

高畠町の都市計画道路沿道街並み形成における 建築審査会の役割に関する研究

A study on the role of an inquiry council for architectures to form the townscape along the city planning road in Takahata town

相羽 康郎
AIBA Yasuo

The townscape is a current issue now. It is needed to form a townscape when a city planning road is selected as a subject of public enterprise. This article aims at providing useful information from the experience of inquiry council on town planning road in Takahata town where the townscape is formed along the roadsides. This organization dealt with many examples of designing process resulted to be changed or unchanged comparing from the starting presentations.

The results of changed designs are summed up into the table with architectural factors in which being changed are roof form, the amenity of front yard, windows and openness of the facade.

Two special cases of a large site in which inquiry process many changes were realized are investigated due to the processes.

Finally those results and case studies are analyzed and some useful suggestions are obtained. Those are importance of a keyword expressing understandable atmosphere of the townscape, of meeting between the council and an architect just after selected by the client, and of the respect of the architect's opinion superior to the client, possibility of detailed design guide as a methodology instead of using inquiry council.

はじめに

山形県内の都市計画道路の進捗率（事業完了路線距離／計画路線距離）は、約4割¹であり、計画されていても事業実施されない都市計画道路が多く存在する。山形県は他の自治体に先駆けていち早く都市計画道路の見直し作業に着手している一方、限られた予算の中で、優先的に事業実施する道路の選択を行っている。沿道のまちづくりを伴う路線であることが優先される根拠のひとつに挙げられており、市街地内の都市計画道路はその傾向が強い。特に沿道景観を中心とした取り組みが重視されている。

本研究が対象としている高畠町都市計画道路中央通り線通称「まほろば通り」も、そのような経緯により事業実施が決定された。筆者は平成10年からこの事業に関係し、建築審査会のアドバイザーとして活動してきた。平成17年現在、審査が完了しつつあり沿道で建て替えが進んでいる。

本研究は、建築審査会における審査の実態を明らかにし審査会の働きや役割を検証して、今後類似の景観形成事業に資する有効な情報の提供を目的としている。

景観条例と協定および景観基準

(1) 景観ワークショップ

都市計画道路中央通り線の事業整備にあたっては、平成9年度に「都市計画道路中央通り線景観形成基本設計報告書」が作成され、平成10年度に東北芸術工科大学総合研究センター受託研究として、「まほろば通り商店街景観形成調査研究事業」が実施され、報告書が作成

された²。この事業では4回の委員会を開催し、ワークショップを通じて、地元の建築士の方々からなる高島町デザイン研究会とともに、沿道景観のあるべき姿を主に各建築ファサードの並びとして検討した。

第1回の委員会では、卒論で高島町の建築景観を採集した学生が、洋風と和風の軸、および昔と現代の軸を直交させた座標平面上に、該当するファサード写真を並べた図面、開口部などの伝統的な意匠を集めた図面などを発表した³。

この委員会が開催されるまでに、沿道景観は「近代和風」で形成することが沿道地権者の間で合意されていた。したがってワークショップでは、近代和風の形を1/100立面図によって提示することから始まった。できるだけ多様な近代和風の形を提案することを目指して、大学から30以上のファサードが、高島町デザイン研究会からは5つのファサードが作成された。第2回の委員会では、これらを切り抜いてボードに並べて、委員会のメンバー（沿道商店主・住民）から気に入ったファサードを選んで貰うなど、形について検討した。

第3回委員会では、40近いファサードを奥行き10m程度作成した模型（1/100模型なので奥行き10cm程）にして台の上に並べ、やはり気に入った模型を選んで貰い、これらを道路からの引っ込み距離などを考慮して並べたうえで、CCDカメラによって臨場感のある沿道の眺めを体験した。

第4回委員会では、商店街組合員全員に呼びかけて、それまでのワークショップの説明と、まちなみ協定基本方針案について、適切な案文のあり方や解釈の可能性等を検討した。

(2) 景観条例に基づく景観形成地域の指定および景観基準

平成11年度には、山形県屋外広告物条例に基づく「広告景観モデル地区」の指定と、まほろばの里高島・まちづくり景観条例に基づく「景観形成地域」に指定された。また、まほろば通り街づくり協定書が、一般住宅を含む沿道地域で締結された⁴。平成12年度に国土交通省所管「街なみ環境整備方針」の承認を得た。

これらのうちで、建築審査に関わる内容は、協定書の別表で「まほろば通り・街づくり協定基本方針」に定める景観基準である。その内容については、表1の通りである。

これらの基準は、平成10年度受託研究報告書の提案内

容を受けて高島町で文書化したものである。ことに道路幅が広がるうえに、たいいていの場合駐車スペースを建物の前面に位置させるため、広幅員道路両側の建物の距離がさらに離れてしまい、両側の建物の街並みとしての一体感が消失することを避けるために、外壁の後退を歩道に近い位置とする提案も文言としては生かされている。ただし商業施設の場合、店舗前面の駐車スペースは必要不可欠との認識が沿道関係者に支配的であったため、「アメニティ要素を備え、街並み委員会が認めた一体的なデザインでセットバック空間を整備する場合は、この限りでない。」との但し書きをつけざるを得なかった。その他に1階を開放的とすること（店舗の場合）、メインとなる窓には伝統的な意匠を活用すること、屋根・外壁の色は基調色とし原則として彩度5以下などの色彩、木質系・高島石等の自然素材・漆喰その他の材料、屋根（切り妻屋根の勾配4/10）や軒の出を大きくとること、1階の庇により軒高線を出すこと、などが文言化された（表1参照）。

