

平成29年度第1回京都市土地利用調整審査会

◎ 日時 平成30年3月26日（月）午後2時から

◎ 場所 京都市消防局本部庁舎 7階 作戦室

◎ 次第

1 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) 意見調整の事例及び好事例案件のアピールについて

2 閉会

---

(午後1時59分 開会)

○事務局 大変長らくお待たせいたしました。委員の皆様方には、大変お忙しい中、御出席を賜りましてまことにありがとうございます。予定の時刻となりましたので、京都市土地利用調整審査会を開会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4名の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、本審査会が有効に成立しておりますことを御報告させていただきます。

なお、本日御出席いただきました委員の紹介につきましては、時間の都合上、事前にお配りしております委員名簿をもって紹介を省略させていただきます。大変失礼いたします。

失礼いたしますが、座らせていただいて説明をさせていただきます。

次に、資料の御確認をお願いいたします。

あらかじめお配りしております資料といたしまして、議事次第、委員名簿、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例、同じく条例の施行規則、

京都市土地利用調整審査会運営要綱，それから，資料 1 といたしまして，京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例について，1 枚物でございます。それから，同じく 1 枚物で，資料 1 の別紙，京都市土地利用調整審査会（平成 29 年 1 月 27 日開催）において，委員からいただいた「制度運用」に係る主な御意見，資料 2，運用状況の報告について，それから，資料 3-1，意見調整の事例 1，3-2 として事例の 2，3-3 として事例の 3，3-4 として事例の 4 というものを入れさせていただいております。それから，資料 4-1 といたしまして，好事例案件のアピール，資料 4-2 として好事例案件のアピール 2 という形でつけさせていただいております。それから，A 3 判になりますけれども，参考資料 1 として，開発構想の届出があった案件の立地状況，それから，A 4 サイズに戻りますが，参考資料 2 として，説明会における主な意見概要，参考資料 3 として，開発構想の事例，以上をつけさせていただいております。また，進行の途中でも，不足等ございましたらお申し付けいただきますようよろしくお願いいたします。

それでは，審議に先立ちまして，都市計画局都市企画部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** 皆さん，こんにちは。ただいま御紹介いただきました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。委員の皆様方におかれましては，年度末の本当にお忙しい時期に関わりませず，平成 29 年度土地利用調整審査会に御出席を賜りまして，まことにありがとうございます。

この審査会ですが，毎年度，本審査会に運用状況等を御報告し，御意見を賜ることで，まちづくり条例の運用の評価あるいは今後の充実・改善につなげていこうということで開催をさせていただいております。私もこちらに来させていただいて丸 2 年になりますが，少しずつですが，非常にまちづくり条例によって少しでもまちよくなるようにという事例が少しずつ増えてきているのではないかなと思っているのが実感でございます。

本日につきましては，そういった事例も含めまして，運用状況について御報告をさせていただくとともに，昨年度この場で御意見としていただきました事

後検証の取組につきましても一定御報告をさせていただきたい、このように考えております。京都のまちをよりよくしていくためにも、委員の皆様の忌憚のない御意見をぜひお願いしたいと思っております。本日はどうぞよろしくお願いをいたします。

○事務局 それでは、これからの議事進行につきましては会長にお願いしたいと思っております。檜谷会長、よろしくお願いをいたします。

○檜谷会長 みなさん、こんにちは。年度末のお忙しいところ、御出席いただきまして、どうもありがとうございます。

それでは、会議に入ります前に、まず、会議の公開について決定したいと存じます。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、ただし書きにおきまして、審査会が公開できないと認める場合に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けれども、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本日は公開とさせていただきたいと思っておりますけれども、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ていきたいと思っております。

事務局のほうで、傍聴者がおられるようでしたら、御対応のほう、よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。それでは、本日傍聴者の方がおられますので、傍聴者の方に御入場をいただきます。

なお、本日は一般傍聴者の方と報道関係者の方が来られております。報道関係者の方からは、審査会の冒頭部分の撮影について申し出がございましたので、御協力をよろしくお願いいたします。

(傍聴者入室)

○事務局 それでは、撮影のほうを、お願いいたします。

なお、傍聴者の皆様にお願いがございます。受付時にお渡ししております注意事項のとおり、拍手や発言等による会議の妨害の行為が認められた場合、会

長の命令により退場いただく場合がございますので、あらかじめ御了承いただきますようお願い申し上げます。

それでは、会長、よろしく願いをいたします。

○**檜谷会長** それでは、ただいまから審議に入りたいと思います。これからの議事運営につきましては、各委員の皆様の御協力をお願いしたいと思います。

それでは、1つ目の議題ですが、「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」と、それから、「運用状況の報告について」ということで、この2点について事務局のほうから説明をお願いいたします。

○**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及び資料2を通して御説明させていただき、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。

まず、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させていただきますが、この間、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、箱書きに記載しておりますが、「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、前回の審査会において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に記載しております。

次のページ、資料1（別紙）を御覧いただけますでしょうか。前回の審査会

でいただいた「制度運用」に係る主な御意見でございます。

まず、「1、意見調整のシステム」についての御意見としましては、「(1) 条例改正後、運用上の問題はなく、意見調整の仕組みを充実させた効果が出ている。」、「(2) 開発構想の早い段階から意見調整したことによる効果が見られている。」、「(3) 開発事業者や住民が、制度をよりうまく活用してもらえるよう、過去の好事例を参考にできるような方法を検討してみてはどうか。」、「(4) 京都で開発事業・出店することは、事業者にとって魅力的でありチャンスとなる。事業者に過度な負担とならないように留意しつつも、事業者は、京都の都市に効果をもたらすような開発構想とする視点が重要である。」といった御意見をいただきました。

