

**都市再生特別地区の活用手法に関する調査
海外における関連諸制度の事例
(イギリス・アメリカ・カナダ・ドイツ)**

平成 1 5 年 3 月

都市再生特別地区の活用手法に関する調査研究会

はじめに

都市再生特別地区は、平成 14 年 6 月 1 日より施行された都市再生特別措置法に基づく新たな都市計画の制度で、民間の創意工夫を活かした自由度の高い都市計画を民間事業者が提案できることとし、さらに提案を受けた都市計画決定権者は、6 ヶ月以内に都市計画の手続きを行うことが義務付けられているものである。

本報告は、都市再生特別地区の活用手法を検討するため、民間企業等 14 社（別記 1 参照）が共同で調査を実施した成果の一部を取りまとめたものである。

この調査研究にあたっては、学識経験者で構成する委員会（別記 2 参照）のご指導をいただき検討を実施したが、この過程で、海外の関連諸制度に参考となる事例が少なくないとのこと指摘をふまえて、委員会の先生方やさらに特定の国の制度に詳しい学識者（別記 3 参照）からご指導や資料提供をいただいた。

本報告が都市再生特別地区に係る関係方面でご活用されれば幸いである。

平成 15 年 3 月

【別記 1】

都市再生特別地区の活用手法に関する調査 参加メンバー (五十音順)

株式会社大林組
鹿島建設株式会社
清水建設株式会社
大成建設株式会社
株式会社竹中工務店
東京ガス株式会社
東京電力株式会社
都市基盤整備公団
株式会社日建設計
株式会社日本設計
三井不動産株式会社
三菱地所株式会社
株式会社三菱地所設計
森ビル株式会社

【別記 2】

都市再生特別地区の活用手法に関する調査委員会 (五十音順、敬称略)

委員長	伊藤 滋	(早稲田大学教授)
委 員	岸井 隆幸	(日本大学教授)
	鈴木 崇英	(UG都市建築最高プロジェクト顧問)
	中井 検裕	(東京工業大学教授)
	根本 祐二	(日本政策投資銀行審議役(首都圏企画担当))
	日端 康雄	(慶應義塾大学教授)
	古谷 誠章	(早稲田大学教授)
	柳沢 厚	(C - まち計画室代表)

【別記 3】

資料提供

(敬称略)

・イギリスの都市計画制度	中井 検裕	(東京工業大学教授)
・アメリカの都市計画制度	倉田 直道	(工学院大学教授)
・カナダの都市計画制度	倉田 直道	(工学院大学教授)
・ドイツの都市計画制度	大村謙二郎	(筑波大学教授)
	日端 康雄	(慶應義塾大学教授)

目 次

はじめに

．イギリスにみる都市計画制度

【参考制度】計画許可制、計画協定制

1．イギリスの都市計画	
（１）都市計画制度.....	6
（２）土地利用規制.....	6
（３）民活と集権.....	7
2．計画許可制	
（１）計画許可制.....	8
（２）公共貢献（プランニング・ゲイン）.....	14
3．計画協定.....	15

．アメリカにみる都市計画制度

【参考制度】開発審査（自由裁量型）、特別ゾーニング地区制度

1．アメリカの都市計画	
（１）都市計画制度.....	20
（２）総合計画.....	20
（３）土地利用規制.....	21
（４）ゾーニングの変更手続き.....	23
（５）開発負担とリンケージ・プログラム.....	23
（６）デザイン・ガイドライン.....	24
（７）スペシフィック・プラン.....	24
（８）行政機構.....	25
2．開発審査	
（１）自由裁量型審査.....	27
（２）環境影響評価審査とアーバンデザイン審査.....	28
3．特別ゾーニング地区制度（ニューヨーク）	
（１）特別ゾーニング地区.....	29
（２）ミッドタウン・ゾーニング.....	30

. カナダ(バンクーバー)にみる都市計画制度

【参考制度】開発審査（事前確定型と自由裁量型）、予備審査

1 . 開発審査

(1) 事前確定型ゾーニングによる開発許可	31
(2) 自由裁量型ゾーニングによる開発許可	32
(3) 審査プロセス	33
(4) 審査体制	34
(5) 主要開発の審査期間	35

. ドイツにみる都市計画制度

【参考制度】プロジェクトBプラン、都市計画契約

1 . ドイツの都市計画

(1) 都市計画制度	36
(2) 土地利用規制	37
(3) Fプラン	38
(4) Bプランとプロジェクト型Bプラン	38
(5) 計画の制限	40
(6) 策定の手続き	40

2 . 開発審査

(1) 計画協議と公共貢献	42
(2) 計画協議の窓口	42
(3) 第三者機関による鑑定	44

3 . 都市計画契約

(1) 都市計画契約	44
(2) 枠組み合意・契約	45
(3) 契約内容の公開	46

4 . 建築許可による実効性の担保

．イギリスにみる都市計画制度

【参考制度】計画許可制、計画協定制

1．イギリスの都市計画

(1)都市計画制度

- イギリスが市民の共同生活の場として都市を全国的に整備したのは、1909年に制定された『住宅・都市計画等法』以後のことである。これにより、都市開発を行う地方公共団体に対して、その開発の「都市計画スキーム (Town Planning Scheme)」の策定が要請された。その後、1947年に制定された『都市・農村計画法 (Town and Country Planning Act.)』を逐次改定・法制統合して現在に至っている。1968年には、地方公共団体に対し「開発計画 (Development Plan)」として、「基本計画 (Structure Plan)」と「地方実施計画 (Local Plan)」の2段階の計画策定が義務づけられた。

- イギリスの都市開発は、ほとんどの開発行為が地方公共団体の計画許可制の下で行われているが、都市計画の体系としては次の各計画がある。

開発計画

地域の土地利用の長期的な将来像を提示したもの。開発案件審査にかかる判断材料となり、少なくとも5年に一度は見直される。基本計画と地方実施計画ならなる。

基本計画

県が策定。県における開発と他の土地利用に関する地方計画行政の政策及び一般提案を定式化したもの。基本計画では既存計画、地域の経済計画や隣接計画に対して当該プロジェクトが与える影響に言及し、人口・住宅・環境・商業に関する地域の計画案を提示する。

地方実施計画

市町村が策定。基本計画の実現化のための地区計画 (土地利用計画図)、事業地域計画 (開発・再開発・改良する特定地域を指定)、特定実施計画 (住宅、交通、レクリエーション、荒廃地の整備などの詳細) からなる。

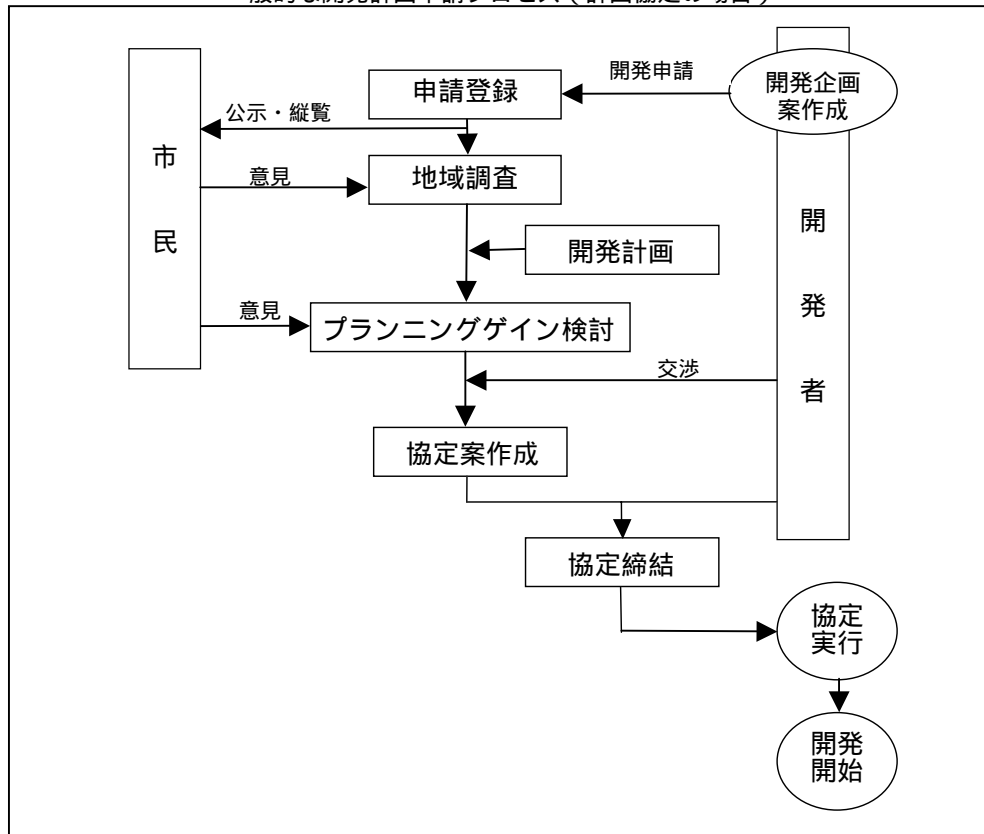
単一開発計画

大都市圏の市町村、ロンドン特別区が策定。基本計画と地方実施計画の両方の性格を合わせたもの。

(2)土地利用規制

- イギリスにおける土地利用規制の最大の特徴は、計画許可に対する地方公共団体に与えられた裁量の大きさである。許可対象の規定範囲は広く、ほとんどの開発案件が該当する。開発案件は個別に審査され、上位計画である「開発計画」が最大の判断材料とされているが、唯一絶対のものではない。
- 個々の開発が個別のメリットに即して判断されるため、地方公共団体と開発者の協議を経て、許可条件として開発申請原案にはない公共の利益 (プランニング・ゲイン) を開発者に義務づけることが多い。

■ 一般的な開発計画申請プロセス（計画協定の場合） ■



出典：「米国マスタープラン策定における住民参加制度」国土交通省建設政策研究センター

(3) 民活と集権

- 1979 年に誕生したサッチャー政権は、政府の負担軽減を唄い、従来の福祉国家路線の修正に着手し、地方行政をコントロールすべく中央集権が促進された。そして、煩雑な個別審査である計画許可制の計画作成過程の簡素化と開発規制過程の迅速化のために、2 段階であった地方行政制度を大都市圏においては一段階の区レベルに編成し、開発計画スキームも地域全体の「単一開発計画 (Unitary Development Plan)」に変更し、主務大臣の承認を不必要とした。1980 年代の主な成果は次の通りである。

都市開発公社

地方公共団体に代わって計画権限を行使でき、資金は中央政府からの補助金と土地売却代金で賄われる。事例) ドックランズ、リバプール

エンタープライズゾーン

企業の発展を奨励・促進する目的で設定される地区。地方公共団体や都市開発公社の計画により、環境大臣が指定。ゾーン指定により、10 年間にわたり開発規制の緩和(計画許可不要)、納税優遇、手続きの簡素化・迅速化が特典として付与される。

補助金の充実

都市開発補助金(地方公共団体と民間の協力事業が対象)、都市再生補助金(再開発事業全般を中央政府が直接管理徹底する目的で、環境省から直接プロジェクトに助成)が制定されたが、認可の迅速化のために 1988 年に都市補助金として合併した。

2. 計画許可制

(1) 計画許可制

- イギリスの都市計画は、地方公共団体が都市計画の将来目標を示すものとして策定する「開発計画」を実現するために、個々の開発行為すべてを許可によってコントロールする「計画許可制」が基本構造となっている。
- 「開発計画 - 計画許可制」という基本構造は、ネゴシエーション型の典型例であるが、1980年代の役割見直しの中で創造のための協議へと変化し開発規制というネガティブ・プランニングの中でよりポジティブな意味合いと位置付けられている。

ヒント！

- アーバンデザインのディテールまで事前に方向性が示されている。
 - ・ アーバンデザインのディテールに至るまで、都市計画の方向性がガイドラインとして地方公共団体より示されている。例えば、都市開発公社や住宅公社は、アーバンデザインのガイドラインを作成し、これに沿ったプロジェクトに対して支援を行うこととしている。（P.10-13参照）
- 概略許可で大枠を決め、詳細部分は留保事項として段階的に決めていく。
 - ・ 大まかなボリュームと用途、あるいは開発をしてもよいかどうかという大枠（基本設計レベル）を概略許可として決め、詳細部分は留保事項にして段階的に決めていく方法をとっている。事業者は、概略許可により概算の事業採算性を算出でき、その後の詳細な検討が行える。
 - ・ 二段階許可は便宜上であり、法律上の解釈としては、許可を二回得ている。留保事項は決まり次第、改めて許可を得る。
- 協議窓口は一本化されている。
 - ・ 協議窓口は一本化され、窓口担当者が庁内や関係者との調整を行っている。
なお、専門的な知識を有した者が窓口担当者になっている。
- 不当な協議・判断があった場合、開発者は国に不服申立てをできる。
 - ・ 地方公共団体が不当な公共貢献を求めることや不当な許可判断をした場合、開発者は国に不服申立てをすることができる。これが、事前協議の不透明さや長期化に対する一定の抑止力になっている。

