

2. 街づくりのルールについて考えよう

本日の進め方

今回の目的

- 街づくりのルール(案)について理解を深める
- 今日の意見をアンケートに反映する



4部構成とします

- 1) これまでの取り組みの振り返り
 - 2) 講師講演
 - 3) 街づくりのルール(案)
 - 4) グループでの意見交換
 - ・「分からなかったこと」
 - ・「疑問に思ったこと」についてを意見交換
- 資料を映しながら説明します

1) これまでの取り組みの振り返り

①これまでの活動

これまでの取り組み

令和元年度
現状の整理

10/21
、
11/15

アンケート

11/9

講演会

1/19

まち歩き

9/19

オープンハウス

12/6
,19

フィールドワーク

3/6

街づくり懇談会

6/27

街づくり懇談会

7/10

まち歩き(太子堂二丁目地区)

11/20
,12/5

街づくり懇談会

本日

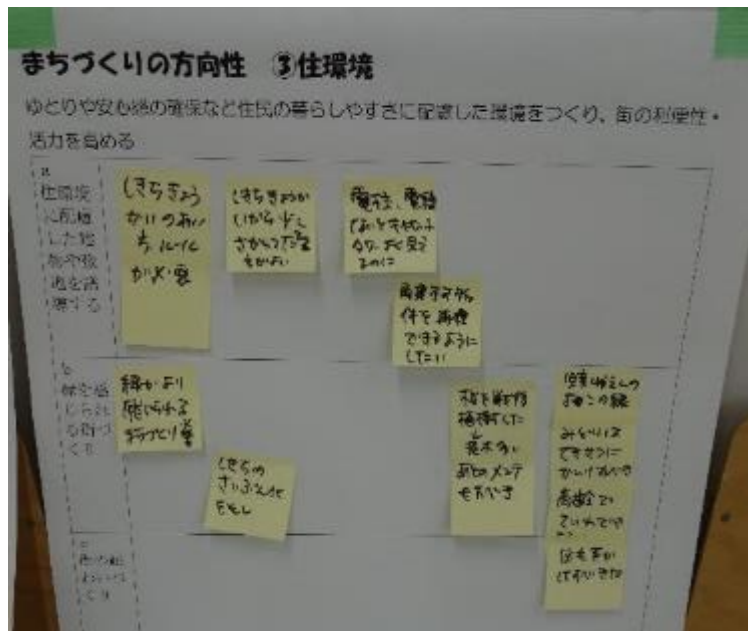
令和2年度
具体的な課題・テーマ別
検討

令和3年度
街づくりの目標・方向性・
ルール等の検討

街づくり懇談会

於：太子堂小学校2階ランチルーム

- 日時：令和3年6月27日（日）
午前10時～午前12時15分
- 参加者：13名



太子堂二丁目地区まち歩き

於：太子堂街づくりセンター
3階活動フロア

- 日時：令和3年7月10日（土）
午前9時30分～午前12時30分
- 参加者：10名



②街づくりの目標と 方向性（修正案） について

出された意見とその対応

出された意見

- ① 初めて目標を目にする人にも理解しやすくしてほしい。
- ② 言葉を足して、目標と方向性の間の考え方をわかるようにしてほしい。
- ③ 3の目標・方向性を修正したい
 - ・ 緑を増やす視点の追加
 - ・ にぎわいの視点を追加
- ④ 方向性は問題ないが、具体的な進め方は検討の余地がある。

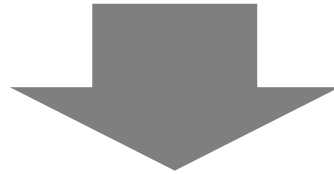
対応

表現を精査し、
説明文を追加

修正

街づくりのルール
の中で検討

防災力の向上により安全性の高い街の形成を目指します



理解しやすく、考え方が伝わるように

1

【目標】

防災性の高い安全・安心な市街地の形成を目指します

【方向性】

火災による延焼や震災による建物等の倒壊といった被害の発生・拡大を抑え、**緊急時の活動や避難がしやすい環境**を目指します

6月案(目標)

道路・交通環境の改善などにより安全・安心な街を目指します



理解しやすく、考え方が伝わるように

2

【目標】

安全・安心な道路・交通環境の形成を目指します

【方向性】

歩行者、自転車、車が共存し、安全で通行しやすい環境を目指します

6月案(目標)

生活の中でのゆとりや安心感の確保など住民の暮らしやすさに配慮した環境の形成を目指します



理解しやすく、考え方が伝わるように
緑、住環境にぎわいの視点の追加

3

【目標】

住環境の向上を図り、暮らしやすい市街地の形成を目指します

【方向性】

ゆとりある隣棟間隔の確保や緑化の誘導などにより、住環境の向上を図るとともに、賑わいのある調和のとれた良好な市街地の形成を目指します

誰もが楽しく過ごし、集える空間の保全・創出を目指します



理解しやすく、考え方が伝わるように

4

【目標】

誰もが集い楽しく過ごせる、地域の資源となる空間づくりを目指します

【方向性】

地域の人々が集い、交流し、休息できる環境を作ること、地域活動を活性化し、住む人や訪れる人が楽しく、心地よく感じられる滞留空間の形成を目指します

2) 講師講演

3) 街づくりの ルール(案)

