

平成25年度第1回 京都市土地利用調整審査会 摘録

○日 時 平成25年6月21日（金曜日） 午後1時30分から午後3時00分まで

○場 所 中京区役所 4階 第1研修室

○出席委員（敬称略，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
川崎 清	京都大学名誉教授
田中 道雄	大阪学院大学経営学部教授
檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境学部教授

○欠席委員（敬称略）

山田 文	京都大学大学院法学研究科教授
------	----------------

○議事内容

1 会長及び会長職務代理者の選任について

（事務局から，会長及び会長職務代理者の選出方法について説明）

田中委員 京都の都市計画に深い御見識があり，これまでの審査会でも会長としての実績がある川崎委員にお引き受けいただきたい。

事務局 川崎委員，推薦がございましたが，いかがでしょうか。

川崎委員 （了承）

事務局 委員の皆様，よろしいでしょうか。

（全員異議なし）

事務局 それでは，会長は川崎委員にお願いすることといたします。続きまして，会長職務代理者につきまして，川崎会長から御指名いただきたく存じます。

川崎会長 都市における居住環境に深い造詣をお持ちの檜谷委員にお願いしたいと思えます。

事務局 会長の指名がございましたが，檜谷委員，いかがでしょうか。

檜谷委員 （了承）

事務局 それでは，会長職務代理者は檜谷委員にお願いすることにいたします。

2 京都市土地利用調整審査会運営要綱の一部改正について

（事務局から，議案書に沿って説明）

審議の結果，全員異議なく，原案どおり可決された。

3 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

(1) まちづくり条例の運用について

(事務局から、議案書に沿って説明)

川崎会長 なぜ今まで審査会が開催されなかったのか。

事務局 これまで、まちづくりの方針に適合している計画で届出を受け付けているため、審査会を開催することがなかった。

川崎会長 仮に審査会に諮問されなくても、各委員がまちに対する判断を継続して持つ必要があるため、1年に1回ぐらいは報告会のようなことを開催していただきたい。社会状況も変わり、色々な問題も起きてくる。それを年度ごとに問題の推移や高まりをどういう状況にあるのか判断しながら議論した方が良い。

事務局 各委員に継続的な考え方を持っていただくためにも、1年間の総括という形で審査会を開催できるか検討させていただく。

(2) まちづくり条例及び同条施行規則の見直しについて

(事務局から、議案書に沿って説明)

川崎会長 審議の目的は、左京区のパチンコ店の問題を例にして、今後のまちづくりに対する条例の見直し案を議論したいのか。このパチンコ店の問題を改善するために市として働きかけることなのか。

事務局 まちづくり条例の手続は終了している。今回の例を教訓として条例を見直していきたい。既に明らかとなっている課題の1つは説明会の内容である。住民が期待している十分な説明がなされない場合など、住民と向き合わない事業者がいたときに、まちづくり条例で対応できるようにしていきたい。

川崎会長 高野地区のまちづくりで住民と事業者との間に齟齬があり、手続上は完了しているが、手続段階におけるまちづくり方針への適合性の判断に曖昧さが残った。京都市としてより良い方法があれば勧告したいといった意思が働いており、それについての委員の意見が聞きたいということと、将来同様の問題が予想される中で、現在の条例の改正の要点について意見が聞きたいということが良いか。

事務局 本件を踏まえ、今後どう工夫できるのかと考えている。

大庭委員 事例である高野のパチンコ店の計画において、事業者側の説明が不十分であったと住民側が認識されて問題になっている。パチンコ店に限らず今までの意見書が提出された19件においても似たような事例があったのか。

事務局 これまでにも、まちづくり条例の説明会において、説明が不足しているといった意見はあった。まちづくり条例以外に京都市中高層条例の手続があり、

詳細設計が確定した段階で周辺住民への説明を義務付けていることから、事業者に対して、中高層条例における説明会でしっかりとした説明を求めることで対応してきた。

大庭委員 今までは、次の段階での説明会で住民と折り合いがついて大きな問題にはなっていない。今回の件においても中高層条例の説明会で住民が納得することは考えられるのか。

事務局 現在、中高層条例の途中である。住民が要望されている、建物規模の縮小や駐車台数の縮小について、京都市が間に入り調整会議を設けて継続的に行っているが、事業者は住民からの要望に応えていない状況である。

川崎会長 中高層条例の段階で解決するのか。前戻して、まちづくり条例で解決しようとするのか。

事務局 高野のパチンコ店の事案については、まちづくり条例に戻って解決しようとは考えていない。この事例を教訓としてまちづくり条例の課題などについて、条例の改正や施行規則の改正などで対応していきたい。

田中委員 パチンコ店の話と条例の話は切り離して考えるべきである。中高層条例はハード的な側面であるので、ソフトの部分があまり入っていない。まちづくり条例の完成度を高め、漏れがある部分をおさえていくという京都市としての方針があるのか。難しい問題であるが、説明会での納得要件を考えた方がよい。

事務局 まちづくり条例は、開発構想の早い段階で周辺住民へ周知して話し合いのきっかけにさせていただく役割がある。説明できる内容については、早い段階で届けられた場合には説明できる内容が薄くなることもあり、ある程度熟度に達した案件と比較すると違うものとなり、案件ごとにバラバラとなるなど、まちづくり条例の完成度を高めていくには難しい部分であるが、より良いものとしていきたい。

