

平成 27 年度第 1 回京都市土地利用調整審査会

- 日時 平成 28 年 3 月 24 日（木）午前 10 時～午前 11 時 27 分
- 場所 サンサ右京（右京区総合庁舎）5 階 大会議室 1
- 出席委員（敬称略）

会長

檜谷 美恵子 京都府立大学生命環境学部教授

会長職務代理者

田中 道雄 大阪学院大学商学部教授

委員（五十音順）

井上 えり子 京都女子大学家政学部准教授

山田 文 京都大学大学院法学研究科教授

○ 議事

- (1) 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例について
- (2) 改正後 1 年間の施行状況について
- (3) 運用状況の報告について

○事務局 大変長らくお待たせいたしました。委員の皆様方には、大変お忙しい中、御出席を賜りましてまことにありがとうございます。定刻となりましたので、京都市土地利用調整審査会を開会いたします。

まず、本日の委員出席状況でございますが、委員 6 名のうち 3 名の方に御出席をいただいております。したがって、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例施行規則第 14 条第 3 項の規定により、本審査会が有効に成立しておりますことを御報告申し上げます。

なお、田中委員につきましては、遅参されますとの連絡をいただいております。

ただいま田中委員が来られましたので、委員 4 名で開始をさせていただきます。

す。

本日御出席いただきました委員の紹介につきましては、時間の都合により、事前にお配りしております委員名簿をもって、紹介にかえさせていただきます。

次に、資料の御確認をお願いいたします。

あらかじめ席上にお配りしております資料といたしまして、議事次第、委員名簿、配付資料目次、平成26年度第2回京都市土地利用審査会摘録、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例施行規則、京都市土地利用調整審査会運営要綱、資料1「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例について」、資料2「改正後1年間の施行状況について」、資料3「運用状況の報告について」がございます。

以上を御確認いただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に先立ちまして、京都市都市計画局都市企画部都市計画担当部長の岩井から一言御挨拶申し上げます。

○事務局 京都市の都市計画の担当部長の岩井でございます。本日はどうもありがとうございます。

今日も大庭先生がインフルエンザにかかれて御欠席ということで、朝晩非常に気温差が激しく、また日によって温度が違いますので、体調管理が非常に難しい時期なのかなということで、御自愛よろしくお願いいたします。

平成25年度から2年間、本審査会において御審議いただきました、まちづくりに関する条例につきましては、本年度4月から順調にスタートを切ることができました。これも委員の皆様方の真摯な御議論のたまものであると改めてお礼を申し上げます。

本日の審査会では、改正後のまちづくり条例の運用状況を御報告させていただくとともに、前回の審査会において御指摘をいただきました内容について、検討を重ねてきましたので、あわせて御説明をさせていただきたいと思います。

京都のまちをよりよいまちにしていくためにも、委員の皆様方の忌憚のない御意見を賜りますように、よろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、これからの議事進行につきましては、会長にお願いしたいと思います。

檜谷会長，よろしく願いいたします。

○檜谷会長 各委員の皆様には、お忙しい中、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、会議に入ります前に、会議の公開について決定したいと存じます。京都市土地利用調整審査会運営要綱第2条本文では、審査会の会議は、原則、公開としておりますが、ただし書におきまして、審査会が公開できないと認める場合はこの限りでないと規定されております。当審査会の決定により会議を非公開とすることができますが、特に各委員からの御意見がなければ、原則どおり公開したいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○檜谷会長 それでは、御意見がないようでございますので、本日の会議は公開して運営していきたいと思います。

事務局の方で、傍聴希望者がおられるようでしたらお願いしたいと思います。

○事務局 本日は、現在のところ、傍聴希望者はございません。ただし、報道関係者が来られておりまして、報道関係者から審査会の撮影につきまして申し出がございましたので、御協力のほどをお願いいたします。

また、現在のところ傍聴者は来られておりませんが、今後、会議の開始後に傍聴希望者が来られた場合は、随時入場いただきますので、よろしくお願いしたいと思います。

○事務局 報道関係者に入ってください。

（報道関係者入室）

○事務局 それでは、会長、よろしくお願いいたします。

○檜谷会長 ありがとうございます。

そうしましたら、原則どおり公開ということで、ただいまから審議に入りたいと思います。議事運営につきましては、皆様の御協力をよろしくお願いいたします。

まず、１つ目の議事ですけれども、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例について及び改正後１年間の執行状況について、事務局の方から御説明をお願いしたいと存じます。

よろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、事務局より御説明させていただきます。

ここでは資料１から資料２までを通して御説明させていただき、その後、委員の皆様から御意見を頂戴できればと考えております。

お手元の資料１を御覧いただけますでしょうか。

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例についてでございます。

まず、「１ 条例の目的について」でございます。

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例は、良好なまちづくりの推進を図るため、事業者の開発事業の構想について、本市及び市民の意見を反映させるための手続などを定めることにより、京都市都市計画マスタープランや商業集積ガイドプランなど、本市が定めるまちづくりの方針に適合した土地利用を促すことを目的としております。

次に、「２ 直近改正について」でございます。

「(1) 改正の背景」としましては、平成２５年４月、左京区高野のぱちんこ店計画を契機として、まちづくり条例の手続の中で、事業者と市民との合意形成を円滑に進めるために必要な資料の提出を求める、『京都市の「まちづくり」に対する要望書』が提出されました。これを踏まえ、条例及び条例施行規則の改正に向け、平成２５年５月、庁内の検討委員会を立ち上げるとともに、同年６月から京都市土地利用調整審査会による検討を進め、平成２７年４月に改正条例を施行いたしました。

「(2) 改正内容」につきましては、平成２５年１１月、条例改正に先駆け早急に対応を図るため、条例施行規則の一部を改正することにより、届出図書及び説明会における説明項目を拡充いたしました。その後も京都市土地利用調整審査会及び庁内検討会において、まちづくりの形成過程の更なる深化に向けた審議を進める中で、京都市土地利用調整審査会から条例改正についての答申を

受け、平成２７年１月、対象建築物や住民意見の提出機会などを拡充するための条例改正を行いました。

改正骨子といたしましては、「対象建築物の拡充」、「審査機能の強化」、「意見調整の仕組みの充実」の３点でございます。

なお、この条例改正時に行いました京都市土地利用調整審査会におきまして、委員の皆様からいただきました、制度運用に係る主な御意見を別紙で掲載しております。

次のページを御覧いただけますでしょうか。

制度運用に係る御意見としましては、主に４点ございました。

まず、「１ 開発構想届（裏面）の記載方法の工夫」に関する御意見としましては、まちづくりに対する考えを示すことが、住民からの質問をより具体的に引き出すことにつながるといった御意見や、地域貢献を引き出すような記載を誘導する手法、記入例の見直しなどが必要であるといった内容でございました。

