

検討 1 合意形成の仕組みに関する事項

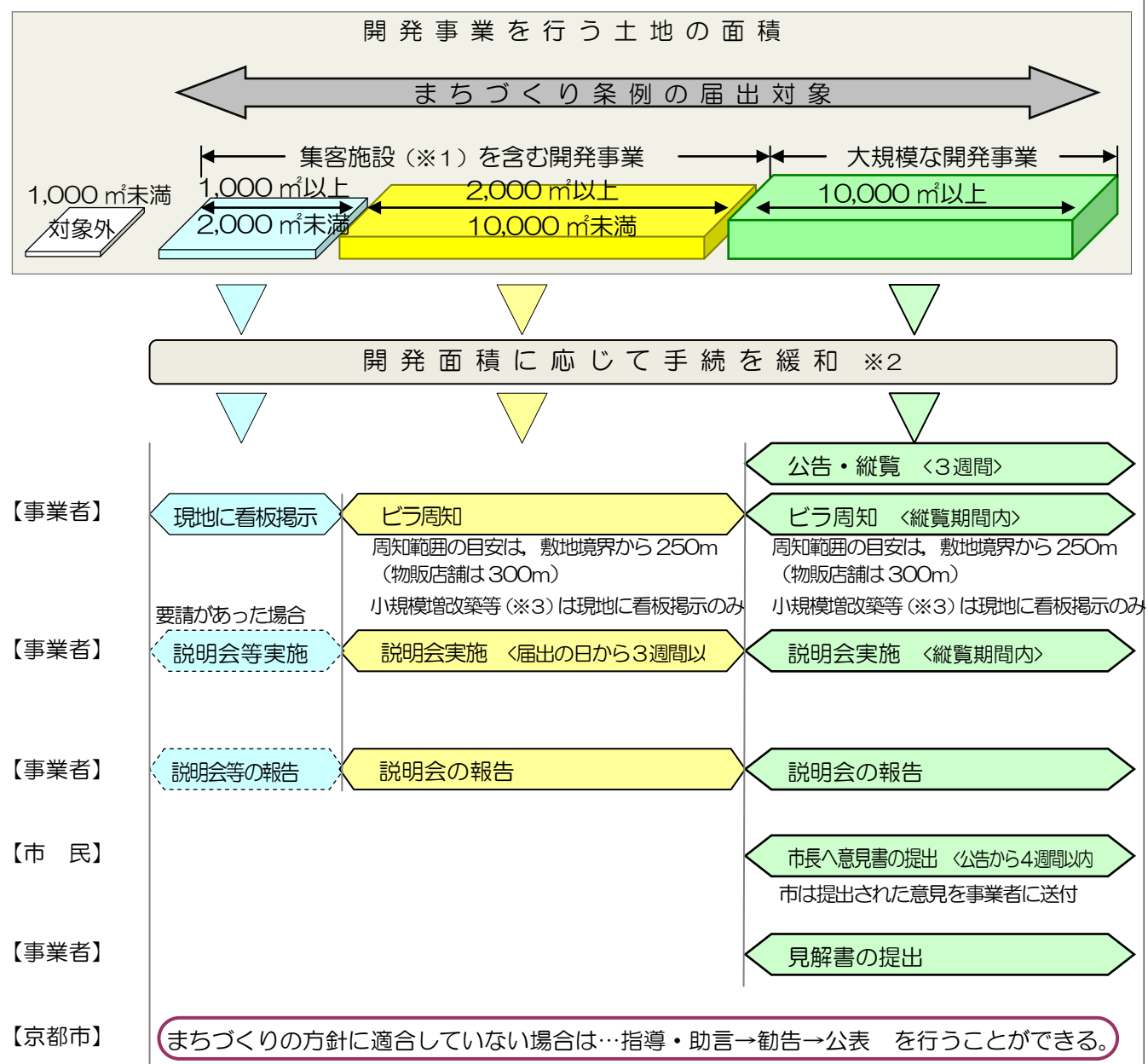
■ 検討趣旨

- ・事業者と関係住民等が、開発構想の内容に係る合意形成の一層の促進を図る観点から、事業者の実施する説明会の開催対象、意見提出の機会の拡充等について検討するもの

＜検討の前提＞

- ・届出対象（集客施設立地を目的とする土地面積 1,000 平方メートル以上の開発、及び土地面積 10,000 平方メートル以上の開発（集客施設立地を伴わないものを含む。））については、これまでの制度運用において特段の問題が生じていないことから、見直しを行わない。

