

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

【目次】

1. 西地区整備計画の目的	p. 1
2. 西地区の長岡京市での位置づけ	
3. まちづくりの課題	
4. まちづくりで目指す効果	p.2
5. まちづくりビジョン	
6. 整備計画（案）	p.3～6
7. 実現に向けた計画条件の考え方	p.7～8
8. 想定スケジュール	p. 9
9. 継続検討事項	p.10

（参考資料）

① 事業実施による地権者のメリットや生活再建等について	p.11～12
② 広場に期待する効果と整備計画による計画イメージ	p.13
③ 個別面談・世話人会・役員会・説明会での主なご意見	p.14～16
④ 令和4年度個別面談から現在までの検討内容	p.17
⑤ 導入機能の検討に関する参考資料	p.18～p.19
⑥ 交通機能の検討に関する参考資料	p.20
⑦ 駅前広場の配置の検討に関する参考資料	

令和7年7月

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 地権者検討会

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

1.西地区整備計画の目的

阪急長岡天神駅周辺は危険な道路環境や災害に弱い点等が課題となっており、西地区の地権者の皆さまに阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業を進めていくかどうかを判断いただくため、令和5年11月10日に地権者検討会を設立いたしました。

「西地区整備計画」は、**地権者検討会として事業を進めていくかどうか判断するために、地権者の目線から、まちづくりの方向性や施設計画、事業手法、都市計画などを検討し、取りまとめるもの**です。

地権者検討会の加入状況

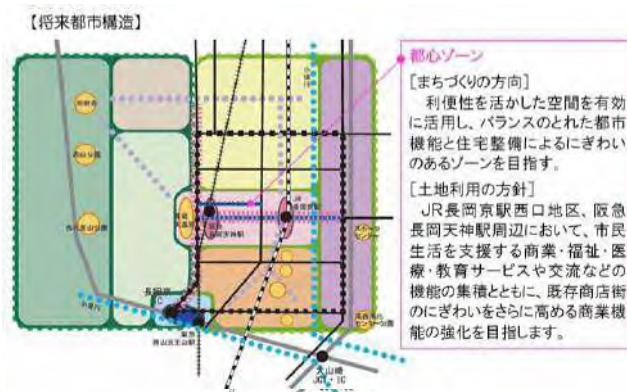
49人/66人（74.2%）※2024年11月28日時点



2. 西地区の長岡京市での位置づけ

第二期長岡京市都市計画マスタープラン（平成28年3月）

「みどり・歴史・ひとの織りなす賑わいとうるおいの長岡京」が掲げられています。その中で、阪急長岡天神駅周辺は、「**都心ゾーン**」に位置づけられています。



阪急長岡天神駅周辺整備基本計画（平成31年3月）

「ひと中心の賑わいのあるまち」をまちづくりのコンセプトに、①安全・安心で楽しく回遊できるまち、②駅を中心として人が集い交流するまち、③長岡天神らしい歴史と賑わいを感じるまち、④便利で良質な住み心地のまちを目標としています。当地区は、「**駅周辺エリア**」として「**多くの人が訪れ交流する、新たな長岡京の顔となる賑わい拠点エリア**」を目指すとして



3.まちづくりの課題

長岡京市での位置づけと駅周辺の現状を踏まえて、阪急長岡天神駅周辺のまちづくりの課題を項目ごとに分類し、以下のとおり整理します。

<道路交通>

- ・歩行者・自転車通行の安全性、快適性の確保
- ・踏切付近での交通渋滞の解消
- ・駅へのアクセス性向上と交通結節機能の強化
- ・鉄道による東西市街地の分断解消
- ・狭くて通りにくい生活道路の改善
- ・アゼリア通りへの交通集中、著しい混雑の解消



消防車や救急車が入れない狭隘道路

<土地利用・賑わい>

- ・長岡京市の玄関口にふさわしい駅前空間の創出
- ・駅近の利便性を活かした土地利用
- ・長岡天満宮や周辺商店街への回遊性を促す仕組みづくり



市の玄関口として魅力が乏しい駅前空間

<住環境>

- ・安全・安心な住環境の形成
- ・多世代にとって魅力のある都市環境・景観形成

4.まちづくりで目指す効果

●生活環境の持続性向上

人口減少社会の中では、現状のままでは近隣市町村に人口が流出し、現状の公共サービス等を維持することが難しくなります。まちの魅力を高め、定住人口・交流人口を増やすことで、現在大切にしている生活環境の持続性向上を目指します。

●まちの顔としてシンボリックで賑わいの拠点となる広場空間の創出

まとまった広場空間の整備と持続的な運営の仕組みづくりによって、まちの顔としての景観形成や居心地のよい滞留空間の整備など、駅周辺の賑わい創出を目指します。
※詳細はp.13に記載

●安全・安心な生活環境の創出

大きなまちの問題点として、歩行者にも車にも危険な道路環境が挙げられます。まちづくりによって、安全・安心な生活環境の創出を目指します。

5.まちづくりビジョン

まちづくりの将来像（案）を地権者検討会の案に更新します。**4つの大切にしたいキーワードとまちづくり全体の方向性を示す「まちづくりビジョン」**を以下のとおり掲げます。

