

# 視 察 報 告 書

報告者氏名 吉 田 雄 人

委員会名	建設常任委員会
期 間	平成 16 年 10 月 19 日（火）～ 10 月 21 日（木）
視 察 都 市 等 及 び 視 察 項 目	京 都 市 :【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】 尾 道 市 :【尾道駅前地区第一種市街地 再開発事業について】 北九州市 :【門司港レトロについて】
所 感 等	<p>【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】</p> <p>条例の概要： 良好なまちづくりの推進を図るため、京都市、事業者、及び市民の責務を明らかにするとともに、京都市基本構想、京都市基本計画及びこれらに基づき定める京都市のまちづくの方針に即した土地利用の誘導を図るため、市街化区域内で、土地の面積が1万平方メートル以上の開発事業及び土地の面積が1千平方メートル以上1万平方メートル未満の集客施設（店舗、飲食店、映画館、ホテルなど）を含む開発事業について、それぞれ届け出を義務付け、市民や行政と協議していくよう定めている。</p> <p>条例の目的（第一条から）： 『良好なまちづくりの推進を図るため、本市、事業者及び市民の責務を明らかにするとともに、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等を定めることにより、まちづくりの方針に適合した土地利用を促し、もって都市の健全な発展と市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。』</p> <p>条文の URL： <a href="http://www.city.kyoto.jp/somu/bunshyo/REISYS/noframe/reiki_honbun/k1021032001.html">http://www.city.kyoto.jp/somu/bunshyo/REISYS/noframe/reiki_honbun/k1021032001.html</a></p>

所 感 等	<p>視察の概要： 当初の予定通り、京都駅についてからそのまま京都市役所へ移動。古めかしい庁舎に驚きながら、京都市都市計画局都市計画課よりご説明を受けた。</p> <p>所感：</p> <p>評価できる点 平成 12 年から京都市基本構想・京都市基本計画の位置づけの中で条例作りを行ってきたということで、取り組みへの早期着手と方向性の提示という点で、評価に値する。 また、課題解決型の横須賀市の条例作りと同様に、京都市におけるこの条例も課題への対応の中から生まれてきたと聞き、参考になった。</p> <p>評価できない点 鎌倉市でもっている条例(鎌倉市まちづくり条例：平成 8 年 1 月 1 日施行)を参考にしたとのことで、開発にかかる手続きに注目し値するものはなかった。 実効性という意味では、京都市で行っている「京都市都心部の新しい建築のルール」(平成 15 年 4 月施行)、「土地利用誘導プラン」(平成 12 年 4 月策定)、「南部創造のまちづくり推進プログラム」(平成 16 年 2 月発行)などの取り組みのほうが、参考になったのではないか。</p> <p>その他 お忙しい時間を割いていただいたとはいえ、本市のとりくみとおおきく水をあけて進んでいる自治体とは言いがたかった。</p> <p>条文を読む限りにおいても、横須賀市の特定建築等行為条例における手続きのほうが格段に精査されたものであると感じた。京都市職員の話をお聞きしても、実際の条例作りに参画したメンバーではなく、本市における土地利用調整関連条例づくりに参考になるものとはならなかった。</p> <p>また、視察場所という点から言えば制度の面からのアプローチだけでなく、逆に古きよき京都を守ろうとする市民の方々の想いに焦点を当てても、面白い視察になったのではないか。</p> <p>(参考にしたホームページ) <a href="http://www.city.kyoto.jp/">http://www.city.kyoto.jp/</a> (京都市)</p>
-------	--

## 【尾道駅前再開発事業について】

### 事業の概要：

#### 尾道駅前地区第一種市街地再開発事業

「尾道の玄関口にふさわしい都市機能を備えたまちづくり」が事業の発端であり、道路・駅前広場の整備とともに、商業施設・質の高い都市型住宅・駐車場・広域交流施設（しまなみ交流館【テアトロシェルネ】）等で構成する再開発ビルを建設して、利便性・文化性・高質都市空間を合わせ持つ魅力あふれる街づくりをすることにより、広域交流拠点を形成し、もって住民福祉の向上と尾道の活性化に寄与することを目的として、平成12年3月に事業が完了している。

また、自然景観・歴史的なたたずまいを残す都市景観との調和への配慮や、近接する港湾関連事業との一体的なコンセプトに基づく、親水空間を生かした、エリアとしてのまちづくりが行われた。

所 感 等



1994年の尾道駅前上空から



1999年再開発事業終了

### 視察の概要：

尾道市建設部より、再開発事業のビデオを見させていただき、質疑応答。台風の来襲が目前であったため、浮き足立った視察となった。余談になるが、そんな中であるにもかかわらず視察を受けた部屋に携帯電話を忘れてしまい、尾道市議会事務局の方にご迷惑をかけてしまった。

