

第3回 尼崎市住環境整備審議会

会議録の要旨

- 1 日時 平成27年11月5日(木)午後3時~午後5時
- 2 場所 尼崎市役所本庁舎 4-1 会議室(北館4階)
- 3 出席委員 13名
- 4 事務局出席者 5名
- 5 傍聴者 なし
- 6 議題 地区まちづくり計画(ルール)制度の創設について(継続審議)
- 7 内容

(事務局より内容について説明)

(質疑等の要旨)

会 長： 前回の議論を踏まえ、事務局として案を示していただきました。前回の皆様からの意見とその反映状況については、資料1の1ページに表としてまとめていただいています。まちづくりに関して、住民主体でルールを作っていくということで手続きを示されています。これについて忌憚のないご質問・ご意見を頂戴したいと思います。まずは全体としてこのような制度設計でよろしいでしょうか。

委 員： 事業者が誰と協議を行うのが難しいところだと思います。市から案内を受けてまちづくり団体と協議を進めていくのですが、地元でルールを管理することについて全ての団体ができるのか疑問があり、団体の継続性の問題もあります。他都市では市が協議するところもあるということですが、そうしてしまうと地区計画とあまり変わらなくなってしまい制度の意味がなくなってしまいます。

ルールに有効期限はあるのですか。

事 務 局： 前回の審議会の中で、団体の更新を概ね1年で考えているということをお示しいたしました。

委 員： ルール自体はどうでしたか。

事 務 局： 団体がなくなってしまうと協議先がなくなってしまうため、自動的にルールもなくなるということで、団体とルールの継続はセットで考えています。

会 長： ルールには、資料1の7ページに記載の「まちなみ指針」と「暮らしの指針」の2種類があります。あまり法律的ではない生活マナーのようなルールは「暮らしの指針」、もっと法律的なルールについては、地区計画等に近い「まちなみ指針」となります。要は策定した団体がどちらに重点を置くかで変わってくると思います。

「暮らしの指針」については比較的継続できると思いますが、「まちなみ指針」については制度論に近いため少し難しいかと思います。ただ、一度策定すると次は地区計画をという話に発展していく可能性もあり、開発時に事業者が先に

地元と協議ができる点でメリットがあります。

今回の話は、ルールを策定するという手続きを制度化し、地域によって住宅地や住工混在であるなど実情が全く違うので、それに応じたルールを作っていたといたくというのが第一にあります。

また、協議の相手先については開発事業者になることもあり、マンションであればマンション業者となることも考えられ、状況によって変わってくるものと思われま。

地域によって実情に応じたルールを作っていただければと思います。そういった点から、前回に罰則に関する意見がありましたが、罰則を作るよりは皆で守れるルールを作ることが第一となり、その後で違反者についてどうするか、という話になると思います。

特に「暮らしの指針」については、皆で決めて守ろうということになります。そのあたりも議論いただいたうえでルールを作るという制度自体について議論を深めていただければと思います。具体的には各地域での問題に応じてルールを作る相談があり、専門家等に助言をいただきながらルールを作っていくことになるかと思しますので、そこを意識しなければならないと思いますが、この点について事務局から補足があればご説明をお願いします。

事務局： 市としては地元との協議については、地元が主体でやってほしい思いがあります。他都市では自治体が主体となっているところもありますが、そうではなく、地元の住民が自分のまちをどうしていくかを考えていただくことを主に考えています。

委員： 今回の制度は、他都市で自治体が主体となっているところとは違い、「ルールを守る」ことよりも「協議する住民の集まり」ができるということと、「ルールを皆で考える」ということに重みがあるのではと思います。建築基準法上で制度化されている建築協定でさえ、一度、抜け方が分かってしまうとすぐになくなってしまふものなのです。そうなってしまうと意味がないので、ルールを守ることも大切ですがルールを作って地域で受け入れる状況を作っていくことが大事だと理解しています。

事務局： まちに住み続けたいと思っただくことが第一だと思っています。現在もルールがある地区の中には活動している団体もありますので、そこをサポートし、それを参考に別の地域の方も活動していただく、という良いサイクルを作れたらと思ひ、今回の制度化を目指しています。

