

§ 2 大都市圏の斜面地区

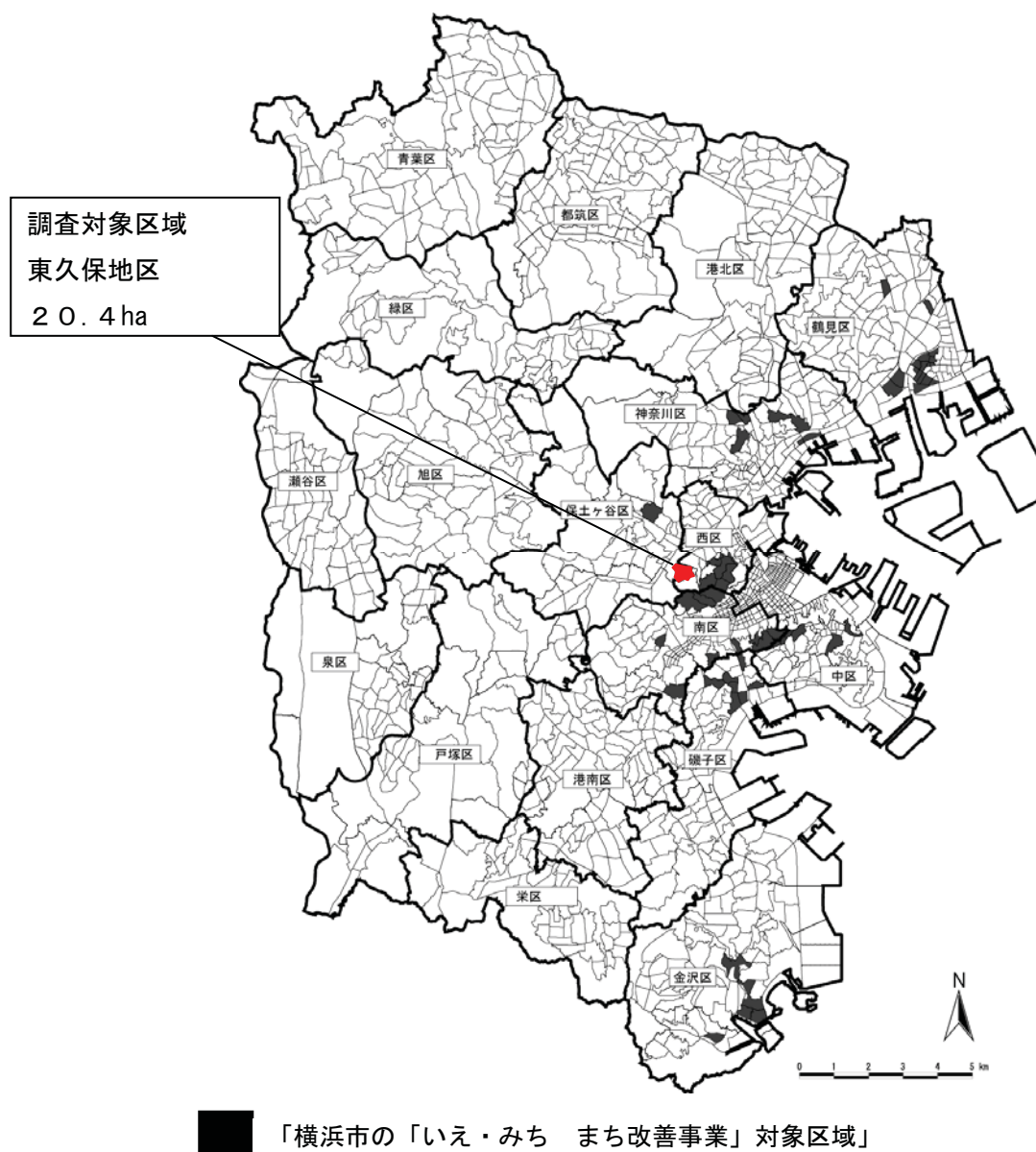
3. 東久保地区（神奈川県横浜市）

第1 調査の目的と内容

1-1. 調査の目的

平成19年3月に成立した改正密集市街地整備法により、避難経路通路協定、容積移転制度などの制度が創設された。本調査では、これらの制度や既存の規制誘導手法を効果的に活用した密集市街地整備方策を検討するため、横浜市の「いえ・みち まち改善事業」対象地区において、ケーススタディを行うことを目的とする。

■調査対象地区の位置



1-2. 調査の内容

【東久保地区】

1. 地区の現況の整理

- ・ 人口・世帯の動向
- ・ 建物の現況（用途、構造、階数等）
- ・ 住宅等の現況（老朽度、空家、接道状況等）
- ・ 道路、公園、防災関連施設の現況
- ・ 住民の意向把握

2. 地区の整備方針の整理

- ・ 地区問題要因・課題の分析
- ・ 地区の目標、整備方針の整理

3. 地区の整備手法の検討

- ・ 効果的な整備手法の比較検討
(道路整備、不燃化建替え、避難路の確保)

4. 3項道路指定のケーススタディ

- ・ 3項道路指定について
- ・ 地区内の狭あい道路の現況
- ・ 3項道路モデル路線の選定、各モデル路線の現況
- ・ 3項道路指定に伴う沿道の建築ルールについて
- ・ 3項道路の指定に伴う課題の整理

第2 東久保地区における密集市街地整備方策の検討

2-1. 地区の現況の整理

(1) 人口・世帯数の動向

- ・地区の人口・世帯数は、3,580 人、1,645 世帯となっている。(2005 年 2 月現在)
- ・西区全体の人口は最近 8 年間で 9.2% 増加しているのに対し、対象地区では 6.2% 減少している。
- ・年齢階級別人口構成比 (2004 年 2 月現在) は、0～14 歳が 10.9%、65 歳以上は 23.9% となっている。65 歳以上人口は、西区全体の 18.6% を上回っており、最近 8 年間の推移を見ると 4.3% (西区 1.4%) の増加となっている。地区全体で急激に高齢化していることがわかる。

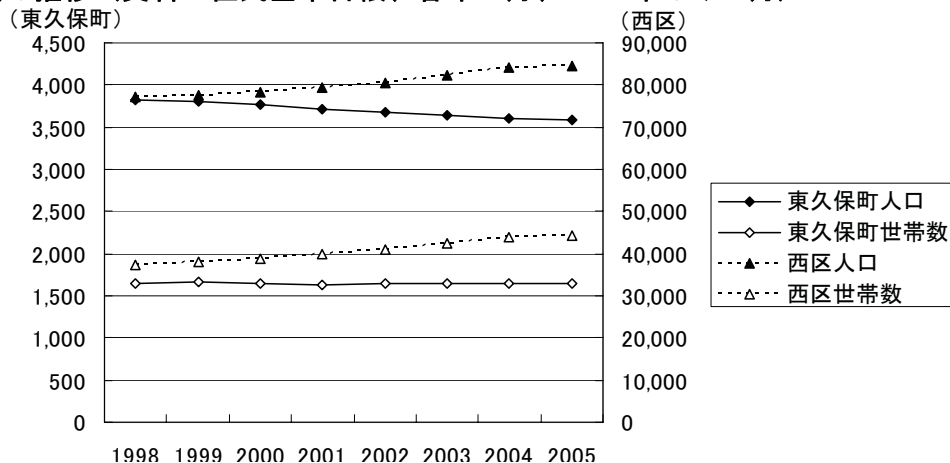
■人口・年齢別人口、世帯数の動向 (資料：住民基本台帳、各年 3 月、2005 年のみ 2 月)

	東久保町					西区				
	人口	世帯数	年齢別人口			人口	世帯数	年齢別人口		
			0～ 14 歳	15～ 64 歳	65 歳 以上			0～ 14 歳	15～ 64 歳	65 歳 以上
	(人)	(世帯)	(人)	(人)	(人)	(人)	(世帯)	(人)	(人)	(人)
1998	3,818	1,649	422	2,569	827	77,152	37,243	8,744	54,679	13,729
1999	3,804	1,659	433	2,540	831	77,501	38,011	8,541	54,977	13,983
2000	3,769	1,650	405	2,517	847	78,406	38,915	8,403	55,624	14,379
2001	3,708	1,627	398	2,447	863	79,427	39,937	0	0	0
2002	3,672	1,651	375	2,424	873	80,345	40,927	0	0	0
2003	3,637	1,650	376	2,383	878	82,386	42,372	8,580	58,456	15,350
2004	3,612	1,648	392	2,357	863	84,259	43,995	8,687	59,889	15,683
2005	3,580	1,645				84,437	44,296			

	人口 ※	世帯数 ※	年齢別			人口 ※	世帯数 ※	年齢別		
			0～ 14 歳	15～ 64 歳	65 歳 以上			0～ 14 歳	15～ 64 歳	65 歳 以上
			(%)	(%)	(%)			(%)	(%)	(%)
1998	100.0	100.0	11.1	67.3	21.7	100.0	100.0	11.3	70.9	17.8
1999	99.6	100.6	11.4	66.8	21.7	100.5	102.1	11.0	70.9	18.0
2000	98.7	100.1	10.7	66.8	22.5	101.6	104.5	10.7	70.9	18.3
2001	97.1	98.7	10.7	66.0	23.3	102.9	107.2	0.0	0.0	0.0
2002	96.2	100.1	10.2	66.0	23.8	104.1	109.9	0.0	0.0	0.0
2003	95.3	100.1	10.3	65.5	24.1	106.8	113.8	10.4	71.0	18.6
2004	94.6	99.9	10.9	65.3	23.9	109.2	118.1	10.3	71.1	18.6
2005	93.8	99.8					118.9			

※1998 を 100 とした指数

■人口・世帯数の推移 (資料：住民基本台帳、各年 3 月、2005 年のみ 2 月)



