

荒川区まちづくり制度策定業務委託

業務実施年度	2000(平成12)～2002(平成14)年度
発注者	東京都荒川区
担当	(株)首都圏総合計画研究所井上隆、木下眞一、横田雅幸

1. 業務の背景

敷地規模の小さな木造住宅が密集するまち

人口 **175,189人**

人口密度 約 **172人/ha** (平成15年1月1日現在)

木造・防火造の建物棟数率 約 **70%**



狭い道路や路地(通路)が多いまち

幅員4m未満の細街路接道建物 約 **40%**

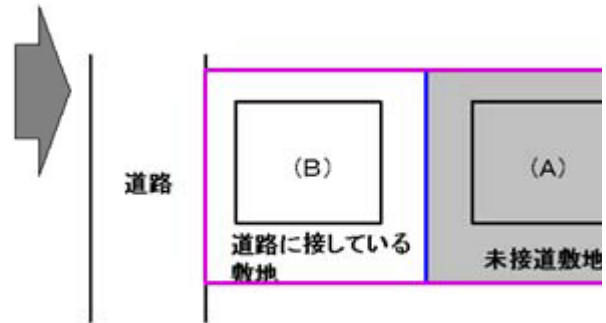
道路に接していない敷地(未接道敷地) 約 **10%**



2. 新しい制度の必要性

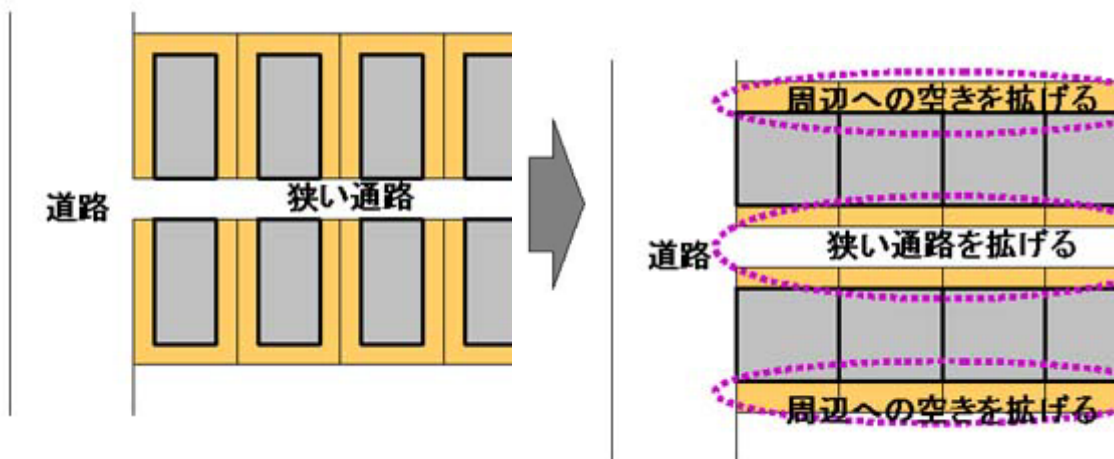
道路に接していない敷地(未接道敷地)などでは建替えができないため、まちの不燃化が進みにくい

