

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考え方に沿って、「市内のどういう地域にどの程度までの広さの小売店があることが望ましいのか」といった商業の在り方を示したもの。

策定の経緯

平成10年5月 まちづくり3法が成立。大規模小売店舗に対する政策転換。

平成11年7月 京都市商業集積検討委員会の設置。

平成12年6月 大規模小売店舗法が廃止され、大規模小売店舗立地法が施行

店舗面積・営業時間など規模の側面からの制限 【商業調整】



交通・騒音・廃棄物処理などの問題への適切な対処 【生活環境保持】



課題

- ・ 郊外での無秩序な大規模小売店舗の立地による中心市街地の空洞化
- ・ 工場跡地等での大規模小売店舗の出店

ガイドプランは「まちづくり条例」における「まちづくりの方針」の一つです。

京都市商業集積ガイドプラン

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7つのゾーンに区分し、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（「1,000㎡」から「上限なし」まで）を設定

商業施設の適正な配置により、一層魅力的なまち・住みやすいまちに！



京都市商業集積ガイドプランの概要 ②

ガイドプランの7つのゾーン

対象：小売業のみ（飲食・サービス業は対象外）

ゾーン区分		設定の考え方	指定エリアの例	店舗面積上限
① 広域型商業集積ゾーン		拠点の賑わいづくり	四条河原町・京都駅周辺（定めなし）	上限なし
② 地域型商業集積ゾーン			山科駅・四条大宮周辺	
③ 近隣型商業育成ゾーン		住環境に配慮した商業機能の向上	地域の商店街	1000㎡ 〔幹線道路沿い〕 3000㎡
④ 特化型商業集積ゾーン			清水・嵐山の商店街	
⑤ 職住共存ゾーン			都心部商業地域・西陣エリア	
⑥ 生活環境保全共生ゾーン	A 住居系用途地域		住居系用途地域	
	B 既成市街地内準工業地域		既成市街地内の準工業地域	
⑦ 産業機能集積ゾーン	A 既成市街地内工業地域	大規模な商業開発を適切に誘導	既成市街地内の工業地域	8000㎡
	B らくなん進都		国道1号沿道（らくなん進都）	※
	C 郊外エリア		久世，淀	3000㎡
	D 島状エリア		住居系地域に点在する工業系用途地域	

※ ⑦Bは用途地域によって店舗面積上限が異なる。 ◆住居系：1000㎡（幹線道路沿い3000㎡）
◆商業系：無制限（一部8000㎡） ◆工業系：8000㎡

◎ 上記以外の地域で商業系の用途地域：3000㎡

京都市商業集積ガイドプランの現状 ①

近年の大規模小売店舗立地法の届出店舗と店舗面積

店舗名	店舗面積	ガイドプランのゾーン (面積上限の目安)
京都河原町ガーデン	10331㎡	① 広域型商業集積ゾーン (定めなし)
ライフ四条烏丸店	1205㎡	◎ その他商業地域 (3,000㎡)
ドラッグコスモス梅津店	1143㎡	ゾーンの指定なし (用途地域による)
ベルタウン久世店	2052㎡	⑦C 産業機能集積ゾーン 郊外エリア (3000㎡)
イオンタウン山科榎辻	2996㎡	⑥A 生活環境保全共生ゾーン (1,000㎡※幹線道路沿い3,000㎡)
KRP商業施設	2500㎡	◎ その他商業地域 (3,000㎡)
ニトリ伏見向島店	5093㎡	② 地域型商業集積ゾーン (定めなし)

いずれの施設もガイド
プランに定める店舗面
積の上限の目安を遵守



- ・無秩序な商業開発の抑制
- ・地域特性に応じた商業施設の誘導に効果

市内の主な商業施設の店舗面積 (大規模小売店舗立地法, 中規模小売店舗設置指導要綱の届出面積)

イオンモール京都桂川	53049㎡	ファッションセンターしまむら伏見店	998㎡
高島屋京都店	49539㎡	フレスコ七条店	878㎡
ライフ二条駅前店	3670㎡	ドラッグユタカ葛野大路店	843㎡
ヤマダ電機テックランド京都吉祥院店	3321㎡	ユニクロ京都五条店	778㎡

京都市商業集積ガイドプランの現状 ②

ガイドプランの見直し

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、都市計画（主に用途地域）が変更された場合などに必要に応じて見直しを実施している。

