

## 第8回

# 京都市商業集積審議会

## 議事録

日時：令和2年3月30日（月）

午後2時00分～午後3時20分

場所：職員会館かもがわ

●萩原課長 定刻となりましたので、ただ今から第8回京都市商業集積審議会を開催いたします。

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。現在、新型コロナウイルスの影響により、京都市でも各種事業やイベント、式典等が中止又は延期となっている中でございます。本日の会議では厚生労働省が出しております「3つの密」ということで、密閉空間、密集場所、密接場面という点に配慮をしております、少し声が届きにくくなる可能性もございますがご容赦いただきますようよろしくお願い申し上げます。

さて、本審議会でございますが、昨年1月以来の開催でございます。今回は新たな任期として最初の審議会となります。今期もどうぞよろしくお願いいたします。

委員の入れ替え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。

市民公募委員の池垣加織様でございます。

京都商店連盟会長の宇津克美様でございます。

立命館大学理工学部環境都市工学科教授の岡井有佳様でございます。

COM計画研究所代表、立命館大学名誉教授の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福祉生活デザイン学科教授の竹原広実様でございます。

立命館大学法学部法学科教授の谷本圭子様でございます。

以上のとおり、本日は6名の委員にご出席いただいております。従いまして、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。

なお、京都百貨店協会事務局幹事社である株式会社JR西日本伊勢丹総務部長の小川育人様、京都大学経営管理大学院経営研究センター長の若林靖永様におかれましては、本日は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職員を紹介させていただきます。

京都市産業観光局商工部長の草木でございます。

商工部商業振興課担当課長の藤田でございます。

同じく、商業振興課課長補佐の藤本でございます。

同じく、商業振興課の山田でございます。

そして私は本日司会をさせていただきます商工部商業振興課長の萩原でございます。

なお本日、事務局からの議事の説明に当たりまして、担当部局の職員も出席しております。都市計画局都市計画課土地利用計画担当課長の中井でございます。

では審議会の開会に当たりまして、商工部長の草木から一言挨拶させていただきます。

●草木部長 年度末のお忙しいところ、ご出席いただきましてありがとうございます。本審議会は1年ぶりの開催になりますが、このガイドプランの大幅な見直しは平成28年度

以来となります。皆様ご承知のとおり、この間、少子高齢化の進展や消費の多様化等により小売業の状況が大きく変わっております。こうした中、京都市では、商業エリアを無尽蔵に拡大するのではなく、ガイドプランの運用による魅力的なまちづくりを進めております。今回の見直しにつきましては、皆様方に多様なご意見をいただきながら、今後の商業のまちづくりに有効に活用させていただこうと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

●萩原課長 では議事に入らせていただきますが、本来は会長に進行をお任せするところですが、今任期最初の審議会ということで会長が決まっておりません。つきましては、議題1の「委員紹介及び会長、副会長選出」につきましては事務局で進行させていただきます。議題2の報告事項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。

(異議なしの声)

●萩原課長 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。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ます。特にないようでございますので、事務局で指名させていただきますよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

●萩原課長 前任期では高田委員に会長をお願いしておりましたので、今任期におきましても、引き続き高田委員をお願いしたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

(異議なしの声)

●萩原課長 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、副会長の選出をお願いいたします。

●高田委員 都市計画分野で研究をしておられ、また私と同様、この審議会の委員を務めていただいたご経験をお持ちですので岡井委員をお願いしたいと思いますが、皆さんいかがでしょうか。

(異議なしの声)

●高田委員 では、岡井委員に副会長をお願いいたします。

●萩原課長 お二人からご了承を得られましたので、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、お二人とも会長席、副会長席にお移りいただきますようお願いいたします。

(高田会長、岡井副会長が席移動)

●萩原課長 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、よろしくをお願いいたします。

●高田会長 私はこのガイドプランを作成したときからいろいろ相談させていただいていましたが、京都市はやはり独自の都市の姿を持っており、それを全国一律のやり方ではなく、引き継ぐものは引き継ぎ、変えるものは変えていこうという、京都らしいやり方として非常に喜ばしいものではないかと思っております。

