

- 基本計画の名称：伊丹市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：兵庫県伊丹市
- 計画期間：平成 20 年 7 月～平成 25 年 3 月（4 年 9 ヶ月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

〔1〕伊丹市の概要

①位置及び地形、交通等

本市は、兵庫県南東部に位置し、神戸市から約 20km、大阪市から約 10km の圏域にあり、面積 25.09k m²、人口約 19 万人を有しており、周囲を兵庫県尼崎市、西宮市、宝塚市、川西市、大阪府豊中市、池田市の 6 市と接している。

地形は、北から南にかけてやや傾斜しているが、市全域において起伏の少ない平坦な土地となっており、また、遠くに六甲や長尾山系の山並みを望み、市域の東部を猪名川、西部を武庫川が流れる豊かな自然環境にも恵まれた地域である。

交通としては、JR 福知山線及び阪急伊丹線を利用することにより、大阪、神戸方面へのアクセス性は高く、また、大阪国際空港のあるまちとして全国的に知られており、中心市街地から空港への直通バスが運行するなど、県外へのアクセス性も高い。

また、JR 福知山線が市の東部を、阪急伊丹線がほぼ平行に市の中央部を通っていることから、鉄道利用不便地域を補う形で、市全域を網羅する市営バス及び阪急バス、阪神バスが走っており、バスの利用により、宝塚方面、川西方面、豊中方面、尼崎方面などの隣接市へのアクセス性も高くなっている。



②歴史的沿革

本市は、発掘される遺跡や出土品から、新石器時代に開けていたといわれており、奈良時代には伊丹廃寺が建立されるなど、摂津地方の仏教文化の一中心地として栄え、中世には伊丹城が摂津の国の有力大名伊丹氏の拠点となった。その後、織田信長配下の荒木村重が代わって有岡城主となったが、村重没落後、城は間もなく廃城となった。

江戸時代には、伊丹郷町として酒造業が栄え、周辺農村では酒造業に関連した産業や綿づくりが盛んに行われるとともに、全国から酒をたしなむ文人墨客が訪れ、俳諧文化の中心地としても栄えた。

明治に入ってから、廃藩置県により伊丹市域の町村は兵庫県に編入され、明治 22 年の町村制施行に伴い、伊丹町、稲野村、神津村、長尾村の 4 町村にまとめられた。昭和 15 年には、伊丹町と稲野村が合併し市制を施行し、全国で 174 番目の市として伊丹市は誕生した。その後、昭和 22 年に神津村、昭和 30 年に長尾村の一部を編入することにより現在の市域となった。



【江戸時代の伊丹の酒造り】

また、明治 24 年には、現在の JR 福知山線となる川辺馬車鉄道の尼崎～伊丹間が開通し、大正 9 年には阪急電鉄伊丹線が開通したことに伴い、宅地化が進み、大阪大都市圏の住宅都市として発展してきた。さらに、現在の県道尼崎池田線（産業道路）の開通に伴い住宅地のみならず、沿道には大規模工場の立地も見られるようになった。

昭和 14 年には、猪名川左岸の低地、小阪田、中村地区に大阪第 2 飛行場が誕生し、昭和 33 年には大阪空港として開港し、翌 34 年には大阪国際空港に昇格、昭和 39 年にはジェット旅客機の就航が始まった。そして、平成 6 年の関西国際空港の開港に伴い、国際線廃止と国内線主要路線の縮小が行われ、大阪国際空港は国内線の基幹空港として位置づけられた。

平成 7 年 1 月 17 日には、阪神・淡路大震災により、本市においても多くの人的被害とともに市民生活や市の産業活動に大きな打撃を受けたが、その後、阪急伊丹駅の復興・オープンや伊丹ホールの整備など復興活動が進み、震災前の伊丹市の姿を取り戻しつつある状況である。

平成 18 年 3 月 31 日には、内閣府より構造改革特別区域として「『読む・書く・話す・聞く』ことば文化都市伊丹特区」の認定を受け、小学校では「ことば科」を新設し、自然と正しい日本語とその大切さを学べる授業科目を設け、中学校では「グローバルコミュニケーション科」を設置し、国際社会に生きる日本人としてのアイデンティティを育むこと、美しい日本語を使え、英語によるコミュニケーションができる子どもの育成を目指している。

また「ことば文化」をテーマとして、読書教育推進事業や全国花の俳句大会、ことば文化講演会、全国ことば文化交流シンポジウムなどの事業展開を図っており、まちの活性化や「ことば文化都市」としての都市ブランドづくりに取り組んでいるところである。

③ 中心市街地の成り立ちと変遷

本市の中心市街地の大部分は、かつては有岡城の城下町と栄えた「伊丹郷町」と称され、摂津の国の中心として歴史ある地域としても知られている。

領主・近衛家の産業奨励策もあって酒造業が発展し、江戸へ下った伊丹の酒は「丹釀」と賞賛され上質酒の代名詞となり、將軍の御前酒になるほどの大評判であり、江戸時代の伊丹は『酒造りのまち』として栄えた。

酒造りを中心に、それにまつわる桶職人・樽職人・臼屋（精米）・薦（こも）造り・竹屋などの職人も集まり、人々の生活、まちの経済の中心は江戸積み酒造業として栄え、元禄 10 年には 36 軒もの酒造家が軒を並べ、200 以上もの銘柄があるほど酒造業が盛んとなった。

資産を築いた酒屋の旦那衆たちにより、茶道や文芸がたしなまれ、とりわけ俳諧や書画が流行したことにより、頼山陽や井原西鶴をはじめとした日本中の文人墨客が行き交う文化の香り高いまちとなった。今なお中心市街地に残る酒蔵のたたずまいや荒木村重の有岡城跡などが往時の繁栄を物語っている。

時を同じくして、京の高名な俳諧師と知られる池田宗旦が、伊丹の銘酒に魅せられ京から伊丹に移り住み、町の人々とともに俳諧塾「也雲軒（やうんけん）」を開き、酒造業で資産を築いた酒造家たちを中心に俳諧や書画といった文芸が流行した。この也雲軒には、西山宗因や井原西鶴ら諸国の俳人、文人が集うとともに、のちに「東の芭蕉、西の鬼貫」と称される俳人上島鬼貫を輩出したことでも知られている。そして「嵯峨の竹の子のように、太くたくましい伊丹風俳諧」が起こり、伊丹は『俳諧文化の中心地』としても知られるところとなった。



【上島鬼貫】

〔2〕 中心市街地の歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストックの状況及びその有効活用の方法の検討

＜郷町文化を感じる歴史的・文化的資源＞

中心市街地内には、ビアレストランを併設した博物館として今なお活用されている白雪ブルワリービレッジ長寿蔵、国指定重要文化財である兵庫県内最古の町家旧岡田家の酒蔵が当時の面影を残し、地域のシンボルの景観として多くの人々に親しまれている。



【地域のシンボルの景観 白雪長寿蔵】

また、当時の俳諧を中心とした俳諧資料全般を収集した「柿衛文庫」は、日本三大俳諧コレクションとして知られている。上島鬼貫のほか、松尾芭蕉、与謝蕪村、小林一茶や正岡子規といった俳人の作品を中心とした書物や軸物、短冊などが収められており、俳諧の拠点であるとともに、「ことば文化都市伊丹特区」の拠点として機能する施設である。



【国指定重要文化財 旧岡田家住宅】

このほか、侍屋敷、町家を堀と土塁で囲んだ惣構え（そうがまえ）の城として知られる有岡城跡（国指定史跡）、江戸時代末期に建てられた当初の店構えを今なお残す商家旧石橋家住宅（県指定文化財）、樹齢 500 年の法蔵寺のクスノキ（県指定天然記念物）や猪名野神社を始めとした由緒・歴史ある 10 の寺社仏閣などが中心市街地内に点在している。

《郷町のたたずまいを今に伝える景観資源》

本市は、平成 17 年 9 月 5 日に兵庫県下の一般市町で初の景観行政団体となり、景観法に基づく「伊丹市景観計画」を策定（全国で 10 番目）し、積極的に景観行政をおこなっている。

中心市街地内では、「伊丹郷町地区」及び「北少路村都市景観形成道路地区」が指定されており、郷町の成り立ちと文化を伝える酒蔵や町家の景観を範とした風格とにぎわいあるまちなみを積極的に形成している。



【計画的に整備された道路と町家】

また、平成 19 年 11 月 1 日、市は、中心市街地内にある「白雪ブルワリービレッジ 長寿蔵」を県下初となる景観重要建造物として指定したところである。

さらに、新たに整備された景観資源として、江戸時代の町家をイメージさせる飲食店街である「郷町長屋」や、酒造業で栄えた江戸時代の遺構となる「郷町大溝」などがあり、郷町らしい景観を創出している。

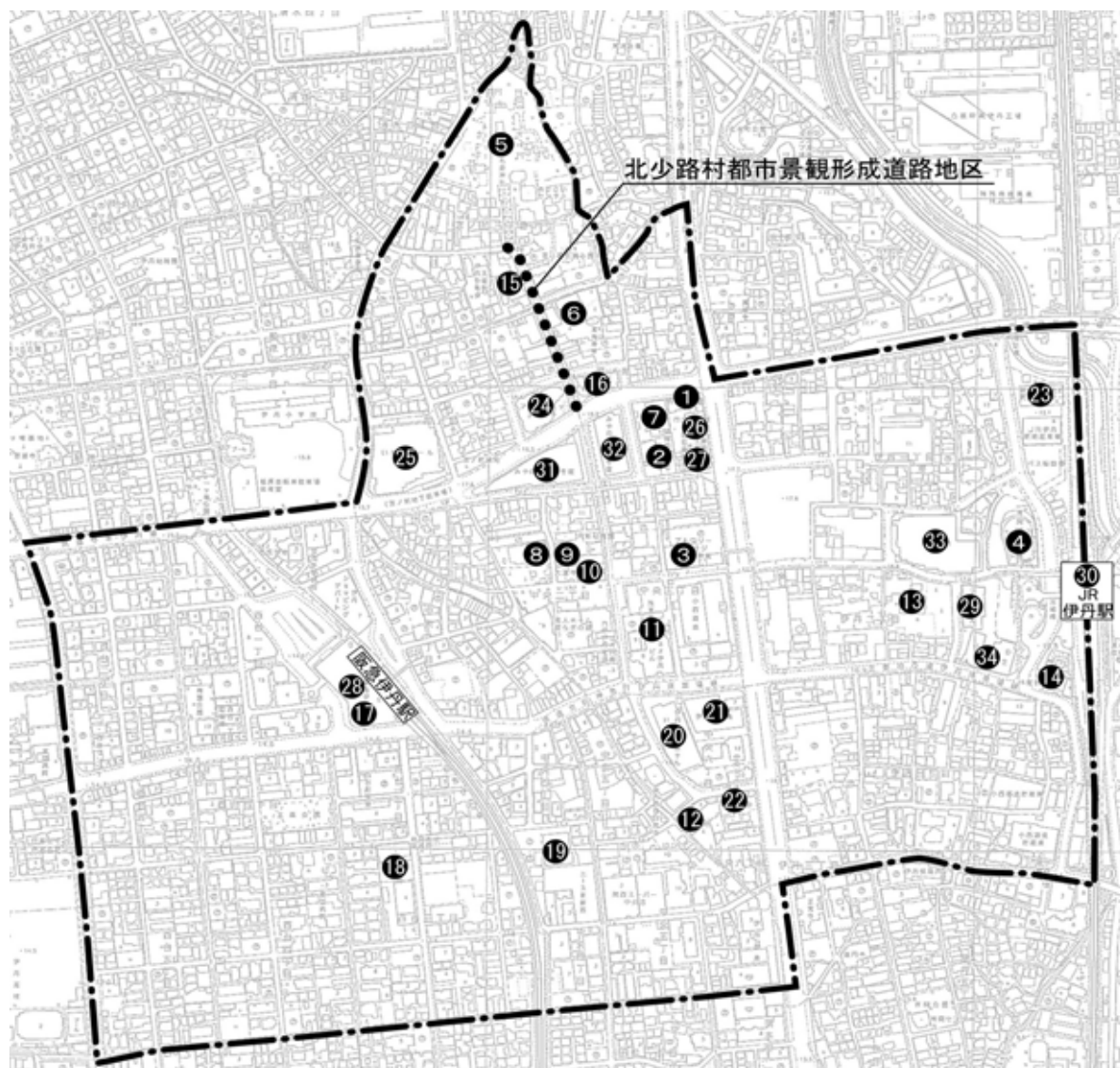
《市民の利便性向上に寄与する社会資本及び産業資本》

中心市街地には、商工会議所、消費生活センター、コミュニティ放送局「FM いたみ」が入った「産業・情報センター」、ボランティアや NPO 活動などの市民活動を支援する「市立市民まちづくりプラザ」、市民が集えるホテルとして第 3 セクター方式により整備された「伊丹シティホテル」、その他、阪神運転免許更新センター、保育所や高齢者福祉施設、コミュニティセンター、郵便局、銀行、各種医療施設、事業所などが多数あり、都市機能が集積している。

また、本市では、市民の主体的な芸術・文化活動を支援しており、演劇、音楽、文化等個性的なホール、上記 3 つのホールや、「ことば文化都市いたみ」の拠点となる日本三大俳諧コレクションの「柿衛文庫」、近現代美術品を所有する美術館のほか、全国的にも珍しい工芸（クラフト）センターを設置しており、とくに本格的なジュエリー製作を学べるジュエリーカレッジには多くの人々が参加し、優れたジュエリー作家を世界へ輩出するなど、個性豊かな芸術・文化施設 8 施設が中心市街地内に立地している。

【中心市街地の歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストック状況】

歴史的・文化的資源	有岡城跡	● 国指定史跡（昭和 54 年 12 月 28 日指定） ● 日本最古の天守閣のあった惣構えの城 ● 戦国時代末期の武将・荒木村重の居城 ● 宣教師ルイス・フロイスが「壮大にして見事なる城」と絶賛
	伊丹郷町	● 有岡城の掘割で囲まれた台地の上を中心に形成された 15 ヶ村の集まりの総称 ● 盛時には 80 軒近い酒造家が軒を並べていた ● 酒造業が発達し、酒造家のものには、全国から文人墨客が訪れた ● 酒造家の旦那衆も俳諧をたしなむなど、文化的薫り高い町として発展した
	猪名野神社をはじめとする 10 の寺社仏閣	● 伊丹郷町の氏神 ● 有岡城惣構えの北端「岸の砦」が置かれていた場所で、境内西側には土塁と堀跡が残っている ● 境内にあるムクロジは樹高 13.5m の巨木 ● 本殿西側に上島鬼貫の句碑がある ● この猪名野神社の他に、中心市街地には ● 金剛院、法蔵寺、正善寺、大蓮寺、光明寺、法専寺、本泉寺、荒村寺、墨染寺と全部で 10 の神社・仏閣が存在する。
景観資源	旧岡田家住宅・酒蔵	● 酒蔵は、年代が判明し現存するものでは日本最古で、江戸時代に隆盛を極めた伊丹の酒造業の歴史を今に伝える重要な文化財 ● 1674 年に建てられた兵庫県内最古の町家で、年代が確実な 17 世紀の町家としては全国的にも貴重 ● 平成 4 年 1 月 21 日、国の重要文化財に指定
	旧石橋家住宅	● 江戸時代後期に建てられた商家で、平成 13 年 3 月、県の文化財に指定 ● 厨子二階の軒裏と虫籠（むしこ）窓など、建設当初の店構えを残している ● 全国の工芸作家作品の展示販売も行っている
	長寿蔵ブルワリービレッジ	● 江戸時代の酒蔵をそのまま利用して造られた地ビールと日本酒のレストラン ● 市の都市景観形成建築物に指定 ● 二階には伝統的な酒造り道具を展示したミュージアムがある
	郷町長屋	● 市の商業振興特定誘致地区補助制度を活用し、江戸時代の町家風に造られた 7 軒の飲食店、食品販売店 ● 歩行者優先道路沿いに北に 4 軒、向かいの南側に 3 軒がオープンし、にぎわいを見せている
	郷町大溝	● 酒造業で栄えた江戸時代の遺構、平成 15 年度の発掘調査により発見された大溝の石組みを移設して使用 ● 当時建ち並んでいた酒蔵から酒米を洗った際に出る水の排水路として利用されていた ● 長さ約 26.5m、深さ 0.8m で夜間はライトアップも行っている
社会資本や産業資源	産業・情報センター	● 平成 13 年 4 月に旧郵政省（現総務省）の「マルチメディア街中にぎわい創出事業」の補助を受けて整備された施設 ● 展示・研修・交流等の機能を備えた産業振興と地域情報化の拠点施設であり、中心市街地活性化の一翼を担っている ● センターのある「伊丹商工プラザ」には、商工会議所、消費生活センター、コミュニティ放送局である FM いたみなどが入っている
	市立市民まちづくりプラザ	● 伊丹市が設置する、ボランティアや NPO など様々な市民活動をサポートする拠点施設 ● 阪急伊丹駅ビル構内にあり、団体設立の相談事業や市民活動支援のための各種セミナー（講座）などを行っている
	市営バス	● 保有車両数 88 両、停留所数 342 箇所、年間約 12,200 千人という市民の足 ● 70 歳以上の高齢者、障がい者手帳所持者は無料 ● 中心市街地の J R 伊丹駅と阪急伊丹駅の間は 1 日に往復 1,000 本以上が運行している
	伊丹シティホテル	● 昭和 62 年に開業した第三セクター方式のホテル ● 客室は 114 室あり、宴会、会議などの利用も多い ● 貴重な都市インフラの役割を担った施設である
芸術・文化施設	いたみホール（文化会館）	● 市民の総合文化の拠点施設 ● 客席数約 1,200 の大ホール、音楽・演劇などの練習に適した多目的ホールがある ● 一般共用部だけでなく、舞台、楽屋スペースにおいてもバリアフリー対応
	アイホール（演劇ホール）	● 関西小演劇の拠点 ● 演劇ワークショップやプロジェクト・ナビの北村想を塾長とする戯曲を学ぶ「伊丹想流私塾」も開講
	アイフォニックホール（音楽ホール）	● 500 人収容のメインホール、小ホール、練習場など、市民の音楽鑑賞や発表、練習の場として利用されている ● 通算 100 回を超えた、世界の各民族の伝統音楽を紹介する「地球音楽シリーズ」の公演、市民講座「民族文化サロン」がある ● 上から見ると伊丹市民の花、ツツジを形取った建物となっている
	みやのまえ文化の郷 柿衛文庫	● (財)柿衛文庫、美術館、工芸センター、伊丹郷町館（旧岡田家住宅、旧石橋家住宅、新町家（総合管理事務所）をいう）、が集積する文化ゾーンの愛称 ● 東京大学図書館の「酒竹・竹冷（しゃちく・ちくれい）文庫」、天理大学附属天理図書館の「綿屋文庫」と並ぶ日本三大俳諧コレクションの一つ ● 収蔵品は、松尾芭蕉の「ふる池や…」の真筆短冊など 9,500 点に及ぶ
	美術館	● 近現代美術館、特に 19 世紀フランスの美術を代表するオノレ・ドーミエの諷刺版画など、同時代の諷刺画家たちの作品を多く所蔵 ● 白壁の酒蔵風の外観で、美しい日本庭園がある
	工芸センター	● 全国的にも珍しい公立の工芸（クラフト）の振興施設 ● 毎年 1 回、公募による「伊丹国際クラフト展」を開催 ● プロのジュエリー作家育成を目指す、ジュエリーカレッジを開設