建築審査会⁵

(1) 建築審査の概要

沿道の建築物が、計画道路にかかる場合補償業務が発生する。一般には移転補償と呼称されるが、道路敷地に取られた残地の敷地に、既存建築床と同等の建築物が建設できる余裕がある場合、現地移転すなわち再築補償となる。補償の担当者が蓄積された事例に照らして重要な判断を行い独立的に補償額を算定して地権者と合意に至ると、多くの場合そこから設計業務が始まる。街づくり協定を締結した者は、建築確認申請を行政に提出する前に建築審査を受けて、その審査結果が適となつてはじめて建築確認申請ができる。

なお、協定締結者は建築物・工作物・広告物の新築・増改築・撤去の種類に応じて、工事費の1/2、限度額40万円、20万円、10万円の修景事業補助金を交付される。

(2) 建築審査会の開催とメンバー

審査会は事前協議申請が出されると開かれ、ほとんどの場合夜7時にメンバーが集まり、用意された食事をしてから開始する。審査委員長は地元のまちづくりをリー

表1 景観基準の項目と内容（店舗の新築・増改築）

項 目		新 築 ・ 増 改 築 店 舗	
建 築 物 ・ 工 作 物 匠	規 模 及 び 位 置	建築物の高さ	・1階の軒げたを地盤面から3m前後の位置に設置する。 ・最高3階建てまでに努める。
		建ぺい率	近隣商業地域 80% 商業地域 80% 第1種住居地域 60%
		容積率	近隣商業地域 200% 商業地域 400% 第1種住居地域 200%
		道路からの建築物の外壁の後退	・1階又は2階の壁面を歩道に近い位置で揃える。 但し、アメニティ要素を備え、街なみ委員会が認めた一体的なデザインでセットバック空間を整備する場合は、この限りではない。 ・歩道端から50cmセットバックする。
	基 本 事 項	形 態	・建築物の間口を大きくとる。敷地間口が大きくて建物の側面に空地が必要な場合で街なみ委員会が認めた場合は、この限りではない。 ・柱、梁のあらかしを推奨する。
			道路壁面
		色 彩	・屋根：基調色の使用 ・外壁：基調色の使用
			高島に調和した基調色
		材 料 等	・木質系、高島石等の自然素材、漆喰、その他
		屋 根	・切妻勾配屋根(4/10)を基本とし、両隣とのバランスを配慮して随時調整する。 また、屋根の軒の出は、可能な限り大きくとる。 ・陸屋根その他の屋根形態のときは、デザインに配慮し、両隣とのバランスを配慮して随時調整する。(例：陸屋根に庇を設置するなど。)
		軒	・1階の庇等により、軒高線を出す。
		駐車場の出入口の位置と形態	・建築物前に突っ込みタイプの駐車場を確保する場合は、原則として2～3台とする。
		シャッター	・基調色を使用する。 ・シャッターの巻き上げ部分を内部に取り付ける。又は景観に配慮した色彩とする。
設備の位置		・エアコンの室外機等については、道路接道面に露出させない。 ・自販機については、建物と調和した素材で目隠しし、又は景観に配慮した色彩とする。	
日除けテント	・日除けテントの色彩は別途協議。 ・形態は、庇の代わりとなるよう単純にする。		
木竹・植栽	・緑化措置を講じる。(生け垣を設置補助金等の活用) ・四季を通じて潤いと味わいのある景観を創り出すような樹木による緑化に努める。 ・通りの景観を維持するために、管理を徹底する。		

ドしてきた商店主が務め、その他地元の建築士と商店主が委員を務めている。これにアドヴァイザーの筆者、事務方として高島町と商工会から計2～3名が加わる。委員長は必ず出席するがメンバー全員が揃わなくても、合計6～8名ほどで進めることが多かった。

申請側が最初に審査会に来る場合は予備審査と呼称し、当初は設計者のみが来ていたが、設計者から施主に審査会の意図がうまく伝わらないことがあったため、最初の審査会には施主と設計者が同席し、以降からは設計者のみでもかまわないという方法が定着した。予備審査は1回で済む場合もあるが、何回にもわたる場合もある。予備審査で適格な内容であるとされた場合、次回が最後の本審査となり、最終的に微修正程度の指摘はあるものの、審査の合格が出される。

建築審査会は当初まほろば通り沿道の範囲であったが、後に南北方向のまほろば通りにぶつかる東西方向の町役場通り沿いで、町の商工会の建物がある交差点までも協定の範囲となり、この通り沿いの審査会も開かれることになった。

建築審査会における設計変更

(1) 全体的な傾向

建築審査会においては、まず景観基準の項目ごとに設計内容が合致しているかを判断し、委員やアドヴァイザーから問題があると指摘された場合には、基準に合うように勧告する。また、基準の文言に照らして外れてい

ない場合でも、より良い景観形成に資する指摘は自由に発言される。こうして、指摘された内容については、事務方が概要をまとめ、文書として申請者に手渡す。

なお建築物の設計者が地元の建築士の何人かに集中する傾向も見られた。このような設計士とは何回も審査会で顔を合わせる事になり、設計者も次第に審査のツボを心得て、初めから適となるような設計をしてくことも増えてきた。

