

都市開発事業における景観形成コストの
評価等に関する方策検討調査
報告書（概要版）

平成 27 年 3 月
国土交通省都市局
公園緑地・景観課

調査の目的と進め方

調査の目的

民間による建築等行為をいかに良好な景観形成に資するものへと誘導するかが景観行政における大きな課題であるが、「事前協議の段階では計画がほぼ固まっており、協議できることが限られる」といった、良好な景観形成にあたって事前協議の必要性・重要性を感じながらも、民間事業者の理解や協力をどのように得るかを課題としている景観行政団体が多い。民間事業者の計画・設計の考え方について、計画・設計プロセスや景観配慮を講じる場合のコストや手間について体系的に整理された知見がなく、上記の景観行政団体の課題認識が生じているものと考えられる。

本業務では、民間都市開発事業について平成 25 年度は住宅用途、平成 26 年度は非住宅用途での民間事業者・設計者等へのヒアリングを通じて、その計画・設計プロセスや景観配慮を講じる場合のコストや手間について体系的に整理するとともに、その結果を踏まえ、景観行政団体が民間都市開発事業の外観デザインを規制・誘導する場合に必要となる留意事項、技術的知見を整理し、効果的に推進する外観デザイン誘導方策をとりまとめ、良好な景観形成を推進することを目的とする。

調査の進め方

1. 建築パターン分類に着目したヒアリング対象の選定とヒアリング項目

用途、立地場所、規模等のパターン等に着目し、調査対象とする民間都市開発事業事例の選定、調査項目設定その他の調査方法を検討し、ヒアリング対象を選定した。

2. 民間事業者へのヒアリングを通じた設計プロセス等の調査

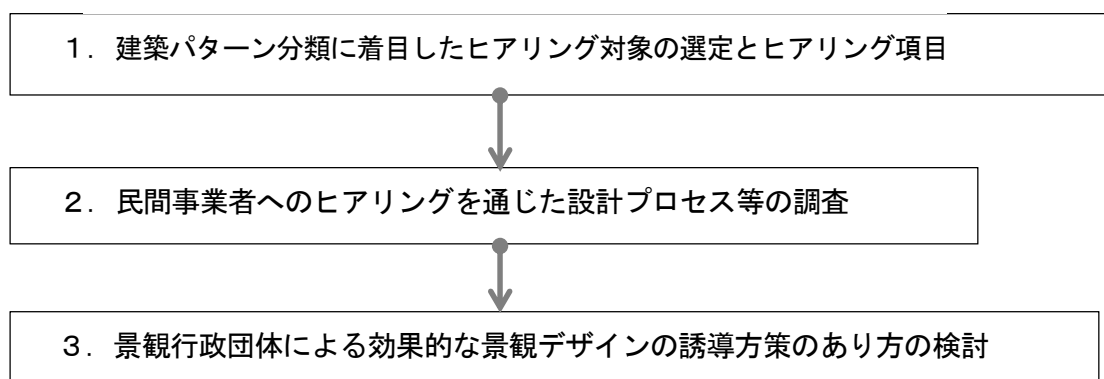
最近計画・建設された住宅用途では 13 事例、非住宅用途では 15 事例における、計画・設計プロセスとその決定に影響したコスト面や時間的制約等の判断要素について、計画・設計した民間事業者や設計者へヒアリングを実施し、民間都市開発事業の外観デザイン決定プロセスについて、概形的要素からディテールの要素までの各要素、さらには色彩や材種など、多方面から分析・整理し、客観的かつ総合的な理解を可能とする知見整理を行った。

3. 景観行政団体による効果的な景観デザインの誘導方策のあり方の検討

これらの結果を踏まえ、景観行政団体が民間都市開発事業の外観デザインを規制・誘導する場合に必要となる留意事項、技術的知見を整理するとともに、景観行政団体による効果的な景観デザイン誘導方策をとりまとめた。

■調査フロー

平成 25 年度調査【住宅用途】 平成 26 年度調査【非住宅用途】



1. 建築パターン分類に着目したヒアリング対象の選定とヒアリング項目

1) 事例選定の基本的条件

民間事業者へ事例ヒアリング依頼、選定にあたっては、以下の3つを基本条件とした。

- 景観行政団体の届出制度に該当するもの
- 事前協議を実施したものや届出の際に変更指示等があったもの
- 特に景観協議等において、苦勞したもの

2) ヒアリング対象

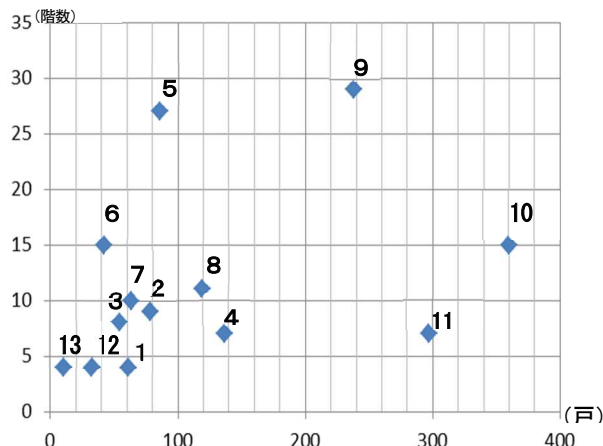
(1) 住宅用途の建築パターン分類の考え方とヒアリング対象

- 規模：建築物の規模を戸数で網羅的に選定
- 高さ：建物高さ（階数）を考慮

■ヒアリング事例の概要（住宅用途）

番号	戸数	階数	敷地面積
1	61戸	4階	2,416㎡
2	78戸	9階	2,265㎡
3	54戸	8階	1,990㎡
4	137戸	7階	6,104㎡
5	86戸	27階	560㎡
6	42戸	15階	1,161㎡
7	63戸	10階	2,141㎡
8	119戸	11階	6,304㎡
9	238戸	29階	2,746㎡
10	360戸	15階	10,067㎡
11	297戸	7階	15,498㎡
12	32戸	4階	2,346㎡
13	10戸	4階	193㎡

