

図 1-7 基本方針

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

JR 茨木駅と阪急茨木市駅間は、阪急茨木駅西側から元茨木川緑地を中心に古くから在郷町として栄え、現在も市役所等の公共・公益施設、商業店舗、大学、史跡等が集積している。このことから、本市の交通の拠点である JR 茨木駅及び阪急茨木市駅を含め、商業、福祉、文化、行政などの多様な都市機能が集積する範囲を中心市街地として位置付ける。



図 2-1 茨木市における中心市街地の位置

〔2〕 区域

区域設定の考え方

本市の玄関口であるＪＲ茨木駅、阪急茨木市駅間の商店街や商業施設、公益施設、歴史・文化資源等が集積する区域及び平成 27 年 4 月に開学し、令和 6 年 4 月にはキャンパス人口約 10,000 人を有する立命館大学大阪いばらきキャンパスを含む区域である。区域の中央では、前期計画の主要事業として整備したおにクルがあり、子育て世代をはじめ多世代の市民の集いの場となっているほか、隣接して中心市街地を南北に縦断する元茨木川緑地は都市部でも貴重な緑の帯となる市民の憩いの空間となっている。立命館大学については、市民利用も可能なホールや図書館機能を備えた立命館いばらきフューチャープラザや岩倉公園と一体となったキャンパスであり、地域に開かれた空間であると共に、学内には地域連携室を設置し、今後も積極的に地域との交流や連携を図っていくため、計画区域に含めている。

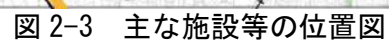
多様な主体による事業の実施と効果発現を確実に得るため、商店街などの地元商業や、都市機能施設が集積するエリアを含める区域に絞ることを原則とし、境界については原則町丁目界等で区切った。



図 2-2 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																																
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業が集積し、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	●小売業の集積 市域面積に対して中心市街地の面積は、約 1.7%であるが、中心市街地における商業機能の割合(令和 3 年)は、小売業事業所数で 15.2%、小売業従業員数で 11.0%、小売業年間商品販売額で 2.7%、販売面積で 11.3%と、いずれも高いシェアを占めている。 表 2-1 中心市街地における商業機能の対全市シェア <table><tr><th></th><th>小売業 事業所数 (事業所)</th><th>小売業 従業員数 (人)</th><th>小売業年間 商品販売額 (百万円)</th><th>小売業 販売面積 (㎡)</th><th>面積 (k ㎡)</th></tr><tr><td>茨木市 (A)</td><td>1,601</td><td>19,546</td><td>979,641</td><td>199,844</td><td>76.49</td></tr><tr><td>中心市街地 (B)</td><td>244</td><td>2,154</td><td>26,668</td><td>22,564</td><td>1.29</td></tr><tr><td>対市シェア率 (B/A)</td><td>15.2%</td><td>11.0%</td><td>2.7%</td><td>11.3%</td><td>1.7%</td></tr></table> (出典：令和 3 年 経済センサス) ●公共公益施設等の集積 中心市街地には、茨木別院、茨木神社などの文化資源や、市役所、「おにクル」、簡易裁判所など主な公共公益施設が立地している。また、立命館大学の施設の一部である「立命館いばらきフューチャープラザ」は、各種ホールや図書館等の施設を一般市民も利用できるようにしている。 表 2-2 中心市街地に立地している主な施設等 <table><tr><th>分類</th><th>施設名</th></tr><tr><td>行政関連施設</td><td>市役所、商工会議所、障害者就労支援センター、障害福祉センター、茨木簡易裁判所、茨木市消防本部、男女共生センター、元茨木市教育委員会分室、ハローワーク茨木</td></tr><tr><td>文化施設</td><td>文化・子育て複合施設「おにクル」、市民総合センター（クリエイティブセンター）、茨木神社、茨木別院</td></tr><tr><td>教育関係施設</td><td>立命館大学、養精中学校、茨木小学校、中央保育所</td></tr></table>		小売業 事業所数 (事業所)	小売業 従業員数 (人)	小売業年間 商品販売額 (百万円)	小売業 販売面積 (㎡)	面積 (k ㎡)	茨木市 (A)	1,601	19,546	979,641	199,844	76.49	中心市街地 (B)	244	2,154	26,668	22,564	1.29	対市シェア率 (B/A)	15.2%	11.0%	2.7%	11.3%	1.7%	分類	施設名	行政関連施設	市役所、商工会議所、障害者就労支援センター、障害福祉センター、茨木簡易裁判所、茨木市消防本部、男女共生センター、元茨木市教育委員会分室、ハローワーク茨木	文化施設	文化・子育て複合施設「おにクル」、市民総合センター（クリエイティブセンター）、茨木神社、茨木別院	教育関係施設	立命館大学、養精中学校、茨木小学校、中央保育所
	小売業 事業所数 (事業所)	小売業 従業員数 (人)	小売業年間 商品販売額 (百万円)	小売業 販売面積 (㎡)	面積 (k ㎡)																												
茨木市 (A)	1,601	19,546	979,641	199,844	76.49																												
中心市街地 (B)	244	2,154	26,668	22,564	1.29																												
対市シェア率 (B/A)	15.2%	11.0%	2.7%	11.3%	1.7%																												
分類	施設名																																
行政関連施設	市役所、商工会議所、障害者就労支援センター、障害福祉センター、茨木簡易裁判所、茨木市消防本部、男女共生センター、元茨木市教育委員会分室、ハローワーク茨木																																
文化施設	文化・子育て複合施設「おにクル」、市民総合センター（クリエイティブセンター）、茨木神社、茨木別院																																
教育関係施設	立命館大学、養精中学校、茨木小学校、中央保育所																																



