

平成23年5月23日現在

研究種目：基盤研究（B）  
 研究期間：2008～2010  
 課題番号：20360267  
 研究課題名（和文）用途複合化の進展に対応した新たな建築用途・形態の規制・評価手法に関する研究  
 研究課題名（英文）A research on the new land-use control and evaluation system for coping with the progress of mixed-use  
 研究代表者  
 有田智一（TOMOKAZU ARITA）  
 筑波大学・大学院システム情報工学研究科・准教授  
 研究者番号：90344861

## 研究成果の概要（和文）：

本研究では、アメリカ及びドイツとの国際比較を通じた実態調査に基づき、土地・建物用途の複合化の進展に対応した新たな用途の規制・評価システムのあり方の検討を行った。現行の用途規制は新しい社会ニーズに適合しておらず、計画内容の周辺環境への影響を勘案し、条件等を付して許可できる仕組みが新たに求められている。審査手続きとして、専門家による判断と、周辺市民の参加による民主的プロセスのバランスが重要である。

## 研究成果の概要（英文）：

This research aims to conduct US-Germany-Japan comparative studies in order to investigate the possibilities of new land-use control and evaluation system in Japan for coping with the progress of mixed land-use. The current land-use control system cannot deal with new social needs and thus it is necessary to establish a new system that enables planning officers to issue permits with special conditions assessing negative impact of a new land-use. It is important for the new system to incorporate both the expert judgment and the democratic process of neighborhood participation.

## 交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2008年度	4,000,000	1,200,000	5,200,000
2009年度	3,600,000	1,080,000	4,680,000
2010年度	3,200,000	960,000	4,160,000
総計	10,800,000	3,240,000	14,040,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：都市計画、土地利用、用途地域、用途規制

## 1. 研究開始当初の背景

## (1) 土地・建物用途規制の柔軟化に対する社会ニーズ

これまでの用途地域制は、異なる用途間の負の外部性の排除を趣旨とした用途純化型のゾーニングを基本としてきた。しかし、近年のライフスタイルの多様化、知識集約型産業等の都市型産業の成長、工業・商業の業態変化や流通・物流システムの発展などの様々な社会経済状況の変化によって、用途複合化

促進へのニーズが高まるケースがある。あるいは特定の用途複合化等の誘導による都市・地域再生の促進という需要もある。

更に、商工業業態変化、工業系用途のIT化などによって、新しい業態の出現、物流システム変化による自動車発生交通量の頻度・量の変化、深夜営業に伴う発生交通量や発生騒音の「時間帯」変化、風紀・治安悪化への懸念など、従来までは想定しない「負の近隣外部性」への対処の必要性が生じている。

(2) 現行の日本の土地・建物用途規制の抱えている課題

米・独などの外国においても、用途複合化促進へのニーズや、新たな業態・用途への対応の必要性など同様の潮流が指摘できる。用途複合化に伴い異なる用途の間で発生する正負の影響を個別建築活動に際して適切に評価し調整するため、米・独等では、周辺の市街地の状況を勘案して裁量的判断を行い、必要に応じて建築計画に対し条件を付加する「許可」制度を採用している。しかし、現在の日本の用途地域制は、海外と比較して地域区分の数が少なく、建築禁止の用途が限定的に列挙されている仕組みであり、細かい制限のない緩い規制の枠組みの中で自由に建築が可能である。具体的には、建築基準法別表において、用途地域区分毎に建築可能・不可能な用途の区分が事前確定的にリスト化され、可・不可の判断が民間確認検査機関等によって「建築確認」されるという審査システムである。このため、基準法別表に明記されない、予め想定されていない新規の用途・業態に柔軟に対応できない。また、また既存不適格建築の発生を懸念して、制限の緩い用途地域指定がなされる運用実態が知られており、必要以上の用途混在化による望ましくない環境を抑制し用途混在のマイナス面を適切に制御することができない。特定用途のもたらす影響のプラス面とマイナス面を適切に評価誘導することが困難である。