(2) 建物・土地利用の現況

①建物の用途・構造・階数別現況

- ・地区内の建築物用途別現況を棟数比で見ると、専用住宅が 84.4%、集合住宅 10.0%、併用住宅が 3.9%で、住居系の用途が 98.3%を占めている。
- ・建物構造別棟数では、木造が 88.7%と大部分を占め、非木造は 11.3%と 1 割程度である。
- ・階数別棟数は、2 階建てが 76.2%と最も多く、次いで平屋建て 12.3%、3 階建て 11.1%となっている。

■用途別建物利用現況（登記簿事項要約書 H17 年 1 月、現地調査 H17 年 3 月）

建物 用途	専用住宅		集合住宅		併用住宅		店舗		工場		その他		合計	
	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比
	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)
地区計	922	84.4	109	10.0	43	3.9	1	0.1	2	0.2	16	1.5	1,093	100.0

■構造別建物利用現況（同上）

建物 構造	木造		軽量鉄骨		鉄骨		鉄筋コンクリート		合計	
	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比
	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)
地区計	969	88.7	95	8.7	4	0.4	25	2.3	1,093	100.0

■階数別建物利用現況（同上）

建物 用途	平屋建て		2 階建て		3 階建て		4 階建て		5 階建て		6 階建て		7 階建て		合計	
	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比	棟数	構成比
	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(棟)	(%)
地区計	135	12.3	833	76.2	121	11.1	2	0.2	0	0	1	0.1	1	0.1	1,093	100.0

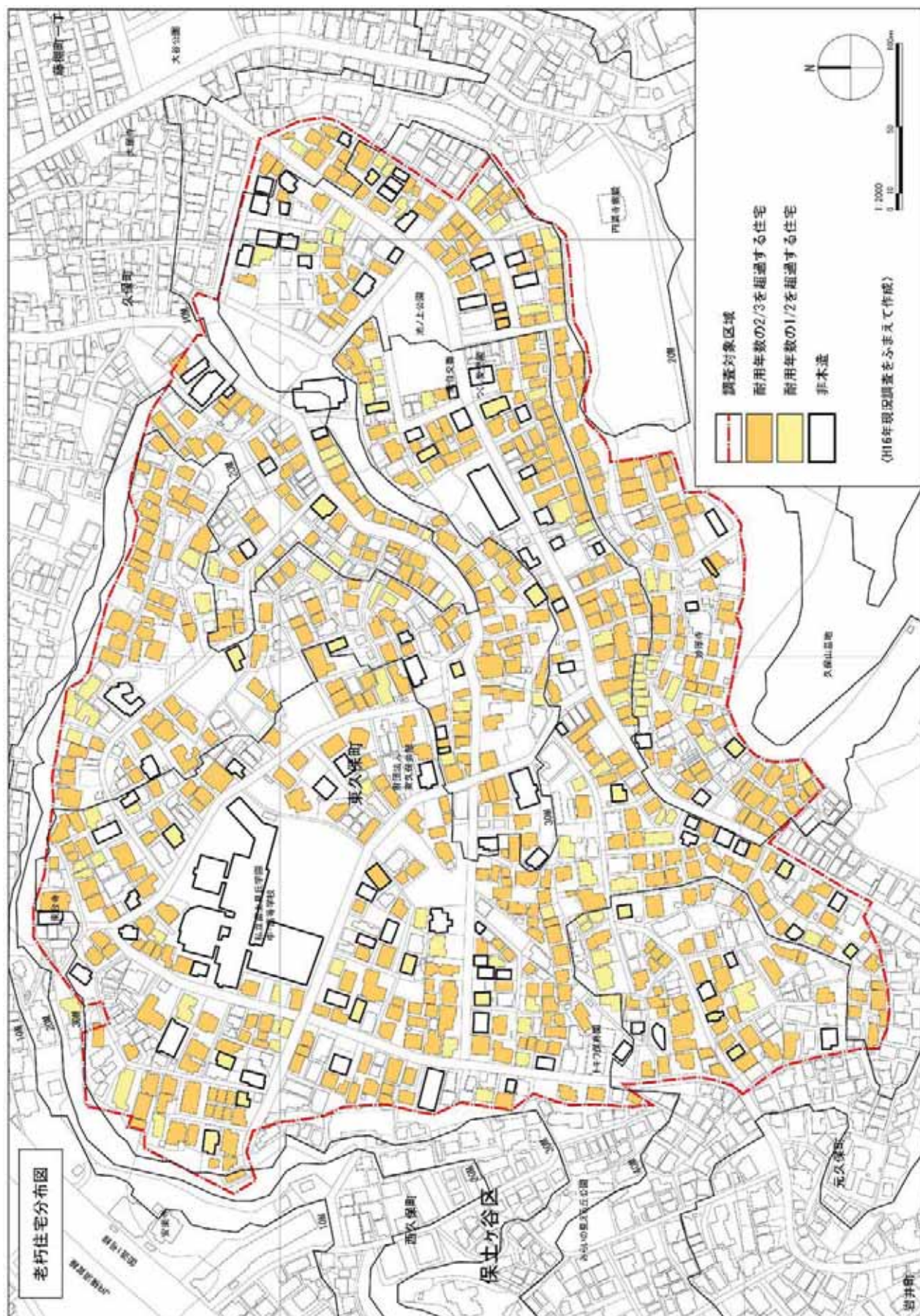
②住宅等の現況

- ・全建物棟数は1,093棟で、そのうち住宅は1,077棟・1,541戸である。
- ・老朽住宅（耐用年数2/3以上）は戸数ベースで63.5%となっている。南側の斜面地に多く分布している。
- ・木造集合住宅は地区南側の斜面地に、接道不良住宅が地区の北側の崖地、南側の高所地に多く集積している。

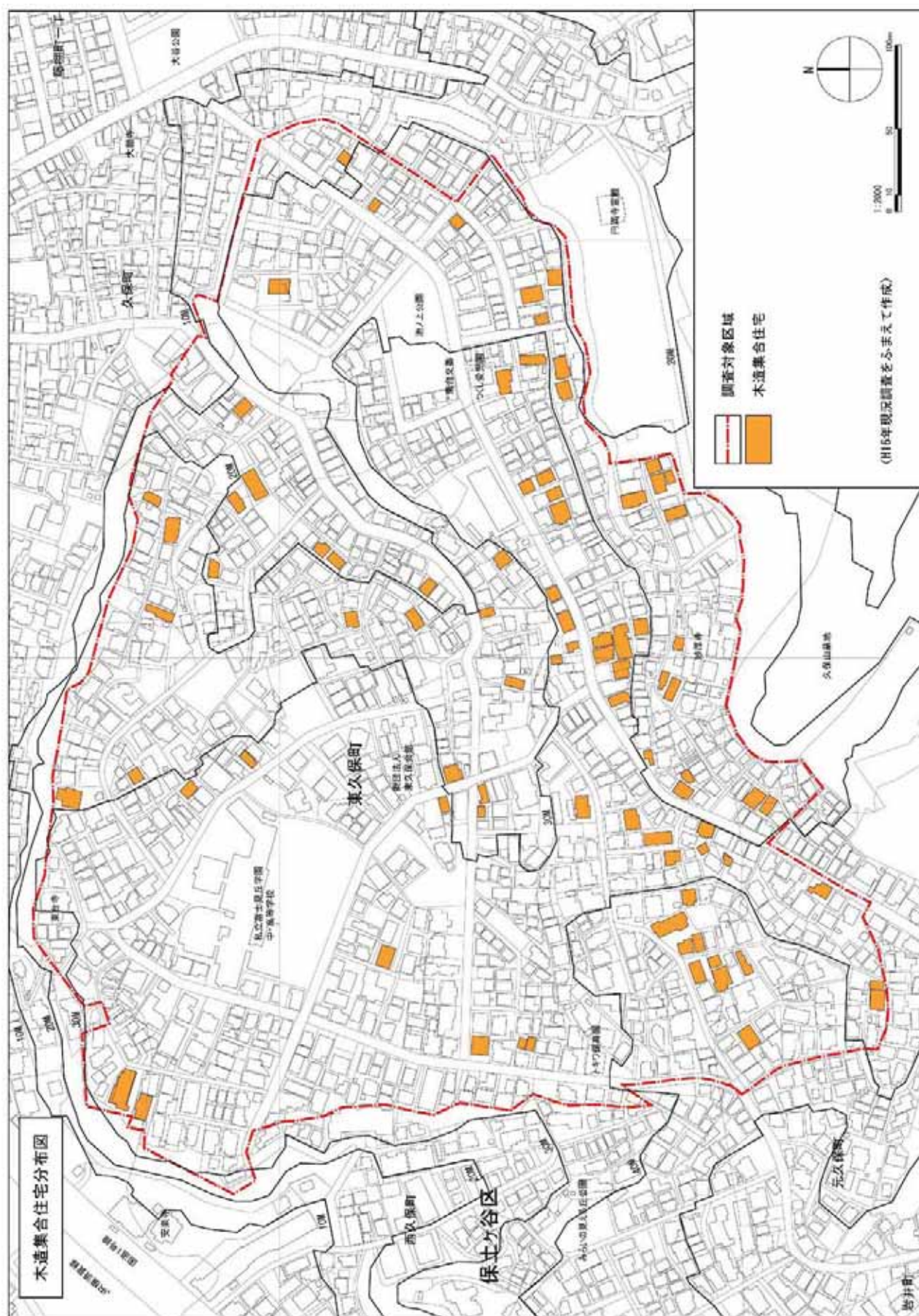
■住宅等の現況（登記簿事項要約書 H17 年 1 月、現地調査 H17 年 3 月）

