

中央北地区まちづくり指針

平成25年3月

川 西 市

はじめに 1

1	まちづくり指針策定の趣旨	1
2	本書の構成	2

第1章 まちづくり指針策定までの経過 3

1	これまでの経緯	3
2	まちづくりの目標	5
3	まちづくりの基本的な方向性（都市構造のあり方）	7
3-1	まちの構造の考え方	7
3-2	交通及び歩行者ネットワークの考え方	9
3-3	土地利用の考え方	12

第2章 まちづくり指針 14

1	まちづくり指針の対象区域	14
2	まちづくり指針の位置づけ	15
3	まちづくり方針実現に向けた方向性と目標について	16
4	開発誘導方針	22
◎	開発誘導基準	23
4-1	景観（開放感、建物配置、オープンスペース、建物の外観）に関する方向性	24
4-2	共同住宅への生活支援施設誘導に関する方向性	25
4-3	緑化誘導に関する方向性	27
4-4	低炭素配慮に関する方向性	29

第3章 まちづくり指針の運用について 30

はじめに

1 まちづくり指針策定の趣旨

中央北地区内では、皮革工場跡地や市、市都市整備公社の公有地などが混在しており、市の玄関口である川西能勢口駅に隣接する立地にもかかわらず、上下水道、道路などの都市基盤が未整備の状況にあります。駅に隣接する立地ポテンシャルを最大限に活かした計画的な土地利用を進め、持続可能で、かつ、環境にやさしいまちを目指していくことが求められています。

こうした状況の中、川西市では本地区のまちづくりについて「土地利用基本構想（H20.3）」、「基本計画素案（H21.3）」、「土地利用基本計画案（H22.12）」を策定しました。さらに、平成 23 年 3 月には本地区の土地区画整理事業について事業認可を経て事業計画の決定を行い、本格的に事業に着手し、平成 23 年 6 月に「医療」、「住宅」、「集客」など多機能が連携する『次世代型複合都市』を目指し、「中央北地区のまちづくり方針」を策定しています。

「中央北地区のまちづくり方針」を実現するためには、民間事業者の協力が不可欠であり、適切な民間活力の導入を積極的に検討していく必要があります。

本指針は、「中央北地区のまちづくり方針」に示されたまちづくりの考え方に基づき、当地区のもつポテンシャルを最大限に引き出すことのできるまちづくりを適切に誘導するために、「まちづくりの基本的方向性」や土地利用、都市空間の構成等に関する「まちづくりのルール」として示したものです。

2 本書の構成

本書は「中央北地区のまちづくり方針」に示された『次世代型複合都市』の実現に向け、まちづくりの目標とそのための実現方策を示し、行政と民間のそれぞれの役割を明確にし、開発誘導方針」として、民間事業者の役割と責務と項目ごとの具体的な誘導の内容を定めています。

第1章では、まちづくり指針策定までの経過として、これまでの経緯やまちづくりの基本的な事項を示しています。第2章では、基本的事項を踏まえ、『まちづくりの目標』、『目標に向けた方向性』、『開発誘導方針（民間事業者として守っていただきたい内容）』を示しています。そして、第3章は、まちづくり指針の運用についてを示しています。

はじめに

- ・まちづくり指針策定の趣旨
- ・本書の構成

第1章 まちづくり指針策定までの経過

- ・これまでの経緯
- ・まちづくりの目標
- ・まちづくりの基本的な方向性（都市構造のあり方）

第2章 まちづくり指針

まちづくりの目標

「地区全体の付加価値の向上」

目標に向けた方向性

- ①快適でうるおいのあるまち
- ②質の高い暮らしをささえるまち
- ③多機能連携のあるまち
- ④環境への負荷の少ないまち

開発誘導方針（民間事業者として、守っていただきたい内容）

- ①景観に関する方向性
- ②共同住宅への生活支援機能誘導に関する方向性
- ③緑化誘導に関する方向性
- ④低炭素配慮に関する方向性

第3章 まちづくり指針の運用について

第1章 まちづくり指針策定までの経過

1 これまでの経緯

皮革産業の発展と火打前処理場

火打地区での皮革産業の始まりは江戸期まで遡るといわれています。その後、昭和初期のころより皮革製品の軍需及び民需の増加に伴い、特に昭和30年代以降に工場数及び生産量が急増し、最盛期には100を超える工場があったといわれています。その一方で、皮革汚水に含まれる獣毛、油及びクロム等の薬品類による水質汚濁や異臭が顕著になってきたことから、川西市は、昭和41年10月、皮革汚水の前処理を目的として火打前処理場の建設に着手し、昭和60年までに管理棟、第1及び第2水処理施設、焼却灰・汚泥中間処理施設及び焼却炉施設等を整備してきました。

しかし、その後、高品質で内外に高い評価を受けながらも円高等の影響等を受け、国の産業全体の構造転換やバブルの崩壊、担い手不足、さらには、阪神大震災の被害の影響などもあり、平成7年3月、地元（北摂地区皮革工業協同組合。以下「組合」という）より、新たなまちづくりを目指すべく、『再開発に対する要望書』が提出されました。

住宅街区整備事業と皮革工場等の転廃業事業及び火打前処理場の閉鎖

前述のような経緯を踏まえ、平成10年には、組合と市による中央北地区整備事業の施行に対する協定書が締結されるとともに、「住宅街区整備事業」の都市計画が決定されました。

しかし、長引く不況などの影響を受け、事業化の目処が立たなくなり、平成14年度には補助事業の中止となりました。一方で、組合と市は皮革工場等の転廃業事業を展開し、工場等は取り壊され、平成17年末には火打前処理場を閉鎖しました。その結果、皮革工場からの異臭はなくなり、更地となったことで次の土地利用への準備が整いました。

転廃業事業から土地区画整理事業の実施へ

工場等の転廃業事業の結果、地区内には多くの工場跡地（更地）が存在し、次世代に引き継ぐべき都市基盤の早急な整備とともに、土地の有効活用が大きな課題となっています。

こうした背景を受け、市は、平成20年6月、地区の将来像や土地利用の考え方、方向性を示した「川西市中央北地区土地利用基本構想」を策定し、平成21年3月、その構想の実現に向けた要件や具体的な方針等をまとめた「基本計画素案」を作成しました。

また、「基本計画素案」を基にさらに検討を重ね、平成22年7月には土地区画整理事業及びそれに関連する都市施設などの都市計画が決定され、同年9月には施行規程が条例制定、平成23年3月、土地区画整理事業の事業計画が決定され、具体的な事業実施に向けて大きく前進することとなりました。

これまでの経緯

		川西市	地元
平成 7年	1月		北摂地区皮革工業協同組合から「再開発に対する要望書」の提出
平成10年	2月	市と北摂地区皮革工業協同組合との間で「基本協定」締結	
	9月		「住宅街区整備準備組合」設立
	12月	都市計画決定 (住宅街区整備事業の決定、用途地域、道路等の変更)	
平成11年	3月	用地先行取得	
	12月		準備組合よりコンサルタント及びデベロッパーを募集 (うちコンサルタント1社と基本協定締結)
平成14年	2月		準備組合により「まちづくり研究会」を開催
	3月	中央北地区整備事業調査委託	
	9月		準備組合により「川西市中央北地区整備計画調査検討委員会」を開催
平成15年	3月		中央北地区整備事業調査報告書作成 準備組合より「まちづくり提案」の提出
	8月	中央北地区まちづくりスキームの構築 (3つの視点) ・《発想の転換》マスタープラン方式からビジョン方式へ ・《手法の転換》住宅—街区整備事業から土地区画整理事業へ ・《決意表明》処理場の閉鎖宣言 皮革工場等の転廃業事業の開始	
	12月	パブリックコメントの実施	
平成16年	3月	まちづくりビジョン作成	
平成17年	12月	火打前処理場の水処理運転停止(転廃業事業の完了)	
平成18年	3月	中央北地区都市基盤整備事業の検討	
平成19年	9月	土地利用基本構想策定検討委員会を開催	
	10月	土壤汚染対策工事(市有地(空き地))の着工(平成20年3月完了)	
平成20年	3月	川西市中央北地区土地利用基本構想策定	
	7月		川西市中央北地区まちづくり推進協議会設立
平成21年	3月	川西市中央北地区土地利用基本計画素案策定	
	10月		川西市中央北地区まちづくり協議会設立 (川西市中央北地区まちづくり推進協議会解散)
	11月	都市計画原案縦覧	
平成22年	7月	都市計画決定	
	9月	施行規程の条例制定	
	12月	川西市中央北地区土地利用基本計画案策定	
平成23年	3月	事業計画に係る認可及び決定	
	6月	「中央北地区のまちづくり方針」の公表	
平成24年	8月	都市計画決定(せせらぎ遊歩道、中央公園の変更)	
	11月	事業計画(第1回変更)認可 都市計画決定(用途地域、地区計画の変更)	
	12月	「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」パブリックコメント実施	
		仮換地指定	

