

平成26年度第1回京都市土地利用調整審査会

- 日時 平成26年9月1日（月）午後2時から
- 場所 京都商工会議所 2階 第1教室から第3教室
- 出席委員（敬称略）

会長

川崎 清 京都大学名誉教授

会長職務代理者

檜谷 美恵子 京都府立大学生命環境学部教授

委員（五十音順）

井上 えり子 京都女子大学家政学部准教授

大庭 哲治 京都大学大学院工学研究科助教

田中 道雄 大阪学院大学商学部教授

山田 文 京都大学大学院法学研究科教授

- 議事 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例等の改正（案）
について

○川崎会長 それでは、ただ今から審議に入ります。これからの審議，議事運営につきましては，各委員の御協力をよろしくお願いいたします。

本日の議題は，京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例等の改正（案）についての審議でございます。本日の審議をもって，審査会として，京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例及び同条例施行規則の見直しについての答申案を決定したいと考えております。審議の後，答申案をまた御審議いただきたいと思います。

それでは，事務局の説明をお願いします。

○事務局 それでは，事務局の方から御説明させていただきます。

お手元の配布資料目次を御覧いただけますでしょうか。本日は資料1－1から資料3の4つの資料を取りまとめております。こちらを基に説明をさせてい

ただきたいと思います。

まず、資料１－１，資料１－２でございますが，こちらは，パブリックコメントを取りまとめた御意見の概要について整理しておりますので，こちらを説明させていただきたいと思います。

続きまして，資料２，こちらにつきましては，これまで昨年度３回にわたり御審議いただく中で御議論いただきました改正の方向性につきまして，委員の皆様御意見，さらに，パブリックコメントにて頂きました市民の皆様からの御意見を取りまとめ直しております。

これらに加えまして，資料３，こちらで条例及び条例規則改正の見直しについての答申案を事務局の方でまとめさせていただいております。

最後に，参考資料になりますが，パブリックコメントのリーフレットを配付しておりますので，適宜リーフレットを見ていただきながら御確認いただきたいと思います。

そうしましたら，資料１－１を御覧いただけますでしょうか。

条例改正骨子（案）に関する市民意見募集の結果についてでございます。

まず，１，募集期間につきましては，先ほど申しました平成２６年６月２３日から７月２３日の１箇月間かけて行っておりまして，周知方法といたしましては，市民しんぶんであったりホームページへの掲載，市役所案内所等でのリーフレットの配布を行いましたほか，建築関係団体の方々への周知等も行っております。その結果，意見数といたしまして，４６通（１４６件）の貴重な御意見を頂いております。

御意見の内訳といたしましては，対象建築物の拡充に関する御意見が４１件，審査機能の強化に関する御意見が３４件，意見調整の仕組みの充実に関する御意見が４２件，条例全般及びその他に関する御意見が２９件，合わせまして計１４６件の御意見を頂戴しております。

続きまして，裏面を御覧いただけますでしょうか。こちらは，御意見をお寄せいただいた方の属性となっております。

まず，（１）では，居住地別の意見属性をまとめております。この中でいいま

すと、市内からの御意見が 31 通で、全体の 67 パーセントを占めておりました。市外からの御意見につきましては 15 通で、33 パーセントといった結果となっております。

続きまして、(2)年齢別でいいますと、40 代の方からの御意見が最も多く、28 パーセントといった結果となっております。

以上が、市民意見募集の概要になってございます。

具体的ないただきました市民意見につきましては、資料 1－2 で取りまとめておりますので、続きまして、資料 1－2、A3 横長の資料を御覧いただけますでしょうか。

こちらは、改正骨子（案）の項目ごとが縦の列になっておりますが、横軸に、各意見のおおむね賛成いただいた御意見、おおむね反対である御意見、その他の御意見という形で、表にカテゴリーごとに分類して、意見の概要をまとめております。

具体的に改正骨子（案）の御意見について御説明させていただきます。

まず、一番上の欄、「方向性 1 対象建築物の拡充について」でございますが、「1－(1)届出対象となる集客施設の用途の追加について」、こちらでは多数の方から賛成の御意見をいただいておりますが、その一方で、計画反対のための制度となるだけなので現行の条例のままでいいといった御意見も頂戴しております。また、その他の御意見でございますが、社会情勢の変化にあわせて対象建築物を見直すべきであると、こういった御意見もあわせて頂戴しております。

なお、「1－(2)届出の対象地区の追加」につきましては、頂いた御意見はございませんでした。

以上が、「方向性 1 対象建築物の拡充について」の御意見の概要についてでございます。

続きまして、「方向性 2 審査機能の強化について」でございますが、「2－(1)まちづくりの方針の追加」につきましては、賛成であるといった御意見のほか、その他の御意見になりますが、新たなまちづくりに関する計画は随時追加して

いくべきであるといった御意見を頂戴しております。

続きまして、「２－（２）土地利用調整審査会における審査機能の強化について」でございます。こちらについては、条例の改善を目的として、土地利用調整審査会に対して諮問しなくても意見具申できることに賛成であると、こういった賛成の御意見を頂いているほか、反対の御意見といたしましては、開発構想の段階で審査機能を強化し過ぎるのはよくないといった御意見を頂いております。

さらに、その他の御意見といたしましては、土地利用調整審査会における審査基準や審査事項を明確にし、後手にならないようにすべき、また、審査会に委ねるのではなく、京都市が土地利用の妥当性を判断すべきであるといった御意見もいただいております。こちらにつきましては、今回の条例改正案については毎年度、開発構想の届出案件の報告を行うことによって、まちづくり条例の運用状況の評価、点検、また改善につなげようとするものですので、いただいた御意見の内容には該当しないものと考えておるところでございます。

続きまして、裏面を御覧いただけますでしょうか。こちらは、「方向性３意見調整の仕組みの充実について」でございます。

まず、「３意見調整の仕組みの充実全般」に関しましては、現行の条例が改善される改正案については賛成であるといった御意見をいただいております。これ以外にも、反対の御意見といたしましては、意見調整すべきであるが、地域エゴの道具となるのであれば反対であるといった御意見も頂戴しております。また、その他の御意見といたしましては、手続により開発計画の論点を整理できればよいのではないかといった御意見もあわせて頂いております。

また、項目ごとの御意見といたしましては、「３－（１）住民意見の提出機会の拡充」につきましては、その他の御意見として、極端な意見等については事業者は見解を述べなくてもよいのではないかといった御意見もございました。

続きまして、「３－（２）周辺住民の提出機会の拡充」につきましては、反対の意見としまして、説明会に出席者がいなくとも広く意見を聞くべきであるといった御意見がある一方で、その他の意見といたしまして、同規模程度の建替

えの際には説明会手続を簡素化するべきであると、こういった手続の簡素化を求める御意見もあわせて頂戴しております。

続きまして、「３－（３）見解書に対する説明要請手続の創設」につきましては、賛成の御意見といたしましては、再説明制度は、説明会を行いさえすればよいと考える事業者の抑制になるといった御意見を頂いております。概ね反対の御意見といたしましては、縦覧期間の短縮によって、意見調整機会が低減されるのではないかといった御意見がございました。その他の御意見といたしましては、再説明の内容が不当な場合などの対応であったり、再説明内容の明確化が必要、こういった御意見などが寄せられております。

「３－（４）説明会等における事業者の責務の明確化について」でございますが、こちらは、反対の御意見としては、努力義務規定だけでは効果がないのではといった御意見、その他の御意見といたしましては、住民も話し合いをする責務を明確にすべきといった御意見をいただいております。

最後になりますが、「３－（５）地域コミュニティの実情に応じた説明会の周知範囲の見直し」につきましては、現行の２５０メートルの周知範囲は広過ぎるので見直し案に賛成であるといった御意見のほか、今回設定しております１００メートルでも広過ぎるので、５０メートルでよいのではないかとといった反対の御意見もいただいております。その他の御意見としては、河川で区切られている場合などについては１００メートルでよいのではという、条件付きの御意見もいただいております。

