

令和2年度第1回京都市土地利用調整審査会 会 議 録

日時 令和3年3月25日（木）午後2時～午後3時23分

場所 京都御池創生館 地下1階 研修ルーム

京都市土地利用調整審査会事務局

◎ 出席委員（敬称略）

会長

岡井 有佳 立命館大学教授

会長職務代理者

葉山 勉 京都精華大学教授

委員（五十音順）

小川 圭一 立命館大学教授

梶山 玉香 同志社大学教授

高橋 広行 同志社大学教授

室崎 千重 奈良女子大学准教授

◎ 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 その他

「地域との調和」と更なる「質の向上」を目指した宿泊施設に関する取組について

4 閉会

○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。

それでは、予定の時刻となりましたので、令和2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説明させていただきます。

本日は、新型コロナウイルス感染防止対策として、マスクの着用等をお願いしております。御不便をおかけいたしますが、よろしくお願い申し上げます。

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、上から「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 意見調整の事例1」、「資料2-2 事例2」、「資料2-3 事例3」、「資料2-4 事例4」、「資料2-5 事例5」、「資料3-1 「地域との調和」と更なる「質の向上」を目指した宿泊施設に関する取組について」、「資料3-2 「京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱」周知チラシ」、「資料3-3 宿泊施設のバリアフリー更なる充実について」、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 同条例の施行規則」、「参考資料7 京都市土地利用調整審査会運営要綱」がございます。

以上、御確認を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査会でございますので、氏名の五十音順に委員を御紹介いたします。

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 よろしくお願いたします。

○事務局 交通計画の専門委員といたしまして、立命館大学教授の小川圭一委員でございます。

○小川委員 小川でございます。よろしくお願いたします。

○事務局 民事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 よろしくお願いたします。

○事務局 マーケティングの専門委員といたしまして、同志社大学教授の高橋広行委員でございます。

○高橋委員 よろしくお願いたします。

○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 葉山でございます。よろしくお願いたします。

○事務局 住生活学、福祉住環境の専門委員といたしまして、奈良女子大学准教授の室崎千重委員でございます。

○室崎委員 室崎です。よろしくお願いたします。

○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たします。

○事務局 都市計画課長の上嶋でございます。

○事務局 上嶋でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○事務局 土地利用計画担当課長の中井でございます。

○事務局 中井でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○事務局 都市計画課まちづくり条例担当係長の家村でございます。

○事務局 家村でございます。よろしくお願いたします。

○事務局 最後に、私、本日の審査会におきまして、進行役を務めます都市計画課調整担当課長の田中でございます。よろしくお願いたします。

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申し上げます。

○事務局 失礼いたします。都市計画担当部長の森でございます。

本日は、大変お忙しい中、年度末にも関わりませず、またお足元のお悪い中、「令和2年度土地利用調整審査会」に御出席を賜りまして誠にありがとうございます。

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例という、ちょっと長い名前ですけれども、いわゆるまちづくり条例でございますが、少し経過を述べさせていただきます。

このまちづくり条例につきましては、良好なまちづくりを推進するために、事業者の開発構想の段階で市民及び本市の意見を反映させる制度として平成12年に制定をして運用してまいりました。

条例制定後、年月が経過する中で、運用上の課題が生じていたほか、平成25年の4月には、左京区高野のパチンコ店の計画を契機としまして、『京都市の「まちづくり」に対する要望書』が有志の市会議員の皆様から提出されました。

これを踏まえて、条例に基づき設置された本審査会において御審議のうえ、平成27年4月に改正条例を施行し、対象建築物や住民意見提出機会の拡充を行ってまいりました。

また平成31年4月ですけれども、新たに作成をしました「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して、充実を図ってまいりました。

本制度では毎年度、本審査会に運用状況等を御報告いたしまして、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、あるいは改善等につなげることであります。

本日の審査会では、運用状況全般について御報告させていただくとともに、活発に意見調整が行われた具体的な事例や事後検証等について御報告させていただきます。また、関連事項として、「地域との調和」と更なる「質の向上」を目指した宿泊施設に関する取組についても御報告をさせていただきたいと考えてございます。

本制度につきまして、これからも運用面の充実を図り、京都をよりよ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申

し上げまして、私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 それでは続きまして、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。資料は3ページから4ページにかけてでございます。

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ございます。どなたか、立候補または推薦はございませんでしょうか。高橋委員、お願いいたします。

○高橋委員 長年、京都において都市計画等について研究され、また、これまでの土地利用調整審査会でも会長職務代理者としての実績がある岡井委員にお引き受けいただければと思います。

○事務局 ただいま、岡井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すでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

○事務局 岡井委員、推薦がございましたが、いかがでしょうか。

○岡井委員 力不足かと思いますが、引き受けさせていただきたいと思います。

○事務局 委員の皆様、よろしいでしょうか。

(拍手)

○事務局 それでは、会長は岡井委員をお願いすることといたします。岡井会長は、恐れ入りますが、席の移動をお願いいたします。

○事務局 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、岡井会長から御指名いただきたく存じます。

岡井会長、いかがでございましょうか。

○岡井会長 そうしましたら、前回からこの審査会の委員をしていただいております。建築設計やまちづくりコーディネートに関して深い造詣をお持ちの葉山委員をお願いしたいと思います。

○事務局 会長から御指名がございましたが、葉山委員、よろしいでしょうか。

○葉山委員 はい。

○事務局 それでは、会長職務代理者は、葉山委員にお願いすることといたします。恐れ入りますが、葉山会長職務代理者は、席の移動をお願いいたします。

○事務局 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。岡井会長、よろしくお願いいたします。

○岡井会長 今日はお忙しい中、お集まり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をしたいと思います。

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、よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○岡井会長 ありがとうございます。それでは、御意見がないようですので、本日の会議は公開ということで運営をさせていただきたいと思います。

事務局、傍聴希望者は、いらっしゃいますでしょうか。

○事務局 それでは、傍聴者に御入場いただきます。

(傍聴者 入場)

