

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

以下の上位計画に基づき、中心市街地における都市機能集積の方針等が示されている。

(1) 第6次伊丹市総合計画【令和2年12月】

伊丹市総合計画では、中心市街地活性化については、「第2編基本計画 大綱 4 市民力・にぎわい・活力 施策 42 都市ブランド」のなかで、実施施策として、「422 中心市街地のにぎわい創出」、「441 商店街の活性化」を掲げている。

また、「施策 43 歴史・文化」のなかで、実施施策として、「芸術・文化活動の促進」を掲げ、みやのまえ文化の郷においては、大規模改修工事の実施にあわせ一部施設を増築することにより博物館機能を統合し、令和4年4月の開設に向け準備を進める。

(2) 第4次伊丹市都市計画マスタープラン【令和3年5月】

伊丹市都市計画マスタープランでは、「第3章 ターゲット別都市づくり方針」において、「ターゲット②「歩いて暮らせる都市づくり」～バスや徒歩で快適に暮らせる～」を定め、基幹となる公共交通である路線バスや、徒歩で快適に暮らせる都市づくりを進め、移動が楽しく感じられるようなまちを目指すとともに、中心市街地を中心に、まちなみを体感しながら賑わいを感じられる、健康づくりにも寄与する観点から、公共空間の形成と市街地の誘導等により、歩いて楽しいまちを目指すこととしている。

また、「第7章 ゾーン別都市づくり方針」において、中心市街地を「にぎわい交流ゾーン」と位置付け、阪急伊丹駅周辺から JR 伊丹駅周辺にかけての本市の中心市街地のゾーンであり、鉄道・バスなどの交通の結節点となっている他、商業・業務施設、公共施設、さらには歴史・文化施設など様々な機能集積がみられるゾーンであり、4 極（東西南北の4つの核、阪急伊丹駅周辺地域、JR 伊丹駅周辺地域、宮ノ前地区、サンロード商店街地区）とそれらを2軸（東—西、南—北の2本の歩行者動線）で相互に結び連携するまちづくりを進めることとしている。

●第3章 ターゲット別都市づくり方針

ターゲット②「歩いて暮らせる都市づくり」～バスや徒歩で快適に暮らせる～

本市は、平坦な地形を公共交通がカバーするコンパクトな都市構造で、商業施設等がバランス良く配置されています。中心市街地は 72.5ha とコンパクトであり、2つの鉄道駅や事務所・店舗、文化施設など都市機能が集積しています。まちなみの体感、コンパクトシティ、健康づくり、エコや低炭素の視点などから、バスなどの公共交通の利用を促しつつ、まちの「歩きやすさ」「回遊」を意識した、歩いて快適に暮らせる都市づくりを推進します。

(2) ターゲットにフォーカスした都市づくりの方針

②中心市街地及び周辺における回遊したくなる道路空間づくりの推進

中心市街地は、4 極 2 軸の考え方をベースに、三軒寺前広場等を中心に歩行者主体の道路空間が形成されており、沿道における商業施設等の立地が進み、賑わいを創出し

ています。この取り組みをさらに発展させ、歩いて楽しい回遊動線を生み出し、賑わいある道路空間を形成します。

③中心市街地における歩いて楽しいまちとなる仕掛け作り

市民等との連携や文化施設の活用など、回遊性を高める取り組みを推進します。地域の特性を活かし、にぎわいと歴史を感じる良好な都市景観の形成を図ります。

④歩行空間形成と連動した沿道土地利用の誘導やグラウンドレベルの利活用の促進

歩きやすい道路空間、歩行空間形成と連動して、沿道においても、出入りや滞在など賑わいに資する行動を誘発する土地利用や機能の誘導を図るとともに、グラウンドレベル（1階など低層部）での敷際や軒先空間の利活用を促進します。