中心市街地には、JR 茨木駅と阪急茨木市駅の両駅がある。この両駅は、市内の他駅と比較して乗降客数が著しく多く、本市の玄関口としての役割を担っている。（市内の鉄道各駅の乗降客数は表 12-10 参照）

また、バス会社３社が路線バスを運行しており、両駅間を經由し近隣市や市内各所を運行している。

分類	公共交通施設名
鉄道	J R 茨木駅、阪急茨木市駅
路線バス	阪急バス停留所、京阪バス停留所、近鉄バス停留所

要件	説明																																				
第 2 号要件 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	●小売業事業所数・売り場面積の減少 中心市街地内の小売業事業所数は、平成 26 年の 258 事業所から令和 3 年では 244 事業所へと減少している。また、販売面積は平成 26 年の 29,041 m²から令和 3 年では 22,564 m²へと減少している。 なお、市全体に占める割合も、小売業事業所数で平成 26 年の 24.2%から令和 3 年で 15.2%へ、小売業販売面積で平成 26 年の 16.1%から令和 3 年で 11.3%へと減少している。 <table><caption>図 2-4 中心市街地及び市全体の小売業事業所数の推移</caption><thead><tr><th>年次</th><th>市全体 (事業所)</th><th>中心市街地 (事業所)</th></tr></thead><tbody><tr><td>H26</td><td>1,067</td><td>258</td></tr><tr><td>H28</td><td>1,200</td><td>280</td></tr><tr><td>R3</td><td>1,601</td><td>244</td></tr></tbody></table> (資料：商業統計調査 (H26)、経済センサス (H28・R3)) 図 2-4 中心市街地及び市全体の小売業事業所数の推移 <table><caption>図 2-5 中心市街地及び市全体の小売業販売面積の推移</caption><thead><tr><th>年次</th><th>市全体 (㎡)</th><th>中心市街地 (㎡)</th></tr></thead><tbody><tr><td>H26</td><td>180,008</td><td>29,041</td></tr><tr><td>H28</td><td>190,585</td><td>27,799</td></tr><tr><td>R3</td><td>199,844</td><td>22,564</td></tr></tbody></table> (資料：商業統計調査 (H26)、経済センサス (H28・R3)) 図 2-5 中心市街地及び市全体の小売業販売面積の推移 ●年間商品販売額の減少 中心市街地内の小売業年間商品販売額は、平成 26 年の約 284 億円から令和 3 年には約 266 億へと減少している。また、市全体に占める割合も平成 26 年の 13.4%から令和 3 年の 2.7%へと、減少している。 <table><caption>図 2-6 中心市街地及び市全体の小売業年間商品販売額の推移</caption><thead><tr><th>年次</th><th>市全体 (百万円)</th><th>中心市街地 (百万円)</th></tr></thead><tbody><tr><td>H26</td><td>212,938</td><td>28,430</td></tr><tr><td>H28</td><td>246,013</td><td>31,305</td></tr><tr><td>R3</td><td>979,641</td><td>26,668</td></tr></tbody></table> (資料：商業統計調査 (H26)、経済センサス (H28・R3)) 図 2-6 中心市街地及び市全体の小売業年間商品販売額の推移	年次	市全体 (事業所)	中心市街地 (事業所)	H26	1,067	258	H28	1,200	280	R3	1,601	244	年次	市全体 (㎡)	中心市街地 (㎡)	H26	180,008	29,041	H28	190,585	27,799	R3	199,844	22,564	年次	市全体 (百万円)	中心市街地 (百万円)	H26	212,938	28,430	H28	246,013	31,305	R3	979,641	26,668
年次	市全体 (事業所)	中心市街地 (事業所)																																			
H26	1,067	258																																			
H28	1,200	280																																			
R3	1,601	244																																			
年次	市全体 (㎡)	中心市街地 (㎡)																																			
H26	180,008	29,041																																			
H28	190,585	27,799																																			
R3	199,844	22,564																																			
年次	市全体 (百万円)	中心市街地 (百万円)																																			
H26	212,938	28,430																																			
H28	246,013	31,305																																			
R3	979,641	26,668																																			