基準の項目ごとに、審査会で指摘された内容が設計変更されたのかどうかを、全体としてまとめたものが表2である。

これによると、北側から進んでいった事業の比較的初

期に審査された案件（北側からつけられた案件番号の若いもの）に大きな変更が実施されていること、全般的には軽微な変更が多いこと、大規模な西側の2件で審査が何回も行われ大きな変更も見られたことがわかる。基準項目から見ると、指摘が多く出されて変更もされている項目として、建築物の外壁後退、外部アメニティ、屋根、道路壁面（開口部）、材料などがある。指摘が出たが変更されなかった内容については特に強い指摘以外は表に記載されていない。指摘のされ方などに程度の差があり、お願い内容を細かく把握できていないためである。表に記載されていない内容でも多くの情報交換があり、屋根、壁面開口など審査会で多く指摘される項目で、変更され

表2 建築審査会における案件ごとの変更内容（まほろば通りの西側と東側では北から、南側と北側では西から場所番号付け）

場所	階数	建築の用途	最初の審査日	最後の審査日	回数	変更箇所											主な変更点	その他	
						外壁後退	外部アメニティ	建築間口	道路壁面	色彩	材料	屋根	軒	駐車出入	シャッター	設備			植栽
西1	2	店舗・住宅	H10.1.8	H14.2.4?	3													軒の出/正面の柱をはずす	
2	2	店・飲・住宅	H9.5.30	H9.8.5	2		■											壁面にガラスケース/正面屋根奥行き	最初の審査事例
3	2	店舗・住宅	H9.5.30	H9.9.30	2		□											天窓小屋根の廃止	模範的な再築
4	2	店舗	H11.4.13	H10.6.17	5	■	■											建築配置を通り側へ寄せる/樹木・ベンチコーナーの設置/駐車場の舗装/	角地の大規模敷地
5	2	飲食店・住宅	H11.4.6	?	3?				□									窓枠の廃止/窓の整理	
6	2	店舗・住宅	H11.3.13	H11.4.6	3		□	■										2階大開口面の格子	
7	2	店舗・住宅	H11.2.17	H11.3.17	3		+		□									1階ファサードの陸屋根を切り妻へ	蔵取り壊し後材活用せず
8	2	貸事務所	H12.5.16	H12.6.6	2				□									排気口を家紋に変更	
9	2	公共施設	H12.2.22 H12.1.18	H13.4.18 事前打合せ	7		■	■										全体ボリュームの低減/3つのうち蔵1つ保全/屋根勾配/平面	角地の大規模敷地(建設未着手)
10	2	店舗・住宅	H13.3.3	H13.5.16	2													1階下屋を切り妻屋根へ	座敷蔵取り壊し
11	2	住宅	H13.6.22	?	2?														
12	2	店舗・住宅	H12.8.3	?	2?														改築
13		看板	H9.5.30		1														
東1	2	飲食店・住宅	H10.4.1		2				□										
	2	店舗・住宅	H10.2.17	H10.8.19	4		□		■	■	■							ファサード等立面(外形、窓、外壁凹凸等)/色彩/素材	
	2	店舗・住宅	H9.10.14	H9.11.4	3		□		■									片流れ屋根を招き屋根に	
	2	外壁色変更	H10.1.20		1					□	□								
	2	外構	H10.4.1		1														
	2	貸事務所	H9.7.5	H9.7.17	2		□		□										
	2	土蔵	H13.	H10.1.8	2		□											外部の舗装パターン	曳き家改修
	2	店舗・住宅	H10.5.20	H10.8.5	3		□		□	□								外部のデザイン	
	2	店舗・住宅	H11.1.13	H11.1.20	3														
	2	車庫・物置	H10.12.2		2														
	2	店舗・住宅	H10.8.19	H10.11.4	3		□		□									北側立面外壁の一体化・開口部・枠	
	2	住宅		H12.1.8	1													改築	
		石塀	H13.4.24		1														
		車庫・塀	H10.6.17		2														
		駐車場			3?														
	1	車庫	H9.11.4	H10.3.3	3				□									歩道際の樹木の保存	
		外構	H10.11.4		1														
	2	店舗・住宅	H9.10.14	H14.2.4?	2														模範的な再築
		看板	H10.9.2		1				□										色彩の彩度抑制
	2	店舗・住宅	H12.2.22	?	3		□											前面2階屋根を切り妻屋根へ	
		看板	H13.4.24	H9.7.17	2														
	2	住宅	H9.9.30		1														
		看板	H12.12.5		1														
南1	2	店舗・住宅	H12.8.3	H17.34	4		□											突っ込み駐車を引き込み両側駐車へ	敷地買い増し/協力的にパスで自主検討
	2	住宅	H13.8.7		3				□	□								寄せ棟を入母屋へ	大手ハウスメーカー住宅
北1	2	店舗・住宅	H10.4.5	H13.4.18	2														
	2	店舗・住宅	H13.4.24		2														現代的な素晴らしい設計
	2	店舗・住宅	H13.5.16		2														

□：軽微な変更の実施 ■：大きな変更の実施 +：指摘を受け入れず

なかった事例もあった。

屋根は景観基準では切り妻屋根を基本としつつ多様な形態を排除していなかったが、西事例3や東事例14（いずれも審査会に関係した設計士・施主）などが積極的に本格的な切り妻屋根を建築したおかげで、全面的な切り妻屋根が定着した後では、切り妻屋根を当然としてお願いしがちであった。それでも切り妻に変更しなかった事例については表記されている。

材料については、基準にある文言の自然素材や漆喰は、乾式工法が支配的になっていることから、漆喰調や土壁調の仕上げ材であれば指摘されないし、どこまで自然素材に近い製品かを判断することも難しいため、変更との表記は少ない。