この度、会長に推薦いただきましたが任期の2年間はできる限りしっかりと務めさせていただきたいと思えます。

本日の議題はほとんどがご説明をお聞きして次回以降、十分に理解した上で練り上げていこうということだと思います。できるだけ手短かに進行させていただけたらと思えますので、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

●萩原課長 高田会長、ありがとうございます。

それでは議題2に入ります前に、お手許の資料を確認させていただきます。お手許に、会議次第と「資料1 委員名簿」、「資料2 京都市商業集積ガイドプランの概要」、「資料3 京都市商業集積ガイドプランの現状」、「資料4 今後のスケジュール」、「参考資料1 京都市商業集積ガイドプランのパンフレット」、「参考資料2 「持続可能な都市の構築」及び「新景観政策の更なる進化」に向けた都市計画の見直しについて」、「参考資料3 京都駅周辺における「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーンの創出に向けた都市計画の見直し素案について」を配付いたしております。また、あわせて委嘱状も置かせていただいております。

資料の過不足等はございませんでしょうか。

それでは、議題2に進んでまいりたいと思えます。

ここから高田会長に進行をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

●高田会長 まず議題2、「京都市商業集積ガイドプランについて」でございます。事務局

からご説明をお願いいたします。

●事務局 では、お手許の資料の4ページをご覧ください。

今後の議論を進めていくに当たりまして、まずは「京都市商業集積ガイドプラン」の概要についてご説明させていただきます。

「京都市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沿って、市内のどのような地域にどの程度までの広さの小売店があるのが望ましいのかといった商業のあり方を示したものでございます。

平成12年6月に、それまでの大規模小売店舗法にかわりまして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といった商業調整の観点から、騒音や道路渋滞といった周辺的生活環境の保持の観点へと変わりました。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、特に市内まち中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」でございます。

具体的には、市内各地における商業集積の現状や、地域の特性を考慮して市内を7つのゾーンに区分し、それぞれの地域ごとに、その特性に応じて小売店を新設する際の店舗面積の上限の目安を設定しております。

席上に配付しておりますガイドプランのパンフレットをお開きいただきまして、その中にあります地図をあわせてご覧いただきますとイメージしやすいかと思います。

このように地域ごとに地域特性やまちづくりの方向を明確にすることにより、商業施設を適正に誘導し、一層魅力的な住みやすいまちをつくっていくことを目的としております。

4ページの下側のシートにはその7つのゾーンの説明を掲載しております。まずは①、②と書かれております広域型商業集積ゾーンと地域型商業集積ゾーンですが、こちらは地域の賑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名前にしております。

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を担う商業地域。②の地域型は、山科、四条大宮など地域の中心地となる商業地域としての位置づけとなっており、店舗面積の上限はなしとなっております。なお、店舗面積とは、小売業における店舗の用に供される部分を指し、大店立地法上の店舗面積の定義に準じたものとしております。

続いてその下、近隣型商業育成ゾーンから生活環境保全・共生ゾーンにつきましては、都市計画法上の用途地域における商業地域や住居系の地域、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なっており、店舗面積の上限は1,000㎡、幹線道路沿いに接しているなど条件によっては、3,000㎡までとなっております。

続きまして、⑦の産業機能集積ゾーンにつきましては、先ほどの⑥のBと書かれております生活環境保全共生ゾーンの中の、既成市街地内準工業地域という地域を除いた市内の準工業や工業地域に適用されているゾーンとなっております。既成市街地内工業地域、

らくなん進都，郊外エリア，島状エリアという立地上の特性により，店舗面積の上限を1，000㎡から無制限まで分けております。

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，どの地域にも属さないその他の商業系の用途地域のエリアについては店舗面積の上限を3，000㎡としておりまして，これを含めました12種類の区分で京都市内のおおむね1，000㎡以上の商業施設が建築可能なエリアの全域をカバーしております。

