

# 新名神高速道路 インターチェンジ周辺 土地利用計画

地域振興のための工場などは、

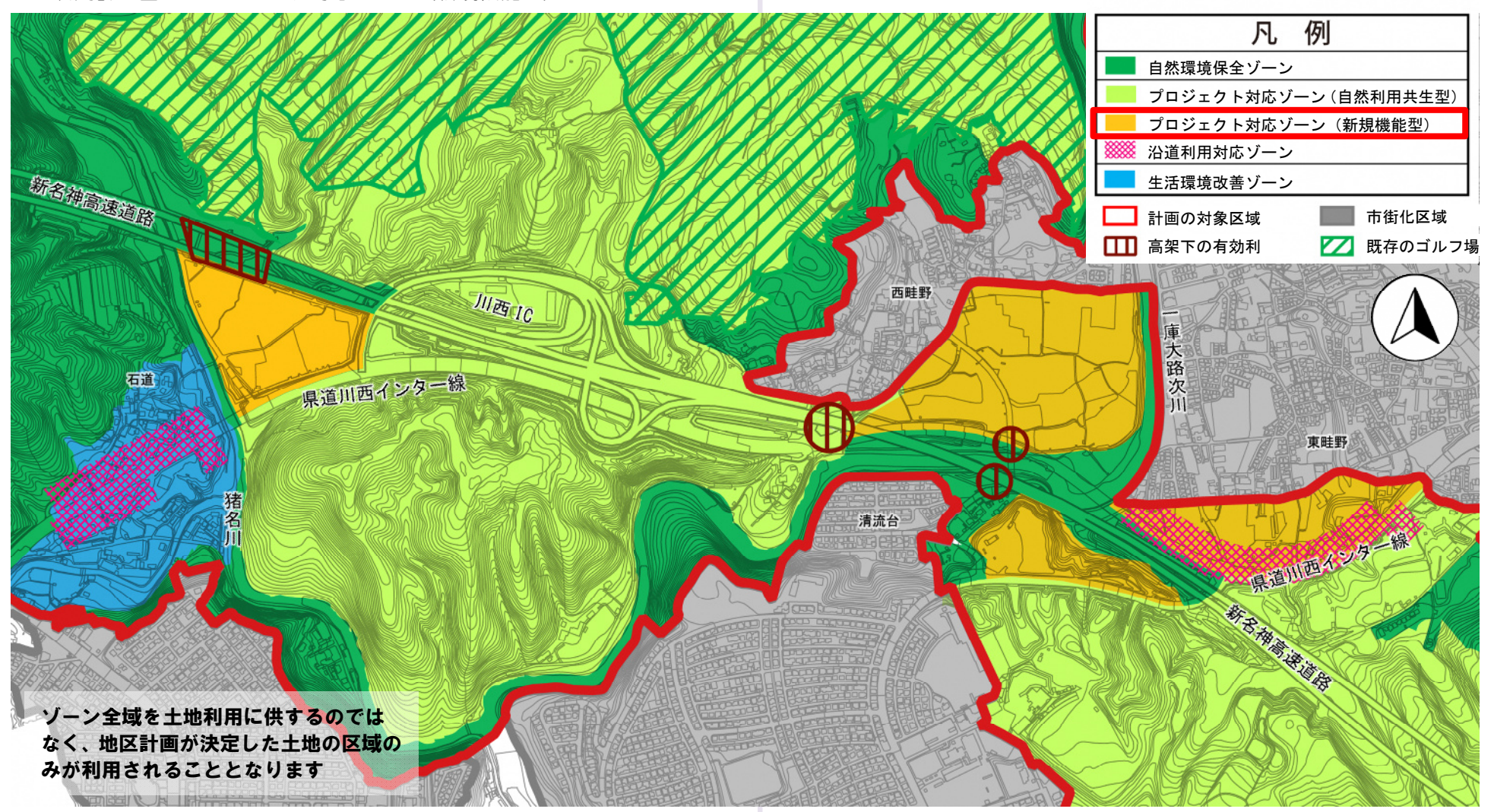
一定の条件を満たせば開発できます



- 開発施設事例
- ・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又は研究所
  - ・地域振興のための小規模小売店舗又は地区集会所
  - ・流通業務施設
  - ・学校
  - ・病院