外壁後退は審査会でも初めから歩道の近くに揃えることを無理と考へて、ほとんどの商店で店前に駐車スペースを設けることに対して、変更をお願いすること自体なかった。また最初の審査では外構まで設計していなくて、改めて外構のみで審査することもあった。仮にでも表示のあった外構を変更した事例以外に、最初の審査で表示のない外構に対して特に初期段階では、消雪方法、地元タイルブロック製品の推奨、高島石の推奨などや、設計内容を例示してのお願いがなされ、その後に対応してきた事例についても、表2で変更ありとしている。

(2) 景観基準項目ごとの検討

1) 建築物の外壁後退

再築される建築物が主として2階建てであることから、道路の両側の建築とともに街並みが形成されるには、建築物が道路に近い位置で揃う必要があったが、景観基準で但し書きせざるを得なかったように、店舗前に駐車スペースを確保する建て方がほとんどであった。したがって基準に定められた歩道から50cmのセットバックは当然実行された。住宅の場合にガレージや工作物の塀などにもセットバック50cmが適用されるが、特に問題は生じなかった。

その他に外壁後退距離50cmの部分に、この通りで夏開催される「青竹祭り」の竹を差し込む穴を、竹を支えられるだけの深さに作っておくことが審査会で勧められた。

なお、再築の後に建設される道路歩道の地盤高さや敷地地盤高さの確認が、町と権利者の間でも話題となり、問い合わせ方法などを確認することが多かった。

2) 外部アメニティ

店舗前に駐車スペースなどとして確保された外部スペースは、最初の審査会ではまだどんな素材で舗装するのか決めていない場合が多かった。基準には「アメニティ要素を備え」とあって、単にアスファルト舗装の上に白線を引く殺風景な外部スペースにすることは認められないことを説明して、次の審査会に歩道の素材や色を踏まえた舗装や、植樹、ベンチなどの提案を審査会で示唆する展開が多くあった。また、この部分の冬季の除雪の手間などを理由に、散水消雪や無散水消雪について情報交換することもたびたびであった。その際に町からは、散水消雪された水などが歩道に流れ込まないように、上に蓋をつけた溝を敷地の歩道際に設けて消雪水などを受け、道路下の下水管につなげるなどをお願いされた。

舗装材としては、地元製品のタイルブロックが推奨されまた、高島石のストックがあることから、その無償提供を含めた使用の推奨が行われた。舗装パターンについてもデザイン性を考慮するとともに隣のパターンや色に合わせるようお願いがされた。また、前面部が駐車スペースとして連担する場合が増えるにつれて、この部分の敷地境界に塀などを設置して隣への通行が妨げられることがないように、隣とも調整することが推奨された。ただし、外部スペースは、歩道ができるまで歩道面との摺り合わせなどが不確定なため、暫定的に整備する場合もあってまだ実態の把握が困難な場合も多い。またベンチや植栽などはこのスペースの維持・利用に当たって、随時整備されていく類の物もあって、どの時点で評価するかが難しい。

しかし現在までに舗装が完了した場合を見ると、歩道が石貼りであることを考慮して概ねタイルブロックなどを、隣とも極端に異なることなく敷き詰めていることが確認される。

3) 屋根

審査会が始まった初期の頃は、積雪の多いこの地方で敷地間口ほぼ一杯に建てる場合、敷地奥行きが大きいために建築物の背後に空きスペースができ、ここに落雪させる2階建ての片流れ屋根とし、ファサードは屋根の庇を隠すようにパラペット（外壁を屋根の上まで立ち上げ囲ったもの）を立ち上げて、つららや雪の落下を防ぐ形態が当然のように出てきた。審査会の最初の案件がこれに該当し、道路側

の2階をセットバックした1階の上にテラスを設け、その奥から一般的なパラペットつき2階建てとしたうえで、1階のパラペットに切り妻屋根（奥行1.8m）を載せるといった対応を見せていた。景観基準では陸屋根やその他の屋根も両隣とのバランスを配慮して随時調整することになっている。したがって審査会でもこうした屋根形式自体を否定することは困難であった。

審査は屋根として本物か否かの観点から行われた。パラペットに載せる程度では本物とはいえず、少なくとも1間（1.8m）以上の空間を覆う屋根（奥行2.7m以上）でなければ本物とはいえないという見解を打ち出し、わずか90cmの奥行付加であったが、設計変更が受け入れられた。しかし2階の屋根は庇を見せずパラペットで囲われたままであった（表2の西2事例。写真1の真ん中の事例）。審査会でも、通りから2階屋根がかなりセットバックしていて気にならないことを理由に、それ以上の変更は要請されなかった。



写真1 まほろば通り北（右奥）から西1、2、3の事例

同じように2階片流れ屋根をパラペット状に外壁を立ち上げて隠している事例では、前面のパラペットをやめて庇を前面に現したうえで庇を支持する斜柱を外壁から出すデ

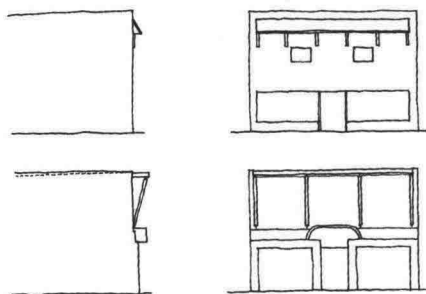


図1 庇を前面に出す変更の事例
上 変更前（左：側面、右：前面）
下 変更後（左：側面、右：前面）

ザインとする修正が受け入れられた（図1、写真2：表2の東1下段事例）。



写真2 まほろば通り北（左奥）表2東1下段事例（角地）同敷地内東側に飲食店・住宅（東1上段）がある

また2階片流れの庇がファサードに現れて違和感が強いと感じられた事例では、招き屋根形式に修正することが受け入れられた（図2：表2の東2事例）。

屋根や庇の軒の出を殆ど出さず、壁に貼り付けたように造作するいわば付け屋根の事例では、やはり本物の屋根ではないとの理由で修正を要請し受け入れられた（図3：表2の東15事例、図4：表2の西7事例）。

