

6. 中心市街地活性化の基本方針

1) 中心市街地の将来像

豊かな暮らしのあるまち

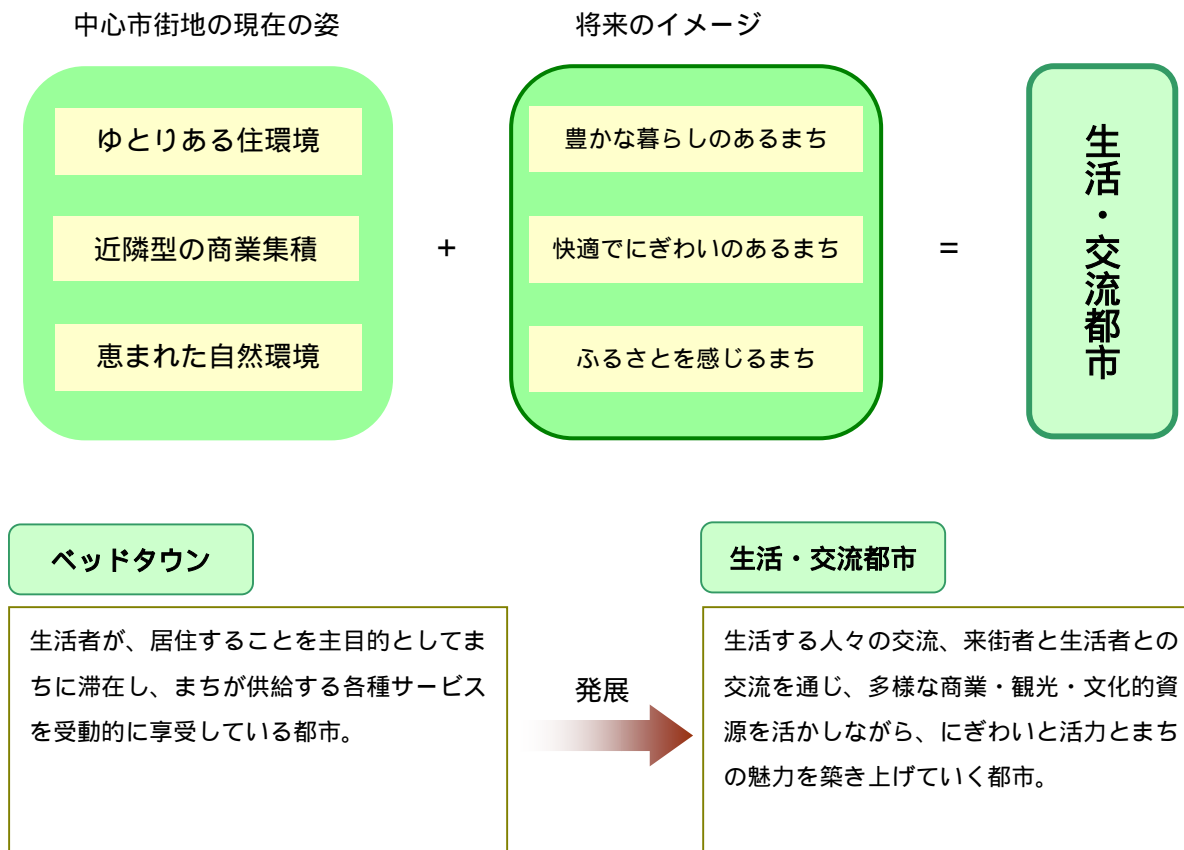
・「ゆとり」ある、心満たされた「豊かな」暮らしを日々営める中心市街地。

快適でにぎわいのあるまち

・生活していて楽しく、「にぎわい」と「活気」がある中心市街地。

ふるさと感じるまち

・誰もが「ふるさと」を感じられるような、「自然」に溢れ、「もてなし」の心と「親しみ」のある中心市街地。



2) 基本コンセプト

成熟した生活・交流都市としての地域の再生

3) 基本目標

成熟した生活・交流都市を築くために、市民のまちづくりに対する能動的な取組みを原動力とした、中心市街地の活性化の基本目標として、以下の3つを定める。

自立循環型のまちづくりの実現

- 自助（力をつける）

- ・ 市民の地域活性化活動への能動的な参加や、地域に密着した商業者の経営力向上など、まちづくりの主体となる個人及び組織の自立する力を向上する。これによって、中心市街地内で自立循環した生活ができるまちの基礎をつくる。

