

～もっと華やか <sup>あきない</sup> 京の商業 ガイドプラン～

京都市  
商業集積

# ガイドプラン

令和8年4月改訂版

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、「安らぎある暮らし」「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。

このガイドプランは、市民の皆様や京都市商業集積審議会委員(学識経験者、商業者及び市民公募委員で構成)の方々のご意見、ご提案を踏まえて見直しを行っています。



京都市  
CITY OF KYOTO

## 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

ガイドプランでは、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、次のように目標を定めています。

- 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を促進します。

# 「まちづくり条例」と「ガイドプラン」

「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」（以下「まちづくり条例」といいます。）では、市街化区域内の1,000㎡以上の土地において、集客施設を含む開発を行おうとする場合、構想の段階で届出をし、市民や行政と協議するよう定めています。

これは、京都市の良好なまちづくりを推進するため、

- ・京都市は、市民の皆様の御意見を聴いて「まちづくりの方針」を策定し、公表すること（条例第3条）
- ・事業者は、その事業を「まちづくりの方針」に適合させるとともに、地域社会の一員であることを自覚して地域社会に積極的に貢献し、市民と共にまちづくりの課題の解決に努めていただく必要があること（条例第4条）
- ・市民は、まちづくりの課題について関心を持ち、その解決に向けて主体的に行動するよう努めていただく必要があること（条例第5条）

を責務とすることで、「住んで良かった」、「住み続けられる街で良かった」と実感していただくため、構想段階において事業者に届け出ていただき、市民の皆様や京都市の意見を踏まえ、より良好な計画に磨き上げていただき、都市の健全な発展と市民の福祉の増進に寄与することを目的としているものです。（条例第1条）

ガイドプランは、まちづくり条例における京都市の「まちづくりの方針」の一つとして位置づけられています。従って、商業施設（小売店）の設置を行う場合、事業者は、その事業内容がガイドプランに適合するよう努めなければなりません。

## ○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）

### 〈趣旨〉

市街化区域内で、土地の面積が10,000㎡以上の開発事業及び土地の面積が1,000㎡以上10,000㎡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へ届出をしてもらい、市民や行政と協議していくよう定めたものです。

### 〈届出後の主な手続〉

- （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・縦覧するとともに、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、勧告及び公表）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、事業者へ勧告し、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。

京都市商業集積ガイドプランでは、商業集積の現状や地域の特性を考慮して、商業とまちづくりの観点から市内を7種類のゾーンに分類し、ゾーンごとにまちづくりと商業集積の方向を示すとともに、小売店を新たに設置する際の店舗面積の上限の目安を示しています。\*店舗面積とは、販売に供する面積であり、バックヤードやトイレ等は含まれません。

	① 広域型商業集積ゾーン	② 地域型商業集積ゾーン	③ 近隣型商業育成ゾーン	④ 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)
特徴	市内外から集客しており、都市間競争を担っている地域	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地域	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	家具などを扱う店舗が集積する地域や観光資源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
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。	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。	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。	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。
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面積(※注1)	1,000㎡ ただし、幹線道路(※注2)沿いは3,000㎡	1,000㎡ ただし、寺町通(四条通～高辻通)、夷川通(烏丸通～寺町通)及び七条通(千本通～七本松通)沿いは3,000㎡

	⑤ 職住共存ゾーン	⑥ 生活環境保全・共生ゾーン		⑦ 産業機能集積ゾーン			
		A 住居系用途地域	B 既成市街地内準工業地域	A 既成市街地内工業地域	B 「らくなん進都(高度集積地区)」	C 郊外エリア	D 島状エリア
指定エリア	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(吉祥院地域など)	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)
特徴	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	多様な住環境が形成されている地域	中低層の住宅と中小工場が混在している地域	昭和30年代までの区画整理地区と基盤未整備のままスプロールが進んだ地区があり、密度の異なる市街地が形成されている地域	インフラ整備が進み、産業及び都市機能の集積が更に進む可能性を有した南部創造を先導する地域	国道などの幹線道路以外には農地を含む大規模な空間地が広がっている地域	比較的古くから操業する高密度な製造業地域で、周囲は住宅市街地に囲まれている地域
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、職住共存的市街地を形成する。	生活環境に配慮した、個性豊かな住宅地を形成する。	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	ものづくり機能が立地し、持続的な都市活力が維持される住工共生のまちづくり	「らくなん進都(高度集積地区)まちづくり推進プログラム」を策定し、豊かな自然・歴史的環境と新しい活力が調和した先端的創造都市の形成を目指している。	工業、流通、業務などの多様な産業が集積し、多様な都市機能集積と計画的な住宅市街地が共存するまちづくり	工場の転出などに合わせて、快適な住宅市街地へと展開していくまちづくりや、伝統的な職と住とが共存するまちづくり
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。	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。	「らくなん進都(高度集積地区)まちづくり推進プログラム」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	1,000㎡ ただし、幹線道路(※注2)沿いは3,000㎡	1,000㎡ ただし、幹線道路(※注2)沿いは3,000㎡	1,000㎡ ただし、幹線道路(※注2)沿いは3,000㎡	8,000㎡	(※注3)	3,000㎡	3,000㎡

