

■ 地区の概要

名称	舎羅林山地区地区計画
位置	川西市東畦野、東多田の各一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約77.0ヘクタール

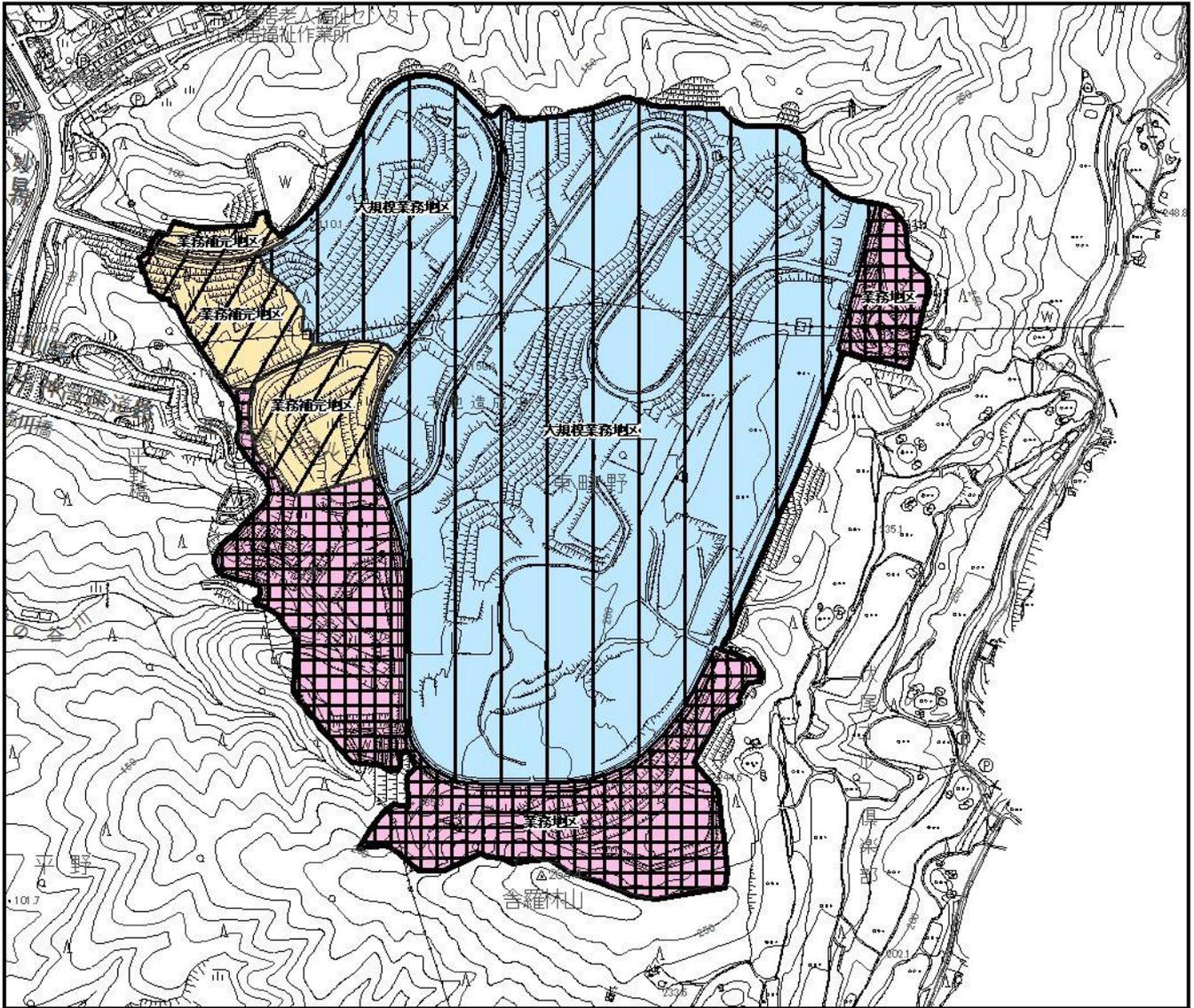
■ 区域の整備・開発保全に関する方針

地区計画の目標	<p>本地区は、川西市の北部・南地域に位置し、能勢電鉄妙見線一の鳥居駅から南東へ約0.2kmの距離にあり、周辺を緑に囲まれた土地利用が留保されてきた未利用の地区である。地区の西側は国道173号線に接続しており、平成30年3月に供用開始された新名神高速道路の川西インターチェンジから約3.5kmの距離にあることから、中国・四国・九州地方方面をはじめとする日本全国へのアクセス性が極めて良好な地区である。また、令和3年3月告示の阪神地域都市計画区域マスタープランでは、「内陸部においては、周辺環境との調和に留意しつつ、充実した基幹道路ネットワークを生かし、インターチェンジ周辺等における新たな産業拠点の形成を促進する。」と記されている。</p> <p>このことにより、当地において、自然環境・生活環境に配慮しつつ、新名神高速道路を活かした物流施設などの業務施設による土地利用を推進し、自然エネルギー・再生可能エネルギーを活用した低炭素・循環型社会への実現に向け、新たな産業拠点を形成することを目標とする。加えて、産業の振興やまちの賑わいを創出する施設の土地利用を推進し、業務の利便増進や多様な交流を創出する。</p>
土地利用の方針	<p>本地区を次のとおり区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 大規模業務地区 交通利便性・広大な敷地を生かした大規模な業務施設を立地し、周辺環境や景観と調和がとれた土地利用の誘導を図る。 業務地区 交通利便性を生かした業務施設を立地し、周辺環境や景観と調和がとれた土地利用の誘導を図る。 業務補完地区 地区周辺環境への配慮を行うとともに、業務の利便増進および多様な交流を創出する土地利用の誘導を図る。
建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき建築物等の整備方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 大規模業務地区 交通利便性・広大な敷地を生かした大規模な業務施設を立地し、周辺環境や景観と調和が取られるよう建築物等の規制、誘導を行う。 業務地区 交通利便性を生かした業務施設を立地し、周辺環境や景観と調和が取られるよう建築物の規制、誘導を図る。 業務補完地区 地区周辺環境への配慮を行うとともに、業務の利便増進および多様な交流を創出するよう建築物等の規制、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	大規模業務地区	業務地区	業務補完地区
	面積	約54.2ヘクタール	約16.2ヘクタール	約6.6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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1.住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅 2.ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場 3.カラオケボックスその他これに類するもの 4.マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5.老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 6.建築基準法(昭和25年法律第201号)以下「法」という別表第2(る)項第1号に掲げる建築物		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1.住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅 2.老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 3.法別表第2(り)項に掲げる建築物
	建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りではない。	1,000㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りではない。	
	壁面の位置の制限	道路境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は4m以上とする。ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りではない。		
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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。		

■ 計画図



凡例	 地区計画区域
	 地区整備計画区域
	 大規模業務地区
	 業務地区
	 業務補完地区