

2020年（令和2年）9月25日

京都市長 門川大作 殿

京都弁護士会

会長 日下部和弘

## 「地域との調和」と更なる「質の向上」を目指した 宿泊施設に関する取組素案についての意見

### 意見の趣旨

- 1 単なる説明にとどまらず、協議、意見交換（以下「協議等」という。）をするものとするべきである。
- 2 協議等の対象は、ホテル、簡易宿所等に加え、中高層条例対象のマンション等も含むものとするべきである。
- 3 本制度が予定している「建築基準法に基づく建築確認申請の90日前」よりも早い段階で地域住民が事業概要を知ることが出来る制度、建築物の規模に応じた事前手続制度とするべきである。
- 4 「住民との協議」の結果を事業の実施に反映させるための制度の構築が必要である。
- 5 条例化を目指すべきである。
- 6 建築・稼働後の紛争についても、調整制度を設けるべきである。
- 7 この制度を有効に機能させるためにも、市が区ごとのまちづくりのあり方について住民と充分協議して明確なまちの将来像とこれを実現させるためのビジョンを持ち、これを事業者に示して理解を求めるような取組みが必要である。

### 意見の理由

#### 〇 本意見書作成の経緯

貴市は、「市民・事業者・観光客・未来 四方よしの観光地マネジメントの実践」により、市民の安心・安全、地域文化の継承を最重要視した市民生活と観光の調和に向けて取組み、持続可能な観光都市の実現に向けた取組みとして、今後新たに立地する宿泊施設の「地域との調和」と更なる「質の向上」を図るため、宿泊施設の構想段階から、事業者と地域がお互いに意見や考え方を伝え合う仕組みとして、新たなルール（京都市との事前協議、標識の設置、住民への説明）を取りまとめ、2020年（令和2年）10月12日までの間、市民の意見を募集

している。

そこで、当会はこれに応じて、上記新たなルール（以下「本制度」という。）に関し、意見を述べるものである。

## 1 「住民への説明」にとどまらない「住民との協議」の必要性

(1) 本制度では、「地域との調和 事前説明手続の充実」として、①事業者が事業を実施するにあたり、京都市と協議して周辺への配慮事項、地域への貢献事項の提示を求め、地域の特徴等を共有する。②①の後に構想段階の時期に標識を設置する。③重点エリア、協議エリア、一般エリアに応じて、事業者が近隣住民・町内会・商店会への説明を行う。④京都市に説明状況等を報告することが想定されている。

この「地域との調和 事前説明手続の充実」は、「安心・安全と地域文化の継承に資する良質な宿泊施設の建築計画の誘導」が目的であるとされている。

このような「安心・安全と地域文化の継承」のためには、事業者において、地域住民からの意見を幅広く受け入れた上で、より良い関係を構築し、もって地域と調和する事業を行っていくことが不可欠である。そこで、単なる説明会にとどまらず、事業者と地域住民の双方が意見を出し合える協議・意見交換の場を設けることが求められる。

現に、「京都市市街地景観整備条例」においても、京都市内の地域景観づくり協議地区内において建築・開発行為を行う者に対して、予め当該地域景観づくり協議地区を活動区域とする協議会の意見聴取が義務付けられているところであって（第47条）、本制度においても同様の制度とすることが望まれる。

(2) そして、事業者と地域住民とが協議を行う際には、説明会の内容も踏まえて地域住民から事業者に対する意見書の提出、同意見書に対する事業者からの見解書の提出・公表などによる双方の意見の整理がなされることにより、充実した協議・意見交換が実施されることが期待される。

## 2 本制度の対象範囲の拡充の必要性

本制度は、対象となる事業を「旅館業法に基づく宿泊施設（旅館・ホテル、簡易宿所）の建築等」及び「旅館業法に基づく宿泊施設への用途の変更」としている。

しかしながら、市民の安心・安全、地域文化の継承を最重要視した市民生活と観光の調和に向けた取組み、持続可能な観光都市の実現に向けた取組みは、ひとり宿泊施設のみを対象とするだけで実現できるものではない。都市の中に存する中規模以上の建築物一般を対象にしてはじめて実効あるものとするところができるというべきである。

