

令和元年度第1回京都市土地利用調整審査会

◎ 日時 令和2年3月23日（月）午後2時から

◎ 場所 京都市役所分庁舎 4階 第3会議室

◎ 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

◎ 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

◎ その他（報告）

市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市の実現に向けた新たな取組について

（14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、令和元年度第1回京都市土地利用調整審査会を開会いたします。

審理に入ります前に、一つお願いがございます。皆様御承知のとおり、現在、新型コロナウイルスが流行しているところであり、感染症対策として、御不便ながらマスクの着用をお願いしているところです。また、対策の一環として、本日は換気をさせていただいて会議を進めさせていただきます。

なお、万が一体調がすぐれないとき等は速やかに事務局までお申し出ください。以上お手数をおかけしますが、よろしく願いいたします。

まず、本日の委員出席状況でございますが、委員6名のうち全員の方に御出席をいただいております。

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ここに御報告申し上げます。

本日、御出席いただきました委員の皆様の御紹介につきましては、時間の都合により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。

次に、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」、「委員名簿」、「資料1 運用状況の報告について」、「資料2-1～2-4 意見調整の事例について」、「資料3-1 市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市の実現に向けた新たな取組について」、「資料3-2 宿泊施設立地に際しての事前手続の充実（イメージ）」、「資料3-3 宿泊施設のバリアフリー化の充実（イメージ）」、「参考資料1～7」がございます。

以上、御確認いただきますようお願いいたします。

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森から一言御挨拶申し上げます。

○事務局 皆様、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。

檜谷会長をはじめ、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、また新型コロナウイルスで何かと御配慮のされる時期にも関わりませず、令和元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。

平成12年に制定された本市のまちづくり条例は、本審査会において色々と議論、あるいは御審議をいただき、平成27年4月には対象建築物や住民意見の提出機会の拡充、また昨年4月には、持続可能な都市構築プランをまちづくりの方針に位置付けるなど、制度の充実を図ってまいりました。

本審査会では、毎年度、運用状況等を御報告させていただいて、御意見を賜ることで、まちづくり条例の運用の評価や充実、改善等につなげるということで、毎年お願いしてございます。

本日の審査会では、運用状況等に加え、活発に意見調整が行われた結果、具体的に色々と改善された事例でありますとか、その後の事後検証等についても御報告させていただきます。

また、関連事項として、市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市の実現に向けた新たな取組ということで、これは昨今、何かと課題、あるいは話題になっております宿泊施設の地域との調和ということについて、構想の段階で市民、あるいは本市の意見を調整するという、この条例のよいところを取り入れて、事前に手続を行っていくということで、そのような内容につきましても、御報告させていただきたいと考えております。

京都のまちをより良いものとしていくためにも、委員の皆様方の忌憚のない御活発な御意見を賜りますようお願い申し上げまして、御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 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っております。檜谷会長、よろしくお願いいたします。

○檜谷会長 皆さん、こんにちは。お忙しい中、本審査会に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、会議を非公開にすることができますが、特に各委員から

御意見がなければ、原則どおり公開としたいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「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、御意見がないということですので、本日の会議は公開して運営させていただきたいと思えます。もし傍聴希望者の方がおられるようでしたら、事務局の方でよろしくお願ひしたいと存じます。

○**事務局** 本日、傍聴者の方はいらっしゃいませんが、報道関係の方が来られておりますので、報告をさせていただきます。

報道関係者の皆様におきましては、拍手や発言等による会議の妨害や録音等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。

また、本日は、新型コロナウイルス感染症対策として、マスクを着用いただくとともに、体調に御配慮いただき、咳や発熱などの症状がある方の傍聴は御遠慮いただいておりますので、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、会長よろしくお願ひ申し上げます。

○**檜谷会長** それでは、ただ今から審議に入ります。これからの議事運営につきましては、各委員の皆様のお協力をよろしくお願ひいたします。

それでは、一つ目の議題であります「運用状況の報告」について、事務局から御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。

お手元の資料の資料1を御覧いただけますでしょうか。まちづくり条例に基づく手続における今年度の運用状況について、御報告を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30年度及び令和元年度に届出された開発構想を主に集計し、記載しておりますが、本日は、令和元年度のものを中心に御説明させていただきます。

なお、令和元年度分につきましては、令和2年2月末までに届出されたものを集計しております。

それでは、まず「1 開発事業の構想の届出等」の「(1) 土地面積規模別の届

出件数」についてでございます。

年間の件数の推移といたしましては、年度によって若干のばらつきがあるものの、概ね年間40件から60件程度で推移している中で、今年度につきましては、昨年度の約3分の2以下の38件と、大幅な減少となっております。