次に、「2、事後検証」に関する御意見としましては、「今後、更に良くするという観点から、まちづくり条例の後に続く大規模小売店舗立地法等の手續を横串にして、開発構想段階に示された配慮事項が、どのような形になったのか、いくつかピックアップし事後検証してはどうか。」との御意見をいただきました。これらの御意見に対する、本年度の本市の取組、及び、今後も継続して取組が必要な事項につきましては、後ほど、資料3及び資料4において、御説明させていただきます。

以上が、「京都市土地利用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、恐れ入りますが、1ページおめくりいただき、資料2を御覧いただけますでしょうか。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、開発構想の届出の傾向、運用の具体的な状況、また、個別事案の内容等について御確認をいただきながら、今後のまちづくり条例の運用について、委員の皆様から幅広く御意見をいただければと思っております。

資料2は、平成28年度、平成29年度に届出された開発構想を集計し、記載しておりますが、本日は平成29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29年度につきましては、平成30年2月末までに届出されたものを集計しております。

まず、1、開発事業の構想の届出等の「(1)平成12年度から平成29年度までの土地の面積別の届出件数」についてでございます。年度によって若干のばらつきがあるものの、おおむね、年間40件から60件程度で推移しており、土地の面積につきましては、比較的小規模のものから1万平方メートル以上の大規模なものまで、幅広く届出がされている状況です。

次に、「(2)平成12年度から平成29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。建物用途別に見ますと、これまで、商業施設の割合が最も高くなっておりましたが、平成29年度は、紫色のホテル・旅館の割合が最も高くなりました。

1ページおめくりいただき、「(3)今年度の届出件数及び割合」についてでございます。今年度の届出件数は計51件であり、建物用途別で見ますと、左側の円グラフですが、今年度はホテルの割合が最も高くなりました。なお、下に商業施設の内訳を参考に掲載しておりますが、今年度は、ドラッグストアやコンビニエンスストアが大幅に減少したところですが、その下にホテル件数の推移についてもお示ししておりますが、この3年間での増加が著しいことが分かります。

次に、「(4)平成28年度、平成29年度の土地の面積別・建物用途別の届出件数及び割合」についてでございます。左側が今年度、右側が昨年度でございます。

土地の面積が1,000平方メートルから2,000平方メートルにつきましては、今年度は、ホテル・旅館の届出が最も多く、次いで、商業施設、集会場・展示場となっております。

土地面積が2,000平方メートルから1万平方メートルにつきましても、今年度はホテル・旅館の届出が最も多くなっております。

土地面積が1万平方メートル以上につきましては、商業施設、学校・研究施設、工場施設が数件ずつ届出されていた状況です。

恐れ入りますが、後ろに付けておりますA3判の参考資料1を御覧いただけますでしょうか。こちらは、平成28年度、29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ものでございます。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や、既存の工場や大学における増築も進められている状況が見られます。参考として御覧いただけたらと存じます。

恐れ入りますが、資料2の4ページにお戻りいただけますでしょうか。

「2、平成29年度届出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」を記載することとしておりますが、ここでは、実際の記載内容の例について御紹介いたします。

まず、「(1) 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」が最も多く、そのほか、「地域住民との交流促進」、「周辺環境への配慮」、「災害時等における地域貢献」といった記載内容もございました。

続きまして、5ページを御覧いただけますでしょうか。

「(2) 町並みとの調和に係る事項」についての記載内容としましては、主に、「景観への調和」のほか、「緑化による配慮」などを中心に記載されている事例が多く見られます。

次に、「(3) 生活環境との調和に係る事項」についての記載内容としましては、「生活環境への配慮」のほか、「交通処理による配慮」や「騒音対策等による配慮」に関する記載も見られました。なお、具体的な記載内容については、それぞれの円グラフの下に記載させていただいております。

次に、6ページを御覧ください。

「(4) 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としましては、「工事中の安全配慮」のほか、「環境への配慮」や「安心・安全なまちづくり」に関する記載も見られました。

7ページを御覧いただけますでしょうか。

「3、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、今年度は計51件の届出

のうち、14件について公告縦覧を行い、広く周知を行っております。

次に、「4、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100メートルまでの範囲を基本として、適切に周知されておりました。

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3割でございました。また、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18件ございましたが、求めに応じて説明会を実施した案件が1件あったほか、事業者の判断により任意の説明会を実施した案件が3件、訪問等での任意の説明を実施した案件が2件と、求めがない場合でも事業者が任意で説明会を行っている事例がございます。

続きまして、8ページを御覧ください。

説明会の参加人数については、30人未満が全体の7割と最も多くなっております。

下の図14では、説明会の参加人数と事業計画の延床面積の関係をお示ししております。ホテルや物販店舗といった集客施設につきましては、説明会の参加人数と建物の延べ床面積に相関関係が見られます。

続く8ページの下ほどには、説明会における意見概要について記載しており、「事業内容に関する質問」や「工事期間中の安全対策等に関する質問」、「近隣住民の居住環境への影響に関する質問」が多数を占める中で、「地域貢献への配慮等に関する質問」も見られました。