■事例の階数と戸数との関係



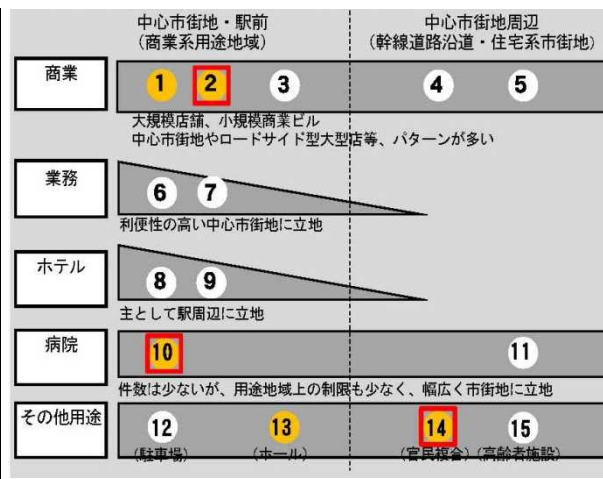
(2) 非住宅用途の建築パターン分類の考え方とヒアリング対象

- 建物用途：商業、業務、ホテル、病院を基本に選定
- 立地場所：中心市街地・駅前又は中心市街地周辺であることを配慮
- 特定地区かどうか（景観地区、景観計画の重点地区等）※1
- 景観に関する専門家と事業者や設計者が参加できる会議の開催の有無※2

■ヒアリング事例の概要（非住宅用途）

番号	用途	特定地区※1	専門家会議※2
1	都心ショッピングセンター	●	
2	都心ショッピングセンター	●	赤色□
3	商業ビル		
4	郊外ショッピングセンター		
5	郊外ショッピングセンター		
6	業務ビル		
7	業務ビル		
8	ホテル		
9	ホテル		
10	病院	●	赤色□
11	病院		
12	その他（駐車場）		
13	その他（ホール）	●	
14	その他（公・民複合施設）	●	赤色□
15	その他（高齢者施設）		

■事例の用途と立地場所等



3)ヒアリング対象者及びヒアリング項目等

(1) ヒアリング対象者

- 住宅用途：複数の住宅事業者を中心に、一部設計者へのヒアリングを実施
- 非住宅用途：組織建築事務所やゼネコンの設計者を中心に、一部事業者へのヒアリングを実施

(2) ヒアリング項目

ヒアリング項目は、住宅用途、非住宅用途ともに、以下の枠内の内容とした。

※なお、ヒアリングにあたっては、民間開発事業者及び設計者の景観及び景観協議に対する考えを率直に引き出すため、ヒアリング先及び個別事例が特定されないことを前提として、実施している。

■ヒアリング項目

1. 基本事項（敷地面積、延べ面積、高さ、階数、都市計画等）
2. 当該物件におけるデザインの基本的考え方
 - デザインコンセプト
 - 配置計画上、工夫された点、苦慮された点
 - ファサードデザインで工夫された点、苦慮された点
 - 外構デザイン等で工夫された点、苦慮された点（・外構デザイナーの登用の有無）
 - 全体の色彩計画で工夫された点、苦慮された点
 - 設計体制（計画主体、ボリュームチェック段階、基本・実施設計主体、申請・届出関係）
 - デザイン監修について（デザイン監修者がいるか）
 - 社内のデザインマニュアルの活用等について
 - その他、デザインの工夫点、苦慮された点
3. デザイン決定プロセスと景観計画（届出）等との関連
 - 行政の景観窓口にて初めて行く時期
 - 景観計画等の読み込み行い、その内容を計画に盛り込むタイミング
 - 景観の届出書類、チェックシート等を作成する時期
 - 届出前に図面等を基にして事前協議を行う時期
 - 届出後、変更依頼された部位（その根拠となる景観形成基準、対応可能な内容か）
 - 届出後変更した部位・内容
4. 自治体の景観計画の内容と届出等のシステムについて
 - 計画上わかりにくい行為の制限はなにか（例：定性的基準）
 - 計画上わかりやすい行為の制限はなにか（例；定量的基準）
 - 届出に関する課題等（提出物等の内容、ボリューム）
 - 事前協議等に関する課題等（事前協議のタイミングなど）
 - 景観アドバイザー（行政サイドの専門家）等との協議における課題等
 - ガイドラインや手引きに関する課題
 - 事業者にとって効果的なことはあったか？また、効果的なものとするためのアイデア
 - その他（・自治体への要望、・景観計画等に対する要望、・時間的な問題）
5. その他事業上の苦慮された点
 - 近隣紛争対策で留意されたこと等
 - 都市計画（高さ規制、用途、容積率等について）の課題
 - 行政の条例等における課題（多大な作業量が発生した等の課題）

