

別冊資料編に関して

この別冊資料編は報告書の「問題提起」部分との整合性の問題、各部分間のばらつき、矛盾等を内包しているが、研究委員会の中で検討された具体的な案の一つの例として、敢えてそのままの形でここに載せることとしたものである。

また、敢えて報告書の「問題提起」部分と言葉を整合させるとしたら次の様になるが、必ずしも一致はしていない。

報告書「問題提起」	別冊資料編
都市田園計画法	都市田園計画法
街並み計画法	街並・家並計画法
街並み基本計画	街並・家並基本計画
「新」地区計画 公的地区計画	街並計画
「新」地区計画 協定地区計画	街並協定（市との契約あり）
「新」地区計画 規約地区計画	街並協定（市との契約なし）
個別敷地に適用される一般則	家並規制
街並み計画審議会	計画審査委員会

提案の主内容

地方分権進展の時代に合わせて、都市計画法、建築基準法（集団規定）の分権化を徹底する。地方分権によって街づくり行政の主体となる、基礎自治体にとって分かり易く、運用し易い制度とする。市の全域を将来的に目指すべき像に近づけるために、以下の2種類の計画ルールを設ける。

- ・家並規制（新しい一般ルール）：市^{*1}が自分の街にふさわしいように独自に定めるルールであり、街並計画の隙間を埋める役割をも担う。
- ・街並計画（新しい特別ルール）：より望ましい独自の街並形成を図る地区に適用するルール。現行の特定街区・総合設計・地区計画等の制度の整理・拡充を図り、併せて手続きを簡素化し、合意形成をし易くした仕組。

家並規制・街並計画を裏打ちする手法として現行の事業・誘導手法の整理・拡充を図り、併せて手続の簡素化や資金の調達方法の多様化、調達し易さを目指す。

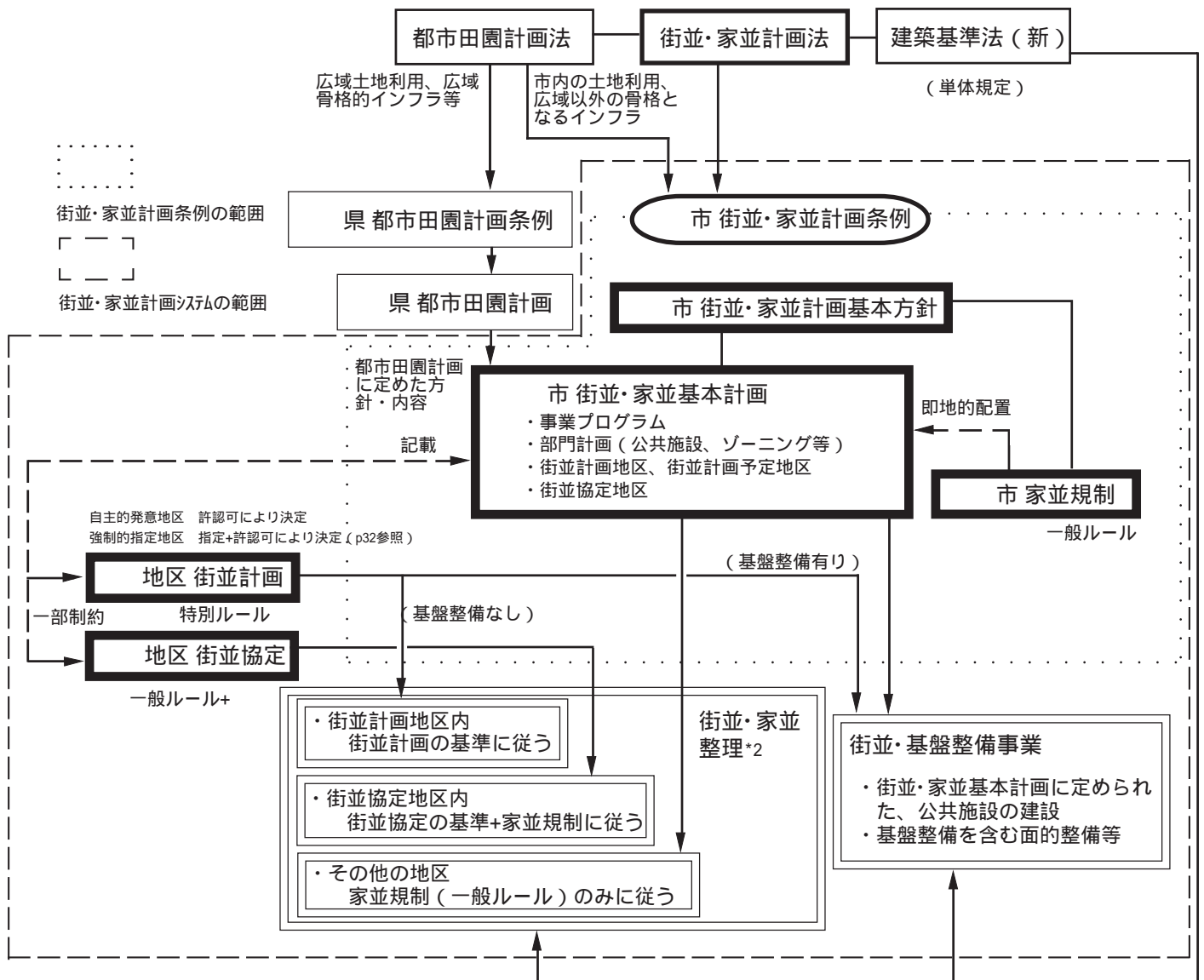
注：*1 この別冊資料では基礎自治体を指す

1. 街並・家並計画システム

街並・家並計画システムとは

都市田園計画法に定める広域的な土地利用及び基幹的な公共施設の計画と街並・家並計画法に従って、計画主体（基礎自治体、一部事務組合等）の全域において、地区的な街並および家並の空間秩序を形成する計画の体系をいう。

基幹的な公共施設の計画決定または変更を招く大規模な計画（現行の一団地の住宅施設、土地区画整理、市街地再開発などの基本計画に相当）を定めるには、街並・家並基本計画の変更が必要となる。（図1-1.街並・家並計画システムの構造参照）



注: は事業・管理行為を指す

*2 整理：建替、新築、大規模な修繕・模様替、更新、維持管理を含んだものを指す

図1-1.街並・家並計画システムの構造

街並・家並計画制度の目的

中間的公共性³を街づくりにおける市民の共通の基礎とすることにより、公享有財⁴の保全～創出を可能とし、かつ、街並形成のための計画策定・事業実施の合意形成を容易とすることが本制度の目的である。

注：*3 従来の「公共」と「私」の中間領域にあるもので、例えば私有物でありながら当該地区の住民に共通して利益をもたらすものなど。

*4 中間的公共性の中の一つ。私有物だが公共的価値を持ったものを中間的公共財として定義したもの。例えば、街並、公開空地等。（本編 参考2：p42参照）

今までの制度と何が違うのか

現行の制度は、県や市という地方自治体が「固い公共性⁵」の達成のために定める仕組みであり、必然的に最低限度を確保するが、良好な都市空間へと導くものではなく、画一的であって地区の意志を組込む余地は少なく、変更や許認可の手續に長時間を要するものとなっている。

これに対して、ここで提案する「街並・家並計画システム」は、地区住民の合意を基礎とする「柔らかい公共性⁶」である特別ルール（街並計画⁷）を、本来「固い公共性」である「街並・家並計画システム」という体系に組込むことによって、地区の意志に基づく良好な空間形成の実現可能性を高め、併せて計画実現の阻害要因だった手續的迅速性を高める仕組みである。また、全ての地域が特別ルールで覆われるわけではないので、その隙間を埋めるものとして一般ルール（家並規制⁸：自治体による裁量性は持つが、一方的・画一的）を用意し、より望ましい街並・家並の実現へと誘導可能な制度としている。

注：*5 固い公共性：古典的な、輪郭が明確な公共性。公共の安全・秩序の維持のためのルール、広域かつ上位計画等を典型とする。一方性、強制性、拘束性が特徴。（本編 参考2：p41参照）

*6 柔らかい公共性：輪郭が明確ではない、しかし私的価値には解消され得ない狭域的な公共性。住民の合意を基礎とする。（本編 参考2：p41参照）

*7 街並計画：街並とは街に家が軒を連ねて建っている様子。またその場所。ここでは「街並計画」を街の中での調和環境を考え、街区・地区全体に及ぶ計画と定義した。

*8 家並規制：家並とは家が並んでいる様子。ここでは「家並規制」を周辺の家との調和・環境を考え、個別敷地に掛かる規制と定義した。

街並・家並計画システムの構成

街並・家並計画システムは次の各計画などから構成される。うち、1)～3)は「街並・家並計画条例」として各市が定める条例である。

1) 街並・家並計画基本方針（現行都市マスタープランレベル）：

計画主体である市はどのような街を目指すのか、その望ましい都市像（全体像及び地域像）を描き、実現のための目標と基本方針を定める。また、一人当たり住宅面積や緑地面積といった数値目標を掲げることで、具体的に街並・家並基本計画を立てるに当たっての総合的指針といった役割を担う。特に重要な地域等についてはここでより具体的な方針を定める。

2) 街並・家並基本計画（現行の都市計画図レベル）：

計画区域全域の青写真を示したもの。計画実現プログラム、部門計画（基幹・準基幹公共施設の位置、計画区域全域にかかる一般ルールである家並規制の内、土地利用および建築の規制区

域（ゾーニング）の位置等）及び、特別ルールが適用される街並計画地区、街並協定地区の位置等が明示される。

- 3) 家並規制（市全域にかかる敷地ごとの一般ルール。現行の建築基準法集団規定に相当する。ただし、「確認」ではなく「計画許可」とする）：

街並・家並計画基本方針に示された空間への誘導手段として、「街並・家並計画法」に示された「街並・家並規制標準」に準じて市が作成する。個別の建替、新築に適用される。街並計画地区には、家並規制は適用されない。また、この家並規制で定められた用途地域、容積率等の即地的な配置は街並・家並基本計画に示される。

- 4) 街並計画（特定の地区や街区にかかる特別ルール。現行の地区計画、特定街区などに相当する）：

街並計画は当該地区の住民が組合を作って策定し、当該市に認可を受けるものである。

街並計画策定に当たっては公共施設の配置、他の家並計画地区との関係等、一部「街並・家並基本計画」の制約を受ける。

街並計画地区には、街並計画を立てない自由が地区住民にあるかないかによって次の2つのタイプがある。

自治体が公共的な観点から決定する地区（強制的指定地区）

住民等の申し出に基づいて決定する地区（自主的発意地区）

ただし、強制的指定地区に指定されていても、具備すべき計画要件を満たすことによって、その他の部分では自由な計画が認められる。また、自主的発意地区では多様な事業内容が認められる。

- 5) 街並協定（現行の街づくり条例の仕組に相当する）：

街並協定地区では、街並協定に従って空間整備が行われる。街並協定に定めがない項目に関しては「家並規制」に従う。また、街並計画の場合と異なり、街並協定地区においては「街並・家並基本計画」の制約を受ける。

街並協定には、住民間の民事契約のみによる協定と、住民間の民事契約+自治体との契約による協定がある。

街並協定地区は、その協定内容によって、以下の2種類に分けられる。

積極的街並協定地区：伝統的な街並・家並の維持保全、優良な居住環境の維持により資産価値の維持保全を図る場合など、土地利用の制限付加、建築物設計のデザインコード等により、積極的な街並・家並の維持保全を図る地区。

消極的街並協定地区：低層の一般住宅地などで、近傍類似建築形式による更新を行う協定を結ぶ地区。

- 6) 街並・家並整理：

街並・家並整理は、基幹および準基幹公共施設の計画変更を伴わずに、地区施設の設置や地

3 . 家並規制・街並計画・街並協定（詳細は第2章、第3章参照）

1) 家並規制（一般ルール）

各市の「街並・家並計画基本方針」に示された空間への誘導手段として、「街並・家並計画法」に示された「街並・家並規制標準」を参考にし、各市が独自に作成する規制。

建替や新築を行う場合に、敷地ごとに従わなくてはならない一般ルールであり（ただし、街並計画区域を除く）、現行の建築基準法・集団規定に相当する（現行の建築基準法・単体規定に相当する部分は、「建築基準法（新）」に規定される）。「家並規制」には土地利用規制の種類、規制値が定められ、規制の即地的配置（ゾーニング）は「街並・家並基本計画」に明示される。

「家並規制」は各市が独自に決めることが出来るので、現行法規の枠にとらわれず、容積率制の代わりに絶対高さ制限や隣棟間隔規制を行うなど、市の個性が現れるものとなる。

しかし、「家並規制」の策定・施行に当たっては複数案を作成して、それぞれの案を採用した場合の将来の姿をシミュレーションし、市民生活に与える影響、広域環境に与える影響等の比較検討を行うなど、市民の理解を得る努力が重要となる。

2) 街並計画（特別ルール）

ある一定区域の住民が集まって組合（街並整理組合）を設立し、その組合で地区全体の街並・家並構成や生活公共施設の配置などを定める計画。

現行の地区計画制度や特定街区制度、総合設計制度等に相当する。

街並計画地区内では、一般ルール（市が制定する「家並規制」）が解除される。一般ルールに対する規制の強化、緩和のいずれも可能で、他の地区に迷惑を及ぼさない範囲内で自由に基準を定めることが出来る。ただし、市の「街並・家並基本計画」に明示された都市施設や既に計画認定されている他の街並計画を前提としなければならない（より優れた代替案を以て原則を覆すことは可能）。

一般ルールを白紙にすることが出来るので、地区の真の合意によって定まるように、その合意形成手続を市の「街並・家並計画条例」に厳密に定める。

「街並計画」には準備中の段階において、市が公共的な観点から決定する「強制的指定地区」と、住民の申し出に基づいて決定する「自主的発意地区」の2種類があり、どちらの地区も市に計画認定されると、市の「街並・家並基本計画」に区域が記載され（同時に市の街並・家並計画条例に組込まれる）、組合には事業遂行義務が生ずる。強制的指定地区においては、組合が設立され必要な計画要件が満たされれば、他の部分の計画は柔軟に行える。ただ、組合が設立され得ない場合は、市自らが計画を定め事業を実施することになる。

「街並計画」の強制的指定地区には、危険地区、歴史的景観保全地区、駅前・中心商店街等重点整備地区等があり、「街並・家並計画基本方針」に従って市が指定する。

3) 街並協定

一定地区内の住民が集まって団体（街並協定会）を設立し、住民間の民事契約に基づき、土地利用及び建築・維持管理の基準を定める地区固有のルール。「街並協定」に定めがない項目に関しては「家並規制」に従う。市が協定に加わる場合と加わらない場合の2種類がある。

原則として、一般ルール（家並規制）に対する強化のみが認められるが、周囲とのバランスや、市における地区の位置付け等から合理的と認められる場合には緩和も可能とする。

現行の街づくり条例の仕組に相当するものであり、「街並・家並計画法」に規定され、「市の街並・家並計画条例」に市との契約策定規定が定められる。また、市と協定が取り交わされた場合は、市の「街並・家並基本計画」に協定地区が記載される（同時に市の街並・家並計画条例に組込まれる）。ただし、住民が民事契約だけによって定める「街並協定」は市に届出るだけで、「街並・家並計画条例」には規定されない。

