

新名神高速道路インターチェンジ周辺 土地利用計画

(案)

川西市

目 次

《序章》土地利用計画の策定にあたって.....	1
計画策定の社会的背景.....	1
《第1章》土地利用計画の概要.....	2
1-1 計画の目的.....	2
1-2 計画の位置づけ.....	3
1-3 計画の期間.....	3
1-4 計画の対象区域.....	4
1-5 改定の背景.....	5
《第2章》土地利用計画の前提.....	6
2-1 新名神高速道路の概要.....	6
2-2 アクセス道路の概要.....	7
《第3章》現状と課題.....	8
3-1 土地利用等の現状.....	8
3-2 上位計画との調整.....	10
3-3 市民等の意向.....	10
3-4 事業者の意向.....	14
3-5 開発動向調査の結果.....	15
3-6 関連計画との調整.....	16
3-7 土地利用の課題.....	17
《第4章》土地利用計画.....	19
4-1 上位計画の概要.....	19
4-2 土地利用の基本理念.....	24
4-3 土地利用方針.....	25
4-4 土地利用計画.....	26
《第5章》土地利用計画の実現.....	33
5-1 地区計画による開発・建築の計画的誘導.....	33
5-2 開発・建築に伴う道路・上下水道等の整備.....	40

資料.....	41
資料-1 土地利用等の現状.....	41
資料-2 市民等の意向.....	48

《序章》 土地利用計画の策定にあたって

計画策定の社会的背景

○国土幹線道路である新名神高速道路とアクセス道路の建設

現在、名古屋市から神戸市に至る新名神高速道路（近畿自動車道名古屋神戸線）の建設が進んでおり、本市に川西インターチェンジ（以下、「川西 IC」という。）が設置され、平成 29（2017）年度に供用開始されました。

川西 IC が供用開始したことで、本市から中国地方や中部地方へのアクセスが向上し、全国的高速道路網とつながる新たな交通の玄関口が生まれました。

また、川西 IC のアクセス道路として整備される県道川西インター線は、県道川西篠山線と国道 173 号を結び、本市を東西に横断する地域間の交通の軸にもなっています。

○川西 IC の開設に伴う開発・建築需要の高まり

川西 IC は高速道路を利用した広域交通や本市を横断する地域間交流の要所となり、その周辺では新たなヒトやモノの動きが生じることから、開発・建築に対する需要が高まっています。

○市街化調整区域における開発許可制度の弾力的な運用

川西 IC 周辺は市街化調整区域です。市街化調整区域の開発許可制度は、地域の状況により一定の限界はあるものの、地域の維持発展のために弾力的な運用が可能な状況へと変化してきています。

具体的には、都市計画法の改正により、平成 12（2000）年度に条例に定められた開発・建築の許可が、さらに平成 18（2006）年度には、地区計画に適合する開発・建築の許可ができるようになりました。また、平成 23（2011）年度の都市計画法の一部改正により、広域的・根幹的な都市計画を除き、ほとんどの都市計画の決定権限が県から基礎自治体である市町に移譲されたことで、住民の生活の基盤となる土地利用などに関する都市計画は、市町が主体となって推進できるようになりました。

さらに、地域の特性を活かした地区レベルの都市計画のうち、市が決定する地区計画については、知事の同意を要しない協議となるなど、市町が果たすべき役割が一層大きくなっています。

こうしたことから、市街化調整区域の性格を維持しながら地区計画制度を円滑に活用し、秩序ある土地利用を誘導するため、平成 28（2016）年度には、県が「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を策定し、同年度に本市が「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定しました。

《第 1 章》 土地利用計画の概要

1-1 計画の目的

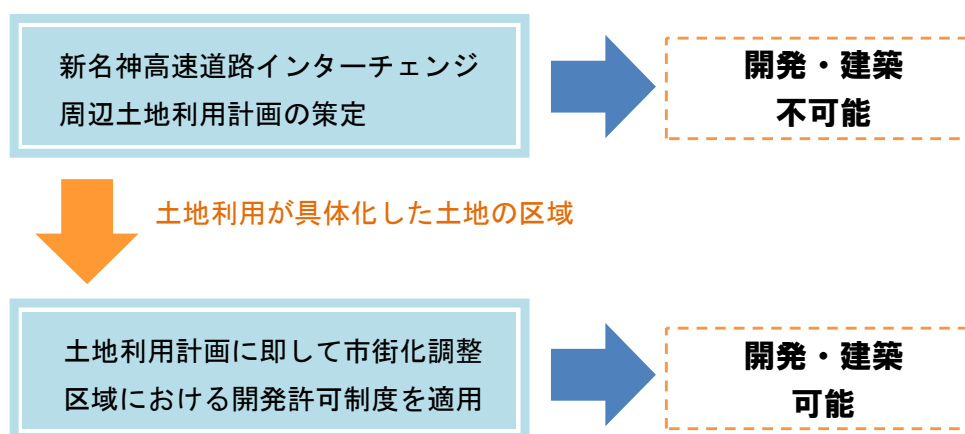
川西 IC の開設に伴い、市街化調整区域の緑豊かな環境を守りながら、地域の活性化に向けて一定の開発・建築を計画的に誘導する土地利用を示す

本市において、新名神高速道路とアクセス道路が開通し、川西 IC が設置されたことで、新たな交通の玄関口が生まれました。

川西 IC 周辺は、これまで市街化調整区域として、地域の環境を守るため無秩序な市街化を一律に抑制してきましたが、川西 IC の供用開始により、広域交通、地域間交流など新たな交通が発生し、開発・建築需要が高まっています。

そこで、これまでのように一律に市街化を抑制するのではなく、市街化調整区域としての緑豊かな環境を守りながら、地域の活性化に向けて一定の開発・建築を計画的に誘導するため、平成 27（2015）年 3 月に新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画を策定しました。

土地利用計画を策定した段階では、開発・建築は不可能です。土地利用が具体化した土地の区域において、土地利用計画に即して市街化調整区域における開発許可制度を適用することで開発・建築が可能となります。

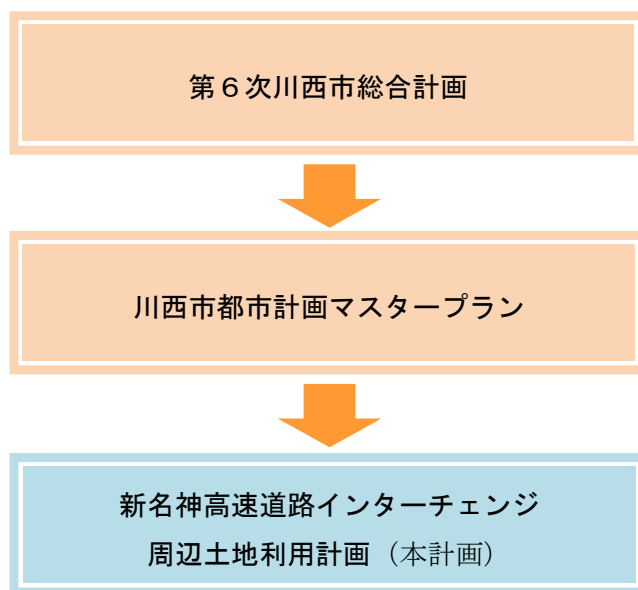


図表 1 土地利用に至る流れ

1-2 計画の位置づけ

本計画は、第6次川西市総合計画と川西市都市計画マスタープランに即して定めます。

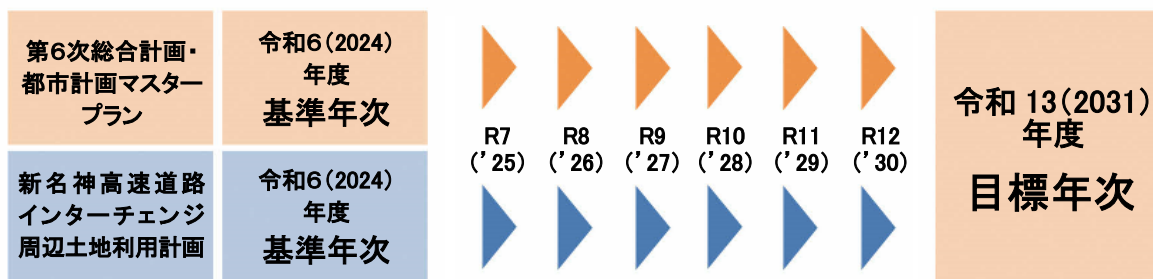
また、本計画は、川西市都市計画マスタープランに定める土地利用の方針を具体化したものであることから、今後、本市が定める都市計画は本計画に即したものとし、計画の対象区域内で行う開発許可は本計画に適合するよう運用するものとします。



図表 2 計画の位置づけ

1-3 計画の期間

計画の期間は、上位計画との整合を図って、令和6（2024）年度から令和13（2031）年度までの8か年とします。また、社会経済の動向等を見極めつつ、必要に応じて見直しを行うこととします。



図表 3 計画の期間

1-5 改定の背景

計画の策定時は、一部の土地所有者による比較的小規模な開発・建築が進むことで周辺環境の悪化が懸念されたことから、周辺環境に十分に配慮した規制基準を定めました。

しかしながら、策定以降、事業者から大規模な土地利用の提案が示されたことを契機に地域主導による地域全体の将来像が見直され、地域住民のめざす土地利用実現のために規制基準の緩和が求められました。

このことから、土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、地域主導のまちづくりを的確に支援するため、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」に照らし、平成 29（2017）年 12 月に建物規模に関する規制基準を緩和する部分改定を行ったことで、令和 3（2021）年度には、川西 IC 周辺の地域振興に寄与するエリアで流通業務施設の開発が着工しました。

部分改定以降、土地利用に関する地域住民や事業者の意向も多様化し、地域の活性化に向けた適切な土地利用の誘導がこれまで以上に求められています。

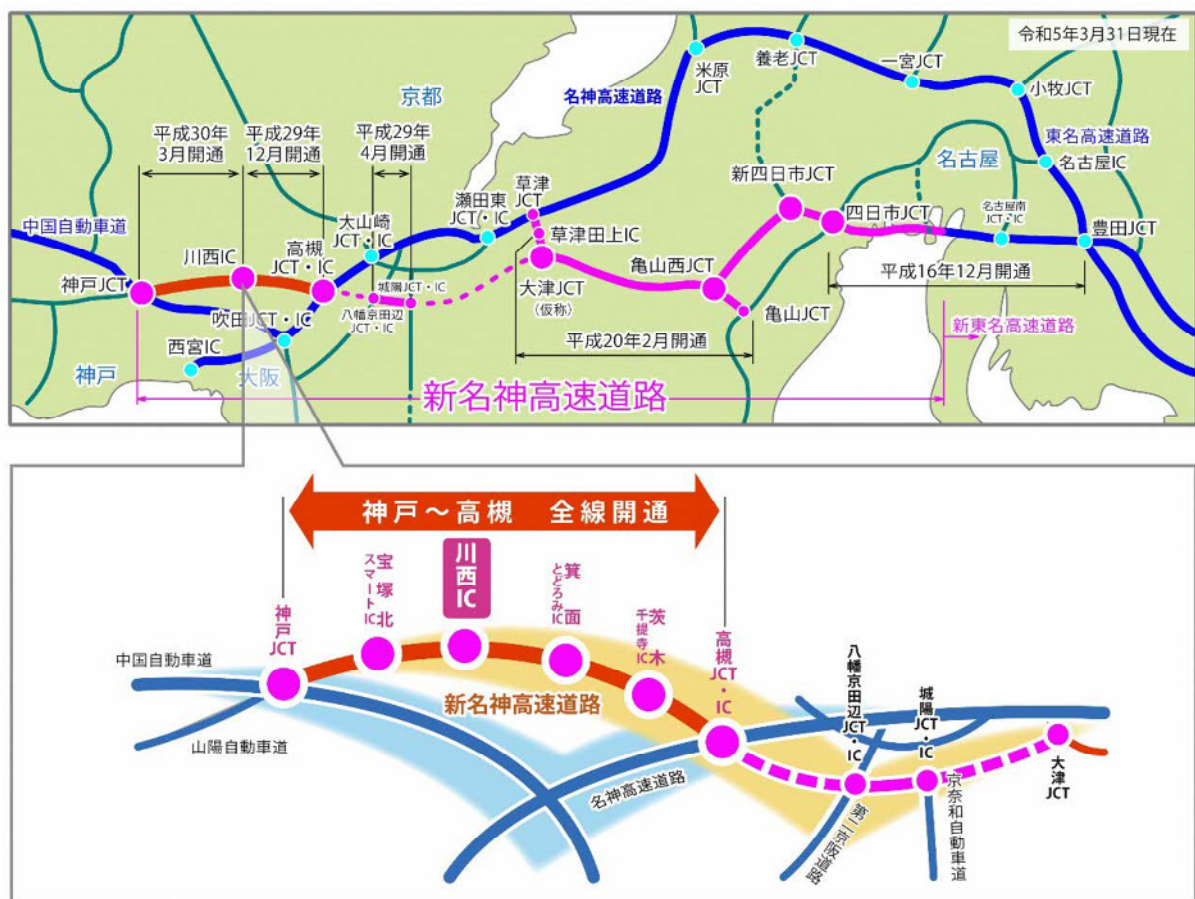
こうした背景を踏まえ、防災上の観点も含めて上位計画や関連計画との整合を図りつつ、緑豊かな環境を守りながら地域の活性化を促進することに向けて本計画の改定を行います。

《第2章》 土地利用計画の前提

2-1 新名神高速道路の概要

新名神高速道路（近畿自動車道名古屋神戸線）は、名古屋市を起点として神戸市に至る延長約174kmの高速道路です。名神高速道路、中国自動車道など周辺の高速道路等とともに、近畿圏と中部圏を結ぶ高速道路のネットワークを形成します。

川西 IC は、高槻ジャンクション・インターチェンジ（以下、「高槻 JCT・IC」という。）と神戸ジャンクション（以下、「神戸 JCT」という。）のほぼ中央に位置しています。高槻 JCT・IC から神戸 JCT 間の新名神高速道路の開通により、名神高速道路、中国自動車道と一体となった広域交通の窓口が生まれました。



図表 5 新名神高速道路と川西 IC の概要図

2-2 アクセス道路の概要

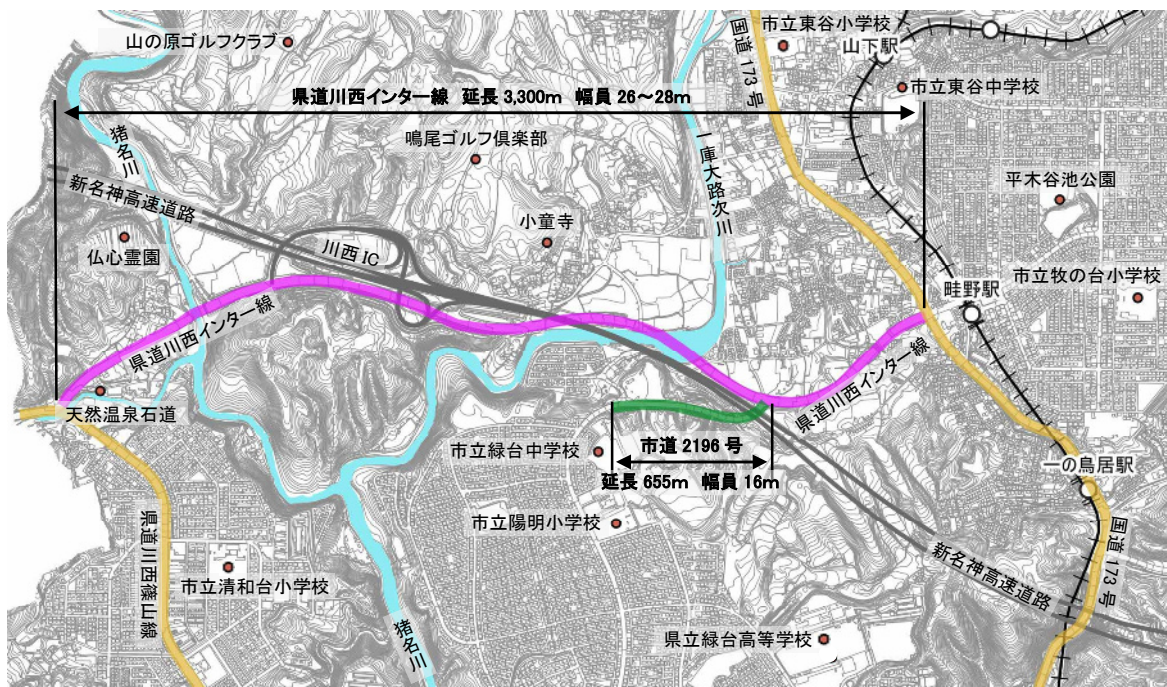
新名神高速道路への主要なアクセス道路として、県道川西インター線及び市道 2196 号の 2 路線があります。

① 県道川西インター線

新名神高速道路の川西 IC へのアクセス道路として、川西市内の主要な南北道路である県道川西篠山線と国道 173 号を東西に結ぶ延長 3,300m の幹線道路で、平成 29 (2017) 年度に整備が完了しました。

