

第9回
京都市商業集積審議会
議 事 録

日 時：令和5年7月10日（月）14時00分～17時15分
場 所：職員会館かもがわ

開 会

○藤田課長

定刻となりましたので、ただいまから第9回京都市商業集積審議会を開催いたします。

若林委員が少し遅れる予定になっておりますので、先に始めさせていただきたいと思います。

本日はご多忙中にもかかわらず、委員の皆様方にはご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、本審議会は、コロナ禍の影響もあり、令和2年3月以来の開催となります。今回は、委員の皆様の新たな任期として、最初の審議会となります。

どうぞよろしくお願いいたします。

委員の入れ替え等もございましたので、まずは皆様のご紹介をさせていただきます。

京都商店連盟会長、上田照雄様でございます。

立命館大学理工学部環境都市工学科教授、岡井有佳様でございます。

京都百貨店協会幹事者、株式会社J R西日本伊勢丹総務部長、小山震也様でございます。

立命館大学名誉教授高田昇様でございます。

京都ノートルダム女子大学現代人間学部生活環境学科教授、竹原広実様でございます。

立命館大学法学部教授、谷本圭子様でございます。

以上の通り、本日は、後程来られる予定の若林委員とあわせまして、7名の委員にご出席いただいております。

したがいまして、京都市商業集積審議会規則第三条第3項の規定により、本審議会が有効に成立していることをご報告いたします。

なお、市民公募委員の平田寛織様につきましては、本日所用によりご欠席でございます。

続いて事務局を務めます、京都市の職員について簡単に紹介させていただきます。

産業観光局、地域企業イノベーション推進室長野口でございます。

同じく私商業振興課長の藤田でございます。

同じく振興係長の小田でございます。

同じく担当の向山でございます。

また、本日は、事務局からの説明にあたり、都市計画局の職員も出席しております。都市計画課担当課長の佐藤でございます。

それでは、審議会の開会に当たりまして、室長の野口から一言ごあいさつさせていただきます。

○野口室長

4月に着任をいたしました地域企業イノベーション推進室長の野口と申します。

まずは、本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。委員の皆様には日頃から、産業観光行政はじめ、京都市政の推進に格別のご理解とご協力を賜り、この場をお借りいたしまして、厚く御礼申し上げます。

本審議会前回は令和2年の3月ということで3年4ヶ月ぶりの開催となります。コロナが始まり、京都市内で30例目40例目の感染者が出た、そんな頃でした。コロナ禍で、私たちのライフスタイルが大きく変わったと実感しています。IT化デジタル化が急速に進み、リアル店舗やオンライン店舗、そんな言葉も生まれ、私たちのショッピングスタイルも多様化し、小売業のあり方も大きく転換点を迎えたと感じております。

さて、後程説明がございますが、先立って見直されました都市計画につきましては、特に若年、子育て世代の皆様に、京都に住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい、そんな思いを持っていただけるような魅力的な空間の創出を目指し、にぎわい空間の創出や高さ規制の緩和等がなされました。

こうした中で、商業集積ガイドプランの役割は、地域の小売業を守りながら、本市のまちづくり方針に沿い、緩和すべきところは緩和し、適切な場所に適切な規模の施設を誘導し、都市の成長を図っていくところにあります。平成 12 年にガイドプランが策定されましたが、以来、市内全ての大型店舗にこのガイドプランを遵守していただいております。これは小売事業者の皆様の本制度へのご理解と、ご協力があるからこそのもので、そのためには、状況変化に応じて適宜見直すなど、信頼感のある運用が必要不可欠です。

本審議会におきましては、このガイドプランの信頼感のある適切な運用を担保するものですので、より一層重要性が増すものと考えております。委員の皆様には毎回、丁寧なご議論をいただいておりますが、本日は忌憚のないご意見をいただきたいと思っております。

最後になりますが、コロナ禍が一定収束を迎えつつある状況ですが、継続する物価高騰、エネルギー高騰等々の影響により、地域経済、市民生活にも、まだ疲弊感が漂っていると認識しております。

本市といたしましては、引き続き事業者向けの物価高騰対策や、デジタル化や脱炭素化推進等の取組を通じて、事業者の皆様の下支えと成長支援に取り組んで参りたいと考えております。委員の皆さんにおかれましても、本市産業観光行政への変わらぬご支援をお願いしたいと思います。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

議 題

1 委員紹介及び会長・副会長選出

○藤田課長

では、議事に入ります。本来ですと、ここから会長に進行お任せするところですが、今年度最初の審議会ということで、会長が決まっております。

つきましては、議題 1 の委員紹介及び会長・副会長選出については、事務局の方で進行させていただき、議題 2 の京都市商業集積ガイドプランの見直しに係る諮問から選任された会長にお任せしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○委員一同

(異議なし)

○藤田課長

ありがとうございます。

では、委員紹介は先ほど終了いたしましたので、続いて、審議会規則第 2 条第 2 項の規定により、会長及び副会長の選出を行います。

本審議会は、コロナ禍の影響もあり、令和 2 年 3 月以来の開催となっております。

したがいまして、今回の任期におきましては、これまでから会長を務めていただき、経験豊富な高田委員に会長をお願いしたいと、事務局から指名させていただきたいのですが、委員の皆様いかがでしょうか。

○委員一同
(異議なし)

○藤田課長
高田委員、いかがでしょうか。

○高田委員
(ご了承)

○藤田課長
ご了解ということで、ありがとうございます。では、高田委員に、会長をお願いすることといたします。
どうぞよろしくお願いいたします。
続きまして、副会長の選出につきまして、高田会長からお願いいたします。

○高田会長
では都市計画分野の研究をされていて、これまでから審議会の委員を務めておられる岡井委員にお願いできればと思うのですが、いかがでしょうか。

○藤田課長
ただいま、高田会長からご提案ございましたが、よろしいでしょうか。

○委員一同
(ご了承)

○藤田課長
では、岡井委員に副会長をお願いしたいと思います。岡井委員、いかがでしょうか。

○岡井委員
(ご了承)

○藤田課長
ありがとうございます。お二人からご了承いただきましたので、高田委員に会長を、岡井委員に副会長をお願いいたします。
ではこれより、お2人とも会長席、副会長席にお移りいただきますよう、よろしくお願いいたします。
それでは、会長から一言ご挨拶をいただきたく存じます。高田会長、よろしくお願いいたします。

○高田会長
座ったままで失礼いたします。

もうすでにお手元に資料があるかと思いますが、随分私どもに課せられた課題が多いように思います。
私自身も京都のキャンパスにいましたが、京都の商業集積について、委員の皆さま方が納得いただけるような議論ができればと考えております。
すいません。よろしくお願いします。

○藤田課長

ありがとうございます。

先ほど若林委員が到着しましたので、改めて本任期もよろしくお願いいたします。

○若林委員

若林です。今日はちょっと遅刻しまして申し訳ございません。よろしくお願いします。

○藤田課長

ありがとうございます。

それでは、議題に入ります前に、お手元にございます資料を確認させていただきます。

皆様の配布資料としましては、会議次第の方と、あと資料1、京都市商業集積審議会委員名簿、資料2、第9回京都市商業集積審議会の概要、資料3、京都市商業集積ガイドプランの概要及び現状について、資料4、ガイドプランに係る見直し、資料5、審議会の今後のスケジュール。そして、参考資料1から4としまして、資料1、ガイドプランのパンフレット、資料2としまして、都市計画マスタープランの概要のパンフレット、資料3としまして、向島ニュータウン地区の概要、資料4、みんなが暮らしやすい魅力活力のあるまちの実現に向けた都市計画の見直しについてを配付いたしております。

また、京都市商業集積ガイドプランの見直しについての諮問書の写しも配付いたしております。

資料の不足等ございませんでしょうか。

はい。報道関係者、傍聴者の方用にはですね、本日の閲覧資料を後方の閲覧資料台に備えておりますので、ご覧ください。また審議の妨げとなるような行動につきましては、お控えくださいますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、議題に進んで参りたいと思います。

ここから高田会長に進行をお願いしたいと存じます。よろしくお願いします。

2 京都市商業集積ガイドプランの見直しに係る諮問

○高田会長

これより私の方で進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いします。

まず議案2ですね。京都市商業集積ガイドプランの見直しに係る諮問についてです。最初、京都市から諮問を受けたいと思います。

○藤田課長

ありがとうございます。席上に配付いたしております諮問書の写しをご覧ください。

こちらの内容の通りですね、本日付で諮問させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

3 京都市商業集積ガイドプランについて

○高田会長

はい、ありがとうございます。京都市から諮問を受けました。

それでは議題3の京都市商業集積ガイドプランにつきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局

はい。それでは事務局の方からご説明させていただきます。

資料の下の方にページを振っておりまして、そちらの2ページの資料1で名簿の方を付けさせていただいておりましてその裏側が2ページになります。皆様大丈夫でしょうか。

これからその下のページで資料をお示しさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

それでは資料2、第9回京都商業集積審議会の概要でございます。

今後の議論を進めていくにあたり、第9回審議会の流れをご説明させていただきます。

まずは1、京都市商業集積ガイドプランについてでございます。京都市商業集積ガイドプランの概要及び現状について、後ほど資料3に基づきまして、ご説明は詳細にさせていただきます。また参考資料の2から参考資料の4を参照しながら都市計画局の方から、都市計画マスタープランと、みんなが暮らしやすい魅力と活力のあるまちの実現に向けた都市計画の見直しについての、概要と目指すべきまちづくりの方向性等につきましてご説明いただきます。

次に2番、京都市商業集積ガイドプランに係る見直し案の審議についてでございます。諮問した地域の箇所と見直し案について一通り後ほどまたご説明させていただきます。その後諮問した地域のうち、以下の地域における事務局から提示するゾーニング案についてご議論いただき、ゾーニング案を決定していきたいと思っております。今回ご議論いただく地域といたしましては、その下にあります資料4の1番、梅小路公園の北側、2番、五条通の沿道、3番、祥久橋から国道171号、4番、京都駅東南部の河原町通りの以东と、5番、京都駅東南部の河原町通の以西、6番向島エリア、この6つになっております。また箇所とか、その辺りにつきましては、後ほど資料4の方で合わせてご説明をさせていただこうと思います。

続きまして、また本日審議をしない残りの地域、資料4におきまして、7から12まであるんですけれども、こちらにつきましては、後日、第10回商業集積審議会において、ゾーニングの案を決定させていただければと思っております。

なお今回の都市計画の見直しがなされた地域のうち、以下の地域につきましては、高さ規制や工業地域等における容積率の緩和等でございますので、ゾーニングの方は変更しないというふうな形で思っております。こちらはまた後ほど参考資料4の方でお伝えするんですけれども、ちょっと参考資料4の方をご覧いただいてよろしいですか。こちらの資料の表紙のところに、令和5年4月25日施行と記載しておりますが、都市計画の見直しの内容の箇所がざっと記載されてあるんですけれども、こちらでア②梅小路京都西駅周辺ですとか、ア③らくなん進都（鴨川以北）、イ②の市街地西部の工業地域で、④を除くを書いてあるんですが一部は商業集積ガイドプランに絡んできますが、それ以外のところはゾーン変更しないというようなイメージを持っていただければと思います。ウ①の桂川・洛西口駅周辺の箇所、ウ②の向日町駅周辺、ウ③の淀駅周辺の一部、エの工業地域の一部、この辺りはゾーニングの方

は変更しないというふうに考えております。

最後に3、その他でございます。今後のスケジュールにつきまして、審議会の開催や見直しの施行時期を、資料5に基づきご説明させていただきます。

すいませんちょっと駆け足なってしまいましたが、資料2の第9回京都商業集積審議会の概要の説明は以上となります。

○高田会長

ほぼ4年ぶりの審議会であり、見直しの議論は6年ぶり。また委員の構成も変わっておりますので、ガイドプランの現状概要について、まずご説明をと思います。

○事務局

事務局の方で、概要の方をまず説明させていただきます。

資料3の方は一気に話を進めることとなりますが、ご容赦いただければと思います。

そうしましたらまず3ページをご覧ください。資料3、京都市商業集積ガイドプランの概要でございます。商業集積ガイドプランとは京都市のまちづくりの方針に従って、市内のどういう地域にどの程度までの広さの小売店舗があるのが望ましいか、こういった商業のあり方を示したものでございます。策定の経緯といたしましては、上から三つ目にあります平成12年の6月に、それまで大規模小売店舗法に変わり、大規模小売店舗立地法が施行され、届出の審査事項が店舗面積や営業時間において、地元の〇細事業者を保護する商業調整といった観点から、騒音や道路渋滞の交通等の問題である周辺的生活環境の保持の観点へと変更となりました。これに伴いまして、無秩序な商業開発による中心市街地の空洞化や、特に市内まちなかの工場跡地等での大規模小売店舗の出店といった、市が進めていくまちづくりの方向性とは異なった商業集積が進行する懸念が生じたため、その対応策として策定されたのが、京都市商業集積ガイドプランというものでございます。具体的に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、市内を七つのゾーンに区分いたしまして、それぞれの地域特性に応じて、小売店を新たに設置する際の、店舗面積の上限の目安を設定しております。席上に配付させていただいております参考資料1、京都市商業集積ガイドプランと書かれたちょっと厚紙のパンフレットがございしますが、いかがでしょうか。そちらを開いていただきまして、大きく開いていただきますとこういった形で、地図や、ざっと区分の方が書かれておるんですけれども。その右側にある地図も併せてご覧いただければ、イメージしやすいのかなというふうに思っております。このように地域ごとに地域特性やまちづくり商業集積の方向を明確にすることによって、商業施設を適正な配置に誘導し、一層魅力的なまち、住みやすいまちを作っていくことを目的としております。