以上が、「方向性３意見調整の仕組みの充実」に関する御意見でございます。

最後に、「条例全般その他の御意見」といたしましては、過度に規制をかけるのではなく、前向きな話し合いをすることをより明確にしている改正骨子（案）に賛成であるといった御意見がある一方で、条例の廃止を望む声であったり、構想段階における土地利用調整自体が事業者にとってはリスクであると、こういった御意見も頂戴しております。さらに、その他の御意見としては、公正中立な運用を行ってほしい、あと、周辺住民からの意見は、開発計画をよりよくしようとする内容だけ反映できる仕組みとすべきといった、条例運用に関する

御意見を頂戴しております。

以上が、改正骨子（案）に関する市民意見の概要となっております。

続きまして、資料２を御覧いただけますでしょうか。

こちらは、昨年度３回にわたり御議論いただきました審査会におけるこれまでの御議論と先ほど説明いたしました市民意見の概要を、事務局の方で各項目ごとにまとめ直しております。

まず、「１その他の御意見の全般的な御意見」といたしましては、審査会におけるこれまでの御議論では、商業の発達と生活者の視点の矛盾に対して、まちづくり条例のレベルアップできめ細かく議論すべきである、また、住民の使えるツールを増やしていくべき、こういった大きな観点の御意見をいただくとともに、あわせて、事業者に対する規制は自縄自縛となるといった御意見をいただいております。こちらにつきましては、住民と事業者とのバランスを条例手続の中でいかに図っていくかという、大変重要な視点であるというふうに考えております。

また、市民からの御意見の中でも、公正中立な運用を行うべきといった、行政側の運用に対するバランスについても御意見がございました。さらに、地域のまちづくりの取組を支援していくことの必要性であったり、手続図書を情報開示することによる効果、こういったところについても、これまでの審査会の中で御議論いただいております。

さらに、市民からの御意見の中でも、条例手続にとどまらず、市民の主体的なまちづくりを行政は支援するべきであるといった御意見も頂戴しております。こちらの観点につきましては、後ほど説明させていただきます資料３の答申案の中に盛り込み、取りまとめを行っております。

続きまして、各方向性のうち、「方向性１対象建築物の拡充」につきましては、全体的には改正の方向性に賛成いただく中で、一方で市民からの御意見の中には、社会情勢等の変化にあわせて対象建築物の適切な見直しを行うべき、こういった御意見も頂戴しております。こういった観点も大変重要であるというふうに考えております。

続きまして、「方向性２ 審査機能の強化について」でございますが、こちらのうち、まず、「（１）まちづくりの方針の追加」につきましては、これまでの審査会の御議論でも、しっかり追加していくべきであるとの御意見をいただいておりますし、あわせて、市民意見においても同様の御意見をいただいております。

また、「（２）土地利用調整審査会における審査機能の強化」につきましては、これまでの審査会では、総括的な審議が行えるようにしてはどうかといった御意見を頂戴しておりますが、一方で市民意見の中には、開発構想段階における審査機能の過度な強化に対する懸念の声も寄せられております。

続きまして、裏面を御覧いただけますでしょうか。

「方向性３ 意見調整の仕組みの充実について」でございます。このうち、「（１）意見調整の仕組み全般」の御意見といたしましては、事業の趣旨等を事業者が地域住民にしっかり説明することによってトラブルが回避されることもある、また、条例手続を通して地域との合意形成につながるよう、事業者と地域住民との対話の促進を図るべきである、こういったことをこれまでの審査会の中で御議論いただいております。その一方でですが、市民意見の中では、地域エゴにつながる手続となるなら反対であると、こういった御意見も寄せられているところでございます。

また、「（２）住民意見の提出機会の拡充」につきましては、審査会の中では、地域の問題に事業者も入って考えることを前提とした説明会を行うべきであるといった御意見をいただきましたが、市民意見の中では、事業者が明らかに対応できないような意見書に対して、事業者は見解を述べなくてもよいのではないか、こういった条例手続を通した事業者と地域住民との関わり方についての御意見もあわせて頂戴しております。

続きまして、「（３）周辺住民のニーズに応じた説明会の開催」につきましては、建築物の規模や内容などによって範囲や説明の仕方を変えるべきといった御議論をこれまでいただいておりますが、市民意見の中でも、説明会に出席者がいなくとも広く意見を聞くべきといった御意見や、同規模程度の建替え時は

説明会を簡素化すべきと、こういった御意見もあわせていただいております。

これらの御意見を踏まえまして、今回の条例改正（案）では、一定規模以下の場合については周辺住民からの要請に応じて説明会を開催することとし、計画内容や住民ニーズに応じた手続とすることが有効であるというふうに考えております。

続きまして、「（４）見解書に対する説明要請手続の創設」につきましては、これまでの審査会の中では、見解書に対する再説明に当たり、事業者の説明が面談者の相互において矛盾しないようにするべきであるといった御意見をいただいております。一方で市民意見の中では、見解書の再説明については、まちづくりに関する住民側の論点を明確にするべきであるといった御意見をいただいております。こちらも重要な視点であるというふうに考えております。

また、「（５）説明会等における事業者の責務の明確化」につきましては、時間軸に応じた合理的な説明を行うということを連想させるよう、事業者の責務を規定してはどうかといった御意見を審査会の中でいただいておりますが、一方で市民意見といたしましては、努力義務だけでは意味がないのではないかとといった御意見のほか、事業者だけでなく、住民の話し合いに対する責務も明確にするべきでないのかといった御意見もあわせて頂戴しております。

最後に、「（６）地域コミュニティの実情に応じた説明会の周知範囲の見直し」につきましては、これまでの審査会の中では、自治会や町内会といったまとまりで説明会を開催する方がよいという御意見、さらに、説明会の開催については、その周知から地域住民との関わりが始まっている、こういった観点で考えるべきではないかといった御意見をいただいております。

以上、説明が長くなりましたが、これまで３回にわたり御議論いただきました審査会における内容と市民意見の概要をまとめた内容を説明させていただきました。これらの観点を踏まえて、資料３の答申書（案）を作成しております。

○川崎会長 ちょっとそこまで。今までのパブリックコメントに対する分析といいますか、それから、これまでの審議内容等について要約していただきましたが、何か御質問、御意見等ございますでしょうか。

このパブリックコメントのこういう賛成、反対、その他の意見というふうに横に対比させて、そして縦にアイテムを並べて、非常に分かりやすいですね。おそらく賛成というのは市民の人が多いんだろうと思うんです。反対の方は、市民の御意見もありますが、多分、開発する側の専門的な立場での意見が含まれているように思います。

大事なのはその他の御意見で、色々と意見が表に現れてきております。おそらくこれらの大部分はこの条例の中にも吸収されていると思いますが、こういう個別の意見というのはわりと大事にしていきたいと思っておりますが、何か御意見ございますでしょうか。

地域エゴの道具にならないかという言葉がよく出ておりますね。大体、土地利用というのは、開発者の言うことと地域エゴとはぶつかり合うということで、その調整の方法をここで議論をしたと思うんですね。どちらをとるかということもありますけれども、第3の方法として、それらを包括的に解決する方法はないか、あるいは丁寧に説明して行って、だんだんそのエゴを解消していくというような方法で条例が練られたような気がしております。

どうなんですか。おおむね予想したような結果でございますか。

○事務局 パブリックコメントをやらせていただきまして、もう少し意見が出るかなという予想をしていたんですけど、若干少なかったかなと思っております。事前に宅建業界などにも説明に回らせていただいて組織内の周知もお願いしましたので、そういった事業者からの御意見も結構出たのかなと思っております。

意見の内容につきましては、大体は想定した内容だったという感じでございますけれども、今回、こういった形で、マトリックスの形でちょっとまとめさせていただきましたが、先ほど会長からお話がありましたように、その他の意見というのが非常に多かったのかなという気がしまして、こういったものをやはり反映させていかなければ条例はよくなっていけないのかなと思っております。

また、意見の中にもありましたように、今後も引き続き見直しを続けていってほしいという御意見もありますので、そういった部分では、いい御意見をも

らえたのかなと思っております。

○川崎会長 こういう設問というのは、全市的な人が関心を持っているわけではないんですね。当然その時点で特段の関心を持っている人たちが、おそらくアンケートに答えただろうと思うんです。そういう意味では、意見数は少ないけれども、非常に関心を持っている人たちの意見が出てきたということでは軽視すべきではないと、むしろ重要な結果ではなかったかと、私はそう思っています。

