

新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画（案）の概要

本計画は、川西インターチェンジの開設に伴い、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ため、平成27年に策定された。

改定の背景

●上位計画や関連計画の見直し

本計画の上位計画である「川西市総合計画」及び「川西市都市計画マスタープラン」が見直されるため、これらの上位計画や関連計画と整合性を図る必要がある。

●地域住民や事業者ニーズの変化

建物用途の拡充や規模要件の緩和などの多様化する地域住民や事業者ニーズを踏まえ、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る。

改定の方向性

1. 土地利用の基本理念、土地利用方針及び土地利用区分は現行計画を継承し、自然環境保全と民間開発のバランスがとれた土地利用の誘導を引き続き行う。

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

2. 主に地域振興に寄与する民間開発を誘導する区域の規制を見直し、民間開発の促進と地域の活性化を図る。

3. カーボンニュートラルやふるさと景観の形成をめざし、環境や良好な景観形成への配慮のもと、適切な土地利用を誘導する。

改定のポイント

上位計画や関連計画と整合性を図ることに加え、市民等の意向、事業者の意向及び近年の開発動向を調査し、これらの結果を踏まえて案を作成した。（調査結果等は資料3 P.10～16 参照）

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

<改定内容>

■立地可能な建物用途を拡充

- ・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（追加）
 - ・地域振興のための小規模小売店舗や地区集会所（追加）
 - ・流通業務施設
 - ・学校
 - ・病院 など
- （関連資料 P.2 参照）

■環境配慮への取り組みを促進

- ・規模緩和の条件に「ZEB ファミリーいずれかの認証取得」を追加し、建築物の省エネ化による環境配慮を促進

生活環境改善ゾーン

既存集落の住環境や既存事業所の作業環境を改善するゾーン

<改定内容>

■ゾーンを一部拡大

- ・石道集落全体でまちづくりを検討できるようにするため、野尻川南部等を境界調整によりゾーン拡大（右図参照）

■敷地面積の最低限度を引き下げ

- ・若者世帯が定住しやすい基準とするため、戸建て住宅の最低敷地面積を300㎡から250㎡に引き下げ
- （関連資料 P.4 参照）

すべてのゾーンに共通

<改定内容>

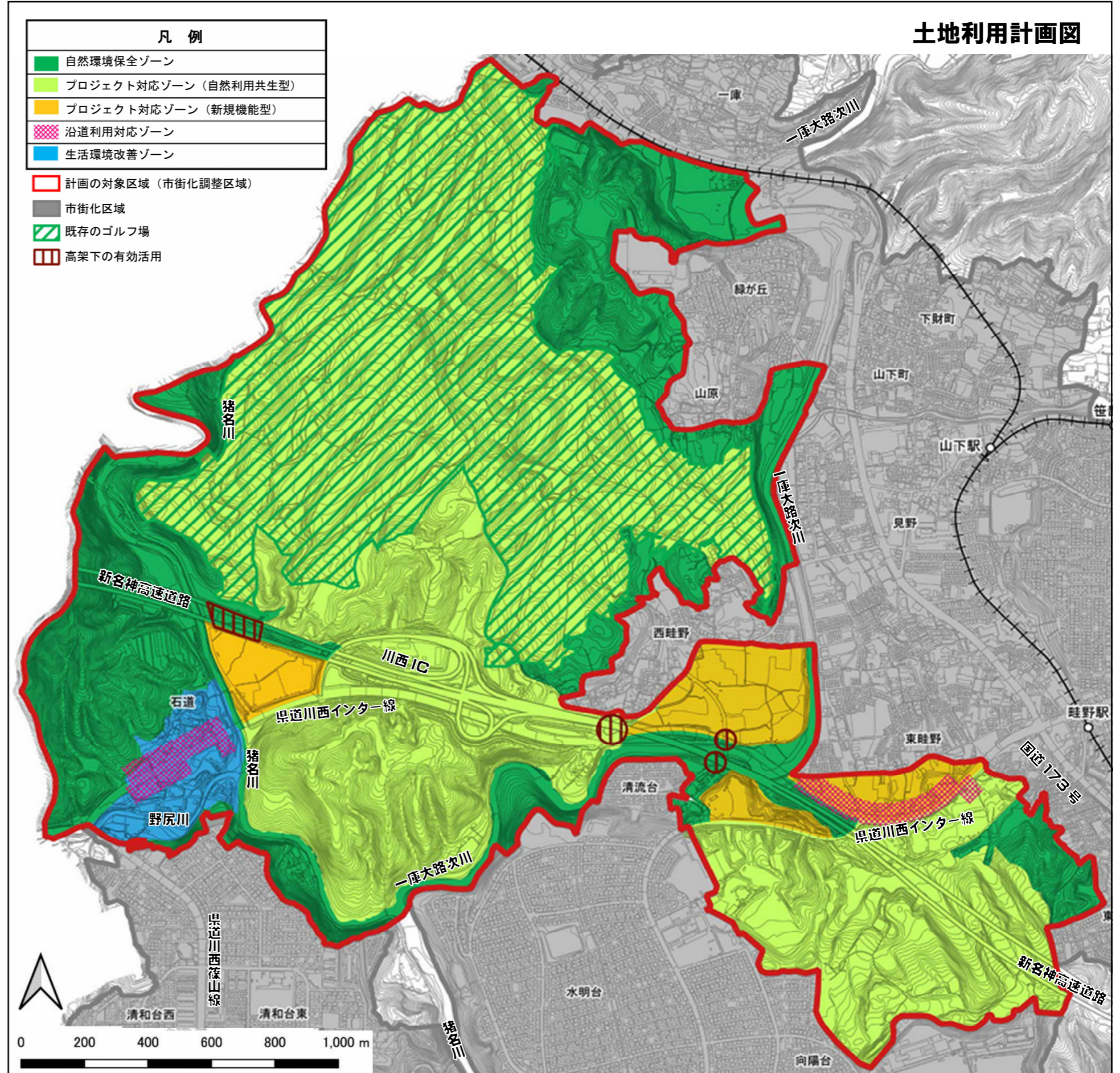
■一部地域を除き屋外広告物規制を緩和

- ・新名神高速道路から展望できる地域を除き、屋外広告物（自家用広告物）の表示面積の上限を10㎡から30㎡、数量の上限を3個から5個に引き上げ など
- （関連資料 P.1～4 参照）

<新規作成>

■土地利用に関する具体的な基準を明瞭化

- ・本計画の関連する資料として、土地利用に関する具体的な基準をまとめた「地区計画の規制基準」等を新規作成



※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