

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成24年 5月 25日現在

機関番号：12102

研究種目：挑戦的萌芽

研究期間：2010 ～ 2011

課題番号：22656127

研究課題名（和文） 建築許可制導入を中心とした法制度改正を見据えた建築審査会のあり方に関する研究

研究課題名（英文） A research on the new direction of the zoning board of appeal in Japan for coping with a future building-land use permit system

研究代表者

有田 智一 (ARITA TOMOKAZU)

筑波大学・システム情報系・准教授

研究者番号：90344861

研究成果の概要（和文）：

本研究の目的は、建築許可制導入を想定した際の今後の建築審査会のあり方に関する研究を行うことである。全国の建築審査会を対象として、特例許可、審査請求、運営等に関する実態の分析を行った。また比較対象としてアメリカの特例許可の運用実態との国際比較を実施した。今後の日本の建築審査会では、「民主的観点：民意の反映」の仕組みと、「科学的客観性：専門的知見に照らした裁量的判断」のバランスが求められる。

研究成果の概要（英文）：

This research aims at investigating the new direction of the zoning board of appeal in Japan for coping with a possible future building-land use permit system. This study analyzed the nation-wide database concerning the actual operation of the zoning board of appeal in Japan about special permission and reviews of appeals. In addition, this study conducted US-Japan comparative studies. We concluded that it is important for the future system to incorporate both the sound discretionary reviews based on expert judgments and also the democratic governance.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2010年度	1,300,000	0	1,300,000
2011年度	1,000,000	300,000	1,300,000
総計	2,300,000	300,000	2,600,000

研究分野：都市計画、土地利用規制

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、建築規制、建築審査会

1. 研究開始当初の背景

近年は建築紛争が以前にも増して深刻化している。これは現行制度上では適法な建築計画であっても市街地環境評価の観点から正当といえない行為を防止できない場合が多いためである。現行の土地利用規制制度の抱えるこうした難題は、建築審査会を中心とした建築基準法集団規定の仕組みに起因するものが多い。特に、a)民間建築主事を中心とした建築確認制度のもたらす問題、b)特定行政庁による特例許可制度の運用において、建築審査会での裁量判断の客観性の不十分さへの指摘、

c)建築計画への不服申し立ては訴訟前に建築審査会に対して審査請求がなされるが、土地利用計画の観点からの合理性を十分に勘案した判断がなされておらず、また審査会事務局が行政庁から中立・独立ではない点で社会的合理性を欠いている、などの観点が既往の論説において指摘されている。しかし、これらはいずれも個別特定の建築審査会委員経験者の経験に基づく話題や行政法研究者による論説に止まる。本研究では、建築審査会の実際の運用実態に係る全国調査に基づいた議論を実施する点に意義がある。

2. 研究の目的

本研究では、建築基準法に基づく建築審査会について、建築審査会を設置している全国の自治体（特定行政庁）を調査対象とし、建築審査会が所掌する業務全般にわたる運用実態と執行体制について網羅的な調査を実施することにより、我が国における建築基準法集団規定を中心とした土地利用規制において、現行の建築確認制度に替わる建築許可制度の新たな導入を中心とした法制度の改正が将来行われた場合を見据えて、建築審査会が新たに果たすべきあり方の検討に資する知見を得ることを目的とする。

3. 研究の方法

(1) 全国の建築審査会実態アンケート調査

全国の特設行政庁（審査会設置特別行政庁 回答数 267）に対して実施した特例許可及び建築審査会運営実態等に係るアンケートデータベース及び 48 条特例許可運用実態に係る補足アンケート調査（回答数 251）に基づき、特例許可に関する同意案件の件数と審査の運用実態、審査請求に対する裁決事例、その他審査会による調査活動、建議の活用状況、執行体制（委員構成、開催状況等）について調査を実施した。

