

尼崎市商業立地ガイドライン

人と産業がいきいきとするまちづくり ～住・工・商の融和を目指して～

■ ガイドライン策定の背景と必要性

本市では、近年、消費動向の低迷に加え、既存の商業集積が都市内・都市間競争に直面しており、商店数や従業者の減少が続き、既存の商業集積における商業活力の低下が懸念されています。

また、一方では、戦前・戦後の工業化の時代に立地した工場の産業構造転換に伴う移転・閉鎖が続いています。

この結果、工場や社宅等企業所有地の遊休化や転用が進み、特に、大規模小売店舗立地法（大店立地法）の施行（平成 12 年 6 月）以降、内陸部の工業系用途地域に、大規模商業施設が立地するなど、土地利用が転換されるケースが見られます。

このことにより、住環境や既存工場の操業環境が阻害される可能性があることから、まちづくりの観点から、良好な都市環境の形成に向けた適切な対応が必要と考えます。

また、大規模小売店舗は、地域における人の流れや都市機能に対して大きな影響を及ぼす施設であり、その立地に際しては、計画的なまちづくりとの整合性を確保しつつ、地域社会との調和を図ることが重要です。

このため、学識経験者、消費者、商工業者、行政関係者で構成する尼崎市商業立地ガイドライン検討委員会において検討し、その結果を踏まえて、計画的なまちづくりを進める商業立地の指針としての「尼崎市商業立地ガイドライン」を策定しました。

■ ガイドラインのコンセプト

本市では、「産業都市としての企業の操業環境を維持するとともに、企業立地に適した工場跡地については、新しい技術産業等の立地の誘導に努める」ことを基本としています。

また、本市のまちの活性化を図る観点から、工場等と住宅が相互に環境を阻害しないことを前提として、場所によっては両者の共存を図る複合的な土地利用を図ることとしています。

「尼崎市商業立地ガイドライン」では、新たな商業の立地について、住・工・商が融和し、相乗効果が発揮され、新たな産業や文化が育まれていくことを目指して、

人と産業がいきいきとするまちづくり ～住・工・商の融和を目指して～

をコンセプトとします。

■ ガイドラインの目標

本市では、市民が安全で安心して暮らせるとともに、活力と魅力があふれる都市活動が展開されるように、計画的な土地利用を進めています。

本ガイドラインでは、都市構造に影響を与える恐れのある無秩序な商業開発を抑制することにより、次の3つの目標の達成を目指します。

- ① 地域特性に配慮した商業立地を図り、活力と魅力のある、地域に調和したまちづくりを進めます。
- ② 大規模小売店舗の出店に伴う周辺道路の混雑、駐車・駐輪問題、交通安全問題などの環境悪化を未然に防ぎます。
- ③ 周辺地域の住環境や工場の操業環境に配慮するとともに、地域への貢献等を促し、周辺地域住民や来訪者にとっての快適空間の提供を図ります。