○事務局 本日は、報道関係者が来られておりますが、報道関係者から、審査会の撮影につきまして、申出がございましたので、御協力のほどお願い申し上げます。それでは、撮影を許可いたします。

(報道関係者による撮影)

○事務局 それでは、撮影を終了してください。これからの撮影等は認められておりませんので、よろしくお願いいたします。

なお、傍聴者の皆様にお願いがございます。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。

それでは、岡井会長、よろしくお願いいたします。

○岡井会長 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いたします。

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。座って御説明させていただきます。

まず、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ます今年度の運用状況につきまし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、個別事案の内容など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きまして、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、令和元年度及び令和2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、令和2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2年度分につきましては、本年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、令和3年2月末時点で35件となっており、最終的には大幅な減少となりました昨年度に引き続き40件程度となる見通しです。

なお、土地の面積につきましては、例年と同様、比較的小規模なものから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29年度以降、青色でお示ししている「商業施設」と紫色でお示ししている「ホテル・旅館」が同数程度で推移をしておりましたが、今年度につきましては、商業施設の件数が最も多くなり、平成28年度以前の傾向に

戻りつつある状況になっております。

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、先ほど御案内のとおり計35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、昨年度と比較してホテル・旅館の割合が低くなった一方で、商業施設の割合が高くなっております。

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、ドラッグストアや飲食店が増加しており、商業施設の件数が落ち込む以前の平成30年度の水準に近づきつつある状況となっております。

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、昨年度に引き続き、大幅に減少している状況でございます。

なお、これらの商業施設やホテルの傾向といたしましては、赤色の吹き出しに記載しております。大規模小売店舗立地法に基づく届出や中高層建築物等の建築をめぐり紛争予防の観点から手続を定めております。いわゆる中高層条例に基づく届出等においても同様の傾向となっております。

恐れ入ります、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2年度、2枚目は令和元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。3枚目から4枚目は、平成29年度から令和2年度までのホテルとドラッグストアの立地状況を示しております。

今年度の傾向といたしましては、まず、ホテルにつきまして、件数の減少もさることながら、昨年度までは都心部に集中して立地していた状況が、今年度は都心部でのホテル開発による届出は1件もございませんでした。また、ドラッグストアにつきましては、例年と同様、周辺部の幹線道路沿いを中心に立地しております。

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

つきましては、今年度は昨年度と比べ、ホテル・旅館の届出が著しく減少し、おおよそ商業施設の届出となっております。

またその下、土地面積が2,000平方メートルから1万平方メートルの届出につきましては、昨年度と同様、商業施設の届出が最も多く、次いで、ホテル・旅館の順となっております。

さらに、土地面積が1万平方メートル以上の届出につきましては、学校・研究施設、工場施設、商業施設などの用途が数件ずつ届出されている状況となっております。

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。

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いたしましては、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約8割を占めております。そのほかにも、「地域住民との交流促進」や「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約5割を占めております。そのほかにも、「周囲への圧迫感等の低減」や「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、周辺状況を意識した開口部の位置や設備機器の配置といった「生活環境への配慮」のほか、「駐車場などの配慮」や「交通処理による配慮」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」や「地域に対する貢献」に関する内容が約3割ずつあり、ほかにも「バリアフリーへの配慮」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ページを御覧ください。「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35件の届出のうち、7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2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17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会を実施した案件が1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ございました。

9ページを御覧ください。説明会の参加人数について、今年度は、30人未満が全体の約9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。

さらにその下には、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、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」について集計をしております。

まず、「(1) 意見書などの提出の状況」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7件ございました。

そのうち、意見書の提出があったものは1件あり、見解書の提出を経て、再説明要

求が行われたものはございませんでした。なお、意見書の提出があった案件といたしましては、ホテルの新築計画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、計画敷地の変更や建物計画の変更など、全て事業者都合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、手続の内容に応じまして、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、標準処理期間を超えた案件もございましたが、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。

御審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

○岡井会長 どうもありがとうございます。それでは、ただいまの説明につきまして、御意見や御質問等がございましたらお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。はい、お願いいたします。

○梶山委員 説明会なんですけれども、令和2年に行われた説明会というのは、基本的に全部対面で行われたというふうに理解していいんですかね。

○事務局 本年度につきましては、新型コロナウイルスの状況下でございましたので、そこを踏まえまして、基本的には説明会の開催というものを求めておりますが、事業者の方と、自治連の会長さんや町内会長さんなど地域の代表の方と協議した中で、説明会になかなか出席が難しいといったそういう御要望があった場合に限って、条例の趣旨も踏まえながら、説明会の開催に代えて、説明会開催の周知の際と同様に敷地から100メートルの範囲に説明資料を全戸配付させていただきまして、個別に御意見をお伺いしまして、必要に応じて個別に説明を行うなど、弾力的に運用をしたこともございました。

○梶山委員 オンラインとかではなくてということですね。

○事務局 そうですね。地域住民の方、100メートルの範囲の方皆さんに参加い

ただけるといふ形のリモートがなかなか難しい面がございますが、ただ、事業者の方には、こういうコロナ禍の状況ですけれども、できるだけ広い会場であるとか、換気等々、対策を徹底して開催するよう指導はしてございます。

○岡井会長 今、令和2年度で説明会を実施した案件が7件とのことですが、この7件のうちどれがみなさん集まっての説明会ではなく、自治会長さんなり町内会長さんのみへの個別説明で終わったかというのは、分からないわけですか。

○事務局 まず、個別に説明するという内容なんですけれども、当然、実際に説明会を開催する前に町内会長さんや地域のまちづくり組織の代表の方には、個別に御説明しております。

