

近隣まちづくり推進制度

の手引き

荒川区防災都市づくり部

CONTENTS (目次)

・ はじめに	1
・ 近隣まちづくり推進制度について	2
・ 近隣まちづくり推進制度の流れ	3
・ 認定基準について(条件・建て替えルール)	4
・ 荒川区近隣まちづくり推進制度要綱	8
・ 荒川区近隣まちづくり等支援制度要綱	13
・ 認定基準	21

(荒川区近隣まちづくり推進制度に係る建築基準法第86条第2項
及び第86条の2第1項の規定に基づく認定基準)

はじめに

荒川区には、約 42,000 棟の建築物がありますが、そのうち約 2,300 棟が無接道敷地に建つ建物です。

これらの建物は、建築基準法上個別に建て替えることが不可能なため、建て替え更新がなく、維持するための修繕が繰り返され、そのほとんどが築後 30 年以上の老朽木造建物です。

これら無接道建築物の解消は、国や自治体の積年の課題であり、居住環境だけでなく、防災面においても問題を抱え、早急な建て替え促進策が求められています。そこで荒川区では、「近隣まちづくり推進制度」を創設し、全国に先駆けて無接道敷地の建て替え促進に取り組むことといたしました。

この「手引き」は、「近隣まちづくり推進制度要綱」（荒川ルールⅡ）の内容をわかりやすく解説したものです。

住民の皆様方が、この制度を利用することにより無接道敷地の解消が進み、建物の不燃化と、オープンスペースの創出により、安全で良好な住環境の整備が図れます。

この制度を利用して建て替えを行いたいと思われたとき、また、ご自分の敷地が道路に接していないとわかったとき、ぜひ下記の相談窓口にお問い合わせください。

1 無接道敷地とは

建築基準法上の道路に 2メートル以上接していない敷地を言います。

住まいの新築や建て替えをするためには、原則として敷地が建築基準法上の道路に 2メートル以上接している必要があります。

2 建築基準法上の道路とは

普段通っている道でも、建築基準法上の道路の場合とそうでない場合があります。敷地と接している道が建築基準法上の道路かどうかは区役所 6階の建築課で確認できます。（通路と思われている道でも、ある程度の幅以上のものは建築基準法上の道路である場合が多いです。）

敷地が道路と2メートル以上接していない場合の建て替え方法

- ① 隣接している接道敷地を購入する。
- ② 道路に接している隣の敷地所有者と共同で建て替えを行う。
などがあります。

新たな建て替え方法として

- ③「近隣まちづくり推進制度」を活用して、個別に順次、建て替えを行う。

(お問い合わせ先)

荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課管理係
電話 (3802) 3111 内線 2825

近隣まちづくり推進制度について

この制度は、区、区民及び設計事務所等の事業者が協調・協働して、老朽木造家屋の建て替えを促進することにより、安全で快適な住環境を創出し、誰もが安心して暮らすことができる「防災安心社会」の実現を目指すものです。

1 制度の考え方

無接道敷地に建つ建物は、建築基準法上建て替えできないが、接道敷地と一体とみなすことで可能となる建築基準法第86条第2項（**連担建築物設計制度**）の規定を活用するものです。