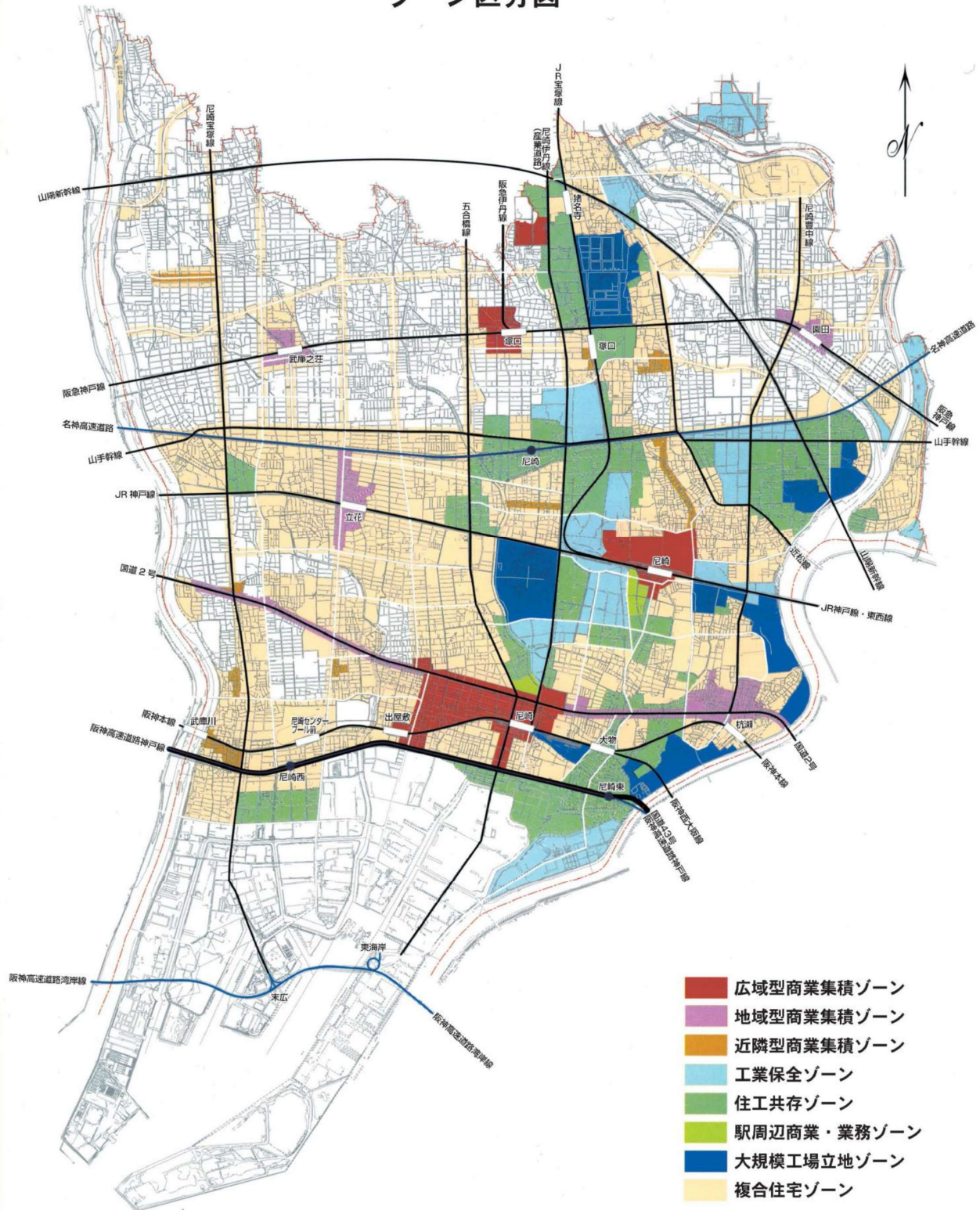
本市の商業集積の現状や地域の特性を考慮して、土地利用とまちづくりの観点から市内を8種類のゾーンに分け、ゾーンごとにまちづくりと商業機能の方向性を示すとともに、都市構造や地域環境に与える影響が大きい大型商業施設について、誘導・規制の考え方を示します。