特に、今般のインバウンド需要の減少・消滅により、従来事業者が主眼を置いていたホテル等の宿泊施設の建設需要が低下し、マンション等の居住用物件や事業用のオフィスビル等の建

設需要が増加へと転じつつある現在の経済情勢に鑑みればなおさらである。

そこで、本制度の対象となる事業については、少なくとも「京都市中高層条例」が対象とする中高層建築物等をも含めた上で、充実した事前手続きが実施されることが望ましい。

### 3 早期の段階で、建物の規模に応じた事前手続きとすることの必要性

#### (1) 標識の設置時期

本制度では、京都市と事業者の協議がなされ、その後「建築基準法に基づく建築確認申請の90日前」までに事業者により標識が設置されることが想定されている。これによれば、地域住民が事業者の構想段階における事業概要を知ることが出来るのは、京都市との事前協議が終了した後建築基準法に基づく建築確認申請の90日前になってからということになる。

しかしながら、これでは「より早い段階で、地域と事業者の皆様が顔合わせを行い、良好な関係を構築する」ことによって、事業者に対して当該地域における伝統・文化の継承といった地域住民の意見を伝えるには十分であるとは言えない。なぜなら、事業の計画は、事業者の土地購入段階からおもむろに開始され、構想段階に至り、その後計画・設計段階へと順次進んでいくところ、後になればなるほど計画が具体化・精緻化することから、後になるほど変更が困難になる。そうすると、地域住民の意見が事業の実施に実効的に影響を与え、事業内容の変更を促すものとなるためには、事業の計画・設計段階では遅きに失すると考えられる。

このことは、事業者側にとっても重要であって、事業者においても構想段階以前から地域住民の意向・意見がわかっているならば、それを事業計画に反映させることが容易となる。

そこで、本制度が予定している「建築基準法に基づく建築確認申請の90日前」よりも早い段階で、地域住民が事業概要を知り、事業者と協議することが出来る制度とすべきであって、たとえば、①事業者が事業の構想段階における事業概要を市に届出させた上で、標識の設置を義務付け、地域住民が事業の基本構想を知ることが出来るという制度や、②土地取引段階において事業者が開発事業を行う場合に標識の設置を義務付けるという制度（東京都武蔵野市のまちづくり条例）などが考えられる。

#### (2) 説明・協議の対象者の範囲

本制度によれば、事業者が説明をなすべき近隣住民の範囲は、計画敷地境界から15mの範囲の土地の所有者、建物の所有者、占有者であるとされている。

しかしながら、地域住民の生活環境等に与える影響の有無及び程度は、建築物の規模によって異なる。そうすると、建築物の規模に応じて、近隣住民の範囲も柔軟に設定するのが合理的である。

この点、国分寺市まちづくり条例は、事業者が開発事業を行う際に、近隣住民及び周辺住民の範囲について、開発区域の面積に応じてグラデーションが設けられている。そこで、本

制度においても、説明義務の対象となる近隣住民の範囲について、宿泊施設の規模（具体的には、建物の敷地面積）に応じてグラデーションを設けることが望ましい。

#### 4 「住民との協議」の結果を事業の実施に反映させるための制度の構築の必要性

事業者と地域住民との協議が、その後に予定されている事業計画及び開発事業に寄与するものとする、すなわち協議の実効性を担保する制度とする必要もある。さもないと、本制度は形式的・皮相的になりかねず、それでは本制度に対する市民の信頼が揺らぐことになり、また市としてもあるべきまちづくりの実現が阻害され妥当でない。

そこで、事業者と地域住民との協議がなされた結果、それがまとまらない場合には調整を図るための「調整会」の開催を義務付けるべきである。こうした調整の場においては、弁護士、学識経験者などの有識者による専門員を関与させることが重要であり、京都市で既に実施されている中高層建築物等の建築紛争調停制度と類似の制度の導入が考えられるところである。