●エリア内事業所の多くを占める飲食業事業所数の減少

地域経済分析システム（以下、RESAS）より、中心市街地内の産業構造で多くを占める飲食サービス業も近年は減少傾向にあることがわかる。

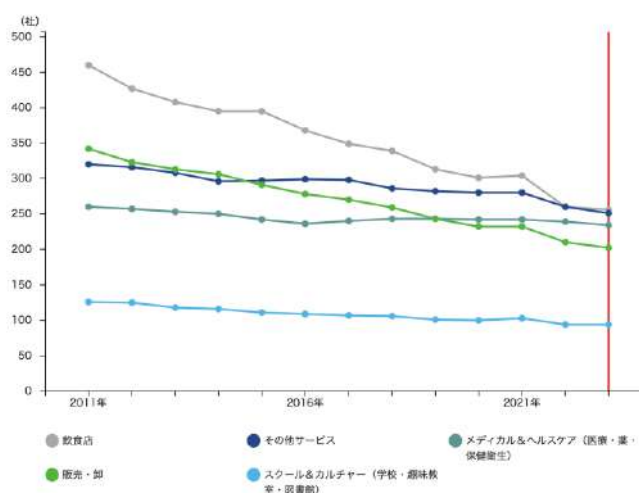


図 2-7 RESAS による茨木市中心市街地の業種別事業所数推移

●店主の高齢化及び後継者の不在による商業活動衰退の恐れ

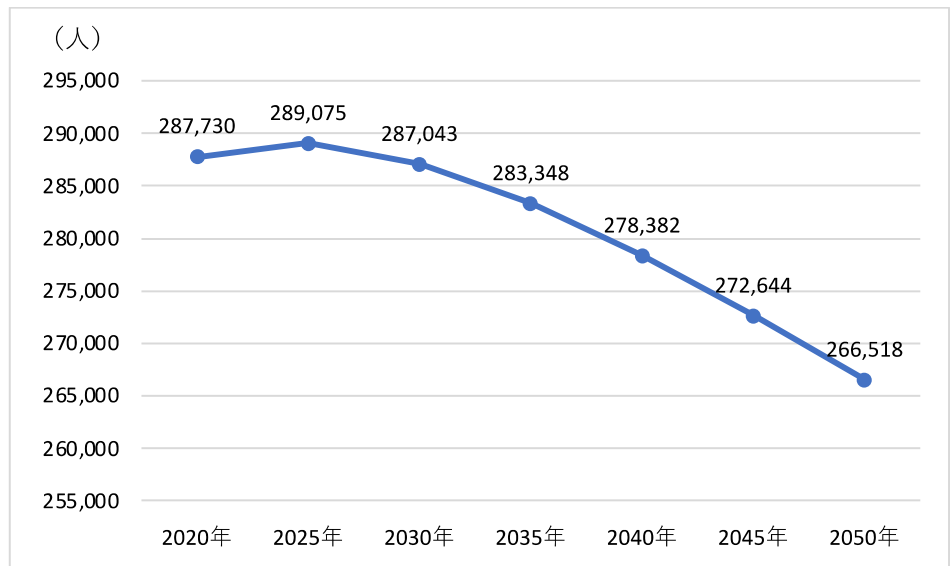
茨木市産業振興アクションプラン改定に向けたアンケート調査（R5）では、中小企業の廃業の理由として「店主の高齢化・後継者の不在」を挙げている。また、近年の原料価格や人件費の高騰、顧客取引の減少、人材不足といった理由も多く挙げられている。店主の高齢化が進み、新たな店舗の開業等新陳代謝が行われない状況が続くと、店舗密度が低下し、商業集積としての魅力低下が懸念されるほか、廃業の増加により貴重な雇用や技術への影響が懸念されるため、雇用や技術の喪失を防ぎ、世代交代等を契機とした成長を進めるための事業継承が重要となっている。