なお、土地の面積につきましては、例年と同様、比較的小規模のものから10,000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おります。

次に、「(2) 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」の割合が最も高い状況が続いておりましたが、平成29年度以降は、商業施設に加え、紫色の「ホテル・旅館」の割合も同程度に高くなっております。

今年度につきましても、全体の件数としては減少したものの、割合としましては、同様の傾向が続いている状況でございます。

1ページお捲りいただき、「(3) 今年度の届出件数及び建物用途別割合」についてでございます。

今年度の届出件数は、先程御案内のとおり計38件となっております。建物用途別で見ますと、左側の円グラフですが、昨年度と同様、商業施設、ホテル・旅館の順に割合が高くなりました。

なお、円グラフの下に商業施設の内訳を掲載しておりますが、今年度は、ドラッグストア及びコンビニエンスストアの件数が大幅に減少しております。

また、その下にホテルの件数の推移を折れ線グラフでお示ししておりますが、こちらにつきましても、昨年度と比べ、大幅に減少している状況でございます。

恐れ入りますが、資料の後ろの方に付けております、A3版の「参考資料1」を御覧いただけますでしょうか。

1枚目は令和元年度、2枚目は平成30年度の土地面積規模別、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。また、3枚目から4枚目につきましては、平成28年度から令和元年度までのホテルとドラッグストアの立地状況を示したものでございます。

傾向といたしましては、まず、ホテルにつきましては、都心部に集中して立地して

いる状況が図を見てお分かりになるかと思いますが、数としましては、先に御案内のとおり、昨年度から大幅に減少しております。また、ドラッグストアにつきましても、幹線道路沿いで土地利用が見られるものの昨年度に比べると減少しております。

恐れ入ります、「資料1」にお戻りいただき、3ページを御覧いただけますでしょうか。次に、「(4)土地面積規模別の届出件数及び建物用途別割合」についてでございます。左側が今年度、右側が昨年度のものでございます。

まず、土地の面積が1,000平方メートルから2,000平方メートルの届出につきましても、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・展示場の順となっております。

その下の土地面積が2,000平方メートルから10,000平方メートルの届出につきましても、今年度は、商業施設の届出が最も多く、次いで、ホテル・旅館、集会場・展示場の順となっております。

更にその下の土地面積が10,000平方メートル以上の届出につきましても、工場施設、学校・研究施設、事務所といったその他の用途が数件ずつ届出されている状況です。

また、土地面積ごとの件数に着目をしますと、一番上の円グラフでお示ししております1,000平方メートルから2,000平方メートルの件数が、昨年度に比べ大幅に減少しております。

続きまして、4ページを御覧いただけますでしょうか。「2届出書における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」を記載させておきまして、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。

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、「地域の活性化や利便性の向上への寄与」に関する内容が全体の7割近くを占めております。

そのほかにも、「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」のほか、「緑化による配慮」に関する内容が多く見られました。

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、室外機等への防音措置や、建物のセットバック等といった「生活環境への配慮」のほか、「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が、「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。

公告及び縦覧の実施状況につきましては、今年度は、計38件の届出のうち、12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、その下の「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」といたしましては、説明会の開催を予定する日時及び場所等について、開発区域の敷地境界から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割となっております。

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15件で、求めに応じて実際に説明会を実施した案件及び事業者の判断により任意の説明会を実施した案件はございませんでしたが、訪問等による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を行っている事例がありました。

9 ページを御覧ください。説明会の参加人数について、令和元年度は、30人未満が全体の約7割となっております。なお、下の分布図では、説明会の参加人数と事業計画の延床面積の関係を参考でお示ししております。

更にその下には、説明会における意見概要について記載をしており、「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、具体的な意見の内容につきましては、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。

続きまして、10ページを御覧いただけますでしょうか。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」でございますが、今年度は意見書を提出することが可能な届出は12件ございました。

そのうち、意見書の提出があったものは、手続中の案件を除き2件あり、いずれも見解書の提出を経て、再説明要求までされたものでございます。なお、案件といたしましては、物販店舗の新築計画及びホテルの増築計画等に対するものでございました。

続きまして、その下の「6 開発構想の変更の届出」についてでございます。

今年度は、6件の変更届が提出されており、そのうち5件は、計画敷地の変更など、事業者都合による変更でございましたが、1件は住民意見を反映したことによる変更でございました。

11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、概ね標準処理期間内で、手続を進めることができます。

