

平成26年度第2回京都市土地利用調整審査会

- 日時 平成27年3月27日 午前10時～午前11時39分
- 場所 京都府立総合社会福祉会館ハートピア京都 3階 大会議室
- 出席委員（敬称略）

会長

檜谷 美恵子 京都府立大学生命環境学部教授

会長職務代理者

田中 道雄 大阪学院大学商学部教授

委員（五十音順）

井上 えり子 京都女子大学家政学部准教授

大庭 哲治 京都大学大学院工学研究科助教

岡井 有佳 立命館大学理工学部准教授

山田 文 京都大学大学院法学研究科教授

○ 議事

- (1) 改正後の京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例等の概要について
- (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の運用状況について

○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、平成26年度第2回京都市土地利用調整審査会を開会いたします。

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6名全員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。

あらかじめお配りしております資料といたしまして、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、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、京都市土地利用調整審査会運営要綱、資料1「改正後の京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例・同条例施行規則の概要」、資料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の届出状況について」、資料3「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例の年度ごとの届出状況について」、資料4「開発構想の届出があった案件の立地状況」、資料5「説明会の書面による周知例について」、資料6「説明会における主な意見概要」、資料7「伏見区におけるスーパー等の開発構想について」、資料8「条例改正後の手続期間について」、参考資料1「建築物（新築）の竣工までに必要な手続等の流れ」、参考資料2「本市がホームページで提示している開発構想届（裏面）の記入例」がございます。以上を御確認いただきますようお願いいたします。

本日は、委員委嘱後初めての審議会でございますので、氏名の50音順に委員を御紹介いたします。

建築計画の専門委員といたしまして、京都女子大学准教授の井上えり子委員でございます。

○井上委員 よろしく願いいたします。

○事務局 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。よろしく願いします。

○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 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岩井でございます。

○事務局 岩井でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 都市計画課長の松田でございます。

○事務局 松田でございます。どうぞよろしくお願いします。

○事務局 土地利用計画担当課長の古川でございます。

○事務局 古川でございます。どうぞよろしくお願いします。

○事務局 都市計画課課長補佐の高田でございます。

○事務局 高田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 都市計画課調整担当係長の坂でございます。

○事務局 坂でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 都市計画課まちづくり条例担当係長の松村でございます。

○事務局 松村でございます。よろしくお願いします。

○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ます都市計画課調整担当課長の鬼頭でございます。どうぞ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岩井から一言御挨拶申し上げます。

○事務局 皆さん、本日はどうもありがとうございます。大変お忙しい中にもかかわらず、お集まりいただきまして、本当にありがとうございます。

本日の審査会は、委員改選後初めての審査会となります。今回、初めて委員をお引き受けいただいた委員の方、そして、前回から引き続き委員をお引き受けいただいた委員の方に対しまして、この場をおかりしまして、改めて御礼を申し上げます。ありがとうございます。

平成25年度から今年度にかけて、本審査会において御審議をいただきました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きましては、おかげをもちまして、昨年11月市会において、市議会で議決をいただくことができました。

本日の審査会では、改正後のまちづくり条例について御説明をさせていただきますとともに、今年度のまちづくり条例の運用の状況も皆様方に御報告をさせていただきますと考えております。改正後のまちづくり条例の施行も4月1日ということで間近に迫っております。新たなまちづくり条例をスムーズにスタートさせるためにも、本日は忌憚のない御意見を賜りますようお願い申し上げます。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。

配付し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規定されております。どなたか立候補または推薦はございませんでしょうか。

○山田委員 私は推薦を申し上げたいと思うのですがけれども、この審査会で大変経験も豊富でいらして、もちろん造詣が大変にお深い檜谷先生にお願いをできれば大変ありがたいという風に御推薦申し上げます。

○事務局 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。

ほかに立候補または推薦はございませんでしょうか。

檜谷委員、推薦がございましたが、いかがでございますか。

○檜谷委員 このような大役は全く不慣れでございますけれども、皆様の御協力を頂戴して、務めさせていただければと思います。

○事務局 委員の皆様、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 それでは、会長は檜谷委員にお願いすることといたします。

檜谷会長、席の移動をお願いいたします。

続きまして、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いただきたく存じます。

会長、いかがでございましょうか。

○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に関して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。

○事務局 会長の指名がございましたが、田中委員、いかがでございしますか。

○田中委員 はい、微力ですが、お手伝いさせていただきます。

○事務局 それでは、会長職務代理者は田中委員にお願いすることといたします。

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います。

檜谷会長、よろしく願いいたします。

○檜谷会長 各委員の皆様には、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最初に決定したいと存じます。先ほどもございましたけど、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、特に各委員からの御意見がなければ、原則どおりに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」の声あり)

○檜谷会長 ありがとうございます。それでは、本日の会議は公開として運営していきたいと思います。

事務局で、傍聴希望者がおられるようでしたらお願いいたします。

○事務局 それでは、傍聴の方に御入場いただきます。

本日は、現在のところ、一般傍聴者が来られておりますので、よろしくお願い申し上げます。

(傍聴者入室)

○事務局 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したいと存じます。

それでは、1つ目の議題であります、改正後の京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例等の概要について、事務局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。

まず、改正後の条例の概要について御説明させていただく前に、少しこれまでの経過について、簡単にですが、御説明させていただきます。

お手元の資料のうち条例の目的及びこれまでの京都市土地利用調整審査会の開催経過を御覧いただけますでしょうか。

まず、1、条例の目的についてでございます。

まちづくり条例は、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などを定めることにより、都市計画マスタープランや商業集積ガイドプランなどの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。

まちづくり条例の手続の時期についてでございますが、開発構想の早期の段階を想定した手続となっております。ほかの手続との関係性についてでございますが、参考資料の1の後ろに添付させていただいております。カラー刷りA4の横長の資料になってございます。こちらで建築物の竣工までに必要な手続等の流れを記しております。

先ほども申しましたが、まず、まちづくり条例の手続に該当するような物件につきましては、開発構想の早期の段階において周辺住民の意見の反映を促す

ともに、手続を進めていただくという流れになってございます。その後、開発計画の段階に応じまして、例えば中高層条例といった手続や、大店立地法に基づく届出で、さらに周知を図っていただく中で計画熟度を高めていただき、建築確認申請を経たうえで建築物の竣工という流れでございます。

こちらがまちづくり条例の手続の主な位置付けになってございます。

また戻っていただきまして、条例改正の背景について簡単に説明させていただきます。

元々まちづくり条例自体は平成12年に制定しておりますが、14年が経過する中、社会情勢の変化や市民からの更なる希望があったことから、まちづくりの形成過程をさらに深化させるために、平成27年1月に条例を改正いたしまして、本年4月1日より施行することといたしております。

続きまして、2、これまでの京都市土地利用調整審査会の開催状況についてでございます。

土地利用調整審査会の開催状況としましては、まず、平成12年度に届出されました商業施設の開発構想につきまして、商業集積ガイドプラン、こちらは参考として席上に配付させていただいておりますが、この中で示す店舗面積の上限目安を超過したことから、審査会において御審議いただき、最終的に、同プランに適合するよう計画が見直されたといった事案がございました。