時期	対象地域	変更事由
平成16年12月	山科区渋谷街道沿道など	周辺の住環境との調和を図るため、用途地域を変更
平成21年12月	中京区御池通沿道、右京区四条通沿道、嵯峨嵐山駅南側、地下鉄太秦天神川駅周辺	交通の利便性を生かした商業・業務系の土地利用の誘導を図るため、用途地域を変更
平成25年 7月	左京区岡崎エリア	岡崎文化・交流地区地区計画策定に伴う用途地域の変更
平成29年 2月	京都駅周辺、太秦天神川駅周辺、 桂川駅・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 ＪＲ嵯峨野線新駅周辺	交通拠点である駅周辺への都市機能の集積、太秦娯楽レクリエーション地区における更なる機能の充実、ＪＲ嵯峨野線新駅周辺の賑わい創出等を図るため、用途地域等を変更

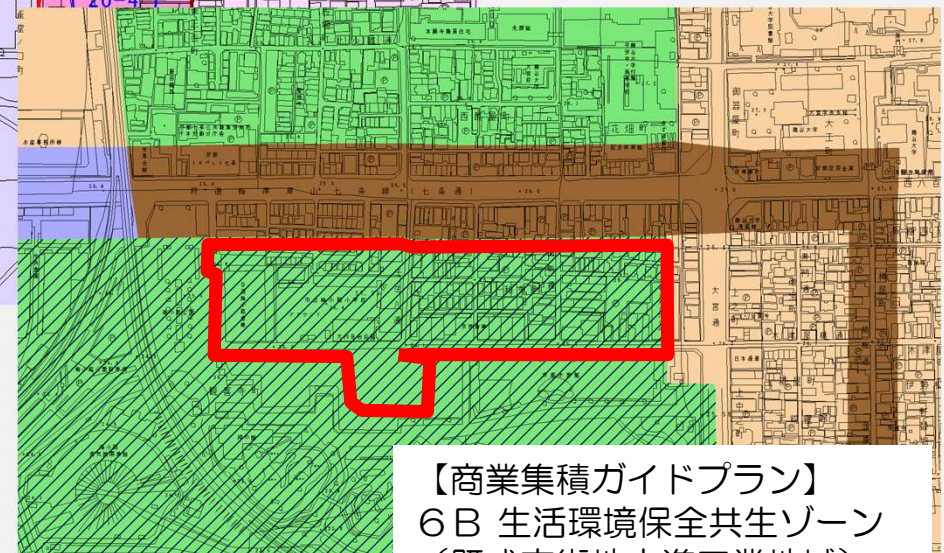
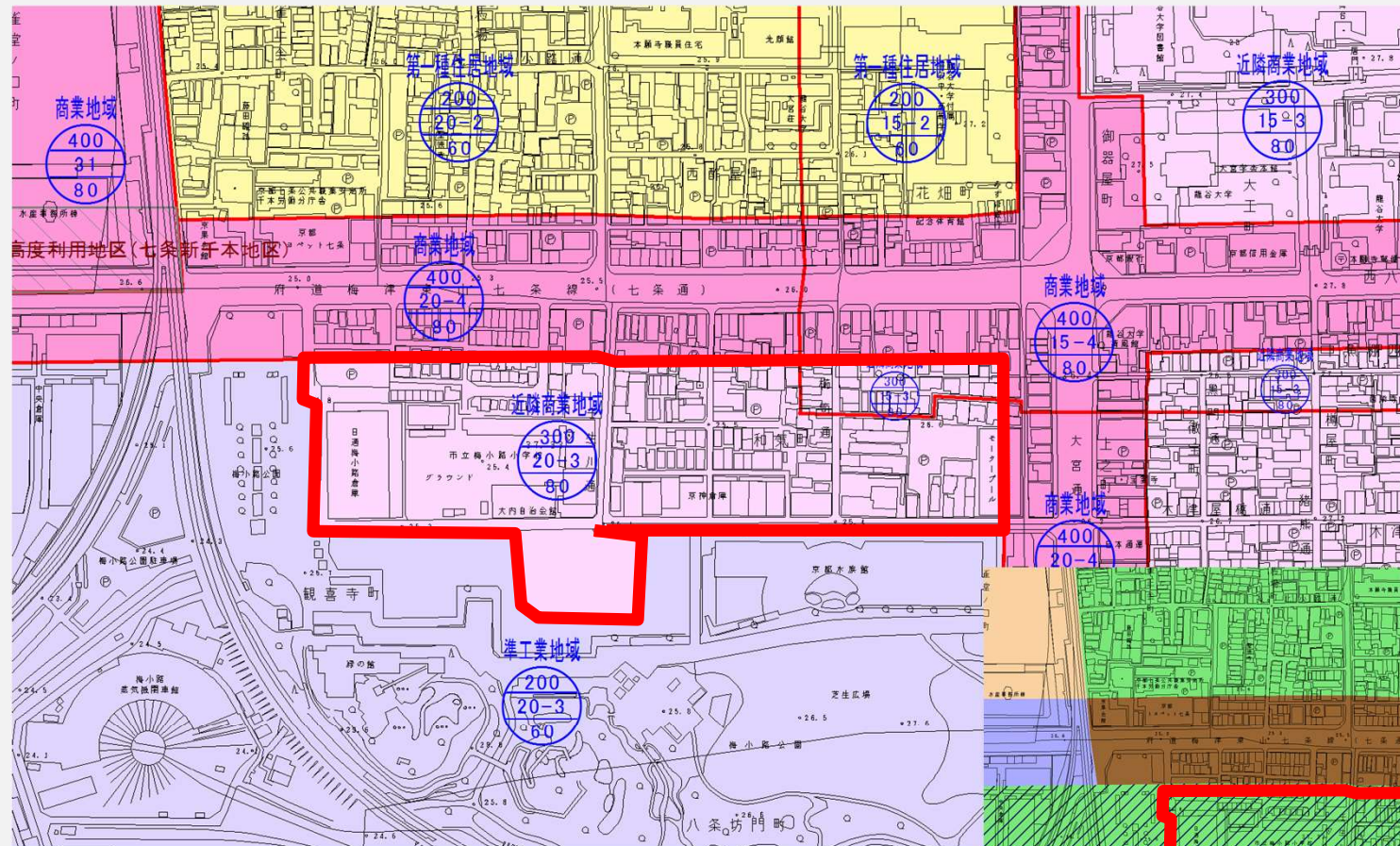
※平成18年度には都市計画法改正に伴い、ゾーニングの一部変更でなく、望ましい店舗面積の上限の目安を変更。

