

## はじめに

地区計画制度や建築基準法集団規定の特例制度などのいわゆる「規制誘導手法」は、近年、制度が充実し、また各地で工夫を凝らした適用事例が増えてきました。『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック ～まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために～』では、このような規制誘導手法のうち、あるまとまった区域の住民の合意により、建築基準法集団規定の一般規制の一部を置き換えたり緩和したりすることができる手法を「まちづくり誘導手法」と呼び、このまちづくり誘導手法を活用して、特に密集市街地を改善していく方法について詳しく解説しています。

密集市街地にまちづくり誘導手法を適用することについては、「効果が無いのではないか」、「密集市街地を再生産するだけではないか」、「これまでの建築行政と不連続が生じることに説明がつかない」、「適用したくても具体的な基準の作り方がわからない」、といった疑問が生じてきて、なかなか前に踏み出せないという方も多いかと思います。本ガイドブックは、そのような疑問や懸念に答えることも意識しながら、まちづくり誘導手法は密集市街地の改善に有効な手法の一つであり、もっと幅広く活用されるべきであるというスタンスに立って書かれています。

本ガイドブックでは、単なる制度・手法の解説だけでなく、できるだけ実務に役立つ内容になるよう、市街地特性に応じた手法の選択方法や運用基準の作成方法、庁内の検討体制のあり方など、導入に至るまでの各段階における具体的なノウハウを、実際の事例を交えながら紹介しています。ガイドブックの読者は、密集市街地の整備に取り組んでおられる地方公共団体の職員の方が多いかと思われそうですが、ほかにも民間事業者、NPO、住民など、密集市街地に関わりのある方ならどのような方にも読んでいただけて、理解していただけるよう記述したつもりです。

本ガイドブックがまちづくり誘導手法の理解と実際の導入に役立ち、密集市街地の改善に貢献することができれば幸いです。

## 本ガイドブックの活用の仕方

本ガイドブックの大まかな構成は、次頁のようになっています。第Ⅰ～Ⅴ部と参考資料からなり、それぞれ以下のような活用方法が考えられます。

- まちづくり誘導手法がどのようなものであるかを理解したい方は、第Ⅰ部と第Ⅱ部へ
- 主に地方公共団体の職員の方で、まちづくり誘導手法を運用する場合の基準の作成方法について詳しく知りたい方は、第Ⅲ部へ
- 主に地方公共団体の職員の方で、まちづくり誘導手法を導入するまでの手順について知りたい方は、第Ⅳ部へ
- まちづくり誘導手法を活用している事例について知りたい方は、第Ⅴ部へ
- まちづくり誘導手法の基準等を作成する際に参考となる知識や、地方公共団体を対象に独自に実施したアンケートの結果を知りたい人は、参考資料へ

# ■ 本ガイドブックの構成