なお、意見の概要につきましては、巻末の参考資料2にまとめておりますので、適宜御覧いただければと存じます。

以上が説明会の開催状況でございます。

次に、9ページを御覧ください。

こちらでは、「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、「(1)意見書等の提出の状況」ですが、意見書を提出することが可能



な届出は14件ありましたが、そのうち意見書提出があったものは2件、見解書提出が2件、再説明要求までされたものが2件となっており、いずれも物販店舗の計画に対してでございました。

「(2) 意見書等の提出案件」ですが、意見書が提出された案件は2件と昨年よりは少なかったものの、2件とも再説明要求書が提出されておりました。

続く「6, 開発構想の変更の届出」についてでございます。

平成29年度は、6件の変更届が提出されており、5件は、構想段階における比較的小規模な、事業者都合による変更でございましたが、1件は住民意見を反映したことによる変更でございました。

10ページを御覧ください。「7, 指導・助言・勧告・公表・意見の聴取」についてでございますが、いずれも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」を参考に記載しております。

本市では、手続の内容に応じて標準処理期間を設定し、手続を進めております。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、おおむね標準処理期間内で手続を進めることができっております。

運用状況の報告につきましては以上でございます。御審議の程、どうぞよろしくお願いいたします。

○**檜谷会長** 御説明ありがとうございました。

そうしましたら、ただいまの御説明に関しまして、御意見、御質問等ございましたらお願いしたいと存じます。

○**葉山委員** すいません、私、初めてこの委員会に参加させていただくので、ちょっと教えてほしいんですけど。説明いただいた資料の1なんですけれども、施行日が平成12年と平成16年とあるのは、どちらが正しいのでしょうか。

○**事務局** ちょっと確認します。少々お待ちください。

○**葉山委員** それと、この条例についてという案件で、平成27年4月に改正しましたという御報告だったと思うんですけども、昨年度のこの委員会では審議されてないんですかということをお尋ねします。

○**檜谷会長** では、ただいまの2点についてお願いします。

○事務局 ちょっと先に２点目のほうからでございますけれども、平成２７年４月に改正条例を施行させていただいておりますが、この条例改正の基となる答申をこの土地利用調整審査会において御審議いただきまして答申を頂戴したというものでございまして、この答申に基づいて、その下に（２）の改正内容のところに書かせていただいておりますが、平成２６年１０月１０日付で答申をいただきまして、それに基づいて京都市において条例を改正いたしまして、２７年に施行しておるという状況でございます。その条例改正の中で、この土地利用調整審査会に定期的に報告をすることということが改正として盛り込ませていただきましたので、それに基づいて現在毎年このような時期に報告をさせていただいております。

○葉山委員 だとしたら、これ、議案ではなくて報告というか、この会議が始まる前提の話ですね。と考えてよろしいですか。

○事務局 そうですね。制度当初からこの会議自体は条例とともに設置されておる審議会でございますけれども、これまでは、どちらかというところ、その指導、勧告に至るような事例があった場合に開催をさせていただいていたという運用でございましたけれども、答申をいただきましたことを受けまして、定期的に報告をすることということで、毎年報告をさせていただく形に途中で変えさせていただいているという状況でございます。

○事務局 先生、すいません。１点目の件なんですけれども、ちょっとこの間、条例については規則の改正とかたびたび重ねておるんですが、すいません、資料に間違いがございました。当初の施行自体が平成１２年６月１日ということで、御確認いただきますよう、よろしく申し上げます。

○檜谷会長 ありがとうございます。私もこの委員、ずっと長く実はさせていただいているんですけど、当初は全く会議がなかったんです。何年も会議がない状態で、委員という形だけさせていただいております。それが平成２５年にちょっと大きな案件、この条例に関わる事案が生じまして、その後、その対応をめぐってこの委員会のあり方自体が見直されていて、後は事務局がただいま説明されたとおりで、最低でも年１回こういう報告会を開こうということに

なって、本日に至っていますけれども。ちょうど昨年のこの時期、年度末の時期にやらせていただいて、今年度も、だから、おおよそ1年ぶりにやっているの、ほぼその経緯について、ちょっと忘れがちに私もなっていますけれども、それをもう1回思い起こす意味で今回その資料1が用意された、そう御理解いただければと存じます。

それで、今日の重要なポイントは多分資料2に関わって、今年度はどうであったかという実態の御報告がただいまございましたけれども、おおむね大きな問題もなかったということが主要なポイントであろうかとは思いますが、ただ、昨年と比べますと、例えば申請されているものが商業施設よりホテルがたくさん申請されているというちょっと内容の変化なんかがあったということです。

また、ケーススタディー的な話は議題の3でまた詳しく、注目すべき事例について御報告が後ほどあろうかと思えますけれども、今年度のこの内容、今日報告いただいていることを御覧いただきまして、気になった点とか、ここはちょっと聞いてみたいということがございましたら、どういう角度からでも結構ですので、御質問、御意見、いただければと存じますけれども。