番号	名称	番号	名称	番号	名称
①	柿衛文庫	⑬	本泉寺	②②	伊丹中央コミュニティセンター
②	郷町館	⑭	荒村寺	②③	阪神運転免許更新センター
	新町家	⑮	北少路村 都市景観形成道路地区	②④	アイフォニックホール
	旧岡田家住宅・酒造 旧石橋家住宅	⑯	伊丹 商工 プラザ	②⑤	いたみホール（文化会館）
③	ブルワリービレッジ長寿蔵		伊丹商工会議所	②⑥	美術館
④	有岡城跡		産業・情報センター	②⑦	工芸センター
⑤	猪名野神社		消費生活センター	②⑧	Hankyu Itami Art Gallery
⑥	金剛院		くらしのプラザ	②⑨	アイホール
⑦	光明寺		エフエムいたみ	③①	JR 伊丹 美術ギャラリー伊丹 駅構内 観光物産協会
⑧	法蔵寺	⑰	市民まちづくりプラザ	③②	みやのまち 3 号館
⑨	正善寺	⑱	有岡乳児保育所	③③	みやのまち 4 号館
⑩	大蓮寺	⑲	オアシス千歳	③④	アリオ 1
⑪	法専寺		デイサービスセンター 介護支援センター	③⑤	アリオ 2
⑫	墨染寺	⑳	伊丹シティホテル		
		㉑	伊丹郵便局		

【各種施設分布図】

（資料：伊丹市調べ）

以上から、中心市街地に位置する多数の資源の有効活用・連携を図り、単体としてだけでなく、相乗効果により中心市街地のにぎわいの創出へとつなげていくことが重要である。

〔3〕地域の現状に関する統計的なデータ把握・分析

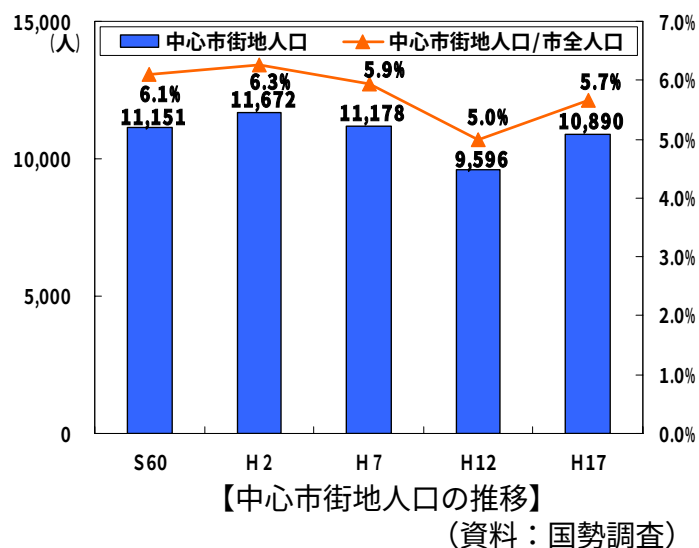
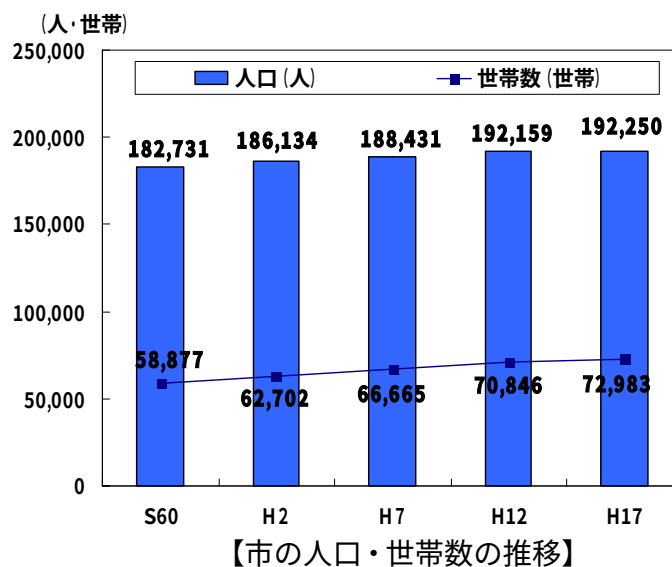
①人口動向

ア．人口

市の人口が緩やかに増加している一方で、中心市街地内の人口は震災により、急激に減少したが、その後は微増しており、平成 17 年では 10,890 人となっている。

しかしながら、市の全人口と中心市街地の人口の割合から見ると、震災以前の 6%代まで回復しておらず、市の人口増加率と比較して中心市街地の人口増加率は小さくなっている。

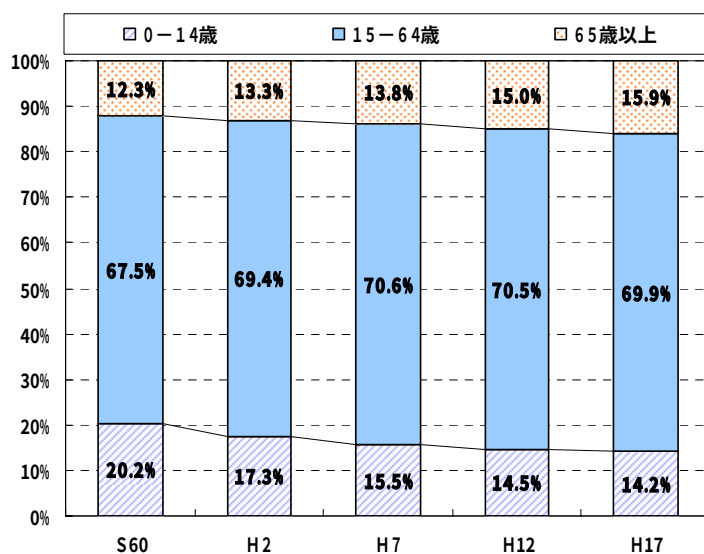
これは、中心市街地の震災による被害が大きく、中心市街地において住宅等のストックが十分に回復していないこと等によるものと考えられる。



イ．年齢構成

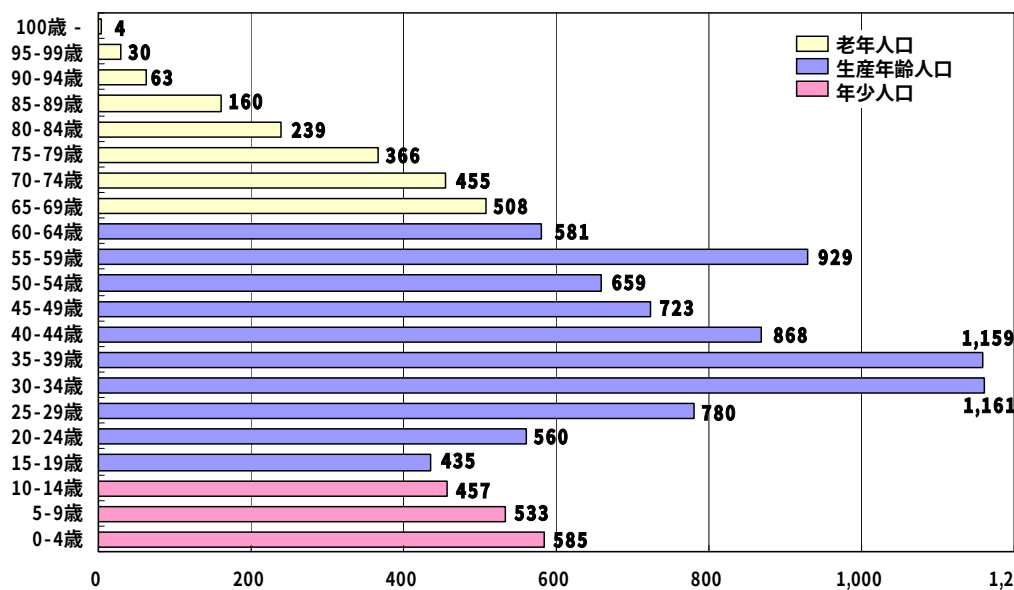
中心市街地居住者の年齢は、市全体の高齢化率と比較すると中心市街地では高齢化率はやや低く、平成 17 年では 15.9%となっているが、5 歳階級別人口からわかるとおり、現状で推移すれば、10 年後には急速な高齢化の進行が予測される。

また、中心市街地では 30 歳代及び 50 歳代後半の人口が突出して多くなっており、小さな子どもがいる若いファミリー層及び子どもが独立した中高年層が多く暮らしている様子が伺える。これは、古くから暮らす中高年世帯に加え、交通利便性が非常に高く都心から近いため、若いファミリー層をターゲットとした新築マンションが、中心市街地内に増加している影響があると考えられる。



【中心市街地居住者の年齢構成の推移】

(資料：国勢調査)



【中心市街地人口 5 歳階級別人口】

(資料：伊丹市調べ)

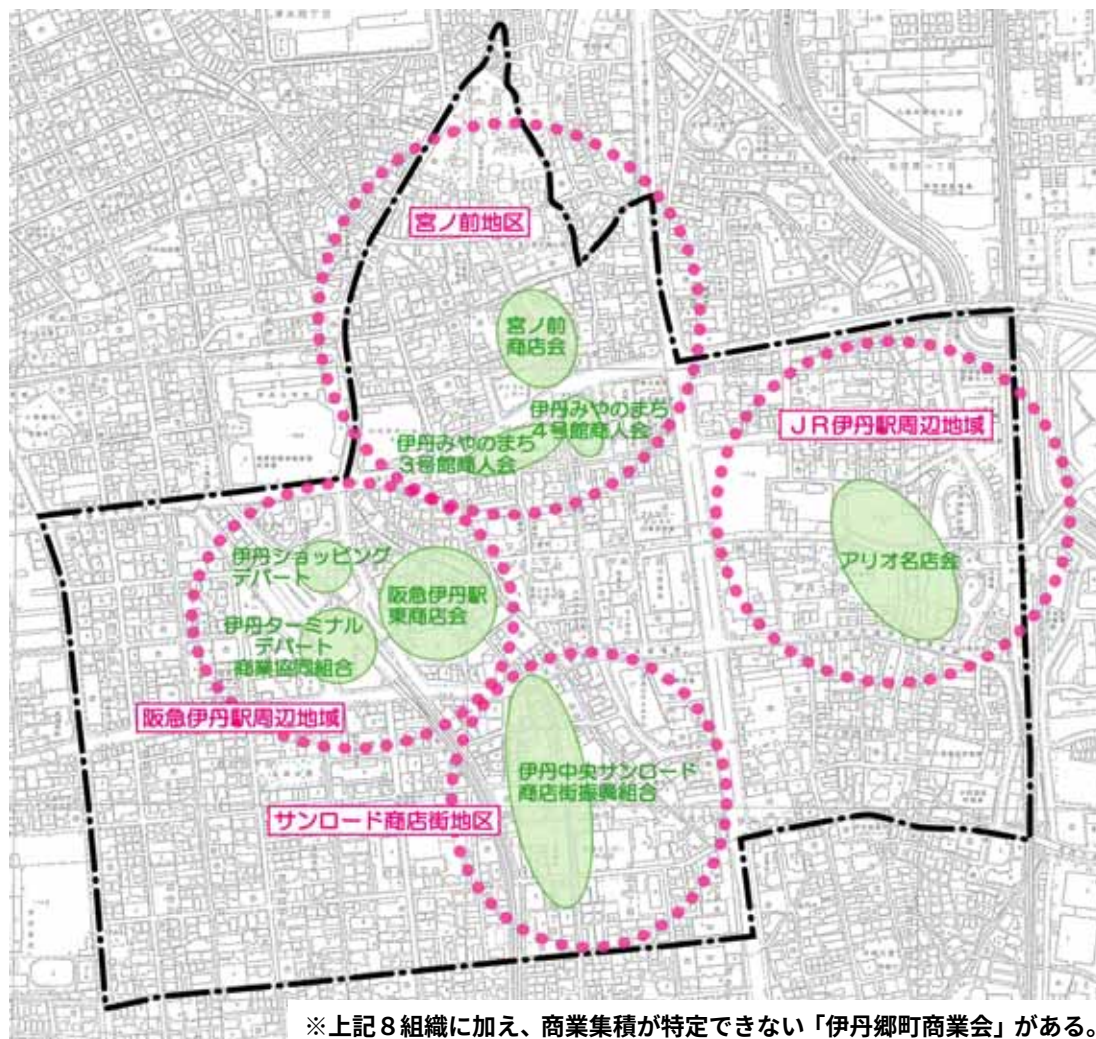
②商業

ア．中心市街地の商業集積

商業施設としては、最寄品を中心とした古くからある商店街、アリオやみやのまちといった再開発事業によって集合住宅に併設された比較的新しい商業施設、駅周辺を中心とした古くからある飲食店や郷町長屋などの新しい飲食店、多種多様な商業施設が集積しており、利便性の高い商業空間を形成している。また、清酒発祥の地であることから、創業 450 年の歴史を持つ酒造会社をはじめ、酒販店も点在している。

中心市街地内の小売店舗数 344 店舗（平成 16 年商業統計調査）となっており、これらを商業集積の状況で分類すると、阪急伊丹駅周辺地域、サンロード商店街地区、宮ノ前地区、JR 伊丹駅周辺地域がそれぞれ独立して 4 極を形成しており、9 の商店会等※の組織により構成されている。（伊丹郷町商業会は中心市街地全体に渡り集積していない）

サンロード商店街は大規模スーパー 2 店舗をはじめ、食料品など最寄品中心、宮ノ前商店会は和楽器、呉服など特色ある買回品中心、みやのまち 3・4 号館、また阪急伊丹駅東商店会は飲食店舗中心、ショッピングデパート、ターミナルデパートは衣料品などの買回品中心、アリオ名店会は食料品・サービス業中心の業種構成となっている。



【商業集積分布図】

（資料：伊丹市調べ）

イ. 商業施設の業種構成

中心市街地全体としては、買回品と最寄品がほぼ同じ割合で集積しており、「酒・調味料」が26件で最も多く、「医薬・化粧品」が18件と続いている。

特に中央地区にはサンロード商店街があることから、最も多く商業施設が集積しており、食料品など最寄品を中心とした業種構成となっている。

中央地区を除く地域では、買回品では「紳士服」「カバン・袋物」「贈答用品」が、最寄品では「食肉・鮮魚」が個店としては存在しておらず、中央地区での購買もしくは、大型スーパーや大型ショッピングセンターへの購買流出が考えられる。

【商業施設の業種構成】（資料：平成19年伊丹市調べ）

地区		西台 1～5丁目	中央 1～6丁目	宮ノ前 1～3丁目	伊丹 1～3丁目	合計
分類						
大型スーパー (3,000㎡以上)			2		2	4
スーパー (500㎡以上)		3	2			5
コンビニ・ミニスーパー (500㎡未満)		1	1	3	2	7
買回品	呉服・反物	1	5	1	1	8
	紳士服		2			2
	婦人・子供服	5	7			12
	靴・履物		2		1	3
	カバン・袋物		1			1
	洋品・装飾品		2		1	3
	寝具・調度品	1	4		2	7
	電化製品	5	5	2		12
	陶磁器・ガラス器	1				1
	時計・メガネ	5	4	1	2	12
	カメラ・楽器	2	2	3		7
	スポーツ用品	1	2	1		4
	玩具・人形	2	3		1	6
	贈答用品		1			1
	その他	7	12	11	3	33
小計		30	52	19	11	112
最寄品	酒・調味料	4	11	6	5	26
	食肉・鮮魚		6			6
	野菜・果物		4	1		5
	菓子・パン	3	9	1		13
	乾物など	1	6	1		8
	金物・荒物				1	1
	医薬・化粧品	1	14	1	1	17
	書籍・文具類	1	5	1	2	9
	その他	7	14	4	6	31
	小計	17	69	15	15	116
飲食	日常利用	84	187	21	22	314
	非日常利用		2			2
小計		84	189	21	22	316
サービス業	対個人 サービス業	137	132	36	57	362
	対事業所 サービス業		1			1
	小計	137	133	36	57	363
合 計		272	448	94	109	923