次に、「２ 事業者の説明における工夫」に関する御意見としましては、パース図を用いるなど、具体的な内容を提示するための工夫を行うことといった内容でございました。

さらに、「３ 地域貢献の状況や効果に関する御意見」としましては、地域貢献について、その後の状況や効果についても確認などが必要であるとの内容でございました。

最後に、「４ 事業者側の負担の程度」に関する御意見としましては、手続期間など事業者側の負担の程度についても検証することとの内容でございました。

これらの御意見に対する本年度の本市の取組及び今後も継続して検討が必要な事項につきましては、後ほど資料２及び資料３において御確認をいただこうと考えております。

以上が、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例についてでございます。

それでは、恐れ入りますが、１ページおめくりいただき、資料２を御覧いただけますでしょうか。

「改正後１年間の施行状況について」でございます。

まずは、「改正１ 対象建築物の拡充」についてでございます。

こちらでは、「届出対象となる集客施設の用途の追加」と「届出の対象となる地区の追加」を行っております。

まず、「(1) 届出対象となる集客施設の用途の追加」につきましては、集客施設である建築物にぱちんこ屋などの遊技場のほか、展示場、集会場及び勝馬投票券発売所などの用途を追加いたしました。

改正後１年間の施行状況としましては、新たに手続対象となった集客施設のうち、ぱちんこ屋計画１件の届出がありました。

次に、「(2) 届出対象となる地区の追加」につきましては、高度利用地区の指定を行っている地区、計３地区を届出の対象に追加したものでございます。

改正後１年間の施行状況としましては、新たに届出対象となった高度利用地区のうち、京都駅周辺地区において、ホテル計画１件の届出がありました。

以上が、「改正１ 対象建築物の拡充」についてでございます。

恐れ入りますが、１ページおめくりいただき、４ページを御覧いただけますでしょうか。

続きまして、「改正２ 審査機能の強化」についてでございます。

こちらでは、「まちづくりの方針の追加」、「土地利用調整審査会における審査機能の強化」によって、審査機能の強化を図ったものでございます。

「(1) まちづくり方針の追加」としましては、京都市景観計画、「歩くまち・京都」総合交通戦略などの計画を追加したものでございます。

「(2) 土地利用調整審査会における審査機能の強化」としましては、まちづくり条例の運用状況について、定期的に京都市から京都市土地利用調整審査会に対し報告し、御意見をいただくこととしております。こちらは本日後半で行わせていただきます議事(3)の中で、条例第６条から第１７条の規定の内容に沿って、まとめて御報告させていただきます。

以上が、「改正２ 審査機能の強化」でございます。

恐れ入りますが、１ページおめくりいただけますでしょうか。

「改正３ 意見調整の仕組みの充実」についてでございます。

こちらでは、市民と事業者の意見調整の促進につながる仕組みとなるよう、市民が使えるツールの充実を図るとともに、事業者及び市民の責務を明確化し、説明会の周知範囲の見直しなどの意見調整の仕組みを充実させたものでございます。

まず、「(1) 住民意見の提出機会の拡充」についてでございます。

こちらは、市民からの意見書提出の機会を、開発事業に係る土地面積が１万㎡以上から２,０００㎡以上の土地に引き下げたものでございます。

改正後１年間の施行状況につきましては、掲載しております図をあわせて御覧ください。

図は開発構想の土地面積と延床面積の関係を示し、それぞれの開発構想を赤色の点でプロットしております。濃い青色の枠は条例改正前、手続が必要な範囲を示し、黄色の枠は条例改正後、手続が必要な範囲を示しております。この図のとおり、今回拡充されたことにより、住民意見の提出機会が１１件増加いたしました。また、今年度、住民が意見書を提出できる案件は１５件ありましたが、そのうち実際に意見書が提出されたものは３件でした。意見書が提出された３件のうち２件については、改正後に手続が必要となった規模のものでした。

このように、住民が意見書を提出できる機会が大きく拡充される結果となったと考えられるとともに、意見書が提出された案件については、改正後に手続が必要となった規模のものが含まれることから、住民意見の提出機会の拡充による効果があらわれたものと考えられます。

恐れ入りますが、１ページおめくりいただけますでしょうか。

次に、「(2) 周辺住民のニーズに応じた説明会の開催」についてでございます。

こちらは、開発事業に係る区域の土地の面積又は新築等に係る建築物の延床面積が一定規模以下の開発事業について、周辺環境への影響が小さい場合もあることから、周辺住民からの求めに応じて、説明会等を行うこととしたものでございます。

改正後１年間の施行状況について御説明する前に、図２について御説明させていただきます。

図２では、説明会が必要なものを赤色の点でプロットし、説明会はニーズに応じて開催するものを緑色の点でプロットしております。

なお、実際ニーズに応じて説明会を開催した案件につきましては、赤線の丸印で特記をしております。また、濃い青色の枠と黄色の枠で、条例改正前後の手续が必要な範囲を示すとともに、一定規模以下の場合に緩和できる対象につきましては、点線の枠で示してございます。

さて、改正後１年間の施行状況といたしましては、今年度、住民要請に応じて開催することとしていた、一定規模以下の案件は１８件ありました。このうち説明会の要請がされたものは１件ありました。

なお、説明会の要請がなかった１７件のうち３件については、事業者の判断により、個別訪問による任意の説明が実施されておりました。

このように、一定規模以下の開発事業につきましては、改正後、周辺住民のニーズに応じて説明会の開催を求めましたが、ほぼ全ての案件において説明会の要請がなく、説明会の問い合わせもなかったことから、一定規模以下の面積等の線引きは適当であったのではないかと考えてございます。

さらに、７ページにございます図３では、説明会及び意見書提出の機会の変化について、本年度の実績と、本年度実績を改正前の取り扱いに置きかえた場合とを、比較してございます。図３を御覧のとおり、条例改正後は届出のみが減少し、説明会の開催機会及び意見書提出機会が拡大されており、意見調整が促進されることが期待されるところと考えてございます。

続きまして、「(3) 開発事業者の見解書に対する再説明の要求等」についてでございます。

こちらでは、見解書の内容について、再説明の要求書を提出できる手続を新たに創設したものでございます。また、手続の追加に伴いまして、開発構想の縦覧期間を３週間から２週間に変更しております。

改正後１年間の施行状況につきましては、住民が意見書を提出したうえで、

開発事業者の見解書に対する再説明の要求ができる案件は15件でした。このうち意見書が提出され、開発事業者の見解書に対する再説明の要求が行われた案件は2件でした。

再説明まで進んだ案件につきましては、見解書に対する説明会などを実施することにより、住民の開発事業に対する理解度が深まるなど、意見調整の前進が見られました。

お手数ですが、10ページの別紙1を御覧いただけますでしょうか。

10ページの別紙1では、上段部分に手続内容と手続日数の関係をお示しし、それぞれ手続が行われた時期を黒の三角でプロットしております。下段部分は、住民ごとに意見調整の過程を示したものでございます。

