

ボストンのゾーニングコードにおける臨港地区の取り扱い

1. コードの目的、構成等

州法1956年665章により効力を付与されている都市計画法である。都市計画の用途地域と建築基準法が一体となったようなもの。



BRA (Boston Redevelopment Authority) のホームページには次のように記されている。「どこにどのようなものを建てられるか？これが、ゾーニング規則が答えるべき質問である。ボストンゾーニング規則は、不動産開発業者に対し、全市内の土地について、どのような土地利用が、またビルディングのタイプ、大きさ、高さ、密度が適当であるか明らかにするものである。ゾーニング規則はまた計画協議事項も内包している。」1989年BRAは、地域住民主体の地区計画手順および1965年から適用している規則の改定に取り掛かった。たとえば、社会基盤の整備が進んでいて高い経済発展と新しい住宅を受け入れられる交通結節点周辺では高い密度を許可して発展を管理し、すでに確立している住居地区や歴史的価値のある地域では、地区を保全し変更しにくくするため高さや密度を制限している。オープンスペースの開発は禁止し、設計基準をゾーニングの中に組み込んでいる。地域住民主体の計画と用途規制の助言グループと一緒にあってBRAはゾーニング基準委員会に対し開発と保全ならびに個々の地区の個性的な特色を引き出せるようゾーニング基準を見直していくよう継続的に働きかけて行く。

規則の第1章1-2には目的を次のように規定している。

この規則の目的は次のとおり。

住民の健康、安全、利便、モラルおよび福祉の増進。

市域全体の好ましい土地利用を進め。

土地の過密を防ぎ。

土地と建物の価値を維持し。

街路の混雑を低減し。

人口の集中を防止し。

適切な光と空気の対流を確保し。

火災、パニックおよびその他の危険からの安全を確保し。

適切な交通、上下水道、学校、公園およびその他の公共機能を確保し、

都市のアメニティを保全増進することとする。

この規則の維持、適用には4つの機関が関係しており、各機関の役割は以下のとおりである。

(ア) ボストン再開発公社 (BRA)

ボストン再開発公社は、ボストン市の計画・経済開発部門である。BRAはゾーニング委員会と異議審査委員会を補佐する役割を持つ。BRAの職員は、すべての不一致、条件付利用許可、およびゾーニングの変更に関する申請に目を通し、ゾーニング委員会および異議審査委員会に意見書を提出する。そして、80条により、BRAは不動産開発計画とその開発の周辺および市全体に対する影響を評価する役割を負っている。

(イ) ゾーニング委員会

ゾーニング委員会は、ゾーニング規則の維持が役割である。この任務を遂行するために委員会は定期的に会議を開いてゾーニング地図と文言の見直しを行う。誰でもゾーニング委員会に対し地図と文言の変更を請願できる。BRAが市民と話し合っただけでゾーニング委員会に変更を申請するのが一般的な方法である。申請案件がBRAの役員会で承認されると、20日以上事前にゾーニング委員会前のヒヤリングの公告をボストンヘラルドと地方紙に出す。ゾーニング委員会委員は、11名。市民を含む各界（商工会議所、建設会社、労働団体、景観設計家、ビルディング業界など）の代表からなる。

(ウ) 検査業務局

検査業務局は、ビル建設許可、利用目的変更の

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

許可を出す。異議審査委員会が肯定的な決定を下したものでない限り、ゾーニング規則と一致しないものは拒否しなければならない。

(エ) 異議審査委員会

異議審査ゾーニング部会は、ゾーニング規則の適用に関する異議を聴き、ゾーニング規則からの逸脱を認めるのが適当かどうかを判断する。

第3章で用途地域の設定をしている。この中でわが国の臨港地区に相当する部分は、工業地域の中のW-1 ノーフォーク港臨海業務地域、W-2 臨海工業地域、WM 臨海製造業地域、WS 臨海業務地域とオープンスペースの中のOS-WA ウォーターフロントアクセス およびハーバーパーク地域から成っている。比較的新しく1990年4月27日に追加(1990年6月14日、1991年1月28日、1995年10月26日改正)されたハーバーパーク地域は、臨港地区において海事関連機能と調和を取りながらアメニティ豊かな都市空間を形成しようとする地域であり、興味深い。後で詳しく紹介する。

第3章 用途地域の設定

第3-1 用途地域への分割

この規則の目的に照らして、市域を次のとおり用途地域に分割する。

- ・3種の住居地域：S(単独家族) R(一般)およびH(集合住宅)
- ・2種の業務地域：L(ローカル) B(一般)
- ・7種の工業地域：LM(軽工業) M(限定工業) I(一般) MER(海事産業保留地域) W(ウォーターフロント) WM(臨海工業) WS(ウォーターフロントサービス)
- ・1種のオープンスペース地域：OS(オープンスペース)
- ・中心市街地域(3-1Cに基づいて設定)リスト(e)
- ・近隣地域(3-1Bに基づいて設定)リスト(f)
- ・ハーバーパーク地域(3-1Dに基づいて設定)リスト(g)
- ・特別地域(3-1Eに基づいて設定)リスト(h)
民有地は所有者の書面による同意が無ければオープンスペース地域には含まれない。

住居地域および業務地域はさらに分区に分割す

る。分区の中で最大床面積比率や高さ制限を付す。

オープンスペース地域は、第33条の規定に照らして分区に分割する。中心市街地域、近隣地域、特別地域およびハーバーパーク地域はそれぞれの名称を付した分区に分割する。

- (a) 住居地域 S-.3、S-.5 単独家族、R-.5、R-.8 一般、H-1-40、H-1-50、H-1、H-2-45、H-2-65、H-2 共同住宅、H-3-55、H-3-65、H-3、H-4、H-5-55、H-5
- (b) 業務地域 L-.5、L-1、L-2-55 ローカル、L-2-65、L-2、B-1、B-2-55、B-2、B-3-65、B-4、B-6-90a 一般、B-6-90b、B-8-55、B-8-120a、B-8-120b、B-8-120c、B-8、B-10
- (c) 産業地域 LM-1 軽工業、LM-2、M-1、M-2-55、M-2 限定工業、M-4、M-8、I-2 一般工業、MER-2 海事産業保留地域、W-1 ノーフォーク港臨海業務地域、W-2 臨海工業地域、WM 臨海製造業地域、WS 臨海業務地域
- (d) オープンスペース地域 OS オープンスペース、OS-A 地下交通施設用地(公有地)の上空権、OS-CM 墓地、OS-G 地区公園、OS-P 公園、OS-RC レクリエーション用地、OS-SL 海浜地、OS-UP 市街広場、OS-UW 自然空地、OS-WA ウォーターフロントアクセス
- (e) 中心市街地域 中心市街地の一覧表は付属資料Aを参照
- (f) 近隣地域 近隣地域の一覧表は付属資料Aを参照
- (g) ハーバーパーク地域
- (h) 特別地域 中央幹線道路地域

これらの用途地域の境界は、ボストン市用途地域と言う地図に示されている。この地図は市役所で閲覧できる。(以下略)

第3-1 A 特定目的の条件上乘せ地域

分区またはその一部について、特定の目的で条件上乘せ地域を指定できる。

それは次のとおりである。(a)地区計画区域(分区に“D”の文字を付して区別してある)(b)都市再開発区域(分区に“U”の文字を付して区別してある。)(c)駐車制限区域(d)成人歓楽地域(記

号“E”)(e)洪水危険区域(f)学術区域(g)屋上規制区域(記号“*”)(h)暫定計画区域(i)高さ制限区域(2次数字サフィックス付)(j)グリーンベルト(k)密度制限区域。その他の特定制限上乘せ区域は、それぞれの規定条項のところで定めるように、中心市街地地域、近隣地域、ハーバーパーク地域において指定する。(以下略)

第3-1B 近隣地域

計画調査を実施した後、一定の区域を近隣地域として指定することができる。(以下略)

第3-1C 中心市街地域

計画調査を実施した後、一定の区域を中心市街地域に指定することができる。(以下略)

第3-1D ハーバーパーク地域

ハーバーパーク地域は、第42A、42B および42E～42F条に基づいて設定される。ハーバーパーク地域の利用、寸法、駐車、荷役について定めた規準は、3-1A の元で設定された都市再開発地域には適用しないものとする。

第3-1E 特別地域

調査実施後、一定の区域を特別地域として指定することができる。特別地域を規制する基準は関連条項の中で規定する。

第3-2 地域境界の解釈(略)

第3章の付属資料A(略)

また、第4章で本コード(基準)の効力について定めている。もちろん異議を申し立てることは可能であり、異議申し立ての手続きについては第8章に定めている。

第4章 基準の適用

第4-1 建物と土地の適合性

現在効力のある1956年の法第665条またはこのコードの中で規定されているものを除いて、いかなる建物も土地も、この基準の当該地区に定めら

れているものと整合する方法以外の方法で、使用し、占有してはならず、いかなる構造物も建てたり、その一部でも改築、拡張、変更してはならない。ただし、建築委員会によって危険であると判断された構造物を、またはその他の法により権限のある役所からそうするように指示のあった構造物を、安全な状態に保全したり補強したりすることを妨げるものではない。

第8章にそれぞれの用途地域において可能な土地および建物の利用分野を規定している。規定の方法は、可能な利用、条件付きで可能な利用、および禁止される利用の3段階である。利用分野の大分類は、下記の21項目である。これをさらに細分し、88項目の利用分野について用途地域ごとに利用可、条件付可、不可を規定している。面白いのは、卸売りと保管業が一つの利用分野となっていることである。

1. 一戸建て住宅
2. 2世帯住宅
3. 集合住宅
4. グループケア住宅
5. 住居の転用
6. 仮設住宅
7. 教育施設
8. 他の研究施設
9. レクリエーション施設
10. 公共施設
11. 小売業
12. 小売仕出し業
13. 事務所
14. サービス業
15. 野外利用およびドライブイン
16. 卸売りおよび保管
17. 車両保管および関連事業
18. 運輸
19. 工業
20. 補助的利用
21. 付随的利用

用途のうち(c)産業地域の中の(MER-2)海事産業保留地域、と(W)ウォーターフロント関連に

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

ついてどのような規定になっているか見てみる。
(W)は(W-1)ノーフォーク港臨海業務地域、
(W-2)臨海工業地域、(WM)臨海製造業地域、
(WS)臨海業務地域に分かれている。(MER-2)
海事産業保留地域は、土地利用の純化をはかり厳しく土地等の利用が制限されている。住宅、商業、事務所などの都市的土地利用を禁止、その他の産業についても海事産業関連に特化している。

- ・屋内でなされる自動車関連部品の小売で海事産業に依存しているもの。
- ・海事産業に依存した金融業
- ・コンテナ回収業。ただし、飲み物のコンテナは屋内保管が条件。住居地域から50フィート以内は禁止。海上コンテナ以外は不可。
- ・海上貨物または旅客ターミナル施設。この中には、岸壁、棧橋、海上輸送される貨物の上屋、鉄道、トラック関連施設が含まれる。ただし、これらの施設は住宅から150フィート以上離れていること、そしてこれらの施設の出入り口が面している道路は幅員40フィート以上あって、施設の積卸プラットフォームから道路の中心までは80フィート以上の距離を保ち、道路側面から40フィート以上離れている必要がある。これを満たさない施設は利用禁止。
- ・海事産業に依存した製造、加工、包装、梱包等の作業
- ・海事産業に依存したもので、危険物、振動、臭気、粉塵等の公害源となる利用で、用地の境界から250フィート以上離れば特別な対策なしで許容できる範囲の利用。
- ・本基準第10章(付随的利用)の制限の下、従業員、顧客、学生、来訪者のためのガレージや駐車場は、その区画が複数の地域にまたがる場合付随的利用と考える。ただし、(MER-2)地域の場合は、海事産業関連以外は認められない。
- ・本基準第10章の制限の下、正当な土地等利用に伴う可燃性の液体やガスの保管。ただし、(MER-2)地域の場合は、海事産業関連以外は認められない。
- ・本基準第10章の制限の下、当該地域で販売する製品の製造、組み立て、および梱包。

・本基準第10章の制限の下、建物内部で行われる自動車の部品販売。ただし、(MER-2)地域の場合は、海事産業関連については条件付可で、それ以外は認められない。

- ・本基準第10章の制限の下、保安上または正当な利用上必要な要員の宿泊施設。
- ・本基準第10章の制限の下、その他正当な利用に通常付随する利用。
- ・修理中の船舶の乗組員のための臨時的な海水浴施設
- ・本基準第10章の制限を受けない家族のデイケア施設

(W-1)ノーフォーク港臨海業務地域、(W-2)臨海工業地域、(WM)臨海製造業地域、(WS)臨海業務地域となる(W)は相当に複合利用を考えている。積極的に許可している利用は、レクリエーション、消防・警察、保管と卸売り、海上交通関連、製造業などである。しかし、住宅、小売、飲食、教育施設、各種事務所、駐車場、ヘリポート、バスセンター、プライベートクラブ、など幅広い利用が条件付で認められるようになっている。

2. ハーバーパーク地域

ボストンゾーニングコードでは、用途地域の中にハーバーパーク地域を設定して臨海部における経済活動との調和を図りながらアメニティ豊かなウォーターフロントの形成を目指している。ハーバーパーク地域は次の6分区に分けられ、それぞれ条文が設けられている。このうち、42A、42Bおよび42E、42Fはアメニティ空間としての地域、42Cと42Dは海事産業や臨海工業機能を対象とした地域である。

北部 / 中心市街水辺1 / ドーチェスター湾 / ネボンセット河畔 (第42A章)

チャールスタウンウォーターフロント (第42B章)

ウォーターフロント業務地域 (第42C章)

ウォーターフロント工業地域 (第42D章)

フォートポイントウォーターフロント (第42E章)

チャールズタウンネービーヤード (第42F章)

