

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

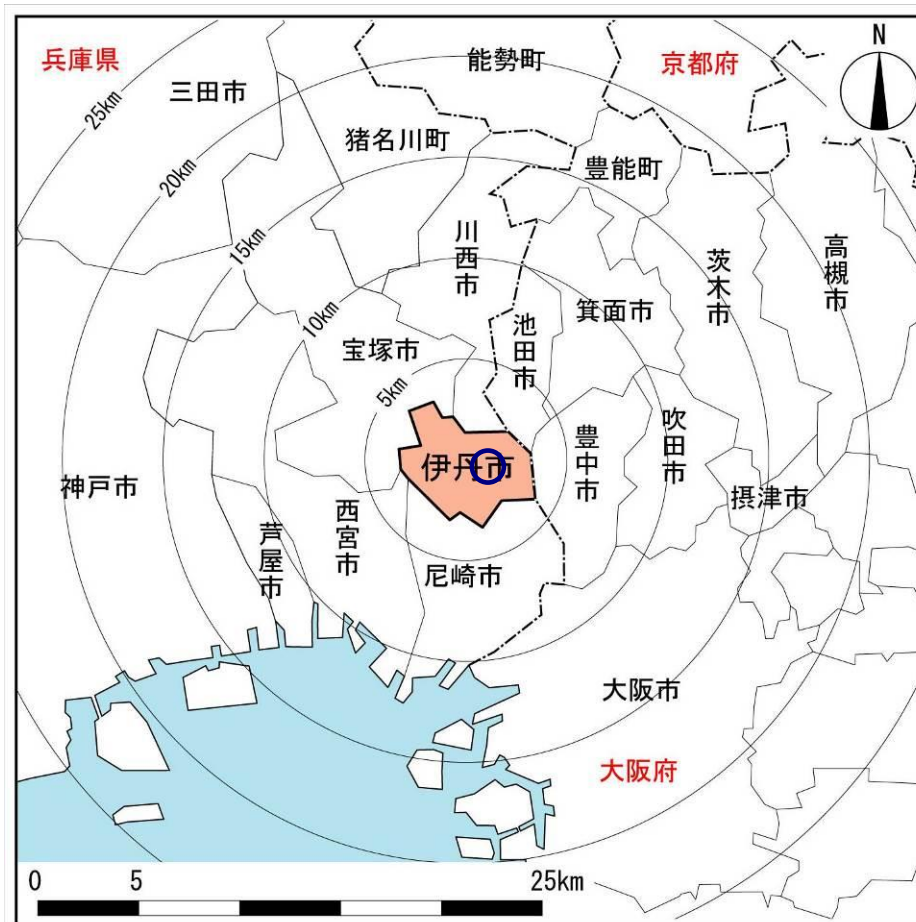
#### 位置設定の考え方

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

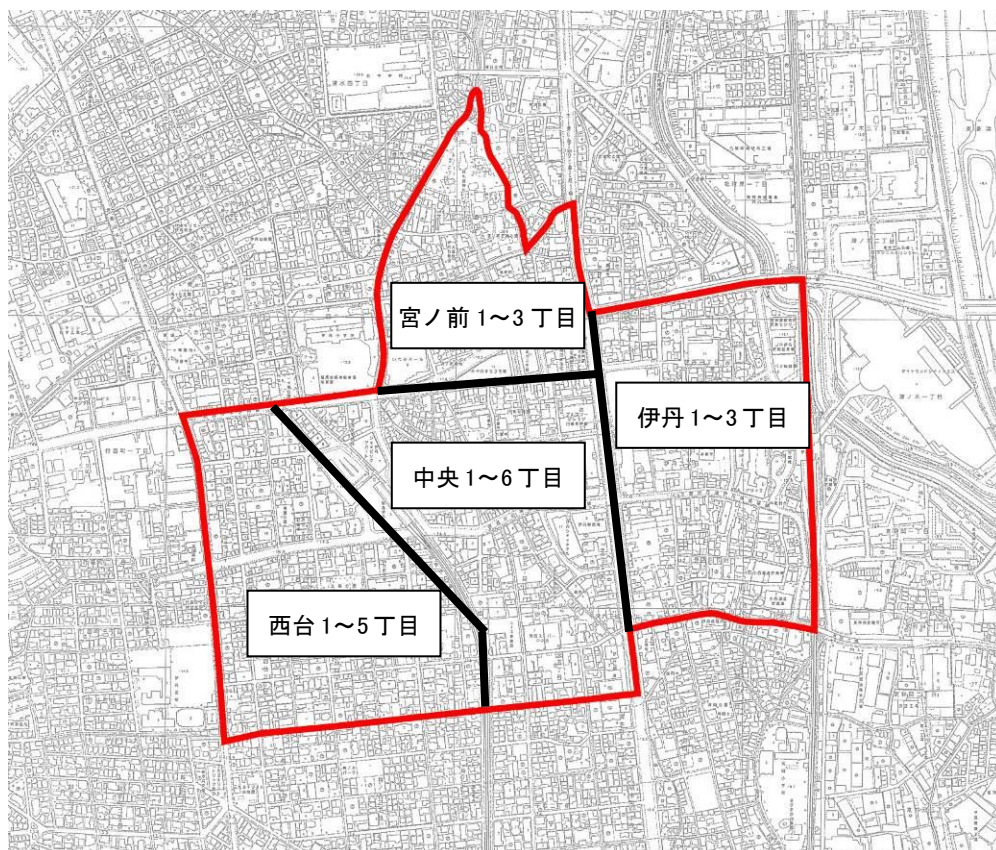
伊丹市の中心市街地としては、以下の考え方に基づき設定するものとする。

- 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極とそれらをつなぐ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づけた計画区域と同じであるが、面積については、高精細な「地理情報システム」による計測を行った結果、前計画の72.5haから71.4haに変更を行ったものである。