ルール設定の考え方

1. 計画の設定
2. 既存制度との関係
3. 区域ごとの設定

1. 計画の設定

まちづくりを具体的に
実行していくために

- これまでに整理した目標等を地域や行政と**共有化**する
- 道路、公園、建物等のハード面を**向上できるルール**を定める



「地区計画・地区街づくり計画」などの
導入

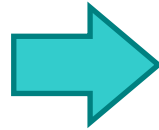
1. 計画の設定

修復型の街づくり

今すぐルールが適応されるのではなく、次の建て替え等の際から適応されるため、徐々に街が良くなっていきます。

○メリット 住民への負担が少なく、街に住み続けられる

○デメリット 時間がかかる



2. 既存制度との関係

既存のルール

- 用途の制限
- 建ぺい率
- 容積率
- 高さの最高限度
- 構造の制限
- 日影規制
- 絶対高さ
- 敷地面積の最低限度
- 緑化
- 狭あい道路の拡幅
など

2. 既存制度との関係

既存のルール

- ・用途の制限
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さの最高限度
- ・構造の制限
- ・日影規制
- ・絶対高さ
- ・敷地面積の最低限度
- ・緑化
- ・狭あい道路の拡幅
など



地区独自に必要なルール

①既存のルールを
さらに厳しく

②地区独自のルール
を定める

2. 既存制度との関係

既存のルール

- ・用途の制限
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さの最高限度
- ・構造の制限
- ・日影規制
- ・絶対高さ
- ・敷地面積の最低限度
- ・緑化
- ・狭あい道路の拡幅
など



地区独自に必要なルール

①既存のルールを
さらに厳しく

②地区独自のルール
を定める

2. 既存制度との関係

既存のルール

- ・用途の制限
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・高さの最高限度
- ・構造の制限
- ・日影規制
- ・絶対高さ
- ・敷地面積の最低限度
- ・緑化
- ・狭あい道路の拡幅
など



地区独自に必要なルール

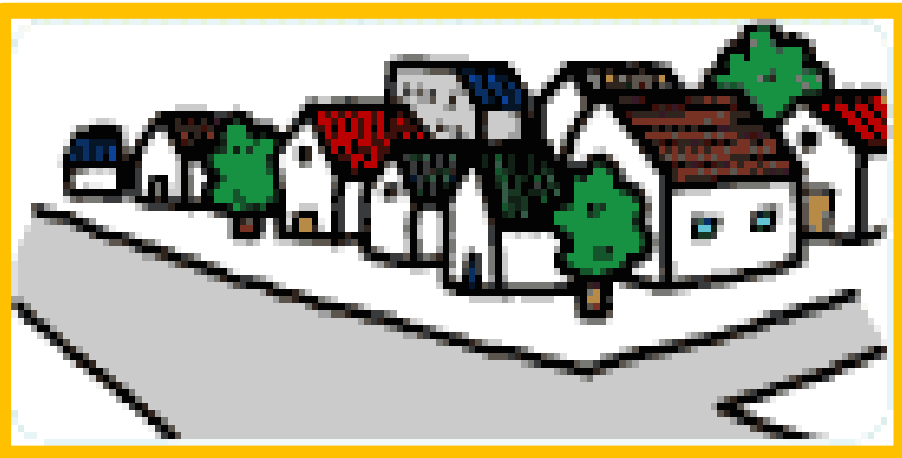
①既存のルールを
さらに厳しく

②地区独自のルール
を定める

3. 区域ごとの設定

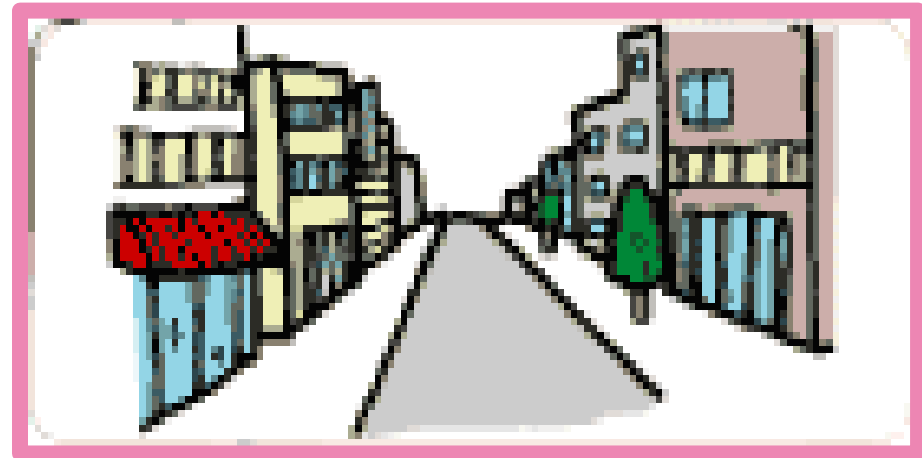
住宅地を中心とした区域

住宅



商店街を中心とした区域

商業



イラスト出典: 国土交通省ホームページ(土地の使い方と建物の建て方のルールの話)

個別ルールの説明

ルールの全体構成

○建物・敷地全般に関すること

- ①建物の不燃化
- ②雨水流出抑制施設の整備
- ③用途の制限
- ④垣又はさくの制限
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥緑化
 - ⑥-1樹木の保全
 - ⑥-2宅地内緑化の推進
- ⑦建物の形態意匠の制限
- ⑧共同住宅等の適切な管理
 - ⑧-1ごみ置き場・自転車置き場の整備
 - ⑧-2管理者の掲示
 - ⑧-3住戸面積の確保

