

河川を活かしたまちづくりに関する検討

～ 中間とりまとめ ～

平成13年11月

(財)リバーフロント整備センター

【目次】

はじめに

1．河川を活かしたまちづくりのための制度	1
(1) 既存の事業手法	1
(2) 既存の規制・誘導手法	5
参考 用語集	7
2．既存制度の活用・工夫例	8
パターン1 総合設計制度の活用	10
パターン2 河畔のセットバック誘導手法	11
パターン3 河川管理用通路を建築基準法上の 接道道路と見なして沿川開発を促進	12
パターン4 私有地上に河川管理用通路を整備	13
パターン5 私有地上に緩傾斜堤防を整備	14
パターン6 私有地側への水面の引き込み	15
パターン7 私有地における船着場整備	16
パターン8 沿川の複数敷地間の容積移転	17
パターン9 河川用地を活用した土地区画整理事業	18
パターン10 ダブルファサード建築物の整備	19
パターン11 河川区域の占用による賑わい空間の創出	20
3．先進事例	21

はじめに

河川は、防災、環境、空間等の諸機能を有し、防災性の向上や都市機能の維持増進のために極めて重要な役割を果たす根幹的な施設です。また、都市再生を推進させる上でも、河川を活かしたまちづくりを進めていく必要性が近年特に高まっています。

このような状況のもと、国土交通省、都市基盤整備公団、地方自治体の関係部局から構成される「河川を活かしたまちづくりに関する検討委員会」を平成12年度より(財)リバーフロント整備センター内に設置し、委員の方々のご指導、ご協力のもと本テーマに関する調査研究を進めてきました。

本冊子は、これまでに検討された内容を中間的にとりまとめたものです。

今後とも、「河川を活かしたまちづくり」をより一層推進できるよう調査研究を深めていく予定です。河川管理やまちづくりに携わる皆様方にご一読いただき参考としていただくとともに、忌憚のないご意見、ご提案をいただければ幸いです。

平成13年11月

財団法人 リバーフロント整備センター

<河川を活かしたまちづくりに関する検討委員会>

[平成13年10月末現在]

所 属	役 職	氏 名
国土交通省 河川局 治水課 都市河川室	室長	柏木 才助
国土交通省 都市・地域整備局 まちづくり推進課 都市給排水課	室長	松田 秀夫
国土交通省 都市・地域整備局 公園緑地課	公園緑地事業調整官	小林 昭
国土交通省 住宅局 市街地建築課	高度利用調整官	水流潤太郎
東京都 建設局 河川部 計画課	課長	高橋 紀男
東京都 都市計画局 施設計画部 施設計画課	課長	藤江 賢治
東京都 都市計画局 建築指導部 調査課	課長	佐藤 敬造
渋谷区 土木部	部長	田村 俊昭
渋谷区 都市整備部	部長	衛藤 隆
港区 街づくり推進部	部長	大木 進
都市基盤整備公団 居住環境整備部 市街地整備課	課長	森井 雅久

<河川を活かしたまちづくりに関する検討委員会ワーキング>

[平成13年10月末現在]

所 属	役 職	氏 名
国土交通省 河川局 治水課 都市河川室	課長補佐	及川 理
国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課	課長補佐	菊池 雅彦
国土交通省 都市・地域整備局 公園緑地課	課長補佐	足達 正明
国土交通省 住宅局 市街地建築課	課長補佐	真鍋 純
東京都 建設局 河川部 計画課	副参事	内藤 久男
東京都 都市計画局 施設計画部 施設計画課	課長補佐	三木 健
東京都 都市計画局 建築指導部 調査課	課長補佐	千葉 幸雄
渋谷区 土木部 公園課	課長	日置 康正
渋谷区 都市整備部 まちづくり課	課長	濱出 憲治
港区 街づくり推進部 街づくり調整課	課長	菅原 三彌
都市基盤整備公団 居住環境整備部 市街地整備課	専門役	東 研司

1. 河川を活かしたまちづくりのための制度

河川を活かしたまちづくりの推進のために利用できる制度は数多くありますが、以下に主なものを取りまとめました。

(なお、以下に記載された内容は概要であり、詳細については、別途関連資料を参照してください。)

(1) 既存の事業手法

河川事業

制度名称	目的	要件(抜粋)	特徴
都市河川改修事業, 広域河川改修事業	人口集中の著しい大都市の地域における都市河川を対象として、洪水や高潮による被害を防止し、豊かな生活環境を築くため、都道府県知事が河川改修を実施	指定区間内の一級河川又は二級河川で、改良工事によって洪水又は高潮による被害が防止される区域内に60ha以上の農耕地、5ha以上の宅地又は50戸以上の家屋があるもの等の要件を満たす事業	基幹河川改修事業(総事業費24億円以上)は事業費の1/2、一般河川改修事業(総事業費6億円以上)は事業費の4/10を国が補助する。
都市基盤河川改修事業	都市水害の増大に対処し、地域行政との関連を踏まえたきめ細かい治水対策を推進するため、市長が河川工事を実施	東京都区部若しくは人口5万人以上の市に係る一級河川、二級河川の改良工事で、流域面積が概ね30km ² 以下の区間	国は都道府県が市に対し事業費の1/3を補助する場合に、当該市に1/3を補助する。
特定地域堤防機能高度化事業(補助スーパー堤防整備事業)	治水安全度の向上及び地震対策の強化に加え、良好な水辺環境の創出を図るため、民間活力を活用した市街地の再開発等と一体として、沿川に計画的な盛土を行い、幅の広い緩い傾斜の堤防(スーパー堤防)を築造	特定地域堤防機能高度化計画に適合して行われる盛土事業で、防災上重要な地区であることや、事業費の軽減等、一定の条件を満たす地区	国は、当該都道府県に1/3を補助する。

制度名称	目的	要件（抜粋）	特徴
河川環境整備事業（河畔整備事業）	まちづくりと一体的に水と緑の良好なオープンスペースの確保等を行うため、河畔空間の整備を機動的に行う。	指定区間内の一級河川又は二級河川のうち、特に良好な河畔空間の整備のために、河川管理者と市町村等が共同で策定した計画に位置付けられた河畔整備に係る事業	補助工区外の区間や当面河川改修事業による整備予定のない区間についても、沿川のまちづくり事業が起きる際には、機動的に補助事業（補助率1/3）を実施できる。
準用河川改修事業	洪水の氾濫を防御し、地域の生活基盤を確保するため、市町村が施行主体となって河川整備を実施	当該河川工事によって氾濫が防御されることとなる区域内に60ha以上の農地、50戸以上の家屋又は5ha以上の宅地が存するもの等の要件を満たす事業	市町村管理河川であり、国は、当該市町村に1/3を補助する。

（さらに詳しい資料）

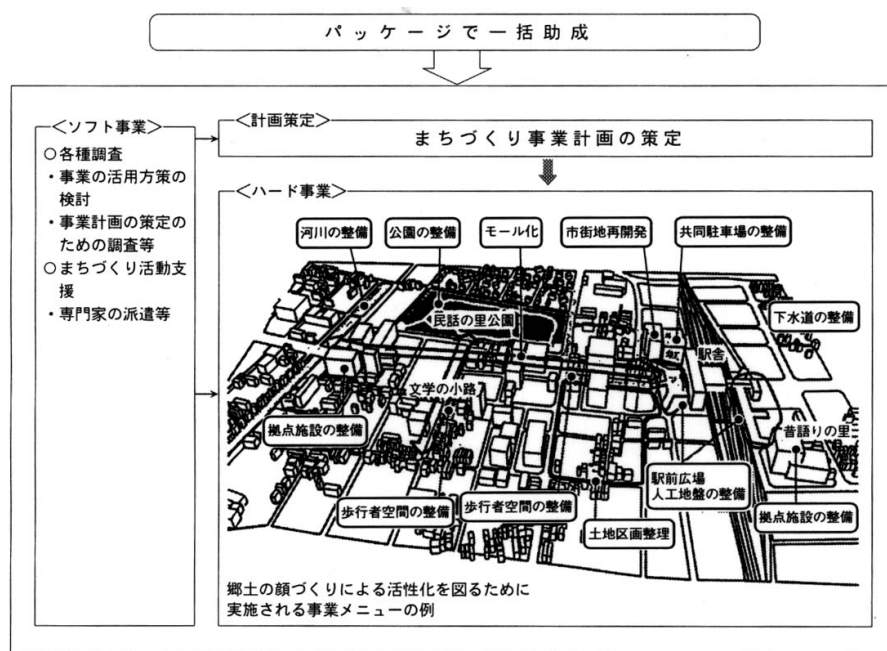
- ・河川改修事業関係例規集
- ・「都市基盤河川改修費補助制度について」
（平成12年10月20日付け建設省河川環境発第49号）
- ・「河川環境整備事業費補助制度について」
（平成13年3月30日付け国河環第40号、国河治第51号）
- ・「準用河川改修費補助制度について」
（平成13年3月30日付け国土交通省河治発第53号）
- ・建設行政ハンドブック（大成出版社）

まちづくり事業

制度名称	目的	要件（抜粋）	特徴
土地区画 整理事業	<p>公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的として換地手法を用いて土地の区画形質の変更、道路・公園等の公共施設の新設又は変更を行い、健全な市街地の形成や住宅宅地の供給などを行う</p>	<p>補助採択の基準が「公共団体等」「組合等」の場合において異なっている</p> <p>施行地区面積については、概ね以下のような要件となっている</p> <p>公共団体等区画整理補助事業 通常は5ha以上(別途法的要件等を満たすものについては2ha以上でも可)</p> <p>組合等区画整理補助事業 通常は10ha以上(別途法的要件等を満たすものについては5haあるいは2ha以上でも可)</p>	<p>施行地区内の都市計画道路の単独整備(用地買収方式)における事業費を上限として補助金が導入される</p> <p>目的でも記したように、都市計画道路だけでなく区画道路や公園・緑地の整備、排水施設の整備も同時に行われる事業であり、まちづくりの根幹をなす事業と言える</p> <p>* 補助は道路整備特別会計によるもののほか、一般会計によるものがあり、場合によっては両者の合併施行も可能である</p>
市街地再 開発事業	<p>建築物及び建設敷地の整備並びに公共施設の整備等を行うことにより、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る</p>	<p>< 第一種事業(権利変換方式)の場合 ></p> <p>高度利用地区又はこれに準ずる地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画若しくは沿道地区計画の区域内</p> <p>耐火建築物の割合が建築面積又は敷地面積で全体の概ね 1/3 以下</p> <p>土地利用の状況が著しく不健全であること(公共施設の不足、土地利用の細分化等)</p> <p>土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資すること</p> <p>* この他第二種事業(用地買収方式)があり、要件は上記事項に追加される</p>	<p>従前の土地及び建築物等の資産価値を従後の床に等価で権利変換する仕組みであり、事業費については、補助金や高度利用により生み出される余剰床(保留床)の売却等で賄う。</p> <p>調査設計、土地整備、共同施設整備及び事務費に対して補助金が導入される(例えば組合施行の場合、補助対象費用の 2/3 が補助される)</p> <p>公的住宅や公益施設等を一定の要件を満たして整備する場合、上乘せ補助がある。</p> <p>政府系金融機関からの低利融資制度、制度上の優遇措置がある。</p>

制度名称	目的	要件（抜粋）	特徴
まちづくり総合支援事業	施設整備や面整備等を総合的に実施し、地域主導の個性豊かなまちづくりを推進する	<p>地域の抱える課題の解決のために、施設整備や面整備等を組み合わせた総合的なまちづくりが必要と認められること。</p> <p>まちづくり事業計画が市町村により策定されていること</p>	<p>ハード事業から、まちに魅力と潤いをもたらすソフト事業まで、多彩なメニューで支援する。なお、補助率は、メニューごとに現行事業の率を適用する。</p> <p>国は、個々の事業ではなく、事業計画に基づき一括採択し、年度毎に総額で補助金を交付する。事業計画内の範囲内であれば、具体の配分・変更は市町村の裁量に委ね、事業執行の自由度を拡大している。</p>

