

中丹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 20 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

| | | |
|------------------|-------|---|
| 福知山市の中心市街地エリアの概要 | | 6 |
|------------------|-------|---|

| | | |
|-------------------------------------|-------|---|
| 舞鶴市の中心市街地エリアの概要（舞鶴市立地適正化計画に基づく誘導区域） | | |
| 東地区 | | 9 |

| | | |
|-----|-------|----|
| 西地区 | | 12 |
|-----|-------|----|

| | | |
|----------------------------|----|----|
| 綾部市の中心市街地（JR綾部駅周辺地区）エリアの概要 | .. | 15 |
|----------------------------|----|----|

◆特定大規模小売店舗の誘導エリア

| | | |
|---------------|-------|----|
| 福知山市の誘導エリアの概要 | | 18 |
|---------------|-------|----|

| | | |
|--------------|-------|----|
| 舞鶴市の誘導エリアの概要 | | 21 |
|--------------|-------|----|

| | | |
|--------------|-------|----|
| 綾部市の誘導エリアの概要 | | 22 |
|--------------|-------|----|

中丹地域商業ガイドライン

1 区域

福知山市、舞鶴市、綾部市

位置図

2 商業まちづくりの基本方向

◆ 地域の概要

中丹地域は、人口は約19.4万人（平成29年7月時点）、面積は約1,242km²。由良川流域を中心に古代から栄え、近世は城下町、明治以降は旧陸軍・海軍の拠点や製糸業等を中心に発展してきた。近年は、府営・市営の工業団地をはじめ、多くの製造業が立地し、地域の産業の中心となっている。

商店街は、鉄道駅近くの中心市街地に形成され、16商店街が振興組合または協同組合を設立している。店舗面積が1万m²を超える大型店は、平成7年開店の舞鶴市東地区のらぼーる、平成10年開店のジャスコ福知山店（現：イオン福知山店）、平成12年開店の舞鶴SCバザールタウン、平成20年開店のSUPER CENTER PLANT-3 福知山店、平成31年2月に開店したジュンテンドー西舞鶴モールの計5店舗である。

◆ 人口・商業集積等の動向

人口は、平成17年が約21.1万人、平成22年が約20.4万人、平成27年が約19.6万人であり、微減傾向にある。

交通については、JR山陰本線・福知山線・舞鶴線、京都丹後鉄道宮福線・宮舞線による鉄道交通網が形成されている。また、舞鶴若狭自動車道は吉川JCTから福知山市、綾部市、舞鶴市を経て敦賀JCTまで伸び、平成27年7月には京都縦貫自動車道が全線開通し、京阪神地区と中丹地域や北陸地方を結ぶ交通の要所となっている。

一方、商業統計に見る小売業の年間商品販売額は、平成14年が2,310億

円、平成19年が2,290億円、平成26年が1,927億円であり、近年において特に厳しい傾向にある。また、商店街においても、多くの空き店舗が発生するなど厳しい状況が顕在化している。

◆ 地域事情等

管内の商店街は、古くから「まちの顔」として栄えてきたが、郊外への大型店の出店、地域経済の低迷、少子高齢化の進展に加え、消費志向の多様化や消費行動の広域化などにより多くの空き店舗が発生するなど、商店街の衰退が進行している。このような中、中心市街地の賑わい創出や商店街・商業の活性化に向け、商店街団体等の行う集客力の向上や賑わい創出の取組を補助金等を活用し促進しているが、店主の高齢化や後継者不足の深刻化もあり、厳しい状況が続いている。一方、福知山市においては、京都府で初めて国の認定を受けた「福知山市中心市街地活性化基本計画」が平成28年度から2期目に入り、まちなかへの回遊を促すための集客拠点施設の整備、空き店舗の活用等賑わい創出事業に取り組んでいる。

3 地域内の中心市街地エリア

◆ 福知山市の中心市街地エリア

概要

位置図

◆ 舞鶴市の中心市街地エリア（舞鶴市立地適正化計画に基づく誘導区域）

東地区

概要

位置図

◆ 西地区

概要

位置図

◆ 綾部市の中心市街地（JR綾部駅周辺地区）エリア

[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

◆ 福知山市の誘導エリア

[概要](#)

[位置図](#)

◆ 舞鶴市の誘導エリア

[概要](#)

[位置図](#)

◆ 綾部市の誘導エリア

[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。

※「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（地域防災協定の締結等）
- (6) 地球温暖化対策、循環型社会推進への理解と協力
- (7) 行政等が取り組む交通安全・交通渋滞対策への理解と協力

