

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

川西市

令和 6 (2024) 年 3 月 策定

— 目 次 —

1	共通事項	1
(1)	本基準の目的	1
(2)	本基準の位置づけ	1
(3)	本基準の適用範囲について	1
(4)	本基準の活用方法について	1
2	規制基準の概要	4
(1)	プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）	4
(2)	プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）	6
(3)	沿道利用対応ゾーン	8
(4)	生活環境改善ゾーン	10
3	規制基準の詳細	12
(1)	建築物等の用途の規制基準	12
	規制基準 1（スポーツ・レジャー施設の管理施設）	12
	規制基準 2（スポーツ・レジャー施設に付帯する宿泊施設）	13
	規制基準 3（介護老人保健施設）	14
	規制基準 4（「道の駅」相当の施設）	15
	規制基準 5（地域振興のための工場又は研究所）	17
	規制基準 6（地域振興のための小規模小売店舗）	19
	規制基準 7（地域振興のための地区集会所）	23
	規制基準 8（流通業務施設）	24
	規制基準 9（学校）	26
	規制基準 10（病院）	27
	規制基準 11（ドライブイン）	28
	規制基準 12（ガソリンスタンド）	30
	規制基準 13（コンビニエンスストア）	32
	規制基準 14（戸建専用住宅）	34
	規制基準 15（建て替えされる既存事業所）	35
	規制基準 16（用途変更される事業所）	36
	規制基準 17（農林業用施設）	38
	規制基準 18（公益上必要な建築物）	40
	規制基準 19（日常品販売店等）	45
	規制基準 20（市民農園の管理施設）	49
(2)	緑地保全・景観形成の規制基準	50
	規制基準 1（容積率の最高限度）	50
	規制基準 2（建蔽率の最高限度）	51
	規制基準 3（敷地面積の最低限度）	51
	規制基準 4（壁面の位置の制限）	52
	規制基準 5（建築物等の高さの最高限度）	53
	規制基準 6（建築物等の屋根及び壁面等の色彩と意匠）	54
	規制基準 7（建築物の付帯設備及び施設の配置と意匠）	54
	規制基準 8（屋外広告物）	55
	規制基準 9（夜間照明）	55
	規制基準 10（緑化率）	56

規制基準 11 (建築物等と一体の緑地)	57
規制基準 12 (周辺緑地)	58
規制基準 13 (造成法面の緑化修景)	60
規制基準 14 (擁壁等の緑化修景)	61
規制基準 15 (駐車場等の緑化修景)	62
規制基準 16 (かき又はさく)	63
規制基準 17 (森林の保全)	64
規制基準 18 (良好な景観構成要素の保全)	65
(3) 「ただし書き」適用に関する事項の基準.....	66
資料	68
(1) 用途の主な規制基準と準用する基準.....	68
(2) 緑地保全・景観形成の主な規制基準と準用する基準.....	71
(3) 主な関係法令等.....	73

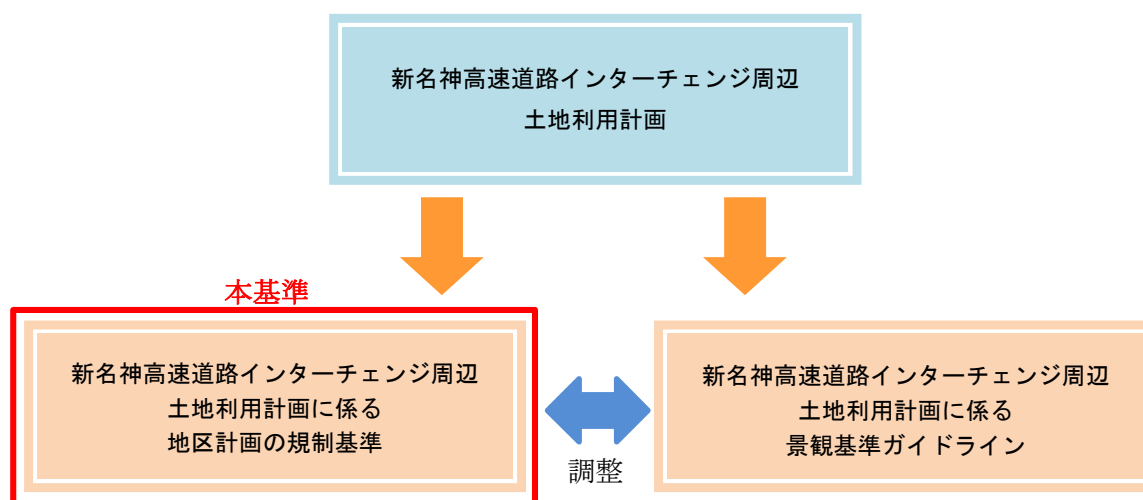
1 共通事項

(1) 本基準の目的

本基準は、新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画（以下、「土地利用計画」という。）の実現手法である地区計画を活用するうえで、土地利用計画に示されている土地利用方針の内容に照らして適切か否かを判断するため、地区計画の規制基準を定めるものです。

(2) 本基準の位置づけ

本基準は、土地利用計画に即して定め、関連する「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景観基準ガイドライン」と相互に連携し調整を図ります。



図表 1 位置づけ

(3) 本基準の適用範囲について

次のいずれかの場合は、本基準は適用されません。

- ア. 非常災害のため必要な応急措置として建築する場合
- イ. 通常の管理行為・軽易な行為等として建築する場合
- ウ. 地区計画が施行又は適用の際（以下、「基準時」という。）に本基準に適合しない既存建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）をそのままの形態で使用する場合

- エ. 基準時に建築工事中の建築物で本基準に適合しない部分

詳細については、資料(3)主な関係法令等（P.74～75）をご覧ください。

次のいずれかの場合は、本基準の適用が一部緩和されます。 ※諸条件があります。

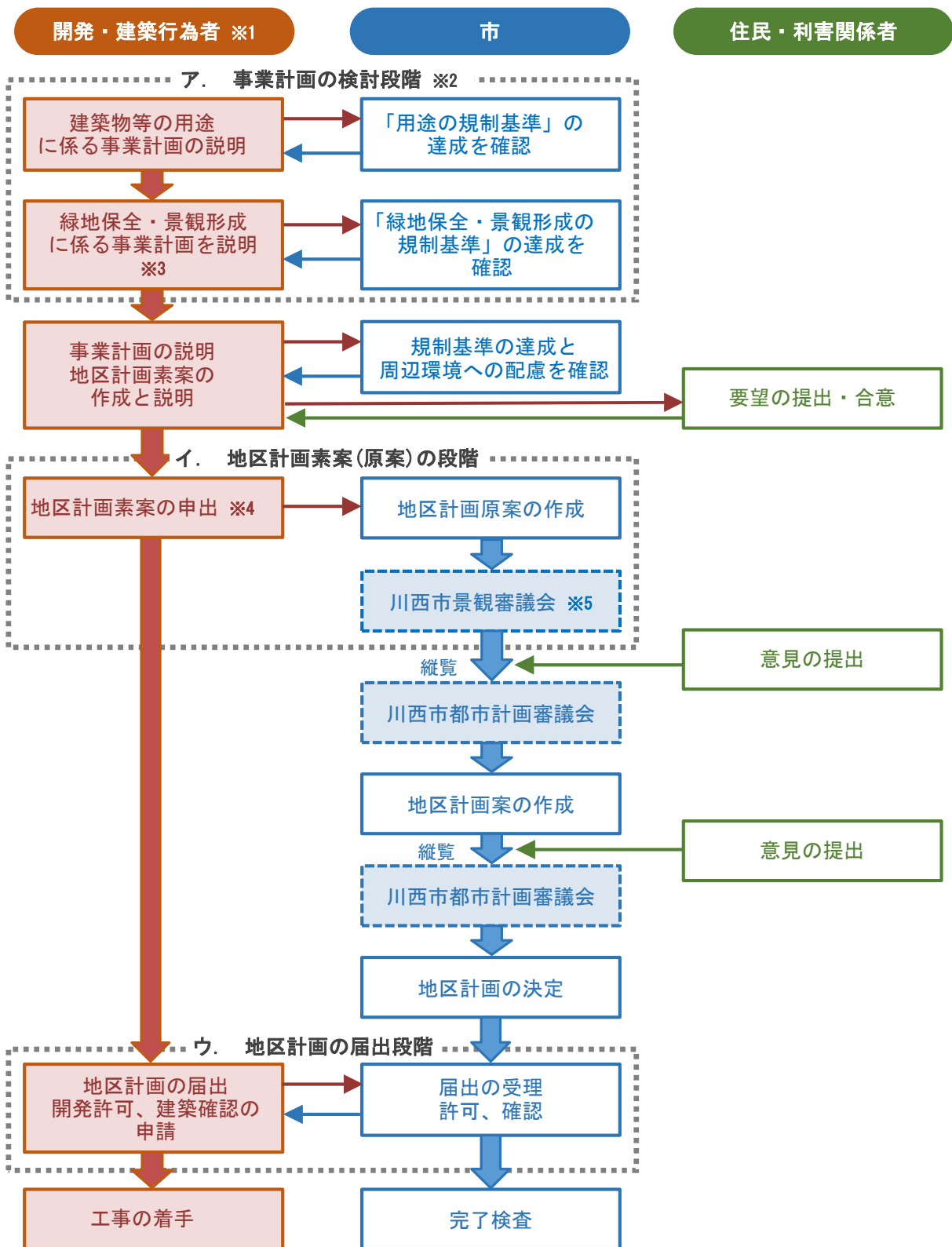
- ア. 既存不適格建築物の敷地又は更地で、その全部を一の敷地として使用する場合
- イ. 既存不適格建築物の敷地内でわずかな増築等を行う場合

詳細については、資料(3)主な関係法令等（P.76～77）をご覧ください。

(4) 本基準の活用方法について

次表アからウの3段階において本基準への適合性を確認します。

なお、生活環境改善ゾーンにおいて、開発・建築計画がない段階で既存集落の住民・利害関係者（まちづくり協議会）によって地区計画素案を申出する場合は、市と十分に協議調整を行い、次表イの段階から本基準への適合性を確認することになります。



※1 住民・利害関係者で構成される「まちづくり協議会」を含みます。なお、まちづくり協議会の認定には別途手続きが必要です。

※2 「ただし書き」を適用しようとする場合は、「(3)「ただし書き」適用に関する事項の基準 (P.66)」について、市と十分に協議調整を行ってください。

※3 計画地毎の立地や環境特性を読み解きながら「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景観基準ガイドライン」に定める配慮事項を踏まえて計画してください。

※4 申出の詳細については、資料(3)主な関係法令等 (P.78)をご覧ください。

※5 川西市景観条例第45条第3項の規定に基づき、専門的な第三者機関「川西市景観審議会」から意見を聴取することで、景観に関する基準への適合性を確認し、審査を補います。

開発・建築行為者は、上記アからウの各段階において、以下の図書を市に提出してください。

ア 事業計画の検討段階

○建築物等の用途に係る事業計画の説明

「(1) 建築物等の用途の規制基準 (P. 12～)」のうち、適用しようとする用途に掲げる添付図書

○緑地保全・景観形成に係る事業計画の説明

「(2) 緑地保全・景観形成の規制基準 (P. 50～)」に適合していることが確認できる次の図書

1. 土地利用計画図
2. 平面図
3. 立面図
4. 外観パース
5. 景観シミュレーション写真 等

イ 地区計画素案（原案）の段階

○地区計画素案の申出

1. 地区計画等の原案の申出書
2. 対象となる区域を示す図面
3. その他市長が必要と認める書類（字限図・合成字限図、土地所有者等関係権利者一覧表、土地所有者等関係権利者の同意書、開発行為等計画表示板の設置状況写真、住民及び利害関係者への事業計画等の説明に関する協議結果報告書 等）

※ まちづくり協議会が申出をする場合は、まちづくり協議会の規約に基づく総会の議決が得られたことを示す書類が必要となります。

ウ 地区計画の届出段階

○地区計画の届出

地区計画の区域内における行為の届出書（添付図書を含む。）に加えて、次の図書

1. 現況図（方位、開発区域の位置、周辺の状況等を明示）
2. 敷地求積図・求積表（方位、敷地周長、測点等を明示）
3. 床面積求積図・求積表（底辺長さ、高さ等を明示）
4. 土地利用計画図（開発区域の境界、容積率、建蔽率、建築物等の用途・配置・規模、外壁等から敷地境界までの距離、その他法面及び擁壁等の位置・形状、かき又はさくの位置・形状等を明示）
5. 各面の立面図（建築物等の高さ、主要部分の材料の種別、仕上方法及び色彩{マンセル値}、壁面及び屋上の設備{配管等を含む。}の位置等を明示）
6. 現況カラー写真（開発区域及び周辺の状況等を明示）
7. その他基準に応じて必要と認める図書（緑化計画図、屋外広告物計画図、照度分布図、その他基準を満たすことが確認できる図書等）

