

第3回

京都市商業集積審議会

議 事 録

日 時：平成28年3月24日（木）午前10時～11時45分
場 所：職員会館かもがわ

開 会

●事務局（木村課長） 本日は、委員の皆様方にはご多忙中にもかかわらずご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。ただ今から、京都市商業集積審議会を開催いたします。

本日の委員の方々のご出席状況でございますが、現在9名の委員にご出席をいただいております。したがって、京都市商業集積審議会規則第3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。

さて、審議に先立ちまして、第1回、第2回ともご欠席されていた若林委員をご紹介します。京都大学大学院経済学研究科教授の若林康永委員でございます。若林委員、一言ご挨拶をよろしく願いいたします。

●若林委員 今ご紹介いただきました京都大学の若林です。1回、2回とちょっとほかの所用で出席できず、申し訳ございませんでした。

京都大学でももとはは経済学研究科経済学部でマーケティング、流通、商業を担当しておりましたが、同時に今年で10周年を迎えるのですけれども、京都大学経営管理大学院というビジネススクールを、うちではマネジメントスクールと呼んでいます。そちらのほうでもマーケティングを担当しておまして、この4月からはそちらのほうの院長を務めるということに関わっております。

またもう1つだけ、京都市のほうの商業のことに関わりましては、例えば「おいでやす京の商い～京都市商業ビジョン2004」、そしてそれを受けて「京都市商業活性化アクションプラン2011」ということで、これは今年度で終了するのですがそちらのほうの京都市における商業振興の計画、策定や、あるいはその推進に関してここ何年か関わってきております。商業集積の審議については初めてでございますので、勉強しながらしっかり取り組んでまいりたいと思います。よろしく願いいたします。

●事務局（木村課長） ありがとうございます。それでは会議のはじめにあたりまして、産業観光局商工部長の安河内から一言ご挨拶を申しあげます。

●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。本日は年度末の大変お忙しいなか、また今日は冬に逆戻りしたかのような寒いなかを、この審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

この審議会は昨年3月に発足しまして、この1年間、ガイドプランの見直しについて精力的にご議論、ご意見を賜ってまいりました。本日は、都市計画の用途地域の見直しに伴うガイドプランの取扱いについて諮問をさせていただきます。その後、ガイドプランのゾーニングの見直し案についてご議論を賜りたいと思っております。

本日もどうか忌憚のないご意見を賜りますようお願い申しあげまして、簡単ですがご挨拶とさせていただきます。よろしく願い申しあげます。

●事務局（木村課長） それではお手許にございます資料等を確認させていただきます。

各委員のお手許には会議次第，資料1といたしまして「第2回審議会の概要」，資料2「京都市商業集積ガイドプランの課題及び方針（案）」，資料3「京都市商業集積ガイドプランのゾーニング見直し案」，資料4「JR新駅周辺の状況について」，資料5「京都市商業集積審議会の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，諮問書の写し，参考資料1としまして「地区カルテ（検討編）（平成26年度第2回京都市駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会資料）」，参考資料2としまして「向日市（洛西口近辺）の用途地域」も置かせていただいておりますので，ご確認のうえよろしくお願いをいたします。資料の過不足がございましたら，事務局のほうまでお伝えくださいますようよろしくお願いをいたします。

報道関係者，傍聴の方用には「本日の閲覧資料」を後方の閲覧台に備えておりますので，そでご覧いただきますようよろしくお願いをいたします。

それでは早速審議会を始めたいと思います。高田会長，よろしくお願いをいたします。

議 題

1 諮問

●高田会長 それでは議題に沿って進めさせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いをいたします。

まず，議題1で「諮問」でございます。京都市から諮問を受けたいと思います。

●事務局（木村課長） 委員のお手許にお配りしております諮問書をご覧ください。「京都市商業集積審議会会長，高田昇様。京都市長，門川大作。京都市商業集積ガイドプランの変更について（諮問）。都市計画法上の用途地域の変更（平成27年12月1日決定告示）を踏まえ，下記の地域の京都市商業集積ガイドプランの取扱いについて，審議のうえ意見を提出されるよう諮問します。

記。1. 京都駅周辺。2. 太秦天神川駅周辺。3. 竹田駅・くいな橋駅周辺。4. 桂川駅・洛西口駅周辺。5. 十条駅・上鳥羽口駅周辺」。ご審議のほどよろしくお願いをいたします。

●高田会長 ありがとうございます。諮問をいただきました。この審議会が始まったときはもう少しシンプルかなと思っていたのですが，いつの間にか地区がずいぶん増えました。皆さんとともに慎重な審議をさせていただきたいと思います。

2 京都市商業集積ガイドプランの課題及び方針について

●高田会長 それでは具体的な議論に入っていきたいと思います。まず，議題2の「京都市商業集積ガイドプランの課題及び方針について」でございます。これは1回，2回といういろいろな皆様のご意見を聞かせていただきました。事務局のほうでまとめていただいていると思いますので説明をお願いいたします。

●事務局(小林係長) それでは事務局のほうから説明させていただきます。まず簡単に、前回の審議会のふり返りをさせていただきますので、ホチキス止めの資料の資料1、こちらの1ページ目をご覧くださいでしょうか。

第2回京都市商業集積審議会の概要ということで記載させていただいています。1は、「京都市内の大型店の出店状況について」で前回説明させていただきましたので、それについては割愛させていただきます。

そのあと2で、「京都市商業集積ガイドプランの課題について」ということで、事務局のほうから1つ、課題を提示させていただきました。それがこの(1)で書いておられますとおり、商業集積ガイドプランのなかで商業系ゾーンが店舗面積の上限区分が3区分しかない。まず、「特に定めない(または、特に定めないが立地状況を考慮した店舗規模)」がございまして。事務局からは、立地状況を考慮したと書いていますけれども、実質的にはなかなかそこで制限をかけるのが難しいので、青天に近い、「特に定めない」になっているということをご説明させていただきました。あとは3,000平米と1,000平米と、この3区分しかないということをお話させていただきました。

(2)になるのですが、そのため工業系ゾーン、例えば上限面積が8,000平米のところがあるのですが、そこから商業系ゾーンに変更するときには8,000平米から1,000平米、3,000平米に減ってしまうのか、「特に定めない」となって、極端に変化してしまうということをご提示させていただきました。それを受けた意見交換の内容を前回させていただいたというのが流れになります。意見交換をしていただきまして、その内容を取りまとめて今回の審議会で提示させていただくということで、前回は終わりました。

それで前回の審議会のご議論を踏まえて、事務局のほうで意見の取りまとめと方針案を作成しました。それがページ3の資料2にまとめております。先ほどの審議会で出た意見もこちらでまとめさせていただきますので、ここでご説明させていただきます。

1で、京都市商業集積ガイドプランの課題及び方針のうち、課題は先ほどご説明させていただきましたとおりです。2番で、委員の皆様のご意見をまとめて記載させていただきました。そのなかで出たご意見として、商業集積ガイドプラン全体の考え方に対する意見として挙げているのが、1つは、「市内はオーバーストアであり、商業者にとっては厳しい環境である。オーバーストアにならないための仕組みがあってもいいのではないかと思う」というご意見をいただきました。

また、「基本的な立場は、店舗面積の上限がないほうがありがたいが、規制がいきなりなくなると課題が生じると思う。地域と調和していくことが大切である」というご意見もいただきました。また、「一棟のみの大型店と大きなショッピングモールとでは影響の度合いが異なる。地域の商店街に大きな影響を与えるのは店舗面積8,000~10,000平米を超えるようなショッピングモールであり、このような施設が出店して人の流れを変えてしまうのが大きな問題である」というご意見もいただきました。

「店舗面積の8,000平米以下については現状の区分、ガイドプランでの1,000平米、3,000平米、8,000平米で対応可能と考える」というご意見。あとは「今回、審議会で何回か議論していただくわけですが、そこで根本的な見直しにつながるような新たな基準の面積区分を設けるのは難しいし、その必要性も低いと判断する」というご意見もいただいております。また「現行のガイドプランを大きく修正しないのであれば、地域型商業集積