協定違反に対しては、民事的手段による損害賠償請求、違反の公開等、緩やかな是正措置が採られる。また市と協定を結んだ場合、違反に対して市が裁判に訴えることができ、住民だけが訴える可能性がない場合に比べ是正効果がある。

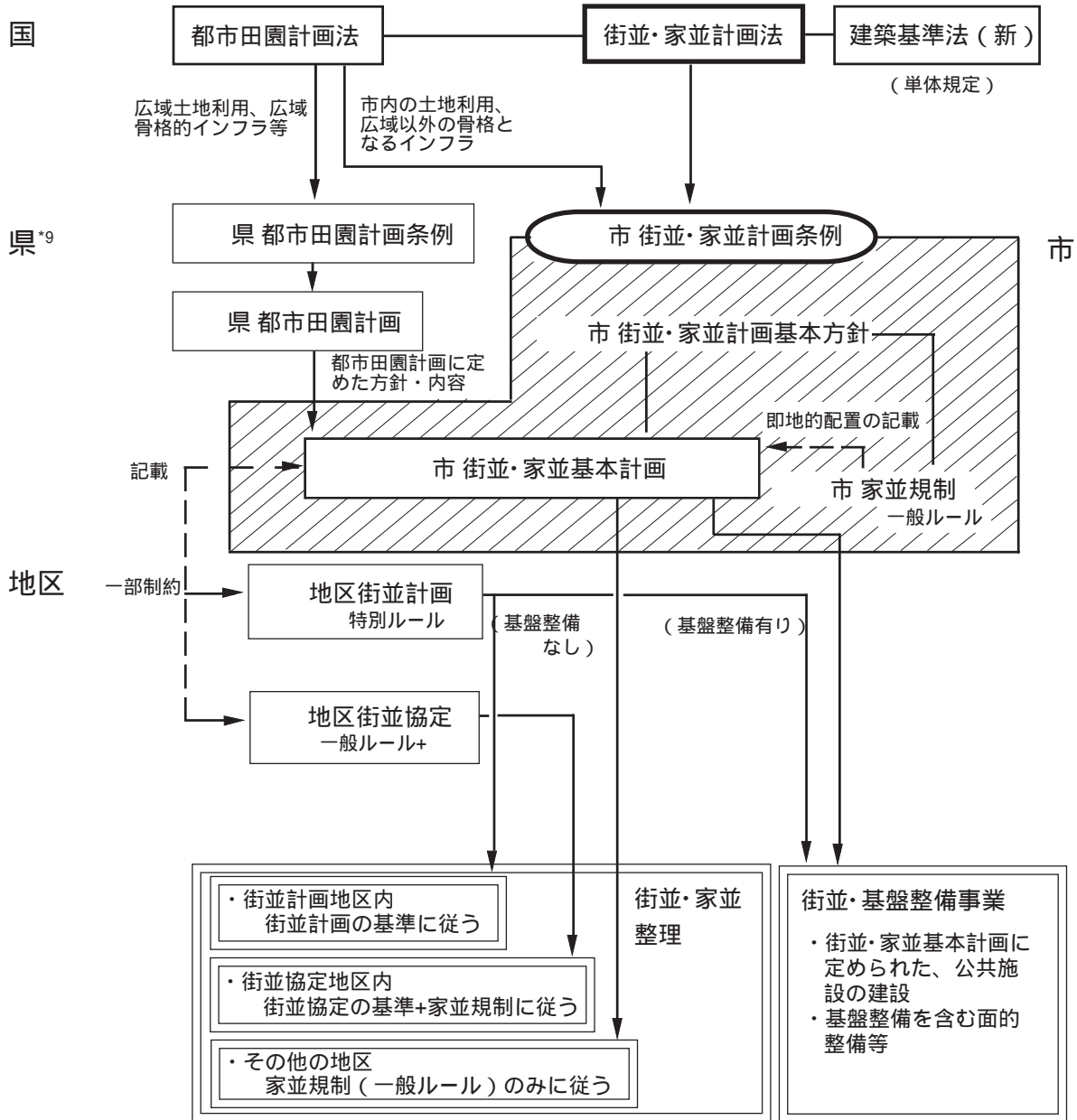
住民が民事契約だけによって定める「街並協定」は、市と協定を結ばないため、上記の是正効果はない。

街並・家並整理 (= 建替、新築、維持管理)			
	街並計画地区	街並協定地区	家並規制のみの地区
計画の作成、 管理・運営の主体	街並整理組合 (公共組合)	街並協定会 (任意)	
事業主体	街並整理組合 あるいは 事業者、個人	事業者、個人	事業者、個人
ルール	街並計画基準	家並規制 街並協定	家並規制
行為	地区住環境等の 整備・維持・管理	地区住環境等の 整備・維持・管理	各敷地ごとの 整備・維持・管理

図1-5. 「街並・家並整理」の一覧

第2章 街づくりに関する制度再編後の全体の構成

1. 全体の構成



注：*9 県の他に国や広域計画機関が都市田園計画を定める場合もある

図2-1.都市計画制度の全体構成図

2. 各主体の役割と関係

(1) 住民

その市において生活・活動する自然人、法人及び実態のある任意団体を指す。住民はこれまで国・都道府県・市町村といった政府の定めた規制（法令含む）を遵守した上で市場原理に従った行動をとっていた。しかし、これからは街づくりの基本システムが変わることにより、市の募集するパブリックコメントに意見を述べたり、ワークショップに参加する等、街づくりに積極的に関わることが出来るようになる。住民は各市の「家並規制」と「建築基準法（新）」に従って個別建替、新築、建物の維持管理等を行うが、「街並整理組合」を設立して「街並計画」を策定し、地区住環境の維持管理を行ったり、「街並協定」を策定するなど、もっと積極的に街づくりに参加することも出来る。

(2) 地区レベルの主体

街並整理組合（詳しくは第3章・2-(1)-3）(P24) 参照）

「街並計画」を策定し、その計画に従って整備の実施・維持・管理を行う目的で一定地区内で設立される組合。市によって認定された公共組合（法人）。一つの市内にあっては「街並整理組合」が存在する区域、存在しない区域が混在し得る。

構成員は地区内居住者、地区内事業者、地区内の土地建物権利所有者のすべて（以下「住民」と略称する）。「街並整理組合」が認定されると地区内の住民は全員組合への加入が義務付けられる。

組合は、「街並計画」を策定し、それに基づく地区環境の整備・維持・管理を行う。また、地区周辺の街灯、公園等の公共施設の維持管理など行政機能の一部を担うこと等が出来る。

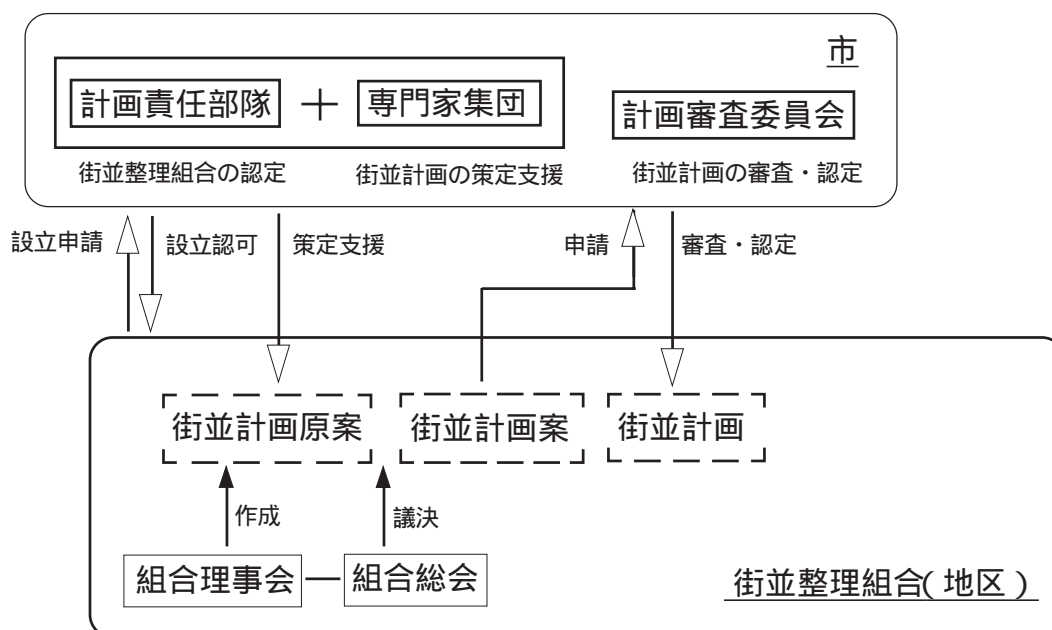


図2-5. 街並整理組合と街並計画

街並協定会（詳しくは第3章・2-(2)-2）（P28）参照）

「街並協定」を策定する際に、一定区域内で設立される団体。協定内容は市に登録され、計画許可の際に申請者に協定内容が伝えられる。地区内住民には強制加入の義務はない。協定会メンバーが違反を起こした場合は、民事裁判で損害賠償等を争うことになる。

市が街並協定に加わった場合は、市が協定違反者に対して違反行為の是正を裁判に訴えることができるので、街並協定区域内の住民が訴える可能性があるというだけよりは是正効果がある。

市との契約がない住民間だけの協定の場合は、市が裁判に訴えることはできない。

(3) 市

執行機関

「街並・家並計画法」に基づき、市の「街並・家並計画基本方針」、市の「街並・家並基本計画」を策定する。また、「街並計画」の策定支援を行う。さらに、市の「街並・家並基本計画」に即した計画制限を執行し、街並・基盤整備事業を実施する（組合実施分を除く）。

市の執行機関には、計画責任部課が作成した「家並規制原案」に対して答申する「都市計画審議会」や、「街並計画」の審査・認定を行う「計画審査委員会」等が含まれる。

議決機関（市議会）

「街並・家並計画法」に基づき、市の「街並・家並計画条例」を制定。条例では、市の「街並・家並計画基本方針」を実現していくために、市の「家並規制」や「街並計画に関する規定」、「住民参加の方式」等を定める。また、市が策定した市の「街並・家並基本計画」を決定する。

(4) 県

「都市田園計画法」に基づき、

県内の土地利用の大枠を定め（都市田園計画（広域計画）の制定）、当該県の骨格を形成する施設の整備、維持、管理を行う。

広域団体として多くの市に共通する利害を処理し、域内の市と市間の調整を行う。

(5) 国

広域的な環境を整備・コントロールする制度として「都市田園計画法」を制定する。

この中で、広域土地利用や広域都市施設の計画策定に関する規定、広域調整に関する規定、各市への授権に関する規定等を定める。

市域全体、あるいは地区の環境を整備・コントロールする制度として「街並・家並計画法」を制定する。

この中で、各市の街並・家並計画条例に定める項目や条例策定プロセスに関する規定、一般ルールを策定するときに参考とする家並規制標準等を定める。

建物の構造、材質等、現行の建築基準法の単体規定に代わる規定として「建築基準法（新）」を制定する

国

都市田園計画法制定

< 都市計画の手続 >

- ・ 広域土地利用
- ・ 広域都市施設

< 機関の設置 >

- ・ 広域調整機関の設置

街並・家並計画法制定

< 都市計画の手続 >

- ・ 街並・家並計画条例策定手続
- ・ 家並規制標準

< 機関の設置 >

- ・ 計画審査委員会（行政委員会）
- ・ 都市計画審議会（首長の
附属機関）

建築基準法（新）制定

- ・ 建設単体規定

県

都市田園計画（広域計画）

広域調整

執行機関

- ・ 公選首長の執行責任者としての権利を保障して、市の街（計画決定権者は、案1-首長、案2-議会、の2案の中
- ・ 他方、政治的中立・独立性の求められる審査・調停機能

首長

都計審の議を経て、市の街並・家並基本計画決定（案1の場合）

都計審の議を経て、市の街並・家並基本計画首長案を議会に提出（案2の場合）

計画責任部課

+

専門家集団

- ・ 首長任免の専門委員
- ・ 関連分野の専門家で構成

指導管理担当部課

事業担当部課

都市計画審議会

- ・ 首長の附属機関
- ・ 委員は首長が任命
- ・ 学識経験者で構成（行政職員・議員の参加は不可）
- ・ 民主性に配慮し、御用機関化を避ける工夫が必要
審議の公開
 - ・ 審理、決議の公開
 - ・ 議事録の公表
 委員任命につき議会の同意を得る（案1の場合）

計画審査委員会

- ・ 行政委員会
- ・ 委員は、首長が議会の同意を得て任命
- ・ 人格高潔な関連分野の専門家で構成（行政職員や議員の参加は不可） 政治的中立・独立性確保
- ・ 街並計画の審査に係る基本計画の解釈は、準司法的行為であるから、独立性の高い機関の役割とする
- ・ 効率性の観点から、周辺自治体と一部事務組合を設立することも可

街並紛争調停所

（首長は直接の指揮監督権なし）

市議会（議決機関）

街並・家並計画条例の制定（原案作成は執行機関に委ねる場合が多い）

- ・ 市の街並・家並基本計画
- ・ 街並計画で定めうる事項
- ・ 市の家並規制
- ・ 住民参加の方式

（・ 附属機関（市の都市計画審議会等）の設置）

計画審査委員の認否

街並・家並基本計画の決定（案2の場合）

- ・ 常任委員会の設置
- ・ 議会事務局（職員は議長が任免）の充実が必要

1. 国から市レベルの法律・計画に盛り込まれる内容

(1) 都市田園計画法：

現行の都市計画区域だけではなく、日本全体を都市田園計画区域とする。また都市田園計画法には次のことを定める。

街づくりの理念（基本精神）

土地利用計画の策定に関する規定

A.広域的な土地利用 計画主体は県、広域計画機関等

B.一つの市内の土地利用

骨格となるインフラ整備の基本計画の策定に関する規定

A.広域的なインフラ（基幹的公共施設） 計画主体は県、広域計画機関等。インフラを設置する市、及び概ねの位置・規模等の基本計画

B.A以外のインフラ（準基幹的公共施設）

広域調整 広域インフラの調整に関する規定

各市への授権に関する規定

・授権の範囲

広域的な土地利用の大枠の中で市内の土地利用を定めること。広域的なインフラ整備の基本計画の中で市内での位置・構造を定めること。広域的なインフラ以外のインフラの位置・構造を定めること。

・授権された業務の実施に関する条例を定めること

(2) 都市田園計画

「都市田園計画法」に即して、国・県・広域計画機関等が策定する。広域幹線道路・鉄道、広域的土地利用（森林の保全等）等の、街並計画法で扱う以外の都市施設についての計画。ここでは基本的な計画（整備方針、おおよその位置等の大枠）を定める。詳細な位置等の決定は「骨格となるインフラ整備の基本計画」の枠内で市が行う。

