

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 26 年 6 月 26 日現在

機関番号：53701

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2011～2013

課題番号：23560759

研究課題名(和文) 定性的・裁量的内容を重視したデザインガイドラインの策定過程と審査方法の調査と提案

研究課題名(英文) The investigation and the proposal of the developing process of a design guidelines and the reviewing way which thought qualitative and discretionary contents as important

研究代表者

鶴田 佳子 (TSURUTA, YOSHIKO)

岐阜工業高等専門学校・その他部局等・教授

研究者番号：90223081

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,900,000円、(間接経費) 1,170,000円

研究成果の概要(和文)：定性的要素を含むデザインガイドラインへの適合性を審査する方法として、アメリカのレビュープロセスおよび景観法の運用実態から考察した結果、以下の知見を得た。

建築規模によって審査手続きを別フローにするのが、運用上、自治体にも負担が少なく効果的である。また、景観地区制度の運用実態の考察から、定性基準については、具体的配慮方法を例示する、審査にあたって、第三者機関に委ねる、付帯意見として提示するといった工夫が見られた。

デザインガイドラインの策定過程では、重点地区や景観地区等、特定の地区については住民参加で作成する事例が多く見られ、こうした中には審査過程で住民組織が関与している事例も見られた。

研究成果の概要(英文)：This study examines the implementation of the Landscape Act focusing on making process of design guidelines and reviewing way to improve the system and enhance actual townscape. Some important facts were found under:

Firstly the compatibility check with landscape standard including qualitative criteria is practically implemented in advance consultation. The size of the subjects to be checked are larger and the personnel system for checking are not so appropriate in the expertness and fast personnel changing.

Secondly, active public participation is found out in some cases on the process of making landscape design standards of strategic areas or reviewing process at the specific designated districts. The pragmatic consideration points are shown for corresponding more easily qualitative standards through examine on actual implementation in the some cases of the landscape districts.

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学 都市計画・建築計画

キーワード：景観法 景観形成基準 景観地区 定性基準 認定制度 事前協議 デザインレビュー デザインガイドライン

1. 研究開始当初の背景

2004年に公布・施行された景観法に基づき、2010年9月1日現在で景観法に基づく景観計画を策定している地方自治体は243団体に及んでいた。一方で、景観法ではその景観誘導手法として届出・勧告制を採用しているため、「景観法運用指針」(国土交通省・農林水産省・環境省、2009年)では「勧告や変更命令に当たり、建築物や工作物の色やデザインについて定める景観形成基準はできる限り客観的かつ明示的な内容とすべき」となっており、景観形成基準の内容としては、数値基準(建築物の高さや壁面の位置、敷地面積の最低限度)が中心となり、「周辺地域との調和」といった本来景観コントロールに必要とされる裁量性を包含できるかどうか懸念される。

また、より積極的に景観形成を誘導したい景観地区については、認定制度が導入され、建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限について、数値による定量的基準に加え、定性的・裁量的に定めることも可能となった。しかし、2010年9月1日現在で景観地区の指定は29地区に留まっていた。また、その運用にあたっては、①特徴的な地域景観を持たない一般市街地も想定されるため、基準の定め方の工夫、②形態意匠の制限内容を検討するにあたり、認定制度の運用と一体的な検討、③認定制度における審査にあたっては、専門的知見の活用や市民への情報開示、といった視点が不可欠と考えられている。

2. 研究の目的

本研究では我が国の都市計画制度の中で、都市景観の維持・形成・向上に初めて法的な裏付けを与えた景観法を、都市全体の景観の水準を上げる仕組みとするために、必要不可欠と考えられるデザインガイドラインの策定プロセスと審査方法を明らかにする。

景観法の運用実態に関する既往研究では、景観形成基準に定性的基準が設定されているものの、実際の審査段階ではあまり活用されていない状況が報告されている。さらに、こうした景観形成基準の策定プロセスを扱った研究は見当たらない。

そこで本研究では、①特徴的な地域景観を持たない一般市街地も想定した定性的・裁量的要素を重視したデザインガイドラインの内容、②そういったデザインガイドラインの策定プロセス、③策定されたデザインガイドラインへの適合性を審査する方法と①および②との関連性を明らかにしていくことを目的とした。

