

審査の結果の要旨

氏名 藤井 さやか

近年、大都市の既成市街地や郊外では中高層共同住宅（マンション）開発が活発化しており、特に超高層タワーや大規模な物件の建設が顕著である。臨海部の工場・倉庫跡地などにおける開発は別として、一般に低層住宅で構成されている既成市街地や郊外にマンションを開発する場合、景観面、居住環境面で周辺に著しい違和感・不安感を与えることになるため、各地でいわゆる「マンション紛争」が多発している。このようなマンション紛争は「違法建築」によって引き起こされているのではなく、公法的基準（都市計画法や建築基準法等により設定された基準）に適合した開発計画であるにもかかわらず、近隣住民の立場からすれば、地域の景観や環境を破壊する不適切な開発であると実感されることから引き起こされている。つまり、近隣住民の立場からすると、公法的基準自体が住民の想定する地域の景観や環境を維持保全するものとなっていないことが問題の根本原因といえるのである。

本論文は、このような現象を対象に、マンション紛争を契機として顕在化した公法的基準と近隣住民の想定する市街地像との乖離を、類型ごとに分析し、現行の公法的基準の設定や、運用の内包する問題点を明らかにするとともに、その改善の方法を論じたものである。

本論文は2部から構成されている。第1部ではマンション紛争の実例調査から、都市計画の制度運用上の問題と現行の紛争処理の限界を明らかにし、既成市街地の更新コントロールの課題を検討している。第2部では、特に重要と考えられる地区基準の拡充と開発協議の方法について詳細な検討を行い、既成市街地で適用すべき建築物の更新コントロール手法のあり方を提示している。

第1章では、マンション紛争の主な発生要因として、都市計画制度の限界、住民の市街地認識と規制体系の乖離、規制緩和が特に問題であることを指摘している。

第2章では、一般規制型のマンション開発に関する紛争の分析を行っている。まず、容積率と斜線制限の規制緩和の沿革を整理し、これらの緩和によって開発可能な建築物形態が著しく変化してきたことを指摘し、マンション紛争の典型事例として、新宿区神楽坂、荒川区荒川、世田谷区駒沢の超高層マンション開発を取り上げ、開発の経緯と周辺住民の反対運動の展開から、これらの開発の問題点を分析している。結果、近年の規制緩和により、地域住民の合意を経ないまま、開発可能な建築形態が著しく拡大し、そのことが顕在化した開発地で大きな紛争が生じていることを明らかにしている。また、紛争条例等による紛争処理が十分機能しておらず、紛争の根本的解決には寄与していないことを明らかに

している。

第 3 章では、総合設計によるマンション開発に関する紛争の分析を行っている。まず総合設計の仕組みや制度運用の特徴を明らかにした上で、マンション紛争の典型事例として、新宿区舟町、渋谷区恵比寿南、世田谷区用賀の開発事例を取り上げ、開発の経緯と周辺住民の反対運動の展開から、これらの開発の問題点を分析している。結果、総合設計の制度運用では、地域特性を考慮しない一律的基準を用いた機械的審査過程による規制緩和の適用が行われており、周辺住民からは総合設計の適用が地域環境の向上に資するとは認識されていないこと、また、このような制度運用の改善には、地域特性に応じて規制緩和の是非や割合を定めるようなきめ細かな基準の設定と、周辺住民の意向を反映した審査過程の導入が必要であることを指摘している。

第 4 章では、用途地域など地域地区による従来の規制手法は、事前確定的な基準を行政主導で設定し、その基準に従って開発を制御するものであるが、基準の内容や適用方法の限界から、市街地環境を安定的に保つ機能を十分に果たしておらず、紛争を生じさせていること、こうした状況の改善には、基準の策定に地域の合意を反映させる仕組み、行政が主導する開発協議、当事者間の開発協議という 3 つの対応が有効であること、それぞれの具体例として、高度地区による地区基準の導入、条例による行政・事業者・住民の開発協議、住民と事業者の直接的な開発協議の 3 方式があること、を指摘している。

第 5 章では、東京都下の 7 区 4 市が新たに導入した絶対高さ型高度地区の指定状況から、地域合意を踏まえた適切な基準の設定に関する課題を検討している。

第 6 章では、住民・行政・事業者による開発協議を行っている国立市都市景観形成条例の分析から、開発協議の実態と成果を明らかにし、同種の協議方式の問題点と改善点を検討している。

第 7 章では、住民と事業者の任意の協議が行われた事例として、台東区谷中のライオンズガーデン谷中三崎坂と京都市中京区姉小路のアーバネックス三条を取り上げ、住民・事業者の協調的な協議を通じて最適解を追求する可能性とその条件を検討している。

結章では、上記の各手法の活用可能性と限界について検討し、地域合意を踏まえた適切な基準の設定のためには地域住民の合意形成を支援する仕組みが必要であること、実効性ある開発協議を実現するためには開発の影響を適正に評価する第三者的専門家の関与が必要であること、さらに、双方の手法の相互補完的運用が必要であることを指摘している。

このように本論文は、都市計画分野における今日的な課題に対し、重要かつ有用な知見を明らかにしたものと見える。

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。