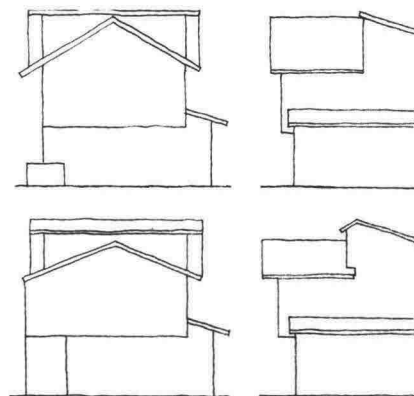


図2 片流れを招き屋根に変更の事例
上: 変更前（左：前面、左：側面）
下: 変更後（左：前面、右：側面）

しかし四つ角の敷地で、北側の道路に落雪させないことを最優先することを理由に、南北方向のまほろば通りから見てファ

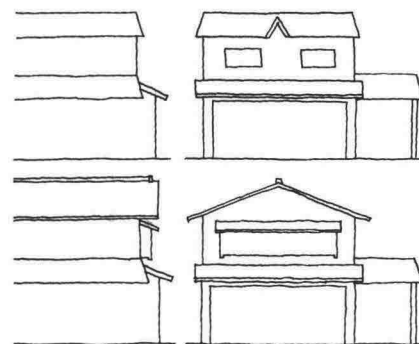


図3 2階付屋根を切妻に変更の事例
上 変更前（左：側面、右：前面）
下 変更後（左：側面、右：前面）

を片流れ屋根とし斜めの妻面が見えたまま、遂に変更しなかった事例もあった。この事例では2階がまほろば通りから1間ほどセットバックして1階屋根が当初はまほろば通りに向かっ

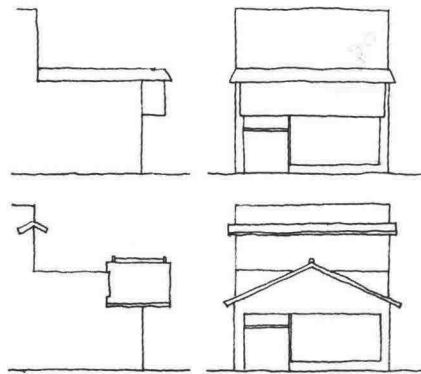


図4 1階付屋根を切妻に変更の事例
上 変更前(左:側面、右:前面)
下 変更後(左:側面、右:前面)

て片流れとなっていたが、この部分の屋根は前面への落雪を理由に切り妻へ変更することが受け入れられた(表2の西10事例)。

後に協定区域になった町役場通り沿いの一般住宅で、大手ハウスメーカー住宅の場合には、切り妻屋根のように斜めカットがなく合理的に外壁ボードを使えること、屋根材に比べてコストの高い壁材が、切り妻屋根より少なくて済むことから、寄せ棟屋根が選択されていた。部材の調達などがすでに行われていて切り妻屋根に変更することは無理との理由で、入母屋屋根に変更して三角の妻面を設けることで合意された(表2の南2事例)。

4) 道路壁面などの開口部

まほろば通り沿いの壁面開口についての原則は、基準にあるよう店舗では1階になるべく大きな開口部を確保することとなっており、この点で閉鎖的な壁面の場合、審査会で問題にされ訂正が求められる。建築審査会に初めて申請があった案件(表2の西2、写真1の真ん中の事例)では、1階に2つの店があり一方がスナックであったため、そちらの壁面が閉鎖的であった。審査会での議論の結果、開口部はできなかったが、季節の品や催事情報などを展示するショーウィンドーを壁面に設置することで合意された。

その他の事例では、2階の窓が部屋ごとに配されて、通り正面からの見え方を意識していないので、なるべく一箇所にまとめて確保するように要請し、いくつかの事例で変更された。正面以外の窓でも角地などでは同じ考え方からお願いをしたり、側面でも通りから見える場合などは参考意見として表現された。

例えば2階開口部を縦格子で覆った事例は、2階の開

口部が大きかったので、窓を小さくする、伝統的な意匠とする等の意見が出されたのに対して、大きな開口のまま縦格子で見事に通りからの視線を柔らかく遮ることになった(写真3左:表2の西6事例)。

少し細くなるが、角地で蔵風の意匠で設計された事例では、東西通りに面する壁面に数多く空けられた小さな各窓に蔵に見られるような窓枠が付けられていたが、煩瑣であるとして枠を付けないことになりました、まほろば通り側の正面2階窓を壁面の中心に移動した(写真3右:表2の西5事例)。



写真3 2階開口部を縦格子に変更した事例(表2の西6)と窓が整理された奥の事例(表2の西5)

(3) 特別な案件

1) 角地の大型商業施設

町役場通りとの角地に移転した大型商業施設の場合、最初の審査では、まほろば通り沿いに駐車スペースを大きく確保し、まほろば通りから一番奥まった位置に建築配置する案が提出された(表2の西4事例:図5上参照)。その理由のひとつに、駐車場の出入り口位置は交差点から10m以上離れている必要があるという設計者の認識があった。審査会ではしかし、まほろば通りの街並みを優先することを前提とし、建築物をまほろば通りに近い位置へ配置し、駐車場は役場通りに沿って配置することを願った。この場合駐車場入り口は交差点からあまり離れることができなくなるが、町としても10m以上離すことが必ずしも前提条件とはならないことを設計者に伝えた。しかし配置を変えることで、まだ基本設計の段階ではあっても建築内部の設計などやり直しとなること、さらには組織の意向を代表して出席していた施主も、一度組織内部で決定したことであるという受け取め方をしていたため、かなり変更が危ぶ

