

(仮称)神戸市北区東岡場地区プロジェクトに係る判定願  
(補正版)

令和2年7月

アイリスパートナーズ株式会社

本書類は、第180回神戸市環境影響評価審査会に向け提出した資料について、その後の審査会における委員の意見を受けて内容を一部修正しましたので、令和2年2月17日付けの判定通知に基づき、判定願に添付した資料を補正し取りまとめたものである。

【判定願に添付する書類の内容】

- ・ 決定しようとする事業計画の概要  
添付資料-1：計画の概要 . . . . . 1-1
  
- ・ 事前配慮書に記載した計画案のうちの当該事業計画の基礎となった計画案及びその選定理由  
添付資料-2：計画の基礎となった計画案及び選定理由 . . . . . 2-1
  
- ・ 事前配慮書についての市民意見の概要  
添付資料-3：市民意見の概要 . . . . . 3-1
  
- ・ 事前配慮に係る市長意見書に記載された市長の意見  
添付資料-4：市長意見書に記載された市長の意見 . . . . . 4-1
  
- ・ 事前配慮書に係る意見についての事業者の見解  
添付資料-5：市民意見及び市長意見に対する事業者の見解 . . . . . 5-1  
添付資料-6：大気質に関する調査・予測・評価 . . . . . 6-1  
添付資料-7：騒音に関する調査・予測・評価 . . . . . 7-1  
添付資料-8：振動に関する調査・予測・評価 . . . . . 8-1  
添付資料-9：動植物・生態系に関する調査・予測・評価 . . . . . 9-1  
添付資料-10：景観に関する調査・予測・評価 . . . . . 10-1
  
- ・ 計画の実施による環境の改善の効果の程度  
添付資料-11：計画の実施による環境の改善の効果の程度 . . . . . 11-1
  
- ・ 事前配慮書についての市長意見を勘案して作成した事後調査の計画概要  
【添付資料-12：事後調査に関する計画の概要】 . . . . . 12-1
  
- ・ 判定願の作成に関する受託者がある場合は、その氏名及び住所  
添付資料-13：判定願作成の委託先 . . . . . 13-1
  
- ・ 補足資料  
補足資料：植物・動物現地調査結果 . . . . . 資-1

## 【添付資料-1：計画の概要】

### 1. 事業者の氏名及び住所

事業者の名称：アイリスパートナーズ株式会社

代表者の氏名：代表取締役 古越 純

主たる事務所の所在地：愛知県豊橋市駅前大通1丁目27番地1

### 2. 対象事業の名称

対象事業の名称：（仮称）神戸市北区東岡場地区プロジェクト

### 3. 対象事業の内容

#### (1) 対象事業を実施しようとする区域

兵庫県神戸市北区有野町有野字岡場1977番1他

事業を実施する区域（以下、「事業計画地」という。）は、神戸電鉄岡場駅の東に位置し、阪神流通業務団地（西宮市）に接している。また、事業計画地南側を東西に都市計画道路有野藤原線が横断し、中国縦貫自動車道及び阪神高速道路北神戸線も至近の距離にあり、交通利便性の高い地区である。

土地利用の現況は、山林、原野、田、畑、ため池、道路（アスファルト舗装部）、宅地、である。

事業計画地の位置及びその周辺の状況は、図1.3.1に、現況の土地利用は図1.3.2に示すとおりである。

#### (2) 対象事業の種類及び規模

本事業は、「神戸市環境影響評価等に関する条例施行規則」別表「(8) 条例第2条第2号クに掲げる宅地の造成」のうち、ア 宅地造成等規制法第2条第2号に規定する宅地造成（当該宅地造成に係る土地の面積のうち自然の改変を伴う部分の面積が5ヘクタール以上であるものに限る。）に該当する第2類事業である。

対象事業の種類：宅地の造成

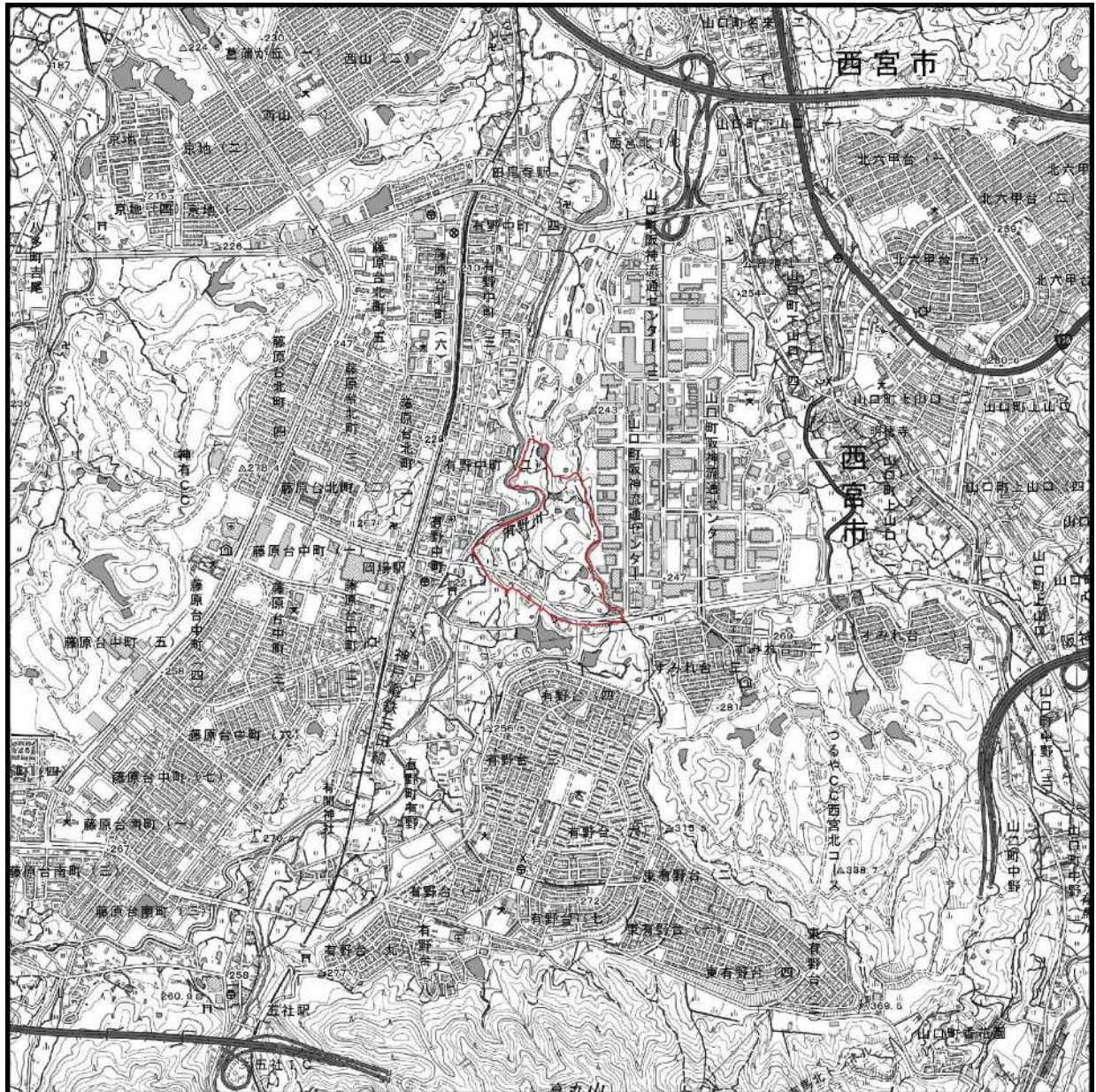
事業計画地：19.92ha

開発区域：18.22ha（都市計画道路有野藤原線1.62ha含む）

#### (3) 対象事業の目的

事業計画地の東岡場地区は、神戸電鉄の東に位置し、平成16年に流通業務施設を中心とした土地利用を目的として、「東岡場地区 地区計画」が決定されており、このたび都市計画（地区計画、用途地域、特別用途地区）の手続きが進められることになり、本プロジェクトを進めることとなった。

本プロジェクトは、広域幹線道路を生かした活力ある都市機能を導入し、駅に近接した立地を生かすとともに、建築物の環境性能、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた環境保護に最大限の配慮を払った環境性能の高い物流施設の創出を目的としている。



凡例

: 事業計画地



S=1:25,000

0 250 500 1,000 1,500m

図 1.3.1 事業計画地の位置及びその周辺の状況



凡 例

記号	名称	備考
	山林	
	原野（田畑等）	
	道路（アスファルト舗装部）	
	宅地	
	ため池	

図 1.3.2 現況平面図

#### 4. 対象事業の計画案

##### (1) 土地利用計画

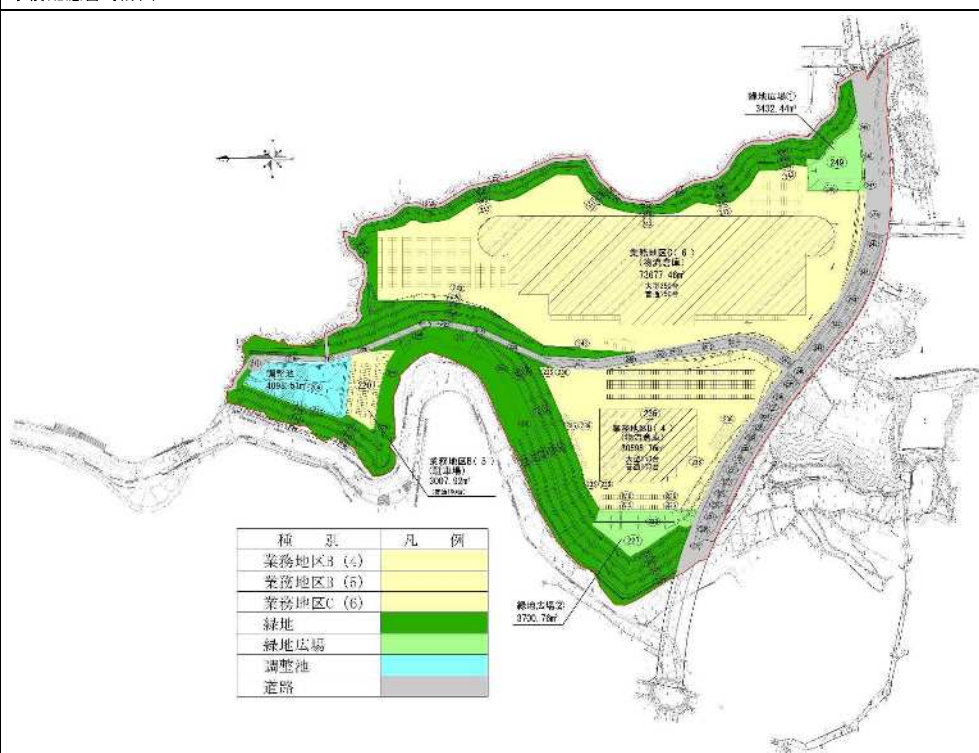
###### ① 土地利用の方針

当該事業の土地利用計画は、神戸市が決定した東岡場地区 地区計画（平成29年7月11日変更）に基づき計画する。当該事業の区域としては、地区計画に示される【業務地区B】と【業務地区C】が対象区域になり、地区計画では各々の区域で土地利用の方針が示されている。

【業務地区B】では、広域幹線道路の交通利便性をいかして、流通業務施設及びそれに付随する工場等を適正に配置し、良好な業務地の形成を図る。

【業務地区C】では、広域幹線道路の交通利便性をいかして、流通業務施設及びそれに付随する工場等を適正に配置し、周辺環境と調和した健全な高度利用を誘導し、良好な業務地の形成を図る。これらの土地利用の方針に基づき計画した利用計画図は図1.4.1に示すとおりであるが、事前配慮書に係る市長意見や関係課との協議などをふまえ土地利用計画を見直し次頁図のとおり変更した。

事前配慮書時計画

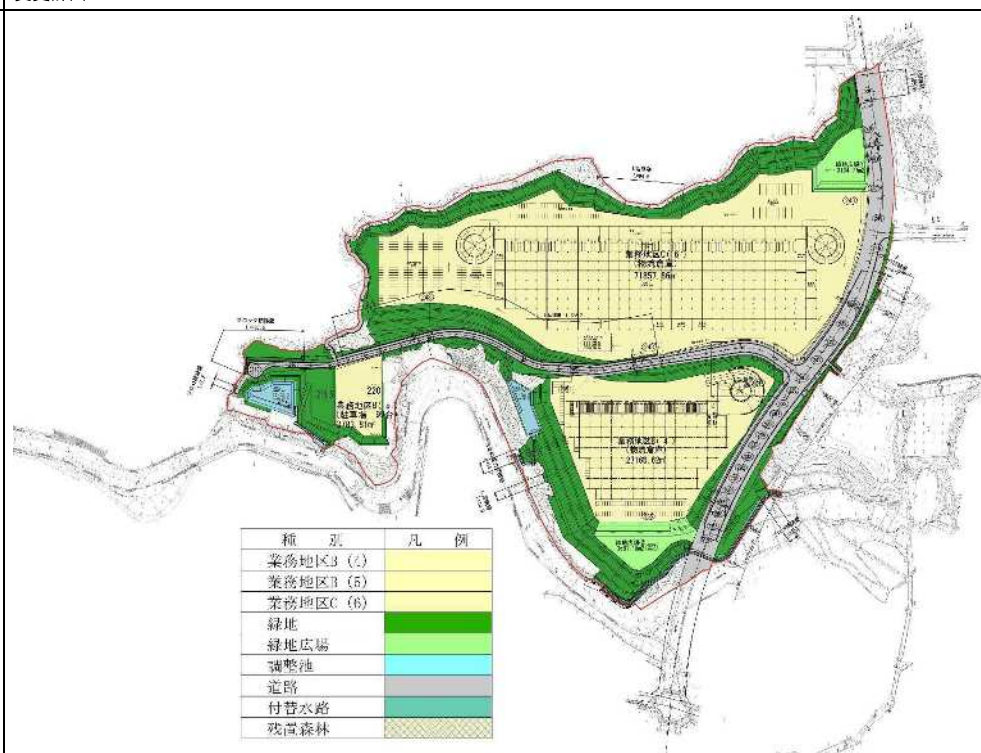


種別	凡例
業務地区B (4)	
業務地区B (5)	
業務地区C (6)	
緑地	
緑地広場	
調整池	
道路	

土地利用計画表

名称	面積(m <sup>2</sup> )	割合	摘要
業務地区B (4)	30,599.20	15.60%	
業務地区B (5)	3,007.93	1.53%	駐車場
業務地区C (6)	73,677.01	37.53%	
緑地広場	7,133.24	3.64%	
調整池	4,898.32	2.50%	
緑地	50,791.14	25.90%	
道路 (有野藤原線)	16,688.96	8.51%	市帰属
道路	9,333.69	4.75%	市帰属
事業計画地合計	196,129.49	100.00%	

