

第5号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(神戸複合産業団地地区計画)

計 画 書

神戸国際港都建設計画地区計画の変更 (神戸市決定)

都市計画神戸複合産業団地地区計画を次のように変更する。

名 称	神戸複合産業団地地区計画	
位 置	神戸市西区見津が丘1丁目, 2丁目, 3丁目, 4丁目, 5丁目, 6丁目, 7丁目, 押部谷町木見字東平山ノ貳, 字東平山ノ参, 字東平山ノ四, 字東平山ノ五, 字東山, 字梶谷, 押部谷町木津字鶴羽谷	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 270.2ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は, 西神自動車道をはじめとする広域幹線道路等の整備に伴い, 地域のポテンシャルが高まりつつある神戸西地域において, 流通機能と工業研究開発機能を併せ持つ複合産業団地の計画されている地区である。</p> <p>本計画は, 地区全体として一体的な産業団地の整備を行い, 産業構造の変化, 多様化等に対応できる魅力的な生産, 執務環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 に関する 方針	土地利用 の方針	多様な機能を有する複合的な土地利用を図るため, 工業研究開発機能用地及び流通機能用地を適正に配置するとともに, 神戸電鉄木津駅付近に, 地区内の企業及び従業員の利用する都市サービス, 産業サービス, 研究開発機能用地及び産業構造の変化, 多様化に対応するための用地等を確保する。
	地区施設 の整備の 方針	当地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため, 地区内に道路, 公園, 緑地等を適正に配置する。
	建築物等 の整備の 方針	<p>1 「工業研究開発機能地区」・「流通機能地区」 魅力ある生産, 執務環境の形成のため, 建築物の配置, 敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>2 「複合機能地区」 都市サービス, 産業サービス, 研究開発機能等の確保及び魅力ある生産, 執務環境の形成のため, 建築物の用途, 配置, 敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路	幅員 約 26m 幅員 約 22m 幅員 約 21m 幅員 約 16m	延長 約 600m 延長 約 700m 延長 約 1,400m 延長 約 3,900m	計画図表示のとおり 計画図表示のとおり 計画図表示のとおり 計画図表示のとおり		
	建築	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	工業研究開発機能地区			流通機能地区	複合機能地区
			面積	製造工業等 施設地区 A	製造工業等 施設地区 B	工業系サービス 施設地区	流通業務 施設地区	
	物等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 公衆浴場 2. 自動車教習所 3. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 公衆浴場 2. 自動車教習所 3. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建住宅 (他の用途を併存又は併設するものを含む) 2. 畜舎	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ² ただし、巡査派出所、公衆電話所その他のこれらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。			1,500 m ² ただし、巡査派出所、公衆電話所その他のこれらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。		
		壁面の位置の制限	1. 計画図表示の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は3 m以上とする。 2. 敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は2 m以上とする。					
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分のへいは生け垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし、透視可能なフェンスを設置する場合は、フェンスより道路側に植栽を併設すること。					
	備考	主な用途地域	工業専用地域			準工業地域		

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

当地区計画は、西神自動車道をはじめとする広域幹線道等の整備効果を活用した、流通機能と工業研究開発機能を併せ持つ神戸複合産業団地において、良好な地区環境の形成を目的として、平成3年に都市計画決定している。

このたび、流通業務施設用地の需要及び近年の製造業における業種形態の変化に対応するため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

(参考) 神戸複合産業団地地区計画の変更の概要

1. 地区の細区分

「流通系サービス施設地区」を削除

変 更 前		⇒	変 更 後	
流通業務施設地区	約 114.6 ha		流通業務施設地区	約 116.5 ha
流通系サービス施設地区	約 1.9 ha			

2. 建築物等の用途の制限

「製造工業等施設地区A」及び「製造工業等施設地区B」において、「倉庫業を営む倉庫」を削除