

**「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」改正骨子（案）
に関する市民意見募集の結果について**

- 1 募集期間 平成26年6月23日（月）～平成26年7月23日（水）
- 2 周知方法 市民しんぶん掲載（7月1日号），ホームページ掲載，
リーフレット配布（庁内関係部署，市役所案内所，区役所・支所，市立図書館及び京都市景観・まちづくりセンター等）
- 3 意見数 46通（146件）

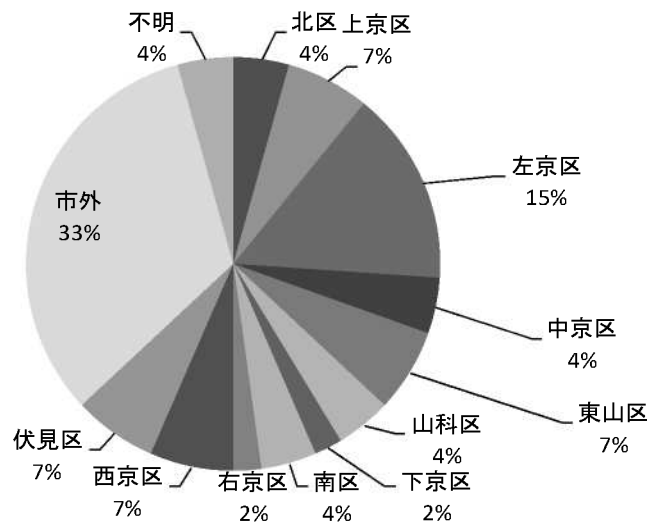
4 御意見の内訳

内 訳	意見数 (件数)
1 対象建築物の拡充に関する御意見	41件
(1) 届出対象となる集客施設の用途の追加に関する御意見	41件
(2) 届出の対象地区の追加に関する御意見	0件
2 審査機能の強化に関する御意見	34件
(1) まちづくりの方針の追加に関する御意見	12件
(2) 土地利用調整審査会における審査機能の強化に関する御意見	22件
3 意見調整の仕組みの充実にに関する御意見	42件
(1) 意見調整の仕組みの充実全般に関する御意見	20件
(2) 住民意見の提出機会の拡充に関する御意見	1件
(3) 周辺住民のニーズに応じた説明会の開催に関する御意見	2件
(4) 見解書に対する説明要請手続の創設に関する御意見	9件
(5) 説明会等における事業者の責務の明確化に関する御意見	2件
(6) 地域コミュニティの実情に応じた説明会の周知範囲の見直しに関する御意見	8件
4 条例全般及びその他に関する御意見	29件
合 計	146件

5 御意見をお寄せいただいた方の属性

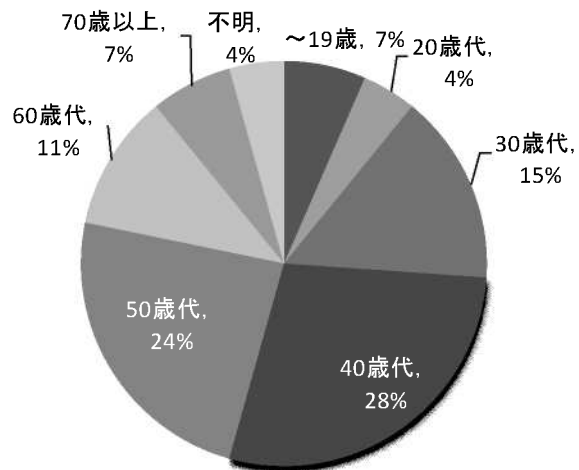
(1) 居住地別

居住地	通数	割合 (%)
北区	2	4
上京区	3	7
左京区	7	15
中京区	2	4
東山区	3	7
山科区	2	4
下京区	1	2
南区	2	4
右京区	1	2
西京区	3	7
伏見区	3	7
市外	15	33
不明	2	4
合計	46	100