※ 重複する書類は、明示すべき事項等を考慮のうえ省略することができます。

2 規制基準の概要

(1) 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	基準頁	
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	P.12 P.13 P.14
	容積率の最高限度	10分の8以下	P.50
	建蔽率の最高限度	10分の5以下	P.51
	敷地面積の最低限度	10,000㎡以上	P.51
	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	P.52
	建築物等の高さの最高限度	12m以下	P.53
	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 	P.54 P.54
		<ul style="list-style-type: none"> 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 	P.55
		<ul style="list-style-type: none"> 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 	P.55
	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、通常の入出口に相当する箇所は、この限りでない	P.56 P.57 P.58
<ul style="list-style-type: none"> 造成法面を緑化修景する 		P.60	
<ul style="list-style-type: none"> 擁壁等を緑化修景する 		P.61	
<ul style="list-style-type: none"> 駐車場等を緑化修景する 		P.62	

	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	P.63								
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" data-bbox="494 392 1029 560" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">敷地内の現況 森林の面積</th> <th style="text-align: center;">現況森林の面積の割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.0ヘクタール以上</td> <td style="text-align: center;">50%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.3ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満</td> <td style="text-align: center;">40%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.3ヘクタール未満</td> <td style="text-align: center;">30%</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	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%	<p>P.64</p> <p>P.65</p>
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%										

(2) 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	基準 頁	
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 ・ 「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	P.12 P.15 P.17 P.19 P.23 P.24 P.26 P.27 —	
	容積率の最高限度	10分の8以下	P.50
	建蔽率の最高限度	10分の5以下	P.51
	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	P.51
	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	P.52
	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	P.53
	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	P.54 P.54 P.55 P.55

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 ・ 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 	P.56 P.57 P.58 P.60 P.61 P.62								
	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	P.63							
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" data-bbox="502 694 1037 862"> <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>	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%	P.64
	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%									
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な景観構成要素を保全する 	P.65								

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

(3) 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	基準頁									
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 <ul style="list-style-type: none"> ・ ドライブイン ・ ガソリンスタンド ・ コンビニエンスストア 	P.28 P.30 P.32									
	容積率の最高限度	10分の8以下	P.50								
	建蔽率の最高限度	10分の5以下	P.51								
	敷地面積の最低限度	500㎡以上	P.51								
	壁面の位置の制限	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: auto; margin-right: auto;"> <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)	P.52
	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	P.53									
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	P.54									
	・ 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	P.54									
	・ 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	P.55									
	・ 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	P.55									

(4) 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、建て替え・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

< 地区整備計画 >

	生活環境改善ゾーンの地区計画	基準頁	
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 ・ 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 	P.34 P.35 P.36 P.38 P.40 P.45 P.49
	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	P.50
	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	P.51
	敷地面積の最低限度	250㎡以上	P.51
	壁面の位置の制限	1.5m以上	P.52
	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	P.53
	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 	P.54 P.54 P.55 P.55
	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 	P.56 P.60 P.61 P.62
	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	P.63

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	P.65
-------------	----------------	------

3 規制基準の詳細

(1) 建築物等の用途の基準

規制基準1（スポーツ・レジャー施設の管理施設）

スポーツ施設、レジャー施設である工作物の管理上又は利用上必要な建築物で、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。

- (1) 管理事務所
- (2) 倉庫
- (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
- (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

注1 スポーツ施設、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、次に掲げるもののことをいう。

- (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。

ア ゴルフコース

イ 野球場、陸上競技場、多目的グラウンド、ミニゴルフ場、テニスコート、ゲートボール場、屋外プール、屋外スケート場、サーキット、馬場

ウ 遊園地、動物園、観光植物園

- (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

ア キャンプ場 等

イ ゴルフ打放し練習場

注2 建築物は、注1に該当する工作物に併設される建築物で、当該施設の管理上又は利用上必要不可欠のものであること。

注3 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

注4 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア ゴルフ打放し練習場について

打席が建築物であるゴルフ打放し練習場は、建築物を目的としたものであり、第二種特定工作物には該当しないため、当該基準が適用される。

イ 地区計画の対象区域について

地区計画の対象区域は、一体的に造成される土地を含むものとする。

ウ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 2 (スポーツ・レジャー施設に付帯する宿泊施設)

スポーツ・レジャー施設のための宿泊施設であって、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 当該施設の利用者のみを対象としたものであること。
- (2) 開発事業は、道路交通量等、周辺の公共施設の現況及び将来計画を考慮のうえ、必要な対策が講じられているものであること。
- (3) 建築計画が周辺の自然環境と調和したものであること。
- (4) 宿泊施設の用に供する敷地面積がスポーツ・レジャー施設に係る全区域の面積の 10 分の 1 以下であって、2.5ha を超えないこと。
- (5) 計画宿泊人員はスポーツ・レジャー施設の利用上必要と認められる員数であって、200 人を超えないこと。
- (6) スポーツ・レジャー施設の利用増進上必要不可欠な宿泊施設として適切に維持管理されること。
- (7) スポーツ・レジャー施設の利用者の利便を考慮し、宿泊施設及びその主要な出入口が適切に配置されていること。

注 1 スポーツ施設、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、次に掲げるもののことをいう。

- (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。

ア ゴルフコース

イ 野球場、陸上競技場、多目的グラウンド、ミニゴルフ場、テニスコート、ゲートボール場、屋外プール、屋外スケート場、サーキット、馬場

ウ 遊園地、動物園、観光植物園

- (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。

ア キャンプ場 等

イ ゴルフ打放し練習場

注 2 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 3 (介護老人保健施設)

介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 入所定員が 100 名以下（市が福祉に関する施策に基づき、介護老人保健施設の入所定員の上限を 100 名を超えない範囲で定めたときは、当該上限以下）であること。
- (2) 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 118 条第 1 項に規定する兵庫県介護保険事業支援計画において定める同条第 2 項第 1 号に規定する必要入所定員総数以下であること。
- (3) 介護保険法第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設として、介護老人保健施設整備計画書が県所管課に提出され受付済みであることが確認できるものであること。
- (4) 市の福祉に関する施策及び周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

注 1 兵庫県介護保険事業支援計画において定める必要入所定員総数以下とは、支援計画の対象となる川西市介護保険事業計画に基づく市の必要定員総数以下であることをいう。

注 2 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 必要入所定員総数について

川西市介護保険事業計画に基づく必要入所定員総数以下であること。

イ 福祉に関する施策について

福祉に関する施策に支障をきたさないものとは、当該施設の配置及び計画入所定員数等が適正なものであることをいう。

ウ 整備計画書が県所管課に提出され受付済みであることについて

事業計画の検討段階においては、介護老人保健施設整備計画書が県所管課に提出され受付済みであることに代えて、福祉に関する施策に支障をきたさないものであることを認める県・市所管課との協議結果報告書とすることができる。

エ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 4（「道の駅」相当の施設）

地域の創意工夫により道路利用者に快適な休憩と多様で質の高いサービスを提供する施設で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 休憩目的の利用者が無料で利用できる十分な容量の駐車場と清潔な便所を備えるとともに、それらの施設及び施設間を結ぶ主要な歩行経路のバリアフリー化が図られていること。
- (2) 利用者に多様なサービスを提供する施設であって、道路及び地域に関する情報を提供する案内所又は案内コーナーがあるものが備わっていること。
- (3) 子育て応援施設として、乳幼児に対する授乳やおむつ交換が可能なスペース（ベビーコーナー）が備わっていること。
- (4) 案内・サービス施設には、原則として案内員を配置し、親切な情報提供がなされること。
- (5) 女性・年少者・高齢者・身障者など様々な人の使いやすさに配慮されていること。
- (6) 駐車場に障がい者、妊婦向け屋根付き優先駐車スペースを確保すること。

注1 十分な容量の駐車場とは、交通量・立地条件・施設内容等に応じて利用需要に対応できると認められるもので、駐車台数概ね 20 台（大型車用は 2 台分に換算）以上のものとする。

注2 十分な容量をもつ清潔な便所とは、水洗便所で駐車場の規模に応じて利用需要に対応できると認められるもので、便器数が概ね 10 器以上のものとする。

なお、水洗式便所については、原則として洋式便座（温水洗浄便座とすることを推奨）とする。

注3 案内・サービス施設は駐車場から徒歩で 2～3 分以内に位置しており、一体的に利用可能であること。

注4 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 「道の駅」相当の施設について

「道の駅」相当の施設は、道路利用者及び地域の方々のための「休憩機能」、道路や地域の情報を提供する施設としての「情報発信機能」、地域振興の場となって活力ある地域の形成を働きかける「地域の連携機能」の 3 つの機能を有する施設をいう。

施設例

機能区分	施設例
休憩機能	駐車場、トイレ、休憩所、公園、レストラン 等
情報発信機能	電話、FAX、各種情報施設、案内所、地域情報提供施設、物産館、郷土資料館、美術館、イベント広場、交流ホール、会議室 等
地域連帯機能	文化教育施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設

地域情報：道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報 等

イ 提供サービスについて

利用者数の著しく少ない施設で、案内・サービス施設に案内員を配置することが困難な場合は、電話等により道路及び地域に関する問い合わせに応じられる体制が整っていること。

ウ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 5（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、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの。

注1 先端的な科学技術に関する事業とは、先端的な科学技術を研究するための事業又は先端的な科学技術を応用した事業のことをいう。

なお、当該事業の場合は地区計画の対象区域の面積が 5ha 以上の一団の開発行為であること。

注2 地場産業の振興に資する事業とは、地域の経済基盤を活かした事業のことをいう。

注3 工場又は研究所とは、敷地内にある建築物の棟別の用途を踏まえた上で、敷地全体で判断される用途のことをいう。

注4 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

注5 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 先端的な科学技術に関する事業について

以下のいずれかの業種に関する事業であること。

医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子計測機製造業、電子応用装置製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械機器・レンズ製造業及び類似業種（新素材産業、バイオテクノロジー関係産業、宇宙産業など）

イ 地域の経済基盤を活かした事業について

経済基盤を活かした事業とは、以下のいずれかの場合をいう。

1. 雇用者の過半数が市内に居住する場合
2. 自己の原材料、部品等の過半を市内に存する事業所から購入している場合
3. 自己の生産物の過半を原料又は部品として市内に存する事業所に納入している場合
4. インターンシップの活用や施設見学会等の開催を定期的に行う場合
5. 本市ふるさと納税の返礼品を生産、製造又は加工する場合
6. 市内に居住する障がい者を雇用し、障害者雇用促進法に基づく雇用率を満たす場合

ウ 工場又は研究所について

隣接する住宅地等に配慮するため、準工業地域の制限を踏まえた上で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認める事業を営む工場又は研究所をいう。

エ 地区計画の対象区域について

地区計画の対象区域は、都市計画法第12条の5第1項第2号イに該当する区域とし、一定の期間内に事業が確実に実施されると見込まれる区域であること。

オ 一団の開発行為について

一団の開発行為とは、同一時期に隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携するものであること。

ここで言う近接とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等が介在する場合を意味する。

カ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 業種、生産品目及び製造工程等をまとめた調書
3. 地域の経済基盤を活かした事業であることを証する図書（雇用者の居住リスト、主要取引先リスト等）

規制基準 6（地域振興のための小規模小売店舗）

地域振興のための工場又は研究所若しくは流通業務施設等と一団の開発行為であって、かつ、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。

- (1) 敷地面積は 2,000 m²以下とすること。
ただし、不整形な敷地のため場内での動線が確保できない場合や適切な緑化が行えない場合など、2,000 m²での計画が困難であると認められる場合は、200 m²を限度として敷地を増やすことができるものとする。
- (2) 道路に敷地外周長の 4 分の 1 以上が接すること。
- (3) 延べ面積の合計は 250 m²以下とすること。
- (4) 建築物は平屋建てとすること。
- (5) 車いす使用者等が利用可能な洗面所及び便所を福祉のまちづくり条例（平成 4 年兵庫県条例第 37 号）に規定する施設整備の基準により設置し、その他についても当該基準に準拠した施設整備に努めること。
- (6) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- (7) 道路からの出入口は原則 1 箇所とし、その位置及び構造は別途定める基準によること。
- (8) サインポール等を設ける場合は、原則として敷地内に設置すること。
- (9) 店舗の営業に伴う騒音、照明、自動車交通等による周辺生活環境の保全について、別に定める関係者と協議を行い、必要な対策を講じること。

