## ~もっと華やか 京の商業 ガイドプラン~

# 

京都市は、優れた文化遺産と自然環境が蓄積された千年の都であり、まちの風情や地域の行事が今も息づき、人々に潤いを与えています。 これらは、京都市の財産であり、また、世界の財産でもあります。私たちは、この財産を継承し発展させていかなければなりません。

京都市の基本構想では、「安らぎあるくらし」「華やぎのあるまち」を提言し、地域に密着した商業の振興を図ることが重要であると示しています。

地域に密着した商業の振興を図りながら,望ましい商業集積を実現し,まちの魅力を高めるためには,行政などによる一方的なまちづくりではなく,市民の皆さんと開発事業者,そして行政とのパートナーシップによる協議型まちづくりを進めていくことが必要となります。そこで,京都市では,まちづくりの取組の参考となるよう,地域ごとのまちづくりと商業集積の方向,大型店の誘導・規制の考え方について,ガイドプランとして示しております。

※京都市商業集積ガイドプランは、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」(まちづくり条例)に規定されている京都市のまちづくりの方針の一つです。

## 都市づくりの目標

成熟化社会において,京都市が持続的に発展するために,都市づくりの目標を次のように定めています。

- ①豊かな資源を保全・活用し、都市の活力を継続させつつ、個性豊かな魅力ある都市づくりを進めます。
- ②保全・再生・創造を基本としたまちづくりを進め、コンパクトで個性的な地域の形成と地域が機能的に連携した都市づくりを進めます。
- ③都市活力を支える都市構造の実現に向け,都心居住の実現を目指すとともに,生産機能の充実に努めるなど,産業,文化,観光などの振興を図ります。
- ④自動車交通に過度に依存しない,公共交通優先の環境に配慮したまちづくりや歩くことが楽しくなるまちづくりに取り組みます。また,京都のまちの特性に配慮しながら,防災機能の強化を図ります。

### ガイドプランの目標

都心への商業の集積と、都市構造、地域構造に影響を与えるおそれのある無 秩序な商業開発の抑制を基本とし、都市づくりの目標と整合した商業集積の形 成を目指して、ガイドプランでは次のように考えています。

- ①都心部や交通の結節点など拠点のにぎわいづくりのため,地域の特性に配慮した魅力ある商業集積の形成を目指します。
- ②良好な住環境と生活利便性の確保のため,周辺の住環境に配慮した商業機能の向上を目指します。
- ③都市構造に影響を与えることがないよう、大規模な商業開発を適切に誘導します。
- ④地域の住民や商業者,開発事業者による活発なまちづくり活動の取組を支援します。

# ガイドプランの活用方法

京都市は,市民の皆さんと開発事業者の理解と協力を得て,望ましい商業集積の実現に向けて取り組んでいきます。

まちづくりは、市民の皆さんや地域商業者の方々が主体となって、積極的に取り組むことが大切です。このガイドプランを参考に、地域の特性や課題に応じて、目指すべきまちの姿を共有し、それぞれの地域のまちづくりを考えてください。

皆さんが作り上げるプランを実現するには、幾つかの方法があります(※注1)。 土地利用に関する制限を伴う場合もありますが、魅力ある商業集積を創造していくことで、華やぎのあるまちの実現につながります。

(※注1)

### ①特別用途地区の指定★

特別用途地区は,市民,事業者,行政などが協議型まちづくりの取組を進め,目指すべき市街地像やまちづくりの課題が共有できた段階で,当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進,環境の保護などを目的に活用する制度です。

例えば,暮らしやすい生活地区の形成を図ることを目的として,商店街を中心に, 中小小売店舗が集積する地区として指定することが考えられます。

### ②建築協定,地区計画制度などの活用★

建築協定は、地域固有の住環境の保全や商店街の利便を図るために、地区住民がその地区に独自の建築制限を申し合わせ、市長の認可を得て、公的なものにする制度です。地区計画制度は、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地の形成を図るため、きめ細かに土地利用をコントロールする制度です。

