

案

京都市
商業集積

ガイドプラン

見直しに関する市民意見の募集について

京都市では、地域に密着した商業の振興を図りながら、望ましい商業集積を実現し、まちの魅力を高めるため、平成12年6月に「京都市商業集積ガイドプラン」を策定し、地域特性に応じた適正な商業施設の配置を進めています。

この度、都市計画における用途地域の変更に伴い、京都市商業集積ガイドプランを一部見直すこととし、京都市商業集積審議会での検討を踏まえた素案を作成しましたので、市民や事業者の皆様から御意見を募集します。

皆様からのたくさんのご意見をお待ちしています！



パプコメくん

募集期間	募集期間は、令和5年9月22日（金）～同年10月23日（月）【必着】
御意見の提出方法	御意見は、次のいずれかの方法により提出していただけます。 ① 郵送 〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 京都市産業観光局地域企業イノベーション推進室 ② FAX (075-222-3331) ③ 電子メール (shogyo@city.kyoto.lg.jp) ④ 京都市情報館（ホームページ）の意見募集フォーム ：京都市トップページ> 市政情報> 市民参加・市民協働> 市民意見（パブリックコメント） https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/0-Curr.html 裏表紙にある「意見記入用紙」を御活用ください。 ※ お電話での受付は行っておりません。
お問い合わせ先	京都市産業観光局地域企業イノベーション推進室 ☎075-222-3340（8:45～17:30 ※土日祝日除く）



8 働きがいも
経済成長も



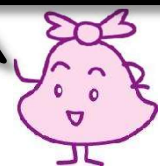
9 産業と技術革新の
基盤をつくろう



11 住み続けられる
まちづくりを



この印刷物が不要になれば
「雑がみ」として古紙回収等へ！



発行：京都市産業観光局地域企業イノベーション推進室

令和5年9月発行 京都市印刷物第053090号



1 京都市商業集積ガイドプランについて

京都市商業集積ガイドプランとは

京都市商業集積ガイドプランとは、京都市の都市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です。

市内を7つのゾーンに区分し、地域特性に応じて大型小売店の誘導・規制の考え方（望ましい店舗面積の上限の目安）を定めることにより、商業施設の適正な配置を図っています。

《例えば…》

京都を代表する商業機能の高度集積拠点として、都市間競争に負けない魅力づくりのため、一層の商業集積を図る地域は、「広域型商業集積ゾーン」に分類し、店舗面積の上限の目安は特に決めていません（対象地域：京都駅界わい、四条河原町界わい）。

近隣の居住者を主な顧客とし、食料品や日用品等を扱う店舗が中心となっている商店街など、地域に根ざした商業の集積を図る地域は、「近隣型商業育成ゾーン」に分類し、店舗面積の上限の目安を1,000㎡（※）としています。

※ 幹線道路沿いは3,000㎡

これまで、京都市内で小売店を設置された事業者の皆様には、京都市商業集積ガイドプランに沿って出店をしていただいています。

京都市商業集積ガイドプラン策定の経緯

京都市商業集積ガイドプラン策定の背景には、郊外での大型小売店の立地による中心市街地における商業集積の空洞化、大型小売店の立地に伴う交通問題など周辺環境への影響、商業地域以外の工場跡地等への大型小売店の出店など、当時懸念されていた課題があり、大型小売店の秩序ある立地を誘導し、まちづくりの方向と整合した適切な土地利用を促すため、望ましい商業集積の在り方を明確にしていく必要がありました。

このため、京都市では、京都らしいまちづくりを目指し、望ましい土地利用に向け誘導を図ることを目的として、平成12年5月に「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」（以下、「まちづくり条例」といいます。）を制定するとともに、開発事業を行う際に適合させるよう定められている「まちづくりの方針」の一つとして、同年6月に「京都市商業集積ガイドプラン」を策定しました。

「まちづくり条例」と「京都市商業集積ガイドプラン」

まちづくり条例では、市街化区域内の1,000㎡以上の土地において、集客施設を含む開発を行おうとする場合、構想の段階で届出をし、市民や行政と協議するよう定めています。

これは、京都市の良好なまちづくりを推進するため、

- ・京都市は、市民の皆様の御意見を聴いて「まちづくりの方針」を策定し、公表すること（同条例第3条）
- ・事業者は、その事業を「まちづくりの方針」に適合させるとともに、地域社会の一員であることを自覚して地域社会に積極的に貢献し、市民と共にまちづくりの課題の解決に努めていただく必要があること（同条例第4条）、
- ・市民は、まちづくりの課題について関心を持ち、その解決に向けて主体的に行動するよう努めていただく必要があること（同条例第5条）、

を責務とすることで、「住んでよかった」、「住み続けられる街でよかった」と実感していただくため、市民の皆様や京都市の意見を踏まえ、より良好な計画にさせていただくことで、都市の健全な発展と市民の福祉を増進させることを目的としています（同条例第1条）。

京都市商業集積ガイドプランは、まちづくり条例における京都市の「まちづくりの方針」の一つとして位置づけられています。従って、商業施設（小売店）の設置を行う場合、事業者は、その事業内容が京都市商業集積ガイドプランに適合するよう努めなければなりません。

京都市商業集積ガイドプランに定める7つのゾーン

京都市商業集積ガイドプランでは、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種類のゾーンに分類（3ページ参照）し、ゾーンごとにまちづくりと商業集積の方向を示すとともに、小売店を新たに設置する際の店舗面積の上限の目安を定めています。

<京都市商業集積ガイドプラン 7つのゾーン>

	① 広域型商業集積ゾーン	② 地域型商業集積ゾーン	③ 近隣型商業育成ゾーン	④ 特化型商業誘導ゾーン
指定エリア	四条河原町界わい 京都駅界わい	地域型の商店街を中心に拠点性を持つ地域(JR山科駅周辺,四条大宮周辺など)	近隣型の商店街を中心とする地域	特化型の商店街を中心とする地域(夷川通,嵐山地域など)
特徴	市内外から集客しており,都市間競争を担っている地域	地域の中心として,利便性の高い商業・業務機能の集積が見られ,近隣居住者とともに,公共交通機関を利用した来客がある地域	近隣居住者を主な顧客とする最寄品を扱う店舗などが集積する地域	家具などを扱う店舗が集積する地域や観光資源と密着して特定の顧客を対象とする店舗が集積する地域
まちづくりの方向	都心にふさわしい,広域的な商業・業務・文化などの機能向上と,にぎわいと魅力ある都市環境の市街地を形成する。	交通拠点などの利便性を生かした商業・業務・文化などの機能の充実を図り,地域の中心としての市街地を形成する。	居住機能と生活関連サービス機能の向上を図り,生活利便性を確保して暮らしやすい市街地を形成する。	地域特性や特定の品目を扱う店舗群などの集積特性を生かし,魅力ある市街地を形成する。
商業集積の方向	京都を代表する商業機能の高度集積拠点として,都市間競争に負けない魅力づくりのため,回遊性を高めるとともに一層の集積を図る。	大型店と専門小売店の連携強化による,地域ニーズにこたえることができる利便性の高い魅力ある商業の集積を図る。	地域コミュニティの核として,地域に根ざした近隣型商業の集積を図る。	地域(京都)の特色を生かした専門店の集積を図る。
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	特に定めない	特に定めないが,立地条件を考慮した店舗面積(※注1)	1,000㎡ ただし,幹線道路(※注2)沿いは3,000㎡	1,000㎡ ただし,寺町通(四条通~高辻通),夷川通(烏丸通~寺町通)及び七条通(千本通~七本松通)沿いは3,000㎡

	⑤ 職住共存ゾーン	⑥ 生活環境保全・共生ゾーン		⑦ 産業機能集積ゾーン			
		A 住居系用途地域	B 既成市街地内準工業地域	A 既成市街地内工業地域	B らくなん進都(高度集積地区)	C 郊外エリア	D 島状エリア
指定エリア	都心商業地域(丸太町通,河原町通,七条通,堀川通の幹線街路沿いの街区に囲まれた内部地区),西陣地域など	住居系用途地域(西京極地域など)	既成市街地内準工業地域(唐橋周辺など)	既成市街地内工業地域(吉祥院地域など)	東高瀬川,国道1号,十条通,宇治川で囲まれた地域	久世,淀地域などの郊外エリア	住居系地域に点在する工業系用途地域(原谷など)
特徴	職と住とが調和し,京町家など魅力あるまちなみ景観が維持され,地域に密着した商業が集積している地域	多様な住環境が形成されている地域	中低層の住宅と中小工場が混在している地域	昭和30年代までの区画整理地区と基盤未整備のままスプロールが進んだ地区があり,密度の異なる市街地が形成されている地域	インフラ整備が進み,産業及び都市機能の集積が更に進む可能性を有した南部創造を先導する地域	国道などの幹線道路以外は農地を含む大規模な開地が広がっている地域	比較的古くから操業する高密度な製造業地域で,周囲は住宅市街地に囲まれている地域
まちづくりの方向	特色ある商業や伝統産業などと居住機能とが一体化となった,職住共存的市街地を形成する。	生活環境に配慮した,個性豊かな住宅地を形成する。	地域環境に十分配慮した,近代産業と都市居住の共存する住居共生のまちづくり	ものづくり機能が立地し,持続的な都市活力が維持される住居共生のまちづくり	「らくなん進都(高度集積地区)まちづくり推進プログラム」を策定し,豊かな自然・歴史的環境と新しい活力が調和した先端的創造都市の形成を目指している。	工業,流通,業務などの多様な産業が集積し,多様な都市機能集積と計画的な住宅市街地が共存するまちづくり	工場の転出などに合わせて,快適な住宅市街地へと展開していくまちづくりや,伝統的な職と住とが共存するまちづくり
商業集積の方向	京都の歴史・文化に裏打ちされた豊富な地域ストックを活用した商業施設の立地を図る。	生活環境に配慮しつつ,地域に密着した商業機能の向上を図る。	生活環境に配慮しつつ,地域に密着した商業機能の向上を図る。	大規模な土地利用の転換が行われる場合は,周辺環境に配慮した商業集積の形成を図る。	「らくなん進都(高度集積地区)まちづくり推進プログラム」に即し,先端産業の集積に合わせた商業施設の立地を誘導する。	拠点地域への立地を促進するとともに地域に密着した商業振興を図る。	周辺地域を勘案した取組を進める。
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	1,000㎡ ただし,幹線道路(※注2)沿いは3,000㎡	1,000㎡ ただし,幹線道路(※注2)沿いは3,000㎡	1,000㎡ ただし,幹線道路(※注2)沿いは3,000㎡	8,000㎡	(※注3)	3,000㎡	3,000㎡

その他の商業系地域 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㎡を目安とする。

(※注1) ただし,一部の地域については立地条件を考慮し,望ましい店舗面積の上限の目安を8,000㎡とする。

(※注2) 幹線道路とは,都市計画において商業地域など(第二種住居地域,準住居地域,近隣商業地域及び商業地域)に指定されている地域で,概ね幅員11m以上の道路をいう。

(※注3) 住居系(都市計画において第一種住居地域,第二種住居地域,準住居地域に指定されている地域)=1,000㎡(ただし,幹線道路沿いは(※注2)3,000㎡)

商業系(都市計画において近隣商業地域,商業地域に指定されている地域)=特に定めないが,立地条件を考慮した店舗面積

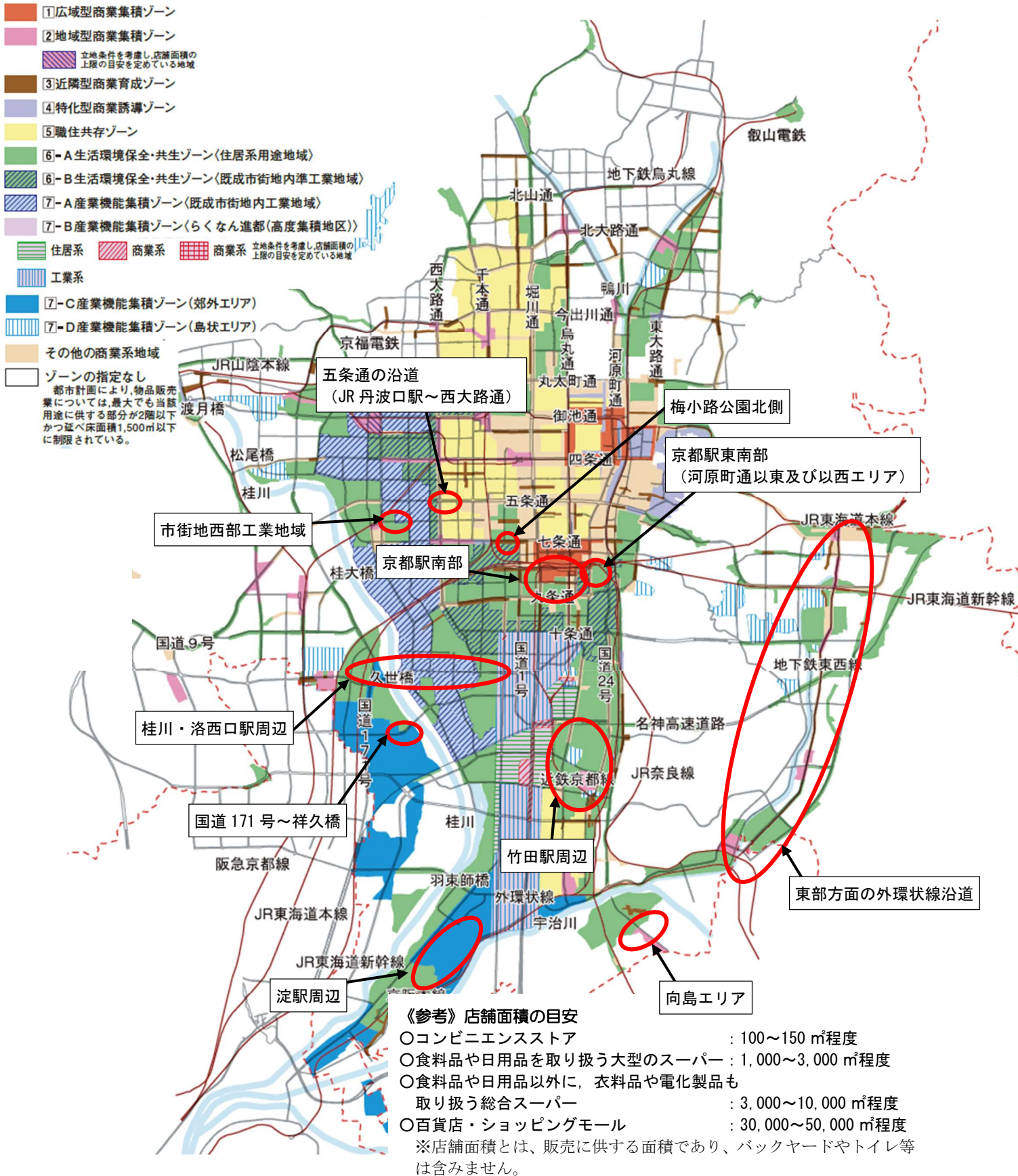
ただし,一部の地域については立地条件を考慮し,望ましい店舗面積の上限の目安を8,000㎡とする。

工業系(都市計画において工業地域,準工業地域に指定されている地域)=8,000㎡

現在のゾーニング状況

3 ページに示す 7 種類のゾーン（11 種類の地域）を地図に示しています。

○部分が今回見直しの対象となっている地域です。



2 京都市商業集積ガイドプランの見直しについて

京都市商業集積ガイドプランの見直しの理由・対象地域

京都市商業集積ガイドプランは、京都市の都市づくりの考え方に沿って商業施設の適正な配置を進めるものです。そのため、都市計画が見直された場合などには必要に応じて見直しを行うこととしています。

平成28年度から令和5年度までの間、適宜、都市計画の見直しが行われており、これとの整合性を図る等の理由から、京都市商業集積ガイドプランの見直しを行います。

【今回の見直し対象地域】

- ①梅小路公園北側 ②五条通の沿道（JR丹波口駅～西大路通）
- ③国道171号～祥久橋間の道路沿道 ④京都駅東南部（河原町通以東エリア）
- ⑤京都駅東南部（河原町通以西エリア） ⑥向島エリア
- ⑦京都駅南部（十条通以北の幹線道路沿道） ⑧竹田駅周辺 ⑨東部方面の外環状線沿道
- ⑩市街地西部工業地域 ⑪桂川・洛西口駅周辺（久世橋通、国道171号）
- ⑫淀駅周辺

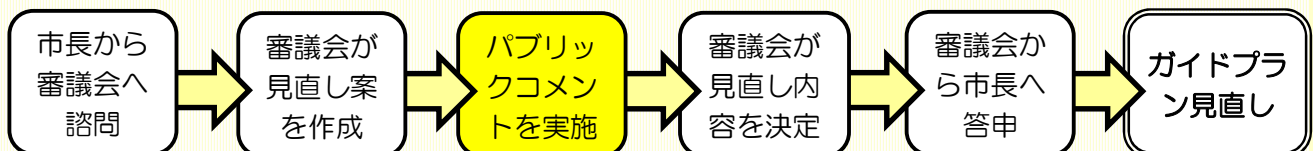
京都市商業集積審議会による見直し案（素案）の作成

京都市では、京都市商業集積ガイドプランの運用をはじめとする市内の商業集積の在り方に関する事項について調査・審議するため、平成26年度に学識経験者、商業者及び市民公募委員で構成する「京都市商業集積審議会」を設置しました。

この度の京都市商業集積ガイドプランの見直し案は、京都市商業集積審議会にて検討したうえで作成したものです。

今後のスケジュール

パブリックコメントで寄せられた皆様の御意見等を踏まえ、京都市商業集積審議会から市長へ答申を行った後、ガイドプランの見直しを実施します。



3 京都市商業集積ガイドプランの見直し素案

地域ごとのガイドプランの見直しの理由は以下のとおりです。都市計画の見直しに伴い、その趣旨を踏まえて見直す必要が生じたものです。

(1) 京都駅西部エリアにおける見直し

1 梅小路公園北側について、京都駅西部エリアの更なる魅力の向上と賑わいの創出を目的として、都市計画の見直し（平成28年12月）が行われたため。

(2) 道路基盤の整備状況等を踏まえた見直し

2 五条通の沿道（JR丹波口駅～西大路通）・ 3 国道171号～祥久橋間の道路沿道について、都市活力や利便性の向上を図るため、道路基盤の整備状況等を踏まえ、都市計画の見直し（令和元年12月）が行われたため。

(3) 京都駅周辺における見直し

4 京都駅東南部（河原町通以東エリア）・ 5 京都駅東南部（河原町通以西エリア）について、京都市立芸術大学の移転等を見据え、「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーンの創出を目的として、都市計画の見直し（令和2年8月）が行われたため。

(4) 向島ニュータウン地区における見直し

6 向島エリアについて、居住環境の魅力を継承しつつ、生活利便の向上や働く場の創出につながる土地利用を誘導することを目的として、都市計画の見直し（令和4年6月）が行われたため。

(5) 「『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」を踏まえたガイドプランの見直し

令和3年度に見直した都市計画マスタープランに掲げた課題への対応や将来像の実現に向け、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能を集約・充実させるとともに、若者・子育て世代が「京都で住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」とより一層思える魅力的な空間の創出を図っていくことを目的として、以下の地域について、都市計画の見直し（令和5年4月）が行われたため。

7 京都駅南部（十条通以北の幹線道路沿道）

8 竹田駅周辺

9 東部方面の外環状線沿道

10 市街地西部工業地域

11 桂川・洛西口周辺（久世橋通、国道171号）

12 淀駅周辺

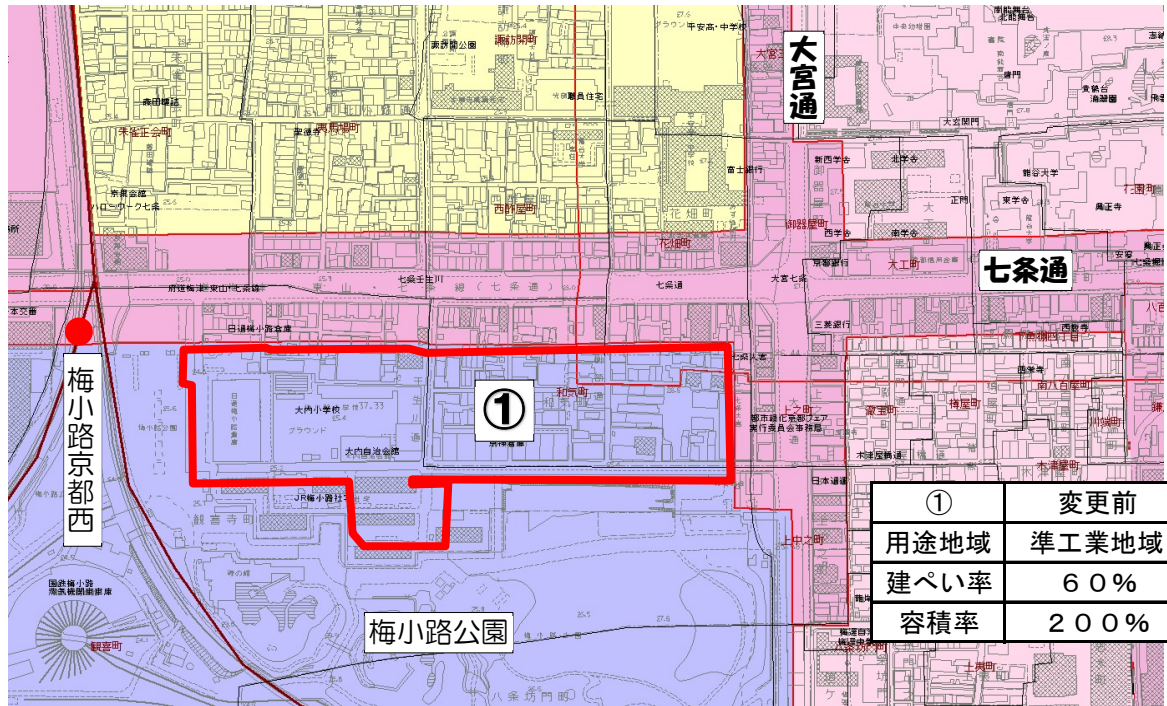
1 梅小路公園北側

【ガイドプラン見直しの方針・内容】

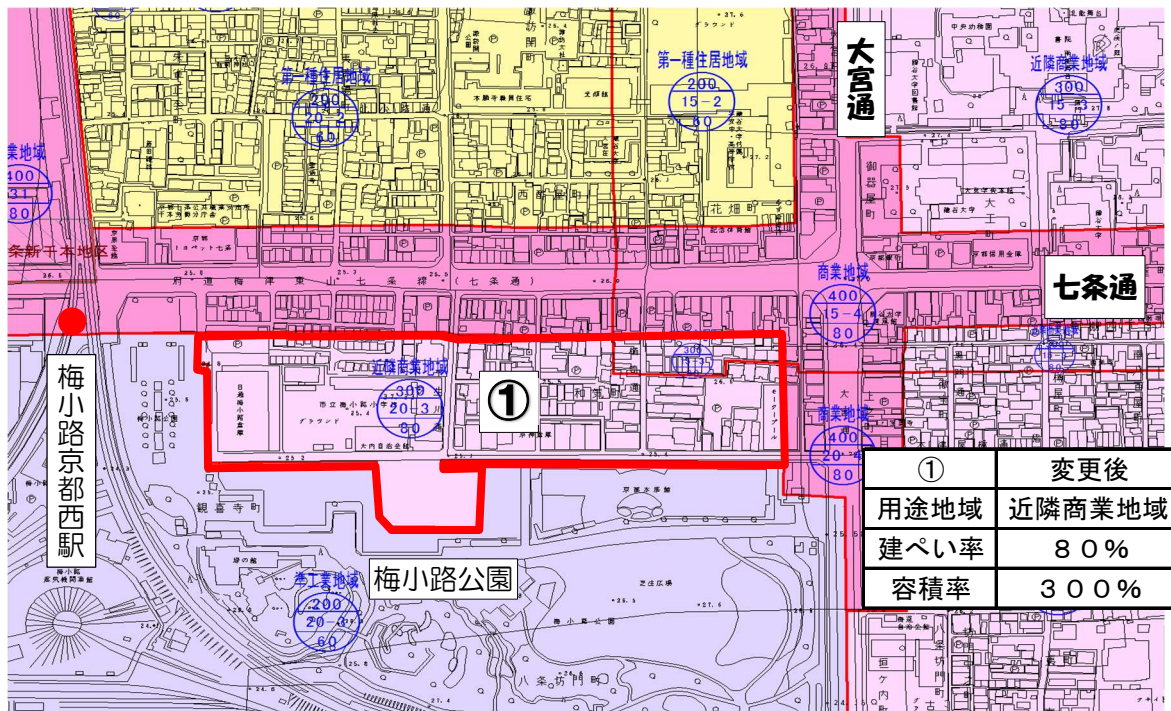
梅小路公園界わいの多様な地域資源をつなげ、京都の新しい賑わいを創出するまちづくりを進めるため、都市計画の用途地域が近隣商業地域に変更されたことから、大宮通沿いなど隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

