

「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」 改正骨子（案）について、御意見を募集します。 ～まちづくりの形成過程の更なる深化に向けて～

御意見募集期間

平成26年6月23日（月）～7月23日（水）



パブコメくん

京都市では、良好なまちづくりの推進を図るため、平成12年に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」といいます。）を制定し、開発事業における構想段階において、事業者が地域社会の一員として市民と共に課題解決に向けた協議を行うための手続を定めるとともに、本市が策定したまちづくりの方針への適合を求めることとしています。

まちづくり条例では、一定規模以上の開発事業や不特定多数の集客のある施設の建築を目的とした開発事業について、開発計画の設計に着手する前の構想段階において、周辺住民に対する説明会の開催を義務付けるなど、市民の意見を反映させるための手続などを規定していますが、平成12年に条例を制定して以降14年が経過するなか、様々なニーズに答えられていないなど、運用における課題も見られます。

そこで、京都市土地利用調整審査会^(※1)から御意見を頂きながら、周辺環境に対する影響や社会情勢の変化を考慮しつつ、まちづくりの形成過程の更なる深化に向けた検討を進め、この度、以下の3つの方向性に沿った制度の拡充を図ることを目的として、まちづくり条例の改正骨子（案）を作成しましたので、市民の皆様の御意見を募集します。

(※1) 本市のまちづくりの方針に適合しない開発事業に対し、本市が指導、助言、勧告又は公表を行う場合において、本市の諮問に応じ、調査及び審議するため、まちづくり条例に基づき設置された学識経験者により構成されている本市の附属機関をいいます。

条例改正の方向性（詳細は裏面以降を御参照ください）



まちづくり条例について

1 まちづくり条例の目的及び条例改正の趣旨

まちづくり条例は、良好なまちづくりの推進を図るため、まちづくりにおける市民・事業者・行政の責務を明らかにするとともに、一定規模以上の開発事業について、構想の段階に市民と事業者と市が十分な協議を行う手続などを定めることにより、本市が定めるまちづくりの方針^(※2)に適合した土地利用を促すとともに、事業者と市民との間における協議型のまちづくりの仕組みを設けています。

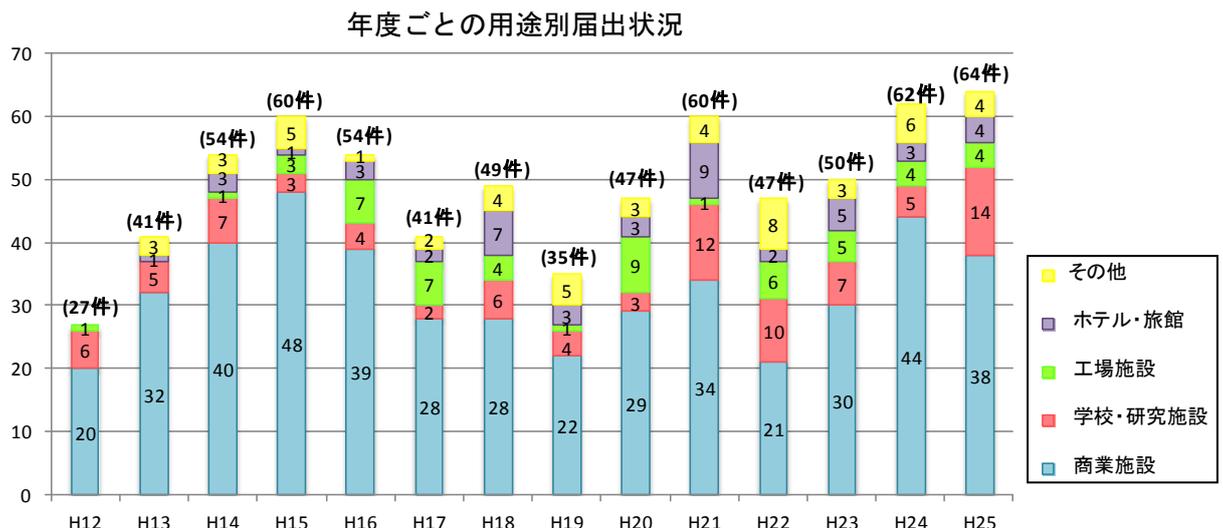
一方で、条例制定から14年が経過するなか、社会情勢の変化やまちづくりに対する更なる機運の高まりを受け、現行の条例の運用を見直す時期にきていることから、周辺環境に対する影響を考慮しつつ、より良好なまちづくりの推進を図るため、今回、条例の見直しを行おうとするものです。