# 京都市商業集

700

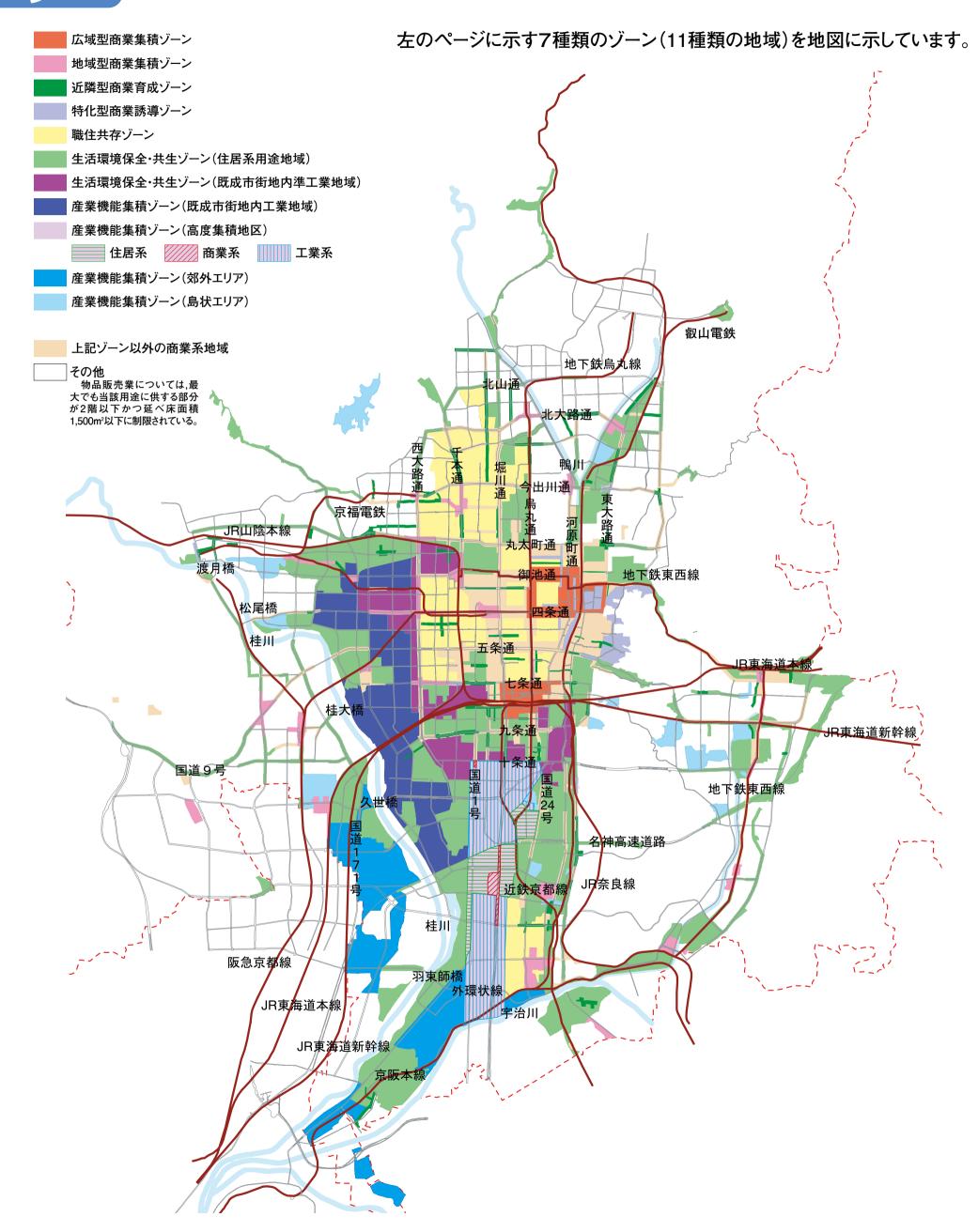
	広域型商業集積ゾーン	地域型商業集積ゾーン		近隣型商業育成ゾーン		特化型商業誘導ゾーン	
指定エリア	四条河原町界わい京都駅界わい	地域型の商店街を中心に拠点性を持つ地域(JR山科駅周辺,四条大宮周辺など)		近隣型の商店街を中心とする地域		特化型の商店街を中心とする地域(夷川通,嵐山地域など)	
現 状 及 び問 題 点	市内外から集客しており,都市間 競争を担っている地域であるが, 近年,都市間競争,地域間競争が 激化しつつある。	地域の中心として,利便性の高い商業・業務機能の集積が見られ, 近隣居住者とともに,公共交通機 関を利用した来客がある。郊外型・ ロードサイド型大型店との競合が 激化している。		近隣居住者を主な顧客とする最寄品を扱う店舗などが集積する地域。郊外型・ロードサイド型大型店やコンビニエンスストア,食品スーパーなどとの競合が激化している。		家具や電化製品を扱う店舗が集積する 地域や観光資源などと密着して、特定の 顧客を対象とする店舗が集積する地域 などで、地域の個性と京都の魅力づくり に役立っている。郊外型・ロードサイド型 の専門店との競合が激化している。	
まちづくりの 方 向★	都心にふさわしい,広域的な商業・業務・文化などの機能向上と,に ぎわいと魅力ある都市環境の市 街地を形成することが考えられる。	交通拠点などの利便性を生かした 商業・業務・文化などの機能の充 実を図り、地域の中心としての市 街地を形成することが考えられる。		居住機能と生活関連サービス機能の向上を図り,生活利便性を確保して暮らしやすい市街地を形成することが考えられる。		地域特性や特定の品目を扱う店 舗群などの集積特性を生かし,魅 力ある市街地を形成することが考 えられる。	
商業集積の方 向	京都を代表する商業機能の高度集積拠点として,都市間競争に負けない魅力づくりのため,回遊性を高めるとともに一層の集積を図る。	大型店と専門小売店の連携強化による,地域ニーズにこたえることができる利便性の高い魅力ある商業の集積を図る。		地域コミュニティの核として,地域に根ざした近隣型商業の集積を図る。		地域(京都)の特色を生かした専門店の集積を図る。	
大型店の誘導・ 規制の考え方 (望ましい店舗面積) の上限の目安	特に定めない	特に定めないが,立地条件を考慮した店舗規模		1,000m² ただし,幹線道路 <sup>(※注2)</sup> 沿いは 3,000m²		1,000m² ただし,寺町通(四条通〜高辻通) 及び夷川通(烏丸通〜寺町通)沿 いは3,000m²	
		生活環境保全・共生ゾーン		産業機能集積ヅーン			
	職住共存ゾーン	住居系用途地域	既成市街地內準亚業地域	既成市街地内亚業地域	高度集積地区	郊外エリア	島状ェリア
指定ェリア	都心商業地域(丸太町通,河原町通,七条通,堀川通の幹線街路沿いの街区に 囲まれた内部地区),西陣地域など	住居系用途地域 (西京極地域など)	既成市街地内 準工業地域(唐 橋周辺など)	既成市街地内工 業地域 (山ノ内 地域など)	東高瀬川,国道1号, 十条通,宇治川で 囲まれた地域	久世,淀地域な どの郊外エリ ア	住居系地域に点在 する工業系用途地 域(原谷など)