その上で、説明会を開催するべき、配付すべき資料ですね、これは対象エリアには全てまいていただいて、個別に質問等があれば対応していただいているというのが7件です。

○岡井会長 では、必ずしもその説明会という形での開催は多分、この7件についてはしていないということですか。

○事務局 そうですね、はい。本来であれば、条例の趣旨で言いますと、多数の方に集まっていただいて、いろんな意見交換をするべきなんですけど、この状況でございますので、逆に説明会の開催にこだわってしまうと、逆に出席者がいないということであれば、ちょっと本来の趣旨を達成できないというような懸念もございますので、そういった中でできる限りこの条例に近い対話をするという趣旨を実現するように、少し弾力的に現在は運用してございます。

○岡井会長 そうすると、説明会の参加人数はどのように数えておられるんでしょうか。実際開催ですと何人と数えられると思うのですが。

○事務局 7件の中には説明会を開催したものと個別に対応したものがございまして、説明会を開催したものについては参加人数を、個別に説明資料を配布して対応したものにつきましては、問い合わせされた方の数を集計しております。

○岡井会長 分かりました。今後のためということで、令和2年度の説明会の実施のところに、脚注か何か付けていただいて、うち何回は対面で実施し、うち何回は個別対応をしたというふうな記述があるとよいかと。

参加人数も、7回のうち対面で実施した何回の説明会の結果がこれですと分かるように修正というか、加筆をしていただければと思います。

○事務局 ありがとうございます。このような状況がいつまで続くかというのはございますけれども、こういった運用をする場合には、少し資料を十分工夫をさせていただくようにいたします。

○岡井会長 また多分、今後混乱する感があると思いますので、はい。

○事務局 ありがとうございます。

○岡井会長 ほかの委員の方、いかがでしょうか。

そうしましたら、こちらから教えていただきたいのですが、令和2年度は昨年を引き続いて届出が少なかったということで、今年度だけならコロナ等で経済状況が悪くなってかなという感じなんですけれども、この昨年度に引き続いて減っている減少というのは、どういうことが考えられますでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。一つは、ホテルのやはり開発が減ったという部分がございます。ただ、このまちづくり条例の届出の対象が1,000平米以上の敷地を持ちます集客施設、または1万平米以上の開発案件という内容になってございます。

結果的には1,000平米を少し超えた比較的小規模なホテルが減ったという影響があるんですけれども、一方で住宅着工統計なんかを見てみますと、インバウンドの時期に少し着工が減ったものが戻ってきているような状況がございます。これは推測の部分でございますけれども、一定の敷地の部分がホテルではなくてマンションなんかは建設された場合は、1万平米を超えなければこのまちづくり条例には出ないというようなことがございます。こういったことなども影響しているのではないかと推察をいたします。

○岡井会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○葉山職務代理者 20年以上ですか、事業者の方にも理解をもらって順調に運営されている制度だと思うんですけれども、今おっしゃったように1,000平米以上の商業施設のみが対象なので、例えばですけど、学校系ですとか病院、それから寺社仏閣、マンション、集合住宅、そういった住民サイドの部分がこの制度に入ってい

る可能性はないのかなというふうに思っていて、入ったほうがいいと思っているんですけど、いかがですかね。

○事務局 厳密に言いますと、商業施設ではなくて、集客を伴う施設という少し大きな定義にはなっております。今委員の御指摘で言いますと、対象の拡大ということかと思えますけれども、基本的な今のまちづくり条例の考え方で言いますと、周辺の環境の変化ですとか都市構造に影響があるような1,000平米以上の集客施設、それからやはり大規模である時点で周辺に影響いたしますので、1万平米以上の開発事業というような対応をしております。

確かに1,000平米未満のものでも、また集客施設でなくても影響を与えるというような可能性は確かにございます。このあたり手続上の負担感の部分と、それから周辺の市街地への影響というようなちょっとバランスをしっかりと見極めながら慎重に検討するような課題かなという認識をしております。検討すべき課題というような認識は当然しております。

ただ一方で、このまちづくり条例以外の手続というのもございます。例えば葬祭場ですと1,000平米に限らず、別途葬祭場の要綱というのがございまして、その中で対応をしております。

また、商業施設の関係で言いますと、中規模店舗法の中規模店舗の届出というのがございまして、これは400平米以上というようなことで、一定別の制度で少し対応している部分がございます。さらに後ほど出てまいりますけれども、宿泊施設につきましても、規模に関わらず調和の手続というのをとる形になってございます。

そういった他制度との関係もございまして、まちづくり条例としてもどうしていくのかというのは課題かというような認識はしております。

○岡井会長 特に公共施設が対象になるわけではないのですね。集客施設であれば1,000平米で、それ以外であれば1万平米というランクで、公共施設でも集客するものとしなないものとありますね。

原則、今の運用のままかと思えますけれども、例えば1,000平米未満でもこういうものに最近ちょっと住民と事業者さんとの間で問題が発生しているとか、そういうふうな声がありましたら、この対象を修正するというところもあるかと思えます

ので、そのような対象にならないものについての状況も把握していただければと思います。

○事務局 ありがとうございます。1件補足させていただきますと、中高層条例という条例がございまして、ちょっとエリアによって、また用途によって少し違いはあるんですけれども、ざっくり申し上げますと3階以上の建物については、中高層条例という手続の中で地域と協議していくような仕組みもございます。そういったことを踏まえまして、今委員の御指摘踏まえて引き続き検討していきたいと存じます。

○岡井会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。また後で戻ることもできますので、次の議題に進ませていただきます。

では、2つ目の議題であります「意見調整の事例」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、意見調整の主な事例につきまして御説明を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。

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、意見調整の経過を示したものでございます。

まずは、こちらの「事例1 中京区の物販店舗新築計画」についてでございますが、当該計画は、敷地面積が約3,000平方メートル、延べ床面積が約2,300平方メートル、地上2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検討のうえ、再度説明会を開催するなど丁寧な対応を行い、意見調整を行ったことにより、円滑に手続が進められたものでございます。

説明会で出された意見といたしましては、計画地の周辺道路は、幅員の割に交通量が多く、さらに通学路でもあるため、交通量の増加による事故や渋滞の発生を懸念する意見が多く出されました。

