

令和５年度第１回京都市土地利用調整審査会 会議録

日 時：令和５年９月１日（金）

午前１０時００分～午前１１時３０分

場 所：京都市役所分庁舎４階 第４会議室

出席者：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

（敬称略）

１ 開会

２ 委員紹介

——（事務局から委員の出席状況報告）——

３ 会議の公開・非公開の決定

・議事について公開に決定

４ 議事

——（事務局から資料１に基づき説明）——

（質疑等）

○梶山委員 資料中に「用途別」や「平米別」等で届出の割合等を示しているが、

意見書が出てきた数は全部を合わせた数になっている。例えば、1 万平米以上の新築の場合等、それぞれ意見書が出てきたものの中でも何か特徴があれば教えていただきたい。

○事務局 少なくとも今年度内については、意見書が出てきたもの全て新築の事業となっている。増築の場合は、1 万平米を超える敷地で、軽微な倉庫のみを建てるような場合は、手続を簡易にするという規定があるなど、縦覧までは求めていることもある。やはり一番多いのは新築であると考える。

○梶山委員 条例が始まって結構な年数が経っているため、特徴や傾向があれば、様々な参考になるかと感じる。そのような資料があればより分かりやすくなるという印象を受けた。

○事務局 データ等、統計の蓄積も進んできていると思われるため、何かできるか検討する。

○葉山委員 意見書の提出が多い場合、住民の方々は個別で出しているのか。それとも、住民間で一度相談をしたうえでまとめて出しているのか。

○事務局 少なくとも今回提出があった件については、三々五々の提出があったが、一部まとめて提出された方もいた。

○葉山委員 このような機会に住民の方々がまちづくりを考えるきっかけになると良いと考える。

○岡井会長 特にグループとして出すというよりは、個人個人で出されたケースが多いという理解でよろしいか。

○事務局 その通りである。また、手続を機に地域が自分たちのコミュニティをしっかりと考えていこうというきっかけになり、学習会を形成されたりもしている。提出された意見書の数より、実際は関心が高いように感じている。

———（事務局から資料 2 に基づき説明）———

（質疑等）

○室崎委員 事例 1 で擁壁の圧迫感という指摘があるが、これは敷地の高低差処理のための擁壁ということか。その場合、圧迫感軽減のためにどのような対応が

なされたのか。

○事務局 この共同住宅の西側道路は、北から南に行くにつれて低くなっており、敷地西側と南側に擁壁が造られている。

擁壁の高さは大体2、3メートル弱であり、形状は道路に対してほぼ直角で圧迫感が感じられるが、それを可能な限りで斜めにする事で圧迫感の軽減を図るとともに、植栽を植えることで、近隣への配慮を行うと回答している。

○室崎委員 どのエリアに住んでいるかで住民の方が求める内容も違うと思うが、意見書は基本的には無記名で提出されるのか。

○事務局 意見書には氏名、住所を記載する欄があるが、見解書を作成する事業者には氏名、住所は消して送付している。市としては把握している。

再説明要求書については、再説明を求められた方の希望に従って事業者が戸別訪問等で説明を行うため、氏名、住所も開示した状態で事業者に送付することとしている。

ただ、意見書については、氏名、住所を消してはいるが、委員の仰る通り、事業者が意見者の居住エリア等の把握をできたほうが良いため、個人が特定されない範囲で伝達している。

○小川委員 再説明のときには個別に対応しているという話だが、対応相手や内容、対応の受け取られ方等何らかの形で最終的に公開されるのか。

○事務局 どのように再説明を行ったかは事業者から再説明報告書の提出を受けるので、内容は把握できている。また、再説明報告書は京都市に提出された後、窓口での閲覧は可能になる。

○岡井会長 事例1について、意見書のうち、道路沿いだけでも階数を減らしてほしいというような意見に対して、事業者は難しいという回答だが、それ以外の意見については、対応したというような理解でよろしいか。

○事務局 事業者として、事業計画に照らして対応可能なところと難しいところの両面あると思われるが、対応可能なところについては、できる限り対策を講じているという印象を持っている。