●今後の人口減少による更なる衰退の恐れ

本市総人口は、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計によると、2025 年をピークに、減少に転じると推測されている。また、老年人口の割合は 2020 年には 25%を超えるとともに、生産年齢人口と年少人口の割合は現在より低下する見込みとなっている。

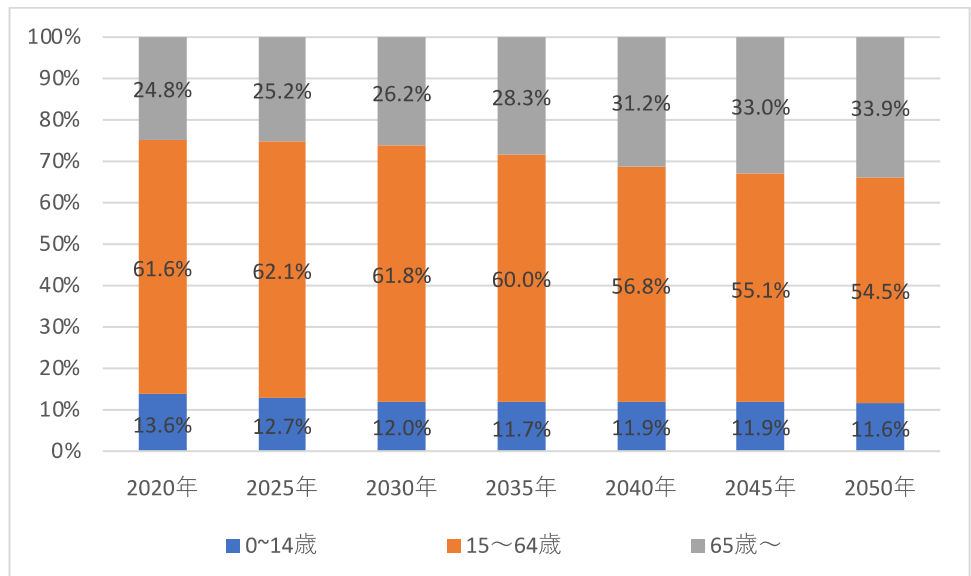
総人口の減少は、地域の消費力の縮小であり、市場規模の縮小に直結し、現在人口増であるにも関わらず衰退を続けている中心市街地の商業機能がさらに衰退を加速させることが予想される。

また、高齢者人口の増加は、交通弱者や買い物難民等の増加に繋がる可能性が高く、中心市街地を核としたコンパクトで機能的なまちづくりの必要性が一層高まると考えられる。



(資料：2020年データは令和2年国勢調査、2025～2050年データは国立社会保障・人口問題研究所 地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計))