2 まちづくりの目標

平成19年度に作成した「土地利用基本構想」では、次世代につながる持続可能なまちづくりを目指すものとし、その持続可能な象徴として、「清和源氏発祥の地」川西にちなみ、市域に多数生息する「ゲンジボタル」をとりあげ、「ホテルがとぶまち 川西Bio Town構想」としています。

本指針の基として、平成23年6月に作成した「中央北地区のまちづくり方針」では、「住宅都市川西」に相応しい持続可能、かつ、環境にやさしい「創造都市」を実現するため、多機能（「医療施設」、「住宅施設」、「集客施設」及び「既存施設など」）が連携し、低炭素に配慮したまちづくりを創造していくとして、そのまちの将来像（まちづくりの目標）を次ページのように定めています。

本指針の「まちづくりの目標」についても、これら「中央北地区土地利用基本計画案」及び「中央北地区のまちづくり方針」によるものとします。

◆中央北地区のまちづくり方針◆

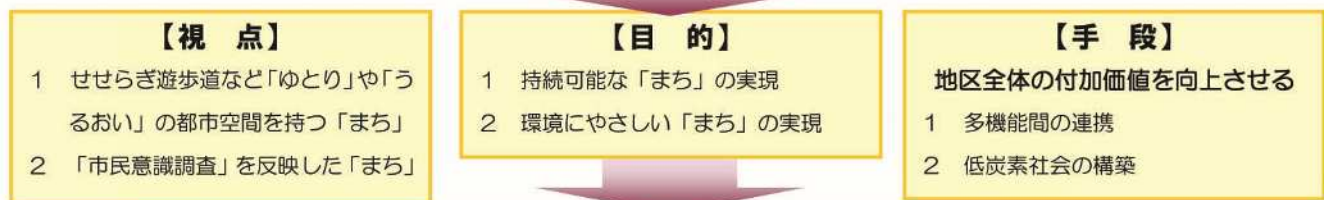
「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する 『次世代型複合都市』を目指します

せせらぎ空間を活かした持続可能、かつ、環境にやさしいまちを実現するため、多機能（「医療施設」※1、「住宅施設」※2、「集客施設」※3 及び「既存施設など」）が連携し、低炭素に配慮したまちづくりを行っていきます。その手段として、地区全体の付加価値を向上させる必要がありますが、実現に向けては民間活力の導入を積極的に検討してまいります。

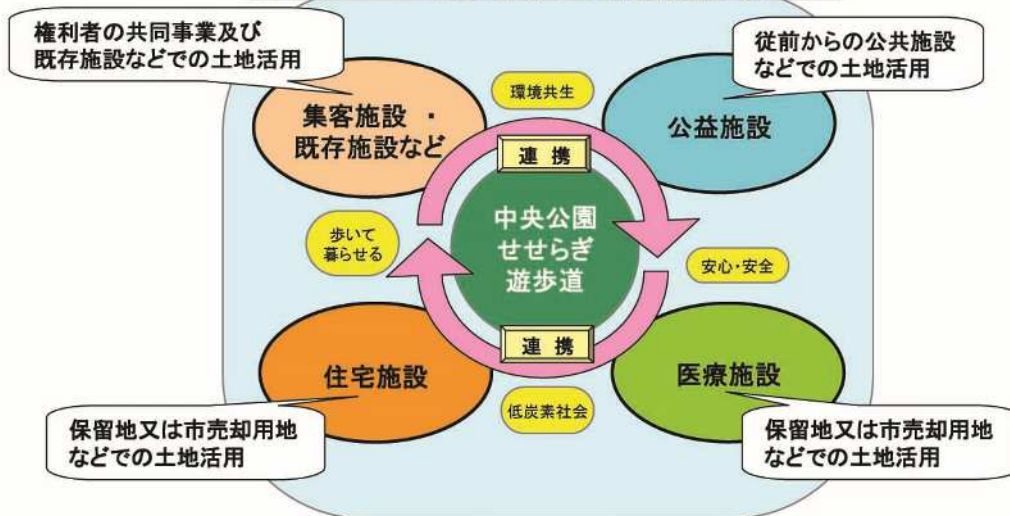
※1、※2：保留地又は市有地売却用地などでの土地活用

※3：権利者による共同事業

注）中央北地区の整備手法は、土地区画整理事業であるため、施行者（市）は道路などの公共施設整備と宅地整理を実施し、具体的土地活用は、土地の権利者が実施します。この「まちづくり方針」は、売却が予定されている「保留地」及び「市関連用地」での土地利用の方向性と中央北地区全体の付加価値の向上の必要性をお示しするものです。



川西 Bio Town 構想（次世代型複合都市を目指して）



◆まちづくり方針の実現に向けて◆

民間活力の導入を検討してまいります

「まちづくり方針」を実現するためには、民間のノウハウや資金力などを最大限に活用することが不可欠であるため、民間活力の導入を積極的に検討してまいります。

【民間に提案を求める主な内容】

- 1 「次世代型複合都市」に相応しい「医療機能」及び「住宅機能」に関する提案
- 2 これら多機能連携の実現に向けた民間活力導入の手法に関する提案
- 3 低炭素社会に向けたガイドラインづくり及び具体的手法に関する提案

3 まちづくりの基本的な方向性（都市構造のあり方）

「中央北地区土地利用基本計画案」（H22.12）では、都市構造に係る方向性として、以下のように定めています。

3－1 まちの構造の考え方

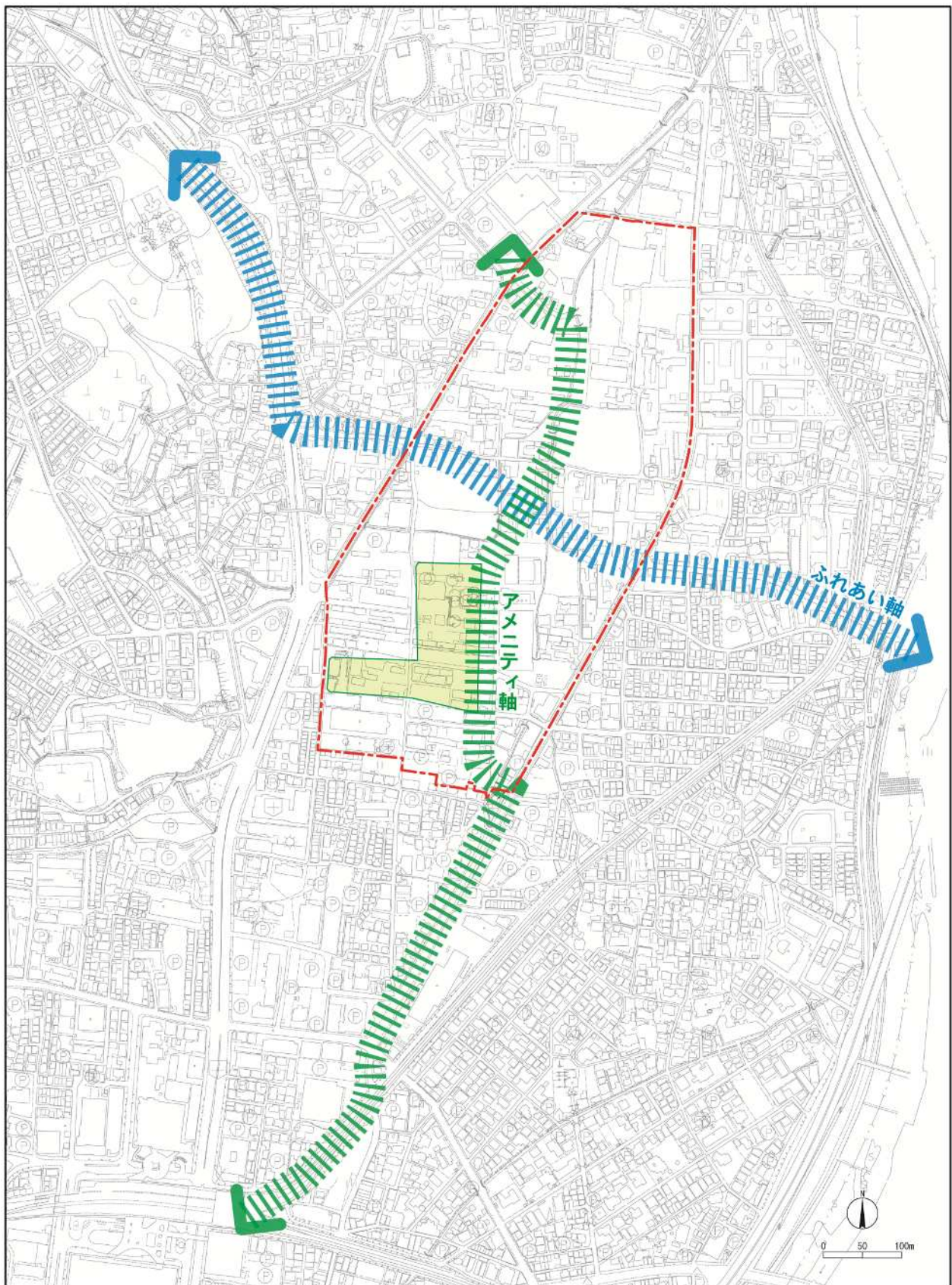
①アメニティ軸の形成

- ・地域内の農業用水路（“せせらぎ水路”）を活かした『アメニティ軸』として、地区の骨格を形成します。
- ・オープンスペースの緑化等により、水と緑のプロムナードをつくり、猪名川・五月山等の自然と調和させながら、美しい街並みと快適な生活空間を創出します。