## 2. 研究の目的

本研究は、現代都市社会の変化と土地利用構造の変化に伴い、現行の日本の土地・建築用途規制が社会ニーズに適合できない現状を踏まえて、1) 土地・建物用途の複合化に対する規制・誘導政策に関する実態と課題の調査、及び2) 土地・建物用途の及ぼす環境影響に係る評価・審査システムの運用実態と課題の調査、を行うことにより、3) 土地・建物用途の複合化の進展に対応した新たな建築用途・形態の規制・評価システムのあり方の検討を実施することを目的とする。

## 3. 研究の方法

本研究では、特に前述した3つの計画課題の柱に留意して実施した。具体的な研究方法として、それぞれ以下の内容を実施した。

### (1) 土地・建物用途の複合化に対する規制・誘導政策に関する実態と課題

用途複合化へのニーズの実態事例調査として、①東京都心部の都市再生に係る地区の事例、②低層住居系地区における小規模商業施設やケア施設等との用途混在ニーズ、③住宅・小規模工業混在地域における職住近接を趣旨とした用途混在ニーズ、などの事例調査を実施した。用途複合化に伴う負の影響の課

題を抱えるケースとしては、異種用途（商業系、運動施設等）が近距離に立地する要望がある一方で近隣に立地することへの抵抗があるケース、低層住宅系地域におけるワンルームマンション紛争のように同じ住宅用途でも住宅タイプが異なることによる課題を抱えるケース、その他現行の用途規制では対処が困難な事例等を対象に調査を実施した。

### (2) 土地・建物用途の及ぼす環境影響に係る評価・審査システムの運用実態と課題

土地・建物用途の及ぼす近隣への負の外部性の実態調査として、土地・建物「用途」が主要因となって発生した近隣紛争のうち「請願・陳情」に至った案件についての全国事例を網羅的に調査し、紛争が発生した用途における外部性の発生状況及び現行用途地域制度との関係を明らかにした。平成18年度以降平成20年10月までに全国の都道府県・市町村の議会・行政部局に提出された土地利用に関する請願・陳情のうちその文書内容が確認可能なもので、紛争の趣旨が用途にかかわる案件を抽出し調査を実施した。また、東京都心部の複合用途化を促進する地域における、公民協議型・用途複合型都市開発に伴う公共貢献の協議・評価の実態について事例調査を実施した。更に、全国での用途特例許可（建築基準法第48条但し書き）の運用実態と建築審査会での審査実態について、全国の特定行政庁にアンケートを実施した。

### (3) アメリカ、ドイツにおける比較調査

アメリカ及びドイツの制度を調査し国際比較を実施した。アメリカについては Conditional Use Permit（条件付き用途許可制度）を対象として、制度趣旨や審査の運用実態等について調査を実施した。ドイツについては建築利用令の用途に係る特例許可の運用及び既成市街地について建設法典第34条の運用を対象として調査を実施した。

### (4) 土地・建物用途の複合化の進展に対応した新たな建築用途・形態の規制・評価システムのあり方の検討

現行システムにおいて「当然許容される用途」及び「絶対禁止される用途」の2分法に加え、「条件付で許容用途」を導入する意義と可能性を検討した。

## 4. 研究成果

### (1) 土地・建物用途の複合化に対する規制・誘導政策に関する実態と課題

戸建て専用住宅地において、喫茶店やケア施設等のような、小規模で近隣サービスを目的とする異種用途の立地のニーズが生じている一方、近隣紛争を生じているケースについて、札幌市の2つの事例について詳述する。一つめは、札幌市もみじ台団地地区計画の区域内における小規模喫茶店営業の事例である。当該団地は昭和43年に札幌市が造

