

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

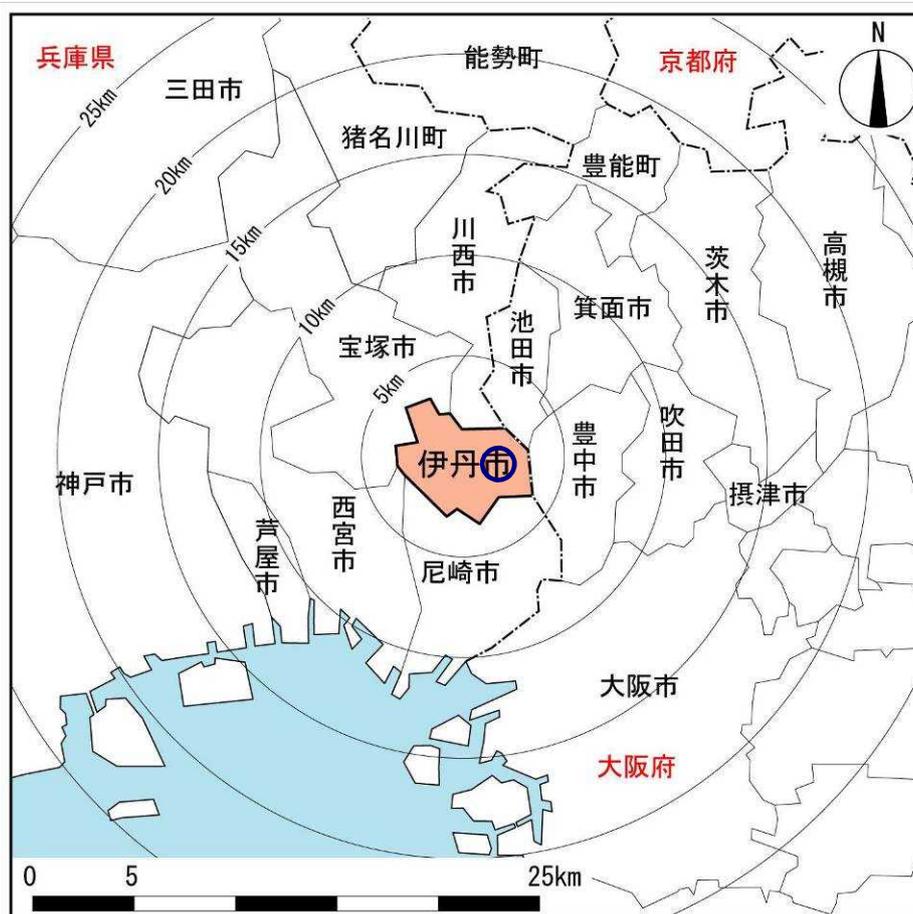
位置設定の考え方

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

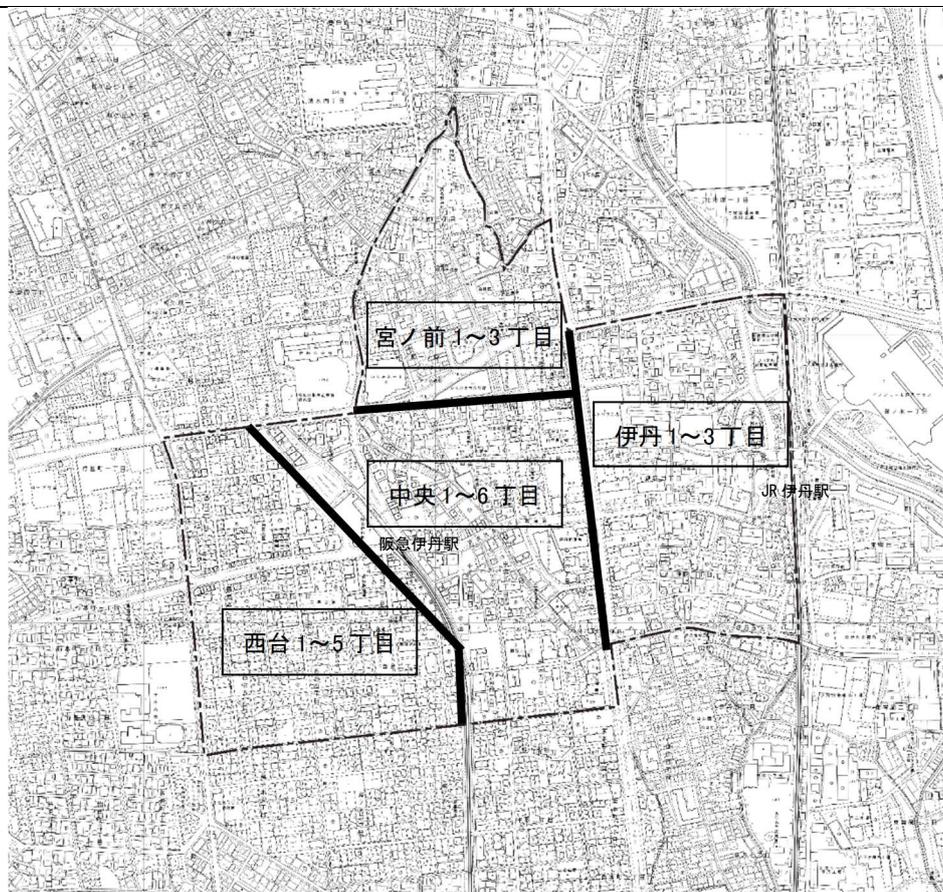
伊丹市の中心市街地としては、以下の考え方に基づき設定するものとする。

- JR 伊丹駅及び阪急伊丹駅が立地し、両駅から大阪・神戸方面へのアクセス性も高く、大阪国際空港（伊丹空港）へは両駅から市営バスによる「空港アクセスバス」を運行するなど、空の玄関口としての利便性も高い区域
- 両駅をつなぐ形で商業施設、業務施設、文化施設、公共公益施設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「商業・業務、文化、交通の中心核」であり、「にぎわい交流ゾーン」として位置付け、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の東西南北の 4 つの核（4 極）とそれらをつなぐ東西南北の歩行者優先道路（2 軸）を中心とした地域
- 特に、商業の衰退が著しく、重点的な整備が必要と考えられる既存の商店街等を中心とした地域

以上の理由から、4 極と 2 軸に囲まれた、面積約 71.4ha の区域を本計画の計画区域として設定する。なお、この区域は前計画において位置付けた計画区域と同じである。

【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] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明			
<p>第1号要件</p> <p>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>計画区域の面積は 71.4ha であり、市域 (2,509ha) の約 2.85% であるが、中心市街地における小売商業の店舗数は 16.6%、従業員数が 28.7%、小売販売額が 10.7% を占めている。また、事業所では、市全体の約 2 割が中心市街地内にある。(従業員数では約 1 割。)</p>			
