

第 10 回京都市商業集積審議会の概要

1 第 9 回京都市商業集積審議会（前回審議会）について

（１）京都市商業集積ガイドプラン（以下「ガイドプラン」）に係る見直し（案）の審議

- ・ 事務局から 12 箇所のガイドプランの見直し（案）を提示。このうち以下 1～6 の項目について御審議いただき、事務局案のとおり御承認をいただいた。

- 1 梅小路公園北側・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 頁
- 2 五条通の沿道（JR 丹波口駅～西大路通）・・ 4 頁
- 3 国道 171 号～祥久橋の道路沿道・・・・・・・・ 5 頁
- 4 京都駅東南部（河原町通以東エリア）・・・・ 6 頁
- 5 京都駅東南部（河原町通以西エリア）・・・・ 7 頁
- 6 向島エリア・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8 頁

（２）前回審議会における主な発言について

- ・ 梅小路公園北側について、七条センター商店街に隣接するエリアがガイドプランの見直しの対象であり、上限の目安を緩和する案となっているが、商店街への影響をどのように考えているのか。

⇒ 京都駅西部エリアについては、平成 27 年 3 月に京都駅西部エリア活性化将来構想が策定されて以降、この構想に沿った賑わいの創出を進めている。特に梅小路公園周辺においては、京都鉄道博物館の開業など、更なる人の流れを生み出すことにより、商店街を含めたエリアの活性化を牽引しているところであり、今回のガイドプランの見直し案は、こうした経過を踏まえたゾーニングとしている。

- ・ 都市計画マスタープランと連動した都市計画の見直しは、商業系への変更としつつも、若い世代をひきつける居住環境を創出する狙いがある（特に東部方面外環状線沿道）。一方、ガイドプランの見直し案は、全体的に商業系のゾーンが増えていて、住居系のゾーンは減っているイメージがあるため、決して居住環境を減らそうとするわけではないということをもう少し説明したほうがよい。
- ⇒ 都市計画マスタープランと連動した都市計画の見直しの趣旨を捉えて、若年・子育て世代が「京都で住みたい、働きたい」と思える空間の創出のために、ガイドプランの見直しをする必要があると考えている。

東部方面外環状線沿道においては、概ね住宅系から商業系への用途地域の変更とはいえ、まちづくりの方向性としては、若年・子育て世代のニーズにあった住環境の創出が挙げられており、例えば、1 階の床面積の 2 分の 1 以上をにぎわい用途とする場合は、共同住宅等の建築物の容積率が緩和される。ガイドプランについても、こうした都市計画変更の趣旨を捉えたうえで、商業地域の中で選択できるゾーンの中から、周辺地域の商業集積や住環境を考慮して、見直し案を決めているところである。

- ・ 用途地域に伴って、ガイドプランも自動的に連動して変更している部分がある。商業施設を増やしたい目的がないのであれば、ガイドプランの方は必ずしも変更する必要はないのではないかと感じている。
⇒ ガイドプランの見直しをどうするかについては、1件1件、都市計画の変更の趣旨を捉えたうえで、変更された用途地域の中で選択できるゾーンの中から、周辺地域の商業集積や住環境を考慮して判断しているところである。
- ・ 五条通など幹線道路の沿道であれば、職住共存ゾーンからその他商業系ゾーンに変更しても、店舗面積の上限の目安は 3,000 m²で変わらないと思うが、変更することの意味合いを教えてほしい。
⇒ 例えば、沿道から少し中に入った場所など、幹線道路に入口が接していない敷地の中で開発しようとする場合、職住共存ゾーンでは、店舗面積の上限の目安は 1,000 m²となるが、その他商業系ゾーンであれば、幹線道路に接していなくても 3,000 m²となる。
- ・ 京都駅東南部（河原町以西エリア）は、周囲に合わせて全部をその他商業系ゾーンへの変更としているが、京都駅の南側に広域型の商業施設を誘致するというのであれば、一部を広域型商業集積ゾーンに変更するという選択肢もあるのではないか。
⇒ 当該エリアは、用途地域が工業系から商業系に変更されたため、ガイドプランについても商業系のゾーンに変更するものであるが、河原町以東エリアを含めた東九条のまちづくりの方向性や、九条通沿い及び河原町通沿いなど既に商業地域に指定されている隣接地域のゾーニングの状況、土地利用の連続性を踏まえ、店舗面積の上限の目安を定めないゾーニングではなく、全部を上限 3,000 m²とするその他商業系ゾーンとしたところである。