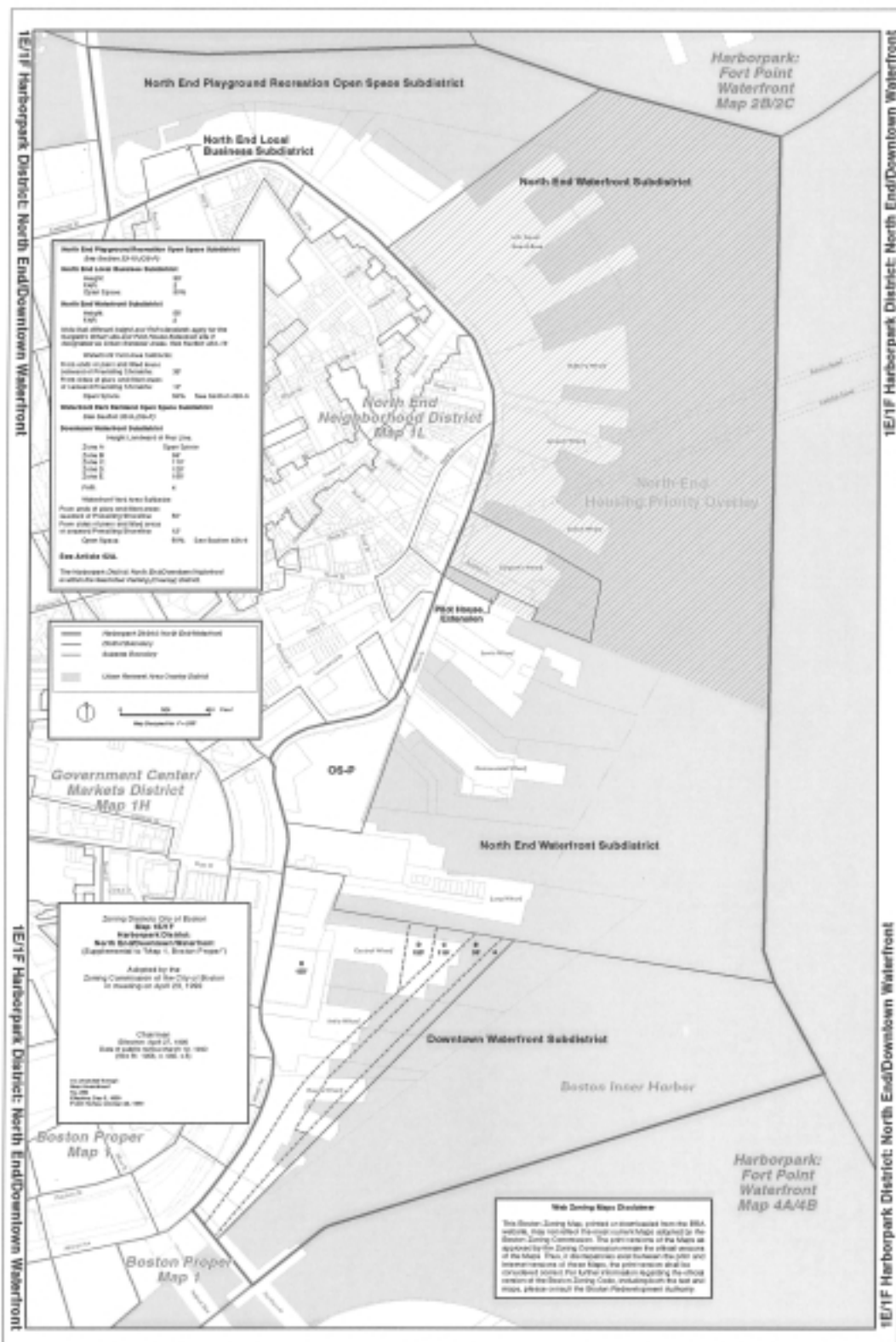
ハーバーパークの規定振りの事例として、北部 / 中心市街水辺1 / ドーチェスター湾 / ネボン

セット河畔に関する第42A章とチャールズタウン
 ネービーヤードに関する第42F章を以下に示す。

第42A章 ハーバーパーク地区：北部／中心市

街水辺1 / ドーチェスター湾 / ネボンセット河畔
 (以後対象地域と称する)(1990年4月17日公布、
 2003年3月6日改正) 図1EF 北部 参照

図1EF 北部



ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

本章の構成は下記の通りである。

- 第42 A-1 目的
- 第42 A-2 ハーバーパーク地区計画の認識
- 第42 A-3 境界
- 第42 A-4 適用性
- 第42 A-5 91条要件
 - 1. 適正な公共目的の決定
 - 2. パブリックアクセス及びオープンスペース
 - 3. 民有地における住宅供給
 - 4. 公有地における住宅供給
 - 5. 地区外での一般住宅建設
 - 6. 水上交通施設の整備
 - 7. 中心市街ウォーターフロントにおける文化施設の整備
 - 8. 感潮帯における埋め立て及び浮体建造物の許可
 - 9. 北端ウォーターフロントにおける栈橋その他の構造に関する規則
 - 10. 中心市街地ウォーターフロントにおける栈橋その他の構造に関する規則
 - 11. 北端ウォーターフロント、中心市街ウォーターフロント、及びドルチェスター湾/ネボンセット河のその他の地区における栈橋その他の構造に関する規則
- 第42 A-6 オープンスペースの要件
- 第42 A-7 水辺空間の要件
 - 1. 水辺空間の測定
 - 2. 後退の要件
 - 3. 水辺空間における後退要件の例外
- 第42 A-8 街区設計ガイドライン
- 第42 A-9 環境保全及び安全基準
 - 1. ゴミ箱の標準
 - 2. リサイクル品のための用地
 - 3. 安全梯子の設置
- 第42 A-10 駐車場
- 第42 A-11 積卸場
- 第42 A-12 中心市街ウォーターフロント分区
- 第42 A-13 北端ウォーターフロント分区
- 第42 A-14 北端地区業務分区
- 第42 A-15 オープンスペース分区
- 第42 A-16 北端ウォーターフロント分区及び中心

市街ウォーターフロントにおける地区計画の禁止と再開発の制限

- 1. サーゼント埠頭地区
- 2. パイロットハウス拡張部分

第42 A-17 屋上建造物

第42 A-18 北端ウォーターフロント分区及び中心市街ウォーターフロントにおける用途基準

- 1. デイクア施設を組み込むこと
- 2. 公共収容施設
- 3. 中心市街ウォーターフロントの栈橋上での住宅開発規制
- 4. 北端住宅優先地区
- 5. 商業利用制限
- 6. 認められる用途
- 7. 条件付用途
- 8. 禁止される用途

第42 A-19 ウォーターフロント業務分区

- 1. ドルチェスター湾ウォーターフロント業務分区
- 2. クラム岬ウォーターフロント業務分区
- 3. ネボンセット河畔製造業分区
- 4. シダーグローブウォーターフロント製造業分区
- 5. ネボンセットウォーターフロント製造業分区
- 6. 南ボストン海事産業向け保留分区

第42 A-20 シダーグロ - ビジネス分区

第42 A-21 住居分区

- 1. ネボンセット河畔住居分区
- 2. シダーグローブ住居分区

第42 A-22 コロンビア岬特別学術地域

第42 A-23 オープンスペース分区

雑則

第42 A-24 規則

第42 A-25 航行権

第42 A-26 独立性

第42 A-27 定義

第42 A-28 付属資料(略)

- 1. 付属 A 定義

- 2. 付属 B 水に依存した用途及び公共収容施設

第42 A-1 目的、目標および対象

この条項の目的は、27条(末尾参照)に基づく

ハーバーパーク地区暫定上乘せ地域条項で求められているハーバーパークのうち、対象地区の総合的なゾーニング計画基準を設定するためのものである。第42 B条などとともに、この条項はハーバーパーク地域を構成する。この条項およびハーバーパーク地域計画の目標と対象は、ハーバーパーク地区の不適切な土地および水面利用を防止することである。すなわち、

- ・ボストンの沿岸のバランスの取れた発展を図ること。
- ・ウォーターフロントを公共の資源として活用し、その活用と便益が最も多くの市民に及ぶようにすること。
- ・港湾区域の中で、海岸とオープンスペースを保全すること。
- ・ウォーターフロントへのパブリックアクセスの確保を図ること。
- ・隣接地区と整合を取りつつ住宅および複合的な商業利用を図ること。
- ・水域に依存したまたは水域と関連のある商業活動の経済的発展を図ること。
- ・産業に利用しているウォーターフロントと水面に依存している土地利用を保護すること。
- ・水上公共交通の活用を図ること。
- ・そして統合された活動や土地利用および港湾と背後都市との物理的な連携を図るような土地利用を進めること。

第42 A-2 ハーバーパーク地区の認識

ハーバーパーク地域の総合的な計画方針、開発規制および設計ガイドライン設定を求めている本コード第27条に基づき、ゾーニング委員会は、ここにハーバーパーク地区計画を対象地域の基本計画と認識する。

またハーバーパーク地区計画は、対象地域に適用できるボストン市の基本計画の一部としての効力を持つものとする。この条項は、ハーバーパーク地区計画実施手段の一部であり、その設定は一般法第41章第70条、1960年法562条、1952年条例の第4章3条に基づいている。

第42 A-3 物理的境界

この条項の各項目は対象地域にだけ適用される。対象地域の境界は、地図E 1市北部/市中心部ウォーターフロントなどそれぞれの地図に示してあるとおりである。

第42 A-4 適用性

その他の部分とともにこの条項は、対象地域のゾーニング基準を構成し、対象地域内のすべての土地（水没地、感潮帯を含む）・建物に関し、利用、建設、改築、増築、一部変更に対して、第4-1条に規定されている通り本規則にしたがっているかどうかについて適用される。

第6 A章に基づきこの条文の例外は、この条文及び第6 A条に明記されてなければ適用されない。本件対象のハーバーパーク地区に対する第27 C条の条文は、下記の例外を除き本条文の適用と同時に無効となる。

中心市街地のウォーターフロント及び北端のウォーターフロントの内本条明記してある部分を除き、本条の条文が第8条（8-6は除く）、第13条（13-3は除く）及び第14条から第24条までに取って代わる。ハーバーパーク全体について、本条と他の部分と矛盾する場合には本条分が優先する。しかし、以下のプロジェクトについては、本条は適用されず第27 C条を含む本条以外の条文が適用される。

1. 本条適用前のゾーニング委員会による初回のヒヤリングの告示より前に検査業務局に申請がなされ、何も救済措置が適用されていないプロジェクト。
2. 本条適用前のゾーニング委員会による初回のヒヤリングの告示より前に、異議審査委員会に救済の申し立てをし、異議審査委員会がその申し立てに基づいて救済処分を決定してあるプロジェクト。

第42 A-5 91章要件

マサチューセッツ州法第91章（埋め立て関係）との関係で州法に基づき免許を取得しなければならないこと等。（以下略）

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

州法第91条18に定める91条免許を必要とする対象地域内のプロジェクトに関する推薦状は、第42 A-5 条第 1 項の定めによりボストン再開発公社 (BRA) が発するものとする。ここでプロジェクトとは、第42 A-5条の関連に限り州法91条免許を必要とする開発、活動および利用変更を言う。

1. 公共目的に沿っているかどうかの判断。対象地域内の18項推薦状を書くに当たりBRAは、当該プロジェクトが然るべく公共の目的に役立っているか、感潮帯に関する市民の権利を侵害していないかどうかを判断する。BRAは判断に当たり、プロジェクトが本 条第 2 から11項の定めにも適合しているかどうか、およびプロジェクトが合理的で適切に感潮帯に対する市民の権利を保全し、権利の行使を助けているかに基づくものとする。市民の権利とは無制限に次の事項を言う。

- (a) 水面に対する眺望権。そのプロジェクトが水依存型の利用かどうか、またその感潮帯が私有地か公有地にかかわらない。
- (b) 釣り、野鳥狩り、航行およびこれらに関連した自然とのかかわり。そのプロジェクトが水依存型の利用かどうかまたその感潮帯が私有地か公有地にかかわらない。
- (c) レクリエーション、商売、その他合法的な目的で水辺に近づき水辺に沿って通行すること、および水辺と水辺空間を公共的に使って楽しむこと。そのプロジェクトが水依存型の利用かどうかまたその感潮帯が私有地か公有地にかかわらない。
- (d) プロジェクト対象地における歴史的なものを保存すること
- (e) 工業または商業的な人や物を水運で運ぶ権益
- (f) ハーバーパークの雰囲気や朽ちた栈橋を修理再生しパブリックアクセスを制限する権益
- (g) ボストン港内における安全で快適な航行権。無制限に次のことが含まれる。
 - (i) フェリー、水上タクシー、または水上通勤船などの水上交通船の通行。これに

はこれらの船舶が主要航路その他の設定された航路の外を適切かつ快適に航行することを含む。

- (ii) 大型船の航行。すなわち主要航路その他の設定された航路を適切に航行し、回転し、投錨し、大型岸壁に接岸すること。
- (iii) レクリエーションボートや小型船の航行。これは海上運輸船や大型船の航行を妨げないよう、または航路管理上の目的から主要航路その他の設定されている航路外を航行する。
- (iv) 航行が適切である場合、コーストガード、海軍、警察、消防、その他の公共保安船舶の航行。

2. ウォーターフロントおよびオープンスペースへのパブリックアクセス。

ウォーターフロントへとオープンスペースのパブリックアクセスは、ハーバーパーク計画の中心的な思想である。

この思想に照らして、BRAは、商用、レクリエーションその他の合法的な目的で公有の感潮帯に自由に入出入りする市民の権利を侵害していると判断されるプロジェクトに対しては肯定的な18条推薦状は書かない。また、私有の感潮帯についても釣り、野鳥狩り、航行およびこれらから派生する行為を行う権利を侵害していると判断されるものも同じである。BRAは、次のパブリックアクセス条件を満たさないプロジェクトは州法91条18項の条件を満たさないものとみなす。

- (a) 民間の冠水した感潮帯を含む計画地区では、プロジェクトの事業者は、市民が彼らの権利を行使できるよう、連続して歩行できる側道を準備しなければならない。可能な限り、感潮帯に設けられる栈橋、埠頭、突堤またはその他の構造物は、市民に対するアクセス制限を最小限とするよう設計しなければならない。そのため、高潮位面上の土地の上に最小5フィート幅の通路を維持すとか、または構造物を越えていけるよう階段を設けるなどしなければならない。高潮位面以下に連

続したアクセスの障害になるものが避けられない場合には、事業者は市民の感潮帯通行権利の障害を軽減するために自由に通行できる側道を準備しなければならない。

(b) 公有地または埋め立てられた民有地では、プロジェクトに次の基準に従って市民のアクセス権を保証する適切な内容を含めるものとする。

(i) もしプロジェクトが水面依存形で無い場合には、プロジェクトに歩行者通路網を整備しなければならない。

(ii) もしプロジェクトが水面依存型の場合には、水面を利用する活動と不適切な交錯が生じたりまたはその活動のため働いている人や利用者の危険を伴う障害になることが無いよう配慮してパブリックアクセスを確保する。それに限られはしないが次のような手段が考えられる。プロジェクト関連の水際線部分に沿って側道を準備するか、またはプロジェクトサイトを横切って水際線の一地点に到達できるようにするなどである。

(c) 第42A-6条にしたがって公有地に整備される全てのオープンスペースと本条2項(a)および(b)に基づいて整備されるパブリックアクセス施設は24時間アクセス可能でなくてはならない。歩行者が抵抗を感じるような門やフェンスを設けてはならない。次のようなものを建設、維持作業またはそれに類することのために緊急に臨時的に設置することを妨げるものではない。ただし、障害の程度を最小限で、市民の安全確保のためであり、必要性がなくなったらすぐ撤去することを条件とする。30-2項に定めるように、身体障害者も利用できるようすること。特に水面の活用を中心に、通年の活用が推奨されるべきである。

(以下略)

(d) 先の項(b)にしたがって整備することが求められるパブリックアクセスについては市民の後援が推奨されるべきである。その

とき全ての入り口や適当なところに、次の条件を満たす表示板を建てる。(i) 本コード第11条表示板に適合すること。(ii) BRAの定めるハーバーウォーク表示板の設計ガイドラインに適合すること。(iii) 少なくとも目立ちやすい場所に最低一箇所は、市民のアクセス権を説明し、必要があれば利用のルールを示した表示板を設置する。

(f) 海事産業保全区域内のパブリックアクセスは、産業活動に実質的な障害となったりそこで働く人や来訪者の安全を損なわない範囲で整備するものとする。

3. 公有地以外での住宅開発(略)

