

## 第3章 運用基準等をつくるまで

### 1. 着地点をイメージする ～基本的な戦略をもつこと～

- 検討のステップを想定する
- 課題地区と手法の親和性をチェックし、状況に応じた選択肢の幅を見極める
- 検討ステップや手法に応じた体制づくりを想定し、協議先・調整先とおおよそのスケジュールを見通す

#### ● 検討のステップを想定する

最初に課題地区の広がりや市内における共通認識の程度に応じて、その改善手法を導入していくまでのステップを想定します。

予め着地点をイメージすることは、政策化までの各段階でクリアすべき課題の整理につながるるとともに、検討組織の構成メンバー決定のためにも重要です。ここで大切なのは、検討過程の全体像をイメージしていることによって、イメージの部分々々に見込み違いや手戻りが生じた場合でも、迂回路を経由して検討を続けられることです。

#### ● 課題地区と手法の親和性をチェックし、状況に応じた選択肢の幅を見極める

課題地区の問題点、背景、広がり、これまでの細街路拡幅指導や一般的に行われている43条許可の運用状況、現在進行中のまちづくりがあれば、地域住民の意識の程度などを総合的に考慮して、どの手法を活用することが望ましいのかをイメージしましょう。

不確定要素が多いため、いくつもの選択肢が出てきてしまいますから、例えば、問題点の何を最重視して改善すべきか、現実的な解法は何か、といった「視点」を設定することも重要です。

#### ● 検討ステップや手法に応じた体制づくりを想定し、協議先・調整先とおおよそのスケジュールを見通す

手法イメージが形作られると、それを検討し、導入していくための検討組織や実務的に必要となるであろう協議内容などが少し具体的に想定できてきます。

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）導入区域など特定区域で街並み誘導型地区計画や連担建築物設計制度がイメージされる場合には、1. これらの手法で定めるローカルルールが住民合意によるパッケージ型であること、2. 区域が限定的であり他地区への波及の心配がないことから、事業部局をコアとし、検討局面に応じて建築指導部局や都市計画部局の参加を得る形式で進めることが考えられます。

逆に、従来の建築基準法の運用・適用では十分に認識されていなかった価値観を導入しようとする場合（三項道路指定）は、建築指導行政全体の中で手法のあり方を検討する必要があり、そのイニシアチブは建築指導部局にあることから、建築指導部局を事業部局とともにコアメンバーとすることが望ましいと言えます。

また、地区計画の策定や、指定建蔽率の変更、防火地域等の都市計画規制の導入を行う場合は、都市計画部局と事業部局の連携が重要ですし、地区の位置づけ、方策導入の政策的な位置づけを要する場合や、財政的支援の必要性が想定される場合などでは、企画・財政担当も検討メンバーに入ってもらうことが必要です。

こうした検討体制や協議先・調整先の目途をつけることによって、必要な調整期間も見通せてきます。

## 2. 検討体制を整える

体制づくりは、具体的な検討の要です。前出「1. 着地点をイメージする」で記述した方向を参考に、どの組織に、どの段階で検討に参画してもらうか、あるいは協働してもらうかは、その後の具体的な検討作業の進み方に影響するからです。

まちづくり誘導手法の活用検討が白紙に近い場合は、全庁的な取り組み姿勢を確認していく過程が必要ですから、庁内で検討組織を設けて検討する場合がありますし、異なる典型課題・状況の異なる複数の密集市街地タイプがある中で、総合的な対策を検討する場合などでは、学識経験者や都道府県の知見を得るため、委員会形式で検討を進めることも考えられます。