ゾーン、ガイドプランのなかでピンクに塗られているところですが、その店舗面積上限では特に定めないが「立地条件を考慮した店舗規模」となっていますけれども、その店舗条件を考慮した店舗規模の箇所を厳しくして対応する。そういった考え方になるのではないか」というご意見をいただいています。

次に、そのときに今回の変更に関わる部分の実例として、太秦天神川駅周辺を前回提出させていただいたのですが、そこに対しての意見として、「変更する地域がどのように変わっていくのか理解して議論する必要がある」というご意見や、次の4ページ目で、「太秦天神川駅周辺は住宅・マンションが増えているので商業施設ができると便利な反面、あまり大きな施設ができるとその施設が撤退したときの影響が大きい。人口的には限られているものがあるので考えないといけない。ただし、現実的にはこのエリアで大きな土地利用の転換は当面ないような状況である」というご意見もいただきました。

また次に、「太秦天神川駅周辺の場合、用途地域上は制限が緩和されるのですが、ガイドプラン上で店舗面積 8,000 平米が認められていたところが 3,000 平米に制限されるのは、土地所有者にとってはなかなか理解しづらいし、都市計画上の不整合という考えもあり得る」というご意見もいただきました。

そのようなご意見を踏まえて事務局のほうで、今回の商業集積ガイドプランについての方針案を4ページの3番に記載しております。方針案ですが、地域型商業集積ゾーンについて望ましい店舗面積の上限としている「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」において、例えば内規をつくりまして「立地条件を考慮した店舗規模」として「8,000 平米」を適用する。また後ほど、詳しい個々の見直し案を提示するときにご説明させていただきますけれども、前回のときの地域型商業集積ゾーンだけでお話させていただいたのですが、産業機能集積ゾーン【高度集積地区（商業系）】というところがあります。そこについても店舗面積の上限が、「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」としていますので、そこでも同様に扱うことが可能ではないかという考えです。

今後、新たに地域型商業集積ゾーン及び産業機能集積ゾーン【高度集積地区（商業系）】に指定される地域において、必要に応じて適用していくということで方針案としては掲げさせていただきました。これは地域型商業集積ゾーンなど、今考えているのは新たに指定するところについて、場所によっては単に上限を定めただけではなく、立地条件を考慮した店舗規模として 8,000 平米を指定すると考えていますので、今あるところについてさかのぼって、1つひとつ判断していくことは現段階では考えておりません。

では具体的にどのような内規をつくるのかを、内規案として下に書いてございますので読みあげさせていただきます。

「京都市商業集積ガイドプランの地域型商業集積ゾーン及び産業機能集積ゾーン【高度集積地区】における望ましい店舗面積の上限の目安の取扱いについて。

京都市商業集積ガイドプランの地域型商業集積ゾーン及び産業機能集積ゾーン【高度集積地区（商業系）】における大型店の誘導・規制の考え方（望ましい店舗面積の上限の目安）として記載している「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」について、次の表に掲げる地域においては、「立地条件を考慮した店舗規模」を以下のとおり定める」。

ここでゾーン名と対象となる地域、そして「立地条件を考慮した店舗規模」の考え方を記載しております。ゾーン名として地域型商業集積ゾーンで、対象地域としては太秦天神

川駅周辺（御池通 25m 北沿道，府道二条停車場嵐山線，太秦東部緯 4 号線及び宇多野吉祥院線に囲まれたエリアを除く），立地条件を考慮した店舗規模の考え方として，駅からの距離および周辺の道路状況を踏まえて，望ましい店舗面積の上限の目安を 8,000 平米とする。次にゾーン名として，産業機能集積ゾーン【高度集積地区（商業系）】で，対象地域が地下鉄くいな橋駅周辺，立地条件を考慮した店舗規模の考え方として，周辺の道路状況を踏まえて，望ましい店舗面積の上限の目安を 8,000 平米とする。

このようなことでゾーン名と対象地域を定め，立地条件を考慮した店舗規模を必要に応じて 8,000 平米と指定する場所をつくる。こういうことを内規として定めてはどうかというのが，今回の事務局案でございます。具体的な場所については次のところで説明させていただきます。こういったことで内規をつくって，場所を指定して，立地条件を考慮した店舗規模を 8,000 平米とすることについてご議論いただければと思います。

事務局の説明は以上です。

●高田会長 ご説明ありがとうございます。今日ご提示いただいた資料 2 の課題及び方針案のところで，これまで過去 2 回，この委員会で議論してきたことを文章として整理していただきました。また私も，皆さんの考え方が方向としてはだいたいまとまりつつあると考えていたわけですが，それをどのような形で行政計画として表現するのかという点ではよくわからないところもあったわけですが。今日はこのような「内規」という形ではっきりさせたらどうかというのが，事務局からのご提案であると思います。

このご提案，ご説明について何かご意見，ご質問がありましたらお出しいただきたいと思っております。

●岡井委員 内規案のほうなのですが，何らかの形で用途地域の変更があったときに，内規のほうをどんどんつけ加えていくという形での運用をお考えということで，よろしいのでしょうか。

●事務局（小林係長） 新たにガイドプランのゾーンを変更するときになりますので，基本的には用途地域の変更があったときや，周辺の環境が大きく変わったときにガイドプランを変えますので，そのようなときに適用するという形で考えております。

●高田会長 岡井委員の今のご質問は，内規でこれがすべてではなくて，その都度，変化があったときにはこの内規に加えていくのかということですね。

●事務局（小林係長） そうです。そのとおりです。

●岡井委員 その際ですが，この立地条件を考慮した店舗規模というのは，8,000 平米というもののみを考えておられるのか。もしくは場所によっては例えば 5,000 平米とか 6,000 平米という数字もあり得るのか。そのあたりはいかがお考えでしょうか。

●事務局（小林係長） 理屈のうえでは可能と思っているのですがけれども，今，皆さんの

ご議論のなかでも新たな区分を設けるのが難しいというご議論になっていますので、今、新しい区分で 5,000 平米とか 6,000 平米を設けるという考え方はありません。基本的には 8,000 平米とっております。

●岡井委員 では特にどこかに、8,000 平米と考えるエリアは以下であるという形にしない限りは、場合によっては別の数字のほうがいいという判断があれば、内規のほうではそのようなことも実質的には可能という理解で大丈夫でしょうか。

●事務局（小林係長） そうです。

●高田会長 ですから今の内規では、1つひとつの地域について内規を決めていくということですから、8,000 平米という数字は固定ということで限定されないですね。ただ、一般としては今、1,000 平米、3,000 平米、8,000 平米、そして天井なしという区分しかないので、そのなかのどれかに適用するのが現実的だし、今のガイドプランの趣旨に沿っているという意味合いで、8,000 平米という数字がおそらくほかの場合でも妥当だろうという理解です。ここで内規として、8,000 平米に限定ということではないというように理解したらいいのですか。

●事務局（小林係長） そうです。ただ、あくまでも内規ですので、やはり基になるゾーンが主になってくると思っておりますので、内規のほうで 5,000 平米とか定めるということは考えてはいません。

●高田会長 すると今度は、ガイドプランそのものを変更する必要があるという段階になってくるわけですね。

●事務局（小林係長） 考え方としては、ガイドプランのゾーンのなかで若干不整合が生じるときにそれを直す。そのバランスを取るために内規を定めると考えておりますので、8,000 平米とっております。

●高田会長 非常に的確なご質問をいただいたお蔭で、私どももよく理解できたと思います。ありがとうございます。ほかにご質問、ご意見がございましたらどうぞ。市川先生、何かございますか。

●市川副会長 今のご質問と関連するのですけれども、内規の文言としては上限の目安を 8,000 平米とするということでもいいと思います。実際の運用にあたっては上限が 8,000 平米なので 5,000 平米、6,000 平米ということもあり得る、想定ができるというように理解していいわけですね。