現在のまちづくり条例の手続



※1 集客施設とは、物品販売業を営む店舗、飲食店、ボーリング場などの運動施設、ホテル、カラオケボックス、映画館、公衆浴場などの不特定多数の人々が使用する施設をいいます。

※2 新築、増築又は用途変更に係る部分の建築物の延べ面積が500平方メートル以下の場合は、届出のみとなります。

※3 小規模増改築等とは、新築、増築に係る建築物の延べ面積が1,500平方メートル未満等の場合をいいます。

検討 1-(1) 住民意見の提出機会の検討

【現状と課題】 現行のまちづくり条例では、開発区域が10,000平方メートル以上の大規模開発事業については、周辺住民からの意見書の提出及び事業者の見解書の提出を行うことができる規定としているが、10,000平方メートル未満の場合には説明会のみとしており、説明会に出席できなかった住民が意見を述べる機会が確保されていない。

【検討案】 説明会に出席できなかった住民の意見提出機会の確保及び事業者の見解や対応方針を明確にするため、原則として、説明会を実施する場合には、市民からの意見書の提出及び意見書に対する事業者の見解書の提出手続を行うこととする。

検討 1-(2) 説明会の開催機会の検討

【現状と課題】 小規模の開発区域（2,000平方メートル未満）において、集客施設の建築を目的とした開発について、現状では、周辺住民の要請があった場合のみ、説明会等の開催を行うこととしている。

しかし、敷地規模が小さくても、建築物の延べ面積が大きい施設（ビジネスホテル等）の場合には、立地に伴い周辺環境への影響を及ぼす可能性があることから、事前に説明会を開催し、周辺住民との話し合いの場を設けることが望ましい場合がある。

【検討案】 開発区域の面積別に規定していた説明会の開催に関する手続の緩和を廃止し、原則として、説明会を開催する^{※1}ことが考えられるが、その場合においては、小規模の開発区域における開発事業を行う者の負担がこれまで以上に増大することが懸念される。

※1 計画建築物の規模が著しく小さい場合として、次のア又はイに該当する場合は、これまでの運用を踏まえ、周辺住民から要請のあった場合のみ説明会を行うなど、手続の緩和を行い、事業者への負担に配慮する。

ア 新築、増築又は用途変更（以下「新築等」という。）に係る建築物の延べ面積が500平方メートル以下のものについては、届出のみとする（従来の規定と同様）。

イ 新築等に係る建築物の延べ面積が1,000平方メートル以下の場合及び用途地域の特性に応じた増築（工業系用途地域における工場及び作業場の増築）又は学校、病院、神社仏閣等の増築のうち増築に係る建築物の延べ面積が従前の1.2倍以下の場合には、看板掲示による周知の上、周辺住民から要請のあった場合に説明会等を実施するよう手続を緩和する。

※2 1. 2倍について

都市計画により用途地域が定められた結果、用途制限上の既存不適格になった建築物については、建築基準法上、「最初に既存不適格となった日」における建築物の床面積の合計の1.2倍を超えない範囲において増築が認められている。

これは、用途地域の指定内容に合致しない建築用途について、1.2倍の増築までは周辺環境に対して大きな影響を及ぼさないものとして認められていると解釈される。

そこで、まちづくり条例における既存建築物の増築に際しても、周辺環境に大きな影響を及ぼさない範囲として、1.2倍までは手続を簡素化（説明会の必須 → 住民要請により説明等の必要な措置）することとする。

