

「用途地域等の見直し案」に対する 意見の概要及び神戸市の考え方

令和4年7月
神戸市都市局都市計画課

「用途地域等の見直し案」について、市民の皆さまのご意見を募集しました。貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。
このたび、お寄せいただいたご意見の概要とそれに対する神戸市の考え方をまとめましたので、次のとおりお知らせいたします。
今後、いただいたご意見を参考に、再度、用途地域等の見直し案について検討を進めてまいります。

【市民意見募集の概要】

・市民意見募集期間

令和4年3月17日（木）～令和4年5月2日（月）

・意見の提出状況

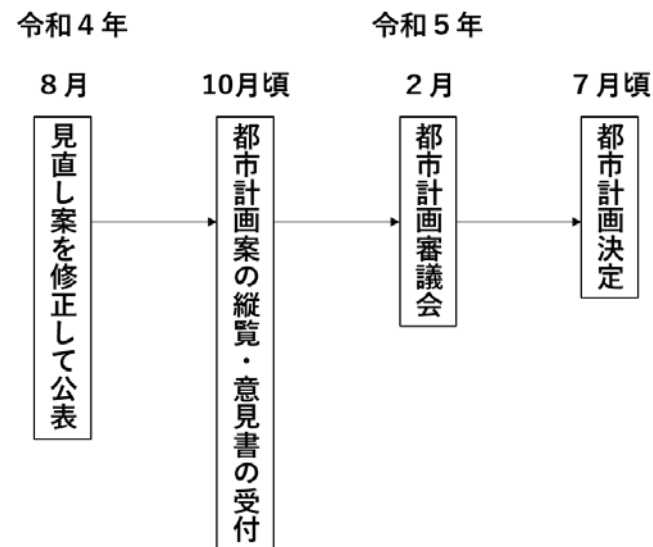
提出方法	通数
文書・FAX・郵送	44通
Eメール・問合せフォーム	71通
計	115通

・意見の内訳

項目	件数
1. 用途地域等の見直し案に関する意見	198件
2. その他の意見	51件
計	249件

※用途地域等の見直し案に関する意見以外のご意見はすべてその他の意見として分類しています。

(参考) 今後のスケジュール



1. 用途地域等の見直し案に関する意見

分類	意見の概要		神戸市の考え方
全体に対する意見	見直し案に賛成。 【計5件】	規制を少し緩めて、より利用範囲が広がる方が企業や個人が利用しやすくなる。特に幹線道路沿いはそうなるべき。	ご意見を参考に引き続き検討を進めます。
		ちょうど間取りを変えたかった。住環境を守りつつの容積、建ぺいの緩和に賛成。	
		自然に恵まれて環境が良いので、早急に生活利便施設の誘導を図ってもらいたい。住みやすく、働きやすい、優しい神戸の街づくりを。	
		速やかに進めていただきたい。	
		灘区山麓線地区の用途地域の変更に賛成。	
	今回の見直し（緩和）は神戸のかけがえのない歴史・文化を破壊、毀損するものであり、むしろ経済に悪影響がある。	昨今では、進展する人口減少・少子高齢化への対応に加え、夫婦で就労する世帯の増加や新型コロナウイルスによる生活様式の変化など、ライフスタイルや価値観の多様化を背景に、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の確保や、民間投資を誘発しながら神戸経済を支えるまちづくりなどが求められており、安全・安心・快適で、活力と魅力ある持続可能な都市空間の形成を図るために用途地域の見直しを行います。	
用途地域等変更の必要性はなく、容易に緩和すべきでない。 【計3件】	環境が破壊されて住環境が悪くなる。周囲に調和と共生とのバランスがとれてかつ住民の理解が得られないのであれば、容易に用途地域の規制緩和や用途地域の変更を行うべきではない。		
	地域の特性を活かした街づくりに用途変更を活用してください。用途地域内（1低専）における現状の規制の維持およびさらなる規制の強化が必要。		
	これ以上箱モノは不要なので、用途地域等の見直しは不要。		
	神戸市の夜景、景観を維持していく上で、用途地域を緩和してはいけない。		