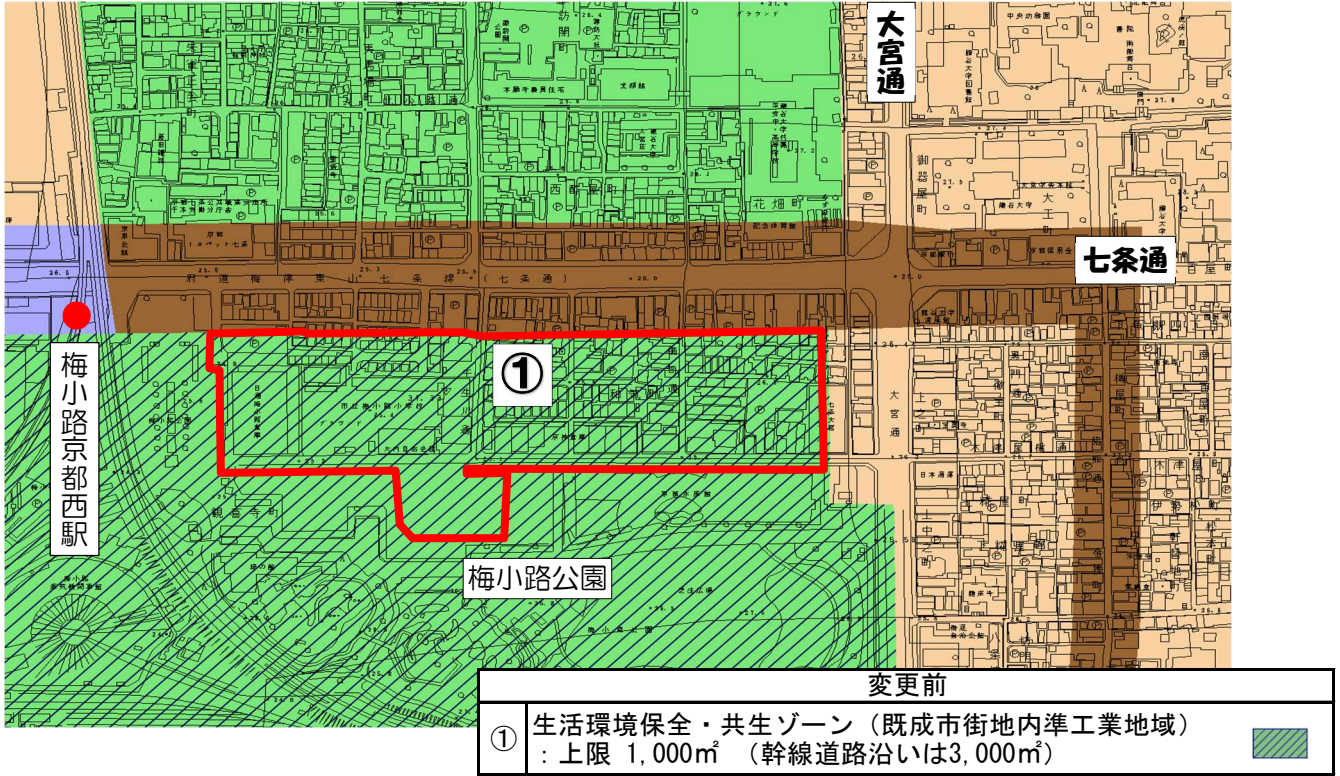
従前



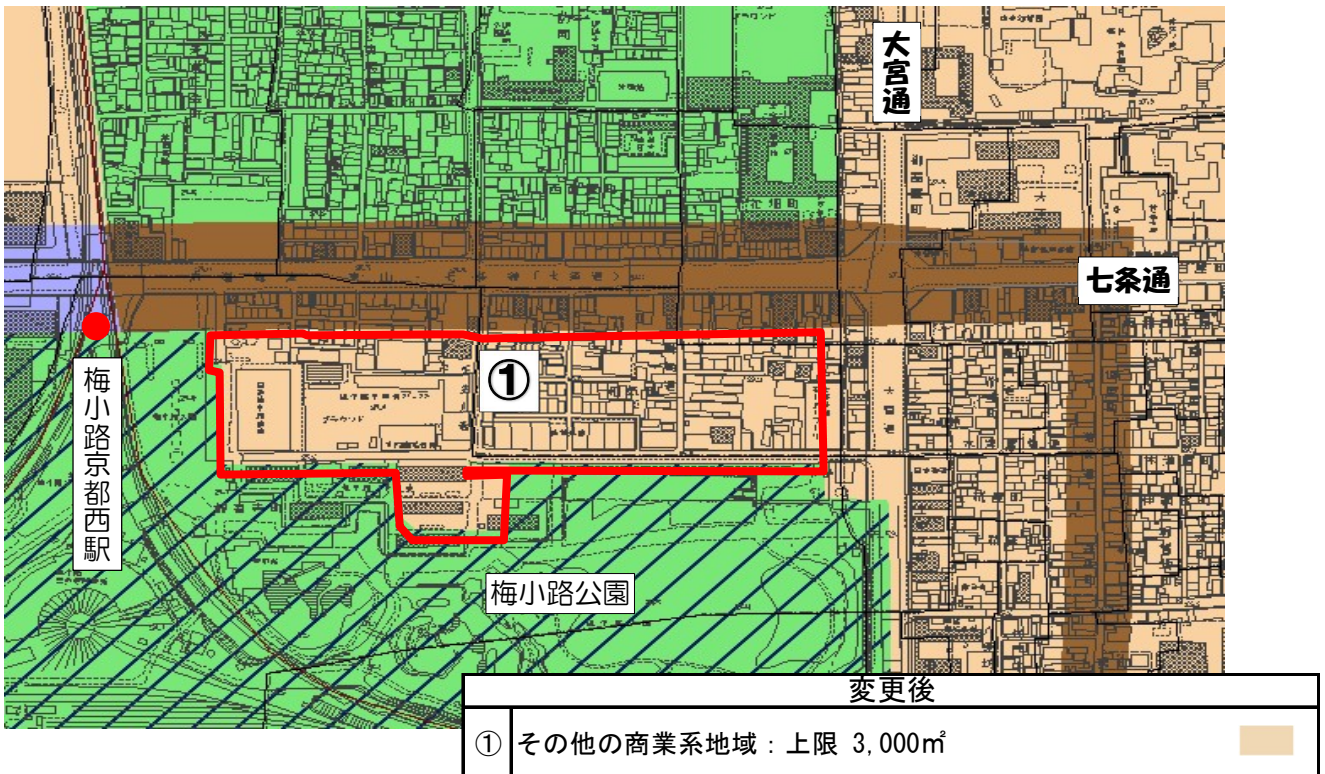
現行



ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後



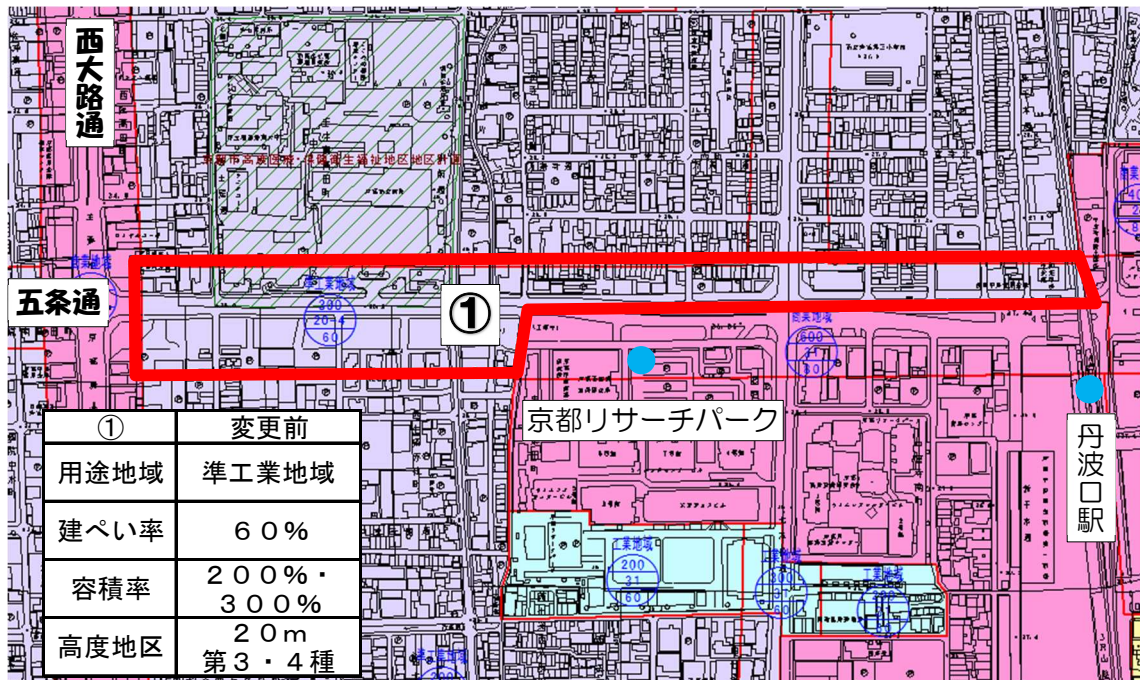
2 五条通の沿道（JR丹波口駅～西大路通）

【ガイドプラン見直しの方針・内容】

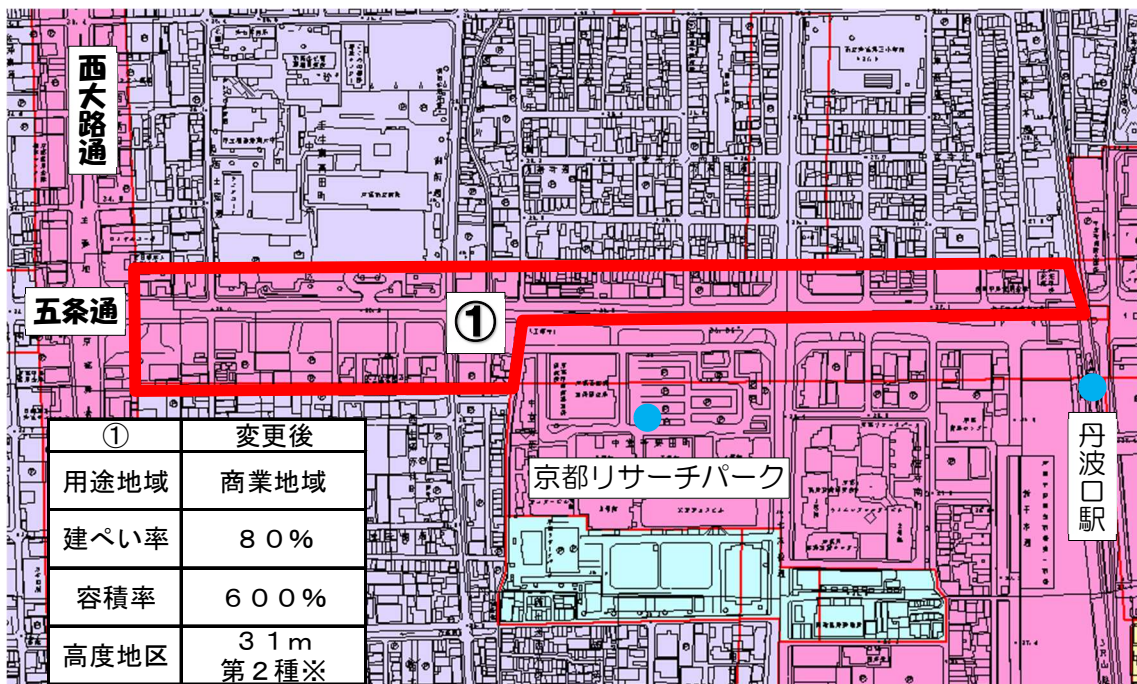
国内外から訪れる多くの人々の活動を支える拠点として都市活力の向上を図るため、オフィスなどが集積するエリアとなるよう、道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性を考慮し、用途地域が商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

従前

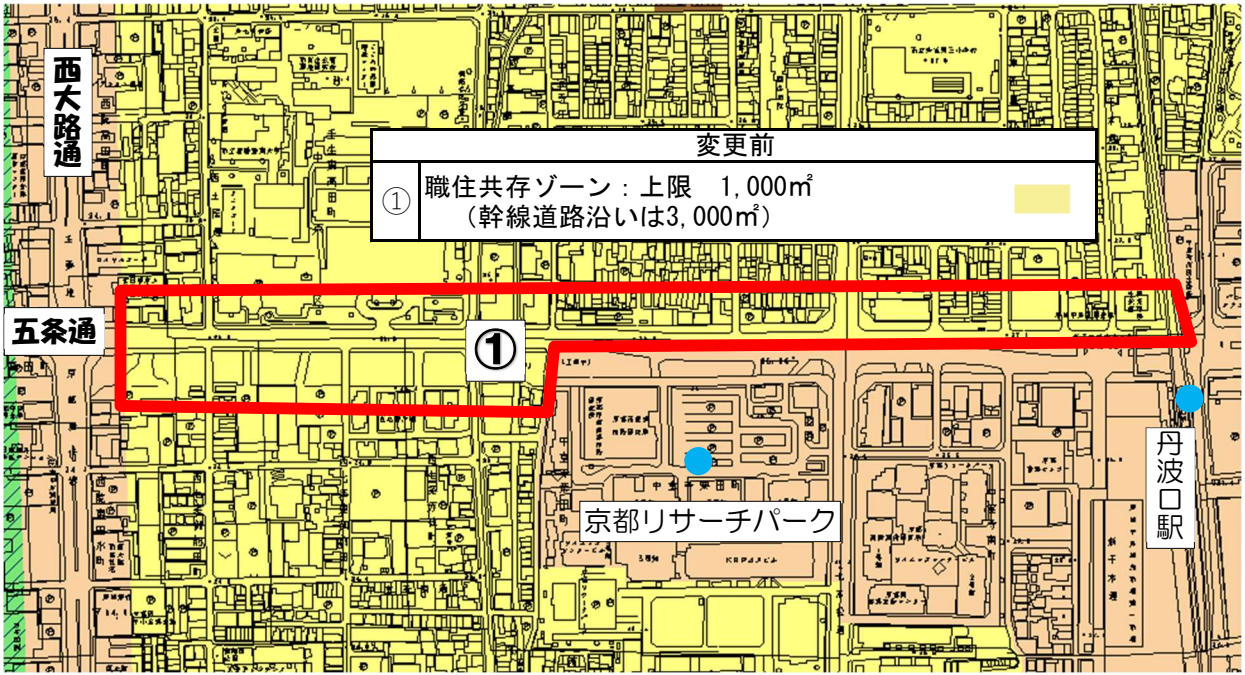


現行

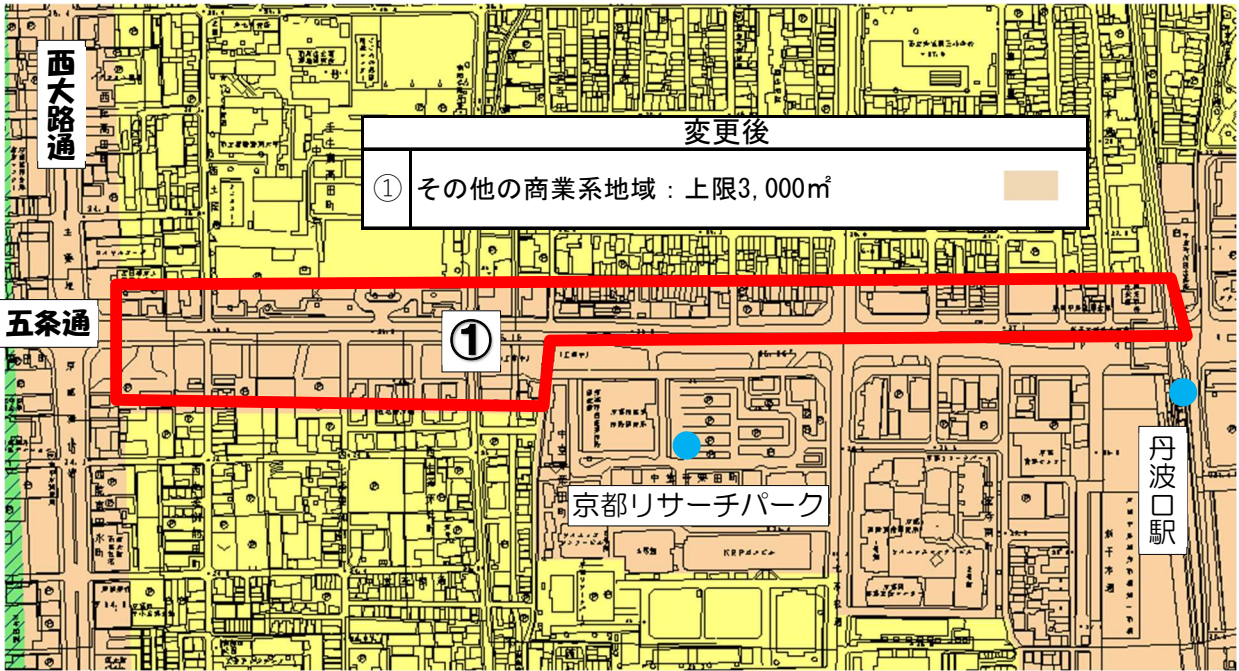


※一定の要件を満たす事務所又は研究施設に限り、高さの限度を31mとする。

ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後



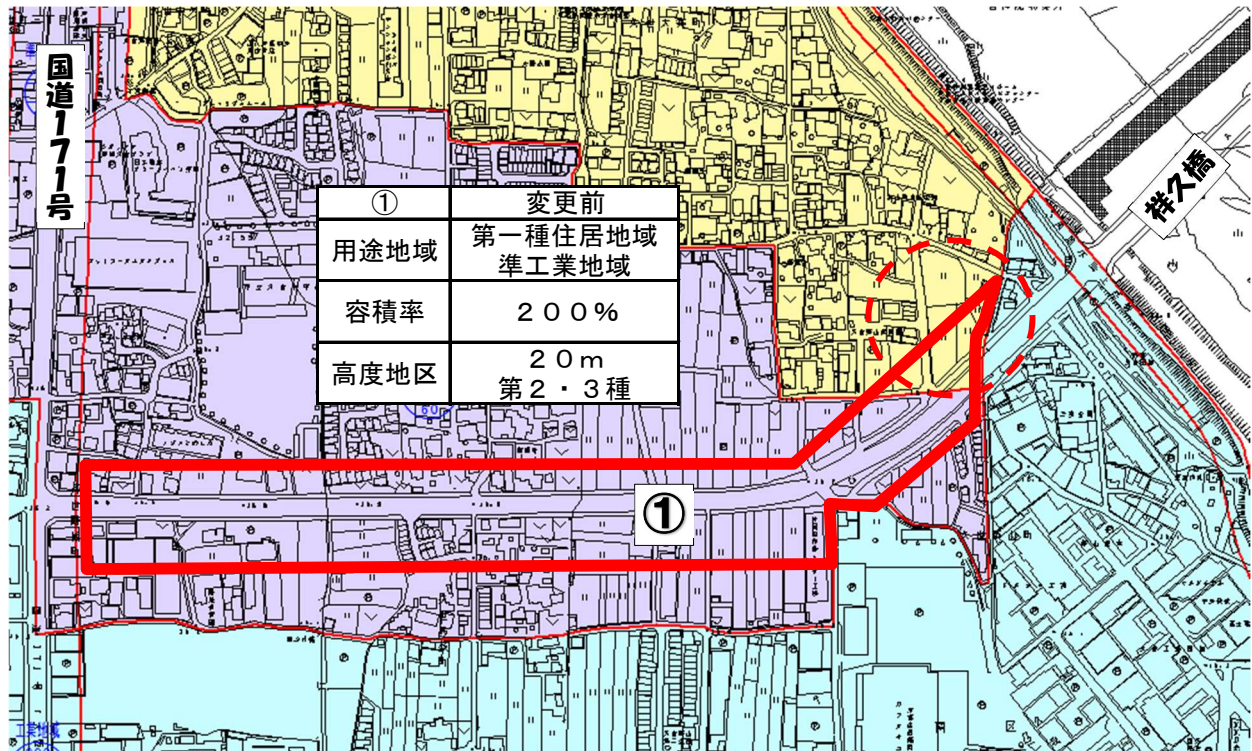
3 国道171号～祥久橋間の道路沿道

【ガイドプラン見直しの方針・内容】

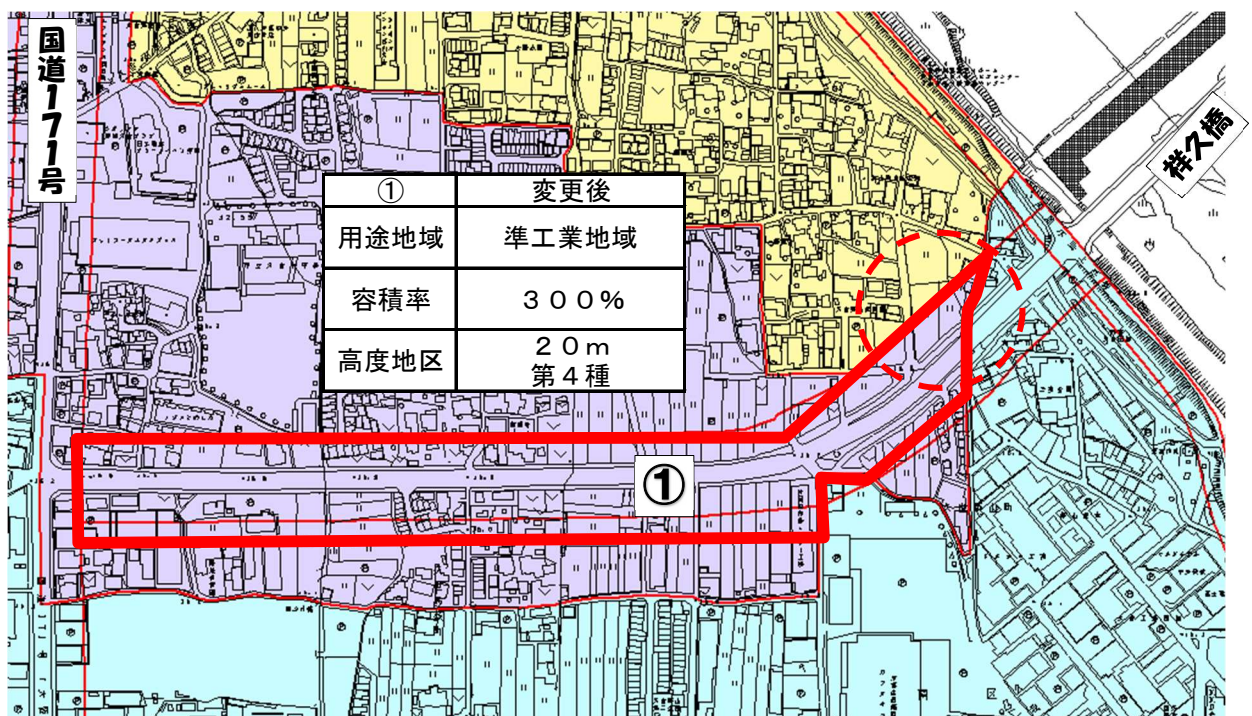
道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性等を考慮し、用途地域が準工業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「産業機能集積ゾーン（郊外エリア）」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