●高田会長 現実には。

●市川副会長 上が 8,000 平米だということを文章として明記しておくというのが、この内規ということを確認したいのですがよろしいですか。

●高田会長 それはほかの従来からのガイドプランで、上限を決めている場合も同じことですよね。その上限までやれという意味ではない。

●事務局（小林係長） はい、そうです。

●高田会長 よろしいですか。ほかに何かございましたら。

●若林委員 少しほかのことですけれども。手続き的な議論になるのですが、ガイドプラン本体では地域型商業集積のゾーンと、産業機能集積のなかの高度集積地区のところについては、それぞれ「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」と定められているわけですね。こう定められているから内規を定めていいとはどこにも書いてはいないのです。ですから、「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」というケースに限り、周りの状況等を判断して特に店舗規模の上限を定めることができるということ、例えばこの審議会で決めてやっていいのか、いけないのか。ガイドプランそのものには、あくまでも立地条件に応じて決めなさいと書いているだけで、店舗条件を定めるというのはありませんので、そこをどう考えるのか。

ですから先ほどのこれまでの議論の経過との関係もあるのですけれども、8,000 平米を適用するというのは以前が 8,000 平米だから 8,000 平米にしておきたいという説もあるのですが、これを見ていると「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」ということで、これまでもこういうケースのときには、この商業集積審議会でガイドプランではこう書いてあるけれども、個別にはそれぞれ上限を指定するということが、このゾーニングの 2つの区分においてできていたということですか。それが 1つ、私自身がよくわからなかったところですね。

今まではそういうことはしてこなかったけれども、今回のようなケースの場合は定めたほうがいだろうということであれば、そのあたりのこと的前提として「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」という際に、望ましい店舗面積の上限をすることができるということ、まずこの内規をつくれる前提のようなものはどこなのかというのが正直ちょっとわかりません。もしガイドプランに「詳細は内規で定める」と書いてあれば、内規があるのだとなるのですけれども、あくまでもガイドプランそのものには、立地条件を考慮した店舗規模ということ、特に定めはしないと書いてあるので、それを特に定めをしてしまうこととなります。そのあたりは法の執行の手続きとして、どのようなご議論をされたのかを、少しお聞きしたいのです。

●高田会長 1 回目の委員会だったと思いますけれども、このガイドプランの例えば特化型商業誘導ゾーンのいちばん最後の基準、誘導・規制の考え方のところ、このゾーンは 1,000 平米で、ただし寺町通云々は 3,000 平米という表現がありましたので、これと同じ理屈、考え方でそれぞれのところで特記することも可能ではないかというように、この場

では議論があったのです。それを仮に、今後議論して行って、5地区について特に定めないがというところでそれぞれ条件がはっきりした場合に、どこで表現するかということだと思うのです。それについて事務局の考えがございましたら。

●事務局（小林係長） まず1点、先ほど高田会長がおっしゃったように、これまで個別の指定としては特化型商業誘導ゾーンで、ゾーンを定めたときに特にということ定めておりますが、それ以降で特に個別のところ、ここに書いてあること以上のものを追記したケースはございませんので、今回が初めてになります。

あとはおっしゃったように内規をつくることに関しての定めがあります。それについてはおっしゃられたように、例えば地域型商業集積ゾーンの「特に定めないが」というところで、ほかのところもそうなのですけれども、場合によっては注意書きをしてガイドプランの下に書いているケースもありまして、そこに何らかの注意書きで内規を参照とするといったことがあります。ここでもそういった形で内規として定めている状態があるというのを、提示するという形になるのではないかと考えています。

あと内規というのは、法律上は条例があって、規則があって、要綱があって、場合によっては要領があってと、行政のほうでは内部的に定めていくということがございますので、同じようにもしこの内規を定めるとなるときは、当然審議会の答申を受けてということになります。答申を受けたうえで行政の内部決定として、同じようにガイドプランそのものも答申を受けたあと、行政の内部決定を経て定めることになっていきますので、同じような手続きで内規も内部決定することになるのではないかと、現時点では考えております。

●高田会長 もう少しわかりやすく理解させていただきたいのですけれども、ここで答申をさせていただいて、行政で決められた場合、そこでここで決めた内規もこのガイドプランのなかに含まれると理解していいわけですね。

●事務局（小林係長） そうです。

●高田会長 それでよろしいですか。何かどこかに隠れているというのは理解しにくいし、突然こうだったというのでは具合が悪いというお考えだったと思いますし、私もそのとおりだと思います。

●事務局（小林係長） わかりました。またご議論いただくことになるとは思いますけれども、その「内規参照」とここに入れること自体、ガイドプランの変更になるかと思っておりますので。

●高田会長 おっしゃるとおりです。

●事務局（小林係長） そうなった場合、ガイドプランのこの変更と、それに基づく内規の決定という手続きになるとは考えています。

●高田会長 若林委員さん、よろしいですか。

●若林委員 はい。

●高田会長 ありがとうございます。考え方はこの場でだいたい整理されてきたと思いますが、今日はだんだんと仕組みとしてどうなるかということがよく理解できてきたと思います。ほかに何かございますか。

いずれにしてもこういう形で内規を設けてやっていくという、何らかの行政手続き上の手順がはっきりしないと、今後ほかの地区についても議論していくうえで抛り所がないなかで議論することにもなりかねないと思います。今日はこういう形で事務局から内規案というものをご提示いただき、それをここで、皆さんで一致してご了承いただければ、今後残りの地区について議論していくうえでの1つの抛り所になると思います。この内規案について、この場で承認していただくということによろしいですか。

——（異議なしの声）——

●高田会長 ありがとうございます。事務局に手際よく内規案をつくっていただき、ありがとうございました。

3 駅周辺における地域地区の見直しを踏まえた京都市商業集積ガイドプランのゾーニング見直し案について

●高田会長 それでは議題の3です。「駅周辺における地域地区の見直しを踏まえた京都市商業集積ガイドプランのゾーニング見直し案について」、事務局から説明をよろしく願います。

●事務局（小林係長） それでは事務局からご説明いたします。資料3、ページでいうと5ページ以降になります。ホチキス止めの資料の5ページから、「京都市商業集積ガイドプランのゾーニング見直し案」として、具体的な個別の見直し案をつくらせていただきましたので、それについて説明させていただきます。

まずA3の紙の7ページ目をご覧くださいませでしょうか。こちらは京都駅周辺の図で左上が現行の用途地域で、その右隣が用途地域の変更案となっています。これは「変更案」となっていますが、用途地域そのものはすでに変更が決定済みですので変更されています。申し訳ありません。その下が、左下が商業集積ガイドプランの現行のゾーニングです。右下に変更案と書いています。これが上の用途地域の変更を踏まえて、このように変えるということでの案を提示させていただきました。真ん中のところに「基本的な考え方」とありますので、説明させていただきます。

まず、最初に用途地域の変更について簡単に説明させていただきます。このなかで基本的に商業系の地域、商業地域が拡大しているというのが今回の変更になります。上のところで丸付数字で①、②、③と囲ったところが、右側をご覧くださいませとおわかりかと思

いますが、全部ピンク色になっているということで商業地域になります。もともとは①ですと近隣商業地域、②は第一種住居地域、③だと準工業とか第二種住居地域だったところが、全部商業地域となっています。

右上の用途地域のところで八條通の隣側に丸で示されている部分があると思います。丸のなかの上に 600、真ん中に 31、下に 80 と書いています。600 というのが容積率です。この敷地で敷地面積の 6 倍まで建つという、上の 600 は 600% という容積率を指します。真ん中にある 31 は高さ規制です。高度制限で 31m という高さ制限がかかっている。下の 80 となっているのは建ぺい率ですので、建物を建てるのに例えばある敷地の 8 割まで建物を建てられる。それが下の 80% という建ぺい率になります。

これでご覧いただきますとおわかりのとおり、京都駅周辺は 600%、31m、80% になりました。①、②、③が全部そうなるというのが、今回の変更内容の 1 つです。

次に用途地域上でいうと、④、⑤も商業地域になりました。④と⑤は河原町通の沿道です。河原町通の沿道が同じように商業地域になりまして、真ん中の黒い線で若干かぶっているのわかりづらいのですが、容積率自体は 600 ですので京都駅周辺と同じ容積率ですけども、ここは高さの規制が 25m となっていますので、そこだけが④、⑤と、今回の①、②、③との違いになります。下の建ぺい率の 80% は同じです。

