平成２５年６月２１日開催

平成２５年度第１回京都市土地利用調整審査会
議案書

京都市土地利用調整審査会

平成２５年度第１回　京都市土地利用調整審査会議案

議案番号	議案	頁
議案１	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	1
議案２	諮問事項について	7

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

１　要綱改正の趣旨

平成１５年６月６日に制定された京都市市民参加推進条例第７条において，審議会その他の附属機関の会議を公開しなければならないと規定されていることから，原則非公開としている要綱を改正する必要があるため

２　改正の概要

(1)　会議について，原則公開とする。

(2)　委員の出欠に係る条項をまとめるなど，必要な規定整備を行う。

３　施行期日

決定の日から施行する。

［参考条文］京都市市民参加推進条例（抄）

（審議会等の会議の公開）

第７条　審議会その他の附属機関及びこれに類する合議体（以下「審議会等」という。）の会議は，公開しなければならない。ただし，会議を公開することにより非公開情報（京都市情報公開条例第７条に規定する非公開情報をいう。以下同じ。）が公になる場合その他別に定める場合は，この限りでない。

２　審議会等の会議を招集する者は，当該会議の期日までに相当な期間を置いて，当該会議について，開催する日時及び場所，議題，傍聴の可否その他必要と認める事項を公表しなければならない。ただし，緊急を要するとき，又はこれらの事項を公表することにより非公開情報が公になるときは，この限りでない。

３　第１項の規定により公開した会議については，会議録を作成し，これを公表しなければならない。

京都市土地利用調整審査会運営要綱の一部を改正する要綱

京都市土地利用調整審査会運営要綱の一部を次のように改正する。

第１条の見出し中「　（趣旨）」を「（趣旨）」に改める。

第２条を次のように改める。

（会議の公開）

第２条　審査会の会議（以下「会議」という。）は，公開とする。ただし，審査会が公開できないと認める場合はこの限りでない。

第３条の見出しを「（欠席及び代理）」に，同条中「ときは」を「とき」に改め，同条に次の１項を加える。

２　前項の場合において，委員の代理は認めない。

第５条を削り，第４条の見出し中「　（摘録）」を「（摘録）」に改め，同条を第５条とし，同条に次の１項を加える。

２　前項の摘録は，次の各号に掲げる事項を除き，公開するものとする。

(1)　審査会が公開すべきでないと認める事項

(2)　公開することにより，公正又は円滑な議事運営が損なわれると会長が認める事項

第３条の次に次の１条を加える。

（委員以外の出席）

第４条　会長は，議案の調査審議のために必要と認めるときは，委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ，又は説明させることができるものとする。

第６条の見出しを「（補則）」に改める。

附　則

この要綱は，決定の日から施行する。

京都市土地利用調整審査会運営要綱（改正案）

（趣旨）

第１条　この要綱は，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１２条の規定に基づき，京都市土地利用調整審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定める。

（会議の公開）

第２条　審査会の会議（以下「会議」という。）は，公開とする。ただし，審査会が公開できないと認める場合はこの限りでない。

（欠席及び代理）

第３条　委員は，会議に出席できないとき，あらかじめ，その旨を会長に申し出なければならない。

２　前項の場合において，委員の代理は認めない。

（委員以外の出席）

第４条　会長は，議案の調査審議のために必要と認めるときは，委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ，又は説明させることができるものとする。

（摘録）

第５条　会議については，摘録を作成するものとする。

２　前項の摘録は，次の各号に掲げる事項を除き，公開するものとする。

(1)　審査会が公開すべきでないと認める事項

(2)　公開することにより，公正又は円滑な議事運営が損なわれると会長が認める事項

（補則）

第６条　この要綱に定めのない事項については，そのつど会長が定める。

附　則

この要綱は，平成１２年１１月２１日から施行する。

附　則（平成２５年〇月〇日決定）

この要綱は，決定の日から施行する。

京都市土地利用調整審査会運営要綱　新旧対照表

改正案	現行
（趣旨） 第１条　この要綱は，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１２条の規定に基づき，京都市土地利用調整審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定める。	（趣旨） 第１条　この要綱は，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１２条の規定に基づき，京都市土地利用調整審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定める。
（会議の公開） 第２条　審査会の会議（以下「会議」という。）は，公開とする。ただし，審査会が公開できないと認める場合はこの限りでない。	（会議の公開・非公開） 第２条　審査会の会議は（以下「会議」という）は，公開しない。ただし，公開する必要があると認めた場合はこの限りでない。
（欠席及び代理） 第３条　委員は，会議に出席できないとき，あらかじめ，その旨を会長に申し出なければならない。 ２　前項の場合において，委員の代理は認めない。	（欠席） 第３条　委員は，会議に出席できないときは，あらかじめ，その旨を会長に申し出なければならない。
（委員以外の出席） 第４条　会長は，議案の調査審議のために必要と認めるときは，委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ，又は説明させることができるものとする。	（摘録） 第４条　会議については，摘録を作成するものとする。 ２　前項の摘録は，委員の氏名その他の個人情報を除き公開するものとする。 （委員の代理）