互いに助けあう、安心・安全・快適なまちづくりの実現

- 互助（たすけあう）

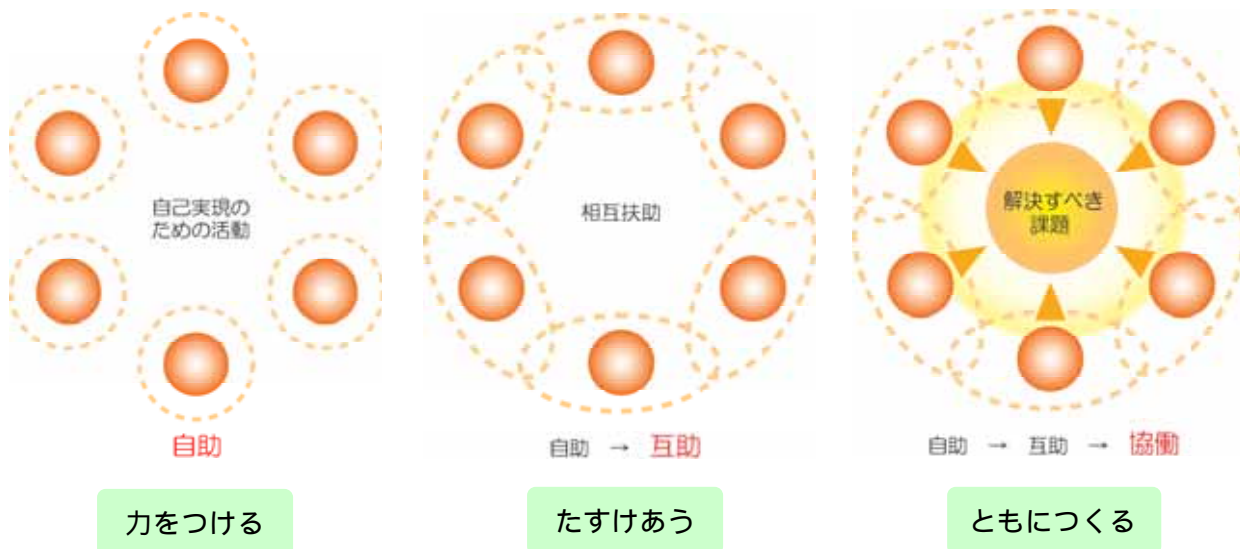
- ・ まちづくりの主体となる者同士が、互いに助けあい、支援しあうことで、地域コミュニティを活性化させる。誰もが安心・安全・快適に日々を送ることができる、生活支援のネットワークが充実したまちづくりをめざす。

市民、商業者、行政がともに創る地域社会の実現

- 協働（とものつくる）

- ・ 地域の活性化のために解決すべき課題に向けて、市民や商業者が主体となって能動的に取り組み、協働でひとつの事業活動を築きあげる。その事業活動をまとめあげるため、まちづくりの総合マネジメントの担い手としての TMO を設立する。