ちなみに 600% で高さが 25m というのは烏丸通も同じです。烏丸通と書いている下の丸をご覧くださいと、同じように容積率が 600% で高さは 25m、建ぺい率は 80% となっています。これが今回の用途地域の変更内容になります。

それを踏まえて、ガイドプランでどのように変えようと考えているのかという案を示したのが、下の図になります。左下の現行のところをご覧くださいと、①、②、③の左側は全部赤い広域型商業集積ゾーンになっています。これは店舗面積の上限は特に定めないというところになっています。この赤色のところがもともと基本的には容積率が 600% で、高さ制限が 31m のところにかかっています。別途、商業地域でも若干 400%、31m、80% のところも広域型にかかっているところがあるのですが、基本的には容積率が 600% で高さが 31m になります。

したがって今回の変更に合わせて①、②、③が広がった部分になりますので、ここにつきましては同じように赤色の広域型商業集積ゾーン、店舗面積の上限なしのところを広げるということを案で出させていただいています。右下の図をご覧くださいと、広域型商業集積ゾーンのところで赤色に塗って①、②、③としています。ちなみにここにありますように、①の部分が市立芸大移転予定地として書かせていただいています。

次に、④、⑤が変わったわけですが、こちらについては河原町通の沿道であるということと、高さ規制が 25m という前の 31m とはちょっと違いますので、肌色に塗っているその他の商業系地域 (3,000 平米) を案としてはご提示させていただきました。なぜこうしているかという、1 つには烏丸通や九条通が同じような用途地域の制限にかかっている、容積率は 600% ですけども 25m の高さ規制になっています。そこが同じように肌色のその他の商業系地域 (3,000 平米) を適用していますので、それと併せて同じ形で 3,000 平米と書いています。

考え方としては京都駅を中心に、面的に広がっている部分については広域型商業集積ゾーンで「特に定めない」を指定する。河原町通や烏丸通の沿道にあたっている部分につい

ては、その他の商業系地域の 3,000 平米を適用するという事で考えております。これが今回の変更案です。基本的な考え方として、真ん中にはさんである文章に今申しあげたような内容を書いております。京都駅の変更内容については以上です。

引き続き申し訳ありませんが、次の 9 ページ目をご覧くださいませでしょうか。太秦天神川駅周辺です。具体的な変更内容ですが、左上で③ーアと書いてある工業系地域が、全部近隣商業地域に変わりました。変わったのですけれども容積率や高さ制限は、容積率が 300%で、高度地域は 20.4m で変わっていないのですが、建ぺい率が 80%と若干上がったということになっています。用途地域変更後の図の「太秦天神川駅」と書いてある箱の右側をご覧くださいと、近隣商業地域の丸の内容が書いてあります。基本的には③ーアとなっている部分に加えて、この下の右隅に①、②と書いてある場所がありますが、こちらについても同じように近隣商業地域が広がっています。容積率が 300%で高度規制 20.4m が適用されているエリアになります。

③ーイと書いてある部分は従来から近隣商業地域になっていた場所です。こちらについてどうするかは、ガイドプランでは左下をご覧くださいとおわかりのとおり、現状は産業機能集積ゾーン、既成市街地内工業地域と書いてありまして、前にもご説明いたしましたけれどもガイドプラン上の上限が 8,000 平米の場所になります。これが今回の案では先ほど決めていただいた方針を踏まえて、ピンクのところですがエリア的には地域型商業集積ゾーンを適用する。全部適用するのですが、そのなかで「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」のところでは内規によって 8,000 平米と定めて、変更前のときの 8,000 平米から変化のないようにするという案です。天神川駅周辺については以上です。

1 点だけ、ちょっと細かいところですが、基本的にピンクで斜線の入っている部分が新たに地域型商業集積ゾーンを指定して 8,000 平米のところになります。もともとあったピンク色のところについてはそのまま「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」で、前から同じ場所で新たに指定するわけではないので、ここについては 8,000 平米ではなく、以前どおりと考えております。非常に細かい話で恐縮ですが、場所を先ほどありました内規のように道路で区切って、その区分以外を全部 8,000 平米とする関係上、変化する前のところは天神川のところまでピンク色の境目がきていたのですけれども、川で指定するのが文言の表現上難しいので、若干寄せて天神川通にしていますので、その部分が天神川のところがちょっとだけ動いています。少し減っているという形です。

ただ、川の上にあるのか、道路にあるのかだけですので実際には問題ないのですけれども、どうしても用語を定義していくなかでこうなってしまったということです。実質上、問題はないと思っておりますが、一応申しあげさせていただきます。太秦天神川駅周辺については以上です。

続きまして 11 ページで、竹田駅・くいな橋駅周辺について説明させていただきます。まずこちらの用途地域の変更内容について簡単にご説明させていただきます。基本的に今回の変更内容については、近隣商業地域が拡大しているという内容になります。現行のところをご覧くださいますと①ーアと①ーイと書いてある部分、こちらが右側をご覧くださいますと、前は準工業や第一種住居地域だったのが近隣商業地域になりました。それに伴って、容積率が前は 200%だったのが 300%になっています。高さ規制は 20.4m で、若干変わっているところもありますが基本的には同じです。建ぺい率は 80%で、一部拡大して

いるところがあります。基本的に容積率が拡大して商業地域になったという場所です。

③のところ、くいな橋駅から龍谷大学に向かう道路のところですが、ここの道路の沿道で準工業だったところが近隣商業地域に変わって、容積率が 200%から 300%にアップしたり、建ぺい率が少しアップしたりしているというのが、②と③になります。直接関係しないのですが、④は第二種住居地域で住居地域としては同じですけれども、容積率が若干アップして 300%になったというのが、用途地域の④です。④のところ、そういう変更があります。

あとは左上の工業地域のところが、容積率が 200%から 300%に上がったというところもあるのですが、基本的に今回の内容としては用途地域が変わったところについてゾーンを変えようと思っていますので、用途地域が同じまま容積率が変わったところについては、今回は変更しないことを考えています。

具体的にガイドプランのほうです。現行のガイドプランの説明になりますけれども若干複雑なところがあります。ここは高度集積地区内と外に今回変わっている場所があります。こちらについては商業集積ガイドプランでは取扱いが変わっておりまして、高度集積地区のなか、オレンジ色で枠線を引いていると思います。高度集積地区のなかは用途地域の工業系、商業系、住居系によってその適用が変わっているという場所です。それはカラー資料のガイドプランの7つのゾーンのほうで、こちらの表をご覧くださいませでしょうか。

ガイドプランのゾーンとして真ん中の右に産業機能集積ゾーンとあります。このなかの右から3つ目で、薄い紫で高度集積地区というところがありまして、そのいちばん下に「※注3」という表現があります。ここをご覧くださいと、住居系でしたら 1,000 平米、ただし幹線道路沿いは 3,000 平米、商業系は特に定めませんが、立地条件を考慮した店舗規模、工業系は 8,000 平米と規定がございます。この高度集積地区の場所が、右側のゾーニングの図を見たときに南のほうの真ん中ですが、ここです。薄紫で縦線や横線や斜線が入っているゾーンがあります。ここが高度集積地区です。これは京都市の規定として高度集積地区に指定している場所になりますので、高度集積地区として指定していて、そのなかで取扱いとしては住居系だったら住居系の上限、工業系なら工業系の上限を指定している場所になります。

これがいわば機械的という表現が適切かどうかかわからないのですが、高度集積地区は全体として境界を定めて、そのなかで用途地域によって取扱いを変えようということで指定する場所でございます。

先ほどのホチキス止めの資料の 11 ページにお戻りいただけますでしょうか。このピンクで囲われているエリアのなかで高度集積地区になりますので、もともと工業系のゾーンだと縦線が入っている。住居系だと横線が入っていて、少しわかりにくいのですが商業系は赤で斜線が入っているエリアになります。ですからこれをどう変えるかというのも、用途地域が変わりましたので、それに併せて原則として変えていくということで変更案として書いています。

