

5 h a 以上の物流施設【地区計画制度の活用】

都市計画法第 34 条第 10 号に規定する地区計画制度を活用した「5 ha 以上の物流施設」に係る開発行為については、神戸市開発審査会「運用基準 27 特定流通業務施設」の要件 2 及び要件 3 に該当する必要があります。

詳細については、地区計画策定に係る協議をお願いします。

《 参 考 》

第 365 回開発審査会承認
令和 5 年 2 月 6 日施行

運用基準 27 特定流通業務施設【個別付議基準】

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号。以下「物流総合効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建築する目的で行う開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

- 1 予定の建築物が、物流総合効率化法第 4 条第 1 項の認定を受ける者が実施しようとする総合効率化計画において設置する特定流通業務施設であり、次のいずれかの要件に該当するものであること。
 - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に供するものを除く。）の用に供される施設
 - (2) 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫
- 2 申請に係る土地が、次の要件の全てに該当するものであること。
 - (1) 高速自動車道等のインターチェンジ（神戸市外を含む）の出入口と一般道との交点から、直線でおおむね 5,000 メートル以内の区域にあること。
 - (2) 申請にかかる土地からインターチェンジまでの経路となる道路（以下「アクセス道路」という。）が、2 車線以上であり、かつ歩車分離されていること。
 - (3) 神戸市内のアクセス道路に主要渋滞箇所を含まないこと。
 - (4) アクセス道路が住宅団地内を通過する場合、主として住宅団地への進入路として使用する区間以外を含まないこと。
 - (5) 次に掲げる土地の区域を含まないこと。
 - ① 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 1 項の規定により定められた農業振興地域整備計画において定められた同条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
 - ② 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林

- ③ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定により指定された特別緑地保全地区
- ④ 緑地の保全、育成及び市民利用に関する条例（平成 3 年条例第 2 号）第 4 条の規定により指定された緑地の保存区域
- ⑤ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
- ⑥ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された地すべり防止区域
- ⑦ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域

3 申請に係る計画内容が、次の全ての要件に該当すること。

- (1) 市の土地利用計画等に支障がないこと。
- (2) 当該施設への物資の搬出入に係る自動車の発着若しくは通行又は当該施設の稼働による影響が、アクセス道路及び申請地周辺地域における交通環境及び居住環境等に支障がないこと。
- (3) 周辺への騒音、振動等の影響に配慮した建築物の配置・形状・高さであり、かつ、適切な幅員の緩衝帯を敷地境界に沿って配置していること。
- (4) 主要用途の建築物の壁面から敷地境界までの距離が、原則 5 メートル以上であること。ただし、周辺の環境上、影響がないと認められる場合はこの限りではない。
- (5) 敷地内において、植栽、張芝等による緑化が適切に行われていること。なお、緑化にあたっては、道路側に配置するなど良好な沿道景観の形成に配慮すること。