(2) 年齢別

年齢	通数	割合 (%)
～19歳	3	7
20歳代	2	4
30歳代	7	15
40歳代	13	28
50歳代	11	24
60歳代	5	11
70歳以上	3	7
不明	2	4
合計	46	100



**「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」改正骨子(案)
に関する市民の皆様の主な御意見と御意見に対する本市の考え方**

1 対象建築物の拡充に関する御意見(41件)

(1) 届出対象となる集客施設の用途の追加に関する御意見(41件)

番号	市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	改正骨子案に掲げる対象建築物を集客施設に追加することについて賛成である。	18	<p>頂きました御意見を踏まえ、条例改正を進めてまいります。</p> <p>また、今後も引き続き、社会情勢等の変化に応じた条例の見直しを検討してまいります。</p> <p>現行の対象建築物の用途及び展示場、集会場、遊技場(パチンコ屋を含む。)については、多数の人の往来が発生する施設であり、周辺への影響が大きい場合があることから、社会情勢等の変化を踏まえ、今回、改めて条例に規定する集客施設に追加するものです。</p>
2	今後も社会情勢の変化に合わせて対象建築物を見直すべきである。	4	
3	対象建築物に展示場・集会場を加える必要はなく、商業施設だけに絞るべきである。	5	
4	観光・産業支援のため、ラグジュアリーホテルや工場を対象建築物から除外してはどうか。	2	
5	パチンコ屋を目の敵にするべきではない。	1	
6	条例の対象用途を拡充しても、計画反対のための制度となるだけでなく、事業者の負担が増えるだけなので、現行のままでよい。	4	<p>条例改正により追加しようとする集客施設は、多数の人の往来が発生する施設であり、周辺への影響が大きい場合があることから、今回、新たに対象建築物に追加することにより、更に周辺住民と事業者との意見調整の促進に寄与するものと考えます。</p>
7	届出対象を集客施設に限らず、用途を拡大することや建物のボリューム等による対象設定とすべきではないか。	3	<p>届出対象とする建築物は、都市構造や地域に大きな影響を及ぼすと考えられる用途や一定規模以上の開発行為としております。また、現行手続においても、建物の用途及び開発区域の土地の面積を基本としつつ建物のボリュームの観点を含めた手続としております。</p>
8	建築基準法や大規模小売店舗立地法の網を逃れるようなことがないよう、建築敷地の可分・不可分に関わらず対象とするなどの対応を取ったり、対象建築物の用途の判断が恣意的にならないようにすべきではないか。	3	<p>対象建築物の用途は、法律の規定により明確に判断できるものであり、恣意的な運用をすることがないよう、関係部署と連携を取りながら対応してまいります。</p>
9	集客施設は人が集まる施設であるため、土地利用のみならず、周辺住民の生活環境に影響を及ぼすことに対する具体的な対策も含めて協議できるようにしてほしい。	1	<p>今回の条例改正に先立ち、説明会における説明事項の充実が図られるよう、本年1月1日から施行規則を改正しています。</p> <p>その中で、説明会において、開発構想段階における協議がより深まるよう、駐車場の出入口や配置計画、緑化の計画、生活環境との調和に係る事項等を新たに説明会における説明事項に追加しております。</p>

(2) 届出の対象地区の追加に関する御意見(0件)
なし

2 審査機能の強化に関する御意見(34件)

(1) まちづくりの方針の追加に関する御意見(12件)

番号	市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	歴史都市、観光都市である京都市において、景観や観光に関する方針をまちづくりの方針に追加することは賛成である。今後も、市で新たに策定されたまちづくりに関する計画についても、随時追加していくべきである。	7	頂きました御意見を踏まえ、条例改正を進めてまいります。引き続き、本市の土地利用やまちづくりにおける基本的な計画等を策定した際には、随時、まちづくりの方針として位置付け、条例の機能を強化してまいります。
2	まちづくりの方針に、防災の観点による計画や地域景観づくり計画を追加するべきではないか。	3	まちづくりの方針の一つである京都市都市計画マスタープランでは、防災についても詳述しております。また、今回の改正では、新たに景観の観点から、京都市景観計画を追加することにより、引き続き、防災や景観の観点も踏まえた良好なまちづくりを促進してまいります。また、頂きました御意見につきましては、今後の見直しの際の参考とさせていただきます。
3	まちづくりの方針となるべき計画を策定する際には、行政はしっかりと周知するべきである。	2	頂いた御意見を踏まえ、引き続き、まちづくりの方針となるべき計画を策定する際の周知に努めてまいります。