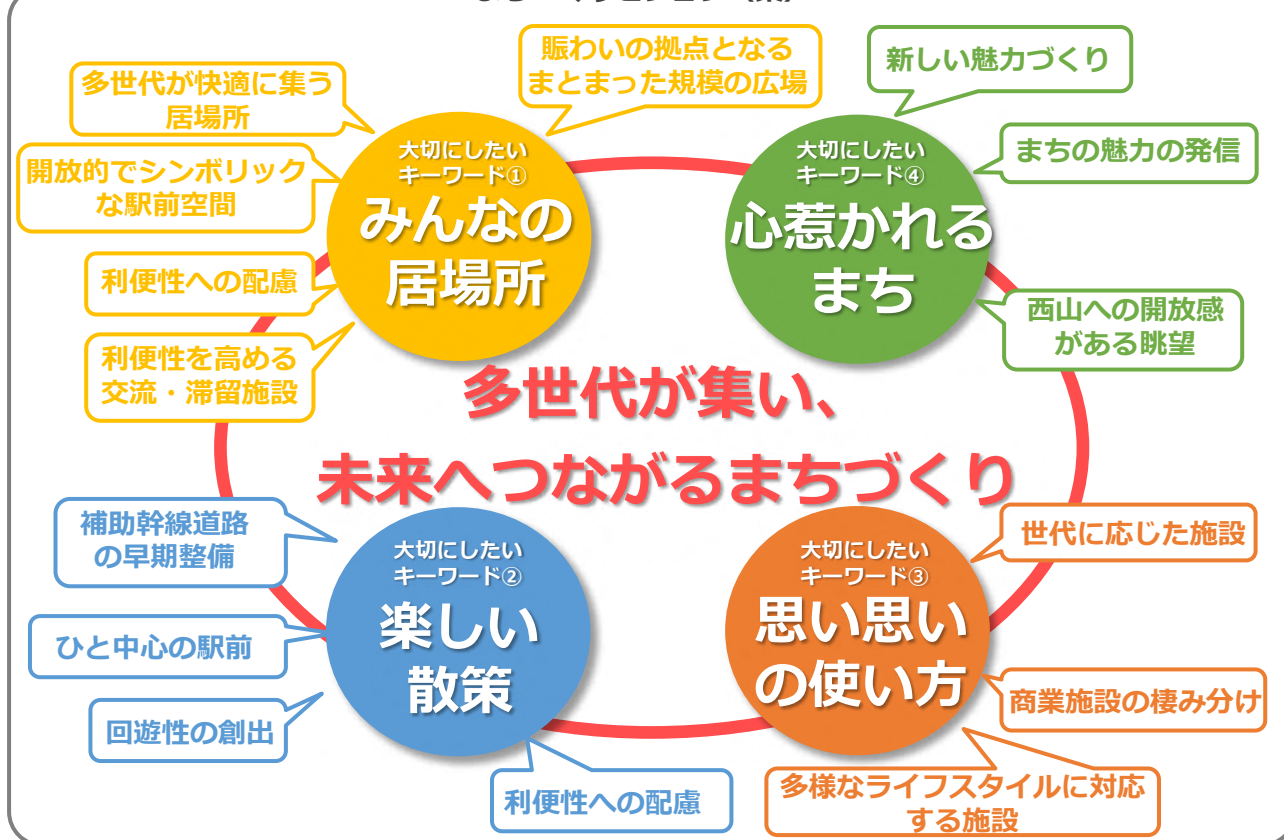
まちづくりの将来像（案）（令和4年4月長岡京市提案）

個別面談でのご意見（令和4年5月～6月）

世話人会・役員会でのご意見

個別面談でのご意見（令和6年12月～令和7年2月）

まちづくりビジョン（案）



阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

6.整備計画（案）

実現に向けた整備方針



みんなの居場所

多世代が集いみんなが生き活きと過ごせる居場所づくりのため、賑わいの拠点となる広場空間や、憩いの場となる滞留空間等を整備します。



心惹かれるまち

長岡天神らしさが感じられ、心惹かれるまちの風景を創出するため、西山への視点場やまちの魅力発信のための空間を整備します。



楽しい散策

ひとを中心とした安心・安全で、歩いて楽しい回遊ネットワーク創出のため、歩行者空間の確保や建物内回遊動線、歩行者デッキ等を整備します。



思い思いの使い方

多様な世代や多様なライフスタイルの人々が思い思いに使える暮らしの拠点とするため、生活利便施設や多世代が暮らせる住宅等を整備します。

計画概要

現状の西地区内の用途規模や周辺の施設立地状況、不動産業者への市場調査等をふまえ、下記の計画条件とします。

【施設建築物】

	北側敷地	南側敷地
敷地面積	約3,200㎡	約6,100㎡
建ぺい率	約70%	約70%
容積率	約400%	約400%
延床面積	約14,400㎡	約36,000㎡
主要用途	店舗 : 約2,500㎡ オフィス : 約1,500㎡ ホテル : 約120室 賃貸住宅 : 約50戸 駐輪場 : 約900台 (うち付置義務 : 約300台 来街者用 : 約600台)	店舗 : 約3,200㎡ 分譲住宅 : 約230戸 賃貸住宅 : 約10戸 住宅駐車場 : 約160台 住宅駐輪場 : 約700台 来街者駐輪場 : 約900台 (うち付置義務 : 約300台 来街者用 : 約600台)

【その他】 来街者用駐車場 : 約230台

(うち付置義務 : 約140台 来街者用 : 約90台)

【公共施設】

交通広場 : 約2,500㎡ (参考)

憩い・賑わい広場 : 約2,200㎡

芝生広場 : 約500㎡

補助幹線道路 : 幅員 約13mから約15m

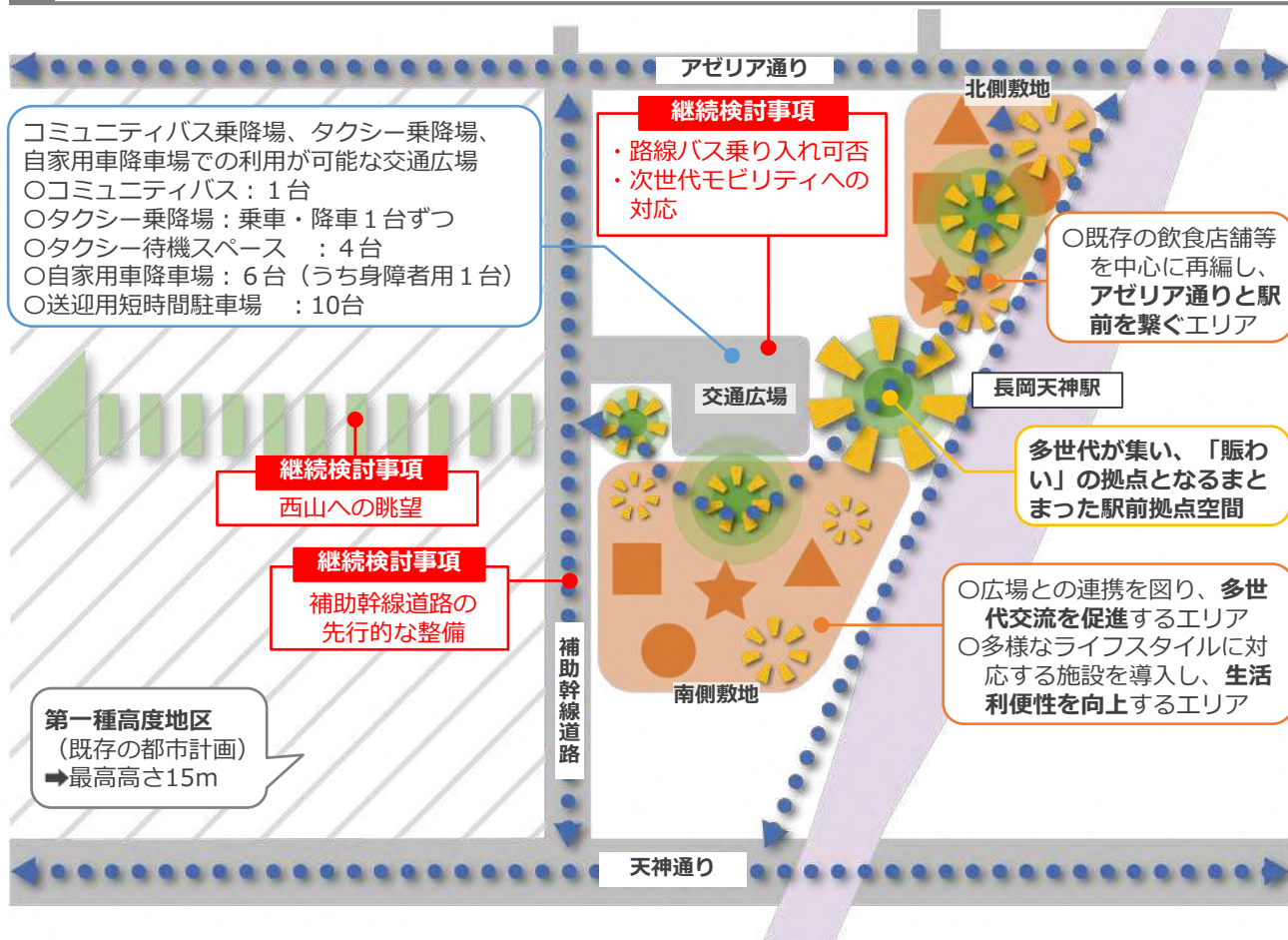
(両側歩道 各約2.5m)

