

令和４年度第１回京都市土地利用調整審査会

◎ 日時 令和４年８月５日（金）午前１０時から

◎ 場所 京都御池創生館 地下１階 研修室

◎ 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

◎ 摘録

１ 開会

（開会挨拶）

２ 公開決定

（全員の了解のもと、公開を決定）

（傍聴者入場、報道関係者による撮影）

３ 議事（（１）運用状況の報告について）

（議事（１）について資料１に基づき事務局から説明）

（質疑等）

○岡井会長 参加者が５０人以上の説明会が２件あったが、これはその後に意見書の提出があった案件か。

○事務局 １つはホテルの計画、もう一つは事務所等の計画であり、いずれもその後に意見書の提出があった案件で、地域の方の関心は高かったと考えている。

○岡井会長 住民の方はどのようなことを気にされていたのか。

○事務局 ホテルの計画については、その地域における市民生活との調和の観点から意見が出された。

もう一方の事務所等の計画については、大規模な計画ということもあり、計画の基本的な考え方に関する意見などが出ていた。

○岡井会長 意見書はほかに伏見区の案件についても出ていたと思われるが、こちらの案件はいかがか。

○事務局 伏見区の案件については、近隣のエリアの方から意見が多くでていたという印象である。

○葉山会長職務代理 計画周知の期間について、標準では70日のところが131日かかったとされているが、意見書を提出された住民から不満はなかったか。

○事務局 この期間については、行政的な手続きに時間を要しているものではなく、意見が多く出された場合に、事業者がそれに対して一つ一つ見解をまとめ、社内でも意思決定を図るなどしたうえで公表していくという対応をしている。また、見解の公表後、再説明要求があった場合には、さらにそれらに対応するというフローになり、結果的に処理期間がかかっているが、期間が長かったことについて住民からの不満はなかった。

住民側の立場では、多少時間がかかっても、しっかりと対応してもらうことが重要である一方、事業者にとっては、事業スケジュールの観点から、時間をかけて対応することが負担になっている面もある。

期間については、事業者が住民理解を得るために丁寧に対応していることで、時間を要している案件もあるということをご理解いただきたい。

○小川委員 説明会の周知は100mを基本として行なっているということだが、実際にはどのぐらいの範囲の人が来られているのか。

○事務局 どのエリアから来られたという統計は持っていないが、条例上は100メートルの範囲に加えて、事業者が地域の住民団体の代表の方と相談に行って100メートルを超える範囲も要望があれば対応すると

いうことになっており、実際には一部100メートルを超える範囲にも周知をされている。

例えば、町内会の範囲が100メートルの範囲と異なる場合は、地域の要望を聴きながら、事業者が柔軟に対応しているケースがある。

なお、現地に立てた看板や開発構想届にも、説明会の日時を記載していることから、周知範囲以外の方がこれらを見て来られることもある。

多くの中小規模の案件については、特に開発場所に近い方が来られることが多いが、案件ごとに異なっている。

○小川委員 100メートルとしていることについては、制度として適切な範囲であると理解してよいか。

○事務局 この範囲で適切と考えている。まちづくり条例は、一定その地域の構造や特性に影響を与えるような規模の開発を対象として構想段階で意見調整をしていくという仕組みになっており、100メートルというやや広い範囲で設定をしている。一方で、後続の中高層条例については、説明範囲を15メートルとして、より住環境への影響を重視した設定としている。

○梶山委員 意見書が提出できる案件を限定しているのではなく、開発構想届を提出して、かつ公告・縦覧したものに関しては、全て意見書が提出できる対象になるという理解で良いか。

○事務局 委員の仰るとおりである。敷地面積1万平米を超えるものや一定規模の集客施設を含むものは公告・縦覧をするということになっており、公告から2週間の縦覧期間を含めて3週間は意見書が提出できることとなっている。

4 議事（（2）意見調整の事例について）

（議事（2）について資料2に基づき事務局から説明）

（質疑等）

○梶山委員 まちづくり条例後、中高層条例という後続の手続があること

について説明があったが、建物が建った後は何か手続があるのか。

まちづくり条例で対象になっている開発の定義は何かと考えていた際に、開発には恐らく新築、増築、用途変更があると思うが、これだけの敷地のところは、恐らく既存の建物があるところがほとんどかと思っている。

例えば既存の建物を取り壊して、全く同じ構造ぐらいのものを新築したとかいうような場合には、このまちづくり条例の対象になり、その機会には、以前から気にしていたことについて意見できることになるが、まちづくり条例の対象とならなければ、こういった意見は上がってこない。