また、協議や調整の実効性を確保するために、事業者による「事業の着手」は、事業者と地域住民との協議の終了を要件とする制度設計も考えられる。この点については、事業者と地域住民との協議につき、事業者が地域住民の意見に対する返答内容に合理的な根拠を有しない場合には、その不備が補正されるまで協議の継続を義務付けている長野県上伊那郡宮田村の環境保全条例（第15条の3第2項）が参考となる。

#### 5 条例化の必要性

今回の素案は、条例の制定ではなく、要綱の制定によるものとされている。条例の制定を目指す第一歩として早期に要綱化することはよからうが、事業の中止勧告やそれに従わなかった場合の制裁を盛り込むなど政策の実効性を担保するためには条例化を目指すべきである。

手続的にも、市議会での審議・可決を要する条例として制定することにより、制度の民主性や住民・関係者への制度周知がより担保されるとともに、住民の意見表明の機会を実効的に確保することができる。

本意見書で提案している構想段階等での説明・協議・意見交換等を定めている地方自治体（武蔵野市、国分寺市、狛江市、宮田村）は、いずれも条例として制定している。また、京都市においても、構想段階での事前協議・意見交換を義務づける地域景観づくり協議会制度が市街地景観整備条例に規定されており、2018年（平成30年）10月より実施されている世界遺産周辺等（500m以内）における事前協議制度や歴史的景観アドバイザーを交えた協議制度は眺望景観創生条例に基礎をおいている。これらと同様に、本制度も条例に基礎を持つ制度とすべきである。

#### 6 建築計画・着工・稼働後の調整制度の必要性

現在、中高層条例においては、建築計画に関することは工事着工前まで、工事中の措置に関することは工事完了までに調整・調停制度を利用することが出来る。しかし、本制度の適用対象は宿泊施設であるため、このような調整制度を利用することができない。

そのため、前述の本制度の適用対象を宿泊施設から拡大していくことのみならず、建築計画・着工後の措置に関しての調整制度の導入をする必要がある。

また、宿泊施設は建築され事業を開始した後の段階で、営業時間や利用客のマナー等の問題で地域との紛争を生じる場合も多い。建物の所有者や宿泊施設の経営者が、本制度の事前協議や住民説明を実施していない者に変更されることもあり、このような場合に、前所有者・経営者と現所有者・経営者との間で、市との協議事項である宿泊客のマナー問題が必ず共有されるとは限らない。

市民生活と観光の調和という本制度の趣旨を全うするためにも、事後的な調整制度の導入が必要である。

## 7 市が明確なまちの将来像とこれを実現させるためのビジョンを持つことの必要性

本制度は、①市が事業者と協議して、周辺への配慮事項、地域への貢献事項の提示を求め、地域の特徴等を共有すること、②事業者が近隣住民等に説明をすることが想定されている。②については、当意見書では住民との協議を義務づけ、調整会の設置も求めているが、市の想定している説明会でも、住民から事業者に対して要望が提出されるのは当然予想されるところである。

かかる①②の手続では、事業者に対して市や住民の要望が自発的に受け容れられることが重要となるところ、事業者が「地域性」の存在を認識し、その価値を尊重すべきであると考え、動機付けができれば、上記受容は実現されよう。

そこで重要なのが、まちの将来像が明快であることである。まちの将来像が明確であれば、市や住民の要望はこれに添えば説得力を増し、また事業者にとってもそれを尊重することはメリットとなり、住民の安心・安全ならびに文化の継承が持続的に可能となる。

そこで、京都市は、本制度を実効性あるものとし、その目的を実現するためにも、明確なまちの将来像とこれを実現させるためのビジョンを持つよう務めるべきである。

そして、まちの将来像は、区ごとの違い・特徴があることから、その策定に際しては、区に一定の権限を与えて、区がそのまちで暮らすひと・そのまちではたらくひと・そのまちで学ぶひとと粘り強い協議・意見交換を重ねつつ進めていくことが望ましい。