さらに、(2)まちづくり条例の改正についてでございますが、こちらは、平成25年6月に京都市長が諮問しました条例及び同条例施行規則の見直しにつきまして、4回にわたり御議論いただきまして、平成26年10月に審査会から本市に対して見直しについての答申をいただいたという経過がございます。

以上が条例の目的及びこれまでの審査会の開催経過でございます。

続きまして、改正後のまちづくり条例と条例施行規則の概要について、恐れ入りますが、資料1で御説明させていただきます。

まず、1ページ目の左上、改正1、対象建築物の拡充についてでございます。こちらは、主に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おります。

まず、まちづくり条例では、土地の面積が1,000㎡以上であって集客施設を含む開発事業を行おうとする場合は届出が必要となりますが、今回、届出の対象となる集客施設の用途を追加することによりまして、具体的にはぱちんこ屋などの遊技場、集会場、展示場、勝馬投票券発売所、こういった用途の追加を新たに行っております。

また、(2)届出の対象となる地区の追加としまして、高度利用地区の指定を都市計画で行っております地区のうち、京都駅周辺地区内で市街地開発事業が定められていない区域内で開発事業が行われる場合については、新たに届出の対象に追加することといたしております。

以上が改正1、対象建築物の拡充についてでございます。

続きまして、1ページ目の右、改正2、審査機能の強化について御説明させていただきます。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、この2点を図っております。

まず、(1)まちづくりの方針の追加につきましては、京都市景観計画、京都市歴史的風致維持向上計画、「歩くまち・京都」総合交通戦略、京都市MICE戦略、本市が定めますこの4つの計画を、新たに条例に基づくまちづくりの方針に追加しております。

また、(2)土地利用調整審査会における審査機能の強化につきましては、今後も引き続き、条例の運用状況の評価、点検及び改善につなげるため、京都市において年度ごとに届出が行われた開発構想を取りまとめ、審査会に対し、定期的に報告しなければならないこととしております。

この改正によりまして、次年度以降につきましても、定期的に年度ごとの届出を通した運用状況を審査会に御報告させていただき、その中で条例の更なる点検、改善につなげてまいりたいと考えております。

続きまして、2ページ目を御覧いただけますでしょうか。

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、市民と事業者の合意形成の促進につながる仕組みとなるよう、市民が使えるツールの充実を条例の中で図ろうとするものでございます。

(1) 住民意見の提出機会の拡充等についてでございます。これまで、土地の面積が1万㎡以上のみを対象としておりました市民からの意見書提出の機会を、2,000㎡以上の土地に引き下げることにいたしました。

3ページ目に、資料1別紙で手続の流れの改正前、改正後を記しておりますので、こちらを御覧いただけますでしょうか。

左側が改正前の手続の流れ、右側が改正後の手続の流れになっております。

まず、改正前の手続では、これまで、土地の面積が2,000㎡以上1万㎡未満の開発事業につきましては、説明会の実施は義務付けられていますが、意見書の提出はできない仕組みとなっておりました。

そこで、今回の改正によりまして、土地の面積が2,000㎡以上の手続を統一し、新たに、市民の皆様からの意見書の提出を可能とする、そういった改正を行っております。

2ページ目にお戻りいただけますでしょうか。

続きまして(2)周辺環境への影響が小さいと思われる開発事業への特例についてでございます。

土地の面積や建築物の延べ面積が一定規模以下の開発事業について、周辺住民からの求めに応じて説明を行わなければならないと規定をしております。こちらは、これまでの条例手続の中でもほぼ同様の運用を行っておりますが、今回の条例改正の中で内容をより明確化しております。

続きまして、(3)開発事業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。

こちらは、これまでは開発構想に係る市民からの意見書に対する事業者の見解書について、本市の窓口においては閲覧ができましたが、さらに、今回の改正により、本市のホームページで公表するという手続をとっております。さらに、ホームページの公表の翌日から2週間以内に意見書を提出された市民の方が、見解書の内容について再説明の要求ができる手続を新たに創設しております。

こちらの手続の流れについてですが、資料1別紙の図を御覧いただけますで

しょうか。

改正後の手続の流れ、右図の中段のやや下の方に赤字で追加している「見解書の公開」、「事業者に対する見解書の再説明の要求」、「戸別説明や説明会の実施等」、「要求に対する説明対応の報告」、こちらが今回の条例改正により新たに追加した手続になってございます。

また、こうした手続の追加に伴いまして、開発構想の縦覧期間については3週間から2週間に、併せて変更を行っております。

再度、2ページ目にお戻りいただけますでしょうか。

(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でございます。こちらは、条例に基づき行っていただく説明会の実施の際に、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、条例の中で一律的な距離で周知範囲を運用してまいりましたが、条例改正によりまして、この度、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、この範囲内の自治連合会などの住民組織の代表者の方に対して開発構想の説明を行い、その方の求めに応じて、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いたしております。

最後に、(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、説明会において、これまで事業者の方が不誠実な対応をとるといった事案があったことから、事業者に対する責務規定を設けるとともに、昨年の土地利用調整審査会の御議論であったり、改正条例案に関する市民意見募集の御意見の中でも、説明会は開発事業者と周辺住民の双方による協議を行う場であることから、住民の説明会への参加や行動に関する責務規定も必要ではないか、こういった御意見もございましたので、事業者の責務規定だけではなく、周辺住民の責務についても規定をしております。

以上が、この4月1日より施行いたします改正条例の概要でございます。

○檜谷会長 御説明、ありがとうございました。

ただ今の御説明に関して質疑あるいは御意見等がございましたらお願いした

いと思います。

前回から時間が経っていますので、頭をもう一度整理するうえで、ここはちょっと確認しておきたいというようなことがございましたらお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

○井上委員 以前にもお話ししたような気もするんですけども、まちづくりという用語が、人によって使い方が違って、大体、開発業者さんというのは、地域が活性化することというのがまちづくりへの貢献だと思って、「地域が活性化」の意味は、つまり自分の商売が儲かるというか、うまくいくのがまちづくりへの貢献と思っているんですよね。当然、地域の方は、まちづくりというと人間関係であったり、ソフト的な、安全・安心とか、そういうことをまちづくりとして考えているので、行政はどういう風に考えているかというと、このガイドプランの文章などを見ても、その合間をうまく縫って表現しているみたいな、そのときそのときで行政の使い方というのがちょっと振れているような感じがあって、まちづくり条例の仕組みで、地域と開発業者さんに対立するとか、すれ違ってしまう根本的な原因って、やはりそのまちづくりという言葉に対する認識の違いというのがあるような気がするんです。それを、開発業者さんにも、もうちょっと地域が考えているまちづくりという視点を持っていたかかないといけないというのが、これの根本的な、一番大きな所だと思いますので、最初からさらっとまちづくり条例の話、今、説明されて、もちろん中身としては全然問題はないんですけども、やはりその辺のことがきちんと、まず定義されてというか、まちづくりという言葉の定義をきちんと行っただけで、色々な条例であり、ルールであると思いますので、その辺を、資料作りとしてもきちんと明確化していただきたいなと思います。