図 2-8 茨木市の将来人口推計



(資料：2020年データは令和2年国勢調査、2025～2050年データは国立社会保障・人口問題研究所 地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計))

図 2-9 年齢階層別人口割合の推移

●中心市街地の居住人口で多くを占めるのは学生だが、必ずしも住み続けておらず、定着していない

中心市街地における令和5年度の5歳階級別の年齢別人口は、市全体では50～54歳、中心市街地では25～29歳が最も多い。中心市街地で20歳代が多い背景としては、立命館大学の開学があり、エリア内で学生が一定定住しており、特に令和2年から令和5年の増加はコロナ禍の収束や新たな学部の開設等の影響が現れているものと考えられる。一方で、30代・40代のファミリー層については20代よりは少なく、中心市街地に住んでいる学生が卒業後必ずしも定着していないものと推察される。

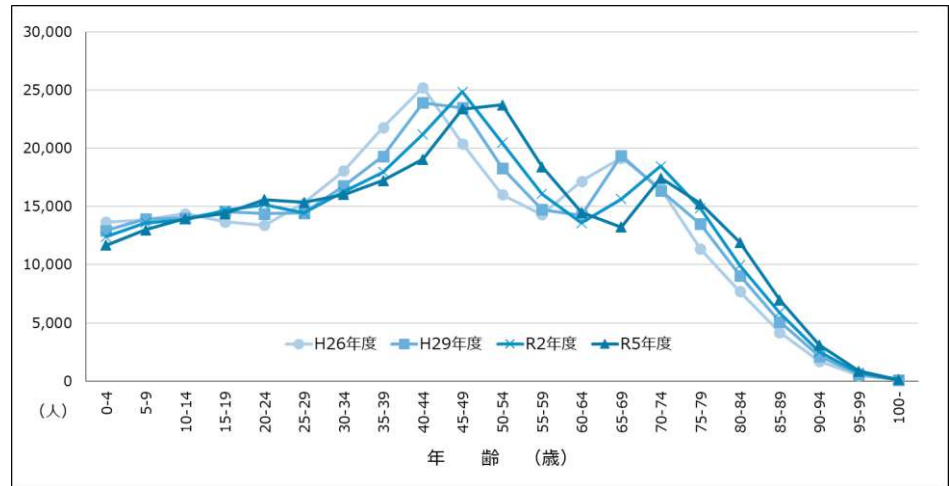
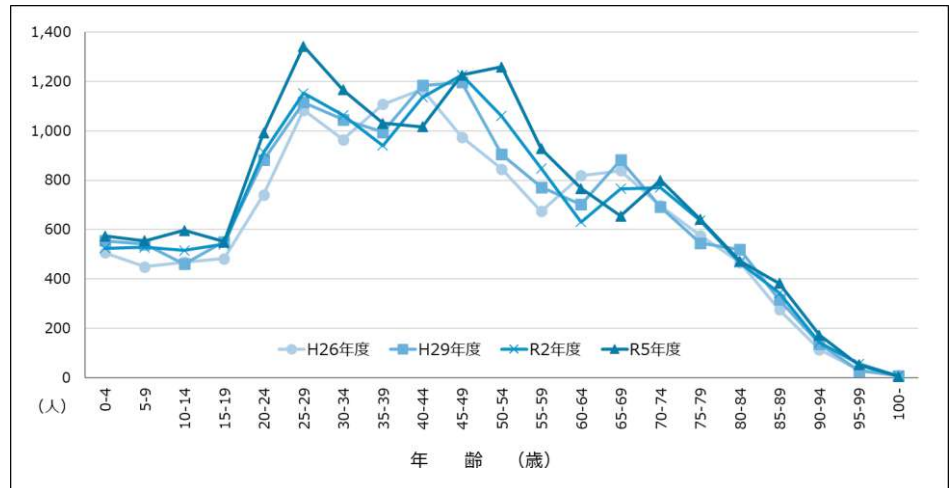


図 2-10 市全体の年齢別人口の推移



(資料：住民基本台帳、各年3月)