まず、①アとした竹田駅周辺部分が近隣商業地域に変わりましたので、ガイドプランの変更案のところをご覧くださいと全部赤の斜線を薄く入れています。産業機能集積ゾーンの商業系の用途が適用されると考えております。次に、②のところも高度集積地区のなかに入って、商業系の用途ですので同じように商業系の用途を考えております。ただし、

こちらについては現行のところでは縦線と横線が入っているので、8,000 平米や 1,000 平米がかかっている場所ですが沿道になります。①の竹田駅は駅周辺である程度エリア的に広がっている商業系の場所ということがあるのですけれども、こちらの②のところは道路の沿道部分にかかっているだけです。先ほど少し申しあげたとおり、立地条件を考慮した店舗規模として 8,000 平米を内規で定めてはどうかと考えております。

戻りますけれども①ーアの竹田駅周辺については、もともと現行も①ーアの右側や斜め下側のところも同じようにすでに商業系で、「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」がありますので、そのなかと同じになるので事務局案としては 8,000 平米に制限せずに、①ーアについてはそのまま内規を定めることは考えておりませんが、②のところは内規を定めて 8,000 平米にすることを考えております。

③も②と同じ商業系のゾーンになります。ただ、ここは高度集積地区の外になります。オレンジのところから外になりますので、これについては高度集積地区の考え方が適用されませんので、それ以外のゾーンを指定する必要があります。したがってここについては、その他の商業系地域の 3,000 平米を適用することを考えています。こちらは現行どうかということ、ご覧いただきますと工業系のところでぽつぽつあるような島状エリアを指定しますので、3,000 平米の場所になります。3,000 平米の場所を同じようにそのまま、その他の商業系地域で 3,000 平米に指定する。上限としては変化がないということを考えております。

④と書いているところは、用途地域は変わらずに先ほど申しあげたように容積が変わるだけなので、④は特に変更なしと考えております。

あと 1 点、申し遅れましたが、①ーイと書いてあるところをご覧いただけますでしょうか。現行ガイドプランの左下の図を見ると、竹田駅の赤い丸の斜め右に少しだけ薄い青で塗ったところがあります。こちらについては高度集積地区の外になりますので、島状エリアになっているところです。これも先ほどと同じように商業に変わったので、①ーイもその他の商業系地域の 3,000 平米を適用することを考えています。

このポイントとしては、①ーイと③については前と同じような上限がかかる。商業系地域の 3,000 平米をかけるということが 1 点と、①ーアと②は高度集積地区内で商業系の用途になる場所です。そのうち①ーア、竹田駅近辺というのは周辺のガイドプランのところと同じような形で、「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」とするだけですが、②については 8,000 平米という内規を定める。これが竹田駅・くいな橋駅周辺のガイドプランの変更になります。

●高田会長 ちょっと確認ですが①ーイと②は、もとはいくらの数字が今度いくらの数字になるかをもう 1 回いっていただけますか。

●事務局（小林係長） ①ーイはもともと島状エリアの 3,000 平米で、これが変更後はその他の商業系地域で 3,000 平米ですので、3,000 平米から 3,000 平米で変化なしです。②については場所にもよるのですが、1,000 平米もしくは 8,000 平米のところは 8,000 平米に変わります。

●高田会長 わかりました。どうぞ続けてください。

●事務局（小林係長） よろしいですか。では、次に 13 ページをご覧くださいませでしょうか。桂川駅・洛西口駅周辺です。上の用途地域の変更内容ですけれども、基本的には工業系なり住居系の用途地域が近隣商業地域に変わったり、もしくは工業系の用途が第二種住居地域に変わったりということがあります。あとは準工業が工場に変わったというケースもあるのですが1つずつ説明させていただきます。

まず①です。イオンモール京都桂川ができていて、JRの桂川駅が右側で、左側に阪急洛西口駅があります。①は阪急洛西口駅周辺で、こちらが第一種住居地域だったのが近隣商業地域に変わりました。それに併せて容積率が 200%から 300%にアップしています。この前の府道中山稻荷線がイオンモール京都桂川の前にあります。この道路の沿道、②と③が沿道で②は準工業地域、③は工業地域ですけれども、これが近隣商業地域に変わっています。それに併せて容積率は変わっていないのですが建ぺい率が若干アップした。それが②、③と④も同じです。道路の沿道脇について近隣商業地域に指定されたのが②、③、④です。

次に⑤と書いている部分は住居が非常に多い場所でマンションが建っているところですが、これが工業地域から第二種住居地域に変わっています。⑥で「イオンモール京都桂川」と書いているところの左側の⑥も、工業地域から第二種住居地域に変わったというのが主な変更です。⑤の上の部分も、「府道中山稻荷線」と書いている右上あたりに薄い青色の部分があると思うのですが、それが右側を見ると準工業のなかに同じような色で溶け込んでいます。工業から準工業に変わったところです。JR東海道線の上のところでは工業地域だったのが準工業に変わったところが一部あります。

これについて現行のガイドプランはどうかといいますと、①の阪急洛西口駅周辺は現行では生活環境保全・共生ゾーンという、住居系のゾーンを適用しています。②と③は産業機能集積ゾーン、工業系用途地域として島状エリアがありますので 3,000 平米、②、③、④、⑤、⑥も全部島状エリアが適用されているところになります。

これについてどう変えるかが変更案です。まず、近隣商業地域に変わった①、②、③、④については、商業系用途地域として近隣型商業育成ゾーンを適用しようと考えています。周辺にイオンモールができ、マンションができて住居がかなり増えていることを踏まえて近隣型商業を、日常の買い物というような想定ですけれども近隣型商業育成ゾーンを適用する。こちらは 1,000 平米ですが、店舗のときは幹線道路沿いは 3,000 平米になるので、府道中山稻荷線のところに面しているところは基本的に 3,000 平米が適用されると考えています。

次に⑤、⑥の工業系用途から第二種住居地域に変わったところについては、住居地域に変わったので生活環境保全・共生ゾーンを適用することを考えております。ガイドプランのゾーンですけれども、住居系の用途地域を適用する場所が基本的には生活環境保全・共生ゾーンの住居系用途地域がそこにあたるので、そこを適用しております。場合によっては職住共存ゾーンもそういうことがあり得るのですが、住居系用途地域は生活環境保全・共生ゾーンということでそれを適用しています。

丸印の付いたところは以上です。ほかに先ほど申しあげた工業地域から準工業地域に変

わった場所もあるのですが、そこは産業機能集積ゾーンの島状エリアが適用されている3,000平米のところでしたので、それは変えずにおこうと考えています。桂川駅・洛西口駅周辺は以上です。

今回、用途地域が変わったところで諮問でも出させていただいたのが、今までの4つの地域と、最後に十条駅と上鳥羽駅周辺があります。申し訳ありませんがそれも説明させていただきたいと思います。

お手許にA4のカラーの資料がございますでしょうか。これで今回の変更のうち、十条駅・上鳥羽口駅周辺というのを(5)として書いています。用途地域は変わらない場所になります。用途地域としては工業系ですが、そのなかで容積率が200%から300%にアップしたり、300%から400%にアップしたり、特別用途地区を新たに定めて割り増した容積率を拡大するようにしているところですので、用途地域上は変わらず容積だけ変わる場所になります。こちらについてはガイドプランとしては特に変更する必要がない場所と考えておりますので、ガイドプランの変更案としてはお示ししておりません。

長くなって申し訳ありませんが事務局の説明は以上です。

●高田会長 ありがとうございます。変更地区についてのご説明をいただきました。先ほど内規は決めましたけれども、これについてはまだ今日は決めなくても議論するだけでよろしいですか。