4. 公有地における住宅開発(略)

5. 域外での低所得者用住宅整備(略)

6. 海上交通施設の整備

効率的な海上交通機能を振興しウォーターフロントを活用して、レクリエーション、通勤、経済活動を活性化するためには、18条の基準は、市街中心部のウォーターフロント分区、北部ウォーターフロント分区のプロジェクトに要求している水準では不十分であるとBRAは考える。次のような要求が必要と考える。

(a) 海上交通施設整備条件

BRAは、関連プロジェクトの18条推奨状書くとき次のことを念頭に置く。フェリー用乗降施設、水上シャトル、水上タクシー、誰でも利用できる一般公共乗降施設を含む海上旅客交通施設の整備、特に中心市街地のウォーターフロントには海上通勤船、クルーズボートおよびフェリーのためのしかるべき規模の中央旅客ターミナルの整備を求める。このときハーバーパーク地区計画のガイドラインに示された海上交通計画との整合性を求める。

(b) 水際線整備

非常時またはその他の港湾活動のための接岸施設を確保するために、船舶が航行できる水域に接している護岸で、改良しようとするものは、しかるべく船舶が接岸できるような構造とする。

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

7. 中心市街地のウォーターフロントにおける文化的な活用

建築許可を必要とする新築、建築許可を要する改良または、一階の床面積が10平方フィート以上の利用変更を含む中心市街地のウォーターフロント内に位置するプロジェクトに関し、B R Aは次の条件を満たさない限り18条基準に適合しているとは考えない。

(i) その他の点では、6章に適合するものとして許可されている対象プロジェクトのかかる建物の一階床面積の25%以上を一件以上の文化的な利用のために設計し留保しておくこと。または

(ii) 公共的魅力付けのバランスの取れた水準は、B R Aの承認を前提として開発区域内のどこかに一つ以上の文化的な空間を確保することによって達成する。

このような文化的な空間は、水際へ公衆の関心をひきつけるよう特別に強調して位置を選択し設計しなければならない。このようにして確保し、設計された全体の床面積は、文化的利用に限定するものとし、プロジェクトのF A Rとして計算に入れてはならない。先のことに関わり無く、プロジェクトの最初のビルの許可を発行した時点における既存ビルの一階の総床面積（その既存ビルに追加したり拡張した面積は含まないものとする）は、対象既存ビル一階の床面積が10,000平方フィート以上で、そのプロジェクトが利用の変更、またはB R Aによって決められた利用特性の本質的な変更がない限り、上記(i)に適合するものとして要求される文化的活用を計算する目的のプロジェクトに含めないものとする。

8. 感潮帯の埋め立てまたは浮体構造により認められる利用

この項に関するゾーニング委員会の前で、最初のヒヤリング通知の日の後に埋め立てられた感潮帯にかかるいかなるプロジェクト領域も、次の目的以外に建設し、配置し、設計し使用してはならない。

(a) 6条を満足するものとしてその他の点で許可または条件付で許可されている水に依存した活用。

(b) 他の事については以下の条件を満たすもの。新しい埋め立てを含むプロジェクトに関して18章推薦状を書くにあたり、当該新規埋め立てが杭式構造や浮体に置き換えて見たり、高潮位以上の土地に置き換えてみて合理的に現実的な範囲以内に制限されていない限り、B R Aは18条基準は満たされていないものと見なすものとする。しかし先述のことは、プロジェクト区域内の水際線が以前に手が加えられて生じている異常を取り除いたり正常に戻すことを目的とする新規埋め立てを禁止したり、利用を制限してはならない。ただし、その新規埋め立てが、当該水際線上のどこかの位置で以前に認可された埋め立てと1平方フィート単位で置き換えになることを条件とする。前述のことは、制限無くエレベータシャフト、換気等、杭その他のプロジェクトの海底に入るための設備を設置するための新しい埋め立てを制限したり禁止してはならない。ただし、これらの埋め立てがおかれている環境下において合理的に必要な範囲に限られている事、あわせてそれらの設備がすべて埠頭先端を結ぶ線のかに入っていることを条件とする。この条文の目的に照らし、杭は埋め立てとはみなさない。新規埋め立ては、棧橋の建設や拡張が禁止されている区域では、いかなる場合でも禁止される。船舶以外の浮体構造物は、6条の条件を満たしているとして許可されているかまたは条件付で認められている水に依存した活用を除いて設置利用することは認められない。

9. 北部ウォーターフロント分区における棧橋その他の構造物に係る規則

次の条文が北部ウォーターフロント分区に適用される。

(a) いかなるビルのどの部分も港湾区域の1880線をはみ出してはならない。

- (b) 次の条件を満たすもの以外、棧橋の建設、既設棧橋の拡張、変形、再築を行ってはならない。
- (i) 既存棧橋の先端は延長、変形または改築しても良い。ただし、1880港湾区域を12フィート以上はみだしてはならない。港湾区域の1880線を越えたいかなる既設棧橋の延長も公共に開放された広場または歩道目的に限られる。どんな場合でも、1880線を越えて連邦議会のP.L. 90-312で非航海区域と宣言され海洋大気局が出版している海図に赤で表示されている海域に伸ばしてはならない。この海図は番号13272、標題ボストン内港、39版で1984年11月24日発行である。
- (ii) 既設棧橋の側面は、次の条件の下で拡張、変形することができる。すなわち、棧橋の幅員を24フィート以上広くしないこと、そして拡張された部分はこの第42A-5条の2項に適合した公共に開放された空間または通路以外に使用してはならない。
- (c) 新設既設を問わず棧橋のいかなる部分も、またはその上の工作物、その上での活動が北部分区にあるU.S. コーストガードの既存の施設の活動の妨げになってはならない。
- (d) 先の本条第9項の条文の適用は、第42A-5条の第1項のプロジェクトに制限されるものではない。それは、船舶航行との交錯の回避に関する同項(g)についての無制限も含まれる。
10. 中心市街地ウォーターフロント分区における棧橋その他の構造物に係る規則
- 次の事項が中心市街地ウォーターフロント分区に適用される。
- (a) 建物のいかなる部分も1880線を越えてはならないが、高さが15フィートを越えず、総床面積が400平方フィート以下で、もっぱら水上交通の用に供する(切符売り場、船客待合所など)ものに限り6条の規定を満足することを条件に認められる。
- (b) 以下の場合を除き、いかなる棧橋も新設、拡張、改築、建て替は認められない。
- (i) 既存棧橋の先端を延長しても良いが、港湾区域の1880線を50フィート以上越えてはならない。1880線を越える拡張は、公共的な水上利用または公衆が利用できるオープンスペースとしての利用に限られる。そしてそれは、第6条の規定を満足し、他の条件は本条に従って許可されたものまたは条件付きで認められているものでなくてはならない。どんな場合でも、1880線を越えて連邦議会のP.L. 90-312で非航海区域と宣言され海洋大気局が出版している海図に赤で表示されている海域に伸ばしてはならない。この海図は番号13272、標題ボストン内港、39版で1984年11月24日発行である。
- (ii) 既設棧橋の側面は、次の条件の下で拡張、変形することができる。すなわち、棧橋の拡張、改築などの影響を受ける水面を通常の合理的な利用をしようとする船舶の安全で快適な航行および着棧を妨げないこと。そしてそれは、BRAがハーバーク計画に合致しているかどうかで判断する。第42A-8に要求している計画見直しに基づいている事業計画について、申請者はBRAが先の要件を満たしているかどうかの判断に必要な平面図、設計図、仕様および調査結果を提出しなければならない。もし、先の(i)項で認められているように既存棧橋の先端が1880線を越えている場合は、既存棧橋の北側側面は、公共的な水上利用または公衆が利用できるオープンスペースとしての利用に限られる。そしてそれは、第6条の規定を満足し、他の条件は本条に従って許可されたものまたは条件付きで認められているものでなくてはならない。
- (c) この第10項の規定は、航行権に対する無制限の不可侵に関わる(g)項を含め、第42A-5条第1項に定める事業計画に関わる

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

適応性を制限するものではない。

11. 当該地域内のすべてに適用される棧橋とその他の構造物に関わる規則。

当該地域内では、既存のものを除いていかなる棧橋のどの部分でも、公共的な水上利用または公衆が利用できるオープンスペースとしての利用以外の目的で建設し、利用してはならない。そしてそれは、第6条の規定を満足し、他の条件は本条に従って許可されたものまたは条件付きで認められているものでなくてはならない。
(1996年5月9日改正)

第42A-6 求められるオープンスペース要件. 中心市街地のウォーターフロントおよび市街地北部のウォーターフロントにおけるある程度の規模の新設を伴ういかなるプロジェクトもプロジェクト用地の50%をオープンスペースとして提供しなければならない。ただし、建築床面積2,500 ft²以下で一件以上の水面依存型の活用に供する開発はこの限りでない。

この項で言うオープンスペースとは、以下のものを除く土地面積および棧橋の面積を言う。除外されるものは、

- (a) 建物または屋根つき構造物により占められている面積
- (b) 駐車場
- (c) 街路；
- (d) 私道または車の通行に供される面積；
- (e) 棧橋上を除く平均高潮位以下の水域。；
- (f) 水際線から10 ft 以上の淡水域。；
- (g) マリーナのポンツーンその他の浮体；
- (h) プール；
- (i) テニスコート。しかし次の空間はオープンスペースとみなす。：
- (v) 高さ15ft以下で床面積400 ft² 以下の建物で専ら水面依存型の活用に供する建物または42A-18.7条(b)に定める条件を満足する利用に限られたレクリエーション利用に供される建物立っている面積；
- (w) 歩行者と緊急車両に限り開放されている街路および市道敷き。

(x) 6条の要求を満たし、異議審査委員会からオープンスペースの例外として承認されていることを前提として、24時間一般の歩行者に解放されている屋根つき空間。(x)の項で言うオープンスペースには、人の占有や囲われたオープンスペースというよりは建物を維持するための機械設備を収納するための、建物の一部で覆われた空間は含めない。

(y) 6条の要求を満たし、異議審査委員会からオープンスペースの例外として指定されていることを条件に、一般的にはオープンスペースの定義に合致している歩道橋の下の部分。

(z) 同一面の幅が40フィート、頂点の高さ40フィート以上で両端が開放されたアーチ橋の下。

すべてのオープンスペースは身体障害者も利用できるものでなくてはならない。これに関連する定義は第30-2条に記述されている。

このことは、オープンスペースへの通路またはオープンスペース内で敷地内の構造物の設置や維持のために合理的に必要な作業車や緊急車両の時々通行を禁じてはならない。しかしながら、定常的なオープンスペース人や建物内の活動に必要な物資の輸送や積み下ろしのための車両の通行は、先の定義と整合しない。

他の点ではオープンスペースの条件を満たしているが、第42A-5.7条の要件を満たす文化的な利用に供される面積は、申請する事業計画のオープンスペースとして勘定してはならない。ただし、異議審査委員会は、第6条の条件を満たしていることを条件に、第42A-5.7および本条両方の要求を満たしている例外として認めることができる。このとき、提案している設計と利用形態が、オープンスペースの活発な公共利用を推進しウォーターフロントにおける文化的な活動を振興するものであることをBRAが異議審査委員会に証明する必要がある。

第42A - 7 求められる水辺空間 (Waterfront Yard Area) の要件

この条項に別の記述がない限り、中心市街地および北部地区のウォーターフロントを含む対象地域の水域に接したすべての用地は、前面に棧橋がある場合を除いて水域側に水辺空間を確保するものとする。すべての棧橋についてもその外延には水辺空間を確保するものとする。これらの水辺空間は、水辺を通過して通り抜けられるよう12ftをくぐらない幅員の通路で接続されていなければならない。求められる水辺空間の諸元は、表Aのとおり。

求められる水辺空間の幅

地区	建物後退距離		
	棧橋を除く水辺からの	棧橋側面	棧橋先端
中心市街地	35 ft	12 ft	50 ft
市街地北部 その他	35 ft	12 ft	35 ft

6Aの条文は水辺空間確保の条件に適用する。以下の追加条項も水辺空間確保条件に適用する。

1. 水辺空間の測定方法

水辺空間の奥行きは計測は、直立壁、石積み、土提、または渚の場合、高潮位線に直角に、棧橋ではその側面と先端面からとする。高潮位線は平準化して水際空間が現実的な形状になるようにしてよい。しかし、それによって高潮位線からの距離が最小幅を確保できなくなる場合は不可である。本条の水辺空間の要求事項に限り適用することとして、海側に投影して埋め立てと棧橋からなる構造物は棧橋とみなす。

2. セットバック条件。

歩道、修景用具、ガードレール、滑り止め、ボラード、ポータルランプおよび

(a) 歩行者の水辺空間利用の具体的に妨げとならないその他の工作物ならびに

(b) 安全上または作業場水辺に無くしてはならない工作物以外には、建築物や構造物（建物に付随する機械類を例外なしに含む）のいかなる部分も水辺空間にはみ出してはならない。ただし、(b)については経済的に

現実的な範囲で歩行者の水辺空間活用に対する障害を最少限にするものとする。

3. 水辺空間セットバック要件の例外

水に依存した活動に使われるいかなる建物または構造物も、水に依存した活動のため水に接する妨げとならないよう水辺空間に位置することが許される。この中には、ドライドック、ドックの上屋、巻き上げ機、ダヴィット（ポート掲揚装置）その他上記第2項に列挙されている構造物が例外なく含まれる。

4. 水辺空間を浮体構造物上に設定することはできない。

第42A-8 市街設計ガイドライン

この第42A-8条は、本条が対象とするハーバーク地区における市街設計のガイドラインを定める。

- 新規開発と再開発に当たっては、市街地水辺の伝統的な形式、高さ、容積を強化すべきである。
- 建物と空間は、視野と歩行者動線を水面に向けるべきである。
- 棧橋上の建築物は棧橋の幾何学形状を補強するように配置し、水辺に近い建物は水辺に連続壁を作るようなことが無いように容積制限すべきである。
- 内陸の建築物は、街路の形式を補強し、視界と通路を確保することにより水辺に平行な連続壁を作らないように配置する。特に横断方向の街路は要注意。
- 建築物は、開けた海に向かって視界と通路を確保し、棧橋の終端のパブリックアクセスやオープンスペースからの視界を確保するように配置する。
視界上にまたがるアーチ状通路は、アーチは幅40フィート、トップの高さ40フィート以上あって、景観設計がなされ、視界を妨げない方向に配置され、設計されている場合には、このガイドラインに反しているとは考えない。
- 地域内の建築物は、水辺に向かって徐々に高さを低くしていく。
- 棧橋先端の空地や建物は、公衆を水辺に誘う