○檜谷会長 今のは御意見ということで承りました。とても大事なポイントかと思しますので、よろしく願いいたします。

ほか、何かございませんでしょうか。

○大庭委員 御説明いただいた内容については、特に疑問等はないんですけども、この改正を、どのように市民の方ですとかに情報を周知していくかとい

うことについてお聞きしたいんですけれども。

○**檜谷会長** お願いします。

○**事務局** 1月に条例改正いたしまして、4月1日の施行までの周知期間に本市のホームページで公表するであったりなど、特に、事業者さんでしっかり手続を行っていただくということがポイントかと思imasので、建築関係団体であったり不動産関係団体、こういった団体を通じて周知を図っている状況でございます。

○**大庭委員** ありがとうございます。

今回、周辺住民の責務ということも加わっていますので、ビラを配るときに周知することになるかとは思うんですけれども、より広く市民の方にこういう情報が行き渡るような情報提供ということをぜひ率先してやっていただければと思います。

○**檜谷会長** ありがとうございます。

京都市では、住民さん向けに、まちづくりとは何かといったガイドブックとか、そういうものは従来から用意されているんですか。

○**事務局** 都市計画課で作っている冊子にはそういうものがないのですが、まち再生・創造推進室という部署がございまして、そこで作っている地区計画の冊子には、まちづくりの定義を書いています。

委員からお話のありましたように、住民に対して、まちづくり条例の改正について周知していくという部分につきましては、今後、検討させていただきたいと思います。都市計画課が持っているツールはホームページしかない状況です。それはまた、検討させていただきたいと思います。

○**檜谷会長** 分かりました。もし既存のものがあるのであれば、その中に今回の改正のことも盛り込んで、広く市民の方に周知していただければと思った次第です。また色々方法を御検討いただければと思います。

ほか、よろしいでしょうか。御意見がございましたら。

○**田中会長職務代理人** 先ほど井上委員から御指摘がありました、これは前回の最後のときにもその議論になったと思うんですけれども、商業サイドから見て、

或いは事業者サイドから見て、まちづくりというのは、やっぱり究極は住民の幸せのために、自分たちの事業がそこで地域の人たちにどれだけ貢献していくのか、そして、その結果として利益が上がるという立場に、本来、立つものだと思うんですけども、行政はそれをバックアップするために、例えば商店街施策なんかがあるわけですが、そういう意味での、通常、商業サイドから見ているまちづくりという言葉と、先ほどの御指摘のような地域社会が見ているまちづくりという用語と、都市計画サイドの持っているまちづくりという用語、例えば大都市になりますと、区役所にまちづくり課というのがあります。このまちづくり課の中には、通常商業は入っていません。どちらかというと、社会学的な社会自治体制の方のまちづくりで行われています。ところが、都市計画の方は違った意味でのまちづくりを考えています。商業課は全く違った意味で、また、まちづくりを考えています。この辺りは、やはり行政の内部で、例えば都市計画で冊子を作られるときには、当然、都市計画の視点でまちづくりを考えられるので、その冊子は、実は商業課では全然違う視点に立ってしまっているんです。ですから、そのあたりは、まちづくり条例をうまく、今御指摘のように多くの人たちにプロパガンダしていくためには、やっぱりその担当課同士できっちりと話し合って、まちづくりの言葉を使うときにはこういう意味が含まれていますよね、ということをまず内部でやらないと、おそらく現場はバラバラの解釈をしていくだろうなとは思っています。

実はこれは研究者がやらなければならないことなんですが、研究サイドで、まちづくりというのはそれぞれの立場で進めていっている。残念ながら、まだ共通した定義はないと思います。

○事務局 今の御質問の直接の答えになるかわかりませんが、まちづくり条例の方針の一番大きなものというのが、お手元にお配りしております商業集積ガイドプランでございます。これは、まちづくり条例とリンクをしており、京都市の商業振興課というところが所管しております。見開きしていただくと、色分けされた地図がございまして、基本的に用途地域等に連動しております。ゾーンを細かなカテゴリーに分けておりまして、誘導規制の望ましい店舗面積の

上限を目安にしています。商業サイドでも、まちづくり条例にリンクする形で、都市構造に大きな影響を与える大規模店舗については、このガイドプランに基づいてまちづくり条例で指導していくことで、商業サイドと連携しております。

過年度も、冒頭で御説明しましたように、非常に大規模な店舗が立地をする、この商業集積ガイドプランの上限の目安を超えた規模の店舗が立地をするという案件もございました。この土地利用調整審査会の中で御議論いただいて、結果として、事業者が店舗規模を縮小されたこともございますので、今後とも商業サイドと連携しながら、まちづくり条例の適正な運用に努めていきたいと考えております。

○田中会長職務代理者 京都市の場合はその部分が非常に連携がとれておりますが、地域住民の立場からのまちづくり、例えば環境問題・治安など、そういったところがなかなかうまく一体化しないところが現実です。商業と都市計画に関しましては、例えばそういう本もありますが、地域の3つ、まさに「社会的な問題」と「都市計画的な問題」と「商業的な問題」をきちっとまとめたものというものは、私は、今のところ、知りません。ということは、行政サイドにおいても、まだそこまでは行っていないのではないかと考えております。

○檜谷会長 他に御質問等はございますでしょうか。

今、重要な論点がいくつか出ていますが、これらは今後京都市で考えていただければと思います。この委員会の中でも、いろいろと違う分野の委員に来ていただいていますので、多角的な視点から考えていくことができればと考えております。

よろしいですか。

それでは、次の議事に進めていきたいと思っております。

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例の運用状況について、事務局から資料の御説明をお願いいたします。

○事務局 続きまして、まちづくり条例の運用状況について御説明させていただきます。

こちらでは、平成26年度の届出状況を通して、届出の傾向であったり運用

の具体課題，また，個別事案の内容について御確認いただく中で，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，また，先ほど御説明しました，４月１日より施行いたします改正条例後の手続によって，今後，本市がどのように条例運用を行っていくべきであるか，そういった観点で様々な御意見をいただけたらと思っております。

それでは，資料２から８を基に説明をさせていただきたいと思います。

資料２を御覧いただけますでしょうか。平成２６年度の届出の概要についてでございます。

平成２６年度の届出といたしまして，平成２６年４月から２７年２月末までに手続が終了したものをこちらでは集計しております。

（１）届出数でございますが，届出数は計３７件ございました。そのうち建物用途別の傾向といたしましては，商業施設が全体の概ね６割を占め，次いで，学校・研究施設，工場施設，ホテル・旅館，こういった順になっております。