	【小売商業の集積状況】			
		中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A/B)
	店舗数 (店)	144	867	16.6%
	従業員数 (人)	2,601	9,065	28.7%
	年間小売販売額 (百万円)	20,638	192,700	10.7%
	(資料：平成 28 年経済センサス)			
	【事業所数の集積状況】			
		中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A/B)
	事業所数 (事業所)	950	5,607	16.9%
	従業者数 (人)	8,268	64,068	12.9%
	(資料：平成 28 年経済センサス)			
<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>				
【主な公共施設】				
施設名	施設概要	開設年		
アイホール	演劇ホール	昭和63年		
伊丹アイフォニックホール	音楽ホール	平成3年		
東りいたみホール	文化会館	平成10年		
伊丹市立図書館(ことば蔵)	図書館本館	平成24年		
みやの まえ文 化の郷 *	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(クラフト)振興施設	平成元年	
	伊丹郷町館	新町家 旧岡田家酒蔵 旧石橋家住宅	郷町館管理事務所 江戸時代の酒蔵付町家 江戸時代の商家、クラフトショップ	平成13年
観光物産ギャラリー	観光案内・物産品の販売施設	昭和58年		
産業振興センター	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		
* みやのまえ文化の郷は令和 4 年 4 月に市立伊丹ミュージアムとしてリニューアル予定。				