(※2) 京都市基本構想及び京都市基本計画並びにこれらに基づき定められたまちづくりに関する方針をいいます。詳細については、2ページを御覧ください。

2 これまでの運用実績

(1) 年度ごとの届出状況

平成12年からの開発構想届の届出総数は691件で、建物用途としては、物販店舗や飲食店舗などの商業施設が毎年特に多く届出されています。



(2) 開発区域の土地の面積ごと及び工事種別ごとの届出状況

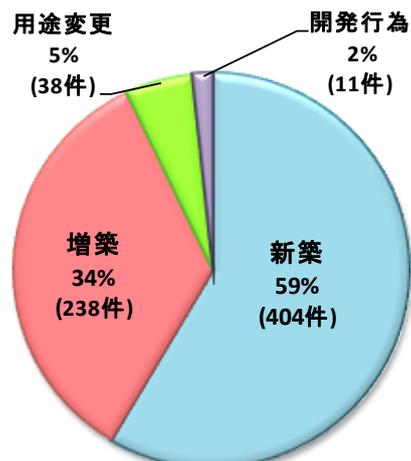
平成12年からの開発区域の土地の面積ごとの届出状況は、10,000㎡以上の大規模な土地面積における届出が3割となっています。

また、工事種別ごとの届出状況としては、全体の約6割が新築となっています。

開発区域の土地の面積ごとの届出状況



工事種別ごとの届出状況



■まちづくり条例の改正骨子（案）

方向性1 対象建築物の拡充

1-1(1) 届出対象となる集客施設の用途の追加

現状と課題

- 現行のまちづくり条例では、ゲームセンター、パチンコ屋、結婚式場などの、多数の人の往来が発生し、開発に際し周辺住民と十分な協議が必要であると考えられる建物用途については、条例の届出対象となる集客施設に該当しないため、10,000平方メートル未満の開発区域において、これらの建物用途の建築や開発を行う場合は、条例の届出対象となりません。

改正骨子（案）

- 平成18年のまちづくり三法改正^(※3)等を踏まえ、まちづくり条例の届出対象としている集客施設の対象用途を拡大します。

現行の集客施設	集客施設の改正案（ <u> </u> が追加する用途）
ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店	ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店
イ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	イ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
ウ ホテル、旅館	ウ ホテル、旅館
エ カラオケボックス	エ <u>遊技場（カラオケボックス、ゲームセンター、パチンコ屋等）</u>
オ 劇場、映画館、演芸場、観覧場	オ 劇場、映画館、演芸場、観覧場
カ 公衆浴場	カ 公衆浴場
	キ <u>展示場</u>
	ク <u>集会場（結婚式場、葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む）</u>
	ケ <u>勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝舟投票券発売所</u>

(※3) まちづくり三法とは、「都市計画法」、「中心市街地活性化法」、「大規模小売店舗立地法」の3つの法律を指します。平成18年には、コンパクトなまちづくりの推進を図る観点から、大規模集客施設の適正立地の確保を目的とする法改正が行われました。

1-1(2) 届出の対象地区の追加

現状と課題

- 都市計画において定められた高度利用地区、特定街区、市街地開発事業等の区域内においては、地区の特性に応じてきめ細やかな建築制限を定めているため、現行のまちづく条例では当該地区内の開発事業については届出対象から除外しています。

改正骨子（案）

- 京都駅周辺地域における都市再生緊急整備地域の拡大及び機能更新型の高度利用地区の拡大に対応するため、高度利用地区のうち、京都駅周辺地区内で市街地開発事業が定められていない区域における開発事業については、まちづくり条例の届出対象に追加することとします。

方向性2 審査機能の強化

2-(1) まちづくりの方針の追加

現状と課題

- まちづくり条例に基づき開発構想の届出があった際には、京都市の基本的な政策方針や基本計画のうち、土地利用に関連するものとして定める「まちづくりの方針」に適合しているかを確認し、まちづくりの方針に適合しない場合には、本市から事業者に対して、指導及び助言等を行うことができます。
- まちづくり条例の制定以降に策定された市の計画をまちづくり方針として位置付けることにより、本市が定める計画に沿った良好なまちづくりを誘導していくことが重要です。

改正骨子(案)