用途地域の変更の動き

- ・梅小路公園北側（平成28年12月）
- ・五条通沿道、国道171号～祥久橋（令和元年12月）
- ・京都駅周辺（令和2年8月）
- ・向島エリア（令和4年6月）
- ・「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（令和5年4月）

京都市商業集積ガイドプランの現状 ③

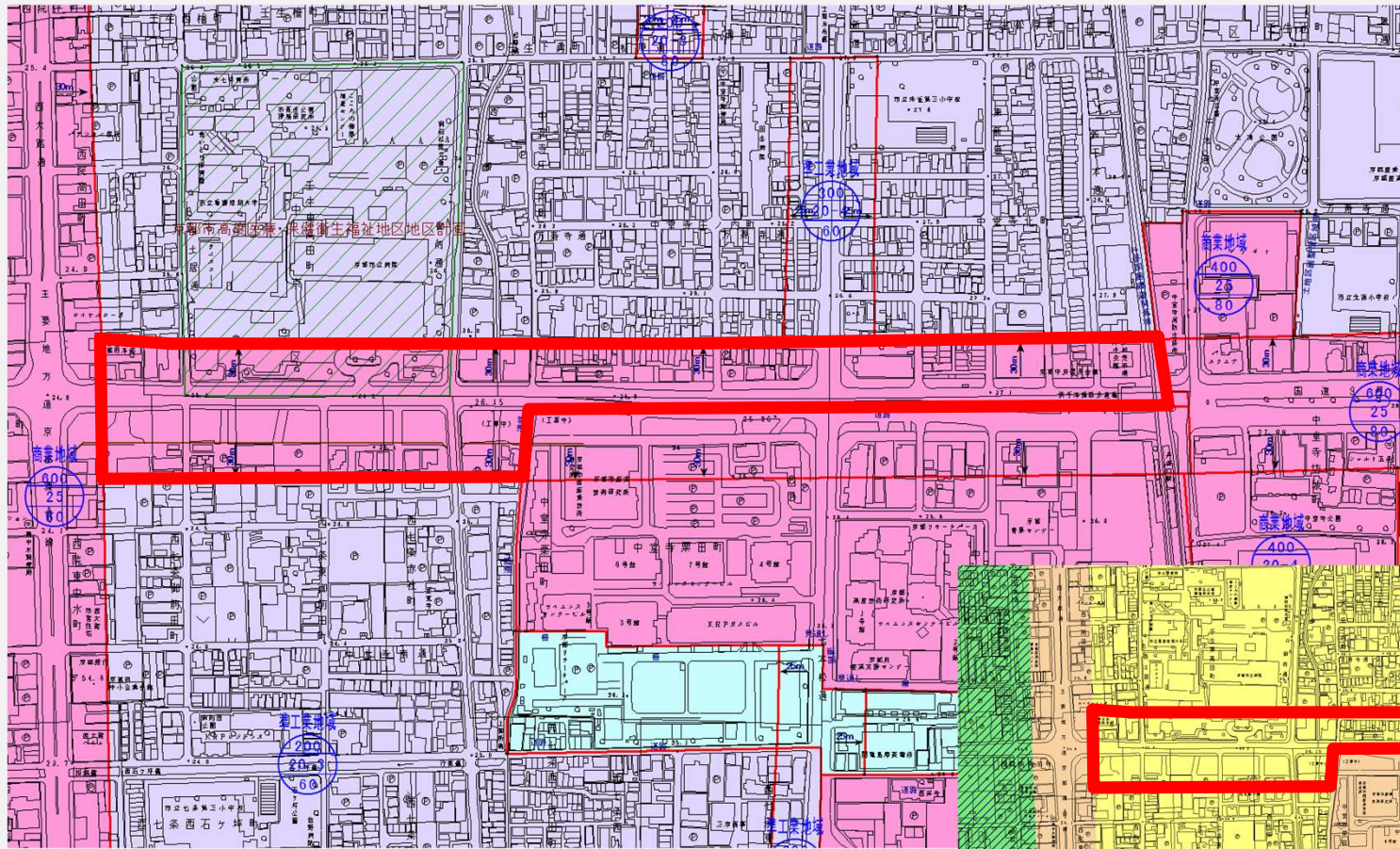
・梅小路公園北側



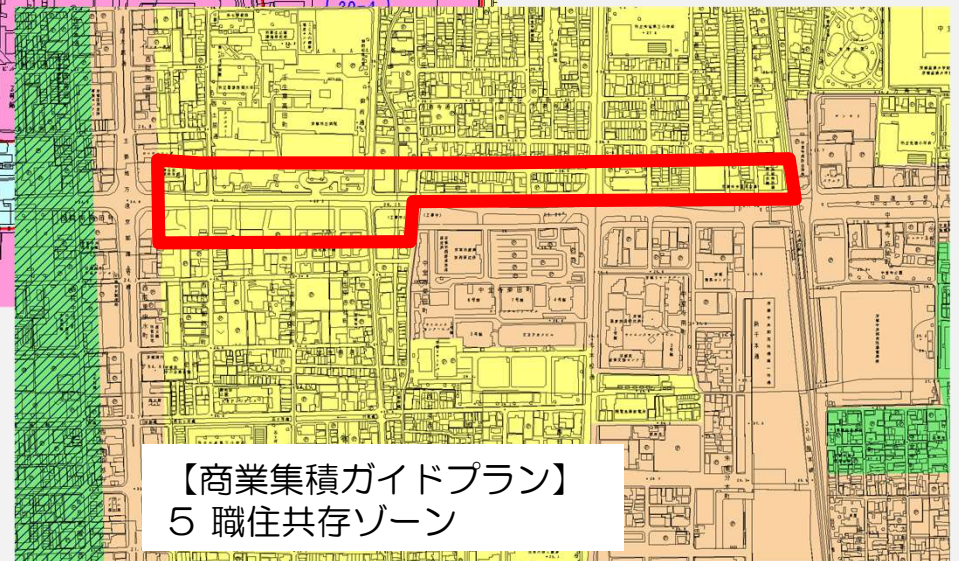
【商業集積ガイドプラン】
6B 生活環境保全共生ゾーン
(既成市街地内準工業地域)