委員： 例えば、自宅の前の道路が狭く小型の車がやっと通れるくらいの道幅ですが、道路上に植木鉢や自転車を置いておられる家があります。たとえば溝の清掃は定期的になどごく身近なルールについても協議して決めることができると考えて良いですか。

事務局： それは「暮らしの指針」に該当しますので決めることができます。ただ、今回の制度の発端は、地区計画で定める建築物の制限等として、分かりやすい事例としては、地区内に急に高いマンションが建つこととなり慌てて地区計画を

作ろうとしたがハードルが高くてできず、独自のルールを作っている地区があります。また、地区計画を作ることができ市の条例で指導も入るようにはなったが、それ以外の部分を補完する役割として独自のまちづくりルールを作っている地区があります。それにプラスしてご意見のようなマナー的な「暮らしの指針」を定めていくということはありませんが「暮らしの指針」だけ定めるということは少し趣旨が違っていると考えています。

会長： 今のお話で言いますと、植木鉢や自転車が置いていて歩きにくいということは、救急車などが入りにくいということですので、最低限度幅が4メートルくらいないとまずいという話になり、ルールを考える際のきっかけになります。そういった地区内の実情を知らないで地区計画という話は出てきませんので、先ほどの話は大変重要になります。そこから「道路の幅はこれくらいが良い」という話になっていき、市に相談し地区計画等につながっていくものと思います。制度の設計としては良いかと思いますが、住民の側からすると「暮らしの指針」から入っていった方が考えやすいかと思います。この辺りは市の考え方と少し違うかもしれません。

事務局： 視点としてはそれもあります。防災街区整備地区計画の考え方がまさにそれで「道路が狭いので広くしよう、物は置かないようにしよう」というようなことが、防災街区整備地区計画に発展するきっかけとなります。大事なのは、住民の皆さんにまちに対する興味・関心をもってもらうことで、こうした方が良いという視点も生まれてくると思います。

先ほどおっしゃっていただいたように、例えば道幅が狭く救急車が通れないので「建替える際に道を広げましょう」ということは「まちなみ指針」の1つとなります。その広げた部分の使い方、例えば「自転車や植木鉢を置かない」ということについては「暮らしの指針」になります。

会長： 住んでいる方がご自身でまちをどうにかしようと思っていただくことが出発点になると思います。生活実態に沿ったものとして考えていただければと思います。

委員： それについては、性善説的にまちを皆で良くしていこうということで、とてもいいことだと思います。

しかし、例えば、小学校の統廃合で大きな土地が生まれそこに大規模な開発をするとなった時、今回の制度は、開発業者が建築確認申請の前にまちづくり団体と協議をする場ができることになるのですが、当然開発業者はコスト算定をし、開発を進めていこうとする中で、まちづくり団体が開発業者に対しどこまで協議ができるのが疑問です。あくまでも住民主体型ということにしてしまうと難しいのではないかと想像できます。

森永製菓跡地の開発のように「道路を広くとること」や「住民専用の公園以外に公園を提供します」というような折り合いがつくこともあるかと思いますが、それは事業者の職業倫理的なもので、そこに頼ってしまっているような気がします。いわばまちづくりに関してはプロである業者に対し、団体がどこまで対抗で

きるのかという点において弱さを感じてしまいます。住民主体のまちづくりでも、事業者との関係は必ず出てきますが、その点はどうお考えでしょうか。

会 長： 私の経験で言いますと、例えば高さ制限について15メートルのところを10メートルにしたいとなった際、多くの方は嫌がりますが、同時に「10メートルで我慢できますか、うまく生活ができませんか」という話をセットでしないとうまくいきません。そういうまちづくりについては地区計画を使ってできるのですが、住民に危機感が生まれないとできません。先ほどおっしゃった小学校の統廃合の話などがきっかけとなり「自分たちの視点からまちを変えていけないといけない」という意識が生まれる訳です。その際には、地区計画を作る際のことなどノウハウを是非市から教えてもらいたいところです。

委 員： いずれにしても、実効力をどこまで担保できるかということは置いておいて、まちづくり活動のきっかけとなる仕組みであると解釈してよろしいですか。

会 長： そうです。その次のステップとして必要があれば地区計画を作る話になると思います。

委 員： 開発事業者はプロとして最小のコストで最大の利益を上げるために事業を行うわけですが、一般市民にとっては、地区計画を含め、このような様々な制度は知らないし知る機会がありません。そのような中で「近くに大きなビルが建ちそうだ」ということで初めて慌てるわけです。本来であればそれを未然に防げるような協議ができれば良いのですが、そうではなくある程度具体的になって初めて住民が知ることとなり、間に合わないような気がしてしまいます。