注1 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 一団の開発行為について

一団の開発行為とは、同一時期に隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携するものであること。

ここで言う近接とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等が介在する場合を意味する。

イ 周辺の居住者の需要に応ずるものについて

周辺の居住者の需要に応ずるとは、地元自治会等周辺住民の総意として立地が求められるものであること。

ウ 小売店舗について

日本標準産業分類中のうち下記の業種に該当するものとする。

該当業種

中分類 56－各種商品小売業		573	婦人・子供服小売業
569	その他の各種商品小売業（従業員が常時 50 人未満のもの）	5731	婦人服小売業
5699	その他の各種商品小売業（従業員が常時 50 人未満のもの）	5732	子供服小売業
中分類 57－織物・衣服・身の回り品小売業		574	靴・履物小売業
571	呉服・服地・寝具小売業	5741	靴小売業
5711	呉服・服地小売業	5742	履物小売業（靴を除く）
5712	寝具小売業	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業
572	男子服小売業	5791	かばん・袋物小売業
5721	男子服小売業	5792	下着類小売業
中分類 58－飲料品小売業		5793	洋品雑貨・小間物小売業
581	各種食料品小売業	5799	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業
5811	各種食料品小売業	中分類 60－その他の小売業	
582	野菜・果実小売業	601	家具・建具・畳小売業
5821	野菜小売業	6011	家具小売業
5822	果実小売業	6012	建具小売業
583	食肉小売業	6013	畳小売業
5831	食肉小売業（卵、鳥肉を除く）	602	じゅう器小売業
5832	卵・鳥肉小売業	6021	金物小売業
584	鮮魚小売業	6022	荒物小売業
5841	鮮魚小売業	6023	陶磁器・ガラス器小売業
585	酒小売業	6029	他に分類されないじゅう器小売業
5851	酒小売業	603	医療品・化粧品小売業
586	菓子・パン小売業	6032	医療品小売業（調剤薬局を除く）
5861	菓子小売業（製造小売）	6033	調剤薬局
5863	パン小売業（製造小売）	6034	化粧品小売業
589	その他の飲食料品小売業	604	農耕用品小売業
5891	コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）	6041	農業用機械器具小売業
5892	牛乳小売業	6042	苗・種子小売業
5893	飲料小売業（別掲を除く）	6043	肥料・飼料小売業
5894	茶類小売業	605	燃料小売業
5895	料理品小売業	6051	ガソリンスタンド
5896	米穀類小売業	6052	燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）
5897	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	606	書籍・文房具小売業
5898	乾物小売業	6061	書籍・雑誌小売業（古本を除く）
5899	他に分類されない飲食料品小売業	6062	古本小売業
中分類 59－機械器具小売業		6063	新聞小売業
591	自動車小売業	6064	紙・文房具小売業
5914	二輪自動車小売業（原動付自転車を含む）	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
592	自転車小売業	6071	スポーツ用品小売業
5921	自転車小売業	6072	がん具・娯楽用品小売業
593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	608	写真機・時計・眼鏡小売業
5931	電気機械器具小売業（中古品を除く）	6082	時計・眼鏡・光学機械小売業
5939	その他の機械器具小売業	609	他に分類されない小売業
		6092	たばこ・喫煙具専門小売業
		6093	花・植木小売業

エ 敷地について

敷地とは、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地である。

オ 道路からの出入口について

1. 出入口は次に掲げる箇所については認めない。
 - ・ 交差点の中及び停止線から 5m 以内の部分
 - ・ 横断歩道の中及び前後 5m 以内の部分
 - ・ バス停留所の前後 10m 以内の部分
 - ・ 地下道の出入口及び横断歩道橋の昇降口から 5m 以内の部分
 - ・ 橋の部分
 - ・ 交通信号機及び道路照明灯の移転を必要とする箇所
 - ・ その他、道路構造及び交通安全上支障があると道路管理者等が認める箇所
2. 出入口は原則 1 箇所とする。

出入りする車両を分離する必要がある場合及び大型の貨物自動車が出入りする場合等、特段の事情がある場合で、道路管理者が認める場合に限り、複数とすることができる。
3. 出入口の構造は次のとおりとする。
 - ・ 出入口を照らす照明を敷地内に設けること。
 - ・ 道路側溝の蓋板については、自動車の出入口では 25 t 対応とし、側溝本体に固定すること。原則として、既製品の場合はボルト固定とし、現場打ちコンクリート蓋も可とする。また、グレーチングを歩行者や自転車の出入りが想定される箇所で使用する場合は、滑り止め型とする。なお、自転車の出入りを排除できる場合は細目の滑り止め型とし、荷重条件は 500 kg/m²以上とする。
 - ・ 出入口を複数設ける場合は、出口と入口を明示し、出入口間の距離は 10m 以上とすること。
 - ・ 出入口周辺の生垣等は定期的に剪定し、自動車の視距（自動車の運転手が道路前方を見通すことのできる距離）を確保すること。
 - ・ その他、交通安全に関して道路管理者等に助言を求め、これを実現すること。
4. 出入口の幅は、出入りする車両の種類に応じ下表のとおりとする。

出入りする車両の種類	出口、入口が一体の場合	出入口を分離する場合
一般の乗用車	5m以下	4m以下
4 t 以下	6m以下	5m以下
6.5 t 以下	8m以下	6m以下
車長 12m まで 6.5 t 以上	10m以下	7m以下

カ サインポール等の設置について

サインポール等の工作物は、敷地内に適当に設置し、敷地外への設置はしないこと。
ただし、地形地物等により敷地内に設置できない特段の理由がある場合は除く。

キ 周辺の生活環境の保全について

周辺の居住環境や営農環境の保全の観点から周辺の状況を勘案し、以下を考慮した建築計画とすること。

1. 周辺営農環境の保全： 建築物又は駐車場の配置計画
2. 周辺居住環境の保全： 敷地境界に緩衝帯としての中高木による植栽の配置、空地の確保
3. 深夜営業対策： 屋外照明器具等の配置計画、遮へい措置
その他騒音対策等： 駐車場内へのアイドリング禁止を注意喚起する標示板の配置 等

ク 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 地元自治会等周辺住民の総意として立地を求めることを示す協議結果報告書
3. 出入口についての道路管理者との協議結果報告書
4. 道路管理者にその他助言を受けた場合はその内容及び対応に関する報告書

規制基準7（地域振興のための地区集会所）

地域振興のための工場又は研究所若しくは流通業務施設等と一団の開発行為であって、かつ、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。

- (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であること。
- (2) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- (3) 建築物は2階建て以下とすること。

注1 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 一団の開発行為について

一団の開発行為とは、同一時期に隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携するものであること。

ここで言う近接とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等が介在する場合を意味する。

イ 周辺の居住者の需要に応ずるものについて

周辺の居住者の需要に応ずるとは、地元自治会等周辺住民の総意として立地が求められるものであること。

ウ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 地元自治会等周辺住民の総意として立地を求めることを示す協議結果報告書

規制基準 8 (流通業務施設)

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。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供するもの。
- (2) 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供するもの。
- (3) 自家用倉庫であり、かつ、倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）で規定する国土交通大臣が定める施設設備基準に適合するもの。

注1 地区計画の対象区域の面積が 5ha 以上の一団の開発行為であること。

注2 周辺の道路交通に支障をきたすおそれがある場合は、右折レーンの設置、進入道路の設置等による対策がなされること。

注3 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 一般貨物自動車運送事業（貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項）について

「一般貨物自動車運送事業」とは、他人の需要に応じ、有償で自動車（三輪以上の軽自動車及び二輪の自動車を除く。）を使用して貨物を運送する事業であって、特定貨物自動車運送事業以外のものをいう。

イ 一般貨物自動車運送事業の用に供するものについて

「一般貨物自動車運送事業の用に供するもの」とは、一般貨物自動車運送事業の許可申請に必要な以下の施設をいう。

1. 営業所
2. 車庫（原則として営業所に併設するもの）
3. 休憩・睡眠施設（原則として、営業所又は車庫に併設するもの）

ウ 特別積合せ貨物運送事業（貨物自動車運送事業法第 2 条第 6 項）について

「特別積合せ貨物運送」とは、一般貨物自動車運送事業として行う運送のうち、営業所その他の事業場において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に輸送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行うものをいう。

注) 貨物自動車運送事業法第 2 条第 6 項に規定する「特別積合せ貨物運送事業」の用に供する施設は、法第 29 条第 1 項第 3 号の公益施設に該当し許可不要である。

エ 倉庫業（倉庫業法第 2 条）について

「倉庫」とは、物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作物又は物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作を施した土地若しくは水面であって、物品の保管の用に供するものをいう。

「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管（保護預かり、一時預かりその他政令で定めるものを除く。）を行う営業をいう。

オ 自家用倉庫について

自社の物品を保管するために使用する倉庫をいう。

カ 地区計画の対象区域について

地区計画の対象区域は、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イに該当する区域とし、一定の期間内に事業が確実に実施されると見込まれる区域であること。

キ 一団の開発行為について

一団の開発行為とは、同一時期に隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携するものであること。

ここで言う近接とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等が介在する場合を意味する。

ク 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 9 (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で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- (2) 他法令における整備計画との整合がとれていること。
- (3) 敷地規模が定員等から勘案して適切な規模であること。
- (4) 建物規模が定員等から勘案して適切な規模であること。

注1 他法令とは、学校教育法等個別の法律のことをいう。

注2 敷地規模や建物規模は、学校教育法等個別の法律において必要とされる規模とすること。

注3 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 許可書又は県・市所管課との協議結果報告書
3. 主たるサービス対象区域がわかる資料（他法令における整備計画等）

規制基準 10 (病院)

医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 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で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- (2) 他法令における整備計画との整合がとれていること。
- (3) 敷地規模が利用者数等から勘案して適切な規模であること。
- (4) 建物規模が利用者数等から勘案して適切な規模であること。

注1 他法令とは、医療法等個別の法律のことをいう。

注2 敷地規模や建物規模は、医療法等個別の法律において必要とされる規模とすること。

注3 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 許可書又は県・市所管課との協議結果報告書
3. 主たるサービス対象区域がわかる資料（他法令における整備計画等）

規制基準 11 (ドライブイン)

自動車の運転手の休憩のための適切な規模及び設備を備えた休憩所(宿泊施設は含まない。)(以下、「ドライブイン」という。)であり、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 敷地が県道川西インター線に接する辺長を敷地の外周長で除した値が 1/8 以上となる土地であること。
- (2) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- (3) 建築物の出入口付近に車いすで利用可能な駐車スペースを 1 箇所以上設置すること。
なお、他法令により安全上支障がある場合はこの限りでない。
- (4) 建築物には運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること。
- (5) 建築物には車いすで利用可能な便所((4)の便所と兼ねることも可)を設置し、建築物の出入り口から便所に至る一以上の通路を車いすが通行可能なものとする。
- (6) (3)及び(5)の施設整備については、福祉のまちづくり条例(平成4年兵庫県条例第37号)に規制する施設整備の基準によることとし、その他当該基準に準拠した整備に努めること。
- (7) 建築物は平屋建てとすること。
- (8) 敷地面積は 2,000 m²以下であること。
- (9) 建築物には 20 席以上の客席を設置すること。
- (10) 客席数の 3 分の 1 以上の車両が駐車できるスペースを確保すること。

注1 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 道路の円滑な交通の確保について

道路の円滑な交通を確保するという観点から、自動車道の敷地への出入口は必要最小限にとどめること。

イ 車いすで利用可能な駐車スペースについて

建築物の出入口付近に設けることを原則とする。

ウ 用途について

用途は、日本標準産業分類中「飲食店」中分類 76 のうち下記の業種に該当するものとする。

ドライブインの付属施設として、土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販コーナーは認める。

ただし、ドライブインの用途に供する部分の延べ面積の 10%以内とする。

該当業種

761	食堂、レストラン（専門料理店を除く）	764	すし店
7611	食堂、レストラン（専門料理店を除く）	7641	すし店
762	専門料理店	767	喫茶店
7621	日本料理店	7671	喫茶店
7623	中華料理店	769	その他の飲食店
7624	ラーメン店	7691	ハンバーガー店（持ち帰り専門店を除く）
7625	焼肉店	7692	お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店
7629	その他の専門料理店	7699	他に分類されないその他の飲食店
763	そば・うどん店		
7631	そば・うどん店		

エ 周辺の地域における環境の保全について

周辺の居住環境や営農環境の保全の観点から周辺の状況を勘案し、以下を考慮した建築計画とすること。

1. 周辺営農環境の保全： 建築物又は駐車場の配置計画
2. 周辺居住環境の保全： 敷地境界に緩衝帯としての中高木による植栽の配置、空地の確保
3. 深夜営業対策： 屋外照明器具等の配置計画、遮へい措置
4. その他騒音対策等： 駐車場内へのアイドリング禁止を注意喚起する標示板の配置 等

オ ドライブインに住宅を併設する場合について

店舗を建設する際に住宅部分を併設しようとするときは、次の要件を満足すること。

1. 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区分が拡張された日（以下、「区域区分日」という。）前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において店舗に住宅を併設するものであること。
2. 上記(1)から(10)の基準に適合していること。
3. 延べ面積の合計が 280 m²以下であること。

カ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 12 (ガソリンスタンド)

