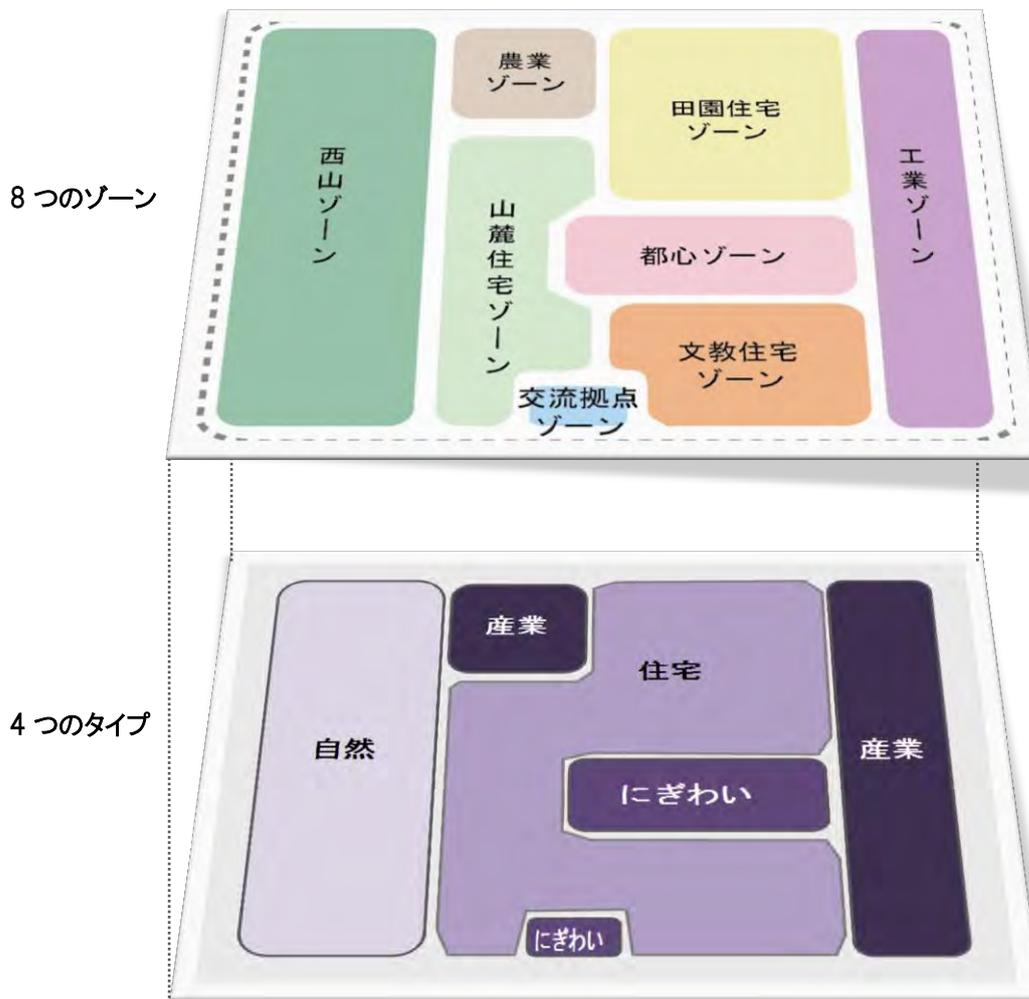


第4章 ゾーン別のまちづくりの方向

- 4-1 都心ゾーン
- 4-2 交流拠点ゾーン
- 4-3 山麓住宅ゾーン
- 4-4 田園住宅ゾーン
- 4-5 文教住宅ゾーン
- 4-6 農業ゾーン
- 4-7 工業ゾーン
- 4-8 西山ゾーン

4つのタイプ、8つのゾーンの特徴を活かした魅力づくりに向け、ゾーン別の課題を整理し、まちづくりの方向、土地利用の方針、整備方針に基づいたまちづくりを進めます。





各ゾーンの代表的な風景

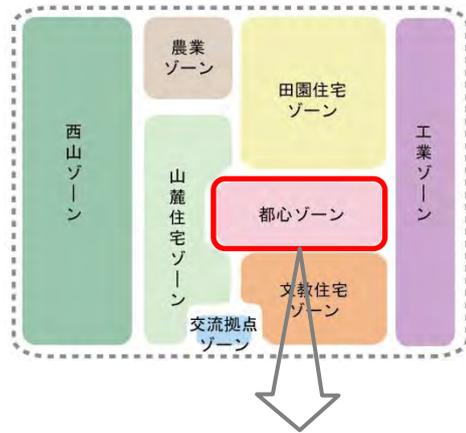
4-1 都心ゾーン

①特徴

JR 長岡京駅の周辺から阪急長岡天神駅周辺を結ぶ利便性が高く、本市で最もにぎわいのあるゾーンです。市役所をはじめ、保育所・幼稚園、小学校、病院が徒歩圏内に立地します。