開発事業者はお金がかかっているから勉強すると思いますが、被害を受けるのはいつも住民の側であり、ルールを役立たせるためには住民にどう周知していくのが大事だと思います。この制度においてはどうされるでしょうか。

事 務 局： すでにまちづくりルールを制度化しているものの認定数が0の自治体もいくつかあります。周知ができていないのかハードルが高くうまくいっていないのか原因は分かりませんが、市としても制度を作る以上は何地区かで実績を上げ、それを見てまた他地区にも波及させていくというようにしていきたいと考えています。

制度を作ってホームページや市報でPRしたとしても、皆さん全てが読むわけではありません。逆に、効率的な方法としてご教示いただけるものがありましたら使いたいと考えています。うまく行っている地区を見て、それを参考にするというような口コミも効果的ではないかと考えています。

ただ、地元にとってはルールを作って運用していくということを団体がしなければならぬことが少し負担に思われるかもしれませんが、まちに愛着をもってもらうための1つの制度として使っていただくことや、地区計画を目指していただくことが良いのではないかと思います。現在でもホームページ上では地区計画を策定している地区を公開していますが、普段は見ずに身近な問題が生じて初めて本気で考えるということも分かっております。ただ、普段から意識していただく仕組みづくりについては効果的なものがないのが現状です。

委員： この制度は住民にとって厳しいものだと思います。高さの制限などの話もありますが、建物を建てたいと事業者が市に来られる最初の時点で必ず住民に周知していただくというわけにはいかないでしょうか。地区内の空き地に何が建つのかと言っている間に計画が進み「もう後戻りできなくなってしまう」ということが結構あると思います。その前の段階で住民に周知する方法は考えられないでしょうか。そこで集まって話し合いができると思いますが、きっかけがないところから話をするのは無理だと思います。

事務局： ニ崎市では、建築計画ができた際に、高さが10メートル以上の建築物や10戸以上のワンルームマンションは、建築計画を市に提出し、開発事業者は現地にお知らせの看板を立てなければならず、その看板を見た周辺住民が求めれば、開発事業者は必ず住民に説明会をしなければならないというルールが市条例の定めであります。

しかし、開発事業者は建築等にかかる収益計算をしてから土地を買っているわけであり、建築計画の看板で計画を知る時には既にその計算がなされています。例えば、周辺の住民が「10階建てを5階建てに変更して欲しい」と申し出たとしても、土地をすでに買ってしまっている事業者としては採算が合わなくなるので受け入れられないということになります。

今回の制度は、そのような事例を繰り返さないように、開発事業者が土地を買う際に高さなどの地元の意向を最初に分かってもらうためのものになり得ると思います。地元でルールを作っていただき、そのルールの周知について市も応援し、事業者に事前に周知していくようなルールだと考えています。建築紛争の調整の際にもほとんど調整しろのないのが現状であり、紛争になった事業者の方からも地元と喧嘩するのは本意ではなく「地域住民の意向が事前に分かっていたら、紛争は避けられたのに」という声を聞きます。これらのことから考えると住民等の意向をあらかじめ周知しておくことで、お互いに紛争を避けることができるのではと考えます。

また、「周辺の空地に高い建物が建ったら」ということなどを日々考えている住民の方は少なく、逆に「周りには3階建てまでしかないからここは3階建てまでしか建たない地域だ」と思われている方が多いと思います。しかし、その一方で開発事業者は、法的に許容されている高さまでは違法ではないとして建築計画を立てるので紛争が起ってしまいます。そうなった時に初めて住民の方は何とかしないといけないと思われれます。しかし、思ったときにはすでに事業者としては事業を進めなければならない状況となっており、地域によっては建築の反対運動が起こる場合がありますが、紛争の結果に関わらず、それが過ぎてしまえば、盛り上がった地域のまちづくりの気運がなくなってしまうのをこれまで見てきています。関係課と連携し、このようなまちづくりのきっかけをこの制度の利用につなげていければと考えています。