資料１－２

（摘録） 第５条　会議については，摘録を作成するものとする。 ２　前項の摘録は，次の各号に掲げる事項を除き，公開するものとする。 (1)　審査会が公開すべきでないと認める事項 (2)　公開することにより，公正又は円滑な議事運営が損なわれると会長が認める事項 （補則） 第６条　この要綱に定めのない事項については，そのつど会長が定める。 附　則 この要綱は，平成１２年１１月２１日から施行する。 附　則（平成２５年○月○日決定） この要綱は，決定の日から施行する。	第５条　委員の代理は認めない。 （雑則） 第６条　この要綱に定めのない事項は，そのつど会長が定める。 附　則 この要綱は，平成１２年１１月２１日から施行する。

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　見直しの経緯

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例（以下「まちづくり条例」という。）については，制定から１３年が経過するなか，様々な課題が明らかとなっている。

また，昨年度届出が行われた左京区高野のパチンコ店計画においても，課題が顕在化したことから，これまで以上に本市の土地利用に係るまちづくりの形成過程を深化，強化するため，平成２５年５月に，庁内で検討委員会を設置するなど，まちづくり条例及び条例施行規則の改正を視野に入れた検討を進めている。

２　まちづくり条例におけるこれまでの課題

(1)　条例の目的に係る課題

- 届出の対象である集客施設について，現在規定している建築物の用途のみで十分であるかどうかを検討する必要がある。
- 集客施設以外にも，開発事業が行われることにより，周辺環境に与える影響が大きい建築物の用途についても届出の対象とするべきではないか。

など

(2)　条例手続上の課題

- 敷地面積が大きい学校，病院，工場，社寺等については，既存建築物に対する小規模な増築であったとしても，届出の対象としている。
- 説明会に関する具体の規定がない。

など

３　左京区高野のパチンコ店計画について

資料２－２参照

４　左京区高野のパチンコ店計画において確認できた課題

資料２－３参照

５　まちづくり条例及び条例施行規則の課題整理

資料２－４参照

資料２－１

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例の運用について

１　条例の目的等

⑴　条例の目的

①　早期の段階における周辺住民への周知

一定規模の開発について，開発計画の早期の段階に周辺住民に対する説明会の開催を義務付けることにより，周辺住民と開発事業者が対話する場を設け，協議型まちづくりの推進に向けた取組の一歩となることを狙いとしている。

②　まちづくりの方針への適合促進

京都市都市計画マスタープランなどのまちづくりに関する上位計画を「まちづくりに関する方針」（以下「まちづくりの方針（※）」という。）として定め，条例手続のなかで，同方針に適合した土地利用を促している。

（※）・京都市基本構想及び京都市基本計画
・都市計画法第６条の２第１項に規定する整備，開発及び保全の方針
・都市計画法第２条の３第１項に規定する都市再開発の方針
・大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第３条の６第１項に規定する住宅市街地の開発整備の方針
・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第３条第１項に規定する防災再開発の方針
・京都市都市計画マスタープラン
・商業集積ガイドプラン
・京都市緑の基本計画
・京都市住宅マスタープラン
・職住共存地区整備ガイドプラン
・高度集積地区整備ガイドプラン

⑵　条例制定の背景

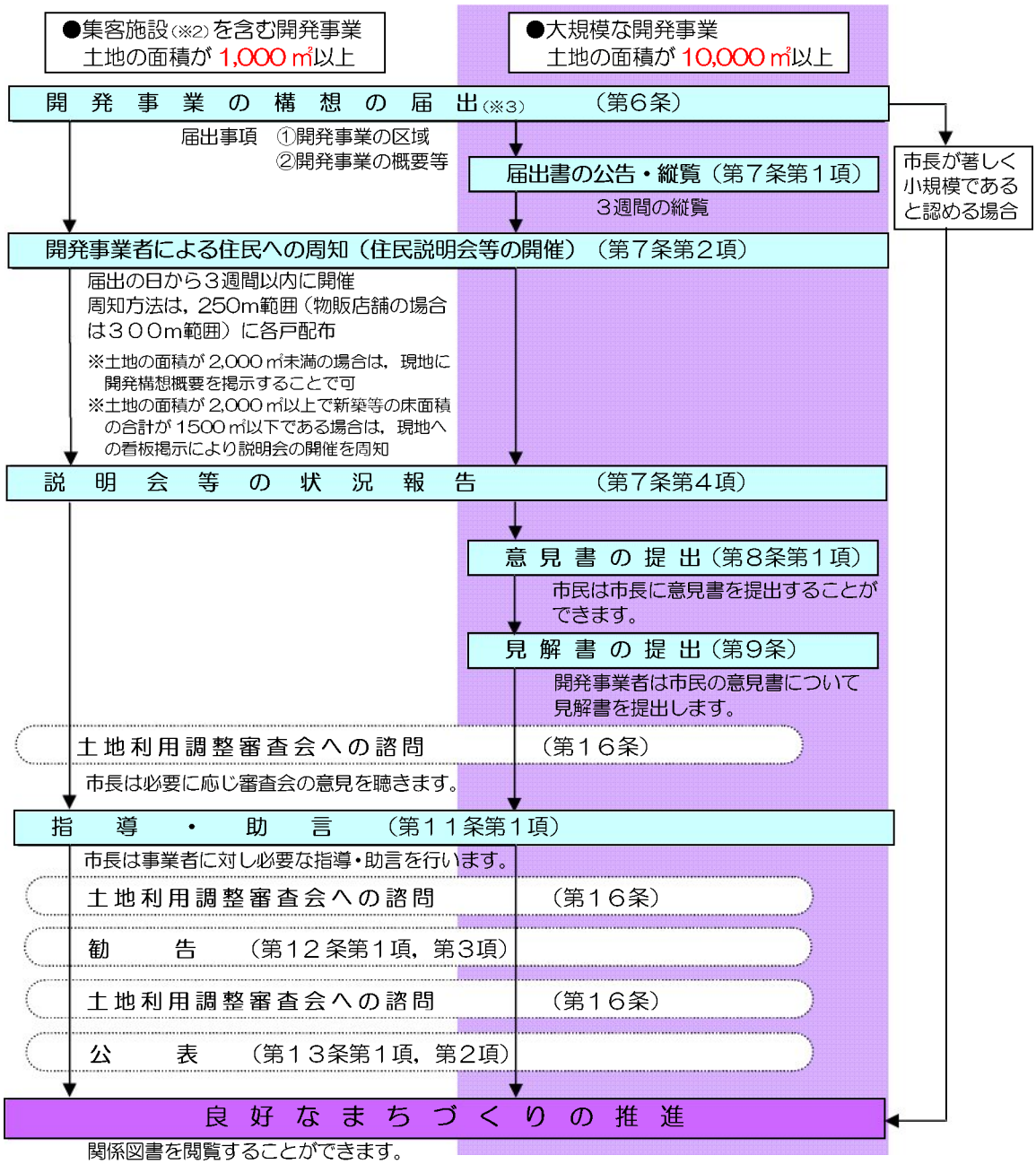
平成１２年に条例を制定した背景としては，集客施設の郊外立地の進展や中心市街地の空洞化などの都市構造の変化，いわゆる「まちづくり三法」の制定と大規模小売店舗法の廃止による商業政策とまちづくりの整合，市民，事業者，行政の三者による協議型まちづくりの必要性などがある。