		該当地域	現状及び問題点	まちづくりの方向	商業機能の誘導方向	大型店の誘導・規制の考え方
商業系 「商業地域・近隣商業地域」	広域型商業集積ゾーン	阪急塚口駅周辺 中央・三和・出屋敷地区 JR 尼崎駅周辺 つかしん	市内外から集客しており、都市間競争を担っている地区であるが、近年、都市間競争、地域間競争が激化しつつある。	都心・都市核にふさわしい、広域的な商業・業務・文化などの機能向上を図り、にぎわいと魅力ある都市環境の市街地を形成する。	本市を代表する商業機能の高度集積拠点として、都市間競争に対応できる魅力づくりのため、回遊性やアメニティ性を高めるとともに一層の集積を図る。	広域型商業集積としての機能を保持・促進するため、店舗面積の上限は特に定めない。
	地域型商業集積ゾーン	阪神杭瀬駅周辺 阪急武庫之荘駅周辺 阪急園田駅周辺 JR 立花駅周辺	利便性の高い駅周辺に商業・業務機能の集積が見られ、近隣居住者や、バス等の公共交通機関を利用した来客が多い。郊外型・ロードサイド型大型店との競合が激化している。	交通拠点の利便性を活かした商業・業務・文化などの機能の充実を図り、地区の中心としての市街地を形成する。	大型店と専門小売店の連携強化による、地域ニーズにこたえることができる利便性の高い魅力ある商業の集積を図る。	駅を中心とした商業集積で、地域の拠点として利便性の高い商業集積を図るため、店舗面積の上限は特に定めない。
		国道2号沿道 (広域型商業集積ゾーンを除く)	商業・サービス施設を中心に住宅、業務ビル等が立地しており、広域幹線沿道として、より一層土地の高度利用を図る必要がある。	生活・商業軸として交通利便性を活かした商業業務機能の集積を図る。	ロードサイド型商業を中心に広域性の高い魅力ある商業の集積を図る。	広域幹線沿道の高度利用を促進するため、店舗面積の上限は特に定めない。
	近隣型商業集積ゾーン	近隣型の商店街・市場を中心とする地域 (阪神武庫川駅周辺、武庫元町商店街、大島、尾浜、上坂部、浜田、下坂部、大庄新市場、JR 塚口駅前)	近隣居住者を主な顧客とする最寄品を扱う店舗等が集積する地域。コンビニエンスストア、食品スーパーなどとの競合が激化している。	住機能と生活関連サービス機能の向上を図り、生活利便性を確保して暮らしやすい市街地を形成する。	地域コミュニティの核として、地域に根ざした近隣型商業の集積を図る。	近隣型商業集積を形成し、周辺住宅と調和を図るため、店舗面積を3,000㎡以下とする。
工業系 「工業地域・準工業地域」	工業保全ゾーン	東塚口町2丁目、西長洲町2・3丁目、下坂部3丁目など	一部住宅等の混在があるが、工場の集積度は高い。一部地域では操業停止、閉鎖による低未利用地が発生している。	工場の利便の増進を図り、工場の操業環境を保全する。	基本的に商業機能の導入を指向しないが、地権者が商業系に土地利用転換を計画する場合には、周辺工場の操業環境に配慮した商業施設とする。	店舗面積を3,000㎡以下とする。ただし、山手幹線(近松線以东)に接する場合は、店舗面積を10,000㎡以下とする。
	住工共存ゾーン	塚口本町5丁目、久々知西町2丁目、神崎町など	住工混在状態が比較的安定しているが、一部地域では操業停止、閉鎖による低未利用地が発生している。	住環境と操業環境との共生を図り、職住近接のまちづくりを進める。	基本的に商業機能の導入を指向しないが、地権者が商業系に土地利用転換を計画する場合には、周辺工場の操業環境や住環境に配慮しつつ、地域に密着した商業施設とする。	店舗面積を1,000㎡以下とする。ただし、次の広域幹線道路等に接する場合は、店舗面積を3,000㎡以下とする。 ・国道43号 ・山手幹線(五合橋線以东) ・尼崎伊丹線(産業道路) ・尼崎豊中線(名神高速道路以南) ・潮江小浜線(尼崎駅前1号線以西)
	駅周辺商業・業務ゾーン	阪神尼崎駅の北地区 JR 尼崎駅の南西地区	主要駅に近接しており、一部地域では操業停止、閉鎖による低未利用地が発生している。	当面、工業を保全しつつ(JR 尼崎駅地区)、都市拠点としての機能を充実させるため、商業・業務機能や住宅など、多様な機能の導入を図る。	都心・都市核に近接する地域として、都市間競争に負けない魅力づくりや回遊性を高め、広域型の商業集積を図る。	地域の拠点として利便性の高い商業集積を図るため、店舗面積の上限は特に定めない。
	大規模工場立地ゾーン	塚口本町8丁目、扶桑町など	大規模工場が集積し、概ね良好な操業環境を維持している。	工業の利便の増進を図り、大規模工場の操業環境を保全する。	基本的に商業機能の導入を指向しないが、地権者が商業系に土地利用転換を計画する場合には、市と十分協議する。	基本的に全ての店舗を立地規制し、開発構想段階で個別に対応する。
住居系	複合住宅ゾーン	第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域	住宅を中心とした職住近接の住宅地であるが、一部では住環境と操業環境が阻害しあっている住工混在が見られる。	住環境の向上を図るとともに、住環境と操業環境等が調和した複合型の住宅地を形成する。	商業機能の導入については、住環境に配慮しつつ、地域に密着した商業施設とする。	店舗面積を1,000㎡以下とする。ただし、次の広域幹線道路に接する場合は、3,000㎡以下とする。 ・国道43号 ・尼崎豊中線(名神高速道路以南)