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。ただ今の説明につきまして、御意見や御質問がございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。

特に大きなことがなかったということで御理解してよろしいですか。どうぞ、よろしく申し上げます。

○葉山委員 事務局の方への質問なんですけど、地域の貢献というところで、例えば地元の自治会に入ってほしいとか、そういったまちづくりの活動を一緒にやるような要望はないですかね。

○事務局 今年度でいいますと、自治会への加入ですとか、そういった案件はなかったというのが実情でございます。

○葉山委員 以前はあったんですか。

○事務局 地元の自治会にというようなケースもあろうかと思えますけれども、例えば地域の地蔵盆とかですね、そういうイベントに参加してほしいというような要望であったりとか、そういった地域の事業の会場として少し使わせてもらえないかといった要望というのはございます。

○葉山委員 なるほど。文化市民局がやっている、転入者の地域交流の施策があるんですけど、そこは主に町内会に入ってほしいみたいな、そういう調整ですよ。

○事務局 はい。

○葉山委員 集客施設は、人は住まないんですけど、定住はしないんですけど、何か地元の町内会と一緒にまちづくりしてもらったらいいなと思ってそういう御質問したんです。以上です、感想まで。

○檜谷会長 ありがとうございます。京都市の場合は、法人さんが自治会員になれるという事例もあるんですか。

○事務局 一般論ですけども、自治会に入っているかどうかはありますが、例えば町内の中にあるその商業施設の方に自治会費をいただいているケースや、実際に地域のイベントに入られたりというようなこともないと聞いています。

○檜谷会長 わかりました。

○葉山委員 ちなみに、私の大学は自治会に入っています。

○檜谷会長 そうですか。ありがとうございます。

○大庭委員 ただいまの御意見、個別具体の話になってしまうかもしれないですけども、最近宿泊施設などでも分散型で、しかもこの地域に溶け込んで、その地域の

生活を満喫してもらうような、何かそういうスタイルのホテルなんかも出てきているようでして、そういうケースでは、地域に溶け込んでいることを売りにしている、つまりそういう地域とうまくなじむ素養があると思うので、ぜひそういう方々と連携して、地域を盛り立ててあげるような何か取組があってもいいのかなというふうには思っています。

○事務局 後ほど、また御説明させていただきますが、宿泊施設と地域の調和といった観点での取組も現在検討中ございまして、また個別の地域においては、その自治会単位等で宿泊施設の立地に際して、例えばイベントと一緒に参加してもらうとか、そういったこともされていると聞いております。

○檜谷会長 ありがとうございます。そうしましたら、また戻っていただいても結構ですけど、二つ目の議題であります「意見調整の事例」について進ませていただきたいと思えます。事務局は、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」を御覧いただけますでしょうか。

まず、本資料の見方といたしまして、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。また、各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、意見調整の過程を示したものでございます。

まずは、こちらの「事例 1 左京区物販店舗増築計画」についてでございますが、こちらは、昨年度の審査会でも御報告をさせていただいた事例でございます。

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 階建ての計画で、住民の方 2 名から意見書が提出され、その後、見解書の提出、再説明要求、再説明の実施といった手続を経て、まちづくり条例の手続としましては、平成 29 年度に完了している案件でございます。

昨年度に行った事後検証では、資料の一番右側の「意見調整の結果」の欄に記載のとおり、まず、中高層条例に基づく手続において、開発構想段階から意見として提出されておりました「集会場の設置」に対しまして、コミュニティスペースを設けるといった対応がされておりました。

また、大規模小売店舗立地法に基づく手続において、「バイクが歩道を走る可能性

があり危険」との意見が出され、バイク置場の再検討を行うこととしておりました。

昨年度の審査会では、ここまでの状況について御報告をさせていただいておりましたが、当該店舗が昨年12月に増築部分も含めてリニューアルオープンしたことを受け、出された意見が実際の計画にどのように反映されたかについて、今回、更に検証を行ったものでございます。

恐れ入りますが、「資料2-1」の裏面を御覧いただけますでしょうか。

まず、「コミュニティスペースの設置」につきましては、写真①及び②のとおり、実際に地下1階と地上2階にそれぞれ地域住民も利用できるスペースを設置しておりました。また、事業者側にも実際にお話しを伺ったところ、既に地域の方にも御利用いただいているとのことでした。

