

令和6年度第1回京都市土地利用調整審査会 会議録

日 時：令和6年8月23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

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

（全委員了解のもと、議事の公開を決定）

4 議事

——（事務局から資料1に基づき説明）——

（質疑等）

○梶山委員 確認だが、集客施設が建物の一部にでも含まれていた
ら、その建物は集客施設という扱いになるのか。例えば、大学など

でもそういうものがたくさんあるが、それはどうなるのか。

○事務局 個別に相談を受けていて、大学の場合は、増築の規模が大きければ多くはパターン3になり、その場合は特に議論にならない。集客的な用途を含み、2つの考え方がある場合は、相談にはなるが、基本的にはより慎重な手続を求める方を適用するようにしている。ただし、内部の方だけが使うようなものは、基本的には対象外と考えている。例えば、大学のコンビニや学食など、主に内部の方向けの施設であれば、集客施設という扱いはしていない。一方で、例えば敷地の角にあって外部の人も使える施設の場合などは、集客施設として扱うことが多い。

○梶山委員 例えば、私の属する大学では、ホールや教室を貸し出ししたりしているが、これはどうなるのか。

○事務局 ホールなどは難しいところで、あまり案件として最近は出てきていないが、外部の方がどの程度使用されるかなどを聞かせていただいて判断することになる。当初から、外部の方が多く訪れる施設の場合は、基本的には対象と判断することが多い。

○岡井会長 基本的には安全を見て、なるべくパターン3・4・5になるように考えているということか。

○事務局 そのとおりである。

○室崎委員 13ページの中で、増築で意見書提出があったものは1件だったということだが、そもそも増築案件として意見書が提出可能な案件はどれくらいあったのか、もし分かれば教えていただきたい。増築案件は数が少ないのか。

○事務局 増築案件は、そもそもパターン3になることはかなり少ない。先ほどのフロー図で見ても、1,000㎡超の増築で延べ面積が従前の1.2倍以下に留まることが多く、集計は取れていないが、あまり出てくることはない印象である。新築の場合よりは、意見書提出の対象となる機会は少ない。

○小川委員 手続に要した時間について、平均値で16日とか21日とあるが、案件によるばらつきはどの程度か。平均が標準期間に収まっても、ものによっては長いものもあるのではないか。

○事務局 パターン2・3は、報告のみのため、ほとんどばらつきはない。ばらつくのは、パターン4・5の場合が多い。例えば、昨年度であれば、事業者が見解書を作成する時間だけで3箇月ほど要したため、全体で3～4箇月掛かったという案件もある。

寄せられた意見に対し、事業者がしっかりと返し方を検討されるということで長くなるケースがある。条例上、見解書の提出期限は定めていないので、我々としても、そのようにしっかり考えていただいたうえで提出いただく分には問題ないと考えている。時間の長短のばらつき具合としては、注目度の高いような開発計画があって、それに対して意見書が多項目にわたって提出された場合には時間が掛かっており、それに平均が引っ張られている傾向があるという印象を受けている。

○葉山委員 ここ数年、運用状況を拝見して、条例の仕組みがすごく有効に活用されているなど嬉しく思っている。令和5年度でいうと、意見書の提出が2件ということで、かつてに比べ大規模な案件がかなり減ってきているという印象がある。そこで、このまちづくり条例ができた経緯は承知のうえで考えるのだが、中高層条例は高さ方向で規制を掛け、この条例は面積と事業で規制を掛けている。これを一緒にできれば、民間の手続の簡便さが図られることもあるが、何より私は行政の窓口や業務の省エネ化が図られるのではないかと考えている。

○事務局 おっしゃるとおり、行政の省エネ化や効率化を図られることもあるかもしれない。ただし、条例で定めるものなので、それを検討する場合にも色々と調整が必要となる。長期的な視点としての貴重な御意見として頂戴する。

○岡井会長 手続の順番はどうなっているのか。まちづくり条例が終わらないと中高層条例の手続に入っていけないのか。

○事務局 まちづくり条例は構想段階の手続、中高層条例はその後に計画内容がかなり詳細に決まってからの手続となる。

ただ、中高層条例の担当とは情報交換を密に行いながら制度を運用している。

○岡井会長 重なる手続は省くことができるとよい。また、担当が一緒の方が行政の負担は減る。条例を一本にすると、例えば、構想段階での手続は簡易でも、その後、計画の熟度が上がった段階での手続は慎重に進められるといったような新たなパターンができることになるのかもしれない。

○岡井会長 24ページのところ、周辺への配慮事項を書いていたかということだが、これは市の方から書き方の例示は示しておられるのか。

○事務局 書き方については、まちづくり条例の解説をホームページに出していて、そこに事例として挙げている。

○岡井会長 最近、色々な災害が多く、そういう意味ではこのちょうど24ページで紹介されている「災害時における地域貢献」として施設を避難場所として開放するとか、非常時に食料を提供するといった提案が出てくるようになればと思う。そうしたことを例示すれば、それならできると言ってくれる事業者もいるのではないかなと思う。

