

平成25年度第2回 京都市土地利用調整審査会 摘録

○日 時 平成25年9月4日（水曜日） 午後2時00分から午後4時15分まで

○場 所 右京区役所 5階 大会議室1

○出席委員（敬称略）

会長

川崎 清 京都大学名誉教授

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

大庭 哲治 京都大学大学院工学研究科助教

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（途中退席）

○議事内容

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

（事務局から、資料に沿って説明）

川崎会長 資料2の意見書一覧においては、出店反対の意見が多いが、どのように取り扱っているのか。

事務局 まちづくり条例において、法令やまちづくりの方針に適合している以上、出店に係る制限はできない。

大庭委員 資料3の1の(3)の周辺住民側からの意見で、代理人しか出席していなかったとあるが、そういう場合があるのか。

事務局 事業者自身が出席していない説明会もある。

川崎会長 まちづくり条例は、開発構想段階での届出であるので具体的な形になっていないものが多い。具体的な議論ができない中で方向性を見出すことがポイントとなる。素案の中の、まちづくりの方針に新たに追加検討となっている京都市MICE戦略とは。

事務局 京都市は、これまで国際コンベンションを対象に誘致を進めてきたが、国際会議のM、企業研修旅行のI、コンベンションのC、イベントのEの頭文字をとって「MICE（マイス）」の誘致を位置付けたのが京都市MICE戦略である。京都ブランドの向上、経済波及効果など、京都の都市活力の向上、京都観光の質の向上に寄与するものである。

川崎会長 京都市域において京都府の敷地も多く含まれている。まちづくり条例の方針

に新たに策定された京都府の土地利用に係る方針等も含める必要があるのではないか。

事務局 区域区分の方針について、京都府で決定し、それを踏まえて京都市が運用している。土地利用や都市計画制限に当たっては、連携を図りながら府市協調で進めている。

檜谷委員 事業者が京都府や京都市が策定している方針等をしっかりと伝えたいので、開発構想をしてもらわなければならない。前回の審査会において、商業用途と住居用途が隣接している地域に特化した制度が必要であると発言した。検討1のまちづくり方針の追加は、賛成であるが、それ以外に中長期的な視点かもしれないが、地域住民が使えるツールを追加できないか、検討することも必要ではないか。まちづくり構想や地区計画を策定するのが望ましいが、現実的に難しい。検討3の小規模改築時の手続の簡素化において、著しく小規模の対象を「1割の増築」から「2割の増築」としている根拠は何か。また、建築物によっては住民への影響が大きいものもあり、一律2割でよいのか疑問である。検討6では、説明会の周知範囲を距離で設定するのではなく、京都は住民自治が活発であるので、自治会や町単位のまとまりで説明する方がよいのではないか。住民は色々な意見を持っているので、バラバラに意見を聞くよりも、町単位等のまとまりで意見を聞いた方が、事業者にとっても良い。

事務局 現在の運用では、説明会開催の周知範囲として250m、物販店舗は300mとしているが、それ以上の周知範囲については、自治会等と協議したうえで決定するよう事業者に指導している。規則改正により明確化したいと考えている。手続の簡素化の2割については、建築基準法における既存不適格建築物の増改築が2割まで可能であるといった数字を参考にしているが、明確な根拠として示せるよう資料を整える。

川崎会長 風営法では、学校等の周囲において出店制限を設けているが、視覚で見ると、それらが見えないように距離を定めている。利害関係がある場合には、範囲を250mや300mと限定せずに何か付加した単位を範囲とすべきである。

田中委員 事業者が地域に進出することにより、地域へ貢献できることなど、地域住民と共存するようなことを説明会において、アピールするようにすれば、必然的に代理者ではなく、事業者の代表者が説明会に出席する。そのことにより、地域住民の不満も解消できるのではないか。説明会に事業者が出席しなければならないのではなく、事業者が出席することがあたり前のような状況になれば良い。説明会の範囲については、物販店舗の場合は一次商圈を決めているはずだから、コアとなる商圈を範囲とするなど、用途によって分けるべき