その他の商業系地域 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、3,000㎡を目安とする。

(※注1) ただし、一部の地域については立地条件を考慮し、望ましい店舗面積の上限の目安を8,000㎡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(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)＝1,000㎡(ただし、幹線道路沿いは(※注2)3,000㎡)

商業系(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)＝特に定めないが、立地条件を考慮した店舗面積

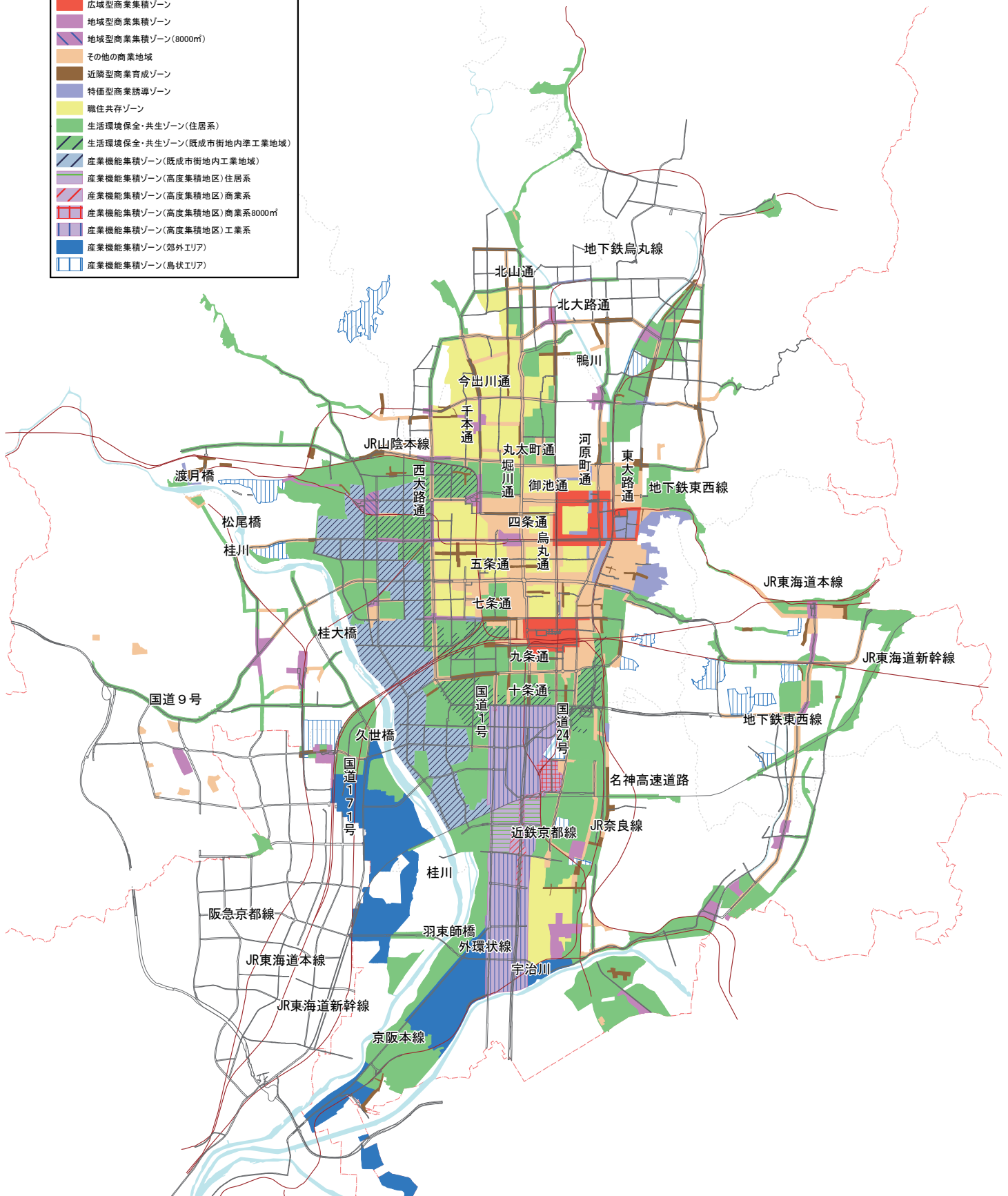
ただし、一部の地域については立地条件を考慮し、望ましい店舗面積の上限の目安を8,000㎡とする。

