

平成30年度第1回京都市土地利用調整審査会

- ◎ 日時 平成31年3月19日（火）午後2時から
- ◎ 場所 職員会館かもがわ 3階 第4多目的室
- ◎ 出席委員（敬称略）

会長

檜谷 美恵子 京都府立大学大学院教授

会長職務代理者

岡井 有佳 立命館大学教授

委員（五十音順）

大庭 哲治 京都大学大学院准教授

梶山 玉香 同志社大学教授

高橋 広行 同志社大学准教授

葉山 勉 京都精華大学教授

◎ 次第

1 会長及び会長職務代理者の選出について

2 議事

（1）運用状況の報告について

（2）意見調整の事例について

（3）京都市持続可能な都市構築プラン及び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の改正について

3 閉会

（午後2時00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30年度第1回京都市土地利用調整審査会を開会いたします。失礼をして座らせていただいて進め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名の皆様、全員に御出席をいただいております。ありがとうございます。

したがいまして、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申し上げます。

次に、お手元の資料の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」、それから「委員名簿」、「資料1 運用状況の報告について」、「資料2-1 意見調整の事例1」、「資料2-2 意見調整の事例2」、「資料2-3 意見調整の事例3」、「資料2-4 意見調整の事例4」、それから「資料3-1 京都市持続可能な都市構築プラン及び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の改正について」、「資料3-2 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の新旧対照表(案)」、「資料3-3 窓口配布パンフレット(案)」。

それから参考資料といたしまして、「参考資料1 開発構想の届出があった案件の立地状況」、「参考資料2 説明会における主な意見概要」、「参考資料3 開発構想の事例」、「参考資料4 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」、「参考資料5 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」、「参考資料6 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」、「参考資料7 京都市土地利用調整審査会運営要綱」、「参考資料8 京都市持続可能な都市構築プラン(案)」でございます。

非常に多くの資料で大変恐縮でございますが、会議の途中でも、もし不足がございましたら、事務局の方にお申し付け下さい。よろしくお願いいたします。

それでは、本日は、委員委嘱後初めての審査会でございますので、氏名の五十音順に委員の皆様を御紹介させていただきます。

まず、交通計画の専門委員といたしまして、京都大学大学院准教授の大庭哲治委

員でございます。

○大庭委員 大庭でございます。どうぞ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 民法の専門委員といたしまして、同志社大学教授の梶山玉香委員でございます。

○梶山委員 梶山です。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、同志社大学准教授の高橋広行委員でございます。

○高橋委員 高橋です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 建築設計、まちづくりコーディネートの専門委員といたしまして、京都精華大学教授の葉山勉委員でございます。

○葉山委員 葉山です。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、京都府立大学大学院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 続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

都市計画局都市企画部都市計画担当部長の森でございます。

○事務局 森でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 都市計画課長の榮でございます。

○事務局 榮でございます。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 都市計画課まちづくり条例担当課長補佐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。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、都市計画担当部長の森から一言御挨拶を申し上げます。

○事務局 改めまして、こんにちは。都市計画局都市企画部都市計画担当部長の森でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様方におかれましては、年度末の大変お忙しい時期にも関わらず、本日は「平成30年度土地利用調整審査会」に御出席を賜り、誠にありがとうございます。

本市のまちづくり条例は、良好なまちづくりを推進するために事業者の方の開発事業の構想段階で市民及び本市の意見を反映させる制度としまして、平成12年に制定をして運用してまいりました。

条例制定後、運用を重ねる中で、平成25年4月に左京区の高野のパチンコ店の出店計画を契機にしまして、当時の有志の議員の方々から京都市のまちづくりに対する要望書が提出されました。

そういったことを踏まえまして、この条例に基づきまして設置されたこの審査会におきまして、御審議をいただいた上、平成27年4月に条例改正をしまして、現在の運用制度の充実を図ってきているところでございます。

その際に、審査機能の強化として、毎年度本審査会に運用状況の御報告をさせていただいて、御意見を賜ることで、まちづくり条例の運用の評価、あるいは充実改善につながるということでございます。

本日の審査会では、運用状況全般について御報告をさせていただくとともに、活発に意見調整が行われて計画が一部変更された具体的な事例でありますとか、あるいは結果として意見調整後、どのように整備されたかというような事後の検証等について御報告をさせていただきます。

あわせまして、「京都市持続可能な都市構築プラン」が現在最終的な調整中でございますけれども、その策定に伴うまちづくり条例の対応等についても御報告させていただきたいと考えております。

本条例につきましては、これからも運用面の充実を図り、また京都をより良いまちとしていくために、委員の皆様方の忌憚のない御意見を賜りますようお願いをい

たしまして、私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局　続きまして、今回は、委嘱後最初の審査会となりますので、会長の選出をお願いいたします。

お手元の資料、「参考資料 6 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。」と規定されております。これに基づきまして、選出をさせていただきたいと考えてございます。

そこでどなたか、立候補又は御推薦はございませんでしょうか。

○大庭委員　はい。

○事務局　大庭委員、どうぞよろしくお願いいたします。

○大庭委員　推薦をさせてください。長年、京都において居住環境学をはじめ、まちづくりに関わる御研究をされており、また、この土地利用調整審査会の前会長でもある檜谷委員に、ぜひ会長をお願いしたいと思っております。

