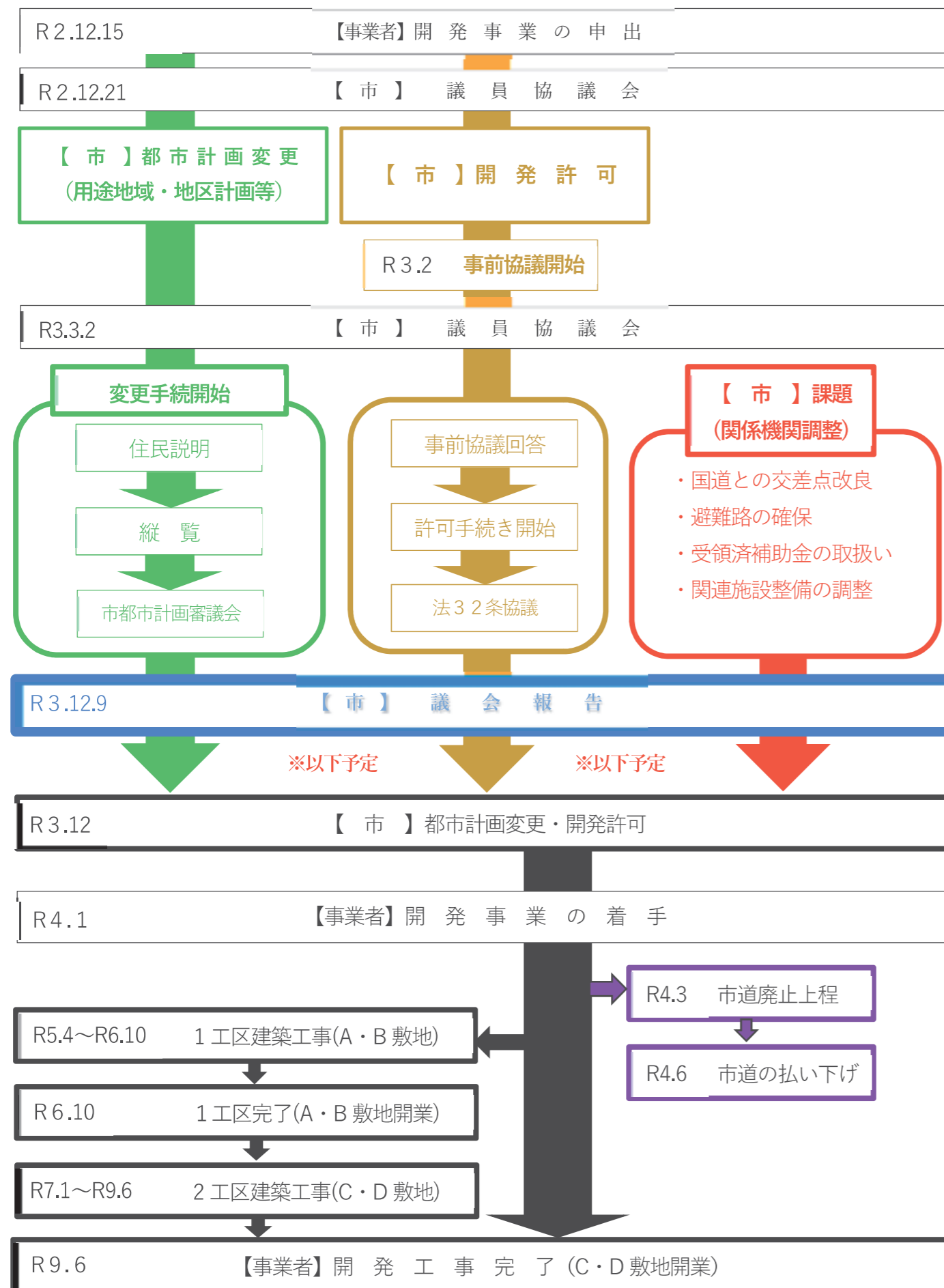


## 舎羅林山開発事業について

### 1. スケジュール（予定）



### 2. 都市計画変更の状況

#### (1) 説明会

##### ①近隣自治会等（水利組合・漁業組合含む）役員説明

- ・大和自治会、長尾自治会、北摂自治会、北摂台東方団地自治会、平野自治会
- ・令和3年6月22日（火）～ 令和3年6月23日（水）【参加者 計17名】

##### ②市民説明会

- ・令和3年6月30日（水）、令和3年7月4日（日） 【参加者 計19名】

#### (2) 素案の縦覧

- ・縦覧 : 令和3年7月6日（火）～ 令和3年7月20日（火）【縦覧者 計4名】
- ・意見書 : 令和3年7月6日（火）～ 令和3年7月27日（火）【意見書 計23件】

#### (3) 公聴会・意見交換会

- ・令和3年10月3日（日）【公述人7名、傍聴者29名 計36名】 【意見交換会参加者 計33名】

#### (4) 都市計画審議会

- ・令和3年5月21日（金） 舎羅林山開発に伴う都市計画変更の概要説明
- ・令和3年8月23日（月） 舎羅林山地区の都市計画変更について（状況報告）
- ・令和3年10月18日（月） 舎羅林山地区の都市計画変更について（事前説明）

### 3. 開発許可手続きの状況

- ・令和3年2月15日（月） 事前協議書提出（事業者⇒市）
- ・令和3年7月20日（火） 事前協議に対する回答（市⇒事業者）
- ・令和3年10月26日（火） 都市計画法第32条による協議について提出（事業者⇒市）

#### (1) 許可申請の概要

##### ①申請者

- 株式会社近畿興産
- 川西1特定目的会社（注）
- 川西2特定目的会社（注）
- 川西3特定目的会社（注）
- ESR株式会社

※（注）

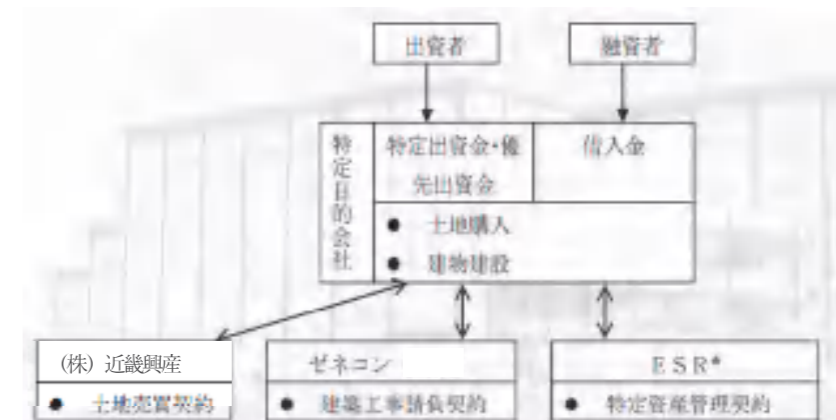
ESR株式会社（以下、「ESR」）が出資して設立した資産の流動化に関する法律（「資産流動化法」）を根拠とする特定目的会社（以下、「TMK」）を事業の実施会社とします。

同TMKへの追加出資者として、複数の海外の機関投資家（以下、「出資者」）より土地購入資金全額および建物建設費の一部を含む金額を調達し、土地を購入する予定です。建設費は出資者より調達した出資金と金融機関（以下、「融資者」）より融資を受けた借入金で賄う予定です。土地の購入から建物竣工後の事業運営を一貫して、ESRがTMKの資産管理会社としてとりまとめ、遂行する予定です。

##### ②計画概要

土地利用計画図：（別添資料2参照）

用途：物流施設4棟、工場6棟（別添資料3参照）



## 舎羅林山開発事業について

### 4. 課題への対応

#### (1) 公聴会・意見交換会等での主な意見

##### ①土地利用に伴う交通渋滞について

- a. 土地利用に伴う発生交通量を勘案した主要幹線道路の交通量推計を行ったところ、市内各地で混雑度が1.0を上回る区間が生じるが、交差点需要率は0.9を下回ることから、交通処理は可
- b. 交通集中が起きた場合には、(i)交通量のピークカット、(ii)入退場ルートの見直し、(iii)通勤車両の削減などについて事業者とともに渋滞対策を検討していく。