工業系(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)＝8,000㎡

# 責ガイドプラン ゾーン

左のページに示す7種類のゾーン(11種類の地域)を地図に示しています。

凡例	
	広域型商業集積ゾーン
	地域型商業集積ゾーン
	地域型商業集積ゾーン(8000㎡)
	その他の商業地域
	近隣型商業育成ゾーン
	特価型商業誘導ゾーン
	職住共存ゾーン
	生活環境保全・共生ゾーン(住居系)
	生活環境保全・共生ゾーン(既成市街地内準工業地域)
	産業機能集積ゾーン(既成市街地内工業地域)
	産業機能集積ゾーン(高度集積地区)住居系
	産業機能集積ゾーン(高度集積地区)商業系
	産業機能集積ゾーン(高度集積地区)商業系8000㎡
	産業機能集積ゾーン(高度集積地区)工業系
	産業機能集積ゾーン(郊外エリア)
	産業機能集積ゾーン(島状エリア)



・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。

(参考)

## 商業施設の立地に関する制度の概要

### ○大規模小売店舗立地法

#### <趣旨>

店舗面積が1,000㎡を超える小売店（大型小売店）の立地に関し、施設設置者が周辺の生活環境保持のため、施設の位置や運営方法について適正な配慮がなされていることを確保するための手続を定めたものです。

#### <届出後の主な手続>

（公告・縦覧、説明会の開催）市は、届出書類を公告・縦覧するとともに、設置者は、届出後2箇月以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。

（意見書の提出）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箇月以内に市に意見書を提出できます。

（意見、勧告及び公表）市は、届出に対し寄せられた意見書などを踏まえ、届出から8箇月以内に市の意見を設置者に通知します。市が意見を有した場合、設置者はそれに対し対応策を提出しますが、それが不十分で地域の生活環境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箇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

#### <趣旨>

店舗面積が400㎡以上1,000㎡以下の小売店の立地に関し、施設設置者が周辺の生活環境保持のため、施設の位置や運営方法について適正な配慮がなされていることを確保するための手続を定めたものです。

#### <届出後の主な手続>

敷地内に計画概要を掲示して周辺地域の住民に周知するとともに、周辺住民等から説明会の開催などを求められた場合、それに応じるよう努めなければなりません。

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うことができます。

### ◎これまでの変更履歴

- 平成16年12月 ゾーン指定の変更（山科区渋谷街道沿道など）
- 平成19年11月 「望ましい店舗面積の上限の目安」の変更（産業機能集積ゾーン）
- 平成21年12月 ゾーン指定の変更（中京区御池通沿道、右京区四条通沿道など）
- 平成25年7月 ゾーン指定の変更（左京区岡崎エリア）
- 平成29年2月 ゾーン指定の変更（京都駅周辺、太秦天神川駅周辺など）
- 令和6年1月 ゾーン指定の変更（梅小路公園北側、東部方面外環状線沿道など）
- 令和8年4月 ゾーン指定の変更（洛西ニュータウン、東高瀬川ビジネスパーク）

## 問い合わせ先

①商業集積ガイドプラン全般について  
京都市産業観光局地域企業振興室  
TEL.075-222-3340 FAX.075-222-3331

②各ゾーンにおける「まちづくりの方向」及び  
まちづくり条例について  
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



この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！



[発行]

京都市産業観光局地域企業振興室  
〒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 FAX.075-222-3331

平成12年策定 令和8年4月改定発行 京都市印刷物第080847号

