

ノーゾーニング都市、ヒューストン

小櫃 秀夫（都市プランナー）



小櫃 秀夫（おびつ・ひでお）
1954年東京都生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。
1976年株式会社大林組入社、開発本部等勤務、現・開発事業本部担任副本部長。
1987年 MIT DUSP 都市計画修士（MCP）修了。認定都市プランナー、一級建築士、一級建築施工管理技士、宅地建物取引士。
東京大学非常勤講師、慶應義塾大学非常勤講師、都市計画学会理事、区画整理促進機構理事等歴任。編著に『ビルを建てる！』（日経BP）がある。

1：ノーゾーニング都市、ヒューストン

本誌2017年10月号～12月号で紹介したニューヨーク市に続いて、ヒューストンの最新状況を紹介します。

米国は資本主義の実験場と言われている。両都市とも典型的な市場経済による民間活力で成長してきた都市であるが、その形態は極端に異なる。高層高密度なニューヨーク市に対して、低密度で広大な市域を持つのがヒューストン市である（図1、図2）。

アーバンプランナーにとって、ヒューストンはゾーニング（地域規制、特に用途容積率規制）のないことで有名であり、ニューヨーク市はゾーニング導入の最初の都市であり、2016年に導入100周年を迎えたモデル都市である。都市計画にとってゾーニングは都市をコントロールする上での非常に有力なツールであるが、ゾーニングを持たないヒューストン市の長所短所を紹介していきたい。

ヒューストンは自家用車やエアコンが実用化された後に急速に発展した都市であり、車依存、エネルギー消費型の巨大スプロール

都市である。開発規制の最も緩いと言われるヒューストン市は、民間の大型開発が住宅の需要に応じて郊外住宅を十分に供給してきたため、ニューヨークのような中堅所得者が住宅を購入できないといった問題はなく、住宅事情は良好である。一方、広範囲から都心業務地区への車通勤に伴う交通渋滞や、不十分な開発規制や広域計画等が原因と言われるハリケーンによる洪水災害などのマイナス面がある。

2：ヒューストンの概要

サンベルトと言われるアメリカ南部を代表する都市の1つで、全米第4位224万人の人口を擁する。市域（約1,500km²）は全米第2位で低密度の車依存都市として知られる。石油産業や宇宙産業をはじめとする工業ビジネス都市であるが、中心部には大学や美術館などの文化集積もあり、テキサスメディカルセンターは全米を代表する医療拠点として有名である。

ヒューストンの人々は規制を嫌う自主独立

心の強い性格を有している。車社会の進展と共に郊外に民間開発の大型住宅団地が発展し、1970年代に人口が急増した。郊外へのスプロールとそれをフォローする高速道路の整備により、ヒューストンの都市圏が発展した（図3）。

21世紀に入る頃から、通勤渋滞の深刻化、行政による都心部の公園や道路の環境改善、LRTの導入などにより、都心居住を望む人が急増している（図4）。

ゾーニングの導入については過去5回（最後は1993年）住民投票にかけられたが、すべて否決されている。ただし、最近になるほど賛否の差は縮まって来ている。

ヒューストンの都心部では、ゾーニング制度がないことを背景に、オフィス、住宅、スタジアム、伝統的建築物など、多様な都市機能が混在している。車社会であること及び視察往訪期間が休日であったことから、私が訪れたときは、高層ビルの足元には人影が少なく閑散としていた。

前述のとおり、郊外から都心部へ向かう幹線道路の通勤渋滞が深刻化していることが

ら、近年都心回帰の動きが盛んであり、公園やLRT整備等、都心環境の整備が進んで来ている。2008年にオープンしたディスカバリーグリーン（公園の再開発）では、多くの市民が集まり、休日を楽しんでいる様子が見られた。ディスカバリーグリーンは、約5haの敷地に湖、野外ステージ、ドッグラン、子どもの遊び場や芝生広場が整備され、市が設立したディスカバリーグリーン管理局により運営されている。