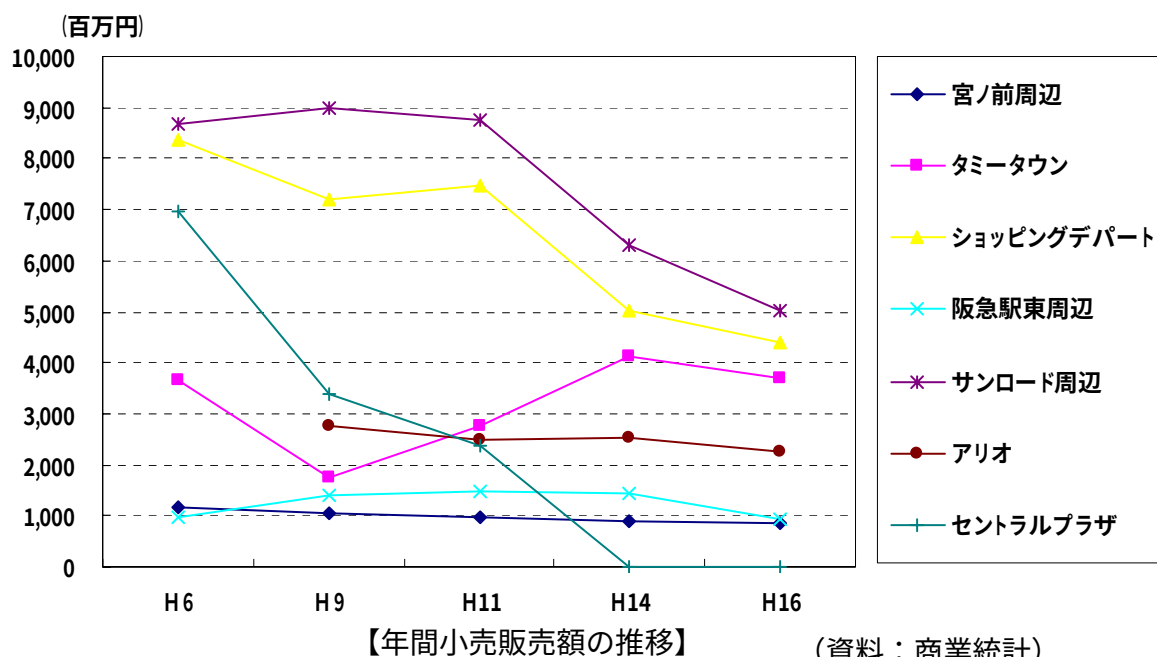
ウ．小売販売額

小売販売額については、ほとんどの商店街において低迷しており、平成 6 年と比較すると平成 16 年では約 42%の減少となっている。これは、震災や大型商業施設の影響によるものと考えられる。

従来、中心市街地の中でも中核を形成していた阪急伊丹駅周辺地域の商店街（タミータウン、ショッピングデパート、阪急伊丹駅東商店会、セントラルプラザ）は、平成 7 年に発生した阪神・淡路大震災により、阪急伊丹駅は倒壊し、周辺に位地する店舗の入居していた商業ビルは被害を受け、その後の経済の低迷に伴う経営不振により、セントラルプラザをはじめ多くのテナントが撤退した。

近年では、近隣に大型商業施設が整備され、さらに、ＪＲ東西線の開通等の影響により、人の流れが阪急伊丹駅からＪＲ伊丹駅へと大きく変化したことから、全体的な小売業の低迷に歯止めがかからない状況となっている。

また、中心市街地の４極のうち、南の核となるサンロード商店街においても、販売額の減少が著しい状況である。これは、市内及び周辺都市において大型ショッピングセンターが整備され、若い世代を中心に、これら大型ショッピングセンターを利用するライフスタイルが定着していることに加え、商店街の各個店の魅力向上が図れていないことが原因として挙げられる。

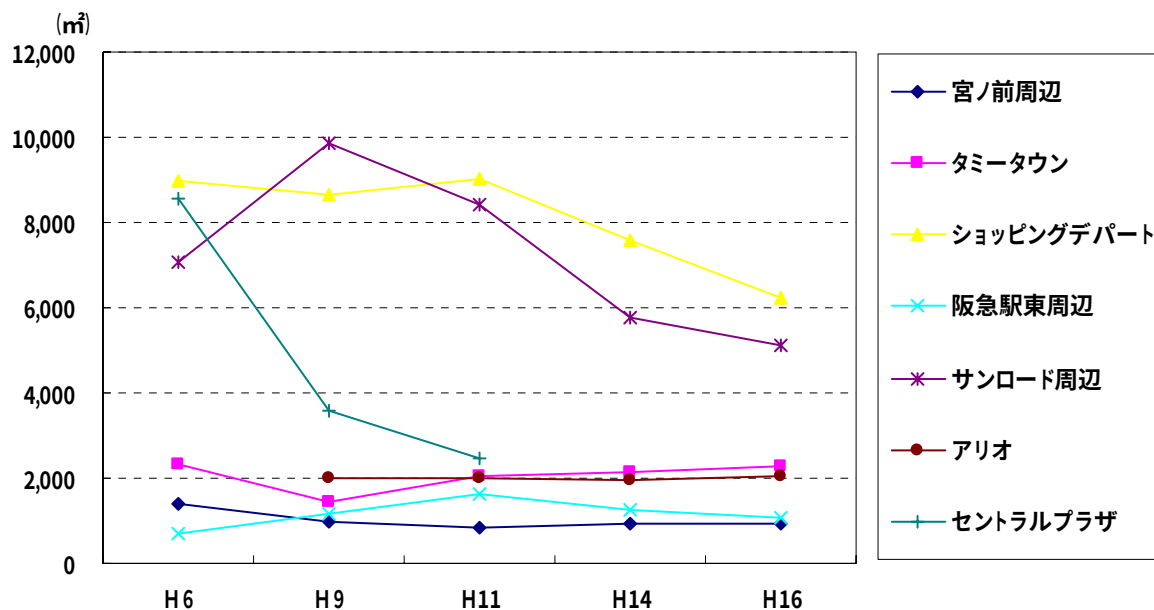


(単位：百万円)

	H 6	H 9	H11	H14	H16
宮ノ前周辺	1,161	1,052	987	894	844
タミータウン	3,645	1,755	2,748	4,138	3,680
ショッピングデパート	8,351	7,202	7,452	5,012	4,404
阪急駅東周辺	980	1,411	1,492	1,440	934
サンロード周辺	8,661	8,990	8,756	6,314	5,031
アリオ		2,746	2,481	2,525	2,258
セントラルプラザ	6,961	3,395	2,357	0	0
合 計	29,759	26,551	26,273	20,323	17,151

エ. 売場面積の状況

売場面積は、セントラルプラザの撤退のほか、特にサンロード商店街及び伊丹ショッピングデパートでの個店の撤退が相次ぎ、売場面積の減少が著しい。



【売場面積の推移】(資料：商業統計)

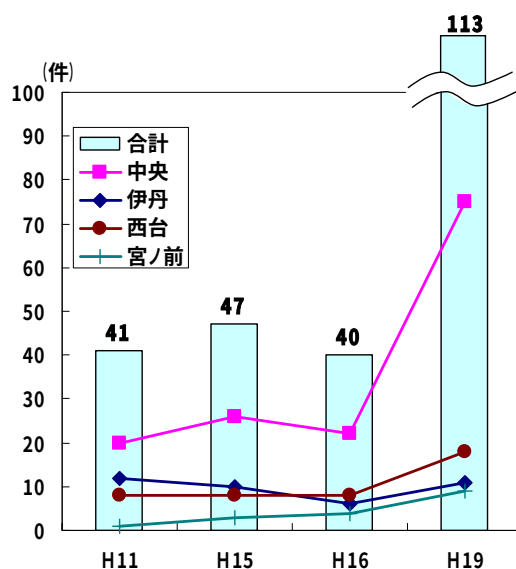
(単位: m²)

	H6	H9	H11	H14	H16
宮ノ前周辺	1,412	971	849	946	946
タミータウン	2,333	1,450	2,035	2,146	2,278
ショッピングデパート	8,975	8,671	9,039	7,567	6,246
阪急駅東周辺	681	1,146	1,618	1,261	1,085
サンロード周辺	7,055	9,864	8,422	5,790	5,131
アリオ		2,022	2,003	1,956	2,030
セントラルプラザ	8,543	3,580	2,488		
合 計	28,999	27,704	26,454	19,666	17,716

オ. 空き店舗の状況

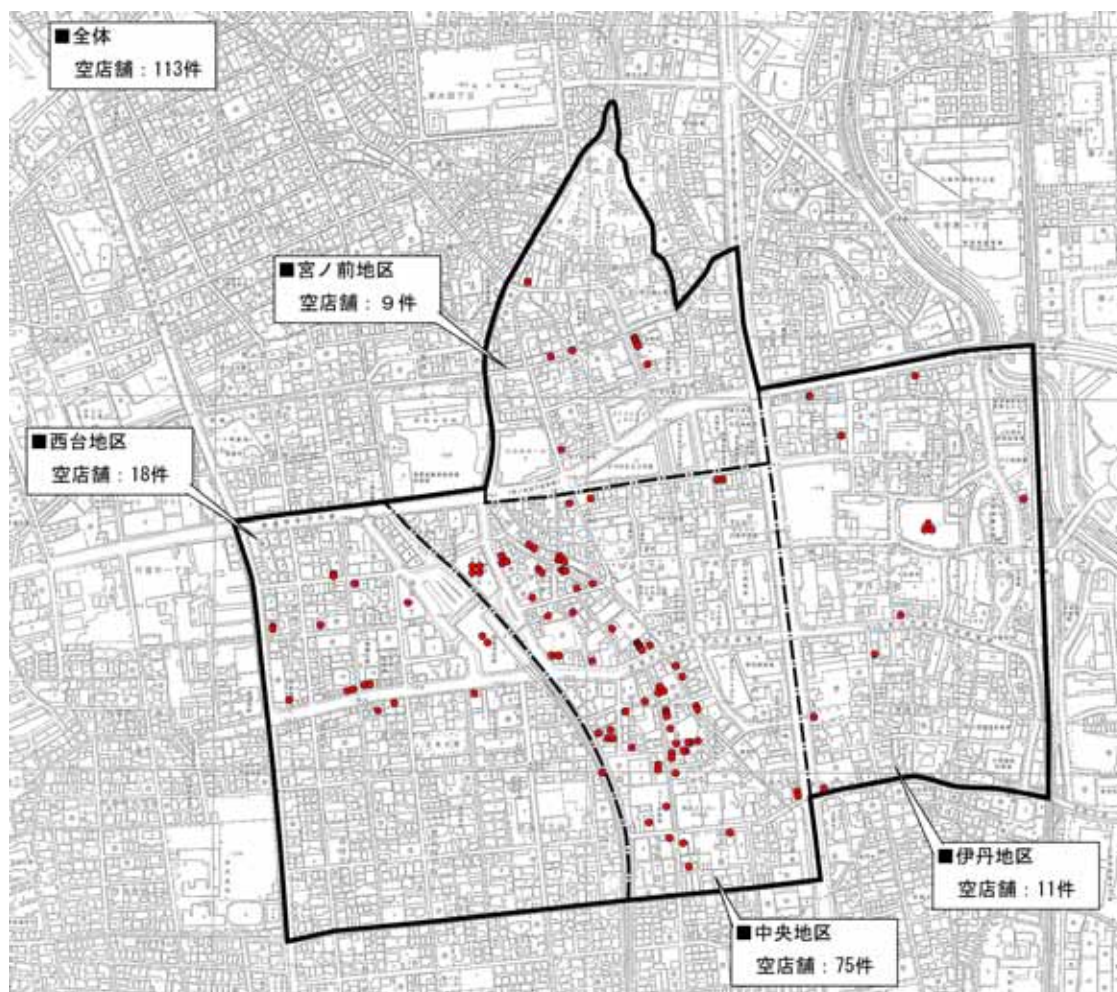
小売販売額の状況からわかるとおり、経営不振等により空き店舗数も増加しており、平成19年調査時点においては、113件となっている。商店街別にみると、宮ノ前周辺で5件（宮ノ前地区全体9件）、タミータウンで2件（西台地区全体18件）、ショッピングデパートで4件、阪急駅東周辺6件、サンロード周辺26件（中央地区全体75件）、アリオで3件（伊丹地区11件）となっている。

特にサンロード商店街を中心とした中央地区の空き店舗の増加が著しい。これは、経営不振に加え、経営者の高齢化や後継者不足等により事業継続が困難となっている店舗が増えていること等が理由として考えられる。



【空き店舗の推移】

(資料：伊丹市調べ)



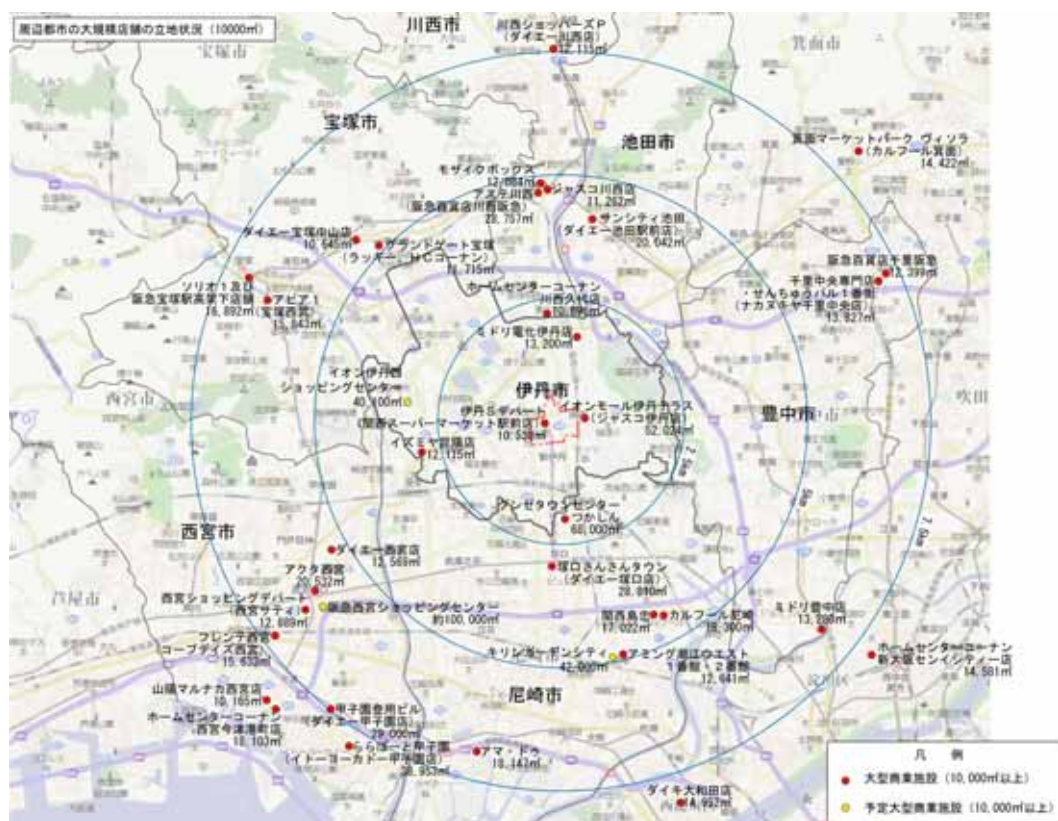
【空き店舗の現況】（資料：平成 19 年伊丹市調べ）

カ．大規模小売店舗の立地状況

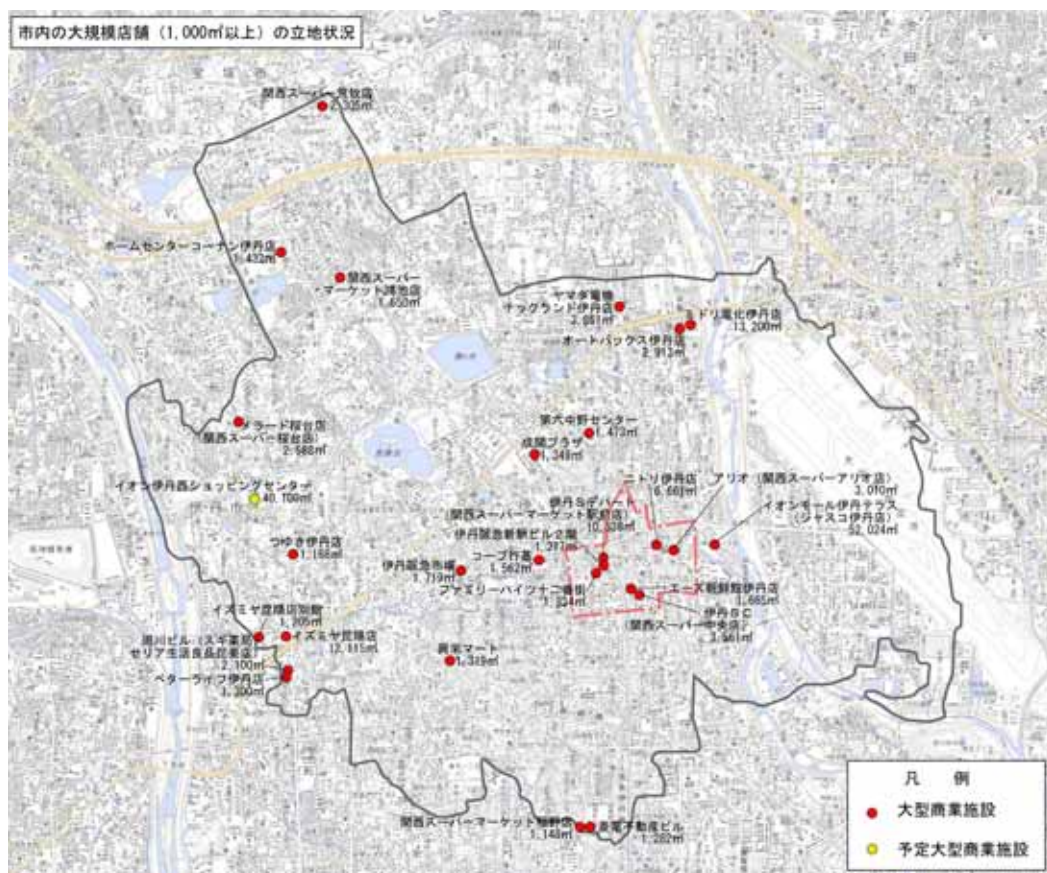
周辺都市には、10,000 m²以上の大型店舗だけでも数多く林立している。また、今後も西宮市では約 100,000 m²規模、尼崎市では約 42,000 m²規模といった大型ショッピングセンターの建設が予定されているなど、阪神地域有数の商業激戦区となっている。