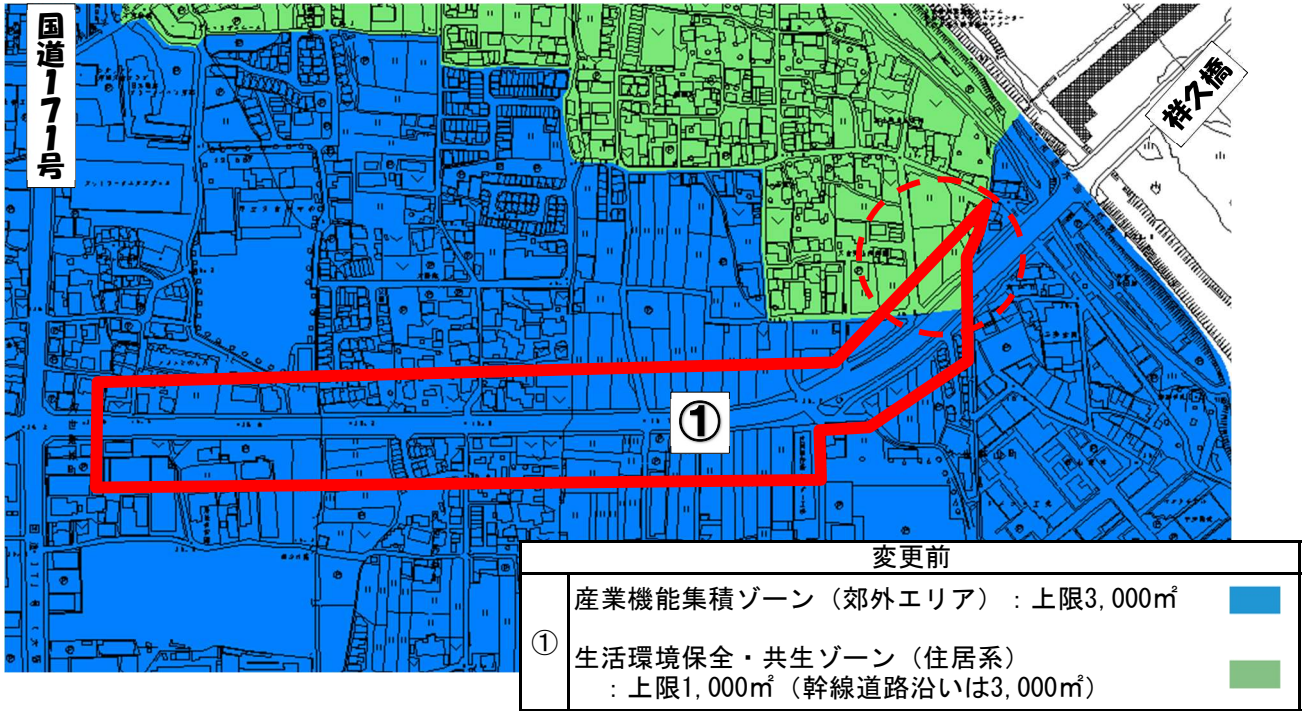
従前



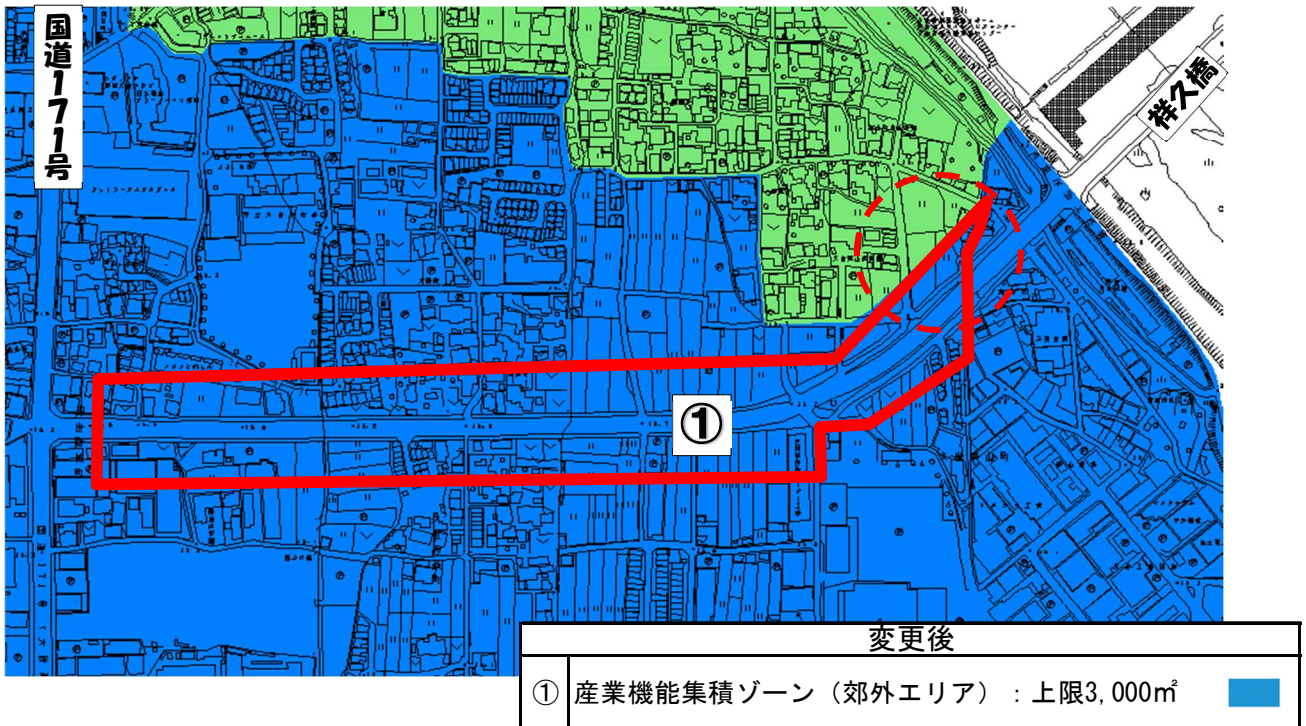
現行



ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後



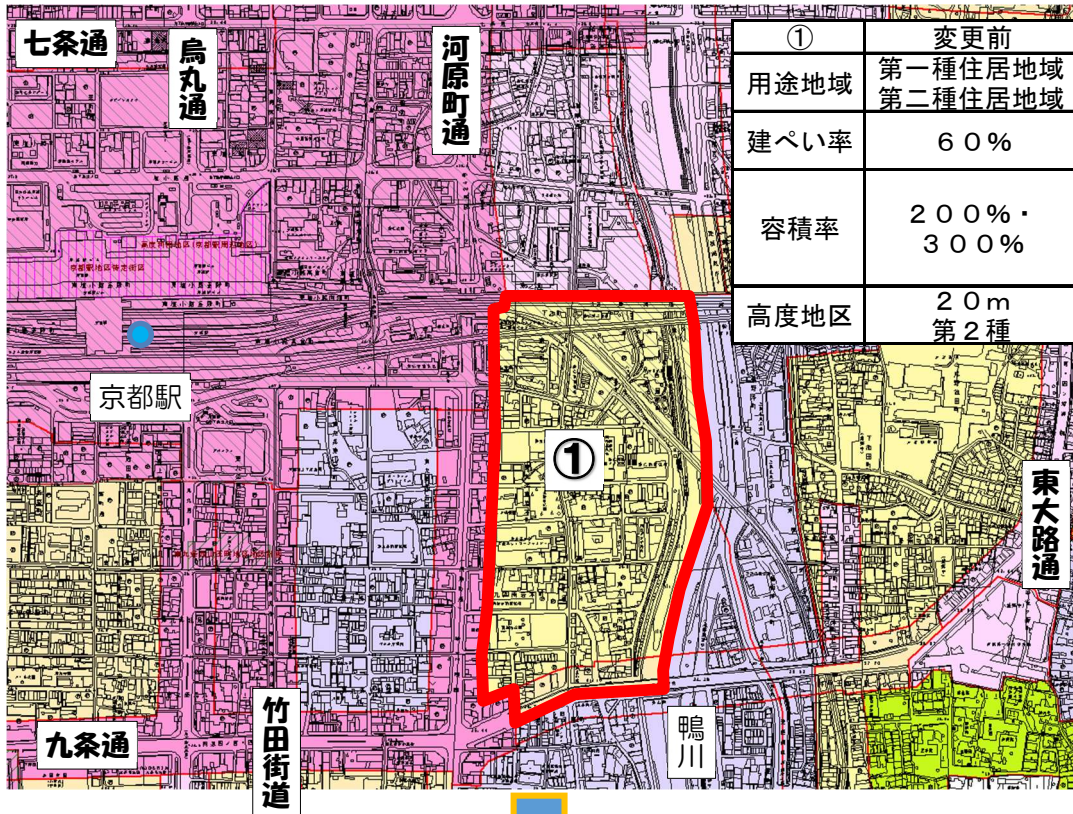
4 京都駅東南部（河原町通以東エリア）

【ガイドプラン見直しの方針・内容】

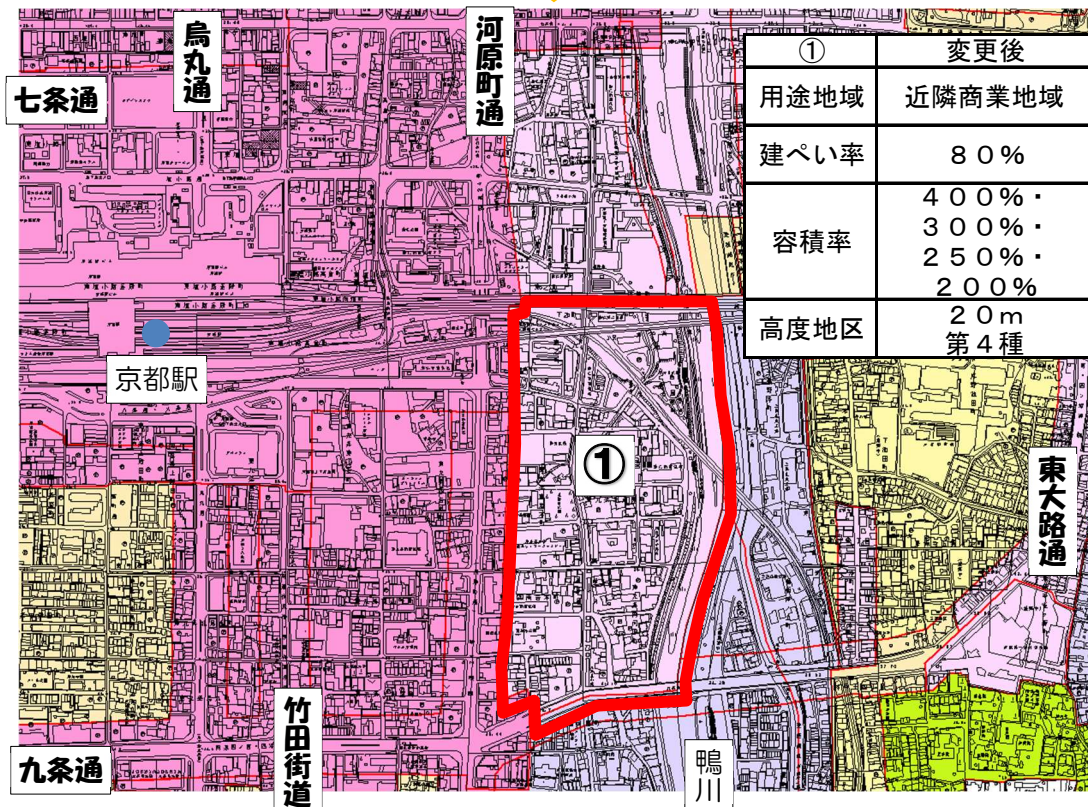
京都市立芸術大学の移転等を見据え、日本の文化芸術を牽引し、「若者」を中心とした多様な賑わいを創出するとともに、住環境との調和を図るため、都市計画の用途地域が近隣商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニングや東九条地域のまちづくりの方向性（文化・芸術施設の誘導、周辺の住環境との調和）を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

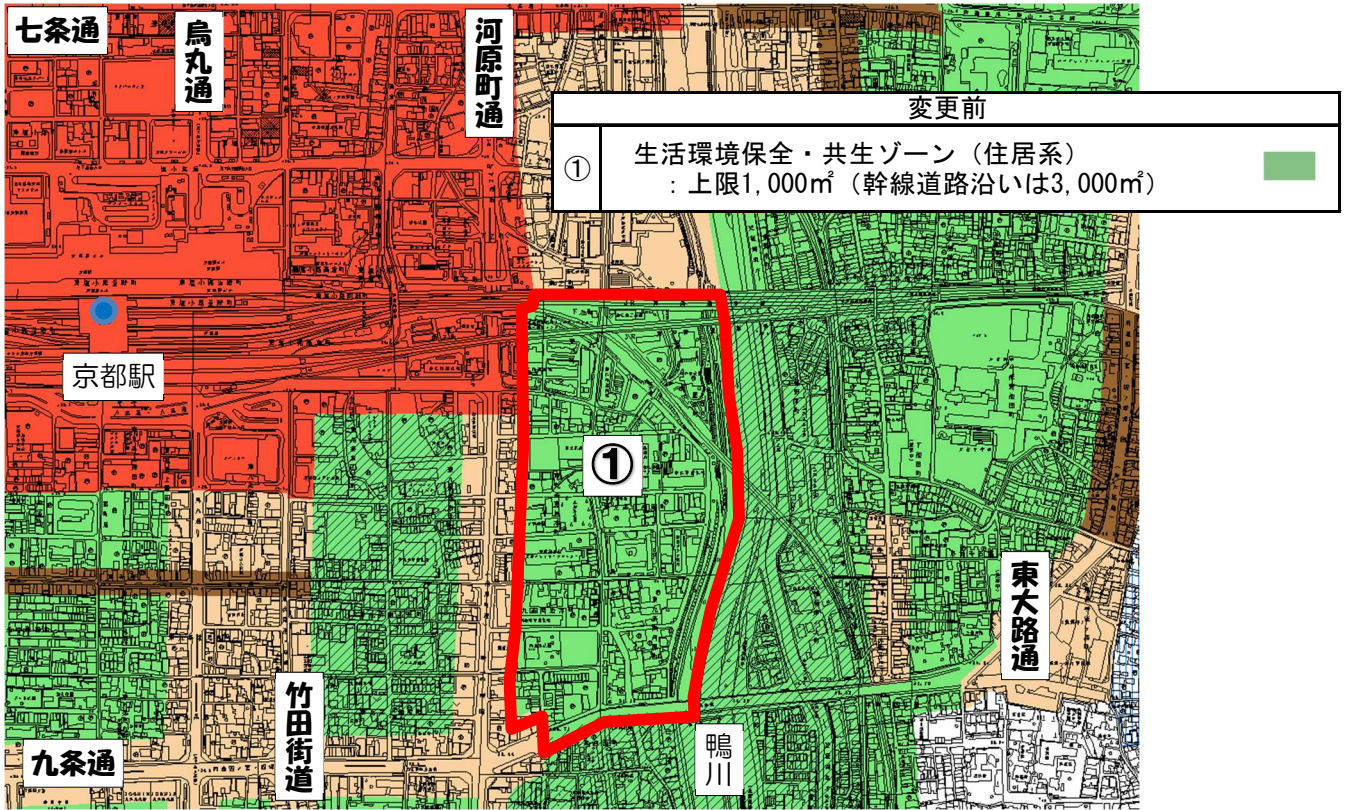
従前



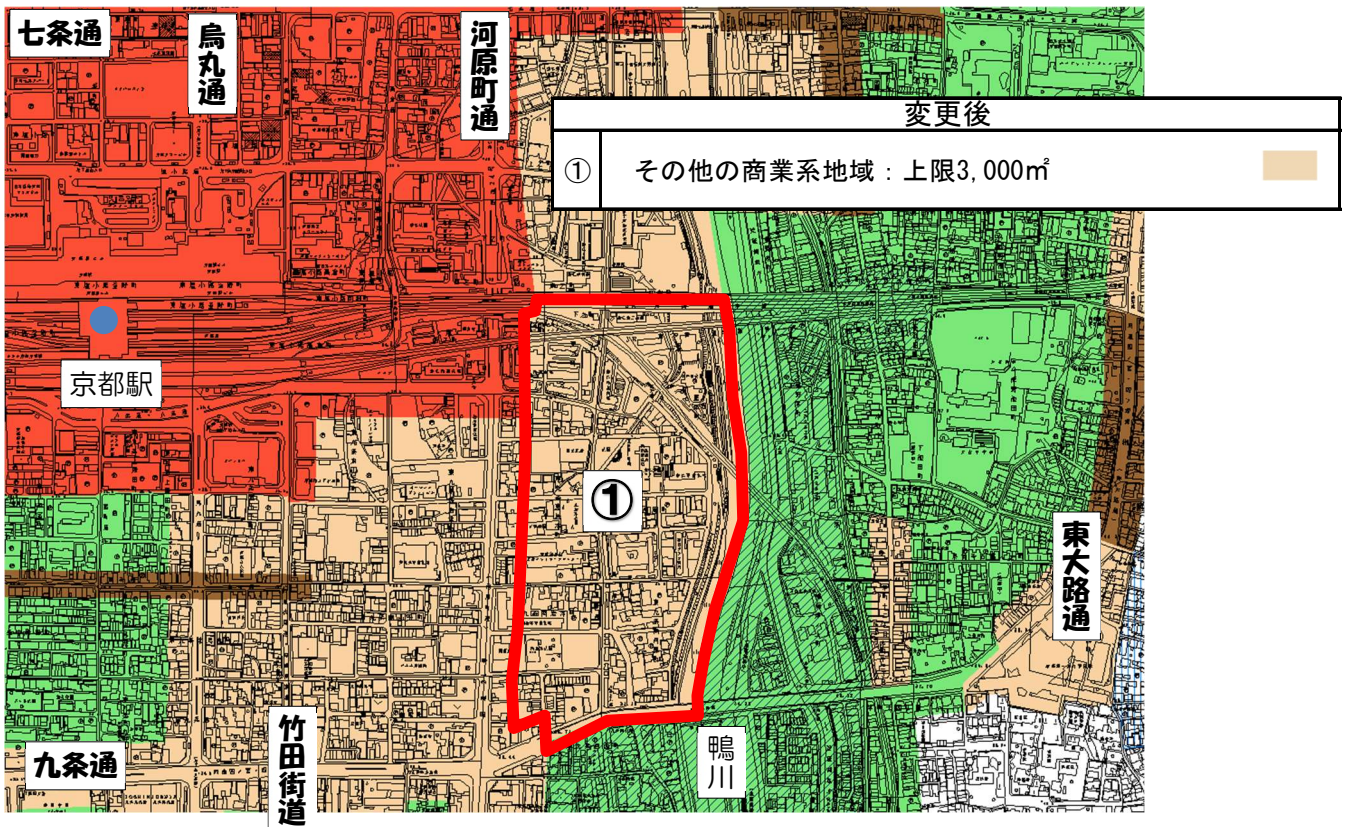
現行



ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後



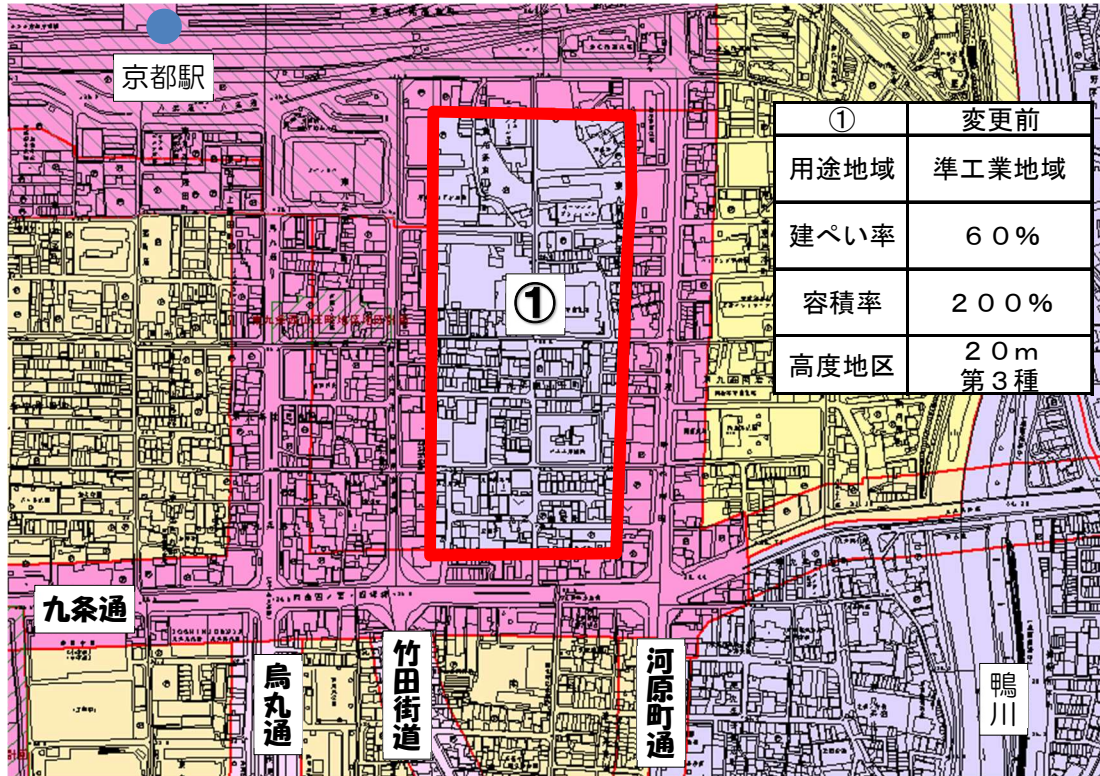
5 京都駅東南部（河原町通以西エリア）

【ガイドプラン見直しの方針・内容】

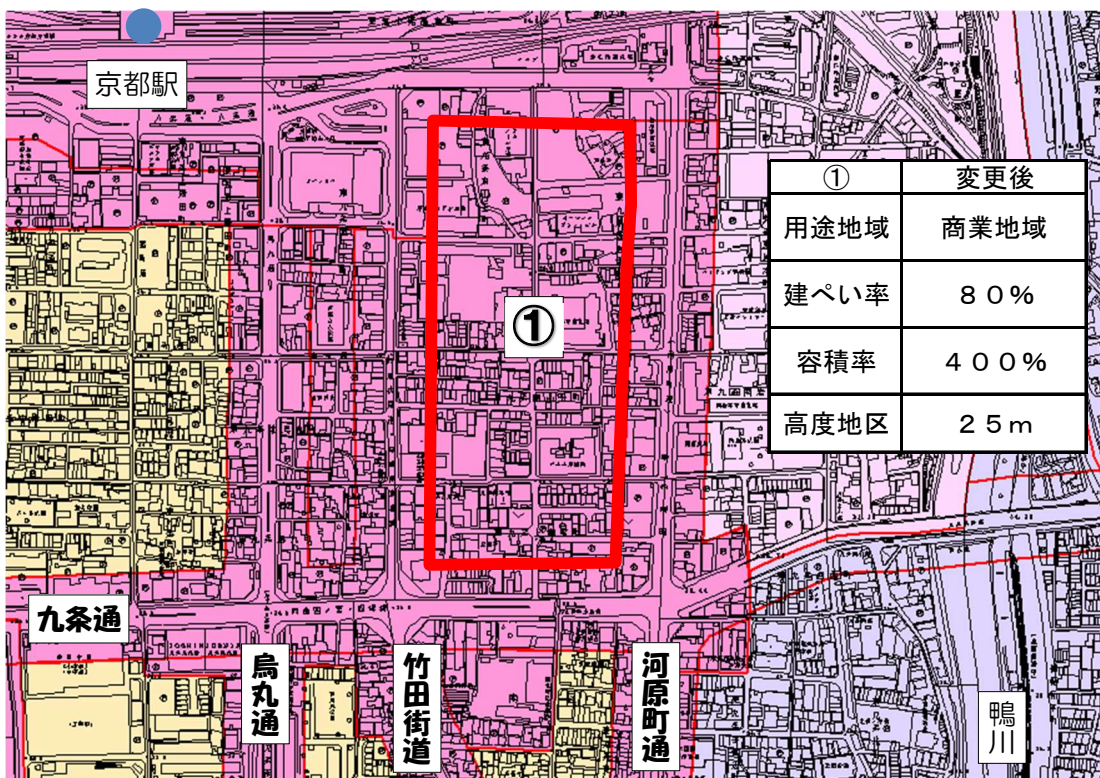
京都駅周辺が「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーンとして、これまで以上に国際的に様々な人が集い、交流するようになっていくことを見据え、用途地域が商業地域に変更されたことから、京都駅東南部エリアのまちづくりの方向性や九条通沿い及び河原町通沿いなど隣接地域の状況を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

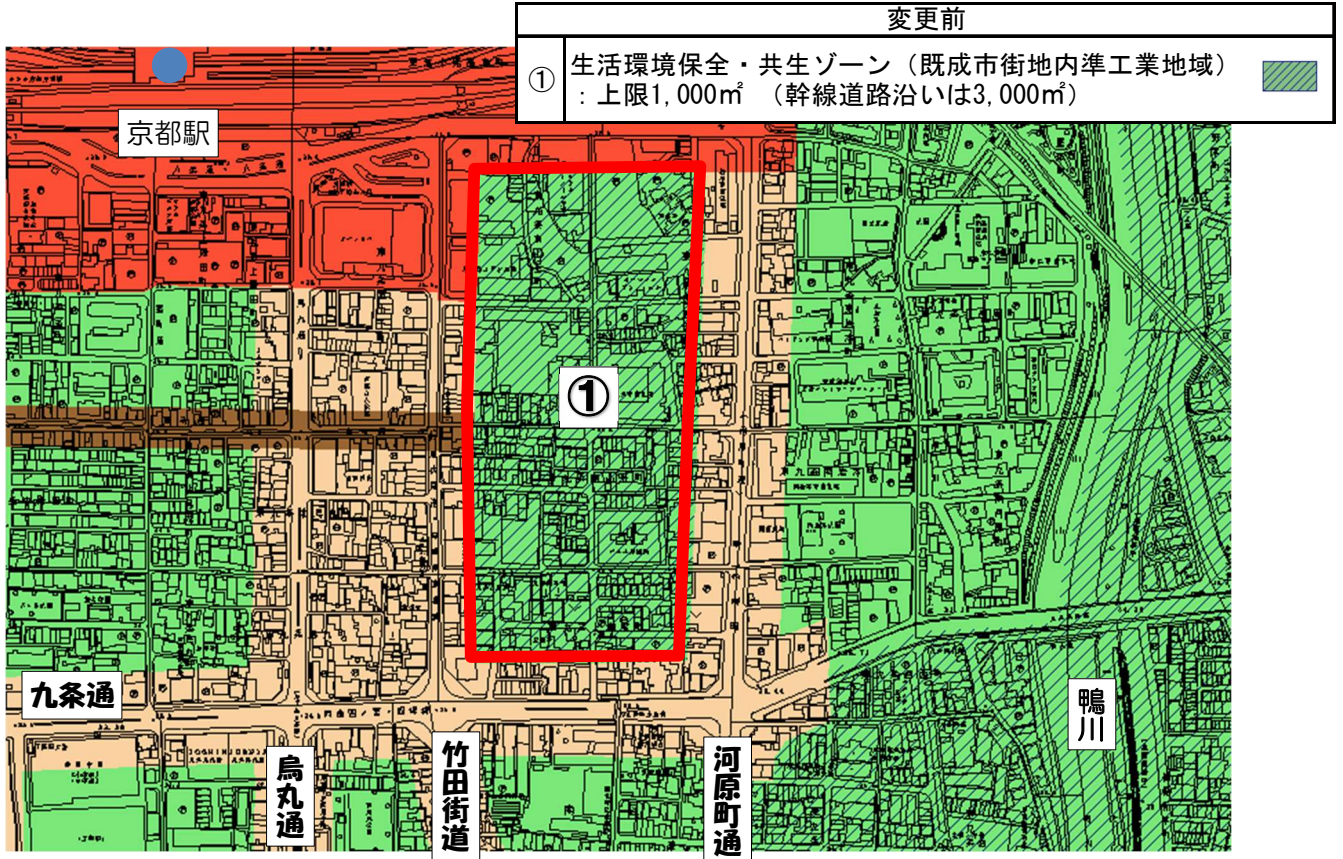
従前



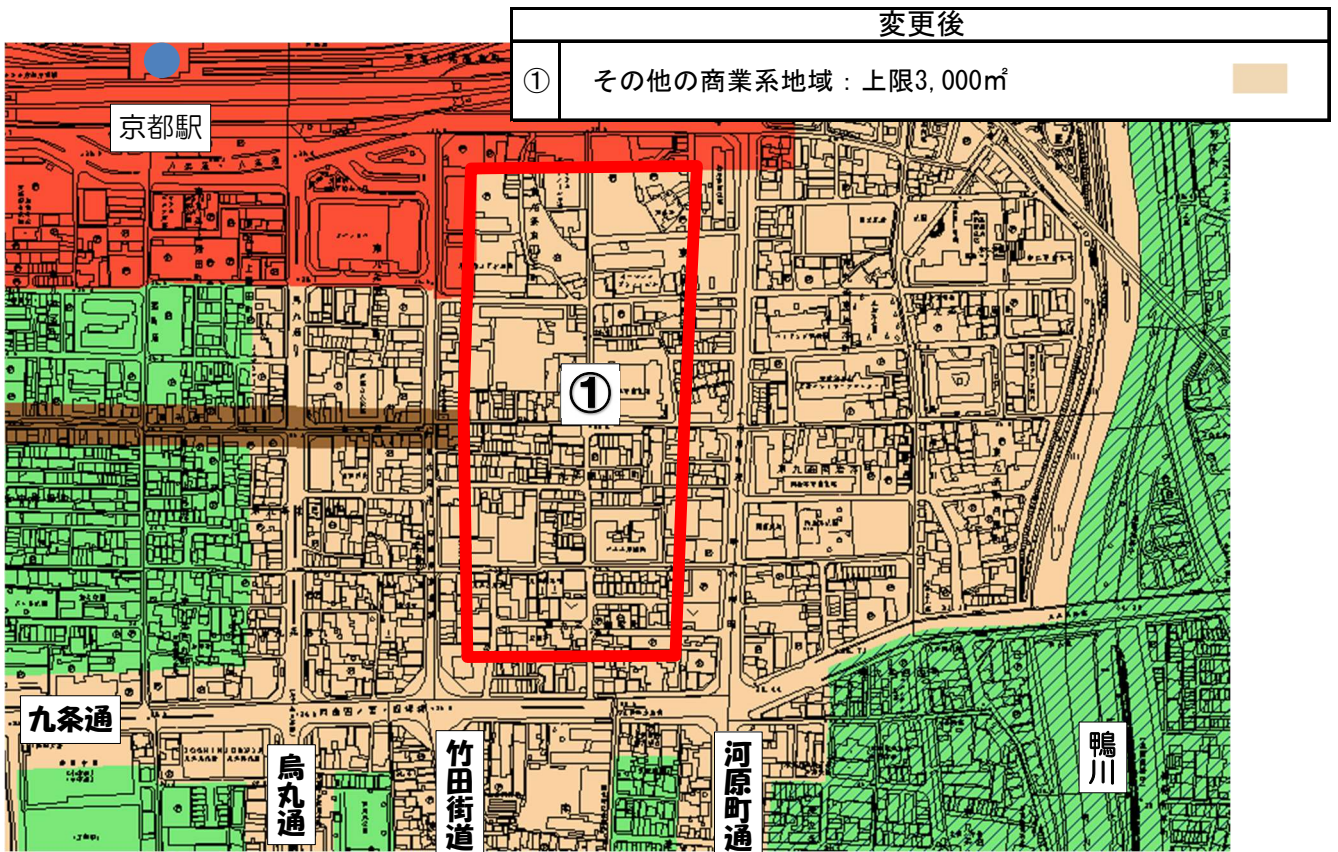
現行



ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後

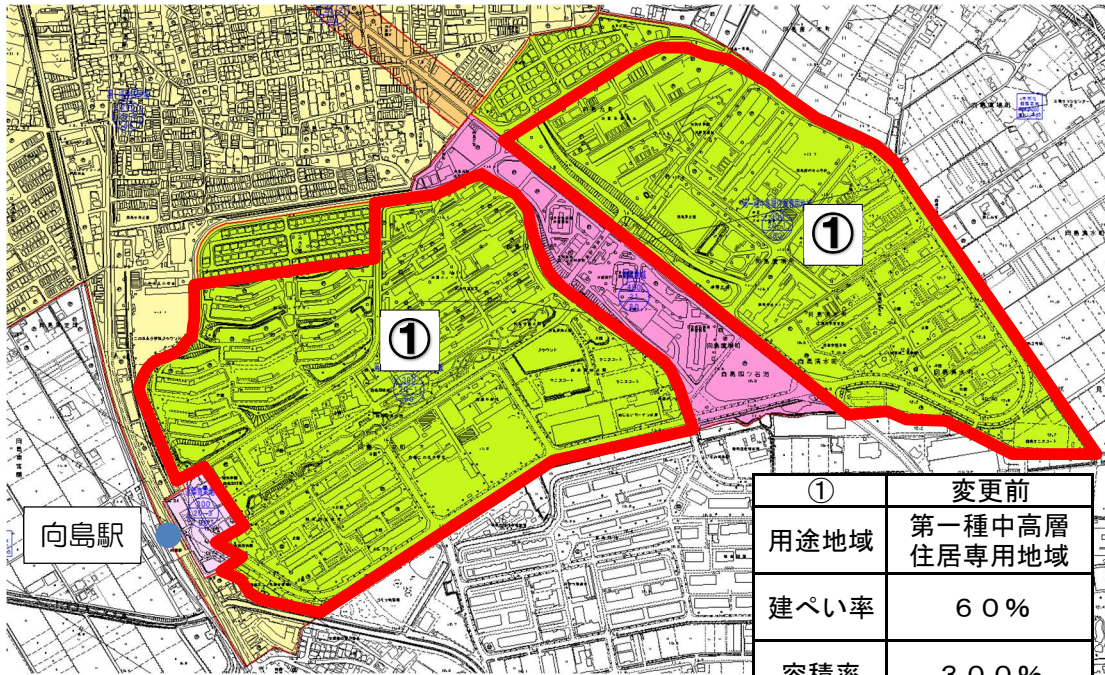


【ガイドプラン見直しの方針・内容】

ゆとりある緑豊かな居住環境の魅力を維持・継承しながら、生活利便の向上や働く場の創出につながる新たな土地利用を誘導するため、用途地域が第一種住居地域に変更されたことから、住居系用途地域に適用する「生活環境保全・共生ゾーン（住居系）」に指定します。