##### ②環境への影響について

- a. 著しく環境を悪化させるおそれがある工場の建築を地区計画で制限する。
- b. 法律および県条例の対象ではないが、事業者による自主アセスメントを実施し、窓口で公表（令和3年12月1日～12月28日）している。
- c. 開業後に事後評価を求める。

#### (2) 前回議員協議会で提示した課題

③国道との交差点改良 ⇒ 兵庫県公安委員会・道路管理者（兵庫県・川西市）と以下の協議を（資料4参照） 行い、道路法第95条の2の規定に基づく協議書を提出（R3.10）

- a. 国道の本線渋滞対策として、大型車両の右折時における滞留長を考慮した右折レーン長さの確保
- b. 国道からスムーズに右折・左折できる国道・市道の改良（停止線や路肩ゾーンの設置）
- c. 国道の交通に影響が少ない信号処理
- d. 市道側で車両が滞留できる構造
- e. 交差点部における交通安全施設の設置（ガードパイプの設置）

④避難路の確保 ⇒ 平常時は出入り口が国道のみとなるが、災害時は以下の避難計画（資料2参照）（案）とする。

- a. 新名神から緊急車両が開発区域内へ進入する。
- b. 交流ゾーン若しくは広場を従業員の一時集合場所とする。
- c. 市道終端部に大型車両でも転回可能な転回広場を設ける。
- d. B・D敷地の敷地内に市道終端部から交流ゾーン前まで緊急車両が通行可能な通路を設ける。

⑤受領済補助金の取扱い ⇒ 市道廃止に伴い国費返還が一部発生するため、開発許可後、国・兵庫県と協議を行う。なお、市道の払い下げ費を国費返還へ充当する。

##### ⑥関連施設整備の調整

- a. 交流ゾーンの整備：事業者整備とし、市民に還元できる整備となるよう開発許可後も継続して協議を行う。
- b. 一の鳥居駅前ロータリーの整備：整備の可否も含め、開業後の状態を確認しながら継続して協議を行う。

### 5. 基本協定締結について(資料5)

左4(2)記の③④は開発許可手続きにおいて、法に基づき実施させることができるものである。

しかし、それ以外の項目については、法的な根拠もないため、開業後の状況も踏まえ、継続して協議する必要がある。

市としてこれらの項目の内、①②⑥について、協議を継続するために「基本協定」を結ぶことを条件に、年内に開発許可を行うものとする。

### 6. その他

都市計画変更や開発許可の要件ではないが、市北部における東西を結ぶネットワーク、並びに国道477号の補完機能が期待できることから今後、箕面方面へのネットワーク道路の必要性を検討していく。

## 以下開発計画の概要

資料2： 開発計画の概要（令和3年10月26日提出 32条同意図書より）

資料3： 予定建築物の概要

資料4： 国道との交差点改良図

資料5： 基本協定（案）

資料6： 自主環境影響調査結果の概要



開発区域土地利用面積表

名称	面積 (m2)
道路	49,810
物流用地	503,482
工場用地	81,411
交流ゾーン	28,409
造成緑地・森林	77,524
通路	864
鉄塔敷	1,449
調整池	5,516
水路敷	4,610
水道用地	4,719
ガス施設	164
Nexco敷	1,029
事業者管理用地	3,367
合計	762,354

開発関連区域土地利用面積表

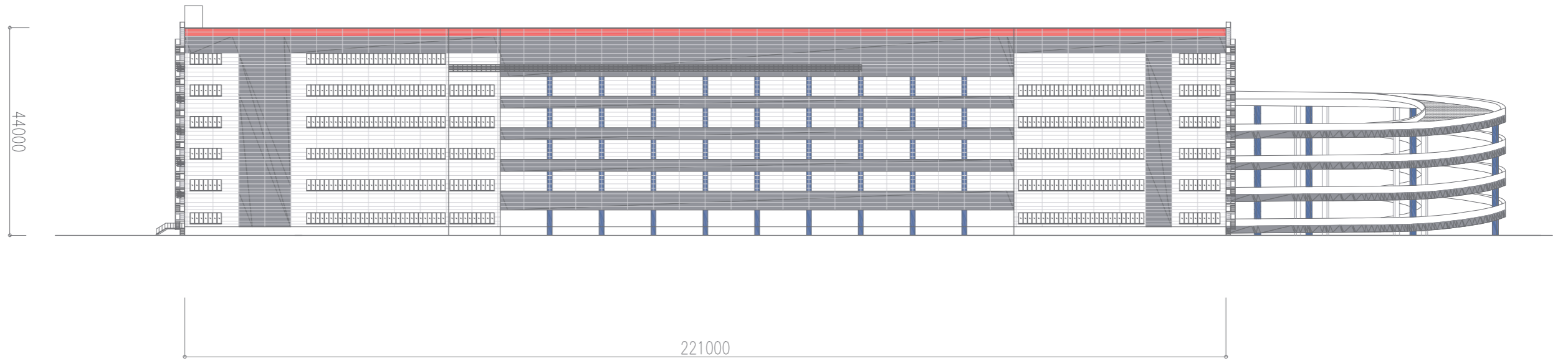
名称	面積 (m2)
道路	3,195
残置森林	136,318
鉄塔敷	336
調整池	10,126
水路敷	7,121
Nexco敷	3,868
事業者管理用地	83
合計	161,047

➡ 避難路(車路)

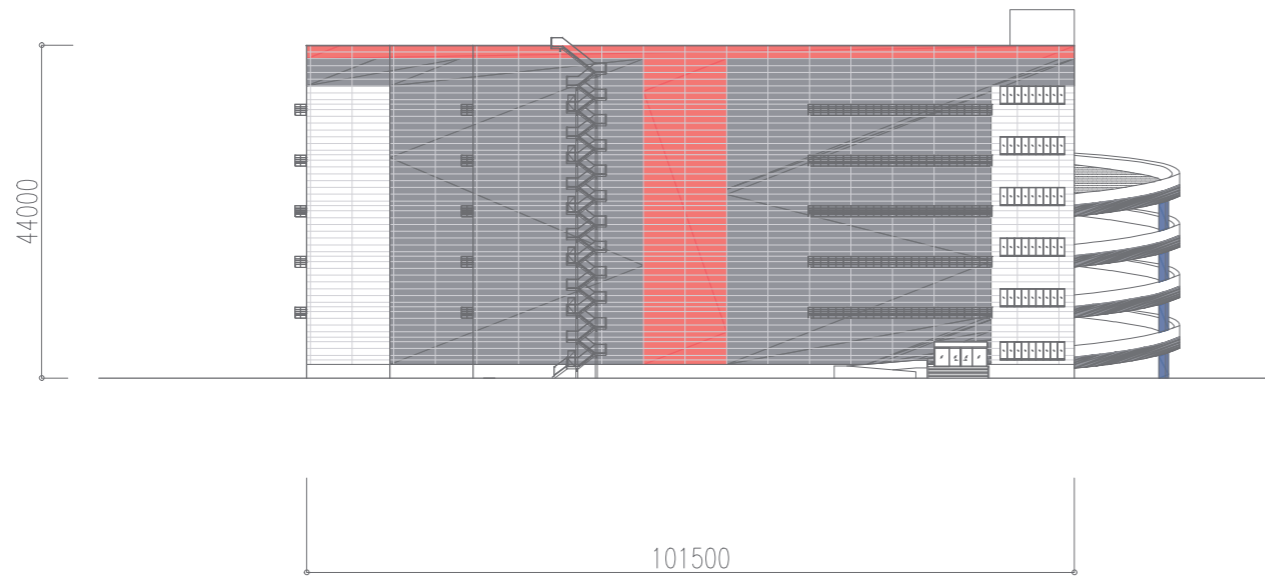
凡例

名称	記号	面積
開発区域面積	— (solid line)	762,354m <sup>2</sup>
開発関連区域面積	- - - (dashed line)	161,047m <sup>2</sup>
合計		923,401m <sup>2</sup>

