

神戸市が造成した「流通業務地区・流通業務団地」とその法規制について

1. 対象地 (神戸市内の「流通業務地区(2 地区)」「流通業務団地(3 団地)」)

- ・ 神戸流通業務地区 (神戸流通業務団地): 神戸市須磨区弥栄台
  - ・ 西神流通業務地区 (西神流通業務団地): 神戸市西区見津が丘の一部
  - ・ 同 (西神第2流通業務団地): 押部谷町木見の一部 (造成中)
- として都市計画決定されています。

2. 法律による施設の制限

「流通業務市街地の整備に関する法律 (以下「流市法」という。)」により流通業務団地内に立地できる施設は、「流通業務施設」のみです。(原則) ※ 公共施設・公共的施設を除く。

流通業務施設とは？

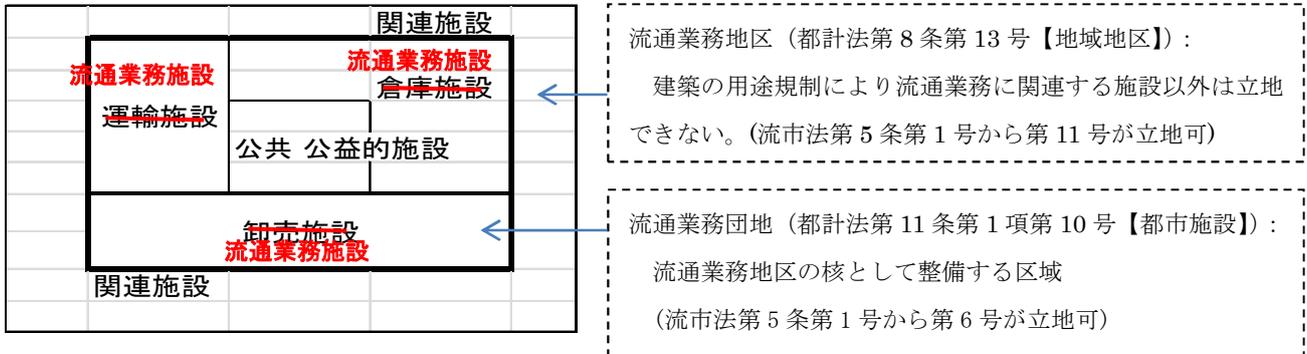
流市法第5条第1項の第1号から第6号に掲げる施設を指します。(流市法第2条)

(以下は主なもの)

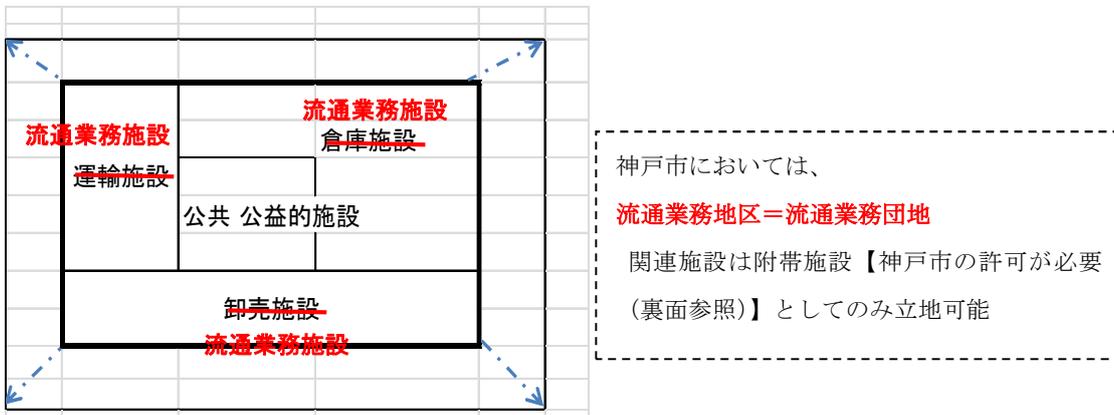
- ◇ 「運輸施設」: トラックターミナル(一般自動車ターミナル、専用自動車ターミナル)、道路貨物運送業等関係施設 (法5条1項1号)
- ◇ 「卸売施設」: 卸売場法に規定する卸売市場 (法5条1項2号)
- ◇ 「倉庫施設」: 物品保管の用に供する建築物 倉庫業者の倉庫、自家用の倉庫 倉庫の他、野積場、貯蔵槽、貯木場 (法5条1項3号)
- ◇ 「道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業、卸売業」の用に供する事務所 又は店舗 (法5条1項5号)
- ◇ 上記事業者以外「製造業、小売業など」の事業者の事務所で流通業務を管理するためのもの (小売り店舗は不可) (法5条1項6号)

3. 流市法における整備イメージ図

神戸市では、H25.8より「運輸・倉庫・卸売施設」は「流通業務施設」に統一



【神戸市における流通業務地区及び流通業務団地の整備イメージ図】



(裏面に続きます)

#### 4. 流市法第5条ただし書き運用基準により許可できる施設

流市法第5条ただし書きにより、「都道府県知事(指定都市の長)」が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は流通業務施設以外でも立地が認められる可能となります。

神戸市では、流通業務施設の立地を前提として同一敷地内で流通業務施設に附帯する施設で、(1)流通業務団地の機能を害するおそれがないと認められるもの及び(2)その他公益上やむを得ないと認められる施設についての基準を設けたうえで、同基準を満たすものについては附帯施設としての立地を認めることにしています。

例： 物資の流通の過程における簡易な加工に供する工場や主に団地内従業員のための小売店舗、飲食店、利便施設、福利厚生施設等  
⇒⇒ 「簡易な加工」： 物資の検品、組立、包装、修理 等

ただし書き適用を受けようとする施設の建築または用途変更をする場合には、あらかじめ所定の「許可申請書」を提出し、神戸市の許可が必要です。

#### 5. ただし書き運用基準により許可する施設（＝附帯施設）にかかる規模制限

(1) 次のいずれかを満たすことが必要です。

- ・ 附帯施設の床面積の合計が敷地内の建築物の延べ面積の2分の1を超えない。
- ・ 附帯施設の用に供する部分の土地の面積が敷地面積の2分の1を超えない。

(2) 個別施設における面積要件

主として団地内従業者の利用に供するための小売店舗、利便施設等については1施設あたり1,000㎡未満。（同一敷地内において複数の小売店舗を設ける場合には合算した床面積は1,000㎡未満）とする制限があります。

#### 6. 造成敷地に関する権利の処分の制限（流市法第38条）

工事完了\*の公告日の翌日から10年間は造成敷地または造成敷地上に建設された施設に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転については国土交通省令の定めにより当事者が都道府県知事（窓口は神戸市）の承認を受けなければならない旨を規定しています。【※流通業務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。】

#### 7. 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、上記流市法による制限の他、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。