特に、主要道の沿道及び主要鉄道駅周辺に集中して整備されており、自家用車の利用を意識した立地がなされていることがわかる。

また、伊丹市内の大型小売店舗（1,000 m²以上）の状況では 34 件（予定含む）となっており、市内における商業施設の競争も非常に厳しいものとなっている。



【周辺都市における大規模小売店舗の立地状況 (10,000 m²以上)】
(資料：全国大型小売店総覧 2007 に一部加筆)



【市内における大規模小売店舗の立地状況 (1,000 m²以上)】

【市内における大規模小売店舗（1,000 ㎡以上）】

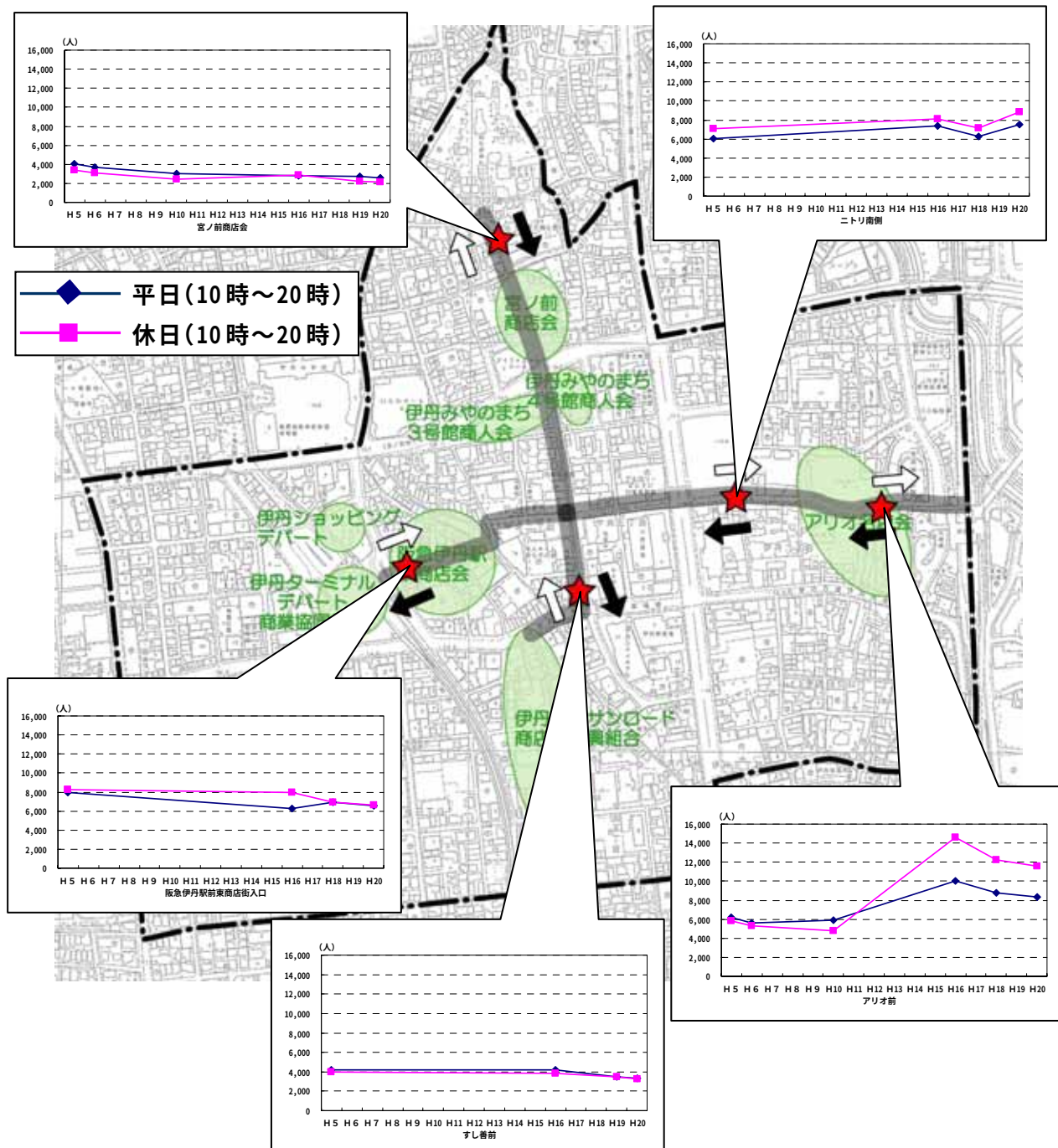
	店名	住所	店舗面積	開設年月
中心市街地	1 エース新鮮館伊丹店	伊丹市中央4-5-14	1,665 ㎡	1962.11
	2 伊丹SC (関西スーパー中央店)	伊丹市中央5-3-38	3,561 ㎡	1964.10
	3 伊丹Sデパート (関西スーパーマーケット駅前店)	伊丹市中央1-1-1	10,538 ㎡	1971.04
	4 ファミリーハイツ十二番街	伊丹市西台1-5-7	1,334 ㎡	1980.11
	5 アリオ (関西スーパーアリオ店)	伊丹市伊丹1-1	3,010 ㎡	1988.11
	6 伊丹阪急新駅ビル2階	伊丹市西台1-1-1	1,217 ㎡	1998.11
	7 ニトリ伊丹店	伊丹市伊丹1-1-1	6,661 ㎡	2004.10
中心市街地以外	1 関西スーパーマーケット鴻池店	伊丹市鴻池字福島6-1	1,550 ㎡	1968.12
	2 興栄マート	伊丹市美鈴町5-8	1,319 ㎡	1969.10
	3 メラード桜台店 (関西スーパー桜台店)	伊丹市中野北3-5-28	2,588 ㎡	1970.09
	4 菱電不動産ビル	伊丹市若菱町5-29	1,282 ㎡	1971.11
	5 イズミヤ昆陽店	伊丹市池尻1-1	12,115 ㎡	1974.04
	6 第六中野センター	伊丹市春日丘3-60	1,473 ㎡	1979.05
	7 関西スーパーマーケット稲野店	伊丹市安堂寺町3-3-1	1,148 ㎡	1981.07
	8 ベターライフ伊丹店	伊丹市山田5-3-6	1,300 ㎡	1984.09
	9 イズミヤ昆陽店別館	伊丹市池尻5-15	1,205 ㎡	1986.08
	10 ホームセンターコーナン伊丹店	伊丹市鴻池シモ田3-1	1,432 ㎡	1988.10
	11 成開プラザ	伊丹市大鹿7-34	1,349 ㎡	1991.05
	12 伊丹阪急市場	伊丹市昆陽3-134	1,719 ㎡	1992.01
	13 コープリビング伊丹	伊丹市荒牧字東鍵田8	5,026 ㎡	1994.04
	14 つゆき伊丹店	伊丹市寺本6-86-1	1,168 ㎡	1997.04
	15 関西スーパー荒牧店	伊丹市荒牧7丁目12-15	2,305 ㎡	1998.02
	16 周川ビル (スギ薬局・セリア生活良品昆要店)	伊丹市山田5-3-3	2,100 ㎡	1998.02
	17 ミドリ電化伊丹店	伊丹市北伊丹5-70-1	13,200 ㎡	1998.03
	18 イオンモール伊丹テラス (ジャスコ伊丹店)	伊丹市藤ノ木1-1-1	52,024 ㎡	2002.10
	19 オートバックス伊丹店	伊丹市北伊丹5-96-1	2,913 ㎡	2004.04
	20 コーブ行基	伊丹市行基町1-16-1	1,562 ㎡	2005.10
	21 ヤマダ電機テックランド伊丹店	伊丹市北伊丹8-10-5	3,861 ㎡	2005.11
	22 イオン伊丹西ショッピングセンター (仮称)	伊丹市池尻4丁目1番1他	40,100 ㎡	2008秋

(資料：全国大型小売店総覧 2007 に一部加筆)

③歩行者・自転車通行量

中心市街地の4極を結ぶ2軸の歩行者・自転車通行量調査では、旧中心市街地活性化基本計画の取り組み、JR 東西線が開通するなど JR 伊丹駅の乗降客数が大幅に増えたことや商業振興特定誘致地区補助制度を活用して整備された特色ある飲食店のオープンなどにより、歩行者・自転車通行量は増えている。

しかしながら、北の拠点となる宮ノ前商店会及び南の拠点となるサンロード商店街を結ぶ宮ノ前線では、両商店街の空き店舗の増加に伴い、歩行者優先道路の通行量は依然として減少している。そのため、今後は南北の核の強化を図り、伊丹中央線だけでなく、宮ノ前線へと人が流れ、最終的に面的に回遊する仕組みが必要である。



【2 軸における歩行者・自転車通行量の推移】

(資料：伊丹市調べ)

※データのない年については同位置における調査未実施

【2軸における歩行者・自転車通行量の推移】（伊丹市調べ）

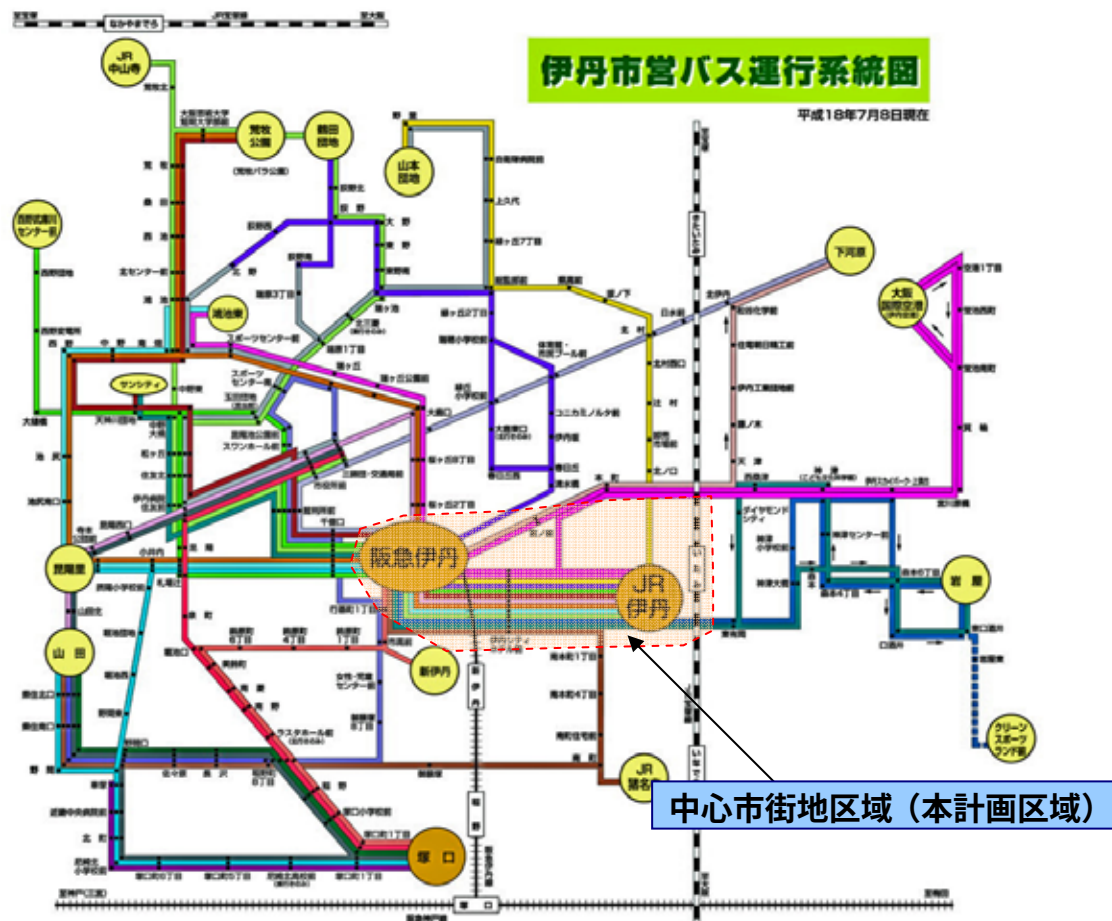
宮ノ前線 (南北軸)		①宮ノ前商店会		②すし善前	
		平日	休日	平日	休日
H5	南方向	2,047	1,819	2,021	2,027
	北方向	1,983	1,609	2,210	1,977
	合計	4,030	3,428	4,231	4,004
H6	南方向	1,861	1,654		
	北方向	1,803	1,463		
	合計	3,664	3,117		
H10	南方向	1,373	1,161		
	北方向	1,681	1,237		
	合計	3,054	2,398		
H16	南方向	1,431	1,543	1,947	2,065
	北方向	1,386	1,365	2,277	1,759
	合計	2,817	2,908	4,224	3,824
H19	南方向	1,263	1,064	1,728	1,620
	北方向	1,446	1,157	1,742	1,835
	合計	2,709	2,221	3,470	3,455
H20	南方向	1,199	1,010	1,642	1,539
	北方向	1,374	1,099	1,655	1,743
	合計	2,573	2,109	3,297	3,282

中央伊丹線 (東西軸)		③阪急伊丹駅前 東商店街入口		④ニトリ南側		⑤アリオ前	
		平日	休日	平日	休日	平日	休日
H5	西方向	4,077	4,206	2,673	3,856	3,680	3,504
	東方向	3,887	4,024	3,372	3,230	2,521	2,333
	合計	7,964	8,230	6,045	7,086	6,201	5,837
H6	西方向					3,345	3,185
	東方向					2,292	2,121
	合計					5,637	5,306
H10	西方向						
	東方向						
	合計					5,934	4,824
H16	西方向	3,145	4,074	4,020	4,612	5,600	8,282
	東方向	3,133	3,877	3,330	3,497	4,399	6,350
	合計	6,278	7,951	7,350	8,109	9,999	14,632
H18	西方向	3,375	3,577	3,166	3,805	4,473	6,174
	東方向	3,556	3,378	3,099	3,327	4,300	6,033
	合計	6,931	6,955	6,265	7,132	8,773	12,207
H19	西方向					6,174	4,473
	東方向					6,033	4,301
	合計					12,207	8,774
H20	西方向	3,206	3,398	3,915	4,756	4,249	5,865
	東方向	3,378	3,209	3,587	4,090	4,085	5,731
	合計	6,584	6,607	7,502	8,846	8,334	11,596

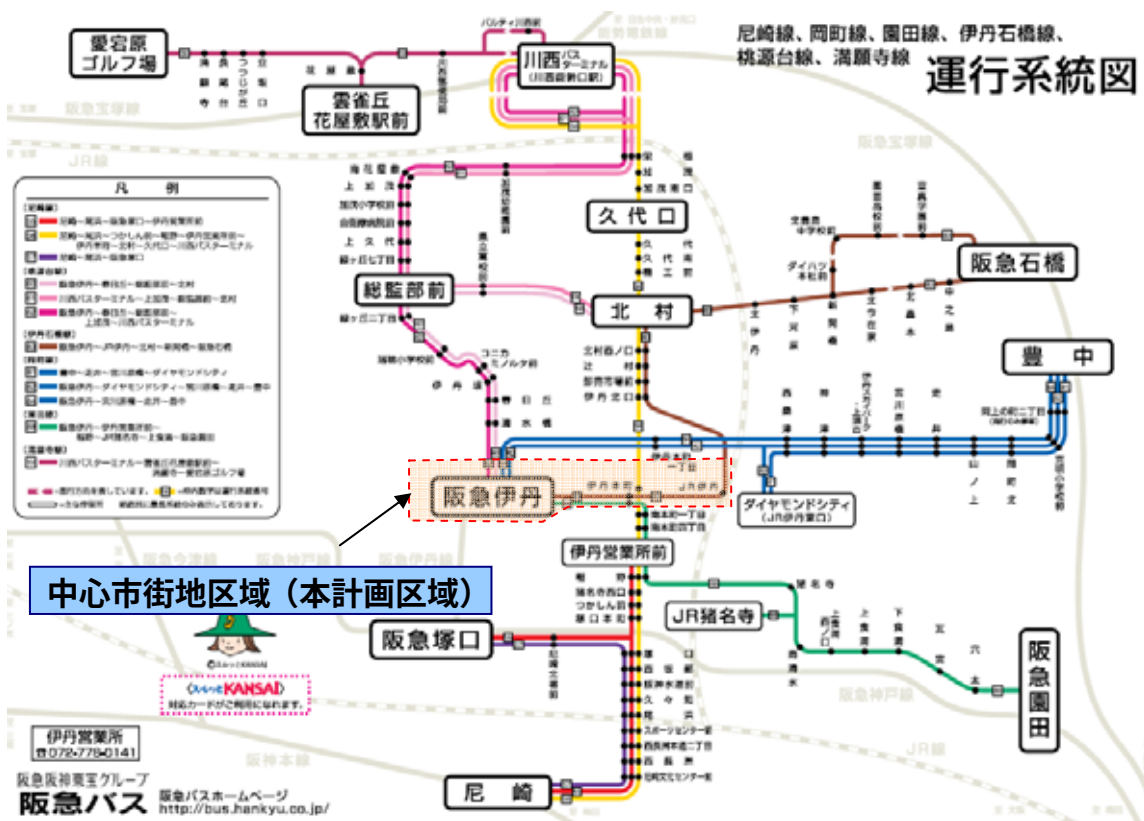
④公共交通

JR 伊丹駅及び阪急伊丹駅を利用して、大阪方面や神戸方面など都心へのアクセス性が非常に高く、また、両駅を拠点としたバスの利用により、大阪国際空港へのアクセス性にも優れ、関西の玄関口として県外からの来訪者が回遊・滞在しやすい地域である