○事務局　ありがとうございます。ただ今、檜谷委員を推薦する旨の御発言がございました。ほかに立候補又は推薦はございませんでしょうか。

もしございませんようでしたら、檜谷委員、御推薦ございましたが、いかがでしょうか。

○檜谷委員　大役ですけど、謹んでお引き受けさせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

（「お願いします」と発言する者あり）

○事務局　ありがとうございます。委員の皆様も御異議ございませんので、檜谷委員に会長に御就任いただきたいというふうに存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、恐れ入りますが、会長は檜谷委員にお願いいたしますので、檜谷会長は、会長席へ御移動をよろしくお願いいたします。

（檜谷会長　会長席に移動）

○事務局　ありがとうございます。続きまして、同規則第 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。

恐れ入ります、檜谷会長、いかがでございますでしょうか。

○**檜谷会長** はい。私の指名でよろしいということでしたら、都市計画に関して深い造詣をお持ちの岡井委員にお願いしたいと思います。

○**事務局** 会長の指名がございましたが、岡井委員、いかがでございますでしょうか。

○**岡井委員** はい、お引き受けします。

○**事務局** ありがとうございます。それでは、会長職務代理者は岡井委員にお願いをすることにいたします。恐れ入りますが、岡井会長職務代理者は、席の移動をよろしくお願いいたします。

(岡井会長職務代理者 会長職務代理者席に移動)

○**事務局** ありがとうございます。

それでは、ここ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います。檜谷会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○**檜谷会長** 各委員の皆様におかれましては、本当にお忙しい中、御出席いただきまして、ありがとうございます。

それでは、会議に入ります前に、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、ただし書におきまして、「審議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、特に各委員の皆様から御意見がなければ、原則どおり公開という形にさせていただきたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○**檜谷会長** それでは、本日の会議は公開ということで運営いたします。事務局の方で、傍聴者がおられるようでしたら、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、本日は報道関係者の方が来られておりますので、報道関係者の方に御入場いただきます。

なお、報道関係者から審査会の撮影について申出がございましたので、少し、撮影時間の御協力をよろしくお願いいたします。冒頭の撮影のみということでございます。それでは、御入場いただきます。

(報道関係者 入場)

○事務局 それでは、冒頭の撮影のほうをよろしくお願いいたします。

(報道関係者 撮影)

○事務局 それでは、撮影を終了させていただきます。

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等が認められた場合、会長の命令により、御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、議事進行のほう、会長よろしくお願いいたします。

○檜谷会長 それでは、ただ今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よろしくお願いいたします。と存じます。

それでは、1つ目の議題であります「運用状況の報告」について、事務局、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を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。

「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。

資料には、平成29年度、平成30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30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30年度につきましては、平成31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30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30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、平成28年度までは、青色の商業施設、平成29年度は、紫色のホテル・旅館、平成30年度は、再び、商業施設の割合が最も高くなりました。

1 ページお捲りいただき、「(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64件であり、建物用途別で見ますと、左側の円グラフですが、今年度は商業施設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、ドラッグストアが大幅に増加したところ。また、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、今年度は昨年度と比べ、横ばいとなっております。

恐れ入りますが、後ろに付けておりますA3版の参考資料1を御覧いただけますでしょうか。1枚目は平成29年度、2枚目は平成30年度の土地の面積ごと、用途別に、建物の立地状況をプロットしたものでございます。3枚目と4枚目は、昨年度の審査でいただきました、「用途の推移や傾向を分析できないか」という御意見を踏まえ、今年度は、ホテルとドラッグストアに着目し、平成27年度から平成30年度までの立地状況をお示ししております。傾向として、ホテルは、京都駅周辺を中心に都心部に集中しておりますが、今年度は梅小路や二条あたりにも見られます。ドラッグストアについては、幹線道路沿いで土地利用が多く見られます。参考として御覧いただければと存じます。

それでは、恐れ入ります、3ページにお戻りいただけますでしょうか。

次に、「(4) 平成29年度、平成30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㎡から2,000㎡につきましては、今年度は、商業施設の届出が最も多く、次いで、ホテル・旅館となっております。

土地面積が2,000㎡から1万㎡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1万㎡以上につきましては、工場施設、学校・研究施設、また事務所をはじめとするその他の用途などが届出されております。

続きまして、4ページを御覧いただけますでしょうか。

「2 まちづくりに関する配慮事項について」でございます。こちらでは、開発構想届の記載事項の中に、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、実際の記載内容について、取りまとめを行ったものでございます。

こちらも昨年度の審査会でいただいた、「用途別でどのような内容があるのか記載すれば、特徴が分かるのでは」という御意見を踏まえ、内容の最後に括弧書きで用途を記載しております。

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、主に、「地域経済の活性化や利便性の向上に寄与」に関する内容が全体の8割近くを占めております。例えばスーパーでは「地域生活の充実化」、ホテルでは「地域の賑わいの創出」といった内容がございました。また、その他にも、「地域住民との交流促進」や「周辺環境への配慮」、「災害時における地域貢献」に関する内容も見られました。