なお，ガイドプランは，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に位置づけられておりまして，事業者はこれに適応した開発計画を策定するように努めなくてはならないとされております。次の議題で改めてご説明しますが，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㎡以上の大型小売店については，全てがこのガイドプランを遵守した事業計画となっております。

●高田会長 ガイドプランの制度の全体像についてご説明いただきました。

次回以降はこれをどうしていくかをご検討いただくことになると思いますが，ご説明あるいは資料で何かわかりにくい点がありましたらご発言，ご質問をいただければと思います。

特にないようでしたら，議題3，「京都市商業集積ガイドプランの現状について」ご説明をよろしくお願いいたします。

●事務局 では続きまして，ガイドプランの現状を説明させていただきます。

お手許の資料の6ページ以降となります。先ほどの説明のとおり，ガイドプランは店舗面積の上限を1，000㎡，3，000㎡，8，000㎡，無制限といった4つの段階で区分しておりますので，店舗面積が1，000㎡以上の小売店舗の建設計画が対象となっております。この1，000㎡以上が大規模小売店舗立地法に定めます届出が必要となる大規模小売店舗立地法の面積要件と同じでありまして，大規模小売店舗立地法における届出を提出する際には，ガイドプランの遵守が基本的に必要となってきます。

ご覧いただいておりますこの6ページの上側のシートは平成31年以降の大規模小売店舗立地法の届出案件とその店舗面積を掲載したものでございます。

具体例を挙げますと，京都住友ビルで，増床の計画が出ております。こちらの店舗面積は計画上10，300㎡ぐらいとなっておりますが，店舗所在地が四条河原町であることから，広域型商業集積型ゾーンに該当し，店舗面積は無制限になっております。

また，特にわかりやすい事例では，上から5番目の（仮称）イオンタウン山科ですが，こちらの店舗面積は2，996㎡で，ガイドプランではゾーニング⑥A生活環境保全共生ゾーンとなっており，店舗面積の上限が3，000㎡となっております。今回事業者が出店計画を立てるに当たって，ガイドプランの店舗面積の上限を配慮した上で計画をされたことが，この数字を見た上でも明らかだと考えております。

なお、上から3番目のドラッグコスモス梅津店は、1,143㎡で、ガイドプランのゾーン指定なしと記載されています。こちらにつきましては店舗の場所が第二種中高層住居専用地域の中に立地しており、都市計画法上、小売店を設置する場合は延べ面積が1,500㎡以下に抑えられているエリアですので、ガイドプランでの店舗面積の上限を定めなくとも、もともと都市計画法上おおむね1,200㎡の建物しか建てられないエリアになっております。したがって、あえてガイドプランの設定をしておりません。

続きまして、市内の主な商業施設の店舗面積ということで、大規模小売店舗立地法、また京都市で定めております400㎡から1,000㎡までの小売店舗を対象とした中規模小売店舗設置指導要綱というものがございます。こちらに届出をされております店舗の面積について、参考に掲載しております。複合商業施設ということでイオンモール桂川、百貨店の事例として高島屋京都店のほか、拠点に立地する大型スーパーとしてライフ、また、地域の中型スーパーとしてフレスコ、ロードサイド型の専門としてしまむら、ドラッグストア、ユニクロといった事例と店舗面積を挙げております。店舗の特性、店舗規模のイメージなどの参考にいただければと考えております。

続きまして、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、都市計画の変更に応じて見直しを実施しております。資料には、平成12年の策定以降、これまでの主な見直しを掲げております、4回にわたって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。直近では平成28年度の見直しになっており、京都駅周辺、太秦天神川駅周辺、桂川・洛西口駅周辺、竹田駅、くいな橋駅周辺、太秦娯楽レクリエーション地区、そしてJR嵯峨野線新駅周辺の6カ所にて見直しを実施しております。

またその下は、現在の用途地域の変更の動きとして用途地域見直し済みのもの、また現在、見直しの検討を行っているものということで、3つ記載をしております。梅小路公園北側、それから五条通沿道と国道171号から祥久橋。そして3つ目が、京都駅周辺で、このたびご議論いただきます見直しに関連する部分です。