②ふれあい軸の形成

- ・広域圏を視野に入れた商業や住宅等、都市生活機能を充実させ、東西地域の交流として位置づけます。
- ・併せて、ゆとりある歩道整備や建築敷地内のオープンスペースの配置等による快適で歩きやすい歩行者ネットワークの創出を図ります。

都市構造図



3-2 交通及び歩行者ネットワークの考え方

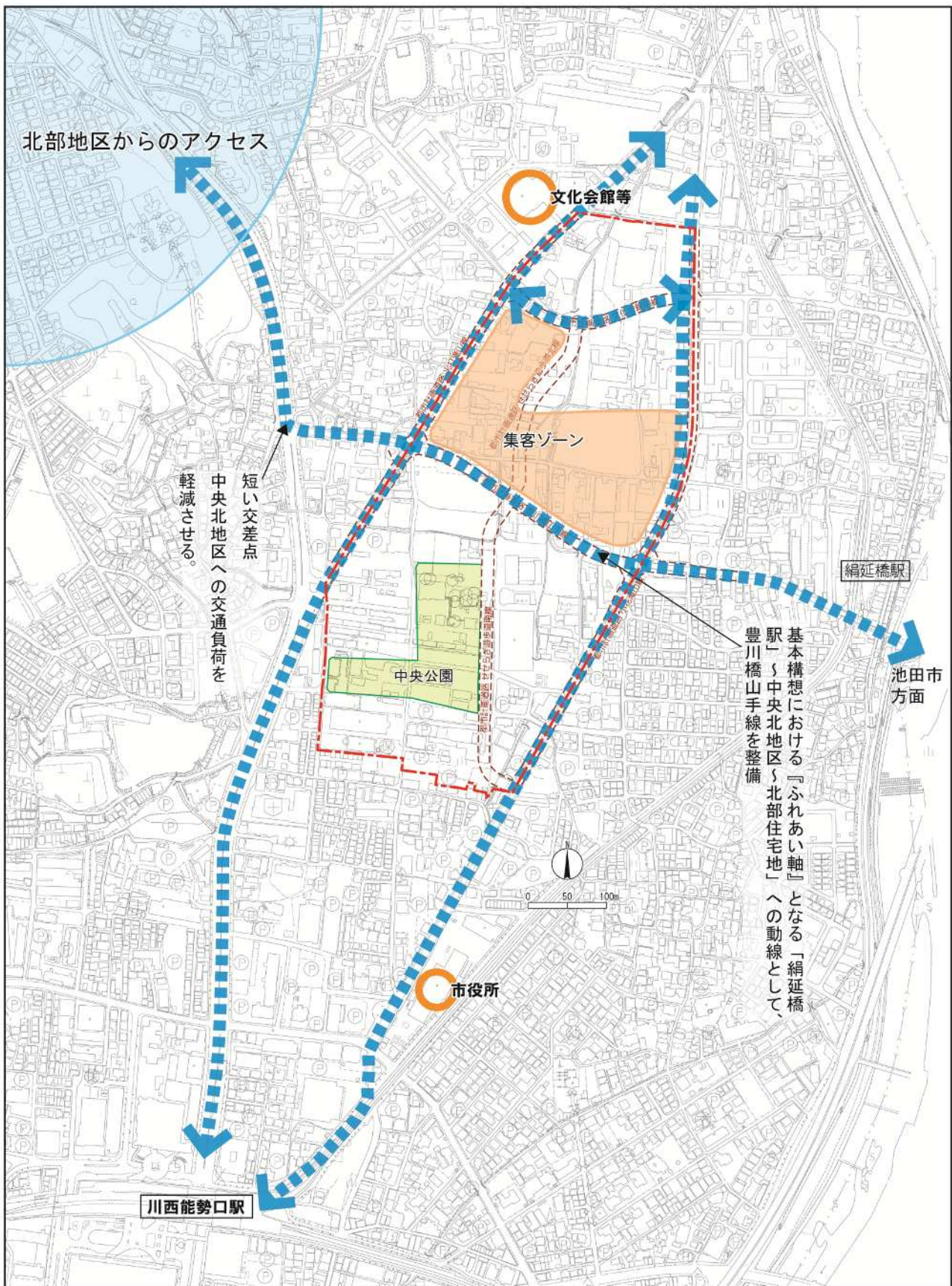
①交通ネットワーク

- ・『ふれあい軸』となる「絹延橋駅～中央北地区～北部住宅地」への動線として、都市計画道路豊川橋山手線を位置づけ、整備します。
- ・地区内道路網は、火打滝山線、小花滝山線、文化会館前線、豊川橋山手線の都市計画道路を骨格として整備します。
- ・各街区の土地利用との整合をとりながら、区画道路を適切に配置します。

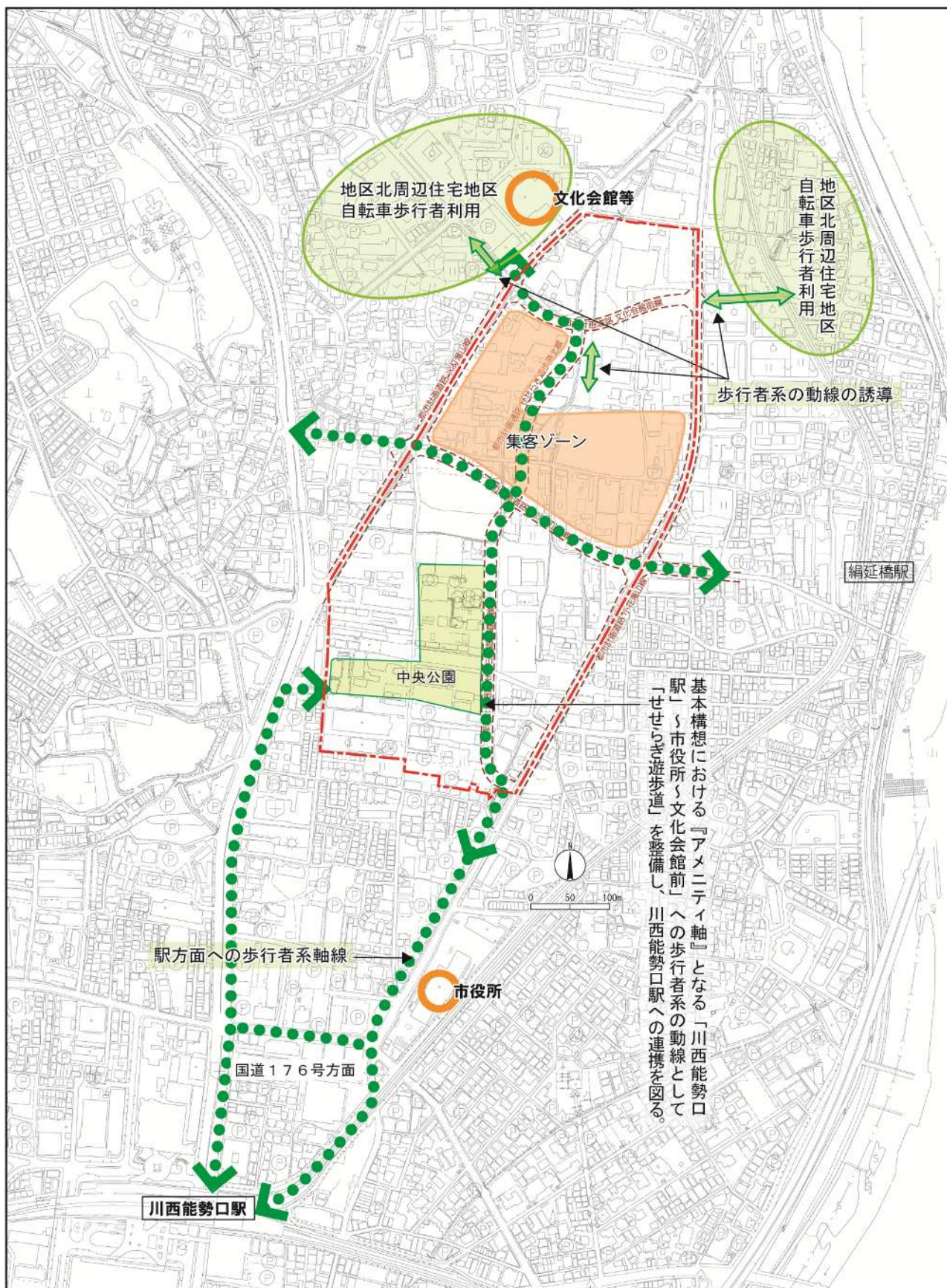
②歩行者系ネットワーク

- ・『アメニティ軸』となる「川西能勢口駅～市役所～文化会館」への歩行者系の動線として、「せせらぎ遊歩道」を整備し、川西能勢口駅への連携を図ります。
- ・緑道機能を確保して連続させることにより、歩行者系ネットワークとして、駅～市役所～文化会館付近の動線の連続性を確保します。
- ・文化会館前線については、周辺住宅地からの集客施設や駅方面への歩行者系動線（歩行者、自転車等）を、アメニティ軸＝せせらぎ遊歩道に誘導する役割を担います。
- ・豊川橋山手線については、ゆとりある歩道整備や建築敷地内のオープンスペースの配置等による快適で歩きやすい歩行者ネットワークの創出を図ります。