恐れ入ります。4ページをご覧ください。ガイドプランの七つのゾーンの説明を記載しております。

①、②の広域型商業集積ゾーン、地域型商業集積ゾーンとなりますが、こちらは地域のにぎわいの拠点となるべき場所ということで、商業集積ゾーンという形にしております。①の広域型は、周辺の自治体からも集客できる都市間競争になる商業地。②の地域型は、山科や四条大宮といった地域の中心地となる商業地域と位置付けとなっており、店舗面積の上限の目安は、上限なし、無制限というふうな形になっております。なお店舗面積は小売業における店舗の用に供される区域、いわゆる売場の面積ということですが、大店立地法上の店舗面積の定義に準じております。③近隣型商業育成ゾーンから⑥生活環境保全共生像につきましては、都市計画法上の用途地域における商業地域や住居地域、市街地内の準工業地域で、住環境に配慮した商業機能の向上を目指す地域としておりまして、店舗面積の上限は1,000㎡

や、幹線道路沿いに接しているといった条件につきましては、3,000 m²という形になっております。⑦産業機能書集積ゾーンにつきましては、⑥Bの生活環境保全共生ゾーン既成市街地内準工業地域を除いた、市内の準工業、工業地域に適用されているゾーンで、既成市街地内の工業地域、らくなん進都、郊外、島状という立地上の特性により店舗面積を1,000 m²から無制限まで分けております。特に無制限の部分につきましては、らくなん進都といったところの※印のところがあろうかとは思いますが。この※印下の方に書かせていただいております住居系や商業系、工業系というふうに更に三つに区分させていただいております。そのうちの商業系は一部8,000 m²がございしますが、無制限の箇所がある形になっております。このように地域の特性に応じて、7つのゾーン、11の区分に分類しているほか、4ページ一番下のところに二重丸で記載させていただいておりますが、この上記以外のところでその他のどのゾーン区分にも属さないような商業系の地域につきましては、店舗面積を上限3,000 m²とさせていただいております。これを含めた12の区分で、京都市内で概ね1,000 m²を超える商業施設が建築可能なエリア、用途地域の第1種住居地域から商業系、工業系地域の地域全域をカバーしているという状況になってございます。

恐れ入ります5ページをご覧ください。ガイドプランの法的な位置付けにつきましては、先ほど参考資料1としてパンフレットの方に付けさせていただいたパンフレットの表紙にも、掲載しておるんですけれども。京都市のまちづくり条例に規定している、京都市のまちづくりの方針の一つとして位置付けられておまして、事業者はこれに適合した開発計画を策定するように努めなければならない、という形になっております。また次ページでも改めてご説明いたしますけれども、現在大規模小売店舗立地法に基づく届出をしております、1,000 m²を超える大型小売店はすべてこのガイドプランを遵守した事業計画となっている状況でございます。

恐れ入ります5ページの方をご覧ください。続きましてガイドプランの現状についてご説明いたします。先ほど少し触れましたがガイドプランの方は、店舗面積を1,000 m²、3,000 m²、8,000 m²、また無制限と四つの段階で区分しております。特に大規模小売店舗立地法に定める届出が必要となる小売店舗の面積要件というのは1,000 m²以上になるんですけれども、こういう届出をする際にはガイドプランの遵守が基本的には必要となってくるものでございます。ここでは近年の大規模小売店舗立地法の届出案件とその店舗面積の方を掲載させていただいておりますが、いずれもガイドプランを遵守した形のものとなってきておるものでございます。特に上から5番目、イオンタウン山科柳辻の方ですが、店舗面積が2,996 m²となっております。このエリアの店舗面積の上限である、3,000 m²以内を意識した計画となっていることが見ていただけたと思います。上から3番目ドラッグコスモス梅津店はゾーン指定なしと記載されておりますが、こちらの方は、例外的に用途地域が第2種中高層住居専用地域内に立地してある店舗となっております。これは都市計画法上、小売店を設置する場合、延べ床面積が1,500 m²以内に抑えられているエリアというふうな形でありますので、もともと最大でも、概ね大体店舗面積1,200 m²位になる。事務所とか、バックヤードとかそういう箇所を除くと、概ねで1,200 m²ぐらいまでしか設置できないものでございますので、もうあえてガイドプランのゾーン区分を設定しないと。そういうふうな地域もございします。続きまして、市内の主な商業施設の店舗面積といたしまして、主要な業種別の店舗面積の事例を掲載させていただいております。複合商業施設、百貨店、拠点に立地する大型スーパー、地域の中規模スーパー、ロードサイド型の専門店といった事例でございします。店舗の特性等店舗規模のイメージの参考になればと記載させていただいております。

恐れ入ります。6ページをご覧ください。これまでにガイドプランの見直しを行ってきた経過でございします。ガイドプランは京都市のまちづくりの考え方に沿って策定したものであるため、用途地域の見

直しといった都市計画の変更に応じて、プランの見直しを実施してきておるものでございます。平成12年の策定以降これまで主立った見直しを4回実施しておりますが、いずれも市のまちづくりの方針に沿って、主に用途地域の変更に合わせたものとなっております。直近ですと前にはなりますが、平成29年の2月の見直しでございまして、京都駅周辺からJR嵯峨野線新駅まで六ヶ所の見直しを実施しております。

また平成29年2月のガイドプラン見直し以降に、都市計画の用途地域が変更されたものを記載させていただいております。特に今回ご審議いただく見直しに関連いたしますので、また、8ページ以降少し詳しくご説明させていただきます。箇所といたしましては梅小路公園の北側、五条通沿道、国道171号線から祥久橋、京都駅周辺、向島エリア、みんなが暮らしやすい魅力と活力のあるまちの実現に向けた都市計画の見直しの5つとなります。令和5年の4月に実施させていただいた都市計画の見直しの方につきましては、別途参考資料2から4を用いまして、都市計画局の方からご説明をさせていただこうと思っております。

すいません。7ページの方をご覧ください。まずこちら梅小路公園北側の用途地域の変更についてでございます。JR嵯峨野線にして梅小路京都西駅として、平成31年3月に開業しておりますが、この境界のにぎわいづくりを目的として、様々な都市計画上の見直しが行われました。その一環といたしまして、平成28年12月に梅小路公園の北側の用途地域が、準工業地域から近隣商業地域に変更しております。赤枠で囲っております部分が対象箇所となっております。大きい地図の方が用途地域を示させていただいたもので、右下にあります小さい地図が同じ場所でのガイドプランのゾーニングを示したものでございます。

ガイドプランにつきましては6B生活環境保全共生ゾーン既成市街地内準工業地域と現状となっておりますけれども、こちらの方また見直し案の提示の際に、後ほど案を示させていただければと思います。

恐れ入ります8ページをご覧ください。五条通沿道の用途地域の変更についてでございます。五条通の沿道は、国内外から訪れる多くの人々の活動を支える拠点として、都市の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、道路基盤の整備状況や、周辺の土地利用との一体性等を踏まえて、用途地域や容積率等の見直しを行ったものでございます。赤枠で囲っております部分につきましては、準工業地域から商業地域に変更となっております。ガイドプランのゾーニングにつきましては現行では職住共存ゾーンという形になっております。

恐れ入ります9ページをご覧ください。国道171号線から祥久橋にかかる東西道路になっておりますが、道路基盤の整備状況や周辺の土地利用の一体性などを踏まえ、用途地域や容積率等の見直しを行ったものでございます。右下の小さな地図の方で、赤枠で囲った部分の中、右端の三角形のところは緑色になっているかと思いますが、こちらの部分が見直された形になっておりまして、用途地域で言いますと第1種住居地域から、準工業地域に変更となっております。ガイドプランのゾーニングにつきましては先ほど申し上げましたが、6Aの生活環境保全共生ゾーンの住居系のゾーンという形になっております。

恐れ入ります。10ページの方をご覧ください。京都駅東南部の都市計画の変更についてでございます。次の11ページと併せまして東南部のエリアになるんですけれども、まず10ページの方で、文化庁の京都への全面的移転を見据えて、オール京都で文化を基軸にしたまちづくりが進められている中、今年度に京都市立芸術大学が京都の玄関口であるJR京都駅東部の崇仁地域に移転することを見据え、京都駅周辺エリアで文化芸術都市京都の新たな文化ゾーンの創出を目指すものとして、令和2年8月に都市計画が見直されました。

京都駅東南部、河原町通りの東側のエリアになるのですが、左側の大きな赤枠で囲った対象の箇所が今、

第1種住居地域と第2種住居地域。の方から近隣商業地域に変更となっております。なお、文化芸術を牽引する環境の整備や若者芸術家の活動基盤となる環境の整備のために必要な用途については、容積率が400パーセントになるなど、目指すべきまちづくりの方針に応じた段階的な容積率の設定というものもされております。ガイドプランのゾーニングにつきましては現行で6Aの生活環境保全共生ゾーンの住居系というふうな形になっております。

恐れ入ります。11ページをご覧ください。京都駅東南部河原町通りの以西エリアであります。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、京都駅周辺の都市機能を強化する魅力的な施設を誘導し、さらに大きな人の流れを生み出すことになるよう、用途地域の方を準工業から商業地域の方に変更しておることになっております。こちらの方ガイドプランのゾーニングにつきましては、現行では6Bの日生活環境保全共生ゾーン既成市街地内の準工業地域という形になっております。ガイドプランの現状、および都市計画の一部について、ここまでは我々の方で進めさせていただきましたが、都市計画マスタープラン、向島エリア、今年4月に施行されました都市計画の見直しの概要につきまして、都市計画局からご説明させていただきたいと思っております。次よろしく願いいたします。

○都市計画課（佐藤課長）

続きまして都市計画局からご説明をさせていただきます。

資料の順番前後いたしますが、参考資料3、向島ニュータウン地区の概要についてご覧ください。先ほどとは別の資料になります。恐れ入りますよろしいでしょうか。

それでは向島ニュータウン地区における都市計画の見直しについてでございます。向島ニュータウンは、建設から約50年が経過し、著しい人口減少や少子高齢化が進むとともに、地域全体の活力が低下するなど、本地区を取り巻く状況が大きく変化しております。そのような中、これからのニュータウンの活性化に向けて、平成29年に策定した「向島ニュータウンまちづくりビジョン」に基づき、令和4年に都市計画の見直しを行ったものでございます。

1ページでございますが、資料の右下にページ番号を振っております。右下のページ番号でご案内をさせていただきます。1ページにお示しする図は変更前の用途地域図でございます。

おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。向島ニュータウン建設の経緯でございます。向島ニュータウンは、昭和46年に「向島団地一団地の住宅施設」として、都市計画決定されました。この都市計画に基づくニュータウン建設事業が昭和62年に完了し、住宅、学校、病院、道路、公園などが計画的に整備され、ゆとりある緑豊かな居住環境を有する現在の向島ニュータウンの市街地が形成されました。

4ページをご覧ください。「向島ニュータウンまちづくりビジョン」についてでございます。本ビジョンでは、「魅力ある住宅住環境づくり」、「便利で賑わいのあるまちづくり」、「向島の将来を展望した土地利用等の見直し」といったまちづくりの取組方針を掲げております。

続きまして、6ページをご覧ください。都市計画の見直しの考え方でございます。先ほどのまちづくりビジョンを踏まえ、本地区では、緑豊かな居住環境の魅力を継承しつつ、職と住が近接した、身近な地域で暮らしと営みを支える多様な機能の誘導を図り、持続可能なまちの実現を目指し、柔軟かつきめ細やかな土地利用の誘導を図るため、「用途地域、高度地区」を変更するとともに、新たに「地区計画」を定めました。

7ページをご覧ください。向島ニュータウン内の市街地特性を踏まえた4つの地区の区分でございま

す。近鉄向島駅に近接し、コンビニや診療所など生活利便施設が立地している「駅前商業地区」、国道 24 号に面しニュータウンの核となる「センター商業地区」、ゆとりある空間配置の下で高層住宅が立ち並ぶニュータウンならではの住環境が形成された「高層住宅地区」、低層住宅地としての良好な居住環境が形成された「低層住宅地区」の 4 つの地区でございます。これら 4 地区の見直し内容について御説明いたします。