このため、まちづくり計画の作成が必要であり、土地所有者等関係権利者の合意が前提となります。（建築基準法第86条第6項）

2 制度のあらまし

住民の方が建て替えたいあるいは住環境を良くしたいと思われたとき、認定基準に基づきまちづくり計画を作成します。この計画に基づき順次建て替えを進めます。

その手続きは近隣まちづくり推進制度要綱及び建築基準法に定められています。

近隣まちづくり計画は、自主的に話し合って作ります。計画の検討段階では関係権利者等の意見調整や周辺住民の方への説明などを行い、合意形成を目指します。

区はコンサルタントの派遣などにより支援します。

手続きの流れ

① 計画案の作成

無接道敷地を含む2～6軒程度の範囲の住民の方（土地所有者等）が、「近隣まちづくり計画案」を作成します。

計画案を作成するに当たっては区が助言、支援するほか、コンサルタントなどの専門家を派遣することもできます。



② 計画案の説明

計画案を土地所有者等が周辺住民の方々に説明します。

同時に区では公告・縦覧によりこの計画案を公表します。

周辺住民の方の意見等を尊重し、計画案を調整します。



③ 協定の締結

土地所有者等は、作成した計画が実現できるように、協定（近隣まちづくり協定）を締結します。

区は協定の締結を確認し、計画を承認します。

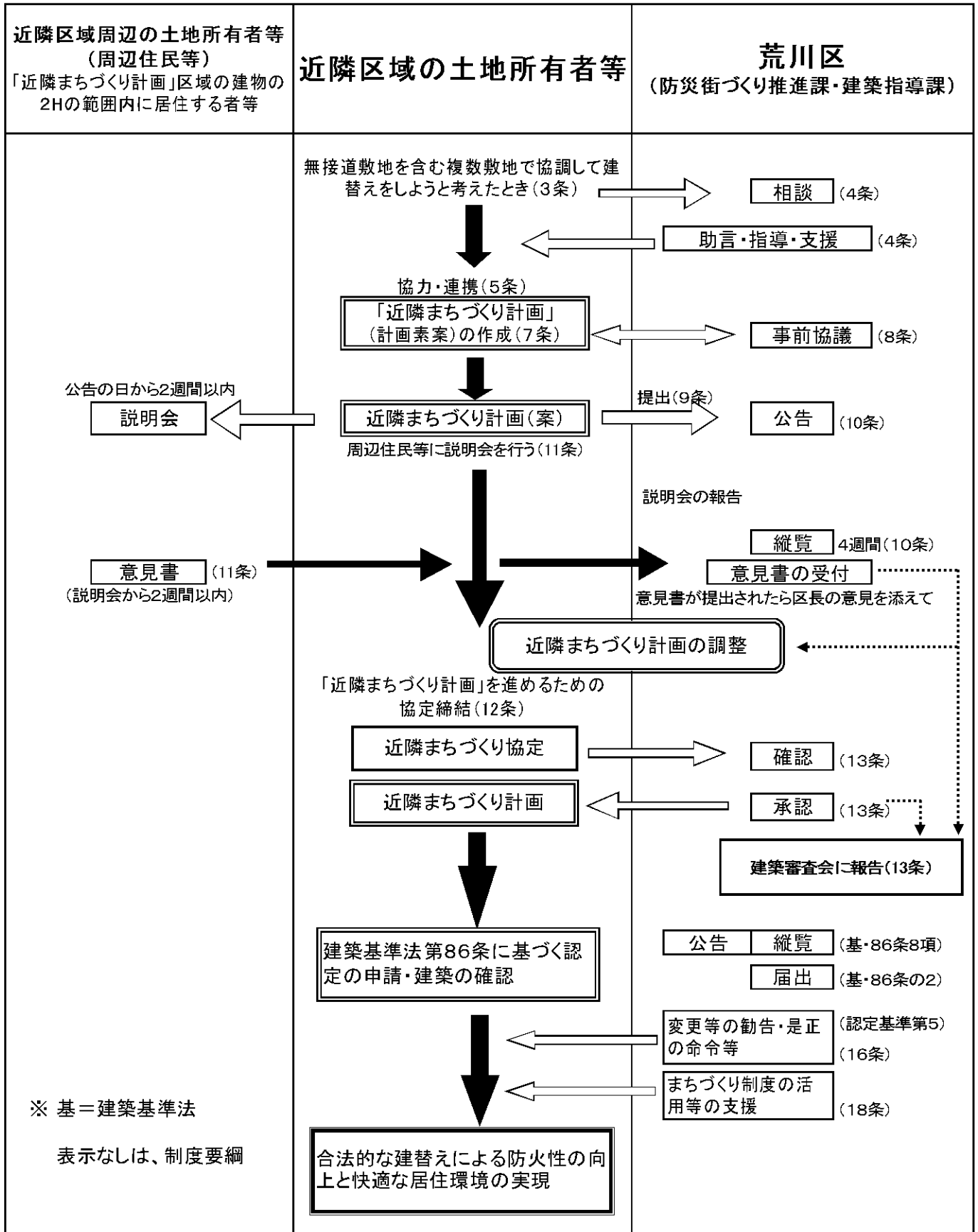


④ 計画に沿った建て替え

建築基準法86条に基づく計画認定を受け、建て替えなどを行います。（建築計画の事前届出をします。）

区は建築計画が近隣まちづくり計画に適合しない場合、変更を勧告します。

近隣まちづくり推進制度の流れ



認定基準について(条件・建て替えルール)

この認定基準は、荒川区近隣まちづくり推進制度要綱（以下「要綱」という。）の規定に基づく協調建替計画に対して、建築基準法第 86 条第 2 項の規定による連担建築物設計制度を運用するため定めるものです。

本基準は技術基準であり、認定の申請にあたっての必要条件としての性格を持つものですが、その条件を十分に充たすものであるか否かは、具体的な計画に即し制度の趣旨を勘案して判断します。

なお、本基準の個々の規定に適合しない場合であっても、各建築物等の位置及び構造について総合的な配慮がなされているもので、その計画における建築物等の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障がないものと認められるものについては、弾力的に取り扱います。