区分	棟数		戸数	
	棟	%	戸	%
全建物	1,093	100%	—	—
木造建物	969	88.7%	—	—
住宅	1,077	100%	1,541	100%
木造集合住宅	85	7.9%	378	24.5%
老朽住宅	745	69.1%	979	63.5%
換算老朽住宅	—	—	1,096	71.2%
接道不良住宅	581	53.9%	830	53.9%
住宅戸数密度	75.6 戸/ha			
換算老朽住宅戸数密度	53.8 戸/ha			

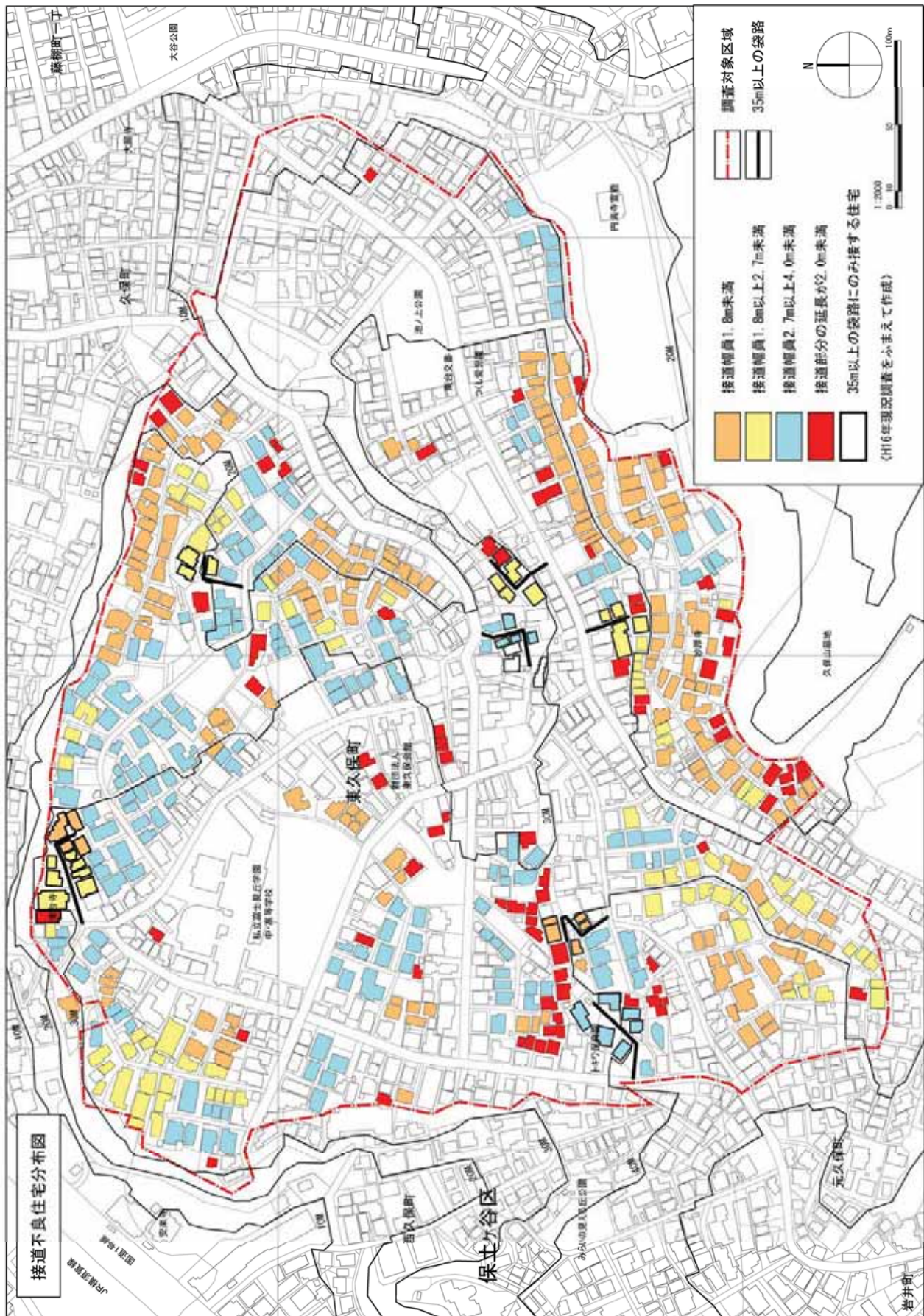
■老朽住宅分布図



■木造集合住宅分布図



■接道不良住宅分布図



(3) 道路・公園等の現況

①道路の現況

- ・地区全体の道路率は 11.5% で、西区平均の 18.5% を大きく下回る。
- ・幅員 4m 未満の道路が 50.8% を占め、斜面地には 1.8m 未満の道路や階段状の道路も多く、車を利用できない状況。
- ・延長が 20～30m 程度の行き止まり道路も多く分布している。
- ・区域内には狹隘道路整備促進路線が 3 路線指定されている。現状では日常的な生活空間として活用されている道が、法による道路ではないと判定された道となっており、単独での建て替えが困難な敷地もある。
- ・平常時の消防活動困難区域（幅員 4 m 以上の道路から 50m 以遠の区域）が、北側の崖沿い、南側の高所地に分布していることがわかる。

■幅員別道路現況（資料：道路台帳）

	幅員 1.8m 未満		幅員 1.8m 以上 2.7m 未満		幅員 2.7m 以上 4.0m 未満		幅員 4.0m 以上		合計	
	延長	構成比	延長	構成比	延長	構成比	延長	構成比	延長	構成比
	(m)	(%)	(m)	(%)	(m)	(%)	(m)	(%)	(m)	(%)
地区計	1,374	22.7	544	9.0	1,161	19.2	2,982	49.2	6,061	100.0

②公園の現況

- ・地区内には、都市計画決定された公園は街区公園（池の上公園／2,413 m²）がある。
- ・一人当たりの公園面積は 0.67 m²／人となり、西区平均 3.19 m²／人を大きく下回る。
- ・公園利用不便区域（街区公園から 250m 以遠の区域）が、地区の西側に大きく広がっている。（西側の「みらいの見える丘公園」は崖線があるため除外）

③防災関連施設の現況

- ・当地区には、100t の防火水槽が 1 箇所、40t の防火水槽が 3 箇所整備されている。
- ・また、災害時の活用について協力を得ている井戸が 14 箇所、初期消火箱が 1 箇所、消火栓が 56 箇所整備されている。
- ・防火水槽から 140m 以遠を消防水利不足区域として図化すると、北側の崖沿い、南側の高所地にまとまって分布していることがわかる。

幅員別道路現況図

This map illustrates the current status of roads in the Hamaoka area, categorized by their width. The legend indicates five categories:

- 調査対象区域 (Survey Area): Indicated by a thick black outline.
- 1.8m未満 (Less than 1.8m): Represented by a thin red line.
- 1.8m以上2.7m未満 (1.8m to 2.7m): Represented by a yellow line.
- 2.7m以上4.0m未満 (2.7m to 4.0m): Represented by a blue line.
- 4.0m以上 (4.0m or more): Represented by a thick grey line.

The map also shows "行き止まり箇所" (Dead-end locations) marked with small circles. A scale bar at the bottom right indicates a distance of 100 meters. The map includes labels for various landmarks such as "東久保町" (Higashikubo Town), "保土ヶ谷区" (Hotoyaguchi Ward), and "元久保町" (Motokubo Town).

This map illustrates the road network in the Hasegawa Valley area, categorized by road type and survey status. The legend identifies several categories:

- 調査対象区域** (Survey Target Area): Indicated by a red dashed line.
- 法42条1項1・2・3・4号道路** (Roads under Article 42, Paragraph 1, Items 1-4): Shown as thick grey lines.
- 法42条1項5号(位置指定)道路** (Roads under Article 42, Paragraph 1, Item 5 (Designated Location)): Shown as yellow lines.
- 法42条2項道路** (Roads under Article 42, Paragraph 2): Shown as blue lines.
- 狭縫道路整備促進路線** (Roads for Narrow Road Improvement Promotion): Shown as purple lines.
- 但し書を適用したことがある道路** (Roads where exceptions have been applied): Shown as red solid lines.
- 道による道路でないと判定した道** (Roads judged not to be roads by law): Shown as thin black lines.

The map also includes geographical features such as the Kikyo River (吉良川), various parks (e.g., 久保公園, 西久保公園), and schools (e.g., 中瀬中学校). A scale bar indicates distances up to 100m, and a north arrow is present in the bottom right corner.