一方、庁内合意が得られている場合では、担当課単位の検討が実務的に有効な場合もあるでしょう。

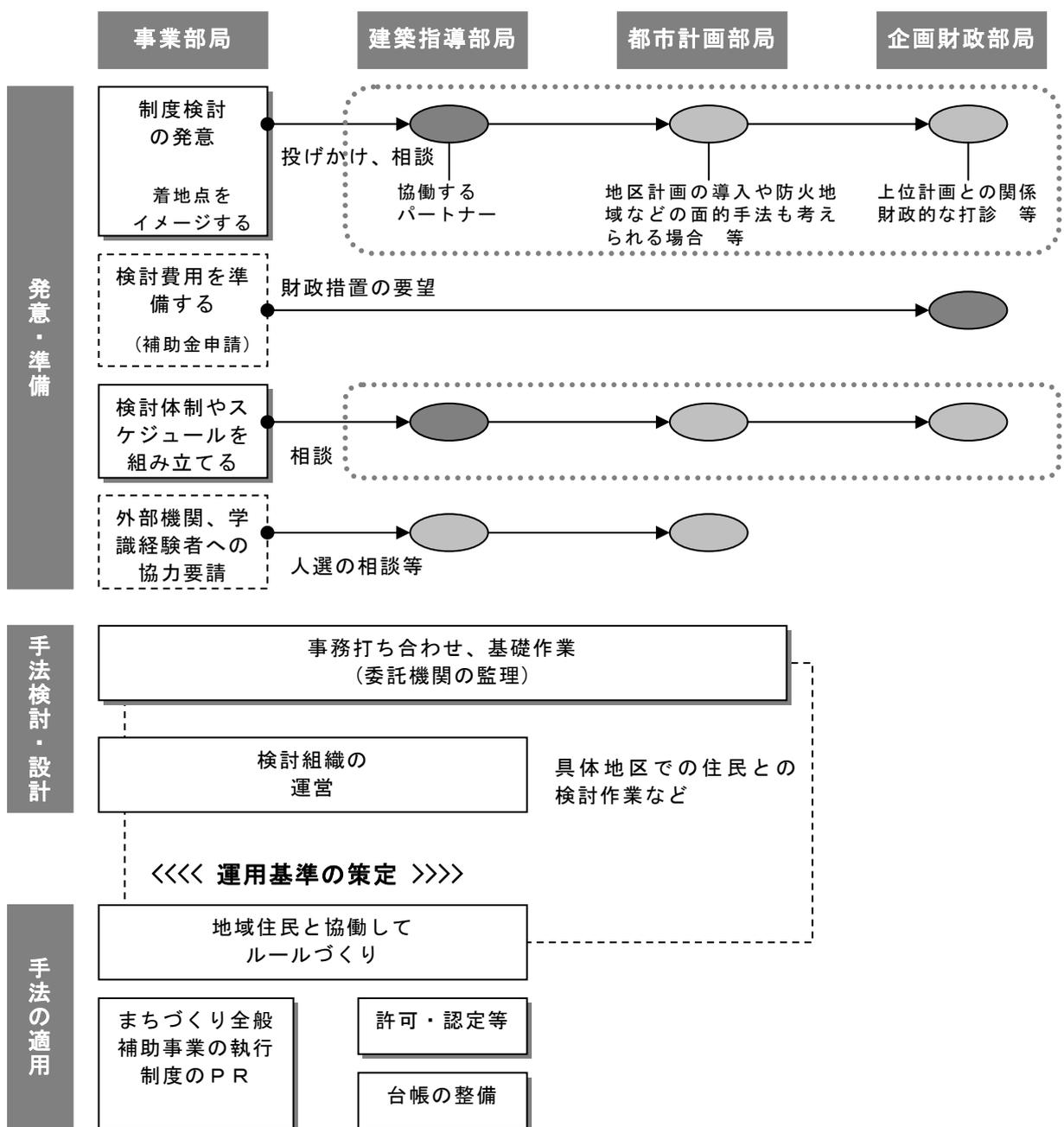


図 4-3 関連部局の各段階での役割

いずれにしても検討の中核となるコア組織を定めます。多くの場合、この任を担うのは、事業部局が適切である場合が多いでしょう。

また、例えば、対象地区が限定的で課題が明らかであり、その対応策が明白な場合や、制度設計の最終段階（条例や要綱の成文化など）では、庁内の職員だけで作業が行える場合もありますが、一般的には、現況把握や技術的な検討のため、コンサルタントなどの外部調査機関の協力を得ることが多いと思います。そのような外部委託の準備も進める必要があります。

