

新名神高速道路 インターチェンジ周辺 土地利用計画

緑豊かな環境を守りながら、

地域の活性化に貢献する開発・建築は

一定の条件を満たせば可能となります

令和6(2024)年3月
川西市



川西ICの開設に伴い、川西市の新たな交通の玄関口が生まれました。この地域は開発を抑制する市街化調整区域ですが、新たな可能性を活かすため、一定の開発・建築ができるようになりました。

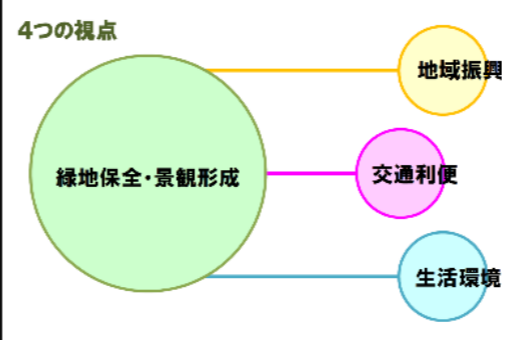
「新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画」は、これらを実現するために、この地域に5つの土地利用を定めて、それぞれの土地利用を実現するためのルールを示しています。



基本理念

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きます

「緑地保全・景観形成」を基本としながら、「地域振興」、「交通便利」、「生活環境」を加えた4つの視点をもって計画します。



土地利用の方針

緑地保全・景観形成の方針

●もてなしの玄関口としての緑地保全・景観形成

本市の北の玄関口として、周辺の豊かな自然環境と調和した緑地保全・景観形成をめざします

整備・開発の方針

●川西ICを活かす地域振興

地域振興のために川西IC周辺という立地特性を活かしたビジネスチャンス等の可能性を高める土地利用をめざします

●道路利用者の交通便利の確保

高速道路やアクセス道路を利用する道路利用者の利便性を向上させる土地利用をめざします

●生活環境の改善

地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資する土地利用をめざします



土地利用のイメージ

ゾーン共通の事項

●緑地保全

- ・ 現況森林を保全するとともに、敷地内を十分に緑化します。

●景観形成

- ・ 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。

自然環境保全ゾーン

自然環境を保全するために、開発を抑制していくゾーン



プロジェクト対応ゾーン

(自然利用共生型)

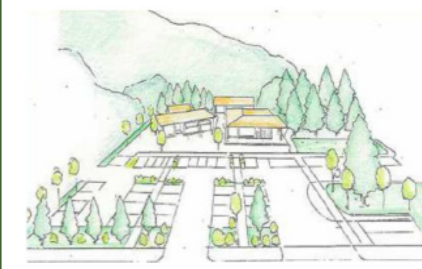
自然との共生を体感できる土地利用に対応できるゾーン



プロジェクト対応ゾーン

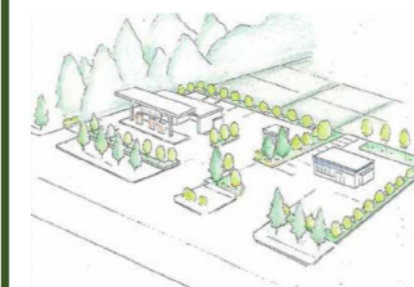
(新規機能型)

地域振興に寄与する土地利用に対応できるゾーン



沿道利用対応ゾーン

道路利用者へのサービスを提供する土地利用に対応できるゾーン



生活環境改善ゾーン

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





「新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画」で示す土地利用計画は、市街化調整区域^{※1}のまま、地区計画制度^{※2}を活用して実現していきます。



土地利用の実現

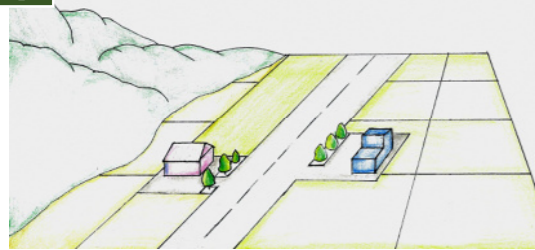
各ゾーンの具体的な開発・建築に関する規制基準は「新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画に係る地区計画の規制基準」に記載しています。開発・建築を行おうとする人は、この基準を踏まえ、権利者・地域の合意を得た地区計画を策定します。

生活環境改善ゾーンの地区計画の規制基準	
地	沿道利用対応ゾーンの地区計画の規制基準
地区及び	プロジェクト対応ゾーン(新規機能型)の地区計画の規制基準
地区及び	プロジェクト対応ゾーン(自然利用共生型)の地区計画の規制基準
建築物	プロジェクト対応ゾーン(自然利用共生型)の地区計画
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、または、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
建築物等の用途の制限 ^{※1}	建築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 ・スポーツレジャー施設の管理施設と付帯する宿泊施設 ・介護老人保健施設
容積率の最高限度	10分の8以下
建ぺい率の最高限度	10分の5以下