7ページ以降をご覧ください。

1点目の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。七条通沿いの梅小路京都西駅の開業にともない、この界わいのにぎわいづくりを目的としてさまざまな都市計画法上の変更・見直しが行われております。その一環として平成28年12月に、梅小路公園北側の用途地域が準工業地域から近隣商業地域に変更となっております。7ページに二つ地図が並んでいますが、大きいほうの地図が用途地域の地域界を示したものになっており、薄いピンクで書かれた梅小路公園と七条通の間の赤い線に挟まれた地域が、変更対象の地域となっております。

対してその地図の右下にあります地図が同じ場所でのガイドプランのゾーンを示したものとなっております。現行のガイドプランとしては準工業地域を想定しております⑥のB生活環境保全・共生ゾーン（既成市街地内準工業地域）というゾーンを当てはめたものと

なっております。こちらのガイドプランの用途地域について、都市計画の用途地域の変更にあわせた見直しの検討が、このたびの審議内容の一つになります。

続きまして8ページ、9ページをご覧ください。8ページが五条通沿道で、9ページが国道171号から祥久橋となっております。こちらの2点については、昨年12月に都市計画決定をしたもので、参考資料2として席上に配付しております。持続可能な都市の構築及び新景観政策のさらなる進化に向けた都市計画の見直しの一環として、用途地域の見直しが行われたものでございます。またこのほかにも参考資料3としてお配りしております、「京都駅周辺における「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーン創出に向けた都市計画の見直し素案」というパブリックコメント用の資料において、京都駅東南部の見直し検討状況が書かれております。

五条通沿道と国道171号から祥久橋、それから京都駅周辺の見直しについては都市計画見直しの背景など、今後審議をお願いする上でも重要な要素となりますので、担当部局から説明させていただきます。

●都市計画局 最初に参考資料2をご覧ください。「持続可能な都市の構築」及び「新景観政策のさらなる進化」に向けた都市計画の見直しについてでございます。京都市では「持続可能な都市の構築」及び「新景観政策のさらなる進化」に向けて、地域の特性に応じて暮らしや営みを生き生きとしたものに誘導し、魅力的で持続可能なまちづくりを推進するため、令和元年12月6日に都市計画の見直しを行ったところでございます。

資料の中ほどに変更箇所の全体概要を3点記載しておりますが、本日は用途地域に関連する事項のうち、1に掲げる道路基盤の整備状況等を踏まえた都市活力や利便性の向上、及び2に掲げるものづくりをはじめとする産業の集積と働きやすい都市環境の向上を目的とした変更についてご説明いたします。

2ページをご覧ください。五条通沿道のJR丹波口駅から西大路通間についてでございます。こちらは、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活力の向上を図るためオフィスなど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などを踏まえつつ、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。具体的には、地図の赤枠で囲われました①の区域において用途地域を商業地域に、容積率を600%に、建蔽率を80%に変更いたしました。

また、高度地区につきましては、31メートル第2種として敷地面積や壁面後退に係る一定の要件を満たす事務所、または研究施設もしくは店舗や保育所等、働く人のための利便施設を併設した事務所、または研究施設に限り31メートルの高さまで建築できるといたしました。

3ページをご覧ください。こちらは道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性などを踏まえ、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。まず資料の上段にお示ししておりますとおり、御池通沿道のJR二条駅から西大路通間についてございま

す。地図の②の区域において、容積率を500%に変更いたしました。

次に資料の下段にお示ししておりますとおり、右京区の葛野大路通沿道の太子道から天神川間、三条通から四条通間についてでございます。地図の③の区域において用途地域を第2種住居地域に、容積率を300%に変更いたしました。また、④の区域において容積率を300%に変更いたしました。

4ページをご覧ください。資料の上段にお示ししておりますとおり、南区の国道171号から祥久橋間の道路の沿道についてでございます。地図の⑤の区域において、用途地域を準工業地域、容積率を300%に変更いたしました。また⑥の区域において、容積率を300%に変更いたしました。

