

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

(1) 第2次基本計画及び都市計画マスタープランにおける整備方針等について

中心市街地に位置する都心の整備については、上位計画である第2次基本計画及び都市計画マスタープランの方針に基づき、都心機能の充実を図るため、市街地再開発事業等の面的な整備事業を導入し、広域交通拠点としての機能整備、駅前広場等の都市基盤施設の整備、業務・サービス・情報通信等の機能の集積等、都心としての土地利用を図ることとしている。

また、本市を代表する広域型商業・業務地として、土地の高度利用を図り、新たな商業・業務機能を集積するとともに、都市型住宅の立地を促進することとしている。

(2) 都市再生整備計画（阪神尼崎駅南地区）の整備方針等について

都心地域での定住化や地域活性化などに向けて、市街地再開発事業の実施により、良質で安全な都市型住宅の配置や生活サポート機能等の充実を図ることとしている。

(3) 尼崎市商業立地ガイドラインについて

近年の消費動向の低迷に加え、モータリゼーションの進展による消費者のライフスタイルの変化等を背景とした既存商業集積地における商業活力の低下や、産業構造転換に伴う工場の移転や閉鎖に伴う土地利用の転換により、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、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、学識経験者をはじめとする関係者からなる検討委員会を設置検討し、その結果を踏まえ、計画的なまちづくりを進める商業立地の指針として「尼崎市商業立地ガイドライン（平成16年4月1日から運用）」を策定した。

本ガイドラインでは、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している。特に都市構造や地域環境に与える影響が大きい10,000㎡以上の店舗面積を有する大規模商業施設の立地については、広域型商業集積ゾーン、地域型商業集積ゾーン、駅周辺商業・業務ゾーンの3ゾーンを対象とし、誘導・規制を行うこととしている。

[2] 都市計画手法等の活用

(1) 尼崎市商業立地ガイドラインによる誘導・規制

本市では、前述のとおり、『尼崎市商業立地ガイドライン（平成 16 年 4 月 1 日から運用）』を策定し、10,000 m²以上の店舗面積を有する大規模商業施設については、「広域型商業集積ゾーン」及び「地域型商業集積ゾーン」として位置づけた商業地域と近隣商業地域の一部、並びに「駅周辺商業・業務ゾーン」として位置づけた主要駅に近接する工業地域の一部を対象として誘導・規制を行うこととしており、その他の区域については、原則として店舗面積の上限を 3,000 m²または 1,000 m²として誘導・規制を行うこととしている。

ゾーン名	該当地域（都市計画上の用途指定）
広域型商業集積ゾーン	中央・三和・出屋敷地区（商業地域、近隣商業地域） 阪急塚口駅周辺（商業地域、近隣商業地域） ＪＲ尼崎駅周辺（商業地域、近隣商業地域） つかしん（商業地域）
地域型商業集積ゾーン	阪神杭瀬駅周辺（商業地域、近隣商業地域） 阪急武庫之荘駅周辺（近隣商業地域） 阪急園田駅周辺（近隣商業地域） ＪＲ立花駅周辺（近隣商業地域） 国道 2 号沿道（近隣商業地域）
駅周辺商業・業務ゾーン	阪神尼崎駅の北地区（工業地域） ＪＲ尼崎駅の南西地区（工業地域）

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るため、必要に応じて地区計画制度の活用について検討を行う。

(2) 兵庫県広域土地利用プログラム

兵庫県では平成 17 年 3 月に「大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例」が制定され、大規模店舗等の計画段階で事業者と関係機関との意見調整が行われるようになってきている。また、阪神地域では、平成 18 年 9 月に大規模集客施設の立地をコントロールする『広域土地利用プログラム』が導入され、大規模店舗等の立地を制限しない「広域商業ゾーン」及び 10,000 m²を超える店舗等の立地を制限する「地域商業ゾーン」を設定し、その他の市街地では店舗等の上限を 6,000 m²に制限しており、本市では阪神尼崎・出屋敷駅周辺ゾーン、阪急塚口駅周辺ゾーン、ＪＲ尼崎駅周辺ゾーンが「広域商業ゾーン」に、ＪＲ立花駅周辺ゾーン、阪急武庫之荘駅周辺ゾーン、阪急園田駅周辺ゾーン、阪神杭瀬駅周辺ゾーンが「地域商業ゾーン」として位置づけられている。

ゾーン名	床面積の上限	該当地域
広域商業ゾーン	制限なし	阪神尼崎・出屋敷駅周辺ゾーン、阪急塚口駅周辺ゾーン ＪＲ尼崎駅周辺ゾーン
地域商業ゾーン	10,000 m ² 程度	ＪＲ立花駅周辺ゾーン、阪急武庫之荘駅周辺ゾーン、阪急園田駅周辺ゾーン、阪神杭瀬駅周辺ゾーン
その他の区域	6,000 m ² 程度	上記以外の区域