(2) 個別事例の詳細調査

許可同意及び審査請求の裁決事例について、個別事例の詳細調査を実施した。

(3) 米国における土地利用規制システムとの比較検討

日本と類似した制度構造をもつ米国のニューヨーク市を対象に、特例許可に係る制度運用実態を把握し比較検討を実施した。

(4) 今後の建築許可制導入を想定した建築審査会のあり方についての検討

今後の建築許可制導入を中心とした土地利用規制の法制度改正を見据えた建築審査会のあり方について検討を実施した。

4. 研究成果

(1) 特例許可に関する同意案件の件数と審査の運用実態

建築基準法上の特例許可（いわゆる但し書き許可）について、建築基準法の条文毎に、件数の実績や事前明示的な審査基準の有無、審査の実態（現地視察の実施状況、事前協議の実態等）、許可にあたっての条件づけ（法 92 条の 2）の運用状況等について調査した。

但し書き許可の同意案件数については、特定行政庁により案件数が大きく相違している。都道府県特定行政庁の場合、10 件以下の特庁が 6 である一方、80 件台が 6、100～150 件を扱う特庁も 6、200 件以上の特庁も 6 となる。政令指定の市（政令で指定した人口 25 万人以上の市）の特庁の場合も、10 件以下のケースが 11 ある一方で 100 件以上のケースが 15 と

なる。都道府県、政令市、一般市、限定を含めた全体では、10 件以下の特庁が最も多い。また、不同意とした案件のある特庁は 2 市のみである。例外的状況を除き、建築審査会で審議対象となる案件は、同意されることが前提で議論されているといえよう。

許可同意の件数総数の 88% が接道規定許可（43 条 1 項）に係るものである。特別区については 77.8% が接道許可関係であり、総合的に他の案件が多いものの、大多数は接道関係であることに変わりない。次に道路内建築許可（44 条 2 号）が 4% 弱、日影許可（56 条の 2）が 3% 弱、総合設計制度（59 条の 2）が 0.9% 弱、第一種低層住居専用地域における用途許可（48 条 1 項）も 0.9% 弱となっている。ただし書き許可若しくは認定の仕組みを条例または都市計画に基づいて創設しているケースとしては、高度地区（38 件）、地区計画（33 件）、特別用途地区（13 件）が注目される。事前明示型審査基準が規定されるケースは、接道規定許可（204 自治体）が最も多く、他には日影許可（86 自治体）、道路内建築許可（46 自治体）、総合設計（28 自治体）などである。また、事前規定型包括同意基準による審査案件比率は、接道規定許可が 80%、日影許可が 39%、道路内建築許可が 34.6% である。

更に、許可同意のために現地視察をした件数については、接道規定許可が 3.8% である。その他は件数そのものが極めて少数に止まる。

許可同意を求める案件について、審査会への事前協議を制度化している自治体は 19 に止まる。また建築基準法第 92 条の 2 に基づき、許可に際して条件を付したケースは、自治体数としては 53 存在する。内容は接道特例許可に係るものが多く、他は用途特例許可の際に工場に対して騒音・汚水等に関する環境対策などの操業条件を附するケースがある。

また、建築審査会の開催回数は、平均で年 2 回未満である（特別区は年 3 回程度）。

これらの結果から、建築審査会の許可同意の審議実態が窺われる。現地視察が少なく、事前に策定済みの審査基準（あるいは同意基準）への適合性を書類ベースで確認することに止まり、ほぼ 100% 同意することが前提の手続きとなっている。従って、建築審査会での審議の場において、市街地環境水準の観点から実質的な議論を実施しているケースは極めて少数に止まるといえる。

(2) 審査請求の実態

平成 18 年度の審査請求状況については、民間確認機関による処分関連 59 件、建築主事による処分関連 23 件、特定行政庁による処分関連 24 件、その他（詳細不明）3 件である。この中では、民間確認機関による処分関連での「認容」裁決が 8 件、建築主事関連が 1 件、特定行政庁関連が 0 件である。民間確認機関及び建築主事による処分については、「確認の

