

1. 当該提案事業における判断材料

舎羅林山北側大規模開発地において、令和2年12月15日に事業者から大型物流施設を中心とした開発計画を推進したい内容の申出を受け、検討を進めてきた。その結果、下記判断材料に加え、開発途中で止まっている当該地の土地利用を早期に図る必要があることから、当該事業の実現に向け、調整・協議も含め、手続きを進める。

(1) 周辺への影響

大型物流施設の立地による環境への影響

- ・開発地に接する集落はなく、また開発地周辺に森林があり、騒音等の開発地周辺環境への影響は少ない。

大型車交通の増加に伴う交通環境への影響

- ・川西ICと舎羅林山開発地入口の区間は、県道721号川西インター線と国道173号線で結ばれ、交通渋滞の影響は少ない。また、住宅地内の生活道路は経由しないため、生活環境への影響は少ない。

(2) 経済波及効果

雇用創出（事業主からの計画による）

- ・約3,000人（ESR 藤井寺の雇用状況（延床面積5.3万坪）：約1,100人）

税収

- ・個人市・県民税、法人市民税、軽自動車税、固定資産税（土地・家屋・償却資産）及び都市計画税（土地・家屋）の増収が見込まれる。

(3) 物流業界環境

物流業界(大型物流施設)の動向

- ・3PL、Eコマース市場の拡大、先進的物流施設への移行、沿岸部から内陸部への立地が拡大
- ・複数の企業が入居できる汎用性を備えた「マルチテナント型物流施設」の需要が強まっており、空きがない状態である。

物流業界の将来展望

- ・ネット通販の注目度が高まり、一層加速することが見込まれ、都市部や郊外の人口集積地における物流拠点ニーズは堅調に推移する見通し。

当該事業の将来性

- ・新名神高速道路や阪神高速道路へのアクセスの良さ、また、沿岸部に対する水害等防災面での優位性、さらに周辺の住宅地や鉄道等があることによる雇用確保のしやすさ等から、当該地のポテンシャルが高い。