また、鉄道利用不便地域を補う形で市営バス及び阪急バス等が市域を網羅しており、バスの利用により、宝塚、川西、豊中、尼崎方面へのアクセス性も高くなっている。



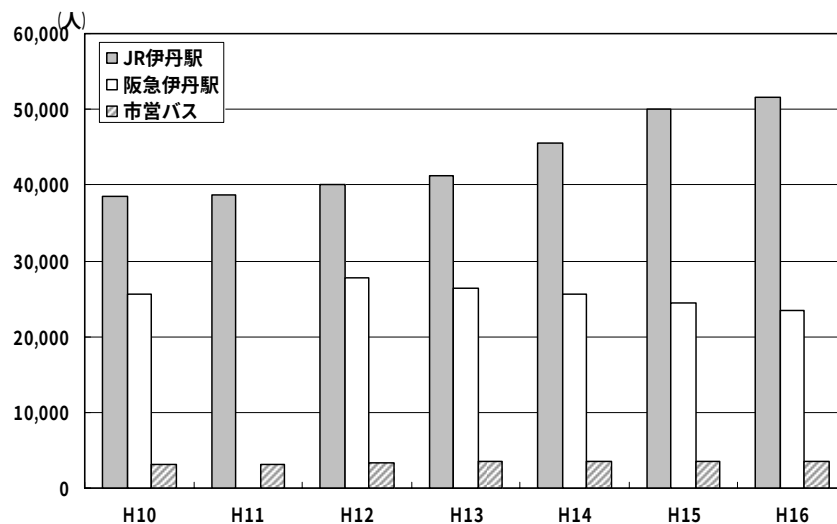
【伊丹市営バス運行図 (一部加筆)】



【阪急バス路線図 (一部加筆)】

公共交通の利用者数の推移によれば、阪急伊丹駅の乗降客が減少傾向にあるのに対して、JR伊丹駅の乗降客が増加している。

これは、JR東西線の開通など利便性の向上が図られたこと、また、大規模店の開店にともない、遠方からの集客が増えたことなどの理由が考えられる。



【公共交通の利用者数の推移】

(資料：西日本旅客鉄道(株)、阪急電鉄(株)、市交通局)

※H11の阪急電鉄データについては調査未実施

⑤公共公益施設等

中心市街地の公共・公益施設としては、JR伊丹駅及び阪急伊丹駅、伊丹中央郵便局、伊丹シティホテル、福祉施設、阪神運輸免許更新センター、商工会議所の入る伊丹商工プラザ、市民まちづくりプラザなど、市民の生活利便施設等が一定程度集積している。

また、音楽、演劇、文化等の各種ホール、美術館や工芸センター、柿衛文庫など文化施設が2軸周辺に立地している。

なお、これらの個性的な文化施設が中心市街地内に多くあるにも関わらず、入込客数は微増にとどまっている状況であり、更なる活用が求められるところである。

【文化施設の入込客数の推移】

(資料：伊丹市調べ)

		平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
施設利用者	いたみホール(文化会館)	217,000	212,000	211,000	213,000	230,000	242,000
	伊丹アイフォニックホール(音楽ホール)	125,000	115,000	123,000	127,000	122,000	126,000
	アイホール(演劇ホール)	39,000	41,000	42,000	37,000	34,000	40,000
	工芸センター	19,000	25,000	23,000	21,000	22,000	28,000
	柿衛文庫	22,000	25,000	32,000	21,000	30,000	36,000
	美術館	14,000	18,000	19,000	13,000	13,000	26,000
	伊丹郷町館	24,000	36,000	33,000	34,000	32,000	56,000
	美術ギャラリー	20,000	23,000	34,000	37,000	33,000	37,000
	計	480,000	495,000	517,000	503,000	516,000	591,000
イベント入場者	いけばな展						
	クローバーコンサート						
	楽しい合唱講習会						
	市民合唱祭						
	伊丹0号大賞展	5,900	8,000	9,200	8,000	8,000	9,600
	芸術家協会展						
	芸術新会員展						
	平和の美術展						
	ヌーベルエトワール						
	伊丹能						
	市民オペラ						
	合計	485,900	503,000	526,200	511,000	524,000	600,600

⑥土地利用動向

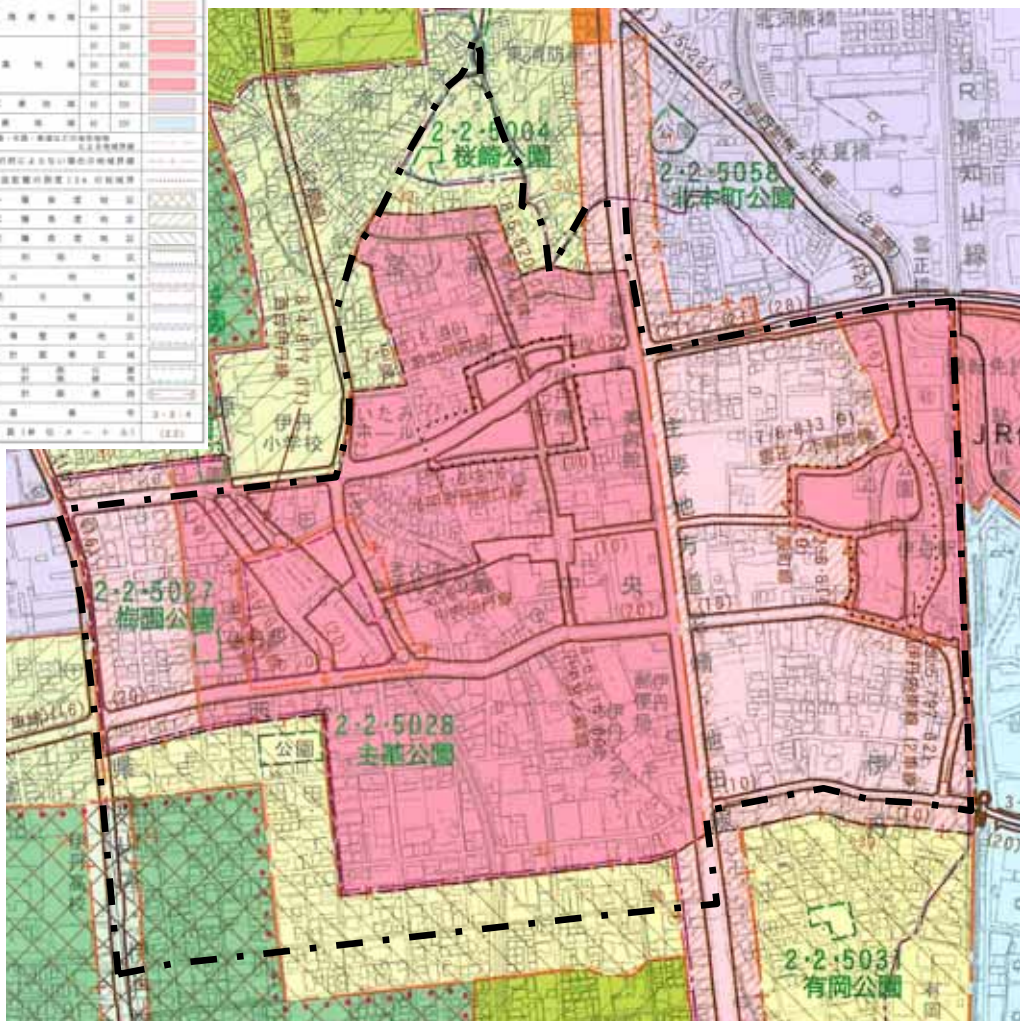
ア．都市計画上の傾向

中心市街地における用途地域指定状況は約 53%が商業地域、25%が近隣商業地域であり、次いで約 12%が第1種住居地域となっている。

用途地域	面積 (ha)
第1種低層住居専用地域	4.1
第2種低層住居専用地域	0.8
第2種中高層住居専用地域	3.0
第1種住居地域	8.6
近隣商業地域	18.5
商業地域	37.5
合計	72.5

【用途地域の指定状況】（伊丹市調べ）

用途地域	面積 (ha)
第1種低層住居専用地域	4.1
第2種低層住居専用地域	0.8
第2種中高層住居専用地域	3.0
第1種住居地域	8.6
近隣商業地域	18.5
商業地域	37.5
合計	72.5

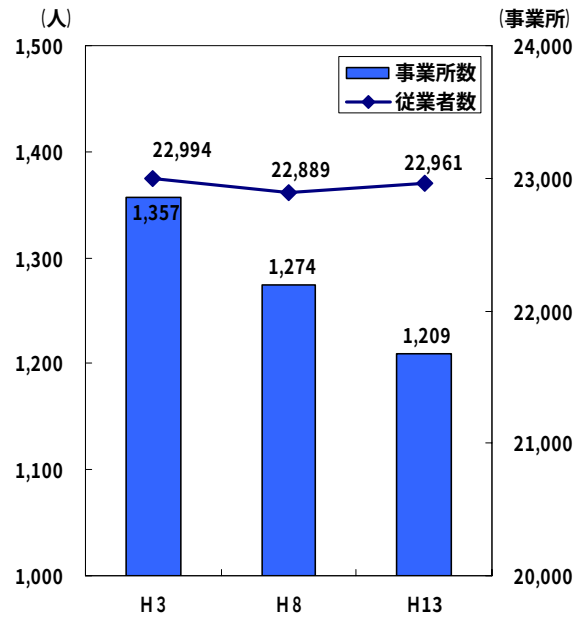


【中心市街地の用途地域指定状況】

（資料：都市計画図）

イ．事業所数の推移

中心市街地内の従業者数は、ほぼ横ばいとなっているが、事業所については、平成 3 年度の調査から年々減少しており、平成 13 年度では、平成 3 年度から 11%の減少となっている。これは、モータリゼーションの進展などの要因の他、中心市街地の交通混雑など周辺道路事情や賃料の高さなどが考えられる。



【事業所及び従業者数の推移】

(資料：企業統計)

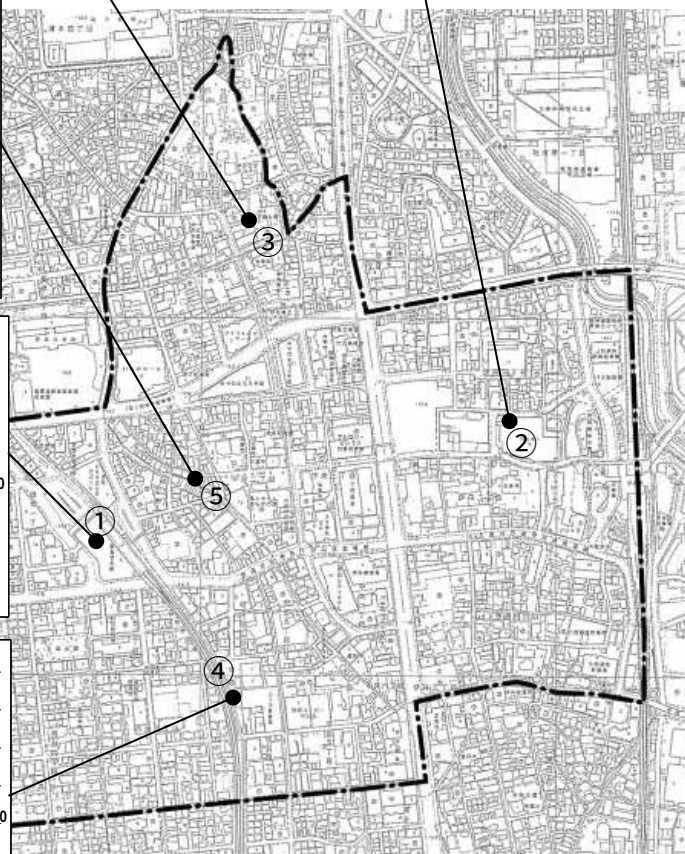
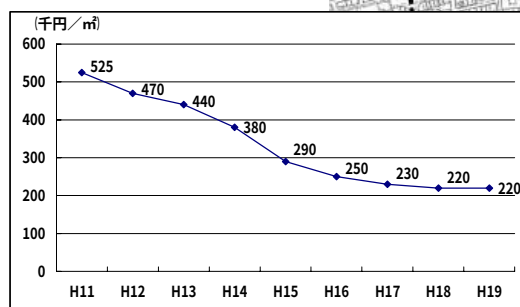
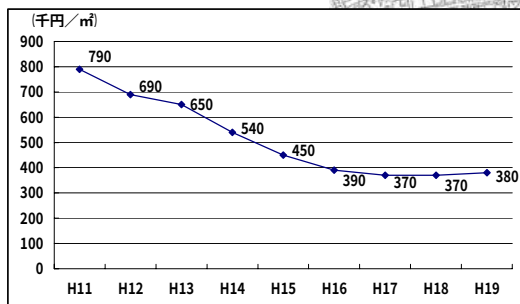
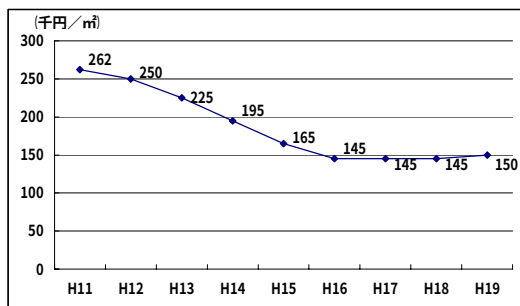
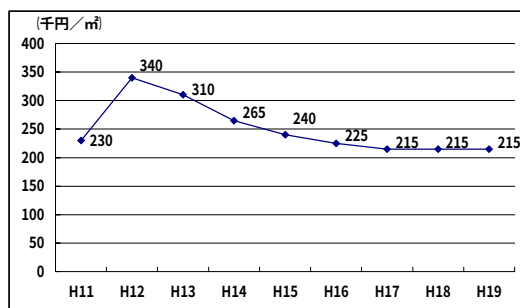
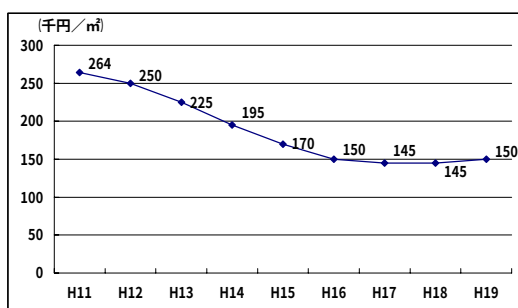
ウ．中心市街地の地価動向

路線価は、平成 11 年から年々下落しており、近年においてようやく下げ止まりを見せている。

特に、阪急伊丹駅ビル内①及びサンロード商店街近くである④で平成 11 年の路線価の半分以下となっており、最も下落率が低い②については、平成 11 年から平成 12 年にかけて、大幅に上昇している。

①④については、阪急伊丹駅周辺及びサンロード商店街の衰退により低迷していることが考えられ、②については、大型店の出店や JR 伊丹駅の交通利便性の向上等により、生活利便性が総じて向上したことが地価に反映されたものと考えられる。

	所在	用途地域	基準地の周辺の土地利用現況	下落率 (H11-H19)
①	西台1丁目1番地	商業地域	駅前に専門店が建ち並ぶ商業地域	51.9%
②	伊丹1丁目20番地	商業地域	駅前に飲食店等が建ち並ぶ商業地域	6.5%
③	宮ノ前3丁目7番地	第2種中高層住居専用地域	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	43.2%
④	中央4丁目14番地	商業地域	各種専門店が建ち並ぶ商業地域	58.1%
⑤	中央2丁目476-4	商業地域	低中層の店舗、事務所等の建ち並ぶ商業地域	42.7%



【中心市街地内の路線価の推移】

(資料：財産評価基準表)

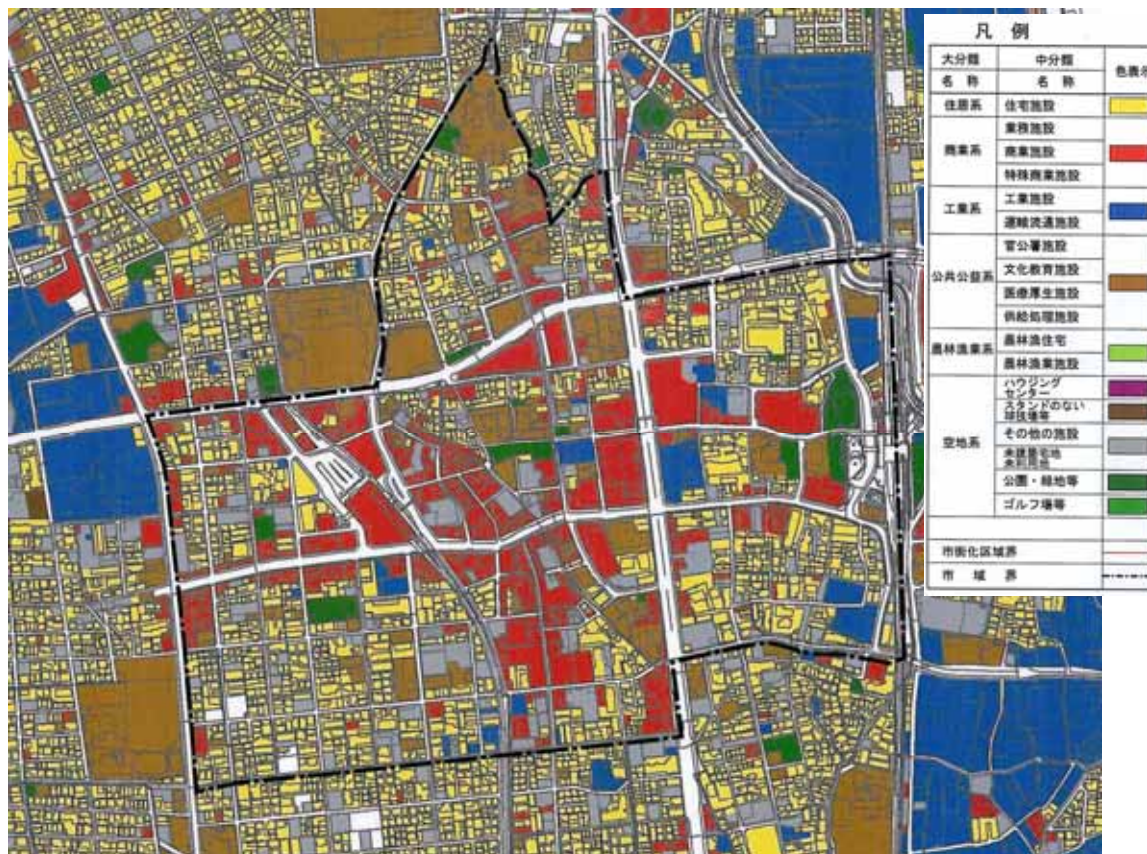
エ．都市インフラの整備

○中央伊丹線及び宮ノ前線の整備

JR 伊丹駅と阪急伊丹駅を結ぶ中央伊丹線、宮ノ前商店会とサンロード商店街を結ぶ宮ノ前線の2軸において、歩道の整備が進められつつあるが、通行量が減っている宮ノ前線など一部未完成部分がある。そのため、中心市街地のメインとなる2軸において、歩道の整備及び歩行者空間の高質化を図り、誰もが安心・快適に歩けるような整備が必要である。