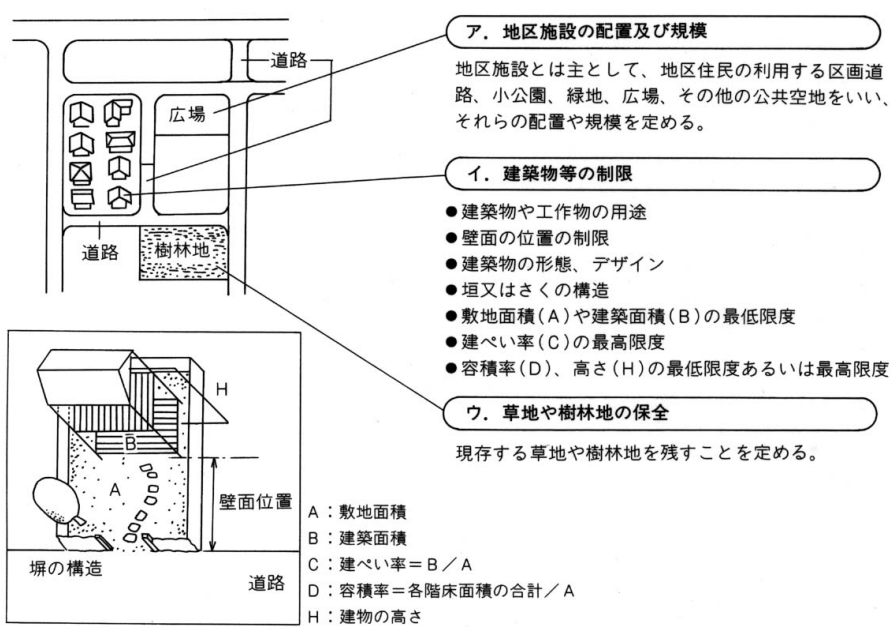
まちづくり総合支援事業のイメージ



（さらに詳しい資料）

- ・建設行政ハンドブック（大成出版社）
- ・土地区画整理必携
- ・再開発必携
- ・まちづくり総合支援事業制度要綱
- ・都市・建築企画開発マニュアル'99（建築知識）

(2) 既存の規制・誘導手法

制度名称	目的	要件(抜粋)	特徴
<p>地区計画制度</p>	<p>街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定め良好な環境の街区の整備及び保全を図る</p>	<p><都市計画として定める事項> 種類、名称、位置、区域、区域の面積、方針、地区整備計画 <地区整備計画で定められる内容(必要に応じて下記項目から抽出)> 地区施設の配置及び規模 建築物等に関する事項(抜粋) ・容積率の最高限度又は最低限度 ・建ぺい率の最高限度 ・壁面の位置の制限 ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度 土地の利用の制限に関する事項</p>	<p>市町村決定の都市計画 区域内で行う一定の行為は、あらかじめ市町村長へ届け出る必要があり、市町村長は計画に適合しないものに対して設計の変更等の勧告が可能 建築条例に定めることにより、罰則のある規制となる 一般の地区計画の他、住宅用途の誘導、土地の有効利用等の目的に応じて、地区整備計画に容積率の特例等を定めることも可能。</p>
<p>地区整備計画で定められる内容</p>  <p>ア. 地区施設の配置及び規模 地区施設とは主として、地区住民の利用する区画道路、小公園、緑地、広場、その他の公共空地をいい、それらの配置や規模を定める。</p> <p>イ. 建築物等の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物や工作物の用途 ● 壁面の位置の制限 ● 建築物の形態、デザイン ● 垣又はさくの構造 ● 敷地面積(A)や建築面積(B)の最低限度 ● 建ぺい率(C)の最高限度 ● 容積率(D)、高さ(H)の最低限度あるいは最高限度 <p>ウ. 草地や樹林地の保全 現存する草地や樹林地を残すことを定める。</p> <p> A : 敷地面積 B : 建築面積 C : 建ぺい率 = B / A D : 容積率 = 各階床面積の合計 / A H : 建物の高さ </p>			

制度名称	目的	要件（抜粋）	特徴
総合設計制度	敷地内に広い空地等を有する良好な建築物により、市街地環境の整備改善を図る	<p>地区面積は用途地域に応じて 1,000m²～3,000m²以上 （特定行政庁の規則で用途地域に応じて 500m²～1,000m² 以上まで引き下げ可能）</p> <p>運用上、一定幅員以上の道路に接していることを要件としているのが一般的 （用途地域に対応して 6m～8m以上）</p>	<p>計画を総合的に判断して、市街地環境の改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により容積率制限・斜線制限等に関する特例を認めることができる</p> <p>容積率の割増は、運用上、基準容積率の 1.5 倍かつ 200% 増以内 （ただし、市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計、都心居住型総合設計、敷地規模別総合設計においては、別途割増が認められる運用が一般的）</p> <p>総合設計制度により建築される建築物に対して、建設資金や購入資金に対して低利の融資制度が用意されている</p>

（さらに詳しい資料）

- ・地区計画の手引（ぎょうせい）
- ・「総合設計に係る許可準則の改正について」
（平成 13 年 9 月 10 日付国土交通省住街発第 95 号）
- ・「総合設計許可準則に関する技術基準について」
（平成 13 年 9 月 10 日付国土交通省住街発第 96 号）
- ・都市・建築企画開発マニュアル'99（建築知識）

なお、河川を活かしたまちづくりを推進するにあたり、根幹となる河川自体を都市施設として都市計画決定していくことが、まちづくりとの連携を図ること、また、地域住民の理解を促すことなどの観点から重要であり、積極的に位置付けていくことが大切です。

< 参考 > 用語集

- 容積率制限 …………… 市街地環境の総合的な維持および公共施設と建築物のバランス維持のための建て込み方の抑制を目的として、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度を規制する。
- 建ぺい率制限 …………… 日照，通風，採光，防災などの市街地環境の維持のための空地確保を目的として、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度を規制する。
- 斜線制限 …………… 建築物の高さを、対象物からの水平距離に応じて規制する。
- ・道路斜線制限：道路を挟んで向かい合う建築物の環境及び道路上の日照，通風，採光などの確保を目的として、建築物の高さを前面道路の反対側の境界線までの水平距離に一定割合を乗じたもの以下に規制する。
 - ・隣地斜線制限：日照，通風，採光などの隣地の環境の確保を目的として、建築物の高さを隣地境界線までの水平距離に応じて規制する。
 - ・北側斜線制限：北側の近隣の環境（特に日照）の確保を目的として、建築物の高さを北側前面道路の反対側の境界線または北側隣地境界線までの真北方向に測った水平距離に応じて規制する。
- 接道義務 …………… 建築物の敷地は、原則として、幅 4 m 以上の道路（建築基準法上の道路）に 2 m 以上接しなければならない。
- 建築主事 …………… 建築確認及び完了検査は建築主事が行う。平成 10 年の建築基準法改正で、特定行政庁に置かれた建築主事のほか、民間の指定確認検査機関にも可能になった。
- 特定行政庁 …………… 建築基準法では、法令の定める範囲内で特定行政庁の判断により地域特性を反映し定めることができる項目がある。特定行政庁は、建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。平成 10 年 4 月現在、全国に 367 の特定行政庁がある。
- 換地（かんち）方式 …… 土地区画整理事業において、換地（従前の宅地に代わり地権者に提供される宅地）を従前の宅地とみなすことにより、従前宅地の所有権及び使用収益権・担保権等を、従前宅地から換地へ移行させる権利処理手法。
- 減歩（げんぶ） …………… 土地区画整理事業において、公共施設又は保留地（事業費に充てるため売却する宅地）として、所有地の一部を供出することを減歩という。
* 減歩率 = (従前の宅地面積 - 換地面積) ÷ 従前の宅地面積
- 公開空地 …………… 総合設計制度において確保する必要がある空地のうち、一般に開放する空地をいう。その形状に応じて、割増し容積率の算定に用いる係数（有効係数）の上限が定められている。
- 一団地認定 …………… 建築物を集团的に計画する場合に、特定行政庁の判断により、複数の敷地全体を一つの敷地（一団地）として捉えることによって、建築基準法上の制限を合理化する制度。
- 河川立体区域制度 …… 適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、河川区域を地下又は空間について立体的に指定し、当該河川区域（河川立体区域）外については建築物の建築等の利用を認める制度。
- 特例容積率適用区域制度 …… 土地の高度利用を図るべき区域を都市計画として決定し、この区域内では、特定行政庁が、都市計画に定められた総容積の範囲内で、敷地ごとに容積率を再指定することができる。

2 . 既存制度の活用・工夫例

これまで、全国各地において河川を活かしたまちづくりが進められてきました。

その中には、既存の制度をもとに地方自治体が様々な工夫を講じ、良好な河畔まちづくりを推進している事例が見られます。今後、このような工夫を他の地域にも普及啓発していくことが望まれます。

また、従来の一般的な整備手法のみでは、河川の整備（用地取得・工事）とともに良好な街並み誘導が進展しない場合がありますが、既存制度を一層活用し、様々な工夫を行うことによって、これが打開できるケースもあり得ます。そのため、今後の河畔まちづくりにあたっては、それぞれの場面に応じて関係者が幅広く柔軟な工夫を十分検討していくことが望まれます。