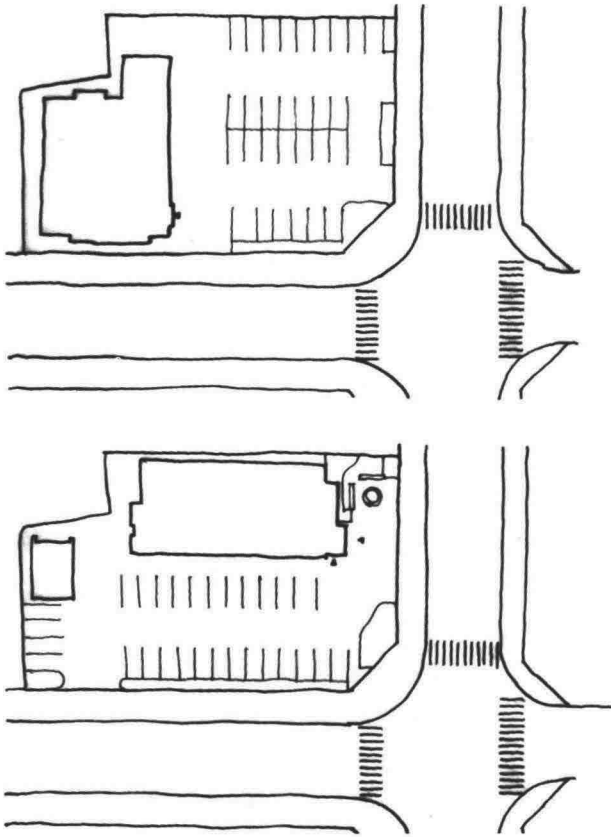


図5 角地大規模敷地の建築の配置変更事例
 上：変更前-南北方向のまほろば通りから最奥部に建築
 下：変更後-沿道に近い



写真4 まほろば通りから見た西4事例(図5)のアメニティ要素となる樹木・ベンチを配した溜まり場

まれた。幸いなことに、その後の審査会には配置を変更した案が提出され、さらにまほろば通りと建築物の間に、樹木を中心に配したベンチのある小さな溜まり場が設計されてきた(写真4参照)。審査会での話し合いの中で出た示唆を、設計者が素晴らしい内容にまとめあげたものであった。建築デザインも切り妻屋根を2連配置し、歩廊を周囲

に設けるなど行き届いた内容である。駐車場はかなりの広さになるので、植樹などアメニティ要素を配したデザインが求められたが、コンクリートの路面は白線を用いることなく、車の止まるスペースを小さな石を埋め込んで区画割りしたり、樹木を沿道に配するなどの配慮もなされて、街角に景色を作っている。

2) 角地の公共施設

町が組織した公共施設のための委員会で、住民や団体の要望などを踏まえて、沿道の角地に立地する公共施設の内容が決定され(子育て支援センター、調理室およびその隣の大会議室、ボランティアセンター、情報交換コーナー、事務室、多目的スペース、喫茶店コーナーなど)、その計画案が審査会に出てきた(表2の西9事例)。これまで一般に公共施設はあまりチェックを受けずに建築されることが多かったが、建築審査会においてはかなりの検討が重ねられた。初めの頃審査会に設計者と町の担当者が参加し、町の担当者が説明することが多かったが、専門性尊重の立場から次第に設計者とのやり取りになっていった。

当初の計画案から変更された主な点をまとめると以下のようなになる。

- 敷地内に3つあった蔵のうち最も状態の良い蔵をひとつ保存し活用することになった。
- 建築の棟高さを抑えるなどして全体の建築ボリュームを小さくした。
- 南側ほぼ真ん中にある階段部分の壁面を窪ませてガラス面とし大きなボリュームを分節化した。またこれに伴って歩廊屋根がとぎれるのを変更し連続させた。
- T字型平面の主たる屋根にとりつく従たる屋根の勾配を緩くすることでその棟高を主たる屋根よりも低くした。
- 1階の事務室をオープンにして入り口周辺の内部空間を広々と視線の通るようにした。

一方、協議の場で提案されたが実現されなかったないしは今のところ計画に盛り込まれていない点とその理由について、主なものを挙げると以下のようなになる。

- 敷地内にあった3つの蔵のうちかつて銀行として利用されていた由緒のある蔵の保存活用は、保存状態、予算の面などで実現しなかった。
- ボリュームを抑え、巨大な屋根面から落雪をさせない方法とするために、平(ヒラ)面にパラペットを立ち上げ妻面(まほろば通り側)に切り妻屋根を現し、平(ヒ

ラ) 面にもその延長の庇がパラペットの下に連続する堆雪型屋根の提案は、これまでの公共施設のメンテナンスから判断して、屋根雪を落雪させる方式が望ましいという理由で受け入れられなかった。

- 保存する蔵の配置をまほろば通りに平側を沿わせ、本建築との間に広場を設け、堰の水を利用した水面にもできる提案は、大型自動車の動線を確保しつつ配置をすると広場の寸法に余裕が少ないこと、堰の水の利用権などを理由に受け入れられなかった。