(3) 街並・家並計画法：

各市の全域に適用する。

各市内各地区の街並・家並の整備・維持・管理を適切に行うために、各市が街並・家並計画条例を策定するにあたって従うべき以下の規定を定める。

各市の街並・家並計画条例に定める項目に関する規定

A.街並・家並計画基本方針

B.街並・家並基本計画 整備方針、計画実現プログラム

部門計画（地域地区、都市施設等）

街並計画地区、街並計画予定地区、街並協定地区

C.家並規制

D.「都市計画審議会」、 「計画審査委員会」の設置に関する規定

E.計画審査の手續に関する規定

F.住民参加の方式に関する規定

各市の街並・家並計画条例策定プロセスに関する規定

A.「都市計画審議会」（委員は首長が任命）と「計画審査委員会」（委員は首長が議会の同意を得て任命）の設置

B.計画審査手續（フロー）の決定

C.住民参加方式の決定

D.街並・家並計画基本方針の作成 議会決定

E.街並・家並基本計画の作成 「都市計画審議会」の答申 議会決定（街並計画は「計画審査委員会」の審査、決定が必要）

F.家並規制の作成 「都市計画審議会」の答申 議会決定

G.街並・家並計画条例の施行（街並・家並基本計画の中の都市施設や街並計画地区等はそれぞれの計画決定により、条例が自動更新されるものとする）

家並規制標準

・各市が一般ルールである「市家並規制」を策定するに当たって参考にする規制標準。

（４）建築基準法（新）：

建物の構造、材質等、現行の建築基準法の単体規定に代わる規定。原則的には全国一律の規定であるが、地域特性により気象条件（雪の荷重等）での係数、地盤条件（崖地、軟弱地盤）での係数が変わるものもある。全ての建築物に適用される。技術の進歩に柔軟に対応するため、個別の大臣認定制度は存続するものとする。

（５）街並・家並計画条例：

「街並・家並計画法」に基づき、市議会が定める。条例には次の内容を定める。

１）市・街並・家並計画基本方針

都市、住宅、福祉、産業、農業、環境等の市の総合的な街づくりに関する基本的な方針。現行の「整備、開発及び保全の方針」や「市町村マスタープラン」に代わるもの。

２）市・街並・家並基本計画

「市の街並・家並計画基本方針」、「都市田園計画」の２つに即して市が定めるもので、市全体の整備・コントロールに関する計画。内容は市が独自に定める。この街並・家並基本計画には「街並・家並計画基本方針」を実現するための「土地利用規制（地域地区）」、「都市施設（広域都市施設を含む）」の整備方針・設置位置（既設、及び計画）・整備期間、「街並計画区域（認定された地区、及び準備中の地区）、街並協定地区（認定された地区）」の位置・整備期間等が示される。

基本計画（案）を作成した後、影響評価を実施し（この街並・家並基本計画によって環境、雇用、安全性、生活の質、財政等にどのような影響が出るか）、結果を市民に公表してPI（パブリック・インボルブメント）を実施し（具体的にはワークショップ、意見の募集等）、その結果を踏まえて改良案を作成する。これを繰り返して行い、計画最終案を策定

し、議会にかける。

計画実現プログラム（p7参照）

部門計画（p7参照）

1.都市施設（基幹・準基幹公共施設）

2.ゾーニング（地域地区）

街並計画地区等（p7参照）

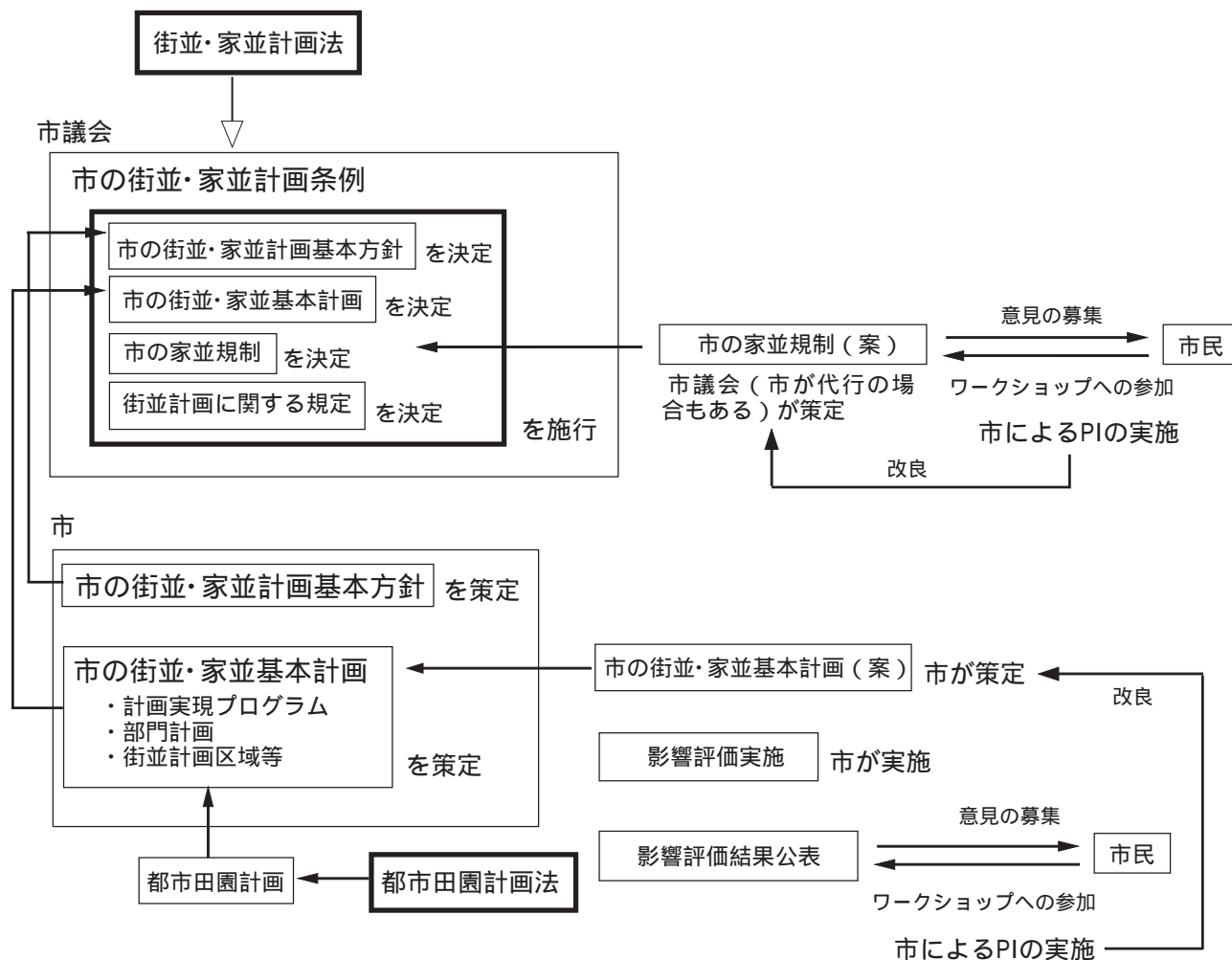


図3-1. 街並・家並計画条例策定の流れ

3) 市・家並規制（詳しくは第3章.2-(2)（P26）参照）

「街並・家並計画法」に定められる「家並規制標準」を参考にし、市議会が市の街並・家並計画条例の一部として制定するもので、現行の建築基準法の集団規定に代わる規定である。現行の地区計画制度、総合設計制度、特定街区制度等は全てこの中に包含される。「街並計画」によらない個別建替え等は、この基準に従って設計されることとなる。

市（執行機関）は家並規制（案）を作成した後、住民にPI（パブリック・インボルブメント）を実施（具体的にはワークショップ、意見の募集等）、これを繰り返して最終案を作成

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

し、議会にかける。

- 4) 「都市計画審議会」、「計画審査委員会」、「住環境紛争調停所」の設置に関する規定
- 5) 計画審査の手続に関する規定
- 6) 住民参加の方式に関する規定

2. 地区に係る計画・規制の内容とその主体、進め方

(1) 街並計画（地区における特別ルール）

1) 街並計画とは

- ・「街並計画」とは住民が自分たちの地区の環境整備を行うために定める計画

	街並計画地区	街並協定地区	家並規制のみの地区
計画の作成、管理・運営の主体	街並整理組合（公共組合）	街並協定会（任意）	
事業主体	街並整理組合 あるいは 事業者、個人	事業者、個人	事業者、個人
ルール	街並計画基準	家並規制 街並協定	家並規制
行為	地区住環境等の 整備・維持・管理	地区住環境等の 整備・維持・管理	各敷地ごとの 整備・維持・管理

ある一定区域の住民^{*11}が集まって

組合（街並整理組合）を設立し、その組合で地区全体の家並・街並構成と生活公共施設の配置等を定める計画で、組合が市に申請し、市が決定する。

現行の地区計画制度や特定街区制度、総合設計制度、一団地認定、一団地の住宅施設等に相当する。

注：*11 住民：ここでは地区内居住者、地区内事業者、地区内の土地建物権利者のすべてをいう。

- ・「街並計画」では一般ルールを解除

街並計画地区内では、一般規制（市が制定する「家並規制」：P26に詳述）が解除される。一般規制に対する規制の強化、緩和のいずれも可能で、他の地区に迷惑を及ぼさない範囲内で自由にルール（基準）を定めることが出来る。ただし、市の「街並・家並基本計画」に定まっている都市施設や既に計画認定されている他の街並計画を前提としなければならない（より優れた代替案を以て原則を覆すことは可能）。

- ・街並計画決定時の手続は厳密、社会的な合意形成過程を経ての決定

一般規制（家並規制）を白紙にすることが出来るので、地区の真の合意によって定まるように、その合意形成手続を市の「街並・家並計画条例」に厳密に定める。

- ・「街並計画」の実施主体は「街並整理組合」。地区内住民等は組合に強制加入

街並計画地区内の住民は、組合が市に認可された時点で組合（街並整理組合：P24に詳述）に強制加入となる。この計画は市の「街並・家並計画条例」に組込まれるため、違反に対しては強制力を伴う罰則規定がある（行政代執行による除却等）。

- ・「街並計画」には「強制的指定地区」と、「自主的発意地区」の2種類がある

街並計画には準備中の段階まで、市が公共的な観点から決定する「強制的指定地区」と、住民の申し出に基づいて決定する「自主的発意地区」の2種類があり、どちらの地区も市に計画認定されると、市の「街並・家並基本計画」に区域が記載され（同時に市の街並・家並計画条例に組込まれる）、組合には事業遂行の義務が生ずる。強制的指定地区においては、組合が設立される必要な計画要件が満たされれば、他の部分の計画は柔軟に行える。ただ、組合が結成され得ない

場合は、市自らが計画を定め事業を実施することになる。

・「街並計画」の強制的指定地区は市が指定

街並計画の強制的指定地区には、危険地区、歴史的景観保全地区、駅前・中心商店街等重点整備地区等があり、街並・家並計画基本方針に従って市が指定する。市が指定する際は、関係地区住民、周辺住民との協議や、都市計画審議会の決定、市議会の決定等の手続を踏む。

・「街並計画」の審査・認定は市の「計画審査委員会」が行う

街並計画の審査・認定は市の「計画審査委員会」が行う。「他の地区に迷惑を及ぼさない」、「自由に規制を掛ける場合の上限、下限」等の判断はここで下される。

・「街並計画」の根拠法は「街並・家並計画法」

「街並・家並計画法」に規定され、市の「街並・家並計画条例」に策定規定が定められる。

街並計画

出来ること：

- ・「市の家並規制（一般ルール）」を白紙にし、住民が全く新しい規制を掛けること（例えば、容積率、建ぺい率、高さ制限等もなくすことが出来る）
- ・「市の家並規制（一般ルール）」に定められた「地域地区」を置換えること（例えば、「地域地区」で住居系地域となっても、他の用途の建物を主体にすることができる）

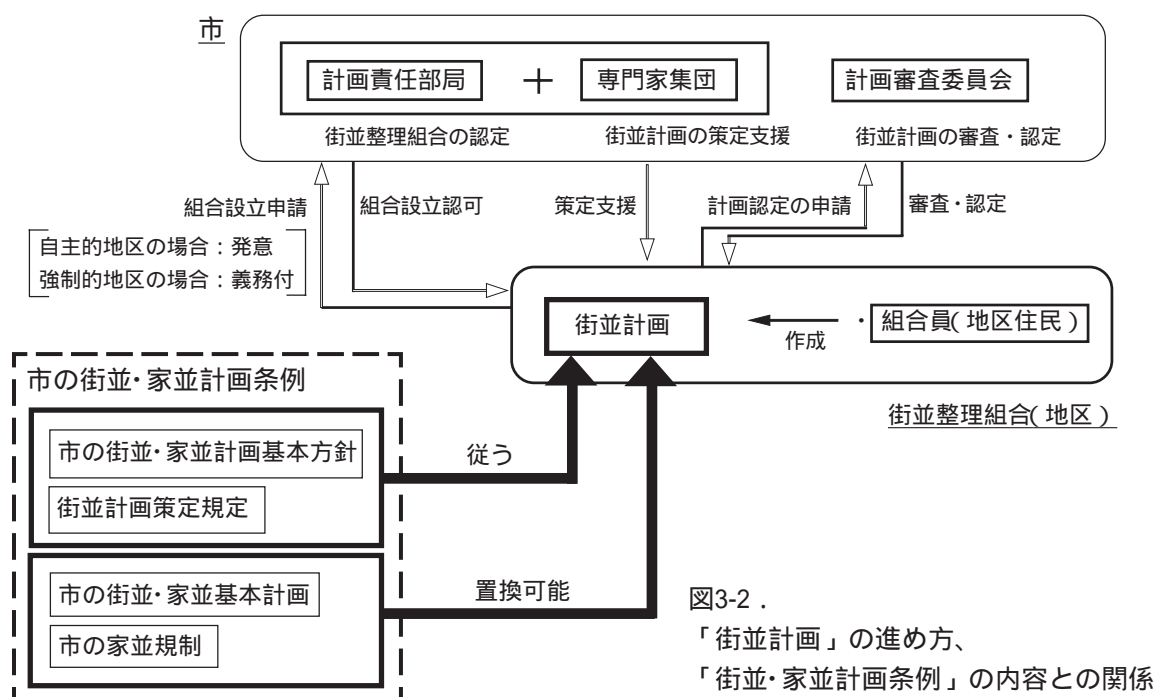
出来ないこと：

- ・他の地区に迷惑を及ぼすような計画
- ・市の街並・家並計画基本方針に背くもの
- ・「市の街並・家並基本計画」で定まっている都市施設や既に計画認定されている他の街並計画を前提とせず計画すること

都市田園計画（広域計画）

- ・土地利用の大枠、骨格となるインフラ等の計画策定・整備を行う。
例えば、広域幹線道路、鉄道、広域的土地利用等。

2) 街並計画の進め方



街並計画（自主的発意地区）：

「街並・家並計画法」を受けた「街並・家並計画条例」の「街並計画策定規定」に従って、地区が自発的に街並整理組合の設立を申請し、市の計画責任部局の審査を経て、公共組合と認定される。「街並計画」を策定し（市の専門家集団の支援を受けることも出来る）、市に申請する。計画審査委員会によって「街並計画」が審査・認定された後、街並整理組合が住環境等の整備事業・維持・管理を行う。この「街並計画」認定された地区は、市の街並・家並基本計画に明示され、市の街並・家並計画条例に組み込まれる。また、この地区には住環境等の整備を行う義務が発生する。ただし、維持・管理は民間事業者や他の街並整理組合に依頼することも可能。