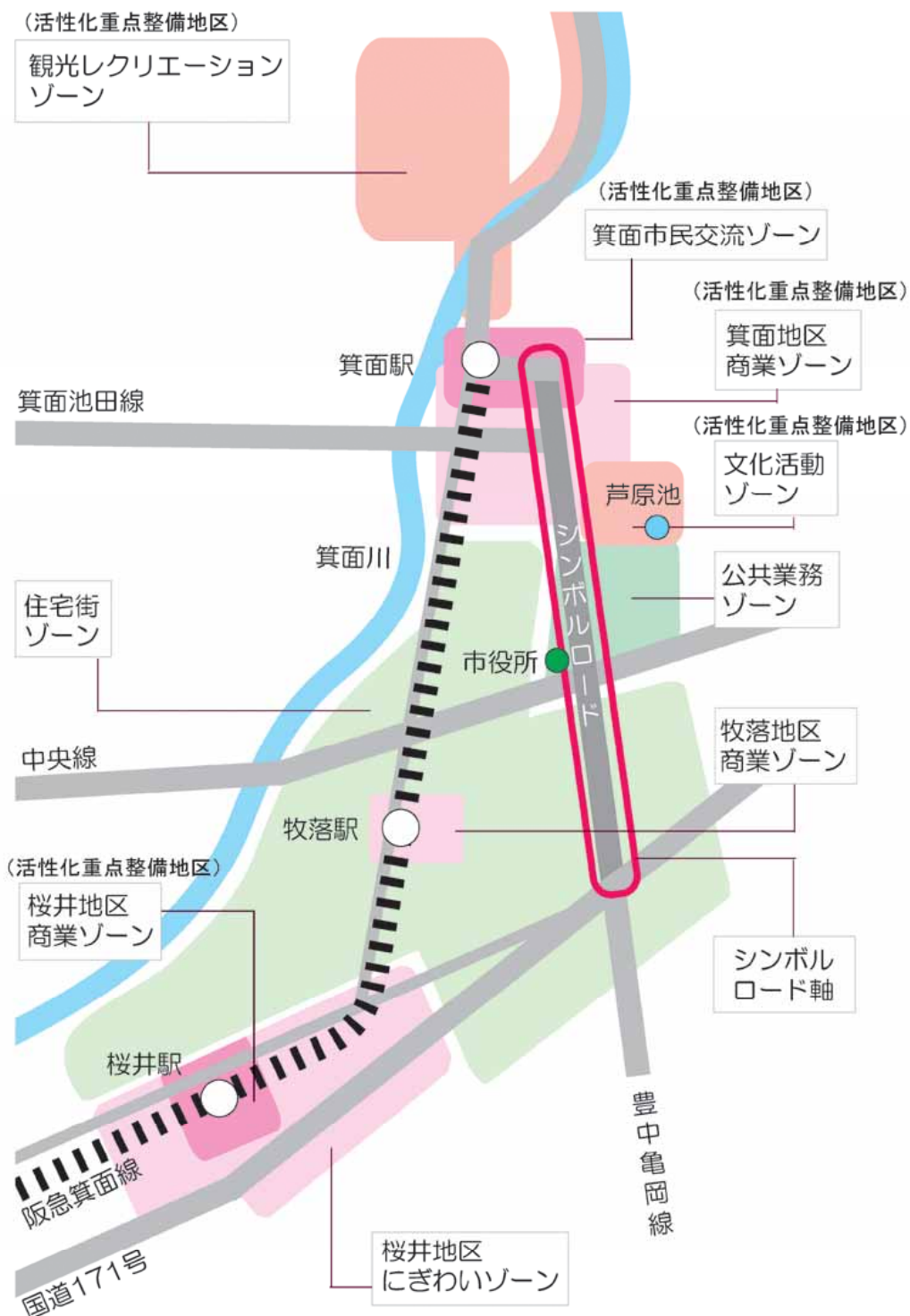
自助・互助・協働



自助・互助・協働とは、地域コミュニティにおける暮らしの質を高めるため、市民が能動的に取り組むまちづくり活動のあり方を示している。この「自助」・「互助」・「協働」は、本計画における中心市街地活性化の方向性について、全てを横断的に貫く視点とする。

5) 中心市街地区域の地区別ゾーニング

ゾーニング図



中心市街地区域内の各地区の特性に基づいて、ゾーニングを行い、9つのゾーンと1つの軸を設定する。

ゾーン別の地域特性(活性化重点整備地区の整備方針については、73～77ページを参照)

(1) 観光レクリエーションゾーン(活性化重点整備地区)

豊かな自然を気軽に満喫できる、北摂の健康づくりとレクリエーションの舞台

特性
<ul style="list-style-type: none"> 紅葉や滝で有名な箕面自然公園へと続く自然散策型観光資源である滝道と、箕面温泉の諸施設がある観光ゾーン。滝道沿いにはもみじの天ぷらや地元の特産品を扱った、土産物店が建ち並ぶ。

(2) 箕面市民交流ゾーン(活性化重点整備地区)

箕面観光の玄関口 来街者と市民との、広域交流拠点

特性
<ul style="list-style-type: none"> 阪急箕面線箕面駅は箕面観光の玄関口であり、来街者(観光客)と市民の往来拠点。昭和54年の駅前再開発事業により整備された駅前広場とみのおサンプラザ1号館、2号館がゾーンの顔となっている。

(3) 箕面地区商業ゾーン(活性化重点整備地区)

箕面駅周辺の地域商業拠点 日々の買物とにぎわいと交流の舞台

特性
<ul style="list-style-type: none"> 明治43年の箕面有馬電気鉄道の開通後、箕面地区の観光地化、沿線の住宅地化が進むにつれて、生活拠点となる施設の集積がされてきた地区である。現在は、11の商店会からなる、箕面駅周辺の商業集積地である。

(4) 文化活動ゾーン(活性化重点整備地区)

