

2 . 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

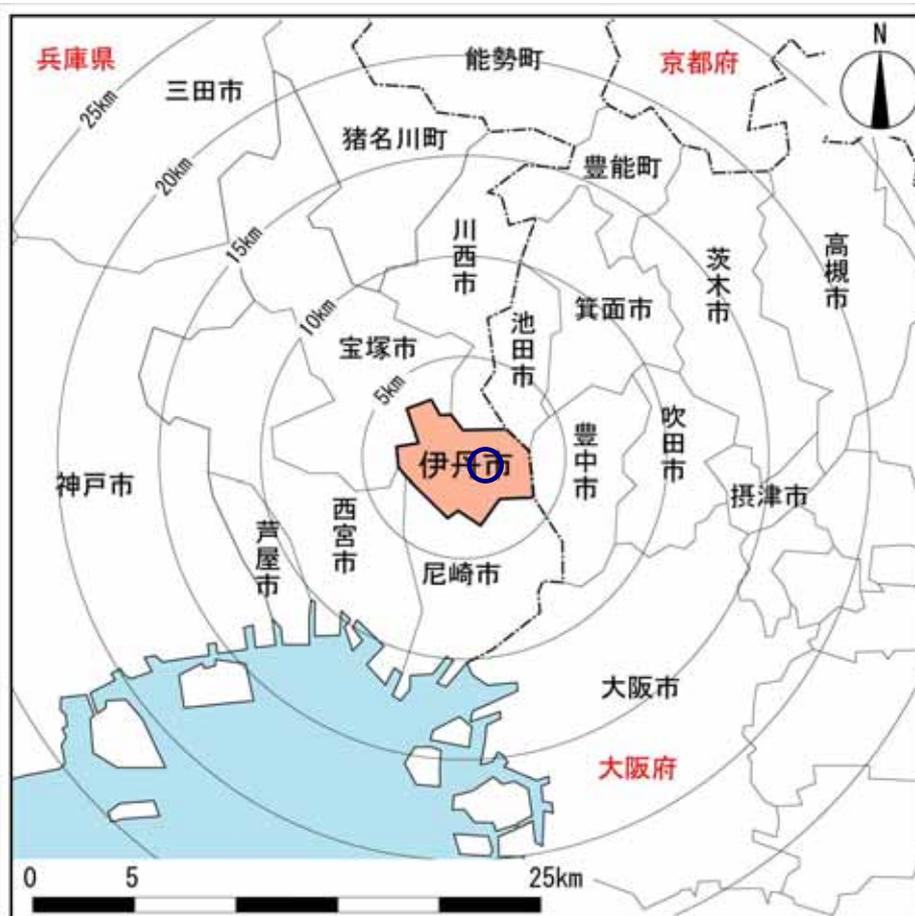
位置設定の考え方

本地域は、古来より旧西国街道など交通の要衝として栄えた地域であり、江戸時代には宿場町毘陽宿として、また有岡城の城下町として、旧西国街道を往来する人々で賑わった地域である。

また、清酒発祥の地として酒造業により発展してきたことでも知られる地域である。

現在は、鉄道の主要となる駅を含み、市営バスの起終点となっており、駅周辺を中心に公共施設や商業施設などの都市機能が多数集積している地域であり、市の中心としての役割を担っている地域であるため、この地域を本市の中心市街地と位置づける。