◆ 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) 青少年健全育成に配慮した店舗運営及び行政、学校等との連携体制の整備
- (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
- (6) 行政や地域の商工会・商工会議所、商店街振興組合等が実施する子育て支援事業への協力

◆ 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
- (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及び万全の事後対策の実施
- (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

- ◆ 市との間で地域防災協定を締結し、安心・安全のまちづくりに貢献されている。

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 : 075-414-4822

FAX : 075-414-4870

E-mail : keieishien@pref.kyoto.lg.jp

京都府 中丹広域振興局 農林商工部 商工労働観光室

TEL : 0773-62-2506

FAX : 0773-62-2859

E-mail : chushin-no-shoko@pref.kyoto.lg.jp

規約

福知山市の中心市街地エリアの概要

1 区域

京町、呉服町、長町、上新町、下新町、菱屋町（一部）、上紺屋町、南栄町、北栄町、内記一丁目、内記二丁目、内記三丁目、内記四丁目、内記五丁目、内記六丁目、内記六丁目北、東中ノ町、西中ノ町（一部）、中ノ町、鍛冶町、下柳町、岡ノ一・二町、東本町、下紺屋町（一部）、西本町、南本町、北本町一区、駅前町、西町（一部）、陵北町（一部）、蛇ヶ端（一部）、西岡（一部）、北羽合（一部）

位置図

2 中心市街地エリアの現況・特色

- (1) 昭和46年及び昭和47年の駅正面通り商店街での大型店2店の立地により、商業活動の重心が東部地区（新町、内記新町、広小路、アオイ通り）から西部地区（駅正面）に移行し、駅正面通り商店街の活力と新町商店街の停滞が現れてくる。
- (2) 平成6年頃から増え始めた市内各地での1,000㎡前後の食品スーパーの出店と蛇ヶ端及び国道沿線への大型店の立地などによる影響で、中心市街地の商業は商圈をいっそう狭め、東部地区の衰退がさらに際立ってきた。
- (3) 本市の中心市街地の特徴は、大規模な再開発が行われたJR駅舎に隣接し、今後、相対的に高い活力を発揮しなければならない西部地区と、ドッコイセやイベント等文化性を絡めた商店活動と居住空間として利便性を高める環境整備との調和を追求する東部地区といった、それぞれの特性を活かすことが重要である。
- (4) 西部地区は、連続立体交差事業と駅周辺整備事業等多額の資本を投入しており、駅周辺地区が「福知山の顔の中の顔」として、機能していかなければならない。
- (5) 東部地区は、商業の活性化もさることながら、居住空間として魅力ある街にする必要がある。

- (6) 平成23年3月「福知山市中心市街地活性化基本計画」が国の認定を受け、駅周辺、城周辺、広小路通りにおいて主要事業を実施した。平成28年3月に第2期計画の国の認定を受け、さらに事業を推進している。

3 中心市街地エリアの総面積

約116ha

4 中心市街地活性化基本計画の策定状況

平成12年3月16日策定済

平成23年3月25日策定済

平成28年3月15日策定済

5 中心市街地活性化基本計画の国の認定等の状況

平成23年3月25日 認定

平成28年3月15日 認定

6 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

(1) 平成23年3月に福知山市中心市街地活性化基本計画が国の認定を受け、駅周辺をはじめとして、城周辺、広小路通りの整備を進めてきた。

(2) 平成28年3月には第2期の認定を受けて、広小路通りの電線類地中化工事や駅正面通りのリニューアル事業を進めている。

◆ 数値目標

◇ 人口

現状（平成29年9月末 住民基本台帳人口）

5,480人

5年後（平成34年度）目標

5,444人

10年後（平成39年度）目標

5,441人

◇ 歩行者通行量

現状（平成29年9月 中心市街地活性化基本計画 日・月の平均）

4,066人

5年後（平成34年度）目標

4,472人

10年後（平成39年度）目標

4,919人

7 お問い合わせ先

福知山市 産業政策部 産業観光課

TEL：0773-24-7077

FAX：0773-23-6537

E-mail：sankan@city.fukuchiyama.lg.jp

舞鶴市の中心市街地エリアの概要

(舞鶴市立地適正化計画に基づく誘導区域)