○岡井会長 再説明まであった段階で手続としては終了ということだと思うが、

そのあと住民の方から何か意見があったか。

○事務局　まちづくり条例の手續自体は再説明状況報告書を提出した時点で完了にはなるが、今回の事例は、その次の段階として中高層条例の手續対象になっており、さらに、景観法に基づく届出の対象にもなっている。そのような関係法令の手續を経て、最終的には建築確認申請で審査するため、そこまでの流れの中でまた住民の方々から事業者への意見はあると思う。

○葉山委員　この土地利用調整審査制度というのは、事業者にとっても住民にとってもすごく有意義なものだと感じる。全国的に土地利用審査会はあるが、住民を巻き込んだこのような制度はほかの市町村にもあるのか。

○岡井会長　幾つかある。

○葉山委員　その中で、意見書や見解書の提出の際、事業者が市に相談したり、市から事業者に助言されたりしていると思う。事業者と市で相談した議事録は残っているのか。それを見える化できていないのがもったいない。せっかく行政がフィルターになって入っているのであれば、それを見える化できるといいと思う。

○事務局　日常様々な問い合わせを受けていることもあり、なかなか難しいが、仰る通り、市が果たすべき役割は重要だととらえており、住民の皆さんが仮に不安だというお気持ちがあれば、そこに寄り添う気持ちを常に職員が持つように注意して対応している。

○梶山委員　行政の立ち位置として、事業者にいろいろ助言しているとは思いますが、例えば住民の方が過剰と思われるような要求をしている場合、一つの調整弁になるというようなことも考えているのか。

○事務局　全てを案内申し上げるのは難しいが、そのような要求もまずはしっかり受け止めて、事業者には伝達している。また、それに対する事業者の説明を我々も聞いて、丁寧に対応できているかという観点で、地元の方と事業者の方とお付き合いしていくことにしている。

○梶山委員　まちづくり条例の趣旨を考えるに、まちの状況が変わるということで届出が必要になると考えるが、増築や用途変更の場合等、新しくなる部分のみならず敷地全体が調整の対象となるのか。例えばもともとあった擁壁や、元より

も規模が小さな建物を建てる構想でも対象となるのか。

○事務局 その敷地を新たに利用するに当たって、意見が出てきた場合には、それに対する回答をする必要はあるため、敷地全体で調整となる。もともと建物があったとしても、敷地周辺の方がその敷地の所有者とお話をする機会はなかなかないので、この条例がまちづくりを検討する良いきっかけにもなっていると感じる。事例2のように「ここは朝に小学生が多く通るので、建物に出入りする車の動線に留意してほしい」など事業者が知らない地元の詳細な情報を反映していくこともできる。

○岡井会長 まちづくり条例は、事業者が事前に住民の方と協議をすることは義務づけているけれども、その結果については何かを義務づけてはおらず強制力はない。そのように、法的規制とのバランスをうまく取るようにしているまちづくり条例は全国的にも非常に多い。

強制力のある基準を作れば良いという意見を聞くこともあるが、その基準だけを守ったら本当に良いまちになるのかということ、必ずしもそうでない部分もある。出される意見の全てが必ずしも合理的なものという訳でもなく、事業者に過度な負担を与えない微妙なバランスで成り立っている。

そういう意味では、このまちづくり条例による土地利用調整というのは、非常に重要な機会であり、このような機会がないと、その後の紛争や訴訟につながるリスクがある。一番重要なのは、事業者がいかに誠意を持って対応していくかであり、まちづくりは妥協点を見つけていくことだと考えている。

○小川委員 妥当な意見が多いと思うが、妥当ではないと感じられるような意見、それはちょっと言い過ぎではないかといった意見も、たくさん出てくるのではないかな。

○事務局 極論的な御意見としては、そもそも計画を白紙撤回せよというものもある。

○小川委員 まちづくり条例は、後の関係法令手続をスムーズにしていくという点も一つの存在意義であると感じる。

また、そのためにも、住民サイドも事業者に対応を求めるだけではなく、どこ

までの範囲がまちづくりに関して要望できる話かということについて理解を深めていただく必要があると感じる。

5 会議録の公開について

(全委員了解のもと、会議録の公開を決定)

6 閉会