京都市商業集積ガイドプランの現状 ④

・五条通沿道

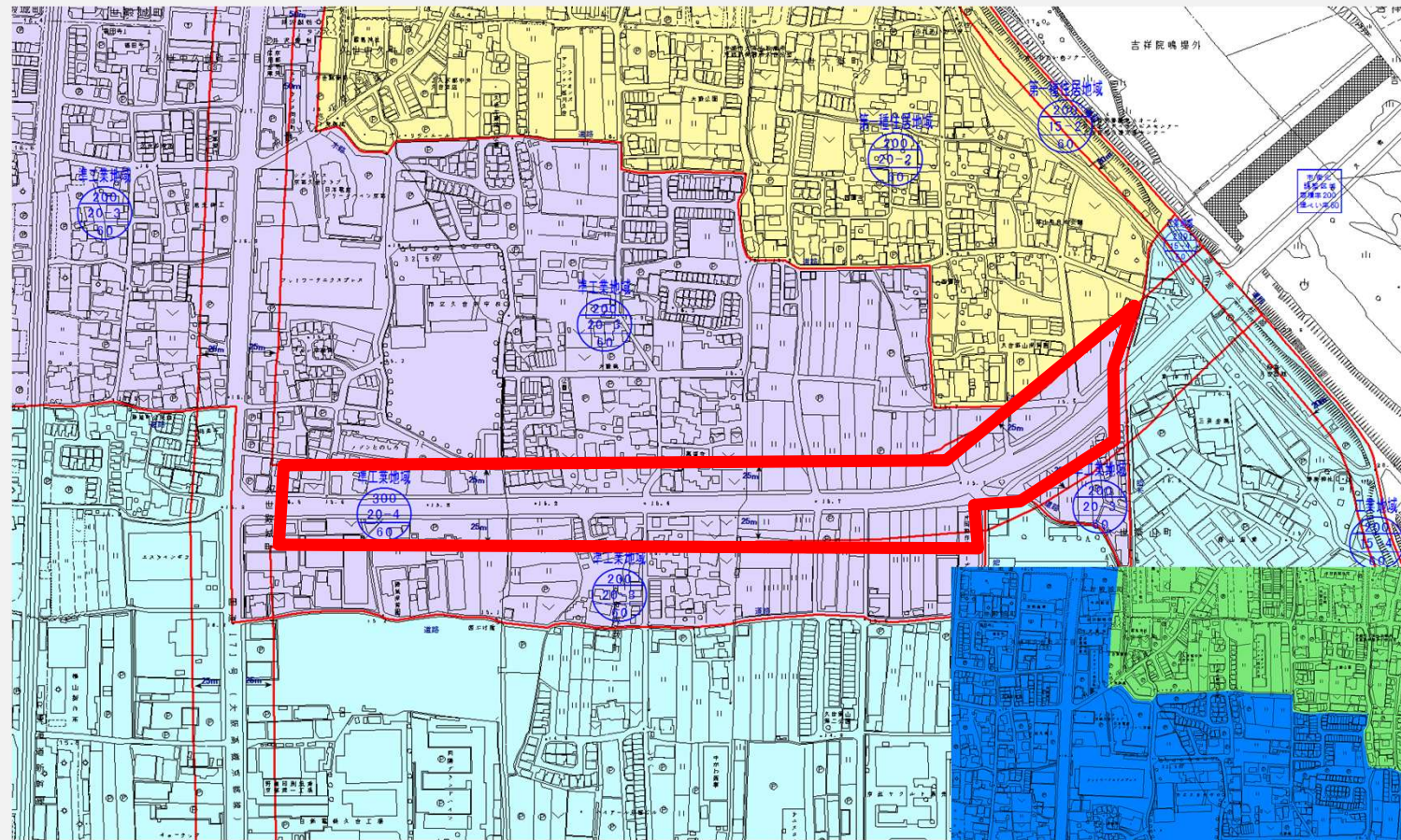


	変更前	変更後
用途地域	準工業地域	商業地域

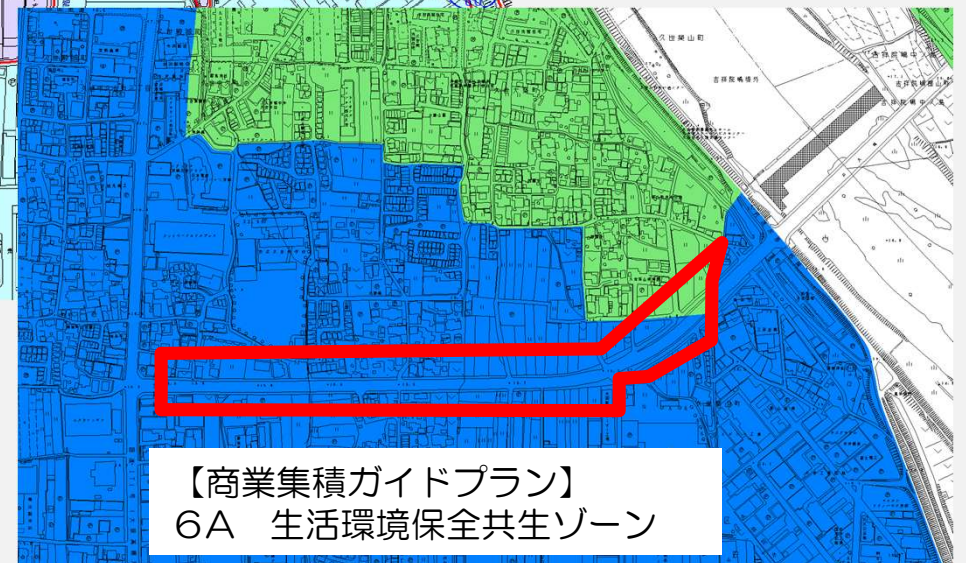