条例制定の背景
・集客施設の郊外立地の進展と中心市街地の空洞化などの都市構造の変化
・工場の流出・閉鎖による工場跡地の無秩序な土地利用転換
・「まちづくり三法」（大規模小売店舗立地法，中心市街地活性化法，改正都市計画法）制定及び大規模小売店舗法の廃止による商業政策とまちづくりの整合
・用途地域制度等の限界
・市民・事業者・行政の三者による協議型まちづくりの必要性

2　条例の対象及び手続

市街化区域内で，土地の面積が 10,000 ㎡以上の開発事業及び土地の面積が 1,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満の集客施設を含む開発事業（※１）について，それぞれ開発の構想段階で事業者に届出を義務付けている。

【手続のフロー図】（詳細については，参考編①を参照）



（※１）土地の区画形質を変更する行為，建築物の新築，増築などを行う行為及び建築物の用途を変更する行為をいう。

（※２）集客施設とは，物品販売業を営む店舗又は飲食店，ボーリング場等の運動施設，ホテル又は旅館，カラオケボックス，映画館等，公衆浴場をいう。

（※３）開発事業の構想とは，開発事業に係る詳細な設計に着手する前の企画の段階にあるものをいう。

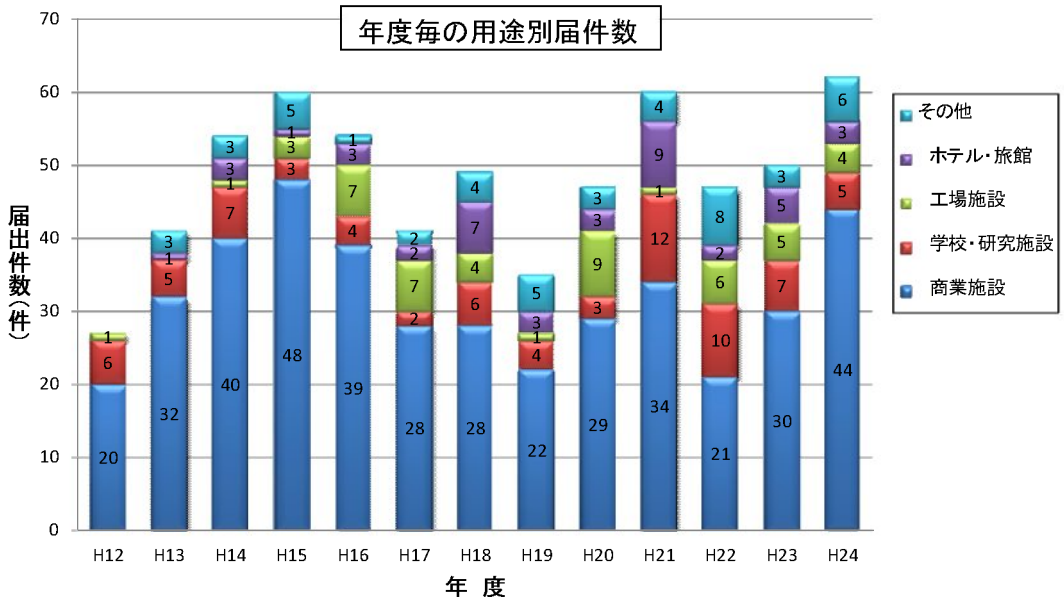
３　開発事業の構想の届出状況

(1)　概要

①　年度毎の届出状況

平成１２年からの開発構想届の届出総数は総数で６２７件であり，平成１２年度の２７件を除き，概ね年間約５０件程度の届出がある。

このうち，用途別の届出傾向としては，商業施設が概ね約２／３を占めており，次いで学校・研究施設，工場施設，ホテル・旅館となっている。

