

第3章 まちづくり誘導手法の選び方

1. まちづくり誘導手法でできること

(1) まちづくり誘導手法とは

以上みてきた「まちづくり誘導手法」を改めて定義すると、次のようになります。本ガイドブックでは、このまちづくり誘導手法について、詳しく解説していきます*。

本ガイドブックで扱う「まちづくり誘導手法」とは、

- 区域内の住民の合意などにより、ルールを定める
- 建築基準法の一般規制の部分的な置き換えや緩和により、個別の建替えの促進と居住水準や住環境の改善を目指す

ものとして定義します。

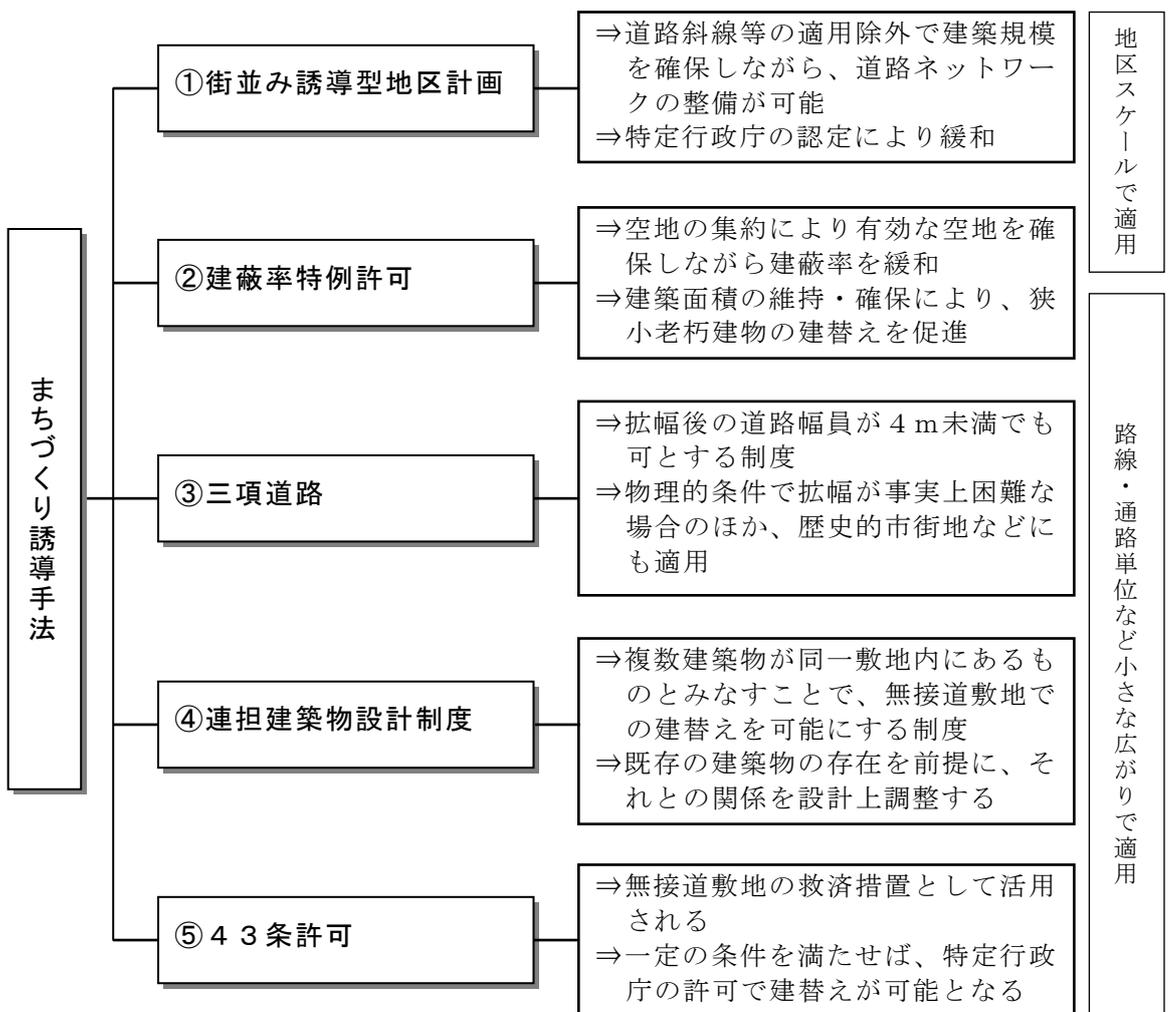


図 2-16 まちづくり誘導手法の種類と概要

* : 本ガイドブックは①～⑤の手法を中心に解説していますが、第V部の事例紹介では、密集市街地の防災性を向上させる手法である防災街区整備地区計画の事例についても紹介しています。

