

法的拘束力を伴うデザイン審査の運用実態に関する研究

—米国オレゴン州ポートランド市のデザインレビューを事例に—

STUDY ON THE IMPLEMENTATION OF DESIGN REVIEW WITH LEGAL SUPPORT

—Case study of design review in city of Portland, Oregon—

關 佑也*, 西村幸夫**, 北沢 猛***, 窪田 亜矢****
遠藤 新*****, 村山 顕人*****

Yuya SEKI, Yukio NISHIMURA, Takeru KITAZAWA, Aya KUBOTA,
Arata ENDO and Akito MURAYAMA

Landscape Law, enacted in 2004, promotes the re-shaping of urban space by providing legal support to control the design of development projects and is highly expected. This paper, taking the pioneer case of Portland, Oregon, aims to explore the actual method of identifying design issues of proposed development projects under a legal system. The conclusions are as follows:

1) The phase of identifying design issues by municipal planner in writing staff report is critical for accessibility, creativity and efficiency in implementing design review process.

2) Crafting design guidelines which has flexibility respecting designer's creativity and concreteness make it possible to identify the problem is important.

Keywords: Design Review, Design Guidelines, Legal Support, Municipal Planner, and City of Portland

デザイン審査、デザイン・ガイドライン、法的拘束力、行政プランナー、ポートランド市

1. 研究の枠組み

1-1. 研究の背景

2004年に景観法が施行され、これまで自主条例によって運用されてきた景観行政が、今後法的拘束力を伴って積極的な空間デザインの「質」の誘導が図られることが期待される。空間の質とは、まちな美観や個性にとどまらず、住みやすさ、歩きやすさ、安全性などの機能面も包含するものであり、地区計画等の数値基準等からなる事前確定基準は法的拘束力を伴う基準ではあるが運用が硬直的・画一的となり、空間の質を誘導していくには、単独では不十分である¹⁾。一方、要綱や条例に基づき申請者と行政又は専門家からなる第三者組織（景観アドバイザー会議等）の間で、協議を通じて個別対応でデザイン誘導を図る試みも多く自治体で見られるが、法的根拠が無く限界がある。今後景観法を活用し、協議結果に法的根拠を持たせる事が可能となり、そのため新たに仕組みを構築し、運用方法を検討する必要がある。

日本に先行して法的拘束力を伴うデザイン審査を実施している米国都市の運用実態から学ぶことは有用である。Punter(1999)²⁾は、米国5都市（Seattle, San Francisco, Portland, Irvine, San Diego）のデザイン審査制度を取り上げ、デザイン審査の手続きやガイドラインの記述等について分析し、特にポートランド市のデザイン審査は、都市政策の中で十分に体系化され、透明かつ民主的・効率的なプロセスとなっており、その上デザイナーの創造性を促進するものであると評価している³⁾。しかし、運用実態を検証したのではないため、本研究の目的を満たすものではない⁴⁾。

1-2. 研究の目的

本研究では、米国オレゴン州ポートランド市の法的拘束力を伴うデザイン審査の運用実態を、既往研究で課題として指摘されている次の

2つの視点から明らかにし、それらの課題に対応し得るデザイン審査の運営の方法論について考察する。

(1) デザイン審査における行政プランナーの役割

国内の事例研究より、透明性の欠如により、行政担当者による提案が画一化、若しくは提案が抽象的になり無効化⁵⁾してしまい、地区の目標を実現する上で十分な誘導が図れないという課題がある。又、透明性を確保するに伴い、協議手続きへの各参加主体の役割や参加形態に関する議論の必要性も指摘されている⁶⁾。行政担当者のみによる協議から、専門家を含む第三者組織による協議体制を数多く事例が近年は増えている。しかしその中で行政プランナーが何をすべきかは十分議論されていない。この点において解明が待たれる。

(2) デザイン審査における誘導基準のあり方

窪田(2001)⁸⁾は、行政による規制は、行政の裁量を十分に合理的な方向に導くことができる基準を持たなければならず、それを満たさない場合、行政側の基準が無効となる。敷地の固有性に相応しい創造的デザインの余地を残しつつ、かつ地域の固有性を明文化するという課題は大きい、と述べているが、法的拘束力を伴う審査における基準のあり方についての議論はされていない。

1-3. 研究の方法

本研究では米国オレゴン州ポートランド市のデザイン審査を取上げ、まずデザイン審査に関連する制度や手続き、デザイン・ガイドライン(以下 DG。DG(一つの基準)の集合を示す場合 DGs)の内容に関連する各計画を整理し、法的位置づけを確認する(第2章)。次に、実際にデザイン審査が実施された事例について詳細に協議内容と経過を追い、どのように問題点が指摘されたかを明らかにする(第3章)。その整理から、特に透明で効率的、かつ創造性を尊重した審査をして

* 備山手総合計画研究所
** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授・工博

*** 東京大学大学院新領域創成科学研究科環境学専攻
教授・工博

**** 工学院大学建築都市デザイン学科 助教授・工博

***** 金沢工業大学建築都市デザイン学科 専任講師・工博

***** 名古屋大学大学院環境学研究科都市環境学専攻
助教授・工博

Yamate Planning Cabin Inc.
Prof., Department of Urban Engineering, Faculty of Engineering, The University of Tokyo, Dr. Eng.
Prof., Graduate School of Frontier Sciences, The University of Tokyo, Dr. Eng.

Assoc. Prof., Department of Architecture and Urban Design, Kogakuin University, Dr. Eng.

Assistant Prof., Department of Environmental and Urban Design, Kanazawa Institute of Technology, Dr. Eng.

Assoc. Prof., Department of Environmental Engineering and Architecture, Graduate School of Environmental Studies, Nagoya University, Dr. Eng.

いく上で重要な段階である、スタッフレポート作成段階に着目し、行政プランナーがどのようなDGsをどのように解釈したか、事例をもとに分析する（第4章）。

以上から、透明性を確保した上で、客観的でありながら創造性を受容する、法的拘束力を伴うデザイン審査における問題点指摘の方法論の要点を整理する。

2. デザイン審査の制度的枠組み

2-1. オレゴン州・ポートランド市の土地利用・建築関連制度

「土地保全及び開発法」⁹⁾により、土地利用決定の基準となる総合計画を策定することが、全ての市と郡に義務付けられた。同法では、総合計画が個々の土地利用決定行為を拘束する「法的文書」として位置づけられる。総合計画は土地利用規制に関わる根本的な方針を示す。また、準司法的な土地利用決定に際し、事前の通知が必要なこと、通知には、決定の際どの基準を根拠に判断を下したのかの説明の必要性が述べられていること、市民参加の権利が保障されなければならないこと、計画規制上の決定は“所見 (findings)”に基づいて行なわれなければならないこと¹⁰⁾、等を求めている¹¹⁾。

ポートランド市の都市計画制度体系は、図-1の通りである。土地利用審査と建築許可審査は、都市計画局(Bureau of Planning)により委任された開発サービス局(Bureau of Development Service, 以下BDS)の開発審査部が運用に責任を負う¹²⁾。

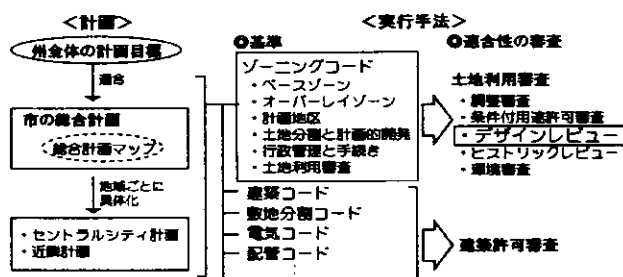


図-1. ポートランド市の都市計画制度体系

ポートランド市では、全ての新規開発、既存開発の改修等には建築許可審査が要求される。更に、対象敷地の位置や申請された用途等によって、土地利用審査も課せられ、都市計画局による承認が建築許可審査の前に必要となる。