なお、赤枠で囲った部分につきましては、条例改正で意見調整の仕組みの充実が図られた範囲であることを示しております。

ここでは「事例1 南区ホテル新築計画」について御説明いたします。

当該計画は、敷地面積が約2,500㎡、建物規模が約7,300㎡、地上7階建てのホテルで、住民A及びBの2名から意見書の提出がされました。

住民Aは、敷地内にあった生活道路が、今回の開発において、付け替えられることへの反対の御意見でしたが、これについては、道路の付け替えに伴い、道路の安全性や防災機能等が向上することを見解書で説明することにより、手続が完了しております。

一方で、住民Bからは、建物をセットバックするなど、近隣住民の住環境へ配慮することという意見書が提出されました。これについては、住宅地に近接する部分には車両の出入口を設けないことや、建物の北側を可能な限りセットバックすることなどについて、文書での見解書が提出されましたが、住民Bからは、説明がわかりにくいという理由から、再説明を要求されました。その後、事業者が日影イメージ、パース図などを作成し、視覚的にわかりやすい説明を行うことで、計画のイメージを共有し、事業者が考えている近隣への配慮事項について、正確に意図伝達がされたことにより、意見調整を進めることができました。

この事例から見られるように、意見調整の促進を図る観点からも、見解書に対する説明の機会、すなわち再説明の機会を確保することは有効であると考えられます。

以上が、「開発事業者等の見解書に対する再説明の要求等」についてでございます。

次に、８ページを御覧いただけますでしょうか。

「(4) 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。

こちらは、条例に基づく説明会を行っていただく際に、周知ビラを配布する範囲に関する規定を行ったものでございます。これまでは一律的な距離で周知範囲を決めておりましたが、開発事業者は、開発区域の土地の境界から１００mの範囲に周知ビラを配布するとともに、この範囲の自治連合会などの住民組織の代表者の方に対して開発構想の説明を行い、代表者の求めに応じて、１００mを超える範囲であっても、説明会の開催を周知するよう求めることとしたものでございます。

改正後１年間の施行状況としましては、説明会の周知を行った案件は１５件ございました。このうち地域自治連合会等と調整の結果、開発区域の土地境界から１００mを超える範囲での周知を行ったものが５件ございました。

周知範囲については、自治連合会などとの話し合いにより、最大５００m離れた幹線道路周辺までを設定されるなど、かなり広い範囲まで周知された事例もございました。

また、複数の自治連合会などと調整された結果、地域コミュニティの実情に応じ、自治連合会ごとに説明会をされた案件もございました。

この説明会の周知範囲につきましては、さまざまな地域コミュニティの実情に応じて、今後も幅広いパターンで設定されるのではないかと、想定されるところでございます。

恐れ入りますが、１ページおめくりいただけますでしょうか。

９ページ、「(5) 説明会における開発事業者及び周辺住民の責務の明確化」に

ついてでございます。

こちらは、開発事業者の責務として、文書や図面等により、わかりやすい説明に努めるとともに、地域社会の一員であるとの認識のもと、届出が行われた開発構想に関する協議及び意見の調整を行うよう努めなければならないこととしたこと、さらに周辺住民の責務についても、積極的に説明会に参加するよう努めるとともに、事業者の立場を尊重しつつ、届出が行われた開発構想に関する協議及び意見の調整を行うよう、努めなければならないこととしたものでございます。

改正後1年間の施行状況としましては、開発事業者の責務に関して言いますと、これまでは説明会などにおいて不誠実な対応をとった事業者がいるなどと、市民から声が挙がったことがございましたが、今年度はそのような事例は確認されませんでした。

また、文書や図面などによりわかりやすい説明に努めることとしたことにより、説明会などで出された意見をもとに、法律や技術上、専門的でわかりにくい内容について、再説明時にはパース、立体模型などを用いて、視覚的にわかりやすく説明された事例がございました。

周辺住民の責務につきましては、今年度は、運用上の問題等は確認されなかったものの、再説明まで進められた案件において、論点整理が進められる中で、住民間の利害関係が一致しないため、住民同士の調整が利かなくなり、事業者側との意見調整が進まなかった事例がございました。

お手数ですが、11ページの別紙2を御覧いただけますでしょうか。

ここでは、「事例2 伏見区宅地造成計画」について御説明いたします。

本計画は、敷地面積が14,000㎡の区画整理事業です。住民AからEまでの計5名から意見書が提出されました。住民AからDにつきましては、開発区域内に設置する擁壁や雨水調整池の安全性、工事車両の安全対策に関する御意見が出されておりましたが、途中、住民双方の利害が一致したことを確認し、合同で再説明会を要求されました。この再説明会要求の段階で、住民AからDまでの御意見が、擁壁の後退や高さ低減を要求するなど、当初意見書にあった

擁壁の安全性から、配置へ論点が移行したことが、特徴として挙げられます。その後、事業者は、写真に示す立体模型を用いて、視覚的に説明を行ったことにより、住民の理解が深められましたが、一方で、計画イメージが明確になったことで、個人の利害を中心とした議論がされてしまうなど、意見調整が後退する結果となったことが、大きな特徴として挙げられます。

なお、その他の住民Eにつきましては、当初、事業そのものの意味を問う御意見を提出されましたが、事業者が複数回の説明を行ったことにより、疑問を解消しながら、意見調整が進められており、一定、再説明まで行ったことの効果が出たと考えております。

お手数ですが、再度9ページにお戻りいただけますでしょうか。

以上から、開発事業者の責務を明確にしたことにより、住民への説明をわかりやすく工夫するなど、開発事業者の努力が見られる結果となりました。

また、周辺住民の責務につきましては、制度運用上の問題は確認されなかったものの、今回、意見調整の仕組みを充実したことに伴い、論点整理が進むことが確認されました。ただし、時間の経過とともに住民間での利害関係が一致しなくなる事例も見られる結果となりました。

以上が、「改正後1年間の施行状況」でございます。

御審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

○**檜谷会長** それでは、ただいま詳しく改正後の状況についてお話しいただきましたけれども、これに関して御意見、御質問がございましたら、お願いしたいと思います。

○**井上委員** 取り上げていただいた事例がたまたまなのかもしれないんですけども、住民の希望、要望に沿って、事業者の方がいろいろと模型とか、パースとか、実証の図面とかを出してくださるとか、そういう対応がなされているというのは、住民にとっては非常によかったのかなと。改正がいい方向に出ているのかなというような印象を持ちました。日数も縮めるところは縮めて、丁寧に時間をとるところはとってというふうに、メリハリが効いていて、結局はそんなに前のときよりも長い期間かかっていなさそうなので、それはよかったん