2. 民間事業者へのヒアリングを通じた設計プロセス等の調査

1) 住宅用途の設計プロセス

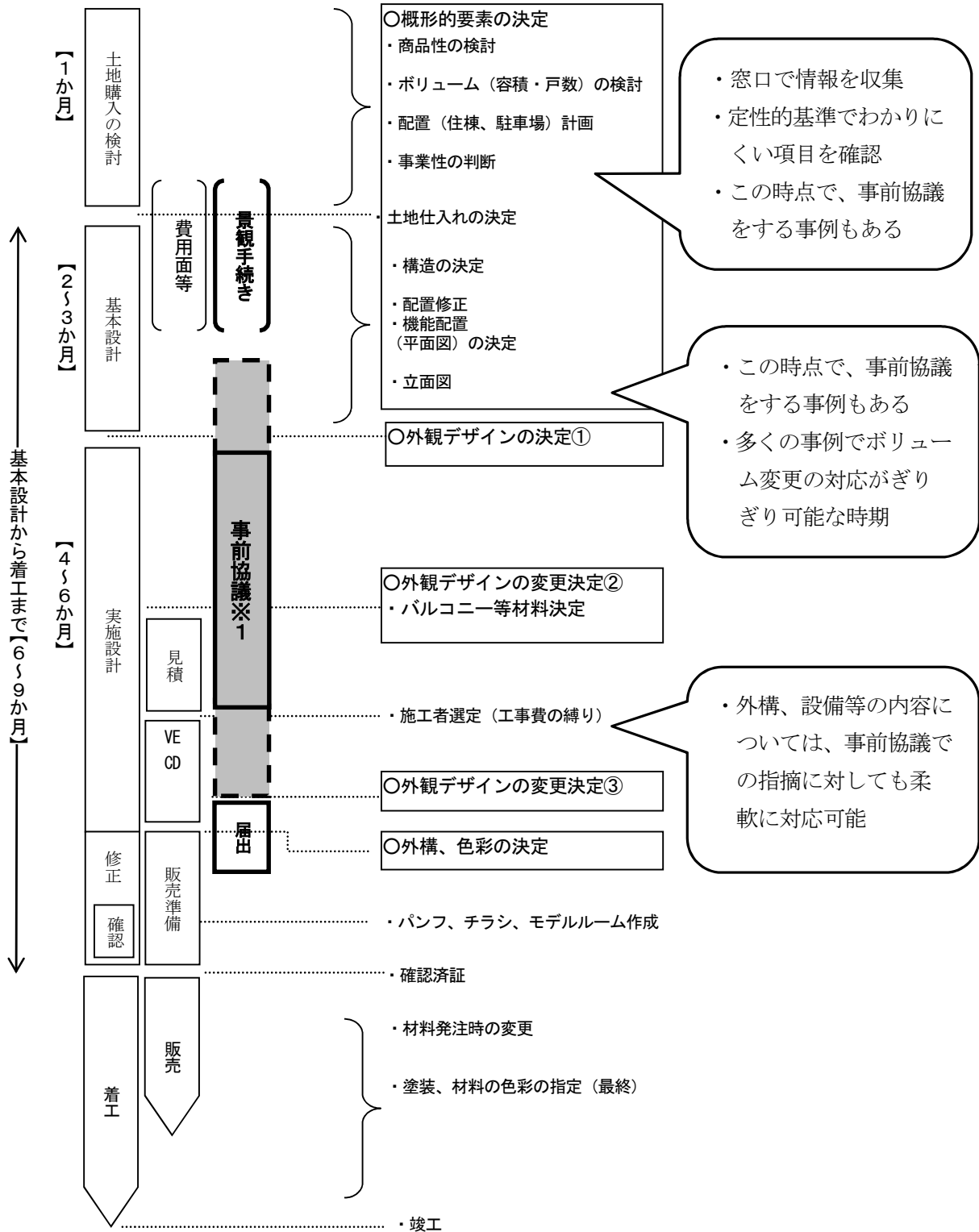
住宅用途の設計プロセスと取り組み内容等を以下に整理する。

	ア) 土地購入段階 (基本計画時)	イ) 基本設計時	ウ) 実施設計 景観協議・景観の届出時
住宅用途	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者は、土地購入段階で、容積率の消化、戸数の確保で事業性を判断することから、建築基準法等の形態規制及び自治体における高度地区や地区計画等の規制内での最大ボリュームを検討し、建築物の概形的要素である配置計画は概ね確定している。 ・景観行政団体のデザイン誘導の厳しさに対する情報や近隣紛争等の情報を早い段階で得るなど、調整に時間を有する可能性をあらかじめ把握すること等に努めている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本設計時においては、販売ターゲット層や地域特性を踏まえて上で、集合住宅の基本コンセプトを設定しており、外観デザインの大枠となる建築物の「テイスト」を概ね決定している。 ・基本設計の次のステップでは、社内で既に検討されているデザインのパターン（デザインマニュアル等）を持っている場合は、これに基づき、壁、バルコニーのデザインや色彩を選定している。 ・民間事業者によっては、この段階でデザインを決定する社内会議等を実施している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本設計内容を図面化する作業に集中することとなり、手戻りはほとんど発生させさないことが理想との意見がほとんどである。 ・実施設計時においては、既に外観デザインは確定しているが、エントランス等のグレードを検討するなど、商品価値を高める検討を行う等を実施している。また、植栽、外構デザイン等を実施設計時において確定している場合も多い。 ・施工者選定や工事費交渉のため、コストダウンによる材料選定によって、若干デザイン変更される場合もあるが、こうした問題を避けるため、ゼネコンの設計施工を実施設計の前段階で採用するなど、設計の早い段階からデザイン調整及び価格調整を進めている。

