

新名神高速道路 インターチェンジ周辺 土地利用計画

スポーツ・レジャー施設の管理施設やバンガローは、

一定の条件を満たせば開発できます

プロジェクト 対応ゾーン (自然利用共生型)

開発施設事例

- ・スポーツレジャー施設の管理施設とそれに付帯する宿泊施設
- ・介護老人保健施設

緑地保全・景観形成

- ・敷地緑化
- ・低容積率
- ・低建ぺい率
- ・周辺景観との調和等

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 IC 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「プロジェクト対応ゾーン(自然利用共生型)」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



プロジェクト対応ゾーン

(自然利用共生型)

緑地保全・景観形成を図りながら、都市近郊において自然との共生を体感できる土地利用に対応できるゾーン

配置

○川西 IC 周辺の山林、既存ゴルフ場等の範囲とします。

緑地保全・景観形成

- 現況森林の十分な保全と周辺緑地の十分な確保により、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。

想定用途

- スポーツ・レジャー施設の管理施設とそれに付帯する宿泊施設
- 介護老人保健施設

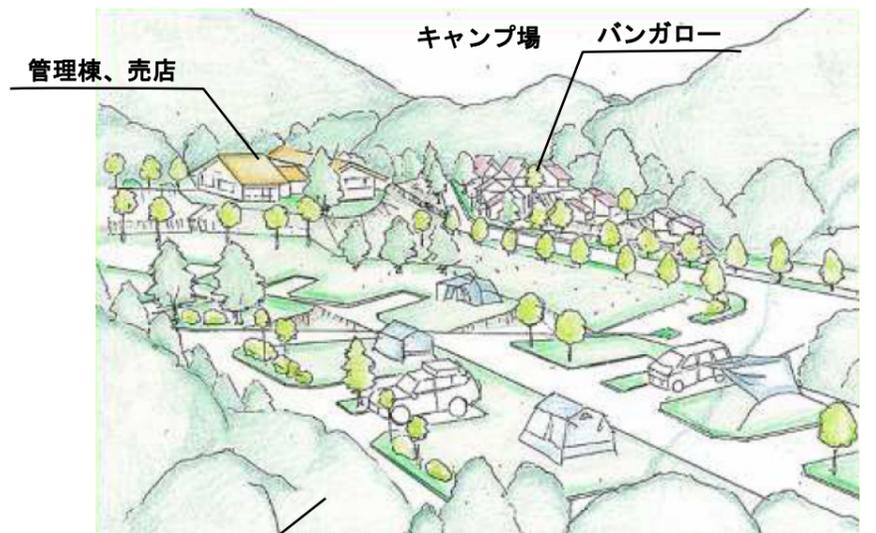
周辺環境との調和

- 周辺の環境と調和するよう敷地規模を十分にゆとりがあるものとし、建築物は高さ、容積率、建蔽率が低いものとします。
- 周辺の農地や宅地への日照等に配慮し、建築物や駐車場は敷地境界から十分に後退させるものとします。また、後退した部分には緑地帯を設け、周辺農地の日照確保や周辺住宅地のプライバシー保護等のため、樹木は適切な高さとし、
- 夜間照明により周辺の営農環境や居住環境に影響が出にくいように、照明設備は高さや形状、向き等に配慮したものとします。



開発イメージ

(自然利用共生型)



既存森林の保全

○想定用途の主な審査基準

用途	主な審査基準
スポーツ・レジャー施設の管理施設	<p>スポーツ・レジャー施設とは、開放性が高く、かつ、相当規模の空き地を必要とする施設で、次に掲げるもの</p> <p>(1) 第二種特定工作物又は第二種特定工作物相当の施設で、次に掲げるもの</p> <p>ア ゴルフコース</p> <p>イ 野球場、陸上競技場 等</p> <p>ウ 遊園地、動物園 等</p> <p>(2) 第二種特定工作物に該当しない施設で、次に掲げるもの</p> <p>ア キャンプ場 等</p> <p>イ ゴルフ打放し練習場</p> <p>スポーツ・レジャー施設の管理施設とは、これらの施設の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のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの</p> <p>(1) 管理事務所</p> <p>(2) 倉庫</p> <p>(3) キャンプ場のバンガローその他の工作物の利用の目的を達成するために当該工作物に付帯する建築物</p> <p>(4) 当該工作物を利用する者のための食堂、売店、便所又は休憩所</p>
スポーツ・レジャー施設に付帯する宿泊施設	<p>当該施設を利用する者のための宿泊施設であって、付帯施設として必要最低限の規模のもの</p>
介護老人保健施設	<p>介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設で、入所定数が次のいずれにも該当するもの</p> <p>(1) 100名以下であること</p> <p>(2) 介護保険法第118条第1項に規定する兵庫県介護保険事業支援計画において定める同条第2項第1号に規定する必要入所定員総数以下であること</p>

「プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）」は、開発を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周辺環境との調和や周辺の営農環境や居住環境の保全を図りながら、自然との共生を体感できる施設等の開発を可能にします。



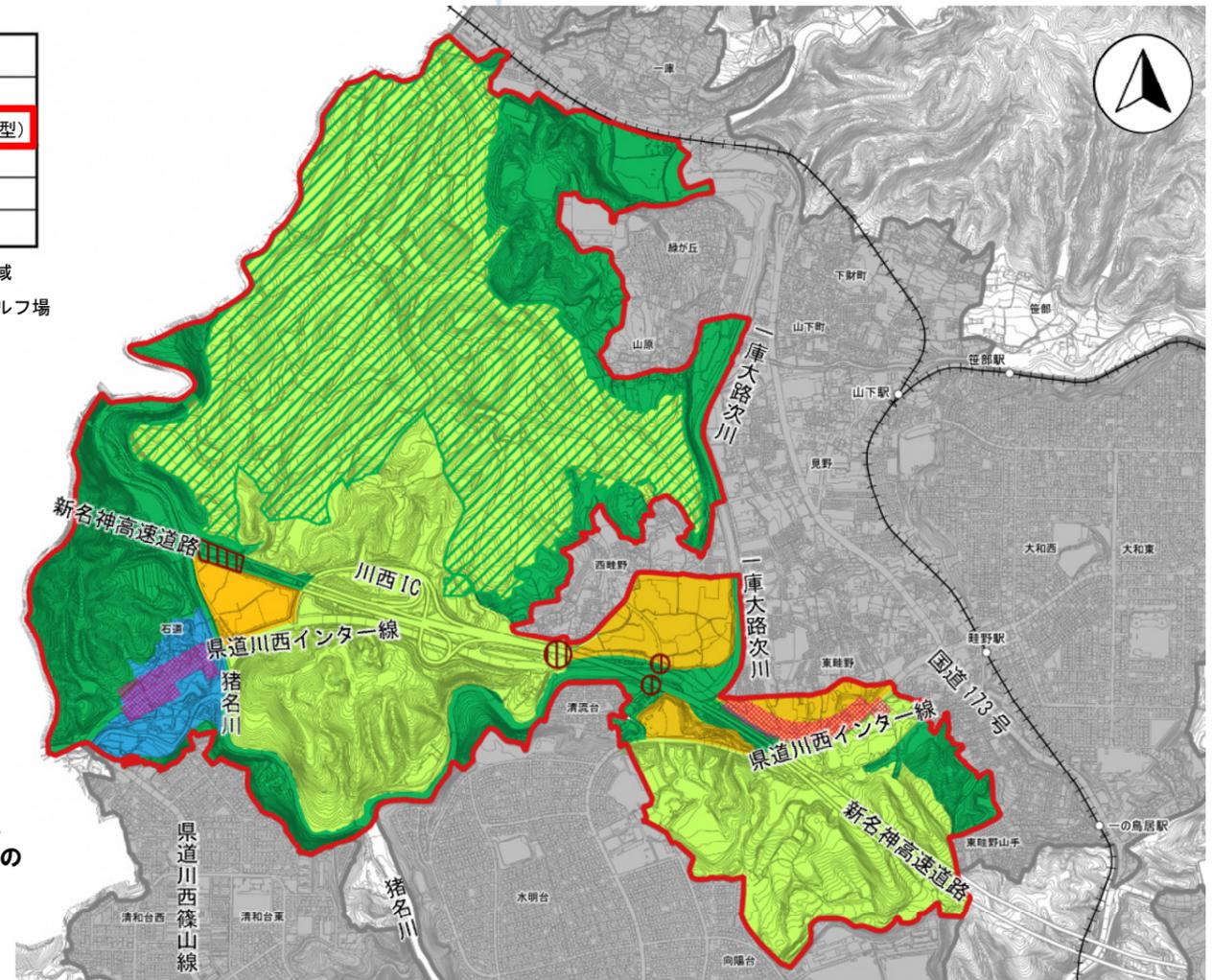
土地利用の実現

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"> 自然・農林業を活用・体験できる施設の立地により、都市近郊において自然との共生を体感できる土地利用を目標とする 現況森林の十分な保全と周辺緑地の十分な確保により、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	後背地に宅地がある場合は、後背地の土地利用を制約しないよう地区内道路を整備するか、又は、進入道路の整備が可能となるよう地区計画の区域を定めなければならない	
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 プロジェクトごとに、以下の用途から選択して定める <ul style="list-style-type: none"> スポーツ・レジャー施設の管理施設 スポーツ・レジャー施設に付帯する宿泊施設 介護老人保健施設
	容積率の最高限度	10分の8以下
	建蔽率の最高限度	10分の5以下
	敷地面積の最低限度	10,000㎡以上
	壁面の位置の制限	4m以上、かつ、周辺の営農環境と居住環境に配慮した距離とする