未接道敷地(A)での建替えができるようになるには、道路に接した敷地(B)を巻き込んだ建替えルールづくり



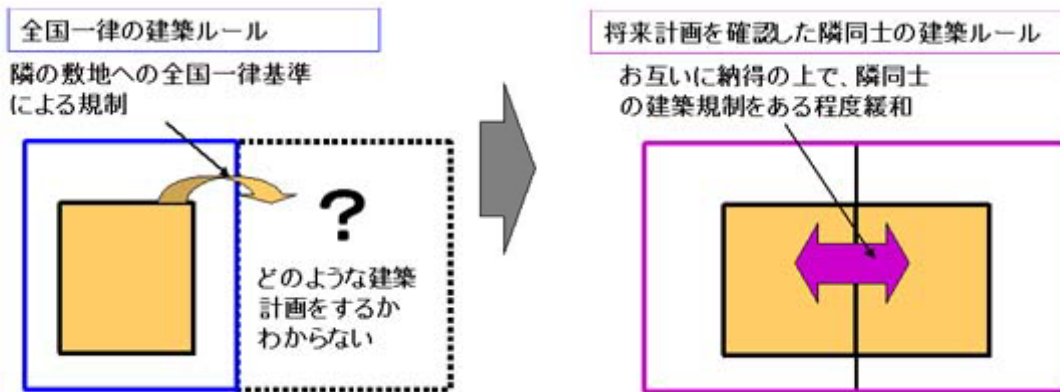
狭い敷地内に、小さなオープンスペースがバラバラに生み出される現状

個々の敷地内のオープンスペースを、防災上効果的なように集約するルールづくり



個々の敷地に適用される全国一律の建築ルールでは、合理的なまちづくりが進めにくい

隣同士が将来の建替え計画を確認しあうことで、地区の状況に応じて、隣同士の建築規制を合理化するルールづくり



3. 「近隣まちづくり推進制度」の概要

制度のねらい

木造密集地区の防災性の向上を

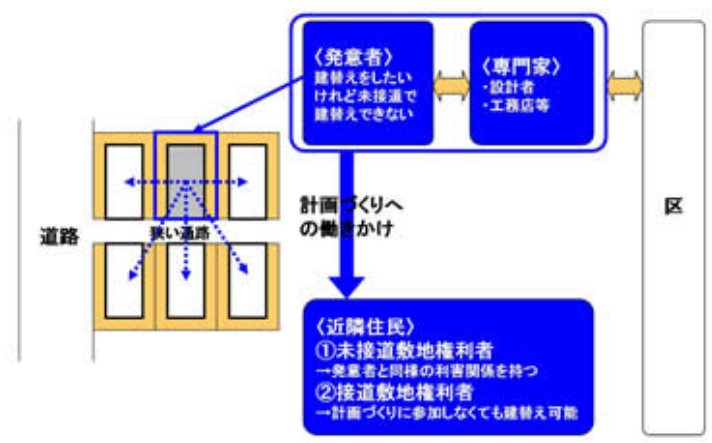
目指し、未接道敷地の解消に

焦点をあてて、向こう三軒両隣程度

の小さな区域で、区域の状況に応じた、

将来の隣同士の建築ルール（近隣まちづくり計画）をお互いに約束し、

約束の内容に添って、計画的に建替えを進めていく。



制度の内容

住民同士が、近隣まちづくり計画を定める

手続き近隣まちづくり計画の承認基準

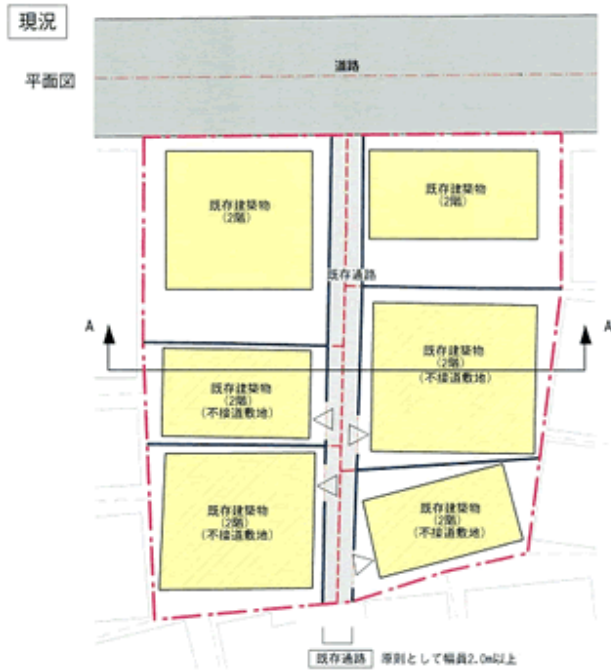
近隣まちづくり計画の承認基準

区域の範囲は 500 m²未満

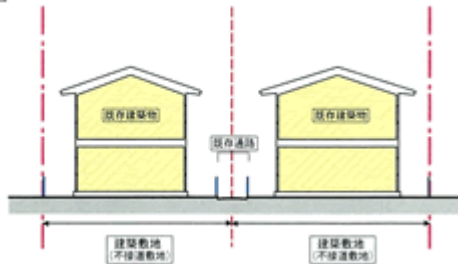
区域は道路に 4 m 以上接道

通路の現況幅員は原則 2 m 以上（ただし、
状況により幅員 1.5m まで認める）区域は

道路に 4 m 以上接道



A-A' 断面図



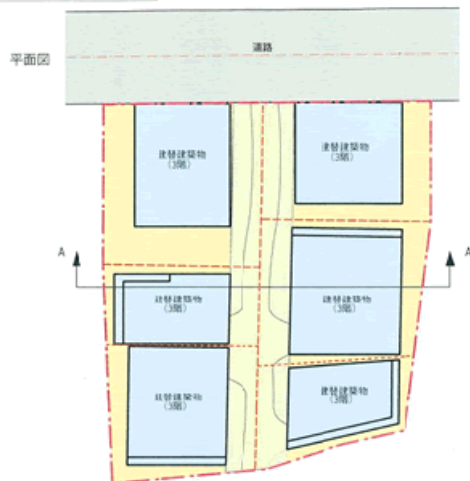
通路に面した外壁間距離は 4 m 以上となるよう計画

区域境界線から 50 cm 以上の外壁面後退

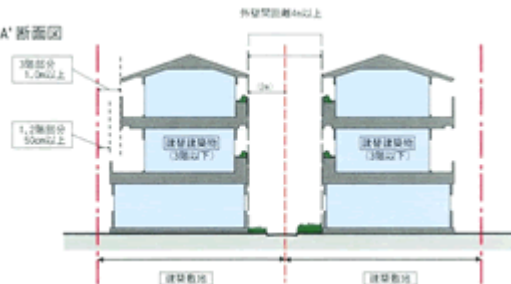
耐火建築物又は準耐火建築物

高さ 9.9m 以下、地上 3 階以下