じゃないかなという印象を持ちました。

○**檜谷会長** 今回の改正でよい方向に事態が動いているんじゃないかという御意見でしたけれども、多分、事例1が今おっしゃったようなことがまさに実現したケースかなと思うんですけれども、事例2のほうについては課題も出ているということで、非常に丁寧に説明をされて対応された後、住民さん個々の御意見が分かれてしまったという事例もあるということで、こういうものも踏まえて、今後の課題とか方向性について、もし御意見がいただけるようでしたら、ぜひお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

○**井上委員** 私は、この事例2もそんなに悪いことではないと思っていまして、つまりこれはまちづくり条例ですので、個別にうちだけの利害関係ということでしたら、個別の交渉をすればいいと思うんです。ですけれども、まちづくりという視点で住民の方も考えるならば、一件一件の利害に全て応えないとまちづくりとしてダメだということではないのです。なので、全体としてはそんなに問題がないと。地域が全体的に被る被害はないということで、個々に陥っていったと思うので、こういうふうに具体的に模型とかが出てくることによって、それほど全体的にはないということがわかったのは、いいことなのかなというふうに思っております。

○**檜谷会長** 理解が進んだということをももちろん評価したほうがいい。もちろん理解が進む過程でいろいろなことが、住民さん個々にわかってくるので、またいろんな意見が出る。これはもういたし方がないんじゃないかということですね。

いかがですか。

○**田中会長職務代理者** 今の部分以前には、まず説明会等において不誠実な対応をとった事業者の意見が今回はなかったということですので、私は、その点は非常に改善されているんだなということを感じました。これはもう前からの議論の中でもありましたけれども、事業者サイドもただお金もうけだけでそこに出ていくということではなくて、企業市民と言われる、市民の一人として、事業者も理想の立場を考えていかれるということは、京都のまちづくりにとっ

てすばらしいことではないかなというふうに思います。

もう1つは、先ほどからの住民間の利害関係の問題なんですけども、これはやはりまちづくりとしての部分と地域の人々の意見対立という、なかなか悩ましい側面があると思いますけども、こういう点に関して行政がどこまでやるのかというのは、いろいろ議論をしていかなければならんのではないかなというふうに思います。最後まで別に事業者のお手伝いをするわけでも何でもありませんから、最後までやるということはないわけですけども、当然、第三者的にそこで非常に対立が激しくなったときのことを考えると、住民間の利害関係と事業者との中に、行政が第三者機関的に入っていけるのか、それともやはりそれはちょっと遠くから見ておくべきなのかなというのは、いろいろ議論がまだまだ必要なかなというふうには感じました。

○檜谷会長 ありがとうございます。

他に関連して御質問いただければ。

○山田委員 御説明ありがとうございます。

私も、今までの委員の先生方がおっしゃられたように、さまざま先進的なことを盛り込んでいただいた、この改正ですけれども、今までのところ非常にうまく機能をしているのではないかなというふうに思われます。それは行政のほうでの働きかけが建設的な方向で働きかけていただいたおかげで、事業者のほうも、負担が増えるというよりはむしろ調整の重要性というものを前向きに捉えていただく、そういう取組がなされた結果ではないかと思ひまして、大変よかったのではないかなというふうに思います。

最後の今話題に上りました資料2に上がっています事例に関しては、確かにこういう各住民間で利害関係が異なることが明らかになってくるということは、これは法的な紛争ではしばしばあることだろうというふうには思います。この場合にどうするかというのは、いろんな考え方があると思います。本来であれば、住民A、B、C、D、Eまでしか出ていませんけれども、個別に擁壁の位置を調整できるんだということがわかれば、もっとほかの住民も声を上げてくるという可能性があるわけですし、それをどう対応していくのか、見切りでい

っちゃっていいのかという問題が生ずるだろうというふうに思います。

これは新しい試みとしては、こういう場合に一種の合意形成のための調整の
手続ということが考えられます。裁判の場合ではよく調停というふうに言うわ
けですけども、裁判所に頼らずに、こういった住民の間のさまざまな意見、
それから事業者との間の意見調整を行う。これも行政が第三者機関になると、
お立場もあり色々大変だと思いますので、場合によっては、法律家、弁護士等
に依頼して、さまざまな意見を少し深掘りして、本当に対立しているところは
どこなのかと。或いは合意ができる場所はどこなのかということをしり合わ
せていくというようなシステムを考えるというのが、1つのアイデアです。既
に国土交通省はそういう調整、調停についての研究をしておりますので、それ
らを将来的には参照するというのも、1つのアイデアかなというふうに思いま
す。

○檜谷会長 ありがとうございます。

○井上委員 1つ確認したいんですけども、これは用途変更を工事の途中で
行う場合はどうなりますかね。昨日たまたまあるまちづくりの会合で出てきた
話なんですけど、ある方のお住まいの近くで、最近、立て続けに3件ほど、最
初はマンションだということで看板が出て、それで、「ああ、マンションが建つん
だな」と思っていたんですが、途中でホテルに変わったらしいんです。ホテル
だったら、本当はこのまちづくり条例のこれがかかわってくるわけですね。
その時にもう途中まで工事が進んでいたら、用途変更したときに、こういう住
民説明会というのが形上のものになる可能性があって、多分、用途変更したの
は、今ホテルが足りないからそっちのほうがかもうかるからだろうとは思いま
すけど、下手をするとまちづくり条例逃れというか、そういうのに使われる可
能性があるのかどうかですね。とりあえず用途変更して、もう工事が進んでい
るけど、形式的にやればいいやという形になっているかどうかだけ、確認したい
と思っています。

○事務局 まちづくり条例は、構想段階で出していただくという条例になって
おります。ケースにもよりますが、例えば集客施設になってくるとかいうこと

であれば、周辺との関係というところも影響も出てくる場合もあります。その場合は説明会も含めた手続として届出をしていただくということも考えられると思っております。途中で変わったからまちづくり条例の手続がないということではなくて、その段階段階で住民さんに説明をするというチャンスを与えるということも、必要ではないかというふうに考えております。

事業者のほうで、まちづくり条例の手続をやりたいので届出をするということであれば、本市も届出を受け付けるということになると思うんですけど、ただ、今先生がおっしゃったように、もう躯体ができた状態でもう一度届けなさいという、本市から押しつけとか義務化するのはなかなか難しいのかなという気はいたしますが、説明会をしたらどうですかというようなアドバイスを本市からすることは、可能であると思います。従わなかったからペナルティーを与えるようにすることは、難しいかなと思います。

○**檜谷会長** いかがですか、今の御説明で。

○**井上委員** もしそうだとすると、そういう抜け道があるのかなという感じがちょっとしました。

○**檜谷会長** フェアにこの制度が運用されていないと、やはりいろんなことを考えられる事業者さんが出てくる可能性があるんで、そのあたりはどういう原則でやるのか、方針が明確に立っているほうがいいと思います。

○**事務局** 住民の方などから通報がなければ、把握するすべがない。マンション建設で、面積も小さかった場合は、事前に都市計画課に相談がないので、途中で用途変更があったとしても、把握することは難しい。