体制づくりの参考となるよう、検討から制度運用までの各段階で想定される部署ごとの関わりと役割分担を図 4-3 に例示します。

### 3. スケジュールを決める

基準検討の進め方、関係機関との協議の必要性、各検討にどれだけ時間がかかるのか、かけられるのかを総合的に勘案し、基準づくりまでのスケジュールを組みます。

この時、基準づくりとその運用方法を定めるまでのプロセスごとに、到達点を定め、何をどのように決定すると次のステップに進むことができるかを定めること、予算措置が必要な場合は予算措置時期や執行時期と全体の検討スケジュールの関係を組み立てることがポイントになると考えられます。

表 4-2 各段階の検討に必要な概ねの時間

検討の段階	検討体制(例)	検討期間(目安)	備考
0. 体制を決定する	事業部局を主体に、必要に応じて関係課と協働	—	
1. 課題市街地の広がりや実態を把握する	事業部局主体で 庁内検討  外部委託	3～6ヶ月	行政区域全体で丁寧に把握する場合と課題地区中心に簡便に済ませる場合がある
2. 手法の適合度と技術基準等を検討する	事業部局と建築指導部局等の協働  一部外部委託	6ヶ月～1年	必要に応じて学識経験者や外部機関の参画を得る場合もある
3. 運用手続きや推進・支援方策を検討する	主として建築指導部局	6ヶ月～1年	
全体では・・・		1年～2年程度	

## 4. 検討費用を用意する

### (1) 運用基準の策定に必要な費用

まちづくり誘導手法の運用基準の策定に必要な主な費用は次のとおりです。

#### ■検討に費用がかかる主な項目

##### ●検討委員会等の設置・運営

・制度の活用方策や制度設計に際して、検討委員会等を設置する場合、学識経験者等の参加を得る場合は、委員会等の運営に費用が必要になります

##### ●現況・課題の把握

・既存データの加工・整理で済む場合にはそれ程でもありませんが、広域のデータを新たに整備する場合には、多額の費用がかかる可能性もあります

##### ●基準や運用の検討

・コンサルタントなどの外部調査機関の委託費が必要になります

### (2) 運用基準の策定に活用できる補助制度

以上の費用を地方公共団体の単費でまかなうことも考えられますが、下記の表のように、社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金や密集市街地総合防災事業（補助金）といった国庫補助制度の中にも各事業の事業化検討と併せて基準づくり等にも活用が可能なものがあります。これらの活用には、以下のような特徴や留意点等がありますので、これらを考慮しながら、取り組みの目的に応じた適切な手法を選択しましょう。

表 4-3 運用基準の策定に活用できる補助制度

制度名	補助項目	補助率	事業費限度額	
1. 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）	整備計画策定等事業	整備計画作成	1/2	1,000万円/地区
		事業計画作成	1/2、1/3	500万円/ha
		推進事業	1/2、1/3	300～500万円/ha・年
		推進計画作成	2/3 対都市機構	150万円/ha
2. 街なみ環境整備事業	協議会活動助成事業	1/2	—	
	整備方針策定事業	1/2	77万円/ha	
3. 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金	効果促進事業	1/2	—	
4. 密集市街地総合防災事業	住宅市街地総合整備事業等の各事業	各事業の補助率に準ずる	各事業の補助限度額に準ずる	
	総合防災促進事業	1/2	—	

準備が整った後は、実際の基準づくりに進みますが、その具体的な方法については、第Ⅲ部ですでに説明しましたので、次章では、制度を運用するために重要な推進・支援方策について説明します。