委員： 例えば、制度を利用して協議の場を持つことができたとして、小学校が廃校となり跡地が生じる場合、地域の意向を反映する形で行政がその場所に高さ制限

や用途制限などを設けることまで結びつけることは可能なのでしょうか。前回の説明ではその部分についても性善説に基づくものであったため、どこまで本気なのかと発言したのですが、住民の方がこの制度に基づくまちづくりを進めようと「木造3階までにしたい」ということとなったとき、それが条例などに反映できるような仕組みであればより実効性があるものとなります。それがなければ前もって協議したとしてもやはり紛争は起こってしまうこととなります。

事務局： 例えば公共施設の跡地や森永製菓の跡地のような非常に広い土地に関して言えば、どのようなまちづくりを進めていくかが重要となります。特に公共施設の跡地に関しては、地域の方も入っていただく懇話会を立ち上げるなど、その活用に関して地域の意見を集約して進めています。その中で地区計画を定めることも可能です。

しかし、場所によっては、制限をする必要がないという判断となることや、地域の意向を反映して公園整備のみを行うこととなった場合には都市計画として公園を位置づける場合もあります。

委員： 官民どちらの土地であっても、まちづくりルールがあれば、建築計画が提出される前にチェックできるような仕組みによりまちづくりルールが生かされることになるという理解でよろしいですか。

委員： 森永製菓の跡地の話が出ましたが、住民説明会などに出席した者の立場から言わせていただきますと、事業者からは「市に許可をもらっている内容は変えることはできない」ということを何度も様々な場面で言われました。

例えば、地域の祭りの際、その通り道であるJR塚口駅前にバス停の屋根ができてしまい高さが足らずだんじりが通れないということがありました。それは事前に説明もなく事業者が勝手に作ってしまったのですが、後で話をしても市に許可をもらっているので変更できないと言われていました。ほかにも、マンション内のできる大きな公園について「地域住民にも公開してくれますか」と意見しても、「安全性から鍵を付けるのでマンション住民しか使えません」と言われたり、様々なことで反対されたということを経験しました。住民の意見を反映することはできていないのではないかと感じます。

人口が増えることによる小学校の校区への影響についても尋ねたところ「先のことはそのときに考えてください」という回答で受け入れられませんでした。小学校1つ分くらいの子どもが増えることは分かっているのに「市がいいと言っている、今はそれよりも建設が優先だ」というような趣旨の回答で、意見の反映はされないと感じています。

だからこそこのような制度は必要で良い制度だとは思いますが、その役目を率先して行う方も見つからないし、地区の範囲やメンバーを決めることも実際には難しいのではないかと思います。

事務局： 森永製菓の跡地は、あくまでも民間の開発です。しかし、市としても手放しで進めたわけではありません。

当初の計画では駅前広場もなく駅に近づく道路もありませんでしたので、あら

かじめ市と何度も協議し、公共施設を整備していただき、整備後市に引き継ぐこととなりました。

その構造については、将来管理することになる所管課と協議を行ってきました。協議がある程度整った段階で住民説明会を開催し、住民の方から意見もいただく中で進めましたが、バス停に屋根がないとバス利用者が不便ですので、後から市からお願いをして事業者が整備しました。高さは消防局との協議の中で決定したものであり、あくまでも公共施設管理者として高さを決めています。申し訳ありませんがだんじりの高さまで配慮して決めているわけではありません。もし市有地であれば、もう少し住民の方との調整も可能であったかもしれませんが、あくまでも民間の土地での開発ですので、何でもやってもらえるかという非常に難しいです。

委員： ほかにも森永製菓の跡地については、事業者から、マンションを売る際に「今ある道路ではなく新しい道路を使ってくださいと話しますので大丈夫です」と言われたのですが、そういう言い方をすると逆に抜け道だと認識されてしまうので、余計に交通量が増える可能性があって危ないという話もしています。

行政は事業者と協議ができるのですが、生活レベルの細かい話が住民にされないことで、後から何も聞いてないということが増えてくるのかなと思います。

事務局： その件も意見をいただいていたので、それらを踏まえ、事業者には何度も住民説明会で説明してもらった経緯があります。

委員： 何度もというのは3回程度で、その都度意見を反映していただいて変わるといのであれば良いのですが、結局建ってみると違うものになっているのが現状ではないかと思います。