○**田中会長職務代理者** 今おっしゃっている案件は、行政のほうには来ていない。

○**事務局** 来ていないです。住民の方からもそういった御相談は受けていないです。

どの段階で用途変更されるかにもよるんですけども、基本的には当然他の事業者さんとの公平性を保つという意味からは、届出をさせるのが本筋だと思いますので、計画を変える云々の話もありますし、工事中の対応の話もありますし、

その辺で届出をされることによって改善される余地がございますので、その辺はあわせて、ケース・バイ・ケースになるかと思います。条例の趣旨を踏まえると、原則は届出をすべきだと思います。

後でまた事例が出てくると思うんですけど、予備校の寮とか、既に使っていたものを用途変更してホテルにするという事例が今回2件あったんですけど、それはちゃんと届出をされています。本来は途中であったとしても、まちづくり条例の手続をしてもらうのが筋だと思いますが、なかなか把握が難しい。

したがって説明会等、希望があればしていただくという形で、事業者さんに連絡をとらせていただくということになると思います。近所の方から「条例の手続は要らんのか」というような電話が都市計画課にあれば、調べさせていただいて、事業者のほうへ連絡することになると思います。

○山田委員 なるほど。これは罰則としては公表ぐらいしかないんですか、この条例は。条例を拝見する限りでは。

○事務局 勧告ですね。

○山田委員 勧告ですよ。勧告とそれに従わない場合の公表ぐらいということですね。

○事務局 どういうふうにして把握できるのかも含めて、研究させていただけたらと思います。都市計画課に来られている事業者さんは、善意の協力的な事業者さんが多いですので、そういった事業者さんであれば、「ああ、わかりました」と言っただけだと思いますが、そうではない事業者がいるようであれば、なかなかやりとりも難しくなってくるのかなと思います。

○檜谷会長 ありがとうございます。

運用上は皆さんきちっと条例の趣旨にのっとってやってくださるという想定で手続が行われていると。だから、それを無視されるような方が出てくると、ちゃんと別途考えていかないといけないという課題があるということですね。

他にも、今回1年目でいろいろと御説明を詳しくいただきましたけれども、今後について、この方向でいいのかどうかというようなこと或いはこういう課題があるのではないかということについて更に御意見がございましたら、お聞

かせいただければと思いますが、いかがでしょうか。

別紙２の事例のように、住民さんが個別にさまざまな利害を持たれて、主張されて、なかなか纏まらなくなった場合については、先ほど山田委員から御意見がございましたけれども、どういうことができるのかということを更に検討していく必要が、どうもありそうだと思います。誰がそのための調整の労をとるのかということが、すごく大きなテーマかなと思いますけれども、従来でしたら住民さんに納得していただくのは事業者さんの責務なので、事業者さん側がいろいろと負担されるのかなと思うんですけれども、それだけでうまくいかないケースも当然あるかもしれないということを想定して、考えていく必要がありそうだと思います。

○事務局 本日欠席された岡井委員に、事前に御説明に伺った際に、この伏見の事例２につきまして、若干御意見をいただいております。最終、住民の意見調整ができなかったのも、都市計画課としてはマイナス方向で捉えておりましたが、岡井委員からは、「逆にそこまで行ったのは、住民の事業に対する理解が深まったのだから、一定評価してもいいんじゃないか」というような方向で、肯定的な御意見をいただいております。

○檜谷会長 ありがとうございます。

○田中会長職務代理者 別にこれは問題ではないんですが、評価できる点として、説明会の周知範囲というのが非常に幅広いパターンでなされているというのは、５００ｍのところもありますし、１００ｍのところもあるということでしょうから、その辺は柔軟にやっていくという、その方法がいいんじゃないかなとは思っています。

○事務局 事業者と自治会が協議した結果、自治会の要望をほぼ１００％のんで、周知いただいていると聞いておりますので、事業者の調整がうまくいっていると考えられます。

○田中会長職務代理者 そのうち何か問題が出ることもあるのではないかな。

○事務局 そのときは審査会に御報告させていただきます。

○檜谷会長 住民さん側からの御意見と、事業者さん側からの御意見と、両方

を行政のほうで集約して、条例の運用上の課題について検討していければいいかなと思います。

そうしましたら、もう1つ議事がございますので、次に移らせていただいてもよろしいでしょうか。また、後ほど時間がございましたら、これについて更なる御意見を出していただければと思いますけれども、ひとまず次の議事のほうに移らせていただきたいと思います。

運用状況についての御報告ですけれども、よろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、運用状況の報告について御説明させていただきたいと思っています。

お手元の資料3を御覧いただけますでしょうか。

こちらでは、平成27年度の届出状況を通して、届出の傾向、運用の具体的な課題、また個別事案の内容について御確認をいただく中で、今後のまちづくり条例の運用についての委員の皆様からの御意見や御指摘を頂戴し、また先ほど御説明いたしました改正内容に係る運用をどのように行っていくべきであるかにつきましても、幅広く御意見をいただけたらと思っております。平成27年度の届出といたしましては、平成27年4月から28年2月末時点で届出された構想内容を集計して、12ページ以降まとめてございます。

まずは、「1 開発事業の構想の届出等について」、「(1) 平成27年度の届出件数及び割合」でございますが、届出数は計52件ございました。そのうち建物用途別の傾向といたしましては、商業施設の割合が高く、次いで工場施設、ホテル、学校・研究施設、ぱちんこ屋という順になっております。

次に、「(2) 平成27年度の土地の面積別・建物用途別の届出件数及び割合」についてでございます。土地の面積が1,000㎡から2,000㎡につきましては、商業施設が15件、ホテル・旅館が1件となっております。また、2,000㎡から10,000㎡では、商業施設が10件、ホテル・旅館が7件、病院・福祉施設が1件となっております。さらに、土地面積が10,000㎡以上につきましては、工場施設が全体の約6割、学校・研究施設が2件、寺院・神社が2件、宅地開発が1件という状況となっております。

お手数ですが、２３ページの別紙１を御覧いただけますでしょうか。

こちらは、土地の面積ごと、建物用途別に立地状況をまとめたものでございます。土地面積ごとに、緑、赤、青の順番にプロットし、あわせて建物の用途と敷地面積、建築物の延面積を記載しております。傾向といたしましては、都心部での土地利用が多いですが、それ以外にも幹線道路沿いでの土地利用が多いことや、既存の工場や大学における増築も進められている状況が見えていただけると思います。

それでは、１４ページにお戻りいただけますでしょうか。

まちづくり条例が制定されました平成１２年度以降において、「(3) 建物用途別の届出件数」を示しております。年度によって若干のばらつきがあるものの、概ね毎年４０件から６０件程度で推移してございます。そのほかにも平成１２年度以降の届出状況といたしまして、「(4) 土地の面積別の届出件数」、「(5) 土地の面積別・建物用途別の届出件数と割合」を、参考までに掲載しております。