これに加えて、まちづくりの専門家を派遣し、地域景観づくり協議会、建築協定、地区計画等の形成を援助することも検討されるべきである。

以上

## 添付資料

- まちづくり条例の検討
- 資料1 狛江市
  - 資料2 国分寺市
  - 資料3 武蔵野市

## 資料 1

### 狛江市条例の紹介——事前調整手続を中心に

#### 1. 狛江市とは

多摩川中流左岸に位置する。市域は「枝豆」の形をしており、市役所を中心とした半径約 2km の円内に収まる。面積は 6.39km<sup>2</sup>(639ha)。東は世田谷区、北・西は調布市、南は神奈川県川崎市（多摩区）に接し、これら 3 つの面積の大きな自治体に取り囲まれた形になっている。

狛江市は、東京都の区市のなかでもオフィスや工場・学校が少なく住宅地の多いもっとも極端な住宅都市といえる。

#### 2. まちづくり条例

目次

前文

第 1 章 総則（第 1 条－第 5 条）

第 2 章 まちづくりの施策等（第 6 条・第 7 条）

第 3 章 狛江市まちづくり委員会（第 8 条－第 12 条）

第 4 章 まちづくりの推進

第 1 節 地区のまちづくり・テーマ型のまちづくり（第 13 条－第 26 条）

第 2 節 地区計画等の活用（第 27 条－第 32 条）

第 5 章 開発等協議

第 1 節 開発等事業手続（第 33 条－第 52 条）

第 2 節 大規模土地取引の届出等（第 53 条－第 55 条）

第 3 節 大規模開発等事業構想手続（第 56 条－第 66 条）

第 4 節 小規模開発等事業手続（第 67 条－第 71 条）

第 6 章 雑則（第 72 条－第 81 条）

付則

① 開発等事業（33条）

都計法上の開発行為（土地区画の形質変更）で、事業施行面積が500平方メートル以上のもの

その他、15戸以上の共同住宅など

② 大規模開発等事業（56条）

都計法上の開発行為で、事業施行面積が3,000平方メートル以上のもの

又は

延べ面積が5,000平方メートル以上の建築物の建築

③ 小規模開発等事業（67条）

開発等事業に該当しない全ての共同住宅，長屋，寄宿舎，下宿その他これらに類するもの（他の用途の併用を含む。）の建築

延べ面積が500平方メートル以上の一戸建て住宅

地区まちづくり計画策定地区内の開発等事業に該当しない全ての建築物の建築

3. 小規模開発等事業手続

上記のとおり、小規模開発等事業は受け皿的な事業類型。マンションはすべてこれに該当するため、もっとも頻繁に利用されるものと思われる。



## 手続きの流れ

○事業計画の内容等について、まちづくり推進課と事前相談。



○「小規模開発等事業届出書（第44号様式）」の提出（条例第67条第2項）



○「小規模開発等事業標識板（第45号様式）」の設置（条例第67条第3項）

- ・「小規模開発等事業届出書」の提出日から7日以内に設置します。
- ・近隣住民から見やすい場所に設置します。
- ・建築事業の完了まで設置します。
- ・標識板設置後、速やかに標識板の内容がわかる写真（近影、遠影各1枚）をまちづくり推進課へ送付します（アドレス：machisuit01@city.komae.lg.jp）。