1 1 ページをご覧ください。まず、「駅前商業地区」及び「センター商業地区」でございます。周辺の住宅地との調和に配慮しつつ、利便性を備えた活気ある良質なにぎわいの創出を図るため、地区計画でご覧の用途の建築物を制限いたしました。なお、こちらのエリアにつきましては、用途地域の変更はございません。

続きまして 1 2 ページをご覧ください。「高層住宅地区」でございます。ゆとりある良好な居住環境を維持・継承しつつ、生活利便の向上や働く場の創出など、職住が近接した土地利用の誘導を図るため、用途地域を第一種住居地域に変更するとともに、地区計画でご覧の用途の制限を定めました。

1 5 ページをご覧ください。最後に「低層住宅地区」でございます。こちらではこれまでと同様に、2 階以下程度の建物を誘導し、低層住宅地としての良好な居住環境の保全及び形成を図ることといたします。向島ニュータウン地区の都市計画の見直しの説明は以上でございます。

続きまして、参考資料の 2、京都市都市計画マスタープランの概要版をご覧ください。令和 3 年 9 月に改定いたしました、京都市都市計画マスタープランの概要版でございます。恐れ入りますが、表紙からページを 2 枚おめくりいただきまして、見開きのページの左側中ほどをご覧いただきたいと思います。今回の都市計画マスタープランの考え方でございますが、京都の都市特性を踏まえた「持続可能な都市構造の実現」でございます。本市では、人口減少社会が本格的に到来する中で、これまでの「保全・再生・創造」の土地利用を基本といたしまして、「保全・再生ゾーン」における京都ならではの魅力と、「創造・再生ゾーン」で生み出す都市活力を循環させることにより、多様な地域の拠点の活性化や働く場の確保などを実現し、本市の地理的制約への対応と市域全体の持続性の確保を目指すこととしております。

この都市計画マスタープランの考え方に基づく都市計画の見直しにつきまして、参考資料 4、「みんなが暮らしやすい魅力と活力のあるまち」の実現に向けた都市計画の見直しについてご説明をさせていただきます。先ほどご紹介しました都市計画マスタープランに掲げた課題への対応、将来像の実現に向けて、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能を集積・充実させるとともに、若年・子育て世代が「京都で住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」とより一層思える魅力的な空間の創出を図っていくため、本年 4 月に都市計画の見直しを行ったところでございます。

都市計画の見直しのねらいと、見直し箇所についてでございます。

表紙をご覧ください。ねらいの 1 点目は、「都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成」です。見直し箇所は、京都駅南部、梅小路京都西駅周辺、らくなん進都の鴨川以北、竹田駅周辺でございます。ねらいの 2 点目は、「京都の未来を支える若い世代をひきつける居住環境の創出」です。見直し箇所は、東部方面の外環状線沿道と、市街地西部の工業地域でございます。ねらいの 3 点目は、「隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との連動による一体的・連続的なまちの形成」です。見直し箇所は、桂川・洛西口駅周辺、向日町駅周辺、淀駅周辺でございます。最後、ねらいの 4 点目は、「工業地域における多様な立地ニーズへの対応」です。工業地域の一部を対象としています。以上、4 点の見直しのねらいとその箇所で行いました。

1 枚おめくりいただき、2 ページを御覧ください。ただいまの箇所につきまして都市計画の見直し内容を御説明させていただきます。はじめに、「京都駅南部」でございます。こちらでは、新たなオフィス

やラボが集積し、南部創造をリードする新たな拠点となることを目指します。具体的には、京都ならではの新たなオフィス・ラボ機能の集積地をダイナミックに形成することや、エリアの都市機能の「顔」となる交差点の角地から、通りに向けてにぎわいや活動が一体的に創出されるよう、①から③の区域について、用途地域を商業地域に変更するなど、表のとおり見直しを行いました。①と②の区域では、高度地区について、「31m第5種、第6種」を指定し、下段の※1に記載のとおり、要件を満たす事務所又は研究施設に限り、高さの最高限度を31mといたしました。

続きまして、3ページを御覧ください。「梅小路京都西駅周辺」でございます。こちらでは、新たな活動やデザインの建築が重なり合い、まちの活性化と回遊性を生み出す、京都の新しい顔となることを目指します。具体的には、個性あふれる町並みが持つ魅力やにぎわいを再生することや、スタートアップのオフィスやラボの創出が進展するとともに、市場の活気や風情とも混じり合う、にぎわいと活力が創出されるよう、①から③の区域について、表のとおり見直しを行いました。こちらは用途地域について変更はございません。①と②の区域では、「31m第7種高度地区」を指定し、下段の※1に記載のとおり、1階の床面積の2分の1以上をにぎわいに供する用途とした場合に限り、高さの最高限度を31mといたしました。

1枚おめくりいただきまして、4ページと5ページを併せて御覧ください。「らくなん進都の鴨川以北」でございます。こちらでは、創造的・革新的な企業が集積し、クリエイティブな人々や若い世代をひきつける新たな拠点となることを目指します。具体的には、南部創造のまちづくりの先導地区にふさわしいダイナミックな土地利用を促進し、働く人のために必要となる商業機能の誘導や、にぎわいの創出に向けて、「特定用途誘導地区」の制度を活用し、一定の要件を満たすと市長が認定する事務所と研究施設について、容積率を上乗せできることとしました。認定の要件につきましては、5ページの下段、※2に記載のとおり、公共施設の整備や、産業や文化、交流機能の導入を求めるとともに、容積率の最高限度に応じて、一定の空地の確保を求めることにより、豊かで開放的な空間を生み出してまいります。こちらにつきましても、用途地域の変更はございません。

1枚おめくりいただき、6ページを御覧ください。「竹田駅周辺」でございます。こちらでは、南部創造の新たな拠点として商業・業務機能が集積するとともに、居住環境が充実した良好な市街地となることを目指します。①の区域につきましては、ターミナル機能をいかし、近隣のくいな橋駅周辺のまちづくりとも連携しながら、商業・業務機能などを集積させるため、また、②の区域につきましては、鉄道駅を中心とした地域の拠点形成と併せて、近隣の日常生活を支える幹線沿道とも一体的に、利便性の高い良質な居住環境の充実を図るため、用途地域を近隣商業地域に変更するなど、表のとおり見直しを行いました。

続きまして、7ページを御覧ください。「東部方面の外環状線沿道」でございます。こちらでは、若い世代をひきつける新たな魅力を創出、発信するにぎわいと潤いあふれる、地域のコミュニティや文化の創造拠点となることを目指します。

1枚おめくりいただき、8ページと9ページを併せて御覧ください。見直し箇所を順番に御説明いたします。①から④の区域でございます。山科から醍醐までの外環状線の三条通側から御説明させていただきます形になりますが、①から④の区域につきましては、新たな魅力の創出や、活力の向上に資する多様な都市機能や、若年・子育て世代のニーズに合った居住環境を創出するとともに、まちに暮らす人々が行き交い、安心・快適で歩きたくなるようなにぎわいと潤いある都市空間を形成するため、用途地域を商業地域に変更するなど、表のとおり見直しを行いました。このうち、①から③の区域では、「空間創出型高度地区」を指定し、8ページの下段、※1に記載のとおり、敷地が外環状線や新十条通の幹線道路

に2 m以上接し、1階の床面積の2分の1以上をにぎわい用途とすることや、幹線道路沿いに幅3 m以上の歩道状の空地を設けること、隣地境界線などから2 m以上の外壁後退を行うなど、要件をすべて満たすもので、かつ、地域の良い景観の形成に支障がないと市長が認めた場合に限り、高さの最高限度を無制限とし、要件を満たさない場合は3.1 mといたしました。また、同じく①から③の区域では、「外環状線等沿道特別用途地区の第一種地区」を指定し、同じく8ページの下段、※2に記載のとおり、「風俗営業を禁止する」とともに、「1階の床面積の2分の1以上をにぎわいに供する用途とすることと、幹線道路沿いに幅2 m以上の歩道上の空地を設けること」の2つの要件の適否により、段階的に容積率を加算することといたしました。次に、④の区域では、「3.1 m第8種高度地区」と、「外環状線等沿道特別用途地区の第二種地区」を指定し、9ページの下段、※4と※5に記載のとおり、見直しを行いました。こちらも条件に応じて、高度地区、あるいは容積率の設定を変える形としています。

また、新十条通の⑤と⑥の区域でございますが、稲荷山トンネルが無料化されたことにより、市内中心部等へのアクセス性が高まる新十条通沿道において、新たな魅力と活力の創出に資する多様な都市機能を集積するため、また、⑦の区域では、大規模な低未利用地に新たな価値やにぎわいの創出に資する多様な施設の立地を促進するため、用途地域の変更など、表のとおり見直しを行っております。外環状線沿道につきましては、以上でございます。

1枚おめくりいただきまして、10ページと11ページを併せて御覧ください。「市街地西部の工業地域」でございます。こちらでは、未来を支える若い世代の市内居住のニーズを受け止め、ものづくりと調和しながら環境負荷にも配慮したサステナブルなまちとなることを目指します。①と②の区域につきましては、工場の操業環境の保全・向上はもとより、ものづくりと調和し、生活利便が整った居住環境を創出するため、表のとおり見直しを行いました。用途地域の変更はございません。このうち、「3.1 m第9種高度地区」につきましては10ページの下段※1に記載のとおり、隣地境界線までの距離を2 m以上確保し、窓などの開口部の遮音対策や、一定の環境性能を満たす共同住宅に限り、高さの最高限度を3.1 mといたしました。

また、西京極駅の近傍のエリアである、③と④の区域につきましては、工場やオフィスの集積を図ることと併せて、良質な住宅や生活に身近な商業施設などの充実を図るため、用途地域の変更など、表のとおり見直しを行いました。

さらに、⑤から⑩の区域につきましては、いずれも用途地域の変更はございませんが、職住が近接したゆとりある働き方を求める、若者や子育て世代の市内居住のニーズを受けとめられるよう、商業・業務・居住などの多様な機能の複合的な集積を図るとともに、周辺の業務機能や工場の操業環境と調和した潤いある居住環境を創出するため、表にお示しのとおりの見直しを行いました。

このうち、⑤、⑥につきましては、「3.1 m第10種高度地区」を指定し、10ページの下段、※2に記載のとおり、工場、事務所、研究施設のほか、一定の環境性能を満たす共同住宅に限り、高さの最高限度を3.1 mといたしました。また、11ページの⑧と⑨の区域につきましては、「3.1 m第11種高度地区」を指定し、11ページの下段、※3に記載のとおり、敷地面積が3,000㎡以上で、一定の環境性能を満たす共同住宅に限り、高さの最高限度を3.1 mといたしました。市街地整備の工業地域につきましては、以上でございます。

1枚おめくりいただき、12ページを御覧ください。「桂川・洛西口駅周辺」でございます。こちらでは、若年・子育て世代のニーズに合った多様な住まい方を選択できる職住近接のまちとなることを目指します。具体的には、本市及び隣接市の双方における定住人口の求心力となる駅周辺の暮らしを支えることはもとより、南部創造のまちづくりが先導されるらくなん進都のまちづくりの進展を見据え、オフ

イスや住宅など多様な機能を適切に配置するため、①から④の区域について、用途地域の変更など、表のとおり見直しを行いました。

続きまして、13ページをご覧ください。「向日町駅周辺」でございます。こちらでは、隣接市町と相互に高め合うことにより、好循環を生み出し、「京都都市圏」としての求心力を高める新たな拠点となることを目指します。具体的には、新たな産業拠点づくりが進展する隣接市町との連携をこれまで以上に強めながら、相互に高め合う環境を整えるため、①と②の区域について、表のとおり見直しを行いました。用途地域の変更はございませんが、こちらの①の区域につきましては、「産業集積特別工業地区の第二種地区」を指定し、工場、事務所、研究施設、倉庫に限り、容積率を加算することといたします。

1枚おめくりいただきまして、14ページを御覧ください。「淀駅周辺」でございます。こちらでは、駅周辺の新しいまちづくりの進展に合わせ、「京都都市圏」としての求心力を高める新たな拠点となることを目指します。具体的には、駅周辺の商店街等の商業機能が充実し、住環境とも調和しながら、働く場の立地を促進するため、①から④の区域につきまして、用途地域の変更など、表のとおり見直しを行いました。このうち、①の区域では、「産業集積特別工業地区の第一種地区」を指定し、工場、事務所、研究施設、倉庫に限り、容積率を加算することといたしました。

最後、15ページでございます。「工業地域の一部」についてでございます。こちらは近年増加する物流倉庫をはじめとする多様なニーズに対応するものでございます。「31m第4種高度地区」を指定し、従来の工場、事務所、研究施設に加えて、倉庫についても高さの最高限度を31mまで緩和することといたしました。こちらも用途地域の変更はございません。