街並計画（強制的指定地区）：

「街並・家並計画法」を受けて、市が「街並・家並計画条例」の「街並・家並計画基本方針」に従って地区住民、周辺住民との協議、市の都市計画審議会の決定、市議会の決定等を経て、強制的指定地区（危険地区、歴史的景観保全地区、駅前・中心商店街等重点整備地区等）を指定する。この指定地区は、市の街並・家並基本計画に明示され、市の街並・家並計画条例に組み込まれる。また、指定された地区には住環境等の整備を行う義務が発生する。指定地区は街並整理組合を設立し、市の計画責任部局に公共組合の認定を受け、市の専門家集団の支援を受けて「街並計画」を策定し（強制的指定地区として必要な計画要件を満たせば、他の部分については組合が柔軟に計画出来る）、市に申請、計画審査委員会に審査・認定された後、住環境等の整備事業・維持・管理を行う。定められた期間内に義務を遂行しな

い場合は行政が主体となって執行し、維持・管理は（その地区、あるいは他地区の）街並整理組合や民間業者等に委託する。

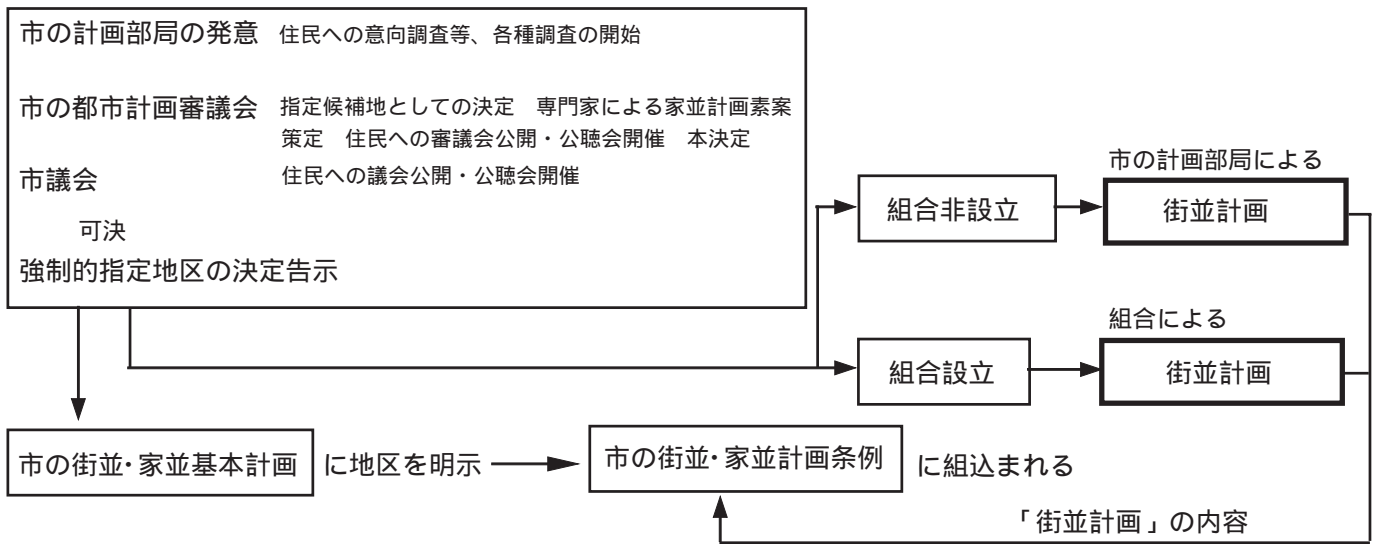


図3-3. 「街並計画（強制的指定地区）」の指定と、街並・家並計画条例に組込まれるプロセス

3) 街並計画の主体「街並整理組合」

	街並計画地区	街並協定地区	家並規制のみの地区
計画の作成、 管理・運営の主体	街並整理組合 (公共組合)	街並協定会 (任意)	
事業主体	街並整理組合 あるいは 事業者、個人	事業者、個人	事業者、個人
ルール	街並計画基準	家並規制 街並協定	家並規制
行為	地区住環境等の 整備・維持・管理	地区住環境等の 整備・維持・管理	各敷地ごとの 整備・維持・管理

街並整理組合の性質

「街並計画」を策定し、計画に従って地区環境の整備・維持・管理を行う目的で一定地区内で設立される組合（公共組合）。

- ・街並・家並計画法に基づき、市によって公共組合として認可され、法人格を与えられる。強い強制力を持つ。
- ・組合の構成員は地区内居住者、地区内事業者、地区内の土地建物権利所有者のすべて。組合が認可されると、街並計画地区内の構成員となる権利を有する者は全員強制加入となる。
- ・専門性を持った企業によるコンサルタント的な参加組合員も可¹²。ただし、組合設立時の議決権は持たない。
注：*12 計画単位が大きくなるため、良好な環境を形成する現実的な計画を作成し、組合員の合意を形成するには多方面に渡る専門性が要求される。従って、専門企業の参加が不可欠となるケースが多くなるであろう。
- ・現行の区画整理組合、市街地再開発組合等の事業完成後に解散する組合とは異なり、完成後に組織される自治会・町内会等の性格まで含めた、包括的な組織。

街並整理組合が行わなくてはならないこと（必須項目）

「街並計画」を策定する（市の専門家集団に計画の策定支援を受けることが出来る）。
市の計画審査委員会に「街並計画」を申請し、審査・認定を受ける。
「街並計画」に基づく地区住環境の整備・維持・管理を行う。

街並整理組合が行えること（各組合が独自に選択して行う項目）

組合員の生活に必要な共同利用施設の設置
住環境向上の目的に供される土地の造成、改良、売却、貸付、交換等の事業
地区の維持・管理・使用に関し、組合員の共同の利益に反する行為をする組合員に対しての行為の停止・使用禁止・競売の請求
地区の整備に際し、「街並計画」に従わない組合員に対しての所有権の売渡し請求
地区周辺の街灯、公園等の公共施設の維持管理（行政機能の一部受託）
地区内でごみ処理、発電等を行う場合の、余剰分の受入・販売
等々

街並整理組合の設立要件

- ・街並計画を実施しようとする区域の、地区内居住者、地区内で事業を営む者、地区内にある土地建物等の権利を有する者で、数人（例えば5人）以上共同して申請することが必要。
- ・区域内の権利者の大多数（例えば2/3以上）の同意が必要。また、権利者の議決権はその有する権利の種類・面積などに応じて差を付けるものとする（例えば、対応する土地100㎡当たり、底地権者0.3、借地権者0.4、借家権者0.3票とする）。
- ・市の認可をもって設立される。

税制上の優遇措置

組合活動の公共性を評価し、普及を図るために、税制上の優遇措置を講じる。例えば次のような案が考えられる。

- ・法人税、所得税上は現行の公益法人税制並の減免税とする。
- ・固定資産税は組合所有、組合の本来業務使用のものについては非課税。
- ・登録免許税・不動産取得税は認定された街並計画に基づく地区内での土地の移動、集約等に関しては非課税。

その他

- ・運営費用には組合員から徴収する会費、市から支給される運営補助費、行政機能の一部を担うに当たっての報酬、他の地区から委託された維持・管理の報酬等が充てられる。事業を行うときには構成員から賦課金を徴収することが出来る。
- ・市が支給する運営補助費については、街並計画条例に定めるものとする。

「街並整理組合」の定款に定める項目例（表内の数値は参考例）

		地区街並整理組合
全国一律の規定	目的	良好な街並の形成、街並・家並の維持・管理
	事業	街並計画の作成、街並計画に基づく整備の実施、街並・家並の維持・管理事業を行う。 1.組合員の生活に必要な共同利用施設の設置 2.住環境向上の目的に供される土地の造成、改良、売却、貸付、交換等を事業として行うことができる。 整備に伴う換地、権利変換手続その他の処分を行う権限が付与されている。換地計画、権利変換計画等の決定は総会の特別多数決によるが、その割合については地区毎の定款で定める。
	組合員の資格	組合の構成員は地区内居住者、地区内事業者、地区内の土地建物権利所有者。 組合員の脱退は、資格の喪失、死亡による。
	組合員の議決権 役員	組合員は議決権、役員を選挙権を有する。 各組合員の持ち票は底地権者0.3、借地権者0.4、借家権者0.3として議決権を計算する。 役員として理事3人以上、監事2人以上をおく
	解散	総会の議決、合併等によって解散することが出来る。 解散は市の認可によって成立する
市又は地区毎に定款で決める規定	その他	法人登記がなくても、認可の日から、組合の成立、定款、事業計画をもって第三者に対抗出来る 運営は直接民主主義、運営費用は組合員から徴収する会費を主とする（町内会費程度）。事業を行うときには賦課金を徴収できる（徴収方法は定款で決める）。 地区ごとの定款で定める規定で、財産権に関わるものに対しての特別多数決の下限は4/5とする。
	権利・義務意志決定の方法等	地区の維持・管理・使用に関し組合員の共同の利益に反する行為をする、又はおそれがある組合員に対して行為の停止・使用禁止・競売を請求出来る。これは議決権の4/5以上の多数で決定する。 地区の整備に際し、「街並計画」に従わない組合員に対して所有権の売渡し請求が出来る。これは議決権の4/5以上の多数で決定する。 競売を請求された組合員は異議申し立てができる。 組合員は総組合員の1/5以上の連署で役員の変更、理事の解任を請求出来る。 議決権の過半数以上の多数で決定 定款の変更、組合の解散・合併等に関しては、総組合員の半数以上の出席、その議決権の2/3以上の多数で決定。 換地計画、権利変換計画等の決定は総会の4/5以上の多数による。
	役員	役員の任期は2年とし、再任を妨げないものとする。

(2) 家並規制 (市域における一般ルール)

1) 家並規制 (一般ルール) の内容と街並協定

	街並計画地区	街並協定地区	家並規制のみの地区
計画の作成、管理・運営の主体	街並整理組合 (公共組合)	街並協定会 (任意)	
事業主体	街並整理組合 あるいは 事業者、個人	事業者、個人	事業者、個人
ルール	街並計画基準	家並規制 街並協定	家並規制
行為	地区住環境等の 整備・維持・管理	地区住環境等の 整備・維持・管理	各敷地ごとの 整備・維持・管理

家並規制 (一般ルール)

- ・「家並規制」は市全域にかかる一般ルール
建替や新築を行う場合に、従わなくてはならないルール (ただし「街並計画」区域以外の区域)。現行の建築基準法の集団規定に相当する (現行の建築基準法の単体規定に相当する部分は、「建築基準法 (新)」に定められる)。土地利用規制の種類、規制値は市の街並・家並計画条例に規定されるこの「家並規制」で定められ、地域地区 (地区特性で異なる規制=ゾーニング) は街並・家並基本計画に明示される。
- ・「家並規制」は市議会が街並・家並計画条例の一部として策定
「街並・家並計画法」内の「家並規制標準」を基にし、市議会が市の街並・家並計画条例の一部として規制項目や規制数値を定める。各市が、自市の特性に応じた独自のルールを決めることができる。
- ・「家並規制」の決定に当たっては複数案を作成
決定に当たっては複数案を作成して、それぞれの案を採用した場合の将来の姿をシミュレーションし、市民生活に与える影響、広域環境に与える影響等の比較検討を行う。

街並協定

- ・「街並協定」は住民間の民事契約+市との協定
一定地区内の住民^{*13}間の民事契約に基づき、土地利用及び建築の基準や維持管理の基準を定める地区固有のルール。
市が参加して契約する場合と、市と契約せず住民が民事契約だけによって定める「街並協定」の2種類がある (P27参照)。

注：*13 ここでは地区内居住者、地区内事業者、地区内の土地建物権利者のすべてをいう

- ・「街並協定」の原則は「家並規制」の強化
原則として、一般ルール (家並規制) に対する強化のみが認められるが、周囲とのバランスや、市における地区の位置付け等から合理的と認められる場合には緩和も可能とする。
- ・「街並協定」の作成及び管理・運営主体は「街並協定会 (任意)」
民事契約を行った住民等が自動的に組合員となる。任意で退会することも可能。

市は「街並協定」実現の手助けをする

市は組合と協定を結び、個別計画許可に当たっては協定を計画許可の基準としてチェックする。申請案件が協定に適合しているかどうかを申請者に知らせることにより、協定実現の手助けをする。

街並協定には「積極的街並協定地区」と「消極的街並協定地区」の2種類がある

街並協定には、伝統的な街並・家並の維持保全、優良な居住環境の維持による資産価値の維持保全等を図る場合に、土地利用の制限付加、建築物のデザインコード作成等一定の付加基準を上乗せした基準での個別計画許可を求め、積極的に家並の維持保全を図る「積極的街並協定地区」と、低層の一般住宅等で、近傍類似建築物への更新だけを行う協定を結ぶ「消極的街並協定地区」の2種類がある。

近傍類似建築物は家並規制の基準を単純化する

近傍類似建築物の場合は、高さ、階数、敷地規模、戸建てor集合住宅程度に家並規制の基準を単純化し、個別の計画許可を簡素化する。「消極的街並協定地区」内で、近傍類似ではない建築物を建てようとする意思のある住民は、街並計画へ移行するよう、市が積極的に指導する。

「街並協定」の根拠法は「街並・家並計画法」

現行の街づくり条例の仕組と対応するものであり、「街並・家並計画法」に規定され、「市の街並・家並計画条例」に市との契約策定規定が定められる。また、市と協定が取り交わされると、市の「街並・家並基本計画」に地区が記載される（同時に市の街並・家並計画条例に組込まれる）。

ただし、住民が民事契約だけによって定める「街並協定」は市に届出だけで街並・家並計画条例には規定されない。根拠法は「民法」のみとなる。

協定違反に対しては、民事的手段による損害賠償請求、違反の公開等緩やかな是正措置が採られる。また市と協定を結ぶため、違反があった場合市が裁判に訴えることが出来、訴える可能性があるのが住民だけというよりは、是正効果がある。

住民が民事契約だけによって定める「街並協定」では、市と協定を結ばないため、上記の是正効果はない。

2) 街並協定地区や家並規制のみの地区での建替の進め方

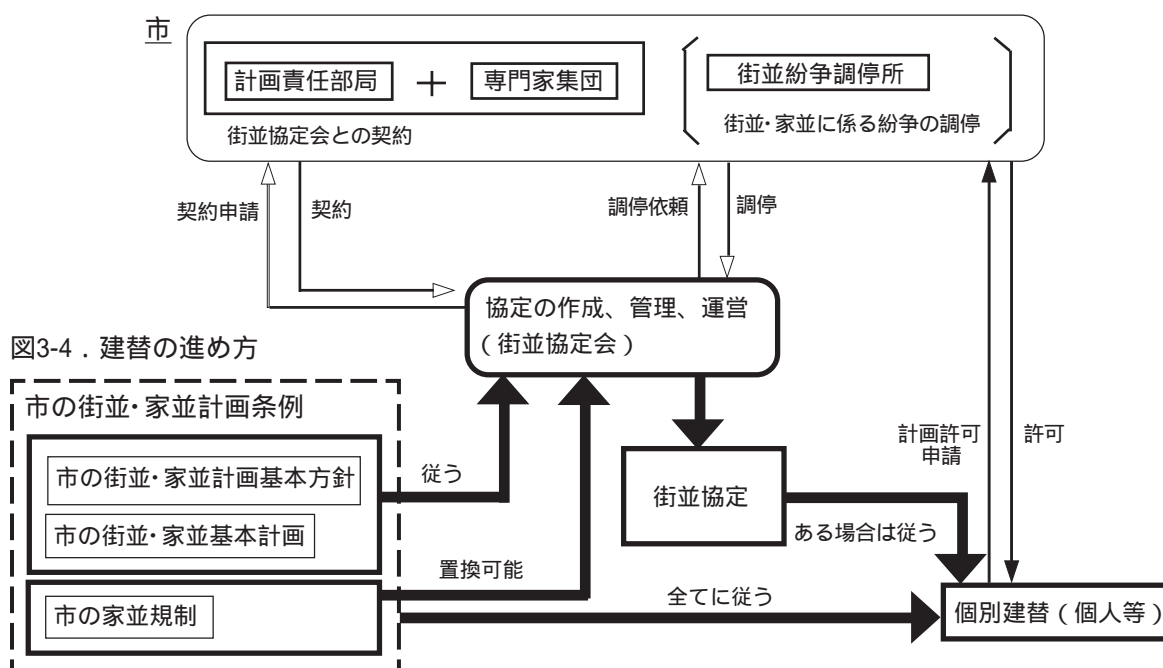


図3-4. 建替の進め方

「街並計画」のない地区において建物を建替えようとする者は、「街並・家並計画条例」の「家並規制」に従って設計図書を作成し、市に計画許可申請書を提出する。この時、「街並協定」が定められている地区ではそれに従って設計し、設計図書を作成、計画許可申請を提出する。市から「家並規制」と適合しているとの許可を受けた後（「街並協定」との適合も判定されるが、適合していなくても許可は可能）、建替を行うことができる。