○道路・公園等に関すること

- ⑨道路の拡幅、空間確保
- ⑩狭あい道路の解消
- ⑪交差点改良
- ⑫すみきりの確保
- ⑬行き止まり路の解消
- ⑭公園や広場の確保

ルールの全体構成

○建物・敷地全般に関すること

- ①建物の不燃化
- ②雨水流出抑制施設の整備
- ③用途の制限
- ④垣又はさくの制限
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥緑化
 - ⑥-1樹木の保全
 - ⑥-2宅地内緑化の推進
- ⑦建物の形態意匠の制限
- ⑧共同住宅等の適切な管理
 - ⑧-1ごみ置き場・自転車置き場の整備
 - ⑧-2管理者の掲示
 - ⑧-3住戸面積の確保

○道路・公園等に関すること

- ⑨道路の拡幅、空間確保
- ⑩狭あい道路の解消
- ⑪交差点改良
- ⑫すみきりの確保
- ⑬行き止まり路の解消
- ⑭公園や広場の確保

次回(12月5日(日))

建物・敷地全般に関すること

一つひとつの敷地で周辺環境に調和した建築を行うことで、地区全体の防災性、交通環境、住環境の改善・向上を目指します。

- ①建物の不燃化
- ⑦建物の形態意匠の制限

- ⑤壁面の位置の制限

- ③用途の制限
(図示なし)