市民文化・芸術活動拠点

特性
<ul style="list-style-type: none"> 芦原公園内にメイプルホール等の文化施設があり、音楽・演劇活動や箕面まつりといった文化活動が行われている。

(5) 公共業務ゾーン

公共サービスの集積拠点

特性

- ・ 市役所、市民会館、商工会議所、障害者福祉センター、郷土資料館など、行政業務・福祉・文化振興等に関する公共施設が集約している地区である。

(6) 住宅街ゾーン

安心・安全・快適でゆとりある良質な住宅街

特性

- ・ 住宅都市として市街化が進められてきた、本市を特徴づける住宅街。西小路や牧落一～二丁目、桜といった旧集落の街区形成が残る地区と、百楽荘、桜井の計画的住宅地区、牧落三～四丁目等の区画整理が面的に行われた地区などがあり、ゆとりある低層住宅地を形成している。

(7) 牧落地区商業ゾーン

牧落駅周辺の地域生活支援型商業拠点

特性

- ・ 牧落駅を中心に最寄り品供給の商業集積がある。

(8) 桜井地区にぎわいゾーン

桜井駅前への主要アクセスとロードサイド型商業のにぎわい地区

特性

- ・ 桜井駅前の商業集積地への車での主要アクセスとして、国道 171 号を軸に都市計画道路桜井石橋線、府道桜井停車場線がある。
- ・ 桜井駅前地区を中心に地域商業核が形成され、住宅を主体としながらも、国道 171 号、都市計画道路桜井石橋線、府道桜井停車場線の沿道に路面店舗やロードサイド型のサービス施設が線的に形成され、桜井駅前地区の商業のにぎわいを補完する地区。

(9) 桜井地区商業ゾーン（活性化重点整備地区）

地域資源を活かした地域密着型商業・生活支援交流の拠点

<p>特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 桜井駅を中心に、桜井スーパーマーケット、サカエ、桜井市場等の商業施設及び、面的な商業集積である桜井商店街がある。昭和 34 年の桜井スーパーマーケット開設から、桜井駅前を中心に地域密着型商業が根づいてきた地区である。また、近世において参勤交代や人々の往来で賑った、旧西国街道が地区の中心を通る。

(10) シンボルロード軸

中心市街地を象徴する街路 ロードサイド型商業の活性化軸

<p>特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪方面と箕面駅前との車での主要アクセスである、シンボルロード（府道豊中亀岡線）沿いの近隣商業地域に、ロードサイド型の商業施設がある。 ・ シンボルロードでは、アドプト・ロード・プログラムが進められ、市民参加型の環境美化活動が推奨されている。中心市街地を象徴する街路である。



シンボルロードでは
市民の手によって、花々に彩られた
美しい街路づくりが実践されている。

6) 活性化重点整備地区

重点整備地区について

箕面地区(阪急箕面駅周辺)

(重点整備の目的)

都市の将来の動向を見据えた、箕面駅前再開発地区及び、その周辺の機能更新

桜井地区(阪急桜井駅周辺)

(重点整備の目的)

商業機能の改善、景観に配慮した都市基盤の改善、公共空間の確保



箕面地区、桜井地区の市街地化はともに、明治 43 年の箕面有馬電気鉄道（現在の阪急電鉄箕面線）の開通に始まる。沿線に住宅地開発が進められるに伴い、駅前周辺に近隣型商業施設などの必要な生活機能が集積することで、住宅都市箕面の基盤が形成されてきた。箕面地区においてはさらに、箕面公園などを訪れる観光客向けの施設が滝道周辺に集積することで、箕面観光の玄関口としての発展を遂げてきた。

【箕面地区の重点整備の必要性】

箕面地区では昭和 54 年に、箕面駅前地区市街地再開発事業（約 1.5ha）が施行された。箕面駅前広場を施行前の約 3 倍の面積に拡張し、バスターミナルを整備するとともに、再開発ビルとしてみのおサンプラザを建設して、箕面の玄関口としての機能を整えた。

しかし、再開発後 25 年が経過して、駅前広場の設備や再開発ビルの設備の老朽化、核店舗の撤退、空き店舗の増加、周辺の商業施設の衰退などの問題が発生しており、駅前商業地としての再構築を図る時期に来ている。