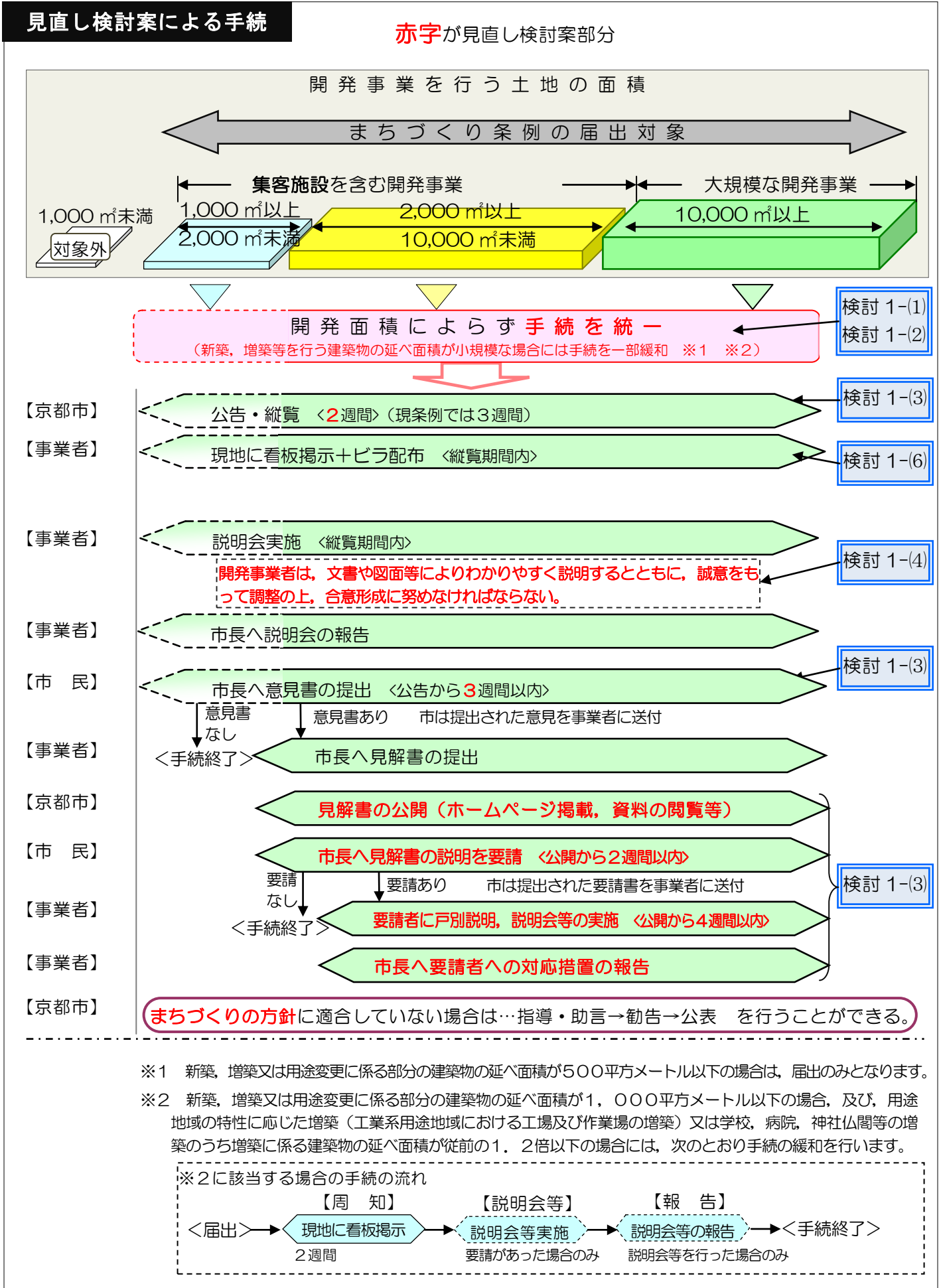
検討 1－(3) 事業者の見解書に対する再説明手続の検討

- 【現状と課題】 開発区域の面積が10,000平方メートル以上の開発事業において、開発構想の概要についての縦覧期間中に市民は意見書を提出できることとしており、意見書に対して事業者が示す見解書は市民の求めに応じて閲覧が可能であるが、事業者による見解書の説明等を求める手続は義務付けておらず、合意形成の促進を図る観点から、見解書についての説明の機会を設けることが有効である。
- 【検討案】 市民からの意見書の提出があった場合に事業者が市に見解書を提出するに際し、市は見解書を公開（ホームページへの掲載、資料を閲覧に供する等）することとする。また、見解書の公開から2週間以内に、市民は見解書に対する説明を求める旨を市へ提出することができることとし、公開から4週間以内に、要請者の希望を踏まえ、戸別説明、説明会の開催又は再見解書の送付等を行い、その結果を市に報告することとする。
- 上記手続の制度化に合わせ、手続に要する時間を考慮し、届出後の縦覧期間については、都市計画法の縦覧手続の規定に準じ、現行の3週間から2週間へ期間を短縮し、意見書の提出期間を十分確保しつつ、事業者に対して過度な負担とならないよう配慮する。