- ⑧共同住宅等の
適切な管理

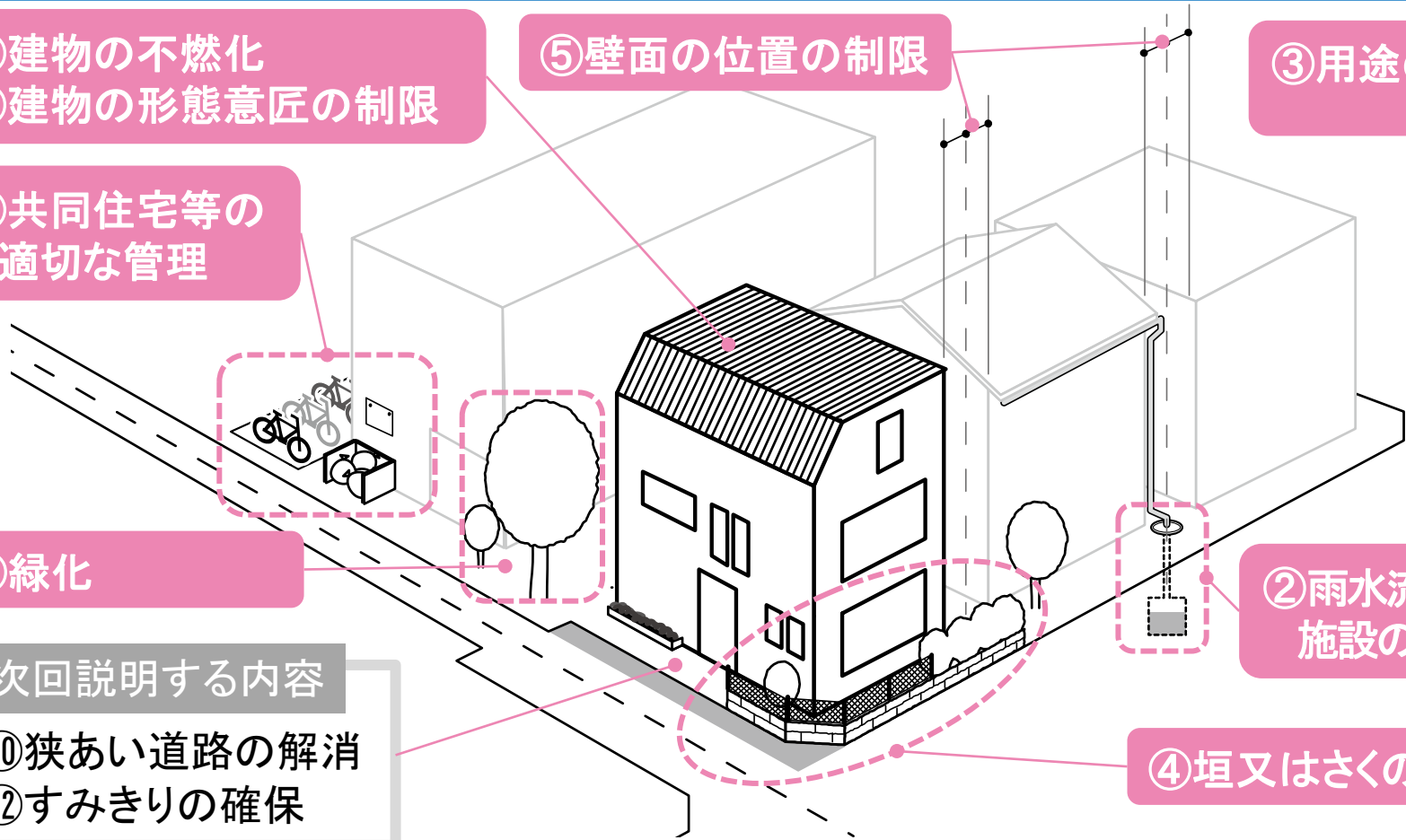
- ⑥緑化

- ②雨水流出抑制
施設の整備

次回説明する内容

- ⑩狭あい道路の解消
- ⑫すみきりの確保

- ④垣又はさくの制限



① 建物の不燃化

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業

建物を建築する場合は、耐火性能の高い建物にすることを義務付けます。

○ルールによる効果

火災が起きても燃え広がりにくくなり、人的・物的被害の抑制が期待できます。

○ルールによる影響

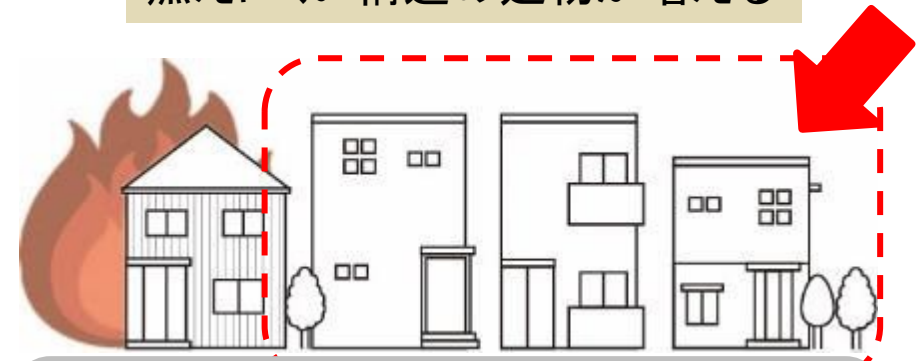
耐火性能を高くするために、費用が増加する。

燃えやすい構造の建物が多い



木造・防火造の建物

燃えにくい構造の建物が増える



耐火建築物 コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造	準耐火建築物 構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造
---	------------------------------------