(2) まちづくり誘導手法で強化できる要素、緩和できる要素

●まちづくり誘導手法は一般規制の置き換えを行う

各手法で制限を強化できることと緩和できることを表 2-2 に整理しました。

まちづくり誘導手法は単なる緩和手法ではなく、ある規制を緩和した分、他の規制を強化する、つまり一般規制の置き換えを行っています。このことにより適用区域全体で一定の環境水準を確保することができ、ほとんどのまちづくり誘導手法では、交通、安全、防火、衛生の面で支障がないことが条件とされています。

●街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度は区域内で環境を担保

街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度では、新たに決めておきたい建築ルール(表中の「制限を強化する事項」)が多くなっています。この2つの手法については、区域の広がりはかなり違うものの、どちらもきめ細かなルールを合理的に設定することにより、区域の外側の環境に大きく依存することなく、自分の区域内で交通、安全、防火、衛生の一定の水準を担保するということが共通しています。

一方、その他のまちづくり誘導手法については、外部の空間に依存することによって性能を確保したり、あまり一般規定から大きく外れるようなルールの設定はできない、という特徴があります。

表 2-2 まちづくり誘導手法で強化できる内容と緩和できる内容

		①街並み誘導型地区計画	②建蔽率特例許可	③三項道路	④連担建築物設計制度	⑤ 4 3 条許可	
地区施設の配置、規模		○					
制限を強化する事項	用途の制限	○		◎5			
	容積率の	最高限度	○*				
		最低限度	○				
	建蔽率の最高限度	○					
	敷地面積の最低限度	●*		◎5			
	建築面積の最低限度	○					
	壁面の位置の制限	●*	●4				
	工作物の設置の制限	○*					
	高さの	最高限度	●*				
		最低限度	○				
	構造の制限			◎5			
	間口率の最低限度						
	敷地の条件等				◎	◎11	
	通路の幅員、配置等				◎	◎11	
	外壁の開口部の位置				◎		
空地の確保				◎			
その他	○1		◎6	◎8			
制限を緩和する事項	接道義務			△	△9	△	
	用途の制限						
	容積率の限度				△9		
	前面道路幅員による容積率制限	△2		△7	△9		
	建蔽率の限度		△	△7	△9		
	斜線制限	道路斜線制限	△3			△9	
		隣地斜線制限	△3			△9	
		北側斜線制限	△3			△9	
日影制限				△9			
その他				△9、10			
備考	1：形態・意匠、かき又は柵の構造等 2：*が定められ●が条例化されている区域 3：容積率の最高限度以外の*が定められ、●が条例化されている区域 4：または壁面の指定(条例の必要なし) 5：H16 通知で条例による制限が望ましいとされている項目 6：消防施設の設置 7：H16 通知で緩和(特定行政庁による指定)が可能とされている項目 8：区域外への斜線制限の適用等 9：複数建築物が同一敷地にあるものとして適用 10：木造外壁の延焼防止、外壁の後退距離等 (H11 運用指針) 11：その他、交通・安全・防火・衛生上支障のないこと、道路と同等水準・機能 (H11 運用指針)						

●：条例に定めなければならない事項 ◎：国土交通省通知で定めることが望ましいとされている事項
 ○：定めることができる事項 △：下記※の観点から支障なければ緩和または適用除外できる事項

※①、⑤：交通上、安全上、防火上、衛生上の観点から審査する
 ※②、④：安全上、防火上、衛生上の観点から審査する
 ※③：交通上、安全上、防火上、衛生上の観点から条例で付加する場合がある

2. 相性のよい手法早わかり

まちの問題を解消する最もふさわしいまちづくり誘導手法を選ぶため、まず、大まかな観点によって検討対象の密集市街地との相性の良し悪しを把握してから、次にそれぞれの観点別に手法の内容を個別に比較してみましょう。

図 2-17 は、2つの物理的な観点から、ふさわしい手法を標準的に示したものです。ただし第Ⅲ部で示すように、これらの手法を重ね合わせることが望ましい場合もあります。また、このほかに適用手続きに違いのあることも念頭に置くといいでしょう。