東地区

1 区域

北端：市道潮路通線

東端：市道八雲通線～市道千代田通線～市道和泉通線

南端：市道森本町溝尻線

西端：市道七条通線～府道舞鶴和知線

位置図

2 中心市街地エリアの現況・特色

東地区は、明治34年の舞鶴鎮守府開庁以来、多くの軍人やその家族が移住してきた町であり、現在の浜地区を中心に住宅、商店などの市街地整備が行われた。碁盤目状に区画した市街地は、通り名に軍艦名がつけられるなど海軍とゆかりが深く、東舞鶴駅周辺地区では土地区画整理事業による整備により、南北市街地の一体化が図られた。東舞鶴駅北側では中心市街地を形成してきた商店街が位置しており、南側には大型商業施設が立地している。

3 中心市街地エリアの総面積

約642千㎡

4 中心市街地活性化基本計画の策定状況

平成14年3月25日策定済

5 中心市街地活性化基本計画の国の認定等の状況

なし

6 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

東地区は、市街地にまとまって集積している商店街において来街者の減少による売上の減少、店主の高齢化、後継者不足などによる空き店舗・空き地の増加といった商業の衰退が中心市街地に大きな影響を与えていることから、JR東舞鶴駅周辺に都市機能を集約するとともに、人口減少が著しい駅北側の商店街周辺を居住誘導区域に設定することで駅を中心とした均衡あるまちづくりを進めていく。

◆ 数値

◇ 人口

現状（平成28年9月末 住民基本台帳人口）

3, 310人

◇ 若年者人口

現状（平成27年国勢調査人口15～29歳 市域全体）

11, 519人

◇ 事業所数

現状（平成26年経済センサス基礎調査 市域全体）

3, 805所

◇ 従業者数

現状（平成26年経済センサス基礎調査 市域全体）

29, 713人

◇ 年間商品販売額

現状（平成26年商業統計調査 市域全体）

13,292,200万円

◇ 主要駅の乗降客数

現状（平成27年年間乗客数）

548,000人

◇ 歩行者通行量

現状（平成29年6月）

2,690人

◇ 空き店舗数

現状（平成25年3月）

59店舗

7 お問い合わせ先

舞鶴市産業振興部 観光まちづくり室 観光商業課

TEL：0773-66-1024

FAX：0773-62-9891

E-mail：kanshou@city.maizuru.lg.jp

舞鶴市の中心市街地エリアの概要

(舞鶴市立地適正化計画に基づく誘導区域)

西地区

1 区域

北端：国道175号～国道27号

東端：市道海舞鶴線～府道小倉西舞鶴線～市道伊佐津七日市線

南端：市道引土伊佐津線

西端：市道新町松陰線～朝代紺屋線～宮前引土新町線～引土島崎線～

府道志高西舞鶴線～国道27号

位置図

2 中心市街地エリアの現況・特色

西地区は、田辺藩の城下町として、本町を中心に16か町を形成し町屋の暮らしを展開してきた。芸屋台や振物など城下町固有の民衆文化を生み出し守り継がれている。現在においても、田辺城址と城下町としてのたたずまいを残す古い町並みや、歴史ある寺社仏閣など数多くの史跡が残されており、それらの地域資源を活かしたまちづくりを進めている。西舞鶴駅ではJRと京都丹後鉄道の2路線が乗り入れ、接続駅となっている。西舞鶴駅北側では、中心市街地を形成してきた商店街が位置しており、南側には大型商業施設が立地している。

3 中心市街地エリアの総面積

約875千㎡

4 中心市街地活性化基本計画の策定状況

平成14年3月25日策定済

5 中心市街地活性化基本計画の国の認定等の状況

なし

6 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

西地区は、市街地にまとまって集積している商店街において来街者の減少による売上の減少、店主の高齢化、後継者不足などによる空き店舗・空き地の増加といった商業の衰退が中心市街地に大きな影響を与えていることから、JR西舞鶴駅周辺に都市機能を集約するとともに、人口減少が著しい駅北側の商店街周辺を居住誘導区域に設定することで駅を中心とした均衡あるまちづくりを進めていく。