続きまして、１６ページを御覧いただけますでしょうか。

「(6) まちづくりに関する配慮事項」についてでございます。

こちらでは、開発構想届の記載事項の中に、事業の目的、地域への貢献に関する内容など、「良好なまちづくりを推進するために配慮する事項」を記載させております。

実際の記載内容について、取りまとめを行ったものでございます。まず、「(a) 開発事業を通じて地域社会の一員として担おうとする役割についての記載内容」としましては、主に御意見として記載がございましたのが、地域経済の活性化のほか、従業員の地元雇用など、地域の活性化・利便性の向上に寄与する内容が、全体の約７割を占めております。そのほかにも、地域住民との交流促進、災害時等における地域貢献といった内容もございました。

続きまして、１７ページを御覧いただけますでしょうか。

「(b) 町並みとの調和に係る事項」についての記載内容については、主に景観への調和に関する内容のほか、緑化に関する配慮などを中心に記載をいただいている事例が、多く見られます。

次に、「(c) 生活環境との調和に係る事項」についての記載内容につきましては、交通処理による配慮や騒音対策等による配慮に関する記載が大半であります。また、労働安全に対する法令遵守といった内容についても記載がございます。

最後に、「(d) その他地域社会への配慮に係る事項」についての記載内容につきましては、工事中の安全配慮に関する内容が大半である中、緑化による配慮や災害時のための設備の設置など、地域への貢献に関する記載も見られました。

以上が、平成27年度の届出の中で記載いただいております主な配慮事項でございますが、このまま別紙2を御覧いただけますでしょうか。

24ページにございます別紙2でございますが、こちらでは、現在取組を進めております改善及び今後の課題について、記載をしております。

まずは、「1 現在取組を進めている改善」についてでございます。

開発構想届のまちづくりに関する配慮事項について、開発事業者に記載していただくに当たりまして、「1 事業者が地域社会に対して積極的に貢献できることなどを示すうえで、将来的な展望や地域への関わり方などについて、配慮や意思表示が不十分である。」、「2 届出を行う代理者が同一の場合において、記載内容が定型化しつつある。」といった課題があると考えられるため、平成27年12月から、窓口配布資料及びホームページに掲示する開発構想届の記入例の見直しを行ったものでございます。

見直しを行いました記入例につきましては、26ページの別紙3に記載しておりますので、御覧いただけますでしょうか。

赤字で示している部分が見直しを行ったところでございます。

見直しでは、事業者が地域に進出するに当たり、将来への展望を含めた事業内容の公共的価値、地域貢献について書いていただけるよう、記述の趣旨を明記したものでございます。

また、大きく4つ掲げております配慮事項のうち、「その他地域社会への配慮に係る事項」についても、工事中の安全配慮など、短期的な対応にとどめる事

例が多く見られたことから、中長期的な展望を記載するよう指導することにより、可能な限り、事業者側の良好なまちづくりに対する考え方を引き出していきたいと考えております。

恐れ入りますが、先ほどの 24 ページの別紙 2 へお戻りいただけますでしょうか。

現時点での効果検証としましては、「事業者が示す開発の方針やまちづくりへの配慮、更に地域に根差すための展望について、より具体的な表現で示される傾向が見られるようになっている。」と考えております。

ただし、まだ事例も少ないため、今後も引き続き記載内容の積上げを行い、必要に応じて見直しを行ってまいりたいと考えております。

以上が、現在取組を進めている改善でございます。

次に、25 ページでございます、「2 今後の課題」についてでございます。

まず、「(1) 大規模な敷地における増築工事等における配慮事項」についてでございます。

こちらは、大規模な敷地における増築工事などの、周辺に与える影響が少ないと見込まれる開発事業につきまして、開発事業者から「良好なまちづくりを推進するために配慮する事項を記入するのに苦慮している」という声が寄せられております。そこで、増築などのタイミングを捉え、今一度良好なまちづくりを推進するために配慮する事項について、考えていただくよう促す以外に別の方策はないか、御意見がございましたら、よろしくお願いいたします。

次に、「(2) 開発構想の追跡検証を踏まえた、事業者へのアプローチ改善策」についてでございます。

こちらは、事業者が、「事業を通じた地域貢献」や「地域との関わり方」などについて、積極的に考えていただく傾向が少しずつ出てきているものの、次の段階として、それらが届出後にどの程度実現しているのか、追跡検証を踏まえた、事業者へのアプローチの改善策はないかについて、御意見がございましたら、よろしくお願いいたします。

それでは、引き続き運用状況の報告に戻らせていただきます。

恐れ入りますが、１９ページを御覧いただけますでしょうか。

「２ 届出書の公告及び縦覧」についてでございます。

「(1) 公告及び縦覧の実施状況」につきましては、今年度は計５２件の届出のうち、１５件について公告・縦覧を行い、広く周知を行ってきております。

次に、「３ 説明会の開催等」についてでございます。

「(1) 説明会の周知状況」としましては、説明会の開催を予定する日時及び場所等について、開発区域の土地の境界から１００mまでの範囲を基本として、適切に周知されておりました。

なお、説明会の書面による周知例につきましては、実際に書面により行われた事例を、別紙４で簡単に取りまとめております。

以上が、説明会の開催状況でございます。

次に、「(2) 説明会の実施状況」についてでございます。

１９ページでございます。

説明会を開催しました案件は、全体の約３割でございました。また、住民の求めに応じて説明会などを開催することとしていた案件は、１８件ございました。そのうち説明会の要請がされた案件は１件でございました。説明会の要請がなかった１７件のうち３件につきましては、事業者の判断により、個別訪問による任意の説明が実施されておりました。

続きまして、２０ページを御覧ください。

図１７では、説明会の参加人数をお示ししております。３０人未満が全体の約４分の３を占め、参加人数が最高８１人という案件もございました。

図１８では、参加人数と延床面積の関係をお示ししております。赤でプロットした新築につきましては、説明会の参加人数と建物の延床面積は比例する傾向が見られました。

続きまして、説明会における意見概要について、別紙５でまとめておりますので、こちらを御覧いただけますでしょうか。

まちづくり条例では、開発構想の早期の段階で、できるだけ建築計画に関するまちづくりの内容について、周辺住民の方と事業者の間でお話し合いをして

いただくことを目的としております。その中で、新たに事業が行われることに伴う近隣の居住環境への影響、営業時間などの事業内容に関する御意見、これらが多数を占めております。その他、事業開始後の地域貢献への配慮に関する意見、工事期間中の安全対策などの意見、これらも多く出されておりました。

