

平成25年度第3回 京都市土地利用調整審査会 摘録

○日 時 平成25年3月10日（月曜日） 午後2時10分から午後3時55分まで

○場 所 右京区役所 5階 大会議室2

○出席委員（敬称略）

会長

川崎 清 京都大学名誉教授（遅参）

会長職務代理者

檜谷 美恵子 京都府立大学生命環境学部教授

委員（五十音順）

井上 えり子 京都女子大学家政学部准教授

田中 道雄 大阪学院大学経営学部教授

山田 文 京都大学大学院法学研究科教授

○欠席委員

大庭 哲治 京都大学大学院工学研究科助教授

○議事内容

檜谷会長職務代理者による議事進行

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例等の見直しについて

（事務局から、資料に沿って説明）

山田委員 見直し案の確認であるが、小規模の開発区域（2,000㎡未満）において説明会実施・意見書受付・見解書提出までの手続を課すのか。また、現行の手続では、説明会の開催状況については公開するシステムとなっているのか。

事務局 見直し案では、原則として説明会実施の対象とするが、今までの敷地面積による手続の区分ではなく建物のボリュームで説明会実施の有無・意見書受付・見解書提出の手続を設けようとするものである。説明会の開催状況については、事業者「説明会開催状況報告書」等による報告を義務化し、それについて、要請があれば窓口で閲覧できることとしている。

田中委員 見直し案では見解書をホームページに公開することとしているが、説明会の開催状況については公開しないのか。

事務局 現段階では、説明会開催状況報告書のホームページへの公開は考えていない。

井上委員 説明会の開催状況の公開を行うとなると、報告書は事業者が市長に提出するものとしており、事業者側の見方での報告がなされることとなる。報告書をそのまま公開するのではなく公平性を確認した手続を行ったうえで行うべき

である。

田中委員 見解書をホームページに公開するとなれば、市民からの質問に対しての業者側の見解書のみを公開するとしているが、それでは、それまでの経緯が不明なため誤解を招きかねない。仮に見解書をホームページに公開するのであれば説明会の状況など、全てを公開すべきである。

山田委員 説明会の状況報告は、事業者が事業者の視点で記入した旨を示したうえで開示すべきであり、全てを公開すべきである。全てを開示することで、事業者の虚偽報告を防ぐことができ、また、事業者側の誠意ある対応を示すことができると思う。

檜谷会長
職務代理者 公開に関しては、ホームページで全ての公開が良いのか、従来とおりの閲覧での公開が良いのかのどちらかである。

事務局 案としてホームページに見解書を公開することとしているのは、今まで窓口での閲覧による対応としていたが、窓口まで足を運ばなくてはならず、不便であるとの市民の意見があり、ホームページへの公開を提案している。全ての情報の公開に関しては、現在も届出日や縦覧期間、説明会開催日など手続の情報についてはホームページで公開しており、詳細な情報を公開するとなると、いくつか課題があり検討する必要がある。

山田委員 出された意見に対する事業者の見解を個別に返すのではなく、出された時点で既に公の関心となっているといえることから、開示すべきである。

井上委員 案では、市民から市長への意見書の提出は公告から3週間以内としているが、説明会の報告が公開された際に、その内容についての意見がある場合には期間が短くなるので、仮に説明会の状況についてもホームページで公開するのであれば、説明会開催日を起算日とした期間を設定すべきである。

檜谷会長
職務代理者 届出から説明会を実施している期間の実績はどの程度か。

事務局 現状の手続では、概ね届出から1～2週間で説明会を実施している事案が多い。

当制度は、手続としての説明会等への意見を受けるものではなく、基本的に届出された開発構想届の内容について意見をいただくものと考えている。

井上委員 今後、説明会の状況をホームページ上で公開とするのであれば、事業者側の一方的な報告だけを公開するのではなく、内容に対して異議を唱える機会を確保すべきである。一方で住民側の意見についても、ホームページでの公開を前提として求めることが考えられる。

田中委員 例えばドラッグストアのような建築面積は小さく密度は薄いですが、生活圏に影響する案件について、対象基準を容積率もしくは建築面積によるもののどちらが良いのか意見が聴きたい。

商業施設の周辺への影響に関しては立地が重要であり、一概に面積や容積での評価は困難である。商業地に近い近隣商業地域など立地によるメリットがある地域では手続を簡略化すべきであり、京都市独自の地域特性に応じた条例とすべきである。

川崎会長 条例を決めることは非常にデリケートであり、今までの経験を踏まえて、ある程度の規定を定め、しばらく運用してみて、都度見直していくこととしたらどうか。

田中委員 京都市商業集積検討委員会では、「選択と集中」といった方針で検討しており、それと同様にまちづくりでも、促進的な考えや地域保全といった考えが必要であることから、柔軟な運用をしていくべきである。