(4) 課題事項の方向性

国道との交差点改良

従前協議結果を踏まえ、関係機関と再調整・協議を行う。

避難路の確保と

今後、開発区域内での避難路の考え方を整理する。

箕面方面へのアクセス

箕面方面へのアクセスについては、関係機関と調整・協議を行う。

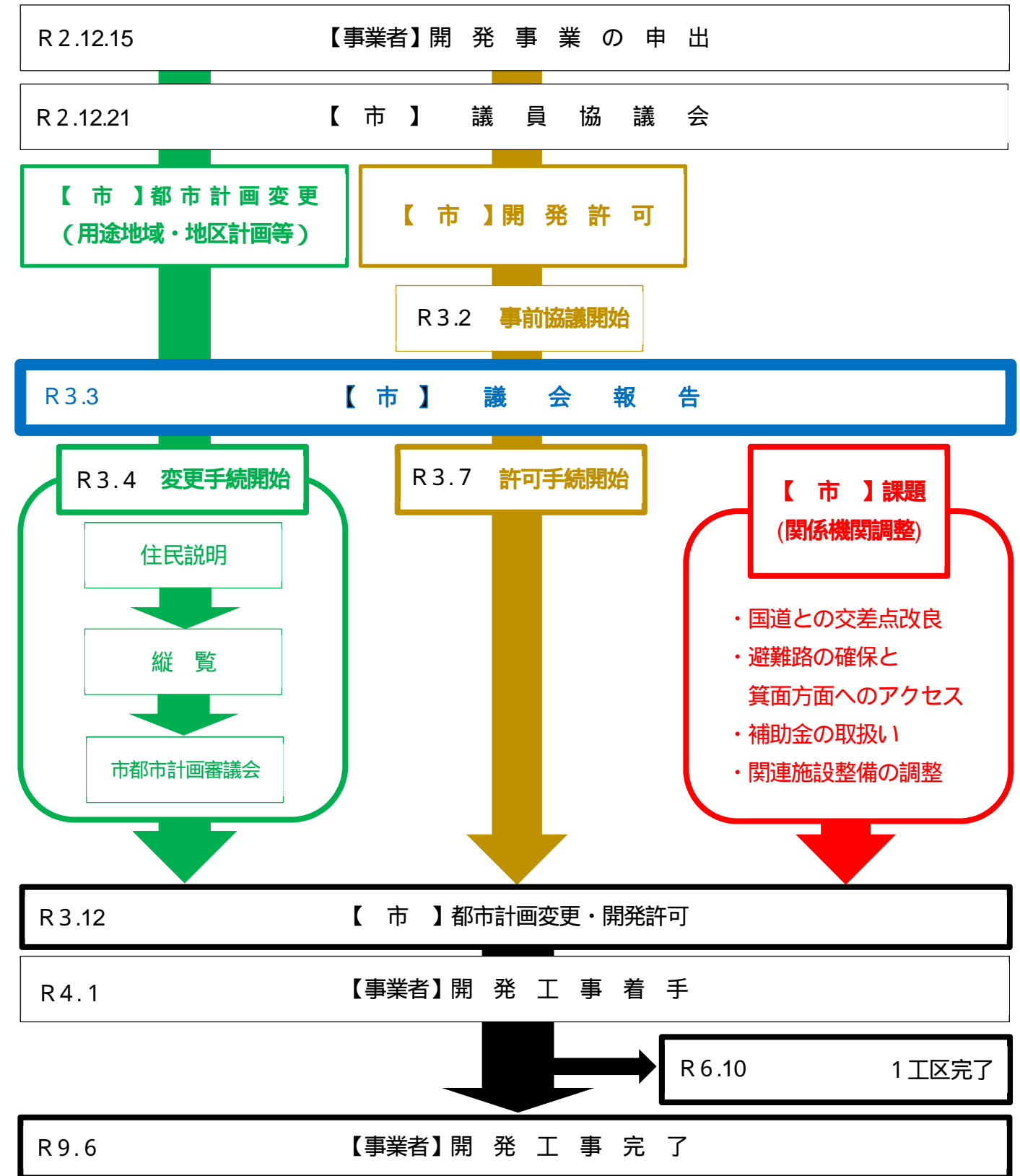
補助金の取扱い

国費を投入した道路事業を活かせるよう調整・協議を行う。

関連施設整備の調整

今後、事業主と協議していく。

2. 今後のスケジュール（予定）



3. 計画の概要 (令和3年2月15日提出 事前協議書より)

(1) 申請者

株式会社近畿興産、ESR 株式会社

(2) 事業主の開発構想

コンセプト

「新名神高速道路を活かした新たな産業拠点と多様な交流の促進」

基本方針

- ・地域活性化：川西の将来を支える「しごとの創出とまちの活性化」
- ・交流促進：地域に賑わいを生み出し「市民等の多様な交流を創出する基盤整備」
- ・環境保全：環境負荷の低減に配慮した「自然と共生する地域づくり」
- ・防災力向上：ハード・ソフト両面で取組む「市民と地域の防災力の向上」

(3) 計画概要

用途：物流施設4棟、工場4棟

土地利用計画



川西 IC と舎羅林山開発地入口の区間の経路



物流施設概要

- A敷地：延床面積 116,593.00 m²、6階建て
- B敷地：延床面積 121,997.00 m²、8階建て
- C敷地：延床面積 420,995.52 m²、8階建て
- D敷地：延床面積 64,360.00 m²、6階建て

凡例

	名称	面積 (m ²)
	道路	51,595
	物流用地	289,482
	工場用地	59,641
	公園用地	39,000
	交流ゾーン	8,000
	造成緑地・森林	302,719
	残置森林	140,271
	通路	1,538
	鉄塔敷	1,785
	調整池	15,360
	水路敷	11,146
	配水池	2,864
	合計	923,401