建築審査会をめぐる考察

(1) 近代和風と景観基準

通りの景観を規定するのに言葉が必要になる。近代和風をはじめ、～風という言葉はある程度の共通イメージを想起させる便利な言葉である。しかしその言葉はいわば基本方針を表明するに止まり、景観基準において具体的な形をイメージさせることになる。対象地区である高島の景観基準には、近代和風という言葉自体は使用されていない。基準項目で和風に該当する項目・内容としては、形態（柱、梁のあらわしを推奨する）、道路壁面（メインとなる窓等に伝統的な意匠を活用）、材料等（木質系、高島石等の自然素材、漆喰その他）、屋根（切り妻勾配(4/10) 屋根を基本）、色彩（屋根で黒・焦茶系、外壁で黒・焦茶・白系）、が該当する。ただし設計に入る前に町へ相談に来た時点で配布されるパンフレットには、切り妻屋根、柱や束および梁や桁を現わしとした図解入りの解説があり、いずれも和風のパターンである。

しかし景観基準の内容を損ねることなく、洋風建築とすることも十分可能であるし、現代的な陸屋根建築も可能である。景観基準は近代和風という言葉に頼らないで、むしろ多様な建築形式を許容していると見たほうが合理的である。また建築審査会の運用において、言葉を介して調整することを前提としているために、景観基準は緩めにしてあると解釈できる。

一方建築審査会ではたびたび近代和風という言葉が使われたが、初めてこの言葉を耳にする建築士もいるなど、住民の間で合意された言葉とはいえ正式に文言化されないまま、一部イメージが伝わっていなかった可能性もある。近代和風という言葉で設計の方向を律することは可

能である。しかしそれをすべきか否かは難しい。

高島町の建築審査会の経験から考えて、街並み景観をしっかりと作りたいのなら、近代和風のような言葉を原則として冠したうえで基準を作成し、基準では審査会における裁量を残しながら、良いデザインになる方向を確保しておく方法が適切と考えられる。近代和風という言葉に該当するデザインの幅は大きい。むしろ通りの景観に無頓着な設計を排するように、基準づくり、審査会の運用を行うために、分かりやすいイメージを明示することは有効と考える。

(2) 変更および変更されなかった設計内容に関して

変更されたことによって、街並み景観が向上したと判断することは可能である。主体的に設計している設計者からも審査会で対案を納得してもらえたことがその理由であり、この委員会の存在意義ともなっている。それでは変更されなかった設計内容は今後に向けてどのように判断すればよいのであろうか。より良い変更という場合、設計における価値観ないしは優先順位が前提となる。施主と設計士は価値観を同じくする組み合わせであり、必ずしも景観審査会が目的とする方向の価値観と同じではない。そういう場合まず優先順位の調整が必要になってくる。施主側の優先順位で高いのがコストであったのは当然のことで、委員会ではできるだけコスト増を招かない方法を検討し、変更によってコストが膨らむ場合には、減らせる他の部分を提案するなどの姿勢を示した。もうひとつの重要な価値は、設計の主体性であった。あくまでも施主や設計士の自主性を尊重する必要があった。審査会においてこのような方向で調整を行うときに、変更されない内容が出現することは当然である。また、変更をお願いする場合に、審査会側でも客観的に判断して受け入れられる限度を超えているのではないかと判断できる場合、お願いをしないという判断も必要である。ないものねだりになりかねないお願いは、一方的な価値観の押し付けにつながりかねないからである。

蔵の保全活用や前面空地を駐車場にしない配置など、審査会の価値観を受け入れてもらいたければ、審査会としてもっと事前の段階から話し合いや協議を行って景観基準の作成時に施主である地権者と小グループで話し合うこと、そのためには景観基準作成時に建築審査会ないしは前身の組織を立ち上げておく必要があること、および設計者を選

ぶ段階ないしは決定した直後などの段階で、相互の価値観を調整しておく必要がある。

(3) 建築審査会のあり方

審査会で変更された点は、この活動がなければ変更されないままに実現したわけで、その差を客観的・視覚的に検討することが必要である。その差と、それだけの向上をするのにかかる手間を勘案して建築審査会の役割を判断する必要がある。表2でもわかるように、数から見れば大規模な変更は決して多いとはいえない。ただし見落としてならないのは審査会が初期に果たした役割である。初期には大きな変更を審査会のなかで実現でき、特に本物の屋根にこだわる姿勢を明確にでき、審査会の目指す景観について理解が深まった（表2の西2事例、東1下段事例）。このこともあって審査会の関係者（施主・設計士）による積極的な切り妻屋根と漆喰ないしは土壁など模範的なデザインの実現につながった（表2の西3事例、東14事例）。さらにこれらモデル的建築が、その後設計士に影響を与え、スムーズな審査が可能となったため、大きな変更が少なくなったと考えられる（例えば表2の東5-8事例など。写真5参照）。

今のところこの手間をもっと簡素化しても、効果的な景観形成ができる保証はない。審査会はあくまでも設計者の主体的な設計行為を良い方に誘導するのであって、適か否かのみを決定するのでもないし、審査会が設計を行うわけでもない。

審査会の構成メンバーは、設計士をより良い設計に誘導できる能力を持つ必要がある。これについては地域内の設計当事者は仕事仲間に対して発言しにくいという現実がある一方、頻繁に開かれる委員会に地域外から参加する人材を確保することが困難なことは起こり得る。多くの地域で建築審査会が開かれる状況になると、現在よりも審査に手間をかけない別の方法論が必要になる可能性もある。例えば、体系的で詳細なデザインガイド⁶と、それらの項目ごとに適否のチェックを主とする審査体制である。これであれば、審査会形式としないで行政ないしは行政から付託された一般的な建築士の判断でも対応可能と考えられる。ただし、チェックのみでは硬直的な運用が創造性をもたらさないことに留意し、特別な事例