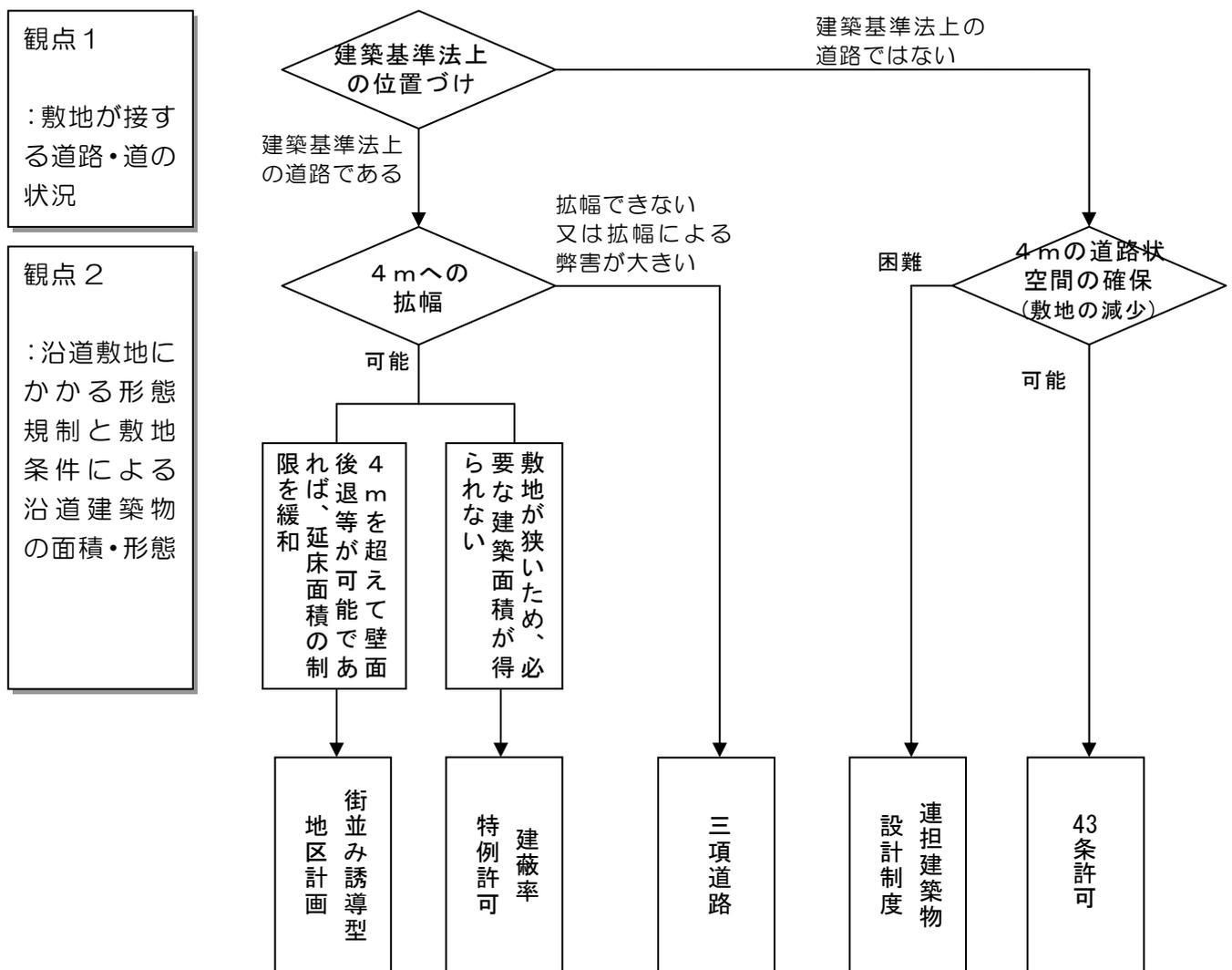
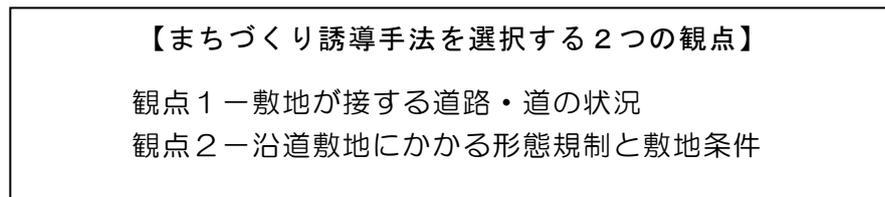


図 2-17 まちづくり誘導手法の標準的な選び方

3. まちづくり誘導手法を比べよう

まちづくり誘導手法を選択する際の参考となるよう、以下では、5つのまちづくり誘導手法の特徴を比較します。表2-3は、法律で規定されている適用要件と想定される適用区域、及び、次ページ以降で説明する1.道路条件、2.建築される建物のボリューム、3.決定手続きの概要を示したものです。

表2-3 まちづくり誘導手法の特徴の比較

(●：必須事項)