5ページを御覧ください。

「(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」に関する内容が全体の8割近くを占めております。例えばホテルでは「歴史や伝統を受け止めた外観デザイン」、また、病院では「敷地内の既存建物とも符合させたデザイン」とするといった内容がございました。

その他、「緑化による配慮」に関する内容も見られました。

6ページを御覧ください。

「(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」に関する内容が最も多く、例えば物販店舗では「営業時間」、ホテルでは「建物からの視線など、プライバシー」への配慮といった内容がございました。その他、「交通処理による配慮」や「駐車場などの配慮」に関する内容も見られました。

7 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」に関する内容が約半数ありました。例えば、ホテルでは「工事実施の際の自治会等との協議」といった内容がございました。その他、「地域に対する貢献」や「周辺環境への配慮」、「災害時における地域貢献」に関する内容も見られました。

続きまして、8 ページを御覧いただけますでしょうか。

「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64件の届出のうち、18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100m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33件ですが、そのうち手続中である案件を除いた28件については、求めに応じて説明会を実施した案件はございませんでしたが、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7件と、求めがない場合でも事業者が任意で説明会などを行っている事例がございます。

9 ページを御覧ください。

ページの上に説明会の参加人数を記載しております。平成30年度は、30人未満が全体の5割となっておりますが、それ以上の参加人数が来られた説明会もござ

いました。

ページ中ほどには、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ので、参考に御覧いただければと存じます。

また、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、「事業内容に関する意見」や「工事期間中の安全対策等に関する意見」、「近隣住民の居住環境への影響に関する意見」が多数を占める中で、「地域貢献への配慮等に関する意見」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、１０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、平成３０年度は、意見書を提出することが可能な届出が１８件あり、手続中の案件を除く１４件のうち、意見書が提出された案件はございませんでした。

次に、「６ 開発構想の変更の届出」についてでございます。

平成３０年度は、５件の変更届が提出されており、そのうち４件は、プランの変更など、事業者都合による変更でございましたが、１件は、配慮する事項の変更で、隣接する小学校への視線等、プライバシーに配慮することについて、住民意見を反映したものでございました。

続きまして、１１ページを御覧いただけますでしょうか。

「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ます。

一部、手続を要した平均期間が３２日から３６日と増えておりますが、こちらは、事業者が説明会開催前に、期間に余裕を持って届出を行ったことから、全体の手続期間が見かけ上、長くなったものでございます。

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。それでは、ただ今の説明に関して、御質問、御意見等がございましたら自由に出していただければと思います。いかがでしょうか。

全般に大きな問題はないという御報告でございましたけれども、補足されることとかございませんでしたでしょうか。

横ばいになったとはいえ、ホテルも少し大きな数で引き続き出ていますけど、ホテルに関しては、基本的にはうまくいっているということで理解してよろしいですか。

○事務局 そうですね。この条例で、ある意味キャッチできますのは、敷地面積が１，０００平方メートル以上というホテルでございます。

主に今、市民の皆様の間で御心配が多い、特にその民泊とか、小規模なゲストハウスのなものについての御関心は非常に高いんですが、一定その１，０００平方メートルを超えるようなホテルにつきましては、ある程度、事業者の方も事前に地元の方に、この手続によらずともコミュニケーションをとるような事例が多く見られますので、ホテルであるから件数は多いものの、会長がおっしゃるとおり、ホテルであるからめごとが多いということは特にございません。

ただ、一個のホテルに対して、かなり周囲の方が強い思いを持たれて意見を言われるということはございますが、それは商業施設の場合も同じでございますので、特に特異なということは感じておられないというのが通常でございます。

○檜谷会長 ありがとうございます。どうぞ。

○大庭委員 先ほど、資料１の２ページでドラッグストアが平成３０年が９件ありましたという御報告あったかと思うんですけども、この９件につきましては、同じ何か系列のドラッグストアさんが立地されているのか、あるいは色んな企業さん

がドラッグストア、たまたまこの平成30年に9件が重なったのかですとか、あと立地も基本的に郊外に立地されているのかなと思うんですけども、その点もし、もう少し情報お持ちでしたら、お聞かせいただけますか。

○**檜谷会長** 事務局、お願いします。

○**事務局** ありがとうございます。特に今年度の特徴として、委員がおっしゃっており、ドラッグストアが多いということで、我々の方もできる限り情報を収集しましたところ、資料としてつけていなくて恐縮なんですけど、今まで、あまり京都に進出してこられなかったブランドといいますか、個別で申し上げますと、例えばVドラッグさんとか、クスリのアオキさんとか、ツルハドラッグさんとか、そういうところがある意味進出をされてきているというところが一つあるのかなといいますのと、あともう一つは、敷地をやはり広目にとられるケースが多いのかなということで、例えば今までダックスというブランドでおられましたけれども、ウエルシア薬局というふうな形でブランドをかえられまして、併せて駐車場も広くとられて近隣で移動されるというようなところもございますので、そういった面で郊外部のところでのドラッグストアというのを拾って、ある意味いるような状況なのかなというふうに分析はしております。