●事務局（小林係長） 今回は意見をおうかがいするだけで、また次か、次の次ぐらいでパブリックコメントにかけるような案を決定したいと思っております。

●高田会長 わかりました。それでは今ご説明いただきました内容について、ご意見、ご質問がございましたら。

私から1つだけ質問させていただきたいのですが、桂川駅・洛西口駅周辺のところで⑤と⑥は、今までは3,000平米だったのが1,000平米になりますね。これは当然住居系の地域に変わって、商業施設としても小規模なものというのは理解できるのですが、用途地域を変えるときに商業集積ガイドプランで商業施設の規模が限定されるというようなことは、地域の方々に何らかの形で情報が提供されるものなのではないでしょうか。それとは別に、とにかくまず都市計画は都市計画で先行して、それに併せてガイドプランをどうするか。もともとガイドプランが後追いだとは思いますが、そのあたりの行政の手順と地域への情報提供の手順がもしあれば、教えていただければと思います。

今と変わらない場合はガイドプランのそれこそ内規だけで、地域にとっては特に変化なしということでもいいと思うのですが、こういう場合はやはり地域の方の理解が、少なくとも情報としてわかっているということも、大事ではないかという気がしているのですが。

●事務局（小林係長） 用途地域を変えるときに特にガイドプランでこうなるとか、こうなる可能性があるということでお示しはしていません。

●高田会長 現実ここで3,000平米前後のものができるとは考えられないので、現実の問題としてはないと思うのですけれども。

もう1点、この洛西口駅の場合、幹線道路沿いというのがあります。その場合に、府道中山稲荷線はわかるのですが、①は駅前広場にほとんど面しています。駅前広場は幹線道路沿いに見なされるのか、見なされないのか。その理解はどうすればいいのですか。細かいことばかり聞いてすみません。

●事務局(小林係長) 敷地の形状をどうするかということもあるかもしれないのですが、基本、これは幹線道路沿いが適用されると考えています。

●高田会長 実態としてはそう理解したほうがいいかな。

●事務局(小林係長) そうですね。全部フェンスで区切ってしまって、タクシーの広場も区切られるというようなことが発生したらそういうのがあると思うのですけれども、そうではない限り、現行の利用状況であれば幹線道路沿い適用だと思います。

●高田会長 わかりました。ありがとうございます。どうぞ、どなたでもご意見がございましたら。前回いらっしゃらなかった太田委員、若林委員から何かご質問、ご意見がございましたら。

●若林委員 まず本題ではないほうの確認だけ。最後にご説明いただいた十条駅・上鳥羽口駅の確認ですが、このエリアはゾーンでいうと産業機能集積のうち、高度集積地区のうちの工業系というのが、そうではないところもちよっとありますが、アとかイで書いてあるところのエリアという理解でよろしいのですか。

●事務局(小林係長) そうです。

●若林委員 すると商業としては8,000平米という指定がかかっているところで容積率はアップしているけれども、あとは「工場、研究施設又は事務所に限り」とあるので、容積率のアップに伴って商業の店舗規模に関して規制を緩める等の判断は必要ないだろうという理解でよろしいでしょうか。

●事務局(小林係長) はい、そうです。

●若林委員 わかりました。ありがとうございます。

●高田委員 太田委員さん、何かございましたら。よろしいですか。ほかの委員さんもどうぞ。

●岡井委員 かなり細かい点ですけれども、竹田駅・くいな橋駅周辺のところで。

●高田会長 11 ページですね。

●岡井委員 そうです。②のところですが、④というべきでしょうか。②と④が交差するところで、もともと第二種住居地域の一部で近隣商業地域になるところが若干左隅にあると思うのですが、そこはこのガイドプランによるとももとは住居系ですので 1,000 平米ですが、今回は商業系に変わるので内規によって 8,000 平米とするエリアに変わるということでしょうか。その意味では 1,000 平米から 8,000 平米とかなりアップする場所になりますが、面積的に小さいのと近隣商業と一体的な、もともと工業と隣接しているところなので問題ないという理解でよろしいのでしょうか。

●事務局（小林係長） そうです。あと、やはり事務局として思いますのは、変更前の用途地域を見ると、さもそこに境界線が引いてあるように思うのですが、変更後を見たときには用途地域上、境界がないので、前からの変化だけでその取扱いを変えるのは、今の段階で見て用途地域上もまったく同じなのに、なぜ隣と違うのかといわれたときになかなか説明が難しいところがありますので、そのあたりは慎重に考えていきたいと思っています。

●高田会長 よろしいですか。ありがとうございます。私も実は 1,000 平米が突然 8,000 平米になるというので、大きな変化だと思ったのですが今のご質問とご回答でよく理解できました。ありがとうございます。せっかくですので一言ずつでも何かございましたら、新井委員さん、何かございますか。

●新井委員 基礎的な質問ですが、7 ページや 11 ページにもあるのですが 7 ページだと④と⑤に「その他の商業系地域」とありまして、11 ページもページも③が「その他の商業系地域」とあります。この「その他の商業系地域」というのは、このゾーンの資料でいうところのどれに当てはまるのかというのだけ、ちょっと教えていただければと思います。

●高田会長 「その他の商業系地域」という名称はここにはないのですね。

●事務局（小林係長） 「その他の商業系地域」というのは、つい便宜上使ってしまったのですが、ゾーンの表でいいますといちばん下に「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 平米を目安とする」という箇所があります。

●新井委員 ここのところをいっているということですか。

●事務局（小林係長） そうです。それを指しています。

- 新井委員 了解しました。どれに当たるのかなと思っていたので。
- 事務局（小林係長） たしかにそうです。これだけ読んだらそうです。申し訳ありません。
- 高田会長 今回のゾーンの資料の、右側のマップの判例でいえば「上記ゾーン以外の商業系地域」に当たる。
- 事務局（小林係長） そうです。失礼しました。申し訳ありません。
- 高田会長 用語の統一があったほうがいいですね。
- 事務局（小林係長） 「上記ゾーン以外の」で統一するようにします。
- 高田会長 私も先ほどから「その他の商業系地域」というのはどこにあるのかと、一生懸命に探しておそらくこれだろうなと思っていたのですが、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 変更によってやはり私などは一般の人間なので、9ページのように以前からの地域型商業集積ゾーンで、以前と同じというところと新たに変わって内規ができるという部分に関しては、なかなか一般の人間としては理解ができにくいので普通に考えると難しいなという、そういう意味での情報は周知していかないと難しいなと思われました。
- 高田会長 ありがとうございます。宇津委員さん、何かございましたら。
- 宇津委員 いろいろ時代の流れといいますか、工業地を商業地域に変更して住宅地になってというように、いろいろ変わっていく変化に対応したような今の形を、突然変更されるということは、それなりに変化を見ながらやれるという余裕ももっておられるような感じもしますので、そういう形にどう変化していくのかということが見えてくるような気がいたします。
- 高田会長 ありがとうございます。榎村委員さん、何か。
- 榎村委員 私もちよっと私だけが知らないのかとずっと思っていたのですが、私だけではなかったのよかったですと感じています。
特にはないのですが、主には京都市の商業集積という視点でガイドプランを用途地域の変更に合わせて変えていて、一般市民の人は用途地域というのはなんとなくわかるだろうと思うのですが、それとガイドプランとどのように重なっているのかというのはなかなか難しいと思います。商業や産業の人は自分のところがどうなのかは、実際の変更なのでよくおわかりになると思うのですが、かなり難しいなと思ひまして、これを一般の方々

に知っていただく必要があるのか、ないのか。

そのときどきの環境の変化に応じて何かあったときに、こういう変更ということのご説明というようなことはされるのですか。一般の方はなかなか、自分が住んでいるとか仕事をしている会社のあるところがどう変更になって、何が可能なのかとか、どのように変化したのかはそのときになって、「ああ、そうなのか」ということになるのか。そのあたりはどうなのかということをお聞きしたいと思っています。

同時に私自身は土地利用に関して、これは今いうべきことではないのですが、現状に追認といいますか、現状の変化に合わせてこういうものを変えていくというのが日本式の土地利用区分とかプランニングかと思っています。今後どのようにしていきたいかという都市づくりの視点から考えた場合は、これでいいのかとも思うのですが、そのあたりは計画論の話なのでちょっと関係ないことなのではと思いますが。京都は独特の都市ですので、ほかのところに行きますと人口減少や少子高齢化で、ずいぶん変わっていったところがございます。そのあたりを織り込んでまた変えていくことになるのかもしれないのですが、大変細かい変化をどのようにしていただくかという方法のようなものを、少し考えることも必要かと思いました。