委員： この制度を使おうとすると「まちをどうしたいか」という地元のまとまりがないといけな感じており、住民にとっては大変であると思います。それを和らげるのは行政や事業者であり、住民と一緒に考えていかないとルールを生かせないのではと思います。尼崎市民すべてとのやり取りが必要になると感じますが、そういった意味からもルールの周知などを丁寧にしないと利用されずに事業者の思うような方向に行ってしまうのではと危惧します。そこをどう発信していけるかがこの制度の重要な部分であると思います。

事務局： 事業者は開発や土地の売買の前に、用途地域等の都市計画情報を調べに来られると思いますので、ルールが認定されれば、その際に一緒に周知できるような仕組みを作ろうとしています。しかしながら、調べにも来られない方への周知についてはどうしようもありません。

先ほども申しましたが、市報に掲載してもそれを読まれるとは限りません。ただ、調べに来られたら必ずわかるような仕組みにしていこうと思っています。

先ほど話がありましたが、早い段階でルールを知ってもらうことにより紛争を回避するという狙いもあります。本日の配付資料の18ページのフロー図の中ほどに「中高層建築物の建築」「10戸以上のワンルームマンションの新築」時の表示板の掲出と記載しているのは、すでに運用している制度ですが、これよりも

前の事前調査・相談と記載している段階で土地の値段が決まる要因となるため、事業者は都市計画情報を調べに来られるはずなので、そこでルールとまちづくり団体との協議を案内するような事前に周知できる仕組みにしたいと考えています。

委員： 地域を守りたいという思いがあって、制度を利用したいと考えておられる方がいたとしてもまちづくり推進団体を組織することが難しいのではないかと思います。将来に渡って地域を守っていきたくて考えているような方が、一人や二人いたとしてもルールを作っていける状況にできるのかが心配です。やはり何かきっかけがないとここまでの考えには至らないと思いますので、ルールを作る前段階が懸念されます。

委員： 一番気になることは、住民はまちづくりを常に考えて生活しているわけではないので、この制度を使ってまちづくりをしようという気にどうすればなるのかということです。

過去に地区計画制度を使った地区で学校やホールなどを建設できたのは、地権者が少なく、すぐに合意を得られたためだと聞いたことがあります。地権者が少なければ、市も積極的に働きかけることができるのだと思います。ところが、一般市民が住んでいる所にはまちづくりのプロがいるわけではないので、制度を活用しようという気になるのかです。すでに制度を運用している自治体もありますが、そこでは住民への普及・啓発はどのように行って成功させているのでしょうか。住民が制度を利用してまちづくり団体を作る際、何をどうすれば良いかが分からないのではと思いますがいかがでしょうか。制度を作ることに反対しているわけではなく、制度を活用できるような知識を持った市民がどれくらいいるのかという心配があり、活用されなければ意味がありません。

委員： 今のお話については、全ての市の全ての市民に当てはまることです。行政も考えて、住民が自主的にと言ってもなかなかできませんし、それぞれの日々の生活で忙しく何か事が起こらないとどうにもならないことは事実です。

しかし、今回の場合は、10地区で地区計画までもう少しのところまで行ったということで、そこを少しでもサポートしていきたいという思いがきっかけであり、これがうまく運用できれば、他の地区に波及していくという期待を持っている訳です。なので、とりあえず制度を作ってみることが大事ではないでしょうか。何も無いところには本当に何も生まれません。

住民の中には様々な思いを持った方がいますが、うまく行っている事例を紹介していくというのが尼崎市としてのやり方で良いかと思います。住民の方は自分の土地だという認識ですが、例えば、駅前これから発展していくような土地の近くの場合などは、そこに住んでいる方の意見だけではすまないところもあると思います。都市計画の中で位置づけられた方向性も考えなければならず、今回の制度でもルールの認定要件の最初に市の基本方向に整合していることとあります。

地区計画に関しては制限も緩和もできるので、この制度はその良さもうまく使えるものです。この制度は、尼崎市市内すべての地区で使うということではなく、

駅前などお金を投入して考えるところではない普通のまちに効力を発揮する制度だと思います。心配は色々ありますが、まずはやってみることではないかと考えます。そしてうまく運用できている地区をしっかりと広報していただくことから始めれば良いのではと思います。むしろ心配なのは、プロではない住民が業者と折衝することは本当に大変なことで、一件あれば一年間他に何もできないくらいになると思われる点で、初めのうちは市からのサポートをしっかりといただくということが大切だと思います。

