

第Ⅲ部

「手法別」基準作成テクニカル解説

第Ⅲ部 「手法別」 基準作成テクニカル解説

ここでは、以下の5つのまちづくり誘導手法について、導入を可能にするための条件設定の考え方や、数値設定が難しい許可・認定基準等の作成方法について詳しく解説します。

1. 街並み誘導型地区計画
2. 建ぺい率特例許可
3. 三項道路
4. 連担建築物設計制度
5. 43条ただし書許可

●基準作成者の発想の流れに沿って解説

それぞれのまちづくり誘導手法の解説は、おおむね図3-1に示す順序で進めていきます。基準等の作成の際に必ずこの順序に従って検討しなければならないというものではありませんが、実際の検討では、おそらくこのような道筋に沿って基準等を具体化していくのが一般的ではないかと思われます。

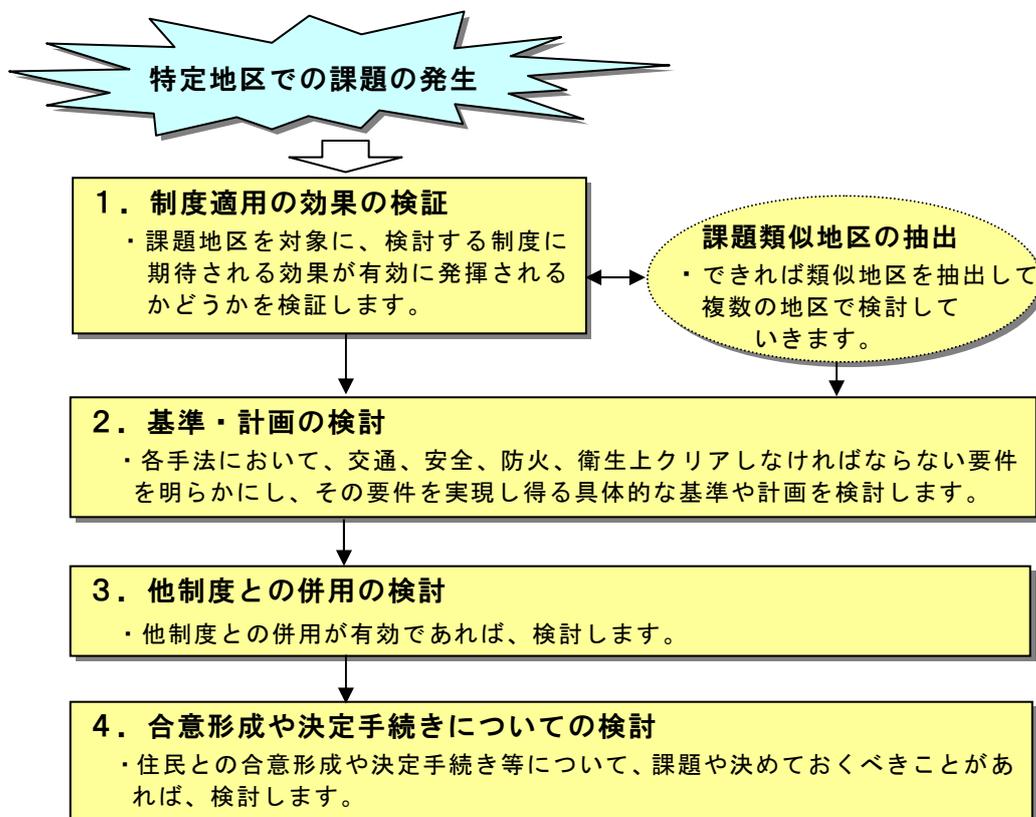


図3-1 基準検討の標準的な手順

●全市的に共通な基準づくりと特定地区の計画づくりの両方に対応

まちづくり誘導手法の検討は、ある特定の課題地区があって、その地区を何とかしたいという思いから始まることが多いのではないかと考えます。そして、基準を検討する際には、行政区域全体を対象に当初の課題地区と似たような課題を持った地区を洗い出し、その中から典型地区を抽出してスタディすることによって、できるだけ様々な状況に使える基準にしていくことが望ましいと言えます。

ただ現実には、そのような丁寧な検討をすることは、データ面の制約や課題の緊急性などから難しいということもあり得ます。そのような場合には、まずは当面の課題地区や少数の地区の検討のみで、とにかくまちづくり誘導手法を発動させてしまうこともあり得る、というのが本ガイドブックのスタンスです。その後の他地区への適用については、可能であればその都度個別に審査するのが望ましいですし、それが難しいようであれば、適用事例を積み重ねていく中で、徐々に基準を充実させていけばいいでしょう。

いずれにせよ、本ガイドブックでは、全市的な基準づくりにも特定地区の計画づくりにも役立つよう、基準作成の基本的な考え方を示すことを重視します。

●オリジナルな基準づくりを

まちづくり誘導手法の運用については、国土交通省から通達等により技術的な指針が示されており、このガイドブックの解説も基本的にはそれを下敷きにしています。

とはいえ、運用の細部については特定行政庁や市区町村の裁量に委ねられている部分が多いというのもまちづくり誘導手法の特徴です。もちろん法律等で厳密に決められている部分もありますが、区域全体の交通、安全、防火、衛生の基本的な性能を確保しさえすれば、区域内の建築ルールなどについてはかなりの自由度をもって計画することが可能になっています。

この第Ⅲ部では、様々な応用が可能なよう、基本的な考え方はなるべく丁寧に説明するとともに、ユニークな取り組み事例や新しいアイデアも可能な限り盛り込むようにしました。これらを参考にして、地区の個性を活かした独自の基準や計画の作成に、是非取り組んでみて下さい。