② 市道 2196 号

県道川西インター線へのアクセス道路として、水明台から東畦野を結ぶ延長 655m の区間で、平成 28 (2016) 年度に整備が完了しました。



図表 6 アクセス道路の概要図

《第3章》 現状と課題

3-1 土地利用等の現状

対象区域の概況、土地利用等の現状は、以下のとおりです。

なお、詳細については、資料-1（P.41～47）にまとめています。各地区（IC周辺地区、石道地区、西畦野地区、東畦野地区）の範囲についても資料-1をご覧ください。

① 対象区域の概況

○地勢・地形

- ・ 起伏する丘陵、山地がほとんどを占め、西側に猪名川、東側に一庫大路次川が流れる地形です。
- ・ 河川沿いの沖積平野、河岸段丘において農地や石道の集落が分布しています。

○人口等

- ・ 人口が減少する一方で、世帯は増加し小世帯化が進んでいます。

② 土地利用の現状

○土地利用・建物用途

- ・ 対象区域に立地する建物の用途は住宅が多く、その多くは石道地区に分布しています。
- ・ 石道地区では、河岸段丘に農地や集落が分布しており、農家や農業用施設が点在しています。
- ・ IC周辺地区では、山間部に大規模なゴルフ場が分布しています。
- ・ 西畦野地区、東畦野地区では、まとまった農地が広がっています。

③ 基盤施設の現状

○道路

（石道地区）

- ・ 地区の中心に県道川西インター線が整備されたことから、アクセス道路である市道284号・2209号について、一部区間の拡幅整備が完了しました。
- ・ 猪名川左岸については、市道2190号の整備が完了しました。

（西畦野地区）

- ・ 市道52号の歩道については、一部区間の拡幅整備が完了しました。

（東畦野地区）

- ・ 水明台から県道川西インター線へのアクセス道路として、市道2196号の整備が完了しました。
- ・ 東畦野地区内の県道川西インター線へのアクセス道路として、市道2212号の拡幅整備が完了しました。

○公園等

- ・ 新名神高速道路の整備以前から石道地区に小規模な公園が1箇所整備されています。
- ・ 新名神高速道路の整備に伴い生じる高架下の空間を活用した公園等として、西畦野地区に都市公園1箇所とバスケットコート（3×3）を有する広場1箇所の整備が完了しました。

○上水道

- ・ IC周辺地区の西部、石道地区の山地部を除く全てが給水区域に含まれています。

○下水道（雨水・汚水）

- ・ IC周辺地区の事業中のエリア、石道地区の集落、西畦野地区、東畦野地区は公共下水道計画区域に含まれています。

④ 保全すべき土地の現状

○保全すべき緑地

- ・ 石道地区の集落後背地の山林の一部が保安林に指定されています。

⑤ 配慮すべき土地の現状

○文化財・警戒区域等

- ・ 埋蔵文化財包蔵地 : IC周辺地区、西畦野地区の農地、東畦野地区の丘陵地が指定されています。
- ・ 洪水浸水想定区域 : IC周辺地区の南部・東部、石道地区の南部、西畦野地区のまとまった農地、東畦野地区の北部が指定されています。
- ・ 遊水地域 : IC周辺地区の猪名川上流に指定されています。
- ・ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） : IC周辺地区の南部、石道地区の南部が指定されています。
- ・ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン） : IC周辺地区の南部、石道地区の南部・東部が指定されています。

3-2 上位計画との調整

(1) 令和6(2024)年3月改定時

第6次総合計画に掲げるめざす都市像「心地よさ 息づくまち 川西 ～ジブンイロ叶う未来へ～」を踏まえた川西市都市計画マスタープランのまちづくりの目標の一つ「環境にやさしい生活をめざす」に即した土地利用を誘導するため、カーボンニュートラルに向けて建築物の省エネルギー化による環境配慮への取り組みを促進することが必要となります。

また、川西市都市計画マスタープランのまちづくりの目標の一つ「川西のことが好きな人を増やす」に関連して、自然景観の保全に努めるため、森林等の自然環境の保全や自然と共生できる土地利用の誘導を継続することが必要となります。

3-3 市民等の意向

(1) 平成 27(2015)年3月策定時

計画の策定にあたり、川西 IC 供用開始後の土地利用に対する市民と土地所有者の意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

また、地域住民の意向を把握するため、地元説明会を開催しました。これらにより得られた市民等の意向は、以下のとおりです。

なお、詳細については、資料-2 (P. 48～51) にまとめています。

① 市民の意向

○市民の意向

立地を望むとの回答があった施設を、回答の割合が高いものから並べると、

第1：本市のPR施設の立地

第2：大規模店舗、スポーツ・レジャー施設、公共公益施設の立地

第3：沿道利用施設の立地

第4：工場・物流施設の立地

となりました。

また、現状どおり開発を抑制し、自然環境の保全を求める意向は25%の方から回答がありました。

② 土地所有者の意向

○土地所有者の意向

立地を望むとの回答があった施設を、回答の割合が高いものから並べると、

第1：本市のPR施設、大規模店舗、スポーツ・レジャー施設、公共公益施設の立地

第2：沿道利用施設、工場・物流施設の立地

となりました。

また、現状どおり開発を抑制し、自然環境の保全を求める意向は15%の方から回答がありました。

○農地・山林所有者の意向

農地・山林の所有者は、土地利用について、当面は現状のままで、将来は土地活用をしていきたいとする意向が最も多く、40～50%を占めており、将来的な土地利用を模索している方が多いことがわかります。

また、すぐにでも土地活用したいとする意見も、30～40%を占め、積極的な活用を求めている方もいます。

③ 地域住民の意向

地域住民の意向としては、営農環境や居住環境の保全を基調としながらも、開発の可能性を残しておきたい、開発するならば現状と調和した秩序ある開発となるよう一定のルールを決めておきたい、という思いとなっています。

(2) 令和6(2024)年3月改定時

計画の改定にあたり、川西 IC 供用開始後の土地利用に対する市民と土地所有者の意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

また、土地所有者の意向を把握するため、西畦野地区、東畦野地区、石道地区で意見交換会を実施しました。これらにより得られた市民等の意向は、以下のとおりです。

なお、詳細については、資料-2 (P.52~56) にまとめています。

① 市民の意向

○住んでよかったと思うこと

本市に住んでよかったと思うことでは、「自然が多い」が62%で最も回答の割合が高くなっています。

○感じている変化

新名神高速道路や県道川西インター線ができたことで感じている変化について、回答の割合が高いものから並べると、

第1：レジャー・旅行・帰省に使うことができ便利になった (60%)

第2：県道川西インター線沿いや周辺に施設が増えることを期待している (39%)

第3：県道川西インター線沿いと繋がる周辺道路も同時に整備され、多田グリーンハイツや猪名川町方面への移動が便利になった (38%)

第4：県道川西インター線ができて日常の移動が便利になった (30%)

となりました。

道路による利便性の向上を感じていると同時に、周辺の施設整備による活性化が期待されています。

② 土地所有者の意向

西畦野地区、東畦野地区、石道地区の地区毎による土地所有者の意向のまとめは以下のとおりです。

また、地区共通として、農業従事者の高齢化や後継者不足から農地の売却や賃借による開発等の土地利用を望む意向が計画の策定時と比べて多くなっています。

○西畦野地区（まとまりある農地）

売却や賃借による開発等の土地利用を望む意向が多くありました。

一方で、営農を継続したいとの意向も一定数あることから、さまざまな意向を尊重し合い、共存共栄できる土地利用を目指すことで意向がまとまりました。

立地を望む施設では、スポーツ・レジャー施設や流通業務施設の回答が多い結果となりました。

また、生活利便施設であるコンビニエンスストアなどの小規模小売店舗や地区集会所の立地を望む意向もありました。

○東畦野地区（まとまりある農地）

地区全体で開発等による土地利用を進めるのではなく、開発等の土地利用の機運が高まったエリアから民間事業者の活力を活かして進めることで意向がまとまりました。

○石道地区（集落内）

集落全体でまちづくりを検討するために、野尻川南部等の集落内において、ゾーン区分の境界調整を行い、ゾーン区分によって集落が分断されている現状を改善したいという意向がありました。

また、将来世代の意向を踏まえたまちづくりのルールを検討するために、戸建住宅を新築する際に必要となる敷地面積の最低限度を引き下げたいという意向がありました。

③ 周辺市民の意向

○立地を望む施設

立地を望むとの回答があった施設を、回答の割合が高いものから並べると、

第1：日常生活に必要な買い物ができる施設（34%）

第2：市外から人を呼び込むことができる施設（29%）

第3：診療所等の医療施設（28%）

第4：本市の紹介や特産品の販売等を行う施設（25%）

となりました。

自然や田園景観の保全を求める意向は11%と少なく、土地の保全より活用を求める意向が多いことがわかります。

○緑地保全・景観形成のルール

必要だと思う緑地保全・景観形成のルールでは、「建物の高さや大きさ」「広告物の大きさや色・設置数」「建物の外観」「建物配置」「植栽の場所や量・植え方」のいずれも回答の割合に大きな差がないことから、多様なルールを設けて緑地保全・景観形成を図ることが求められています。

○ゾーン区分（ゾーニング）

ゾーン区分（ゾーニング）では、「今のゾーニングでよい」「緑地や景観を守るエリアを増やした方がよい」「地域振興に寄与するエリアを増やした方がよい」のいずれも回答の割合がほぼ同じとなっており、こうした意向を踏まえると、土地の保全と活用のいずれかの方向に大きく方針を変更する必要性は低いと考えられます。

3-4 事業者の意向

(1) 令和6(2024)年3月改定時

計画の策定後（平成28{2016}年度から令和3{2021}年度）に事業者から受けた土地利用の相談（事業中のエリアを除く。）で得られた意向は、以下のとおりです。

○立地を計画している場所

土地利用の相談が最も多かった場所は、西畦野地区のまとまりある農地のエリアでした。

○立地を計画している施設

土地利用の相談が最も多かった施設は、流通業務施設であり、インターチェンジ周辺等の交通利便性を活かした施設の意向が多いことがわかります。

また、高さ・容積率・建蔽率の建築物の大きさに関わる規制を緩和し、もっと大きな建築物の立地を認めてほしいという意向がありました。

○その他

計画の策定後に新名神高速道路の整備を受けて、屋外に設置する広告物の大きさや設置数のルールを定めている兵庫県屋外広告物条例が改定されたことから、本計画のルールを同条例のルールに整合させてほしいという意向がありました。

3-5 開発動向調査の結果

(1) 令和6(2024)年3月改定時

計画の改定にあたり、神戸北インターチェンジ（以下、「神戸北 IC」という。）から高槻 JCT・IC 間の各 IC 半径 10 km 圏内における開発実績※と IC 周辺における土地利用促進の全国事例を把握するため、開発動向調査を行いました。これらにより得られた結果は、以下のとおりです。

※平成 27（2015）年 4 月 1 日～令和 3（2021）年 5 月 31 日に開発許可を受けた開発面積 1 ha 以上のものを対象としました。

① 神戸北 IC から高槻 JCT・IC 間の各 IC 周辺における開発実績（市街化区域）

○建物用途

立地された建物の用途を、件数が多いものから並べると、

第 1：流通業務施設

第 2：物品販売店

第 3：工場、学校

第 4：老人ホーム、共同住宅

となりました。

そのほかに、研究所、データセンター、フォトスタジオ、保育所、パチンコ店、自動車販売店、飲食店、不動産販売店、葬儀場の実績が各 1 件ありました。

○建物規模

立地された建物（上記第 1～第 4）の用途別の平均値は以下のとおりです。

建物の用途	敷地面積 (㎡)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最高高さ (m)
流通業務施設	27,650	49	164	29
物品販売店	16,820	31	44	10
工場	21,987	32	58	17
学校	45,303	16	36	17
老人ホーム	6,095	37	81	17
共同住宅	8,867	28	201	43

② 土地利用促進の全国事例（市街化調整区域）

○建物用途

プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）に類似の事例では、研究所、小売店舗、飲食店の立地を可能にしたものがみられました。

○建物規模

プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）に類似の事例では、敷地面積の最低限度は1,000～3,000㎡、最高高さの限度は15～31m、容積率は200%以下、建蔽率は60%以下のものがみられました。

生活環境改善ゾーンに類似の事例では、敷地面積の最低限度は170～250㎡のものがみられました。

○ゾーン区分

産業系、商業系、交流系、住宅系、自然系の事例がみられ、本計画と大きな違いはありませんでした。

3-6 関連計画との調整

(1) 令和6(2024)年3月改定時

関連計画である川西市景観計画との調整により、森林等の樹木の保全は良好な景観形成に大きな役割があることから、森林等の自然環境の保全や自然と共生できる土地利用の誘導を継続することが必要となります。

また、営農を継続する農地は、良好な景観形成の要素となり得ることから、集約的に配置されていることが望ましいです。

なお、景観に関する基準は定性的なものが多いことから、市民、事業者、行政が共通認識を持てるように図解等で良好な景観形成への配慮事項を解説したガイドラインを作成します。

関連計画である川西市環境基本計画との調整により、ZEB※化など温室効果ガスの削減や環境負荷の低減への取り組みを促進することが必要となります。

※ZEB（ゼブ）とは、快適な室内環境を実現しながら、建築物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることをめざした建築物のことです。

3-7 土地利用の課題

土地利用等の現状と市民等の意向を踏まえて整理した土地利用の課題は、以下のとおりです。

水と緑豊かな環境・景観の魅力の保全

対象区域は、河川や森林等の豊かな自然環境が残されています。市民等からは、河川や森林等について、現状どおり水と緑の環境・景観の魅力を保全していきたいとする意向が伺えます。

今後、地域の土地を有効活用していくに当たっては、水と緑の環境・景観の魅力を保全していくことが、引き続き求められています。

川西 IC 供用開始を契機とした様々なニーズへの対応

市民からは、周辺の施設整備による活性化が期待されています。

土地所有者からは、川西 IC の供用開始を契機として開発等により土地を有効活用したいという意向が伺えます。一方で、営農を継続したいという意向も一定数あり、開発等による土地利用と営農による土地利用との共存が求められています。

また、開発等による具体的な土地利用としては、新たにコンビニエンスストアなどの小規模小売店舗、地区集会所の立地が望まれています。

周辺市民の意向としては、日常生活に必要な買い物ができる施設、市外から人を呼び込むことができる施設の立地が望まれています。

以上を踏まえ、水と緑豊かな環境との調和を図りながら、今後、このような様々なニーズに対応していくことが求められています。

新たに発生する交通課題への対応

川西 IC の供用開始により、これまでの人の交流や物流が大きく変わり、ヒト、モノの流れがこの地域に集約できる可能性が高まっており、多くの人々に期待されています。

水と緑豊かな環境との調和を図りながら、道路利用者のためのガソリンスタンド、ドライブイン等の沿道利用施設の立地を引き続き可能にして、新たに発生する交通課題に対応していくことが求められています。

地域コミュニティの維持・活性化

対象区域では、市街化を抑制してきた中で人口が減少し、地域コミュニティが衰退しつつあります。

引き続き、住宅の建設、事業所の改善等がより行いやすくなるように、市街化調整区域の制限を緩和し、地域コミュニティを維持・活性化していくことが求められています。

また、地域全体でまちづくりを考え、将来世代の意向を踏まえたルールをつくることのできる体制とするため、ゾーン区分の境界調整や戸建住宅を新築する際に必要となる敷地面積の最低限度の引き下げが求められています。

《第4章》 土地利用計画

4-1 上位計画の概要

本計画の上位計画となる「第6次川西市総合計画」と「川西市都市計画マスタープラン」のうち、本計画と関連する部分の概要は、以下のとおりです。

(1) 第6次川西市総合計画

- ・計画の期間：令和6（2024）年度～令和13（2031）年度
- ・基本構想

めざす都市像「心地よさ 息づくまち 川西 ～ジブンイロ叶う未来へ～」
<p>日々の暮らしの中で、ふとしたきっかけで心が弾むとき、人は笑顔になります。まちは、そこに暮らす人の生活で形づくられるもの。あなた自身が笑顔で暮らせることも、川西というまちを形づくる上で大切なものです。</p> <p>一人ひとりが思い描く幸せの形は、きっと違います。ただ、「幸せに暮らしたい」という思いは、誰もが同じように持っているのではないでしょうか。</p> <p>子どものにぎやかな声が飛び交い、みんなの笑顔が満ちあふれ、いつまでも安心して暮らせる日々。そんな「何気ない日常」の積み重ねが心地よさを育み、それぞれの幸せを形づくります。川西は、そんな「ジブンイロの幸せ」を大切にし合えるまちでありたい。</p> <p>まちの明日に必要なものは、この地に根ざした「愛着」です。誰もが主役となり、住み慣れた場所でジブンらしく、いきいきと輝ける。そんなまちの未来を、みんなで作りましょう。</p>
分野別目標「快適な環境で暮らせる川西の実現」
<p>本市は豊かな自然環境を有し、高度経済成長期に住宅開発によって成長してきたまちで、緑豊かな環境と利便性を併せ持っていることが大きな特徴です。</p> <p>このようなまちの特徴を大切にするため、自然や文化、生物多様性の理解を深め、それらを守り、育む、ふるさとに愛着が持てる取組みを進めます。</p> <p>併せて、人口減少や少子・高齢化の進展など、環境は大きく変化していくことから、既存の都市基盤を有効活用しながら、民間活力などにより都市に新たな魅力や価値を加え、持続可能で生活の質の高い、快適な環境で暮らせる川西をめざします。</p>