●第7章 ゾーン別都市づくり方針

(2) ゾーンの課題や踏まえるべき視点など

①中心市街地活性化の取り組み進展や都市整備の推進

「中心市街地活性化基本計画」に基づき、伊丹市立図書館「ことば蔵」の整備や、まちなかの多様なイベントの展開、商業店舗の誘致等を連鎖的に図ってきた他、2軸を中心とした無電柱化の推進などを展開しており、これらを踏まえつつ、次の事業展開を見据えた方針とする必要があります。

②ターゲット「歩いて暮らせる都市づくり」の展開

4極2軸を中心とした歩いて楽しい回遊動線の創出や、回遊性を高める取り組み、賑わいと歴史を感じる良好な都市景観の形成、安全・安心な交通動線の確保などに集中的に取り組んでいきます。

③公民連携・エリアマネジメントの推進

中心市街地における事業の担い手として、民間の役割は拡大しており、地域の事業者・商業者・関係団体等に加え、まちづくり会社や施設指定管理者など新たな主体も確立され、事業展開が図られてきました。今後、これらの民間主体の役割は一層重要となり、公民のより緊密な連携のもと、新たな仕組み・制度等も検討しながら、地域主導のエリアマネジメントの次なる展開を描いていくことが求められます。

(3) ゾーンの都市づくり方針

4極（点）・2軸（線）から面に広げ、歴史・文化に親しみながら暮らし・活動が楽しめる、歩いて楽しいまちなかづくり

①4極（拠点）・2軸から面に広げるにぎわいの形成

〈西の拠点のまちづくり／阪急伊丹駅周辺〉

- ・活気と楽しみのある拠点：駅東における市街地整備

〈東の拠点のまちづくり／JR伊丹駅周辺〉

- ・みどり豊かなゆとりある拠点：駅西・駅東の連携強化、西側商業地との連携強化

〈北の拠点のまちづくり／宮ノ前地区〉

- ・歴史と落ち着きのある拠点：宮ノ前周辺におけるうつおい空間の形成、北小路村都市景観形成道路空間の維持保全

〈南の拠点のまちづくり／サンロード商店街地区〉

- ・親しみと賑わいのある拠点：サンロード商店街、伊丹シティホテル等の連携によるまちづくり

〈2 軸の整備／道路〉

中心市街地の東西・南北の 4 極を結びつける歩行者優先道路は、沿道や近接地にみやのまえ文化の郷（美術館、柿衛文庫、工芸センター、伊丹郷町館（旧岡田家住宅・酒蔵、旧石橋家住宅））、酒蔵レストラン、伊丹アイフォニックホール（音楽ホール）、いたみホール（文化会館）、伊丹シティホテル、猪名野神社などさまざまな施設が立地し、これらと一体となって、くつろぎとにぎわいのゾーンを形成する歩行者のための空間となっています。この空間は、単なる道路ではなく、市民や来街者などすべての人が、行き交い、集い、語らい、憩い、遊ぶことのできる、歩いて楽しい空間として充実していきます。

JR 伊丹駅東側の大型商業施設の集客を JR 伊丹駅から西側に導き、中心市街地全体にこれらの波及効果が広がり、東西軸、南北軸を魅力とにぎわいのあるモール空間として形成されるよう、道路沿道における店舗の立地を誘導し、沿道の魅力を高めていくとともに、引き続き無電柱化を推進し、沿道景観の形成を図ります。

2 軸の交わる三軒寺前広場においては、引き続きイベント等の有効活用を図りながら、道路上でより柔軟な利活用について検討します。

歩行者優先道路だけでなく、本ゾーンの中にある都市計画道路などについては、わかりやすいサインシステム、街路樹の整備など、歩いて楽しい道路空間の充実を進め、回遊性を高めていきます。

〈みやのまえ文化の郷の再整備等を契機とした面の都市づくり〉

みやのまえ文化の郷を新たに総合ミュージアムとして再整備し、歴史的まちなみや文化施設、商店などと連携し、歴史・芸術・文化を活かした緑豊かなアメニティ拠点の形成を図り、さらに中心市街地内の回遊行動を増進します。

