

令和 2 年 7 月 5 日現在

機関番号：22701

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2016～2019

課題番号：16K18212

研究課題名(和文)北米における特別用途許可及び裁量的開発許可プロセスに関する研究

研究課題名(英文)A study on special use permit and discretionary development permit process in North American cities

研究代表者

堀 裕典(Hori, Hirofumi)

横浜市立大学・都市社会文化研究科・客員准教授

研究者番号：00614653

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,200,000円

研究成果の概要(和文)：本研究では、マンション紛争や近隣紛争を防止するための、事前規定の方法や事後的な裁量的開発許可に関して、先進的な北米の事例から新たな知見を得るため調査を行った。その結果、マイアミ市などでは、事前確定基準の中に立地可能な用途を示すほか、地区ごと・用途ごとにおける特例許可の審査プロセスを事前規定していた。バンクーバー市での容積移転制度運用に関しては、行政が可能な限り歴史的移転容積を使う努力をしており、事業者側には、容積利用について選択の自由度があることが分かった。

研究成果の学術的意義や社会的意義

日本においては、ライフスタイルや社会的ニーズの変化によって、指定された用途規制で建築可能な用途であっても、周辺環境によっては、建築が難しい場合がある事や、用途規制上建築可能であるが、心理的な嫌悪施設とされ、問題となっている事例もあり、一方で、社会的ニーズがあっても用途規制上立地が規制されるものなどの問題があり、いかに予期せぬ新しい用途や立地に対応していくかという点が課題として挙げられている。それを踏まえて北米での先進事例を調査した。

研究成果の概要(英文)：I conducted the research for the way to prescribe rules and discretionary development control to prevent the conflicts for building condominiums in North American cities. As a result, in Miami city, they prescribed the rules for land use and processes to review the developments in each district and land use category. In Vancouver city, they set the rules about the Transfer of Development rights. The city officers try to use the density transfer as many as possible. For developers, they have a choice to use the density or not.

研究分野：都市計画

キーワード：容積率移転 スマートコード 用途規制 裁量的開発許可 ゾーニング マイアミ イギリス バンクーバー

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

(1) 未だ続くマンション紛争解決のための地区特性に合わせた形態規制と開発誘導の手法

近年、日本の都心部やその周辺における既成市街地では、増税前・オリンピック景気を背景とした建設ラッシュが続いている。その一方で、70年代から続くマンション紛争及び景観紛争といった課題は依然として解決されておらず、地区特性に合わせた形態規制及び裁量的開発誘導手法のあり方が問われ続けている。

(2) 海外における景観紛争と裁量的開発協議制度の運用

マンション紛争や景観紛争は、日本のみならず、北米諸都市においても多く見られるようになってきた。ジェントリフィケーションを始めとして街区の全てを根本から変えてしまう大規模再開発や地区特性に合わないオーバースケールな開発が突如始まるといった問題も多く起こっており、例えば、トロントでは住民紛争から訴訟にも発展している。一方で、住民意見を取り入れる仕組みを持つシアトルにおいては、ゾーニング規制と裁量的審査の組み合わせにより建物形態の調整が行われている。そして、バンクーバーにおいては、容積移転を含めた開発協議制度の効果的な運用や住民意見の反映により、成果を上げていることが報告されている。

(3) 北米におけるヴァリアンスおよび用途特例許可に関する既往研究

これまでの研究は、建物の形態規制やデザインにのみに着目してきており、近年のストック活用という視点からのヴァリアンスや用途特例許可については触れられていない。既往研究についても、木内(科研費2007-2008)グループの成果¹⁾以降、ほとんど見られない。

2. 研究の目的

本研究では、日本におけるマンション紛争及び景観紛争の解決に資する有用な知見を得るため、事前確定的開発基準と裁量的開発審査を併用している北米都市を対象として、特別用途許可及びデザインレビュー等裁量許可の運用実態を明らかにし、特に審査プロセスに着目した国際比較を行う事を目的とした。近年、本分野における関連研究は、その研究手法及び資料収集の困難さから世界でもほとんど行われておらず、本研究は、これまで申請者が行ってきた研究を継続・展開し、北米型裁量的開発許可制度の全貌を明らかにするものである。なお、カナダの開発許可制度に大きな影響を与えているイギリスの計画許可制度についても調査し、最終年度には国際研究集会を開催することで世界レベルでのネットワーク形成を行うことを目的とした。