JR 長岡京駅西口には高層マンション、東口には企業本社の高層ビルがあり、シンボリックな景観となっています。

一方、都心にありながら歴史や自然豊かな景観を有する八条ヶ池があり、市民の憩いの場となっています。



②課題

- ❖ 阪急長岡天神駅周辺整備を中心とした市街地整備の推進。
- ❖ 環境にも配慮した機能的にコンパクトな都市構造へ向けた機能集積と利便性を活かした人口流入促進。
- ❖ 若い世代にも魅力的なにぎわい空間づくり。



③まちづくりの方向

都心ゾーンのまちづくりの方向を以下に設定します。

都心ゾーン

まちづくりの方向

利便性を活かした空間を有効に活用し、バランスのとれた都市機能と住宅整備によるにぎわいのあるゾーンを目指す。

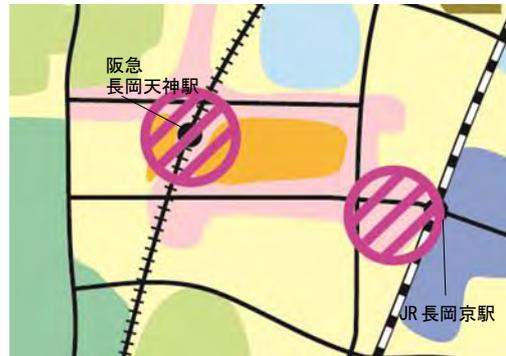


④土地利用の方針

JR長岡京駅西口地区、阪急長岡天神駅周辺において、市民生活を支援する商業・福祉・医療・教育サービスや交流などの機能の集積とともに、既存商店街のにぎわいをさらに高める商業機能の強化を目指します。

八条ヶ池周辺は都心にやすらぎを与える自然地として保全を目指します。

JR長岡京駅東口地区は、都市基盤の整備と併せた計画的な土地利用の転換と高度利用、研究・業務施設などの集積を目指します。



中心商業拠点地区		中・低層住宅地区	
近隣商業地区		中・低層住宅専用地区	
沿道複合地区		低層住宅専用地区	
都心住宅地区			
業務複合地区			
工業地区			

⑤整備方針

- ❖ 阪急長岡天神駅周辺地区では、にぎわいのある都心づくりを目指し、交通基盤の整備強化や都市機能の集約化などの総合的な整備方策を検討します。具体的には、(都)長岡京駅前線の整備、阪急電鉄京都線との交差方策、施設の老朽化や耐震化の検討を含めた公共公益施設の再編、開田地区土地区画整理事業の見直しなどの市街地整備についての調査・研究を行い、まちづくり協議会など市民・関係者と協働のまちづくりを推進します。
- ❖ JR長岡京駅東口地区については、産業振興を目指し、大規模空閑地を活かした研究・業務機能などの導入を促進します。
- ❖ 建物の共同化などに際して、緑化や景観への配慮、サービス施設などのアメニティを付加した魅力ある都市型住宅の整備を誘導し、利便性を活かした都心居住を進めます。
- ❖ みどりの少ないエリアを緑化重点地区として、緑化を推進します。
- ❖ 隣接する市街地にうるおいと風格を与え、市民の憩いの水辺空間を提供している八条ヶ池周辺を保全します。



都心にある憩いの水辺(八条ヶ池)



にぎわいの核の一つ(JR長岡京駅西口地区)

4-2 交流拠点ゾーン

①特徴

長岡京ICと阪急西山天王山駅の交通結節点であり、本市に新しくできた機能です。

高速長岡京バスストップでは、本市と京都府北部や九州及び関東などを結ぶ高速バスが発着しており、市民の旅立ちの場であるとともに、広域からの来訪者が本市に降り立つゾーンとなります。