- ・基本計画

小施策「都市整備」
<p>民間活力を取り入れた土地利用を行い、都市に新たな魅力や価値を加えることで雇用の創出を図るなど、持続可能で生活の質の高い都市整備を進めます。</p> <p>また、市民サービスの向上を見据え、人口減少社会に対応した公共施設等の更新や統廃合等を計画的に実施します。</p> <p>【市民とともにめざす未来像】</p> <ul style="list-style-type: none">・行政や民間による土地利用が図られることで、新たなまちの魅力や価値が高まっている。

(2)川西市都市計画マスタープラン

- ・計画の期間：令和6（2024）年度～令和13（2031）年度
- ・まちづくりの基本理念

みどり豊かな住宅都市に、新たな魅力や価値を掛け合わせる 「持続可能で生活の質が高いまちづくり」
--

本市は豊かな自然環境を有し、高度経済成長期に住宅開発とともに成長してきたまちです。

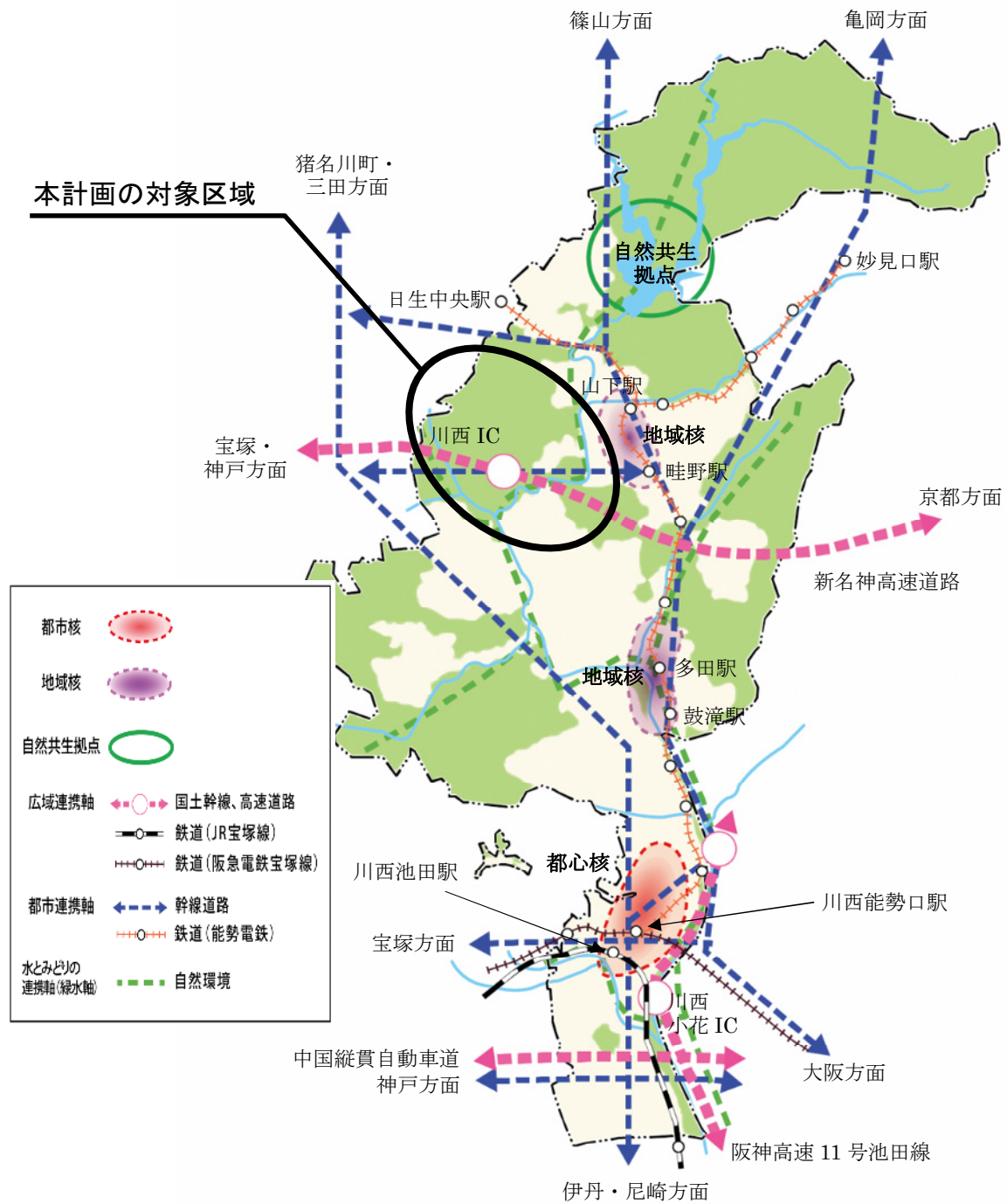
今後、人口減少がすすむことが予想されるなか、まちづくりに関する施策や民間活力等により、新たな魅力や価値を市民、事業者、行政でつくり上げ、持続可能で生活の質の高いまちづくりをめざします。

- ・まちづくりの目標

「働く場のあるまちをめざす」

市街化区域に限らず、市街化調整区域を含めて「土地利用計画」などの活用により、地域や景観に配慮し、働く場の誘導等地域の活性化を行います。

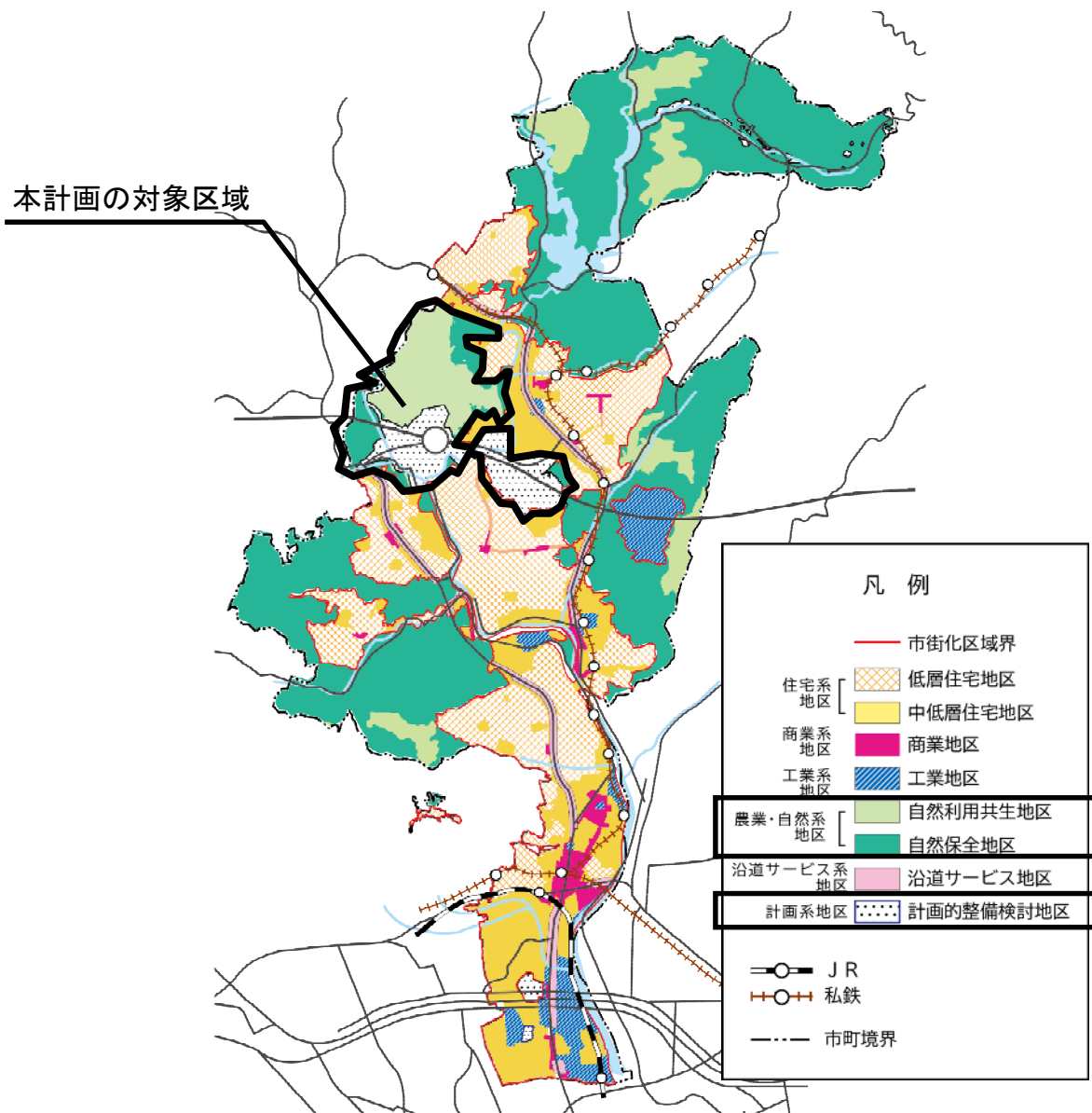
① 都市構造



図表 7 都市構造図

広域連携軸	広域的な人の移動や物の流れを支える鉄道や幹線道路
都市連携軸	拠点間やニュータウンなどを結ぶ交通の軸
水みどりの連携軸 (緑水軸)	市の豊かな自然環境や自然環境を形成している、生活に安らぎを与える都市を特色づける貴重な自然環境であり、グリーンインフラでもあります。

② 土地利用の方針



図表 8 土地利用方針図

<自然利用共生地区>

方針	・ 自然共生拠点を中心に形成され、豊かな自然に包まれた地域であることから、現在の自然環境との共生を図ります。
----	--

<自然保全地区>

方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 森林や農地は、生態系や自然地形、営農環境を保全するために、現在の環境を保持し、他の土地利用への転換を抑制していきます。 ・ 既存集落地では、生活に関連する施設の充実に努め、定住環境の維持に努めます。
----	--

<新名神高速道路インターチェンジ周辺地域（計画的整備検討地区）>

方針	・ 新名神高速道路に接続する県道川西インター線などのアクセス道路の周辺は、みどり豊かな周辺環境や景観に配慮しつつ、地域の活性化に資する土地利用を誘導します。
----	--

③ まちづくりの地域別方針

- ・ 中エリア・北部（新名神高速道路インターチェンジ周辺地区）の方針：

新名神高速道路川西インターチェンジ周辺地区における土地利用の促進

<土地利用>

新名神高速道路に接続する県道川西インター線などのアクセス道路の周辺は、みどり豊かな周辺環境や景観に配慮しつつ、地域の活性化に資する土地利用を誘導します。

4-2 土地利用の基本理念

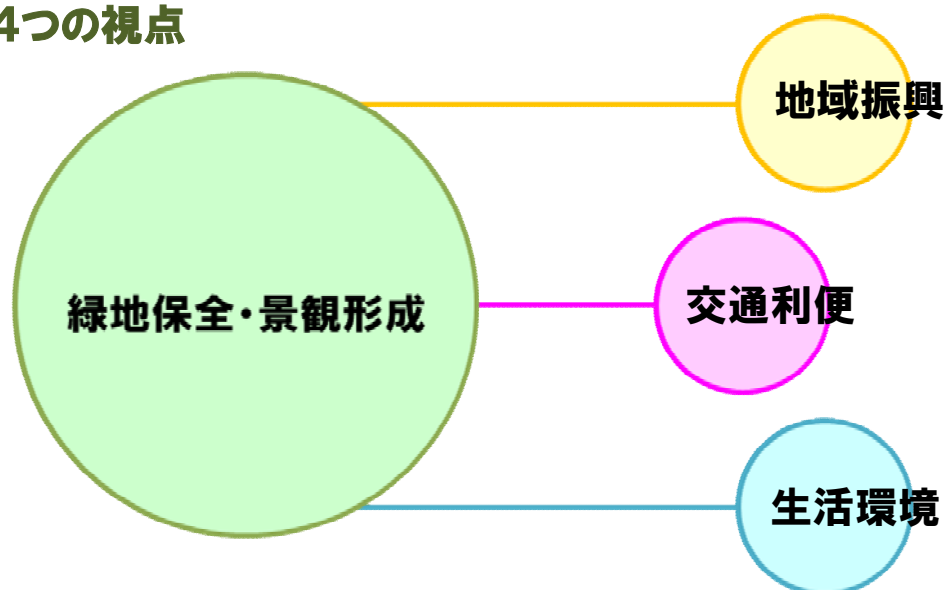
上位計画に即して、川西 IC 周辺地域において、緑豊かな環境を守りながら、適正な土地利用を誘導するため、次のとおり基本理念を定めます。

基本理念

**玄関口として緑地保全・景観形成を図りつつ、
地域の活性化に資する土地利用を実現していきます**

また、適正な土地利用を実現するために、水と緑豊かな環境・景観の魅力を保全・形成する「緑地保全・景観形成」を基本的な視点としながら、開発需要の高まりを適正に誘導する「地域振興」、新たに発生した交通に対応する「交通利便」、地域コミュニティを維持・活性化する「生活環境」の4つの視点をもって計画します。

4つの視点



4-3 土地利用方針

土地利用の課題を踏まえたうえで、土地利用の基本理念に基づき、次のとおり土地利用方針を定めます。

(1) 緑地保全・景観形成の方針

土地利用の基本理念に基づき、緑地保全・景観形成の方針を示します。

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

(2) 整備・開発の方針

土地利用の基本理念に基づき、整備・開発の方針を示します。

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

道路利用者の交通利便の確保

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の向上に資する土地利用をめざします

4-4 土地利用計画

(1)ゾーンの区分と配置

土地利用の基本理念と土地利用方針に従って、対象区域における土地利用を計画的に進めていくため、対象区域を自然環境保全ゾーン、プロジェクト対応ゾーン、沿道利用対応ゾーン、生活環境改善ゾーンの4つのゾーンに区分します。さらに、プロジェクト対応ゾーンは、自然利用共生型、新規機能型の2つの型に区分します。

各ゾーンの区分と配置の考え方は、以下のとおりです。

ゾーン		区分	配置
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	河川、保安林等の保全すべき緑地及び他のどのゾーンにも属さない土地の範囲
プロジェクト対応ゾーン	自然利用共生型	緑地保全・景観形成を図りつつ、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 <u>対応できるゾーン</u> ※	川西 IC 周辺の山林、既存ゴルフ場等の範囲
	新規機能型	緑地保全・景観形成を図りつつ、地域振興に寄与する土地利用に <u>対応できるゾーン</u> ※	一体のまとまりある平地の範囲
沿道利用対応ゾーン		緑地保全・景観形成を図りつつ、道路利用者へのサービスを提供する土地利用に <u>対応できるゾーン</u> ※	県道川西インター線の沿道で、次のいずれにも該当する範囲 1. 道路の区間 隣接敷地との高低差が比較的小さい道路の区間 2. 道路端からの距離 50m ただし、開発区域の過半が当該範囲に属するときは、その区域の全部が含まれるものとする
生活環境改善ゾーン		緑地保全・景観形成を図りつつ、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	既存集落の範囲

対応できるゾーン※

プロジェクト対応ゾーンと沿道利用対応ゾーンは、上記区分欄に掲げる土地利用が可能なゾーンです。

したがって、ゾーンの全域を土地利用に供するのではなく、土地利用が具体化した土地の区域のみが利用されることとなります。

(2)ゾーン別の土地利用

ゾーン別の土地利用の方針は、以下のとおりです。

ゾーン共通

■緑地保全

- ・ 緑豊かな自然環境を保全するために、現況森林を保全するとともに、敷地内を十分緑化します。

■景観形成

- ・ 建築物等や屋外広告物は、背景となる山並みなど周辺の自然景観と調和したものとしします。また、集落の民家や社寺等の周辺においては、これらの伝統的集落景観とも調和したものとしします。
- ・ 建築物等や工作物については、高さを低くするとともに、屋根及び壁面の色彩と材料を周辺の景観と調和したものとしします。
- ・ 屋外広告物については、高さや大きさの制限、色彩や発光の制限などにより、周辺の景観を阻害しないようにしします。

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

■配置

- ・ 河川、保安林等の保全すべき緑地や他のどのゾーンにも属さない土地を範囲とします。



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には「自然利用共生型」と「新規機能型」の2つの型があります)

緑地保全・景観形成を図りつつ、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てします。

■想定用途

- ・ 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

■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てします。
- ・ 周辺の農地や宅地への日照等に配慮し、建築物や駐車場を敷地境界から十分後退させるものとしてします。また、後退した部分に緑地帯を設け、周辺農地の日照や周辺住宅地のプライバシー保護等のため、適切な高さの樹木としてします。
- ・ 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、向き等に配慮したものとしてします。