[illegible]

防災関連施設等分布図

調査対象区域
区境界 (港区、瀬上ヶ丘区)
消防水利用区域
消防水利用不足地域
防火水槽
防火用井戸
初期消火箱
消防団器具置き場

■消防水利用不足地域の考え方
防火水槽から140m以内を消防水利用不足地域として計測した。

1:3,000
0 25 50 100m
N

元久保町
火通山臨時
西久保町
東久保町
久保町
中央二丁目
瀬上ヶ丘一丁目
瀬上ヶ丘二丁目
瀬上ヶ丘三丁目
瀬上ヶ丘四丁目
瀬上ヶ丘五丁目
瀬上ヶ丘六丁目
瀬上ヶ丘七丁目
瀬上ヶ丘八丁目
瀬上ヶ丘九丁目
瀬上ヶ丘十丁目
瀬上ヶ丘十一丁目
瀬上ヶ丘十二丁目
瀬上ヶ丘十三丁目
瀬上ヶ丘十四丁目
瀬上ヶ丘十五丁目
瀬上ヶ丘十六丁目
瀬上ヶ丘十七丁目
瀬上ヶ丘十八丁目
瀬上ヶ丘十九丁目
瀬上ヶ丘二十丁目
瀬上ヶ丘二十一丁目
瀬上ヶ丘二十二丁目
瀬上ヶ丘二十三丁目
瀬上ヶ丘二十四丁目
瀬上ヶ丘二十五丁目
瀬上ヶ丘二十六丁目
瀬上ヶ丘二十七丁目
瀬上ヶ丘二十八丁目
瀬上ヶ丘二十九丁目
瀬上ヶ丘三十丁目
瀬上ヶ丘三十一丁目
瀬上ヶ丘三十二丁目
瀬上ヶ丘三十三丁目
瀬上ヶ丘三十四丁目
瀬上ヶ丘三十五丁目
瀬上ヶ丘三十六丁目
瀬上ヶ丘三十七丁目
瀬上ヶ丘三十八丁目
瀬上ヶ丘三十九丁目
瀬上ヶ丘四十丁目
瀬上ヶ丘四十一丁目
瀬上ヶ丘四十二丁目
瀬上ヶ丘四十三丁目
瀬上ヶ丘四十四丁目
瀬上ヶ丘四十五丁目
瀬上ヶ丘四十六丁目
瀬上ヶ丘四十七丁目
瀬上ヶ丘四十八丁目
瀬上ヶ丘四十九丁目
瀬上ヶ丘五十丁目

(4) 地区の現況のまとめ

項目	内容
地区面積	約 20.4ha
人口・世帯数	3,580 人、1,645 世帯(2005 年時点)
高齢者比率	23.9% (2004 年時点)
不燃領域率	18.3% (国方式) (2005 年時点)
木造建物棟数率	88.7% (2005 年時点)
木防建ぺい率	26.8% (同上)
道路率	11.5% (同上)
細街路率	50.8% (同上)
一人当たり公園面積	0.67 m ² /人 (同上)
用途地域 (建ぺい率/容積率)	第 2 種中高層住居専用地域 (60/150)
地形的制約	高低差が 10m～20mある斜面地

（５）住民意向の整理

横浜市が平成17年に行った住民アンケート調査及びH18年に実施した3町会によるワークショップの指摘事項により、以下のようなニーズを整理した。

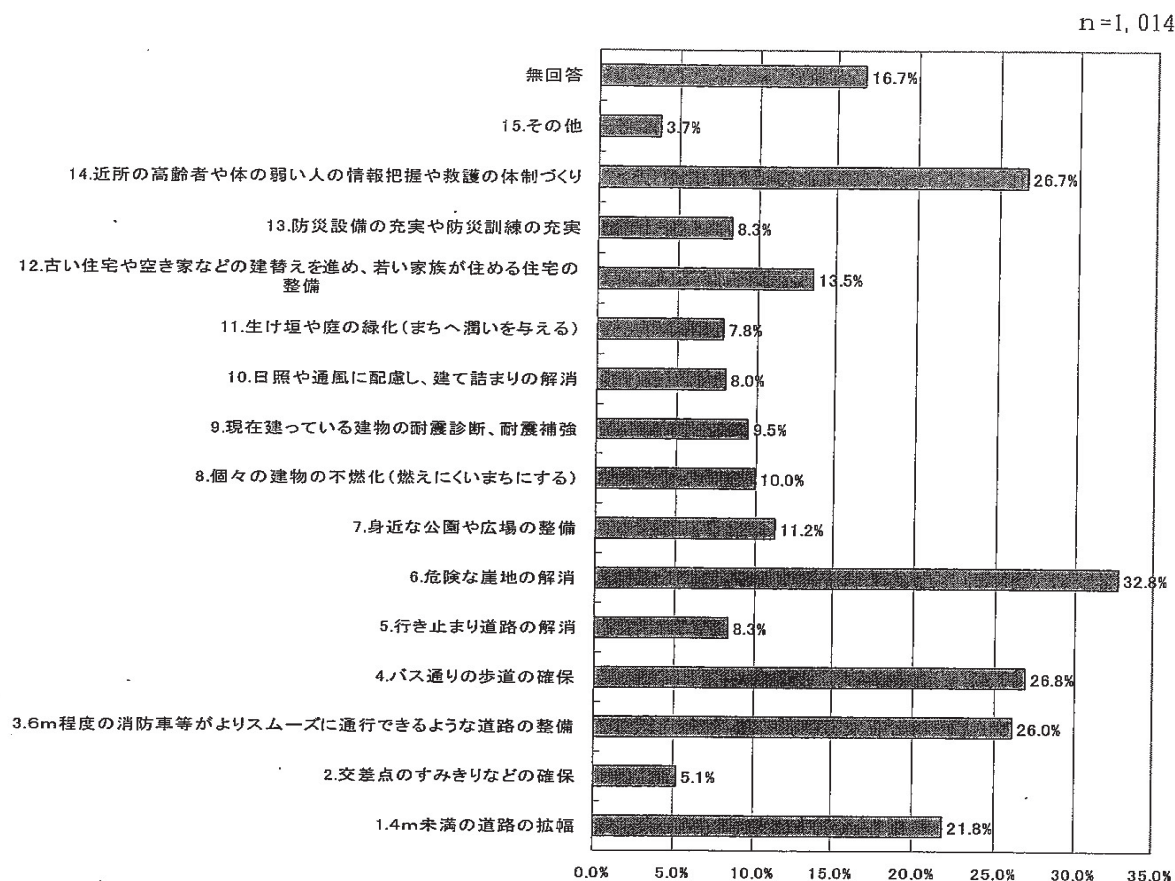
＜防災ニーズ＞

- 危険な崖・擁壁が存在する。
- 消防自動車を通れない狭い道路が多い。
- 行き止まり路が多く、避難経路が分断されている。
- 放置された空き家があり、防災上危険である。

＜日常生活ニーズ＞

- 急な坂道や階段が多く、歩きにくく、車が入れない。
- 公園が少ない（特に地区の西側）。

■住民アンケート調査 (H17 年) 結果



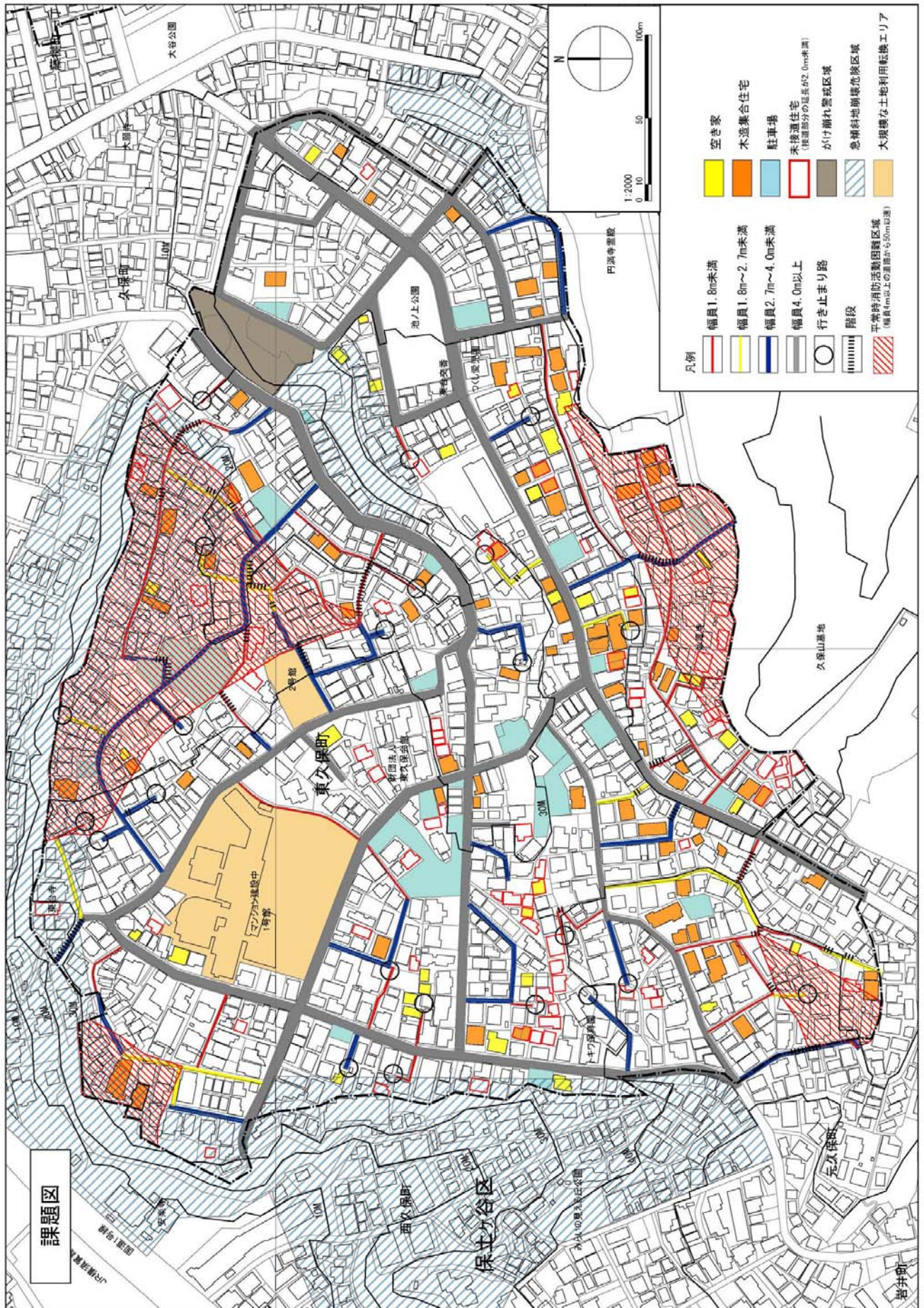
[illegible]