○小規模開発等事業に対する意見書の提出（68条第1項）

- ・近隣住民は、標識板を設置した日の翌日から起算して7日以内に、その事業に意見がある場合、「小規模開発等事業意見書」を市に提出できます。



○意見に相当の理由がある場合、市は事業者と調整を行います（68条第2項）。



○小規模開発等事業の適合（69条）

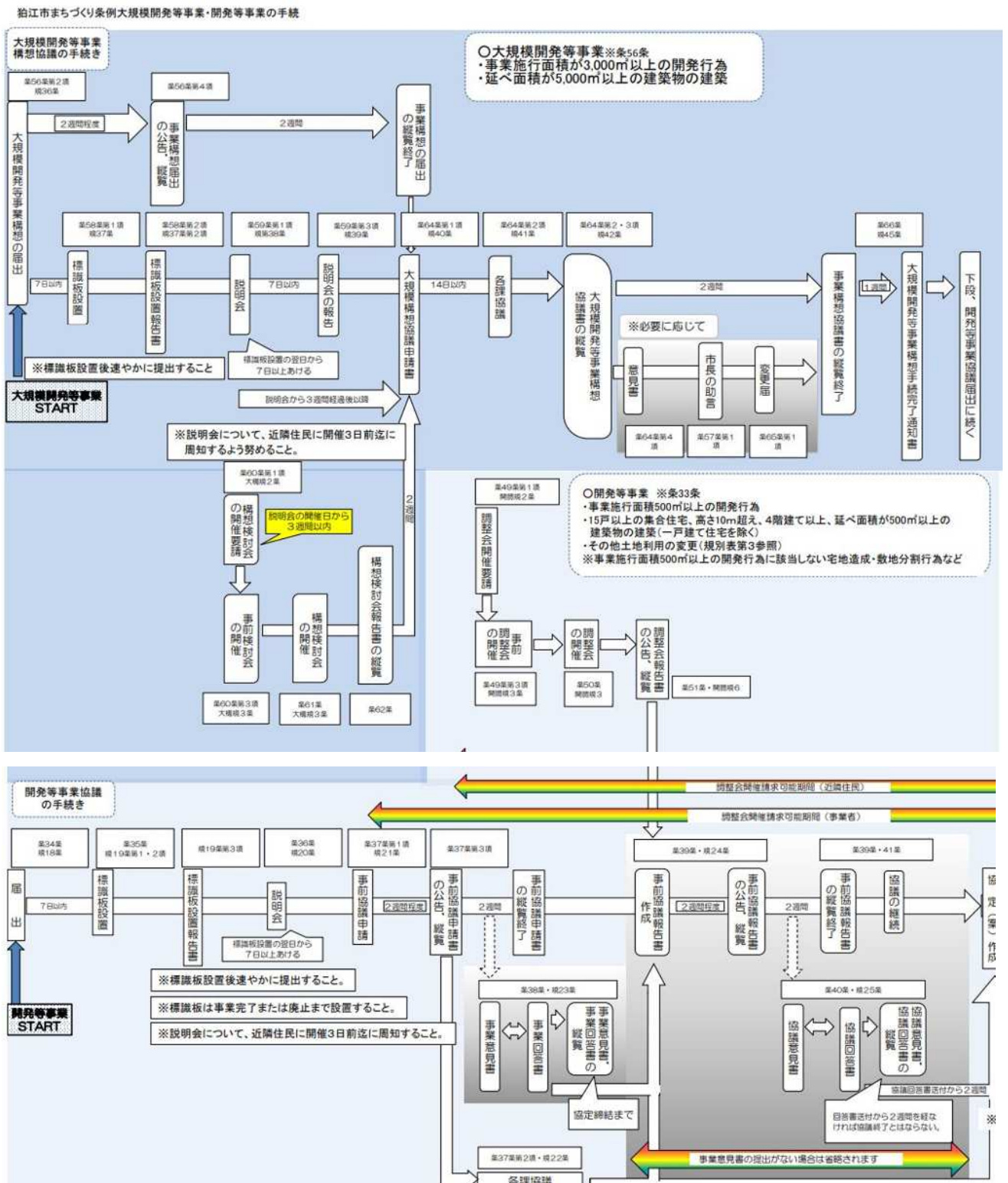
- ・期間内に意見書の提出がなく、かつ、まちづくりに関する施策等（条例、指導基準など）に適合している場合は、適合通知書を交付します。
- ・適合通知の受領後に事業に着手してください（71条）。

