

# 乙訓地域商業ガイドライン

平成19年5月31日策定

(平成21年1月15日 改正)

(平成31年2月27日 改正)

# 目 次

◆総括	1
-----	---

## ◆中心市街地エリア

向日市内の近隣商業地域全域及び周辺地域と阪急東向日駅周辺の大規模小売店舗を中心とした半径約1kmの範囲の概要	4
--	---

開田、神足及び周辺地区の概要	7
----------------	---

## ◆特定大規模小売店舗の誘導エリア

阪急東向日駅周辺の容積率300%の近隣商業地域の概要	10
----------------------------	----

桂川・洛西口新市街地の概要	11
---------------	----

開田、天神、長岡地区の概要	12
---------------	----

# 乙訓商業ガイドライン

## 1 区域

向日市、長岡京市、大山崎町

位置図

## 2 商業まちづくりの基本方向

### ◆ 地域の概要

乙訓地域は、人口は約14.9万人、面積は約33km<sup>2</sup>。昭和30年代後半から、京都・大阪都市圏のベッドタウンとして低・中層住宅建設が進み、自然環境や歴史文化にも優れた近郊住宅都市を形成している。

また、JR東海道本線、阪急京都線が並行して走り、バス路線も含め公共交通機関の利便性が非常に高い状況である。

商店街や商業施設は、鉄道駅周辺に立地しており、店舗面積が1万m<sup>2</sup>を超える大型店は、昭和46年開店のイズミヤ長岡店の1店舗のみである。

### ◆ 人口・商業集積等の動向

人口は、平成12年が約14.7万人、平成17年、平成22年、平成27年が約14.9万人とほぼ横ばい傾向にある。

交通網については、阪急京都線の長岡天神―大山崎間に新駅西山天王山駅が開業し、さらに京都縦貫自動車道長岡京ICの供用開始など、一層の利便性向上が期待できる。

一方、商業統計に見る小売業の年間商品販売額は、平成16年が995億円、平成19年が954億円、平成26年が902億円と減少傾向にある。交通利便性が高いことにより、京都市や大阪市、高槻市等に消費の流出が続く傾向にある。

### ◆ 地域事情等

乙訓地域については、自然環境や歴史文化遺産に恵まれた住宅環境を維持することが多くの住民の願いであり、そのことが新たな商業開発を抑制する傾向を生んできた。

今後、中心市街地の商業衰退を食い止めるために、既存の市街地を魅力的な商業地として再整備すること、豊かな歴史文化遺産など地域資源を有効に活用し観光誘客にもつながる特色ある商業集積を形成すること等が期待される。

### 3 地域内の中心市街地エリア

- ◆ 向日市内の近隣商業地域全域及び周辺地域と阪急東向日駅周辺の大規模小売店舗を中心とした半径約1kmの範囲

概要

位置図

- ◆ 開田、神足及び周辺地区

概要

位置図

### 4 地域内の特定大規模小売店舗の誘導エリア

- ◆ 阪急東向日駅周辺の容積率300%の近隣商業地域

概要

位置図

- ◆ 桂川・洛西口新市街地

概要

位置図

- ◆ 開田、天神、長岡地区

概要

位置図

#### ※「誘導エリア」及び「抑制エリア」

誘導エリアは、特定大規模小売店舗を誘導する（立地可能にする）エリアであり、抑制エリアは、特定大規模小売店舗の立地を抑制するエリアであって、誘導エリア以外のすべてのエリアをいいます。

### 5 特定大規模小売店舗に求める地域貢献策

- ◆ 地域のまちづくりへの支援

- (1) 行政や自治会等が取り組む安心・安全のまちづくりへの参画
- (2) 周辺地域における歩道や街路灯の設置、街路樹等緑化への協力
- (3) 歩いて暮らせるまちづくりへの協力（コミュニティバス運行への協力等）
- (4) 店舗周辺の清掃、放置自転車の整理など環境美化対策への協力
- (5) 災害備蓄など緊急時対応への協力
- (6) 地球温暖化対策、循環型社会推進への理解と協力