1 適用区域の要件について

- ・ 適用は区内全域とし、要綱に定める近隣区域であること。
- ・ 適用区域の区域面積は500㎡未満であること。
- ・ 適用区域は建築基準法の道路に4m以上接すること。ただし次に掲げる場合は、この限りでない。
 - ア 路地状区域の場合は、道路に2.7m以上接すること。
 - イ 小規模路地状区域の場合は、道路に2m以上接すること。
- ・ 適用区域内の敷地を細分化する行為を含まないこと。

2 区域内の通路について

- ・ 既存通路の幅員は2m以上を原則とする。
- ・ 既存通路の延長は35m以内であること。ただし、二方向避難が可能なものはこの限りではない。

3 区域内の建築物について

① 外壁の後退等の制限

- ・ 通路に面する建築物の各部分は、通路の反対側の建築物の各部分までの距離を2.7m以上とすること。
- ・ 区域境界線に面する建築物の外壁は、当該区域境界線から有効で50cm以上離すこと。
- ・ 通路のみに接する3階建ての建築物にあつては、3階部分の外壁を区域境界線から有効で1m以上離すこと。

② 高さ及び階数の制限

- ・ 通路のみに接する建築物は、高さ 9.9m以下かつ 3階以下とする。地階は原則認めない。(高さ等は通路幅員により異なる。)

③ 用途等の制限

- ・ 通路のみに接する建築物は、原則、戸建て住宅（兼用住宅を含む。）又は長屋であること。
- ・ 自動車車庫の出入口は道路に直接面すること。

④ 構造の制限

- ・ 準耐火構造又は耐火構造とすること。

⑤ 容積率及び建ぺい率の制限

- ・ 区域内の通路部分の面積を容積率及び建ぺい率の算定に加えることはできない。

⑥ その他の制限

- ・ 各建築物の火気使用室に、消火器などの設備を備えること。
- ・ 3階の居室には避難上有効なバルコニー又は避難器具を設けること。
- ・ 区域内の塀は、高さ 1.2 m以下のメッシュフェンス又は生垣を原則とする。

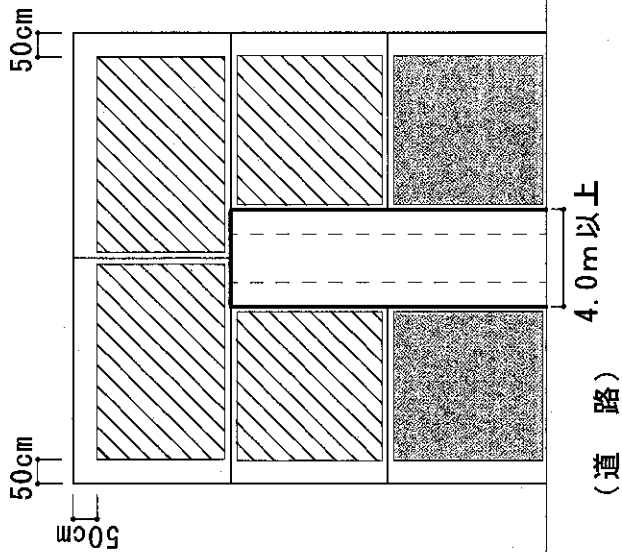
4 認定区域などの表示について

- ・ 区域内の見やすい場所に、当該認定を受けた旨並びに通路の位置等を掲示板等により公衆に標示する。

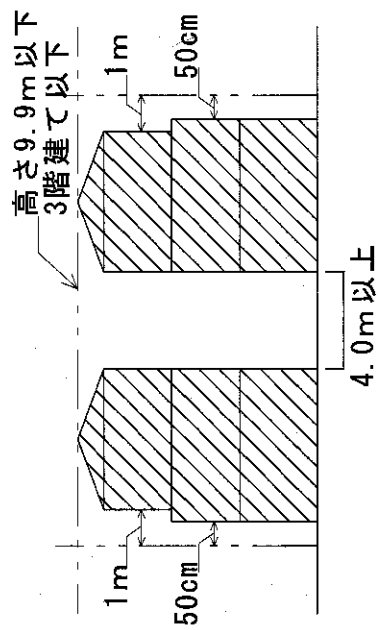
※ この認定基準は、建築基準法施行規則第 10 条の 17 の基準策定の規定に基づくものです。