変更計画



種別	凡例
業務地区B (4)	
業務地区B (5)	
業務地区C (6)	
緑地	
緑地広場	
調整池	
道路	
付替水路	
残置森林	

土地利用計画表

名称	面積(m <sup>2</sup> )	割合	摘要
業務地区B (4)	27,166.62	13.62%	
業務地区B (5)	3,783.81	1.90%	
業務地区C (6)	71,857.86	36.07%	
緑地	44,916.28	22.55%	(うち保全池) (483.90)
緑地広場	6,795.95	3.41%	
調整池	3,031.21	1.52%	
道路	23,477.39	11.82%	
付替水路	1,214.31	0.61%	
開発区域合計	182,243.43	91.50%	
残置森林	16,920.01	8.50%	
事業計画地合計	199,163.44	100.00%	



図 1.4.1 土地利用計画図



② 建築物等の整備方針

【業務地区B】

ゆとりのある業務環境の形成とともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、規模及び配置に留意して整備を行う。また、建築物等の形態・意匠等については周辺の環境に調和したものとする。

【業務地区C】

ゆとりとうるおいのある業務環境の形成とともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、規模及び配置に留意して整備を行う。また、建築物等の形態・意匠等については周辺の環境に調和したものとする。

建築計画の概要は表1.4.1、建物配置図は図1.4.2、計画建物立面図は図1.4.3に示すとおりである。

表 1.4.1 建築計画の概要

区分	業務地区 B	業務地区 C
建築面積	17,931.09m <sup>2</sup>	39,093.44m <sup>2</sup>
延床面積	64,223.47m <sup>2</sup>	229,938.94m <sup>2</sup>
容積対象面積	58,333.65m <sup>2</sup>	192,248.50m <sup>2</sup>
最高高さ	30.1m	43.025m
階数	地上 4 階	地上 6 階
主体構造	鉄骨耐火構造	
架構方式	ラーメン構造+部分ブレース構造	
基礎	鉄筋コンクリート	
主な用途	物流倉庫	

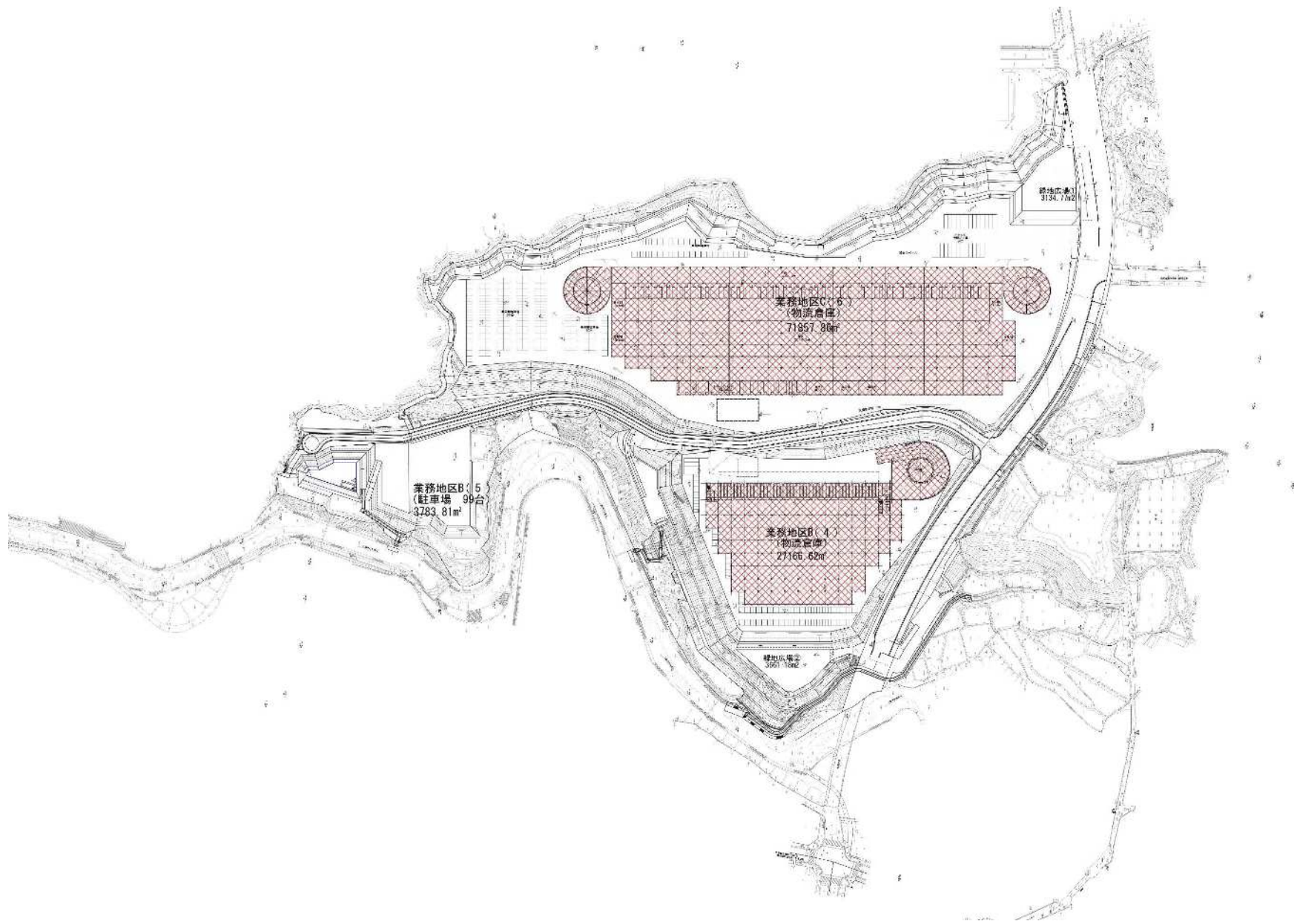
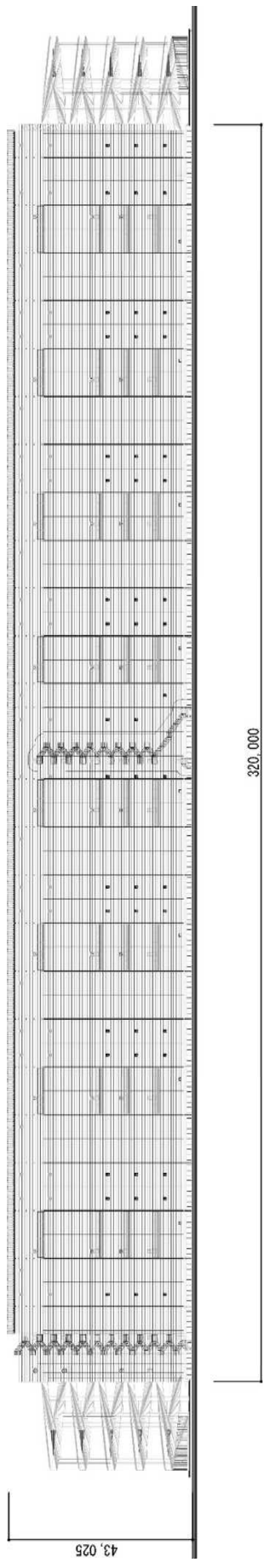
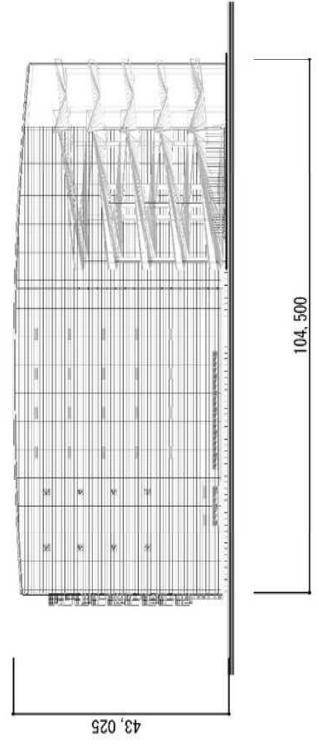


图 1.4.2 建物配置图

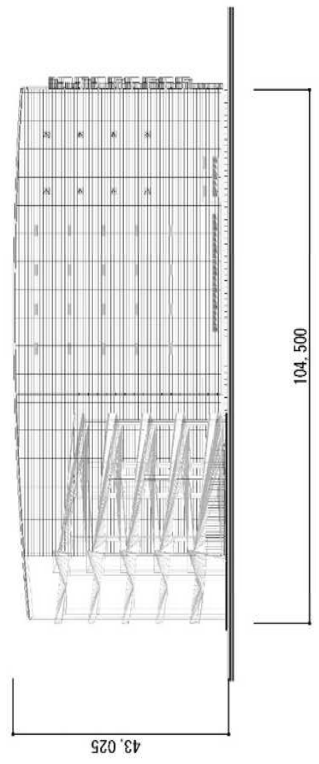




西側立面図



南側立面図



北側立面図

図 1.4.3(2) 計画建物立面図(業務地区C)

### ③ 道路計画

事業計画地南側を横断する幅員14mの都市計画道路有野藤原線については、幅員27mに拡幅する。また、事業計画地の中央に都市計画道路有野藤原線より北側の区域境界まで幅員12m（南側）及び幅員6m（北側）の承認道路を設置する。

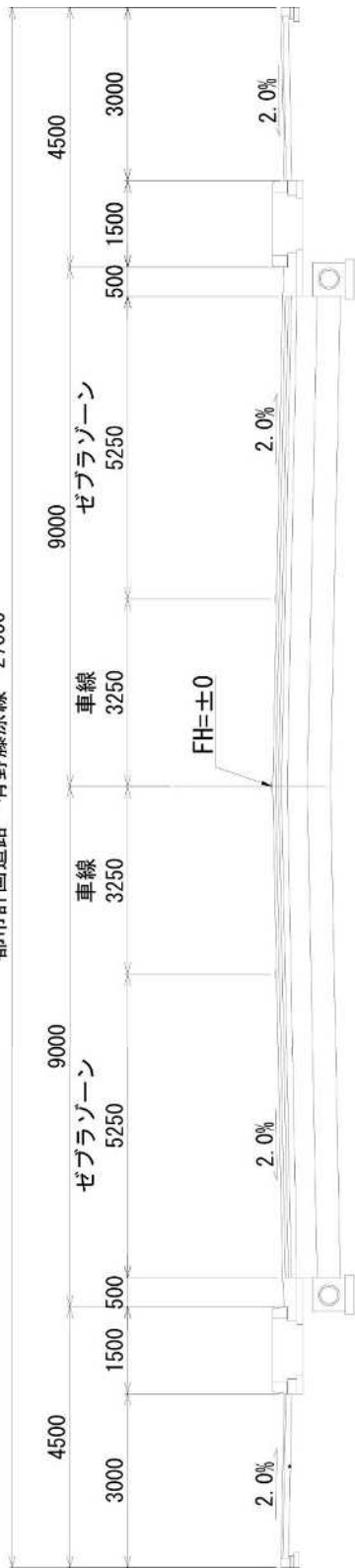
事業計画地内に現存する歩行者専用道路（太陽と緑の道）は、承認道路を通過して北側境界付近から進入し東側境界付近まで幅員4mの歩行者専用道路（ハイキングコース）の整備を行う。

なお、都市計画道路有野藤原線については、神戸市建設局との協議の結果、本事業の実施により排水性舗装の敷設を行う。



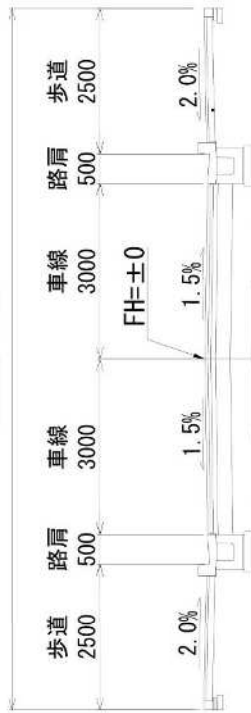
①都市計画道路有野藤原線

都市計画道路 有野藤原線 27000

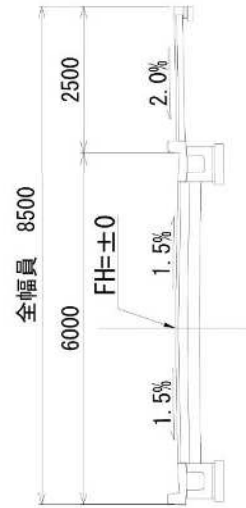


②開発道路 (12.0m道路)

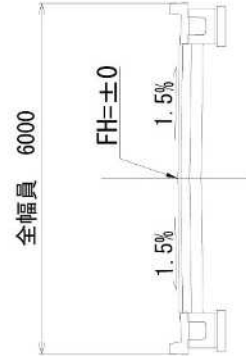
全幅員 12000



③-1開発道路 (8.5m道路)



③-2開発道路 (6.0m道路)



④太陽と緑の道 (4.0m道路)

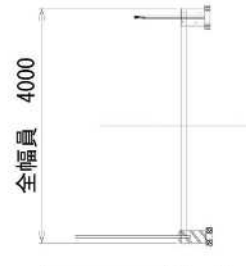


図 1.4.4 道路計画図

#### ④ 緑地計画

緑地計画は、出来るだけ既存樹林を残し、景観性を考慮した緑化計画とする。

造成森林は森林法の基準に準拠した計画とし、既存樹種であるアラカシ等の常緑樹を用いて、植栽木は県内を中心とした地域産の利用に努めるものとする。

緑地広場（自主管理緑地）は地域住民の休息できる空間としてベンチやパーゴラ等の施設整備を行い、神戸市と事業者が維持管理協定を締結し、維持管理については事業者が実施する。