(参考) 都市計画の見直し

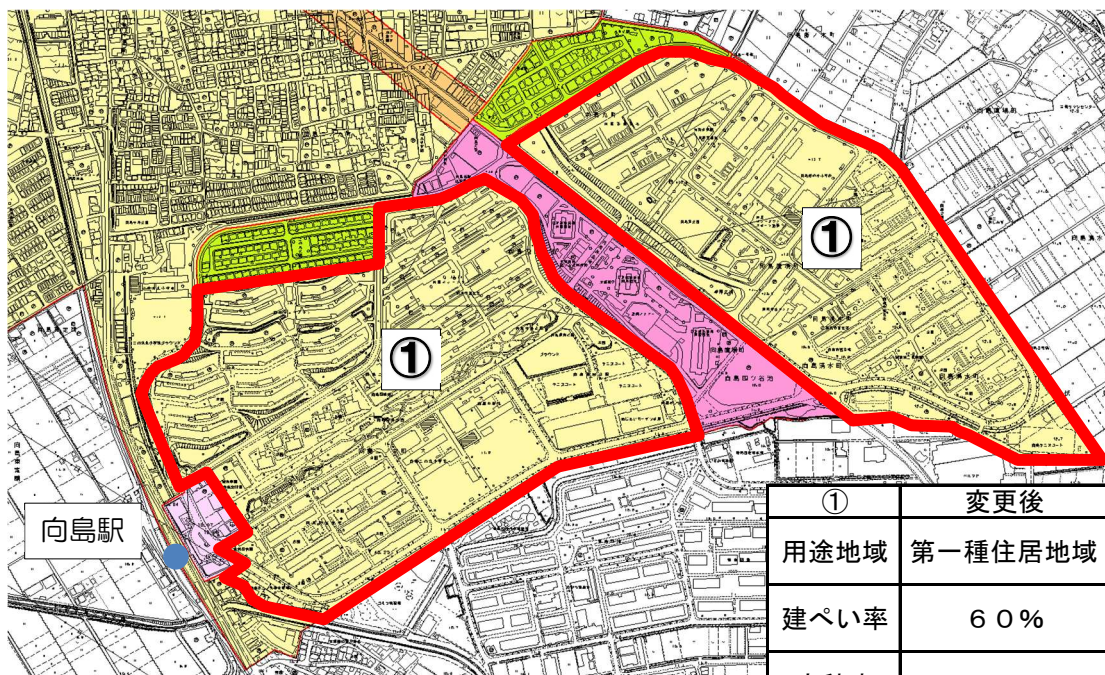
従前



①	変更前
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	300%
高度地区	20m 第1種

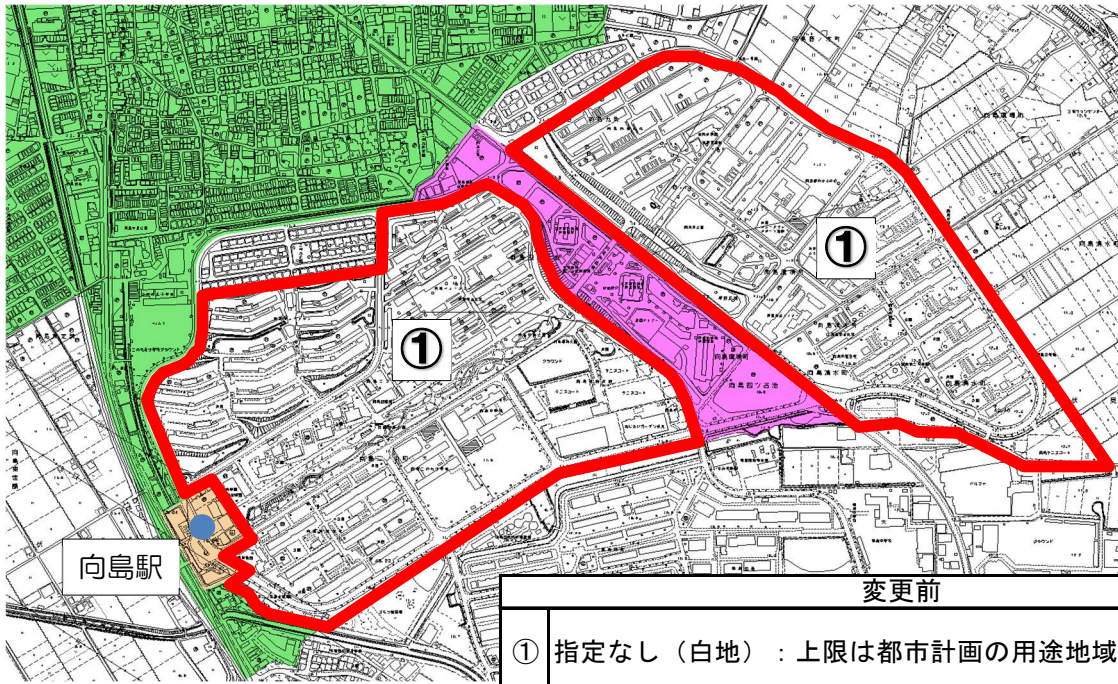


現行

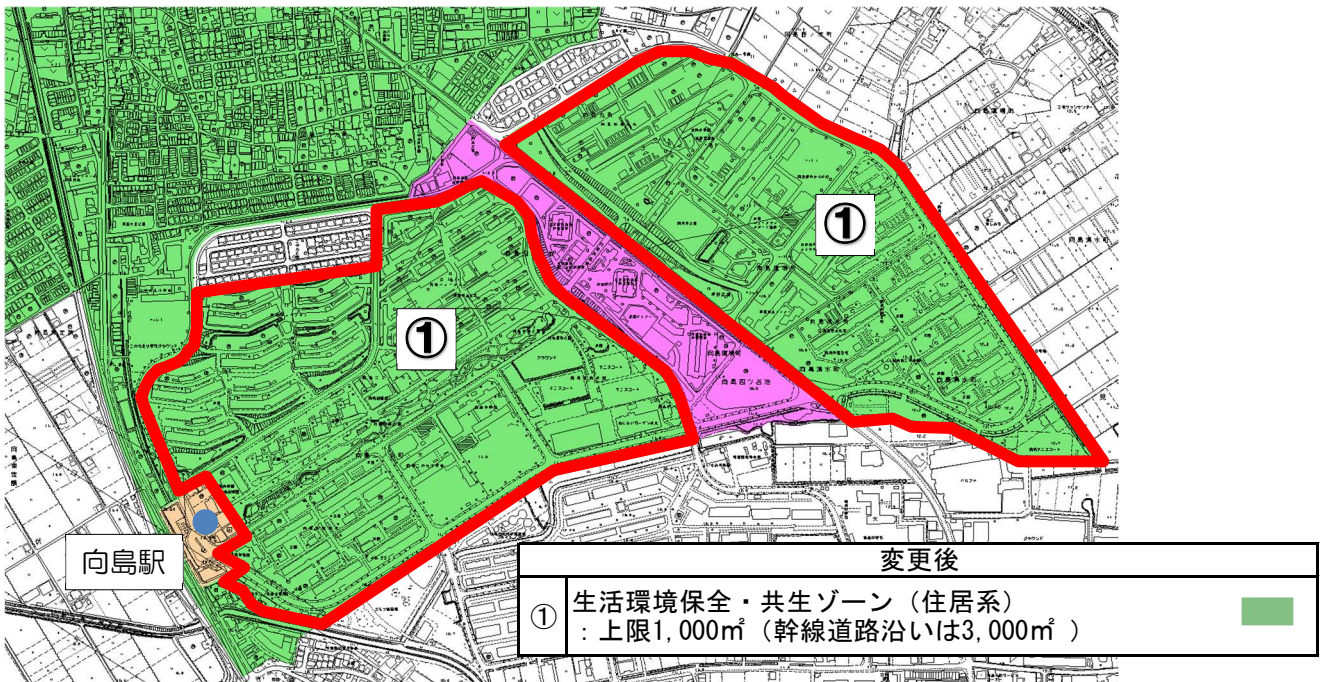


①	変更後
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	300%
高度地区	20m 第2種

ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後



7 京都駅南部（十条通以北の幹線道路沿道）

【ガイドプラン見直しの方針・内容】

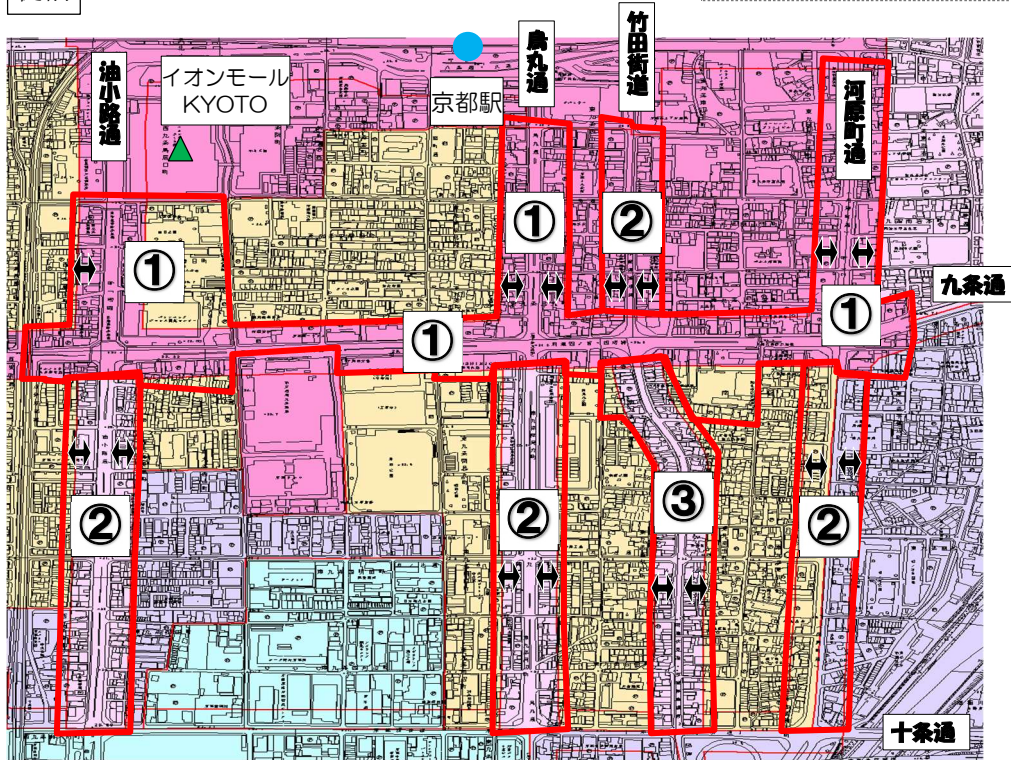
京都ならではの新たなオフィス・ラボ機能の集積地をダイナミックに形成するため、また、エリアの都市機能の「顔」となる交差点の角地から、通りに向けて賑わいや活動が一体的に創出されるよう、用途地域が商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

ただし、近隣型商業の集積を図る「近隣型商業育成ゾーン」は現状のままとします。

(参考) 都市計画の見直し

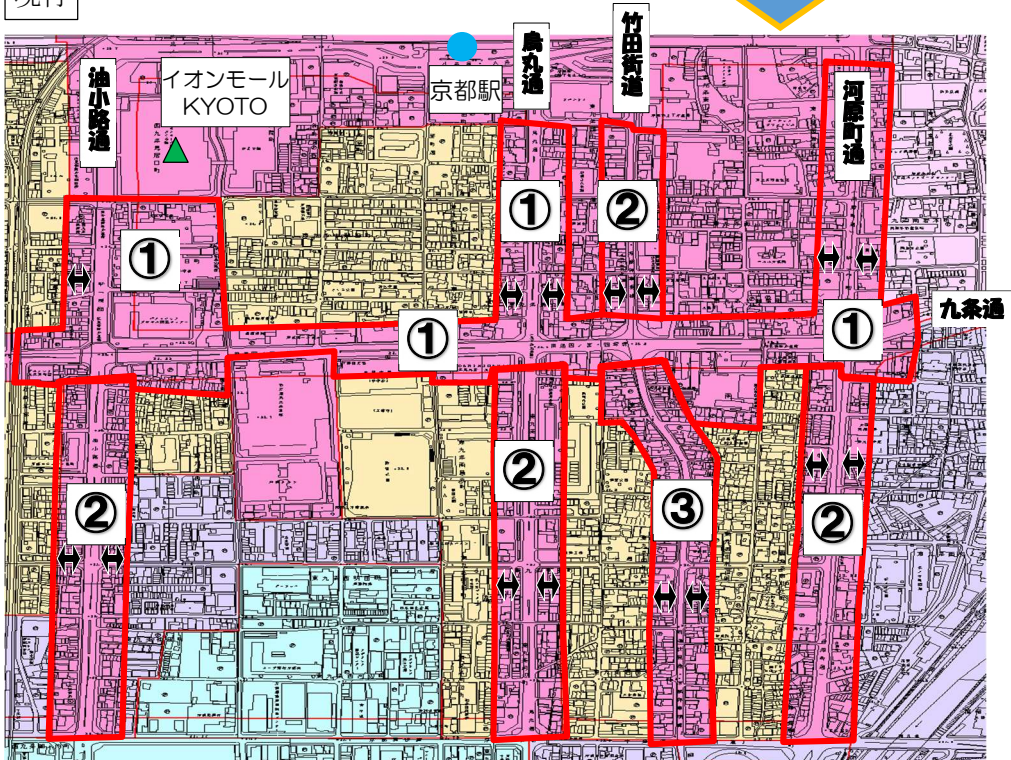
↔ は、道路界から30mの位置を示す
(九条通以内は、指定幅を25mから30mに拡大)

従前



①	
変更前	商業地域 第二種住居地域 準工業地域
建ぺい率	60%・80%
容積率	200%・ 600%
高度地区	20m 第2・3種 25m
②	
変更前	近隣商業地域 第二種住居地域 準工業地域 商業地域
建ぺい率	60%・80%
容積率	200%・ 300%・ 400%
高度地区	20m 第2・3・4種 25m
③	
変更前	近隣商業地域 第二種住居地域
建ぺい率	60%・80%
容積率	200%・ 300%
高度地区	20m 第2・4種

現行

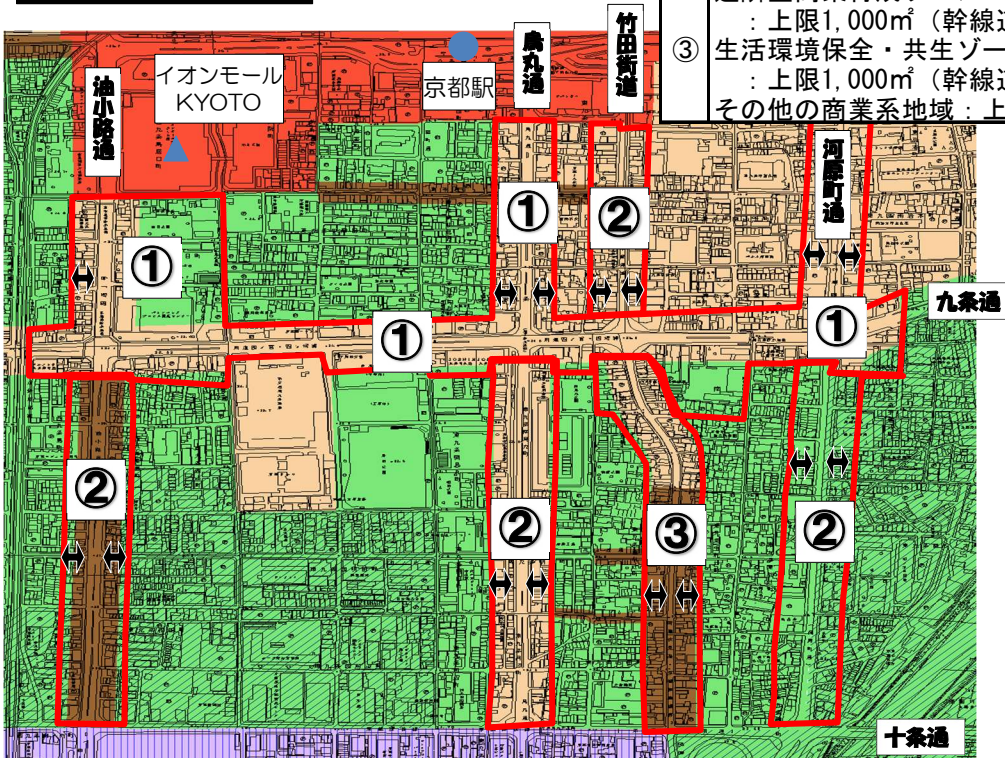


①	
変更後	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	600%
高度地区	31m 第5・6種
②	
変更後	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	600%
高度地区	31m 第5・6種
③	
変更後	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
高度地区	20m 第4種

※①及び②の区域では、「31m第5種と第6種高度地区」と指定し、一定の要件を満たす事務所又は研究施設に限り、高さの限度を31mとする。

※ ↔ は、道路界から30mの位置を示す。
 (九条通以内は、指定幅を25mから30mに拡大)

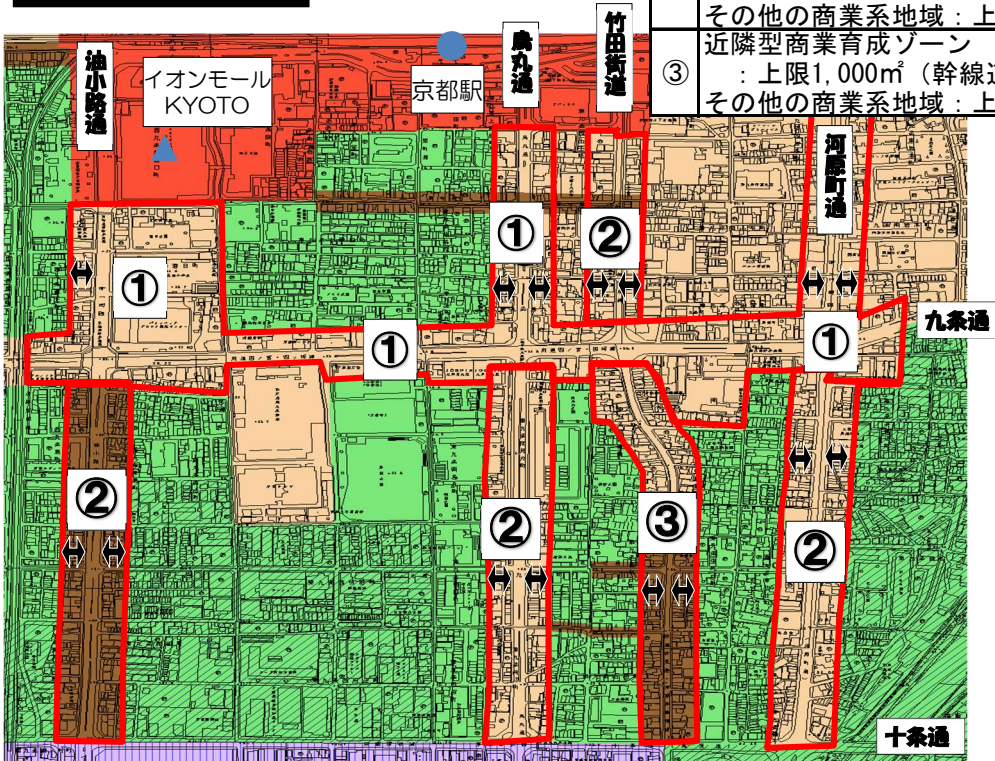
ガイドプラン見直し前



変更前	
①	生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡） その他の商業系地域：上限3,000㎡
	近隣型商業育成ゾーン ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）
②	生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡） その他の商業系地域：上限3,000㎡
	近隣型商業育成ゾーン ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）
③	生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡） その他の商業系地域：上限3,000㎡
	近隣型商業育成ゾーン ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）



ガイドプラン見直し後



変更後	
①	その他の商業系地域：上限3,000㎡
②	近隣型商業育成ゾーン ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡） その他の商業系地域：上限3,000㎡
③	近隣型商業育成ゾーン ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡） その他の商業系地域：上限3,000㎡

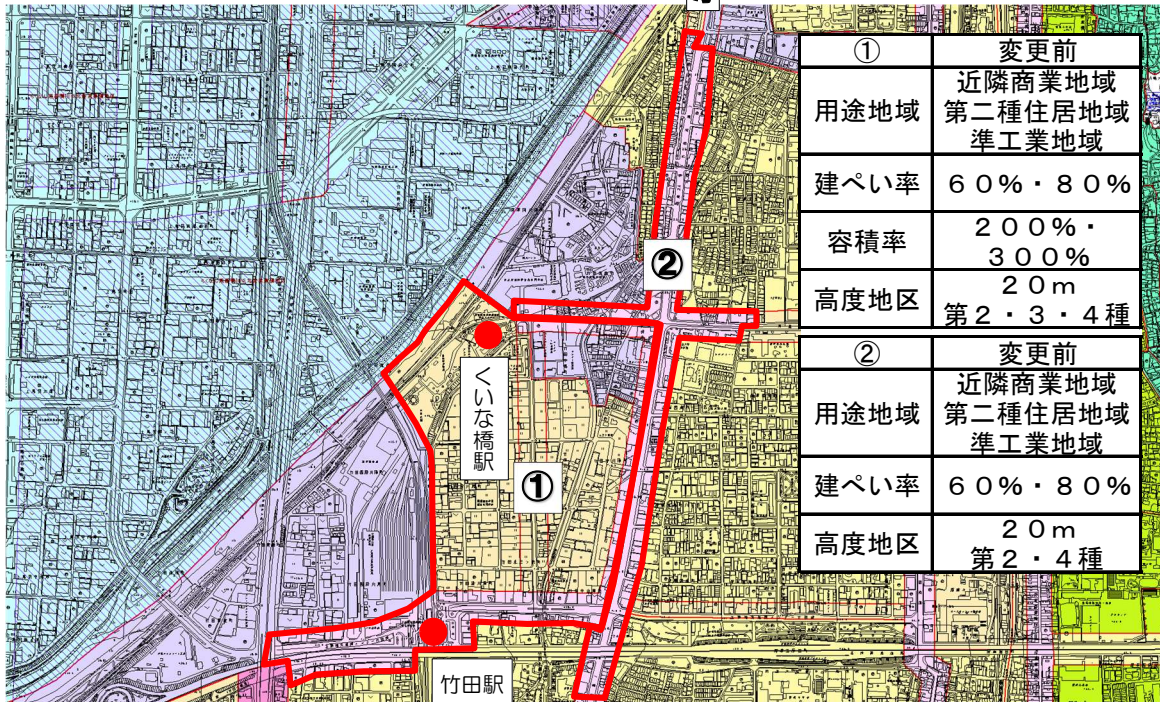
【ガイドプラン見直しの方針・内容(図①)】 ※図②の説明は、23ページに記載

ターミナル機能を活かし、近隣のくいな橋周辺のまちづくりとも連携しながら、商業・業務機能などを集積するため、用途地域が近隣商業地域に変更されたことから、らくなん進都内は「産業機能集積ゾーン(らくなん進都) 商業系: 上限 8,000 m²」に、らくなん進都外は「その他商業系地域」に変更します。