本市の歴史資源へのアクセスも良く、天王山ハイキングやビール工場見学に便利な立地にあることから、本市の南の新しい玄関口と言えます。



②課題

- ❖ 阪急西山天王山駅周辺における交流を活性化させる景観に配慮した土地利用の促進と都市機能の集積。
- ❖ 市民や来訪者が集まり交流を促す場づくり。
- ❖ パークアンドライドなど本駅の特徴を活かした公共交通の利用促進。

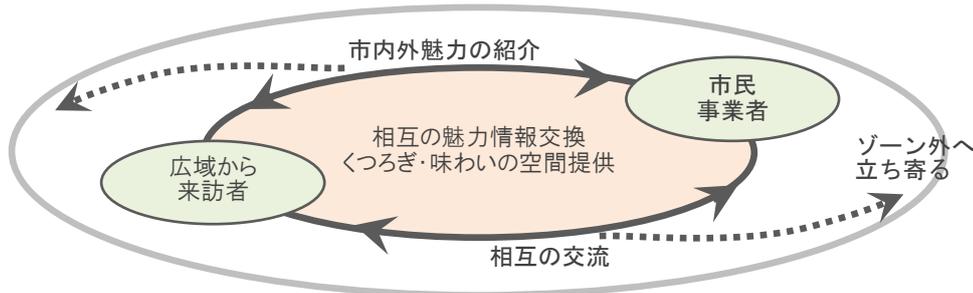


③まちづくりの方向

交流拠点ゾーンのまちづくりの方向を以下に設定します。

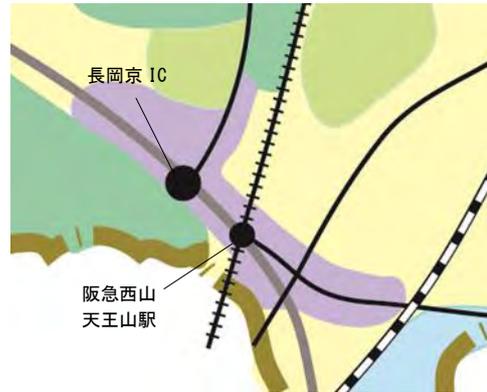
交流拠点ゾーン
まちづくりの方向

交通結節点という新たな機能を活用して、市民と来訪者の交流を促し、市内に交流の輪が広がるゾーンを目指す。



④土地利用の方針

新たに整備された阪急西山天王山駅と駅前広場、高速長岡京バスストップなどを活用し、本ゾーンを起点にひとつひとつの本市での活発な交流が展開されるような都市機能の誘導を目指します。



沿道複合地区	工業地区	中・低層住宅地区	中・低層住宅専用地区
		低層住宅専用地区	

⑤整備方針

- ❖ 交通条件を活かした商業サービス施設などの都市機能の導入地として、周辺地区との環境・景観調和に配慮した適切な土地利用の規制・誘導を推進します。また、土地区画整理事業や地区計画制度などを活用した良好な市街地形成について地域住民や土地所有者などと検討を進めます。
- ❖ 調子馬ノ池公園や高架下の空地などを活用し、広域からのひとや物の流れが起こる活性化施策を展開します。
- ❖ 高速長岡京バスストップを活用した高速バス網の更なる充実を図り、阪急西山天王山駅と併せた広域交通拠点としての機能強化を図ります。



京都府内からの特産物を扱う軽トラ市



高速長岡京バスストップ

4-3 山麓住宅ゾーン

①特徴

昭和40年代から比較的大規模で良好な住環境の新興住宅が旧農村集落を取り囲む形で開発されました。最低敷地面積が設定されており、ゆとりのある宅地となっています。

現在は、これらの地域において住民の高齢化が進み、人口減少傾向が見られます。



②課題

- ❖ 宅地開発における周辺の自然環境、旧集落やゆとりのある住宅地との調和。
- ❖ 年月を経た新興住宅地における生活利便性の確保、ゆとりある住宅を活かした多世代世帯の住居などに向けた住み替えの促進。
- ❖ 西山の山麓部に位置する住宅地付近での土砂災害防止への対応。
- ❖ 京都縦貫自動車道沿いの環境再生と西山からの自然的景観の連続性の確保。