○大庭委員　そしたら、私のほうから、すいません。教えてくださいというか、2点、質問させてください。

まず、1点目ですけれども、資料2の2ページですかね。御説明の中でも、平成29年度はホテルが増えて、その一方で商業施設の建設が減りましたという御説明があったかと思えます。特にその商業施設の内訳を見ますとドラッグストアですとかコンビニエンスストアですとかスーパーが軒並み昨年度と比べて件数を減らしたということなんですけれども、これ、理由として、やはりホテルとの競合で負けて立地が少なかったのか、あるいは、これまでもうコンビニエンスストアですとかスーパーですとかが立地をある程度重ねてきてある程度もう飽和状態にあって、今後はなかなかこういう商業施設の伸びは少ないだろうという見込みがあるのか、そのあたり、何か把握されていることがありましたら教えていただきたいのが1点目です。

それから、2点目は、今年度ホテルが伸びたということなんですけれども、4ページ以降のまちづくりに関する配慮事項についてということで、特にホテルに関わるそれぞれのこの記載内容というのを抽出すると、ホテルと書いてあるものは多分ホテルが記載されているんだろうなと思うんですけれども、ホテルならではのそれぞれの記載内容を教えていただけると、どういうところに配慮しているのかというのがより具体的に分かるのかなと思うんですけれども、その2点をお願いできればと思います。

○**檜谷会長** では、事務局のほう、説明をお願いいたします。

○**事務局** まず、1点目でございます。商業施設が減りました要因、私どもも何か理由があるのかなということで考えておったわけでございますけれども、実は昨年この審議会の中で田中委員のほうからコンビニエンスストアについてブランド統合が進んできているという御意見を賜りまして、私ども、ちょっとそういったもので、インターネットの記事等にはなるんですが、そういったものを調べておりますと、確かにいわゆるブランド統合が進んでおりますのと、あわせてそのタイミングで車の駐車場を広く確保するような形に転換をされるような動きが昨年度は続いたということで昨年度はコンビニエンスストアが急に伸びたといいますか、そういった傾向がありましたので、そういう意味でいきますと、昨年度の委員からの御意見等を参考にさせていただきまして、私どもも、直接事業者と話をしているわけではないんですが、大まかな傾向のほうを見てみますと、そういった形でいきますと、ブランド統合が一定進んで、それに伴って、敷地の確保についてもそのタイミングが一定波といいますか、そういったものが落ちついたのかなということで、特に何かどんどん減っているというよりは、そういった大きな波が一定落ちついたのかなと考えてございますのが1点目でございます。

それから、2点目のホテルならではの理由ということでございますけれども、まず、4ページのところでいきますと、4ページの図7、「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の一番上でございますけれども、「敷地内に存した山門、石碑等の遺構の保存・再生を行い、京都の

文化・歴史の継承という観点でも地域社会へ貢献する」というのが、実はこれ、ホテル事業者の意見といたしますか、記載内容でございまして、もともとホテルがあったところを全て除却して新しく建て替えるという案件でございましたけれども、もともとあった山門ですとか石碑ですとか、そういったものを一旦解体しまして、改めて新築した際にはそこで再度組み立てるということで地域社会に貢献するという書きぶりをされたという事例がございます。

その他一般的な事例につきましては、補足で説明させていただいています。

○事務局 あと、町並みとの調和に係る事項なんかでいいますと、ホテル事業者は山並みの割とロケーションの閑静なところに立地される場合もあります。その場合に、3つ目でございますような周辺の町並みとかのことを書かれている事業者さんは非常に多くございます。

あと、生活環境への配慮というのが(3)でございますが、ここで交通処理の観点で、観光客、観光バスなどのことを書いていただいている。こちらもホテルの事業者であったり、あと、ちょっとここには記載をできていませんが、キャリーバッグですかね、ああいうものも音がしますので、事前にちょっと入口を配慮するとか、周辺の住宅のほうに向けないとか、そういうことの観点からも記載がされている事例なんかがございます。

○檜谷会長 ありがとうございます。

よろしいですか。

○大庭委員 わかりました。ありがとうございます。ぜひそういうそれぞれの、特に今年度はホテルが伸びたということですので、ホテルならではの記載がどういったのがあったのかというのがぜひ分かるような感じでお示しいただけるとありがたいなと思いますし、1点目につきましても、昨年度との比較という意味で数字はお示しいただいているんですけども、例えばこの2ページのホテル件数の推移のように、特に何か変化が、商業が減ったというお話でしたので、この辺の推移もあわせてお示しいただけると、非常に助かるかなと思いました。

以上になります。

○檜谷会長 ありがとうございます。

○田中会長職務代理者 ものすごく細かいことで。先ほどキャリーバッグの曳行というんですか、あれ、どういうんですか、引っ張るのは。おそらく舗装材の材質によって全然音が違ってくると思いますね。だから、おそらく将来的には、今のいやつは本当に音がしないですけども、昔の形のやつですと相当大きな音、材質が悪いとしますので、そのあたりのことも特に、細かいことですけど、今お聞きしていてちょっと感じただけですけど。

○檜谷会長 ありがとうございます。こちらのインフラ整備と連動するんじゃないかということですね。

ほかにもいろんな観点から御意見を。

よろしくお願いします。

○葉山委員 さっき資料を拝見していて感じたことなんですけれども、開発絡みなので1,000㎡以上という縛りで届け出されると思うんですけど、御存じのように京都市だったら300㎡とか500㎡という縛りであったりするので、1,000㎡という前提の見直しはどうかかなと思います。