また、近年は都心部での住宅供給が盛んであり、1億円以上のマンションがモデルルームなしで完売するなど、売り手市場が続いているとの事である（図5、図6、図7、図8、図9）。

3：ノーゾーニングと開発規制、ゾーニングの代替『Deed』

ゾーニングがないという事は、何処にでも、どのような用途でも、どのような規模でも建築して良いという事であるが、道路もないような所に何を建てても良いというわけではない。

ヒューストン市は宅地開発に関する条例

（Chapter 42）があり、市の計画・開発局（The Department of Planning and Development）が敷地分割（区画割）計画をチェックする。用途制限はないが、敷地面積、敷地形状、道路配置、建築線等が条例に適合しているか審査する。各敷地内の計画については、駐車場、緑化計画、建築線、道路接続などが条例に適合しているか審査する。特に駐車場の附置義務は他都市と比べても厳しいと言える。（事務所床面積当たりの附置義務台数は、東京都心の約10倍程度である。なお、マンハッタン中心部では、ハドソンヤーズを除き駐車場附置義務はない）。最近では高さ制限、歴史保存地区やポルノショップ禁止地区などの制限が増えている。

これとは別に、建物単位については他都市と同様に、Building Codeに基づくBuilding Permitを建設着手前に事業主が当局より取得する必要がある。