（リサイクル品保管施設の設置など消費者と協働による環境対策の推進等）

◆ **地域コミュニティへの支援**

- (1) 地域の祭り、花火大会等の伝統催事・恒例行事への協力
- (2) 自治会等の地域団体が行う活動への積極的参加や協力
- (3) 高齢者等に配慮した店舗づくり（ユニバーサルデザインの導入等）
- (4) 青少年健全育成のための行政、学校等の取組への協力
- (5) 店舗内のコミュニティスペース（展示場、会議室、子育て広場等）の確保

◆ **地域の経済社会への貢献**

- (1) 地域の商工会・商工会議所、商店街振興組合等への加入及び活動への参加
- (2) 地元雇用、特に安定的雇用の確保や障がい者雇用促進への協力
- (3) 地域の地産地消の取組や地域ブランド商品の販路開拓への協力
- (4) 地域の卸売業者との取引促進、地元小売業者のテナント出店への協力
- (5) 核テナント撤退等の早期情報提供
- (6) 食品等の安心・安全の確保など行政の消費者保護の取組への協力

**6 既存大規模小売店舗の事業者が取り組んでいる地域貢献策**

- ◆ 交通安全運動等の各種啓発活動に対し協力されている。

**7 地域商業ガイドライン策定協議会**

<事務局>

京都府商工労働観光部 商業・経営支援課

TEL：075-414-4836

FAX：075-414-4870

E-mail：keieishien@pref.kyoto.lg.jp

規約

# 向日市内の近隣商業地域全域及び周辺地域と阪急東向日駅周辺の大規模小売店舗を中心とした半径 1 kmの範囲の概要

## 1 区域

寺戸町（瓜生・梅ノ木・岸ノ下・小佃・渋川・辰巳・殿長・中垣内・中ノ段・西野辺・西田中瀬・二枚田・初田・東野辺・東田中瀬・飛龍・南垣内・山繩手の全域及び北垣内・北前田・久々相・笹屋・新田・天狗塚・中野・西垣内・西ノ段・ニノ坪・東ノ段・向畑の一部地域）

森本町（上森本・下森本・前田・山開の全域及び、天神森の一部地域）

鶏冠井町（楓畑・山畑の一部地域）

上植野町（上川原の全域及び、馬立・御塔道の一部地域）

向日町（北山・南山の一部地域）

**位置図**

## 2 中心市街地エリアの現況・特色

当該地域については、JR向日町駅を起点に阪急東向日駅、市役所及び京都府乙訓総合庁舎周辺を結ぶ、府道向日町停車場線及び府道西京高槻線沿道の近隣商業地域全域を含めた、阪急東向日駅周辺地域で、市役所をはじめとする公共施設や、多くの飲食店、小売店、サービス業が立地した本市の商業集積地となっている。

また、鉄道駅が2駅あるとともに、バスについても2社が乗り入れるなど、交通至便な地域である。

本エリアは、第2次向日市都市計画マスタープラン改訂版において、既存の商業・業務機能の集積を活かし、商業・業務機能の強化、誘導を図る中心商業地区や商業・業務地区などに位置付けられている。

## 3 中心市街地エリアの総面積

約1,224千㎡

## 4 中心市街地活性化基本計画の策定状況

無

## 5 中心市街地エリアの現状と将来目標

### ◆ 市街地整備改善及び商業等の活性化の基本方向

当該地域の北側には、イオンモール京都桂川を基幹店舗とする桂川・洛西口新

市街地が形成され、本市の新たな賑わいの拠点となる一方、阪急東向日駅周辺の中心市街地を取り巻く状況は、イオン向日町店の閉店などにより大きく変化している。

当該地域の都市基盤については、新市街地と中心市街地とを結ぶ府道上久世石見上里線の拡幅整備が完了するとともに、阪急東向日駅西側には市役所東向日別館や大規模小売店舗を含めた複合施設が開業したことから、中心市街地へと賑わいを誘導するソフト施策を充実させ、地元商業の活性化につなげていきたいと考えている。

また、市の最上位計画「ふるさと向日市創生計画」において、JR向日町駅東口地域の整備や阪急東向日駅周辺整備、市役所本館と市民会館との複合施設化など、当該地域における基盤整備が位置付けられている。

