

17

SmartCode

—— マイアミ他、米国
2002年～

ゾーニング手法の転換による持続可能なまちづくり

Key Issue

従来、米国の市街地は、用途別の土地利用規制に基づき開発が行われてきた。この手法においては、土地の用途には着目するものの建物の形や特徴には触れていなかった。その結果、オフィス・商業、居住等の各機能がお互いに離れて立地したため、市街地は自動車利用を前提とした構造となり、住民にとって必ずしも便利で住みやすいとはなっていなかった。

マイアミ市においても同様の課題が顕在化する中、市長、DPZ及び他のプランナーグループ等がニューアーバニズムを提唱し、まちの形態に着目するゾーニング手法（Form - Based Coding）の推進を図った。マイアミ21と呼ばれたプロジェクトでは、この手法の一つであり限定的に導入が始められていた。SmartCodeを用い、従来のゾーニング制度を全面的に書き換え、歩行者が歩きやすく快適で持続可能な市街地への転換が図られた。

Project Approach

市街地開発の規範となるゾーニングを土地の用途ベースから街区形態ベースに変更

これまでの用途をベースにしたゾーニングでは、基本的に用途の区分が厳密で、例えばオフィスゾーンにおける商業用途の建物のような用途の混合は認められないことがしばしばであった。SmartCodeでは、将来の望ましい建物の形態をベースにゾーニングを規定し、必要に応じて用途の混合も認めることとした。

これに加えて、SmartCodeは、郊外から都心部に至るまでを6つのゾーンに分け、その環境特性を考慮することで、様々な都市においても全域で適用が可能となるような工夫がなされている。

様々な主体への働きかけを通じ、新しいコードへの転換を実現

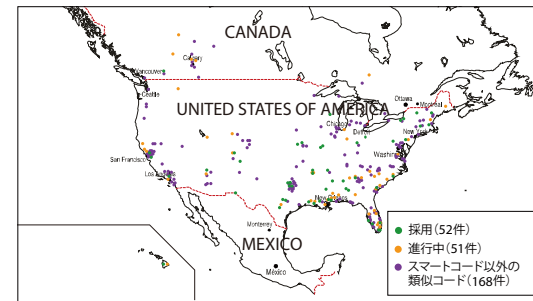
SmartCodeへの転換は、都市計画に関して新しい言語を導入するようなものであり、デベロッパー、市職員、市民等多くの関係者の理解を得ることは容易なプロセスではなかった。マイアミ21の推進においては、これら関係者を対象としたワークショップ等を多数開催し、既存の用途規制の内容を詳細に分析しながら、あるべき将来像とこれに必要なコードの策定を行った。

分かりやすさと柔軟性の確保

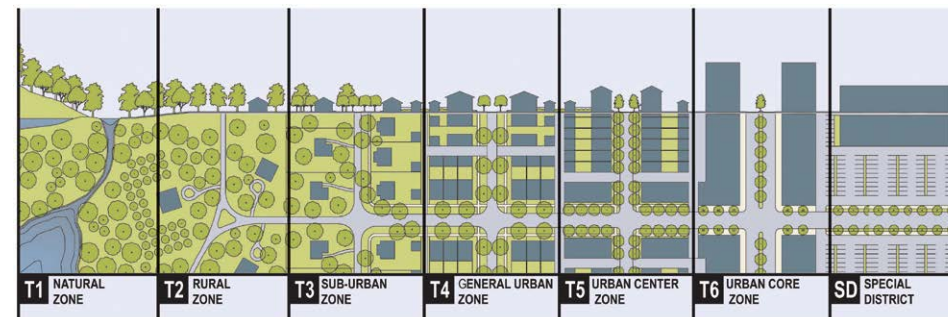
SmartCodeへの転換では、合わせて公益プログラムも導入し、低価格住宅や公共緑地等の開発等、公益性の高い施設等の建設と引き換えに、高さや容積率等を一部緩和する制度も導入した。これらにより、それまで400以上あった規則が50以下に統合された一方で、街区のビジョンはしっかりと押さえつつ、デベロッパーによる開発等にも一定の柔軟性が与えられることとなった。



SmartCodeの適用による市街地転換のイメージ
出典: Steve Price from Urban Advantage



スマートコードの適用は全米各地に拡大中
出典: Place Makers
(<http://www.placemakers.com/>)
HP上のデータを基に、MURC作成



建物・街路・オープンスペースの関係は、Transect Zone *8 と呼ばれる類型化されたゾーン毎に社会的特性も踏まえたフィジカルなデザインとして方向性が示され、コード等でルール化される。
Copyright: DPZ CoDesign
出典: SmartCode Version 9.2 (DPZ Co Design)

To the Next Phase

SmartCodeは、類似のForm - Basedコードを含めると、米国を中心に中南米や中東も含め、728の都市で導入済みもしくは検討がされている。SmartCodeは、適用エリアの特性に応じてカスタマイズが可能な応用性の高いフレームワークであることから、今後、アジア等でも導入が期待される。

