

平成28年度第1回京都市土地利用調整審査会

- 日時 平成29年1月27日（金）午前11時から午後0時36分まで
- 場所 ホテル本能寺 西館5階 祇園
- 出席委員（敬称略）

会長

檜谷 美恵子 京都府立大学教授

会長職務代理者

田中 道雄 大阪学院大学教授

委員（五十音順）

大庭 哲治 京都大学助教

岡井 有佳 立命館大学准教授

山田 文 京都大学教授

- 次第

1 会長及び会長職務代理者選出

2 議事

(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について

(2) 運用状況の報告について

(3) 改正後2年間の施行状況について

3 閉会

---

（午前11時00分 開会）

○事務局 大変長らくお待たせをいたしました。本日は、大変お忙しい中、御出席を賜りまして誠にありがとうございます。予定の時刻となりましたので、平成28年度第1回京都市土地利用調整審査会を開会させていただきます。失

礼しまして、座らせていただきまして説明をさせていただきます。

まず、本日の委員の皆様の出席状況でございますが、委員6名のうち5名の先生方に御出席をいただいております。したがって、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14条第3項の規定によりまして、本審査会が有効に成立しておりますことを御報告申し上げます。

次に、資料の確認をお願いいたします。

あらかじめ席にお配りさせていただいております資料といたしまして、左側にクリップ止めしてあります次第がございます。横に置いておりますのが、委員名簿でございます。それから、委員名簿の下にまちづくり条例と条例施行規則、京都市土地利用調整審査会運営要綱を置かせていただいております。クリップ止めのほうに戻っていただきまして、次第の下に資料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について」、資料2「運用状況の報告について」、資料3「改正後2年間の施行状況について」、参考資料1「開発構想の届け出があった案件の立地状況」、参考資料2「開発構想届の記入例の見直し」、参考資料3「説明会における主な意見概要」、参考資料4「開発構想の事例」を置かせていただいております。

御確認の方をよろしくをお願いいたします。不足等ございましたらお申しつけください。よろしゅうございますでしょうか。

そうしましたら、本日は委員委嘱後初めての審査会でございますので、氏名の50音順に委員の先生方を御紹介させていただきたいと思っております。

まず初めに、交通計画の専門委員といたしまして、京都大学大学院助教の大庭哲治委員でございます。

○大庭委員 大庭でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 都市計画の専門委員といたしまして、立命館大学准教授の岡井有佳委員でございます。

○岡井委員 岡井でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 マーケティングの専門委員といたしまして、大阪学院大学教授の田中道雄委員でございます。

○田中委員 田中でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 居住生活・住生活論の専門委員といたしまして、京都府立大学教授の檜谷美恵子委員でございます。

○檜谷委員 檜谷です。よろしくお願いいたします。

○事務局 法律の専門委員といたしまして、京都大学大学院教授の山田文委員でございます。

○山田委員 山田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 また、本日御欠席されている委員といたしまして、建築設計・まちづくりコーディネートの専門委員として、京都精華大学教授の葉山勉委員がいらっしゃいます。本日は所用のため御欠席ということでございます。

続きまして、事務局の紹介をいたします。

都市計画局都市企画部都市計画担当部長の谷口でございます。

○事務局 谷口でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 都市計画課長の秋丸でございます。

○事務局 秋丸でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 土地利用計画担当課長の三原でございます。

○事務局 三原です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 都市計画課まちづくり条例担当係長の中井でございます。

○事務局 中井です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 最後に、私、本日の審査会におきまして進行役を務めさせていただきます都市計画課調整担当課長の佐々木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

そのほか、関係職員が出席をさせていただいております。

それでは、審議に先立ちまして、都市計画担当部長の谷口から一言御挨拶を申し上げます。

○事務局 改めまして都市計画局都市企画部都市計画担当部長の谷口でございます。本日は、お忙しい中、またお寒い中、わざわざお越しいただきまして、本当にありがとうございます。

本市のまちづくり条例ですが、平成12年に制定されて平成27年に制度改正ということで、制度の充実を図っているところでございます。その改正をする中で、毎年度、この京都市土地利用調整審査会の皆様に運用状況を御報告する中で、御意見を賜り、より制度が充実したものとなるよう、また運用がより効果的なものとなるように、毎年1回この審査会を開催させていただいているところでございます。

今年度につきましても、前回の審査会で色々と皆様から御意見もいただいております。その御意見も踏まえまして、条例改正後の運用状況や、この間の意見調整の事例などを御報告させていただきます。できるだけ皆様の活発な忌憚のない御意見をいただきたいと思っております。昨今、人口減少或いは成熟化社会と言われている中で、やはり大きな開発、まちにインパクトを与えるような開発をいかに一つ一つ丁寧に地域の皆様と調整していくことが、京都をよりよいまちにしていくために非常に重要なのかなという思いの中で、事務局は運用しておりますので、また委員の皆様のお知恵を拝借させていただければと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 続きまして、今回は委員委嘱後最初の審査会ということになりますので、会長の選出をお願いさせていただきます。

配付させていただいております、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を御覧ください。第13条第2項におきまして、会長は委員の互選により定めるということが規定されてございます。つきましては、どなたか立候補または推薦はございませんでしょうか。いかがでございますでしょうか。

山田委員、どうぞよろしく願いいたします。

○山田委員 自薦ではございませんが、他薦をさせていただきたいと思えます。この審査会で対象になりますのはまちづくり及び環境をいかに調整していくのかということでございますので、この関連で長く京都で御研究をなさっておられ、かつ本審査会でかねて会長職務代行も務めておられます檜谷委員にお願いをできればというふうに御推薦申し上げます。

○事務局 山田委員，ありがとうございます。

ただいま，檜谷委員を推薦する旨の御発言がございました。

他に立候補または推薦はございませんでしょうか。

そうしましたら，檜谷委員，推薦がございましたが，いかがでございますでしょうか。

○檜谷委員 非常に微力ですけれども，務めさせていただければと思います。

どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 委員の皆様，よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。では，御異議ございませんので，会長は檜谷委員にお願いさせていただくこととさせていただきます。

檜谷会長におかれましては，恐れ入りますが会長席に御移動の方をよろしく願いいたします。

続きまして，条例施行規則第13条第4項の規定に基づき，会長職務代理者につきまして，檜谷会長から御指名をいただきたく存じます。

檜谷会長，いかがでございますでしょうか。

○檜谷会長 私の指名でよろしければ，流通やマーケティング分野で深い造詣をお持ちの田中委員にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

○田中委員 かしこまりました。

○事務局 会長の御指名がございましたが，田中委員，よろしゅうございますでしょうか。

○田中委員 はい。

○事務局 ありがとうございます。それでは，会長職務代理者は田中委員にお願いをさせていただくことといたします。

田中職務代理者におかれましては，お席の御移動の方，よろしく願いいたします。

それでは，これからの議事進行につきましては，檜谷会長にお願いをさせていただきたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

○檜谷会長 それでは、皆様、今日はお忙しい中、お集まりいただき、ありがとうございます。

まず、会議に入る前に、会議の公開について決定させていただきたいと思えます。京都市土地利用調整審査会運営要綱第2条本文では、審査会の会議は原則公開としておりますが、ただし書において、審査会が公開できないと認める場合はこの限りでないと規定されております。当審査会の決定により会議を非公開とすることができますが、もし特に各委員からの御意見がないようでしたら原則どおり公開ということで進めたいと思えますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○檜谷会長 それでは、公開という方向で進めたいと思えます。

傍聴者の方がいらっしゃいますでしょうか。

○事務局 本日、審議会におきましてはただいま公開していただくということで決定していただいたところですが、現時点では傍聴されるという方は来ておられません。ただし、会議開始後に傍聴者が来られた場合は随時御入場いただくこととさせていただきたいと思えますので、どうぞよろしく願いいたします。