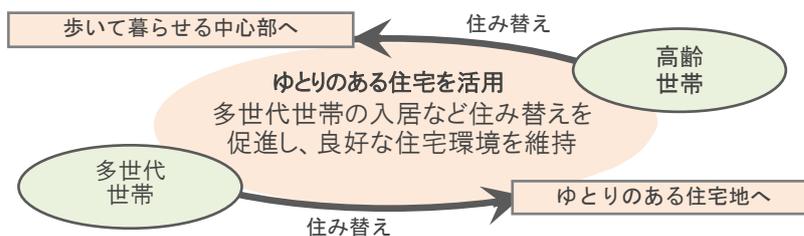


③まちづくりの方向

山麓住宅ゾーンのまちづくりの方向を以下に設定します。

山麓住宅ゾーンのまちづくりの方向

みどりあふれる良好な住宅環境を維持し、市中心部へのアクセスを確保したゆとりのある住宅地を目指す。



④土地利用の方針

ゆとりある低層住宅専用地区では、最低敷地面積を設けることで敷地細分化を防止するとともに、中・低層住宅専用地区では用途及び建物高さの無秩序な混在を防ぎ、良好な住宅地の保全を目指します。

長岡天満宮を中心とした八条ヶ池周辺は、引き続き風致地区などの指定による自然環境の保全を目指します。

また、山麓部においては住宅地での土砂災害などに対する安全性を確保した住宅地形成を図るとともに、無秩序な開発を防止し、自然環境の保全を目指します。



近隣商業地区		中・低層住宅地区	
沿道複合地区		中・低層住宅専用地区	
業務複合地区		低層住宅専用地区	
		山林保全地区	
		田園保全地区	

⑤整備方針

- ❖ 農地などが比較的残っている地区については、無秩序な開発・建物立地が進まないように、また新たな公共交通空白地域が広がらないように適切な規制・誘導を行います。
- ❖ 比較的良好な環境を有する住宅地の環境・景観の維持・保全に向け、高齢者世帯の住宅の維持管理に対する対策などを進めます。また、空き家の状況把握と併せて、多世代世帯が住替えしやすくなる制度の活用などを促進します。
- ❖ 山麓部にある住宅などの土砂災害警戒箇所においては、ハザードマップなどによる市民への災害の恐れのある地域の周知や警戒避難体制の整備などを推進します。
- ❖ 西山から市街地につながる住宅地の豊かなみどりを保全し、みどりの流れを育て豊かな魅力あふれる景観を創り出します。



みどり豊かで閑静な住宅地



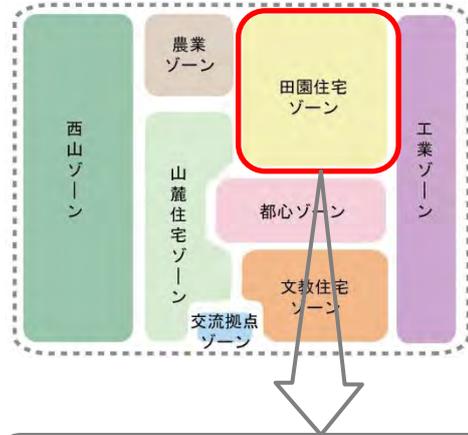
山麓の旧集落のまちなみ

4-4 田園住宅ゾーン

①特徴

昭和40年代に農地や竹林が開発され、人口が急増しました。市街化区域内に穴抜き状の市街化調整区域があり、住宅地とまとまった農地が近く、乙訓寺や赤根天神社などの社寺林も残っていることから開放的でみどり豊かな景観が見られます。

近年、企業跡地などに大規模マンションや宅地の開発などがされてきましたが、それ以外の地区では、人口の減少が見られます。



②課題

- ❖ 身近なオープンスペースとして農地の保全。
- ❖ 高齢化と住宅の老朽化への適切な対応による定住者の流入促進と良好な住環境の確保。
- ❖ 住宅内道路が狭い地区での安全性の確保。

