

令和4年度 第3回  
神戸市都市計画審議会

都市計画の案に係る意見書の要旨の集約及び神戸市の考え方

第1号議案 神戸国際港都建設計画用途地域の変更について

第2号議案 神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更について（すまい・まちなみ形成地区）

第3号議案 神戸国際港都建設計画高度地区の変更について

第4号議案 神戸国際港都建設計画流通業務団地の変更について（神戸流通業務団地）

第5号議案 神戸国際港都建設計画流通業務団地の変更について（西神流通業務団地）

## 都市計画の案に係る意見書の要旨の集約及び神戸市の考え方 目次

1. 「住環境の保全と多様な建て替えの促進」についての意見	・・・	1
2. 「歩いて暮らしやすいまちへ」についての意見	・・・	1、2
3. 「「憩い、集い、働く」をもっと身近に」についての意見	・・・	2
4. 「幹線道路周辺の生活を便利に」についての意見	・・・	3～5
5. その他の意見	・・・	5

意見書の要旨の集約	神戸市の考え方
<p>1. 「住環境の保全と多様な建て替えの促進」についての意見 (住宅地での容積率、建ぺい率の緩和)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>西 14-2 を二世帯住宅等の条件付きで、8月公表の見直し案(建ぺい率:50%、容積率:100%)へ復活させてほしい。 住人の多くが高齢化しており、二世帯住宅へのリフォームを検討しているが、建ぺい率40%、容積率80%では、住環境の良い二世帯住宅の設計が困難である。</li> <li>今回の見直し案の取り下げに安堵した。 現在の容積率、建ぺい率のままで、変更しないよう今後もお願い致します。</li> </ul> <p>(期間外_参考意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>なぜ、狩場台3丁目、4丁目、5丁目はそのまま、1丁目、2丁目のみ案取り下げたのか。他の区域とはどう違うのか明らかにしてほしい。</li> </ul>	<p>8月の修正見直し案での意見募集において、対象地区の方から「今の住環境を維持したい」など、まちづくりや地域に配慮すべきとのご意見を頂いた地区は見直し案をこのまますすめるのではなく、一旦、取り下げることに致しました。</p> <p>案を取り下げた地区でも、今後、地域内で見直しへの期待や熟度が高まれば、都市計画提案制度などの活用により、随時見直しを検討していきたいと考えています。</p>
<p>2. 「歩いて暮らしやすいまちへ」についての意見 (1低専→2低専への用途地域の緩和)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有しているビルが今回の見直し(北8-2)により、半分が2低専、半分が1低専になるのは不自然であり、アンバランス。 北8-3の東西線と同じ広さまで2低専のエリアを拡大してほしい。</li> </ul>	<p>今回の見直しは、基盤の整備された住宅団地のうち、第1種低層住居専用地域が面的にまとまって指定されたエリアにおいて、一定規模以上の道路沿い(沿道から15m)を第2種低層住居専用地域に変更することで、既存の住環境に配慮しながら、単独店舗を誘導し、歩いて暮らしやすいまちの実現を目標としています。</p> <p>一方、北8-3は、当時の店舗需要の現況及び動向を踏まえて、平成8年に街区単位で第2種低層住居専用地域としており、今回の区域設定とは考え方が異</p>