検討 1－(4) 説明会における事業者の責務の明確化等

- 【現状と課題】 説明会における事業者の対応について、条例で明文化しておらず、不誠実な対応をとっていたなどと、市民からの声が挙がった事例がある。
- 【検討案】 開発事業者は、説明会において誠意をもって周辺住民と協議及び調整を行うことを努力義務化する。
- あわせて、事業者の責務規定において、地域社会への貢献を積極的に行うことでまちづくりの課題の解決に努める旨を追記し、地域の状況をよく把握し、地域社会の一員としての役割を果たすよう規定する。

- 【目的、効果】
- ・事業者によるまちづくりへの貢献に関する取組の社会的要請の気運向上を踏まえ、責務規定に追記し、事業者の検討及び取組を促すことで、地域社会の一員としての役割を促進させる。
 - ・まちづくり条例における説明会の有する調整機能の重要性に鑑み、地域に進出する開発事業者が周辺住民に対し、丁寧な説明と、誠意をもった協議（質問に対する回答）を行うことを促す。



検討 1 ー(5) 説明会の周知範囲の検討

- 【現状と課題】 現行では、説明会の開催に当たり、開発事業者に対して、開発区域の土地の境界から半径 250メートルの範囲（物販店舗については半径300メートルの範囲）に周知を図ることを目安として指導している。
- しかし、大規模敷地を有する大学や工場における周辺への影響の少ない位置での増改築を行う場合にも広範囲における周知の義務付けとなったり、河川や鉄道などでコミュニティが分かれているなどの場合には、一律的な距離による運用により地勢や地域の実情の実態に合わないといった弊害もあった。
- 【検討案】 地域活動単位などの地域の実情に応じた周知範囲となるよう、開発区域の土地の境界から100メートル※を基本として説明会の周知範囲を設定する。
- さらに、事業者は、その範囲に属する地域コミュニティ（自治連合会等）の代表者へ開発構想の説明を行ったうえで、開催の要請のあった範囲においても周知するよう努めることとする。
- また、周知範囲の確認を行うため、説明会の周知を行うまでに、市へ説明会の日時及び周知範囲等を届出る規定を新たに追加することとする。

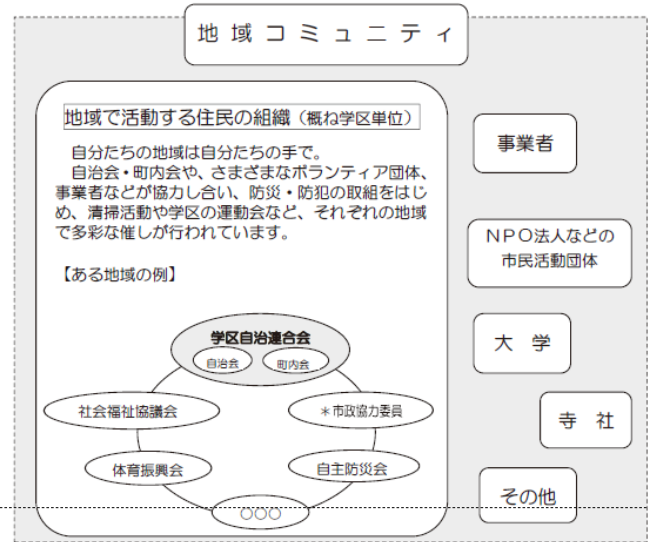
※建築基準法第 48 条に基づく用途特例許可に際しての公聴会を実施する範囲を準用（建築基準法質疑応答集）