京都市商業集積ガイドプランの現状 ⑤

・ 国道171号～祥久橋



	変更前	変更後
用途地域	準工業地域 第一種住居地域	準工業地域

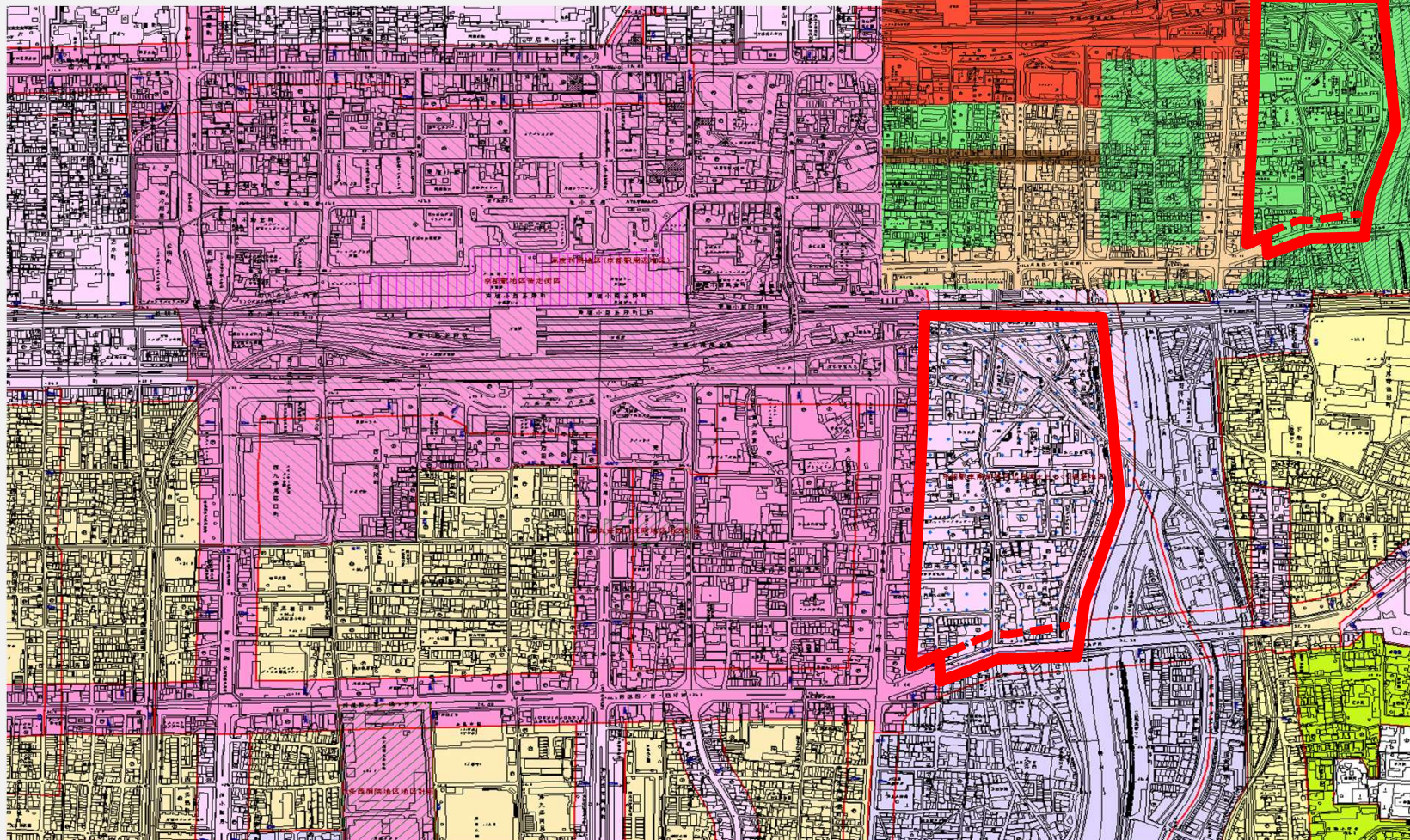