具体的な対応といたしましては、当初の計画では出入兼用の車両の出入口として

いたところを、それぞれ入口専用・出口専用に変更することにより、周辺道路の交通負荷を軽減することや、敷地の一部を地域のごみ集積所として提供し、事故のリスクを軽減するなどの対応が行われました。

以上のことから、計画の早期の段階から事業者が丁寧な対応のもと、住民との間で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。

続きまして、資料 2-2 を御覧ください。「事例 2 右京区の旅館増築・用途変更計画」でございますが、当該計画は、敷地面積が約 3,200 平方メートル、延床面積が約 1,250 平方メートル、地上 2 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あり、先の事例と同様、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、円滑に手続が進められたものでございます。

本計画は、まちづくり条例の手続の前から、事業者が地域と協議を行っており、計画地に隣接する変則的な形状の交差点の環境改善を開発計画に伴って実施してほしい旨の要望を受けておりました。まちづくり条例に基づく説明会の場において、事業者からは警察との協議状況を報告するとともに、対応策の検討を引き続き行う旨を説明をしております。

現在の状況といたしましては、資料の右側の図にお示ししているとおり、ゼブラゾーンやコーンポールの新設により、南側の生活道路に入る車両のスピードを意識的に緩めるような交差点の形状とし、安全性の向上を図る方向で地域と継続的に調整を行っているところでございます。

以上のことから、計画が具体化する前に、住民からの意見を可能な限り反映し、計画が円滑に進んでいる様子が見えます。

次に、資料 2-3 を御覧ください。「事例 3 北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 1,250 平方メートル、延床面積約 770 平方メートル、地上 2 階建ての計画でございます。

本件は、2 週間の看板掲示による計画の公示を行いました。意見や説明会等の

実施要請がなく、まちづくり条例の手續としましては完了いたしました。

当該計画地は交通量が多い幹線道路に面しており、車両での来場も多いことが予想される立地状況の中、事業者から提示された計画案といたしましては、入場する際の道路上での停滞防止や徒歩や自転車での施設利用者の安全性を確保する観点から、あらかじめ車両と歩行者・自転車の出入りの動線を分離するなど、従前の土地利用よりも安全性に配慮した良好な計画となっております。

以上のことから、構想段階から事業者が自主的に地域の課題を的確に捉え、その課題への対応に向けて取り組んでいる様子が見えてきます。

次に、資料2-4を御覧ください。「事例4 上京区物販店舗新築計画」ですが、当該計画は、敷地面積約1,600平方メートル、延床面積約1,400平方メートル、地上2階の計画でございます。

本件につきましては、看板掲示による計画の公示を行ったところ、近隣住民から説明の要望があり、地域と継続的に協議が実施された案件でございます。協議の中で、地域から景観上の配慮や交差点の安全対策を求める意見が出されたことを受け、事業者の対応としまして、景観上の規制が厳しい計画地において近隣住民からの要望を踏まえ、景観面と安全面を両立させた計画に変更し、その後、計画が円滑に進捗いたしました。

以上のことから、事業者が地域の特性を踏まえるとともに、住民からの要望もしっかり取り入れながら計画を進めている様子が見えてきます。

最後に、資料2-5を御覧ください。「事例5 上京区物販店舗新築計画」についてでございますが、本件につきましては、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階の計画で、住民の方1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續を経て、まちづくり条例の手續としましては、昨年度に完了している案件でございます。

まちづくり条例の手續の中で、右下の図の赤枠でお示ししている出入口について、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、近隣住民の方から

「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ました。

その後、事業者が検討を行い、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、「計画敷地の西側にある空地を一体的に利用してほしい」との意見に対しましては、用地を借地し、駐車場及び駐輪場として利用できるよう計画変更がなされております。

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、更に検証を行いました。

資料の裏面を御覧いただけますでしょうか。まず、「南側の歩行者のみの出入口」につきましては、写真①のとおり、歩行者のみ通行が可能なように扉が設置をされておりました。利用頻度といたしましては決して高くはないものと思われませんが、実際に店舗を訪れた際には、御夫婦と思われる方お二人が徒歩で利用されている姿が見受けられ、店舗の南側の近隣にお住まいの方が中心に利用されているものと思われ
ます。

次に、「西側にある空地の一体利用」につきましては、写真②及び③のとおり変更された計画案のとおり来客用の駐車場・駐輪場として整備されており、実際にも多くの方が利用されておりました。

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意見を計画の構想段階からお聞きすることで、その後の手続の段階においても、おおむ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。

事例の紹介は以上でございます。御審議のほど、どうぞよろしく願いいたします。

○岡井会長 どうも御説明ありがとうございます。ただいまの御説明につきまして、御質問や御意見等がございましたらお願いできますでしょうか。いかがでしょうか。

○室崎委員 今紹介していただいた事例の中で、説明会がされる場合と看板を掲示してという場合があったと思うんですけれども、説明会があつたりするとそれに対

して意見というのが結構出やすいというか、聞いたうえで考えてという意見が言えるのかなと思うのですが、例えば今の事例3で紹介していただいたものは、看板が掲示をされて意見は特になかったけれども、事業者さんがまちのことを考えてくれていたのでよくなったよという事例だったんですけれども、何かお話聞いているときにこの掲示というのは、何か文字で説明が、事業概要が書いてあるのが掲示されているということを少しお聞きしたんですが、それが掲示されていても、住民さんが見て、ここどうなるのかなとか、今回のこの配慮されようとしているようなプランみたいなのが、こんなこと考えているよというのが例えば掲示されていると、何かもっとこうなったらいいのにとか、何かそれに対しての意見が出やすくなるのかなと思うのですが。

せっかくこういう仕組みがあるのに、文字だけだとなかなかそういう意見がうまく拾い出せないこともあるのではないかなというふうに思ったので、何か事業者さんに過度に負担になるとよくないのかもしれませんが、もう少し何かこう分かるようなビジュアル的な情報みたいなものが何か掲示されたりするといいいのではないかなと、お聞きしていて思いました。以上です。