- 【参考】 京都市地域コミュニティ活性化推進条例（平成23年11月）
- 目的： 地域コミュニティの活性化の推進に関し、その基本理念を定め、並びに本市等及び事業者の責務並びに地域住民の役割を明らかにするとともに、地域コミュニティの活性化の推進に関する施策の基本となる事項を定めることにより、地域コミュニティの活性化を総合的かつ計画的に推進することを目的とする。（条例第1条）
- 主な内容： 地域コミュニティの活性化の推進に関する基本的施策として、計画の策定、情報提供、専門家派遣、広報、啓発等を実施
- 住宅の建築、販売等の際の購入者等と地域組織の交流促進等の仕組みを規定

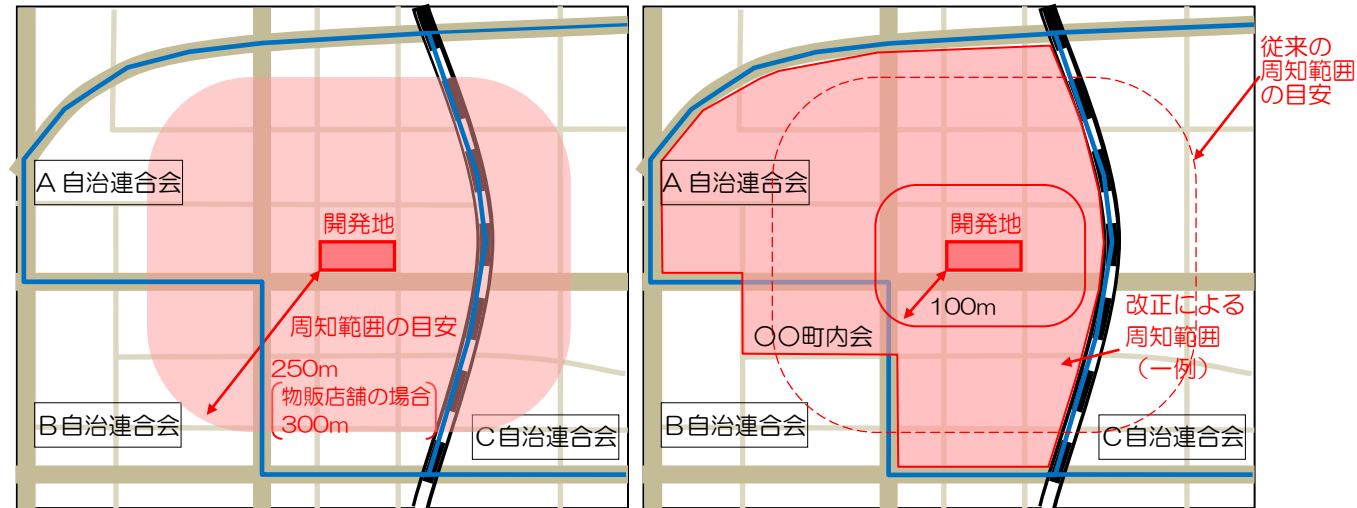
2 自治会・町内会の基礎知識

（1）京都の地域コミュニティについて

京都市内には「学区（元学区）」と呼ばれる地域活動単位があります。室町時代の自治組織「町組」や明治時代の小学校「番組小学校」の歴史を受け継いでおり、現在では小学校の統廃合により通学区とは必ずしも一致しませんが、様々な団体による多くの地域活動が、今もこの「学区（元学区）」を中心に行われています。



■従来の周知範囲 ■改正骨子（素案）による周知範囲（想定する例示）



- 自治連合会、自治会等の単位に関わらず、距離で規定していたため、地域コミュニティや鉄道といった地形地物等によらない範囲となる弊害があった。
- 開発地を擁するA自治連合会は全域、隣接のB自治連合では関連する一部の町内会の単位など、地域コミュニティのニーズに応じた対応を事業者に対して求める。
- 基準距離を小さく設定することで、鉄道や河川といった地形地物等に応じた区域設定ができる。

検討 1 ー(6) 説明会の周知内容の検討

- 【現状と課題】 現行では、周知ビラについての記載内容について規定していない。
- 【検討案】 周知内容については、新たに規定することとする。また、開発構想段階での説明会の趣旨、複数の手続による説明会が予定される場合の当該説明会の位置付け等については、書面によりわかりやすく記載されることが求められるため、書面の事例を作成し、ホームページに掲載等を行うことにより事業者への理解啓発を図る。