

新名神高速道路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（案）の概要

プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）

<区域の整備・開発及び保全に関する方針>

	プロジェクト対応ゾーン(自然利用共生型)の地区計画
区域の整備・開発及び保全に関する方針	自然・農林業を活用・体験できる施設の立地により、都市近郊において自然との共生を体感できる土地利用を目標とする
	現況森林の十分な保全と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
	周辺の営農環境や居住環境に十分配慮する

<地区整備計画>

	プロジェクト対応ゾーン(自然利用共生型)の地区計画	
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 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 ・ スポーツ・レジャー施設の管理施設 ・ スポーツ・レジャー施設に付帯する宿泊施設 ・ 介護老人保健施設	
	容積率の最高限度	10分の8以下
	建蔽率の最高限度	10分の5以下
	敷地面積の最低限度	10,000㎡以上
	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
	建築物等の高さの最高限度	12m以下
	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"> ・ 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 ・ 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 ・ 屋外広告物は、新名神高速道路の路端から1,000m以内(新名神高速道路から展望できる地域に限る)は、兵庫県屋外広告物条例の第1種禁止地域等基準によるものとし、それ以外の地域は第3種禁止地域等基準によるものとする ・ 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
	建築物の緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑化率は30%以上とする ・ 建築物等と一体の緑地を配置する ・ 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 ・ 造成法面を緑化修景する ・ 擁壁等を緑化修景する ・ 駐車場等を緑化修景する

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"> ・ 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、以下の表に掲げる割合以上の面積の森林を保全する 								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地内の現況森林の面積</th> <th>現況森林の面積の割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0ヘクタール以上</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール未満</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	敷地内の現況森林の面積	現況森林の面積の割合	1.0ヘクタール以上	50%	0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	40%	0.3ヘクタール未満	30%
	敷地内の現況森林の面積	現況森林の面積の割合							
	1.0ヘクタール以上	50%							
0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	40%								
0.3ヘクタール未満	30%								
<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な景観構成要素を保全する 									

プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）

<区域の整備・開発及び保全に関する方針>

	プロジェクト対応ゾーン(新規機能型)の地区計画
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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
	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
	周辺の営農環境や居住環境に十分配慮する

<地区整備計画>

	プロジェクト対応ゾーン(新規機能型)の地区計画	
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 ・ 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 ・ 地域振興のための地区集会所 ・ 流通業務施設 ・ 学校 ・ 病院 ・ その他、市長が必要と認める施設	
	容積率の最高限度	10分の8以下
	建蔽率の最高限度	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域振興のための地区集会所は、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	・ 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 ・ 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 ・ 屋外広告物は、新名神高速道路の路端から1,000m以内（新名神高速道路から展望できる地域に限る）は、兵庫県屋外広告物条例の第1種禁止地域等基準によるものとし、それ以外の地域は第3種禁止地域等基準によるものとする ・ 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

建築物の緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑化率は20%以上とする ・ 予定建築物等と一体の緑地を配置する ・ 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 ・ 造成法面を緑化修景する ・ 擁壁等を緑化修景する ・ 駐車場等を緑化修景する 								
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"> ・ 森林の保全 敷地内に現況森林が存在する場合には、現況森林の面積に応じ、以下の表に掲げる割合以上の面積の森林を保全する <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地内の現況森林の面積</th> <th>現況森林の面積の割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0ヘクタール以上</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール未満</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な景観構成要素を保全する 	敷地内の現況森林の面積	現況森林の面積の割合	1.0ヘクタール以上	40%	0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	30%	0.3ヘクタール未満	20%
敷地内の現況森林の面積	現況森林の面積の割合								
1.0ヘクタール以上	40%								
0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	30%								
0.3ヘクタール未満	20%								

注) 地区計画の対象区域面積が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場合は、上記制限を適用せず、容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度に関する制限については、市街化調整区域の制限を上限とした値、また、建築物等の高さの最高限度に関する制限については、地域特性に応じた値を定めることができる

沿道利用対応ゾーン

< 区域の整備・開発及び保全に関する方針 >

	沿道利用対応ゾーンの地区計画
区域の整備・開発及び保全に関する方針	沿道サービス施設の立地により、道路利用者へのサービスを提供する土地利用を目標とする
	現況森林の保全や周辺緑地の確保により、敷地内の緑化を積極的に行う
	周辺の営農環境や居住環境に十分配慮する