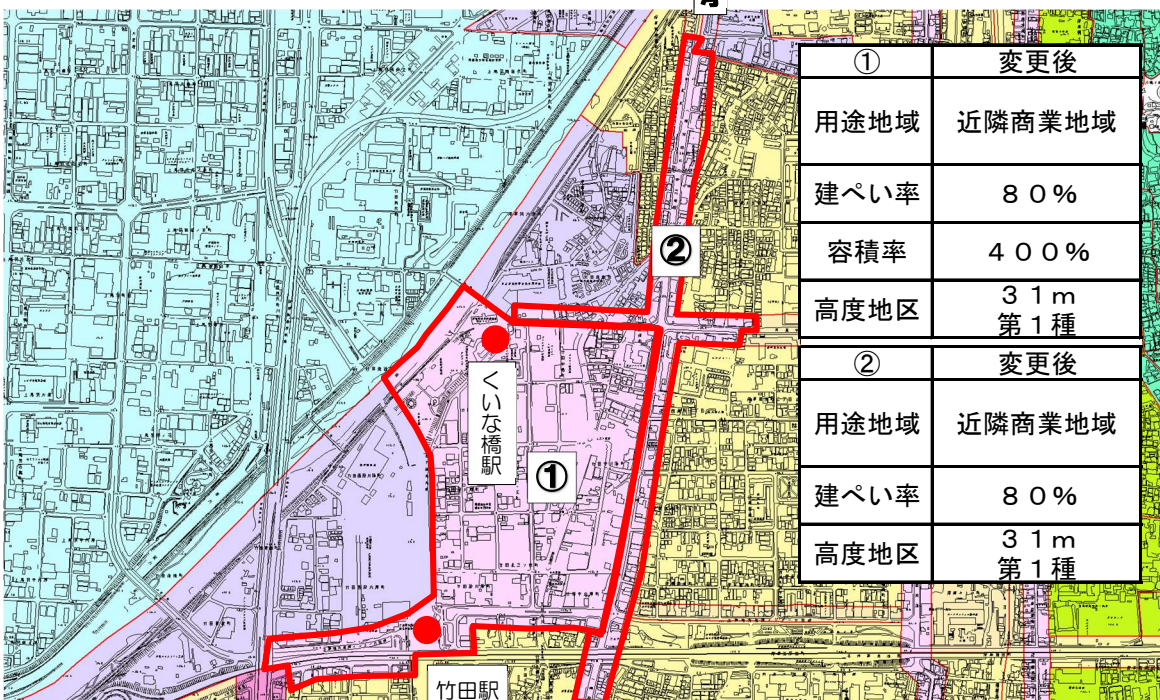
ただし、竹田駅周辺の「産業機能集積ゾーン(らくなん進都) 商業系: 上限なし」は現状のままとします。

(参考) 都市計画の見直し

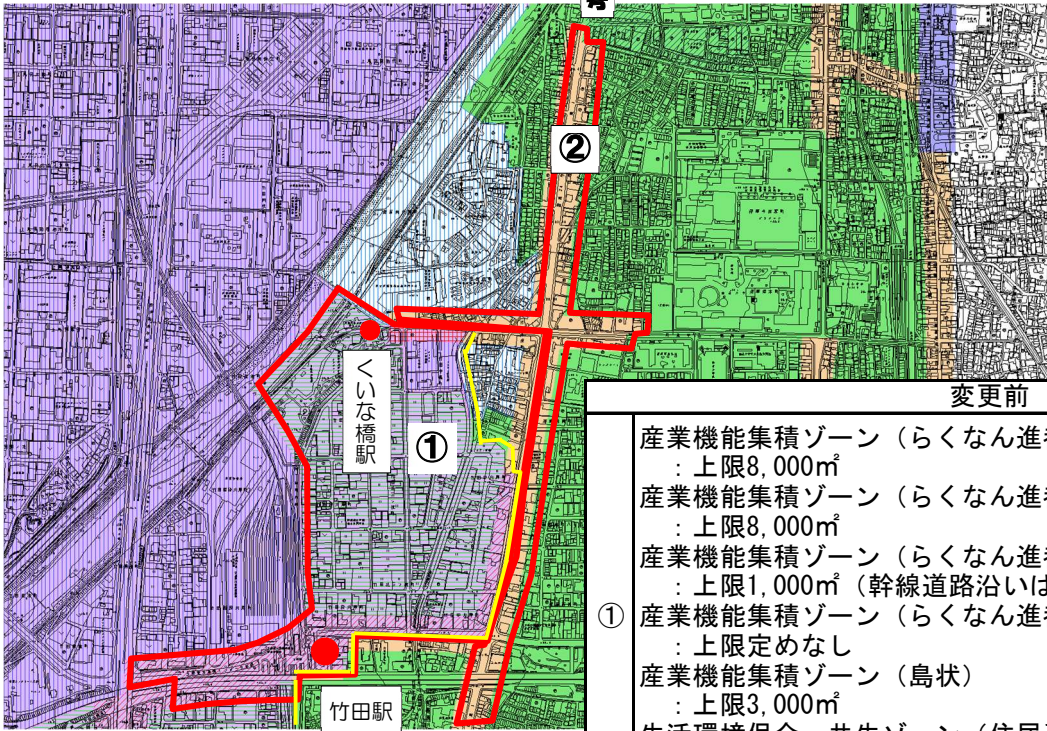
従前



現行



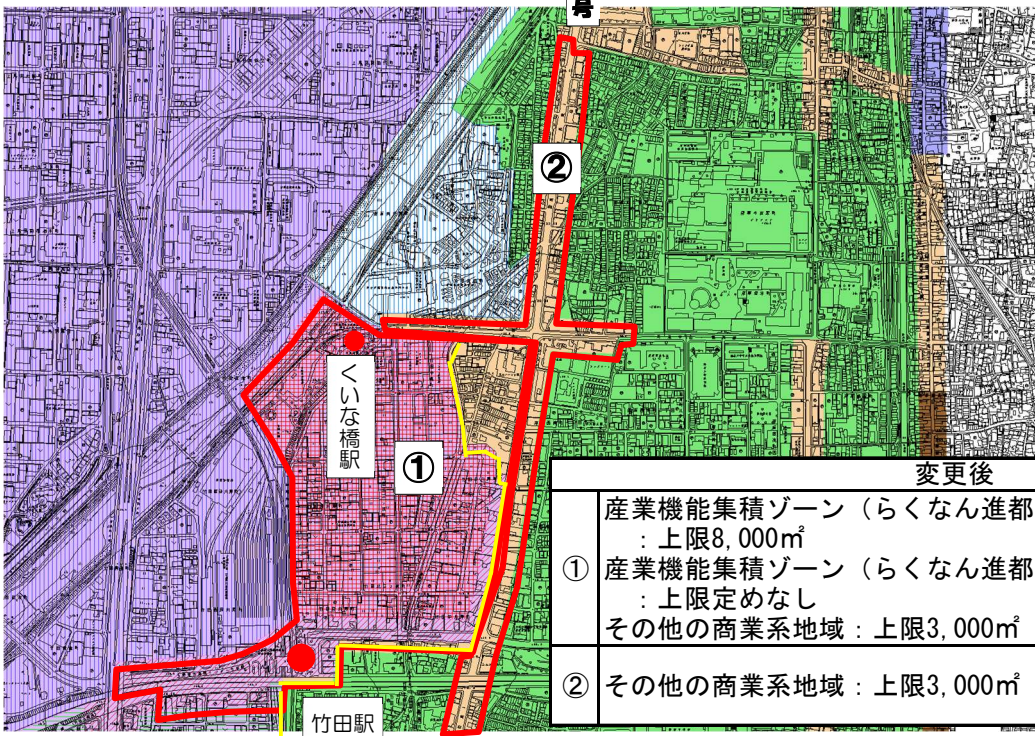
ガイドプラン見直し前



変更前	
産業機能集積ゾーン（らくなん進都：商業系） ：上限8,000㎡	
産業機能集積ゾーン（らくなん進都：工業系） ：上限8,000㎡	
産業機能集積ゾーン（らくなん進都：住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）	
① 産業機能集積ゾーン（らくなん進都：商業系） ：上限定めなし	
産業機能集積ゾーン（島状） ：上限3,000㎡	
生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）	
その他の商業系地域：上限3,000㎡	
② その他の商業系地域：上限3,000㎡	



ガイドプラン見直し後



変更後	
産業機能集積ゾーン（らくなん進都：商業系） ：上限8,000㎡	
① 産業機能集積ゾーン（らくなん進都：商業系） ：上限定めなし	
その他の商業系地域：上限3,000㎡	
② その他の商業系地域：上限3,000㎡	

※図にある黄色の線を境に、左側（西側）については、「産業機能集積ゾーン（らくなん進都）」を適用し、右側（東側）については、らくなん進都以外のゾーンを適用する。

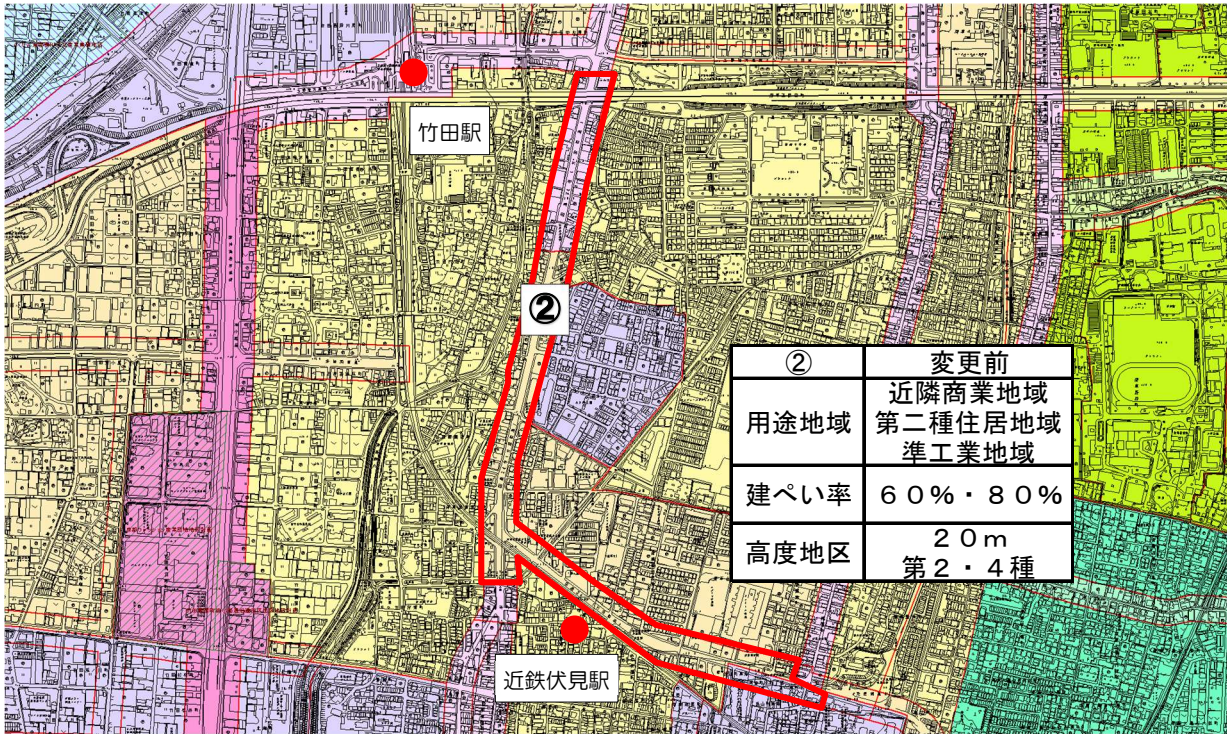
【ガイドプラン見直しの方針・内容（図②）】

鉄道駅を中心とした地域の拠点形成と併せて、幹線沿道とも一体的に、利便性の高い良質な居住環境の充実を図るため、用途地域が近隣商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

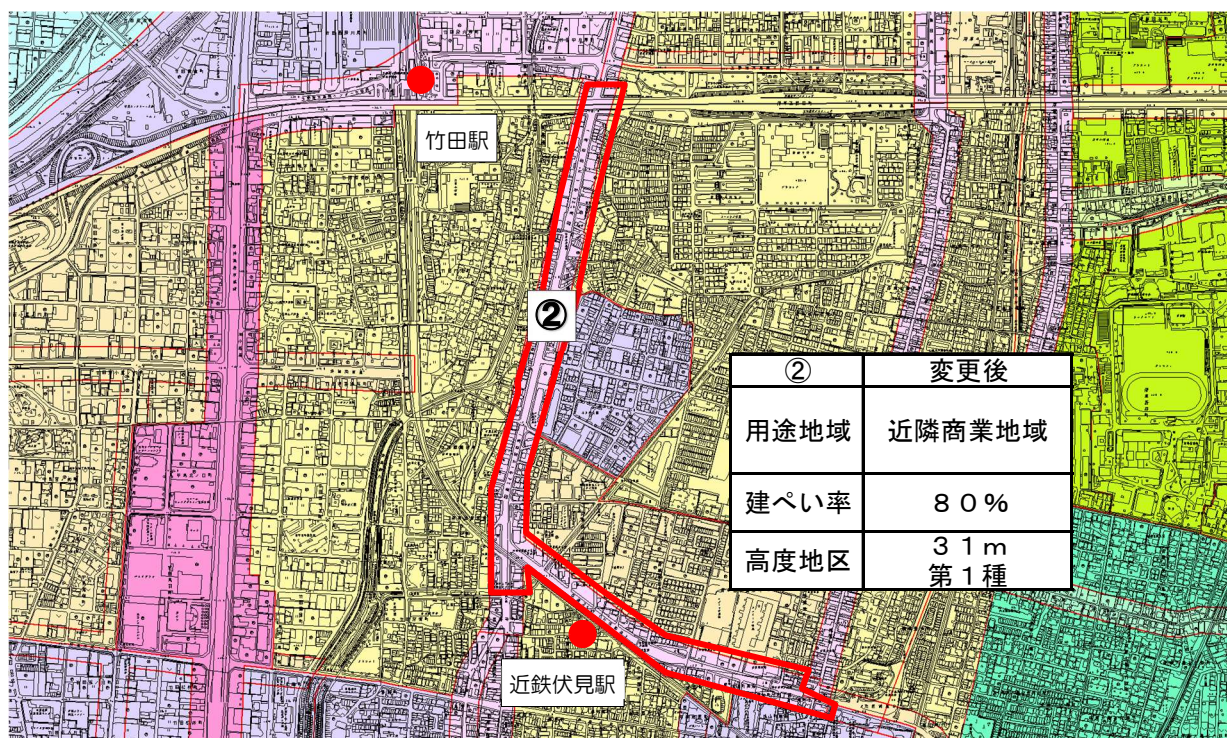
ただし、一部の「地域型商業集積ゾーン：上限なし」は現状のままとします。

(参考) 都市計画の見直し

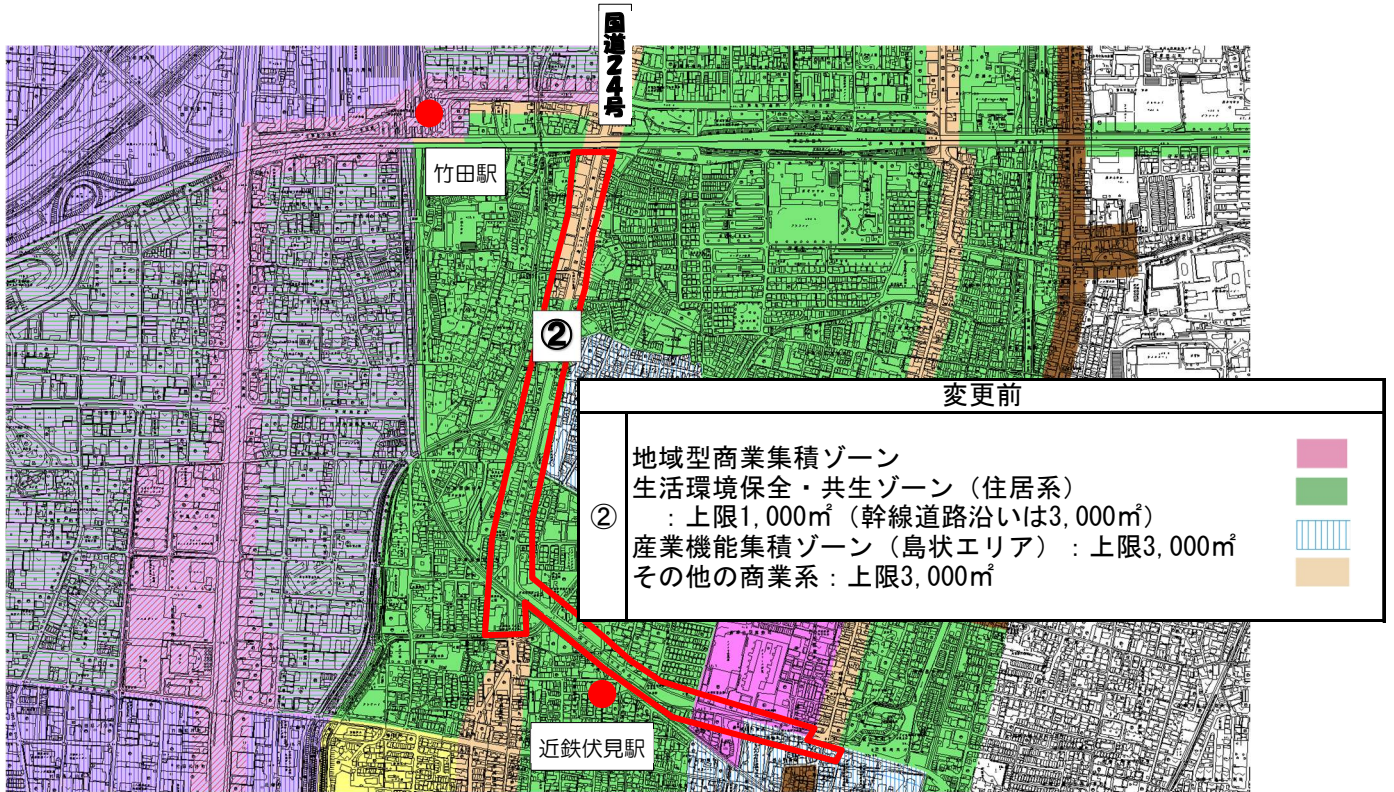
従前



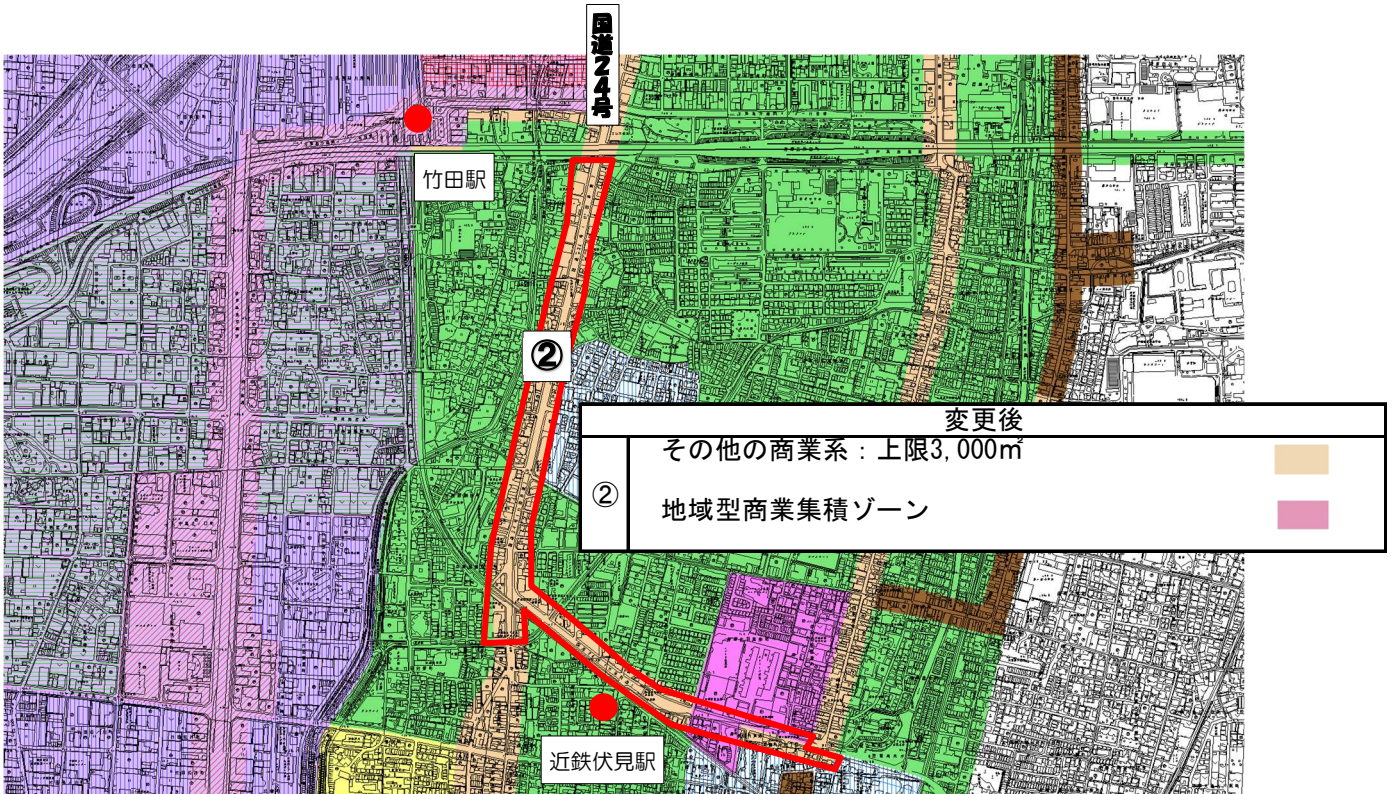
現行



ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後



【ガイドプラン見直しの方針・内容（図①～④）】

新たな魅力の創出や活力の向上に資する多様な都市機能や、若者・子育て世代のニーズに合った居住空間を創出するとともに、まちに暮らす人々が行き交い、安心・快適で歩きたくなるような賑わいと潤いのある都市空間を形成するため、用途地域が商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

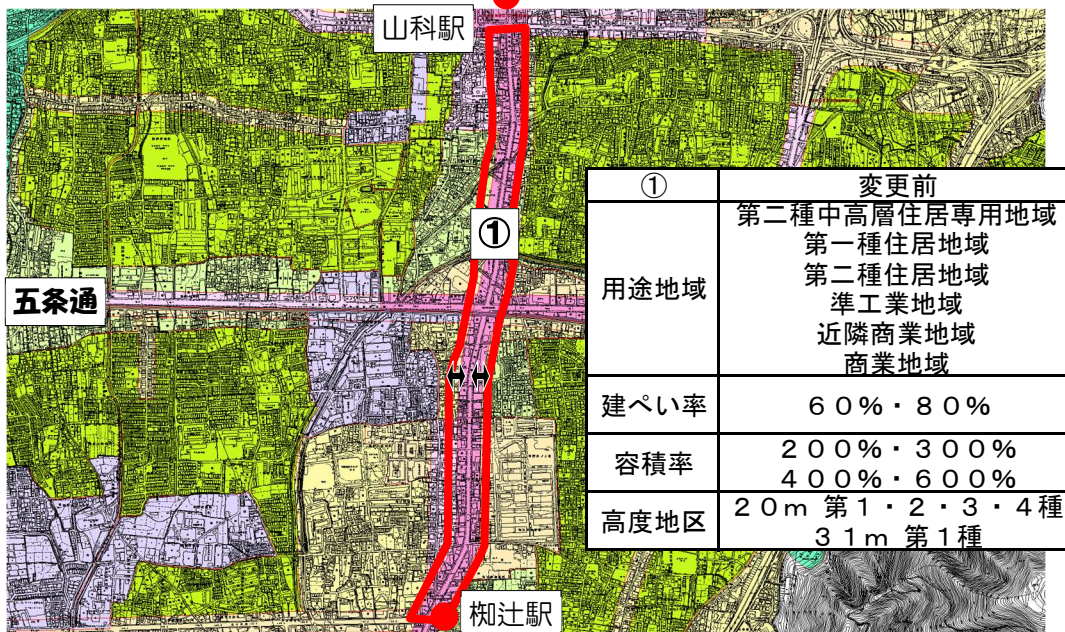
ただし、一部の「地域型商業集積ゾーン：上限なし」は現状のままとします。

※図②、③は 27 ページ・28 ページに、図④は、29～32 ページに記載

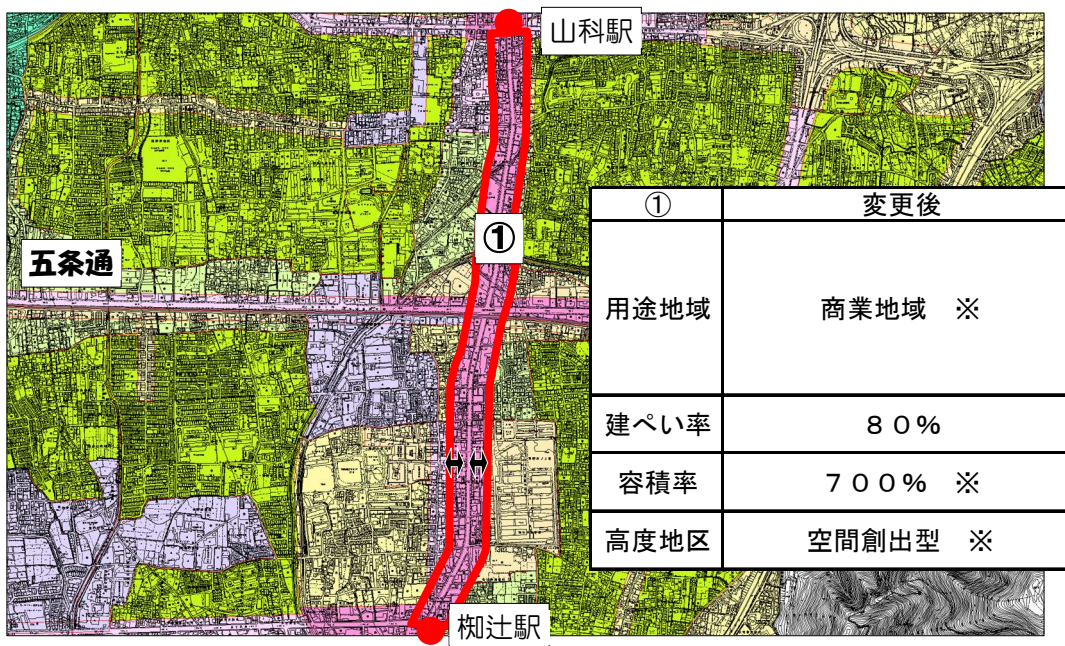
(参考) 都市計画の見直し

↔：道路界から 50m の位置を示す
(指定幅を 25m 又は 30m から 50m に拡大)