◆ 数値

◇ 人口

現状（平成28年9月末 住民基本台帳人口）

3, 218人

◇ 若年者人口

現状（平成27年国勢調査人口15～29歳 市域全体）

11, 519人

◇ 事業所数

現状（平成26年経済センサス基礎調査 市域全体）

3, 805所

◇ 従業者数

現状（平成26年経済センサス基礎調査 市域全体）

29, 713人

◇ 年間商品販売額

現状（平成26年商業統計調査 市域全体）

13,292,200万円

◇ 主要駅の乗降客数

現状（平成27年年間乗客数）

518,000人

◇ 歩行者通行量

現状（平成29年6月）

4,528人

◇ 空き店舗数

現状（平成25年3月）

48店舗

7 お問い合わせ先

舞鶴市産業振興部 観光まちづくり室 観光商業課

TEL：0773-66-1024

FAX：0773-62-9891

E-mail：kanshou@city.maizuru.lg.jp

綾部市の中心市街地（ＪＲ綾部駅周辺地区）エリアの概要

1 区域

北側は市道井倉中央線、市道郡是裏線、綾部用水、都市計画道路青野延線で、東側は市道南青野線、市道花ノ木線、市道川糸線、市道並松上町線、由良川左岸で、南側は市道並松新町線、都市計画道路須知山線、都市計画道路新宮位田線、都市計画道路駅前通線、都市計画上の近隣商業地域区画線で、西側は都市計画道路新宮位田線で区画される区域

位置図

2 中心市街地エリアの現況・特色

当エリアは、ＪＲ綾部駅を中心に旧来から本市の中心市街地として繁栄してきたエリアで、鉄道やバスの交通ターミナル、市役所などの公共施設、商店街・商業施設、住宅が集中し、本市における人と物の交流、賑わいの中心を担ってきたエリアである。

また、近年ではＪＲ綾部駅北口の開設、下水道整備、都市計画道路整備などが進み、都市基盤が充実してきたことに伴い、大規模小売店舗の立地や、民間企業による住宅開発が活発に行われている。このことにより、商業活動の重心が駅北側に移行しつつある。駅南側の商店街については、消費の流出により空洞化が進み、エリア内の商店街等も賑わいが薄れ、空き地、空き家の増加など深刻な状況にある。

エリア内の古民家や歴史的建造物などの資産や、平成２６年に総合交流拠点施設として整備したあやベグンゼスクエアを活かし、商業者や市民とともに魅力ある商業環境の創出、都市住民との交流促進等を図ることにより、ＪＲ綾部駅で隔てた南北地域のバランスのとれたまちづくりを進めなければならない。

3 中心市街地エリアの総面積

約 904 千㎡

4 中心市街地活性化基本計画の策定状況

平成 15 年 3 月 29 日策定済

5 中心市街地活性化基本計画の国の認定等の状況

なし

6 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

中心市街地エリアのJR綾部駅南側については、旧来からの中心市街地であり、古民家や通りの景観など綾部のまちが持つ資産を活かした魅力ある店舗展開により商業の活力を生み出す。

また、JR綾部駅北側には都市住民との交流を目的とした施設整備や、住宅開発、商業施設立地が進められてきたことにより、綾部の玄関としてふさわしい市街地整備が整ってきた。

これら南北の商業地域等の魅力を相互に発信し、人が行き来するエリアづくりを図る。

◆ 数値目標

◇ 人口

現状（平成29年3月末、住民基本台帳人口）

2,808人

5年後（平成34年度）目標

2,900人

10年後（平成39年度）目標

3,200人

◇ 若年者人口

現状（平成27年国勢調査人口15～29歳）

356人

5年後（平成34年度）目標

370人

10年後（平成39年度）目標

420人

◇ 事業所数

現状（平成26年経済センサス基礎調査）

477所

5年後（平成34年度）目標

480所

10年後（平成39年度）目標

490所

◇ 従業者数

現状（平成26年経済センサス基礎調査）

3,438人

5年後（平成34年度）目標

3,460人

10年後（平成39年度）目標

3,530人

7 お問い合わせ先

綾部市 農林商工部 商工労政課 商業担当

TEL：0773-42-4263

FAX：0773-42-4406

E-mail：syokorosei@city.ayabe.lg.jp

福知山市の誘導エリアの概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

京町（一部）、呉服町（一部）、長町（一部）、菱屋町（一部）、上紺屋町（一部）、南栄町（一部）、内記（一部）、東中ノ町（一部）、中ノ町（一部）、下柳町（一部）、西本町（一部）、南本町（一部）、駅前町、陵北町（一部）、西岡町（一部）、北羽合（一部）
（中心市街地内）

◆ 現況用途地域

商業地域

◆ 字名等

京町（一部）、呉服町（一部）、長町（一部）、上新町、下新町、菱屋町（一部）、上紺屋町（一部）、南栄町（一部）、北栄町、内記（一部）、東中ノ町（一部）、西中ノ町（一部）、中ノ町（一部）、鍛冶町、下柳町（一部）、岡ノ一・二町、東本町、下紺屋町（一部）、西本町（一部）、南本町（一部）、北本町一区、西町（一部）、陵北町（一部）、蛇ヶ端（一部）
（中心市街地内）