取り消し」が請求内容の殆どをしめる。「認容」判決が出された民間主事処分関連は全て「確認の取り消し」である。特定行政庁処分関係の審査請求内容は、「認定処分の取消」、「許可の取消」、「不許可の取消」、「違反建築物に対する措置命令の取消」、「工事停止命令の取消」、「不適合通知及び違反建築物に対する措置命令の取消」、「認定（認定しない旨）の取消」、「2項道路指定の取消」、「2項道路廃止処分の取消」、「道路位置指定の取消」、「道路位置指定廃止の取消」、「道路判定処分の取消」、「2項道路扱いを求める」の内容であり、それぞれ1～4件程度である。審査請求の主体は、大多数（80件）が周辺住民であり、また「認容」案件の殆ども周辺住民が請求主体である。却下は27件、棄却は58件である。

全体の33件が再審査請求をうけている。また現地視察を行ったケースは27件にとどまる。判決までの期間が1か月という規定が運用上厳しく、特に民間確認機関による処分の案件のケースでは、民間確認機関からの資料、弁明が不明確で時間を要している等の課題が指摘された。また判決に際して、建築基準法の解釈の適法性に止まらず、自治体の独自の指導要綱等の内容も加味して判決を行う可能性があると回答した自治体は23に止まる

(3) 調査・建議の実態

建築審査会として実施した調査・建議の事例について調査を行った。

内容は主に43条但し書き許可基準等の包括同意基準の策定・改訂や、2項道路の取り扱いに係る議論である。例えば、門真市建築審査会は密集市街地における接道特例許可の運用に関して、住環境やまちづくりの観点を考慮した運用の必要性等について建議を平成17年に行っている。また特別区建築審査会は連名で国土交通大臣に対して、違反建築物是正の強制手段として「執行罰」の導入を建議している。また建議にはいたらないものの、建築基準法の施行に関する課題等で建築審査会において話題に挙げたものとして、やはり2項道路、接道規定関係の他、自治体独自の条例による規制（ラブホテル規制等）との関係などが議論されている。

(4) 執行体制

審査会の委員と専門分野の任命区分別人数割合は、(アンケート回答自治体数269、委員数1676人)のうち、行政分野14%、法律17%、衛生14%、建築26%、都市計画15%、経済13%、その他1%となっている。特別区においては、法律29%及び建築35%でありこの2分野の比重が比較的高いのが顕著である。平均在任期間は5.18年である。同一自治体内の審議会との兼任状況については、都市計画審議会、開発審査会が多く、その他に紛争調整、景観、情報公開などの審議会(委員会)に所属している委員も一定数存在する。審査委員の

名前を公表している自治体は186自治体で全体の半分を占めた。公表すると答えた自治体の中でも、条件付公開を原則とした自治体も一定数存在した。新たに審査会委員候補を探す際は、各関係機関(弁護士会、建築士会など)や、前任者の推薦を元に選定すると答えた自治体が多い。審査会の3年間の開催回数平均は5.7回であり、特別区は10.4回である。年間平均では2-3回程度である。処分庁担当部局のスタッフは技術職職員が占める割合が概ね7割以上である。更に、特定行政庁と建築審査会事務局の関係については、両者が組織上異なる自治体数は40程度に止まる。

(5) 同意案件の審査の事例調査

本稿では特に案件数が多い接道特例許可(43条関係)と、市街地環境水準の観点から踏まえた審査実態をみる視点から、用途特例許可(48条関係)について事例分析を行う。

(5-1) 接道特例許可の一般的包括同意基準の内容と運用上の課題

前述の通り、接道特例許可は件数が多いため、建築審査会で全て個別審査をせず、定型的なパターンについて一括同意基準を通常定めている。一括同意基準の内容は、特例許可の対象敷地の接する「通路」を42条2項道路に準じた取り扱いとする考え方が通常とられていることがわかる。これは、①2項道路と同様に、建物の建替え時に中心線から2m後退させることにより、将来的には通路全体で4m拡幅を実現することを暗黙の(もしくは明示的な)条件とする、②「通路」を2項道路に準じた形で前面道路とみなし、関連規定(容積率、斜線制限等)を適用する、③43条但し書き「通路」は、2項道路のような適法道路ではないため、当該「通路」の関係権利者間において、通路協定を締結することを条件とする、といった3つの内容で構成されているからである。以下で詳細を見る。