次に、「バイク置場の再検討」につきましては、写真③のとおり、歩行者が比較的少ない場所に変更されており、歩行者の安全に一定配慮がなされた計画となっております。

これらのことから、本事例につきましては、まちづくり条例により、地域の御意見を計画の構想段階からお聞きをすることで、その後の手続の段階においても、概ね円滑に意見調整がなされ、実際の計画にも反映することができたものと考えております。

続きまして、「資料2-2」を御覧ください。「事例2 上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3,600平方メートル、延床面積が約1,500平方メートル、地上1階建ての計画で、住民の方1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、事業者が任意で町内会と協議を行うなど、積極的に意見調整が図られておりました。

その後、まちづくり条例の手続の中で、右下の図の赤枠でお示ししております出入口について、当初は歩行者及び自転車専用の出入口としていた計画に対して、「南側の道路が狭く危険であるため、自転車の乗入れを禁止し、歩行者のみの出入口としてほしい」といった内容の意見書が提出されたものです。

その後、事業者が検討を行い、図でお示ししておりますとおり、歩行者のみの出入

口としたうえで、入口に扉を設置し、自転車の乗入れを禁止する計画に変更されております。

また、再説明要求書において、「計画敷地の西側にある空地を一体的に利用してほしい」との意見が出されましたが、事業者側からは、「進展があれば報告する」といった回答が示され、まちづくり条例の手続としましては完了いたしました。

その後の状況につきましては、開発構想変更届が提出され、隣地の跡地については用地を借地し、駐車場として利用できるよう計画変更がなされました。

以上のことから、計画の早期の段階から、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うかがえます。

次に、「資料 2 - 3」を御覧ください。「事例 3 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 4,400 平方メートル、延床面積が約 1,500 平方メートル、地上 1 階建ての計画でございます。

本件も、先に御説明いたしました 2 件の事例と同様、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計画でしたが、事業者が説明会で出された意見に対して丁寧に対応を行い、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、「隣接する住宅への配慮」や「歩行者出入口の確保」、「歩道の設置」などの意見が出されました。

これに対して事業者側の回答といたしましては、まず、「隣接する住宅への配慮」につきまして、建物の北面は窓を設置しない計画とすることや、敷地境界から極力建物を離すことで対応するといった回答が示されました。

一方、歩行者出入口の確保や歩道の設置などの意見につきましては、「難しいが検討する」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、大規模小売店舗立地法に基づく届出において、「歩行者出入口の確保」への対応として、敷地北側に出入口を設けることが計画に盛り込まれておりました。

また、「歩道の設置」につきましては、歩道の整備までは実現しなかったものの、元々設置予定であった敷地の柵を廃止し、境界ブロックを芝生敷に変更することで、

歩行者の動線確保に一定配慮した計画に変更されておりました。

以上のことから、説明会での意見を受けて、まちづくり条例の届出後も、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かがえます。

最後に、「資料2-4」を御覧いただけますでしょうか。「事例4 左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2,900平方メートル、延床面積が約5,400平方メートル、地上4階地下1階の計画でございます。

本件につきましても、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案件でしたが、事業者が丁寧に対応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、「隣接するマンションへの配慮」、「屋上設備の高さの低減」などの意見が出されました。

これに対して事業者側の回答といたしましては、まず、「隣接するマンションへの配慮」につきまして、先程の右京区の物販店舗新築計画と同様、敷地境界から極力建物を離すことで対応するといった回答が示されました。

一方、「屋上設備の高さ」に係る意見に対しましては、事業者側からは、「法的に問題はないが検討する」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、中高層条例に基づく届出において、まず、「隣接するマンションへの配慮」につきましては、まちづくり条例の届出時よりも、建物の配置を更に50センチメートル離れた計画に変更されておりました。

さらに、「屋上設備の高さ」に係る意見への対応といたしましても、若干ではありますが、修景装置の高さを低くした計画に変更されていたことから、計画が具体化する前に住民からの意見を反映し、計画が円滑に進んでいる様子がかがえます。

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、ただ今の説明に対して、御意見、御質問がございましたら承ります。いかがでしょうか。何か御意見ござい

ますでしょうか。

○葉山委員 とても安心して拝見しました。

○檜谷会長 ありがとうございます。

○葉山委員 四つ今御説明いただいたんですけれども、全体の中で、こういった事前協議が実を結んでいるいい事例というのは、何件ぐらいありますか。

○事務局 今年度の案件で言いますと、ここに載せている3件と、あとは数件というようなことになるかと思えます。

○葉山委員 ということは、他にこの成果が出ていないということは、あまり住民からの要望はなかったということですか。

○事務局 そうですね。説明会の意見も、例えば工事中の話ですとか、あとはそもそも看板を設置いたしまして、説明会の要望がなかった案件ですとかということで、そういったものを含めると、ほぼ円滑に条例としては運用されているということが言えるのかなと思えます。