川崎会長 用途地域等で既に規制され、建てられる建物は決まっている。この条例だけでそれを決めるわけではなく、他の法令も併せて総合的な見地からまちづくりを行うものではないか。

山田委員 **資料2**（検討 1－(2)）に「原則として説明会を開催する」とあるが例外として考えているものはあるのか。

事務局 **資料2**（検討 1－(2)）の※1及び※2に示している「著しく小規模」という部分を原則分から外すこととしている。

檜谷会長 **資料3**で高度利用地区は適用除外対象から外すこととしているが、特定街区も適用除外対象から外すのか。

事務局 特定街区は現行と同様に、適用除外とする。

山田委員 **資料2**（検討 1－(5)）の説明会の周知範囲において、一律的に狭めるのは慎重に考えるべきである。

井上委員 **資料2**で例示しているものでは、狭まっている印象があるが、事務局の意図としては、自治連合会の区域で区切るといった意味合いで示しているものであり、自治連合会との協議や位置・形により広がる区域もあるし、狭まる区域もある。

事務局 範囲に関しては、地域の特性に応じて設定することとしており、例示している図はイメージである。

井上委員 **資料2**（検討 1－(5)）において示している「地域コミュニティ」とは、自治連合会なのか町内会なのかははっきりしないが、自治連合会からのニーズに応じた対応をするといった書き方にすべきである。

資料4まちづくり方針の追加について異論はないが、**参考資料**の開発構想届で景観への配慮や歩くまち京都の考え方を記載してもらうことは大切であり、追加した方針についての配慮事項を追記すべきである。

事務局 **参考資料**の記入例は第1次規則改正における記入例であり、改正に伴い追加した方針における配慮事項についての記入例を追加する。

- 川崎会長 資料3における届出対象となる集客施設の用途の追加において、現行にある「カラオケボックス」が見直し案では記載されていないが。
- 事務局 「カラオケボックス」は建築基準法上の「遊技場」に含まれることから、整理されているものである。
- 檜谷会長 見解書が提出された後に住民からの要請により説明するとしているが、説明会を開催を想定しているのか。
- 事務局 事務局案としては、原則として、要請者に対して戸別に面談し説明することとしているが、多くの人から同様な要請がある場合には、説明会を開催することも可能と考えている。
- 川崎会長 複数の戸別面談を実施した場合には、事業者の説明が面談者の相互において矛盾が生じないか。
- 事務局 ご指摘の内容については検討する必要があるが、対応実施後には市長に対し、対応状況を報告していただくこととしている。
- 山田委員 検討1を「合意形成の仕組み」と明記しているが、合意がとれなかった場合はどうなるのか。ここで言っている合意形成とは、正確には対話の促進を指していると思うが、「合意形成」といった大きな目標を掲げると誤解を与えることもあるのではないか。
- 田中委員 事業者が進出しようとする場合、まちづくりの方針に適合させないといけないが、大きくは京都市の方針と小さくは地区による方針があり、地域特性を考慮した土地利用が必要となる。
- 事業者の責務として、事業者が地域に進出するに際して、努力目標として京都らしいまちづくりを訴えかけていく必要があるのではないかと考える。
- 井上委員 事業者にとって法的に合意形成は必要ないなかで、まちづくり条例では、事業者に対して合意形成を強く促すということではなく、合意形成につながるように相互に話し合うようなソフトな手続とした方が良いのではないかと考える。
- 檜谷会長 今後の予定は。
- 職務代理者
- 事務局 今後の予定として、本日いただいた意見を踏まえて京都市において今年の5月頃にパブリックコメントを実施し、それらの意見を踏まえた条例改正案を作成していきたい。パブリックコメント終了後に、第4回の土地利用調整審査会を開催させていただきたいと考えている。
- 檜谷会長 (今回の土地利用調整審査会のまとめ)
- 職務代理者 資料2 「合意形成の仕組みに関する事項」
- ① 市民が説明会を受けて意見を提出する期間設定が短くなる場合がある。
 - ② 説明会を課す対象を建物の延べ面積による区分としているが、小規模な

建物でも影響の大きいものや地域によっても影響が違う場合がある。

- ③ 見解書提出後の手続について幾つかの議論があった。
- ④ 説明会の周知範囲の設定においては、地域によってビラの配布が無く不利益を被る人がでないように慎重にしなければならない。
- ⑤ 説明会の周知範囲の設定にかかる自治連合会等のコミュニティの単位については了承する。

資料3 「条例の対象建築物に関する事項」

- ① 届出対象となる集客施設については従来よりきめ細かくしており、了承する。
- ② 適用除外の検討についても了承する。

資料4 「審査機能に関する事項」

了承するものとする。

以上