

第1回

京都市商業集積審議会

議事録

日 時：平成27年3月27日（金）午前10時～11時55分
場 所：本能寺会館

開 会

●事務局（小山課長） それでは定刻まで少しお時間がございますが、皆さんお揃いですので始めさせていただきます。本日は、皆様方にはご多忙中にもかかわらず、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。私、商業振興課長の小山と申します。

まずお手許にございます資料をご確認させていただきます。皆様のお手許には、本日の会議の次第、そしてホチキス止めをさせていただいておりますが、資料1といたしましてホチキス止めの1ページに委員の皆様の名簿、5ページからが資料2となります。「京都市商業集積審議会関係条例及び規則」、本審議会の規則です。それから11ページが資料3となります。「京都市商業集積審議会に関する要綱等」です。1つ飛びまして資料5、19ページからになりますが、「駅周辺における地域地区の見直し（案）における京都市商業集積ガイドプランのゾーニング状況」です。そして最後に41ページから、資料6でございますが「今後のスケジュール（案）」を置かせていただいております。

また別綴じになりますが資料4、横長の資料でございます。「京都市商業集積ガイドプランの概要」でございます。さらに参考資料として2種類置かせていただいております。1つは、「京都市商業集積ガイドプラン」という厚紙のパンフレットです。それから薄い目の紙ですが「京都市都市計画ニュース」。これだけの資料です。あとは委員の皆様への委嘱状を机の上に置かせていただいております。もし、資料の不足等ございましたら、事務局までお申しつけくださいますようお願いいたします。

それでは、京都市商業集積審議会を開催させていただきます。本日の委員の方々のご出席状況ですが、現在7名の委員にご出席いただいております。欠席の方が2名いらっしゃいます。7名のご出席でございますので審議会規則により、本会議が有効に成立していることをご報告申し上げます。

また、本日の会議が第1回目の会議となります。本来ですと会長に議事進行を務めていただくところでございますが、会長決定までは事務局の私、小山が進行させていただきます。それでは会議を始めるにあたりまして、産業観光局の商工部長であります安河内から一言ご挨拶を申し上げます。

●安河内部長 皆様、おはようございます。商工部長の安河内でございます。委員の皆様におかれましては年度末の大変お出ましになりにくい時期に、ご出席いただきまして本当にありがとうございます。

この商業集積審議会という審議会ですけれども、条例に基づきまして市長の附属機関として設置された審議会でございます。本市の商業集積のあり方につきまして、幅広くご議論いただく場として設置したものでございます。京都市では、また後ほどご説明申し上げますけれども、望ましい商業集積の考え方を示しました商業集積ガイドプランを全国に先駆けて制定をいたしまして、それを運用してまいりまして秩序ある商業集積を図ってきたところでございます。本日は第1回目ということですので、まずこの商業集積ガイドプランについてのご説明と、意見交換を主にさせていただきたいと思っております。

委員の皆様におかれましてはこれからの2年間、どうぞ忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

げます。

議 題

1 会長・副会長選出

●事務局（小山課長） それでは、まず委員の皆様をご紹介します。皆様には後ほど自己紹介を兼ねていろいろご意見を頂戴いたしたく存じますので、ここではまずお名前のみご紹介とさせていただきます。

まず、市民公募委員の池垣加織委員でございます。

●池垣委員 よろしくお願いいたします。

●事務局（小山課長） 京都産業大学経営学部教授の市川貢委員でございます。

●市川委員 市川でございます。よろしくお願ひします。

●事務局（小山課長） 京都商店連盟会長の宇津克美委員でございます。

●宇津委員 宇津でございます。どうぞよろしくお願ひします。

●事務局（小山課長） 京都産業大学法学部教授の太田照美委員でございます。

●太田委員 太田でございます。よろしくお願ひします。

●事務局（小山課長） 立命館大学政策科学部客員教授の高田昇委員でございます。

●高田委員 高田でございます。どうぞよろしくお願ひします。

●事務局（小山課長） 京都百貨店協会事務局長の内藤篤委員でございます。

●内藤委員 内藤です。よろしくお願ひします。

●事務局（小山課長） 京都女子大学客員教授の槇村久子委員でございます。

●槇村委員 槇村でございます。よろしくお願ひいたします。

●事務局（小山課長） よろしくお願ひいたします。なお、本日は岡井有佳委員、若林靖永委員のお二人につきましては、ご都合によりご欠席でございます。

また、事務局のほうもご紹介させていただきます。先ほどご挨拶申しあげました商工部長の安河内でございます。

●安河内部長 安河内でございます。よろしくお願いいたします。

●事務局（小山課長） 振興係長の小林でございます。

●事務局（小林係長） 小林です。よろしくお願いいたします。

●事務局（小山課長） 後ろのほうでございますけれども、係員の梁川でございます。

●事務局（梁川） 梁川と申します。よろしくお願いいたします。

●事務局（小山課長） 同じく、係員の馬嶋でございます。

●事務局（馬嶋） 馬嶋と申します。よろしくお願いいたします。

●事務局（小山課長） 私、商業振興課長の小山でございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは審議会を始めてまいりたいと思いますが、始めます前に最初の会議でございますので、本審議会規則第2条の規定により、会長、副会長の選出を行う必要がございます。自薦他薦どちらでも結構ですので、ご意見のある方はご発言をお願いしたいと存じます。いかがでしょうか。

初めてということでなかなか皆さん、ご意見もないようでございますので、事務局のほうから提案でございます。当審議会の前身になります商業集積検討委員会という会が以前ございました。この委員会に在籍されておられた委員が高田委員と市川委員のお二人がいらっしゃいますので、できればお二人をお願いしたいと存じます。なお、基本的に審議していただく内容は都市計画に関係が深い内容になりますので、都市計画がご専門の高田委員に会長を、そして市川委員には副会長にご就任いただければと存じますが、皆様いかがでしょうか。

——（異議なしの声）——

●事務局（小山課長） ありがとうございます。委員の皆様にご異議がなければ、高田委員、市川委員、いかがでしょうか。

●高田委員・市川委員 承知いたしました。

●事務局（小山課長） ありがとうございます。ご了解を得られましたので高田委員に会長を、そして市川委員に副会長をお願いしたいと思います。

それでは早速でございますけれども、高田会長、市川副会長からそれぞれご挨拶をいただけたらと存じます。まず、高田会長、よろしくお願い申し上げます。

●高田会長 改めましてよろしく申し上げます。事務局から理詰めで私が会長だというご説明もいただき、どうも逃げ切れないという状況でございますが、これから皆様方と一緒に知恵を絞っていきたいと思います。

商業集積というと、お商売をどう運営するかという印象も受けるわけでございますが、最近の商業というのは単に物を売り買いする、ものづくりをするということには留まらず、また多くの人たちの生活様式も変わるなかで、ある意味ではコミュニティの場であり、学びの場である。また図書館がカフェであったり、あるいは本屋さんと雑貨であったり、そして休憩場所というところも一体となる。そういう時代を迎えているなかで、一方ではそれぞれの都市がどう自立し、発展していくかというのも国としての大きな課題になっている。そういうなかで京都市さんとしては非常にスピーディーに、その対応をご検討されているということでございます。

私どもも精一杯お手伝いし、またいい提案をさせていただけるよう、皆様のお力をお借りしたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

●事務局（小山課長） どうもありがとうございます。それでは続きまして市川副会長、お願いいたします。

●市川副会長 市川でございます。商業集積検討委員会のときからの居残り組は高田先生と私と2人になっておりまして、以前、もう10年ぐらいになるでしょうか。検討委員会のほうでは私が会長を務めていたのですが、その期間ずっと商業集積の問題は先ほど小山課長からもご説明がありましたし、高田先生からも今お話がありましたように、私は商業、マーケティングの専門ですけれども、どうもそちらの専門家が仕切るよりは都市計画の先生が仕切るほうがよろしいのではないかと、ずっと前々から思っておりました。今回、商業集積審議会と名前を変えて新しくスタートいたしますので、それを機に高田先生に会長をお願いすることになって私はホッとしております。

商業の立場からあまり申しあげることはないのかもしれませんが、これまでの経験も生かしながら、何か皆様にお役に立てればと思っておりますので、今後ともどうぞよろしく願いいたします。

●事務局（小山課長） どうもありがとうございました。それでは議事のほうに入りたいと思います。高田会長、よろしく願い申し上げます。

2 審議会関連要項等について

●高田会長 それでは早速、第1回京都市商業集積審議会を始めさせていただきます。今日はいくつか議題がございますが、おそらくここで審議すべきことは2番目の審議会の関連要綱等についてということだと思います。この件につきまして、事務局からまず説明をお願いします。