現 状 及 び 問 題 点	職と住とが調和し,京町家など魅力あるまちなみ景観が維持され,地域に密着した商業が集積している地域であるが,近年,居住機能を支える身近な商業が減少している。	多様な住環なはでは、 がある。郊外にの の一ドサとの地 大型にのでいる。 大型にのでいる。 かったがいる。 がある。 がえる。	中低層の住宅 と中小工場が 混在しているが, 近年,中小工場 跡地を中心に 土地利用転換 が進んでいる。	昭和30年代までの区とのでのでのでは、ののでは、ののでは、ののでは、ののでは、ののでは、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、では、で	インフラ整備が 進み、機更性 を を を を を を を を を を は に を を り に を 自 の 進 り を り を り を り を り を り も り も り も り も り る ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら ら	国線農規がるロード大の外む関でというでの外では、からでは、からなが、では、からなが、大いでは、からなどののがは、から、のののののののののののののでは、から、ののののののののののののののののののののののののののののののののののの	比較する高いでは、 大学する高地域では、 大学製造は世紀では、 大学製造は世紀では、 大学では、 大学では、 大学では、 大学では、 大学では、 大学では、 大学でいる。
まちづくりの 方 向 ★	特色ある商業や伝統産業などと居住機能とが一体となった,職住共存の市街地を形成することが考えられる。 *都心部の幹線街路沿いの街区に囲まれた内部地区では,「職住共存地区整備ガイドプラン」を策定している。	生活環境に配慮した,個性豊かな住宅地を 形成することが 考えられる。	地域環境に十分配慮した,近代産業と都市居住の共存する住工共生のまちづくりが考えられる。	ものづくり機能が立地し、持続的な都市されるはエ共生のですが考えられる。	「高度集積地区整備ガラン」を第一次では、豊かな自然・歴の活力が境と新しい活力が前側を表す。 しまれる おいる はまれる はいる はいる はいる はいる はいる はいる はいる はいる はいる はい	工業,流通,業務 などの多様し、多様し、多様 様でない。 様様に、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、 は、	工場の転出などに合わせて,快地へまで住宅開していて,伝とととでは、はないで、伝とはなって、なって、というでは、ないが、大けが考えられる。
商業集積の方 向	京都の歴史・文化に裏打ちされた豊富な地域ストックを活用した商業施設の立地を図る。	生活環境に配慮しつつ,地域に密着した商業機能の向 上を図る。		大規模な土地 利用の転換が 行われる場合は, 周辺環境に配 慮した商業集積 の形成を図る。	「高度集積地区整備ガイ・プラン」に即し、先端産業の集積に合わせた商業施設の立地を誘導する。	拠点地域への 立地を促進す るとともに地域 に密着した商 業振興を図る。	周辺地域を勘 案した取組を 進める。
大型店の誘導・ 規制の考え方 (望ましい店舗面積) の上限の目安	1,000m <sup>2</sup> ただし,幹線道路 <sup>(※注2)</sup> 沿いは3,000r	n²		8,000m²	(※注3)	3,000m²	