【土地利用のイメージ】

プロジェクト対応ゾーン(新規機能型)

(プロジェクト対応ゾーンには「自然利用共生型」と「新規機能型」の2つの型があります)

緑地保全・景観形成を図りつつ、地域振興に寄与する土地利用に対応できるゾーン

■配置

- ・ 一体のまとまりある平地の範囲とします。

■緑地保全・景観形成

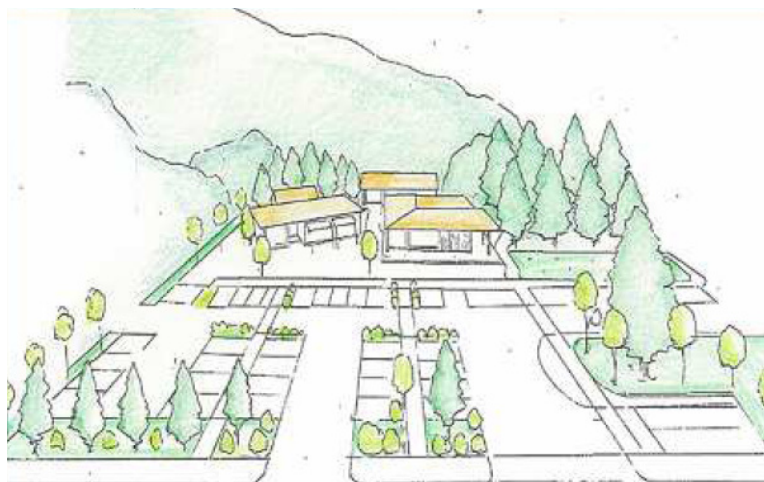
- ・ 現況森林の保全や周辺緑地の十分な確保により、敷地内の緑化を積極的に行います。
- ・ 建築物等や屋外広告物は、周辺の景観と調和したものとしします。
- ・ 営農を継続する農地は、良好な景観形成の要素となり得ることから、集約的に配置されていることが望ましいです。

■想定用途

- ・ スポーツ・レジャー施設の管理施設
- ・ 「道の駅」相当の施設
- ・ 地域振興のための工場や研究所
- ・ 地域振興のための小規模小売店舗や地区集会所
- ・ 流通業務施設
- ・ 学校
- ・ 病院

■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、建築物や駐車場を敷地境界から十分後退させるものとしします。また、後退した部分に緑地帯を設け、周辺農地の日照や周辺住宅地のプライバシー保護等のため、適切な高さの樹木としします。
- ・ 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、向き等に配慮したものとしします。



【土地利用のイメージ】

沿道利用対応ゾーン

緑地保全・景観形成を図りつつ、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

■配置

- ・ 県道川西インター線の沿道で、次のいずれにも該当する範囲とします。

1. 道路の区間 : 隣接敷地との高低差が比較的小さい道路の区間
2. 道路端からの距離 : 50m

ただし、開発区域の過半が当該範囲に属するときは、その区域の全部が含まれるものとします。

■緑地保全・景観形成

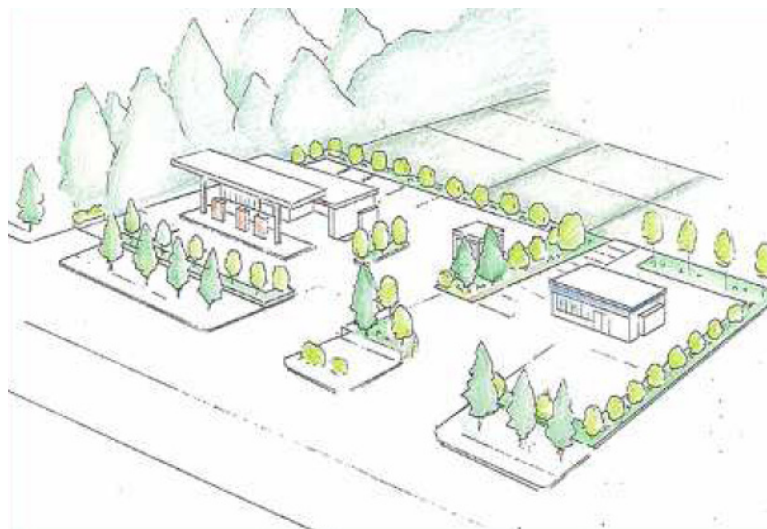
- ・ 現況森林の保全や周辺緑地の確保により、敷地内の緑化を積極的に行います。
- ・ 建築物等や屋外広告物は、周辺の景観と調和したものとします。

■想定用途

- ・ ドライブイン
- ・ ガソリンスタンド
- ・ コンビニエンスストア

■周辺環境との調和

- ・ 周辺の環境と調和するよう、また敷地内に十分な駐車スペースを確保できるよう敷地規模をゆとりあるものとし、建築物は平屋建てで、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、建築物や駐車場を敷地境界から十分後退させるものとします。また、後退した部分に緑地帯を設け、周辺農地の日照や周辺住宅地のプライバシー保護等のため、適切な高さの樹木とします。
- ・ 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、向き等に配慮したものとします。



【土地利用のイメージ】

生活環境改善ゾーン

緑地保全・景観形成を図りつつ、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

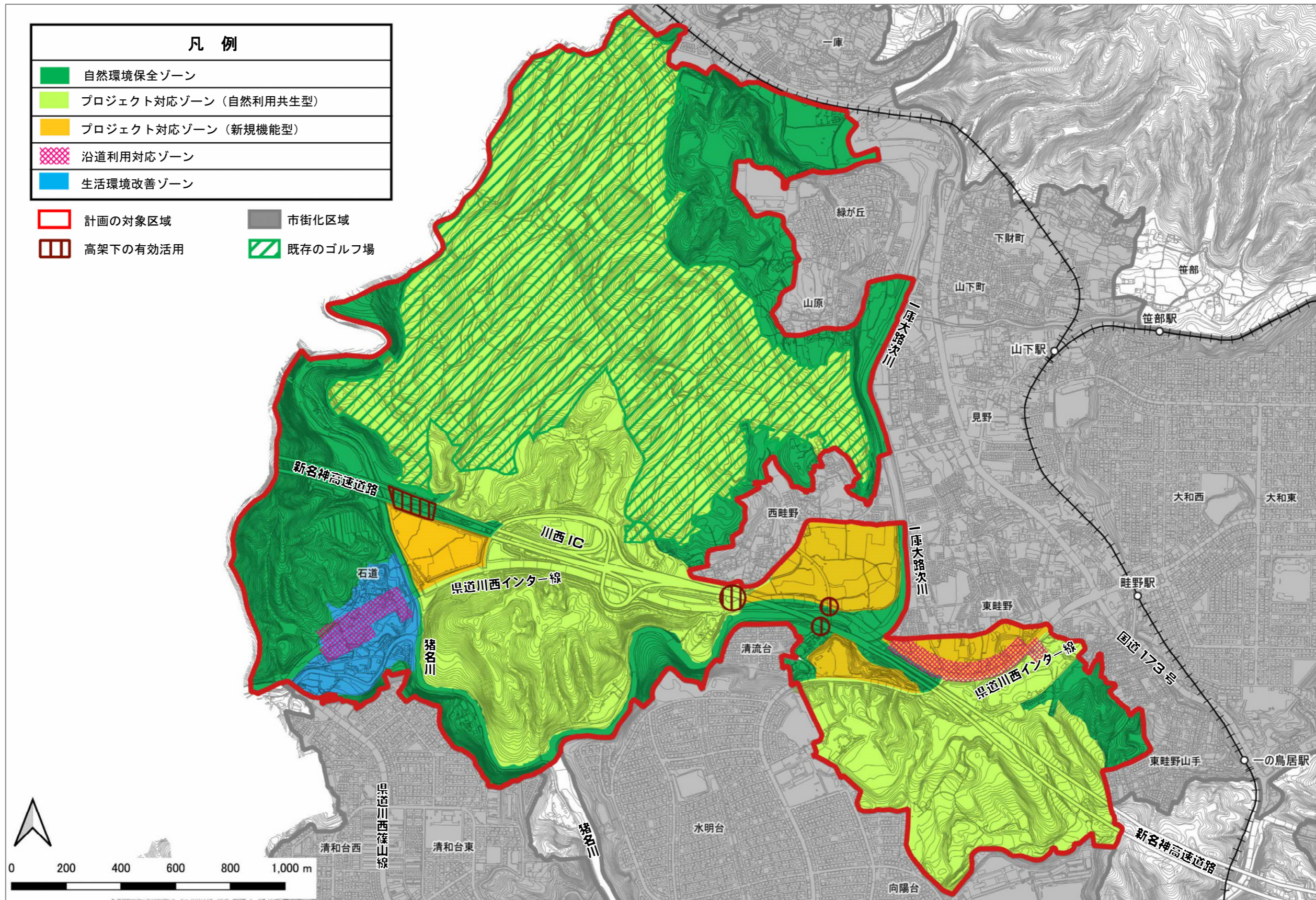
- ・ 戸建専用住宅
- ・ 建替・用途変更される既存事業所
- ・ 日用品販売店等

■周辺環境との調和

- ・ 敷地規模をゆとりあるものとし、壁面後退により隣接地に対してゆとりある空間を確保しながら、建築物は高さが低く、容積率、建蔽率が低いものとします。

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。

(4)土地利用計画図



図表 9 土地利用計画図

《第 5 章》 土地利用計画の実現

5-1 地区計画による開発・建築の計画的誘導

土地利用計画を実現するための市街化調整区域における開発許可制度として、地区計画制度を活用します。

(1) 地区計画制度の活用

① 市街化調整区域における土地利用の実現手法

本計画の対象区域は市街化調整区域であり、原則、市街化を抑制すべき区域として開発・建築行為には許可が必要となります。都市計画法第 34 条では、開発・建築行為を許可する基準と手法を示していますが、本計画を実現するために考えられる手法としては、以下のものが考えられます。

図表 10 市街化調整区域における土地利用の実現手法

土地利用の実現手法	根拠法	各制度の概要
地区計画	都市計画法 ・ 第 34 条第 1 項第 10 号	地区計画を決定し、地区計画に適合する開発・建築を許可する制度 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・誘導の両面からの計画を策定し、その計画に適合する開発・建築を許可する制度
特別指定区域	都市計画法 ・ 第 34 条第 1 項第 12 号	市条例により区域と用途を指定し、開発・建築を許可する制度 開発区域周辺の公共施設の整備状況等も踏まえ、開発が行われてもスプロールが生じることがないように適切な区域設定を行い、その区域内で地域の振興に寄与できる一定の開発・建築を許可する制度
個別の開発許可	都市計画法 ・ 第 34 条第 1 項第 14 号	開発審査会の議を経て個別に開発・建築を許可する制度 都市計画法第 34 条第 1 号から第 13 号までに掲げられた開発許可基準に該当しないものであって、個別に開発審査会の議を経て開発・建築を許可する制度

② 地区計画制度の活用

土地利用計画を実現するためには、市街化調整区域における建築物の立地規制を緩和することに加え、緑地保全・景観形成などを条件付けることや、立地の際に地区内道路などの整備をさせることができる総合的な制度が求められます。さらに、開発後も計画に定めた土地利用を適正に維持していく必要があります。

これらの観点から、先ほどの3つの手法を比較すると次のようになります。

図表 11 手法の比較

土地利用の実現手法	立地規制の緩和	緑地保全	景観形成	地区内道路等の整備	開発後の適正な維持
地区計画 (法第34条第1項第10号)	○	○	○	○	○ 用途、緑地、外観、道路すべてを適正に維持
特別指定区域 (法第34条第1項第12号)	○	×	×	×	×
個別の開発許可 (法第34条第1項第14号)	○	×	×	×	×

よって、総合的な制度である地区計画制度の活用により土地利用計画を実現することとしました。

(2)市街化調整区域で地区計画を定める場合の留意事項

市街化調整区域で地区計画を定めるに当たっての留意事項は、以下のとおりです。

① 道路・上下水道等の整備されていない区域

開発・建築に必要な道路・上下水道等の都市基盤施設のない地区においては、地区計画は定められません。

ただし、開発・建築に伴い自ら施設の整備を行う場合は、この限りではありません。

② 溢水、土砂崩落等による災害発生の危険性のある土地の区域

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、山地災害危険地区等においては、地区計画は定められません。

ただし、開発・建築に伴い自ら災害防止のための具体的な措置を講じる場合は、この限りではありません。

なお、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、洪水浸水想定区域（想定浸水深が3 m以上となる区域に限る。）においては、砂防堰堤の整備や地盤嵩上げなどの防災・減災対策に配慮してください。

③ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

農用地区域、農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地、土地改良事業を実施した農地、用水の確保など農業生産環境に支障を及ぼす可能性のある土地の区域等においては、地区計画は定められません。

④ 優れた自然環境を維持し、都市の環境を保持する等のため保全すべき土地の区域

保安林、保安施設地区、保安林予定森林、防砂の施設等においては、地区計画は定められません。

(3)地区計画の概要

① 地区計画の規制基準

土地利用計画を実現していくための地区計画の規制基準は、別冊「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」のとおりです。

上記に示す規制基準とは最低限の基準であり、地区計画を定める際は、状況に応じてこれらの基準以上の制限を定めることとなります。

また、景観に関する規制基準の必要性や良好な景観保全・形成への配慮事項の具体例は、別冊「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景観ガイドライン」のとおりです。

② 地区計画の決定

<区域の設定>

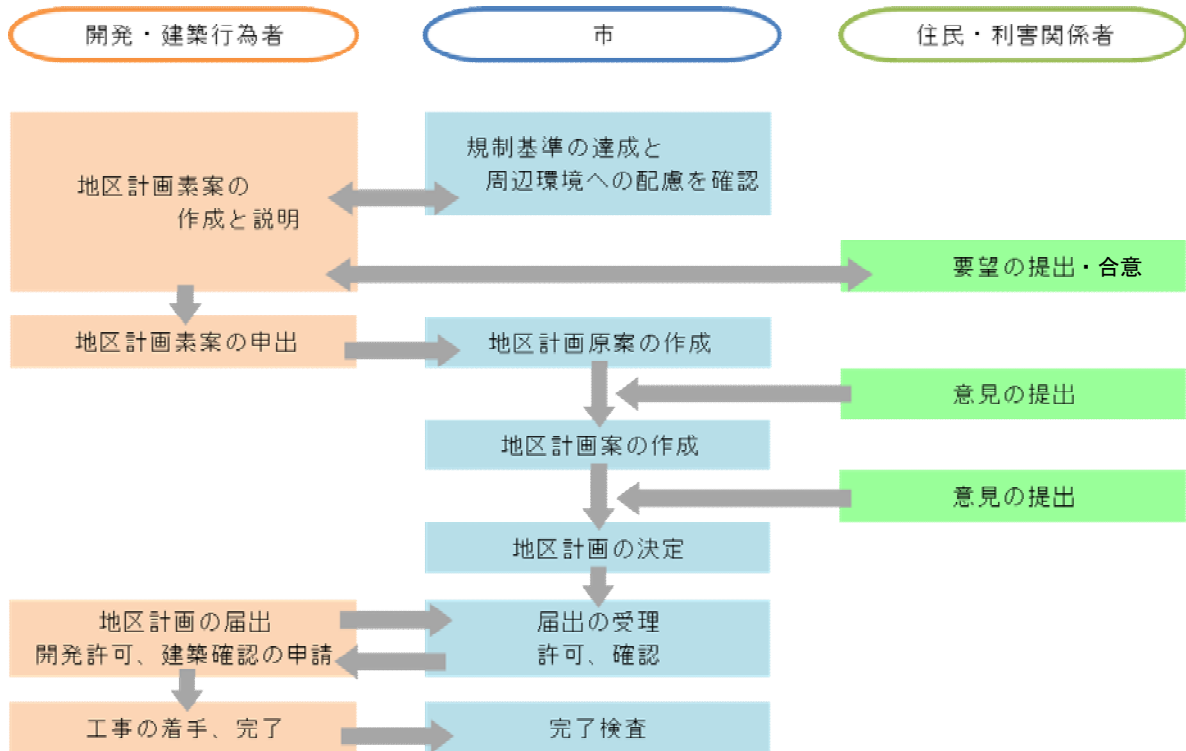
計画の対象区域には、地区計画を決定する土地の区域と、農地や山林の保全のため地区計画を決定しない土地の区域があります。

地区計画を決定する場合は、農地や山林が決定される区域に囲まれて孤立する状況とならないように区域を定めることとします。ただし、既存集落の範囲で区域を設定することとなる生活環境改善ゾーンについては、これによらないこととします。

<手続>

プロジェクト対応ゾーン、沿道利用対応ゾーンの地区計画の決定手続は、土地利用が具体化し、利害関係者の同意が得られたところから順次決定します。その手続は、以下のとおりです。