## ■各種制度の特徴・留意点

### ●住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）について

- ・「整備計画策定等事業」のうち、「整備計画作成」と「事業計画作成」として広域調査、現況調査、物件等調査を運用基準の策定の際のデータ調査として併せて行うことができます。
- ・「推進事業」は、事業推進方策の検討の一環として運用基準の策定等に活用できます。また、「推進計画作成」は、都市再生機構が行う調査、計画作成及びコーディネート等に要する費用に対して国から直接補助がなされるものです。
- ・計画検討区域を隣接区域等に拡大する場合、「整備計画策定等事業」の補助項目が重複するおそれがあるので十分留意する必要があります。その場合、別の地区の検討にかかる費用の補助として新たに申請し直す必要があります。
- ・社会資本整備総合交付金創設に伴い、住宅市街地総合整備事業は交付金の基幹事業として実施することとなっており、「整備計画等策定業務」等の調査業務の開始についても社会資本総合整備計画への位置づけが必要となっています。

### ●社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金について

- ・社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の「効果促進事業」も基準づくり等に活用できます。「効果促進事業」では、住宅市街地総合整備事業、都市防災総合推進事業、街なみ環境整備事業、都市再生区画整理事業等の「基幹事業」と一体となってその効果を高めるために必要な事務・事業で、ソフト事業についても補助がなされます。（ただし、整備計画ごとに全体事業費の20%を目途に効果促進事業の限度額が設定されているので留意が必要です。）
- ・誘導手法と併せて住宅市街地総合整備事業等による整備を社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業として実施する場合、当該計画内の各事業間及び年度間での交付金の流用が可能となるなど、地方公共団体の自由度や使い勝手が向上しており事業進捗に合わせた国費の活用が可能となります。

### ●密集市街地総合防災事業について

- ・高齢化の著しい密集市街地において、地方公共団体や民間事業者等が連携し、防災対策の推進とあわせ、多様な世帯の居住促進を図るため、生活支援機能等の整備を進めるなど、密集市街地における総合的な環境整備に対する支援を重点的に推進する事業について、補助金として国庫補助がなされます。（平成27年度創設）
- ・国庫補助の対象としては、住宅等の整備、公共施設の整備等に関する住宅市街地総合整備事業、都市防災総合推進事業、都市再生区画整理事業等の事業となっています。
- ・また、これらの事業と一体となってその効果を高めるために必要な事業等として総合防災促進事業についても国庫補助がなされます。

### ◆コラム：近隣まちづくり推進制度創設への取り組み（荒川区）

荒川区の近隣まちづくり推進制度の創設に向けた正式な検討が始まったのは、制度制定（平成14年7月）の約2年前、平成12年度である。この年に庁内の関係各課からなるプロジェクトチーム（総務部、企画部、土木部、都市整備部）による検討と、この検討を作業的にフォローする外部機関への委託調査を行った。翌年度には学識経験者等（学識経験者、国土交通省及び東京都の関係機関）を迎えて研究会を立ち上げるとともに、委託調査を組み、制度要綱及び基準案の作成を行った。また制度利用を促進させるためには接道敷地へのインセンティブが必要との認識から、14年度に合意形成手法を充実させるための委託調査も行っている。これらの委託調査は全て単費で賄った。

このように制度創設に向けたプロジェクトチームによる検討期間はおよそ2年であったが、実はこれ以前に下地づくりの期間が3年ほどあった。当時の主管部長から「神戸市や京都市などの先進事例を踏まえて全国一律の法規制にかわる方策の可能性を探るように」との指示を受け、若手職員による勉強会や先の2都市のほか東京都中央区などの先進事例のヒアリングなどを行った。この勉強会で、京都市の取り組みを参考に「連担建築物設計制度」の活用に関する方向性が高まってきたが、庁内では不接道敷地を救済することへの否定的な意見がくすぶっていた。この課題に対し最終的には、学識経験者等による研究会での検討と、「法を厳格に遵守し、建替えられない状況を放置しておくのではなく、区民とともに市街地を更新させることが重要だ」という考え方に落ち着いた。そのため、法に基づく連担建築物設計制度に先だち、近隣の住民が「近隣まちづくり計画」を協定の形で合意し、区は連担建築物設計制度による認定部分を分担する官民協働の『近隣まちづくり推進制度』が生まれることとなった。