■ 主体からみたイギリス都市計画における協議手法 ■

主 体			協議の場、制度など	備 考
公共	民間	市民		
	○		開発規制における協議	プランニング・ゲインの獲得を目的としたもので、70 年代初頭より顕著。
	○		伝統的パートナーシップ	公共が土地を準備し、民間が建物を建設する共同事業。戦後のタウンセンター再開発で頻繁に利用。
○			都市開発公社	ドックランドが代表例。80 年代民活路線の旗手的存在で、公共とは中央政府。市民参加が保証されていないと批判強い。
○			ポピュラープランニング	70 年代頃自治体の独善的都市計画への批判として始まる。市民のイニシアティブが大きい。
	○	○	デベロップメント・プランの策定	縦覧、公聴会、意見書提出など伝統的な参加が中心だが、双方のやり取りあり。民間企業も市民同様に積極的に参加。
	○	○	公聴会	開発規制における公的な協議の場。意見聴取というよりは議論の場。
○			新型パートナーシップ（第 3 セクター方式など）	都市開発公社に代わるものとして 80 年代に登場。
			ボランティア・セクター	ナショナル・トラスト、シビック・トラスト、グランドワークなどの数多くの NPO で、民間企業、公共団体が何らかな形で参加する場合も少なくない。

注) : 主導的な立場で参加する

出典 : * 1

○ : 参加する

: 場合によって参加する場合がある

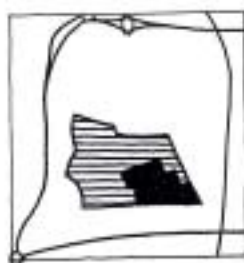
< 参考 > 都市計画の方向性の事前提示例（ロンドン）

出典：「URBAN DESIGN COMPENDIUM」 ENGLISH PARTNERSHIP, THE HOUSING CORPORATION

3-5.1 OPEN SPACE AND LANDSCAPE DESIGN

Provide a variety of open space types

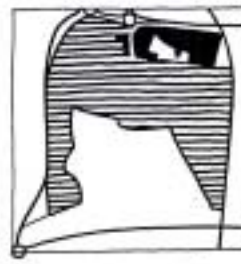
It is necessary to assess the quality of existing provision in the wider context (particularly for a large site or area), and use this as the basis for deciding on the elements of a proposed open space hierarchy. Table 3.4 provides a reference point for considering possible open space types (other than streets and footpaths dealt with in 4.4.1) classified according to location.



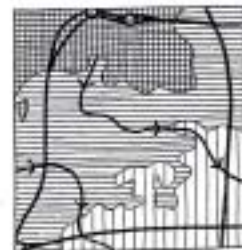
Identify areas of ecological importance to be preserved



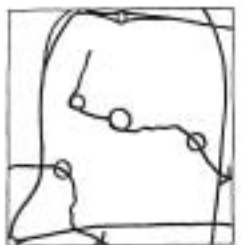
Add proposed greenbelt



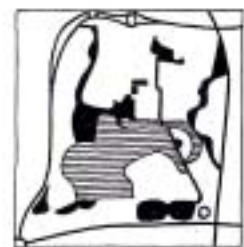
This provides the potential development area



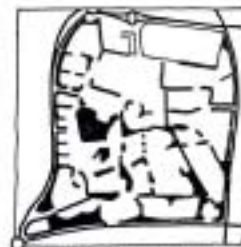
Take account of topography and watercourses



Consider potential water features



Identify hedgerows, woodland and recreational areas

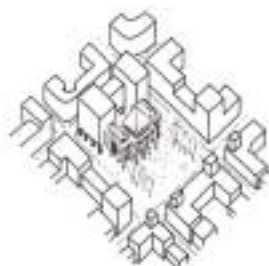


Establish a planting framework



The result is a landscape structure that stitches together all these elements (source: Cramlington South West Development Plan, Uweelys-Davies, 1991)

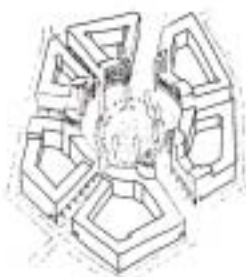
This is not a numbers game involving the developer providing a certain percentage of open space. Our best-loved urban parks and gardens are often intimate in scale and well cared for. There needs to be adequate green and open spaces to take a pleasant stroll, have a kick-about and provide habitats for wildlife to thrive, but it is the quality, rather than the quantity. Landscape is not just vandal-proof planting, unmown grass, and a maintenance headache. It is a route to civic pride.



Square centred on key civic building



Court located in block interior



Circus at street intersection



Plaza as extended forecourt space

Table 3.4 A typology of open spaces

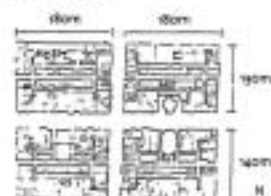
Principle open space types	Character and function
Greenway	A network of spaces encompassing cycle and footpath routes, but also acting as 'wildlife corridors' – enabling wildlife to travel through urban areas. Typically these follow streams or disused railways, for example, with green fingers penetrating from the countryside, through the town/city edge and into the urban core.
Waterway	Includes lakes, ponds, rivers, canals and streams, which provide rich wildlife habitats, offer recreational value and can be used as movement corridors.
Meadow	A public space for informal recreation, located on the edge of a neighbourhood. Often part of a flood plain comprising natural grasses and wildflowers.
Woodland / Nature Reserves	A wood or copse of trees left in the natural state, interlaced with internal footpaths, sometimes designated as a nature reserve, with restricted access to areas rich in wildlife.
Playing field	Open spaces formally laid out for active recreation, such as football or rugby – including golf courses. Management / ownership can be shared between schools, clubs and the wider community to ensure facilities are well used.
Churchyard, cemetery	Located adjacent to a church and often providing a green oasis at the heart of a community.
Allotments	A semi-public agglomeration of gardening plots rented to individuals by the local authority.
Park	See Table 3.5 for park types.
Green	An informal grassed public space associated with the focal point of village life, that sometimes incorporates a football or cricket pitch.
Square	A formal public space, no larger than a block and located at focal points of civic importance fronted by key buildings, usually hard paved and providing passive recreation.
Plaza	A public space associated with the extended forecourt of commercial (office / retail) buildings, with formal landscaping.
Communal garden	A semi-private space not accessible to the general public, usually located within the interior of a perimeter block, providing a centrally managed green space for residents.
Private garden	A private space located within the plot of an adjacent building.
Playground	A small area dedicated for child's play, that is fenced and located within close walking distance to nearby houses, overlooked by residents.
Courtyard	A private open space often for vehicular servicing/parking.
Atrium	A glass covered semi-public or private space serving as a thoroughfare, seating area and sun trap for building occupants or visitors.



Adelaide, Australia



Portland, USA



Edinburgh, New Town, UK



Chicago, USA



The proposed Ashlan Green urban extension in Leicester comprises an irregular or deformed block structure

3.7.2 BLOCK SIZE

Small is beautiful

In considering the optimum size of development blocks, a trade-off has to be struck between:

- Ease of access (see 3.1.4 on grid size);
- The ability to sustain a variety of building types and uses;
- The ability to change and adapt over time.

A useful rule of thumb is that block widths of 80-90m enable this trade-off to be achieved in a variety of different urban locations and circumstances, reducing to 60-80m in town/city centres.



Mixed use neighbourhoods should contain a range of block sizes to promote variety (adapted from Rauloth, 1993)

3.7.3 BLOCK SHAPE

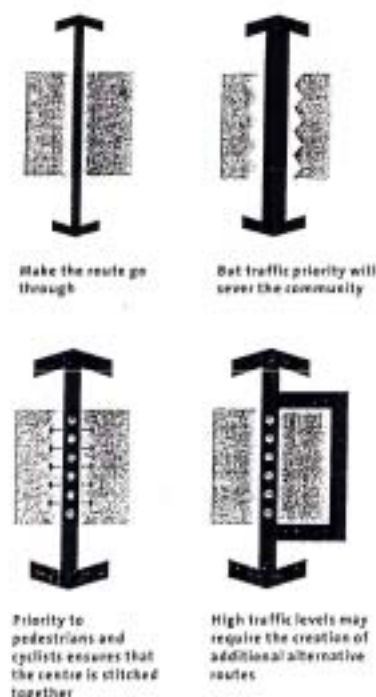
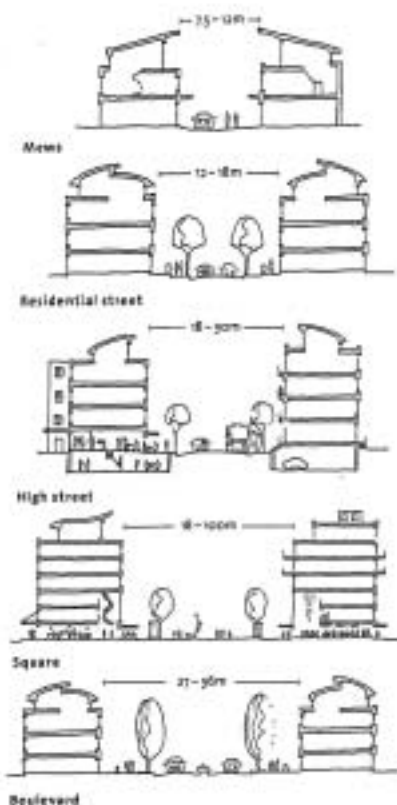
Shape for change

Square blocks are generally thought to offer the most flexible basis for accommodating a range of commercial and residential buildings and more options for internal treatment (see 3.7.4).

Rectangular blocks with depths of (say) 100m are more comfortably able to accommodate larger buildings, such as factories and warehouses, without exposing rear / side walls. These may therefore be more appropriate in certain circumstances, such as on the fringes (or 'transition zones') of town/city centres.

Rectangular blocks of (say) 100m x 200m orientated with their short side onto the main street can also be beneficial in increasing connectivity with the surroundings and providing more crossings and junctions, which serve to slow traffic, making it easier for pedestrians and cyclists. Residential buildings can then line the quieter sides of the block.

Irregular blocks can be moulded to respond to topography and the creation of focal points such as greens or squares with building frontages that need not be parallel.



As well as providing access to buildings and the services to them, streets are our most important public spaces. Streets serve many functions, not only the circulation of traffic, but walking, cycling, play and meeting people. The spaces defined by buildings frame the street.

Streets are multi-functional spaces and there is always the risk of conflict between uses. The key is to design for all the uses and users.

4.4.1 STREET TYPES

Define street types by capacity and character

The types of street to be included in a scheme are the key to its overall character. The conventional engineering-led approach to street classification is based solely on vehicular capacity. This regards streets as traffic conduits and ignores their multi-functional role. A new terminology is required to describe all the roles that streets can play in making successful places.

The classification of street types in Table 4.2 considers the street in terms of:

- **Capacity:** how movement of every kind can be accommodated safely.
- **Character:** the role of the street in the urban realm and the types of building and landscape that line it (which is also influenced by enclosure – see 3.1.3).

Table 4.2 Street types that combine capacity and character

Conventional capacity-based terminology	Streets that combine capacity and character
Primary distributor	Main road Routes providing connections across the city
District distributor	Avenue or Boulevard Formal, generous landscaping
Local distributor	High Street Mixed uses, active frontages
Access road	Street or Square Mainly residential, building lines encouraging traffic calming
Cul-de-sac	Mews / Courtyard Shared space for parking and other uses

4.4.2 MAIN ROUTES

Make the route go through

Through routes give life - they are the city's arteries. Determine the main route through the scheme, its relationship to the centre, and its links into the grid.

Pedestrian and vehicular through-movement are an opportunity to create lively, viable mixed-use, rather than a problem to be re-routed. Only where traffic levels threaten environmental quality (noise, fumes etc.) is remedial action necessary.