なお，これまで，平成１２年からの届出の状況につきましては資料３で取りまとめております。こちらを御覧いただけますでしょうか。

資料３の１，届出数の中のグラフで平成１２年度からの届出状況を記しております。

状況といたしましては，通年，概ね４０件から６０件程度の届出状況で推移しております。今年度の届出の傾向につきましても，若干ですが少ないところがございますが，傾向としては変わらない状況となっております。

資料２に戻っていただきまして，（２）土地の面積別・建物用途別の届出状況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１３件ございましたが，全て商業施設になっております。また，２，０００㎡から１万㎡では，ホテル１件を除きまして，残り９件全て商業施設になっておりました。さらに，土地面積が１万㎡以上につきましては，工場施設が全体の４割，学校・研究施設が全体の約３割，商業施設が１４％，約１割程度という状況になっております。

なお、土地の面積ごとと、建物用途別に、立地状況についても資料でまとめております。こちらがA3の縦でまとめております資料4になっております。

こちらにつきましては、土地面積ごとに緑、赤、青の順番にプロットをしております。併せて、建物の用途と敷地面積、建築物の延べ面積を併せて記しております。

やはり都心部での土地利用がされているところもございますが、それ以外にも、国道1号線沿いや、大きな幹線道路沿いでも、ロードサイドの土地利用について届出がされております。また、既存の工場や大学の届出もされているといった状況がございます。

以上が、全体の届出の状況についてでございます。

資料2の1ページ目にお戻りいただきまして、(3)説明会の開催件数についてでございます。

説明会の開催をした案件は全体の約5割でございました。それ以外に、小規模であるとして説明等が不要とした案件も全体の3割になっております。

こちらにつきましては、先ほど御説明しました改正条例の中で運用状況を見直すこととしており、既存建築物に対する割合が小さい場合であっても延べ面積が1,000㎡を超える物件につきましては、住民の求めに応じて説明等を行わなければならないと改正を行っております。改正条例後につきましては、「小規模として説明等が不要」の割合は減ると考えております。

続きまして、ページをめくっていただきまして2ページを御覧いただけますでしょうか。

説明会の開催状況についてでございます。

こちらは、説明会を開催した案件17件のうち書面により説明会の周知を行った案件が13件、看板掲示により説明会の開催周知を行った案件が4件ございました。また、書面により周知した場合の説明会の出席者数についてでございますが、最大で約100人の案件がございました。ただ、一方で、10人未満の案件も4件ございました。このように、書面による周知を図ったとしても、案件によって出席者数はそれぞれ異なっているといった状況でございます。

なお、説明会の書面による周知例についてでございますが、こちら資料5で、簡単にですが、取りまとめておりますので、御覧いただけますでしょうか。

こちらは、実際に書面周知により説明会を開催した事例をまとめたものでございます。周知範囲といたしましては、開発事業を行う土地から300mを超える範囲に、図に示しております周知ビラを新聞に挟み込む形で4,350部配布され、その結果、説明会の出席者数としては39名の方が出席された案件になっております。

こちらにつきましては、周知ビラが、まちづくり条例を通した開発事業者と周辺住民の方との最初のコンタクトになるかと思っておりますので、この周知ビラの重要性というのもあるかと考えております。

また資料2の2ページ目にお戻りいただけますでしょうか。

続きまして、看板の掲示により周知を行った案件が4件ございましたが、そのうち2件については、出席者はございませんでした。残りの2件につきましても、出席者数は10人未満であるという状況でございました。

こちらにつきましては、改正条例の中で、敷地面積が2,000㎡以上で建築物の延べ面積が1,000㎡を超えるような計画の場合については、これまで看板の掲示により周知を行ってございました説明会の手続自体を廃止しましたので、全て書面により周知を行うように改正しております。

また、敷地面積が2,000㎡未満の開発事業の場合につきましては、改正後も従前と変わらず、周辺住民の求めに応じて説明を行っていただく形でございますが、平成26年度に届出がございました計7件の開発事業の中でも、事業者の方が任意に説明会を開催されているのが3件ございました。

以上が説明会の周知方法、出席者数でございます。

続きまして、説明会の中で実際に御意見があった概要について資料6でまとめておりますので、こちらを御覧いただけますでしょうか。

まちづくり条例では、開発構想の早期の段階で、できるだけ建築計画に関するまちづくりの内容について、周辺住民の方と事業者の間でお話し合いをしていただくことを主に目的としております。その中で、建築計画の内容に関する御

意見であったり建築後の管理運営に関する御意見、こういったものが20件の説明会のうち、16件であり、多くの御意見を占めている状況がございます。

また、既存建築物がある場合、解体工事を伴う場合についても、解体工事に関する御意見であったり、新築等の工事に関する御意見、こういった御意見も多く見られております。

さらに、説明会の開催の要望、次回の説明会がいつ開催されるのかであったり、計画の進捗に応じた説明会を開催してほしい、まちづくり条例の説明会の中でこういった御意見もございました。

改正条例の中では、先ほど言いました、土地の面積が2,000㎡以上の開発構想から意見書の提出を可能として、併せて、事業者からの見解書に対してさらなる説明を求めるということを行うようにしておりますので、今後、こういったまちづくり条例の説明会の開催の要望後に、改正条例の手続の中でどのようなやりとりが行われるかについては、またこちらで取りまとめて、次年度に御報告させていただけたらと思っております。

資料2の3ページ目を御覧いただけますでしょうか。こちらではまちづくり条例の手続の処理期間をまとめております。

平成26年度の手続に要した平均期間でございますが、本市が想定しております標準処理期間とほぼ同様の手続期間でございました。その中で、意見書の提出があり、最も期間を要した案件で約2箇月という状況でございます。

続きまして、真ん中より下のところに記載しております条例改正後の手続の処理期間についてでございますが、表の中で、本年度、平成26年度の届出を本市で分析をしまして、仮に改正条例後の手続に置きかえた場合の件数も併せて記載しております。この中では、再説明の要請がなかった場合については49日間と、7日間程度、期間は減少すると考えております。ただ、再説明の要請があった場合につきましては、より丁寧に対応していただくことから、77日間程度かかるのではないかと考えております。こちらにつきましても、4月1日以降の具体運用の中で、どのような日数を要することになるかについてもこちらで十分注視していきたいと考えております。

続きまして、４ページ目を御覧いただけますでしょうか。

こちらは、条例改正に先立ちまして、平成２６年１月に先行的に施行規則の改正を行った内容でございます。こちらでは、新たに開発構想届の記載事項の中に、これまで記載がなかった事業者の事業の目的、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追加しております。

実際の記載内容についての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。こちらの中では、主に御意見として記載がございましたのが、地域経済の活性化のほか、従業員の地元雇用など、地域の活性化、利便性の向上に寄与する内容が全体の６割を占めております。その中でも、地域住民との交流促進や災害時における地域貢献、こういった内容も中にはございました。