従前








現行

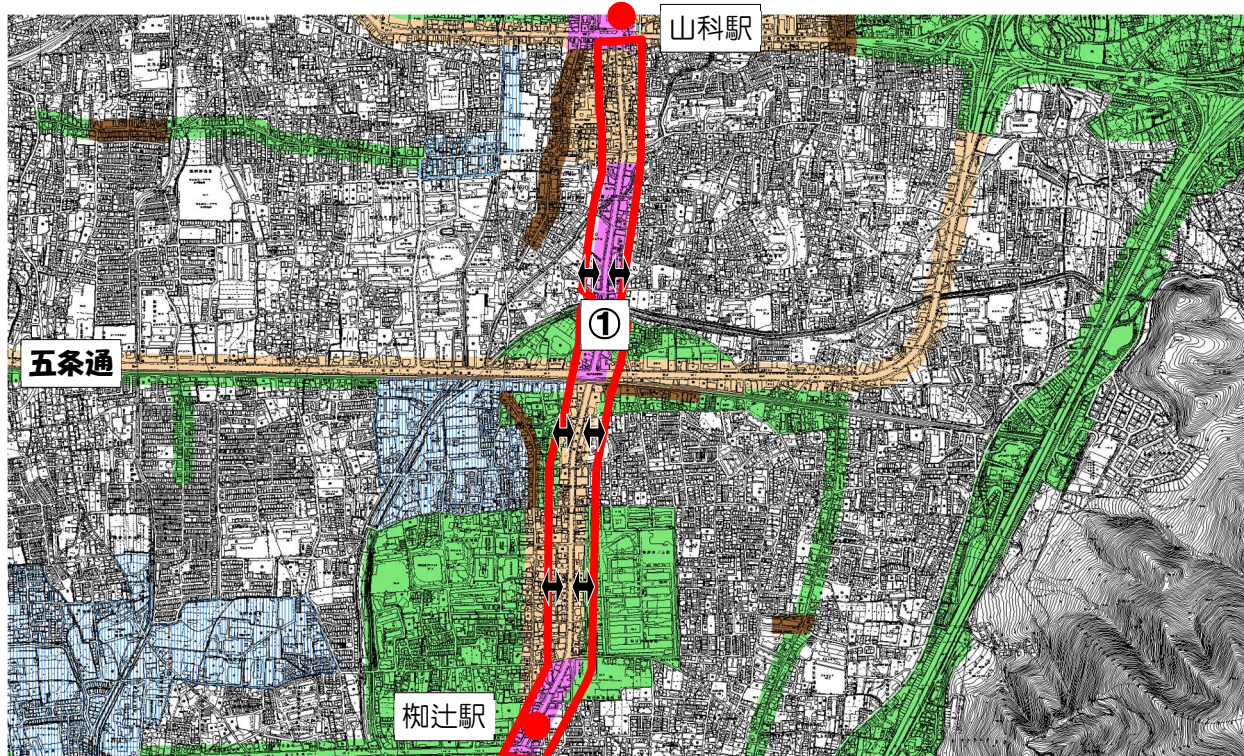


※一定の要件（1階の床面積の2分の1以上のにぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を併設した建築物、歩道状の空地在一定の幅以上設ける 他）を満たす建築物については、容積率や高さの限度を緩和する。

※ \longleftrightarrow : 道路界から 50m の位置を示す
 (指定幅を 25m 又は 30m から 50m に拡大)

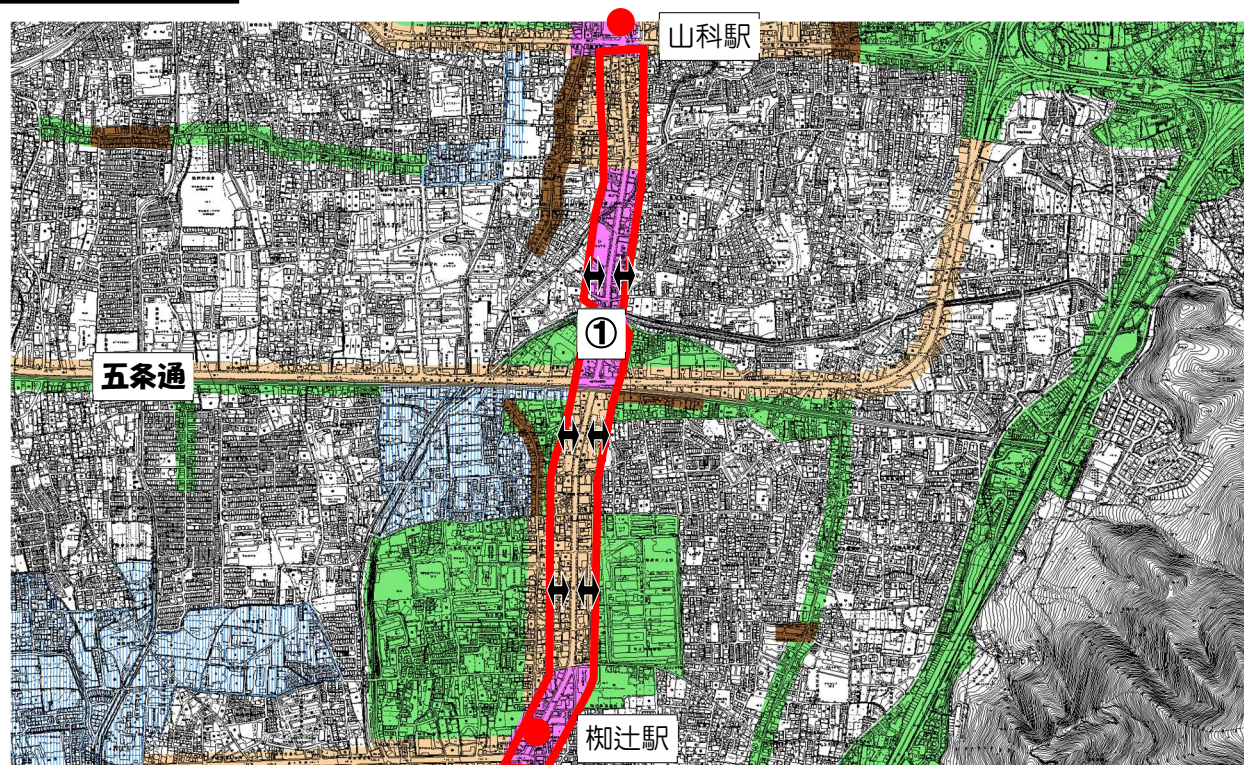
ガイドプラン見直し前

変更前	
地域型商業集積ゾーン：上限定めなし	
近隣型商業育成ゾーン ：上限 1,000㎡ (幹線道路沿いは 3,000㎡)	
① 生活環境保全・共生ゾーン (住居系) ：上限 1,000㎡ (幹線道路沿いは 3,000㎡)	
その他の商業系：上限 3,000㎡	
指定なし (白地)：上限は都市計画の用途地域に従う。	



ガイドプラン見直し後

変更後	
地域型商業集積ゾーン：上限定めなし	
① その他の商業系：上限 3,000㎡	



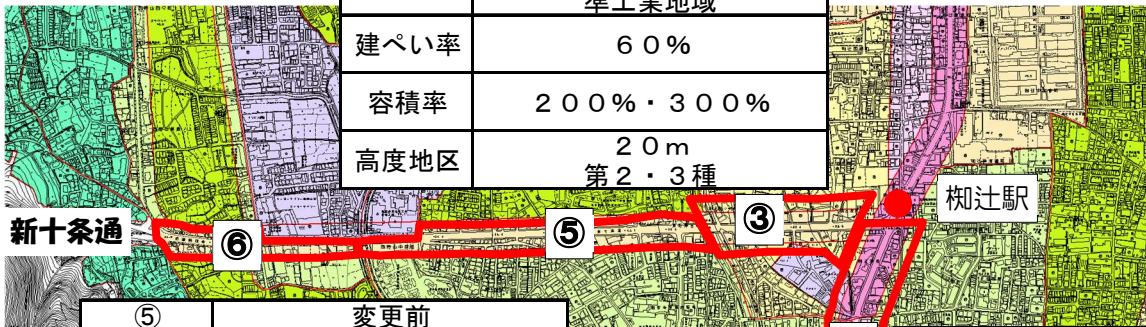
【ガイドプラン見直しの方針・内容（図⑤、⑥）】

稲荷山トンネルが無料化されたことにより、市内中心部等へのアクセスが高まる新十条通沿道において、新たな魅力と活力の創出に資する多様な都市機能を集積するため、用途地域が近隣商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

↔: 道路界から50mの位置を示す
(指定幅を25m又は30mから50mに拡大)

従前



③	変更前
用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%・300%
高度地区	20m 第2・3種

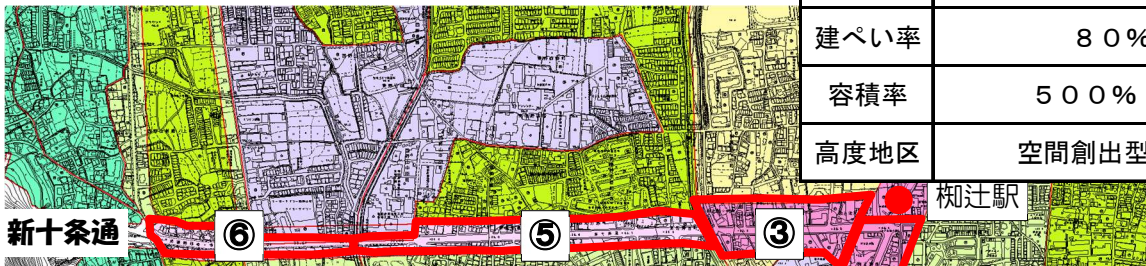
⑤	変更前
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%
高度地区	20m 第2種

②	変更前
用途地域	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域 近隣商業地域 商業地域
建ぺい率	60%・80%
容積率	200%・300% 400%
高度地区	20m 第1・2・3・4種 31m 第1種

⑥	変更前
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%
高度地区	15m 第2種



現行



③	変更後
用途地域	商業地域 ※
建ぺい率	80%
容積率	500% ※
高度地区	空間創出型 ※

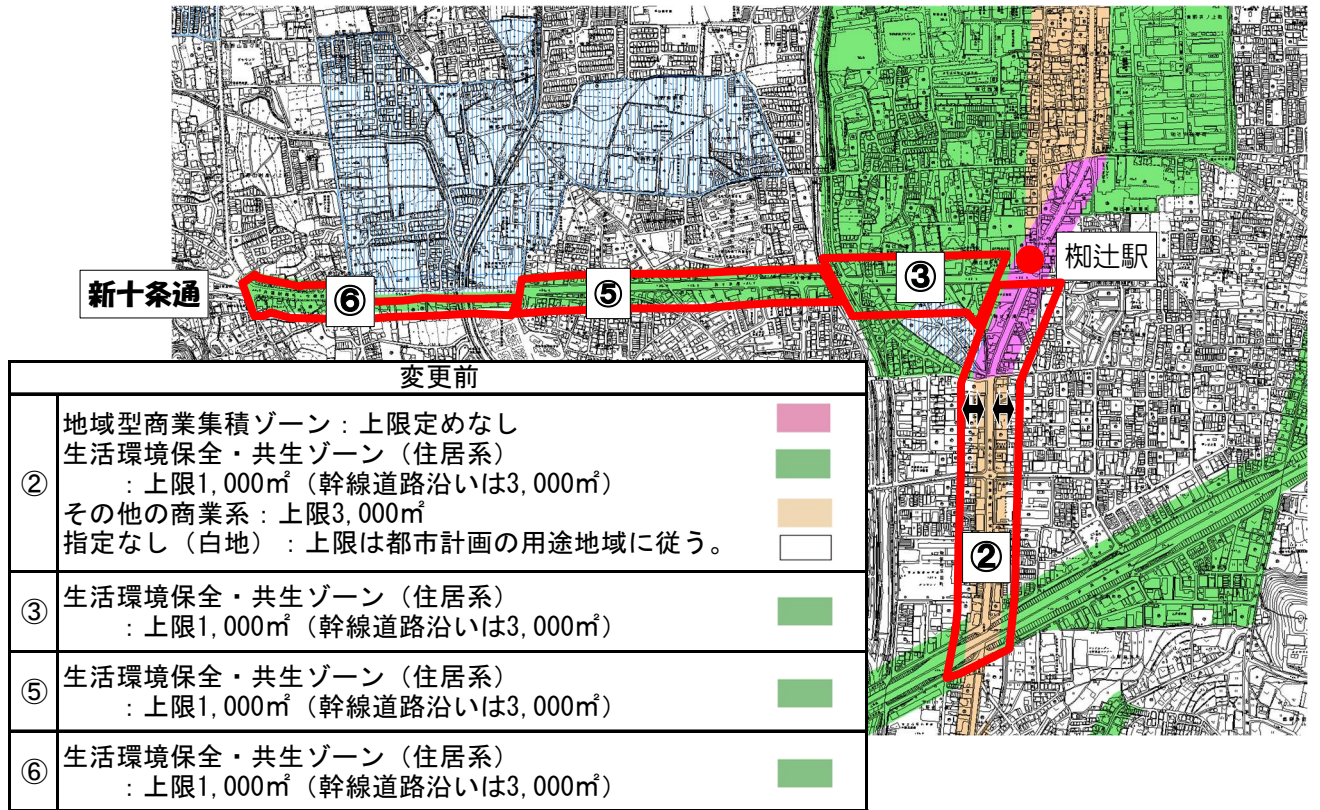
⑤	変更後
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
高度地区	20m 第3種
⑥	変更後
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
高度地区	15m 第3種

②	変更後
用途地域	商業地域 ※
建ぺい率	80%
容積率	700% ※
高度地区	空間創出型 ※

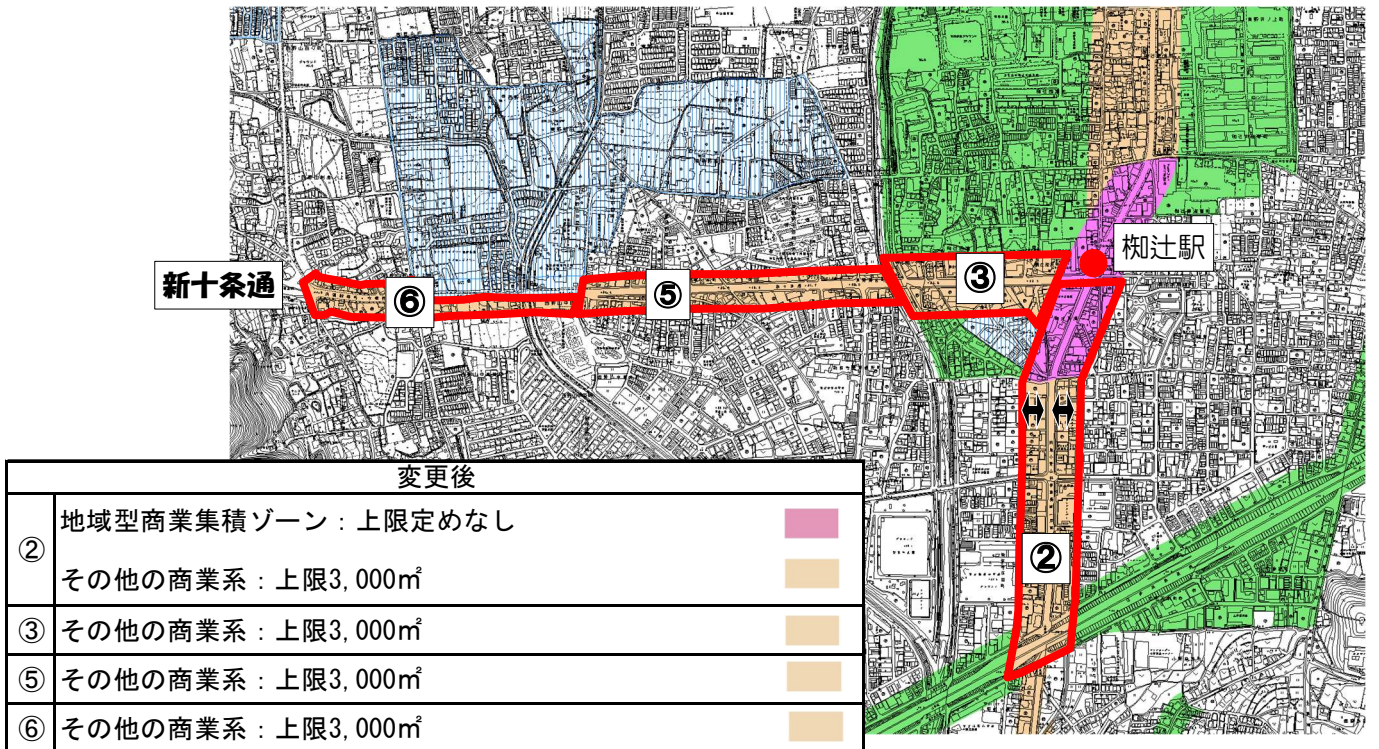
※一定の要件（1階の床面積の2分の1以上のにぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を併設した建築物、歩道状の空地を一定の幅以上設ける 他）を満たす建築物については、容積率や高さの限度を緩和する。

※ \longleftrightarrow : 道路界から 50m の位置を示す
 (指定幅を 25m 又は 30m から 50m に拡大)

ガイドプラン見直し前



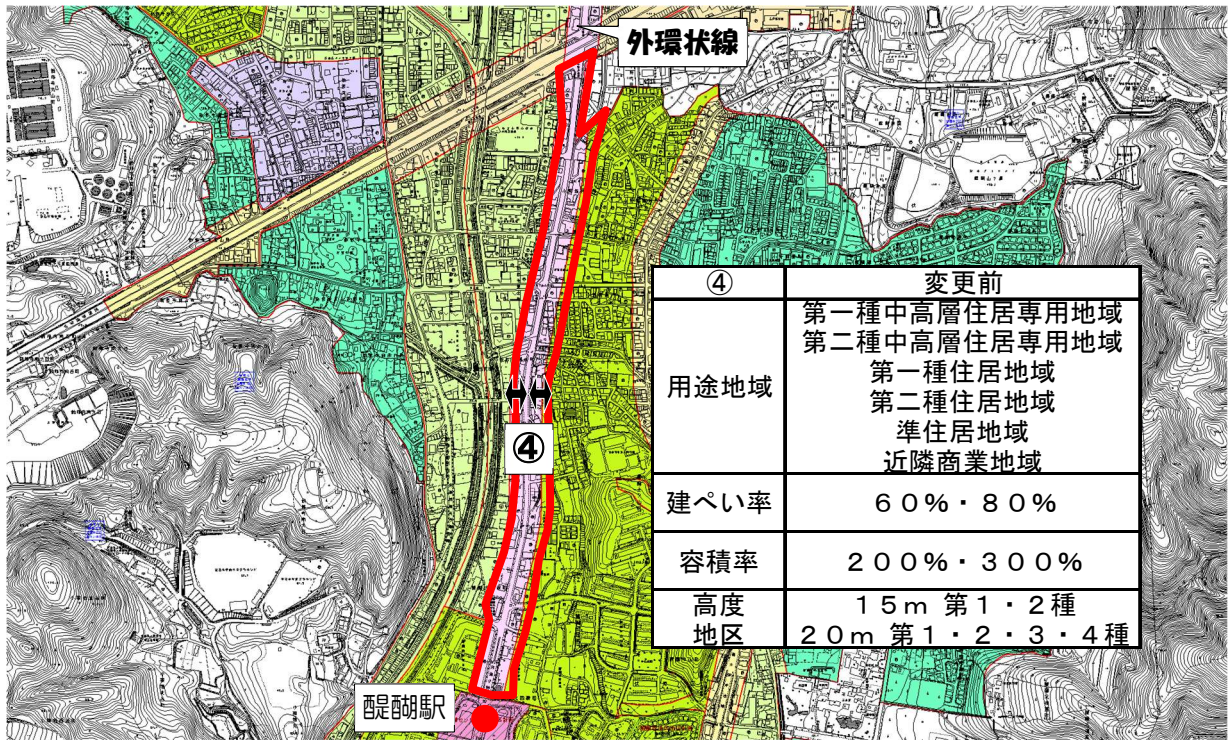
ガイドプラン見直し後



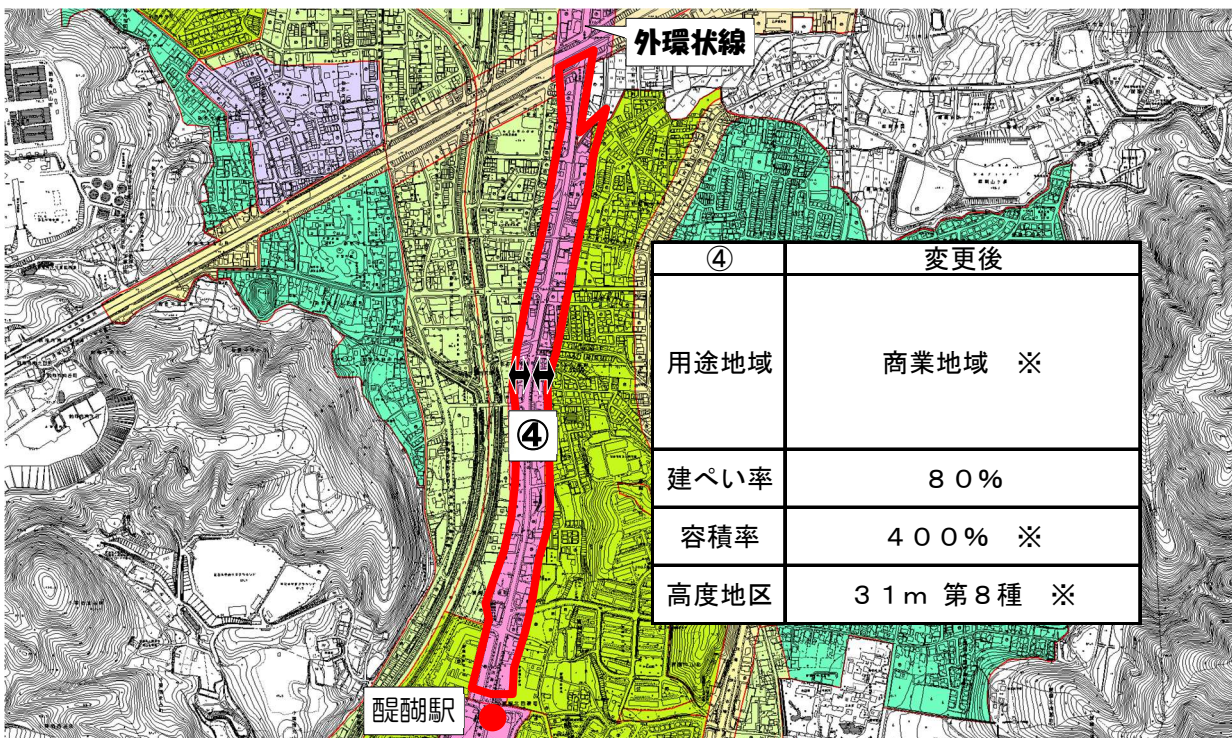
(参考) 都市計画の見直し

↔ : 道路界から 30mを示す
(指定幅を 25m から 30m に拡大)

従前



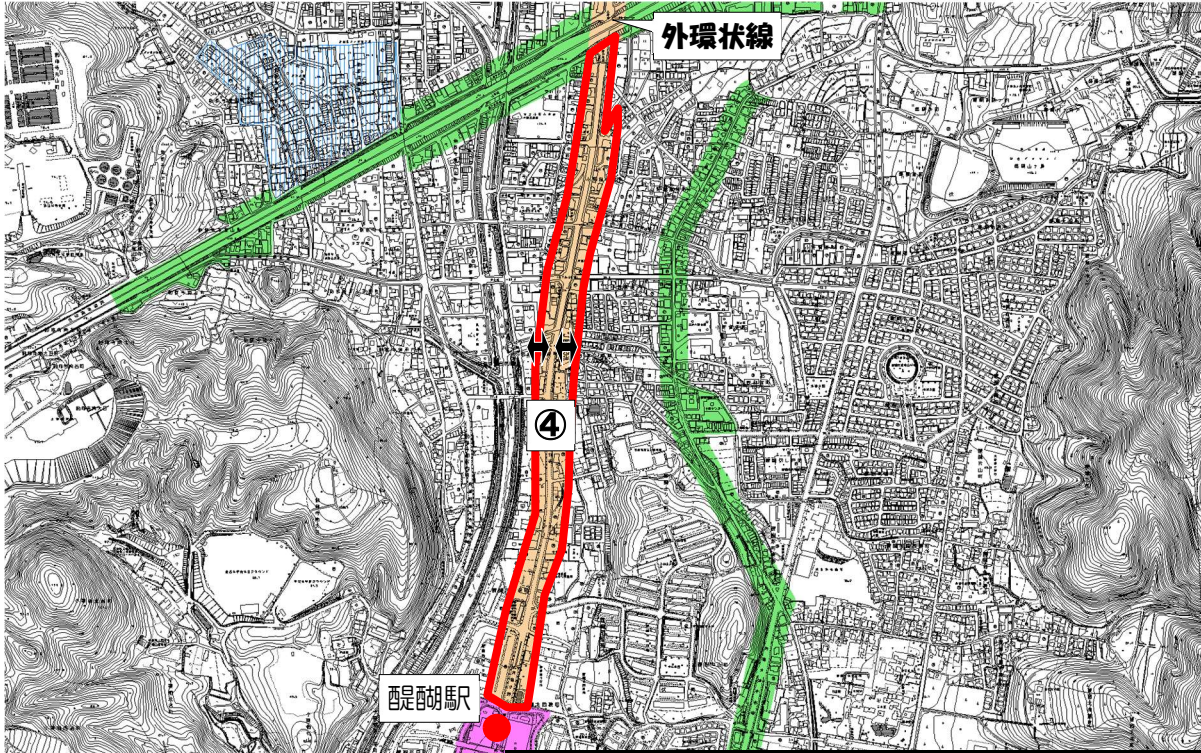
現行



※一定の要件（1階の床面積の2分の1以上のにぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を併設した建築物、歩道状の空地を一定の幅以上設ける 他）を満たす建築物については、容積率や高さの限度を緩和する。