2 ガイドプランに係る見直し（案）の審議【項目 7～12】

前回審議会で提示したガイドプランの見直し（案）のうち、以下 7～12 の項目について、御審議いただく。

7	京都駅南部（十条通以北の幹線道路沿道）	11 頁
8	竹田駅周辺	12 頁
9	東部方面外環状線沿道（地下鉄山科駅～六地蔵駅、新十条通）	14 頁
10	市街地西部工業地域	18 頁
11	桂川・洛西口駅周辺（久世橋通、国道 171 号）	19 頁
12	淀駅周辺	20 頁

3 その他

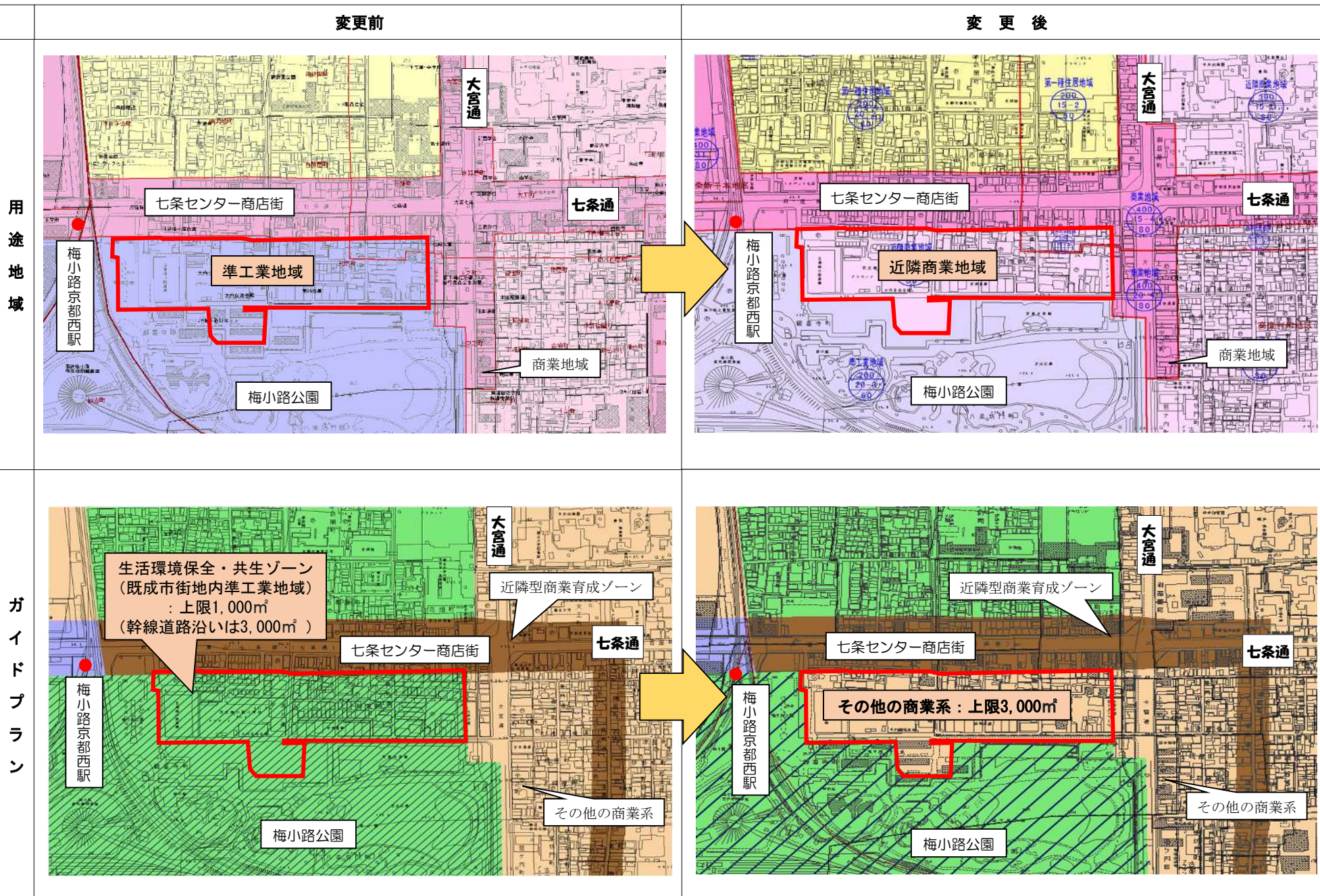
今後のスケジュールについて、資料 3 のとおり。

1 梅小路公園北側

【見直しの考え方】

- 今後も京都の成長戦略を推進し、都市格を高めていくうえで大変重要な地域の更なる魅力の向上と賑わいの創出を図るための見直し

※変更箇所は、 で囲んだ部分



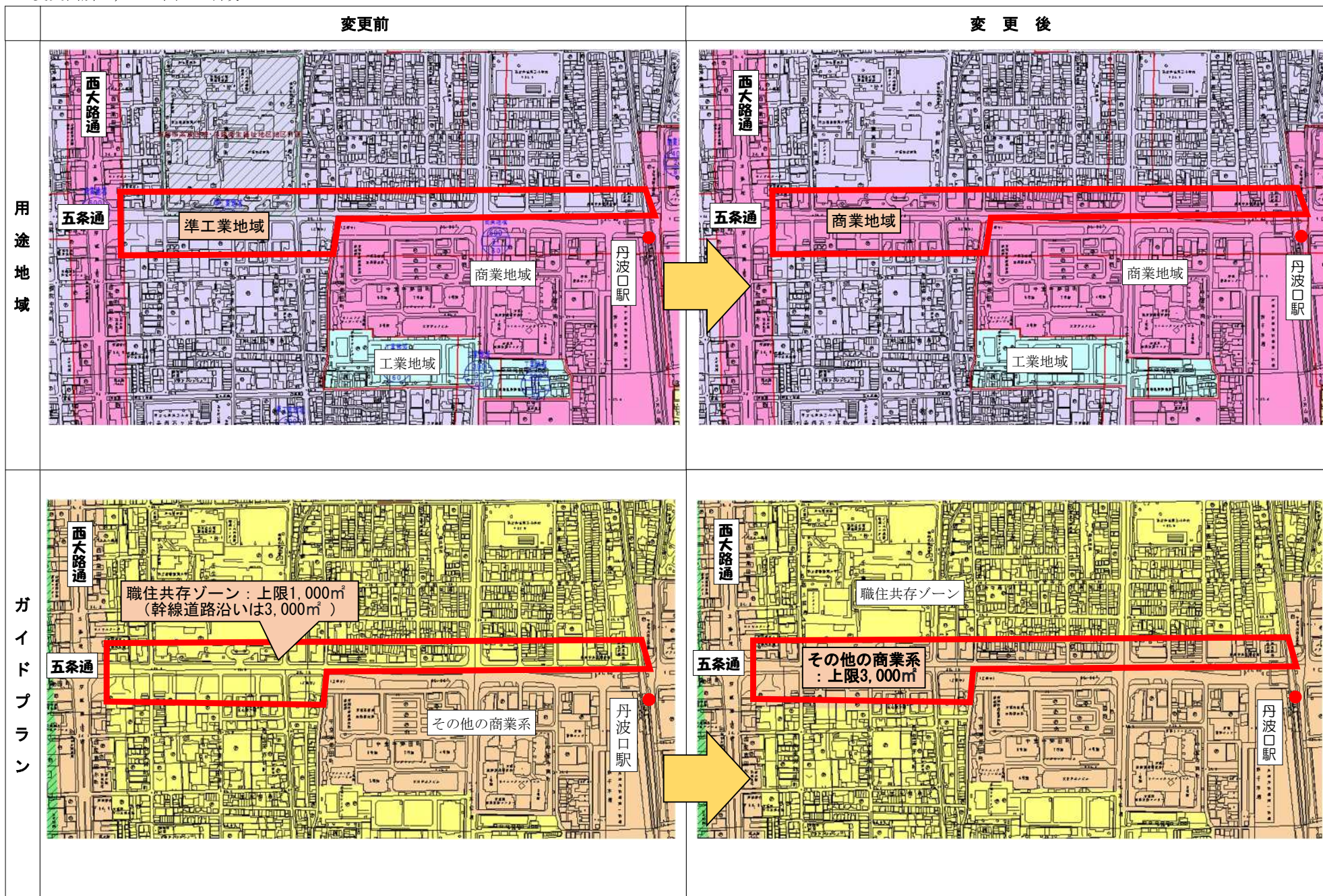