2-2. 地区の整備方針の整理

(1) 地区の問題要因・課題の分析

当地区の現況及び課題より、地区の問題要因、課題を分析すると以下のようになる。

問題要因	課題
○地区の北側の崖沿い、南側の高所地に日常時の消防活動困難区域が広がっている。	○地区の防災・生活環境の機軸となる狭隘道路の拡幅整備 ○道路整備にあわせた沿道建物の不燃化・耐震化の促進
○A～C街区では、老朽住宅や木造集合住宅が集積している。特に、南側の高所地に位置するB街区では、木造集合住宅、空き家が多く、防災上の危険が高い。 ○D街区では、地形上は平坦であるが、行き止まり路が多く、未接道敷地・空き家が多い。	○老朽住宅の建て替え条件の整備
○街区内には行き止まり路や通路が多く、災害時の避難に問題を抱えている。	○安全な避難路の確保
○一人当たりの公園面積は 0.67 m ² /人となり、西区平均 3.19 m ² /人を大きく下回る。特に、地区の西側では公園利用不便区域が広がっている。	○公園・広場の整備
○消防水利が不足している区域がある。	○消防水利不足区域の解消
○地区内では高齢化が急速に進んでいるが、斜面地であるということから、急な坂道や階段が多く分布している。	○急勾配の坂道や階段の改善などのバリアフリーの環境整備



(2) 地区の目標、整備方針の整理

以上の地区が抱える課題を踏まえ、以下のように地区の目標と整備方針の整理を行った。

■地区全体のビジョン

○災害に強いまちづくり

建物の不燃化や共同・協調建替えの促進、道路・公園・広場整備のほか、住民同士の助け合いといった社会的環境の成熟を図り、ハード・ソフトの両面から防災性を高める。

○住み続けられるまちづくり

事業により移転を余儀なくされる居住者への生活再建支援、高所地での生活が困難な高齢者への住み替え支援、三世帯居住の推進など、ニーズの多様化に対応したまちづくりを進め、誰もが安心して暮らすことができる活力あるまちを目指す。

○うるおいのあるまちづくり

地区特有の見晴らしの良さを活かした公園・広場整備などにより、日常生活の中でうるおいを感じられるまちづくりを進め、住環境の向上を図る。

○協働によるまちづくり

地域のまちづくり組織である「東久保地区夢まちづくり協議会」に対し、積極的な活動・運営支援を行い、住民やNPO団体との協働による地区の総合的な再生を図る。

■目標像レベル、具体的な整備方針の設定

①消防活動困難区域を解消する

- ・主要防災道路の拡幅整備→4路線、延長1,570m（うち拡幅延長624m）
 - ・狭あい道路整備促進路線の拡幅整備→3路線、延長680m
- その結果、平常時の消防活動困難区域を約3ha⇒1haとする。

②建物の不燃化を推進する

- ・重点整備街区（A～D街区）における不燃化建替えの促進
- その結果、木防建ぺい率を31.0%⇒20%とする。

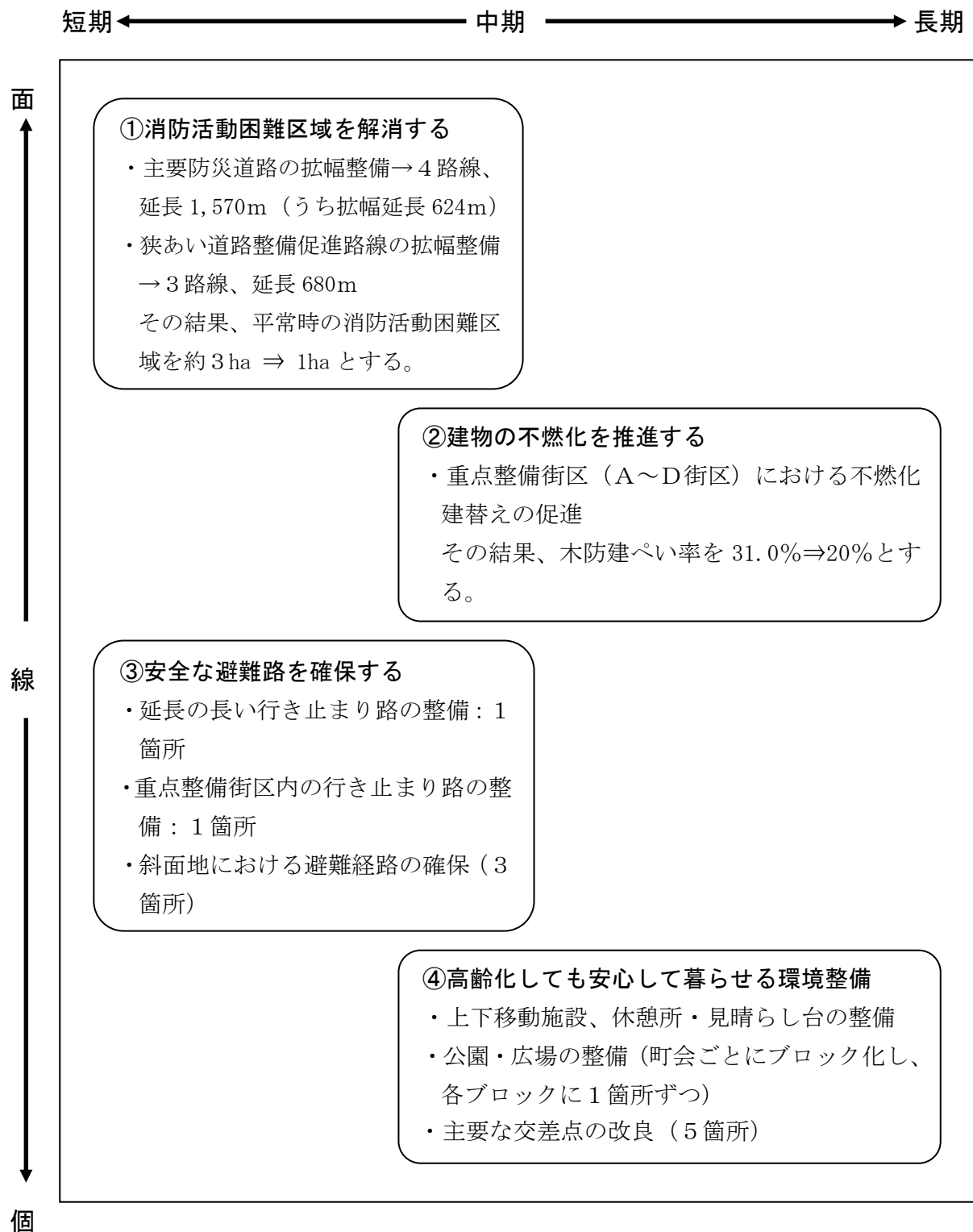
③安全な避難路の確保する

- ・延長の長い行き止まり路の整備：1箇所
- ・重点整備街区内の行き止まり路の整備：1箇所
- ・斜面地における避難経路の確保（3箇所）

④高齢化しても安心して暮らせる環境整備

- ・上下移動施設、休憩所・見晴らし台の整備
- ・公園・広場の整備（町会ごとにブロック化し、各ブロックに1箇所ずつ）
- ・主要な交差点の改良（5箇所）

■段階的な目標設定のイメージ



2-3. 地区の整備手法の検討

具体的な整備方針を実現するための手法について比較検討を行った。

①主要防災道路の拡幅整備について

整備手法	手法の比較検討
道路事業による整備	・一定期間内での整備が可能となる。 ・用地買収費、建物補償費などを要するが、住宅市街地総合整備事業を導入することにより、1/2 の国費の補助を受けることができる。 ・主要生活道路の整備の必要性は高い。
建替えにあわせた道路空間の確保	・事業費を要しない。 ・沿道の建物の建て替えが終わるまで拡幅整備ができない。

手法選択	住宅市街地総合整備事業を導入し、主要防災道路 4 路線（延長 1,570m うち拡幅延長 624m）について道路事業による道路整備を行う。 （合意形成が可能な場合には地区計画も導入する）
------	--