設計プロセスと景観協議等との対応

- ・景観協議の段階では、社内的なデザイン判断も確定していることから、景観協議において、行政から指摘された事項に対する変更は、できるだけ避けたいとの認識を持っている。
- ・早い段階から景観の事前協議を実施する場合、仮設定したデザインを基に、景観協議の必要図書を準備し、協議を開始することもある。協議が遅い時期だと、指摘されても対応できないとのコメントを得ている。
- ・道路沿いの自転車置き場に目隠しを設置する、ファサードの変更、住棟妻面上部に設置する社名ロゴ、屋上に設置する太陽光発電パネルの受光面の角度の変更等を求められた事例については、時間的にも、コスト的にも十分に指摘に対して変更可能との判断ができる内容である。
- ・景観審議会等の建築物等の審査を有識者が行う会議の開催回数が限られている場合、その会議の開催時期に合わせて資料を作成することやスケジュール調整をすることは、民間事業者にとって負担となっている。

■設計プロセスとデザインの決定段階の流れとヒアリング時の主な意見



※1 事前協議は、ヒアリングにて当初想定していた時期より早いことが確認できた。図中の枠の実線部が多くの事例で事前協議を実施している時期を示す。

2)非住宅用途の設計プロセス

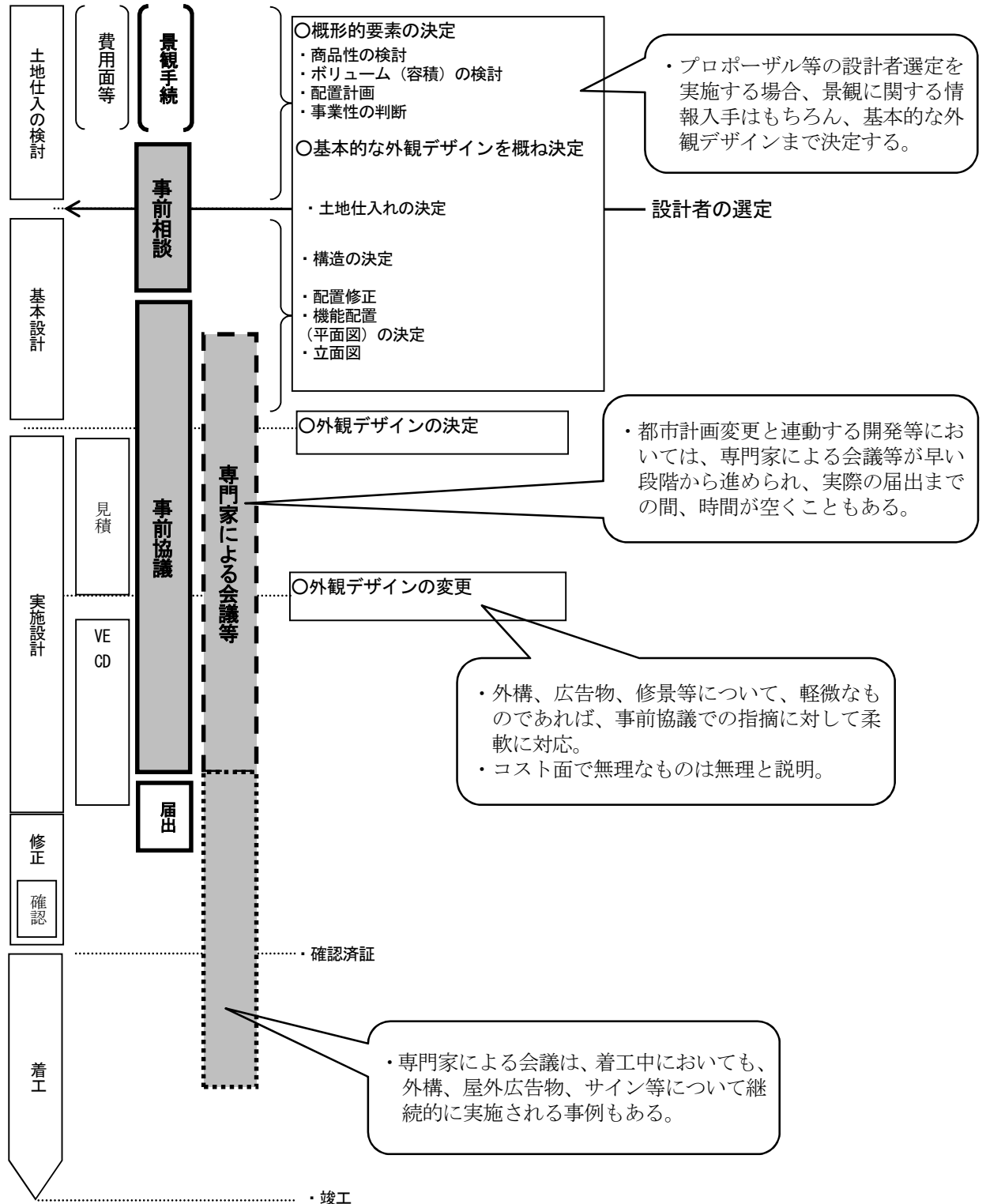
非住宅用途（商業施設、業務施設、ホテル、病院）の設計プロセスと取り組み内容等を以下に整理する。