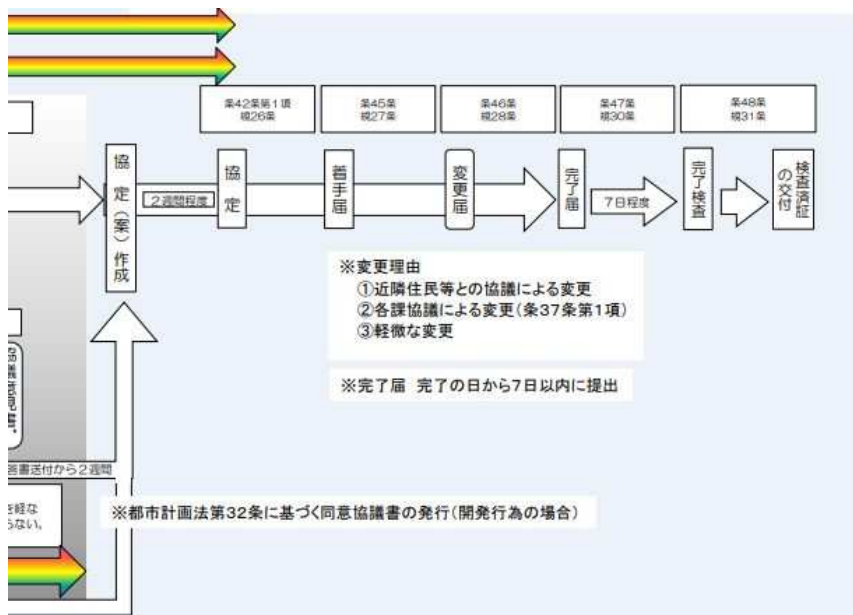
※事前協議対象事業の認定（70条）

・条例第70条に該当する場合は、事前協議対象事業と認定され、開発等事業の手続きを行います（近隣説明会の開催、各課との協議等）。

○届出から適合通知書の交付まで、概ね3週間程度となります

#### 4. 開発等事業手続及び大規模開発等事業構想手続





開発等事業手続を基本的な手続として、大規模開発等事業構想手続は、開発事業協議届出以前に手続が上乘せされている。

事前手続で行くか

平行条例で無関係で行くか



## 資料 2

### 東京都国分寺市の事前手続制度（国分寺市まちづくり条例）の概要

#### 第1 はじめに

東京都国分寺市においては、計画的な土地利用、良好な居住環境の創出、国分寺の地域資産である「緑と水と文化財の保全と活用を基調としたまちづくり」などを推進し、協調協議のまちづくりの実現を図るべく、まちづくり条例により、開発事業に伴う事前手続制度を設けている。同制度は、京都市が今回実施を予定している宿泊施設の立地に関する事前手続制度を検討するにあたって大いに参考になるものと考えられるため、以下でその概要を述べる。

#### 第2 東京都国分寺市の概要

国分寺市は、東京都の中心（重心）に位置する地方自治体であり、令和2年6月1日時点における人口は12万6271人、市の面積は11.46平方キロメートルである。まちの特徴としては、水と緑に彩られた文化都市であるとともに、都心へのアクセスは良好な北多摩エリアの交通結節点と位置づけられる。また、高度経済成長から現在に至るまで、堅調に人口増加を続けている点も特徴にあげられる。

#### 第3 国分寺市における手続について

##### 1 制度の位置づけ

国分寺市における住民・事業者間の調整の手続は、「国分寺市まちづくり条例」として定められており、その対象は、宿泊施設に限られない。その手続段階は、大きく(1)構想の前段階における手続、(2)構想段階における手続、(3)構想後の計画段階における手続に分けられる。

##### 2 構想の前段階における手続 —大規模土地取引行為の届出等—

国分寺市まちづくり条例においては、構想の前段階における手続として、「大規模土地取引行為の届出等」（同条例第61条、62条）が定められている。

同制度は、大規模な土地の動向を事前に把握し、まちづくり基本計画等に基づく適正な土地利用の誘導を図るため、大規模な土地（5,000㎡以上）の取引行為（権利の移転又は設定を行う契約。契約の予約を含む）を行おうとする者に、その3月前までに市長への届出をすることを規定している。市長は、届出に対し、まちづくり基本計画に照らして、良好なまちづくりのための助言を行うとされ、助言を行うにあたっては、あらかじめ、「まちづくり市民会議」の意見を聴かなければならないとされる。

ここにいう「まちづくり市民会議」とは、まちづくりの推進を図るために必要な事

項を審議するために設置される機関であり、その委員は、公募により選出された市民等 7 人以内と、識見を有する者（都市計画、建築、法律等の専門家） 6 人以内で構成される。