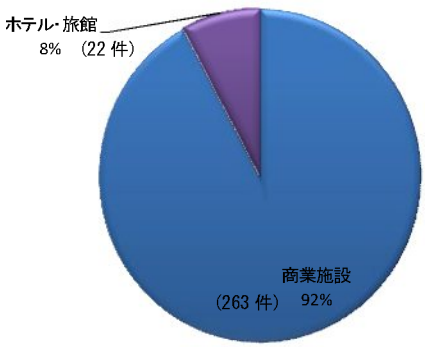


②　敷地面積別の用途比率

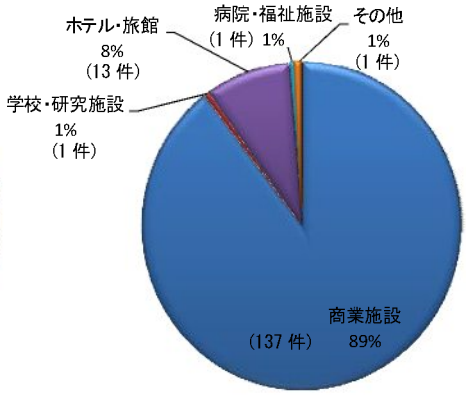
敷地面積が 10,000 ㎡未満の場合は，約９割が商業施設であるが，敷地面積が 10,000 ㎡以上の場合には，学校施設や工場施設が約６割を占めている。これは，既存の大規模な敷地内における増築計画が多いということが理由に挙げられる。

［届出用途比率図］

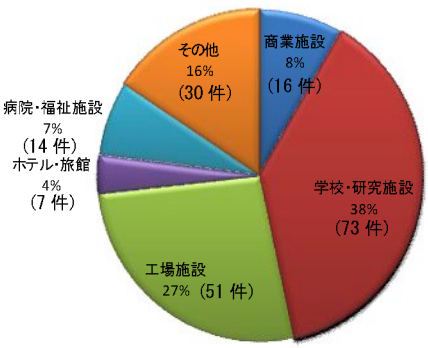
敷地面積 1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満（285 件）



敷地面積 2,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満（153 件）

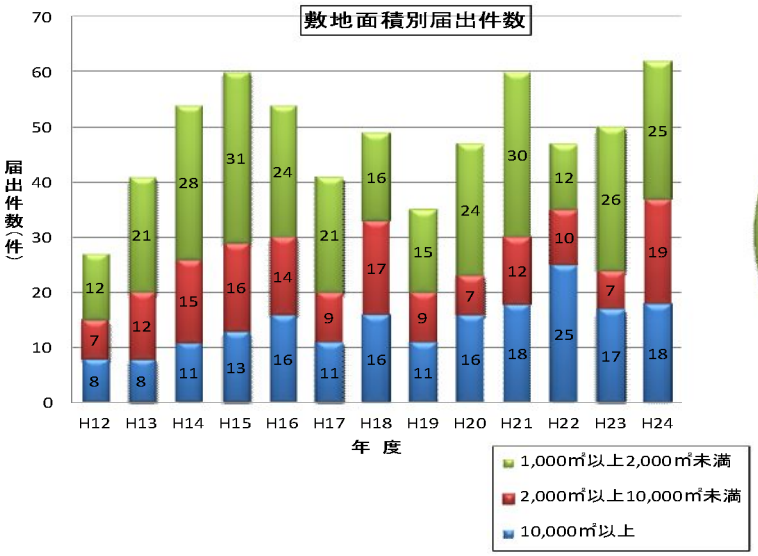


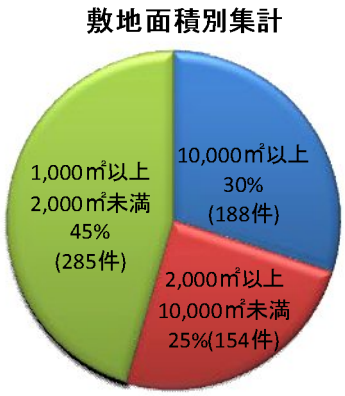
敷地面積 10,000 ㎡以上（189 件）



③　敷地面積別の届出状況

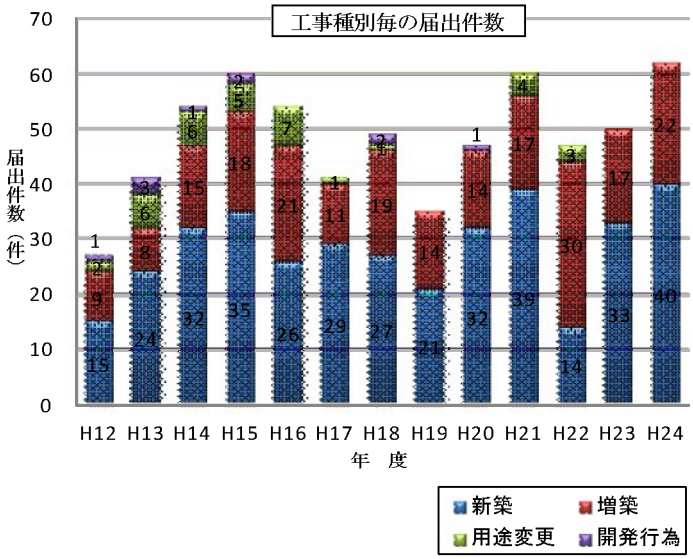
年度毎の届出件数の傾向として，概ね大規模な開発事業（敷地面積が10,000㎡以上）が3割，敷地面積2,000㎡以上10,000㎡未満が約2割，敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満は約5割となっている。