	7) 土地仕入段階 (基本計画時)	1) 基本設計・景観協議時	7) 実施設計・景観の届出時
① 商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 大規模工場跡地の土地利用転換に伴う都市計画変更の検討とあわせて施設検討を行っている事例では、基本計画に1年以上の期間を費やしている。 社会経済状況の影響を受け、事業はストップしていても、再開するまでの間、少しずつ計画検討を進めているものもあった。 これらの理由から、配置、ボリューム等については、様々なスタディを行っており、事業判断の段階においては、景観要素についても概ね確定している。 	<ul style="list-style-type: none"> 景観協議を実施する期間であり、行政窓口との接点が発生する時期である。外観デザインについては、概ね確定しているとともに、景観基準と照らし合わせても問題ない物件が多いことから、デザイン修正も少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 施工者選定後、施工会社からの提案等により、構造の見直しを実施することはあるものの、外観デザインについては、殆ど変更はしない。 ただし、景観に関する専門家協議を実施している事例では、この期間においても外構、色彩について、調整を行っている。 屋外広告物の届出のタイミングは、この時期となるため、屋外広告物の調整や変更は、柔軟に行っている。
② 業務施設	<ul style="list-style-type: none"> 中規模物件の場合、配置、ボリュームは、最大容積の確保等の観点から、検討の余地がほとんどない。 貸オフィスとしてのフロア空間の確保を構造形式で解いた事例では、構造形式とファサードデザインは密接に関係しており、外観デザインは構造形式の選択によって確定される場合もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 景観協議を実施する期間であり、行政窓口との接点が発生する時期である。外観デザインについては、概ね確定しているとともに、景観基準と照らし合わせても問題ないことが多いため、デザインの修正も少ない。 色彩については、周辺建物の色彩との調和等の観点から、色彩の枠をさらに狭める景観誘導事例もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 立地場所が商業地域であることから、外構面積がほとんどなく、また、屋外広告物の掲出数もほとんどないため、一部色彩やガラス素材の確定はこの時期になるものの、外観デザインに関しては、殆ど調整事項は残っていない。 事業の遅れは直接賃料収入に影響があることから、景観協議で時間をかけることは望まない。
③ ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ビジネスホテルの場合、土地所有者からの事業の持ち込みからの判断は、時間をかけず6か月程度となっている。 駅前の事例では、配置、ボリュームは概ね確定する。 タワーパーキングの配置については、特に駅側やメインとなる道路側から見えないことを条件としている。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業化が決まり、設計段階に入ると、2~4か月程度で基本設計は完了する。 景観協議を実施する期間であり、行政窓口との接点が発生する時期である。屋根形状及び屋外階段の修景について、景観窓口から修景等の要望があり、これらの調整で時間を要したが、スケジュールに間に合わせた事例もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 立地場所が商業地域であることから、外構面積はほとんどない。 屋外広告物のデザインについて、調整を行う時期である。
④ 病院	<ul style="list-style-type: none"> 病院の中高層部は、看護単位を基本とする機能が建物形態に直接つながるものであることから、病院の施主の看護の考えが決まれば、敷地面積が大きく、建築基準法の形態規制の泳ぎしろがある場合、敷地形状とは関係なく、建物形状は確定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 患者と外来及び医療スタッフの動線等の制約が大きい。しかし、前段での検討を進めていけば、基本設計期間は4~5か月程度となる。 景観協議は、概ね基本設計が完了するタイミングで実施している。 	<ul style="list-style-type: none"> 今回の事例では、実施設計期間は、6~7か月程度である。 景観に関する専門家協議を行った事例では、実施設計段階で月に1回ペースで合計6回もの会議を開催し、デザイン調整を行っている。 工事期間中においても、外構及びサイン計画については、継続的に会議を開催し、デザイン調整を実施している。

設計プロセスと景観協議等との対応

- ・設計プロセスと景観協議等との関係は、用途で異なるが、幾つかの共通点もある。プロポーザル等の設計者選定を実施している場合は、その段階で景観形成基準等の把握を十分に行っていることがわかった。また、専門家だけでなく事業者等も会議に出席する会議の中には、景観計画の届出等を提出した後、工事時間中においても、外構や屋外広告物、サイン等の協議を行っている例もあった。

■設計プロセスとデザインの決定段階の流れとヒアリング時の主な意見



3)ヒアリングから得られた知見の整理

(1) 景観協議において、指摘された内容で変更する場合の整理

今回のヒアリングでは、建物ファサードのデザインにおいて、材料の高質化や周辺への配慮のためのコストアップに関する行政からの意見はほとんどなく、また、屋根形状の変更、屋外階段の処理等についての対応に迫られたとしても、コスト面では事業収支の中で納める事例が多い。

景観協議において、指摘された内容については、住宅用途では、戸数が減少する、構造計算の変更が必要となるといった、事業性に大きな影響を与えることや時間的ロスが大きいといったことにつながらないのであれば、景観行政団体の景観誘導に柔軟に対応する事例が多い。

一方で、景観に関する専門家協議を行っている事例で、はっきりとコスト面で対応できないと回答している事例もある。

【バルコニーのデザイン変更（コストが同程度の場合）】

- ・基本設計段階での景観協議において、バルコニーの乳白ガラスから間隔の狭い横さんへの変更を求められた事例では、コスト的にほぼ同程度であったので対応できた。一般的に、バルコニーの部位のデザインについてのコスト比較では、RC壁、ガラス、縦さんの順でコストが低くなるとの回答を得ている。これは、材料価格のみならず、建物躯体の重量を軽くする方がコスト的に安くなることが要因である。

【サインや太陽光パネルの角度の変更】

- ・実施設計段階で、社名ロゴの大きさの変更と位置の移動や太陽光発電パネルが反射するとの理由で受光面の角度を変更した事例があったが、これらは、変更してもコストが変わらず、設計上も軽微な変更で済むことから、実施設計段階であっても対応できた。

【建物高さの変更（自治体との関係性の維持と販売時での影響回避）】

- ・中高層紛争条例で計画内容が明らかになった段階で地元新聞に取り上げられたことにより、自治体が早い段階で民間事業者に対して高さの計画変更を求め、基本設計段階での再検討となり、手戻り期間は約2か月だった。
- ・敷地面積に余裕があったことから、容積消化についてはほとんど影響がなかったが、駐車場形式を平面駐車場から機械式駐車場へ変更することによってコストアップにつながっている。変更を受け入れた理由は、自治体との関係悪化や販売時での影響をさけることを優先したためである。