- 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

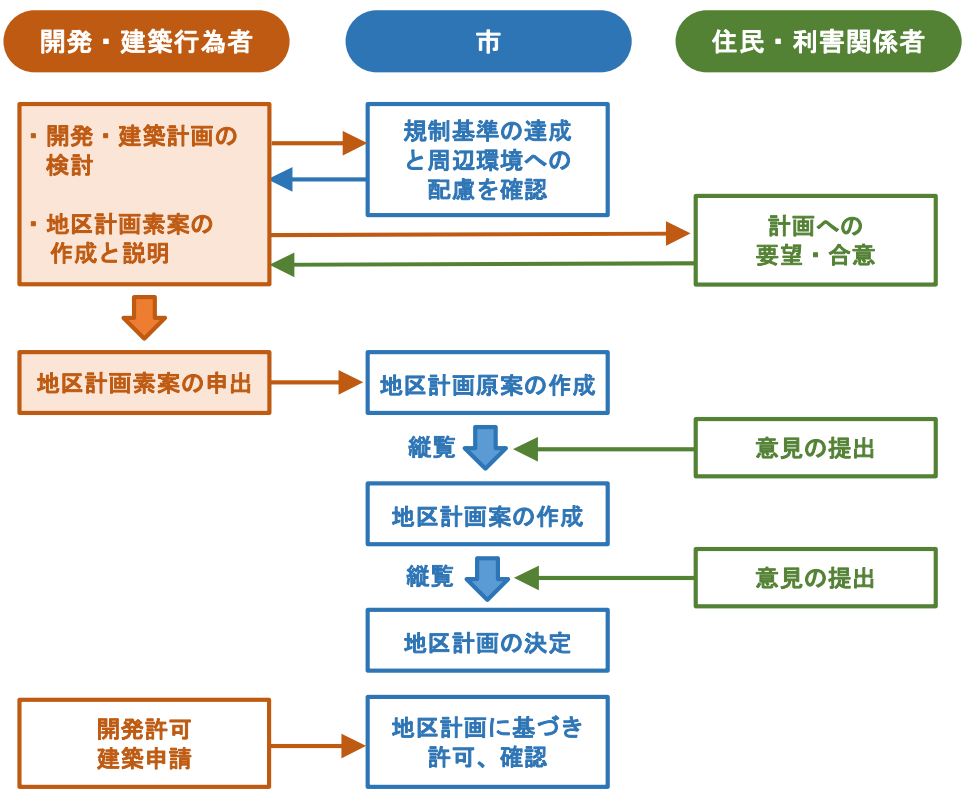
土地利用計画図 プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）



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**

「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 IC 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つの土地利用を配置し、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「プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）」の概要を示しています。

## プロジェクト対応ゾーン （新規機能型）

緑地保全・景観形成を図りながら、地域振興に寄与する土地利用に対応できるゾーン

### 配置

〇一体のまとまった平地の範囲とします。

### 緑地保全・景観形成

〇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。

〇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。

〇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

〇スポーツ・レジャー施設の管理施設

〇「道の駅」相当の施設

〇地域振興のための工場又は研究所

〇地域振興のための小規模小売店舗又は地区集会所

〇流通業務施設

〇学校、病院

### 周辺環境との調和

〇周辺の環境と調和するよう敷地規模は十分にゆとりがあるものとし、建築物は高さ、容積率、建蔽率が低いものとします。

ただし、地域主導の計画的な土地利用において、地域及び市の活性化に貢献する取り組みであり、かつ、周辺環境と調和すると認められる場合は、土地利用の適正な増進にも配慮し適切に定めるものとします。

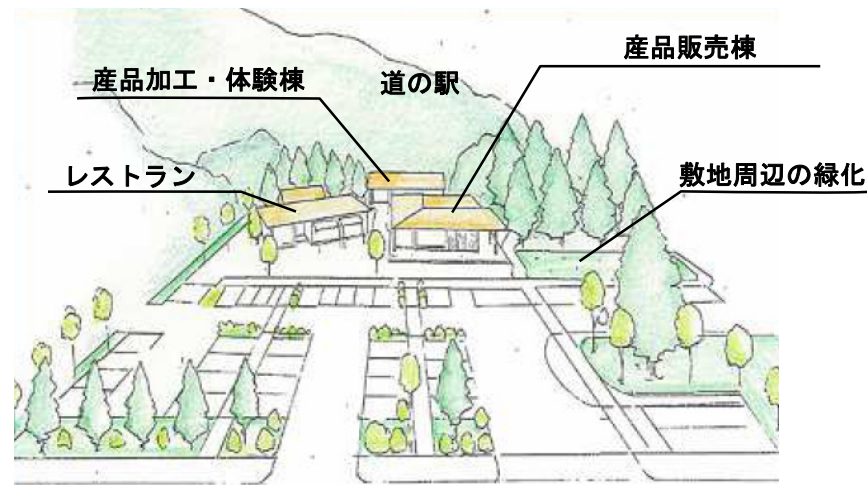
〇周辺の農地や宅地への日照等に配慮し、建築物や駐車場は敷地境界から十分に後退させるものとします。また、後退した部分には緑地帯を設け、周辺農地の日照確保や周辺住宅地のプライバシー保護等のため、樹木は適切な高さとし、