(2) 公共貢献(プランニング・ゲイン)

- 地方公共団体が開発者との交渉を通じて達成しようとしていることは、「開発申請案にはなかった公共性の観点からプラスになるもの」の獲得であり、これを一般に「プランニング・ゲイン」と呼ぶ。

■ プランニング・ゲインの分類 ■

申請されている 開発と直接的な 関連あり	タイプA	開発そのものをより望ましくするもの 例) デザインや材料の特定、敷地内公共空間の確保
	タイプB	開発から生ずる悪影響を緩和するもの 例) 道路の建設、駐車場の整備
申請されている 開発と直接的な 関連なし	タイプC	都市計画に関連した目標を達成するもの 例) 社会住宅の建設、雇用の確保
	タイプD	都市計画と無関係な目標を達成するもの 例) 自治体の一般財源への寄付、特定組織への献金

ヒント！

■ ハードよりもソフト的な公共貢献を要求するが多い。

- ・ 純粋なソフト貢献としては、「一部の用途への職業訓練機能の導入」「新規発生雇用者数に占める地域雇用率(1割等)の確保」といったものがある。
- ・ ソフトを目的としたハードとしては、「託児所の設置」「アフォーダブル住宅の付置(全戸の1割等)」「ファサードのデザイン」などがある。

■ 予め行政側が希望する公共貢献が事前明示されている。

- ・ 市全域を対象とした大枠と地区レベルの詳細な内容について、地方公共団体が希望する公共貢献が事前に整理されている。市全域を対象とした内容は、ローカルプラン(法定)に項目列記型で整理されている(ショッピング・リストという)。
- ・ 大規模な土地利用転換が予想される地区(鉄道ヤード跡地等)では、その地区を対象とした詳細な公共貢献の内容を示したもの(プランニング・ブリーフ)を地方公共団体が予め任意で作成しているケースが多い。
- ・ これらを元に開発者と地方公共団体が協議を行い、公共貢献の内容を決め
- ・ 公共貢献によって容積率割増が得られる場合もあるが、基本的に相互に比例関係はなく、ケースバイケースで判断されている。

- 公共貢献を開発行為の中で具現化する方法は次の3通りである。
 - 開発者に対し、計画案に公共貢献を取り込んで修正させ、再度許可申請させる。
 - タイプA及びBが対象、開発者の合意が必要
 - 条件付許可とし、その条件の中で公共貢献を指定する。
 - タイプA及びBが対象、開発者の合意が不要
- ＜条件付けの原則＞
 - 「計画庁が適当と考えるもの」(都市農村計画法 1990 年統合法 70 条 1 項 a)
 - ア．計画目的で課さなければならない。
 - イ．許可される開発に関連していなければならない。
 - ウ．妥当なものでなければならない。
- 自治体が開発者と合意で協定を締結し、その協定の中で公共貢献を担保する。
(計画協定 planning agreement)
 - タイプA～Dが対象、開発者の合意が必要

ヒント！

- 公共貢献の実現は、計画案の修正、条件付許可、計画協定で担保している。

3. 計画協定

- 計画協定制度とは、地方公共団体が土地の開発あるいは利用を制限もしくは規制する目的で、その土地の権益を有する者と協定を結ぶことを認める制度である。あくまで協定であり、当事者間の同意により締結される。第三者に譲渡された場合、新しい所有者をも拘束する。(1971 年都市農村計画法 52 条→1990 年新統合法 106 条→1991 年計画・補償法で一方的約定と協定を合わせ「106 条 計画義務」)
- 1947 年の『都市・農村計画法』では、協定締結に大臣承認が必要とされたが、1968 年に大臣承認が廃止されたのを契機に、1970 年代以降には頻繁に利用されている。
- 協定内容は、地方土地負担台帳 (Local Land Charge) に税などと同様に登記される。協定は署名証書として作成され、内容が遵守されなかった場合には裁判所を通じて開発を差し止めることができる。
- 協定内容は次の3点をすべてクリアすることとされた。(1983 年環境省通達)
 - ア． 要求内容は当該開発の実行に関連して真に必要なもの
 - イ． 要求の程度は当該開発の規模や内容と照らし合わせて妥当なもの
 - ウ． 開発者の負担の程度は、納税者負担や利用者負担と比較して妥当なもの
 また、許可条件に設定することが法的にできないような場合にのみ用いるように指導している。そして、1991 年通達では、新たに広範な都市計画目標 (例：複合開発でのアフォーダブル住宅の建設、自然環境系の保全対策) を明示的に認めている。

< 参考 > 一方的約定 unilateral undertakings

開発者が自ら負担する部分を一方的に設定し、それを署名証書として地方公共団体に送付することで、従来の協定に代わる制度である。地方公共団体及び中央政府は計画許可申請を審査する際に、その内容を考慮しなければならない。地方公共団体の過剰要求を抑制する効果があると考えられている。

■ 協定内容の例 ■

内容	件数	割合
開発のコントロール（契約、設計、建築資材の選定等）	754	88.5%
利用制限（開発後の利用者：高齢者住宅の年齢制限、住宅困窮度等）	615	72.2%
金銭的貢献（インフラのための負担金等）	461	54.1%
道路関連の改善	290	34.0%
法的コストの負担（協定書作成のための弁護士費用等）	276	32.4%
環境対策	153	18.0%
インフラ供給（道路関係以外）	112	13.1%
騒音等の対策	91	10.7%
保全対策	54	6.3%
コミュニティ施設等の全負担	44	5.2%
コミュニティ施設等の一部負担	35	4.1%
総協定件数	852	

出典：* 1、HMSO（1992）

● 計画協定制度の課題としては、次の4点が挙げられている。

協定内容の不確定性

地方公共団体に与えられた裁量権が大きいため、ゾーニングに代表される仕様規制と比較して、開発における不確定要素の度合いが大きい。計画協定は許可条件と異なり、当該開発と直接関係ない内容も指定できるので、開発者にとって好ましくない状況を引き起こす。

その背景として、イギリスでは、土地評価額が開発から得られる総収入から開発の総コストを減じた残額として決定されることがある。協定内容を実現するコストは、コスト要因として土地価格を押し下げる効果をもつ。よって、開発利益の公共還元という性格は薄れる。

協定内容の妥当性

地方公共団体の要求が開発者の合理的な期待の範囲を超えることは、可能性として大いにありうる。だが、開発者は、開発そのものを拒否されるよりは、多少過剰な負担をしても開発を推進したほうが結果として好ましいという判断は、依然として開発者の合理的な判断であり、多少の過剰要求に対しては、むしろ地方公共団体及び開発者双方の利益が一致する場合が少なからずある。

1991年の計画・補償法で導入された一方的約定が過剰要求に対する歯止めの役割を果たすと考えられるが、開発者側からの自発的な提供が過剰な場合には有

効ではない。開発者が計画許可を得るために過剰なプランニング・ゲインを提供する例は少なからずあり、地方公共団体のプランナーにとっても誘惑的である。この誘惑を断ち切り客観的な判断を行うことを支えるのは、地方公共団体側の審査担当者のプロフェッショナリズムと良心のみである。

交渉プロセスの長期化

協定を前提とする開発規制の交渉は、非常に長期にわたるのが普通である。一般には、大規模開発になるにつれて交渉事項は多くなり、期間も長期化する傾向が強くなる。

大規模開発では、開発者の金利負担は膨大なものとなる。交渉が成立せず、開発できない期間が長くなればなるほど、その負担は大きい。多少、地方公共団体から過剰な要求があっても、それに対抗して開発できずに金利負担だけが累積していくよりは、要求を受け入れて開発を推進する方が望ましいと考えるインセンティブにもなっている。

地方公共団体側は、交渉を有利に運ぶためのひとつの戦略として意図的に交渉の長期化を利用している側面がイギリスではみられるようだが、場合によっては不必要な社会的コストを発生させているのみならず、計画協定という制度自体の根幹を揺るがすものとの認識が必要であろう。

交渉プロセスの秘密性

長期化とともに、開発規制における交渉プロセスの大きな問題は、ほとんどが密室で行われ、プロセスと結果を一般市民が直接知る仕組みがないことである。開発案の最終的な是非の決定は、地方公共団体のプランナーの報告（交渉経過と結果を含め）を受けた議会の計画委員会であり、その構成員は選挙によって選ばれた議員であるから、民主的な管理がなされているとはいえる。

しかし、協定内容はきわめて専門的であり、地方公共団体と開発者の利害が一致していることもあって、両者の暗黙の合意が存在しているといえる。

100%の公開性を求めることに無理があるとするには、ひとつの前提がある。その前提とは、市民の、プランナー及び議員を含めた地方公共団体による都市計画に対する一般的な信頼感である。地方公共団体が究極的には市民のために行動しているという信頼感が希薄なところでは、交渉に多くを頼る形式のまちづくりにおいて、市民の「知る権利」がより強調されねばならないだろう。

< 参考 > シティ(ロンドン)における開発規制

1. 開発規制の方法

プランナーの裁量

ゾーニングによる仕様コントロールではなく、開発を個別のメリットに応じて審査する許可制度を採用している。審査側に大きな裁量権が与えられている裁量規制である。許可判断の基準としての客観的根拠は「開発計画」のみとなっている。

ユニタリー・デベロップメント・プラン(UDP)

図面中心から計画書中心に変更されている。「基本計画」と「地方実施計画」の統合版として作成され、都市の望ましい将来像を示す計画書である。

シティの内部構造

議会と行政執行部局の判断により許可を出す。具体的には、通常、個別案件を Planning Department で審査し、Planning Committee(議会の委員会)に対して許可・不許可等を推奨し、同委員会でシティとしての意思決定を下す。議会は一般住民から選出されており、専門家集団である Planning Department に属するプランナーの意見は大きな影響力をもつ。重要でない案件はプランナーに一任される。

2. 開発基準

容積率

1994 年策定の UDP で容積率基準を削除(過去 50 年近く 500%を採用)した。容積率は開発スケールに間接的に関連するものであり、周辺建築物との調和からの判断で設定している。

セントポール寺院への高さ制限

ランドマークの眺望保全として高さ制限がある。シティ内部での建築物の高さ制限(1938 年)であり、かなり近距離の眺望保全策として機能している。規制対象区域を一辺 50 f t のグリッドに分割し、各グリッドの中心点における許容限界高さを示したプランをシティが作成している。ストラテジック・ビューによる規制を含む。(既存不適格ビルあり)

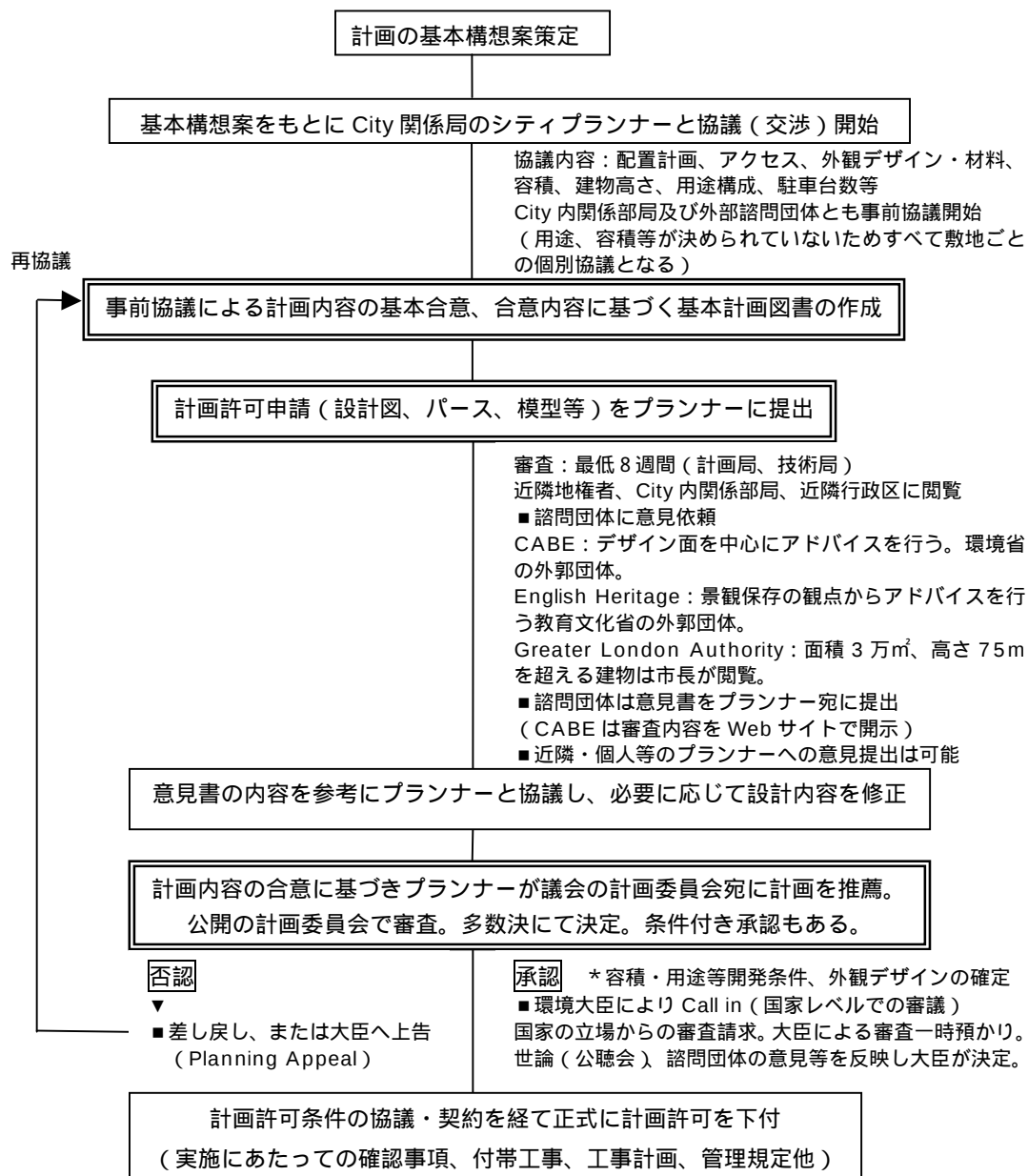
ストラテジック・ビュー

複数の地方公共団体にまたがる眺望保全の方針として策定される。シティでは、ストラテジック・ビューに悪影響を与える計画許可申請に対する決定を下す事前に、他の地方公共団体に助言・コメントを求めることを方針に明記している。