道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガソリンスタンドの給油所等（以下、「ガソリンスタンド」という。）である建築物又は第一種特定工作物であり、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 敷地が県道川西インター線に接する辺長を敷地の外周長で除した値が 1/8 以上となる土地であること。
- (2) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- (3) 建築物の出入口付近に車いすで利用可能な駐車スペースを 1 箇所以上設置すること。
なお、他法令により安全上支障がある場合はこの限りでない。
- (4) 建築物には運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること。
- (5) 建築物には車いすで利用可能な便所（(4) の便所と兼ねることも可）を設置し、建築物の出入り口から便所に至る一以上の通路を車いすが通行可能なものとする。
- (6) (3)及び(5)の施設整備については、福祉のまちづくり条例（平成 4 年兵庫県条例第 37 号）に規制する施設整備の基準によることとし、その他当該基準に準拠した整備に努めること。
- (7) 建築物は平屋建てとすること。

注1 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 道路の円滑な交通の確保について

道路の円滑な交通を確保するという観点から、自動車道の敷地への出入口は必要最小限にとどめること。

イ 車いすで利用可能な駐車スペースについて

建築物の出入口付近に設けることを原則とする。

ただし、ガソリンスタンドにおける安全の確保のためなど他法令により規制される場合において、便所等の施設利用が容易、かつ、安全に利用できる位置であれば、出入口付近以外に設けてもよい。

ウ 用途について

ガソリンスタンドの附属施設として、土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販コーナーは認める。

ただし、ガソリンスタンドの用途に供する部分の延べ面積の10%以内とする。(この場合、ガソリンスタンドのキャノピー部分は面積から除く。)

また、ガソリンスタンドの附属施設として、車両保守のための延べ面積100㎡以下の自動車修理施設の併設を認める。

なお、ガソリンスタンドの附属施設としての自動車修理施設は、タイヤ交換やオイル交換など、走行中の安全を確保することを目的とし、いわゆる自動車車検を主とするものは該当しない。

エ 周辺の地域における環境の保全について

周辺の居住環境や営農環境の保全の観点から周辺の状況を勘案し、以下を考慮した建築計画とすること。

1. 周辺営農環境の保全： 建築物又は駐車場の配置計画
2. 周辺居住環境の保全： 敷地境界に緩衝帯としての中高木による植栽の配置、空地の確保
3. 深夜営業対策： 屋外照明器具等の配置計画、遮へい措置
4. その他騒音対策等： 駐車場内へのアイドリング禁止を注意喚起する標示板の配置 等

オ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 13 (コンビニエンスストア)

周辺の通行車両の運転手や同乗者に、休憩に必要な食品等の販売及び飲食スペース、便所の提供を行う店舗で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 敷地面積は 2,000 m²以下であること。
ただし、不整形な敷地のため場内での動線が確保できない場合や適切な緑化が行えない場合など、2,000 m²での計画が困難であると認められる場合は、200 m²を限度として敷地を増やすことができるものとする。
- (2) 県道川西インター線に敷地外周長の 1/4 以上が接すること。
- (3) 延べ面積の合計は 250 m²以下とすること。
- (4) 建築物は平屋建てとすること。
- (5) 車いす使用者等が利用可能な洗面所及び便所を福祉のまちづくり条例(平成 4 年兵庫県条例第 37 号)に規制する施設整備の基準により設置し、その他当該基準に準拠した整備に努めること。
- (6) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- (7) 道路からの出入口は原則 1 箇所とし、その位置及び構造は別途定める基準によること。
- (8) サインポール等を設ける場合は、原則として敷地内に設置すること。
- (9) 店舗の営業に伴う騒音、照明、自動車交通等による周辺生活環境の保全について、別に定める関係者と協議を行い、必要な対策を講じること。

注1 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 敷地について

敷地とは、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地である。

イ 道路からの出入口について

1. 出入口は次に掲げる箇所については認めない。
 - ・ 交差点の中及び停止線から 5m 以内の部分
 - ・ 横断歩道の中及び前後 5m 以内の部分
 - ・ バス停留所の前後 10m 以内の部分
 - ・ 地下道の出入口及び横断歩道橋の昇降口から 5m 以内の部分
 - ・ 橋の部分
 - ・ 交通信号機及び道路照明灯の移転を必要とする箇所
 - ・ その他、道路構造及び交通安全上支障があると道路管理者等が認める箇所

2. 出入口は原則 1 箇所とする。

出入りする車両を分離する必要がある場合及び大型の貨物自動車が入り出す場合等、特段の事情がある場合で、道路管理者が認める場合に限り、複数とすることができる。

3. 出入口の構造は次のとおりとする。

- ・ 出入口を照らす照明を敷地内に設けること。
- ・ 道路側溝の蓋板については、自動車の出入口では 25 t 対応とし、側溝本体に固定すること。原則として、既製品の場合はボルト固定とし、現場打ちコンクリート蓋も可とする。また、グレーチングを歩行者や自転車の出入りが想定される箇所で使用する場合は、滑り止め型とする。なお、自転車の出入りを排除できる場合は細目の滑り止め型とし、荷重条件は 500 kg/m²以上とする。
- ・ 出入口を複数設ける場合は、出口と入口を明示し、出入口間の距離は 10m 以上とすること。
- ・ 出入口周辺の生垣等は定期的に剪定し、自動車の視距（自動車の運転手が道路前方を見通すことのできる距離）を確保すること。
- ・ その他、交通安全に関して道路管理者等に助言を求め、これを実現すること。

4. 出入口の幅は、出入りする車両の種類に応じ下表のとおりとする。

出入りする車両の種類	出口、入口が一体の場合	出入口を分離する場合
一般の乗用車	5m 以下	4m 以下
4 t 以下	6m 以下	5m 以下
6.5 t 以下	8m 以下	6m 以下
車長 12m まで 6.5 t 以上	10m 以下	7m 以下

ウ サインポール等の設置について

サインポール等の工作物は、敷地内に適当に設置し、敷地外への設置はしないこと。ただし、地形地物等により敷地内に設置できない特段の理由がある場合は除く。

エ 周辺の生活環境の保全について

周辺の居住環境や営農環境の保全の観点から周辺の状況を勘案し、以下を考慮した建築計画とすること。

1. 周辺営農環境の保全： 建築物又は駐車場の配置計画
2. 周辺居住環境の保全： 敷地境界に緩衝帯としての中高木による植栽の配置、空地の確保
3. 深夜営業対策： 屋外照明器具等の配置計画、遮へい措置
4. その他騒音対策等： 駐車場内へのアイドリング禁止を注意喚起する標示板の配置 等

オ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 出入口についての道路管理者との協議結果報告書
3. 道路管理者にその他助言を受けた場合はその内容及び対応に関する報告書

規制基準 14（戸建専用住宅）

居住以外の用に供する部分がない戸建ての住宅であって、周辺の景観との調和に配慮したものであること。

注1 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 15（建て替えされる既存事業所）

当該市街化調整区域に建築されてから通算して 10 年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 延べ面積（当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。）が建て替え前の延べ面積の 1.5 倍を超えないこと。
- (2) 敷地面積が建て替え前の敷地面積の 1.5 倍を超えない、かつ、1,000 m²以内であること。
ただし、建て替え前の敷地面積が 1,000 m²を超える場合は、建て替え前の敷地面積とすること。

注1 敷地を拡張する場合は、事業所の現敷地内での改善が困難であり、かつ、敷地を拡大して当該市街化調整区域で継続して事業を行うことが経済取引及び従業員の勤務の状況からみて必要なことが確認できること。

注2 建て替えとは、一般に現敷地（敷地を拡張する場合は当該拡張部分を含む。）において建て替えることをいうが、事業所の現敷地内での改善が困難であるということから他所へ移転して建て替えることも含まれる。

注3 福利厚生施設とは、更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。

注4 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 当該市街化調整区域について

開発区域が存する市街化調整区域と同一大字の市街化調整区域（石道地区内）とする。

イ 通算して 10 年以上営まれている事業所について

市街化調整区域に指定される前後を問わず、当該市街化調整区域内の土地において、同一事業者（一般承継人を含む。）が同一業種の事業所を営んだ期間が、通算して 10 年以上ある事業所をいう。

なお、都市計画法に基づく許可を受けた事業所で、許可後 10 年以上適法に使用している場合若しくは既存宅地確認又は既存宅地の経過措置の適用を受けて建築された事業所で、確認後 10 年以上適法に使用している場合については、当該基準に該当するとして取り扱うものとする。

ウ 建て替え前について

延べ面積及び敷地面積が建て替え前のそれぞれ 1.5 倍を超えないこととは、基準時における延べ面積及び敷地面積のそれぞれ 1.5 倍を超えないことをいう。

ただし、基準時において既に都市計画法に基づく許可を受け、延べ面積や敷地面積の拡大を行っている場合は、拡大以前のそれぞれ 1.5 倍を超えないこととする。

エ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 既存事業所が適法に存し使用されていたことを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、確認済証又は都市計画法に基づく許可通知書 等）
3. 既存事業所の現況写真

規制基準 16 (用途変更される事業所)

廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる地場産業の振興に資する事業に係る事業所（建築物の増築を併せて行う場合は、建築物の延べ面積 {当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。} が増築前の延べ面積の 1.5 倍を超えないものに限る。）で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの。

注 1 適法に存し使用している事業所からの用途変更で、次のいずれかに該当すること。

- (1) 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下、「区域区分日」という。）前から自己の業務の用に供する建築物として存する事業所であること。
- (2) 区域区分日以後に自己の業務の用に供する建築物として都市計画法に基づく許可を受けた事業所で、許可後 10 年以上使用している事業所であること。
- (3) 自己の業務の用に供する建築物として、既存宅地確認又は既存宅地の経過措置の適用を受けて建築された事業所で、確認後 10 年以上適法に使用している事業所であること。

注 2 地場産業の振興に資する事業とは、地域の経済基盤を活かした事業のことをいう。

注 3 廃業等により業種又は事業者が変更されるとは、次のいずれかに該当し、業種又は事業者を変更せざるを得ないことをいう。

- (1) 倒産・廃業した又はすることが確実である場合
- (2) 競売・差し押さえ等が行われている又は行われることが確実である場合
- (3) 経済社会動向等に伴い業種の転換が必要である場合
- (4) 死亡、身体障害、高齢等により事業者が事業を継続できない場合

注 4 事業主は、当該事業所を譲渡しようとする者、当該譲渡人から当該事業所を譲り受けようとする者又は競売等により取得しようとする者であること。

注 5 福利厚生施設とは、更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。

注 6 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 用途変更される事業所について

次のいずれかに係る事業所以外であること。

法令	事業所例
建築基準法 別表第 2(ほ)項第 2 号	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
建築基準法 別表第 2(ほ)項第 3 号	カラオケボックス
建築基準法 別表第 2(へ)項第 3 号	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ
建築基準法 別表第 2(へ)項第 5 号	倉庫業を営む倉庫
建築基準法 別表第 2(わ)項第 5 号	物品販売業を営む店舗又は飲食店 ※1 (諸条件あり)
風営法第 2 条第 1 項	キャバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業

法令	事業所例
風営法第2条第6項	浴場業（公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条第1項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
風営法第2条第11項	ナイトクラブその他設備を設けて客に遊興をさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客に酒類を提供して営むものに限る）で、午前6時後翌日の午前0時前の時間においてのみ営むもの以外のもの（風俗営業に該当するものを除く）

※1：次のいずれにも該当する場合に限り、物品販売業を営む店舗又は飲食店に用途変更することを認めるものとする。

- (1) 規制基準19（日常品販売店等）の別表に掲げる該当業種であること。
- (2) 敷地面積500㎡以下であること。
- (3) 延べ面積200㎡以下であること。
- (4) 建築物は2階建て以下であること。

イ 地域の経済基盤を活かした事業について

地域の経済基盤を活かした事業とは、以下のいずれかの場合をいう

1. 雇用者の過半数が市内に居住する場合
2. 自己の原材料、部品等の過半を市内に存する事業所から購入している場合
3. 自己の生産物の過半を原料又は部品として市内に存する事業所に納入している場合
4. インターンシップの活用や施設見学会等の開催を定期的に行う場合
5. 本市ふるさと納税の返礼品を生産、製造又は加工する場合
6. 市内に居住する障がい者を雇用し、障害者雇用促進法に基づく雇用率を満たす場合

ウ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 地域の経済基盤を活かした事業であることを証する図書（雇用者の居住地リスト、主要取引先リスト等）
3. 既存事業所が適法に存し使用されていたことを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、確認済証又は都市計画法に基づく許可通知書 等）

規制基準 17 (農林業用施設)

市街化調整区域で農業又は林業に従事している者のその業務に係る農業又は林業の用に供する建築物で、次のいずれかに該当するもの。

- (1) 畜舎、蚕室、温室、育苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農作物又は林産物の生産又は集荷の用に供する施設
- (2) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業又は林業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- (5) 上記(1)から(4)に掲げるもののほか、建築面積が 90 m²以内の建築物

注1 上記(1)に類するものとして、農作業台、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設の用に供する建築物等が該当する。