続きまして、５ページ目に移りまして、（２）町並みとの調査に係る事項に関する記載でございます。こちらの中では、主に景観への調和に関する内容のほか、緑化に関する配慮、こういった内容を記載いただいている事例が多く見られております。

また、（３）生活環境との調和に係る事項では、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が大半である中、地域活動の場への開放といった記載も見られました。

続きまして、６ページを御覧いただけますでしょうか。

（４）その他、地域社会への配慮に係る事項。こちらの記載では主に工事中の安全配慮の内容が全体の８割を占めておりました。そうした中、地域への貢献としまして、災害時における地下水くみ上げ設備の設置であるとか、具体的な地域貢献の記載をいただいている事業者さんもいらっしゃいました。

以上が平成２６年の届出の中で記載いただいております配慮事項でございます。

最後に、（５）今後の課題として簡単に記しておる内容を紹介させていただきたいと思います。

こちらでは、様々な事業者からの地域への配慮事項の記載はありましたが、

そういった様々な記載がある一方で、本市が例示として挙げている記載例というのもホームページに上げておりまして、こちらを参考資料２で添付させていただいております。

こちらに記載している内容は、あくまで記載例として挙げさせていただいておりますが、この内容と全く同様の記載にとどまっている案件というのものの中には見受けられる状況がございました。さらに、届出を行われる代理者の方が同一の場合については記載内容が定型化するといった内容も見られております。ですので、こちらについては、事業者が住民の方に、本来、しっかりと配慮していただく内容をアピールいただく場だと考えておりますので、今後、本市の運用に当たりまして、よりよくなるにはどうしたらいいかといった点も、御意見がございましたらお願いいたします。

最後になりましたが、本年度、意見書の提出があった案件について具体内容についての御報告をさせていただきたいと思っております。

平成２６年度の意見書の提出案件は１件でございました。こちらを資料７で取りまとめております。こちらを御覧いただけますでしょうか。

意見書の提出がございました案件は伏見区におけるスーパー等の開発構想についてでございます。

本件につきましては、現在のところも他の法令の手続を行っているところでございますので、届出者、代理者、計画地については記載を控えさせていただいております。

開発事業全体の土地の面積は１１，８７５㎡で、土地の面積１万㎡を超える計画でございます。

計画概要といたしましては、２階建ての食品スーパーと地上１階建てのドラッグストア、衣料品店、こちらの３棟を計画するというものでございます。

まちづくり条例の手続の状況でございますが、平成２６年６月に届出があり、７月に開催された説明会では約１００名の出席がございました。その後、意見書が計１９通提出されまして、８月２８日に事業者からの見解書の提出があり、手続を終了しております。

資料 7 の裏面を御覧いただけますでしょうか。

こちらでは意見書及び見解書の主な内容をまとめております。

意見書の中では、既存建築物である酒蔵の解体をとめるべきといったものや、現在の酒蔵の継承を望むといった意見のほか、工事中の交通安全対策についての御意見も寄せられております。

事業者からの見解書の中では、既存建築物の解体をせざるを得ない理由であったり、新たに計画する建築物は周辺の景観に配慮するといった回答、また、工事車両に対する対策等についての記載がされております。

さらに、建築計画に関してであったり建築後の管理等に関しましては、意見書の中で、開発者管理広場の位置を変更してほしいといった具体的な御意見であったり、管理に関しては、深夜営業をすることによる影響、また、交通量の増加に対する懸念に関する御意見、こういったものが意見書として寄せられておりました。

こちらにつきましては、事業者からの見解では、開発者管理広場の位置について前向きに変更を検討するといった回答がございました。その後、開発許可の手續の中で、こちらについては、具体的に広場の位置を変更して、事業者で対応されているといった状況でございます。

また、営業時間については、見解書の中では、事業者としては変更できない中、周辺に対する配慮に関する回答をされていたり、交通渋滞時を想定した対策等についての回答がございました。

さらに、その他の内容といたしまして、意見書の中では「説明会の内容だけでは不明確であり、事業者は丁寧な対応を行っていない」といった御意見もございました。

以上、伏見区のスーパー等に関してでございますが、本件につきましては、開発者管理広場の位置の変更であるなど、まちづくり条例の手續の中で周辺住民と事業者との話し合いがされ、住民の意向に沿うような変更がされている内容もございました。そういった意味では、条例の手續としては一定の効果があつたとは思われますが、一方で、住民と事業者との意見の一致が見られない内

容も当然ながらある，そういった状況でございます。

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。よろしくお願いします。

○**檜谷会長** ありがとうございます。

そうしましたら，運用状況について皆様からいろいろな御意見を頂戴したいと思いますが，まず，説明について質疑等がございましたら，先にお願ひしたいと思います。

今後，改正条例がより有効に活用されていくことが望ましいことですが，そのためにどういった制度運用上の工夫をしていくべきかといった観点について，今年度の運用状況に照らしながら御意見がいただければありがたいと思っております。

○**井上委員** 参考資料２は一般の方にも公開されている文章と考えてよろしいですか。

○**事務局** 一般向けにもホームページで公開している内容でございます。

○**井上委員** 資料５の，開発事業者が配布しているビラの例を見ると，「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例の規定により説明会をします」という説明だけで，説明内容については当日御説明申し上げますと。事前の電話による質疑もするなという内容になっていますが，地域の側も心の準備ができていないので，とりとめのないようなことも言うてしまう気がします。実際にこの質疑の内容で書かれている，例えば工事中の配慮といったものは，まちづくりに絡むことなのかどうなのか，まちづくりというのは先の長い話をした方がいいのではないか，ある程度はどんな内容，まちづくりに関することだということを事業者が事前に説明した方が良好から，こういう内容での説明だから，こういう質問をしたいというような形になるように誘導した方が良好だと思います。

そのときに，例えばこの参考資料２に書いたことが既にこの時点では書いているはずですので，これをビラとかにも含めて，私たちはこう考えていますということを開発事業者さんが地域に配ったら，地域の人たちは，この部分につ

いてはこういう風に具体的にしてくれるんだとか、そういうような質問になっていくので、より具体的なまちづくりの話に入っていくのかなという気がします。質問する側の地域の方もいろんな話に分散してしまっているかなという印象がちょっとだけあります。

○**檜谷会長** 御意見ありがとうございます。最初に、周辺住民の方に必要な情報を差し上げる、そういう場にビラ配布をしてはどうかという御意見ですね。それで、とりわけ、事業者さんの側が地域に対してどういう貢献をするのか、いろいろ書き込まれるわけですから、それについて事前に知っていただいたうえで説明会に臨まれた方が効果的な議事進行ができる、説明会が運営される可能性があるという御意見かと思います。

○**事務局** 規則改正で、こういった開発構想届に追加記載していただいた内容自体は、説明会でよく出るような話をあらかじめここに書いてもらったら説明しやすいという意味で入れているんですけど、今おっしゃったように、説明会の周知ビラに、全てを書くことはなかなか難しいと思うんですけど、趣旨等を書いていただくように窓口で指導ができるようでしたら、その辺りは検討させていただきたいと思っております。