成した団地であり戸建住宅地としての居住環境の維持保全を目的として昭和57年に地区計画を定めている。用途地域は第一種低層住居専用地域であるが、地区整備計画区域では用途制限を強化しており、専用住宅の他に認める用途として、学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途と兼用住宅のみに限定している。平成16年7月に、地区整備計画の規定を緩和し、店舗や食堂、喫茶店との兼用が可能となるよう、土地所有者より都市計画提案がなされた。この背景として、以前より都市計画提案者が自宅2階にて喫茶店を営業したが、地区計画の用途制限に抵触するとして、監察課の指導に従い営業を停止した経緯がある。営業開始当初は、喫茶店に対する近隣住民からの評判は良く近隣トラブルを特に起こしていなかった。しかし、店の評判が上がるにつれ遠方からの来客も増加し、駐車等の問題が生じるようになってから、近隣の一部から喫茶店営業に対する苦情が寄せられ、監察課による指導に至る。

2つめは札幌市青葉町団地地区計画区域内における小規模老人ケア施設の事例である。札幌市青葉町団地は札幌市が昭和30年代後半から40年代前半にかけて開発した住宅団地であり、昭和61年に地区計画が策定され地区整備計画において建築物の用途を住宅や2戸までの共同住宅等に制限する地区がある。平成18年9月に土地所有者より都市計画提案がなされ、提案区域において、地域密着型介護サービスを目的とした小規模多機能型居宅介護施設が建築可能となる変更が提案された。市では、生活支援を必要とする高齢者が長期にわたり安定した生活を送れるように、地域の実情に応じた地域密着型の介護サービスの基盤整備を計画的に進めることとしており、また、地区整備計画の緩和変更により建築可能となる老人福祉施設等は、提案区域の用途地域（第一種低層住居専用地域）において本来建築可能な施設であり、戸建住宅を主体とする住環境を大きく変化させる可能性は少ないとした。これに対し、実際に老人ケア施設が建設されたのちに、近隣住民から苦情が行政に対して寄せられた。具体的には、早朝に路上に出されるゴミの臭気や、救急車のサイレンの音が深夜に響くことが頻繁に生じるといった、施設の用途特有の性質に起因する問題であった。

その他住居系地域における紛争の事例に、住居系専用地域等に立地する宗教施設、ケア施設、児童保育施設等の公益施設の立地問題がある。こうした施設は住居系専用地域において通常許容される用途であり、異種の用途ではあるものの、立地の必要性が高い公益的施設であり、紛争が問題となることは制度設計上恐らく想定されていないものと推察される。宗教施設の場合は、全ての用途地域に

おいて施設規模に関わらず建築が可能であり住居系用途地域でも立地が自由である。近年の紛争事例では、主に対象となる施設そのものの規模や特性よりも、宗教法人組織のキャラクターや活動内容が周辺近隣住宅地のコミュニティと親和性がない点に問題が集約されている。児童施設に関しては、住宅地の中での学童保育施設では周辺住民から苦情を受けるケースが増加し、子供の声が騒音とするトラブルが注目を集めている。

住工混在地域の事例については、東京都大田区の開発指導要綱の運用実態について調査を行った。中小ものづくり企業集積として全国的に著名な住工混在地域を擁する東京都大田区では、工場跡地におけるマンション建設が進行することにより、新規住民と既存工場との間に紛争が生じ、工場側の操業環境に悪影響を及ぼしている。このケースの課題の本質は、マンションの形態に係る問題ではなく、異種用途の混合に伴う都市機能確保のあり方に関する問題である。言い換えれば、住工混在地域における「市街地性能」の評価は、単に交通・安全・防火・衛生などの観点からの環境性能確保の側面に止まらず、一定の「工業の利便の増進」に関わる都市機能面を含めた考え方が求められる事例である。

(2) 土地・建物用途の及ぼす環境影響に係る評価・審査システムの運用実態と課題

「用途」に起因する近隣紛争のうち「請願・陳情」に至った案件について、請願・陳情提出者の懸念事項について請願・陳情書内の記述を分析し、請願・陳情提出者に認識されている外部性の評価構造は概ね8分野が見出される。以下、事例の少ない「防火」以外について詳述する。

