

### 3.中心市街地の位置及び区域

#### 1) 中心市街地の選定における要件の整理

中心市街地活性化法第二条に基づいて、以下の3要件を満たす区域を設定する。

##### 集積要件

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。(第二条第一項)

##### 趨勢要件

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。(同条第二項)

##### 広域効果要件

当該市街地において市街地の整備改善及び商業等の活性化を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。(同条第三項)

他に、

- ・原則として、一市に一区域とすること。
- ・集中的・効果的な取組みが可能となるように、一体性のある適切な広さに設定すること。
- ・各種土地利用計画との整合性に配慮し、商業地域、近隣商業地域を含むよう調整すること。
- ・対象となる土地の範囲を町界、道路、河川、鉄道などで明確に表示すること。

などの国の基本方針について考慮する。

## 2) 中心市街地の位置及び区域の検討

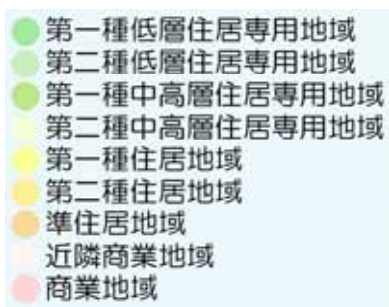
本基本計画で対象とする中心市街地区域の選定について、前述の3要件より検討する。

### 集積要件

相当数の小売商業が集積する地域として、用途地域上の商業地域及び、近隣商業地域を含む。すなわち、箕面駅前～滝道・箕面温泉周辺、箕面地区の商業集積地、シンボルロード沿い、牧落駅前、桜井駅周辺を含む。

相当数の都市機能が集積する地域であり、市町村の中心としての役割を果たす地域として、芦原公園～市役所一帯の公共・業務施設の集約地域を含む。

右図：箕面都市計画地域地区図  
(平成15年12月版)



### 趨勢要件

箕面地区においては、昭和50年代初頭の阪急箕面駅前の市街地再開発事業から25年余りが経過して、駅周辺の商業施設の老朽化や空き店舗の増加といった商業機能の低下が見受けられる。また大規模な小売店舗の出店に伴い、商店街の利用客に影響が生じている。

桜井地区は、阪急桜井駅を中心に地域密着型の商業集積を形成してきたが、商業施設の老朽化に加え、駅前の交通アクセスの不便、オープンスペースの不足など、都市基盤整備が十分ではない状態である。

このようなことから、箕面駅前周辺、桜井駅前周辺の2つの商業集積地は、商店数の減少、年間販売額の低下、後継者不足など衰退の傾向があり、将来的に、機能的な都市活動の確保、経済活力の維持に支障が生じる恐れがある。また、商業集積地周辺の住宅専用地域においても、住宅の老朽化や街路の未整備、居住者の少子高齢化など、将来的に都市活動の確保に支障を生じさせる恐れのある要素を含む地域においては、地域活性化の方策を検討すべき地区として、区域に含む。

### 広域効果要件

箕面川・滝道沿いをはじめとする自然空間や幹線道路沿いなど、地域活性化の方策を講じることで、広域に対する集客効果や地域イメージ向上の可能性があり、商業集積地との相互的配置関係などから鑑みて、一体的推進が地域の発展に有効、かつ適切であると認められる地域を含む。