○**檜谷会長** 告知ビラの前に、例えば自治会長さんなり連合自治会長さんに事業者さんは既に説明に行かれているという前提でしょうか。

○**事務局** 実際には、ビラ配布の前に自治連の会長のところへは行っておられますし、自治連の会長も1人で聞くのではなく、リスクがあるということで役員と一緒に同席させたりして聞いておられるので、自治連の会長様自体は、大体、事業者の説明する内容は事前にお聞きいただいているという状況でございます。

○**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。どうぞ、岡井委員。

○**岡井委員** 今、言われたことはおっしゃるとおりだなと思います。資料5のプリントだけを見ていると、何か自分に関係あるのかないのか、ちょっとわからないという感じで、それで、説明会の開催状況でも、出席者数というのが非

常に少ないのかなという印象を受けましたので、もう少し出席者を増やさないと、せっかく説明会をしても、結局、知らなかったという人たちが出て問題になるようなことが多いような気がいたします。

もう1点、参考資料2で、記入例というのを挙げていただいているのが、逆に、何か悪いように作用しているんじゃないかなというような感じもいたしまして、どんなことを書くのかと上に囲っていただいているかと思うんですけれども、これはいいかと思うんですけれども、例のところを載せるのはいかななものかなというのはちょっと印象として思いました。

○**檜谷会長** ありがとうございます。例を載せていらっしゃる理由について、もし事務局から御説明がございましたらお願いいたします。

○**事務局** 具体例についての御意見についてでございますが、本市でも、どこまで記載をするか、記載をすればするほど、それによってしまうんじゃないかという懸念も当然ながらございまして、悩ましかったところではございますが、ただ、一方で、かなり漠然としてしまいますと記載自体があまりされないのではないかと、少しそういった懸念もございましたので、できるだけ書いていただきたい、そういった趣旨でしっかりと書かせていただいたといった状況がございします。

あと、今後なんですけど、こちらをもとに、中にはやはり定型的に書かれている事業者さんがいらっしゃったことはいらっしゃったんですけども、しっかりとお考えいただいた事業者さんもいらっしゃいましたので、やはり良い御意見、良い記載についてはしっかりと本市で精査させていただいて、例えばこちらの記入例自体をバージョンアップしていくとか、より良くなるような取組みについても検討できるのではないかと考えております。

○**檜谷会長** ありがとうございます。どうですか。

○**岡井委員** 記入例をこのように書かれるのだったら、事業者さんにとっては少しハードルが高いかなと思うような、より地域に貢献するような内容を書いて、素直な事業者さんが読めば、このくらいのことをしなきゃだめなのかなと思わせるような風にもっていくというのはいかがでしょうか。今のこの書き方

だと、非常に緩やかなというか、ニュートラルな感じですので、いくらでも読みようがあるというか、このまま書いている事業者さんがいるという説明をさっき受けたと思うんですけれども、そうすると、こういう書き方をして、こういう風にやっていますよとごまかせるレベルになっているんじゃないかなと、この記入例を見て思いました。

○事務局 今、委員から御指摘があったように、ハードルを高くするということが、私たちの方でどこまで言及できるか確約はできませんが、検討させていただいて、ホームページ等の記載内容を更新させていただきたいと思います。

○田中会長職務代理者 内容とはちょっと違うんですけれども、やはり地域の住民の方も説明会そのものの意味がなかなかわかりにくいと思いますので、ここで参考資料1につけておられます開発構想段階と、いわゆる中高層条例とか大店立地法の関係、今回の説明会はその最初の開発構想のところのまちづくり条例にかかわるものだとすることをきっちりと、簡単な図を作って、これから先、例えば建物の内容とか、そういうものは別のところで精査していきますと。しかし、地域にとってこの施設そのものがどんな役割を果たしていくのかという意味で、今回、開発構想をチェックさせてもらいますということでしょうか、そのあたりの位置付けをきっちり地域の方にも知っていただくことが必要なんじゃないかなとは思っています。そうすると、図表をきっちりつけて、こんな詳しいのは要らないと思うんですけれど、簡単な図表をつけておけば、地域の方は理解しやすいのではないかなと思います。

○檜谷会長 ありがとうございます。何か告知ビラの段階でかなり工夫をしていただかないといけないというような御指摘かなと思いますけれども。

どうぞ、よろしくお願いします。

○大庭委員 御意見がいろいろありましたけれども、関連して、ビラで1つ質問させていただきたいのと、開発構想届で質問させていただきたいんですが、まず、ビラの方なんですけれども、これはフォーマットというのはあるんですか、それとも、開発事業者が自由に告知ビラを作成することができるのか、そこをちょっと確認したいと思います。

○事務局 改正条例前につきましては、フォーマットというものが実はなくて、自由に事業者の方で記載いただくといった状況でございました。ただ、改正条例後につきましては、主に建物の概要であるとか計画概要について記載をさせるといったところまではしっかりと条例規則の中で定めているようにしております。

ただ、今回、委員の皆様からいただいた御意見、さらにしっかりと位置付けをわかっていただくとか、あと、説明会に興味を持っていただく、そういったところまでの記載はまだできていない状況でございます。

○大庭委員 そうしましたら、このビラの中でどういう情報を住民の方々に伝えるべきかということを含め今後検討していただいて、こういう項目はぜひビラの中へ入れてもらわなきゃいけないということについては、初めからフォーマットとして事業者に提供した方が住民の方々も理解しやすいんじゃないかと思いました。

もう1つの質問なんですけれども、開発構想届を提出後、運用の中で、当然、京都市さんと色々やりとりをする機会があるんじゃないかと思うんですが、その中で、この記入例に関して、ただ単に写しただけだなとか、その辺のチェックが多少なりとも、大変かもしれませんが、できるんじゃないかと思うんですが、その辺はどうですか。

○事務局 実際のところ、届出いただいた内容について、これはあまりにという内容については、当然、こちら窓口で届出がある際にしっかりとお伝えして、もう一度御検討いただくとか、そういった場合はあるんですけども、やはり一方で、届出がされたものについては事業者の名前において届け出るものだとおっしゃられる場合もございますので、そのあたりは、可能な限り、窓口対応の中で対応はしておりますが、引き続き、しっかりと対応していきたいと考えております。

○檜谷会長 どうぞ。

○山田委員 最初に2点、御質問させていただきたいんですけども、まちづくり条例の段階ですと、周辺住民からの要望に対する計画への反映可能性は、

3つある段階の中で一番高いということになっているんですが、実際に、説明会を経て構想の実質的な部分について変更があったという事例があるのかどうかということと、それから、再説明を求められている例というのがいくつかありますけれども、その理由を把握しておられたら教えていただきたいと思うんですが、いかがでしょうか。

