

カナダ諸都市の一般市街地における裁量的開発審査に関する研究

—良好な住環境の保全・創出のための新しい協議制度の探求—

主査 堀 裕典*¹
委員 田中 暁子*²

本研究は、日本やアメリカと同じゾーニング制を取り、イギリスやフランスの影響を受けているカナダ諸都市における裁量的デザインレビュー制度の運用実態を明らかにすることを目的とした。研究の方法として、人口50万人以上の都市を対象に、特徴的なケーススタディ都市を選定し、制度の詳細分析と運用実態及び周辺状況との調和について調査を行った。その結果、バンクーバーを除く主要都市で、制度導入の際にトライアル期間を設けていたことや、分権の度合いにより大きな課題がある都市も存在したが、多くの場合、デザインレビュー制度が存在することで、周辺環境へのインパクトを軽減し、事業計画の改善が図られていたということが分かった。

キーワード : 1) 一般市街地, 2) 裁量的開発協議, 3) 開発許可, 4) 都市計画, 5) 都市デザイン政策,
6) デザインレビュー, 7) カナダ, 8) バンクーバー, 9) トロント, 10) モントリオール

A STUDY ON DISCRETIONARY DEVELOPMENT REVIEW SYSTEMS IN CANADIAN CITIES, FOCUSED ON BUILT-UP AREAS

—Effective review system for the good living environment—

Ch. Hirofumi Hori
Mem. Akiko Tanaka

This study tries to find the effective discretionary design review system from the implementation of Canadian cities, which has zoning system from U.S. as a prescribed regulation and was also influenced from U.K.'s urban planning law or French law. Case study cities were selected from the cities, which has over 500,000 populations. In some cities, citizen's voices were not reflected on the project by the province's strong power. But the other cities, design review system is effective for decreasing the impact to the neighborhood and make the development plan nicer and improved. Interestingly, some cities had a trial period for the new design review system.

1. 研究の背景と目的及び方法

1.1 研究の背景

日本の既成市街地において、マンション紛争及び近隣紛争が未だ多く起こっており、良好な住環境の保全創出のための規制及び効果的な裁量的開発誘導のあり方が問われている。これまでの地区計画、高度地区、まちづくり条例、景観法等に関する研究では、歴史地区等の景観資源を持つエリア以外の、所謂「一般市街地」においては、色彩や建築意匠以外の財産権に大きく関わる「高さ、敷地計画、セットバック」等をコントロールすることは非常に難しく、市街地の状況に応じ、どのようなバランスで事前確定的基準と裁量的開発協議項目を設定すべきか、個別建築物更新の際、どのようなプロセスで協議を行うべきか、という点は、未だ模索段階であるとされている(小浦 2011 他)。日本建築学会「都市・建築にかかわる社会システム戦略検討特別調査委員会」(2011)では、裁量的協議審査を含めた市街地の特性に応じた規制

のあり方が詳細に議論されており、近年、本テーマは非常に重要なものとなって来ている。なお、2005年の景観法制定以降、行政職員だけではなく、住民の住環境や景観に対する意識が向上しており、北米における住民主導による開発協議、デザインレビューを参考とした新しい制度運用が可能となる下地が出来つつあり^{註1)}、本研究を推進し、新しい制度設計提案を行うことは非常に意義深いものであると言える。

日本と同じゾーニング制をとる米国における自治体と市民の協働によるデザインレビュー制度運用に関しては、窪田(1999)、關(2006)等の研究が存在するが、明確な歴史的資産を持つ地域もしくは大規模操車場跡地を対象としており地区の特性を見いだしにくい日本の一般市街地での課題に対する解決策を提案するものではなく、本論文の目的と異なる。一般市街地を対象とし、インフィル型建替について日本の課題を踏まえたものは、シアトル市の事例(堀 2007、栗山 2012)が報告されている。

*¹ 大阪市立大学 都市研究プラザ 特任講師 *² 後藤・安田記念東京都市研究所 研究員

米国では 90 年代に Scheer (1994), Punter(1999)や Hinshaw (1995) 等が精力的に研究を行っていたが、事前明示的な利益確定を好むアメリカ社会においては、開発許可まで利益の確定しない裁量的な許可制度は好まれず、2000 年前後を境に裁量的開発審査の研究は途絶えた。

一方で、Punter (2003) によれば、「カナダ国家における開発許可制度はイギリスの裁量的開発許可制とアメリカのゾーニング制の両方の特徴を持つハイブリッドであり、非常に興味深い事例である」とされているものの、Kumar(2002, 2005, 2007)など少数の研究者を除き、これまでほとんど研究がなされてこなかった。Kumar (2002)によれば、カナダ諸都市でのアーバンデザインへの関心は低く、アメリカとは異なり体系的なアーバンデザイン規制に関する研究はほとんど行われていないとされ、今なお、本分野で研究を継続しているのは Punter 教授のみであり、本研究は世界的に見ても非常に貴重な研究であることが分かる。そして、Kumar(2002)の研究から 10 年以上が経過し、カナダでは、権限の委譲を含めた都市計画制度のあり方が議論され、カナダ主要都市で裁量的デザイン審査制度が導入される等、景観や都市デザインに関する市民の意識も向上している(堀 2010)。Kumar (2007)によれば、「デザインレビューは、委員会をサポートする職員の給料、デザインガイドラインを準備するコストがかかる。致命的な問題を避けるため、開発の初期段階での課題解決が行われるべきである。審査の時間がかかることで、事業者がプロジェクトの遅延を懸念し、より良い建築物が増えるという側面もある」としている。

1.2 研究の目的

そこで、本研究では日本における良好な住環境保全・創出の課題を背景に、カナダ諸都市において施行されている裁量的デザイン協議・審査制度に着目し、その運用実態と課題を明らかにし、日本における裁量的開発協議制度設計に資する有用な知見を得ることを目的とする。

1.3 研究の方法

本研究では、まず、カナダと基本的な土地利用制度が類似しているアメリカ諸都市の運用について既往研究等により整理し、カナダの地方自治体の権限等について整理を行った後、Blaesser (2008) の分類を参考にカナダ諸都市における制度体系(審査対象、審査プロセス、法的拘束力など)の類型化を行う。その後、現地概要調査後、特徴的な数都市をケーススタディ都市として選定する。分析はゾーニングやデザインガイドライン等の事前確定的・参照基準の指定状況や開発協議の法的位置付け、審査地区や規模、用途等、住民参加の段階や回数等、協議によるゾーニング緩和、審査委員などに着目し、個別審査実施案件については、行政許可決定文書及び開発協

議事録、上訴判決文、パブリックコメント等から議論の経緯を追うことで各審査段階における図面の変化を分析し、ゾーニング指定の関係、デザインガイドラインの解釈、開発審査委員会の役割、市役所プランナーの役割等に着目し、周辺との調和等について客観的な評価を行う。なお、自治体職員、大学研究者、専門家、事業者、市民等へのヒアリングについても行い、議論の背景を明らかにし、住環境保全、良好な住環境・景観の創出、市民意見の抽出、市民からの情報アクセスという観点から詳細な分析を行い、個別建物更新時における開発協議の実態と課題を明らかにし、裁量的開発審査制度設計に対し有用な知見を得ることとする。