以上が、説明会の実施状況でございます。

お手数ですが、21ページを御覧いただけますでしょうか。

21ページの4では、開発構想についての意見書、見解書、再説明の要求の状況について、集計をしております。

まずは、「(1) 意見書等の提出の状況」を記載してございます。

意見書を提出することができる届出が15件ございましたが、そのうち意見書提出があったものが3件、見解書提出が2件、再説明要求まであったものが2件となっております。

「(2) 意見書の提出数」につきましては、計3件ございました。

意見書と見解書が提出された事例の詳細につきましては、別紙6にまとめておりますが、先ほど御紹介した事例と重複をしておりますので、ここでは割愛をさせていただきます。

続きまして、5、開発構想の変更の届出についてでございます。平成27年度は、計4件の変更届が提出されており、住民意見を踏まえて、変更を行ったものが2件ございました。

最後に、6、指導、助言、勧告、公表、意見の聴取についてでございます。今年度はいずれにも該当する案件はございませんでした。

最後になりますが、22ページに手続に要した平均期間と標準処理期間を参考に記載をしております。手続の内容に応じて標準処理期間の設定をし、手続を進めてきておりますが、手続に要した平均期間はおおむね標準処理期間でありました。

一部、再説明の要求があった案件のうち、事業者が複数の地権者で構成された案件におきましては、見解書の作成に時間を要したことから、標準処理期間を超える結果となっております。

今年度、再説明会まで行った案件は2件あったものの、実績としては数も少ないという状況でありますので、今後も引き続き事例の積み上げを行ってまいりたいと考えております。

説明が長くなりましたが、事務局からは以上でございます。御審議の程、どうぞよろしくお願いいたします。

○**檜谷会長** 運用状況の報告について御説明を受けましたけれども、ただいまの御説明に御意見、御質問がございましたら、よろしく願いいたします。

○**山田委員** ありがとうございます。

おおむね良好に推移しているというふうに拝見いたします。少しお伺いしたところは、事業者のほうからも、酷く手続が重くなったとかいうふうには、差し当たって聞いていないというふうに伺っています。それが本音かどうかはわかりませんが、ということですので、非常に良いのではないかなというふうに思っております。

今後の課題として挙げられていた中の事後検証をどうするのかというお話だったかと思いますが、これに関しては、おそらく事業者側と周辺住民と両方に聴かないといけないのかなというふうに思います。事業者に対しては、一種の自己評価ですよね。こういう目標を掲げて参入はしてみましたけれども、それができたかどうかということを、まずは聞いてみる必要があるのかなと思います。他方で、周辺住民に関しては、1つは具体的な配慮事項との関係で、当該事業者が本当にきちんとできたのか、そういう一種の通信簿を聴くということだと思いますけれども、それ以外の点もあるのかなと思います。つまり、まちづくり方針が具体的にできている地域はいいんですけれども、大方はそうではない地域なんだろうと思います。

したがって、その地域がどういう方向に行きたいのかというのは、住民さん自身も具体的にはあまりなかなか抽象的には考えられないことであって、さまざまな企業が進出してくる中で、こういうことがほんとうは望ましい、例えばもっと緑化をしてほしいとか、もっとコミュニティの場をつくってほしいとか、そういったことが、ようやく具体的に少しずつ出てくるんじゃないかと思いま

す。そういうこの事業の進出をきっかけとして、まちづくりをこういうふうにやっていってほしいなというような、将来への一般的な希望ということですね。こういうこともあわせて聞いていって、社会調査では問題探索型の調査と言ったりもいたしますが、そういった調査といいましょうか、聞き取りといいましょうか、そういったことをする。住民に対しては二段構えのお話を伺う機会というのがあると、よいのかなというふうに思います。

○**檜谷会長** ありがとうございます。貴重な御意見をいただきました。

ポイントとしては、事後検証の話もちろん重要なポイントですし、それから、事務局のほうから、25ページでしたか、今後の課題では2点示されましたけれども、1点目もございましたね。これは大規模な敷地における増改築工事ですか、ここで配慮事項をなかなか書きづらいという御意見がございました。それから、前回の委員会でも、どういうふうに配慮事項について書いていただくのかということについて、いろんな意見が出まして、それでかなり改善されて、見直されて、十分にたくさんの例が示されたということがあるんですけれども、この点と関連しても御意見を頂戴できるとありがたいと思います。

どちらでも構いませんので、よろしくお願いいたします。

○**田中会長職務代理者** 確かにちょっとした増改築をするのに、その地域の方向性と自分たちが合わせてどうとかいうことを書くのは、確かに難しいと思うんですけれども、しかし、客観的に考えてみますと、その施設というのは例えば10,000㎡とか、15,000㎡とか、非常に大きな土地とか建物をその地域で占有しているわけですね。こういう制度が前からあったのかと云ったら、前はございませんから、では、その企業はその地域に対してどのようにお考えになっているのかということは、誰も聞いたことがないわけですね。もちろんそういう企業もありますよね。震災のときなんか、ものすごく色々自分たちの企業の施設を使わせてというのは、神戸の長田なんかによく出てくる事例があるわけなんですけれども、そういうところは実は震災前からいろんなことをやっていたわけですね。そういうことを考えていきますと、それだけの大きな敷地面積とか、建物を占有している方々は、例えばそういう災害のとき、どのような対

応をとれるのだろうかということを考えていくのは、いい機会ではないかなと。

何かちまちましたことを申し上げているわけではなくて、例えば、考え方が違うと、最近緑化率を下げてもいい、もっと工場を誘致したいという地域もございますし、いやいや、そうではなくて、うちの地域は緑化率をまだ上げたいぐらいやとおっしゃる。極端に言えば、私らの地域は、もう工場なんかはつきり言って要らないと。研究所とか、そういう知的なものは来てくれたらいいんで、工場とかそういうものは要らないんだというぐらいに、公には言いませんけども、内部ではみんな考えているわけですね。

そうしますと、地域によって、企業さんなり、施設なりが、いろんなことを考えておられると思うんですけども、それを今回ぜひ開陳をしていただければいいのではないかと。大きな面積を占有しているからこそ、地域に対して貢献できることっていっぱいあると思うので、その辺のことはひとつ考えていってもいいんじゃないかなと。ただ、書き方が悪いから悪いんやということではないんですけど。

○檜谷会長　ありがとうございます。

議案となる増築部分だけに特化して書くのではなくて、もう少し大きな視点で書いていただくというような方向があるんじゃないかという御意見かと思えます。

ほかの記載例を見ましても、かなり大きな視点で書いていらっしゃるものが多いですね。ですので、そういう中でやっていただくというのは、私も1つの方向性かなと思うんです。そういうことに対して事業者さんとしては、どういう反応でしょうか。

○事務局　今お聞きしたような話も含めて、応えられるように、向こうさんとキャッチボールをできるようにさせていただきたいと思います。大きな企業さんほど社会貢献とかやっておられますので、そういった部分で引き出しができるのかなという気もします。