(3) 地区計画及び特別用途地区制度による都心にふさわしい土地利用の保全・誘導

阪神尼崎駅周辺地区は、都市計画マスタープランにおいて、人々が豊かに集い、憩い、交流する、にぎわいある都心づくりに向けて、広域交通拠点としての機能整備や機能集積等を通じて、都心機能の集積を図ることとしている。

このため、阪神尼崎駅周辺地区において、「阪神尼崎駅北地区地区計画」及び「都心商業・業務特別用途地区」定め、風俗施設等の用途制限を行うとともに、駅北側の一定の範囲内においてはマンションを建設する場合に住宅の用途に供する部分を2階以下に設けないこととし、都心地域の中心部にふさわしい業務や商業機能を中心とした市街地の形成を図ることとしている。

(4) 特別用途地区制度による商業環境の保全・誘導

中心市街地に位置する中央商店街及び三和本通商店街は、物販及び飲食を中心とした商業集積地としてにぎわいを呈しているが、風俗関連施設の進出や、店舗跡地におけるマンションの建設などにより、健全でにぎわいのある商業環境が阻害される恐れがある。

このため、中央商店街、三和本通商店街の道路境界から30mの範囲を対象に、「中央・三和商店街特別用途地区」を定め、風俗施設等の用途制限を行うとともに、マンションを建設する場合には商店街に面した部分には店舗等を備えるものとし、商店街の商業環境の保全・誘導を図ることとしている。

[3] 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等の既存ストックの現状

中心市街地に立地する大規模小売店舗のうち、売場面積が 10,000 m²以上のものは「リベル(売場面積: 11,899 m²)」のみである。「リベル」については、平成 17 年 10 月に核店舗が撤退した後、翌平成 18 年 10 月に大型家電専門店がその一部に出店している。

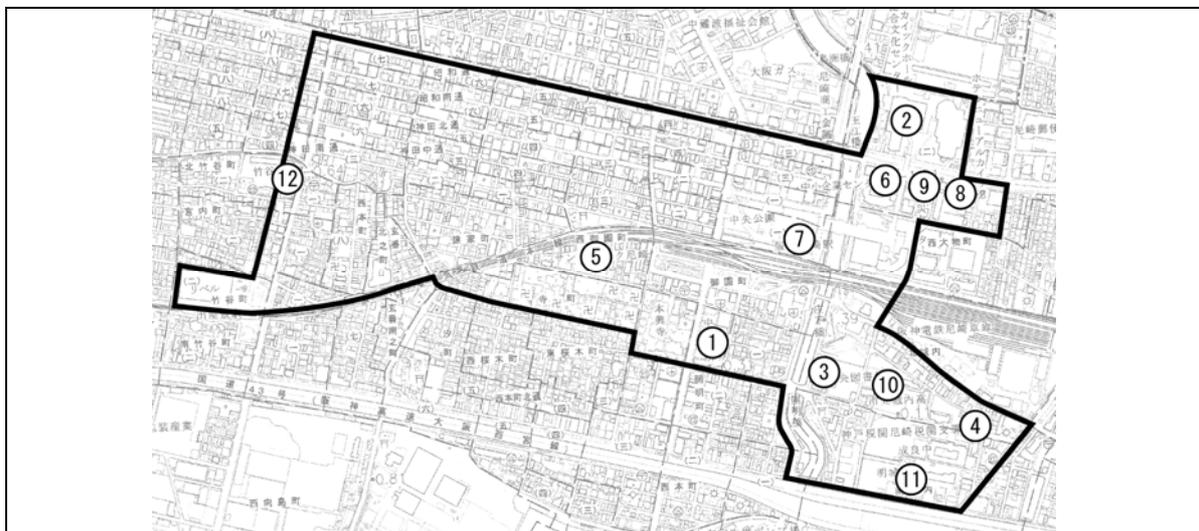
今後は、出屋敷リベル各店舗誘致対策運営会議を通じて核テナントの誘致を促進するとともに、商業者等で構成するリベル活性化検討会議を設置し、「リベル」の活性化に向けて必要となる機能について検討を行っていくこととしている。

(2) 中心市街地における公共施設の立地状況

中心市街地には、総合文化センターや中央図書館といった本市の文化機能の中核施設、尼崎市役所開明庁舎や尼崎南警察署、中消防署といった官公庁施設をはじめ、下図のような公共施設が立地しており、これらの公共施設については現時点で移転計画はない。