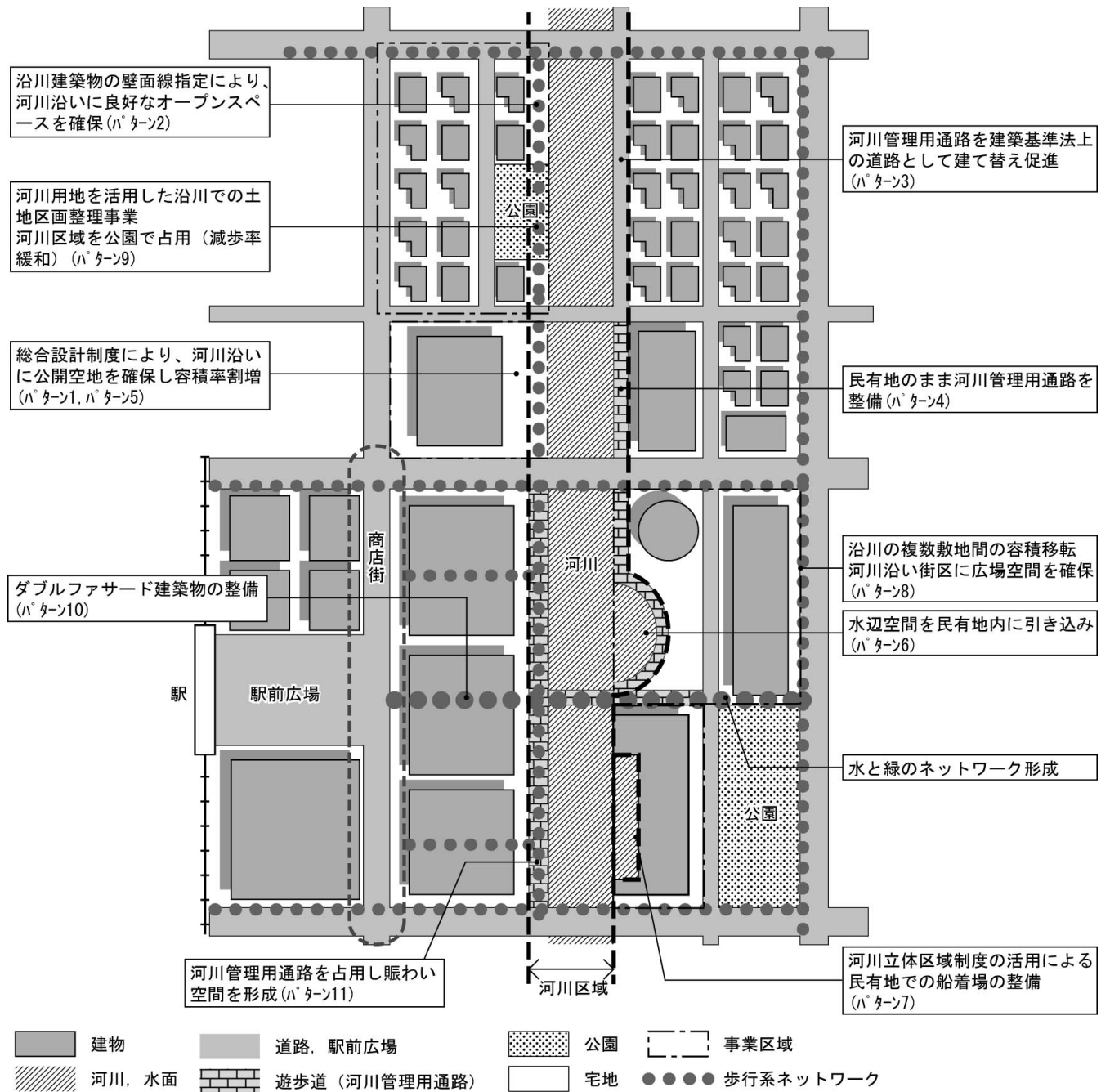
そこで、参考のため、以下に既存制度の活用・工夫のパターン例をまとめてみました。

< 既存制度の活用・工夫例 >

- パターン 1 総合設計制度の活用（河川に面する公開空地を評価）
- パターン 2 河畔のセットバック誘導手法（建築基準法第 5 3 条第 4 項などによる建物誘導）
- パターン 3 河川管理用通路を建築基準法上の接道道路と見なして沿川開発を促進
- パターン 4 民有地上に河川管理用通路を整備
- パターン 5 民有地上に緩傾斜堤防を整備
- パターン 6 民有地側への水面の引き込み
- パターン 7 民有地における船着場整備（+ 河川立体区域の活用）
- パターン 8 沿川の複数敷地間の容積移転
- パターン 9 河川用地を活用した土地区画整理事業
- パターン 10 ダブルファサード建築物の整備
- パターン 11 河川区域の占用による賑わい空間の創出

なお、これらのパターン例を含め、河川とまちの一体的整備による良好な河畔まちづくりを推進していくためには、水質・水量や河川環境など河川そのものが水辺空間としての特徴を活かした魅力を有していることが重要であり、今後ともより一層、河川自体の魅力向上に努めていくことが不可欠といえます。

各パターンによる整備イメージ

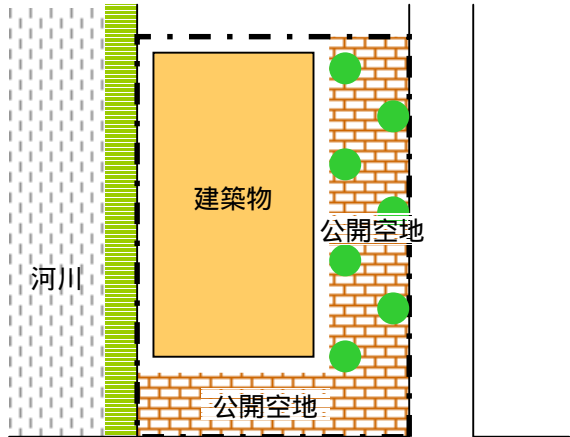


パターン-1. 総合設計制度の活用（河川に面する公開空地を評価）

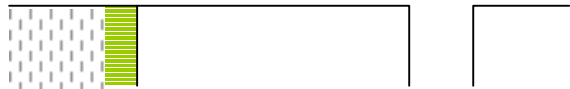
パターン-1

一般的な整備形態

道路と一体利用可能な公開空地



道路



容積割増し

建築物

緩傾斜護岸

河川用地

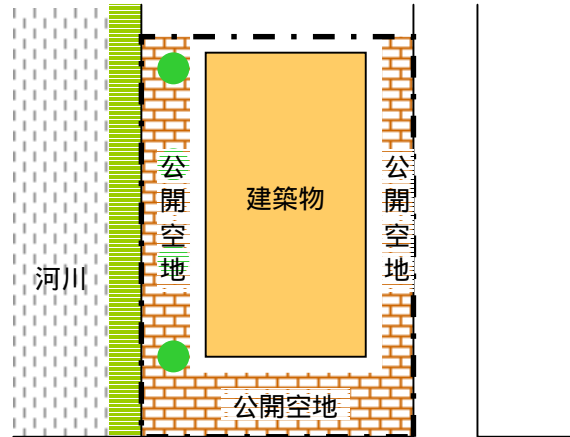
民有地

〔課題〕

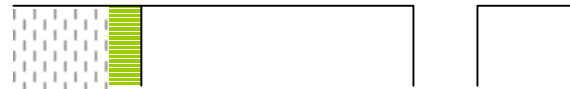
- ・道路側にのみ公開空地をとると、河川側に高層の建物ができる、水辺の環境を活かすことができない。

河川を活かしたまちづくりへのアイデア

河川に面して水辺と一体的に整備された公開空地



道路



容積割増し

建築物

緩傾斜護岸

河川用地

民有地

河川区域

〔河畔まちづくりのための手法〕

総合設計において、河川側に公開空地を配置し、水辺と一体となった良好な都市空間の創出を推進

特定行政庁の判断*により、水辺に面した公開空地の有効係数を高く設定することも可能

*例えば「横浜市市街地環境設計制度」のような独自の許可基準として示す。

+

〔河川としての支援方策〕

公開空地に接する河岸について親水性の高い緩傾斜護岸等を整備

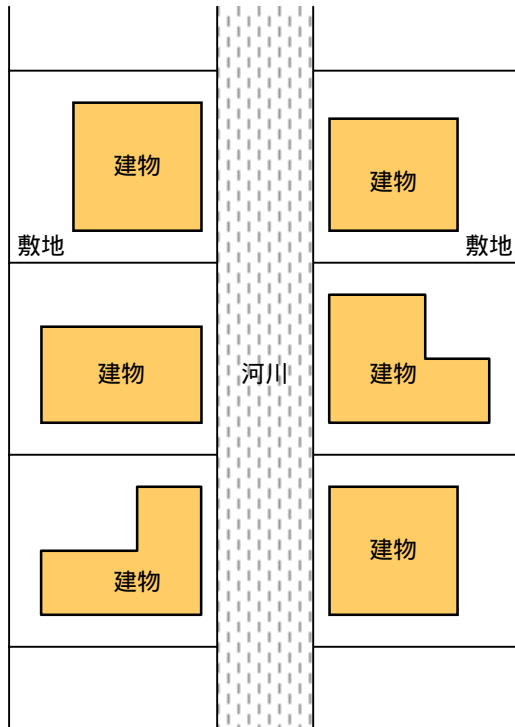
〔長所〕

- ・水と緑の良好な河畔空間確保の推進
- ・沿川開発の促進

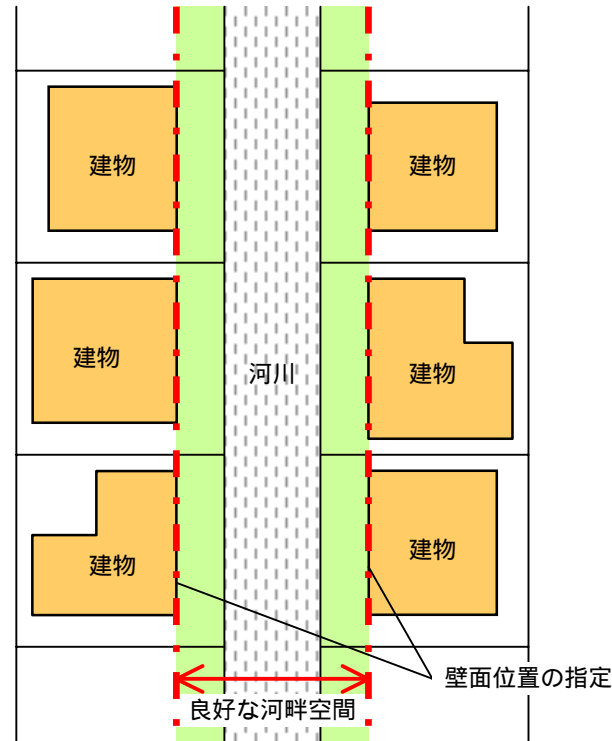
< 事例 >

横浜市市街地環境設計制度 [p.21 参照]

現 状 (一般的な状況)



建築基準法第 53 条第 4 項 適用後



〔長所〕

・河川に沿って、連続的な空間が確保される。

〔短所〕

・管理用通路の確保方策が別途必要。

(理由) 前提として建築基準法上、2m以下の門、塀等はセットバック区域内に設置可能。

参考：建築基準法第 53 条第 4 項

・平成 12 年の法改正で、隣地側に壁面線の指定等がある建築物について、特定行政庁が個別に許可することにより、都市計画で定められた建ぺい率規制を緩和できることとされた。

〔河畔まちづくりのための手法〕

河川沿いに壁面後退することにより、河川に沿って良好なオープンスペースを確保建ぺい率の緩和とあわせて、セットバックを誘導。
また、狭小宅地でも、協調的な建替えを誘導しつつ、不燃化など、安全、防災性の向上を条件に、適正規模の建築が可能となる。

+

〔河川としての支援方策〕

親水護岸の整備
多自然化、水質改善等

〔課題等〕

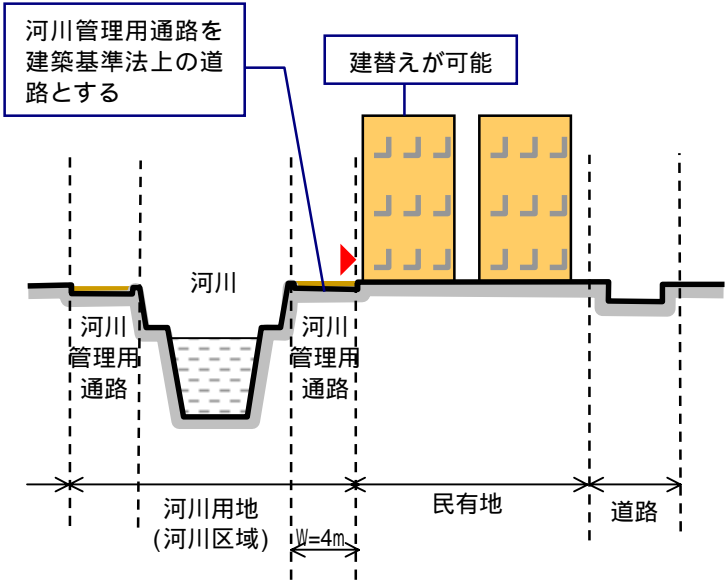
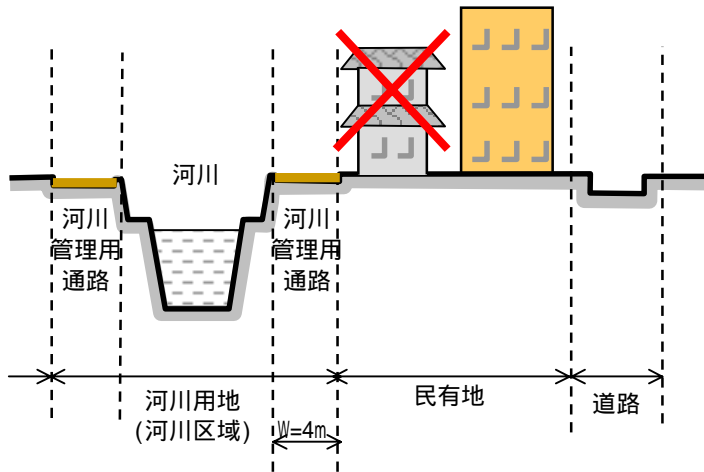
・河川沿いに建物が建てつまり、狭く、圧迫感のある水辺環境となっている。