注2 上記(2)に類するものとして、物置の用に供する建築物が該当する。

注3 上記(1)から(5)のいずれかに該当する建築物であることは、農業又は林業の用に供されることが客観的に証明される農業者証明書等の資料により判断する。

ア 農業又は林業に従事している者について

農業又は林業に従事している者とは、業務に直接従事している者をいい、被傭者、従事者も含まれるが、臨時的と認められる者は含まない。

また、当該区域においてこれらの業務に従事していることが必要であり、農業委員会の農業従事者証明を受けられるか又はこれと同等の証明を受けられること等により判断する。

なお、これから農業又は林業を営もうとする者が建築しようとする場合、継続して行うことが明らかである場合は該当するものとする。

イ 農業又は林業の範囲について

農業又は林業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類による A-農業、林業（農業的サービス業を除く）の範囲とするのが妥当であり、季節的なものがあってもこれに含むものとする。

ただし、上記の業の範囲に分類される場合であっても、法の趣旨から当該基準に該当しない場合もある。

例えば、動物の飼育施設等の場合、生産動物（家畜・畜産物）に係る施設以外は当該基準に該当しない。

なお、建築物の内部において、機械的又は化学的な操作を用いることにより集約的、かつ、短時間に農林物を栽培する施設は工場であり、当該基準に該当しない。

該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（平成 25 年 10 月改訂）による）

大分類 A－農業、林業		中分類 02－林業	
中分類 01－農業		小・細	
小・細		分類番号	
分類番号		021	育林業
011	耕種農業	0211	育林業
0111	米作農業	029	その他の林業
0112	米作以外の穀作農業	0299	その他の林業
0113	野菜作農業（きのこ類の栽培を含む）	大分類 L－学術研究、専門・技術サービス業	
0114	果樹作農業	中分類 74－技術サービス業（他に分類されないもの）	
0115	花き作農業	小・細	
0116	工芸農作物農業	分類番号	
0117	ばれんしょ・かんしょ作農業	741	獣医業
0119	その他の耕種農業	7411	獣医業（家畜診療に限る）
012	畜産農業		
0121	酪農業		
0122	肉用牛生産業		
0123	養豚業		
0124	養鶏業		
0125	畜産類似業		
0126	養蚕農業		
0129	その他の畜産農業		

注：上記の業の範囲に分類される場合であっても該当しない場合がある。

（例：生産動物以外の動物の飼育、診療に係る施設 等）

ウ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 18 (公益上必要な建築物)

公益上必要な建築物で、次のいずれかに該当するもの。

- (1) 公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうちその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図るうえで支障がないものとして定める別表 1 の該当業種による建築物であるもの。
- (2) 当該市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる診療所、学校及び社会福祉施設等の公共公益施設で、次のいずれにも該当するもの。
 - ア 別表 2 の該当業種による建築物であること。
 - イ 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が 4m 以上であること。
 - ウ 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
 - エ 他法令における整備計画との整合がとれていること。
 - オ 敷地規模が定員等から勘案して適切な規模であること。
 - カ 建物規模が定員等から勘案して適切な規模であること。

注1 既存前面道路の幅員が 4m に満たない場合で、敷地内に空地を設けることにより幅員 4m の前面道路と同等の機能を確保する場合は、4m の幅員の道路に接する敷地として取り扱うものとする。

注2 他法令とは、学校教育法等個別の法律のことをいう。

注3 敷地規模や建物規模は、学校教育法等個別の法律において必要とされる規模とすること。

注4 あらかじめ当該基準に適合していることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 別表 1 の該当業種による建築物について

都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号、同法施行令第 21 条に該当する施設で、次に掲げるものとする。

【別表 1】 該当施設

×印は該当しない例

号	公益施設	具体例	根拠法令
1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法 (2 条 1 項) 道路運送法 (2 条 8 項)
2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき 等	河川法
3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営所、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所 等	都市公園法 (2 条 2 項)
4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号機、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫駅舎、検査場、信号所発電所、変電所、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法 (2 条 1 項、5 項) 軌道法

号	公益施設	具体例	根拠法令
5	石油パイプライン事業の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法（5条2項2号）
6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所 特別積合せ貨物用施設 (貨物積下し場、倉庫) 一般自動車ターミナル、管理事務所	道路運送法（3条1号イ） 貨物自動車運送事業法（2条2項） 自動車ターミナル法（2条5項）
		×貸し切りバスは別（定期路線バスのみ）	
7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）等	港湾法（2条5項） 漁港漁場整備法（3条）
8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）、管理施設	海岸法（2条1項）
9	航空法の公共飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法
10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
11	郵便の業務の用に供する施設	郵便事業株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設	日本郵便株式会社法（4条1項1号）
		×住宅兼用の郵便局	
12	電気通信事業法の第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法（120条1項）
13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法（2条2項）
14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業及び発電事業のための発電所、変電所、送電書、配電所	電気事業法（2条1項16号、同項18号） ガス事業法（2条13項）
	ガス事業法に規定するガス工作物を設置する施設	一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、配送、圧送、整圧設備等	
15	水道法の水道事業、水道用工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 ×事務所	水道法 工業用水道事業法（2条6項） 下水道法（2条3号～5号）
		終末処理場、ポンプ場	
16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法

号	公益施設	具体例	根拠法令
17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館 地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法（2条1項） 博物館法（2条1項）
18	社会教育法の公民館	市町設置の公民館 ×集落設置の準公民館（法34-1）	社会教育法（第20条）
19	職業能力開発促進法の施設	国、地方公共団体、（独）高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する公共職業能力開発施設 国、（独）高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校 ×事業内職業訓練所	職業能力開発促進法（15条の7第3項、27条1項）
20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律（2条7項）
21	化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法（3条2項） 化製場等に関する法律（1条2項、3項）
22	廃棄物の処理場及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法（2条1号）
23	卸売市場法の卸売広場	中央卸売広場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場、200㎡以上の花き卸売市場、150㎡以上の肉類卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法（2条3項、4項）
24	自然公園法の公園事業施設	宿舍、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法（2条4号、6号）
25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備施設及び改良住宅	住宅地区改良法（2条1項）
26	国、都道府県等、市町村又は一部事務組合若しくは広域連合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂	地方自治法
27	粒子科学技術研究開発機構の業務施設	粒子科学技術研究開発機構の業務施設	（国研）粒子科学技術研究開発機構法（16条1号）

号	公益施設	具体例	根拠法令
28	日本原子力研究開発機構の業務施設	日本原子力研究開発機構の業務施設	(国研) 日本原子力研究開発機構法 (17条1項1号～3号)
29	水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	(独) 水資源機構法 (2条2項)
30	宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星等の開発に必要な施設、ロケットの打上げ・追跡等の施設	(国研) 宇宙航空研究開発機構法 (18条1項1号～4号)
31	新エネルギー産業技術総合開発機構の業務施設	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	(国研) 新エネルギー・産業技術総合開発機構法 (15条1項1号) 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律 (11条3号)

イ 当該市街化調整区域について

開発区域が存する市街化調整区域と同一大字の市街化調整区域（石道地区内）とする。

ウ 別表2の該当業種による建築物について

都市計画法第34条第1項第1号、同法施行令第29条の5、同法施行令第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物で、次に掲げるものとする。

【別表2】 該当施設

	種別	用途	根拠法令
イ	学校	小学校、幼稚園	学校教育法
ロ	社会福祉施設	放課後児童健全育成事業、保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、障害児通所支援事業（児童発達支援、医療型児童発達支援、放課後等デイサービス、保育所等訪問支援）、障害児相談支援事業、小規模保育事業	児童福祉法
		老人デイサービス事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業（認知症グループホーム）、老人デイサービスセンター	老人福祉法
		障害福祉サービス事業（居宅介護{ホームヘルプ}、重度訪問介護、同行援護、行動援護、生活看護、短期入所{ショートステイ}、重度障害者等包括支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助{障害者グループホーム}）、相談支援事業（一般・特定）、移動支援事業、地域活動支援センター	障害者自立支援法
		隣保館	隣保館設置運営要綱

	種 別	用 途	根 拠 法 令
ハ	医療施設	診療所、助産所	医療法

注：上記施設であっても、周辺の地域へのサービスの供給等を超えて、広域から集客するような施設については当該基準に該当しない。

注：上記施設以外のもは通常周辺の地域を越えたサービス提供等が行われるものであるため、原則として当該基準に該当しないと考えられるが、周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものについては、当該基準に該当すると扱う。

エ 別表 2 の該当業種による建築物に住宅を併設する場合について

診療所等を建設する際に住宅部分を併設しようとするときは、次の要件を満足すること。

1. 上記ア、イ、ウ及びエの基準に適合していること。
2. 建築物の高さが 10m 以下であること。
3. 延べ面積の合計が 280 m² 以下であること。

オ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書

規制基準 19（日常品販売店等）

当該市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる店舗及び自動車修理工場等、並びに主として周辺の居住者の需要に応ずると認められる地区集会所、農林業団体事務所、農機具修理施設又は農林家生活改善施設等で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 別表の該当業種による施設若しくは周辺の居住者の需要に応ずると認められる地区集会所等又は住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる施設であること。
ただし、該当業種であっても、日常生活のために必要でないものである場合や自動車の運転手の休憩を目的とするものである場合等は除く。
- (2) 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。
- (3) 敷地面積が店舗等（自動車修理工場を含む。）にあつては500㎡以下であること。
ただし、地区集会所、農林業団体事務所又は農林家生活改善施設で500㎡を超えるものにあつては、サービス対象区域となる世帯数から勘案して適切な規模であること。
- (4) 自動車修理工場以外の店舗等の延べ面積の合計は200㎡までとする。
ただし、地区集会所、農林業団体事務所、農機具修理施設、農林家生活改善施設等は除く。
- (5) 自動車修理工場の延べ面積の合計は300㎡までとする。
- (6) 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- (7) 建築物は2階建て以下とすること。

注1 あらかじめ当該基準に適合した事業計画であることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 当該市街化調整区域について

開発区域が存する市街化調整区域と同一大字の市街化調整区域（石道地区内）とする。

イ 前面道路の幅員について

既存前面道路の幅員が4mに満たない場合で、敷地内に空地を設けることにより幅員4m以上の前面道路と同等の機能を確保する場合は、4mの幅員の道路に接する敷地として取り扱うものとする。

ウ 敷地について

敷地とは、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地である。

エ 店舗に住宅を併設する場合について

店舗を建設する際に住宅部分を併設しようとするときは、次の要件を満足すること。

1. 上記(1)、(6)及び(7)の基準に適合していること。
2. 建築物の高さが 10m以下であること。
3. 敷地面積が 500 m²以下であること。
4. 延べ面積の合計が 200 m²以下であること。

オ 添付書類

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 販売、加工、修理等の業務の内容がわかる資料

【別表】 該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（平成25年10月改訂）による）

大分類 I－卸売・小売業	5895	料理品小売業（客の注文によって調理するものを除く）
中分類 56－各種商品小売業	5896	米穀類小売業
569 その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	5897	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業
5699 その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	5898	乾物小売業
	5899	他に分類されない飲食料品小売業
中分類 57－織物・衣服・身の回り品小売業	中分類 59－機械器具小売業	
571 呉服・服地・寝具小売業	591	自動車小売業
5711 呉服・服地小売業	5914	二輪自動車小売業（原動付自転車を含む）
5712 寝具小売業	592	自転車小売業
572 男子服小売業	5921	自転車小売業
5721 男子服小売業	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）
573 婦人・子供服小売業	5931	電気機械器具小売業（中古品を除く）
5731 婦人服小売業	5939	その他の機械器具小売業
5732 子供服小売業	中分類 60－その他の小売業	
574 靴・履物小売業	601	家具・建具・畳小売業
5741 靴小売業	6011	家具小売業
5742 履物小売業（靴を除く）	6012	建具小売業
579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	6013	畳小売業
5791 かばん・袋物小売業	602	じゅう器小売業
5792 下着類小売業	6021	金物小売業
5793 洋品雑貨・小間物小売業	6022	荒物小売業
5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	6023	陶磁器・ガラス器小売業
中分類 58－飲食料品小売業	6029	他に分類されないじゅう器小売業
581 各種食料品小売業	603	医療品・化粧品小売業
5811 各種食料品小売業	6032	医療品小売業（調剤薬局を除く）
582 野菜・果実小売業	6033	調剤薬局
5821 野菜小売業	6034	化粧品小売業
5822 果実小売業	604	農耕用品小売業
583 食肉小売業	6041	農業用機械器具小売業
5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）	6042	苗・種子小売業
5832 卵・鳥肉小売業	6043	肥料・飼料小売業
584 鮮魚小売業	605	燃料小売業
5841 鮮魚小売業	6051	ガソリンスタンド
585 酒小売業	6052	燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）
5851 酒小売業	606	書籍・文房具小売業
586 菓子・パン小売業	6061	書籍・雑誌小売業（古本を除く）
5861 菓子小売業（製造小売）	6062	古本小売業
5862 "（製造小売りでないもの）	6063	新聞小売業
5863 パン小売業（製造小売）	6064	紙・文房具小売業
5864 "（製造小売りでないもの）	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
589 その他の飲食料品小売業	6071	スポーツ用品小売業
5892 牛乳小売業	6072	がん具・娯楽用品小売業
5893 飲料小売業（別掲を除く）	608	写真機・時計・眼鏡小売業
5894 茶類小売業	6082	時計・眼鏡・光学機械小売業
	609	他に分類されない小売業
	6092	たばこ・喫煙具専門小売業
	6093	花・植木小売業