長岡天神駅東口広場公園 : 約940㎡

※建物高さについては、事業性等をふまえ今後の検討課題とします。

※施設の適正規模については今後も市場調査を実施し検証します。

計画の方針

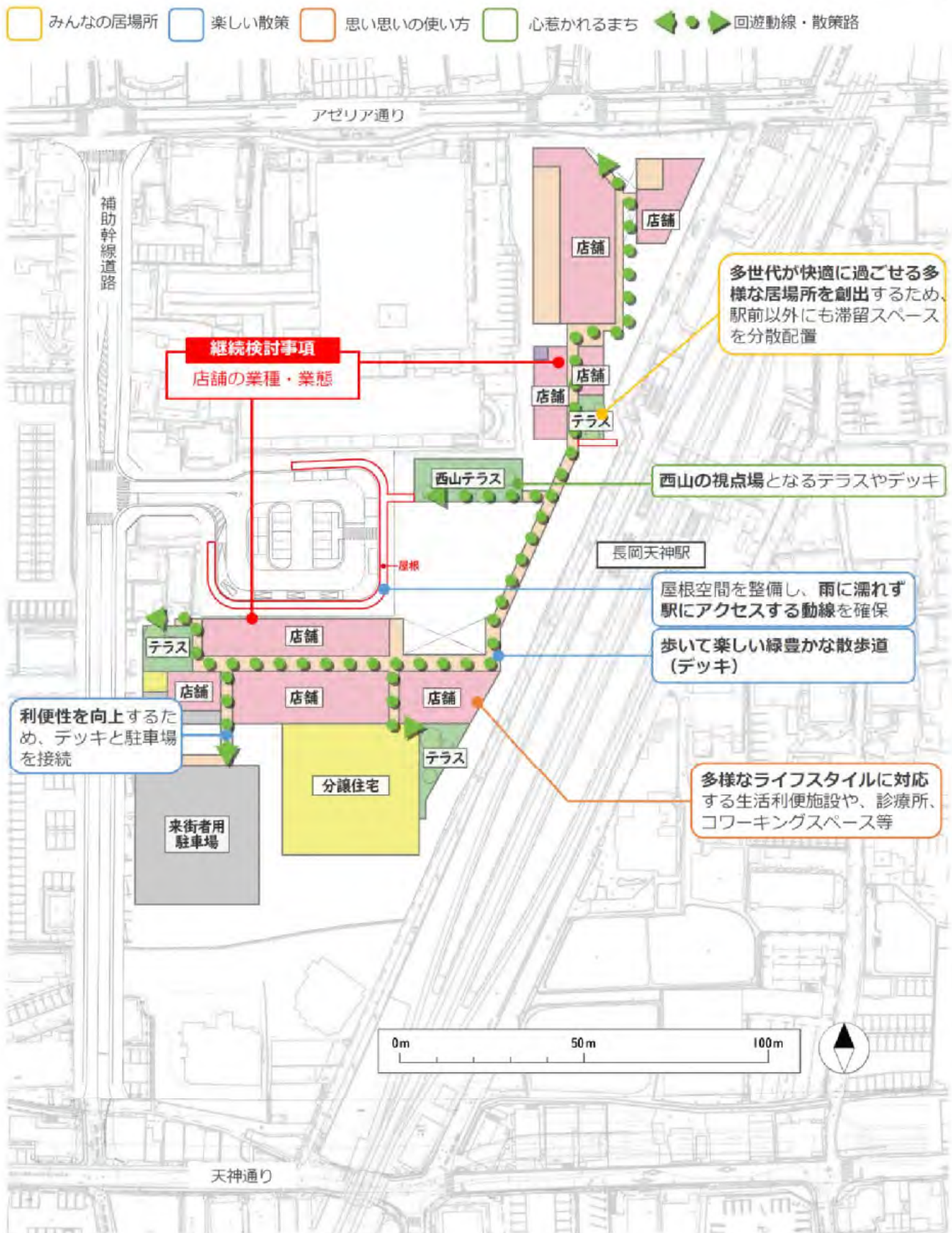


※「継続検討事項」は、現時点では方向性の判断ができないため、西地区整備計画の作成以降に、具体的な調査検討を行うこととします。

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

6.整備計画（案）

計画イメージ（2階）



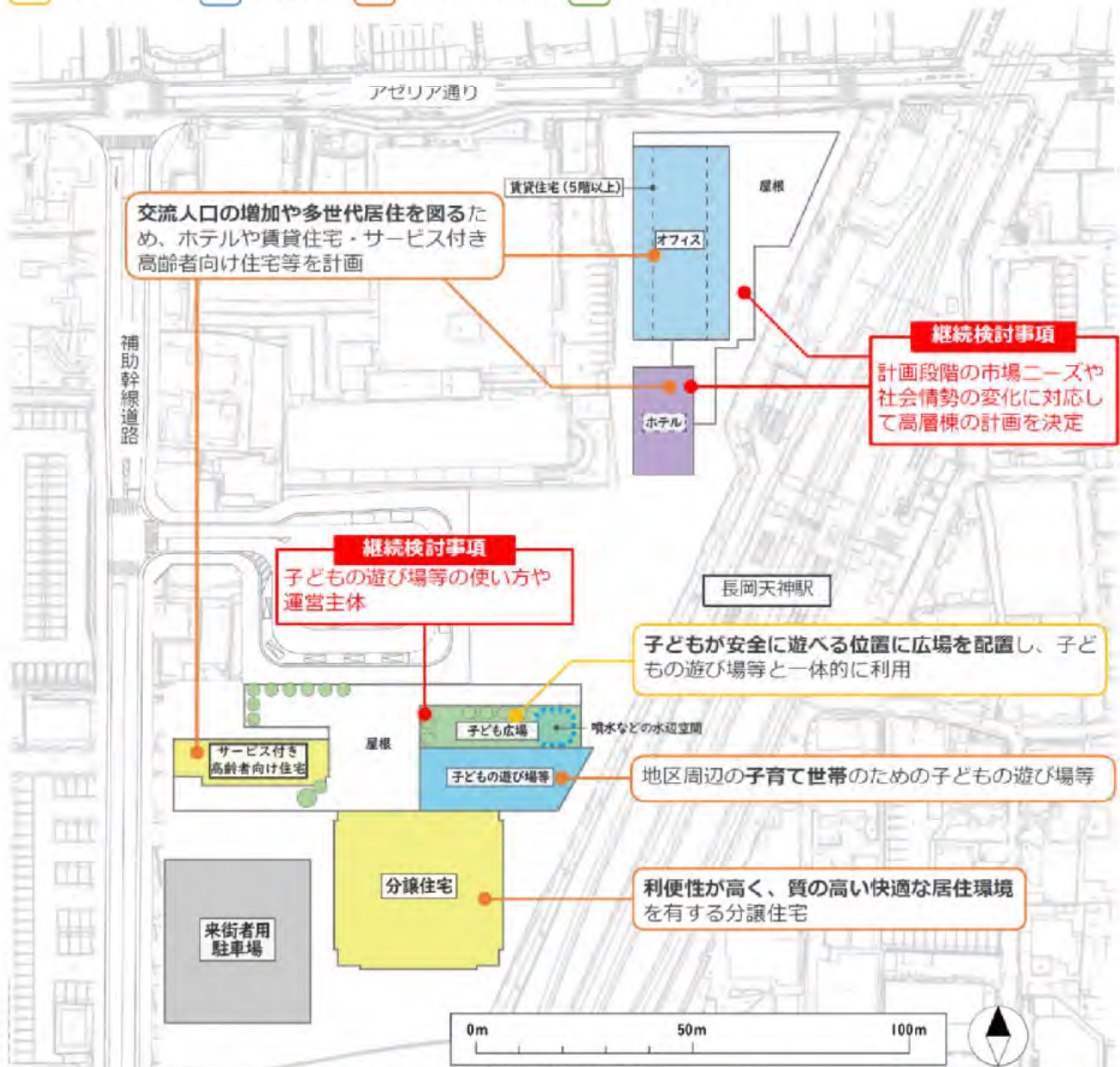
※「継続検討事項」は、現時点では方向性の判断ができないため、西地区整備計画の作成以降に、具体的な調査検討を行うこととします。