パターン-3 . 河川管理用通路を建築基準法上の接道道路と見なして沿川開発を促進

パターン - 3

河川管理用通路の一般的な状況

河川を活かしたまちづくりへのアイデア



- 〔長所〕
- ・ 河川に面する未接道敷地における開発が促進される。
 - ・ 地区計画等と組み合わせることにより、良好な河畔空間の確保
- 〔短所〕
- ・ 河川管理用通路に一般車両が通行し、河川管理上、支障が生じる可能性がある。

〔河畔まちづくりのための手法〕

特定行政庁の判断により、河川管理用通路を建築基準法上の道路として扱うこと等により、河川に顔を向けた建築物整備を推進

(建築基準法 42 条 1 項 5 号の位置指定道路の基準を満たすことが必要。又は法 43 条 1 項のただし書き許可を受けることが必要。また、河川管理上の影響を考慮する必要あり。)

〔河川としての支援方策〕

河川管理用通路の整備推進

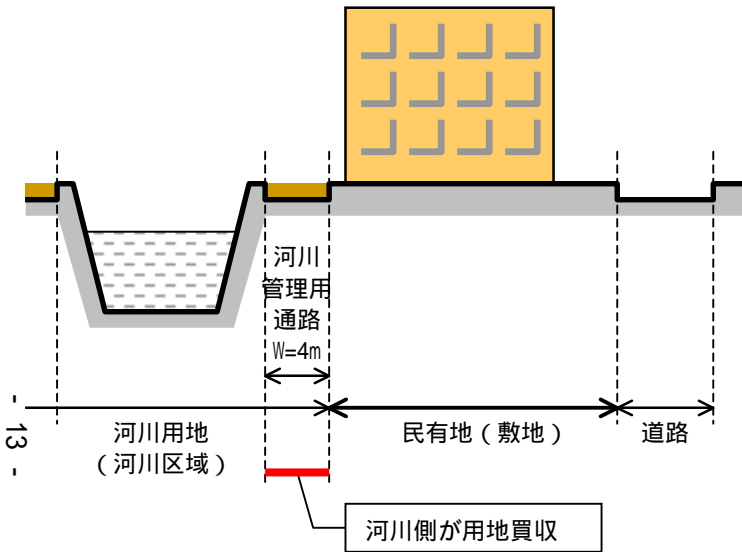
河川管理上の影響が少ない場合には、区間を限定の上、一般車両の通行を認める。

- 〔課題等〕
- ・ 河川沿いの未接道敷地については、建築基準法上の接道道路がないことから、既存建物の建替や、低未利用地の開発ができない状況にある。

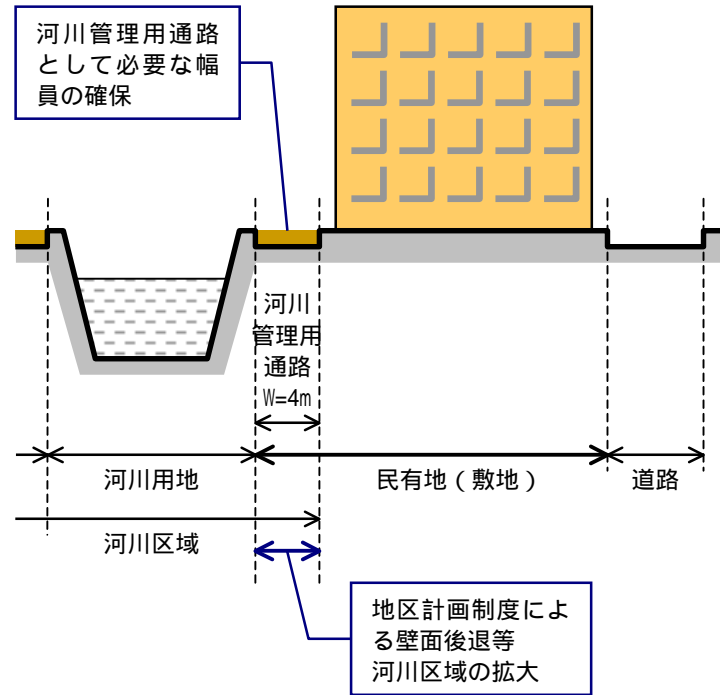
パターン-4 . 民有地上に河川管理用通路を整備

パターン-4

一般的な河川管理用通路の整備手法



河川を活かしたまちづくりへのアイデア



〔長所〕

- ・敷地面積が減少しない。
- ・従前通りの規模の建築物が建築可能
- ・河川事業費の効率的執行

〔短所〕

- ・将来にわたり河川管理用通路としての担保措置が必要
- ・地権者が用地買収を希望する場合もありうる。(ケースバイケース)
- ・地権者の理解と協力が必要。

〔課題等〕

- ・沿川宅地が狭小な場合、河川管理用通路用地を河川管理者が買収すると、宅地面積が減少し、従前規模の建物として建て直すことが出来なくなるため、宅地所有者が用地買収に応じないことも想定される。

〔河畔まちづくりのための手法〕

民有地のままで河川管理用通路を整備

建築主事が、民有地である通路部分を敷地として取り扱い、建ぺい率、容積率の算定基礎面積に含めることが可能。(但し、敷地としての一体性が必要)

〔河川としての支援方策〕

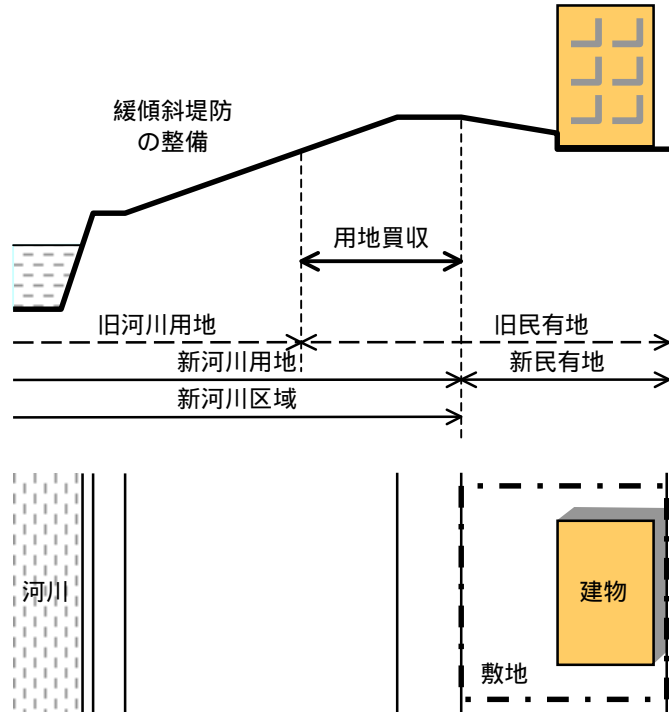
管理用通路は河川管理施設であることから、河川管理者が整備(+維持管理)を行う。

+

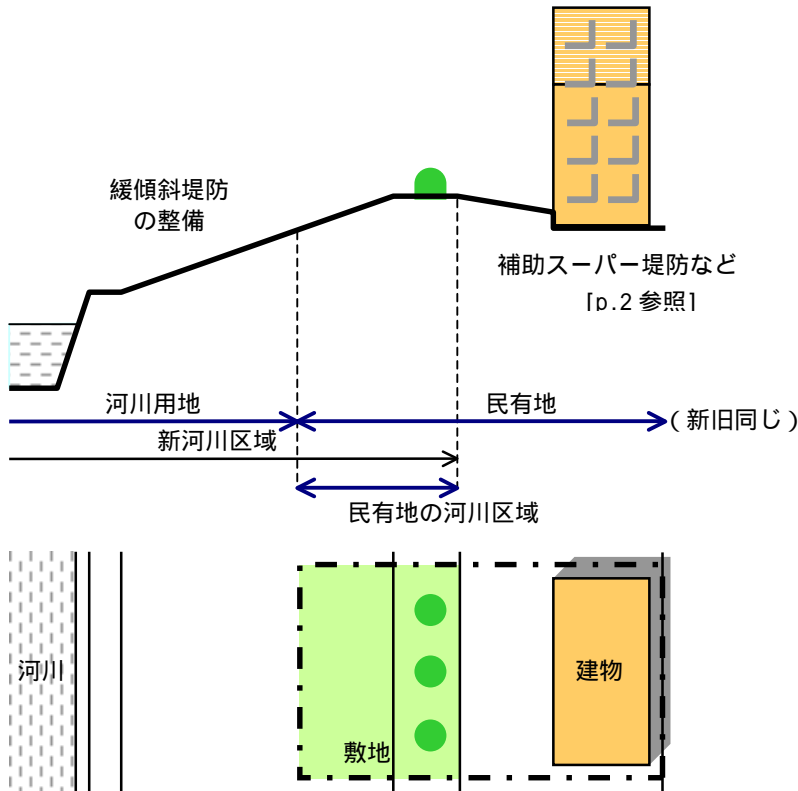
パターン-5. 民有地上に緩傾斜堤防を整備

パターン - 5

現行の一般的な整備手法



河川を活かしたまちづくりへのアイデア



- 〔長所〕
- ・敷地面積が減少しない。
 - ・従前通りの規模の建築物が建築可能
 - ・河川事業費の効率的執行
 - ・緩傾斜堤防用地を総合設計の公開空地とすることも可能。(特定行政庁)
 - ・緩傾斜堤防用地は非課税

- 〔短所〕
- ・将来にわたり新河川区域の担保措置が必要
 - ・地権者が用地買収を希望する場合もありうる。(ケースバイケース)
 - ・地権者の理解と協力が必要。

<事例>
隅田川(東京都)[p.22 参照]

