

事例 3 : 東京都中央区月島地区

地区計画図

- 活用している制度名称：
 - ・街並み誘導型地区計画／・高度利用型地区計画
 - ・(当初)工区区分型一団地認定／・(現在)三項道路
- 地区面積：約 65.4ha
- 決定年月：平成 9 年：街並み誘導／14 年：用途別容積型／16 年：三項指定／31 年：用途別容積型→高度利用型（令和元年 7 月告示予定）
- 担当課：東京都中央区都市整備部地域整備課



背景・経緯

- ・狭い路地(二項道路)沿いに狭小長屋が建ち並び、建替えが困難、違法増築が増加する状況に対して、3階建てへの合法的な建替えが必要だった。
- ・当初三項道路の指定を考えていたが、国・都との協議で導入できず、街並み誘導型地区計画と工区区分型一団地認定制度を併用することになった。
- ・一団地認定制度は合意形成が難しく、実績が増えなかったため、平成 16 年の建築基準法 43 条の 2 の創設を機に、既に一団地認定により二項道路を廃止した通路を除くすべての路線を、三項道路に指定した。

検討体制

- ・平成 5 年に都市整備部内にプロジェクトチームを立ち上げ、この中で具体的な検討を行った。

外部委託

- ・外部委託を行った。

合意形成の手法

- ・専ら行政主導で検討し、地元(まちづくり協議会等)と協議するという形で行った。地元は概ね賛成の意向を示し、導入までに大きな混乱や反対はなかった。
- ・三項道路への切り替えにあたっては、通路部分の最小幅員や建築物の制限内容については変更が無かったため、地元へは「手続きの簡略化(一団地認定から個別建替えへ)」として説明し、特に意見は出てこなかった。
- ・一団地認定当時の認定の際の合意形成は、建替え発意→区に相談→区(担当者 2 名)が路地内の権利者に説明、というプロセスが多かった。

制度導入のポイント

- ・本地区は、明治後期から大正期にかけての埋立地(都施行)であり、計画的に築造されている。そのため全て同じ規格 52m×110mの街区で道路が格子状に入り、その街区内にある路地を「通路」として取り扱っても、交通・安全・防火・衛生の面から大きな支障がないと判断した。
- ・三項道路にすると道路部分を敷地に算入できないため、指定建蔽率を 60%から 80%に緩和した。

実績・効果

- ・一団地認定に併せて二項道路を廃止した路線は、平成 9～16 年で 19 路線(全路線数 150 路線の約 13%)、建替え数は合計 27 件。区への相談自体は、実績の約 3 倍はあった。
- ・一団地認定があまり使われなかった理由は、以下のようなことが考えられる。
 - 制度の仕組みが難しく、住民に十分に理解されない。
 - 通路に面する複数の敷地で建替え意欲が一様でない。
 - 近隣関係でうまくいかない場合がある。
 - 認定にあたって、実印+印鑑証明で同意ということが難しい。
 - 長屋が多く、切り離しての建替えが難しい。