2 五条通の沿道（ＪＲ丹波口駅～西大路通）

【見直しの考え方】

- 国内外から訪れる人の活動を支える拠点として都市活力の向上を図るため、オフィス等が集積するエリアとなるよう、周辺の土地利用との一体性等を踏まえた見直し

※変更箇所は、 で囲んだ部分

4

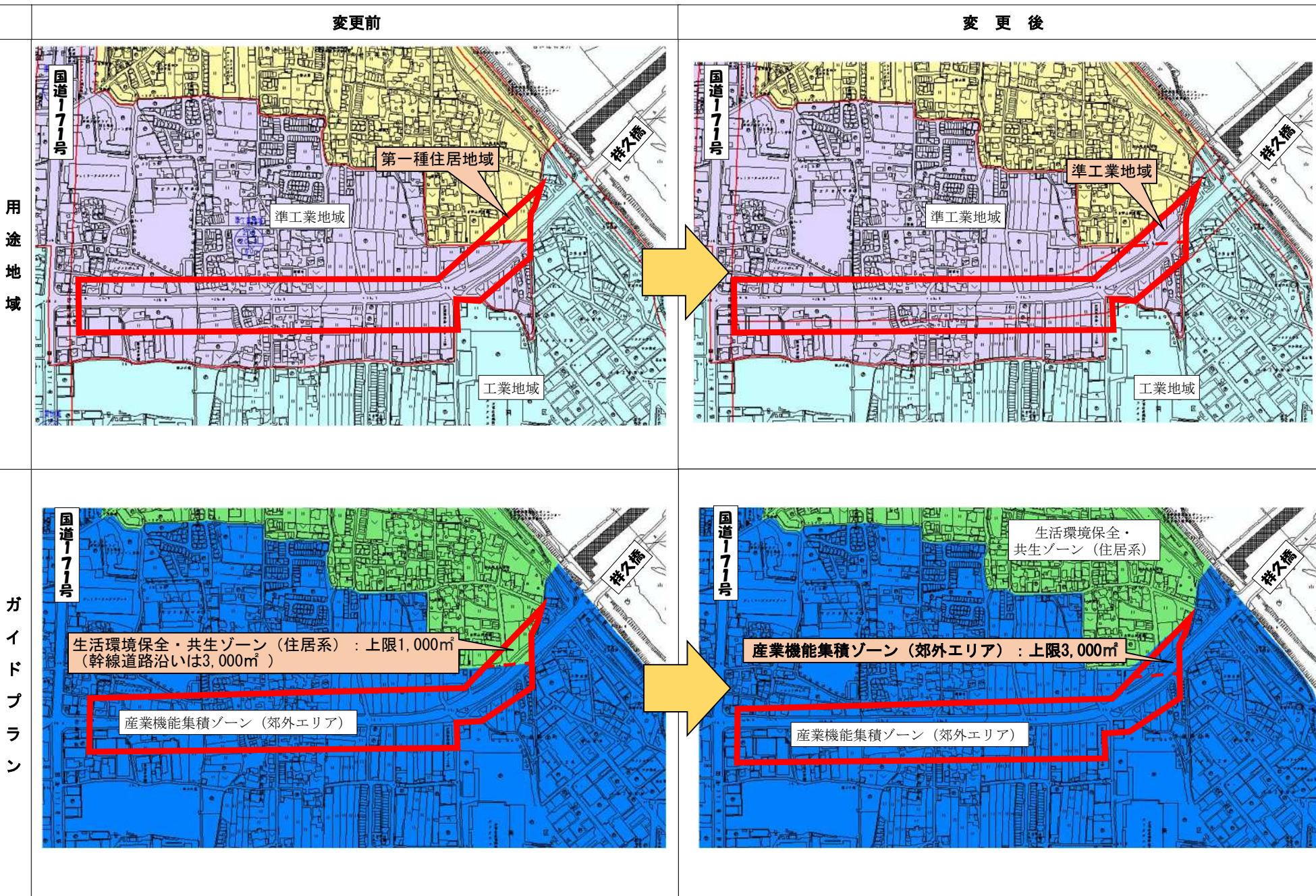


3 国道171号～祥久橋の道路沿道

【見直しの考え方】