要件	説明
	<p>○要件の適合について</p> <p>以上のとおり、本市の中心市街地の面積は 71.4ha で、全市域に占める割合は約 2.85%であるが、そのエリア内に小売商業、各種事業所のほか、伊丹の文化や歴史、その他の様々な芸術に触れることのできる公共施設が数多く立地しており、市内外からの来訪及び市民や事業者等による様々な都市活動が展開されている。</p> <p>また、中心市街地内には JR 伊丹駅及び阪急伊丹駅が立地し、バス交通とともに市内の交通結節点が形成されており、伊丹市において経済的、社会的に中心的な役割を担っている地域である。</p>
<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>①空き店舗の状況</p> <p>中心市街地における空き店舗は、平成 26 年度に 7%台となったものの、それ以降は増加に転じ、10%程度空き家がある状況にある。特に、最も商業集積が見られる阪急伊丹駅周辺の中央区（中央 1～6 丁目）における空き店舗数が増加傾向にある。なお、令和 2 年度の中心市街地における空き店舗のうち、50%が 1 階店舗である。</p> <p>②年間小売販売額及び売場面積の状況</p> <p>中心市街地における年間小売販売額は、平成 6 年 29,759 百万円、平成 9 年 26,551 百万円、平成 11 年 26,273 百万円、平成 14 年 20,323 百万円、平成 16 年 17,151 百万円と平成 24 年 15,704 百万円と減少傾向にあった。平成 28 年経済センサスでは、20,638 百万円とやや増加に転じたものの、平成 6 年と比較すると 3 割以上減少している。</p> <p>売場面積についても、平成 28 年経済センサスでは 21,410 m²と、平成 6 年の 28,999 m²と比較すると約 3 割の減少となっており、中心市街地における商業環境としては縮小傾向にある。</p> <p>③事業所及び従業者数の状況</p> <p>中心市街地における事業所及び従業者数は、従業者数が平成 24 年に比べ平成 28 年には増加したものの、平成 21 年の数値は下回っており、平成 3 年度調査以降の減少傾向は続いている。</p> <p>また、小売業の事業所数についても、平成 21 年経済センサスにおいて 282 店舗あったものが平成 28 年には 200 店舗に減少している。</p> <p>④歩行者・自転車通行量</p> <p>JR 伊丹駅と阪急伊丹駅を結ぶ東西軸と宮ノ前商店会とサンロ</p>

要件	説明
	<p>ード商店街を結ぶ南北軸の 2 軸の歩行者優先道路における歩行者・自転車通行量については、概ね横ばい傾向にある。</p> <p>東西軸は休日で 7,000～13,000 人/日の通行量が見られるが、南北軸では、3,000～5,000 人/日の通行量となっており、依然として東西軸に比べ少ない状況にある。</p> <p>○要件の適合について</p> <p>以上のとおり、中心市街地では小売年間商品販売額、売場面積がピーク時から約 3 割減少しており、空き店舗率も高い水準で推移していることから、伊丹市の都市活動や経済活力の中心としての役割を果たす商業機能の集積が減少傾向にあるといえる。</p> <p>今後もこの傾向が続いた場合、中心市街地を核とする伊丹市の経済活力の維持に支障を生じるおそれがあると認められる市街地となっている。</p>

要件	説明
<p>第3号要件 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って有効である。</p> <p>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。</p> <p>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、阪急伊丹駅、JR伊丹駅周辺の中心市街地を商業・業務、文化、交通の中心核とし、多くの市民や来街者が回遊し、にぎわいと魅力ある商業・業務地として充実を図ることとなっていて、4極（東西南北の4つの商業核）とそれらを相互に結ぶ2軸（東—西、南—北の2本の歩行者動線）を基本的な構成とし、引き続き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の4極相互の連携と2軸の動線の確保を活かし、活力ある商業・業務ゾーンの形成を目指す。</p> <p>③伊丹創生総合戦略【平成27年10月】 伊丹創生人口ビジョン（平成27年10月）において、目指すべき方向性を「現在の人口規模を維持し、未来の子どもたちにまちの活力を届ける」とし、それを踏まえ、伊丹創生総合戦略では、3つの基本目標を掲げている。中心市街地については、「基本目標3 にぎわいと活力にあふれるまち」の中で、「まちなにぎわいづくり施策」として、これまでも取り組まれた市民や事業者が主体となったイベントへの支援を強化するとともに、市民や事業者などと連携して、地域資源を活かした新たなにぎわいづくりのための事業を推進することとしている。（KPI 中心市街地来街者数、中心市街地空き店舗数）</p> <p>○市全体への波及効果 中心市街地の区域内の面積は約2.85%にすぎないが、土地・家屋の固定資産税課税標準額は8.43%、都市計画税の課税標準額は約8.01%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、更なる経済活動による税収増が見込め、伊丹市全体の効率的な都市経営につながる。</p> <p>全市に対する中心市街地の常住人口の比率が7.1%（H27年国勢調査）であるのに対し、中心市街地の従業者数の比率は9.8%（H28経済センサス活動調査）となっており、通勤者が多</p>

要件	説明
	<p>く流入している地域であり、商業の集積のみならず就業等の都市活動が活発に行われており、市全体の活力の向上に寄与している地域であるといえる。</p> <p>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。</p>