【桜井地区の重点整備の必要性】

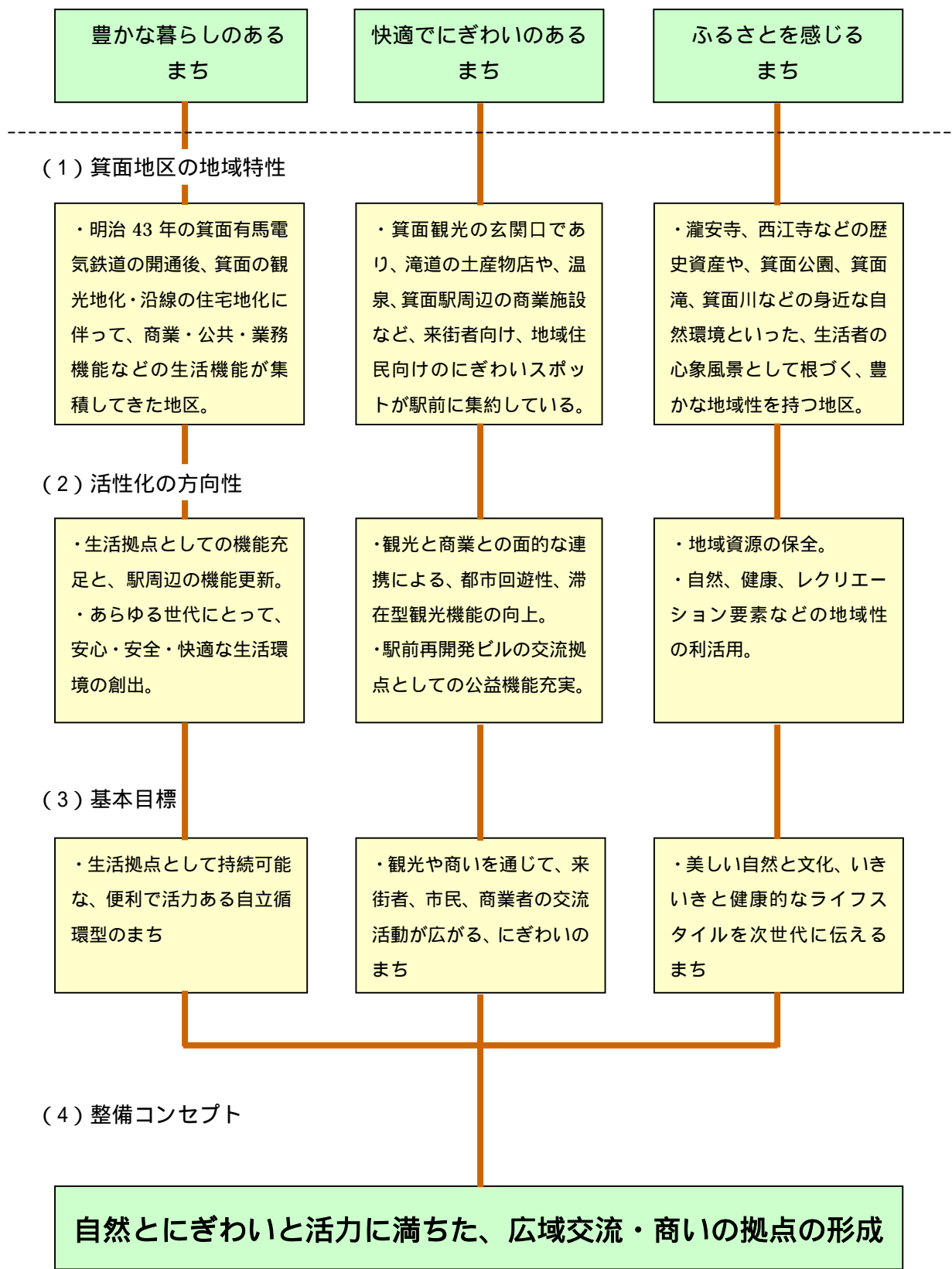
桜井地区では昭和 34 年に開設された桜井スーパーマーケットをはじめ、駅周辺に近隣型商業機能が整備されてきた。しかし今日、商業施設の老朽化、商業機能の空洞化などの衰退要因を抱えている状態にある。また、当時から駅前周辺の都市基盤の機能更新がされておらず、整備が不十分である。これらの諸問題を解決するため、昭和 62 年以降、市と地元が協働し、「市街地再開発事業手法」により再整備を図るべく取り組みが進められてきた。

しかし、市街地再開発事業手法は、制度疲労により各地から問題が表面化している中で、桜井駅前地区においても諸条件の悪化により関係権利者の合意形成が進展しないなど、事業の長期化と採算性などが懸念されたことから、従来の「市街地再開発事業手法」によらない再整備手法として、「公共事業の道路用地買収方式などを基本とした市素案」を平成 15 年度に立案し、準備組合に提案した。