### 3 構想段階における手続 —大規模開発事業の特例手続—

地域環境に大きな影響を与える大規模な土地利用（大規模開発事業：開発区域の面積 5,000 m<sup>2</sup>以上、店舗面積の合計 1,000 m<sup>2</sup>以上、戸数 100 戸以上の共同住宅等）については、一般の開発事業の手続に先立ち、その構想段階で事業者は、市への届出、市民等への説明をすることが定められている（同条例第 63 条～68 条）。

#### (1) 事業者の主な義務

事業者は、①土地利用構想の届出、②案内板の設置・届出（①から 7 日以内）、③市民等への説明会の開催（②から 2 1 日以内）、④説明会の報告書の提出（③から 7 日以内）、⑤市民等から意見書の提出があった場合、意見書に対する見解書の提出が義務とされる。

#### (2) 市民等の権利

市民等は、市による構想の公告・縦覧の日から 3 0 日以内に意見書を提出することができる。

なお、ここにいう「市民等」は、市内に在住、在勤・在学する者、市内で事業を営む者、市内の土地・建築物について所有権その他対抗要件を備えた権利を有する者、または差押え等の登記名義人、国分寺市のまちづくりに関して活動を行う者をいうとされる。

#### (3) 市の権限等

市は、必要に応じて公聴会を開催することができる。また、意見書、見解書、公聴会の内容を踏まえ、市民会議の意見を聴いた上で、事業に係る指導書を作成し、事業者に交付するとともに、公告・縦覧しなければならない。

### 4 構想後の計画段階における手続 —開発事業の手続—

地域環境に配慮し、開発紛争の起こりにくい地域共生型開発事業を誘導するため、開発事業（開発区域の面積 500 m<sup>2</sup>以上、中高層建築物の建築等）の手続を定めている（同条例第 41～60 条）。

#### (1) 事業者の主な義務

事業者は、①開発基本計画の届出、②案内板の設置・届出（①から 7 日以内）、③近隣・周辺住民への説明（②から 1 4 日以内）、④事前協議書、近隣住民・周辺住民説明実施報告書の提出などが義務とされる。

#### (2) 近隣住民・周辺住民の主な権利

①近隣住民等は、事業者による説明会の開催後、事業者に対し、説明を求めることができる。また、市に対して、②意見書の提出をすることができ、③近隣住民の過半の署名をもって、調整会の開催を請求することができる。

なお、ここにいう「近隣住民」「周辺住民」の範囲は以下のとおりであり、開発事業の規模に応じてグラデーションが設けられている。

開発区域の面積	近隣住民	周辺住民
	条例第2条第12号	条例第2条第13号
1,000平方メートル未満	15メートルと開発区域内に建築する建築物の 高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	30メートルと開発区域内に建築する建築物の 高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	20メートルと開発区域内に建築する建築物の 高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	40メートルと開発区域内に建築する建築物の 高さの2倍の距離とのいずれか長い距離
3,000平方メートル以上	30メートルと開発区域内に建築する建築物の 高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	50メートルと開発区域内に建築する建築物の 高さの2倍の距離とのいずれか長い距離

(3) 協定の締結と着工時期について

事業者は、開発事業申請書等を提出し、市長と協議し（同条例 49 条 1 項）、これが整ったときは、当該協議の内容を記載した書面を作成し、協定を締結しなければならない（52 条 1 項）、事業者は、協定の締結を行った日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手しなければならないとされる（54 条 2 項）。

協定の内容と異なる工事に着手した場合や、協定締結前に工事に着手した場合、市長は、当該事業者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を勧告することができる（93 条 1 項 3 号、5 号）。また、事業者が、上記勧告に従わない場合、市長は、事業者又は大規模開発事業者の氏名又は名称、違反その他の事項を、公表することができる（95 条 1 項）。

以上





## 資料 3

### 開発構想段階における東京都武蔵野市の事前手続き制度 ～「武蔵野市まちづくり条例」より～

#### 第1 はじめに

京都市が今回実施を予定している事前手続きに関して、既に類似の制度を導入した上で、地域のまちづくりに市民、事業者、行政が三位一体となって取り組んでいる他の自治体が存在している。本項目では、京都市が導入を予定している本制度の検討に資するものとして、先進的な取組みを実施している東京都武蔵野市が導入している事前手続き制度の概要を述べる。