○檜谷会長 ありがとうございます。

それでは、これから会議の本題の方に入らせていただきたいと思います。議事運営につきましては、皆様の御協力の程どうぞよろしく願いしたいと思います。

それでは、お手元にごございます次第に沿ってですけれども、1つ目の議題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について、それから、続けて2番の運用状況の報告についてとありますので、この2つについて事務局の方から御説明をお願いします。

○事務局 それでは、事務局より御説明させていただきます。

ここでは資料1から資料2までを通して御説明させていただきます。その後、委員の皆様から御意見を頂戴できればと考えております。

お手元の資料1を御覧いただけますでしょうか。

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例についてでございます。

まず、「1 条例の目的について」でございます。

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例は、良好なまちづくりの推進を図るため、事業者の開発事業の構想について本市及び市民の意見を反映させるための手続等を定めることにより、京都市都市計画マスタープランや商業集積ガイドプランなど、本市が定めるまちづくりの方針に適合した土地利用を促すことを目的としております。

次に、「2 これまでの経過について」でございます。

(1)、(2)の経過については割愛をさせていただきますが、この間、本市といたしましては、京都市土地利用調整審査会において、まちづくりの形成過程の深化に向けた審議を進めていただく中で、条例改正の答申を受け、条例改正を行ってまいりました。

改正骨子としましては、対象建築物の拡充、審査機能の強化、意見調整の仕組みの充実の3点でございます。

なお、条例改正後に京都市土地利用調整審査会の委員の皆様からいただきました制度運用に係る主な御意見を別紙で掲載しております。

次のページを御覧いただけますでしょうか。

制度運用に係る主な御意見としましては、主に3点ございました。

まず、「1 意見調整のシステム」に関する御意見としましては、意見調整が後退する結果となったという報告について、住民の事業に対する理解が深まった結果として一定評価できるといった御意見や、行政が第三者機関的にどこまで入っていけるのかといった内容でございました。

次に、「2 事後検証」に関する御意見としましては、配慮事項等の実現度などについて事後検証をどうするのかといった内容がございました。また一方で、大事なものは建物ができるまでに周辺住民とどのように対話をし、どのように解決に至ったのかという検証であるとの御意見もいただいております。

最後に、「3 大規模な敷地における軽微な増改築行為」につきましては、事業者の考えを開陳する機会であると捉えて、大きな視点で配慮事項を記載して

もらうというのも1つの方向性であるとの御意見をいただいております。

これらの御意見に対する本年度の本市の取組及び今後も継続して検討が必要な事項につきましては、後ほど資料3において御確認をいただこうと考えております。

以上が、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例についてでございます。

それでは、資料2を御覧いただけますでしょうか。3ページでございます。

運用状況の報告について御説明させていただきます。

こちらでは、条例改正後の届出状況を通して届出の傾向、運用の具体的な課題、また個別事案の内容について御確認をいただく中で、今後のまちづくり条例の運用についての委員の皆様からの御意見や御指摘を頂戴し、また、条例改正後の運用をどのように行っていくべきであるのかなどについても幅広く御意見をいただけたらと思っております。

資料には、条例改正後の届出として平成27年度、平成28年度に届出されました開発構想を集計しております。本日は、平成28年度のものを中心に御説明させていただきます。

なお、平成28年度につきましては平成28年12月末までに届出されたものを集計しております。

まずは、「1 開発事業の構想の届け出等」の「(1) 改正後の届出件数及び割合」についてでございます。

届出数は、平成28年度は計44件でございました。そのうち建物用途別の傾向といたしましては、商業施設の割合が高く、次いでホテル、工場施設、学校・研究施設、展示場という順になっております。

次に、1ページおめくりいただきまして、「(2) 改正後の土地の面積別・建物用途別の届出件数及び割合」についてでございます。

土地の面積が1,000㎡から2,000㎡につきましては、商業施設が平成28年度は19件といずれも8割以上を占め、次いでホテル・旅館、集会場となっております。また、2,000㎡から1万㎡では、商業施設が平成28年度



は9件、ホテル・旅館が平成28年度では3件となっております。更に土地面積が1万㎡以上につきましては、工場施設、病院・福祉施設、寺院・神社、学校・研究施設がそれぞれ2件となっております。

恐れ入りますが、28ページの参考資料1を御覧いただけますでしょうか。

こちらは、平成28年度の土地の面積ごと、用途別に建物の立地状況をまとめた資料でございます。傾向としましては都心部での土地利用が多い状況ですが、それ以外にも幹線道路沿いで土地利用が多いこと、既存の工場や大学における増築も進められているという状況が見られます。

それでは、5ページにお戻りいただけますでしょうか。

「(3) 平成12年度から平成28年度までの建物用途別の届出件数」についてでございます。

まちづくり条例が制定された平成12年度以降、年度によって若干のばらつきがありますが、概ね毎年40件から60件程度で推移をしております。

そのほかにも平成12年度以降の届出状況として、「(4) 土地の面積別の届出件数」、6ページにございます、「(5) 土地の面積別・建物用途別の届出件数とその割合」を参考までに掲載してございます。

続きまして、7ページを御覧いただけますでしょうか。

「(6) まちづくりに関する配慮事項」についてでございます。

開発構想届には、事業の目的、地域への貢献に関する内容など、良好なまちづくりを推進するために配慮する事項を記載させております。ここでは実際の記載内容について御説明申し上げます。

まず、「(a) 開発事業を通じて地域社会の一員として担おうとする役割」についての記載内容としましては、地域の活性化や利便性の向上に寄与する内容が全体の7割近くを占めております。そのほか、地域住民との交流促進や災害時等における地域貢献といった内容もございました。

続きまして、8ページを御覧いただけますでしょうか。

「(b) 町並みとの調和に係る事項」についての記載内容については、主に景観への調和に関する内容のほか、緑化による配慮などを中心に記載いただいて

いる事例が多く見られます。

次に、「(c) 生活環境との調和に係る事項」についての記載内容につきましては、交通処理による配慮や騒音対策等による配慮に関する記載のほか、プライバシーの尊重、圧迫感の低減といった内容を記載しているものもございました。

最後に、「(d) その他地域社会への配慮に係る事項」についての記載内容につきましては、工事中の安全配慮のほか、緑化の推進による配慮、安心・安全なまちづくりなど、地域への貢献に関する記載も見られました。

以上が、平成28年度の届出において記載のあった配慮事項でございます。

なお、開発事業者に配慮事項を記載していただくに当たりまして、平成27年12月から窓口配布資料及びホームページに掲載する開発構想届の記入例の見直しを行ってまいりました。

恐れ入りますが、30ページの参考資料2を御覧いただけますでしょうか。参考資料2でございます。

条例改正から約1年間が経過いたしますが、この間、事業者が示す開発の方針やまちづくりへの配慮、更に地域に根差すための展望について、より具体的な表現で示される傾向が見られるようになってきております。今後も引き続き記載内容の積み上げを行い、必要に応じて見直しを図ってまいりたいと考えております。

それでは、引き続き、運用状況の報告に戻らせていただきます。恐れ入りますが、10ページを御覧いただけますでしょうか。

10ページの「2 届出書の公告及び縦覧」についてでございます。

「(1) 公告及び縦覧の実施状況」につきましては、計100件の届出のうち平成28年度は8件について公告・縦覧を行っており、広くこれまで周知を行ってきております。

次に、「3 説明会の開催等」についてでございます。

「(1) 説明会の周知状況」としましては、説明会の開催を予定する日時及び場所等について、開発区域の土地の境界から100mまでの範囲を基本として

適切に周知がされておりました。

以上が説明会の開催状況でございます。

次に、「(2) 説明会の実施状況」についてでございます。

説明会を開催した案件は全体の約2割でございました。また、住民の求めに応じて説明会等を開催することとしていた案件は、平成28年度は16件ございました。このうち説明会の要請がされた案件は、平成28年度につきましてはございませんでしたが、事業者の判断により説明会が開催された案件が1件ございました。説明会の要請がなかった案件のうち、平成28年度は3件について事業者の判断により個別訪問による任意の説明会が実施されております。