a) 救済対象の通路の形態について

「通路」の幅員として、最も多いのが「1.8m」である。これは2項道路に準じた扱いから理解される。他に「2.7m」や「0.9m」というケースもある。

b) 通路協定の形式と内容等

通路協定の趣旨は、将来にわたる通行の確保と、4m拡幅の整備を目標とする旨を確認することの2点がある。42条1項5号の位置指定道路の将来実現を協定内容として条件とするケース、4m幅の「空地」確保を規定するケース、協定等による4m確保の明示がなく、単に通路の「通行」の確保のみを要件とするケース(通行上、日常的に使用することについて権利者の同意を確認)まで幅がある。

協定の形式については、道路位置図、公図と拡幅予定図面等の作成(道路位置指定の際の図書に準じた内容)を要求するケース、実印押印を明記した協定書を要件とするもの、

実印を要求しないケース、関係者の「承諾」に留まるもの等様々であり、合意の厳密さについても差異がある。また、関係権利者の範囲は、「所有者等」、「所有者等と管理者」、「所有権、地上権、借地権の全員」とする場合まで様々である。

c) 建築物に対する附加制限

劣悪な住環境にある敷地に対する救済的趣旨の43条但書き適用に際して、建築物に対して規模・用途を小規模住宅等に限定する他、位置、構造についても防火等の観点から一定の制限を付加しているケースが多い。また、「通路」を機械的に2項道路に準じた扱いとせず、通路幅員の狭隘度合いに応じて、建築物への附加制限の厳しさに段階をつけるケースも多い。これは、「救済対象」の狭隘通路が、将来的に完全な4m幅員の道路として整備される可能性が現実的には小さく、2項道路と同等には扱えないためであろう。

結論として、接道特例許可の審査のあり方には大きな課題がある。まず、「43条但し書き通路」を42条2項道路に準じた取り扱いとする考え方を基本としており、それからの程度建て替えが現実的に可能なレベルまで水準を緩和できるかという観点が重視されている。また、43条但し書きは建前上は一敷地単位の個別事情の審査であり、行政区域内で一律的運用がなされている。地区毎の特性・相違を勘案すると適切でない可能性がある。また、一括同意基準を満たさない敷地が、建築審査会における個別審査によって許可されているが、許容しうる最低限の市街地性能に係る議論が不十分となり現状追認的な運用となる恐れがある。また、通路協定内容についての審査、許容範囲の扱いが曖昧であり、空間担保の確認が不明確である。

(5-2) 用途(48条) 特例許可について

用途特例許可については、主に住居系用途地域における自動車車庫、自動車修理工場、自動車教習所、運動施設、倉庫、授産施設等の立地について、48条但し書き許可の活用を促す内容あるいは許可準則内容を示した通達が1990年代より国から提示されてきた。自治体によって、上記の用途地域+用途タイプに応じて、許可基準を定めて運用してきたケースがみられる。

全国へのアンケート調査結果からは、「周辺の住民等からの意見に著しい反対がない」、「周囲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」、「当該土地でなければ建築できない強い理由」等が用途特例許可の主な理由となっている。この他には、「都市計画マスタープランなどに定める当該敷地周辺の土地利用等の将来めざす方向に適う」という観点から、研究学園都市における研究施設の事例や、工業系用途であるが大規模土地利用転換の方向性が既に定まっているケース

などで特例許可が運用されている。

また、審査会においては、交通・騒音等の周辺環境への負荷軽減の観点から、例えば駐車場の位置等の計画内容への配慮、騒音軽減の対策、交通負荷発生が増える際の運営面での配慮依頼、夜間の出入りの制限等に至るまで、用途の(ソフト面に係る)運営条件についても議論の俎上に乗っており、近隣外部性軽減の観点から市街地環境水準を踏まえた議論が行われているといえる。ただし、審査基準として挙げられている「周辺の環境を害するおそれがない」、「(当該建築の有する)公益性」の2点についての評価軸が曖昧と思われるケースも散見される。