「街並協定」では、「家並規制」の一部置換え（原則として強化）が可能となる。

3) 街並協定地区や家並規制のみの地区での建替の主体

計画の作成、管理・運営主体

街並協定のある地区では、街並協定会（任意）が主体となり実施する。

「街並協定会」は「街並協定」を策定し、協定に従って地区住環境の管理・運営を行う目的で一定地区内で設立される任意の団体。

加入に際し、強制力はない。

街並協定のない家並規制のみかかる地区では、事業者や個人が自分で行うか、他に委託する。

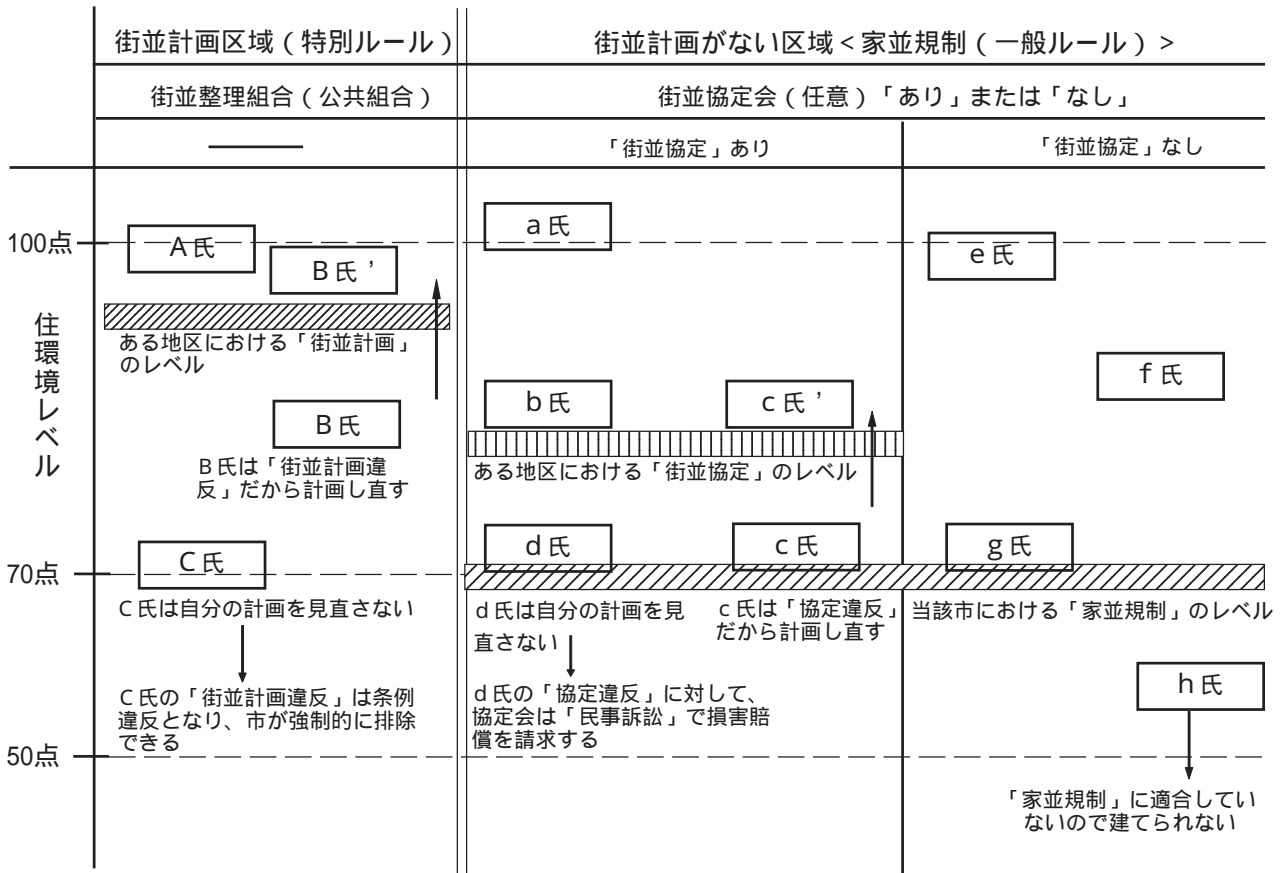
事業主体

個人（複数の場合もある）、事業者が主体となり、街並協定がある場合はそれに従って建替・新築し、地区環境の整備・維持・管理を実施する。

街並協定がない地区は、市の家並規制に従って各敷地ごとに建替・新築・維持・管理を行う。

	街並計画地区	街並協定地区	家並規制のみの地区
計画の作成、管理・運営の主体	街並整理組合（公共組合）	街並協定会（任意）	
事業主体	街並整理組合 あるいは 事業者、個人	事業者、個人	事業者、個人
ルール	街並計画基準	家並規制 街並協定	家並規制
行為	地区住環境等の 整備・維持・管理	地区住環境等の 整備・維持・管理	各敷地ごとの 整備・維持・管理

(3) 「街並計画」、「街並協定」、「家並規制」の関係



「街並計画」や「街並協定」の環境レベルは多次元の評価であり、単純に横並びに比較することはできないが、概念を簡単に示すためにここでは敢えて単純な点数表示で示してある。

氏 は各人の建設計画を示す。

図3-5. 「街並計画」「街並協定」「家並規制」の関係

1) 「街並計画区域」で建設する場合

- ・当該地区の「街並計画」が 95点以上のレベルの計画（単純に点数で表せたと仮定）しか認めない計画だとした場合、A氏は問題なく建てられる。B氏も自分の計画を見直し、95点以上の計画とすれば建てられる。
- ・見直さないC氏の「街並計画」違反は条例違反となり、無理に建ててしまった場合でも市による強制排除（取り壊し撤去）が行える。その地区の街並整理組合員になっている以上、それは避けられない。どうしても見直さない場合は、自分の土地を売って出ていくことになる。

2) 「街並協定区域（市との契約あり）」で建設する場合

- ・当該市の「家並規制」が 70点レベル、その中の当該地区の「街並協定（市との契約あり）」が 80点レベルだとした場合、a氏、b氏は問題なく許可が下り、建てられる。
- ・c氏も許可が下り建てられるはずだが、「街並協定違反」だと自ら認め、計画し直して建てれ

ば回りの冷たい視線を気にせずとも済むし、市との契約違反に問われることもない。

- ・「街並協定」違反にもかかわらず強引に許可を受け建ててしまったd氏は、周囲の冷たい視線を浴びることになると共に、市との契約違反にもなる。市が裁判に訴えることができるので、街並協定区域内の住民だけが訴える可能性があることよりは是正効果はある。(ただし、街並計画時のような市による強制的是正措置はない)。

3) 「街並協定区域(市との契約なし)」で建設する場合

- ・当該市の「家並規制」が70点レベル、その中の当該地区の「街並協定(市との契約なし)」が80点レベルだとした場合、a氏、b氏は問題なく許可が下り、建てられる。
- ・c氏も許可が下り建てられるはずだが、「街並協定」違反だと自ら認め、計画し直して建てれば回りの冷たい視線を気にせずとも済む。
- ・「街並協定」違反にもかかわらず強引に許可を受け建ててしまったd氏は、周囲の冷たい視線を浴びることにはなるが、街並協定区域内の住民は「民事訴訟」で損害賠償を請求するか、あるいは違反者の公開等で罰するしか方法はない(街並計画時のような市による強制的是正措置はない)。計画を見直す人が出て来るかも知れないという意味で、「家並規制のみを受ける区域」よりはましと言える。

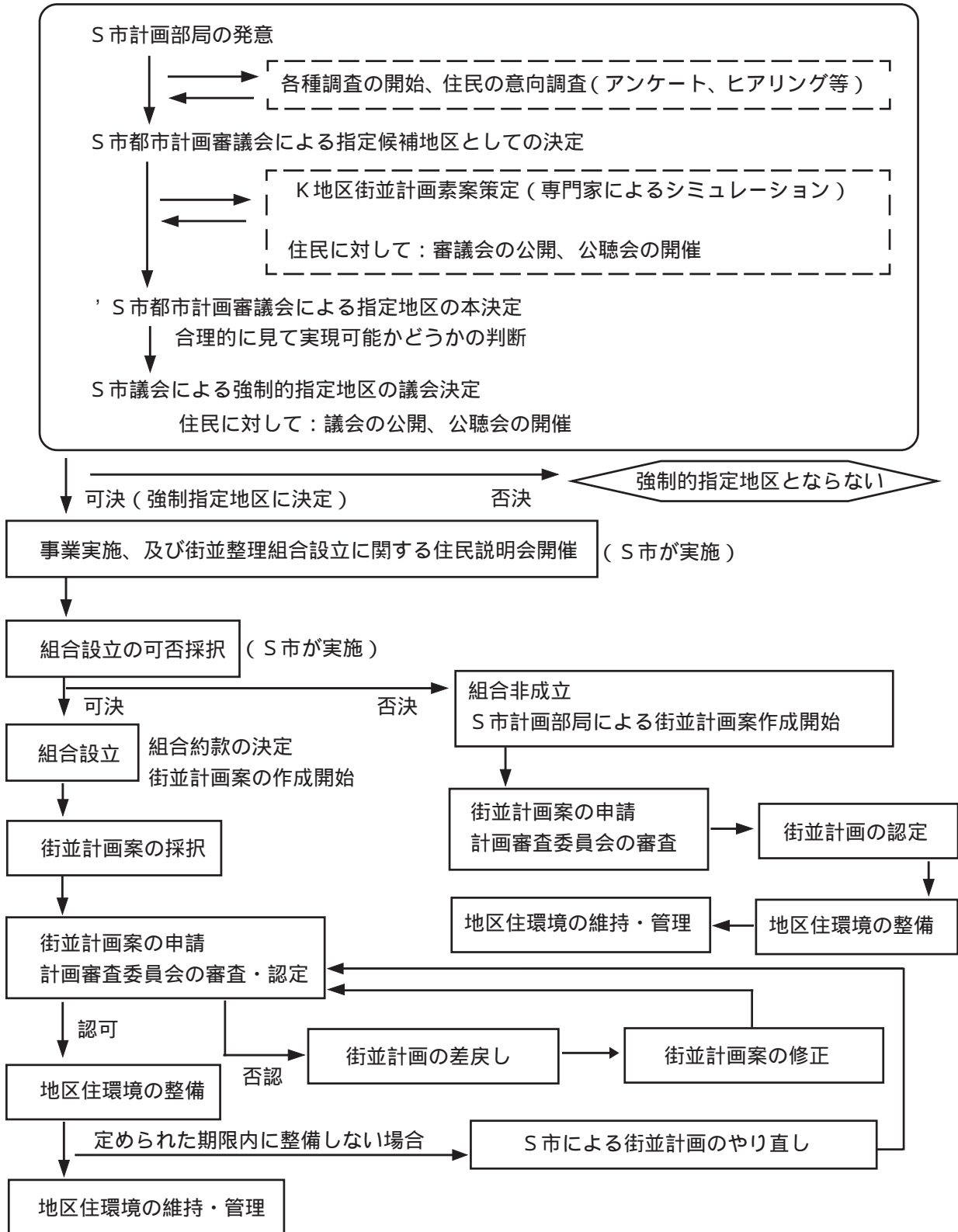
4) 「家並規制のみを受ける区域」で建設する場合

- ・e、f、g氏は70点を超過しているので許可を受け、建てる事が出来る。
- ・h氏はレベルに達していないので許可が下りない。

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1. 街並計画・強制的指定地区（K地区を事例として）

(1) 手続の流れ



街並整理組合設立：

住民の単純多数決で組合設立が可決されると、市の計画責任部局に街並整理組合の設立申請が行われ、認可を受けて「S市K地区街並整理組合」が設立される（公共組合としての認可）。これに伴い区域内の住民は全員自動的に組合員となる。また同時に組合規定（定款）が決定される。この定款には（素案をS市が提供）、街並計画を守らなかったときの罰則規定、計画案採択方法の規定、他の議案の採択方法の規定等の内容が含まれる。

次に、街並整理組合による「S市K地区街並計画案」の作成が開始される。この作成に当たっては、都市計画審議会における「K地区街並計画素案（専門家によるシミュレーション）」を参考にし、S市内の専門家集団の支援を受けることが出来る。「街並計画案」は最低限、議会決定された与条件を満たす案でなければ認定されない。組合の設立に際しては、区は初動期から組合経費の補助、計画・設計費補助を行うものとする。

街並計画案の採択：

幾つか案が提出され（ここでは3案：案の内容は後述）、特別多数決方式（2/3以上で可決）で案を採択する。どの案にも決まらなかった場合は、決まるまで検討を行うことになる。この場合、S市に仲介、相談役として入って貰うことも可。

多数決 1回目 第1案：35% 第2案：30% 第3案：35%。

ほぼ1/3ずつという結果だったため、全域を一つの案に絞ることを断念。結局、数街区のまとまりを有する地区毎にそれぞれの案を選択した。

街並計画案の申請、計画審査委員会の審査・認定：

「K地区街並整理組合」は採択された案を以て、「S市計画審査委員会」に申請し、審査を受け、認定を待つ。

S市で策定された「S市街並・家並基本計画」に定められる地域・地区を「K地区街並計画」で置換えるとき、S市全体の都市計画とのバランスをいかに取るかは「計画審査委員会」が判断する。

認可された後、街並整理組合は地区住環境の整備を開始する。否認された場合は、「K地区街並計画案」を修正し、もう一度審査を受けることになる。

地区住環境の整備：

各地区の整備期間を定める（ここでは5年）。定められた期限内に着工・整備しない場合、街並整理組合は一端解散し、S市が「K地区街並計画案」を策定して事業を実施することになる。

地区住環境の維持・管理：

「K地区街並計画」、「K地区街並整理組合定款」等に従って、維持・管理を進める。お金があれば、維持管理は民間業者に委託しても良いし、他の街並整理組合に委託しても良い。