2 軸以外の中心市街地内の道路においても、より歩きやすく回遊しやすい道路空間の形成に向けて、検討します。

③安全で快適な利便性のある都市空間の形成

阪急・JR 伊丹駅周辺などでは、放置自転車やゴミやたばこの吸い殻などの「ポイ捨て」も見受けられ、歩行空間の安全や都市美観での支障となっています。

このため、放置自転車の防止や環境美化を推進し、美しく安全で快適な都市空間の形成に努めます。

あわせて、中心市街地の活性化を図るため、駐車場と自転車駐車場について、既存施設の有効利用を進めていきます。

滞留空間の確保等の想定など、地震発生時などに備えた駅周辺やまちなかの防災対策について、鉄道事業者や大規模商業施設等とも連携を図ります。

(3)伊丹市公共施設再配置基本計画【平成28年2月】

本市では、老朽化する公共施設の更新問題に対応するため、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省）に基づき、市が保有する公共施設の今後のあり方について基本的な方向性を定めた「伊丹市公共施設等総合管理計画」を平成 27 年 3 月に策定され、総合管理計画に示される対象施設のうち、中心市街地に立地する文化施設等の

建物施設について、施設分類ごとに具体的な方針を定めた「伊丹市公共施設再配置基本計画」を策定した。

(4)伊丹市空家等対策計画(第2次)【令和3年3月】

平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、本市では、中心市街地を含む市域全域を対象とした、所有者自らの責任において適正に管理する義務を負うとの基本原則に立ち、空家等の「予防」、「活用」、「措置」を基本とし、それぞれ取り組むべき方向を示した「伊丹市空家等対策計画」を策定し、令和3年3月には、一部内容の見直しを行い、第二次の計画を策定した。

[2] 都市計画手法の活用

(1)準工業地域における大規模集客施設の立地制限

本市では、大阪国際空港（伊丹空港）区域内等を除く準工業地域において、床面積の合計が10,000㎡を超える大規模集客施設の立地を規制する「特別用途地区」として、平成20年9月1日に都市計画決定した。

(2)防火地域及び準防火地域の指定

本市では、市街地における火災の危険を防除するための地域として、中心市街地のうち、阪急伊丹駅周辺の約2.7haを「防火地域」、その他中心市街地を含む約86.7haを「準防火地域」に指定し、建築基準法により一定の建築物の規模に応じて耐火建築物又は準耐火建築物とする構造規制が定められている。

(3)駐車場整備地区の指定

本市では、駐車場法に基づき、商業地域や近隣商業地域等において自動車交通が著しく輻輳する地区等で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するため、中心市街地の約61haを「駐車場整備地区」として、平成4年9月22日に都市計画決定した。

また、駐車場整備地区内では、本市の「伊丹市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」により、一定規模の建築物の新築などに際して、自ら駐車施設を整備（附置）しなければならない。

(4)景観計画に基づく建築物等の景観形成

本市では、市域全域を、景観法に基づく「景観計画」を定め、市域全域を景観計画区域に指定し、特に、中心市街地の一部を「重点的に景観形成を図る区域」として指定し、建築物・工作物の新築・増築・改築・移転・外観の変更に伴う修繕・色彩の変更等において届出をしなければならない。

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物の既存ストックの現況

中心市街地における 10,000 ㎡を超える大規模建築物等については、伊丹ショッピングデパート（関西スーパー駅前店）の 1 ヲ所であり、その他 1,000 ㎡を超える大規模小売店舗の立地状況は下記のとおり。

※P20 [2] 地域の現状に関する統計的なデータ把握・分析（②商業：キ、大規模小売店舗の立地状況）より抜粋

店名	住所	店舗面積	開設年月
伊丹ショッピングデパート （関西スーパー駅前店）	中央 1-1-1	10,538 ㎡	1971.4
関西スーパー中央店	中央 5-3-38	3,561 ㎡	1964.10
アリオ（関西スーパーアリオ店）	伊丹 1-10-15	3,010 ㎡	1988.11
伊丹阪急新駅ビル 2階（リータ）	西台 1-1-1	1,217 ㎡	1998.11
ニトリ伊丹店	伊丹 1-1-1	6,661 ㎡	2004.10
阪急オアシス伊丹店	西台 3-7-7	1,612 ㎡	2015.3