開発の提案の内容やオーバーレイ・ゾーンにより、デザイン審査、ヒストリック・デザイン審査などが課せられ、また申請者の裁量で調整審査（開発基準の例外を認めることの適否を審査）、条件付用途許可審査を受けることができ、審査によって審査主体が異なる。また、それらは合併して一度に行なわれることもある¹³⁾。

2-2. デザイン審査に関する法規定

2-2-1. デザイン審査

市が指定したデザイン地区内ではデザイン審査がコミュニティ・デザイン基準¹⁴⁾に従うことが求められる。デザイン審査は、開発が、敷地や地区の認識された特別なデザインの価値を高め、保全することを保障する。デザイン審査の手続きは、審査を受ける敷地が位置するデザイン地区や提案のタイプによって変わる。

2-2-2. 審査の対象

デザイン審査では、審査主体であるデザイン委員会¹⁵⁾により次のことが決定される：

- 1) ゾーニングコードの開発基準との適合性の承認
- 2) DGs との適合性の承認
- 3) 調整、緩和措置の承認¹⁶⁾
- 4) 高さ・容積率制限緩和・容積率移転の承認

1)では、最高高さ、容積率、用途、駐車場・荷捌きに関する規定、建築線基準、一階の窓の長さ・面積、一階の用途、駐車場アクセス禁止街路が事前確定基準としてゾーニングコードに定められており、基準との適合性の審査及び調整審査が行なわれる。

2-3. デザイン審査の手続き

開発プロジェクトの規模、位置などにより、手続きⅠ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳの土地利用審査を経ることとなる¹⁷⁾。手続きⅠ、ⅡはBDS職員による簡易な審査であり、手続きⅢでは、申請事前協議と公開審査が課せられ、関連各局代表や近隣組織の代表、その他影響を受けうる組織の代表が招待され、計画案について協議を行なう（図-2参照）。この手続きが最も市民の発言の機会が多く、本研究の目的を満たすものであるため、以降は手続きⅢを見ていく。

手続きⅢデザイン審査では、申請事前協議、通知・スタッフレポート作成、公開審査の3段階で、各段階の目的と各主体の参加形態（意見の出し方）が異なる。

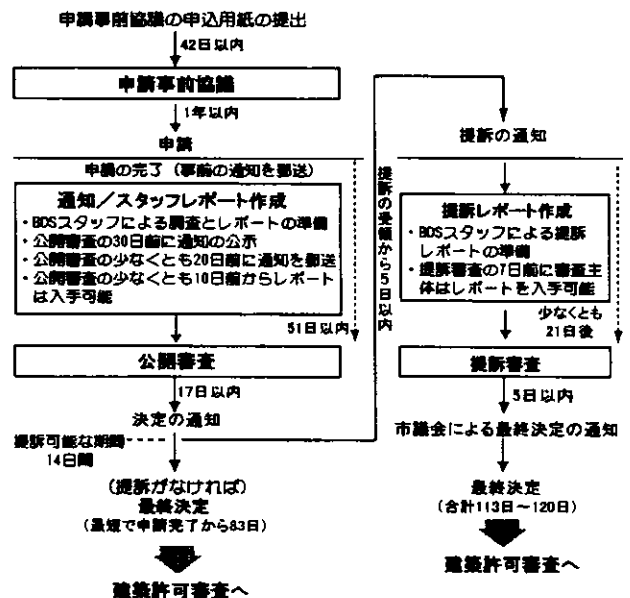


図-2. ポートランド市の土地利用審査(手続きⅢ)フロー

2-3-1. 申請事前協議段階における問題点指摘

申請事前協議では、申請者からの提案と関連各局がもつ基準との適合性を確認するための、関連各局との質疑応答、デザインの早期の段階で都市デザインの観点からの問題点を抽出することを目的とする。申請者、BDS職員、関連各局¹⁸⁾代表。近隣組織代表も招かれる。

BDS職員には①Process Manager、②Conference Coordinator、③City Planner¹⁹⁾の3つの担当があり、それぞれ①手続きに関する情報提供、②申請事前協議の司会進行担当、③DGsや開発基準に関する情報提供とDGsを根拠にデザインに対し“所見”作成、を担う。

関連各局代表は、各局がもつ方針・基準を根拠に問題点を抽出する。近隣組織の代表も傍聴者として招待される。誰でも参加可能であるが、「意見より事実」についての情報交換が主目的であるため、市民発言の機会は時間がある時のみと制限される（一件につき90分）¹³⁾。

2-3-2. 通知/スタッフレポート作成

申請者は申請事前協議を受けてデザインを修正・発展させ、一年以内に土地利用審査に申請する。BDS 職員は申請があったことを一般市民や関連各局に対して通知¹⁴⁾し、申請時の詳細な計画案に基づいて、e-mail や Fax 等の文書による意見を集める。通知には審査の対象となる申請者による計画案と周辺と関係を示す図面、計画案の内容（用途等）、土地利用審査の手続きの情報を含む。寄せられた意見を BDS 職員が DGs を根拠に集約して、公開審査で議論する“所見”や“問題点（案）”を整理したスタッフレポートを作成する。

2-3-3. 公開審査における問題点の確定とデザイン変更

公開審査には申請者、デザイン委員会、BDS 職員、関連各局代表、近隣組織、認定された組織の代表、一般市民が参加し、発言の機会を提供する。公開の場で、問題点の追加、所見の修正を行い、申請者に他の解決策の検討を求める“問題点”を確定する。問題点に対し代替案のアイデアも提示する。

2.4. デザイン審査の内容

2-4-1. デザイン審査に適用される DGs

本研究で取上げるセントラルシティ内でのデザイン審査実施の際、二つの DGs が適用され、両者との適合性が審査され、レポート作成の際の判断基準ともなる。セントラルシティにおけるデザインの基本的枠組みを示す「セントラルシティ基本 DGs」¹¹⁾ (28 の DG、表 1) と、枠組みを受け、それを補足し、当該地区に特有のデザイン上の論点に焦点を絞った「地区別 DGs」¹²⁾ である (図-3)。ゾーニングコードには、これら DGs をデザイン審査の承認基準として、法的にも位置づけている¹⁵⁾。