	街並み誘導型 地区計画	建蔽率 特例許可	三項道路	連建建築物 設計制度	43条許可
法律で規定されている適用の要件	<ul style="list-style-type: none"> ●壁面の位置の制限*、工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度*、容積率の最高限度（斜線制限適用除外の場合のみ）、敷地面積の最低限度*を定めた地区計画等の内容に適合（*は条例化が必要） ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ●隣地境界線から後退して壁面線を指定、または条例で壁面の位置の制限 ●道路境界線から後退して壁面線を指定（特定行政庁が街区における避難上及び消火に必要な機能の確保を図るため必要と認めた場合に限る。）、または特定防災街区整備地区若しくは条例（防災街区整備地区計画に基づくものに限る。）で壁面の位置の制限（特定防災機能の確保を図るため必要なものに限る。） ●安全、防火、衛生上支障がないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ●二項道路であること ●土地の状況によりやむを得ない場合 	<ul style="list-style-type: none"> ●一定の一団の土地の区域内で、既存建築物の位置・構造を前提に、安全、防火、衛生上必要な基準に従い総合的に設計すること ●安全、防火、衛生上支障がないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地の周囲に広い空地を有するなどの基準に適合すること ●交通、安全、防火、衛生上支障がないこと
適用区域	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画としての適切な規模が求められるが、街並み誘導型の適用は、特定の道路と両側の敷地を単位とする地区計画区域の一部でも構わない 	<ul style="list-style-type: none"> ・【壁面線の指定の場合】一般的に背割り線に接する全敷地だが、隣接する複数敷地への適用もあり得る ・【地区計画・特定防災街区整備地区の場合】地区計画等としての適切な規模が必要だが、適用は一部の範囲でも構わない 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の路線の区間 	<ul style="list-style-type: none"> ●一定の一団の土地の区域に道路を含むことはできない 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の通路に接する敷地全体、または路地状敷地と表側敷地
1. 対象区域内外の道路条件の違い	従前	●敷地は建築基準法上の道路に接道	●敷地は二項道路に接道するが、4mへの道路拡幅が困難 ・周辺道路が良好であることが望ましい	・一定の一団の土地の区域の中に接道していない敷地がある	・敷地が接道していない
	従後	●敷地は建築基準法上の道路に接道	●道路幅員を2.7mまで緩和可能	●各建築物は避難、通行の安全上十分な幅員で道路に通じる通路に接する ・通路幅員は4m未満も可	●敷地は避難、通行の安全上十分な幅員で道路に通じる通路に接する ・敷地前面の空地（通路）を道路とみなす
2. 建替え後のボリュームの違い	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の建替えと比較して、延床面積が確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の建替えと比較して、建築面積の確保が可能 ・延床面積の大幅な増加は見込めない 	<ul style="list-style-type: none"> ・延床面積はあまり確保できない 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般の建築制限を適用した場合と比較して、延床面積の増加が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般の建築制限を適用した場合と比較して、多くは延床面積が減少
3. 決定手続きと住民合意の違い	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画決定手続き（公聴会、公告・縦覧）を行い、必要事項を条例で定める ・要件ではないが、全員合意に近い形で合意を得る場合もある 	<ul style="list-style-type: none"> ●【壁面線の指定】特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定 ●【特定防災街区整備地区】都市計画決定手続き（公聴会、公告・縦覧）を行う ●【地区計画】都市計画決定手続き（公聴会、公告・縦覧）を行い、必要事項を条例で定める ・要件ではないが、全員合意に近い形で合意を得る場合もある 	<ul style="list-style-type: none"> ●建築審査会の同意を得て、特定行政庁の職権で指定 	<ul style="list-style-type: none"> ●一定の一団の土地の区域内に、所有権又は借地権を有する者の全員合意 	<ul style="list-style-type: none"> ●建築審査会の同意を得て指定 ・通路に接する全ての敷地を含む区域で、全員合意（特定行政庁の運用次第）

(1) 対象区域内外の道路基盤の違い

① 周辺の基盤状況

● 周辺の道路基盤が良好であることが望ましい

まちづくり誘導手法は、建築基準法の一般規定の一部の置き換えや緩和を行うため、多くは、交通、安全、防火、衛生について一定の性能を確保することが求められます。これらのうち特に前三者を確保するためには、区域周辺の道路基盤状況は、良好であることが望ましいといえます。

● 良好とは言いにくい場合は、将来の条件整備を計画する

周辺道路の現状の幅員やネットワークが十分でない場合には、まちづくり誘導手法の導入と同時に、将来の道路基盤を延焼遅延や避難、消防活動面で支障のないものとしていく方針を用意し、あわせて消防力の強化（消防水利の整備、公設消防・消防団・地元組織の消防力を向上する方策など）を図っていく必要があります。

● 三項道路はより確実な担保が重要

建替え後の道路幅員を通常のものにできない場合に適用する三項道路の場合は、物理的な水準（幅員）が低くなるため、周辺の道路基盤の現況が良好であるか、将来整備されることが確実であるという計画を用意することが、より一層重要であるといえます。

② 敷地の接道状況

● 建築基準法上の道路か否かで使える手法が大きく分かれる

街並み誘導型地区計画、建蔽率特例許可、三項道路の3つは、基本的には建築基準法上の道路に接する敷地に対して適用されるのに対し、連担建築物設計制度と43条許可は、無接道の敷地に対して適用されることが大きな違いです。無接道の敷地には、建築基準法上の道路に接していない場合と、接道長が2mに満たない場合とがあります。

なお、街並み誘導型地区計画と建蔽率特例許可は、連担建築物設計制度や43条許可と併用すれば、建築基準法上の道路でないものにも制度上は適用を妨げるものではなく、また、建築基準法上の道路であっても、廃道の手続きを踏めば連担建築物設計制度の適用が可能となります。