②狭あい道路の拡幅整備について

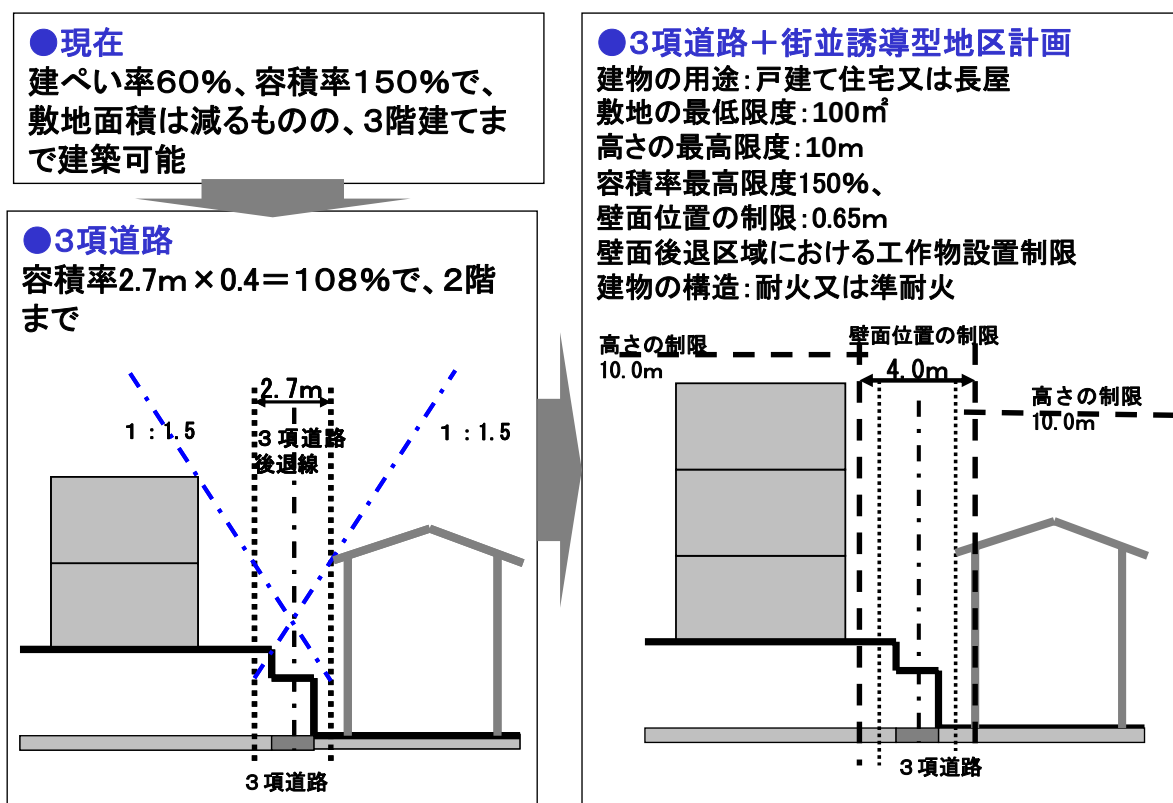
整備手法	手法の比較検討
狭あい道路拡幅整備事業	・建て替えにあわせて、拡幅部分の舗装整備、門・塀の除去、移転費用を助成 ・狭隘あい道路整備促進路線については、上記に加えて擁壁の除去・築造に要する費用を助成
住宅市街地総合整備事業による路線型整備	・狭隘あい道路整備促進路線については、建て替えない敷地についても、門・塀の移設費用を助成して後退してもらう ・助成費用はかかるが、消防活動困難区域を解消を早期に実現することができる

手法選択	狭あい道路整備促進路線 3 路線（延長 680m）について、住宅市街地総合整備事業による路線型整備
------	---

③重点整備街区における不燃化建替えの促進

整備手法	手法の比較検討
共同化事業	- 戸建て住宅の指向が強い地区である - 階段状道路があり、工事車両等が入れない場合がある。
2項拡幅	現道が1.5m程度で、敷地面積の減少、擁壁整備の事業費など課題が多い。
3項道路指定	- 敷地の減少、擁壁事業費が少なくて済む - 街並み誘導型地区計画を導入すれば、従前の床面積を確保することができる

手法選択	重点整備街区の4路線（延長約800m）について、3項道路指定
------	--------------------------------



④安全な避難路の確保

整備手法	手法の比較検討
共同化や連単建築物制度による通路の確保	・権利関係が複雑であり、合意形成に時間がかかる
通り抜け路の整備	・整備費用はかかるが、距離の長い行き止まり路など、整備の必要性の高い場所がある。 ・合意が得られれば、短期に整備することができる。
避難経路協定	・現状でも通り抜けが可能な場所では、家の建て替えなどしなくても、避難路が確保できる。 ・土地所有者の合意が得られやすい。

手法選択	平坦地の距離の長い行き止まり路、重点整備街区内での行き止まり路については住宅市街地整備事業を活用した通り抜け路の整備 斜面地においては避難経路協定の締結を選択する。
------	---

■地区の目標像レベルと整備方針の関係

目標像レベル			整備方針	
何を	どこで	どれくらい	いつまでに	どうやって
①消防活動困難区域を解消する	平常時の消防活動困難区域	約3ha ⇒ 1ha	短期～中期	・道路整備事業による主要防災道路の拡幅整備→4路線、延長1,570m（うち拡幅延長624m） ・住市総の路線型整備による狭あい道路整備促進路線の拡幅整備→3路線、延長680m
②建物の不燃化を推進する	老朽木造住宅が集積する斜面地（重点整備街区）	木防建ぺい率：31.0%⇒20%	中期～長期	・3項道路指定＋街並み誘導型地区計画
③安全な避難路を確保する	平坦地の延長の長い行き止まり路	延長の長い行き止まり路（2箇所）	短期～中期	・住市総による通り抜け路の整備
	斜面地の行き止まり路	行き止まり路のボトルネックとなる箇所（3箇所）	短期～中期	・避難経路協定
④高齢化しても安心して暮らせる環境整備	距離の長い坂道	1箇所	中期～長期	・上下移動施設の整備
	公園利用不便区域	各町会エリアで1箇所づつ、計3箇所程度	中期～長期	・住市総による公園・広場の整備
	見通しの悪い交差点	5箇所程度	短期～中期	・隅切りの整備

2-4. 3項道路指定のケーススタディ

(1) 3項道路について

建築基準法第42条第3項に規定された「3項道路」の規定は、がけ地、河川等に沿う道で所要の幅員が確保できない場合、道路中心線から水平距離で2m未満1.35m以上の範囲で、がけ地等の境界線から4m未満2.7m以上の範囲で水平距離を指定できるとしたものである。

平成15年の「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律」により建築基準法に第43条の2が設けられ、沿道の建築物について敷地、構造等について必要な制限を付加することを条件として、密集市街地における建替え促進に3項道路の規定を活用することが可能となった。ここでは、3項道路の指定について、東久保地区をモデルにケーススタディを行い、3項道路の指定に向けた課題を整理する。

■建築基準法42条第3項

第42条第3項 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2m未満1.35m以上の範囲において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4m未満2.7m以上の範囲において、別にその水平距離を指定することができる。

■建築基準法第43条の2

地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が第42条第3項の規定により水平距離が指定された道路にのみ2メートル（前条第2項に規定する建築物で同項の条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあっては、当該長さ）以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができる。

■法第42条第3項の規定の運用通知（平成16年2月27日国住街第382号都道府県建築主務部長あて国土交通省住宅局市街地建築課長発技術的助言）

- ①法第42条第3項の指定の対象となる道は、「法第42条第3項の規定に基づく水平距離の緩和指定運営要領について」（昭和35年5月30日住発第179号建設省住宅局長通知）の運営要領一に例示しているところであるが、地域の歴史文化を継承し路地や細街路の美しいたたずまいの保全・再生を図る場合や、密集市街地内の老朽化した木造建築物の建替えの促進を図る場合について、特定行政庁がその指定を考慮することは差し支えないこと。
- ②「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（平成15年法律第101号）により法第43条の2の規定を設け、法第42条第3項の規定により水平距離が指定された道路にのみ2メートル以上接する建築物について、地方公共団体が、条例で、敷地面積の最低限度規制、防火上の構造制限、消火設備の設置の義務付け、集客力のある用途の制限等、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができることとしたので、必要に応じ、当該条例の活用について考慮するのが望ましいこと。
- ③これらの措置のほか、地域の状況に応じた建ぺい率の指定や容積率の算定に当たり前面道路幅員に乗

ずる数値等の見直し、斜線制限における制限勾配等の見直し、街並み誘導型地区計画その他の建築規制の特例措置の活用、木造のたたずまいを活かした防火構造の仕様の活用等により、歴史的たたずまいを継承した街並み・まちづくりの推進が可能であること。

- ④さらに、街なみ環境整備事業、密集住宅市街地整備促進事業、まちなみデザイン推進事業、歴史・文化承住宅融資等の各種事業制度等を併せて活用することにより、より効果的に、路地や細街路の美しいたたずまいを活かした地区の整備が可能であること。

■法第42条第3項の規定に基づく水平距離の緩和指定運営要領について

(昭和35年5月30日建設省住発第179号各特定行政庁あて建設局住宅局長通知)

一指定基準

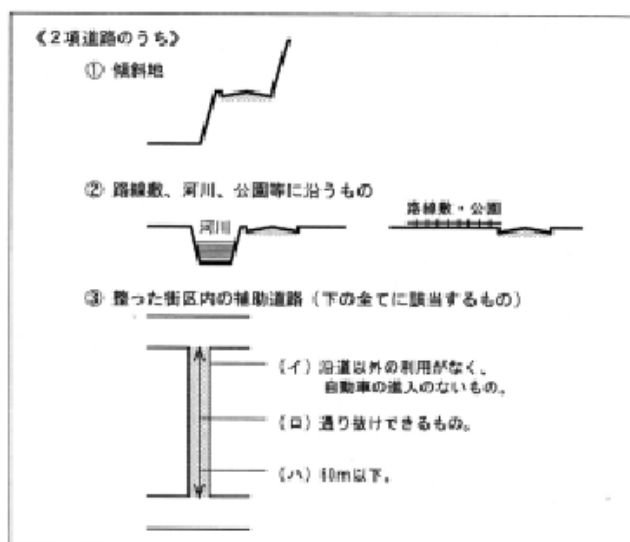
既成市街地内に存在する道で、次の各号の一に該当し、土地の状況により拡幅が困難で法第42条第2項により難いもののうち、全般的な街路計画の検討を経て将来主要街路として必要なものを除いて、指定を考慮することとする。

1 傾斜地に発達した市街地内の道その他物理的に拡幅が困難である。

2 線路敷地、河川、公園その他これらに類するものに沿う道で、安全上、防火上、避難上支障がないもの。

3 街路の整った地区内の補助道路で原則として次のイからハまでに該当するもの

イ 利用状況が当該道路に接する建築物を主としたものであり、かつ平常自動車交通に利用されないもの
ロ 通り抜けができるもの
ハ 道路延長が60mを越えないもの



二指定の方法

考慮すべき区域を調査し、その地域の将来の街路、土地利用、防災などについて総合的に検討して特定行政庁が職権で指定するのが望ましいが、時間的に間に合わない場合、その他地域の不明確なもの等については、申請に基づいて指定しても構わない。