●事務局（小林係長） それでは審議会の関係要綱等についてということでご説明申し上げます。まず、5ページ以降に書いてございます資料2をご覧くださいませでしょうか。

こちらについては、この商業集積審議会を設置するに於ける条例と規則を記載しております。条例につきましてはすでに昨年5月に議会のほうで条例を設置させていただいておりますので、すでに決まっているということでございます。それに併せまして9ページ目に京都市商業審議会規則という、こちら京都市のほうで規則は定めさせていただいております。ここには、会長、副会長を互選で定めることと、過半数の出席で会議が成立するといったことを書いてございます。こちらにつきましてはすでに決定しておりますので、この場でお決めいただくものではございません。またこの会議が終わったあと、お持ち帰りいただいてご覧いただければと存じます。

今回この審議会の場合にお決めいただくのは11ページの資料3に書いてある事項、「京都市商業集積審議会運営要綱」と、「京都市商業集積審議会傍聴要綱」「京都市商業集積審議会の会議の非公開の基準について」、この3つでございます。

まず13ページからが運営要綱ということで記載しております。こちらにつきましては市長から諮問があったときに開催するとか、どういったときに開催するのかということや、第5条に書いておられますとおり、「会議は原則として公開とする。ただし、審議会が公開すべきでないとする場合は、議決により非公開とすることができる」といったことや、第6条の「会議が開催されたときは、議事録を作成する」、それから議事録の公開、こういった会議を実際に開いていくときに、あらかじめきちんと決めておきましょうということを書いておられます。

次に15ページをご覧ください。審議会傍聴要綱です。こちらについては傍聴をする場合、記者席を別途設けることができるとか、傍聴の手続き、傍聴される方が守るべき事項を定めておられます。次に17ページ、審議会の会議の非公開の基準についてということでございます。先ほど申しあげましたとおり、原則会議を公開にします。ただ、その場合にプライバシーに関わる部分や法人等の事業の活動、営業上の秘密に当たるような事項、そういったことが関連してくる場合には非公開にするということ、こちらで定めさせていただいております。

この3点について、基本的にはこの会議を運営するために必要な部分は決めてございます。こちらにつきましては、もしこれは変えたほうがいいのではないかとということがあった場合は、いつでも、次の会議のときにでもおっしゃっていただきましたら変更することができますので、今ひとまずは、この場ではこれでさせていただければと思っております。それについてこの場で決定していただければと存じます。事務局の説明は以上でございます。

●高田会長 ありがとうございます。それでは今ご説明いただいた要綱等、条例とそれに伴う規則はすでに決まっておりますので、当審議会の運営要綱、当審議会の傍聴要綱、会議の非公開の基準について、この3つのルールを決めていかなければ、この審議会の運営そのものが何を拠り所としているのかが問われますので、これは今日決めていただくということでございます。今のご提案で何かご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

特によろしいでしょうか。この審議会で決めることですので実際に運営してみて修正が必要であれば、またこの場で一部変えることも可能ですので、本日第1回としてはこの3点を決定するというところでよろしいでしょうか。

——（異議なしの声）——

●高田会長 ありがとうございます。それではこの運営要綱等については決定したことにさせていただきますと思います。

3 京都市商業集積ガイドプランについて

●高田会長 それでは議題の3「京都市商業集積ガイドプランの概要」について、事務局から説明をお願いします。

●事務局（小林係長） それでは資料4ですので、横長の資料をご覧くださいませでしょうか。別綴じになっている資料でございます。それと分厚い紙でつくっております「京都市商業集積ガイドプラン」、こちらについてご説明させていただきます。

まず商業集積ガイドプランというのは、ここに掲げさせていただいております紙の裏面、こちらが商業集積ガイドプランになります。ご覧いただいておりますとおり、こちらについては京都市の用途地域に上乘せする形で市内の地域を色分けさせていただきまして、そのゾーンをいろいろ、黄色の部分は職住共存ゾーン、橙色の部分は広域型商業集積ゾーンという形で市内をゾーンで分類したものです。このガイドプランについてはゾーンで分類していただくとこのエリアであるとか、右側に書いてありますとおり現状及び問題点、まちづくりの方向、商業集積の方向を書かせていただいております。

その表のいちばん下のところに大型店の誘導・規制の考え方、望ましい店舗面積の上限の目安を記載しております。こちらについては、例えば橙色の広域型商業集積ゾーンは店舗面積を特に定めないとしておりますし、その隣のピンク色の地域型商業集積ゾーンも特に定めませんが、立地条件を考慮した店舗規模、その横の緑色の近隣型商業育成ゾーンについては1,000平米、ただし、幹線道路沿いは3,000平米と決めさせていただいております。こちらについては、例えば緑色のところだと用途地域上もっと大きな建物が建てられる場所があるのですが、このガイドプラン上で緑のところになっていますのでそういった場合は、これは小売店舗の店舗面積ですけれども、小売店舗の売り場として使っている部分が1,000平米とか、大きな幹線道路沿いですと3,000平米というように、建物の売り場の部分の面積をこれで制限させていただいております。これがガイドプランになります。

その成立経過等を含めて資料4に沿って簡単にご説明させていただきます。資料の1枚目をおめくりいただくと、「京都市商業集積ガイドプランとは」と1枚目の裏側に書いております。こちらに書いてありますとおり、ガイドプランは京都市がまちづくりの取組の参考となるように、地域ごとのまちづくりの商業集積の方向や、大型店の誘導・規制の考え方を示したものであるということでございます。こちらにつきましては先ほど少しお話もいたしましたように、この審議会の前身となる京都市商業集積検討委員会がございまして、その委

員会からの提案を受けて京都市が定めたのがこのガイドプランとなります。

この策定の背景を次のページに記載させていただいております。京都市の商業、商業政策の流れということで書かせていただいております。もともと京都市では大型店ができる際に出店の反対運動がかなりあったという経過がございます。中小小売店と大型店とが適正に共存していくことが大きな課題として常にございました。そういった流れのなかで京都市では商業振興ビジョンを策定し、前向きな商店街、商業者を支援していくという流れがございました。それが策定の背景1です。

次のページで策定背景の2をご覧くださいませでしょうか。平成10年5月にまちづくり3法成立がありまして、いわゆる大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法、改正都市計画法がございます。1つずつ細かくは説明できないのですが、もともとの3法の前は商業調整がございまして、この表の右の吹き出しに書いていますが、大型店ができるときは旧大店法では店舗面積や閉店時刻、休業日数、開店日と、この場所にこの大きさの店舗をつくらうとしたときに、それが届出を出して調整される。10,000平米では周辺商業者の営業を阻害する恐れがあるので、例えば6,000平米にしてくださいといったことを、届出を出してから調整したということがございます。

旧大店法では特に店舗面積等でそういう形で調整していましたが法律が変わって、そういったことについては開発者側が事前に出すと、どれだけの大きさのものができかわからないという状況がありましたので、そうではなしに事前に都市計画でここはこれだけのものが建つということをきめ細かく決められるようにしようということで、まちづくり3法ができました。

そういうなかできめ細かく都市計画はつくれるのですが、商業に関して京都市としては細かく用途地域などで決めていくのかどうかを検討したなかで、大型店を建てるときの規模をあらかじめこういう形でお示しして、ここの場所につくるときはこれぐらいが望ましいとお示しさせていただいたのが策定の背景でございます。次のページで「商業集積ガイドプランの目標」として、地域の特性に配慮した魅力ある商業施設の形成などが書いてありますけれども、基本的にメリハリのある商業集積を目指して、例えば広域型は広い地域からお客さんを呼び込んでいくエリア、逆に普段の日々の買い物ができるようなエリアと、そのようにメリハリをつけていくことを考えて策定しております。

それにつきましては次のページ、商業集積ガイドプランの7つのゾーンを具体的に書いてございます。基本的には7つのゾーン、11種類の地域ということで、商業集積の実際の商店街や大型店の集まっている状況、地域の特性を考慮して、ゾーニングしてつくっております。

③に書いておりますとおり、大型店の店舗面積の上限を目安として記述しております。こちらにつきましては類型化するとア、イ、ウ、エと4種類で書かれております。アは1,000平米、イが3,000平米、ウは8,000平米、エは特に定めません。大型店の店舗面積の考え方としては、基本この4つの店舗面積の考え方を示させていただいております。横に店舗面積とは具体的に何かを簡単に書いています。先ほど申しあげましたとおり、小売店舗のみが対象です。飲食店やサービス業、例えば映画館は対象外でございます。原則として直接売場になっている部分を対象としていますので、細かい話ですが例えばトイレであるとか、倉庫、バックヤードといったものは除いて、実際の売場の部分を対象で定めています。