(2) 土地利用調整審査会における審査機能の強化に関する御意見(22件)

番号	市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	条例のバージョンアップを目的として、第三者機関である土地利用調整審査会に対して、諮問を経ずに意見具申できるようにすることについて賛成である。また、運用においては、未来の京都を思い描いたものとして欲しい。	6	頂きました御意見を踏まえ、条例改正を進めてまいります。また、今後も、社会情勢や計画策定の状況に応じて、適宜まちづくりの方針の見直しや追加を行ってまいります。
2	京都市が土地利用の妥当性を的確に判断すれば、土地利用調整審査会は不要ではないか。 また、届出案件の報告のみであるなら、メール等のやりとりで十分ではないか。	6	良好なまちづくりの推進を図るためには、幅広い意見を伺いながら検討を行うことが重要であることから、引き続き学識経験者から構成される土地利用調整審査会の御意見を踏まえつつ、条例の適切な運用や必要な改善に努めてまいります。土地利用調整審査会の開催につきましては、頂きました御意見を参考に、適切な審査会運営に努めてまいります。
3	開発構想の段階で審査機能を強化しすぎることにについては反対である。	4	今回の条例改正は、本市が定める土地利用に関連する施策や計画をまちづくりの方針に追加したり、土地利用調整審査会に対して定期的に届出案件の報告等を行うことにより、条例の運用状況の評価、点検及び改善に繋げる仕組みとするものであり、審査機能を強化しすぎる内容ではないと考えております。 今後も、より一層、まちづくりに寄与する開発が促進されるとともに、条例の運用の改善等が図られるよう努めてまいります。
4	土地利用調整審査会では、審査基準及び審査事項を明確にし、事後にならないように対応すべきである。	4	土地利用調整審査会は、届出された開発構想において、まちづくりの方針に適合していない場合に、本市が指導、助言、勧告又は公表を行うことについて、まちづくりの方針への適合を基準として、市長の諮問に応じた調査、審議を行うものですが、頂きました御意見を踏まえ、審査会における審議事項について明確にしつつ、速やかな審査に努めてまいります。
5	まちづくりの方針への適合についての審査をするだけでなく、事業者がまちづくりに寄与するような仕組み及び公平な審査を行う仕組みについて検討して欲しい。	2	今回の条例改正に先立ち、昨年度、条例施行規則を改正し、届出事項に地域のまちづくりや環境、景観への貢献事項を追加することにより、事業者が、説明会においてこれらのまちづくりに関する事項について説明を行うこととしております。 今後とも、頂いた御意見を踏まえ、まちづくりを推進していくとともに、適切な条例の運用に努めてまいります。

3 意見調整の仕組みの充実に関する御意見(42件)

(1) 意見調整の仕組み全般に関する御意見(20件)

