

協議調整システム（デザインレビュー）に相応しい専門家がいます。

①認定まちづくり適正建築士

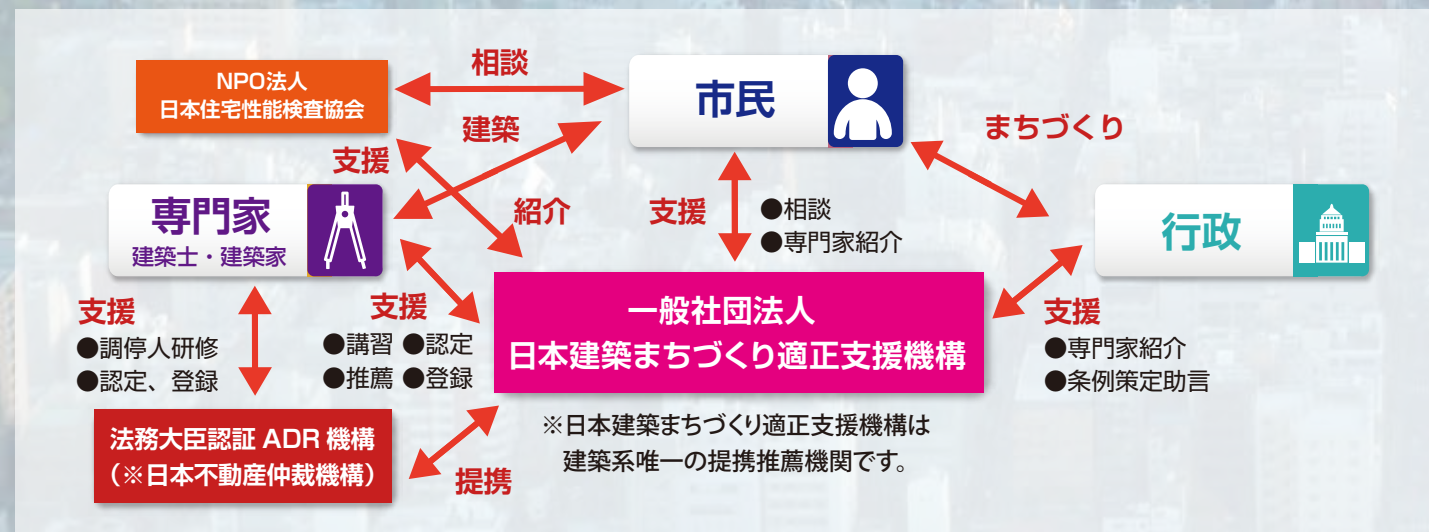
JCAABE が認定する専門家資格です。取得するためには建築士であると共に、登録建築家、専攻建築士、技術士、既存住宅状況調査技術者、ヘリテージマネージャー、JIA 修復塾修了者のいずれかでなければなりません。この上で、2 日間、12 時間のセミナーを受講、考査を経た後に認定される専門家資格です。セミナーは、「都市計画と住民参加のまちづくり」「分権まちづくりにおける法律と条例との関係」「まちづくりにおける建築士・建築家の役割」「ファシリテーターとしての建築士・建築家」で構成され、まちづくりに必要な専門知識を有しています。

■ 認定まちづくり適正建築士資格取得要件

- ①建築士であると共に、
- ②下記のいずれかの資格を取得しており、
 - ・登録建築家（日本建築家協会認定の建築専門家）
 - ・専攻建築士（日本建築士会連合会認定の建築専門家）
 - ・技術士（科学技術分野の国家資格）
 - ・既存住宅状況調査技術者（H30 年度～宅地建物取引業法：既存住宅売買時に調査説明が義務付け）
 - ・ヘリテージマネージャー、JIA 修復塾修了者（歴史文化遺産の保存、活用の専門家）
- ③JCAABE 主催のセミナー（2 日間、12 時間）を受講、考査を経る。
→「認定まちづくり適正建築士」を取得
→ 高度な専門家資格

②建築系 ADR 調停人（建築やまちづくりのトラブルを調停する専門家）

ADR は裁判外紛争解決制度と訳され、裁判手続きによらずに紛争を解決する仕組みを言います。建築系 ADR 調停人は建築やまちづくりのトラブルを調停する専門家資格です。通常、弁護士でないものがトラブルの解決を業務として行うことは非弁行為であり禁止されていますが、ADR 調停人は例外となります。つまり、報酬を経て和解の仲介をすることが可能な資格です。建築系 ADR 調停人になるためには、建築士であると共に、登録建築家、専攻建築士、技術士、既存住宅状況調査技術者、ヘリテージマネージャー、JIA 修復塾修了者のいずれかの資格を持っていなければなりません。この上で、①JCAABE の推薦を受けます。②法務大臣認証 ADR 機関である「一般社団法人日本不動産仲裁機構※」で研修を受けて認定、登録されます。JCAABE は建築系唯一の法務大臣認証 ADR 機関提携団体です。