- まちづくりの方針に、まちづくり条例制定以降に新たに策定された土地利用に関連する本市の重点施策を追加することで、まちづくり条例における審査機能の強化を図ります。

<p>現行のまちづくりの方針</p>	<p>(1)京都市基本計画 (2)京都府都市計画マスタープラン (3)京都市都市計画マスタープラン (4)商業集積ガイドプラン (5)京都市緑の基本計画 (6)京都市住宅マスタープラン (7)職住共存地区整備ガイドプラン (8)高度集積地区整備ガイドプラン</p>
<p>追加計画法案</p>	<p>京都市景観計画 →京都市における景観づくりに関する総合的な計画(平成17年12月策定)</p> <p>京都市歴史的風致維持向上計画 →京都市固有の歴史的風致の維持及び向上を図ることを目的とした計画(平成21年11月策定)</p> <p>「歩くまち・京都」総合交通戦略 →人と公共交通優先の「歩いて楽しいまちづくり」の推進を通じ、「国際文化観光都市」と同時に、まちの賑わいを生み出す都市であり続けることを目指す計画(平成22年1月策定)</p> <p>京都市MICE^{※4}戦略 →国際会議のみならず企業ミーティングや研修、スポーツイベント等を戦略的に誘致することで、経済の活性化や観光振興を図る計画(平成22年3月策定)</p>

(※4) MICEとは、国際会議、企業の会議・研修旅行などの総称をいいます。

2-(2) 土地利用調整審査会における審査機能の強化

現状と課題

- まちづくり条例第16条では土地利用調整審査会の設置を規定しており、まちづくりの方針に適合しない開発構想に対し、指導、助言、勧告又は公表を行うことについて、市長の諮問に応じて調査、審議していただくこととしています。
- 土地利用調整審査会の開催は、まちづくりの方針に適合していない場合に限定しており、その開催実績は少ない状況です。

改正骨子(案)

- 京都市から土地利用調整審査会に対し、毎年度、開発構想の届出案件の報告等を行うことにより、まちづくり条例の運用状況の評価、点検及び改善に繋げることとします。

方向性3 意見調整の仕組みの充実

3-1) 住民意見の提出機会の拡充

現状と課題

- 現行のまちづくり条例では、開発区域の面積が10,000平方メートル以上の開発事業に対して、周辺住民は開発事業に関する意見書を提出できることとしており、また、意見書の提出があった場合、事業者は見解書を提出しなければならないこととしていますが、開発区域の面積が10,000平方メートル未満の場合は説明会の開催のみであり、開発構想に対して周辺住民が意見を述べる機会が確保されていません。

改正骨子(案)

- 周辺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^(※5)として10,000平方メートル未満の開発事業における説明会においても、意見書の提出及び事業者の見解書の提出手続を設ける**こととします。

(※5) 周辺住民からの要請により実施する説明会を除きます。

3-2) 周辺住民のニーズに応じた説明会の開催

現状と課題

- 新築、増築又は用途変更(以下「新築等」という。)の規模が小さい場合には、建築物の用途や敷地内における配置等によっては周辺への影響が軽微な場合もあり、現在、説明会の開催を義務付けているものの、出席者がいない、あるいは、極めて少ない事案もあることから、地域の要請に応じて説明会を開催する仕組みとすることが有効です。

改正骨子(案)

- これまで、計画建築物の規模が小さい場合については、説明会を義務付けた上で周知措置を看板設置のみに緩和していましたが、**開発面積もしくは計画建築物の規模が一定規模以下の場合又は用途地域の特性に応じた増築等の場合^(※6)については、周辺住民から要請があった場合に説明会を開催することで、周辺住民のニーズに対応できる規定とすることとします。**
- ただし、計画建築物の規模が著しく小さい場合^(※7)については、これまでの運用と同様に届出のみの手続とします。