【通り抜け通路の確保を外周道路の歩行者空間の充実させたことで対応】

- ・景観協議とは別にまちづくりの観点から建築計画を評価する取り組みを行っている自治体での事例では、有識者会議の中で、当初、敷地の中央に通り抜け通路を設けることが求められたが、セキュリティ上敷地内の中央に通り抜け通路を確保できないことから、外周道路沿いに歩行者空間を充実させる、住棟間のスリットの幅を広げる、集合住宅のための共用集会室を沿道に対して親和性のあるデザインとすることで対応している。最終的に有識者会議では、民間事業者の提案によって総合的にデザイン等が改善されたとして評価された。
- ・ただし、住棟間のスリットの幅を広げる件については、既に周辺への開発の説明を行っており、周辺への日影の影響が悪化する場合は、変更ができなかったが、検証の結果、柱スパンの変更なしに住棟をずらしても、日影の影響が悪化しなかったため、変更が可能となった。地元説明と景

観等の協議のどちらを先に行うかということも、ケースによって異なると思われるが、行政によるデザイン変更指示について、民間事業者が受け入れるかどうかの判断と関係がある。

【地域貢献による建物高さの獲得】

- ・建築物の高さについて、景観行政団体から低くする要望があっても、事業が成立しない変更は受け入れられないことが一般的であるが、建物高さの獲得の代替措置として、地元の課題等に対応した地域貢献を計画に盛り込んだ事例では、広場の確保や通り抜け通路の確保を地元自治体に提案し、地元に対する地域貢献として判断され、高さを獲得している。

(2) 景観協議等に関するコスト面の整理

景観協議において、指摘事項の対応等について、民間事業者のコスト面を含めた総合的な判断要因は、以下のようなケースに整理できる

- ① 予算内にあらかじめ見込んだ費用内だったので、対応する。
- ② 外構、屋外広告物、サイン等の変更は、予算的に問題がなく、また、工期等にも影響がないので対応する。
- ③ 予算内に納まらない又は工期等に影響があるので、対応しない。
- ④ 手続きが延びることや着工が遅れることを避けるため、指摘事項には不満があるが、対応せざるを得ない。(費用面の問題もあるが、デザイン面で受け入れたくない場合もある)
- ⑤ 指摘事項には、手戻りが大きい等の事業上の判断で直接対応できないが、代替案を検討し、対応する。
- ⑥ デザイン協議等でより具体的な検討が求められ、急遽、ランドスケープ等の専門の設計者に依頼するなど、当初見込んでいた以上の設計費用が発生するが、デザイン会議等をクリアしなければならないので対応した。
- ⑦ 膨大な景観関連資料の作成と会議の出席等が必要となったが、設計担当者等で対応することとなり、設計者に負担が生じた。
- ⑧ 相隣関係や自治体との関係を良好なものとするため、若干のコストアップでも、景観誘導内容を聞き入れる。

(3) 住宅用途と非住宅用途での違い

- ・住宅用途では、住棟の配置及び高さについても、景観協議で幾つか指摘されている事例があったが、非住宅用途では、建物配置及びボリュームについての指摘は少ない。
- ・住宅用途では、土地購入段階（基本計画）での期間が比較的短く、詳細住戸設計が必要となる基本設計及び実施設計期間が長く、景観協議は、実施設計のタイミングに行われる事例が多い。
- ・一方、非住宅用途では、病院は、設計期間が住宅用途と同等だが、ホテルや業務用途については、基準階の考え方がまとまれば設計期間が早く完了することから、景観協議の段階が基本設計の段階から始まる事例が多い。

3. 景観行政団体による効果的な景観デザインの誘導方策のあり方の検討

1) 民間事業者の景観形成に向けた取組み姿勢の整理

民間事業者の景観形成に向けた基本的な取組姿勢の捉え方を次の観点で整理する。

- ①コスト管理の観点（早期判断、設計手戻りの縮減による事業遅延を回避）
- ②エンドユーザーや地主への配慮、地域貢献による事業性の確保
- ③良好な景観づくりの発想（質の高い空間づくり、内部チェック機能、プロポーザル受注）

（1）コスト管理の観点（早期判断、設計手戻りの縮減による事業遅延を回避）

○景観計画等に定められている定性的な景観形成基準の判断が難しい場合は、基本計画等の段階で自治体に対して問い合わせや確認をするケースが見られる。

- ・景観計画等において、事前明示されている内容については、遵守していないと景観の届出時に指摘されて時間的ロスが発生する危険性があることから、基本的には適合する内容で提出する。
- ・設計者選定を実施している場合は、提案検討時に概ね情報を把握している。
- ・デザイン上の観点から、判断が難しい内容については、景観行政団体に基本設計段階で、問い合わせをしている。
- ・一方で、窓口からの指示を仮に守らなかったとしても、ただ単に不適合とされるだけで、建築確認申請を出せないわけではないことから、ただそれだけのことであるとの認識を持った設計者もいるとあるデベロッパーからの話もあり、景観協議を軽く見ていることもなくはない。

○景観誘導を細かく指導したり地域住民の意向に留意する自治体で建築行為を行う場合は、一定の協議期間を事業スケジュールに組み込むケースが見られる。

- ・土地取得時のデベロッパーの事前情報収集においては、景観誘導を細かく指導する自治体であるかどうかは、景観協議に重きを置くかどうか、協議が長引くかどうかのリスクをあらかじめ事業スケジュールに盛り込む意味で重要とのことである。
- ・また、近隣紛争とまではいかないまでも、地元の住民からの開発反発の声を気にする自治体であるかどうかを過去の他会社の住宅事業の情報も加味して判断している。

