

第12回京都市商業集積審議会 議事録

日 時：令和7年11月26日（水） 午後2時～午後3時45分

場 所：京都市役所分庁舎4階 第4会議室

出席者：石原委員、岡井委員、谷本委員、富士川委員、村上委員、若林委員

議題1 委員紹介及び会長、副会長選出

会長に岡井委員を、副会長に石原委員を選出

議題2 京都市商業集積ガイドプランの見直しに係る諮問

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諮問

令和5年11月都市計画変更案件

- 1 洛西ニュータウン
- 2 東高瀬川ビジネスパーク

議題3 京都市商業集積ガイドプランについて

ガイドプランの制度概要、都市計画の変更内容について説明

(質疑応答)

- 若林委員 洛西ニュータウン、東高瀬川ビジネスパークの都市計画変更は令和5年11月に都計審を開催し、同月に変更決定したものであるか。
- 都市計画課 お見込みのとおりである。
- 岡井会長 洛西ニュータウンの高島屋洛西店はどうなるのか。
- 事務局 各社報道にあるとおり、来年8月に閉店を予定している。閉店後は、隣接する商業施設（ラクセーヌ専門店）の一区画にサテライトショップの出店を計画されているとのこと。また、高島屋洛西店の跡地は、マンション及び商業施設として今後活用されるとされている。
- 岡井会長 高島屋洛西店はタウンセンター地区にあるという理解でよいか。
- 事務局 おっしゃる通りである。
- 岡井会長 ここで高度地区の適用をしないというのは、個人的にかなりびっくりしたが、高層マンションになってしまう可能性はないか。
- 都市計画課 高さ以外に容積率の制限があるため、延べ面積に上限はある。
- 岡井会長 折角タウンセンターと位置付けているので、是非店舗が入るようにしていただきたい。都市計画で賑わい機能導入の要件は付けているが、ここで店舗が入っていただけすると近隣住民が買い物する場所になると思う。
高島屋洛西店の閉店は非常に残念である。
- 村上委員 洛西ニュータウンにおける統合後の学校跡地については、学校跡地を活用するにあたり、住民や関係者の意見はどうなっているか確認したい。

- 都市計画課 令和5年度から洛西 SAIKO プロジェクトを実施しており、地域住民の方にも入っていただきながら、ハード面に限らずソフト的な取組も含め進めているところ。学校跡地で目立った動きはないが、小畠川公園界隈の整備に向けて基本設計を進めるなど、この地域がより魅力的になるよう地域の方の意見も取り入れながら進めている状況である。
- 石原副会長 洛西ニュータウンにおける今後の具体的な動きについて、例えば実態として何か建とうとしているのか等、そこもセットで確認したい。
- 都市計画課 具体的なハードの整備はこれからだが、都市計画の変更により地域の賑わい機能はできやすくなっている。地域の魅力向上に資する、積極的な民有地の活用を期待している。

議題4 京都市商業集積ガイドプランに係る見直し（案）の審議

（1）洛西ニュータウン

（審議結果）

- ・ 原案どおり、「その他の商業系地域（上限 3,000 m²）」とする。

（質疑応答）

- 石原副会長 都市計画の変更の際に、コンビニではなくミニスーパー程度の店舗を設置することを想定していた等、サブセンターをどういう方向にもっていきたいと考えていたのか確認したい。
- 都市計画課 サブセンターは、学区ごとにあるような一定規模の商業施設や飲食店、事務所等を作れるように、一定働く場所を提供できるようなエリアとなるよう近隣商業地域に変更している。日常で使うスーパーだけでなく、それ以外の賑わいに供する多様な用途も受け止められる核となるエリアとして位置付けている。
- 石原副会長 今後更に高齢化が進む中で、店舗に自転車で行けない人が増えてくる中での、店舗のあり方という意味で、身近なところに日用品や生鮮食品を買える環境を整えるべきエリアでないか、そういう意味合いで整備が必要なエリアでないかと感じる。
- 岡井会長 今回の用途変更もそれを意図されているのかと思う。サブセンターについては、近隣商業地域に変更してそこで店舗を作れるようにして、わざわざ中心のタウンセンター地区に行かなくとも、近隣で買い物ができる環境を整えられるようにという意味での用途変更という認識でよいか。
- 都市計画課 おっしゃる通り。なお、サブセンターを取り囲む住宅地についても、第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更しており、2階以下かつ延床面積 1,500 m²以下の店舗も立地可能となっている。サブセンターという核だけでなく、それ以外のエリアで面的にも店舗の立地可能なエリアを拡大する見直しをしている。