地区計画および認定基準（主に住居地区の路地部分について）

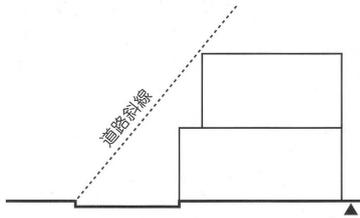
面積	地区計画は8地区（約65.4ha）		
地区施設等	幅員2.7mの通路として指定（平成16年には三項道路も指定）。8地区合計約132本		
地区整備計画の主な内容		規制内容	検討内容、規制値の根拠
	用途制限	<ul style="list-style-type: none"> ・風営法関連の禁止 ・通路にのみ面する敷地では、自動車車庫等を禁止など 	<ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な歩行者空間の確保と災害時・緊急時の避難経路の確保のため
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・通路部分は、通路の境界から0.3m以上（道路状空間3.3m） ・行き止まり通路は、高さ2.5m以下の部分において、隣地境界線までの距離を0.45m以上確保（ただし書き規定あり） 	<ul style="list-style-type: none"> ・都との協議による ・二方向避難の確保
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・通路部分は10m 	<ul style="list-style-type: none"> ・D/H=1/3程度を基準とする ・一般規制で建築可能な階数に1～2階分積み上げが可能にする
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・通路部分は240%（ただし、建物の延べ面積の1/2以上は住宅等とする） 	<ul style="list-style-type: none"> ・D/H=1/3程度を基準とする ・一般規制で建築可能な階数に1～2階分積み上げが可能にする ・戸建て住宅などの建替えを促進するため
	容積率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・4m以下の道路または通路のみに面する敷地は100% 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の健全で適正な高度利用化を図るため
	建蔽率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・80%。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては10%を、同条第5項第1号に該当する建築物にあっては20%を加えた数値とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画において定められた建蔽率と同じにしている
	建築面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・150㎡（敷地面積が300㎡未満の場合は、敷地面積の1/2）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の実情を勘案した
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・300㎡。ただし、300㎡未満の敷地は、都市計画決定時点の敷地面積を最低限度とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての敷地で活用できる
	工作物の設置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・門、へい、広告物、看板等の工作物の設置の禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性や快適性の確保のため
認定基準	容積率制限の緩和	<p>対象：住宅、共同住宅及び複合建築物</p> <p>（1）交通上の措置</p> <p>①接道するすべて（敷地面積が100㎡未満の場合は1以上）の道路から、建物の出入口の一に通ずる幅員が90cm以上の通路を設ける</p> <p>（2）安全上の措置</p> <p>②建築基準法施行令第121条の規定の適用を受けない場合で3階に居室を有する場合、その階の一以上の居室から避難階に通ずる避難器具を設け、有効に避難できるものとする。上記以外の場合の条件（省略）</p> <p>（3）防火上の措置</p> <p>③火気使用室の壁及び天井の仕上げ及び下地を不燃材料で造る（IHの場合は準不燃材料）</p> <p>（4）衛生上の措置</p> <p>④階数が3以下若しくは高さが10m以下又は一戸建ての住宅の場合、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を15cm以上確保する。上記以外の場合の条件（省略）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・②避難経路を確保するため ・③防火性を確保するため ・④建て詰まりによる通風阻害や衛生悪化を防ぐため
	道路斜線の緩和（隣地斜線の緩和はなし）	<p>①から④に加えて、</p> <p>（3）防火上の措置</p> <p>⑤認定により緩和を受ける斜線が、建築物と接する階以上の階の壁及び天井の仕上げ及び下地を準不燃材料で造る</p> <p>（5）空地の確保</p> <p>⑥敷地面積が300㎡以上の場合、空地を20%以上、100㎡以上300㎡未満の場合、空地を15%以上、100㎡未満の場合、空地を10%以上確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・⑤斜線による高さ制限より高く建てる部分に防火性を確保するため

<二項道路による建替え>

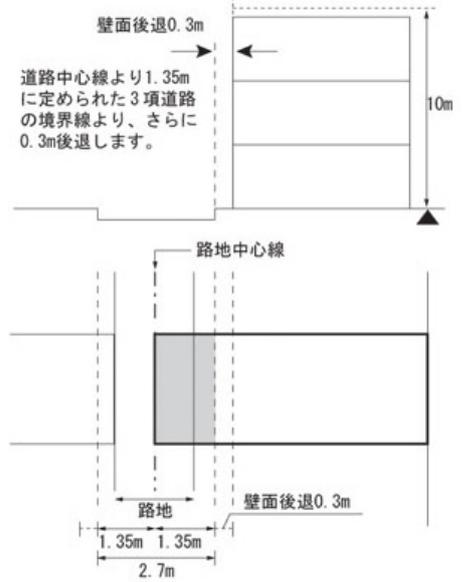
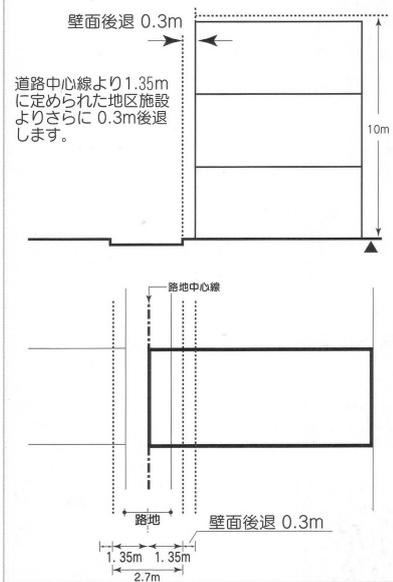
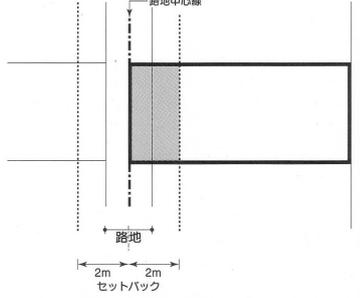
<一団地認定による建替え>

<三項道路による建替え>

<断面図>



<平面図>



土地所有地
 道路部分となり、建築敷地から除かれる部分

図 5-5 月島地区のルールの概要