○事業スケジュールに影響が生じることを避けるため、事前協議時に再考を求められる（設計の手戻りになる）デザインは原則として採用しない。

- ・民間事業者にとって、事業スケジュールの設定は、確認申請を目指しており、景観協議等で時間がかかることを想定していない。このことから、景観協議によって設計の手戻りが発生し、時間的遅延につながることは基本的に避ける。
- ・事業スケジュールに影響がある場合は、設計側の主張を諦める場合があり、このことは、設計者側にとって大きなストレスになる。

○事前協議においてボリュームや高さが問題となる場合があるが、景観形成基準等を遵守しているとの判断から計画変更には原則として応じない。

- ・景観の観点から、曖昧な根拠だけで、建築物が高いとかボリュームがあるという指導を受けることは、非常に問題であるという意見が複数あった。
- ・民間事業者は、土地取得段階でその敷地の容積消化のポテンシャルを確認し、購入の是非を判断す

ることから、その根拠となるボリューム確保を揺るがすことを景観誘導で指摘されても、基本的には変更しない。

(2) エンドユーザーや地主への配慮、地域貢献による事業性の確保

○エンドユーザーに対する商品性を重視することや地主に配慮したデザインを選択する。

- ・分譲タイプの集合住宅の場合、民間事業者の向いている方向は、周辺景観への配慮はもとより、基本的にエンドユーザーに対して良い環境づくりであり、売れる商品づくりに取り組んでいる。
- ・ビジネスホテルで、地元の土地所有者から借地をして事業展開する事業者の意見として、地元土地所有者が迷惑とならないよう、周辺となじませたデザインをするとの話があった。

○住宅用途の場合、近隣調整との結果、稀にボリュームや高さを変更することがある。

- ・民間事業者にとって、反対ののぼり旗がマンション販売時に掲げられることは、販売上大きな痛手となる。また、行政サイドとしても近隣紛争を避けたいこともあり、まれな事例ではあるが、近隣紛争を避けるという理由で建築物のボリュームや高さを削ることがある。
- ・基本的には、容積消化が前提であり、敷地規模が大きいこと等で、住棟配置を少し変える程度で実現可能であれば、配置等の変更も行う。
- ・デベロッパーは、近隣が景観に対してデリケートな地区であるかどうかを事前に情報を入手するといったことを行っている。

(3) 良好な景観形成のマインド（質の高い空間づくり、内部チェック機能、プロポーザル受注）

○景観に関する専門家による協議の開催については、結果的に良かったとの反応がある。

- ・専門家との協議は、設計者や事業者以外の視点が加わるため、協議中は作業量も多くなり大変ではあるが、結果的に良かったとの意見がほとんどである。
- ・ただし、これは、専門家と設計者または事業者が同じテーブルに着ける場合であり、直接話会う機会がなく、行政窓口担当者が間に入る場合は、意思疎通がうまくいかず、欲求不満が残る。
- ・専門家と設計者だけでなく、費用面のジャッジができる事業者が入ることで、持ちかえり検討が減少する。さらに、例えば病院の場合では、機能重視となる必要性の説明、商業施設であれば賑わい創出の必要性等の説明が現場の意見として会議中に共有化され、幅広く、かつ深い議論につながる。

○民間事業者は、外観のデザイン等に関する社内のチェック・システムを有している。

- ・多くの民間事業者や設計事務所では、外観デザイン等に関する社内チェックを行うための会議を実施しており、デザインマニュアル等を有しているところもある。社内チェック会議では、外観デザインだけでなく、事業性、商品性等も含め、景観計画の基準の内容に沿ったものでは必ずしもないが、厳しい指摘があるため、このことが景観の届出の際に指摘事項が少ないことにつながっている。
- ・住宅用途では、大手デベロッパー主導で、デザイン決定することが多いのに対し、非住宅用途では、設計者から事業者へ提案し、承認される場合が多い。

○プロポーザル等で設計者選定する場合、景観や環境に配慮した提案は加点につながると考えている。

- ・設計者選定においては、景観や環境に配慮したデザイン提案をしなければ、加点につながらないと認識している事業者や設計者もあり、計画の早い段階から景観等について重きをおいた検討を進めている。

2)民間事業者や設計者からの景観行政団体への要望

民間事業者や設計者からの景観行政団体への要望は、①景観計画の基準、ガイドライン等、②窓口対応、③景観協議の観点で整理すると以下の様にまとめられる。

(1) 景観計画の基準、ガイドライン等について

- ・周辺との調和とあるが、周辺が良いデザインとは言い難い場合もある。単純に周辺に合わせる指導に対しては疑問を感じる。周辺との調和についての解釈について、柔軟に対応すべきではないか。
- ・例えば、繁華街における整備については賑わいを創出するデザインとしたいところであり、厳しくデザインや色彩を指導することについて疑問を感じることも多い。
- ・昭和40年～50年代の建物のやや明るめ茶系タイル張りの建物が並んでいるからといって、それに合わせる外観デザインとすべきか。今後建て替えが進むことを考慮し、現在のデザインの流れの色彩を使うことについて、柔軟に対応して欲しいとの意見もある。
- ・デザインガイドラインの存在は、善し悪しがある。他者との差別化して商品を作っていくため、規制が厳しいと特徴が出にくくなる。