3. 研究の方法

研究は以下の3つの方法によって行う。

(1)景観法に基づき景観計画を策定している全国の地方自治体(2010年9月現在243団体)の景観形成基準の策定過程および景観形成基準への適合性を高めるための運用プロセス

ス等について調査・分析を行う。

(2)景観法に基づき全国で指定されている景観地区29地区(2010年9月現在)における建築物等の形態意匠の制限の内容と策定過程および認定制度における審査方法の調査・分析を行う。

(3)アメリカの諸都市における先進事例を調査し、戸建住宅地も含めたデザインガイドラインの内容と策定過程および策定されたデザインガイドラインへの適合性を審査する方法について調査・分析を行う。

4. 研究成果

(1)景観形成基準への適合性を高めるための運用プロセス

全国303都市(2012年5月現在策定済)の景観計画の考察から、景観法に基づく届出対象行為等の届出手続過程で独自の工夫を凝らしていると思われる16市区町を抽出した。更にもの中から、より多くの建築行為が届出対象となる届出対象行為規模が小さい(高さ10m、延べ面積1000m²を基準)、行政区域全域を運用区域としていることを条件に、8都市を選定するとともに、届出対象行為規模の決定要因も併せて考察するために、届出対象行為規模が最も大きい世田谷区を追加し、9都市を選定してインタビュー調査を行った(表1参照)。その結果、景観形成基準への適合性を高めるための方策として、考慮すべき視点と今後の課題として以下①~③が指摘できる。

① 届出対象行為規模の設定(表2参照)

開発条例やまちづくり条例等他条例の届出対象規模と同じに設定した自治体の例では、以下の運用の可能性と課題が明らかとなった。

運用の可能性としては、景観誘導においても他条例の強制力が保持できること、他条例で住民説明や現地調査の実施が規定されている場合は、景観条例で協議した内容も併せて実施可能であることが挙げられる。ただし、この場合他条例と同じ規模設定にすると敷地面積1000m²以上のように、戸建住宅等小規模な建築物が含まれず、街全体の景観コン

表1 インタビュー調査対象都市の選定

都道府県	市区	適用地域	延べ面積*1 (㎡)	高さ*1 (m)	調査対象
東京	目黒区	全域(住宅地)	≧1500*2	かつ >10	○
	杉並区	区全域(景観形成重点地区を除く)	≧1000	又は ≧10	□
	新宿区	区全域(区分地区を除く)	>300	又は >10	○
	世田谷	区全域(水と緑の高層軸を除く)	≧3000	又は ≧30	○
	府中市	区全域(景観形成推進地区を除く)	≧3000	又は ≧20	□
	町田	区全域(景観形成重点地区を除く)	≧1000	又は ≧10	○
千葉	浦安	市全域(Disneyランド内を除く)	>200*3	>10	○
	流山	市全域(景観計画重点地区を除く)	>1500	>10 住宅地	○
神奈川	茅ヶ崎	市全域(特別景観まちづくり地区を除く)	≧1000	又は >10	○
	大磯町	市全域(景観形成重点地区を除く)	>1000	≧10	□
愛知	岡崎	市全域	>1000	又は >18	□
滋賀	栗東	市全域	≧1000	又は ≧10	○
兵庫	尼崎	市全域(第一種低層地域内)	≧200*4		○
長崎	南島原	市全域	>1000	又は >15	□
大分	由布	道の厚街沿辺地区景観計画区域*3	すべての建築行為	*5	□
沖縄	宮古島	市街地景観ゾーン*5	>300	又は >13	□

*1 建築行為で、なおかつ用途区分によって基準が異なる場合は住宅地の基準とした。*2 または敷地面積が1000㎡以上 *3 または敷地面積300㎡以上 *4 延べ面積ではなく建築面積 *5 市街地では地区別の景観計画を優先的に策定。全市景観計画は未策定 *6 10m以内の増設等を除く *6 「市街地景観ゾーン」「農地集落景観ゾーン」「海岸地域景観ゾーン」「拠点景観・幹線軸景観ゾーン」の4区分別に届出対象規模を設定