ガイドプラン見直し前

↔ : 道路界から 30mを示す
(指定幅を 25m から 30m に拡大)

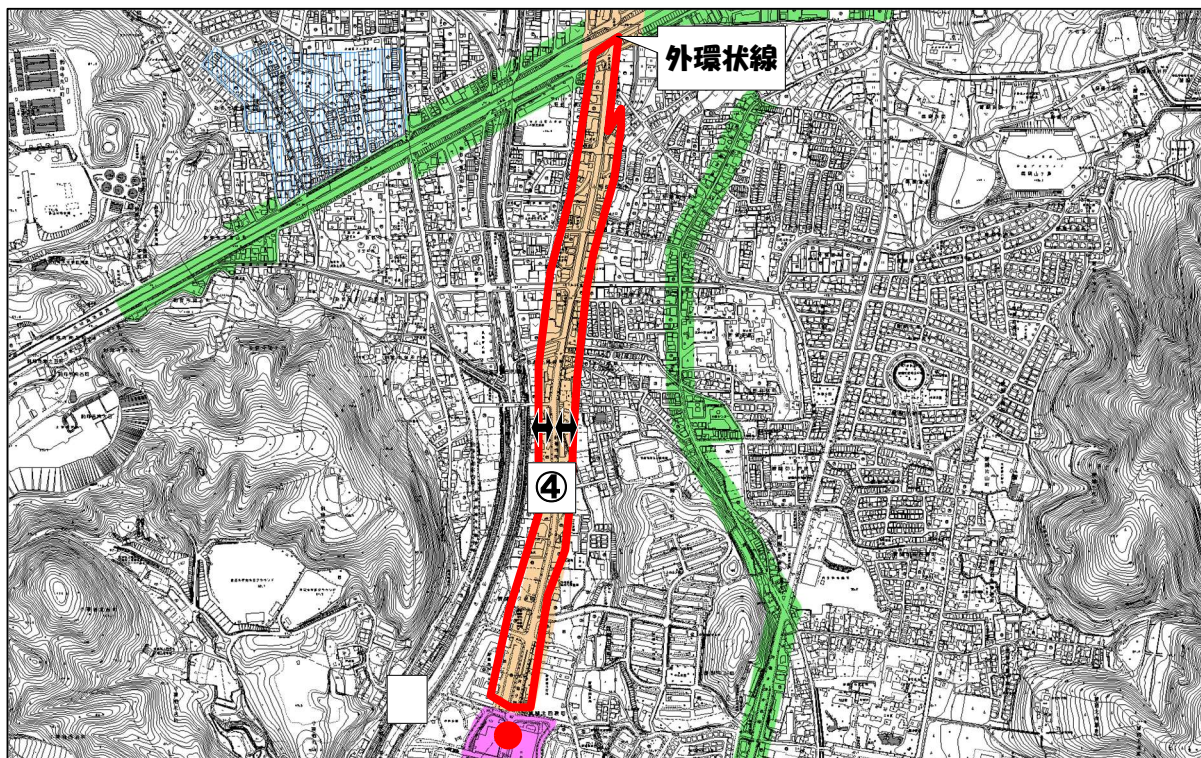


変更前

④	生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）	
	その他の商業系：上限3,000㎡	
	指定なし（白地）：上限は都市計画の用途地域に従う。	



ガイドプラン見直し後



変更後

④	その他の商業系：上限3,000㎡	
---	------------------	--

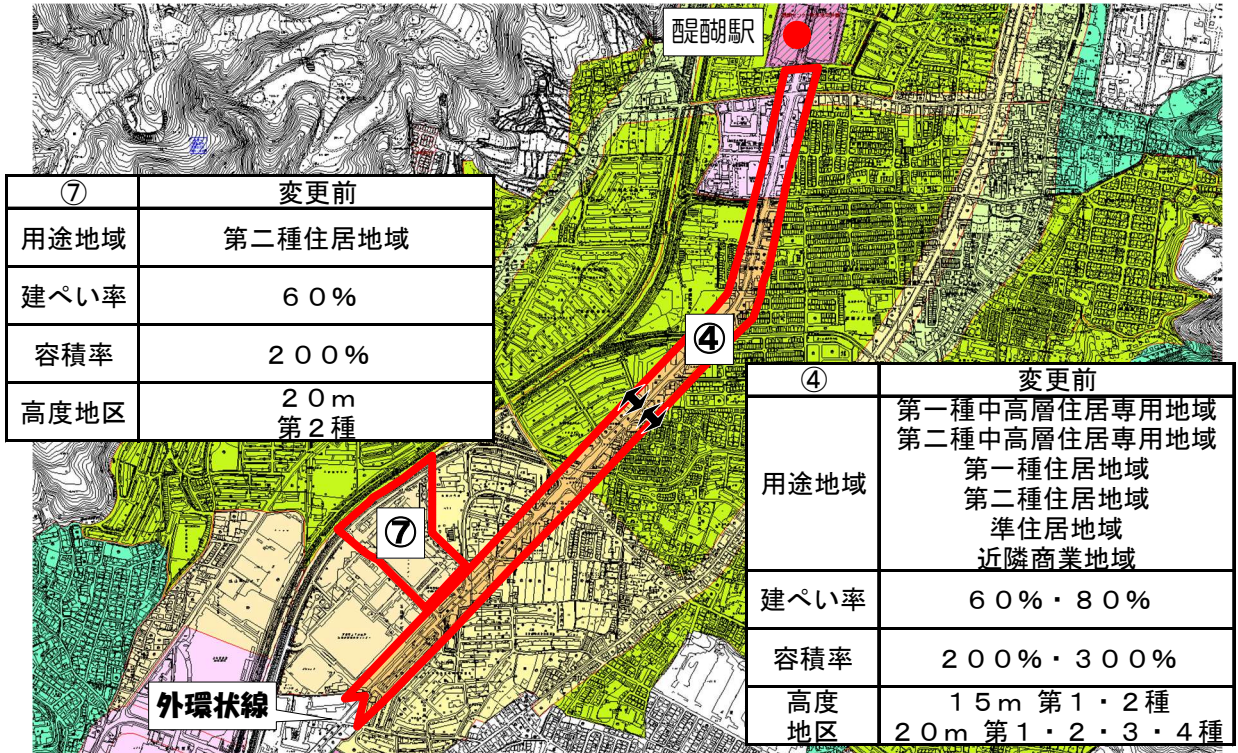
【ガイドプラン見直しの方針・内容(図⑦)】

大規模な低未利用地に新たな価値や賑わいの創出に資する多様な施設の立地を促進するため、用途地域が商業地域に変更されたことから、「地域型商業集積ゾーン：上限なし」に変更します。

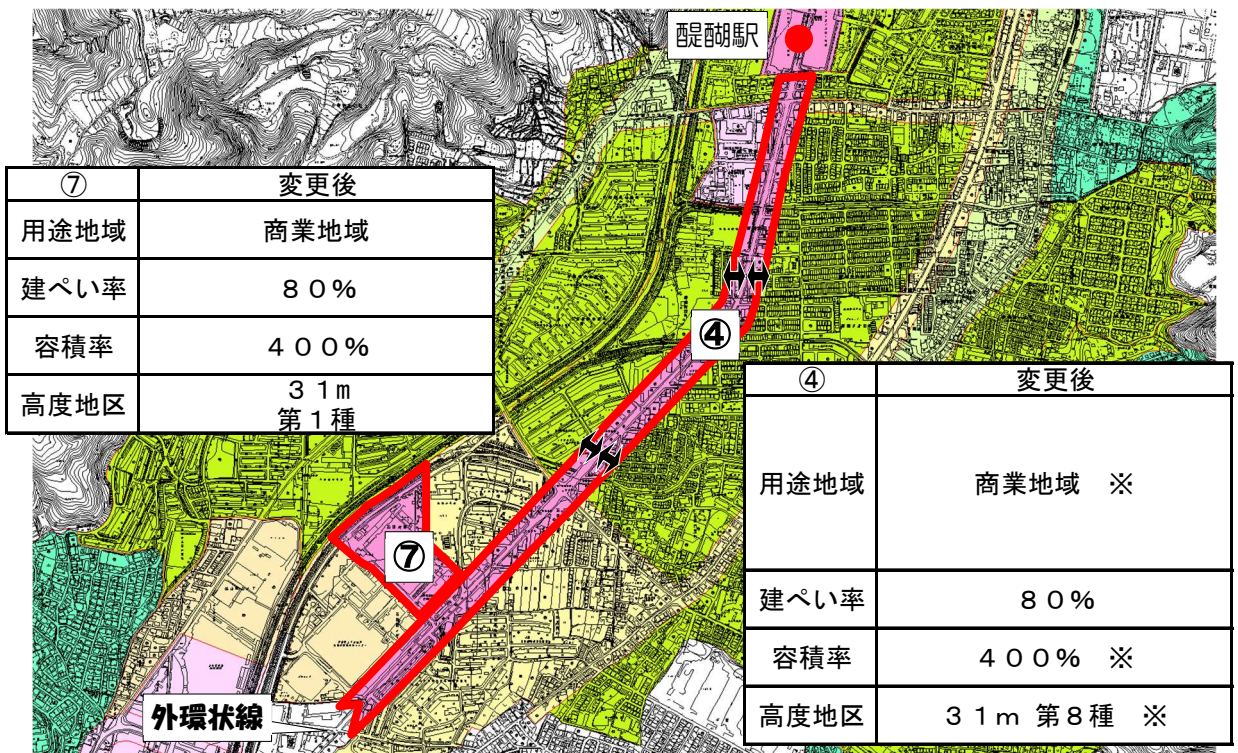
(参考) 都市計画の見直し

↔ : 道路界から 30mを示す
(指定幅を 25m から 30m に拡大)

従前



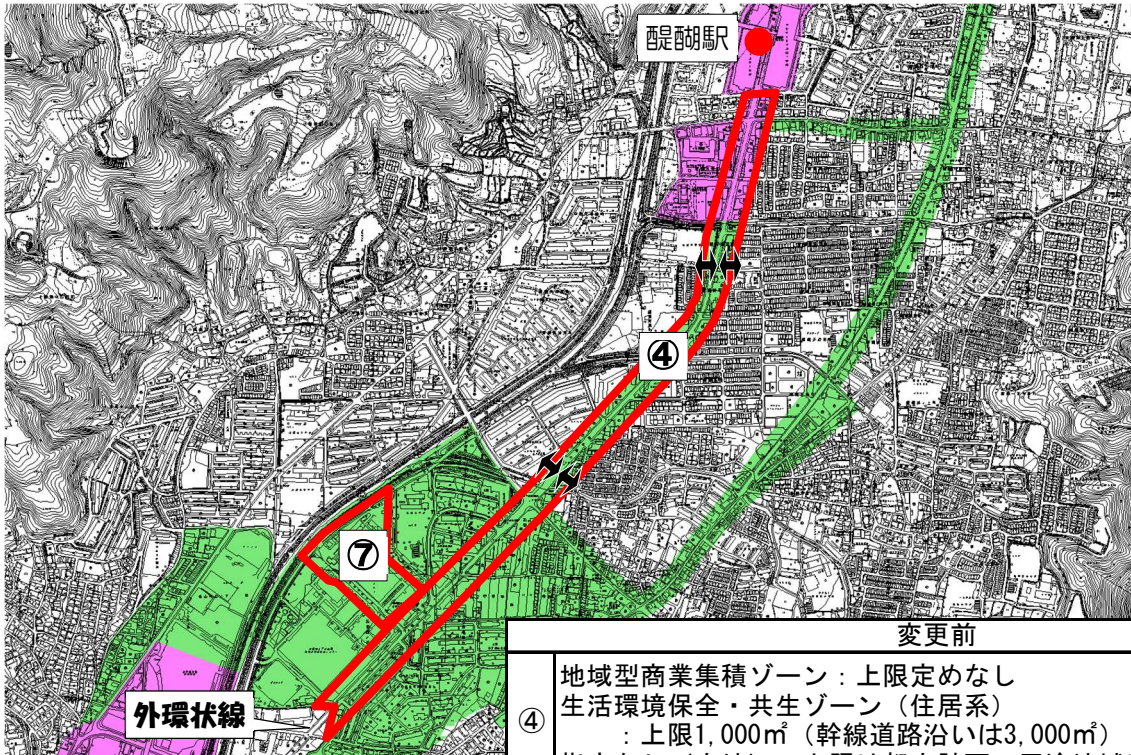
現行







※一定の要件(1階の床面積の2分の1以上のにぎわい用途(住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外)を併設した建築物、歩道状の空地を一定の幅以上設ける 他)を満たす建築物については、容積率や高さの限度を緩和する。

ガイドプラン見直し前

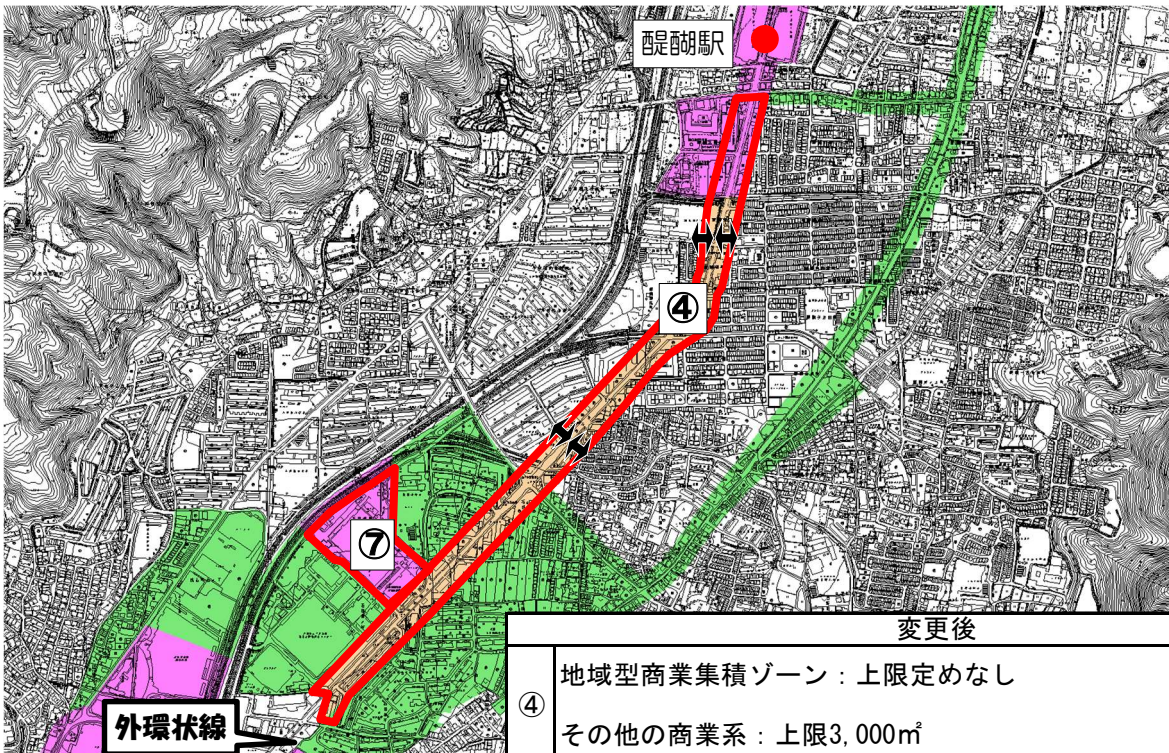
↔ : 道路界から 30mを示す
(指定幅を 25m から 30m に拡大)






変更前		
④	地域型商業集積ゾーン：上限定めなし 生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡） 指定なし（白地）：上限は都市計画の用途地域に従う。	  
⑦	生活環境保全・共生ゾーン（住居系） ：上限1,000㎡（幹線道路沿いは3,000㎡）	



ガイドプラン見直し後



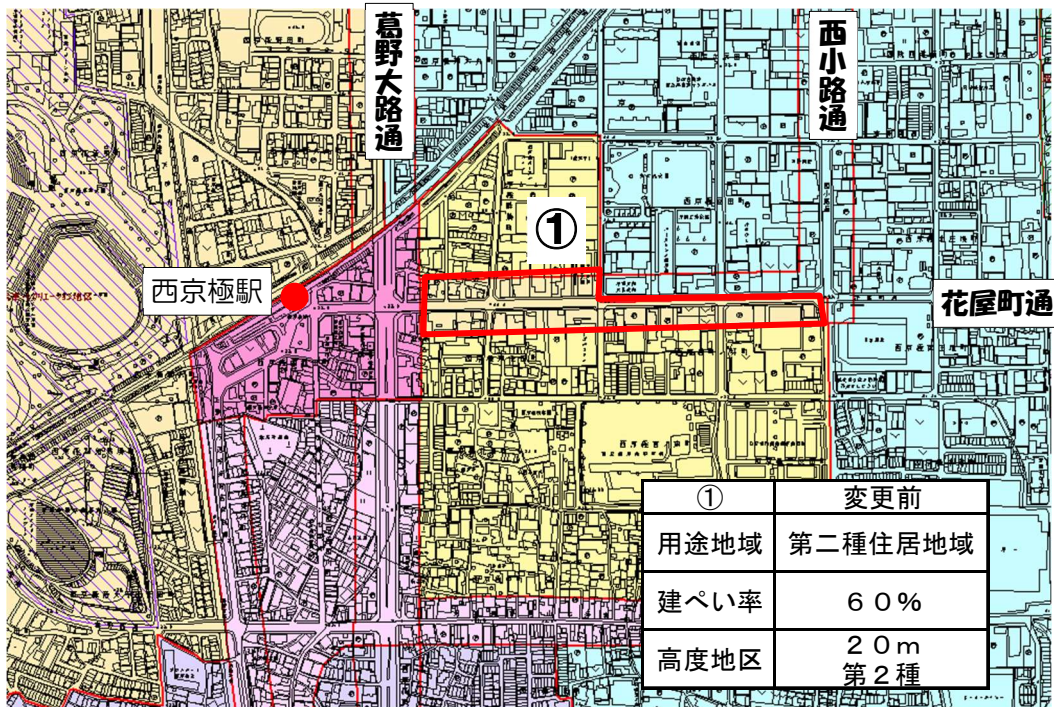
変更後		
④	地域型商業集積ゾーン：上限定めなし その他の商業系：上限3,000㎡	 
⑦	地域型商業集積ゾーン：上限定めなし	

【ガイドプラン見直しの方針・内容】

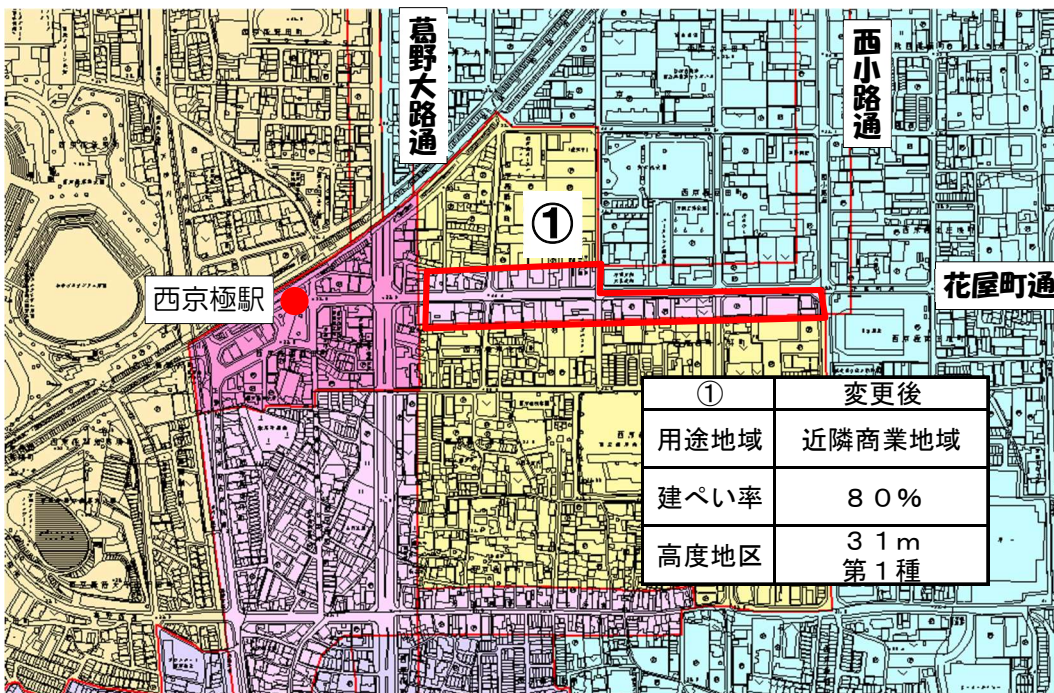
西京極駅の北東エリアにおける住工共存の進展も見据え、工場やオフィスの集積を図ることと併せて、良質な住宅や生活に身近な商業施設などの充実を図るため、用途地域が近隣商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