2. カナダ地方自治体の都市計画権限とデザイン審査

2.1 カナダ連邦政府と州の権限

カナダは 10 の州と 2 の北部準州によって構成される連邦国家で、1867 年の 4 州による連合国家設立以降、広域政策に係る権限の多くは未だ州に残されており、保健衛生管理、自然資源管理、電気、都市基盤整備、農業、都市計画そして、港湾および空港を除くその他の公共サービス等の権限を有する。地方自治体は州政府によって作られ、州は自治体に対する独占的な規制権限、課税権限、都市計画権限を持つ。つまり、地方自治体が行うべき「機能を規定する」権限を持つ。自治体は固定資産税を主な財源とし、「敷地に対するサービスを提供すること」が主な役割であるため、自治体における開発事業関係者の政治的権力を強めることとなっている。19 世紀には自治体が都市計画を行う法的権限は存在せず、1912 年以降、自治体の都市計画を可能にする州の法律が続々と制定された。これらの法律は、アメリカの影響だけではなく、1909 年のイギリスの Housing and Town Planning Act から大きな影響を受けている。しかし、ここで重要となるアメリカとカナダの都市計画制度の大きな相違点は、州が未だに大きな監視権限を持っているため、最終的な都市計画決定権限は州にあるという事である。州都市計画法に基づく州政府の主な役割の一つは、州の政策に基づき都市計画法のもと州のマスタープランを策定し、都市計画に関するサービスを行い、各自治体へ助言を行うことである。地方自治体の都市計画を管理し、必要な場合は自治体計画の承認・否認の決定までを行う。

2.2 カナダの地方自治体における都市計画規制

カナダ諸都市の基本的な都市計画規制はゾーニングによる。最初の条例は 1924 年オンタリオ州 Kitchener 市で可決された。アメリカで最初のゾーニング法が成立した 8 年後である。しかしカナダでは個人財産権に関する法制度がアメリカとは異なるため、公的利益を追求する際、ゾーニングに対する裁量の範囲がアメリカのもの

より非常に広い。敷地権については、イギリスと同じくコモン・ロー(Common Law)により過去の判例を通じて確立され、アメリカの憲法第五修正条項のような憲法上の民間敷地に対する保護条項が存在しないため、司法機関が州の権利と市民の権利のバランスをとる役割を果たしている。オンタリオ州などでは、州紛争調停機関の強大な権力が自治体議会との軋轢を生んでいることも事実である。

2.3 カナダ主要都市におけるデザインレビューの概要

カナダ主要都市のデザインレビューに関する調査は、Kumar (2002) による全国 62 都市へのアンケート以降存在しない。そこで、本項では、カナダ主要都市におけるデザインレビュー制度の概要を整理した上で、詳細なケーススタディを行う都市を選定する。調査対象都市は、本論文の目的に照らし、既往文献等も参考にしながら、デザインレビュー制度を持ち、開発圧力の高い、50 万人以上の人口を持つ都市を概要分析対象として選定した。その上で、各都市の条例やチャーター等を読み込み、開発許可に関する条項から開発許可のプロセス及びアドバイザー委員会の有無、スタッフの役割などを整理した(表 2-1)。その結果、カナダの主要都市の特徴として、下記のような事が明らかとなった。

- ・ トロント、オタワ、カルガリーの 3 都市では、制度を導入する前にトライアル期間を設け、デザインレビュー制度設計の検討を行った後に正式導入している。
- ・ バンクーバー市を除き、主要都市では、2000 年代に入

ってからデザインレビューを導入している。

- ・ バンクーバー市は、開発許可の権限を持つ開発許可委員会とそれにアドバイスを行う開発許可アドバイザー委員会、それに加えて、アーバンデザイン委員会が存在し、アドバイザー委員会は全て市民の委員によって運営されている。
- ・ デザインレビューが対象としているエリアは主に中心市街地(ダウンタウンやその周辺およびそこに伸びる幹線道路沿い等)が多く、開発圧力が高いエリアを中心に設定していることが分かる。
- ・ 審査委員の構成については、ほぼどの都市も同様の構成となっているが、モントリオールのみ議員が入っていることが特徴である。
- ・ 全体として、バンクーバー市、モントリオール市以外にはほぼ同様の審査制度となっている。
- ・ 民間開発だけではなく、公園や道路整備、橋梁などの公共開発についてもレビューされている。

2.4 ケーススタディ都市の選定

以上から、開発圧力が高く、デザインレビュー導入にあたり、様々な都市から専門家を招きシンポジウムを開くなど積極的にデザインレビュー制度を設計してきたトロント市、アーバンデザイン委員会がレビューする物件が開発許可委員会から依頼を受けた物件に限定されており、運用の歴史が最も長いバンクーバー市、フランス系の文化背景を持つモントリオール市をケーススタディ都市として選定する。

表 2-1 カナダ主要都市におけるデザインレビューの概要分析表

州	都市	創設年 (試行年)	対象地区	アドバイス対象	ガイドライン	市民参加等	審査委員の構成
オンタリオ	トロント	2010 (2007年)	特定地区(臨海エリア、歴史的市街地、旧合併前中心市街地)	特定地区におけるすべての開発	マスタープラン及びストリートデザインガイドライン等	ミーティングは公開、パブリックコメント有	オンタリオ建築家協会から6名、オンタリオランドスケープアーキテクト協会3名、オンタリオ都市計画専門家協会から2名、オンタリオエンジニア協会から1名
オンタリオ	オタワ	2010 (2004年)	・ダウンタウン戦略エリア ・歴史的メインストリート ・複合用途中心地区 ・その他市議会に承認されたデザインプラン対象エリア	ゾーニングの密度・高さ変更時。(リゾーニングと開発が同時に行われる場合)、Design Priority Areasにおけるすべての開発と公共事業(インフラ含む)	イラスト、図面、写真、テキストによる総合的なガイドラインで、要案ごとに分冊有り	委員会の公開、開発許可プロセス中のパブリックコメント	5名の建築家、2名のランドスケープ・アーキテクト、1名の都市計画プランナー、1名の緑化テクノロジー専門家、1名の歴史保全専門家(非常勤)
アルバータ	エドモントン	2005	ダウンタウン及びその周辺部とダウンタウンから郊外に伸びる主要道路沿い	大規模開発 リゾーニング申請 公共プロジェクト	テキストのみ	デザイン委員会に市民が参加可能、ミーティングは公開。	3名のアルバータ登録建築家、1名のアルバータエンジニア、地質学、地球物理学協会会員、2名のアルバータ登録ランドスケープ・アーキテクト、1名のアルバータ登録都市計画プランナー、1名のアート委員メンバー、1名の開発業者の代表、アルバータ大学のファインアーツもしくは工業デザインプログラムの教員、全市から1名の市民
アルバータ	カルガリー	2007 (2002、2004)	センターシティ(ダウンタウン)のBRZエリア、トランジットオリエンテッドデベロップメントエリア(TOD)	大規模開発、TOD開発等	大規模、シティセンター等のガイドラインが現在策定中	条例に記載なし	4名アルバータ登録建築家、2名アルバータランドスケープ・アーキテクト、1名APEGGA、2名カナダ都市計画家協会メンバーでアーバンデザインのバックグラウンドを持つもの、※市議会議員は委員にはなれない
マニトバ	ウィニペグ	2004	ダウンタウン	新規開発、サイン、パティオ、パーキング、街路、取り壊し審査のうち、大規模なものや大きな影響を与えるもの	写真とテキスト	条例に記載なし	3名マニトバ建築家協会、3名マニトバランドスケープ・アーキテクト、1名マニトバ都市計画プランナー、1名都市開発インスティテュート専門家、1名CentreVentureの代表者(ウィニペグ開発公社)、2名歴史委員会委員
サスカチュワン	サスカトーン	2007	リバーフロント及びショッピングストリート沿い	すべての開発	写真とテキスト、適宜イラスト	新聞への公告	都市計画家、建築家、ランドスケープ・アーキテクト、デザイン学もしくは関連する分野の学者等から3-5名
ケベック	モントリオール (合併年)	2002	区に分権されているため、それぞれ運用が異なるが、市の指定した重要とされる様々な景観計画区域内(以下はsud-Ouestを例として概説)	新築物件の全て、増築(外観の変更が少しでもある場合)、歴史的物件等:10万ドル以上は議会承認、その他は委員会のアドバイスで区による許可	テキストによる	委員会に市民が参加している。	メンバーは7名で任期は2年。そのうち1名は自治体議員、6名は住民。住民のうち少なくとも3名は都市計画、整備、デザイン、建築、遺産分野の専門家として選ばれる。加えて代理メンバーを4名任命できる。
ブリティッシュコロンビア	バンクーバー	1998	ダウンタウン及び主要幹線道路沿いエリア等、市街地中心部が主だが、開発許可委員会から依頼を受けた物件が対象	開発許可委員会から依頼を受けた物件	イラスト、図面、写真、テキストによる総合的なガイドラインで、要案ごとに分冊有り	ミーティングは公開、パブリックコメント	6名、ブリティッシュコロンビア州建築家協会のメンバー、2名、エンジニア協会のメンバー、2名、ランドスケープアーキテクト協会のメンバー、1名、開発業者、1名:バンクーバー都市計画委員会の代表者

3. トロント市におけるデザインレビュー制度とその運用

本章では、カナダ最大の人口を持ち、コンドミニアムの建設ブームとなっている、オンタリオ州トロント市を事例として取り上げる。本制度は2007年から2年間のパイロットプロジェクトとして試験的にスタートし^{注2)}、2009年から実際の条例として運用されている。

3.1 トロント市の概要と都市計画制度

トロント市は、約250万人の人口を有するカナダ最大の都市であり、オンタリオ州の州都である。都市計画に関する決定については州が大きな権限を持ち、特に不服申し立ての裁定を行う Ontario Municipal Board (OMB) に上申された場合、トロント市の決定が覆されることも多く、その権限の大きさが問題となっている (Kumar 2005, Moore 2009 他)。開発許可については基本的にゾーニングに基づくが、既存不適格等による建替え等の際はリゾーニングや特例許可 (ヴァリアンス) が頻繁に用いられていることが特徴である。特例許可による小規模宅地での調整については、木内他 (2006) に詳しく、住宅に関わるものが9割、1/2はセットバック規制等の敷地利用、1/3が床面積・高さ規制の緩和等の形態規制に関わるものであった。大部分は旧トロント市で基礎的なゾーニング条例が制定された1952年までに形成された市街地に分布するとしており、急成長するトロント市での実情及び土地所有者や事業者の求めるニーズとの乖離が生じてきている。

OMBは地方議会により決定・改定されたオフィシャルプランまたはゾーニングに対し、一般市民、開発業者などが不服申し立てを行う際の窓口である他、土地利用に関する紛争調停機関ともなっている。審議・調停を行う委員は州議会から任命され、弁護士、建築士、プランナー、公務員などから選任され、その審議決定は環境省や自治住宅省ではなく、州法務省に報告され、この強力な決定権は批判の対象となっており、民選議員によってなされる市議会での決定が、州政府議会から選任された専門家からなるOMBによって最終的に覆されることは、民主主義的決定と呼べるのかという議論が巻き起こっている (Chipman2002 他)。

3.2 トロント市におけるデザインレビュー制度の概要

トロント市のデザインレビュー制度は、2005年に、CABE、オタワ、ナイアガラ、モントリオール、バンクーバー、ボストンなどから専門家や職員を招聘しシンポジウムを開催、様々な手法が検討された上で制度設計がなされた。なお、制度自体は、あくまでアドバイザーシステムであり、開発許可プロセスに直接組み込まれていない。審査を行う委員は、建築家6名、ランドスケープアーキテクト3名、都市計画家2名、エンジニア1名で構成され

ている。一方で、スタッフレポート、公告、アジェンダ、ミーティングの開催コーディネーター等を行う市職員は1名のみである。審査の対象は、民間大規模開発にとどまらず、土木公共物、デザインガイドラインなどの公的文書なども対象とされている。対象地区は図3-1に示す通りである。設定エリアには3点の特徴が見られ、合併以前の旧中心市街地 (ノースヨーク、スカボロー、エトビコエリア) 及び開発圧力の高いトロントダウンタウンにおける歴史的混合市街地 (キングパーラメント)、臨海部の新規開発地 (フォートヨーク、ハンバーベイ) である。2010年にはダウンタウンの主要道路沿いへの対象拡大が行われた。デザインレビューは事業者の負担やコスト等を考慮し、コンセプトデザインの段階、修正が行われた詳細デザイン段階の2回までとされ、委員会は完全なアドバイザー主体であり、委員の投票制で支持・不支持が決定される。投票は当該事業の審査中に議論された事項のみで判断され投票が行われる。デザインレビューミーティングは完全公開で、市民は参加可能であるが、発言不可である。審査の結果自体は助言であるため、不服申し立てプロセスは市としては設けられておらず、市の開発最終決定に対し不服がある場合は、州の不服申し立て機関であるOMBに行くこととなる。デザインレビューミーティングの審査時間は基本的に70分間と決められており、都市計画課職員の概要説明の後、委員会の審査、委員長による優先重要項目の委員会内合意形成と要約、申請者からの説明、事業提案への投票という進行で行われる。

3.3 全市的なデザインレビュー運用状況

パイロット期間中、21回の委員会と46事業の審査が行われ、うち7事業は2回目の審査まで行われている。正式に都市計画制度として組み込まれた2009年時点では審査物件はOMBへの追訴は行なわれておらず、デザインレビューが一定の効果を発揮しており、制度としてうまく動き始めているとしていた。審査結果に関しては、コンドミニアムが多数を占め (26件)、タウンハウス、公共公園、橋梁、交通、政策計画書等が各2-3件であった。次項では、2回目の審査まで進んだ7件のうち、建物形



図3-1 デザインレビューパイロットエリア (2009)

態を含めたデザインが変更された物件について詳細なケーススタディを行い、その議論と事業計画の変遷を追うことで、トロント市のデザインレビュー初動期の成果と課題を探る。

1) ダウンタウン外縁部歴史的建築物複合市街地での事例
敷地面積 4,846 m²、8階建て、180戸の開発である。周辺は歴史的建築物が残るエリアである一方、金融街からも近い開発圧力も高い。新規開発も多く見られ、いかに周辺との調和を図るかということが優先議題として協議された。第1回審査(2008年3月)では、スケール、ボリューム、仕上げ素材などの観点から、地区の特性に合わないという理由で不支持判定(0-11)となり、再度デザインの提出が求められた。第2回審査(2008年6月)ではブックエンドが低くなり、金属製の外壁素材ではなくレンガの使用、地区のコンテキストに合った優れた素材の使用、隣接する3階建てのタウンハウスのコンテキストの継承、上部セットバック等のボリュームの軽減や近隣への日影を軽減する壁面後退が行なわれるなどの改善(図3-2)がなされ、(5-1)で支持という結果となった。現地調査の結果、審査の中での議論と異なり、外壁素材や色彩、ボリューム等について、周辺環境に馴染んでいるとは言い難く、第1回からはボリュームが小さくなったものの、全体的な評価は非常に難しいと言える(図3-3)。



図3-2 図面の変遷

図3-3 周辺との関係(筆者撮影)

2) 臨海部におけるコンドミニアム開発事例

本物件は、ハンバーベイ地区に位置し、敷地面積 20,099 m²に、50階建て高層コンドミニアム棟、15階建て中層複合用途棟、5階建て低層商業棟、785戸の開発である。第1回審査(2008年4月)では、既存のタワーと西側開発予定のタワーとの関係性、周辺との調和・連続性、高層タワーと低層タワーの間に設けられたウォークウェイ、低層部のデザインとシャドウスタディ等について議論され、(4-3)で Redesign と評価された。その後、第2回審査(2009年4月)では、高層タワーの高さ削減、Lake shore 通り側のファサードデザインの改善、歩行者

環境の改善と公共空間の創出等が議論され、委員会からは、第1回審査での委員会からの指摘のみならず、様々な点が考慮され、大幅にデザイン改善がなされたことについて、非常に賞賛されている。この事例では、超高層と中高層棟とのコンビネーションによる開発コンセプトが示されたが、それをつなぐ中層部のブリッジや低層部の奇抜な柱のデザインなど、これまでのトロントの保守的なアーバンデザインに対して挑戦的な要素があったが、デザインレビュー委員会からの指摘により、低層部の公共空間やランドスケープを意識した良好なデザインと変わったといえる(図3-4、3-5)。



図3-4 図面の変遷

図3-5 周辺との関係(筆者撮影)

3.4 トロント市におけるデザインレビューの成果と課題

2年間の試行期間を設けて、運用を行う中で、適宜軌道修正を行いつつ、条例を作っていくという点では、非常に参考になる事例であると考えられる。レビュープロセスは、完全なアドバイザー委員会、事業者負担等を勘案し、2回までしか行わないという点が、CABE、日本の景観法事前協議等と類似していると言える。デザインレビュー制度の運営は市職員1名で対応しており、今後、対象地域を市内のメインストリートへ拡大したトロント市の規模を考えれば、マンパワーの点から大きな課題があると考えられる。レビューミーティングの中で、委員長は委員の同意が得られた優先事項について要約を行うが、数十分以内に結論を出さねばならず、負担が大きいため、十分に議論されているか、重要な課題が全て含まれているか等を確認する事が難しく、この意見集約方法については今後の検討課題である。2009年までの審査物件についてはOMBへの追訴は行なわれていなかったが、2010年事業者の追訴によりトロント市が敗訴しており、アドバイザーボードとしての法的拘束力の弱さが報道された。しかし、本章で扱ったケーススタディ物件では、明らかなデザインの改善が見られており、一定の評価が出来ると考えられる。一方で、制度としての容積ボーナス等、事業者へのインセンティブが存在しないため、アドバイザーベースの制度として、今後の運用についても継続的な分析が望まれる。

4.バンクーバーにおける裁量的開発審査制度と運用実態

バンクーバー市は、北米主要都市の中でも都市計画政策の先駆的な取り組みを行っている都市であり、Punter (2003) はその裁量的開発協議・デザイン審査について「この高質かつ画期的な建築アーバンデザインは、他国の参考となる中高密度住宅の価値あるプロトタイプである」と述べている。シアトル市発行のデザインレビュー報告書(2006)では「性能規定を用いて事業者が追加容積を稼ぎだすことができるインセンティブベースの制度」としており、野澤・堀(2008)で言及されていた「事業者へのインセンティブ」を検討する際に非常に有用な知見となるものである。なお、バンクーバー市では、Punter氏の調査研究の後、2003年に歴史的建築物保全のための容積移転・修復プログラム^{注3)}を導入した結果、ダウンタウンや高容積エリアにおいて、歴史的保全容積移転等の容積ボーナスが多く使われ、高層タワーが増加した。その後、リーマンショック、冬季オリンピックの開催等があり、不動産市場を取り巻く環境も劇的に変化している。

4.1バンクーバー市の都市計画と特別権限

バンクーバー市は人口約58万人、都市圏人口210万人の都市であり、世界の中でも住みやすい都市の上位にランクされる等その評価は高い。近年では、「Vancouverism」という言葉が国際的に知名度を上げており、新しい都心居住の形とされている。スリムな超高層タワーと低層住居が融合し、都市内緑地やウォークアブルな歩道、公共空間、公共交通等様々な要素を含んだサステイナブルな住環境を持つという意味である。バンクーバー市は、上位組織であるブリティッシュコロンビア州から多くの権限が与えられている稀有な自治体で、都市計画に関する項目では、騒音規制、土地利用規制、土地の売買、税の徴収、財政支出の承認、市債の発行、助成金の発行、職員の雇用、解雇等に関わる権限等を保有している^{注4)}。前章のオンタリオ州トロント市が持たない、独自の不服申立て機関を自治体として保有する等カナダの中でも非常に進んだ地方自治による都市計画システムが形成されている。

1) マスタープランとオフィシャルデベロップメントプラン

1995年、市の事業とその優先順位、取り組み等について、20年間の方向性と目標を記した都市マスタープラン”CityPlan”が採択されたが、おおまかな枠組みが示されているのみ^{注5)}、都市計画的に重要なエリアや対象については、オフィシャルデベロップメントプラン(特別開発計画:ODP)が独自に作られており、ダウンタウン及び再開発地区であるフォールスクリークエリア、開発圧力の大きい臨海部、歴史保全エリア等を中心として、

地区独自のゾーニング規制がテイラーメイド的に策定されており、それが主な地区の方向性を決めている。

2)バンクーバー市における土地利用規制と開発許可

基本的な土地利用規制は、8つの標準ゾーニングとそれが細分化された約70種類のゾーニングによって行われる。開発許可については、ダウンタウン(DD)及びC-3Aエリア等開発圧力の高いエリアにおける大規模開発は、その開発の重要性に合わせて、アーバンデザイン委員会(UDP)、歴史委員会などの助言を得た上で、開発許可委員会(DPB)によって裁量的に審査されゾーニングの緩和も同時に議論される。1つの開発に対し1人の開発プランナーが申請から許可決定までを担当し、小規模開発は職員のゾーニングチェックにより都市計画部長名での開発許可が出される。なお、バンクーバー市では開発手法としてリゾーニングや容積移転が多く活用され、敷地単位で策定される総合開発地区ゾーニング(Comprehensive Development District Zoning: CD-1)をはじめとした、アメリカのスポットゾーニングに近い運用がなされている。これは、イギリス系カナダにおける裁量的開発計画許可制度の特徴であるともいえる。開発許可委員会の委員は、委員長として市の開発局長、委員としてエンジニアリング部長、副助役、都市計画課長の4名で構成される。開発許可委員会は、開発許可に関する全ての決定権を持つが、委員会において市議会から承認を受けた開発許可委員会アドバイザー委員から意見を出される(DPB Advisory Panel)。アドバイザー委員は開発業者の代表2名、デザイン専門家2名、バンクーバー歴史委員会の代表者1名、市民の代表4名からなり、意見を述べるだけで投票権は持たない。

3)バンクーバー市におけるゾーニングとガイドライン

ゾーニングは文字と数値で記述され、緩和条項についても事前規定されている。ガイドライン(GL)は文字とイラストにより記述され、多くの地区でゾーニングとセット化されている。ゾーニング条例及びそれに関連付けられているODPは、法的強制力を持ち、条項に適合しない場合開発許可の却下、罰則規定も存在する。GLには法的拘束力はない。

これらは、人口が増加する中、緑あふれる低層住宅地や歴史的建造物を守りながら、高密度エリアでの開発をいかに誘導するか、デザイン規制によって、地区特性を保全しつつ新規建築物を許容していくかという点が詳細に検討された上で策定されている。

4)その他の都市開発関連制度

ゾーニングから逸脱する場合及び特例許可を得る場合は、全て開発許可委員会の審査を受け、その可否が判

断されることになるが、その他許可プロセスに関連する主な制度として、用途変更、容積移転制度等が挙げられる。以下にその概要を示す。

①リゾーニング：制度の手続きと種類

リゾーニングは都市計画局の支持・拒否のコメントと共に市議会に報告される。市議会はその可否を決定し、必要に応じて公聴会が開かれる。公聴会開催には4-6週間かかり、手続きは全体で6-9ヶ月を要する。

- ・ CD-1 ゾーニングへの変更：特殊敷地・街区等におけるテイラーメイドの特別ゾーニング。多くは、事前に協定等を結ぶ事が要求される。現在約 500 地区の指定がある。
- ・ 既存ゾーニングへの変更：地区の計画関連都市計画プログラムを実行する手段として使われる。まれに、個別敷地がゾーニング境界にある場合に行われる事もある。
- ・ ゾーニング条文の文言改正を行う全ての場合

②容積移転制度（TDR）

バンクーバー市の容積移転制度は1983年から始まり、ダウンタウン地区及び C-3A エリアが対象地域となっている（図 4-1）。歴史保全建築物が多く存在するチャイナタウン地区ガスタウン地区への容積移転を行うことは出来ない。市の報告書^{注6)}によると2006年に容積出し地が増加しており供給過多の状態にあるとしている^{注7)}。移転容積の売買と許可に関して、使用可能な容積は、容積出し地の建築修復整備が完了しない限り使用できず、これはバンクーバー市の TDR の大きな特徴と言える。容積の売買取引に関しては、出し地、受け地の業者間で行うものとし、行政は売買自体に直接関わらないが、移転可能な歴史的建築物の記録を行っており、事実上の容積バンクとなっている。エリア内の開発で既存ゾーニングの許容容積に対して 10% を超えない容積移転については DPB が許可を与える。既存ゾーニングの許容容積に対する 10% 以上の容積移転もしくは受け地がエリア外にある時はリゾーニングが行われる。

5) 不服申立ての概要とヴァリアンス委員会の概要

都市計画局長の決定に対して不服がある場合は、ヴァリアンス委員会に不服申立てが可能である。完全に市議会とは独立しており、議員は委員にはなれない。申立案件の詳細は市庁舎内の管轄部署においてのみ閲覧可能であるが、市民が容易にアクセスできるものではなく、課題となるものは開発許可プロセスにおいてクリアしておくべきであるというスタンスである。

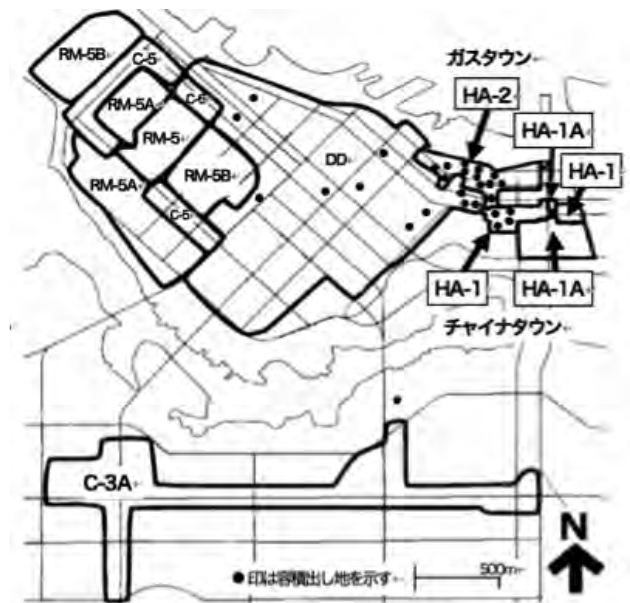


図 4-1 TDR 対象地区（黒枠線内）と運用事例

4.2 全市的運用実態の概要

2004年1月から2009年12月までにUDPに諮問された物件約300件のうち近隣住環境影響を及ぼす、建築形態、敷地計画、高さやボリューム等に関して議論された31件を選定し、現地詳細調査を行った。その結果、C-3Aにおける開発が11件、DDが10件、CD-1が6件、SEFC（オリンピック選手村）1件、その他が3件であった。特徴的な物件としてノーマンフォスターが設計した案件（図 4-2）が挙げられ、周辺は歴史的建築物が残る地区であるにもかかわらず、非常に奇抜なデザインである一方、LEED GOLD を取得することでプラス評価されデザイン案は通過した。しかし、UDP の中で議論が集中し、これは、Punter (2003) による「この開発許可システムにより奇抜なデザインは排除される」という論理から外れてきている事例であり、バンクーバーにおける裁量的開発審査の運用にも変化が見られると言える。その他、指定エリア外での歴史容積移転事例（オリンピック村建設に伴う特別許可）、歴史建築物の保全と公共社会住宅を入れる事でタワー1棟分の追加容積認めた事例、開発圧力の高いダウンタウンにおいて、取り壊し・開発というスキームから歴史的建築物として登録・凍結保存された事例、住民の意見により眺望のスタディがなされ大きく容積が削減された狭小敷地における超高層 condominium 事例、木造戸建住宅を移築保全しタワーを建設した事例（図 4-3）、C-3A 地区の住民の意見により、その建築物の形態が変わりガイドラインとの適合より優先された事例や逆にガイドラインに沿って容積ボーナスをうまく使い開発された事例などが見られた。



図 4-2 ノーマンフォスターの物件 図 4-3 戸建が保全された物件

1) ダウンタウンにおける超高層マンション紛争調整事例

本プロジェクトは、ダウンタウンに位置する 28 階建て全 52 戸の複合用途の超高層マンション開発である(図 4-4, 4-5)。1 階には商業店舗とタウンハウス、地下 4 層分の駐車場を配置している。容積移転ボーナスは、736.8 m²が使われている。開発許可プロセスの中で、西側敷地に位置するマンションの住人等から、タワーの位置・形状、高さ、幅、居住密度、眺望障害、プライバシーに関して多くの反対意見が出され、開発許可委員会の議を 2 回経ている。第 1 回目の許可は 2004/11/8 に出されていたが 2005/1/26 に住人から不服申立が行われ、開発許可委員会許可が却下された。第 2 回申請時 (2005/6/8) には第 1 回と比べ、タワーの形態がよりコンパクトになり、高さも低減され、Jervis ストリート側のセットバックが増やされている。近接敷地からの眺望についても、非常に改善されたとされ、1 階部分の処理として、角地のオープンスペースを増やし、公共空間を近隣のアメニティとして使用することは、このウォーターフロント地区に貢献する適切なアプローチであるとしている (図 4-6, 4-7)。最終的に、タワーはスリムで建築的に質の高いエレガントなものとなり地区特性に良くフィットしていると報告された。結果として、建物高さは 95.39m から 82.51m へ、タワー部分の標準階床面積は 323.5 m²から 312 m²へ削減された。



図 4-4 物件写真

図 4-5 物件周辺の開発

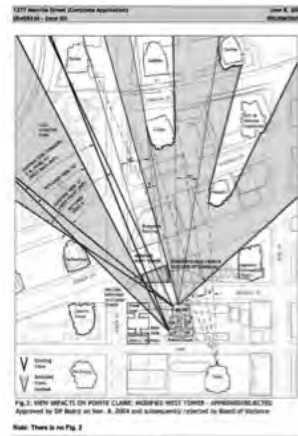


図 4-6 2004 年当初案

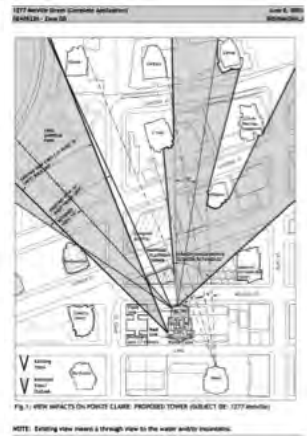


図 4-7 2005 年修正案

2) 中層複合商業地域における紛争調整事例

市庁舎近くのブロードウェイとマニトバストリートに面する、1 階に小売商業施設を配置した 5 階建て複合用途マンション、46 戸、地下駐車場 77 台の開発である (図 4-9)。ゾーニングは C-3A (商業 3A) で、Central Broadway C-3A Urban Design Guidelines, Mount Pleasant Slopes Sub-Area が適用された。DPB による事前開発申請許可 (7 階建案) が 2004 年 9 月 13 日に出されたが、その後すぐ東側に隣接するマンション住民からプライバシーと眺望に関してタワー部 2 階分のボリューム低減を要求され、2005 年 3 月の DPB 委員会で、5 階建にするよう変更命令が出された (図 4-10, 4-11)。事業者インタビューによれば「エリアの特徴を考えればタワー型のほうが地区に適合している上にデザイン的にも優れている」としている。ガイドライン (図 4-8) を参照すれば、眺望及び建物形態は事業者が提案した当初のデザインのほうが法的には妥当であると考えられるが、本事例は事前規定されたガイドラインよりも、住民の意見が優先された事例だと言える。しかし、街並みとの調和という視点から見れば、修正案のほうが建築物のリズムやマス等の点で調和がとれていると考えられる。

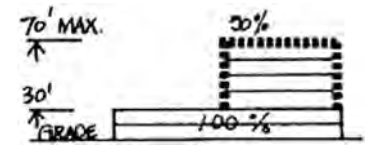


図 4-8 ガイドラインでのイメージ図



図 4-9 物件写真：手前 1 棟が対象物件 (筆者撮影)

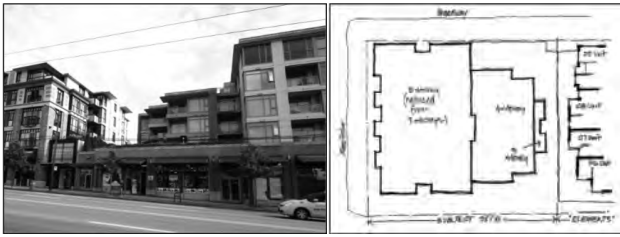


図 4-10 デザイン変更部分（筆者撮影）と屋根伏図

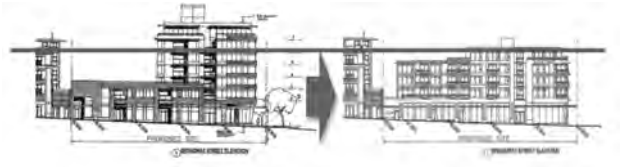


図 4-11 都市計画局への提出図面から見た、実際の高さ及び建物ボリューム（マス）の変更

4.3 バンクーバーにおける裁量的開発審査の成果と課題

1) マスタープランと都市計画制度

バンクーバー市においては、1995年に今後20年間の全市的な方向性を記した都市マスタープランが採択されたが、具体的な計画や事業はデベロップメントプランやガイドライン、ゾーニングなどによって決定され、マスタープラン自体は、ほとんど機能していない。

開発が多く起こる中心部では、バンクーバー独自のテラーメイドゾーニング CD-1 が多く作られ、非常に裁量性の高い制度運用が行われている。しかし、それ以外の住居専用エリア等では既存ゾーニングによる形態規制が徹底されている上、デザインに関しては完全にガイドラインそのものであり、行政職員へのインタビューから、「コンクリートウォール」と揶揄される高層コンドミニアム群を前に、そこに建築家の創造性はほとんど存在しない。裁量的開発審査は、容積移転や容積ボーナスについても開発許可の中で議論され、総合的に評価される。

2) 容積移転・リゾーニング等の様々な容積ボーナス

容積移転制度では、飛び地移転や一部増築した上で残りの容積を移転する事も可能であり、容積受け地においては、上限10%の取得とゾーニング変更という2通りの方法があり、事業者の状況に合わせて選択できるという点で、より個別敷地の状況にフィットした開発を誘導することが出来る。可能容積移転密度は、事前確定的基準であるゾーニングに基づいてその価値を算出している。制度を効果的に運用するためには、地区の特性に合わせた詳細かつ厳格な高さ規制・容積規制を行った上で、敷地の状況に応じた特殊解として裁量的に容積移転を行う事が重要である。容積移転制度を成功させる要素として、厳格に定められたゾーニング規制、容積バンク、容積緩和を伴うリゾーニング制度、用途に応じた容積緩和、歴史的建築物保全施策等が有用であるが、それらの施策を

地区の状況に合わせていかに組み合わせ、バランスをとるかという事が非常に重要なポイントとなってくると考えられる。

3) 容積ボーナスを利用した裁量性の高い運用実績

バンクーバー市における、実際の開発許可の運用事例からは、事業者とのネゴシエーションにより、それぞれの敷地に応じた最適解を出すべく、タワー1棟分もの容積ボーナスを出した事例や逆に住民の意見を尊重し、ダウンタウンで13mもの高さ削減を行った事例、7階建てで2階分の高さ削減を行った事例など非常に裁量性の高い運用が行われていることがわかった。一方で、容積移転に関しては、その裁量性の大きさにより、容積バンクの未使用容積が多く残るなど、重要な課題も明らかになった。

5. モントリオール市の概要と都市計画制度

モントリオール市は、約165万人を有するケベック州最大の都市であり、モントリオール都市圏（約380万人）の中心である。2011年12月には、モントリオール都市圏共同体によってケベック州の指針（関連計画の中で優先すべき方向性を示したもの）に基づき、都市圏整備開発計画が策定された。これはモントリオール都市圏の16自治体の都市計画決定の際の指針となり、整備の大きな方針、都市化区域の境界、法的拘束力のあるゾーニング、公的施設や交通網の位置などが決められている。

都市計画に関する決定権限は市議会が持っており、都市整備の方向性や自治体レベルの規則が都市マスタープランに定められている。区議会がモントリオールの都市計画やスキームに合致した都市計画規制を決定し、特定都市計画プログラムがつけられる。区議会は、既存の都市計画規制の軽微な変更を認める規則（ヴァリアンス）を採択すること、都市計画諮問委員会を設立することができる。モントリオール市内の区議会はゾーニング及び敷地分割に関わる決定権限を持っている。しかし、全体整備計画、建築景観関連計画、条件付き用途、建物建築・修正・占用特定プロジェクトは下記の都市計画諮問委員会等からの助言を要するか、区議会決定事項である。

5.1 デザインレビュー制度の概要

デザインレビューは都市計画諮問委員会（CCU）が行っているが完全なるアドバイザー主体であり、都市計画規制の軽微な変更（特例許可）や建築景観関連計画等に関する申請について審査し区議会に助言を行う。

区議会に判断を求められた場合には都市計画、ゾーニング、敷地分割に関する課題に対しても助言を行う。委員は区議会が任命する。例として、マリ区における委員は9人、そのうち2人は区議会議員で、7人は区民であ

る。任期は2年で再任可能である。2009年の実績として委員会は14回開催され、371件に対して助言が行われた。

5.2 モントリオール市のデザインレビュー運用実態

1) 2-22 Sainte-Catherine Est プロジェクト

サン・ローラン通りとサン・カトリーヌ通りの交差点 898.80 m²の敷地における文化・芸術関連施設の開発である。計画地は都市計画マスタープランにおいて、観劇地区として指定され、詳細計画が策定されており歴史的建造物保全地区であるため、様々な部局の同意も必要であった。地区としての文化的要素を強化できるため、文化界からの大きな支持を得た開発である。

①2009年3月20日案

屋上庭園を設置したテラス付き、高さ33.5m、8階建、サン・カトリーヌ通り側を正面としたガラス張りの計画であった(図5-1)。この建築計画は、マリ区の都市計画規制に適合しない部分があり、事業実現のためには、区議会の同意が必要であった。区議会は第一回の審議会で本地区にかかっている高さ制限16m・5階建て都市計画規則を34m・8階建てが可能になる変更決議を行った。

区の都市計画諮問委員会及びモントリオール市の建築都市計画裁量的審査委員会(CAU)及び歴史保全委員会(CPM)で審議された際には、建築物の高さについて、周辺との調和に関して異論はなく賛成との回答を行った。しかし、Saint-Laurent 通り側のファサードの扱いに関しては、通りが主要街路であることを強調するように建築デザインに関し、条件を付した。一方で、市の歴史保全委員会と区の都市計画諮問委員会は、南側の壁(Saint-Laurent 通りから見える窓のない壁)の扱いを見直すように求めた。その助言に対して区議会は2009年9月1日同意した。



図5-1 第1回事業計画

②2010年2月22日の案

前計画案のデザイン再検討による建設コスト増と床面積の損失から開発業者は建築家の変更を行い建築計画も一新された。その結果、6階建て27.6mの建築物が計

画された。用途は変更なく、文化施設と地上階にビストロ、6階にバーが入居するものである。変更後の案も主に高さが都市計画規制に適合していないため、CPMとCCUに助言が求められ、それぞれ2010年3月15日と18日に条件付きで承認した。CPMはこのデザインに対し、技術的な実現可能性と木製外壁の色あせを問題とし、地上レベルのサン・ドミニク通り側の開口部を増やすことを求め、CCUは最高でも高さ28mを超えないことを求めた。

観劇地区の中心におけるこの計画の実現は、文化推進を担う団体が使用可能であるため、モントリオールの文化界が待ち望んでおり、当該地区の2本の主要道路の交差点境界の再活性化に寄与する重要な開発である。最終計画案は、2010年4月12日に区議会の第1回審議会、4月21日に公聴会、5月10日に区議会第2回審議会、6月3日に建築的な変更に対してCCUが助言を行い、6月15日に区議会で最終計画が承認された(図5-2)。



図5-2 第2回事業計画

2) 1800 Bld. René-Lévesque Ouest プロジェクト

本開発敷地は、Maison Shaughnessy(現カナダ建築センター)など歴史的建築物が多く残る地区にあり、計画敷地内には旧養老院の建築物が残る(図5-5)。最も古い部分は1892-93年築で、その後、1910-11年、1951-52年に増築された。1910-11年の増築は建物に対称性を与えるために当初から想定されていたもので、1951-52年の増築よりも重要な部分であるとされている(図5-3)。所有者が変わる度に建築物の用途も変化し建築ファサード自体は大きく変化していないものの、内部は大きく手が加えられている。この敷地の新規開発計画は1990年頃から続いており、1992年には、旧養老院の建物を内部に残して高さ58メートルの住宅・オフィスを2棟建設する計画が議会で承認されている(図5-6)。しかし、その計画が実現せず、2004年に現デベロッパーが土地を取得した際には、旧養老院の一部保存と建築当時の外観修復、2棟のタワーマンション(37,272 m²、400戸)が計画された。既存の建物の北と東に住宅タワーが建設され、A

棟はルネ・レベスク通りに面する15階建て44m、B棟はジョセフ・マンソー通りに面する20階建て60mのタワーマンションである(図5-4、5-7)。1910-11年、1951-52年に増築された部分は取り壊されるが、建物の1階はピロティとガラス張りのエントランスが作られ、2階分の吹き抜け通路がつくれる。これによって、公共空間から1892-93年に建設された歴史的建築物の視認性が高くなる計画である。

当初は、チャペルを含む旧養老院の3つの棟を取り壊し、駐車場のある地下階でつながった21階建て(63m)の建物を2棟建てる計画であったが、CCU及びCAUによるコメントにより、チャペルを保全してタワー位置の変更を行うことや歴史の長い塀の保全・移設を行うなどし、歴史的建築物の補修を行うことも条件として開発許可が出された。プロジェクトはモンリオール市の専門家によるアドバイスや、CCU、CAU、CPMのメンバーの意見で大きく改善したといえる。



図5-3 周辺図と建築年



図5-4 事業平面図



図5-5 現地写真(筆者撮影)



図5-6 1992年案



図5-7 事業計画パース

5.3 モントリオールのデザインレビューの成果と課題

モンリオール市は分権化が進んでおり、デザインレビューも区によってかなり運用が異なる。今回は中心地区であるマリ区の事例をケーススタディとして取り上げたが、開発の規模や重要性によって市議会が承認を行う

もの、区議会が行うもの、区の所轄課が行うものなど詳細に分けられており、より現場に近い所轄が担当するという点では評価できると考えられるが、多くの委員会や議会を通す必要があり、時間とコストに対する効果という点では、検討が必要であるとも言える。しかし、一方でその裁量性も大きく、その効果的なバランスのあり方については今後より一層深い研究が求められる。

6. カナダにおける裁量的開発協議の成果と課題

本論文では、カナダの都市計画制度並びに、主要都市におけるデザインレビュー制度の概要、カナダ主要都市の代表事例として、トロント市、バンクーバー市、モンリオール市における都市計画制度、デザインレビュー制度の運用について記述してきた。

カナダではアメリカに比べ、州の持つ権限が大きく自治体が独自の制度を作りにくい事や、運用にあたって、不服申立てを行う場合に州機関に上訴しなくてはならないなど、自治体の権限が限定されている一方で、バンクーバー市では、1998年からアーバンデザイン委員会によるデザインレビューが行われているなど権限の委譲についても、州によって大きな差があることが分かった。デザインレビュー制度に関しては、近年、主要都市の多くで導入されており、一部の都市においては、より当該都市に合う制度設計のため、トライアル期間を設けていた事が非常に特徴的であると考えられる。カナダは、移民国家であり、現在も人口が増加傾向であるため、これまでのゾーニングのみによる計画規制ではなく住環境や景観にも配慮した、高密度開発を誘導したいという政策が多く見られ、その中で個別敷地の建築更新の際、デザインレビューが使われていることがわかった。

専門家市民アドバイザーボード型のデザインレビューを導入したトロント市では、2010年事業者によって州裁定機関に上訴され、市が敗訴した。これは、最終決定権は州が持つことと同義であり、地域主権という意味では市民の意向に沿わない開発が簡単に起こってしまうという点で、アドバイザーボードという法的拘束力の弱さ、事業者に対するインセンティブの無さ、州の持つ都市計画決定権限の強さが露呈した形となる。しかし、実際の運用の中では、デザイン協議の中で分節化やボリュームの縮小、大幅なデザインの変更などが行なわれ、周辺へのインパクトを軽減でき、その効果が出てきていることも確かである。市民参加については、傍聴は可能であるが、発言できない。しかし、これまで、トロント市の開発許可制度のなかでブラックボックス化してきた開発審査に関して、透明性を確保した点だけでもまず第一歩は踏み出していると言えよう。

バンクーバーの事例からは、非常に大きな裁量性を持ち、住民意見の徴収やプロジェクトを円滑にすすめるた

めの容積ボーナス並びに容積移転制度などが充実しており、非常に参考となる事例が多く見られた。しかし一方で、デザインガイドラインを設定し過ぎたことによるデザインの画一化という課題についても報じられており、建築・都市デザインという視点から見れば、事前確定基準と裁量性のバランスをいかにとっていくかという点が課題といえる。

唯一フランス語圏の都市であるモンリオールでは、市と区に分権がかなり行われてきており、制度も非常に複雑なものとなっている。ゾーニング変更を行う場合や敷地分割等周辺に対し影響の大きいものは市の諮問機関を始めとした、区の委員会、区議会等、規模とインパクトに応じて裁量的に事業の審査が行われている。デザインレビューを受けた物件については、当初事業者から提出された案からは改善しているものの、客観的に見てプロジェクト自体が地区にとって本当に良いものになっているかどうかという点では疑問が残る。

<注>

- 1) 例えば、横浜市青葉区荏田北地区等
- 2) デザインレビュー制度導入に当たっては、2005年にイギリス CABE、オタワ、ナイアガラ、モンリオール、バンクーバー、ボストンなどから専門家や職員を招聘したデザインレビューシンポジウムを開催し、様々な手法が検討された上で制度の設計がなされた。
- 3) 歴史的建築物修復プログラム(HBRP)と歴史的建築物ファサード修復プログラム(HFRP):ビクトリースクエア、ガスタウン、ヘイスティングコリドー、チャイナタウンにおいて、歴史的建築物の修復を促進するため2003年~2008年の5年限定で補助を行う制度が存在した。現在は制度の評価が行われており、申請は中断されている。HBRPは10年までの税金免除や歴史建物修繕費用捻出のための移転可能容積の創出、HFRPは5万ドルを上限とする50%までの補助を行うという内容であった。
- 4) The Vancouver Charterは、1953年に州議会を通過し、ブリティッシュコロンビア州におけるその他の都市には無い強大な権限を得ることとなった。
- 5) バンクーバー市においては、1992年まで、膨大な量のポリシーが存在していたにもかかわらず、それを統合するようなシティワイドの総合的な計画、いわゆるマスタープランというものも存在しなかった。そして、1992年秋に検討が始まったシティプラン[CityPlan: Directions for Vancouver]は、2万人の市民参加によって策定され、1995年の6月に市議会に承認された。
- 6) City of Vancouver (2007) ADMINISTRATIVE REPORT "Heritage Building Rehabilitation Program (HBRP) and Transfer of Density Program - Current Status and Proposed Strategy"参照のこと
- 7) 容積移転制度における保全側の実態として2009年3月1日時点で容積移転可能な物件は28件存在した。物件の多くは、ガスタウン、ヘイスティングエリア、チャイナタウンエリアに位置していた。これらの地区は低所得者層が多く、治安の悪いエリアとして開発が遅れていた地区であり、歴史的建造物が多く残る地区である。保全形態は、単体建築物の保全のほか、隣接地と一体的に開発し凍結保全とゾーニングを行うケースや再開発による一部保全及びファサードのみの保全などが見られ、開発圧力の高いダウンタウンでは、開発で余った容積を移転容積として売り出すという事例も見られた。

<主要参考文献>

- 1) 小浦久子(2011)「大規模建築物を地域環境と調整するしくみ-芦屋市の景観まちづくりにおける行政指導から法定手続き」日本不動産学会誌 24(4), pp. 59-64
- 2) 2011年度日本建築学会大会(関東)総合研究協議会資料「市民と専門家が協働する成熟社会に相応しい建築関連法制度を目指して」

- 3) 窪田亜矢(1999)「ニューヨーク市における都市保全に関する研究」, 東京大学博士学位論文
- 4) 關佑也他(2006)「法的拘束力を伴うデザイン審査の運用実態に関する研究-米国オレゴン州ポートランド市のデザインレビューを事例に」日本建築学会計画系論文集第610号 pp.117-124
- 5) 堀 裕典, 小泉 秀樹, 大方 潤一郎「シアトル市デザインレビュー制度運用の実態と課題-建物ボリュームコントロールの視点から-」, 『都市計画論文集』, 日本都市計画学会, 42号, pp.241-246, 巻末2枚, 2007
- 6) 栗山 尚子(2012), 景観デザイン誘導のための市民参加型協議の効果と課題に関する研究-米国シアトル市のデザインレビュー物件を事例として-, 都市計画論文集 No.47-3, pp.655-660
- 7) Scheer, B. C. and Preiser, W. F. E. (eds) Design Review: Challenging Urban Aesthetic Control, Chapman and Hall, New York
- 8) Punter, J., (1999) Design Guidelines in American Cities: A Review of Design Policies in Five West Coast Cities, Liverpool, University of Liverpool Press, Series TPR Special Study
- 9) Hinshaw, M. L. (1995) Design review American Planning Association, Chicago - (Planning Advisory Service Report No. 454)
- 10) Punter, J. (2003) The Vancouver Achievement: Urban planning and design, Vancouver, UBC Press
- 11) Kumar, Sandeep (2002), "Canadian Urban Design Practice: A Review of Urban Design Regulations", Canadian Journal of Urban Research, Winter. Vol. 11, No. 2. pp 239-263.
- 12) Kumar, Sandeep, (2005) "Decision-Making in Urban Design: The Ontario Municipal Board Decisions in Toronto", Canadian Journal of Urban Research Vol. 14. No. 2. pp.209-236
- 13) Kumar, Sandeep Agrawal and Emma Ladouceur (2007), "Design Review: Lessons for Toronto", pp.32-35, P lan Canada
- 14) Punter, John, (1999), "The Vancouver Experience" Urban Design Quarterly 70 (April): 33-37
- 15) 堀裕典、小泉秀樹「カナダトロント市におけるデザインレビューの運用実態について-建物形態誘導の視点から-」, 2010年度日本建築学会大会学術講演・建築デザイン発表梗概集F-1, 日本建築学会, pp. 859-860, 2010
- 16) Lightner B.C., (1993), "Survey of Design Review Practice", American Planning Association
- 17) Aron alexander Moore (2009), "The Ontario Municipal Board and Local Politicians in Toronto, 2000-2006". Department of Political Science. The University of Western Ontario, ph.D dissertation
- 18) 木内望・米野史健・飯田直彦, 「カナダ・トロント市におけるヴァリエンス(Variations)の制度と運用」, 日本都市計画学会学術研究論文集第41-3号, pp.737-742, 2006
- 19) Chipman, J.G. (2002). "A law unto itself: How the Municipal Board has developed and applied land use planning policy", University of Toronto Press, p.4.
- 20) City of Seattle (2006) "Seattle's Design Review Program: Successes and Opportunities", "Report Highlights", December 5, 2006
- 21) 野澤 千絵、堀 裕典、独自の開発基準を定めたまちづくり条例による宅地開発誘導の効果と課題-国分寺市まちづくり条例を対象に-, 都市計画論文集、日本都市計画学会、43号、pp373-378、2008
- 22) 小泉秀樹、大方潤一郎、バンクーバー市における容積移転制度の運用実態について-都心における歴史的建築物保全の視点から-, 都市計画論文集、日本都市計画学会、45-1号、pp.39-44、2010
- 23) オンタリオ州、ブリティッシュコロンビア州、ケベック州 ホームページ
- 24) トロント市、バンクーバー市、モンリオール市、オタワ市、カルガリー市、ウィニペグ市、エドモントン市、サスカトゥーン市他、主要都市 都市計画関連制度ホームページ

<研究協力者>

- 島 瑞穂 大阪市立大学大学院工学研究科
都市系専攻都市計画研究室
- 田本 諒 明海大学不動産学部不動産学科