表2 届出対象行為規模の設定背景とその評価

市区	建築物の届出対象行為の規模 (重点地域等特別地区を除く) 敷面：敷地面積、延面：延べ面積、 床面：床面積、建面：建築面積、H：高さ		規模の決め方				届出対象行為の規模に対する現時点での担当者による評価	件数 (h23年度実績)		確認申請数 (件)
			独自 条例 等の 届出 対象 行為 規模	他 条例 との 整合	届 出 を 参 照	自 主 条 例 の 経 験 反 映		その他	届 出 数 (件)	
目黒区	住宅地	敷面1000㎡以上かつH10m超または延面1,500㎡以上かつH10m超(一階層のHは地上3階以上を適用)	住環境条例				届出数は確認申請件数から算出していた見込み通りであったが、事前協議は見込みよりも少なかった	約30	8	約1000※1
新宿区		延面300㎡超またはH10m超	あり			○	届出対象規模を引き下げたが届出数は極端に増えた印象はない。確認申請が不要な規模替えも届出対象行為なので確認申請より件数が増える可能性がある。 届出対象行為の増加による事業者への過度な負担を避ける配慮もあった。 土地利用状況及びまちづくりの動向等を踏まえ必要に応じて対象規模の変更を検討	181	209	約1000※1
世田谷区		延面3,000㎡または見かけのH30m以上	あり	環境基本条例		○	共同住宅の更なる誘導ができるようになった	110	53※2	約2500※1
町田市		延面1000㎡以上 H10m以上		中高層建築物に関する指導要綱※3		○	建築物については届出を受けていて適正な規模と感じている。開発行為は開発許可基準との連動や届出対象行為の規模の引き下げが必要と感じているが、 2名でのチェックで100件が処理。届出規模を下げ件数が多くなるより、件数減で審査速度を上げた方がよいと感じる。	119		約2000※1
浦安市		延面200㎡以上、敷面300㎡以上、H10m超、5戸以上の集合住宅		宅地開発条例			規模を小さく設定しているが、 年間100件程度の届出で納まっており 浦安市にとって適切だと評価している。	117	85	約400※1
流山市		延面1500㎡超、H(商業・近商・工業・準工)15m超、H(上記以外)10m超				○	ある程度大きな建物はできており 届出届数も100件程度に抑えられており 適切と感じている	約100		約1000
茅ヶ崎市		延面1000㎡以上 H>10m (一低層・二低層・軒高>7m)、8戸以上の集合住宅、商業施設の共用部分床面≧500㎡	あり	まちづくり条例			審議会や住民から、もっと景観コントロールをすべきという意見が出てきたら、ハードルを上げることは考えられるが、件数は増えるので 処理が追いつか、事業者に対する負担が問題。	約100		1200~1300程度
栗東市		延面1000㎡以上またはH10m以上、(届出を除外する行為 増改築部分≦10mかつH≦5m)				○	最低限のルールとして設定したもので、地域住民主導により景観協定や景観地区による景観誘導を進めていくこととしている。现阶段では適正な基準と認識しているが、3階建て共同住宅などで、この基準を回避する事例などが課題。	433		1200~1300程度
尼崎市	一低層	延面200㎡以上、敷地が幹線道路等に接する長さ≧15m	あり			○	アドバイザー会議にける件数、届出件数ともに増加	71	アドバイザー対象：25※4	1512(建築物のみ)

※1世田谷区土地利用現況調査(H13H18H23)、新宿区の概況H24、目黒区土地利用現況集計資料、町田市HP、浦安市統計書H23を参照。※2事前調整会議に語った件数。※3開発行為は東京都景観丘陵地基本軸の規模と同じ3000㎡以上と検討していたが、景観懇談会や景観審議会での意見を反映して1000㎡以上に引き下げ※4平成23年度までの都市美アドバイザーチームとのデザイン協議対象物件数による。

