

はしがき

本資料は、都市研究部において実施した「密集市街地における早期の安全性確保の推進方策検討調査」（住宅建設事業調査費、2004～2005年度）の研究成果を、『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～』として取りまとめたものである。

密集市街地の防災性の向上は緊急の課題であるが、老朽住宅の建替えが進まない一因として、建築基準法集団規定の接道要件、道路斜線制限、建ぺい率制限等の制約条件の影響が指摘されている。一部の地方公共団体では、密集市街地の建替えを促進し防災性の向上を図るため、地区計画制度や建築基準法集団規定の特例制度等の規制誘導手法（本ガイドブックでは「まちづくり誘導手法」と称する）を活用し、建築規制の一部の置き換えや緩和により、建築物の建替えの誘導・促進に努めている。しかしながら、活用ノウハウの蓄積が不十分なため、このような取り組みは全国的にはまだ普及していない。

本ガイドブックは、防災上危険な密集市街地の改善のため、地区計画や建築基準法集団規定の特例制度等のまちづくり誘導手法を活用して建替えを促進する方法について、主として地方公共団体職員向けに解説することを目的として作成されたものである。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等の具体的なノウハウを、実際の事例を交えながら体系的に解説している。

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ある。

なお、本ガイドブックは、(社)全国市街地再開発協会内に設置された、学識経験者、地方公共団体密集市街地整備担当者、並びに国土交通省住宅局市街地建築課・同課市街地住宅整備室及び国土技術政策総合研究所都市研究部の各担当者で構成される「規制誘導手法を活用した密集住宅市街地における建て替え促進方策に関する調査研究会」（座長：柳沢厚・(株)C-まち計画室代表）での議論を踏まえるとともに、同研究会メンバーの共同執筆により作成されている。また、関連して実施した「密集市街地における規制誘導手法の活用状況等に関するアンケート調査」やヒアリング調査では、国土交通省地方整備局等や多くの地方公共団体にご協力をいただいた。関係各位に記して謝意を表したい。

国土技術政策総合研究所