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

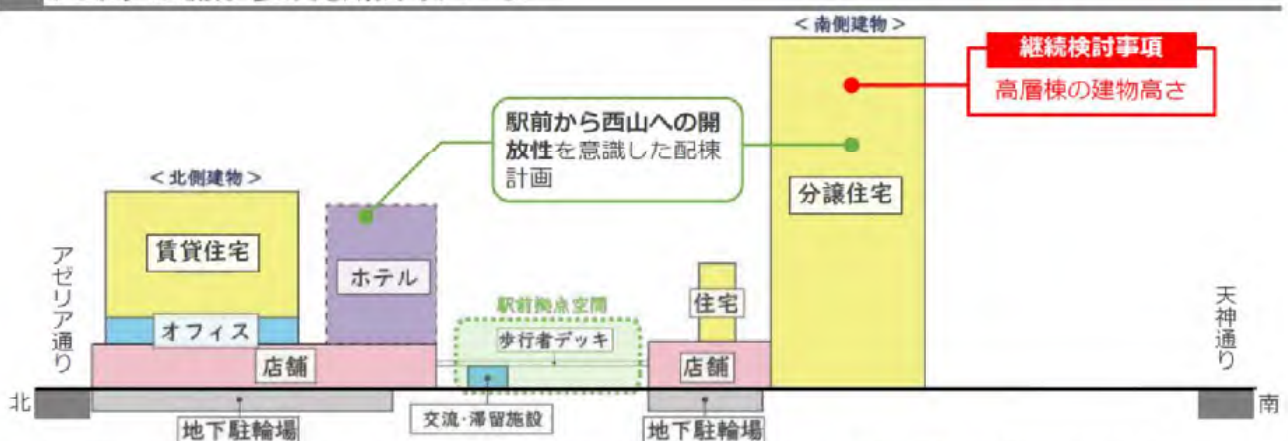
6.整備計画（案）

計画イメージ（高層階）

みんなの居場所
 楽しい散策
 思い通りの使い方
 心惹かれるまち



八条ヶ池側からみた断面イメージ



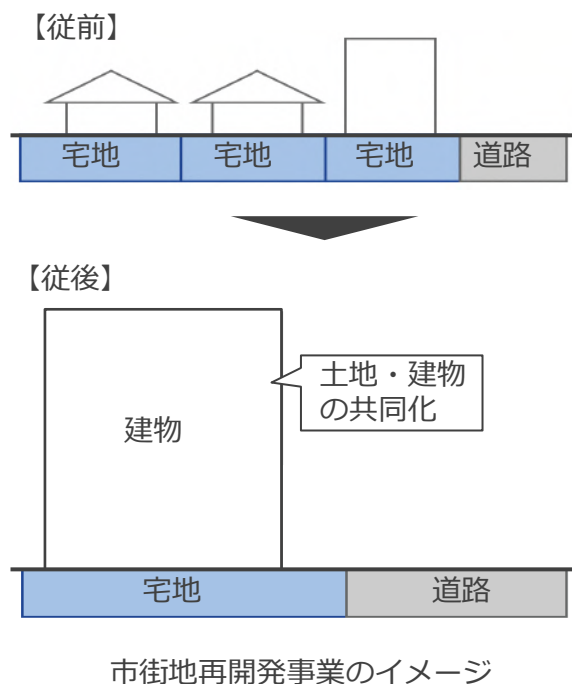
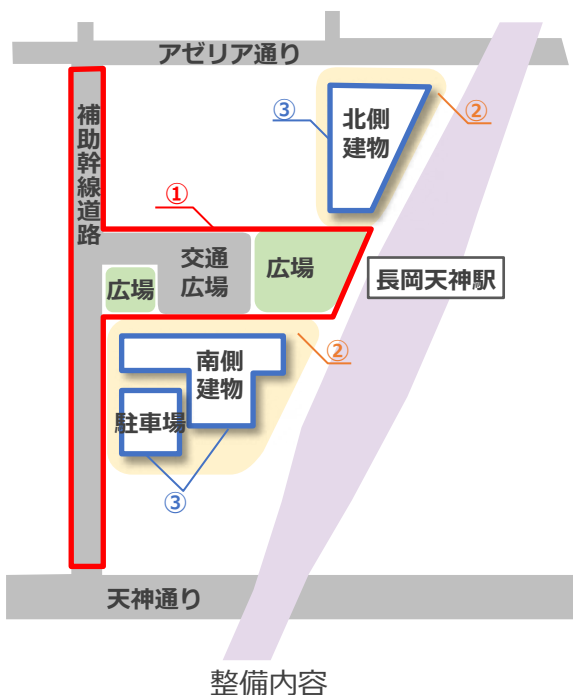
※「継続検討事項」は、現時点では方向性の判断ができないため、西地区整備計画の作成以降に、具体的な調査検討を行うこととします。

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

7.実現に向けた計画条件の考え方

事業手法・事業化検討区域

整備内容は大きく①道路・駅前広場、②宅地、③建物の3つで構成されます。**整備計画（案）の実現のためには①②③を一体的に整備が可能な「市街地再開発事業」を中心に検討していくことが望ましい**と考えられます。なお、補助幹線道路については、危険な道路環境の早期解消が望ましいため、市が主体となって、「市街地再開発事業」以外の事業手法も含めて先行的に検討していくことを提案します。



■代替地の検討

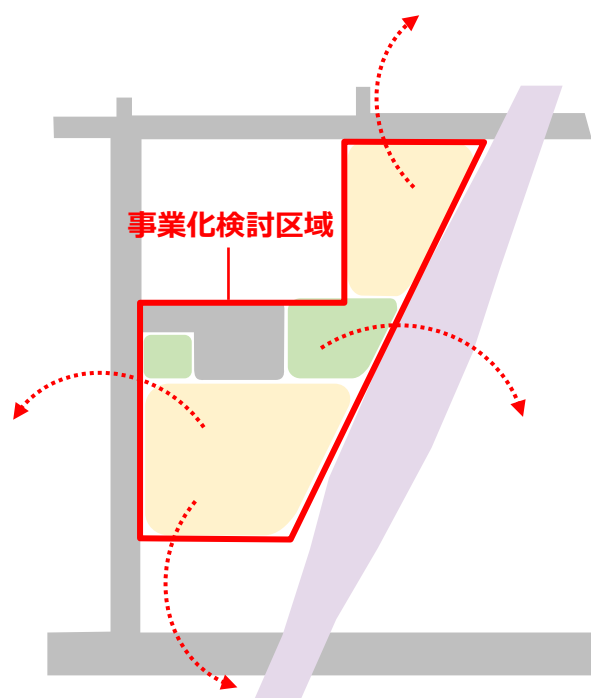
上記を基本的な事業手法の考え方としつつも、令和6年度の個別面談の結果、「共同化には反対しないが、個別の土地建物を取得したい」とのご意向が一定数あることから、可能な限り地権者のご意向を尊重するため、**代替地の確保の可能性についても継続検討**していく必要があると考えます。今後、代替地の検討に向け、**市や民間事業者への支援**を求めます。

なお、今後想定される様々な選択肢について、メリット・デメリットについても地権者の皆さまに丁寧に説明を実施し、定期的に個別面談を開催しながら検討を進めます。

■事業化検討区域

整備計画（案）をもとに、今後事業化の検討を深めていく区域として、右記の「事業化検討区域」を設定します。

今後は「**事業化検討区域**」内の地権者の皆さま**まで事業の実施に向けた準備組織を立ち上げることを想定**しています。対象となる地権者の皆さまには、個別に案内や相談等をさせていただきます。



代替地・事業化検討区域のイメージ
※上記はイメージであり、個別宅地希望者の土地建物及び代替地の位置や規模を特定するものではありません。

※「継続検討事項」は、現時点では方向性の判断ができないため、西地区整備計画の作成以降に、具体的な調査検討を行うこととします。

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

7.実現に向けた計画条件の考え方

都市計画の変更

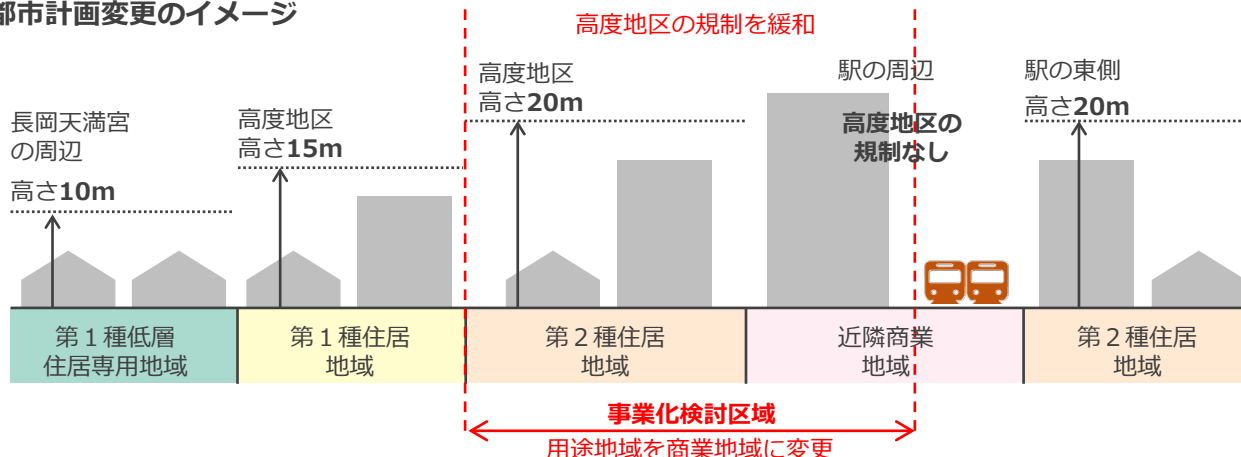
地元の案の実現に向け、以下のとおり都市計画の変更を提案します。

現状

地域地区	現状	変更案	変更理由
用途地域	近隣商業地域 第2種住居地域	商業地域	都市機能の高度化・集約化を図り、人と人、人とまちをつなぐ賑わいの面的広がりを創出することで、新たな長岡京の顔となる拠点エリアとするため
高度地区	第2種高度地区	なし	