いかがですかね。よろしゅうございますか。

○田中委員 1つだけ。私、ちょっと勘違いしているのかもしれませんが、これ、あくまで京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例ですね。しかし、実はまちづくり条例という形になると、調整の問題以外にも、実は私、2回目にも申してますが、景観の問題が今回の答申にはあまり触れられてないように思うんです。

例えば諸外国の場合ですと、有名な建築施設に関しては、その景観が見える所辺りは開発をしてはいけないというような厳しい施策もあるわけですが、京都なんか本当のことを言えば、例えば立派な寺院の真ん前を、それこそ、カラオケボックスが来るわけじゃないけども、派手な飲食店がもし来れば、一時、金沢の昔の色街だったところの入口の施策なんかが色々取りざたされましたけども、今回はそれにはこのまちづくり条例は触れないと決まっているんですか。それとも、やっぱりこの中に入れていくべきなんだろうなということなんでしょうか。その辺りはよく分からなかったんですが。

○川崎会長 それは後の答申のところでも少しそういった問題の議論が必要かと思っているんですけれども、この条例、おっしゃったとおり、調整に関する問題、これは方法論を論じているんですね。今おっしゃったように、何をつくるための方法論かという、何のためというのは実はあまりうたわれてないんですね。それは、先ほど景観ということもお話が出ましたが、よきまちづくりのためということが入っていると思うんですね。それは一体何なのかというのは私もちょっと物足りなさを感じておりまして、後でちょっと議論していた

だきたいんですか、答申書の冒頭に、そういう精神、方法、目的論をちょっと入れておいたらどうかというふうに思っているんです。

具体的なまちづくりの絵姿に対するこういうまちをつくるべきであるという具体論は、それぞれの都市計画なり景観法なり、それぞれに入っておりまして、それを包括した京都市としてあるべき姿というものもやっぱり頭に要るのではないかなというふうに思います。そんなことでいいですか。

事務局、何か。

○事務局　今、お話のありました景観の話とかをどうしていくのかとかいうことにつきましては、後で資料3、答申書（案）の中で御説明なり御議論いただければと思っておりますので、今回パブリックコメントをさせていただいた中では、今、田中委員からお話のあったような突っ込んだ御意見はあまり出なかったんです。一応、モットーとしましては、資料1－2の表側の方向性の2－（1）のその他の意見で、黒点の上から3つ目にございます、地域景観づくり計画も追加すべきという意見が1件出されていただけてございまして、今言われたように、金沢の事例とか、京都市でも今、梨木神社の話とか色々具体的な話も上がってきておりますが、今回、パブリックコメントの中ではそういった意見はこの1件だけだったということでございます。またその辺は答申案の御審議の中で、御意見、御議論いただければと思っております。

○川崎会長　ほかに、御意見ございませんでしょうか。

それでは、答申書の説明に移っていただきます。

○事務局　そうしましたら、続きまして、資料3、答申書（案）を事務局の方で作成しておりますので、こちらについて説明させていただきたいと思えます。

まず、資料3の表、答申書の表紙と答申の表紙を2枚めくっていただきまして、1ページ目を御覧いただけますでしょうか。

こちらでは、まず、見直しの背景について記載をしております。大きな観点といたしまして、第1回の審査会で御議論をいただきましたが、条例制定から14年が経過しておりますまちづくり条例については、周辺住民であったり事業者の方から様々なニーズが寄せられていたり、条例運用上の課題も一方で発

生していると、こういった課題に対応するために条例改正を行うことが求められていると、こういった見直しの背景について記載をしております。

ただ、先ほど、田中委員や川崎会長から御指摘ありましたとおり、まちづくり条例自体に対する大きな前提となる観点、そもそも京都のまちをどうしていくべきかと、そういった大目標のようなところが確かにこの部分で漏れておりますので、こちらについては、また委員の皆様で御議論を後ほどいただけたらと思っております。まず、1 ページ目の見直しの背景については、そういった観点でまとめております。

続きまして、2 ページ目の「2 条例の見直しの方向性」では、大きな観点といたしましては、事業者と周辺住民の間においてやはり地域のまちづくりの相互理解を深める、さらに合意形成につながるための対話の促進を図ると、こういった観点から条例改正の見直しの方向性をこれまでの審査会で御議論いただいたという点、さらに、基本的には周辺住民の皆さんが使えるようなツールを拡充していくと、こういった方向を機軸としながらも、一方で、事業者の方にとって過度な手続負担となるようなことについては市の発展にとっては自縄自縛となる点、この点も踏まえながら、大きくは方向性1 から方向性3 に掲げる見直し内容について御検討いただいたということを記載しております。

ページがまたありますが、3 ページ目では、今言いました方向性1 から方向性3 のそれぞれについて、さらに記載をしております。こちらは8 ページにかけて、検討項目ごとに内容を記載しておるところです。

まず、「検討1 対象建築物の拡充」につきましては、これまで御議論いただきました内容について、市民意見も踏まえて、それほど総論に対しての反対はございませんでしたので、パブリックコメントで出させていただいた内容を取りまとめさせていただいております。

この中で、特に4 ページ目の冒頭の中点に記載しておりますが、市民意見募集の中で寄せられました御意見を踏まえまして、今後も社会情勢の変化にあわせて適宜条例見直しを行うべきであるといった内容を答申案の中で記載させていただいております。

「(2) 届出の対象地区の追加」につきましては、これまでの審査会の中でもおおむね賛同いただいておりますし、市民意見の中でも特に意見はございませんでしたので、こちらはこれまでどおり取りまとめをさせていただいております。

続きまして、「検討2 審査機能の強化」についてでございます。こちらにつきましては、市民意見募集の中でもおおむね賛成をいただいております。そのため、これまでの御議論を基に内容を取りまとめております。

方針の追加については、この中で、特に今回、景観に関する計画、景観計画であるとか歴史的風致維持向上計画、これらを追加させていただく点を記載しております。

さらに、市民意見募集の中ですが、「(1) 方針の追加」の3つ目の中点になりますが、市民意見募集の中でも、防災に関する計画であるとか地域の景観に関する計画、こういったことも現在まさに京都市で取組を進めているような内容、こういったものについては、今後、まちづくりの方針に追加していくことも検討するべきでないかといった御意見をいただいておりますので、そういった点もあわせて、方針の追加という項目の中で記載させていただいております。

続いて、「(2) 土地利用調整審査会における審査機能の強化」についてでございます。こちらは、4ページの後段から5ページにまたがって記載しておりますが、特に、5ページの冒頭で、定期的に市から審査会に対して届出案件の報告等を行うことにより、条例の運用状況の評価、点検及び改善につなげる仕組みとすることが考えられるといった点について記載をしております。

以上が、「検討2 審査機能の強化」についてでございます。

続きまして、「検討3 意見調整の仕組みの充実について」でございますが、各検討項目(1)から(5)それぞれについて、これまでの御議論を踏まえた内容を記載させていただいております。

まず、「(1) 住民意見提出機会の拡充」、こちらについては、これまで開発区域の土地面積が1万平方メートル以上の大規模な開発事業に対して、意見書と

見解書という手続ができることとなっておりますが、今回の見直しによって、1万平方メートル未満の場合についても、具体的には2,000平方メートル以上というパブリックコメントを行っておりますが、こちらに対して意見書、見解書の手続を拡充することによって、相互理解を深める機会を拡充するということを記載しております。

一方で、見直しに当たりましては、手続の追加であったり手続期間の長期化、こういったことも事業者が行う手続の負担という形で現れることが想定されますので、こちらはパブリックコメントの意見も踏まえまして、3つ目の中点になります。事業者の投資意欲の低下について十分留意する必要があるといった記載をさせていただいております。

続きまして、「(2) 周辺住民のニーズに応じた説明会の開催」につきまして、これまでの運用状況の中で、説明会の開催が義務付けられているものの、出席者がいらっしゃらない、また極めて少ない事案もあったということを踏まえて、地域の要請に応じて説明会開催をする仕組みとするという点を記載させていただいております。