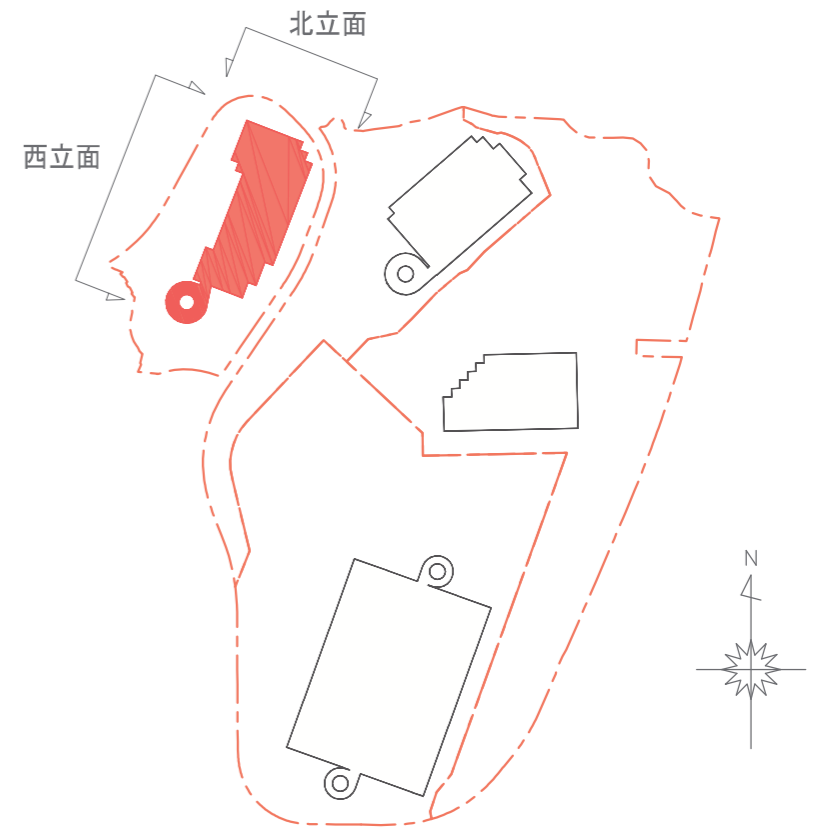
※CAD求積による  
※計画法面勾配は記載なきは1:2.5とする



西側立面図



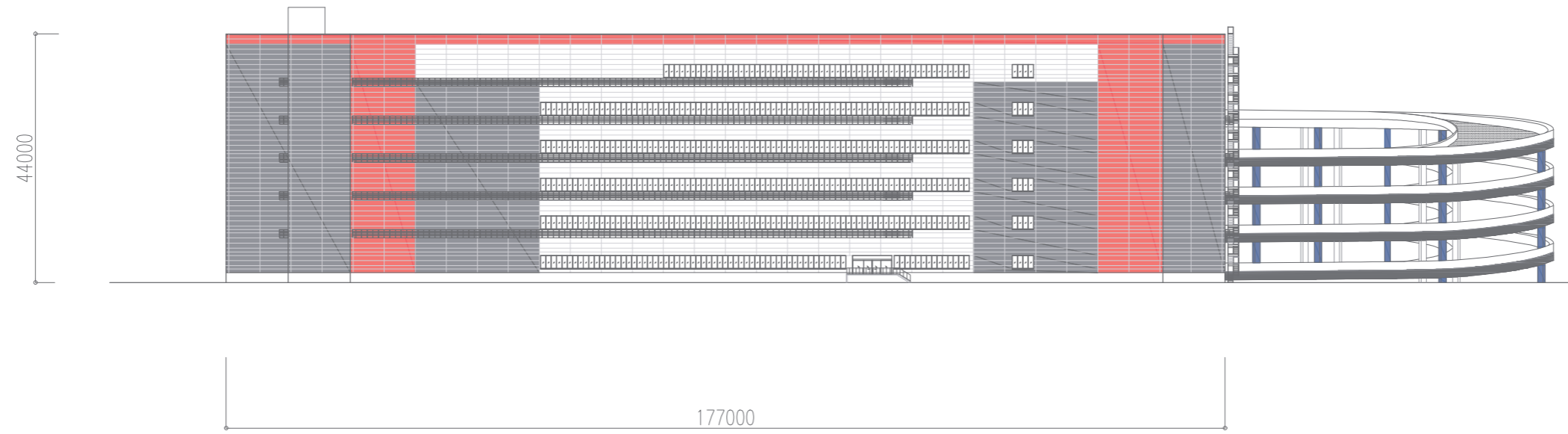
北側立面図



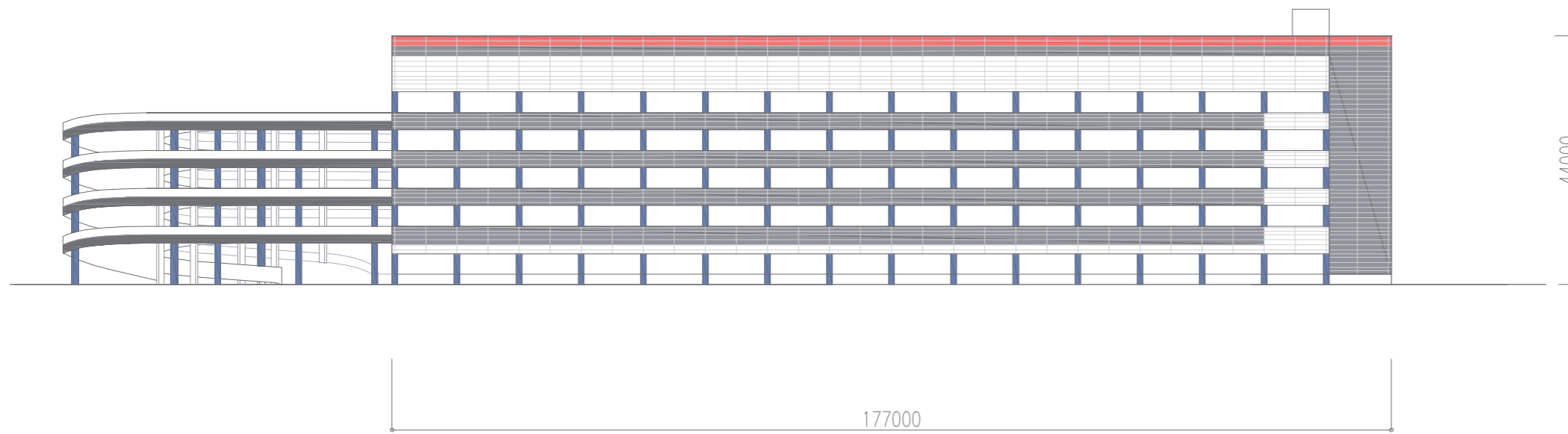
位置図

※この図は、予定計画図であり、変更となる可能性があります

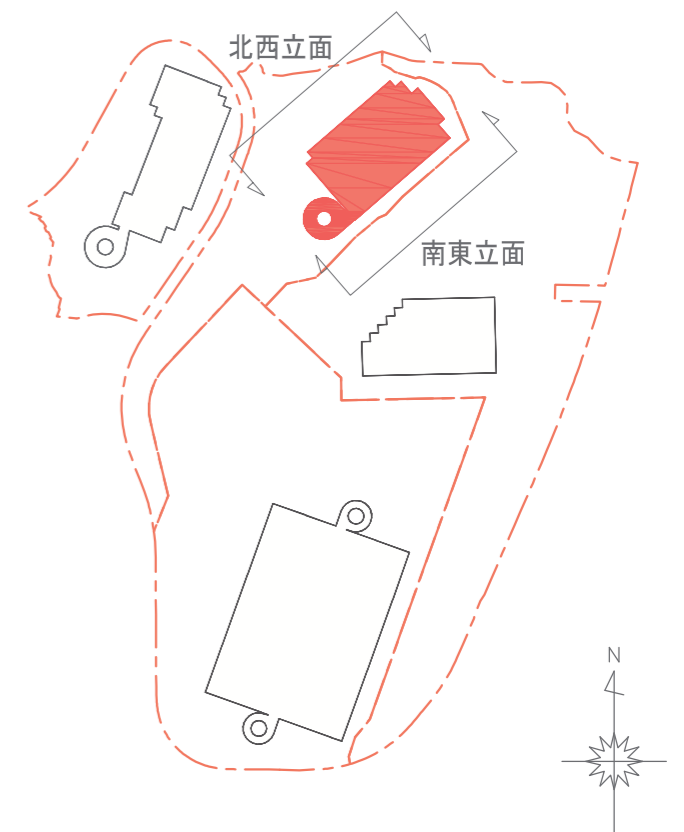
A区画 立面図



北西側立面図

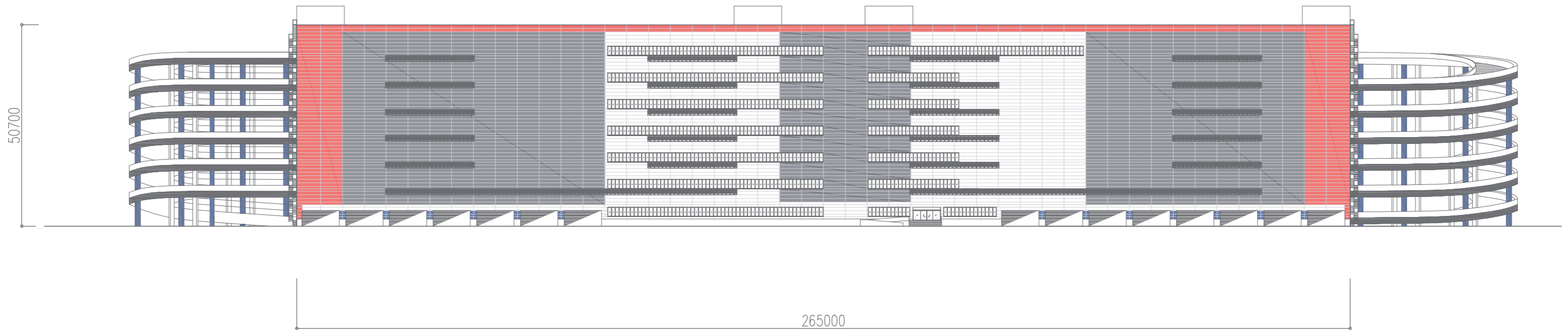


南東側立面図

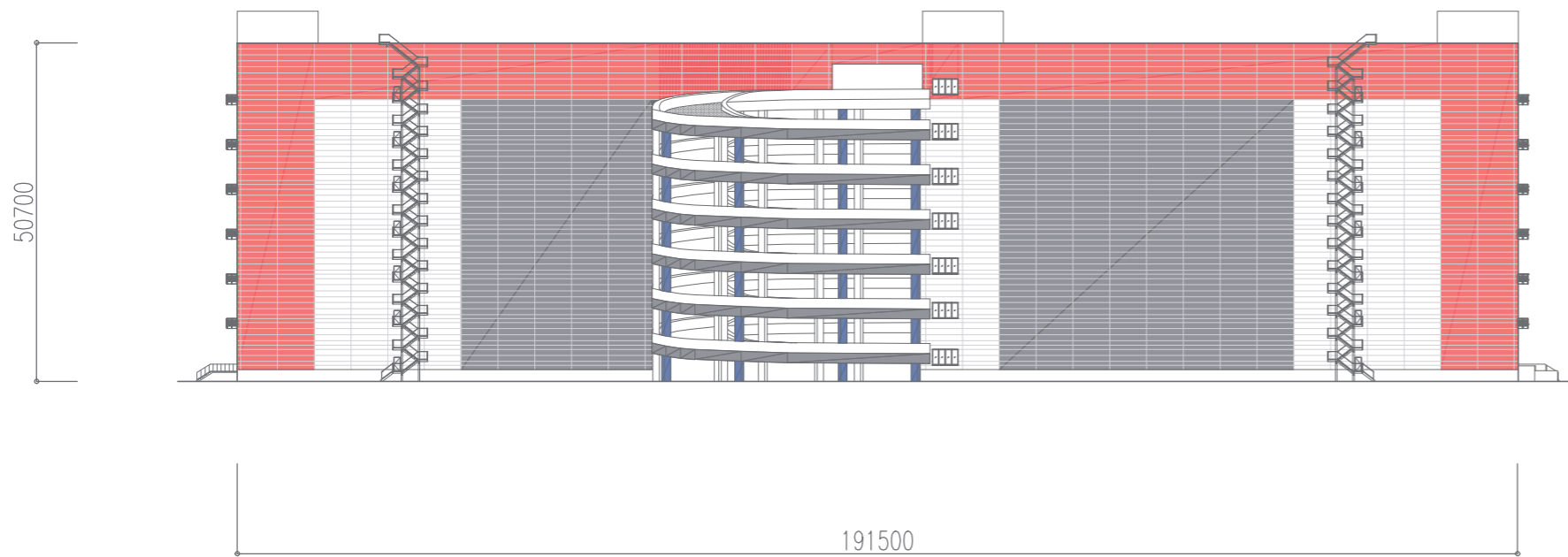


位置図

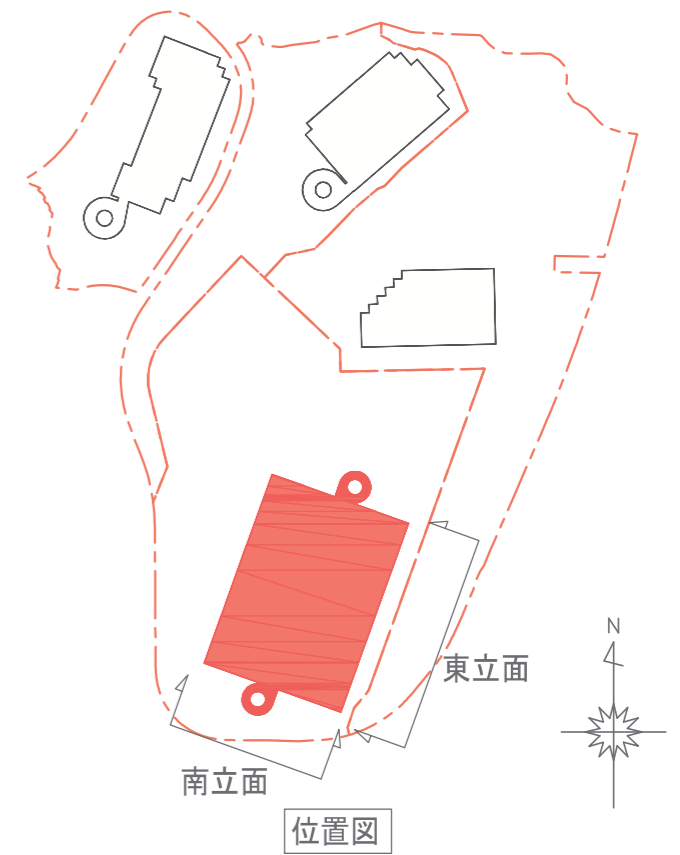
※この図は、予定計画図であり、変更となる可能性があります



東側立面図

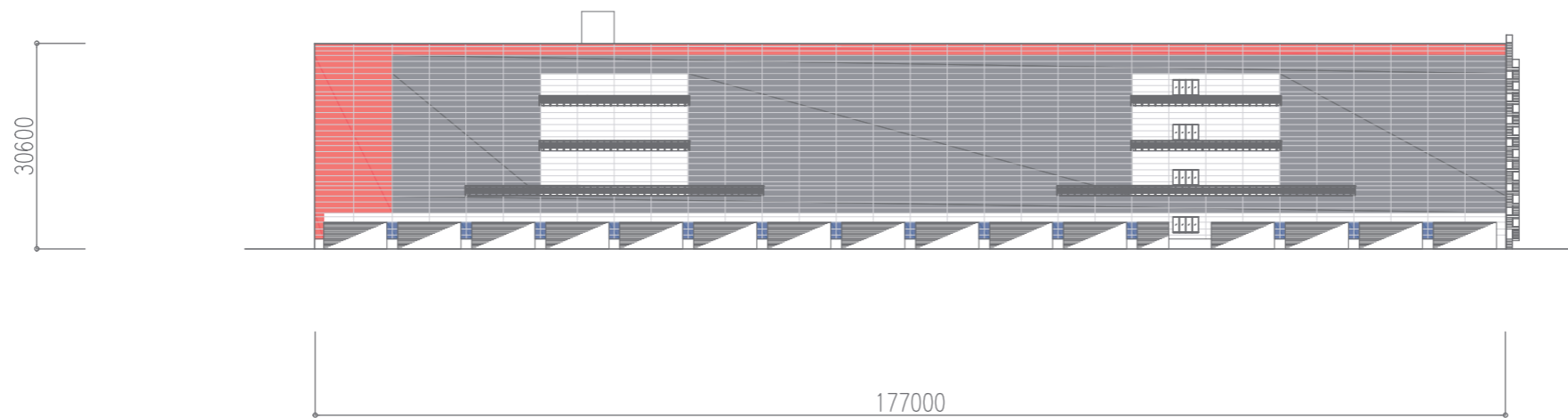