なお、残置森林においては工事段階で間伐・ツル刈り等の整備を行い、その後は維持管理として樹林の生育状況に応じて適宜、除伐等の整備を実施する。

緑化計画図は図 1.4.5 に、緑地広場 1 計画図は図 1.4.6 に、緑地広場 2 計画図は図 1.4.7 に示すとおりである。

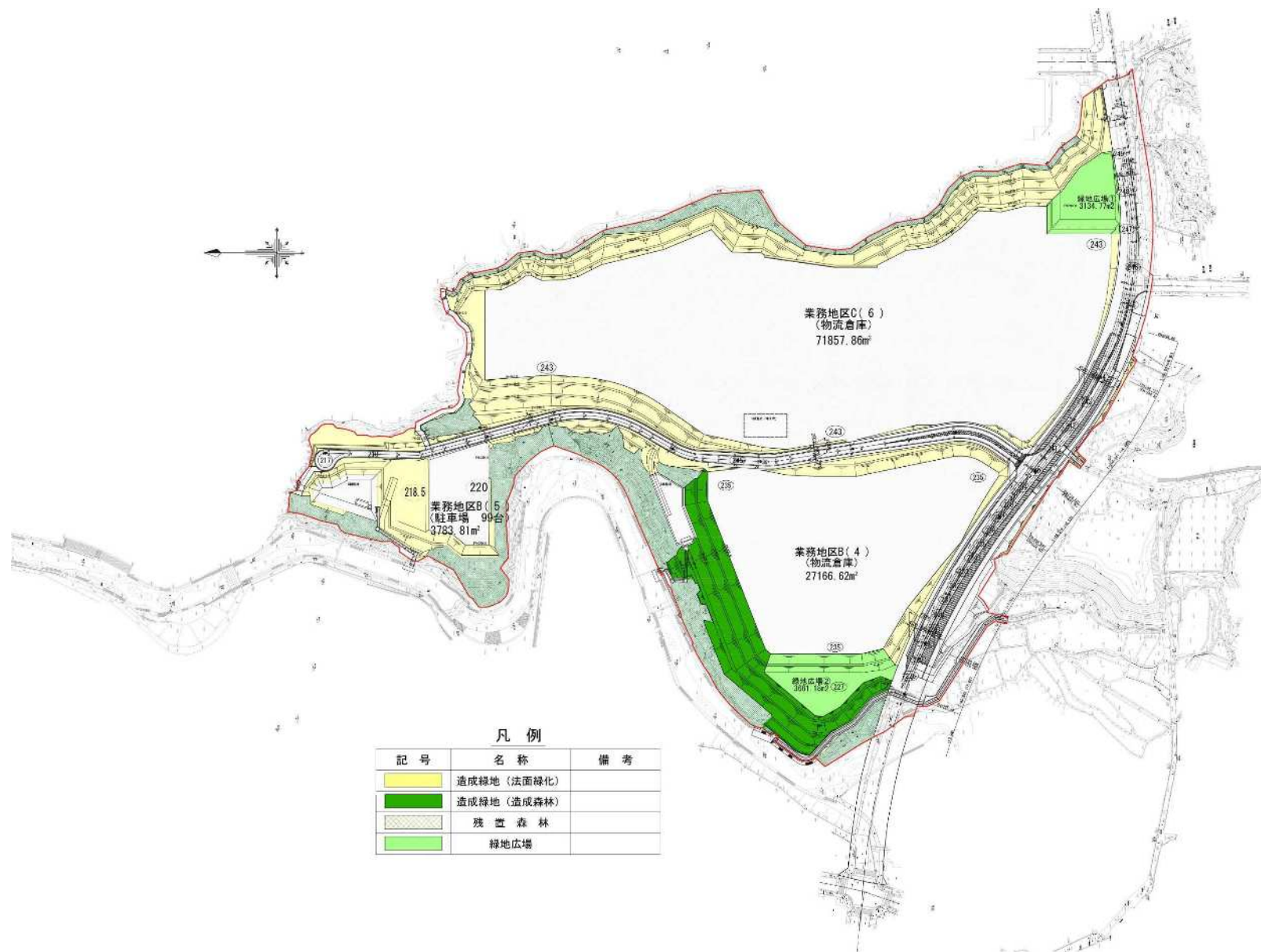
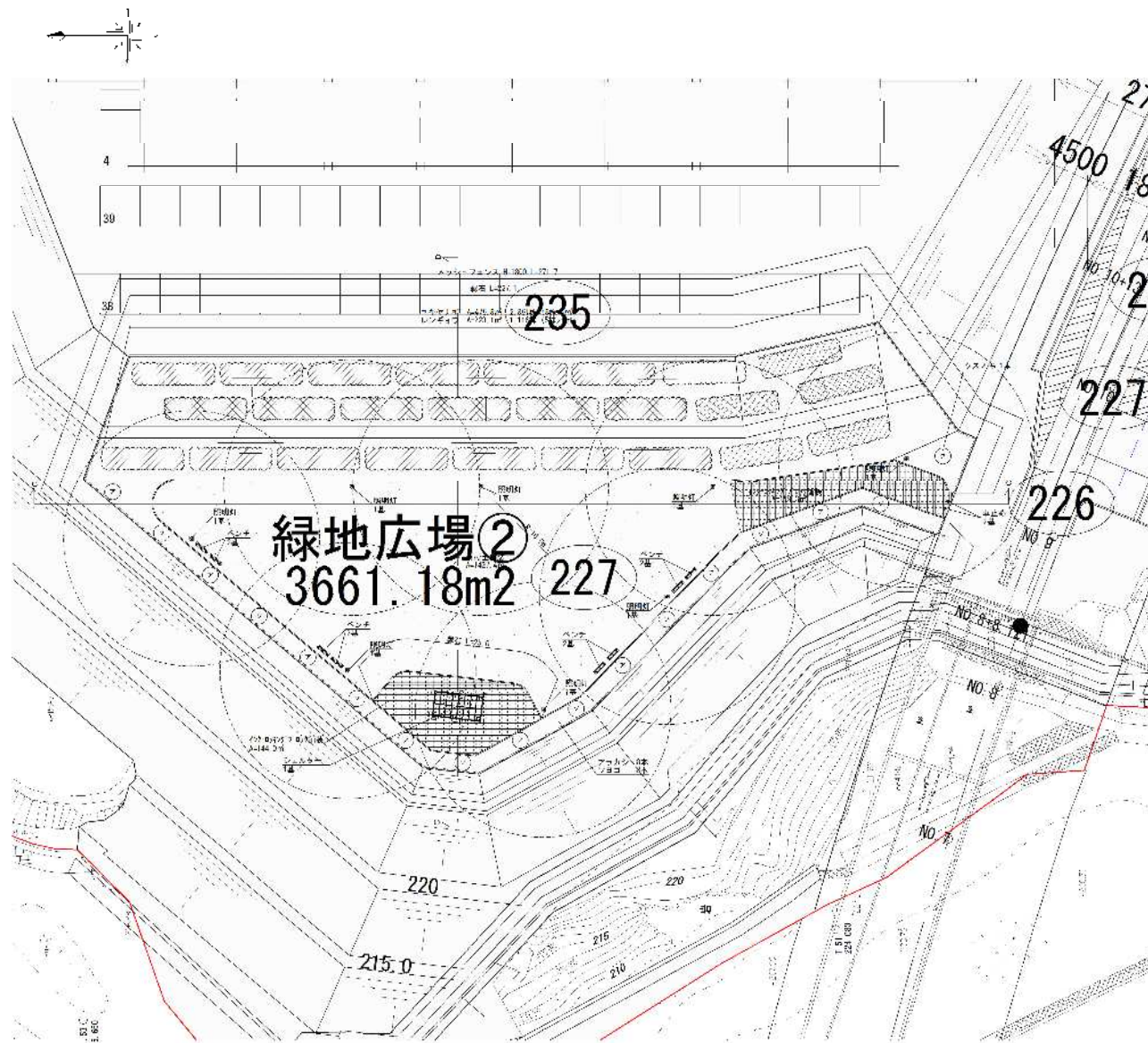


図 1.4.5 緑化計画図







凡例	名称	規格仕様	備考
○	付帯施設		
—	ステンレスフェンス	H=1800	
□	敷止め	ステンレス板+電柱	
○	水景施設		
—	ベンチ	木製ベンチ	
区画	シールド		総合舎
○	植栽		
○	高さ情報	ふもとの形止(1.19) 柱上高 1.00	
○	インフォメーションボードの設置		
舗装工			
■	舗装	H=50mm 防凍層付: 200プレート付	
○	中目砕石	H 〇 W	
○	アスファルト	300 0.01	二層 熱帯気候
○	ソメイ	200	一層 厚層気候
○	ラスノキ	300 0.30 100	厚層気候
○	粗末砕石		
○	ユキヤクア	0.80	0.80/m
○	レンキョウ	0.80	0.80/m

図 1.4.7 緑地広場 2 計画図

## (2) 供給処理施設計画

### ① 上水道

水道計画図は図1.4.8に示すとおりである。

上水道は、既設給水管（φ100mm）より給水管φ75を引き込み、引込管φ50を2箇所設置する。

### ② 雨水排水

雨水排水の概略図は図1.4.9に、雨水排水の詳細は図1.4.10に示すとおりである。

事業計画地に降った雨水は、各流域毎に整備する排水施設を経て二級河川有野川へ放流する。

A流域については、道路内に整備する雨水排水施設を経て二級河川有野川へ放流する。

B、C、D流域については、各流域とも流域内に降った雨水をそれぞれの流域に設ける調整池で一旦貯留し、放流量を一定以下に調整してから二級河川有野川へ放流とともに、一部の法面に降った雨水については、小段排水等の排水施設を経て二級河川有野川へ放流する。