桜井駅前の再整備は、解決すべき喫緊の課題であり、早急にまちづくりの方向性を確立し、魅力的な地域拠点の形成を図るべく、商業機能の再生や防災機能・交通機能などの改善が必要である。

箕面地区の整備方針

(中心市街地の将来像)

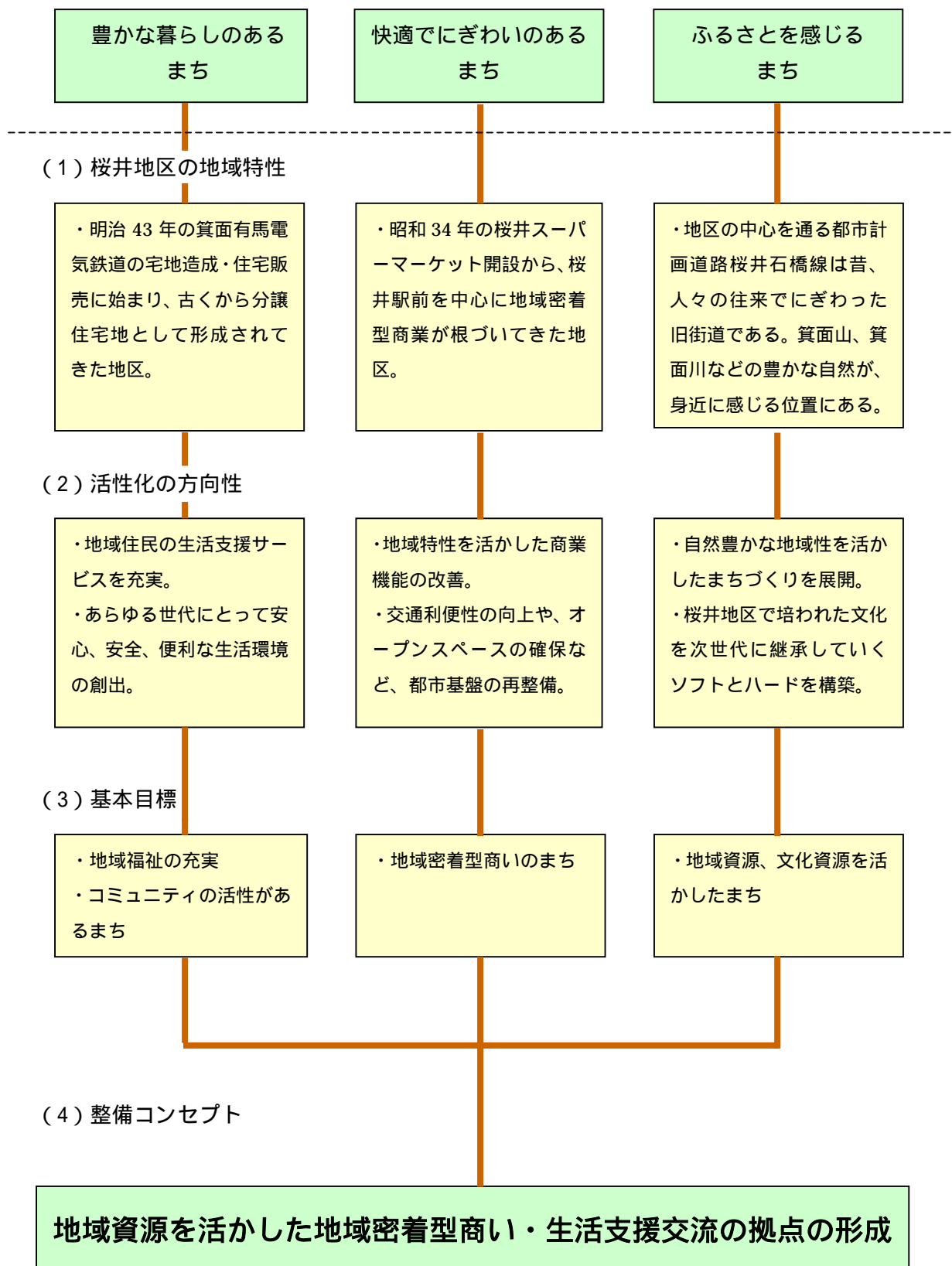


(5) 整備イメージ



桜井地区の整備方針

(中心市街地の将来像)



(5) 整備イメージ