お問い合わせは

一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構（JCAABE）

〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町 1-11-4 日本橋第二吉泉ビル 5 階

電話：03-3524-7224 / FAX：03-5847-8236 / MAIL：info@jcaabe.org / URL：http://jcaabe.org

※一般社団法人日本不動産仲裁機構（電話：03-3524-8013）

良質な建築・美しいまちづくりのために！

協議調整システム（デザインレビュー）が必要です。

良質や美しいといった定性的な判断やアドバイスをするためには、協議調整が必要です。この仕組みは、イギリスにおいては CABE（Commission for Architecture and the Built Environment）という第三者機関が、建築許可申請に必要なプロセスとして、デザインレビューを実施しています。日本は建築確認制度であり、建築基準法に計画案を照らし合わせ、建築面積や高さといった数字を審査するという定量的判断が基本になっています。ここには、良質なものの、美しいもの、といったといった定性的な判断基準は含んでおりません。これを補完すべく、景観審議会やまちづくり審議会においてにおいて協議調整が実施されていますが、審議時点では設計の段階が進んでおり、調整範囲が少ない等の課題を抱えています。

一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構（JCAABE）は、協議調整・デザインレビューの場を作るために、4 つの方法を提案しています。

※協議調整システム：協議調整の機会を有する秩序立てた全体的体系、組織や制度。

< 協議調整・デザインレビューを取り入れる4つの方法 >

- ①建築計画の初期段階（建築確認申請等の前段階）に協議調整のプロセスを入れる
- ②まちづくり協議会において協議調整の場を作る
- ③「景観審議会」や「まちづくり審議会」等の事前調整に協議調整の機会を設ける
- ④公共建築のコンペ・プロポーザルにおいて協議調整を行う

①は条例を作る必要があります。②については街づくり条例がある自治体は可能ですが、無い自治体では条例を作る必要があります。③④については、現状の仕組みの中で可能です。

日本建築まちづくり適正支援機構（JCAABE）は、市町村（行政）や住民参加のまちづくりを支援します。

どのようにして仕組みを作るか？→条例を作る、活かす！

①建築確認申請の前に協議調整（デザインレビュー）のプロセスを入れる。

公共建築物及び一定規模以上の民間の建築物において、建築計画の初期段階で協議調整（デザインレビュー）の機会を設けます。協議調整（デザインレビュー）には、実務経験を持つ専門家を入れます。アドバイスはコストや納まり等実務的なものがあるため、説得力があり、現実的なものにする必要があります。この専門家として、JCAABE は、「認定まちづくり適正建築士」をご紹介します。また、この仕組みのための条例づくりを支援します。

②まちづくり協議会において協議調整の場をつくる。

まちづくり条例がある自治体では、まちづくりコンサルタントがまちづくり協議会を支援しています。この仕組みにおいて、公共建築や一定規模以上の民間建築物の建築行為において、該当地域のまちづくり協議会で協議調整を行う方法があります。この為にはまちづくり課と連携して、まちづくり協議会で協議調整を行う仕組みを作る必要があります。このまちづくりコンサルタントとして、JCAABE は認定まちづくり適正建築士をご紹介します。また、まちづくり条例の無い自治体には、条例づくりの支援を致します。

③景観審議会やまちづくり審議会の事前調整に協議調整の場を設ける。

景観審議会やまちづくり審議会のために、行政担当者と建築側との事前調整が行われていますが、担当者は専門家でないために、負担になっている状況があります。また実務家ではないためコストを含めた現実的アドバイスをすることができません。担当者の代わりに JCAABE が対応する、あるいは、専門家としての認定まちづくり適正建築士を紹介し、支援する中で協議調整の機会を作る方法があります。

④公共建築にコンペ・プロポーザルを用いる。

コンペ・プロポーザルは広くデザインを公募することにより、優れた建築設計案を生み出すことができます。この審査過程の中でデザインレビューを取り入れることや、選出案に対してデザインレビューをすることも可能です。しかし事例としては少なく、また適切なデザインレビューの仕組みがないコンペも多数存在します。これは行政にとって専門的であり負担が大きいことが一因しています。JCAABE はコンペ・プロポーザルの実施や支援を日本建築家協会や日本建築士会連合会と連携して行うことができます。

一般社団法人日本建築まちづくり適正支援機構

機構の目的

一般社団法人 日本建築まちづくり適正支援機構は、良質な建築、美しいまちづくりを推進すべく、広く市民、行政、それに関わる建築士、建築家の支援、まちづくり条例や協議調整などの仕組づくりの支援を行うことを目的にしています。このために、トラブル解決など安心安全に関わる ADR 調停人、協議調整に関わる認定まちづくり適正建築士の支援、今日的課題である木密不燃化耐震化・空き家空き地の活用を支援する第三者機関です。

