

学研地域商業ガイドライン

平成19年 6月15日策定
(平成20年11月11日改正)
(平成29年 2月24日改正)
(平成31年 2月27日改正)
(令和4年 6月8日改正)

目 次

◆総括	1
-----	---

◆中心市街地エリア

J R 三山木駅及び近鉄三山木駅周辺地区の概要	3
木津駅周辺エリアの概要	5
祝園駅周辺エリアの概要	8

◆特定大規模小売店舗の誘導エリア

J R 三山木駅及び近鉄三山木駅周辺地区の概要	1 1
木津駅周辺地域の概要	1 2
高の原地域（学研地域）の概要	1 3
州見台地域（学研地域）の概要	1 4
相楽城西地区の概要	1 5
祝園駅西地区の概要	1 6
学研「精華・西木津地区」センターゾーンの概要	1 7
城山台地域（学研地域）の概要	1 8

学研地域商業ガイドライン

1 区域

京田辺市、木津川市及び精華町の関西文化学術研究都市区域

2 商業まちづくりの基本方向

◆ 地域の概要

関西文化学術研究都市は、京都、大阪、奈良の3府県にまたがる約150km²の区域に、12のクラスターからなる文化学術研究地区を新たに開発整備するもので、昭和60年の建設開始以来30有余年を経て、着実に人口が増加し、研究施設の立地や都市機能の整備が推進されてきた。

京都府域は、木津川市木津地域及び精華町の全域と京田辺市の国道307号の南側をその区域とし、面積は約74km²。計画人口約19万人に対し、平成22年の人口は約10.1万人、平成27年の人口は約10.9万人。

◆ 商業集積等の動向

店舗面積が1万m²を超える大型店は、平成11年開店のアル・プラザ木津、平成15年開店のホームセンターコーナン精華台店、平成17年開店のユータウンけいはんな（現アピタタウンけいはんな）、平成19年開店のサンプラザこすもす館及び平成20年開店のガーデンモール木津川があり、平成31年にはSUPER CENTER PLANT 木津川店が開店するなど、近年において出店が相次いでいる。

また、JR奈良線・片町線（学研都市線）・関西本線（大和路線）、近鉄京都線といった鉄道網、バス路線も含め公共交通のネットワークが形成されているが、さらに、京阪奈新線の京都府域への延伸整備について今後検討を進めることとされている。

◆ 地域事情等

当地域については、関西文化学術研究都市建設促進法（昭和62年法律第72号）に基づき、「関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画」が策定され、その中で土地利用計画が定められている。

とくに、クラスターである文化学術研究地区においては、都市的サービス機能を集積させるセンターゾーンが定められ、大規模な商業施設などを立地させる計画となっている。

3 地域内の中心市街地エリア

- ◆ JR三山木駅及び近鉄三山木駅周辺地区
- ◆ 木津駅周辺エリア
- ◆ 祝園駅周辺エリア

4 地域内の特定大規模小売店舗の誘導エリア

- ◆ JR三山木駅及び近鉄三山木駅周辺地区
- ◆ 木津駅周辺地域
- ◆ 高の原地域（学研地域）
- ◆ 州見台地域（学研地域）
- ◆ 相楽城西地区（特例誘導エリア）
- ◆ 祝園駅西地区
- ◆ 学研「精華・西木津地区」センターゾーン
- ◆ 城山台地域（学研地域）

※「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。

※「誘導エリア（特例誘導エリア）」

誘導エリアに指定するエリアのうち、中心市街地以外で、既に特定大規模小売店舗が立地しているエリアであり、その商業集積地としての役割を今後においても保持するために、特定大規模小売店舗の立地可能エリアとして指定するものをいいます。