○田中会長職務代理者　事後規制というんじゃないくて、検証ですね。これがなかなか難しいところがあると思うんですけども、例えばコンビニが出ている

としたら、消費者にとっては便利になったと。だけど、地域住民にとったら、昔よくありましたけど、変な子供らがたむろしているとか。やはり消費者にとっての立場と、地域住民にとっての立場と、若干のずれがある。単純な評価というのは実はなかなか難しい側面があると思うんですね。だから、応えるときに、その人が純粹に消費者やったら、近場にそういうのがあれば便利に決まっていますから、良いと言うんですけど、地域住民としては、やっぱり場合によったら、夜遅くまで電気がついているので困ると。また、商業をやっている者と地域住民というのは時々利益相反しまして、商店街の表は賑やかだったらいいんですけど、裏は静かなほうがいいに決まっているんですね。だけど、近場で買えるほうが良いということも事実なんですね。だから、立場によってかなり評価が異なってきますので、事後検証するときは注意をしながらやっていかないと、一面的な答えになってしまう可能性があります。

○ 檜谷会長 ありがとうございます。

なかなか統制というのは難しそうですけど。井上委員から御意見をお願いします。

○ 井上委員 私も、できあがった建物がどのような評価を得ているかというのは難しいと思うんですが、でも多分これで大事なものは、建物ができるまでに周辺住民とどういうふうに対話し、どういうふうに結局解決していったかという、その検証が大事なのかなと。それを丁寧に丁寧にやっていた業者か、そうじゃない業者かというのは、ある程度判断がつくのかなと。地域の方たちに伺ったり或いは市のほうでも何となくそれがわかってくるのかなという気がするんです。基本的には、法律に基づいてつくってれば、それは市としては認めざるを得ないわけですので、それに至るまでに地域の人たちとどういうかわりを持ったかというあたりが、多分この条例としては一番重要なので、その検証ということにとどめたほうがいいのかと思います。

○ 檜谷会長 ありがとうございます。

この手続が適切に行われていたかということが、まずもって重要な検証項目ではないかということです。それから、もちろん書かれた内容について、事業

者さんに評価していただくことは、私も大事なかなと思いますけれども、住民さんに評価を求めるときには、かなり配慮することがあるだろうと。先ほど山田委員から、まちづくりについて、そもそも地域でちゃんとした方針を持っていなければ、なかなか評価するのも難くなるだろうというようなことがありましたけれども、こういう機会を通じて、まちづくりが動いていくことが、事業者としては望ましい方向なので、そういうことにどこまで接近したかというような視点もあっていいのかもしれないなと思ったりもいたしました。

最初の課題もございましたけれども、全体に今回、1年を経て、この改正をどういうふうに評価し、今後、どういう配慮が必要かということについて、さらに御意見等がございましたら、お願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

○田中会長職務代理者 直接的なことではないんですけど、今はもうあまりやっていませんが、以前から色んなところでまちづくりにかかわってきましたが、ここまで詳細にやっているというのは知らないんですね。ある意味では、まちづくり条例も全国に先駆けてつくりましたし、追随例もたくさんあるわけですけど、その追随例を見ていまして、最初に決めたら大体そこでおしまいなんですけど、こういう細かい形で色んなことを改善されている事例、私はちょっと寡聞にして知らないの、もしそういうのがありましたら、ぜひ教えていただきたいなと思います。他都市の動向ですね。それを見ると、京都市の今進めていることがどういう位置にあるのか、中から見ているんじゃなくて客観的に見たときに、京都市の今進めていることがどういう位置にあるのか。

○檜谷会長 これは質問ですので、事務局のほうでお願いいたします。

○事務局 本市と同じようなまちづくり条例のパターンと、そうでないパターンがあります。本市でやっているようなまちづくり条例、細かく手続を踏ませるというのはあまり事例としてもないというふうに聞いております。

客観的にという点では、他都市では、先ほど山田先生からもありましたが、地域ごとの考え方をベースにした、まちづくり条例もあると聞いておりますが、特長が少し違うという点もございます。本市では、敷地単位での個別案件ごと

に一からの対話を重視して、今後も引き続き地域の方としっかりお話をしていただき、まちづくり条例の進めていただきたいなと思っております。

○田中会長職務代理者　そういうことからすると、これは京都市さんだけの問題ではなくて、我々の問題でもあると思うんです。まちづくり分野をやっている人間からすれば、私はこういう事例をもっと何かに書かないかんのやないかなというのがあるわけです。京都の場合は宗田先生が本を書いてくださったり、東京の人も京都の事例を一番最初に取り上げて、一所懸命書かれた方もおられます。もっと広く知っていただければ、他都市の参考になってくるんじゃないかなと思いますので、ここにおられる方は義務として何か1つは書かなあかんの違うかなと、ちらっと思ったんですけど。

しかし、これはあくまで公表されているわけですから、こういう資料を活用しながら、色んなところでアピールしていく。最近シティプロモーションとかいうのが続々とあちこちで立ち上がっています。地域創生の関係もあるんだと思うんですが、その根本はやっぱりこのまちづくりのここに返ってくると思いますので、もう少し色んな形でアピールされてもいいんじゃないかなとは思いました。

○檜谷会長　ありがとうございます。

○事務局　本市の市長も発信力が大事というのを常々、言っておりますので、今、田中先生から御指摘いただいた内容、政令市の色んな都市計画の会合もございますので、積極的に発信をしていきたいなと思っております。

○檜谷会長　ほか、よろしいでしょうか。

私は、この改正のきっかけになった高野にぱちんこ店が出店するということに関して、ちょっと思い返してみると、やはり地域でまちづくりがしっかりなされて、方針が決まっていると、色々こういう事態が持ち上がったときに、意見がたくさん出やすくてということのを思いましたので、そういうことも念頭に置くと、この手順をしっかりやることがまちづくりにちゃんとつながっていくということ、そこを検証することがやっぱりすごく重要かなと思しましたので、これは井上委員の先ほどの御意見と重なるところでもあるんですけども、そ

れも踏まえて、ぜひ色々この結果を検証していただければありがたいなというふうに思います。

ほか、御意見、御質問、ございませんでしょうか。よろしいですか。

そうしましたら、御意見、御質問は出尽くしたということで、本日の会議は終了させていただきたいと思います。委員の皆様には、会議運営に御協力いただき、誠にありがとうございました。

よろしいですか。

○事務局 傍聴者はもう帰られましたので、摘録の公開の確認をお願いします。

○檜谷会長 わかりました。

今日の会議の摘録の扱いですけれども、京都市土地利用調整審査会運営要綱第5条第1項の規定に基づき、作成のうえ、公開させていただくということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○檜谷会長 ありがとうございます。

それでは、御意見は特にございませんので、本日の摘録を公開するということにいたしたいと思います。

これをもちまして、本日の会議を終了させていただきます。

委員の皆様、長い時間にわたりまして、ありがとうございました。

(午前11時27分 閉会)