	<p>なっていることから、今回の見直しにおいて、北 8-3 と区域に合わせることは難しいと考えています。</p> <p>今後、周辺地域を含めて、見直しへの期待や熟度が高まれば、都市計画提案制度などの活用により、随時見直しを検討していきたいと考えています。</p>
<p>3. 「憩い、集い、働く」をもっと身近に」についての意見 (都市公園における用途地域の緩和)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園にカフェは必要ありません。オフィスを誘致する必要もありません。</li> <li>・急傾斜地崩壊危険区域を商業地に転用するのは理解できない。</li> <li>・公園には地域福祉センター等が必要で、カフェ等は不要。</li> <li>・公園に求める機能は、地域で供給不足している学童や児童館、フレイル予防として、高齢者が集う福祉センターの機能のもの。ただし、いつの間にかできているような進め方ではなく、非営利法人が経営するのであれば、きちんと公募制をとって欲しい。</li> </ul> <p>(期間外_参考意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子供たちの遊びの場を奪わないで下さい。</li> <li>・公園をなくさないで下さい。</li> <li>・地域の人達、公園を利用している人達の憩いの場を奪わないで下さい。</li> </ul>	<p>公園は住宅地において、レクリエーション機能や防災機能をもった地域の拠点となりうる施設であり、都市計画法と都市公園法の両方の規制がかかっております。</p> <p>今回の見直しは、多様化するライフスタイルや価値観に対応できるまちづくりを目指し、公園の拠点性の向上を図り、地域の利便性を高めることを目的とし、都市公園法上で建築可能な公園施設（物品販売店や飲食店等の便益施設等）が用途地域の規制により建てられないという現状を改善するため、用途地域を緩和し、地域における将来的な公園活用の幅を広げるために行います。</p> <p>なお、具体的に公園に便益施設等の立地を検討するにあたっては、地域と話し合いをしながら、進めていくこととなります。</p> <p>事業者の選定にあたっては、ParkPFI で事業を進める場合は公募となります。ParkPFI 以外では、市は公園管理者として、事業計画の内容や管理体制等を審査、判断し、事業者を選定しています。</p> <p>いずれの場合においても、地域の方に丁寧にご説明した上で、事業を進めていきます。</p> <p>また、今回の見直しでは、苔谷公園の北側など、一部の都市公園区域において、日影規制の内容が変更になりますが、公園周辺の建物への影響が従前よりも厳しくならないように配慮しています。今回見直しを行う公園では、2中高</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 苔谷公園の北側の変更は、事実上、公園近隣の建物の高さ制限の緩和であり、公園の日照の悪化が懸念されるため、不要。</li> <li>・ 苔谷公園の南側は、既に1中高だが、東側にマンションの建設が計画されており、冬至の時期は朝9時過ぎまで公園の大部分で日陰になる。このような近隣建物による公園の環境悪化は望まない。また既に公園管理事務所もあるため、2中高の見直しはメリットがない。</li> </ul>	<p>の日影規制が適用されるため、著しく公園の環境が悪化するものではないと考えています。</p> <p>公園の活用にあたって、急傾斜地崩壊危険区域では都市公園法の制限に加えて、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 第7条」において、制限行為が定められており、都道府県知事の許可を受ける必要があります。</p>
<p>4. 「幹線道路周辺の生活を便利に」についての意見 (幹線道路沿道の用途地域の緩和) (1中高→2中高)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 閑静な住宅地に規模の大きい店舗やオフィスは必要ない。</li> </ul>	<p>今回の見直しは、生活に身近な幹線道路沿道などにおいて、周辺環境との調和を図りながら、用途地域を緩和することにより、立地できる生活利便施設や業務施設の幅を広げることで、周辺的生活利便性を向上させ、職場、生活利便施設等と居住地が近接した持続可能な生活圏を有するまちを実現するために行います。</p> <p>地域により建物の立地状況などの違いがあり、その利用状況は様々ですが、用途地域の緩和により地域の利便性の向上が図られると考えています。</p>
<p>(幹線道路沿道の用途地域の緩和) (中央3:1中高→1住居)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高い建物が建つと日光が当たらない事により資産物件の価値が下がるかもしれないと不安。</li> </ul>	<p>今回の見直しは、生活に身近な幹線道路沿道などにおいて、周辺環境との調和を図りながら、用途地域を緩和することにより、立地できる生活利便施設や業務施設の幅を広げることで、周辺的生活利便性を向上させ、職場、生活利便施設等と居住地が近接した持続可能な生活圏を有するまちを実現するために行います。</p>

- ・高い建物が建つと、今ある景観や雰囲気損なわれることが心配。建物が高くなれば午後は日が当たらなくなります。ぜひ遊び場の快適性を重視してほしい。
- ・諏訪山の公園で子供を遊ばせています。陽当たりを確保して下さい。
- ・31mの建物が建築可能となり、公園から見る空は狭くなり、西日があたらなくなるのが早くなり放課後遊ぶ時間帯は暗い公園となる
- ・この変更で利益を受けるのは関西国際大学のみでないのか。
- ・山側の住民は眺めが悪くなり、土地の価値が落ちてしまう。
- ・住民の安全・景観はどうなるのか。大景の人の動きがあれば、治安も悪くなる。
- ・ドラッグストアもコンビニもあり、不自由はしていない。
- ・高度地区が第3種から第5種に変わること、諏訪山町及び再度筋町にとって景観が大きく変わる事になる。現状を10m近く上回る建物が建てられることに不安が強い。
- ・高さ制限が変わる事により、幹線道路周辺的生活利便性が変わる事の因果関係を検めて明確にしていきたい。

ご指摘の地域の見直しは、上記の趣旨を踏まえて、総合的な観点から、長期的な土地利用を誘導するために行うもので、隣接する用途地域、高度地区の指定状況に合わせた変更です。

そのため、周辺の景観などへの影響は大きくないと考えています。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・以前、意見を提出したが、全く無視されているのか。</li> </ul>	<p>令和4年8月から9月にかけて行いました意見募集で頂いたご意見に対して、10月24日に神戸市の考え方を公表し、意見を提出いただいた方にも同様のお知らせを送付いたしました。</p> <p>今回の都市計画案は頂いたご意見も踏まえ、検討したうえで、作成致しました。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住民の環境が変わるのに、丁寧な説明がない。</li> <li>・神戸市都市計画案の見直しについて住民の意向を今一度聞いて頂きたい。</li> </ul>	<p>今回の用途地域の見直しは、見直し案の公表（令和4年3月）、修正見直し案の公表（令和4年8月）の際に、以下の方法で丁寧な周知や説明を行ってまいりました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①広報紙で見直し案の概要をお知らせ</li> <li>②見直しの対象地区内にお住まいの方や土地をお持ちの方には、変更の詳細を記載したミニニュースを配布</li> <li>③市のホームページでの公表</li> <li>④個別説明会の開催</li> </ul> <p>加えて、見直し案の公表の際には、市内の自治会や管理組合に、今回の見直しに関する出前トークのお知らせを送付し、ご要望のあった地域との対話も行ってまいりました。</p> <p>そして、それぞれで頂いたご意見を参考に都市計画案を作成し、広報紙 KOBE やHPでお知らせするとともに、都市計画案の縦覧と意見書の受付を行いました。</p>
<p>5. その他の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・少子化をなんとかするには、子育てにかかる教育費を軽くするしかない。大学を優遇する前に、子育てにかかる費用の軽減をなんとかしてはどうか</li> </ul>	<p>今回の都市計画案の縦覧は用途地域等の見直しに関するものです。頂いたご意見については、関係部署にも共有し、今後の参考とさせていただきます。</p>