令和８年度第１回京都市土地利用調整審査会　会議録

日　時：令和８年９月１日（火）

午前１０時００分～午前１１時００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

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

髙橋　広行　　同志社大学教授

室﨑　千重　　奈良女子大学准教授

（敬称略）

※欠席　葉山　勉（京都精華大学教授）

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）

○梶山委員　スライド２４ページについて、「地域住民との交流促進」と記載した案件は共同住宅又は寄宿舎となっているが、具体的にマ

ンションや寮などどれに該当するのか。

マンションであった場合、完成後は管理組合が運営していくことになるため、開発事業者から管理組合へどのように引継されているのか確認したい。

○事務局　この案件は寄宿舎の用途である。

○梶山委員　寄宿舎であればかまわない。開発事業者と完成後の運営者が一致していると思われる。

○岡井会長　同じく２４ページについて、この円グラフは重複ありの集計になっているが、重複がある場合は円グラフよりも棒グラフの方がイメージしやすいため、次回から反映させてもらいたい。

もう一点、スライド３０ページについて、５０人以上の出席者がいた案件が１件あるが、これはどのような案件か。

○事務局　既存のホテルの増築に関する案件で、ホテル周辺の住民が参加されたものである。

○岡井会長　事業として周囲からの関心は高かったが、内容的には近隣住民からの要望はなかったということか。

○事務局　説明会の中での質疑応答は行われているが、意見書という形での要望は提出されなかった。

○室﨑委員　スライド２９ページについて、パターン２の案件で説明要求をされたものが１件あるが、これはどのような案件なのか。

○事務局　ホテルの新築案件であり、まちづくり条例における位置付けは要求があれば説明会等を実施するものだが、本件は他法令によって説明が義務付けられていたため、その説明の状況をまちづくり条例の手続においても報告されたものである。

――――（事務局から資料２に基づき説明）――――

（質疑等）

○梶山委員　事例２について、１００メートルの周知範囲だけでは小

学校の校区は網羅できないと思うが、通学路として影響が出る住民への周知は行われているのか。

○事務局　まちづくり条例の規定においては、まず地域の代表者と協議してもらい、周知する範囲を１００メートルよりも拡大することが可能だが、本件については、事業者が地域の代表者に確認したうえで１００メートルの範囲としている。

また、小学校自体が１００メートルの周知範囲に含まれるため、小学校へ周知されたことは確認している。

○梶山委員　適切に周知されていることは承知したが、小学校などの場合は、通常の周知範囲だけでは通学路として使用する利害関係者が含まれないのではないか。

また、昨今では地域の自治会が機能していない場所もあり、本件の地域の代表者が地域の窓口として有効に機能し、利害関係者へ情報が届いているのかということも気になる。

○事務局　まちづくり条例においては、地域の事情に詳しい立場として「地域の代表者」を定めたものであるが、地域コミュニティの在り方も変化してきている中で、改めて検討していく必要はあるかもしれない。

○岡井会長　「地域の代表者」がどういった立場を示すのか。地域住民に情報を伝え、声を届けられる立場でなければ周知の効果が薄くなってしまうが、これまでそういった事情で地域に情報が届いていないような案件はなかったのか。

○事務局　近年の案件では、そういった事情により周知不足が問題となったという情報は聞いていない。

行政として、地域へどのように情報を伝えるかというところは常に考えており、区役所・支所と連携して地域の情報を確認したうえで、事業者に案内するなど、今後も行政の立場としてできることには取り組んでいく。

地域に情報が適切に届いていないといった事例が積み重なるようであれば、周知方法等の見直しの必要性についても検討すべきであるため、今後も注視していきたい。

○岡井会長　住民への周知は、事業者が直接ポスティングしているのか。

○事務局　　基本範囲の１００メートルと地域の代表者と協議して定めた範囲については、全件ポスティングか訪問で説明対応をしている。

○岡井会長　周知範囲に含まれない住民にどうやって情報を届けるかは、一律の規定を定めるのは難しいかもしれないが、引き続き区役所等と連携して取り組んでもらいたい。

○室﨑委員　同じく事例２について、歩道の新設は敷地内しかできないのか。隣地と接する部分にも連続して歩道が必要なのではないか。

○事務局　　確実に行うのは事業者自身の敷地内に限られるが、安全対策として他にもできることはないか、事業者が道路管理者等と今後も協議を進めることを聞いている。

○室﨑委員　せっかく安全対策を行うのであれば、周辺の状況も含めて有効に機能させるべきではないか。

○事務局　　近隣住民からもそういった不安の声は聞いているため、関係部署とも情報共有を行い、事業者への指導・助言など行政としてできることを進めている。

○小川委員　同じく事例２について、先ほど周知範囲の説明があったが、周知範囲にある住宅以外の施設に対しても住宅と同様に周知しているのか。

○事務局　　まちづくり条例においては、周知の対象を住宅に限ったものではないため、店舗などの施設にも同様に周知している。

○髙橋委員　事例１について、敷地への出入口が３箇所あるが、大型トラックが出入りするのに危険かどうかの意見は住民から出なかっ

たのか。大規模小売店舗立地法などではそういった意見が挙がることも多い。

○事務局　事業者側でそれぞれの出入口を使い分ける計画であり、近隣住民からそういった意見は出ていない。

資料にも記載しているとおり、東西の道路は通勤車両や宅配の小型トラックの出入りに限定し、大型トラックは幹線道路からの出入りになる。

○岡井会長　全体の件数自体が減少した年度ではあったが、今後は大規模な案件も減少していくのか。

○事務局　建築費高騰などの社会情勢による事業者の判断にはなってくるが、開発の構想から着手するまで数年で見通しを立てているのではないかと考える。

開発手続の入口として、世の中のトレンドを見極めて引き続き対応していきたい。

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