接道条件：工業系及び住居系のゾーンにおいては、店舗面積が1,000㎡を超える場合は、その敷地が2車線かつ12m以上の道路に、店舗面積が3,000㎡を超える場合は、その敷地が4車線かつ18m以上の道路に、それぞれ30m以上接道するものとする。

- 注1：臨海部工業ゾーン(工業専用地域)、専用住宅ゾーン(1低専～1中高)については、用途地域において1,000㎡を超える店舗は設置できないため、本ガイドラインでは対象外とする。(ゾーン区分図参照)
- 注2：都市計画法の一部を改正する法律が施行(H19.11.30)されたことに伴い、工業系のゾーン内の工業地域については、店舗・飲食店などの用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは建築してはならないこととなった。
- 注3：改正住環境整備条例の施行(H16.10.1)以前に開店及び着工したもののうち、ガイドラインの基準面積を超えるものについては、現状の店舗面積内での建替を認めるものとする。
- 注4：敷地内道路の開放等災害時の避難路の確保、開発基準以上の緑地の確保、地域住民への床スペースの開放など、地域への貢献が認められる場合は、店舗面積を20%を限度として上乗せすることができる。
- 注5：本ガイドラインは、社会経済の変化や用途地域の変更などの土地利用の状況の変化に伴い、適宜、見直すものとする。