続きまして、11ページを御覧ください。

図16では、説明会の参加人数をお示ししております。平成28年度は30人未満の説明会が全体の8割以上を占めており、参加人数が最高78人という案件もございました。

図17では、参加人数と延べ床面積の関係をお示ししております。赤でプロットした新築につきましては、説明会の参加人数と建物の延べ床面積に相関関係があるというふうに考えております。

続きまして、説明会における意見概要についてでございます。近隣住民の居住環境への影響に関する御質問や事業内容に関する御質問が多数を占めました。

なお、説明会における具体的な意見等につきましては割愛をさせていただきますが、巻末の参考資料3に後ほどまとめてございます。

以上が説明会の実施状況でございます。

次に、12ページを御覧ください。

開発構想についての意見書、見解書、再説明の要求の状況について集計しております。

まずは、「(1) 意見書等の提出の状況」を記載してございます。意見書を提出することができる届出について、平成28年度は8件ございましたが、そのうち意見書提出があったものは1件、見解書提出があったものが1件、再説明まで行われたものが1件となっております。

「(2) 意見書の提出数」につきましては、平成28年は1件、2通ございました。

なお、事例の詳細につきましては参考資料4にまとめておりますが、後ほどこちらについては事例を個別に御説明をさせていただきたいと考えております。

続きまして、「5 開発構想の変更の届出」についてでございます。

平成28年度は5件の変更届が提出されており、住民意見を踏まえて変更を行ったものは計1件ございました。

最後に、「6 指導及び助言、勧告、公表、意見の聴取」についてでございます。

昨年度、今年度ともに該当する案件はございませんでした。

最後に、手続に要した平均期間と標準処理期間を参考に記載してございます。

本市では手続の内容に応じて標準処理期間を設定し、手続を進めてございます。一部、見解書の作成に時間を要したなど標準処理期間を超えた案件もございますが、概ね標準処理期間内で手続を進めることができでございます。

運用状況の報告については以上でございます。

○檜谷会長 ありがとうございます。

先ほどおっしゃった参考資料4については後でということですね。

○事務局 はい、後ほど。

○檜谷会長 わかりました。

ただいまのところまでで御意見や御質問等ございましたら、どなたからでも自由にお願ひしたいと思ひます。いかがでしょうか。

昨年3月に会議をやってもう1年たっているのですが、ちょっと状況を思い出しながらということになるのかと思ひますけれども、概ね大きな状況の変化はないということで、今年度2年分にわたって御説明を頂戴してあります。

○岡井委員 3ページですけれども、商業施設の全体の件数、平成27年度、平成28年度というのはどちらも28件で同じなんですけど、平成28年度、コンビニエンスストアがすごく増えているのは何か最近の動向みたいなものがあるんでしょうか。たまたまですか。

○事務局 何か変わったコンビニエンスストアとかということでもないんですが。

○岡井委員 そういう時代ですか。

○事務局 際立ってこういう傾向があるというのは見えてこないんですが、私も日々やっている中で感じますのは、例えばカラオケ店がコンビニに更新されるとか、或いは、あるブランドのコンビニが全部総替えて違うブランドのコンビニに変わるとか、そういう例が日々やっている中では見受けられまして、ちょっとどういうマーケットがあるのか読み切れていないところもございますが、比較的新規に建つというよりは用途変更といいますか、或いは、ブランド変更といいますか、そういう案件が比較的多いような印象は受けておるといような状況でございます。

○檜谷会長 ありがとうございます。

何もなかったところに急に24時間営業のお店ができると、ちょっと周辺の皆さんが心配されることもあるケースが考えられるんですけど、そういうことではなさそうだという御説明かと思います。

○田中会長職務代理者 ちょうど今、コンビニは時代の変換でセブンイレブンとローソンとファミリーマートに集約されていっていますので、合併しておりますから色々なところが。それで名前が変わっていくわけですね。

○檜谷会長 なるほど、そういう背景があると。

○事務局 店舗自体は非常に小さいんですが、最近のコンビニさんは駐車場をかなり広くとられるというのがあるようでして、その駐車場の敷地面積が広くなるのでコンビニの件数を多く拾っておるといような感じなのかなとも思っております。店舗自体は小さいんですが駐車スペースを十分とられているようなケースが増えてきているのかもしれないというふうにも感じます。

○田中会長職務代理者 いわゆる居住地商圈という考え方がどんどん崩れていって、生活行動商圈みたいな。車ですと2kmでも何でもありませんけども、徒歩では500m離れたらコンビニも行きませんね。生活スタイルが変わっているんで、特にコンビニの場合は幹線道路の駐車場を前にどんと置いて、

そういうコンビニのスタイルにどんどん変わっていったるんですね。駅前のコンビニはまた別ですけど。

○檜谷会長 どうぞ。大庭委員。

○大庭委員 今の御発言の状況が、やっぱりこの参考資料1を見ても、郊外のコンビニエンスストアですとか、あるいはドラッグストアが非常に多く立地しているということからもわかるのかなということですね。

ちょっと関連してなんですけれども、この建物用途ですね、色々な用途が平成28年度に届出をされているということなんですけど、この7ページのまちづくりに関する配慮事項で、用途で配慮の仕方というのは何か違いというのはあるのでしょうか。用途は関係がないのか、或いはある用途には例えばここに注視した配慮がされているとか、何か傾向があれば。

○事務局 物販店ですね。物販店の傾向として多いのは、商品を地域の方に供給していくこと。品揃えなど、しっかりニーズに応じた供給を提供していくといった配慮が多い傾向でございます。

あと、コミュニティー活動というのも今回新たに出てきておりますが、地域の方に新規参入するに当たりまして、挨拶や色んな活動に参加する姿勢を示すとか、場合によっては災害のときに地域の方に何かできることを考えたいとか、そういった意見がございます。

○大庭委員 よろしいですか。すいません、続けて。

特に先ほど参考資料1で、都心部といいますか中心部はホテルが非常に多く今回立地されていると。都心部は、ある種、職住共存のエリアでもあると。そういう意味では、地域のコミュニティーとのかかわり合いだとか、まさにまちづくりに対する配慮がどうされているのかとか、非常に気になるところであります。また、郊外の例えばこういうコンビニだとかがどういう配慮をしているのかとかも非常に気になる。やはり特徴をつかまれておく必要があるのかなとちょっと思いました。意見です。

○檜谷会長 ありがとうございます。

一口に京都といっても多様な地域特性がありますし、中心市街地と例えば幹

線道路沿いでは出てこられるお店の方も事業者の方もちょっと違う意識があるのかなど。こちら側として、場所の特性とか、用途というかお店の種類によって特に何か配慮してほしいというメッセージがあれば、それを少し書き方例の中に入れるというのも1つの考え方かなど、今日のお話を伺いながらそういう感想を持ったんですけれども、いかがでしょうか。

○田中会長職務代理者 地区的な特徴というのは当然ありますでしょうからね。

それに関連して、8ページのところに町並みとの調和の中で非常に緑化という部分が強調されているんですけども、京都の都心部の緑被率がどのぐらい、周りはもちろん緑いっぱいなんですけど、それから、お寺の中もいっぱいあるんですけど、塀が高いから見えませんので、京都の町はよそから見るとあまり緑を感じない。商業施設やホテルが出てこられたときにやっぱり緑化というのが前面にもし出てくるならば、毎年毎年少しずつでも、10年、20年たっていけば木は育ち、大きくなります。この部分に力を入れていけば町が少しずつ変わっていくという感じはしますので、もちろん意識的に行政が植えていくのは別ですけども、市民の方の参加というんでしょうかね。京都で緑化緑化というのはあまり聞いたことが今までないんですけども、都市内部でそういうまちづくりの中の1つのテーマとして出していくのは長期的には役立つのではないかなとは思っています。