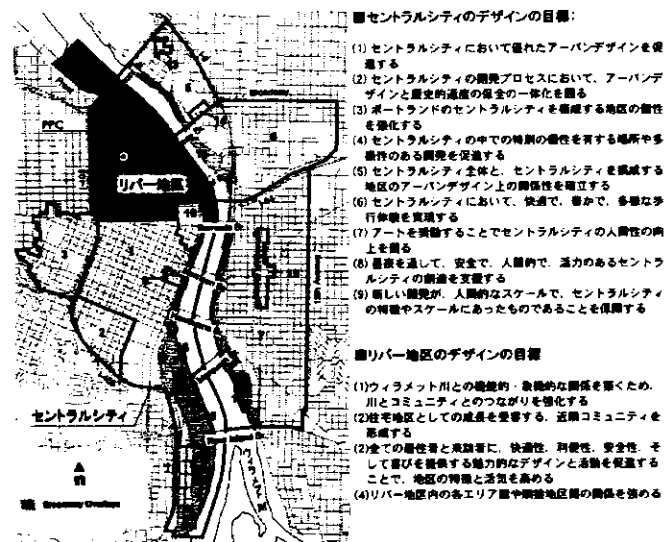


図-3. セントラルシティ地区とサブ地区

2-4-2. 「デザインの目標」と各計画との関係

セントラルシティ基本 DGs はアーバンデザインの方針に基づいて、地区別 DGs は地区別方針に基づいて「デザインの目標」が設定され

ており、目標に基づき DGs の内容が作られている。本節ではまず「デザインの目標」と各種計画との関係を整理する。

ポートランドでは、全市、地域、近隣の三層の計画が策定される。

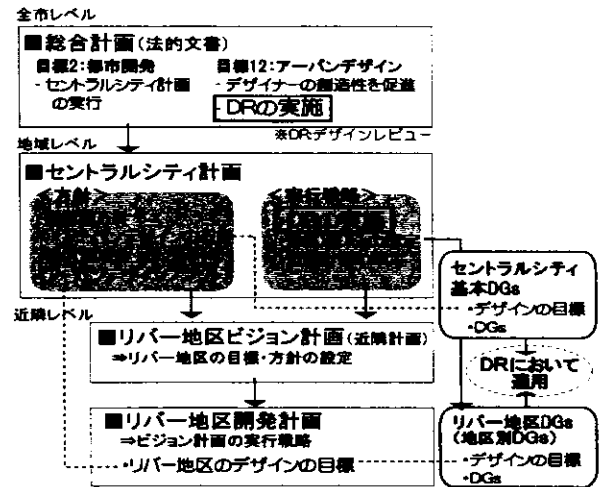


図-4. 「デザインの目標」と各種計画との関係

総合計画の「将来のビジョン」には、12 の目標が掲げられ、目標 12 の“アーバンデザイン”には、建築家やデザイナーの創造性を促進しながらデザインを誘導すること、ポートランドのアイデンティティ・環境・歴史にとって、そしてその性格の向上にとって重要な地域において、デザイン審査を行なうことが盛り込まれている。

セントラルシティ計画は、機能別方針、地区別方針、ゾーニングマップから構成される。機能別方針は、セントラルシティ全域を対象とした、アーバンデザインや歴史的環境保全等 12 の方針から、地区別方針は、セントラルシティを構成する 8 つの地区毎のアーバンデザインプランから構成される。それぞれの方針について、実行戦略が設定され、アーバンデザインの方針の実行戦略には、デザイン審査を実施すること、地区毎の DGs を策定すること、近隣計画を策定することが設定されている。

近隣地区では、セントラルシティ計画を受けて、近隣計画が策定され、当地区の都市像が示される。近隣地区の一つであるリバー地区(後述)では、その実現戦略を「リバー地区開発計画」の中で設定している。その中には、近隣地区のデザインの目標が設定されている。

地域～地区レベルでの将来像が体系的に描かれ、各レベルで示される空間の将来像を元に、「デザインの目標」が設定されている。

2-4-3. DGsの構成と項目

両者の各 DG は、ポートランド市のアーバンデザインへの取組みによる成果や課題とその根拠を述べる「背景」、課題を解決し魅力をさらに向上させるための誘導の方向性を述べる「誘導指針」、そしてその誘導指針を達成した事例とその理由を述べている「誘導指針を達成しうる例」から構成される(表-1、2、6)。「中間的領域」や「個性化」のように、客観的評価が難しい DG の場合、特に多く「例」が示されている(表-1)。地区別 DGs は、地区毎の「デザインの目標」の実現のため、セントラルシティ基本 DGs の 28 の DG を更に拡充した内容となっている(表-2)。

両者とも「デザインの目標」に基づき、民間開発のデザインを通じ

て達成してもらいたい“性能(performance)”を示す DGs である。

表-1. セントラルシティ基本 DGs の項目

| No. | DG | 「指導指針」の数 | 「指導指針を達成しうる例」の数 |
|-------------------------|--------------------------|----------|-----------------|
| ④ ポートランドの特色 | | | |
| A1 | 川と結びつける | 2 | 5 |
| A2 | ポートランドのテーマを強調する | 1 | 7 |
| A3 | ポートランドの街区構造を尊重する | 2 | 4 |
| A4 | (統一感を生み出す)共通した要素を用いる | 1 | 5 |
| A5 | 地域を高め、美しく、個性化する | 3 | 12 |
| A6 | 建物を再利用/修復/復元する | 1 | 6 |
| A7 | 都市の歴史感を創出し、維持する | 1 | 6 |
| A8 | 活気に満ちた街路景観の創出に貢献する | 3 | 5 |
| A9 | “ゲート”を強化する | 1 | 9 |
| ⑤ 歩行者の目的 | | | |
| B1 | 歩行者のシステムを補強し、向上させる | 3 | 5 |
| B2 | 歩行者を保護する | 3 | 5 |
| B3 | 歩行者の障害物を取り除く | 1 | 6 |
| B4 | 立ち止まったり眺めたりする場を提供する | 2 | 6 |
| B5 | 広場や公園、オープンスペースをうまく創る | 3 | 5 |
| B6 | 天気からの保護要素を創出する | 1 | 7 |
| B7 | バリアフリーデザインを取り入れる | 1 | 2 |
| ⑥ フォンク・スタイル・デザイン | | | |
| C1 | 眺望の機会を向上させる | 3 | 5 |
| C2 | 開発の質と持続性を促進する | 1 | 5 |
| C3 | 建築の一体性を尊重する | 2 | 5 |
| C4 | 既存の建築の文脈を補完する | 1 | 5 |
| C5 | 首尾一貫性をもってデザインする | 1 | 6 |
| C6 | 建物と公共空間との間の中間的領域を形成する | 2 | 9 |
| C7 | 活気ある交差点を形成するように隣接をデザインする | 3 | 7 |
| C8 | 建物の低層部を際立たせる | 1 | 2 |
| C9 | 歩道レベルを柔軟に利用できる空間として創出する | 1 | 2 |
| C10 | “侵入”要素を取り入れる | 2 | 6 |
| C11 | 屋根を統合し、屋上を利用する | 2 | 6 |
| C12 | 屋外照明を統合する | 2 | 2 |
| C13 | サインを統合する | 3 | 2 |