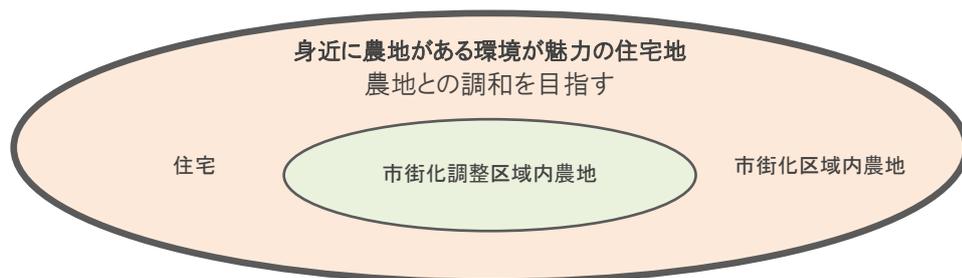


③まちづくりの方向

田園住宅ゾーンのまちづくりの方向を以下に設定します。

田園住宅ゾーンの
まちづくりの方向

身近な農地と調和した住環境整備による
バランスのとれた住宅地を目指す。



④土地利用の方針

農地と調和した住宅地として、ゆとりある住環境の確保や農地なども活かした景観形成により、住宅地としての環境の質的向上を目指します。

低層住宅地区では、最低敷地面積を設けることで敷地細分化を防止し、良好な住環境を維持・保全するとともに、緑化推進などにより一層の魅力づくりを目指します。中・低層住宅地区では、用途及び建物高さの無秩序な混在を防ぎ、良好な住宅地の保全を目指します。(都)外環状線沿道では、計画的な立地誘導や良好な沿道景観形成を目指します。



中心商業拠点地区		中・低層住宅地区	
近隣商業地区		中・低層住宅専用地区	
沿道複合地区		低層住宅専用地区	
工業地区		田園保全地区	

⑤整備方針

- ❖ ゾーン内にある穴抜き状の市街化調整区域の農地は、農業振興と農業に親しめる場としての活用や、花菜といった景観形成にも資する作物の栽培誘導など、活用を促進します。
- ❖ 老朽化した木造住宅においては、防災性の向上に向け、耐震診断及び耐震改修の支援による耐震化を促進します。また、空き家の状況把握を進め、良好な住宅地の保全を進めます。
- ❖ 市街化区域内に残る農地においては無秩序な開発・建物の立地が進まないよう適切に規制・誘導するとともに、主要生活道路などの基盤整備を進めます。



田園の広がりの方こうに住宅地と西山がある景観



幹線道路沿いに広がる田園と住宅

4-5 文教住宅ゾーン

①特徴

恵解山古墳公園、勝竜寺城公園、中山修一記念館など複数の歴史的資源を有するゾーンです。阪急西山天王山駅の整備により、利便性が向上し、更に駅に観光案内所ができたことから、観光など来訪者の増加が見込まれます。また、学校が多く立地しており、新たに私立中学校・高等学校が移転して加わったことで、通学者数が多い地区となっています。



②課題

- ❖ 府立高校・私立中高があるエリアとして駅・バス停からの登下校の生徒が安心して通行できるみちの確保。
- ❖ 歴史的資源を活用した地域の魅力づくりにむけた散策ルートなどの確保。
- ❖ 既存住宅における魅力的なまちなみづくりに向けた支援。

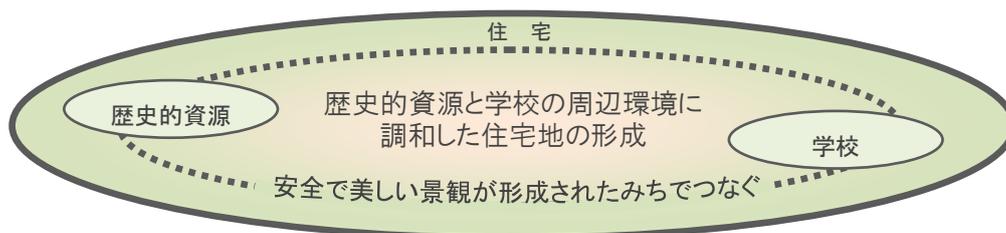


③まちづくりの方向

文教住宅ゾーンのまちづくりの方向を以下に設定します。

文教住宅ゾーンのまちづくりの方向

歴史的資源を活かした新たな魅力と調和した住宅地を目指す。



④土地利用の方針

周辺の歴史的資源や教育施設などが集積する地域としてふさわしい環境づくりを進めるとともに、主要な通りの景観形成や緑化推進などにより住宅地としての質的向上を目指します。中層住宅地では、用途及び建物高さの無秩序な混在を防ぎ、良好な住宅地の保全を目指します。