ゾーニングの目的の1つに、住宅地内に工場などの異種用途が建設されないようにして住宅地区の価値を守るといった面がある。住宅団地内の住宅を購入する人にとっては自分

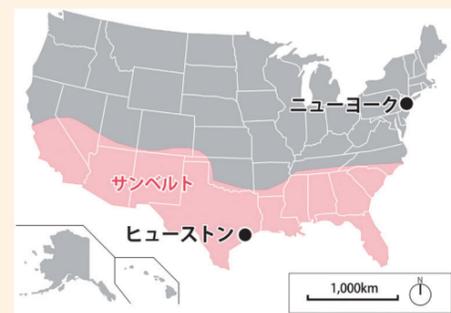


図1 位置図



図2 ヒューストン市ダウンタウンの遠景
<https://www.curbed.com/2017/11/13>

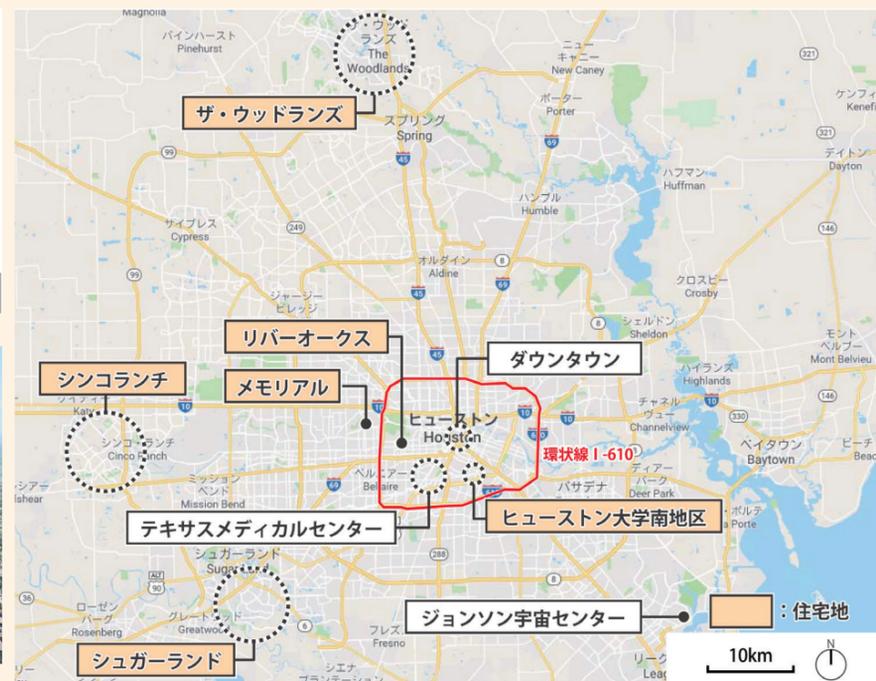


図3 ヒューストン周辺地図、グーグルマップ編集



上/図4 LRT路線図（計画中含む）、MetroRail HP筆者加筆
下/図5 建設中の高層マンション、筆者撮影



上/図6・下/図7 都心部オフィスと高層ビル群、筆者撮影



上/図8・下/図9 ディスカバリーグリーン（公園の再開発）、筆者撮影

の財産を守ることは重要であり、販売するデベロッパーも変なものに傍に建たないことを保証する必要がある。このため、デベロッパーは販売時にDeedと呼ばれる不動産譲渡証書に、各戸を他の用途にしない事や外観を大きく変えず良好に管理する事、管理費を管理会社に支払う事などの条件を記載して、団地そのものが大きく変化しないことを担保している。この条件は、不動産を転売する場合も有効とされる。ヒューストンでは開発規模が小中学校やタウンセンターを含む人口1万人以上の大規模開発が通常であるので、開発区域内のゾーニングに近い効果がある。

Deedは通常発行後50年有効とされ、更新には一定の範囲内の全員合意が必要とされる。このため、更新時期を迎えた富裕層の多い高級住宅地では弁護士を雇い更新されることが多いが、更新されない地区では団地の管理費が不足したり、不良住宅が放置されたりして急速に地区が荒廃する場合があるとある。Deedの有効期間でも、問題発生時にコミュニティに訴訟する力がなければ無効である。さらに、Deedは地区外には無効であるため、団地近接地に想定外の建設計画が起きた場合、市役所に行っても有効な対抗措置が立てにくいという面がある。

4：ヒューストンの住宅事情

今回、種々のグレードの住宅地を調査した。端的に言って、東京23区内の高級住宅地と言われている所も、区画道路、敷地規模、住宅のグレード、植栽等のハード的な環境は、ヒューストンの住宅地と言えば中級以下である。一方、ヒューストンの高級住宅地は、敷地規模、住宅のグレード、地区の景観、治安など、東京に該当する地区は見当たらない。

①シンコランチ (中級、郊外)

都心から西に約40kmの住宅地。1990年代の開発。モダンな雰囲気、ホワイトカラーの若者に人気が高い。価格は2,000万円台から。人口は2010年で18,300人。住宅の

他に、商業施設、学校、小規模オフィスが立地している。良質な教育環境が売り(図10、図11)。

②シュガーランド (中級、郊外)

都心から南西に約30kmの住宅地。20世紀前半設立の砂糖プランテーション会社の企業街がルーツの住宅地で、独立の行政市である。1960年代から住宅開発が進行し「住みやすい郊外住宅地」として高い評価を受けている。人口は2010年で78,800人。価格は3,000万円後半から。石油・エネルギー関連企業が立地(図12、図13)。

タウンセンターには市庁舎、ショッピングセンター、レストラン街、ローカルビジネスオフィス、教会、病院、スポーツ施設等が設けられている。中心部は歩いて移動できる施設配置となっており人気がある。(ヒューストンのショッピングセンターは店と店の移動にも車を使うのが一般的)

③リバーオークス/メモリアル (最高級、都心周辺)

都心に近いヒューストンの最高級住宅地。住宅は一般には流通しておらず、その購入にはコミュニティによるステータスの審査が厳しい。そのため、一般人は購入できない。1920年代に創立され、良質なコミュニティプランニングのモデルとして知られる(図14、図15)。

Deedの更新時期には、コミュニティで弁護士を雇い、全員合意のうえ更新をしたと言われている。いわゆるゲートド・コミュニティではなく、誰でも地区内に立ち入れ、建物の中が見える家も多い。ただしセキュリティのレベルは非常に高く、盗難などはほとんどないとのことである。