【商業集積ガイドプラン】
6A 生活環境保全共生ゾーン

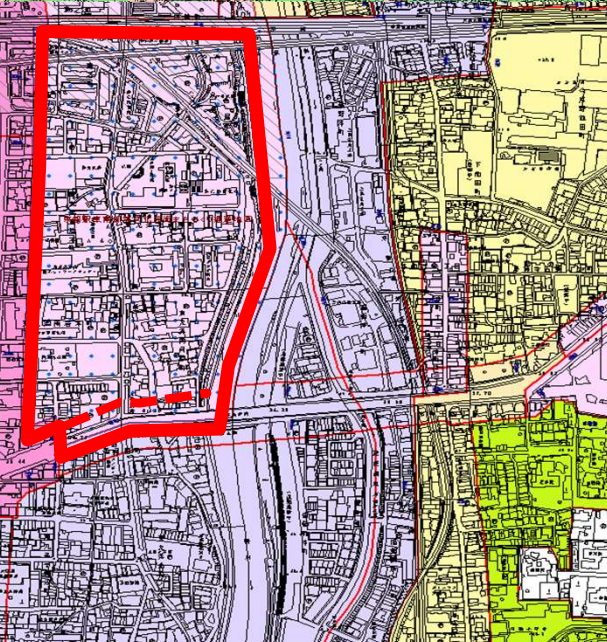
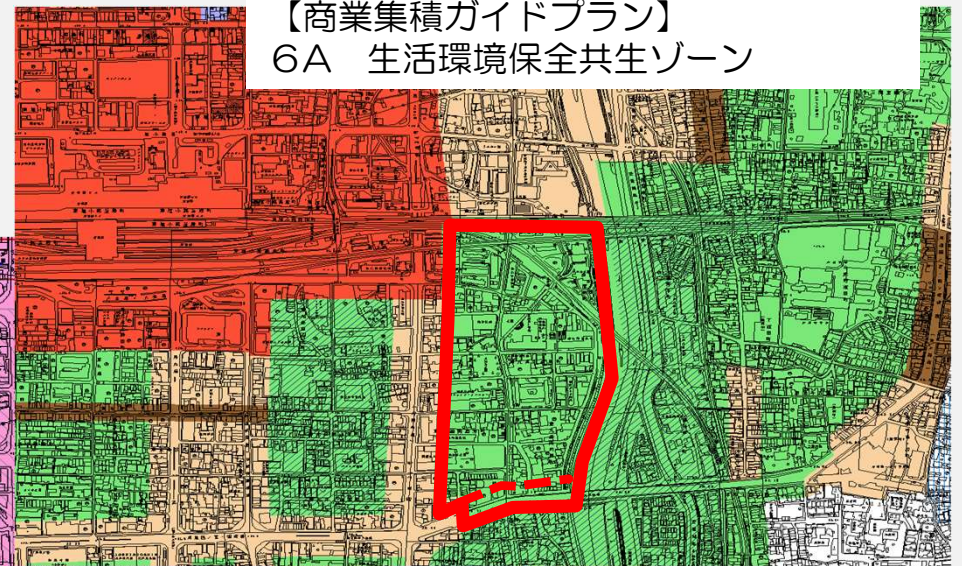
京都市商業集積ガイドプランの現状 ⑥