○事務局　今、山田委員から御指摘いただきました、周辺住民からの要望によって計画が変更された事案については、先ほど伏見区の例で挙げさせていただきました中では、もともと開発に当たって広場を設けなければならないといったもので、住民さんの思われていないような場所に事業者さんが計画をされて説明されたと。それに対して位置の変更ができないものかといった内容について、その後の手続の中で位置の変更があって、住民の方の意向に沿うような形で変更がされたと。こういったものがございます。

ほかにも様々な御意見を調整されて、営業時間を少し見直されたりとか、そういうものの中にはございます。

あと、再説明について、説明会の中で再説明を求められるというものが20件のうちに6件ございましたが、説明不足や、工事に関してであったり、計画に関するその後の事業者の意見を聞きたい、そういった趣旨で、引き続き、再説明を求められているような状況でございます。ですので、改正条例の中で、さらに再説明を求めたり、意見書、見解書を追加するなど、新たにまちづくり条例の中でも対応できる部分があると考えております。

○山田委員　ありがとうございます。

構想への対応が多少はあるということは望ましいことなんだろうなとは思いますが、資料7に挙げられている例などを見ますと、計画の概要だけでは十分な説明になっていないというような意見があるようですので、説明の段階でどれぐらい具体的な情報を出しているんだろうかということも気になるところです。もちろん、まだ概要の段階で説明をしろという制度ですので、やむを得ないところはあるかとは思いますが、しかし、町並みのこと、まちづくりのことを考え

るのであれば、例えばパース図のようなものとか、建物は色合い的にはこういう風になって、緑をこういう風に植えますとかというような具体的な説明まで、どこまでなさっているのか、仮にそこがほんとうに概要でいいんですよということであると、なかなか意見も出しにくいのではないかなと思いますので、そのあたりの御指導或いは実態がどうなのかなということがちょっと気になりました。

○事務局 今、山田委員から御指摘いただきました、開発の熟度によって、周辺住民の方の意見というのも、なかなか出せる部分、出せない部分があるんじゃないか、そういった御指摘だと思うんですけども、まさにまちづくり条例自体の手續上、悩ましい部分でございまして、より詳細の資料があれば住民の方は意見が言いやすいという一方で、そこまで熟度が高まってしまいますと、事業者の方では、なかなか計画変更が難しくなる、そういった事案もございまして、まちづくり条例自体は、実際のところはパースまで提示をして説明会をされるよりも、もう少し前の段階での説明会になっている状況でございます。

○山田委員 よくわかるんですが、しかし、事業者の中では、ある程度のイメージがないと、社内の事業開発というのはできないんじゃないかと思います。そういう意味では、気持ちはよくわかるんですけども、なるべく具体的なものを提示するような御指導ということがより望ましいのではないかなと思います。そうでないと、いつまでたっても再説明の希望というのが減らないのではないかなということを思っております。

おっしゃるように、もう少し熟度が進んで、例えば、私は大店立地法の審議会にもかかわっているんですけども、大店立地法の段階になると、パース図なんかも、言えは出てくるんですけども、この時点ではほとんど動かさせませんという話になってしまいますので、できればもう少し前の段階で、具体的なイメージが湧くものがあれば、できる限りのことでいいんですけども、お願いできればと思います。

○檜谷会長 御意見、ありがとうございます。なかなか難しいところですけども、できるだけ住民さんとの話し合いを実りあるものにしていただくために、

事業者のほうに誠意のある対応をお願いするしかないという状況で、本来、いくつかの案があると思うんですけど、A案、B案、C案をお見せして、住民さんに御意見を伺うぐらいの、そういう状況ができると本当は望ましいんだろうと思うんですけども、それに向かって努力していただくように、できるだけ行政としてはプッシュしていただけるような何か工夫をお願いしたいと思います。

○井上委員 私、建築の立場で言うと、事業者さんにそこまで、この時点で要求するというのはなかなか厳しいことだなという印象があるんですけど、ただ、山田委員が言われた、事業者さんとしての誠意というか、責任感みたいなものを見せるということはとても必要だと思うんです。

私、こういう説明会のことでいろんな話が耳に入ってくるんですけど、その耳に入ってくる一つ一つが正確かどうかはわからないんですけども、例えば、まず、事業者さん御本人が出てくることってあまりないと思うんです。大体は施工業者さんが出てくる。私が聞いた例では、施工業者さんが出てきて、こう、こういう風に変えてほしいとか、地域の方が要望したら、いや、実はうちはまだ契約していないんですと言って、だから、どうなるかも私たちはわかりませんみたいなことを言われて、地域の方たちはものすごく不安が募ったと言うんです。それは当たり前だと思うんです。つまり、具体的などんな中身ということ以前に、誰が責任を持ってちゃんと説明するのかということを経営者の方も、まちづくりに関することなので、ここは事業者さんが出て来てほしいとお願いするのか、施工業者さんにするにしても、事業者さんの思いみたいなものをきちんと代弁してもらわなきゃ困りますというようなことを要望するか、その辺はきちんとしておかないと、何の責任も持たない人が出てきて説明するでは、やっぱりまずいんじゃないかなと思います。

○檜谷会長 ありがとうございます。

○田中会長職務代理者 私も、今、井上委員がおっしゃったように、このパンフレットのところに代理者というのが最初から書いてあるんですけども、自分の企業で事業をするのに代理者に説明させるというのは、本来、おかしいと思

います。社長が出てくるかどうかは別にしまして、やはり管理に任じている者が出て行って説明するのが、それを技術的に詳しく代理者が説明するというのはあり得ると思いますけども、やはり経営サイドの人間が出て行って説明するというのは、私は一般的な常識ではないかなと思います。

それと、もう1つ、非常にこれは無理なことなのかもしれませんが、たまたまこの伏見の事例を考えていきますと、例えば、地元は解体することはやめて、外装を残すなどという要望があるわけですね。ところが、施工サイドは、耐震性がないというような形で、それを取り壊してしまうと。それを全部イエス、イエスと言っていたら、京都はもともと木造ですから、全て耐震性なんかはないわけですよ。だから、潰そうと思ったら全部潰していける可能性があるわけで、これは何もヨーロッパみたいに外装をそのまま全部しなければならんというようなことは、一挙にはいかないかもしれないけども、長い意味で、京都の姿を残していこうと思うと、やはりそれに類似したものに置きかえていくということは、木造ですからやむを得んと思うんですが、しかし、古いですから潰させてくださいというのでは、それこそこれの上位計画である景観とか、他にもありましたね、歴史的な風致とか、こういうものをほとんど配慮していないということになってしまうわけです。その辺り、地域の、本当にこれは残していくべきだと、誰が決めるのかはなかなか難しいんですけども、そういうものを、まちづくり条例の景観サイドからすると、私はやっぱりある程度、今後は配慮していかないと、いや、古いから潰させてくださいというので、ああ、そうですかで終わっていくのだったら、なかなか厳しい段階が今後来るのではないかと思います。

この規則改正になってからでもこれだけの配慮事項がいっぱい出てきているわけですから、私は1月の規則改正は非常に効果があったと思うんですけども、しかし、もう一步踏み込んで、外観というものをどのように考えていくのかというのは、私、今考えていっておかないと、どうも手遅れになるような気はするんですけども。

