

景観計画で定める基準を導入した開発許可制度の運用実態に関する研究
—都市計画法第33条第5項及び同法第34条第11号
で定める委任条例を対象として—

代表 松川寿也（長岡技術科学大学環境・建設系 助教）

〔研究報告要旨〕

本研究では、景観計画で定める基準を導入した開発許可制度として、都市計画法第33条第5項及び同法第34条第11号で定める条例（以下、それぞれ景観開発許可基準条例、3411条例）に着目する。そして、これら条例の運用実態を、小布施町（3411条例）と横浜市、栗東市、飯田市（景観開発許可基準条例）でのケーススタディから明らかにする。その結果、本研究では以下のことが明らかとなった。

- ・ 小布施町は、3411条例によって景観に配慮した開発行為を誘導している。この取り組みでは、開発行為を誘導する区域を画定することが主要な論点となった。また、建築物の形態や意匠に関する規定に実効性があることが確認されたが、敷地の緑化に関する規定に課題があることが明らかとなった。
- ・ 横浜市、栗東市、飯田市では、景観形成のための景観開発許可基準条例が制定されている。これら技術基準は景観の質を確保するために整備されたものである。横浜市では、擁壁の高さ制限に一定の効果があるが、敷地面積の制限を適用することと、植栽に関する制限の実効性が課題とされている。栗東市では、景観計画で定めた基準の運用に一定の裁量性を確保しているが、具体的な制限値が規定されない状態の下で、開発許可制度の技術基準が適用されている。飯田市では、緑の基本計画で指定する区域の木竹の保全や植栽に関する制限を定めているが、これら区域の指定に課題がある。

本研究では、以上の知見を踏まえて、景観マネジメント手法としての開発許可制度のあり方を提言した。