所 感 等	<p>所感：</p> <p>評価できる点 尾道市の人口は、94000人で、東に30万都市の福山市、西に広島市に挟まれ、商業的には集客が難しく、駅前の再開発が大きな問題であったと想像される。 バブル経済前に計画された計画案は、長らく足踏み状態がつづき、平成7年に計画の大幅な見直しと、組合施工から市施工へと転換し事業が急速に進み周辺整備も含め、平成12年3月31日完成したとのことだった。 この大規模プロジェクトを推し進めるには、市長の英断と議会の同意がなければ行われなかったと考える。</p> <p>評価できない点 事業費は約125億円で、その内訳として、国県の補助が45億、マンション、テナントなど保留床処分が約20億円。残りの約60億円を尾道市が負担をし、その中から公益施設として「しまなみ交流館」を建設した。これだけの大規模な出費が、本当に必要とされていたのか、検証されていない。</p> <p>その他 私が学生の頃、尾道の駅舎で、野宿をしたときとくらべて、本当に変わっていた。ノスタルジーを語るができるのは、そこに生活していないからだとは知りながらも、昔の尾道市が懐かしい。</p> <p>夜、向島町にあるクレーン4機がカラフルにライトアップされていた。クレーンのライトアップは、そこにクレーンがあることを思い出させるが、景観的にはケバケバしく最悪であった。</p> <p>(参考にしたホームページ) <a href="http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/">http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/</a> (尾道市) <a href="http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/shellrune/shellrune_index.html">http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/shellrune/shellrune_index.html</a> (しまなみ交流館 (テアトロシェルネ))</p>
-------	---

<p>所 感 等</p>	<p><b>【門司港レトロについて】</b></p> <p>施設の概要：  門司港の開港は明治 22 年（1889 年）。北九州の工業力と結びついて大陸貿易の基地となった。最盛期には、1 ヶ月に 200 隻近い外港客船が入港し、国内航路を含めて年間 600 万人近い乗降客がいたという。昭和 38 年に北九州市として政令市となった。昭和 63 年から平成 6 年までに約 300 億円（北九州市負担）をかけて第 1 期整備事業が行われ、門司港レトロとして生まれ変わった。</p> <p>第 1 期整備事業：おもな再開発事業内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的建造物保存活用</li> <li>・ インフラ整備（レトロプロムナ - ドや電線地中化等）</li> <li>・ 観光施設への案内板</li> <li>・ 海岸地区再開発</li> </ul> <p>成果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光客の増加（平成 6 年：25 万人、平成 7 年：107 万人）</li> </ul> <p>その後、第 1 期事業の課題と結果をベースに、門司港地区全体の観光振興について、その方向性や全体像を示す第 2 期計画を策定した。第 2 期事業として、平成 9 年より進行中であり、総事業費、約 300 億円（北九州市：民間 = 50 : 50）を投じ、滞在型観光拠点の整備や快適居住環境の創造を目的としている。</p> <p>第 2 期整備事業：おもな事業内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 門司港レトロ展望室</li> <li>・ 夜間景観（ナイトファンタジ - ）</li> <li>・ サイクリングロードや遊歩道等の整備</li> <li>・ 地元商店街の活性化促進（レトロ地区と商店街を結ぶ幹線整備他）</li> <li>・ 既存構想の促進支援（門司港ホテル、海峡ドラマシップ、出光美術館、九州鉄道記念館等々の整備他）</li> </ul> <p>成果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光客の増加（平成 14 年：211 万人）</li> </ul>
--------------	---

視察の概要：

台風の影響により当初の予定から大幅に遅れて到着した。北九州市港湾局庁舎にてご説明を受け、バスで移動しながら現地を視察した。また、門司港レトロ展望室にのぼり、上空から高い視点で全体の把握も行った。

所感：

評価できる点

観光行政が、一定の効果をあげうる事例であった。

観光客の増加だけでなく調べていくと、駐車台数や地区売上高、雇用者数などの数字も軒並みあがっており、巨額とはいえ観光投資にはそれなりの見返りがあるということをあらためて感じさせられた。

再開発も、門司港の面影を残しながらの再開発であることが、随所に見て取れた。大正ロマンを感じさせる新しい建物群にはそれなりの説得力があった。

評価できない点

費用対効果の厳密な検証は行われていないようであった。

再開発が先にたっていて、地元商店街や市民の声がどれだけ反映されているのか、不明であった。

その他の特徴

前日台風で足止めをくったこともあり、視察に要した時間がわずかであったことが、なによりも残念であった。

特に、門司港地区全体が視察対象であったわけで、すべてを見ることができたわけではなかった。

(参考にしたホームページ)

<http://www.city.kitakyushu.jp/> (北九州市)

<http://www.city.kitakyushu.jp/> (門司区役所)

<http://www.retro-mojiko.jp/> (門司港レトロ倶楽部)

<http://www.mojiwaka.net/> (門司港ポータルサイト)