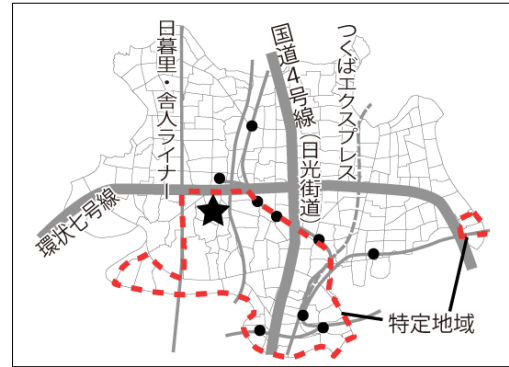


## 事例 16 : 足立区街区プラン

- 活用している制度名称 : 法第 43 条第 2 項第 2 号
- 街区面積 : 1,420.2ha
- 許可等の年月 : 平成 27 年 10 月 27 日
- 担当課 : 足立区都市建設部建築室建築調整課

【特定地域と西新井本町 1 丁目周辺の位置】



### 背景・経緯

- ・足立区地域防災計画（平成 29 年）の首都直下地震における被害想定は、建物被害、全壊 10,000 棟・半壊 30,000 棟、負傷者約 12,000 人・死者約 700 人と予想され、特に被害を拡大させる要因として、木造住宅密集地域の存在があげられる。
- ・地域危険度の高い地域には、木造住宅密集に加えて無接道敷地が集積していることがあげられ、自力での建替え困難敷地が、市街地の防災性能を低下させている。
- ・無接道家屋の建て替え相談は、約 200 件/年程度あるが、従来の建築基準法第 43 条第 1 項ただし書\*許可件数は、平成 26 年実績で 13 件しかなく相談件数の 1 割に満たない状況であった。
- ・平成 24 年度に足立区職員によるプロジェクトチームを発足させ、区内の無接道家屋を洗い出した。これにより、区内に約 8,000 棟の無接道家屋があることが確認され、建築審査会と協議し、新たな基準の考え方を検討することになった。

### 検討体制

- 足立区建築調整課が中心となって調査検討を実施。
- 平成 25 年度に建築審査会の委員により構成する「無接道敷地に建つ建築物における改善更新手法検討会」を設置し、平成 25 年度に方針を取りまとめた。

### 外部委託

- ・コンサルタントに業務委託し、建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書\*の新たな許可基準検討を実施した。委託費は平成 25 年度は現況整理及び基本方針検討で約 840 万円、平成 26 年度は特定地域での街区プラン素案作成で約 1,800 万円である。

### 合意形成の手法

- ・初年度は建築審査会委員により構成する上記検討会を中心に、23 区でのただし書\*規定の状況把握、区内の実態把握（無接道敷地の形態類型別集計、地域別集計など）、モデル街区での検討実施等を踏まえて、新たな基準を取りまとめた。
- ・二年目は、検討会の意見を踏まえながら、約 600 街区での実態調査及び街区プラン（素案）を作成し、新制度実施に向けた準備を整え平成 27 年度から新制度による運用を開始している。

### 制度導入のポイント

- ・区内には約 8,000 の無接道家屋があるが、このうち従来のただし書\*規定では、約 1,600 しか対応できないことが分かった。これは無接道家屋の約 20%である。
- ・このため、ただし書\*規定要件を見直し、全区レベルの緩和で約 3,100、特定地域の緩和で約 1,600 の無接道家屋について、新たなただし書\*規定の対象となることが分かった。これは全体の約 60%であり、新たな規定に基づき建築基準法第 43 条第 1 項ただし書\*を運用出来れば合計約 80%をカバーできることになった。
- ・特定地域とは特に防災上の課題が多く集積している区南部区域であり、「街区プラン」素案を区で作成し、住民の合意が得られれば、全区レベルでの規定をさらに緩和したただし書\*規定を適用可能とし、達成幅員も 2.7m を可能としている。
- ・足立区は、以前から細街路整備条例が整い、幅員 4m の重点路線を指定し、助成策の導入で概ね 50~100m の細街路ネットワークの形成を推進してきた。街区プランは、細街路ネットワークのアンコ部分の改善計画としても位置付けられる。