交通ネットワーク図



歩行者系ネットワーク図



3-3 土地利用の考え方

「中央北地区土地利用基本計画案（H22.12）」では、導入すべき都市機能を各々の地区特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するべく、「土地利用方針」を以下のように定めています。

集客ゾーン

本事業で整備する4つの幹線、火打滝山線、小花滝山線、豊川橋山手線、文化会館前線に囲まれたエリアについては、回遊性を高めることが期待できるため、ある程度まとまった規模により集客が可能で、地区の賑わい創出に寄与する機能の導入を目指す。

また、中心市街地の活性化を目指し、川西能勢口駅前との連携を図る。

生活ゾーン

中央公園やせせらぎ遊歩道に隣接させ、景観に配慮した住宅機能等の導入を目指す。

また、安全・安心のまちづくりを目指し、高齢社会に対応させるとともに、住宅都市の価値をさらに高めていくべき、医療や福祉など市民の生活をサポートできる機能等の導入を目指す。

産業・業務ゾーン

既存の土地利用を継続するとともに、工場や業務機能などを対象としたゾーンとする。

公益ゾーン

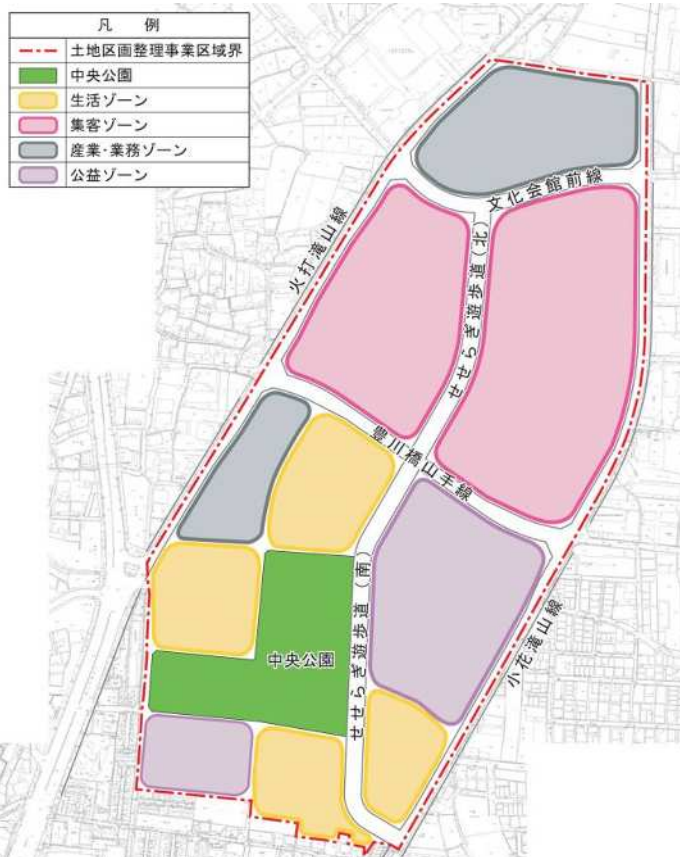
既存の体育館、温水プール及び保育所の機能を継続しつつ、より公益性の一体性を高めるゾーンとする。

中央公園等

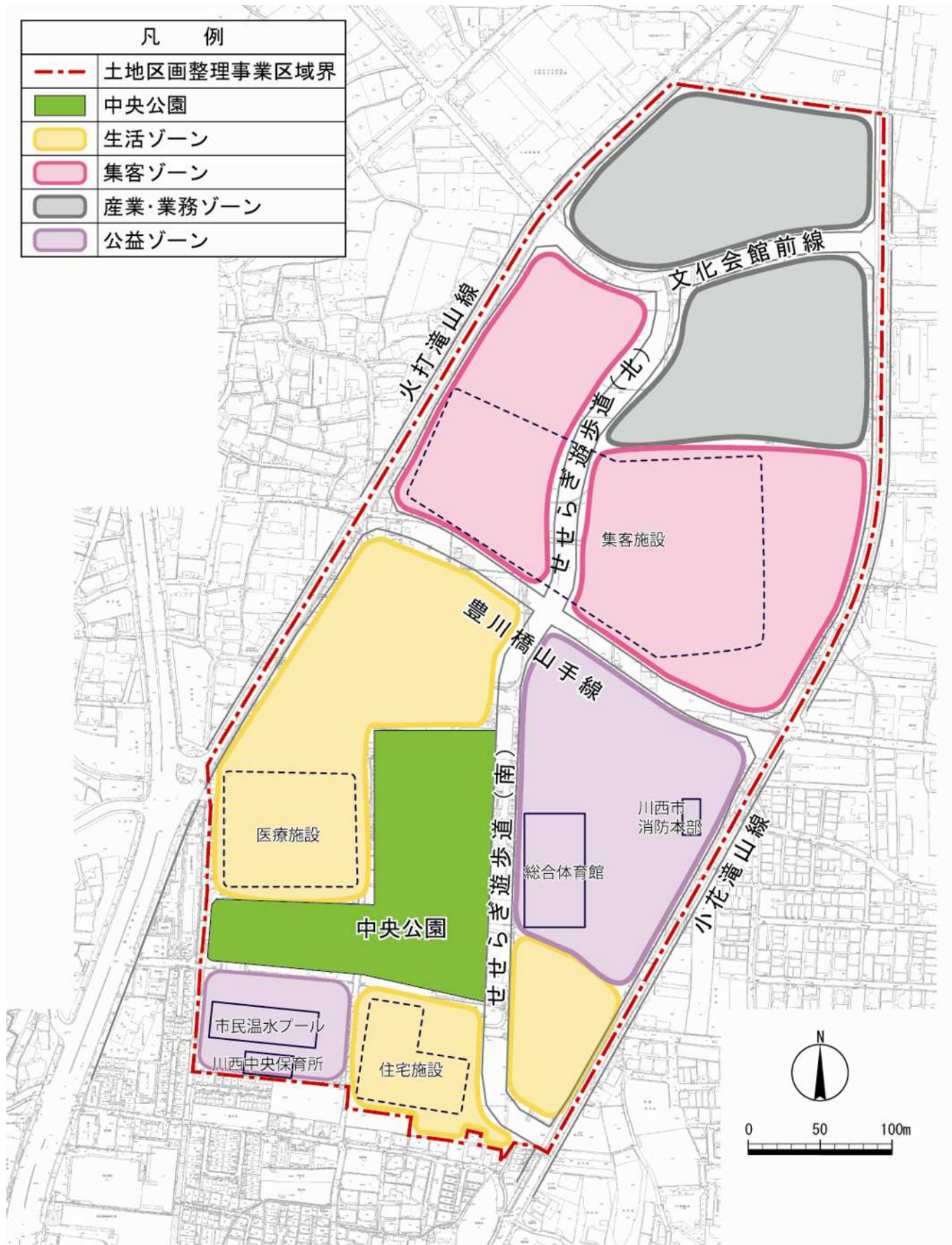
市のシンボルとなるべき機能をもった公園として、非常時における防災活動拠点機能をもつオープンスペースとして整備を図るとともに、平常時における市民の健康増進・スポーツ参加を促進させる機能や、次世代を担う子ども等の若年層などが安全に安心して利用できる機能等の導入を図るゾーンとする。