	見直しは具体的な計画や住宅メーカーの要望などに基づくものか。 【計4件】	見直し案が実施されるとして、市で考えている案に対する具体的な実施計画案を知りたい。	用途地域の全市見直しは神戸市が主体的に見直しを行うものであり、具体的な事業等の検討や要望に基づくものではありません。
		神戸市として、具体的にどのような活性化を検討しているのか、数字ではなく将来の絵を見せてほしい。	
		容積建ぺいの緩和の見直しは住宅メーカーの要望などに基づくものか。	
		具体的に何を想定して変更しようとしているのか。市の利益のためか。	
	見直し対象地区周辺に案が周知されていない。		今回の用途地域の見直しは、以下の方法で周知を行います。 ① 広報紙 KOBE 4 月号で見直し案の概要をお知らせ 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 ③ 市内の全自治会に、見直し案についての出前トーク開催を案内 今後もわかりやすい周知について努めてまいりたいと考えています。
	見直し案の知らせが自治会に来ていない。		
	もう少し慎重で丁寧な住民へのアプローチがあった方が良かった。		

<p>住環境の保全と多様な建替えの促進 (住宅地での容積率、建ぺい率の緩和)</p>	<p>敷地分割の助長により、住環境が悪化する。(まちなみが崩れる、ごみが増加したりする、など) 【計7件】</p>	<p>敷地分割を助長し、街並みの低級化と環境破壊、眺望破壊につながる。</p>	<p>今回の変更は、バリアフリー住宅(平屋)や二世帯住宅、在宅勤務に対応した住宅など、家族構成の変化や年齢の変化、生活スタイルの多様化に対応することを目的としております。 また、最低敷地面積(100㎡)や外壁後退1.0mの確保、高さの規制も変更しないことから、住環境の悪化を招くような見直しではないと考えています。 ただし、ご意見を頂いたエリアについては、ご指摘の内容を踏まえ、再度、見直し案を検討いたします。</p>
		<p>敷地分割を助長し、住む街の魅力、ゆったりとした雰囲気失われることになる。</p>	
		<p>敷地分割による環境の悪化が心配される。 【計3件】</p>	
		<p>すでに敷地分割が進んでおり、風通し、騒音等に問題がある。プライバシーの問題や不審者侵入も増えている。またごみの量も増加する。</p>	
	<p>容積建ぺいの緩和は、この町の佇まいを崩壊させることに繋がる。</p>		
	<p>現在の住環境を残したい。 【計3件】</p>	<p>容積建ぺいの変更は、住環境が変化し住民を混乱させる。</p>	
		<p>現状を維持すべき(日当たり、景観などが変わってしまう)。</p>	
<p>建ぺい率が増えると清閑な住環境が保てなくなる。</p>			

	<p>変更の必要性がない。 【計 10 件】</p>	<p>学園東町 6・7 丁目の用途地域は、従来どおりにしてください。 【計 2 件】</p>	<p>戸建て住宅等の容積率・建ぺい率緩和により、住環境に配慮しながら、平屋や二世帯住宅、在宅勤務が可能なスペースがある住宅など、間取りにゆとりのある多様な建替えを可能とすることで、既存ストックの更新・活用を図りながら、多様なライフスタイルが可能となるまちを実現していくために変更を検討しています。</p>
		<p>良好な住環境を維持するのと容積率、建ぺい率緩和は矛盾している。見直しに反対。</p>	
		<p>2 世帯居住の例はなく変更は不要。</p>	
		<p>変更案に地域の意向を反映すべき。</p>	
		<p>住みやすく働きやすいまちであり、変更する必要性がない。</p>	
		<p>変更が安全・安心・快適で、活力と魅力ある持続可能な都市空間形成に寄与するとは到底思えない。</p>	
		<p>見直し案に反対。空き家が増えているということはない。</p>	
		<p>周辺に平屋は一軒もなく、変更する必要がない。</p>	
		<p>新しい住宅が建てばすぐに売買が成立しており、変更する必要性がない。</p>	
	<p>なぜこの地区を選んだのか。</p>	<p>基盤整備の整った一定規模以上の住宅地で、戸建て住宅が立地しているエリアなどを選定しています。</p>	
<p>角敷地等による建ぺい率の緩和は受けられるのか。</p>	<p>見直し後も角敷地等の要件を満たせば、建ぺい率の緩和は可能です。</p>		
<p>敷地分割を規制するため、最低敷地面積を 125 m²にできないか。</p>	<p>神戸市では良好な住環境を保全するため、一定の地域で最低敷地面積を定めています。敷地分割を抑制する為、最低敷地面積を現在より大きくすると、既存不適格となる建築物が発生するなどの恐れがあるため、一律に規制を行うことは難しいと考えています。</p>		
<p>敷地分割を規制できないか。</p>			

