

第 11 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 丁目及び 7 丁目, 押部谷町木見字東平山ノ式, 字東平山ノ参, 字東平山ノ四, 字東平山ノ五, 字東山及び字梶谷並びに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・開発及び保全の方針	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者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	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり					
	地区整備計画の区域面積		約 270.2ha					
	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 約 26m	延長 約 600m	計画図表示のとおり			
			幅員 約 22m	延長 約 700m	計画図表示のとおり			
			幅員 約 21m	延長 約 1,400m	計画図表示のとおり			
			幅員 約 16m	延長 約 3,900m	計画図表示のとおり			
	地区の細区分	名称	工業研究開発機能地区			流通機能地区		複合機能地区
			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	流通系サービス施設地区	
		面積	約 59.4ha	約 74.2ha	約 3.2ha	約 114.6ha	約 1.9ha	約 16.9ha
	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. 倉庫業を営む倉庫 4. 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. 倉庫業を営む倉庫 4. 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. 倉庫業を営む倉庫 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㎡ ただし、巡查派出所、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㎡ ただし、巡查派出所、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。						
かき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	用途地域	工業専用地域			準工業地域			

「区域、地区施設の配置、地区の細区分及び壁面の位置の制限に係る境界線は計画図表示のとおり」

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、様々な規模の工場用地の需要に柔軟に対応するため、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. 位置

町名変更により、「神戸市西区押部谷町木見字東平山ノ六並びに押部谷町木津字東向井，字藤ノ木，字南向井，字笹ノ尾，字南山，字南笹ノ尾，字東笹山及び字瓜生，北区山田町藍那字西山」を削除し、「神戸市西区見津が丘6丁目」を追加する。

2. 地区施設の配置及び規模

地区施設名	変更前	変更後	増減
道路（幅員16m）	延長 約4,800m	延長 約3,900m	延長 △ 約900m

3. 壁面の位置の制限

地区施設（道路）の変更に伴い、計画図表示のとおり変更する。