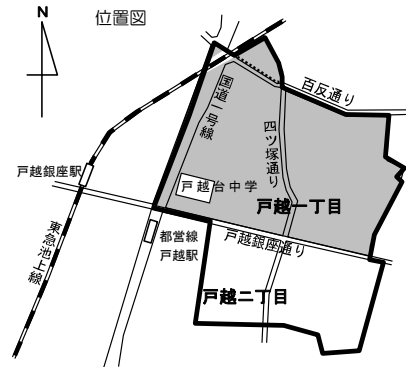


事例 1 : 品川区戸越一丁目地区

- 活用している制度名称：
 - ・街並み誘導型地区計画 / ・住宅市街地総合整備事業
- 地区面積：約 23.0ha
- 決定年月：平成 14 年 6 月（変更：15 年 9 月 / 17 年 10 月）
- 担当課：品川区まちづくり事業部都市開発課



背景・経緯

- ・平成 5 年度から住宅市街地総合整備事業を開始。以来、都市再生住宅、公園、広場、道路拡幅整備などを進めてきた。
- ・地区は 4 m 未満の細街路と狭小敷地が数多く存在し、4 m 未満の細街路に面する狭小敷地では、二項道路拡幅、道路斜線制限、前面道路幅員に基づく容積率制限等により従前床面積の確保が難しいことから建替えが停滞していた。
- ・当初のまちづくり懇談会が、平成 10 年度のメンバー交替、都市再生機構（旧都市基盤整備公団）との事業協力の開始に伴い、まちづくりへの関心、参加が活発化してきたなかで、建替え促進策が検討された。
- ・防災街区整備地区計画との比較検討を経て、街並み誘導型地区計画が提案された。

検討体制

○庁内の体制：適宜、関係部署（建築課、都市計画課等）との会議を開催し、情報交換、協議、調整を行った。

○地元住民：まちづくり懇談会（17 名、概ね月 1 回の開催）

外部委託

- ・住宅市街地総合整備事業の推進事業費から、コンサルタントの委託費を出した。（8 年間で、124,828 千円。事業に関連する一連の検討費用を含む）

合意形成の手法

- ①まちづくり懇談会で地区計画素案を作成
- ②地区全域を対象に地区計画ニュースを配布
- ③地区全域を対象に意見交換会を実施
- ④地区計画の法定手続きに基づく説明会を実施

制度導入のポイント

- ・建替えおよび細街路拡幅整備にとって大きな支障となっている「現行の建築規制をどうにかできないか。」との問題提起がまちづくり懇談会で出された。
- ・まちづくり懇談会で道路斜線制限、高度地区の北側斜線制限、前面道路幅員容積率制限の撤廃、緩和が大きな課題となった。これに対して、街並み誘導型地区計画で道路斜線制限と前面道路幅員容積率制限を適用除外としたほか、高度地区の北側斜線制限を外して絶対高さ制限のみの高度地区に変更するとともに、北側の敷地に配慮して、地区整備計画に真北の隣地境界線から 0.5 m 以上の壁面後退距離を定めた。
- ・比較検討した防災街区整備地区計画については、道路幅員の原則 6 m、構造制限、間口率制限の適用と当地区の土地利用等特性との不整合性が問題提起された。
- ・地元との意見交換会を区およびまちづくり懇談会の共催とすると共に、交換会では懇談会委員が積極的に発言、対応にあたった。

実績・効果

- ・地区計画施行後は年間建替え率が増加した。（地区整備計画の当初決定地区で 4 年以上建替え数が 0 だったのが、平成 30 年度までに 85 件の建替えがあった。）
- ・地元権利者の意向のもと順次、地区計画区域および整備計画区域の拡大が図られた。（平成 15 年 9 月 / 平成 17 年 10 月）