③ 道路又は道路状空間の幅員

● 建替え前の幅員

三項道路では土地の状況により拡幅が困難なことが条件とされており、沿道の敷地規模等も勘案して、拡幅が困難であると判断されるほど現状の幅員が狭い場合には、三項道路を指定することが考えられるでしょう。

43条許可等については、無接道という幅員以前の問題がありますが、水準の低い状態を長期間にわたって存続させることはできないという判断などから、適用対象とする通路等の幅員に下限を設定することが多くなっています。

● 敷地が接する道路等の建替え後の幅員

街並み誘導型地区計画と建蔽率特例許可は、建築基準法上の道路ですから4m以上

の幅員に拡幅することが絶対です。

4 3 条許可も 4 m 以上の幅員が求められることが多いです。これは道路ではなく空地（道または通路）と定義されます。ただし連担建築物設計制度と異なり、空地部分を敷地面積に算入することはできません。

連担建築物設計制度は、安全性等の一定要件を満たせば建物間の距離を 4 m 未満とすることも可能であり、また、この部分を敷地に算入することもできます。

三項道路はそもそも 4 m 未満（2.7～4 m）の幅員とすることが制度の特徴です。

④ 通り抜けや延長距離

● 街並み誘導型地区計画、建蔽率特例許可、三項道路では通常通り抜けが望ましい

街並み誘導型地区計画と建蔽率特例許可（特に壁面の位置の制限を用いる場合）は、良好な道路基盤を整備するという目的から、道路には通常、通り抜けの確保が望ましいと言えます。ただし、後背の側での二方向避難の確保を条件に、行き止まり道路にも街並み誘導型地区計画を適用している事例もあります。

三項道路は、物理的な条件が非常に厳しく、やむをえない場合に適用されるため、避難の安全性や消防活動等の観点から、かつて出された通達では、通り抜け可能であることや延長が 60m 以下であることが条件とされています。また、三項道路に過大な交通負荷がかかることも防ぐ必要があり、道路の途中でさらに行き止まり道路が接続しているような道路は、三項道路の指定に適さないといえるかもしれません。

● 連担建築物設計制度と 4 3 条許可の行き止まりケースには延長距離に上限を設定

連担建築物設計制度と 4 3 条許可では、現実の市街地の状況から、行き止まりへの適用も多くなっています。ただし、避難や消防活動等の観点からは、通路延長に上限を設けるなどの対応が必要でしょう。

表 2-4 周辺の道路基盤条件と従前・従後の道路の状況からみた手法の違い

（●：必須事項）

		街並み誘導型 地区計画	建蔽率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	4 3 条許可
周辺の道路 基盤状況		<ul style="list-style-type: none"> 良好であることが望ましい 地区施設等を活用して、基盤整備を同時に計画することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 良好であることが望ましい 良好でない場合、地区計画の併用が考えられる（壁面の位置の制限） 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺基盤が良好であること、または基盤の整備が確実であることが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 良好であることが望ましい（4 3 条許可は、周囲に広い空地等があることでも適用可能） 良好でない場合、地区計画の併用等が望ましい 	
従前	接道状況	●敷地は建築基準法上の道路に接道		●二項道路に接道するが、4 m への幅員が困難	●無接道（建築基準法上の道路でない、または接道長が 2 m に達しない）	
	通り抜け状況	●通常、通り抜けが可能であることが望ましい。ただし、別の手段で二方向避難を確保することを条件に、行き止まりを認める場合もある			●行き止まりでも適用が可能。その場合、延長に上限が設けられることが多い	
従後	幅員等	●敷地は建築基準法上の道路に接道		●2.7 m 以上 4 m 未満道路	<ul style="list-style-type: none"> ●各建築物は避難、通行の安全上十分な幅員で道路に通じる通路に接する ●4 m 未満も可（敷地内通路） 	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地は避難、通行の安全上十分な幅員で道路に通じる通路に接する ●最低幅員が設定されることが多く、通常 4 m 以上の通路（道路とみなす空地）

(2) 建物への形態制限と建替え後のボリュームの違い

●床面積の確保に有利な連担建築物設計制度と街並み誘導型地区計画、不利な43条許可と三項道路

まちづくり誘導手法のほとんどは、所有する敷地内であっても、後退した道路・通路部分や建築基準法上の道路とみなす部分は敷地面積に算入できませんが、連担建築物設計制度では通路部分の敷地算入も可能です。

表2-6は、図2-18に示したモデル敷地を使って、建替え後に実現できる延床面積を比較したものです。建築ルールの設定の仕方にもよりますが、床面積を確保しやすいのは連担建築物設計制度、街並み誘導型地区計画であり、確保しにくいのは43条許可、三項道路という結果になりました。

