

# 相楽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

木津駅周辺エリアの概要	5
加茂駅周辺エリアの概要	8
祝園駅周辺エリアの概要	11

## ◆特定大規模小売店舗の誘導エリア

木津駅周辺地域の概要	14
高の原地域（学研地域）の概要	15
州見台地域（学研地域）の概要	16
相楽城西地区の概要	17
祝園駅西地区の概要	18
学研「精華・西木津地区」センターゾーンの概要	19
城山台地域（学研地域）の概要	20

# 相楽地域商業ガイドライン

## 1 区域

木津川市、笠置町、和束町、精華町、南山城村

## 2 商業まちづくりの基本方向

### ◆ 地域の概要

相楽地域は、人口は約11.9万人、面積は約263km<sup>2</sup>。京都、大阪という大都市に近く、奈良市とも隣接しており、関西文化学研都市の開発等と相俟って今なお全国有数の人口増加地域である。一方、日本文化のルーツである京都と奈良を結ぶ歴史文化軸上にあり、木津川を臨む地域や京阪奈丘陵を中心に市街地が発達しており、歴史文化と緑が豊かな優れた生活環境を保有した地域である。

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。

商店街は、鉄道駅周辺に商業集積は見られるが、商店街振興組合等の設立には至っていない。

店舗面積が1万m<sup>2</sup>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、平成19年開店のサンプラザこすもす館及び平成20年度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。

### ◆ 人口・商業集積等の動向

人口は、平成17年が約10.8万人、平成24年が約11.6万人、平成29年が約11.9万人であり、急速に増加している。

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598億円、平成19年が693億円、平成26年が733億円であり、総売場面積は、平成16年が7.5万m<sup>2</sup>、平成19年が12.9万m<sup>2</sup>、平成26年には11.3万m<sup>2</sup>となっている。

### ◆ 地域事情等

相楽地域については、自然環境や歴史文化遺産に恵まれ、宇治茶など近郊農業も盛んに行われ発展してきたが、近年においては、関西文化学術研究都市など開発が進む地域において急速に都市化してきている。

今後の中心市街地の活性化の方向について、改正前の中心市街地活性化法に基づく旧木津町の基本計画については、法改正に伴う計画の改定が必要となり、その他の地域についても、魅力あるまちづくりの推進の中で、地域住民のライフスタイルに合致した商業集積をいかに形成していくかが課題となっている。

### 3 地域内の中心市街地エリア

- ◆ 木津駅周辺エリア
- ◆ 加茂駅周辺エリア
- ◆ 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

- ◆ 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 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

#### ◆ 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や協力
- (2) 地元雇用、特に安定的雇用の確保や障害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  
（店舗内での地域特産品ブースの設置等）
- (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

◆ **市町村の特産品や農産物等の販売スペースの確保**

商業施設開発当初より、市町村の特産品や農産物等の販売スペースの確保について事業者に対し申し入れを行っており、特産品開発や農産物直売グループ、作業所などが共同で地元産品販売コーナーを設け、販売を行っている。

◆ **地元事業者のテナント出店の協力**

商工会と共に地元事業者のテナント出店の協力を申し入れ、商工会会員対象の出店説明会の開催等を行った。

## 7 相楽地域におけるチェーンストア等に求める地域貢献策

◆ **チェーンストア等に求める地域貢献策**

相楽地域では、人口急増に伴い、特定大規模小売店舗に限らず、府県域を超えてチェーン展開されているコンビニエンスストア等が急増している。

こうしたことから、上記5の地域貢献策については、特定大規模小売店舗のみならず、こうしたチェーンストアに対しても求めていくことが、地域のまちづくりを推進していく上で必要不可欠である。

今後、当地域商業ガイドライン策定協議会では、こうしたチェーンストアに対し可能な限り上記5の地域貢献策に取り組むよう、継続的に働きかけを行っていくこととする。

## 8 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 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

# 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・中央公民館、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、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）

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（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（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

# 加茂駅周辺エリアの概要

## 1 区域

加茂町駅西一丁目、駅西二丁目、駅東二丁目、兎並東前田、兎並沼、駅東一丁目の一部、駅東三丁目の一部、駅東四丁目の一部、兎並船屋の一部、里東鳥口の一部、里廻り道の一部、里中門伝の一部、里中森の一部、北船屋の一部

## 2 中心市街地エリアの現況・特色

当地区は、既成加茂駅前商店街と、加茂駅周辺特定土地区画整理事業完了地区（新市街地）とに大きく別けられる。既成市街地の空洞化と後継者不足などから空き店舗も目だち衰退が進んでいる。

新市街地を加茂地域の中心にふさわしい商業の集積地にする必要がある。

## 3 中心市街地エリアの総面積

約172千㎡

## 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

新市街地は、加茂地域の中心市街地にふさわしい商業のにぎわいの形成が求められる。

既成市街地は、地域住民の日常をささえる場として位置づけ、歴史的な景観を活かした方策が必要である。

### ◆ 数値目標

#### ◇ 人口

現状（平成28年7月末住民基本台帳）

920人

5年後（平成33年度）目標

960人

10年後（平成38年度）目標

1,000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）

124人

5年後（平成33年度）目標  
130人  
10年後（平成38年度）目標  
135人

◇ **事業所数**

現状（平成26年経済センサス）  
54所  
5年後（平成33年度）目標  
60所  
10年後（平成38年度）目標  
60所

◇ **従業者数**

現状（平成26年経済センサス）  
283人  
5年後（平成33年度）目標  
315人  
10年後（平成38年度）目標  
315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）  
887,000人  
5年後（平成33年）目標  
900,000人  
10年後（平成38年）目標  
950,000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22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22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

# 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39千㎡

## 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㎡

## 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93千㎡

## 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㎡

## 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㎡

## 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㎡

## 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「ビ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も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（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52千㎡

## 3 周辺地域の現況

J R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