

新名神高速道路 インターチェンジ周辺 土地利用計画

ガソリンスタンド等の沿道利用施設は、
一定の条件を満たせば開発できます



開発施設事例

- ・ガソリンスタンド
- ・コンビニエンスストア
- ・ドライブイン

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



「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 I.C.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「沿道利用対応ゾーン」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



沿道利用対応ゾーン

緑地保全・景観形成を図りながら、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以下

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

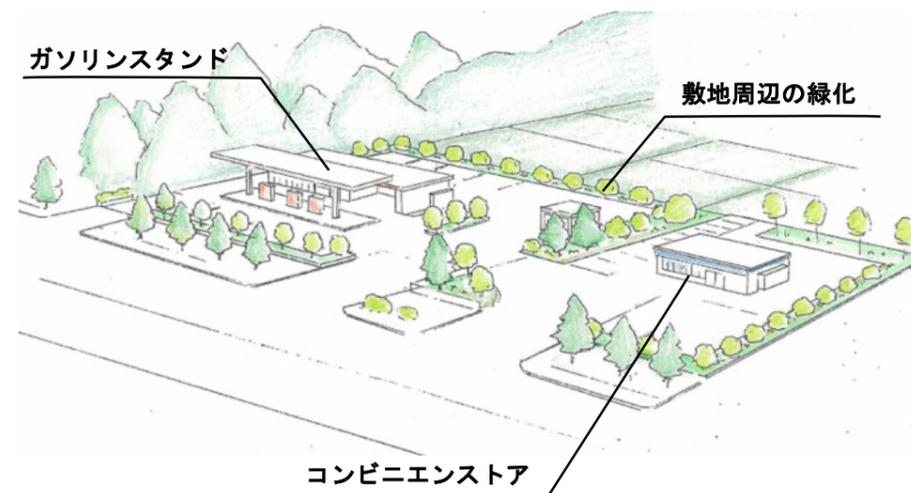
○周辺の環境と調和するよう、また、敷地内に十分な駐車スペースを確保できるよう、敷地規模はゆとりがあるものとし、建築物は平屋建てで容積率、建蔽率が低いものとします。

○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



○想定用途の主な審査基準

用途	主な審査基準
ドライブイン	自動車の運転手のための適切な規模及び設備を備えた休憩所（宿泊施設を除く）で、次のいずれにも該当するもの (1) 運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること (2) 建築物は平屋建てとすること (3) 敷地規模は2,000㎡以下とすること (4) 建築物には20席以上の客席を設置すること (5) 客席数の3分の1以上の車両が駐車できるスペースを確保すること (6) 用途は日本標準産業分類中「一般飲食店」（中分類76のうち法第34条第1号に該当する業種に限る）に該当するもの
ガソリンスタンド	道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる給油所であり、次のいずれにも該当するもの (1) 運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること (2) 建築物は平屋建てとすること
コンビニエンスストア	周辺の通行車両の運転手や同乗者に、休憩に必要な食品等の販売及び飲食スペース、便所の提供を行う店舗で、次のいずれにも該当するもの (1) 敷地規模は2,000㎡以下とすること (2) 延べ面積の合計は250㎡以下とすること (3) 建築物は平屋建てとすること