大分類 L—学術研究、専門・技術サービス業	7891 洗張・染物業
中分類 74—技術サービス業（他に分類されないもの）	7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業（コインランドリー業に限る）
小・細分類番号	中分類 79—その他の生活関連サービス
746 写真業	793 衣服裁縫修理業
7461 写真業（商業写真業を除く）	7931 衣服裁縫修理業
大分類 M—宿泊業、飲食サービス業	794 物品預り業
中分類 76—飲食店	7941 物品預り業
761 食堂、レストラン（専門料理店を除く）	799 他に分類されない生活関連サービス業
7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）	7991 食品貸加工業
762 専門料理店	7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業（古綿打直し業に限る）
7621 日本料理店	大分類 P—医療、福祉
7623 中華料理店	中分類 83—医療業
7624 ラーメン店	835 療術業
7625 焼肉店	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所
7629 その他の専門料理店	大分類 Q—複合サービス業
763 そば・うどん店	中分類 87—協同組合（他に分類されないもの）
7631 そば・うどん店	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）
764 すし店	8711 農業協同組合（他に分類されないもの）
7641 すし店	8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）
767 喫茶店	8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）
7671 喫茶店	8714 森林組合（他に分類されないもの）
769 その他の飲食店	大分類 R—サービス業（他に分類されないもの）
7691 ハンバーガー店（持ち帰り専門店を除く）	中分類 89—自動車整備業
7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店	891 自動車整備業
7699 他に分類されないその他の飲食店	8911 自動車一般整備業
中分類 77—持ち帰り・配達飲食サービス業	8919 その他の自動車整備業（自動車電装品整備業、自動車タイヤ整備業に限る。）
771 持ち帰り飲食サービス業	中分類 90—機械等修理業（別掲を除く）
7711 持ち帰り飲食サービス業	902 電気機械器具修理業
772 配達飲食サービス業	9021 電気機械器具修理業
7721 配達飲食サービス業（宅配ピザ、仕出し料理・弁当屋に限る）	903 表具業
大分類 N—生活関連サービス業、娯楽業	9031 表具業
中分類 78—洗濯・理容・美容・浴場業	909 その他の修理業
781 洗濯業	9091 家具修理業
7811 普通洗濯業	9092 時計修理業
7812 洗濯物取次業	9093 履物修理業
782 理容業	9094 かじ業
7821 理容業	
783 美容業	
7831 美容業	
784 一般公衆浴場業	
7841 一般公衆浴場業	
789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	

規制基準 20（市民農園の管理施設）

市民農園の開設にあたって作成する整備運営計画であって、市民農園整備促進法第7条第1項により市の認定を受けたものに従い建築される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。

- (1) 休憩施設である建築物
- (2) 農作業の講習の用に供する建築物
- (3) 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物
- (4) 管理事務所その他の管理施設である建築物

注1 あらかじめ当該基準に適合した事業計画であることが確認できる事業計画書等を提出のうえ、市長と協議し、市長がこれを了したものであること。

ア 市民農園の管理施設について

市民農園整備促進法第7条第1項の規定により市民農園の開設について市の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは該当しない。

イ 休憩施設について

休憩施設とは、農作業の合間に休憩する施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含むものであり、単体の便所も休憩施設である。

ウ 講習施設について

講習施設とは、利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含むものである。

エ 簡易宿泊施設について

簡易宿泊施設とは、滞在型の利用が予想される市民農園に設置される宿泊者用の食堂、風呂場、便所等、宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって、周辺的环境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものである。

オ 管理施設について

管理施設とは、市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等である。

カ 添付図書

1. 当該基準に適合していることが確認できる事業計画書
2. 市民農園整備促進法第7条第1項の規定により市民農園の開設について市の認定を受けたことを証する図書

(2) 緑地保全・景観形成の基準

規制基準1（容積率の最高限度）

容積率は、以下に掲げる割合以下とすること。

- (1) プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）：80%
- (2) プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）：80%
ただし、緩和規定（ただし書き）を適用した場合は、この限りでない。
- (3) 沿道利用対応ゾーン：80%
- (4) 生活環境改善ゾーン：住宅は100%、住宅以外は200%

注1 緩和規定（ただし書き）とは、地区計画の対象区域の面積が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もの。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.33に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 2 (建蔽率の最高限度)

建蔽率は、以下に掲げる割合以下とすること。

- (1) プロジェクト対応ゾーン (自然利用共生型) : 50%
- (2) プロジェクト対応ゾーン (新規機能型) : 50%
ただし、緩和規定 (ただし書き) を適用した場合は、この限りでない。
- (3) 沿道利用対応ゾーン : 50%
- (4) 生活環境改善ゾーン : 住宅は 50%、住宅以外は 60%

注 1 緩和規定 (ただし書き) とは、地区計画の対象区域の面積が 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とするもの。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.33 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 3 (敷地面積の最低限度)

敷地面積は、以下に掲げる面積以上とすること。

- (1) プロジェクト対応ゾーン (自然利用共生型) : 10,000 m²
- (2) プロジェクト対応ゾーン (新規機能型) : 10,000 m²
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については、この限りでない。
- (3) 沿道利用対応ゾーン : 500 m²
- (4) 生活環境改善ゾーン : 250 m²

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.33 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 4 (壁面の位置の制限)

建築物の壁面の位置は、敷地境界線から以下に掲げる距離以上とすること。

- (1) プロジェクト対応ゾーン (自然利用共生型、新規機能型) : 4m、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域振興のための地区集会所については、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。

- (2) 沿道利用対応ゾーン : 敷地面積に応じて次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。

敷地の面積	壁面の位置
1.0ha 以上	4m
0.3ha 以上 1.0ha 未満	3m
0.3ha 未満	2m (幹線道路に面する箇所は3m以上とする)

- (3) 生活環境改善ゾーン : 1.5m

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.34 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 5 (建築物等の高さの最高限度)

建築物の高さは、以下に掲げる高さ以下とすること。

- (1) プロジェクト対応ゾーン (自然利用共生型) : 12m
- (2) プロジェクト対応ゾーン (新規機能型) : 原則 12m
ただし、緩和規定 (ただし書き) を適用した場合は、この限りでない。
- (3) 沿道利用対応ゾーン : 10m
- (4) 生活環境改善ゾーン : 住宅は 10m、住宅以外は 12m

注 1 上記の基準に加え、背景の稜線を遮らない高さとするのが望ましい。

注 2 緩和規定 (ただし書き) とは、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とするもの。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.18～20 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 6（建築物等の屋根及び壁面の色彩と意匠）

周辺の景観との調和に配慮した建築物等の色彩や意匠とすることとし、以下に掲げる基準を満たしていること。

- (1) 周辺の自然緑地の景観と調和する意匠とする。
- (2) 壁面は、前面道路から見た際の圧迫感を軽減する形態や意匠とする。
- (3) 屋根は、自然緑地の景観との調和に配慮し、できるだけ勾配屋根とする。
- (4) 屋根及び壁面は周辺の建築物や自然緑地と調和する色彩とする。
- (5) 屋根・外壁等の基調となる色は、マンセル表色系において次のとおりとする。

色相	彩度
R（赤）・YR（橙）	6 以下
Y（黄）	4 以下
その他	2 以下

※ただし、着色されていない自然系素材（木材、石材、レンガ、土壁材等）又はこれらに類する材料（レンガタイル等）を使用し、周辺の景観と調和している場合はこの限りでない。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P23～27 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 7（建築物の付帯設備及び施設の配置と意匠）

本体建築物や周囲の景観との調和に配慮した配置や意匠とすること。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.30～31 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 8 (屋外広告物)

新名神高速道路の路端から 1,000m 以内（新名神高速道路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で規定する第 1 種禁止地域等基準に準ずるものとし、それ以外の地域は、同条例で規定する第 3 種禁止地域等基準に準ずるものとする。

注1 禁止地域等とは、主として良好な景観又は風致を維持するため、屋外広告物の表示・設置を原則禁止する特定の地域や場所を指定したもの。

ただし、社会生活上必要な広告物として、自家用広告物、案内誘導広告物、管理用広告物などは「適用除外広告物」として規制の全部又は一部の適用が除外され、設定された基準に従うことで表示・設置が可能となる。（許可を受けることで表示・設置できるものを含む。）

なお、適用除外広告物は同条例第 7 条による。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.28～29 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 9 (夜間照明)

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高さや形状、向き、光量等とする。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.32 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 10 (緑化率)

敷地面積に対して、原則として、以下に掲げる割合以上の面積の緑地を確保すること。

- (1) プロジェクト対応ゾーン (自然利用共生型) : 30%
- (2) 上記以外のゾーン : 20%

ア 緑地について

緑地とは、樹木、竹、花及び芝その他地被植物が適切な割合で植栽され、一定の遮蔽効果を有する土地をいい、基準 18 (森林の保全) で定義する「森林」も「緑地」の一形態である。

ただし、農地については緑地に含まないものとする。

イ 緑化率の算定について

緑化率の算定の基礎となる緑地の面積は、都市緑地法施行規則第 9 条 (P.78) に定める方法により算定する。

なお、敷地内に現況森林が存在する場合については、「緑地の確保」、「森林の保全」の双方の規定を満たす必要がある。

例えば、緑化率 20% のゾーンで、基準 18 (森林の保全) により保全する森林の面積が、敷地面積の 15% となる場合は、敷地内に 5% に相当する面積以上の緑地を別途確保する必要がある。

ウ 緑化修景に用いる樹木等について

緑化修景に用いる樹木等は、地域の現存植生に準ずるものや在来種の使用に努めること。

また、「我が国の生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種リスト」(環境省ホームページより) を参考に、在来の生態系に影響を与えるような樹木等は用いないこと。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.36~38 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 11（建築物等と緑地の配置）

開発区域内の建築物等と緑地が一体となって調和した景観を形成するよう適切に緑地を配置すること。

ア 緑化修景に用いる樹木等について

緑化修景に用いる樹木等は、地域の現存植生に準ずるものや在来種の使用に努めること。

また、「我が国の生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種リスト」（環境省ホームページより）を参考に、在来の生態系に影響を与えるような樹木等は用いないこと。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.36 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 12 (周辺緑地)

敷地境界に沿ってその内側には、以下に掲げる幅員以上で周辺からの景観の形成に有効な緑地帯を配置すること。

ただし、周辺の状況から緑地帯の配置が有効でないと判断される場合及び緑地帯を配置することにより建築物等の使用に著しく支障がある箇所については、周辺からの景観の形成に有効な他の措置に代えることができる。

敷地の面積	緑地帯の幅員
1.0ha 以上	4m
0.3ha 以上 1.0ha 未満	3m
0.3ha 未満	2m

ア 周辺からの景観の形成に有効な緑地帯について

幅員の下限の 2m についても中木程度の植栽が可能な幅として定めたものである。

ただし、優れた造園手法により樹木以外の修景を行う場合や隣接農地への日影に配慮する必要があり樹木の植栽が困難な場合にまで、樹木の存在を求めるものではない。

また、進入路付近に樹木を植栽する場合は低木（50 cm 程度）とし、そのほかの場所についても、修景や交通安全等に配慮した配置及び維持植栽計画とすること。

イ 建築物の使用に著しく支障がある箇所について

通常の出入口に相当する箇所は、本規定の適用は受けない。

ここで言う、「支障がある箇所」とは、多方向からの人、車の出入りに備える必要があり、道路に面する部分の相当箇所について緑地帯の設置が困難な場合を想定する。

ウ 周辺からの景観の形成に有効な他の措置について

緑地帯として連続的に設けることができない箇所については、樹木を点的に配置する等、隅角部に集中して緑地を配置する等の方法を講じることにより緑地帯に代えることができるものとする。

エ 擁壁と緑地の配置について

敷地境界沿いに擁壁、水路等が計画されている場合は、緑地帯の幅員分を後退させることが望ましい。

ただし、技術的に困難な場合は、その内側に緑地帯を設けることができる。

オ 緑化修景に用いる樹木等について

緑化修景に用いる樹木等は、地域の現存植生に準ずるものや在来種の使用に努めること。また、「我が国の生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種リスト」（環境省ホームページより）を参考に、在来の生態系に影響を与えるような樹木等は用いないこと。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.37～38に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 13 (造成法面の緑化修景)

