

新たな産業用地の供給にかかる基本的な方向性について ～西神戸ゴルフ場の転活用による産業用地の供給～

1 はじめに

(1) これまでの産業団地の整備の経緯

神戸市は、1868年の神戸開港から近代的港湾都市へと歩みだし、良好な社会的・自然的条件に恵まれた国際港湾都市として発展してきた。海と六甲山系に挟まれた東西にのびる既成市街地に人口と産業の大部分が集中していたため、1960年代の高度経済成長期を契機に、臨海部と内陸部で計画的・効率的に住宅・産業団地の供給を進めてきた。

臨海部においては、ポートアイランドや六甲アイランド、ポートアイランド第2期、神戸空港の整備を進め、神戸港の貨物量の増大と、輸送の技術革新に対応した港湾機能のみならず、国際的な情報・文化の交流拠点となる都市空間づくりや産業用地の供給に取り組んできた。

内陸部では、住宅・産業需要に応えるため、臨海部の埋立て用土砂を採取した跡地に、住宅団地のほか、神戸流通センターやハイテクパーク、サイエンスパーク、西神インダストリアルパーク、神戸テクノ・ロジスティックパークといった産業団地を整備し、産業基盤の強化と市内経済の活性化をめざして取り組みを進めてきた。

(2) 神戸市の産業団地の現況

各産業団地への企業進出が進み、物流施設用地は完売、製造工場用地は、テクノ・ロジスティックパーク、サイエンスパークの合計約9.7ha(令和3年3月末現在)で誘致を進めている。(テクノ・ロジスティックパーク・5.6ha、サイエンスパーク・4.1ha)。



2 産業用地の需要動向

(1) 全国的な需要動向

近年、電子商取引（EC）市場が急拡大しているほか、ネットを利用した個人間売買の増加に伴う宅配便取扱個数の急増やコンビニエンスストアの出店拡大などにより、物流施設の供給件数は増加傾向にある。また、保管型の倉庫のみならず集配送や流通加工を含めた施設の複合化・高度化が進んでいるほか、大型の物流施設が増加している。

なお、近年、賃貸型の物流施設の割合が増加傾向にあり、開発主体が不動産業者によるもの、資金調達方法が証券化を利用したものなど、整備手法も多様化してきている。

また、製造業の設備投資については、サプライチェーンの強化・再構築への需要の高まりから、製造工場の建替・増設需要等が見込まれる一方で、省力化・省人化を図る観点から、物流・製造現場のいずれにおいても、デジタル化（IoT、5G 等次世代通信技術など）の必要性が高まっている。

(2) 神戸市における産業用地の需要

現在、神戸市における産業用地の需要は、コロナ禍においても投資を希望する物流事業者や、工場等の建替え時期を迎えた製造事業者からの引き合いが続いており、将来的な用地需要が見込まれる状況にある。

ア. 物流施設用地需要

市内産業団地における物流施設用地は既に完売しているが、昨年度には神戸テクノ・ロジスティックパークにおいて、全国規模の不動産事業者が大型物流倉庫の建設用地として、物流業務にも使用可能な「複合機能用地」を購入し、その他の区画についても複数社が具体的な検討をしている状況である。

イ. 製造工場用地需要

製造工場用地では、複数社が具体的な検討段階に入っているほか、市内中小企業複数社から BCP 対策や拡張用地として内陸部の産業用地の問い合わせを受けている。また、既に市内産業団地に進出している企業においても、敷地内で新たな設備投資の事例があるほか、団地内での拡張用地取得を検討する製造業者も多くなっている。

3 新たな産業用地供給の基本的な方向性について

近年、本市の産業団地の分譲は堅調に推移しており、物流施設用地は完売、製造工場用地も残り少なくなっている。

一方、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、従来からの電子商取引（EC）市場の急成長に拍車をかける形で、巣ごもり消費等による通販需要が拡大していることや、グローバルサプライチェーンの寸断により様々な物資供給が途絶するリスクが顕在化したことなどにより、安定的なサプライチェーンを維持する重要性が再認識されるなど、物流・製造を取り巻く環境が急速に変化しつつある。

また、「新しい生活様式」の定着が進むなかで、社会インフラとしての物流が果たす役割の重

要性が増しているとともに、市内企業等からのBCP対策や操業環境の変化に伴う製造工場の建替・増設需要に対する受け皿が求められるなど、神戸市においても物流・製造を中心とする産業用地へのニーズが高まっている。