(※6) 開発面積又は計画建築物の規模が一定規模以下の場合等とは、次のいずれかに該当する場合とします。

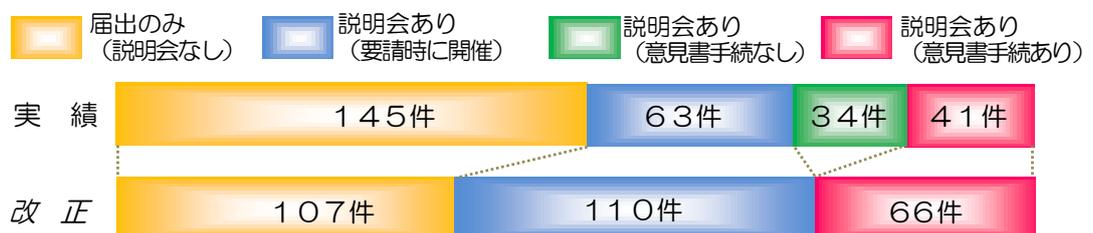
- ア 開発区域の面積が1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満の場合
- イ 新築等に係る建築物の延べ面積が1,000平方メートル以下の場合
- ウ 次のいずれかに該当する建築物の増築で、増築後の延べ面積が従前の1.2倍以下の場合
 - ・商業系の用途地域内における集客施設の増築又は工業系の用途地域内における工場もしくは作業場の増築
 - ・学校、病院、神社仏閣等の増築

(※7) 新築等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



3-1), 3-2)の見直しによる、説明会の開催件数等の変動は?

- ・ 過去5箇年(平成21年度~平成25年度)の届出実績を、改正骨子(案)の手続にあてはめた場合の推移は、以下のグラフのとおりとなり、説明会の開催機会及び意見書提出機会の拡大による合意形成の促進が期待されます。



計283件

3-3 見解書に対する説明要請手続の創設

現状と課題

- 開発区域の土地の面積が10,000平方メートル以上の開発事業では、周辺住民は、縦覧開始後4週間以内に開発構想に対して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から提出があった見解書は、求めに応じてどなたでも閲覧が可能ですが、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いません。
- 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確保することが有効です。

改正骨子(案)

- 市は見解書を公開(ホームページへの掲載、資料の閲覧等)し、公開から2週間以内に、意見書を提出した市民が見解書に対する説明を要請することができることとします。
- 公開から4週間以内に、事業者は、戸別説明、説明会の開催又は再見解書の送付などの要請者の希望を踏まえた説明を行い、その結果を市に報告することとします。
- 開発構想の縦覧期間については、都市計画の案の縦覧期間に準じ、2週間とすることとします。

3-4 説明会等における事業者の責務の明確化

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、市民から声が挙がった事例があります。

改正骨子(案)

- 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よう努めることを義務化します。
- あわせて、事業者の責務として、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こととし、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します。

トピック

まちづくり条例の見直しにおいて検討している課題のうち、現行条例の仕組みにおいて早急に対応が可能な事項として、説明会における事業者の説明事項の充実が図られるよう、以下の内容について、条例施行規則を改正することにより対応しました。(平成26年1月1日から施行)

改正内容

それまでの条例施行規則において届出図書としていた「施設の配置構想」等に加え、以下の書類の添付及び記載を新たに追加し、その内容を説明会において説明する事項としました。

- ・ 駐車台数及び車両出入口等の駐車場の構想
- ・ 緑地の保全、緑化の推進、その他周辺の生活環境との調和に係る構想
- ・ 良好なまちづくりを推進するために配慮する事項



3-(5) 地域コミュニティの実情に応じた説明会の周知範囲の見直し

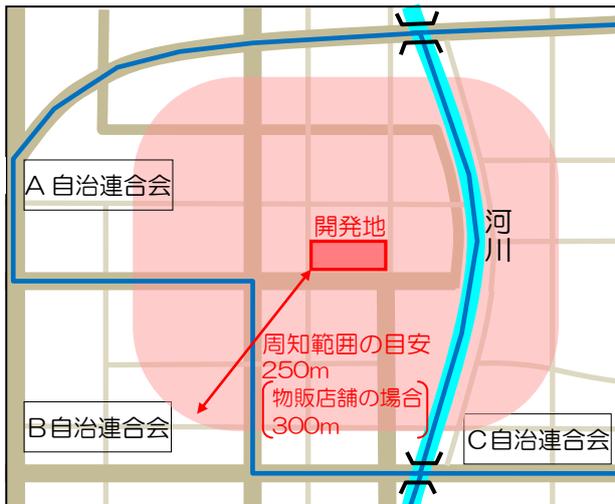
現状と課題

- 現行のまちづくり条例では、説明会の開催に当たり、事業者に対して、開発区域の土地の境界から250メートルの範囲（物販店舗については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ます。
- 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築を行う場合や、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は、一律的な距離による運用が実態に合わないといった弊害もありました。