写真5 切妻屋根の並ぶ街並み（表2の東5-8事例）

や予期せぬ事態に備えて、特にしがらみのない地域外の専門家を用意しておくことは必要と考えられる。またそのように用意周到なデザインガイドが作成されるには逆に多くの適用事例を前提とする。現段階のように、特別な地域のみが建築審査の対象となっているのであれば、建築審査会で多くの調整を行う方法が現実的と考える。

なお地域外の筆者の体験からは、頻繁な対応が必要になるといっても、最も頻繁な場合で1週間に1回の2〜3時間、平均すると1〜2ヶ月に1回の審査会の仕事は、いくつか重複したとしても対応可能である。

(4) 設計士の専門性

施主と設計士の組み合わせで、設計内容は変化する。専門的な知識・経験のない施主の希望を、専門家である設計士が景観基準の範囲で審査会と意見交換をしながら叶えていくことができた場合、それぞれの役割が十全に機能したといえる。

施主はその地域で通説化している情報をもとに注文を出すのが、限られたられた情報と経験から判断することも多く、設計士が専門性を発揮していけば、施主の不安を除きながら専門家としてのより広範な可能性を提示してより良い内容に誘導することは可能である。地元の設計士はともすると、専門家としての役割を発揮する状況に置かれていないこともあってか、施主の希望をそのまま実行する行動も見られた。また大手ハウスメーカーの設計の場合は、これにメーカーの規格住宅仕様の制約が加

わかること、施主もメーカーのモデル住宅をイメージして注文していることなどから、設計士と施主の強力な組み合わせで、審査会での調整もかなりの時間や労力をお互いに出さなければならず、しかも変更できる範囲はもとより限られている。

また施主の力が強いと、設計士と審査会が合意できたとしても、施主が口を挟んでその合意の実現が危ぶまれる事態にもなる。そのような場合審査会では、建築士としての専門性を発揮してもらえよう、施主に建築士の判断を尊重することを求め、設計士にも自覚を促し専門的立場の確保に努めた。

建築審査会の運営にあたって、設計士の選択に関わることは役割の外となるし、高島町のような場合、旧来からの情報やネットワークで多くの設計士が選ばれていることを前提とすると、同様な地域で今後審査会を運営するにあたっては、施主が設計士を決めた直後に審査会で意見交換をする場を設けることが、重要と考える。街並み形成に関して景観基準や設計者のイメージする形などについて情報交換を行うとともに、設計者の専門家としての権限を審査会として認めていること、ないしは今後要求していくことを明らかにし、施主にもそのことを納得してもらうことが目的である。前々頁の(2)で提起したように、審査会の価値観の説明もこのときに行い、設計上の優先順位や基本方針を互に見直す機会にもなる。

まとめ

景観条例に基づいた建築審査会の活動を通じて、連続する街並み景観を形成するために個々の設計活動プロセスに深く関わった経験から、十分とはいえないまでも街並みを形成するために必要な方法論が明らかとなった。以下に要約する。

- (1) ワークショップを行って景観のあり方を40近い形を用いて合議しながら、景観基準づくりにつなげた。
- (2) 初期の建築審査できちんと変更を行えたために、建築士の理解も深まり、その後審査関係者の模範的な切り妻屋根建築が実現されて、以降軽微な変更や特に変更のない事例が増えた。
- (3) 景観基準項目のうち、建築物の外壁後退、外部アメニティ、屋根、道路壁面開口部について、変更前後

を比較し、屋根などの大きな変更について確認した。

- (4) 大規模な敷地の2つの事例（両方とも角地）で行われた大きな変更について、プロセスも含めて確認した。
- (5) 基準や審査会の運用にあたって、近代和風のような理解しやすい言葉を冠していくことは有効な方法である。
- (6) 審査会で変更をお願いしながら変更に至らない理由は、施主・建築士と審査会の価値観に差があるからで、施主については規準作り時から、建築士については設計者に決まった直後に、調整の場を設ける必要がある。
- (7) 審査会で十分な時間をかけて検討する方法が現段階では有効であるが、より一般的な方法として詳細なデザインガイドとその項目別チェック方式もあり得る。
- (8) 施主の要望も設計士の専門性を通じて昇華できることを基本として、専門性を持った審査会運営を重視することを、施主・建築士に審査の初めから明示する必要がある。

註および参考文献

- 1 平成14年度都市計画年報によれば山形県全体で42.5%である。
- 2 平成10年度中小企業活性化助成補助金交付対象「まほろば商店街景観形成調査事業報告書」；1999年1月
- 3 当時本学科4年生の奥山宏美さんが発表した。その成果はH10年度卒業論文「高島の町並みを構成するデザイン要素と町並みの分析に関する研究」にまとめられている。
- 4 景観形成地域、街並み環境整備事業促進区域は同じ範囲にかけられ、一部例外を除き基本的にはこれにかかる地権者が協定に参加している。
- 5 建築主事を置く県や市に設けられる、建築基準法に定める建築審査会と同名であるが、まったく別の委員会である。街づくり協定基本方針に基き設置されている。
- 6 イギリスのエセックス州では、行政担当者が詳細なデザインガイドを使って開発許可の運用を行っている。ただし建築家のいない大多数のディストリクトでは硬直的な運用が指摘されている。詳しくは「英国エセックス州におけるデザインガイドの運用に関する研究」；相羽康郎；日本建築学会東北支部研究発表会；平成6年9月

執筆者

相羽 康郎 デザイン工学部 環境デザイン学科
AIBA Yasuo School of Design/Department of Environmental Design
教授
Professor