

Step1

ガイドライン策定段階

街並み再生地区の指定・街並み再生方針の策定

敷地が細分化しているなど下記の指定基準に該当する土地の区域のうち、本制度によってまちづくりを進めることが効果的と認められる地区を「街並み再生地区」に指定、あわせて、まちづくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、合意形成と事業化検討を促進します。

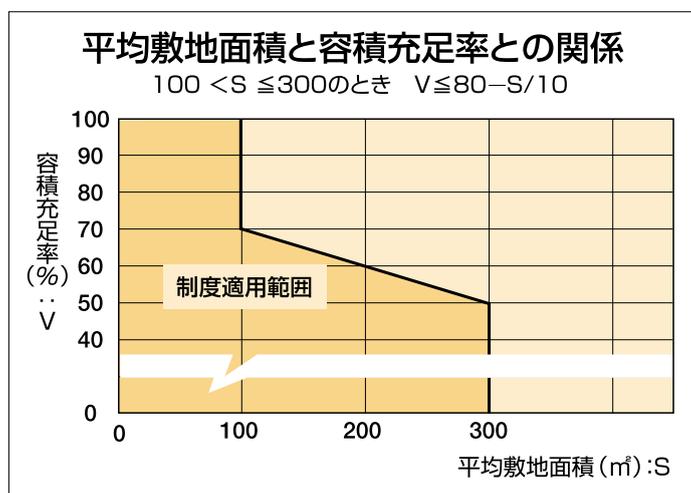
街並み再生地区の指定基準

対象とする地区の土地利用状況の違いなどにより、次の2つのタイプを定めています。

1. 小規模再開発型

(細分化された敷地の統合や細街路の付替え等を行うことにより、市街地の再編整備を行うもの)

- ①地区面積が1ha以上であること。(平成21年4月1日施行)
- ②平均敷地面積(S)が300㎡以下であること。ただし、平均敷地面積(S)が100㎡超300㎡以下のとき、平均敷地面積(S)及び容積充足率 $\times 4$ (V)が下式を満たすこと。
 $V \leq 80 - S/10 \times 5$
- ③低層住居専用地域 $\times 6$ でないこと(原則)。



2. 低未利用地活用型

(一定規模の低未利用地と周辺市街地との一体的な開発を行うことにより、市街地の再編整備を行うもの)

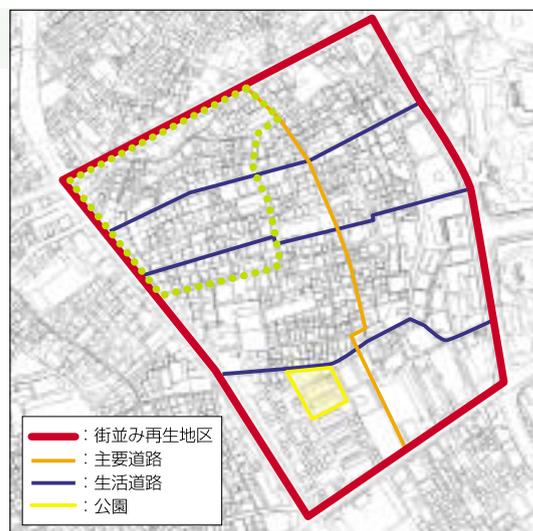
- ①地区面積が0.5haを超えること(原則)。
- ②核となる低未利用地の面積が1,000㎡を超えていること。

街並み再生方針

方針に定める事項

- 地区の整備の目標
- 主要な公共・公益的施設に関する事項(道路・公園等)
- 建築物の配置、形態、用途等に関する基本的事項
- 上記を実現するための、地域貢献度に応じた規制緩和の概要

*この方針段階では、具体的な建築活動が制限されることはありません。



※4 容積充足率

指定容積率に対する実容積の比率。本制度では、平均敷地面積の大小に対応した容積充足率の数値をもって、制度適用の境界域を定めている。

※5 数式の意味

平均敷地面積が100㎡のとき容積充足率70%、300㎡のとき50%となるような直線を意味し、その下方を制度適用の対象としている。

※6 低層住居専用地域

低層住宅の良好な住居の環境を保護するために定める地域(都市計画法第9条第1項に定める第一種低層住居専用地域、及び同法同条第2項に定める第二種低層住居専用地域)で、住宅と小規模な店舗等が建てられる地域。