①交通：交通に関する外部性としては、ワンルームが建設されることにより、付近での「迷惑駐車・迷惑駐輪」が発生することが懸念されているほか、墓地や葬儀場についても、それぞれ墓参り時期や葬儀実施時など、特定期間内の路上駐車等を懸念するケースがみられる。また、幅広い建物用途において、敷地内への「自動車の侵入経路」の位置が危険であるという懸念から、自動車出入口の変更を求めるケースもみられる。このうち、学校等が付近に立地している場合、通学路と当該建物用途への侵入経路が重なることによって、子供が交通事故に遭うことを懸念している事例が多くみられた。一方、風俗営業等施設、墓地等を中心として、交通量の増大・渋滞の発生を懸念しているケースがみられる。「自動車の侵入経路」等への懸念と比較すると、特定の道路や場所の混雑への懸念よりも、地域や市街地全体の交通量が増大し、それに伴って渋滞や事故の発生するのではないか、といった広域的・一般的見地から懸念されやすい傾向が読み取れる。

②安全：安全に関する外部性は「建物用途自体に対するもの」と「建物用途の利用者に対するもの」の二つに分けられる。前者は、施設建築計画や管理体制の不備によって秩序が乱れることへの懸念であり、ワンルームに対して管理人の設置や緊急連絡先について、適切な検討がなされていないことへの懸念が示されている。また、店舗の建築計画に対して、公園が近隣にあり不特定多数が集散しやすい場所であることから、建築計画における死角の発生はとりわけ防犯上の問題があると指摘されるなど、即地的状況を踏まえた懸念が示されているケースもみられる。後者は、当該建物用途の利用者の属性や人数に対する懸念である。宗教施設に関しては信者からの入信勧誘への不安、ワンルームは居住者やその知人の若者による不法行為への不安、ウィークリーマンションについては、不法滞在等の反社会的行為、風俗営業系施設についてはギャンブル興じる人々の青少年への影響への懸念など、当該用途の利用者の属性が周辺住民に不安を与えるケースがみられる。

③衛生：衛生については、「ゴミの始末の不徹底」「清掃不全」がワンルーム、「光害」が店舗、風俗営業施設、病院等、「大気汚染」が車庫や産廃施設等、「騒音」が幅広い建物用途の建設に対してそれぞれ指摘されているケースがみられる。また、病院の建設について、救急車のサイレンとライトによる騒音や光害を懸念しているケース、テニスコートについて、打球音やコーチングの際の大声などの騒音を指摘しているケースなど、当該用途特有の活動によるものもみられた。

④時間：夜間の営業・施設利用に対して、治安の悪化や夜間にわたる継続的な騒音の発生等、安全や衛生といった外部性が悪化することを懸念し、閉店・施設利用時間に対して配慮を求めるケースが病院、店舗等の建物用途でみられた。

⑤地域将来像実現への悪影響：「都市計画マスタープランで示された地域別方針や将来像」「用途地域や地区計画の指定目的」など、都市計画への不一致を指摘しているもののほか、「総合計画」「自治体の政策(子育て政策等)」「市民憲章」等、都市計画以外の計画や政策との不整合を訴えている。ただし、計画や施策目的の解釈は、請願・陳情提出者によって幅がある傾向が推察された。

⑥既存施設・活動との親和性の欠如：当該建物用途の立地によって、直接的に何らかの不利益を被る施設等が既に近隣に立地していることに関する指摘として、「地域コミュニティ活動に対する悪影響」(ワンルーム、宗教法人等)「教育環境に対する悪影響」(浴場、風俗営業施設等)「(バス・タクシー等の交通事業や遊興施設などの)近隣の既存の事業・活動の阻害」(車庫、マンション、墓地、納

骨堂)がみられた。

⑦地域環境特性の変容への懸念：宗教施設、風俗営業施設、墓地等の建物用途においては、当該建物用途の立地が、長期的には地域が有している環境特性を変容させる可能性を懸念するケースがみられる。この中には、当該地域が「風俗地域」「お墓の街」になる等のイメージダウンへの懸念のほか、「既に同種の施設が立地している」「今回の計画が許容されれば、今後類似施設が乱立する」といったように、建物用途単体での影響だけでなく、同種の建物用途の集積による累積的な外部性の影響を懸念しているケースもみられた。