トロールには限界があるという課題もある。

しかし届出対象規模を小さく設定することに対しては、届出数が増加し自治体の職員体制ではさばききれないとの懸念を示す自治体が多い。こうした課題に対しては調査結果から、以下の方策が有効と考えられる。一つは、建築確認申請すべてについて事前協議をしている栗東市のように、申出書を簡単にまとめる形式にする等手続きを簡易なものにして、景観に不慣れた事業者等や自治体担当者も対応できる仕組みとする。もう一つは茅ヶ崎が検討しているように、自治体職員のみでなく第三者機関(まちづくりセンター等)が手続過程の一部を担う。ただし、この場合は第三者機関が市民から信頼される力量を持ち、届出手続過程の情報公開も併せて実施することが必要と考えられる。

②景観形成基準への適合性をチェックするための仕組み

②-1 事前協議：既往研究でも指摘されているように届出対象行為の景観形成基準への適合の協議・指導は基本的には届出前の事前協議で実施されていたが(図1参照)、その背景として、法に基づく変更命令・勧告はできる限り避けたいとの自治体の意向が確認できた。これはサンフランシスコにおけるデザインレビューで、法制度に基づく公開ヒアリングに持ち越さないために、可能な限り申請書提出前に事前申請を実施している事例と同様である。

②-2 完了検査の必要性と方策：事前協議に加え、景観法による景観誘導を着実にを行うため

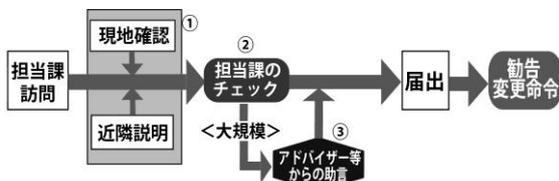


図1 事前協議段階で実施されている主要な取り組み

には着工後や完了後の行政による現場確認が不可欠である。しかし、本調査では「天候や時間帯によって微妙に左右される色彩や、樹木の位置や樹種の変更など軽微なズレをどこまで認めるか」「よりよい景観を目指すための積極的変更ならば認めてもよいのでは」との意見も聞かれ、現場確認の限界も明らかとなった。これに対して、着工後に事前協議と同様に市、事業者・アドバイザーの3者協議の場を設定して、必要に応じて現場パトロールを実施する方法が有効と考えられるが、ここで課題となるのは人手不足である。その対策として、前述した事前協議における適合性チェックと同様に第三者機関に現場パトロール等の一部を担ってもらうことも考えられる。

②-3 近隣説明と情報公開：事前協議や着工後パトロール等を第三者機関で担うことになるとすれば、その過程の情報公開も併せて実施することがより一層必要になってくると思われるが、本調査では、他条例の住民説明時に景観条例で協議した内容も併せて説明している事例がみられる。そこで、他条例との規模の整合を図った場合、他条例に規定しているプロセスを適用して、近隣住民への情報公開が可能となる場合があると考えられる。

③届出手続業務の体制：アメリカでのデザインレビューがアーバンデザイナーである職員が担っているのに対し、日本で届出手続過程を担当する職員は必ずしも建築を専門とした職員ではないことが調査から明らかとなった。その理由として、各自治体からは建築職採用そのものが少ない(あるいはない)こと、数年で異動するのが一般的な人事システムであるという説明がされた。そこで自治体によっては専門職員以外でも対応できるように、「各案件必ず複数でチェックする」「常にチェック内容を課内で共有する」といった体制の工夫がされている事例が見られ

た。また、自治体インタビュー調査での議論では、こうした取り組みを更に進めて、届出手続業務で担当する職員が景観に関わる意識・知識の向上が図れる場を設定し、業務を経験しながらノウハウの蓄積ができ、異動があってもまた次の人に繋げられるサイクルとすることが可能であるとの考えが示された。

(2) 景観計画・景観形成基準の策定過程

全国 303 市区町村の景観計画に記載されている策定経緯から積極的な住民参加を行い、議論が景観計画・景観形成基準まで踏み込んでいる 4 都市（北上市、高崎市、江戸川区、各務原市）、重点地区の景観形成基準を住民参加で作成している 3 都市（鎌倉市、浦添市、各務原市）について策定過程を調査した結果、以下のことが明らかとなった。