### ③ 汚水排水

汚水排水計画図は図1.4.11に示すとおりである。

汚水排水は、汚水本管（φ200）を新設し、汚水柵及び取付管（φ150）2箇所設置し、公共下水道 武庫川上流処理区に接続するものとする。

### ④ 電気、ガス、通信施設

電気、ガス、通信施設については、関西電力、大阪ガス、NTT等の各事業者と協議し、整備方針を決定する。

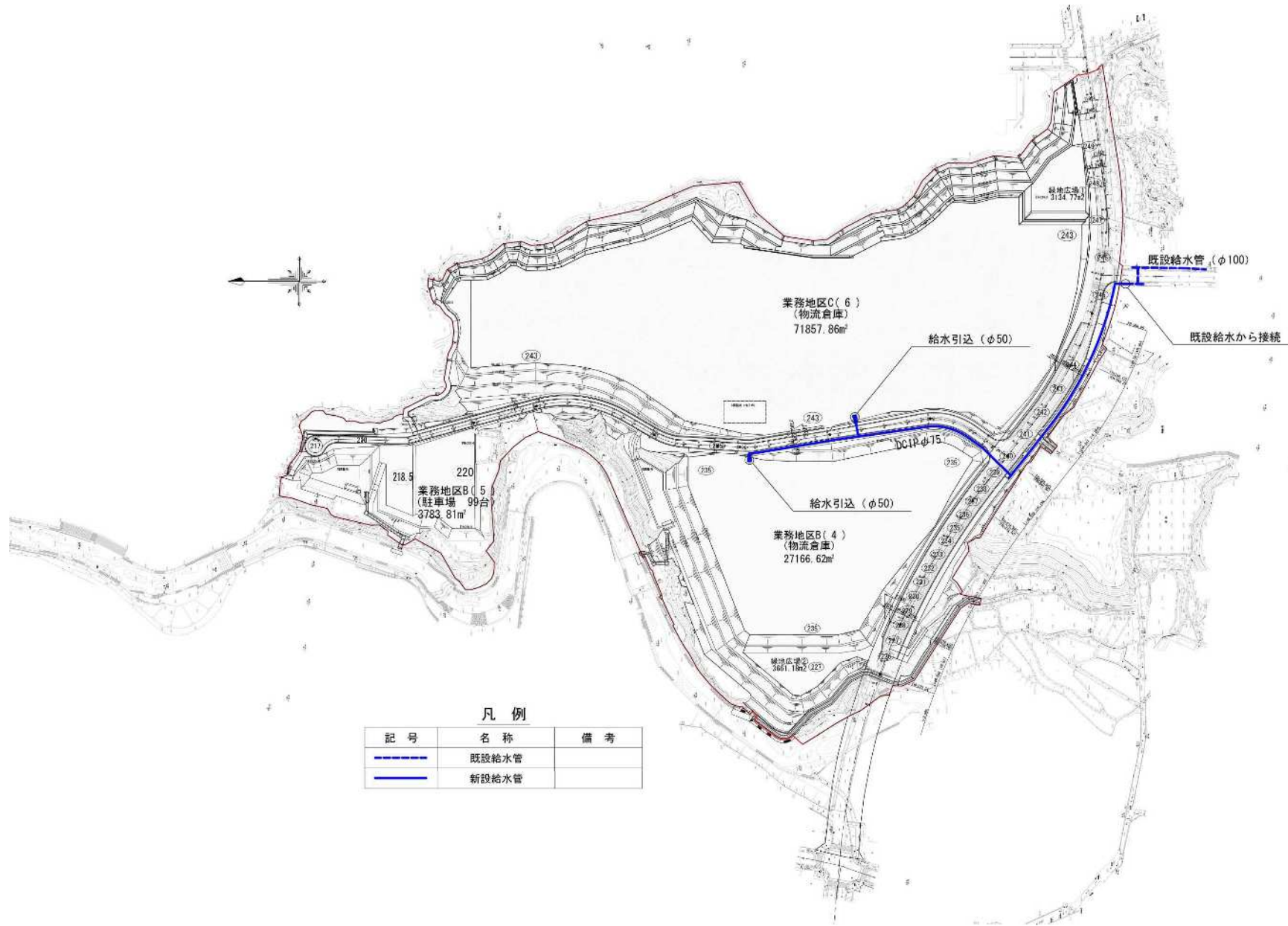


図1.4.8 水道計画図

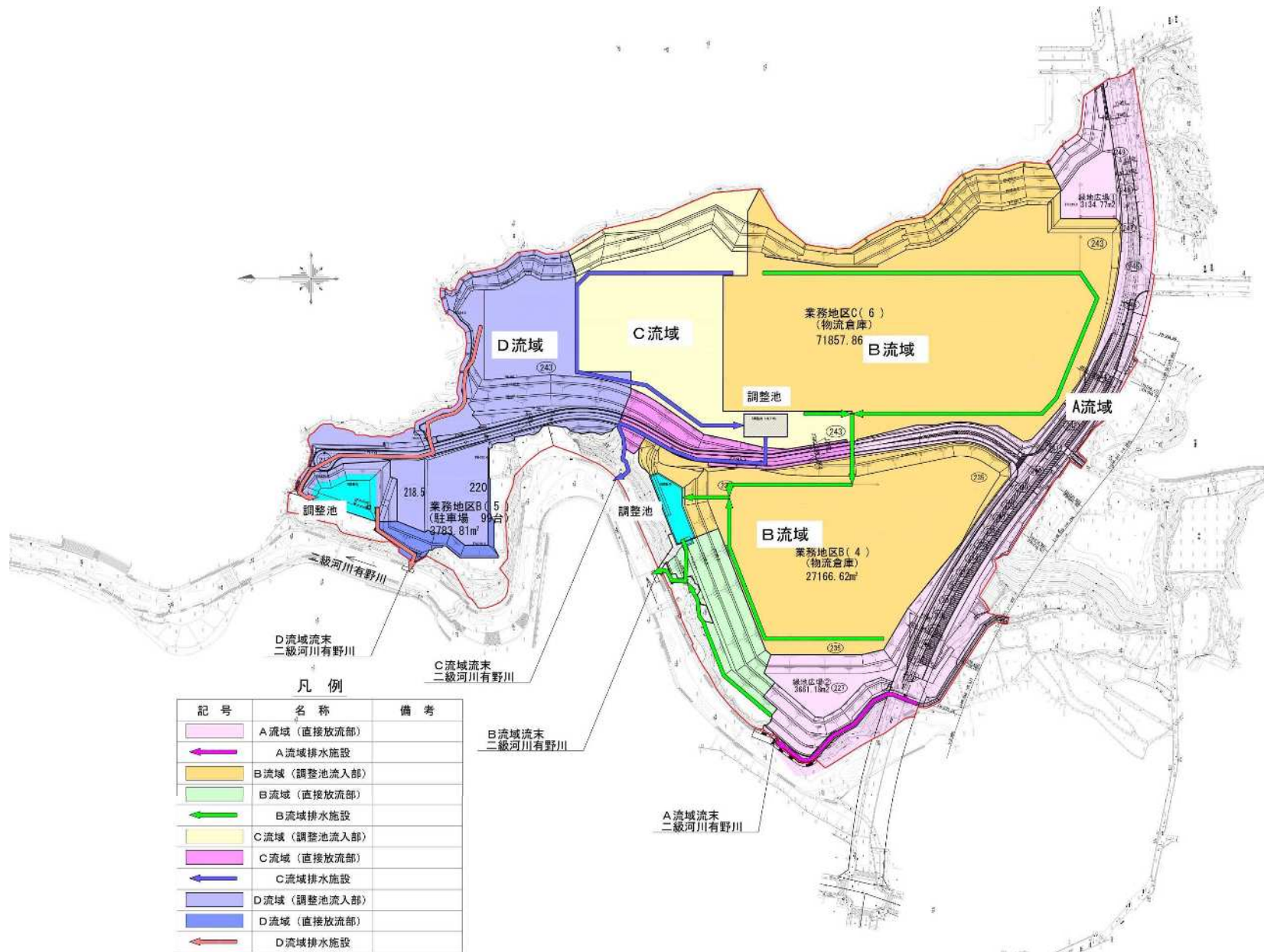
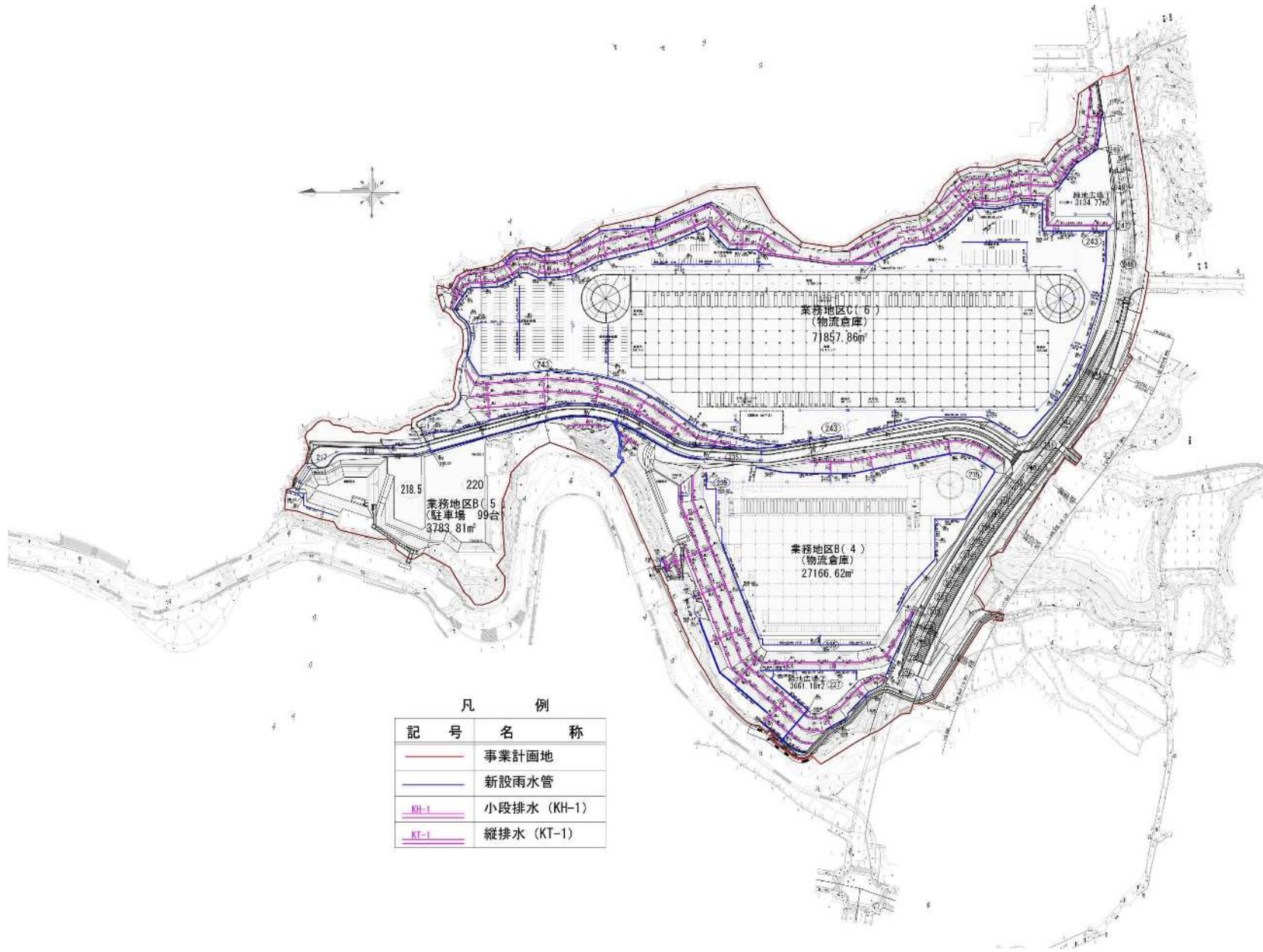


图 1.4.9 雨水排水概略图



凡 例	
記 号	名 称
	事業計画地
	新設雨水管
	小段排水 (KH-1)
	縦排水 (KT-1)

图 1.4.10 雨水排水計画図

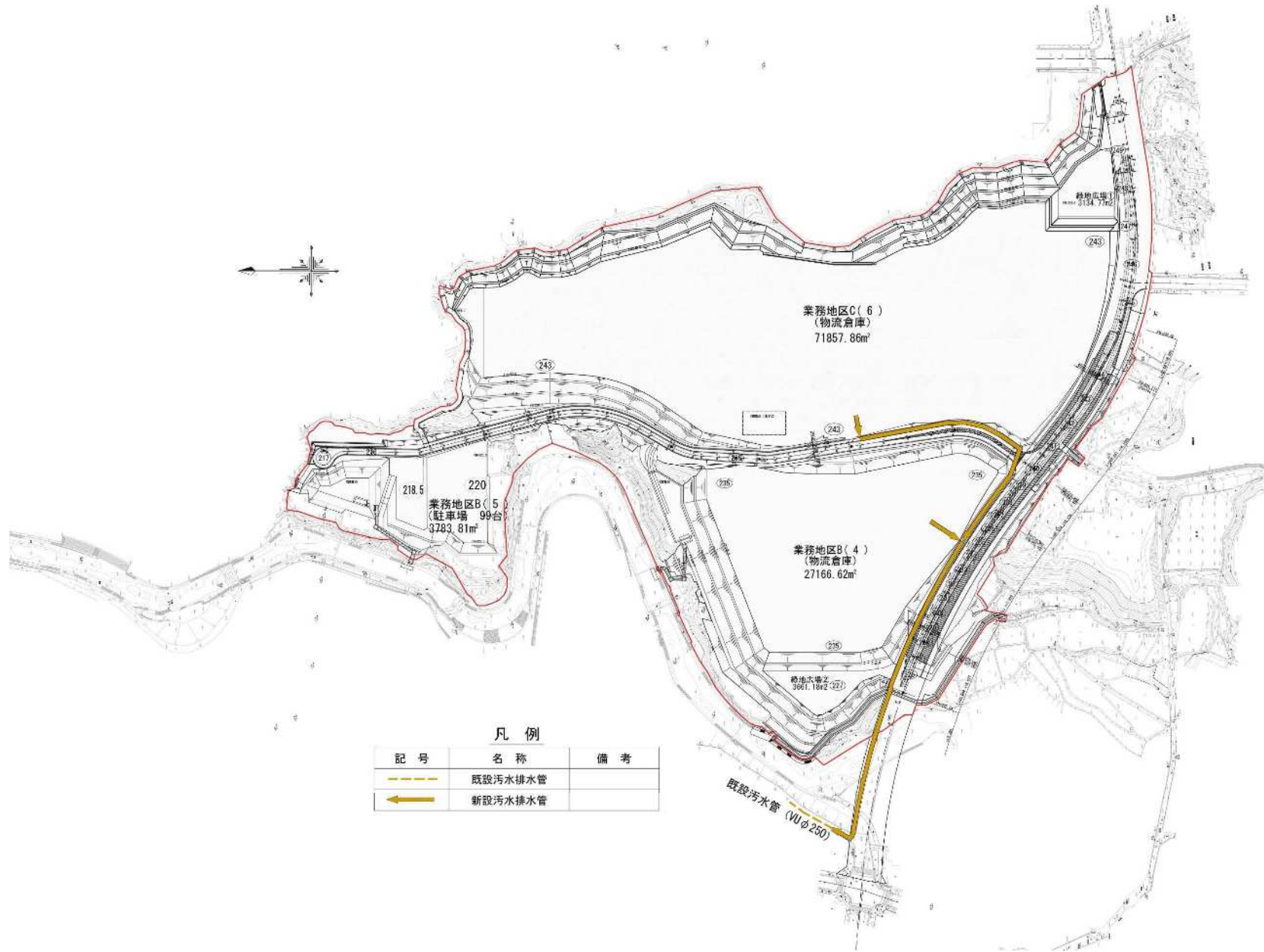


图 1.4.11 污水排水計画図

(3) 造成計画

① 切盛計画

切土及び盛土の最大高は、それぞれ 15m であり、概ね東側を切土とし、西側を盛土として土地利用可能な造成を行う。

神戸市開発指導要綱に準拠し、盛土法面は $30^{\circ}$  (1.174) 以下、切土法面は $35^{\circ}$  (1 : 1.5) 以下とする。

切土量、盛土量はそれぞれ50万 $m^3$ であり、場内にて土量バランスを図るものとし、場外への搬出や場内への搬入はない。

土量について、切土・盛土の計画は図1.4.12に、運土計画図を図1.4.13に、切土・盛土の断面図は図1.4.14～図1.4.15に示すとおりである。





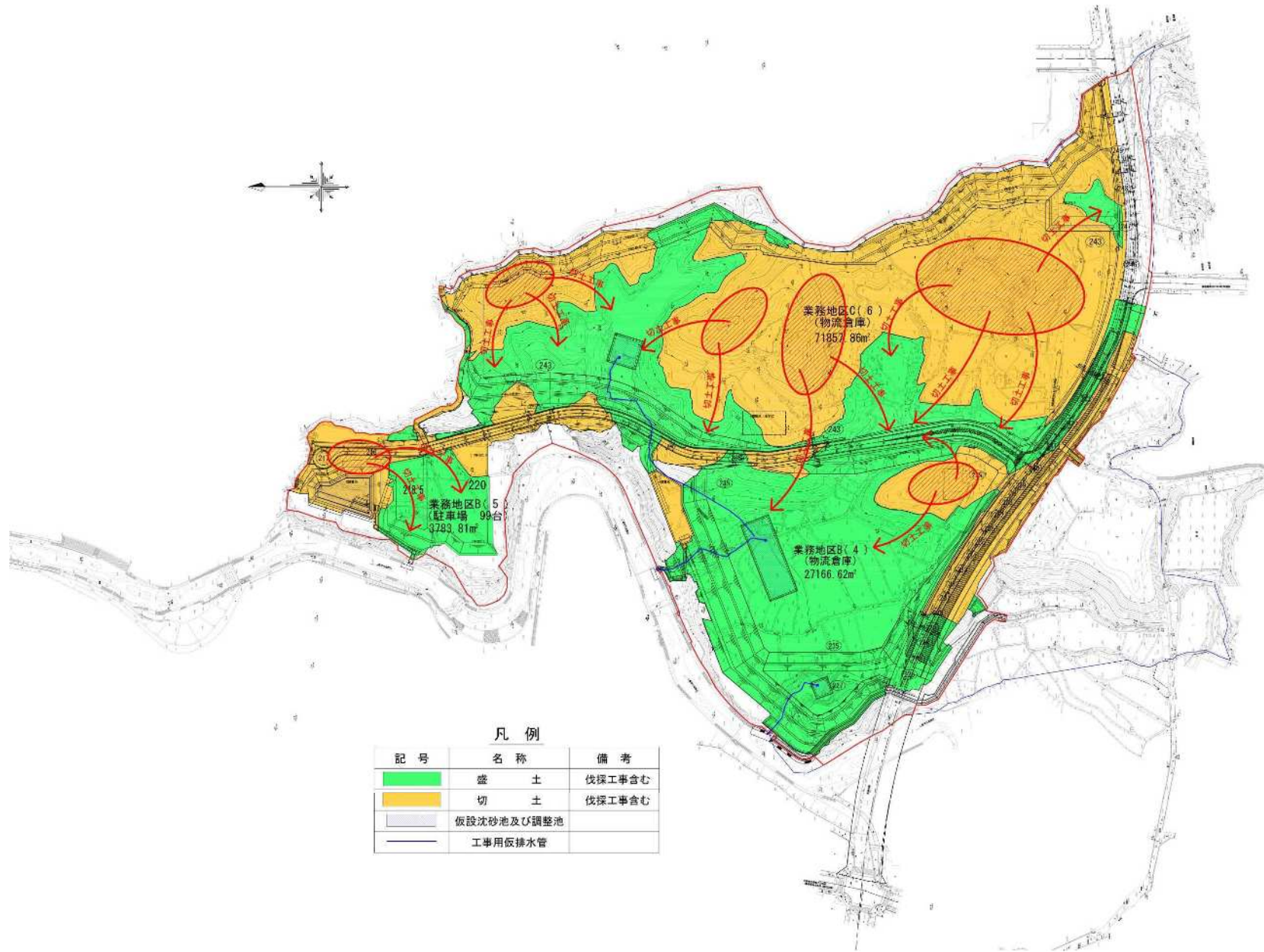
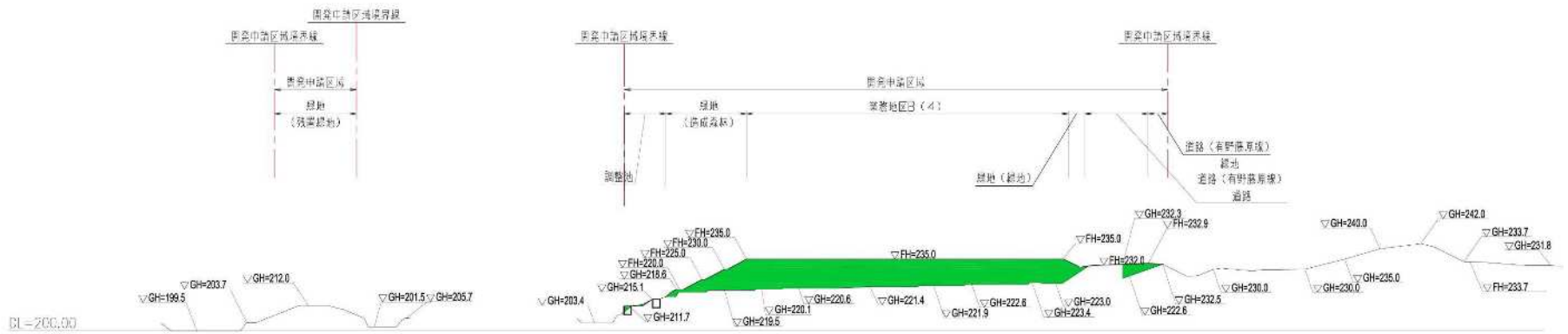
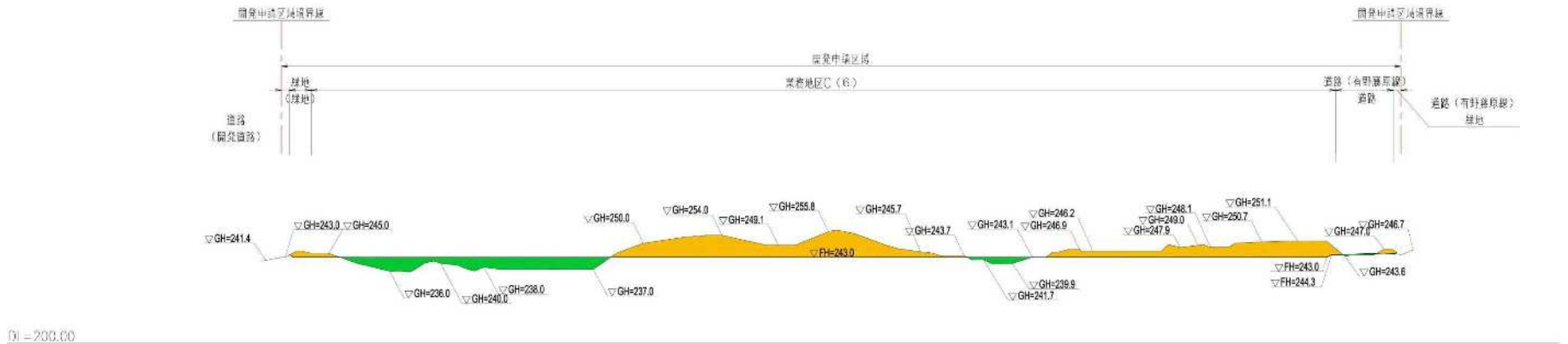