といいますのが、やっぱり京都はきめ細やかなまちですので、500㎡とかにしてもいいのかなということと、それに土地の問題なんですけど、一方で、例えば建物の面積が10㎡とか27㎡とか、ものすごく小さいものがありまして、これは土地が1,000㎡を超えているからかかっていると思うんですけども、この延べ床面積との関係はどうかかなと思っている気持ちがあって、ただ、1,000㎡ない町なかのコンビニでしたら、こういう届出が必要ないわけですよ。そのあたりのジレンマを感じました。あくまで意見です。

○檜谷会長 ありがとうございます。よりきめ細かなという趣旨での御発言かなと思います。

事務局のほうから何か御発言いただくことはありますでしょうか。

○事務局 まず、田中先生からいただきましたキャリーバッグの舗装材の関係、非常に大きなヒントを頂戴したと思いますし、敷地内の材質もそうですが、京都市のインフラ整備との連動もということで会長からもヒントをいただきました。そうした細やかな配慮といいますか、そういったものがやっぱり求められ

るものかなと承りましたので、私どももそういった、特にやっぱりどちらかというホテルというよりも簡易宿所的なものというのが結構住宅地の近くにたくさんできておるということもございますので、そういったあたりは次の葉山先生の御意見とも関わるんですが、1,000㎡以上となりますとやはりそれなりの規模のホテルということで、今回もホテルが増えたと言いつつも、1,000㎡以上ですね、それなりの規模ということですので、実はこの下にはいわゆるゲストハウスのものもたくさんあるということもございますので、そのまぢにかかると、あともう1つは、事業者さんへの手続期間は一定とる形のシステムになっておりますので、そこのバランスと申しますか、そういったものについては常に点検していかないといけないのかなと思いますし、本日の意見も踏まえまして、またしっかりとそのあたり、どのあたりが一番京都のまちづくりにいいスケール感であるのか、あるいは意見調整する手続をとるべき面積なのかといったところについても、引き続きしっかりと検討を深めてまいりたいと考えております。

○**檜谷会長** ありがとうございます。

(1),(2)の議事に関してほかにもございますでしょうか。よろしいですか。

そうしましたら、3番目の議事に進みたいと思います。「意見調整の事例及び好事例案件のアピールについて」、資料3と4がございますけれども、御説明のほう、お願いいたします。

○**事務局** それでは、この1年間の主な事例について御説明させていただきます。恐れ入りますが、資料3-1を御覧ください。

この資料は、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、下段部分には、住民ごとの意見調整の過程を示したものでございます。

まずは、この「事例1、南区物販店舗新築計画」でございますが、当該計画は、敷地面積が約3,700平方メートル、延床面積が約1,300平方メートル、地上1階建ての計画でございます。本件は公告・縦覧、説明会、意見書、再説明といった最も手続内容が多いルートを辿る規模のものでしたが、構想段

階における説明会での意見調整が上手く行われたことにより、意見書の提出には至らず、手続が進められたものでございます。

説明会では、地域住民から、「歩道がない前面道路に歩行スペースを設置してはどうか」という意見が出されましたが、事業者側からは、「歩行スペースを検討する」といった回答が出されました。その結果、まちづくり条例の手続は完了しましたが、その後の状況につきまして、今回、事後検証を行ったところ、中高層条例及び中規模小売店舗要綱に基づく届出において、空地を確保した計画案が提出され、その後、歩行者用通行スペースが確保されたところです。

次に、資料3-2を御覧ください。「事例2，中京区ホテル新築計画」でありますが、当該計画は、敷地面積が約7,500平方メートル、延床面積が約20,000平方メートル、地上4階、地下1階建ての計画でございます。本件も、公告・縦覧から意見書の提出、再説明要求までの手続を選択することができる規模の内容でしたが、事業者が、学区ごとに説明会を開催し、丁寧に説明を行い、意見調整を行ったことにより、意見書の提出には至らず、手続が進められたものでございます。

説明会では、地域住民から、「出入口の道路が渋滞するのでは。」などの意見が出されましたが、構想段階から、「交通渋滞への対応を検討する。」との説明を事業者が行うなどした結果、まちづくり条例の手続は完了しました。その後の状況につきまして、事後検証を行ったところ、事業者は任意で交通量調査を実施し、中高層条例において、交通量調査の結果を踏まえ、従前、計画敷地に存在していたホテルよりも車両台数が減少すると説明したうえで、計画案を提示しております。また、説明会では、ホテル計画に対する事業主の思いについて意見が出されましたが、事業者からは計画に対する強い思いに加え、敷地内の歴史的遺構を継承することが示されたことから、早期の段階から、計画を通じた事業主の考え方についても伝えられたものでございます。

次に、資料3-3を御覧ください。「事例3，下京区事務所，展示場，飲食店及び物販店舗増築計画」でありますが、当該計画は、敷地面積が約4,400平方メートル、延床面積が約29,000平方メートル、地上7階、地下2階建



での計画で、住民AとBの計2名から意見書が提出されました。

意見書の内容は、「歩行者の利便性と安全性が工事によって損なわれてしまう。」「大規模災害時の受入れ、祭時などのトイレ開放などの地域貢献を求めろ。」といったものでした。これらの意見に対し、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、住民、事業者が相互に論点整理しながら意見調整が進められました。また、構想段階から地域ニーズを把握したことにより、事業者が地域貢献のための管理運営方法を検討する期間を確保できたことも特徴として挙げられます。その後の状況につきまして、事後検証を行ったところ、まちづくり条例での意見調整よりも更に詳細な意見が出されていたほか、大店立地法では、計画書の中に事業者の配慮事項として祭時などの地域貢献が提示されるなど、このまちづくり条例での意見調整を踏まえて、計画の具体化が進められた様子がうかがえます。