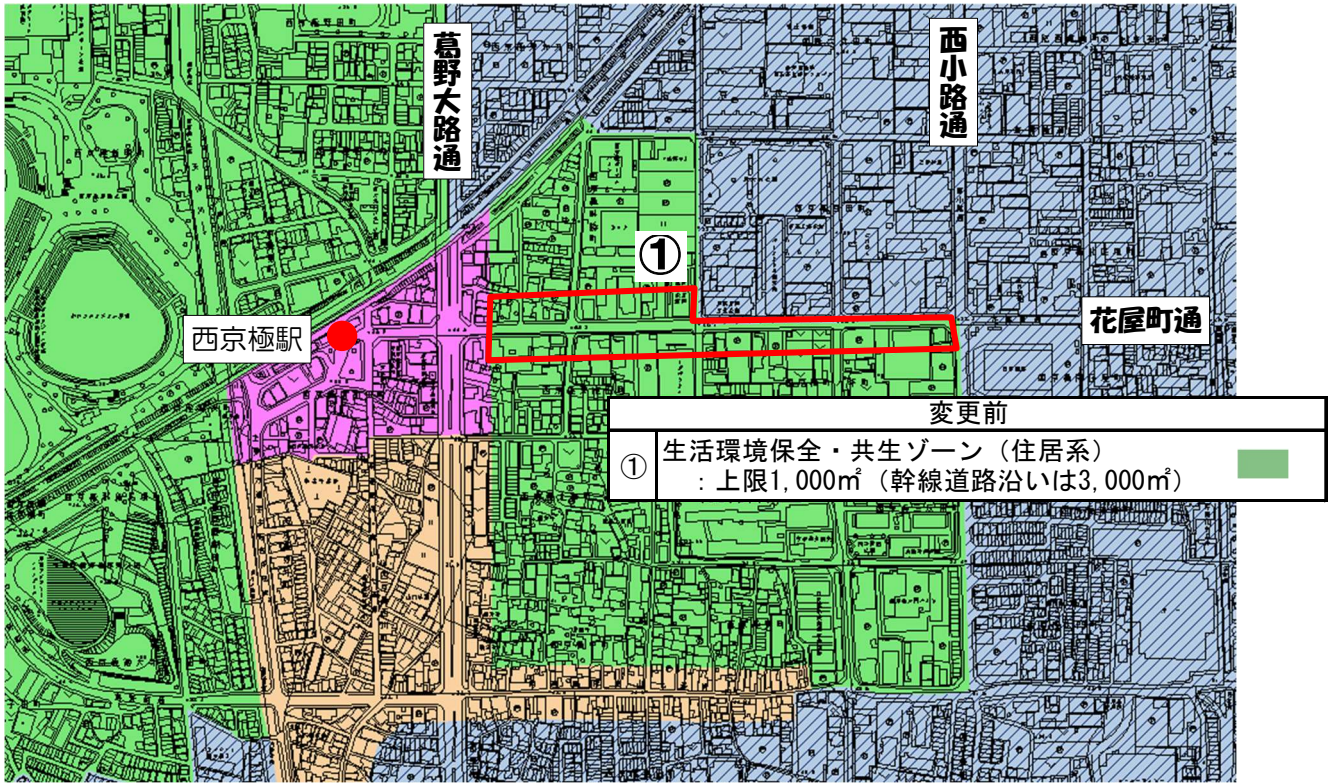
従前



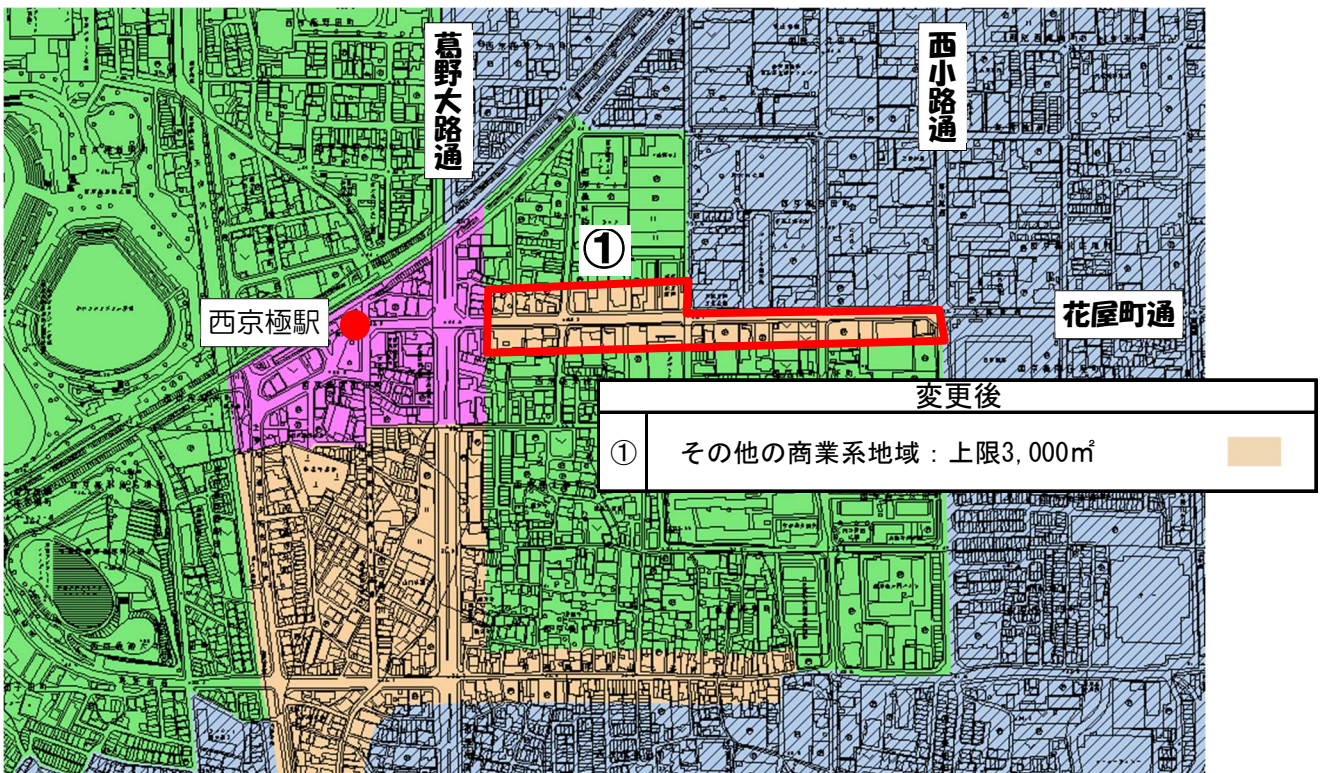
現行



ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後

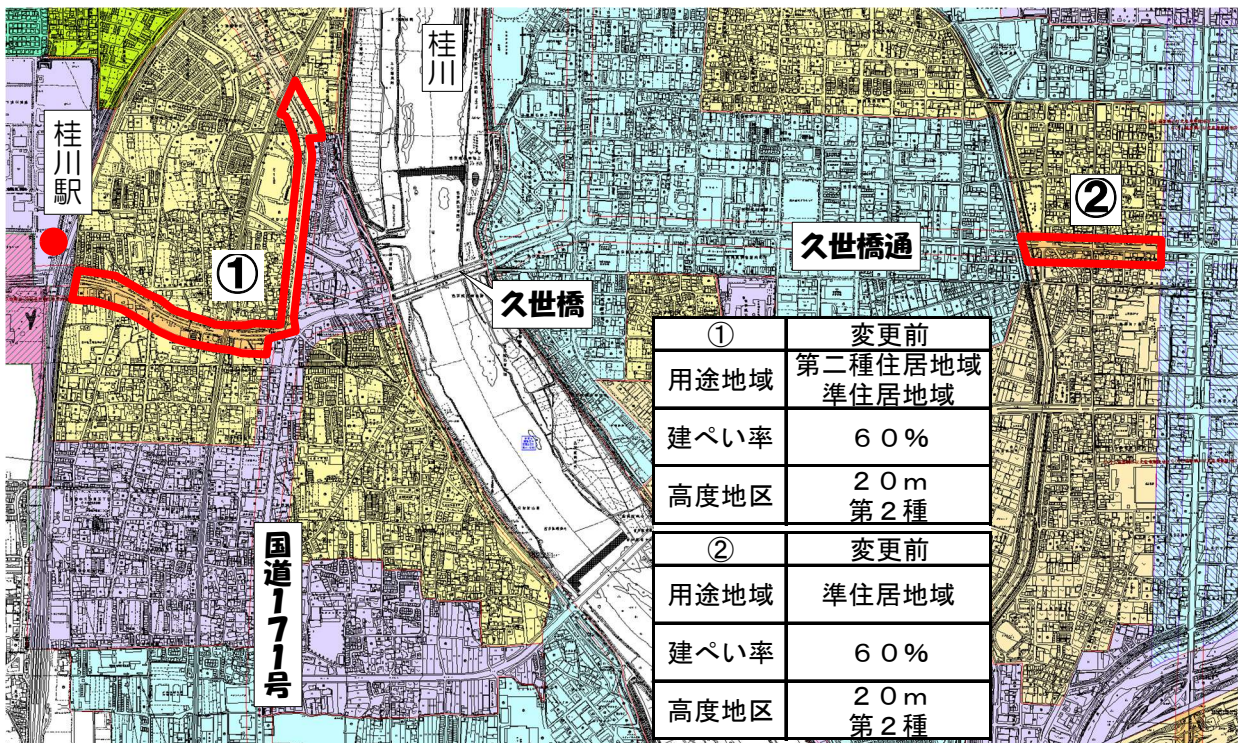


【ガイドプラン見直しの方針・内容】

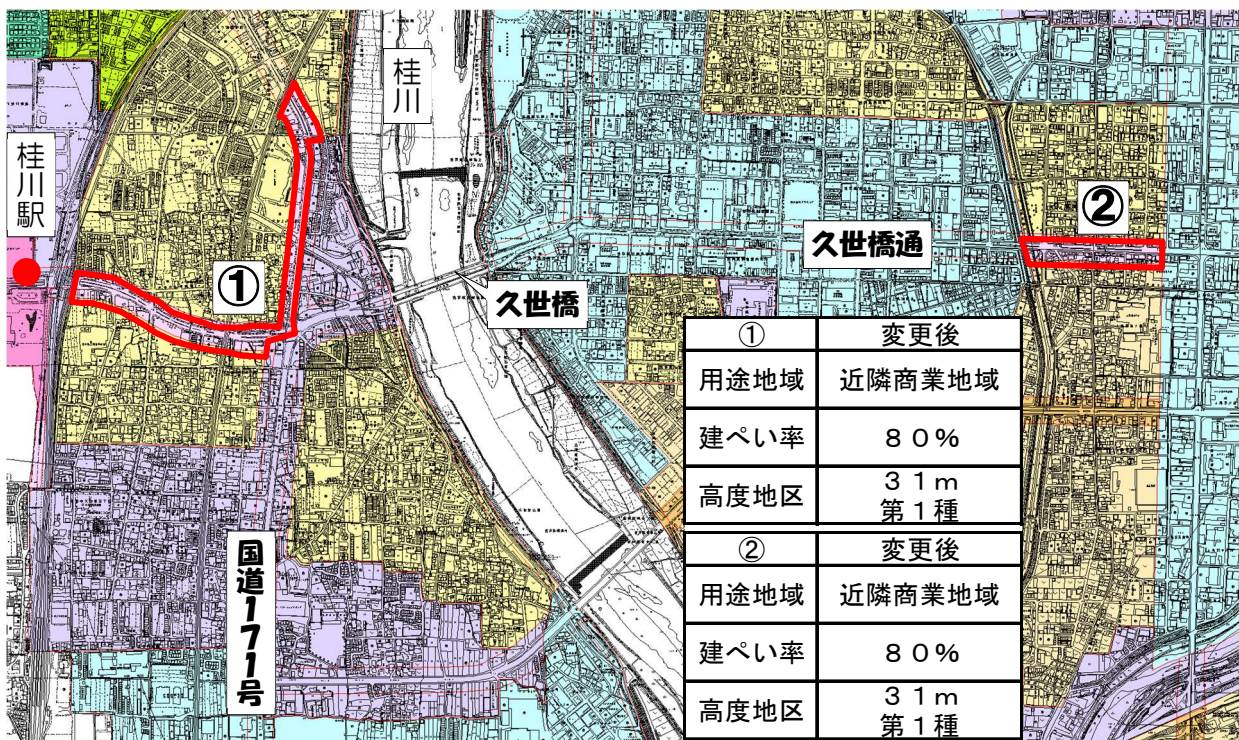
本市及び隣接市の双方における定住人口の求心力となる駅周辺の暮らしを支えることはもとより、南部創造のまちづくりが先導されるらかなん進都のまちづくりの進展を見据え、オフィスや住宅など多様な機能を適切に配置するため、用途地域が近隣商業地域に変更されたことから、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「その他の商業系地域」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

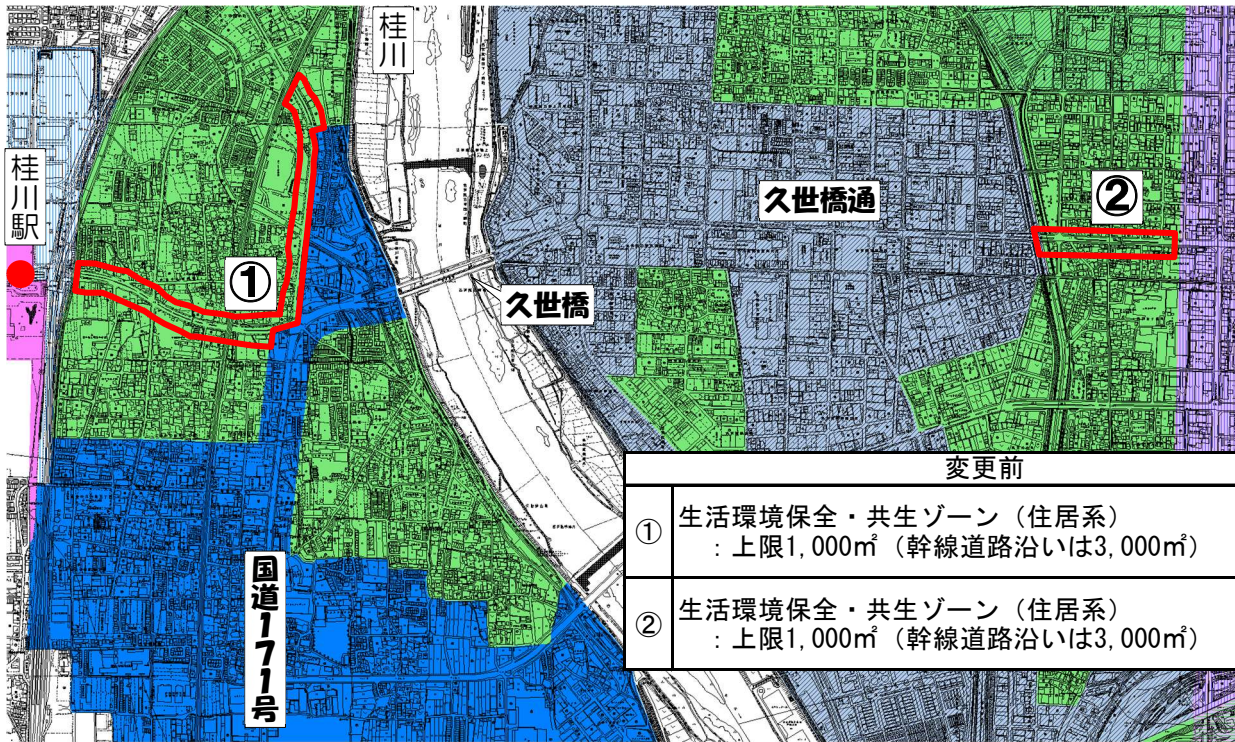
従前



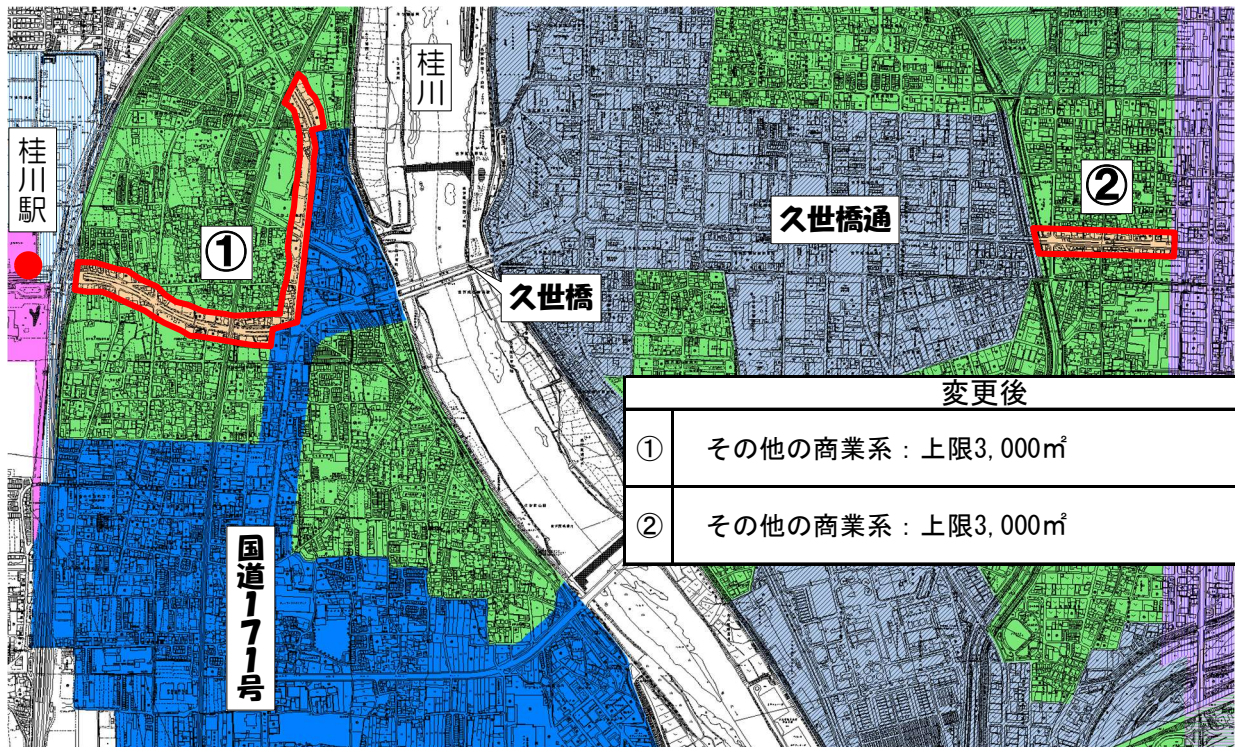
現行



ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後

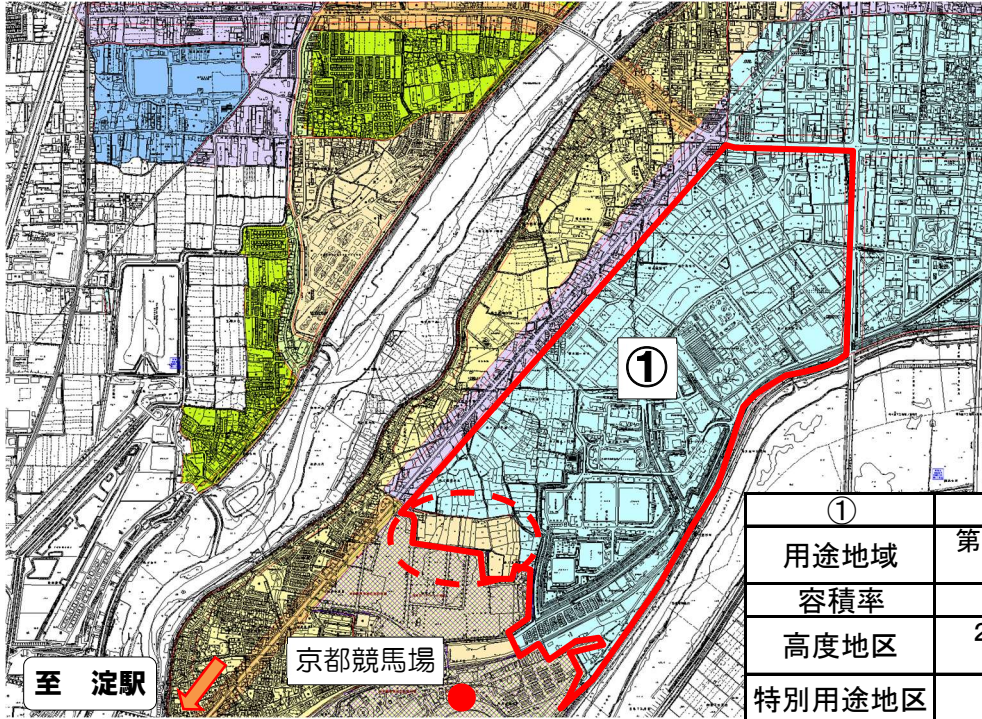


【ガイドプラン見直しの方針・内容】

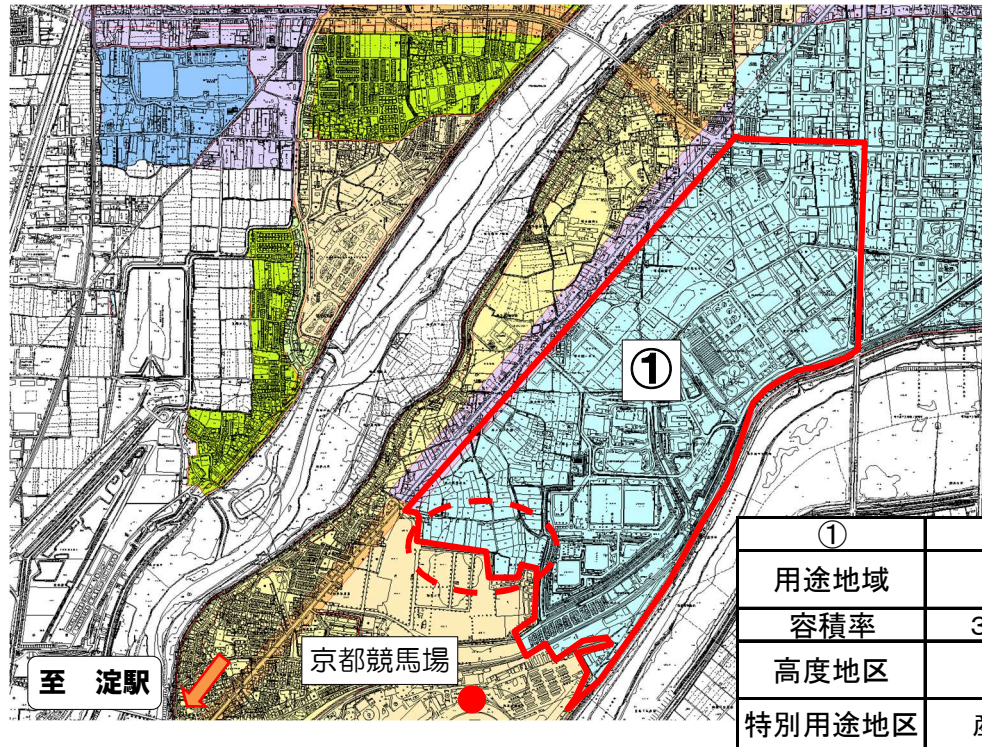
駅周辺の新しいまちづくりの進展に合わせ、住環境とも調和しながら働く場の立地を促進するため、用途地域が工業地域に変更された地域について、隣接地域のゾーニング状況との整合性等を踏まえ、「産業機能集積ゾーン（郊外エリア）」に変更します。

(参考) 都市計画の見直し

従前

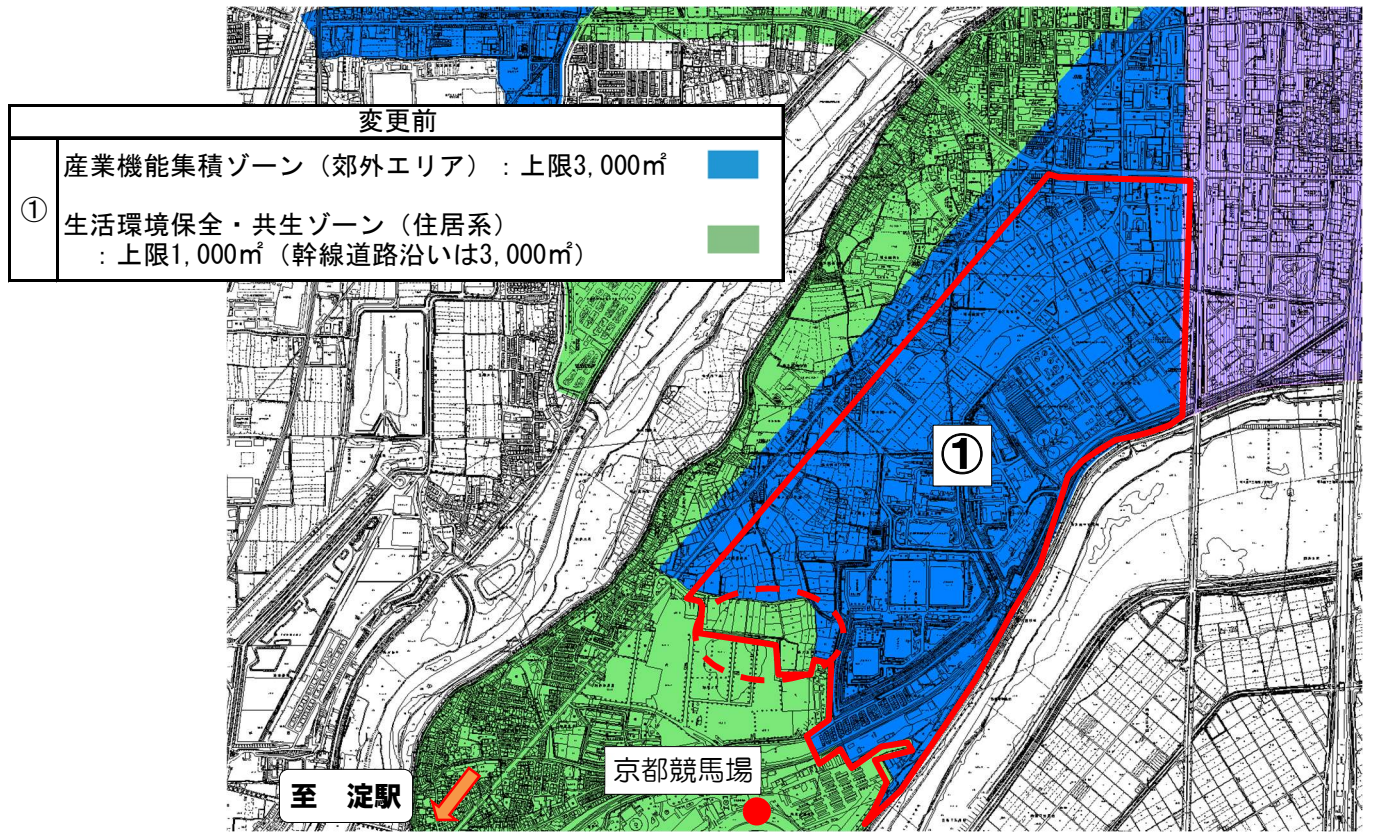


現行

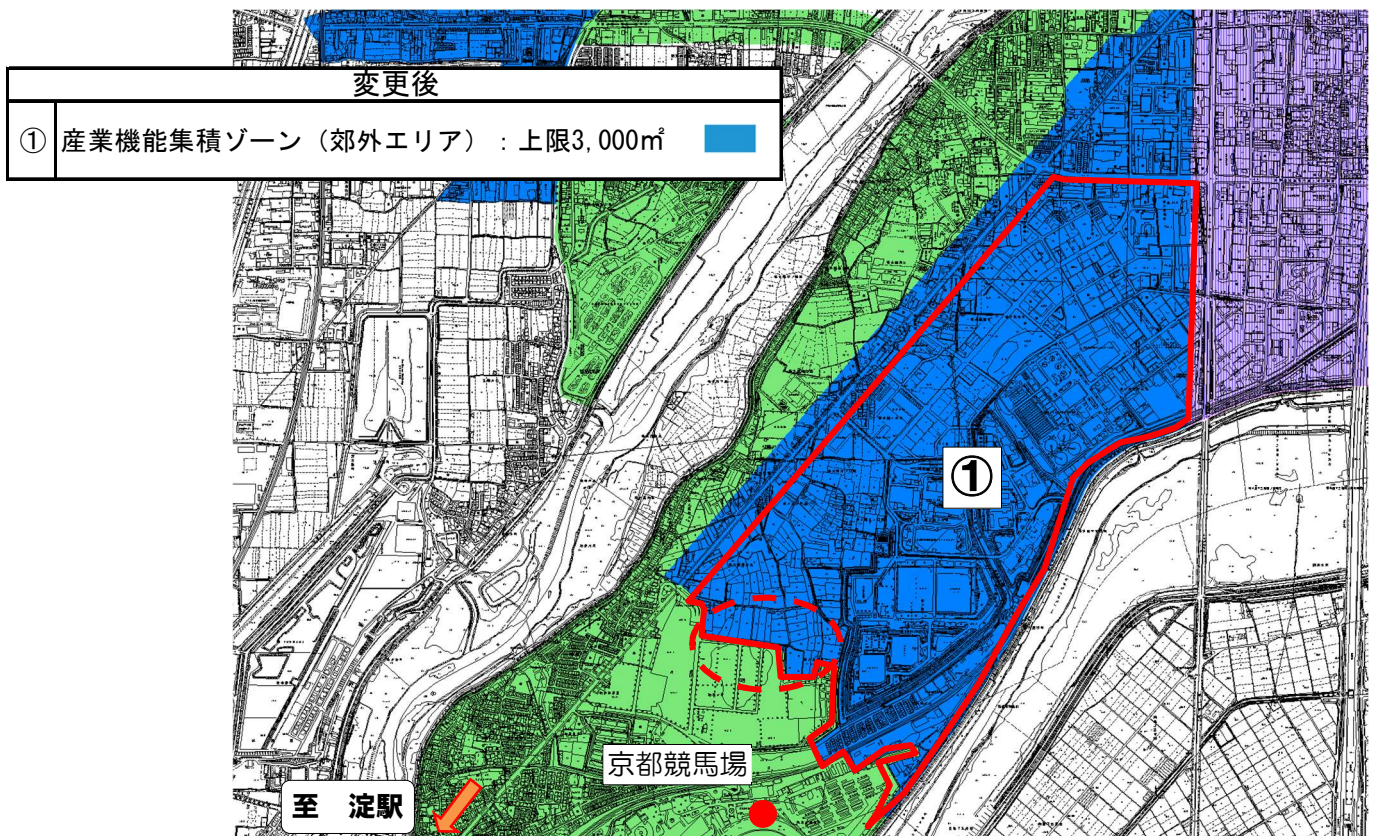


※誘導用途（工場、事務所、研究施設、倉庫）以外の用途に供する建築物については、容積率の最高限度を200%とする。

ガイドプラン見直し前



ガイドプラン見直し後



京都市商業集積ガイドプラン見直しに関する御意見 記入用紙

※様式は問いませんが、このページを応募様式として使用することができます。

御意見を取りまとめる際の参考としますので、差し支えなければ御回答ください。(該当する項目を○で囲んでください。)

【年 齢】 1 20歳未満 2 20歳代 3 30歳代 4 40歳代 5 50歳代
6 60歳代 7 70歳代 8 80歳以上

【お住まい】 1 北区 2 上京区 3 左京区 4 中京区 5 東山区 6 山科区
7 下京区 8 南区 9 右京区 10 西京区 11 伏見区 12 京都市外

【御意見記入欄】

<御意見の取扱い>

- ・ 提出いただいた御意見につきましては、京都市のホームページ「京都市情報館」において、公表を予定しています。
- ・ お寄せいただいた御意見に対する個別の回答はいたしませんので御了承ください。
- ・ 意見募集で収集した個人情報につきましては、「京都市個人情報保護条例」に基づき適切に取り扱い、他の目的に利用することはありません。