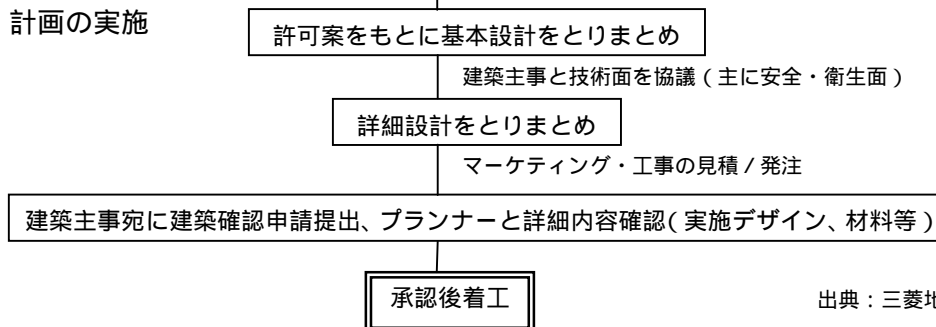
出典：三菱地所資料

< 参考 > シティ(ロンドン)におけるオフィス開発の行政折衝

1. 計画許可の取得



2. 計画の実施



出典：三菱地所資料

・アメリカにみる都市計画制度

【参考制度】開発審査（自由裁量型）、特別ゾーニング地区制度

1. アメリカの都市計画

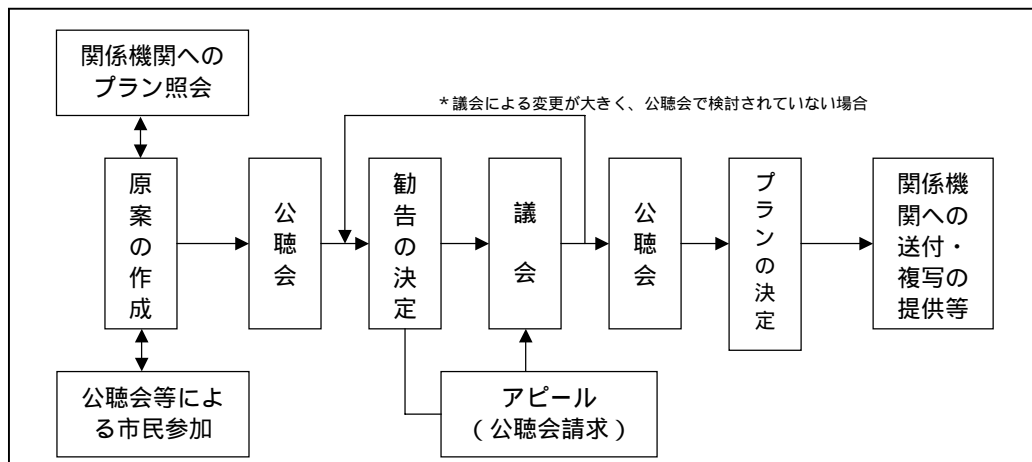
(1) 都市計画制度

- アメリカにおける連邦政府の権限は、経済・外交・軍事等の国家レベルの政策分野に限られており、都市行政をはじめとする一般的な内政事項は州・自治体政府の権限となっていることから、標準的な都市計画制度は存在しない。しかし、アメリカ経済の拡大により都市が成長したことを受け、全国的に共通の都市問題が認識されるようになったことから、連邦政府は『標準州ゾーニング授権法（Standard State Zoning Enabling Act）』（1924年）と『標準都市計画授権法（Standard City Planning Enabling Act）』（1928年）をモデル法として制定し、州や地方公共団体に都市計画の法制化を促がした。都市計画制度に関しては、各州により計画法、地域制法、建築法、住宅法という4つの制度体系から構成されることが多い。
- アメリカの都市計画は、「総合計画」と「ゾーニング」により特徴づけられているが、加えて「宅地分割基準（サブディビジョン）」「公図（オフィシャル・マッピング）」「カベナント（土地所有者間で締結される土地利用のあり方に関する私的契約）」といった手法が用いられる。また、特定の地区・地域において計画の基準・規制を定めた特別地区計画（スペシフィック・プラン）、コミュニティ・プラン、ネイバーフッド・プランと呼ばれる“計画法”と“地域制法”の中間的な制度もある。

(2) 総合計画（コンプリヘンシブ・プラン、マスタープラン、ジェネラル・プラン）

- 「総合計画」は、「地方公共団体が連邦政府の補助金や事業に対する資格を有するためには総合計画を準備しなければならない」とした『住居法（プログラム 701）』（1954年）により策定が進められた。都市の将来的な方向性や主要政策を公式に表明したプランであり、土地利用や公共施設整備についての20～30年スパンの長期的な目標とそれを達成するための法的な手段を示すものである。特に、成長管理政策などの一環として地方公共団体の自由裁量的な土地利用規制の合憲性や妥当性を判断するために、マスタープランとの整合性が問われるようになっている。
- 「総合計画」の策定は、一般的に「州法」に規定されている。地方公共団体によっては、市憲章で都市計画委員会にその策定を義務づけているところもある。
- 「総合計画」には、概して土地利用・交通・住宅・保全・オープンスペース・騒音・安全の7分野が盛り込まれている。しかし、将来的な都市像を配置・デザイン等に至るまで詳細かつ厳密に、かつ長期間にわたり固定的に計画を定めることの不合理性が指摘されたことにより、策定プロセスの正当性・合理性・柔軟性が重視されるようになり、近年では住民参加プロセスが積極的に導入されるようになっている。

■ カリフォルニア州におけるジェネラル・プランの決定手続き ■



(3) 土地利用規制

- アメリカでは、政府・地方公共団体は課税権、収用権、ポリスパワーの3種類の公権力を有している。土地利用規制は直接の土地利用や立地を制限するものであるが、公共目的のために補償なしに民間の特定の行為禁止を行う点からポリスパワーの行使にあたると考えられている。土地利用規制の手法としては、ゾーニング制、宅地分割基準、公図制（将来建設予定の公共施設を具体的に計画図上に指定して建築行為を禁止）等がある。
- 「ゾーニング制」は、『標準州ゾーニング授権法（Standard State Zoning Enabling Act）』に基づき策定された州法を法的根拠となり、地方公共団体の「都市計画条例」として定められているもので、「総合計画」とともに土地利用計画を実施するための総合的な都市政策及び法的根拠となっている。都市を小さなゾーンに分割し、そのゾーン内の敷地に配置することのできる建物の規模と用途を法的に定めるもので、都市の「総合計画」をコントロールする有効な手段と考えられている。1928年の『標準都市計画授権法』の公布に伴い、多くの大都市において「総合計画」をはじめとする他の都市計画手法に先立って施行されている。
- 近年、既存のゾーニング指定が特定地区における将来の望ましい土地利用に合致していない場合、都市全域のゾーニングを見直すのではなく、特定地区に限って変更するリゾーニングが用いられており、さまざまなゾーニング手法がみられている。

ヒント！

■ 新たな公共の利益を含む都市計画の提案ができる

- ・ 提案内容に新たな公共の利益が認められる場合、既存のゾーニング変更が可能であることから、新たな公益・福祉のあり方を含めて都市計画として提案することができる。都市計画変更手続きと開発許可審査は同時に行われる。

■ アメリカにおけるゾーニング手法 ■

インクルージョナリー・ゾーニング Inclusionary Zoning	ゾーニング規制の範囲内で適切な複合的土地利用を実現する手法。多くの場合、高所得者用住宅開発に中低所得者用住宅を包含させることを目的としている。
パフォーマンス・ゾーニング Performance Zoning	Impact Zoning と呼ばれ、一般的に必要な最低限の条件と最大の許容限度を予め定め、プロジェクトが与える影響（騒音、震動、臭気、交通量、景観等）に応じて土地利用や密度を柔軟に決定するもの。影響軽減手法の提示と実施意向により開発許可が与えられる。
クラスター・ゾーニング Cluster Zoning	密度（Density）ゾーニングと呼ばれ、大規模住宅地開発等で開発対象地区の自然環境条件等を配慮して、個性的な街路パターンや敷地規模を柔軟に設定することで総住戸数（住宅密度）も確保しようとするもの。
スポット・ゾーニング Spot Zoning	提案された開発行為が望ましいものであるにも拘わらず、包括的なゾーニング指定になじまない場合、敷地に対するゾーニングを限定的に異なるゾーニングに変更する手法。
インセンティブ・ゾーニング Incentive Zoning	従来のゾーニング制度が造形的に味気ない都市空間を創出し、用途分化により都市活動の停滞を招くとの認識から生まれたデザイン・コントロールのための一制度。公共空間の整備により容積率緩和を得るというボーナスが一般的。ボーナス対象が拡大し、制度主旨と無関係な不必要な取引、行政手続きの煩雑化等の問題から見直し・改善が行われている。
計画単位開発（PUD） Planned Unit Development	田園地域や郊外地域において中規模以上の新規開発を行う場合に条例に基づき適用。ゾーニング法規の適用を棚上げできる代わりに、開発者は従来のゾーニングと同程度の開発密度を確保しながら、行政との協議により地区内の道路計画・建物配置・住居タイプ・土地利用の混合等を柔軟に計画できる。これが公聴会・開発影響評価調査等を経てマスタープランとされ、ゾーニングに代わる対象地区の開発規制として法的拘束力をもつ。
開発権移転（TDR） Transferable Development Rights	歴史的建造物の保存や自然環境の保全のために、対象地の開発許容容積のうち未利用容積を、近隣の別の土地に移転して利用するもの。歴史的建築物の保全と開発による経済的利益の調整手法として用いられる。

出典：* 8 より作成

(4) ゾーニングの変更手続き

- ゾーニングの変更（標準州ゾーニング授權法第5節）には、通知や公聴会等の手続きが必要であるが、ゾーニング改正によって影響を受ける近隣の土地所有者の20%以上が反対した場合には、議会全員の3/4以上の賛成が加えて必要となる。
- ニューヨーク市の場合、条例に書かれていない特別許可（市憲章第8章72節2項、73節04項、74節21項）の項目については、特別の合意を交わすことができる（市憲章197-c節）。これは制約的権利義務設定文書（Restrictive Declaration）と呼ばれるもので、不動産譲渡証書に記録され、所有者が変わっても効力を有し、ゾーニングマップ冒頭にリストアップされ、さらにゾーニングマップに標記される。

(5) 開発負担とリンケージ・プログラム

- 「リンケージ・プログラム」とは、大規模な民間都市開発事業の開発効果を住宅供給や就業機会・コミュニティサービスの提供などに結び付けようとする都市政策である。地方公共団体からみると、開発利益の社会還元の一手法である。
- 開発許可と引き換えに、開発規模に見合うアフォードブル住宅の建設、地方公共団体が設置する住宅基金への供出金を求める「ハウジング・リンケージ・プログラム」が中心となっているほか、託児所の付置を義務づけたものもある。

ヒント！

- 公共貢献がメニューとして事前に明示されている。

< 参考 >

サンフランシスコ「オフィス・アフォードブル住宅供給プログラム」

- ・ 1981年から5年の試行期間を経て、1985年にサンフランシスコ市の都市計画条例の一部として正式に施行された（1990年一部修正）。
- ・ 2.5万sf.以上のオフィス開発の許可申請者に対して、延床面積×0.000386＝戸数の住宅建設あるいは6.94ドル／sf.の負担金を求める。
- ・ 開発者は、ア）開発者自らアフォードブル住宅を供給する、イ）パートナーシップやジョイントベンチャーによりアフォードブル住宅を供給する、ウ）市住宅局に住宅基金として献金する、の3つから選択する。
- ・ アフォードブル住宅とは、賃貸の場合は平均所得の30～60%の所得世帯が支払い可能な家賃、分譲の場合は平均所得世帯が購入できる価格であることが求められ、その住宅は50年間価格設定を維持することが義務付けられる。

ボストン（1983年）

- ・ 10万sf.以上のオフィス、ホテル、商業施設の建設に対して、都心部は6ドル／sf.、その他地区は5ドル／sf.を7年間分割で市住宅基金に支払う。
- ・ 住宅基金は低所得者用住宅建設に利用されるが、実際に建設供給することも可能。その他、職業トレーニングのための費用負担等も義務づけられている。

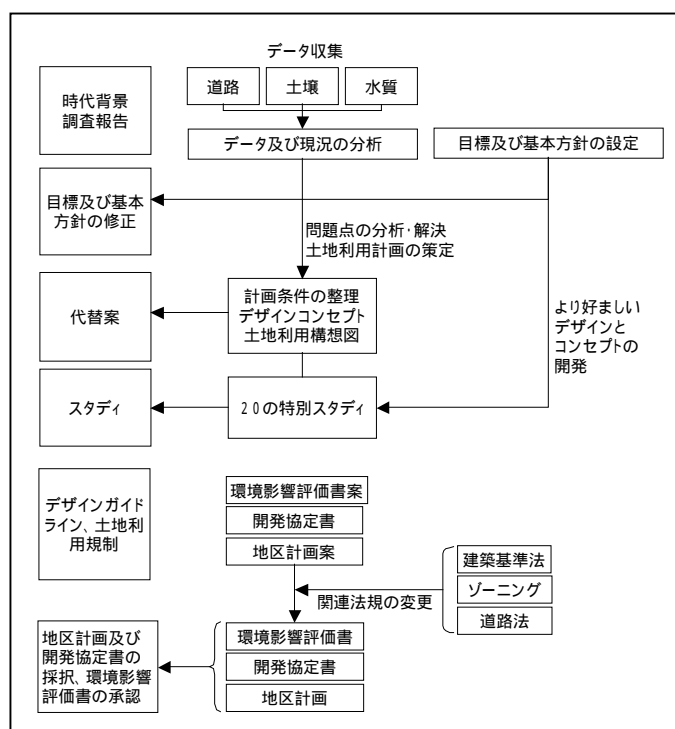
(6) デザイン・ガイドライン

- 「デザイン・ガイドライン」は、調和の取れた快適なまちづくりを進めるために、都市環境整備の方向を示す都市デザイン指針である。都市全体の環境整備の基本方針から、建物規模やデザインをはじめとして、壁面線の位置、街路からの眺望の確保（ビュー・コリドー）、広場などの半公共空間の提供、公共性の高い水辺への一般のアクセス保証（パブリック・アクセス）等の規制・誘導が行われる。