○葉山委員 わかりました。ありがとうございます。

○檜谷会長 事業者さんも条例の存在をよく御存じで、意識して対応されているということですよ。

○事務局 はい。

○檜谷会長 今回、一つ質問ですけど、説明会のときにこういう説明があり、こういう回答があったというのは、これは個別に市の方が調査をされてということなんでしょうか、事業者から報告が上がってきた報告をベースにこれは書かれていると理解したらよろしいですか。

○事務局 そうですね、事業者の方から説明が上がってきたものを取りまとめさせていただいているものでございます。

○檜谷会長 それで、その後、実際に検証に見に行かれているということですか。

○事務局 そうですね、はい。条例上、説明会を実施した後に報告の義務等がございますので、それによって内容を把握しているということでございます。

○檜谷会長 わかりました。これはちょっと感想めいていますけど、説明会でうまく説明され、要望に対応されると、意見書が出てこないのかなと、そんな印象を受け

ましたけれども、そういう理解でよろしいですか。

○事務局 そうですね、おっしゃるとおりかと思えます。

○岡井職務代理人 実際に、事業者が初めからものすごく頑張っているのも何も意見が出ないというふうに考えた方がいいのか、それともその意見が出なかったのは、住民の方から特に関心がなく、意見が出なかったのかというのは、それはどう捉えたらよろしいですか。

○事務局 両方あると思えます。京都市内の中でも地域性といいますか、比較的住宅が近かったりという状況もあると思えますし、そういった場所の状況と、あとは当然、事業者の丁寧な対応等というところが影響していると認識をしております。

○岡井職務代理人 何か当初、それほどやるつもりがなかったけれども、住民の意見も出たので、改めてこうやりますよというものを褒めるのか、それとも初めから、ものすごい頑張ってこんなこともやります、あんなこともやりますよと言っているのも、住民から全然意見が出なくてという、何かこうどちらも条例の効果と言えば効果なんですかね。

これがあるからどっちみち言われるから、事前にやっておきましょうというようなこともあれば、そこまで気付かなかったことに対しては、住民から意見が出て、それに対して対応するという意味では、どちらも含めて条例の効果なんですかね。

○事務局 そうですね。事業者が元々、どの程度意図しているかというのは、なかなか語りかねる部分ですけれども、ただ、設計がある程度固まる前の早い段階から一定意見を聞きますので、今御紹介したような事例でも固まっていると、なかなか変えにくいものが、少し早い段階で意見を聞くことでその調整ができてというのが条例の効果かと思えます。

今もう平成12年から20年経ちますので、やはり事業者の方にも、こういった条例があって、一定いろいろ御意見を聞いて、できるだけ対応していただくというようなことが浸透してきているのではないかなと考えてございます。

○岡井職務代理人 ちょっと一方で、この届出が1,000平米以上ですよ。そうすると1,000平米未満のものでは、逆に何か住民の方からクレームというか、何かこれどうなっているんだというような意見が市の方に来たりとかいうようなこ

とはあるのでしょうか。

○事務局 そうですね。まちづくり条例は、土地の面積1,000平米以上でございますけれども、もう少し規模の小さなものは、中高層条例という条例がありまして、例えば3階建てとか、もっと敷地は小さくても一定の規模の高さがあれば、その条例に基づいて、住民への御説明等の義務付けを別の部署が担当してございます。その際には、まちづくり条例でも出てくるような出入口であるとか、騒音であるとか、そういった建物由来の近隣への影響というのは、御意見としては出てございます。

○檜谷会長 ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。どうぞ。

○高橋委員 意見、コメントかなと思うんですけど、ちょっと前半のホテルが今年大きく減少してきて、結構飽和してきているのかなと思っていまして、全体的に。そうなってくると、さっきおっしゃっていただいた分散型の宿泊施設が増えてくるような気がするんです。ちょっとちらっと聞いたこともあって。

そうなったときって、延べ平米というのは、分散型が集まって、全体で延べ平米が1,000以上になると、今回この法律は適応になるものなんですか。

○事務局 分散型宿泊施設の想定をした条例というものには、正直なっていないというところが現状かと思いますので、今後更に分散型ホテルが増えていくといったようなことがあれば、検討する必要があると思えます。

