法への関わり —————4-32

1. 密集市街地整備への取り組み	4-32
2. 密集市街地の改善に向けた道筋とUR都市機構の関わり	4-32
3. 主な取り組み事例	4-35

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	大阪市建蔽率許可制度	(建蔽率特例許可)	5-4
事例3	東京都中央区月島地区	(三項道路、街並み誘導等)	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)	5-10
事例5	京都市袋路再生	(連担建築物設計制度)	5-12
事例6	大阪市法善寺横丁	(連担建築物設計制度)	5-14
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)	5-16
事例8	中野区南台一・二丁目地区	(防災街区整備地区計画)	5-20

事例 9	足立区関原一丁目地区	(防災街区、用途別容積)	……………5-22
事例 10	足立区千住仲町地区	(防災街区整備地区計画)	……………5-24
事例 11	横浜市鶴見区潮田・本町通地区	(街並み誘導、建蔽率特例許可)	……………5-26
事例 12	神戸市長田区駒ヶ林町1丁目南部地区	(三項道路、壁面線指定)	……………5-28
事例 13	京都市六原学区昭和小路	(三項道路)	……………5-30
事例 14	名古屋市連担建築物設計制度	(連担建築物設計制度)	……………5-32
事例 15	京都市左京区岡崎天王町	(連担建築物設計制度)	……………5-34
事例 16	足立区街区プラン	(43条許可)	……………5-36

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	……………参-14