○事務局 まちづくり条例で規定しております事業者の責務、当然、地域社会

の一員として地域社会に積極的に貢献していくべきであると規定をしているんですけども、まさに委員の先生方がおっしゃられましたとおり、まちづくり条例の中でいかにそういったところに訴えていくかと。

あと、伏見区の事例についてでございますが、本市としましては、景観部局で強い指導を行っているという経過はあったわけではございますが、一方で、解体はされてしまっておりますけれども、そういったところも行っているという状況でございます。

○事務局 この件の説明会につきましては、先ほどお話がありました事業者も来ており、もとの酒蔵の持ち主さんも例外的に出られて、以後の見解書とかにつきましても、その3者で協議されて、内容を出していただいたんですけど、結果として、折り合いがつかなかったという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。

まちづくり条例だけで解決していくのにはちょっとハードルが高い課題がなおあるということでしたけれども、しかし、こういう場が設定されて、議論が尽くされて、その中で地域の方も景観なり建物の価値について、より一層、認識が深まる、そういう機会になるという、そういう側面もあるのかなとお話を伺いながら感じました。そういうことが、より地域社会への貢献になるんだということを事業者さんに意識してもらう、そういう雰囲気をつくっていくことがまずは大事かなと思います。

ほか、よろしいでしょうか。制度運用上の工夫、配慮について、市として告知ビラの課題等がたくさん議論されましたけれども、説明会がより実りのある場、実質的な調整の場になるためには、事業者さん側の出席者も大事だという御指摘もございましたし、或いは、地域貢献を引き出すために、書式についてももっと工夫が必要だという御意見があったかと思いますので、引き続き、御検討いただければと思います。

さらに、もう1つ、論点としまして、今後、今回も今年度の状況について御報告をいただいたわけですが、こういうものを積み重ねて、この改正条例を検証していくということになると思うんですけども、定期点検をより実

り多い形で進めていくためにも、どういう資料を事務局に用意していただいたらいいのかということで、次年度以降の土地利用調整審査会への定期報告内容、或いはどういう審議をするかということに関しましても御意見を皆様から頂戴したいと思います。

いかがでしょうか。何かいろいろと4月1日以降、改正が行われて、そのことでどういう変更が生じていくと予想されるのかというようなことに関してでも、御意見がございましたらお願いしたいと思います。

○岡井委員 今回の改正で届出対象となる施設が増えるかと思うんですけれども、大体どの程度、件数的に年間、増えると予測されておられますか。

○事務局 今回の対象用途の拡大についてでございますが、遊技場であったり集会場、展示場、こういった施設、年間を通じた届出状況としては実はそれほど多くない状況もございまして、年に1、2件というのが届出の状況でございます。

あと、当然、土地の面積が引き下げられますので、なかなかこちらのほうでの予測というのは難しい部分はあるんですけども、数件程度は増える可能性があるのではないかと考えております。

○田中会長職務代理者 これは改正条例の検証をここに出すとか出さないとかいう問題ではないんですけど、最初の申請のときに出している、例えば地域貢献の問題を言いつ放しにさせないという姿勢はやっぱりどこかで示していくべきではないかなと。出したときは、こんなんやっていますと言うたけど、3年たっても5年たっても何もしていないというのではザルですから、やっぱりそこで言いつ放しにならないように、基本的に最初に、当然、公表されていると思うんですけども、その公表されたものに対して、市民サイドかどうかわかりませんが、その後、どのようにお進めですかということは、問い合わせしていく。その問い合わせること自身で、別に罰則があるわけでも何でもないし、やる気がなくなってしまう人もいるわけですから、それは仕方がないんですけども、最初に言ったことを地域の人たちに還元していただくねということとは常にチェックしていくべきではないかなと思います。

○**檜谷会長** ありがとうございます。ただいまの点について何かございますか。

○**事務局** 今お話のありました事後的なチェックというのがどういう方法でできるのか。チェックがあれば事業者さんもそれなりに心構えも変わってくるでしょうし、先ほどありましたように、届出書の記載内容も、真摯に書かれると思いますので、検討させていただきます。1年というスパンではなくて、ある程度のスパンを経てから、アンケートというようなことも含めて検討させていただきます。

○**檜谷会長** ありがとうございます。

それと関連してですけれども、この制度自体の持っている意義を検証するという意味で、前回、大分前に高野のぱちんこ屋さんの問題等もありましたけれども、その後、住民さんが地区計画について考え始められるとか、まちづくりの動きが実質的にこういう機会を通じて出てくるということもございますよね。そういうことも含めて、こういう場が設定されていることでまちづくりにつながっていくということがずっとデータとして蓄積されていくと、この制度の意義というのがよりわかりやすくなるかなと、そんなことも感じます。

そういうデータも含めて、届出だけではなくて、その後の効果、そういうものもフォローしていただけると、より一層いいのかなと思いました。

ほかに御意見、ございませんでしょうか。

事業者さん側から見ると、今回のことで日数はかなり増えるかもしれないという予想がございますよね。もし再説明を求められると一層の日数がかかると。ですから、その御負担がどんな風になっていくのかということも、もちろん気になる点だと思いますので、そのあたりの検証も、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

○**事務局** 今お話のありました処理期間につきましては、本日の資料では、あくまで想定でございますので、平成27年度の届出に係る部分については、次回のときに予想ではなく、実態がどうであったかというのはお出しさせていただこうと思います。

○**檜谷会長** ほか、何かありませんでしょうか。

今回、再説明というプロセスが増えた分、縦覧期間のほうは短くなるという設定なんですけれども、これによる弊害があったかなかったかというのはどんな検証の方法を想定していらっしゃいますでしょうか。

○事務局 平成２７年度の手続の中で、会長から御指摘いただいたような視点も本市に指摘としていただくことがあるかもしれませんので、そういったところもしっかりと蓄積をして、報告させていただいて、点検していきたいと考えております。

○檜谷会長 ほか、何か皆様から御意見がありましたら。

よろしいでしょうか。

そうしましたら、そろそろ意見も出尽くしたということで、本日の会議を終了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。

委員の皆様方には、会議運営に御協力くださりまして、ありがとうございます。

まだしばらく着席のままでお待ちいただきたいと思います。

○事務局 委員の皆様、本日はありがとうございました。そして、傍聴者の皆様、会議の運営に御協力いただき、ありがとうございました。

本日の会議は終了いたしますので、係員の誘導に従って、傍聴者の方は御退室をお願いいたします。

(傍聴者退室)

○事務局 それでは、会長、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項の規定に基づき作成のうえ、公開させていただくということでよろしいでしょうか。異議ございませんでしょうか。

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いたします。

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。

委員の皆様、長時間にわたり、どうもありがとうございました。また、なれない司会で御迷惑をおかけしたかと思っておりますけれども、どうぞ今後ともよろし

くお願いいたします。ありがとうございました。