

資料配布の場所  
筑波研究学園都市記者会  
令和元年7月31日配布

 **国総研**  
National Institute for Land and Infrastructure Management  
令和元年7月31日  
国土技術政策総合研究所

## 建て替えを可能にして、まちを安全に！ ～密集市街地の建て替え促進に向けたガイドブックを改定～

国総研では、密集市街地整備のためのまちづくり誘導手法の運用ガイドブック【改定版】を公開しました。これにより、まちづくり誘導手法を用いた密集市街地での建て替え促進の取り組みにおいて、最新の法制度や適用事例の情報を参照することが可能になりました。

- 密集市街地の防災性の向上は喫緊の課題ですが、狭隘道路や狭小敷地等の条件から、地域で定められている一般の建築規制（接道規定、道路斜線制限、建蔽率制限等）への適合が困難であることが、建て替え停滞の一因となっています。
- 国総研では、一般の建築規制の一部を置き換えたり緩和したりできる「まちづくり誘導手法」を活用した建て替えについて解説した『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～』を平成 19 年に刊行し、地方公共団体やまちづくりコンサルタントなど多くの方々にご活用いただいております。
- 今般、改正建築基準法が令和元年 6 月 25 日に全面施行され、また本ガイドブック初版から 12 年以上経過し「まちづくり誘導手法」の適用事例が増加していることから、【改定版】を作成しました。これにより、最新の法制度や適用事例の情報を参照することが可能になり、まちづくり誘導手法を用いた密集市街地での建て替え促進により一層お役立ていただけることを期待しています。

「まちづくり誘導手法」とは

あるまとまった区域の住民の合意により、地域で定められている一般の建築規制の一部を置き換えたり緩和したりすることにより、地域の実情に合ったローカルルールを作る手法。

### ■本ガイドブックの入手方法

国総研ホームページの下記 URL からダウンロードして下さい。

ダウンロード URL <http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1076.htm>

(お問い合わせ先)

国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市計画研究室 室長 勝又 済  
TEL:029-864-2211(内線 4521) FAX:029-864-6776 E-mail: nil-tosikei@mlit.go.jp

# 建築基準法における接道規定と、適合困難なケース

## ■ 建築基準法における道路の定義と接道規定

- 建築基準法における道路の定義(法第42条第1項)

道路法、都市計画法、土地区画整理法等による道路で、幅員4m以上のもの

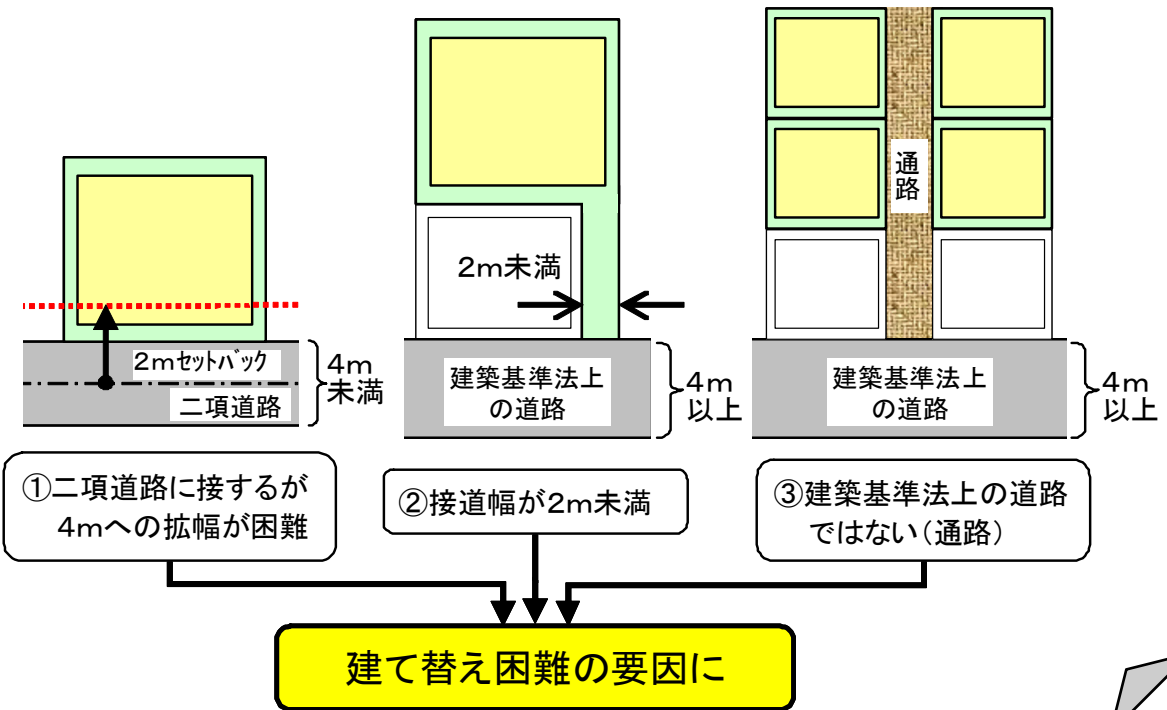
※二項道路(法第42条第2項)