三告示及び周知の方法

告示は個々の道路について行うことを原則とするが、一定区域内の類似道路について一括して告示しても、差し支えない。なお、必要に応じ市町村の告示板等に告示する外、縮尺3000分の1程度野図面に道路区域を明示した図面を掲示する等関係者に対する周知を図ること。

四台帳の整備

本庁及び出先機関に道路指定台帳を整備し随時縦覧に供せしめること。

五現地における道路区域の明示

指定に当たっては、道路の境界標識又は側溝の設置を極力勧奨指導すること。

なお、法第42条第1項第5号又は同条第2項の規定に基づいて指定した道路についても、3、4、5、により同様に処理されたい。

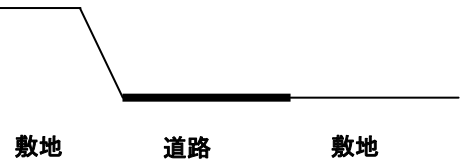
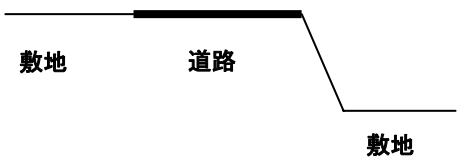
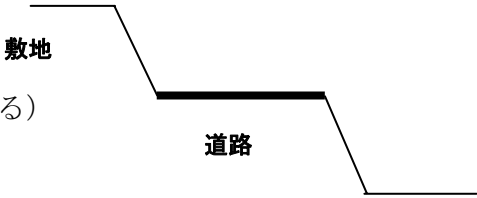
(2) 地区内の狭あい道路の現況把握

地区内の幅員 4m 未満の狭あい道路について、道路種別、幅員、地形との関係で現況を整理した。その結果、以下の点が確認された。

- ・ほとんどが 42 条 2 項道路である。
- ・狭隘道路整備促進路線が 3 路線ある。これらの路線は、比較的平坦地を通っており、幅員も 2.7m 以上ある。
- ・それ以外の路線について、急坂や階段状の道路が多い。また道路が平坦でも、両側の敷地に高低差があり、2 項後退が地形上難しい場合が多くみられる。

■地形との関係

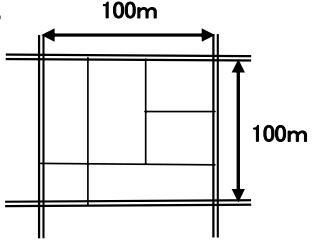
- ・地区内の狭あい道路・通路について、地形との関係で以下の 5 つのタイプに区分した。

1. 斜面地タイプ a (道路の片側の敷地が高い) 	4. 階段タイプ
2. 斜面地タイプ b (道路の片側の敷地が低い) 	
3. 斜面地タイプ c (道路の両側の敷地に高低差がある) 	5. 平坦タイプ

(3) 3項道路のモデル路線の選定

3項道路の指定の考え方について、横浜市において、現段階では、以下のように整理されている。このような考え方に基づき、当該地区において4つのモデル路線を選定した。

■ 3項道路の指定の考え方

項目	考え方	考え方の理由等
接続道路	接続道路は、4m道路の住区内ネットワークを形成するように、4m以上もしくは、4mに重点的に拡幅することを位置付けられた道路で、次のいずれかとする。 ・基準法42条1項道路 ・2項道路で路線単位で既に4mに拡幅されている道路 ・狭あい道路整備促進路線に指定されている道路	・一定の交通ネットワークを確保するため、狭あい道路整備促進路線を指定する際にベースとなった考え方に準ずる（下図参照） ・必要に応じて、促進路線の追加指定を行うことも考慮する。
延長距離	・地域の実態と制度的合理性を踏まえ、「接続道路間の距離」「袋地状の場合の距離」について適正なものとする。	・3項道路に関する通達（昭和35年）において延長距離を60m以内とされている。ただし、地域の実情との乖離もあるため、今後促進路線のネットワークの考え方（100m四方の道路網）などを整理し、地域の実情に沿った延長距離とする。  ・袋地状道路についても同様に検討していく。 ・接続道路との交差点部分の車両通行状態（すみきりの状況など）を考慮する必要がある。
指定幅員	・道路中心からの水平距離を1.35m以上2m未満の範囲で指定	・建築基準法第42条第3項の規定による。ただし、現道3.6m以上の道路を3項道路の指定の対象とするかは、地域の実情を踏まえて整理していく必要がある。 ・また原則として道路内に電柱は置かないように事前に移動調整を進める必要がある。
消防水利からの延長距離	・防火水槽より原則として半径140m以内（ローカル消火栓等により消防水利が実質的に確保されている場合は可）	・通常時は2.7mの道路でも、小型消防車や消防ホースの接続で消防水利は確保可。 ・密集市街地であるため、大地震を想定し、防火水槽による消防水利の確保を前提とし、ホース延長距離から原則140m以内とした。
防災街区整備地区計画により右記の制限を付加する	市街地環境を維持するため、建築物に対して規制が付加されていることとする。 ①建物の用途の制限（原則として、戸建て住宅又は長屋） ②敷地面積の最低限度 ③高さの最高限度（10m以下） ④防火上の構造制限（耐火建築物又は準耐火建築物） ⑤壁面位置の制限 ⑥壁面後退区域における工作物設置制限 ⑦防火上必要な制限	・市街地環境を維持するため、建築物に対しての規制が付加されていることとする。なお、街並み誘導型地区計画にすることにより、緩和措置を講じることが必要と考える。

■当該地区においてモデル路線を選んだ視点

①接続道路

- ・基準法 42 条 1 項道路ないし、狭あい道路整備促進路線に指定されている道路に接続している路線。

②2 項後退について地形上の制約が大きい

- ・地形上、道路の両側あるいは片側が斜面地で、2 項後退が難しい路線。

③道路延長

- ・道路の延長が概ね 100m 以内。

④道路ネットワーク上の重要性

- ・狭あい道路整備促進路線や主要生活道路によって区画された街区内において、主要な通路となっている路線

⑤防災上の重要性

- ・重点整備街区に含まれる路線

3項道路モデル路線の位置

調査対象区域
但し書を適用したことがある道路
法による道路でないとして判定した道
3項道路モデル路線

調査対象区域
法42条1項1・2・3・4号道路
法42条1項5号(位置指定)道路
法42条2項道路
狭隘道路整備促進路線
〈H16年現況調査をふまえて作成〉

A路線
B路線
C路線
D路線

久保町
西久保町
東久保町
久保山墓地
安永寺
砂原寺
私立富士見丘学園 中・高等学校
有田法人 東久保会館
ついで公園
地ノ上公園
戸賀寺遺跡
みらいの里と丘公園
久保山墓地
久保山