(5-3) 審査請求への裁決事例の調査

過去の建築審査会における接道特例許可に係る裁決事例の中で接道特例許可に関する興味深い2つの事例をとりあげる。1つ目のケースは、通路協定締結済みの通路にのみ接道する敷地の権利者が処分庁に対して近隣における建築確認処分の取り消しを求めた審査請求の事例である。このケースで確認取り消しの議論の対象となった建築確認の敷地は協定通路の喉元位置(=通路入口部分の角地)の敷地である。つまり当該敷地は適法道路と協定通路双方に接道している。この敷地の権利者は通路協定に参加しなかった。問題とされた建築計画は通路側の中心線から2m後退していないが確認処分を受けた。通路協定は行政庁の取り扱い要領に規定されたもので、既に但し書き許可も出されている。審査請求者は、協定通路の喉元敷地が2m後退しないことにより、自らを含めた協定通路に接道する敷地が不利益を受けるとして建築確認処分の取消を求めた。これに対して、建築審査会では、私道協定書は建築確認対象となる関連規定に含まれないこと、当該敷地が協定に参加していないことから協定自体に反するものでもないこと、民法に仮に反しても建築確認処分には影響しないこと等を理由として、審査請求を棄却している。このケースは、協定通路の喉元位置の敷地権利者は、自らは接道可能であり、通路入口において通路奥の権利者の接道のために通路に面する側の敷地後退を要求されるため、通路協定に参加するインセンティブがない、というもので、類似のケースが一般的に予想される。喉元敷地の権利者が協定に参加しないケースが多く、特定行政庁が接道特例許可を出す場合にも、通路協定において喉元敷地権利者が不参加のままでも運用上許容している場合が多い。このケースは、通路協定を法的に位置指定道路等に準じて扱うことは全く不可能であることを示した。

2つ目のケースは、43条但し書き許可に対する近隣住民からの不服審査に対する2つの裁決事例(2件とも棄却)であり、其々において提示された判断基準が異なる事例である。

1 つめは、現況幅員が十分（4m を若干欠く程度）確保されているため、通路協定に対して近隣住民が全員同意していない（審査請求人によれば同意承諾どころか事前話し合いも行われていない者がいる）としても問題はないとする判断が示された。他方は、現況幅員が十分ではない（0.9m～1.9m 前後）水路敷にのみ接道するケースで、通り抜け通路（水路時期）全体が 50 年以上公衆通行用に供されてきた実績があることのみを根拠として、狹隘幅員である通路拡幅の用途について判断を示すことなく、安全上支障ないとしたものである。ハード面での交通・安全等に係る空間性能の確保とソフト面での管理面・通行の担保性は、双方とも不可欠な内容と考えられる。しかしこのケースでは暗黙のうちに双方が代替性をもつ性格のものとして判断されている。

これらの事例から窺われることは、接道特例許可の運用において、特定の一敷地単位の例外的状況の評価に基づくという判断の前提があり、地区レベルにおける周辺市街地性能に与える影響を考慮して審査するための評価方法論が不足していることではないだろうか。また、これらの不服審査に至る経緯は近隣住民間の紛争に起因しており、地区レベルでの地区環境管理の将来構想について合意・共有がなされないまま、接道特例許可が行われる事例がありうるといえよう。

次に、民間確認機関による処分に係る審査請求により「認容」となったケースについてみると、地盤面や窓先空地の扱い、一敷地一建物の解釈等などが論点となっている。これらについては、いずれも民間確認機関の解釈の結果として当該建築計画の規模が大きくなり、周辺住宅市街地へ及ぼす住環境上の影響が大きいと推察されるケースである。このケースでは、民間確認機関による確認判断に問題がある場合に、その判断の誤りを是正するという点で、審査請求が一定の意義を果たしているものとして評価される。