都市計画変更のイメージ

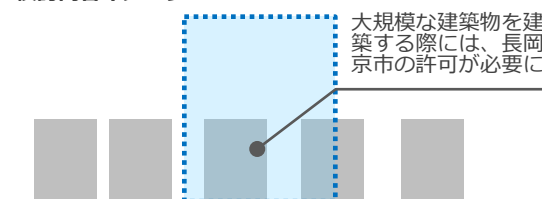


西地区の建築規制の検討

今後、西地区内で大規模な建築物を建設された場合、地権者検討会で作成中のまちづくり計画の実現に影響する可能性があります。**事業実施までに、建築規制（一定の規模等の建物を建築する場合に市の許可が必要）の検討も必要**と考えられます。

一方で、令和6年度の個別面談では、「**規制をかけられると困る**」といったご意見も一定数あったため、現時点で規制内容を変更することは困難と考えます。

検討内容イメージ



阪急長岡天神駅周辺整備基本計画からの考え方に基づく整理

阪急長岡天神駅周辺整備基本計画では、「土地区画整理事業」による面的整備を主体として「駅周辺エリアを中心に都市機能の高度化・集約化を図る」とことと、「駅西側、特に南方向は長岡天満宮を意識し建物の高さを中低層」とする計画が示されています。

地権者検討会としては、都市機能の高度化・集約化、居心地のよい滞留空間・賑わいの拠点となる公共空間の整備、地権者の生活再建等を総合的に実現するためには、「市街地再開発事業」を主体として建物を高度利用することが有効であると考えています。また、道路・広場・建物を一体的に整備することで、ひと中心のまちづくり・ひととまちがつながる回遊軸の創出にも寄与すると考えます。あわせて、景観や眺望については、高架化した駅舎と同程度の高さを想定した2階レベルに視点場を設けることで確保することを考えています。

※「継続検討事項」は、現時点では方向性の判断ができないため、西地区整備計画の作成以降に、具体的な調査検討を行うこととします。

8. 想定スケジュール

STEP 1 まちづくりの検討を始めるための将来像の共有

STEP2 まちづくりの推進を判断するための西地区整備計画（案）の作成

現在

STEP3) まちづくりの実施を判断するための事業実施計画の作成

約2年

生活再建① 事業実施計画をもとに、将来的な資産の考え方を提示

STEP4 まちづくりを実現していくための都市計画手続きの実施

約2年

STEP5 市街地整備事業等の都市計画決定（決定権者：長岡京市）

STEP6 市街地整備事業等の事業計画等の作成・合意形成・認可手続き

約2.5年

生活再建② 事業計画（案）をもとに、将来的な資産の個別の内容を提示

STEP7 市街地整備事業等の事業認可（認可権者：京都府）

生活再建③ 将来的な個別の資産の内容が確定

約2年

STEP8) 土地建物の明渡しに向けた合意形成等

STEP9 明渡し、工事着手

※「継続検討事項」は、現時点では方向性の判断ができないため、西地区整備計画の作成以降に、具体的な調査検討を行うこととします。

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

9.継続検討事項

今後、下記の事項についても継続検討し、整備計画（案）、事業手法等の検討を深めていきます。

カテゴリー	継続検討事項
まちづくり全般	・「心惹かれるまち」の具体的な内容 ・長岡天神らしさ、長岡天神だからできること ・地権者との合意形成 ・観光客向けの計画 ・防災性強化に向けた具体策 ・治安の悪化防止 ・事業性の検証 ・まちの将来がイメージできるイメージ図・パース
交通機能	・駅と交通広場の距離 ・路線バス乗り入れ可否 ・次世代モビリティへの対応 ・身障者用乗降場の位置 ・緊急車両動線 ・荷捌きスペースの確保 ・駅までのアクセス動線
補助幹線道路	・補助幹線道路の先行整備 ・補助幹線道路への右折レーンの設置 ・補助幹線道路のスピード抑制 ・歩行者が安全に歩ける環境整備
広場空間	・駅前にまとまった広場空間をつくる意義 ・広場空間の活用方法、活用に向けた規制のあり方 ・夜間でも安心して歩ける明るい駅前空間
施設計画	・導入用途の適正な規模 ・キーテナントの導入など具体的な商業施設計画 ・子どもの遊び場等の使い方や運営主体 ・計画段階における用途変更等の社会情勢の変化に対応した高層棟の計画 ・西山テラスの使い方
駐車場・駐輪場	・必要台数の精査 ・路上駐車防止に向けた施策 ・施設や駅に行きやすい駐車場・駐輪場の動線計画
地権者の生活再建	・従前資産（土地・建物）の評価 ・従後の資産の取り扱い ・各種選択肢における税制措置 ・仮店舗の場所や規模、期間 ・従前従後の資産価値の変化 ・各地権者に対する補償内容 ・代替地の確保
事業手法等	・事業手法・事業区域 ・事業検討パートナーの導入時期 ・都市計画変更の内容 ・事業検討区域内の建築規制

※「継続検討事項」は、現時点では方向性の判断ができないため、西地区整備計画の作成以降に、具体的な調査検討を行うこととします。

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料① 事業実施による地権者のメリットや生活再建等について

事業実施による地権者にとってのメリット

市街地再開発事業で事業を実施する場合、地権者のメリットとして主に以下の3つが考えられます。

①資産活用の選択肢の増加

地権者の選択肢としては、**権利変換（従前の土地建物と等価の新たな床を取得）**または**転出（金銭化）**の二つが考えられます。**権利変換の場合**、自己使用から不動産運用に切り替える（例えば居住する住宅から店舗の賃貸への切り替え）など**資産活用の選択肢が増える**と考えられます。

②労力・負担の削減

単独で建物を建て替える場合は、自身の敷地の中で、計画から建設まで自己の負担で行うことになります（例：設計、資金調達、仮移転先の確保、建物の解体、新しいビルの建設等）。

共同で建物を建て替える場合（市街地再開発事業）は、**事業の実施主体が、権利者の意向をふまえ、計画から建設まで事業を実施**します。また、**持ち出し（追加負担）**の有無については、現在の土地・建物の価値と同等の価値の床面積に変換される場合は、**基本的には不要**です。**現在の価値よりも多く取得を希望される場合は、追加の負担が必要**になります。