また、せせらぎ遊歩道と一体としてシンボリック役割を果たす。

土地利用基本計画案（平成22年12月）



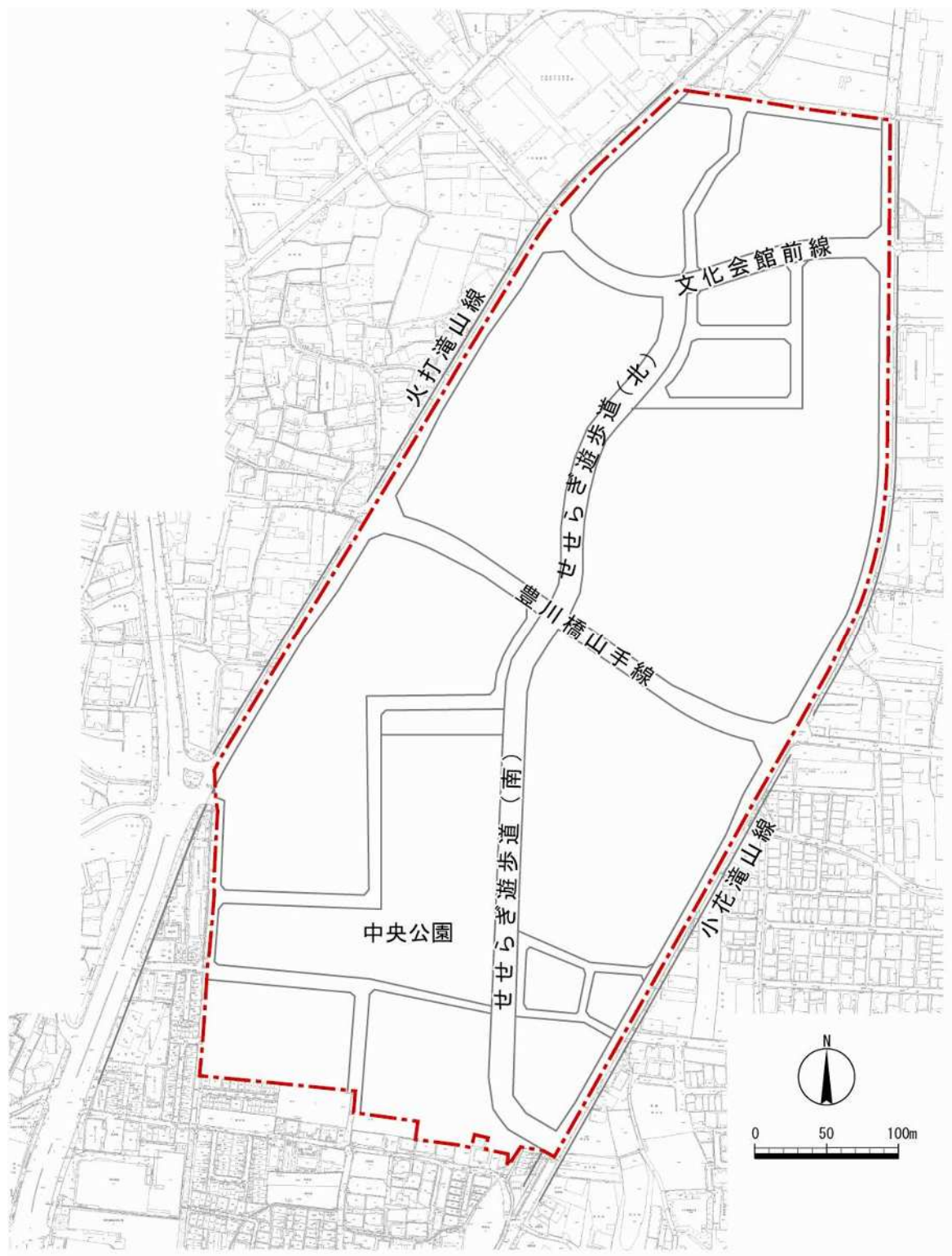
『土地利用基本計画』……土地利用基本計画案を基に、都市計画変更及び換地計画を反映
(平成24年12月)



第2章 まちづくり指針

1 まちづくり指針の対象区域

本指針の対象区域は、阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業 の事業区域である、約 22.3ha とします。

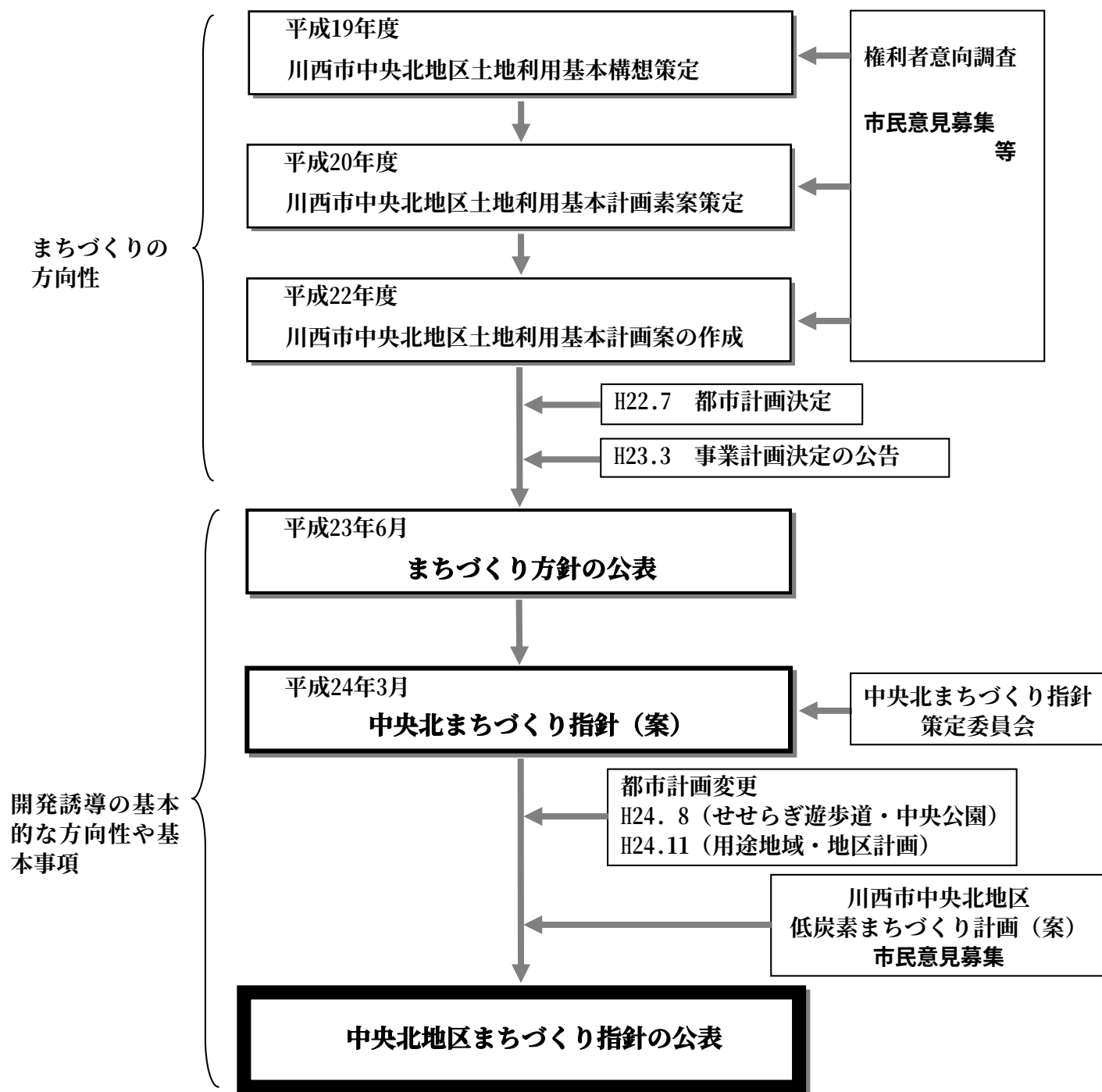


2 まちづくり指針の位置づけ

本指針は、「中央北地区のまちづくり方針」（以下、「まちづくり方針」という。）に示されたまちづくりの考え方に基づき、当地区のもつポテンシャルを最大限に引き出すことのできるまちづくりを適切に誘導するために、土地利用、都市空間の構成等に関する「まちづくりのルール」などを「指針」として示したもので、中央北地区全体について開発誘導の基本的な方向性や基本事項について示すものです。

指針の適用にあたっては、事業者の自由な発想を生かしつつも、関係者の協働による良好な都市環境及び都市景観の形成を図るものとします。

また、地区計画、地区整備計画の活用により、計画的なまちづくりを行っていきます。



3 まちづくり方針実現に向けた方向性と目標について

「まちづくり方針」を実現させる目標について、以下のように定めます。

◆中央北地区のまちづくり方針◆

「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する
『次世代型複合都市』を目指します

せせらぎ空間を活かした持続可能、かつ、環境にやさしいまちを実現するため、多機能（「医療施設」※1、「住宅施設」※2、「集客施設」※3 及び「既存施設など」）が連携し、低炭素に配慮したまちづくりを行っていきます。その手段として、地区全体の付加価値を向上させる必要がありますが、実現に向けては民間活力の導入を積極的に検討してまいります。