(7) スペシフィック・プラン(特定地区計画:カリフォルニア州)

- カリフォルニア州において計画単位開発（PUD）に代わり用いられているのが、州法に定められている「スペシフィック・プラン」である。土地利用の目標やガイドラインは、開発協定の一部として位置付けられ、市の「総合計画」の一部をなす地区別計画として法的根拠を有することにより計画誘導が図られている。

■ ミッションベイ開発の計画プロセス ■



- 「スペシフィック・プラン」は、地区全体の開発案と特定の開発基準、開発をサポートするための公共施設やインフラを予め明確にすることができるので、大規模な敷地を単一の開発者により段階的に開発する場合に極めて有効である。その場合、開発に先立って開発者と地方公共団体との間で「開発協定」を取り交わすことにより、開発者は経済動向等を考慮した段階的な事業実施が保証されると同時に、学校や公園のための用地提供やインフラ整備を義務づけられる。

ヒント！

- 開発協定の内容が、マスタープランの一部に位置付けられることで公共施設整備の実行が担保される一方、段階的開発が開発者の判断で行える。

(8)行政機構(サンフランシスコ市の場合)

都市計画審議会

- ・ 市の憲章により役割と権限が位置付けられる都市計画に関する政策決定機関。市の都市計画局により立案・検討された「総合計画」等の立案、開発許可申請、ゾーニング部分修正、特例措置申請、都市計画関連法案の提案、開発許可に伴う許可条件の提示などの審査・判定・採択を行う権限を有する。
- ・ 審議会の決定は、市・郡議会で覆されない限り最終的なものである。
- ・ 審議会委員は、審査にあたり評価基準のうちどれを重視するかについての自由裁量権が与えられている。
- ・ 審議は、都市計画局スタッフが作成した調査報告書や意見書等や、建築審査委員会の見解・評定などが検討素材として準備される。
- ・ 都市計画審議会は7人の委員で構成され、うち5名は市長により任命され、2名は助役と公共事業局長という職権による委員となっている。委員任期は4年で、委員報酬は会議出席時の謝金程度で無料奉仕に等しい。

都市計画局

- ・ 市の都市計画に関する政策決定機関である都市計画審議会の活動を補佐し、採択事項の実施状況を監視する役割を担う。
- ・ 都市計画局長を筆頭に、計画・ゾーニング課、長期計画課、事業課等から構成され、各課は計画技官と事務官のスタッフが配置されている。
- ・ 計画・プログラム課の主要業務は、都市計画審議会により採択される都市計画・政策の立案、その政策遂行に必要な特別研究やプログラムの検討、採択された計画・政策の実行、定期的な総合計画の見直しなども含まれる。
- ・ 事業課の主要業務は、都市計画審議会において採択された政策や計画の実行であり、都市計画条例、都市区画条例、州環境保全法などの関連法規を執行する。事業課の局次長は、ゾーニングの執行官も兼ねている。

2. 開発審査

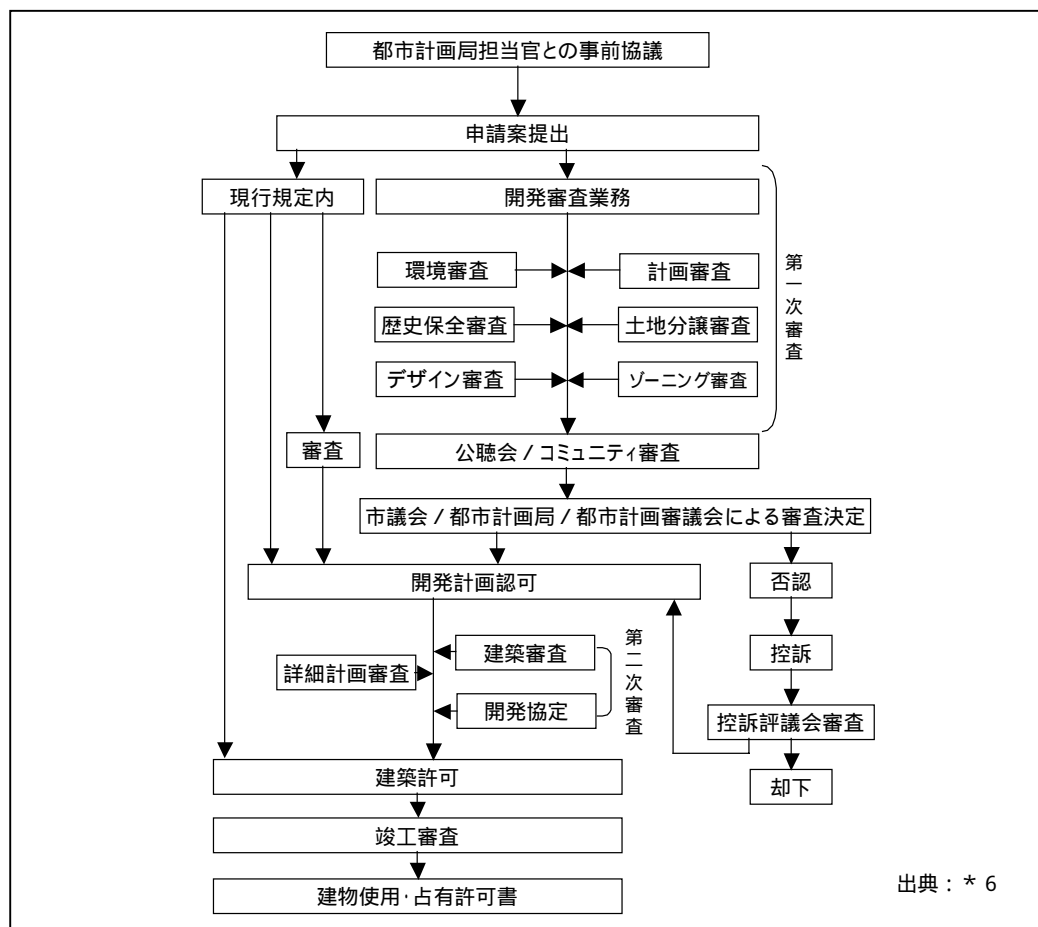
(1) 自由裁量型審査

- 開発審査プロセスは、原則的にはケース・バイ・ケースであり地方自治体によっても厳格さが異なる。サンフランシスコの審査プロセスは、一般的にアメリカにおいて「自由裁量型 (Discretionary Review)」と呼ばれるもので、法の画一的な運用を避け、都市計画局のプランナーの能力と経験に基づき、画一的な法の運用では対処できない個別事情に配慮するだけでなく、計画のより詳細な部分まで評価判断を行おうとするものである。この審査制度は、主として計画審査、環境審査、アーバンデザイン審査の3つの個別審査からなる。
- 申請前に行政との事前協議行われることがあるが、条例等に基づく正式な手続きで行政側に裁量の余地があるため、日本の事前協議は正式な手続き内に含まれる。

ヒント！

- 各種審査が中心であるが、ゾーニング条例が定める最低基準を満たせば、開発審査を経ずに建築行為に移行できる迅速な手続きも設定されている。

■ サンフランシスコの開発審査プロセス ■



- ニューヨーク市は、土地利用審査手続きを市憲章(第197-c節)に定められている。建築許可は建築局の所管であり、建物計画面とゾーニング条例の整合を審査する。ゾーニング条例の特別許可の審査対象となるゾーニング変更やボーナス協議の正式手続き等は、都市計画局との十分な事前協議後に最大5ヶ月の正式審査に移行し、都市計画委員会で審査される。

■ 標準土地利用審査手続き (ULURP) [New York City 1990] ■

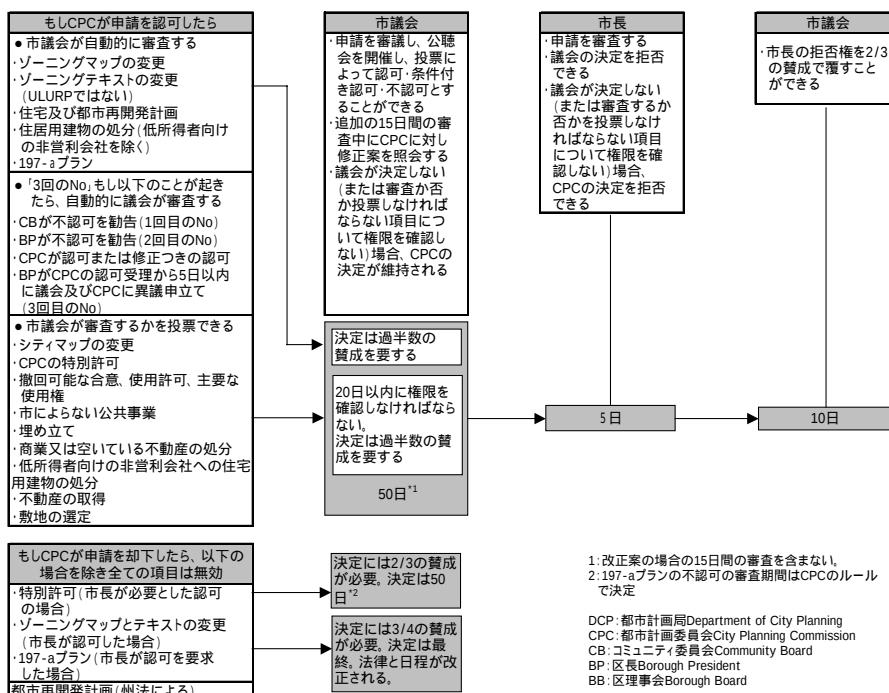
出典：* 7

都市計画局DCP 申請と事前認可	コミュニティ委員会CB	区長(及び区理事会) BP(BB)	都市計画委員会CPC
・シティマップの変更 ・サブディビジョンマップの図化 ・ゾーニングマップの変更 ・CPC特別許可 ・市所有の不動産に対する使用許可等(憲章要件による) ・市によらない公共事業 ・住宅及び都市再開発計画 ・埋め立て ・不動産の処分 ・不動産の取得 ・敷地の選定	・市民に知らせる ・公聴会を開催する ・CPC、BP(及びBB)へ勧告を提出する ・使用許可及びリースについての権利を放棄できる	・BPはCPCへ勧告を提出する、またはそうする権利を放棄する ・BBは(プロジェクトが1つ以上のCBに影響する場合)公聴会を開催し、CPCへ勧告を提出する、またはそうする権利を放棄する	・公聴会を開催する ・申請を認可、修正または不認可とする ・市議会に認可及び修正つき認可を提出する ・不認可は最終決定である、ただしゾーニングマップの変更・特別許可及び都市再開発計画を除く
要する時間	60日	30日	60日

ヒント！

- 正式審査手続きに要する最大日数が定められている。

■ NY 市議会及び市長による土地利用審査手続き [New York City 1990] ■



出典：* 7

- 都市計画局プランナーの判断は、都市計画審議会が開催する公聴会などの公開討論を経ることで、審査プロセスの透明性と公正が保証されている。都市計画審議会による審査結果を覆すには、市議会で議員の2/3以上の支持を得ることが必要であり、現実にはそれを覆すことは難しい。

(2) 環境影響評価審査とアーバンデザイン審査

- 「環境影響評価に関する審査」は、各州の環境保全法により位置付けられていることが多い。通常、都市計画審議会が環境に対する影響が大きいと判断したプロジェクトに対して、その旨を通知し、環境影響評価書案の作成・提出を求める。自然環境や騒音・汚染だけでなく、重要な歴史的・考古学的・建築的・美的な資源、既存コミュニティや近隣に対する影響、貢献（雇用開発効果等）も調査対象となる。
- 「アーバンデザイン審査」は、都市計画部局のスタッフによって 植栽（ランドスケープ）と環境、 建造物そしてオープンスペースに対する関係性、 交通動線、生活環境の保護、 他の法制度との整合性等（サンフランシスコの場合）等の内容について審査し、必要に応じて都市計画局が勧告を行う。この勧告は、開発行為以外は法的根拠がないが、開発許可に対する法的権限を有する都市計画審議会の決定に大きな影響力をもつことから、実質的に主要開発プロジェクトがこの審査過程を経ることになる。

ヒント！

- 公共貢献によるプラス面の評価軸が設定されている。
 - ・ 環境アセスメントの比重が日本より重い。環境負荷等のマイナス面のチェックだけでなく、社会的インパクトや貢献（雇用開発等）もアセス報告書に盛り込まれる。
 - ・ 公共貢献は、地元雇用数や職業訓練機会の確保、アフォーダブル住宅の整備等がある。

3. 特別ゾーニング地区制度(ニューヨーク)

(1) 特別ゾーニング地区

- 既存のゾーニング指定が特定地区における将来の望ましい土地利用に合致していない場合、都市全域のゾーニングを見直すのではなく、まずは特別許可の拡充という形で対応されてきたが、1970年代以降は特定地区に限って新たにゾーニングを決める「特別ゾーニング地区制度」が導入された。
- ニューヨーク市におけるゾーニング制度は、一般的に用途純化と地上レベルでのオープンスペース確保に最大の重点をおいたものであったが、地区固有の景観上の特質と利用を調整的にコントロールすることを目的としていた。特別地区に指定された地区においては、開発者は市の要求する公共アメニティを提供することが義務づけられ、加えて開発者が計画に要求されている以外の公共アメニティを盛り込んだ場合は、その見返りとして法定容積率の割増等の規制緩和を認められるという内容である。これまでに30余地区が特別ゾーニング地区制度の適用を受けている。