図 2-11 中心市街地の年齢別人口の推移

要件	説明																																																																
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	本市では令和5年時点、全市域及び中心市街地人口は増加傾向にあるが、高齢化が進行しており、また、総人口も令和7年をピークに減少に転じることが予想され、地域の産業・商業構造にも大きな変化をもたらすと考えられる。今後の都市づくりにおいては、これらの状況を踏まえ、中長期的な視点を持った取組が必要となる。本市では、「第6次茨木市総合計画」や「茨木市都市計画マスタープラン」において、人口減少社会を見据えた、全市域及び中心市街地の今後の都市構造、都市機能、土地利用などの方向性等を示している。 中心市街地活性化基本計画により、これらの上位計画に沿って、中心市街地活性化に向けた短期的かつ具体的な取組内容を位置付け、着実に実践することは、本市全体の発展に有益であると考ええる。 ●第6次茨木市総合計画との整合 第6次茨木市総合計画は、計画期間を令和7年度～令和16年度としており、基本構想では、7つの分野においてまちの将来像を掲げている。中心市街地に関わるまちづくりの将来像としては、「(5) 産業・都市」の分野において、「個性あふれる茨木らしさで活気あふれるまち」、「山とまちが調和した、魅力的で過ごしやすく暮らしやすいまち」、「安心・安全・快適に移動できるまち」の3つの将来像が示されている。 また、上記の将来像を実現するための施策と取組を位置付ける前期基本計画では、施策「5-2 都市計画」における取組「5-2-2 魅力ある中心市街地の整備」が設定されており、「中心市街地活性化基本計画の推進やまちづくり会社等が行う活動により、中心市街地の魅力を高めます。」と定められている。 <table><tr><td></td><td>将来像1</td><td>将来像2</td><td>将来像3</td><td>将来像4</td><td>将来像5</td><td>将来像6</td><td>将来像7</td></tr><tr><td>将来像1 健康・福祉</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>将来像2 子育て・教育</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>将来像3 文化・市民活動</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>将来像4 安全・安心</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>将来像5 産業・都市</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>将来像6 環境</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>将来像7 行財政運営</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> ※第6次茨木市総合計画は令和6年10月時点では策定中であり、今後記載内容に変更が生じる可能性がある		将来像1	将来像2	将来像3	将来像4	将来像5	将来像6	将来像7	将来像1 健康・福祉								将来像2 子育て・教育								将来像3 文化・市民活動								将来像4 安全・安心								将来像5 産業・都市								将来像6 環境								将来像7 行財政運営							
	将来像1	将来像2	将来像3	将来像4	将来像5	将来像6	将来像7																																																										
将来像1 健康・福祉																																																																	
将来像2 子育て・教育																																																																	
将来像3 文化・市民活動																																																																	
将来像4 安全・安心																																																																	
将来像5 産業・都市																																																																	
将来像6 環境																																																																	
将来像7 行財政運営																																																																	

図 2-12 第6次茨木市総合計画におけるまちの将来像

図 2-12 第6次茨木市総合計画におけるまちの将来像

●茨木市都市計画マスタープランとの整合

茨木市都市計画マスタープラン（令和7年3月策定予定）では、計画期間を令和7年度を初年度とした概ね10年間としており、本市の都市構造・土地利用の考え方として、中心市街地を「都市拠点」に位置づけ、JR茨木駅と阪急茨木市駅（2コア）、複数の商店街や中央通り・東西通りの東西軸（モール）、おにクル・中央公園・元茨木川緑地（1パーク）などの、ポテンシャルのある都市構造を「2コア1パーク&モール」と捉え、ひと中心のまちなか形成を図ることとしている。また、中心市街地を面的な視点で捉えた上で、多様な機能を確保し、都市機能の充実を図ることとしている。

また、分野別の都市づくり方針においても、各分野において本計画の方針や施策と整合が図られているほか、地域別構想（地域づくりの方針）では本市の都市拠点として都市機能の誘導と活性化を特に進めていく地域として区分している。