○高橋委員 なるほど、では、今の段階では寄せ集めて1,000平米以上とかというふうな考え方にはなっていないということですね。

○事務局 そうですね。今のところ、基本的には1敷地という形になっています。

○高橋委員 わかりました。

○事務局 まちづくり条例で対応するのか、別の方法で対応するのかは検討中ですが、後ほど御説明します宿泊施設の調和に関する新ルールにつきましては、宿泊施設の規模を問わず一定その調和の手続をしてもらうということですので、まちづくり条例の趣旨も当然踏まえたものになるかと思えます。

○高橋委員 なるほど、わかりました。

○事務局 具体的な出口はまだまだですけれども、今先生の御指摘の部分については、そういった制度で一定カバーできるのではないかなと考えてございます。

○高橋委員 何かこれからね,増えてきそうな気がするし,だんだん小規模になればなるほど住民との距離が近くなってくるので,結構配慮しておかないといけないかもしれないと思っただけ,すみません,それだけです。

○檜谷会長 ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。どうぞ。

○大庭委員 「資料2-2,2-3」で右下に評価として,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というふうに評価されているかと思うんですけれども,これは事業者の評価ですか。それとも京都市としての全体を見た評価ですか。

何が言いたいかといいますと,十分にコミュニケーションを図っているというのは,何をもって言っているんだろうというふうに思いまして,何回かやりとりをしてお互い双方が納得の上で進んだものなのか,先ほどの何か議論に戻る部分もありますけれども,あまり関心がないけれども,1回か2回でお互い納得で,でもコミュニケーション図っているということで評価されているのか,何かやや主観的な書き方のように。

○事務局 基本的には,条例の手续ですとか,それからまちづくり条例以外にもその後の中高層条例であるとか,任意での地元要望への対応といったことが,少なくともこの2件については,きっちりとされているというようなことを踏まえて,京都市の方として十分にコミュニケーションを図っていただいているということの記載をさせていただいたところです。

○大庭委員 京都市としての評価ですね。他の事例なども比較しながらという。

○事務局 そうですね,はい。一定難しそうなことでも,そこで終わりということではなくて,何度かやりとりをする中で,双方一定納得ができるというか,というような形になってきているということも踏まえての評価でございます。

○大庭委員 わかりました。何か客観的なものに基づいてコミュニケーションを図られているという文言であれば,納得できるかなと思いますけど,この文章からはなかなか。

○事務局 ここは,そうですね。ただ,両事業者とも一定真摯に御対応していただいているということも含めて評価しております。

○大庭委員 わかりました。

○葉山委員 そういう意味では、一番最後に地元の方からの意見書を出してもらってもいいかもしれませんね、事後評価として。

○檜谷会長 ありがとうございます。そうしましたら、この議題の2番目についてはよろしいでしょうか。

(「はい」と発言する者あり)

○檜谷会長 それでは、先ほどもちょっと触れていただきましたけれども、御報告ですね、続きまして、「市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市の実現に向けた新たな取組について」ということで、報告をお願いしたいと思います。

○事務局 それでは、事務局より御説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、「資料3-1」を御覧いただけますでしょうか。「市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市の実現に向けた新たな取組について」でございます。

本市では、市民生活との調和を最重要視した持続可能な観光都市の実現に向け、これから新しくできる宿泊施設の「地域との調和」と、より一層の「質の向上」を図ることを目的とした、新たな取組を行う予定をしております。取組の概要につきまして、ここでは御報告をさせていただきたいと存じます。

「資料3-2」を御覧いただけますでしょうか。まず、「地域との調和」に向けた取組として、宿泊施設立地に際しての事前手続の充実を行いたいと考えております。

現在においても、関係する条例等によって、施設の規模に応じて、近隣への説明義務を課しており、その中で、敷地面積が1,000平方メートル以上の開発事業については、これまでから、まちづくり条例により、構想段階において地域との調整等を義務付けております。

今回の取組では、まちづくり条例の対象とならない小規模な施設についても、構想段階から事業者と地域とがお互いに意見や考えを伝え合い協議をしていただく仕組みを構築いたします。具体的には、早い段階で地域と事業者が顔合わせを行い、顔の見える関係の中で、お互いの考えや地域の特性等の共有を図ることで、市民生

活との調和を最重要視した宿泊施設への誘導を行いたいと考えております。

続きまして、「資料 3-3」を御覧ください。二つ目は、「質の向上」に向けた取組として、宿泊施設のバリアフリーの更なる充実を行いたいと考えております。

本取組につきましては、まちづくり条例と直接の関係はございませんが、宿泊施設の質の向上への対応といたしまして、先の「地域との調和に向けた取組」と併せて現在検討を行っているところですので、参考として御報告させていただきます。