3. 研究の方法

(1) 日本における用途規制の課題の確認

日本建築学会建築法制委員会用途規制再構築検討小委員会における議論から課題を整理した。

(2) マイアミ市における条件付き用途許可に関する研究

マイアミ市における行政関係資料、Miami21code 関連資料を読み込み、考察を行った。

(3) バンクーバー市における容積移転制度の運用

バンクーバー市における関連法制度、市議会や開発許可委員会議事録の収集・分析、市役所職員や地元建築家へのヒアリングおよび現地調査等によった。

(4) イギリス新規開発調査

文献調査、新規開発に関する現地調査、大学教員に対するヒアリング調査を行った。

(5) 海外実務者招聘講演会(米国ゾーニングに関する講演会: タナーブラックマン氏)

ジョーンタナー、ブラックマン氏を招聘し、アメリカのゾーニングに関する議論を行った。

4. 研究成果

(1) 日本における用途規制の課題の確認

日本建築学会建築法制委員会用途規制再構築検討小委員会における議論から日本における課題を整理し、北米事例の位置づけを再度確認した。日本においては、ライフスタイルや社会的ニーズの変化によって、指定された用途規制で建築可能な用途であっても、周辺環境によっては、建築が難しい場合がある事や(例えば、保育園建設問題)用途規制上建築可能であるが、心理的な嫌悪施設とされ、問題となっている事例もあり(家族葬、遺体安置所等)一方で、社会的ニーズがあっても用途規制上立地が規制されるもの(カリスマパン屋)等の問題があり、いかに予期せぬ新しい用途や立地に対応していくかという点が課題として挙げられた。

(2) フォームベースドコードを基にした米国マイアミ市 Miami21 における条件付き用途許可

- 子育て支援施設に着目して - ²⁾

Miami21 では、地区特性に合わせた用途誘導を行うため、事前確定基準の中に立地可能な用途を示すほか、地区ごと・用途ごとにおける特例許可の審査プロセスを事前規定している。なお、外部に対して影響の大きい用途や規模の大きい施設等については、パブリックコメントや委員

会による審査など、多くの主体が関与する審査プロセスを準備しており、近隣調整を効率的に行えるような仕組みとなっている。子育て支援施設を事例に Miami21 における記述と許可プロセスを考察してみると、都心部と郊外地域の間（T4/T5 など）において厳しい条件付き特例許可のプロセスを経る必要があり、入口の位置や駐車場関連規定なども事前規定されている。なお、デザインレビュー基準との適合なども要件として挙げられており、用途を単体で規制するのではなく、形態規制を含む最適解を導き出せるような仕組みとなっている。

（３）バンクーバー市における容積移転制度の運用³⁾

カナダ、バンクーバー市において運用されている容積移転制度について、容積受け地（開発事業者側）の視点から、容積移転制度のメリットおよびデメリット、運用事例における移転容積分の増加による周辺住民との調整や行政の対応の手法等を明らかにすることで、容積移転制度のより効果的な運用方法を探ることを目的とした。調査対象は、短期間での審査が可能な既存の開発許可委員会で審査された物件をケーススタディ事例とした。研究の結果、制度については、開発許可プロセスの中で、初期段階で必ずしも容積を買い取る必要はなく、開発許可プロセスの最終段階で決定すればよいという自由度があることが分かった。運用から見た近隣調整や手続き上の配慮については、問題なく容積の取得ができていたエリアもあるが、開発敷地によって、紛争が起きているエリアも存在し、その場合も、行政が可能な限り歴史的移転容積を使う努力をしており、事業者側には、選択の自由度があることが分かった。

（４）イギリス新規開発調査

第一回調査：ロンドン（サザーク区）およびブリストル市における新規開発の状況を把握するため、区及び市のホームページより近年の新規開発をプロットし、現地踏査を行った。その結果、ロンドン（サザーク区）においては、地区特性に合わない奇抜なデザインの開発も多く見られた。ブリストル市においては、既存建築物を活用したりノベーション物件も見られた。なお、ヒアリングは、The Bartlett School of Planning, University College London の Ben Clifford 上級講師に行き、近年のロンドンの都市開発について聞いた。

第二回調査：ロンドン（シティ）における新規開発の状況を把握するため、シティのホームページより近年の新規開発をプロットし現地踏査を行った。その結果、現在シティにおいては、多くの超高層タワーが建設中であり、奇抜なデザインのものも多く見られた。そのデザインについてどのような協議がされたのか、もしくはされなかったのかを今後調査することとする。