○岡井会長 看板の内容などについては、事業者さんにお任せなんでしょうか。例えばどういう内容を示すようにというようなことがあるのでしょうか。

○事務局 条例規則の中で様式というのが決まっておりますので、その様式に基づいて看板の掲示というのはしていただいております。

内容といたしましては、土地の面積ですとか、それから開発構想の概要としまして、主な用途、建物の規模、階数でございますとか高さ、容積率、延べ床面積等々とあとは開発事業者等の連絡先というような内容となっております。

○岡井会長 この事例3は、結局説明会はしていないのですね。

○事務局 そうですね、対象規模によりまして説明会で説明させていただいている案件と、あと要請に基づいて、要請を踏まえて説明会を開催するというところにさせていただいておりますので、室崎委員がおっしゃっていただいたその事例3のものについては、看板掲示のうえで、要請があれば説明会を開催するというようなことでさせていただいた案件でございます。

○岡井会長 では、住民からの意見を聞いて変更というか、この構想を考えたかどうかまでは分からないのですね。

○事務局 そうですね。

○岡井会長 もちろん、よくなっているのは事実だと思うのですが、事業者さんが自主的にというのはもちろん事実なんですけれども、住民の意見だったかどうかという、要望があったかどうかというのは、よく分からない。

○事務局 そうですね、はい。

○岡井会長 条例効果というのは、実際にそこに書かれているルールだけをもって効果とするのではなく、こういう行為をするからそのために事業者さんがあれこれ考えてやるという、見えない効果というのがよくあるということを言われているんですけれども、そういうふうに理解すればいいんですかね。

○葉山職務代理者 ちょっと関係するかもしれませんが、一ついいですか。少し意地の悪い意見になるかもしれませんが、この制度は地域の住民の方が良好なまちづくりをつくるために協議をして話し合っ決めていくというものなんですよね。

例えばですが、先ほど説明いただいた資料2-5で、住民側の合意によって歩行者専用の出入口ができました。よかったですよね、よかったんですけれども、例えば、京都市、行政側というか、もっともっと大きなところから見ると、例えばゲートを5メートル下げる、セットバックする、そうすると、お店が閉まっているときでも、歩道の延長として奥行5メートルのポケットパークのスペースができるんですよ。

というようなこともあったりして、何が言いたいかといいますと、その地域の方が、地域の住民が喜んでもらえるのがこの趣旨なので、それはそれでいいんですけれども、一方ではもっと、例えば歩くまち京都の視点から見たら、この敷地境界線から50センチはセットバックしていただきたいという意見を市の方が言うとかね、何かそういうこともこれからあってもいいのかなというふうに思って、つまり地域と住民の方が大事です。それに加えて公共性とかも大事だと思うんですね。

欧米のようにその工事費の1%をアートに使いなさいとか、そこまで行かなくてもいいんですけれども、1%の土地を供出してパブリックとして使ってくださいと

か、そういった方針もあってもいいのかなという、少し意地の悪い意見です。

○**岡井会長** このやり取りの中で、市の方から事業者にこういうことをお願いしますというようなことを言う機会はあるのでしょうか。

○**事務局** やはり、まちづくり条例自体は当然、葉山委員から御指摘があったような事業者、それから市民の方、それから行政一緒になって良好なまちづくりを進めていくというような趣旨のものでございます。

その中で言いますと、まちづくり条例の中でまちづくりの方針というものが位置付けてございまして、例えば商業施設ガイドプランですとか、先般策定いたしました持続可能な都市構築プランとか、そういったプランがございまして。そういった本市の方針に基づきまして、京都市側から事業者の方に働きかけをすることも当然でございます。

また、当然こういう計画が出てきた際に関係する課、例えば緑化の関係をしている部署ですとか、そういったところに当然、意見照会をさせていただきますし、場合によっては、制度の御紹介とかそういったことで都市計画課だけではなくて、関係課も一体となって必要な調整というのはさせていただきます。

セットバックと申しますと、実際利用できる面積が減る部分もございまして、なかなかどこまでというのは当然でございますけれども、当然京都市側から必要なお願いとか、調整とか、そういったことをさせていただく場合は当然でございます。

○**葉山職務代理者** そうですね。開発関係の許認可条件の中では、敷地内に公共の歩道をつくりなさいとか言われることも、当然条件としてあり得るので、この規模の土地の利用の仕方でもそれが入ってきてもおかしくないのかなと思います。

○**岡井会長** こちらの勝手な希望ですが、市の方からも事業者に対して、強制ではなく、こういうことをやってくれるとうれしいというレベルのものを言う機会というのは積極的に設けてくださってもいいのかなと。

そのうち事業者から、これだったらそんなに負担じゃないからせっかく言っているから言うこと聞こうかなというふうに思うようなこともあると思います。もちろん住民の方がこの場所ではこういうことがあるからこうしてほしいという要

望が一番大事だと思うのですが、住民の方は必ずしも都市計画とかまちづくりの専門家ではないので、そういう観点から行政の方がこのエリアでこういうことをするのだったらこういうことをやったらいいんじゃないかというようなアイデアがあれば、そういうことも事業者にどんどん言っていただくということは大事なのかなと思いました。

ほかいかがでしょうか。梶山委員、お願いします。

○梶山委員 資料2-5なんですけれども、私は専門は民法なもので、少し事業者の方の視点で考えたときに、この何というんですかね、意見調整の結果ってなかなか酷だなという感じがしたんですよね。つまり自分の土地の範囲で何か譲歩するという話ではなくて、隣地を借り上げてそしてそれを提供するというところまで言っているわけですよね。

土地の利用の話というのは、自分の土地の範囲でどこまで譲歩できるかという話というようなイメージがあるんですけど、これはもう自分の土地じゃないところまで含めてということになってくると、もちろんこれは両者の意見の調整の結果なのかもしれないんですけども、これ物販の店舗ですので、恐らくホテルなんかと違って地元の人を対象にしているものですから、まあできるだけ地元の要望に沿ったようなものというものを受入れざるを得ないというような事情があるのじゃないかなという気がするんです。