	<p>平屋のニーズが期待される根拠はなにか。</p>	<p>建築動向や人口動態、敷地規模等を分析した上で、見直し案として検討しています。</p>
	<p>角地緩和で家を建替えたところだが、変更により周辺住宅も同条件で建替えができ、日当たりなどが損なわれる可能性がある。外壁後退は2.0mは欲しい。</p>	<p>今回の見直しでは、外壁後退1.0mを確保し、通風や採光など周辺住環境に配慮した場合に、容積率、建ぺい率の緩和を享受できるようにしています。</p> <p>外壁後退が掛かる部分以外では建物の配置を規制することはできませんが、現状、外壁後退の規制がないところでは、今回の緩和を活用するにあたり、従前に比べて周辺住環境に一定の配慮をした計画になると考えています。</p> <p>新たに外壁後退2.0mを導入すると、既存不適格の住宅が発生するなど影響が大きいため、導入は難しいと考えています。</p>
	<p>用途地域の変更により、周辺環境が変わり、不利益を受けるが、補償はあるのか。</p>	<p>用途地域は、のぞましい市街地の形成を誘導するために定めているものであるため、補償は考えていません。</p>

歩いて暮らしやすいまちへ (1低専→2低専への用途地域の緩和)	必要性がない。 (買い物に不自由していない)【計8件】	渦森台を2低専へ変更することに反対。買い物に不自由していない。静かな環境が乱れる。	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を第2種低層住居専用地域に変更することで、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にしています。建築できる建物の用途の幅が広がることで、地区内の生活利便性の向上につながると考えています。 なお、第一種低層住居専用地域にも、兼用住宅(店舗面積50㎡以下)での店舗営業をされている事例はあり、経済的にも成立しうると考えています。
		目的の住みやすく働きやすいまちに、今回の変更が合致しないため変更する必要は全くない。	
		「用足りず」のお店ができてもお客は行かないし、住民の暮らしやすさには繋がらない。若い世代の新規転入をそぐことになる。	
		近隣に店舗がなくてもコープの宅配便やネットで買えるので、見直ししなくてよい。 【計2件】	
		渦森台に店舗は必要ない。	
		2低専に変更しても意味がない。そもそも店舗は減っているが、何の不便もない。	
		渦森台4丁目に店舗が必要と思ったことは一度もない。不便を感じておらず変更の必要性はない。	
	経済的に成立しないので意味がない。 【計14件】	商圏が小さく商売は難しい。利益を求めないのであれば、変更は不要。 【計12件】	
		地元住民があまり来ないためお店の新規開設・維持は難しい。	
		以前あった住宅兼店舗はすべて辞めている。店舗経営は難しい。	

<p>住宅地に店舗が立地すると住環境が悪化する。</p> <p>(他地域からの来訪者増に反対)</p> <p>(住民のためでない店舗立地)</p> <p>(渋滞、事故、路上駐車 の増加、騒音、ごみ、風紀 の乱など)</p> <p style="text-align: center;">【計 22 件】</p>	<p>店舗等ができれば、路上駐車等が多発し、通行するのに非常に危険。</p>	<p>第1種低層住居専用地域においても、兼用住宅等で一定の店舗等は立地可能であり、第2種低層住居専用地域で立地可能な店舗の業種や規模は限られたものになりますが、変更により、建築できる建物の用途の幅が広がることで、地区内の生活利便性の向上につながると考えています。</p> <p>ただし、ご意見を頂いたエリアについては、ご指摘の内容を踏まえ、再度、見直し案を検討いたします。</p>
	<p>市バスが走るルートに路上駐車が増え危険が増す。</p>	
	<p>交通量が増えて危険。ごみ出しをどうするか。風紀、静かな環境が乱れる。</p>	
	<p>小規模店舗は景観に合わない。路上駐車が増える。</p>	
	<p>他地域からの来訪者増により、路上駐車、喧騒、放置ごみが増えることが予測される。</p> <p style="text-align: right;">【計 12 件】</p>	
	<p>他地域からの来訪者増により、路上駐車、騒音の発生を危惧している。</p>	
	<p>ごみの散乱、騒音を危惧している。</p> <p style="text-align: right;">【計 2 件】</p>	
	<p>他地域からの車の往来は、路上駐車、交通混乱、騒音、ゴミ捨てなどマイナスの結果をもたらす。他の目的のための店舗開設に繋がることを危惧している。</p>	
	<p>他地域からの来訪者増により、現在の住環境が破壊される。</p>	
<p>地域からの来訪者増により、路上駐車が増えることが予測される。</p>		