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

- ために水面への視野が開けアメニティ豊かな空間を提供するものでなくてはならない。
8. 建物の配置は、市内の大気を良質に保つ効果のある海からの空気の流れを助長するものでなくてはならない。
 9. 空地、建物の入り口、商店の間口、ショーウィンドウ、テラス、庭、アーケード、およびこれに類する施設は、歩行者がウォーターフロントに近づき楽しむ事を助ける構造に設計しなければならない。歩道に面したところに入り口も窓もないのっぺらぼうの壁を設けることは、設計上可能な限り避けなければならない。
 10. ファサード、壁材および詳細設計は、伝統的なボストンにおけるウォーターフロント整備の形を尊重したものでなくてはならない。
 11. セットバック、角の処理その他の設計を工夫して建物が圧迫感を与えないようにすべきであり、建物の装飾は都市およびウォーターフロントの全体としてのデザインと整合性の取れたものが推奨される。
 12. ビルの屋根は、屋根の構造および屋上に設けられるペントハウスは視覚的に目立たないようにすべきであり、ペントハウスは人が利用する設計としてはならない。
 13. 企画されるプロジェクトでは、以下の対策を施すことにより、歩行者のための環境に質を高めるようにすべきである。
 - (a) ウォーターフロントに繋がる歩道を整備し、必要がある場合には大量交通機関とウォーターフロントを結ぶ歩道を設ける。
 - (b) 歩行者の活動とパブリックアートのための空間を設ける。
 - (c) 歩行者空間およびウォーターフロント環境を良くするため、ベンチ、彫刻等の小物、照明を配置し、景観設計に気を配る。
 - (d) 歩行経路を工夫し、車による移動よりも歩行による移動をし易くする。
 - (e) その他ウォーターフロントおよびボストン港に近づきやすくする工夫をする。(f) プロジェクト区域内の歩行空間の適切な維持管理体制を持つ。

14. 上記の対策の他、プロジェクトの設計においては、ハーバーパークの中における対象地区の位置の特性に配慮すべきである。例えば、港の開けた眺望とか既存の歴史的な構造物を補強活用するとか。新たな開発は、ハーバーパーク地区計画で設定されている設計ガイドラインと整合が取れていなければならない。(1996年5月9日改定)

第42A-9 プロジェクトに対する安全と環境保全基準

対象地区のハーバーパーク内における新しい建設を伴ういかなるプロジェクトも、大規模プロジェクト審査要領に定められているように経済的に可能な範囲において本条で定める安全と環境保全基準を守らなければならない。

1. ゴミ箱基準。総床面積が50,000平方フィートを超えるプロジェクトでは、屋内にごみ圧縮装置を備え、清潔に保たなければならない。
2. 再生可能物質のための空間。総床面積が50,000平方フィートを超えるプロジェクトでは、屋内に再生可能な物質の分別、一時保管、および収集のための空間を準備しなければならない。この空間は、路側とは別に専用の積み込み施設もっていなければならない。
3. 安全梯子の設置。水辺に面したプロジェクトでは、護岸、棧橋、岸壁などの水辺には、100フィートに一箇所の割合で高潮位上の通行可能な空間に繋がる梯子または階段を設けなければならない。ただし、水辺に近づけない対策をしてある場合はこの限りでない。梯子などが船舶の接岸その他水面利用の障害になる場合には、障害にならない範囲で出来るだけ100フィートに近い間隔で配置することとする。(1996年5月9日改正)

第42A-10 駐車場。

第23章に定める駐車場の規定は、この地区のハーバーパークないに適用される。第13-1条に定められている必要な駐車場の床面積比ここでも適用される。この章で定めている利用目的が、第23章に定められていない場合は、第23章の利用目的で最も近い利用目的を当てはめるものとする。

1. 第23章の定めに関わらず、以下の追加ルールはこの地区に適用される。

- (a) 北端臨港分区と中心市街地臨海分区を除いて、住居には一戸当たり一台の駐車場を整備しなければならない。
- (b) 北端臨港分区と中心市街地臨海分区を除いて、マリナーには8バースに一台の割合で駐車場を整備しなければならない。
- (c) 北端臨港分区と中心市街地臨海分区を除いて、商用船の発着する船着場には次の基準で駐車場を整備しなければならない。
 - (i) 乗組員以外乗客を乗せない商用船の場合、一船席あたり2台分
 - (ii) レストラン、観光、その他の集会などの船客を乗せる商用船の場合、第23-2条の基準に従って駐車場を整備しなければならない。
- (d) すべての駐車場は、第23-8、23-9および23-10の規定に基づいて配置し、設計し、維持しなければならない。第6章の規定に従って、次の場合には異議審査委員会は駐車場の数を50%まで減じることが出来る。

申請者が将来必要な数まで拡張するだけの広さまたは季節的なピークに対応できるだけの用地を確保してある場合。この条文に基づいての特例が5年以内で、第6章の定めるところに従って更新される場合。申請者が環境面で適切で浸透性の材料で被覆された用地を準備する場合。この用地には建物を建てず、空地として維持しなければならない。この用地は将来本条に基づいた駐車場として開発することは出来ない。
- (e) 大型プロジェクト審査を受け交通計画を義務付けられているプロジェクトについては、BRAはいわゆる“共同駐車場”計画導入することにより対象プロジェクトに関連する駐車需要に適切に対応すると判断し、駐車場の必要数を減じる。共同駐車場計画では、ピークが重ならない他の利用のための駐車場を計算に加える。

(f) 国または州の駐車場凍結令またはそれに類する規則で決められた量を超える駐車場数を要求されることはない

(g) 第42A-5.2条に基づいて整備されるパブリックアクセス施設内に駐車場の設置は認められない。(1996年5月9日改定)

第42A-11 積卸施設

対象地域内の総床面積10,000平方フィート以下のプロジェクトには積卸施設の設置を義務付けられるコルことはない。総床面積10,000フィートを超えるプロジェクトでは、申請者は大規模プロジェクト審査書類に積卸施設と積卸作業による影響評価書を加えなくてはならない。そして経済的に許される範囲で積み下ろし作業の影響を減じる対策を講じなければならない。BRAは大規模プロジェクト審査要領に基づいてその計画が適切かどうかを判断する。(1996年5月9日改正)

第42A-12 中心市街ウォーターフロント分区

この条文は、図1Fで示された中心市街ウォーターフロント分区に関する規制を記述する。中心市街ウォーターフロント分区には、同図に示されているように中心市街水上交通上乗せ基準適用地域が含まれる。この上乗せ基準適用地域にはこの一般的に適用される本条項および第42A-5.6条に定めている特別な規制が適用される。中心市街ウォーターフロント分区では、許可される最大FAR(フロアー・エリアレージョ、容積率)は4であり建物の高さは以下のとおりである。

(a) 図1Fに示すA地区では、第42A-6に示すオープンスペースに許される建造物以外建てることは出来ない。

(b) 図1Fに示すB地区では、最大高さは55フィート。

(c) 図1Fに示すA地区では、最大高さ110フィート。

(d) 図1Fに示すA地区では、最大高さ125フィート。そして

(e) 図1Fに示すE地区では、最大高さ155フィート。

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

第42 A-6 条に定める所要オープンスペースおよび第42 A-9 に定める F A R の算出に限り、棧橋上にない既存の建物で、1924年法の488章または1956年法665章に基づいて当初の建築許可時点で除外が認められている場合は、その用地とともに除外してよい。ただし、その建物の増築・拡張によって増加する分は加えなくてはならない。

第42 A-13 北端ウォーターフロント分区。

この条文は、図 1 E で示された北端ウォーターフロント分区に関する規制を記述する。

北端ウォーターフロント分区では最大 F A R は2、建物の最大高さは55フィートする。北端ウォーターフロント分区には、北端住居優先上乘せ規制地区が含まれる。この上乘せ基準適用地域には、この一般的に適用される本条項および第42 A-5.5条に定めている特別な規制が適用される。北端部ウォーターフロント分区では、水辺空間を活用して市民の利益を最大限にし、第42 A-5.9に合致した最も好ましい都市設計を実現するため、申請者はプロジェクトのための水辺空間の再編を B A R に提案することが出来る。ただし、そのプロジェクトは大規模プロジェクト審査の対象とし、かつ、水辺空間の面積は減らさず高潮位からまたは棧橋の側面や端部から計った水辺空間の最小幅が12フィートを下らない事を条件とする。

申請者は、大規模プロジェクト審査に提出する書類に、B A R がその水辺空間の配置がこの条項の要求を満たしているかどうか判断するために必要な分析結果、図面等を含めなければならない。B A R が決定すれば、そのプロジェクトの水辺空間形状は提案のものを基本とすることとする。
(1996年5月9日改正)

第42 A-14 北端地域業務分区。

この条文は、図 1 E ハーバーパークの北端地域業務分区に関する条件を記述するものである。この分区は、オープンスペース分区に隣接する民有地を適切で整合性のある地区とするためのものである。最大 F A R は2とし建物の最大高さは55フィートとする。そして L-2-55分区の基準が適用される。

第42 A-15条 オープンスペース分区

この条文は、表 B およびハーバーパークと言うタイトルの図 1 E と図 1 F に示されている北端および中心市街ウォーターフロントにおける2箇所のオープンスペース分区に関わる基準を定める。これらの分区は表 B 及び図 1 E、図 1 F (略) に示してある。これらの分区は打33条オープンスペースの条項が適用される。

表 B 北端ウォーターフロント分区および中心市街ウォーターフロント分区におけるオープンスペース分区

位置	分区指定
ウォーターフロントパーク	パークランド*
北端グランド	レクリエーション**

* パークランドオープンスペース分区は、静かなレクリエーション専用(第33-9条参照)

** 活動的および静かなレクリエーション用(第33-10条参照)

第42 A-16 北端および中心市街ウォーターフロント分区における地区開発計画の禁止および都市再開発地区指定の制限

北端ウォーターフロント分区および中心市街ウォーターフロント分区に置いては、第3-1A.aで言う地区開発計画は許可されない。ただし、街路によって分断されていても1ロットの土地として組み込むものであれば、この分区内の区画を組み込むことは出来る。サーゼンツ埠頭とパイロット事務所別館については、第3-1A.bおよび第42 A-16の追加条件を満たさない限り都市再開発事業は許可されない。

1. サーゼンツ埠頭 この区画では、次に条件で都市再開発事業が可能である。

- (a) 1, 2階の公的滞在施設とオフィスおよびその付帯施設を除き、住居専用であること。
- (b) 100戸以上の住宅が低所得者層向けであること。そして
- (c) B A R のサーゼンツ埠頭に対する R F P (1989年3月23付け) に記述してあるガイドラインに基本的に合致していること。サーゼンツ埠頭の公有地を適切な密度で適切な

町並み計画を実行するという目的を実現するため、この地区に都市再開発地区を指定することは出来る。異議審査委員会は、この地区に対し第6A章の規定に基づいて特別な容積の割り増しを許可することが出来る。ただし、3を超えることは出来ない。都市再開発地区内の建物の最大高さは、先の(b)の条文を満足する低所得者用住宅の条件を満足しているものには55フィートのところを75フィートまで認められる。

2. パイロット事務所別館。パイロット事務所別館を取り壊し、歴史的に貴重なパイロット事務所の陸側に近接して、パイロット事務所の高さと容積に整合し、かつBARの1989年3月23日付けのRFPに記述されているガイドラインに基本的に整合する建物を建てる場合には、都市再開発地区の指定を受けられる。異議審査委員会は、この地区に対し第6A章の規定に基づいて特別な容積の割り増しを許可することが出来る。ただし、先の目的を達成するのに必要な範囲の増分に限る。

第42A-17 屋上の付属物。

中心市街ウォーターフロント分区では、ビルディングランドマーク委員会の調査にける1類、2類、3類及び4類地区における建物の屋上に人が利用する構造物を設けたり拡張したりしてはならない。また北端ウォーターフロント分区では、公告しヒヤリングを経て第6-2、6-3、6-4条に基づいて異議審査委員会許可を与えたもの以外には、建物の屋上に人が利用する構造物を構築したり拡張したりしてはならない。

同委員会は結論を出すにあたり、当該屋上構造物が地域の歴史的、建築学的特色と建築物として整合しているか配慮しなければならない。検査局は、条件つき利用申請書の写しをビルディングランドマーク委員会に送付しなければならない。ビルディングランドマーク委員会は、申請書の写しを受け取ってから30日以内に異議審査委員会に推薦状を書かなければならない。もし、30日以内に推薦状が届かなかった場合には、異議審査委員会は、

推薦状なしで結論を出して良い。

第42A-18条 北端ウォーターフロント及び中心市街ウォーターフロント分区に適用される利用基準。

両ウォーターフロント分区では、いかなる土地も、水面も建物も本条及び第8-6条の条文に適合した利用以外の利用をしてはならない。

1. デーケア施設を組み込むこと。

本項1は、北端ウォーターフロント及び中心市街ウォーターフロント分区ないで最大高さが55フィートを超えるか、容積比が2を超える部分にのみ適用される。

住居、ホテルまたは文化関連を除いた総床面積が100,000フィートを超える事業では、表Cに示す面積以上のデーケア施設を組み込まなければならない。

この項1に準じて事業の提案をしようとするものは、

- (a) 敷地内に施設を設置するか
- (b) 市内のどこかに設置するか設置させることによって本条の義務を満たさなければならない。

本項1に基づいてなされるデーケア施設の設置は、BARが公告とヒヤリングを経て定める成文化された基準に合致したものでなくてはならない。本条の目的としての“デーケア施設”は内装、家具、そのための必要な設備を備え、普通の勤務時間内に世話をし、説明し、レクリエーションの指導をする要員の登録をすることを含む。事業の一部として準備されるデーケア施設は、容積比の計算には含めない。

表C デーケア施設の設置

事業の規模*	デーケア施設の最小規模
100,000 ~ 200,000sqft	総床面積の2%
200,000 ~ 500,000 sqft	4,000 sqft
500,000 ~ 1,000,000 sqft	8,000 sqft
1,000,000 sqft以上	12,000 sqft

* 住居、ホテル、または文化的施設の床は含まない。

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

2. 公共利用施設。

北端ウォーターフロント及び中心市街ウォーターフロントにおける新築または用途の変更を伴い、かつ、総床面積10,000sqftを超える事業提案は、第6章にもとづいて事業計画が認められていても、一階の床面積の少なくとも40%は屋内の公共利用施設を組み込まなければならない。

3. 中心市街ウォーターフロント分区棧橋の住居利用制限

第42A-18で如何に規定されていようが、中心市街ウォーターフロントの棧橋上の建物の一階における住居利用は禁止である。

4. 北端住居専用上乘せ地区。

第42A-18で如何に規定されていようが、北端住居専用上乘せ地区では、住居としての利用に供されない床面積の2倍は認められている住居利用に当てなければならない。本項4に基づく事業の申請者は、北端住居専用上乘せ地区内で住居利用に供する建物の新築や改修を行うことができる。そして、申請者は、地区内のほかの事業との間で住居用床や非住居床をまとめて要求する比率を満たすようにすることが出来る。ただし、それらの事業は24ヶ月の間に引き続き完成して専用証明書が発行されるものでなくてはならない。

5. 商業利用の制限。

第42A-18で如何に規定されていようが、北端ウォーターフロント分区では、総床面積の50%以上を住居用としているビルでは、2階以上に住居以外の機能を入れてはならない。

6. 許される利用。

北端ウォーターフロント分区及び中心市街ウォーターフロント分区では、この第42A-18で規定するものは別として、この第6項及び次の第7項に示すもの以外に土地、水面の利用をしてはならず、そのような目的に建築物を建てたり部分的にでも変更したりしてはならない。