図 2-13 茨木市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図

■分野別の都市づくりの方針における中心市街地の位置付け（要約）

○土地利用

中心市街地を都市機能誘導区域に定め必要な都市機能を誘導

○都市施設・市街地整備の方針

「市街地・拠点整備の推進」で「都市拠点（中心市街地）」を位置付け
拠点としての機能の強化を図り、誰もが訪れたい・暮らしてみたい・暮らしやすいと思える都市づくりを進める

○交通体系の方針

中心部で回遊性の高い空間の創出

○みどり・都市環境の方針

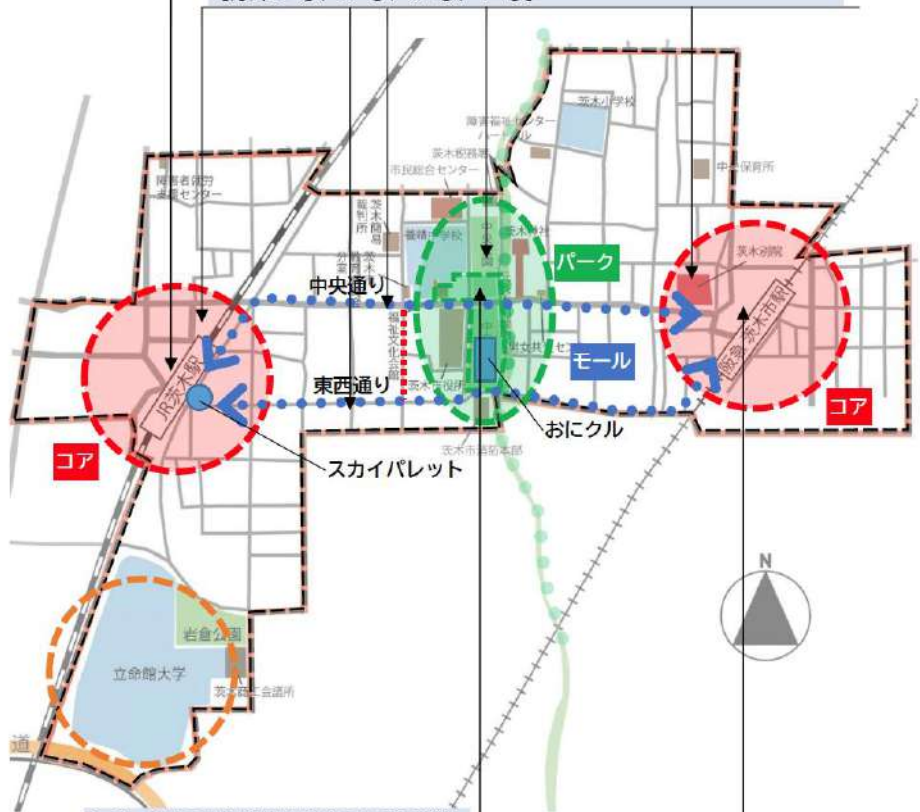
中心市街地の緑化と元茨木川緑地のリ・デザインの取組推進

○景観形成の方針

ストリートデザインガイドラインに基づく東西軸（中央どおり・東西通り）における取組の推進

○本市の拠点となる中心市街地の活性化と魅力向上（JR 茨木駅周辺）【方針2-②】
○商業・文化・生活支援等の都市機能が集約される「まちの拠点」としての機能の強化（JR 茨木駅周辺）【方針2-②、3-②】

○居心地が良く、歩いて楽しい「ひと中心」のまちなか形成
○「2コア1パーク&モール」の都市構造を活かし、エリア全体を面で捉えた戦略的な都市づくりの展開
【方針2-②、3-①、6-①、7-②】



○おにクルの整備効果も踏まえた官民連携による整備推進（中央公園）
【方針2-①】

○本市の拠点となる中心市街地の活性化と魅力向上（阪急茨木市駅周辺）【方針2-②】
○地域の中核となる病院の確保【方針2-②、4-②】
○商業・文化・生活支援等の都市機能が集約される「まちの拠点」としての機能の強化（阪急茨木市駅周辺）【方針2-②、3-②】

図 2-14 地域づくりの方針～中心市街地～（抜粋）

※茨木市都市計画マスタープランについては令和6年10月時点では改訂中であり、今後記載内容に変更が生じる可能性がある