長くなりましたが都市計画の見直しについての御説明は以上でございます。御清聴ありがとうございます。

○高田会長

以上、地域企業イノベーション推進室からは商業集積ガイドプランの概要と、都市計画局からは都市計画マスタープラン、それと新しい都市計画の見直しの御説明をいただきました。

他の先生方、なにか御不明な点ございましたら、ここで議論するものではございませんが、これは前提状況となりますので、なにか御不明な点、またもう少しここが聞きたいという点がございましたら、出していただければと思います。

○委員一同

(質疑なし)

○高田会長

特にないようでしたら、これから具体的に案件を検討する際、またここに立ち返ってご参考にしていただき、考えていきたいと思います。皆さまお疲れですし、私も頭整理しないといけないので、5、6分休憩しましょうか。では、事務局お願いいたします。

○藤田課長

では、5分から10分ということで、その3時20分までを目安に休憩に入りたいと思います。

○高田会長

皆さま揃い次第、始めましょうか。

○藤田課長

よろしくお願いいたします。

(休憩)

4 京都市商業集積ガイドプランに係る見直し（案）の審議

○高田会長

それでは皆さま議題4ですね、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

はい、ここから議題4のご説明を事務局の方からさせていただきます。まず資料の13ページのところです。

京都市商業集積ガイドプランに係る見直し案ということで資料4の方、ご説明いたします。

全体像といたしまして、こちらの方に記載の通り、全部で12箇所ございます。今後12箇所について、この審議会で見直し後のゾーンのご審議をいただければと思っております。まずは、こちらの12箇所すべての変更の前後の様子を簡単にご説明させていただきます。その後に本日、1から6の箇所の見直し案についてご審議いただければと思っております。1番の梅小路公園北側、2番の五条通の沿道、3番、国道171号から祥久橋の道路沿道、4番、京都駅東南部、5番もそうなんですけれども、河原町通りの東西というふうな形と、6番の向島エリア、こちらの6つの方をまたご審議いただければと思います。

恐れ入ります1枚おめくりいただきまして、こちらの方に行って、3、資料の方をそのまま4の方おめくりいただきましたら、出てくるかと思えます。ちょっと資料のページが折り畳みである真ん中になってて申し訳ないんですけれども、こちら15ページとなっておりますが、一番梅小路公園北側とか左方に書かれておりますA3の資料の方ご覧いただければと思います。

まず資料の構成についてちょっと簡単にご説明させていただきます。こちらのA3の資料の上部の方に、見直しの考え方と左に書かれた箱書き部分につきましては、こちら当該箇所の見直しの考え方の方を記載させていただいております。そして、その下側にある中央全体に大きくある図面のところですが、まず上側の方が用途地域、下側の方がガイドプランのゾーンの見方となっております。左側が変更前、右側が変更後というふうな形で左から右に変更前、変更後というふうな形に構成をしております。これ以降すべての見直しの箇所につきましては、同じ構成となっておりますので、よろしくお願いいたします。

まず1番、梅小路公園北側の当該箇所の見直しの考え方、一番上の箱書きのところになりますが、今後も京都の成長戦略を推進し、都市格を高めていく上で大変重要な地域のさらなる魅力の向上とにぎわいの創出を図るための見直しといふような形となっております。変更箇所につきましては、下の図面のところの用途地域の方はすべて同じなんですけれども、大宮通りの西側から梅小路公園から北の、赤枠で

囲った箇所のエリアとなっております。上の図の用途地域の方ですが、左側、準工業地域から右の方に移りまして、近隣商業地域へ変更されておるといふような形になっております。これらの部分につきまして、下、ガイドプランの方なんですけれども、変更前の方が6Bの生活環境保全共生ゾーン、既成市街地準工業地域となっております、上限が1,000㎡、幹線道路沿いになりますと3,000㎡までというふうな形になっておるんですが、こちらの方は、周辺のゾーン状況を考慮いたしまして、その他の商業系の地域、上限3,000㎡という形に見直し案とさせていただきます。上部分の方、変更後の用途地域の方を見ていただきますと、こちら近隣商業地域が大宮通りから東側の方になってるんですが、その部分がすべてその他の商業系地域というふうな形にさせていただきます。当該地域が近隣商業地域に変わるというふうな形ですので、その周辺の状況に合わせさせていただきます、その他の商業系というふうな形にさせていただきます。

恐れ入ります。1枚おめくりいただきまして、次16ページ。A3の方の資料をご覧ください。こちら五条通の沿道となっております、JR丹波口駅の方から西大路通りまでの方の五条通の沿道というふうな形になっております。図の右側の方に丹波口駅がございまして、こちらから西の方に行ってください、西大路通り沿い、その部分までの五条通の沿道というふうな形でございます。まず、上の箱書き、見直しの考え方でございますが、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というふうな形になっております。上側用途地域につきまして左の変更前、準工業地域の方から右の変更後の商業地域へと都市計画の用途地域が見直されているというところでございます。下、ガイドプランの方につきましては、現在職住共生ゾーン、上限1,000㎡、幹線道路沿い3,000㎡という形にさせていただいているんですけれども、それらをその他の商業系地域、上限3,000㎡に見直させていただくという案を提示させていただきます。これは丹波口駅周辺の商業地域の部分が、現状その他の商業系というふうな形にさせていただきますところですし、西大路通り沿いの商業地域につきましても、その他の商業系というふうな形にさせていただきますので、そちらの方に合わせて、その他の商業系地域というふうな形で見直し案を提示させていただきますところでございます。

恐れ入ります。1枚おめくりいただきまして17ページのところをご覧ください。こちら国道171号から祥久橋までの東西の道路沿道というふうな形になっております。まず資料上側の見直しの考え方でございますが、道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性等を踏まえた見直しという形です。まず、用途地域の変更前は第一種住居地域であったところを右側、変更後には準工業地域というふうな形で、赤枠に囲ったちょっと右の端の方、この三角形のところの変更となっております。下のガイドプランにつきましても、同じ赤枠で囲ったところの、その三角形のところですが、第一種住居地域に合わせまして住居系の生活環境保全共生ゾーン（住居系）、上限1,000㎡、幹線道路沿いは3,000㎡というふうな形にさせていただいたところ、準工業地域に変わったというところでございますので、この青の部分と同じような形で、産業機能集積ゾーン（郊外エリア）、上限3,000㎡というふうな形に見直し案とさせていただいているところでございます。

恐れ入ります。次おめくりいただきまして18ページをご覧ください。こちら京都駅の東南部でございまして、河原町通りの以東エリアとなっております。まず上の箱書き見直しの考え方でございますが、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にぎ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という形になっております。まず上の用途地域の見直しの状況でございまして、変更前、赤枠内に2種類ございまして、点線で示させていただいておるんですが、その上側が第一種住居地域、点線の下が第二種住居地

域と、2種類ある形になっておりますが、こちらが右側変更後になりますと、近隣商業地域にすべて変更されておるといふうなところがございます。こちらガイドプランの方につきましては、生活環境保全共生ゾーン（住居系）というふうな形で上限 1,000 m²、幹線道路沿い 3,000 m²というふうな形になっておりますけれども、変更後につきましては、こちらその他の商業系地域、上限 3,000 m²というふうな形にさせていただいております。こちら、上側の用途地域の方、変更後の方見ていただければ、上の方近隣商業地域の部分も下のガイドプランでは、その他の商業系にさせていただいておりますし、西側商業地域ではございますが、そちらすべてその他の商業系というふうな形にさせていただいております。全体のゾーンの一体性というふうなところを見させていただくと、その他の商業系地域という形での見直し案の提示とさせていただいております。

恐れ入ります。続きまして、19ページの方をご覧ください。こちら京都駅東南部の中でも河原町通り以西エリアですね、先ほどちょっと見ていただいたところの河原町通りから西側になっております。まず上の部分見直しの考え方でございますが、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々が集い、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、さらに大きな人の流れを生み出すための見直しという形になっております。用途地域の方につきまして、左側変更前が準工業地域であったところから、現在商業地域、右側変更後の商業地域になっているというふうなところがございます。下側ガイドプランにつきまして変更前は生活環境保全共生ゾーンの既成市街地内準工業地域で上限 1,000 m²、幹線道路沿いでは 3,000 m²というふうな形でのところを、商業系地域ということで、周辺のゾーン状況と合わせまして、その他の商業系地域上限 3,000 m²というふうな形に見直し案を提示させていただいております。

恐れ入ります。次おめくりいただきまして、20ページをご覧ください。6番、向島エリアでございます。見直しの考え方といたしましては、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といったところがございます。先ほど都市計画局の方からもご説明ございましたが、用途地域につきましては第一種中高層住居専用地域という箇所でございますが、そちらが変更後に第一種住居地域というふうな形になっております。通常ガイドプランの方では変更前の第一種中高層住居専用地域とかですと、もうかなり制限が厳しいところがございますので、ゾーンはあえて設定していないところございましたが、第一種住居地域に変更になるというところで、こちらを生活環境保全共生ゾーン（住居系）の上限 1,000 m²、幹線道路沿いは 3,000 m²と、こういった形でのゾーンの見直し案というふうな形にさせていただいております。

恐れ入ります。続きまして次のページをご覧ください。21ページでございます。こちら京都駅南部、十条通り以北の幹線道路沿いの沿道というふうな形になっております。見直し箇所につきまして、①から③というふうな形になっておりますが、こちらの考え方は先ほどご説明いただきましたが、幹線道路沿いに新しい土地利用の動きを作りながら、新たなオフィスなど機能の集積地をダイナミックに形成するため、働く場やそこで働く人の利便に繋がる機能の誘導に向けた見直しであるとか、地下鉄駅周辺を中心に、ランドマーク的な施設が集積し、特にエリアの都市機能の顔となる交差点の土地から通りに向けてのにぎわい活動が一体的に創出されるような見直しという形で考え方が示されております。用途地域は基本的に九条通り以南を近隣商業地域から商業地域へと見直しつつ、各道路の道路界からの指定幅を 25mから 30mへ拡幅されているというふうなところがございます。また油小路通り沿いの九条通りの交差点、こちら上側の北東の角の箇所につきましては、沿道でなく隣の通りまで第二種住居地域から商業地域へと大きく変更されているというふうなところがございます。なお南北道路につきましては、拡幅されることで、竹田街道沿いの第二種住居地域や河原町通り沿いの準工業地域、こちら左上の用途地域の

変更前のところですね、準工業地域とかもございまして、そちらがすべて商業地域に見直されているというふうなところがございます。以上を踏まえまして、九条通り以北及び九条通りからの連続性を考慮いたしますと、下側ガイドプランの変更前、その他商業系地域のところを、右側変更後につきましてはその他の商業系地域、道路界から拡張した部分につきましては、そちらの方、拡張させていただくというふうな形にするのと、油小路通り沿いと九条通りの北東角、ちょうど①と示させていただいてる左側の方の箇所につきましては6の生活環境保全共生ゾーン（住居系）のところからその他の商業系地域へと見直し案とさせていただいておるところでございます。なお変更前、変更後で、②のところにあります、この茶色の色のところ、近隣型商業育成ゾーン、あと③ですね、③のところの下の方にある茶色のゾーン、近隣型商業育成ゾーンにつきましては、近隣型商業の集積を図る地域とあるところで、個人の商店ですとか、そういったものが並ぶ地域でございまして。この辺りにつきましてはその性質を大きく変動しないように、現状のまま維持をさせていただいたうえで、道路界からの拡張というふうな形をさせていただく。そういう見直し案にさせていただいております。

恐れ入ります。ちょっと1枚おめくりいただきまして、22ページをご覧ください。竹田駅周辺で1番とさせていただいております。まず、上部見直しの考え方でございますが、交通結節点としての機能を生かし、近隣のくいな橋周辺のまちづくりとも連携しながら、商業業務機能等を集積するため見直しを行うことにより、南部創造の新たな拠点づくりを進める、また拠点形成と併せて、幹線沿道と一体的に利便性の高い良質な居住環境の充実を図るため、暮らしに不可欠な生活サービス機能の維持向上に向けた見直しになっております。見直し箇所につきましては、①と②に分かれておりまして、①は国道24号線から西側のくいな橋と竹田駅、その辺りの周辺、鴨川に挟まれたこの四角の大きなエリアというふうな形になっております。②につきましては国道24号線の沿道と、赤柾の右前方で狭い範囲で工業地域となっておりところを対象としております。一度ちょっと22ページの次のページ、23ページをご覧くださいまして、それで北側の方をからずっと続いて、北側の方がこの竹田駅周辺の1、22ページから続いてくるところでございまして、この24号線の沿道が②で、伏見駅付近まで続いてくるといふような、こちらの沿道が対象というふうな形になっております。