〔課題等〕

- ・河川用地を用地買収すると、民有地の面積が減少し、建築可能な建築面積，延床面積が小さくなるため、地権者の合意が得られにくくなる場合も想定される。

〔河畔まちづくりのための手法〕

緩傾斜堤防を買収しないで整備することにより、敷地面積が減少しないで済む。

特定行政庁の判断により、民有地の河川区域部分(図中)を総合設計の公開空地等として扱うことにより容積率の緩和も可能。

さらに、の部分については、堤防の一部であることから固定資産税が非課税となる。

+

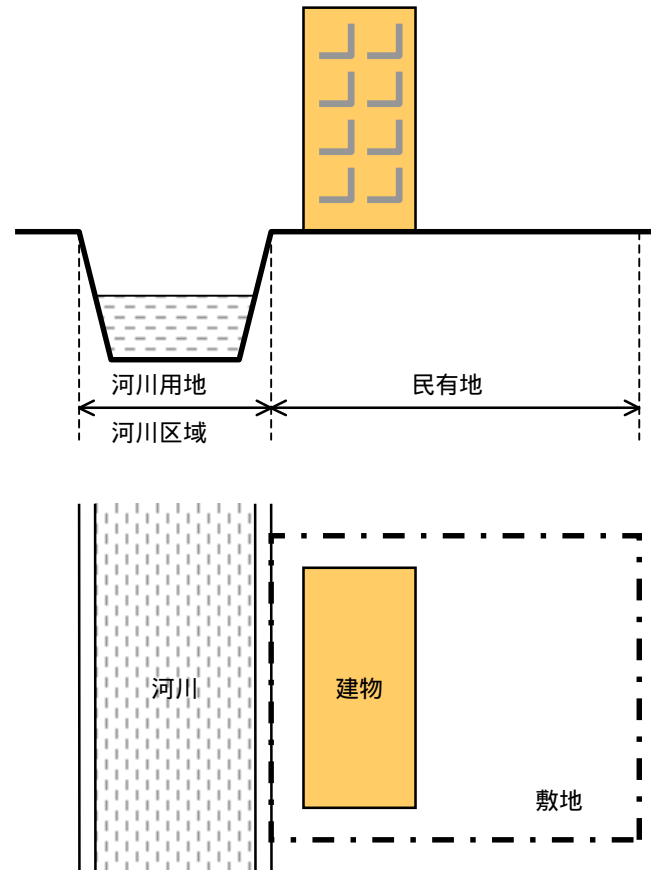
〔河川としての支援方策〕

緩傾斜堤防は、河川管理施設であることから、河川管理者が整備(+維持管理)を行う。

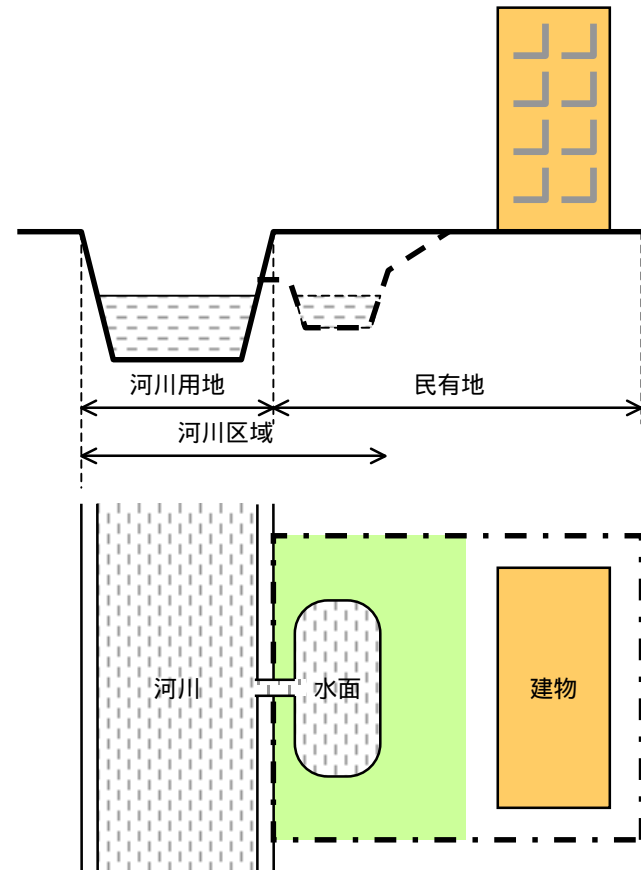
パターン-6 . 民有地側への水面の引き込み

パターン - 6

現行の一般的整備形態



河川を活かしたまちづくりへのアイデア



〔長所〕

- ・敷地内に快適で潤いある親水空間が創出される。(特に集客施設などで効果的)

〔短所〕

- ・洪水時の対策が必要
- ・水質保全対策が必要
- ・水利権が必要な場合がある
- ・一般には、水面部分は敷地カウントされず、敷地面積が減少する

〔河畔まちづくりのための手法〕

民間事業者の発意により、民有地へ水面を引き込むことにより、水と緑の良好な河畔空間が創出される
(水面部分について、建ぺい率、容積率の算定基礎面積に算入できるかは、個別の状況に応じて建築主事が判断。)

〔河川としての支援方策〕

親水護岸の整備
多自然化、水質の改善等

〔課題等〕

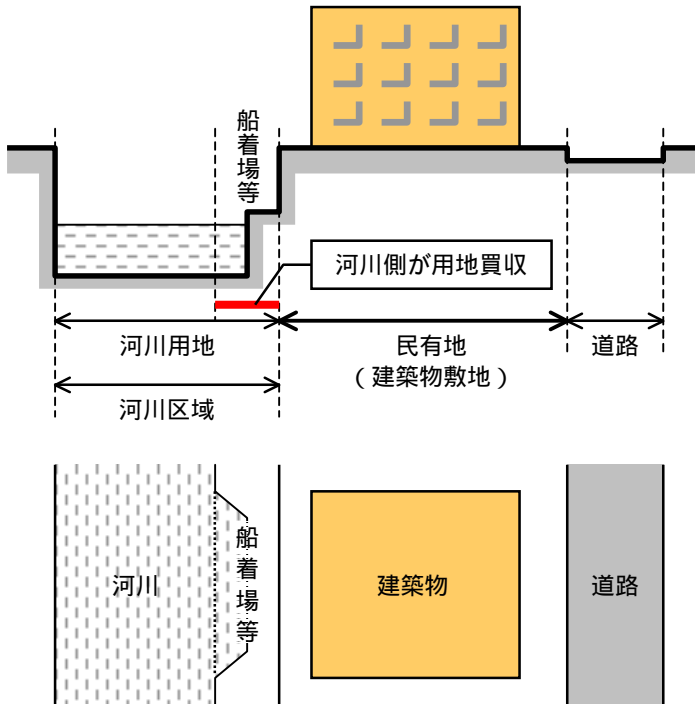
- ・河川沿いに接近して建物が建築されることにより、河川へアクセスしづらくなる。また、水辺の良好な環境を活かすことができない。

パターン-7 . 民有地における船着場整備 (+ 河川立体区域の活用)

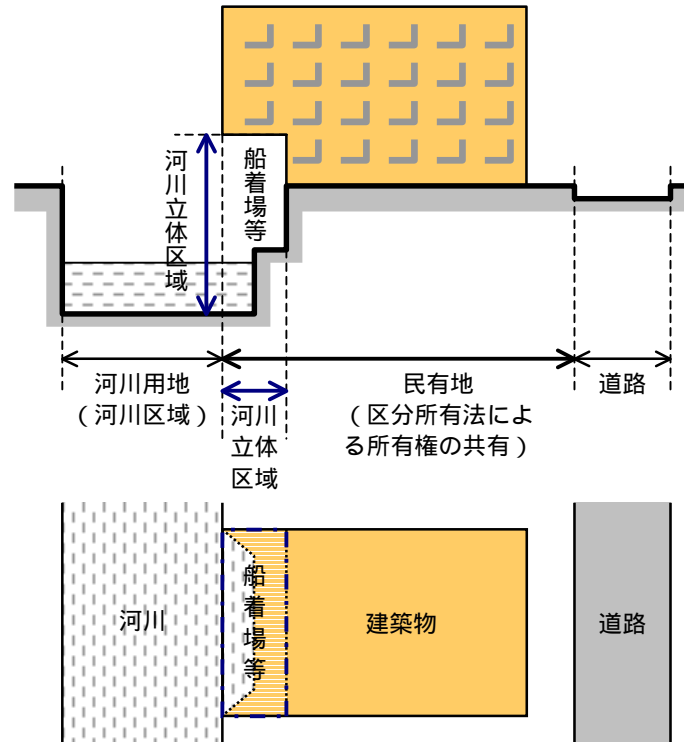
パターン-7

用地買収による船着場整備方針

河川を活かしたまちづくりへのアイデア



< 河川立体区域制度の活用 >



- [長所]
- ・屋形船，水上バスの発着に利用することにより、賑わいのある空間となる
- [短所]
- ・一般的に敷地面積が減少する
 - ・民間へのインセンティブが必要
 - ・緊急時の船着場機能の確保策が必要

[課題等]

- ・河川管理者が既存の民有地の一部を買収することにより、敷地面積が減少（建築物の容積が減少）するため、地権者が船着場等のための用地買収が難航することも想定される。

[河畔まちづくりのための手法]

既存の民有地に対して、河川立体区域制度を活用して、船着場等を整備。（敷地内の一部空間の利用）

建築物と重複する河川立体区域部分の面積は、状況により、建ぺい率，容積率の算定基礎面積に算入することも可能。（建築物内の道路や鉄道と同様）

[河川としての支援方策]

船着場が緊急用船着場の位置づけがある場合には、河川管理者が整備。

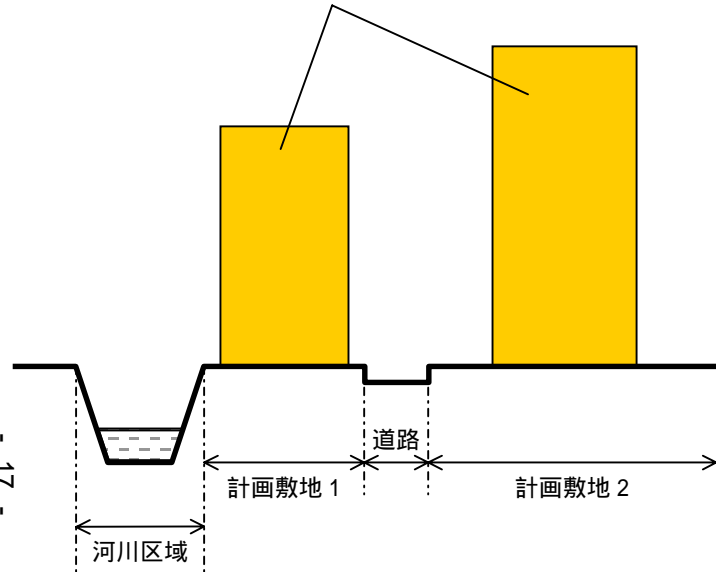
パターン-8 . 沿川の複数敷地間の容積移転

パターン-8

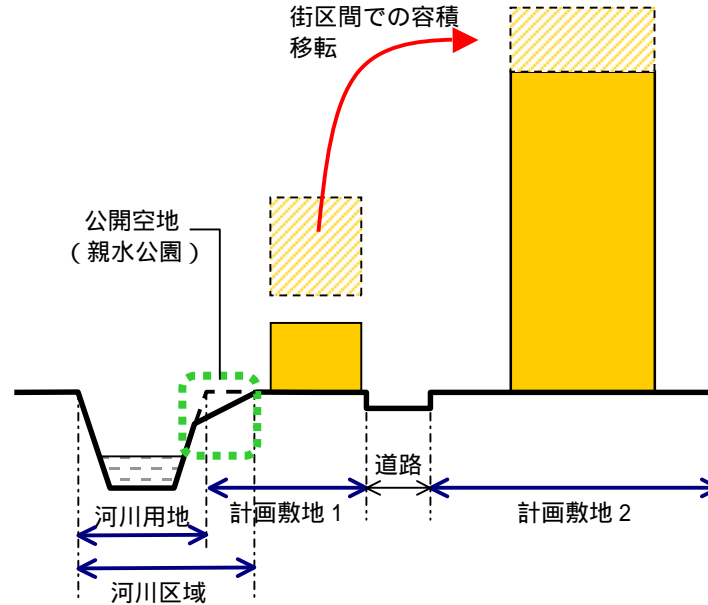
一般的な整備例 (2 敷地の個別建築)