なお、生活環境改善ゾーンの地区計画の決定手続は、既存集落の住民から市へ地区計画素案の申出を行うこととなります。



図表 12 地区計画の決定手続

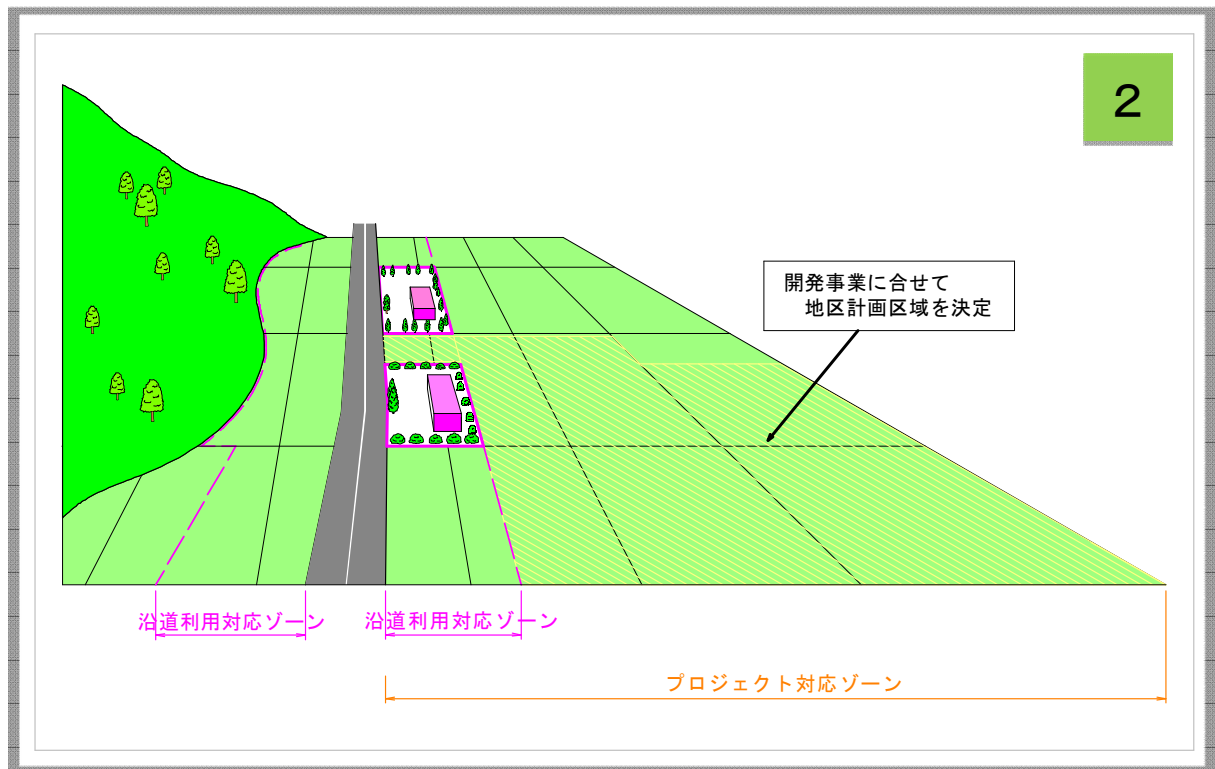
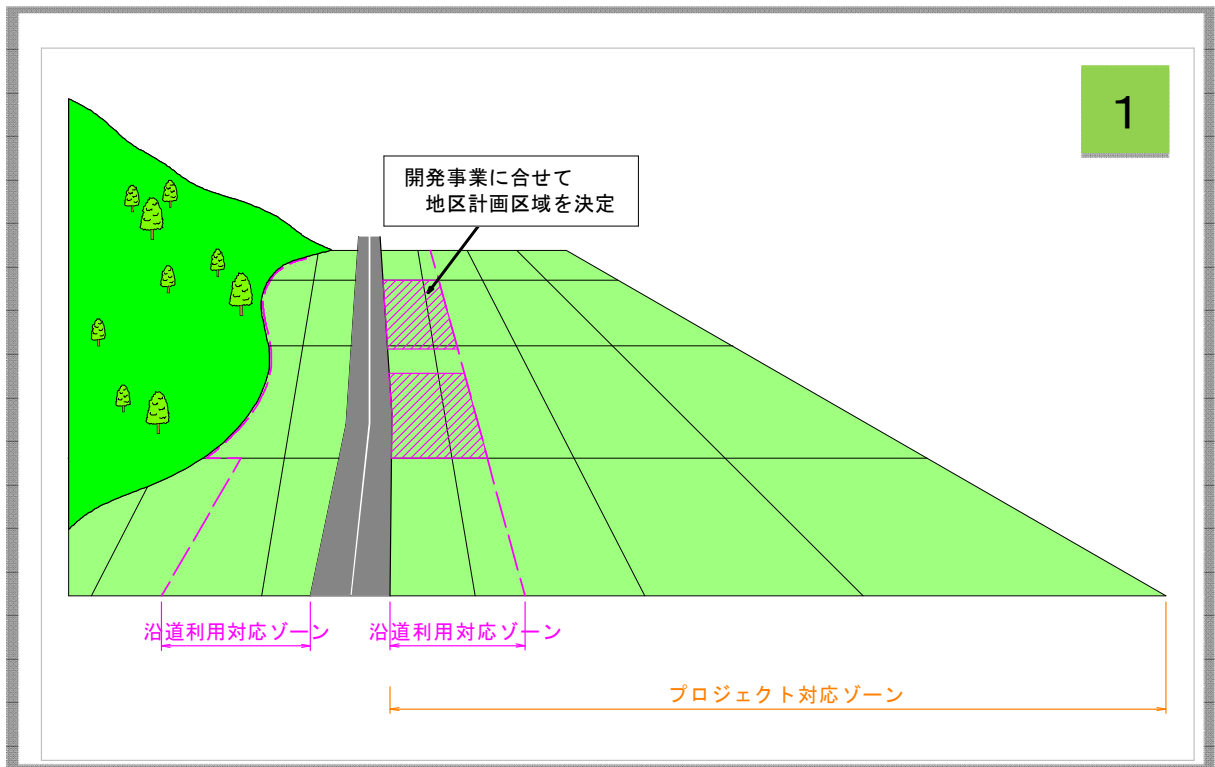
③ 決定時期

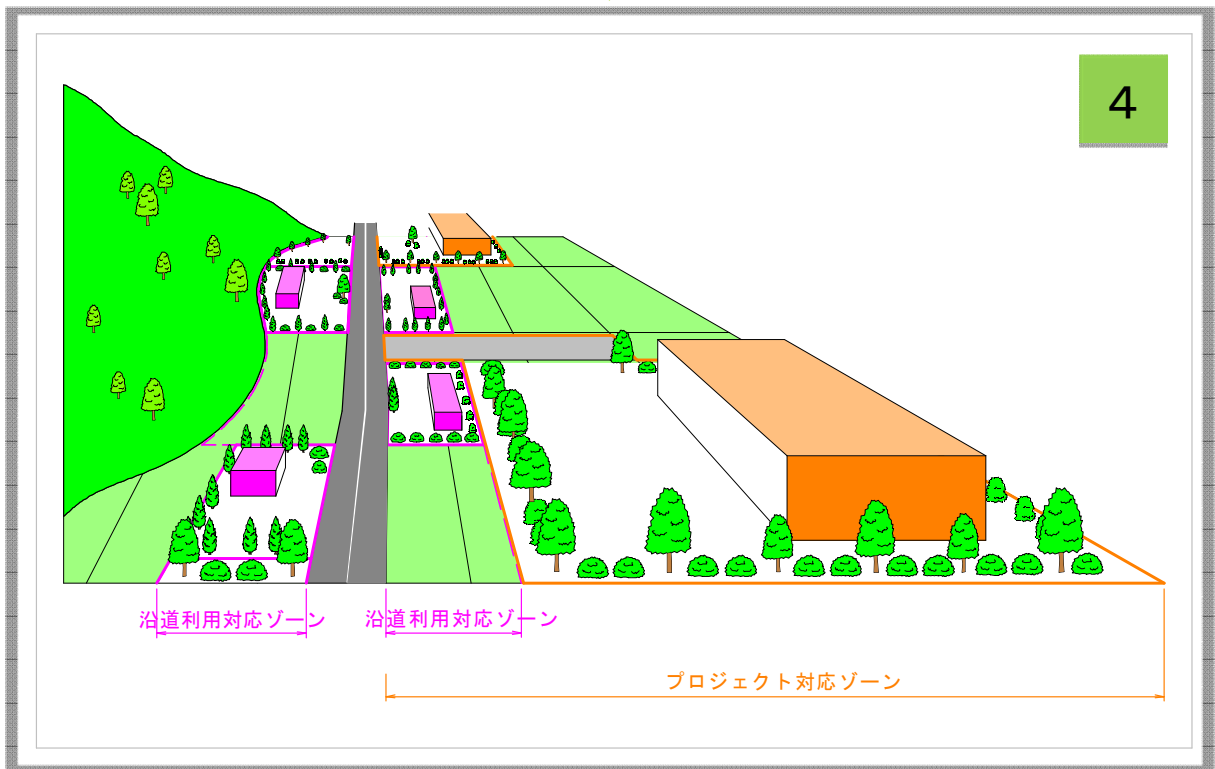
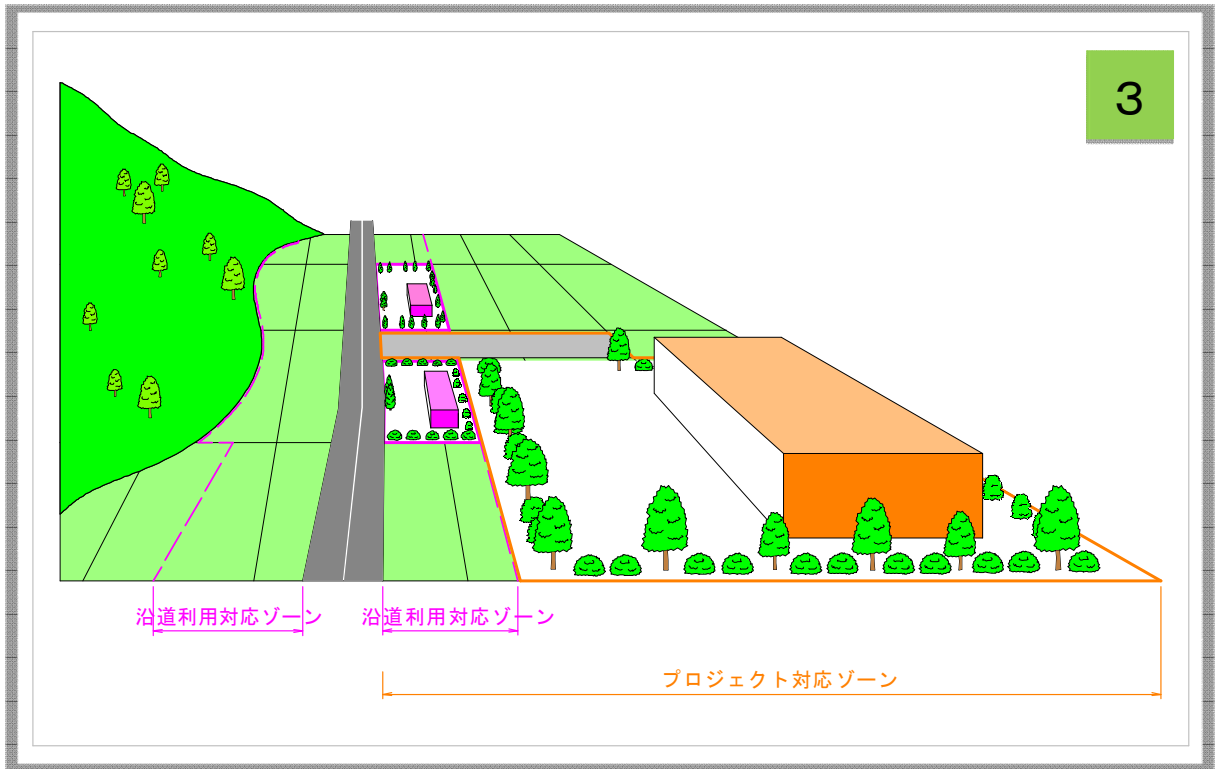
地区計画の決定時期は、以下のとおりです。

図表 13 地区計画の決定時期

ゾーン	地区計画の決定時期
プロジェクト対応ゾーン (自然利用共生型・新規機能型)	開発・建築（プロジェクト）に合わせて決定
沿道利用対応ゾーン	開発・建築（プロジェクト）に合わせて決定
生活環境改善ゾーン	既存集落の生活環境を改善するため、できるだけ早期に決定 開発・建築（プロジェクト）に合わせて決定 ※一部地域

図表 14 土地利用計画の実現のイメージ





5-2 開発・建築に伴う道路・上下水道等の整備

開発・建築を行おうとする者は、あらかじめ関係機関と協議のうえ、次のことを行わなければならない。

(1) 道路の整備

- ・ 開発・建築を行おうとする土地が道路に接続していない場合は、接続させるための進入路を整備しなければならない。
- ・ 接続する道路の交通に支障が生じないように、出入口及び引込道路等を整備しなければならない。
- ・ 後背地に住宅地等がある場合は、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。

(2) 上下水道等の整備

- ・ 後背地に住宅地等がある場合は、後背地への給排水管の敷設が可能となるよう、地区内道路を整備するか、または、給排水管の敷設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。
- ・ 上水道の給水については、開発・建築をしようとする施設及び立地から見て給水が可能か、あらかじめ関係機関と協議をしなければならない。また、給水可能な場合は、既存の水道施設から、開発者の負担で引込管を整備しなければならない。
- ・ 汚水の排水については、開発・建築を行おうとする区域が、下水道法に基づく計画区域に含まれる場合は、既存の公共下水道施設まで、開発者の負担で接続管を整備しなければならない。また、計画区域に含まれない場合については、適正な排水方法を計画し、処理施設を整備しなければならない。
- ・ 雨水の排水については、開発・建築を行おうとする土地の区域が浸水区域に含まれる場合は、浸水が起こらないよう排水施設等を整備しなければならない。

資料

資料-1 土地利用等の現状

(1)対象区域の概況

<地勢・地形>

**起伏する丘陵、山地がほとんどを占め、西側に猪名川、東側に一庫大路次川が流れる地形
河川沿いの沖積平野、河岸段丘において農地や石道の集落が分布している**

対象区域は、概ね南下がり、様々に起伏する丘陵、山地がほとんどを占める地形となっています。その起伏の多い丘陵、山地の間を西側には猪名川、東側には一庫大路次川が流れています。

河川沿いの沖積平野、河岸段丘において、農地や石道の集落が分布しています。



図表 15 地形・地勢の概況 (航空写真)

<人口等>

人口が減少する一方で、世帯は増加し小世帯化が進行している

対象区域にある石道、対象区域に接する西畦野、東畦野の人口は、10年間で5,150人から4,786人へと364人減少しています。

一方、世帯数は10年間で2,053世帯から2,170世帯へと117世帯増加し、世帯人員は2.51人から2.21人へと約0.30人減少し、小世帯化が進んでいます。

図表 16 過去10年間の人口・世帯数の推移(各年3月末時点)

出典：住民基本台帳

	人口			世帯数		
	平成25年	令和5年	増減	平成25年	令和5年	増減
石道	408	320	▲88	149	146	▲3
西畦野	781	679	▲102	317	334	17
東畦野	3,961	3,787	▲174	1,587	1,690	103
合計	5,150	4,786	▲364	2,053	2,170	117