連担建築物設計制度等は床面積確保の可能性が高いため、設計の自由度が高まり、建築ルールを適切に定めることによって、区域内の環境を大きく改善できる可能性があります。

一方で、高密度により区域内の交通、安全、防火、衛生等の性能に支障が出るおそれがあり、その意味でも区域内外をにらんだ適切な建築ルールづくりが求められると言えます。

表2-5 建替え後の土地・建物の状況からみた手法の違い

	街並み誘導型 地区計画	建蔽率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	43条許可
敷地の算定	・道路部分を除く		・道路部分を除く (道路2.7~4m)	・通路部分の敷地 算入も可能	・後退部分の敷地 算入不可
導入される 建築制限	・壁面の位置、高さの最高限度等の制限がなされる	・隣地境界線又は道路境界線からの後退が必要 ・道路斜線、前面道路幅員による容積率制限等は通常通り	・幅員2.7m等による厳しい道路斜線、前面道路容積率制限 ・条例による構造等の強化が可能		・通常、階数、用途等を制限
制限の緩和	・道路斜線、前面道路幅員による容積率制限の緩和が可能	・建蔽率の緩和が可能	・接道条件以外の緩和は他手法の併用が必要	・容積率、建蔽率、斜線制限等の合理的な設計が可能	
床面積確保の有利度	・通常の建替えと比べて床面積が増大	・建築面積の獲得に有利 ・延床面積は、通常と同等か、減少することも	・道路斜線や前面道路幅員による容積率制限から、通常の建替えと比べて床面積が減少	・一般の建築制限を適用した場合と比べて、最も床面積が増大する可能性がある	一般の建築制限を適用した場合と比べて、最も床面積が減少する可能性がある

●モデル敷地

- 敷地面積 54 m² (間口 6 m × 奥行き 9 m)
- 前面道路もしくは通路幅員 2 m

●地域地区の設定

- 第一種住居地域、建蔽率 60%、容積率 200%

●計画の考え方

- 指定建蔽率を最大利用
- 隣地境界線から 0.5m 離して建物を建てる

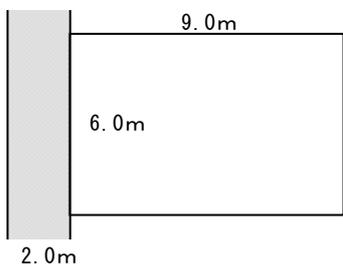


図 2-18 モデルスタディの設定条件

表 2-6 モデルスタディでの規制内容と建替え後に実現可能な建築ボリュームの比較

		二項道路 拡幅	街並み誘導型 地区計画	建蔽率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	4 3 条許可
規制内容	前面道幅員	4 m に拡幅	4 m に拡幅	4 m に拡幅	3 m に拡幅	通路側の外 壁間距離を 4 m 確保	通路を 4 m に拡幅
	建蔽率	60%	60%	70%	60%	60%	60%
	基準容積率	160%	200%	160%	120%	200%	なし
	階数・高さ	道路斜線制限	10m で制限	道路斜線制限	道路斜線制限	3 階で制限	2 階で制限
	壁 面 後 退	道路側	0.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m
	両隣側	0.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m
	後背側	0.5 m	0.5 m	1 m	0.5 m	0.5 m	0.5 m
実現可能な ボリューム	敷地面積	48 m ²	48 m ²	48 m ²	51 m ²	60 m ²	48 m ²
	建築面積	28.8 m ²	28.8 m ²	33.6 m ²	30.6 m ²	36 m ² (建蔽率 60%)	28.8 m ²
	延床面積	76.8 m ²	86.4 m ²	76.8 m ²	61.2 m ²	108 m ²	57.6 m ²
	実容積率	160%	180%	160%	120%	180%	120%
	備考		このモデルの 場合、道路斜 線除外のメリ ットは無し	実際には 3 階 部分は居室と 成り立って おらず、その 分、延床面積が 減少すること になる	前面道路幅員 3 m による容 積率 120% の 影響が大きい	通路の中心線 までを敷地と する	2 階までとい う制限にする と、最も床面 積を獲得でき なくなる