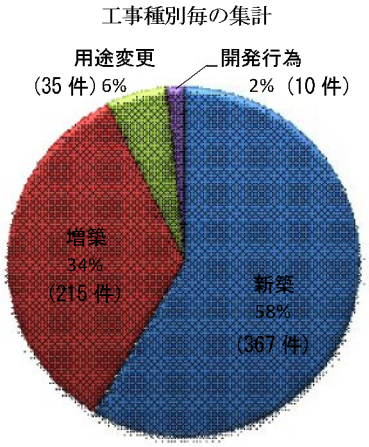




④　工事種別毎の届出状況

工事種別毎の届出状況については，年度により傾向が異なるものの，新築及び増築が高い割合を示しており，平成12年度から平成24年度までの総数としては，新築が約6割，増築が約3割の割合を占めている。

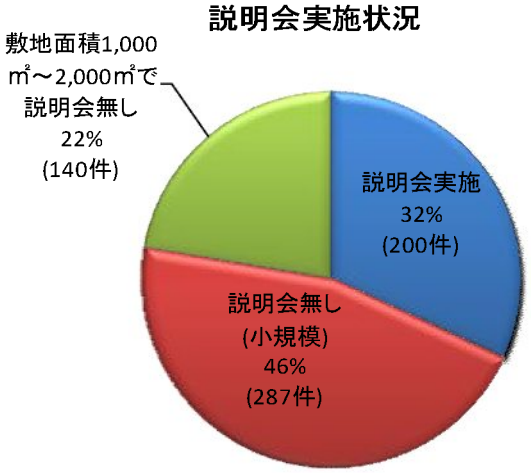




⑤　説明会の実施状況

説明会については，市長が「著しく小規模である」と認める場合や，敷地面積が 2,000 ㎡未満の場合は，説明会の開催が免除される。
届出のうち説明会を実施した案件は，全体の約 3 割となっている。

また，1 つの案件において説明会を複数回開催した事例は 4 件である。



※著しく小規模であると認められる場合
①新築，増築，用途変更に係る面積の合計が 500 ㎡以下の場合。ただし，500 ㎡のうち，物品販売業を営む店舗については売場面積が 400 ㎡未満
②工業系の用途地域における工場，作業場の増築，又は商業系の用途地域における集客施設の増築，学校又は病院，神社等の増築で次の各号に該当する場合
・増築部分の面積の合計が増築前の延べ面積の 10%以下であること
・増築工事は増築前と同一敷地内で行われること

説明会を複数回開催した事例

年度（計画概要）	開催状況
H18（商業施設新築）	行政区ごとに，同日午後からの 2 部制で実施
H18（ホテル新築）	事前に地元住民と調整した結果，5 町内毎に実施
H19（ホテル新築）	行政区ごとに，2 日間で実施
H24(パチンコ店増築)	説明会において，参加者からあらためて説明会を開催するよう要望があったことから，再度実施

⑥　意見書の提出状況

これまでの意見書の提出状況は計 19 件であり，割合としては全体の 2 割である。
また，案件毎の意見書の提出数については，一番多いもので 1,057 通の提出があった。

年度毎の意見書提出状況

年度		H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	合計
意見書提出	あり	1	0	0	2	3	1	3	0	3	1	0	2	3	19
	なし	7	5	5	3	3	3	9	7	5	8	7	5	9	76

案件毎の意見書提出状況

年度	提出数（計画概要）	年度	提出数（計画概要）
H12	①1,057 通（物販店舗新築）	H20	①1 通（社員寮増築）
H15	①13 通（マンション新築）		②1 通（大学増築）
	②30 通（商業施設開発）		③1 通（商業施設新築）
H16	①2 通（商業施設増築）	H21	①186 通（公園施設増築）
	②18 通（小学校新築）	H23	①6 通（ホテル新築）
	③1 通（小学校新築）		②1 通（ホテル新築）
H17	①13 通（パチンコ店新築）	H24	①4 通（マンション等新築）
H18	①17 通（商業施設新築）		②49 通（パチンコ店新築）
	②10 通（マンション新築）		③2 通（マンション新築）
	③1 通 （飲食店・パチンコ店新築）		

4　土地利用調整審査会

土地利用調整審査会とは，事業者に対する指導，助言，勧告，公表その他市長が必要と認める事項について，市長の諮問に応じ，調査し，及び審議するための審査会である。

【過去に土地利用調整審査会が実施された事例】

平成１２年度の島津製作所五条工場跡地における開発構想について，商業集積ガイドプランにおける店舗面積の上限目安を超過したことから，４回にわたり京都市土地利用調整審査会が開催され，条例に基づく指導を行い，最終的に同ガイドプランに適合するよう計画が変更されたため，条例手続を終了している。