- ・ 京都駅東南部（河原町通以東エリア）

	変更前	変更後
用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域	近隣商業地域

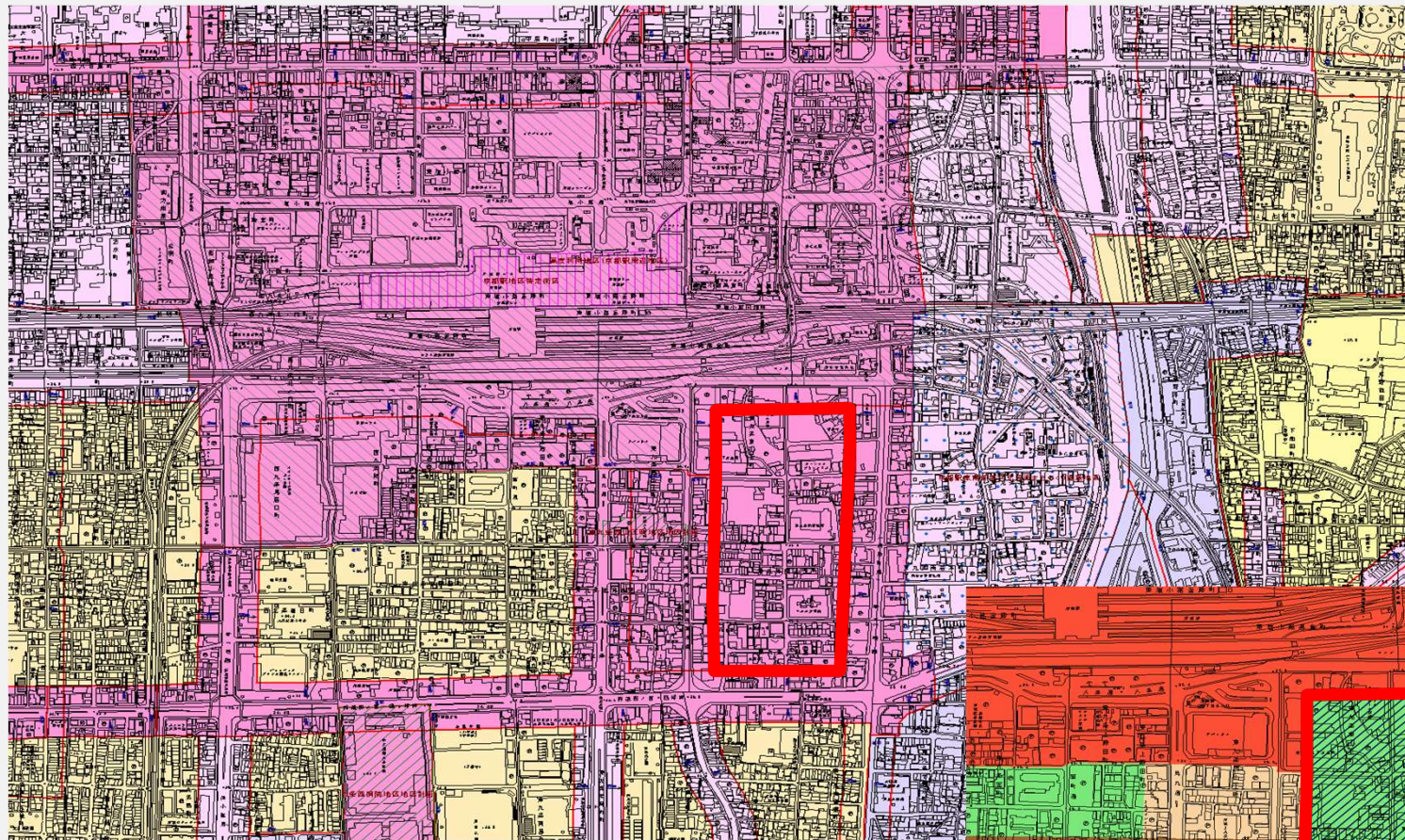


【商業集積ガイドプラン】
6A 生活環境保全共生ゾーン

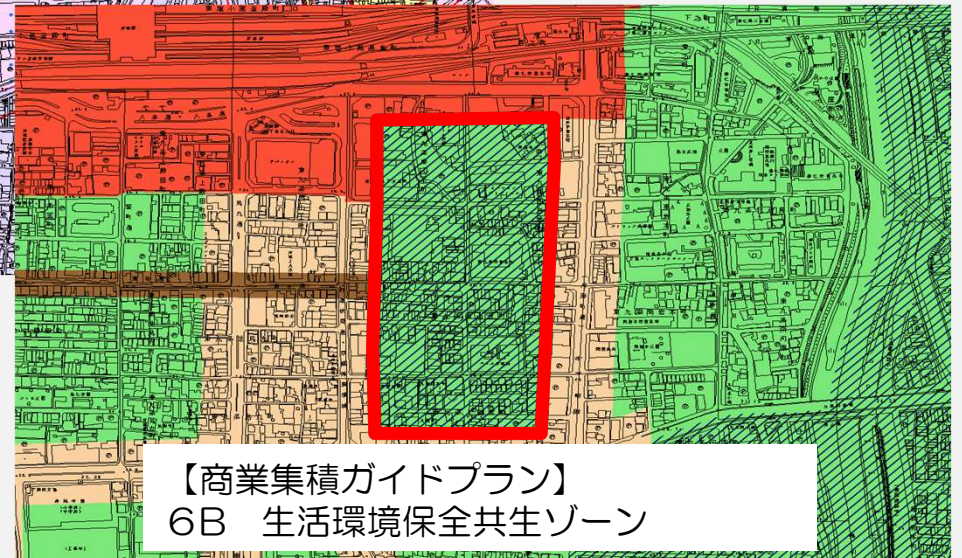


京都市商業集積ガイドプランの現状 ⑦

- ・ 京都駅東南部（河原町通以西エリア）



	変更前	変更後
用途地域	準工業地域	商業地域



【商業集積ガイドプラン】
6B 生活環境保全共生ゾーン