先ほど少し申しあげましたが、次のページの「ゾーニング設定の考え方」と書いてあるところをご覧くださいでしょうか。大きく3点に分けてゾーニングをさせていただいております。まず①が、商業集積ゾーン（広域型、地域型）、拠点のにぎわいづくりと書いていますが、基本的に広くお客さんを呼び込んでいくゾーンや、地域、まちのなかの拠点となるような地域、そういったことと書いてございます。このガイドプラン上でいいますとオレンジ色の、パッと見たときに左上のオレンジの「広域型商業集積ゾーン」というものと、その隣のピンク色「地域型商業集積ゾーン」が、拠点のにぎわいづくりとして考えているところです。

例えばオレンジの広域型商業集積ゾーンでいいますと、四条河原町や御池界限などの大通り沿いのところ、京都駅の周辺、そういったところが広域型商業集積ゾーンとなっております。また次に、ピンクの地域型の商業集積ゾーンは、地域である程度交通が便利である、お店が集積している部分で地域の核となるようなイメージのところと書いています。これは例えば地下鉄北大路駅周辺や逆に伏見の大手筋周辺、そういったところがピンク色の地域の核ということで拠点にさせていただいております。

次に②で、商業育成、商業誘導、職住共存、生活環境保全ゾーンとあります。こういったところにつきましては、住環境に配慮した商業機能の向上ということと書いています。基本的にすぐそばに住居があるとか、ある程度住んでいる方がいらっしゃるということで、地域の1日の買い物を想定したようなイメージで定めさせていただいております。こちらにつきましてはこのガイドプランでいいますと、この濃い緑色のところや黄色の部分、そういったところが該当します。ここについては基本的に1,000平米で、例えば大きな広い道路、幹線道路沿いに建つ場合は3,000平米という形にほとんどとなっております。

③が産業機能集積ゾーンで、工業地域や準工業地域です。工業地域や準工業地域は工場がなくなってしまったあとに大きな跡地がぽっかりとできることがあります。そこに無秩序に大型店が建つ状況になると、それが好ましくないのではないかと考えるの下に、工業地域についても望ましい店舗面積の上限を基本的に定めさせていただいております。それは8,000平米、幹線道路沿いは3,000平米といった形で定めさせていただいております。

基本的にはゾーニングの考え方はこの3つが主なところです。あとは特化型の商業集積ゾーンとして、この表でいいますと上の段の右側に書いています。特化型は今回ご出席いただいておりますが例えば錦市場商店街などの通常のお店とは少し違う、ある程度特化したイメージです。夷川やそういったところを想定してゾーニングさせていただいております。

店舗面積上限の考え方は次のページをご覧ください。先ほどいいましたとおり、1,000平米と3,000平米と8,000平米ということで、考え方を記載させていただいております。書いているとおり、1,000平米はだいたい住環境を保全すべき地域として想定しています。次に、ある程度広い地域に影響を与えないぐらいではないかというのが3,000平米、8,000平米は地域の拠点になりうる規模ということで記載させていただいております。

1,000平米、3,000平米と書いてあっても、具体的なお店はどういう感じかがわかりづらいと思いますので、次のページで最近の出店事例とそれを想定した店舗面積を書いております。これでなんとなく感じをつかんでいただければと思います。

まず、1,000平米前後の店というのはどうかと書いていますと、最近でいいますと京都八百

一本館、場所という東洞院通にありまして、こちらのお店は3階ですけれども売場としては2階まで、そこが999平米、1,000平米を切るぐらいです。それから結構郊外にありますがファッションセンターしまむら、しまむらさんはだいたい1,000平米を切るぐらいでつくられていくケースが多いです。あとは1,000平米を少し超えるぐらいですと例えばスーパーのコープ二条駅やグルメシティ上桂店と書いていますが、イメージとしてはだいたい食品だけを扱っているスーパーになると、広いところでだいたい1,000平米ぐらいというイメージになります。最近できたスーパーですとバロー下鳥羽店という岐阜が本社の店ができたりしています。

次に、店舗面積が3,000平米前後というのはどれぐらいかというのを書いています。ライフ二条駅前店、地下鉄二条駅の前にできたライフが3,670平米、近くでいいますとコトクロス阪急河原町といいまして、四条河原町のマルイの手前にある、ブックファーストが入っていたビル、これが2,092平米、コーナンくいな橋店が2,705平米と書いています。あくまでもイメージですけれども、食品だけではなくてライフさんなどはそうだと思いますが衣料品も少し扱っている2階建ての店、スーパー、もしくはコーナンくいな橋店と書いていますとおり、ホームセンターで結構広めな店がだいたい3,000平米ぐらいの規模ということです。

最近ですとH&Mが四条河原町にできましたけれども、H&Mが3,008平米ですので、少し小さめの建物で上まで5階、6階まで建つような、小さなファッションビル系だとだいたい3,000平米前後になってくるケースがあります。なかに飲食が入るとか、全部物販などで変わってきますので一概にはいえませんが、だいたいのイメージが3,000平米だとそのようになってきます。

次に、店舗面積の8,000平米がどれぐらいかということですが、京都マルイが8,765平米となります。だいたいマルイは6階ぐらいまでの店で7階が飲食です。飲食は関係ありませんのでマルイのイメージはだいたいそのぐらいです。それからイズミヤ白梅町店というわりと昔からある店舗ですが、スーパーで衣料品だけではなくいろいろ生活雑貨用品などもあって5階か6階建てぐらいあるような店になってくると、8,500平米ちょっとあります。さらに大きい店のイメージでいうと、例えばキタオオジタウンが23,213平米、京都ヨドバシビルが38,300平米、高島屋京都店が47,837平米となっております。いちばん最近にできた店でいうとイオンモール京都桂川で53,000平米という規模になります。

あとはこの表でいうと、家具などのニトリ京都西院店が2階建てでかなり広い店舗になります。そうなってくると6,800平米ぐらいというイメージです。

ここまでが想定している店舗面積と、立地についてはこの場所にはこのぐらいの規模だということをお示しさせていただいているのがガイドプランです。

では実際に、手続のなかでどのような形でこのガイドプランが働いてくるのかを書いていきます。それがまちづくり条例です。まちづくり条例について書いてある資料をご覧くださいだけです。ちょうど次のページになります。

基本的に土地の面積が10,000平米など、ざっくりいいますと大きな開発をするときには開発する段階で届出をしてもらい、京都市のまちづくりの方針に合致しているかどうかを見させていただき手続きをします。そのなかでまちづくりの方針の1つに商業集積ガイドプランがありますので、実際にある場所に何か建てようとしたときには届出をします。

そのときにこちらのほうで見て、ある場所にお店ができるときに例えば緑色の近隣型商業集積ゾーンに 10,000 平米の売りの店を建てるという届出が出た場合、京都市のほうではこの商業集積ガイドプランやまちづくりの方針に適合していないということで、指導・助言なり、勧告なりをさせていただきます。それで事業者のほうにはガイドプラン、まちづくりの方針に合うような計画に変えていただくことをお願いする。そういう流れで実際上はガイドプランが効果を出しているということです。

その次のページにざっくりと、商業施設設置に関する手続きの流れとして書いておりますが、だいたいのイメージでご覧いただければと思います。

このガイドプランで、資料4のいちばん裏面に他都市の事例を書いております。商業集積ガイドプランという形でお店が建つときの考え方を示して、実際に指導している事例は京都市が全国に先駆けて、先ほど少し申しあげた法律が変わったことに合わせて施行しています。そのあと、把握しているところでは金沢市さん、尼崎市さん、浜松市さん、静岡市さんといった4つぐらいの都市では同じような形で、このように色塗りして店舗面積を定めなさいというように、だいたい同じような形です。実際に効果を出すにはまちづくり条例ということで開発するときの開発計画を出してもらって、これに合うかどうかをチェックする。市のほうで勧告する。そういったほぼ同じようなスキームで4つの都市でされています。

長くなって申し訳ありませんが、以上がガイドプランの概要でございます。

●高田会長 ありがとうございます。時間の関係もあってかなり短時間で説明いただきましたが、もう 15 年経つのですね。今から言えば市川先生を中心に、ずいぶん時間をかけてみんなで協議したことを思い出します。

今ご説明がありましたように、商業集積のあり方として全面的にノーというのか、あるいは全国一律のやり方で受け入れていくのか、どちらでもない京都らしい、地域の実情に合った、また京都にとって何が大事かということからつくられた独自の仕組みです。中身についてはまた時代の変化によって見直すのは当然ですけれども、こういう仕組みそのものについては私も作りながら、京都市さんはなかなかいいことをやっておられると感じたことを覚えております。またこの審議会では、このガイドプランを今後どのように考えていくかをこれから審議することになると思います。今日はこれまでの経過と、今後考えていくうえでの背景の理解を共有することになると思います。