## ◆ 数値目標

### ◇ 人口

現状（平成27年）

14,744人

5年後（平成32年度）目標

14,744人

10年後（平成37年度）目標

14,744人

### ◇ 事業所数

現状（平成26年経済センサス基礎調査）

1,886所（市域全体）

### ◇ 従業員数

現状（平成26年経済センサス基礎調査）

15,559人（市域全体）

### ◇ 主要駅の乗降客数

現状（平成28年、1日当たり平均）

JR向日町駅

乗7,648人

阪急東向日駅

乗8,028人、降7,930人

阪急西向日駅

乗6,321人、降6,190人

## 6 お問い合わせ先

向日市 環境経済部 産業振興課

TEL : 075-931-1111

FAX : 075-922-6587

E-mail : sangyo@city.muko.lg.jp

# 開田、神足及び周辺地区の概要

## 1 区域

開田1丁目1番～4番・16番～21番、開田2丁目～4丁目（全域）、天神1丁目（全域）、長岡1丁目1番・2番（一部）、長岡2丁目1番・2番、神足1丁目～3丁目（全域）、馬場1丁目（今井川以南）、一里塚（全域）

[位置図](#)

## 2 中心市街地エリアの現況・特色

### ◆ 当地区の沿革

昭和30年代から40年代にかけて市街化が発展した。当初は長岡天神駅の近くに若干の市街地が形成されていた程度であり、その後駅周辺に農地を残しながら、むしろ駅より遠い地域が市街化してきた。鉄道駅の近くにありながら市街化が遅れた区域が存在したのは、この付近が良好な農地であり、宅地への転用がされずに残っていたためと思われる。また、京都・大阪方面の通勤・通学客にとって、購買の中心は通勤先、通学先の地域にあり、本市内での購買意欲が希薄という事情もあった。そのため中心市街地にいくつかの商店街が生まれたが、商店街らしい賑わいが感じられるのは、阪急長岡天神駅周辺及びJR長岡京駅周辺の一部である。

### ◆ 交通

中心市街地の形成には鉄道駅の存在が大きいが、同時に市中心部がJRと阪急により分割されていることは、集客力の形成という面で不利な結果も生じており、阪急長岡天神駅周辺整備やJR以东から市中心部へのアクセスの改善が課題である。

### ◆ 集積の状況

土地利用の高度化を図りたい地域であるが、むしろ宅地の細分化がみられる。JR長岡京駅西口地区再開発事業における商業集積があるが、既存商店街の活性化を図ることが必要である。なお、エリア内の大規模商業施設としては、イズミヤが店舗面積1万㎡を超えており、西友、リバティ長岡、平和堂が1,000㎡を超えている。

### ◆ 特色

当中心市街地エリアの中心はJR長岡京駅と阪急長岡天神駅をつなぐ商業・近隣商業地域であるが、商業・業務系の施設が多いものの、用途地域（近隣商業地域）と建物用途現況が一致しておらず、また近隣商業地域に囲まれた第二種住居地域があり、土地区画整理事業の対象となっているが、同事業は実質的に進まず、

市街地整備を進めるうえでの再検討が必要である。

### 3 中心市街地エリアの総面積

約850千㎡

### 4 中心市街地活性化基本計画の策定状況

無

### 5 中心市街地エリアの現状と将来目標

#### ◆ 市街地整備改善及び商業等の活性化の基本方向

J R長岡京駅西口地区については再開発事業が終了したが、阪急長岡天神駅周辺については人通りが多く、商店数も多いものの、統一感がある街区となっておらず、駅前整備による活性化も必要である。中心市街地エリア内の商店数はかなりあるが、連担化が十分ではなく、ショッピングを楽しめる魅力ある商店街の復活が求められている。高齢者人口の増加によって、郊外の大規模店ではなく市内での買い物を望む市民の増加が見込まれることから、J R長岡京駅から長岡天満宮を結ぶシンボルロードの整備や、阪急長岡天神駅周辺整備に合わせて、ゆっくり歩いてショッピングが楽しめるような商業集積を図りたいと考えている。