表-2. リバー地区 DGs の項目

| No. | DG | 「指導指針」の数 | 「指導指針を達成しうる例」の数 |
|-------------------------|---|----------|-----------------|
| ④ ポートランドの特色 | | | |
| A1-1 | 川の重要性を補強するよう、ウイラメット川と近隣地区を繋げる | 1 | 4 |
| A3-1 | リバー地区全域に渡り、川や隣接する近隣地区との間の歩行者の移動を促進するよう、便利な乗り場を創出する | 1 | 0 |
| A5-1 | 次の目標を設定して、リバー地区内の各部分の個性を明確化し、質を向上させる | 8 | 15 |
| A5-2 | 歩行者にとって快適で、リバー地区にとって重要な役割の回廊となるよう N.W. Frank Ave を向上させる | 1 | 2 |
| A5-3 | N.W. Burnside の明るい照明を強調する | 1 | 2 |
| A5-4 | 大通りとしての設えや歩行者環境を改善し、West Burnside Street を向上させる | 1 | 5 |
| A5-5 | リバー地区の質、特徴、イメージを向上させるよう、“水”や水をテーマとしたデザインを取り入れる | 1 | 0 |
| A5-6 | 市民の楽しみが向上するよう、アートやその他の特別なデザインのものを取り入れる | 1 | 0 |
| A8-1 | 建物と歩道との間に設置する壁や門は、社会的な交流を生むようにデザインする | 1 | 0 |
| A9-1 | 輸送地区からのゲートとなる位置では、地区の特別な質に調和させ、出入口の明確な景観を創出する | 1 | 0 |
| ⑤ 歩行者の目的 | | | |
| B1-1 | 建物の歩道側には人間的尺度や面白さを創出する | 1 | 0 |
| B1-2 | 公共交通と歩行者を便利かつ効率的に結ぶ歩行者動線上の地点に、主要な建物入口を配置する | 1 | 0 |
| B5-1 | Fanner Creek 公園街区を、近隣公園としてだけでなく、公園街区ネットワークのキーリンクとして強調させる | 1 | 2 |
| B5-2 | 川や橋を主要なランドマークとして強調し、地域の交通動線として保護する | 1 | 4 |
| B6-1 | 公園の歩行者の移動を奨励するよう、人間的尺度な屋外照明を提供する | 1 | 0 |
| ⑥ フォンク・スタイル・デザイン | | | |
| C1-1 | 地上駐車場や駐車場の外観を、視覚的に周囲の環境と調和するようデザインする | 1 | 3 |
| C1-2 | 建築デザインを尊重するよう、サインやオーニングを一体的にデザインする | 1 | 3 |
| C2-1 | リバー地区の環境を強調するよう、河川や水廊に對する設置の機会を増やす | 1 | 3 |
| C3-1 | 地上駐車場は、将来のインフィル開発を提供できるように建物や配置し形態をデザインする | 1 | 0 |
| C7-1 | 駐車場出入口の横丁への設置や、街路に接する一階に賑わい用途を配置するなどして、住宅の駐車場に出入りする自動車から歩行者への影響を軽減させる | 1 | 0 |

3. デザイン審査の協議手続きにおける問題点指摘

手続きⅢのデザイン審査が行われた、リバー地区に立地する Park Place Condominiums (以下 PPC、図-4) の事例について、スタッフレポート¹³⁾ や議事録、BDS 職員へのインタビューから、デザイン上の問題点が指摘されるまでの協議の経過を詳細に整理した。なお、PPC の計画内容は表-4 に、敷地特性は図-11 及び表-4 に記述する。

3-1. 申請事前協議

2001 年 1 月 23 日に申請事前協議が行われた¹⁴⁾。図-5~7 等の図面をもとに BDS 職員や関連各局から挙げられた所見の要点は、①低層部の立面と 1 階の窓の設えに特別に注意を払わなければならない、②商業用途の店頭は重要である、③この開発と周辺の独特な状況(敷地の南側の公園や歩行者空間や、敷地の東側のボードウォーク)との関係を考慮することが重要で、賑わいのある歩行者環境と、質の高い素材を用いた思慮深い建物のデザインを創造すべき、④高さ制限緩和の審査を受ける必要がある(以上 BDS 意見)、⑤ 10 番及び 11 番通りは駐車場アクセス制限街路であり、この通りに面して駐車場出入口を設けるには、調整審査が必要である(交通局)、⑥街路樹を提供すること(公園局)、などの意見が伝えられた。市民からの意見は無かった。

以降は、本稿の目的に即し、特に市民や専門家からの意見が集中した、高さ制限緩和や Kearney 歩行者広場のデザインについてどのように協議が進められたかを中心に整理する。

3-2. 通知段階における意見の収集

申請事前協議から半年後の 2001 年 7 月 13 日に土地利用審査に申請した。計画案は申請事前協議時点より全体的に詳細化され、Kearney 歩道状広場については、レストランが占有する植栽帯で囲まれた空間が提案されていたが、市民に公開された空間に修正された(図-8)。8 月 17 日の通知後、近隣住民や隣接する公園の設計者から意見文書が、BDS 宛に送られた。住民からは、計画案は眺望を阻害しており、DG の C1 に抵触し、高さ制限緩和の承認基準を満たしていないという意見が三通(8 月 21 日/22 日/31 日)、公園の設計者からは、Jamison Square と Kearney 歩道状広場、そして本敷地の中庭までの連続性が確保されていないという意見や、この地域のオープンスペースに関する計画にあるように一貫した二列の街路樹を歩道状広場に提供すべき、という代替案であった(8 月 21 日)。交通局や水道局等の関連各局からは、この計画案を支持する回答が寄せられた。

3-3. スタッフレポート作成段階における意見集約と問題点(案)抽出

BDS 職員は、適用される DGs を解釈し、所見をレポートに記入した。寄せられた回答に含まれる全ての意見は、スタッフにより次の 3 つに篩い分けられた：

①近隣住民により、計画案は高さ制限緩和の承認基準を満たしていないという反対意見が上げられたが、この敷地は眺望保全地区外であり、

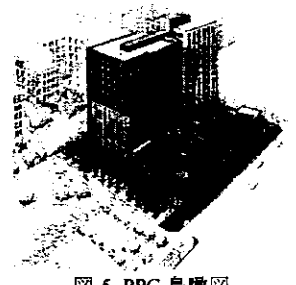


図-5. PPC 鳥瞰図

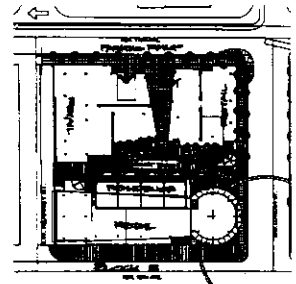


図-6. 申請事前協議時の図面

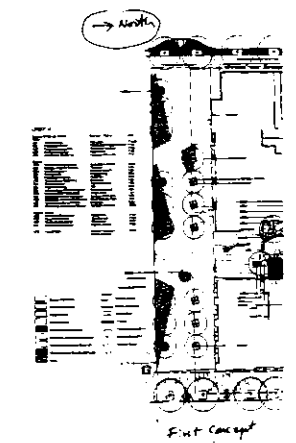


図-7. 申請事前協議時の Kearney 歩行者広場

承認基準と適合していると BDS 職員が判断し、所見にその旨を記述し、その異議を却下した。

②隣接する公園の設計者からの意見を受け、BDS 職員は、DG の BI と適合していないと判断し、「Kearney 歩道状広場内の芝生の面積を再検討し、人の流れが良くなるよう移動させ、さらにベンチ等の設置によって公園や歩行者を眺められるようにすべき」という“問題点(案)”を抽出し、所見に「この基準は満たされていない」と記述した。