先ほど各委員さんの自己紹介をというお話がございました。ここで少しお時間を取らせていただいて自己紹介を兼ねて、また併せて今ご説明のありましたガイドプランについてのご意見、ご感想をご自由に聞かせていただければと思います。またこのガイドプランにあまりこだわらずに、特に地域、現場でお仕事をされている方の感じておられることを、お店や商店街のそれぞれについてのご見解もおありかと思しますので、そのあたりもご自由にご紹介いただければと思います。時間の関係もありますので1人ずつ5分か、最長10分ぐらいでお願いしたいと思います。

それでは申し訳ございませんが市川副会長さんに模範演技をやっていただいて、榎村委員さんから順番に回していきます。すみませんがよろしく願いいたします。

●市川副会長 京都市産業大学の市川でございます。一応、商業、マーケティングが専門になっております。先ほどご挨拶で申しあげたのですが、今、小林さんの説明を聞いてまして、資料の2枚目の策定の背景1という京都市の商業政策の流れを拝見していたのですけれども、私はこの大型店出店反対運動の頃から、商工会議所が仕切っていた時代からずっと関わってきたなと懐かしく思いながら拝見しておりました。

当時は大型店の面積カットは当たり前で、先ほど10,000平米、6,000平米とありましたけれども、半分ぐらいに減らされるということも結構ありました。そのときにわれわれ商業、マーケティングの専門家は大きな発言力をもっていたといいますか、専門家として申請面積をばっさりカットするという、仕事もさせていただいたのですが、それが大店立地法に変わった頃になると商業のほうはあまり口出しができなくなった。と申しますか、大店立地法になると住民にどういう不利益をもたらすかが基準になりましたので、かつては零細な中小商店街を守るという意識がなんとなくあったのですけれども、それがなくなりまして地域住民に影響を与えるか否かが基準になって、その頃からだんだんと商業、マーケティングの専門家は発言がしにくくなりまして今日に至っております。

今回もこの商業集積審議会においてやはりかつてのような発言はできないと思いつつ、では専門家としてどういうことができるのかを、皆様のご意見をいろいろお聞きしながら考えていきたいと思っております。そういう状況でございますのでよろしくお願いいたします。

●高田会長 商業施設設置をめぐる歴史を先生の実体験を通じてお話いただいて、いろいろ参考にさせていただきたいと思っております。では、榎村さん、お願いします。

●榎村委員 榎村でございます。私は商業施設についてはあまり得手ではありませんので、どういう観点から考えたらいいかと思つて、これから考えようと思いつているところです。ちょっとわからないのであとで教えていただきたいのですが、このガイドプランと都市計画における地域とがどのようになっているのかが私の頭のなかでわからないので、ちょっとその整理がつかないところであつて教えていただければと思っております。

1つは、京都を考える場合は京都らしいといいますか、広域という意味をどう捉えるか。全国から来られるいわゆる観光のような方のためのまちづくりのようなものと、そこに住んでおられる方の生活のためのまちづくりとは少し違うかなと思っております。私も働く場は京都ですけれども生活しにくい部分もありまして、それを両立させることが必要かと思っております。広域の場合は、かなりの都市圏としての広域性のようなものもありますけれども、全国、あるいはグローバルな視点としてのまちづくりと商業が必要かと思っております。

それから少し大きく長期的に見ると、私は人口動態との関連でまちづくりをしているのですが、「国土のグランドデザイン 2050」におきましても大変大きな変化を見越して、今度のグランドデザインを考えておられると思っております。そうしたときに京都市もご多分に洩れずほとんどが人口減少していく。京都を考えたときに、京都の中心部というのはそこで住まいすることができないので、外に出て行かれたところが多いと思うのですけれども、そうしたときに大阪もそうですが地価が下がって、マンションも増え、都心の生活が非常

に利便性が高いということで帰って来られているのです。京都も本当はそのようになればいいなと一方で思っています。

そのようにロングスパンで考えたときに土地利用のところで、京都のなかでどういう生活が求められているのだろうか。それと併せて考えると非常に大きな観光を含めた集客と同時に、そこに住む人々にとって毎日の生活というのは商業と絡んでおりますので、どのように考えていったらいいのかということも考えたらいいかんと思っております。この非常に細かい7つのゾーンと、それからさらに細かくなっておりますので、これから勉強させていただきたいと思っております。

●高田会長 今ご質問があったガイドプランと都市計画の用途地域との関係はまたあとの、エコ・コンパクトシティの話と絡んでくると思いますので、そのときに答えていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

では、内藤さん、お願いします。

●内藤委員 京都百貨店協会というものがございまして、そちらの幹事店を今年私ども藤井大丸がさせていただいておりますので、事務局長ということで出席させていただいておりますが、実はいきなりで申し訳ないのですけれども、今日この会議が終わってすぐ午後に次の幹事店である伊勢丹さんに引継ぎの会がございまして、この会が最後の出席になります。大変申し訳ないのですけれども、次の4月1日から伊勢丹さんが幹事店になりますので、伊勢丹の事務局の方が出席されますのでよろしくお願いいたします。

この会についてですけれども、われわれが関わる会ではあるのですが事務局会議で今回のことを審議いたしました。どなたもそういう会があることを百貨店のなかでも忘れていまして、前回は大丸の店長が出席された会議だったようですけれども、それすらも引き継いでいないような状態です。われわれのなかではこれから年4回程度と聞いたのですが。

●事務局（小林係長） 案件等がある場合は年4回ぐらい、ない場合は年1、2回で状況を報告させていただくような形になります。

●内藤委員 きちんと事務局で引き継いでいきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。商業といいましても、私どももそうですが昔とはまったく形が変わってきていますので、自前で仕入れをして、人をつけて、店頭で売るといった形ですべてやっているお店はもうないと思えます。

それから昔のそういう形の百貨店と、ここに書いてあるようなイオンモール京都桂川のような巨大施設のような、あそこまでになるとまち1つを最初からつくるような、信号をここに建てて、道路を引いてというようなものと一緒になると、一緒に考えていってはいけません。一方では生き残りというものもこれから先、先ほど話の出たH&Mなど、河原町通だけでもたくさん新しいビルができています。これから百貨店も生き残りをかけてやっていかないといけないところですから、その意味では数字を取っていくことを最大限にしながらも法律は守るということでない生き残れない時代ですので、こういう条例についてはこういう会があったのを知らなかったということのない形で、きちんと引

き継いでいきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

●高田会長 お引継ぎのほう、よろしくお願いいたします。ありがとうございます。それでは太田さん、お願いします。

●太田委員 京都産業大学の太田と申します。京都市の商業集積ということで、最近でもスーパーなどが増えています。例えば千本北大路の交差点の近くにまたイズミヤがオープンしましたし、その付近にはいろいろなスーパーがありますので集客と申しますか、お互いにいい効果があるのかなとも思うのですけれども、かえって逆にお客さんの取り合いになっていくところはないのか。そういうことも少し気にはなっております。そして便利なところ、ゾーンによってはどんどんお店が増えているのですがコンビニも建てることのできない地域が、またどんどん不便になっているような感じを個人的には受けておりますので、そのあたりもまたどのようにしていくのかというところもいろいろ教えていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

●高田会長 ありがとうございます。では宇津さん、お願いいたします。

●宇津委員 この第1回の京都市商業集積審議会というのは、商店街にとりましては大変大きな流れで、先ほど先生からもお話がありましたように規制緩和されて前の大店法が廃止になって、それから京都の商店街は全国的にいいましてもいちばん早くから商店街ができていたわけです。これを見てもと商店街の流れと照らし合わせると如実なでき方で、前の大店法が廃止になった時分から考えますと、商店街に入っておられるなかで以前は130の商店街があったわけですが、今は80の商店街に減っております。

いろいろ功罪はあるのですけれども、やはり百貨店さんも同じように今の環境というのは商業者にとっては大変な環境です。この大店法の問題は担当しておられるときの理事長さんは、私も商店街振興組合の理事長ですけれども、いちばん苦慮なさってこられたという歴史ではないかと思っております。

今は、大きく申し上げますと広域商店街、中心商店街、それから地域の商店街とやはりゾーンに分かれていろいろな活動をしております。そのあたりを話すと長くなりますので、私は今、錦市場商店街振興組合におりますがいわゆる中心商店街です。そういう流れから前の大店法が廃止になって規制が緩和されて、店舗がどんどんできてきているなかで、商店街ははじめは、実は百貨店さんとの対抗というような意識があったようではございますけれども、それももちろんなくなっております。それからスーパーさんに対しても、百貨店さんやスーパーさんと共生していくことを中心商店街はやらなければならないような時期で、実際、今まちづくりをやっているのも百貨店さんと協調しながら、中心商店街の商業集積と商店街と一体となってまちづくりをする。