< 地区整備計画 >

	沿道利用対応ゾーンの地区計画								
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								
建築物等の用途の制限	建築することができる建築物の用途 ・ ドライブイン ・ ガソリンスタンド ・ コンビニエンスストア								
容積率の最高限度	10分の8以下								
建蔽率の最高限度	10分の5以下								
敷地面積の最低限度	500㎡以上								
建築物に関する事項	敷地面積に応じ以下の表に掲げる以上の距離とし、かつ、周辺の営農環境と居住環境に配慮した距離とする <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>敷地の面積</th> <th>壁面の位置</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0ヘクタール以上</td> <td>4m</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満</td> <td>3m</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール未満</td> <td>2m (幹線道路に面する箇所は3m以上とする)</td> </tr> </tbody> </table>	敷地の面積	壁面の位置	1.0ヘクタール以上	4m	0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	3m	0.3ヘクタール未満	2m (幹線道路に面する箇所は3m以上とする)
	敷地の面積	壁面の位置							
	1.0ヘクタール以上	4m							
	0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	3m							
0.3ヘクタール未満	2m (幹線道路に面する箇所は3m以上とする)								
建築物等の高さの最高限度	10m以下								
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"> 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 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 屋外広告物は、新名神高速道路の路端から1,000m以内(新名神高速道路から展望できる地域に限る)は、兵庫県屋外広告物条例の第1種禁止地域等基準によるものとし、それ以外の地域は第3種禁止地域等基準によるものとする 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 								

建築物の緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 緑化率は20%以上とする 予定建築物等と一体の緑地を配置する 周辺緑地は敷地面積に応じ以下の表に掲げる以上の幅員とし、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 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>敷地の面積</th> <th>緑地帯の幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0ヘクタール以上</td> <td>4m</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満</td> <td>3m</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール未満</td> <td>2m</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 造成法面を緑化修景する 擁壁等を緑化修景する 駐車場等を緑化修景する 	敷地の面積	緑地帯の幅員	1.0ヘクタール以上	4m	0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	3m	0.3ヘクタール未満	2m
	敷地の面積	緑地帯の幅員							
1.0ヘクタール以上	4m								
0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	3m								
0.3ヘクタール未満	2m								
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"> 森林の保全 敷地内に現況森林が存在する場合には、現況森林の面積に応じ、以下の表に掲げる割合以上の面積の森林を保全する <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>敷地内の現況森林の面積</th> <th>現況森林の面積の割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0ヘクタール以上</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>0.3ヘクタール未満</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 良好な景観構成要素を保全する 	敷地内の現況森林の面積	現況森林の面積の割合	1.0ヘクタール以上	40%	0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	30%	0.3ヘクタール未満	20%
敷地内の現況森林の面積	現況森林の面積の割合								
1.0ヘクタール以上	40%								
0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	30%								
0.3ヘクタール未満	20%								

生活環境改善ゾーン

<区域の整備・開発及び保全に関する方針>

	生活環境改善ゾーンの地区計画
区域の整備・開発及び保全に関する方針	戸建専用住宅、生活利便施設、建替・用途変更される事業所の立地により、既存集落の住環境や既存事業所の操業環境を改善する土地利用を目標とする
	敷地内の緑化を積極的に行う
	周辺の営農環境や居住環境に十分配慮する

土地の利用に関する事項	良好な景観構成要素を保全する
-------------	----------------

<地区整備計画>

	生活環境改善ゾーンの地区計画	
地区施設の配置及び規模	——	
建築物に関する事項	建築物等の用途の制限 <ul style="list-style-type: none"> 建築することができる建築物の用途 <ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建専用住宅 ・ 建て替えされる既存事業所 ・ 用途変更される事業所 ・ 農林業用施設 ・ 公益上必要な建築物 ・ 日常品販売店等 ・ 市民農園の管理施設 	
	容積率の最高限度	住宅は10分の10以下、住宅以外は10分の20以下
	建蔽率の最高限度	住宅は10分の5以下、住宅以外は10分の6以下
	敷地面積の最低限度	250㎡以上
	壁面の位置の制限	1.5m以上
	建築物等の高さの最高限度	住宅は10m以下、住宅以外は12m以下
	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"> ・ 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 ・ 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 ・ 屋外広告物は、新名神高速道路の路端から1,000m以内(新名神高速道路から展望できる地域に限る)は、兵庫県屋外広告物条例の第1種禁止地域等基準によるものとし、それ以外の地域は第3種禁止地域等基準によるものとする ・ 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
	建築物の緑化率の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑化率は20%以上とする ・ 造成法面を緑化修景する ・ 擁壁等を緑化修景する ・ 駐車場等を緑化修景する
	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