

西宮市商業立地ガイドライン(その2)

ゾーン名称		用途地域	区分エリア	店舗面積の望ましい上限	商業集積の考え方
商業集積ゾーン	広域型 (阪急西宮北口駅周辺地区)	商業地域・ 近隣商業地域	甲風園地区を除く阪急西宮北口駅周辺	広域型商業施設としての機能を促進するため店舗面積の上限は定めない。ただし、設置に当たっては近隣の既存商業環境に配慮した取扱品の種類と店舗面積の構成とする。	本市の都市核を形成する商業集積として、都市間競争に負けない大規模で魅力的な商業地にしていくため、店舗面積に制限は加えない。ただし阪急西宮北口駅周辺地区は、アクタ西宮などの大規模小売店舗や県立芸術文化センターがオープンし、さらには駅北西の既存商店街も賑わっていることから、今後設置される大規模小売店舗については、駅周辺地区全体の活性化に繋がるよう、既に充足率の高い食料品などの最寄品は出来るだけ避け、地区の特性である学生を中心とする若者や、女性向けのファッション性の高い専門品、また買回り品や贈答品を中心とした吸引力のある商品構成を旨とする。 なお、甲風園地区は、大規模小売店舗の立地に関しては道路状況に問題があり、隣接する第1種低層住居専用地域の住環境に配慮する必要があることから地域型とする。
	広域型 (阪神西宮駅周辺地区)	商業地域	阪神西宮駅周辺		本市の都市核を形成する商業集積として、都市間競争に負けない大規模で魅力的な商業地にしていくため、店舗面積に制限は加えない。阪神西宮駅周辺地区については、エビスタ西宮や、田中町のエイヴィスプラザなどのオープンにより、商業集積に厚みを増してきたが、都市核を形成する商業集積としては不十分である。このため、商品構成に配慮した商業集積を進めるとともに、一方で商業環境に影響を与える恐れのあるマンション建設については低層部に商店を配置するなどの協力を求めていくものとする。
	地域型	商業地域・ 近隣商業地域	甲風園地区集積、JR西宮駅南・西宮名塩駅周辺、阪急夙川駅周辺、阪神甲子園駅・今津駅周辺、西宮マリナーシティセンター、両度町他山手幹線沿道	本ガイドラインにおいては、特に店舗面積の上限は定めない。ただし、設置に当たっては近隣の既存商業環境に配慮した取扱品の種類と店舗面積の構成とし、周辺生活環境の保持に努めるものとする。	地域のニーズに応える魅力的な商業地を形成するため、特に店舗面積の上限を定めないが、大規模小売店舗の立地にあたっては道路状況や住環境などに配慮する。特に阪神甲子園駅周辺は、既に複数の大規模商業施設が立地しており、また、西宮マリナーシティセンターについても周辺が産業団地であることから周辺環境の保全を十分に図る必要がある。一方、阪急阪神今津駅周辺地区については、阪神西宮駅周辺地区と同様に、有利な建築条件を利用した高層マンションの建設が相次ぎ、商業環境などに重大な影響を与えていることから、低層部への商店の配置などの配慮を求めることとする。
	近隣型	近隣商業地域	阪急甲東園駅・苦楽園口駅周辺、JR西宮駅北・甲子園口駅周辺商業集積	1,500㎡。ただし幹線道路沿いは3,000㎡	近隣型に区分したこれらの地区については、周辺が良好な住宅地であり、道路状況が十分でないなどの問題があるため、店舗面積1,500㎡を上限とする。ただし、これらの地区は商業系の用途地域であることから、幹線道路に面した部分については、背後地の住環境の保全に配慮しつつ、店舗面積の上限を3,000㎡とする。
国道幹線道路沿道ゾーン	広域沿道型	近隣商業地域・ 準工業地域・ 工業地域	背後地が住居系用途地域以外の国道2号線・国道43号線沿い及びその背後地	10,000㎡。 ただし、用途地域の規定の制限内とする。	背後地が工業系や商業系用途地域の国道沿道については、沿道サービス施設として、大規模小売店舗の立地を周辺条件にあわせ誘導するが、中～大規模のスーパーや複合施設の立地を想定し、10,000㎡とした。
	地域沿道型	近隣商業地域・ 準住居地域・ 第2種住居地域	国道沿い及び背後地で、上記以外の地域	3,000㎡	沿道は交通の面からは大規模小売店舗の立地には適しているが、この地区は背後地には良好な住宅地があり、住環境を保全する必要があるため店舗面積の上限を3,000㎡とする。
生活環境保全ゾーン	都市型住宅地ゾーン	第1種住居地域・ 第2種住居地域・ 近隣商業地域	第1種住居地域、国道沿道以外の第2種住居地域、商業集積ゾーン以外の近隣商業地域	1,000㎡。ただし幹線道路沿いは2,000㎡	近隣商業地域であっても、商業集積が失われ既に住宅化している区域については、住環境の保全が必要であるため、店舗面積の上限を1,000㎡とし、幹線道路沿いについては緩和して2,000㎡を上限とした。(対象地区:鳴尾地区・小松南町・池田町・染殿町・江上町など)
	住宅専用ゾーン	第2種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	500㎡。ただし、幹線道路沿いは用途地域の規定の制限内とする。	幹線道路に面しない場所では、交通処理など周辺生活環境への影響が大きいため、店舗面積について用途地域の規定より厳しい上限を定めた。
産業機能集積ゾーン	歴史的産業ゾーン	準工業地域	酒蔵地域を中心とする準工業地域	10,000㎡ ただし、特別用途地区の規定の制限内とする。	酒造業の衰退により遊休地が多く発生し、マンションや戸建住宅が増加している。酒蔵地域は、一敷地面積が広大であるとともに、臨港線や酒蔵通りなどの道路状況も比較的良好なため、大規模小売店舗の立地に適しているが、広域な商圈を有する巨大店舗の場合は、工場等の操業環境や住環境に重大な影響を与えるため、店舗面積の上限を10,000㎡とする。また店舗の立地に当たっては、酒造地帯の景観保全に努めるものとする。
	産業ゾーン	準工業地域・ 工業地域	朝凧町・津門飯田町等を中心とする準工業地域並びに工業地域	JR以北は5,000㎡、JR以南は10,000㎡ ただし、用途地域の規定の制限内とする。	飲食品製造業などの大規模工場が立地しているが、敷地が広大なため、将来の土地利用転換に関する配慮が必要な地区である。この地区においては中～大規模スーパーを核とする複合施設が立地可能であることを想定した。店舗面積が10,000㎡を超えるものは、集客力が広大で、休日には交通渋滞など環境悪化が予測されるため上限を10,000㎡とした。JR以北の高畑町などについては、周辺環境を考慮したものとすがる、住居系よりは緩和し、店舗面積を5,000㎡とした。
	住工混在ゾーン	準工業地域・ 工業地域	上田東町・津門大箇町、上甲子園5丁目を中心とする準工業地域	1,000㎡。ただし幹線道路沿いは2,000㎡	中小の工場が多く立地しているが、住宅化している土地も多く、住工が混在しているため、工場等の操業環境と住環境を保全するため都市型住宅ゾーンと同程度の店舗面積の上限とする。

本ガイドラインから除外した区域等:第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、

第1種中高層住居専用地域、西宮浜・甲子園浜・鳴尾浜の準工業地域、山口町阪神流通センター

店舗面積:大規模小売店舗立地法第2条に規定する「店舗面積」をいう。

幹線道路:概ね16m以上の道路をいう。