

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

●茨木市都市計画マスタープラン（令和7年3月改定）

茨木市都市計画マスタープランでは「～“考える”から“共に創る”共創のまちづくり～」を基本理念として設定するとともに、「市民と“共に創る”まちの姿（暮らしのイメージ）」として、「市民が“考える”まちの姿」と「これからの都市づくりの視点によるキーワード」を踏まえ、立地適正化計画による暮らしやすさのイメージに山の特性を活かした「山」の暮らしのイメージを追加した「～“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～」を将来ビジョンとした上で、中心市街地を”まち”の中心部（まちなか）として位置づけている。



図 10-1 本市が目指す暮らしやすさのイメージ

また、めざす暮らしのイメージの実現に向けた将来都市構造において、中心市街地は「都市拠点」として位置付けられており、誰もが訪れたい・暮らしやすいと思える都市づくりに向けて、拠点としての魅力をさらに高めるとともに、機能の強化を図るものとしている。

都市づくりを分野横断かつ重点的に進めていくための「都市づくり戦略」では、ビジョン実現に向けた4つの戦略が掲げられているが、中心市街地については「まち」及び「都市拠点」として、魅力や強みを活かすことや、市内の「山」や生活圏とのネットワーク化を推進することとされている。

■都市づくり戦略（戦略1「山」と「まち」を活かす・つなぐ）における 中心市街地（まちなか）を活かす戦略（抜粋）

● 2コア1パーク&モールの都市構造を活かした、ひと中心のまちなかづくり

- ・市の中心部には、人々が集まり、広域の交通アクセスを担う2つの駅「2コア」が東西に位置し、それらを結ぶ2つの通り「モール」があり、その中間地点には、大きな公園や緑地帯「1パーク」があります。
- ・2つの駅間が広く、中間にゆとりあるみどりの空間があることで、歩きやすく、過ごしやすい魅力的なエリアになるポテンシャルがあります。
- ・こ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、面的な視点で捉えて必要な都市機能を誘導し、相乗効果のあるまちづくりを推進していきます。
- ・おにクルの開館で見られるようになった、多様な人々が大小さまざまな「場」で、くつろいだり、チャレンジしたり、出会ったりと、思い思いの「活動」が日常的に繰り広げられるような「景色」が生まれる「ひと中心の居心地の良いまちなか」への共感を広げていきます。



「2コア1パーク&モール」の都市構造

土地利用 | 都市施設・市街地整備

● 駅前ならではの質の高い都市機能の誘導（2コア）

- ・JR Aomori StationとAomori Bay Area Stationの周辺エリアでは、市民のニーズや生活利便に応える多様な施設機能を組み込むことで、駅利用者のほか、市民の定期的な来訪の増加を図るとともに、交通や商業などの機能性だけでなく、安全で居心地のよいひと中心の空間づくりを行っていくことで、周辺エリアの魅力と回遊性を高めていきます。
- ・Aomori Bay Area Station周辺においては、地域の中核的な役割を担う病院の確保に向けた取組を推進していきます。

都市施設・市街地整備 | 交通体系 | 都市防災



JR Aomori Station（えきまゐマルシェ）



Aomori Bay Area Station（音楽イベント）

● 既存ストックや公共空間活用による魅力ある都市空間の創出（1パーク）

- ・市の中心部に公共空間を集積した「パーク」では、おにクルと広場の活用とともに、中央へと歩いて訪れる目的をつくることで、恒常的な賑わい創出を図っていきます。
- ・また、ワークショップや社会実験などを通じて培われてきた、多様な主体の活動やネットワークを推進力として、エリア全体の活性化につなげていきます。
- ・豊かな緑や桜並木がありゆったり散策できる元茨木川緑地は、老木の増加や施設の老朽化が進みつつあるため、市の緑の骨格軸として市民ニーズを踏まえた再生を目指し、市民参加のもと「元茨木川緑地・デザイン」を推進していきます。

都市施設・市街地整備 | 交通体系 | みどり・都市環境



おにクル（開館イベント）



元茨木川緑地

● 2つのコアを結ぶ歩きやすく、歩きたくなる空間デザインのストリートの創出（モール）

- ・中心市街地の東西軸となる2つの通り（中央通り・東西通り）は、歩道が狭く、歩行者と自転車が輻輳するなど車中心の道路となっているのが現状です。この通りを歩きやすく、歩きたくなる空間デザインのストリートとしていくことで、商店街をはじめとする商業空間や公共施設との連続性を形成していきます。

都市施設・市街地整備 | 交通体系 | 景観形成



2040年頃の中央通りのイメージ



2040年頃の東西通りのイメージ

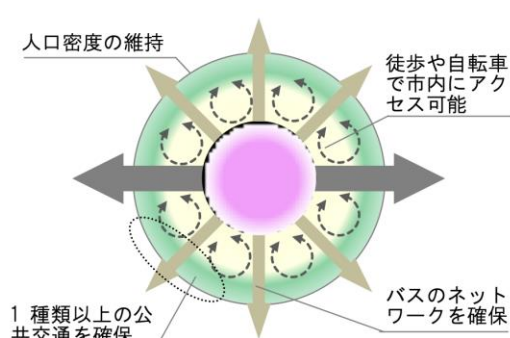
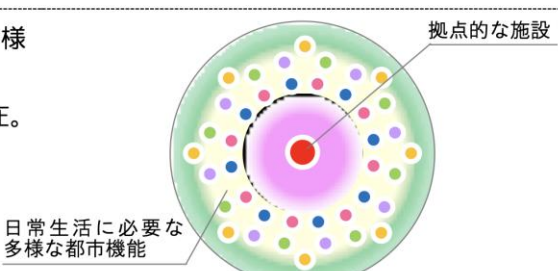
図 10-2 中心市街地(まちなか)を活かす戦略(抜粋)