南側立面図

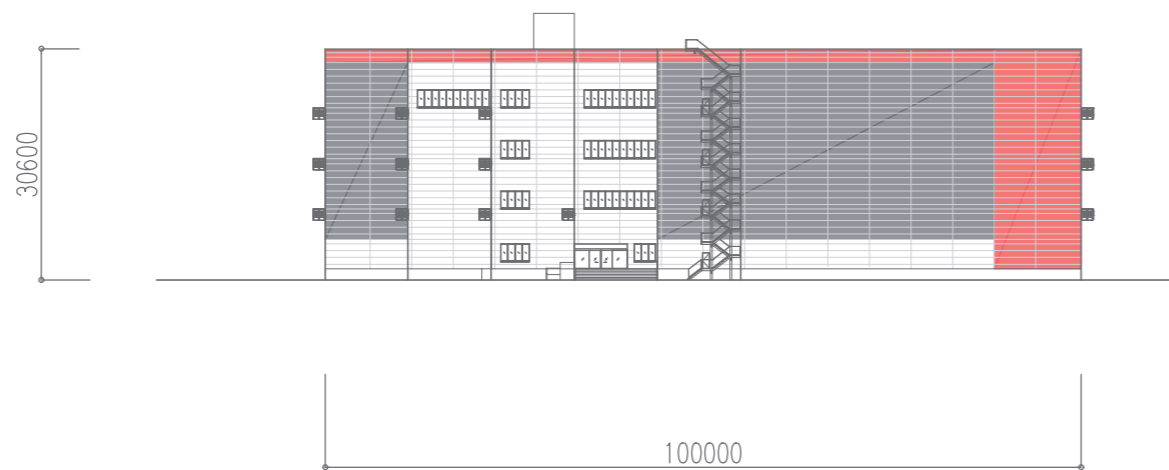


※この図は、予定計画図であり、変更となる可能性があります

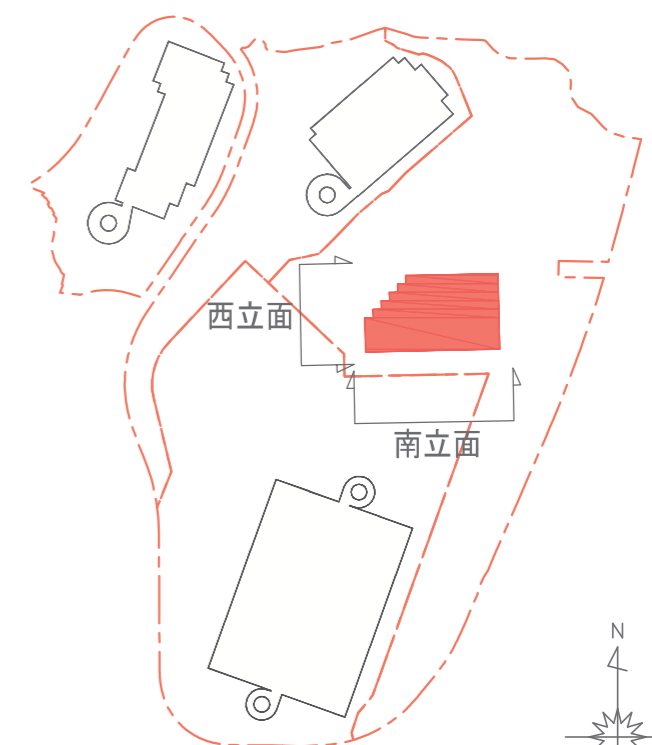
C区画 断面図



南側立面図



西側立面図



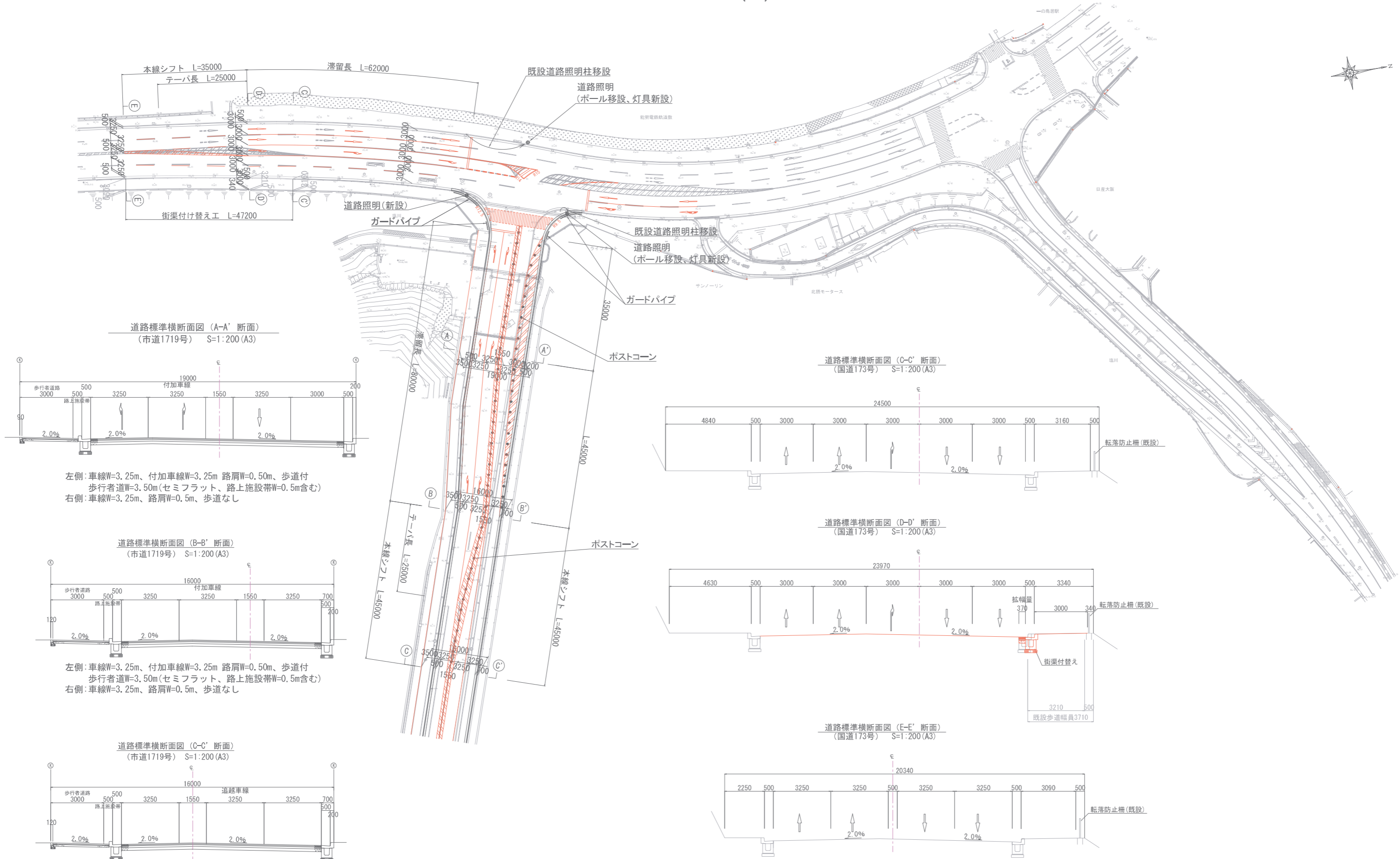
位置図

※この図は、予定計画図であり、変更となる可能性があります

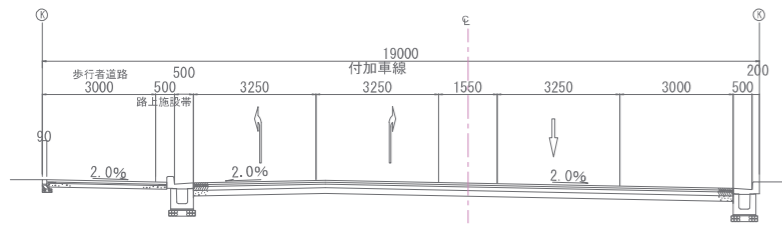
D区画 断面図

# 交差点計画平面図(重ね図)

S=1:1000 (A3)



道路標準横断面図 (A-A' 断面)  
(市道1719号) S=1:200 (A3)



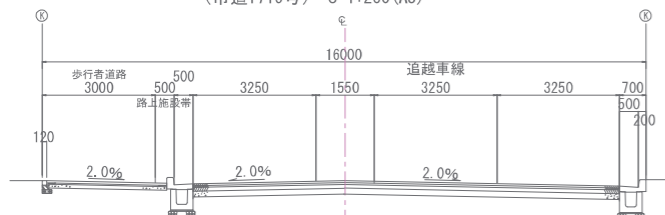
左側: 車線W=3.25m、付加車線W=3.25m 路肩W=0.50m、歩道付  
歩行者道W=3.50m(セミフラット、路上施設帯W=0.5m含む)  
右側: 車線W=3.25m、路肩W=0.5m、歩道なし