次に、資料の下段にお示ししておりますとおり南区の祥久橋から国道171号間の道路の沿道についてでございます。地図の⑦の区域の用途地域を準住居地域に変更するほか、⑦から⑨の区域の容積率を300%に変更いたしました。

5ページをご覧ください。こちらは産業の集積や働きやすい都市環境の向上を図るため、容積率や特別用途地区等の見直しを行ったものでございます。

最初に本市の南部地域、十条通から南に位置する、らくなん進都についてご説明いたします。なお、特別用途地区とは、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定めているものでございます。

まず資料の上段にお示ししておりますとおり、らくなん進都の北部に位置する鴨川以北の工業地域等についてでございます。地図の⑩、⑪の区域において容積率の変更と合わせて特別用途地区を指定し、工場、事務所、研究施設、及びこれらに附属する建築物に限り容積率を400%とし、その他の用途の容積率を⑩の区域は300%、⑪の区域は200%としております。

次に資料の下段でございますが、らくなん進都の中部に位置する鴨川以南の商業地域についてでございます。地図の⑫の区域において、容積率の変更と合わせて特別用途地区を指定し、敷地面積が1,000㎡以上の事務所、研究施設及びこれらに附属する建築物に限り容積率を600%とし、その他の用途の容積率を400%といたしました。

6ページをご覧ください。資料の上段にお示ししておりますとおり、らくなん進都の南部に位置する鴨川以南の工業地域についてでございます。地図の⑬の区域において容積率の変更と合わせて特別用途地区を指定し、工場、事務所、研究施設、及びこれらに附属する建築物に限り容積率を300%とし、その他の用途の容積率を200%としております。

最後に資料の下段にお示ししておりますが、四条通以南の工業地域等についてでございます。地図の赤枠で囲っております地域において、変更前は工場、事務所または研究施設に限り31mの高さが建築できる区域としておりましたが、今回の変更により産業の集積や働きやすい都市環境の向上を図るため、飲食店や保育所等のいわゆる働く人のための利便施設を併設した工場、事務所または研究施設についても31メートルの高さまで建築できるようにしております。

続きまして参考資料3をご覧ください。京都駅周辺における「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーンの創出に向けた都市計画の見直し素案についてでございます。本件は現在、都市計画の見直し手続を進めている案件でございますので、本日は市民意見募集を行いました際のリーフレットに沿って概要をご説明させていただきます。

まず、1ページの箱書きに背景を記載しておりますとおり、文化庁の京都への全面的移転を見据え、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、本市では第2期京都文化芸術都市創生計画において、令和5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こととしております。こうした中、本エリア内では平成29年3月に「京都駅東南部エリア活性化方針」を、平成31年3月に「京都駅東部エリア活性化将来構想」をそれぞれ策定し、多層な機能の連携による文化芸術を基軸としたまちづくりを推進しております。一方、平成31年3月に策定いたしました「京都市持続可能な都市構築プラン」では、京都駅周辺を京都の都市活力を牽引する広域拠点エリアと位置づけ、国内外から訪れる多くの人々の活動を支える京都らしい都心空間の創出を目指すこととしています。

2ページをご覧ください。今回の見直し対象エリアについてでございます。見直し箇所は、赤枠でお示ししている2箇所になります。1箇所目は、京都市立芸術大学の移転予定地の南側で、河原町通の東側に位置する用途地域が第一種住居地域及び第二種住居地域のエリアであり、今後のご説明におきましては河原町通以東エリアと表現させていただきます。2箇所目は、京都駅の東南方向でJR線の南側、河原町通の西側に位置する用途地域が準工業地域のエリアであり、今後のご説明におきましては河原町通以西エリアと表現させていただきます。

