第10章

開発等の規制・誘導

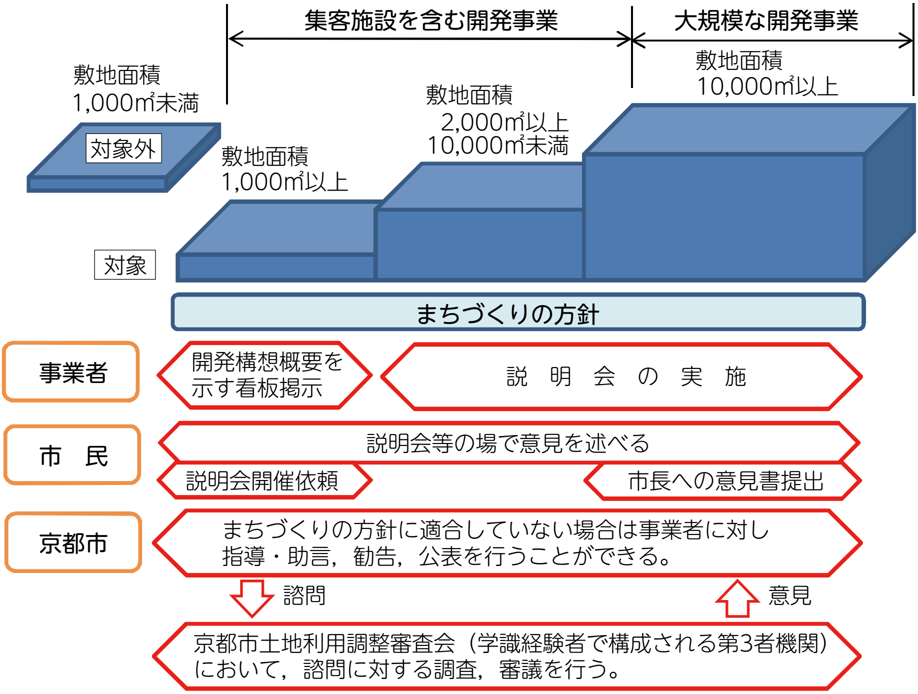
1　京都市土地利用の調整に係る
　　まちづくりに関する条例　……………………… 86
2　開発許可 …………………………………………… 87
3　環境影響評価 ……………………………………… 88
4　卸売市場などの特殊建築物の敷地 …………… 89

10－1　京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例

本市では，市民と事業者と京都市とのパートナーシップによる良好なまちづくりの推進を図るため，2000（平成12）年に，「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例（通称「まちづくり条例」）を制定しました。

この条例では，本市，事業者及び市民の責務を明らかにするとともに，大規模な開発事業について，市街化区域内で土地の面積が10,000平方メートル以上の開発事業及び集客施設（店舗，飲食店，映画館，ホテル等）の設置を含む土地の面積が1,000平方メートル以上の開発事業について届出を義務付け，計画が固まるまでの構想段階において本市及び市民の意見を反映させるための手続を定めています。

■ まちづくり条例のイメージ図



MEMO

本市のまちづくりの方針

まちづくり条例では，事業者は開発事業を行うに当たっては，その内容を本市のまちづくりの方針に適合させるよう努めることとしています。

本市のまちづくりの方針とは，「京都市基本構想」，「京都市基本計画」及びこれらに基づいて定める本市のまちづくりの方針（「京都市都市計画マスタープラン」「京都市商業集積ガイドプラン」，「京都市緑の基本計画」等）を言います。

10－2　開発許可

開発許可制度は，都市の無秩序な市街化を防止するための制度として，1968（昭和43）年に制定された都市計画法において創設され，都市への人口集中に伴うスプロール開発の規制に大きな効果を発揮してきました。

具体的には，一定規模以上の宅地造成などの開発行為について，都市の良好な環境を確保するため必要な道路や公園の確保など，技術的な基準が定められており，この基準に基づき市長が許可を行います。

本市では市街化区域内は500平方メートル以上の開発行為はすべて市長の許可が必要です。また，市街化調整区域内については，農林漁業用施設などを除き，原則，開発行為を禁止しています。なお，京北地域においては，別途，指導要綱を定めています。

10−3　環境影響評価

■ 環境影響評価（環境アセスメント）とは

事業者が高速道路や鉄道の建設などの大規模事業に着手する前に，あらかじめ自然環境や景観への影響について調査し，その結果を公表します。事業者は調査結果に対する意見を踏まえ，環境の保全について，適正に配慮することにより，事業による影響を低減させる仕組です。

■ 環境影響評価と都市計画の関係（都市計画特例）

一定規模以上の都市施設及び市街地開発事業を都市計画に定める場合は，それらの施設が周辺の環境に及ぼす影響について十分に調査・検討を行う必要があります。

そのため，環境影響評価法は，対象事業を都市計画に定める場合は都市計画手続に併せて，環境影響評価の手続を行うこととしています。

■ 計画段階環境影響評価とは

環境影響評価は，事業の主要な内容がほぼ確定している段階で実施する評価であるため，選択できる環境保全措置が限られています。そのため，事業の計画段階からより広い観点で環境への影響を評価する仕組が，計画段階環境影響評価です。

■ 環境影響評価を行う事業

高速道路や鉄道の建設などの大規模事業に対して，規模や事業内容に応じて評価を行う事業が定められています。京都市環境影響評価等に関する条例で評価対象（18事業）を定めています。

10−4　卸売市場などの特殊建築物の敷地

　卸売市場，火葬場又はと畜場，汚物処理場，ごみ焼却場などの特殊建築物は，都市に無くてはならない施設ですが，周辺環境に影響を与える施設でもあるため，敷地の位置を十分に検討する必要があります。そのため，施設の敷地は都市計画でその位置を決定したものでなければならないとされています。

　ただし，民間の施設など社会情勢等の変化により敷地の位置が変更される可能性のある施設では，都市計画審議会が敷地の位置を許可した場合は，都市計画決定によらなくてもよいとされています。

　本市においては，都市計画審議会が敷地の位置を許可した施設が９件（廃棄物処理施設が８件，卸売市場が１件）あります。