(2) 本市における行政機関、教育文化施設、医療機関、社会福祉施設などの都市福利施設の立地状況

① 中心市街地内（主な施設等）

種別	施設名	所在地
市役所・支所・分室など	くらしのプラザ（市民サービスコーナー）	宮ノ前 2-2-2
交通	JR 伊丹駅	伊丹 1-15-20
	阪急伊丹駅	西台 1-1-1
産業・労働・消費生活	産業振興センター	宮ノ前 2-2-2
	消費生活センター	宮ノ前 2-2-2
	伊丹商工会議所	宮ノ前 2-2-2
教育	男女共同参画センター「ここいろ」	宮ノ前 2-2-2
	図書館「ことば蔵」	宮ノ前 3-7-4
文化	東リ いたみホール（文化会館）	宮ノ前 1-1-3
	伊丹アイフォニックホール（音楽ホール）	宮ノ前 1-3-30
	アイホール（演劇ホール）	伊丹 2-4-1
	伊丹郷町館	宮ノ前 2-5-28
	工芸センター	宮ノ前 2-5-28
	美術館	宮ノ前 2-5-20
	柿衛文庫	宮ノ前 2-5-20
	市立伊丹ミュージアム※ ※伊丹郷町館、工芸センター、美術館、柿衛文庫、市立博物館が一带となった施設	宮ノ前 2-5-20

種別	施設名	所在地
福祉	南地域包括支援センター	中央 4-5-6
	特別養護老人ホームオアシス千歳	中央 4-5-6
	オアシス千歳居宅介護支援事業所	中央 4-5-6
	オアシス千歳リハビリデイサービスセンター	中央 4-4-2
	有料老人ホームやすらぎの館	中央 2-5-22
	介護付有料老人ホームサニーガーデン伊丹	西台 1-6-1
	リハビリ特化型デイサービス エミアス	西台 1-6-1
幼稚園	(私立) 月影幼稚園	中央 2-8-30
保育所	(私立) 有岡乳児保育所	西台 3-7-1
	(私立) ポピンズナーサリースクール伊丹	中央 1-1-1
	(私立) やわらぎ保育園	伊丹 2-3-27
	(私立) 宮ノ前ほたる保育園	宮ノ前 3-4-23
	(私立) 宮ノ前ほたるベビー保育園	宮ノ前 1-3-13
地域型保育事業	(私立) イタミ・サン保育園	中央 5-2-24
その他	阪神運転免許更新センター	伊丹 1-14-21
	伊丹郵便局	中央 6-2-14

②中心市街地外（主な施設等）

種別	施設名	所在地
市役所・支所・分室など	伊丹市役所	千僧 1-1
消防・警察	市消防局	昆陽 1-1-1
	西消防署	昆陽 1-1-1
	東消防署	北本町 2-133
	県警伊丹警察署	千僧 1-51-2
ライフライン	市上下水道局	昆陽 1-1-2
	千僧浄水場	広畑 6-1
交通	市交通局	広畑 3-1
	阪急バス伊丹営業所	南町 3-1-3
	大阪国際空港（伊丹空港）	豊中市蛍池西町 3-555
産業・労働・消費生活	スワンホール（労働福祉会館・青少年センター）	昆陽池 2-1
	観光物産ギャラリー	東有岡 1-6-2
	市公設市場「食・農・プラザ」	北本町 3-50
	伊丹労働基準監督署	昆陽 1-1-6
	ハローワーク伊丹	昆陽 1-1-6
公園	荒牧バラ公園	荒牧 6-5-50
	伊丹スカイパーク	森本 7-1-1