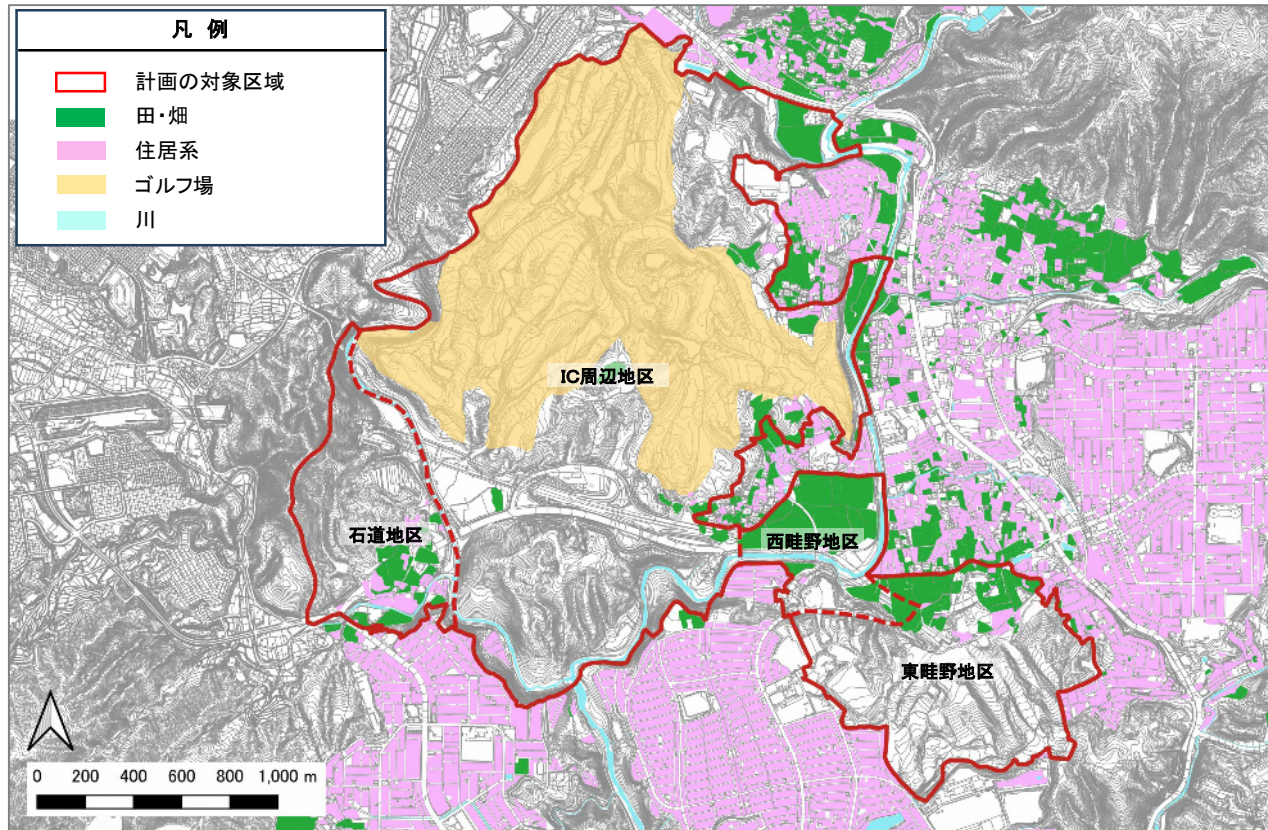
※ 西畦野：市街化区域の西畦野1丁目、2丁目

東畦野：市街化区域の東畦野1丁目～6丁目

(2) 土地利用の現状

<土地利用・建物用途>

対象区域に立地する建物の用途は住宅が多く、その多くは石道地区に分布している
IC周辺地区では、山間に大規模なゴルフ場が分布している
西畦野地区、東畦野地区では、まとまった農地が広がっている



対象区域に立地する建物の用途は、住宅が多く、その多くが石道地区に分布しています。

石道地区では、河岸段丘に農地や集落が分布しており、農家や農業用施設が点在しています。

IC周辺地区では、山間にゴルフ場が分布しています。

西畦野地区では、沖積平野にまとまった農地が広がっています。

東畦野地区では、県道川西インター線沿いにまとまった農地が広がっています。

また、対象区域の区域界付近では、学校やテニス場などが立地し、市街化区域と一体的な土地利用がなされているところがあります。

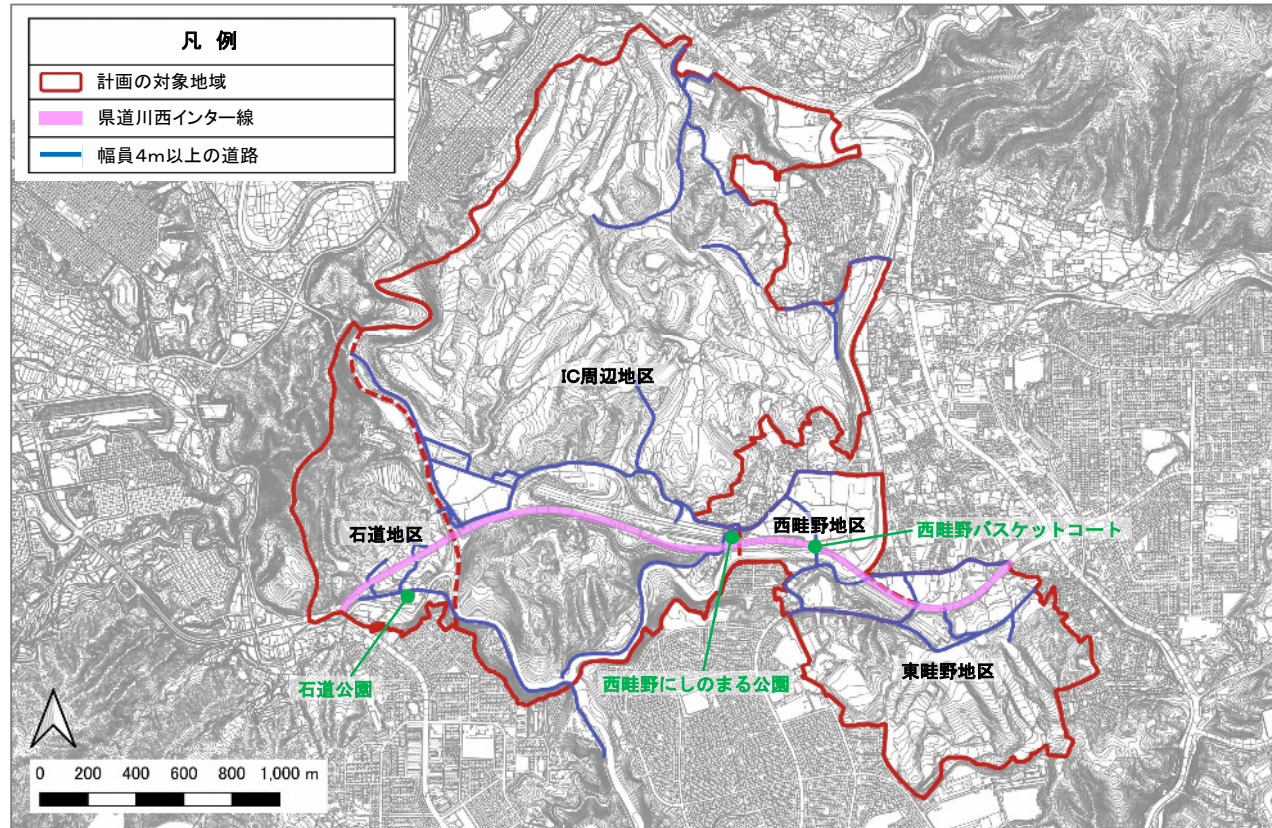
図表 17 土地利用・建物用途の現状図

(3) 基盤施設の現状

< 道路・公園等 >

道路は、県道川西インター線が整備され、そのアクセス道路として市道が拡幅等により整備された

公園等は、石道地区に小規模な公園 1 箇所、西畦野地区の新名神高速道路の高架下に都市公園 1 箇所とバスケットコート（3×3）広場 1 箇所が整備された



図表 18 道路・公園の現状図

県道川西インター線が整備され、そのアクセス道路として周辺市道が拡幅等により整備されました。

石道地区では、地区の中心に県道川西インター線が整備されたことから、市道 283 号・2189 号が拡幅され、猪名川左岸の市道 2190 号が新たに整備されました。

西畦野地区では、市道 52 号の一部区間の歩道が拡幅整備されました。

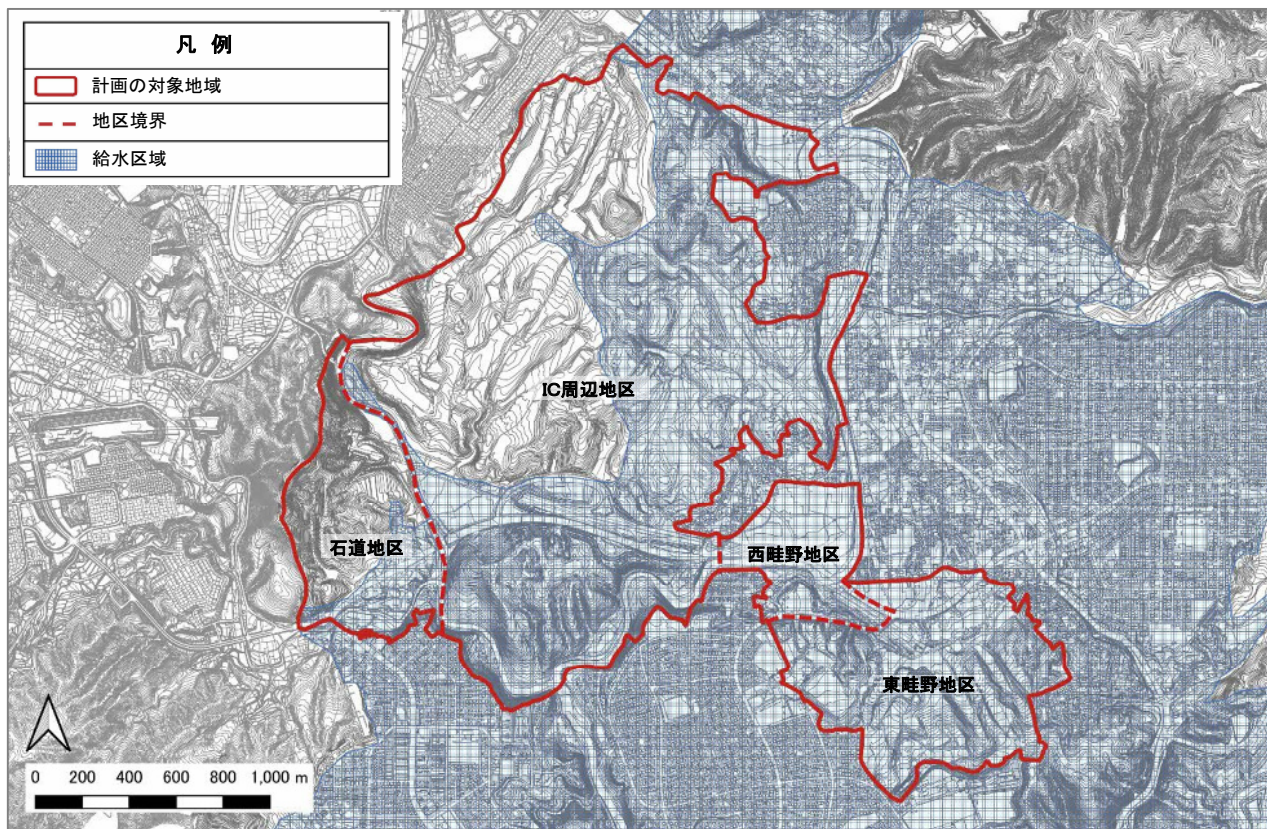
東畦野地区では、水明台から県道川西インター線へのアクセス道路として、市道 2196 号が整備され、東畦野地区内の県道川西インター線へのアクセス道路として、市道 2212 号が拡幅整備されました。

いずれも主な生活道路となっています。

公園等は、石道地区に小規模な公園（石道公園）が 1 箇所、西畦野地区の新名神高速道路の高架下に都市公園（西畦野にしのみる公園）1 箇所とバスケットコート（西畦野バスケットコート）広場 1 箇所が整備されました。

<上水道>

IC周辺地区の西部、石道地区の山地部を除く全てが給水区域に含まれる



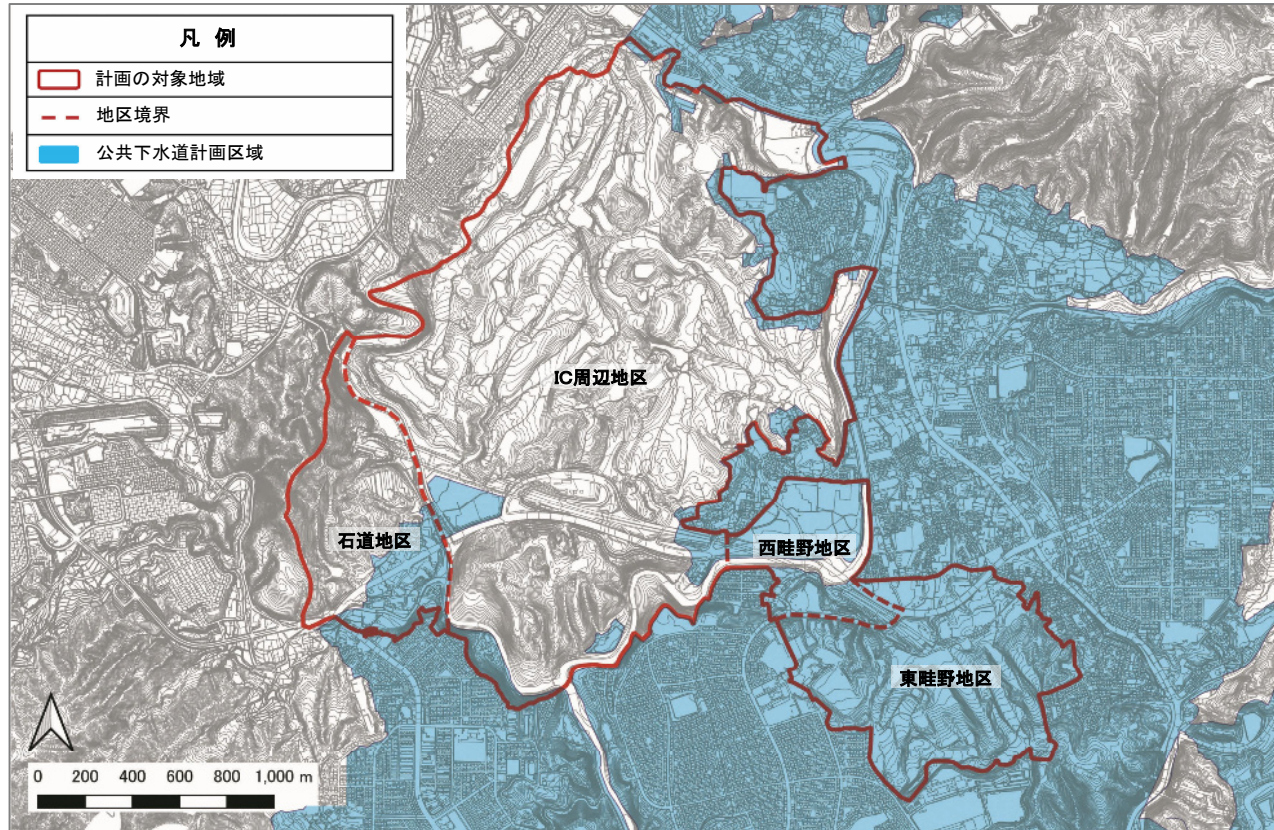
IC周辺地区の西部、石道地区の山地部を除く全てが給水区域に含まれています。

集落周辺等の既存宅地は給水済みとなっています。

図表 19 上水道の現状図

<下水道(雨水・汚水)>

IC周辺地区の事業中のエリア、石道地区の集落、西畦野地区、東畦野地区は公共下水道計画区域に含まれる



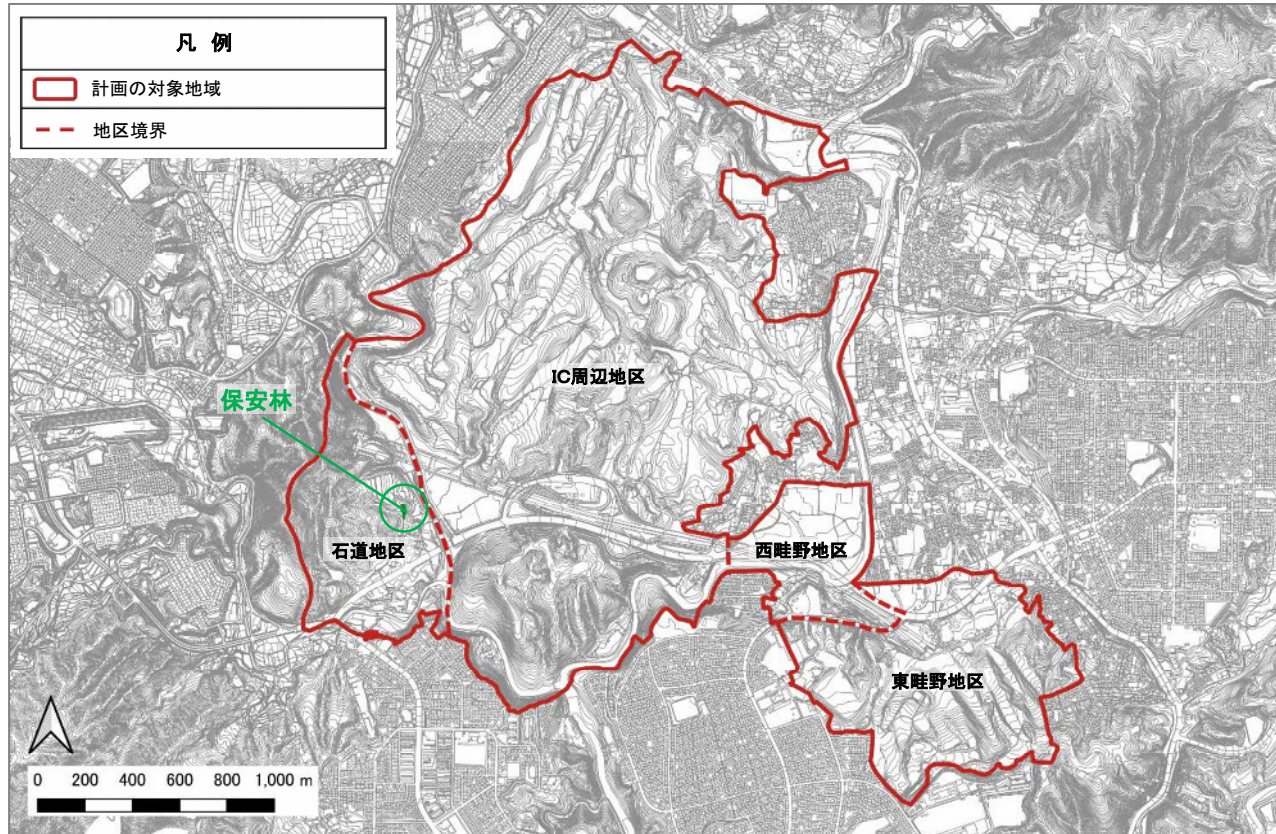
IC周辺地区の事業中のエリア、石道地区の集落、西畦野地区、東畦野地区は、公共下水道計画区域に含まれます。