(6) アメリカのニューヨーク市 (NYC) における特例許可制度について

(6-1) 制度の概要

“Special Permit”との名称で、City Planning Commission(CPC) による審査対象のもの、及び Board of Standards and Appeals(BSA) によって審査されるものの 2 種類が規定されている。Special Permit の対象となる個別用途と用途地域の組み合わせのリストが、CPC 対象及び BSA 対象別に規定されている。周辺環境へのインパクトが大きいものが概ね CPC による審査対象となっている。例えば住居系用途地域においては、BSA 審査対象事例として、低層住居系用途地域での学校、公益施設など、CPC 対象としてケア施設等が該当する。審査の基準は、一般には用途地域及び個別用途に関わらず全ての案件に適用される汎用的審査

基準が規定されるケースも多いが、NYC では、CPC 及び BSA いずれも個別の用途毎に規定を定めている。審査基準の内容は、周辺環境との親和性、交通負荷、安全性等が典型である。審査の組織については、CPC の委員数は 13 名で、議長は都市計画局長（市長による任命）が兼任する。市長は更に 6 名を任命し、5 つの行政区の長（マンハッタン、クイーンズなど）が 1 名ずつ任命し、副市長が 1 名を任命する。議長の任期は市長次第であり、その他は任期 5 年である。BSA の委員数は 5 名（6 年任期）で市長が任命する。このうち 1 名はプランナー、1 名はエンジニア、1 名はアーキテクト（3 名全て 10 年以上のキャリアが必要）とすることが市の憲章に規定されている。

審査の手順 Review Procedure (ULURP) に従う。都市計画局は申請を受理した後、書類を関係組織として案件に関わる行政区の長、コミュニティ委員会 (Community Board) 及び議会に送付する。第一フェーズはコミュニティ委員会の審査で、所定期間 60 日以内である。当該期間内に公聴会を開催し、意見書を作成してこれを申請者、CPC 及び行政区長に対して提出する。60 日以内に一連の過程が実施されないあるいは放棄された場合は、次の段階に自動的に移行する。第二フェーズは行政区での審査である。行政区長は案件への意見書を作成して CPC に提出するが、必要に応じて行政区の委員会で公聴会を開催することが可能である。この期間は 30 日以内である。第三フェーズは、CPC の審査である。60 日間以内の期間内に公聴会を開催、案件に対する許可、修正あるいは不許可を決定する。CPC の Special Permit 案件については、この後も市議会による再度の審査（公聴会開催、許可、修正あるいは不許可の決定：50 日以内）、市長による議会決定結果（あるいは CPC 決定結果）への拒否権発動等の規定もある。また、CPC 決定内容への不服申し立ては市議会に対して行われる。BSA 対象案件については、手順の第一フェーズは CPC のケースと同様であるが、その次は BSA での審査過程となる。BSA は公聴会を開催し、許可、修正あるいは不許可を決定するが、ここでは特に審査期間に関する規定はない。また、BSA への不服申し立ては裁判所に対して行われる。

審査案件の件数については、2007 年に CPC で扱われた案件数は 53 あり、駐車場、工業地区内の芸術家向住宅兼作業場、低層階商業用途などが典型事例である。BSA で処理された案件数は 115 であり、体操施設、独立アンテナ塔等がみられた。

(6-2) BSA による審査事例

クイーンズ区の低層の工業系用途 (M1-1：容積率上限 100%) における児童ケア施設の新築のケースである。当該敷地のほとんどは工業系用途であるが一部低層住居系用途地域

