

西宮市商業立地ガイドライン(その1)

ゾーン名称		用途地域	区分エリア	現状	問題点	まちづくりの方向	商業集積の方向
商業集積ゾーン	広域型	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、阪神西宮駅周辺	商業施設及び都市機能の整備や計画が進み、魅力ある商業地として発展しつつあるが、有利な建築条件を利用したマンション建設も増加している。	専用住宅が増加した地区は、商業集積の形態が失われつつある。また西宮球場跡地には、百貨店の進出計画があり、地域内で回遊性を高める必要がある。	商業・業務施設の集積に努め、広域的な集客力のある拠点としての充実に努める。集合住宅の建設に当たっては低層部に商業床を設けることなど、商業の活性化を妨げないものとする。	都市間競争を担う魅力ある商業集積を目指す。
	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、西宮マリーナシティセンター、両度町他山手幹線沿道	大規模な商業施設や商業集積がみられる。	地域間や商業施設間の競争が激しく厳しい状況にある。	市民の日常生活圏を考慮し、買物などの利便性の向上やふれあいの場、憩いの場となるよう魅力ある商業地としての環境づくりに努める。	地域ニーズに対応できる利便性の高い魅力ある商業集積を目指す。
	近隣型	近隣商業地域	阪急甲東園駅・苅薬園口駅周辺、JR西宮駅北・甲子園口駅周辺商業集積	それぞれの地域で特色のある商業集積がみられる。	地域間、商業施設間の競争にさらされており、少ない駐車スペースの問題などで厳しい状況にある。		地域の特性を活用したコミュニティの中心として、地域に根ざした商業集積を目指す。
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	主に自動車関係や飲食店など、沿道サービスの店舗が立地しているが、大規模小売店舗は少ない。	商業施設の立地については、交通対策や背後地の産業環境及び住環境に配慮する必要がある。	商業集積とともに、情報文化・スポーツ施設などの立地促進を図る。	住環境や産業環境の保全を図りながら、幹線道路の沿道として、可能な範囲で商業機能の向上を図る。
	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		商業施設の立地については、交通対策や背後地の住環境に配慮する必要がある。		
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	従来の商業集積の形態が失われ、住宅地化している商業系地区がある一方、住居系地域に新たな商業施設の立地が見られる。	住環境と商業活動の調和を図る必要がある。	住環境と商業環境が調和した利便性の高い都市型住宅地の形成に努める。	住環境との調和を図りつつ、地域に密着した商業機能の整備を図る。
	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	日常の買物など地域の利便施設については、小～中規模程度の小売店舗の立地がみられる。	良好な住環境の保全を図る必要がある。	良好な住環境の保全と育成に努める。	住環境の保全を重視し、地域に密着した商業機能の整備を図る。
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	地場産業の衰退等で遊休地が発生し、マンション建設などによる住宅化や大規模小売店舗の立地が進んでいる。	遊休地の発生や人口増加が、大規模小売店舗の立地を促すこととなっている。景観や操業環境、住環境等への配慮が必要である。	工場の操業環境の改善とともに、地域産業と一体となったまちづくりを進めるなど、地域と共存できる工業地として育成する。	商業施設への土地利用転換に対しては、工場等の操業環境や住環境の保全並びに景観に配慮したものとする。
	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	古くから大規模な工場の立地があり、土地利用は安定している。	工場敷地が広大なため、今後の商業施設等への土地利用転換については、交通対策や環境対策を図る必要がある。	周辺環境との調和に配慮しつつ、既存産業の保全に努める。	商業施設を誘導する地域ではないが、商業施設への土地利用転換に対しては、工場等の操業環境等に配慮したものとする。
	住工混在ゾーン	準工業地域・工業地域	上田東町・津門大筒町、上甲子園5丁目を中心とする準工業地域	古くから中小工場の立地があるが、近年住工混在の土地利用傾向が進んでいる。	工場等の操業環境の維持、育成と住環境の保護が必要である。	環境に配慮しつつ工場等の立地条件の維持改善に努め、環境対策の充実など、住宅との共存に努める。	住環境並びに工場等の操業環境の保全に配慮しつつ、地域に密着した商業施設とする。

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。