それはやはりここで見ていただきましたように、京都駅と中心商店街という2つの広域商店街がありますと、われわれからいいますと昔は四条界隈の田の字型の中心商店街が中心になっていたのが、やはり京都駅周辺の商店街と二極化してきた。これに対するいろいろな取組が行われています。これをもう1つ広げると、今度は大阪梅田の中心商店街との

エリアの戦いになってくる。このように商店街を取りあげてもこういう流れのなかでやっているなかで、絶えずいろいろな形で商店街はやってきたわけで、まさしく商店街の歴史ではないかと思っております。

中心商店街と地域の商店街と近隣商店街と大きく分かれておりますが、大変なのはやはり少子高齢化になってくると、中心街から離れたところはスーパーさんよりもコンビニさんがずいぶん増えてきている。これが商店街に大きな影響を及ぼしていると思います。

これはなぜそういうことを申しあげるかといいますと、ここにはおられません但しコンビニさんはやはり利益、商売ですから損をしたら退店しなければならない。するとそのエリアのまちづくりは商店街がしなければならない。任意団体の商店街と振興組合法というのが昭和 37 年にできまして、われわれの商店街は商店街振興組合ですけれども、京都では商店街振興組合が 60 のなかでだいたい半々ぐらいになっています。地域の商業者たちは商店街がやはりまちづくりをやっていかないといけないという、商店街の組合法ができてからまちづくりもやって、地域のコミュニティの核になることもやっていかないといけない。そういうなかでこの商業集積のエリアで見ると、そういうゾーンの方々のお買い物難民が出たりしないかということも考えていかないといけない。

そのように流れが大変変わってまいりました。本来なら中心商店街というのは、今申しあげましたように考え方としては百貨店さんたちと共生、お互いに生きていくという考え方で進んでおりますので、ちょっと外れますと考え方が商店街のなかでも意見が非常に割れてくる。逆に見ると難しいなというのが現状です。皆さん、ここにお出でになる歴代の理事長さんは、大きな商業施設ができるとこれに本当にかかりきりなのが現状で、これからは違った角度でわれわれも商店街づくりをしていかないといけないと思っているような経緯でございます。

たまたま京都市の商業の流れが明快に書かれておりましたので、懐かしいなと思って聞かせていただきました。また追ってもう少し具体的な話になりましたら、その都度話させていただきます。よろしく申し上げます。

●高田会長 ありがとうございます。それでは最後になりましたが池垣さん、お願いします。

●池垣委員 私は市民公募委員で一般の主婦なのですがけれども、私自身、実家は京都市内ではなくて他府県ですが家は商売をしておりますし、実は働いていたのは大店法の引っかけかかっていたときに、イオン、旧ジャスコで働いていまして両方を見てきました。大店法のなかで売場がものすごく小さくなった店で、どうやって売り上げていくべきかというのを苦慮しながら働いている一方で、私の家の近くに大型スーパーができたために、近隣商店街がまるきり寂れてしまって、今は本当に空洞化してしまった現状を両方とも、京都市内ではないのですけれども見てきました。

働いてきてこの年まで何十年かの際に、こういういろいろな経緯があつて寂れることがあるということなので、やはり無計画、無秩序につくってはいけないということは、本当によく身に沁みてわかっている、体験上わかっていることです。

ごく一般の主婦として、ここになぜこんな小さな店しかできないのだろうと、本当に主

婦としては考えるわけです。

昨日も堀川丸太町のイズミヤに寄って帰ったのですが、1階の食料品は充実してあるのですが、2階のところに行くときと中途半端だなと思いながら、これでは間に合わせにも足りない。余談ですけどもちょっと中途半端な、働いていた私だから逆にわかるのです。品揃えが中途半端で、これでは誰をターゲットにしているのだろうという部分がすごく見えて、特売だけ買って帰りました。いろいろなところで、コープ二条駅もそのあとに寄ったのですが、なぜこの店は中途半端に何も無いのだろうと思ったのですがこの条例があるのかということ、ここに参加することによって一般の主婦の私ができるようになったわけです。働いている職員の人にも「こういうことがあったようです」というと、「知らなかった」「むやみやたらにそういうことをいっていたんやね」ということで、現実に住んでいる一般の住民としてはそういう考えがある。

けれどもやはり本当に考えていかなければいけないことは、至るところに大型店舗ができることによって地元の小さい商店街が空洞化して、本当にシャッター通りになって、近所に松原通があるのですがどんどんお店がやめていかれて駐車場になったり、空き家になったり、物販になったりしています。自分も自転車に乗っていろいろなところに行けるときはいいけれども、ある程度の年齢になったときにどこで買い物ができるのだろうかとか本当に考えていかないと、京都市は通りには商店があるけれども中身は住居ばかりですので、そのなかで高齢化していったときに買い物ができない、ほしいものをどうしたらいいのか。これから10年、20年先を本当に見据えていかないと大変なことが起きるのではないかと。まちなかも買い物難民が出てくるのではないかとということを考えていくには、本当に大切な会議だと思いました。

●高田委員 池垣さんは生活者でもあり、地域商業の立場、そして大型店の体験もあるということですので、非常にバランスのとれたご意見を聞かせていただけるのを楽しみにしております。

私も一言申しあげたいと思います。私自身は都市計画が専門分野ですけども、まちづくりの現場に関わることもずいぶんございます。そのなかで最初の頃はやはり生活の場、あるいは住宅政策は入口から入ったのですけれども、実際のまちづくりに関わっていくとそこにどれだけ地域の人たちの生活を豊かにし、またコミュニティをサポートするいい地域の店、商店街があるかどうかはずいぶん関わってくるということがわかってきました。最近ではまちなかをどう活性化するか、そのためには地域商業がどうあるべきかに関心をもつようになりました。

池垣さんがおっしゃったように放っておくとたしかに商店街は寂れていく。そういう時代になっているのですけれども、一方では元気のある商店街もありますし、また大きな店を敵視していても実際には変わらない。どう魅力ある小売商業、商業集積に変えていくかを真剣に考えていかないといけない。そういう場面が多いのではないかとということも感じています。

少し商業集積という面と、都市計画という面で私がどのように捉えているかをお話したいのですが、先ほどからいろいろな方がおっしゃっているように、もともと大型店と地域の商店街とは相容れない、対立する関係で捉えられていると思います。特に規制すればそ

こはたしかに一時的には救われるかもしれませんが、どこかにできるという現実を抑えられないということもわかってきております。特にわかりやすいのは、まちなかは困るといふと必ず都市の周辺部に立地します。すると、まちなかにできるよりもっと大きな問題が出てきて、土曜日、日曜日にはとにかく郊外の大型店に行つて、まちなかにはほとんど目を向けないというような状況になってしまったわけです。

そういうなかで先ほどご紹介がありましたが大まかづくり3法で郊外は規制して、むしろまちなかにいろいろな商業集積も含めたにぎわいをつくつていこうという方向に、大きく転換していったと思います。これは日本だけではなくて、多くの先進国でもっと早く、まちなかにいろいろな機能を集めるという政策が取られてきて、そのなかでどう大型店と地域の商業が共存関係になっていけるかが、今、大きな課題になってきていると思います。

大型店がやはり共存しないと、極端に言えば荒野のなかにポツンとあるのもあまり将来の展望がないということで、最近いろいろ体験したなかでは、大型店のなかに地域の商店街の事務所があるとか、もっと進んだ大型店では大型店のいちばんいいところに、地域の小売店で希望されるところが大型店のなかにミニ地域商店街をつくるというケースも出てきているぐらい、お互いにどうともに生きるかということを考えるようになってきているのではないかと思います。

もう1つ、あとのご説明とも絡むのですが、都市の構造、都市の機能のあり方という点では、全国的に大きなテーマになっているのは東京一極集中ではなく、それぞれの都市が多くの人々がどうそこに留まり、そして豊かに暮らし、子どもを育て、また高齢者も安心して社会参加していけるか。そういうまちにしていかなければ、日本全体の大きな転換点に対応できない。

そういうなかで例えばですけれども、私は京都で教えるようになって最初に学生に問いかけて「ああ、そうかな」と思ったのは、京都のいいところ・悪いところを、今でも最初の講義でアンケートを取るのです。悪いところ、困っているところは具体的な店名を出してもいいのですが無印良品も東急ハンズもない。これは困った、大阪に行くしかないという意見がずいぶんあったのです。それはたしかにそういえばそうで、そういうところに行くなということとは現実問題できないわけです。その意味では子育ての世代、あるいは今いちばん消費力をもっている40歳代、50歳代の女性、成熟した世代。また60歳代、70歳代も新しい社会参加を、生活スタイルを求めている。そういう人たちのニーズにまちとしてどう応えていけるかを真剣に考えよう。そういう時代になってきているのではないかと思います。