〇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

### （新規機能型）



〇想定用途の主な審査基準

用途	主な審査基準
スポーツ・レジャー施設の管理施設	<p>スポーツ・レジャー施設とは、開放性が高く、かつ、相当規模の空き地を必要とする施設で、次に掲げるもの</p> <p>(1) 第二種特定工作物又は第二種特定工作物相当の施設で、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ ゴルフコース</li> <li>ウ 野球場、陸上競技場 等</li> <li>エ 遊園地、動物園 等</li> </ul> <p>(2) 第二種特定工作物に該当しない施設で、次に掲げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イ キャンプ場 等</li> <li>ウ ゴルフ打放し練習場</li> </ul> <p>スポーツ・レジャー施設の管理施設とは、これらの施設の管理上又は利用上必要不可欠な建築物で、次のいずれかに該当するもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの</p> <p>(1) 管理事務所</p> <p>(2) 倉庫</p> <p>(3) キャンプ場のバンガローその他の工作物の利用の目的を達成するために当該工作物に付帯する建築物</p> <p>(4) 当該工作物を利用する者のための食堂、売店、便所又は休憩所</p>
「道の駅」相当の施設	道路及び地域に関する情報を提供する「道の駅」相当の施設（ただし、設置者は市町村等に限らない）
地域振興のための工場又は研究所	先端的な科学技術に関する事業若しくは地場産業の振興に資する事業に係る工場又は研究所で、周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
地域振興のための小規模小売店舗	<p>周辺の居住者の需要に応ずると認められる小規模小売店舗で、次のいずれにも該当するもの</p> <p>(1) 敷地面積は2,000㎡以下</p> <p>(2) 延べ面積は250㎡以下</p> <p>(3) 建築物は平屋建て</p> <p>(4) 用途は日本標準産業分類中「小売業」（中分類56～60のうち一部業種に限る）に該当するもの</p>
地域振興のための地区集会所	<p>周辺の居住者の需要に応ずると認められる地区集会所で、次のいずれにも該当するもの</p> <p>(1) 敷地面積はサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模のもの</p> <p>(2) 建築物は2階建て以下</p>
流通業務施設	<p>流通業務の用に供する施設で、次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するもの</p> <p>(2) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供するもの</p> <p>(3) 自家用倉庫で倉庫業法の施設設備基準に適合するもの</p>
学校	学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院、同項第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物



「プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）」は、開発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、地域振興に寄与する施設等の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"> <li>地域に関する情報を提供する商業施設、工場、物流施設等の立地により、地域振興に寄与する土地利用を目標とする</li> <li>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う</li> <li>周辺の営農環境や居住環境に十分配慮する</li> </ul>	
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地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	<p>建築することができる建築物の用途プロジェクトごとに、以下の用途から選択して定める</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ・レジャー施設の管理施設</li> <li>「道の駅」相当の施設</li> <li>地域振興のための工場又は研究所</li> <li>地域振興のための小規模小売店舗又は地区集会所</li> <li>流通業務施設</li> <li>学校、病院</li> </ul>
	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	10,000㎡以上（ただし、地域振興のための小規模小売店舗又は地区集会所はこの限りでない）
	壁面の位置の制限	4m以上、かつ、周辺の営農環境と居住環境に配慮した距離とする（ただし、地域振興のための小規模小売店舗又は地区集会所は2m以上〔幹線道路に面する箇所は3m以上〕、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	原則12m以下（ただし、地域振興のための地区集会所は10m以下とする）
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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、光量等に配慮したものとする</li> </ul>
	建築物等の緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑化率は20%以上とする</li> <li>建築物等と一体の緑地を配置する</li> <li>周辺緑地は幅員が4m以上、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ない）</li> <li>造成法面を緑化修景する</li> <li>擁壁等を緑化修景する</li> <li>駐車場等を緑化修景する</li> </ul>
	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"> <li>森林の保全敷地内に現況森林が存在する場合にあっては、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</li> <li>良好な景観構成要素を保全する</li> </ul>

## 緩和規定

一定の条件を満たせば、次の規制基準の緩和が可能になります。

地区の面積が5ha以上である地域主導の計画的な土地利用において、地域及び市の活性化に貢献する取り組みであり、かつ、周辺環境と調和すると認められる場合は、

容積率の最高限度	・200%を上限とし、地域の実情に応じた必要最低限の値
建ぺい率の最高限度	・60%を上限とし、地域の実情に応じた必要最低限の値
高さの最高限度	・周辺環境と調和する必要最低限の値

を適用することができる。

## 地区計画の規制基準緩和の主な留意点

### 地区計画

〇地区計画の対象区域は、地区の面積が5ha以上である新規整備が行われる土地の区域であること（都市計画法第12条の5第1項第2号イ）

〇地域の主体的かつ積極的な参加による地区計画であること

### 地域及び市への貢献

〇地域及び市において必要とされている機能の導入や地域雇用の創出など、地域及び市の活性化に貢献する取り組みがあること

### 周辺環境との調和

〇周辺の土地利用状況を勘案して環境上及び景観上の対策を講じることにより、周辺環境と調和すると認められること