③隣接する公園の設計者から歩道状広場のデザインの代替案が寄せられたが、BDS 職員はレポートでは扱わず、申請者に一つの代替案として示すのみであった。

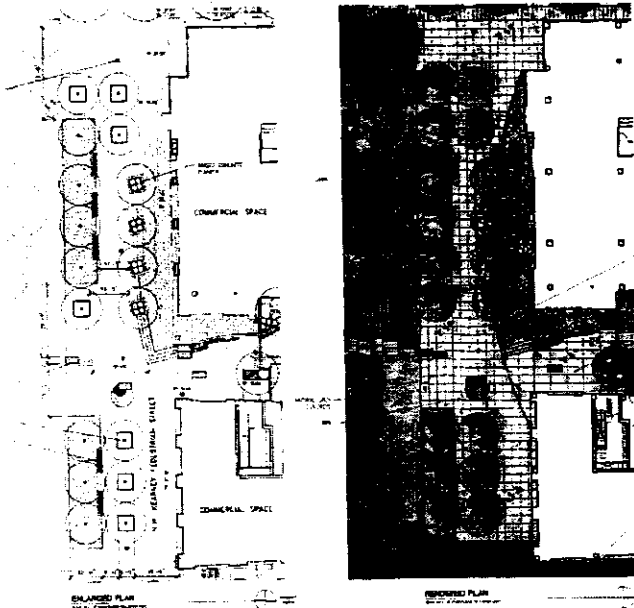


図-8. デザイン審査申請時の Kearney 歩行者広場

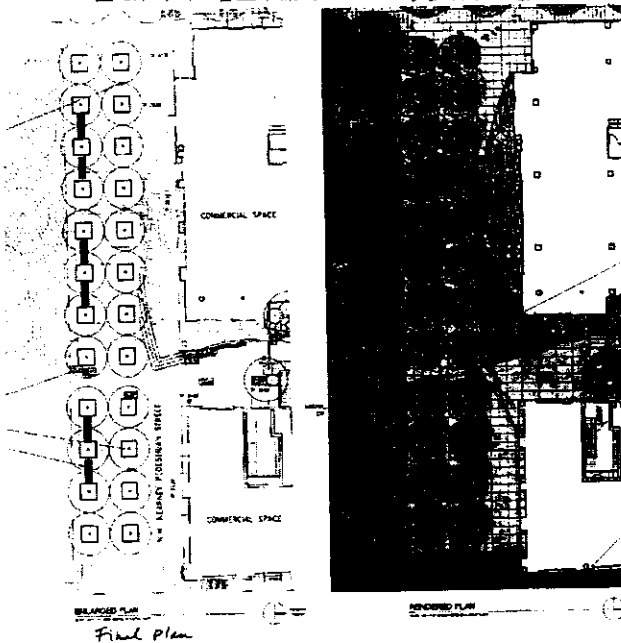


図-9. 承認された図面(芝生は撤去、街路樹配置も修正、ベンチも公園に向けて設置)

9月6日に行われた PPC の公開審査では、米国建築家協会ポータランド支部都市デザイン委員会からは「この計画案を支持する」という

意見、当該近隣組織の都市計画委員会から高さ制限緩和に関して「組織内では合意が得られなかった」という意見が出され、承認を巡って議論がなされ、デザイン委員会は申請者に、「他に考えられる建物のボリューム配置の考え方を示す補足資料を要求」した。つまり委員会により、BDS 職員による高さ制限緩和に関する所見が修正され、問題点も追加され、確定し、申請者に提示された。Kearney 歩道状広場については、公園に隣接する芝生の面積の縮小と、広場の端にあるベンチを、広場のより賑わいのある位置に移動すること、等の修正すべき問題点が決定された。

その後の 10 月 18 日の公開審査で、計画案が含んでいた問題点を解消するデザインを申請者が提示し(図-9)、またボリューム配置や高さに関する 3 つの案を提示し、現在の計画案が最も優れているという説明に近隣組織も納得し、この計画が承認された。

2 章の分析より、BDS 職員によるスタッフレポート作成段階において、DGs を解釈して問題点を指摘しているが、この段階で市民、在野の専門家、各局の意見を受けて、さらに BDS 職員の立場としての意見も含め、論点を整理し、問題点(案)を抽出することが、透明で効率的な協議を進めていく上で重要な段階となることが分かった。

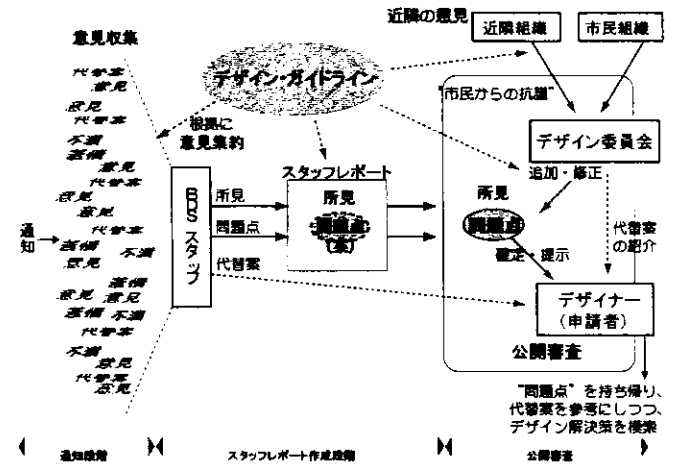


図-10. 協議の運営

表-3. 各段階における各主体の参加形態

| | 申請事前協議 | 通知/ スタッフレポート作成 | 公開審査 |
|----------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| デザイナー (申請者) | ・提案内容の発表 ・問題点をもとにデザインを修正・発表 | | ・提案内容の発表 ・問題点をもとにデザインを修正・発表 |
| BDS スタッフ | 承認基準ガイドライン他)や手続きに関する情報提供 | レポート作成 | 承認基準に関する情報提供 |
| 市の関連当局 | 承認基準に関する情報提供 | | 承認基準に関する情報提供 |
| デザイン委員会 | | | 申請者に代替案提示 問題点の追加、 所見の修正 |
| 市民・専門家 | (時間があればコメントできる) | 誰でも回答できる | “市民からの抗議” |

4. DG の解釈からの分析

リバー地区の 6 つの開発事例について、スタッフレポートを元に分析し、BDS 職員により、どのような DG がどのように解釈され、“問題点(案)”が提示されたかを明らかにする¹⁶⁾。

4-1. ケーススタディ対象事例の選定

リバー地区はセントラルシティ内でも特に公園やLRTの駅や線路、歩道状広場といった公共的な空間が多く存在する(図-11)。アーバンデザインの方針には歩行者空間の環境向上があげられており、DGsの内容からも個々の開発と公共空間との関係の丁寧な誘導に努力していることが伺える(表-1,2,6)。1994~2003の間にリバー地区で49件の申請があり、取上げた6事例は全て上記の公共空間と接し、表-5から分かるように6事例全て公共空間とつながる部分においてデザイン修正がなされた。また、建築計画や敷地特性は異なっている(表-4)。更に全事例とも市民からの発言の機会が多い手続きⅢを経ており、本研究のケーススタディの対象として、適切であると考えられる。

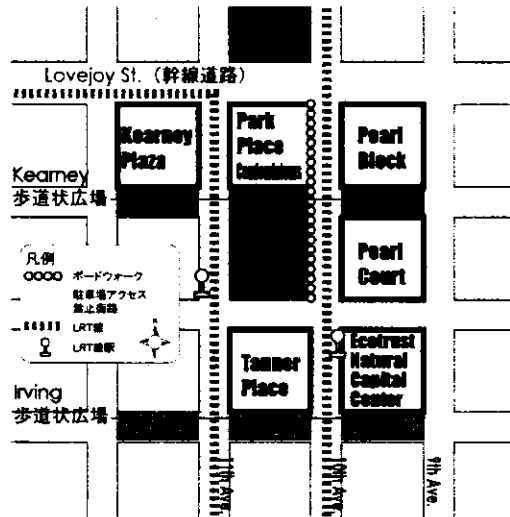


図-11. ケーススタディ事例と公共空間の関係

4-2. DG の内容とその解釈からの分析

各 DG の内容と 6 つの開発事例での解釈から、敷地特性やデザイン要素に応じてどのように解釈されるかを整理した。表-6 は、特に問題点指摘の根拠になることが多かった DG の B1 とその解釈を整理したものである。1 つの根拠に対し解釈の内容が、各開発事例を取り巻く敷地特性や建築計画、また同一のプロジェクトでもデザイン要素に対応して異なっている。達成したい性能を示した「誘導指針」やそれを具体化した「誘導指針が達成される例」^{※17}を柔軟に解釈し、所見や問題点を指摘しているのが分かる。