これらの店舗が、従来のドラッグストアというと薬品といいますか、日用品がメインだったんですが、ほとんどが食料品を扱われているというような状況もございますので、そういう意味でいくと、スーパーとかコンビニとかいうところとも若干、競合しながらの立地が進んでいるような状況であろうかというふうに考えてございます。

○**檜谷会長** よろしいですか。

○**大庭委員** わかりました。

○**檜谷会長** 他、よろしいでしょうか。

○**葉山委員** ちょっと気がついたことなんですけども、今回この資料の中では、手続中の案件5件は公表の分析に含まれていませんですね。手続中であっても、当然この住民説明会ですとかされているんじゃないのでしょうか。であればそういう施設も盛り込んでもいいのかなというふうに。

○事務局 これからです。手続はされたんですが、まだこれから説明会が日程が組まれ出すようなものもございますので、また説明会が決まって、来年度になるかもしれませんが、その日が決まって、集計ができる段階でまた集計をさせていただきたいというふうに考えています。

○葉山委員 わかりました。

○事務局 まだ今回決まっているものと決まっていないものがちょっとまちまちでございますので、よろしくお願いいたします。

○葉山委員 わかりました。

○檜谷会長 よろしいですか。また何かお気づきの点がございましたら、戻ることあるかと思いますが、2つ目の議題の方に少し移らせていただきたいと思います。

「意見調整の事例」についてということで、事務局の方から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、意見調整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2-1を御覧ください。カラー刷りの横向きのA4の資料でございます。

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、住民ごとに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 伏見区物販店舗新築計画」でございますが、昨年度の審査会において、2月末時点での報告を行った事例でございます。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、住民、事業者が相互に論点整理をしながら意見調整が進められましたが、まちづくり条例の意見調整の時にはなかった地元要望として、右下の図の赤の点線で囲っております範囲に元々あった通用門を存置できないかという意見が出されていたものです。今回、事後検証を行ったところ、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ておりました。このように、計画が具体化する段階では意見を反映することが

難しくなっていく場合もあるとして、昨年度の審査会では、ここまでの状況について御報告させていただきましたが、恐れ入りますが、裏面を御覧ください。

こちらは、その後、建物がどのように完成したかについて、更に事後検証を行ったものでございます。

写真①のスロープの車路部分を横断するといった通路の代替案として、写真②のとおり、車路以外の安全な場所に、新たな通用門を設けることにより、近隣住民の歩行者動線が確保されておりました。

次に、恐れ入りますが、資料２－２を御覧いただけますでしょうか。

「事例２ 左京区物販店舗増築計画」でございますが、当該計画は、敷地面積が約１９，０００平方メートル、増築部分の延床面積が約２，４００平方メートル、地上５階地下１階建ての計画でございます。こちらにも住民ＡとＢの計２名から意見書が提出されました。

本計画は、まちづくり条例の手続の前から、事業者が任意で説明会を開催するなど、事業者が住民に歩み寄り、屋上駐車場の屋根を一部取止めてセットバックするなどの計画変更を行っています。また、意見書において、「地域の集会場を設けてほしい」という意見が出され、事業者側からは、「検討する」といった回答が示され、まちづくり条例の手続は完了いたしました。

その後の状況につきまして、事後検証を行ったところ、中高層条例及び大規模小売店舗立地法に基づく届出において、開発構想段階から意見として出されていた集会場の設置についての対応として、コミュニティスペースが設けられていることが確認できました。

一方で、交通処理においては、当初から出されていた意見である、駐車場の出入口の配置や道路の拡幅について、住民側は根本的な見直しを求めています。関係法令や安全性の問題などの理由から、平行線になっている状況でございます。

このように、計画の早期の段階から対応できるものについては、対応されていますが、根本的な見直しが必要な内容は、平行線になる場合があることが考えられます。

次に、資料２－３を御覧ください。

「事例3 下京区ホテル新築計画」でございますが、当該計画は、敷地面積が約3,500平方メートル、延床面積が約11,000平方メートル、地上6階建ての計画でございます。本件は、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案件でしたが、事業者側が丁寧に対応を行い、意見調整を行ったことにより意見書の提出に至らず、手続が進められたものでございます。

説明会では、住民から、「隣接する小学校への配慮」や「既存建物とのボリューム比較」などの意見が出されました。小学校への配慮につきましては、開発構想を変更し、事業者の意思を明確にしたほか、既存建物との比較を示した図面を住民に文書で提示するなど丁寧な対応が行われました。また、住民側から窓口を設けて交渉したいという意見を踏まえ、事業者側が窓口を設け、説明会後も地元住民に対して進捗を報告するなど、事業者と住民が相互に歩み寄ったことにより、意見書の提出等はなく、まちづくり条例の手続は完了いたしました。

その後の状況について事後検証を行ったところ、中高層条例では、まちづくり条例における説明会での意見を受けて、駐輪場を設置した計画案が提示されたほか、任意ではありますが、窓口を通じた進捗状況の報告や、工事協定の検討が調整されているなど、事業者と住民が十分にコミュニケーションを図ることで、計画が円滑に進んでいる様子が見えます。

次に、資料2-4を御覧ください。

「事例4 右京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1,900平方メートル、延床面積が約900平方メートル、地上1階の計画でございます。本件は、2週間の看板掲示による公示を行いました。意見や説明会等の実施要請がなく、まちづくりの手続は完了しました。