③まちの価値向上

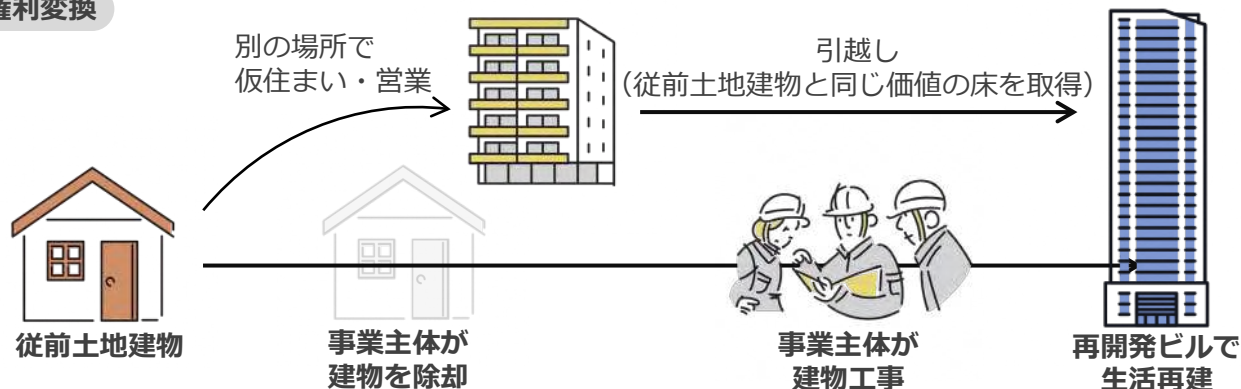
駅前広場、道路、建物を一体的に整備することにより、防災性、耐震性、交通利便性等の向上が図られます。**まち全体としての価値が高まることで、生活利便性向上と賑わい創出につながる**と考えられます。

生活再建の選択肢

権利変換と転出

地権者の選択肢としては、「権利変換」と「転出」の二つが考えられます。

権利変換



転出（金銭化）



阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料① 事業実施による地権者のメリットや生活再建等について

生活再建の選択肢

権利変換の柔軟性

従前資産額の範囲内で**様々な権利の取り方**ができます。**自己使用、賃貸の切り替えも可能**です。



従前土地建物

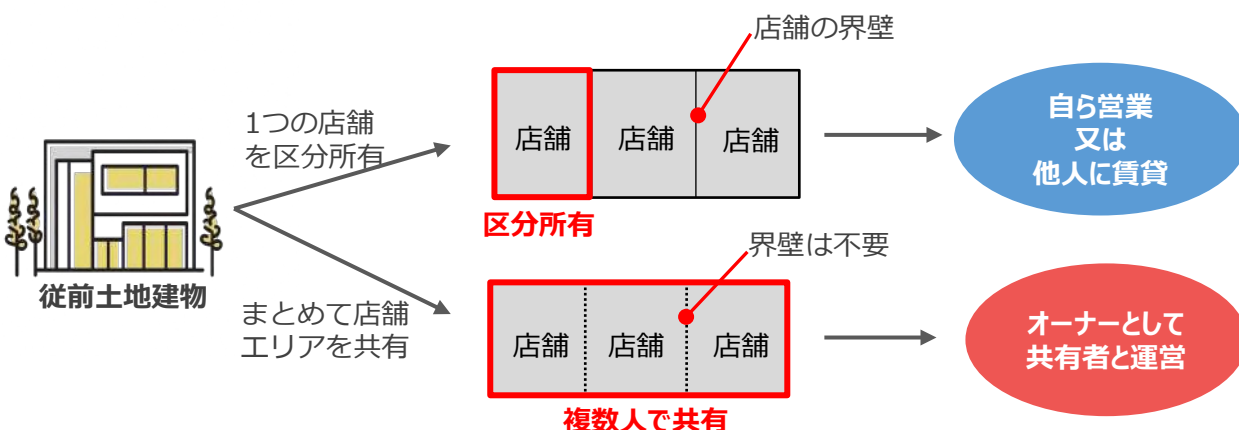
- ・住宅床
- ・商業床
- ・住宅+商業床
- ・商業床+金銭化
- ・住宅床+商業床+金銭化 等

例：従前資産額を1億円とした場合

- ① 5,000万円分を住宅床に権利変換
5,000万円分を金銭化
- ② 6,000万円分を住宅床
3,000万円分を商業床に権利変換
1,000万円分を金銭化 等

商業床を取得する場合の所有形態

- ・一区画を「**単独で所有**」により自ら営業・テナント貸しする方法や、大区画・数区画を「**数名で共有**」によりテナント貸しする方法など、様々な運用が考えられます。
- ・「**数名で共有**」の場合、まとまった商業床の権利を共同で所有することになり、**店舗のレイアウトや将来のリニューアルにも、柔軟に対応することが可能**です。



基本的な補償の考え方

市街地再開発事業で事業を実施する場合、地権者に対する**主な補償内容**は以下のとおりです。
いずれも**算出方法は、公共事業の基準を準用**します。

補償の種類	対象者	補償内容
①工作物補償	工作物（門、塀、看板等）の所有者	移転しない物は現在価格、移設する物は移設費
②動産移転補償	動産（家財、商品、什器等）所有者	荷物の引越しに要する費用
③仮施設補償	再開ビルに再入居する権利者	工事期間中の仮住居、仮営業所等の家賃
④地代家賃減収補償	現在地代・家賃収入があり権利変換する者	工事期間等収入が入らない期間の地代・家賃収入相当額
⑤営業休止補償	通常営業を一時休止する営業者	引越し期間中の休業に伴う収益減、従業員賃金、固定的経費等（引越し1回につき2週間分程度）
⑥移転雑費補償	建物の移転、仮住居・代替物件等の借用または取得が必要となる者	不動産仲介手数料、登記等の法令上の手続きに要する費用、転居通知・移転旅費等

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料② 広場に期待する効果と整備計画による計画イメージ

駅前に広場を設けることで期待される効果と使い方のイメージ

駅前に広場を設けることで期待される効果として下記の3つが考えられます

①まちの顔としての景観形成

まちの顔である駅前にまとまった広場空間を設け、長岡天神らしさが感じられる設えや緑化等によって、阪急長岡天神駅周辺整備基本計画で掲げている「シンボリックで緑豊かな魅力ある景観形成」に資する計画となります。

②回遊行動の活性化

広場で来訪者を集客するイベントを実施したり、居心地のよい滞留空間として使われることによって、**周辺店舗との相互利用につながる**ことが期待されます。広場単体ではなく、周辺施設、周辺地域との関係性を考慮して計画することで**まちの回遊行動の活性化**につながります。

③エリア価値の向上

成熟社会に移行する中で、居心地が良いか、魅力的な経験ができるか等「**アクティビティがもたらす価値**」が重要視されると考えられています。**広場で様々なアクティビティを起こし、持続させることで次世代に向けたエリア価値向上につながる**と考えます。

多様なニーズに対応し、様々なアクティビティが生まれる広場になるよう、憩い賑わい広場だけでなく、交流滞留施設・屋根付き広場とも一体的に利用可能な可変性のある広場空間とします。