3ページをご覧ください。河原町通以東エリアの変更案についてご説明させていただきます。京都市立芸術大学に近接することとなるエリアの位置特性を踏まえ、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することや、若者を中心とした多様な賑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まして用途地域等の変更及び特別用途地区の指定等を行います。左下の図をご覧ください。今回の見直し箇所のうち九条通の沿道部分をB地区、それ以外の部分をA地区といたします。変更概要の表をご覧ください。括弧書きでお示ししているものが、B地区の内容になります。用途地域については第一種住居地域及び第二種住居地域から近隣商業地域に変更し、同時に特別用途地区の指定を行います。容積率につきましては、200%及び300%から400%に変更いたしますが、一律に400%とするのではなく、目指すまちづくりの方向性に沿った用途の建築物についてはより多くの床面積を確保できるよう建物用途に応じて容積率を段階的に設定いたします。

設定する容積率ごとの対象用途の詳細につきましては、4ページ、5ページの見開きをご覧ください。代表的なものを用途Iとして掲げてございますが、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最大400%まで容積率を活用できることとしております。具体的には、文化芸術の創造発信の場として想定される劇場、映画館、演芸場、観覧場、美術館、博物館、展示場等になります。なお、まとまった土地利用を誘導する観点から、敷地面積が1,000㎡未満の計画につきましては容積率300%を限度といたします。

続きまして、用途Ⅱとして賑いを創出するために必要な用途については、A地区において最大250%まで容積率を活用できることといたします。具体的には文化芸術のまちづくりにより生み出される新たな人の流れを受け止め、さらなる賑いの創出に寄与する物販店舗や飲食店、オフィス等を想定しております。

以上の用途Ⅰ、用途Ⅱ以外のその他用途につきましては、A地区においては現行と同じ200%を容積率の上限といたします。共同住宅やホテルなどは、その他の用途に含まれております。なお、B地区につきましては現行の容積率の上限が300%であるため、用途Ⅱ及びその他用途のいずれにつきましても現行と同じ300%といたします。

最後に禁止用途についてご説明いたします。これらは、現行の用途地域において制限されている用途で、今回、近隣商業地域に変更することにより新たに建築できることになる用途でございますが、このエリアの目指すまちづくりの方向性にそぐわないものとして変更後も引き続き制限することといたします。本制度の活用モデル例を5ページに掲載しておりますので、ご参照いただければと存じます。

6ページをご覧ください。6ページが河原町通以西エリアの変更案についてでございます。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、これまで以上に国際的にさまざまな人が集い、交流するようになっていくことを見据え、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ため、用途地域及び高度地区等の変更を行います。変更概要にお示ししてますとおり、用途地域を準工業地域から商業地域に変更し、容積率を200%から400%に変更いたします。

参考資料3の説明については以上でございます。

●高田会長 ありがとうございます。

盛りだくさんな変更内容で私自身、すぐに全体像を理解できていないところもありますが、商業集積ガイドプランは基本的には都市計画と連動させるということであり、また、お互いに齟齬が出てくるのは混乱を招く元になるため、都市計画とのつながりは非常に重要なことであると、ご説明いただいたと思います。

本日は結論を出す場ではなく、十分に理解を深めて、次回以降の議論に生かせるようにしたいと思いますので、委員の皆さまからご質問、ご意見をいただきたいと思います。

まず岡井委員からお願いします。

●岡井委員 資料3の6ページに、梅小路公園など3点の用途地域の変更の動きが書かれ

ていますが、梅小路公園は平成28年度に既に変更されていると思うのですが、残りの2点についても、既に用途地域の変更は済んでいるということによろしいでしょうか。

●都市計画局 梅小路公園については、平成28年12月に都市計画は既に見直しを行っております。また、参考資料2については、平成31年12月に都市計画の見直しを行っております。もう一つの京都駅周辺については、手続中ということでご理解いただければと思います。

●岡井委員 梅小路は、前回のガイドラインの見直しの際に含まれていなかったのは、何か理由があったのでしょうか。

●事務局 前回のガイドプランの見直しのパブリックコメントが終わったぐらいの段階でこの梅小路公園の都市計画決定がありましたので、タイミング的な事情でございます。

●岡井委員 京都駅周辺は、まだ都市計画決定されていないけれども、ガイドプランの見直しの対象にはなるということですか。

●萩原課長 ガイドプランの見直しは、都市計画決定が終わり次第進めていく手続になりますので、本日は、ガイドプランの概要等をご説明だけさせていただきたいと考えております。