■ ニューヨーク市における主な特別地区 ■

指定年	地区名	概 要
1967	特別劇場地区	劇場建設を条件にボーナス容積付与
1969	特別リンカーンスクエア地区	壁面線を街路境界線一杯に建設、アーケード設置、低中所得層向け住宅の整備を条件にボーナス容積付与
	特別商業制限地区	歴史地区に設定し、住民向け等商業に制限
	特別バッテリー・パーク・シティ地区	公共アメニティ提供を条件に容積緩和
1970	特別国際連合開発地区	公共アメニティ提供を条件に容積緩和
	特別グリニッジストリート開発地区	歩行者用通路の整備を条件に容積付与
	特別五番街地区	1階及び容積の最低100%を小売スペースに、五番街にふさわしい用途導入、壁面線を街路境界線一杯に建設、裏側での広場設置等
1972	特別サウスストリート・シーポート地区	歴史地区の低層街並み維持のために開発権移転
	特別ブルックリンセンター開発地区	廃止
	特別パーク地区	廃止

出典：*7より作成

(2) ミッドタウン・ゾーニング

- 容積率割増や開発権の移転等のボーナス制度等、民間開発に対する各種誘導措置が多様化し、その適用が個別的になるにしたがい、開発者と行政との調整手続きがますます煩雑になる傾向にあった。さらに、特別インセンティブ導入の本来の目的である都市空間の公共アメニティの向上にも、期待した程の効果が生まれていない現実が強く指摘されるようになった。
- その結果、ニューヨーク市は 1980 年代に入り、これまでの個別対応型の自由裁量規定を見直すとともに、インセンティブの中心的存在であったボーナス制度も厳しく制限する方針を打ち出し、1982 年から約 5 年間の試行期間と見直しを受けて「ミッドタウン・ゾーニング」を実施している。

<特徴>

- ・ 成長コントロールの考え方に基づく開発重点地区の誘導（安定化地区と成長地区の設定）
- ・ 法規の強化による街路レベルでの公共アメニティの創出（街路レベルの小売店舗の設置、敷地境界と建物壁面線の一致、地下鉄入口の敷地内移設、敷地内の通り抜け可能な歩行者ネットワーク、歩道分断の禁止、日照及び天空確保のための形態規制は義務であり、ボーナス対象から除外）

・カナダ(バンクーバー)にみる都市計画制度

【参考制度】開発審査（事前確定型と自由裁量型） 予備審査

1. 開発審査

(1) 事前確定型ゾーニングによる開発許可

- 開発行為は、市の憲章において、「すべての土地あるいは建物用途の変更、土地に関わる建設土木等の行為の実行」と定義されている。開発許可は、開発申請者が対象敷地を市のゾーニング条例に照らして適正に利用・開発されるかを審査するものである。
- 適正な土地利用と周辺の街並みと調和した建物の開発を誘導するためのゾーニング「開発条例 Zoning and Development By-law」による規制を行っている。市全体やそれを構成する地区の将来像をもとに市議会によって策定された市の政策を法令として表現したもので、各地区に対して開発可能な用途と規制を定めている。
- 規制内容は、土地利用、建物の位置、高さ、容積率、床面積、デザイン、建物の壁面線の位置、壁面後退（セットバック）、庭、オープンスペースなど。駐車場、荷積駐車場、駐輪場は、駐車場条例 Parking By-law により規制されている。
- 許容用途は、無条件で許可される用途と条件付で許可される用途がある。
- 土地利用の条件、規制の制限や緩和は条例に記されているが、都市計画局長あるいは開発許可審査会が決定することができる。
- 都市計画局の計画審査官によって処理される。特別に審査を必要としない戸建住宅、二世帯住宅は、都市計画局長に代わり建築・事業許可局が建築許可と一括して審査する。また、多くの単純な開発申請は、「開発情報・申請センター」あるいは「開発許可申請審査グループの担当課長」が局長業務を代行し、短期間に効率的に処理し、審査結果を決定している。開発許可申請の審査期間は、単純な開発審査で2～3日以内で処理され、小規模の集合住宅・商業施設・工場施設は7週間以内に結果が出される。

ヒント！

- 事前明示型コースが設定されており、選択できる。
- ・ 明確な基準があり、それに適合すれば開発許可が下りる。都市計画局で審査される。

- 却下あるいは許可条件に異議のある場合は、決定後 30 日以内に例外規定審査会上告することができる。

(2) 自由裁量型ゾーニングによる開発許可

- 敷地周辺に重大な影響を及ぼす開発を「主要開発 Major Development」として、自由裁量型ゾーニングによる開発許可審査を行っている。一般のゾーニング制度が画一的で個性的な環境づくりに柔軟性を欠くとの評価から、規範的な事前確定型ゾーニング手法より柔軟な自由裁量型ゾーニング制度を導入し、既存の街並みや価値のある眺望、歴史的建物の保全といった地区固有の新しい開発を実現することをめざしている。

ヒント！

- 自由型コースが設定され選択できる。
 - ・ 現行規定に収まらない開発計画が対象となり、審査の明確な基準はなく、個々の計画にあわせて協議と審査を行う。
 - ・ 審査は、アーバンデザインを含めて審査委員会が行う。
 - ・ 開発許可の中でゾーニング変更も可能であり、都市計画の提案と開発許可審査が同時に行われる。ゾーニング変更の妥当性は、上位計画との整合性がポイントと

- 主要開発は、開発許可審査会により審査される。開発許可審査会は公開で開催され、一般市民も意見を述べることができる。

〔主要開発の基準〕

主要開発の判断は、対象敷地の場所、開発の規模、周辺地区の景観や街並みによるが、一般的には次の基準で判断される。

条件付の用途が定められているゾーニング地区内の開発

ア．条件付用途は以下の基準で検討

- ・ 対象地区に関連する市の法令の主旨との整合性
- ・ 対象地区に関連する市議会が承認した計画、政策、ガイドラインとの整合性
- ・ 対象地区に関連する諮問組織による提案との整合性
- ・ 申請の告知対象となる計画敷地に隣接する地権者や住民の意見との整合性

イ．主要開発審査の対象となるゾーニング地区

すべてのゾーニング地区において、用途、密度、高さ、配置、ボリューム、駐車場等の要件、あるいはその他の影響に関して論争となる開発

すべてのゾーニング地区において、議会が定めた開発の基本方針、自由裁量型ゾーニング条項、ガイドラインを適用した先例となったり、過去における運用の見直しや重大な変更になるような開発

すべてのゾーニング地区において、大切な公園やオープンスペースをデザインし、その中に重要な建物が建設されることになる開発

(3) 審査プロセス

- 審査プロセスは以下の通りである。

事前協議

都市計画局の開発担当プランナーとの事前協議。必要により他部局の担当者が参加。予定されている開発に影響を及ぼす基本的な課題を相互に確認する。市の法規、計画、政策、ガイドラインに基づき、土地利用、密度（容積率、住戸密度）、建物形態、配置、交通及び駐車場、日照及び日影、プライバシー、住戸の居住性、近隣への影響などが指摘される。

ヒント！

- 専門職員が窓口となり行政内部を調整する。
- ・ 行政職員は都市開発に関する専門家（開発担当プランナー）が窓口となり、各課協議等の窓口が一本化されている。

開発許可申請の提出

申請書類を市開発情報・申請センターに申請料を添えて提出する。

開発申請の審査

ア．予備開発審査

- ・ 任意手続きだが、詳細な開発審査のための基本原則を確認するために強く推奨されている。法規、計画、政策、ガイドラインに基づき、土地利用、密度、建物形態、配置、ボリュームの適切性、周辺地区との関係と影響が審査され、最終審査申請に向けて「開発コンセプトに対する承認」が与えられる。
- ・ 申請図書は、法規に基づく技術的な情報に加えて、開発コンセプトを説明するのに十分なもので、その情報が適切かつ正確であれば精密な図面でなくフリーハンドの図面でも構わない。

ヒント！

- 予備審査により開発内容を大枠で了解する。

イ．最終開発審査

- ・ 予備審査で検討された項目について、最終的な詳細計画について審査が行われる。特に、緩和及び例外措置を希望している場合、その内容が市の法規、議会が承認した開発方針、ガイドラインに合致しているかが審査される。

ウ．告知

- ・ 計画審査官の指示に基づき、敷地に告知板を立てる。近隣の地権者や住民は、市からの手紙により申請を告知される。

エ．承認、否認、保留

- ・ 開発許可審査会は、最初に開発許可スタッフ委員会の報告書について開発担当プランナーより説明を受ける。審査会は申請者及び関心のある市民からの

意見を聴取し、審査会メンバー及び諮問委員会のメンバーで討議を行う。審査会議長は、討議結果を総括し、諮問委員による投票を行う。3人の審査会メンバーによる多数決が行われる。通常、条件付の許可もしくは却下である。審査会は、申請者に追加の資料を提示するチャンスを与えるために、審査結果を保留することもある。

オ．異議申し立て

- ・開発許可審査会あるいは都市計画局長に対する異議がある場合は、決定後 30 日以内に例外規定審査会に上告できる。

カ．軽微な開発内容の変更

- ・開発許可後の軽微な変更は、変更承認が必要であるが、都市計画局長もしくは担当スタッフにより処理される。土地利用、密度、高さ、デザインなどにおける大きな変更は新たに開発申請を提出し、審査会に差し戻される。

(4) 審査体制

計画審査官

申請記録のチェック、申請図書を関連部局に回し意見を求める。

開発担当プランナー

開発申請を審査するために申請者に連絡をとり、開発図書を回覧した結果、関連部局から寄せられた意見や告知に対する意見を通して提起された問題を協議する。

アーバンデザイン委員会

市議会が任命する専門家 9 人以上で主要開発を審査し、都市計画局長、開発許可審査会、市議会に対して委員会として提言を行う。委員の任期は 2 年間で無報酬。

市民計画委員会

各地区の計画策定に関連して、必要に応じて議会の承認により設置される。同委員会の提言は、開発許可スタッフ委員会を通じて都市計画局長あるいは開発許可審査会に提出される。

歴史地区計画委員会

歴史資源諮問委員会

都市計画局長あるいは開発許可審査会に対して、歴史資源に関わるデザインに関する助言を行う。同委員会は、歴史資源の保全の問題が関連する地区内や地域歴史資源保全法に基づき議会により保全対象に指定された建物や敷地が関連するすべての主要開発の審査を行う。

開発許可スタッフ委員会

市の関連部局スタッフにより構成される。開発許可審査会が審査を行う前に、すべての主要開発の申請を審査する。申請者及び市民に対しては非公開である。委員会は、開発許可審査会にかけられる予定の各開発担当プランナーが概要を説明する。開発担当プランナーと計画審査官が他の市のスタッフと協働で作成した申請に対する詳細な審査報告書案を検討する。審査報告書は、一般にプロジェクトの概要と定量的な分析、開発担当プランナーによる広範なデザイン審査、土木局・社会計画局・建築業務許可局・保健局・消防局など市の部局からの意見や提言、アーバンデザイン委員会・市民計画委員会により審査結果と提言、公告に対する意見、委員会としての審査結果にあわせて、主要な検討課題の概要を載せ、最後に委員会としての開発許可審査会に対する提言を添える。

開発許可審査会

都市計画局長、市の技監、社会計画局長により構成される。このメンバーによりすべての決定が下されるが、すべての審議内容について市議会により任命された 7 人（開発関連業界 2 名、デザイン関連専門家 2 名、一般市民代表 3 名）の諮問委員会による提言が行われる。開発許可審査会は一般市民に公開され、申請者及びその代理人は、審査会に出席して意見を述べることができる。近隣住民や関心のある市民も、審査会に出席して意見を述べるができる。書面による意見の提出も認められる。

(5) 主要開発の審査期間

- 主要開発の審査期間は、一般に予備開発審査に 8 週間。最終開発審査に、予備審査を行わなかった場合 10～12 週間、予備審査を行った場合 8 週間を要する。これには手続きのプロセスにおいて申請者の対応検討期間や申請のための準備期間は含まれない。
- 予備審査を行っている最終開発審査の申請は、申請内容が素直で、質が高く、あまり物議を醸さないものであれば都市計画局長の承認となることが多い。また、小規模で問題が少ないプロジェクトは、予備審査を行う必要がなく、直接、最終開発審査に持ち込むことに問題ない。