そういうなかで商業集積は極めて大事な要素の1つであつて、従来の大型店、商店街という捉え方ではない。本当に生活者のニーズにマッチしたまちの組立てをどう考えていくのか。そういうことを真剣に考えないと、京都が消滅することはないですけれども、この20~30年で自治体は半分になるのではないかとされるぐらい、大きな転換点に立っているなかでまちの構造、機能を見直さないといけなない。そういう捉え方のなかで商業集積を皆さんとともに考えていきたいと思つております。

ひと通り、ご意見をいただきました。お互いのご意見を聞きながら、ここについてもう少しおっしゃっていただけることがございましたら、どなたでも結構です。また最後に、ご発言の機会をつくりたいと思いますが、ホットなところでちょっとここが気になるとい

うことがございましたら、なんでもおっしゃっていただければ、よろしいですか。

——（委員から特に発言なし）——

4 エコ・コンパクトな都市構造を目指した都市計画の見直しについて。

（京都市駅周辺における地域地区の見直しについて）

●高田会長 それでは先に話題提供をしていただいたほうが議論しやすいと思いますので、最後の議題でございますが、「エコ・コンパクトな都市構造を目指した都市計画の見直し」に移ります。それではまた事務局から説明をお願いします。

●事務局（小林係長） それでは、「京都市都市計画ニュース」と書いてあるタブロイド判をご覧くださいませでしょうか。

この都市計画について、また後ほど詳しく説明させていただきますけれども、基本的にガイドプランは京都市の用途地域に合わせて分類させていただいておりますので、用途地域の流れによってガイドプランは影響を受けます。その用途地域について、今、見直しが行われているというのが、この都市計画ニュースの内容になっております。この頭に「エコ・コンパクトな都市構造を目指した都市計画の見直しについて」と長く書いてございますが、先ほど皆さんのお話でもありまして、今後の人口減少社会を見据えて都市構造をどう考えていくかが、都市計画の部門ですけれどもそういう見直しが行われております。そのときの考え方として示されているのがやはり人口減少社会になってきたときは、交通に便利な駅周辺にある程度都市機能を集約させていこう。そのような流れを踏まえまして今の全市的な見直しを行っているということです。

そのなかで先行してある程度大きな見直しを図る部分で、この見直しをするということでこの「京都市都市計画ニュース」を全戸に配布して、皆さんのご意見をおうかがいしてきたということがあります。

具体的にどうなっているか。下のほうに詳しく考え方として、平成 26 年の取組となっているところの下に大きな考え方があります。ガイドプランとも結構リンクしている部分もあるのですが、広域拠点、地域複合拠点、日常の生活を支えている地域、魅力づくり拠点ということで下のほうに書いております。ざっくりいいますとここに書いておりますとおり、ある程度京都市の都市機能の中核を担う重要な駅周辺、かなり人が集まって来る、機能を集めないといけないという広域な拠点、同じように地域の核となるようなイメージの地域複合拠点、その下の日常の生活を支える拠点、そういったものに分類分けして、それに基づいてそれに必要な用途地域を決めていこうという動きがございます。

そのなかで今回、広域拠点と地域複合拠点といったものにある程度主眼を置いて、先行的に地域の用途地域といったものを見直しをしております。それが次の見開きの部分です。

最初に京都駅周辺でこのように書いてございます。今パッと御覧いただいて全体像を把握するのは難しいところがあるのですが、ここをご覧くださいと場所はこの赤で囲っているところです。①、②、③、④というように、京都駅の周辺でこの地域を見直しをするというのが書いてあります。その横に現行と変更後の案ということで書いてございま

す。

ざっくりした説明になるのですが用途地域の見直しとして、書いていますとおり用途地域というのは基本的に商業系の用途地域、住居系の用途地域、工業系の用途地域、ざっくりいうと3類型に分かれます。そのなかで建物を建てる時の容積率が、400%とか600%といった敷地面積の何倍まで建てられるといったことや、ほかもそうですけれども京都市は高さ規制で高さがこれだけとか、建蔽率といったものの規制を変えるということでこの案をお示ししているということです。

ご覧いただきますとおわかりのように、例えば①、②というところだと、用途地域は商業系で変わらないのですが容積率を400%から600%に変えますので、ざっくりいいますと1.5倍建つような形に変わる。そのようなことですか、③だと用途地域で近隣商業地域、第一種住居地域、準工業地域とあるのを商業系の用途地域に変える。そのように京都駅の駅周辺でも、こういった形での見直しをしようということでご提案しているということがございます。場所はここに書いていますとおり、京都駅周辺エリアと次のページですと地下鉄東西線の終点になりますが太秦天神川駅周辺も、ここに書いていますとおり、工業系の用途地域から大きくいいますと近隣商業地域ということに変えようとしています。

また竹田駅・くいな橋駅周辺もご覧いただきますと近隣商業地域という、工業系の用途地域から商業系の用途地域に変えていこうという動きがございます。3番の桂川駅・洛西口駅周辺については、先ほど少しお話しましたイオンモール京都桂川ができた周辺になりますが、JR桂川駅と阪急の洛西口駅があります。そういった便利になっている状況と、イオンモール桂川などの商業系の用途が入ってきていることも踏まえまして、ここでも用途地域を、住居系や準工の地域を近隣商業地域に変えるとか、そういった提案をする動きがございます。

最後に裏面のところですが、上鳥羽駅口周辺ということでも工業系の用途地域ですけれども、工業系の用途地域のまま例えば容積率を変えるといった動きがございます。こちらにつきましては意見募集が2月16日までで、今年の1月16日～2月16日まで、市民の方のご意見をおうかがいしたということです。こちらにつきましては全体を審議いたしまして、ここに書いていますが駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会、こういうものを都市計画局のほうで別途立ち上げて検証しているということです。その委員会が先週の金曜日に開催されまして、太田委員も入っていらっしゃると思うのですけれども、この方針が了承されたという状況です。

これにつきましては今後、実際に本当に都市計画を変えるかどうかというのが、このパブリックコメントの結果も途中段階でお示ししているのです、正式なものはまた取りまとめたものを出すとか、議会等での議論を経るとか、そういうことを踏まえて最終的にどうするかを決定するという状況でございます。先ほど申しあげましたとおり、ガイドプランも用途地域に合わせてゾーン分類していますので、例えば用途地域が変わった場合、それに合わせて少なくとも類型を変えていかなければならないのかなと考えております。それは今後の議論になります。

この都市計画がもしこのとおりに変わったときに、だいたい変えようとしている部分はガイドプラン上ではどうなのかを記載した資料が資料5です。ホチキス止めの資料の19ページ以降をご覧くださいませでしょうか。

これでいいますと 23 ページの、先ほど出ていた京都駅前だけ事例で詳しくご説明させていただきます。23 ページにピンク色で塗ってありますけれども、用途地域の変更に合わせたときにガイドプラン上のゾーンがどうなっているのかを、ざっくり描いた図になります。もとにあるのは用途地域でございます。上に凡例で第一種住居専用地域とか準住居と書いています。これを見てもわかりづらいところがあると思いますので、次の 25 ページをご覧くださいませでしょうか。25, 26 ページが実際のガイドプランのゾーン上でどう変わるかをお示ししたのがこの図です。

まず 25 ページをご覧ください。25 ページの四角で囲っている①、広域型商業集積ゾーンと書いていますが、この橙色の部分が今回の商業集積ガイドプランでいうと、広域型商業集積ゾーンのなかに位置しております。この四角で囲ったなかで、この図の下に四角で囲んで解説を加えているのですが、用途地域の見直しは今回の見直しでは商業地域から商業地域ですので用途地域は変わりません。商業地域のままです。そのなかで容積率が増加するといった変更がございます。そういう地域になります。

例えばガイドプラン上はどうかというのと、ここはガイドプランでいうと店舗面積の上限なしの地域になっておりますので、基本的にはガイドプラン上は小売店舗が自由に、どれだけの大きさでも建つ。ここで広くお客さんを集めるために店舗等を集積させようと狙っている地域です。このなかで容積率がアップするという変更ですので、基本的な方向性としては同じということが考えられるということを書いてございます。もともと店舗面積の上限がないのでいくらかでも建てられるところに、容積率が今回アップするということですので、方向性は同じということが考えられるということを書いております。そういうことを今後考えていく必要があるということでございます。