### 実績・効果

- ・西新井本町 1 丁目周辺の街区で地権者から建て替え相談があり、街区プランに基づきただし書\*が適用され、審査会の同意のもと区が許可を行った。
- ・元は木造 2 階建てアパートであり、建て主は建て替えを諦め、近傍に移住を考えていたが、現地で自己用住宅の建設が可能となったことから自宅建設を行うことになった。
- ・新制度が無いと更新がなされず、空き家が長期間放置される恐れがあった。

※建築基準法第 43 条ただし書は、平成 30 年 6 月 27 日より建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に修正されている。

## 法第 43 条第 2 項第 2 号許可 新基準の考え方

### 【区内全域】

・建物用途・規模・構造・避難経路確保等といった建築条件を付加させることで、許可基準が必要とする現況通路幅員を、従来の 2.7m 以上から 1.8m 以上に緩和する。これにより実現する通路幅員は従来と同様 4m である。また、接道長が 2m に満たない旗竿状敷地の接道幅員を従来の 1.8m から 1.5m に緩和する。

### 【特定地域】

・区の南部で環状 7 号線以南に広がる東京都域危険度の高い「特定地域」(66 町丁目)を対象に、建て替えであることを前提に、上記の現況通路幅員を 1.2m 以上に緩和し、将来実現する通路幅員も 2.7m まで緩和(壁間 4m)する。また、現況の接道長が 1.2m 以上の敷地も新基準の対象とする。

## 法第 43 条第 2 項第 2 号許可 新基準の建物に関する主な許可条件

幅員 1.8m 以上 2.7m 未満の通路等に接する家屋 【区内全域】	①通路拡幅幅員 4m 以上の通路協定締結及び後退整備をする ②2 階建て以下の専用住宅に限る ③45 分準耐火建築物又は耐火建築物以上とする ④壁・天井等は不燃材料で仕上げる ⑤行止り通路の奥敷地は、通路に接続する空地(幅員 4m 以上)を確保する ⑥隣地境界線からの外壁後退有効寸法 50cm 以上を確保する
幅員 1.2m 以上 1.8m 未満の通路に接する家屋 【特定地域内で、街区プランを策定する必要がある】	①通路拡幅幅員 2.7m 以上の通路協定締結及び後退整備をする ②2 階建て以下の専用住宅に限る ③1 時間準耐火建築物又は耐火建築物以上とする ④壁・天井等は不燃材料で仕上げる ⑤行止り通路の奥敷地は、通路に接続する空地(幅員 2.7m 以上)を確保する ⑥建て替えを条件とする(従前が空地は対象外) ⑦隣接家屋と開口部を対面させない ⑧隣接地等の権利者から通行承諾を得ることで、2 方向避難を確保する ⑨隣地境界線からの外壁後退有効寸法 60cm 以上を確保する

## 特定地域での街区プラン

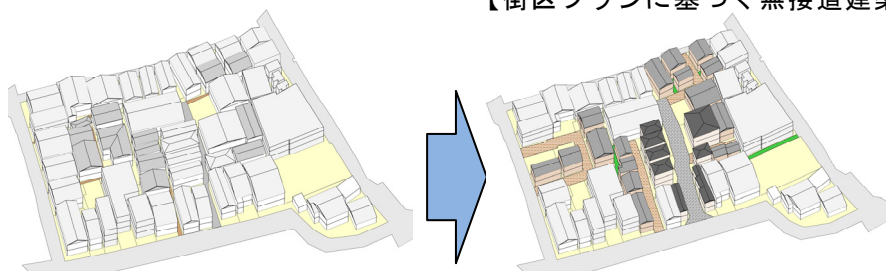
・街区プランとは、建築基準法の道路に有効に接続し各敷地が有効に接続する幅員 2.7m 以上の通路網又はその他安全で快適な住環境等の保全及び向上を図るため必要な事項を定めた街区単位での整備方針をいう。

・対象地域:特定地域に限定(木造密集市街地)

・建築対象:建て替えに限定(平成 26 年 4 月 1 日現在家屋がある場合に限る、空き地は対象外))

### 【現況】

### 【街区プランに基づく無接道建築物の建替え誘導後】



※その他、緊急避難路整備助成、始端部拡幅奨励金、始端部拡幅整備助成等の助成制度がある。

※街区プランにより計画された通路の実現に向け測量費助成として、区から上限 15 万円が支給される。



図 5-27 西新井本町 1 丁目周辺の街区プラン