次に、資料3-4を御覧ください。「事例4、伏見区物販店舗新築計画」でございますが、当該計画は、敷地面積が約13,000平方メートル、延床面積が約9,900平方メートル、地上3階建ての計画で、住民AとBの計2名から意見書が提出されました。

本計画は、当初、生活道路に面して一般車両の出入口が計画されましたが、これに対する住民の関心が高く、意見書には生活道路に面した駐車場出入口や駐輪場の安全対策を求める内容が多くなりました。その後、これらの意見に対し、住民ニーズに応じた説明会が開催されるとともに、生活道路に面した課題に対する解決策が提示されることにより、住民、事業者が相互に論点整理しながら意見調整が進められました。本件について、事後検証を行ったところ、まちづくり条例での意見調整時にはなかった地元要望として、右側の図の赤の点線で囲ってあります範囲にあった、通用門を存置できないかという意見が出され、その後の中高層条例では、従前と同じ通用門とすることは配置・安全上難しいが、代替案を検討すると回答されました。現在は大店立地法の届出前ですが、代替案の検討が進められていると聞いており、今後、計画の具体化が進められていくものと考えております。ただし、この要望については、もう少し早

い段階で出されていけば、事業者も対応しやすかった面もあると考えており、計画が具体化するにつれ、意見の反映が難しくなる側面もあるということが分かります。事例の紹介は以上でございます。

次に、資料４－１と資料４－２を御覧ください。こちらは、昨年度の審査会での御意見を踏まえ、まちづくり条例の手續における好事例の案件のアピールを行うため、本年１月から、窓口での配布資料及びホームページで周知を実施してまいりました。資料４－１では、図面だけでなく吹き出しを付けることやイメージ図や模型などを使うなど、説明を工夫することで計画に対する理解が深まった事例を、また、資料４－２では、開発構想の早い段階で地域と意見調整することで、計画を工夫することができた事例をお示ししております。事業者からは、少しずつではありますが、「意見調整のイメージができた。」、「構想段階から住民と意見調整の意味が分かった。」といった声を頂戴しております。今後も引き続き、好事例の積上げを行い、追加を行ってまいりたいと考えております。

事務局からは以上でございます。御審議の程、どうぞよろしくお願いいたします。

○**檜谷会長** ありがとうございます。

先ほど資料１の別紙でしたか、昨年の意見の御紹介があつて、そこで出た意見も踏まえて今年度いろいろとこういう事例を集めていただいて、今後に役に立てていこうという思いでいらっしゃるかと捉えていますけれども。

この議題の３について、ただいまの御説明、それから、これらを今後どうしていくかということも含めて、皆さんから忌憚のない御意見をいただければと思います。いかがでしょうか。

特に意見調整を通じた良好なまちづくりの仕組みというところで、こういうイメージで事例が幾つか紹介されましたけれども、これはちょっと物足りないとか、これはすごくいいんじゃないかとか、そういう評価も含めて御意見をいただけるとありがたいかなと思っておりますけど。

○**大庭委員** 非常につまらない質問かもしれませんが。資料の３－１から３－４

までで資料の一番下部に意見調整の進捗とあります。これ、グラデーションで青くなっているんですが、ちょっと違いますよね。資料3-1, 3-2は同じように見えるんですが、3-3と3-4は後半、右側がやや青いという2パターンでよろしいのでしょうか。ちょっとその辺の違いがわかりにくいので。

○事務局 資料3-1から2というのは、ちょっとイメージとして先生のおっしゃったとおりでして、意見書の提出がそもそもまずスタートからなく、説明会をうまいこと使われまして、早くから意見の確認というか、論点がわりと早目に確認されていたということで、グラデーションのほうは左側の早期から塗っておるということです。

一方、3と4につきましては、これはまちづくり条例を改正した後の意見調整の仕組みの充実ということで、再説明会を要求して再説明をして論点を最後すり合わせていくというところを設けておりますが、その段階まで意見がちょっと平行線で進んだ案件もございました。そこをうまいこと最後まで再説明会も使われて意見が収束をできる限りしていただいたということで、グラデーションについては最後のほうで青く塗ったというところでの違いをちょっとしております。

○大庭委員 わかりました。つまり、ツーパーターンあるということで。わかりました。ありがとうございます。

○檜谷会長 ほか、よろしいでしょうか。

○葉山委員 では、私から。私も拝見していて、やはりこの開発構想の届出の意義とか意味が効果がわかってとてもいいなと思ったんですけど。例えばなんですけれども、資料3-1で地元の方が言われた歩行者通行スペースを確保してほしいという要望があったとします。例えばそれが旧市街地であった場合には、美観のほうで塀をつくりなさいとか言われますよね、セットバックするのであれば。そういった庁内での調整というのは行われるのでしょうか。