5 事務局

京都府商工労働観光部 中小企業総合支援課

TEL：075-414-4836

FAX：075-414-4870

E-mail：chusyokigyo@pref.kyoto.lg.jp

京都府山城広域振興局 農林商工部 農商工連携・推進課

TEL：0774-21-2103

FAX：0774-22-8865

E-mail：y-n-noushoko@pref.kyoto.lg.jp

J R 三山木駅及び近鉄三山木駅周辺地区の概要

1 区域

市施行の三山木地区特定土地区画整理事業区域内の商業地域及び近隣商業地域

2 中心市街地エリアの現況・特色

特定土地区画整理事業の進捗により、J R・近鉄の高架化が完了し、新しい宅地での土地利用も進んでいる。

本市南部の副次的な拠点として、また関西文化学術研究都市の北の玄関口として、「大学を積極的に生かしたまち」のシンボルとなる景観の形成を図っている。

3 中心市街地エリアの総面積

約 1 4 8 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

三山木地区特定土地区画整理事業の推進により、商業などの都市機能が集積した学研都市の北の玄関口にふさわしい市街地の整備を図る。電線類の地中化や魅力的な景観形成を図り、質の高い市街地環境を整備する。市民、大学・学生、行政の連携によるイベントの実施や、タウンマネジメントの体制づくりを促進するとともに、市民や学生が交流できる地域交流拠点の整備を検討していく。

◆ 数値目標

◇ 人口

現状（平成 2 7 年 4 月末、住民基本台帳人口）

7 6 8 人

5 年後（平成 3 3 年度）目標

9 4 5 人

1 0 年後（平成 3 8 年度）目標

1, 0 3 9 人

◇ 事業所数

現状（平成 2 6 年経済センサス）

3 7 所

5 年後（平成 3 3 年度）目標

39所

10年後（平成38年度）目標

41所

◇ 従業者数

現状（平成26年経済センサス）

348人

5年後（平成33年度）目標

365人

10年後（平成38年度）目標

384人

◇ 主要駅の乗降客数

現状（平成16年度、1日当たり平均）

7,204人

5年度（平成33年度）目標

8,860人

10年後（平成38年度）目標

9,746人

6 お問い合わせ先

京田辺市 経済環境部 産業振興課

TEL：0774-64-1364

FAX：0774-64-1359

E-mail：sangyo@city.kyotanabe.lg.jp

木津駅周辺エリアの概要

1 区域

木津川市木津町内垣外の一部、西垣外の一部、南垣外
木津川市木津南垣外、木津駅前一丁目、池田の一部、川原田の一部、清水の一部、西垣外

2 中心市街地エリアの現況・特色

木津川市の玄関口であるJR木津駅前、市道木335号沿道、旧奈良街道沿道を中心とした商業施設の集積が見られるとともに、国、府、市の公共公益施設が多く立地している。当該施設は、国の施設として、木津簡易裁判所・木津地方合同庁舎（木津検察庁・ハローワーク木津出張所・京都地方法務局木津出張所）、府の施設として、木津警察署、市の施設として、木津川市役所・中央図書館、その他として、木津南垣外郵便局・京都山城総合医療センターなどが立地している。近年、新興住宅地エリアに大規模商業施設の立地が進み、購買力の流出傾向が続いており、商業活力が大きく低下している。

当エリアはJR奈良線・片町線（学研都市線）・関西本線（大和路線）の3線が交わるJR木津駅を中心に展開する地域であり、JRの各路線は単線の区間も多いが電化はされており、快速電車の運行により各都市へのアクセスは便利である。

当エリアの道路網は、国道24号及び旧奈良街道が南北方向を、市道木335号が東西方向の骨格軸を形成している。これらの骨格を成す道路の幅員は6m以上17m未満であり、歩道整備も遅れている。また、区域内には幅員4m未満の細街路も多く残っており、対面交通が困難である。

3 中心市街地エリアの総面積

約400千㎡

4 中心市街地活性化基本計画の策定状況

平成14年5月29日策定済

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

木津川市の中心としての役割を担ってきた当エリアの中心性が低下してきている。特に、商業機能においてその傾向は顕著である。

これまで木津地域のイメージを作り上げてきたが、中心市街地の活力低下に伴い、住民の拠り所となる都市イメージを喪失しつつあるとともに、学研都市や新たな住宅といった都市イメージの影に埋没していくといった状況が生じている。また、このような状態が新旧市街地の分断を進め、木津川市としての一体性を低下させていると考えられる。