【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 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 40.3%、従業員数が 30.3%、小売販売額が 8.7% を占めている。</p> <p>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> <p style="text-align: center;">【小売商業の集積状況】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">160</td> <td style="text-align: center;">397</td> <td style="text-align: center;">40.3%</td> </tr> <tr> <td>従業員数(人)</td> <td style="text-align: center;">1,130</td> <td style="text-align: center;">3,733</td> <td style="text-align: center;">30.3%</td> </tr> <tr> <td>年間小売販売額(百万円)</td> <td style="text-align: center;">15,704</td> <td style="text-align: center;">180,858</td> <td style="text-align: center;">8.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成 24 年経済センサス)</p> <p style="text-align: center;">【事業所数の集積状況】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">993</td> <td style="text-align: center;">5,617</td> <td style="text-align: center;">17.7%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td style="text-align: center;">8,076</td> <td style="text-align: center;">64,987</td> <td style="text-align: center;">12.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成 24 年経済センサス)</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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>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>伊丹市立図書館「ことば蔵」</td> <td>図書館本館</td> <td>平成24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)	160	397	40.3%	従業員数(人)	1,130	3,733	30.3%	年間小売販売額(百万円)	15,704	180,858	8.7%		中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A/B)	事業所数(事業所)	993	5,617	17.7%	従業者数(人)	8,076	64,987	12.4%	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	観光物産ギャラリー	観光物産ギャラリー	昭和58年	伊丹市立図書館「ことば蔵」	図書館本館	平成24年
	中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A/B)																																																																							
店舗数(店)	160	397	40.3%																																																																							
従業員数(人)	1,130	3,733	30.3%																																																																							
年間小売販売額(百万円)	15,704	180,858	8.7%																																																																							
	中心市街地 (A)	伊丹市 (B)	対市割合 (A/B)																																																																							
事業所数(事業所)	993	5,617	17.7%																																																																							
従業者数(人)	8,076	64,987	12.4%																																																																							
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																																																																								
観光物産ギャラリー	観光物産ギャラリー	昭和58年																																																																								
伊丹市立図書館「ことば蔵」	図書館本館	平成24年																																																																								

<p><b>第2号要件</b></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><b>①空き店舗の状況</b></p> <p>中心市街地における空き店舗は、平成23年をピークとして、一旦減少に転じたが、平成27年度には、再度増加の傾向となっている。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、その空き店舗数は増加の傾向がある。</p> <p><b>②年間小売販売額及び売場面積の状況</b></p> <p>中心市街地における年間小売販売額は、平成24年経済センサスによると15,704百万円となっており、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17,151百万円と減少の一途をたどっている。平成6年と比較すると4割以上の減である。また、売場面積についても平成24年経済センサスでは21,214㎡となっており、平成6年の28,999㎡と比較すると約3割の減少となっており、厳しい状況が続いている。</p> <p><b>③事業所及び従業者数の状況</b></p> <p>営業店舗については平成21年には282店舗あった物販店が平成27年には207店舗に減少するなど、中心市街地で全業種合計数についても減少している。事業所及び従業者数についても、平成3年度調査以降、従業者数、事業所数についても減少の一途をたどっている。</p> <p><b>④歩行者・自転車通行量</b></p> <p>2軸における歩行者・自転車通行量については、概ね横ばい傾向にある。南北軸北側に、ことば蔵（図書館）が開館し、北の拠点強化されたものの、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、歩行者優先道路の通行量は依然として東西軸に比べ少ない状況にある。</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って有効である。</p> <p><u>①伊丹市総合計画（2011年～2020年）における位置づけ</u></p> <p>伊丹市総合計画では、中心市街地活性化については、第3部基本計画 第2章③にぎわいと活力にあふれるまちの主要施策として「中心市街地の活性化」を明示している。</p> <p><u>②伊丹市都市計画マスタープラン2011における位置づけ</u></p> <p>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><u>③伊丹市産業振興ビジョン（平成28年度～令和2年度）における位置づけ</u></p> <p>伊丹市産業振興ビジョンでは、主要施策として「魅力ある商業の振興 II. 商店街活性化事業の振興」の中で重要施策に位置づけている。</p> <p><u>④伊丹創生総合戦略における位置づけ</u></p> <p>伊丹創生人口ビジョンでは、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。基本目標3では、「にぎわいと活力にあふれるまち」とし、「3-1 まちのにぎわいづくり施策（KPI 中心市街地来街者数、中心市街地空き店舗数）」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"> <li>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・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。</li> <li>また、周辺都市から34,577人の通勤・通学の流入者がある地域である。</li> <li>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。</li> </ul>
---	---