

審査の結果の要旨

氏名 堀 裕 典

本論文は、我が国の建築・都市計画行政において地区や個別敷地の状況に合わせた裁量的開発審査制度のあり方が問われていることを背景に、北米の都心インフィル型開発の裁量的審査協議事例を対象とした分析を通じて、裁量的開発協議制度の運用実態と課題を明らかにしたものである。

序章では、日本の開発協議とこれまでの北米における裁量的開発協議制度及びデザインレビュー制度の課題の整理を行っている。

第1章では、アメリカの人口上位100都市から裁量的開発審査協議制度を持つ都市を選定し、その内容を分析した結果、100都市中、約半数が既成市街地でのデザイン審査制度を制定していたことが分かった。

第2章では、マイアミ市旧条例11000における開発審査制度の運用実態と課題を明らかにした。開発許可は、行政職員による部局内デザインレビューの後、大規模開発許可委員会が審査を行う裁量性の高いものであるが、商業地区での高さ規制及び敷地統合規制の不在等の課題があったこと、スポットゾーニング等の特例許可手法が乱用された結果として地区特性に合わない大規模開発が多く登場したことが明らかになった。都市計画規制に課題があった地区では、開発協議はほとんど機能せず、高さは上層部1～2階程度の削減が可能であったにとどまり、隣接する低層住居専用地域への影響をほとんど軽減させることができなかった。

第3章では、シアトル市における土地利用総合土地利用審査とデザインレビュー制度の運用実態と課題を明らかにした。裁量的開発審査協議は土地利用総合土地利用審査の一部であるデザインレビューの中で行われ、事前規定されたゾーニングとデザインガイドラインを基準とするが、個別敷地に合わせた開発を誘導する際にはゾーニングの緩和も効果的に使われていた。デザインレビュー委員会は専門家市民により組織され、最終決定は都市計画局長が担保する仕組みとなっている。公開ミーティング、審査レポートの公開・送付、パブリックコメント、追加ミーティングなど、意見徴収の機会が多く、不服申立機関への上訴も可能であり、市民主体の裁量的開発協議制度となっている。近隣商業

用途地域等、比較的規制が緩く 4 階～6 階建が許容される地区での課題が多く、形態誘導に関しては 1～2 階程度、セットバック 2～3m のボリューム削減が可能であった。

第 4 章では、カナダ主要都市における裁量的開発許可とデザインレビュー制度の概要を整理した。カナダは、アメリカに比べ州の持つ権限が大きく、自治体の権限が限定されていた。デザインレビュー制度に関しては、近年、多くの主要都市で導入されており、その際に試行期間を設けていたことが特徴であった。

第 5 章では、バンクーバー市における裁量的開発許可制度の運用実態とその課題を明らかにした。アーバンデザインや環境審査のみならず容積移転ボーナスについても開発許可委員会の中で裁量的に協議される。ダウンタウンやその周辺の大規模開発は、開発許可委員会が最終決定権を持ち、アーバンデザインパネル等様々な委員会からの助言を受け、開発許可を発行する。市民参加は、委員会ミーティング、レポート、公告に対する返答という手段があり、最終的に開発許可委員会の報告書として纏められ再度公開される。バンクーバー市の都市計画制度の特徴として、小中規模開発についてはゾーニングとデザインガイドラインに基づく行政職員による厳格な審査が行われるが、大規模開発に関しては開発許可委員会等の議を経ることとなっており、敷地の状況に合わせたテーラーメイドなゾーニングが作られるなど、非常に裁量性が高い。形態誘導については、眺望確保という視点からタワー位置の調整が行われ、13m の高さ削減、10 m²の標準階床面積の削減が行われた事例や住民の意見により 7 階建が 5 階建に変更された近隣商業地区の事例等、地区の要望に応じた形態誘導が行われていた。

以上の事例分析を通じて、北米都市でも都心部及びその周辺において高密度高層住宅化が進んできており、インフィル型開発時に生じる事業者と市民との間の軋轢を軽減する制度として、裁量的審査協議が一定程度機能していることが明らかになった。ただし、北米で運用されている裁量的審査協議制度にも課題は多く、各自治体において、事前確定基準が緩く設定されている商業・近隣商業用途地区における他制度の併用、早期の敷地計画・ボリューム検討段階での協議、制度運用のコスト削減を意識した手続きの設定、制度を運用する専門職員の不足を補うためのガイドラインの条例化や専門家市民を含む審査委員会の設置、効率的・効果的な情報公開・市民意見聴取を通じたプロセスの透明性確保等の工夫がされていることが明らかとなった。以上の知見は、これから裁量的審査協議制度の検討が必要な我が国の建築・都市計画行政に対して極めて有用なものであり、本論文が都市工学上寄与するところは大きい。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。