图 1.4.13 運土計画図

断面 ① - ①



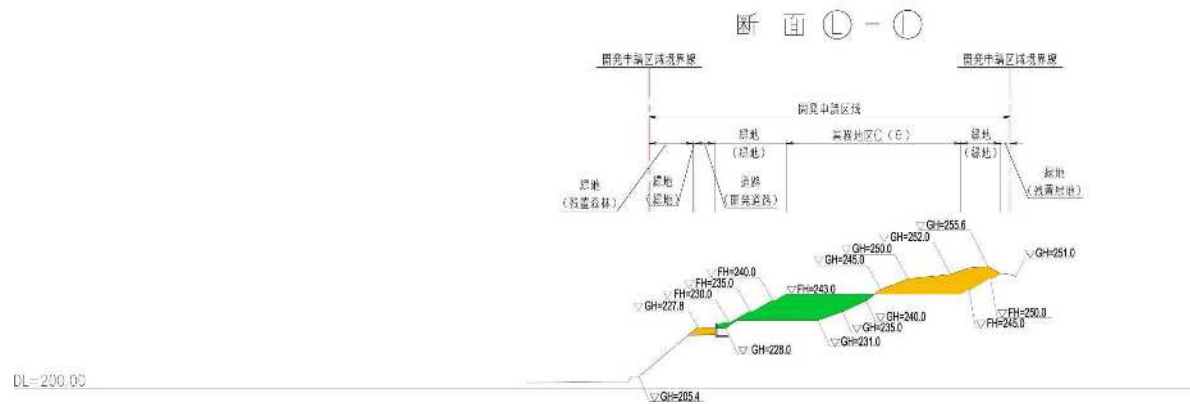
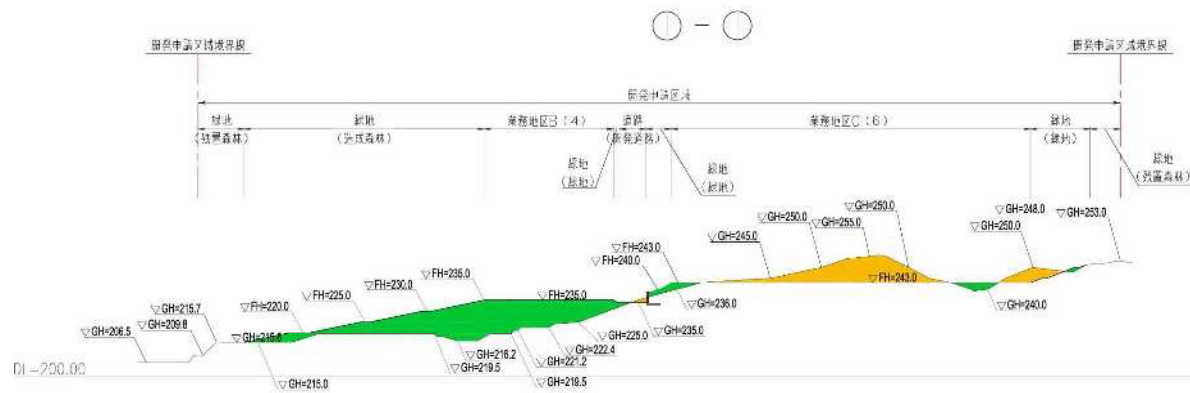
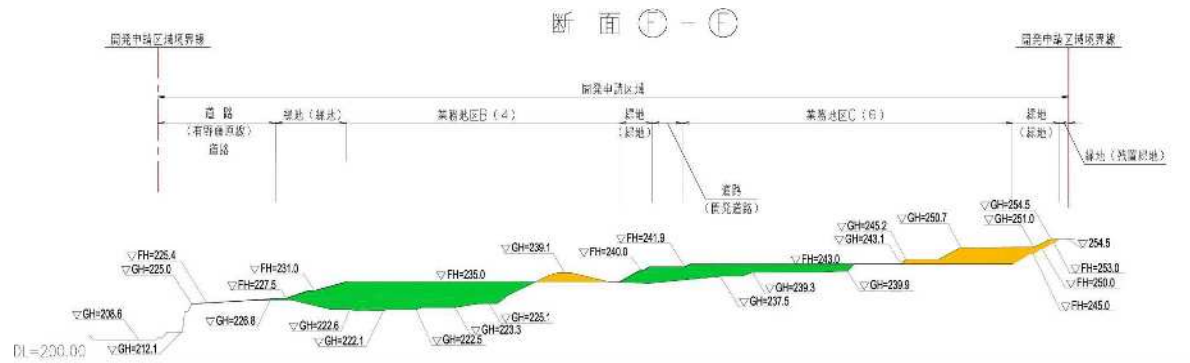
断面 ③ - ③



凡例

名稱	記号
開發申請區域境界線	-----
切土	■
盛土	■

图 1.4.14 造成断面图(1)



凡例

名稱	圖號
同慶申請區域界線	---
幻土	黃色
盛土	綠色

圖 1.4.15 造成断面图(2)

## 5. 対象事業の工事計画

### (1) 施工手順・工程

建築工事を含めた施工フロー図は図 1.5.1 に、概略の工事工程は表 1.5.1 に示すとおりである。

工事の期間は土木工事を 2 年、建築工事 1 年 6 か月の合計 3 年 6 か月であり、工事の開始は最速で令和 2 年 9 月を想定している。

施工フロー図

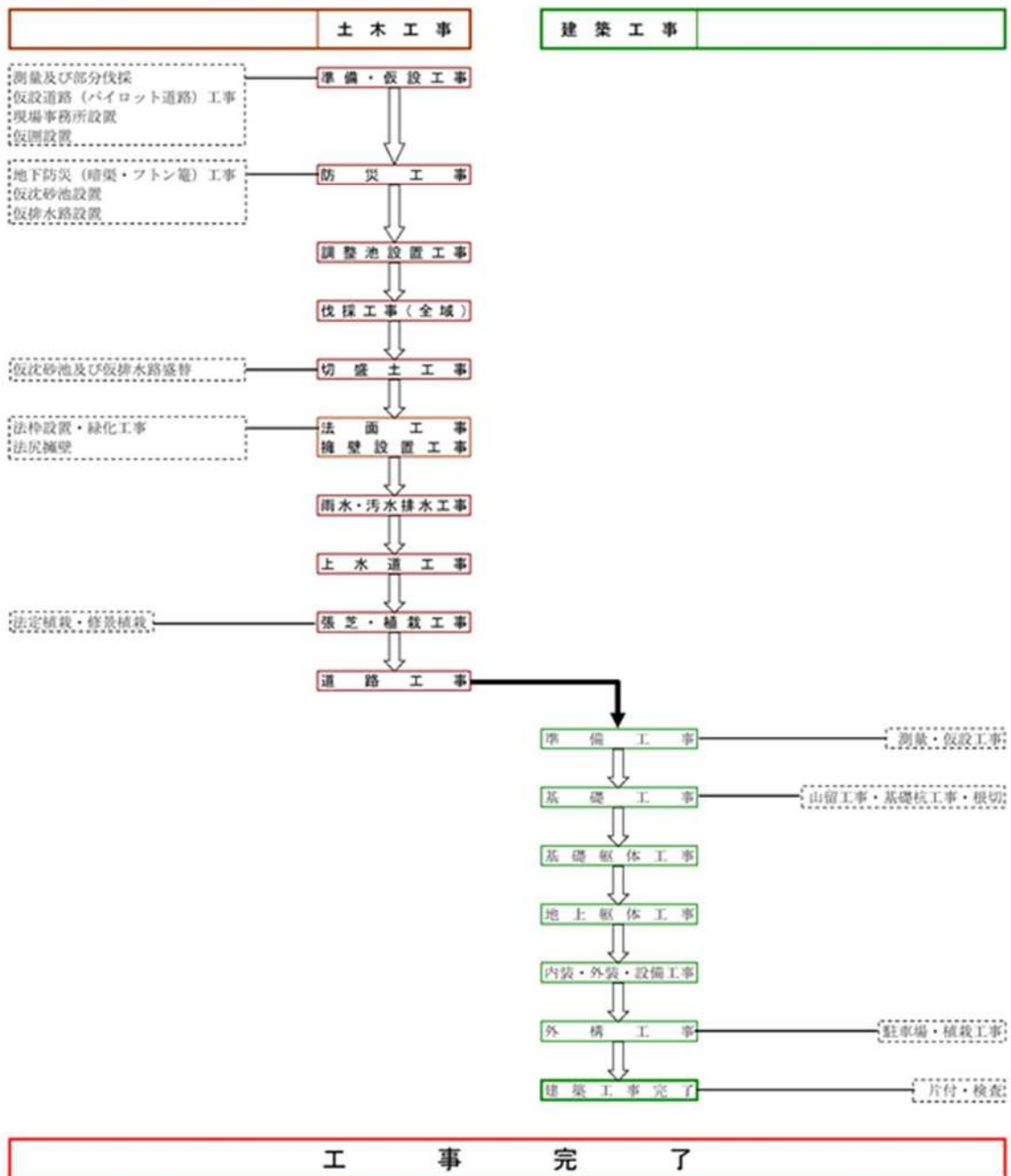


図 1.5.1 施工フロー図



## (2) 防災計画

本事業では、工事の実施に伴う災害の発生を未然に防止するため、「神戸市開発指導要綱（改訂）」、「宅地防災マニュアルの解説〈第二次改訂版〉 ぎょうせい」及び「宅地土工指針（案） UR 都市機構」に準じて、一次防災と二次防災に区分してその計画を行うものとする。

工事ステップ毎の防災計画図は図 1.5.2～図 1.5.6 に、切土部・盛土部の整地標準断面図を図 1.5.7 に示すとおりである。

工事中は下記項目に留意し工事を実施するものとする。

- ・ 工事を実施している区域には、仮囲いを設置し関係者の立ち入りを制限する。
- ・ 造成における盛土工事は段階的に施工し、造成施工面下流側には仮設沈砂池を設置して造成面流出雨水中の土砂沈降除去を行ったあと河川に放流する。
- ・ 供用開始後の洪水調節を目的として設置する調整池は、工事中における濁水流出及び大雨洪水流出の抑制の機能を兼用させるため、上記防災施設と併せ、造成工事の中でも先行して施工・完成させる。
- ・ 盛土の法面下側に土砂流出防止の板柵等を設置するとともに、盛土部現地盤内には排水を促すための暗渠を布設する。
- ・ 盛土法面小段毎に盛土内の排水を促す水平排水材を設置する。
- ・ 切土法面及び盛土法面については、形成される順に速やかに法面緑化等の法面保護工を施し、地表面からの土砂流出を防止する。
- ・ 地盤が 15 度（約 1 : 4.0）程度以上の傾斜地盤上に盛土をする場合は、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように原地盤について段切りを行う。

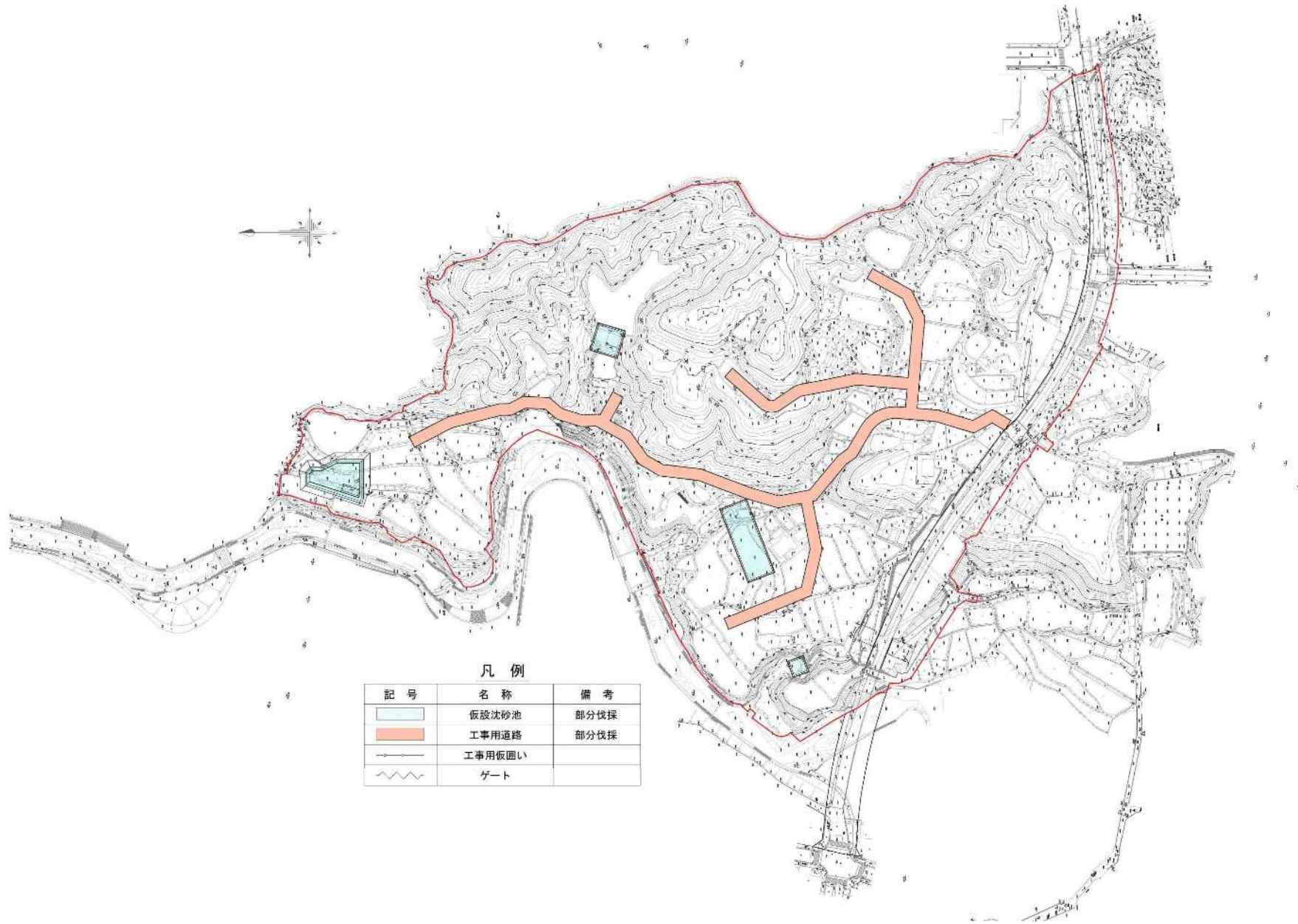


図 1.5.2 工事ステップ1 (準備・仮設工事・防災施設工事)