パターン1 日常利用・単独利用

交流滞留施設

憩い賑わい広場

屋根付き広場

パターン2 日常利用+イベント利用

交流滞留施設

憩い賑わい広場

屋根付き広場

パターン3 大規模イベント利用

交流滞留施設

憩い賑わい広場

屋根付き広場



あちてらす倉敷（倉敷市）



南池袋公園（豊島区）（出典：豊島区）



片町きらら（金沢市）

計画イメージと近い類似事例



emCAMPUS（豊橋市）



湯河原惣湯 玄関テラス（湯河原町）



センテラス天文館（鹿児島市）



プレーゴ（金沢市）



iisa（諫早市）



こまきこども未来館（小牧市）

※「継続検討事項」は、現時点では方向性の判断ができないため、西地区整備計画の作成以降に、具体的な調査検討を行うこととします。

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料③ 個別面談・世話人会・役員会・説明会での主なご意見

	会議体	主な意見
まちづくり全般	個別面談 (令和4年度)	・長岡天神の魅力を発見・創出し、外に発信すべき
	世話人会	・地域の魅力を高めていかないと、現状維持すらできないということを認識してもらうようにしないといけない ・未来に残る資産をつくっていくという視点で物事を考えてもよいのではないか
	役員会	・多世代が対象の用途の導入・連携を考えるべき ・「多様な世代が交流するまち」というフレーズはよい ・「ここにしかない」体験・価値を創る ・新しい施設をつくっても、時代によって中身を変えていくことが必要
	説明会	・工事期間中の代替店舗などは今から計画的に検討し、商売されている方が営業継続できるようにする必要があるのでは
	個別面談 (令和6年度)	・今のまちの状態でも十分気に入っている。 ・多額のお金をかけて実施していくと思われるため、再開発による効果（人口・税収・店舗売上等）を明確にすべきだと考える。 ・このままほっとくわけにはいかないことは認識している。
駅前拠点空間	個別面談 (令和4年度)	・ロータリーと駅が遠く感じる ・駅前拠点空間の利用方法がわからない ・高架化によって駅の東西に通り抜けられることは賛成 ・多目的スペースは、ハコだけあっても誰も使わなくなってしまうので、外で仮設的にやる方がよい ・住民と観光客のどちらを優先するのか ・今の駅前の印象はあまりよくない
	世話人会	・駅から降りた時のインパクトや訴求力のため大きいほうが良いのでは ・活動の場を作る事ができれば利用価値は出てくる ・イベントで人が集まる空間がJRと阪急双方にあってもよい
	役員会	・いつ行っても年齢を問わず多くの人がいるような広場がよい ・人が集まり語らえるベンチの設置や、キッチンカーを呼べるように ・駅前に公衆トイレを整備 ・バス停の場所を分かりやすくする工夫 ・多くの人を訪れるようにイベントを催せる広場空間を確保 ・通過点ではなく回遊性を生むように ・バリアフリーの観点から、車の乗降場から駅まで雨に濡れずに行ける工夫が必要 ・駅の高架化と東口交通広場の整備の進捗に応じて段階的に整備する考え方も必要
	個別面談 (令和6年度)	・長岡天神駅東口広場のようにゆったりとしたスペースを設けることは必要 ・濡れずに木のぬくもりが感じられるような場所、子どもが自由に遊べる場所をつくれるとよい ・集客力のあるイベントができるようにするとよい ・長岡京市内で他にも広場があったり新たに計画されている中で、長岡天神駅にも広場は必要なのか。 ・駅前は経済的に稼ぐ空間とすべきと考えるため、広場空間はいらないのではないか。 ・広場をつくっても店舗に人の動線が流れるかは疑問

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料③ 個別面談・世話人会・役員会・説明会での主なご意見

	会議体	主な意見
交通機能	個別面談 (令和4年度)	・踏切や道路が危ないので整備してほしい ・事業を進めるなら道路整備が優先 ・緊急車両が入れるようにすべき ・アゼリア通りの商店街は、ごちゃごちゃしている通りの方が賑わっているように見えてよい
	世話人会	・長岡京駅のロータリーは一般車両の乗降場がないので、送迎車は路肩に駐停車している駅利用の実情を考えると、一般車両の停車スペースは必要だと思う ・新しい建物のなかでごちゃごちゃした通りを表現してもよい
	役員会	・現在の道路は幅員が狭く交通量が多いため、歩行者にとって大変危険であるため早期に整備すべき ・単なる通過点ではなく回遊性を生むように。駅を降りて歩き回り、色んなお店に入ってもらえるとよい ・2階部分のデッキを広くして、ベンチや植栽を整備し、散歩できる動線を確保できると良い
	説明会	・交通広場の一般車用の台数が少なく、補助幹線道路側で人が乗り降りしてしまうと自動車だらけのまちになってしまうのでは ・補助幹線道路の検討にあたっては、交通広場への右折レーンが必要ではないか ・市の玄関口となる駅なので、路線バスは駅前で乗り降りできるようにした方がよい
	個別面談 (令和6年度)	・今の計画の駅と交通広場の距離は近くて良いと思う。 ・高齢者や身障者のことを配慮し、駅と交通広場は近くした方がよいのではないか。 ・駅前ロータリーが駅に近い方がよいという意見も共感はあるが、雨に濡れないような工夫があれば問題ない ・身障者用の車両については特例的に乗り入れられるようにできるとよいのではないか
都市機能	個別面談 (令和4年度)	・賃貸住宅などにして若者中心の方が良いと思う ・商業はまとめた方がよい ・観光客等の滞在時間を延ばすような店ができればよい ・駐車場は商業施設から近い配置がよい ・駐車場は設けるとかなりの量が必要になると思う ・一時的な送迎のスペースや駐輪場は必要と思う
	世話人会	・現状は駅前店舗のための駐輪場がない ・現代的で洗練されたデザインとしたい
	役員会	・現在西地区で商売をやっている方の意見を聞く ・南北の商業の棲み分け ・家族連れ等が集う飲食店等の導入 ・多様な世代が暮らしたいと思える住宅計画 ・休日の駐車場需要が高く、駅周辺の違法駐車を防ぐため十分な来街者駐車場を確保 ・利便性向上や放置駐輪防止のため、北側敷地にも駐輪場を確保 ・居住者のための子育て関連施設 ・デッキや植栽等による子どもが安心して遊び、散歩に使える環境 ・長岡京駅でも利用率が高い会議室等 ・シェアオフィスや帰り際に寄れる歯科・眼科・整体等の診療所

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料③ 個別面談・世話人会・役員会・説明会での主なご意見

	会議体	主な意見
都市機能	説明会	・商業施設に導入する業種は、周辺で営業をしている店舗等のことも考慮して検討してほしい ・マルシェ広場はどんな人が使うのかが疑問。あまり人が使うようになるイメージが湧かない
	個別面談 (令和6年度)	・来街者駐車場から駅までが遠いのではないかな。 ・北側店舗のための駐車場も必要ではないか ・現状の店舗だけでは集客は難しい。イオンのようなキーテナントを導入するなど集客に向けた魅力づけが重要だと考える。 ・駅前にチェーン店ばかりになることも避けたい。 ・交通利便性を活かし、日常生活の利便性を高めるテナントを入れられるとよい。 ・開発規模が大きすぎると思う。段階的に一部分から着手してもよいのでは。 ・駅前だけに機能を集約するべきではないのではないかな。
長岡天神らしさ	個別面談 (令和4年度)	・日本全国同じようなまちになっており、長岡京市のまちとしての個性が重要 ・長岡天神らしさとして、タケノコや自然豊かなものは残していきたい。散策ができ、自然との調和が図れる場所が良い ・西山への眺望も、その先に高層の建物が建てば見えなくなる
	世話人会	・無機質になってしまうのはよくない ・まちの個性を残しながら更新していくべき
	役員会	・駅とまちの資源を繋げられるようにしたい ・広場や周囲の建物を含めた街並みづくりができるとよい ・デッキ部分を幅の広い歩道にして緑を配置できるとよい ・通路等でのたけのこの路上販売 ・たけのこを茹でる香り等の「ここにしかない」体験・価値の創出 ・農作物の販売等に使えるレンタルスペース ・市の企業や産業に関する展示ブース ・デッキや手摺に長岡天神らしいモチーフ ・駅前広場から西山方向の眺望を確保 ・電車利用者などからのアイストップを設ける ・西山の眺望の抜けを印象的に
	説明会	・西山への眺望は共感できる大事な視点だが、地区の西側に今後高いビルが建たない担保はあるのだろうか
	個別面談 (令和6年度)	・山の景観はリラックスの観点からも重要だと考える。 ・西山の景観にそこまで魅力があるかは疑問であるが、見えることに越したことはないと思う。 ・駅前から西山を見ることにあまり価値を感じない ・西山デッキのようなものをつくるのであれば西山に関する説明書きがあるとよい ・景観の考え方も大切だが、人口を増やすためには建物を高く建てることもよいと思う。 ・毎日見ている山が見えなくなるのは嫌だと感じる。建物の高層化によって日が当たらなくなってしまうのもよくない ・全国の駅前と同じような雰囲気のものが多いため、長岡天神駅前のローカル色があるような計画にできるとよい