④ザ・ウッドランズ (中級から高級、郊外)

都心から北に約45kmのニュータウン。1974年にまち開き。ジョージ・ミッシェルによる民間開発でアメリカニュータウン開発のモデルの1つと言われている。5,000万円から5億円程度。住宅の他に、会議場、ホテル、オフィスパーク、商業モール、学校、ゴルフ場など、職住遊の機能が揃っている。職とし

て大手のエネルギー企業の本社などを誘致している。

独立した市で、2014年の人口は107,800人。2000年より69%の人口増加。

ザ・ウッドランズの中でも、高級な住宅地はいわゆるゲートド・コミュニティを形成している。その地区の出入りはガードマンのいるゲートを通してのみ行われ、アポのない来街者は入れないようになっている。学校の教育レベルは大変高いそうだ(図16、図17)。

⑤ヒューストン大学南地区 (低所得者居住地区、都心周辺)

航空写真で見たところ敷地面積が広く、中級住宅地と思いついた地区である。しかし実情は低所得者居住地区であり、前述の住宅地のような管理が行われていない地区であった(図18、図19)。結果的には、管理の悪い良好な住宅地と、管理不足による荒れた住宅地を比較することができ、所得格差によるコミュニティの違いを認識する良い機会となった。

この地区の情報は少ないが、インナールー

プ(I-610)の内側であるので、1950年から1960年頃の開発と想定される。Deedの更新ができず、徐々に居住者が入れ替わり、まち全体が荒れてきたと思われる。

5：まとめ

ヒューストンは米国大都市の中では最も発展中の都市である。低密度都市ならではの、どこにでも何でも建てられるノーゾーニングは、活発な経済活動に寄与してきたと思われる。

一方、通勤渋滞の悪化と、近年のLRTの導入、都市公園や緑道の整備などによって都心居住の人気上昇し、都心に高層マンションが増加している。市も2015年に長期計画として、楽しく活気のある中心部の形成と、多様な公共交通ネットワークの整備をまとめた。このように高密度居住が進んでくると、不適合用途の開発問題が発生しやすくなり、再びゾーニング導入の議論が始まる可能性がある。

従来、民間デベロッパーによる大型郊外住宅団地開発と、Deedによる家屋形状や用途

変更禁止の縛り等で、大過なく発展してきた。今後もノーゾーニングのまま、魅力的な都市整備が進むかもしれない。しかしDeedには通常50年期限の問題などがあり、ゾーニングの今後は予想しづらい。

以前より指摘されている洪水に対する脆弱性改善のため、ウエットランドなどの開発規制の強化や調整池の増設、河川改修による広域排水対策、さらには屋上緑化や駐車場への透水性舗装の導入促進などが必要とされる。

一方、テキサス人の独立自尊の風土からくるノーゾーニングに象徴される自由な環境は規制が少なく、ニュービジネスを起こすのに最も魅力的な都市とも言われる。ヒューストンは米国の未来を写す鏡とも言われ、規制の功罪に敏感な市民がどのような選択をしていくのか興味深い。持続可能エネルギーの導入に鈍感なところなど違和感のある面はあるが、電気自動車や自動運転車の導入もヒューストンには大きなプラスに働くことも予想され、今後の動向が非常に楽しみな都市と言えよう。(続く)



上/図10・下/図11 シンコランチ 建売住宅20万ドル(約2,000万円)～、筆者撮影



上/図12・下/図13 シュガーランド 市庁舎と建売住宅38万ドル(約3,800万円)～、筆者撮影



上/図14・下/図15 リバーオークス 高級住宅、筆者撮影



上/図16・下/図17 ウッドランズ 住宅50万ドル(約5,000万円)程度、オフィスパーク、筆者撮影



上/図18・下/図19 ヒューストン大学南地区の住宅および航空写真、筆者撮影およびgoogleマップ