にオーバーラップしている。また敷地周辺は当該敷地を除き殆ど低層住居系用途地域が指定されている。当該用途の（工業系用途地域における）特例許可の審査基準は、1) 近隣で他の代替地の入手が困難であること、2) 敷地境界から400フィート以内で近接する用途地域においては申請用途がas of rightであること、3) 騒音、交通等の周辺環境への負荷低減が図られていること、4) 生徒の歩行の安全性や送迎に伴う交通負荷への対処、の4点が規定されている。施設はフランチャイズ式の民間事業者による経営によるもので、最大190名の乳幼児等を30名の職員で対応する計画である。本案件に対しては、地元のクイーンズ区第7コミュニティ委員会、行政区長の双方から強い反対意見が表明され、BSAでも公聴会を半年以上にわたり計5回開催した。これをうけて市議会議員からも、公聴会開始前の段階及び公聴会終了後最終決定直前にBSA議長に対し不許可を促す意見書が複数回提出された。主要論点は交通負荷への対処であるが、申請者は交通負荷の評価書（コンサルタントによる）を提示し、また駐車スペースの増加や道路標識等に係る計画案の修正が評価され、市の交通局による審査及び市の環境影響評価基準による審査も最終的にクリアした。このためBSAでは上述した4条件を最終的に満たすとし最終的に5名の委員全員の賛成で許可決定とした。

(6-3) アメリカの制度の示唆

アメリカの特例許可制度においては、審議会等の場において実質的審議を行っており、その結果として、審査に長い時間をかけており、また事務局原案とは異なる結論となるケースも多数存在すること、審議会等の場で許可条件の内容について詳細な議論がなされていることが指摘できる。一方で公聴会等や周辺コミュニティからの民意反映手続きも手厚い。結果として「民主的観点：民意の反映」の仕組みと、「科学的客観性：専門的知見に照らした裁量的判断」のバランスが制度上運用上図られているといえよう。

(7) 今後の建築許可制導入を想定した建築審査会のあり方についての検討

但し書き許可の内容にみられるように、建築審査会が扱うべき基準法上の課題の多くは集団規定に関わっている。建築基準法が全国一律の最低基準を定めることを趣旨としているとはいえ、実際には、集団規定の運用は地域固有の事情を勘案し、あるいは都市計画・まちづくりの文脈を考慮にいたしたものとならざるを得ないのではないかと。都市計画決定段階では処分性が無いとされているためもあり、一般に都市計画・まちづくりの政策目標そのもののあり様を実質的に問うような趣旨をもった不服申し立ては建築活動が具体化してから提起され、建築審査会の場において俎上に

乗るケースが多いと思われる。つまり、建築審査会においては、手続きの合法違法性の判断だけではなく、都市計画・まちづくり的な政策目的に照らした目的適合性の観点から、行政処分の正当性不当性を議論の俎上に乗せられないのかという社会的なニーズがあるのではないかと考えられる。まちづくりの政策目標をいかに設定し、その目標に照らした適切な裁量判断のあり方や、その合目的性を勘案した不当の判断をどこまで審査できるかどうかということが問われている。つまり、裁判所と異なり、建築審査会に対してはその活動を通じて、都市計画・まちづくり的な政策目的達成のための建築行政のマネジメントサイクルが以下のように機能することが本来期待されているのではないかと。つまり、政策目標に適う計画・裁量判断基準が設定され、実際の運用事例や不服審査事例が蓄積されることにより、改めて調査審議や建議を通じて計画・基準の再評価と改善というフィードバックシステムが機能することが本来望ましいのではないだろうか。そのために、建築審査会において適切に「専門性」と「民主性」が機能する仕組みの構想が求められている。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕（計3件）

- ① 米野史健、有田智一「米国の条件付特定用途許可制度における審査の実態」、『建築社会システムのある方特別研究委員会報告書』、日本建築学会、2012、pp. 94-97. 査読無
- ② 米野史健、木内望、有田智一、「米国の条件付特定用途許可制度における審査の基準と手続の実態」、『建築法制部門研究協議会：裁量性基準の可能性－協議調整ルールにおける審査基準のあり方』、日本建築学会建築法制委員会協議調整型ルール検討小委員会、2011、pp. 76-81. 査読無
- ③ 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、vol. 45-, 2010, pp. 709~714. 査読有

6. 研究組織

(1) 研究代表者

有田 智一 (ARITA TOMOKAZU)

筑波大学・システム情報系・准教授

研究者番号：90344861