○檜谷会長 事務局のほうでお願いします。

○事務局 まず、あくまでもこのまちづくり条例のしるしとしましては、事業者と住民さんとの調整という形になりますので、この段階で私どものほうで、相

談をいただきましたらもちろんアドバイスはさせていただくんですけども、まず、この条件が可能かどうかというところはまず事業者さんが確認をされて、ここはどうしても美観地区の関係で塀をつくらないといけないので、ある意味町並みを守るためにはここは申しわけないけど塀にさせてくれということに住民さんのほうにしっかり理由を、できない理由をあわせて御説明いただく。それに対して住民さんのほうは、そういうことなら仕方ないなということで御納得いただくとか、そういった形の調整をお願いする形になります。その事業者さんがお答えになる前に御相談いただいた場合は、もちろん私どもでしっかりとアドバイスをさせていただくと、そういった形でございます。

○葉山委員 大変手間がかかることを。お疲れさまです。

○檜谷会長 ありがとうございます。

ほか、ございませんでしょうか。

○田中会長職務代理者 ちょっとラインから外れてしまうかもしれませんが、あくまでこれはまちづくり条例ですので、特に所管が都市計画でなさっておられます。特に先ほど葉山委員から御指摘ありましたように、1,000㎡という最低でも相当の大きな開発ですから、なかなかきめの細かい、本当のきめの細かいことというのは難しく、ソフトの部分になかなか入り込めないと思うんです。あくまでハードの部分だろうと思うんですけども。

ただ、今日のこの資料1の別紙のところにありますように、「事業者は、京都の都市に効果をもたらすような開発構想とする視点」と。ラインが引かれているわけですね。現実にやはり京都のまちの魅力を高めていくのは、小さなお店でも、例えば外国のお店で東京には出店していなかったけど京都に一番に出店しましたよというチョコレート屋さんとか、そういうお店というのは本当は店は小さいけどすごいパワーを京都の都市イメージにとっては与えているわけですね。そういう意味では、このユニークとかオリジナリティーとかいう出店そのものがなぜ京都に出店するのがステータスと感じておられるのか、そういう点をやはり都市計画の本流とはちょっと違った、本当はこれは商業のほうでやっぱりやっぺいいかないかんことなんだろうけど、たまたま商業の立場からそ

ういう話をしますと、そういう京都にとってある意味ではすごい味方というのがわざわざ海外から来てくれたり東京から来てくれたり、あるいは開発の中にもそういう施設を入れ込んでいたり、他の地域にはない要素というものを入れ込んでいくこういうものをやっぱり頭のどこかに置きながら、こういう都市計画的なまとめ方というのは当然あると思いますけども、全くそっちのほうをぼんと置いておくのではなくて、視点を例えば業者と市民との視点だけではなくて第三者の、やはり京都市から見てこの開発がいかに京都市の将来のために役立っていくのかということをお小から大まで、もし大きな企業がそういうもので出てくれば、またそういう形にもなりますし、たとえ小さなお店でもそれが京都のイメージにどれだけ大きな影響を与えていくのかというのは大切なことだと思っうんですね。まちづくりから見たシティプロモーションという形の側面というのは、先ほどおっしゃった実はそれは1,000㎡以上なのかどうかというのは確かになかなか、あんまり小さくしてしまうと、今度は業者のほうからしたらもう勘弁してくれという話になってしまうんですけども。

いわゆるステータス店舗というんでしょうか。かつては商店街でもどこでも、商業施設のどこでも、いわゆる客を引っ張る代表的な店舗というのがあったんですけども、このステータス店舗、最近のステータス店舗はもう極端に言えばデスティネーションなんですね。そこへだけみんなが行きたいと。ほかのどこは関心なくて、そこへだけ行きたいという店舗というのは実は最も京都らしい開発ではないかなという感じもしておりますので、何かそういうものもイメージしながらこういう図表をお書きいただけると、なかなかちょっと水と油かもしれませぬけども、ちょっとどこか脳裏にとどめていただければいいなと思っいます。

○**檜谷会長** どうぞ、事務局のほう、お願いします。

○**事務局** 先生、ありがとうございます。大変示唆に富む御意見を頂戴いたしました。まさに私ども、本流とは違った見方という御意見も頂戴しましたが、一方で、私どもも今後人口が減少していくという中で、都市の持続性といったことも含めて、またそういったところで都市の魅力とか活力をどう維持してい

くんだという検討も現在同時進行で進めさせていただいております。その中で、やはり先ほど先生おっしゃったような、やっぱりまちの中で京都にやはりいい影響を与えていただけるようなそういう企業といたしますか、そういった事業者さんのほうにも京都を選んでいただけるような、そういったまちづくりみたいなことをしていけないといけないのかなと考えてございます。

一方、もともとこのまちづくり条例自体は、そもそもある意味周辺への影響をいかに少なくするかという、そういったスタンスでの仕立てになっておる部分もございますけれども、ある意味それが一定うまく機能しているという御評価もいただいている中で、さらにそれをもう一歩進めるためには、もう少し違う、もう少し能動的なといたしますか、そういった視点でもまたこれ、制度をブラッシュアップしていくようなことも考えていく必要があるのかなと思いますので、引き続き委員の先生方からいろんな御意見を賜れましたらありがたいと思います。

○**檜谷会長** ありがとうございます。

ほかに御意見等、次年度に向けてこういうこともちょっと言っておきたいということも含めまして、御意見等ございましたらお願いしたいと思います。

○**大庭委員** 1つよろしいでしょうか。ピックアップされてこういう事例を御紹介いただいて、非常に有意義なことだと思いますので、また引き続き来年度もお願いできればと思うんですけれども。ピックアップされた事業者さんは、例えばこれまで京都で開発した御経験が結構豊かな事業者さんなのか、あるいは初めて京都に開発したいと取り組まれて、初めてだからこそきめ細やかにされたのか、そのあたり、経験があらわれているのか、あるいは初めてというその意気込みがあらわれているのか、そのあたりもぜひ示しているといいのかなと思うんですけれども、いかがでしょうか。