オ．未利用地の状況

未建築宅地・未利用地は約6haとなっており、中心市街地全体の約8%を占めている。地区別でみると、未建築宅地・未利用地の件数では、西台地区・伊丹地区が多く、宮ノ前地区で最も少なくなっている。また、未建築宅地・未利用地の敷地あたりの面積を見ても、中央地区は、他の地区と比較して規模が大きくなっている。



【中心市街地の土地利用の状況】

（資料：土地利用現況図）

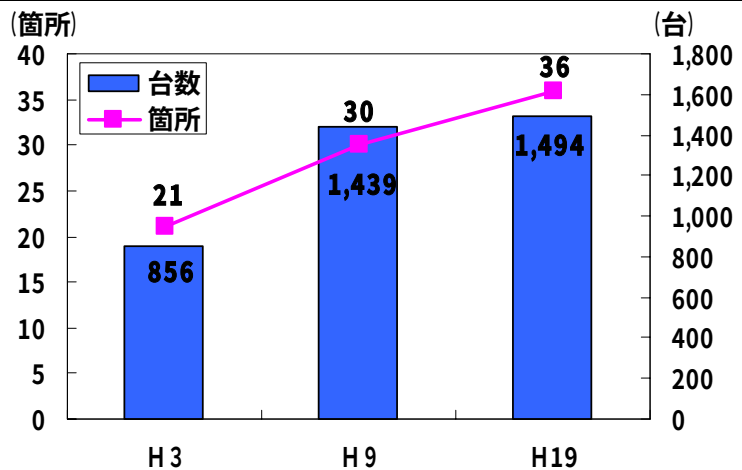
【中心市街地の未建築宅地・未利用地の状況】

（資料：伊丹市調べ）

	宮ノ前地区	西台	中央	伊丹	合計
未建築宅地・未利用地面積 (㎡)	6,476	17,999	16,875	15,746	57,096
敷地数 (箇所)	12	30	24	29	95
敷地当たり面積 (㎡/敷地)	539.67	599.97	703.13	542.97	601.01

これらの未利用地は、一定規模以上の土地についてはマンション開発が進められていくことが予測される。

また、未利用地の規模の小さいものについては駐車場（コインパーク）として暫定利用されているものが多く、駐車場が増加傾向にある。



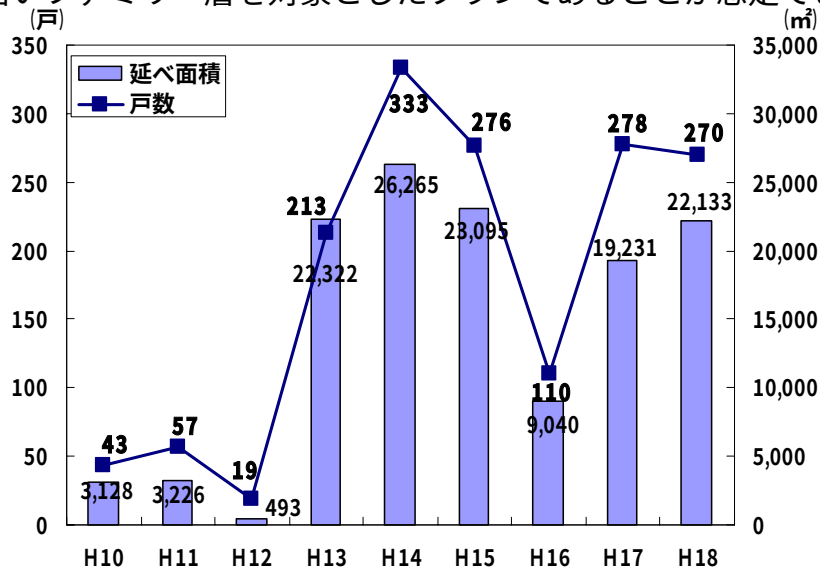
【中心市街地民間駐車場の推移】

(資料：伊丹市調べ)

カ．マンションの整備動向

平成 13 年度以降、中心市街地内において、急激にマンションの開発が進められている。最も大きな理由としては、震災後の復興整備が進み、阪急伊丹駅が新整備されたことや、旧計画における再開発事業により大規模な集合住宅を整備したことなどが挙げられる。

これらのマンションの1戸当たり面積（延床面積合計/戸数）は3LDK相当であり、若いファミリー層を対象としたプランであることが想定できる。



【中心市街地内の新築マンションの整備動向】

年度	一戸当たり面積 (㎡)
H10	72.75
H11	56.60
H12	25.93
H13	104.80
H14	78.88
H15	83.68
H16	82.18
H17	69.18
H18	81.98

【一戸当たり面積】

(資料：伊丹市調べ)

⑦中心市街地でのNPO等の市民活動状況

本市には、市民、商業者、事業者、学生などまちづくりの担い手（本計画では「まち衆」と呼ぶ）となる貴重な人的資源があり、様々な活動に取り組んでいるところである。

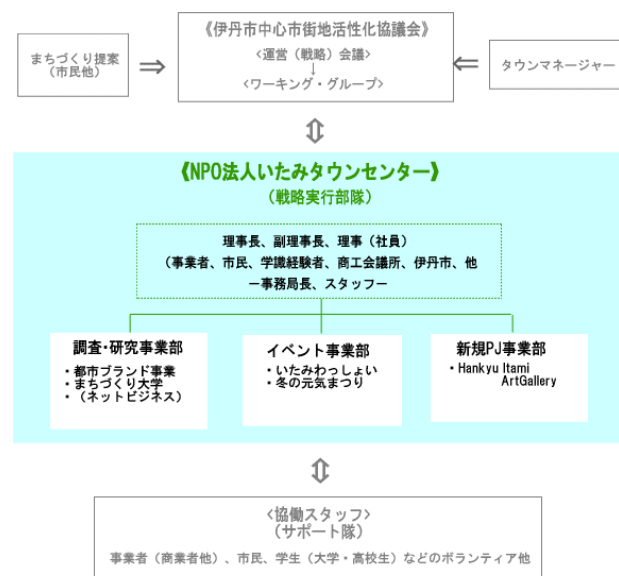
しかし、各団体の活動・取組については、ほとんどが単独で行っており、他団体との連携や商業のにぎわい創出等、ひろがりを持った取組に至っておらず、実施イベントについても、多くは一過性のものにとどまっている状況である。

今後は、この貴重な人的資源による活動を市などが積極的に支援していくとともに、団体間の連携、商業者との連携、また長期的に活躍される人材の育成などへとつなげ、より多くの人たちがまちづくりに参画する仕組みが必要と考えられる。

●主なまち衆の取組み

ア．NPO法人いたみタウンセンター（ITC）

平成 13 年 5 月に旧基本計画の目標を実現する「いたみTMO」の戦略実行部隊として、公募市民、商業者、企業、学生などで発足した組織であり、平成 17 年 4 月の中心市街地活性化法の改正に伴い、同年 7 月「いたみタウンセンター」を特定非営利活動促進法により法人化し、これまでの活動を一層強化して責任体制を明確にするとともに、市民への門戸を広げ、市民参画協働型まちづくりの展開を図っている。



【NPO 法人いたみタウンセンター組織図】

現在は、「調査・研究部会」「イベント部会」「新規PJ事業部会」に分かれて、下記に示す様々な取り組みに精力的に活動しており、本基本計画においても、中心市街地活性化協議会とともに、ITCの活躍が期待される。

（活動内容）

・いたみわっしょい

平成 19 年 10 月 13 日に第 6 回目の開催を迎えた、踊りのイベント。いたみホールを拠点に中心市街地各地で、さまざまな踊りが繰り広げられる。参加者については、踊りの種類、年齢等まったく自由で「元気」がテーマの秋のイベントとして定着している。

・わっしょい冬の元気まつり

平成 19 年 2 月の開催で第 5 回目を迎えたイベント。民間酒造会社の「蔵まつり」と同時開催され、中心市街地の冬の大きな祭りとなっている。

・中心市街地ガイドマップ「もっとく、伊丹」の発行

調査・研究部会において、全中心市街地の商店街とタイアップし、中心市街地全体のガイドマップ、ショッピングマップを発行した。なお、この冊子を持って買物をすると特典が与えられ、市民の中心市街地の利用促進に貢献した。

- ・中心市街地イメージアップブランド事業

平成 18 年度には、市民を主体とするブランド戦略委員会を発足し、商業者、学生の意見を取り入れた委員会を開催し、街頭ヒアリング調査も行い、中心市街地のイメージアップに繋がる【伊丹まちなか手帖】を発行した。

平成 19 年度は、アンケート調査で意見の多かった酒粕を使った食品にスポットをあて、幻のかす汁うどんの製品化、酒かすラーメンという新しい商品の開発をすすめている。

- ・「伊丹まちづくり大学」の開催

伊丹市の中心市街地活性化の推進のためには、市民の幅広い参画と協力が必要になる。そこで市民の方々と一緒に、まちづくりの基礎理論や、まちづくり先進地の実践を学んで、今後の伊丹のまちづくりのあるべき姿を考えていくことを目的に設置され、連続講座を実施している。

- ・「Hankyu Itami Art Gallery」の実施

阪急伊丹駅ビルの空き店舗を活用した文化・芸術ギャラリーを運営している。

イ．伊丹酒蔵通り協議会

平成 18 年 7 月 25 日、JR 伊丹駅と三軒寺前広場を結ぶ歩行者優先道路沿道の商業者、事業者、住民から構成される「伊丹酒蔵通り協議会」が発足し、市内外にこの通りを広く認知させる活動を展開するとともに、地域の繁栄を図ることを目的とし、下記の活動を行っている。

(活動内容)

- ・ライティングフェスティバル

第 1 回目は、のじぎく兵庫国体の開催にあわせ、第 2 回は「鳴く虫と郷町」のイベントに合わせて、伊丹酒蔵通り協議会主催のまち灯りのイベントを実施している。

暗闇に輝く美しい灯籠の光の中、子ども連れの家族や地域の方々など、多くの来訪者で賑わっている。

ウ．学生の取り組み

○市立伊丹高等学校の生徒による取り組み

(活動内容)

- ・ハロウィンパーティ

平成 15 年から 10 月下旬の休日を利用して、欧米の伝統行事にちなんだ「ハロウィンパーティ」が中心市街地内の商業施設を中心に開催されている。高校生・大学生が仮装して商店街に繰出し、参加する子どもたちとともにゲーム大会などを行っている。

- ・その他

他にも商店の P O P の作成や商店街への提案など、中心市街地商店街との共同事業に貢献している。

○関西学院大学商学部のゼミによる取り組み

(活動内容)

- ・ I T C の中心市街地イメージアップブランド事業とのタイアップ

I T C と連携しながら、伊丹にちなんだ商品の開発に取り組むなど、郷町（まち）なかのイメージアップにつながる商品の開発に取り組んでいる。

- ・ 中心市街地イメージアップブランド構築事業報告書の作成

平成 18 年度、I T C と連携し、中心市街地活性化への提案を含めた報告書を作成し、完成時には記念フォーラムを開催した。

エ．伊丹オトラク

- ・ 伊丹市文化振興財団による取り組み

(活動内容)

市内の飲食店、駅の大階段、広場などを活用し、音楽を楽しみ伊丹を音楽の杜にしようとするプロジェクトを実施している。

オ．伊丹蔵楽部

(活動内容)

市民や市内企業、文化団体、行政が一体となり、地域活性化と伊丹からの文化発信を続けていくために、平成 16 年に開催された「旧岡田家酒蔵築 330 年記念イベント」の実行委員会のメンバーを中心に、「伊丹蔵楽部」が結成され、「伊丹文化サロン」、「伊丹都市ブランド戦略」などを展開している。

カ．いたみアピールプラン推進協議会

(活動内容)

本市の歴史、自然や文化等の地域資源を最大限に活用しながら、市民、事業者、行政が協働して、本市を内外にアピールし、定住人口・交流人口の増加を目指している。平成 16 年に組織され、毎年テーマを決めたフォーラムを開催、ガイドブック「いたみでみたい これなあに？」作成、各種マップの作成、「平成いたみ八景」の選定・P R など精力的に活動している。

〔4〕 地域住民のニーズ等の把握・分析

ア．伊丹市民意識調査（平成 17 年度実施）に基づく把握・分析

■伊丹市民意識調査の実施概要

○調査の目的

伊丹市における今後の市政運営に資するため、市民ニーズの経年的変化と現代社会の抱える諸問題への関心度等の把握を目的とした。

○調査の概要

- ①調査地域 伊丹市全域
- ②調査対象者 伊丹市内在住の満 18 歳以上の男女
- ③標本数 3,009 人
- ④抽出方法 住民基本台帳および外国人登録台帳から、小学校区ごとに偏りがな
いよう、等間隔無作為抽出
- ⑤調査期間 平成 17 年 5 月 20 日～6 月 10 日
- ⑥調査方法 対象者本人記入方式の調査票調査
配布・回収ともに郵送による

○配布・回収の状況

- ①配布数 3,009 件
- ②回収数 1,542 件（回収率 51.2%）

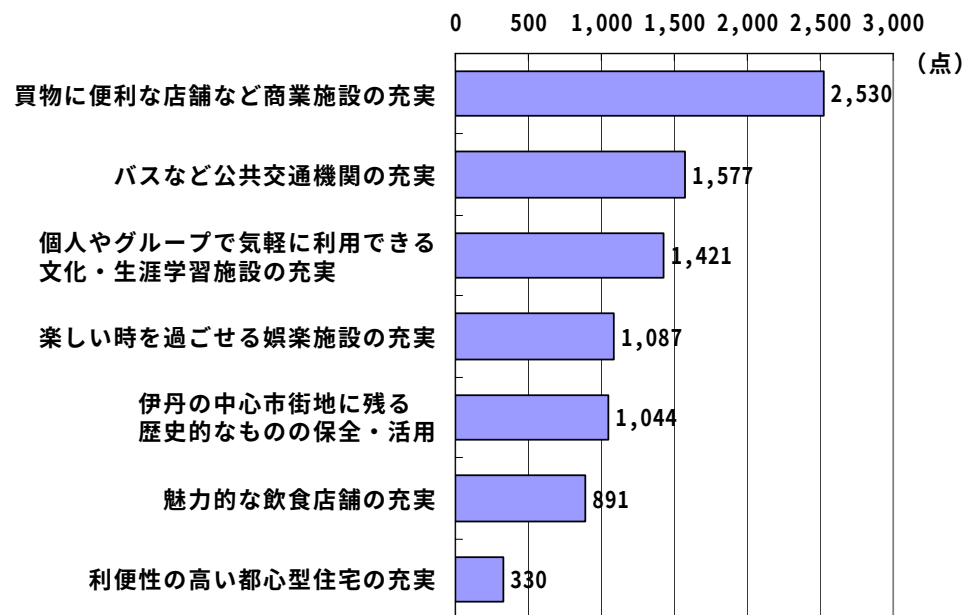
○中心市街地のまちづくりに関する意識の回答（合計得点は、第 1 位の回答に 3 点、第 2 位の回答に 2 点、第 3 位の回答に 1 点の得点を与え、それを合計したもの。）

質問：中心市街地のまちづくりにおいて、どのようなことが重要だとお考えになりますか。

- ① 買物に便利な店舗など商業施設の充実（2,530 点）
- ② バスなど公共交通機関の充実（1,577 点）
- ③ 個人やグループで気軽に利用できる文化・生涯学習施設の充実（1,421 点）
- ④ 楽しい時を過ごせる娯楽施設の充実（1,087 点）
- ⑤ 伊丹の中心市街地に残る歴史的なものの保全・活用（1,044 点）
- ⑥ 魅力的な飲食店舗の充実（891 点）
- ⑦ 利便性の高い都心型住宅の充実（330 点）
- ⑧ その他

（その他自由回答）

- ・市民がイベントを自由に行える場（ストリートライブ等）
- ・小さい子ども（乳幼児）が遊べる施設
- ・個性的で高品質な店舗の誘致・援助
- ・飲食にこだわらず、魅力的な店舗の導入を促す（誘致）
- ・安全の確保
- ・伊丹空港の充実。利用をもっと増やす
- ・駐車場の充実。食事をすると無料・割引きになるなど
- ・阪急電車の延長（宝塚へ）