戸越一丁目地区地区計画（概要）			
面積	地区面積：15.0ha 地区整備計画区域：4.1ha		
地区整備計画の概要		規制内容	検討内容、規制値の根拠
	用途	・風営法関連、ホテル、旅館等の禁止	・風紀の悪化を防止する
	容積率の最高限度	・200%、300%、500%	・都市計画の指定容積率とする
	敷地面積の最低限度	・60㎡	・区開発環境指導要綱の基準より引用 ・狭小敷地の分布実態約3割より決定
	壁面の位置の制限	・道路境界線から0.5m（高さ2.5m以上にある簡易な庇、戸袋等は可） ・真北の隣地境界線から0.5m	・既定の建蔽率、地区の実情を勘案した ・住居系地区に真北制限を設定
	工作物の設置の制限	・街並み景観の美化に資するプランターボックス等、容易に移動できる物は可	
高さの最高限度	・10m、12m	・既定規制での容積率限度の確保および模型を使ったケーススタディより算定した	
垣、さく	・生垣又は透視可能なフェンス	・緑化と地域への開放性を求めた	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・区域の設定にあたっては、地元の熱意、意向をもとに同意できるところから順次拡大していく方針で進めた。現在までに2回の区域拡大をしている。 ・地区計画の届出審査、建築制限条例、認定基準の審査にあたっては、各担当部署との審査上の統一、調整にかなりの労力、時間を費やした。 		

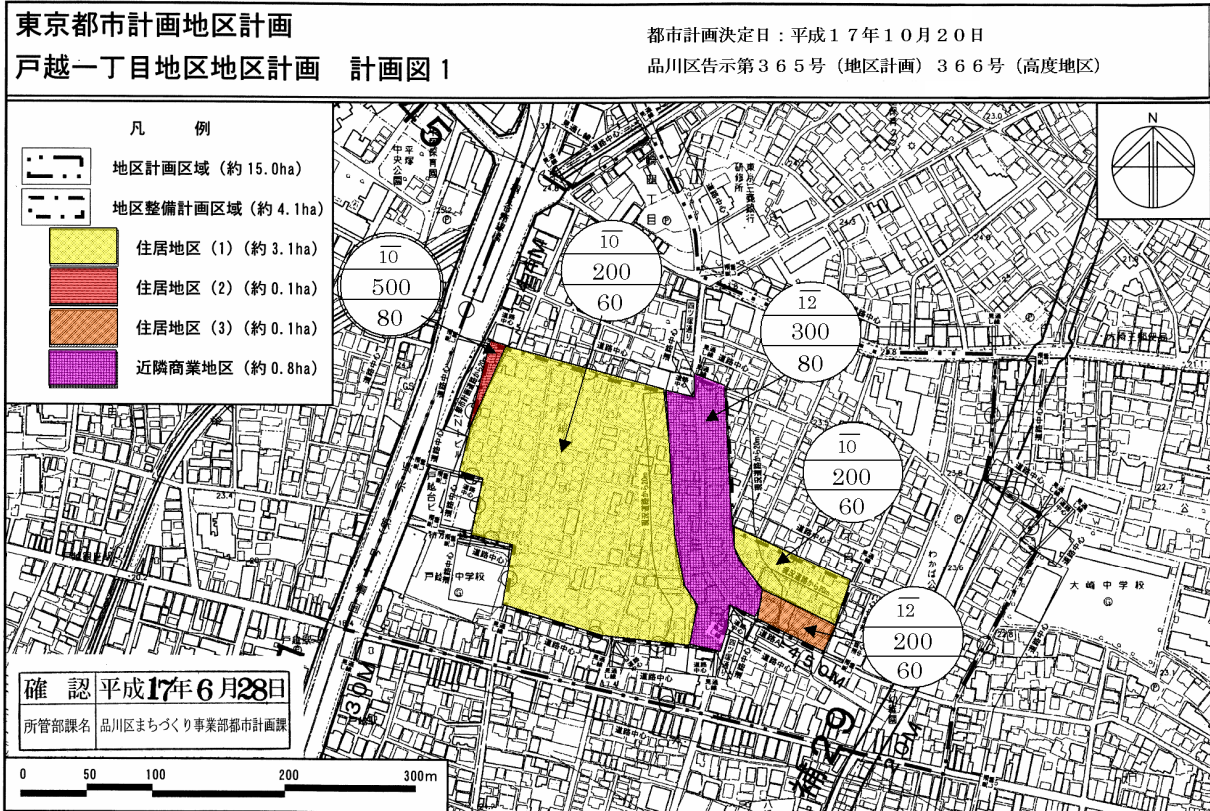


図 5-1 地区計画図



写真 5-1 街並み誘導型地区計画の認定を受けて建替った建物