この中で、こちらは市民意見でもございましたが、状況によって手続を一部簡素化することによって、市の土地利用特性に応じた手続とすることも考えられるといった点であるとか、現行の条例では、計画建築物の規模が小さい場合について、説明会を義務付けたうえで、周知のための手続を簡素化しているという状況がございますが、こちらについては、周辺住民から要請のあった場合において説明会を開催する規定とする、これによって地域ニーズや地域の土地利用特性に応じた合理的な説明会の運用を図ることが可能となるといった点を記載しております。

続きまして、「(3) 見解書に対する説明要請手続の創設について」でございます。こちらにつきましては、3つ目の中点で、市民意見を踏まえて、意見書を提出した市民が見解書に対する説明を要請する場合は、説明を受けたい具体的内容を明確化することや、再説明の要求が不当な場合の対応について考慮するといった、先ほどの市民意見の中でも説明しましたような、しっかりとやり

とりをするための仕組みについても記載をさせていただいております。

また、あわせて、こちらは審査会でも御議論がありましたが、説明を個別に行った場合に説明内容に矛盾が生じないようにする、こういった事業者との対話の促進を円滑に進めるための運用についても検討する必要性をあわせて記載しております。

4つ目の中点以降では、縦覧期間が今回、3週間から2週間に短縮することについて記載をしております。

ページをめくっていただきまして、7ページになりますが、期間を短縮することにつきましては、特にこれまでの条例運用上は支障がないということで、事業者の負担も鑑みながら、今回、期間短縮を一部図ろうとしておりますが、一方で、期間短縮によりまして事業者の対応自体が狭められるようなことはあってはならないと考えておりますので、事業者の申し出によっては手続期間を延長できるといった、本来の趣旨に沿うような内容については、しっかりと事業者からの要望もこちらの手続の中で対応できるような形も考えられるかと思っておりますので、そういった記載もあわせてさせていただいております。

続きまして、「(4) 説明会等における事業者の責務の明確化」につきましては、これまでも、本市におきましての説明会における説明事項を昨年度見直しを行うことによって、事業者の責務がこれまで果たされていなかったような説明会の説明事項について対応はしていきますので、こういった部分を記載させていただいております。

それとあわせて、今回、事業者が説明会において誠意を持って協議や調整を行うように努めること、こちらを事業者の責務として定めることについて記載をしております。

最後になりますが、「(5) 地域コミュニティの実情に応じた説明会の周知範囲の設定について」でございますが、こちらは、これまでの一律的な周知範囲の設定ではなく、敷地境界線から100メートルの範囲を基本としながらも、地域コミュニティとなる自治組織の要請に応じた周知範囲の設定を行うことについて記載しております。

また、8ページになりますが、最後の中点で、条例に基づく説明会の開催に当たって、周知チラシをまくといったところから既に事業者と住民の双方でのやりとりというのがスタートしていると、こういった御議論もこれまでの審査会でもございましたので、周知チラシの中で説明会の趣旨であるとかその後の手続を記載するなど、運用面における対応をあわせて検討するといった点についても記載させていただいております。

こちらが「検討3 意見調整の仕組みの充実について」になっております。

最後になりますが、9ページで、今回の答申を「おわりに」という形で取りまとめさせていただいております。

こちらは、冒頭にまず、条例運用上の課題が生じた場合については、今後も引き続き条例改正に向けた検討を行うべきであるといった内容であったり、さらに、こちら第3回の審査会で御議論いただいておりますが、より一層の情報開示といった観点から、事業者と周辺住民とのまちづくりのやりとりの経過を明らかにしていく、こういったことについてまとめております。

また、開発計画の熟度に合わせた時間軸上の手続の中で順次まちづくりの課題解決が図られるべきであることや、また、地区ごとのまちづくりの推進やまちづくりの周知の重要性、こちらについてもこれまでの審査会でも御議論いただいておりますので、あわせて記載をしております。

最後に、そういったまちづくり条例の手続の充実、今後の条例改正を適宜行っていく、社会情勢に合わせた条例改正のみならず、まちづくりの推進を行うことによって、よりよいまちづくりにつながるものであるという形で答申案をまとめさせていただいております。

以上、長くなりましたが、答申書（案）についてでございます。

○川崎会長 ありがとうございました。

ただいま、答申書（案）について説明がございましたけれども、まず、この説明の中身から議論させていただきませんか。

○井上委員 私も今までの話し合いの中でわりと何気なく使っていたんですが、まちづくりという言葉に2つの側面があって、多分、事業者さんにとっては、

まちづくりというのは開発してまちをきれいにしていくことがまちづくりであって、こういう土地利用の調整という意味は、開発していくことに対する手続の1つという、多分そういうことだと思うんですね。

一方で、住民の方にとってのまちづくりというのは、もっとソフトの部分が中心になっていて、コミュニティであったり、その地域の色々な事情であったりとか、そういうふうなことをすごく重視されているので、やはり今書いてある文章の中に両方のまちづくりの意味のものが同じ用語で使われていて、例えば、地域のまちづくりという表現になっているところというのは多分ソフト的なことを書いていると思いますし、場所によっては本当に開発の意味のまちづくりという言葉の使い方になっていますので、何かこれをきちんと説明するというか、つまり、事業者さんは開発をするまちづくりのことだけを考えればいいんじゃないくて、住民がイメージする一般的なソフト的なまちづくりに参加する。後半の7ページの(4)、(5)などの辺りは、まさにソフト的なまちづくりというようなことに対しての責務を事業者さんに求めているわけですからけれども。

つまり、まちづくりというのにはソフト的なこともあって、それをちゃんとしなきゃいけないんですよということをわりとはっきり言った方がいいのかなと。何となくまちづくりというのを事業者さんがハード的なものと思い込んでいるがゆえに、住民への説明も手続の1つとしか思っていないというところがあると思うんです。なので、その辺をきちんと。私自身も、この話合いの中でずっと曖昧なままに両方の意味で使ってはいたんですけども、そこをきちんとしたほうがいいのではないかという気もしました。

○川崎会長　いかがでございますか。

○事務局　今、御指摘ありましたまちづくりの概念という部分で、やはり住民と開発業者で思いが違うという部分、そちらをあまり区別化して書くのもいかなものかと思いますが、やはり事業者に対しても、そういったソフト面についても協力をしていってほしいという思いは持っていただかないといけないと思います。

昨年ですけれど、規則改正をしまして、説明会でもそういった部分の説明を若干でもしていただけたらということで、今、開発構想の届出書に、良好なまちづくりを推進するために配慮する事項とかを書いていただくという形にはしておりますが、今、委員がおっしゃったように、もっと積極的に事業者にどう認識していただくかということについては、検討させていただけたらと思います。

○田中委員　今、井上委員おっしゃった、私なんかもずっとそれを商業の立場からやっているわけですが、商業の立場からするまちづくりというのは、商業経済的な営業ですね。住民からすると、おそらくそれは社会学的な側面があると思うんですけども、地域の生活環境を向上していくという意味での1つの動きがあるわけですね。もう1つは、やはり行政なりが進めていこうとする都市計画的なまちづくりというのがあるわけですね。

実は、同じまちづくりという言葉が使われているんですけども、呉越同舟で全く意味が違うわけですね。私はそれを丸を3つ書きまして、これが重なっている例えば商業と社会学的な重なりのところ、それは例えばコミュニティビジネスみたいなものが発生するわけですね、ソーシャルビジネスみたいなものが。商業と都市計画が重なるところというのは、再開発なんかが重なってくるわけですね。社会学と都市計画が重なるところというのは、例えば介護施設とか、そういうようなものも重なってくると。色んなものがもちろん重なってくるわけですが、その真ん中のところに本当のまちづくりがあるんだろうと思うんです。

都市計画的にすばらしくて、地域の人にとって住みやすくて、商業営業的に非常に優れた場所、こういう場所が本当のまちづくりだろうと思うんですけども、この3つ以外にもおそらく色んなところがあるのかもしれませんが、私、今までずっとやってきて、基本はやっぱりこの3つが重なる側面かなと。

そうすると、このまちづくり条例というものが、実はさっきちょっと聞きそびれたんですが、例えば、これは土地利用調整のためのまちづくり条例なんですけど、実はほかの景観のためのまちづくり条例があるのか、住みやすさを向