(位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

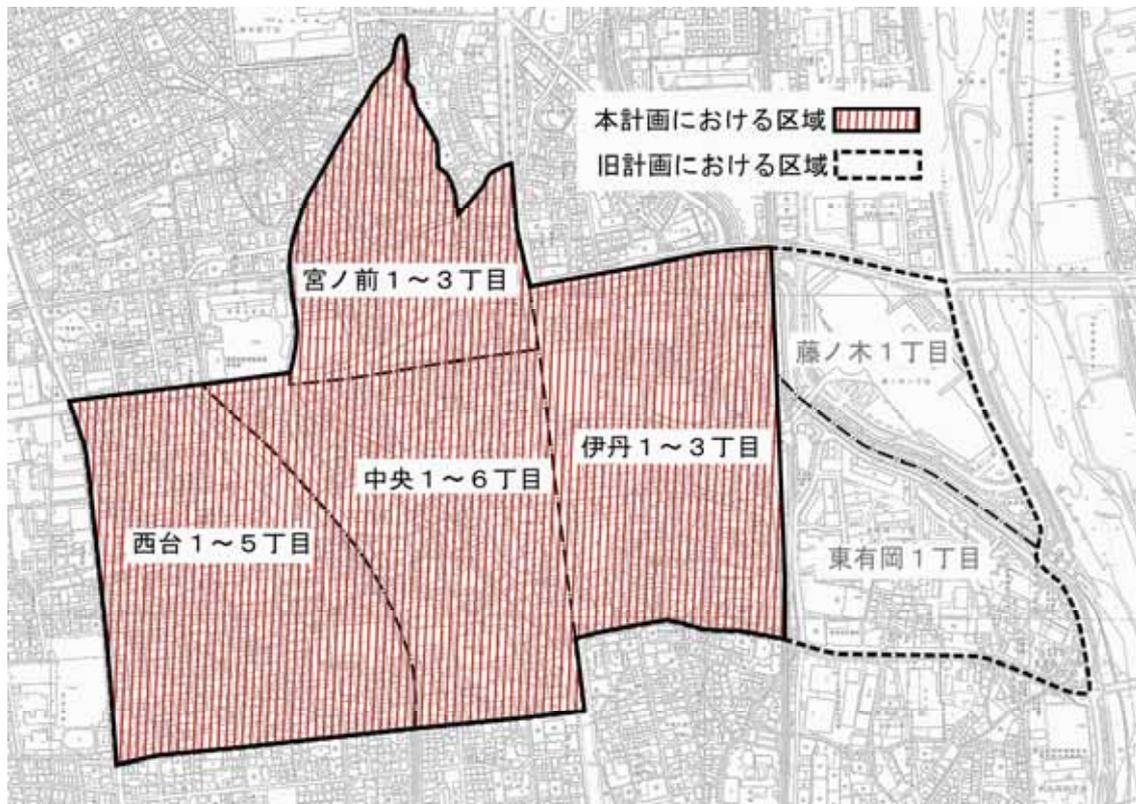
伊丹市の中心市街地としては、旧基本計画の中心市街地の計画区域となるが、本計画では、旧基本計画区域内のうち、より重点的な整備を行うことが必要と考える区域を新たな計画区域として設定することとし、以下の考え方に基づき設定するものとする。

- ・ JR 伊丹駅及び阪急伊丹駅を含み、大阪・神戸方面へのアクセス性も高く、両駅からバスの利用により、大阪国際空港への玄関口としても利便性が高い区域
- ・ 両駅をつなぐ形で商業施設、業務施設、文化施設、公共サービスなどの都市機能が高度に集積しており、各駅を中心とした半径 500m 圏域（徒歩圏）という市民の日常生活の中心となる区域
- ・ 上位計画となる都市計画マスタープランにおいても「にぎわい交流ゾーン」という名称で「商業・業務、文化、交通の中心核」として位置づけられている区域
- ・ 特に重点的な整備が必要と考えられる、商業の衰退が著しい既存の商店街等を中心とした区域

以上の理由から、JR 伊丹駅と阪急伊丹駅、宮ノ前商店会（猪名野神社）とサンロード商店街の 4 極とそれらを結ぶ 2 軸を中心とした、東西南北 4 つの拠点に囲まれた面積約 72.5 ha の区域を本計画の計画区域として設定する。