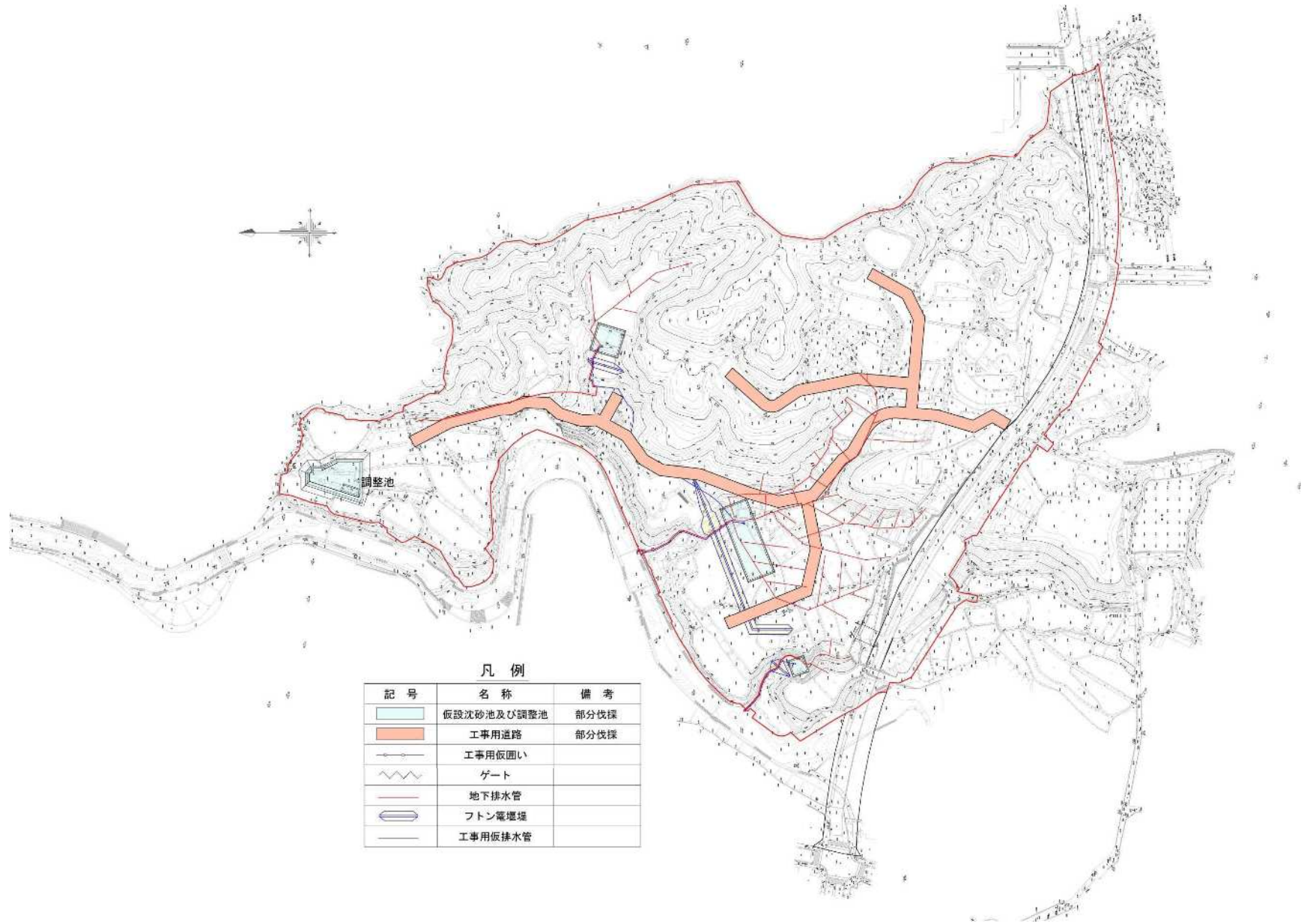


図 1.5.3 工事ステップ2 (防災施設工事・調整池工事・伐採工事)

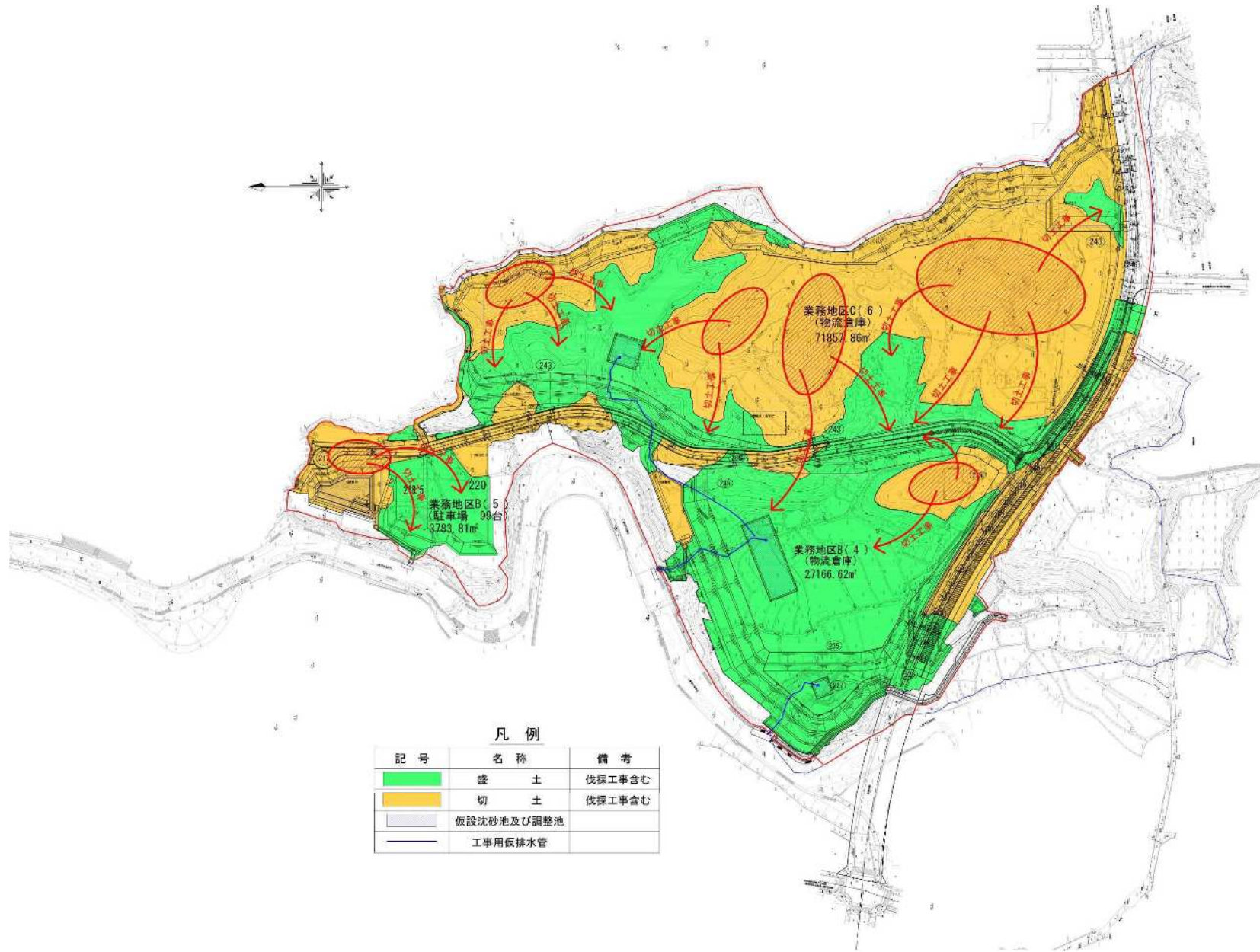


図 1.5.4 工事ステップ3 (切盛工事・防災施設工事・調整池工事・伐探工事)



図 1.5.5 工事ステップ4 (切盛工事・法面工事)

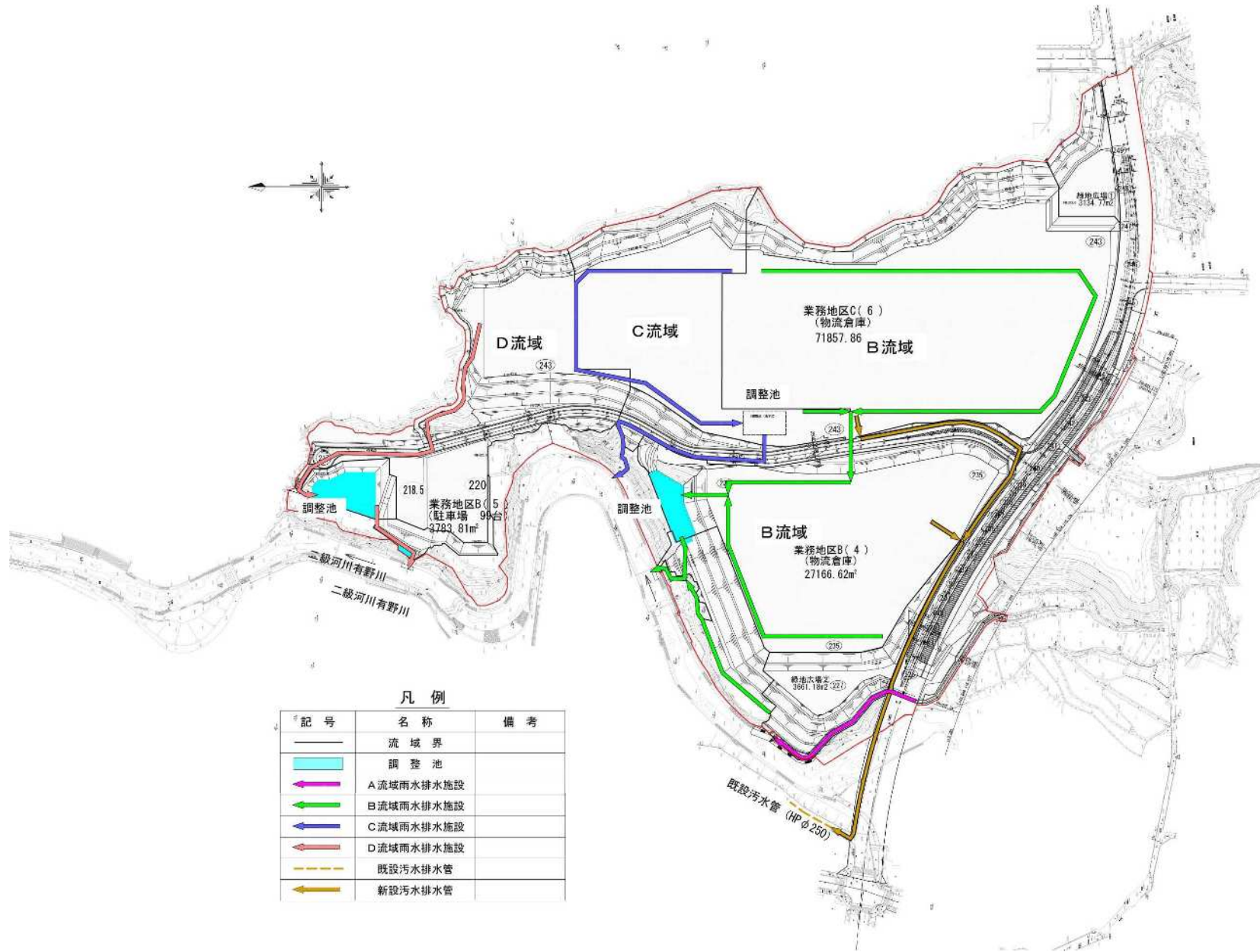


図 1.5.6 工事ステップ5 (下水道工事・道路工事・公園施設工事)



(3) 工事関係車両の運行計画

① 走行ルート

工事関係車両は、主要地方道神戸三田線、神戸市道有野藤原線及び西宮市道山88、山89、山91、山92を走行する計画である。

工事関係車両の主要な走行ルートは図1.5.8に示すとおりである。

② 車両の種類

工事関係車両は、主なものとして伐木の搬出、生コンクリートの搬入、砕石の搬入、コンクリート2次製品等資材、建築資材の搬入車両である。

切土量、盛土量は場内で処理することから、土砂の搬入、搬出車両は発生しない計画である。

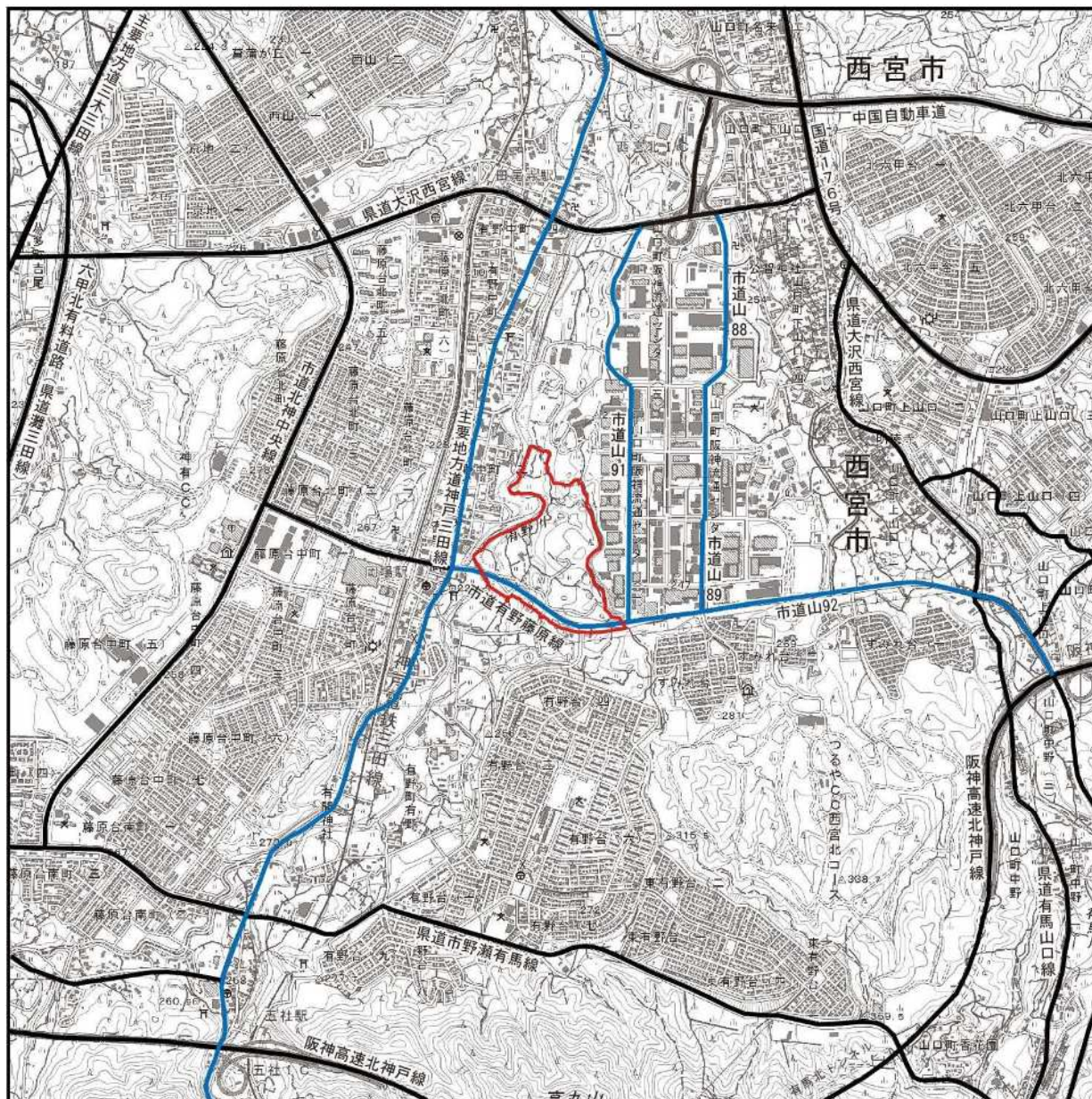
工事最大時の時間別交通量は表1.5.2のとおりである。

表 1.5.2 工事最大時時間別交通量

単位：台

時刻	工事入台数		工事出車両	
	大型車	小型車	大型車	小型車
6：00～7：00	25	0	0	0
7：00～8：00	40	210	0	0
8：00～9：00	0	0	0	0
9：00～10：00	25	0	30	0
10：00～11：00	25	0	30	0
11：00～12：00	20	0	30	0
12：00～13：00	0	0	0	0
13：00～14：00	20	0	25	0
14：00～15：00	20	0	25	0
15：00～16：00	20	0	25	0
16：00～17：00	15	0	30	40
17：00～18：00	0	0	15	100
18：00～19：00	0	0	0	70
合計	210	210	210	210