次の 27 ページをご覧くださいませでしょうか。27 ページも同じことになります。ガイドプラン上のゾーニングを書いています。そこに今回の用途地域で見直しがされる地域を入れ込んでいます。このなかで②で書いてある結構広い範囲、本当に京都駅周辺に広がっている地域。これは先ほどもいいましたのと同じ形になります。商業地域で用途地域は変わらないという状況ですので、先ほどの①と同じということを書いております。

その次に、議論になるのではないかとというのが、③ーアと書いております右上の黄土色のところ。こちらをご覧くださいませでしょうか。③ーアは、その下に「その他の商業系地域」と書いております。これがガイドプラン上のゾーニングになるのですが、ここが用途地域上、③は下のところを書いておりますけれども、もともと近隣商業地域なのですが今回の変更で商業地域に変更するという地域でございます。詳しい変更内容はまた都市計画ニュースでご覧いただくとおわかりになると思いますけれども、要は容積率等がアップする。近隣商業から商業に変わることによって容積率等も同時にアップさせているので、大きいものを建てようとしている意思をもっている用途変更かと思えます。

ではガイドプラン上はどうかといいますが、戻りまして資料の 21 ページをご覧くださいませでしょうか。A 4 のところに書いてございます。先ほどの話に戻る感じになりますが、商業系の用途地域はガイドプラン上どういうものがあるのかというのをこちらに書かせていただいております。「京都市商業集積ガイドプラン」における商業系のゾーンについて、先ほどいろいろなゾーンの考え方があると申しあげました。そのなかで用途地域上、「商業」を想定してかかっているガイドプランのゾーンとは何かということを書いて

いております。

①が広域型商業集積ゾーン、先ほど申しあげましたとおり、店舗面積の上限は特に定めがないというところがございます。次にもう1つの考え方として、地域型商業集積ゾーン、地域の核となるようなところのイメージ、ピンク色のところになるのですけれども、これも店舗面積の上限としては特に定めませんが、立地条件を考慮した店舗規模ということにさせていただいています。次に③で、近隣型商業育成ゾーンというところがございます。これは先ほどのガイドプラン上でいうと緑色のところになります。近隣型の商業というのを念頭に置いた場所になります。店舗面積の上限は1,000平米で、ただし幹線道路沿いは3,000平米となっています。商業系の用途地域は基本的には用途地域上は、商業であればほとんど制限なく建てられるということがありますが、近隣型の商業育成ゾーンをはめると店舗面積は1,000平米、場合によっては3,000平米と規制がかかる地域と考えていただきたいと思います。

④のその他の商業地域で、ガイドプラン上、どこのゾーンにも当てはまらないが、都市計画において、近隣商業地域または商業地域に指定されている地域というところがございます。これはガイドプランの表でいうと、この下に、「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また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平米を目安とする」と書いてあるところです。明確にゾーンの分類ができるそこまでの場所ではないのですが、ただ、用途地域では商業にある。そういったところについては概ね3,000平米ぐらいが適当だろうということで、ゾーニングをかけているところがございます。

主に商業系の用途地域はこの4類型と、特化型商業誘導ゾーンという先ほどありました錦市場などの、品揃え等が特化した特徴があるところの商業ゾーンというところ。これも店舗面積は1,000平米、場合によっては3,000平米ということになっております。例えばある商業系の用途地域があった場合、現状このなかからどれかを指定するという考え方に基づいてやっております。

先ほどの説明に戻りますが27ページをご覧くださいませでしょうか。27ページでいいますと②や橙色の部分、広域型商業集積ゾーンと定めている地域がありますが、その隣の③ーアはもともと近隣商業地域と用途地域がかかっていたところ。そういったことと周辺の容積率等の関係において、この場所は現在、広域型という指定をしておらず、その他商業地域というのを当てはめているところになります。この2つの広域型商業集積ゾーンですと店舗面積の上限はないのですが、その他のところは3,000平米までしか建たないという状況です。それが今回用途地域の見直しで近隣商業から商業地域と、隣の②の場所と一緒にような状況になってきます。それに合わせて同じような形で広域型商業集積ゾーンにするのか、それともこの累計で地域型、ピンク色を塗ってしまうのか。それとも例えばその他の商業地域でそのまま変えずに同じような形でやっていくのか。そういったことをどうしていくのかを、今後考えていくことになるのではないかと考えております。

その下の③ーイ、生活環境保全・共生ゾーン、住居系と書いております。こちらにつきましては現在、用途地域の下③ーイをご覧くださいませと、現行が第一種の住居地域となっております。それが変更後は商業地域に変更するということです。ここはもともと住居系がかかっていましたので、住居系のゾーンということで生活環境保全・共生ゾーン

とさせていただきます。基本的に住居系のゾーンは考え方としては先ほど申しました商業系用途地域ですと店舗面積の上限は特に定めないというところがありますが、住居系は基本的に1,000平米で幹線道路沿いは3,000平米というようにかけている状況です。ほとんど住居系はそういうものがかかっていると考えて差し支えないのですが、今回、商業地域に変わりますので、先ほど申しあげた商業系の4分類、もしくは5番目、そういった何かを当てはめる必要があるという状況です。

同じようにその下の③-Uで、生活環境保全・共生ゾーンと書いていますが、ここにつきましてはこの場所は用途地域上、第一種住居とか準工業地域だったのが商業系の地域に変わりますので、同じようにここについても、商業系の用途地域を何かゾーニング指定していく必要があると考えております。

あとはそういったことで色と用途地域がどのように変わっていくのかを、京都駅エリアとそれ以降、先ほどの太秦天神川駅とかいろいろ書いております。こちらにつきましては会議が終わった後でご覧いただければと思います。今回の駅周辺の用途地域の見直しと、それに関するガイドプランの考え方については以上です。

●事務局（小山課長） 説明が長くなりまして申し訳ございません。京都市の都市計画のほうで用途地域をこのように変えていくという動きがありまして、そういうなかでそれとある程度整合性をもたせる形で、先ほどご説明しましたガイドプランの色分けも変えていかなければならない。そのときに小林が申しましたように、それぞれの地域についていくつかの選択肢があるので、今日はそれをどれかというのをご議論していただく会議ではございませんが、次回以降、そのあたりをぜひご議論いただきたいということでございます。よろしくお願い申し上げます。

●高田会長 ありがとうございます。今のご説明で、私も含めてパーフェクトに理解するのはおそらく短時間では困難ですので、持ち帰ってゆっくり資料を精査したいと思います。

ご質問をお受けしたいと思いますが時間が迫っていますので、今後のスケジュールのご説明をいただいて、私たちがいったい何をするのかという自分たちのミッションを自覚したうえでご質問を受けたいと思いますので、スケジュールのほうを先におうかがいできますか。

●事務局（小林係長） かしこまりました。それではホチキス止めの分厚い資料の最後のページ、43ページをご覧くださいませでしょうか。ここに「京都市商業集積審議会の今後のスケジュール（案）」、見込みということでお示しさせていただきます。

今、申しあげましたとおり都市計画のほうの見直しが行われておりますので、その動きをある程度見据えて、それに合わせた形で今回の商業集積審議会の見直しも動いていくことを想定して書かせていただいております。聞いている話では、先ほど申しあげました都市計画ニュースのパブリックコメント、市民意見公募の意見聴取結果の公表を今後していきます、そのなかでまた議会に報告などをしてご議論していただく。そのなかで今後、年内に都市計画審議会の承認を得る予定と聞いております。用途地域というのはこの都市計画審議会にお諮りして、それで承認されて初めて決まります。そのあと、京都府のほうとの協

議が1カ月ぐらいありまして、協議が終わりましたら用途地域の変更が決定したということを示すというので書く。これがだいたい冬頃と聞いております。

その決定の告示で初めて用途地域がそのときから変わることになりますので、そこからあまり日を置かないうちにガイドプランのゾーニングを変えていくことを想定しております。それに合わせてですので、左側書いている商業集積審議会のスケジュールとしてはこの夏から秋ぐらいに、ガイドプランの変更の考え方、今いった考え方をもとに、こう考えるというのを提示させていただいてご議論いただくことを1回しようと思っております。都市計画審議会で最終承認されたものを踏まえて、今度はガイドプランの正式な変更案を決定したいと考えております。それで決定していただいたあと、市民意見、パブリックコメントをおうかがいして、それを踏まえて今年の冬から3月、年度内には想定しないといけないと思っているのですが、ガイドプランの変更を正式に決定する。

そういうことで来年度、平成27年度のスケジュールでいうと、今のところ3回、夏から秋に1回目、その後、年内に1回ぐらい、冬から3月ぐらいで1回と3回開催しまして、そのなかでガイドプランの案を提示してご意見をうかがう。そのあと、パブリックコメントにかける最終案を決定したい。その後、最後に正式な変更を決定したいということを考えてございます。ざっくりしたスケジュールは以上でございます。