本市では、これまでから、「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例」により、宿泊される方が共通して使う部分、例えば、ホテルの入口や廊下、共用のトイレや浴室などを対象に、バリアフリー基準を定めております。

今回、それらの共用部分に加えて、個々の一般客室の内側にある通路、トイレやバスルームの扉などの基準を新たに充実させ、道路からベッドまでのバリアフリー化を図ることで障害のある方、高齢の方や介護される方が滞在中、安心安全で快適に過ごせる宿泊施設としたいと考えております。

なお、新たな基準は、簡易宿所など小規模な施設を含む、全ての宿泊施設を対象といたします。スケジュールにつきましては、令和 2 年度内に制度を策定、関係団体等への十分な周知期間を取ったうえで、令和 3 年度のできるだけ早期の実施を目指すこととしております。

事務局からは以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○**檜谷会長** ただ今の報告につきまして、御意見、御質問がございましたら承ります。どうぞ。

○**梶山委員** こういう形で今回は宿泊施設というものに焦点を当てたような形で手続の、まあ言ったら枠を超えたような形のまちづくり条例だけではなくて、他のところも全部見据えたような形で地域住民への説明会というものを考えておられるんですけども、これは今は宿泊施設だけですけども、他のことに関しても、こういう方向でまとめるような御計画はあるのでしょうか。

つまりずっと拝見していますと、例えば物販施設とかだったら、地域住民の人も利用したりとかしますんで、そういう意味では地域の人にとってもある程度のメリットのある施設だったりとかする場合がありますけれども、ホテルとかになると、

少し様子が変わってくる。さらに工場とか、あるいは今年度何か申請があったよう
ですけれども、祭祀場と申しますか、そういう葬儀場みたいなようなところとかの
場合というような場合は、かなり地域の人も使うと申したら使うかもしれないけれ
ども、すごく限定されますよね。

だから、その建物の用途によって地域との関わりの仕方というものは、恐らく変
わってきていて、まちづくり条例自体は敷地面積で切ったような形で、今パッと
まとめられているんですけれども、もう少し建物用途別でものを見るというか、と
いうような形、そうなると、先ほどおっしゃっていた、例えば中高層条例とか、そう
いったものが全部縦でパッと割られてくるような形になってくるのかなと思うん
ですけれども、そういうアプローチの仕方というものは、宿泊施設以外のところで
お考えですか。

○事務局 どの程度の用途まで限定して考えていくかというのは、あると思うん
ですけれども、現状を申し上げますと、まちづくり条例の場合は、集客施設であるか、
大規模施設であるかによって、若干手続の内容というのは異なります。

1,000平米と申し上げているのは集客施設の場合でして、大規模な施設、10,
000平米を超えるようなものは、例えばマンションであっても、まちづくり条例
の手続の対象になってございます。

また、中高層条例と言いますのは、例えば近隣商業地域でしたら、階数4階以上の
ものが対象になりますので、これは宿泊施設でも商業施設でも、全て対象に一定カ
バーしてございます。

用途別で申しますと、今委員の御指摘のあった葬祭場については、中高層条例の
対象になるんですけれども、それよりも早い段階で今回の新しいルールのような地
域と話し合いをしていただくというような要綱をつくって対応してございます。

さらに、商業施設で申しますと、大店法の関係もございまして、それに至らないよ
うな中規模のものは要綱をつくって、一定対応してございますので、一定の用途に
ついては、今回の宿泊施設と同じように、もう少し小さなものも現状カバーしてい
るという状況でございます。

それぞれ課題とか状況を見て、新しく特出しで何か考えるかというのは、その都

度考えていくべきことかなと考えてございます。

特に、宿泊施設につきましては、この間かなり急増したということと、今までは沿道の商業地域などに立地していたものが、少し住居系の地域が広がっているというような状況なども踏まえて、今回調和を図るための手続を特に拡充して対応していくということでございます。

○**檜谷会長** ありがとうございます。他に、お願いします。

○**葉山委員** この今説明いただいた件は、議事には入っていないんですけども、これは議事ではなくて、何か意見交換しましょうということですか。

○**事務局** そうですね。そのような趣旨で設定させていただいております。今の取組の現状の御報告ということで、特に、宿泊施設立地の際の事前手続の充実につきましては、小さい規模の建物でもまちづくり条例のように、構想段階で手続を課すことを検討しておりますので、比較的まちづくり条例と関係があるのかなということで、御報告をさせていただいているという趣旨でございます。