当該計画地は狭い道路に面し、交通量が多いうえに歩道もないため、従来から敷地の一部を歩道として提供されていたことを踏まえ、事業者側が今回の新築の開発構想においても、自ら、敷地の一部を歩道として提供するとともに、現状よりも歩行空間を広げ、歩行者等の安全性を向上させるなどしたものでございます。

この事例では、事業者が自主的に地域の課題解決に向けて取り組んでいることがうかがえます。昨年度の審査会でも、このような好事例について紹介させていただ

きましたが、構想段階から地域のことを考え工夫しながら計画されている好事例を今後もしっかりと積上げてまいりたいと考えております。事例の紹介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。では、ただ今の説明に対して、御質問、御意見等ございましたらお願いしたいと思います。どうぞ。

○**岡井職務代理人** この「事後検証」というのは、全事例でされておられるのでしょうか。

○**檜谷会長** 事務局、お願いします。

○**事務局** 特に、主立ったものをサンプリングしております。特に、事後検証ですので、中高層条例まで行くものと、商業振興課の方で持っております商業の要綱とか条例に基づくもの、そういうものを横ぐしにしながら、サンプリングしているというところでございます。

その中で、今回4件については、特に主立ったものとして、変化のあったもの、当時意見が出されてどういうふうにかわっていったかというところが特に見やすいものを抽出しております。

○**岡井職務代理人** 多分、これいい事例ということで御紹介いただいたんだと思うんですけども、住民の中で話し合いの中で、できればこういうふうにしてほしいと言ったけれども、結局対応いただけなかったものというのも意外とあるものなんでしょうか。

○**事務局** そうですね。大体、まちづくり条例の手續自体、今回意見書はありませんでしたので、説明会でのやりとりとか、それが終わってからの個別のやりとりになりますので、全てが全て我々が把握しているわけではないんですけども、よほど、ある意味要求が強い場合は、必ず意見書が出てくるというのがございます。

逆に、我々も、この制度を所管しております京都市としまして、本当に見直してほしいとか、本当にこうしてほしいということがあるのであれば、意見書として文字でちゃんとされたほうがいいですよということを逆に住民さんの方にも御紹介をさせていただいておりますし、それできちんと会社として、会社の名前で見解を

出すということがいいですよということを我々もアナウンスさせていただいております。

その上で、今回出ていないということですので、あまり重大なものはなかったのかなというふうに思っています。

今年度の報告事項ではないんですが、昨年度の事例では1件、先ほど岡井委員がおっしゃいましたけど、どうしてもというのがホテルの案件でございました。それについては、まちづくり条例の中で、一定事業者の方も譲歩されて、例えば5階建ての計画だったのを1層下げて4階建てにするといったような譲歩も見られましたし、それでもやっぱり住民さんというのは納得されない方というのは、とことん納得されない方もおられるんですけれども、その中でどこまでお互い歩み寄れるかというところを、この制度を使って、我々の方としても努力しているというようなそういう現状でございます。

○**檜谷会長** 他、よろしいでしょうか。どうぞ。

○**葉山委員** 地域住民の方が要望を出して譲歩するというような形でおっしゃっていますけど、逆に事業者側がこの地域住民の方と話し合うことでメリットになることがないかなというふうに思っていて、例えば事例で出されたコミュニティスペースをこの商業施設なりに設けた結果、何といいますか、より集客力が上がるとかイメージがアップされるとか、そういった事業者側にとってのメリットも広報していくといいのかなというふうに思いました。

○**檜谷会長** そうですね。ありがとうございます、貴重な御意見。

○**事務局** 貴重な御意見ありがとうございます。まさにそういう好循環といいますか、そういうのが生まれると大変ありがたいなというふうにも思っています。

事業者さんの方にも、先ほど御説明いたしました、開発構想届の裏面の地域に配慮する事項のところ、できるだけ地元貢献という言葉にはなっておるんですけれども、やっぱり地元で納得されればお客さんにもなりますので、そこら辺はうまくここを使ってアピールしてくださいということを、我々の方でもアナウンスはさせていただきますので、それは先ほどの好事例の積み上げともリンクする話ですので、引き続き、我々としても努力してまいりたいと思います。

○**檜谷会長** よろしいでしょうか、他に御質問、御意見いかがでしょうか。

それでは、今日もう一つ議題がございますので、3つ目の議題に移らせていただきたいと思います。「京都市持続可能な都市構築プラン及び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の改正」について、事務局の御説明をお願いいたします。

○**事務局** 事務局より御説明させていただきます。

資料3-1を御覧ください。

京都市持続可能な都市構築プラン及び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の改正についてでございます。

まず、「1趣旨」についてでございます。京都市の都市特性を踏まえながら、将来にわたって、安心安全で暮らしやすく、魅力や活力のある都市であり続けるために、持続可能な都市の在り方や、その実現に向けた具体的な方針を示すとともに、より適正な土地利用の誘導を進めるプランである「京都市持続可能な都市構築プラン」を、平成31年3月下旬に策定する予定です。