である。

- 事務局 事業者の顔が見える状態で説明会をすることは大切であるが、実際には代理者が中心となって説明されるケースが多いと感じている。左京区パチンコ店建設の説明会においては、地域住民から「事業者も出席していたが、もっと上の者が本来は出席するべきではないか。」などの意見があった。代理者が中心となって説明会を開催しても、しっかりと説明をしていけば、説明会として機能していると考ええる。
- 川崎会長 住民と事業者に関係がある場合、それを調整するために説明会があると考える。建築物の規模・目標・内容によって、説明範囲や説明の仕方を変えていくべきである。
- 田中委員 まちづくり条例の目的は、京都を良くすることである。新たに進出する建築物は、地域にとって良くなるとは限らないが、地域住民に受け入れてもらうために、事業者は何をすべきか考えることが必要である。商業施設については、地域住民に受け入れられなければ、事業が成り立たなくなる。今までとは違った観点をまちづくり条例に入れるべきである。
- 井上委員 まちづくり条例の理念は、事業者も含めて京都のまちを造っていくことである。かつては、事業者が地域活動に積極的に参加していたが、昨今では見られなくなっている。地域の問題に事業者も入って考えていくことが地域活動であり、地域住民が事業者に求めていることは、地域活動に参加してもらうことである。今後は、事業者が地域活動に参加して信頼関係を築くようお願いし、その前提で説明会をおこなってもらえば、もっと誠実な対応になるはずである。
- 川崎会長 説明会の内容に事業の意義や趣旨等を説明するといった項目を付け加えると問題は改善できるのではないか。
- 大庭委員 事業の趣旨、意義、地域への貢献や配慮等を説明会において、地域住民にしっかりと説明することが大事である。事業者と住民とのトラブルも回避されることもある。手続の簡素化について、改築は対象となるのか。また、説明会の周知範囲を資料では半径で表示されているが、基点は。検討4の説明会における事業者の責務の明確化は、努力義務化することにより、どの程度効果があるのか。
- 事務局 説明会において事業者からの説明が不足している場合などは、その後も住民とトラブルとなるケースが多いため、事業者に丁寧に説明するようにお願いしている。開発構想段階で事業者が地域住民に一定の配慮をすれば、お互い歩み寄ることがあると思われる。そういった意味でも、説明会において事業者ができる限り周辺住民からの質問に回答するように努力義務化することは抽象的ではあるが大事なことだと考える。まちづくり条例では改築の届出

は、対象外としている。また、周知範囲の距離については、敷地境界からの距離である。

川崎会長 まちづくり条例で、事業者を意識してもらふポイントを明確にすべきである。手続の簡素化については、1割や2割の小規模な増築でも周辺住民に与える影響が大きいものもあるので、面積規模で規定するかどうか検討の余地がある。

井上委員 周知範囲の対象者は住民と記載されているが、住民票がなければならぬのか。例えば老人ホーム等に入居している人や保育園等に子供がいる保護者は対象となるのか。

事務局 説明会の周知はポスティング等で行っており、老人ホームや保育園等については、施設の管理者に周知されることになる。また、町内会の会長等の指示により、町会長から周知されるケースもある。

なお、老人ホーム等の入居者には、住民票を動かされている方もいる。

山田委員 検討4の説明会における事業者の責務の明確化について、説明会での質問に対して可能な限り回答するよう努力義務化するの「可能な限り」とする基準が不明である。時間軸に応じて合理的に説明できる内容を連想させるような基準を規定してはどうか。検討5について、図書を追加する目的がはっきりしないので、事業者を理解してもらうために目的規定を明記すべきではないかと考える。検討6について、説明会の周知ビラの内容は条例等に規定はないが、住民にとっては、まちづくり参加の第一報となる重要なものとなるため、周知ビラの記載内容を規定してはどうか。説明会でどのような内容が説明されるのか、どこで、どのように事業者意見に伝えられるのか、一種の流れのようなものが地域住民にとって必要ではないか。検討7の審査会における審査機能の追加では、年度ごとのまちづくり条例の運用についての審査機能の追加となっているが、例えば既に手続が終了し、建築行為も完了している案件について、どのような意味があるのか。住民と事業者との間で建設的な話し合いができるように、審査会をツールとするのであれば、審査会の運用要件を緩和することになる。