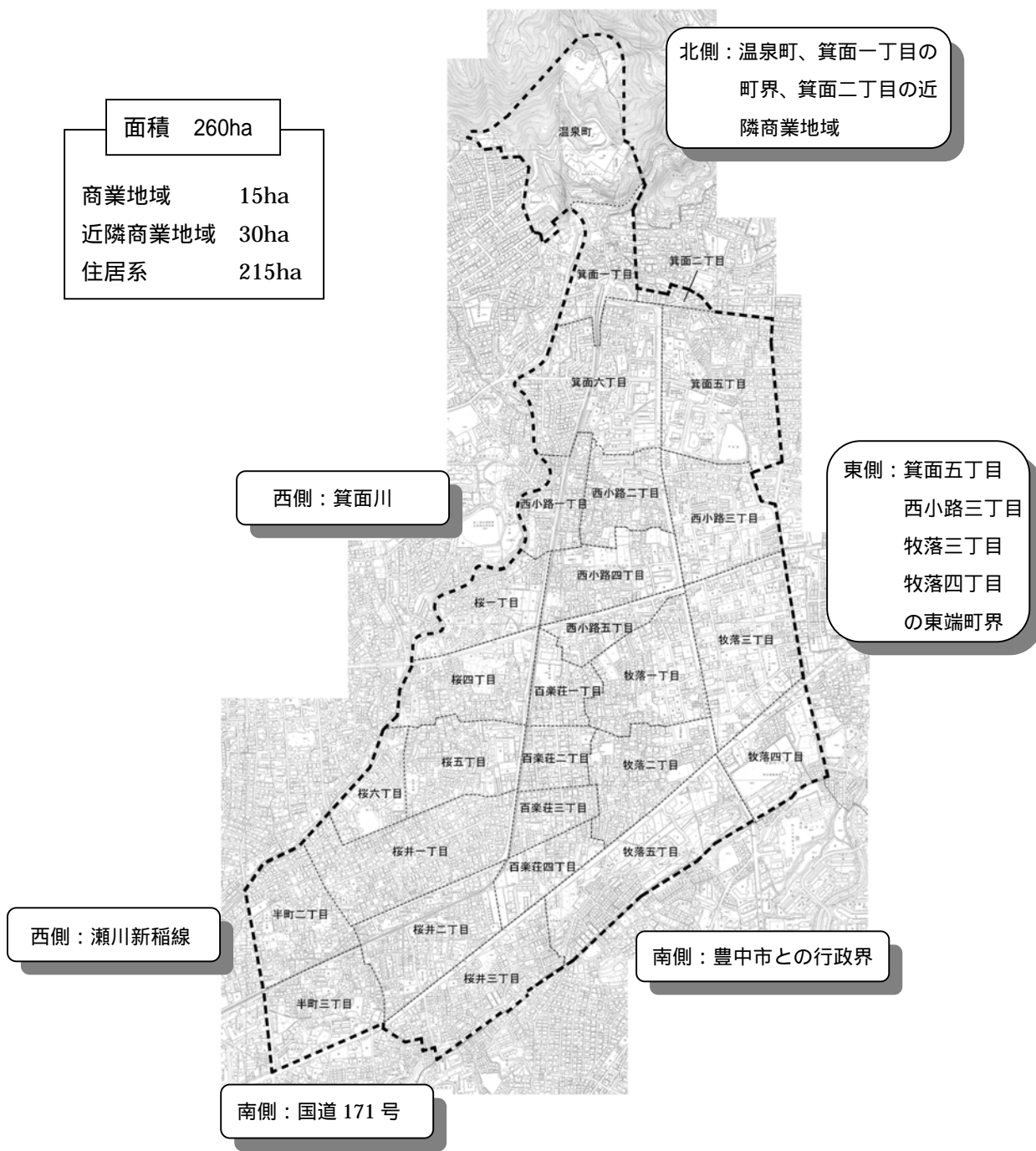
また、近年本市では萱野新都心や彩都などの新市街地の開発を進めており、それら新しい都市核に対して、既成市街地である箕面・桜井両地区は地域生活拠点、市役所周辺は行政文化複合拠点として、都市計画マスタープランでも位置づけられている。今後はそのような位置づけの中で、新市街地とのバランスを取りながらさらなる発展をめざすことで、市全体の総合的な発展的效果を期待できる。

以上の 、 、 の要件を総合して、

滝道及び、箕面、牧落、桜井の各駅前周辺の商業集積地
シンボルロード沿道の近隣商業地区
公共・業務施設集積地区
箕面地区・桜井地区及び、シンボルロード周辺に位置する住宅街

以上を箕面市中心市街地として設定し、一体的な整備を行うことで、各個別事業の改善策ではなく、中心市街地のまちづくりとして事業に取り組むことをめざす。

3) 中心市街地区域



箕面市西部地域に位置する箕面地区、桜井地区に属する下記の町丁目の全部ないし一部

- |            |               |
|------------|---------------|
| 箕面地区       |               |
| ・ 温泉町      | ・ 箕面一～二、五～六丁目 |
| ・ 西小路一～五丁目 |               |
| 桜井地区       |               |
| ・ 牧落一～五丁目  | ・ 百楽荘一～四丁目    |
| ・ 桜一、四～六丁目 | ・ 桜井一～三丁目     |
| ・ 半町二～三丁目  | 計 28 町丁目      |