○檜谷会長 ありがとうございます。

○事務局 今、田中委員から御指摘いただきまして、まさにそうだと思っております。開発構想届が届出されましたら、まちづくりの方針に適合しているかどうかというのを庁内各課に照会をいたします。その中に緑化政策を担当している部局にも照会し、毎回回答があるのですが、その内容については、緑化について配慮してほしいということでございます。そういったことから、緑化助成制度のパンフレットをつけて本市の意見を事業者に戻しております。ただ、その助成制度を使うか使わないかは事業者の選択ということになっていきますので、今の視点も含めまして、今後より積極的に働きかけをどうしていけばいいのかというのを考えていきたいと思っております。

○檜谷会長 ありがとうございます。

ほかに御指摘いただく点はよろしいでしょうか。

○山田委員 この開発構想届の記入例を見直したことで、少しオリジナルといいましょうか、真面目に考えた届出がなされるようになってきたということは大変望ましいと思うんですけれども、ここに具体的なことを書くことによってかえって住民の意見を誘発するといいましょうか、ここまでやってくれるんだったらもうちょっとですとか、或いは自分はこういうふうにやられてもあんまりとか、そういう良い意味でも悪い意味でも意見を活性化する方向にいつているのか、それとも、こうやってきっちり書いてくれることでもう説明会も必要ないですという方向で、むしろ住民の満足を引き出す方向でいつているのか、そのあたり、感触にとどまると思いますけれども、教えていただければ。

○檜谷会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

○事務局 印象としましては、意見が非常に充実をしてきたことによって、先に地元の方に事業者さんのスタンスですね、非常に前向きな姿勢が伝わってきているのではないかなというふうに考えておりまして、それを受けて、山田先生からあったように更に意見を言ってやろうということではなくて、どちらかというところ、それで満足されるという周辺の方も多くなっているところもありますし、レベルの高い意見交換がスタートしていきたりすることもあったのかなと、印象ですけれどもございます。

○山田委員 そうしますと、早期に信頼関係が少し醸成されやすくなるということは極めて望ましい結果だったんじゃないかなというふうに思います。

もう1つは、いわゆるPDCAサイクルで考えた場合に、PlanとDoのところまでが開発構想届とやりますよという宣言なんだと思うんですけれども、その後どうなったのかというCAの部分ですね、ここは前回も問題になったようなんですけれども、このあたりはどういうふうに反映させていったらいいのかなと。私も特に知恵があるわけではないのですが、もし事務局のほうでお考えのことが、或いは既に住民から何かお聞きになっていることがあれば教えて



いただければと思います。

○事務局 御指摘の点は昨年この場でも出ていた意見でしたので、この間、どういった方法があるのかということは検討しております。ただ、先ずCheck, Actionの部分ですね、年間50件、60件案件がある中で、どこまで私どもの体制も含めましてしっかりと後追いができるのかなというその点が1つと、それから、もう1つ、まちづくり構想の手続が終わった後にまた具体的な手続、例えば中高層条例の手続があったりとか、あるいは大店法の手続があったり、また次のステップでしっかりチェックをされているようなところもありまして、そのほかの制度との立ち位置といいますか、在り様といいますか、そういったところもしっかり考えていかないといけないと考えております。結論から申しますと、今のところは全部しっかり後追いでいこうということはなかなか難しいなというふうには思っておりますが、これでいいのかわかりませんが、1つの方法として、できるだけこの審査会で、後ほど御説明させていただきますが、具体的な事例を私どものほうで幾つかピックアップをさせていただいて、それをしっかり時間をかけて委員の先生方に説明させていただき、大規模なもの、中規模なもの、小規模なものサンプルのような形で幾つかの事例を具体的に時間をかけて御説明して、さまざまな意見をいただいて、それを個々の案件、性格は違いますが、1つのサンプルとしてお示しをして、御意見を賜って、チェックをさせていただくということで先ず始めようということで今回は考えさせていただいております。

ただ、やはり気になる案件というのは非常にございますので、そういうものについてはしっかりチェックをしていきたいなというふうに思っております。私も気になる案件は地元説明会に、行ったり、現地に行ったりということはしておりますが、体制としてそこまで確立することはちょっと現時点ではできていないというのが現実でございます。ただ、前回も御意見をいただきましたし、今回もいただいておりますので、引き続き検討は深めてまいりたいと考えております。

○山田委員 ありがとうございます。おっしゃるとおり、この後、何回かまだ

段階があるので、役所の中でセクションが違うのは私も重々わかってはおるのですけれども、しかし、大概の情報は公表されているものですので、できれば50件のうち1件だけでも串刺しで時間軸で見えていただいて、最終どうなったのか。その件だけでも、例えば住民に対して変更がきちんと伝わっているのかとか、その後どうなのかというようなことを1件だけでも聞いていただくと大変参考になるかなという感じがいたします。

○田中会長職務代理者 先ほどの開発構想届の記入例、当初の見直し前のときはパターン化されていたということがありまして、非常に詳しく書かれるようになったんですけども、それは一方で進歩なんですけども、一方で二律背反的な問題はあるんだろうなと思うんです。

私もかつてまちづくり論の本で書いたことがあるんですけど、制度化の弊害という問題がありまして、要するに制度というものをきちっとすればするほどそこから枠を出さなくなっていく、本来のまちづくりというのは本来自由な発想で創意工夫ができるのに。特に都市計画の方なんかは御存じのように、国土交通省のモデルが幾つかあって、どれを選んで組み合わせていくのかというパターンにどうしても陥りがちになるわけですね。この地域はこうあるべきだ、ではなくて、これとこれは使えるということになる。その組み合わせで絵を描いてしまいますから、どこかで自由な部分を置いておかないと。ところが、それをやると手抜きされるという非常に難しい側面があるんですけども、やはり行政の立場としては、きちっと穴のないようにしなければならないという側面と、どこかでまた自由な意見開陳をしていただく場というのが本当は必要なんだろうと思うんです。ただ、それは非常に二律背反ですので難しいんですけども、いつも思うんですけども、1年目、2年目のときはまだ皆さん自由なんですけど、これが5年、10年続いたときにパターンは同じ答えが出てくる可能性というのがやっぱりあるんだろうと思います。その点だけをどこかにインプットしておくということが必要なんじゃないかなと思うんです。

○檜谷会長 ありがとうございます。

色々な御意見がまだ続くかと思うんですけども、次のテーマと全部関連し

ていくと思いますので、先に議事の3番目ですね、改正後2年間の施行状況について、資料3の御説明をいただいてからまた議論を続けさせていただきたいと思います。よろしく申し上げます。

○事務局 それでは、資料3を御説明させていただきたいと思います。

改正後2年間の施行状況についてでございます。

ここでは、改正骨子の内容に沿いながらこの間の施行状況を通して御説明させていただきまして、その後、個別に事例を紹介させていただきたいというふうに考えております。

まずは「改正1 対象建築物の拡充」についてでございます。

こちらでは、届出対象となる集客施設の用途の追加と届出の対象となる地区の追加を行ってございます。

まず、「(1) 届け出対象となる集客施設の用途の追加」につきましては、集客施設である建築物に、パチンコ屋等の遊技場のほか、展示場、集会場及び勝馬投票券発売所等の用途を追加いたしました。

改正後2年間の施行状況としましては、パチンコ屋が1件、平成28年度は展示場を含む複合施設の計画が2件の届出がございました。

次に、「(2) 届け出対象となる地区の追加」につきましては、高度利用地区の指定を行っている地区を届出の対象に追加したものでございます。平成28年11月25日に新たに七条新千本地区が高度利用地区に追加されまして、現在計4地区を届出の対象としてございます。