●まちづくりの目標

地区全体の付加価値の向上

本地区では、基本構想に掲げる「持続可能なまちづくり」に向けて、定住魅力を高めていくような、多世代が交流し、市北部地域からの住み替え等を視野に入れた「安全で安心して住み続けられる居住環境の整備」を進めていくことが必要となります。

また、過年度実施の市民意識調査に基づくと、中央北地区のまちづくりにおいては、基本構想に掲げられているような「新しいまちイメージ」や自然を活かした環境づくりといった視点が重要となります。

本地区では、こうした考え方に基づき、川西市の玄関口に隣接する立地環境を最大限に活かした、「住宅・医療・商業機能等の多様な機能が連携した複合的なまちづくり」を目指し、地区全体の付加価値の向上を展開させていくことが必要です。

●目標に向けた方向性

快適でうるおいのあるまち

質の高い暮らしをささえるまち

多機能連携のあるまち

環境への負荷の少ないまち

「地区全体の付加価値の向上」に向けては、行政に加え、土地活用、建物運営の他、その他各種サービスを提供する全ての民間事業者の方、それぞれの役割と責務を明確にし、それを果たしていくことが重要です。以下にその主体ごとの役割・責務について整理します。

○行政の役割と責務

- ・ 骨格となる道路整備や関連のインフラ整備などにおいては、国や県等、関係機関との調整を図り、必要な事項について協力を要請する等、適切に連携し事業を推進していきます。
- ・ 必要な公益施設等の整備及び運営については、必要に応じて、関係する民間事業者等の協力を要請し、責任をもって管理にあたります。
- ・ 関連の関係機関等との調整を含め、民間事業者が参画しやすい環境づくりを整えます。

○民間事業者の役割と責務

- ・ 本指針におけるまちづくり方針の実現に向けた方向性、まちの目標を受け、その実現に向けた民間の土地利用に対するルールに基づき、計画を行っていただきます。
- ・ まちの目標を受け、その実現に向けた民間の土地利用に対するルールについては、本指針の「開発誘導方針」として定めています。

方向
1

快適でうるおいのあるまち

ふれあい軸やアメニティ軸を中心として、地区内に快適でうるおいのある歩行者空間の整備を図ります

- 持続可能な環境にやさしいまちづくりに向けては、「アメニティ軸」となる「せせらぎ遊歩道」や中央公園を中心とした都市環境形成が必要となります。
- このため、せせらぎ遊歩道及び中央公園を市のシンボルと位置づけし、まち全体を“公園のような”環境づくりを目指します。
- そのために、せせらぎ遊歩道や中央公園等を中心に、快適でうるおいのある歩行者空間をつくっていきます。

【具体的な取り組みのイメージ】

- 環境に配慮した良好な街並み景観の形成（建築物の高さ・外観・色彩・エントランスの位置、及び建築物の壁面後退等）
- 快適なオープンスペースの確保（公開空地等）
- せせらぎ遊歩道南線と連携した魅力ある歩行者空間の整備（建築物の壁面後退、みどりの配置等）
- せせらぎ遊歩道北線と一体となった魅力ある建物空間の整備（緑地・街路樹等）
- 周辺環境との調和（建築物の機能と配置、バッファゾーン等の配置等）

【役割分担】

官

- ・歩行者空間の充実に向けた歩道幅員の確保（豊川橋山手線）
- ・公共施設（道路、公園等）の整備と歩行者空間の充実
- ・バリアフリー整備
- ・沿道の土地利用の適切な立地誘導
- ・良好な街並み景観の誘導

等

民

- ・道路沿道側民有地内の緑化
- ・景観（開放感、建物配置、オープンスペース、建物の外観等）への配慮
- ・上記に関連した法令等の遵守
- ・行政や他の民間事業者等との調整

等

方向
2

質の高い暮らしをささえるまち

歩いて暮らせる範囲で、質の高い暮らしをささえる医療・福祉機能をはじめ、様々な生活支援施設の立地の誘導を図ります

- 定住魅力を高めていくためには、だれもが安心して暮らし続けることのできるまちを構築していくことが必要となります。
- そのために、歩いて暮らせる範囲で、住宅機能はもとより、質の高い暮らしのサービスを提供することのできるまちを形成していきます。
- 定住魅力を高めるべく、歩いて暮らせる次世代型複合都市の実現に向けて、導入すべき施設機能や規模等を勘案した、用途・容積計画等の検討やバリアフリーへの対応に向けた整備を計画します。

【具体的なイメージ】

- 歩いて暮らせるまちづくりに寄与させる都市機能（生活支援施設等）の適切な誘導
- 上記を適切に誘導する用途及び容積計画（地区計画等含む）の検討
- 都市計画道路沿道の良好な街並み景観形成
- 都市計画道路沿いのバリアフリー整備（歩行者空間） 等

【役割分担】

官

- ・都市計画制度の活用（地区計画等）
- ・生活支援施設を低層部に持つ住宅施設の誘導 等

民

- ・民設民営による生活支援施設の導入
- ・上記に関連した法令等の遵守
- ・行政や他の民間事業者等との調整 等

多機能連携のあるまち

中央公園、せせらぎ遊歩道等の地域の特性を活かしながら、各街区の様々な機能を有機的に連携させます

- 安全・安心のまちづくりに資する「多機能連携のあるまちづくり」に向けては、「住み続けたい」と思える住機能に加え、それを支える医療や福祉など生活支援施設の導入が不可欠となります。
- また、地区全体の付加価値の向上に向け、上記の機能を多様に連携させていく仕組みづくりが必要となります。
- 中央公園やせせらぎ遊歩道等の地域の特性を有効に活かしながら、各街区の様々な機能を有機的に連携させるとともに、「地域に開かれたサービス」を展開させていく仕組みづくりやそのための民間導入が必要となります。

【具体的なイメージ】

- 医療及び住宅機能等の連携（動線計画に留意した建築物の機能と配置と敷地）
- 中央公園やせせらぎ遊歩道等を中心にネットワークできる建物配置
- うるおいや賑わいに寄与するオープンスペース等の確保（建築物の機能、公開空地等オープンスペース）等

【役割分担】

官

- ・まちづくりルール作成等
- ・民間活力の導入
- ・都市計画制度の活用

等

民

- ・各施設の機能連携
- ・機能連携に関連した建物配置やうるおいや賑わいに寄与する適切なオープンスペース等の確保
- ・上記に関連した法令等の遵守
- ・他の民間事業者等との調整

等

方向
4

環境への負荷の少ないまち

環境負荷の軽減と周辺に配慮すべく、低炭素社会の実現に寄与するまちづくりをすすめていきます

●環境負荷の少ないまちづくりモデルとして、開発による環境への負荷を最小限にするとともに、資源を有効に活用した市街地環境形成についての検討が必要となります。

【具体的なイメージ】

- 建築物等の省エネルギー対策の推進（C A S B E Eの活用、高断熱化、高効率機器の導入等）
- 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱等の再生可能エネルギーの積極的活用と導入
- 壁面緑化、屋上緑化、その他民有地内緑化などによるCO₂吸収作用の保全及び強化対策
- 民間事業者及び住民等に対する省CO₂の見える化、省エネ等の普及啓発活動 等

【役割分担】

官

- ・まちづくりルール（川西市低炭素まちづくり計画）の作成
- ・低炭素まちづくりへのPR、民間への協力要請 等

民

- ・景観（開放感、建物配置、オープンスペース、建物の外観等）への配慮
- ・壁面緑化、屋上緑化、敷地内緑化等
- ・建築物等の省エネルギー対策の推進
- ・再生可能エネルギーの積極的な活用、導入
- ・上記に関連した法令や基準等の遵守 等