4-3. 各デザイン要素に適用される DGs

スタッフレポートより、一つのデザイン要素に適用される DG の数を整理したところ、審査する際、一つのデザイン要素に対して複数の DG が適用されているのがわかる(表-5)。これにより、提案されたデザインでは、何の性能が達成されていて、何が達成されていないか、このデザインの抱える問題は何かを、BDS スタッフやデザイン委員会が、敷地特性・建築計画に応じて DG を解釈し、問題点を抽出し、デザイナーに提示しているのが分かる。

表-5. 各デザイン要素に適用される DG (アルファベットは開発事例の名称)

| 要素 | A | B | C | D | E | F |
|-------------------|---|---|---|----|---|---|
| 素材 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| ファサード | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 | 5 |
| 一階部分の用途の配置 | 6 | 5 | 6 | 5 | - | 2 |
| オーニング・キャブー | 6 | 1 | - | 4 | 7 | - |
| コーナーのデザイン | 5 | 1 | - | 6 | 1 | - |
| 入り口の配置 | 3 | 4 | 5 | 2 | 4 | 3 |
| 一階部分と公共空間の関係のデザイン | 7 | 4 | 6 | 10 | 4 | 6 |

以上より、ポートランドでは、敷地特性に応じて柔軟に問題点を指

表-4. ケーススタディ事例の計画内容と敷地の特徴

| | Park Condominiums (2002) | Tanner Place (1998) | Ecotrust Natural Capital Center (2001) | Pearl Block (2002) | Pearl Court (1996) | Kearney Plaza (1998) |
|------|---|---|--|--|---|---|
| 図面 | | | | | | |
| 計画内容 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地西側の高層棟 13 階、150ft の高さ 当該地区の高さ制限 75ft を越えるもので、高さ緩和が審査承認された事例 2 階以上は全 124 戸の分譲住宅 1 階に商業(床面積 14,800 ft²) 敷地西側車道から入る地下駐車場(134 台)や荷捌きへの入口が 1 階西側に配置 1 階南側に店舗と公園方向を向くテラスが配置 敷地東側のタウンハウス 2 階建て、商業 2 棟の間中庭が Kearney 歩行者広場と敷地北側の歩道とを連結 | <ul style="list-style-type: none"> 4 階建て 122 戸 分譲マンション 11,350ft²の商業スペース 146 台分の地下駐車場 コの字型で Irving 歩道状広場に面して中庭を配置 駐車場出入口が 10 番通り側に | <ul style="list-style-type: none"> 敷地東側のレンガ倉庫を改修し、事務所、商業用途 レンガ倉庫の耐震補強として機能する階段室タワーが二つ、倉庫に接して新築 敷地西側には、38 台分の地上駐車場 敷地の北西部分に、もともとあった倉庫の壁面のみ保存 駐車場の西側に、植栽帯と鉄骨フレーム(スクリーンウォール)に付属する、座れる場が設置され、通りに対して駐車している自動車を遮蔽 | <ul style="list-style-type: none"> 10 階建て 2 階以上は 163 戸の住宅 1 階に商業 地下 1 階に駐車場(126 台分) 敷地東側に地下駐車場への出入口 コの字型開発で、敷地南東部に 37 台の地上駐車場と 2 台分の荷捌きスペース 敷地南側に、Kearney 歩道状広場に面して小広場を配置 | <ul style="list-style-type: none"> 4 階建て 194 戸の低収入者用賃貸住宅 敷地南側に駐車場出入口 | <ul style="list-style-type: none"> 5 階建て 131 戸の賃貸住宅 1 階に商業(9,000ft²) 敷地西側 1 階に地下駐車場、荷捌きスペースへの出入口 地下駐車場(159 台分+39 台分の駐輪場) 敷地南西角地に公園に面する広場 |
| 敷地特性 | <ul style="list-style-type: none"> タウンハウス店頭から歩道まで、ボードウォークの一体的舗装 敷地西側に LRT 線路 敷地南側に Kearney 歩道状広場があり、Jamison Square に接する 敷地北側は交通量の多い幹線道路 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地の北側は道路を挟んで Jamison Square 南側は Irving 歩行者広場 敷地の東西両側に LRT 線 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地西側の歩道に LRT 駅 敷地の北西の街区に Jamison Square 敷地の西側の駐車場には、敷地の北側と南側の歩道とを結ぶバスと、倉庫 1 階のカフェと LRT 駅を結ぶバスがクロスしている。 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地南側に Kearney 歩道状広場 敷地西側に LRT 線路があり、その先にボードウォーク 敷地北側は交通量の多い幹線道路 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地の北側に Kearney 歩行者広場 敷地西側に Jamison Square とボードウォーク | <ul style="list-style-type: none"> 敷地の北側は交通量の多い幹線道路 敷地南側は Kearney 歩行者広場 敷地の北側と東側は LRT 線路 |

表-6. セントラルシティ基本 DGs B1 の解釈(所見)

6 プロジェクトのスタッフレポートから、DG B1 が各プロジェクトでどのように解釈されたかを整理・類型化した。×印の解釈は指摘した問題点。

B1: Reinforce and Enhance the Pedestrian System

背景(Background):

ポートランドの Central City には多様な環境が存在する。それらは便利で有効な歩行者システムによってつながれ、活性化される。Central City 内で歩行者システムを主要な交通手段として重視することは、歩道レベルの活気のある街路景観の発展に決定的である。敷地計画や建物全体のデザイン、ファサードの歩道レベルの明確化、公共道路における一貫した素材の色調は、セントラルシティ内の地区間、あるいは地区内の歩行者の移動を高める。地区間を結び、歩行者の移動を奨励するのは、お互いの地区間の視覚的なつながりと同時に、システムの連続性が大きく影響する。

歩道は、公共道路の中の主要な歩行ゾーンであり、歩き、立ち止まり、買い物し、おしゃべりなど多様な機能として利用される。歩道は 4 つの異なるゾーンに分けられる(建物側から歩道の縁石側に順に)建物の正面ゾーン、移動ゾーン、ストリートファニチャーゾーン、そして縁石。これらの異なる要素、パターン、素材の適用を通じたこれらのゾーン間の区分は、歩道の異なる機能を認識させる。民間開発は、建物の正面ゾーンのデザインや明確化を通じて、歩行者システムの補強に貢献する。ファサードの平面やきめ細かな開口部の多様性は、建物の歩道レベルの表現の例である。

伝統的な 200-foot の街区構成と、それと対比的なより大きな街区は、歩行者システムに多様性を与える。街区を越えた歩行者空間のつながりの供給は、一貫した歩行者システムを維持する。さらに、これらは、特別に歩道に配慮した特徴をもつ開発を提供することになる。なぜなら交差点間の街路正面はより長くなり、歩道が、メインの入り口、ロビー、大きな窓、その他歩行者に配慮した建物の要素に面する機会が増大するからである。

誘導指針が達成される例(This guidelines may be accomplished by):