改正後1年の施行状況としましては、新たに届出対象となった高度利用地区のうち、平成27年度に京都駅周辺地区においてホテル計画1件の届出がございました。

以上が、「改正1 対象建築物の拡充」についてでございます。

恐れ入りますが、1ページおめくりいただきまして15ページを御覧いただけますでしょうか。

「改正2 審査機能の強化」についてでございます。

こちらでは、まちづくりの方針の追加と土地利用調整審査会における審査機

能の強化によって、審査機能の強化を図ったものでございます。

「(1) まちづくり方針の追加」としましては、京都市景観計画、「歩くまち・京都」総合交通戦略などの計画を追加したものでございます。

「(2) 土地利用調整審査会における審査機能の強化」としましては、まちづくり条例の運用状況について、定期的に京都市から土地利用調整審査会に対し報告し、御意見をいただくこととしております。こちらは、先ほど議事2の中で、条例第6条から第17条までの規定の内容に沿ってまとめて御報告をさせていただいたものでございます。

以上が、「改正2 審査機能の強化」でございます。

続きまして、16ページの「改正3 意見調整の仕組みの充実」についてでございます。

こちらでは、市民と事業者の意見調整の促進につながる仕組みとなるよう、市民が使える意見調整の仕組みの充実を図るとともに、事業者及び市民の責務を明確化し、説明会の周知範囲の見直し等の意見調整の仕組みを充実させたものでございます。

まず、「(1) 住民意見の提出機会の拡充」についてでございます。

こちらは、市民からの意見書提出の機会を、開発事業に係る土地面積が1万㎡以上から2,000㎡以上の土地に引き下げたものでございます。

改正後2年間の施行状況につきましては、掲載しております図1をあわせて御覧ください。

図1は、開発構想の土地面積と延べ床面積の関係を示し、それぞれの開発構想を赤色の点でプロットしております。濃い青色の枠は条例改正前に手続が必要な範囲を示し、黄色の枠は条例改正後に手続が必要な範囲を示しております。この図のとおり、今回拡充されたことにより住民意見の提出機会が18件増加いたしました。また、改正後2年間で、住民が意見書を提出できる案件は23件ありました。そのうち実際に意見書が提出されたものは、黒色の丸印がついている6件でした。この意見書が提出された6件のうち5件については、改正後に手続が必要となった規模のものでございます。

このように住民が意見書を提出できる機会が大きく拡充される結果となったと考えられるとともに、意見書が提出された案件については改正後に手続が必要となった規模のものが含まれることから、住民意見の提出機会の拡充による効果があられたものと考えております。

恐れ入ります。1ページおめくりいただけますでしょうか。

次に、「(2) 周辺住民のニーズに応じた説明会の開催」についてでございます。

こちらは、開発事業に係る区域の土地の面積又は新築等に係る建築物の延べ床面積が一定規模以下の開発事業について、周辺環境への影響が小さい場合もあることから、周辺住民からの求めに応じて説明会等を行うこととしたものでございます。

改正後2年間の施行状況について御説明する前に、図2について御説明をさせていただきます。

図2では、説明会が必要なものを赤色の点でプロットし、説明会はニーズに応じて開催されるものを緑色の点でプロットしております。丸が平成28年度、四角が平成27年度の案件でございます。なお、実際ニーズに応じて説明会を開催した案件につきましては、赤線の丸印で特記しております。また、濃い青色の枠と黄色の枠で条例改正前後の手続が必要な範囲を示すとともに、一定規模以下の場合に緩和できる対象については点線の枠でお示ししております。

改正後2年間の施行状況ですが、住民要請に応じて開催することとしていた一定規模以下の案件は計36件ございました。このうち説明会の要請がされたものは、平成27年度に1件ありました。また、事業者の判断により開催されたものが平成28年度に1件ございました。

なお、説明会の要請がなかった34件のうち6件については、事業者の判断により個別訪問による任意の説明が実施されております。

このように、一定規模以下の開発事業につきましては、改正後、周辺住民のニーズに応じて説明会の開催を求めましたが、ほぼ全ての案件において説明会の要請がなく、説明会の問い合わせもなかったことから、一定規模以下の面積等の線引きは適当であったというふうに考えております。

18ページでございますが、図3では説明会及び意見書提出の機会の変化について、本年度の実績と、本年度実績を改正前の取扱に置きかえた場合とを比較しております。御覧いただいているとおり、条例改正後は届出のみが減少しております。また、説明会の開催機会と意見書提出機会が拡大もされております。今後、意見調整の促進が期待されるというふうと考えております。

恐れ入りますが、1ページおめくりいただけますでしょうか。

「(3) 開発事業者の見解書に対する再説明の要求等」についてでございます。

こちらでは、見解書の内容について、再説明の要求書を提出できる手続を新たに創設したものでございます。また、手続の追加に伴いまして、開発構想の縦覧期間を3週間から2週間に変更しております。

改正後2年間の施行状況につきましては、住民が意見書を提出した上で、開発事業者の見解書に対する再説明の要求ができる案件は計23件ございました。このうち、意見書が提出され、開発事業者の見解書に対する再説明の要求が行われた案件は4件ございました。

再説明まで進んだ案件については、見解書に対する説明会等を実施することにより、住民の開発事業に対する理解度が深まるなど、意見調整の前進が見られました。

以上が、開発事業者等の見解書に対する再説明の要求についてでございます。

次に、20ページを御覧ください。

「(4) 地域コミュニティーの実情に応じた説明会の周知範囲の設定」についてでございます。

こちらは、条例に基づく説明会を行っていただく際に、周知ビラを配布する範囲に関する規定を行ったものでございます。これまでは一律的な距離で周知範囲を決めておりましたが、開発事業者は、開発区域の土地の境界から100mの範囲に周知ビラを配布するとともに、この範囲の自治連合会などの住民組織の代表者の方に開発構想の説明を行い、代表者の求めに応じて、100mを超える範囲であっても説明会の開催を周知するよう求めることとしたものでございます。

改正後2年間の施行状況としましては、説明会の周知を行った案件は23件ございました。このうち、地域自治連合会等と調整の結果、開発区域の土地境界から100mを超える範囲での周知を行ったものが計8件ございました。

周知範囲につきましては、自治連合会等との話し合いにより最大500m離れた幹線道路周辺まで設定されるなど、かなり広い範囲まで周知された事例や、周知範囲に該当する複数の自治連合会と調整した結果、地域コミュニティーの実情に応じ、連合会ごとに説明会をされた案件もございました。

この説明会の周知範囲につきましては、一律に開発区域の土地境界から100mとするのではなく、地域ごとに開発事業に伴う町並みへの影響、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も考慮した説明会の周知範囲の設定がされているものと思われま

す。今後も地域との協議を踏まえ、開発事業者が自主的に地域の実情に応じた周知方法や周知範囲を設定することが見込まれると考えております。

恐れ入りますが、1ページおめくりいただけますでしょうか。

「(5) 説明会における開発事業者及び周辺住民の責務の明確化」についてでございます。

こちらは、開発事業者の責務として、文書や図面等によりわかりやすい説明に努めるとともに、地域社会の一員であるとの認識のもと、届出が行われた開発構想に関する協議及び意見の調整を行うよう努めなければならないこととしたこと、更に周辺住民の責務につきましても、積極的に説明会に参加するよう努めるとともに、事業者の立場を尊重しつつ、届出が行われた開発構想に関する協議及び意見の調整を行うよう努めなければならないこととしたものでございます。

改正後2年間の施行状況としましては、開発事業者の責務に関して言いますと、これまでは説明会等において不誠実な対応をとった事業者がいるなどと市民から声が上げられたことがございましたが、今年度はそのような事例は確認されませんでした。

