

## 神戸市が造成した「工業団地造成事業」施工区域における法規制について

神戸市内における「近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（以下「近々法」という。）」による「工業団地造成事業（近々法第2条第4項）」で造成された団地の概要は以下の通りです。

### 1. 対象地（神戸市西区内の4地区）

- ・ 西神地区工業団地造成事業（完了）： 神戸市西区高塚台
- ・ 西神第2地区工業団地造成事業（完了）： 神戸市西区室谷
- ・ 西神第3地区工業団地造成事業： 神戸市西区見津が丘（3，4丁目除く）の一部
- ・ 西神第4地区工業団地造成事業（造成中）： 神戸市西区押部谷町木見の一部

### 2. 近々法による施設の制限

#### (1) 敷地の権利処分制限（近々法第34条第1項）

工業団地造成工事の工事完了\*公告日の翌日から起算して10年間は、所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権等の設定、移転する場合は、予め施行者（神戸市）の承認を得なければならない。

【※工業団地造成事業施行者（神戸市）による造成工事等を指します。】

#### (2) 土地譲受人（施行者（神戸市）から土地を取得する者）の資格（近々法第31条）

- ・ 自ら製造工場等を経営しようとする者
- ・ 製造工場等の建設・経営に必要な資力・信用力を有する者
- ・ 土地譲渡の対価の支払い能力がある者

※ 「製造工場等」： 製造業（物品の加工修理業を含む。）又は電気供給業若しくはガス供給業に必要な工場及びその附属施設（近々法第2条）

### 3. 神戸市との土地売買契約の契約条項、他法令・条例

- (1) 神戸市との土地売買契約の際、上記近々法による制限の他、土地売買契約の翌日から10年間の「権利処分制限（賃貸借、質権その他権利の設定に関する市の承認必要）」、「買戻し特約登記（売買契約条項の履行義務違反の対抗）」があります。
- (2) その他法令・条例による制限、許認可については別途確認する必要があります。
- (3) 神戸市との土地売買契約の際には、各団地の良好な操業環境を維持するため、施設や建物の意匠・形態、沿道緑化を定めた「環境形成協定」を締結している。