また、(都)石見納所線沿道では、計画的な立地誘導による良好な景観形成を目指します。



中心商業拠点地区		中・低層住宅地区	
近隣商業地区		中・低層住宅専用地区	
沿道複合地区		低層住宅専用地区	
業務複合地区		山林保全地区	
工業地区			

⑤整備方針

- ❖ 歩行者・自転車が快適に通行できる、歩きたくなるひと優先のみちづくりに向けた総合的な取り組みを進めるとともに、主要な幹線道路は、安全で快適に通行できるようバリアフリーでゆとりある歩道の整備を推進します。また、西国街道においては、景観舗装（美化）を進めます。
- ❖ 阪急西山天王山駅周辺の観光ルートの看板整備など、誰にでも分かりやすい情報発信機能の強化を進めるとともに、歴史的資源と情報発信の施設をつなぐネットワークづくりを検討します。また、勝龍寺や西国街道など、歴史的資源と一体的な利用が可能な広場空間の整備など、地域の歴史に親しみ学べるような環境づくりを進めます。
- ❖ 地区計画制度などを活用しつつ、建物の壁面後退や沿道のオープンスペースの確保及び緑化を促進します。地区の景観特性に応じた景観整備方針を検討するとともに、景観協定・景観重点地区・景観地区などを活用し、より積極的な景観の規制・誘導に努めます。



恵解山古墳公園



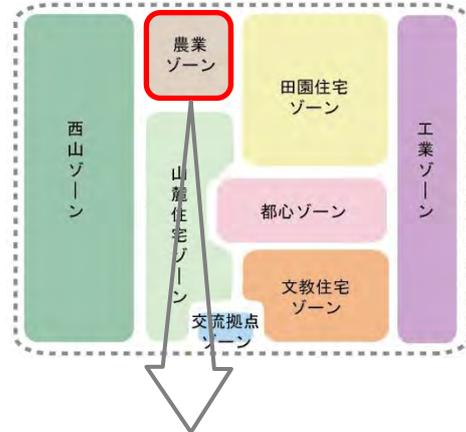
西国街道沿いのまちなみ

4-6 農業ゾーン

①特徴

市域北部にまとまりのある農地が広がるゾーンです。隣接する沿道からは、農地の向こうに西山山麓の景観の広がりを見ることが出来ます。

ゾーン内には福祉・教育分野の施設などが立地しています。



②課題

- ❖ 市街化調整区域における福祉・教育分野の施設の活用と周辺農地への配慮。
- ❖ 市街地に近接する農地として、環境・景観を維持しながら、市民が「農」に触れられるような新たな活用方策。
- ❖ 保全・整備による生産性の向上及び優良な農地の維持。



③まちづくりの方向

農業ゾーンのまちづくりの方向を以下に設定します。

農業ゾーン
まちづくりの方向

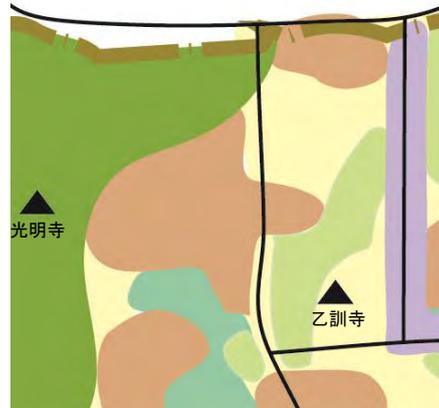
周辺の住宅や西山との調和のとれた農業振興と、貴重な田園資源を保全した環境の活用を目指す。



④土地利用の方針

優良農地の保全と農業振興を図るとともに、良好な田園環境や隣接する住宅環境との調和を目指します。

また、市街地に隣接する農業や農産物に親しめる地域特性を活かして、福祉・教育分野の活動や交流が活性化するような環境づくりを目指します。



沿道複合地区	中・低層住宅地区
	中・低層住宅専用地区
	山林保全地区
	田園保全地区

⑤整備方針

- ❖ 市街地に隣接するみどり豊かで農業に親しめる場として、既存の福祉・教育施設などの良好な環境維持と併せて、地区計画制度などを活用しながら周辺地域に合った福祉・教育分野の活動や交流が活性化するような環境整備を推進します。
- ❖ 産官学民の協働により進めている森林整備による西山の資源の活用を促進します。
- ❖ 市街化調整区域については引き続き良好な農業環境と景観を保全します。