- 道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性などを踏まえた見直し

※変更箇所は、 で囲んだ部分

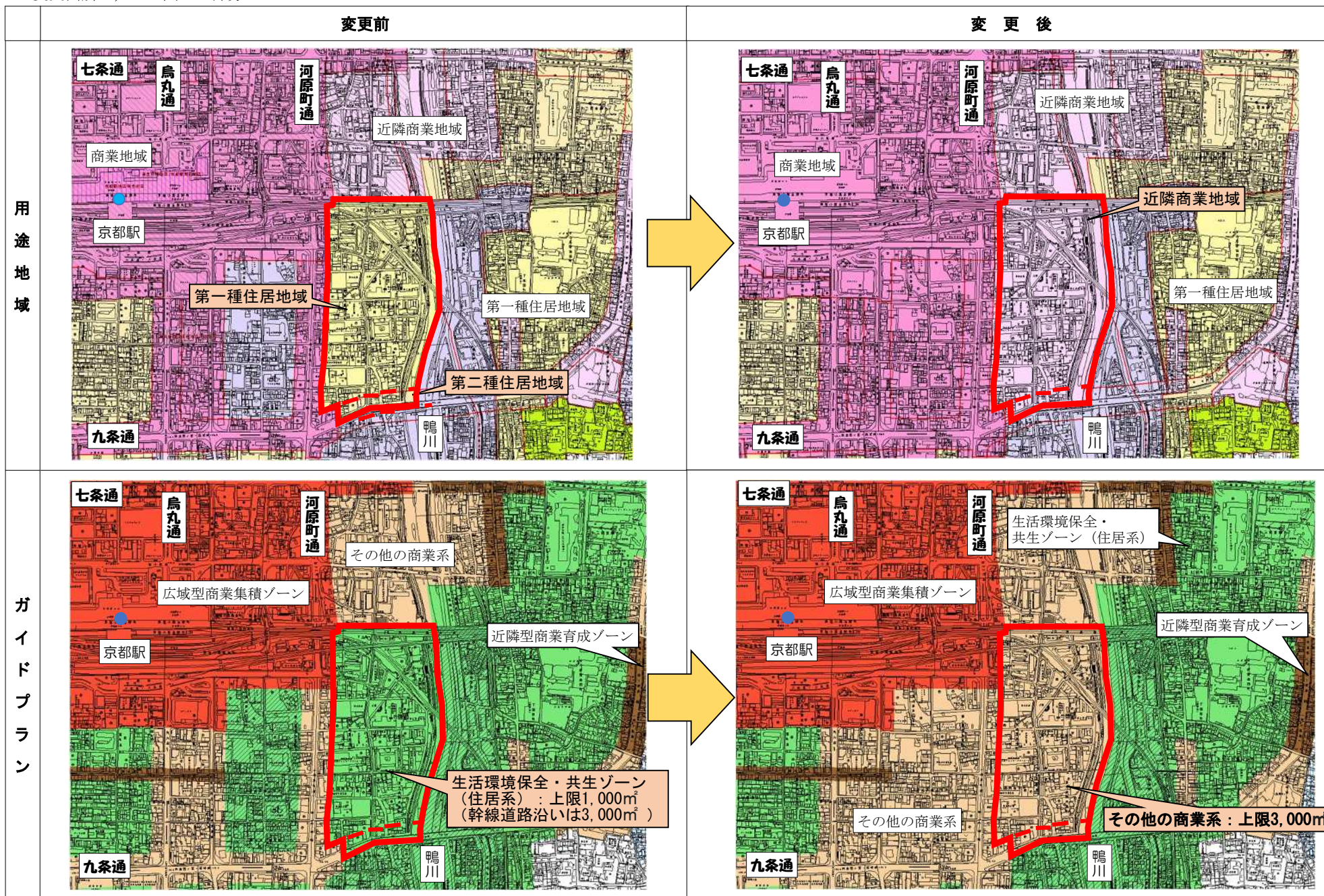


4 京都駅東南部（河原町通以東エリア）

【見直しの考え方】

○ 芸大移転等を踏まえ、日本の文化芸術を牽引し、世界の人々を魅了する創造環境を整備し、「若者」を中心とした多様な賑わいを創出するとともに、住環境との調和を図ることを目的とした見直し