恐れ入ります。ちょっと22ページにお戻りいただきまして、ガイドプランの見直し影響を受けるといふのが特に①の箇所になりまして、用途地域左上のところ、用途地域の変更前が準工業地域、第二種住居地域というものから、右側の変更後に行っていただきますと、すべて近隣商業地域へと見直されるというふうな形になっております。図面の下、ガイドプランの変更前でございまして、こちらちょっと大きく2種類の区域に分かれておりまして、基本的な地域というところと、らくなん進都と呼ばれます本市が特別に定めております地域というものがございまして、ちょうどこのくいな橋駅付近の南側辺りにつきましてはらくなん進都というところが適用する地域になっておりまして、ちょっと見づらいかもしれませんが、黄色の線を①の中でずーっとくいな橋駅の横の方からずっと縦に、割っているような形で引かせていただいておりますけれども、ちょっとわかりますでしょうか。この黄色の線を境に西側がらくなん進都のエリアで、右側東側の方が通常地域というふうな形でちょっと分けさせていただいておりますけれども。この左側の方が、産業機能集積ゾーンのらくなん進都の工業系であったりですとか、住居系上限1,000㎡であったりですとか、ちょっと竹田駅の方の下の方に行きますと、商業系で上限の定めなしというものになったりですとか、特にくいな橋駅の東側なんですけれども、ちょっと狭い範囲で、黄色の西側に産業機能集積ゾーンのらくなん進都の商業系ではあるんですけれども、この部分につきましてはちょっと上限の定めなしではなく8,000㎡というふうな形で上限の目安を設定させていただいております経過がございまして、こういった4種類のエリアに分かれておるところでござ

ざいます。また黄色の東側に行きますと、こちら工業系であれば産業機能集積ゾーン、島状エリア 3,000 m²であったりですとか、その下側オレンジで区切ってあるところの緑色のところが生活環境保全共生ゾーン（住居系）は上限 1,000 m²であったりですとか、この黄色の薄い黄色であったらその他の商業系地域というような形で、ちょっと申し訳ないんですけどかなり多岐に渡って入っておるというようなところになってございます。こちらを用途地域が近隣商業地域にすべて変更されたというふうな形になりますので、こちらはいきな橋駅周辺の近くにあった産業機能集積ゾーン、らくなん進商業系、上限 8,000 m²というふうな形で統一して、見直し案とさせていただきます。また黄色の東側、通常の地域につきましては、こちら近隣商業地域になりますと、国道 24 号の沿道とを一体性を加味いたしまして、その他の商業系地域というふうな形に見直し案をさせていただいております。南側の方の竹田駅の辺りになります、産業機能集積ゾーンらくなん進都商業系で上限を定めなしとさせていただいております。南側の方につきましては、見直し案の変更はございません。

恐れ入ります。ページ 1 枚おめくりいただきまして、23 ページをご覧ください。こちら国道 24 号の沿道というふうな形になっておりますが、左上、用途地域の方の変更前が第二種住居地域であったり、図の下の方にあります、準工業地域の部分のところにつきまして、変更後にはすべて近隣商業地域に変更されているというふうな形になっております。下側ガイドプランの左側、変更前の方を見ていただきますと、その他の商業系地域から生活環境保全共生ゾーン、あるいはこのピンク色の地域型商業集積ゾーン、さらには南側の端にありますけれども、産業機能集積ゾーン（島状エリア）といった 4 種類がございますけれども、それらをすべて右側の変更後になりますと、近隣商業地域になるということで、すべてその他の商業系上限 3,000 m²とさせていただいております。すいません、すべてと言いましたが地域型商業集積ゾーンであります、このピンク色のところにつきましては、特に変更はしないというふうな形の見直し案となっております。

恐れ入ります。次のページにおめくりいただきまして 24 ページの方をご覧ください。こちら東部方面外環状線沿道 1 で、地下鉄山科駅から榊辻駅の箇所につきまして示させていただいております。まず先ほども都市計画の方からの見直しの考え方ございましたが、①から④という形で示させていただいておりましたが、アクセスの利便性を生かし、幹線道路沿道を中心に、新たな魅力の創出や、活力の向上に資する、多様な都市機能や若年子育て世帯のニーズに合った居住環境を創出するとともに、まちに暮らす人々が行き交い、安心、快適で歩きたくなるような、にぎわいと潤いある都市空間を形成するための見直しですとか、特に山科駅から榊辻駅については、幹線沿道との一体的な土地利用を促進し、幹線沿道における土地の計画自由度の向上を図ることにより、事業者の創意工夫を引き出し、郊外地の住環境や山科川をはじめとする自然環境との調和にも配慮した、若年子育て世帯のニーズに合った居住環境と、人と人との繋がりを促す広場空間を創出するための見直しというふうな形になっております。左側用途地域の変更前でございますが、道路界から 25 m または 30 m がもうすでに商業地域で、山科駅の方から榊辻駅までずっと商業地域で設定されているところを、右側の変更後につきましては、そちらを 50 m に拡大するというふうな形になっておりますので、その商業地域の幅を広げさせていただいて、すべて商業地域に変更しておるというふうなところになってございます。同じようにガイドプラン、左側の変更前につきましても、多様な地域がございますが、概ね地域型商業集積ゾーンを、道路界を拡幅するというふうな形で、右側の変更後につきましては、その他の商業系地域、地域型商業集積ゾーンにつきまして、幅を拡幅させていただいてるというふうな形のところでございます。

恐れ入ります。次のページをおめくりいただきまして、25 ページをご覧ください。東部方面外環状線沿道 2 ということで、地下鉄榊辻駅の部分と新十条通りのところでございます。⑤、⑥の見直しの考

え方といたしまして、図の左側の方にある新十条通りのところですが、稲荷山トンネルの無料化によりまして、市内中心部や南部方面等へのアクセス性が高まっているエリアであることから、幹線沿道を中心に新たな魅力と活力の創出に資する多様な都市機能を集積するための見直しというふうな形になっております。都市計画の見直しといたしましては③につきまして用途地域の方ですが、第一種住居地域から商業地域の方に見直されております。また⑤、⑥につきましては、第二種住居地域から近隣商業地域に見直されてというふうなところでございます。②の箇所につきましては、前ページの方のところでも同じなんですけれども、道路界の幅が広がっているというふうなところでございますので、また近隣商業地域が商業地域に変わっているというふうな状況でございますが、ガイドプランにつきましては、変更前の②のところなんですけれども、地域型商業集積ゾーンとその他の商業系というものが、外環状線上の延長柳辻南側には設定させていただいておるんですけれども、そちらの方の道路界の幅を広げるというふうな形を取らせていただきまして、地域型商業集積ゾーンやその他の商業系の変更はせずに、そのまま道路幅の拡幅をさせていただいております。また、③、⑤、⑥につきましては、周辺が住居とか住環境とか居住空間であるというふうなところも踏まえまして、一定、その他の商業系地域、上限3,000㎡という形で見直しをさせていただいておるというふうなところでございます。

恐れ入ります。次のページ、一つページをおめくりいただきまして、26ページをご覧ください。こちら外環状線沿いで、柳辻駅の方から醍醐駅までの間というふうな形になっております。こちら④の考え方でございますけれども、左上用途地域のところ、近隣商業地域であったところが、右側商業地域へと見直しとなっております。また道路界につきましても、25mまでの間から30mへと拡幅をしているというふうな状況でございます。それらを踏まえまして、近隣商業地域でございましたので、すでにその他の商業系の地域というふうな形になっておるところでございますが、それらガイドプランにつきましては変更後ではゾーンの変更はございませんが、そのまま道路界を拡幅したということで25mから30mまで少し広げるというふうな見直しの案をさせていただいておるところでございます。

すみません、次のページをおめくりいただきまして、27ページの方をご覧ください。東部方面の外環状線沿道4といたしまして、地下鉄の醍醐駅から六地蔵駅の手前までというふうな形になっております。まず醍醐駅から六地蔵駅まで外環状線沿道の④、東部クリーンセンターの跡地であります⑦のところについてでございます。まず見直しの考え方として、⑦のところにつきましては、新たな価値やにぎわいの創出に資する多様な施設の立地を促進し、将来にわたり対応及び市全体の魅力活力を高めるための見直しというふうな形になっております。まず左上の用途地域の変更前のところでございますが、④につきましては、近隣商業地域から準住居地域というふうなものが、④の沿道はありますけれども、変更後につきましてはすべて商業地域に変更されているところでございます。また道路界につきましても、幅を25mから30mまで拡幅しているところでございます。また、⑦につきましては、変更前は第二種住居地域でございましたが、変更後は商業地域へと見直されているところでございます。これらに加えて、ガイドプランの方につきましては、④につきましては、現在近隣商業地域の部分につきましても地域型商業集積ゾーンになっておりまして、準住居であったところにつきましては生活環境保全共生ゾーン（住居系）というふうな形になっておりましたが、商業地域にすべて見直されるというふうな形でございますので、地域型商業集積ゾーンの部分につきましては変更はいたしません、生活環境保全共生ゾーンであったところにつきましては、その他の商業系の上限3,000㎡と見直しをさせていただき、また、道路界につきましては25mから30mまで拡幅するというふうな見直し案をさせていただいておるところでございます。また⑦につきましては、生活環境保全共生ゾーン（住居系）上限の1,000㎡というふうな形にさせていただいておったんですけれども、こちら商業地域になるということでご

ざいまして、こちらの方につきましては地域型商業集積ゾーン上限の定めなしというふうな形にさせていただいております。見直しの考え方から、多様な施設の立地の促進でありますとか、市全体の魅力活力を高めるといった内容の当該敷地の規模を考慮いたしますと、選択の幅を広くするという必要があるかなと考えておりまして、当該ゾーンにつきましては、地域型商業集積ゾーンの上限の定めなしというふうな形のゾーンに見直し案をさせていただいているところでございます。

恐れ入ります。一つページおめくりいただきまして28ページをご覧ください。市街地の西部工業地域でございます。西京極駅のところの花屋町通りを東に行ったところでございまして、葛野大路から西小路通り沿いというふうな形になっております。まず当該箇所の見直しの考え方でございますが、西京極駅の北東エリアにおける住工共存の進展を見据え、工場やオフィスの集積を図ることとあわせて、良質な住宅や生活に身近な商業施設等の充実を図るための見直しというふうな形になっております。左上の用途地域の変更前ですが、第二種住居地域であったものが、右側変更後には、近隣商業地域に変更となっているというふうなところでございます。ガイドプランにつきましては変更前が生活環境保全共生ゾーンの住居系のところを、右側の変更後でその他の商業系、上限3,000㎡というふうな形にさせていただいております。ちょうど西京極駅の下の方、南側の方ですね、近隣商業地域の部分につきましてその他の商業系というふうな形で合わせていただいておりますので、そちらの方のゾーンとを合わせていただく形で、近隣商業地域にされたところをその他の商業系の地域に変更しているというふうな感じでございます。

恐れ入ります。次のページをおめくりいただきまして、29ページの方をご覧ください。桂川・洛西口周辺でございます。久世橋通り、国道171号のところというふうなところでございます。当該箇所の見直しの考え方につきましては、本市及び隣接市の双方における定住人口の求心力となる駅周辺の暮らしを支えることはもとより、南部創造のまちづくりが先導されるらん進都のまちづくりの進展を見据え、オフィスや住宅などの多様な機能を適切に配置するため、住宅や働く場のほかそこで活動する人の利便や企業の生産性に繋がる機能の誘導に向けた見直しというふうな形になっております。特にここで用途地域が変更される場所といたしまして、用途地域の変更前で左上の部分になるんですけれども、桂川から西側で、アルファベットJのような形になっているところがございまして、こちらの①のところで、東側、右側の方に行っていただきまして、久世橋通りからずっと進んだところの準住居地域の②というふうな地域が見直された箇所になっております。こちらの部分につきましてガイドプランの方も同じように見直しをさせていただいてるところでございまして。まず①について、南北の通りが第二種住居地域、東西の通りが準住居地域というふうな形になっておるんですけれども、こちらが変更後にはすべて近隣商業地域に変更されているというふうなところでございます。また②につきましても準住居地域が近隣商業地域に変更されてというところになってございます。ガイドプランの変更前につきましては、①も②も生活環境保全共生ゾーン（住居系）と、住居地域に合わせたゾーンになっておりましたが、こちらが近隣商業地域に変更されるということで、右側の方で、①も②もその他の商業系の上限3,000㎡というふうな形の見直し案とさせていただいております。

恐れ入ります。ページを一つおめくりいただきまして30ページ。淀駅周辺のところでございます。ちょうど図面の下側に京都競馬場がございまして、そちらのちょっと北東の部分というふうなところになってございます。こちらが用途地域の見直しがあった部分ですので、ガイドプランの見直しも併せて行わせていただこうと思っております。まず見直しの考え方でございますが、娯楽レクリエーション機能や大阪方面への利便性を生かしつつ、駅周辺の土地区画整理事業や、隣接市町における職住近接などの新しいまちづくりの進展に合わせて、駅周辺の商店街等の商業機能が充実し、住環境とも調和しなが