河川を活かしたまちづくりへのアイデア

総合設計制度により 2 つの敷地でそれぞれ容積を活用



街区間での容積移転



〔長所〕

- ・ 開発事業者に不利益を与えずに、良好な水辺が確保される。
- ・ まとまった建築物の建築が可能。

〔短所〕

- (前提) 制度上、容積移転は商業地域等、条件が限定されている。

〔河畔まちづくりのための手法〕

複数敷地間で容積を移転することにより、河川沿いにオープンスペース (親水公園的空間) を生み出すことが可能。

「特例容積率適用区域制度」 (都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号の二) の活用が想定される。この場合、商業地域であること等の所要の条件を満たすことが必要。

または、計画敷地と道路が一体として整備される場合で道路が小規模であれば、特定行政庁の判断により一団地認定 (建築基準法 86 条) がなされる可能性もあり、容積を相互に融通することが可能になり、さらに、総合設計制度を活用して、当該オープンスペース部分を公開空地扱いとして容積率の緩和も可能。

〔河川としての支援方策〕

多自然化、水質の改善等
計画敷地 1 のうち河川に面する一部区域について民地のまま緩傾斜護岸を設置。
(A - 5 の適用)

+

〔課題〕

河川

- ・ 川沿いに高層の建物ができ、河川は暗い空間になる。

まちづくり

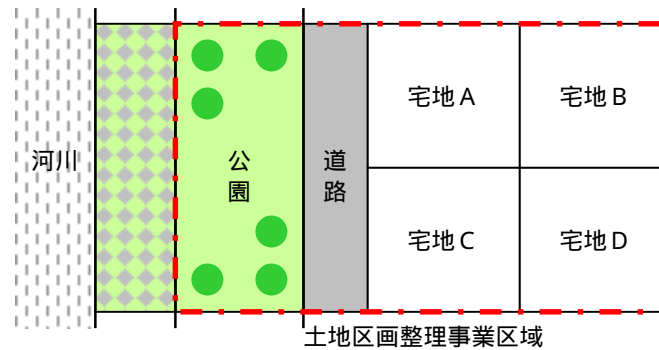
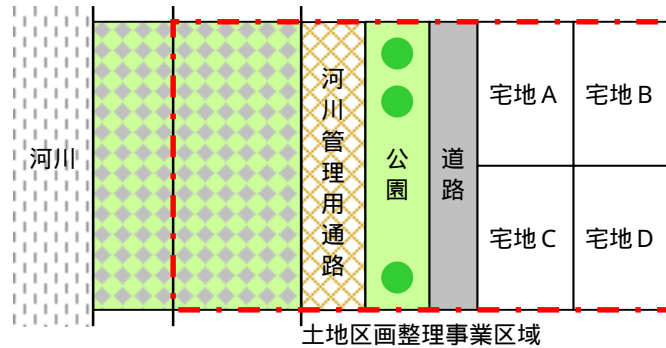
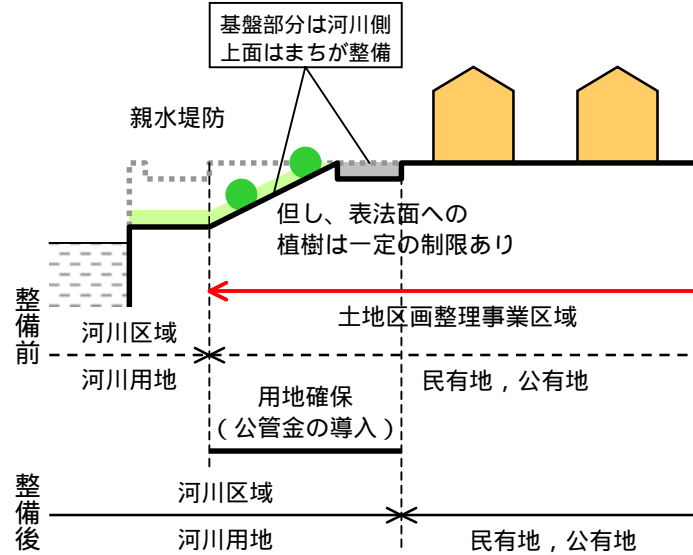
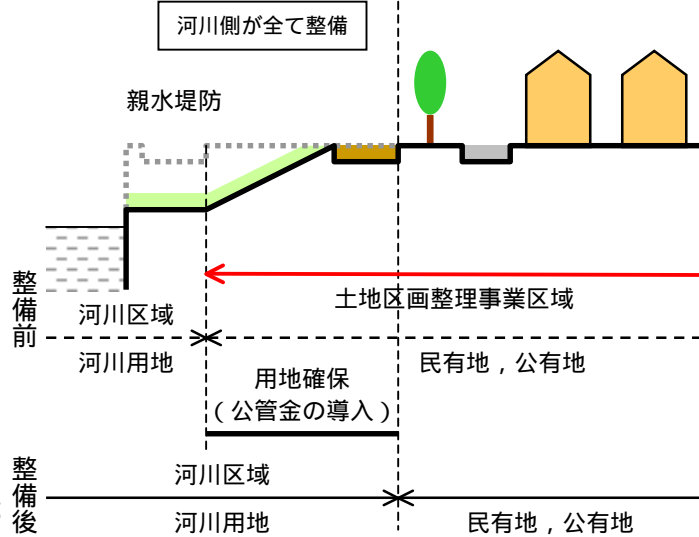
- ・ 公開空地は確保されるが、分散するため、まとまった緑地空間が不充分。
- ・ 開発手法として、民間では、手続きの簡易な総合設計制度を選ぶことが多い。

パターン-9. 河川用地を活用した土地区画整理事業

パターン-9

現行の一般的な整備形態

河川を活かしたまちづくりへのアイデア

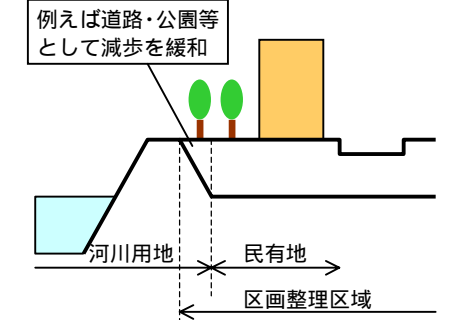


〔長所〕
 ・河川と一体となった水辺のまちづくりが実現。
 ・新たに生み出すべき公共施設用地と、既存の河川用地を重複利用することにより、一般宅地の公共減歩の緩和を図り、まちづくりを促進。

〔短所〕
 ・河川区域内の道路、公園等について占有許可が必要。(なお、表法面等への植樹は基準による制限あり。)
 ・河川管理用通路に一般車両が通行し、河川管理上、支障が生じる可能性がある。

<事例>
 尻無川(大阪市 岩崎橋地区)
 [p.23 参照]

参考(裏法の有効活用にも応用)



〔課題等〕

- ・河川用地を公管金によって確保し、さらに道路や公園を確保すると、減歩率が大きくなり(=宅地面積が減少)、地権者の合意形成が困難となるため、河畔まちづくりが進みにくい。

[河畔まちづくりのための手法]

区画整理区域と河川区域を重複させ、道路・公園等の公共施設の占有を認めることによって、減歩が緩和され、良好な河畔整備の進展が期待できる。

[河川としての支援方策]

道路、公園等の占有を認める。

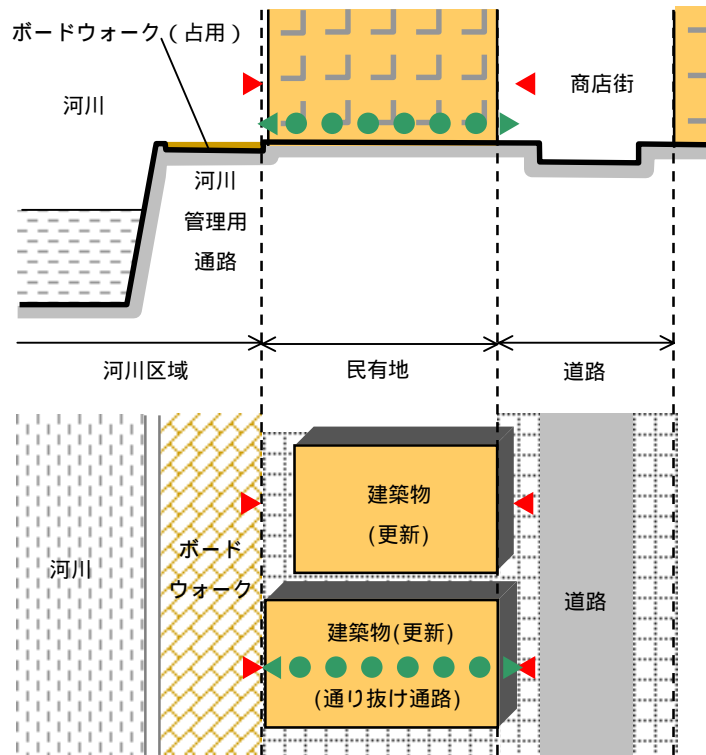
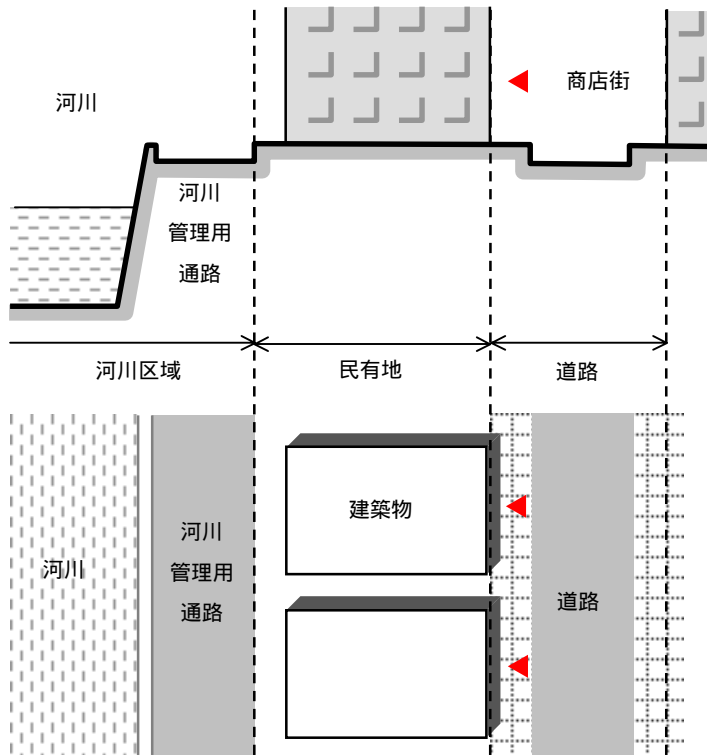
パターン-10 . ダブルファサード 建築物の整備

パターン-10

建物の表裏となる2面に、正面(ファサード: facade)があること。

一般的な河畔の状況

河川を活かしたまちづくりへのアイデア



[長所]
 ・河川沿いに賑わいのある空間を創出

[短所]
 ・地権者の理解と協力が必要
 ・河川管理用通路に一般車両が通行し、河川管理上、支障が生じる可能性がある。

<事例>
 新町川(徳島県)[p.24 参照]

[河畔まちづくりのための手法]

河川管理用通路を歩行空間として積極的に開放するとともに、河川側にも正面を向けた建築物を整備(誘導)することにより、以下のような効果が期待できる。

- ボードウォークでのイベントなどにより商店街が活性化され、街の賑わいが高まる
- 河川沿いに人通りが創られ、両面に顔をもつことで店舗への集客力が高まる
- 景観も美しく、安全に歩ける通りが創られ、人通りが増す

[河川としての支援方策]