番号	市民の皆様的主要御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	事業者と住民の双方による意見調整を図るという観点において、改正骨子案に掲げられている、事業者が開発事業を説明させる等の意見調整の仕組みの方向性に賛成である。	13	
2	意見書の提出や意見書に対する再説明を求めることができるようにする方が、説明会で意見を述べられなかった場合にも意見が言えるのでよい。	1	頂きました御意見を踏まえ、条例改正を進めてまいります。
3	インターネットの活用や、説明会の開催周知範囲を条例で定めるなど、現行の条例よりも良くなる。	1	
4	開発事業に対して反対するための地域エゴの道具となるような手続とならないよう、行政は中立な立場を保つ前提であれば改正に賛成である。	3	引き続き、適切な条例の運用に努めるとともに、本市のまちづくりの方針に適合した土地利用を促進するとともに、市民と事業者の円滑な意見調整が図られるよう、良好なまちづくりを推進してまいります。
5	意見調整の対象となる住民を絞ったうえで、条例手続により開発事業に対する論点を整理できればよいのではないかと。	1	今回の改正条例(案)では、事業者から提出された見解書に対する再説明の要請については、意見書を提出された方に限ることなどを検討しております。 また、開発構想段階におけるまちづくり条例の手続の中でのみ、すべての課題が解決されるわけではなく、条例手続以降における具体的な建築計画の検討に際して整理される事項もあることから、御意見の観点も含め、開発構想段階における論点の整理が行われるよう、条例を運用してまいります。
6	説明会における説明内容が明らかに虚偽である場合は、事業者に対して再度説明会の開催を義務付けるなどの対応が必要ではないかと。	1	現行の条例においても、事業者は届け出た開発構想を周辺住民に周知させるための説明会を開催しなければならず、また、説明会後に計画内容に著しい変更が生じた際には、改めて手続の全部又は一部を経ることを求めることができる規定となっています。これらの規定の下、適切な運用に努めてまいります。

(2) 住民意見の提出機会の拡充に関する御意見(1件)

番号	市民の皆様的主要御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	開発事業に係る意見書について、極端な意見や明らかに対応できない意見等の場合は、事業者は見解を述べなくてよいのではないかと。	1	事業者は、意見書により提出された全ての意見に対して、それぞれの見解を記載した書類を提出しなければなりません。一方で、事業者として回答が困難である御意見に対しては、その旨を回答して頂くことも考えられます。

(3) 周辺住民のニーズに応じた説明会の開催に関する御意見(2件)

番号	市民の皆様的主要御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	既存建築物を同規模程度に建替える場合など、周辺に与える影響が少ない開発計画については、説明会などの手続を簡素化する仕組みを設けるべきである。	1	今までの運用実績を踏まえ、改正条例(案)では、商業系の用途地域における集客施設の増築、工業系の用途地域における工場若しくは作業場の増築及び学校等の増築においては、増築後の延べ面積が従前の1.2倍(現行の運用では1.1倍)以下の場合、周辺住民の要請に応じた説明会の開催となるよう条例を改正することとしております。
2	説明会を開催したものの出席者がいない場合であっても、計画地周辺の住民の意見を広く聞くべきである。	1	今回の条例改正により、説明会が定型的に開催されるのではなく、周辺住民のニーズや地域コミュニティの実情に応じた内容となると考えております。

(4) 見解書に対する説明要請手続の創設に関する御意見(9件)

番号	市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	見解書に対する再説明の要求内容が不当である場合や、再説明の要求が複数回繰り返されるような場合の対応が必要ではないか。 また、再説明の内容を明確にする必要があるのではないか。	3	頂きました御意見を踏まえ、条例の手續上、見解書に対する再説明の要求は1回に限ることとし、また、要求に対して事業者は、説明会の開催やその他の適切な方法により見解書に対する再説明を行って頂くこととします。 また、どのような内容の説明が再度求められたかについては、事業者から本市に対して、再説明の内容をまとめた書類を提出していただき、当該書類を閲覧の対象とすることを検討します。
2	開発構想の縦覧期間を3週間から2週間に短縮することにより、住民と事業者の意見調整を図る機会が低減するのではないか。	2	今回の条例改正では、縦覧期間を3週間から2週間に短縮することに伴い、意見書の提出期間は現行の4週間から3週間に短縮されることとなりますが、これまでの意見書の提出状況や、都市計画法などの他法令の手續と同等以上に期間を確保していることなどを踏まえると、意見書の提出期間として3週間という期間を設けることから、意見調整を図る機会確保できていると考えております。
3	再説明が可能なのは10,000㎡以上の開発とし、2,000～10,000㎡は、意見書、見解書までとするなど、開発規模に応じた段階的な手續にしてはどうか。	2	今回改正では、まちづくりの形成過程の更なる深化を図る観点、意見調整の仕組みを充実する観点から、これまでの条例運用における課題を踏まえつつ、手續の充実を図ることとしております。御意見の内容につきましては、条例改正後の運用の中で点検を行い、検証を行ってまいります。
4	再説明の制度は、説明会を行いさえすれば事業者の責務を果たしたということにならないための一つの手法になる。	1	頂きました御意見にありますように、事業者と周辺住民との対話を行う機会を増やすことで、意見調整を行う機会の拡充を図ってまいります。
5	再説明の求めに対して事業者が従わなかった場合の仕組みについても検討する必要があるのではないか。	1	現行の条例においても、開発事業者が正当な理由がなく、条例に定める手續の全部及び一部を行わないときは、書面により必要な措置を講じるよう勧告等を行うことができることから、これらの規定により、実効性を担保してまいります。

