陳　情　文　書　表

（都市計画局）

受理番号	４５０２	受理年月日	令和８年１月20日
件　　名	京都駅前における延べ床面積の大幅な緩和を前提とした再開発計画への反対		
要　　旨	京都駅前の再開発において、行政や一部の学識者が用いる事業性、インセンティブという言葉が、計画の妥当性を十分に説明しないまま、延べ床面積の大幅な拡大を正当化するために使われているのではないかと危惧している。 行政はしばしば、事業性とは収益性だけでなく公共性も含む総合的な概念であると説明する。しかし、公共性を理由に民間事業者の収益確保を優先するのであれば、その根拠と必要性を具体的に示すべきである。現状では、これらの検討は非公開とされ、延べ床面積の拡大が本当に公共性の向上に資するのか、あるいは、単に事業者の収益補填に使われているのかが不透明である。 本来、事業とは投下した資本を回収し、次の投資に向けられることが前提である。既存ビルの再建築においては、これまでの投下資本が減価償却により回収されているかが重要であり、中央郵便局の改築においても同様である。行政は、民間企業の財務状況には介入できないと反論する可能性があるが、延べ床面積の緩和という公的資源の提供を行う以上、その必要性の根拠として事業者の財務状況が問われるのは当然である。行政が判断しないのではなく、判断しなければならないのである。 もし、過去の事業が十分に成立しておらず、資本回収ができていないために、再建築時に延べ床面積の大幅な拡大を前提としなければ事業が成り立たないのであれば、その事業モデルは持続性に欠ける。行政は、高度利用は都市政策上の合理性があると主張するかもしれないが、無制限の高度利用は都市計画の根幹を揺るがし、将来の再建築の余地を奪う。高度利用は目的ではなく手段であり、事業者の失敗の補填に使われるべきではない。 駅前のビル所有者の多くは、これまでの事業で減価償却を進め、過度な追加投資を必要とせずに再建築を行ってきた。延べ床面積の拡大を行わなくても事業が成立している例は多数存在する。行政が他の都市と競争するために高度利用が必要と主張する場合もあるが、京都駅前は既に全国有数の集客力を持ち、無理な床面積拡大を行わなければ維持できないようなぜい弱な立地ではない。 さらに、延べ床面積の大幅な拡大を認めることは、周辺の地価を押し上げ、結果として周辺事業者や住民の固定資産税・都市計画税の負担増を招く。行政は、税額は評価基準に基づくもので開発とは直接関係しないと説明する可能性があるが、実際には大規模開発が地価を押し上げることは全国で確認されており、税負担増は避けられない。これは中小事業者の経営を圧迫し、長年住み続けてきた住民の生活を脅かすものであり、地域コミュニティの維持にも深刻な影響を与える。 行政は、公共空間整備や防災性能向上のために一定の収益性が必要と述べるかもしれない。しかし、公共性の向上は行政の責務であり、民間事業者の収益確保を前提とした都市計画は本末転倒である。公共性を理由に民間の利益を優先する構造は市民の信頼を損なう。 現状の延べ床面積を事業のベースとすることは、京都駅前の都市計画の基本的なルールである。それをねじ曲げてまで事業成立を優先することは、行政と事業者の不透明な関係を疑わせ、市民の信頼を損なう。行政が透明性を確保していると主張するのであれば、延べ床面積緩和の必要性と根拠を具体的かつ定量的に示すべきである。 ついては、延べ床面積の大幅な緩和を前提とした再開発計画には反対し、現行の都市計画の原則を尊重した見直しを願う。		
陳　情　者			
回付委員会	まちづくり委員会		