計画の最終イメージ



A-A' 断面図



4. 制度の運用上の課題

発意形成（動機付け）の課題

そもそも契機となる建替え発意が生まれない

制度を知らないことによるあきらめ

建築条件以外の多様な建替えを考えない要因

- 区の積極的な地元対応の推進
- 制度の効果的なPR手法の充実
- 建築相談体制の充実・ネットワーク化

建替え発意が効果的に捕らえられない

制度を知る人が少なく、制度活用の芽を捕らえられない

制度を知る人に、多様なかたちの発意が伝わらない

- 建築情報の収集・判断・伝達体制の構築
- 設計者・工務店等への制度のPRや
区との連携体制づくり
- 建替え啓発・建替え支援のための
様々な方策の充実

合意形成の場づくり（近隣住民への働きかけ）の課題

発意者が近隣住民に働きかけができない

近隣住民への働きかけ方がわからない

近隣住民への働きかけの労力がかけられない

- 発意者の相談相手となる
専門家の育成・支援
- 発意者の相談相手となる
専門家の育成・支援
- 発意者の意向や制度内容を的確に、公平な立場で

近隣住民が発意者の働きかけに反応しない

近隣住民が発意者の意図、制度内容を理解できない
建替えの必要性や利害関係の違い等により、発意者の働きかけに反応しない

- 伝えられる専門家の立場の確立
- 制度の効果的なPR手法の充実
- 区の積極的な支援

合意形成（計画づくり）の課題

近隣住民が現段階で将来を描けない

現段階で建替えなどを考えていない近隣住民が、
建築条件以外の多様な建替えを考えない要因

- 近隣計画の提案と理解形成を進める専門家の支援
- 公平な立場で近隣住民と対応できる専門家の立場の確立

建替え発意が効果的に捕らえられない

制度を知る人が少なく、制度活用の芽を捕らえられない
建替えの必要性や利害関係の違い等により、発意者の働きかけに反応しない

- 権利関係の整理整や公平感を確保する、
各区域の状況に応じた支援策の充実
- 区の積極的な等への支援
- 権利関係の調支援