ら働く場の立地を促進するための見直しという形になっております。まず左に用途地域の変更前でございますが、赤枠で囲わせていただいている部分のところで、殆ど工業地域となっておるんですけども、一部、第二種住居地域というふうなところがございます。その一部でございますが第二種住居地域のところが工業地域に変更されているというふうなところでございます。こちら土地区画整理事業が進められているところではございますが、ここにそういったものが、土地の利用が進んで参りましたので、その部分について工業地域にされているという話を聞いております。ガイドプランにつきましても、当該地域、生活環境保全共生ゾーンというふうな形の住居系のゾーンにさせていただいてたところを、すべて工業系になるということで、産業機能集積ゾーン（郊外エリア）上限 3,000 m²と、用途地域が工業地域であった場所の青色に合わせて変更をさせていただいているところでございます。

すいません、駆け足にはなりましたがこれで資料4、京都商業集積ガイドプランに係る見直し案につきましての説明は以上となります。ちょっと1度に多くご説明をさせていただきましたが、こちらの項目の1から6、向島エリアまで、またこちらの方でご審議いただければなと思っております。よろしくお願いいたします。

○高田会長

お疲れさまでした。それでは、ただいま説明がありました1番の梅小路公園から、6番の向島エリアの見直し案について一つずつ審議してまいりたいと思います。資料の15ページに戻しまして、1の梅小路公園につきまして、見直し案について何かご意見、ご質問があれば、どなたからでも、よろしく願います。

○上田委員

よろしいでしょうか。

○高田会長

はい。

○上田委員

商店連盟の上田と申します。一番の梅小路公園北側の、見直し箇所のすぐ側が七条センター商店街ということで、商店街としては、商店街の前に商業施設ができるのかと思うのですが、致し方ないのでしょうか。

昨今、解散する商店街が多々ありまして、原因は様々ございますが、商業施設に囲まれ、淘汰される事を待つだけの商店街が幾つかございます。私、商店連盟の会長をしております、商店街を守っていかなくと使命感を感じております。できましたら、商店街の周りには、そのような商業施設は建てて欲しくないというのが、私の気持ちであり、商店街の気持ちでございます。

ただ、それが叶わなければ、商店街の中に商業施設が建つということは、やぶさかでないと思っております。と言いますのも、商店街に商業施設がありますと、人の流れは商店街へ流れるというところです。できましたら、商店街の中に商業施設を、誘致いただけるならば誘致したいと思っております。

七条センター商店街は、西に向かってずっと商店街が連なっております。近隣商業地域として、何か大きい商業施設が立ちますと、客足を奪われるんじゃないかと心配しているわけでございます。

そのような商店街、他にも沢山ございまして、何とか先生方のお知恵を頂戴したいなと思ってる次第でございます。

以上です。

○高田会長

この地域は、既に都市計画の方の用途地域で、近隣商業地域と決まっていますよね。

○上田委員

はい。

○若林委員

この地域の都市計画の変更が平成28年ということで、大分前になりますけど、その頃、水族館も含め、このエリアに集客施設等を幾つか考えられるようにということで、近隣商業地域にするという用途地区の見直しがなされている。もちろん用途地区を変えても、積極的な行政の誘致、経済活動等が活発でなければ、期待される誘導はできませんので、どうなるかは別ですが、概ねそうした狙いで用途地域が変更されている。実際、水族館ができることで、七条通に人の動きが一定生まれる状況ができているという見方もできる。

そのため、平成28年の用途地域の変更の意図と、その後の状況について、行政の方でどんな議論をされているか、少し追加の説明をいただけたらと思います。

○藤田課長

事務局からお答えさせていただきます。まず上田委員におかれましては、商店連盟の会長ということで、商店街の振興の立場に立ったご意見いただきありがとうございます。

まず、ガイドプランにおける商店街振興、位置付けという点でご説明しますと、今回のプランの目的としましては、地域の特性に応じた小売店の適正配置となります。地域のにぎわいやコミュニティの核としての商店街の役割を考慮したゾーニングということで、七条商店街におきましては近隣型商業育成ゾーンという事でゾーニングさせていただいてますし、結果的にこうしたガイドプラン全体を見ていきますと、大型小売店の出店を制限し、商店街の活性化に寄与する部分というのがこのガイドプランにはあると考えています。

それでこのエリアにつきましては、先ほど若林委員からお話がありましたように、京都駅西部エリアとしまして、平成27年3月に京都駅西部エリア活性化将来構想というのが策定されました。それ以降ですね、この構想に沿いました活性化、にぎわいの創出を進めているところであります。特に梅小路公園周辺におきましては、鉄道、市民が行きかう場ということで、人の流れを生み出しエリアの活性化を牽引していくために、徐々にゾーニングを変えているということでございます。

また、直近のガイドプランの改定を平成29年2月にさせていただきましたが、そのときも同様に、七条センター商店街の周辺、梅小路京都駅西側の七条通り沿道について、水色のゾーニング（1,000㎡ただし七条通沿道は3,000㎡）に変えさせていただいた経過があります。このときも、エリア全体として来訪者が増えると、にぎわいが増すことが期待できるということで、商店街としても、新たな顧客の取り込みに期待できるとのご意見もお聞きしていました。そうした意見をお聞きしながらガイドプランの見直しを進めさせていただいてるところですので、ご理解いただけたらと思います。

○上田委員

ありがとうございます。商店連盟では理事会を開催しておりまして、そこで委員会を立ち上げたいと思っております。その中で、今若林先生がおっしゃったように、長年経った今現在、どのような状況かということ踏まえながら、その辺り議論していきたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

○高田会長

今日はお聞きしておくということでよろしいですか。

○上田委員

はい。ありがとうございます。よろしくお願いします。

○高田会長

私の方からは、上田委員のおっしゃられる意味がよくわかります。

○上田委員

はい。昨今、解散する商店街が年々増えておりまして、現在商店連盟としては78の商店街に加盟いただいておりますが、淘汰を待つだけの商店街が幾つかございます。

京都市長がおっしゃるように、「商店街が廃れば地域が廃る」、「商店街が地域のコミュニティの核である」ということを、我々も商業者として肝に命じて頑張っているのですが、こういうご時世でございますので、ままたらんとするところが現実でございます。

またその節はよろしくお願いします。

○高田会長

ありがとうございます。その問題は京都だけではないと思いますが。

○上田委員

そうですね。先日、東京で全国商店街振興組合連合会の総会がございまして、38の都道府県の会長、理事長が集まったのですが、そこでもやはり昨今の商店街の立場、環境が変わってきたとの話がございました。中心市街地の商店街においてはそれなりの人流もあり、お店が集まってしのぎを削っているのですが、やはり市街地から離れた商店街ですと、スーパー、大型商業施設、コンビニも含め、そうした小売店に商業的に影響を受けております。その中で、どうしたもんやろなあと話合ってきたところでございます。

全国的にそういう問題があるということで、またご理解いただきたいと思います。ありがとうございます。

○高田会長

私個人の考えですが、やはり長い目で見れば、ラインとしての商店街ではなくて、面として賑わいを広げていくということを考えないと、商店街はなかなか難しい、そういう時代になっていると思います。

○上田委員

はい、その通りですね。

○岡井委員

通常、商店街のところでは近隣型商業育成ゾーンということで、上限 1,000 m²、ただし、幹線道路沿いは 3,000 m²というゾーンに指定されているかと思います。この七条センター商店街も同様ですね。

そうすると、この七条通は、幹線道路という扱いになっているのでしょうか。

○事務局

はい。七条通は、幹線道路扱いになっております。

○岡井委員

そうすると、この商店街の上限は 3,000 m²と考えられます。

今回の変更箇所については用途地域が商業系になったということで、ガイドプランのゾーンもその他の商業系として店舗面積の上限を 3,000 m²にするという意味ですので、商店街含め、一体となってこのゾーンに商店を集めていこうという趣旨かと理解しております。

また先ほど、商店街に多少規模の大きい店舗が来ることで商店街が盛り上がるのではないかと意見を頂きましたが、そういう点では既に店舗面積の上限が 3,000 m²までの商業施設の立地が可能となっていると言えるかと思います。

実際、この七条センター商店街については全て沿道に面しているので、実質は店舗面積の上限は 1,000 m²でなく 3,000 m²というふうに理解してよろしいですか。

○事務局

そうですね。沿道に面しておりますと、基本的には 3,000 m²が適用されます。

○岡井委員

ありがとうございます。商店街が 1,000 m²で、その他の商業系地域が 3,000 m²というと、本来商店街の方が商業のエリアなので、規制を緩くするはずではないかとの誤解が生じるかもしれませんが、実質としては、一体として 3,000 m²という規制なのかなと理解しておりました。

それでもやはり、もっとこうした方がいいというご意見があれば、私は商店街の事情を把握しておりませんので、教えていただければと思います。

個人的ですが、私は商店街が好きなので、どうすれば商店街が生き残れるか、一緒に検討できればと思っています。

○上田委員

私、単組では京都三条会商店街でございまして、三条会商店街の中にも、スーパーがあつたり、ドラッグストアがあつたりと、そうした集客の核となる店舗が幾つかございます。そうした店舗と共同して経済活動させていただいております。

その他、伏見大手筋商店街にも集客の核となるお店が沢山ございまして、スーパーもある。また北野

商店街にも、スーパーがあつたりと、集客の核となるお店がございます。それによって、やはり人流をできるだけ商店街に呼んでくるということが、今商店街が生きていける道かと思っております。

その中で、土地の確保は難しいでしょうけど、できましたらそうした施策をしていただけますとありがたいと思っている次第です。

○高田会長

今回の事務局のガイドプランそのものは、もうこれでいいと理解してよろしいですか。

○上田委員

はい。よくこれだけ細かく調べられて、頭が下がるぐらいです。すごいなと思っております。

その中で、スポット的に、商店街を見ていただけたらと思っただけでございます。

○谷本委員

今の話も重要ですが、少し違う観点から、この地域だけでなく全体としてこう見させていただいたという話になるのですが。

まちづくり条例に基づいたこのガイドプラン、小売店舗の面積についてのガイドプランとのことで、非常に細かく7つのゾーンというもので区切られています。この考え方は、京都市の都市計画マスタープランと連動しており、ある程度の方向性は一致するものかと思っております。そうしたときに、京都市をどうしていくかという都市計画マスタープランの観点から、今回の商業集積ガイドプランの見直し案を全て見ていくと、7つのゾーンの内、特に⑤、⑥の職住共存ゾーン、生活環境保全・共生ゾーンが減り、逆に商業系の地域が増えるようなプランに見える訳です。

京都市の都市計画マスタープランでは、一定の部分については商業系の地域を増やすけれども、他方で住居系の地域を増やすというエリアも別にあるはずかと思います。

今回の見直し案の中では、向島エリアだけが生活環境保全・共生ゾーンが増えているように見えます。全体として、生活環境保全共生ゾーン、職住共存ゾーンといった住居系のところが減った見直し案に見えるので、その点の御説明はいただきたいと思っておりました。

以上です。

○事務局

ガイドプランの方につきまして、大体いわゆる用途地域の方の部分が住居系であるか、商業系であるか、工業系であるかっていう風なところを見させていただいた上で、それらに合わせてガイドプランは見直しているというようなところではございます。

住居系の方を子育てとか、そういうふうなところで重点的に進んでいただくというふうなところのお話ではあるんですけれども、それを踏まえた上でも、用途地域の方が商業系に変わっていったというふうなところに、ある意味、それに合わせていくというような形のガイドプランの方も商業系に合わせていくというような形の今までの見直しのやり方ですとか、そういったものも踏まえてやっていっているところでございまして。

また、住むために、利便施設を建てれるようにしたりとか、そういうふうなところで商業地域、近隣商業地域にされているというようなところも踏まえて、一定それなりの規模の小売店舗であつたりっていうものが建つような形で、商業系に変えていったというふうなところに合わせていくというような

ところではございます。

○若林委員

今回の都市計画、ガイドプランの見直し案では、住居系の地域が減っているように見えるが、実は商業系の地域を増やすことで、建ぺい率、高度地区を緩和し、店舗もできるが住居・マンションも建つように誘導しているということが、今回の大きな改革と言える。住居を減らすことを目的に商業地域を増やしている訳ではなく、住居のニーズに応えるために、商業地域に変更するという地区変更が、例えば山科エリアで行われている。お店が増えたらいいではなく、お店が増えるところには、同時に建ぺい率や高さ規制、容積率が大幅に見直しされているため、マンションその他も誘導できるようになっている。

したがって、住居が減り、商業がどんどん増えることはどうなのかに対する説明としては、今回の都市計画の見直しの意図は、沢山のお店を誘致することが目的ではなく、もちろんお店を誘致できるようにとの意図もあるが、住居含む生活環境の充実を重視しているということが回答になる。逆に、京都駅は商業施設だけではなくオフィスを呼ぼうということを強調しています。

商業地区に変更され店舗が増えると、商店街が圧迫されるという可能性はもちろんあるが、そうではなく住居が増える、またオフィスが増えることを狙って見直しがなされている。