時代の変化に対応させながら木津川市を相楽地域の中心として活性化するため、将来的に市の東西を結びつける要の位置にある当エリアが、木津川市のイメージを再構成できる「顔」を創り出しつつ、経済的、社会的な活力を取り戻していくとともに、要として新たな開発区域を含め地域をまとめ直していくことが求められている。

◆ 数値目標

◇ 人口

現状（平成28年7月末、住民基本台帳人口）

2,943人

5年後（平成33年度）目標

3,090人

10年後（平成38年度）目標

3,210人

◇ 若年者人口

現状（平成28年7月末住民基本台帳人口15～29歳）

354人

5年後（平成33年度）目標

370人

10年後（平成38年度）目標

385人

◇ 事業所数

現状（平成26年経済センサス）

91所

5年後（平成33年度）目標

95所

10年後（平成38年度）目標

95所

◇ 従業者数

現状（平成26年経済センサス）

561人

5年後（平成33年度）目標

585人

10年後（平成38年度）目標

585人

◇ 年間商品販売額

現状（平成26年商業統計調査、市域全体）

62,986,000千円

5年後（平成33年度）目標

70,000,000千円

10年後（平成38年度）目標

76,140,000千円

◇ 主要駅の乗降客数

現状（平成26年）

1,353,000人

5年後（平成33年）目標

1,500,000人

10年後（平成38年）目標

1,700,000人

6 お問い合わせ先

木津川市 マチオモイ部 観光商工課

TEL：0774-75-1216

FAX：0774-72-3900

E-mail：kanko@city.kizugawa.lg.jp

祝園駅周辺エリアの概要

1 区域

西側境界は山手幹線、祝園東畑線、役場・菅井線。北側は芝本・北稻線及び祝園西北線。東側は菅井・菱田線、中ノ町・東線、祝園71号線、祝園・砂子田。南側は南稻・北ノ堂線で囲まれる区域。

2 中心市街地エリアの現況・特色

当エリアは、町の中心地区として役場や病院などの公共施設や金融機関が集積している。また、学研都市建設が決定されてからは、学研地区への玄関口となる駅として、近鉄とJRの駅舎をつなぐ連絡通路の建設や近鉄の急行停車など整備が進んだ。祝園駅周辺地域においては、土地区画整理事業により整備が進められ、平成17年には商業施設の進出が決定し、平成19年5月に「せいかガーデンシティ」がオープンした。また、平成18年7月に完成したペDESTリアンデッキは、祝園駅連絡通路と商業施設を結び、駅から商業施設への移動の利便性が高いものとなっている。

3 中心市街地エリアの総面積

約431千㎡

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

当エリアは、学研都市の玄関口であることから、精華町の商業集積地区として位置付けられている。土地区画整理事業により開発・整備が進められ、祝園駅西地区では平成19年5月に商業施設「せいかガーデンシティ」がオープンした。祝園駅中地区については、土地の高度利用を図るため、市街地開発事業を検討中である。商業を主体とした駅前にふさわしい賑わいと活性化のあるまちなみを誘導していくものである。