上記ゾーン以外の地域で,都市計画において近隣商業地域又は商業地域に指定されている地域での,店舗面積の上限は,3,000m2を目安とする。

- (※注2) 幹線道路とは,都市計画において商業地域など(第二種住居地域,準住居地域,近隣商業地域及び商業地域)に指定されている地域で, 概ね幅員11m以上の道路をいう。
- (※注3) 住居系=1,000m²(ただし,幹線道路(※注2)は3,000m²) **〈都市計画において第一種住居地域,第二種住居地域,準住居地域に指定されている地域〉** 商業系=特に定めないが,立地条件を考慮した店舗規模 **〈都市計画において近隣商業地域,商業地域に指定されている地域〉** 工業系=8,000m² **〈都市計画において工業地域,準工業地域に指定されている地域〉**

# 漬ガイドプラン

### ゾーン



- ・地図では、ゾーン境界が明確に表示されていますが、各ゾーンの境界とも概ねの位置を示すものです。
- ・社会状況,経済状況など商業立地環境が変化した場合や都市計画が変更された場合などには,必要な見直しを行います。

### 商業施設の立地に関連するまちづくりと生活環境保持に関する制度の概要(平成12年6月1日施行)

### ○京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例★

-商業集積ガイドプランは、京都市のまちづくりの方針の一つです。-

<対象>市街化区域内で、土地の面積が10,000m²以上の開発事業及び土地の面積が1,000m²以上10,000m²未満の集客施設を含む開発事業について、それぞれ開発の構想段階で事業者に届出をしてもらい、市民や行政と協議していくよう定めています。

〈届出後の原則的な手続(土地の面積が10,000m²以上の開発事業の場合)〉

(公告・縦覧,説明会の開催)市は,届出がなされた開発構想の概要を公告・縦覧し,事業者は,この縦覧期間内に届出事項を周辺住民に周知するための説明会を開催します。

(意見書,見解書の提出)開発構想に意見のある者は,市に意見書を提出することができ,事業者は意見書に対する見解書を作成し,市に提出します。

(指導・助言及び勧告,公表)市は、開発構想がまちづくりの方針に適合するよう事業者に対し指導・助言を行うことができます。それでもなお開発構想が本市のまちづくりの方針に適合せず、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られる場合には事業者に勧告し、更には、指導・助言及び勧告の内容などを公表することができます。

### ○大規模小売店舗立地法

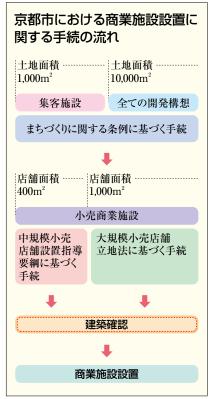
〈対象〉1,000m2を超える店舗面積の施設設置者

〈手続〉届出書提出後,市において届出書類を公告・縦覧するとともに,設置者は届出後2か月以内に地元説明会を開催。届出の店舗に関し,生活環境上の意見がある者は誰でも公告後4か月以内に市に意見を提出できます。市では,届出に対し寄せられた意見などを踏まえ,届出から8か月以内に市の意見を届出者に通知します。届出者にはそれに対し対応策を提出してもらいますが,それが不十分で地域の生活に悪影響を及ぼすと考えられる場合,市は,対応策提出後2か月以内に必要な対策を行うよう勧告を,更に勧告後,正当な理由なく従わなかった場合には,その旨を公表することができます。

#### ○京都市中規模小売店舗設置指導要綱

〈対象〉400m²以上1,000m²以下の店舗面積の施設設置者及び出店者

〈手続〉届出書提出後、敷地内に計画概要を掲示し、周辺地域の住民に周知するとともに、説明会などを求められた場合、それに応じていただきます。また、店舗周辺の地域の生活環境保持のため、市は届出者に対し助言及び指導を行うとともに、必要があれば勧告を行います。



### 問い合わせ先

①商業集積ガイドプラン全般について 京都市産業観光局商工部商業振興課 TEL.075-222-3340 FAX.075-251-1202 ②特別用途地区の指定など(★)印の項目について 京都市都市計画局都市企画部都市計画課 TEL.075-222-3505 FAX.075-222-3472

[発行]

京都市産業観光局商工部商業振興課

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

 $TEL.075-222-3340 \quad FAX.075-251-1202 \quad http://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/soshiki/7-1-4-0-0\_4.html \\$ 

平成12年策定 平成21年12月改訂発行 京都市印刷物 第214560号