また、文書や図面等によりわかりやすい説明に努めることとしたことにより、

説明会等で出された意見をもとに、法律や技術上、専門的でわかりにくい内容について、再説明時にはパースや立体模型を用いて視覚的にわかりやすく説明がされた事例もございました。

それでは、主な事例について御説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、23ページ以降の別紙1を先ずは御覧いただけますでしょうか。

資料の説明に入る前に先ずは書き方についてですが、上段部分に手続内容と手続日数の関係をお示ししております。それぞれ手続が行われた時期を黒の三角でプロットしております。下段部分は、住民ごとに意見調整の過程を示したものでございます。

なお、赤枠で囲った部分につきましては、条例改正により意見調整の仕組みの充実が図られた範囲であることをお示ししております。

先ずは「事例1 東山区ホテル増築計画」について御説明いたします。

当該計画は、敷地面積が約8,800㎡、建物規模が約1万5,000㎡、地上2階、地下4階建てのホテルで、住民AからHの計8名の方から意見書の提出がされました。

意見書の内容は、地下4階までの大規模掘削への反対、工事用車両の通行に対する安全対策などの御意見でした。

これにつきましては、当初から立体模型や視覚的にわかりやすい図面を用いるなど説明方法を工夫することで住民の理解が深められました。また、再説明会を含め住民ニーズに応じた説明会が開催されるとともに、適時課題解決策が提示されることにより、相互に論点整理をしながら意見調整が進められました。この事例から見られるように、見解書に対する説明の機会、すなわち再説明の機会を確保していくことは有効であると考えております。

次に、事例2について御説明いたします。24ページでございます。

「事例2 山科区物販店舗新築計画」についてでございます。

本計画は、敷地面積が約3,600㎡、建物規模が約1万㎡、地上4階建て、地下1階建ての物販店舗で、住民1名の方から意見書の提出がされました。



住民Aは、計画地奥にある駐輪場を従業員用専用とすることや、民地境界線に沿いまして防犯のための塀の設置を要望されておりました。

この案件は、計画内容につきまして、駐輪場の法的な設置理由が説明されたことによりその駐輪場の必要性が理解されるとともに、周辺に対する防犯上の配慮事項を明確化することで、それを正確に意図伝達したことにより円滑に意見調整が進んだものでございます。その結果、再説明会要求がなかったことにつきましても大きな特徴として挙げられます。

次に、事例3について御説明いたします。恐れ入りますが、25ページの別紙3を御覧ください。「事例3 南区物販店舗新築計画」でございます。

本計画は、敷地面積が3,800㎡、建物規模が約2,000㎡、地上2階建て、後に地上1階建てに計画変更がされた物販店舗です。

この案件につきましては、住民の1名から意見書が提出されました。

住民Aの方からは、小学校の通学路に面しているため、登下校時の車の出入りには十分配慮するようにとの御意見でした。この案件では、開発事業者が地域からの意見を踏まえ交通量調査や配置計画の見直しを行い、大幅に計画が見直されました。その結果、手続に相当な期間を要しましたが、その一方で、事業者が説明会で出された意見をもとに構想段階の早い段階から地域の課題を地域社会の一員として把握し、課題の解決に至った事例というふうに考えております。

次に、事例4について御説明いたします。別紙4にございます「事例4 中京区物販店舗新築計画」でございます。

本計画は、敷地面積が約1万1,400㎡、建物規模が約2,000㎡、地上2階建てのスーパーマーケットで、敷地面積が2,000㎡未満の規模であることから、看板の設置を行いまして求めに応じて説明会を開催する手続でございました。

住民からは意見書の提出という手続はありませんでしたが、住民Aからは、敷地西側の道路が通学路であるため、敷地への自動車の乗り入れを少なくするなどの安全対策について御意見がありました。

この案件は、まちづくり条例の意見調整をきっかけとして計画が見直され、その後の中高層条例の手續において、地域の安全性に配慮し、駐車台数を最小限に変更する計画案が提示されました。本事例につきましては、構想段階から地域との意見調整を行うことにより、事業者が計画変更を検討する期間を確保できたことが特徴として考えられます。

最後に、事例5について御説明いたします。27ページ、別紙5でございます。「事例5 南区コンビニエンスストア新築計画」でございます。

本計画は、敷地面積が約2,600㎡、建物規模が約200㎡の地上1階建てのコンビニエンスストアでございます。

この事例は、周辺住民からの、敷地の北側道路が狭く歩道がなかったため、歩行者などの通行スペースを確保するなど安全性に配慮してほしいとの要望書が出されたものでございます。その後、事業者が通行スペースの確保を行い、住民の意見を反映した計画変更がなされた案件となっております。

この案件は小規模な開発構想でございましたが、周辺住民が開発構想の閲覧を行い、計画の情報を収集したことをきっかけに、自主的に地域の課題解決に向けて事業者との意見調整が行われたものでございます。一方、事業者側も、開発構想の段階から事業計画を公開することで周辺住民の意見を早期に把握し、計画を再検討する期間を確保できたことが特徴の1つとして考えられます。

主な事例の紹介は以上でございます。

今の案件の5つにつきましては、最後の参考資料4に意見等につきましては詳細に掲載をしております。

最後に、22ページにお戻りいただけますでしょうか。22ページでございます。

本市としましては、これらの事例を通して開発事業者と周辺住民の責務を明確にしたことによる効果について、22ページの最後に3点まとめてございます。

1点目は、開発事業者の責務を明確にしたことにより、住民への説明をわかりやすくする工夫をするなど、開発事業者の努力が見られる結果となったこと。

2点目に、周辺住民の責務については、制度運用上の問題は見られず、地域の課題に対して自主的に解決に向けて取組まれる事例があったこと。3点目に、開発事業者の過度の負担とならないよう留意しつつも、構想段階から事業計画を公開し、意見調整を図ることにより、市民及び事業者が各々の責務の中でいま一度まちづくりについて考えるきっかけになっているものと考えてございます。

以上が、改正後2年間の施行状況でございます。

説明が長くなりましたが、事務局からは以上でございます。御審議の程、どうぞよろしく願いいたします。

○檜谷会長 ありがとうございます。

そうしましたら、今いただいた御説明について御意見、御質問等がありましたらお願いしたいと思います。改正のポイントとして3つがあるんですけど、とりわけ最後の意見調整の仕組みの充実ということをめぐってかなり丁寧な御説明があったと思いますし、それが多分議論のポイントかなと思いますので、どんな側面からでも結構ですけれども、忌憚のない御意見をお願いします。

2年間という中でまとめていただいた範囲では、最後、22ページに書かれているようにある程度評価できる点があるんじゃないかなという整理になっていますけれども、今後のことも含めて更にこういうところが検討の余地があるということなどを御指摘いただけるとありがたいかなと思います。

先ほど山田委員からも御指摘がありましたけど、PDCAサイクルの後半のところですよ。それは幾つか典型事例をベースにして今後ウォッチングをしていただいて、どうなっているかということをもたこの審査会で御報告いただけるといいかなと思うんですけども、どういうものを典型事例として抽出するのかというようなことについても御意見等がありましたらお願いしたいと思います。

○山田委員 少し私の経験を御紹介させていただきたいのですが、事例2ですね、これは固有名を出してもいいんですか。固有名は出さないほうがいいんですか。事例2について。

○事務局　そうですね。

○山田委員　この事例2につきましては、中高層条例の後に大規模小売店舗立地審議会というのがありまして、その委員もしている関係でたまたまこの最初と最後を拝見するという事になったんですけれども、実はそこではかなり意見が出ました。住民意見が出まして、説明会も複数回行ったという状況ですので、最初は1件だけで、中高層では出なくて、そして最後にまたどっと出たという、そういう経緯をたどっております。