改正骨子（案）

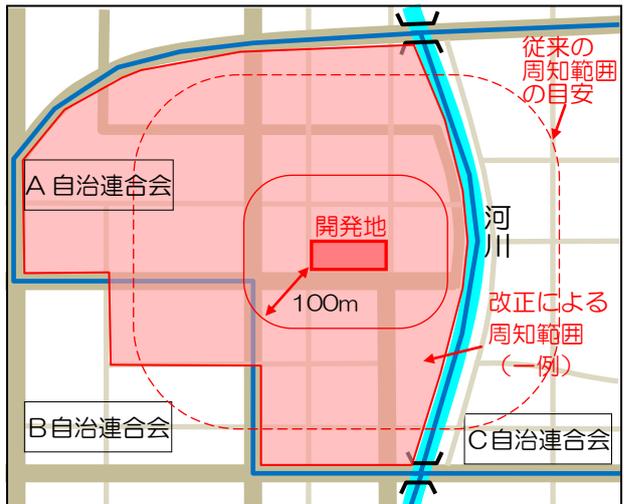
- 地域活動単位などの地域の実情に応じた周知範囲となるよう、開発区域の土地の境界から100メートルを基本として説明会の周知範囲を設定します。さらに、その範囲に属する地域コミュニティ（自治連合会等）の代表者へ開発構想の説明を行ったうえで、説明会開催の要請のあった範囲においても周知するよう努めていただきます。
- また、周知範囲の確認を行うため、説明会の周知を行うまでに、市へ説明会の日時及び周知範囲等を届け出る規定を新たに追加します。

■従来の周知範囲



- ・ 自治連合会、自治会等の単位に関わらず、一律的に距離で規定していたため、地域コミュニティや河川といった地形地物等によらない範囲となる弊害がありました。

■改正骨子（案）による周知範囲（想定する例示）



- ・ 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ます。
- ・ 基準距離を小さく設定することで、河川や鉄道といった地形地物等に応じた区域設定ができます。

今までよりも周知範囲が狭まるのでは？

開発事業に伴う周辺への影響は、開発場所の状況や立地する施設の業態などにより様々です。今回の改正により、案件ごとに地域自治連合会などの地域の代表者の方との調整が図られるなかで、開発事業に伴うまち並みに対する影響、集客施設の開店後の人や車両の出入りによる影響、既存商店への影響などを考慮した説明会の周知範囲とすることが可能となりますので、地域によっては、これまでよりも広い範囲で設定されることが想定されます。

また、鉄道や河川等の地形による地域の一体性にも配慮した周知範囲となり、結果として、一律的に規定された範囲ではなく地域コミュニティの実情に合わせた範囲設定となります。



御意見は、郵送、持参、FAX又は電子メールのいずれかの方法によりお寄せください。
御提出いただいた御意見の主旨とそれに対する京都市の見解については、京都市都市計画局都市企画部都市計画課のホームページ等で公表します。お寄せいただいた御意見に対する個別の回答はできませんので、あらかじめ御了承ください。

なお、電話では受け付けておりませんので、御了承ください。

【募集期間】

平成26年6月23日（月）～平成26年7月23日（水）

【提出先】

(1) 郵送の場合

〒604-8571（住所の記載は不要です。）

京都市都市計画局都市企画部都市計画課 行

(2) FAXの場合

075-222-3472

(3) 電子メールの場合

都市計画課の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改正骨子（案）に関する市民意見募集ホームページの専用フォーム（平成26年6月23日から掲載）から送信できます。

【ホームページ】

この改正骨子（案）は、こちらのホームページでダウンロードしていただくことができます。

京都市情報館 ⇒ 市政情報 ⇒ 市民参加 ⇒ 市民意見（パブリックコメント） ^

<http://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/O-Curr.html>

また、これまでの検討経過を御覧になりたい方は、こちらのホームページを御覧ください。

京都市情報館 ⇒ 市政情報 ⇒ 市民参加 ⇒ 審議会等一覧
⇒ 都市計画局 ⇒ 京都市土地利用調整審査会 ^

<http://www.city.kyoto.lg.jp/templates/shingikai/tokei/0000137363.html>



この印刷物が不要になれば
「雑がみ」として古紙回収等へ！



問合せ先

京都市 都市計画局 都市企画部 都市計画課

所在地：〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地

TEL：075-222-3505

FAX：075-222-3472

平成26年6月発行 京都市印刷物第264268号