(5) 説明会等における事業者の責務の明確化に関する御意見(2件)

番号	市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	無理難題を言う人もいるため、事業者だけでなく、住民に対してもまちづくりの話し合いをする責務を明確化すべきではないか。	1	現行の条例におきましても、市民の責務を規定しておりますが、頂きました御意見を踏まえ、条例改正の際に検討してまいります。
2	説明会等において、事業者と周辺住民の協議や調整が不十分な場合は、事業者の責務の明確化という努力義務だけでは効果がないのではないか。	1	説明会等における周辺住民との協議及び調整については、「不十分」とする基準を明確化することが困難なことから、改正骨子(案)では、説明会での周辺住民との協議及び調整が十分に進むよう事業者の責務を明確化し、その趣旨に沿うよう指導していくこととしております。

4 条例全般及びその他に関する御意見(29件)

番号	市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
1	バランスの良い条例改正を行ったうえで、恣意的にはなく、公正中立な立場で公平な条例運用を行いつつ、住民意見が反映されたより良い計画となるよう、きめ細かな指導・誘導を行って欲しい。	7	頂きました御意見を踏まえ、条例改正を進めてまいります。
2	京都が良いまちであり続け、発展することを目的として、過度に規制をかけるのではなく、事業者と住民が前向きな話し合いをすること等をより明確にしている改正骨子(案)に賛成である。	4	
3	法律の授権がなく、意味をなさない当条例を廃止し、バブルの土地騰貴を防ぐための「土地基本法」を活用すればよいのではないか。	4	土地基本法は、適正な土地利用の確保を図りつつ、正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進することを目的としたものですが、一方で、まちづくり条例は、開発事業の構想について本市及び市民の意見を反映させるための手続等を定めることにより、本市のまちづくりの方針に適合した土地利用を促し、良好なまちづくりの推進を図ることを目的としており、それぞれ目的は異なります。 土地基本法の趣旨も踏まえつつ、引き続き、まちづくり条例により、適正な土地利用の調整を図ってまいります。
4	土地利用を決定できるのは事業者である前提において、周辺住民からの意見については、地元ならではの情報により、開発計画をより良くしようと考えている人の意見だけを反映できる仕組みや運用とすべきである。	3	現行の条例手続におきましても、意見書の提出等により、事業者が詳細計画を検討する上で、周辺への影響等について、様々な観点から御意見を伺う仕組みとしております。 引き続き、多くの方の御意見を踏まえ、良好なまちづくりが推進されるよう、条例の運用に努めてまいります。
5	まちづくりの方針に適合せず、指導・勧告に従わなければ、「公表」としているが、勧告は行政指導であり相手方がこれに従うのは任意であるにも関わらず、従わなかった場合には、制裁的な意味合いのある公表を行うことは、京都市行政手続条例第31条第2項に規定する「不利益な取扱い」に該当すると考えられることから、適法となる「勧告→命令→公表」と改正すべきである。	2	現行の条例では、「勧告を行ったにも関わらず、なお、開発構想がまちづくりの方針に適合せず、当該開発構想に係る土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるとき」において、公表できると規定しています。 また、公表に際して、あらかじめ事業者の意見を聴いたうえで、勧告の内容とこれらに対する事業者の対応の内容とともに、事業者からの意見についても公表するとしており、勧告に従わなかった場合においても事業者の見解を十分に聴いたうえで公表することとしていることから、京都市行政手続条例に規定する「不利益な取扱い」に該当するとは考えていません。
6	まちづくり条例の手続以降においても様々な条例手続に基づく説明会等がある中で、住民にとってはその区別が分かりにくいいため、説明会等の手続を同時に実施できないのか。	2	頂きました御意見のとおり、法令や条例に基づき、事業計画の熟度に応じた説明会等が複数回開催される場合があります。まちづくり条例に基づく説明会は、構想段階における事業計画を周辺住民に周知するためのものですが、その他の条例手続についても、それぞれの趣旨に照らして説明会等を行っていただくこととなります。 今後とも、まちづくり条例の適切な運用やその他の条例手続との連携に努めてまいります。
7	地方自治体が法律の枠を超えて土地利用を調整することは、事業者からすればリスクだと思う。	1	まちづくり条例では、都市計画法等の土地利用に関する法令を基本としつつ、本市の定めるまちづくりの方針への適合や周辺住民の意見を反映させる手続を規定することにより、全国一律に定められた法令を補完した、良好なまちづくりが進められると考えております。 引き続き、本市が定めるまちづくりの方針に適合した計画の適合性を促し、良好なまちづくりを推進するに当たり、適切な条例運用に努めてまいります。
	計画の構想段階で、過度に行政が審査(干渉)するのは市場からすればアンフェアだと思う。	1	