建ってしまった後の話も、まちづくりといえはまちづくりの話であり、そこに手続がないから建替えた機会に、言っておこうという話が出てくるのかなと思い、何か手当があるのかなというのが素朴な疑問である。

また、建てるときに対応してもらったが、実際はあまり効果がなかったということもあると思うが、それはどこにも上がってこない。修学旅行生の声への対応に関する今回の事例においても、増築しなければ意見する機会がない状態である。

○事務局 委員の仰るとおり、まちづくり条例の中で、建築後の調整をする機能はない。地域との関係の中で、地域の方が何かを伝えたいケースがあった場合、例えばそれを町内会等で意見をされたりするということはある。

一般的に相談を受け付ける機能は行政にあるので、その中で地域の課題、コミュニティの問題として調整を図っていくということは、実際には起こり得るかと思う。

また、まちづくり条例の手続を通じて、従来から課題に思っていることを、住民側が事業者に伝える機会になっているということも考えられる。

その場合にまちづくり条例の手續や、中高層条例の手續の中で、住民と事業者が一定顔を合わせて関係性ができているということが、後々も意味があるものと思っている。

○**葉山委員** 住民同士の対話が生まれるきっかけにはなっているので、この制度は拝見していて、円滑に運営されており、かつ効果も目に見える形で現れているので本当にうまくいっていると感じる。

2－1の事例について建物と隣地境界の間が狭いので広げてほしいという要望に対し、検討結果として、少し広げたと記載があるが、行政の記録に残る文書として、このような曖昧な表現は避けるべきである。

まちづくり条例の制度と中高層条例がそれぞれ役割を果たすことで機能していると思っている。2－1の事例について、中高層条例の話がスケジュールで書いていないが、中高層条例の手續は進んでいないのか。

○**事務局** 対象にはなるが、今把握できていないため、改めて確認してお答えする。

○**小川委員** 周辺住民や事業者が、どの案件がどの制度、どの条例に該当していて、説明会の機会が1回なのか、それとも2回、3回あるのかということがなかなか分かりにくいと思う。こういったことが分かる機会はあるのか。

○**事務局** 例えばまちづくり条例の段階では、この事例4にもあるように、現実的にはもう少し設計が進んだ段階で、具体的な対応も含めて中高層条例で御説明しますという対応になる場合もある。その段階で、住民がこの手續終了後もそういうものがあるということを一定理解されることになると思うが、さまざまな制度が輻輳して市民にとって分かりにくいという御指摘については、我々も課題認識を持っている。

事業者として、それぞれの段階で住民に対して丁寧に真摯に対応することが重要であり、きちんと住民に向き合って対応していくフローが大事だと考えている。

○**岡井会長** 資料2－4の事例を見ると、中高層条例のとき説明しますと

いう回答であり、これだけ見ている住民からすると、結構ストレスがたまった結果、再説明要求でもかなり意見が出たということなのかと推測されるが、事業者にとって、答えられるタイミングがあり、真摯に対応するということが本当に難しいと感じる。

○高橋委員 この意見書が出て見解書を返して、再説明を行うというやりとりを、まちづくり条例ではどれぐらい続けられるのか。

○事務局 まちづくり条例は、意見書に対して事業者が見解書を公表した際、意見書を出された方が、さらに説明が必要だということであれば再説明要求ができることとなっている。手続的には、その再説明要求に対して事業者が再説明をするというところまでの２段階の意見調整の仕組みとなっている。

5 その他（「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」の状況について報告）

（資料３に基づき事務局から説明）

（質疑等）

○高橋委員 新しいルールができた背景は、ホテルが一旦、急激に増えたということと関連しているのか。

○事務局 京都市でも宿泊施設が急激に増加した時期に、地域との調和の観点によるマナーの課題などが出てきた。

その時に、持続可能な観光を実現するためには、地域との調和や市民生活との調和が重要ということでプロジェクトチームを市全体で立ち上げ、何ができるかということを考えてきた。

その中で、マナーの問題であったり、観光の集中する場所や時間をどう分散化させていくかなど、様々な観点から課題への対応を市全体で考える中で、宿泊施設の立地についても地域との調和を図っていくような手続をしっかりと考える必要があり、この要綱につながってきたという経過がある。

○葉山委員 1階部分に物販・トイレを設置された事例はパブリックな性格を帯びてくるのですばらしい。

ここで、地域が地区計画の制限見直し等を検討しているところがあるが、これはこういった方向に検討されているのか。まちにとってよい方向か、それともクローズする方向か。

○事務局 表通りに面して露天風呂を設ける計画であったが、これを表通りからは見えないように見直したことについて、今後同じような計画が出た際に制限がかけられるようにしていこうという検討である。