ドイツにみる都市計画制度

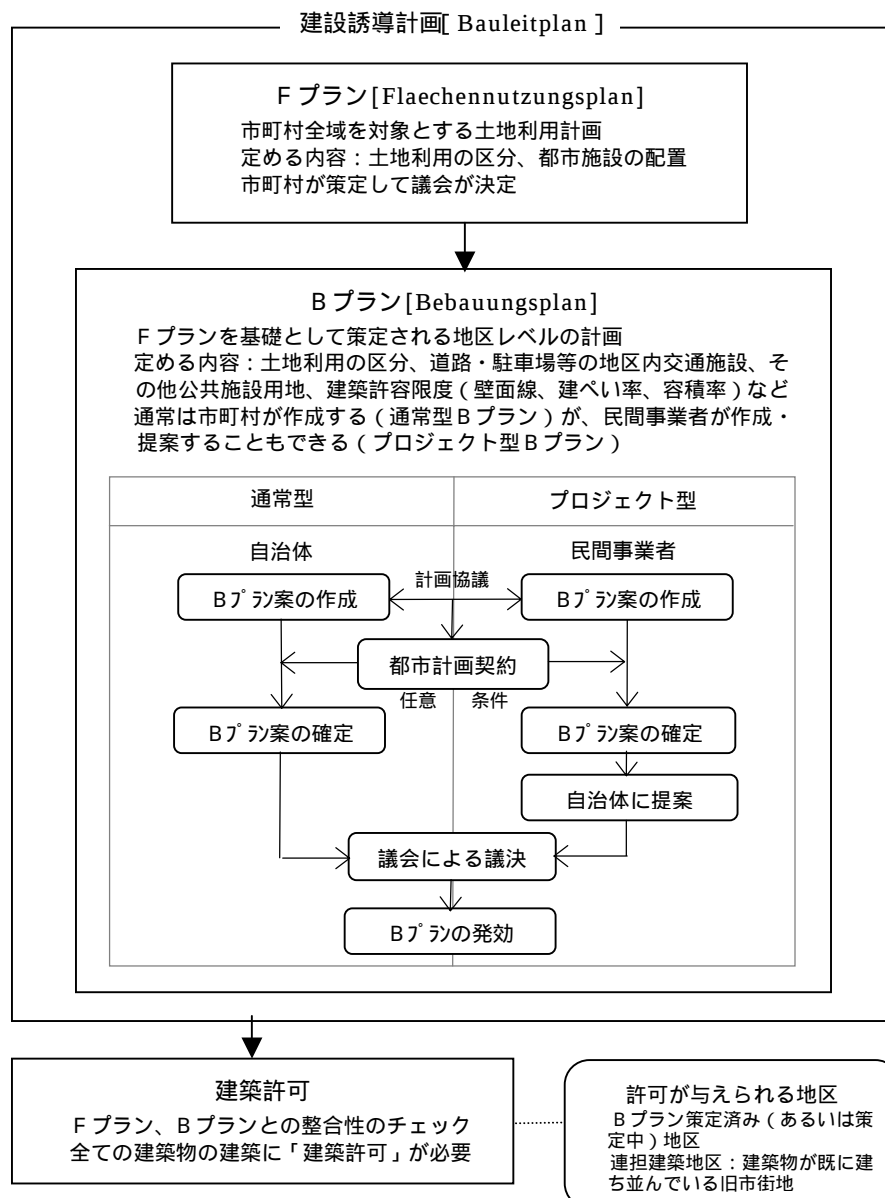
【参考制度】プロジェクト型 B プラン、都市計画契約

1. ドイツの都市計画

(1) 都市計画制度

- ドイツの都市計画は、市町村全域におけるマスタープランである「F プラン」と地区単位の詳細計画である「B プラン」による二層制の都市計画システムをとっており、F プランに基づいて B プランが策定されている。(建設法典第 1 条 2 項)

■ ドイツの都市計画（プロジェクトアセスメント）体系図 ■



- 通常、Bプランは市町村に策定権限がある。開発者が開発計画を発意する場合でも、開発者の意向をふまえて市町村がBプランを策定してきた。しかし、1990年の東西統一後、旧東ドイツの都市開発における民間投資の活用需要、行政側の都市計画に関するノウハウと財源の不足を背景にして、開発者がBプラン案を作成し、市町村に提案ができる仕組みが確立された。その制度の有効性から、ドイツの都市計画基本法である『建設法典』に新たな制度として定められ、「プロジェクト型Bプラン（Verhabenbezogener Bebauungsplan）」（建設法典第12条）として施行されている。
- 「プロジェクト型Bプラン」の策定に際しては、事業の実施期限や開発に伴う都市基盤整備等の費用分担について、地方公共団体と開発者の間で協議が行われ、その内容を契約として結ぶことで提案内容の実現化を担保している。この契約を「都市計画契約（Städtebaulicher Vertrag）」（建設法典第11条）という。
- Fプラン及びBプランの実効性を担保する仕組みとして「建築許可制」をとっており、これによりFプランやBプランとの適合性が最終的にチェックされる。なお、基本的に、Bプランが策定されている地区でないと開発はできないこととなっている。

参考 プロジェクト型Bプラン誕生の背景

- ・ 1990年の東西ドイツ統一後、旧東ドイツにおける都市再開発の推進及び都市基盤整備の必要性和、地方公共団体の都市計画ノウハウ及び財源の不足を背景にして、開発者が計画策定費用を負担してBプラン案を作成・提案し、それを地方公共団体が認めていく「VEプラン Vorhaben und Erschließungsplan」という制度が施行された。
- ・ 旧西ドイツにおいても「VEプラン」の有効性から、統一に伴う時限立法（建設法典措置法、1993～1997）として導入され、その後、1997年の建設法典改正（1998年施行）により正式な制度として位置付けられることになった。その際、名称が「プロジェクト型Bプラン Verhabenbezogener Bebauungsplan」へと変更になっている（建設法典第12条）。

(2) 土地利用規制

- ドイツにおける土地利用及び都市建設に関する最も基礎的な計画として、市町村は「建設誘導計画」を策定する。「建設誘導計画」は、市町村全域におけるマスタープランである「Fプラン（Flächennutzungsplan、準備的建設誘導プラン）」（建設法典第2節）と地区単位の計画である「Bプラン（Bebauungsplan、拘束的建設誘導プラン）」（建設法典第3節）により構成され、2層制の計画システムとなっている。

- Bプランの内容は、Fプランから展開される（建設法典第8条2項）。また、既存のFプランに矛盾するBプランを策定する必要がある場合は、Bプラン策定とFプラン変更を平行手続きで同時に進めることができる（同3項）。

ヒント！

- 提案により上位計画の変更が可能であり、必ずしも上位計画にとらわれない自由な提案ができる。変更手続きが変更して行われるため、手続きが迅速である。

(3) Fプラン

策定主体

- Fプランは、当該市町村全域について15年程度を将来目標とした土地利用を示すマスタープランであり、市町村が策定し、議会の議決を経る。また、州支庁による認可が必要となる（建設法典第6条）。

拘束力

- Fプランは、行政内部のみを拘束し、個人には及ばない（建設法典第7条）。また将来の政策目標を示したものであり、これにより開発行為や開発規制はできない。

定められる内容

- Fプランには、土地利用の区分（住居地域、混合地域、産業地域、特別地域等）と都市施設（道路、公園、下水道等）の配置が示される（建設法典第5条）。

(4) Bプランとプロジェクト型Bプラン

策定主体

- Bプランは、街区単位の個別の地区毎に、市町村の条例で定められる詳細計画であり、通常、策定権限は市町村にある。市町村は自らの費用負担のもと、必要に応じて策定し、最終的には議会の議決によって決定される（建設法典第10条）。
- プロジェクト型Bプランは、開発者が計画策定費用を負担して、案を作成・提案し、それを地方公共団体が承認する形で策定される（建設法典第12条）。

拘束力

- Bプランの決定後は、各種の法的拘束力が発生し、Bプランには実施の義務が生じる。Bプランの策定の目的は環境の質を一定基準に保つことであり、公共が土地を買収して行う市街地開発事業だけでなく、一般市街地も対象としている。

定められる内容

- Bプランには、土地利用の区分、道路・駐車場等の地区内交通施設、その他の公共施設用地、建築許容限度（壁面線、建ぺい率、容積率）などを一体的、総合的に定める（建設法典第9条1項）。

- プロジェクト型Bプランの場合は、通常のBプランで定めることができる内容（建設法典第9条1項）には拘束されず、自由に計画内容を定めることができる（建設法典第12条3項）。

構成

- Bプランは、図面及び策定の目的、目標、及び主要な効果等について記載した理由書から構成される（建設法典第9条8項）

■ Sudholzstrabe 北地区（ボーフム市）のプロジェクト型Bプラン（図面）■



出典：ボーフム市ホームページ

■ Sudholzstrabe 北地区（ボーフム市）のプロジェクト型Bプラン（理由書の目次）■

1. 計画の背景
2. 国土整備や州計画の目標との適合性
3. 自治体が策定している都市発展総合計画の目標との関係
4. Fプランとの対応関係
5. 適用区域
6. 計画内容
7. 環境報告
8. 補償措置（代替エコ用地の確保、下水処理、基盤整備）
9. 注意事項
10. 特記事項
11. 面積関連
12. 費用関連

出典：ボーフム市ホームページより作成

(5) 計画の期限

- Bプランの場合、計画を早期に実現させるため、開発権取得者が7年間開発権を行使しなかった場合は、無補償で地方自治体が計画内容の変更、廃止ができる。一方、地方自治体が、7年以内に計画内容を変更・廃止する場合は、開発権取得者に対し、地方自治体は計画補償をしなければならない（建設法典第42条）。
- プロジェクト型Bプランの場合、地方自治体と開発者との協議により、実施契約（後述）の中で期限を設定する（3年、5年が一般的）。この期限までに事業が実施されない場合は、地方自治体が無補償で計画を廃止する（建設法典第12条6項）。

ヒント！

- 都市計画に期限を設定し、期限内に事業が実施されない場合は、無補償で都市計画を廃止する仕組みがある。

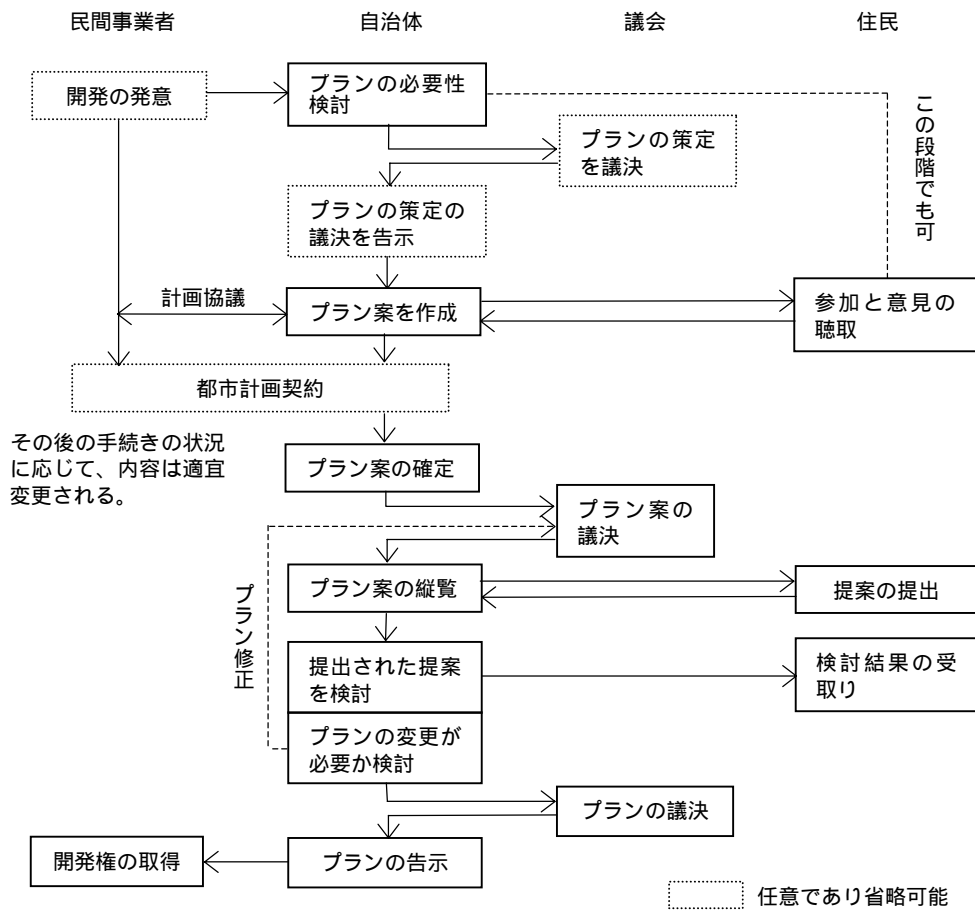
(6) 策定手続き

- Bプランの策定手続きは、プラン策定の開始、縦覧案の決定、最後のプラン決定と3回の議会での議決が原則だが、プラン策定開始の議決は省略することができる。
- 原案作成前の早い段階での住民参加が義務づけられている（建設法典第3条1項）。なお、プロジェクト型Bプランの場合も、地方公共団体が責任をもって住民参加手続きを行う。ただし、原案作成費用は、開発者が負担する場合がある。
- 議会の議決にかける案を確定させる前段で、開発者と地方公共団体が計画協議を行い、都市計画契約を結ぶ場合がある。通常型のBプランの場合は任意であるが、プロジェクト型Bプランの場合は、この都市計画契約の締結が必須条件となる（建設法典第12条1項）。