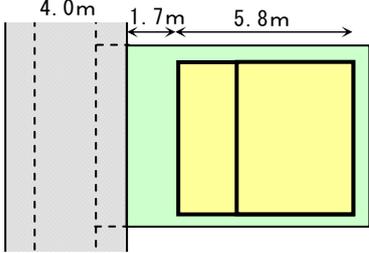
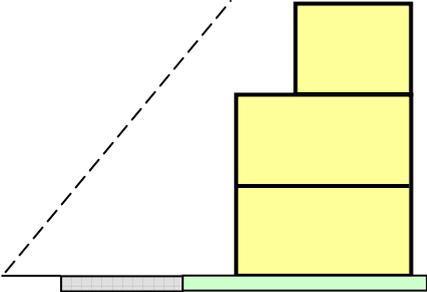
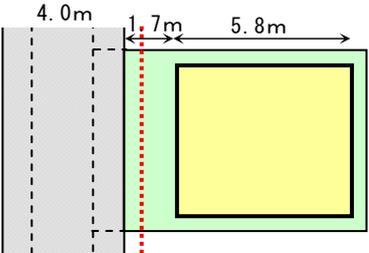
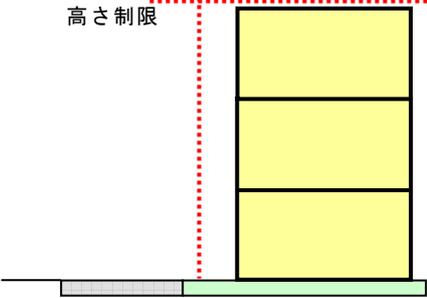
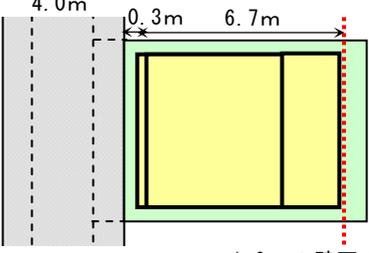
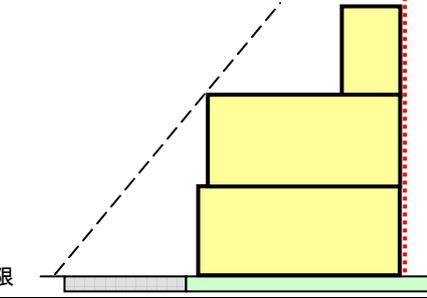
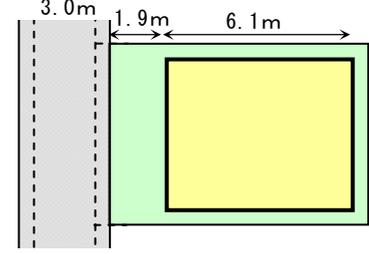
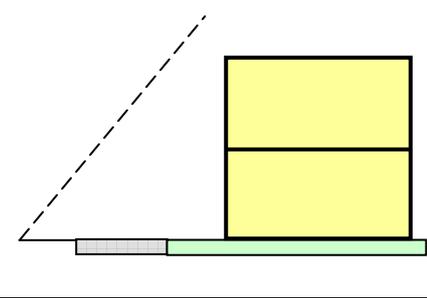
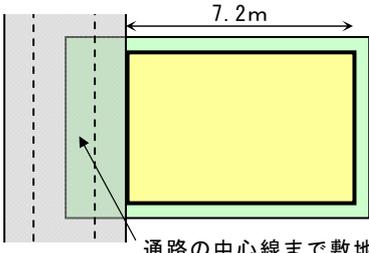
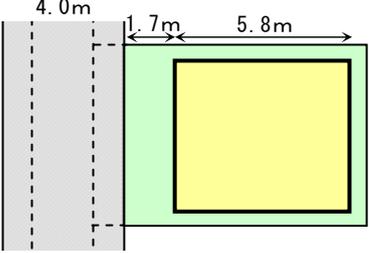
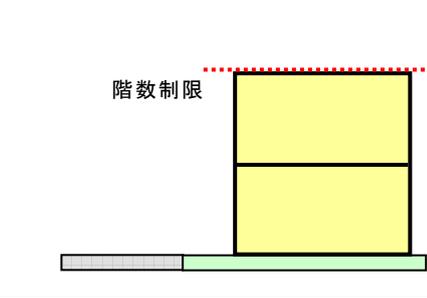
手 法	平面図・立面図	
通常の 二項道路拡幅		
街並み誘導型 地区計画	 <p data-bbox="579 779 817 813">0.5mの壁面の位置の制限</p>	 <p data-bbox="995 510 1091 544">高さ制限</p>
建蔽率 特例許可	 <p data-bbox="678 1086 817 1117">1.0mの壁面の位置の制限</p>	
三項道路		
連担建築物 設計制度	 <p data-bbox="587 1695 817 1727">通路の中心線まで敷地とする</p>	 <p data-bbox="995 1426 1091 1494">高さ又は 階数制限</p>
4 3 条許可		 <p data-bbox="1038 1798 1134 1832">階数制限</p>

図 2-19 モデルスタディにおける建築ボリュームのイメージ

(3) 決定手続きと手続き上求められる住民合意の要件

① 決定手続き

● 指定、許可、認定、都市計画決定・条例の違い

まちづくり誘導手法は、建築基準法の一般規定に対する特例であると言えますが、特例を適用する法律上の手段として「指定」「許可」「認定」「都市計画決定・条例」があり、それぞれ以下のように決定の手続きなどが異なってきます。

○ 指定とは

- ・ 特定行政庁が客観的条件等により、判断するもの。

○ 許可とは

- ・ 許可とは、特定行政庁が、一定の要件のもとに、公益上支障のない場合に、支障のない限度において、集団規定の一般規定である建築制限を解除することである。許可にあたっては、建築基準法第 92 条の 2 によれば、「交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができる」としている。
- ・ 許可には、建築基準法の本文の規定をそのまま適用すると不都合が生じる場合に、個々の実情に合わせて微修正するという意味合いがある。
- ・ 許可は、建築主等からの申請に基づいて受動的に判断するものであり、また、一件毎の個別の判断となる。
- ・ 認定との違いは、許可の方が特定行政庁に与えられた裁量の幅と重さ大きいことであり、そのため許可の場合には、原則として、建築審査会の同意が義務付けられている。