○**葉山委員** わかりました。では、そういう意味での個人的な意見なんですけど、「資料3-2」を拝見していて、今おっしゃったこの黒い点々の枠ですね。新ルールというところとまちづくり条例が入っているような、点々の部分が大事だと思っていて、ここをやはり先ほど申し上げた転入者地域交流支援制度と含めて、それから先生がおっしゃった1,000平米という規模が適正なのかということも含めて、これは旅館の分散とか、あるいは旅館に限らないで、宿泊施設に限らないで、例えばカフェと本屋が連携する事業をすとか、いろんなケースがあるので、この黒い枠の仕組みを考えることがすごく大事ななというふうに思っています。

今あちこち、庁内の部局が分かれているものも省エネじゃないですけど、まとめてしまうような方向もあるのかなというふうに思います。申請する側も窓口が一つの方が楽ですから。以上です。

○**檜谷会長** ありがとうございます。

○**葉山委員** あともう一点だけ、バリアフリーの件なんですけど、これはあまりにも乱暴だなと思っていて、全ての客室をバリアフリー化することは絶対無理ですね。旅館の新築ならできると思うんですけど、既存のものをリノベーションとか、

使うという意味では。

○事務局 そうですね。現在のところは、これから新しくできるものにつきまして、こういった規定を適応させていこうということで、今検討しているところでございます。

○葉山委員 その際に、一つ意見なんですけど、この水回りに必ず車椅子が入るみたいな縛りをつけるととんでもなく、何と申しますか、味気のない、すごく面積をとることになってしまうので、欧米でもあるんですけど、車いす対応が何パーセントみたいな、そういった割合を付ける方がいいのかなというふうに思いました。

床がフラットなのは当然なんですけど、車椅子で使用できる客室の割合ですね、そこは考慮すべきかなというふうに思いました。すみません、以上です。

○事務局 ありがとうございます。

○檜谷会長 ありがとうございます。確かに私もこれ、全部義務付けるのだったら厳しいなと思いついていましたけれども、現状でも宿泊施設だけでいいのかという議論ももしかしたらあるかもしれませんけどね、賃貸向けの住宅なんかも問題のあるものがありますから、全体がバリアフリーというか、ユニバーサルデザインになっていくことはいいことなんですけれども、どれぐらい強い規制でそれをやるのかというのが課題かなと思いました。すみません、他に御意見。

○岡井職務代理者 これまず、一件目の事前手続の充実に関しては、エリアを定めるということなんですよね。あるエリアで、全てが対象になるわけではなくて課題であるエリアで運用というふうに概要のところを書いてあるかと思うんですけれども、例えばちょっと好奇心でお聞きするんですが、こういったエリアが対象になるのでしょうか。

○事務局 このエリアの部分については、検討中のところですが、先般対外的に御説明をしておりますところでいいますと、例えば中心部であったりとか、京都駅の周辺であったりとか、特にこの間、宿泊施設の数が増えているような地域、ここは一つ対象なのかなというところでございます。

ただ、その場合に、こういった定量的な線引きでエリアを決めるのかといったこともございますので、今建築行政の部署の方で具体的には検討を進めているという

ところでございます。

○岡井職務代理人 割と幅広に指定をされるのか、それとも、もう本当に中心部だけのごく限られたエリアなのかというのがどっちなのかなみたいな感じで。

○事務局 調和を図るという意味では、全地域という考え方もございますし、特に中心部の区がこの間増えていますので、エリアを限定するといった考え方もございますし、ちょっとそこはまだ結論が出ていないという状況です。

○岡井職務代理人 わかりました。

○檜谷会長 他よろしいでしょうか。ありがとうございます。

そうしましたら、全体を通じまして、ちょっと聞き忘れた点ですとか、あるいは御意見ございましたら、出していただければと思います。いかがでしょうか。

特段の御意見がないようでしたら、本日は、御意見、御質問も出尽くしたということでございますので、これをもちまして本日の会議、終了させていただきたいと存じます。

委員の皆様におかれましては、会議の運営に御協力くださり、ありがとうございました。傍聴の方は。

○事務局 傍聴者の方、帰られましたので、そのまま摘録の確認に進めていただければと思います。

○檜谷会長 それでは、摘録の取扱いということですね。

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項の規定に基づき作成のうえ、公開させていただくということによろしいでしょうか。

(「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、御意見がないようでございますので、本日の摘録は公開することといたします。

それでは、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。

長時間にわたりまして、ありがとうございました。

○事務局 ありがとうございます。

(15時00分 閉会)