(2)「強制的指定地区」における「街並計画」の例

現状の基本データ		人口の推移		単位：人		従業者数の推移		単位：人	
K地区（S市）		1丁目		2丁目		1丁目		2丁目	
対象区域	1、2丁目（25.87ha）	1970.1.1	4,530	1981.7.1	1,084	1975.1.1	3,721	1986.7.1	913
人口	6,886人	1980.10.1	3,052	1991.7.1	861	1985.10.1	2,699	1996.7.1	666
人口密度	270.0人/ha	1990.10.1	2,427	2000.1.1	1,984	1995.10.1	2,180	2001.1.1	1,896
従業者数	2,516人								
従業者密度	98.7人/ha								
昼間人口	5,010人								
昼間人口密度	196.5人/ha								
高齢者人口割合	20.4%								
平均敷地規模	71.7m ²								
平均街区規模	1335.7m ²								
空閑地率	48.89%								
現行用途地域	近隣商業 第2種特別工業								
現行指定容積率	300% 200%								
現行指定建ぺい率	80% 60%								

- ・「密集住宅市街地整備促進事業」導入地域
- ・木造建物棟数の割合は33.73%
- ・木造・防火建築物の地域面積に対する建築面積の割合は46.6%

1) 現在の問題点

- ・軟弱地盤の上に密集した老朽建物が多く、狭隘・行止まり道路が多いことから、防災上危険な地区である。（東京都の「地震に関する地域危険度測定調査H10」における総合危険度X位）
- ・人口の減少に加えて、高齢化が進んでいる。
- ・地域産業を担う町工場の減少、商店街も元気がなく、まち全体の活力が低下。
- ・狭小敷地・無接道敷地が多く、権利関係が複雑で、資金力が低いことなどから自力更新が進みにくい。

2) 検討事項

- ・土地建物権利者に関して
容積率が大きい場合：余剰床分のテナント集めが大変だが、自己負担少or床持分が増
容積率が小さい場合：余剰床分が殆ど無い、自己負担増or床持分が減
- ・借家人に関して
家賃が上がることを理由に反対 S市に家賃補助を要請
- ・その他
ディベロッパー、参加組合員を入れるか否かの判断 入れる場合は、その選定

3) 考えられる計画

- ・大きな範囲で再開発
- ・ある程度の街区単位で基準を決め、それを連担させる（共同化）
- ・敷地毎に壁面線等を決め沿道不燃化を進め、建替わるときにそれを遵守、他部分については耐震補強のみ

4) ポイント

- ・何段階かステップを踏みながら決定していくことが必要
- ・罰則規定を設けないと計画担保力が弱くなるので、罰則規定をどの様に設けるか

5) K地区街並計画案 いくつかの組織に案を作成依頼

ただし、議会決定された与条件を満たす案（満たすべき性能等を踏まえた案）でなければ認定されない

- 第1案．Aコンサルタント 4ha単位街区連担案（基盤まで全く変える再開発）を組合に提出
- 第2案．地区内のB設計事務所 道路単純拡幅・3階建て連続案（現状街区毎の権利変換）を組合に提出
- 第3案．C大学大学院 現状維持、耐震補強案（区による道路拡幅+沿道不燃化(補助金)を進め、沿道以外は耐震補強のみ）を組合に提出

6) 各計画案の床面積変化

第1案．Aコンサルタント：4ha単位街区連担-600%案（基盤まで全く変える再開発）

写真は容積率約600%のモデル



設定条件

- ・4ha程度の街区。道路は車道13m歩道3.5mの幅員20m。歩行空間はセットバック分と合わせて片側4.5m。

街区全体に2階建ての人工地盤、街区の周囲に4階建ての商業施設（1、2階）住宅（3、4階）（敷地境界線より1mセットバック）を設置。人工地盤下は商業施設を除いて駐車場。

超高層ビルは4ha街区に52階建て（人工地盤上GL+10mから50階）3本、1707-1400㎡（㌔取）、人工地盤上3～12Fをオフィス、13～52Fを住宅と設定。

階高をオフィス4.1m、住宅3.3mとして高さは183m（GLから）。

住宅部分は10層に1層の割合でコミュニティフロアを設置。

	床面積の変化 (平均街区面積3.7ha当たりで計算)			増加倍率
	従前	従後	増加床	
延べ床	33,781㎡	183,461㎡	149,680㎡	5.431倍
有効床（従後有効率75%）		137,596㎡	112,260㎡	4.073倍

ただし、従前の道路率17%、容積率110%、従後の道路率17.36%と想定してある

第2案 . 地区内のB設計事務所：道路単純拡幅・3階建て連続再開発-200%案

(現状街区毎の権利変換) 写真は神戸の長田区・現代長屋

床面積の変化

	従前	従後	増加床	増加倍率
1丁目の一部	10,964㎡	15,828㎡	4,864㎡	1.444倍
2丁目の一部	26,659㎡	33,818㎡	7,159㎡	1.269倍

従後有効率90%

	従前	従後	増加床	増加倍率
1丁目の一部	10,964㎡	14,245㎡	3,282㎡	1.299倍
2丁目の一部	26,659㎡	30,436㎡	3,777㎡	1.142倍

1丁目平均容積率 109%、2丁目平均容積率 128%



第3案 . C大学大学院：現状維持、耐震補強案

(市による道路拡幅+沿道不燃化を進め、沿道以外は耐震補強のみ) 写真は現況



・戸当たりの床面積に関しては変化なし。

ただし、市による道路拡幅、コミュニティ住宅の建設、沿道建築物の不燃化(市による補助金)等に伴い、戸数・世帯数・総床面積は減少する。

7) 各計画案の採算計算 (比較するために、全て街区面積は3.7haとして計算)

第1案 . 4ha単位再開発-600%案

1.従前状況・計画(従後)・設定条件等入力			
従前の状況	地区面積	37,000.0 m ²	
	道路面積	6,290.0 m ²	
	公園面積	0.0 m ²	
	宅地面積	30,710.0 m ²	
	容積率	110%	
	最初の権利者数	400 人	
	木造率	80%	
	転出率=用買率	25%	
	宅地単価	1,051 千円/坪	
	木造残存価格単価	70 千円/m ²	
	非木造残存価格単価	100 千円/m ²	
	従後の状況	道路面積	6,420.0 m ²
		公園面積	0 m ²
容積率		600.0%	
建ぺい率		40.0%	
有効率		75%	
借入条件	借入金利	3.4% %/年	
	借入期間	18 ヶ月	
工事関係条件	建築工事単価	550 千円/坪	
	設備割合	20%	
	駐車場工事単価	180 千円/m ²	
	空地整備単価	25 千円/m ²	
	事業計画作成単価	5 千円/m ²	
	基本設計料率	1.06%	
	地盤調査単価	600 千円	
	建築設計料率	3.88%	
	権利変換作成単価	6 千円/m ²	
	除却工事単価(木造)	6 千円/m ²	
	除却工事単価(非木造)	12 千円/m ²	
	整地費単価	3 千円/m ²	
	補償条件	動産移転補償・雑費単価	5 千円/m ²
標準家賃		2 千円/m ²	
一時金補償期間		3 ヶ月	
家賃相当額補償期間		6 ヶ月	
権利変換等	住宅効用比	3	
	駐車場効用比	1	
	保留床販売経費・広告費率	10%	
	事業利益率	10%	

2.主要指標(入力値以外)	
従前平均床面積	84.5 m ² /戸
総事業費	43,921,877 千円
補助金合計	10,012,344 千円
残留権利者数=権利者住戸数	300 戸

3.等価権利変換の場合	
床権利変換率(ネット)	1.252
権利者の従後床面積(専有面積)	105.7 m ² /戸
保留床最低販売単価(ネット)	1,189 千円/坪
住戸総数	1581 戸

補助金の総事業比に占める割合

総事業費	43,921,877 千円
補助金合計(満額支給時)	10,012,344 千円
補助金割合	22.80 %

補助金が出ないと想定すると
保留床最低販売単価(ネット)

等価権利変換(変換率1.008)	1,476 千円/坪
床権利変換率1.2	1,542 千円/坪
床権利変換率1.0	1,473 千円/坪

- ・ S市における分譲マンション価格の相場は、201.7万円/坪(マンション規模1000m²未満)、225.1万円/坪(マンション規模1000m²以上)となっており、容積率が600%の場合は、例え補助金が付かないとしても、市場相場より安めに価格設定をして十分に採算が採れる。

第2案 . 道路単純拡幅・3階建て連続再開発-200%案 (現状街区毎の権利変換)

1.従前状況・計画(従後)・設定条件等入力		
従前の状況	地区面積	37,000.0 m ²
	道路面積	6,290.0 m ²
	公園面積	0 m ²
	宅地面積	30,710.0 m ²
	容積率	110%
	最初の権利者数	400 人
	木造率	80%
	転出率 = 用買率	25%
	宅地単価	1,051 千円/坪
	木造残存価格単価	70 千円/m ²
非木造残存価格単価	100 千円/m ²	
従後の状況	道路面積	7,500.0 m ²
	公園面積	0 m ²
	容積率	200.0%
	建ぺい率	40.0%
借入条件	借入金利	3.4% %/年
	借入期間	18 ヶ月
工事関係条件	建築工事単価	550 千円/坪
	設備割合	20%
	駐車場工事単価	180 千円/m ²
	空地整備単価	25 千円/m ²
	事業計画作成単価	5 千円/m ²
	基本設計料率	1.06%
	地盤調査単価	600 千円
	建築設計料率	3.88%
	権利変換作成単価	6 千円/m ²
	除却工事単価(木造)	6 千円/m ²
	除却工事単価(非木造)	12 千円/m ²
	整地費単価	3 千円/m ²
	補償条件	動産移転補償・雑費単価
標準家賃		2 千円/m ²
一時金補償期間		3 ヶ月
権利変換等	家賃相当額補償期間	6 ヶ月
	住宅効用比	3
	駐車場効用比	1
	保留床販売経費・広告費率	10%
事業利益率	10%	

2 . 主要指標 (入力値以外)	
従前平均床面積	84.5 m ² /戸
総事業費	17,850,753 千円
補助金合計	5,315,995 千円
残留権利者数 = 権利者住戸数	300 戸

3 . 等価権利変換の場合	
床権利変換率(ネット)	0.887
権利者の従後床面積(専有面積)	74.9 m ² /戸
保留床最低販売単価(ネット)	1,678 千円/坪
住戸総数	634 戸

4 . 権利変換率固定の場合	
床権利変換率(ネット)固定値	1.2
権利者の従後床面積(専有面積)	101.3 m ² /戸
保留床最低販売単価(ネット)	2,351 千円/坪
住戸総数	538 戸

4 . 権利変換率固定の場合	
床権利変換率(ネット)固定値	1.0
権利者の従後床面積(専有面積)	84.5 m ² /戸
保留床最低販売単価(ネット)	1,871 千円/坪
住戸総数	600 戸

補助金の総事業比に占める割合

総事業費	17,850,753 千円
補助金合計(満額支給時)	5,315,995 千円
補助金割合	29.78 %

補助金が出ないと想定すると

保留床最低販売単価(ネット)	
等価権利変換(変換率0.709)	2,098 千円/坪
床権利変換率1.2	3,421 千円/坪
床権利変換率1.0	2,722 千円/坪

住民が自己負担金300万円/世帯を出すと、

保留床最低販売単価(ネット)	
等価権利変換(変換率0.927)	1,606 千円/坪
床権利変換率1.2	2,170 千円/坪
床権利変換率1.0	1,727 千円/坪

・道路用地を市が買い取ることが前提。今の財政状態では無理。

道路用地を市が買い取ることを前提とした上で、住民の負担がほとんど無くて採算が採れるか。

< 補助金が出る場合 >

容積率200%で、何とか市場相場並みの価格設定で採算が採れる。

更に、住民が300万円/世帯を自己負担すると、市場相場価格よりも安い価格設定で採算が取れる。

< 補助金が出ない場合 >

容積率200%で、従後の床面積を減らさないと採算が採れない(等価交換で変換率0.709)。

住民が2,067万円/世帯を自己負担すると、「300万円/世帯を自己負担して、補助金が出た場合」と同じ価格設定で採算が取れる。

第3案・現状維持、耐震補強案（市による道路拡幅+沿道不燃化、沿道以外は耐震補強のみ）
 耐震補強費用は約半額自己負担。沿道不燃化建替費用も約半額自己負担となる。

8) 耐震補強について

	項目	優先順位		
		高い	普通	低い
↑ 高価	地盤改良			
	無筋基礎に配筋して有筋基礎に			
	土瓦屋根を葺き替えて軽量化			
	水廻り等の腐朽の進んだ柱・土台の付け替え・付け足し			
	ラスモルタル壁からサイディング壁に替え、外壁の軽量化			
	水平剛性の確保のための床面の下地張替え			
	梁・胴差しの仕口部補強			
	バルコニーなどの軽量化			
	耐力壁の追加			
	ホゾ抜け防止金物（内付け）の設置			
	筋かいの追加や構造用合板による既存壁の補強			
	無筋基礎の鉄骨化			
	床・天井・小屋裏の火打ち梁の追加			
	ホゾ抜け防止金物（外付け）の設置			
	基礎・外壁ひび割れの補修			
	小屋裏筋かいの補強			
	ボルトナットの増し締め			

「木造住宅耐震診断診断結果調査データ」日本木造住宅耐震補強事業者協同組合より作成

・上の表からも分かるように、耐震補強は「あと何年この家に住みたいのか？」「どのくらいの費用だったら補強に掛けられるのか」といった各個人の考え次第である。ちなみに、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合で実施したアンケートによると、100万円未満であれば補強工事を実施したいという意向が見られた。

ここでは、耐震補強工事費を、一般の木造住宅で大体3.5万円/坪～4.5万円/坪、密集市街地で作業スペースがない場合は、1万円/坪増し（某工務店ヒアリング）というデータ、また各種資料等を参考にして、平均84.5㎡の密集市街地の木造住宅で、135万円/戸（税込み）と想定する。

9) まとめ

1) 負担に関して

市及び住民個人の負担は以下ようになる。行政や個人が負担可能か否かが実現のポイントになる。

案	行政と個人の負担		
	市(国)	個人	合計
第1案・4ha単位再開 発-600%案	100億円 (補助金が満額出る)	0円	100億円
	0円 (補助金が出ないとき)	0円	0円
第2案・道路単純拡 幅・3階建て連続再 開発-200%案(現状 街区毎の権利変換)	53億円 (補助金が満額出る)	9億円 (300万円/世帯)	62億円
	0円 (補助金が出ないとき)	62億円 (2067万円/世帯)	
第3案・現状維持、 耐震補強案(市によ る道路拡幅+沿道不 燃化、沿道以外は耐 震補強のみ)	耐震診断費千6百万円 (5万円/戸かつ半額) 耐震改修工事費1.95億円 (60万円/戸かつ半額) 道路拡幅分買取費用9.6億円 沿道建築物不燃化補助金 1.1億円 計12.8億円	耐震診断費 千6百万円 耐震改修工事費 2.4億円(135万円/戸) 沿道不燃化建替費用 9.4億円 計12億円	24.8億円

注:

- ・道路拡幅分買取費用は、拡幅部分面積3,032㎡を相場地価105.1万円/坪で買い取ったとしたときの金額。
- ・沿道建築物不燃化補助金は、S市の制度「主要生活道路不燃化推進助成金交付制度」における補助金150万円/戸で沿道75棟の建物に補助金を出したとしたときの金額。(第3案では、建替戸数75戸、耐震改修戸数325戸)