第42A-18 第6項に規定する利用は権利として許されるが、ただし同時に記述されている利用に

当たっての条件を満たす場合に限る。

(a) 水面に依存したまたは水面に関係のある利用

(i) 水面依存型利用。商用船及びレクリエーション船が待機、準備、客の乗降、荷物の積卸のために着岸する岸壁、斜路、錨地、係留施設。すなわち、自ら利用するもの、レンタル、チャーターなどの商用船、プレジャーボート及びヨットスクール、貸しボート業などのための施設。一般大衆が利用し水辺を楽しむことができる親水公園、遊歩道、ボードウォーク。水族館及びその他の文化的、教育的、研究、訓練施設で海事関係を志向しているもの。フェリー、クルージング、通勤、遊覧、海上交通船、海上タクシーなどの海上旅客交通施設（北端のウォーターフロント分区では、フェリーと遊覧船のターミナルビルは除く）航行補助施設、水上警察及び消防、その他海上交通の安全と取り締まりに必要な施設。護岸、堤防、防波堤、波除堤などの海岸保全施設。

(ii) 水面に関係のある利用。ボート付属品、海事用具、海洋機器、船用エンジンなどの組み立て、修理、維持。すなわち、ペンキなどの販売店、木工所、電器屋、そのた船舶の修理・維持に必要な業種。海事用具、ボートの走行及び潜水に必要な用具。

(b) 野外レクリエーション利用

活動的または静かなレクリエーションのためまたは水域、海浜を含む自然の保護活動のための広場、グラウンド

(c) 地区活動及び文化活動

公開された図書館、博物館、画廊、コンサートホール、合法的な映画館、講堂、舞台、水族館、歴史展示場。地区センターまたは地区サービス施設、ダイケアセンター。

(d) 住居

3家族以上が住まうビルまたはビル群。第2-1条22B項で定義される集合住宅。

- (e) ホテル (ただし、北端の住居優先上乘せ地区の条件付は除く)
ホテル、会議場
- (f) オフィス (北端のウォーターフロント分区における条件付は除く)
業務用オフィス。海事関係に限らない。不動産、保険、金融、またはその他の機関、役所。水面に依存した利用と一体となった展示場、卸売り、仲買、配送機能。オフィスビル、郵便局、ドライブインを除く銀行。
- (g) 地域内小売やサービス業
雑貨、理髪、美容院、靴修理、コインランドリー、クリーニング店、仕立て屋を含む近隣及び港湾や水辺の利用者が必要とするサービスまたは地域を対象とした小売。
食料、パン類、雑貨、薬、タバコ、衣類、乾物、書籍、フィルム、ビデオ、美術品、花、ペンキ、金物、及び仮定に必要な小物を含む小売業。
- (h) 一般小売業 (北端のウォーターフロント分区では条件付きを除く)
市内の主要部分を対象としたデパート、家具屋、一般的なマートや全般的な小売業とその保管機能。ただし、一般小売をしようとするプロジェクトは、床面積75平方フィート以上でなければならない。
- (i) レストラン (ただし、北端のウォーターフロントにおいて大規模プロジェクト審査に適合しないものは除く)
昼食屋、レストラン、カフェテリア、その他その場で食す食べ物や飲み物を販売する施設。屋外のカフェを含むが、次の条件を満たす必要がある。 ; 食事を販売すること ; 午後11時以降は営業しない ; 音楽やショーは演じない ; 基本的に第42A-5.2の定める広場やパブリックアクセスなどの通行人の障害にならない ;
- (j) 教育施設
教育課程において水域へのアクセスが必要となる海事教育訓練施設。
- (k) 2000年10月20日条件付利用の修正したもの
- (l) 交通施設
駅などの公共交通施設
- (m) 大衆集会 映画
- (n) 付属した利用
許可された利用に付属する利用については、第10条の制限を受ける。
- (i) 通常の状態が必要となる付属機能であり、本体が合法的であるもの ; その利用が対象地区で禁じられているものでないこと ; 通常通り条件や制限は受ける ;
- (ii) 勤務者、学生、上記 (d) の住居機能や (e) のホテル機能に必要な訪問客のための駐車スペース ;
- (iii) 本体ビルの中の会計士、建築家、弁護士、歯医者、医者、その他の専門職の人の事務所。
- (iv) 住居で通常いとなまれる業務で、通常の住宅に必要な設備以外には設備を必要とせず、住人以外のものを雇用したり、物品販売をしないもの。
- (v) 学術用に必要な生き物を飼うこと。
- (vi) 合法的な目的に必要な液体気体の可燃物の貯蔵
- (vii) 合法的な目的を安全に正当に達成するための人の定住。
- (viii) デーケアセンター。
- (ix) ヘルスクラブ
- 7 . 条件付利用。
北部ウォーターフロント及び中心市街地ウォーターフロント分区内では、この42A-18条で規定してあるものを除き、土地・水面を第6章 (条件付利用) の規定を活用するような利用をしてはならないし、そのような目的で建物を建てたり部分的にも改修したりしてはならない。ただし、この第7項に特定されているものはその限りでない。
- (a) 水面に依存した利用
レクリエーション用マリナー、ヨットクラブ
- (b) オープンスペースとしてレクリエーションに使うこと
一般に公開されていて特定のオープンス

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

- ペースの活用を促進するようなオープンスペース内のレクリエーション用構造物
- (c) 住居利用
回復期に向かっている患者用、病気回復のための養生用または休養のための施設。
- (d) 一般的な小売（北部ウォーターフロント分区）
百貨店、家具屋、雑貨店または市の主要部分が必要とするその他の一般的な小売業と付属の商品保管施設。
- (e) レストラン（大規模プロジェクト審査基準の対象ではないかまたはその基準に適合しようとしている北部ウォーターフロント分区のプロジェクト）
ランチルーム、レストラン、カフェテリアその他のその場で飲み食いするための食べ物または飲み物を販売するところ。次のような条件の屋外カフェを含む。すなわち、食事が出来ること、午後11時を超えて営業しないこと、音楽や余興を演じないこと、42A-5.2項に基づいて公に開かれているオープンスペースへの歩道その他の通路の通行に重大な支障とならないこと。ドライブイン以外で食事や飲み物を提供しダンスやショーを演じる場所。食べ物の屋台。
- (f) レストラン（中心市街地ウォーターフロント分区）
42A-18.6項の(i)に示されている基準のすべてに適合しない屋外カフェ。
- (g) テイクアウトレストラン
建物の中のカウンターで、小売やレストランの付随的なものではなく、その場で調理された飲食物を、その場で食べようが持ち帰ろうが、要は持ち帰られるように作られた飲食物を販売するもの。
- (h) オフィス（北部ウォーターフロント分区）
主たる事務所の付属ではない専門職のオフィス。不動産、保険、金融、または政府系の役所；郵便局、銀行（ドライブイン銀行以外の）それに類する組織の事務所；卸売り、流通加工、配送所のための事務所、展示場、売り場。ただしこれらは水域に依

存した利用に関係のあるもの。

- (i) 駐車場
42A-18.6項に定める用途以外駐車場。
- (j) 付随的利用
許されたまたは条件付で許された利用に関する第10章の制限を受けた付随的利用。
スイミングプールまたはテニスコート
- (k) 公共的利用
洪水、高潮制御施設；ケーブルダクト、排水施設とそれに類する施設、通信センター。
- (j, l) ごみ積み込みの貯留場。これは主たる利用の付属でなく、また現在許可を得て合法的に稼働しているものや積み込み装置の補修用地関連のものでないもの。ごみ処理業者のヤード、または指定され許可された固形ごみ制御装置。
- (k, m) 質屋
- (l, n) ボディアート会社

8. 禁じられる用途

第42A-18で決められた許される用途または条件付で許される用途以外のものは、北端ウォーターフロント分区及び中心市街地ウォーターフロント分区では禁止である。ただし、第9章の定めに基づいて継続を許される例外は別である。

第8-7条の表の34A及び38Aの利用項目にあげられている利用は、北端ウォーターフロント分区及び中心市街地ウォーターフロント分区では無制限に禁止である。加えて、いかなる反対の条文があろうと、北端ウォーターフロント分区及び中心市街地ウォーターフロント分区では、水に依存した利用以外の浮体構造は禁止である。

(1991年2月22日、1993年12月30日、1994年10月6日及び12月19日、1996年5月9日及び11月21日、1997年7月31日、2000年5月30日、9月18日及び10月20日、2001年2月16日および4月9日改正)

第42A-19 活動ウォーターフロント分区

この条では、ドルチェスター湾 ネボンセット河畔ウォーターフロントにおける 箇所の活動ウ

ウォーターフロント分区を設定する。

活動ウォーターフロント分区は、ボストン市に於ける海事分野における経済活動を振興すること；水に依存する軽工業の用地を提供すること、州の政策に合致した海事関連産業のための用地を水辺に確保すること、ウォーターフロントにおける製造業その他の事業の機会を創造すること、市民の健康と一般の福祉を守る土地造成を進めることを目的とする。

1. ドルチェスター湾ウォーターフロント業務分区

図4 Cハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているドルチェスター湾ウォーターフロント業務分区においては、建物の最大高さは35フィート、容積率は1(100%)とする。そしてWS-1-35分区の基準が適用できるものとする。

2. クラム岬ウォーターフロント業務分区

図5 Gハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているクラム岬ウォーターフロント業務分区では、建物の最大高さは35フィート、容積率は1(100%)とする。そしてWS-1-35分区の基準が適用できるものとする。

3. ネボンセット河畔工業分区

図5 Hハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているネボンセット河畔工業分区では、建物の最大高さは35フィート、容積率は1(100%)とする。そしてWM-1-35分区の基準が適用できるものとする。ただし、

(a) 住居利用が認められる場合で、開発の用地面積が30,000平方フィート以上で開発が大規模開発審査の基準を満たしている場合には、建物の最大高さは55フィート、容積率は150%とする。

(b) 異議審査会は、第42A-7の表Aウォーターフロントヤードの幅員について、第42A-19.3条に準拠した住居でウォーターフロントヤードが12フィートを下回らない場合には、第6A章の条文に従って例外を許すことが出来る。そして

(c) 第42C-3.1(W)の規定に反していても、

以下に示す用途の係留バースや艇置き場の数が第42C-3Wによって制限されることはない。レクリエーション用マリナー、陸上のボート置き場、レクリエーションボートの季節的な陸上保管用施設。

4. シダーグローブウォーターフロント工業分区

図5 Hハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているシダーグローブウォーターフロント工業分区では、建物の最大高さは35フィート、容積率は1(100%)とする。そしてWM-1-35分区の基準が適用できるものとする。コードでどのように規定されていてもシダーグローブウォーターフロント工業分区の中では、H-1-35で住居が認められるならば住居が認められる。ただし、開発の用地面積が30,000平方フィート以上で開発が大規模開発審査の基準を満たしている必要がある。屋根つきのリサイクル品またはリサイクルできる品物の保存用施設は、プロジェクトの総床面積の計算には加えない。ただし、その施設の中には他の利用に供する床は含まれてことが条件であり、例えば事務所用床や製造用の床が含まれる場合名は、総床面積に加えなければならない。シダーグローブウォーターフロント工業分区の中の大規模開発審査の対象プロジェクトは、その審査書類の中に当該分区とネボンセット河との物理的及び視覚的連携強化の方法について含めなければならない。

5. ネボンセットサークルウォーターフロント工業分区

図5 Hハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているネボンセットサークルウォーターフロント工業分区では、建物の最大高さは35フィート(クレーン等の認められた利用をするのに必要な機械装置は除く)、容積率は1(100%)とする。そしてWM-35分区の基準が適用できるものとする。ただし、第42C-3.3(d)に規定されている事務所は、この章の効力の発生日に存在するすべての建物で認められる。

6. 南ボストン海事産業保留分区

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

図4 A及び図4 Bハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されている南ボストン海事産業保留分区では、建物の最大高さは55フィート（クレーン、サイロ、保管施設または船舶荷役用の機械設備や作業用機械は除く）容積率は200%とする。そしてWER-2-55分区の基準が適用できるものとする。（1996年5月9日改正）

第42 A-20 シダーグロ - ブー一般業務分区

この条文は、図5 Hハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているシダーグロ - ブー一般業務分区に関する基準を示す。シダーグロ - ブー一般業務分区では、容積率は100%、建物の最高高さは35フィートとし、B-1-35分区の基準を適用する。

第42 A-21 住居分区

この条項は、ドルチェスター湾/ネボンセット河畔における2箇所の住居分区の基準を示す。

1. ネボンセット河住居分区

図5 Hハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているネボンセット河住居分区においては、建物の最大高さは35フィート、容積率は1(100%)とする。そしてH-1-35分区の基準が適用できるものとする。

2. シダーグローブ住居地区

図5 Hハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているシダーグローブ住居地区においては、建物の最大高さは35フィート、容積率は1(100%)とする。そしてR-5-35分区の基準が適用できるものとする。

第42 A-22 コロンビア岬特別学術上乘せ地区

この条項は、図5 Fハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されているコロンビア岬特別学術上乘せ地区に関する基準を定める。建物の最大高さは35フィート、容積率は1(100%)とする。そしてR-5-35分区の基準が適用できるものとする。

コロンビア岬特別学術上乘せ地区については、

総合的計画を策定しなければならない。そして少なくとも以下の事項について公表するものとする。

- (a) 適切な交通計画；
- (b) 適切な土地利用計画と支援事務所と新しい経済活動のための整備に関するゾーニング
- (c) コロンビア岬特別学術上乘せ地区におけるオープンスペースの保全と整備に関する適切な土地利用計画ならびにゾーニング
- (d) 学術研究用地と将来の拡張余地を示す土地利用計画とゾーニング。そして
- (e) 各種所得階層向け住宅の誘導。コロンビア岬特別学術上乘せ地区では、図5 Aに示すように8の分区を設定し、次のような基準を適用することとした。

- (a) H-1-55
- (b) H-2-65
- (c) H-2-D-65
- (d) B-1-55
- (e) B-2-55
- (f) M-1-55
- (g) I-2-65
- (h) I-2-D-65

第42 A-23 オープンスペース分区

この条文は、図4 C、4 D、5 F、5 G、5 Hハーバーパークドルチェスター湾/ネボンセット河畔に示されている5箇所のオープンスペースに関する基準を定める。すべてのオープンスペースは第33章オープンスペース基準を含めて本基準の適用を受ける。