（概要）

○　平成１２年　６月３０日　まちづくり条例第６条の規定に基づく開発構想届の提出

○　平成１２年１１月２１日　第１回　京都市土地利用調整審査会の開催
・条例の説明等
・開発構想の概要説明

○　平成１２年１２月　６日　第２回　京都市土地利用調整審査会の開催
・開発構想についての諮問
・諮問事項の審議

○　平成１３年　１月１７日　第３回　京都市土地利用調整審査会の開催
・諮問事項の継続審議

○　平成１３年　１月２４日　第４回　京都市土地利用調整審査会の開催
・答申（案）のまとめ

○　平成１３年　１月２６日　審査会から京都市に対する答申

○　平成１３年　２月１６日　まちづくり条例第１１条第１項の規定に基づく指導

○　平成１３年　６月１４日　開発事業者が，条例に基づく開発構想変更届を提出

○　平成１３年　６月１８日　開発構想届がまちづくりの方針に適合した計画であると判断し，まちづくり条例の手続終了

資料２－２

左京区高野のパチンコ店計画の概要

１　開発構想届の概要（別紙１　付近見取図　別紙２　現況写真）

⑴　計 画 地　　京都市左京区高野西開町 36 番　他

⑵　用途地域等　　近隣商業地域（建ぺい率 80％　容積率 300％），準防火地域，12ｍ第 3 種高度地区，20ｍ第 3 種高度地区，市街地型美観形成地区，風致地区第４種地域，風致地区特別修景地区（高野川）

⑶　敷地面積　　19,132.72 ㎡

⑷　主な用途　　遊技場（パチンコ屋）

⑸　階　　数　　地上５階建（1 階：パチンコ屋，2 階から 5 階まで：駐車場）

⑹　建築面積　　計画部分　約 5,700 ㎡，その他既存部分　10,521.05 ㎡

⑺　延べ面積　　計画部分　約 23,500 ㎡，その他既存部分　48,306.36 ㎡
（計画部分のうち，パチンコ屋 約 4,300 ㎡，駐車場 約 19,200 ㎡）

２　まちづくり条例の手続について

○　開発構想届の提出　平成 24 年 12 月 7 日

○　開発構想届の縦覧　平成 24 年 12 月 18 日から平成 25 年 1 月 15 日まで

○　説明会の開催　第 1 回：平成 24 年 12 月 20 日（18 時～21 時，出席：約 220 名）
第 2 回：平成 25 年 1 月 6 日（14 時～19 時半，出席：約 230 名）

○　意見書の提出　平成 25 年 1 月 22 日まで（計 49 通の提出）

【意見の概要】（抜粋）

・計画地には，隣接して良好な住宅や公園があることから，パチンコ店の建設は不適切である。

・説明会において「これまでのパチンコ店とは違う健全な店をつくる」という説明と「交通量が著しく増加しない」という説明について，駐車台数等の具体的な説明がされていないため，説明会として成立していない。

○　事業者からの見解書の提出　平成 25 年 3 月 18 日

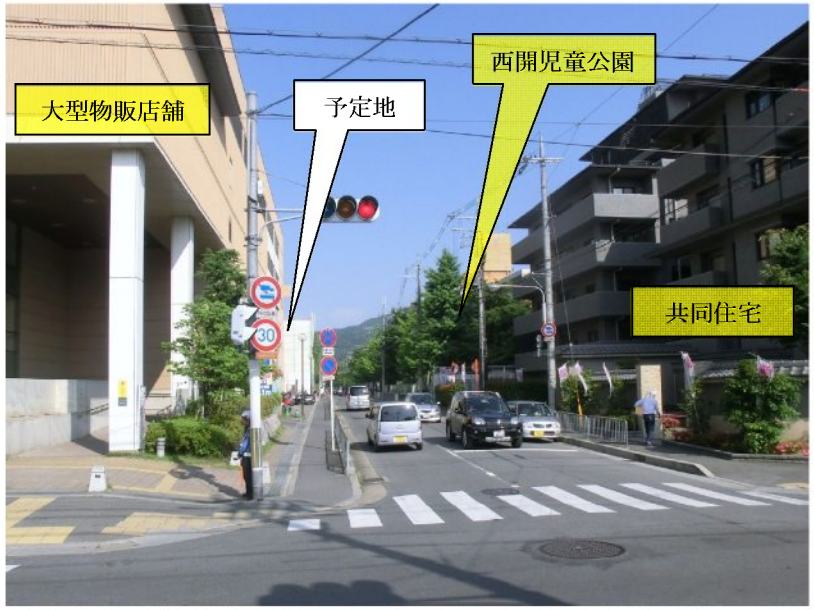
○　条例手続の終了　平成 25 年 3 月 19 日
まちづくりの方針（別紙３　京都市都市計画マスタープラン参照）に適合する計画であることから，条例手続を終了

別紙１

【付近見取図】

用途地域
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
【川端通】
近隣商業地域
大型物販店舗
共同住宅
共同住宅
【北大路通】
パチンコ店
計画部分
共同住宅
西開
児童公園
共同住宅
共同住宅
保育園
高野中学校
第二種住居地域
共同住宅
第一種住居地域
東開
児童公園
左京合同福祉センター
(デイサービス・図書館・児童館)
【東大路通】
養徳小学校
①～④：写真撮影位置