ゾーン内の花菜畑



まとまりのある農地と西山山麓の風景

4-7 工業ゾーン

①特徴

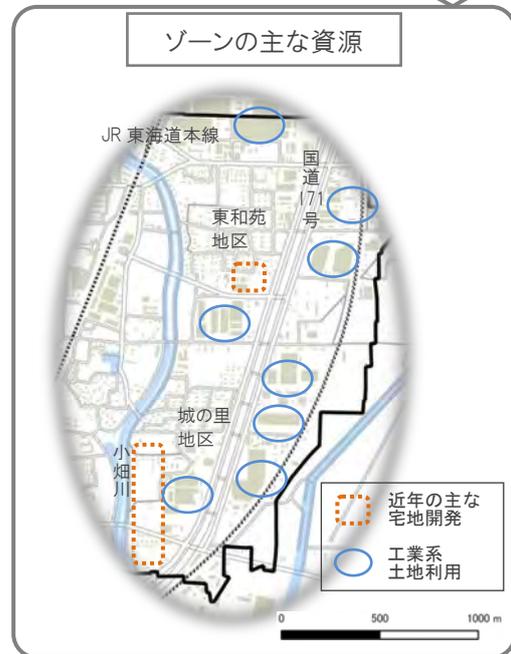
国道 171 号沿いは工業ベルト地帯となっています。

近年は、企業跡地や農地において宅地開発が進み、工・住・農が混在する傾向が見られます。



②課題

- ❖ 企業の立地が進み、企業が流出しないような効果的な対策。
- ❖ 工業と住宅と農業が共存した良好な生活環境の確保と生産環境の維持。

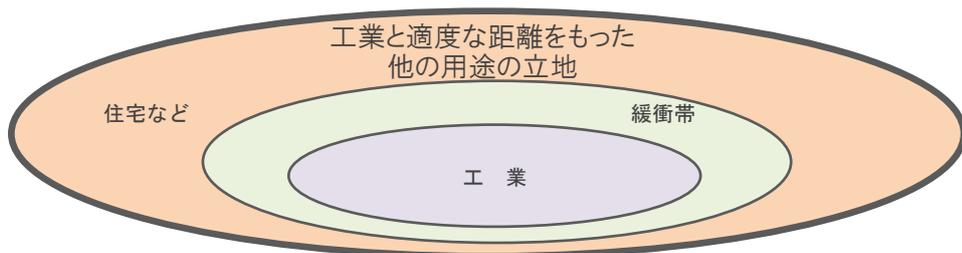


③まちづくりの方向

工業ゾーンのまちづくりの方向を以下に設定します。

工業ゾーン
まちづくりの方向

工業生産基盤の維持・集積と、
多様な用途が調和した土地利用を目指す。

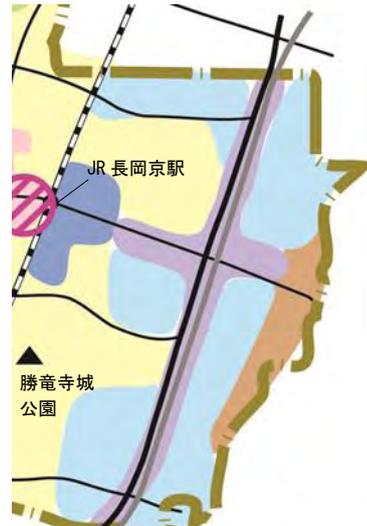


④土地利用の方針

既存の工業の維持・集積を誘導するとともに、既存住宅の住環境や環境負荷の削減に配慮した地区を目指します。

また、国道171号を中心にした沿道複合施設の立地誘導や良好な沿道景観整備を目指します。

市境界にある農地は保全と農業振興を図ります。



中心商業拠点地区		中・低層住宅地区	
近隣商業地区		田園保全地区	
沿道複合地区			
業務複合地区			
工業地区			

⑤整備方針

- ❖ 企業の立地が進み、企業が流出しないような効果的な支援対策を検討します。
- ❖ 公害が発生しないような対策を促進します。
- ❖ 工場などの大規模民間施設の周辺緑化、まちなみの協調的な緑化、花などを活用した特性に応じた緑化など、みどり豊かな環境づくりを促進します。
- ❖ 宅地への転換が起きる場合、良好な住環境確保を目指して、工業との緩衝帯の確保を促進します。
- ❖ 市街化調整区域については農地の環境を保全します。