この梅小路公園のエリアは、平成27年に策定された京都駅西側のマスタープランに基づき用途地域が変更されており、他多くの見直しエリアは、昨年施行された都市計画マスタープランに基づき用途地区が変更されている。それぞれどういう意図で用途地域の見直しが行われたかが背景にある訳です。

このエリアについて、先ほど少し意見が出ましたが、既に用途地区は決まっており、ガイドプランから都市計画へ差し戻すというような順番や、権限関係にはなっていない。この用途地区を前提にして、商業のまちづくりのガイドプランとして、どうエリアを選定するかということに集中すべきかと思います。もちろん質問はどんどんしたらいいと思うし、要望もどんどん出したらいいですが、やるべきことはそこに集中しているのだろうかと思います。

したがって、例えばこの梅小路公園北側の部分、近隣商業地域になっていますが、近隣商業地域にも様々なガイドプランのエリアを指定することが可能であり、その中でどれがいいかと考えることができます。

今回の事務局からの提案は、その他の商業系地域（上限 3,000 ㎡）というもので、周辺地域のゾーニングの関係から一番スムーズな設計と言えるゾーンが提案されていますが、もちろん更に厳しいゾーンを設定することも可能です。店舗面積の上限 3,000 ㎡とは、1,000 ㎡を超えているので、まちづくり条例に基づく集客施設の提案は届出制になっていますが、1,000 ㎡を超える店舗として届出の対象になります。店舗面積 3,000 ㎡とは、ちゃんとしたスーパーマーケットを作ろうとすると、3,000 ㎡近くが欲しいというくらい。3,000 ㎡だと少し大きいかもしれませんが、スーパーマーケットは出せるか出せないかということです。もちろんショッピングセンター、大型の店舗などは 5,000 ㎡、6,000 ㎡でも小さい方になります。そうした店舗は出せない、中型の店舗しか出せないというのが、店舗面積の上限 3,000 ㎡ですので、店舗面積の上限 3,000 ㎡というものも、結構店舗の性質としては抑制されている大きさなのかなと思っています。

この辺り、どれが大きい、どれが小さいというのは、相対的に、時代とともに変わりますので一概には言えませんが、店舗面積 3,000 ㎡とは、まともな駐車場付きの食品スーパーが出せるサイズであり、衣料品などを含めた総合スーパーを出すには足りない、という程度のエリアですので、そこをどう見るかということになるかと思います。

以上です。

○谷本委員

若林先生が言っていたようなところ、そうかなと思うのですが。

私自身も都市計画審議会の委員をしており、都市計画の見直しの考え方は理解しているつもりです。それで、今回、何故かこちらのガイドプランの見直し案では、生活環境保全・共生ゾーンや職住共存ゾーンといった住居系のゾーンが減っているというイメージにしかならない。つまり、生活環境保全・共生ゾーン、職住共存ゾーンといった住居系のゾーンが減って、店舗面積の上限の目安が緩和されているということと、京都市の都市計画のマスタープランの考え方とではズレが生じているような気がしています。

将来的にはこのガイドプラン自身を見直す必要があるのではと思うのですが、すぐの見直しはできないとはいえ、その辺りの生活環境保全・共生ゾーンや、職住共存ゾーンを減らす訳ではないというところをもう少し見えやすい形で御説明いただけたらと思っています。

以上です。

○都市計画課（佐藤課長）

都市計画局から事務局説明として補足をさせていただきます。

この4月に都市計画の見直しをさせていただいた内容につきましては、若年・子育て層が京都市域から流出をしているという課題に対して、いかに若年・子育て層の方が市内に定着していただくか、そのために、働く場の確保、住む場所の確保をしっかりと進めていく必要があります、その受皿を今回作るための都市計画の見直しということで、全市的に見直しをさせていただきました。

これにつきましては、先ほど先生からもご説明いただきましたとおり、今回の商業集積ガイドプランの見直しのご説明の中で、用途地域の変更というご説明がございましたが、実はこの用途地域の変更だけではなく、その背景にある、もう少し細かな都市計画のカスタマイズという部分として、駅の拠点や幹線道路などの基盤整備が整った周辺において、住む場所とともに多様な機能をいかに集積していくかをセットに考える必要がございます。今回の都市計画の見直しにおいても、1階に店舗を誘導していくことを条件に、都市計画の容積・高さのインセンティブを設けるということで見直しを行ったエリアもございますが、商業を誘導することが目的というより、住む場所、働く場所にとって必要な機能をいかに多様なものにするか、こちらが大事だと考えております。そういう中で今回の見直しをさせていただいたということでございます。

○藤田課長

谷本先生、若林先生、ありがとうございます。

今都市計画局からの説明がありましたように我々としてもこの都市計画マスタープランの都市計画変更の趣旨を捉えまして、若者子育て世帯が京都に住みたい、働きたい、という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おります。

先ほど若林先生からも一例ありましたが、東部方面の外環状線沿道、これのまちづくりの方向性としましても、概ね住居系から商業地域へ変更とはいえ、まちづくりの方向性としては、若者子育て世代のニーズに合った居住環境が挙げられており、都市計画局のお話の通り、例えば、1階の床面積の二分の一以上が店舗である共同住宅であった場合に、一定の条件の緩和があるということでございます。

我々もこういった趣旨をとらえまして、商業地域の中で選択できるガイドプランのゾーンを考えたときに、先ほどの商店街がある近隣型商業育成ゾーン 1,000 ㎡であるとか、その他の商業系として 3,000 ㎡、もしくは工業系とか地域型商業集積ゾーンになるような 8,000 ㎡、また条件なしと、4つ選択肢のある中で、やはり周辺の住環境等を考慮したうえで、連続性という説明も先ほどさせていただきましたけれども、周辺の商業の集積とか、住環境を考慮して決めているというところでございますので、結果として商業地域の中で取り得るガイドプランのゾーンを指定させていただきました。

向島の部分については、今までの第一種中高層住居専用地域ということで、それだけで床面積 500 ㎡までの施設しか建てられないということであったため、特別ガイドプランというのは設定していませんでしたけれども、今回都市計画変更があったということで、住環境に配慮したこの緑の部分ですね、1,000 ㎡ということで考えております。結果的には全体として緑の 1,000 ㎡というゾーンは少なくなっていますけれども、住環境等々にも配慮していくということで、説明足りない部分ありましたけれども、説明としては以上になります。

○岡井委員

今回都市計画の用途地域が緩和されたために、それに伴ってガイドプランを見直すということですが、自動的に見直しを行っているようなところもあるのかなと思っていました。

先ほど御説明がありましたように、今年 4 月に行われた都市計画の変更、用途地域の緩和とは、若者・子育て世帯を増やしたいということ、また事務所・オフィスがやはり少ないために、高さ規制および容積率の緩和ということを大きな目的にしていたかと思っています。

それに伴い、用途地域を変更した部分があり、用途地域が緩和されたために商業集積ガイドプランも変更すべきだという流れでプランの見直しを行っているのだと思うのですが、先ほどの都市計画局、事務局の御説明から、京都市として大規模な商業施設をどんどん作りたいというような目的はないと考えております。ですので、用途地域の変更に伴って自動的にガイドプランを変えていくということは、少し違うように思っています。

本来、商業施設を増やすつもりでないのならば、今回その他の商業系地域（上限 3,000 ㎡）というゾーニングではなく、従前のように生活環境保全・共生ゾーンのままだとよいのではないかと、どうしてもその地域は商業施設を増やしたいというゾーンでなければ、必ずしもガイドプランを変更しなければならないという訳ではないのではと感じております。

もちろん容積率を増やし、高さ規制を緩和したとしても、店舗面積の上限が 1,000 ㎡だと、食料品スーパーぐらいの店舗しか建てられないので、この地域にはもう少し大きな規模の店舗を誘致したいというような意図があれば、戦略的に、その他の商業系地域として上限 3,000 ㎡までの店舗の立地が可能というようにガイドプランを変更することは良いかと思います。ただ、何となく自動的に、用途地域の変更とガイドプランの見直しを連動したようにみえる部分があります。そうであれば、事業者から実質 3,000 ㎡の店舗を建てるという相談が来たときに、事業者はこの地域は店舗面積の上限が 3,000 ㎡までと把握した上でやってきますので、店舗面積を減らしてくださいということは言い出せないと思います。そうなった時に、住宅地のようなところで、店舗面積 3,000 ㎡のものが建てられたとして、周囲から突出した規模感の異なる店舗が来ることで建築紛争の種みたいな事象が増えるのではないかとということも危惧しております。そう考えると、今回都市計画の変更から自動的に連動するような形でのガイドプランの見直し案となっているのなら、それでいいのかということについて皆さんのご意見を聞いてみたいという思いがございます。

○若林委員

条例が違うため、また審議会も作られているため、ガイドプランの見直しは都市計画の変更に連動して自動的に行っているものではない。また、同じ近隣商業地域でも違うゾーンを指定していることがある。用途地域は都市計画審議会で決めているため、この場で用途地域を変えることはできないが、ガイドプランのゾーニングをどうするかについては、今回の審議会で一定の選択肢の範囲内から決めることができ、自動的ではないということが一つ。

もう一つは、梅小路公園北側のエリアは、今年４月に行われた都市計画の変更ではなく、先ほども言いましたように、平成２７年のプランに基づいて用途地域の変更がなされている。そのときには、賑わいと呼ぶために、様々な店舗他が建てられるゾーンとして、このエリアを近隣商業地域にしている。このときは住居を増やそうとか、若い人を増やそうという目的はないので、それぞれのエリアごとの意図に基づいて議論をすべきではある。つまり、１件１件、それぞれに意図があって、今年４月に行われた都市計画の変更の中でも、京都駅であればオフィスの集積を中心とした議論が出てきますし、山科の外環状線沿道であればやはり幹線道路沿いに居住空間を増やせないかという意図が含まれている。それぞれの地域ごとに、用途地域の変更の意図を見定めて、それに相応しいゾーニングをこの場で議論するということだと思います。

話を戻すと、梅小路公園北側のエリアは、もともと生活環境保全・共生ゾーンだったが、今回はここに賑わいの創出ができないかという意図があるので、やはりその他の商業系地域という、ある程度の店舗が建てられるゾーンにすると、意図に沿う形となる。住居系のゾーンのままでいいのではないかという議論もあり得るかもしれないが、都市計画の見直しの意図に沿うかという形で見直し案の議論もできるかなと思っています。

○藤田課長

ありがとうございます。

今若林先生おっしゃっていただいた通り、１件１件ですね、周辺の住宅状況、商業の状況を見て、同じ商業地域になったとしてもそこをどう見るかっていうのは、状況見て判断させていただいているところです。それでも、例えば近隣商業から商業地域など、同じ商業系への移動であれば、もともとそこまで商業に対する考え方っていうのがそこまで変わらないような状況っていうことに我々も見なした場合は、特段ゾーンを変えない。もともと例えばその他の３,０００㎡から上限なしとかそういうことは考えないということでありますので、岡井副会長おっしゃっていただいた通りですね、同じ商業系とか住居系に用途地域変えた場合は変えなくていいんじゃないのというところにつきましては、状況を見て判断させていただいているところでございます。よろしくお願いします。

○高田会長

だからこそ、見直し案１２箇所のうち、１か所ずつ議論していこうとなっている。これに関しては、かなり本質に迫る議論になっているのですが、まずは一つずつクリアしていきたいと思います。

まず一番の梅小路公園北側につきましては、事務局案通り、その他の商業系（上限３,０００㎡）でよしということでまとめさせていただきたいと思うのですが、よろしいですか。

○委員一同

ご了承。

○高田会長

はい。ありがとうございます。

それでは、続きまして五条通の沿道ですね、これにつきまして何かご意見ありましたら。

○若林委員

先ほど御説明もありましたが、用途地域が商業地域になっているため、ゾーニングとしては様々な選択肢が可能ではあります。周辺のゾーニングがその他の商業系地域という形ですので、周辺との関係から調和が取れたゾーニングを行うということであれば、事務局案のとおり、その他の商業系地域のゾーンを延ばすように配置するということは選択肢の一つです。なにか強力に店舗を誘致しようという意図があれば、突然ここを広域型商業集積ゾーン（制限なし）とすることも選択肢には入りますが、そうした事情など無ければ、その他の商業系地域を拡大するというゾーニングは、一番慎重なゾーニングの仕方であるということで賛成します。

○谷本委員

この見直し案には賛成なのですが、見直し案の考え方のところで、この職住共存ゾーンや、商業集積ガイドプランそのものの考え方をうまく取り入れた見直しの考え方の説明が必要かなと思います。この地域は職住共存ゾーンが周りにあるけれども、この五条通の沿道の地域をさらに発展させるという意図もあり得ると思うんですね。単にこのエリアが商業地域となったので、その他の商業系地域を拡大させるということではなく、従来のゾーンとして定めていた職住共存ゾーンの発展にも繋がるというようなことも、見直しの考え方の中に盛り込んでいただけたらと思っています。