●茨木市立地適正化計画（平成 31 年 3 月策定・令和 7 年 3 月一部変更）

茨木市立地適正化計画では、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」※の考え方にに基づき、本市の目指す都市の将来像を「郊外部の居住環境の持続と魅力ある中心市街地の再生による、暮らし続けたい・暮らしてみたいまち」として掲げている。また、現状の暮らしやすい環境を維持し、より一層の充実を図っていくことを土台に据え、郊外部における暮らしやすさの低下や中心市街地における拠点としての機能の低下を防ぐことを基本方針として設定し、中心市街地を市全体の中でも都市機能を集積していく地域として明確に位置付けている。

中心市街地に『次なる茨木』の魅力の向上に資する都市機能を誘導するため、具体的には、中心市街地を基本に都市機能誘導区域を設定し、区域内に誘導する誘導施設として、具体化が進む市民会館跡地エリア活用における各機能（子育て世代包括支援センター、図書館、ホール、市民利用諸室、市民活動センター等）を位置づけている。なお、誘導にあたっては、公共施設等マネジメント基本方針に基づき、施設の複合化・最適化を図ることとしている。

表 10-1 茨木市立地適正化計画が目指す都市構造の特徴

	本市の立地適正化計画が目指す都市構造の特徴
居住地域と公共交通	• 計画的なまちづくりにより、居住地域における一定の人口密度を維持。 • 居住地域と中心市街地を繋ぐ、公共交通のネットワークが市域を網羅していることで、市内だけでなく、市外への移動の利便性も確保。 • 平野部では、徒歩や自転車で中心市街地へアクセスすることも可能。 • 郊外部では、1 種類以上の公共交通が整備されており、移動の手段を確保。 
都市機能配置	• 居住地域の中に、日常生活に必要な多様な都市機能が存在。 • 中心市街地には、拠点的な施設が存在。 

※人口減少・高齢化社会においても、持続可能な都市を維持していくため、福祉施設、商業施設などの生活利便施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる、という考え方

＜施設の複合化・最適化のイメージ＞



図 10-3 施設の複合化・最適化のイメージ

令和7年3月に改定した茨木市都市計画マスタープランにおいては、できるだけ市街地の拡大を抑制する都市づくりを進めてきたコンパクトな都市構造を引き継ぐとともに、中心市街地（都市拠点）や各地域の拠点（生活拠点、地域拠点）の機能とそれらを結ぶ交通のネットワークといった「拠点とネットワーク」の維持・充実を図り、市民の「暮らし」の質の向上につなげていくこととしている。

「都市拠点」として位置付けられている中心市街地は、立地適正化計画における都市機能誘導区域としても設定されており、都市機能を向上・集積するエリアとして明確に位置付けられている。

中心市街地の周辺では、社会経済情勢や地域の実情に応じた適切な土地利用を計画的に進めるとともに、交通環境など広域に影響を及ぼす可能性のある施設立地については、周辺都市との連携による土地利用を誘導するとともに、関係機関との協議に基づく適正な開発指導も行うこととしている。

なお、本市の準工業地域への大規模集客施設の立地制限については、立地が可能な空地がほぼなく、周辺地域に既に大規模集客施設が飽和していることから、新たな大規模集客施設が立地する可能性は極めて低い。第1期計画に引き続き、低未利用地や工場跡地などの発生動向を注視しながら、地区計画を活用したまちづくりや適切な土地利用誘導、地域資源としての活用に向けた方策などについて検討していく。

[3] 都市機能の集積のための事業等

「4. 市街地の整備改善のための事業」から「8. 4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業」において示した以下の事業を実施することにより、中心市街地への都市機能の集積を図る。

4. 市街地の整備改善のための事業

- ・中央公園整備事業
- ・J R 茨木駅西口再整備検討事業
- ・阪急茨木市駅西口再整備事業

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

- ・立命館大学コミュニティ共創プロジェクト
- ・大学施設活用促進事業

6. 住宅の供給および住宅環境の向上のための事業

- ・多世代近居・同居支援事業

7. 商業の活性化のための事業及び措置

- ・まちづくり会社運営支援事業
- ・茨木市創業促進事業補助金
- ・茨木市小売店舗改築（改装）事業補助金
- ・まちなかにぎわい空間整備事業

8. 4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業

- ・道路空間活用事業
- ・市役所前線整備事業

[4] その他の事項

■都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物などの既存ストックの現況

中心市街地では、以下の大規模商業施設が立地している。

表 10-2 大規模建築物などの既存ストック

店舗の名称	所在地	開店年	売り場面積 (㎡)
阪急オアシス茨木駅前店	茨木市西中条町 2-3	2020 年	1,230
ロサヴィアいばらき	茨木市永代町 1-5	1991 年	2,440
ビエラ茨木新中条 (デイリーカーナートイズミヤ新中条店)	茨木市新中条町 1-3 0	2019 年	1,636

(2) 中心市街地における公共公益施設の立地状況

中心市街地における、行政関連施設、教育施設などの公共公益施設の立地状況は以下の通りである。

表 10-3 公共公益施設等一覧

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
	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 (クリエイトセンター)
	茨木城跡
	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
公共交通	J R 茨木駅
	阪急茨木市駅
	路線バス停留所