○ 認定とは

- ・ 認定は、形式的には行政庁がある判断をして「認める」という「確認」的行為に見えるが、その具体的な効果をみると、許可と同様「特定行政庁が～と認める」ものについて、本文による制限を解除・緩和するという点で許可と本質的に変わらない。
- ・ 「交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がない」ことが条件とされること、建築主の申請に基づき一件毎に個別に判断することも、許可と共通である。
- ・ 認定は許可よりも裁量性が小さく、そのために審査会同意等が不要とされる簡易な許可手続きと性格付けられる。

○ 都市計画決定とは

- ・ 地方公共団体が、都市計画法第 15 条の 2 から第 18 条まで、及び第 19 条から第 21 条までの規定に従い行う行為。このほか、提案制度（第 21 条の 2 から第 21 条の 5 まで）もある。

○ 条例とは

- ・ ここでいう条例とは、建築基準法に規定する委任条例で、例えば、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項にいう地区計画建築条例、第 43 条の 2 にいう条例が該当する。

(柳沢厚他(2005)『まちづくりのための建築基準法集団規定の運用と解釈』を参考に作成)

②適用区域と住民合意

●対象とする人数や合意の程度が異なる

まちづくり誘導手法は、基本的には、区域内の個々の住民が、区域の環境の改善に貢献したいという思いを持つことによってはじめて成り立つ手法であると言えます。

これらの手法のうち、街並み誘導型地区計画や地区計画で壁面の位置の制限を定めた場合の建蔽率特例許可など区域が広い場合は、より多くの人の合意が必要であり、そこに決定の難しさがありますが、地区計画であることから、全員合意が絶対というわけではありません。

三項道路については、特定行政庁が職権で指定できるとされています。しかし実際には、幅員が狭くなる分、容積率や道路斜線の制限が厳しくなるという側面もあるため、地元住民の声を全く反映させずに指定することはありえません。

許可や認定は、上述のように、個々の申請に対して判断されるものですが、特例を適用するには、区域内の計画について関係権利者の合意を前提とすることが通例です。連担建築物設計制度の認定と43条許可は、まちづくり誘導手法の中では区域面積が狭い傾向がありますが、やはり基本的には区域内の建築ルールについて全員が合意していることが必要です。特に連担建築物設計制度については、ある目指すべき環境水準や市街地空間像を共有した上で、自他に課す共有ルールを定める必要があります。そのような合意形成をいかに進めるかが成立の最大のポイントとなっています。

表 2-7 住民合意と決定手続き等からみた手法の違い

(●：必須事項)

制 度	街並み誘導型 地区計画	建蔽率 特例許可	三項道路	連担建築物 設計制度	43条許可
決定手続 き、決定権 者	●市区町村が地区 計画の都市計画 決定を行い、必 要事項を条例で 定める ●特定行政庁が認 定	【壁面線の指定】 ●特定行政庁が指定 【特定防災街区整備地区】 ●市区町村が特定防災街区整備 地区の都市計画決定 【地区計画】 ●市区町村が地区計画の都市計 画決定を行い条例で定める ●特定行政庁が許可	●特定行政庁が 指定	●特定行政庁 が認定	●特定行政庁が 許可 (一括同意基準 を定めること が多い)
権 利 者 等 の 合 意 等	●地区計画の都市 計画決定手続き (公聴会、公告・縦 覧) ・要件ではないが、 全員合意に近い 形で合意を得る 場合もある	【壁面線の指定】 ●利害関係者に公開で意見聴取 【特定防災街区整備地区・地区計 画】 ●都市計画決定手続き(公聴会、 公告・縦覧) ・要件ではないが、全員合意に 近い形で合意を得る場合もある		●一定の団 の土地の区 域内に、所有 権又は借地 権を有する 者の全員合 意	・一般的に協定 等の締結を求 めることが多い
審 査 会 等 の 関 与	●地区計画につい て都市計画審議 会の議	【壁面線の指定】 ●建築審査会の同意が必要 【特定防災街区整備地区・地区計 画】 ●都市計画審議会の議	●建築審査会の 同意		●建築審査会の 同意
議 会 の 関 与	●必要事項を条例 で定める	【地区計画】 ●条例で定める	●建築基準法 第43条の2 の条例を定め る場合はその 議決		
都 道 府 県 と の 町 村 の 関 係	●地区計画につい て都道府県知事 との協議(町村に あつては同意付 協議)	【特定防災街区整備地区・地区計 画】 ●特定防災街区整備地区または 地区計画について都道府県知 事との協議(町村にあつては 同意付協議)			