◆ 数値目標

◇ 人口

現状（平成27年国勢調査人口）

3,496人

5年後（平成33年度）目標

3,500人

10年後（平成38年度）目標

3, 600人

◇ 若年者人口

現状（平成27年国勢調査人口15～29歳）

585人

5年後（平成33年度）目標

600人

10年後（平成38年度）目標

650人

◇ 事業所数

現状（平成26年経済センサス）

938所

5年後（平成33年度）目標

950所

10年後（平成38年度）目標

960所

◇ 従業者数

現状（平成26年経済センサス）

10,863人

5年後（平成33年度）目標

11,000人

10年後（平成38年度）目標

11,100人

◇ 年間商品販売額

現状（平成26年商業統計調査、町域全体）

24,072,000千円

5年後（平成33年度）目標

25,000,000千円

10年後（平成38年度）目標

26,000,000千円

◇ 主要駅の乗降客数

現状（平成26年度）

15,590人

5年後（平成33年度）目標

16,000人

10年後（平成38年度）目標

16,500人

6 お問い合わせ先

精華町 事業部 産業振興課

TEL : 0774-95-1903

FAX : 0774-95-3973

E-mail : sangyou@town.seika.lg.jp

J R 三山木駅及び近鉄三山木駅周辺地区の概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

市施行の三山木地区特定土地区画整理事業区域内の商業地域及び近隣商業地域
(中心市街地内)

◆ 現況用途地域

商業地域、近隣商業地域

2 誘導エリアの総面積

約 1 4 8 千㎡

3 周辺地域の現況

特定土地区画整理事業の進捗により、J R ・近鉄の高架化が完了し、新しい宅地での土地利用も進んでいる。

本市南部の副次的な拠点として、また関西文化学術研究都市の北の玄関口として、「大学を積極的に生かしたまち」のシンボルとなる景観の形成を図っている。

4 主要駅（バス停）及び距離

近鉄三山木駅（誘導エリア地区内）

5 お問い合わせ先

京田辺市 経済環境部 産業振興課

TEL : 0 7 7 4 - 6 4 - 1 3 6 4

FAX : 0 7 7 4 - 6 4 - 1 3 5 9

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

木津駅周辺地域の概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

木津川市木津駅前一丁目の一部（中心市街地内）

◆ 現況用途地域

商業地域

2 誘導エリアの総面積

約3.9千㎡

3 周辺地域の現況

J R木津駅に近接し、国道24号からのアクセスもよく、木津川市の玄関口として、商業、業務、生活サービス施設の集積を図っている。区域内には京都山城総合医療センターやスーパー等はあるが、空き地や駐車場も目立ち、低層利用もみられる。

4 主要駅（バス停）及び距離

J R木津駅（誘導エリア地区内）

5 お問い合わせ先

木津川市 マチオモイ部 観光商工課

TEL：0774-75-1216

FAX：0774-72-3900

E-mail：kanko@city.kizugawa.lg.jp

高の原地域（学研地域）の概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

木津川市相楽台一丁目1・4・5（中心市街地外）

◆ 現況用途地域

商業地域

2 誘導エリアの総面積

約89千m²

3 周辺地域の現況

近鉄高の原駅に近接し、主要地方道八幡・木津線からのアクセスもいい。木津川市の西の玄関口として商業機能の集積がみられる。

地域内には学研地域内外からの集客を見込むサントウンコスモス館あり、地域消費の牽引役を担っている。

4 主要駅（バス停）及び距離

近鉄高の原駅（誘導エリア地区外） 当地区までの距離約200m

5 お問い合わせ先

木津川市 マチオモイ部 観光商工課

TEL：0774-75-1216

FAX：0774-72-3900

E-mail：kanko@city.kizugawa.lg.jp

州見台地域（学研地域）の概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

木津川市州見台1丁目1・2（中心市街地外）

◆ 現況用途地域

商業地域

2 誘導エリアの総面積

約9.3千m²

3 周辺地域の現況

京奈和自動車道木津インターや国道24号からのアクセスがよく、木津南特定土地区画整理事業により、住宅、業務施設、研究開発型産業施設が複合的に立地している。地域内にはガーデンモール木津川があり、大規模商業施設として地域の生活の拠点になっている。

4 主要駅（バス停）及び距離

バス停：州見台八丁目北（誘導エリア地区外） 当地区までの距離約80m

5 お問い合わせ先

木津川市 マチオモイ部 観光商工課

TEL：0774-75-1216

FAX：0774-72-3900

E-mail：kanko@city.kizugawa.lg.jp

相楽城西地区の概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

相楽城西の一部（中心市街地外）

◆ 現況用途地域

第二種住居地域

2 誘導エリアの総面積

約28千m²

3 周辺地域の現況

近鉄山田川駅に近接し、国道163号、京奈和自動車道山田川インター及び主要地方道八幡・木津線からのアクセスもよい。現在、特定大規模小売店舗のアルプラザ木津が立地している。生鮮食料品、衣料品等の主体の総合スーパーと専門店を併設している。自動車を利用した来店者も多いが、周辺は住宅地であり、地域住民にとって主要な商業施設である。