委員： 市民にこの制度を活用してもらうために、市で支援体制をしっかりと作ってもらわないといけないということです。開発業者はプロなので勉強されますが、知識を持っていない市民が圧倒的に多い中で、まちづくり団体を作ってルールを運用するという制度を周知するという点にどれだけ市で力を入れてもらえるか。

事務局： 例えば、素人の方では図面を見てどんなものが建つのか想像できないと思いますので、そういった見方から業者との折衝の仕方などの技術支援という意味では逐一相談に乗ります。そうして場数を踏むと段々と理解できてきている地区も実際にあります。ただ、それをどう団体の中で引き継いでいくかが問題であり、この方法で必ずうまく行くというものはないと思います。

他都市の事例も聞いていますが、必ずうまく行くという方法はないので、失敗例も含め様々な事例を参考として、まずは試行錯誤しながらやっていきたいと考えています。比較的うまく行っている事例として、市が協議主体となっているところもありますが、地元が作ったルールはやはり地元で協議していただきたいです。また、市だと条例等によって一線を画しますが、地元が協議を行う場合は、落としどころを探りながらできるという利点がありますので、折り合いをつけながら協議していただきたいと考えています。

事務局： 今回はこの新しい制度を議題としていますが、既存の制度でも地区計画制度や都市計画へ住民の意見を反映させるような都市計画提案制度等があります。しかし、既存の制度だけではうまくいかない部分があるという中で、今回の制度を選択肢として加える提案をさせていただいています。地域のニーズに応じてこれら制度の使い分けや組み合わせの説明・提案などの支援を住民等に行い、総合的にまちづくりを進めていくということが行政に課せられていると思います。

事務局： 先ほどから話が上がっている心配というのは2つの面があると思います。1つはまちづくりルールを作った後、業者とどう折衝するのかという点、もう1つは制度ができたけどどうPRするのかという点です。前者は今申し上げたとおりです。後者については難しいところですが、きっかけとしては現在10地区でルールがありますので、それをこの制度に則ったものにしていくということで場を広げる取組をしていきたいと考えています。

会長： まちづくりの素人である学生を連れてまちを歩くと、そこに都市計画があって、用途地域や高さ制限などがあるということを学生は全く知りません。それが少し説明を加えると、学生たちは自分で考え、議論できるようになります。ですので、住民の方ももう一度ご自身のまちを見ていただきたいと思います。抽象論

として良い悪いではなく、用途地域などの知識を得ることによって具体的に現在の状況とどういうズレがあるかについて分かるようになります。小学校5年生くらいの子どもを連れてまちを歩くのが良いと聞きます。その際に「この地域については用途地域や高さの制限を変えた方がいいのでは」という意見が率直に出てきます。そうしたときに「ルールも作りましょうか」という話に発展しますので、機会があればやっていただければと思います。実際に地区計画を作るのが良いのか、防災の面から防災街区整備地区計画が良いのか、ということまで踏み込むと、専門家のアドバイスが必要になってくると思います。まずはまちをみていただくということは重要だと思います。

事務局： 尼崎市では平成26年3月に都市計画マスタープランを改定しました。これにあたり、市民の方を含めた見直し検討委員会で議論していただいた際、都市計画が市民にとって難しく遠い存在であり、それを周知する取組が一番大事であるという意見がありました。これを受け、都市計画マスタープランにまちづくりに関する情報や参画機会の提供を推進する旨を記載し、昨年度から「都市計画市民参画促進事業」を始めました。その中で、小学校3・4年生に対し出前授業を行い、屋外を歩くかわりに自分たちのまちの写真を見せながら問題点の気づきを促すような内容で実施しています。一方、一般市民向けにはまちづくり講座として、座学とまち歩きを実施しています。このような取組を通して、地区計画も含めた都市計画や今回の地区まちづくりルール制度の周知を進めたいと考えています。