●高田会長 ありがとうございます。今のお話は池垣委員さんのご心配とほぼ同じようなご意見だったと思うのですが、都市計画についてはかなり法律に基づいた手順が明示されていますし、またそれ以上の情報発信なりがあると思いますけれども、それと連動するガイドラインについては、事業者さん以外は特に関心は実際にはもたれていないと思います。情報がどのような形で一般の市民の方にいくのか。また今後考えておられるのか、もしお考えがあれば聞かせていただけますか。

●事務局（木村課長） この京都市商業集積ガイドプランですが、これにつきましては市民の方が日常生活をされるうえにおいて、非常に影響を与えるものかというところとそういうものではありません。ただ、これにつきましては「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」というものの方針の1つと位置づけをされています。これにつきましてはまちづくりの方針ですので、開発があったときにまだ構想段階で市民の方にお示しをしてお意見をいただいて、まちづくりの方針に合った施設をつくっていくという条例でございます。そういう実際に開発があったときに市民の方への説明会等が行われます。そこで初めて意識されるというようなものです。

もちろん一定の制約を設けておりますので日常的には関係なくとも、例えば大きな土地をもっておられてそれを開発したいというときにはただちに影響を与えるものです。今回の商業集積ガイドプランの変更についても、また答申をいただく前に市民の方にパブリックコメントをいただいて、皆さんのご意見を反映したものにしていきたいと思いますので、そのなかで説明等していくことになります。

●高田会長 ありがとうございます。市川委員さん、何かございましたら。全体の今回のご提案に対する講評でも結構です。

●市川副会長 ガイドプランの修正というのは環境の変化に基づいて、少しずつ手直しをしていかないといけないのですが、今回ご説明をお聞きして思った以上に大変な作業をなさっているなと思いました。今回は内規を決めていただいたのですが、今回のご提案で例えば9ページのところ、それからくいな橋駅の11ページのところにも内規により8,000平米と定めるということをお使いになっていらっしゃるし、その意味で苦勞して内規を定めていただいて、それがそのままここに活かせていただいていることにちょっとホッとしたしました。それぐらいの感想です。

●高田会長 ありがとうございます。ほかに特にご意見はございますか。私も少し感じたことをお話させていただきたいと思います。

榎村さんが先ほどおっしゃったように、ガイドプランと連動している都市計画の用途地域そのものが、もともと日本の場合、現状に合わせていくという考え方で、ですから今まで工場があったところに住宅地ができると住居系の地域に変えていくわけです。いつも榎村委員さんもそうだと思いますけれども、都市計画に携わっている方は計画というのは現状があって変えるのではなく、そこのあるべき姿というものがもともとあって、そうコロコロ変えるものではないという議論が常にあるのです。現実的には長い歴史からここはこうだということにはそうは決められない。特に既成市街地ではそういう現実もあって、今のような形になっているのではないかと思います。

おそらくこの議論は成熟した都市で、それほど大きな変化が次第に少なくなっていけば、もう少し長い目で見た土地利用のあり方を考えていける。そういう時代に入ってきているのではないかと思います。ただし、ガイドプランは都市計画を超えるものではないということも現実ではないかと思いますので、そのあたりはすべてをすっきりした状態ではないと思いますけれども、今の議論の進め方でやっていくのが現実的ではなからうかと思いません。

それから今日ご提案いただいた内容もそうですし、もともとガイドプランというのは京都市独自の仕組みです。一般にはそれぞれの用途地域で建ぺい率や建物の高さや容積率が決まっておりますので、極端に言えば、特に商業施設の規模がそれで規定されるのではないというのが一般の都市計画の考え方です。京都市さんの場合は、商業集積のあり方を都市計画と連動させながらある種誘導していく。場合によっては抑えていくという新しい制度、仕組みを構築されて、これは副会長をしていただいている市川委員さんにもずいぶんご苦勞いただきながら、ここまでやってきていただいたわけです。

その意味では必ずしもすべての市民の方に、これを知っておいていただかないといけないというものでもないのかなという面もあるように思います。ある意味では通常の都市計画よりも丁寧にまちをつくっていく。そういうお考えのものかと思えます。今回のご提案につきましては、今日のご意見を踏まえてまた事務局で整理していただいて、次回また皆さんのご意見で取りまとめる方向で相談させていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

●榎村委員 ちょっと言い方に語弊があったかも、どのように聞かれたかちょっと。私自身はずっと土地利用や景観をやっている人間として「有れかし」と思うのですが、やはり

非常に大きな社会・経済状況の変動に合わせて変えていく必要があると、基本的には思っている人間ですので、はじめにプランニングしたものがずっとということは、人類が発生してからいろいろな地域における都市づくりにおいて、ずっとということはあり得ないわけです。固定的に考えているわけではありません。

先ほどまちづくりのことをお話になりましたので、そのような観点で市民の方々にお知らせいただくと、私自身はこれだけご苦勞されているいろいろされているのが、ほかの都市と違ってこれだけ精緻にされているということがわかると思っています。ただ、あまりにもほかの都市が、地方の都市に行くと非常に大きな変化のなかにありますので、まだ京都はいいなと思っているのです。

こういう小さいところの変化に対応しながら、さらにうまく環境の変化に対応されているということは、ある意味でとても幸福な、いい状況にあるなと思って、これだけ努力されていることが報われるのではないかと思います。そうでないところは本当に大きな変化を起こしているのです、そういうことで別に固定的に考えているわけではございませんので、すみませんでした。語弊があったようでしたら。

●高田会長 ありがとうございます。私のほうも受け止めがちょっと十分ではなくて。

●榎村委員 けれども基本的にはそうなのです。大きな土地利用という考え方について、今の国土利用計画も含めていろいろ意見はもっているのですけれども、京都市は特別な都市だと思っています。

●高田会長 ありがとうございます。

4 その他

●高田会長 それでは議題の4「その他」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） 先ほどのご説明で1点だけ、参考資料として参考1と参考2と書いてある資料があるのですが、特に参考1について、「地区カルテ」として京都市駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会資料のなかで、先ほど変わりましたエリアについて見直しをしたときの現状と課題や将来像を記載した資料でございます。都市計画のほうでつくった資料なのですが、また今日お持ち帰りいただいてご検討いただく際に、京都市の考え方としてはこのように考えているということが記載されていますので、ご参考にしていただけたらと思いますのでそれだけ申しあげます。

それでは「その他」として、先ほども少し議論のなかで出たのですが、現在審議会で駅周辺の用途地域変更に併せてご議論いただいているところですが、用途地域の変更以外で、今回変更したわけではない場所であってもちょっと状況が変わってきている場所があります。そのような地域について、現在の状況に合わせてガイドプランの適用をどう考えていくかをご議論いただければと考えている場所が1カ所ございます。その地域について問題提起として説明させていただけたらと思います。

資料4，ホチキス止め資料の15ページ目をご覧くださいませでしょうか。先ほど見ていただいた資料の次のページになります。よろしいでしょうか。

「JR新駅周辺の状況について」と書いております。具体的には17ページ，梅小路公園の近くになるのですが，用途地域の図で梅小路公園のそばで丸を付けているところにJR新駅が計画されています。オレンジ色で丸をしているところで「JR新駅計画地（H31年春開業予定）」と書いています。現在，京都駅から西に当たるエリアは水族館ができ，今年4月に鉄道博物館の開業が予定されています。JR新駅も予定されているということで，今後ここが大きく変わっていく。大きなまちづくりをされていくエリアと考えています。新駅もできるということでそのあたりについてお考えいただけたらと思っています。

15ページに戻っていただいて，これまでの新駅周辺の状況についての経過を記載しています。平成27年2月に京都市と西日本旅客鉄道株式会社（JR西日本）さんとが，「JR嵯峨野線京都・丹波口間新駅設置事業に関する基本合意書」を締結して，新駅の設置について協力していくという合意をしました。そこでは平成31年春に新しい駅を先ほど申しあげた場所，JR丹波口と京都駅の間場所に設置するという合意書を締結しています。そのあとに平成27年3月に2つ大きな流れがありました。