事務局 検討4に関しては、まちづくり条例第4条において事業者の責務を規定している。住民との間にトラブルが起きた場合は、その規定によりまちづくりの課題解決をするように指導しているが、一方で事業者の中には、説明会を開催さえすれば、まちづくりの課題解決に努めているとしてまちづくり条例第4条事業者の責務を果たしていると言われる場合もある。そういったことを踏まえて、まちづくりの課題解決のためにしっかりと事業者の責務を明らかにするために説明会における事業者の対応についても記載したいと考えている。検討7の審査会について、年間のまちづくり条例の運用報告やまちづ

くりの課題解決のために審議を行える審査会としたい。個々の案件を審議していただくものではない。

川崎会長 検討4の変更案は、事業者の立場を考えすぎではないか。質問に対して回答することは義務ではないのか。どの程度回答するかは、事業者が決めることである。審査会は、年度ごとではなく、審査案件があった時に総括的な審議を行えるようにしてはどうか。

事務局 まちづくり条例が制定された当初に、数回審査会を開催したが、それ以降は開催していない。このような状況はまちづくりの継続的な考え方を持っていただくためには良くはなく、定期的を開催すべきであると考えている。

川崎会長 説明会の周知については、通知方法、通知内容まで京都市で管理するのか。計画概要を説明するようにすれば、良いのではないか。

事務局 現在の運用では、ビラの内容にまちづくり条例に基づく説明会であることや、開催日時・場所等の基礎情報を記載するように指導している。計画概要については、記載されていないことが多く見られる。事業者に過度な負担にならないように検討する必要がある。

川崎会長 京都市の意図を事業者に伝えたほうがよりスムーズにいくのではないか。検討3の手続を簡素化する基準について、割合よりも面積で規定した方が良いのではないか。小規模な増築は審査しなくてもいいという趣旨であると思うが、著しく小規模とはどの程度か。

檜谷委員 面積だけ規定するのではなく、増築により更に交通が混雑するようなことも考えられるため、周辺環境に与える影響が大きい用途の増築についても考慮する必要がある。

事務局 周辺住民から意見が出ていない規模と考える。手続を簡素化する基準については、意見書の提出状況や建物用途によって傾向があるのか、事務局において整理する。

川崎会長 検討2の集客施設の対象拡充については、記載されている施設等が周辺環境にどの程度影響を与え、どの程度であつたら問題がないのかも含めて整理をお願いする。

田中委員 京都が魅力あるまちとしていくためには、景観も大事な側面になってくる。住居専用地域と近隣商業地域が細い道路で分離されている地域において、まちづくりの問題がでてきたときに、何らかのプラスアルファの思考を持たなければならぬ。

事務局 地区レベルのまちづくりへの対応については、まちづくり条例改正での対応は難しく、資料4-1「その他のまちづくりの視点」に示しているように、地区計画や都市計画マスタープランにおける地域まちづくり構想に位置付けるなど、地域に適したきめ細かな計画を策定するように、地元に関わりかけ

ていく。

川崎会長 まちづくり条例の上位規定と連携をしていくことが必要である。地区計画を策定することは大変な作業となる。もう少し簡単な手法を検討する必要がある。

事務局 まちづくりの方針として都市計画マスタープランを掲げており、その中に地区計画や地域まちづくり構想を定めている。地区計画は有効な制度であるが、法的手法であることから、一方では、地域の住民にとって敷居が高い場合がある。そこで、平成24年2月に策定した都市計画マスタープランにおいて、地域のまちづくりを都市計画として応援するために、地域まちづくり構想を都市計画マスタープランの一部に追加した。このことにより、まちづくり条例において土地利用を誘導することができることとなった。

川崎会長 検討7の審査会の審査機能の追加について、追加する審査機能の中に地域まちづくり構想との連動を推奨する旨を加えても良いのではないか。

事務局 本日頂きました御意見を基に案を修正し、次回の審査会で審議いただきたい。また、検討5については、先行して進めていきたいと考えている。本日、この部分についても、御意見をいただいているので、再度検討したうえで各委員に相談させていただく。

川崎会長 問題がないところは、速やかに進めていただきたい。

以上