事業内容

- ①建築やまちづくりにおける ADR（裁判外紛争解決制度）調停支援
- ②良質な建築、美しいまちづくりのための「認定まちづくり適正建築士」支援
- ③空き家空き地活用支援

良質な建築、美しいまちづくりのための仕組みとして、土地利用の協議調整システムの条例が自治体で生まれています。

大区分	中区分	類型	名称	制度根拠	手続根拠	基準根拠	実効性拘束性	主な具体例 （条例は公布年・都市計画は告示年）
開発手続型協議調整システム	大規模調整型	1	「 土地取引段階 」調整型 土地取引段階の届出により土地利用の枠組みを調整する。	条例	条例	無	行政指導型	府中市、国分寺市、鎌倉市、練馬区、世田谷区
		2	「 大規模開発事業 」調整型 大きな開発事業は、開発手続の前に調整する。	条例	条例	無	行政指導型	鎌倉市、国分寺市、府中市、狛江市、大磯町
	紛争調整型	3	「 特定開発事業 」調整型 パチンコ店、ラブホテル、葬祭場など近隣環境への影響が大きいものについて立地の可否を含めて調整する。	条例	条例	無	行政指導型	横須賀市、松戸市、練馬区、東郷町
		4	「 開発紛争 」調整型 紛争が起きたり、起きそうな時に調整する。	条例	条例	無	行政指導型	狛江市、日野市、武蔵野市、逗子市
開発基準型協議調整システム	大枠明示個別協議型	5	「 高度地区 」活用型 絶対高さ基準を定め、敷地規模と市街地環境への貢献度合に応じて一定範囲で緩和する。	略	略	都市計画	拘束性有	新宿区、目黒区、練馬区
		6	「 特別用途地区 」活用型 用途制限と容積率を連動させながら、誘導したい建築物を協議調整する。	条例	条例	都市計画	拘束性有	熱海市、三鷹市
		7	「 地区計画 」活用型 地区整備計画の基準に協議調整領域を定め、その採否は住民参加を通して第三者機関が判断。	条例	条例	都市計画	拘束性有	国分寺市
		8	「 定量自主基準 」活用型 まちづくり条例の自主基準に定量的な調整領域を定め、近隣調整を通して、基準採用値を決めていく手法。	条例	条例	条例	拘束性有	国分寺市
	個別定性基準型	9	「 景観地区 」活用型 景観法に基づく景観地区の認定基準に協議調整領域を定め、景観デザインの観点から協議調整を行う。	条例	条例	都市計画	拘束性有	芦屋市、銀座
		10	「 特定開発事業個別認定 」型 土地利用基本計画に定めのない開発事業（特定開発事業）は、定性的な認定指針に基づき個別に判断。	条例	条例	条例	拘束性有	安曇野市
	地域適合性度基準	11	「 地域特性基準 」活用型… 八潮市まちづくり条例 大規模な開発事業は、事前明示の土地利用基準に加え、計画地固有の基準（地域特性基準）にも適合するような土地利用システムをまちづくり条例で構築。	条例	条例	条例	拘束性有	八潮市

※出典：松本昭「日本建築家協会機関誌、ブルチン 2015 年 7 月号、日本版 CABE / 土地利用の協議調整システムと建築計画」

Japan Commission for Appropriate Architecture and the Built Environment

役員構成

- ※代表理事：連健夫／登録建築家、認定まちづくり適正建築士、ADR 調停人、連健夫建築研究室代表、日本建築家協会まちづくり会議議長、港区まちづくりコンサルタント、AA スクール大学院優等学位（ロンドン）
- ※専務理事：大谷昭二／日本住宅性能検査協会理事長、日本不動産仲裁機構不動産 ADR センター長
- ※理事：最上義／日本不動産仲裁機構代表理事、全国室内環境改善事業協同組合専務理事
松本昭／一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団専務理事、逗子市まちづくり審議会会長、八潮市まちづくり景観推進委員会会長他、博士（工学）、技術士（都市及び地方計画）、一級建築士
- ※特別顧問：神田順／日本大学客員教授、東京大学名誉教授、建築基本法制定準備会会長、東京地裁調停委員、PHDエジンバラ野澤康／工学院大学教授・建築学部長、博士（工学）、技術士（都市及び地方計画）、府中市土地利用景観調整審査会会長、相模原市建築審査会会長
三井所清典／登録建築家、専攻建築士、アルセッド建築研究所代表、芝浦工業大学名誉教授、日本建築士会連合会会長
- ※監事：日比野大／弁護士