① 全市景観計画・景観形成基準

全市景観計画については、住民ワークショップ等を踏まえて作成された基本方針を元に、行政と学識者で作成した景観計画の素案を住民に示して意見徴集を行う、という方法が一般的であった。一方、ワークショップに加えて、勉強会を実施した江戸川区では、景観形成基準にまで踏み込んだ議論が住民参加で行われている。これは、住民の景観に対する知識を向上させることにより、景観形成基準の議論にまで住民が参加できる可能性を示している。

② 重点地区の景観計画・景観形成基準

重点地区 3 地区では、何れも景観形成基準策定過程での住民参加を行っていた。住民ワークショップ等で出された景観形成基準の基本方針を元に、行政と学識者で作成した素案について住民と意見交換が行われている。また、専門家の支援を受けながら景観形成基準作成に住民が主体的に関与した事例では、

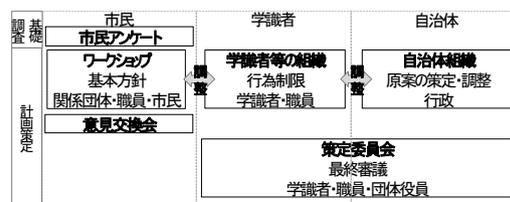


図2 北上市・高崎市・各務原市の景観計画策定過程

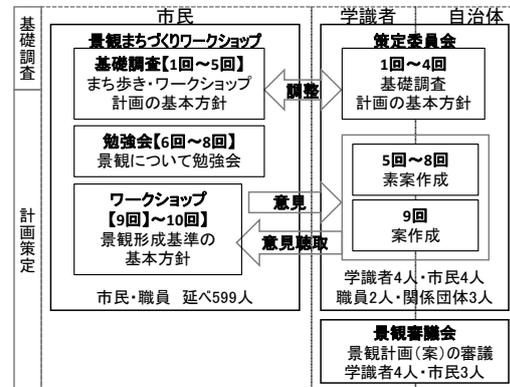


図3 江戸川区における景観計画策定過程

住民が届出手続過程の事前協議にも関わっていた。これは、専門家等のサポートがあれば住民が基準を作成し、事前協議にまで関わることができる可能性を示している。

(3) 景観地区制度の運用実態

① 全国 36 事例の概要と分類

2013 年 1 月 1 日現在で国交省のホームページに公開されていた全国 20 市区町 36 地区の景観地区について、各自治体ホームページで公開されている WEB 資料をもとに各地区が有する卓越した景観的な特徴から、一般市街地“ A ”、歴史的地区“ B ”、自然的地区“ C ”、美観地区からの移行“ D ”、商業・業務系“ E ”の 5 つにタイプに分類した（表 3 参照）。36 景観地区のうち、美観地区からの移行“ D ”

