

Table 2. Process of Administrative Guidance※2 [2] [3]

事前協議日程	詳細
平成 20 年	<ul style="list-style-type: none"> ○市担当者からの指導事項 ○ 駅自由通路からの見えを意識すること、街区道路の突当りや角地への植栽 ○ 建物形態、意匠等は景観アドバイザー会議での意見を聴取した上で再協議する ○ 歩行者道沿い植栽帯、エントランス屋上緑化、道路沿い植栽方法等計画細部について検討する ○ 敷地外にポケットパークを設ける ○ 空地確保の意味から建物のタワー化
9月	<ul style="list-style-type: none"> ○市担当者からの指摘 ○ 前回提出図面からの変更点の確認（街区道路突当りや角地への植栽） ○ 建物形態、意匠等は景観アドバイザー会議での意見を聴取した上で再協議する ○ 歩行者道沿い植栽帯、エントランス屋上緑化、道路沿い植栽方法等計画細部について検討する ○おたかの森ショッピングセンターを意識しデザインする
11日	<ul style="list-style-type: none"> ○協議 ○前回の協議の踏まえた業者回答 ○ 空地確保のためのタワー化は資金的にできない ○ 建物形態に関しては景観アドバイザーの意見を聞いて進めたい
25日	<ul style="list-style-type: none"> ○第1回景観アドバイザー会議 ○協議 ○市担当者からの指摘 ○ 歩行者道と当該施設のあり方、歩道に沿って質の高い公開空地の確保 ○ 車窓景観を意識して計画する ○鉄道沿いの住棟の端を1列分り、都市計画道路と直角になるように配置し、公開空地を確保する。削られる分は階数を増やして対応 ○夜間照明の設置により歩行者の安全確保と夜間景観の演出 ○ 外壁の色彩 ○ 駐車場の層増による公開空地等の確保の検討 ○景観制に対してどのように配慮したか、設計者の考えを提出する
26日	<ul style="list-style-type: none"> ○協議の報告 ○協議 ○協議の内容を踏まえ、市としての考えを纏り交した上で業者に報告 ○市担当者からの指導事項 ○ 事業者として建築確認等スケジュールの問題があり、設計もすでに着手しているため、これから変更するのは無理である。計画変更に伴い階高を上げることは、45mを超えてしまい、非常用エレベーターの設置も必要となり、販売価格に影響を及ぼすなどコスト上できない ○ 指導の範囲を超えており、民間事業は採算性を考慮して行っていることを考えてほしい ○ 住棟を直角に配置した場合、西日が差し込むため、商品価値の低下を招く ○ 設計変更の代わりに、ベランダにフラワーポットを置くことで解決できないか
10月2日	<ul style="list-style-type: none"> ○協議 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
8日	<ul style="list-style-type: none"> ○協議 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
21日	<ul style="list-style-type: none"> ○協議 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
11月	<ul style="list-style-type: none"> ○協議 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
7日	<ul style="list-style-type: none"> ○事前協議書提出 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
12日	<ul style="list-style-type: none"> ○協議 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
25日	<ul style="list-style-type: none"> ○第2回景観アドバイザー会議 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
27日	<ul style="list-style-type: none"> ○協議の報告 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
12月	<ul style="list-style-type: none"> ○協議 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
19日	<ul style="list-style-type: none"> ○事前協議書確認通知発行 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う
26日	<ul style="list-style-type: none"> ○適合通知発行 ○協議 ○市担当者からの指導事項 ○ 現時点では、これでよいという語はできない。景観に対する考え方を提示したいので、それに対して何かできないか、整理してほしい。その上で内容について議論をする ○業者：景観法に違反してまで事業を行いたくないがこのまま平行線が進むとどうなるのか ○市担当者：景観条例の手続きにより、事前協議書を提出してもらうが、指導、勧告、公表を行うかは今後の進め方次第である ○業者：提示された条件について、再度検討し協議を行う

