

第 14 号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について  
(ポートアイランド南地区地区計画)

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)

都市計画ポートアイランド南地区地区計画を次のように変更する。

|                 |   |
|-----------------|---|
| 名 称             | ポートアイランド南地区地区計画   |
| 位 置             | 神戸市中央区港島南町 1 丁目, 2 丁目, 3 丁目, 4 丁目, 5 丁目, 6 丁目, 7 丁目, 港島中町 8 丁目, 港島 8 丁目, 9 丁目   |
| 区 域             | 計画図表示のとおり   |
| 面 積             | 約 151.5ha   |
| 地区計画の目標         | <p>当地区は、国際化・情報化など新しい都市ニーズに対応するために建設されたポートアイランド(第 2 期)に位置し、神戸を先導する複合的都市拠点として位置づけられるとともに、神戸の特性を生かした国際交流・情報・医療関連用地や緑豊かなスポーツレクリエーション用地を確保し、人・物・情報が交流する新しいまちづくりを目指している。</p> <p>本計画は、集積した企業の特性や健全で良好な都市環境を維持増進し、新しいまちづくりにふさわしい市街地の形成を目標とする。</p>   |
| 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「商業・業務地区」、「製造工場地区」及び「スポーツレクリエーション・研究地区」に区分し、新しい都市ニーズに対応した商業・業務機能と生産機能が充実し調和した土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「商業・業務地区」<br/>神戸の特性を生かした国際交流・情報・医療関連施設を中心に、それらの機能を補完する研究施設や業務施設、商業施設を集積する地区とする。</li> <li>「製造工場地区」<br/>製造を中心とした工場や研究施設、業務施設を集積する地区とする。</li> <li>「スポーツレクリエーション・研究地区」<br/>緑豊かなスポーツレクリエーション施設や研究施設、教育施設が集積する地区とする。</li> </ol>  |
|                 | <p>地区施設の方針</p> <p>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、地区内に道路及び公園等を適正に配置する。</p>   |
|                 | <p>建築物等の方針</p> <p>健全な都市環境の確保と維持を図るため、建築物等の規制・誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「商業・業務地区」<br/>神戸の特性を生かした国際交流・情報・医療関連施設を中心にそれらの機能を補完する研究施設や業務施設、商業施設を集積し、健全でにぎわいのある環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</li> <li>「製造工場地区」<br/>製造工場や研究施設、業務施設を集積や新たな産業を育成し、健全でゆとりある環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</li> <li>「スポーツレクリエーション・研究地区」<br/>緑豊かなスポーツレクリエーション施設や研究施設、教育施設が集積し、健全でゆとりある環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</li> </ol> |

|        | 地区の細区分<br>(細区分の区域は計画図表示のとおり) | 名称   | 商業・業務地区  | 製造工場地区A   | 製造工場地区B   | スポーツレクリエーション・研究地区 |
|--------|------------------------------|--|--|---|---|-------------------|
|        |                              | 面積   | 約 61.3ha   | 約 32.5ha  | 約 18.2ha  | 約 39.5ha          |
| 地区整備計画 | 建築物等の用途の制限                   | <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>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</p> <p>3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> <p>5 ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</p> <p>なお、建築基準法第 48 条第 9 項の規定に関わらず、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>を超えるものうち、次の各号に掲げる用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計（他の用途に供する部分と共用の廊下、階段、エレベーターの昇降路の用に供する部分の床面積を除く。）が延べ面積の 2 分の 1 を超えない建築物は建築することができる。</p> <p>1 再生医療等の安全性の確保等に関する法律に定める細胞培養加工施設</p> <p>2 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保に関する法律に定める再生医療等製品の製造所</p> | <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>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</p> <p>3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>4 建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 第二号に掲げる処理施設（以下「産業廃棄物処理施設」という。）</p> | <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>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</p> <p>3 産業廃棄物処理施設</p> | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>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</p> <p>3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>4 産業廃棄物処理施設</p> |                   |
|        | 建築物の敷地面積の最低限度                | 1,000 m <sup>2</sup><br>ただし、巡査派出所、公衆電話所その他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はない。   | 900 m <sup>2</sup><br>ただし、巡査派出所、公衆電話所その他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はない。   | 900 m <sup>2</sup><br>ただし、巡査派出所、公衆電話所その他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はない。  | 1,000 m <sup>2</sup><br>ただし、巡査派出所、公衆電話所その他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はない。  |                   |
|        | 壁面の位置の制限                     | <p>1 計画図表示の道路境界線①から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「外壁等」という。)までの距離は 3m 以上とする。</p> <p>2 上記以外の道路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。</p> <p>3 隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 1m 以上とする。</p>   |  |   |   |                   |
|        | 垣又はさくの構造の制限                  | 道路に面する部分は生垣または透視可能なフェンスとする。ただし、防火上やむを得ない場合は、この限りではない。  |  |   |   |                   |
| 備考     | 主な用途地域                       | 商業地域   | 準工業地域  | 工業地域  | 準工業地域   |                   |

理 由

別添理由書のとおり

## 理 由 書

ポートアイランド南地区は、海上都市ポートアイランドの南部に位置し、医療産業都市を進めるなど、成長産業・集客産業等の立地を目指して、人・物・情報が交流するまちづくりを展開している地区である。

「再生医療等の安全性の確保等に関する法律」の制定及び「医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律」の改正による再生医療の実用化を進める制度創設に対応し、本地区における新産業の創出を促進し、並びに、企業をさらに集積させることにより、神戸の活力向上を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

### (参考) ポートアイランド南地区地区計画の変更の概要

#### 1. 「商業・業務地区」の建築物等の用途の制限の変更

建築基準法第 48 条第 9 項の規定に関わらず、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>を超えるもののうち、次の各号に掲げる用途に供する建築物で、当該用途に供する部分の床面積の合計（他の用途に供する部分と共用の廊下、階段、エレベーターの昇降路の用に供する部分の床面積を除く。）が延べ面積の 2 分の 1 を超えない建築物は建築することができる。

- ① 再生医療等の安全性の確保等に関する法律に定める細胞培養加工施設
- ② 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保に関する法律に定める再生医療等製品の製造所

#### 2. 「スポーツ・レクリエーション・研究地区」の建築物の敷地面積の最低限度の変更

2,000 m<sup>2</sup> ⇒ 1,000 m<sup>2</sup>