表D ドルチェスター湾/ネボンセット河畔のオープンスペース

場所	分区指定
サバンヒル	海浜地
ビクトリーパーク	海浜地
ネボンセット海浜	海浜地
ロワーミル海浜	海浜地
キャッスル島	海浜地

海浜地のオープンスペースには、干潟も含む。第33-11条を参照のこと。

雑則

第42A-24 規則

ボストン再開発公社（BRA）は、この章を管理するために規則を交付することが出来る。

第42A-25条 航行権

このコードのいかなる条文も航行権を制限しているとか、連邦政府の規則を制限しているとは解釈しない。

第42A-26条 独立性

この章の条文と要求は独立していて、法廷で無効との判決を下されても他の条文や要求事項に影響を及ぼすものではない。

第42A-27条 定義

付属Aに定義されている用語と文節は、この章で大文字で書かれている場合付属Aの定義の通りの意味を持つ。

第42A-28 付属資料（省略）

1. 付属A 定義
2. 付属B 水に依存した利用及び公共収容施設

次にチャールズタウンネービーヤード地区の条項を示す。

第42条F ハーバーパーク地区：チャールズタウンネービーヤード（1990年12月21日追加） 図2 BC-チャールズタウン参照

本章の構成は下記の通り

第42F-1 目的、目標、対象の説明

第42F-2 ハーバーパーク計画の認識

第42F-3 境界

第42F-4 適用性

（潮間帯の規則）

第42F-5 91条の規定

1. 公的目的の設定
2. ウォーターフロントへのパブリックアクセス

とオープンスペース

3. 公的機関が所有していない土地への住宅開発。
4. 公的機関所有の土地での住宅開発。
5. 区域外での代替低所得者用住宅の建設
6. 水上交通施設の整備
7. 埋立や浮体構造上に計画する潮間帯利用の許可基準
8. チャールズタウンネービーヤードにおける棧橋その他の構造基準
（チャールズタウンネービーヤードに適用される規則）

第42F-6 オープンスペース要件

**2002年10月修正

第42F-7 ウォーターフロントヤード区域に課せられる要件

1. ウォーターフロント構内の測定法
2. セットバック要件
3. ウォーターフロント域内のセットバック要件の特例

第42F-8 街区設計のガイドライン

第42F-9 事業計画における環境保全および安全基準

1. ごみの取り扱い
2. リサイクル可能な資材のための空間
3. 安全梯子の設置

第42F-10 道路外の駐車場

第42F-11 交通施設

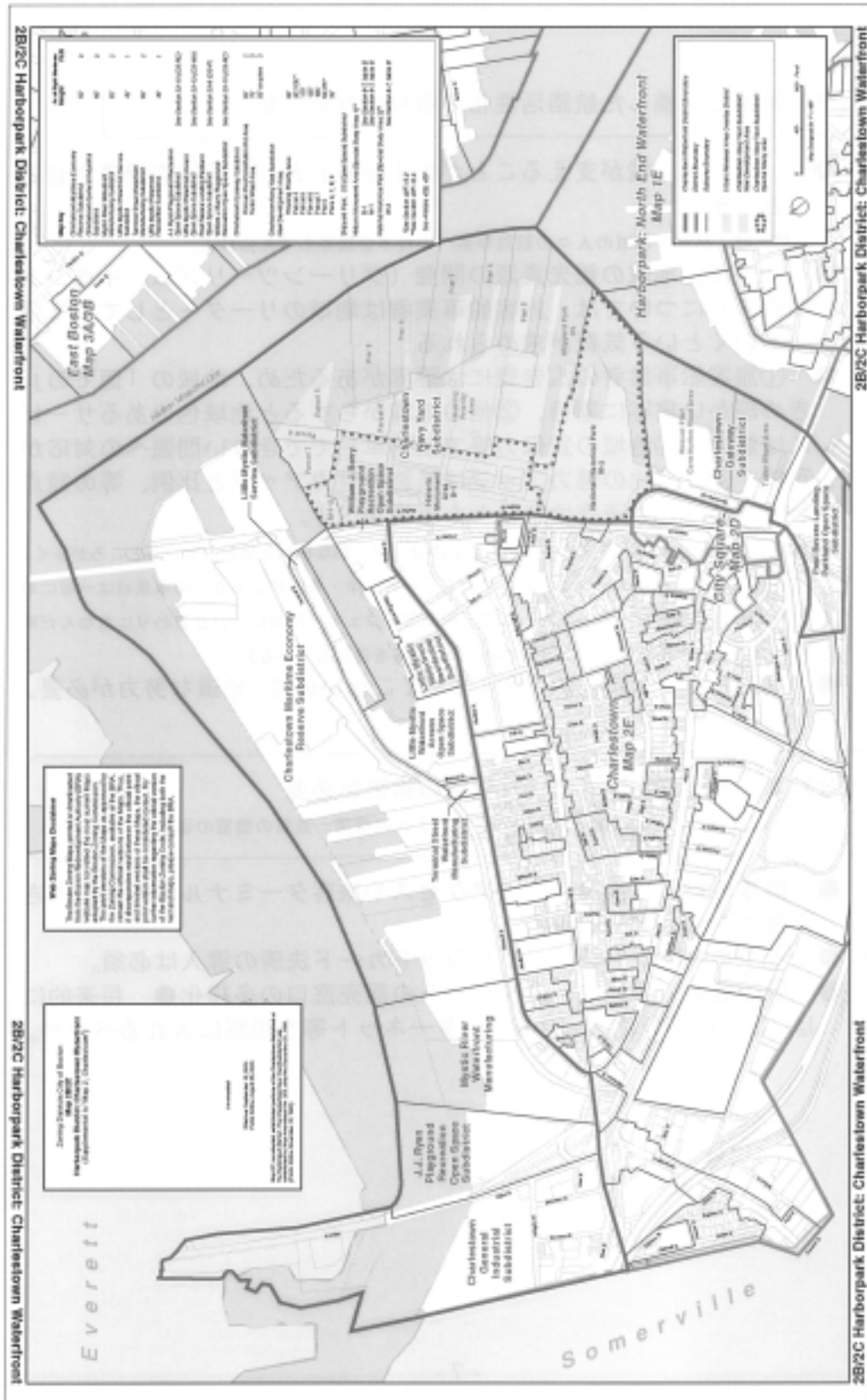
第42F-12 道路外の積み込み施設

第42F-13 チャールズタウンネービーヤードの数量基準

1. 新規開発区域：密度
2. 新規開発区域：建物の高さ
3. 新規開発区域：特別なビルのセットバック量
4. 歴史的モニュメント区域：58ビルを通り抜ける通路設置の禁止 (the Ropewalk)
5. 歴史的モニュメント区域及び国立歴史公園 (Special Study Areas 1 and 2)

ボストンのゾーニングコードにおける
臨港地区の取り扱い

図2 BC-チャスタウン



第42F-14 チャールズネービーヤードに適用する 土地利用基準

1. デイクア施設を含めること
2. チャールズネービーヤード内の住居優先地区
3. 分区4、5、6及び7並びにピア5、6、7、8
及び9における特別制限
4. 許される土地利用
5. 条件付きの土地利用
6. 禁止されている土地利用

第42F-15 造船公園オープンスペース地区

(各種の条項)

第42F-16 諸規則

第42F-17 航行権

第42F-18 独立性

第42F-19 定義

第42F-20 付録

付録 A 定義

付録 B 水に依存した利用及び公共的宿泊施設
(編集者注: この目次は利用者のためにつけた
もので、条項には含まれない)

第42F-1. 目的、目標及び対象

この条項の目的は、ハーバーパーク地区内のチャールズタウンネービーヤードの総合計画のための、このコードの条項27Cに規定するハーバーパークの中間的上乗せ基準に適合したゾーニング規則を設定するためのものである。条項42A、42B、及び42Eと一緒に、この条項はハーバーパーク地区を構成する。関連条項とハーバーパーク地区計画の目標と対象は、ハーバーパーク地区の土地と水面の不適切な利用を防止し、ボストン沿岸の均衡の取れた発展を促進し、ウォーターフロントを公共の資源として活用し、以って最多の人々が利用し利益を享受できるようにし、公共のオープンスペースと港湾内の海浜を保全し、ウォーターフロントへのパブリックアクセスを整備し、近隣と整合の取れた住居や商業の複合利用を進め、水に依存した又は水と関連した経済活動の発展と開発を促進し、活用されているウォーターフロントを保護し、水に依存した利用がなされている区域を

保全し、公的な水上交通の振興を計り、あわせて港湾とその近隣の総合した土地利用、活動及び連携を計ることである。

(略)

第42F-4. 適用性

このコードの他の条項と共にこの条項は、ハーバーパーク区域内のチャールズタウンネービーヤード分区におけるゾーニング基準を構成し、条項4-1に規定する土地建物にあたるいかなる土地(水没地及び潮間地を含む)及び建物の利用又は占有並びに建設、改築、建てえ変え、増築に対し適用する。この条項の例外は、第6条Aにしたがって、この条項又は第6条に明確に規定されている範囲以外は認められない。この条項にとくに明記されている場合を除き、この条項の各項目は、このコードの第8条(8-6を除く)、第13条(8-6を除く)及び第14条から第24条に取って代わる。この条項の各項とこのコードの他の条文の間に齟齬がある場合には、この条項の条文が優先する。ただし、次のプロジェクトはこの条項の条文の適用をされず、このコードのほかの条項を適用する。

1. ゾーニング委員会がこの条項の施行に先立つヒヤリングの通知をする前に、検査事務局へ申請を提出したり使用許可願いを提出して、且つゾーニング緩和請求のない全てのプロジェクト。
2. ゾーニング委員会がこの条項の施行に先立つヒヤリングの通知をする前に、ゾーニングについて緩和請求を出して、それに基づいて緩和の決定がなされたかなされる全てのプロジェクト。

潮間帯に対する規則

第42F-5. 91条の適用.

州法(第19条)及びそのもとで定められている規則に従い、潮間帯に計画されるプロジェクト(条件は後述する)は連邦環境保護局の免許(91条免許)を必要とする。91条18項は、91条免許を必要とするプロジェクトが位置する自治体の計画担当部局(ボストンの場合BRA)は、そのプロジェクトが適正な公共目的に合致して、潮間帯に關す

雑則

第42A-24 規則

ボストン再開発公社（BRA）は、この章を管理するために規則を交付することが出来る。

第42A-25条 航行権

このコードのいかなる条文も航行権を制限しているとか、連邦政府の規則を制限しているとは解釈しない。

第42A-26条 独立性

この章の条文と要求は独立していて、法廷で無効との判決を下されても他の条文や要求事項に影響を及ぼすものではない。

第42A-27条 定義

付属Aに定義されている用語と文節は、この章で大文字で書かれている場合付属Aの定義の通りの意味を持つ。

第42A-28 付属資料（省略）

1. 付属A 定義
2. 付属B 水に依存した利用及び公共収容施設

次にチャールズタウンネービーヤード地区の条項を示す。

第42条F ハーバーパーク地区：チャールズタウンネービーヤード（1990年12月21日追加） 図2 BC-チャールズタウン参照

本章の構成は下記の通り

第42F-1 目的、目標、対象の説明

第42F-2 ハーバーパーク計画の認識

第42F-3 境界

第42F-4 適用性

（潮間帯の規則）

第42F-5 91条の規定

1. 公的目的地の設定
2. ウォーターフロントへのパブリックアクセス

とオープンスペース

3. 公的機関が所有していない土地への住宅開発。
4. 公的機関所有の土地での住宅開発。
5. 区域外での代替低所得者用住宅の建設
6. 水上交通施設の整備
7. 埋立や浮体構造上に計画する潮間帯利用の許可基準
8. チャールズタウンネービーヤードにおける棧橋その他の構造基準
（チャールズタウンネービーヤードに適用される規則）

第42F-6 オープンスペース要件

**2002年10月修正

第42F-7 ウォーターフロントヤード区域に課せられる要件

1. ウォーターフロント構内の測定法
2. セットバック要件
3. ウォーターフロント域内のセットバック要件の特例

第42F-8 街区設計のガイドライン

第42F-9 事業計画における環境保全および安全基準

1. ごみの取り扱い
2. リサイクル可能な資材のための空間
3. 安全梯子の設置

第42F-10 道路外の駐車場

第42F-11 交通施設

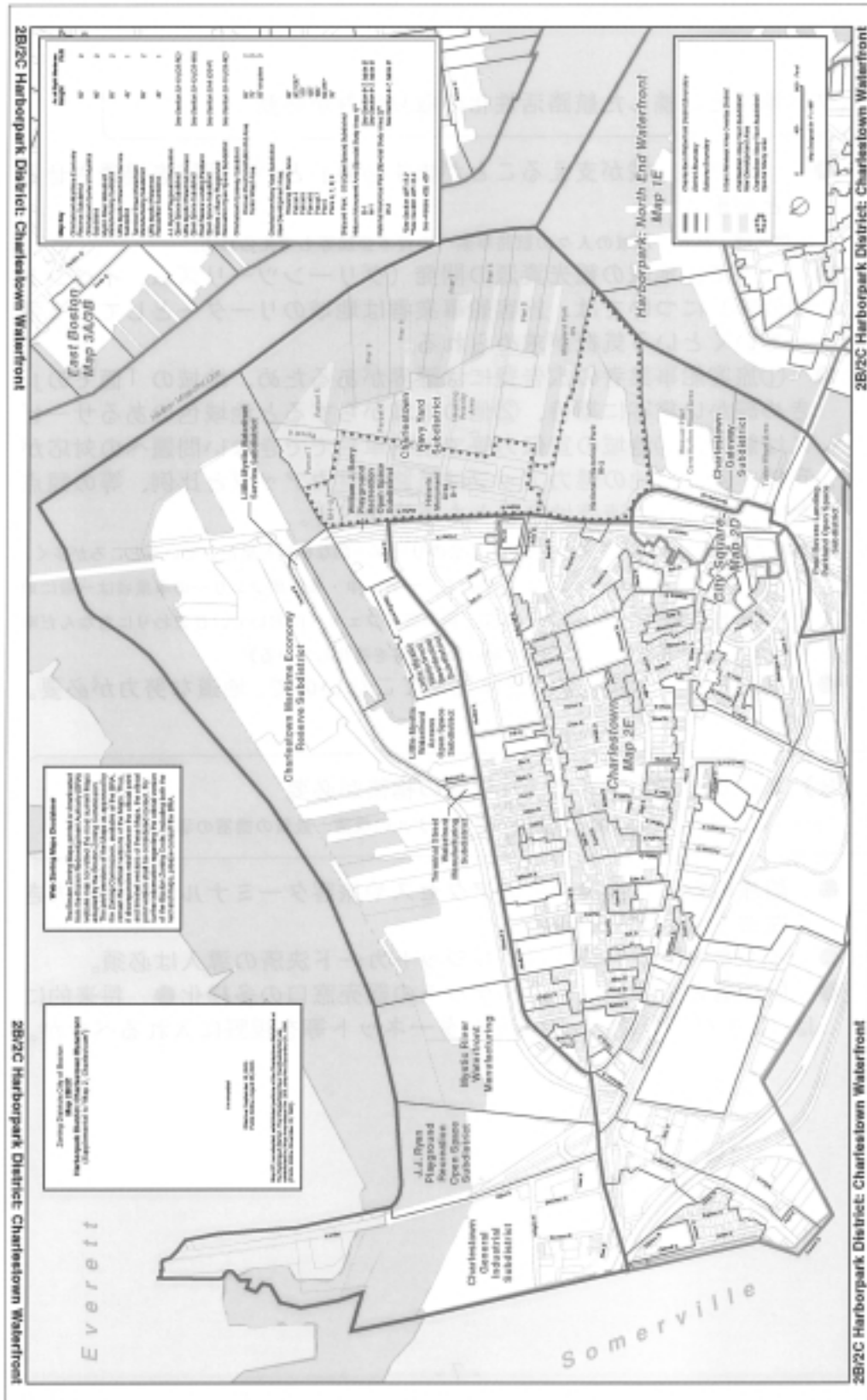
第42F-12 道路外の積み込み施設

第42F-13 チャールズタウンネービーヤードの数量基準

1. 新規開発区域：密度
2. 新規開発区域：建物の高さ
3. 新規開発区域：特別なビルのセットバック量
4. 歴史的モニュメント区域：58ビルを通り抜ける通路設置の禁止 (the Ropewalk)
5. 歴史的モニュメント区域及び国立歴史公園 (Special Study Areas 1 and 2)