※変更箇所は、 で囲んだ部分

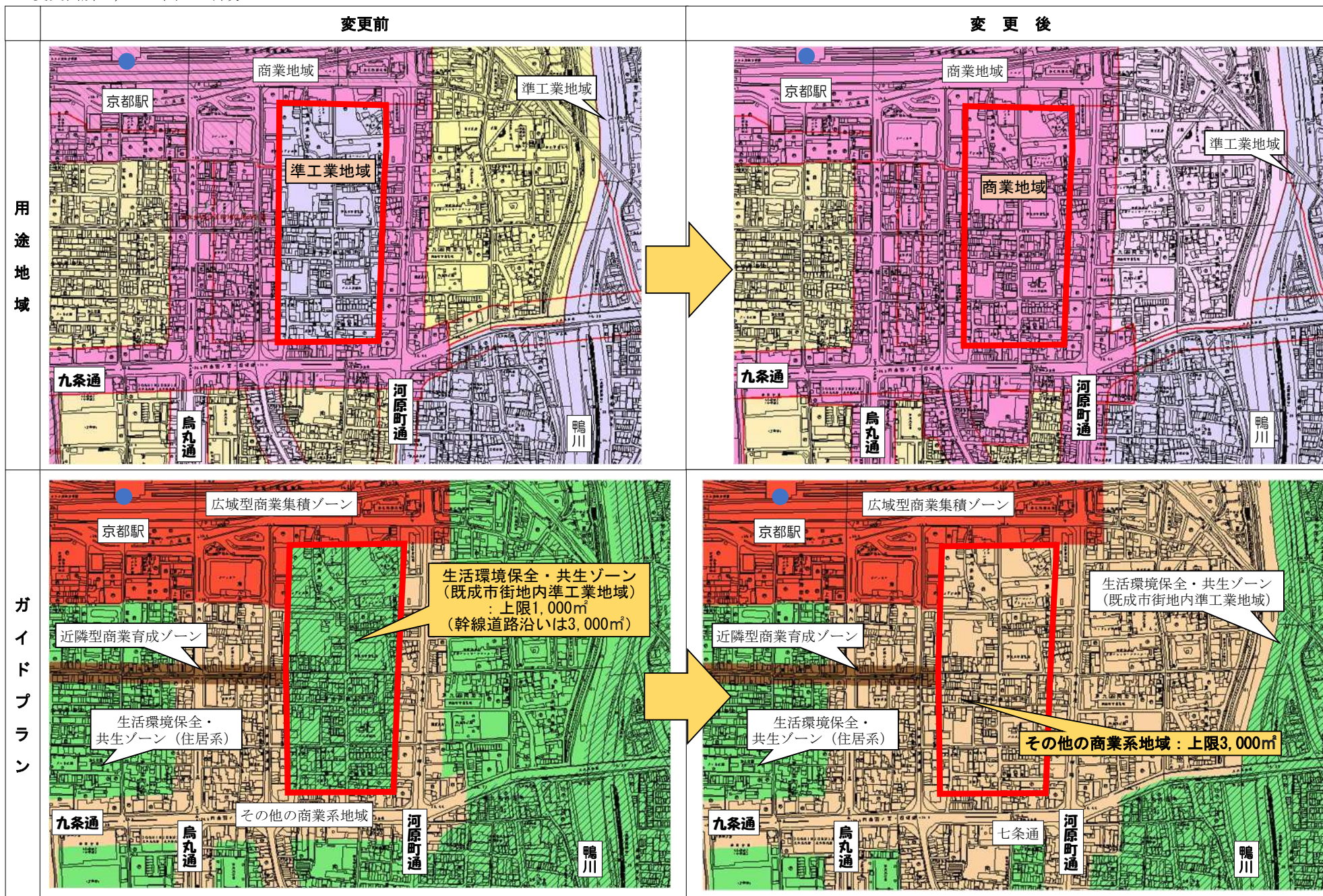


5 京都駅東南部（河原町通以西エリア）

【見直しの考え方】

- 京都駅周辺が「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーンとして、これまで以上に、国際的に様々な人が集い、交流する場となることを見据え、都市機能を強化する魅力的な施設を誘導し、更に大きな人の流れを生み出すための見直し

※変更箇所は、 で囲んだ部分



6 向島エリア

【見直しの考え方】

○ これまでの厳しい制限を一定緩和し、居住環境を守りながら、利便性を高める。居住環境の継承と職住の近接を図る。

※変更箇所は、 で囲んだ部分