2) 3案の環境比較

3案の環境比較表

	床面積 (平米/戸)	道路	木造: 非木造	パリアフ リー度	緑	駐車 場	人口密度 (1995年基準)	高齢化 率*
従前	84.5		8:2	x			281人/ha	20.39%
第1案・4ha単位再 開発-600%案	105.7 (等価交換変換率 1.25)	外周道路を 20mに拡幅	0:10		増加	増加	994人/ha	15.12%
第2案・道路単純拡 幅・3階建て連続再 開発-200%案(現状 街区毎の権利変換)	101.3 (変換率1.2)	主要道路全 てを8mに 拡幅	0:10		増加	増加	414人/ha	18.04%
第3案・現状維持、 耐震補強案(市によ る道路拡幅+沿道不 燃化、沿道以外は耐 震補強のみ)	84.5	生活道路を 8mに拡幅 その他は現 状維持	7:3	沿道 非沿道x	変化 なし	変化 なし	277人/ha	20.39%

注 *高齢化率は新住民が区部の平均的年齢分布で入ってきたとしたときの率

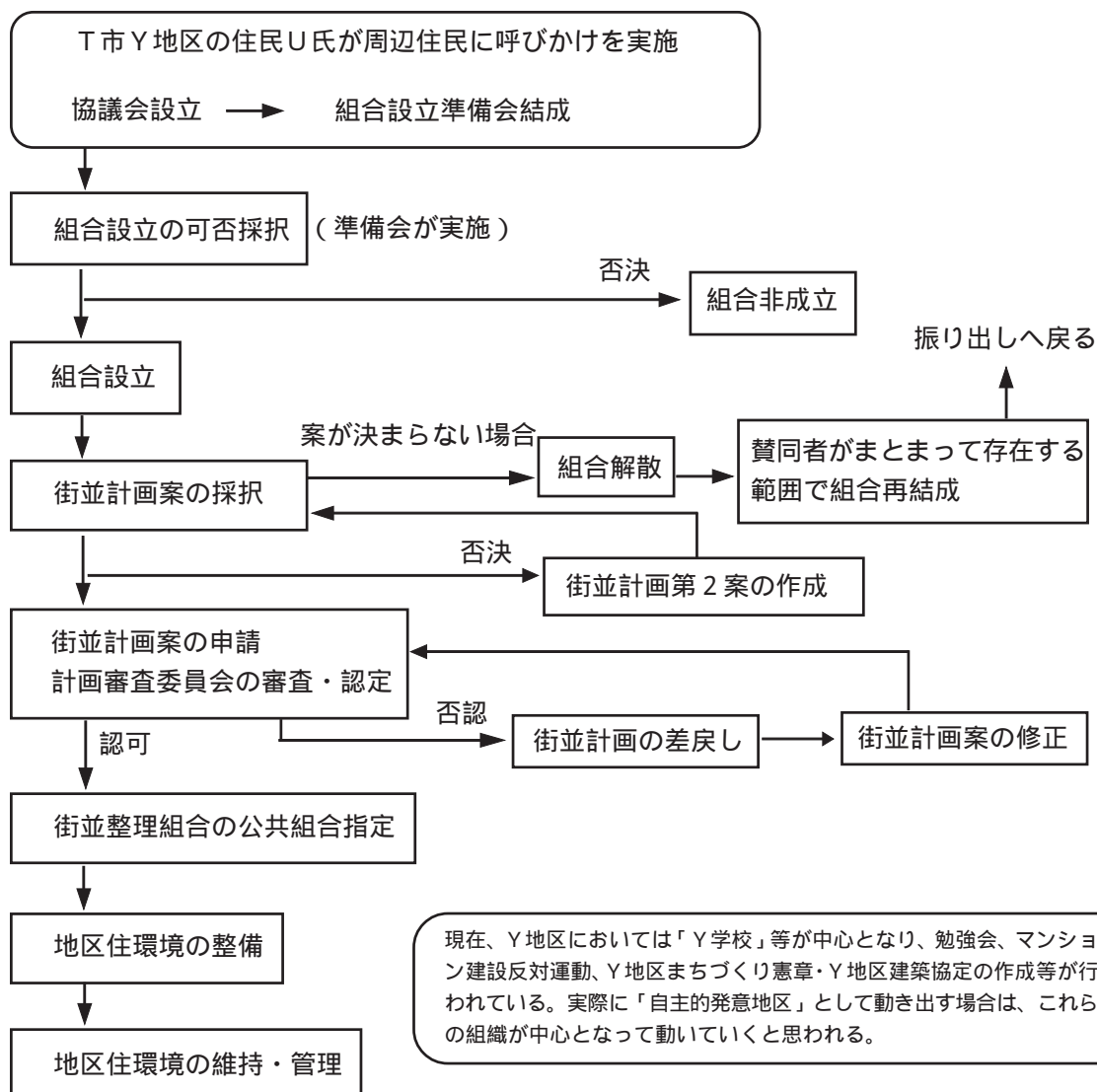
結果として、ここでは以下のような選択がなされた。

多数決 1回目 第1案:35% 第2案:30% 第3案:35%。

ほぼ1/3ずつという結果だったため、全域を一つの案に絞ることを断念。結局、数街区のまとまりを有する地区毎にそれぞれの案を選択した。

2. 街並計画・自主的発意地区（Y地区を事例として）

（1）手続の流れ



T市Y地区の住民U氏が周辺住民に呼びかけを実施：

高層マンションの建設等、地域の住環境破壊に対して危機感を感じた住民のU氏が、何とかしようと周辺の住民に呼び掛ける。ここでアンケートの実施等、周辺住民の意向調査を行う。

協議会設立：

区域は任意。しかし、区域面積が1ha以上なければ市の計画審査委員会が街並計画を受け付けない（地域地区を「街並計画」で置き換えることが出来ない）ため、賛同者の範囲が1ha程度まで広がった時点を目途に設立する。この時点でT市にノウハウ等の支援を依頼する。

組合設立準備会結成：

まとまりの限界が見え始め、もうこれ以上範囲が広がらないだろうと見極めた時点で、本格的に組合設立に向けて準備会を結成する。この時点で、何のために組合を設立し、街並計画を立てるのか、目的を明確にする必要がある。

街並整理組合の設立可否採択：

「自主的発意地区」における街並計画の実施主体となる街並整理組合を設立するか否かの採択を行う。この段階では組合は存在しないため、組合設立準備会が実施する。

議決権は、T市においては土地権利者1、建物権利者1、事業を営む者1（事業所1個所当たり）、居住者1（世帯当たり、但し、寮・社宅は世帯に係わらず1）と定義されている。

採決は、単純多数決（過半数）によって行われる。ここで組合の設立が否決されると、組合は非成立となる。このT市Y地区は「自主的発意地区」であるため、組合が設立されないと街並計画に関する動きはストップする。

街並整理組合設立：

住民の単純多数決で組合設立が可決されると、市の計画責任部局に街並整理組合の設立申請が行われ、認可を受けて「T市Y地区街並整理組合」が設立される（ただし、この時点では公共組合ではない）。これに伴い区域内の住民は全員自動的に組合員となる（この段階では法的な強制力はない）。また同時に組合規定（定款）が決定される。この定款は素案をT市が提供し、街並計画を守らなかったときの罰則規定、計画案採択方法の規定、他の議案の採択方法の規定等の内容を含む。

更に、街並整理組合による「T市Y地区街並計画案」の作成が開始される。この作成に当たっては、T市内の専門家集団の支援を受けることが出来る。組合の設立に際しては、市は初動期から組合経費の補助、計画・設計費補助を行うものとする。

街並計画案の採択：

幾つか案が提出され（案の内容については後述）、特別多数決方式（2/3以上で可決）で案を採択する。案が決まらなかった場合は、「Y地区街並計画第2案」を作成し、再度特別多数決を採る。但し、第5案までやり直しても、また5年間以上掛かっても決まらない場合は組合は解散となる。その場合、一定範囲の区域で賛同者が集まって組合を再結成することも有り得る。その時はこのフロー図の最初からの手続を行うこととなる。

街並計画案の申請、計画審査委員会の審査・認定：

「Y地区街並整理組合」は採択された案を以て、「T市計画審査委員会」に申請を行い、審査を受け、認定を待つ。

「T市街並・家並基本計画」に定められる地域・地区を「Y地区街並計画」で置き換えるとき、T市全体の基本計画とのバランスをいかに取るかは「T市計画審査委員会」が判断する。認可された場合、組合は地区住環境の整備を開始する。否認された場合は、「Y地区街並計画案」を修正し、再度審査を受けることになる。

街並整理組合の公共組合指定：

「Y地区街並計画」を行う「Y地区街並整理組合」は、「公共組合」の指定を受ける。これによって、「Y地区街並計画」違反に対する罰則が法的強制力を持つ。

地区住環境の整備：

この「Y地区街並計画」の内容が建替時の制限のみなので、Y地区の街並計画には整備期間は定められていない。

地区住環境の維持・管理：

「Y地区街並計画」、「Y地区街並整理組合定款」等に従って、維持・管理を進める。

(2)「自主的発意地区」における「街並計画」の例

現状の基本データ

Y地区 (T市)	
対象区域	1丁目 (6.65ha)
人口	600人
人口密度	100.0人/ha
従業者数	131人
従業者密度	21.8人/ha
昼間人口	278人
昼間人口密度	46.3人/ha
高齢者人口割合	28.6%
平均敷地規模	396.2m ²
平均街区規模	20,075.9m ²
空閑地率	72.09%
現行用途地域	第1種中高層住居専用 近隣商業
現行指定容積率	300% 300%
現行指定建ぺい率	60% 80%

- ・ 古くからの寺町、緑豊かな住環境を守るという住民意識が高い
- ・ 木造建物棟数の割合は36.84%
- ・ 木造・防火建築物の地域面積に対する建築面積の割合は31.2%

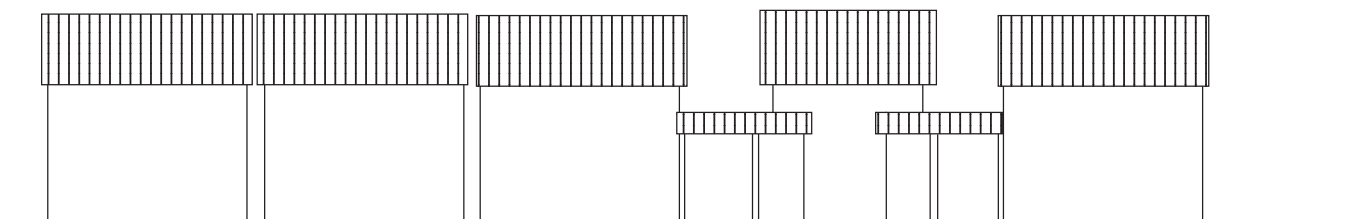
1) 考えられる計画の項目

- ・ 絶対高さ制限をY地区一帯に掛ける
- ・ 道路沿いは壁面線を指定し、ファサード位置を揃える
- ・ 外壁・屋根に落ち着いた色しか使えないという規制を掛ける

2) ポイント

- ・ 例えば空き地に高層マンションが建ってしまうのを防ぐには、かなり広範囲に協定や計画を掛けないと防げない
市としてY地区の評価が高いなら、最初からT市の街づくり基本計画で縛るべき
もっと厳しく制限する、あるいは保全事業を行うべきと判断するなら、強制指定地区に指定するべき
- ・ 罰則規定をどの様に設けるか 設けないと計画担保力が弱い
- ・ 高層マンション等の計画が持ち上がった後に、その計画範囲を取り込み街並計画を作ることは可能か

3) 「Y地区街並計画案」



(計画以前より存在する、「Y地区まちづくり憲章」、「Y地区建築協定書」は遵守するものとする)

B通り沿いの景観を保存するために、

- ・ パチンコ店、ゲームセンター、カラオケ等風営法の届出を要する業種の営業用途は認めない。
- ・ 絶対高さ制限：15mを掛ける。

- ・落ちついた色合い、自然な感じの素材を使用し、人に安心感を与える意匠とする。
- ・ファサードに統一感を持たせる。
- ・B通りに面する建物は敷地の間口方向に不必要な空地を取らず、空地を取る場合は塀等でその空地を隠すものとする。

4) 参考

谷中・上野桜木地区まちづくり憲章（抜粋）

私たちはこれからもこの町を大切に想い、自分たちの手でまちづくりを進めていくことをめざし、ここに「谷中・上野桜木まちづくり憲章」を宣言します。

- 【自決権】住民自身が町の現在と未来を考え、決めていくようにしましょう。
- 【地域社会】お互いを気遣い、ふれあいのある地域社会を築きましょう。
- 【環境・自然】私たちの生活する町の環境と自然を守りましょう。
- 【町並み】歴史と文化のある町にふさわしい町並みをつくりましょう。
- 【安全】子どもからお年寄りまで安心して暮らせる町にしましょう。
- 【土地】土地は投機の対象とせず、生活のための基盤としましょう。

平成12年3月27日 谷中地区町会連合会
下谷仏教会
谷中コミュニティ委員会

谷中三崎坂建築協定書（抜粋）

（目的）

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年5月法律第201号、以下「法」という。）第69条及び台東区建築条例（昭和50年3月台東区条例第13号）第2条に基づき、第6条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造及び意匠に関する基準を定め、台東区の建築物の指針として発行された「建築デザインマニュアル」（平成4年）、「下町型住宅のあり方に関する調査報告書」（平成6年3月）、等の基本精神（以下、「台東区の指針」という）の実現を図るとともに、歴史と文化ある谷中三崎坂沿道の優れた寺院環境と住宅地環境の調和、並びにその形成、保全を図ることを目的とする。

（協定の締結）

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下、「土地の所有者等」という）の全員の合意により締結する。ただし、第6条に定める区域に借地権の目的となっている土地においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りるものとする。

（建築物に関する基準）

第7条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造及び意匠は、次の各項に定める基準によらなければならない。

- 1.用途：パチンコ店、ゲームセンター、カラオケ等風俗営業法の届け出を要する業種の営業用途は認めない。
- 2.建築物の高さ：三崎坂に面する建築物は、道路境界線より5m以内の区域に関しては平均地盤面より建築物の高さ14m又は軒高さ12.5m以下かつ地上階数が4以下、かつ、5mを超えた区域に関しては平均地盤面より建築物の高さ20m、軒高さ18m以下、かつ地上階数が6以下としなければならない。これに加え、建築物の三崎坂に面した前面部分は、平均地盤面より建築物の高さ14m以下、軒高さ12.5m以下、奥行（三崎坂に直交した）4.5m以上でなければならない。
- 3.地下の階数は、1とする。
- 4.歴史と文化のある三崎坂の環境を継承する意匠とする。落ちついた色合い、自然な感じの素材、人に安心感を与える意匠等、「台東区の指針」を参照の上、その基本精神の実現を図るため必要に応じ委員会と協議を行う。

（運営委員会）

第8条 この協定の運営に関する事項を処理するため、谷中三崎坂建築協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

- 2 委員会は、協定区域内の土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 委員会は第12条の建築物の変更の届け出に対し、この協定を遵守しているか確認を行う。
- 6 委員会は前項に際し、専門家を招聘し協議を行うことができる。

（違反者に対する措置）

第10条 委員長は、この協定に違反したもの（以下「違反者」という）があったとき違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって相当の猶予期間を付して、是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第11条 委員長は、違反者が、前条第一項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを、裁判所に請求することができる。