次に、今までの議論の中でいただいた意見に対して順にお答えさせていただきます。

まず、森永製菓の跡地につきましては、森永が事業者に土地を売却した後、このまま通常の開発基準に基づく指導だけではとんでもない開発になってしまうという危惧から、市は事業者と協議し地区計画を定め、駅前広場や公園などを整備してもらったものです。ご意見の通り100点ではございませんが、当初の開発計画に比べるとかなり改善されたものになったのではないかと考えています。

次に、小学校等の統廃合に伴う大規模跡地の活用につきましては、市の土地ですので、地元の方々との懇話会を踏まえながら、将来的な土地利用を考えていきます。その中で必要に応じて地区計画等を活用しながら進めていきたいと思えます。実際、明倫中学校の跡地を売却する際には、地区計画ではなく2.4mの高さ制限を条件に加えました。その後、マンションが建設された時点で、用途地域の変更とともに絶対高さ制限を設けた高度地区を都市計画決定しています。このように今後も適切なまちづくりを進めていきたいと考えています。

最後に、森永製菓の跡地のように市が介入しても思うように開発を誘導できない中、住民だけで協議できるのかというご意見につきましては、市は法令に基づいて指導しており、これを超えて行き過ぎた指導はできません。それには地区まちづくりルール制度も有効な手段の1つと考えており、地元と協議していただくことを基本に、市も助言していきたいと考えています。

会長： 他に意見はありますか。

- 委員： 2点お聞きします。資料の4ページの活動記録の公表について、今の案だと項目のみに留まっていますので、公表の内容をもう少し詳細に記載した方が良いのではないのでしょうか。例えば「窓の位置について依頼」とだけ記載されていてもどういう依頼があったのか分かりません。その地域がどういうことを求めるのかを事業者の方も知りたいと思うのです。個人情報不要だと思いますが、事前に知っていれば調整できた内容が、後から聞いたために変更できないことにもなりかねないと思います。もう1つは、事業者名や個人名は出さないということでしたが、仮に情報公開請求があった際、個人名は無理だと思いますが事業者名は出すことになるのでしょうか。
- 事務局： 活動記録の公表については、この程度なら書けるのではということでイメージとしてお示ししています。ただ、他都市では、もっと詳細内容を記載しているところもありますので、どこまでの内容を記載するべきかということについては、今後検討してまいります。
- 委員： まちづくり団体に活動記録の記載内容を任せてしまうと困ってしまうことにもなりかねないのではないのでしょうか。
- 事務局： 報告書はまちづくり団体が記載し、市のホームページに掲載することとしていますので、記載内容についてはある程度団体に委ねたい部分ではあります。ただし、提出のあった内容について個人情報や誹謗中傷、全体として整合の取れていない内容等は調整したいと思っています。内容についてはこれから検討します。
- 委員： 分かりました。最後に、資料の7ページの「土地利用に関する内容」については、該当する範囲を細かく決められるのでしょうか。あまり細かく決めない方が良いのではないと思いますが、「それが地区計画と同一なのか」「まちなみ指針に定めることとしているためにあえてぼかしているのか」もし決めていなければ検討していただきたいと思います。
- 会長： おっしゃったように「窓の位置」と記載するだけでは何か分かりにくいので、内容は詳細に記載するよう検討していただきたいと思います。
- 委員： 他都市の公表事例や今ある10地区の中でも記録を残されているところもあるかと思いますが、それらを参考にされれば良いのではないかと思います。まちづくり団体がこれぐらいが良いと思って提出した内容でも、新しい事業者の方の参考にならない場合があると思います。また、事業者名や個人名についても、情報公開請求さえすれば判ってしまうものであれば、事業者の姿勢が変わってくるかと思しますので整理するべきかと思ます。
- 事務局： 市内部で確認したところ、個人名や事業者名は出すべきではないということでそれを基にお示ししました。また、報告書の記載内容について、事業者団体からの意見は「ルールを守らなかったことについて記載されると風評被害につながりかねないので、内容についてはある程度精査して欲しい」ということでした。
- 委員： 事業者を守る意味ではその視点も必要だと思いますが、個人情報保護の観点では、何が公的に良いものかという基準となり、事業者の利益を守る視点だけではないと思います。そこをどう判断されるのかと思ます。

委員： 報告書はまちづくり団体が記載するものですので「何のために公表し、公表することによってどんなメリットがあるのか」といったことや「要請事項が実現したか否かではなく、要請したという事実を残すことが重要である」ということをまちづくり団体にしっかりと伝えることが大事だと思います。

