

令和7年度第1回京都市土地利用調整審査会 会議録

日 時：令和7年6月27日（金）

午前9時00分～午前10時10分

場 所：京都市役所分庁舎4階 第6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（用務のため途中退席）

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

（全委員了解の下、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）

○葉山委員 まちづくりに関する配慮事項の記載事例に、災害時における貢献

として、広場を避難場所として開放するというものがある。これに対し、京都市が避難場所に指定してマップに掲載する、設備を配置する等の対応をしていることはあるか。

○事務局 現状は行っていないが、事業者に対し、本市の関係部署を紹介することが考えられるため、必要に応じて対応を検討してまいりたい。

○岡井会長 まちづくりに関する配慮事項の事例を、届出を行う事業者に例示することはあるのか。

○事務局 届出書の記載例として示すほか、窓口で相談を受けた際に、個別に説明している。

○岡井会長 例示を多くすることで、その中からできることはどんどんやっていただけたらと思うので、ぜひ今後も進めてほしい。また、駐輪場の設置は、生活環境との調和に係る配慮事項として評価されているのか。規模によっては設置義務があるかと思うが、小規模な店舗などでは不足することもあるといったことはないか。

○事務局 立地や施設の性質によっては、駐輪場を多く確保するよう配慮されることが望ましいケースが考えられる。

○室崎委員 令和6年度は飲食店の届出が多いが、どのようなジャンルの飲食店が増えたのか。インバウンド向け、生活エリアの飲食店など、傾向があるか。また、店舗の建物の規模が大きいものか、駐車場などの敷地内のスペースが大きいものか。

○事務局 令和6年度は、建物の規模が大きい店舗よりは、駐車場を広くとった幹線道路沿いの店舗が多く見られた印象がある。

○小川委員 説明会について、どのような場合に参加人数が多いのか。何か傾向があるか。

○事務局 近隣住民の方々の関心が高いものや、報道等で注目度が高まっているものは、参加が多いようである。

——（事務局から資料2に基づき説明）——

（質疑等）

- 室崎委員** 事例の2つ目の物販店への用途変更について、変更前の用途は何か。
- 事務局** 用途変更した1階は、以前はパチンコ店であった。上階の付属駐車場の変更はなく、そのまま利用される形である。
- 葉山委員** 事例の1つ目について、敷地内歩道が残されるのは素晴らしいと思う。東京の有楽町にあるS L I T P A R Kのような歩行者空間が生まれるかもしれない。緑地が残る計画であり、意見調整の成果として発信ができるとよい。最後まで見守っていただきたい。
- 岡井委員** この案件は暫定的な土地利用を行うものとのことだが、何年程度の計画か。
- 事務局** 少なくとも数年間の利用は見込まれている。その後の計画においても、歩いて楽しい空間は大切にされればと思う。
- 岡井委員** そのような空間の維持・継続について、次の計画の事業者に対し、提案までいかなくとも、お願いができるとよいと思う。
- 高橋委員** 事例の1つ目について、夜間の防犯体制に関する意見があるが、出入りがしやすい構造なのか。敷地境界にフェンスがあるのか。
- 事務局** 住宅展示場であり、植栽部以外は歩道と一体的に整備される。閉鎖はチェーンで行う程度の計画なので、入ろうと思えば入れてしまうため心配されているのだと思う。
- 高橋委員** 確かに住宅展示場には死角が生じ得るので、配慮しておく必要があると思う。また、事例の2つ目について、人のたむろする場とならないか心配する意見があるが、営業時間等やどのような物販店なのか教えてほしい。
- 事務局** 雑貨・日用品の販売店である。23時以降まで営業されるため、地元の方が気にされている。一方で、同じ方の御意見の中で、便利になるという思いもお持ちのようである。期待もしているが、騒音等も気になるという

うことかと思う。

- 高橋委員 駐車場が併設されており、出入りが多い場所となるので、防犯、治安面についてうまく配慮していただけたらよい。
- 事務局 意見書・見解書のやりとりの中で、事業者側から、配慮・対応について回答があり、認識を持っていただいていることが確認できたので、見守っていきたい。
- 岡井会長 営業開始後の状況の確認や、状況に応じた事業者への対応要請等を市で行うことは難しいのか。
- 事務局 まちづくり条例の中では難しいが、必要に応じて他の法令等でカバーすることになる。また、制度としてではなく、事業者に任意で伝達するなど、できる範囲になるが、そのような対応をする場合はある。
- 岡井会長 意見書が出た案件については、営業開始後の確認をするようなことができるといいかもしれないが、業務量とのバランスで、どこまで対応するかの判断は確かに難しいと思う。
- 小川委員 どのぐらいの変化が用途変更に当たるのか。物販店から物販店で、テナントと業種とが変更される場合は届出対象か。一方で、例えば物販店から物販店で、営業時間のみ変更される場合は届出対象外か。
- 事務局 基本的には建築基準法の用途変更と同じ考え方である。例えば、スーパーマーケットからドラッグストアになる場合は、営業時間が変わっても、物販店から物販店なので用途変更に当たらない。飲食店から物販店になる等、カテゴリーが変わる場合は用途変更に当たる。
- 葉山委員 意見調整の成功事例とは逆に、事業者側の対応がなされなかったような事例はあるか。総じて言うと、事業者はおおむね意見を反映しているのか。
- 事務局 例えば過去に、駐車スペースの確保に関し、ルールに沿った台数を確保するだけでなく、もっと広くしてほしいというような意見に対し、どうしても事業性の観点から対応は難しいと対応された事例がある。
また、施設の階数を減らしてほしいという意見に対し、事業計画に差し障

るため対応できないと対応された事例などもある。これらのように、法令の規制やルールを遵守したうえで届け出された計画について、それを越えた対応を求める意見に対しては、事業者側も対応困難との答えにならざるを得ないところがあるものと認識している。

○小川委員 無理な要求もあるとは思いますが、それらも含めて意見は全て事業者側に伝えているのか、それとも、事務局においてある程度整理しているのか。

○事務局 全て伝えている。難しいと回答する可能性のあるものも含め、一度検討のうえ、一定の見解を示し、丁寧に説明をしていただくことが一番重要であると考えている。

○梶山委員 事例の2つ目について、物販店で取り扱う商品に係る要望があったのが興味深いと感じた。まちづくりという観点からすると、最近、対面で購入できるものがまちの中で減ってきている状況にある。高齢の方やあまりオンラインを使われない方が困っているという話や、近隣の店に文具などの日用品の取扱いがなく手に入らないという話も聞く。扱う商品についての調整をするようなことが今後もあり得ると思った。

○事務局 まちづくり条例という制度の中で、ハード面だけでなく、ソフト面の話も伝えていけるのは面白いと感じている。普段、どうしてもハード面ばかりに目が行きがちになるが、そのような観点にも留意しながら運用していきたい。

○室崎委員 2つの事例について意見調整の状況を紹介いただいたが、それらの事例において、まちづくりに関する配慮事項がどのように示され、どのような配慮をどのように努力されていたのか、また、それに対して皆さんがどのような反応をされたのかについても併せて見てみたい。次回からでも、簡単に紹介いただけるとありがたい。

○葉山委員 この制度は順調に機能していて、何も言えることはないと思う。ただ、条例について、他の制度との重複の可能性や、小規模開発の規定の運用、市の事業の扱いなどの部分については、個人的に少し気になったの

で、参考としてお伝えしておく。

○事務局　本日いただいた様々な御意見を踏まえつつ、よりよい運用方法について、引き続き検討してまいりたい。

5 会議録の公開について

(全委員了解の下、会議録の公開を決定)

6 閉会