また、平成 14 年 1 月に策定された「学校適正規模・適正配置推進計画」に基づき、平成 17 年 3 月に閉校となった城内中学校跡については、昭和 13 年(一部昭和 8 年)に建設された本市の貴重な近代建築物の一つであるとともに、周辺には尼崎城址や寺町、近代建築物等の歴史的・文化的資源が多く残っていることから、これらの拠点として「(仮称)歴史文化センター」として整備を行うこととしている。

【公共施設の立地の状況】



尼崎市役所開明庁舎 総合文化センター 中央図書館 福祉厚生センター サンシビック尼崎	・中央支所 ・公害監視センター ・アルカイクホール ・地域研究史料館 ・母子福祉センター ・ギャラリー 等	尼崎市中小企業センター 市バスサービスセンター 尼崎南警察署 中消防署(・防災センター) 市立城内高等学校 明城小学校 竹谷小学校
--	---	---

(3) 尼崎市及びその周辺の大規模小売店舗の立地状況

【中心市街地における大規模小売店舗の立地状況】

店舗名	業態	所在地	店舗面積	開設年月
リベル(出屋敷駅前再開発地区)	寄合百貨店	竹谷町2丁目	11,899 m ²	1990.3
尼崎ショッパーズプラザ(トボス尼崎店)	スーパー	昭和通7丁目	5,000 m ²	1966.11
アマゴッタ(食彩市場ラ・アール尼崎店)	寄合百貨店	西大物町	4,604 m ²	2004.3
尼センデパート	寄合百貨店	神田中通1丁目	3,626 m ²	1964.4
イズミヤ尼崎店	スーパー	神田中通5丁目	2,206 m ²	1959.8

平成17年10月に核店舗撤退

出典：全国大型小売店総覧2007((株)東洋経済新報社)

【5km圏域における店舗面積10,000m²以上の大規模小売店舗の立地状況】

店舗名	業態	所在地	店舗面積	開設年月
つかしん	ショッピングセンター	尼崎市塚口本町	39,946 m ²	1985.9
塚口さんさんタウン(ダイエー塚口店)	ショッピングセンター	尼崎市南塚口町	28,810 m ²	1978.7
カルフルニ崎	ショッピングセンター	尼崎市次屋	18,300 m ²	2003.10
アマ・ドゥ	専門店	尼崎市道意町	18,147 m ²	1997.2
関西島忠	ホームセンター	尼崎市下坂部	17,022 m ²	2001.1
アミング潮江ウエスト1番館・2番館	その他	尼崎市潮江	12,641 m ²	1999.11
(予)キリンガーデンシティ	ショッピングセンター	尼崎市潮江	42,000 m ²	2009秋
ららぼーと甲子園(イトーヨーカドー甲子園店)	ショッピングセンター	西宮市	38,953 m ²	2004.11
甲子園東洋ビル(ダイエー甲子園店)	スーパー	西宮市	29,000 m ²	1995.9
ダイキ大和田店	その他	大阪市西淀川区	14,952 m ²	1994.9

出典：全国大型小売店総覧2007((株)東洋経済新報社)

【10km圏域における店舗面積10,000m²以上の大規模小売店舗の立地状況(その1)】

店舗名	業態	所在地	店舗面積	開設年月
アクタ西宮	寄合百貨店	西宮市	20,532 m ²	2001.4
ホームセンターコーナン西宮今津港店	ホームセンター	西宮市	18,103 m ²	2005.3
フレンテ西宮(コープデイズ西宮)	スーパー	西宮市	15,633 m ²	1994.4
ダイエー西宮店	スーパー	西宮市	12,569 m ²	1977.11
山陽マルナカ西宮店	スーパー	西宮市	10,165 m ²	2000.11
(予)阪急西宮ショッピングセンター	寄合百貨店	西宮市	日本最大級	2008秋
ダイヤモンドシティテラス(ジャスコ伊丹店)	ショッピングセンター	伊丹市	52,024 m ²	2002.10
ミドリ電化伊丹店	専門店	伊丹市	13,200 m ²	1998.3
イズミヤ昆陽店	スーパー	伊丹市	12,115 m ²	1974.4
伊丹Sデパート(関西スーパーマーケット)	スーパー	伊丹市	10,538 m ²	1971.4
(予)イオン伊丹ショッピングセンター	ショッピングセンター	伊丹市	45,700 m ²	2008秋
ラポルテ等	寄合百貨店	芦屋市	29,603 m ²	1980~94

出典：全国大型小売店総覧2007((株)東洋経済新報社)