●岡井委員 わかりました。3点のうち、2点についてはガイドプランを都市計画に合う形で修正し、京都駅周辺は、都市計画決定がなされた場合には、ガイドプランの変更について、委員にお知らせくださる、という状況でよろしいでしょうか。

●萩原課長 はい。そのとおりです。

●岡井委員 令和元年12月に都市計画決定を行ったもの以外にも、幾つかあるかと思いますが、ガイドプランの見直しに影響しているのは2点になるのでしょうか。その他は、ガイドプランそのものを見直す必要性がない部分での変更という理解でよろしいでしょうか。

●事務局 はい、ご指摘のとおりです。例えば葛野大路の部分ですと、用途地域が第一種住居から第二種住居に変更しております。幾つか用途地域が変わったもの、それ以外の特別用途などもございますが、現時点でガイドプランに影響するようなものはないと考えております。

●岡井委員 今回ガイドプランの見直しとして、用途地域や容積率等の変更に伴って、変更後のパターンがある程度決定されているということになるのでしょうか。それとも今後の会議の中で議論する余地があるのでしょうか。

●事務局 エリアや地域特性にもよりますが、考え方としてこのゾーンを適用せざるを得ないだろうという地域もあります。しかしながら、広域型商業集積ゾーンと地域型商業集積ゾーンなど、同じ商業系の用途であっても地域の特性によっては幾つかの種類に分類される部分はありますので、ガイドプランも幾つかの選択の余地があると考えております。

●岡井委員 わかりました。

我々が考えなければいけないのは、都市計画の用途地域に合わせて、ガイドプランにおける該当地を変更する必要性が生じた場合、周辺地域に合わせたガイドプランのパターンに合わせるのか、ガイドプランそのものを見直す可能性も検討する、といったことを考えることになるということですね。ただ、基本的には事務局からの素案によるいくつかのパターンの検討を議論する、という認識で良いでしょうか。

●事務局 そのとおりです。

●高田会長 続いて池垣委員，生活者目線でご意見，ご質問をいただけたらと思います。

●池垣委員 都市計画が変わることによって先に出ていた崇仁地域の都市計画がどのように変わっていくのか，また，これからのホテルのあり方はどのように変わっていくのかと思っています。

●高田会長 今，京都のホテルのみならず，電気が灯っていない部屋が多いのはどこも共通しているかと思っています。インバウンドが見直されているという両面があるかなと思います。

●事務局 宿泊施設の下に物販施設が入るケースがありますので，我々としてはご意見を賜ります。ありがとうございます。

●高田会長 続いて谷本委員，お願いいたします。

●谷本委員 今後は本日の概要を前提に，事務局から見直しの案が出てくると考えていたらよろしいでしょうか。事前に見直し案を見せていただいたら，審議会開催までに考える

時間があるので、要望いたします。

●事務局 見直し案を事務局からご提示させていただき、事前にご案内させていただきたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

●高田会長 続きまして宇津委員、お願いします。

●宇津委員 今回の場合は、オーバーストアにならないような、バランスのとれたエリアなれば良いと思っております。あとは回遊性をしっかりとこれからつくっていく必要があると思っております。

●高田会長 最後に、竹原委員、お願いします。

●竹原委員 対象ゾーンを決める際は、ある程度パターンが決められているのでしょうか。それともこの審議会で一から考えるのでしょうか。

●高田会長 まず基本は、都市計画を前提にしてここで議論します。

●都市計画局 同じエリアでも、用途地域がそれぞれ分かれております。まずは今の土地利用の状況を見て、将来を計画することが大事です。現状の建物がどのように建てられているかを把握したうえで、こうした分け方に行っているとご理解いただければと思います。