工業地区における農地の宅地化



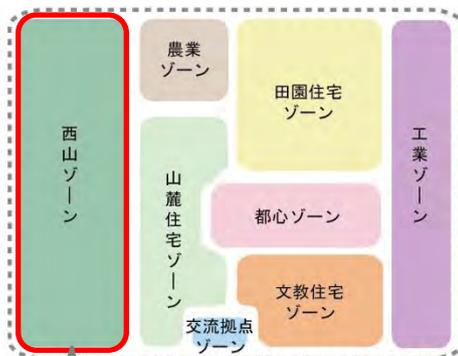
工場における沿道での緩衝帯整備

4-8 西山ゾーン

①特徴

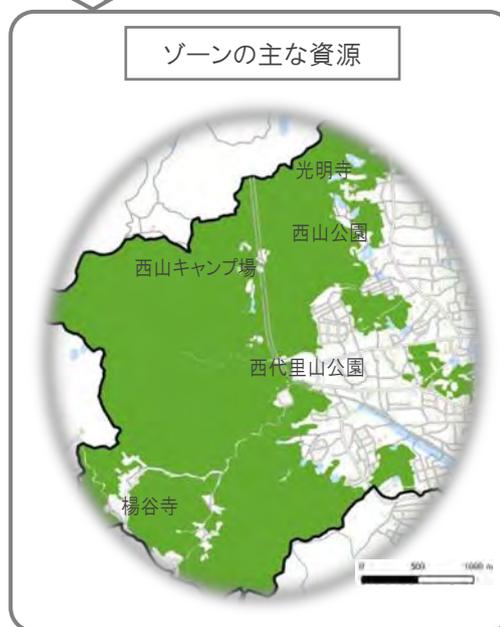
市域面積の約4割を占める本市を代表する自然資源です。山麓部ではタケノコ生産が行われており、貴重な生産活動の場とも言えます。

ほとんどが民有地であり、林業の衰退によりひとの手が入りにくくなっていたことから、平成17年6月から産官学民での保全活動を行う協議会が立ち上がり、計画的な活動が続けられています。



②課題

- ❖ 西山全体での森林病虫害や、農地・竹林の荒廃と周辺への拡大に対応するための、森林保全管理の継続とタケノコ生産・森林保全の後継者育成。
- ❖ 里山管理への参加などを通じた市民の心身の健康づくりにおける西山の活用。



③まちづくりの方向

西山ゾーンのまちづくりの方向を以下に設定します。

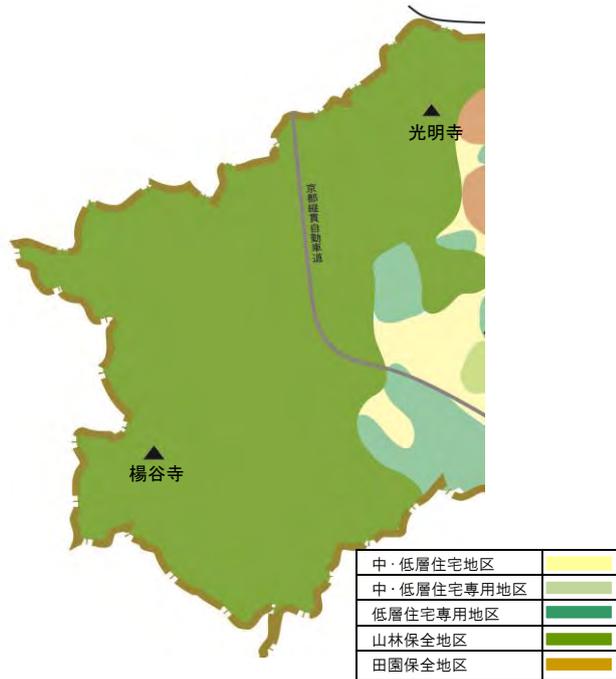
西山ゾーン
まちづくりの方向

産官学民による保全活動の促進により、多様な生き物が生息し、四季折々の表情を見せる特徴ある景観を目指す。



④土地利用の方針

近郊緑地保全区域や風致地区などに指定した優れた自然環境を保全します。その他の山林などについても、重要なみどり資源であり、かつ防災面や水源かん養などに大きな役割を果たしていることから、無秩序な開発を防止し、自然環境の保全を目指します。



⑤整備方針

- ❖ 産官学民での協働の森林整備の活動の継続と、生態環境や優れた景観形成に資する環境を保全します。
- ❖ 生態観察や森林浴、その他の野外レクリエーションの場、環境学習の場としての活用にも対応できるよう、身近な自然と触れあえる道として西山の歩道の管理に努めます。



管理された竹林でのタケノコ栽培



ボランティア行事の作業風景