●若林委員 高島屋洛西店の果たしてきた役割も大きかったと思うが、これからのニーズで言えば、どちらかというと近所に食品スーパーがある方が、日ごろの生活のニーズに合う。サブセンターに 1,000 m²～2,000 m²の食品スーパーや、スーパーとドラッグストアの併設施設のようなものが誘導できれば、かなり生活がしやすい状況が保障されるかなと理解している。

(2) 東高瀬川ビジネスパーク

(審議結果)

- 原案どおり、「産業機能集積ゾーン（らくなん進都（工業系））（上限 8,000 m²）」とする。

(質疑応答)

●村上委員 産業機能集積ゾーン（らくなん進都）とは、どのような地域を目指しているのか。

●都市計画課 今回の見直しは、企業のオフィス・研究施設・工場等の更なる集積を目指したもの。第一種・第二種住居地域から準工業地域に見直したエリアは、油小路沿道の商業地域の東側に位置する。準工業地域としたうえで、賑わい施設の立地についての制限はしておらず、用途混在は可能となっている。

●谷本委員 ガイドプランを見た時に、らくなん進都が特別なエリアに見えるのだが、そういう位置付けでゾーニングがされているということか。

●事務局 京都市のまちづくりの方針として、らくなん進都は産業の集積を目指した南部創造を先導する地域と設定されているため、それを踏まえ、ガイドプランにおいてもまちづくりの方向性や都市の特性に沿った商業機能の誘導を図るものと考えている。

●岡井会長 「工業系なのに店舗面積の上限 8,000 m²」という所で少し違和感があるかなと思った。産業機能集積ゾーンなら、どんどん工場を誘致すればいいのに、なぜ商業の上限 8,000 m²なのかが少し違和感がある。

準工業地域は工業系の用途地域という位置付けだが、実際は全てのものを混在していいエリアとなっており、準工業地域は必ずしも工業を誘致するものではない。規模の大きな商業機能でもこの辺りであれば大きな影響を与えないだろうという観点があって、そのような建付けとなっていると理解している。

●若林委員 ガイドプランのこの上限 8,000 m²という数字は、近接する他のエリアで「準工業地域→らくなん進都（工業系）上限 8,000 m²」としてコントロールしているため、今回もそれに合わせて見直すものという理解でよいか。

都市計画では工場やオフィスを誘導する意図を感じるが、必ずしも大規模商業施設を誘導する意図ではなく、（「立地可能」と「誘導」はイコールではないので）工業系のゾーンを広げる調整のような意味合いという理解でよいか。

●事務局 お見込みのとおりである。

- 村上委員 このエリアは幹線道路も近接しているが、物流倉庫の誘導も考えているか。
- 都市計画課 物流倉庫については、もう少し南の宇治川を渡った南側の地区計画を策定した産業集積エリアで立地が進んでいるが、今回のエリアでは、物流倉庫よりも、工場やオフィス等働く場所を作れるようにという意図で都市計画の見直しを行った。

(3) パブリックコメントの実施について

(審議結果)

- ・ 原案どおり、パブリックコメントについては実施を見送る。

(質疑応答)

なし

議題5 その他

次回の審議会（答申案検討）について、本日の議論から原案どおりとなったため、書面開催とする。

- 石原副会長 洛西ニュータウンについて、よりスピード感を持って事業を進めた方がいいと考えている。京都市内では子育て世代の住宅が不足しており、洛西ニュータウンでは高齢化も進んでおり、それに対応した商業施設のあり方も重要となってきた。例えば、住宅販売価格の上限や家賃の上限を設ける、商業施設のあり方について条件を付ける等、京都市において、今課題になっていることに対する対応として、積極的に仕掛けていくことが重要かと考える。

(以上)