川崎会長 今回は、問題点の抽出と問題点に対しどう考えるかについての議論を主とすることとする。田中委員が言われたまちづくり条例のレベルアップが大きな課題である。構想段階での説明会の内容のレベルについて、どの程度細かくするか判断が必要である。また、地区ごとに許容される環境要因がある。景観、騒音、環境保全などの外部要件についても話し合うべきである。問題がシャープに対立した場合に、条例の範囲内で解決を図るのではなく、新しい地区計画構想において解決するなど、地区の性格を変えて双方の折り合いをつける方法もあるのではないか。

井上委員 高野のパチンコ店計画地は、近隣商業地域ではあるが第2種住居地域や第1種住居地域に隣接している。接している道路は商業地域に接している道路であり、また住居地域に接している道路でもあるので、高野のように複数の地

域に跨っている道路については、地区計画と同時に道路の視点に立って考えていく必要がある。

檜谷委員 都市計画マスタープランは、大まかなゾーニングをしているだけであるため、住民の意向に即したまちづくりが困難である。今後は地区計画を取り組まれるとのことであるが、どの地区でも地区計画などを策定しているわけではなく、大半の市街地では同様の問題が起こることが考えられる。住民の合意形成の後ろ盾となるのがこのまちづくり条例であり、こういう視点で事業者に認識してもらう必要がある。住民の使えるツールを増やしていく方向で考えていくべきである。

川崎会長 環境を良くするためには、生活者の視点に立って、どうしたら良いのかが必要である。土地利用計画において中間の領域といった概念がない。まちづくりにおいては、道1本隔てた両側では同じような環境となるべきであるが、都市計画法で土地利用を定めるとそのようになっていない場合がある。その際には、審査会やまちづくり条例などで両方に跨る領域の考え方や規定について定めることが必要ではないか。

田中委員 京都を外部からの観点で見ると、新たな資本投下が弱いのは明白である。京都は保守的で開発が遅れている。しかし、一方では京都の魅力を高めるために役立っているといった矛盾が生じている。まちづくりは守るだけではない。事業者が新たな資本投下をする際に網ばかり掛けることは自縄自縛となることが考えられる。

川崎会長 商業の発達と生活者の視点が、いつも両立するとは限らず、矛盾が大きく生じることがある。この問題は京都のテーマである。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。一気に条例の改正をするのではなく、その前に研究段階・調査段階でのやりとりが必要と考えるが、京都市の考えはどうか。

事務局 京都市のまちづくり条例の良き特色を残し、これまでの課題に対応してレベルアップを目指していきたい。過去の課題などについては事務局で洗い直す。

川崎会長 京都の大きなまちづくりの視点は、景観を良くすることだと思う。職種ごとの良し悪しではなく環境を損なわないように建物を建てるということが基本になって然るべきだ。そういう観点での、まちづくり条例の説明会や住民との話し合いはないのか。

事務局 そのような観点についても議論されている事例はあると思われるが、あくまでも構想段階であり、事業者側の外構計画が明確でない場合もあり、議論が深まりにくいと考える。

川崎会長 構想段階での議論では、その場で解決できるものではなく、生活者の視点か

ら要望書が出され、その要望書に対して将来、事業者から回答するといった時間軸の中で順次解決が図られるべきである。解決すべきことをプログラムで表現し、段階ごとに解決していくべきである。

田中委員 生活住宅地域に面している場合の新たな開発行為には、緑視率を向上させるといった条件をつけることで、地元住民の納得を得られるのではないか。工場立地の場合は、緑被率を設けている。

大庭委員 まちづくり条例における説明会で、事業者が考えている内容と住民が考えている内容についてどのような齟齬が生じ、どこに問題があるのかを明確にすることが重要である。住民が納得できない内容については、その問題の対応について、より具体的になってから報告させるなど、場を設けるのが大事である。具体例のパチンコ店のケースにおいて、交通量の増加が問題なのか、パチンコ店の立地が問題なのか、景観の問題なのかなどの問題の認識を事業者と住民の間に共有すべきである。例えば、アメリカの駐車場では壁面を緑化したケースも増えてきている。まちに応じた作り方などについて、事業者と住民との話し合いの中で問題を解決していく方向にもっていけるような仕組みがあっても良い。

井上委員 中高層条例における説明会では、詳しい資料の提示は無いと聞いている。事業者が直接説明せず、代理者が行うことがほとんどであり、プロが住民を納得させるようなものとなっている。計画がより具体的になった状態での中高層条例における説明会でも、このような状況であるのに、まちづくり条例の段階できちりとした説明がされるとは思えない。場合によっては解決に導くような立場の人が入るなどの工夫が必要である。

川崎会長 京都市として、今後、どう進めて、委員に何を求めるのか。

事務局 まちづくり条例は、なるべく早い段階で、住民に説明していただき、住民と事業者とがお互いの意見の擦り合わせができて、場合によっては事業計画の変更をやりやすくすることができるものと考えている。本日の委員からの意見であるように、経済活力と生活者の視点というのはどうしても出てくる。説明会の内容において、齟齬が生じているのであれば、それを補えるように施行規則の改正を行う。また条例のレベルアップをどうしていくのかについて、この審査会で議論していただきたいと考えている。

次回は、本日の委員の意見を踏まえて、齟齬を極力少なくするためにはどのような条例などの改正が考えられるのか、施行規則の改正案や条例の改正に向けた大まかな方向性を示したうえで具体的な議論をしていただきたい。

川崎会長 資料２－４において、従来の手続における課題が整理されているが、これに具体例を入れて、もう一度、手続の修正なり、次の段階の指導なりについて検討していただき、次回の審査会の資料として欲しい。

事務局 本日の意見を基に課題などを整理し, 次回は詳細な議論ができる場にさせていただく。条例の見直しの方向性を明確にしていきたいと考えている。

以上