都市計画区域指定以前に建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、法第42条第1項の道路とみなし、道路の中心線から2mの線をその道路の境界線とみなす

- 接道規定(法第43条第1項)

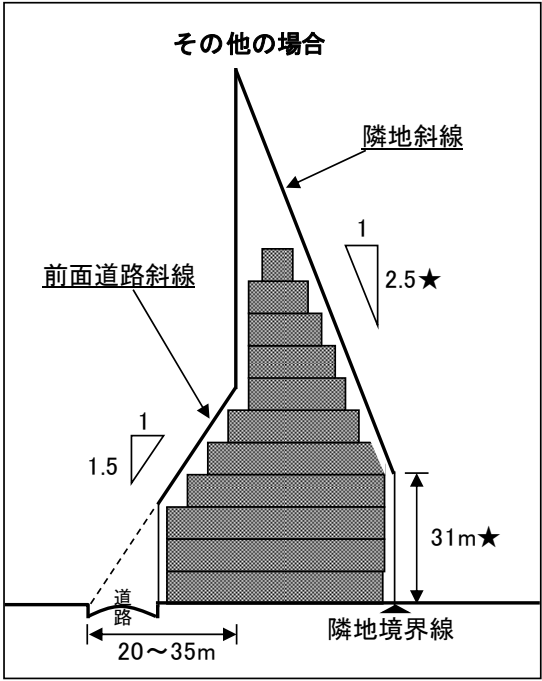
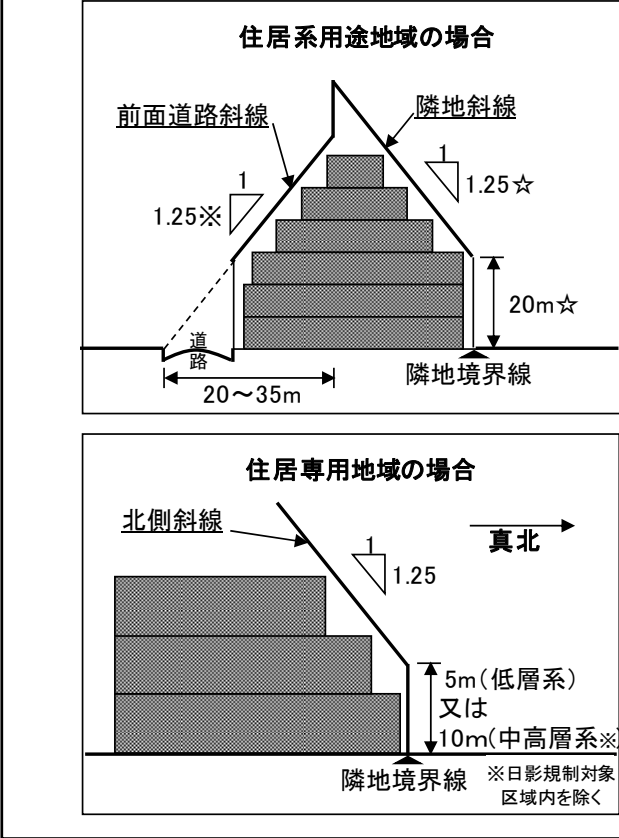
建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない

## ■ 接道規定に適合させることが困難なケース



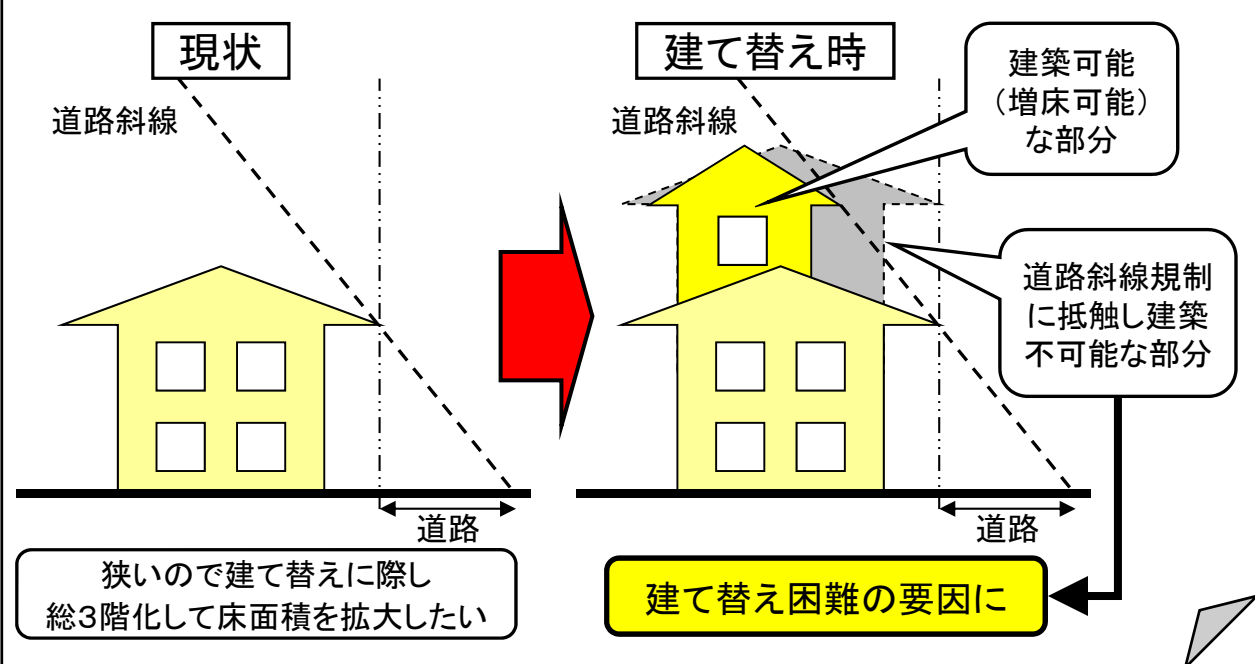
# 建築基準法における斜線規制と、適合困難なケース

## ■ 斜線規制の概要



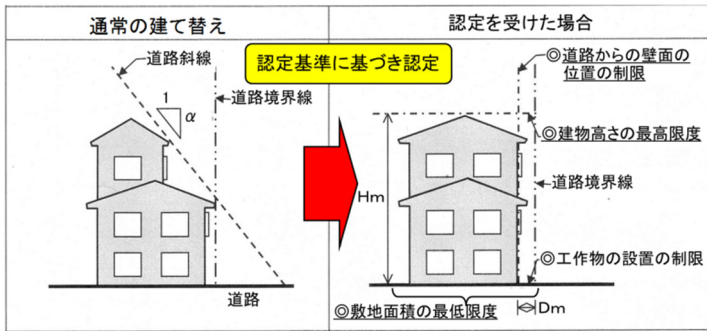
※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、1.5を指定することも可。  
 ☆ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、それぞれ2.5、31mを指定することも可。  
 ★ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、適用除外とすることも可。

## ■ 斜線規制に適合させることが困難なケース



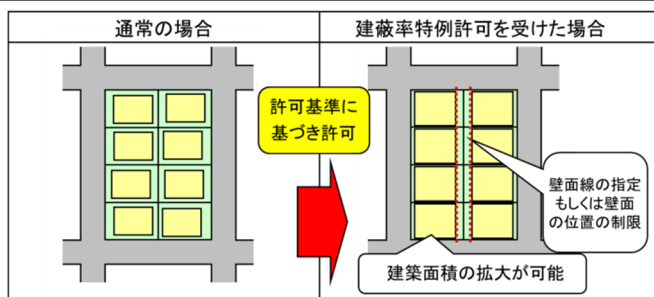
# 『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック』で取り上げたまちづくり誘導手法の概要

## ①街並み誘導型地区計画（都市計画法第12条の10、建築基準法第68条の5の5）



壁面の位置の制限\*、工作物の設置の制限、高さの最高限度\*、容積率の最高限度（斜線制限のみ適用除外の場合は不要）、敷地面積の最低限度\*を定めた地区計画等の内容に適合し（\*印は条例化が必要）、特定行政庁が交通・安全・防火・衛生上支障がないと認定した場合、**斜線制限、前面道路幅員による容積率制限の適用を除外**する。