- 1)歩道空間内で異なるゾーンを定義し、向上させる。この写真は、Lloyd District の NE Broadway から東をみた眺めである。写真の左から右に順に:建物正面ゾーン、移動ゾーン、ストリートファニチャーゾーン、そして歩道の縁石である。さらに、縁石の右側の路上駐車場、自転車レーン、そしてモーター付の乗り物用のレーンは明確に認識され、歩行者環境と他の用途を収容するよう意図されたエリアを明確に区別させるのに役立つ。
- 2)隣接する歩道空間内に多様な体験を提供する。Equitable Building の前の SW6th 通りここに位置する歩道のこの部分には、プランター、街路樹、ベンチ、そして公共の噴水などの備え付けの要素を取り入れている。これらの要素は、立ち止まったり、休憩したり、単純に歩道上の体験を楽しんだりするといった、多様な選択肢を提供する。
- 3)建物の壁面の一部部分を顕立させる。左の写真は、Irvington 近隣地区の Safeway grocery store の建物正面ゾーンにある、大きな窓、キャノピーと、指向性の照明をデザインに統合している例である。右の写真は、Justice Center にあるディスプレイ・ウィンドウであり、歩道に隣接した小さなギャラリースペースとして機能している。
- 4)歩道の利用を奨励するよう、建物をデザインする。SE 3rd 通りと Ash 通りにある Portland Steak and Chophouse は、歩道と、視覚的・物理的にうまくつながっている。大きな窓やドアの開口部は、歩道の利用を奨励している。移動ゾーンを妨害しない、覆われたスペースを取り入れることによって、歩行者のネットワークをうまく追加している。
- 5)200x200-foot の街区構成より大きな視点で、敷地間を通じる歩行者のアクセスルートを取り入れる。(SW 2nd 通りに敷かれた)この歩行者路は、ダウンタウンの街路グリッドと South Auditorium 地区をつなげる、地区内の歩行者路のネットワークの一部である。

| 誘導指針 1) | PPC | 公共歩道と建物の対応関係 | 歩道から建物の入り口へのアクセスは直接で便利 |
|---------|-----|---------------------|--|
| | TP | 公共歩道と建物の対応関係 | 歩道から入り口へのアクセスは直接的で便利。 |
| | TP | | サインが設置される。文字が入り口の場所を認識させる。 |
| | PPC | 歩道状況場のデザイン | ×Kearney 歩道状況場(以下 KT)内の芝生の面積を縮小し、人の流れを良くするよう奨励すべき |
| | KP | 建築と歩道状況場の対応関係 | ×住宅の入り口にサインが顕立されていない。 |
| | PC | 公共歩道と建物の対応関係 | ×サインのプログラムの顕示が必要 |
| | TP | 建築と歩道状況場の対応関係 | ×Irving 歩道状況場に、デッキ、ベンチ、障壁等が侵入している。 (修正後)・デッキの縮小、芝生や小道の配置の変更により歩行者空間への影響が抑えられた。 |
| 誘導指針 2) | ET | 公共歩道と建物の対応関係 | 4 辺とも広い歩道を確保している。 |
| | ET | 公共歩道と建物の対応関係 | 街路樹が安全な歩行空間ゾーンを定義 |
| 誘導指針 3) | PC | 公共歩道と建物の対応関係 | ・人は 4 つの出入口から中庭まで、そして他の出入口まで通路を通過して別道できる。 |
| 例 2 | ET | 公共歩道と建物の対応関係 | ×ランドスケープはこのプロジェクトにとって重要。スクリーン・ウォールとランドスケープがお互いに補強しあうようにすることで、歩行者の関心が向上される。 |
| | PC | 公共歩道と建物の対応関係 | ×ベンチとプランターを歩道に提案 |
| | KP | 公共歩道と建物の対応関係 | ×KT の樹木の並び、コーナーの入り口の格子、11 番通りのレンガのプランターの間のオープニングを通じた歩行者の流れは、この建物内の多様な空間を楽しむ、多様な集まる場を提供する。 |
| | PPC | 歩道状況場のデザイン | ×ベンチを設置するなどして、公園や歩行者を喚起されるようすべき (×修正後)・ベンチが設置され、公園への喚起と歩行者の風景への喚起が提供される。 |
| | TP | 歩道状況場のデザイン | ×顕立された歩行者オープンスペースの性格を維持しながら、Irving 歩道状況場にランドスケープ、ベンチ、照明が設置されるべき。 (×修正後)・Irving 歩道状況場にランドスケープ、ベンチ、照明が設置された。 |
| | KP | 歩道状況場のデザイン | 街路樹・ランドスケープが設置される。 |
| | KP | 歩道状況場のデザイン | ベンチが設置される。 |
| 例 3 | TP | 公共歩道と建物の対応関係 | ・照明が提案されている。 |
| | KP | 歩道状況場のデザイン | ×照明プログラムが提案されていない。 |
| | PC | 公共歩道と建物の対応関係 | ×照明のプログラムの顕示が必要 |
| | ET | 公共歩道と建物の対応関係 | ・新しい窓の開口は、ファサードを活かす。ポートランドの歴史的な倉庫地区の中心に活気ある印象を与える。主要なファサードの新しい店頭と入り口が、歩道を活気付ける。 |
| 例 5 | PPC | 歩道状況場のデザイン | ×KT のデザインが、公園からこの敷地、そして北側の将来の公園を含む他のブロックへの人の流れを促すようにすべき。 (×修正後)・KT のデザインが、公園からこの敷地、そして北側の将来の公園を含む他のブロックへの人の流れを促す。 |
| | | 歩道状況場のデザイン | ×KT は東西をつなぐ通路として機能する。 |
| | | 歩道状況場のデザイン | ×KT が歩行者空間のネットワークを形成 |
| | PB | 歩道状況場のデザイン | ×中庭は、歩道以外にも南北をつなぐ通路として機能。 |
| | PPC | 建築と敷地内オープンスペースの対応関係 | ・中庭は、歩道以外にも南北をつなぐ通路として機能。 |
| | ET | 建築と敷地内オープンスペースの対応関係 | ・街区間を通じる新しい通路が、アクセシビリティを大いに向上させる。 |

摘するため、“性能”を示す抽象的な DG に、デザイン上の論点(表-6 の「例」のうち太字で示したもの)を含み、柔軟に解釈しうるいくつかの「例」を示すという方法を取っている。法的拘束力を伴うデザイン審査を実行するには、定性的基準でも問題点指摘の根拠となりうる客観的で、かつ創造的に解釈しうる DGs であることが必要である。

5. 考察

以上の分析より、デザイン審査における行政プランナーの役割や誘導基準のあり方の課題に対応し得る、デザイン審査の運営の方法論について、次の通り考察される。

5-1. デザイン審査における行政プランナーの役割

協議手続きにおいて、デザイン委員会は幅広い専門性から意見を述べ、公開の場で決定権限を持ち、市民に対して抗議の機会を提供する。地元組織は、地元住民の意見をまとめ、また地元の関心ごとや、保全・創造すべき価値を熟知しており、その視点から意見を述べる。そして行政プランナーは透明かつ公正・公平・合理的な行政運営に責任があり、公正なデザイン審査を一貫して実施していくため、スタッフレポートに所見を記入し、情報を公開する、という役割分担である。

通知の段階で市民から広く意見を求め、その多くの情報を行政プランナーが DGs を根拠に一度整理し、自身の判断も加え、各基準につ

いての所見を示し、DGを創造的に解釈して“問題点(案)”を抽出する。公開審査で所見と問題点が確定し、その問題点をデザイナーに提示し、デザインの変更を求める。レポート作成段階が、透明性を確保し多くの意見を協議に反映しつつも、創造性を尊重し、かつ効率的な協議運営を可能にする上で重要な段階である^{注18)}(図-10参照)。

4章の分析より、“問題点”とは、開発プロジェクトのデザインを通じて達成させたい“性能”であり、達成すべき性能を盛り込んだ各DGを、一つのデザイン要素に重ねて照らし合わせ、事例ごとに柔軟に解釈し、アーバンデザインの目標を実現していく上で、そのデザイン要素の抱える本質的な問題のみ抽出し、デザイナーに提示している。

5-2 誘導基準の活用・調整の方法論

BDS職員やデザイン委員会は、DGsの記述を根拠にデザインの変更を要求している。ポートランド市のDGsは多くの例を示しているが、これは特定のデザインを規定するためではなく、性能規定のDGsによって創造性を受容しながらも、これを根拠に提案が抱えている問題点を指摘できるよう、客観性を持たせるためである。