開発行為によって生ずることとなる法面のうち、その傾斜が 15 度以上のものにあつては、原則として樹木を景観の形成に有効に配した緑化修景を行うこと。

ただし、周辺から望見し得ない法面で景観の形成に支障がない場合は、この限りでない。

ア 傾斜度 15 度以上について

水平面と法面のなす角度が 15 度以上の場合をいう。

一般に生ずる法面は、ほとんどこれに該当すると考えて差し支えない。

一般に 15 度以下の斜面は視覚的に奥行きを感じさせる程度の傾斜であり、逆に 15 度以上の傾斜は視覚的に垂直面に近いものを感じさせる傾斜とされているため、15 度以上のものについて配慮を求めるものとする。

イ 樹木を景観の形成に有効に配した緑化修景について

法面緑化は、芝吹付け等による緑化が一般的だが、周辺の環境と調和したものとは言いがたく、季節によっては緑を失い景観上好ましくないことから、原則として樹木の植栽を行い、優れた景観の形成を図るものとする。

ただし、法面への樹木の植栽と法面の安定とは相反する場合もあるので、法面の安定上支障のない範囲で植栽を検討するものとする。

法面の安定上、傾斜部分に植栽が困難な場合は、小段等への植栽を検討するものとする。

ウ 周辺から容易に望見し得る法面について

開発区域外から容易に目に入る位置に存する法面について緑化修景を求めるもので、それ以外のものについては、特段の配慮を求めるものでない。

エ 緑化修景に用いる樹木等について

緑化修景に用いる樹木等は、地域の現存植生に準ずるものや在来種の使用に努めること。

また、「我が国の生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種リスト」（環境省ホームページより）を参考に、在来の生態系に影響を与えるような樹木等は用いないこと。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.37 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 14（擁壁等の緑化修景）

開発行為によって生ずることとなる擁壁、排水施設等の工作物にあつては、原則として周辺の景観と調和した仕上げ、前面植栽等の緑化修景を行うこと。

ア 開発行為によって生ずる擁壁、排水施設等の工作物について

景観上の観点からとらえた工作物であつて、表面に現れない工作物や小規模なものまでは、含まないものとする。

擁壁にあつては、地上高さ 2m 以上のもの、排水施設にあつては、洪水調整地（堤体の部分を除く）部分について、周辺から容易に望見し得るものについては、緑化等を行うものとする。

イ 周辺の景観と調和した仕上げ、前面植栽等の緑化修景について

擁壁にあつては、周辺の景観と調和するよう石積擁壁等を検討するか、コンクリート擁壁とする場合は、視覚的に単調なコンクリート面が大規模に露出しないように、コンクリート擁壁前面への植樹やコンクリート構造物の露出を防ぐ登はん性、下垂性の植物の植栽などを検討するものとする。

ウ 緑化修景に用いる樹木等について

緑化修景に用いる樹木等は、地域の現存植生に準ずるものや在来種の使用に努めること。

また、「我が国の生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種リスト」（環境省ホームページより）を参考に、在来の生態系に影響を与えるような樹木等は用いないこと。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.37～38 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 15（駐車場等の緑化修景）

駐車場、グラウンド等広い平面を生ずる建築物等にあつては、その周囲等適切な箇所に植栽等の緑化修景を行うこと。

ア その周囲等適切な場所について

駐車場であれば、周囲以外に内部に植栽することも景観上有効と考えられる。

イ 緑化修景に用いる樹木等について

緑化修景に用いる樹木等は、地域の現存植生に準ずるものや在来種の使用に努めること。

また、「我が国の生態系等に被害を及ぼすおそれのある外来種リスト」（環境省ホームページより）を参考に、在来の生態系に影響を与えるような樹木等は用いないこと。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.38 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 16 (かき又はさく)

かき又はさくは、周辺環境と調和した構造とすること。

ア かき又はさくについて

地盤面より下の擁壁・土留め部分を除く、敷地周囲に設ける囲いのことをいう。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.31 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 17（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て、以下の表に掲げる割合以上の面積の森林を保全すること。

また、周辺と調和した景観を形成するよう適切に森林を保全すること。

(1) プロジェクト対応ゾーン（自然利用共生型）

敷地内の現況森林の面積	現況森林の面積の割合
1.0ha 以上	50%
0.3ha 以上 1.0ha 未満	40%
0.3ha 未満	30%

(2) プロジェクト対応ゾーン（新規機能型、沿道利用対応ゾーン）

敷地内の現況森林の面積	現況森林の面積の割合
1.0ha 以上	40%
0.3ha 以上 1.0ha 未満	30%
0.3ha 未満	20%

ア 森林について

森林とは、樹木又は竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある樹木又は竹並びに樹木又は竹の集団的な生育に供される土地をいう。

この場合、森林面積の算定対象となる森林は、原則として現に存する森林をいう。

ただし、防災措置等やむを得ない理由で伐採を行った後、早急に植生を回復する措置がとられるものについては、森林として扱って差し支えない。

現況森林の一団の面積が 300 m²に満たないものは、当該基準は適用しない。

なお、「一団」とは、樹木が 10 m²あたり概ね 1 本以上の割合で存する場合を目途とする。

現況森林面積の割合の算定の基礎となる現況森林の面積は、都市緑地法施行規則第 9 条 (P.78) に定める方法により算定する。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.21 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

規制基準 18 (良好な景観構成要素の保全)

開発区域内に次に掲げる箇所が含まれる場合にあっては、原則として、当該箇所の地形及び植生が保全されていること。

ただし、その改変が軽微で景観の形成に支障がない場合は、この限りでない。

- (1) 丘陵地の頂部や丘陵地の麓など、視覚的に明確な地形を有するもののうち、良好な景観の構成要素となっている箇所
- (2) 地域に愛されている樹木や歴史的景観となっている石積み擁壁など、良好な集落景観の構成要素となっている箇所

ア 丘陵地の頂部について

周辺の地形から起伏した陸地の最も視覚的に目立つ部分を指す。

イ 丘陵地の麓について

丘陵地の下部で周辺の地形から標高が緩やかに増加し始める部分を指す。

ウ 良好な集落景観の構成要素について

当該地域の特徴的な景観を構成する要素となっている樹木や植生については、当該基準の適用対象として取り扱うものとする。

エ 改変が軽微で景観の形成上支障がない場合について

改変の程度が当該地域の輪郭線をほとんど乱さず、遠望した場合に改変の有無がほとんど目に付かない場合とする。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.22 に定める景観への配慮事項を考慮すること。

(3) 「ただし書き」適用に関する事項の基準

プロジェクト対応ゾーン（新規機能型）にあつて、次のいずれにも該当する場合は、地区計画の規制基準において容積率の最高限度、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、地域特性に応じた必要最低限の値を定めることができる。

1. 地区計画の対象区域の面積が 5ha 以上の一団の開発行為であること。
2. 地域合意の地区計画であること。
3. 地域及び市の活性化に貢献する取り組みがあること。
4. ZEB ファミリーのうち、いずれかの認証を取得すること。
5. 環境上の対策について、別途定める関係者と協議を行い必要な対策を講じること。
6. 景観上の対策について、計画地ごとの立地特性や環境特性を踏まえ必要な対策を講じること。

注1 市街化調整区域の制限とは、次に掲げる値のことをいう。

- (1) 容積率の最高限度：200%
- (2) 建蔽率の最高限度：60%

ア 地区計画の対象区域について

地区計画の対象区域は、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イに該当する区域とし、一定の期間内に事業が確実に実施されると見込まれる区域であること。

イ 一団の開発行為について

隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的で環境上及び景観上周辺環境との調和が図られること。

ここで言う、「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等が介在する場合を意味する。

ウ 地域合意の地区計画について

地域の判断を反映した適切な立地を確保された計画とするため、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。

エ 地域及び市の活性化に貢献する取り組みについて

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。

オ ZEB ファミリーについて

ZEBとは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、「ゼブ」と呼び、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のことをいう。

ZEBファミリーとは、『ZEB』（ゼブ）、Nearly ZEB（ニアリーゼブ）、ZEB Ready（ゼブレディ）、ZEB Oriented（ゼブオリエンテッド）の4種類のZEBの総称である。

カ 環境上の対策について

当該地区計画により集中、発生する交通に対しての適切な対策や住宅地、農地及び緑地など、周辺環境への影響を軽減する方策が講じられていること。

また、当該地区計画、開発計画、交通処理計画等の内容について、周辺土地所有者等の理解を得るとともに、周辺自治会への説明会を開催し、協議内容及び協議を踏まえた対応策を書面にて報告すること。

キ 景観上の対策について

「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景観基準ガイドライン」に定める景観への配慮事項を踏まえて周辺景観への影響を軽減する方策が講じられていること。

ク 事業計画の変更について

あらかじめ事業計画に基づき協議し、これを了したものであるため、地区計画策定後における事業計画の変更においては、改めてその手続きを行うものとする。

ただし、地区計画に適合し、その変更が軽微で環境上及び景観上周辺環境との調和に支障がない場合は、この限りでない。

※ 上記の項目と合わせて「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景観基準ガイドライン」P.18～20に定める景観への配慮事項を考慮すること。

資料

(1) 用途の主な規制基準と準用する基準

ゾーン	用途	主な規制基準	準用する基準
プロジェクト対応ゾーン 自然利用共生型	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> <p>ア ゴルフコース</p> <p>イ 野球場、陸上競技場 等</p> <p>ウ 遊園地、動物園 等</p> <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> <p>ア キャンプ場 等</p> <p>イ ゴルフ打放し練習場</p> <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>	兵庫県都市計画法施行条例別表第2の14の項 「スポーツ・レジャー施設及び墓園の管理施設」の許可基準
	スポーツ・レジャー施設に付帯する宿泊施設	当該施設を利用する者のための宿泊施設であって、付帯施設として必要最低限の規模のもの	都市計画法第34条第14号許可に係る兵庫県の提案基準17 「複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設」の許可基準
	介護老人保健施設	<p>介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設で、入所定数が次のいずれにも該当するもの</p> <p>(1) 100名以下であること</p> <p>(2) 介護保険法第118条第1項に規定する兵庫県介護保険事業支援計画において定める同条第2項第1号に規定する必要入所定員総数以下であること</p>	兵庫県都市計画法施行条例別表第2の12の項 「介護老人保健施設」の許可基準

ゾーン	用途	主な規制基準	準用する基準	
プロジェクト対応ゾーン	新規機能型	スポーツ・レジャー施設の管理施設	上記に同じ(付帯する宿泊施設は除く)	上記に同じ
		「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	「道の駅」登録・案内要綱の施設整備基準
		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	兵庫県都市計画法施行条例別表第3の6の項 「地域振興のための工場区域に建築できる建築物」の許可基準
		地域振興のための小規模小売店舗	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 (1) 敷地面積は2,000㎡以下とすること (2) 延べ面積は250㎡以下とすること (3) 建築物は平屋建てとすること (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	都市計画法第34条第14号許可に係る兵庫県の提案基準21 「コンビニエンスストア」の許可基準
		地域振興のための地区集会所	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 (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 (2) 建築物は2階建て以下とすること	都市計画法第34条第1項第1号の規定
		流通業務施設	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 (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 (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 (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	兵庫県都市計画法施行条例別表第3の8の項 「流通業務施設区域に建築できる建築物」の許可基準
		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	都市計画法第29条第3号、同法施行令第21条第26号イの規定
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	都市計画法第29条第3号、同法施行令第21条第26号ハの規定		
沿道利用対応ゾーン	ドライブイン	自動車の運転手のための適切な規模及び設備を備えた休憩所(宿泊施設を除く)で、次のいずれにも該当するもの (1) 運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること (2) 建築物は平屋建てとすること (3) 敷地面積は2,000㎡以下とすること (4) 建築物には20席以上の客席を設置すること (5) 客席数の3分の1以上の車両が駐車できるスペースを確保すること (6) 用途は日本標準産業分類中「飲食店」(中分類76のうち都市計画法第34条第1号に該当する業種に限る)に該当するもの	都市計画法第34条第9号、同法施行令第29条の7第1号の許可基準	
	ガソリンスタンド	道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる給油所で、次のいずれにも該当するもの (1) 運転手等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること (2) 建築物は平屋建てとすること	都市計画法第34条第9号、同法施行令第29条の7第1号の許可基準	
	コンビニエンスストア	周辺の通行車両の運転手や同乗者に、休憩に必要な食品等の販売及び飲食スペース、便所の提供を行う店舗で、次のいずれにも該当するもの (1) 敷地面積は2,000㎡以下とすること (2) 延べ面積の合計は250㎡以下とすること (3) 建築物は平屋建てとすること	都市計画法第34条第14号許可に係る兵庫県の提案基準21 「コンビニエンスストア」の許可基準	