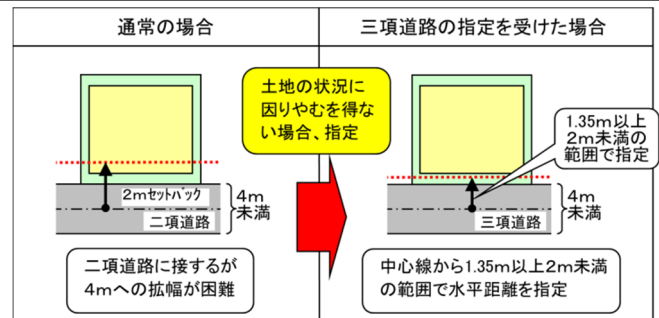
## ②建蔽率特例許可（建築基準法第53条第4項及び第5項）



隣地境界線から後退して壁面線の指定、または条例で定める壁面の位置の制限を定め、特定行政庁が安全・防火・衛生上支障がないと認めて許可した場合、もしくは、道路境界線から後退して壁面線を指定\*、または特定防災街区整備地区若しくは条例\*\*で壁面の位置の制限を定め、特定行政庁が安全・防火・衛生上支障がないと認めて許可した場合、**建蔽率制限を緩和**する。

\* 特定行政庁が街区における避難上及び消火に必要な機能の確保を図るため必要と認めた場合に限る。  
\*\* 防災街区整備地区計画に基づくものに限る。

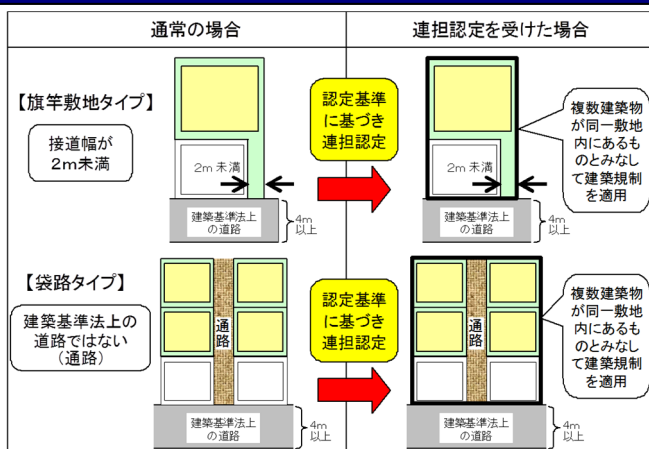
## ③三項道路（水平距離の指定）（建築基準法第42条第3項）



二項道路で、土地の状況に困りやむを得ない場合、建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁の指定により、**2.7m以上4m未満の幅員で基準法道路とみなす**。

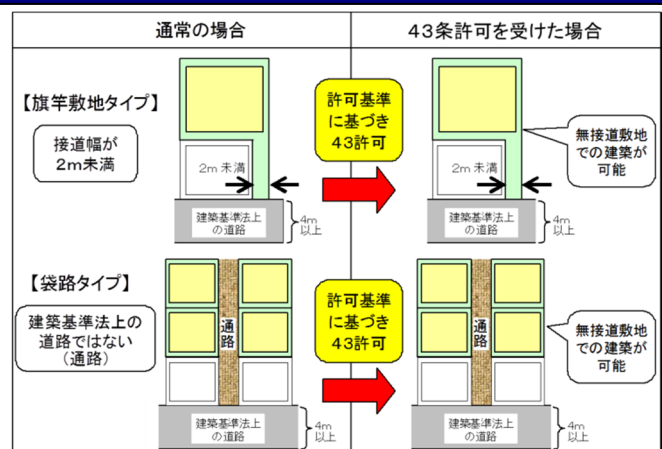
平成16年の国の運用通知で沿道の建築物の制限強化を推奨

## ④連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）



新たに建築される建築物の位置・構造が、既存建築物の位置・構造を前提として総合的見地から設計され、特定行政庁が安全・防火・衛生上支障がないと認定した場合、**複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用**する。

## ⑤43条許可（建築基準法第43条第2項第2号）



敷地の周囲に広い空地を有するなどの基準に適合し、特定行政庁が交通・安全・防火・衛生上支障がないと認定し建築審査会の同意を得て許可した場合、**接道義務を緩和**する（**無接道敷地での建築が可能**となる）。

# まちづくり誘導手法を活用した 密集市街地における建て替え成功事例

## ①街並み誘導型地区計画 (都市計画法第12条の10、建築基準法第68条の5の5)

東京都品川区戸越地区



## ②建蔽率特例許可 (建築基準法第53条第4項及び第5項)

大阪府大阪市



## ③三項道路(水平距離の指定) (建築基準法第42条第3項)

東京都中央区月島地区



## ④連担建築物設計制度 (建築基準法第86条第2項)

大阪市法善寺横町



# 『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック』の構成