上するためのまちづくり条例があるのかというと、おそらくはないんですね。そうすると、このまちづくり条例という中に、実は今言った3つなら3つの要素がもうちょっときっちりと組み込まれないと、本当の意味のまちづくり条例というものにはならないなと。

今のところは、変な話ですけど、商業と社会のせめぎ合いのための調整技術的なまちづくり条例になっているという感じが、今日、おっしゃったことを感じると、やっぱり技術的な側面がどうも強いなというのが率直な感想ですね。今ごろ言ってもいけないのですが。

○川崎会長　いかがですかね。要するに、今おっしゃったように、まちづくりというのは統合的なものだし、おそらく商業と生活視点というものはあっても、まちをガバナンスしていかないといけないと、いざという災害のときにきちんと対応できないといけないと、そういった都市計画の行政サイドからの問題が当然そこに入ってくるわけですね。実は、商業者であるとか市民はそここのところがあまり分からないわけです。だから都市計画法による規制があって、その範囲内でやってくださいと、こういう話になるわけです。今のお話でどちらも見えてこない、全体像が見えてこない中で、ある部分の局面だけでやってるような感じだというような御指摘じゃないかと思うんですけど。

○事務局　今まさに御議論いただいたところというのが、今回、いかにまちづくり条例で深化していくかという点で重要であると考えております。事務局の思いとしましては、欲張ってできたらいいんですけども、やはり一つ一つまちづくりは丁寧に一方でしていく必要もあるんじゃないかということで、今回の条例改正の骨子としてはこういう形でまとめてはあります。

ただ、やはり情勢の変化に応じて、社会のニーズに応じてしっかりと見直していくこともあわせて必要だと思っておりますので、この辺りもバランス感を持って行政が対応していくべきことじゃないかなというふうに考えております。

また、景観という観点というのは当然京都にとって必要な観点ですが、我々の方でも今、京都市景観計画や歴史的風致維持向上計画をまちづくりの方針に入れようというのも1つの取組ですし、あと1つ、地域の景観、まちづくりを

進めていくという制度が、地域景観まちづくり協議会と先ほど少し触れましたが、そういった制度も実はございまして、こちらは地域の方々の思いであったりとか方向性を景観という形でまとめていただいて、こういったところを建築主の方や事業者の方と一緒にあって地域の景観づくりを進めていただくと、こういったものを条例の中で定めています。ちょっとまた別の違う条例でございしますが、それを地域景観づくり計画書という形で京都市が認定をして、この計画書に沿って、事業者の方と住民の方が事前に話し合っていると、その中でよりよい景観づくりをしていただくという制度も設けております。

こちらは今、計7つの協議会が京都市内にございまして、平成24年6月1日に初めて認定をして、まだ間がございませんので、こちら今まさに取り組んでいるところではありますが、こういったところも踏まえながら、まちづくり条例の中では、どちらかというやはり商業的な調整というのが多分に含まれておりますが、ほかの景観的な側面であるとか、先ほども言いました防災的な側面、ほかにも様々ございしますが、そういったところも、徐々にではございますが、取り組んでいけるように考えていけたらと思っております。

○川崎会長 開発者も市民もそれぞれ自分の描いているイメージの背景というのがありまして、そして、ある開発をするときに、その全体の絵が見えないまま、部分の利害でぶつかっているわけですね。そういうケースが多いわけですね。ですから、これは土地利用の調整に係るまちづくり、つまり、全体のまちづくりの方法は幾つかあるけれども、そのうちの1つの方法論について議論をしているわけですね。

例えば、まちづくりの方法には、開発者も市民もお互いに合意してワークショップを組んでやっていこうよと。そうすれば、プロセスも目的も結果も見えてくるというような方法論もあるわけですね。それはそれでまたワークショップをやってやりなさいと、あるいは地域計画をつくってやりなさいというような、色んな法的手続があると思うんです。

ですから、今回ここで議論しているのは、実は調整をどうするかというほんの一部の方法論を議論しているわけなんですね。だけど、そこだけ議論してい

ると、何のためにこんな議論をしなきゃならんのだということがどうもちょっと釈然としないんだと思うんですね。

だから、私も実はこれについて御意見を申し上げようと思っていたんですが、大きくは京都市の基本計画、その中で都市計画、その中で景観計画とか、色々あるわけですね。それで、京都市は一体どんなまちづくりを全体的にしようとしているんだと、それに沿った調整の方法論はこれですと、こういう位置付けが分からないと、今のような議論は非常にたくさん出てくるんじゃないかと思うんですけれどもね。

それで、もっと後の方がいいのかもしれませんが、事務局でたたき台を用意されたんですね。今日は用意していませんか。

○事務局 ちょっとすいません、そこまでは。

○川崎会長 ああそうですか。じゃ、読み上げましょうか。

ここに、京都市がずっと今まで使ってきた、ずっとというか、最近使っているものと今まで使ってきたものと、まちづくりの2つのモデルが出ていますが、1つのモデルは、世界文化自由都市宣言というのを1978年に京都市が宣言をしたわけです。これが一番京都市のあるべき姿、将来像に対して、おそらく長い間これを掲げていけばいいのであろうという、世界文化自由都市宣言というのがあるんですね。これ、随分長い間、これが必ず京都市の基本計画とかの冒頭に出てきていたんですが。

それから、私の記憶では都市計画の方に移ったときに、京都は大きく分けると保存と再生と創造という3つの、北の方は保存、それから、まちの真ん中の方は古いのと新しいのが色々あって、それぞれ調整してつくっていく、それから、南の方は創造と。どうも京都は保存ばかりでという誤解を受けるんで、創造という部分もあるということを言ってはどうかということで、大きく見るとそういう3つのエリアをある程度想定して言っているんですが、私はむしろエリアより、そういう3つの概念があるというふうに受けとめていたんですけれどもね。

それを使って説明しようとしたこともございますが、最近、新景観政策とい

うのが出たときに、これは実は私もその原案の作成に関係いたしましたけども、むしろ京都のまちの在り方、景観の在り方、歴史の継承、あるいは自然との関わり、そういったものを取り入れて頭書きをつくっているんです。頭書きはもっと長いんですけども、そのまた頭書きということで、今日は、この新景観政策の頭書きに使われている部分と世界文化自由都市宣言、この2つを御用意いただいたんですね。私はそれをこの冒頭に付けてはどうかと、こう考えているんですが、ちょっと読み上げていただいて、もし、ここにプリントする余裕があったら。

○事務局 ちょっと、今、コピーできるか確認してきます。少しお待ちください。

○川崎会長 そうですか。実は方法論ばかり議論しているものですから、非常に乾いた内容になってしまつて。

○事務局 今、コピーの確認をしておりますので、その間、文章を読み上げさせていただきます。

「まちづくり条例の改正において目指すべき都市像について」というものでございます。

京都は、山紫水明の都と言われ、京都盆地を取り囲み、市街地から眺望される低くなだらかな三方の山並み、1,200年を超える悠久の歴史と文化を伝える世界遺産をはじめとする多くの社寺等、史跡、名勝及び伝統的な建築物等からなる風情ある町並みなどが織りなす歴史都市であり、豊かな自然とかかわりながら、伝統として受け継がれてきた都の文化と町衆の生活文化とが色濃く映し出されるとともに、人々の暮らしやなりわい等の都市の営みを通じて新たな活力が生み出されている。

こうした都市の特性を有する京都市では、京都市基本計画に、都市の品格と魅力を高め、世界中の人々を魅了し愛されるまちであり続けるとともに、個性と活力あふれるまちづくりを掲げ、その中で、まちづくり条例では、良好なまちづくりの推進を図るため、開発事業の構想段階において京都市や市民の意見を開発計画に反映させるための手続等を定めることにより、まちづくりの形成

過程の深化を図っている，という部分でございます。

会長，こちら参考の方もあわせて読み上げさせていただいてよろしゅうございますか。

○川崎会長　そうですね，はい。

○事務局　読み上げさせていただきます。

参考の１といたしまして，先ほどございました世界文化自由都市宣言，これは１９７８年１０月に宣言しております。これを読み上げますと，「都市は理想を必要とする。その理想が，世界の現状の正しい認識と自己の伝統の深い省察の上に立ち，市民がその実現に努力するならば，その都市は世界史に大きな役割を果たすであろう。我々は，ここに我が京都を世界文化自由都市と宣言する。