種別	施設名	所在地
教育	総合教育センター	千僧 1-1
	中央公民館	昆陽池 2-1
	ラストホール（生涯学習センター）	南野 2-3-25
	きららホール（北部学習センター）	北野 4-30
	博物館※ ※市立伊丹ミュージアム（宮ノ前 2-5-20）に移転（R4.4）	千僧 1-1-1
文化	市昆虫館	昆陽池 3-1
	こども文化科学館	桑津 3-1-36
スポーツ	伊丹スポーツセンター	鴻池 1-1-1
	緑ヶ丘体育館・武道場・緑ヶ丘プール	緑ヶ丘 1-10-1
	稲野公園運動施設	稲野町 2-3-2
福祉	いたみいきいきプラザ	広畑 3-1
	サンシティホール	中野西 1-148-1
	神津福祉センター	森本 1-8-19
	シルバー人材センター	昆陽池 2-13
	アイ愛センター（障害者福祉センター）	昆陽池 2-10
	こども発達支援センターあすぱる	千僧 1-47-2
保健・衛生	市立伊丹病院	昆陽池 1-100
	阪神北広域こども急病センター	昆陽池 2-10
	市保健センター	千僧 1-1
	市休日応急診療所	千僧 1-1
	県伊丹健康福祉事務所（伊丹保健所）	千僧 1-51
	環境クリーンセンター	岩屋 2-2-8
	豊中市伊丹市クリーンランド	豊中市原田西町 2-1
	市営斎場	船原 2-4-20
私立学校	大阪芸術大学短期大学部伊丹学舎	荒牧 4-8-70
その他	陸上自衛隊伊丹駐屯地	緑ヶ丘 7-1-1
	陸上自衛隊千僧駐屯地	広畑 1-1
	神戸地方裁判所伊丹支部	千僧 1-47-1
	神戸地方法務局伊丹支局	昆陽 1-1-12
	伊丹税務署	千僧 1-47-3
	伊丹県税事務所	千僧 1-51

※中心市街地外の幼稚園、保育所、小・中学校、高等学校は多数のため省略

(3)本市の大規模誘客施設の立地状況

本市の店舗面積 10,000 m²を超える大規模集客施設は、下記のとおり。

※P20 [2] 地域の現状に関する統計的なデータ把握・分析（②商業：キ、大規模小売店舗の立地状況）より抜粋

店名	住所	店舗面積	開設年月
伊丹ショッピングデパート (関西スーパー駅前店)	中央 1-1-1	10,538 m ²	1971.4
イズミヤ昆陽店	池尻 1-1	12,115 m ²	1974.4
エディオン伊丹店	北伊丹 5-70-1	13,200 m ²	1998.3
イオンモール伊丹テラス (イオン伊丹店)	藤ノ木 1-1-1	52,024 m ²	2002.10
イオンモール伊丹昆陽 (イオン伊丹昆陽店)	池尻 4-1-1	38,000 m ²	2011.3

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に係る事業については次の通りである。

(1)市街地整備改善のための事業

- ・公衆トイレ改修事業
- ・中心市街地駐車場保全事業
- ・中心市街地自転車駐車場保全事業
- ・公共下水道改築事業
- ・市道中央天津線他電線共同溝整備事業
- ・まちなみ景観整備促進事業
- ・賑わいのある道路空間創出事業

(2)都市福利施設を整備する事業

- ・三軒寺前広場活用事業
- ・地域子育て支援拠点事業
- ・(仮称)伊丹はぐくみ中央保育園開設事業
- ・(仮称)旧若松団地跡地保育園開設事業

(3)街なか居住推進のための事業

- ・分譲マンションバリアフリー化助成事業
- ・空き家活用支援事業
- ・西台3丁目分譲マンション建設事業

(4)経済活力向上のための事業

- ・創業支援事業
- ・商店街等活性化事業
- ・体験型周遊イベント事業
- ・まちなかDX推進事業

- エリアマネジメント促進事業
- 空き店舗情報バンク・マッチング事業
- 宿泊施設活性化事業
- 大規模商業施設連携促進事業