こういう話のところで、完全にその住民と事業者との任意の合意だけにゆだねているのか、もう少しそういうような話で、もちろんこのところはそれを利用したほうが望ましいかもしれないけれども、ちょっと別の改善策とかいうのを今の話との関係で言うと、行政の方で提示するとかいうような余地はないのか。これちょっと、かなり事業者としては、なかなか踏み切ったようなものだなというふうな印象を受けました。

○岡井会長 ありがとうございます。では、小川委員お願いします。

○小川委員 似たような意見かもしれないですけど、今回の5つの事例だと住民の意見があって、割とそれを聞き入れてとか受け入れて、事業者が改善したとかですけど、逆に今のお話みたいに、これはちょっと言い過ぎみたいな意見が出るこ

とも多分あると思うんですよね。

そうすると、どこまでをこの条例の中で扱うのかというか、どこまでこの住民さんの意見を受け入れるべきだというふうに事業者に言うのかというのは、何かある程度の基準というか、そういうのが今までの事例であるのかどうか分からないんですけども、そういうのは何かあるんでしょうか。

僕がちょっと思ったのは、この事例じゃなくて、二つぐらい前の交差点の形を改良したという例もあるんですけど、これも何か正直、もちろん改善するんですけども、どちらかというとな交差点の形状の話で、たまたまここに立地した事業者の話ではないんじゃないかなという気がしています。

なのでこういう話をどこまで立地した事業者に求めるのか、あるいはそれとは別の話として扱うのかというのは、何かその整合したどこまでを適応範囲という立地の基準的なものは何かあるんでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。明確にどの線かというのは正直ございません。案件ごとにそのエリアがどういった地域かというようなことなど、それから京都市のまちづくりの方針というのがございますので、そことの兼ね合いの中で個別に行政から必要な場合におきましては、調整をさせていただくそういったことかとは考えてございます。なかなかちょっと個別に明確な基準というのは難しいかなと。

ただ、補足をもう少しいたしますと、この条例の仕組み自体は、最終的に行政の側の仕組みとして指導・勧告・公表といった仕組みはございます。京都市のまちづくりの方針に明らかに適合しない、周辺への影響が大きいというようなことであれば、そういった仕組みとしては担保はされてございます。

○小川委員 まちづくりの方針か何かあって、それに沿った話、意見を言ってもらおうというような、形はそういうことなんですね。

○事務局 ありがとうございます。そういったケースもあろうかと思いますが、当然住民の方にとりましては、隣地でありますとか近くの周辺の住環境という観点で御意見を言われるようなケースは多いかと思えます。

すみません、資料2-2を御覧いただきたいと思えます。今回ゼブラゾーンというような意見調整が今されているところですけども、最終的にこういった整備い

たしますのは行政の方でございますので、そういった住民の方の意見、それから事業者との調整状況を踏まえまして、行政としてもこういった実際の対応というのものもするケースもございます。

○岡井会長 ありがとうございます。このあたりがまちづくり条例のすごく微妙なところかと思えます。条例の中で義務付けているのは届出をするということと、あと6条に書かれている「市長と協議しなければならない」ということで、届出プラス協議というのが義務付けられていて、協議というものをどう捉えるか、どこまで意見を聞いてどこまでその意見に従わなければならないかというのは、そこは実は微妙なんですよ。

多分、民法の先生からすると怒られてしまうものかもしれないんですけども、ここは何か日本語のまちづくりという言葉のいい加減さが現れているところなんです。一応住民からの意見を何でもかんでももちろん全て聞くわけではなくて、その中で事業者がもちろんできることをやり、できないことに対してはしっかりと説明を、それに対しては、こういう理由でできないんですというような説明をしていただくというところまでは京都市としては、事業者に指導しているというふうに理解しているのですが、そういうことでよろしいでしょうか。

○事務局 はい、ありがとうございます。この条例の手續につきましては、一番丁寧なというか、大きな案件であれば意見書というものを住民の方がお出しいただいて、それに対する見解書を事業者の方が出される、その見解書に対して、さらに再説明の要求というような流れがございます。要求があれば個別に丁寧に御対応いただくというような流れがございます。

そういった中で、当然行政としても関与してございますし、住民の方からの御意見については、事業者の方でしっかりどういう理由か、対応の考え方というようなところをしっかりと返しいただくというような対応を今現在してございます。

岡井会長の御理解のとおりでございます。

○岡井会長 ほかいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

そうしましたら、御質問や御意見も出尽くしたようでございますので、これで審議事項については、以上とさせていただきます。

続きまして、「地域との調和」と更なる「質の向上」を目指した宿泊施設に関する取組について、報告がございます。それでは、事務局の方から報告をお願いいたします。

○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、資料３－１を御覧いただけますでしょうか。「「地域との調和」と更なる「質の向上」を目指した宿泊施設に関する取組について」でございます。

本市では、市民の安心・安全、地域文化の継承を最重要視した市民生活と観光の調和に向けて取り組んでいます。

京都市内の宿泊施設の現状として、施設数は基本的に満たされているものの、地域固有の魅力を生かした施設や地域文化の継承につながる施設は必ずしも十分ではないという課題がございます。

一方で、宿泊施設はコロナ禍において、軽症者の受入れや医療従事者への宿泊支援、災害時の避難施設など、市民生活の安心・安全に貢献する新たな事例が誕生しており、ウィズコロナ社会においても引き続き、地域への貢献が期待されます。

これらを踏まえ、持続可能な観光都市の実現に向け、地域と調和し、全ての人が安心して利用できる良質な宿泊施設としていただくことを目的といたしまして、今後新たに立地する宿泊施設の「地域との調和」と更なる「質の向上」を図ることを目的とした新たな取組を行います。

なお、本件につきましては昨年度も御説明させていただきましたが、このたび、本年４月から制度の運用を開始する運びとなりましたので、改めて制度の概要について御紹介させていただきます。