多主体がデザイン協議に参加してくるようになると、DGsは多くの意見の整理や合意形成の根拠として、また敷地特性ごとに柔軟に解釈し問題点を特定する根拠になる。これらの役割を最大限発揮できるよう、運用を通じて、DGsの“記述”を修正・進化させていくことが必要であり、そのためには議論を重ねていくことが必要である。審査に関する情報を記録・公開し、解釈に対し、あるいはDGsそのものに対して誰でも意見を述べられるプロセスをつくる。専門家が合理的な判断を下す。その判断に異議を唱えることもできる。このような協議手続きが必要となる。

注

- 注1) この他ポートランドについては、大西・村上3)は、政府間調整機能としてのマスタープランの役割について、州全体の計画目標と市の総合計画の関係性を整理した。村上4)は、セントラルシティ計画策定過程における策定技法を研究した。しかし本研究の目的を満たすものではない。
- 注2) 倉田5)も同様に評価している。
- 注3) どの方針やDGを用いたかを明確に示し、各プロジェクトをこれらDGsに照らし合わせて評価し、どのように一致、不一致しているかを評価し、どのように問題点が解決されたかを説明しなければならない。この法律が、熟達したDGsの記述の仕方と意思決定のプロセスの構築へ導ききっかけとなった。
- 注4) この他、「公開会議に関する法律」10)では、法に基づく全ての政府の会議は、公開されなければならないこと、政府は、市民の参加やパブリック・コメントに関する、政府自身のルールを定めることができることを規定している。
- 注5) BDSは、都市計画局が新しく計画を策定する際やゾーニング修正、DGs策定を行う際、公開審査の場で助言できる。また、建築許可審査で適用される建築コードは、デザイン審査において開発審査部が審査する建築のデザインに影響を与えうるし、デザイン審査が課せられた提案は、最終的には建築許可審査も申請しなければならない。それゆえ、一つの局内に両審査を行なう部を置くことにより、効率的に審査を行なうことができるという利点もあり、現在の体制になった。
- 注6) 但し用途に関する調整審査はデザイン審査とは別に行なわれる。
- 注7) デザイン・オーバーレイ・ゾーン内のある地区では、申請者はデザイン審査を受けるか、数値基準からなるコミュニティ・デザイン基準に従うかを選択できる(2 Track System)。後者は非裁量的審査であり、費用や時間がかかるデザインレビューの代替となる手続きを提供する。
- 注8) デザイン委員会は、都市計画委員会(1)、地域芸術文化会議(1)、地域の代表(1)、

- デザイン・技術・融資・建設・施工管理・土地開発のいずれかに従事していた人(5)(但し一つの専門分野から2人まで)の計8人で構成。
- 注9) “デザイン審査の要求をより良く満たす場合の緩和措置(Modification)”が適用されると、敷地に関連する開発基準(建築コード、駐車場に関する基準など)が緩和される。これらの緩和措置の承認を受けるためには、結果となる開発が、適用されるDGsをより良く満たし、結局のところ適用される規制の目的と矛盾しないことを、申請者が審査主体に示さなければならない。また、審査主体が、提案された開発が、DGsに従うよりも、セントラルシティや地区毎のデザインの目標をより良く満たしている」と判断した場合、いくつかのDGは“適用免除(Waiver)”される。これらのように、デザイナーの創造力に応じて、基準が緩和される仕組みが用意されている。
- 注10) 手続きⅠはBDS職員による非裁量的審査、Ⅱは申請事前協議とスタッフレポート公開がなされる裁量的審査(Ⅱxは敷地分割の場合の審査)、Ⅲは申請事前協議、スタッフレポート公開、公開審査がなされる裁量的審査。デザイン審査年間平均件数(括弧内数字はCity Planner一人当たりの担当件数)は、手続きⅠ: 21.3件(3.6)、手続きⅡ: 212.7件(35.5)、手続きⅢ: 24.7件(4.1)。(平均件数は2001~03の平均値、City Plannerは6人)
- 注11) 環境サービス局、水道局、交通マネジメント局、消防局、公園局など。
- 注12) City Plannerには、建築やアーバンデザインを学んだ者、若しくは建築設計事務所から転職してきた人などが就いている。
- 注13) 市は、申請前に近隣組織と協議することを、申請者に強く推薦している。法的には位置づけられていない。
- 注14) 公開審査の少なくとも20日前までに、BDS局長は地域交通機関、メトロ、オンゴン交通局、都市成長境界線内ならば敷地から400ft以内の土地所有者、線外ならば500ft以内の土地所有者、敷地の位置するところの認定された組織、敷地から1,000ft以内の全ての認定されている組織に、申請があったことを告げる通知を郵送する。
- 注15) “Design Review”, Title33, Planning & Zoning Code, 33.825に規定。
- 注16) 各事例のStaff Report and Recommendation to the Design Commission参照。
- 注17) 1970年代のDGsは、問題点を指摘しうる具体性のないものであった。以後、この地域での詳細な空間特性の調査等を基に、DGsが改良され、「達成される例」を示すようになった。これは、市内に存在するプロジェクトで、DGsの意図を伝えるのに適切とされたものを取上げたものである。
- 注18) 公開審査の場で、問題点の追加、所見の修正も行なわれるため、また“市民による抗議”の場も設定されており、問題点指摘の際の行政の恣意性が排除され、透明性が確保されている。

参考文献

- 1) 日端康雄・北沢猛: 明日の都市づくり~その実践的ビジョン、慶應義塾大学出版会、p.198, 2002
 - 2) Punter, John : Design Guidelines in American Cities, Town Planning Review, 1999
 - 3) 大西隆・村上威夫: マスタープランによる都市計画権限の政府間調整~米オレゴン州の土地利用計画制度をケーススタディとして、日本都市計画学会論文集, 1997
 - 4) 村山顕人: 都市空間計画策定における空間的解決策の導出方法~米国オレゴン州ポートランド・セントラルシティ計画の事例分析、日本都市計画学会論文集, 2003
 - 5) 倉田直道: Urban Design Report, ヨコハマ都市デザインフォーラム, p.148, 1992
 - 6) 李政炯・西村幸夫: 既成市街地を対象とした自治体の条例策定による景観コントロール施策の展開~東京都豊島区と新宿区を対象として、日本建築学会計画系論文集第504号, 1998
 - 7) 秋田典子: 個別協議方式による開発コントロールの実態と課題~真鶴町まちづくり条例の美的リクエストを事例として、日本都市計画学会論文集, 2003
 - 8) 窪田亜矢・西村幸夫: アメリカ合衆国におけるヒストリック・ディストリクト制度の法的論拠の確立に関する研究、日本建築学会計画系論文集第539号, 2001
 - 9) オレゴン州法 Chapter 197
 - 10) オレゴン州法 Chapter 192
 - 11) Bureau of Planning: Central City Fundamental Design Guidelines, City of Portland, 2001
 - 12) Bureau of Planning: River District Design Guidelines, City of Portland, 1998
 - 13) Staff Report and Recommendation to the Design Commission, LUR98-00866DZAD, City of Portland, 2001
 - 14) Pre-Application Conference Summary, No.PC01-017, City of Portland, 2001
- ※各種制度は、Title33 Planning & Zoning Codeとインタビューに基づく。
インタビュー
● Selid, Ruth. City Planner. BDS (9/18, 10/2, 12/16, 12/18, 12/22/2003)
● Harrison, Michael S. Chief Planner, Bureau of Planning (9/25/2003)

(2006年3月10日原稿受理、2006年8月22日採用決定)