【対象区域】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

（区域図）



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																																																												
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>本計画区域の面積は 72ha であり、市域 (2,509ha) の約 2.87% であるが、中心市街地における小売商業の店舗数は 23.2%、従業員数が 15.6%、小売販売額が 13.2% を占めている。</p> <p>また、事業所では、市全体の約 20% が中心市街地内にあり、従業員数では 3 割を超えている。</p> <p style="text-align: center;">【小売商業の集積状況】</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">伊丹市 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A / B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗数(店)</td> <td style="text-align: center;">344</td> <td style="text-align: center;">1,481</td> <td style="text-align: center;">23.2%</td> </tr> <tr> <td>従業員数(人)</td> <td style="text-align: center;">2,141</td> <td style="text-align: center;">13,689</td> <td style="text-align: center;">15.6%</td> </tr> <tr> <td>年間小売販売額(百万円)</td> <td style="text-align: center;">23,199</td> <td style="text-align: center;">175,847</td> <td style="text-align: center;">13.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成 16 年商業統計)</p> <p style="text-align: center;">【事業所数の集積状況】</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">中心市街地 (A)</th> <th style="text-align: center;">伊丹市 (B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合 (A / B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数(事業所)</td> <td style="text-align: center;">1,209</td> <td style="text-align: center;">6,022</td> <td style="text-align: center;">20.1%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">22,961</td> <td style="text-align: center;">73,444</td> <td style="text-align: center;">31.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成 13 年企業統計)</p> <p>さらに、本計画区域内には JR 伊丹駅及び阪急伊丹駅があり、芸術・文化や歴史に係る施設を中心に多くの公共施設が立地している。</p> <p style="text-align: center;">【主な公共施設】</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">施設名</th> <th style="text-align: center;">施設概要</th> <th style="text-align: center;">開設年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>いたみホール</td> <td>文化会館</td> <td>平成10年</td> </tr> <tr> <td>アイホール</td> <td>演劇ホール</td> <td>昭和63年</td> </tr> <tr> <td>アイフォニックホール</td> <td>音楽ホール</td> <td>平成3年</td> </tr> <tr> <td>柿衛文庫</td> <td>博物館</td> <td>昭和59年</td> </tr> <tr> <td>美術館</td> <td>美術館</td> <td>昭和62年</td> </tr> <tr> <td>工芸センター</td> <td>工芸振興施設</td> <td>平成元年</td> </tr> <tr> <td>郷町館</td> <td>文化ゾーン管理事務所</td> <td>平成13年</td> </tr> <tr> <td>旧岡田家酒蔵</td> <td>江戸時代の酒蔵付町家</td> <td>平成13年</td> </tr> <tr> <td>旧石橋家住宅</td> <td>江戸時代の商家を活用したクラフトショップ</td> <td>平成13年</td> </tr> <tr> <td>産業・情報センター</td> <td>産業振興施設</td> <td>平成13年</td> </tr> <tr> <td>くらしのプラザ</td> <td>市民課分室・消費生活センター</td> <td>平成13年</td> </tr> <tr> <td>市民まちづくりプラザ</td> <td>市民活動サポート施設</td> <td>平成16年</td> </tr> <tr> <td>美術ギャラリー伊丹</td> <td>美術ギャラリー</td> <td>昭和58年</td> </tr> <tr> <td>観光物産ギャラリー</td> <td>観光物産ギャラリー</td> <td>昭和58年</td> </tr> <tr> <td>Hankyu Itami Art Gallery</td> <td>美術・工芸ギャラリー</td> <td>平成18年</td> </tr> </tbody> </table>		中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A / B)	店舗数(店)	344	1,481	23.2%	従業員数(人)	2,141	13,689	15.6%	年間小売販売額(百万円)	23,199	175,847	13.2%		中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A / B)	事業所数(事業所)	1,209	6,022	20.1%	従業者数(人)	22,961	73,444	31.3%	施設名	施設概要	開設年	いたみホール	文化会館	平成10年	アイホール	演劇ホール	昭和63年	アイフォニックホール	音楽ホール	平成3年	柿衛文庫	博物館	昭和59年	美術館	美術館	昭和62年	工芸センター	工芸振興施設	平成元年	郷町館	文化ゾーン管理事務所	平成13年	旧岡田家酒蔵	江戸時代の酒蔵付町家	平成13年	旧石橋家住宅	江戸時代の商家を活用したクラフトショップ	平成13年	産業・情報センター	産業振興施設	平成13年	くらしのプラザ	市民課分室・消費生活センター	平成13年	市民まちづくりプラザ	市民活動サポート施設	平成16年	美術ギャラリー伊丹	美術ギャラリー	昭和58年	観光物産ギャラリー	観光物産ギャラリー	昭和58年	Hankyu Itami Art Gallery	美術・工芸ギャラリー	平成18年
	中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A / B)																																																																										
店舗数(店)	344	1,481	23.2%																																																																										
従業員数(人)	2,141	13,689	15.6%																																																																										
年間小売販売額(百万円)	23,199	175,847	13.2%																																																																										
	中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A / B)																																																																										
事業所数(事業所)	1,209	6,022	20.1%																																																																										
従業者数(人)	22,961	73,444	31.3%																																																																										
施設名	施設概要	開設年																																																																											
いたみホール	文化会館	平成10年																																																																											
アイホール	演劇ホール	昭和63年																																																																											
アイフォニックホール	音楽ホール	平成3年																																																																											
柿衛文庫	博物館	昭和59年																																																																											
美術館	美術館	昭和62年																																																																											
工芸センター	工芸振興施設	平成元年																																																																											
郷町館	文化ゾーン管理事務所	平成13年																																																																											
旧岡田家酒蔵	江戸時代の酒蔵付町家	平成13年																																																																											
旧石橋家住宅	江戸時代の商家を活用したクラフトショップ	平成13年																																																																											
産業・情報センター	産業振興施設	平成13年																																																																											
くらしのプラザ	市民課分室・消費生活センター	平成13年																																																																											
市民まちづくりプラザ	市民活動サポート施設	平成16年																																																																											
美術ギャラリー伊丹	美術ギャラリー	昭和58年																																																																											
観光物産ギャラリー	観光物産ギャラリー	昭和58年																																																																											
Hankyu Itami Art Gallery	美術・工芸ギャラリー	平成18年																																																																											