◆ 現況用途地域

近隣商業地域

◆ 字名等

西岡町（一部）
（中心市街地外）

◆ 現況用途地域

商業地域

◆ 字名等

北羽合（一部）、東羽合（一部）、広峯町（一部）、西岡町（一部）、陵北町（一部）
（中心市街地外）

◆ 現況用途地域

近隣商業地域

◆ 字名等

岩井（一部）
（中心市街地外）

◆ 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137ha

3 周辺地域の現況

- （1）大型店の衰退により、中心市街地に集客力のある商業の核施設がなくなり、また、同一敷地内に車を止めて買い物ができる商業施設がないため、消費行動に結びつかなくなっている。
- （2）本市の中心市街地の特徴は、大規模な再開発が行われたJR駅舎に隣接し、今後、相対的に高い活力を発揮しなければならない西部地区と、ドッコイセやイベント等文化性を絡めた商店活動と居住空間として利便性を高める環境整備との調和を追求する東部地区と、それぞれの特性を活かすことが重要である。

- (3) 西部地区は、連続立体交差事業と駅周辺整備事業等多額の資本を投入しており、駅周辺地区が「福知山の顔の中の顔」として機能していかなければならない。
- (4) 岩井・かしの木台周辺地区は大型店や郊外型店舗が立地しており、広域的な商圈の維持や集客による流入促進に繋がっている。今後も良好な土地利用の誘導を図り、中心市街地との相乗効果を図っていく。

4 主要駅（バス停）及び距離

- ◆ JR福知山駅（誘導エリア地区内）
- ◆ 京都丹後鉄道荒河かしの木台駅（誘導エリア地区外）当地区までの距離500m

5 お問い合わせ先

福知山市 産業政策部 産業観光課

TEL：0773-24-7077

FAX：0773-23-6537

E-mail：sankan@city.fukuchiyama.lg.jp

舞鶴市の誘導エリアの概要

1 誘導エリアの区域

◆ 現況用途地域

商業地域、近隣商業地域、準工業地域
(うち一部地域除く)

位置図

2 誘導エリアの総面積

約5,359千㎡

3 周辺地域の現況

—

4 主要駅（バス停）及び距離

J R東舞鶴駅、J R西舞鶴駅（誘導エリア地区内）

5 お問い合わせ先

舞鶴市産業振興部 観光まちづくり室 観光商業課

TEL : 0773-66-1024

FAX : 0773-62-9891

E-mail : kanshou@city.maizuru.lg.jp

綾部市の誘導エリアの概要

1 誘導エリアの区域

◆ 字名等

西町一丁目、西町二丁目、駅前通、月見町（一部）
（中心市街地内）

◆ 現況用途地域

商業地域

◆ 字名等

本町一丁目（一部）、本町二丁目（一部）、本町三丁目（一部）、本町四丁目、本町五丁目、本町六丁目、本町七丁目、本町八丁目、中ノ町一丁目、中ノ町二丁目、中ノ町三丁目、広小路一丁目、広小路二丁目、広小路三丁目、広小路四丁目、幸通、西新町、相生町、天神町
（中心市街地内）

◆ 現況用途地域

近隣商業地域

◆ 字名等

井倉新町（一部）、青野町（一部）、駅前通（一部）、西町三丁目（一部）
（中心市街地内）

◆ 現況用途地域

準工業地域

◆ 字名等

井倉町（一部）
（中心市街地外）

◆ 現況用途地域

準工業地域

位置図

2 誘導エリアの総面積

約913千㎡

3 周辺地域の現況

- (1) エリア内の中心商店街は、空き店舗、空き地が目立ち、その機能や活力が低下している。街路整備などによりアクセスは向上しているが、まちの賑わいは薄れている。
- (2) 平成11年にJR綾部駅北口が開設され、駅北周辺の宅地開発や、大型小売店舗の立地等が進み、商業、もの、人の流れの中心となっている。
- (3) 駅北側や誘導エリア東側に隣接する青野町には、住宅地整備や集合住宅の建設により居住が進んでいる。

4 主要駅（バス停）及び距離

JR綾部駅（誘導エリア地区内）

5 お問い合わせ先

綾部市 農林商工部 商工労政課 商業担当

TEL：0773-42-4263

FAX：0773-42-4406

E-mail：syokorosei@city.ayabe.lg.jp