資料３－２を御覧ください。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説明手続の充実を行うこととしております。

本取組は、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要綱で定めるものでございます。

資料の裏面を御覧いただけますでしょうか。手続の流れとしましては、まずは本市と事前協議を行ったうえで、計画敷地に構想の概要を記載した標識を設置してい

ただくとともに、計画敷地から15メートルの範囲の地域住民等に対して説明を行っていただきます。

地域住民等に対する説明としましては、資料中ほど、少し下の表に記載をしておりますとおり、宿泊施設の立地状況等に応じて対象エリアを3つに分類しており、具体的には、まず、特に宿泊施設が多く立地しております市内中心部を含むエリアである「宿泊施設対策重点区域」につきましては、近隣住民、町内会、商店会に対して説明を行うことを義務付けをしております。また、建築協定などの地域まちづくり方針がある地域で、地域まちづくり組織からの意向により指定する「地域まちづくり協議区域」につきましては、近隣住民、町内会、商店会に加えて地域まちづくり組織に対しても説明を行うことを義務付けることとしております。この2つのエリア以外の区域につきましては、近隣住民等から求めがあった場合に説明を行っていただくこととしております。

本要綱の運用により、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、地域と調和した宿泊施設への誘導を図ってまいり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。2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うこととしております。

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、宿泊施設に関する取組として、先の「地域との調和に向けた取組」と併せて取組を行うものでございますので、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。また、宿泊施設のバリアフリー情報を事前に把握することで、安心して施設を利用できるようバリアフリー情報の公表

制度を新たに設けることとしております。

なお、この新たな基準は、簡易宿所など小規模な施設を含め、今後新たに整備される全ての宿泊施設を対象といたします。

事務局からは以上でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○岡井会長 ありがとうございます。ただいまの御報告につきまして御質問や御意見等ございましたらお願ひしたいと思ひます。いかがでしょうか。はい、お願ひします。

○梶山委員 この新たなルールについて、資料3-2のところでは少し質問させていだきたいんですけども、制度の対象外になっているものがいくつかあるかと思ひます。

要するに、建築行為を伴わないとか、常設部分が小さいとかそういうようなところが制度の対象外になっているんですけども、このルールというのが手続の名前を見る限りは、建築トラブルを想定したようなルールなのかなという印象を受けますが、その一枚はぐって裏側を見ると、やっぱりその宿泊客のマナー向上とかいう話が出ていまして、まちづくりとか、その住民への影響というものを考えている、つまりいわゆる建築に伴う騒音だとか、工事車両なんかが入ってくることによる危険性とかそういうような話だけではないような、その地域とその宿泊施設との関係というようなところを視野に入れているのかなと思うんです。

そうだとすると、建築行為を伴おうが伴わないであろうが、およそその宿泊施設というものについて事業者が代わって、例えば建物とかほとんど触らないんだけども、もともとは非常に高級志向だったんだけども、ものすごく安く泊まれるような施設に転換したとかいう話になると、これ客層が全然変わってきますので、それは全くこの話では拾い上げないという話になるわけですね。

なので、何を指したルールなのかというのがちょっと私のところでは分かりにくかったとか、建築だけを考えるというのであれば建築だけの話で、建築行為がなければそれは対象から外せばいいと思うんですけども、そうではないということであれば、それは別に対象から外さなくてもよいのかなという感じも思ひましたので、ちょっとそのあたりのところを御説明いただければ。

○事務局 ありがとうございます。少し補足させていただきますと、建築確認申請が不要なもの、例えばもう少し規模の小さいもので用途変更を行う場合というところを対象としていただいているところではあるんですけども、委員御指摘のとおり、そういう建築行為を伴わないものというものにつきましては、現状対象と捉えることというところが出ていないというような状況でございます。

ただ、今おっしゃっていただいた観点といいますのは、確かにこの宿泊施設の新たな要綱というところの理念で申しますと、建築トラブルだけではなくて、そういうその地域と事業者とのトラブルみたいなところも昨今ございましたので、そこも捉えてということでございますと、そこら辺は、少し検討の余地があるのかなというふうには感じているところがありますので、引き続き研究を深めてまいりたいなというふうに考えております。

○岡井会長 多分担当者は違うでしょうけれども、今のような意見があったということをお伝え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。

○岡井会長 ほか、いかがでしょうか。

○葉山職務代理者 よろしいでしょうか。これは質問なんですけど、近隣住民の方から意見を聞き、説明をされたあと、近隣住民から意見とか要望が上がってきた場合は、それは対応する義務はあるのでしょうか。

○事務局 対応する義務、その要綱上は、対応するというところで要綱上は定めておるんですけども、あくまでも要綱ということでございますので、何かその罰則規定ですとかいうところまでは求め切れていないということが現状でございます。

○葉山職務代理者 せっかくなつくられるので、何かいい方向になればいいなというふうに思っているんですけども、例えばよく言われているような、ほかの市町村でもあるような新しい旅館とかホテルと地元の商店街が連携するとか、そういった事例が当然紹介されるような、あるいは住民の方に紹介されるとか情報を出すような流れも必要かなと思ったんですけども。

○岡井会長 それは先進事例ではないですけども、どこかこういうところでやったものが住民からも非常に受け入れられてうまくやっていますよみたいなことと

ということですか。

○**葉山職務代理者**　そうです。近場で言うと大津, さっき出た駅前商店街の空き家になったのが旅館に代わっていて, 商店街のお店と連携しています。

○**岡井会長**　そうですね。要綱とは少しずれるかもしれませんが, そういう先進事例というか, 地域とうまくやっているような旅館であるとか, ゲストハウスとかは, どこかでアピールする機会があるといいのかなということですよ。