各3つの段階でそれぞれ審査の対象というのが違いますので、このような意見の多寡が生ずるのは当然のことではあるんですけれども、他方で後々そうやってもめるといような事案もありますことから、やはり全体的なモニタリングというのがあったほうがいいのかないかなということが1点。

それから、もう1点は、この事例2に関していいますと、非常に問題になりましたのが来店それから退店の際の経路において、生活道路に入り込まないかということが非常に懸念されたということでした。これは例えばこの開発構想届の中で言えば、生活環境との調和に係る事項、或いはその他地域社会への配慮に係る事項というところに対応するのかなというふうに思うんですけれども、当該事例において、このあたりを一体どのぐらい事業者側が意識をしていたということも少し気になるところです。

他方で、逆に非常によかったなと思いますのは事例の3なんですけれども、これは意見書の段階で、それを受けて小学校に対する個別説明をしているということなんですけれども、これによりまして安全確保が非常に充実したものですから、これは大規模小売店舗まで来たときも多少はもめたんですけれども、しかし、先ほど事務局がおっしゃったように比較的レベルの高いところから議論が始まったかなというふうに思いますので、ちょっと利用の仕方次第なんですけど、先ほども少しお話がありましたけれども、この開発構想届の項目の中で地域なり目的なりにおいて少しメリハリがあったほうがいいのかないかなという印象でございます。

○檜谷会長　ありがとうございます。

お気づきの点がございましたら、よろしく申し上げます。

○田中会長職務代理者 先生が今おっしゃった大規模小売店舗立地審議会ではどんな意見が出たんですか。

○山田委員 事例2に関してですかね。

○田中会長職務代理者 はい。

○山田委員 やっぱ一番大きかったのは、この店の出入口の前が幹線道路になっておりまして、そこに右折で入らないようにしないとイケないということがありまして、それを実現しようと思えますと非常に大回りをして入ってきてもらうという必要があるんですけども、この大回りの間に細かい生活道路がありまして、そこに入ってくるのではないかというおそれがある。例えば車のナビですと、そういうところを近道で指示しそうな感じのところなんですけど、そこはやはり子供が通る可能性があり、非常に静かな住民道路なので、その危険が大きいのではないかということが大きな問題になりました。

右折入所ができないということについては、おそらくこの開発構想の段階で警察と議論しているんだろうと思いますので、事業者側としてそこは予測しようと思えばできたのかなという感じはしまして、ここの配慮事項にどういうふうに書いていたのかなというのがちょっと気になるというところです。

○檜谷会長 そのあたりはいかがでしょう。事務局。

○事務局 まちづくり条例の開発構想届の段階では、量販店の名前は出さずに物販店舗というだけで出てきておりまして、地元説明会のときもその場では物販店舗の名前の説明はありませんでした。ただ、住民の方のほうで察知されておりまして、「あなたのところは実は全国展開している大型物販店でしょう」ということをおっしゃって、事業者からは「そこの仕事を受けている実績はあります」ということの説明がありました。私どもの印象としては、多数の来店が来ることによって地元の方が非常に心配されるんじゃないかということも事業者も相当意識した開発構想届の説明会であったのかなというふうに考えております。最終的には事業者から、そのブランドといいますか、大型量販店の委託を受けている会社であることを説明しました。なかなか事業者さん側もまち

づくり条例の付き合い方といいますか、距離感みたいなものはかりながら進められたのかなというふうに感じております。

具体的にブランドも出さない中で入退店の経路のところまで話が及ぶのかというところについては、なかなか難しかったのかなというふうには思っておりますが、ただ、先生がおっしゃったように実態はほとんど設計とかもされた上で手続に入っていると思いますので、そこは私どもももうちょっとしっかりウォッチして、このあたりをしっかりと説明したほうがいいですよとか、そういったアプローチもできたのかなと思っています。

事例1は工事の搬入路のところ非常に争点になりまして、そこは事業者側がこのまちづくり条例の手続の中で相当配慮していただきましたので、その後、大きく話がこじれることはなかった。これは好事例だと思っていますので、今回御指摘いただいたその事例2も、そういう形で進めていたら、大店法のところでは高いレベルからの話になったのかもしれないなと感じております。そういう意味でも、ほんとうに最初から最後まで一定串刺しで見るという視点は大事だなと今回も感じているところでございます。

○山田委員 この開発構想届のところでは、そういう具体名は出さないものなんでしょうか。

○事務局 出されないところがほとんどです。開発構想届にブランドまで書く欄がございませんので、住民の皆さんは、おそらく企業名ですとか開発事業者名のところから推察される形になると思います。ただ、ブランドが合致していない場合もございますので、その場合、なかなか分かりづらいというのもございます。事業者が窓口に来られたときにできるだけ聞くようにはしているんですけども、それを私どもが、地元に対してオープンにしているのかというところ、そこもまた色々な問題がございますので、そのあたり、なかなか悩ましいところなんです。事例2につきましては、ブランド名を出さずに開発構想の届出があったものでございました。

○山田委員 ちょっとブランド名を出すか出さないかで、住民さんが関心を持つかどうか。大分違うタイプのお店だと思っていますので。

○田中会長職務代理者 イメージの良いところと悪いところがありますからね。

○山田委員 住民のイメージの問題なんですけれども。それはやっぱりある程度の信頼関係をつくるためには、できればできるだけ開示があったほうがいいかなという感じがしますけどね。

○檜谷会長 これは届出されるほうに委ねられているわけですか、名前を出さか出さないかの判断は。

○事務局 例えば、事例2でいいますと、地域の方には大体いつ頃にブランド名が出ることを事業者からアナウンスされていたようですので、全くクローズに進められたわけではない。まだオープンにできないので、まちづくり条例のときには出せないけども、その後、大体何月頃にという目途も示しながら手続を進められていたと聞いています。

○田中会長職務代理者 事例2のこの地図ではどこに載っているんですか。物販店舗。2枚目の分ですか。平成27年度の事例ですか。

○事務局 平成27年度です。この右の柳辻と書いてある、その左に赤丸がございますけれども、これがその対象の物販店舗でございます。外環状線に面しているところでございます。

○檜谷会長 ほか、御意見等はございますでしょうか。

お願いします。

○大庭委員 事例4のことでお尋ねしたいと思います。この事例4では、先ず最初に住民の方から意見が、自動車の乗入れを少なくする等、安全性に配慮してほしいと。その回答は、安全に配慮することとして、近隣の説明で駐車台数を減らしたと。結構なことだと思えるんですけれども、例えば京都市では附置義務の駐車場の緩和制度とかをお持ちだと思えるんですね。公共交通が充実しているだとか、周辺の駐車場の集約をするだとか、そういった制度があると。この事業者はそういうことを御存じで対応を考えたのか、或いは何かしらの住民の方々の意見を踏まえ、更に事業者の都合等々を考えて減らしたのかというのをまず聞きたいんですね。

それはなぜかといいますと、市の方々がそういった制度があるといったこと

をアドバイスするようなタイミングだとか、或いはそういう機会を持てるのかどうかですね。それがあつたのとないのとでは、事業者と住民との合意形成の中である種分岐点になり得るようなこともあり得るのかなと思つたので、そのあたり、どういつた状況だつたのかをお聞きしたいなと思つたんですけども、いかがでしょう。

○事務局 まちづくり条例の手續を終了するとき、先ほど申しましたとおり関係各課に照会をして、意見があつたものを事業者に伝えております。その中に附置義務の駐車場についても、附置義務の駐車場の届出が必要ですので相談に来てください、ということも含まれております。実態としては、事前に事業者の方がまちづくり条例の手續とほぼ同時ぐらいのタイミングで附置義務の駐車場の相談をされております。アドバイスするタイミングとしては、その時と手續終了時でございます。

