

新名神高速道路 インターチェンジ周辺 土地利用計画

住宅の新築や事業所の建替をしやすくするなど、

みんなで生活環境を改善していくルールを

地域で作ることが出来ます



開発許可事例

- ・戸建専用住宅
- ・建て替え又は用途変更される既存事業所
- ・農林業用施設
- ・公益上必要な建築物
- ・日用品販売店等
- ・市民農園の管理施設

緑地保全・景観形成事例

- ・敷地緑化
- ・低容積率
- ・低建ぺい率
- ・壁面後退 等

令和6(2024)年3月
川西市

「新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画」は、川西I.C.を新たな玄関口として緑地保全・景観形成を図りながら、地域の活性化に資する土地利用を実現していくことを基本理念とする計画です。計画では地域に応じた5つの土地利用を定め、これらを実現するためのルールを示しています。

本紙では、5つの土地利用のうちの「生活環境改善ゾーン」の概要を示しています。

～5つの土地利用～

- ・ 自然環境保全ゾーン
- ・ プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）
- ・ プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）
- ・ 沿道利用対応ゾーン
- ・ 生活環境改善ゾーン



生活環境改善ゾーン

緑地保全・景観形成を図りながら、既存集落の住環境や既存事業所の操業環境を改善するゾーン

配置

○既存集落の範囲とします。

緑地保全・景観形成

- 敷地内の緑化を積極的に行います。
- 建築物等や屋外広告物は、周辺の景観と調和したものとします。
- 現存する集落景観としての特質の保全にも配慮します。

想定用途

- 戸建専用住宅
- 建て替え又は用途変更される既存事業所
- 農林業用施設
- 公益上必要な建築物
- 日用品販売店等
- 市民農園の管理施設

周辺環境との調和

○敷地規模はゆとりがあるものとし、壁面後退により隣接地に対して十分な空間を確保しながら、建築物は高さが低いものとし、住宅においては、容積率、建蔽率も低いものとし、
ただし、既存の建築物とその敷地をそのままの形態で使用する場合は、これらは適用しません。



開発イメージ

今は

- 農業者や世帯分離者が住む場合は、住宅を新築することができます
- 同じ敷地内で、用途が同じ事業所の場合は、建て替えることができます
- 敷地の塀は、情緒あるまちなみが残っているところがあります

みんなでルールを決めれば・・・

できるように！

- 誰でも住宅を新築することができます
- 敷地面積が1.5倍を超えないものや、地場産業の振興に資する事業に用途変更される事業所へ建て替えることができます
- 互いに協力しながら、生垣の塀が続く情緒あるまちなみに変えていくことができます

※ 実際の開発許可においては、別途、詳細な要件があります

○想定用途の主な審査基準

用途	主な審査基準
戸建専用住宅	戸建専用住宅で、周辺の景観との調和に配慮したもの
建て替えされる既存事業所	当該市街化調整区域に建設されてから通算して10年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物で、次のいずれにも該当するもの (1) 延べ面積が建て替え前の延べ面積の1.5倍を超えないもの (2) 敷地面積が建て替え前の敷地面積の1.5倍を超えない、かつ、1,000㎡以内であること（ただし、建て替え前の敷地面積が1,000㎡を超える場合は、建て替え前の敷地面積とすること）
用途変更される既存事業所	廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる地場産業の振興に資する事業に係る事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
農林業用施設	農業又は林業の用に供する建築物
公益上必要な建築物	公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうちその周辺の地域における適正、かつ、合理的な土地利用及び環境の保全を図るうえで支障がない建築物若しくは当該市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とする診療所、学校及び社会福祉施設等の建築物
日用品販売店等	当該市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とする店舗及び自動車修理工場等で、次のいずれにも該当するもの (1) 店舗等の敷地面積は500㎡以下とすること (2) 店舗等の延べ面積は200㎡以下とすること (3) 自動車修理工場の延べ面積は300㎡以下とすること (4) 建築物は2階建て以下とすること
市民農園の管理施設	市民農園の開設にあたって作成する整備運営計画であって、市民農園整備促進法第7条第1項により市の認定を受けたものに従い建築される管理上又は利用上必要不可欠な建築物で、次のいずれかに該当するもの (1) 休憩施設である建築物 (2) 農作業の講習の用に供する建築物 (3) 簡易宿泊施設である建築物 (4) 管理事務所その他の管理施設である建築物

「生活環境改善ゾーン」は、開発・建築等を一律に抑制する市街化調整区域ですが、地区計画制度を活用して緑地保全・景観形成を図りながら、既存集落の住環境や既存事業所の操業環境を改善する開発を可能にします。