以上の結果から、中心市街地の活性化については、商業施設、バスなどの公共交通機関、気軽に利用できる文化・生涯学習施設の充実が上位となっており、市民にとって、中心市街地における商業施設の充実は必須であることがわかる。

文化・生涯学習施設の充実としては、本市では「ことば文化都市伊丹」標榜し、子どもの読書活動や「読む・書く・話す・聞く」ことば文化都市伊丹特区の推進など、「ことばと読書を大切にする教育」を目指しているところであるが、中心市街地内に図書館はなく、市立図書館とともに市内 25 箇所の小中学校図書館の整備充実など、市内各所における読書環境の整備が求められている状況である。

特に市立図書館に至っては延べ床面積が 2,359 m²であり、分館の延べ床面積を加えても 3,569 m²となっており、人口 20 万都市に必要と考えられる図書館面積 7,183 m²（日本図書館協会「公立図書館の任務と目標」より）に大幅に不足している状況であり、新図書館の早急な整備が求められている。

イ. 商店街利用者アンケート（平成 19 年 4 月実施）に基づく把握・分析

■商店街利用者アンケートの実施概要

中心市街地商店街で買物されている方に対して以下の聞き取り調査を実施した。

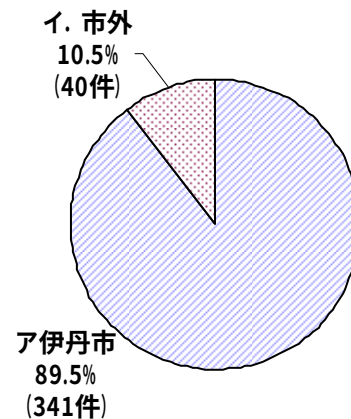
【調査概要】

調査実施期間	平成 19 年 4 月 23 日～27 日の 5 日間
対象者	以下の来街者 ・サンロード商店街（伊丹サンロード） ・伊丹ショッピングデパート ・アリオ名店会 ・タミータウン（伊丹ターミナルデパート）
調査方法	・ヒアリング調査 ・無記名回答選択方式
調査数	・調査数 384 件
主な内容	・お住まい ・属性 ・交通手段 ・来街（利用）頻度 ・日常の買物場所（最寄品、買回品） ・商店街の必要性

○調査結果

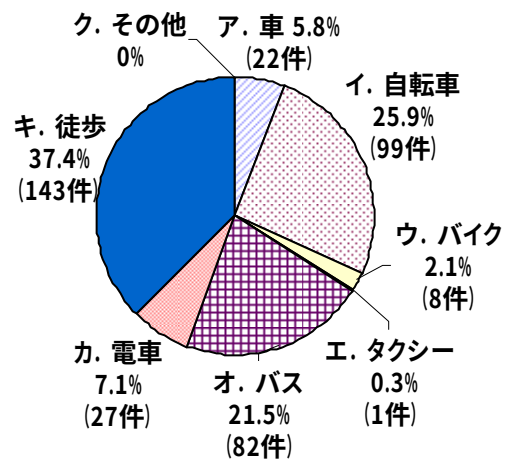
①利用者像

- ・利用者の約 9 割が市内在住であり、利用者層としては、60 代、70 代が約 7 割を占め、また 8 割以上が女性である。



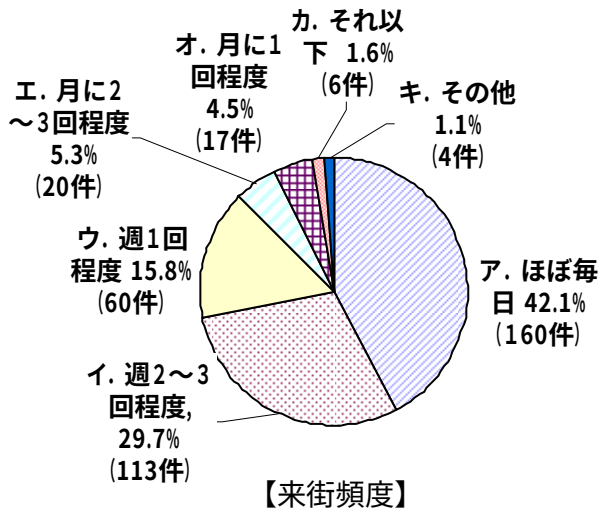
【利用者の居住地】

- ・交通手段は、徒歩が最も多く 37.4% であり、次いで自転車が 25.9%、バスが 21.5% となっている。

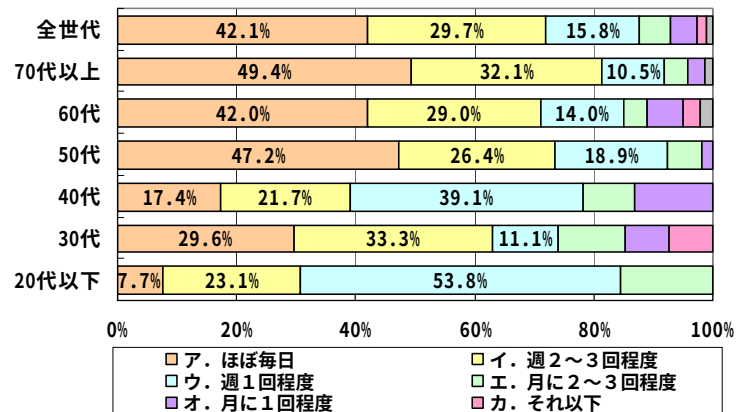


【交通手段】

- ・来街頻度は、「ほぼ毎日」と答えた方が 42.1%で最も多く、「週2～3回程度」と答えた方が 29.7%で続いている。



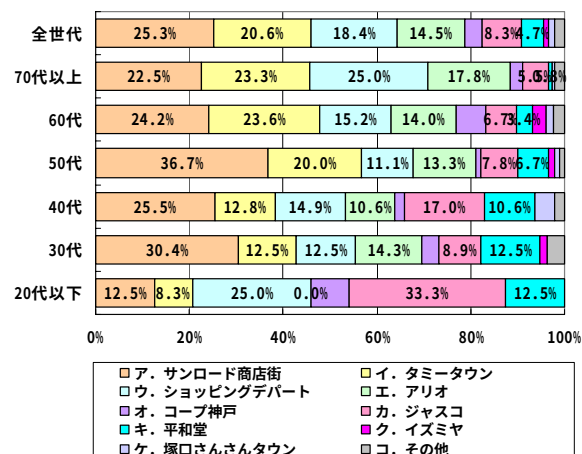
- ・世代別に見ると50代以上の方は「ほぼ毎日」と答えた方が40%以上で、20代以下は7.7%と非常に少ない。



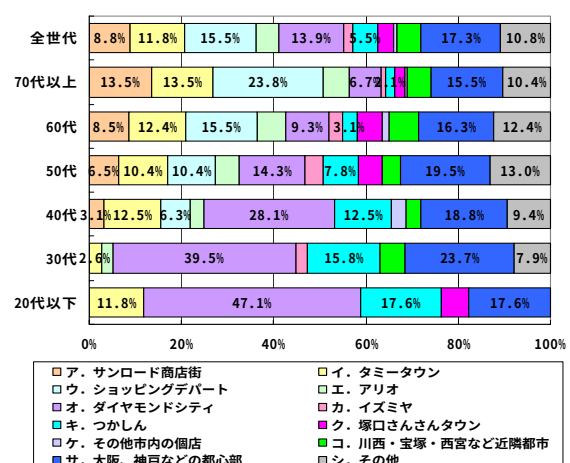
②買物場所

- ・食品、日用品など最寄品については、既存の商店街で購入される方が多い。
- ・衣服等買回品については、大阪、神戸など都心部が最も多いものの、中心市街地内の大規模小売店（伊丹ショッピングデパート、イオンモール伊丹テラス、タミータウン）での購入割合も高くなっている。

食品、日用品等



衣服等

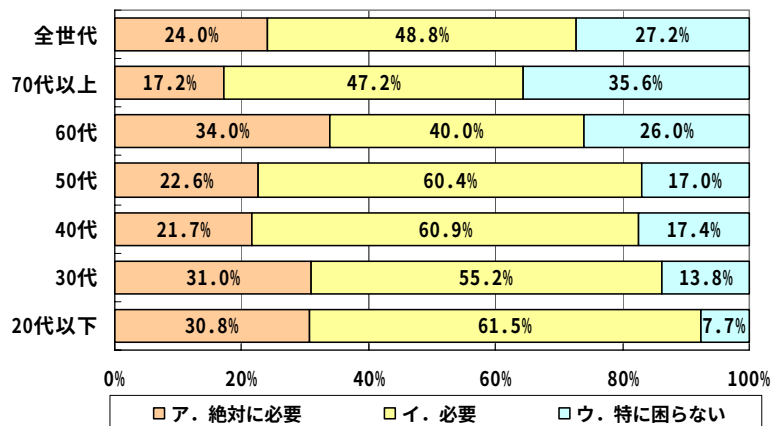
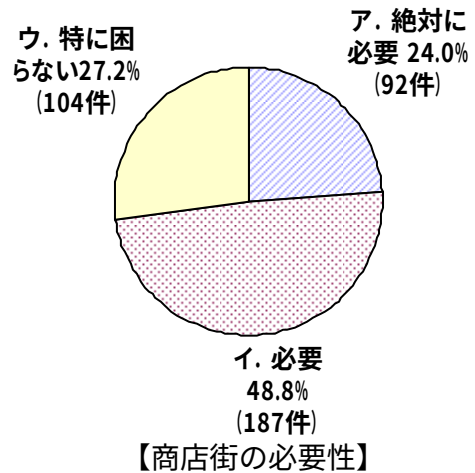


・世代別に見ると、50代以上の方は最寄品は60%以上が商店街で購入されている。20代以下の方は最寄品、買回品ともダイヤモンドシティ（現イオンモール伊丹テラス）での購入が多い。また、買回品は各世代とも大阪、神戸での購入が多い。

③商店街の必要性

・大規模ショッピングセンターが増えて
いるなかで、「絶対に必要」「必要」と
回答した方は7割以上に上っており、
商店街の必要性が確認された。

・世代別に見ると70代以上の35.6
%が「特に困らない」と回答してい
るのに対し、20代以下の方は90
%以上が「絶対に必要」「必要」と
回答しており、実際の買物動向とは
違う結果となっている。



■経営者アンケートの実施概要

中心市街地の4商店街の経営者を対象に、経営状況についてアンケート調査を行った。

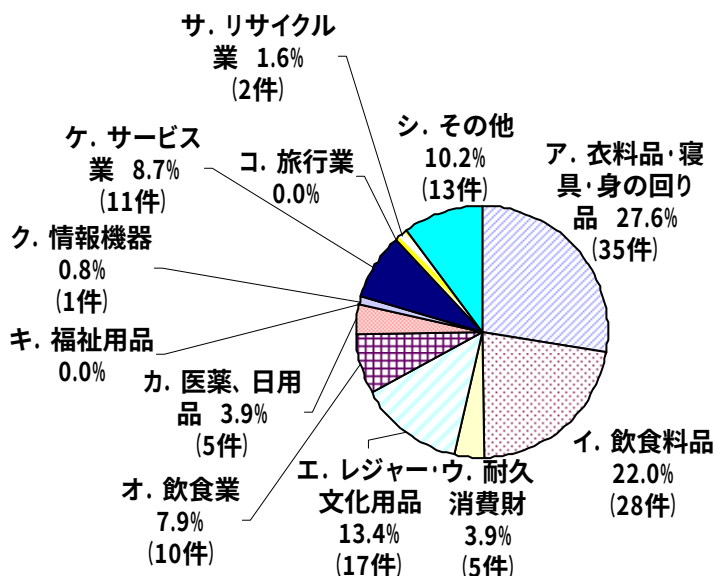
【調査概要】

調査実施期間	平成19年4月23日～27日の5日間
対象者	以下の経営者 ・サンロード商店街（伊丹サンロード） ・伊丹ショッピングデパート ・アリオ名店会 ・タミータウン（伊丹ターミナルデパート）
調査方法	・直接配布・回収 ・無記名回答選択方式
回収率	・配布数200件 回収数127件 ・回収率63.5%
主な内容	・所在地 ・業種 ・営業年数及び経営者の年代 ・商圈及びターゲット ・経営状況、営業方針など

○調査結果

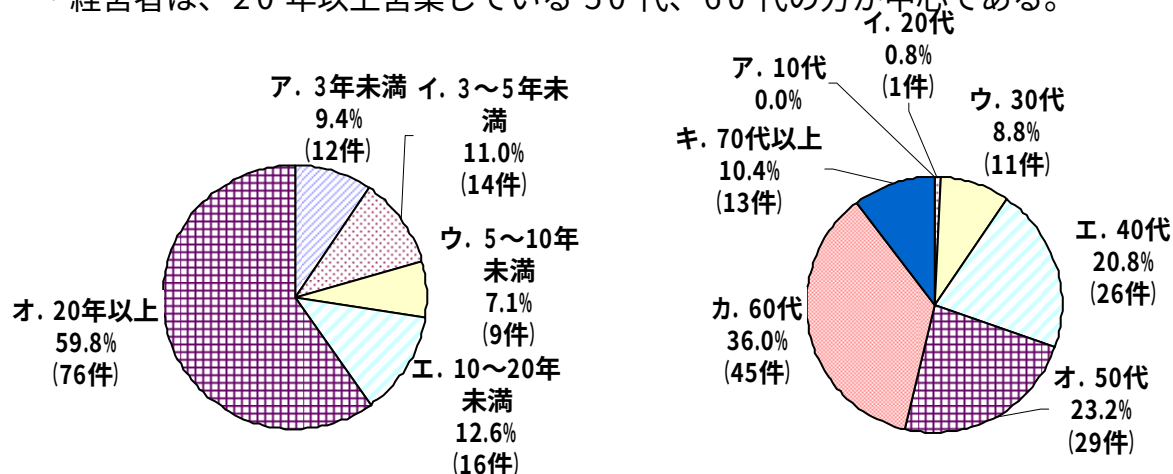
①経営者像

- ・業種としては、衣料品など買回り品が27.6%で最も多く、ついで飲食料品など最寄品22.0%、レジャー・文化用品13.4%と続いている。



【経営者の業種】

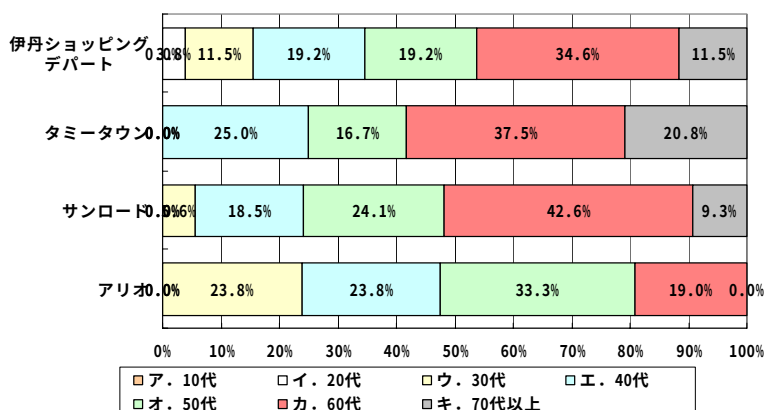
- ・経営者は、20年以上営業している50代、60代の方が中心である。



【営業年数】

【経営者の年代】

・年代を世代別に見るとタミータウン、サンロードは60代以上の経営者が半分以上でアリオは比較的若い世代が経営している。



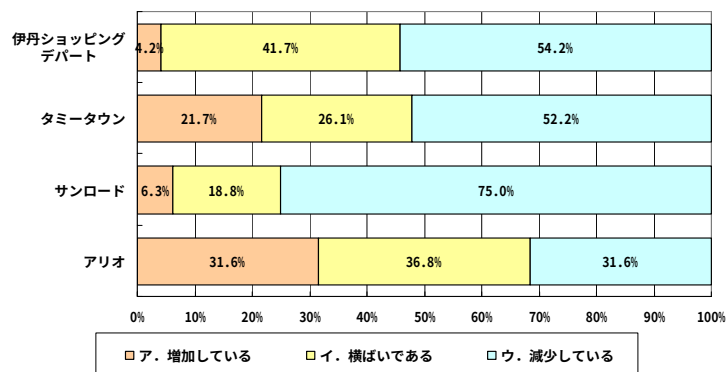
②ターゲット

・商圈は中心市街地から近い小学校区を中心としており、中高年の女性を主な客層としている。

③経営状況

- ・経営状況は、売上数、客数ともに、減少しているとの回答が最も多く、6割程度となっており、客数の減少を感じている割合が高い。
- ・後継者については、「決まっている」との回答は15.8%であり、また「継がせるつもりはない」が21.1%となっており、およそ6割は後継者が決まっていない。
- ・5年後の営業方針としては、「現状のままでよい」との回答が半数を占めているが、一方で「拡張したい」が21.7%、「廃業したい」が16.5%となっている。

・商店街別の売上はサンロードは75%が「減少している」と回答しタミータウン、ショッピングデパートも50%以上が減少と回答しているが、アリオは増加・横ばいが半分以上となっている。



上記アンケート結果をまとめると次の通りである。

- 商店街の利用者の7割以上が女性高齢者であり、徒歩・自転車、公共交通を利用して、ほぼ毎日利用する人が半数程度おり、主に食品、日用品などを購入している
- 商店街の必要性についても7割以上が「絶対必要」「必要」と考えている
- アンケートに回答した経営者像としては、衣料品、飲食料品等を中心として20年以上営業している50代、60代であるが、およそ6割は後継者が決まっていない

- 中心市街地周辺地区の中高年女性をターゲットとしているが、近年の経営状況は芳しくなく、特に、客数の減少を感じている

以上から、商店街の主な利用者は高齢者であり、高齢者にとっては中心市街地内の商業施設は生活のために必要不可欠なものとなっているが、一方で、商業者側は、若者の取り込みが出来ていないなどによる経営不振や後継者不足等が深刻であり、大型商業施設とは違った個店の魅力向上と人材育成が求められているといえる。