4 開発誘導方針

地区全体の付加価値の向上という目標に向けて、民間事業者の役割と責務を示すものとして、開発誘導方針を定めました。

●まちづくりの目標

地区全体の付加価値の向上

●まちづくりの目標を受けた方向

快適でうれしい
あるまち

質の高い暮らしを
ささえるまち

多機能連携のある
まち

環境への負荷の
少ないまち

●都市計画

・用途地域

・地区計画

・地区整備計画

等

●開発誘導の方針

項目 1

景観（開放感、建物配置、オープンスペース、建物の外観）に関する方向性

項目 2

共同住宅への生活支援施設誘導に関する方向性

項目 3

緑化誘導に関する方向性

項目 4

低炭素配慮に関する方向性

◎ 開発誘導基準

1. 景観に関する基準

せせらぎ遊歩道沿道（（１）については豊川橋山手線沿道を含む）については、以下に配慮するものとする。

- （１）圧迫感の軽減
- （２）エントランス位置
- （３）オープンスペース配置
- （４）色彩・素材

2. 共同住宅への生活支援施設誘導に関する基準

中央地区地区計画により、住宅・公共公益地区Aにおける容積率の最高限度は、以下のとおりとする。

- （１）容積率の最高限度は20/10
- （２）以下の条件を満たす場合の容積率の最高限度は、生活支援施設^(※)の延べ面積の割合に応じて緩和する。
 - ・建築面積200㎡以上
 - ・延べ面積1/2以上を共同住宅の用途に供する
- （３）（２）の場合における容積率は以下のとおりとする。

$$\text{（生活支援施設の用途に供する床面積）} \times 2 / \text{（敷地面積）} + 20 / 10$$

※生活支援施設の詳細については、P.26別表参照

3. 緑化誘導に関する基準

- （１）緑地に関する基準は「環境の保全と創造に関する条例」及び「川西市開発行為等指導要綱」に基づき、以下のとおりとする。

用途	敷地面積	緑地率	条例・要綱等
住宅	1,000㎡以上	空地面積の30%以上	環境の保全と創造に関する条例
住宅、特定工場等を除く建築物	1,000㎡以上	空地面積の50%以上	環境の保全と創造に関する条例
戸建て住宅を除く建築物	1,000㎡未満	5%以上	川西市開発行為等指導要綱

- （２）緑視率に関する基準を「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づき、間口緑視率を以下のとおりとする。

$$\text{間口緑視率} = \text{（立面換算面積）} / \text{（緑化対象立面積）} \times 100 (\%)$$

対象敷地	間口緑視率の値
せせらぎ遊歩道、豊川橋山手線に面する敷地	15%以上
上記以外	10%以上

4. 低炭素配慮に関する基準

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年12月4日施行）により定める「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づくものとする。

4-1 景観（開放感、建物配置、オープンスペース、建物の外観）に関する方向性

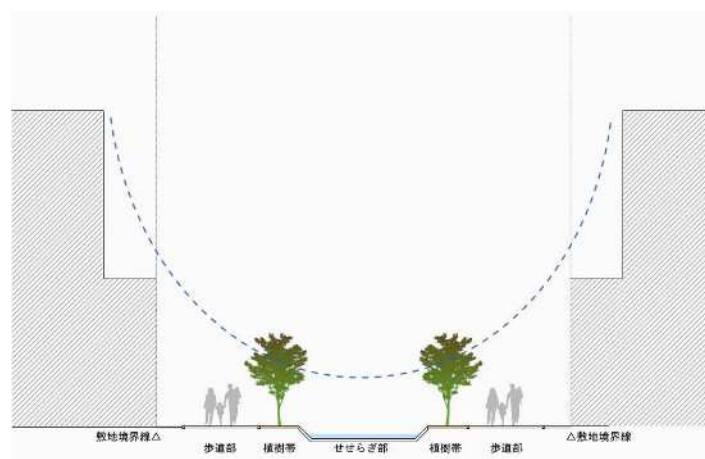
「アメニティ軸」となる「せせらぎ遊歩道南線」、及び「ふれあい軸」となる「豊川橋山手線」は、ともに重要な道路となります。

そこで、「せせらぎ遊歩道」、「豊川橋山手線」、「中央公園」と共に空間を構成する部分については、沿道などからの見え方など、地区のシンボルとしてふさわしい景観づくりを行うものとします。

◎開発誘導の基準

①圧迫感軽減への配慮

「せせらぎ遊歩道南線」及び「豊川橋山手線」の沿道の建物については、沿道建物による圧迫感を軽減するなどの配慮を行うものとします。



②エントランス位置への配慮

せせらぎ遊歩道南線の沿道の建物については、アメニティ軸として、せせらぎ遊歩道を魅力的な空間とするために、建物のエントランスの位置をせせらぎ遊歩道側に設けるなどの配慮を行うものとします。

③オープンスペース配置への配慮

せせらぎ遊歩道南線の沿道の敷地については、アメニティ軸として、せせらぎ遊歩道を魅力的な空間とするために、せせらぎ遊歩道に面してオープンスペースを設けるなどの配慮を行うものとします。

④色彩、素材への配慮

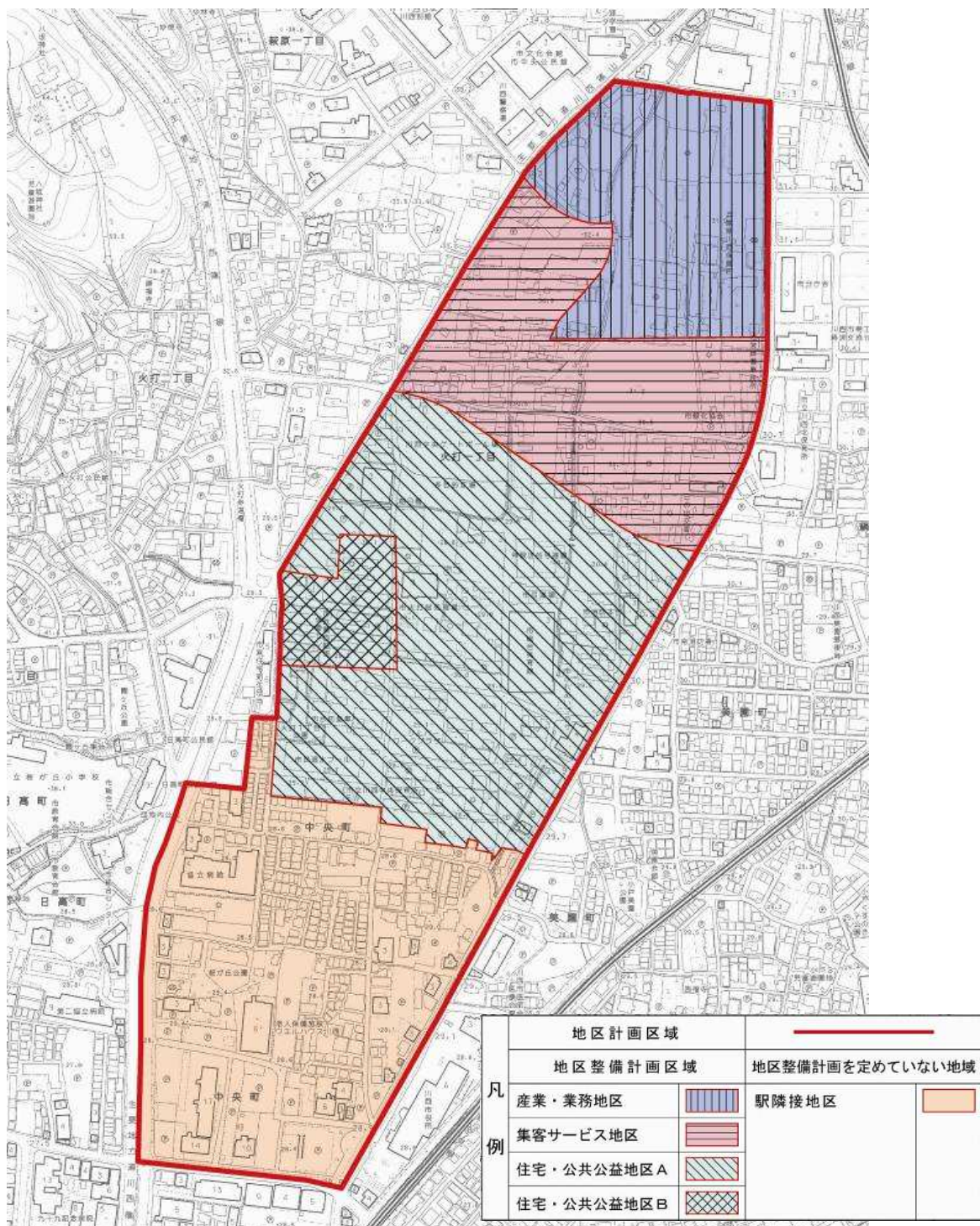
せせらぎ遊歩道南線の沿道の建物については、アメニティ軸として、せせらぎ遊歩道を魅力的な空間とするために、素材や色などの建物の外観に配慮を行うものとします。