次に、請願・陳情対象となった各用途と、用途規制制度との関係は、以下の4つの代表的パターンが見出された。

①現行用途規制で規定されていない：墓地や納骨堂、葬儀場等は、建築基準法別表あるいは政令に具体的な施設名の規定がある建物用途に該当しない。また、高齢化の進展、社会構造の変化に伴い、既成市街地内の空地等をこれらの建物用途に転用するケースがみられ、明確な規制がないことがますます顕在化している。

②現行用途規制下での定義が曖昧・時代に適合しない：大規模浴場(いわゆるスーパー銭湯等)、ラブホテル、ウィークリーについては、産業構造や社会経済の変化によって規模や営業形態等に変化が生じ続けている一方で、法はその変化に十分に対応できないため、建築基準法における用途の定義や用途地域別の用途制限が実態と乖離した状態となるものが問題発生の要因となっている。

③現行用途規制で対応できない詳細項目による問題の発生：現行の用途規制制度では、建物用途の種別又は床面積等により、各用途地域における建物用途の立地の可否を判断している。そのため、当該建物用途の立地自体には総じて問題がないが、その計画の一部、特に建物竣工後の用途の利用・運営方法が問題を発生させる可能性がある、といった場合への対応は現行制度の枠内では困難なケースもある。今回の請願・陳情においては住居系施設、福祉施設、店舗、運動施設といった幅広い建物用途において、車両の出入口の位置、店舗等の営業時間、施設の管理方法等が問題発生の要因となるケースがみられた。

④用途規制上許容されているが問題が発生：建築基準法別表に施設名が挙げられており、かつ建築が許容されている用途地域上であるにもかかわらず、反対されるケースである。この中には、商業地域内に計画され周辺事業者から反対を受けたマンションのように、商業・準工業地域等の外部性の大きく異なる用途がともに立地することが許容されているケース、ワンルームにみられるように、ファミリー型マンション等と比較して外部

性が異なると周辺住民等から認識されている用途が同一の建物用途種別として規定されているケース、宗教施設、風俗営業施設のように、用途地域の種別にかかわらず、忌避されているケースがみられた。

また、全国の特定期行政庁に対する基準法48条特例許可の運用実態アンケート結果の概要は以下の通りである。適用対象となる用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域等といった立地可能用途限定列挙の用途地域である。対象となる主な用途タイプは、大学・研究所、自動車修理工場、スポーツ関連施設、コンビニエンスストア、ドライクリーニング工場等がある。許可した主な理由としては、「周辺の住民等からの意見に著しい反対がない」、「周辺に対して悪影響を与えないような配慮が計画・設計されている点」などの内容を挙げるケースが多い。また、許可条件として、周辺への臭気・騒音対策・交通渋滞・通行の安全への配慮に関する内容が主にあげられる他、用途の使用・運営管理条件についても言及されるケースがみられる。また許可段階での許可条件として明示されるだけでなく、事前協議段階での条件づけが事実上なされるケースもある。48条特例許可はあくまで例外的取扱いとする考え方が一般的であるが、一方で、第1種低層住居専用地域など用途純化を図る用途地域において地元が新たに必要とする用途へのニーズ、既存不適格建築物の救済を可能とすることによりダウンゾーニングの積極的活用の可能性等の論点を提示した。