書類をそろえるのは大変ですので、市から言われたからなんとなく書いたということではなく、意味があることだけをきっちりとやっていただくということにして欲しいと思います。

会長： そろそろ時間ですのでまとめに入りたいと思いますが、今の報告書の記載以外に、資料について何か修正点などの意見はありますか。

委員： 15ページについて、まちづくり推進団体の報告書提出と市のホームページへの掲載について「できる」規定にしている理由は何でしょうか。

事務局： まちづくり団体が協議結果を公表して欲しくないということであれば公表しないこともできますという意味です。公表することによるメリットを説明した上で、まちづくり団体の判断に委ねたいと考えています。ただし、活動報告書は提出していただきたいと思っています。

委員： 協議結果報告を見て、頑張った地区があるということが分かると、他の市民の参考となるため、できるだけ情報を発信してもらおう努力をして欲しいです。

会長： 他に何かありますか。もしこの案でよろしければ、次に最終答申案を考えることとしますが、よろしいでしょうか。

委員： 資料23、24ページの届出書や協議報告書はもう決定事項なのでしょうか。

事務局： イメージしやすいようにお示したもので、まだ案の段階です。

会長： 様式についてはもう少し考えていただく必要があるかと思います。他に何かありますか。

委員： この制度が、地区計画や都市計画の制度に向かうための第一歩であるということをもっと最初に分かるように示す必要があるのではと思います。今日の議論でも話に上がったように、規制にかかる内容については地区計画につなげてくださいます。ということを分かりやすく記載したほうが良いのではと思います。

会長： 第一歩というのは、都市計画が基本にあって、そこから地区計画の話があって、その次の段階でこの制度をとということですね。

委員： はい。大事なことは、この制度の主旨が、「地区計画制度の前段として用いる規制の少ない制度である」ということに十分気が付いてもらったうえで、地区計画を目指してもらおうということだと思います。

委員： 地区計画にあまり傾きすぎるのも良くないのではと思います。地区計画ができた途端に地元の人たちが関心を持たなくなってしまうということがよくあります。拳句の果てに「なぜこんなルールがあるのか」ということまで思われるのではないかと心配しています。用途などをあまりに厳しくしてしまい生活に支障が出るようなところまで行政が決めてしまうような事例も知っていますので、地域によっては、地区計画ではなくこの制度のように地元でまちづくりを見守り、1年ずつ更新していくくらいがちょうど良いというものもあるかと思っています。必ず

しも地区計画を目指すということだけではなく、1つの方法としてのこの制度は柔軟性があると思います。

委員： 制度に異論はないのですが、やはり性善説に基づきすぎている気になってしまいます。強制力があるのかどうかはわかりませんが「団体の主張が業者に通用しますよ」ということに対して、行政からは助言するとしか言って貰えないような気がしています。

委員： 先ほどの話で、事業者団体からできなかったことは報告書に記載しないで欲しいと言われたという話がありましたが、それは事業者もうまく収まったということにしたいということで性善説的にしたいという表れだと思います。その辺りをうまく利用して運用するのかなと思います。綺麗ごとだけにならないようにするひとつの方法だと思います。

会長： どうでしょうか。今の案を変えたとしましても、少し修正するくらいかと思います。今回の制度は住民が主体でルールを作るというものです。そういう意味で、答申の中に都市計画法のひとつとして地区計画制度を使うことができるという内容を記載しようと思っています。その上で、今回は柔軟性はあるけれどもその効果が少し薄いものを制度化しましたということです。地区計画は何度か話に上りましたが、住民の総意という基本的に全員合意に近いものが要件でとても厳しいものです。それまでの第一歩ということを書けば良いと思っています。そこで大体整理できるかと思いますがよろしいでしょうか。よろしければ、それを前提として次回議論したいと思います。次回は最終答申案について検討し、今後は資料のスケジュールに沿って、パブリックコメント等手続きを踏んでいただこうと思います。次回の審議会の日程はいつごろになるでしょうか。

(事務局より、今年度中に答申をいただきたいと考えているが、パブリックコメントの状況を見ながら決めさせていただく旨を説明)

会長： わかりました。では先ほど申し上げた内容について事務局と相談しまして、検討したいと思います。本日はありがとうございました。

以 上