4-2 共同住宅への生活支援施設誘導に関する方向性

共同住宅への生活支援施設に関する方向性については、合理的かつ健全な高度利用を進めていくため、中央地区地区計画の中で地区整備計画を定めており、その概要を示します。

住宅・公共公益地区Aについては、共同住宅への生活支援施設を誘導するため、容積率の緩和をします。

<中央地区地区計画>

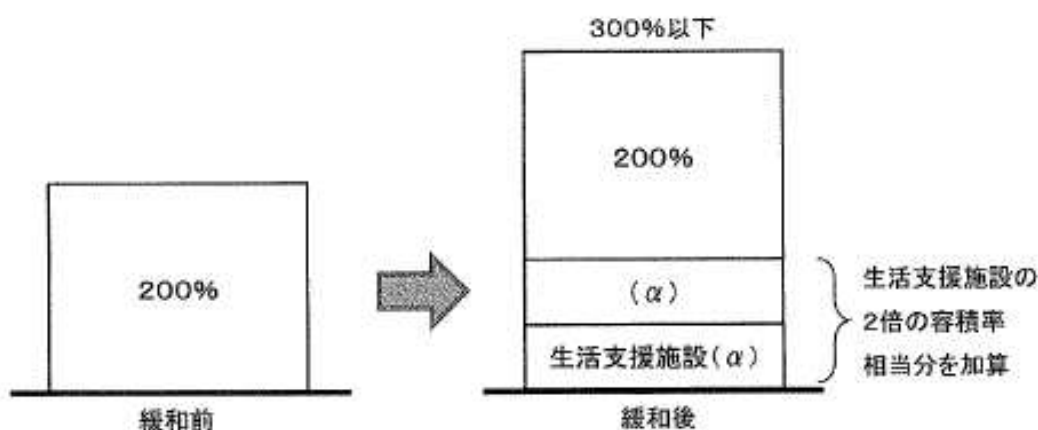


◆建築物の容積率の最高限度

- ・ 200%以下
- ・ 10分の30を限度として、別表に定める数値とすることができる

◆別表

延べ面積の2分の1以上を共同住宅の用途（自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分を除く。）に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途（以下「生活支援施設」という。）を含むもので、建築面積が200㎡以上の建築物の容積率の最高限度は、生活支援施設の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合に2を乗じて得たものを10分の20に加えた数値。



- (1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (3) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (4) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- (5) 学校、図書館その他これらに類するもの
- (6) 集会場
- (7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (8) 診療所、病院
- (9) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (10) 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- (11) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (12) 博物館、美術館

4-3 緑化誘導に関する方向性

歩いて暮らしやすく、うるおいのある都市環境を実現するためには、公共用地（道路、公園等）内の緑化に加え、民地内の緑化が重要となります。

また、単に緑化を誘導するのではなく、道路、公園などの公共施設等からの見え方などに配慮し、「緑」を計画的に維持していくことが必要となります。特に、「アメニティ軸」となるせせらぎ遊歩道や「ふれあい軸」となる豊川橋山手線などの地区内のシンボルとなる公共施設からの景観に配慮していただくことが重要となります。

◎開発誘導の基準

①緑化への配慮

歩いて暮らしやすく、うるおいのある都市環境を実現するために、公共施設等からの見え方に配慮した緑化を行うこととします。

②緑化に関する基準

緑化の数値基準については、「環境の保全と創造に関する条例における緑地の誘導基準」及び「川西市開発行為等指導要綱における緑地の誘導基準」を遵守することとします。

（参考）環境の保全と創造に関する条例における緑地の誘導基準

敷地面積が1,000㎡以上で、新築・改築・増築に係る建築面積が1,000平方メートル以上の建築物の敷地については、以下の誘導基準とする

（住宅の場合）緑地の面積：空地面積の30%以上

（住宅、特定工場等を除く建築物）緑地の面積：空地面積の50%以上

（参考）川西市開発行為等指導要綱における緑地の誘導基準

3. 緑地（第9条）

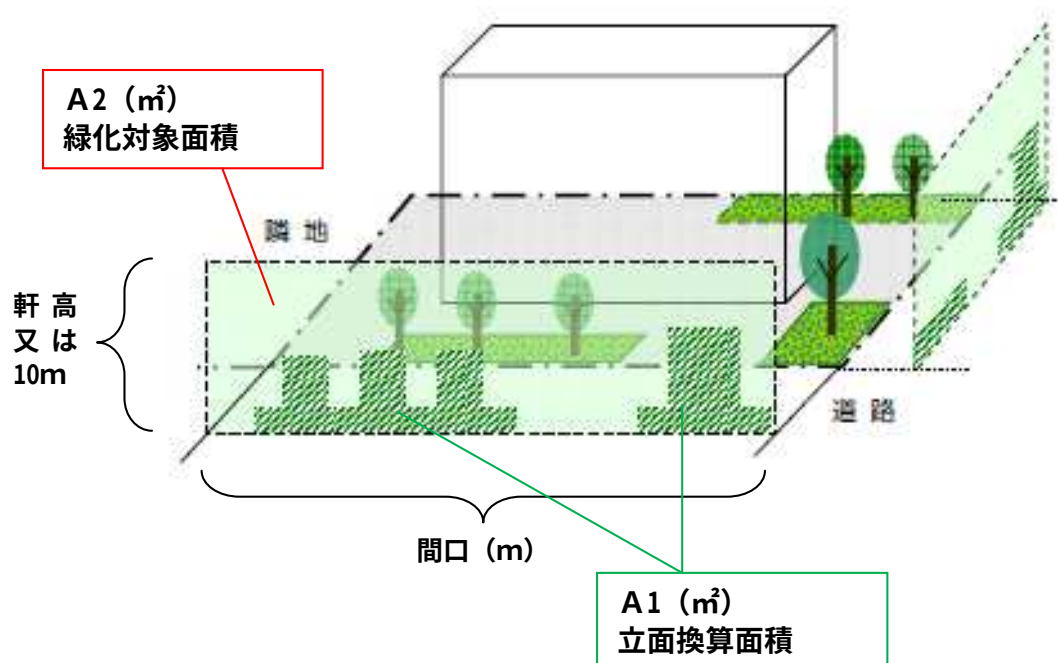
開発行為等の目的	敷地面積	敷地面積に対する緑地率
全用途の建築物（戸建住宅は除く）	1,000㎡未満	5%

※ 敷地面積1,000㎡以上は、兵庫県の「環境の保全と創造に関する条例」に基づき確保すること。

※ 商業地域又は近隣商業地域内の敷地面積1,000㎡未満の計画は、可能な限り緑地の確保に努めるものとする。

③緑視率に関する基準

「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づき、緑視率の基準を遵守することとします。



$$\text{間口緑視率 (\%)} = \text{A1(立面換算面積)} / \text{A2(緑化対象立面積)} \times 100$$

立面換算面積 A1 (m²) : 樹木などのみどりの立面投影面積等
緑化対象立面積 A2 (m²) : 敷地間口長さ×軒高又は10m

- せせらぎ遊歩道及び豊川橋山手線に面する敷地の間口緑視率

間口緑視率 (%) ≥ 15%

- それ以外の間口緑視率

間口緑視率 (%) ≥ 10%

4－4 低炭素配慮に関する方向性

「環境への負荷の少ないまち」を目指し、CO₂量など、周辺への環境負荷の低減とともに、再生可能エネルギーの効率的な活用などの低炭素社会実現に向けたまちづくりを進めていきます。

その詳細については、「都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年12月4日施行）」による『川西市中央北地区低炭素まちづくり計画』に基づくものとします。以下に、主な内容を示します。

■都市構造分野

- 医療・住宅施設の誘致および集約都市開発事業の活用
- 各事業者と連携した地域の低炭素化の促進およびモニタリング

■交通分野

- 駅との連携強化
- 地区内交通の確保
- 公共交通利用促進
- 地区内車両の低炭素化

■建築分野

- 建築物の低炭素化の促進
- 低炭素建築物新築等計画のモニタリング
- 市民への普及啓発・環境学習の仕組み導入
- その他相乗的効果のための建築側での配慮

■みどり分野

- まちの魅力向上に貢献する緑地、緑化の整備
- 緑地管理機構や管理協定制度の活用等

■エネルギー分野

- まちの魅力向上に貢献する再生可能エネルギー等の導入
- 市民への普及啓発、防災・エネルギー学習の仕組み導入
- 災害時に対応したエネルギーシステムの導入

第3章 まちづくり指針の運用について

本指針は「中央北地区のまちづくり方針」に示された考え方に基づき、当地区のもつポテンシャルを最大限に引き出すことのできる「羅針盤」として機能させていくべく、土地利用、都市空間の構成等に関する「まちづくりのルール」について、遵守すべき事項、あるいは、調整すべき事項として示したものです。

この実現にあたっては、そこで実際に土地利用を展開される“プレーヤー”である民間事業者の協力が不可欠となります。また、今後、「持続可能、かつ環境にやさしい」次世代複合都市の実現に向けては、官民がそれぞれの役割分担のもとで、連携し、協働していくことが必要となります。

そこで、本地区において、ご活躍いただく民間事業者の方には、本指針策定の趣旨を十分にご理解いただき、関係する機関や地域の方々と十分に調整していただきながら、本指針に即した取り組みを行っていただくこととなります。（具体的な手続き等については、「中央北整備部」までご相談ください。）

なお、本指針は不変のものではなく、時代の変化や要請にともない、『成長していく羅針盤』としていく必要があります。このため、まちの成熟度の進捗をみながら、必要に応じ本まちづくり指針を改定していくものとします。

＜変更履歴＞

○平成25年4月

・名称変更

「中央北まちづくり指針」→「中央北地区まちづくり指針」