概念図

通路幅員4.0m以上

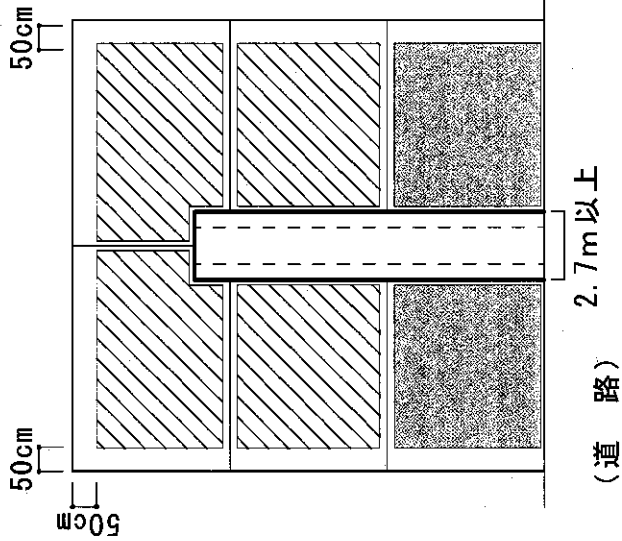


(道路)

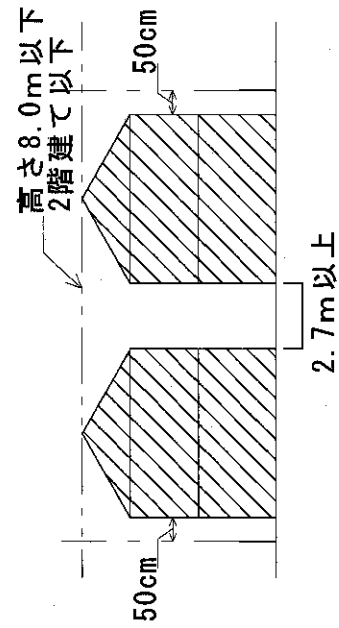


4.0m以上

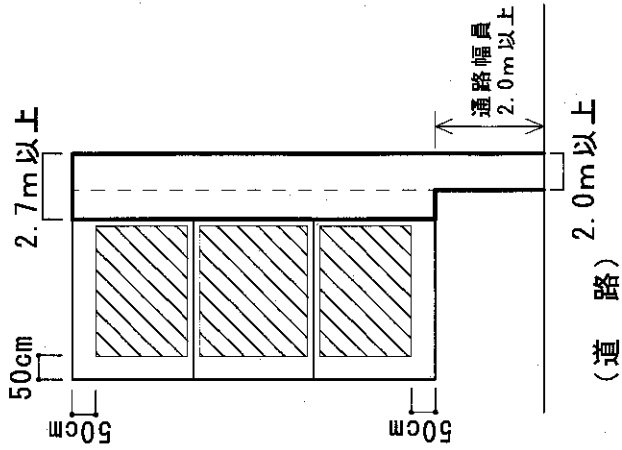
通路幅員2.7m以上



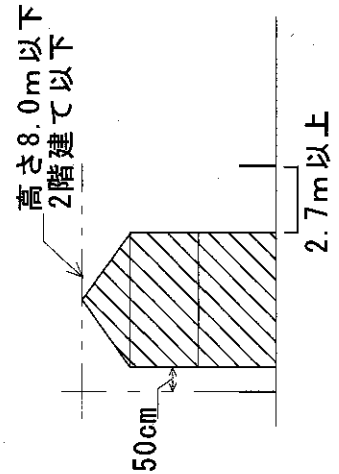
(道路)



2.7m以上

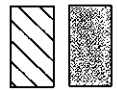


(道路)



2.0m以上

不接道敷地内の建物



認定基準による通路



既存通路2.0m以上

建て替え支援について

この制度によるまちづくりを推進するため、「近隣まちづくり計画」を作成するとき及び接道する敷地で建て替えを行うときは、次のような支援を受けることができます。

1 コンサルタントの派遣

都市再開発及び建築計画に関する専門家などまちづくりに関して専門的な知識又は経験を有する者を派遣します。

生命、財産をどう守り、より良い住環境に改善するため最も適した整備方法は何かなど、地域の特性を考慮しながら話し合いで計画を作っていきます。この話し合いを進めていくときに関係権利者だけでなく、実際にまちづくりに関わった経験のある専門的知識を有する専門家が加わることで、より良い計画をつくることができます。

このため、区では「近隣まちづくり計画」の素案作成の段階で専門家を派遣して意見調整の方法などをアドバイスしています。

2 建て替えの助成

接道する敷地で認定計画に基づく建て替えを行う場合、その建て替え費用の一部を助成します。

この制度では建物間が2.7m以上となるような通路を建て替え時に設けますが、制度の特徴として各建物の建て替え更新が数年間にわたって行われることが想定されます。

このため防災上の安全性向上を早期に実現するため、その効果が大きい通路の入り口部分にあたる道路に接する敷地での建て替えに対して、その建て替え費用の一部を助成しています。

この建て替え助成を受けることができる期間は、次のように定められています。建築基準法に基づく計画認定を最初に受けた日の属する年度及びその翌年度から10年間の間に建て替えが完了した場合、建て替え費用の一部を助成します。