① 建物の不燃化

建物を建築する場合は、耐火性能の高い建物にすることを義務付けます。

○ルールによる効果

火災が起きても燃え広がりにくくなり、人的・物的被害の抑制が期待できます。

○ルールによる影響

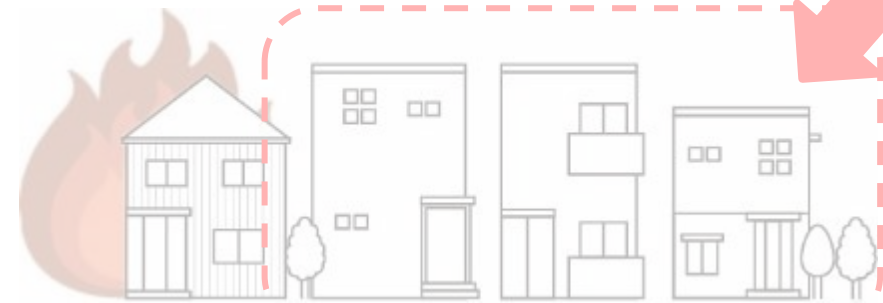
耐火性能を高くするために、費用が増加する。

燃えやすい構造の建物が多い

燃えにくい構造の建物が増える



木造・防火造の建物



耐火建築物

コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造

準耐火建築物

構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造

① 建物の不燃化

建物を建築する場合は、耐火性能の高い建物にすることを義務付けます。

○ルールによる効果

火災が起きても燃え広がりにくくなり、人的・物的被害の抑制が期待できます。

○ルールによる影響

耐火性能を高くするために、費用が増加する。

燃えやすい構造の建物が多い



木造・防火造の建物

燃えにくい構造の建物が増える



耐火建築物
コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造

準耐火建築物
構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造

① 建物の不燃化

建物を建築する場合は、耐火性能の高い建物にすることを義務付けます。

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業



木造・防火造の建物



耐火建築物

コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造

準耐火建築物

構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造

① 建物の不燃化

建物を建築する場合は、耐火性能の高い建物にすることを義務付けます。

防災

防災性の高い
安全・安心な市
街地の形成を
目指します

道路

安全・安心な
道路・交通環
境の形成を
目指します

住環境

住環境の向
上を図り、暮
らしやすい市
街地の形成
を目指します

資源

誰もが集い楽
しく過ごせる、
地域の資源と
なる空間づく
りを目指しま
す

木造・防火造の建物

耐火建築物

コンクリート造・れんが
造・構造を不燃材料で
覆った鉄骨造

準耐火建築物

構造を不燃材料で
覆った木造・鉄骨造

① 建物の不燃化

建物を建築する場合は、耐火性能の高い建物にすることを義務付けます。

防災

道路

住環境

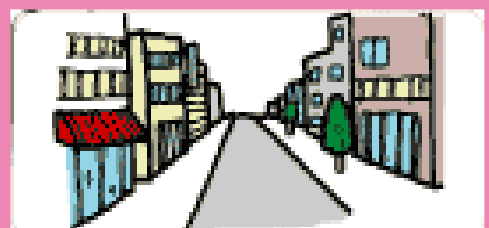
資源

住宅

商業



木造・防火造の建物



耐火建築物

コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造

準耐火建築物

構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造

① 建物の不燃化

建物を建築する場合は、耐火性能の高い建物にすることを義務付けます。

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業



木造・防火造の建物



耐火建築物

コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造

準耐火建築物

構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造

① 建物の不燃化

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業

建物を建築する場合は、耐火性能の高い建物にすることを義務付けます。

○ルールによる効果

火災が起きても燃え広がりにくくなり、人的・物的被害の抑制が期待できます。

○ルールによる影響

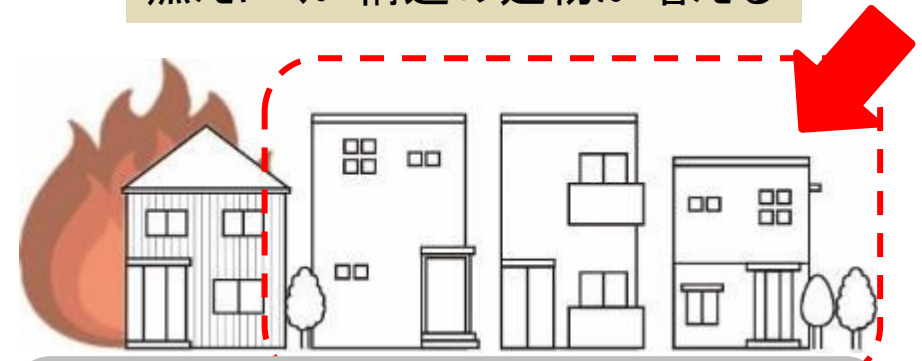
耐火性能を高くするために、費用がかかります。

燃えやすい構造の建物が多い



木造・防火造の建物

燃えにくい構造の建物が増える



耐火建築物 コンクリート造・れんが造・構造を不燃材料で覆った鉄骨造	準耐火建築物 構造を不燃材料で覆った木造・鉄骨造
---	------------------------------------

② 雨水流出抑制施設の整備

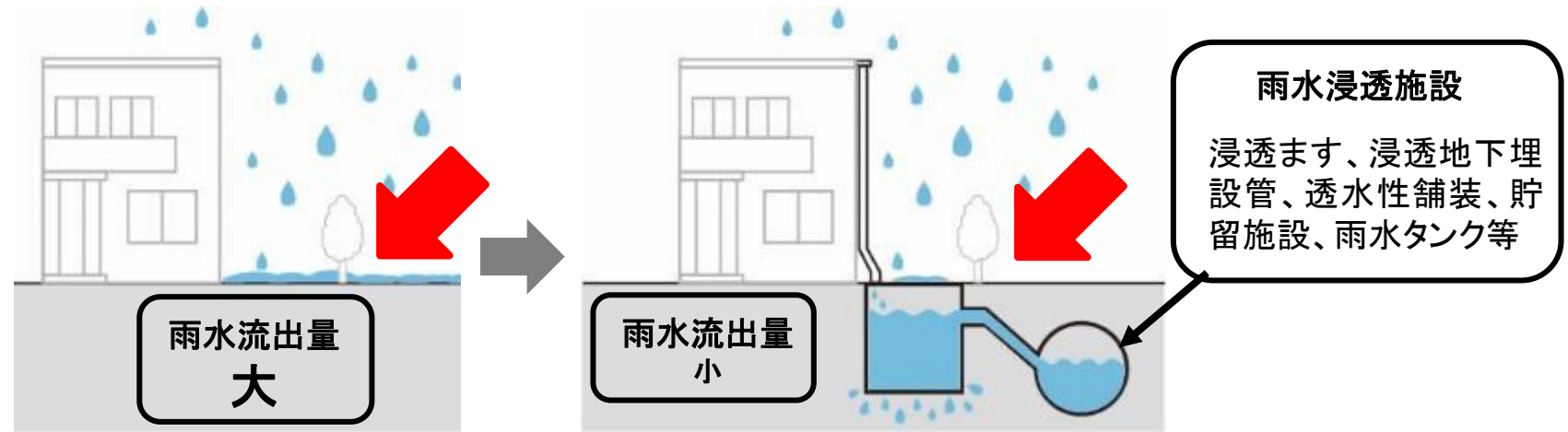
雨水を地下にしみ込みしやくしたり、敷地内に一時的に貯めるための施設の設置を働きかけます。