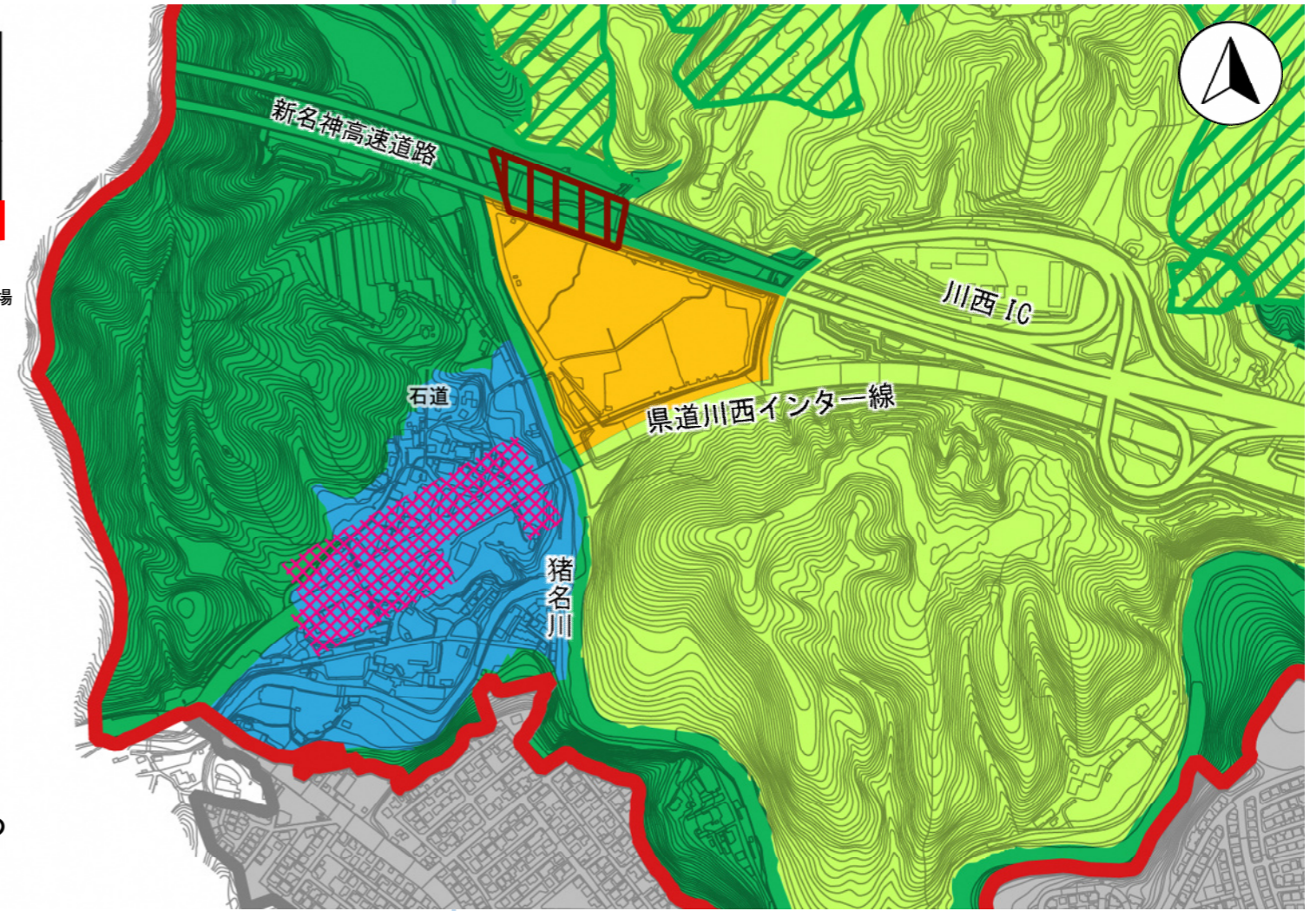
土地利用の実現

具体的な開発・建築に関する規制基準は次のとおりです。（詳細は「新名神インターチェンジ周辺土地利用計画に係る地区計画の規制基準」をご覧ください。）この基準を踏まえ、自然環境や営農環境と調和し、地域住民が合意する地区計画を策定し、土地利用を実現していきます。