番号	市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
8	改正骨子案では、手続面の検討を主としており、京都市の土地利用の在り方という大きな視点での検討が不十分のように感じるため、例えば安曇野市の事例なども参考としながら、条例の大幅な改正を目指すべきである。	1	本市では、都市計画法に基づく線引き制度等による土地利用の規制誘導を基本としつつ、まちづくり条例による事前協議手続等により、引き続き良好なまちづくりを推進していくこととしております。 なお、例示されている「安曇野市の適正な土地利用に関する条例」は、市町村合併に伴い線引き制度に代わって自主条例により土地利用の規制誘導を行う目的で制定されたものであり、本市の置かれた状況とは異なります。
9	根本の問題はクルマであり、どのような業態が来るかではなく、周辺交通に負荷を与えないかどうかという観点だけで判断して欲しい。	1	まちづくり条例では業態の可否ではなく、地域社会の一員として集客施設等の立地による交通環境の変化をはじめ生活環境の変化に対する対策等を協議する仕組みとしており、まちづくりの様々な課題に対応できるよう運用してまいります。
10	歴史的建造物の周囲に景観を遮るマンション建築が多くみられる。これ以上街の景観を破壊しないでほしい。	1	本市では、「新景観政策」として、高さ規制の強化、眺望景観や借景の保全の取組等を平成19年9月から実施しています。 また、今回の改正骨子(案)では、まちづくりの方針に京都市景観計画を加えることとしており、引き続き、良好な景観形成を含めたまちづくりを推進してまいります。
11	手続だけでは、まちづくりにはならないので、区単位で対応するなど、地域のまちづくりを行政が支援する仕組みをもっと強化するべきである。	1	まちづくり条例の手続だけでなく、区役所等や京都市景観・まちづくりセンターにおいて、市民の主体的なまちづくり活動を支援しております。頂きました御意見を参考に、引き続き、地域のまちづくりを支援しつつ、良好なまちづくりを推進してまいります。
12	横着な事業者を排除する仕組みを構築しても、そういう事業者はまた法の抜け道を探すものである。所詮イタチごっこになるのではないか。	1	条例を運用する中で、頂きました御意見のような問題が発生する場合には、土地利用調整審査会に諮りながら、条例の見直しを検討してまいります。