○ルールによる効果

下水道に流れ込む雨水の量を抑えることができ、流域全体の水害の発生リスクを抑えたり、地下水量の確保が期待できます。

○ルールによる影響

施設整備のために費用の増加が懸念されます。



・設置する施設の種類や規模等は、敷地の状況に合わせて選択できます。

③ 用途の制限

地区にふさわしくない用途の建物を制限します。

○ルールによる効果

良好で健全な市街地環境の形成が期待できます。

○ルールによる影響

出店できる用途の建物の制限がかかります。

建築できません



店舗 住宅



公営ギャンブルの投票券の発売を行う施設

性風俗営業などを行う施設



事務所 銀行

④ 垣又はさくの制限

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業

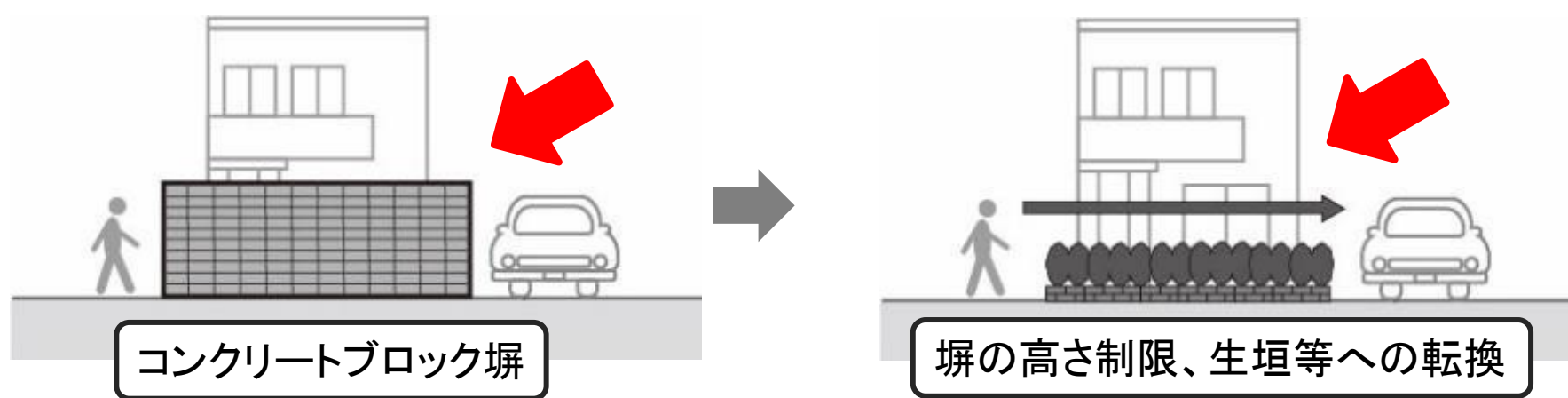
道路や緑道に面したブロック塀等の高さを制限して、生垣やフェンス等への転換を働きかけます。

○ルールによる効果

地震時の安全性の確保や、道路からの見通し確保(特に角地)、良好な景観形成などの効果が期待されます。

○ルールによる影響

垣・柵・塀の構造や種類などの自由度が制限されます。



- ・ 周辺地区では、ブロック塀の高さを60cm以下としている例があります。
- ・ 隣地境界沿いの塀や既存の塀は建替えまでルールの対象外です。

⑤ 壁面の位置の制限

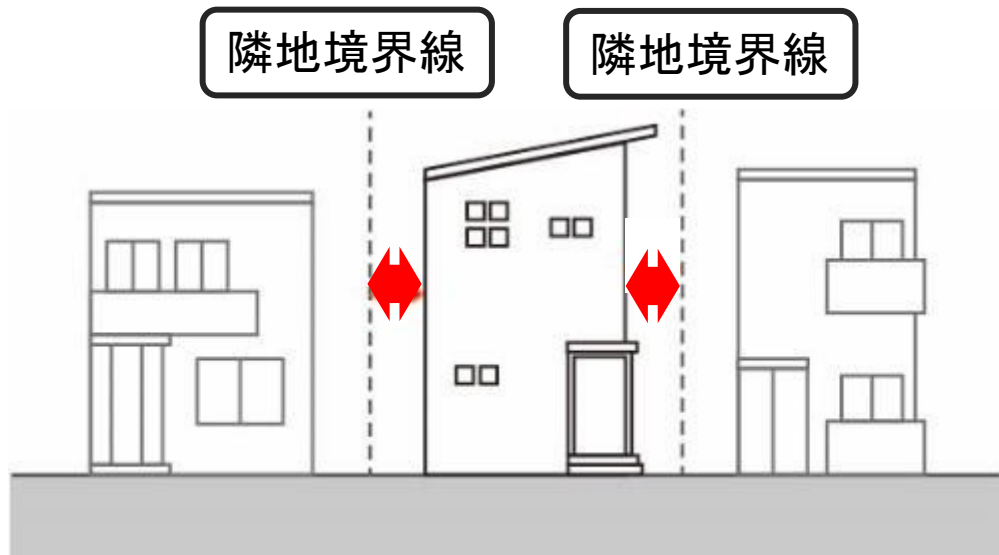
建物の壁面をとなりの敷地境界から離して建てることで、建物間の空間を確保することを義務付けます。