表 3 全国 36 景観地区の概要とタイプ分類およびヒアリング調査対象

都道府県	市町区名	地区名	概要	タイプ分類	調査対象
北海道	倶知安町	ヒラフ高原景観地区	準都市計画区域全域指定。羊蹄山、ニセコ連山や田園等の自然景観と環境を受け継ぐ	C	
	ニセコ町	ニセコアンヌプリ・モイワ山麓地区景観地区	準都市計画区域全域を指定。自然環境、良好な景観、田園環境を保全継承する。	C	
岩手	盛岡市	大慈寺地区景観地区	歴史的景観の町家ゾーンを中心に、周辺の居住、環境保護、賑わいゾーンを含む	AB	○
	平泉町	平泉町景観地区	文化的景観の核となる歴史的資産の周辺を対象とする歴史景観地区。	B	
宮城	仙台市	定禅寺通景観地区	“杜の都”のシンボルともいべきケヤキ並木という景観資源を保護。	E	
		宮城野通景観地区	仙台駅東口広場と連続する幹線道路沿いの商業、業務、文化などの景観形成	E	
東京都	江戸川区	一之江境川親水公園沿線景観地区	親水公園の水と緑豊かな環境を基軸とした魅力ある都市景観の創出を図る。	A	○
		古川親水公園沿線景観地区	親水公園の緑と水辺に調和した落ち着いた落ち着きのある住宅地としての環境を維持・保全	A	
神奈川	藤沢市	江の島地区	湘南を代表する観光地として、景観を保全・形成する	E	
		湘南C-X(シークロス)地区	辻堂駅周辺地区において新しい広域連携都市拠点形成に相応しい景観創出を図る	E	
		鎌倉景観地区	若宮大路などの商業地区と沿道住宅地、ゆとりのある住宅地などの景観・環境を保全	A	○
静岡	沼津市	沼津市アーケード街美観地区	美観地区から移行。	D	
		熱海市	熱海市東海岸町景観地区	大型の旅館・ホテルが立地観光商業の中心となる地区の景観を保全する	E
岐阜	各務原市	グリーンランド柄山景観地区	新規開発戸建て住宅地の庭が自然と共存した多自然型の街を形成する。	A	○
		テクノプラザ景観地区	自然環境との調和を考えた新しいスタイルの産業団地の形成を目指す	E	
三重	伊勢市	内宮おほらい町地区	伊勢の建築様式を基本とした伝統的なまちなみを保全する	B	
京都府	京都市	山ろく型美観地区他7地区	美観地区から移行。	D	
		兵庫	芦屋市	緑ゆたかな美しい景観の形成を図るため、住宅地を含む行政区全域を指定。	A
和歌山	高野町	芦屋川特別景観地区	周辺住宅地を含む芦屋川の個性と風格のある美しい景観を守り優れた景観を創出する	A	
		高野山景観地区	国宝をはじめとする美しい日本建築ある主要道路沿道を指定して伝統文化を維持する	B	
岡山	倉敷市	倉敷市美観地区	美観地区から移行。	D	
島根	松江市	塩見細手地区	通りに面して連続する景観を松江市固有の歴史・文化的資産として保全。	B	
広島	尾道市	尾道市景観地区	斜面市街地、中心市街地、向島沿岸エリアの景観と眺望を保全する	A	○
		大分城址公園周辺地区	官公街・城址公園周辺にふさわしい魅力ある界わいの創造を目指す	B	
大分	大分市	西大分港周辺地区	海とかんたんの歴史を感じる、賑わいと憩いのみなどオアシスの形成を目標とする	E	
		観音堂地区	歴史と自然景観に優れており、沖繩らしさ、石垣らしさの創出をめざす	B(A)	
沖縄	石垣市	川平地域景観地区	自然景観、歴史文化、美しい集落景観、自然環境、眺望を活かす風景づくりへ	C(A)	
		獅子森景観地区	自然とのふれあいを感じさせる優れた住宅地景観を創出する	C(A)	

タイプ分類 A:一般市街地 B:歴史 C:自然 D:美観地区から移行 E:商業・業務系

の10地区を除く26地区では、一般市街地“A”にABを加えると、一般市街地を含む事例が9地区と最も多く、歴史的地区が6地区、商業・業務系が7地区で自然的地区“C”は4地区と最も少なかった。

このうち、地方中小都市も含め他都市での運用にあたり参考事例として有益であると考えられる、低層・戸建といった住宅地を多く含む低層の一般市街地Aを含む9地区6都市を対象に、2013年7～11月に自治体担当部局への訪問インタビュー調査を実施した。

9地区6都市の景観地区制度の運用実態を考察した結果、以下のことが指摘できる。

②景観地区制度導入意図と他制度併用の効果

一般市街地の運用には法的拘束力の付与を狙った面的指定と、景観を切り口としたまちづくり手法として活用されている特定の地区での指定の2つのパターンがあった。後者では景観地区に加え、地区計画の併用(盛岡、江戸川)や別のデザインガイドライン(各務原)を設定する等、特定の地区での包括的なまちづくり手法としては、景観地区のみでは限界があり、他制度との併用の運用が有効であることが示唆された。また、景観地区で定められた目標とする景観像を目に見える形で実現できる補助制度の活用も、今後、景観行政に対する市民・住民への理解を得るのに有効と思われる。