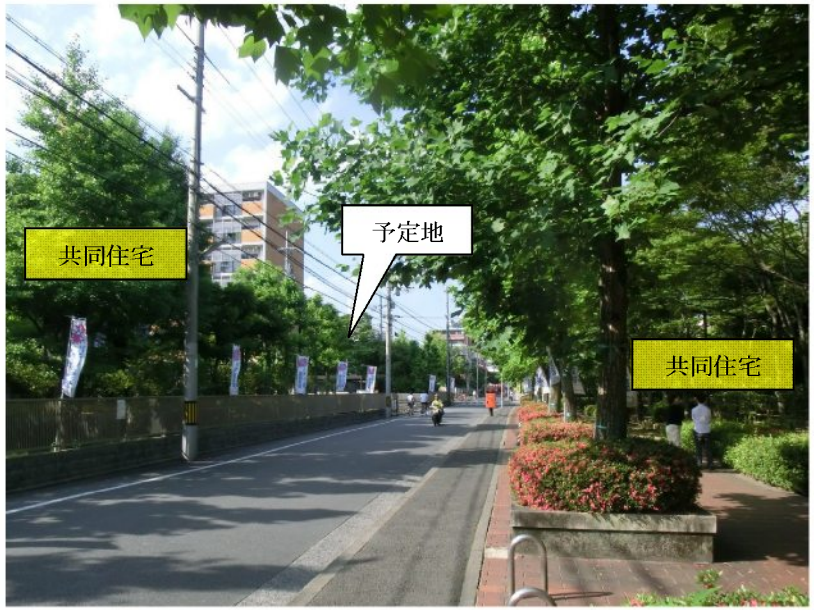
①


大型物販店舗
予定地
西開児童公園
共同住宅

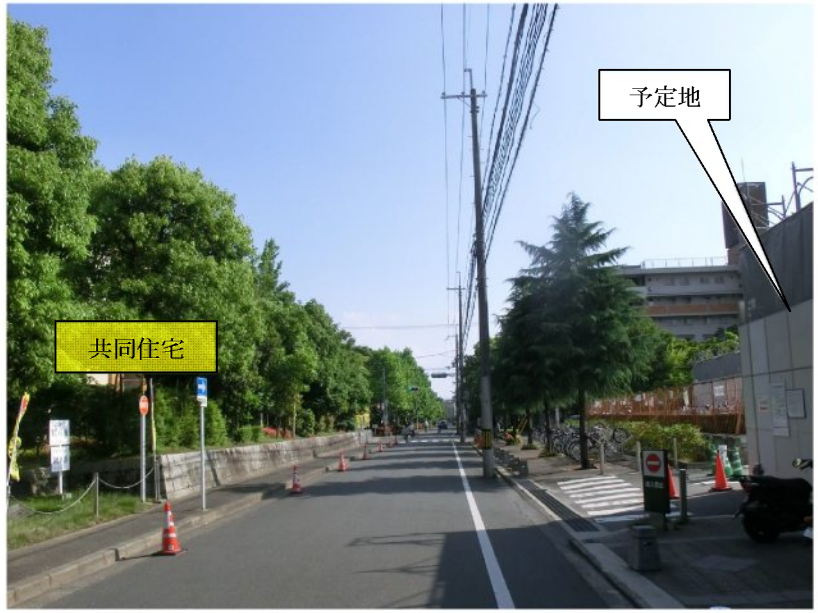
②

予定地
大型物販店舗
共同住宅

③


共同住宅
予定地
共同住宅

④

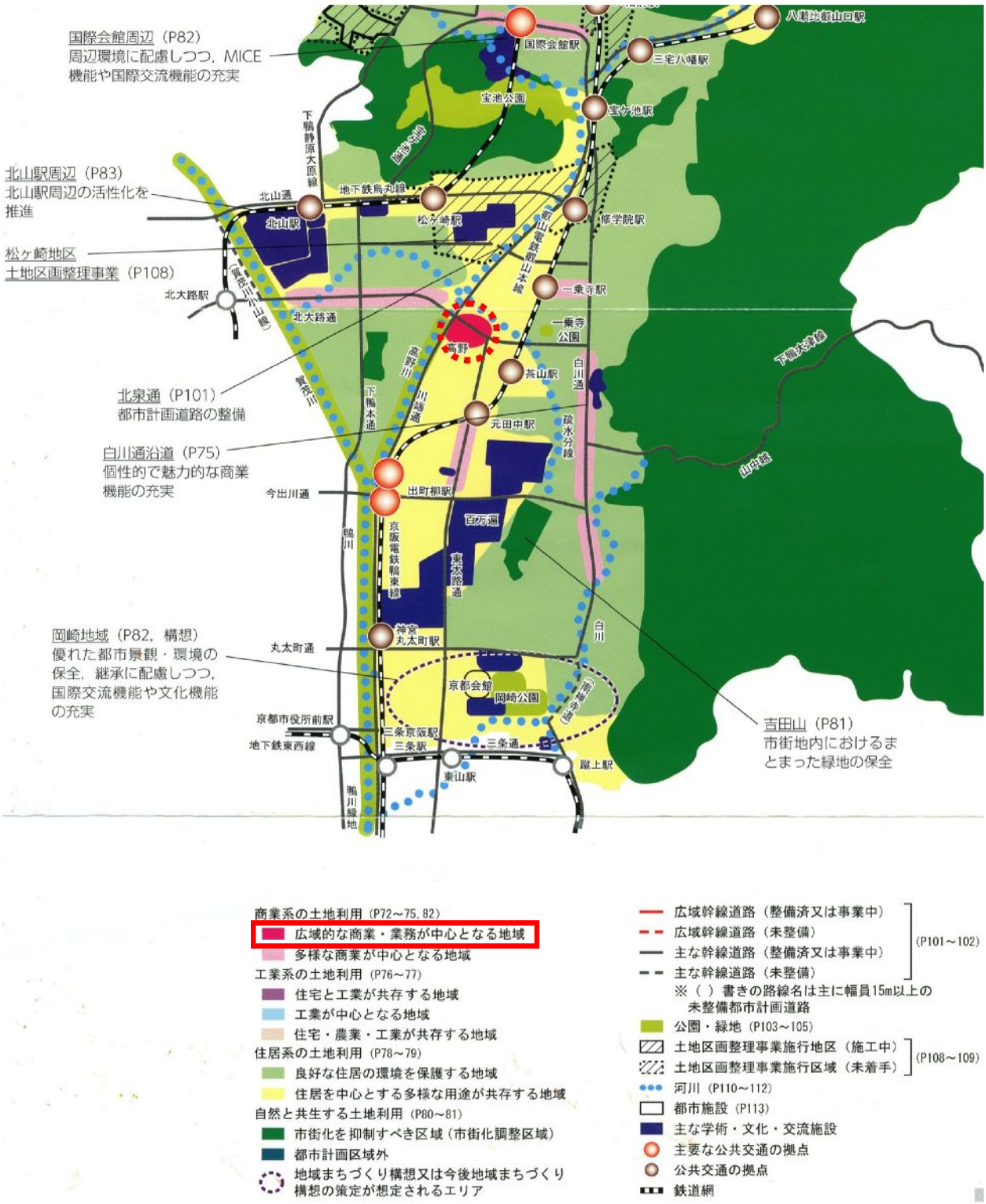

予定地
共同住宅

別紙２

別紙３

【京都市都市計画マスタープラン（抜粋）】

各行政区図（３）左京区



左京区高野のパチンコ店計画において確認できた課題について

左京区高野のパチンコ店計画に係る周辺住民からの意見の概要

○良好な住宅地に近接してパチンコ店が立地することは認められない。

※計画地周辺には，共同住宅や児童公園等が立地
※計画地は幹線道路に面していないことによる交通上の影響に対する懸念

○説明会において，周辺環境に明らかに影響を及ぼす駐車台数等の説明がないのは，おかしい。

※事業者は計２回の説明会を開催し，説明を行っているが，駐車台数については，開発構想段階であるため現段階では説明できないとの回答

土地利用の構想段階における制度

法令基準

○計画地の用途地域は近隣商業地域であり，パチンコ店の建築が可能

まちづくり条例による基準

○当該計画は「まちづくりの方針」に適合している。

○事業者に対して，説明会において，開発構想の早期段階において説明を義務付け

※本件については，事業者は，計２回の説明会を開催

適法だが地域のまちづくりには合わない

地域のまちづくりには合わない

周辺住民が求める説明会とは異なる

現　状

○土地利用の規制誘導については，地域のまちづくり活動の機運や計画に基づき，地区計画等の指定を支援

現　状

○「まちづくりの方針」の適合の観点からの審査

○「まちづくりの方針」は，その性格上，総合的なまちづくりの方向性を示すものであることから，個々の案件について不適合の判断が困難な場合がある。