4 主要駅（バス停）及び距離

近鉄山田川駅（誘導エリア地区外） 当地区までの距離約150m

5 お問い合わせ先

木津川市 マチオモイ部 観光商工課

TEL：0774-75-1216

FAX：0774-72-3900

E-mail：kanko@city.kizugawa.lg.jp

祝園駅西地区の概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

祝園西一丁目（中心市街地内）

◆ 現況用途地域

商業地域

2 誘導エリアの総面積

約34千m²

3 周辺地域の現況

祝園駅西地区は、JR祝園駅及び近鉄新祝園駅の西側区域17.8haにおいて土地区画整理事業を実施し、町の中心地である関西文化学術研究都市の「精華・西木津地区」の玄関口として、商業業務・生活サービス施設等の集積、良好な住環境の整備を図っている。誘導エリアのうち1.8haについては、商業施設の集積を図る区域として立地誘導し、平成19年5月に商業施設「せいかガーデンシティ」がオープンした。

4 主要駅（バス停）及び距離

JR祝園駅、近鉄新祝園駅、奈良交通祝園駅（誘導エリア地区外）

当地区までの距離50m

5 お問い合わせ先

精華町 事業部 産業振興課

TEL：0774-95-1903

FAX：0774-95-3973

E-mail：sangyou@town.seika.lg.jp

学研「精華・西木津地区」センターゾーンの概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

精華台九丁目、光台一丁目（中心市街地外）

◆ 現況用途地域

商業地域

2 誘導エリアの総面積

約218千m²

3 周辺地域の現況

学研「精華・西木津地区」は、学研都市の中心地区として、商業業務・生活サービス施設等の集積、良好な住環境の整備、研究開発型産業施設の誘致を図っている。誘導エリア21.8haについては、既に大型商業施設2つが立地済みであり、平成27年には「ピエラタウンけいはんな」が立地した。こうしたことから一定、特定大規模小売店舗の誘導は図られたが、一部未利用地も残っている。当エリアは、学研都市全体のセンターゾーンとしても位置付けられていることから、既に立地済みの施設との整合性や今後増加する周辺立地企業のニーズなど学研都市の中での役割を担う商業施設の進出が期待される。

4 主要駅（バス停）及び距離

- ◆ 奈良交通路線バス 公園西通りユータウン（誘導エリア地区内）
- ◆ 奈良交通路線バス 国立国会図書館（誘導エリア地区内）
- ◆ 精華くるりんバス アピタ・コーナン前
- ◆ JR祝園駅、近鉄新祝園駅（誘導エリア地区外）当地区までの距離2,500m

5 お問い合わせ先

精華町 事業部 産業振興課

TEL：0774-95-1903

FAX：0774-95-3973

E-mail：sangyou@town.seika.lg.jp

城山台地域（学研地域）の概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

城山台二丁目1（中心市街地外）

◆ 現況用途地域

商業地域

2 誘導エリアの総面積

約5.2千㎡

3 周辺地域の現況

JR木津駅に近接し、国道163号のバイパス機能を有する東中央線からのアクセスもよく、周囲には、京都大学大学院農学研究科附属農場や住宅が集積している。また、平成31年にはSUPER CENTER PLANT 木津川店が開店し、今後業務施設や研究開発型産業施設の立地も見込まれる。

4 主要駅（バス停）及び距離

◆ 奈良交通路線バス 木津城山台中央（誘導エリア地区内）

5 お問い合わせ先

木津川市 マチオモイ部 観光商工課

TEL：0774-75-1216

FAX：0774-72-3900

E-mail：kanko@city.kizugawa.lg.jp