ゾーン	用途	主な規制基準	準用する基準
生活環境改善ゾーン	戸建専用住宅	戸建専用住宅で、周辺の景観との調和に配慮したもの	(都市計画法第29条第1項第2号)
	建て替えされる既存事業所	当該市街化調整区域に建設されてから通算して10年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物で、次のいずれにも該当するもの (1) 延べ面積が建て替え前の延べ面積の1.5倍を超えないもの (2) 敷地面積が建て替え前の敷地面積の1.5倍を超えない、かつ、1,000㎡以内であること ただし、建て替え前の敷地面積が1,000㎡を超える場合は、建て替え前の敷地面積とすること	兵庫県都市計画法施行条例別表第3の5の項 「既存事業所の拡張区域に建築できる建築物」の許可基準 都市計画法第34条第14号許可に係る兵庫県の提案基準2 「調整区域に存する事業所の改善」の許可基準
	用途変更される事業所	廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる地場産業の振興に資する事業に係る事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの	兵庫県都市計画法施行条例別表第3の7の項 「既存工場の用途変更区域に建築できる建築物」の許可基準
	農林業用施設	農業又は林業の用に供する建築物	都市計画法第29条第1項第2号、都市計画法施行令第20条の規定
	公益上必要な建築物	公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうちその周辺の地域における適正、かつ、合理的な土地利用及び環境の保全を図るうえで支障がない建築物若しくは当該市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とする診療所、学校及び社会福祉施設等の建築物	都市計画法第29条第1項第3号、都市計画法施行令第21条の規定 都市計画法第34条第1項第1号、都市計画法施行令第29条の5の規定
	日用品販売店等	当該市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とする店舗及び自動車修理工場等で、次のいずれにも該当するもの (1) 店舗等の敷地面積は500㎡以下とすること (2) 店舗等の延べ面積は200㎡以下とすること (3) 自動車修理工場の延べ面積は300㎡以下とすること (4) 建築物は2階建て以下とすること	都市計画法第34条第1号 該当の「日常生活に必要な物品の販売店等」の許可基準
	市民農園の管理施設	市民農園の開設にあたって作成する整備運営計画であって、市民農園整備促進法第7条第1項により市の認定を受けたものに従い建築される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 (1) 休憩施設である建築物 (2) 農作業の講習の用に供する建築物 (3) 簡易宿泊施設である建築物 (4) 管理事務所その他の管理施設である建築物	都市計画法第34条第14号 該当の市民農園施設の特例、同法施行令第21条の規定

(2) 緑地保全・景観形成の主な規制基準と準用する基準

ゾーン		主な規制基準	準用する基準								
プロジェクト対応ゾーン	自然利用共生型	<p>緑化率 30%以上</p> <p>建築物等と緑地の配置 建築物等と緑地が一体となって調和した景観を形成するよう緑地を配置する</p> <p>周辺緑地の確保 敷地境界に沿ってその内側に幅員4m以上の緑地帯を配置する</p> <p>造成法面の緑化修景 傾斜15度以上の造成法面は植栽等の緑化修景に努める</p> <p>擁壁等の緑化修景 擁壁等の工作物は前面植栽等の緑化修景を行う</p> <p>駐車場等の緑化修景 駐車場等はその周囲等適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う</p> <p>森林の保全 開発区域内に現況森林が存在する場合は、以下の表に掲げる割合以上の面積の森林を保全する</p> <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> <p>良好な景観形成要素の保全 開発区域内に良好な景観構成要素がある場合は保全する</p>	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%	<p>兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例 淡路地域 地域環境形成基準 「森を活かす区域」の基準 (緑化率の算定方法は都市緑地法施行規則第9条による)</p>
	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%										
新規機能型	<p>緑地保全</p> <p>緑化率 20%以上</p> <p>建築物等と緑地の配置 建築物等と緑地が一体となって調和した景観を形成するよう緑地を配置する</p> <p>周辺緑地の確保 敷地境界に沿ってその内側に幅員4m以上の緑地帯を配置する</p> <p>造成法面の緑化修景 傾斜15度以上の造成法面は植栽等の緑化修景に努める</p> <p>擁壁等の緑化修景 擁壁等の工作物は前面植栽等の緑化修景を行う</p> <p>駐車場等の緑化修景 駐車場等はその周囲等適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う</p> <p>森林の保全 開発区域内に現況森林が存在する場合は以下の表に掲げる割合以上の面積の森林を保全する</p> <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> <p>良好な景観形成要素の保全 開発区域内に良好な景観構成要素がある場合は保全する</p>	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%	<p>兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例 淡路地域 地域環境形成基準 「さとの区域」の基準 (緑化率の算定方法は都市緑地法施行規則第9条による)</p>	
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%										

ゾーン	主な規制基準		準用する基準																
沿道利用対応ゾーン	緑地保全	<p>緑化率 20%以上</p> <p>建築物等と緑地の配置 建築物等と緑地が一体となって調和した景観を形成するよう緑地を配置する</p> <p>周辺緑地の確保 敷地境界に沿ってその内側に以下の表に掲げる幅員以上の緑地帯を配置する</p> <table border="1" data-bbox="486 465 1002 607"> <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> <p>造成法面の緑化修景 傾斜15度以上の造成法面は植栽等の緑化修景に努める</p> <p>擁壁等の緑化修景 擁壁等の工作物は前面植栽等の緑化修景を行う</p> <p>駐車場等の緑化修景 駐車場等はその周囲等適切な箇所に植栽等の緑化修景を行う</p> <p>森林の保全 開発区域内に現況森林が存在する場合は以下の表に掲げる割合以上の面積の森林を保全する</p> <table border="1" data-bbox="486 913 1002 1055"> <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> <p>良好な景観形成要素の保全 開発区域内に良好な景観の構成要素がある場合は保全する</p>	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%	<p>兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例 淡路地域 地域環境形成基準</p> <p>「さとの区域」の基準 (緑化率の算定方法は都市緑地法施行規則第9条による)</p>
		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	緑地保全	<p>緑化率 20%以上</p> <p>造成法面の緑化修景 傾斜15度以上の造成法面は植栽等の緑化修景に努めること</p> <p>擁壁等の緑化修景 擁壁等の工作物は前面植栽等の緑化修景を行うこと</p> <p>駐車場等の緑化修景 駐車場等はその周囲等適切な箇所に植栽等の緑化修景を行うこと</p>	<p>兵庫県緑豊かな地域環境の形成に関する条例 淡路地域 地域環境形成基準</p> <p>「まちの区域」の基準 (緑化率の算定方法は都市緑地法施行規則第9条による)</p>																
ゾーン共通	景観形成	<p>建築物等の屋根・壁面等の形状と意匠 屋根・外壁等の基調となる色は次のとおりとすること</p> <table border="1" data-bbox="486 1451 1002 1563"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R(赤)、Yr(橙)</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>Y(黄)</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	彩度	R(赤)、Yr(橙)	6以下	Y(黄)	4以下	その他	2以下	<p>川西市都市景観形成条例 自然景観形成基準</p>								
		色相	彩度																
R(赤)、Yr(橙)	6以下																		
Y(黄)	4以下																		
その他	2以下																		
	<p>屋外広告物 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</p>	<p>兵庫県屋外広告物条例</p>																	

(3) 主な関係法令等

(地区計画における対象区域)

都市計画法

(地区計画)

第 12 条の 5 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区に整備し、開発し、及び、保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われるの見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

※ 市街化調整区域（用途地域が定められている場合を除く。）における地区計画の対象区域は、都市計画法第 12 条の 5 第二号イからハのいずれかに該当しなければなりません。

さらに、上記の区域については、都市計画運用指針に適用の考え方が示されています。

(適用の除外)

都市計画法

(開発行為の許可)

第 29 条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市又は同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第 43 条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 1 項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてしてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(建築等の届出等)

第 58 条の 2 地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第 12 条の 5 第 5 項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りではない。

一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

二 非常災害のため必要な応急処置として行う行為

建築基準法

(適用の除外)

第 3 条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築

物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

(地区計画における既存不適格建築物等の緩和)

川西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
(建築物の敷地面積の最低限度)

法) 建築基準法

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2アの項に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表オの項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- (1) 前項の規定を改正する条例による改正(同項の規定を廃止すると同時に新たにこれに相当する規定を制定することを含む。以下この号において同じ。)後の同項の規定の施行又は適用の際、当該条例による改正前の同項の規定に違反していた建築物の敷地として使用されている土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該条例による改正前の同項の規定に違反することとなった土地
- (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地として使用されている土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第11条 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合には、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第4条第1項又は第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きこの規定(この規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項から第7項までの規定及び第5条の規定並びに法第53条の規定及び第6条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第4条第1項の規定に適合しない建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 第4条第1項の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合には、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
- (5) 用途の変更(令第137条の18第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

2 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下この項において「自動車車庫等」という。)の用途に供するものであること。

(2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。

(3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1(改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないものであること。

3 法第3条第2項の規定により第8条第1項又は第9条第1項の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において市長が健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第8条第1項又は第9条第1項の規定は、適用しない。

4 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

5 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により第5条第1項、第6条第1項、第8条第1項又は第9条第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

6 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において、当該建築物の用途の変更(令第137条の18第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないものについては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は、適用しない。

(地区計画の原案の申出)

川西市地区計画及びまちづくり推進に関する条例

法) 都市計画法

(地区計画等の原案の申出等)

第9条 まちづくり協議会は、まちづくり構想を推進するため、法第16条第3項の規定に基づき、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項（以下、「地区計画等の原案」という。）を市長に申し出ることができる。

2 前項の規定にかかわらず、新たに市街地の開発等を行う者は、当該開発等に係る宅地の販売を開始する前においてその良好な環境の形成を目的とするときは、法第16条第3項の規定に基づき、地区計画等の原案を市長に申し出ることができる。

3 前2項の地区計画等の原案は、次に掲げる要件を満たすものでなければならない。

(1) 川西市総合計画等に適合するものであること。

(2) 対象となる地区の面積が、おおむね5,000平方メートル以上であること。

4 第1項及び第2項の規定による申出を行う場合においては、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面並びに規則で定める書類を市長に提出しなければならない。

川西市地区計画及びまちづくり推進に関する条例施行規則

(地区計画等の原案の申出等)

第4条 条例第9条第4項に規定する書面は、地区計画等の原案の申出書(様式第6号)とする。

2 条例第9条第4項の規則で定める書類は、次に掲げるものとする。

(1) 対象となる区域を示す図面

(2) まちづくり協議会の規約に基づく、総会の議決が得られたことを示す書類(条例第9条第1項の規定による申出に限る。)

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(地区計画における緑化率の算定)

都市緑地法施行規則

(建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積)

第9条 法第40条の緑化施設の面積は、次の各号に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法により算出した面積の合計とする。

- 一 建築物の外壁に整備された緑化施設 緑化施設が整備された部分の鉛直投影面積の合計
- 二 前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設 次に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計

イ 樹木 次のいずれかの方法により算出した面積の合計

- (1) 樹木ごとの樹冠（その水平投影面が他の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計
- (2) 樹木（高さ1メートル以上のものに限る。以下(2)において同じ。）ごとの樹冠の水平投影面について、次の表の上欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の下欄に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出した当該円（その水平投影面が他の樹木の幹の中心をその中心とする円とみなしてその水平投影面積を算出した当該円の水平投影面又は(1)の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計

樹木の高さ	半径
1m以上 2.5m未満	1.1m
2.5m以上 4m未満	1.6m
4m以上	2.1m

- (3) 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち樹木が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分であつて、次に掲げる条件に該当するもの（その水平投影面が(1)の樹冠の水平投影面又は(2)の円の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計

- (i) 当該被われている部分に植えられている樹木の本数が、次に掲げる式を満たすものであること。

$$A \leq 1.8T_1 + 1.0T_2 + 4T_3 + T_4$$

（この式において、A、T₁、T₂、T₃、T₄は、それぞれ次の数値を表すものとする。

A 当該部分の水平投影面積（単位 平方メートル）

T₁ 高さが4メートル以上の樹木の本数

T₂ 高さが2.5メートル以上四メートル未満の樹木の本数

T₃ 高さが1メートル以上2.5メートル未満の樹木の本数

T₄ 高さが1メートル未満の樹木の本数)

- (ii) (i)の樹木が当該部分の形状その他の条件に応じて適切な配置で植えられていること。

- ロ 芝その他の地被植物 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分（その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積
- ハ 花壇その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分（その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積
- ニ 水流、池その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち水流、池その他これらに類するものの存する部分（その水平投影面がイからハまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、樹木、植栽等と一体となつて自然的環境を形成しているものに限る。）の水平投影面積
- ホ 前号の施設又はイからニまでの施設に附属して設けられる園路、土留その他の施設 当該施設（その水平投影面がイからニまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、前号及びイからニまでの規定により算出した面積の合計の4分の1を超えない部分に限る。）の水平投影面積

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

令和 6(2024)年 3月策定

- 発行 川西市
兵庫県川西市中央町 12 番1号
- 編集 都市政策部都市政策課

※この冊子は市役所で印刷しています。