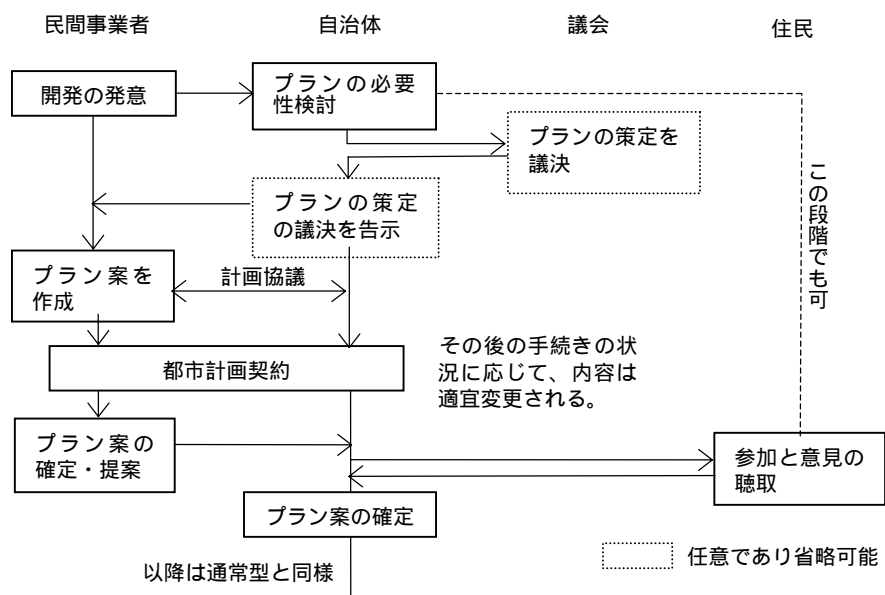
ヒント！

- 地方公共団体は、開発者からの自由な提案内容を上位計画との整合性に基づいて、その妥当性を判断する。

■ 通常型 B プランの策定手続き ■



■ プロジェクト型 B プランの策定手続き ■



* 2 より作成

2. 開発審査

(1) 計画協議と公共貢献

- プロジェクト型 B プランにおいて、開発者により提案される計画内容の妥当性の判断は、特に事前明示された基準はなく、F プランとの整合性をもとに、自由な形で提案された内容を地方公共団体が裁量で判断する。また、公共貢献の度合いと承認される都市計画の内容とは比例関係にない。
- 計画協議による公共貢献の内容は、建設法典第 11 条 1 項に例示されているが、地方公共団体の判断が広く認められている。具体的には、交差点の改良等開発者に原因のある周辺環境への負荷の対策費用の負担、地区施設の整備又は費用の負担、事業の実施期限などがある。
- ソフト的な内容が求められるケースはあまりないが、ドイツの特徴的な内容として、代替エコ用地の確保が求められる場合が多い。これは、開発に伴う自然への侵害の代償として、緑地等のエコ用地を整備する（地区外での確保も可能）ものである。ただし、これを貢献として求める場合、事前に地方公共団体がエコロジーに関する計画や原則を示しておくことが必要となる（建設法典第 1 a 条）。
- 自治体が求める公共貢献に関し、過去の判例に基づいて次の 4 つの原則が存在する。
 - 実際に行政が整備する際にかかる費用以上に、計画利益を吸収してはいけない。
 - 因果関係が不明な利益徴収はしてはいけない。
 - 計画内容に対応するものに限る。過度な公共貢献は求めてはいけない。
 - 目的外使用の禁止。因果関係のない施設の整備は求めてはいけない。

ヒント！

- 必要以上に、かつ目的以外のものは求めないことを原則に、公共貢献の内容はプロジェクトに応じて自由に決められている。

(2) 計画協議の窓口

- 計画協議の窓口は一本化されており、行政内部の調整は、窓口担当者が責任をもって行っている。
- 窓口担当者（に限らず都市計画部局のほとんどの人材）は、専門的な知識と能力をもった専門職員があたっており、公募により選出される。この公募制により、他の市町村で実績のある職員や、民間の事務所で経験を積んだ人がリクルートされる。

- ドイツの地方公共団体には「都市計画担当助役」というポストがあり、このポストが都市計画の最高責任者となっている。都市計画担当助役は、政治的決定権をもつため、計画判断がしやすい。また、議会への説明も都市計画担当助役が行う。

ヒント！

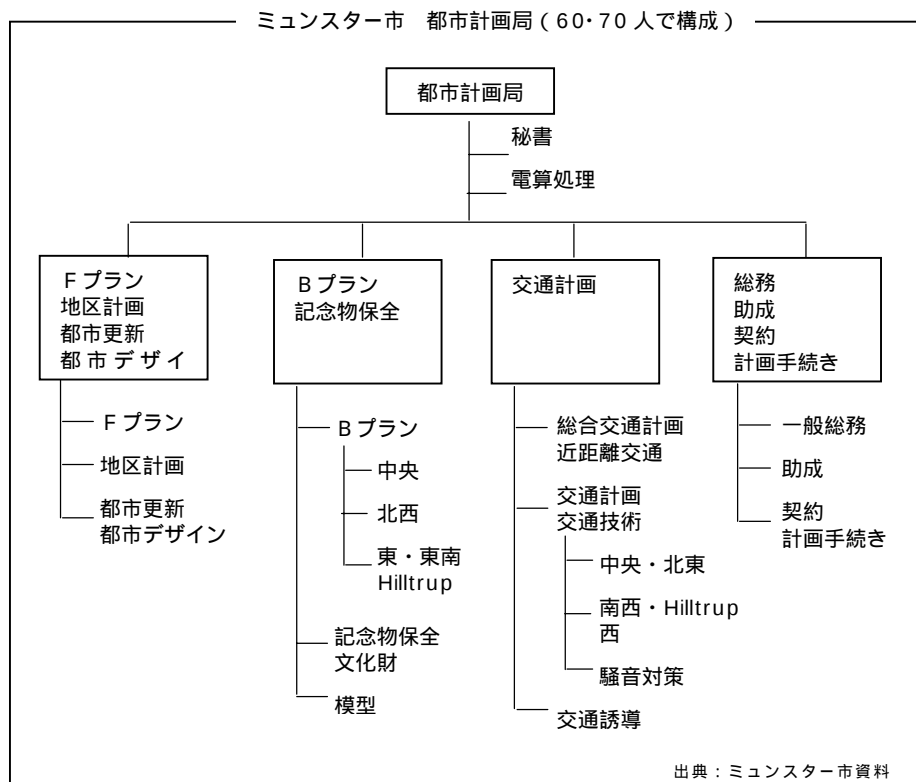
- 協議窓口は一本化されており、行政内部の調整は、窓口担当者がすべてを行う。

参考 都市計画修習生制度

- ドイツには、都市計画の専門家を養成する制度・資格(リフェレンダリアート Referendariat : 日本の司法修習生に近いイメージ)が確立されている。この資格取得者は自治体職員の公募上有利で、行政の職員となる場合が多い。
- ドイツ全体で、1000 ~ 2000 人程度の資格取得者がいるといわれている。

参考 都市計画部局の組織体制

- ドイツの都市計画部局の組織体制は、自治体によって様々であるが、下記のミュンスター市(人口 30 万人)の組織体制が一般的である。ほとんどの職員が専門職で、公募制となっている。



(3) 第三者機関による鑑定

- 計画協議の際、開発者から地方公共団体への説明資料、地方公共団体による議会への説明資料として、開発者側の負担で、歴史的・文化的環境価値の評価や市場性の調査、開発に伴い発生する環境や交通等の影響及びそれに対する代替措置の妥当性等について「第三者機関」に鑑定を依頼し、その結果を鑑定書という形で示すことが一般的に行われている（制度化はされていない）。
- 第三者機関は、大学の研究室や、大学教授、民間のコンサルタント等が担っている。

ヒント！

- 第三者機関の鑑定により提案内容の妥当性が客観的に分析され、その結果（鑑定書）が判断材料として活用されている。

3. 都市計画契約

(1) 都市計画契約

- 開発者と地方公共団体との計画協議の結果、その内容を両者で締結する契約を「都市計画契約（Städtebaulicher Vertrag）」（建設法典第 11 条）という。この都市計画契約は、B プランの発効ではじめて有効となる。
- プロジェクト型 B プランの場合、開発者は、一定期間内での事業の実施や計画策定費用の負担、地区整備費用の全部または一部を負担すること等に関する「実施契約（Durchführungsvertrag）」を都市計画契約として地方公共団体と締結することが必要であり（建設法典第 12 条 1 項）これにより提案内容の実現化を担保している。
- 地方公共団体と開発者だけでなく、実際に開発後の土地を使用する利用者との三者契約を結ぶ場合もある（例えば、マインツ市のメディアパーク地区では、マインツ市と開発事業者、利用者であるドイツ第二テレビの三者で契約している）。

ヒント！

- 都市計画契約の締結により、提案内容の実現化を担保している。

■ Medienparks 地区（マインツ市）の実施契約の内容（一部抜粋） ■

- 1．悪臭・振動等の防止
- 2．騒音防止
- 3．交通関係（自転車道・歩道の設置費用負担、シャトルバスの設置資金支援など）
- 4．エネルギー関係（CO2 排出の最も少ない構造の施設とすることなど）
- 5．水処理関係（雨水利用を原則、道路・広場での浸透性のある資材の使用など）
- 6．断熱性関係（建物内の室温は 19 とすることなど）
- 7．換気関係（換気設備の設置など）
- 8．近郊レクリエーション及び景観保全
- 9．その他（テレビ博物館の内容について市の文化庁と協議することなど）
- 10．違約金

出典：関連する市民団体ホームページより作成

(2) 枠組み合意・契約

- 計画協議の際、まず計画内容の枠組みに関する合意を両者で行い、その内容を都市計画契約として締結するケースがあり、これは「枠組み契約（Rahmenvertrag）」と呼ばれている。開発者はこの契約を結ぶことにより、その後、詳細な検討や投資家を先行的に募ることができ、計画熟度を高めて最終的な実施契約を結ぶ。

ヒント！

- 枠組み合意・契約という大枠了解を得て、さらにプロジェクトの熟度を高めた上で最終提案ができる仕組みがある。

■ Gleisdreieck 地区（ベルリン）における枠組み契約の内容（一部抜粋） ■

地区名	面積	容積率	用途地区	その他
Flottwellpromenade	約 2.5ha		中心地区（MK） ／混合地区（MI）	Schoenberger 岸沿いの建築的 アクセント
Urbane Mitte	約 6.9ha	350%	中心地区（MK）	都市計画的評価手続きや気候調査 に基づく建築物の最高高さ位置
Schwechtenpark	約 3.7ha	150%	中心地区（MK） ／混合地区（MI）	Moeckern 通り地域には建物を 建てられない
Mockernkiez	約 3.9ha	250%	混合地区（MI）	
Yorckdreieck	約 2.4ha	400%	中心地区（MK）	気候学的調査に基づく高層住宅の 最高高さの設定

出典：関連する市民団体ホームページより作成

(3) 契約内容の公開

- 都市計画契約の内容は、地方公共団体によって対応は異なるが、公開されている場合が多く、ホームページからデータをダウンロードができる事例もある。

ヒント！

- 透明性や公正さ、提案内容の実効性を高める観点から、契約内容が公開されている。

4. 建築許可による実効性の担保

- Fプラン、Bプランの実効性を担保するしくみとして、「建築許可制」がある。ドイツでは、軽微な建築物以外の全ての建築物の建築（建築物の建築、建築物の改造、建築物の用途変更）に「建築許可」が必要である（建設法典第30条）。
- 許可が与えられるのは、Bプラン策定済（あるいは策定中）の地区（建設法典第30条）連担建築地区（建築物が既に立ち並んでいる旧市街地）における建築行為（建設法典第34条）であり、その許可には「建設誘導計画」との整合性や道路等の地区施設が整備されていることなどが求められる。これら両地区以外の「外部地域」においては、建築行為が厳しく制限されている（建設法典第35条）。
- 建築許可権者は下級建設監督局（州政府の機関）であり、市町村には権限がない。

■ 建築許可の4類型 ■

区域	対象範囲	建設法典
適格Bプラン	「建築的利用の用途と密度」、「敷地内の建築許容範囲」、「地区内交通用地」の3要件を含むBプランのある地区	第30条1項
簡易Bプラン	3要件のいずれかを欠くBプランのある地区	第30条3項
連担建築地区	建物が連担している既成市街地の範囲	第34条
外部区域	Bプランがなく、連担市街地でもない区域	第35条

出典：*2

<参考文献等>

本報告書中の引用表記がない部分は、委員会委員等のご意見を参考に作業班でとりまとめたものです。また、以下の文献は、本書執筆にあたって直接に引用あるいは参考にしたものであり、各文献等の冒頭表記は本文中の図版等の出典を示します。

- * 1 「協議型まちづくり」計画システム研究会（学芸出版社）
- * 2 「大型店とドイツのまちづくり」阿部成治（学芸出版社）
- * 3 「福島大学阿部成治研究室ホームページ」<http://www2.educ.fukushima-u.ac.jp/~abej/index.html>
- * 4 「欧米4カ国のまちづくり制度」（財）日本都市センター
- * 5 「景観・環境形成のための国土利用のあり方に関する研究」建設政策研究センター
- * 6 「海外における都市景観形成手法」日本建築学会
- * 7 「ゾーニングとマスタープラン」福川裕一（学芸出版社）
- * 8 「米国における複合開発の計画プロセス」アバンコンプレックス・プランニング推進研究会議

都市再生特別地区の活用手法に関する調査
海外における関連諸制度の事例
（イギリス、アメリカ、カナダ、ドイツ）

発行：平成15年3月

<事務局>

財団法人 国土技術研究センター 研究第一部

〒105 - 0001 東京都港区虎ノ門3 - 12 - 1（ニッセイ虎ノ門ビル10階）

電話 03 - 4519 - 5004 FAX 03 - 4519 - 5014

<作業班>

株式会社UG都市建築

〒107 - 0052 東京都港区赤坂8 - 5 - 28

電話 03 - 3796 - 0509 FAX 03 - 3796 - 0510