道路標準横断面図 (B-B' 断面)  
(市道1719号) S=1:200 (A3)



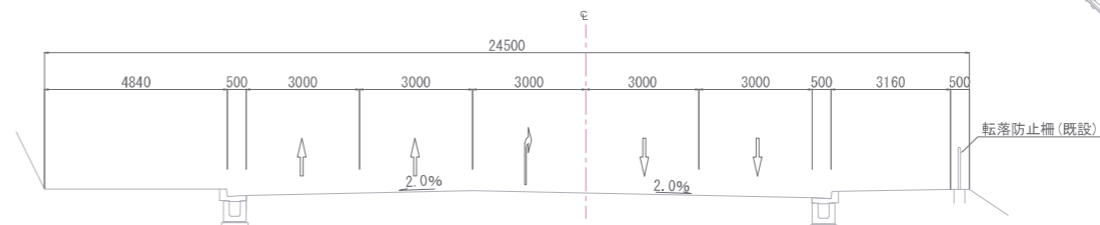
左側: 車線W=3.25m、付加車線W=3.25m 路肩W=0.50m、歩道付  
歩行者道W=3.50m(セミフラット、路上施設帯W=0.5m含む)  
右側: 車線W=3.25m、路肩W=0.5m、歩道なし

道路標準横断面図 (C-C' 断面)  
(市道1719号) S=1:200 (A3)

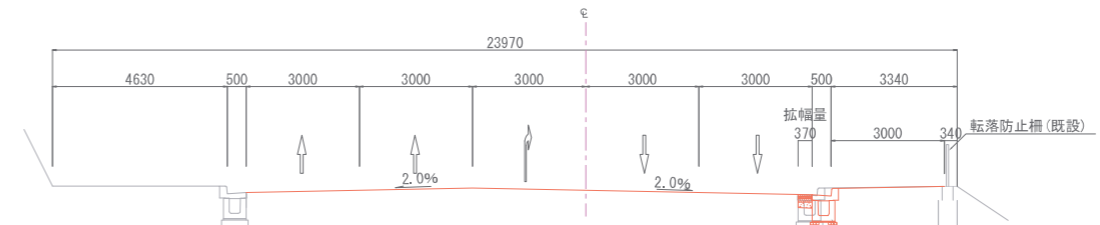


左側: 車線W=3.25m、路肩W=0.50m、歩道付  
歩行者道W=3.50m(セミフラット、路上施設帯W=0.5m含む)  
右側: 車道本線W=3.25m、追越車線W=3.25m、路肩W=0.50m、歩道なし

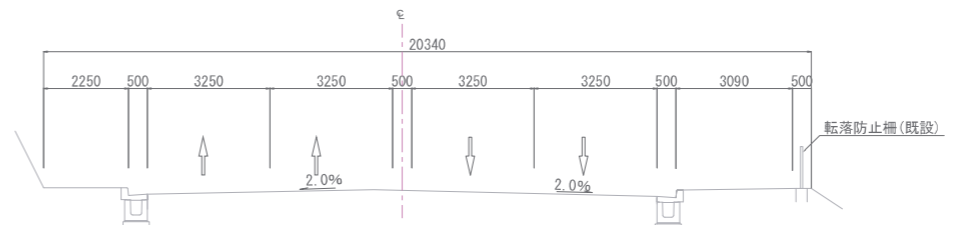
道路標準横断面図 (C-C' 断面)  
(国道173号) S=1:200 (A3)



道路標準横断面図 (D-D' 断面)  
(国道173号) S=1:200 (A3)



道路標準横断面図 (E-E' 断面)  
(国道173号) S=1:200 (A3)



道路法第95条の2の規定に基づく協議書より  
(令和3年10月 兵庫県公安委員会へ提出)



## 基本協定書（案）

川西市（以下「甲」という。）と株式会社近畿興産（以下「乙1」という。）、川西1特定目的会社（以下「乙2」という。）、川西2特定目的会社（以下「乙3」という。）、川西3特定目的会社（以下「乙4」という。）及びESR株式会社（以下「乙5」という。）（以下乙1、乙2、乙3、乙4及び乙5を総称して「乙」という。）は、舎羅林山開発事業（下記「本事業」という。）に関して、以下のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

### （目的）

第1条 本協定は、新名神高速道路を活かした新たな産業拠点の創出及び多様な交流の促進を図るとともに、自然環境の保全に配慮しつつ、市民生活の質及び地域防災力の向上に資するまちづくりを進めることを目的とする。