図表 20 下水道の現状図

(4) 保全すべき土地の現状

< 保全すべき緑地 >

石道地区の集落後背地の山林の一部が保安林に指定されている



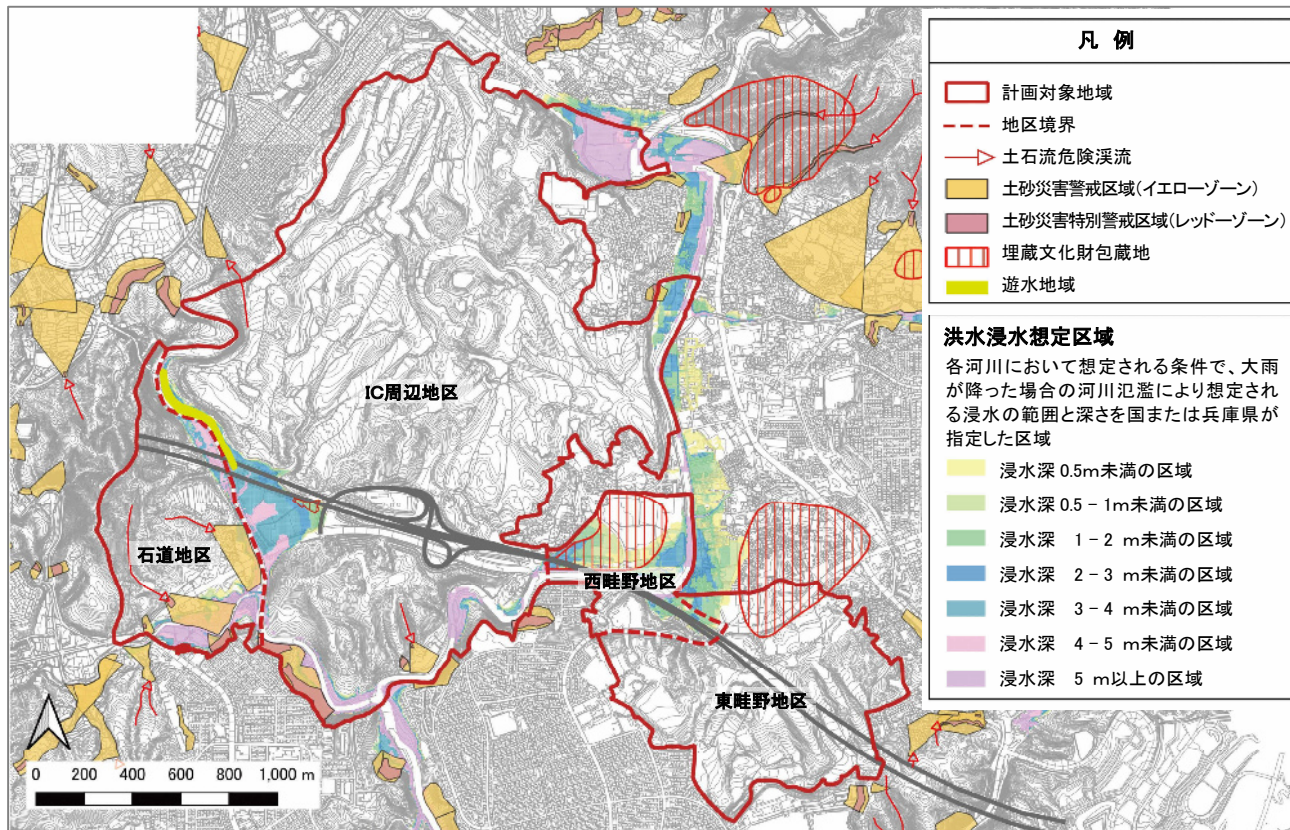
石道地区の集落後背地の山林の一部が保安林に指定されています。

図表 21 保全すべき緑地の現状図

(5) 配慮すべき土地の現状

<文化財・警戒区域等>

- ・埋蔵文化財包蔵地 : IC 周辺地区、西畦野地区の農地、東畦野地区の丘陵地が指定されている
- ・洪水浸水想定区域 : IC 周辺地区の南部・東部、石道地区の南部、西畦野地区のまとまった農地、東畦野地区の北部が指定されている
- ・遊水地域 : IC 周辺地区の猪名川上流が指定されている
- ・土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン) : IC 周辺地区の南部、石道地区の南部が指定されている
- ・土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) : IC 周辺地区の南部、石道地区の南部・東部が指定されている



対象区域で開発するにあたり配慮すべき区域としては、埋蔵文化財包蔵地として IC 周辺地区、西畦野地区の農地、東畦野地区の丘陵地の一部が指定されています。

洪水浸水想定区域として IC 周辺地区の南部・東部、石道地区の南部、西畦野地区のまとまった農地、東畦野地区の北部が指定されています。また、遊水地域として IC 周辺地区の猪名川上流が指定されています。

土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン) として IC 周辺地区の南部、石道地区の南部が指定されています。土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) として IC 周辺地区の南部、石道地区の南部・東部が指定されています。

<根拠法令等>

埋蔵文化財包蔵地 : 文化財保護法

洪水浸水想定区域 : 水防法

遊水地域 : 猪名川流域整備計画

土砂災害(特別)警戒区域 : 土砂災害防止法

図表 22 文化財や警戒区域等の現状図

資料-2 市民等の意向

(1)平成 27(2015)年3月策定時

<市民の意向>

計画の策定にあたり、川西IC設置後の土地利用に対する市民の意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。その結果は、以下のとおりです。

立地を望むとの回答があった施設を、回答の割合が高いものから並べると、

第1：本市のPR施設の立地

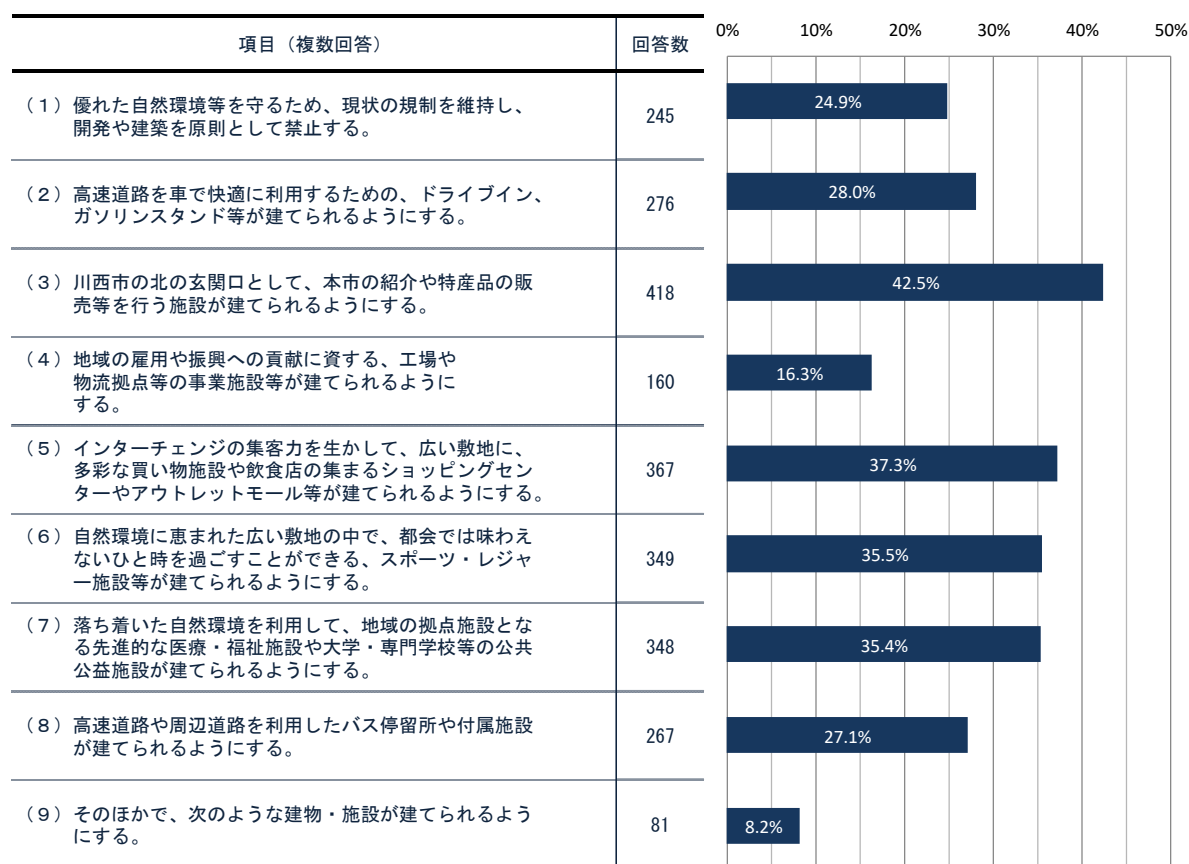
第2：大規模店舗、スポーツ・レジャー施設、公共公益施設の立地

第3：沿道利用施設の立地

第4：工場・物流施設の立地

となりました。

また、現状どおり開発を抑制し、自然環境の保全を求める意向は約25%の方から回答がありました。



図表 23 アンケート調査結果（市民の意向）

※アンケート調査の概要

調査時期：平成 26（2014）年 1 月

調査対象者：16 歳以上の市民

調査方法：郵便配布・郵送回収

回収数：984 通 / 2,884 通（34.1%）

<土地所有者の意向>

計画の策定にあたり、川西IC設置後の土地利用に対する土地所有者の意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。その結果は、以下のとおりです。

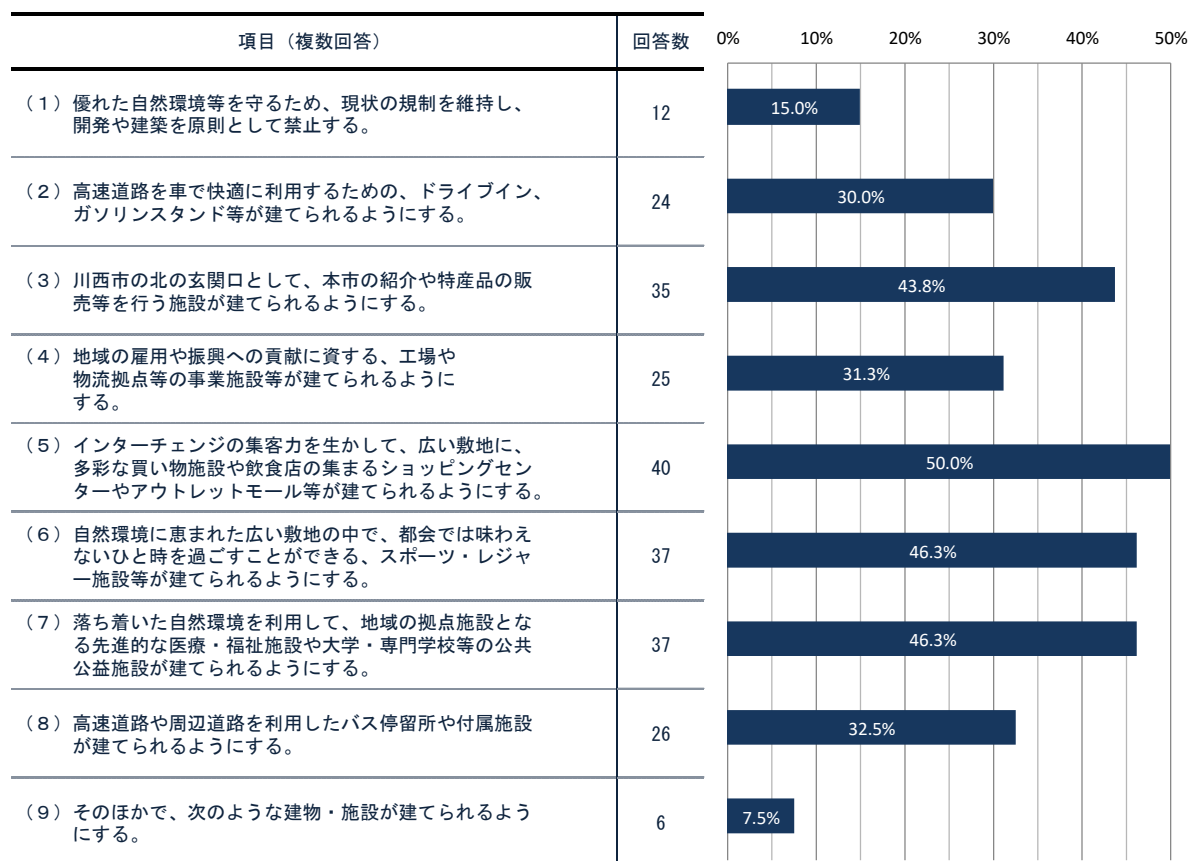
立地を望むとの回答があった施設を、回答の割合が高いものから並べると、

第1：本市のPR施設、大規模店舗、スポーツ・レジャー施設、公共公益施設の立地

第2：沿道利用施設、工場・物流施設の立地

となりました。

また、現状どおり開発を抑制し、自然環境の保全を求める意向は約15%の方から回答がありました。



図表 24 アンケート調査結果（土地所有者の意向）

<農地・山林所有者の意向>

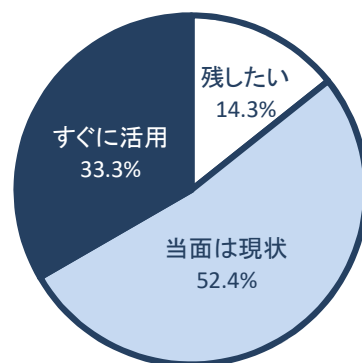
先のアンケート回答者のうち、80%を占める農地・山林の所有者の土地利用に対する回答は、以下のとおりです。

土地利用については、当面は現状のままで、将来は土地活用をしていきたいとする意見が最も多く40～50%を占めており、将来的な土地利用を模索している方が多いことがわかります。

また、すぐにでも土地活用したいとする意見も30～40%を占め、積極的な活用を求めている方もいます。

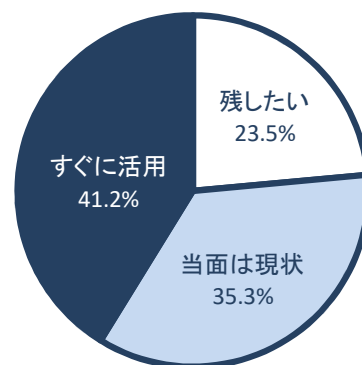
項目	回答数
(1) できるだけ現状のまま残しておきたい	6
(2) 当面は現状のままで、将来的には土地活用を図りたい	22
(3) すぐにでも、土地活用を図りたい	14
回答者数	42

図表 25 アンケート調査結果（農地所有者の意向）



項目	回答数
(1) できるだけ現状のまま残しておきたい	4
(2) 当面は現状のままで、将来的には土地活用を図りたい	6
(3) すぐにでも、土地活用を図りたい	7
回答者数	17

図表 26 アンケート調査結果（山林所有者の意向）



※アンケート調査の概要

調査時期	: 平成 26 (2014) 年 1 月	調査対象者	: 土地所有者
調査方法	: 郵便配布・郵送回収	回収数	: 80 通 / 171 通 (46.8%)

<地域住民の意向>

地域住民の意向としては、営農環境や居住環境の保全を基調としながらも、開発の可能性を残しておきたい、開発するならば現状と調和した秩序ある開発となるよう一定のルールを決めておきたい、という思いとなっています。

地元説明会で出された地域住民の主な意見は、以下のとおりです。

- これまでの自然環境に囲まれた、恵まれた営農環境や住み慣れた居住環境を守りたいという思いから、できるだけ環境に影響を及ぼす建物が立地しないようにこれまでどおり規制していきたいという意見がありました。
- 農地の利用については、営農を継続していきたいとする意向、高齢化や後継者不在によって営農が継続できなくなる不安から条件を整えば宅地化も考えたいとする意向、すぐにでも宅地化を進めたいとする意向の大きく3つに分かれた意見がありました。
- 一部の区域で開発が進んでも、周辺の農地の営農環境や集落の居住環境に影響が及ばないようにしてほしい、後に農地を宅地化となった場合でも条件の悪い開発にならないようにしておいてほしいという意見がありました。
- 集落内は狭小な道路が多いこともあり、道路の拡幅、隅切などの生活基盤の整備を求める意見がありました。