世界文化自由都市とは，全世界の人々が，人権，宗教，社会体制の相違を超えて，平和のうちに，ここに自由に集い，自由な文化交流を行う都市を言うのである。

京都は，古い文化遺産と美しい自然景観を保持してきた千年の都であるが，今日においては，ただ過去の栄光のみを誇り孤立して生きるべきではない。広く世界と文化的に交わることによって，すぐれた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市でなければならない。我々は，京都を世界文化交流の中心に据えるべきである。

もとより，理想の宣言はやさしく，その実行は難しい。我々市民は，ここに高い理想に向かって進み出ることを静かに決意して，これを誓うものである。」

これが参考として掲げております世界文化自由都市宣言でございます。

もう一点が，参考の２といたしまして，「はばたけ未来へ！京プラン」として京都市基本計画，これがこの平成２３年から３２年までを計画期間としているものでございます。これは色々ございますけれども，ここで取り上げるべき側面としては２つの戦略がございます。

まず，１つ目の戦略が，「歴史・文化都市創生戦略」でございます。

「都市の品格と魅力を高め，世界中の人々を魅了し愛されるまちであり続ける。そのために，歴史の重層性を実感できる建造物や庭園などの多様な景観資

産，自然景観と文化的資産が一体となった歴史的風土，日本を代表する伝統文化，芸術，住まいや生活の文化，高い感性と匠の技を備えた伝統産業など，有形無形の京都の特性を守り育てることはもちろん，創造的に活用する。さらに，広く国内外の人々に発信し体感していただく。」これが歴史・文化都市創生戦略でございます。

ただいまコピーをお配りしておりますが，裏面でございます。引き続き，もう1つ掲げております戦略が，「個性と活力あふれるまちづくり戦略」でございます。

「京都のアイデンティティである歴史や文化の蓄積によって育まれてきた地域ごとの資源を創造的に活用するとともに，既存の都市インフラを生かした個性と活力にあふれたまちづくりを進める。そのために，市内それぞれの地域が培ってきた歴史的建造物や庭園，伝統行事，景観といった個性ある資源を生かして，公民協働による特色と輝きのある地域づくりを行う。

同時に，地下鉄沿線の岡崎地域や山ノ内浄水場跡地などといった大きな潜在力を有するエリアを活性化し，既存の公共交通を生かすコンパクトで活力あふれる都市づくりを進める」というのが，この10年間のスパンで置いてございます京都市基本計画に掲げておる個性と活力あふれるまちづくり戦略というものでございます。こういう形で御用意させていただいております。

○川崎会長　いかがですか。

○田中委員　これは会長の方で御用意なさったんですか。

○川崎会長　いや，そうじゃなくて，今まで京都市で使ってきた大きな京都市の基本計画，都市計画，新景観政策，その頭書きだろうと思うんですね。それのうちで適切なものを事務局でまとめてもらったものです。

○田中委員　まちづくりを考えていくときに，例えば，この世界文化自由都市宣言なんていうのは78年に出るなんてすごいなと思うんですけど，私，市民でないの，いわゆる市民的知識というものがございませんので，それに対して全くよく分からないんですけども。

参考になるかどうか分かりませんが，北京市が2010年に世界都市宣言と

いうのをやりまして、それは目標年次が２０５０年なんですね。その目標年次を定めたことによって、実は２０１０年までにもう既に、大体１９９０年代の終わりからまちを変えていっているわけですけども。そこで、例えば昔の北京城の外壁というのがあります。今、環状道路になっていますけども、この環状道路の中を、極端に言えば全市公園計画、簡単に言うと、それは歴史保存名勝地域とか、そういうものを２０箇所以上、全部で４０箇所ぐらい指定をしていると思いますけども、１つのゾーニングをしているわけです。

そのゾーニングでそのまちの地域を緑化し、昔のものをもう一度つくり直し、ちょっと語弊があるんですが、中国のまちづくりというのは、過去のを大切に活かすよりも、過去風に新しくつくってしまうと。ちょっとそこら辺が違うパターンですけども、しかし、頤和園（イワエン）とかそういうものはそのまま残しているわけですが、いずれにしても、そういうようなゾーニング的な形を進めてきていると。

ところが、私なんかが感じますのは、京都の場合に、先ほどの景観も一緒のことになってくるんですけども、ゾーニング的にこの地域を、しかもそれは周辺の地域ではなくて、真ん中の地域をいわゆる風格のあるまちにしていこうという動きがあまりあるようには思わないんです。周辺のドーナツの所は非常に優れたものがありますけども、真ん中の所をそういうまちに、今度の景観条例とか建物の上を切るとかいうのはおそらくそういう意味を込めてなさっているんだろうと思うんですけども、そういう意味では、もう少しこの真ん中の所をゾーニング的に整備をしていくという視点というのが必要なんじゃないかなと。

そういう意味では、この世界文化自由都市宣言というのは７８年にして、それを維持していこうとしてこのお話をされたのか、本当の意味でそれを実現するために進めようとしているのかで、かなり物の見方は変わってくるんじゃないかなという感じがお聞きしていて感じました。

○川崎会長 これは非常に高邁な精神規定だと思うんです。この世界文化自由都市宣言を、じゃ、都市計画的にどうしたらいいかというところの具体案というのはないと私は思っています。ですから、全て京都を考えるときの精神規定

だと。そういった意味では、あまり地域問題をそう大きな高邁なものを結びつけても、じゃ、どういうふうに答えを出すのかというのにあまり私は向かないように思うし、それから、今の北京の世界都市宣言の話に関連して言いますと、中国は日本と比べますと、新しい概念や方向性を出して都市計画をやると。極めて簡単なんです。

それは、古い建物でも古いエリアでも、これは要らないとなるとさっさと潰していくんですね。あるいは住民が反対しても、住民をすぐ移して、そしてそこをやってしまうんです。つまり、そういう方法論を彼らは持っているわけですね。

ですから、ゾーニング的に公園都市というか、中国では園林とよく言うんですけど、森林でもない、庭園でもない、その間を園林と言うんです。そういうふうにしようと思えば簡単にできちゃうんですね。

○田中委員　これまで、１９９０年代から２０００年代の初めにかけて、いわゆる王府井（ワンフーチン）とか西単（シーダン）の開発というのは過去のその流れをやってきたんですが、今、いわゆる大柵欄（ダイサクラン）という辺りの地域、この地域は過去のものを活かしながらやっていくというやり方になってきたわけですね。ですから、一番高い建物でも１２メートル以上のものは認めてないんです。そういうまちづくりも区によって全く、宣武区（センブク）というのがそういう、昔の漢族が住んでいた、いわゆる満漢分離のために、満州人はいい所に住んで、漢族は宣武区に追いやられるわけですけど、そのために、中国の今の漢族の政権からすれば非常にすばらしいものがいっぱい残されている地域なので、今度はそれを活かすまちづくりをしようというのがこの宣武区のまちづくりで、そのほかの今までやってきたまちづくりと違ったまちづくりを一生懸命やっているわけですが。しかし、当然のことながら、その開発が一番遅れているわけですね。難しい。

残しながらやるというのがいかに難しいかというのは中国でも同じことなんですけども、京都の場合は、今会長がおっしゃったように、基本は大切なものは全部残すと。基本は残しながら風格のあるまちを維持していくというのは、

僕はそれは非常に難しい道ではあると思うんですが、やはり先ほどおっしゃった理念としての京都のすばらしさと、現実の京都の中心部の乱雑さというものを考えていくと、そこに実は間に入れてくる部分が、もう少し中範囲みたいなものが要るんじゃないかなと思うんですが、あまりそういうのは聞かない。あるんですかね。

○川崎会長　ここで中国の話をする気はあまりないんですけどね。私が二、三十年前に行ったときに、中国の四合院住宅とか古い伝統的住宅をさんざん潰したんです。中国の学者はこぞって反対したけど、見向きもしなかった。ここ10年になって、やっと古いものの大切さに気づいて今のような政策が打ち出されたと思うんですが、もう時は既に遅く、大部分が壊された後だと私は思っているんですね。