注：小型車は通勤車両を含む。



凡例

- : 事業計画地
- : 周辺道路
- : 工事車両の走行ルート



S=1:25,000



図 1.5.8 工事関係車両の主要な走行ルート

## 6. 対象事業の供用計画

### (1) 供用後の建物利用

供用後の建物は、物流倉庫として利用する。

### (2) 供用後の車両台数

供用後の車両台数は、施設のトラックバース数1バース当たりの接車可能台数に、事業者の過去の実績をもとに想定した使用頻度及び回転数から算出した。

#### 業務地区 B

		想定トラック バース数 ①	1バース当たり 接車可能台数 ②	使用頻度 ③	回転数 ④	1日当たり 入台数 ①×②×③×④
大型車両	10t 車	48	2	80%	2	154
	4t 車	48	3	80%	2	230
	合計					
小型車両			予定 駐車場台数 ①	使用頻度 ②	1日当たり 来客想定台数 ③	1日当たり 入台数 ①×②+③
			120	150%	25	205

#### 業務地区 C

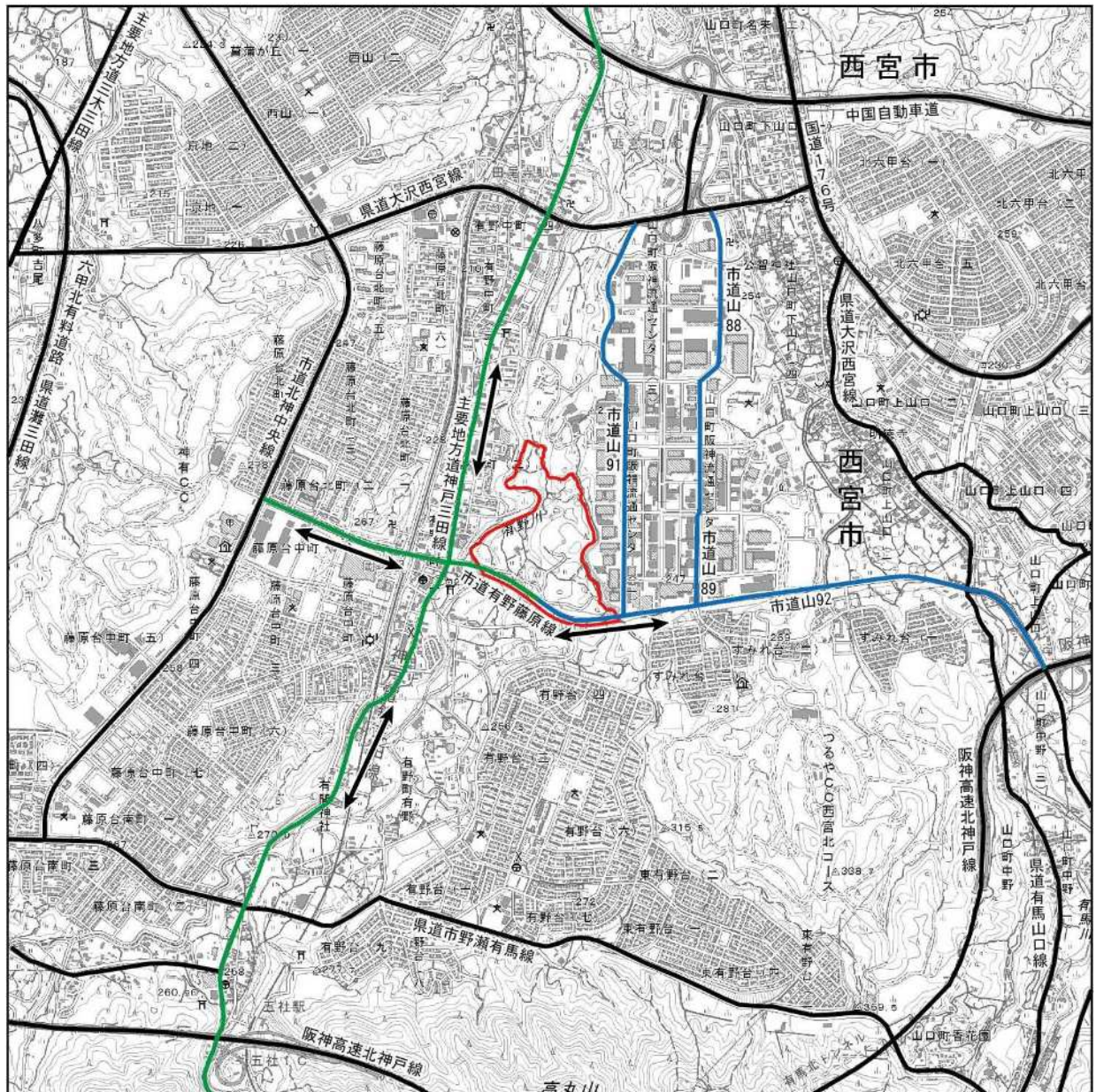
		想定トラック バース数 ①	1バース当たり 接車可能台数 ②	使用頻度 ③	回転数 ④	1日当たり 入台数 ①×②×③×④
大型車両	10t 車	205	2	80%	2	656
	4t 車	205	3	80%	2	984
	合計					
小型車両			予定 駐車場台数 ①	使用頻度 ②	1日当たり 来客想定台数 ③	1日当たり 入台数 ①×②+③
			450	150%	25	700



(3) 供用後の走行ルート

供用後の車両は、物流倉庫への輸送車は神戸市道有野藤原線及び西宮市道山88、山89、山91、山92を走行し、物流倉庫からの配送車及び通勤車両は、主要地方道神戸三田線及び神戸市道有野藤原線並びに西宮市道山88、山89、山91、山92を走行する計画である。

供用後の走行車両の走行ルートは図1.6.1に示すとおりである。



凡例

: 事業計画地

: 周辺道路

: 施設関係車両の走行ルート [大型車類 (輸送車+配送車)+小型車類]

: 施設関係車両の走行ルート [大型車類 (配送車)+小型車類]



S=1:25,000

0 250 500 1,000 1,500m

図 1.6.1 供用後の車両の走行ルート

## 7. 環境保全措置の実施体制

環境保全措置の実施は、アイリスパートナーズ株式会社及び共同事業者である株式会社センターポイント・ディベロップメントが事後調査終了まで共同で実施し、事後調査終了後の維持・管理は、事業譲渡された株式会社センターポイント・ディベロップメントが実施する。

環境保全措置の実施体制は表 1.7.1 のとおりである。

表 1.7.1 環境保全措置の実施体制

実施主体	造成工事時	建築工事時	供用後 (事後調査中)	供用後 (事後調査後)
アイリスパートナーズ 株式会社				
株式会社センターポイン ト・ディベロップメント				

【添付資料-2：計画の基礎となった計画案及び選定理由】

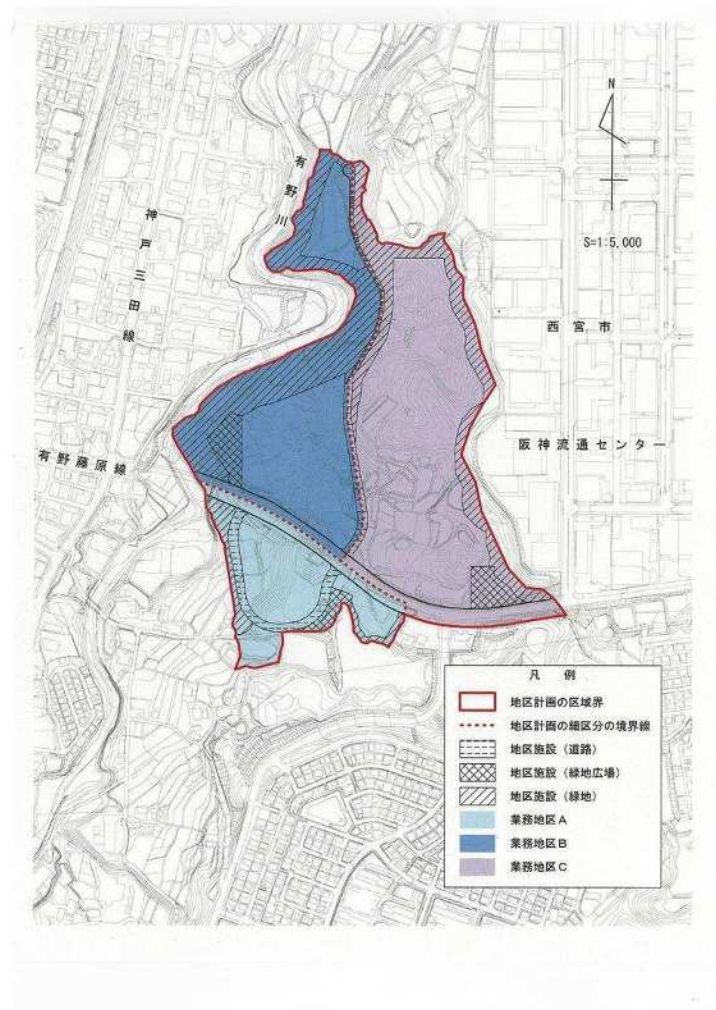
神戸市の東岡場地区 地区計画の実施を前提としていることから、複数案の設定はしておらず、計画案は事前配慮書と同様である。

なお、本事業計画は下記の東岡場地区 地区計画の業務地区 B 及び業務地区 C において実施する事業である。

参考資料

東岡場地区 地区計画

位置	神戸市北区有野町有野字岡場、字小堀畑、字岡場辻、字東ヶ辻、字玄道ヶ坂及び字向山
面積	約 23.0 ヘクタール
決定年月日	平成 16 年 4 月 13 日、平成 29 年 7 月 11 日（変更）
地区計画の目標	当地区は、神戸電鉄岡場駅の東に位置し、阪神流通業務団地に接している。また、地区内を東西に都市計画道路有野藤原線が横断し、中国縦貫自動車道及び阪神高速道路北神戸線も至近の距離にあり、交通利便性の高い地区である。 本計画は、広域幹線道路をいかした活力ある都市機能を導入し、駅に近接して豊かな自然環境と調和した業務施設の立地を適切に誘導することを目標とする。



区域の整備・開発及び保全の方針

<p>土地利用の方針</p>	<p>当地区を「業務地区A」、「業務地区B」及び「業務地区C」に区分し、周辺環境に調和した計画的な土地利用を誘導する。</p> <p>1 「業務地区A」          広域幹線道路の交通利便性をいかして、流通業務施設及びサービス施設等を適正に配置し、良好な業務地の形成を図る。</p> <p>2 「業務地区B」          広域幹線道路の交通利便性をいかして、流通業務施設及びそれに付随する工場等を適正に配置し、良好な業務地の形成を図る。</p> <p>3 「業務地区C」          広域幹線道路の交通利便性をいかして、流通業務施設及びそれに付随する工場等を適正に配置し、周辺環境と調和した健全な高度利用を誘導し、良好な業務地の形成を図る。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>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、緑地広場及び緑地を適正に配置する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 「業務地区A」          にぎわいと魅力ある業務環境の形成とともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、規模及び配置に留意して整備を行う。          また、建築物等の形態・意匠等については周辺の環境に調和したものとする。</p> <p>2 「業務地区B」及び「業務地区C」          ゆとりのある業務環境の形成とともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、規模及び配置に留意して整備を行う。          また、建築物等の形態・意匠等については周辺の環境に調和したものとする。</p>

地区整備計画の概要

地区施設の配置・規模

道路	幅員 約 12 メートル	延長 約 622 メートル	(計画図表示のとおり)
	幅員 約 6 メートル	延長 約 342 メートル	(計画図表示のとおり)
緑地広場	3ヶ所	面積 約 0.9 ha	(計画図表示のとおり)
緑地	4ヶ所	面積 約 5.9 ha	(計画図表示のとおり)

建築物等に関する事項

地区の細区分	業務地区 A	業務地区 B	業務地区 C
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. 住宅又は共同住宅 2. ホテル又は旅館 3. 自動車教習所 4. 床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎 5. 第一種住居地域に建築してはならない工場 6. 第一種住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅又は共同住宅 2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 4 カラオケボックスその他これらに類するもの 5 マージャン屋、ばちんこ屋、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 6 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの 7 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 8 自動車教習所 9 床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> を超える畜舎 10 第一種住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅又は共同住宅 2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 4 カラオケボックスその他これらに類するもの 5 マージャン屋、ばちんこ屋、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 6 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの 7 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 8 自動車教習所 9 床面積の合計が 15 m <sup>2</sup> を超える畜舎 10 第一種住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの
敷地面積の最低限度	1,500 平方メートル(注 1)	3,000 平方メートル(注 1)	3,000 平方メートル(注 1)
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 5 メートル以上とする。 敷地境界線から外壁等の面までの距離は 1 メートル以上とする。(注 2)		
建築物等の高さの最高限度			45 メートル
(用途地域)	準工業地域		
注 1 ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地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おいては、この限りではない。 注 2 ただし、次の各号の一に該当する建築物等については、この限りではない。 (1) 車庫等の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの			