ゾーン区分図



■ ガイドラインの適用

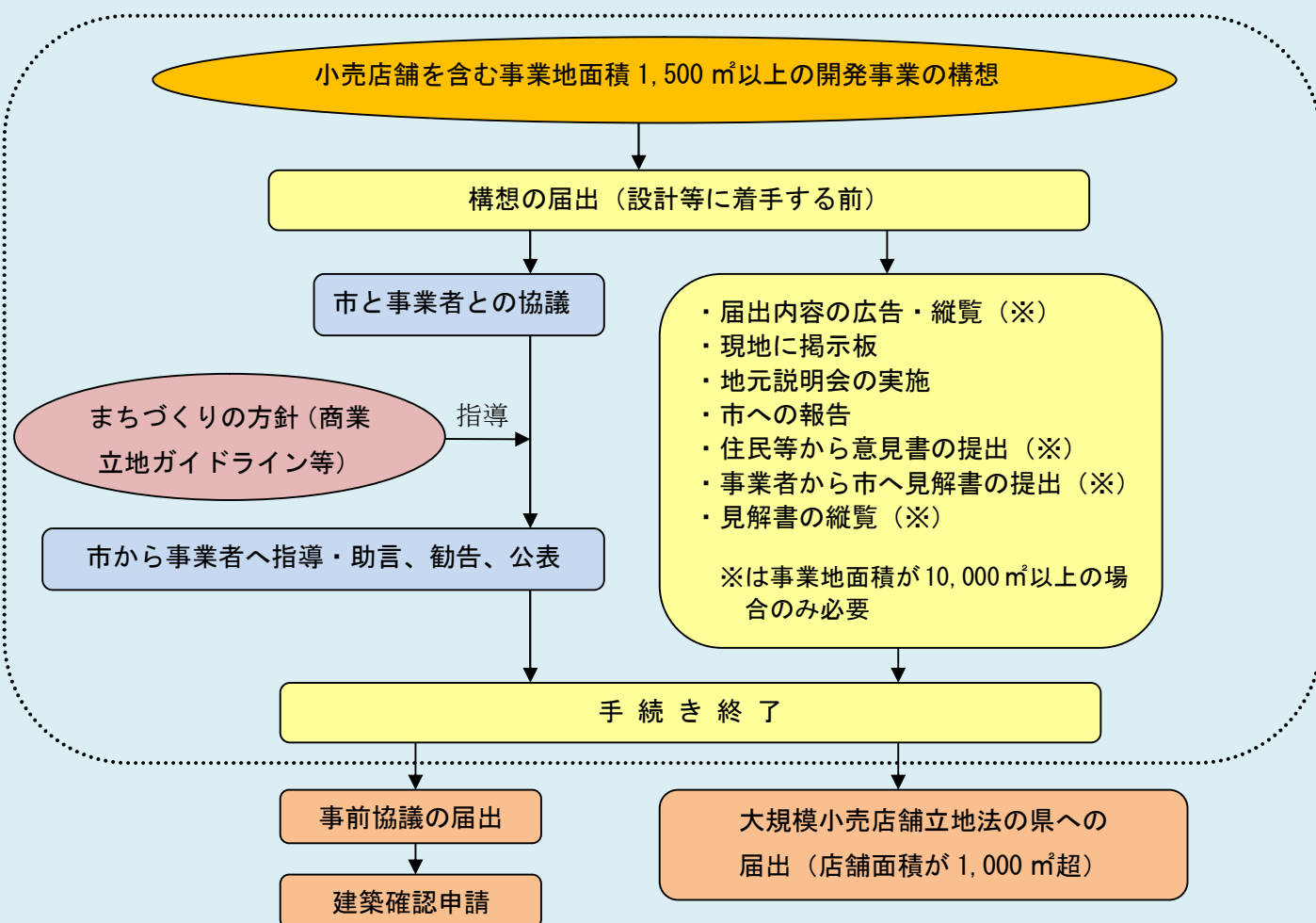
本ガイドラインは平成 16 年 4 月 1 日から適用しています。(令和 5 年 3 月 30 日一部改定)

本ガイドラインで対象となる商業施設や店舗面積の範囲については、大店立地法における考え方と同様とします。(店舗面積とは小売業(飲食店業を除き、物品加工修理業を含む。)を行うための店舗に供される床面積をいいます。)

また、敷地が複数のゾーンにまたがる場合は、敷地の過半の属するゾーンとします。

■ 大規模開発事業等の構想段階での届出制度のフロー(概要)

尼崎市住環境整備条例に基づき、設計が実施される前のおおよその計画内容が決まった段階(構想段階)で、事業概要等を届出する必要があります。この中で、まちづくりの指針である本ガイドライン等により適正な開発が行われるよう指導を行います。



お問い合わせ先

商業立地ガイドラインについて

尼崎市経済環境局経済部商業観光課
〒660-0876
尼崎市竹谷町 2 丁目 183 番地 出屋敷リベル 3 階
TEL 06-6430-9750 FAX 06-6430-7655

住環境整備条例の届出等について

尼崎市都市整備局都市計画部開発指導課
〒660-8501
尼崎市東七松町 1 丁目 23 番 1 号 本庁北館 5 階
TEL 06-6489-6612 FAX 06-6489-6597