京都も実は官憲の手によって壊されたわけではないんですけども、やはりバブルの時代の開発によって随分木造住宅がなくなっていった、皆、惜しい惜しい、大事だ大事だと言われながらも、つまり政策的な手を打たなかった。民間のコストではなかなかその保存ができない。つまり、政府なり行政なりが助成をし、残す政策をかなり強力に進めなければ、自然の状態に置いたんではどんどんどんどん潰れてきていたんですね。

それで、実は中心部分についてというお話がございましたけども、先ほど私が申し上げましたように、保全地区、これは周辺の三山の主に森林の保全なんですね。それから、中心部分は修景と言いましたかね。何て言いましたかね。

○事務局　再生です。

○川崎会長　ああ、再生。ごめんなさい。再生といって残す建物と、新しく再生するんだけど、調和しつつ町並みをつくっていくという再生地区と、例えば南とか工場地帯とか、そういう所はむしろ新しく創造していく。ある意味でゾーニングをイメージしながら、そういう政策を打ってきたように思うんですけども。けども、場所によっては、そうでない場所でもやっぱり保存した方がいいとか、再生した方がいいとか、ここは創造すべきであるとか、色々あるから、私は概念的にむしろ3つの概念を組み合わせながら京都というのはつく

っていかなきゃいけないんだと、私自身はそう受け止めたほうが分かりやすいというふうに思っていたんですけども。

例えば、烏丸通は品格ある都市軸を形成する町並みとか、それから、三山は保全する区域であるけれども、三山と町並みの間は里山地区というふうにして、自然と町並みが共存していくような景観をつくろうとか、それから眺望景観、つまり、京都には借景を取り入れた庭園がたくさんあるわけですね。そういった眺望景観を大事にしようと。若干、時既に遅く、そう思って見たときには既に20メートルの建物が建っていたとか、そういう多少手遅れの面もありましたけども、それにも関わらず、かなりこの新景観政策ではそれを強力にやっついこうと、妥協はもうあまりしまいというような方法で、かなり強力にやっているわけですね。

そういう意味で、今おっしゃっている面の努力を京都市は決してしないのではなくて、むしろ他の都市に比べたら厳しいぐらいやっているわけですね。それは、例えば京都の風致行政というのは日本で一番早いし、そういった規制行政の積み重ねで来ていますから、今のままおいても、よその都市に比べたらかなり厳しいんですね。さらに、そういうことによって厳しくするという方法よりも、きめ細かく調整していこうと。そして市民の考えと開発の考えと行政の考えをすり合わせをしていこうと、そういうきめ細かい方法が要るんじゃないかということの1つが、今回のこの議論の対象だと私は思っているんです。で、結果がどうなるか、どう見えるかとか、背景はどうなのかということについてはあまり触れてないものですから、今のような疑問が起きると思うんですけども。

だから、今日ここにあったこれが適切かどうか、まだほかにもあるじゃないか。先ほどの保存、再生、創造ですか、そのあれもちょっと一度取り出して検討してみたらいかがかと思っているんです。そんなものを頭に付けて、そして、じゃ、こういう方法できめ細かく調整しますよというような今回の方法論の改正といいますか、そういう位置付けというかスタンスで見ていただくと、少しお分かりいただけるかと思うんです。

○**檜谷会長職務代理者** もし、そういう大きな方向性についてさらに検討の余地があるのであれば、私自身は、今回も住民さんが自分たちの生活環境を守るために使えるツールを増やしていこうというようなことを発言したわけですが、できるだけ住民さん自身が主体となってまちづくりを進めていく、それを後押しするためにこういう条例ってそもそもあってしかるべきだと思っています。また、これまでとは違って、行政が何でもやるという時代ではもうなくなっていて、地域の人々の創意工夫をできるだけ知らせないといけない状況の中にある中で、住民主体のまちづくり、私自身はまちづくりという言葉をまずそこから発想しているので、開発行為というところからはちょっと遠いんですけれども、まちづくりという言葉が使われる文脈を強調するような大きな目標を、もし検討の余地があれば入れていただければいいかなと思います。

○**川崎会長** どうですか、今の。

○**事務局** ちょっと答えになっているか分かりませんが、まちづくり条例、基本的に敷地単位の色んな店舗なり開発が出てくるわけなんですけれども、都市計画の大きな視点から見ると、確かに用途地域のゾーニングとか高度地区とか、様々な都市計画の手法はあるんですけれども、きめ細かな都市計画でいうと、御存じのように地区計画の取組があるわけです。京都市では60地区ぐらい地区計画を定めていまして、また、地区計画のレベルには行っていないんですけれども、住民さん自らが憲章をつくられて、まちづくり憲章あるいはまちづくり式目とかいう形で、昔からそういうものの継承の上でまちづくりが進められているんです。

その中で、例えば建物の用途でいきますと、八坂神社から四条大橋までの間の四条通の商店街なんですけれども、パチンコ店の排除を独自で決められたり、あるいは葬祭場の排除を決められたり、風俗店の排除を決められると、そういったような自主的な取組がかなり進んでいまして、京都市も積極的にサポートしています。それをさらに拡充することによって、きめ細やかな都市計画をつくっていこうと。その理念の中にこのまちづくり条例がはまり込めば、うまく住民さんもその中でまちづくりを進めていって、事業者もそういうことで住民

さんの意に沿わないような建物は建てられないと。ただし、一方で、当然、事業意欲というのを阻害すると京都の活性化の低下につながりますので、その辺のかみ合わせといたしますか、その辺を考慮しながら進めていかねばと。ちょっと答えになっているか分からないですけど。申しわけございません。

○川崎会長 これは進め方の上で私がちょっとまずかったのかもしれないと思うのですが、京都は、京都のまちづくりや景観づくりに関するパンフレットを色々たくさんつくっていますね。そういうものを脇に置いて、こういうことを色々京都は努力した中でこういう議論をしているんですよという全体像が見えないままに議論してきた経過が多少あるんじゃないかと思うんですね。そんなことで、多少の誤解といたしますか、あるいは不安をお持ちかもしれませんが、方法論としてはかなりきめ細かくなりましたし、これ以上厳しくするとまたぎくしゃくしてくると。一旦この辺で試行してみて、先ほどもありましたけど、また何年か後に問題がシャープになれば改正したらいいと、修正、見直しをしたらいいというふうに私は思いますけれども。

この辺で、答申の中身については、もし特段の御意見がなければ、これで答申をさせていただきたい。

そして、頭の方に、こういった文章をもう少し議論して、今のゾーニングも多少見えるように、それから経過、目的も見えるようにというようにいい文章が多分あると思うんです、たくさん書いていますから。そういったものを、文言の整合性のためにあまり新しくここにつくらないで、今までの全体像を示すものを借りてくるほうがいいのではないかと。その辺については会長にお任せいただいて、この答申案についての結論をいただきたいと思います。

○山田委員 大まかな方向について全く反論するものではないのですが、景観の中身については、専門外なのであまり申し上げることができなくて、条例ですとか、あるいは手続に関する非常に無味乾燥な立場から、二、三コメントを差し上げたいと思うんですけれども。

1つは、先ほど来議論になっている、この条例が一体何をするものなののかという点ですが、私の理解するところでは、まちづくり方針に適合した調

整を進めようということで、そのまちづくり方針というのは、従来、京都市基本計画云々というのが8つほど上がっていた上に、今回、京都市景観計画、歴史的風致維持向上計画、「歩くまち・京都」総合交通戦略、そして京都MICE戦略というのを付け加えますよということが当然入っているわけですね。ですから、これは条例そのものには書いてなくて、そこからさらに読み込んでいかなければならないわけですが、それが付け加わって、経過についても調整の目的の1つに当然に入ってきましたという事情の変更があって、条例を見直そうという話になっていますが、この答申案を見る限りにおいては、そこがあまり具体的には書かれてないんですね。

