

中央地区地区計画

平成10年12月25日決定
平成22年7月30日(方針の変更)
平成24年11月30日(地区整備計画区域の決定)
平成28年7月28日(地区の追加等)
平成30年3月27日(地区の変更等)
令和3年1月29日(町名変更)
令和5年3月30日(地区の変更)

■ 地区の概要

名称	中央地区地区計画
位置	川西市火打1丁目、中央町及び日高町の各一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約32.0ヘクタール(地区整備計画の区域面積 約22.3ヘクタール)

■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	<p>本地区は、川西能勢口駅周辺と一体となって都心核を形成し、川西猪名川線、火打滝山線、小花滝山線に挟まれる立地にある。本地区の北側部分には、時代の流れに伴う産業構造転換により、皮革工場等の転廃業事業が展開され、地区内には多くの未利用地が存在するとともに、次なる世代に引き継ぐべき都市基盤の早急な整備が大きな課題となっている。</p> <p>こうした中で、公共施設整備に併せて、工場跡地等を活用して、都心核としての賑わいのある都市環境と水と緑が豊かで低炭素社会に配慮した生活環境を創造し、駅に近い地区ポテンシャルを最大限に活かした計画的な土地利用を誘導すべく、土地区画整理事業等を実施している。</p> <p>本計画は、当地区の土地利用転換にあたって、川西能勢口駅前を含む中心市街地としてキセラ川西(中央北地区)の賑わい形成及び都心アメニティの形成を目指し、地域環境の改善や中心市街地における都市間競争力を高めて、住宅都市川西としての価値向上を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>本地区は、都心核としての立地条件を活かし、賑わいのある集客施設、公益施設及び地区のシンボルとなる水と緑を活かした公共施設の適切な配置により、新しい時代のニーズに合ったコンパクトで効率的な低炭素型の居住環境の形成を目指し、土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 駅隣接地区 川西能勢口駅周辺の都心核としての立地条件を活かして、住宅・商業・業務等の多様な都市機能が複合した、川西能勢口駅周辺と一体となる土地利用の形成を図る。2. 住宅・公共公益地区 周辺環境と調和した住宅、生活支援施設及び公共公益施設等による土地利用の形成を図る。3. 集客サービス地区 賑わいを創出する集客機能のほか、幹線道路に面した立地条件を活かした沿道サービス機能等による土地利用の形成を図る。4. 産業・業務地区 周辺の住環境と調和した産業・業務機能等による土地利用の形成を図る。
地区施設の整備の方針	土地区画整理事業等により整備される道路・公園の地区施設機能の維持・保全を図る。
建築物等の整備の方針	<p>本地区は、都心核としての立地条件を活かし、新しい時代のニーズに合った低炭素型の居住環境の形成を目指し、建築物等の整備の方針を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 駅隣接地区 幹線道路に面しては、都心核にふさわしい賑わいを創出する商業施設等の配置や快適な都市空間、都市景観の形成に向けた誘導を図る。2. 住宅・公共公益地区 周辺環境と調和した、魅力ある住宅、生活支援施設及び公共公益施設等の街並みを形成するため、建築物等の規制・誘導を図る。 特に、せせらぎ遊歩道に面しては、隣接する中央公園と連携させ、地区のシンボルにふさわしい景観形成の誘導を図る。3. 集客サービス地区 まちなかの賑わいを創出する集客施設の街並みを形成するため、建築物等の規制・誘導を図る。また、幹線道路沿いでは、立地条件を活かしながら周辺の住環境と調和した沿道サービス施設等の街並みを形成するため、建築物等の規制・誘導を図る。 特に、せせらぎ遊歩道に面しては、地区のシンボルにふさわしい景観形成の誘導を図る。4. 産業・業務地区 周辺の住環境と調和した産業・業務施設等の街並みを形成するため、建築物等の規制・誘導を図る。

■地区整備計画

地区の細区分 (計画図表示のとおり)	名称	住宅・公共公益地 A	住宅・公共公益地 B	集客サービス地区 A	集客サービス地区 B	産業・業務地区	
	面積	約7.1ヘクタール	約1.0ヘクタール	約9.8ヘクタール	約3.3ヘクタール	約1.1ヘクタール	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所 (2)カラオケボックスその他これに類するもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所	次に掲げる建築物は建築してはならない。 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所		
	建築物の容積率の最高限度	10分の20 ただし、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。					
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の形態、意匠及び色彩については、周辺との調和に配慮したものとする。					
	かき又はさくの構造の制限	防犯上及び安全上支障がなく、周辺との調和に配慮したものとする。					

〔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

■ 計画図