●高田会長 全体像が見えてきたと思います。それでは、今のご説明についてのご質問、ご意見も含めて、また先ほどのそれぞれの委員さんのご意見に関係したご意見、何でも結構ですので時間の許す範囲内でご発言いただきたいと思っております。

簡単に結論からうかがっておきたいのですが、都市計画そのものの変更は私たちが議論する対象ではないですね。

●事務局（小林係長） そうです。

●高田会長 要はそれとこのガイドプランの整合性をどう図るかというところを、私たちが審議するという理解でよろしいですね。

●事務局（小林係長） はい。

●高田会長 もう1つは、容積率は京都の場合は600%が最高ですか。600%以上あるところはないですか。

●事務局（小山課長） おそらく私どもが存じあげている限りでは、600という数字より大きいものは見たことはございません。それとは別に高さの規制もございますので、そこからあまり数字を上げて現実に高さの関係で不可能になると思っておりますので、私どもが存じあげている限りでは600がいちばん大きいと思います。

●高田会長 少しジレンマがあるなと感じたのは、今まで200%、300%だったところが突然600%になります。600%というのは都市計画の考え方からいくと、とにかく精一杯

土地を有効に使うということですから、自ずと商業集積も基本的にはフリーハンドに近い考え方になると思いますが、そういうかなり劇的変化をすることによって、先ほどの周辺を見ていると、すぐ隣接するところがまだ 200%のままだという、住居系の用途だということにその考えを機械的に当てはめていいのかどうか。そのあたりは慎重に考える必要があると、今のご説明の範囲内で感じたところです。

●事務局（小山課長） まさしくそのあたりをぜひ次回以降、具体的ななかでご審議いただければと思います。おっしゃるように京都市の都市計画の用途地域の変更と自動的にリンクしていくのであれば、せっかくこのように多様なご意見をおもちの方の集まりをしていただく必要はございませんので、そのなかで本当に特に商業集積という部分に着目して、もう少し違う考え方があるのではないかと、ぜひご議論いただきたいと考えております。

●高田会長 わかりました。どうぞ、どんなことでも結構ですので、おそらく本格的な議論は次回以降になると思いますが、いろいろな角度からご意見をいただければと思います。

●市川副会長 質問ではなくて感想ですけども、商業というのは本当に生き物なのだなと思っています。こういう資料を見せていただかないとよくわからないのですが、時間とともに都市計画局もそういう土地の指定をずいぶん変えざるを得ないような形で、大きく動いているなという感覚を、そういう感想をもちました。

●高田会長 まったく同じ感想をもちました。宇津委員さん、何かございましたら。やはり商業活動のいちばん現場におられますので。

●宇津委員 これからゆっくりと考えさせていただきたいと思います。

●高田会長 ちょうど両方の審議会に入っている太田委員さんから何か。今の都市計画のご検討と、ここの整合性ということで何かございましたら。

●太田委員 駅周辺については、検討委員会の委員さんからいろいろな意見が出たのですが、事務局のほうでは対象となる地域の住民の人たちの意見等も考慮しながら、現在の時点ではベストと思われる案を出されました。ただ、それが必ずしもこの見直しのなされたとおりに動くとは限りませんので、またかなり課題もございます。集積なり、この審議会におきましても今後の見直しとともに、現実にはどのように変わっていくかを見ながら議論をしていただければと思います。

●高田会長 ありがとうございます。内藤委員さん、引き継いでいただいだけでもありがたいのですが、そのうえで大事な点でも。

●内藤委員 スケジュールだけ確認させていただきたいのですが、要は3回あるというこ

とですね。

●事務局（小山課長） 来年度に3回です。

●内藤委員 今日を入れて4回ということですね。わかりました。

●事務局（小山課長） この会はずっと続きます。一応今日ご説明させていただいたこの見直しに関して、このガイドプランはどうあるべきかを来年度3回ほどご議論いただきます。当然、京都市でまた都市計画のほかの変更等がございましたら、そのときにまたこちらのガイドプランをどうすればいいのかは、改めてご議論いただきたいと思います。

もっと大きな話でいえば、冒頭に高田会長からもこの仕組み自体、十何年経っておりますのでそもそもこういう色分けのゾーニングだけでいいのかどうかも場合によっては、社会情勢が大きく変化してくればそういうことも含めてご議論いただく場面も、ひょっとしたらここ何年かの間には出てくるかもしれないということです。主な目的はこの色分け、ゾーニングをお考えいただく会でございますが、そもそもこの仕組み自体が時代に合っているかどうかをご議論いただく場面も将来出てくるかもしれないということです。そのあたりも引継ぎのほうを、よろしく願い申し上げます。

●高田会長 宿題が多いようですが、よろしいでしょうか。

●内藤委員 はい。

●高田会長 榎村委員さん、いかがですか。

●榎村委員 聞くだけで精一杯で、都市計画の見直しというのは全体ではなくて駅周辺における地域地区の見直しということが、今回の都市計画の見直しということになっているのですか。このところだけがそのようになるということですか。

●事務局（小林係長） はい。

●榎村委員 わかりました。そこがちょっとわからなくて、これに沿って考えていくということですね。私もお聞きしようと思ったのは、今の7ゾーンと細かく分けるとかなり細かいので、現況のこれをどうしようと考えていくこともあるのかと想像していたりしていたので、これから勉強させていただきます。

●事務局 よろしく申し上げます。

●高田会長 ありがとうございます。市のホームページで見ると範囲内ですけれども、エコ・コンパクトシティの考え方は、京都市の場合は駅を中心になるべくいろいろな生活や、観光のための施設を集約するようなまちの構造にしていこうという基本的な考え方があって、

その1つの都市計画，用途整備の表現としてこれが出てきていると理解していたのですが、その理解は間違っていないですか。

●事務局 はい。

●高田会長 ありがとうございます。池垣委員さん，何かございましたら。

●池垣委員 ほかの先生がおっしゃったように商業といいますか，商売は本当に生き物，水物で，ここ2，3年すごくよくても，ある日突然，そこに大きな道路ができて新しい施設ができるとまったく人の流れも変わるし，その道路によって人の往来を遮断してしまうこともあるので，この商業というものはこの2，3年先ではなくて10年，20年と先を見込んでいろいろなことを考えていかないと，今よくても10年，20年先はまったくダメになるということはある得ることなので，本当に大切だなと思いました。

●高田会長 ありがとうございます。市川先生がおっしゃったように，今，池垣さんのご指摘もありましたが商業の世界というのはスピード感で動いていっている。そのなかでこのガイドプランがどう上手にバランスを取っていくのかが，非常に重要な役割ではないかと思えます。

それと今回の議論ではまだ間に合わないと思えますけれども，内藤委員がおっしゃった規模だけの議論でいいのかという背景があります。たしかに小さいコンビニが大きな機能をもつようになっていきます。例えば1つの小さなコンビニでも，単なる物販ではなくてカフェでもあったり，ドーナツ屋さんであったり，最近はお惣菜の宅配もするというようにある意味どんどん進化していると思えますし，また先ほどあったようにまちなかにはあまりないと思えますけれども，そう遠くないところに1つのまちができて半日そこでショッピングだけではなくて，遊ぶというような施設とライフスタイルがセットになった動きもあります。

そういうことも踏まえながら京都のあるべき商業集積を，まず今の都市計画との対応と，少しその議論のなかで新しい考えが出てくれば，次のガイドプランのあり方についても皆さんと一緒に考えられたらと思えます。

今日は私も含めてまずは勉強会という場ではなかったかと思えます。ただ，京都市さんとしての1つの都市政策であり，商業政策の根幹に関わることであることもよく理解できましたので，あとはゆっくりといただいた資料を消化して，また次回からの本格的な議論につなげたいと思えます。

ひと通りご意見をいただきましたので，本日の審議会はこれで終わらせていただいてよろしいでしょうか。終わる前に事務局のほうで事務連絡がございましたらお願いします。

●事務局（小山課長） どうも長時間のご議論をありがとうございました。先ほど少し今後のスケジュールということもご説明させていただきましたが，次回の会議につきましては都市計画のほうの見直し状況も踏まえてということでございます。おそらく夏頃の開催となると考えております。その際には具体的なガイドプランの見直し案をお示しして，よ

り具体的な議論をお願いできたらと考えております。日程につきましては改めてご連絡、調整をさせていただきたく存じますので、よろしく願いいたします。事務局からは以上でございます。

閉会

●高田会長 ありがとうございます。幸い、次回までに時間的余裕があるということですので、私も含めてお互いにしっかり予習をして臨みたいと思います。次回は夏頃ということですので、日程はまた事前に調整していただくということでもよろしくお願いいたします。

それではこれで第1回京都市商業集積審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

●事務局 どうもありがとうございました。