○大庭委員 そういう意味では、事業者に対してはそういうアドバイスをするタイミングがあつて、アドバイスされると。住民の方にも多分御存じでないまま意見を述べたりですとか、かなり詳しくて意見を述べられたりですとか、色んなことがあると思つたんですよね。そのあたり、住民の方への市からの何か情報提供等という、そういうタイミングもありますかね。

○事務局 大きな案件は公告・縦覧をして、事業者が開発地の周り100mにビラ配布することになります。ただ、小さいものですね、2,000㎡未満のものについて、どう住民の皆さんがキャッチされるかというところは確かにございます。届出があつた案件については、ホームページに掲載している状況でございます。事例5については、それを見られて閲覧に来られたと考えられます。ただ、今のところは事業者が説明会を必ずしないといけない案件以外の小規模なものについてはホームページで周知をしているというところにとどまっているのが実情ではございます。

○大庭委員 わかりました。

○檜谷会長 広く住民の熟度を上げるために、まちづくりの仕組みとか、京都市が今持っている制度だとか、そういう方針だとか、そういうものを周知する



機会としてもこういうものがうまく活用できるとより良いんじゃないかという御趣旨だったかなと思ったんですけれども、なかなかそれ全てを丁寧にやるのは今の段階では難しいのかなと思ったりはするんですけど、説明の中で住民さんから色んな意見が出てくれば、一方でその情報をしっかりと業者の側からも提供していくことが必要にはなってくるとイメージしますが、いかがですか。

○事務局 事業者の事業計画と行政の様々な方針がある中で、事業計画の説明会で例えば京都市も同席して、京都市としてはどうだというような意見をセットでする方が住民さんからするとわかりやすいというのはあるのかもしれないと思うんですが、まちづくり条例の手续としては、事業者さんが住民さんにしっかり事業計画を説明していただくと。住民さんも住民さんでしっかり意見調整をしていただくと。京都市としてはそこに当事者として入るのではなくて、意見調整する仕組みをしっかりと担保させていただくことをメインにさせていただいております。

○檜谷会長 事業者さんが京都市の方針をしっかりと理解していただいて、それを住民さんに言っていただくということが大事だという。

○事務局 そうです。そういう努力をしていかないといけないのかなと。

○檜谷会長 そういう設定だということですね。

○事務局 事業者がどのように事業計画の説明を住民さんにしたのかを報告いただいているので、そこで正しく制度が活用されているかとか、そういうのも見ていきたいというように考えています。

○山田委員 個別の事案で京都市としては、こう考えますというのはなかなか難しいかもしれないんですけども、例えばホームページなどを見て閲覧に行く方が多いということですが、そのホームページで計画台数についてはこういうふうにした例がありますとか、小学校が近くにあったらこういう問題があります、問題になった事例がありますとか、そういうQ & Aみたいなもので一般的な情報提供ということではできないでしょうか。そこで条例が並べられても誰も見る気にはなれないので、もうちょっとQ & Aに落とし込んでいただいて、

過去例を出していただく的な感じで。

○事務局 そうですね。私どもも1件ずつのものよりも、そういった形でこのまちづくり条例の仕組みを使えばこういうことが実現した例がありますというような事例を紹介させていただくことは可能だと考えておりますので、それは早速検討させていただいて、来年御報告できるようにしたいと思います。

○田中会長職務代理者 事例2は、発表はできないんですね。

○事務局 そうですね、例えばオープンの場合でこういう形で事例紹介しておりますので、その感覚でいきますと同じような形でホームページで公開するというのは、事業者のほうの了解を得る必要があるかもしれませんが、可能かと思えます。

○檜谷会長 公開できる範囲で住民さんの役に立つ情報ですよ、議論の場で役に立つ情報を事前に前もって出して差し上げるとやっぱり熟度の高い議論になっていくことが期待できるので、それは御検討できるといいかなと思います。

○田中会長職務代理者 私はこの条例のこの運用は非常に前から素晴らしいと思っているんですけども、これだけしっかりしたものをつくって行って、他市と比較したときに、京都市に新たな投資がどのぐらいどうなっているのかな。例えば投資金額的な感じでいくなれば、どんな趨勢になっているのか。しかし一方で、100年先、200年先に残していかないといけないまちであると。1,000年先かもわかりませんが、そのまちとの両立というところで、やや自己否定するような感じなんですけども、そういうことも前もって準備しておくのは悪くはないかなという感じがします。

○檜谷会長 ちょっとそれは事業者さんにとって御負担が大き過ぎないかという懸念が。

○田中会長職務代理者 今、こう進んでいるのは当然だと思うんですよ。京都というまちの他の地域との違いというのは当然やと思うんですけども、しかし、やっぱり穴は一個でも減らしておく方がいいなとは思っています。

○事務局 おっしゃっていただいた観点からいけば、建物を建てる上での各種意見調整のプロセスもそうなんですけど、京都の場合、景観規制が非常に厳しい。

そこをどういうふうに事業者さんが捉えていただけるのかとか、田中委員がおっしゃられたところは京都全体として捉まえたときに、今後検証していく必要があります。ただ、100年後、200年後、1,000年後に残していくところのバランスをどうとっていくかというのは非常に重要なところですよ。

○田中会長職務代理者 事業者からすれば、他が出ないところはチャンスです。京都は量販店から見たら大きなチャンスのまちですよ。ただ、大きな開発がなかなかできない。ただ、今後、御存じのとおりかつてのような大型量販店という時代はもう終わりましたから。京都では地元の方が展開されていますけども、どこもどんだんだんだん小型化していったわけですね。近隣的に商品を充実していくということが、今後競争が激しくなると思います。

○檜谷会長 ありがとうございます。

いずれにしても住民さんにとっても満足度が高いものにならないといけませんけど、事業者さんにとっての御負担もあわせて考えながら、バランスよくこの制度が運用されていくことが大事かなと思います。

そういう観点からもし気になる点等がございましたら、年に1回の機会ですので、ぜひ皆さん御意見を頂戴できればと思います。

どうぞ。よろしくお願いします。

○岡井委員 17ページなんですけれども、説明会の開催は、当然住民が望めば説明会をしますよという機会が大変広がったということなんですけれども、実際住民からの要望があったというのが1件ということで、非常に少ないなという印象を受けているんですが、これは住民さんにとってそういう要請ができることの情報提供というか、住民さんは知ることができるんでしょうか。

○檜谷会長 お願いします。

○事務局 必要に応じて説明会を開催するパターンにおきまして、看板を設置することになっておりまして、その看板の様式を定めております。その様式の一番下のところに、「この標識は、まちづくり条例の規定に基づいて設置したものです。この開発構想について条例に基づいて説明を求められる方は次の連絡先に御連絡ください」ということで明記していますので、この看板を見られた

方は少なくとも説明会の開催を要求できるし、連絡先も明示されているという状況でございます。

○檜谷会長 よろしいですか。

そうしましたら、そろそろまとめないといけない時間かなと思うんですけども、現状において2年間今回振り返っていただいて、この改正の趣旨がある程度生かされて、効果的に制度が運用されているということを1つ確認させていただきましたのと、更にそれを良い方向に持っていくために幾つか今日御提案がございましたけれども、これについては事務局で精査して御検討いただければと思います。

皆様からほかに何かございますでしょうか。

更に御意見、御質問がないようでしたら、議事はこれで終了させていただきたいと思えます。御協力いただきましてどうもありがとうございました。

○事務局 ありがとうございます。

摘録の公開について、会長から取扱についてお諮りいただければと思います。

○檜谷会長 今日の議事の内容、摘録については、後ほど整理していただいて公開させていただくということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○檜谷会長 御異議がないということで、公開の方向でよろしく願いいたします。

どうもありがとうございました。

○事務局 ありがとうございます。

(午後0時36分 閉会)