○葉山委員 クローズする方向であれば少し残念である。

○事務局 この地域が大事にする伝統的な祭事が行われる表通に面したところに露天風呂を設けるということとの兼ね合いを懸念されていた。その中で、個別案件が出てきたときに個別に地域と調整を図っていくのか、あるいは地区計画のような形で事前にこの地域はこういう地域なので計画するときの配慮をあらかじめ分かるようにしておくという手法が考えられ、後者のように、明示しておく方が事業者にとってもこのエリアで立地するときに、この地域はそういう地域ということを尊重して、まちの方針に沿った形で計画するという意味では、事業性の観点でもいい方向に働く部分もあると考えている。

○岡井会長 地区計画で単に用途の制限を記載するだけでなく、内か外かというようなことまで書き込んでいくということは、挑戦的でいいことだと感じる。

○事務局 具体的にどこまで地区計画で記載が可能かは、まだこれから検討が必要と考えているところである。

○岡井会長 個別の計画について限定されたお願いごとであれば、こういったものをルール化する必要性はないかもしれないが、区域全体として、露天風呂を許容しがたいという共通した認識があるのであれば、それはルール化した方が双方にとって分かりやすいというメリットはある。

住民と事業者が割と早い段階で事前に情報を周知して話し合っていく

ということは非常にいい場面であるが、いろいろな制度があり、それを各々一回ずつやるのか、それともある程度まとめられるものなのか。説明会などは兼ねられるものという理解でいいか。

○事務局 手続の趣旨や目的によって兼ねられる部分はあるが、複数の制度が用途や規模などにより、手続の時期が重なるなど、複雑になっているというところはある、我々も合理化を図れる部分は、しっかりと効率化していく観点が重要だと思っている。

例えば、今回の宿泊施設の要綱に関しては、面積要件がないため、一定面積以上のものについては、まちづくり条例と両方の対象になる。そうなった場合に、宿泊施設の要綱は15メートルの範囲で、まちづくり条例は100メートルの範囲で、別々に2回説明会を行うのではなく、100メートルの範囲でまちづくり条例の説明会をやることで、要綱の説明も一体化している。

また、手続に関しても、この新しい要綱は建築指導課で所管しているが、まちづくり条例の対象になるものはまちづくり条例の窓口で一本化して届出を受けて、内部でその案件を共有し、事業者に伝える意見は両方で整理したうえで、伝えていくというやり方を行っている。

宿泊施設の場合は、保健福祉局が行っているような旅館業に関する手続もあり、それぞれ目的が違くと時期も異なるので、必ずしも全てを一緒にできないところもある。可能な範囲で連携を取って合理化を図っていくということは重要だと思っている。

○岡井会長 何回も同じ説明会を行うことは、事業者さんにとっても手間であり、住民も、あなたのその意見はこの説明会ではなく、また別の説明会で意見してくださいと言われると非常に混乱する。

今回できた制度は非常に良いもの、特に面積要件が全くないという点では非常に良いものなので、この制度ができたことによって、余計に手間がかかってしまうという双方にとって良くない状況にならないようにしてほしい。

そのあたりをできる範囲で皆さんが使いやすいように運営してほしい。

○梶山委員 これは去年も申し上げたが、この要綱もまちづくり条例と一緒に新築や増築をしない限りは一切制度の対象とならない。

しかし、宿泊施設は、事業者が代わると全然、趣が変化し、客層も変わってしまうこともあり、当初説明を受けていた内容と全く異なることもある。

だから、まちづくりと違う枠組みでスポットを当て、事業者の変更にによって、組織が変わってしまうかもしれないものについては、対象とすべきではないか。

外国人相手にずっとやっているものとか、すごく高級なホテルというものも、多くの場合は何らかの建築行為を伴うものかもしれないが、最近では、サイクルが早く、撤退も早かったりする。このことから、内装を少しだけ改修するぐらいで、残りは全部そのまま使うということも多いと思う。その場合に、前とは全然客層が異なっている、何も言えないというような形よりは、違う新しい手続なのであれば、そういう部分を減らしてしまった方が本当はいいのかなと思う。

○事務局 例えば宿泊施設に関しては、まちづくり条例の対象になるものもあり、小規模であっても今回新たな要綱の対象にもなるが、営業に関するものとしては、保健福祉局の中で旅館業としての営業に関する手続が行われる。

旅館業法に基づく手続として、標識の設置や近隣説明をするという手続があり、この手続では、事業者の変更にについても対象となっている。

しっかり連携して、全体として住民が懸念されるところをケアした制度になっているということを御理解いただくということも大事な観点である。

6 摘録の公開について

(全委員了解のもと、議事録の公開を決定)

7 閉会