（５）海外実務者招聘講演会

アメリカ、ロサンゼルス市役所の元職員のジョーンタナー、ブラックマン氏を招聘し、アメリカのゾーニングの歴史と近年の運用、裁量的開発許可、スマートコードや容積移転などに関する講演会を行った。本講演は、日本建築学会建築法制委員会人口減少時代のゾーニング制度研究小委員会、海外研究グループ（横浜市立大学・堀、筑波大学・有田教授、東京大学・村山准教授）の協力により実現した。講演会の内容は堀（2019）⁴⁾に記述しているため、参考とされたい。



図1:講演中のブラックマン氏



図2 図3:ゾーニングに関する資料図面



図4:スマートコードの事例

< 引用文献 >

- 1) 木内 望,「北米における建築用途の条件審査型許可制度の実態と運用に関する研究」, 科学研究費補助金研究成果報告書, 基盤 (B), <https://kaken.nii.ac.jp/ja/file/KAKENHI-PROJECT-19360280/19360280seika.pdf>, 2009 (最終閲覧 2020 年 7 月 5 日)
- 2) 堀 裕典,「フォームベーストコードを基にした米国マイアミ市 Miami21 における条件付き用途許可 -子育て支援施設に着目して-」, 『既存建築ストック型社会を踏まえた新たな建築用途規制の方向性 - 建築用途認定制度の提案』, 建築法制部門研究協議会資料, 日本建築学会, pp.67-70, 2017
- 3) 堀 裕典, 村山 顕人, 小泉 秀樹,「バンクーバー市都心部における容積移転制度を活用した開発手法とその運用 - 既存の開発許可プロセスを通じた歴史的建造物容積バンクからのボーナス取得 -」, 都市計画論文集, 日本都市計画学会, 52-3 号, pp.617-623, 2017
- 4) 堀 裕典,「米国におけるゾーニングの考え方とロサンゼルスにおける運用に関する講演会」, 『今、容積率制限を考える』, 建築法制部門研究協議会資料, 日本建築学会, pp.55-56, 2019

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計4件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 堀 裕典、村山 顕人、小泉 秀樹	4. 巻 52巻3号
2. 論文標題 バンクーバー市都心部における容積移転制度を活用した開発手法とその運用 -既存の開発許可プロセスを通じた歴史的建造物容積バンクからのボーナス取得-	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 617 ~ 623
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) https://doi.org/10.11361/journalcpj.52.617	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 堀 裕典	4. 巻 日本建築学会建築法制部門研究協議会資料
2. 論文標題 フォームベースコードを基にした米国マイアミ市Miami21における条件付き用途許可 - 子育て支援施設に着目して -	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 既存建築ストック型社会を踏まえた新たな建築用途規制の方向性 - 建築用途認定制度の提案	6. 最初と最後の頁 67 ~ 70
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 堀 裕典	4. 巻 日本建築学会建築社会システム部門研究協議会資料
2. 論文標題 愛媛県松前町における自治体全額負担型老朽危険空き家除却事業に関する報告	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 建築の終活を考える	6. 最初と最後の頁 43 ~ 48
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 堀 裕典	4. 巻 日本建築学会建築法制部門研究協議会資料
2. 論文標題 米国におけるゾーニングの考え方とロサンゼルスにおける運用に関する講演会	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 今、容積率制限を考える	6. 最初と最後の頁 55 ~ 56
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計4件（うち招待講演 3件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 堀 裕典
2. 発表標題 都市のサステナビリティと地域コミュニティ - 開発のための手法と合意形成、そしてエリアマネジメントへ - : 2030年のシナリオ : 異分野連携の科学技術イノベーション政策
3. 学会等名 政策のための科学 (SciREX) 拠点大学合同教育事業, 拠点6大学合同サマーキャンプ, 政策研究大学院大学 (招待講演)
4. 発表年 2017年

1. 発表者名 堀 裕典
2. 発表標題 土地利用規制と不動産取引から見た業務床ストック活用と敷地分割による戸建住宅の現状
3. 学会等名 都心部における中小老朽オフィスストックの形成とその利活用方策に関する研究会 (招待講演)
4. 発表年 2016年

1. 発表者名 堀 裕典
2. 発表標題 バンクーバー市における容積移転制度の運用事例、シアトル樹木保全 (容積補填) 制度の運用事例
3. 学会等名 東京大学容積移転研究会 (招待講演)
4. 発表年 2016年

1. 発表者名 堀 裕典
2. 発表標題 シアトル市・マイアミ市における開発許可プロセスおよび不服申立手続き
3. 学会等名 日本建築学会建築法制委員会用途規制再構築小委員会
4. 発表年 2016年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----