○ルールによる効果

建て詰まりの緩和や、日照・通風等の環境の改善、火災時の延焼を遅らせるといった効果が期待されます。

○ルールによる影響

敷地内で建物を建てられるスペースが少なくなり、建築の自由度に影響があります。



- ・ 住宅地を中心としたエリアへの導入が想定されます。
- ・ 周辺事例では、壁面の後退幅を50cm以上としている例があります。

⑥ 緑化

⑥-1 既存樹木等の保全

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業

敷地内にある既存樹木等の保全、移植、代替植栽を働きかけます。

○ルールによる効果

古くからある象徴的な緑の保全により、街並みの保全やシンボルとしての活用も期待できます。

緑を感じる街並みの形成や延焼防止等の防災性の向上が期待できます。

○ルールによる影響

建築時の建築時の自由度が制限されます。緑化及び維持管理に関する費用がかかります。

- ・ 住宅地を中心としたエリアへの導入が想定されます。



開発の後も保全された樹木の例

⑥ 緑化

⑥-2 宅地内緑化の推進

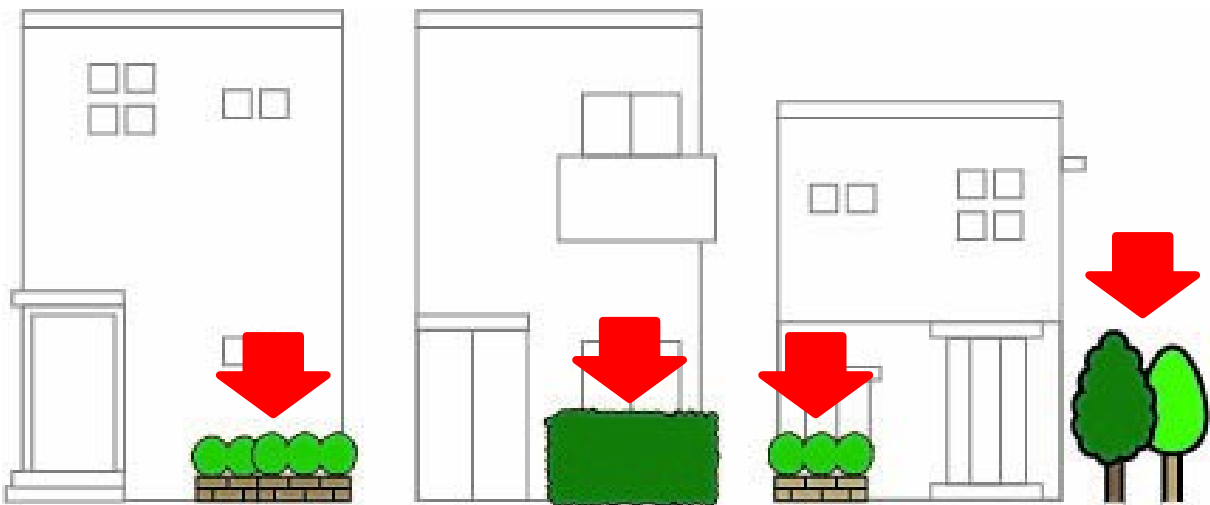
敷地内で緑化する面積の割合を定めて、緑化を働きかけます。

○ルールによる効果

緑を感じる街並みの形成や延焼防止等の防災性の向上が期待できます。

○ルールによる影響

緑化及び維持管理に関する費用がかかります。



- ・ 住宅地を中心としたエリアへの導入が想定されます。
- ・ 周辺事例では、敷地の広さ等の条件に応じて緑化の割合を変えたり、道路沿いなど緑化したい場所に特化したルールとした例があります。