ボストンのゾーニングコードにおける
臨港地区の取り扱い

図2 BC-チャタスタウン



第42F-14 チャールズネービーヤードに適用する 土地利用基準

1. デイクエア施設を含めること
2. チャールズネービーヤード内の住居優先地区
3. 分区4、5、6及び7並びにピア5、6、7、8
及び9における特別制限
4. 許される土地利用
5. 条件付きの土地利用
6. 禁止されている土地利用

第42F-15 造船公園オープンスペース地区

(各種の条項)

第42F-16 諸規則

第42F-17 航行権

第42F-18 独立性

第42F-19 定義

第42F-20 付録

付録 A 定義

付録 B 水に依存した利用及び公共的宿泊施設
(編集者注: この目次は利用者のためにつけた
もので、条項には含まれない)

第42F-1. 目的、目標及び対象

この条項の目的は、ハーバーパーク地区内のチャールズタウンネービーヤードの総合計画のための、このコードの条項27Cに規定するハーバーパークの中間的上乗せ基準に適合したゾーニング規則を設定するためのものである。条項42A、42B、及び42Eと一緒に、この条項はハーバーパーク地区を構成する。関連条項とハーバーパーク地区計画の目標と対象は、ハーバーパーク地区の土地と水面の不適切な利用を防止し、ボストン沿岸の均衡の取れた発展を促進し、ウォーターフロントを公共の資源として活用し、以って最多の人々が利用し利益を享受できるようにし、公共のオープンスペースと港湾内の海浜を保全し、ウォーターフロントへのパブリックアクセスを整備し、近隣と整合の取れた住居や商業の複合利用を進め、水に依存した又は水と関連した経済活動の発展と開発を促進し、活用されているウォーターフロントを保護し、水に依存した利用がなされている区域を

保全し、公的な水上交通の振興を計り、あわせて港湾とその近隣の総合した土地利用、活動及び連携を計ることである。

(略)

第42F-4. 適用性

このコードの他の条項と共にこの条項は、ハーバーパーク区域内のチャールズタウンネービーヤード分区におけるゾーニング基準を構成し、条項4-1に規定する土地建物にあたるいかなる土地(水没地及び潮間地を含む)及び建物の利用又は占有並びに建設、改築、建てえ変え、増築に対し適用する。この条項の例外は、第6条Aにしたがって、この条項又は第6条に明確に規定されている範囲以外は認められない。この条項にとくに明記されている場合を除き、この条項の各項目は、このコードの第8条(8-6を除く)、第13条(8-6を除く)及び第14条から第24条に取って代わる。この条項の各項とこのコードの他の条文の間に齟齬がある場合には、この条項の条文が優先する。ただし、次のプロジェクトはこの条項の条文の適用をされず、このコードのほかの条項を適用する。

1. ゾーニング委員会がこの条項の施行に先立つヒヤリングの通知をする前に、検査事務局へ申請を提出したり使用許可願いを提出して、且つゾーニング緩和請求のない全てのプロジェクト。
2. ゾーニング委員会がこの条項の施行に先立つヒヤリングの通知をする前に、ゾーニングについて緩和請求を出して、それに基づいて緩和の決定がなされたかなされる全てのプロジェクト。

潮間帯に対する規則

第42F-5. 91条の適用.

州法(第19条)及びそのもとで定められている規則に従い、潮間帯に計画されるプロジェクト(条件は後述する)は連邦環境保護局の免許(91条免許)を必要とする。91条18項は、91条免許を必要とするプロジェクトが位置する自治体の計画担当部局(ボストンの場合BRA)は、そのプロジェクトが適正な公共目的に合致して、潮間帯に關す

る公共の権利を損なわないかどうかの判断（18項上申書）を書面で提出する。この91条免許を必要とし、ハーバーパーク地域内に存在するプロジェクトに関する18項上申書は、BRAがこの42条Aの1に照らして作成する。この42条Aに限り、プロジェクトとは91条免許を必要とする開発、活動、改良を意味するものとする。

1.) 適正な公共目的の設定

ハーバーパーク地域内のチャールスタウンネービーヤードのプロジェクトに関して、BRAが18項上申書を作成するに当たり、そのプロジェクトが適正な公共の目的に合致しているか、潮間帯の公共の権利を損なわないかどうかを決定する。BRAはこの条項の下記2～9との整合性を基礎に、プロジェクトが適正に潮間帯に関する公共の権利を保全し、増強しているかを判断するものとする。そしてその公共の権利等の中には、市民のための下記の項目を無制限に含むものとする。

- (a) 水面へのビジュアルアクセス。これは公有又は私有の潮間帯でなされるプロジェクトが海依存型かどうかにかかわらず。
- (b) 釣り、鳥を取ることに、航行その他の自然を利用した活動の権利。これはもし公有又は私有の潮間帯でなされるプロジェクトが海依存型又はそうでない場合。
- (c) レクリエーション、商業、その他の合法的目的のため水際への及び水際に沿ったパブリックアクセス。そして水際又は公共のオープンスペースにおける公共的なレクリエーションの機会に関心を持つこと。これは、対象プロジェクトが公有の潮間帯でなされるものである場合。
- (d) プロジェクトサイトの歴史的特性の保存に対する関心
- (e) 工業的及び商業的な物資及び人の海上輸送に関する関心
- (f) パブリックアクセスを制限しハーバーパーク地区の障害となっている荒れ果てたピアーの修繕修復に関する関心
- (g) ボストン港内の無制限で安全、便利な航

行に関する関心

- (i) フェリー、海上タクシー、海上シャトル、又は通勤船などの海上交通船の航行。主航路やその他の設定されている航路外での適正で便利な無制限の航行を含む。
- (ii) 大型船の航行。主航路及び設定されているその他の航路における正常な航行、ターニングベースン、アンカレッジ、バースへのアクセスの必要性を含む
- (iii) 主航路及び設定されているその他の航路におけるプレジャーボート及び小型商業船の航行。ただし、交通船や大型船の障害となる事を避け、港内交通管制に従うこと。
- (iv) USコーストガード、海軍、警察、消防その他の安全に関する公共船舶のその場に適した航行。

2.) ウォーターフロントへのパブリックアクセスとオープンスペース

ウォーターフロントへのパブリックアクセスとオープンスペースは、ハーバーパーク地域計画の中心的理念である。この理念に基づき、公有の潮間帯を商業、レクリエーション、その他の合法的な活動のため及び、私有の潮間帯で釣りや鳥を追ったりその他の自然に係わる活動のため自由に通行する権利を阻害するようなプロジェクトに対してはBRAは肯定的な18項上申書は書かない。BRAは、下記のパブリックアクセスの条件に合わないプロジェクトは18項上申書の条件を満足しないものと判断する。

- (a) プロジェクトサイトが民有の冠水する潮間帯を含んでいる程度によって、市民が権利を行使して歩ける連続した横方向の通路を可能な限り設けるものとする。桟橋、突堤、埠頭その他のいかなる構造物も歩行に邪魔にならないように設計するものとする。満潮面より少なくとも5ft高く維持し、階段を設けて横方向に超えていけるようにし又は別な方法で先に述べた内容と整合の取れるよう横方向のアク

- セスを確保する。満潮面以下の連続した通路に障害物が避けられない場合は、プロジェクトの中で、公共の私有潮間帯を自由に通行できる権利の実行を妨げることへの代償として、公衆が自由に通れる横方向のアクセスを整備するものとする。
- (b) 冠水する潮間帯又は公有の埋め立てられた潮間帯又は埋め立てられた私有の潮間帯をプロジェクトサイトが含んでいる程度によって、プロジェクトは、市民が権利を行使するために以下の項目と整合の取れた歩行者通路を準備する方法を組み込まなければならない。
- (i) もし、プロジェクトが水に依存した利用でないならば、歩行者通路網を整備するものとする。
- (ii) もし、プロジェクトが水依存型の利用であるならプロジェクトは水依存型利用と相互干渉を避けるような方法で公共通路を設けるものとする。そしてプロジェクトに働く人及び尋ねてくる人に危険がないようにする。このための適切な方法として、この目的のための方法として、プロジェクトの水際線にそって公衆が横方向に通行する事を認めるか、又はサイトを横切って水際線に辿り着く方法考えられる。
- (c) 42条F-6に基づいて公有の潮間帯に整備される全てのオープンスペース及びこの条文の2の(a)及び(b)に示す全てのパブリックアクセス施設は、24時間大衆に開放されていなければならない。パブリックアクセス施設やオープンスペースに自由に通行することの抵抗になるような門とか塀とか柵は作らないほうが良い。上記の事は、非常時または工事や維持作業と歩行者の干渉を避けのための臨時的なもので、必要がなくなった時点で撤去するものまでは意味しない。全ての歩行者通路は30-2に規定する障害物が通行できなくてはならない。オープンスペース及び歩行者通路は、年間を通じて利用できる事を基本とする。特に海洋関連の活動は配慮する。そのため近くの建物や施設の1階部分の適正な利用と歩行者を惹きつける魅力的な設計が望ましい。オープンスペースやパブリックアクセスの維持、清掃、修景、及び管理は、プロジェクトの91条免許を受けたものの義務である。大規模プロジェクト審査対象に合致している場合には、プロジェクトの申請者は、大規模プロジェクト審査に従って提出されるプロジェクト影響評価書案の町並み設計の中にオープンスペースとパブリックアクセスを含めなければならない。それには、平面図、設計図、仕様、利用内容、及び管理方法並びにもしあれば利用に関するルールを記入する。これはBRAがプロジェクトは第2項及び42条F-6に適合していると判断し、18項上申書がかかるに十分なものとする。
- (d) 上記(b)に基づいてパブリックアクセス施設を整備しなければならない全てのプロジェクトは公式の寄付を募る事を推奨する。その時しかるべき標示を入り口やしかるべき位置に設置する。そのときの標示の仕様は次に従う。
- (i) このコードの11条 標識に整合すること。
- (ii) BRAが発行するハーバーパーク標示設計ガイドラインに整合すること。
- (iii) 先の設計ガイドラインに整合し目立つ場所に設置される標示の内、少なくとも一つの標識には、公衆の利用権と、もしあれば利用上のルールを記述しておく。
- チャールスタウンネービーヤードに適用する規則第42F-6. オープンスペースの要件
- 歴史的記念地区を除くチャールスタウンネービーヤード内の全てのロットでは、ロットの少なくとも50%はオープンスペースに当てなくてはならない検査局は、歴史的記念地区を除くチャールスタウンネービーヤード地区内のプロジェクトに関

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

する建築は、既存建物の外縁にすっぽり含まれるもの以外は許可を出さない。ただし、BRAがそのプロジェクトは、チャールスタウンネービーヤードマスタープラン及びこの条項に定める十分なオープンスペースを組み込んでいると言う証明を予め発行すればその限りでない。これはオープンスペース50%の要件が既存及び計画中の開発で確保できるようにするためである。

この条項で言うオープンスペースとは、土地又は栈橋で下記(a)から(h)を除くものとする。

- (a) 建物又は屋根つき構造物乃至は囲われた区域
- (b) 駐車場
- (c) 街路
- (d) 車の利用のための舗装道路
- (e) 氷面上の栈橋を除く平均高潮位以下の海水部分
- (f) マリーナその他のフタイ構造物
- (g) プール
- (h) テニスコート

ただし国立歴史公園は全てを含める。先の記述にかかわらず次の区域はオープンスペースに含めるものとする。

- (v) 高さ15ft、床面積400平方ftを超えなくて42条14.5(a)に基づいた利用として専ら水依存の活用がレクリエーション用の建物の敷地
- (w) 歩行者専用又は緊急車両しか通さない街路および舗装された道路
- (x) 天候のための屋根つきでも6条Aの要件に基づいて緩和申請委員会がオープンスペースとして宣言する事を許した区域で、同一平面で市民が24時間歩行ができる区域。この(x)の項の意味するところは、ビルディングの一部として人が占有する空間又は人が専有するように設計されている空間並びにその建物の他の部分を維持するための機械類が収納されている空間はオープンスペースに加算してはならないと言うことである。
- (y) この条項で定義しているオープンスペ

ースに合致してはいるが、上部を歩道橋などが通過している区域で、6条Aの要件に基づいて緩和申請委員会がオープンスペースとして宣言する事を許した区域

- (z) 幅40ft頂点の高さ40ftを下回らず両端が開放されているアーチ橋の下の用地全ての部分が30-2項に定める障害者で持ち被けるものであること。上記のオープンスペースでは、構造物を建設したり維持するために必要な車両や、荷の積み下ろしをする商業車、又は緊急車両の一時的な進入を禁止してはならない。ただし、前述のような利用以外の定常的な交通手段として、又は定常業務で必要となる車両は、先の定義は当てはまらない。

(中略)

第42F-8. 街区設計のガイドライン

もしBARによって、対象プロジェクトが、BRA、総務局、マサチューセッツ歴史委員会及び歴史保存顧問委員会の合意文書の中で定めているガイドラインを満足していると認められた場合は、そのプロジェクトはこの42F-8条を満足しているものとする。この42F-8条は、ハーバーク地域の中のチャールスタウンネービーヤード地区の街区設計ガイドラインを定める。

- (1) 新規開発および既存施設の改良に当っては、都市部のウォーターフロントとしての従来の形状、高さ、集りを維持する。
- (2) 建物及び空間は、視界と歩行者の方向を水面に向かわせるものとする。
- (3) ピアーの上の建物は、ピアーの形状を補強するように配置する。
- (4) 内陸の建物は、街路の形態を補強するように配置し、特に交差する街路ではそうであるが、水際線に並行に壁上に配置して視界とアクセス路を妨げる事は避けるものとする。
- (5) 建物は、開けた水面に向かっての視界と、アクセスを提供し、ピアー終端のパブリックアクセス及びオープンスペースからの視界を確保するよう配置するものとする。見通し線