(2) 窓口対応について

- ・計画の早い段階で、基準の具体的な質問等を自治体に問い合わせするが、記述されている基準の根拠について、自治体は適切に回答できるようにして欲しい。
- ・窓口担当者は、建築やデザインに対する知識が十分な人であるべきである。
- ・窓口担当者の主観もあるが、はっきりとした説明であれば、民間事業者としてもわかりやすい。
- ・景観についても、竣工検査を行うことによって、協議内容の検証を行うことが、設計者、行政窓口担当者双方にとって、次へのストックにつながるのではないか。

(3) 景観協議について

【全般について】

- ・民間事業者も建物の資産価値を高めるためのデザインマニュアルを作成しており、デザイン監修者を事業に参画させ、建物単体だけでなく周辺のまちなみ、まちづくりにも配慮した取り組みを行っていることから、より説明性のある指摘でないとは変更理由を明確に内部で説明できない。
- ・景観協議があることで、デザイン検討や指摘対応について、施主や社内で説明しやすいこともある。
- ・有識者の意見に対し、景観行政団体の職員がうまく前さばきをしているとやりやすい。
- ・景観協議において、有識者から適切な指摘であったり、民間事業者としても納得できる内容であり、より良い建築計画や景観形成につながる意見もあるので、一概に景観協議を否定するわけでもない。

【スケジュールについて】

- ・景観審議会等の有識者会議の開催回数が限られており、スケジュールを合わせるのに苦心する。
- ・景観協議の度に、検討内容や協議内容が増えることがあり、スケジュールが見えないので困る。
- ・土地購入（基本構想）前の段階で、行政側のアドバイザーを含めた協議を実施したが、ボリューム検討段階で高さの判断が出たので、手戻りがなく効果的な協議になったという事例もあった。

【有識者について】

- ・例えば、景観で高さを議論するときは、主観的な判断で指導されている傾向があるなど、有識者が言いたい放題という印象もあり、意見をすべて聞くというスタンスではない。
- ・景観協議等の有識者会議での有識者の意見について、建築に理解のない人の意見や個人の好みの意見が出てくることについては不満がある。

3)景観行政団体による効果的な景観デザインの誘導方策のあり方

民間事業者や設計者の景観形成に向けた取組姿勢や景観行政団体への要望から、景観行政団体による効果的な景観デザインの誘導方策は次のようことがポイントとして整理できる。

■民間事業者が計画の早い段階で事業性を判断できる情報の提供

- ・設計者選定等を実施している場合、設計者は景観や環境への配慮について企画段階から検討を進めており、そうでない場合でも、概形的要素は、土地購入段階で概ね決定することから、早い段階で、事業者に対し、地域の景観形成の捉え方や方針等を明確に伝えることが重要である。
- ・また、景観協議における柔軟な運用としては、民間事業者が窓口相談に来た際に、地域の情報を与えることや土地購入段階でも有識者によるアドバイスができるようにすることが考えられる。

■景観形成基準の本質的な捉え方の理解と柔軟な運用

- ・「周辺との調和」の規定は、住宅地、繁華街、周辺の建物更新の時期等、場所ごとに現況のまちな景観の捉え方によっても異なるが、表面上の捉え方で景観誘導しているとの指摘があった。単に現況の周辺状況にあわせるのではなく、該当地区において何に調和させることが良いのかの理解を深め、「周辺との調和」の本質的に捉えることにより、景観協議を行うことが重要である。

■窓口担当者の知識の向上

- ・景観窓口担当者には、景観形成基準の適切な理解が必要であり、事業者や設計者と対等にデザイン等の協議をするための知識が必要となる。このため、建築への理解等も含め、景観計画策定時の考えを現在の担当者へ継承していくことや届出時のやり取りのストックを蓄積していく必要がある。
- ・事前相談では、民間事業者や設計者は、景観計画の基準に書かれている内容の具体的な判断等を確認することを目的に窓口に行くことから、景観形成基準の内容や運用等について、曖昧な回答を避けるため、日ごろから景観担当者の意識醸成が必要である。
- ・ストックの蓄積のため、建物竣工時に検査に立ち会うなど、行政窓口担当者と設計者が協議内容とその結果を振り返り、意見交換等ができる場を設けることも考えられる。

■有識者会議のより効果的な活用

- ・有識者や景観アドバイザーの意見が個人的な主観とならないようにするため、有識者の意識向上や有識者に求められる技能等を整理し、人選を行うことが重要である。
- ・作業課題が会議ごとに増え、出口が見えなくなることがスケジュールの把握を困難なものとしており、目標とする開催回数、案件ごとの論点等を事前に示すか初回で確認することが重要である。また、早い段階での有識者会議の開催や景観アドバイザーから意見をもらう等の運用も効果的である。
- ・景観計画等の届出に至る事前協議としての開催だけでなく、外構や屋外広告物等を対象として、着工後も継続して有識者会議を開催している事例もあり、よりよい景観形成に向け議論を積み重ね、モノに落とし込むところまで見守ることも考えられる。
- ・景観協議が提出書面のみで行われ、修正指摘内容が行政窓口担当者を通じて設計者へ伝える場合、意思疎通が十分ではないことが多く、指摘事項の背景や理由を直接有識者から聞きたいとの要望も高いことから、有識者会議は、設計者や事業者が参画する形式をとることが望ましい場合もある。

■景観行政団体の総合的な景観行政の取り組み強化

- ・民間事業者に対してははっきりと説明を行い、有識者と事業者の間のつなぎ役として、有識者の意見の前さばきを行うとともに、民間事業者への適切なアドバイス、地元景観まちづくりの取り組み支援など、景観行政団体の総合的な景観行政の取り組み強化が重要である。