●事務局 先生方にご審議いただく際には、まずこの都市計画を踏まえて、事務局で素案を出させていただきます。その素案をお示しして、審議会で議論いただければと考えております。ガイドプランの久しぶりの見直しですので、今回の審議会では、ガイドプランの概要を説明し、都市計画の今後の動き状況についてのご報告だけとなります。

●竹原委員 はい、わかりました。ありがとうございます。

●高田会長 一通り御意見、御質問をいただきましたが、ほかに何かございますか。

●岡井委員 次回には、京都駅周辺地域では用途地域の変更内容、合わせてガイドプランの現状、変更に伴ったガイドプラン見直し内容の素案などをご提示いただけるという理解でよろしいでしょうか。

また、示された3地域以外の部分についても、見直すかどうかを議論したほうが良いと思いましたが、いかがでしょうか。例えば、大幅な変更ではなく、容積率が変わっただけ

の地域などもあると思うのですが、ガイドプランもそのままでいいのでしょうか。

議論をやはりしたほうが良いと感じますので、全部を一通り確認したほうが良いのではないかと思います。

●高田会長 事務局は、ご意見を参考に用意してください。

●事務局 はい、かしこまりました。ありがとうございます。

次回までにもう少し時間がございますので、その間に事務局として一度、素案をつくりましたらご説明させていただきます。

●高田会長 今から都市計画変更をする手続予定のところも、今年の4月に施行予定となっておりますので、今回はそれも踏まえての議論に入ると理解して良いでしょうか。

●事務局 リーフレットには令和2年4月に施行予定とありますが、用途地域に関連する部分は、既に昨年の12月に変更が終わっております。

また、京都駅の関係は現在手続中でございますので、また施行時期については未定でございます。

●高田会長 ありがとうございます。今後の流れは大体お互いに理解できたかなと思っております。京都駅周辺については、具体的にどんなものが来るのかが見えていないと議論しにくいと思います。民間側での動きがあるのかないのか、その辺があれば多少イメージがしやすく、議論もしやすいのかと思いますので、また情報をできる限り教えていただけたらありがたいと思っております。

●事務局 現在、都市計画の見直し途中ですので、具体的な案が出ている段階ではございません。

●高田会長 都市計画は何らかの上位計画があつての見直しと思いますが、その上位計画を教えていただければと思います。

●事務局 京都駅で言いますと、こちらの1枚目の箱書き中段に記載の、平成29年3月に東南部エリア活性化方針、平成31年3月に東部エリアの活性化将来構想があります。都市計画でこの活性化方針、将来構想を都市計画マスタープランの一部に位置づけをしておりますので、それを都市計画の大きな上位の考え方としまして今回、見直しの案を提示させていただいているところでございます。

●高田会長 わかりました。ありがとうございます。

最後に、今後のスケジュールについて、事務局からよろしく願いいたします。

●事務局 はい、ありがとうございます。11ページをご覧ください。

今後の予定としては5月から7月までの間に第9回審議会を開催し、答申をお願いする諮問をさせていただくと同時に、ガイドプランの見直し案の検討をしていただきます。その後、8月から10月に第10回審議会を開催し、答申案の検討及び答申をいただき、最終的には年末を目処に、見直しの実施まで進めていきたいと考えております。

●高田会長 今後のスケジュールなど、他にご質問等ありますか。なければ、ここからの進行は事務局にお返ししたいと思いますので、よろしく願いいたします。

●事務局 長時間にわたりましてご議論いただき、ありがとうございました。

今回はガイドプランの現状及び都市計画未決定のものにつきましても、現状のご説明をさせていただきました。

次回からは市長からの諮問と具体的な内容の検討を行う予定でございます。本日のご意見を踏まえまして、事前に委員の皆様方との調整をしたいと考えております。

またスケジュールについては、現在第9回、第10回を想定しておりますが、もう少し回数的にかかる可能性もありますので、進捗度合いによって、事務局からご連絡させていただきます。

ではこれで第8回京都市商業集積審議会を終了いたします。

皆様、本当にありがとうございました。