⑦ 建物の形態意匠の制限

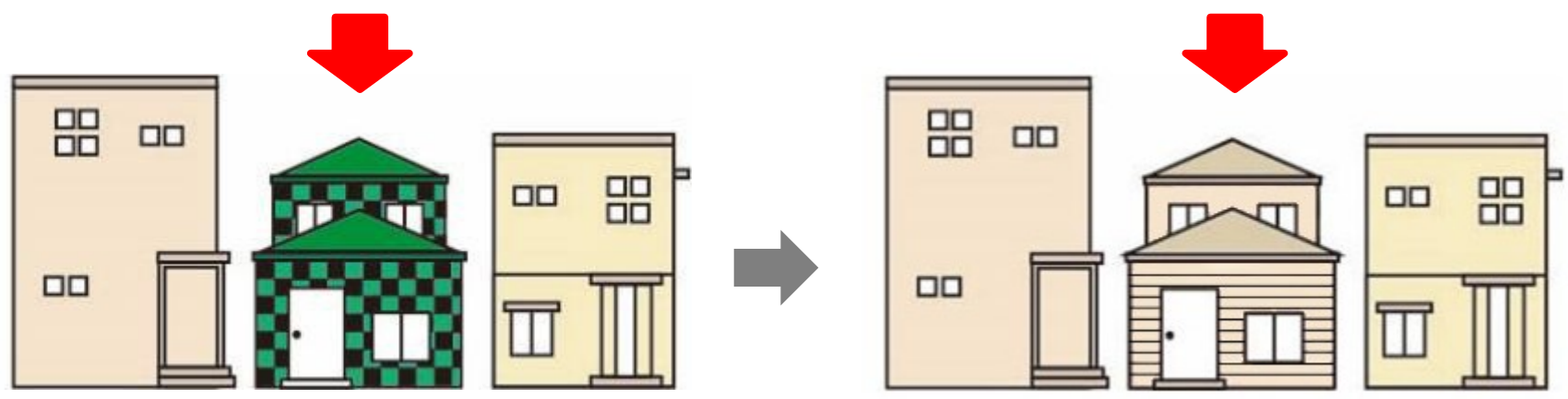
建物の色彩は原色を避け、周辺景観と調和したものに制限します。

○ルールによる効果

既存の街並みに配慮した良好な景観形成が期待できます。

○ルールによる影響

建築物や工作物の色彩等の自由度に影響があります。



周辺の色彩に配慮した例

⑧ 共同住宅等※の適切な管理

⑧-1 ゴミ置き場・自転車置き場の整備

住宅

商業

※共同住宅、長屋、事務所等

敷地内にゴミ置き場や自転車置き場の設置を義務付けます。

○ルールによる効果

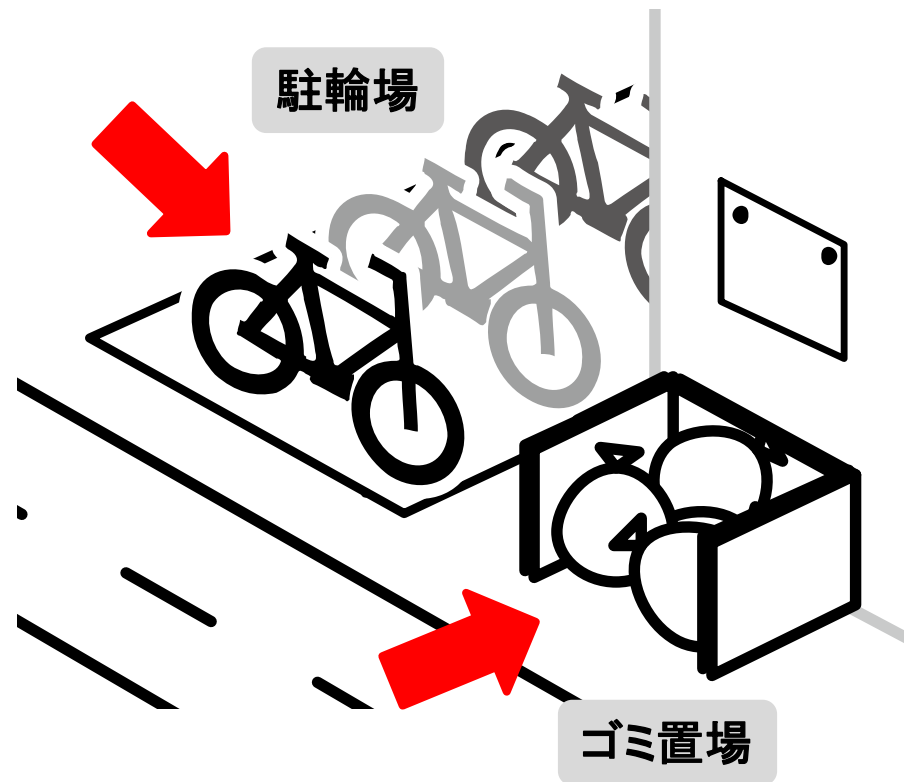
道路上での自転車の放置やごみの散乱を防ぐことができるなど、住環境の維持・向上が期待されます。

○ルールによる影響

建築の際に敷地内につくる施設が増え、建築の自由度に影響があります。

- ・ 周辺事例では、自転車置き場の設置台数を「住戸数以上」としている例があります。

ゴミや自転車を敷地内で收容する



⑧ 共同住宅等※の適切な管理

⑧-2 管理者の掲示

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業

※共同住宅、長屋、事務所等

建物の管理者を掲示することを義務付けます。

○ルールによる効果

建物管理者の掲示により、敷地内で管理に関する問題が発生した時に、管理者と連絡が取りやすくなります。

○ルールによる影響

建築の際に敷地内につくる施設が増え、建築の自由度に影響があります。



⑧ 共同住宅等※の適切な管理

⑧—3 住戸面積の確保

防災

道路

住環境

資源

住宅

商業

※共同住宅

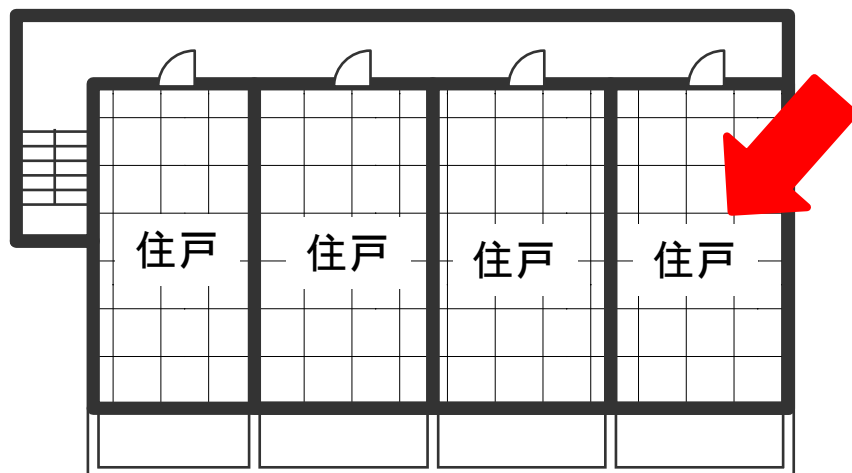
共同住宅の住戸について、最低限の面積水準を定めて、ゆとりある居住空間の確保を働きかけます。

○ルールによる効果

共同住宅の質の向上が期待できます。

○ルールによる影響

共同住宅で設置できる住戸の数に影響があります。



- ・ 住戸面積は、共同住宅の一戸一戸それぞれの面積を指します。

街づくりの方針で 共有する項目

① 建物の耐震性の向上

既存の古い建物について、耐震診断や耐震対策の実施を働きかけます。



② 斜面地の安全性の確保

擁壁などの安全対策の実施を働きかけます。



写真:わが家の宅地安全マニュアル(国土交通省)

擁壁等の安全対策の実施

既存の擁壁等を活用する際の
安全点検の働きかけ

次回の開催予定

12月5日（日）

午前9時30分～

12時30分