○**事務局**　ありがとうございます。実際京都市内におきましても, 例えば地藏盆の関係で宿泊者の方が地域のお祭りに参加された事例ですとか, 少しエリアマネジメントに関わるようなケースですとか, そういった事例もございます。そういったことも含めて良好な地域と調和した宿泊施設が立地していくように関係部署と連携しながら, 制度自体はすみません, 他課になるんですけども, 取り組んでまいりたいと考えてございます。

○**岡井会長**　いかがでしょうか。お願いします。

○**高橋委員**　質問みたいな形になるんですけども, この新しい宿泊施設のルールができてきた背景というのは, やっぱりそのいろんなトラブルが, 例えばホテルとか宿泊施設は多いから, そこを最初の段階から配慮してやっていこうという, 何かもうちょっとその背景のところを知れるといいなと思って質問させてもらっているんですけども, そのあたりもし御存じであれば。

○**事務局**　少し以前になりますけれども, 宿泊施設がたくさん立地してきたということと, それから観光客の数が非常に外国人の方も含めて増えてきたという背景の中で, 京都市の特に観光政策で言いますと, 宿泊者だけではなくて, 観光客の方のマナー問題, そういったことで例えば祇園のあたりで立札を立てるとか, そういった取組というのをずっとしてきてございました。

そういう中で, やはりこれまで沿道沿いにホテルが建つということはあったんですけども, 簡易宿所がやはり生活環境と近いところで立地するというようなケースが増えてまいりました。そういった中で, 地域とやはり調和するというのが大きな課題になってまいりまして, 京都市の方でこの仕組みだけではなくて, いろんな五十何策ぐらいの施策が当時あるんですけども, 令和元年の12月, 11月

ぐらいですかね、そういった中で調和の方策を発表させていただいております。そういった一つの仕組みとして今回は実施するというものでございます。

○高橋委員 分かりました。

○岡井会長 ほか、いかがでしょうか。

○室崎委員 資料3-3でまちづくり条例とは直接関係ないけれどもというところだったんですけど、私ちょっとバリアフリーのこととかもやっているんで、少しだけ、どちらかというコメントなんですけど、この一般の客室もユニバーサルデザインとかに配慮した部屋を増やそうとされているのはとてもいいなというふうに思っていて、何かそういう部屋が増えていく中で、この資料3-3の3番のこういう情報をどう公表するかみたいなのがとても大事だなというふうに思っているんです。

今年たまたま卒論で学生が京都市のホテルのバリアフリー情報公開状況みたいなものを一部調べていて、そのときに思ったのは、宿泊のまとめ検索サイトみたいなものって結構あると思うんですけど、そういうところから出てくるバリアフリー情報と、その個別のホテルの施設に行ったときに出てくるバリアフリー情報が違ったり、むしろ個別のホテルのホームページの方がバリアフリー情報が載っていないということが結構多かったんです。

なので、障害のある方は、泊まる前に検索して、バリアフリーになっているかなとか、かなり事前に情報収集されるんですけども、何かそこで個別のページに飛んだときにそれが載っていないって、結構もったいないし、そこはちゃんとしたほうがいいのになと強く思っていたところで、こういう公開制度を作られるときに、今新しい施設にはやってもらいますって書いてあるんですけど、ぜひ既存の施設もぜひ書いていただくようになるといういいなということと。

あと結構バリアフリー頑張っていますというところを公表、何か張り切ってできるんですけど、できていませんとか、当然何か古い和風旅館とか、無理なところあると思うんですけど、それはこういうちゃんと段差がありますよということを公表することも、それだったら泊まれるわという判断して泊まれる方もいるので、何かそういう状況の分かるみたいなことがうまく公表できるような制度として運用し

ていただけると、とてもいいなと思いますので、これはぜひ関連部署の方にお伝え
いただければうれしいです。すみません、関係ないことで失礼しました。

○事務局 ありがとうございます。

○岡井会長 ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。そうしましたら。

○事務局 すみません、最後に一言だけ。先ほどから、いろんな御意見をいただい
ていまして、ちょっと考えていたんですけれども、今最後に御説明をしました宿泊施
設の関係は、まさにその先ほど田中が申しましたような課題が出てきたので、それ
を解決するための一つの方策として考えたということで、このまちづくり条例にも
つながるものなんですけれども、例えば中高層条例ですとか、もう建築計画がかな
り固まってからの協議になりますので、もうその時点では後戻りできないというよ
うなところでの話し合いになってしまうので、このまちづくり条例も、それからこ
の宿泊施設の新しい制度も、より上流の方でまだ何か余地のある段階で話を始める
ことでよりよい計画に、地域にとってもいいものにしていただく、それがホテルで
も商業施設でもそうですけれども、ずっとそこにあり続けるので、やっぱり周り
の方との関係をよくしていくことがお互いプラスになるというようなウィンウィン
の部分求めてという制度を考えて今からやろうとしています。

先ほど来、御指摘のありましたように、もう少しその対象を広げたらいいかとい
うような話につきましても、やっぱり規制では解決できない部分というのはかなり
あると思いますので、そういうところをこういう要綱によるのか条例によるのかも
ありますし、できるだけ事業者、それから住民の方、それから行政がうまくこう手
を携えて調整できるような仕組みとして、ちょっと今後の検討課題としては考えてい
きたいというふうに考えてございますので、よろしく申し上げます。

○岡井会長 ありがとうございます。それでは、御質問や御意見も出尽くしたよう
でございますので、「地域との調和」と更なる「質の向上」を目指した宿泊施設に
関する取組についての報告を終わります。

では、これをもちまして本日の会議は、終了させていただきます。

委員の皆様方には、会議運営に御協力いただきましてありがとうございました。
それでは、事務局の方に司会をお返しいたします。

○事務局 傍聴者の方,もう既に御退場されておりますので,摘録の取扱いへお願いいたします。

○岡井会長 それでは,傍聴者がいらっしゃらないということですので,本日の会議の摘録につきましては,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,公開をさせていただくことよろしゅうございますか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○岡井会長 ありがとうございます。それでは,異議なしということですので,本日の摘録は公開することといたします。

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,本日は長時間にわたり,ありがとうございました。