○**檜谷会長** お願いします。

○**事務局** 事業者さんにつきましては、結構京都以外の事業者さんが非常に多くございます。特にホテルなどは、ある意味東京の会社さんですとか、全国展開されている会社さん等も多くございますので、事業者さんは非常にまちまち

でございますけれども、一方で、同時に代理者というのを立てられまして、そこは設計会社さんなんかが入れたりしております。そういった代理者さんの方なんかは、ある意味そのクライアントさん以外のクライアントさんのお仕事なんかも京都でされているパターンが多くございますから、ある意味、先ほども委員のほうから少しありましたけども、京都で事業をする場合はこういう手続があると言うことは一定御存じのような状況があるのかなと思っております。その中で、私どもも窓口に来られたときに、どんなものをつくれるんですかと結構根掘り葉掘りできるだけ聞くようにしております。その中でちょっとこういうところ、気になるなというところがありましたら、しっかり地元の説明してくださいねといったこともできるだけお話しするようにさせていただいておりますので、そういった事業者さんはあまり慣れておられなくても、代理に立たれているところがそれなりのノウハウをこの間蓄積していただいているのかなと感じておるところでございます。

○檜谷会長 ありがとうございます。

ほか、よろしいでしょうか。

今回拝見したところ、事後検証もしていただいて、ある程度この開発構想段階でいろんな住民さんとの意見交換ができる中で、次の手続のところ、中高層と大店法と、そういう計画の段階でスムーズに進んでいるということがわかっていて、これはこの制度の大きな評価ポイントじゃないかなということが見えてきているかなと思いました。

あともう1つ、私なんかすごく気になりますのは、平成25年度にいろいろ議論して、26年この条例改正につながったあの案件のことを振り返っていきますと、やはり住民さんがあらかじめ地区のまちづくりをどう進めていくんだという、そういう検討を、それを積み重ねていただくことがすごく大事で、何かこういう大きな開発案件が起こったこら、そこから考えるということではやっぱりちょっと遅いということがあるかと思っておりますので、その地域のまちづくりを活性化していく上でこれが少しでも役に立つといいのかなと、そういう視点で見たときにどうなのかなと。住民さんの側も経験値が積まれてくると、

うまく制度を活用していけるんだらうなと思っているんですけども。そのあたり、これはこの委員会だけではなくて、京都市全体のまちづくり、広い意味でのまちづくり、都市計画のいろんなお仕事と結びついているかなと思うんですけども。そういうところで京都では住民参加型でこういうのをやっていくというのをより徹底していただけるといいのかなと、そういう感想を持っています。

どうぞ、お願いします。

○事務局 会長、ありがとうございます。まさに会長おっしゃられるとおり、京都の中でいいますと、そういう地域の住民さんが主体的にまちづくりをするというのは非常に大事ななと思っておりまして、特に景観なんかですと、景観づくり協議会みたいな取組があったりですとか、中高層とかになると非常にやっぱり近隣の紛争みたいなことで、本当に迷惑がかかる、かからないという話が主流になってしまいますので、できるだけ入口の方でやるからこそ、まさに会長おっしゃられているように、この地域ってこういうところなんだよね、そのときにやっぱりせめてこういうことをしてよね、そういう少し素地があるところで業者さんと話をさせていただく、そこが非常に重要ななと思っておりますので、京都が景観・まちづくりセンターとか、そういう支援もできるだけ試みておりますので、そういうところともできるだけタイアップして、この制度がより充実して役に立つようにこれからも運用していきたいと考えております。

○檜谷会長 ありがとうございます。

ほかにお気づきの点、よろしいでしょうか。

今日は田中副会長からも大変重要な御指摘がございまして、都市としての京都にどうフィードバックしていくのかという御意見ですね。都市のプロモーションというお話がございましたけれども、いろんなことにこの仕組みが役に立つ、そういう可能性も持っているということなので、そういうことでまた次年度も引き続きこういう丁寧な対応をしていただけるといいのかなと思っております。

もしほかに特に御意見、御質問等ないようでしたら、本日の会議を終了させ



ていただきたいと思えますけれども、よろしいでしょうか。

では、委員の皆様方におかれましては、会議運営に御協力いただき、まことにありがとうございました。しばらく着席のままお待ちいただけますでしょうか。

では、事務局、お願いします。

○事務局 ありがとうございました。委員の皆様、本日は本当にありがとうございました。

また、傍聴者の方、会議の運営に御協力をいただきまして、本当にありがとうございました。本日の会議のほうは終了いたしましたので、係員の誘導に従って御退室のほう、よろしく願いをいたします。

(傍聴者退室)

○事務局 それでは、よろしく願いいたします。

○檜谷会長 そうしましたら、本日の会議の摘録ですけれども、京都市土地利用調整審査会運営要綱第5条第1項の規定に基づき、作成の上、公開させていただくということでよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○檜谷会長 そうしましたら、皆さん同意いただけたということで、公開をすることによって本日の会議を終了させていただきたいと思えます。

委員の皆様、本日は本当に長時間にわたりありがとうございました。

(午後3時02分 閉会)