【10km 圏域における店舗面積 10,000 m²以上の大規模小売店舗の立地状況 (その2)】

店舗名	業態	所在地	店舗面積	開設年月
阪神野田ビル(ジャスコ野田阪神店)	スーパー	大阪市福島区	15,218 m ²	1992.4
梅田阪急ビル(阪急百貨店大阪・うめだ本店)	百貨店	大阪市北区	56,113 m ²	1947.4
ヨドバシカメラマルチメディア梅田	専門店	大阪市北区	50,093 m ²	2001.11
大阪神ビルディング(阪神百貨店)	百貨店	大阪市北区	47,084 m ²	1933.3
大阪駅前第1～第4ビル	寄合百貨店	大阪市北区	46,823 m ²	1969～84
大阪ターミナルビルアクティ大阪(大丸梅田店)	百貨店	大阪市北区	38,000 m ²	1983.4
ハービス・オオサカ及びP L A Z A エント	寄合百貨店	大阪市北区	33,090 m ²	1997～04
阪急三番街	寄合百貨店	大阪市北区	24,939 m ²	1969.11
H E P F I V E	寄合百貨店	大阪市北区	19,940 m ²	1998.11
ナビオ阪急	寄合百貨店	大阪市北区	15,459 m ²	1980.10
ロイヤルホテル	寄合百貨店	大阪市北区	13,950 m ²	1973.9
ホテルプラザビル(I D C 梅田ショールーム)	専門店	大阪市北区	13,432 m ²	2000.9
茶屋町西地区市街地再開発ビル・ヌーチャヤマチ	寄合百貨店	大阪市北区	10,940 m ²	2005.10
(予)大阪駅北ビル	百貨店	大阪市北区	80,100 m ²	2011
そごう心斎橋本店	百貨店	大阪市中央区	38,793 m ²	2003.4
大丸大阪心斎橋店	百貨店	大阪市中央区	35,042 m ²	1922.4
ビッグステップ	寄合百貨店	大阪市中央区	17,339 m ²	1993.3
心斎橋 O P A	寄合百貨店	大阪市中央区	12,381 m ²	1994.11
ユニバーサル・シティウォーク大阪	寄合百貨店	大阪市此花区	18,592 m ²	2001.3
ホームセンターコーナン春日出店	ホームセンター	大阪市此花区	12,348 m ²	2007.4
千島ガーデンモール(H C コーナン大正千島店)	寄合百貨店	大阪市大正区	15,625 m ²	2000.1
アジア太平洋トレードセンター	寄合百貨店	大阪市住之江区	55,477 m ²	1994.4
ポートタウン S C (高島屋ストアポートタウン店)	スーパー	大阪市住之江区	11,587 m ²	1979.7
ホームセンターコーナン新大阪セイシシティ店	ホームセンター	大阪市淀川区	14,581 m ²	2006.12
ミドリ豊中店	専門店	豊中市	13,280 m ²	2006.4

出典：全国大型小売店総覧 2007 ((株)東洋経済新報社)

[4] 都市機能の集積のための事業等

事業名	事業内容
<p>阪神尼崎駅南地区 第一種市街地再開発事業</p>	<p>都心地域の特性を活かした民間開発を促進することによって、密集した老朽木造家屋の解消、都市防災・安全性の向上及び都心地域としての都市機能の更新を図る。 地下1階、地上29階建て 鉄筋コンクリート造（一部制震構造） 住宅207戸（うち高齢者対応住宅26戸）、メディカルモール等</p>
<p>旧開明小学校活用事業</p>	<p>旧開明小学校の校舎を開明庁舎として活用 地上3階建て 鉄筋コンクリート造 中央支所、母子福祉センター及び公害監視センター等</p>
<p>（仮称） 歴史文化センター整備事業</p>	<p>歴史的建造物である旧城内中学校、旧尼崎警察署を地域資源として保存のうえ、（仮称）歴史文化センターとして再生し、歴史文化の拠点を形成する。旧城内中学校は（仮称）歴史文化センター本館に、体育館は（仮称）尼崎城発掘体験保存館に、旧尼崎警察署は市民活動の場として整備する。 （仮称）歴史文化センターを本格整備するまで、準備段階として文化財収蔵庫を旧城内中学校へ移転し、暫定的な展示やイベント等市民との協働の取り組みを行い、城内地域における市民まちづくりに向け、先導的な事業の展開を図る。</p>
<p>御園公園跡地活用事業 （さきタワー・サンクタス 尼崎駅前）</p>	<p>御園公園跡地有効活用事業提案競技による最優秀提案事業 （住宅型有料老人ホーム及び店舗を併設したマンション） 地下1階、地上29階建て 鉄筋コンクリート造 住宅228戸 シニア安心住宅（住宅型有料老人ホーム） 店舗約800㎡</p>
<p>尼センデパート リニューアル事業</p>	<p>駅の改修工事に合わせた店舗のリニューアル工事を行うことにより、魅力ある商店街を創出する。</p>