建築物等の高さの最高限度	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30%以上とする 建築物等と一体の緑地を配置する 周辺緑地は幅員が4m以上、かつ、営農環境と居住環境に配慮した距離、高さとする（ただし、通常の出入口に相当する箇所はこの限りではない） 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	<ul style="list-style-type: none"> 森林の保全 敷地内に現況森林が存在する場合にあっては、現況森林の面積に応じ、一定の割合以上の面積の森林を保全する 良好な景観構成要素を保全する 	

土地利用計画図 プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）

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

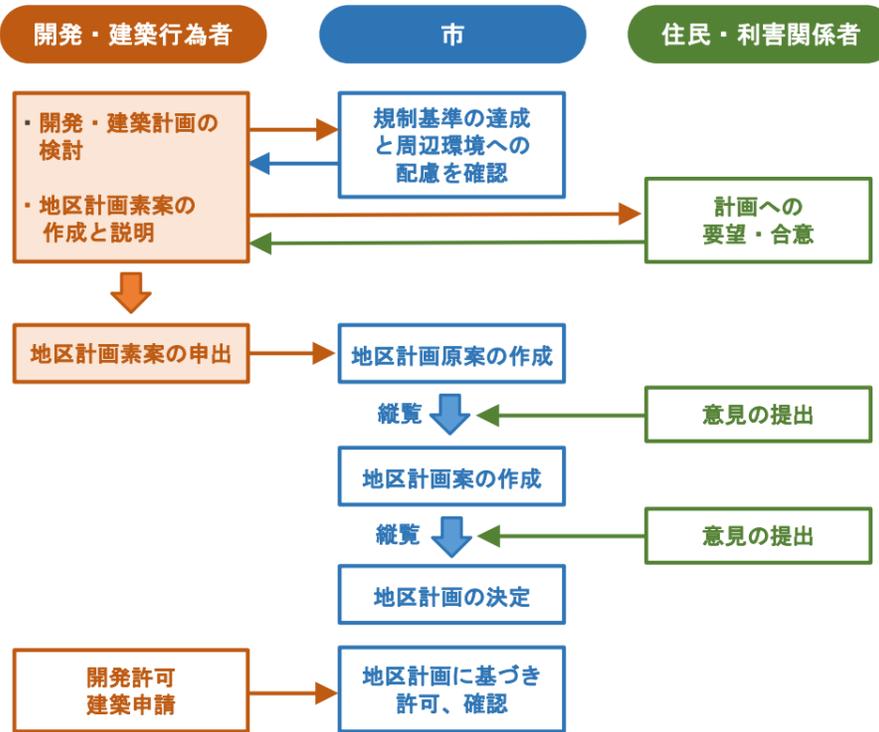


ゾーン全域を土地利用に供するのではなく、地区計画が決定した土地の区域のみが利用されることとなります



地区計画の作り方

地区計画を策定する開発・建築行為者は、地域住民へ十分に説明するとともに可能な限り意見の反映を行い、地域合意の計画をつくります。



地域合意を前提とする地区計画素案を作成するためには、開発・建築の青写真を当初より示していく必要があります。特に借地の場合、返却後も地区計画の規制が続くことから、土地所有者の十分な制度の理解と合意が必要となります。

開発・建築計画の作成 地区計画素案の作成 地域住民合意

Step1 関係機関との事前相談

地区計画検討の段階から関係機関との確認または調整

Step2 地元意向把握

- 自治会、水利組合等の意向把握
- 地元説明会の適宜開催



Step3 開発・建築計画と地区計画素案の同時作成

【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：kawa0183@city.kawanishi.lg.jp
<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/>