○事務局 そういうことであれば、窓口でも前向きに指導はできる。

周辺地域の住民に公共的な貢献を行うことを促すようにできればよい。

———（事務局から資料2に基づき説明）———

（質疑等）

○葉山委員 事例２について、とても興味深いなと思って拝見していたが、左下の地域貢献施設を運営する主体は今回の事業主と考えるてもよいか。

○事務局 事業主が行うというふうに説明をされていた。

○葉山委員 そうであれば、右上の分譲マンションの中での設定が検討されているキッズルームなど、地域の方も使える施設は、マンションの共用部ではなく、この地域貢献施設へ組み込むと理想的だと思った。

○事務局 図を簡素化しているが、分譲マンションの横に別棟を建て、地域と戸建住宅と分譲マンションの方が一緒に使うような施設を造ることが想定されていたようである。

○葉山委員 今回、キッズルームのような機能と地域貢献施設とが一緒になると、相乗効果がありそうというのが１点。あともう１つ、左下に開発公園があるので、ここもPark-PFIみたいにしていれば、事業主が今回の物件と公園とを一体にして活用できるようにすれば、公園が子供たちにとっても、高齢者にとっても、もっと身近で使えるものになるのではないかな。行政にとっても、公園の維持管理を民間に委ねることができる。そういった知恵もあってもいいのでは。すごく可能性があるプロジェクトで、ここまで調整いただいたのは本当に大変だったのではと思う。

○岡井会長 公園は市に移管し、市が管理をする必要があるのか。

○事務局 建設局の管理となる。市全体としては、例えばPFIを活用して市の負担を減らすということも検討している。

○岡井会長 確かに市にとっては、公園管理は負担になるので、事業者につけてもらい管理してもらえそうなスキームにする方がよい。それが相手にもメリットだと思ってもらえるように、公園内でこんな事業もやってよいといったことが提案できればよい。

○室崎委員 事業者の説明の中で、在宅避難に適した設備・仕様に

するという話を書いてあるが、新耐震基準ということ以外に、何か具体的にされることはあるのか。

○事務局 例えば、太陽光発電設備があることで、避難しなくてもそこで電気が使い続けられるといったイメージなどから書いていただいていると思う。

○小川委員 2番目の事例は、建物等が出来上がった後も開発業者が管理するようなイメージだが、特に戸建住宅は販売し終わったら開発業者がコントロールできない状態になるのではないかと思う。そういうときに、条例の手續に則ってどこまで業者にお願いできるものなのか。逆にもう売ってしまったら、何もできない状態になるのではないかと思うのだが。どこまでが手續の範囲に入ると理解すればよいのか。

○事務局 例えば、防災のイベントなどは、行く行くは町内会で実施するのが本来の姿だと思う。事業者は、販売時にまちづくりの方向性を説明し、初期段階ではおそらく住民の方をサポートしながら行動していくものと考えているが、例えば何か協定を結ぶといったことはまちづくり条例では求めている。

○小川委員 配慮事項や見解書に色々書いたはよいが、実行できないこともあるといったことがないように、どこまで実現可能かということも見極める必要があるのかもしれない。

○事務局 我々も完成後に事業者に連絡して確認をしたりはする。商業施設であれば、地元の方がお客さんなので、あまり不誠実なことはもちろんできないというようなことはあると思う。

○岡井会長 この条例は、建物を建てることによるインパクトを事前に皆さんに周知できる仕組みを作っていると思うが、おそらく内容がだんだんソフト的なことになってきている。今、団地や住宅地の開発などで、事業者が当初から入居される方に対し、実施予定のエリアマネジメントに参加するよう求める協定を結んで分譲してい

る事例もあるらしいが、ここにそこまで求められるかどうかというのはまた別問題だと思う。分譲マンション、戸建住宅は売られると思うが、分譲マンションの共用棟や地域貢献施設は事業者の所有なのか。

○事務局　地域貢献施設は事業者が持っていると思う。マンションの共用棟をどうするかは分からない。

○岡井会長　一般的には、共用部になるのであれば、分譲マンションの方の共用の持ち分となるのではないかとと思われる。そうすると、その使い方までは分からなくなる。初めに葉山委員が言われたように、地域貢献施設の方に入れておかないと、マンションの共用部に施設を入れるとの計画が実現・継続するかは分からないことになる。

○事務局　こういう公共貢献に対して、どこまで担保していくのかという課題はある。構想段階でできることについて、市民・事業者・行政３者の意見を調整することが条例の趣旨だが、実際の取組の担保は難しい部分ではある。どのように実効性を保つかをしっかりと考えていきたい。

○岡井会長　今回の地域貢献施設は事業主が所有されるということで、そこは非常に重要なポイントになる。

○葉山委員　このまちづくり条例を改めて拝見して気になったのは、２３条１項２号の適用除外。学校・神社・教会・病院における規模の小さい増築は適用除外されるが、まちづくりに関して、そうした公共的な役割を担っている建築のあり様が変わるときにも手続が軽くなるのはどうなのかという感じがある。もう少しこの点を考えていただけたら嬉しい。

○事務局　一度確認させていただく。

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