例えば4ページの検討2の方針の追加のところで、2つ目の点で、景観、歩くまち云々というのが並んでおりますけれども、非常に抽象的な形でしか書いていなくて、このように到達すべき目的が変わり、あるいは重点化されたので、条例という手続は見直さなければいけないということがあまりはっきり出ていないのが1つの混乱の元かなというふうに思いますので、これは1の見直しの背景か、あるいは見直しの方向性のいずれかにおいて、こういう目的が変わりましたということをはっきり示してはどうかというのが1つと、それからもう1つ。この条例の特殊なところは、方法論に関しても、かなりユニークなものだろうと思います。

これまでも御議論ありましたが、市民と事業者の間に話し合いをしていくことによってきめ細かい調整をしていくんだということ自体が極めてユニークなところで、しかし、達成すべき目的が変わったので、この方法論も強化しなければいけませんというところが変わったわけで、その評価の方向性というのは、先ほど井上委員も言われましたけれども、事業者もいわば積極的にこの話し合いに加わっていかねばなりませんということを明確化したのではないかというふうに思います。そのあたりも実はこの1、2のところであまりはっきりとは出てきていないというのは、先ほど井上委員おっしゃったとおりだろうと思います。

2ページ目の2段落目の後段で、事業の趣旨云々をしっかりと説明すること

により、事前に相互理解が深まりということは書かれておりますけれども、それが何のためなのかというその役割論については、もう1つはっきりしないところがあるかと思いますので、もし、この前段1、2の辺りを見直される際に、この非常に高邁な議論を載せられることは私は全く反対いたしませんけれども、実務的なレベルでは、その辺りをもう少しブレイクダウンしたところも書いていただければと思いました。

それから、もう一点。やや細かいことなのですが、調整の手續のところでございます。場面としてどの辺りに入るのかちょっとあれなんです。検討方針の3の意見調整の仕組みの充実のところ、事業者に対しては様々な責務を置いているわけですが、住民に対しても、誠実なあるいは主体的な話し合いを行っていく責務があるということを答申の中にも盛り込んではいかがかというのが1つの御提案でございます。

これは、パブリックコメントで1つコメントが出ておりました。現状の条例でも、市民が主体的にまちづくりに関わるべきであるという責務は置かれているんですけれども、事業者に対してこれほど言うのであれば、問題のある不当な要求が来た場合に備えて、誠実に行うべきであるというような責務を入れる、実際に条例に入るかどうかはともかくとして、答申案としてはそういうことも考えられるということはいかがかなというのが、もう1つの御提案でございます。

もちろん、文言等につきましてはお任せをしたいと思いますけれども、私からの意見は以上です。

○川崎会長　ありがとうございました。やっぱり逐条的に多少問題が残っているように思いますので、今日の御意見を踏まえて改めて会議を開くのか、それとも、今日の御意見を踏まえた修正案をつくって、それぞれ個別に先生方の御指摘の点について了解を得て、最終的に私が見るというようなやり方もありますが、どうでしょう。

○事務局　基本の方針は御確認いただいたと理解をしておりますので、今、山田委員から御指摘いただいた3点や、一番最初を書くべき、求める京都の都

市像などの部分，事務局案をつくらせていただいて，委員長とも御相談させていただいて案をつくらせていただいて，各委員様に送らせていただいて御確認いただくという形で，またそのためだけに皆さんお集まりいただくのも大変かと思いますので，そういった形で個々に御相談，調整させていただけたらと思います。いかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。ある意味で，持ち回り会議のようなものですね。そういう形で最終案を。

○田中委員 それは会長一任で。

○川崎会長 じゃ，そういうふうにさせていただきたいと思います。

○大庭委員 すいません。私も関連でよろしいでしょうか。

山田委員の３点目に関連するんですけれども，やはり地域住民のまちづくりに関わる責務というものを，見直しの答申案の中でしっかりと書く必要があるんじゃないかというふうに思いました。

それから，住民のニーズは，私が思う限りですけれども，大分反映された内容なのかと思うんですけれども，事業者のニーズだとか事業者の視点からのあり方というものが，あまりこの見直しの中では明記されてないのかなと。例えば，自縄自縛というような文言ですとか，投資意欲が低下しないようにですとか，事業者にとってはあまり前向きな内容ではないのかなという印象もありましたので，事業者の立場からの見直しの方向性についても，もう少し見直した方がいいのかなというふうに個人的には思いました。以上です。

○川崎会長 どちらかというと，市民目線，市民エゴというものができ上がった場合に，じゃ，開発者エゴとの調整をどうするかと，こういうような問題を御指摘いただいているんだと思うんですね。

○事務局 今回，この見直しの中で，見解書に対する再説明なりという形で，ある意味，今回問題になりました説明不足なり調整不足という部分で真摯に向き合っていたかどうかという部分で御検討いただいていたと思うのですが，正直，今，大庭先生が言われたように，次のステップということになりますと，もう少しイメージができた段階で，ある意味，次の見直しなりで課題出しから始め

させていただいてやるような形で、答申の中で示しいきたいと思います。

○川崎会長 既にこの中で、開発者については抑制しつつ、あるいは勇気を与えつつみたいなことだと思うんです。抑制する部分もあれば、いいまちづくりに対してはむしろ後押しするという部分もあると思うんです。そのところのニュアンスを少し変えていただければ、そこまで大げさに言っているわけではないと思うんです。

○事務局 答申案の書き方の中でちょっと工夫をさせていただきたいと思いますので。

○川崎会長 そのほか、御意見ございませんでしょうか。

色々とたくさんの御意見が出て、ある意味で実りある会議になったと思いますけれども、答申案のまとめ方については大体先ほど申し上げたように持ち回り会議ということで、あと、私にお任せいただくということでよろしゅうございますでしょうか。

どうも長い間ありがとうございました。

それから、もう1つ、委員各位の発言の摘録の取扱いですね。

○事務局 摘録の御調整をいただく前に、会議はここで一旦閉めさせていただきたいと思います。委員の皆様には、長時間にわたりまして本日はどうもありがとうございました。そして、傍聴者の皆様、会議の運営に御協力いただきましてありがとうございました。本日の会議は終了いたしますので、傍聴者の方、係員の誘導に従って御退席の方をよろしく願いいたします。

(傍聴者退室)

○事務局 それでは、会長、よろしく願いいたします。

○川崎会長 いろいろ御発言いただいた内容を摘録として残しているわけですが、これを公開していいかどうかということですかね。今までも摘録というのが大体、前回の摘録が委員の配付資料の中に入っていると思うんですが、そういったものを公開してよろしゅうございますでしょうか。

○山田委員 公開していただいてもいいんですが、その前に1回、原案を回していただいて、万が一、書き間違い等がある場合には。

○川崎会長　そうですね。それぞれ摘録もつけて回していただいて、修正。

○事務局　公開前に委員の皆様には内容を御確認いただくということで、お送りさせていただきますので、その御確認が終わりましてから公開をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○川崎会長　この公開というのは、積極的に公開ということではないんでしょう。見たい人があれば見られるという。

○事務局　都市計画課のホームページの中に載せさせていただいて、公開という形になってございます。

○川崎会長　ああそうですか。それはやっぱり公開になりますね。今のような御注意を頭に入れて、よろしくお願いいたしますと思います。

○事務局　では、でき上がり次第、送らせていただきますので、よろしくお願いいたします。

○川崎会長　それでは、今日の審議はこれで終了です。どうも色々長いことありがとうございました。今日、全く結論がついたわけじゃなくて、多少の修正が残りましたが、今日をもって、この土地利用調整審査会を終了するんですかね。まだあるんですか。そうですね。長い間、不手際な司会で大変御迷惑をかけました。ありがとうございました。

○事務局　また、先ほどおっしゃっていただきました答申案を取りまとめて、各先生方に送らせていただいて御確認いただいたうえ、最終的に川崎会長の方で取りまとめいただきたいと思います。あと、事務手続的なお話になるかもしれませんが、答申をまた本市にいただくということもございますので日程等、調整させていただきたいと思います。

○川崎会長　最終の儀式ですね。

○事務局　予定では9月下旬か10月上旬ごろで、可能であれば、答申をいただく形でまたお集まりいただけたらと考えております。そちらについても、京都市から後ほど連絡をさせていただこうと思っておりますので、またよろしくお願いいたします。

○川崎会長　お任せします。

それでは，どうもありがとうございました。

(午後 3 時 4 2 分 閉会)