注1 議論の中で、市担当者が住棟の角度を振る提案をし、アドバイザーの賛同を得た
 注2 根本的な解決にならないとして申し入れを断っている
 (凡例) ○：都市計画課 ●：開発業者 ○：景観アドバイザー
 市担当者による指導方針
 ■仮に今後敷地を設計することとなった場合に当該物件をどう考えるか、敷地外のみを考えてほしいわけではないということや業者の言い分をよく聞き、できないものを無理に押し付けて言うのではなく、それに変わって何が出来るかということを聞き、市としては、街全体を良くすることを考えており、街全体の将来を考えているという「こちらの立場」を理解させる」と返答している。このように市担当者は、業者の立場を理解した上で、代替案として「できること」を考えさせることで協議を前へと進展させているといえ、市側の主張を一方的に押し付ける「押し付け型」ではなく、業者から案を引き出す「引き出し型」の行政指導が重要であるといえよう。

3-3. 敷地外からの目線—市担当者は、事前相談の際にまず視点場に対する考え方を指導し、敷地外からの外部景観を意識させているほか、指導方針として「仮に隣地を設計する場合に当該物件をどう考えるか」を業者に意識させるなど、敷地から離れ周囲の目線に立って当該敷地を検討することを業者に求めている。このように、設計者に対し敷地外からの目線を具体的に

イメージさせることは、景観GCを構築する上で有用な手段であると推察される。

3-4. 市担当者の景観に対する理解—市担当者は、第1回景観アドバイザー会議において、アドバイザーが指摘した「歩行者道と当該施設のあり方」「鉄道の車窓景観を意識」等の発言に対し、「住棟角度を直角に変更」という具体策を提案している。また、その後の協議においてもアドバイザーが何を重視しているかを的確に業者に伝え、結果として住棟を振ることで生じる余剰空間に植栽を施すという最終的な折衷案を提示している。このように、市担当者がアドバイザーの発言の意図を深く理解し、自らの考えを通して提案を行うことで、明確な具体案を提示できていると考えられる。すなわち市担当者が、景観や景観GCを十分に理解し、自らの考えを持つことが特に重要であるといえよう。

3-5. 業者の景観GCに対する理解不足—10月2日の協議において、業者はフラワーポットの設置という、一時凌ぎともいえる案を提示している。本事例は、グリーンチェーン戦略の認定基準レベル1を満たさなければならぬため^{※3}、業者はグリーンチェーンに対する意識はあるはずである。このことを踏まえると、業者は、緑の景観的側面に対する意識が薄く、ただ緑量を確保すれば良いという認識が強いことが伺える。

3-6. 事前相談の時期—第1回景観アドバイザー会議後の協議をみても、業者は「設計もすでに着手している」と述べ、すでに実施設計の最中であることが伺えることから、その後の設計変更を行った際には、時間的・金銭的損失を相当被っていると考えられる。このように、事前相談や景観アドバイザー会議にかけられた時点で設計が固まっている場合、市担当者の指導が困難になるだけでなく、開発業者側にも多大な損失が発生する。景観GCに対する業者の理解度の低さを踏まえると、なるべく早期に市担当者との協議を行うことが肝要であることから、事前相談制の意図を業者に対して周知していく必要がある。

4. まとめ—本稿で明らかになったことを踏まえると、行政指導により景観GCに適った開発を促す上で重要なのは、業者に対し景観GCの考え方を理解させるとともに、市の景観形成に協力していく姿勢を引き出すことであるといえ、そのためには、市担当者が流山市の景観や景観GCを十分に理解し、自らの考えを持って主体的対応をしてくことが求められよう。

5. 補注・参考文献
 ※1 2005(平成17)年に策定されたもので、住環境の向上を目的としているため、環境面に関する記述が多い ※2 筆者作成 ※3 「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」の定める届出対象となる開発行為および建築行為を実施する場合、グリーンチェーン認定を取得しなければならない
 [1]流市都市計画課「流山市景観計画グリーンチェーン景観計画」流市市、p.11, 2007 [2]流市市「まちづくりアドバイザー会議報告書」第1回2008.9. 第2回2008.11 [3]流市市「景観計画図面及び行為の事前協議制の立ち上げ記録」2008.12