まず1つは，京都市の中央卸売市場第一市場の整備基本計画が策定されました。そちらについては各施設の規模や改装，整備スケジュール等の内容を具体化した計画ですが，そのなかで施設の方向性の1つとして，そこで機能を集約化した関係上，市場として使わない区画が出てくるという話になっています。その1つとして「賑わいゾーン」というものがありまして，賑わいゾーンのところに「民間活力を最大限活用し，整備・運営面の効率性を最大化する」と記載されています。また後ほど説明させていただきます。

もう1つは，京都駅西部エリア活性化将来構想というものが，平成27年3月に策定されました。これについては先ほど申しあげたとおり，水族館や鉄道博物館，梅小路公園，中央市場や京都リサーチパーク，商店街と多彩な地域資源が集積する京都駅西部エリアにおいて活性化の機運を確実にするために，将来ビジョンや今後10年間に取り組むべき方策を明らかにしたという内容を書いています。

その後の流れで7月に，都市再生緊急整備地域の区域の拡大が行われました。土地再生緊急整備地域というのは，民間の開発を活性化させる，呼び込むために行政がある一定の区域を指定して，そこを土地再生緊急整備地域にすることにより，例えばそこでの民間の開発事業について税制の支援や金融支援が受けられるということになります。

こちらについては21ページをご覧くださいませでしょうか。右上に別添2と書いてある資料です。赤の線で囲っている部分と，赤の点線で囲っている部分があります。赤の線になっている部分はその当時の京都駅周辺として都市再生緊急整備地域になっていたのですが，先ほど申しあげたような流れを受けて，これを西側に，赤の点線部分まで拡大するという国に申し出て，それが認められたということです。具体的にどういったことを考えているのかは，次の22ページに地域の整備方針として書いているのですが，赤字になっている部分が新たに追記された箇所です。梅小路公園周辺のエリアの活性化についての方針が書き込まれています。

この詳しい説明は今回ではなくて別の機会にと考えているのですが，こういったことがあるという流れがございます。

戻っていただいて 16 ページです。先ほどちょっと申しあげました中央卸売市場の市場の区域が都市計画上決まっているのですが、そこから「賑わいゾーン」と呼ばれる場所が外れたということが、昨年 12 月に決定告示されたということです。そのあとの流れとしては、この平成 28 年 4 月に京都鉄道博物館が開業予定で、平成 31 年春に J R 新駅が開業予定ということです。このとおり今のエリアについて、もちろん観光とかいろいろな要素があるのですけれども、商業的な観点でもかなりポテンシャルが高まってきた場所というように理解しています。

こちらについて現状の商業集積のガイドプランがどうなっているのかというのが、17 ページの資料です。17 ページの下側(2)に商業集積ガイドプランのゾーンを書いています。ここは七条通沿いになるのですが、真ん中の下ぐらいに J R 新駅の計画予定地があります。ここよりもう少し南側が梅小路公園になりますので、水族館や鉄道博物館がこれの南側にあるということです。また、この上側、オレンジ色のところが上記以外の商業系ゾーンに当たるところですが、そこに中央卸売市場第一市場があります。そのなかに②として赤でかかっている部分が賑わいゾーンで、こちらがもともと中央卸売市場、市場の施設という区分であったのですが、12 月の都市計画決定告示によって卸売市場の区域ではなくなったという場所ですので、今後そういうところも活用して活性化を図っていくということが考えられる場所です。

七条通のガイドプランがどうなっているのかを、①、②、③、④で書いています。1 点、J R 新駅のところで見ると、東側、右側の③となっているところは近隣型商業育成ゾーンという指定になっています。下に書いていますが 1,000 平米、ただし幹線道路、この場合ですと七条通は幹線道路規定がありますので、幹線道路沿いは 3,000 平米という場所になっております。J R 新駅計画地の左側、西側に当たるところについては特化型商業誘導ゾーンと指定されていて、1,000 平米となっています。そのさらに左、西側になるとピンク色になっていて④のところですが、こちらについては地域型商業集積ゾーンに指定されていて、「特に定めないが、立地状況を考慮した店舗規模」ということになっています。

中央卸売市場第一市場に当たっている②のところ、点線から上の部分についてはその他、上記ゾーン以外の商業系地域ということで、3,000 平米が指定されているエリアになっています。七条通境界、新駅から見たときに①に当たる部分、点線で囲っている部分は 1,000 平米になっています。1,000 平米しかないのですが、西側がピンクで「特に定めないが、立地条件を考慮した店舗規模」、東側は幹線道路沿いで 3,000 平米ですので、3,000 平米と「特に定めない」というところの間が 1,000 平米ということになっていますので、現状の流れから見たときに若干バランスとして不整合があるのではないかと考えています。

こちらについて、一気にどれぐらい変えるかという議論があると思うのですが、このあたりの不整合を直していくことをご議論いただければと思ひまして、今回ご提案させていただきました。こちらについては次回審議会でご議論いただければと考えております。

事務局からは以上です。

●高田会長 これについて今日は特に議論の必要はないということですが、今後のスケジュールも併せてご説明いただけますか。

●事務局（小林係長） わかりました。スケジュールについてご説明させていただきます。いちばん最後のページ、右上に資料5と書いてある資料をご覧くださいませでしょうか。

これまでの議論の流れも書いておりますが、真ん中ぐらいに平成28年3月24日、第3回商業集積審議会開催、これが今回の商業集積審議会になります。次に考えているのが、お手許に日程表も入れさせていただきましたけれども、5月か6月の頭になるのですが第4回商業集積審議会を開催して、そのときに今申しあげたJR新駅周辺についてももう少し詳しく説明させていただくのと、意見交換していただくことを考えております。そのあと、7月か8月ぐらいを想定しているのですけれども、もう一度商業集積審議会を開催して、そのときに今回も含めてご議論いただいたガイドプランの変更案を決定できたらと考えております。

そのあとパブリックコメントを、市民の皆様のご意見をおうかがいする期間を設けて、10月ぐらいを目途に考えているのですが秋に商業集積審議会をもう一度開催して、ガイドプラン変更の答申をいただく。この答申を受けて行政のほうで決定してくというスケジュールを考えています。5月に今回申しあげた分のご議論をいただきたいと考えております。

●高田会長 ありがとうございます。このJR新駅についてはまず理解をすることが大変だと思っていたのですが、次回これについてはじっくり議論できるということですので、今日は何か、新駅関係でここだけは聞いておかないといけないというご質問がございましたら。何かございますか。よろしいですか。では次回以降に、新駅周辺についてはじっくり理解をし、議論して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。

今日の議題に沿ったご説明、意見交換はだいたい一通りすみましたが、全体を通して何かご意見、ご質問がございましたら。特によろしいですか。ありがとうございます。

それではこれで本日の会議を終了したいと思っております。その前に何か事務局から報告なり、連絡がございましたらお願いします。

●事務局（木村課長） 長時間にわたりご議論いただきましてありがとうございます。また表記のところで、普段われわれがつい使っております「その他の商業地域」という表記をそのまま使ってしまうと、誠に失礼いたしました。申し訳ございませんでした。

次回の会議につきましては、先ほどご説明いたしました5月の終わりか6月の中旬ぐらいに開催したいと考えております。その際には、今、説明申しあげました京都駅西部エリア活性化将来構想についてのご説明もさせていただき、JR新駅周辺のガイドプランについてご議論いただく予定にしております。また、今回の駅周辺関連のガイドプランの見直し案についても質疑、意見交換を行う予定にしております。日程につきましては改めて連絡・調整をさせていただきたく存じますので、またよろしくお願い申し上げます。

閉会

●高田会長 ありがとうございます。それでは次回は5月、あるいは6月はじめということでございます。事務局のご準備もあるかと思っておりますので、また日程調整を改めてさせていただくことになると思いますがよろしくお願いいたします。

それではこれもちまして、第3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 ありがとうございました。