【添付資料-3：市民意見の概要】

内容	住民意見
事業計画に関する意見	道路幅が現在の14mを29mに拡幅予定となっているが、岡場大橋や阪神西宮流通センター側が現在のままで拡幅されないのであれば非常に渋滞が予測される。今回の事業にあたり有野藤原線の拡幅工事を行ってからでないと困る。
	今回の事業について事業計画地内の道路について有野藤原線のみでなく北方向よりの二方向からの進路変更及び進入路入り口の変更できないものか。
	太陽と緑の道については現状の進入路からかけ離れた位置に進入路を設ける計画となっているが、歩行者専用の散策道路とするならば、現在の階段を利用する進入路が自然環境を維持するうえでも最良と思われる。
	工事車両の通行について、1日50台も増加することとしているが、神戸市内での造成に係る工事なので、中国道若しくは国道176号に接続するのであれば、神戸市内の通称有馬街道を利用すること。
	工事期間中の待機車両等についても神戸市内に適切な用地を確保することを要請する。
	造成後は物流倉庫を建設することとなっていますが、進出する事業者はどのような内容であるのか、大型車両及び通常車両として1日どれだけの通行量となるのか、夜間の稼働がどれほどあるのか等についても正確な情報の開示を求める。
	今回の事業について地域にちゃんとした事前説明の開催をお願いする。
環境保全の見地からの意見	重要な動物の予測結果（184ページ）、重要な動物の評価（186ページ）によると、種の保存法に指定されているオオタカやハヤブサが事業計画地内で確認されているのもかわらず、ヒアリング結果（162ページ）にも指摘されているように、今回の調査で留意することとなっているが、今後の調査はいつ実施する予定であるか明確な回答をお願いする。
	工事期間、完成後物流倉庫稼働後の交通渋滞・騒音等について、神戸市内（有馬街道）を走行するものとした環境調査結果の開示を要請する。

【添付資料-4：市長意見書に記載された市長の意見】

神環環自第526号  
平成29年9月12日

アイリスパートナーズ株式会社  
代表取締役 古越 純 様

神戸市長 久元 喜造

「(仮称)神戸市北区東岡場地区プロジェクト 環境影響評価事前配慮書」  
についての意見書

「(仮称)神戸市北区東岡場地区プロジェクト 環境影響評価事前配慮書」(以下、「配慮書」という。)に関して、神戸市環境影響評価等に関する条例(平成9年10月条例第29号、以下、「条例」という。)第8条の7第1項の規定により、下記のとおり、環境の保全の見地からの意見を述べる。

また、本事業は、西宮市と隣接する区域において実施されることから、西宮市長へ本配慮書に対する環境の保全の見地からの意見を求めたところ、別紙のとおり、意見が述べられたため、事業者においては、当該意見にも配慮すること。

記

1 全般的事項

(1) 事業計画の検討

本事業は、豊かな自然環境と調和した業務施設の立地を適切に誘導することを目的としているが、本事業計画地は、現状が山林等の自然地であり、事業の実施に伴い、既存の自然環境の大部分が消失することとなることから、本計画地に生育・生息する動植物に配慮した計画にする必要がある。このため、神戸市の地区計画において定められた緑地等を適切に整備することはもとより、自然環境に十分配慮した計画にする必要がある。

(2) 施設の存在・供用による環境影響

本配慮書には、土地造成後に建設される施設の配置や形状等の具体的な計画の記載がなく、施設の存在・供用による環境影響の予測がされておらず、



事前配慮書として不十分であると言わざるを得ない。このため、今後の手続に先立ち、これらの具体的な計画を示すとともに、その計画を踏まえて、施設の存在・供用による環境影響について、適切に調査・予測・評価を実施する必要がある。

(3) 工事関係車両及び供用後の施設関係車両の走行

事業計画地周辺における渋滞対策として、本事業の実施により、特定の時期、時間帯に工事関係車両及び供用後の施設関係車両の走行が集中しないよう、当該車両台数の削減、平準化及び待機スペースの確保等の対策の実施に努める必要がある。

(4) 住民等への対応

本事業計画地周辺には、既に住居や流通業務団地が存在していることから、今後の手続においては、条例に基づく説明会以外にも説明の機会を設ける等、積極的な情報公開に努めるとともに、説明にあたっては分かりやすく丁寧に行う必要がある。

## 2 個別的事項

(1) 大気質

本事業により実施される工事は、大量の切土・盛土を伴うとともに、事業計画地周辺に住居等が存在することから、工事の実施が大気質に及ぼす影響について、調査・予測・評価を実施する必要がある。

また、施設の供用に伴い、交通量の増加等が見込まれることから、施設の供用による大気質への影響について、調査・予測・評価を実施する必要がある。

(2) 騒音・振動

建設機械の稼働に伴う騒音により、周辺的生活環境への影響が生じないよう、適切な環境保全措置を検討する必要がある。

また、施設の供用に伴い、交通量の増加等が見込まれることから、施設の供用による騒音・振動への影響について、調査・予測・評価を実施する必要がある。

(3) 水質

工事期間中の濁水の直接場外流出を防止する等の万全な対策を行う必要が

ある。

#### (4) 植物・動物

事業計画地に存在する水路が地域の生物多様性の維持に寄与している可能性があることから、そのような視点も含めて、植物・動物への影響について、調査・予測・評価を実施する必要がある。

調査の結果、希少種をはじめとする植物・動物の生育・生息環境への影響が認められた場合は、移植等の代償措置の検討に優先して、それらの影響を回避又は低減するための措置を検討する必要がある。やむを得ず移植等の代償措置を実施する場合は、あらかじめ移植後の維持管理方法を検討しておく必要がある。

#### (5) 景観

施設が存在が景観に及ぼす影響について、フォトモンタージュ等を用いた予測・評価を実施する必要がある。

#### (6) 地球温暖化

造成・建設機械及び運搬車両等の稼働並びに施設の供用に伴う地球温暖化への影響を可能な限り回避又は低減する必要がある。

【添付資料-5：市民意見及び市長意見に対する事業者の見解】

① 市民意見に対する事業者の見解

内容	住民意見	事業者の見解
事業計画に関する意見	道路幅が現在の14mを29mに拡幅予定となっているが、岡場大橋や阪神西宮流通センター側が現在のままで拡幅されないのであれば非常に渋滞が予測される。今回の事業にあたり有野藤原線の拡幅工事を行ってからでないかと困る。	本事業において事業計画地内の有野藤原線の拡幅工事は実施しますが、拡幅した車線部分につきましては、計画地外の都市計画道路が同様の拡幅整備がされるまでの期間については、駐車車両等の発生防止のため、ガードレール等で封鎖し、現行と同様に片側1車線通行とする計画としております。
	今回の事業について事業計画地内の道路について有野藤原線のみでなく北方向よりの二方向からの進路変更及び進入路入り口の変更できないものか。	本事業の計画区域は神戸市が決定した「東岡場地区 地区計画」に則り事業計画を進めております。このため、今回の計画区域における接道（里道等を除く）については、有野藤原線のみとなっており、他の道路からの接続については不可能です。
	太陽と緑の道については現状の進入路からかけ離れた位置に進入路を設ける計画となっているが、歩行者専用の散策道路とするならば、現在の階段を利用する進入路が自然環境を維持するうえでも最良と思われる。	太陽と緑の道は、現状有野藤原線を挟んでおり、アクセスが連続しておりません。このため、有野藤原線の横断歩道から直接アクセスできるよう再整備を行います。なお、階段でアクセスする方法は現状と変わりません。
	工事車両の通行について、1日50台も増加することとしているが、神戸市内での造成に係る工事なので、中国道若しくは国道176号に接続するのであれば、神戸市内の通称有馬街道を利用すること。	工事車両の通行は、有野藤原線の渋滞緩和を図るため、有馬街道（神戸三田線）を利用し、事業計画地へ左折進入・左折退出を励行します。
	工事期間中の待機車両等についても神戸市内に適切な用地を確保することを要請する。	事業計画地は工事車両が待機するだけの十分な土地面積が確保されていますので、事業計画地外の道路で工事車両が待機することはありません。
	造成後は物流倉庫を建設することとなっていますが、進出する事業者はどのような内容であるのか、大型車両及び通常車両として1日どれだけの通行量となるのか、夜間の稼働がどれほどあるのか等についても正確な情報の開示を求める。	国内で複数の物流倉庫を運営する大手物流事業者が管理する一社または複数社が入居するマルチテナント型の賃貸物流倉庫を誘致しており、365日24時間稼働予定としています。発生交通量について1日あたり、往復で大型車が4,048台、小型車が1,810台の、合計5,8580台と計画しております。夜間も稼働しますが、日交通量の約17%程度と推定しています。
	今回の事業について地域にちゃんとした事前説明の開催をお願いする。	工事開始前に、事業の内容等についての事前説明会を実施いたします。

内容	住民意見	事業者の見解
環境保全の見地からの意見	<p>重要な動物の予測結果（184ページ）、重要な動物の評価（186ページ）によると、種の保存法に指定されているオオタカやハヤブサが事業計画地内で確認されているのかかわらず、ヒアリング結果（162ページ）にも指摘されているように、今回の調査で留意することとなっているが、今後の調査はいつ実施する予定であるか明確な回答をお願いします。</p>	<p>猛禽類を含む鳥類の現地調査を平成29年3月から5月にかけて現地調査を実施しており、オオタカやハヤブサを確認しており、事前配慮書にその結果は記載しています。</p> <p>事業計画地内での営巣について、繁殖後期の6月にも鳥類・猛禽類調査を実施し、生息状況の把握を行っています。その際に上空を飛翔するオオタカを確認しましたが、事業計画地内では営巣はありませんでした。</p>
	<p>工事期間、完成後物流倉庫稼働後の交通渋滞・騒音等について、神戸市内（有馬街道）を走行するものとした環境調査結果の開示を要請する。</p>	<p>工事期間中及び施設稼働後の環境調査結果は、神戸市に報告します。この結果は神戸市ホームページで公表されます。</p>

② 事前配慮書に係る市長意見に対する事業者の見解

	市長意見	事業者の見解
1 全 般 的 事 項	<p>(1) 事業計画の検討</p> <p>本事業は、豊かな自然環境と調和した業務施設の立地を適切に誘導することを目的としているが、本事業計画地は、現状が山林等の自然地であり、事業の実施に伴い、既存の自然環境の大部分が消失することとなることから、本計画地に生育・生息する動植物に配慮した計画にする必要がある。このため、神戸市の地区計画において定められた緑地等を適切に整備することはもとより、自然環境に十分配慮した計画にする必要がある。</p>	<p>事業計画の策定にあたっては、東岡場地区 地区計画の区域の整備・開発及び保全の方針に基づき、緑地を23.12%確保するとともに、現状の残地を6.94%確保します。本計画地に生育・生息する種については残地森林を主にした現存する自然環境の保全を行います。</p>
	<p>(2) 施設の存在・供用による環境影響</p> <p>本配慮書には、土地造成後に建設される施設の配置や形状等の具体的な計画の記載がなく、施設の存在・供用による環境影響の予測がされておらず、事前配慮書として不十分であると言わざるを得ない。このため、今後の手続に先立ち、これらの具体的な計画を示すとともに、その計画を踏まえて、施設の存在・供用による環境影響について、適切に調査・予測・評価を実施する必要がある。</p>	<p>施設の建築時及び供用時の計画を明らかにするとともに、事前配慮書において不十分であった施設の存在・供用による環境影響について、適切に調査・予測・評価を実施します。</p>
	<p>(3) 工事関係車両及び供用後の施設関係車両の走行</p> <p>事業計画地周辺における渋滞対策として、本事業の実施により、特定の時期、時間帯に工事関係車両及び供用後の施設関係車両の走行が集中しないよう、当該車両台数の削減、平準化及び待機スペースの確保等の対策の実施に努める必要がある。</p>	<p>事業計画地周辺における渋滞対策として、工事関係車両については、市道有野藤原線を東進する一方通行とすることにより、左折進入・左折退出を励行し、当該道路が渋滞しないよう配慮します。また、供用後の施設関係車両は、走行する時間帯が集中しないよう車両台数の平準化を行うとともに、事業計画地内に待機スペースを確保します。</p>
	<p>(4) 住民等への対応</p> <p>本事業計画地周辺には、既に住居や流通業務団地が存在していることから、今後の手続においては、条例に基づく説明会以外にも説明の機会を設ける等、積極的な情報公開に努めるとともに、説明にあたっては分かりやすく丁寧に行う必要がある。</p>	<p>平成30年10月に地域住民の要望を受け、事業の説明を行っておりますが、工事開始前においても、地域住民に事業の内容等について説明する機会を設け、事前説明会を実施いたします。</p>

2 個 別 的 事 項	<p>(1) 大気質</p> <p>本事業により実施される工事は、大量の切土・盛土を伴うとともに、事業計画地周辺に住居等が存在することから、工事の実施が大気質に及ぼす影響について、調査・予測・評価を実施する必要がある。</p> <p>また、施設の供用に伴い、交通量の増加等が見込まれることから、施設の供用による大気質への影響について、調査・予測・評価を実施する必要がある。</p>	<p>本事業において実施する工事及び施設の供用における、大気質への影響については【別添資料-6】に示します。</p>
	<p>(2) 騒音・振動</p> <p>建設機械の稼働に伴う騒音により、周辺的生活環境への影響が生じないように、適切な環境保全措置を検討する必要がある。</p> <p>また、施設の供用に伴い、交通量の増加等が見込まれることから、施設の供用による騒音・振動への影響について、調査・予測・評価を実施する必要がある。</p>	<p>本事業において実施する工事及び施設の供用における、騒音・振動への影響については【別添資料-7】及び【別添資料-8】に示します。</p>
	<p>(3) 水質</p> <p>工事期間中の濁水の直接場外流出を防止する等の万全な対策を行う必要がある。</p>	<p>工事期間中の濁水の直接場外流出を防止する沈砂池を設置し万全な対策を行います。</p>
	<p>(4) 植物・動物</p> <p>事業計画地に存在する水路が地域の生物多様性の維持に寄与している可能性があることから、そのような視点も含めて、植物・動物への影響について、調査・予測・評価を実施する必要がある。</p> <p>調査の結果、希少種をはじめとする植物・動物の生育・生息環境への影響が認められた場合は、移植等の代償措置の検討に優先して、それらの影響を回避又は低減するための措置を検討する必要がある。やむを得ず移植等の代償措置を実施する場合は、あらかじめ移植後の維持管理方法を検討しておく必要がある。</p>	<p>植物・動物の調査において生育・生息を確認した希少種等について、植物・動物の生育・生息環境への影響が認められた場合には、影響を回避または低減する措置を検討します。</p> <p>やむを得ず希少種等の移植等を実施する場合には、当該種の生息・生育に適した環境等を現地調査において確認し、ビオトープを創造する等、適切な場所に移植等を行うこととします。</p> <p>また、維持管理については、当初は事業者にて実施しますが、中長期的には管理会社等において実施することとします。植物・動物への影響については【別添資料-9】に示します。</p>

2 個 別 的 事 項	(5) 景観 施設が存在が景観に及ぼす影響について、フォト モンタージュ等を用いた予測・評価を実施する必 要がある。	事業の実施が景観に及ぼす影響については【別添 資料-10】に示します。
	(6) 地球温暖化 造成・建設機械及び運搬車両等の稼働並びに施設 の供用に伴う地球温暖化への影響を可能な限り回 避又は低減する必要がある。	造成・建設機械及び運搬車両等の稼働並びに施設 の供用に伴う地球温暖化への影響を可能な限り回 避又は低減を行います。