### (3) アメリカ、ドイツにおける比較調査

アメリカの条件付き用途許可制度(Conditional Use Permit)とは、ゾーニング条例でゾーニング地区別に示される用途制限において、権利として許可される用途(Permitted as of Right Uses)、禁止される用途(Prohibited Uses)とは別に、特例的に扱われる用途が事前に示されている類型があり、該当する用途の計画内容を個別に審査し、一定の基準を満たすと判断される場合には、条件等を付して認める制度のことである。日本の別表第二に相当するものの中に、Permitted as of Right UsesとConditional Useの両カテゴリーが示されているイメージである。条件付き用途許可制度の審査基準の規定内容をみると、通常は、各々の用途ゾーンや個別用途タイプの相違に関わらず、条件付き用途許可制度の対象案件全てに適用される汎用的な審査基準として定めている。その内容は、①ゾーニング条例の意図や目的との調和、②総合計画への合致、③周囲の不動産価値に負の影響を及ぼさない、④公共上の必要性または利便性に適うこと、⑤公共公益サービスへの負担が過重にならないこと、⑥交通・駐車・人口密度・環境問題を引き起

こさないこと、⑦地域の健康、安全、福祉に悪影響を与えないこと、⑧周辺環境の特性との調和に影響を与えない、という主に8分野が見出される。いずれの内容についても、概略的・定性的な記述であることが特徴である。一般的な審査手続きでは、申請計画案が周辺地権者・関係団体等へ周知されるとともに、行政組織における都市計画専門スタッフが当該案件内容と審査基準に関して事実認定と評価を行い、レポートをまとめる。計画委員会等の審査組織によって公聴会が開催され、スタッフレポートの内容を審議するとともに、関係者の意見陳述が行われ、その内容も踏まえて最終的判断が下される。通常、スタッフレポートの内容には、申請内容が基準の各規定内容を満たすか否かとその理由、更に許可・不許可の原案が記述される。特に「周辺環境特性との親和性」に係る内容には、建築物の規模、デザイン、用途の操業環境、周辺地域の土地柄との親和性など、広範な内容が含まれる。許可条件内容は、敷地レイアウト、建築の規模や建築計画に加えて施設等の運営管理の方法(運営体制の人数・営業時間等を含む)などに関する内容に及ぶ。

条件付き用途許可制度の対象となる典型的用途には、宗教施設、ケア居住施設がある。住居系用途地域において、宗教施設、ケア居住施設などは条件付き用途許可の対象となるが、これは両者とも施設の規模特性等に応じて、近隣住宅地居住者のみへのサービスを目的としているか、より広域の居住者が集まる施設として計画されるかが、予見できないことによる。広域集客施設としての性格をもつ場合には、交通負荷の低減方法、駐車施設等に係る計画上の配慮、あるいは周辺コミュニティとの調和性等が審査や許可条件づけのポイントになる。ドライブインスルー施設は、商業業務系用途ゾーンにおいて地域特性に適うが、一方で、交通・安全面等で近隣環境への一定のインパクトが生じることが想定される。例えば自動車進入路の配置計画や夜間の騒音、照明等に伴う近隣への迷惑防止措置等を事前にチェックし、必要に応じて敷地計画の変更を具体的に条件づけしている。また、特定の用途混合を促進するゾーンにおける条件付き許可の事例もある。サンフランシスコ市では、近隣商業系用途ゾーンが多数設定されており、小規模な近隣商業施設の連担した地域特性を維持する趣旨から、住宅の転用、タイプ別のレストラン、駐車施設、ホテル、倉庫等、個別用途毎に極めて詳細な条件付き許可に係る規定を定めている。また、営業時間についても条件付き許可対象とされており、ゾーン毎に許可対象の時間帯がそれぞれ定められている。

一般に、地区柄にとって望ましい用途混合を選択的に実施するために、制度が運用され

ている。例えば近隣商業系用途ゾーンにおいて広域商圈向けと想定される商店が不許可とされる事例がある。あるいはチャイナタウンにおいてコンビニエンスストアが周囲の特性にそぐわない理由で検討が行われる事例がある。また、許可条件として、商店の新規開設に際して、特定コミュニティ向けのシャトルサービスの提供や、トラックの配送時間帯を朝7時前にしない等、周辺コミュニティとの関係性を踏まえて運営に係る詳細な条件づけを行っている。また、夜間2時まで営業が可能な商業系用途地域の近隣に新規住民が入居し、深夜営業に対して不服を申し立てるために正当な営業が阻害されるケースもあり、新規住民に対して地域の地区特性を理解し「良き隣人」となる地域ルールについて条件づけを附する場合もある。