- 管理用通路について、遊歩道等の占用を認める。
- 親水護岸の整備
- 多自然化、水質改善等

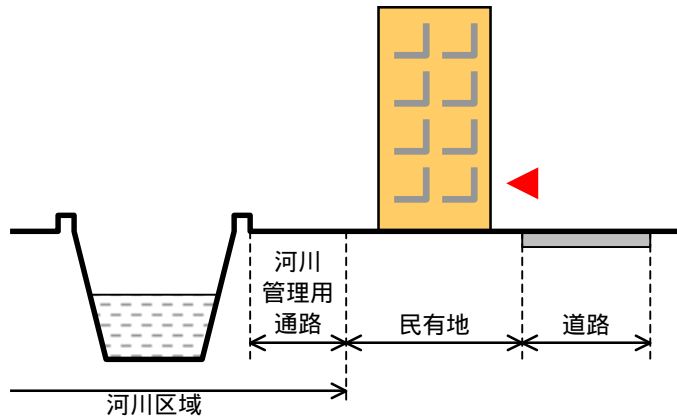
[課題等]

- ・建築物の正面は道路を向き、河川沿川は人通りの少ない都市の裏空間となっている。

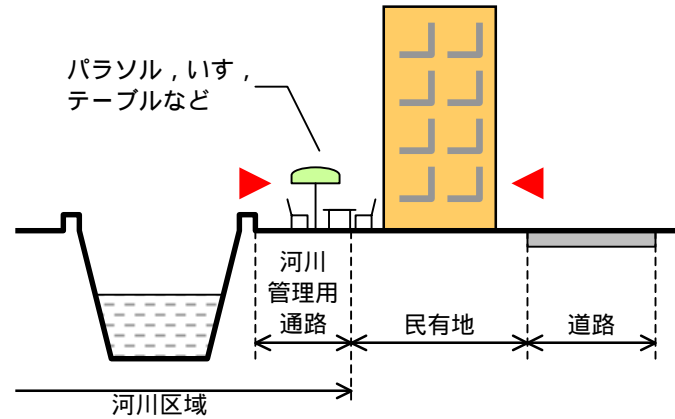
パターン-11. 河川区域の占用による賑わい空間の創出

パターン-11

現行の一般的な状況



河川を活かしたまちづくりへのアイデア



〔長所〕

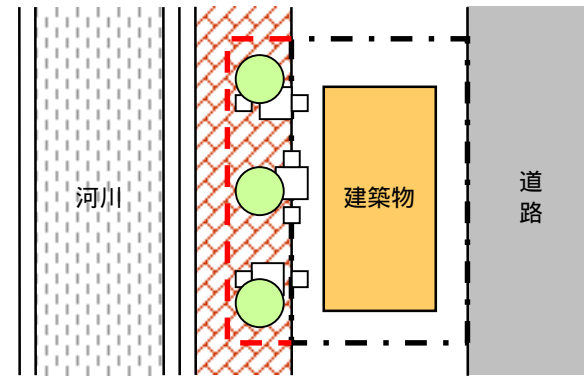
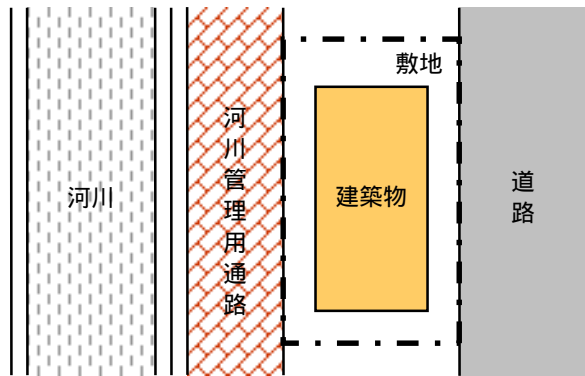
- ・河川沿いに賑わいのある空間を創出

〔短所〕

- ・河川管理上支障がないものであることが必要
- ・民間へのインセンティブが必要

<事例>

新町川(徳島県) [p.24 参照]



[河畔まちづくりのための手法]

河川管理用通路や側帯など河川区域の一部について、パラソル、テーブル、いす、ワゴンなどの占用を認めることにより、賑わいと魅力のある都市空間の創出が可能となる。

(占用許可は、河川管理者から市区町村や公的団体等へ一時使用を認めるなど。)

[河川としての支援方策]

河川管理用通路や側帯について、市町村の遊歩道、公園等の占用を認める。

親水護岸の整備

多自然化、水質の改善等

〔課題等〕

- ・河川に人が集まらない。
- ・建築物の顔（正面）が河川を向かないため、河川側は、街の「裏」というイメージになってしまう。
- ・水辺空間の持つ魅力が生かされない。

3 . 先進事例

地方自治体自らの創意工夫により全国各地において、河川を活かしたまちづくりが進められています。以下に特徴ある事例を紹介します。

(1) 総合設計制度を活用し、水辺のオープンスペースを創出 (パターン1)

< 事例 > 横浜市

< 内容 > 横浜市では市街地環境の向上のため、「市街地環境設計制度」(昭和48年)を設け、建築物の建築を誘導しているが、その中で「水辺に面する公開空地」(平成5年改正)を評価し、容積率の割増を行っている。

例えば一級河川、二級河川などに接した水辺を見渡せる青空空地であり、管理用通路、道路及び歩道状公開空地に有効に接し、一般の人が通り抜け等に有効利用できる形態で幅員2m以上、4m以下の範囲内で、原則として水辺に面する敷地の端から端まで連続して設けられる等の条件を満たすものについて総合設計の公開空地として評価し、容積率の割り増しを可能としている。

【公開空地の種類と有効係数】

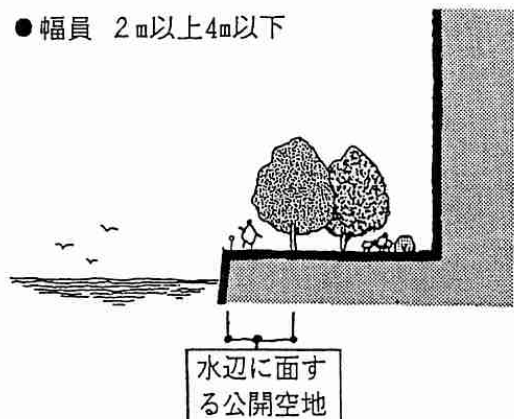
公開空地の種類	有効係数
歩道・通り抜けの用に供するもの	2.0~1.0
一般的公開空地	1.2~0.5
内部空間の公開空地	1.5~0.8
自然的緑地	1.0~0.8
水辺に面する公開空地	1.5

公開空地は、上記の各号に掲げるもののうち、歩道の用に供するもの及び一般的公開空地で、道路に沿って設けるものを基本とするが、周囲の状況、建築計画等によりその他のものも評価できるものとする。

【割増容積率】

基準容積率	割増容積率	率の上限
600% V_0	$V = 3A - 10$	230%
400% $V_0 < 600\%$	$V = 3A - 10$	200%
300% $V_0 < 400\%$	$V = 1.5A$	150%
100% $V_0 < 300\%$	$V = A$	100%

A : 有効公開空地面積率 (%)
 $= (\text{公開空地面積} \times \text{有効係数}) \div \text{敷地面積}$
 従って、割増後の容積率 = V + 基準容積率となる。



事例の問い合わせ先

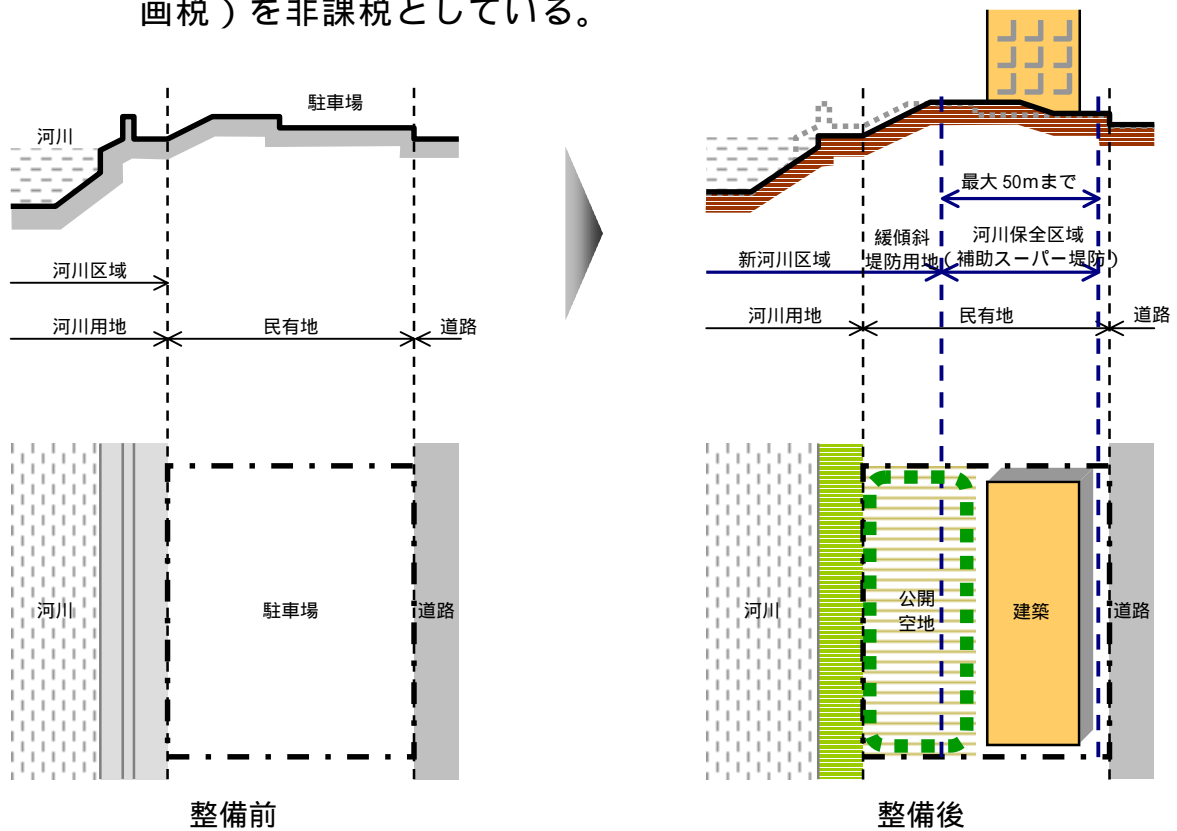
横浜市建築局建築指導部建築指導課

TEL 045 - 671 - 2944

(2) 民有地上に緩傾斜堤防を整備し、水辺と一体となった良好な都市空間を創出 (パターン5)

< 事例 > 東京都隅田川

< 内容 > 河川に隣接した民間敷地の開発にあたり、民有地内に緑豊かで潤いある緩傾斜護岸(河川管理施設)を整備。水辺と一体となった良好な都市空間を創出している。開発事業者へのインセンティブとして、当該緩傾斜護岸部分について総合設計制度の公開空地として取り扱い、建築物の容積率を割増しすることが可能なうえ、民有地に権原を取得して河川管理施設を設置していることから、地方税(固定資産税及び都市計画税)を非課税としている。