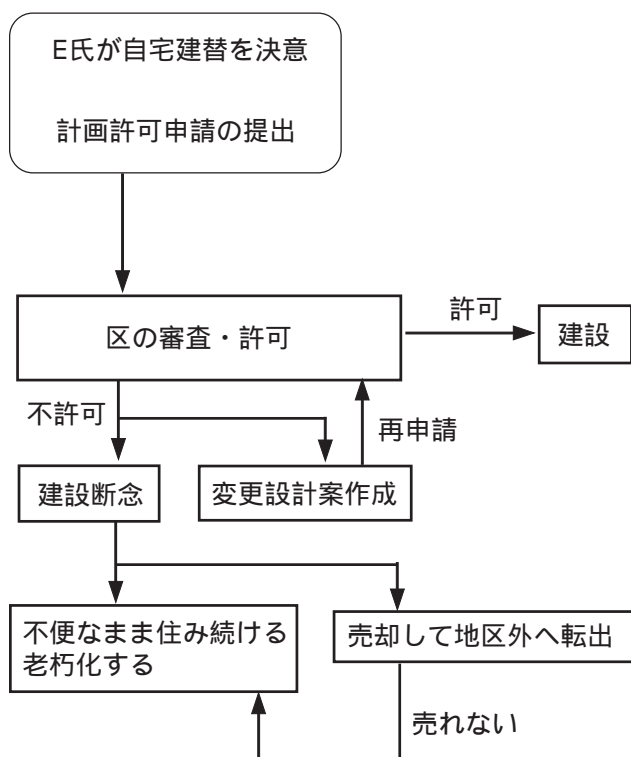
- 2 前項の訴訟手続きに要する費用は、違反者の負担とする。
- 3 管轄裁判所は、東京地方裁判所とする。

（有効期間）

第16条 この協定の有効期間は、基準日から10年間とする。ただし、本協定者の過半数以上の者が廃止の意志がない場合は期間満了の翌日より起算して自動的に10年間延長される。その後も同様とする。

3. 家並規制のみかかる地区（H地区を事例として）

(1) 手続の流れ



E氏が自宅建替を決意：

F市H地区の住民E氏が自宅を建替えようと発意する。

計画許可申請の提出：

F市が定めた「F市家並規制」に従って設計図書を作成し、F市に計画許可申請を提出する。

市の審査・許可：

申請された計画が「F市家並規制」に適合するか否かを市が審査。

許可が下りると建設が可能となる。不許可の場合は、変更計画案を作成し、再申請して許可を得るか、建設を断念することになる。

建設を断念した場合、不便なまま住み続け、老朽化していくことになるか、土地・家を売却して地区外へ転出することになる（売れなかった場合は結局住み続けることになる）。

(2) 「家並規制」の例

現状の基本データ

現状の基本データ		H地区（F市）		
対象区域	1丁目（39.1ha）			
人口	5,453人			
人口密度	136.3人/ha			
従業者数	1,046人			
従業者密度	26.2人/ha			
昼間人口	2,613人			
昼間人口密度	65.3人/ha			
高齢者人口割合	11.6%			
平均敷地規模	70.1㎡			
平均街区規模	1,046.6㎡			
空閑地率	55.81%			
現行用途地域	第1種中高層住居専用	第2種中高層住居専用	第1種住居	
現行指定容積率	100%	150%	200%	
現行指定建ぺい率	50%	60%	60%	

- ・古いミニ開発地区、建物の老朽化が進むが、基盤は未整備（接道違反、既存不適格建築物が目立つ）。住民の環境整備に対するモチベーションは低い。
- ・木造建物棟数の割合は13.38%
- ・木造・防火建築物の地域面積に対する建築面積の割合は27.7%

1) 考えられるF市の基本方針

現状の類似建築物への建替えのみ許可する（街が変わることを否定）。

建替わって行くことによって少しずつでも環境が良くなる方向へと誘導していく。

2) ポイント

- ・ は結局、将来的には強制的指定地区か自主的発意地区として「街並計画」を策定せざるを得なくなる可能性がある。
- ・ 纏まって整備したい場合は自主的発意地区として「街並計画」を作成する。
- ・ 将来的に重点整備地区、あるいは危険地区として指定される場合には「街並計画（強制的指定地区）」となる。

3) F市家並規制

ここでは、建替わって行くことによって少しずつでも「環境が良くなる」方向へ誘導していかうとした場合のH地区に定められる内容を示す。

1	道路	市街地では、街区外周道路は幅員6m以上（建物・電柱の倒壊時にも避難可、また4mでは消防車がすれ違えない）、建築敷地が接する道路は4m以上とする（道路状空地を含む。消防車・救急車の入れないリスクを打消し得るワットによっては2m以上とすることも可）。
2	敷地と道路の関係	建築敷地は街区外周道路に30m以内（街区内では消防車がすれ違えなくてもホースが迅速に届くように）で繋がる幅員4m以上の道路に2m以上接道すること。
3	壁面線指定・壁面線による建築制限	道路幅員が4～6mの地区は道路境界線から1m後退して壁面線を指定する。また壁面線を揃えるため、建築物はその壁面線に沿って建てるものとする。
4	用途地域	建築可能用途：住宅、共同住宅、店舗（日常生活サービスの）、学校、寺社・教会、公衆浴場、保育所、福祉施設、診療所、交番 性能規定：騒音XdB以上発するもの、振動レベルYHz以上を出すもの、悪臭、有害物質の発生、危険物を扱うものは建てられない。
5	廃水等排出量制限規定	制限値3（敷地面積 1m ² 当たりかつ1日当たり排出量3リットルまで可）
6	緑被率規定	緑被率50%以上（敷地面積に対して。屋上は面積の80%、壁面は緑化面積の30%をカウント出来る）
7	隣棟間隔規定	1m～5m（Eさんの敷地では2m）
8	敷地面積の最低限度	100m ² 以上
9	絶対高さ制限	10m（塔屋等の取り扱い従来通り）

(3)「家並規制」による個別建替えシミュレーション

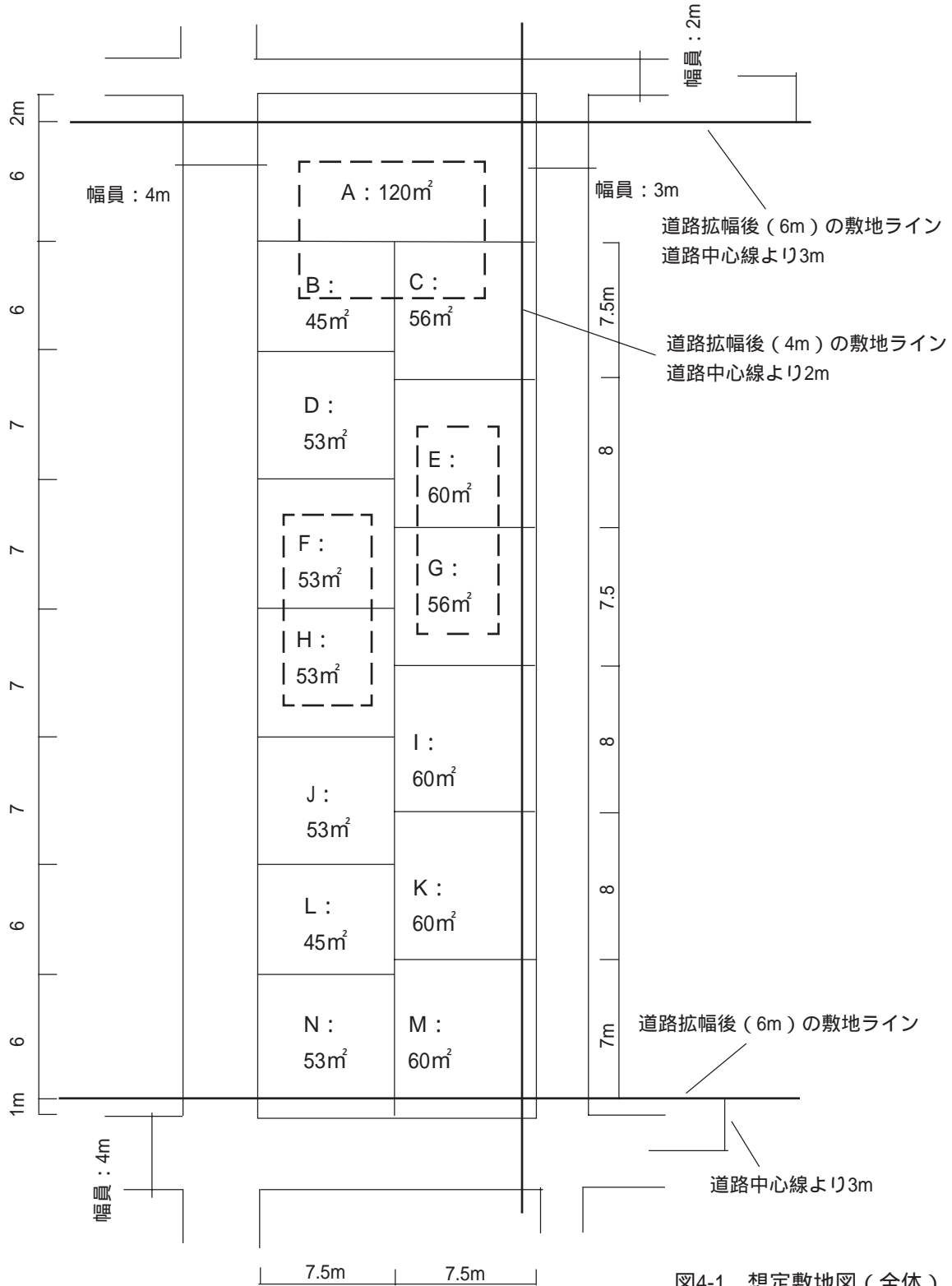


図4-1．想定敷地図（全体）

1) 留意事項

敷地面積の最低限度：100㎡（F市H地区の家並規制より）

全ての人が単独で建て替えることが出来ない。

また、AさんとBさんとCさん、EさんとGさん、FさんとHさんが先に共同で建て替えてしまった場合、Dさんだけが取り残されて建替えが出来ないことになる。

このような場合を避けるために、まず建て替えようとする場合は周囲の近隣に声を掛けなければならないルールとする。

F市としては、最終的に住民が自主的に街並整理組合を設立し、街並計画を立てるという方向に誘導したい。そのためF市H地区の家並規制は、敷地単独で個別に建て替えてもメリットが少ない基準となっている。誘導出来ない場合には、F市がH地区を危険地区として強制的に指定することも考えられる。

2) 3パターンの試算

Eさんのみ単独で建替える場合（現状追認建替えが可能となる場合の基準）

まず、敷地面積の最低限度100㎡が掛かっているため、Eさん（敷地面積60㎡）のみの単独建替えは無理である。しかし敢えて最低限敷地規模規制が掛かっていないとして計算すると、

最大90㎡の建物が建つ（敷地面積56㎡（道路4m拡幅後）、接道長8m、隣棟間隔2m、絶対高さ制限10m、壁面線指定1mから、3階建てとし、隣棟間隔は隣地境界線から1m離すとして計算）。

現状の基準は、指定用途：第一種中高層住居専用地域、指定容積率：100%、指定建ぺい率：50%。Eさんの敷地面積は60㎡で、現状60㎡の建物が建っている（前面道路幅員が3mであるため、既存不適格状態）。現状と同等以上の延べ床面積の建物が建つためには、「F市家並規制」の中から、

「敷地面積の最低限度100㎡」を外す必要があるということになる。

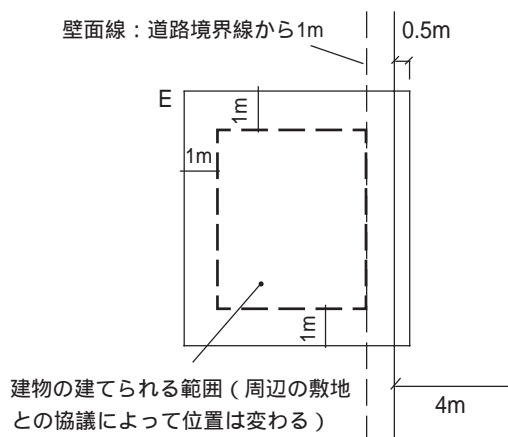


図4-2. 想定敷地図（部分）

2戸で共同化する場合

家並規制で敷地面積の最低限度100㎡が掛かっているため、Gさんと共同建替えを行う（事前に周囲の近隣に声を掛けて了承を得ておく）。敷地面積は108.5㎡（道路4m拡幅後）、接道長15.5m。

隣棟間隔2m、絶対高さ制限10m、壁面線指定1mから、3階建てとすると最大202.5㎡の建物が建つ（隣棟間隔は隣地境界線から各敷地1m離すとして計算してある。2階建てなら135㎡しか建たない）。

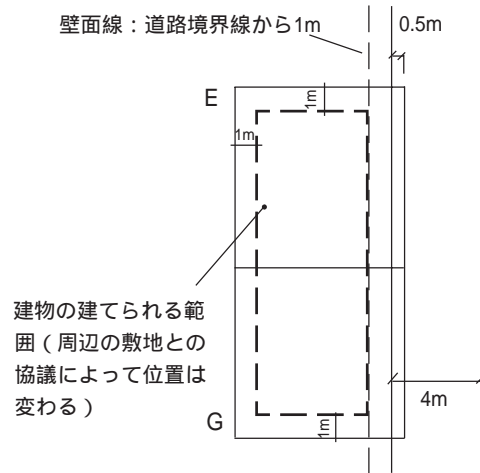


図4-3．想定敷地図（部分）

街区レベルで共同化（廃道含む）する場合（街並計画的な建替え）

Aさん～Gさんの敷地で共同建替えを行う。

近隣街区も同様に建替えるものと想定して、間の道路は廃道し、敷地とする。

その結果敷地面積は、508㎡。隣棟間隔2m、絶対高さ制限10m、壁面線指定1mから、3階建てとすると建築可能面積は1251㎡。この面積は一戸ずつ個別に建て替えた時の合計面積636㎡を615㎡上回る（96.7%増）。

（この場合個別に建替えるよりも容積、建ペイ率では、条件が有利となるが、高さ制限10mは突破出来ない。この共同建替え自体を家並計画を立てた上で行うと全て突破出来る。）

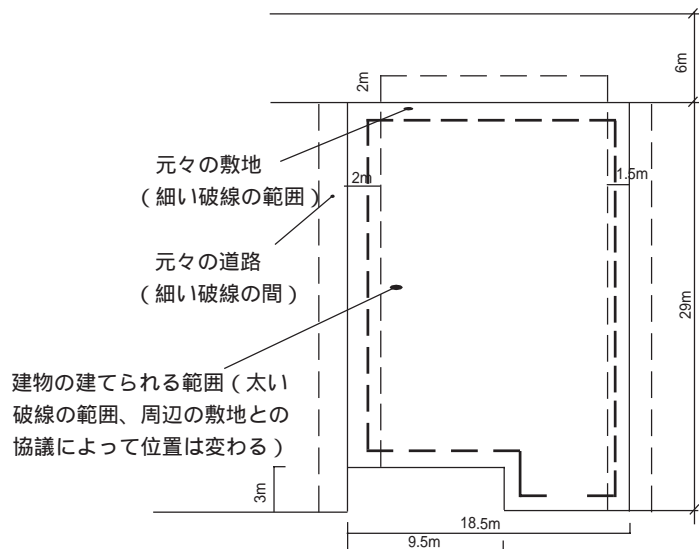


図4-4．想定敷地図（部分）