

第6号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
 (神戸複合産業団地南地区地区計画)

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南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	神戸複合産業団地南地区地区計画	
位 置	神戸市西区押部谷町木見字荒田、字奥荒田、字西山、字佛谷、字池ノ内、字池ノ下、字奥ノ池、字川端、字上山畑ノ壱、字上山畑ノ弐、字上山畑ノ三、字又度ノ弐、字又度ノ四、字又度ノ五、字又度ノ六、字又度ノ七、字又度ノ八、北区山田町藍那字西山	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 103.6ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は、企業集積の促進を図る「内陸新産業エリア」内に位置し、周辺産業団地との連携による相乗効果や、広域交通ネットワークに接続する交通利便性を活かした、物流・製造機能を併せ持つ、神戸複合産業団地南地区が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、電子商取引（EC）市場の急拡大や、サプライチェーンを維持する重要性の再認識など、急速に変化しつつある物流・製造を取り巻く環境に対応し、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	電子商取引（EC）市場の急拡大等による物流市場の拡大や、市内企業等からのBCP対策や操業環境の変化に伴う製造工業の建替・増設需要などに対応するため、製造工業等施設地区及び流通業務施設地区等を適正に配置する。
	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、緑地等を適正に配置する。
	建築物等 の整備の 方針	「製造工業等施設地区」・「流通業務施設地区」 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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 約 16m 延長 約 2,290m 計画図表示のとおり	
	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	製造工業等施設地区	流通業務施設地区
		面積	約 52.6ha	約 51.0ha
	建築物等に関する事項	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. 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
		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3m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2m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

神戸複合産業団地南地区は、神戸西インターチェンジの南西側に位置し、広域幹線網に隣接した立地特性を有する地区である。

当地区は令和4年1月に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、計画的なまちづくりに向けて準備を進めている区域（特定保留区域）に位置付けられており、主に工業・流通業務地としての整備を図ることとしている。

このたび、事業計画が具体化し、計画的な市街地整備の実施の見通しが明らかになったことを受け、市街化区域への編入と併せて、健全で合理的な土地利用に向けた規制・誘導を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものである。