

成熟型社会に相応しい住宅市街地実現のための許可制導入を中心とした
土地・建物用途規制制度の再構築に関する研究

代表 有田 智一（筑波大学システム情報系社会工学域 教授）

【研究報告要旨】

本研究では、土地・建物用途規制制度の運用実態に係る日本・アメリカ・イギリスの比較調査を通じて、日本の土地・建物用途規制制度の再構築のあり方に関して、許可制導入の必要性に特に着目して検討を行うことを目的とする。

日本の調査については、用途複合化の新たなニーズとその問題点の事例、用途複合化に伴い近隣紛争が生じる事例、建築基準法に基づく用途特例許可の事例、自治体の自主条例、指導要綱に基づく用途に係る協議調整の事例、及び用途に係る審査請求、裁判の事例等を対象とし、日本の現行制度のもつ限界点について検討を行った。アメリカについては、条件付き用途許可制度の運用につき、サンフランシスコ、セントポール、ニューヨーク等の事例について調査を実施した。イギリスについては、ロンドンにおける計画許可の運用において、許可条件のあり様に留意して事例調査を実施した。

本研究の結果として以下の点が明らかになった。現在の日本の土地利用規制制度は、用途地域区分毎に建築可能・不可能のみを判断する硬直的な仕組みであり、例外的な措置として建築基準法 48 条による用途特例許可が運用されているが、これだけでは近隣紛争を防止できない。国法に基づかない条例等によって、国の制度を補う調整手続きが実施されているが、強制力に欠けた規制誘導である。従って、用途複合化に伴うメリットを増進することができず、あるいは用途混在のもたらす負の外部性を評価し近隣住民への影響を緩和する方法が十分に実施できない。アメリカ、イギリスでは、許可制度に基づき、都市計画の専門家による判断と、周辺市民の意見を踏まえた民主的判断の双方のバランスに基づいた審査システムが機能しており、許可条件を附することによって、必要な用途複合化を許容しつつ負の外部性を緩和できる仕組みである。今後の日本においても、アメリカ・イギリスと同様の仕組みをもった「許可制」を導入し、関係者の意見を踏まえた民主的手続きと併せて、都市計画専門家が積極的役割を果たすことができる仕組みとすることが望ましい。