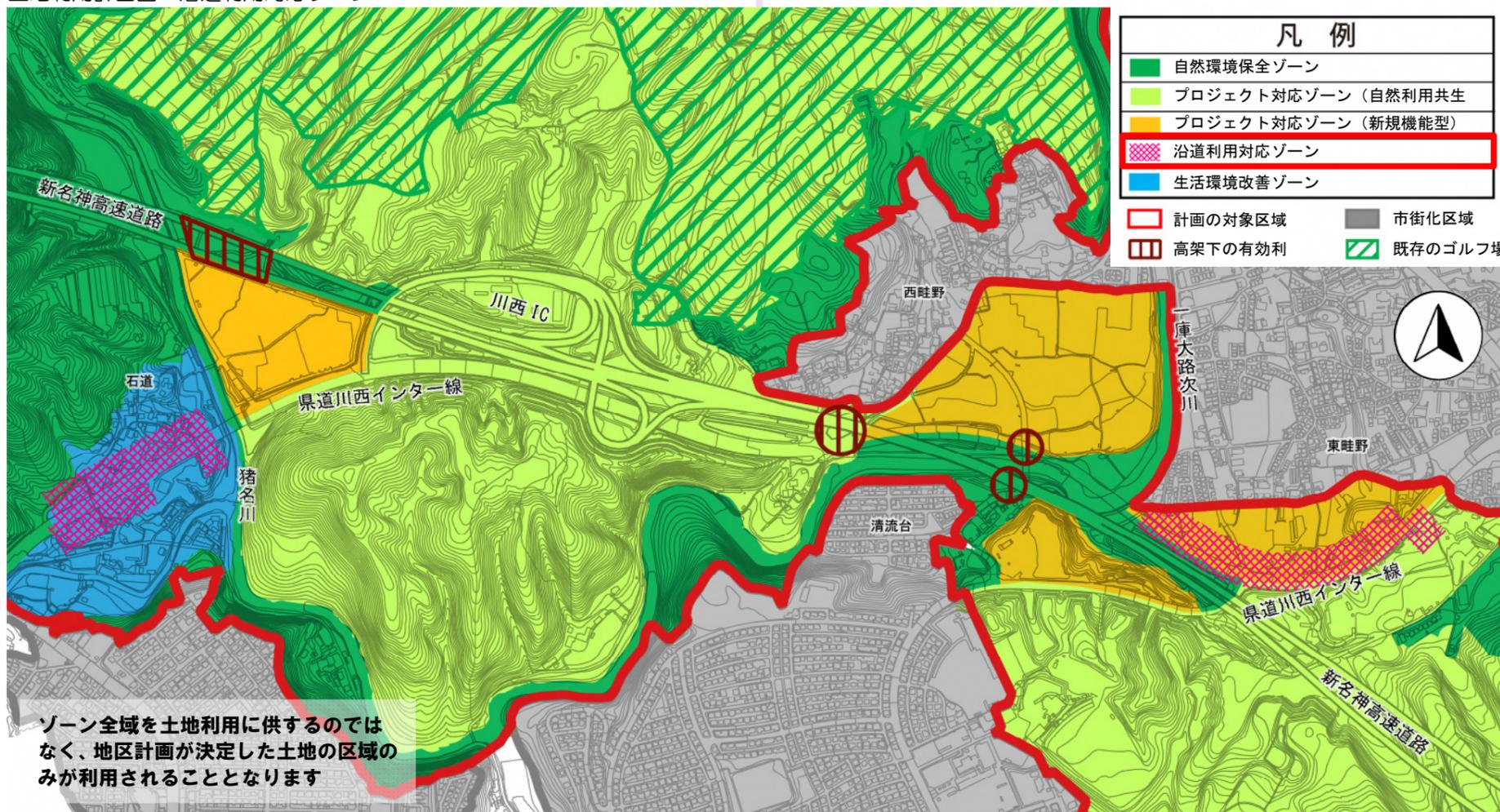
「沿道利用対応ゾーン」は、開発・建築を抑制する市街化調整区域ですが、地区計画制度を活用して周辺環境との調和や周辺の営農環境や居住環境の保全を図りながら、道路利用者の交通利便性を確保する開発を可能にします。

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"> 沿道サービス施設の立地により、道路利用者へのサービスを提供する土地利用を目標とする 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 <ul style="list-style-type: none"> ドライブイン ガソリンスタンド コンビニエンスストア
	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
	敷地面積の最低限度	500㎡以上
	壁面の位置の制限	敷地面積に応じ一定以上の距離とし、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	10m以下
建築物の形態・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くように、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20%以上とする 建築物等と一体の緑地を配置する 周辺緑地は敷地面積に応じ一定以上の幅員とし、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 <ul style="list-style-type: none"> 敷地内に現況森林が存在する場合には、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 	

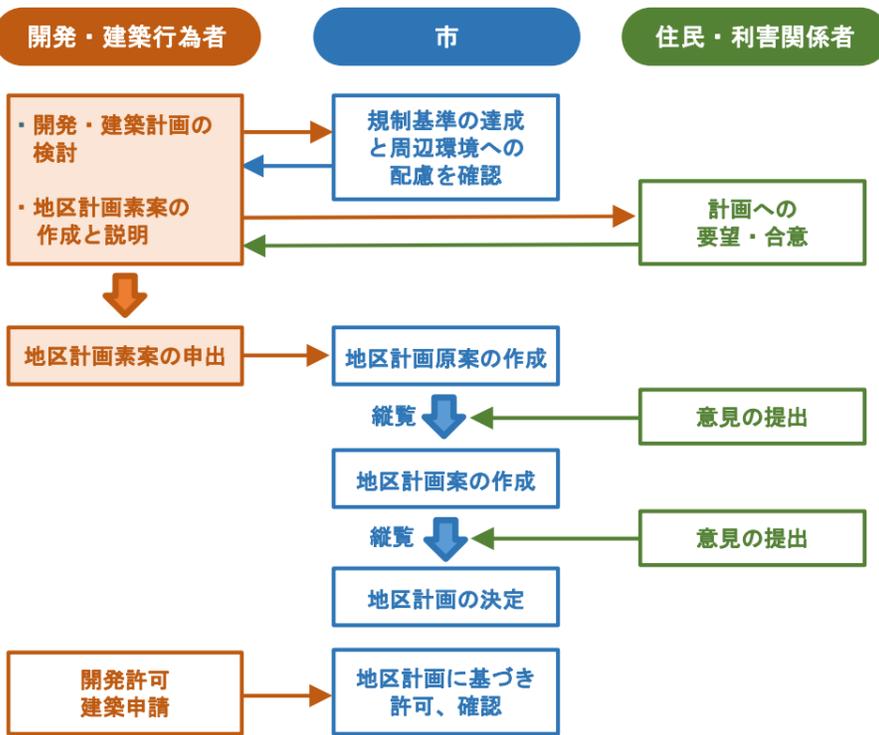
土地利用計画図 沿道利用対応ゾーン



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/