#### ◆ 数値目標

##### ◇ 人口

現状（平成29年3月1日、住民基本台帳人口）

14,090人

5年後（平成34年度）目標

14,090人

10年後（平成39年度）目標

14,090人

##### ◇ 事業所数

現状（平成26年経済センサス基礎調査）

2,762所（事業所総数）

5年後（平成34年度）目標

2,762所（事業所総数）

10年後（平成39年度）目標

2,762所（事業所総数）

◇ 従業者数

現状（平成26年経済センサス基礎調査）

32,613人（総数）

5年後（平成34年度）目標

32,613人（総数）

10年後（平成39年度）目標

32,613人（総数）

◇ 主要駅の乗降客数

現状

71,839人

JR長岡京駅（平成28年度、1日当たり平均）

41,592人

阪急長岡天神駅（平成28年度、1日当たり平均）

30,247人

5年後（平成34年度）目標

71,839人

10年後（平成39年度）目標

71,839人

6 お問い合わせ先

長岡京市 環境経済部 商工観光課

TEL：075-955-9688

FAX：075-951-5410（代表）

E-mail：syoukoukankou@city.nagaokakyou.lg.jp

# 阪急東向日駅周辺の容積率300%の近隣商業地域の概要

## 1 誘導エリアの区域

### ◆ 字名等

寺戸町小佃・初田（中心市街地内）

### ◆ 現況用途地域

近隣商業地域

位置図

## 2 誘導エリアの総面積

約37千㎡

## 3 周辺地域の現況

当該地域には、金融機関をはじめ、飲食店や地域の生活に根ざした商品をそろえた店舗が立ち並んでおり、その中心には、向日市役所東向日別館や大規模小売店舗を含めた複合施設等が立地し、交通や商業・業務など都市機能の集積と充実が図られている。

## 4 主要駅（バス停）及び距離

阪急東向日駅（誘導エリア地区内）

## 5 お問い合わせ先

向日市 建設部 都市計画課

TEL：075-931-1111

FAX：075-922-6587

E-mail：keikaku@city.muko.lg.jp

# 桂川・洛西口新市街地の概要

## 1 誘導エリアの区域

### ◆ 字名等

寺戸町九ノ坪・志賀見・寺田地内（中心市街地外）

### ◆ 現況用途地域

商業地域、近隣商業地域

位置図

## 2 誘導エリアの総面積

約105千㎡

## 3 周辺地域の現況

本エリア及び周辺地域については、土地区画整理事業により、イオンモール京都桂川を基幹店舗に、オムロンヘルスケア本社、京都銀行金融大学校、洛南高等学校附属小学校及び向日市商工観光振興センターなどの立地に加え、大規模マンションを含む、商業・業務・文教・居住などの複合的な都市機能を集積した新市街地として新たなにぎわいの拠点となっている。

## 4 主要駅（バス停）及び距離

JR桂川駅（誘導エリア地区外）

阪急洛西口駅（誘導エリア地区外）

## 5 お問い合わせ先

向日市 建設部 都市計画課

TEL：075-931-1111

FAX：075-922-6587

E-mail：keikaku@city.muko.lg.jp

# 開田、天神、長岡地区の概要

## 1 誘導エリアの区域

### ◆ 字名等

開田4丁目、天神1丁目、長岡1丁目・2丁目（中心市街地内）

### ◆ 現況用途地域

近隣商業地域

位置図

## 2 誘導エリアの総面積

約100千㎡

## 3 周辺地域の現況

阪急長岡天神駅を中心にした、本市における商業の中心である。人通りも多く、1,000㎡以上の大規模小売店舗が3つある。そのうち1万㎡を超えるものが1店舗で、他の2店舗は表通りに面していない。市内にある商店街組織5団体のうち、3つがこの地区に集中しており、中心市街地を形成している。

## 4 主要駅（バス停）及び距離

阪急長岡天神駅（誘導エリア地区内）

## 5 お問い合わせ先

長岡京市 環境経済部 商工観光課

TEL：075-955-9688

FAX：075-951-5410（代表）

E-mail：shoukougankou@city.nagaokakyou.lg.jp