項目	主な規制基準	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> 戸建専用住宅、生活利便施設、建て替え・用途変更される事業所の立地により、既存集落の住環境や既存事業所の操業環境を改善する土地利用を目標とする 敷地内の緑化を積極的に行う 周辺の営農環境や居住環境に十分配慮する 	
地区施設の配置及び規模	—	
建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物の用途 <ul style="list-style-type: none"> 戸建専用住宅 建て替えられる事業所 用途変更される事業所 農林業用施設 公益上必要な建築物 日用品販売店等 市民農園の管理施設
	容積率の最高限度	住宅は10分の10以下、住宅以外は10分の20以下
	建ぺい率の最高限度	住宅は10分の5以下、住宅以外は10分の6以下
	敷地面積の最低限度	250㎡以上
	壁面の位置の制限	1.5m以上
	建築物等の高さの最高限度	住宅は10m以下、住宅以外は12m以下
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の屋根及び壁面等の色彩と意匠は周辺の景観と調和したものとする 建築物に付帯する設備及び施設は本体建築物や周辺の景観と調和したものとする 屋外広告物は一部地域を除き第3種禁止地域等基準によるものとする 夜間照明により周辺の営農環境や居住環境に影響がでにくいように照明設備は高さや形状、向き、光量等に配慮したものとする
	建築物等の緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 緑化率は20%以上とする 造成法面を緑化修景する 擁壁等を緑化修景する 駐車場等を緑化修景する
	かき又はさくの構造の制限	周辺環境と調和する構造とする
	土地の利用に関する事項	良好な景観構成要素を保全する

土地利用計画図 生活環境改善ゾーン

凡例	
	自然環境保全ゾーン
	プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）
	プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）
	沿道利用対応ゾーン
	生活環境改善ゾーン
	計画の対象区域
	市街化区域
	高架下の有効利用
	既存のゴルフ場

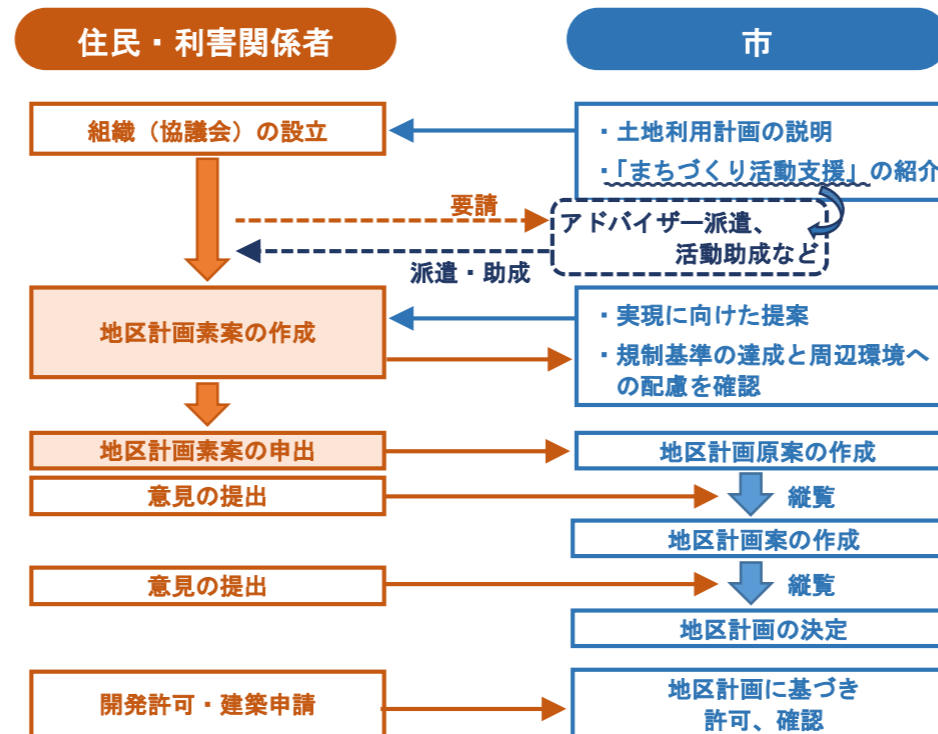


ゾーン全域を土地利用に供するのではなく、地区計画が決定した土地の区域のみが利用されることとなります



地区計画の作り方

地区計画は、住民や土地所有者等の合意が基本となります。組織をつくって将来のまちをみんなで考え計画をつくりまます。



まちづくり協議会が行う「まちづくり構想づくり・地区計画素案の作成」には、専門的知識を有する者の派遣等の支援を行います。

まちづくり構想づくり・地区計画素案の作成



- Step1** まちの課題の整理
 - アンケート調査・現地調査
 - まちの課題についての話し合い
- Step2** まちの目指すべき将来像
 - まちづくりの目標づくり
 - まちづくりのルールづくり
- Step3** 地区計画素案の作成

【お問い合わせ】 川西市 都市政策部 都市政策課

〒666-8501 兵庫県川西市中央町 12-1
 TEL：072-740-1201
 E-mail：kawa0046@city.kawanishi.lg.jp
<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/>