持続可能な都市の構築に向けては、市民・事業者・行政が、都市の将来像を共有しつつ、まちづくりを進めていくことが重要であるため、まちづくり条例に規定する「まちづくりの方針」にプランを位置付け、事業者による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、共に良好なまちづくりを推進してまいりたいと考えております。

なお、参考資料8にプランを添付しておりますので、参考に御覧いただければと存じます。

資料3-1をそのまま説明させていただきます。「2改正スケジュール」でございますが、平成31年3月下旬にプランを策定した後、まちづくり条例の規則を改正し、4月1日施行を目指してまいりたいと考えております。

恐れ入りますが、1ページお捲りいただき、資料3-2を御覧ください。

まちづくり条例の規則改正の新旧対照表でございます。改正内容といたしましては、第2条第1項第12号に「京都市持続可能な都市構築プラン」を追加いたします。

恐れ入りますが、資料３－１にお戻りいただけますでしょうか。「３窓口配布パンフレットによる周知」についてでございます。

今回の規則改正にあわせまして、窓口で配布しているパンフレットに改正内容を記載するとともに、改めて、市民や事業者の皆様に、まちづくり条例の概要について周知していくことを考えております。

恐れ入ります、資料３－３を御覧いただけますでしょうか。

こちらが、現在、都市計画課の窓口で配布している、まちづくり条例の手続に関するパンフレットの改訂案でございます。恐れ入りますが、１ページと２ページを御覧ください。今回の規則改正で追加される、まちづくり方針について周知を行うとともに、今一度、市民・事業者・行政が開発構想段階から協議等を行いながら良好なまちづくりを推進していく手続であること、また、開発構想段階から手続を行うことの趣旨を御理解いただくため、パンフレットを一部改訂し、４月以降、まちづくり条例の制度周知を更に図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。それでは、ただ今の説明について御質問、御意見等ございましたらお願いいたします。

施行規則に１点、この項目が入るところだけですね、大きな改正は。

○**事務局** そうでございます、はい。

○**檜谷会長** 他の点でも別に構いませんので、御指摘いただくことございましたら、どうぞ。

○**岡井職務代理者** この都市構築プランというのが新しくできたことで施行規則を改正するというのはわかるんですけども、具体的にその事業者さんからしてみれば、今後はどういう点にも、今までは配慮というか、あまり考えなくてもよかったんですけども、この構築プランができたことでどういうことに配慮してプランニングするというような形になると予測されておられますか。

○**檜谷会長** では、よろしくお願いします。

○**事務局** ありがとうございます。まさに今、岡井委員に御指摘いただいたところ、非常にこれからの我々の課題だというふうに思っています。

今回のこのプランにつきましては、今まで京都市の都市づくり、大きな考え方としては、保全・再生・創造という大きなこの骨子の中で進めてまいりました。これをしっかりと守りつつも、今回のプランでは、もう少しそれをより具体的に、それぞれの地域の特性に応じて五つのエリアに分類をしまして、さらにこの鉄道の駅というものにスポットを当てまして、その広域的なエリアであったり、あるいは各地域の拠点のエリアであったりということで、ある意味その拠点性みたいなものも打ち出していこうというふうな考え方でございます。

これにつきましては、基本的には行政がその保全・再生・創造をベースとしつつも、都市計画マスタープランに沿って、これはつくっておるものでございますけれども、とはいえ、事業者様も個々の敷地単位での開発事業となりますが、そういった開発するに当たりましては、その敷地がこのエリアのどこに属しているのかというところは意識していただきたいですし、そのエリアに求められている役割ですとか、あるいはここに記載しております将来像に合致したような機能をぜひとも備えた施設をつくっていただきたいということを行政としては、お願いさせていただきたいというようなところで、今回位置づけをお願いしたいというふうに考えてございますし、事業者様も、もちろん各それぞれプランございますので、全てが全てそれに応えていただけるとは思いませんけれども、例えば、少し大きめの開発事業であったりとか、駅に近いところでの開発事業であった場合は、このプランを意識していただいた形での、例えばテナントの誘導であったりとか、業態についても御検討いただけるようなことをぜひともお願いしていきたいなというふうに考えている次第でございます。

○高橋委員 ということは、このまちづくりの届出を出すときに、この配慮事項でこういったところをうまく反映していくというのが必要になってくるという判断ですか。

○事務局 はい。そういった形で配慮事項のところに入れていただいても結構です。し、配慮事項は、どちらかというところの仕立ては周辺への配慮事項にはなっておるんですけれども、ただその周辺の配慮事項がその土地のポテンシャルを高めるといような機能を持っているのであれば、ぜひとも委員がおっしゃるとおり、この場

でアピールしていただくというのも一つの手なのかなというふうにも考えてございます。

○高橋委員 わかりました。ありがとうございます。

○岡井職務代理者 そういう観点では、先ほど資料1で御説明いただいた今年度の運用状況の中で、ドラッグストアとかホテルとか店舗が以前に比べるとかなり郊外型に分散して、何か立地しているのかなという傾向の御説明だったかと思うんですけども、それがやはり、あまり拠点性を考えていないんじゃないかとか、例えば用途地域的に、本来大規模なホテルであれば、商業系の用途地域に立地するのが望ましいと思うんですけども、それが最近ちょっとそうではなくなってきているとか、そういう用途地域との関係でお気づきの点がありましたら教えていただけますでしょうか。