<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>空き店舗の状況</p> <p>中心市街地における空き店舗は年々増加しており、平成19年度調査では3倍近くとなっている。特に、阪急伊丹駅周辺の中央地区では、本市で最も商業集積が見られる地域であるにもかかわらず、その空き店舗数は大幅に増加している。</p> <p>また、調査時以降も既存商店街においては空き店舗が増えている状況である。</p> <p>事業所及び従業者数の状況</p> <p>事業所及び従業者数については、従業者数については、横ばいであるが、事業所については、平成3年度調査から年々減少の一途をたどっており、平成13年度では、平成3年度から11%の減少となっている。</p> <p>歩行者・自転車通行量</p> <p>2軸における歩行者・自転車通行量については、東西軸においては歩行者・自転車通行量が増加しているものの、南北軸においては減少が続いている。</p>
---	---

<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>以下の点から、中心市街地の発展は伊丹市全域及び周辺地域にとり有効である。</p> <p>伊丹市総合計画（2000年～2010年）における位置づけ 伊丹市総合計画では、中心市街地活性化については、目標の3「働きやすく、にぎわいと活力のあるまち」の基本課題として「中心市街地の再生」が明示されている。</p> <p>伊丹市都市計画マスタープラン 2004における位置づけ 伊丹市都市計画マスタープランでは、地域別構想において、中心市街地は「にぎわい交流ゾーン」として位置づけられており、阪急伊丹駅からJR伊丹駅周辺にかけて、交通機能や商業・業務、文化、歴史施設など様々な施設が集積しているゾーンとして明示されている。</p> <p>伊丹市産業振興ビジョン アクション・プログラム 2006 - 2010における位置づけ 伊丹市産業振興ビジョン アクション・プログラムでは、基本理念を『地域資源を最大限いかし「活気あふれる」まちを実現』と設定し、中心市街地の衰退、後継者問題を課題として、商業の目標としては、「商業・文化・集客の融合による、まちなかのにぎわいと活力づくりを応援します」と掲げており、新規出店施策やイベントの強化など中心市街地の具体策を明示している。</p> <p>市全体への波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の区域内の面積は約2.87%にすぎないが、土地・家屋の固定資産税・都市計画税の課税額は約9.22%を占めている。そのため、中心市街地に集中的に投資を行うことで、活発な経済活動が生まれ、更なる税収増が見込め、伊丹市全体の効率的な都市経営につながる。 ・また、周辺都市から35,028人の通勤・通学の流入者がある地域である。 ・このようなことから、当該地域の都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することは、市及びその周辺地域への波及効果が大きく、その発展にとって有効かつ適切であると考えられる。
---	--