[5] これまでの中心市街地活性化への取組

○伊丹市中心市街地活性化基本計画の策定（平成11年3月）

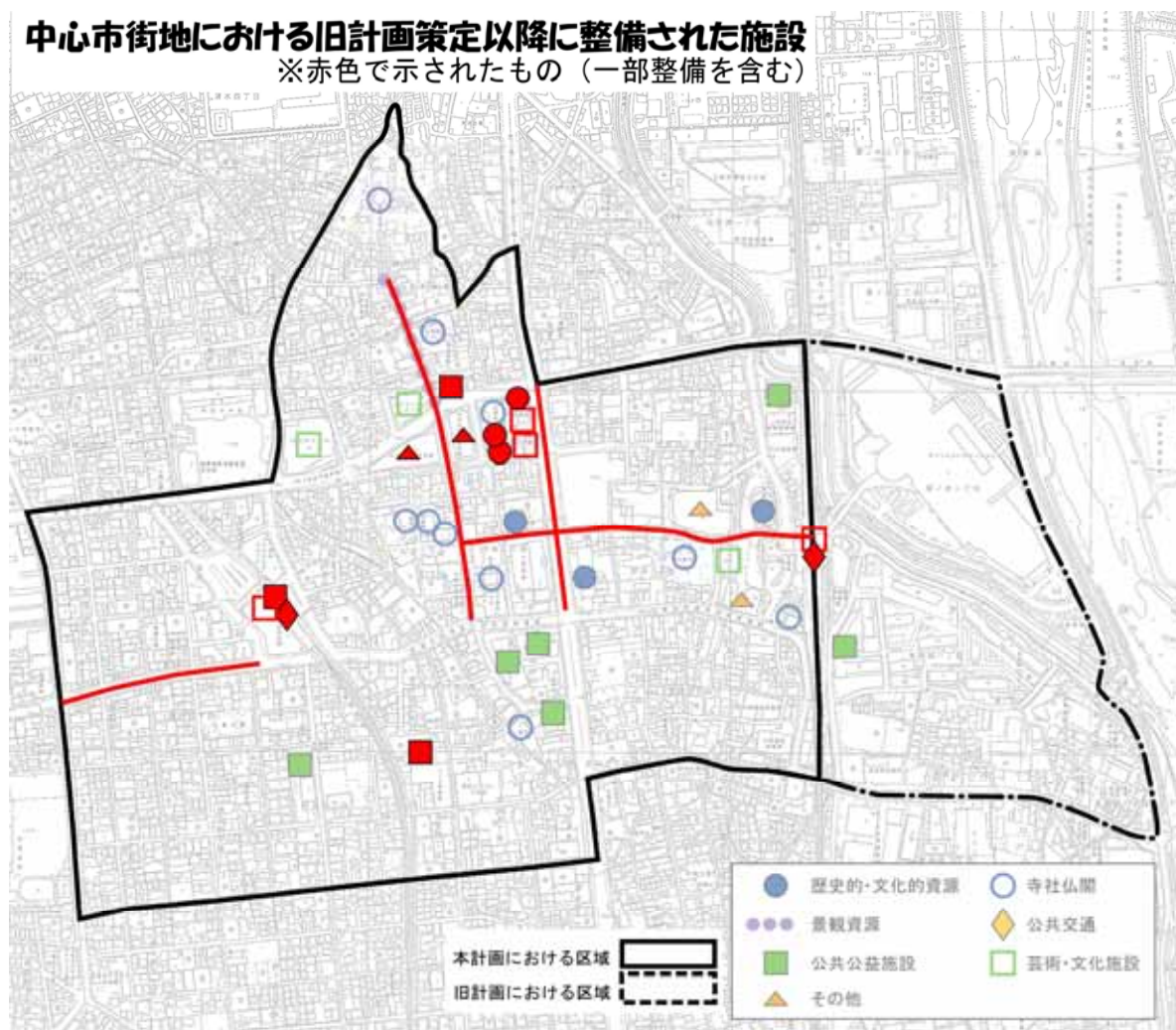
旧計画では本計画区域（西台1～5丁目、中央1～6丁目、宮ノ前1～3丁目、伊丹1～3丁目）に東有岡1丁目及び藤ノ木を加えた約94haを計画区域として、「住みやすく買物しやすい活気ある郷町（まち）」を将来像に掲げ、「活力ある商業・業務ゾーンの形成」、「安全で快適な生活交流拠点の形成」、「都市機能が充実し利便性の高いにぎわい交流拠点の形成」、「歴史と文化を活かした緑豊かなアメニティ拠点の形成」の4つの目標のもと、次に示す42の事業に精力的に取り組んできた。

実施状況		事業名
市街地整備の改善		
実施率 ：83.3%	完了（10件）	宮ノ前地区第2種市街地再開発事業
		阪急伊丹駅前広場整備事業
		（都）山田伊丹線の歩道拡幅整備の推進
		旧岡田家周辺文化核整備事業
		古城自転車駐輪場整備事業
		老人保健・福祉施設整備事業
		商工会議所会館整備事業
		市民課分室整備事業
		消費生活センター等整備事業
		F M放送スタジオ整備事業
	実施中（5件）	細街路の整備
		景観形成事業
		歩行者優先道路整備事業
		民営立体駐車場・駐輪場整備の融資・助成事業
	未着手（3件）	公共施設等バリアフリー事業
阪急伊丹駅東再開発事業		
密集住宅等市街地の整備促進		
歴史資料館整備事業		
商業の活性化		
実施率 ：50.0%	実施中（8件）	T M Oの組織化と計画の推進事業
		T M O支援事業
		三軒寺前プラザの活用
		商店街等共同事業
		大型店対策商業近代化融資制度の充実
		宮ノ前地区活性化事業
		商店街等活性化事業
		商業集積事業
	検討中（1件）	商店街の組織化・法人化
	未着手（9件）	施設等の利用者へのアピール
		カード化推進事業
		医療・福祉サービスの充実
		福祉施設・商店街ネットワーク事業
		給食・調理サービスの提供
		宅配・F A Xサービス等事業
環境に配慮した商業展開		
プレミアム商品券等によるサービスの充実		
酒と食の文化ゾーン整備事業		
一体的に推進する事業		
実施率 ：100%	公共交通機関の利用者の利便性の増進	
	完了（2件）	JR伊丹駅のバリアフリー化事業
		バスターミナル機能の整備
	実施中（2件）	バス輸送の改善事業
		バスアクセスとP Rの充実
	検討中（1件）	鉄軌道アクセスの研究
	電気通信の高度化	
完了（1件）	産業交流センター整備事業	

事業実施率は、全体として7割超となっているが、市街地整備の改善では8割以上、公共交通等の一体的に推進する事業では100%などハード面での整備を優先的に進めてきたことがわかる。

中心市街地における旧計画策定以降に整備された施設

※赤色で示されたもの（一部整備を含む）



【旧計画以降に整備された施設】

（資料：伊丹市調べ）

一方で、商業の活性化に伴うソフト事業の実施率は50%と低い実施率にとどまっている。

商工会議所型の「いたみTMO」並びに事業実施機関である「NPO法人いたみタウンセンター」が発足し、大規模イベントやチャレンジショップなどの事業実施を行ったことにより、一定の成果は見られるものの、全事業の実施には至っておらず、十分な成果が得られていない。

この未着手12事業について、その理由を整理すると、事業実施のための人材不足を理由とする事業が最も多く、これは全て、商業活性化におけるソフト事業実施のためのリーダーなどの人材確保がネックとなっていることによるものである。

以上から旧計画の投資効果の検証をまとめると次の通りである。

- 実施すべきハード事業についてはほぼ事業完了しているが、ソフト事業については、50%にとどまっており、未着手事業の原因としては、人材不足が挙げられる
- ハード整備だけでは、今なおにぎわいの創出に至っておらず、ソフト事業を中心とした人を呼び込む仕掛けづくりが必要であり、そのためには人材の確保が欠かせない
- また、呼び込んだ人々を日常の利用者へとつなげるための魅力づくりや、特に南北の核の強化を行い、宮ノ前線の通行量を増加させる方策を同時に検討していくことが必要である

○旧基本計画による事業評価と今後の方向性

旧計画において各種の事業を実施しており、今回の計画でも同種の事業を実施するにあたり、過去の事業の評価と今後の方向性を示す。

(1) 三軒寺前プラザの活用

●目的

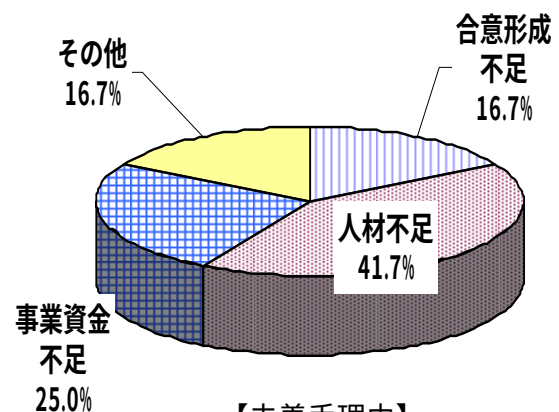
中心市街地の中心部にある三軒寺前プラザにおいて、各種のイベントを実施することで、にぎわいの創出を図る。

●事業の概要

三軒寺前プラザを有効活用し、中心市街地の活性化を図るため、地元商業者等で構成する活性化委員会を設置し、フリーマーケット、朝市など活性化に向けたイベント等の実施をはかる。

●事業の評価と今後の方向性

三軒寺前プラザについては、活性化委員会を設置するには至らなかったが、官民のイベントで活用を図ることにより、徐々に使用される回数も増え、平成19年度では、年間79回イベントで使用されている。



【未着手理由】

(資料：伊丹市調べ)

しかし、イベントの主催者・来場者などにヒアリング等を実施すると、「照明が暗い」「トイレがない」「電源が少ない」などイベントで使用する上で不便だという声も多く、今後は照明、トイレ、スロープ、ベンチ等の設置し、さらにイベントがしやすいよう整備する。そして、利用回数を増やし、イベント来場者への割引券の配布など商店街等との連携、イベントでのスタンプラリーの導入などにより、中心市街地の回遊性を図っていく。また、この三軒寺前プラザでイベントを開催することにより、まち衆の育成の場を設ける。

(2) 商店街等共同事業

●目的

商店数、年間販売額、店舗面積等、減少が続いている既存商店街の活性化を図るため、ハード整備、ソフト事業の実施を支援する。

●事業の概要

商店街振興組合等の環境整備を推進するため、福祉施設、環境施設、防災施設、駐車・駐輪場、アーケードなど共同施設の設置や商品券の発行、イベント等のソフト事業に対しても費用の一部を支援する。

●事業の評価と今後の方向性

この事業により、商店街入口でのアーチの設置、広告バナーの設置などハード整備での活用やイベント等、ソフト事業の活用がみられた。

しかし、既存商店街は空き店舗が増加するなど、依然苦しい状況が続いており、さらに商業環境の整備を図る必要がある。そこで、商店街のハード整備、ソフト事業に対する支援については空き店舗支援などを含め、さらに充実させることにより、中心市街地商店街の環境整備を促進していく。

(3) 商店街活性化事業

●目的

商店街の個性と魅力を高め、幅広い市民層等の集客や地域コミュニティの形成を図るため、イベントの実施や情報の強化を行う。

●事業の概要

消費者と経営者の交流会の実施、イベントの実施やイベントガイドの作成、買物・飲食マップの作成、パソコン・ネットの導入、CATV・FMの利用促進などを実施する。

●事業の評価と今後の方向性

中心市街地商店街において、イベントの実施やホームページの作成、また地元高校生などとの交流等、個々に取組んでいるところも見受けられる。しかし、情報発信が十分行われているとは言えず、商店街への来店者数の減少につながっている。

今後は、商店街がイベントをする際の支援や商学連携の推進、また平成20年1月にグランドオープンした、伊丹市の地域ポータルサイトへの加入を促進するなど、商店街の情報を提供し、PRに努め、商業のにぎわいにつなげていく。

(4) 商業集積事業

●目的

中心市街地4極を結ぶ2軸の歩行者優先道路沿道において、魅力ある商業施設の集積を促進し、にぎわいを創出する。

●事業の概要

中央伊丹線沿線（三軒寺前広場～ＪＲ伊丹駅）、中央宮ノ前線沿線で飲食店、物販店が出店する際、建設費の補助、家賃に対する補助を行う。

●事業の評価と今後の方向性

補助制度を制定後、制度の改正等も行い、中央伊丹線沿道で飲食店が中心となった7軒の郷町長屋がオープンし、東西軸の中央伊丹線では一定のにぎわいが創出され、通行量も増加している。

しかし、南北軸や阪急伊丹駅周辺では空き店舗が増加し、通行量が減少するなど、中心市街地全体の回遊にはつながっていない。そこで、今後は歩行者優先道路沿道での商業集積の支援を継続し、さらにこの支援策と類似した制度を商店街での空き店舗対策にも適用し、中心市街地全体の回遊性を図っていく。

〔6〕伊丹市中心市街地活性化の課題

現状分析、地域住民のニーズ分析、旧計画の評価等から整理される伊丹市中心市街地の課題は以下のとおりである。

●都市機能の低下により、都市活力が減退している

- ・ 小売販売額の減少、空き店舗の増加、売場面積の減少に見られるように、中心市街地の商業が低迷している。商店街においては、人材不足、特に後継者不足が問題となっている。
- ・ 市民アンケート調査では、「商業機能の充実」が強く求められていることから、大規模ショッピングセンターとは異なる、中心市街地ならではの特色を活かした商業機能の強化・充実を図る必要がある。
- ・ 歩行者通行量が中心市街地の南部、北部、西部で大幅に減少していることから、日常生活および広域来訪における来街しやすい都市環境の整備が必要である。その際、今後は急速な高齢化が進行することが予測されていることから、高齢者にもやさしい、歩いて暮らせるまちづくりが必要である。
- ・ 空き店舗や低未利用地が増加し、コインパーキングが増えているなど、まちの連続性が失われてきている。

●地域資源や既存ストックを活かした取り組みや各種事業の連携が不足している

- ・ 個々の事業をみると一定の成果はあるものの、単発に終わり、回遊性の向上や販売額の増加などに結びついてない。また、マンション建設等による中心部人口微増、JRの利用者増、隣接地の大規模店の集客力などのプラス要素をまちなかに誘導できておらず、活性化に結びつけられていないため、各種事業の連携が必要である。
- ・ 近年まちなかに若いファミリー層が多く住んでいるが、まちなかを恒常的に利用しているのは高齢者が多いため、ファミリー層をまちなかに引き込むような事業展開が必要である。
- ・ 「ことば特区」や「清酒発祥の地」であることなどの、地域の特性・強み(＝地域ブランド力)を活かした施策の展開が十分になされていないため、これらを最大限に生かした取り組みが必要である。
- ・ 中心市街地内には多数の公共公益施設、文化施設があるが、連携が不足し、それぞれが事業実施をしてきたため、利用者数は微増にとどまっている。また、市民意識調査において「文化・生涯学習施設の充実」が求められており、新規施設の整備や既存施設の高度利用などが必要である。
- ・ 中心市街地内には観光資源などが多数存在するため、これらを活かした回遊ルートの整備や景観イメージの統一などによる歩いて楽しいまちなかづくりが必要である。

●まちづくりにおける人材が不足している

- ・ 旧計画の実施において人材不足により事業展開ができなかったものも多く、まちづくりの人材強化が必須である。

- ・ かつての伊丹郷町は「まち衆」という言葉に称されるように、市民によるまちづくり等に活動が活発であった。近年、新しく伊丹市に転入された方も多く、人口は微増傾向にあるものの、まちづくりサポーターは減少しているため、コミュニティを維持していくためにも、まちづくり人材の確保は急務である。

〔7〕伊丹市中心市街地活性化の基本方針

伊丹市中心市街地活性化の課題・必要性を踏まえ、本市の中心市街地活性化の基本方針は次の通りとする。

①基本方針

1. 都市機能の集積・商業機能の充実

市民意識調査の結果より、中心市街地のまちづくりにおいて、「商業施設の充実」「文化・生涯学習施設の充実」が重要となっており、さらなる商業機能の充実、都市機能の集積が望まれている。

中心市街地には、既に音楽ホール、演劇ホール、工芸センター、美術館、柿衛文庫など特色のある文化施設があるが、平成18年3月に「ことば文化都市伊丹特区」の認定を受けたことも踏まえ、ことば文化都市としての拠点整備を行い、より一層の都市機能の集積を図り、都市イメージ・文化度を向上させる。

また、既存商店街等の改築や駐輪場整備などの商業環境を整備することや、魅力ある店舗誘致を展開することなどにより、中心市街地の商業機能を強化・充実を図り、都市活力の向上をめざす。

2. 地域資源を活用した事業展開の推進

歴史・文化など、さまざまな地域資源を有する中心市街地で、本市の特徴を活かしたソフト事業を展開し、にぎわいを創出する。

また、来街者の回遊性を向上させるため、誰もが快適に歩くことのできる歩行者空間を整備し、確保するとともに、各種事業の連携・各施設の連携を図っていく。

さらに、週末には三軒寺前広場をはじめ、さまざまなイベントが開催され、若いファミリー層なども引き込めるよう、新たな魅力を発見できる、まちなかをめざす。

3. 市民が主体となったまちづくりの推進

今後高齢化が進行し、地域で活躍する人材の不足が深刻化することが予測される中で、市民が主体となって地域のことを自ら考え実践していく体制を整えていく。

また、本市ならではの“まち衆”が育ち、学び、活躍する場を提供し、新たな住民の方も取り込んだ、市民による活動を促進し、“まち衆”が主体となり、輝いているまちづくりの実現をめざす。

②中心市街地活性化基本計画の構成

本中心市街地活性化基本計画の構成イメージは以下の通りである。