以上です。

○藤田課長

ありがとうございます。

このエリアの考え方でありますけれども、五条通道路基盤の整備状況、とか土地利用の一体性を踏まえまして、準工業から商業地域になったということで、商業系に用途地域がなりましたので商業系のゾーニングということで、それは先ほど若林委員のお話の通りでございます。

ただこの都市計画の方向性、もう少し深追いをしていきますと、やっぱりゆとりのあるオフィス空間、こういったのが集積して、多様な人々が集いまして、活力を生み出す、そういった利便性の向上につなげていく地域ということで、すいませんここに資料の方ではないんですけども、そういった都市計画変更の考え方があるというところで、一定周囲のところは職住共存ゾーンっていうのは残しつつですね、そういった新たな活力が生み出されるエリアということで考えています。但し、やっぱり大規模な商業施設を誘致するものではないということを踏まえまして、上限 3,000 ㎡が望ましいということで考えさせていただいているところでございます。以上です。

○高田会長

これも名称ね、職住共存ゾーンとするか、その他の商業系とするかということは、あまりそれ以上突っ込んで議論しても仕方ないと思います。

さっき皆さんがお話していたように、ボリュームが増えれば、商業だけではなくてオフィスが増える可能性があるし、もちろんマンションが増える可能性もありますので、その点をむしろちゃんと議論した方がいいと私は思います。

○小山委員

ちょっと質問になってしまうかもしれないですけど、ここの五条通は幹線道路っていいですか。

○事務局

五条通は幹線道路の扱いになります。

○小山委員

五条通が幹線道路となると、3,000 m²という制限になると思うのですが、この見直しの考え方を踏まえて、この職住共存ゾーンからその他の商業系に変えたときの違いというか、あえてこれを変える意味というのを教えていただきたいです。

○事務局

例えばですが、職住共存ゾーンで、沿道から中に入った状態で、幹線道路に入口が接していなかったりですとか、そういった敷地の中で開発しようとした場合になりますと、1,000 m²という形になりますし、それが例えばその他の商業系になれば、沿道に接していなかったとしても 3,000 m²がもうそのまま建てられるという形になったりしますので、そういった違いは出てくることにはなります。

○小山委員

その考え方では、オフィス等が集積するエリアとなるようにという話になるのですが、それでもその他の商業系というこの選択が一番最適という理解でよろしいですかね。

○事務局

オフィスが集積するにあたっては、何かしら利便的な施設も含まれながらということが意図の一つにもなりますし、あとは若林先生がおっしゃっていただいたような、周辺の状況を踏まえながらゾーンを合わせていくということも一つの考え方となります。

○藤田課長

補足ですけどもちょっと根本的なお話になってしまうのですが、今回準工業から商業地域に変わったということから、商業系のゾーニングをするという中で考えたときの案として、その他の商業系ということでございます。

○小山委員

気になっているのが、この1つ前、該当エリアではないのですが、この七条通から南に下がりますと、こちらは幹線道路にはあたらないですね。この1枚目の茶色の部分、七条センター商店街から南に下がった箇所の、近隣型商業育成ゾーンとなっている茶色の部分ですが、これは幹線道路ですか。

○事務局

こちらは幹線道路にはならないです。

○小山委員

ならないですよ。であれば、先ほど沿道から中に入ると、大きめの店舗がつくれないというお話の中で、周りには大きな店舗がつくれて、この幹線道路ではないにしろ、メインの道路の箇所だけは1,000㎡までの店舗しか建てられないという矛盾がここにあったりして。

なので、先ほどの質問にも繋がるのですが。

○事務局

例えば南北に個々の商店があつたりですとか、例えばこういうところが商店街であつたりした場合に、ちょっと上田会長のお話と重なるところがあるかもしれませんが、店舗面積の大きなゾーンにならないようにという配慮をした場合がございます。

こういうところはできる限り個々の商店を守るですとか、地域商業を守るとかそういった部分の考え方も含めて、近隣型の商業育成ゾーン等を取らせていただいているというようなところではございます。

○小山委員

逆に、敢えて小さい店しか出せないようにしているから、この地域だけ茶色のゾーンということですか。わかりました。

最後になりますが、このガイドプランをいきなり変えるということは難しい話だと思っはいるのですが、ゾーニングの考え方をそのままイメージできるような、ゾーンの名称があつたらいいのではと思っはいました。例えば、その他商業系地域となると、その他商業系にすることで、何が強みで、どういう地域になって欲しいのかという意図が全く、僕らみたいな常日頃ガイドプランに携わってない人間からすると、全く想像がつかないというところがありましたので、そうしたところを今後変更できるのであれば、条件は同じでもゾーニングの考え方がある程度イメージできるゾーンの名称があるといいのかなと思っはいました。

○若林委員

その他の商業系地域と言うと、分かりづらいうえにイメージがしづらいので、その他の商業系地域はあまり腰の落ち着きどころが良くないということはよく分かるのですが、元々のガイドプランではここに広域型、地域型、近隣型、特化型という、商業を特に誘致するという考え方がまずあります。そうではないが商業も来てもいいよということで後からゆるやかにその他の商業系地域をかぶせているという感じで解しています。

あと職住共存ゾーンについては、下手すると何でも建てられてしまう準工業地域において、そこまで開発が進まないようにとの考えがあつてゾーニングされている。準工業地域は、都市計画上是10,000㎡の店舗を出そうと思えば出せるうえ、大型商業集積の誘導ゾーンではない京都の南や西陣といった多くのエリアでゾーニングされていたため、商業の観点から見ると、準工業地域は職住共存ゾーンということで、1,000㎡や3,000㎡といった店舗面積に制限しようという考え方がある。

つまり、その他の商業系地域とは、特に強く商業を誘致しないが、緩やかに商業が整備されたらいいという幹線道路沿いに多く設定されているものなんです。したがって、広域、地域、近隣、特化のよう

に、その他も何か名称がある方が落ち着きがいいというのは私もそうと思いますが、その他の商業系地域にはそうした背景があり、そこから生まれたネーミングにはなっています。

○小山委員

ありがとうございます。

○高田会長

五条通沿道の件で何かご意見がありますか。よろしいですか。

○委員一同

ご了承。

○高田会長

では事務局案の通り、ご承認ということでさせていただきます。

では3番目の、国道171号につきまして、道路沿道ですね。これについてご意見がございましたら。

○委員一同

ご了承。

○高田会長

よろしいですか。

では次に、京都駅東南部ですね。これにつきまして、何かご意見ございましたら。よろしいですか。

○委員一同

ご了承。

○高田会長

特にご意見なければ、京都駅東南部以东エリアにつきましても、事務局案通り、ご承認いただいたということでさせていただきます。

では次に、京都駅東南部河原町通以西エリアについて、ご意見あれば。

○若林委員

元々京都駅周辺には商業地域が多数存在し、一部準工業地域であったエリアについても、併せて商業地域になりましたというものが、この京都駅東南部のエリアになります。ガイドプランのゾーニングは京都駅の南北にかけて広域型商業集積ゾーンということで、京都を代表する競合機能の高度化をけん引するため、特に大型店の誘導規制について特に定めないということで、大型商業施設を求めているエリアになっているんですね。

今回の提案では、新たに商業地域になったエリアは全て、その他の商業系にされているのですが、この赤の広域型商業集積ゾーンと接している部分が結構あるんですね。つまり、全て赤の広域型商業集積ゾーンとは言わないが、丁度この真横に赤の広域型商業集積ゾーンが伸ばされてもおかしくない。

そうしない理由が特にあるなら別ですが、今回折角全て商業地域になるのであれば、綺麗に赤を区切った方が、大型店舗を誘導できないかと考えられる訳です。周辺ゾーンが結構その他の商業系地域なので、全て赤の広域型商業集積ゾーンにしないとは言いませんが、一部この広域型に変えるという選択肢もあり得ると考えることができます。

そんなに大きく変えるとどうかなとも思いますけど、やはり京都駅の南側にも商業施設を色々と誘致していこうということであれば、赤の広域型商業集積ゾーンはもう少し増やすというプランもあり得るのではないかとというのが私の意見になります。絶対そうすべきという根拠がある訳ではありませんが、少しご検討の余地はありませんかという、そういう意見になります。

以上です。

○高田会長

事務局何かありますか。

○藤田課長

若林先生ありがとうございます。一つの意見としてあり得るお話かなと思っております。用途地域が工業系から商業系に変わるという大きな都市計画の変更があり、さらに文化芸術都市京都の新たな文化ゾーンということで、都市計画ではパブリックコメントも行われたというところでございます。この全体が商業系のゾーンということで、以東エリアも含めてですね、東九条地域のまちづくりの方向性、あと九条通り沿い、河原町通り沿いということで、そちらの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、こうした土地利用の連続性というのを踏まえまして、上限なしのゾーニングではなく、すべて 3,000 ㎡とさせていただいたということでございます。

先ほど小山委員からもありましたように、もともと 3,000 ㎡がどういった経過で設定されたか簡単に申し上げますと、12 年度にガイドプランが策定されたときに検討委員会の方で、用途地域の特性とか、あと既存店舗の立地情報、規模を踏まえて設定されております。赤のこの上限なしというところも、やはり既存の状況というのは、かなり強く残っているところでございますし、ちょっと補足なんですけども 3,000 ㎡の根拠になるところの平成 12 年度の前にですね、旧大店法というのがございまして、第 2 種の基準というのが 500 ㎡から 3,000 ㎡であったと。そういった経過もあって、その他という言い方ではありますけども、3,000 ㎡というのをこれまでの既存店舗の状況を踏まえて考えている経過があります。やはりそういったところを踏まえますと、この赤の広域型商業集積ゾーンはなかなか含みづらいところかなと思い、見直し案のように提案させていただきました。

○谷本委員

形式的な疑問というか質問なんですけど、18 ページのガイドプランにおける下の方のこの緑の、赤で囲まれてないところもその他の商業系地域になっていますが、これは赤枠で囲まれていないのは、何か理由があるんでしょうか。

○藤田課長

19 ページの変更後の河原町以西エリアに該当するということですね。

○谷本委員

19ページで拡大してそちらで説明されているので、一つずつ分けてあるってことですね。わかりました。すいません。

○事務局

範囲としては両方見えるんですけれども、別々ということで、おわかりいただければ。

○高田会長

若林委員の意見については、悩ましいところですね。いろんな選択肢がありえるとは言うけれども、原理原則とすれば、ご提案の通りの選択が一番間違いないというか、ベターな選択ではないかと思えます。特にご意見ございませんか。

○委員一同

ご了承。

○高田会長

はい。それではこの京都駅東南部（河原町通以西）についても、事務局案通り、ご承認いただいたということでさせていただきます。

最後に6番の向島エリアについてでございます。特によろしゅうございますか。私はわかりやすいゾーンニングかと思いますが、特にご意見なければ、事務局案通り、よろしいですか。

○委員一同

ご了承。

○高田会長

はい。ありがとうございます。それでは以上で、本日予定しておりました6項目の審議を終了いたします。次回の審議会までに整理、確認しておく内容につきましては、事務局でまとめていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

事務局から何かございますか。

5 その他

○事務局

すいません、そうしましたら、その他としまして資料5の方で、京都市商業集積審議会の今後のスケジュールの方をご説明させていただきます。今後のスケジュールの方といたしまして、本日7月10日に第9回京都市商業集積審議会を開催させていただいておりますが、次回につきまして、8月に第10回京都市商業集積審議会の開催を考えておるところでございます。

その後、10回の方を終わらせていただいて、ある程度見直し案をご審議すべていただいた後に、11月にまた第11回種集積審議会の方開かせていただいて、この変更の答申案というふうな形をいただこうかなというふうに考えております。その後、答申をいただきましたら、見直しの施行というふうな形で12月に年内をめどに実施させていただこうかなというふうに考えております。

あくまで大まかなイメージではございますけれども、皆様ご認識いただければなというふうなところで思っております。次回の審議会の資料といたしまして、今回の資料4もそうなんですけれども、また本日の議論の状況ですとかそういったものも、まとめたものをまたご用意させていただきながら、次回また開催させていただければなというふうなところで思っておりますので、ただ詳細等につきまして、開催案内通知ですとか、そういったものでご連絡させていただこうと思いますので、皆様よろしくお願いいたします。

○高田会長

はい、ありがとうございます。ただいまの事務局の説明について何かございますか。

○委員一同

(質疑なし)

○高田会長

また今日の審議会の内容全体につきまして、ご質問等ありましたら。

○委員一同

(質疑なし)

○高田会長

それではここからも進行を事務局へお渡しします。

閉 会

○藤田課長

はい。皆様、長時間にわたりご審議いただきまして、誠にありがとうございました。次回の開催時期につきましては、8月7日を予定しておりますけれども、正式な開催案内につきましてははですね、改めてご連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。

これですね、この第9回の商業集積審議会を終了いたします。誠にありがとうございます。

○一同

ありがとうございました。