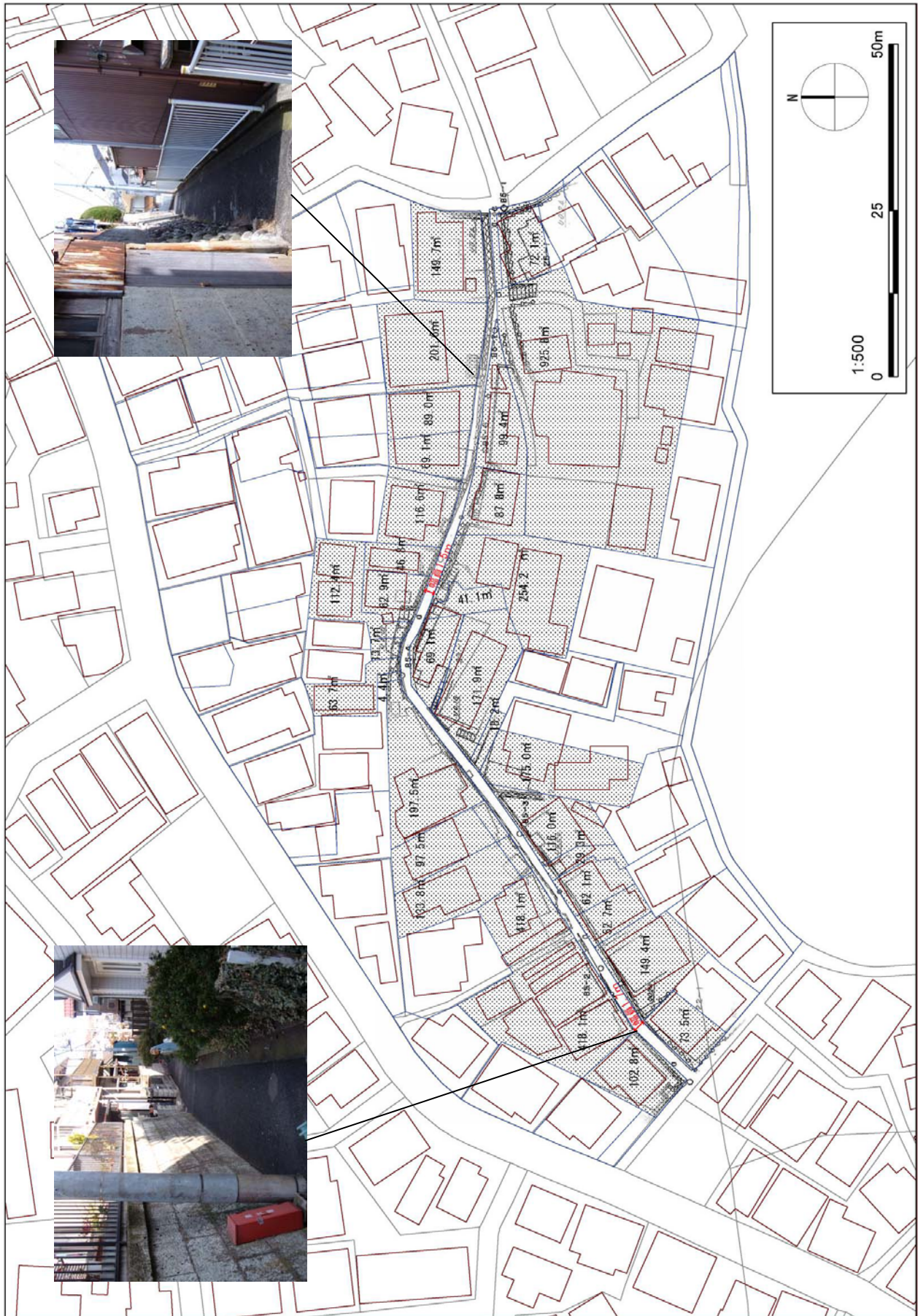
0 10 50 100m
1:2000
N

■各モデル路線の現況

①A路線（延長：約 245m、公道部分幅員：2.4～2.9m）



②B路線（延長：約166m、幅員1.5~1.7m）



③C路線（延長：約155m、幅員1.5～2.6m）



④D路線（延長：約 233m、公道部分幅員 1.6m）



(4) 3 項道路指定に伴う沿道の建築ルールについて

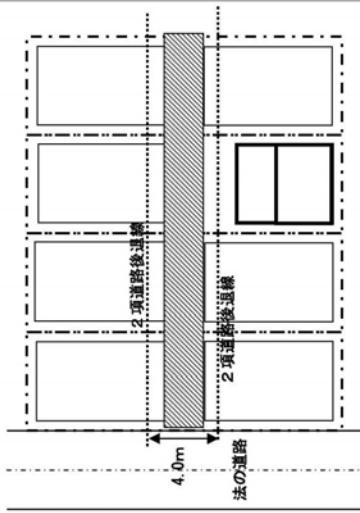
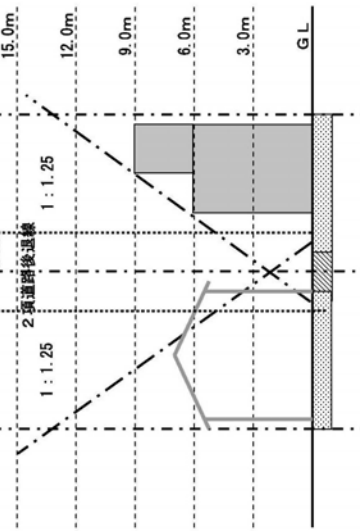
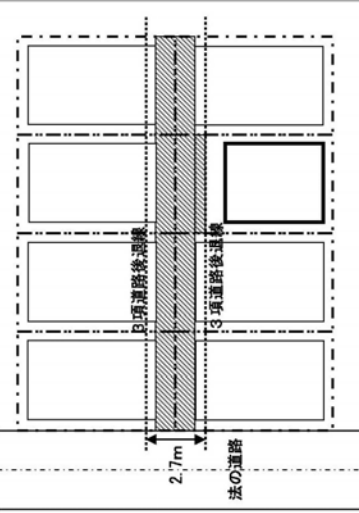
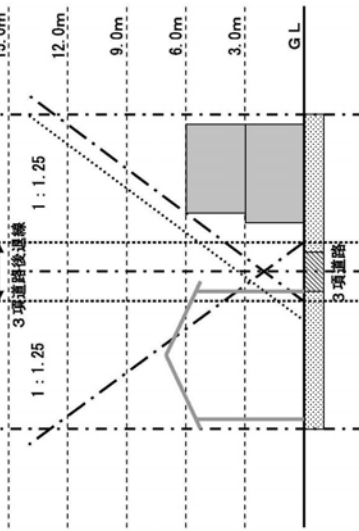
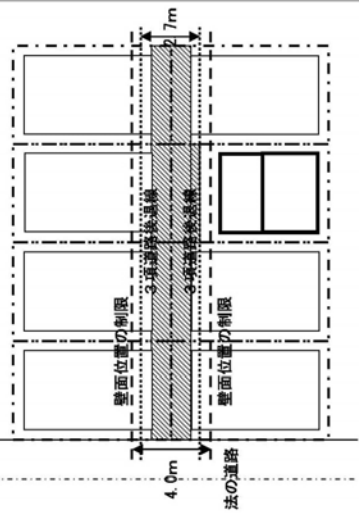
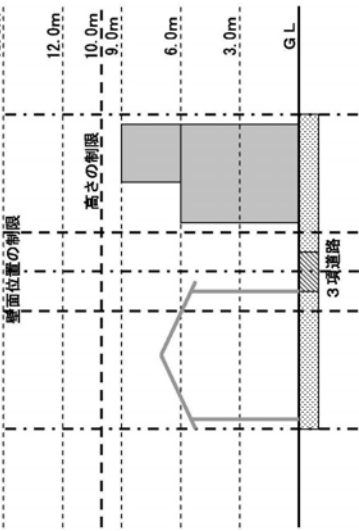
次に、3 項道路指定に伴う沿道の建築ルールについて検討を行った。防災街区整備地区計画の考え方と、それに基づく沿道での建替えのケーススタディを次頁に示す。

■ 防災街区整備地区（案）

項目	案	考え方・検討事項
建物用途の制限	戸建ての住宅又は長屋とする。 ただし、建て替えの場合においては、従前の建築物と同一用途かつ延べ面積以下はこの限りではない。	・既存の建築物の用途については可とし、用途を変える場合は、戸建て住宅等を基本とする考えである。
敷地面積の最低限度※	1 0 0 m ²	・敷地分割を防止する観点から規定を設ける。
高さの最低限度※	1 0 m 以下とする	・建て替え時に従前面積以上を確保することが望ましいため 3 階建てを可とする。
容積率の最低限度※	1 5 0 %	・用途地域の指定による容積率とする。
壁面の位置の制限※	道路境界線からの後退距離は、幅員 2.7m の場合には、0.65m とする。	・建築物間距離を 4 m とすることにより、最低限の空間確保を行う。
壁面後退区域における工作物設置制限※	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、工作物を設置することはできない。	・工作物制限を行うことに加え、緑化の推進を図る観点から、あわせて緑化の推進を盛り込む。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとする。	
防火上必要な制限	耐火建築物又は準耐火建築物	・建築基準法第 43 条の 2 を受けて、建築物の構造制限を行う。

※は街並み誘導型地区計画とするための必須項目

■ 3項道路指定に伴う沿道での建替えのケーススタディ

主な制度	モデル敷地（間口5m×奥行8m＝40㎡）の利用条件の比較	平面イメージ	断面イメージ
①現状での建て替え （2項後退）	【現況】 ○対象敷地：40㎡ ・うち、道路分：5㎡、実質敷地面積：35㎡（7.0m×5.0m） 【計画】 ○建築条件：建ぺい率 60%、容積率 150% ・実質建築敷地面積：30㎡（壁面を除く） ・可能建築面積：30×0.6＝18㎡ ・可能延べ面積：30×1.5＝45㎡ ・実質延べ面積：18×2＋9＝45㎡（対 40㎡→112.5%）		
② 3項道路指定	【現況】 ○対象敷地：40㎡ ・うち、道路：5㎡、実質敷地面積：35㎡（7.0m×5.0m） 【計画】 ○建築条件：建ぺい率 60%、容積率 108%（2.7m×0.4） ※前面道路幅員は、3項水平距離 2.7m ・実質建築敷地面積：33.25㎡（3項道路後退後） ・可能建築面積：33.25×0.6＝19.95㎡ ・可能延べ面積：33.25×1.08＝35.91㎡ ・実質延べ面積：19.95＋15.96＝35.91㎡（対 40㎡→89.8%）		
③ 3項道路＋街並み誘導 型地区計画による壁面 位置の制限	【適用要件】 ○地区整備計画による規制 ・容積率の最高限度：150% ・敷地面積の最低限度（建築制限条例例）：100㎡ ・壁面位置の制限（建築制限条例例）：道路から0.65m（※2） ・建築物の高さの最高限度（建築制限条例例）：10m ※壁面後退区域の工作物の設置制限：工作物は設置しない 【現況】 ○対象敷地：40㎡ ・うち、道路：5㎡、実質敷地面積：35㎡（7.0m×5.0m） 【計画】 ○建築条件：建ぺい率 60%、容積率 150% ※前面道路幅員による容積率の適用除外。 ・実質建築敷地面積：33.25㎡（3項道路後退後） ・可能建築面積：33.25×0.6＝19.95㎡ ・可能延べ面積：33.25×1.5＝49.88㎡ ・実質延べ面積：19.95×2＋9.98＝49.88㎡（対 40㎡→124.7%） ※斜線制限による高さ制限の適用除外。		

(5) 3 項道路指定に伴う課題の整理

以上のケーススタディを通じて、3 項道路の指定に関して以下のような課題が明らかになった。

①3 項道路の指定基準に関して

- ・各モデル路線とも接続道路については、42 条 1 項道路あるいは狭あい道路整備促進路線となっているが、街区の形状の関係から、道路の延長距離が長い（150～200m）。

②道路の指定に伴う建築ルールに関する課題

- ・建物の用途制限について、道路幅員が狭いために、共同住宅の立地は制限していきたい。しかし、密集市街地においては、共同建替等を行う必要があるため、建物の用途制限について整理していく必要がある。

③沿道建物の建替えに関して

- ・モデル路線の道路幅員は 2.7m 未満の箇所が多く、3 項道路指定をしても、2.7m の道路幅員を確保するためには擁壁を撤去、移設しなければならない。1.5～1.8m の幅員のまま、建て替えられるルールの検討も必要である。
- ・また、沿道敷地の敷地規模が比較的大きいため、擁壁の撤去、移設をした上で、中心線より 2 m の後退をした場合でも、残地での建て替えが可能な敷地が多い。