③景観地区の計画内容の策定過程における住民参加

特定の地区での指定の場合は、地域住民と密に議論を重ね、景観地区の内容が決定されていた。一方で法的拘束力の付与を狙った面的指定の場合は、説明会や縦覧等で自治体で作成した案に対する住民からの意見聴取を行うという策定過程を経ており、景観誘導施策について十分な住民の理解が得られているかが懸念される。その中で、鎌倉市のように景観地区指定後の次の段階で住民と自治体協働で地区毎のデザインガイドラインを作成することによってきめ細かなルールや規制強化をする事例は、法的拘束力を狙った面的指定であっても住民協働の景観誘導施策に展開する一つの方策を示唆している。

④認定審査基準の設定の考え方と審査フローでの工夫

認定審査基準は面的指定では定性基準を多く含む。一方で、特定の地区での指定では定量基準を基本としていたが、その理由として、これまで一般的に認識されていた「申請者からの理解も得られやすく審査が容易である」のみでなく、「定性基準を地域に絞り込むと定量基準で表現できる」という考え方は、定量基準を肯定的に評価しており、今後、他都市においても景観形成基準や景観地区の認定基準において、地区別のきめ細かな基準の設定にあたり示唆を与えるものといえる。

認定審査にあたっては、認定申請数が多い

小規模建築や担当職員が一般職であったり、人数が少ない場合は、定量基準を基本に事前協議・審査していることが分かった。定性基準については、基準の中に具体的な配慮方法を例示する、審査にあたっては、第三者機関に委ねる、付帯意見として提示するといった工夫が見られた。また、審査過程で住民組織が関与している事例も見られたが、実際にどの程度まで踏み込んだ協議がなされ、住民意見が反映されているかは、今後の研究課題である。

(4)アメリカにおけるデザインレビューの運用実態

サンフランシスコ市における土地利用承認プロセスでは、申請→デザインレビュー→広告・Discretionary Review 申請→Discretionary Review (以下DR)という基本的な土地利用承認プロセスの中で、実際の運用にあたっては、公開ヒアリングを伴うDRに持ち越さないために、予備申請で住民を交えた話し合いが行われていることがわかった。また、DR申請後のResidential Design Team(以下、RDT)によるレビューが綿密に実施されていることがわかった(図4参照)。

また、サンフランシスコでは戸建住宅が密集している状況下で、DR申請は隣家の居住者によるもので、DR申請の内容は、住宅の採光やプライバシー・セキュリティーを重要視し、セットバックや増築規模の縮小、近隣住宅との調和という点について要求していた。こうした申請者の意見の正当性はRDTによってレビューされ、個人的・恣意的意見は排除される仕組みとなっていることがわかった。

また、サンノゼ市においても、デザインレビューは土地利用・開発許可の手続きの過程で行われ、プロジェクトをより周辺に影響のある「メジャー許可」と影響は少ないと判断する「マイナー許可」で承認プロセスの大枠を分け、更に具体の運用ではさらにプロジェクトの規模や内容に応じて、申請受け付けのカウンターで処理するものから市議会審議会決定を必要とするものまで、多様なプロセスが用意されていることがわかった(図5参照)。

このうち、市民への公開ヒアリングをレビュープロセスに含むのはメジャー許可を中心に、全申請件数の約3%となっていた。

また、戸建住宅で公開ヒアリングが行われた事例は何れも開発に着手するため再ゾー

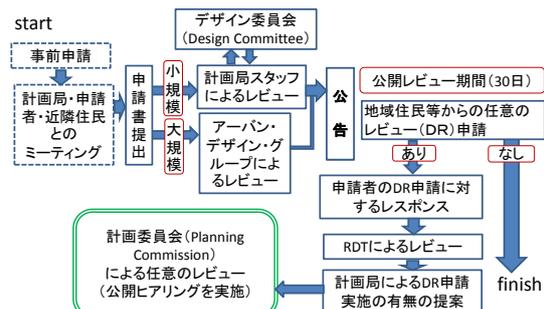


図4 サンフランシスコの土地利用承認プロセス