#### 第2 東京都武蔵野市における事前手続き制度について

武蔵野市は東京都に位置する地方自治体であり、令和2年度における人口は14万6871人、面積は10.98平方メートル（京都市の約80分の1の大きさ）と比較的小規模の自治体である。

##### （1）制度の位置づけ

武蔵野市における事前調整手続きは、「武蔵野市まちづくり条例」として条例として規定されており、その対象については、京都市が導入を予定している制度の対象である宿泊施設にとどまらず、全般的な開発事業・開発行為とされている。

##### （2）主たる事前調整手続き

本項目では、武蔵野市が条例で定めている制度のうち、（1）構想説明の前段階で予定されている事前手続き、（2）構想説明段階における事前手続き、についてそれぞれ詳細を述べる。

##### ア 構想説明の前段階で予定されている事前手続き

●大規模土地取引行為にかかる土地の利用に対する市民からの意見書（条例第32条の2）

##### 1）制度概要

住民等（市内在住者、市内で事業を営む者、市内の土地または建物の所有者など）が、大規模な土地取引行為（3000㎡以上の土地に関する権利の移転、設定など）がなされる際に、市長に対して、意見書を提出できる制度

##### 2）具体的な手続きの流れ

大規模土地取引行為がなされる場合には、売主は契約の3ヶ月前に、買主は契約の2週間以内に、それぞれ市長に届け出を行うよう義務付けられている。このとき、売主からの届け出がなされた時点で、市長は売主に対して助言を行うことができる。

その後、買主が当該土地に標識を設置し、市長がそれを公表してから2週間以内に、住民等が市長に対して意見書を提出することが出来る。

### 3) 制度導入のメリット等

・事業者による構想説明の前段階において、市長及び市民が今後予定されている開発事業を事前に認識することで、早期の段階で住民と事業者との顔合わせないしは意見形成の場の醸成が期待できる。

・事業者においても、事業構想前段階の時点で、周辺住民からのまちづくりに関する思い・意見を把握することが可能となり、事後に予定されている開発事業構想の説明会等でのスムーズかつ良好な意見のやり取りが期待できる。

#### イ 構想説明段階における事前手続き

##### ●大規模基本開発構想における種々の事前手続き

#### 1) 制度の概要及び具体的な手続きの流れ

大規模開発事業については、一般開発事業の場合と異なり、開発基本計画の届出の前段階において、その基本構想を市長に届け出ることが義務付けられている。その後、市長と開発事業者との間で景観に関する事前協議がなされたのちに、(1) 開発事業者による説明会の開催、(2) 近隣関係住民(※)から開発事業者に対する意見書の提出、(3) 開発事業者から近隣関係住民に対する見解書の提出・公表、(4) 近隣関係住民または開発事業者からの請求に基づく調整会(有識者などで構成されるまちづくり委員会(第三者機関)から選出される調整会委員が主催)の開催・報告・公表などの種々の手続きが予定されている。

(※) 近隣関係住民：開発区域から20m又は建物の高さの2倍の距離のどちらか長い距離の範囲内に居住する者、事業を営む者、土地又は建物の所有者などを指す。

#### 2) 制度導入のメリット等

・基本構想段階での手続きであることから、基本構想及び事後に予定されている基本計画・開発事業により周辺の住環境にどのような変化がもたらされるのかについて、早期の段階で住民及び事業者との間での認識の共有を図ることが出来る・

・手続きの内容として、説明会→意見書→見解書→調整会という段階的な手続きが取られていることから、双方において何を重視しているのか、何に配慮しなければならないのかといった各論点についての意見の集約・収斂が期待される。

・事業者から住民に対する説明会に留まらず，第三者機関の主催のもとで事業者及び住民の双方の意見の整理や調整を行う調整会の開催が法定されていることにより，双方の関係性のより良い発展・維持が見込まれる。

### 第3 結語

以上のとおり，武蔵野市においては，まちづくり条例により，開発事業の前段階における土地取引行為及び基本構想段階において，種々の事前手続きが法定されており，住民と事業者との早期段階での顔合わせ，意見の整理・調整が行われている。

以 上