○檜谷会長 お願いします。

○事務局 ありがとうございます。確かに郊外型のところも、いわゆる住居系のところと工業系のところとあったりするんですけども、住居系のところに立地する部分につきましては、少し大きめのドラッグストアについては、先ほど申し上げましたとおり、特に日用品とか食料品を扱っているところがほとんどでございまして、ある意味日常生活の利便性を支えているような側面もあるのかなというふうには思っております。

ただ、そのあまりにも大規模なショッピングモール的なものというのは、歓迎するべきものではございませんが、今のところは、どちらかというと、大きな駐車場を備えたドラッグストアということで、店舗面積としてはそんなに大きくないのかなというふうな、今の現状はそういう形かなというふうに考えてございます。

ですので、ある意味郊外型のドラッグストアが住居系の用途地域にできるということがいいのか悪いのかというところ、我々、分析し切っているわけではございませんが、一つの側面としては、その地域の生活の利便性を担う機能としては持っているのかなという評価はしたいなというふうに考えております。

ただ、それがあまりにも大きなものが林立するような状況になりますと、ちょっと違ってくるのかなというふうに思うんですが、そのあたりは商業集積ガイドプラ

ンとかとも連携しながら把握をしていきたいと思っています。

それから、ホテルにつきましては、今のところ、商業系の用途地域のところがほとんどで、先ほどの説明にはなかったかもしれませんが、京都市周辺の空いている土地といいますか、駐車場的に使われている土地というのがだんだんなくなってきた関係がございまして、そういったところもあって、ちょっと分散化しているような傾向が出てきております。

例えば、最近ですと、先ほど御説明させていただきましたが、ＪＲ二条駅の近くのところに、嵯峨野山陰線が複線高架化されまして、我々もこのプランの中でもそこを広域拠点という形に位置付けたんですが、それに沿った形で、ちょっとタイミングが前後しているかもしれませんが、ある意味そういう都市の機能を集積していくべき場所にホテルを立地していただくように、これからもちょっと誘導を図っていききたいなというふうには考えてございます。

ちょっと十分な答えになっているかどうかわかりませんが、用途地域もそうですが、この今後の都市機能の誘導ともあわせて、ちょっとできるだけ事業者さんにもアピールをしていききたいなというふうに考えてございます。

○檜谷会長 よろしいでしょうか、他に御質問等ございませんでしょうか。ありがとうございます。

そうしましたら、今もちょっと資料１に関しての御意見出ましたけれども、全体を通じて、ちょっと聞き漏らしたとか、これは聞いておきたいとかいうことございましたら、どなたからでも結構ですけれども、御意見、御質問ありましたらお願いしたいと思います。はい、どうぞ。

○梶山委員 この開発の構想届のところの書式なんですけれども、今日の資料のところで配慮事項について色々まとめていただいて、非常にわかりやすいんですが、かなりいろんなところに重複して出てくるような事項があって、記入するときにやや混乱があって、恐らくこの事項だけ見ると、どこのところにでも書けそうなものが幾つかあるのかなという気がしますので、いろいろ今後、例えば資料とかを作成していくときの便宜もありますし、記入する方もわかりやすいかなと思いますので、もうちょっと何か整理ができるような形で。

記入例とか拝見していたんですけれども、記入例のところでも、何か微妙だなというところの、例えば、生活環境との調和という話のところに駐車場の配置の話が出てきていますが、何というのですかね、それは例えば、周辺施設との関係とかいう話になると、配慮事項のところに入りますよね。何か、安全面の話とかいうような話というのをどこかに書くとかいうような形で、ちょっと誘導できるような形になると、いいのかなというふうな感じがしました。

○**檜谷会長** 御意見ありがとうございます。事務局、何かございますか。

○**事務局** 貴重な御意見ありがとうございます。実態といたしましては、この届出を持ってこられたときに、事前に相談をいただけましたら、そういった誘導もできるんですが、社印も押された、社印要らないと言っているんですけど、大体押されてくるんですけども、それをちょっと書き換えてくれというのは、中々難しいところもございまして、そのまま収受してしまいますので、確かにそういうところがあります。

ただ、それは今、御意見でいただきました、我々にとっても事業者さんにとっても、もう少しわかりやすい表現の方がよいというのは、おっしゃるとおりでございますので、この部分については、次回以降ちょっと変更させていただいて、できるだけ然るべきところに然るべきことを書いていただけるように、ちょっとわかりやすさを少し工夫してまいりたいというふうに考えてございます。