土地利用計画は、地区計画を決定した区域から順番に実現していきます。

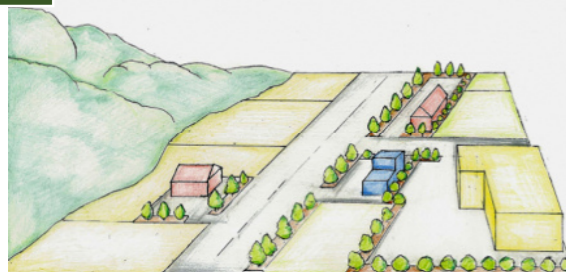
○土地利用計画の実現のイメージ

Step 1



地区計画を決定し、建物を建設します。

Step 2



順次、地区計画を決定し、土地利用を実現していきます。

【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

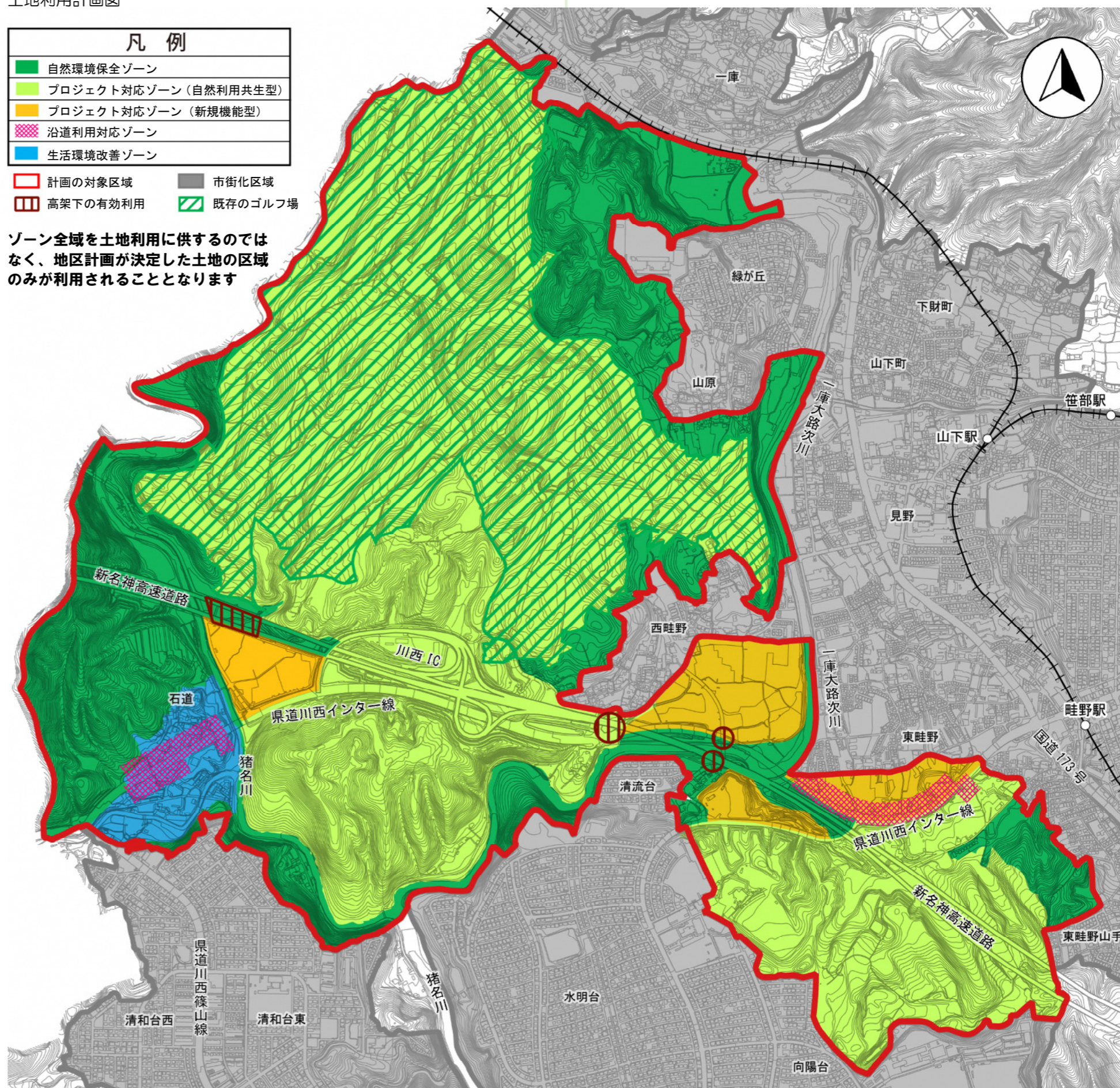
http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/

土地利用計画図

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



※1.市街化調整区域
市街化を抑制する区域で、優れた自然環境を守り、開発や建築を制限する区域です。

※2.地区計画制度
地区にふさわしいまちづくりの目標を定め、その達成のため、道路、公園などの地区施設の整備、土地利用や建築物の形態・意匠等についての規制・誘導の両面から計画を策定し、その計画に適合する開発・建築を許可する制度です。