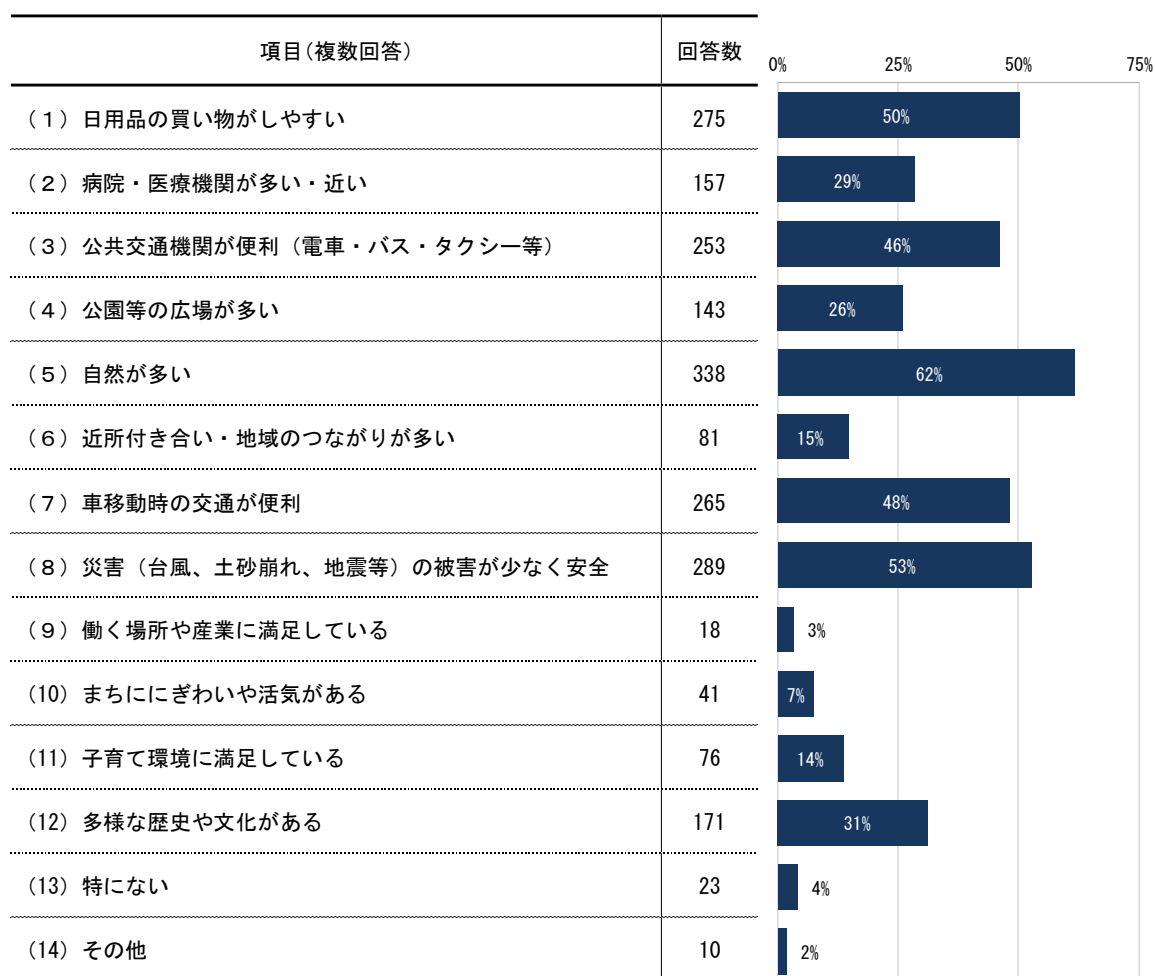
(2) 令和6(2024)年3月改定時

<市民の意向>

本計画の上位計画である川西市都市計画マスタープラン等の改定にあたり、まちづくりに関する市民アンケート調査を実施しました。本計画の改定に係る結果は、以下のとおりです。

○住んでよかったと思うこと

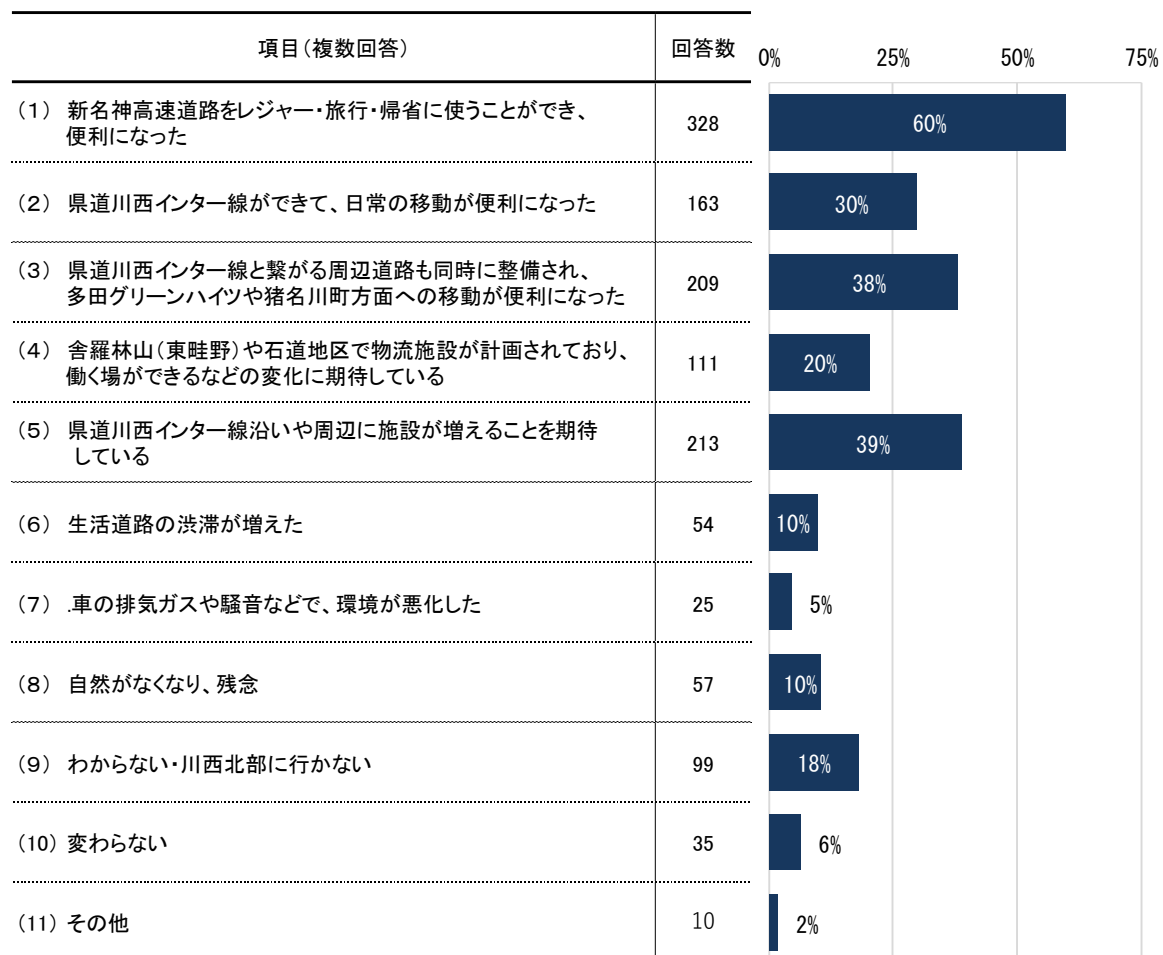
本市に住んでよかったと思うことでは、「自然が多い」が62%で最も回答の割合が高くなっています。



図表 27 アンケート調査結果(住んでよかったこと)

○感じている変化

新名神高速道路や県道川西インター線ができたことで感じている変化では、「新名神高速道路をレジャー・旅行・帰省に使うことができ便利になった」が60%、「県道川西インター線沿いや周辺に施設が増えることを期待している」が39%、「県道川西インター線沿いと繋がる周辺道路も同時に整備され、多田グリーンハイツや猪名川町方面への移動が便利になった」が38%、「県道川西インター線ができて日常の移動が便利になった」が30%となっています。



図表 28 アンケート調査結果(感じている変化)

※アンケート調査の概要

調査時期 : 令和4(2022)年8月~9月

調査対象者 : 16歳以上の市民1,500人

調査方法 : 郵便配布・郵送回収又はWEB 回収数 : 552通/1,500通(36.8%)

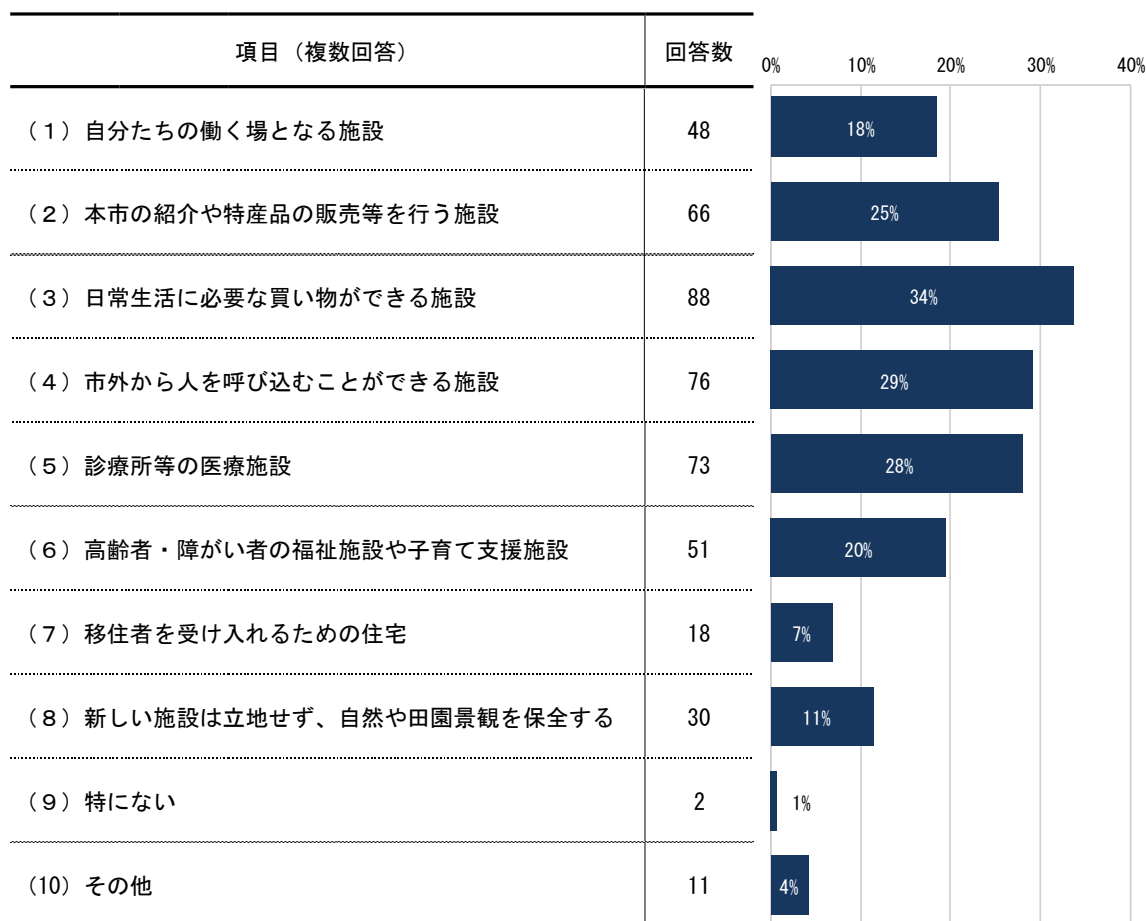
<周辺市民の意向>

計画の改定にあたり、川西IC設置後の土地利用に対する川西IC周辺市民の意向を把握するため、本計画に関する市民アンケート調査を実施しました。その結果は、以下のとおりです。

○立地を望む施設

「日常生活に必要な買い物ができる施設」が34%で最も多く、次いで「市外から人を呼び込むことができる施設」が29%、「診療所等の医療施設」が28%、「本市の紹介や特産品の販売等を行う施設」が25%となっています。

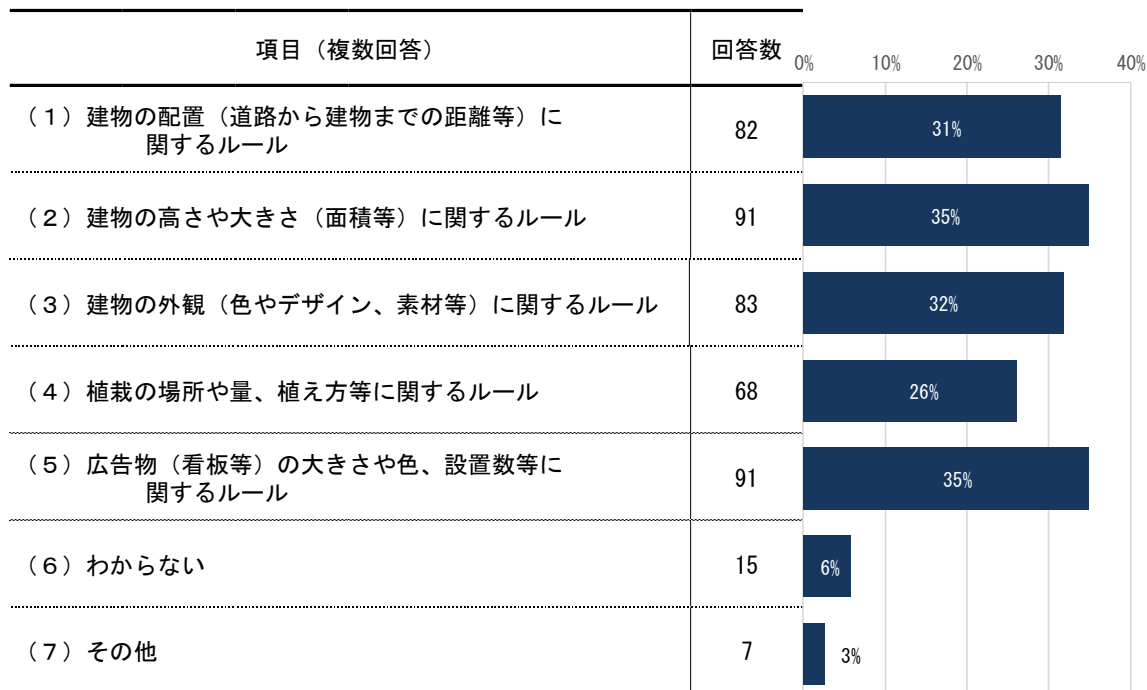
多様な施設が望まれている一方で「新しい施設は立地せず、自然や田園景観を保全する」は11%となっています。



図表 29 アンケート調査結果（立地を望む施設）

○緑地保全・景観形成のルール

必要だと思う緑地保全・景観形成のルールでは、「建物の高さや大きさ（面積等）に関するルール」と「広告物（看板等）の大きさや色、設置数等に関するルール」がそれぞれ35%、次いで「建物の外観（色やデザイン、素材等）に関するルール」が32%、「建物の配置（道路から建物までの距離等）に関するルール」が31%、「植栽の場所や量、植え方等に関するルール」が26%となっています。



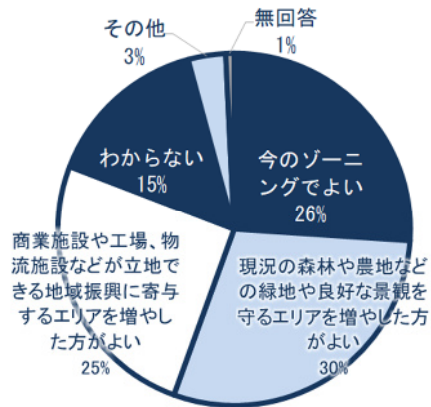
図表 30 アンケート調査結果（緑地保全・景観形成のルール）

○ゾーン区分（ゾーニング）

「今のゾーニングでよい」「現況の森林や農地などの緑地や良好な景観を守るエリアを増やした方がよい」「商業施設や工場、物流施設などが立地できる地域振興に寄与するエリアを増やした方がよい」は、いずれも25～30%で拮抗しています。

また、「わからない」も15%みられます。

項目	回答数
(1) 今のゾーニングでよい	68
(2) 現況の森林や農地などの緑地や良好な景観を守るエリアを増やした方がよい	77
(3) 商業施設や工場、物流施設などが立地できる地域振興に寄与するエリアを増やした方がよい	66
(4) わからない	39
(5) その他	9



図表 31 アンケート調査結果（ゾーン区分）

※アンケート調査の概要

調査時期	： 令和4（2022）年8月～9月
調査対象者	： 対象地周辺※の16歳以上の市民600人
	※大和、見野、長尾町、東畦野、東畦野山手、西畦野、向陽台、水明台、清流台、清和台、石道
調査方法	： 郵便配布・郵送回収又はWEB 回収数 261通／600通（43.5%）