また、ちょっと事後報告になるかもしれませんが、本日の御意見を踏まえまして、ここの改良は着手させていただきたいというふうに考えてございます。

○**檜谷会長** ありがとうございます。このマニュアルの17ページにはかなり丁寧に色々、例示して書かせていただいているものですね。

○**岡井職務代理人** 前も一部、何か改正をされましたっけ、前も何か。

○**事務局** はい、そうです。これもこの審議会で御意見をいただいて、できるだけ変えたんですが。

○**岡井職務代理人** ありましたよね。

○**事務局** はい。少しずつグレードアップを、本日もいただきましたので、また重ねてまいりたいと思います。

○檜谷会長 新しい計画のことも少し入るかもしれませんね。

○事務局 そうですね。

○檜谷会長 その可能性も含めて、御検討いただければと思います。

○事務局 はい、ありがとうございます。

○檜谷会長 他にございますでしょうか。

○大庭委員 些細なことですけど、今、御質問された開発構想届の例えば6ページですけれども、この構想届は、事業者が記入して提出するんですね。

○事務局 はい。

○大庭委員 例えば、この土地のチェックとか、用途地域も事業者が書かれる、調べて書かれる。

○事務局 そうですね、はい。

○大庭委員 例えば、本日議論の中でこの新構想プランなどでは立地適正化とか大分書かれているんですけれども、そういうことは特に今後この土地の中でチェックを入れるだとか。今後検証していくとかということは、いや、ちょっと課題かなというふうに思ったりもしたんですけども。

○事務局 ありがとうございます。そうですね、今のも本当におっしゃるとおりでございまして、今回のプランでは立地適正化計画制度を組み込みまして、都市機能誘導区域とか、そういった設定も行っておりますので、例えば、その開発事業が都市機能誘導区域にあるのかどうかとか、そういった視点も一つはあるかと思いますし、またこのプランとの関わりをこの中にどういうふうに入れ込むかということについては、また検討させていただいた上で、反映できるものは反映させ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。他によろしいですか。はい、どうぞ。

○葉山委員 全体的なことなんですけど、この土地利用を調整していくという制度が20年近くなつてすごく円熟していると思うんですね。実際に拝見していてもこの調整をした成果が明らかに見られますので、年間60件ということは、1週間に1件の割合で出てきているということで、かなり地方団体にとって負担にもなっていくのは確かだと思うんですね。

考えていますのが、極力負担を減らして、なおかつ住んでいる人たちが自分のまちとしてわかるように、調整するNPOみたいな団体が京都市さんのOBさんとかでつくることができたなら、どんどん確認申請を外部委託したみたいにな、こういった調整業務も市民の方の手に委ねることができたらいいなというふうに感じています。

欧米なんかね、NPO本当に多いので、どんどん移管しているので、そういったモデルケースになればというふうに感じました。

○**檜谷会長** 御意見ありがとうございます。何かありますか、よろしいですか。

○**事務局** そうですね、非常に大きな視点からのお話でございますが、確かに今我々の立ち位置といいますのは、この条例によっているんですが、ある意味その事業者さんと地元とのアンパイアというわけじゃないんですが、どっちにもあまり肩入れできずに、中立的な立場でやっておるというところでございまして、ある意味そういったところで板挟みになる面も非常に多くございまして、実際、今年度はある意味そんなに意見書がかなり出るような案件はなかったんですが、それが結構続くとうなるんだろうなというのは、日々感じているところでございます。

一方、行政でやるからこそ言うことを言って、事業者さんも聞いていただけたりとかいうところもございまして、市民の方も信頼していただけるというところもございまして、ただ、やはり我々が少しある意味踏み込めない部分もございまして、そういった面では、今いただいたような形で公と民の間というとおかしいですけども、そういうプレイヤーの方、もしありましたら、そこともうまく連携すればもっとうまくいったりするのかなと思ったりもいたします。

一方、ちょっとこれ私どもの所管ではないんですが、今先生の御専門ですけれども、地域のまちづくりみたいなものも行政からゾーニングしてやっていくだけではなくて、地域発で上がってくるといったそういった研究なんかも京都市のほうも始めておりますので、そういう新しい地域のまちづくりみたいなものと、こういった開発事業とが、どうつながっていくかみたいな部分の検討も京都市、始めておりますので、そういった中でも今いただいたお話も含めて検討してまいりたいなというふうに考えてございます。

ちょっと本日時点では、そういう制度が、欧米とかであるということですので、また我々も勉強させていただいて、また研究させていただきます。ありがとうございます。

○**檜谷会長** よろしいですか。たくさんの御指摘、それから御意見，ありがとうございます。

おおむね御意見出尽くしたかなと思いますので、これで本日の会議を終了させていただきます。

委員の皆様方におかれましては、会議の運営に御協力くださりまして、どうもありがとうございました。

少し、いましばらく着席のままお待ちいただきますようお願いいたします。

では、事務局お願いします。

○**事務局** ありがとうございます。委員の皆様，本日は誠にありがとうございました。また，報道関係の方，本当にありがとうございました。

それでは、会議が終了いたしましたので，報道関係の方，係員の誘導に従って御退室のほうをよろしくお願いいたします。

（報道関係者 退室）

○**事務局** それでは会長，摘録のほう，よろしくお願いいたします。

○**檜谷会長** 本日の会議の摘録については、京都市土地利用調整審査会運営要綱第5条第1項の規定がございますので、それに基づきまして作成の上、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」と発言する者あり）

○**檜谷会長** ありがとうございます。それでは、御賛同いただきましたようので、本日の摘録は公開することとさせていただきます。

これをもちまして、本日の会議を終了させていただきます。

どうも委員の皆様，ありがとうございました。

○**事務局** ありがとうございました。

（午後3時00分 閉会）