○説明会等における自主的な解決を前提としているが，開発構想段階における説明内容を具体規定しておらず，周辺住民が求める内容の説明がされていない。

今回を契機とした地区計画等の活用

適合しているかどうか以外の観点を盛り込めないか？

説明会における説明事項を規定することにより，自主的解決を促進できないか？

資料２－３

まちづくり条例及び条例施行規則の課題整理

手　続　等	目的・役割等	課　　題
○開発構想段階における説明会の開催を義務付け（まちづくり条例第７条）	**早期段階の周辺住民周知** 早期の開発計画段階において，周辺住民と開発事業者との対話を促す。	説明会において開発事業者の説明が不十分である場合の措置が規定されていない。 説明会において開発事業者が説明する内容を具体的に定めていない。 事業者が，説明会において，無責任・不誠実な対応をする場合がある。 事業者が十分に説明責任を果たしていない場合について，条例に基づく指導，勧告制度がない。
○「まちづくりの方針」に適合するよう土地利用を誘導（まちづくり条例第６条） ○「まちづくりの方針」に適合しない場合，京都市土地利用調整審査会に諮問（まちづくり条例第１６条）	**まちづくりの方針への適合** 開発構想を，本市の上位計画である都市計画マスタープランや商業集積ガイドプラン等に適合させるよう促す。 「まちづくりの方針」に適合しない開発構想について，第三者機関である京都市土地利用調整審査会の意見を聴いたうえで，指導・勧告・公表を行うことができる。	まちづくりの方針に適合しているものの地域のまちづくりの状況と大きく異なる建物が建築される場合は，条例上，支障がない。 条例の対象建築物である集客施設に，周辺環境に与える影響が大きい用途の建築物が含まれていない。 まちづくりの方針は，その性格上，総合的なまちづくりの方向性を示すものであることから，個々の案件について不適合の判断が困難な場合がある。

資料２－４