- の上を跨いでいるアーチ路で幅40ft以上、頂点の高さ40ft以上のものは、このガイドラインを満足していないとは考えない。
- (6) チャールスタウンネービーヤードにおける建物は、リトルミスチックチャンネル沿いを除いて、水際線に向かって高さを低くして行くものとする。
- (7) ピアー終端又はその近くの建物及びオープンエリアは、水面へのパブリックビューと水際線へのパブリックアメニティを提供するものとする。
- (8) 建物の集合体は、市内の大気の質を維持するため、海から吹いてくる風が通り抜けられるような配置とするものとする。
- (9) オープンスペース、建物の入り口、店の構え、ショップウィンドウ、店の入り口、テラス、庭、アーケードその他の同様な部分は、歩行者が水際に近づき楽しむのを助けるようなものとして設計するものとする。歩行空間に面した窓や出入り口のない連続した壁は設計上可能な限り避けなければならない。
- (10) ファサード、建材、詳細設計は、ボストンの歴史的なウォーターフロント開発の形態を尊重しなければならない。
- (11) セットバックやコーナーの処理その他設計上の工夫により、構造物の重圧感を最小限に抑えるものとし、都市的及び歴史的なウォーターフロントの雰囲気と合う装飾を施す事を推奨する。
- (12) 建物の屋根は、屋根の構造を出来るだけ目立たないようにし、ペントハウスは屋根の上に設け人が住むように設計してはならない。
- (13) プロジェクトは歩行者空間の質を高めるようなものでなくてはならない。その手段は、(a) 歩行者通路は、ウォーターフロントに繋がるようにし、適当にウォーターフロントと大量交通機関と繋ぐようにする。(b) 歩行者の活動と公衆芸術の空間を提供する。(c) 歩行者空間及びウォーターフロントの雰囲気を良くするため、材料を工夫し、景観に配慮し、芸術作品とファニーチャーを置く。(d) 車による行動を歩行に置き換えるよう歩行しやすい仕組み。(e) ウォーターフロントとボストン港へ歩いて近づきたくくなるようなその他の工夫。(f) プロジェクト区域内の歩行空間の適切な維持管理。
- (14) 上記の他、プロジェクトの設計に際しては、ハーバーパーク地区のそれぞれの特性を考慮に入れて、港の開けた展望を楽しめるようにするなどのほか、ハーバーパーク計画における設計ガイドラインの精神を汲み取って、存在する歴史的な構造物の価値を高めるように配慮する。
- (1996年7月31日改訂)
- (中略)
- 第42F-13. チャールスタウンネービーヤードにおける量的規制
- チャールスタウンネービーヤードは次の範囲を言う。新規開発地区(14~17分区、5から9ピアー及び住居優先地区)歴史記念地区、国立歴史公園、及び造船公園。以下の条文がチャールスタウンネービーヤード地区に適用される
- (1) 新規開発地区；通常の土地は含まれていないのとチャールスタウンネービーヤードマスタープランに合致した先導的新規開発についての方針から、新規開発区域の容積率は、総床面積を制限する方向で定める。B R Aが当該プロジェクトについて、これを許可しても以下に述べる容積率を超えることはないとの照明を出さない限り、検査局は許可しない。この条項の表Bに示す各位置に許される合計床面積は、既存建物の容積と“最大新規面積”の欄に示す追加面積の和とする。ただし、(a) 6と7分区に関しては、1994年1月までは最大新規容積の半分以上は認めない。(b) ピアー5では1994年1月までは一切最大新規容積を認めない。

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

表 B 新規開発地域の最大容積

地区*	最大新規容積(平方ft)
(a) 分区 4	440,000
(b) 分区 5	325,000
(c) 分区 6 及び 7	1,625,000**
(d) ピア - 5	245,000***
(e) ピア - 6、7、8、及び 9	28,000
(f) 住居優先地区	144,000

* 1994年1月以前許可される全床面積の最大新規平方ftは、1994年1月以降にも建設可能である。

** 駐車場は別にして、1994年1月以前に占有するものは、550,000平方ft以下である事を条件とする。地上か地下かにかかわらず、分区6と7の駐車場は全占有床面積に含めるものとする。制限内で可能な全占有床面積1,625,000平方ftの内、450,000平方ftは駐車場専用として確保しておき、他の用途に使用してはならない。

*** ピア - 5においては、この条件の床面積は1994年1月以前に使用しない事を条件とする。

(2) 新規開発区域；高さ制限 新規開発区域におけるそれぞれの場所での許可される最大高さは表Cの通りとする。

表 C 新規開発区域における許容最大高さ

場 所	許容最大高さ
(a) 分区4	90'/135' ***
(b) 分区5	110'
(c) 分区7	155'
(d) 分区6	125'
(e) ピア-5	55'/75' **
(f) ピア-6	35'
(g) ピア-7	35'
(h) ピア-8	35'
(i) ピア-9	35'
(j) 住居優先地域(建物40, 42, 103, 104, 197)	65'

* 新規開発地域における最大建築高さは、随時変更がありうるBRA、総務局、マサチューセッツ歴史委員会、及び歴史保存に関する諮問委員会の間の合意書に従う。

** ピアの終端から150'については55'、ピアのその他の部分では75'とする。

*** 住居専用区域から50の範囲では90'、その他の部分では135'とする。

(3) 新規開発区域；建物の特別セットバック 42F-7の条文にいかなる規定があろうとも、分区5の北東側の水際線からの建物のセットバックは、平均75'、最低65'する。この特別セットバック内の構造物はこの水際線に接岸する艦船や海洋調査船を含む大型船の利用に合致するものとする。

(4) 歴史記念地区；ビルディング58を通過する通路設定の禁止 ビルディング58を通過する通路を設けようとするいかなるプロジェクトも禁止とする。

(5) 歴史記念地区及び国立歴史公園（特別調査地区1および2）“図2Cチャールスタウンウォーターフロント：ハーバーパーク”に示す歴史記念地区及び国立歴史公園（それぞれ特別調査地区1および2）においては、この条項が適用される直前に適用になっているゾーニング規則は、引き続き特別調査地区では適用される。特別調査地区1および2の中では、全てのプロジェクトが、国の歴史保存法106条の適用される条項を完全に満たし、特別調査地区に関連する書類を満足していなければならない。特別調査地区1(歴史記念地区)内のいかなるプロジェクトも、1978年7月に総務局からBRAへチャールスタウンネービーヤードの歴史記念分区を移管したとき付随している保存と活用の計画に従っていなければ進めることは出来ない。そして、特別調査地区2(国立歴史公園)の中では、資産の活用と管理に関する全ての決定は、引き続き国立公園部局の管轄下にある。歴史記念地区及び国立歴史公園に効力のあるいかなるチャールスタウンネービーヤードのマスタープラン又はゾーニング規則の変更は、106条に基づく照査が済むまでは行ってはならない。そしていかなる変更も106条の関連条項と齟齬があってはならないし、特別調査地域の移管書類とも齟齬があってはならない。

第42F-14. チャールスタウンネービーヤードに適用される土地利用 チャールスタウンネービー

ーヤード内の全ての土地（潮間帯も水没地も含む）及び水面は、この条項及び8-6条に整合するよう利用するものとする。（略）

- (3) 分区4、5、6及び7並びにピア5、6、7、8及び9に置ける特別利用制限 この条項の第4項にいかなる定めがあっても、新規開発区域のそれぞれの場所での土地利用は、次のものに制限される。(a)表Eに示す利用。(b)下記4に示す関連する利用。ただし次のものは除く（略）

TABLE E 新規開発区域に適用される特別土地利用制限

場 所	主たる利用
(a)ピア5	住居、マリーナ
(b)ピア6	マリーナ
(c)ピア7	住居、マリーナ
(d)ピア8	マリーナ
(e)ピア9	マリーナ
(f)分区4	ホテル、マリーナ、レストラン
(g)分区5	水族館、マリーナ
(h)分区6、7	研究所、オフィス
(i)住居優先地区	住居 (Buildings 40、42、103、104、197)

- (4) 許される利用 チャールスタウンネービーヤードでは、この42条F-14で規定されているもの以外は、4および5の規定に合致するものを除いて土地および水面の利用は許されない。この第4項で定めるものも、下記の要件を満たすものに限る。

- (a) 水面依存又は水面に関連する利用
（委細略）
- (b) レクリエーションのためのオープンスペース
（委細略）
- (c) 地域のための利用及び文化施設（委細略）
- (d) 住居（委細略）
- (e) ホテル（委細略）
- (f) オフィス（委細略）
- (g) 研究所（委細略）
- (h) 地区小売/サービス（委細略）
- (i) 総合小売
- (j) レストラン（委細略）

- (k) 教育（委細略）
- (l) 2000年10月20日変更分（委細略）
- (m) 交通（委細略）
- (n) 駐車場（委細略）
- (o) 関連施設（委細略）

<参考>

第27章 暫定上乗せ規制地区 (1984年11月23日追加)

第27-1 目的

委員会は次の事項を認識している

1. 常に変化するものである都市の特性のため、時々ゾーニングの見直しをする必要がある。
2. 通常、総合的な計画調査に基づく本格的な見直しの前に何らかの手を打つことが望まれる。
3. 適切な経済的、社会的、物理的その他の情報を収集考慮し、市民のヒヤリングなど計画過程で市民参加を考えると、総合的な計画調査には相当な時間を必要とする。
4. ゾーニングの見直し案について準備して起草しこれを適用するまでには、大変な時間を要する。
5. 総合的な計画調査を終え熟慮された見直し案ができるまでの間、見直し案に盛り込まれた目指すべき姿の達成に支障となるような不適切な開発を防止しなければならない。
6. 暫定ゾーニングの手法は、総合的な計画調査の対象となっている地区について、調査が完了し新しいゾーニング案が出来までの間その地区を保全するための手段として各国で広く用いられている手法である。

したがって、1956年の法665章および1960年法652に基づいたこの条項が加えられた。

第27-2 基本規則

1. 暫定上乗せ地区は、規定のゾーニング規則とゾーニング地図に対する修正として文書と地図で構成しなければならない。
2. 暫定上乗せ地区は、暫定上乗せ基準が発効するまでの間、旧基準のすべてまたは一部は保留して運用してよい。

ボストンのゾーニングコードにおける 臨港地区の取り扱い

3. 暫定上乘せ地域は2年を越えない一定の期間適用される。どのような規定があっても、3年を超えない範囲でゾーニング委員会が最終的なゾーニングを適用するまでの間自動的に延伸される。暫定上乘せ地域は、公告し市民ヒヤリングを経てゾーニング委員会の承認を得ることによっても地区の一部または他全域について延伸できる。この条項またはゾーニング委員会によって延伸された機関が過ぎれば期限切れで無効となることとする。
4. 暫定上乘せ基準適用区域は、分区に分割しても良い。
5. 1989年に削除
6. 暫定上乘せ基準適用区域内に適用する、暫定上乘せ区域用の許可手続きを定めても良い。暫定上乘せ区域用の許可手続きは27-3に示す。
(1987年9月23日、1989年4月16日、同9月13日に改正)

第27-3 暫定計画手順

暫定計画の許可取得手続きは、検査業務部に4部提出するものとする。検査業務部は1部を保管し、残りのものは7日以内に1部は異議審査会、1部はボストン再開発公社(BRA)1部をゾーニング委員会に届けるものとする。

書類を受け取って90日以内にボストン再開発公社は、地図、平面図その他の資料を添えて勧告書を異議審査会に提出しなければならない。異議審査委員会はこれを持って申請内容を判断する。異議審査委員会は、先の勧告を受け取る前にヒヤリングしたり何らかの判断をしてはならない。もし90日以内に報告がない場合には異議審査委員会は、ヒヤリングしたり判断を下しても良い。

異議審査委員会は、申請された内容が総合計画調査の目標や計画中のゾーニングと齟齬がないことが確認された場合のみ許可を与えることができる。

第27-4 暫定上乘せ規制に対する請願

ボストン再開発公社は、ゾーニング委員会に

対して暫定上乘せ地区の指定を請願することができる。

請願書には次の事項を明らかにするものとする。

1. 暫定上乘せ地区の範囲
2. 現ゾーニングがその地区の整備にとって不適切であることを示す地区の特性。
3. 総合計画調査の実施と完了、新たなゾーニング案の起草と提示に関する詳細な日程
4. 上乘せ地区指定から2年を超えない範囲で上乘せ地区解除の具体的日付の設定
5. 当該地域において一定期間土地利用を規制する以下の項目を含む規則を明確にする。
 - a. 現行ゾーニングを保留する規則
 - b. 必要があれば暫定計画許可の手続き規則
6. どのような土地利用または活動が暫定上乘せ基準に従わなければならないか、どのような土地利用と活動が在来のゾーニングに基づくのかを明記する。

第27-5 独立性条項

この規則の条項は独立して、この規則のある条項がしかるべき法廷で無効または違法との判断がなされても、この規則の他の条項の効力を殺いだり影響したりするものではない。

第27C ハーバーパーク暫定上乘せ規制地区
(1987年4月16日追加、1990年12月17日期限切れ)
A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Qを指定。最後は

第27Q フェンウェイ中間計画暫定上乘せ地区
(2000年5月25日追加)

第6章 その他の例外(1968年4月30日追加)

第6A-1 計画開発地区および都市再開発地区における公認された例外(ハーバーパーク地区を含む)1956年法の665章の第10条に定められているように、そして第6A-2、第6A-3、および第6A-4の条文を条件に、異議処理委員会は、特別な場合、公告しヒヤリングを経てこのコードの定める事に対し例外を許すことができる。

そのような例外は、次の場合無効になる。

- (a) その例外が、異議処理委員会の議事録が

先の665章の第8条に基づいて建築委員会に送られてから2年以内に活用されない場合。

- (b) その例外が5エーカーを下らない計画開発区域の事業に関連があり、2年以内にBRAが建築委員会に当該計画開発区域内の事業が開始され、間違いなく進展しているという証明を建築委員会に提出した場合には、その事業は進捗していないという証明をBRAが建築委員会に届けるまではその例外を中止してはならない。

第6 A-2 異議申し立ての手続き

例外に対する異議申し立ては、建築委員会に対し4部提出すること。建築委員会は1部を手元に残し、3部をそれぞれ異議処理委員会、BRAおよびゾーニング委員会に届けるものとする。

上記機関は、異議申立書が転達されてから30日以内に意見を異議処理委員会に提出しなければならない。このとき、異議処理委員会が、異議を判断しどのような条件を付し安全を担保するのが適切か決定する助けとなる関連資料、地図および計画を添付するものとする。関係機関からの意見書が提出され、それを検討するまでは、異議処理委員会がヒヤリングをしたりいかなる決定も下してはならない。ただし、30日以内に意見書が提出されない場合には、この限りでない。(1970年5月27日改正)

第6 A-3 承認に必要な条件

異議処理委員会は、次の条件を満たす場合のみ例外を認めるものとする。

- (a) その例外が、本コードの意図および目的と調和が保たれていること。
- (b) 要求されている例外が、以下の事項の人と以上と整合している場合。
- (i) 地区計画区域内の開発計画であること；
- (ii) 用地の集約と開発または市街地再開発であること、乃至は市街地再開発地区における低価格賃貸住宅または低所得

高齢者向け住宅開発であること；

- (iii) 中心市街地またはハーバーパーク地区においてBRAが適用している計画であって、整合性についてBRAが証明していること、または、当該例外がB-6-90a、B-6-90b、B-8-120a、or B-8-120c 地区内に要求されているパラベットのセットバックに関連している場合には、BRAは異議処理委員かに提案されている計画の見直しを条件付けていることを保証してあること。もし当該例外が、高危険海岸(V区域)にける建物の関する25-5.8項の条件に関するものである場合には、その事業計画が連邦非常時管理庁(the Federal Emergency Management Agency)からの地図見直しの条件文書を受け取っていること；

- (c) 当該異議が、第80B-7条に規定する開発影響事業に関連がある場合は、提案者は第80B-7.3に定める開発影響事業に関する上乘せ条件を添付してあること；
- (1983、1986、1987、1989、1990、1996改訂)

第6 A-4 保全のために必要なその他の条件

異議処理委員会は、例外を認める場合本コードの趣旨ならびに全体的な目的を達成するために必要と認められる条件や防衛措置を付すことができる。