さらに、生産年齢人口の減少による労働力不足への対応など、地域経済の持続可能な成長に資する物流・製造基盤を整備するため、AI、IoTの活用による効率化や、無人搬送車（AGV）や自動倉庫等の導入のほか、SDGs（持続可能な開発目標）の視点を踏まえ、クリーンエネルギーを活用した産業用地の供給が急務となっている。

このため、大規模な造成開発を行う必要がなく、迅速に用地供給が可能な西神戸ゴルフ場を新たな産業用地として転活用する方向で検討を進める。

4 立地適正

(1) 西神戸ゴルフ場の立地適正について

① 基本計画等における位置付け

西神戸ゴルフ場は、神戸市第5次基本計画及び都市計画マスタープランにおいて、産業集積を促進する「内陸新産業エリア」内に位置している。

② 周辺産業団地との連携による相乗効果

当地は、市街地中心部から西北西に約12km、西神ニュータウンより東へ約4kmに位置し、神戸電鉄粟生線木津駅に隣接する神戸テクノ・ロジスティックパークに隣接しており、周辺産業団地との連携による用地活用の相乗効果が期待できる。

③ 交通利便性

西神戸ゴルフ場の位置は、神戸西インターチェンジに近接し、神戸淡路鳴門自動車道や山陽自動車道等の広域幹線ネットワークを経て、全国に広がる広域幹線網に直結した立地特性を有している。

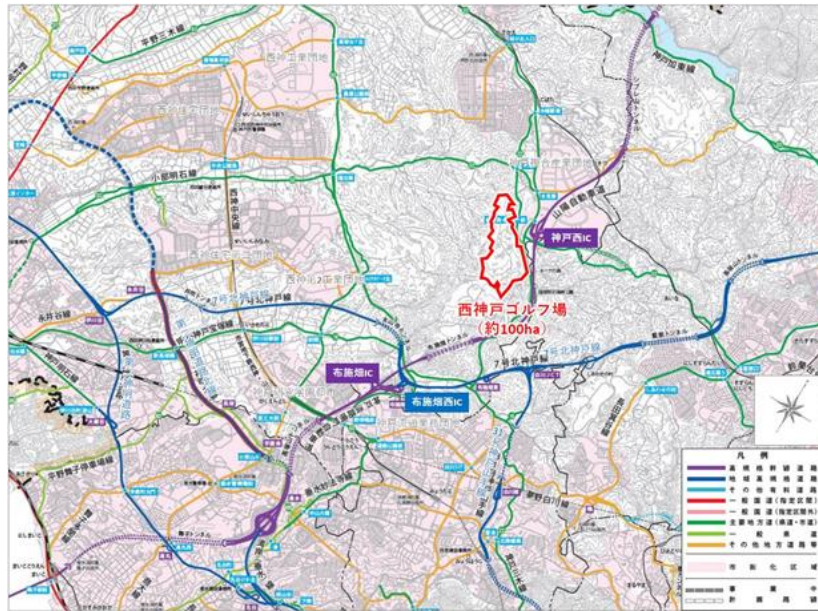
④ 既存インフラの転活用による迅速な産業用地の供給

西神戸ゴルフ場は、その敷地の大半が市有地であり、一定規模のまとまった用地（約100ha）が確保できる。また、ゴルフ場として一定開発が既に行われていることから、新たに山林を切り開くといった造成開発を行う必要はなく、環境負荷の低減が図られるとともに、工期短縮により迅速な用地供給が可能である。

(2) 西神戸ゴルフ場の利用状況と公共性について

兵庫県には162箇所のゴルフ場があり、千葉県につぐ全国第2位のゴルフ場を有している。そのうち、神戸市内にはゴルフ場が24箇所あり、安価で利用しやすい民間ゴルフ場が西神戸ゴルフ場の周辺に多数、立地している。

このように民間ゴルフ場が多数あるなか、公的団体が市有地を賃借してゴルフ場を運営することについては、見直す時期にある。



5 事業手法, スケジュールについて

(1) 事業手法

産業用地の供給に係る基本計画の策定にあたっては、市内経済の活性化が最大限図られるよう、事業手法の検討や用途割合などの詳細な調査を実施していく。

(2) スケジュール

- ・令和3年5月 基本的な方向性を公表(パブリックコメントの実施)
- ・令和3年度～ 都市計画手続き, 環境影響評価手続き
- ・令和5～6年度 造成工事着手
- ・令和8～9年度 分譲開始

6 都市計画上の位置付け

西神戸ゴルフ場のある西区押部谷町木見地区については、令和3年に変更を予定している「神戸国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、主に工業・流通業務地としての整備をはかる区域に位置付け、「神戸国際港都建設計画区域区分」において、市街化調整区域(特定保留区域)に位置付ける予定である。