### （基本的合意）

第2条 甲は、前条の目的を達成するため、乙による本事業をまちづくりの一環として位置づけ、適切な調整及び必要な指導、助言等に努めるものとする。

2 乙は、前条の目的を達成するため、甲と継続して協議するとともに、本事業活動によって良好な都市環境の整備に向けた必要な対策を行うよう努めるものとする。

### （合意事項の遵守）

第3条 乙は、自らの負担と責任において川西市開発行為等指導要綱並びに関連法令を遵守し、乙1及び乙5は責任をもって本事業を施行しなければならない。

2 乙は、次に掲げる事項について、甲と協議を行うものとする。

- (1) 自主的に実施する環境影響調査に関する事項
- (2) 発生交通量に伴うソフト対策に関する事項
- (3) 防災に関する事項
- (4) 交流ゾーン（広場）の整備に関する事項

- (5) 地域産業の振興に関する事項
- (6) 一の鳥居駅前広場に関する事項
- (7) 上下水道の整備に関する事項
- (8) 前各号に掲げるもののほか、継続的に甲と継続して協議が必要な事項

(周辺環境への配慮)

第4条 乙は、造成等の工事、施設の整備（以下「工事」という。）に当たっては、周辺環境への影響（交通、騒音、振動等）に配慮するとともに、問題が発生した場合は、誠意を持って対応するものとする。

2 乙は、工事を施行する上で必要な周辺住民等への説明及び対策を自らの責任において適切に行うものとする。

(災害補償等)

第5条 乙は、工事施行中（工事の廃止及び中止を含む。）、乙が行った工事によって、土砂の流出、出水、地すべり等、農業用水路の枯渇、環境を保全すべき地物の損壊等の被害を生じさせたときは、その損害を補償するとともに、復旧又は原状回復を行うものとする。

(本協定の厳守)

第6条 乙は、乙の建築する施設に入居する企業等に対して、第1条の目的を実現するため、本協定の内容を指導するものとする。

2 乙が第三者に権利を譲渡若しくは貸付をする場合は、本協定の内容を譲渡者若しくは貸付者に厳守させるものとする。

(実施細目及び疑義の決定)

第7条 本協定の実施に関し必要な覚書を別に定めることができるものとする。

2 本協定に定める事項に関して疑義が生じたとき、又は本協定書に定めのない事項に関しては、甲乙協議のうえ、適切に処理するものとする。

この協定書締結の証として、本協定書6通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

(甲) 川西市

(乙 1) 株式会社近畿興産

(乙 2) 川西 1 特定目的会社

(乙 3) 川西 2 特定目的会社

(乙 4) 川西 3 特定目的会社

(乙 5) E S R 株式会社

舎羅林山開発計画 一(株)近畿興産・ESR(株)等による自主環境影響調査結果の概要一

1. 自主環境影響調査について

- 平成5年6月に宅地開発に伴う環境影響調査として「(仮称) 信和川西ニュータウン開発計画に係る環境影響評価報告書」(平成5年6月、信和都市開発株式会社)(前調査)を兵庫県に提出しています。
- 前調査では、水質、騒音、振動、地形・地質・土壌、植物、動物、廃棄物、景観、文化財について予測・評価を行っています。
- 本調査ではこの調査項目のうち、本計画の事業特性及び当時と現況の環境変化を勘案し、水質、騒音、振動、植物、動物について現況の状況を再調査し、また、併せて大気質を追加して調査を実施し、本事業による影響を調査しています。

2. 調査地点

- 水質の調査地点は、計画地からの流入前、流入後地点として2地点を調査しています。(地点a、地点b)
- 大気質の調査地点は、計画地内及び道路沿道2地点の全3地点を調査しています。(地点A～C)
- 騒音・振動の調査地点は、道路沿道2地点を調査しています。(地点1～2)
- 植物、動物の調査範囲は、計画地内全域を調査しています。



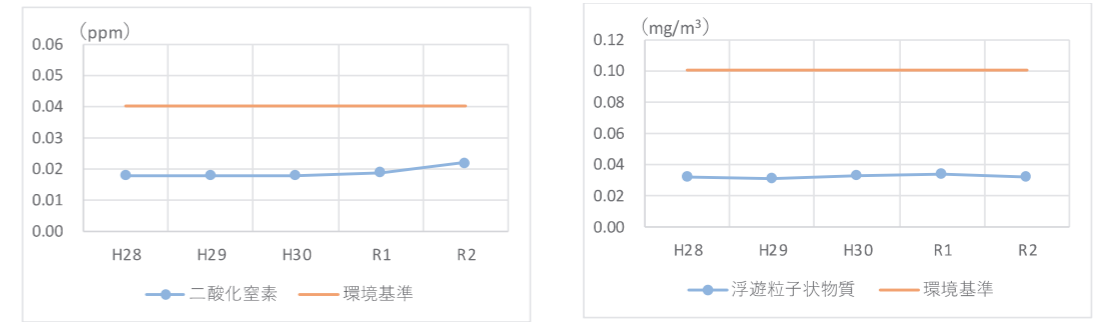
3. 水質

- 水質の調査項目は、生活環境項目 (BOD など)、健康項目 (有害物質) について実施し、環境基準を下回っていました。※塩川は健康項目のみ環境基準が適用されます。
- 本事業では、公共用水域への雨水以外の排水はないため、将来も現況環境を維持できると評価します。

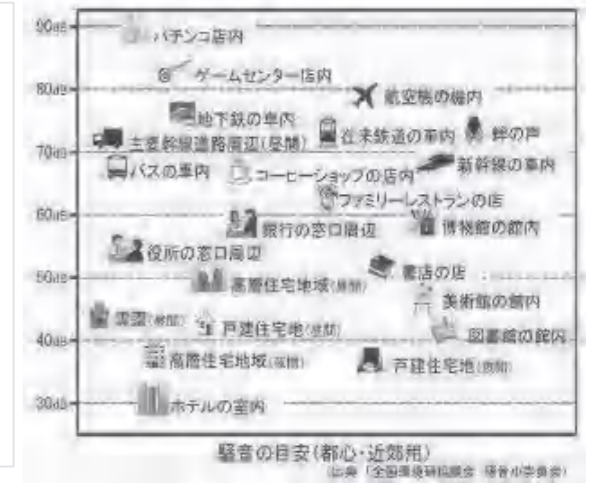
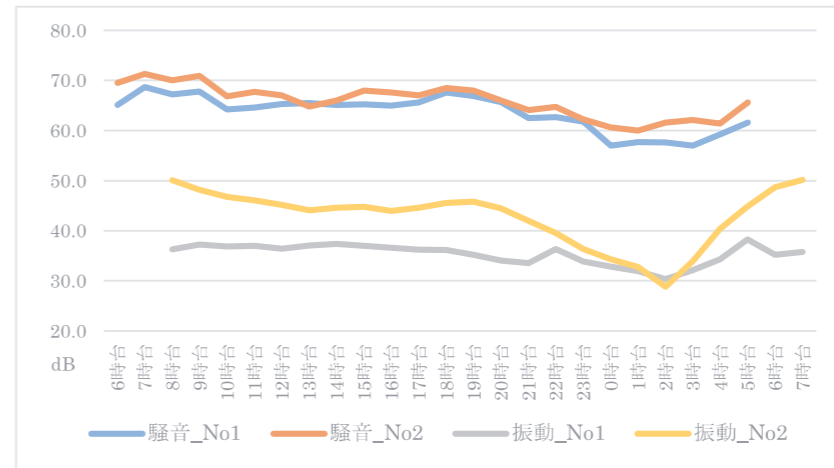
4. 大気・騒音・振動

①調査結果

- 大気質の調査項目は、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質について実施し、各項目ともに環境基準を下回っていました。また、一般環境大気測定局の川西市役所局では二酸化窒素、浮遊粒子状物質ともに環境基準を下回っています。



- 騒音、振動の調査結果は、騒音は環境基準を下回っており、振動は無感(振動間隔閾値※以下)でした。  
※通常、人が振動を感じ始めるレベル



- ②予測・評価 ※予測・評価は沿道への負荷が想定されるため、沿道環境について実施しました。

- 大気質、騒音、振動について、現況将来ともに環境基準及び振動感覚閾値を下回っています。

項目	地点	現況	将来	差	環境基準等	
大気質	二酸化窒素 (ppm)	地点B	0.0219	0.0228	0.0009	0.04
		地点C	0.0222	0.0224	0.0002	0.04
	浮遊粒子状物質 (mg/m³)	地点B	0.0348	0.0349	0.0001	0.10
		地点C	0.0348	0.0348	0.0000	0.10
騒音 (デシベル)	昼間 (6-22時)	地点1	66.0	68.3	2.3	70
		地点2	68.1	68.8	0.7	70
	夜間 (22-6時)	地点1	59.9	63.9	4.0	65
		地点2	62.7	64.0	1.3	65
振動 (デシベル)	昼間 (8-19時)	地点1	40.8	42.7	1.9	65
		地点2	49.5	50.1	0.6	65
	夜間 (19-8時)	地点1	39.0	41.3	2.3	60
		地点2	48.5	49.3	0.8	60

## 5. 植物・動物

### ①調査結果

○重要種は植物4種、鳥類4種、両生類2種、爬虫類2種、昆虫類4種の計16種を確認しました。

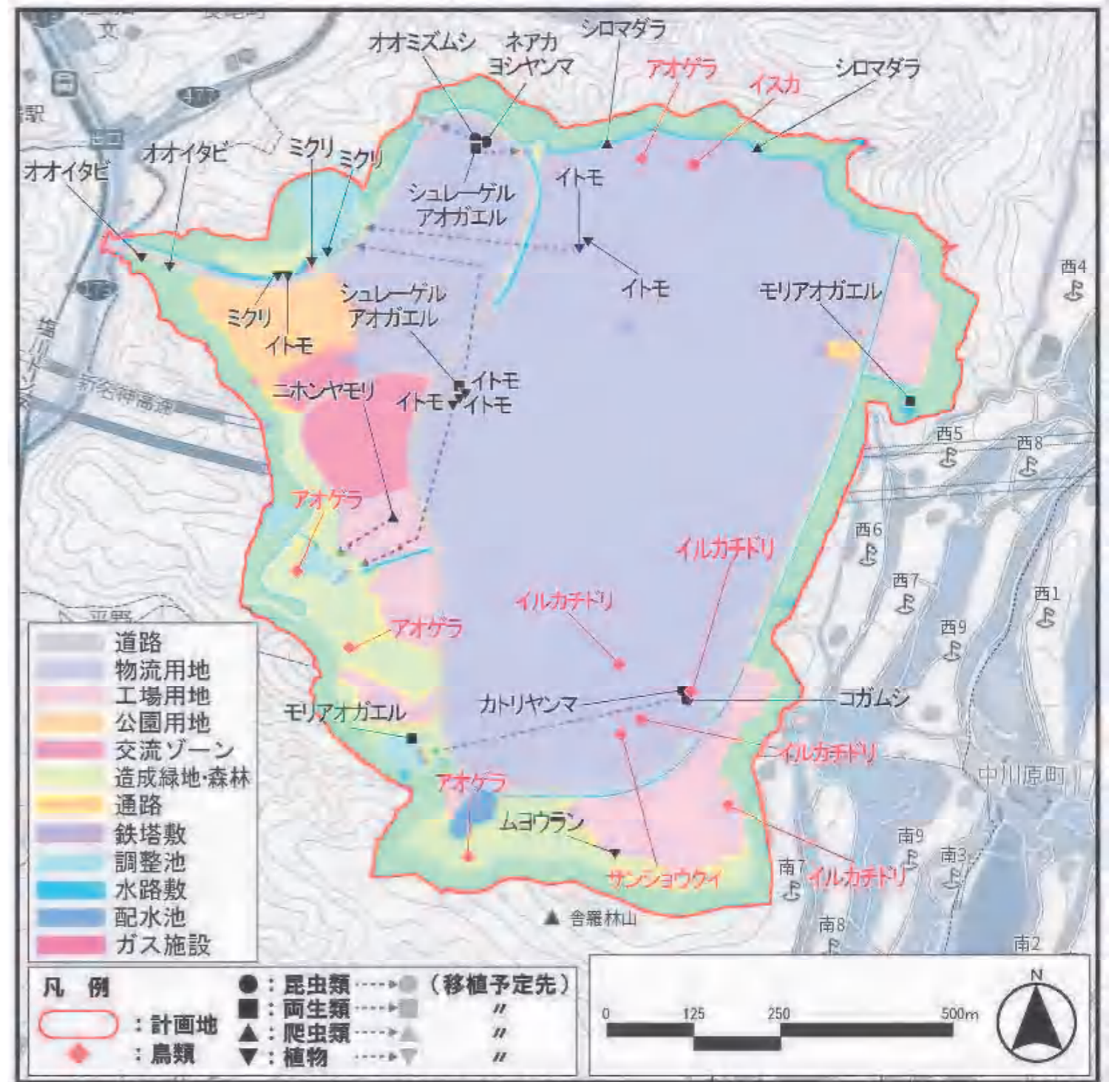
目名	確認種数	重要種			
		科名	種名	重要種区分	
兵庫県レッド	環境省レッド				
植物	95科261種	クワ科	オオイタビ	要調査	
		ヒルムシロ科	イトモ	Bランク	準絶滅危惧
		ミクリ科	ミクリ	Cランク	準絶滅危惧
		ラン科	ムヨウラン	Bランク	
哺乳類	5科6種	—	—	—	—
鳥類	23科31種	チドリ科	イカルチドリ	Bランク	
			アオゲラ	Cランク	
		サンショウクイ科	サンショウクイ	Cランク	絶滅危惧II類
両生類	3科4種	アオガエル科	シュレーゲルアオガエル	Cランク	
			モリアオガエル	Bランク	
爬虫類	4科5種	ヤモリ科	ニホンヤモリ	要注目	
		ナミヘビ科	シロマダラ	Cランク	
昆虫類	113科172種	ヤンマ科	ネアカヨシヤンマ	Bランク	準絶滅危惧
			カトリヤンマ	Cランク	
		ミズムシ科	オオミズムシ	Cランク	準絶滅危惧
水生生物	1科1種	—	—	—	—

兵庫県レッド： 兵庫県版レッドデータブック2020、 兵庫県版レッドリスト2017、2013、2012	環境省レッド： 「環境省レッドリスト2020」 (環境省 令和2年)
◆重要種区分 重要度：高 絶滅 ↑ Aランク Bランク Cランク ↓ 要注目 重要度：低 要調査	◆重要種区分 重要度：高 EX：絶滅 EW：野生絶滅 CR+EN：絶滅危惧I類 CR：絶滅危惧IA類 EN：絶滅危惧IB類 VU：絶滅危惧II類 NT：準絶滅危惧 DD：情報不足 ↓ 重要度：低 LP：絶滅のおそれのある地域個体群

※網掛けは本調査で確認された重要種区分

### ②重要種の保全

- 改変地域以外に生育、生息する重要種は、そのままの環境を維持します。
- 改変地域にあり、重要種は移植できる種については、調整池等に移植を行います。
- 鳥類については、退避場所を確保しつつ、工事を進めます。



調査機関：株式会社エスパシオコンサルタント

調査日：①水質：令和3年9月10日

②大気：令和3年9月3日～9月10日

③騒音（騒音の状況）：令和3年9月15日6:00～9月16日6:00  
（自動車交通量の状況）：令和2年11月8日6:00～11月9日6:00

④振動（振動の状況）：令和3年3月7日8:00～3月8日8:00  
（自動車交通量の状況）：令和2年11月8日8:00～11月9日8:00

⑤植物・動物：令和3年6月2日～6月9日