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料④ 令和4年度個別面談から現在までの検討内容

令和5年度

個別面談またはアンケートによる意向調査『現時点でのお考え』の実施（令和4年5月～6月）

第1回世話人会（令和5年2月9日）

1. 世話人会の趣旨説明
2. まちづくりの将来像（案）についての意見交換

第2回世話人会（令和5年4月27日）

1. 第1回の振り返りと意見交換その2（事例紹介、都市計画、事業手法）
2. 地権者検討会の立上げについて（目的、役割と体制、趣意書（案）、会則（案））

第3回世話人会（令和5年6月22日）

1. 地権者検討会の立上げについて（設立趣意書・会則等の最終確認）

第4回世話人会（令和5年10月5日）

1. 加入状況の共有
2. 設立総会関連資料（設立総会議案書（案）及び第1回役員会議案書（案））の確認

地権者検討会の設立総会（令和5年11月10日）

対象者：会員

第2回役員会（令和5年12月21日）

対象者：役員

1. 地権者検討会の趣旨説明
2. まちづくり将来像（案）と役員会での論点
3. 意見交換：まちづくり方針①②について意見交換（駅前拠点空間の活用方法、駅とロータリーの距離、交通広場等に必要役割など）

第3回役員会（令和6年2月8日）

対象者：役員

1. 第2回役員会の振り返り
2. 意見交換②：まちづくり方針③について意見交換（導入機能、施設配置、回遊動線など）
3. 意見交換③：まちづくり方針④について意見交換（建物高さ、長岡天神らしさなど）

第4回役員会（令和6年4月25日）

対象者：役員

1. 第3回役員会の振り返り
2. 第2回・第3回役員会の意見を元に事務局側で作成したまちづくりビジョン(案)の更新の方向性について意見交換

第5回役員会（令和6年6月13日）

対象者：役員

1. 前回役員会の振り返り
2. 意見交換（事業範囲・事業手法・都市計画等について）
3. 検討状況の説明会①、説明会の内容について確認

第1回検討状況の説明会（令和6年7月4日）

対象者：地権者全員

- ・役員会での検討内容の説明
- ・まちづくりビジョン(案)の更新について

第6回役員会（令和6年8月22日）

対象者：役員

- ・説明会での意見をもとに『西地区整備計画(素案)』のたたきをコンサルと市で作成し意見交換

第7回役員会（令和6年10月21日）

対象者：役員

- ・説明会・個別面談をもとに『西地区整備計画(素案)』をコンサルと市で作成し意見交換

第2回検討状況の説明会（令和6年11月28日）

対象者：地権者全員

- ・『西地区整備計画（素案）』についての説明

個別面談（令和6年12月～令和7年2月）

対象者：地権者全員

第8回役員会

対象者：役員

- ・説明会・個別面談をもとに『西地区整備計画(案)』をコンサルと市で作成し意見交換

第9回役員会

対象者：役員

- ・説明会・個別面談をもとに『西地区整備計画(案)』をコンサルと市で作成し意見交換

第3回検討状況の説明会

対象者：地権者全員

- ・『西地区整備計画（案）』についての説明

地権者検討会（臨時総会）：西地区整備計画案作成

対象者：会員

- ・『西地区整備計画(案)』を基に事業化に向けた検討を深めていくか判断
- ・地権者検討会を準備組合に移行することについて承認

令和6年度

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料⑤ 導入機能の検討に関する参考資料

商業コンサルタントによるレポートの概要

【当地区の立地】

- 人口：当地区周辺 3 km圏内 約13万人（商圈ボリュームが大きい）
鉄道：阪急長岡天神駅の乗降客数 20,332人／日（2022年）
（一般に、乗降客のみで駅立地商業が成立するのは、乗降客数 5～10万人程度）
自動車：12時間自動車交通量（2015年）
丹波街道 約9,900台、アゼリア通り 約4,800台、天神通り 約4,700台
（一般に、ロードサイド性の商業が成立するのは、1万台以上）

【周辺との競合】

- ・京都都心の商業、5 km圏内の大型ショッピングセンター、駅近の総合スーパーが競合。
- ・最寄り品、買回り品ともに一般的な商業機能は既に充実。

【居住者の特性】

- ・3 km圏内は、40代前半と60代後半の居住者の割合が多い。
- ・500m圏内は、ミドル世代×単身世帯×賃貸共同住宅層が中心。

総合デベロッパーへのサウンディング調査結果の概要

【立地評価】

- ・交通環境・住環境が良く、住宅地としてのポテンシャルは高い。
- ・近年住宅供給の少ないエリアでもあるため、需要が高まっていると考えられる。

【住宅】

- ・ターゲットは、長岡京市在住のファミリー層やDINKS。
- ・住戸形態は、3LDKメイン。

【住宅以外の用途】

- ・賑わい創出のための広場空間。
- ・生活利便施設（例、スーパーマーケット、コンビニ）。
- ・子育て支援施設、教育サービス、観光案内所、高齢者施設など。

ホテルに関する近年の状況

【宿泊者数推移】

- ・コロナ以前より宿泊者数が増加。



【ホテル客室稼働率推移】

- ・コロナ以前と同水準まで回復。



【京都市内における過去3年以内のホテル開業状況】

○過去3年以内で計108施設、8,828室のホテルが開業。

上記は観光庁宿泊統計調査より作成

開業年	2021	2022	2023（10月まで）	合計
開業施設数	56	26	26	108
開業客室数	4,217	2,443	2,168	8,828

上記は京都市旅館業施設一覧（令和5年10月31日）における旅館業の種別「旅館・ホテル」の施設を集計したもの。

阪急長岡天神駅西地区市街地整備事業 西地区整備計画

参考資料⑥ 交通機能の検討に関する参考資料

補助幹線道路の位置づけ



- ・補助幹線道路は、駅周辺部を「ひと中心のまち」とするために、駅周辺部に自動車交通を極力入れさせないための道路（外周道路）
- ・アゼリア通りの自動車交通の一部を天神通りに流すための道路（通過交通をスムーズに流す道路）
- ・アゼリア通りから、長岡天神駅へのアクセスが目的の自動車交通を排除し、駅前広場へ誘導するための道路
- ・一方で、駅周辺での歩行者・自転車ネットワークを形成する道路として位置づけられているため、歩道・自転車通行空間も確保

西口交通広場に必要交通機能

【阪急長岡天神駅周辺整備基本計画(H31.3)】

- ・コミュニティバス乗降場及びタクシー乗降場・待機スペースは駅西側、自家用車乗降場は東西両側に配置します。その際、自家用車より公共交通や車椅子使用者送迎スペースを優先した配置とします。
- ・路線バスは、現状のバス路線を活かしアゼリア通りにバスペイを設けることを基本として検討を進めます。

【計画台数】→駅前広場指針や地区現況、役員会での意見等をふまえて設定

- コミュニティバス : 1台
- タクシー乗降場 : 乗車・降車1台ずつ
- タクシー待機スペース : 4台
- 自家用車降車場 : 6台（うち身障者用1台）
- 短時間駐車場 : 10台

【役員会等での意見】

- ・JR長岡京駅では一般車の乗降による渋滞が発生している。路上駐車や渋滞の発生を防止するため、自家用車乗降場の十分な台数確保や短時間駐車場の設置をしてはどうか。

参考資料⑦ 駅前広場の配置の検討に関する参考資料

駅とロータリーの距離のパターン

【パターン①】 (まちづくり将来像(案))



【パターン②】



【パターン③】



【役員会での意見】

- ・乗降場への利便性に配慮しつつ、イベント開催ができる広場・交流滞留施設を配置
- ・動線計画は“回遊性の創出”、“雨に濡れない”、“商業施設”との関係性に配慮
→利便性とまとまった広場空間の確保を両立するパターン②とパターン③の折衷案とする

基本計画策定時における駅前広場空間の検討

【阪急長岡天神駅周辺まちづくりを考える意見交換会（平成30年9月に3回実施）】

<主な意見>

- ・歩行者の動線を切らないように広場空間を駅前に配置
- ・駅を降りてすぐに交通空間があると、まちを歩かなくなる
- ・高齢者、障がい者への配慮
- ・東西のどちらかへの車の乗入れを許容
- ・人と車の動線を分離
- ・緊急車両等以外の車の駅周辺への流入を抑制
- ・東は市民向け、西は観光客向けなどの使い分け

【長岡天神駅周辺まちづくりに関するアンケート（平成30年7月）】

- ・電車からバスへの移動距離は、50m未満であれば約92%の人が許容可能と読み取れる。