事例の問い合わせ先

東京都建設局河川部計画課 TEL 03 - 5320 - 5413

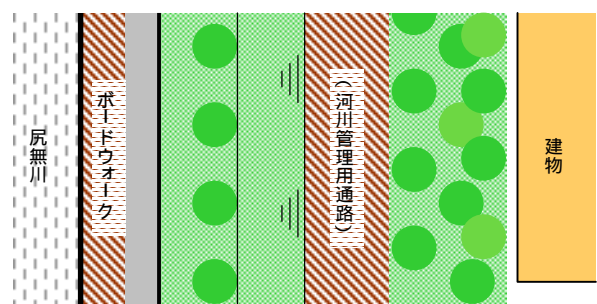
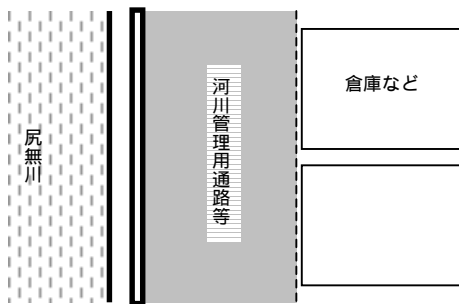
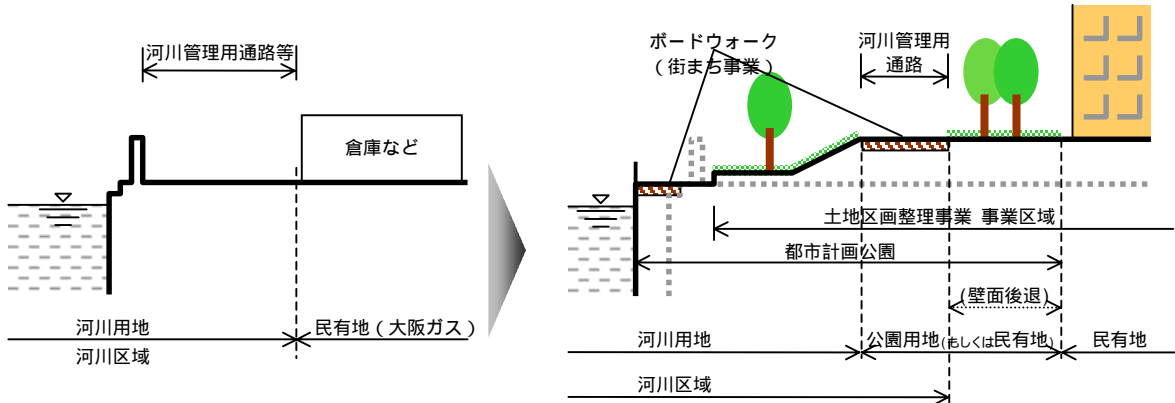
(3) 河川用地と土地区画整理事業区域を重複し、堤防上面を公園整備することにより公共減歩を緩和 (パターン9)

< 事例 > 大阪府尻無川

< 内容 > 沿川の土地区画整理事業とあわせて、河川管理者である大阪府が耐震護岸及びスーパー堤防(盛土)の整備を行った。

当該部分の上面整備として、土地区画整理組合が整備する公園(緑地)と民有地内の公開空地及び河川用地内の張り出し部分を河岸公園(都市計画公園)として街並み・まちづくり総合支援事業(街まち事業)を導入し、一体的整備を図ることによりボードウォーク整備や植栽等のグレードアップを行っている。

河岸公園は、堤防敷の上面では土地区画整理事業において整備される「公園」として取扱われ、公共減歩を緩和することができた。



事例の問い合わせ先

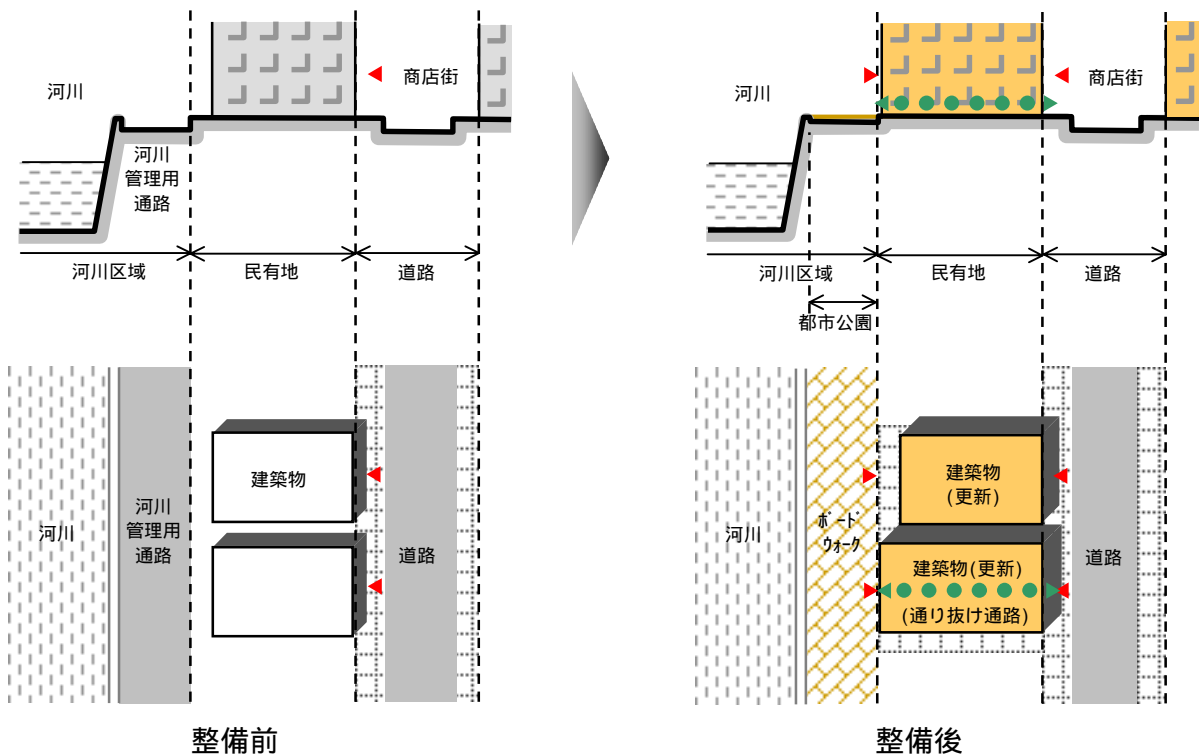
大阪府土木部河川室河川整備課
TEL 06 - 6943 - 9024
大阪市建設局市街地整備本部開発事業課
TEL 06 - 6615 - 6856

(4) ダブルファサード建築物の整備により、地域活性化に貢献
(パターン10)

<事例> 徳島県新町川

<内容> 徳島市中心部を流れる新町川においては、潤いと賑わいのある河畔づくりを実施している。

河川に沿って市の公園の占用を認め、民間によるボードウォークや道路と河川の両方向に出入口を設けた商業施設の整備、さらに、ボードウォークでは、パラソル、テーブルなどの一時的使用を認め、パラソルショップを開催するなど、地域の活性化に寄与している。



事例の問い合わせ先

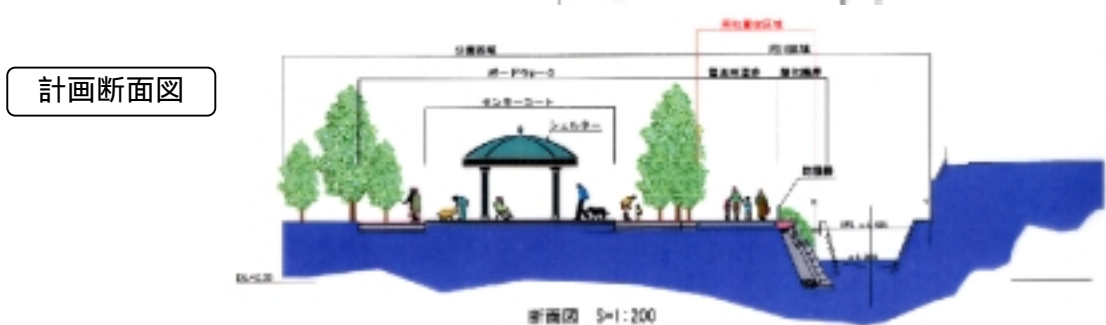
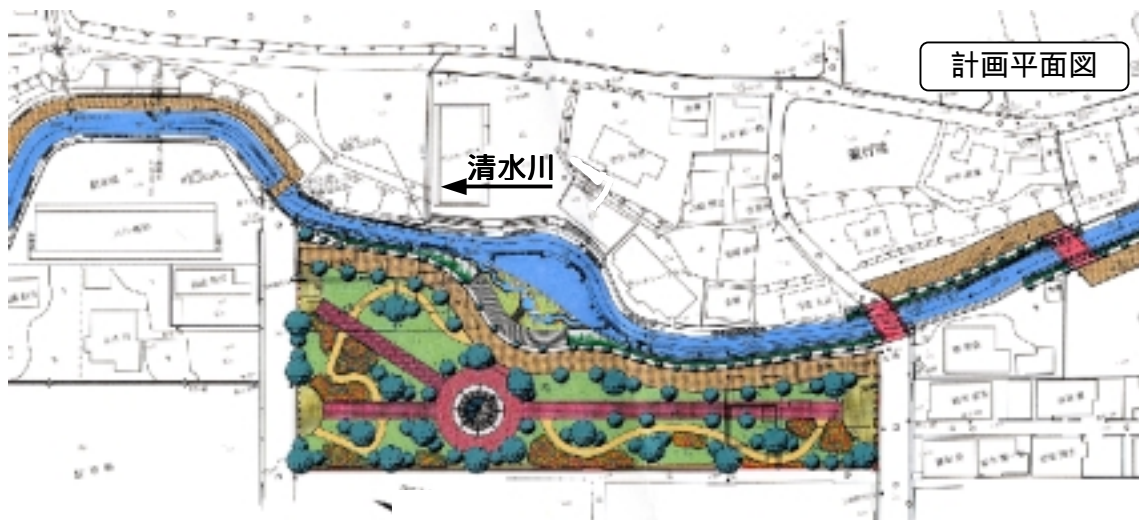
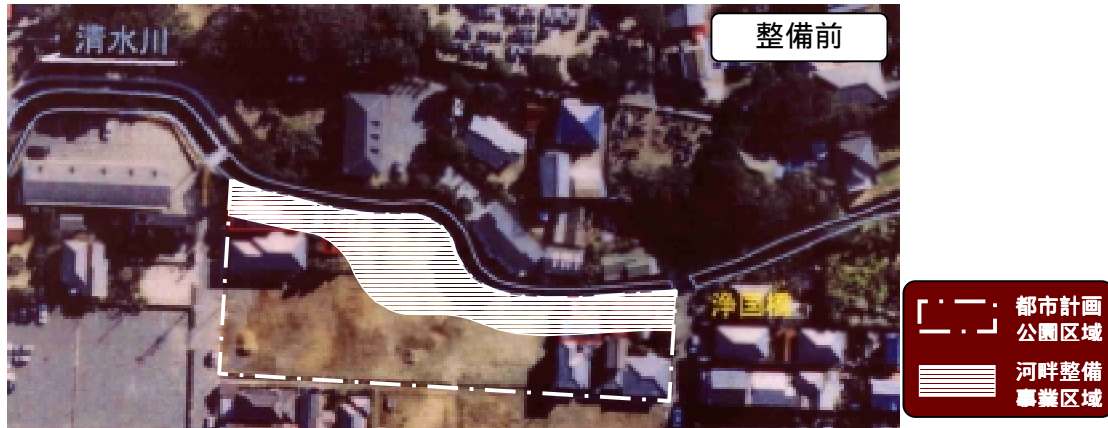
徳島県県土整備部河川課 TEL 088-621-2572

徳島市開発部公園緑地課 TEL 088-621-5295

(5) まちづくりとあわせて機動的な河川整備を実施

<事例> 千葉県清水川(銚子市)

<内容> 当該河川は銚子市の都市計画公園と隣接し、都市公園と一体となった整備が望まれていた。河川としては、補助工区外であったが平成13年度に創設された「河畔整備事業」を用い公園整備とあわせ、水と緑の潤いある都市空間の創出を進めている。



事例の問い合わせ先

千葉県土木部河川海岸課 TEL 043-223-3179