ドイツでは建築利用令に基づきBプラン上で用途地区を指定する。法律の構造として、第1項が用途地区に対する一般的目的規定、第二項が一般的に許容される用途カテゴリー、第三項が例外的許可の規定となる。自治体の計画高権として、一般的目的規定に適う範囲で一般的に許容される用途、例外的に許容される用途の詳細をBプランの中で指定できる。例外的許可は個別審査であり、建築利用令の中で一律の条件を規定していない。例外的許可の対象となりうる典型的な事例として、ゲームセンター、宗教施設、社会福祉施設等があげられる。産業系の地区においてゲームセンターが例外的許可の議論の対象となる場合に、地域特性を大きく変えるような規模や量的規制（2軒まで許可等）が不許可の理由となる場合、営業時間、搬入路、騒音防止措置等が許可条件とされる場合がある。

(4) 土地・建物用途の複合化の進展に対応した新たな建築用途・形態の規制・評価システムのあり方の検討

「条件付で許容用途」を導入する意義と社会ニーズがある一方で、アメリカ等においてみられるような、都市計画専門家による専門的知見と、周辺市民の意見を踏まえた民主的判断の両者のバランスをもった審査システムを日本の現状制度において構想する際の社会システム上の課題が指摘された。

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計6件)

- ① 有留健太郎、有田智一、藤井さやか、大村謙二郎、「現行の用途規制制度下における用途に起因する紛争の発生要因と対策に関する実態と課題—用途に係る請願・陳情に着目して」、都市計画論文集 45(3), 2010, pp. 709-714、査読有
- ② 岡田忠夫、有田智一、大村謙二郎、「都市開発プロジェクトにおける都市計画協議での公共貢献に関する議論について—丸

の内地区における都市開発プロジェクトを事例に」、都市計画論文集 45(3), 2010, pp. 319-324、査読有

- ③ 木内望、米野史健、有田智一、飯田直彦、「米国の諸都市における条件付特定用途許可制度の実態と運用—北米のゾーニングにおける特例的許可制度に関する研究」、都市計画論文集 44(3)、2009、pp. 703-708、査読有
- ④ 有田智一、「市街地性能の評価とその担保のための制度のあり方—「用途」に係る協議調整型ルールの可能性—」、2009年度日本建築学会大会(東北)「市街地性能を担保する集団規定のあり方」資料集、2009、pp. 25-36、査読無
- ⑤ 岡田忠夫、有田智一、大村謙二郎、「大規模都市開発プロジェクトが都心の機能変容に与える影響について」、都市計画論文集 43(3)、2008、pp. 469-474、査読有
- ⑥ 明石達生、「用途地域をめぐる課題」、地域開発 526、2008、pp. 31-36、査読無

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

有田 智一 (Tomokazu Arita)

筑波大学・大学院システム情報工学研究科・准教授

研究者番号：90344861

### (2) 研究分担者

大村 謙二郎 (Kenjiro Omura)

筑波大学・大学院システム情報工学研究科・准教授

研究者番号：20134455

藤井 さやか (Sayaka Fujii)

筑波大学・大学院システム情報工学研究科・講師

研究者番号：70342194

明石 達生 (Tatsuo Akashi)

国土交通省国土技術政策総合研究所・都市研究部・都市計画研究室・室長

研究者番号：004503466

木内 望 (Nozomu Kiuchi)

国土交通省国土技術政策総合研究所・都市研究部・都市防災研究室・室長

研究者番号：80251346

### (3) 連携研究者

米野 史健 (Fumitake Meno)

大阪市立大学・都市研究プラザ・博士研究員

研究者番号：60302965

### (4) 研究協力者

飯田 直彦 (Naohiko Iida)

(財) 建築技術教育普及センター・情報・普及部 部長

研究者番号：40356019