	<p>固定資産税、路線価が上がるのであれば迷惑。</p> <p>【計 11 件】</p>	<p>固定資産税、路線価が上がるのであれば迷惑。</p> <p>【計 10 件】</p>	<p>土地の評価額は周辺の土地取引価格の実態等の様々な要因に合わせて変動することになります。</p>
	<p>坂道が多く、歩道もせまいので、歩いて暮らしやすいまちには合致しない。</p>	<p>固定資産税の不必要な増大につながる事は反対。</p>	<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を第 2 種低層住居専用地域に変更することで、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にしています。</p> <p>地域により高低差や歩道等の状況の違いはありますが、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>なぜこの地区が選定されたのか。</p>		<p>第 1 種低層住居専用地域が指定されている戸建て住宅地で、周辺に店舗等の生活利便施設が立地していない地区を選定しています。</p>
	<p>他の地区（小東山 3 丁目公園から小東山小学校前までの西側）を見直すべき。</p>		<p>なお、地区計画や建築協定などによりまちづくりのルールが定められている地区は、今回の見直しの対象区域から除外しています。</p>
	<p>店舗という建前で反社会勢力の事務所が立地することを危惧している。</p>		<p>兵庫県の暴力団排除条例においては、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居専用地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは商業地域においては、運営を制限されております。</p>
	<p>作業場の立地が可能になり騒音が問題となる可能性がある。</p>		<p>第 2 種低層住居専用地域ではパン屋など作業場が必要な店舗の立地も可能になりますが、作業場の面積及び原動機の出力に制限があります。</p>

<p>「憩い、集い、働く」をもっと身近に (都市公園における用途地域の緩和) (1低専→2中高への緩和) (1中高→2中高への緩和)</p>	<p>公園にカフェや住宅等が建つのか。 【計10件】</p>	<p>自然を壊してまでカフェ等ができるようになる必要はない。</p>	<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す。 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や公園管理事務所等の管理施設等)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。 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。 また、公園には都市計画法と都市公園法の両方の規制がかかっており、住宅等の施設が立地することはありません。</p>
		<p>公園に商業施設は不要。</p>	
		<p>住宅地は他にもあるので広場や公園は現状維持してもらいたい。</p>	
		<p>西神中央公園内に喫茶店をつくることについてニーズあるのか示してほしい。</p>	
		<p>見直し変更による新たな施設誘致は不要。</p>	
		<p>カフェができるような地域になるとのことですが、今のままの、自然溢れる公園の保持を希望します。生態系が変わるのであれば反対。</p>	
		<p>見晴らしの良い公園に眺望を遮る高い建物やカフェ等は不要です。</p>	
		<p>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。</p>	
		<p>周辺には、コンビニやカフェがあり、公園利用者は飲み物・食べ物の調達には全く不自由しておらず、見直しは不要。</p>	
<p>「カフェ」以外の申請があった時、絶対確実に却下できるのか。</p>			

<p>必要性がない。 （今のままでよい、 2中高は不要） 【計 13 件】</p>	<p>湯屋ヶ谷公園を潰して住宅密集地にするなど以ての外。</p>	
	<p>公園に利便性向上は、地域住民の憩いの場である公園の目的・必要性とは無関係であり、不要。</p>	
	<p>子供の遊び場や防災拠点としての空間を確保すべき。</p>	
	<p>変更案に地域の意向を反映すべき。</p>	
	<p>店舗が近づくに不便を感じることはないため変更は不要。</p>	
	<p>子供の遊びの場を確保すべき。</p>	
	<p>造成に制限がかかる場所に、あえて、転用するのは理解できない。</p>	
	<p>子供たちが安全で楽しく遊べる公園にしていきたい。</p>	
	<p>公園には地域福祉センター等が必要で、カフェ等は不要。</p>	
	<p>「カフェなど」のためなら1中高で十分ははず。</p>	
	<p>カフェなどの成立は困難で変更の必要性がない。【計 2 件】</p>	
<p>現在のまま、自然あふれる公園にしていきたい。</p>		

公園機能を阻害する。 (現在の公園機能を残してほしい) (管理上問題がある) 【計 12 件】	つつじが丘公園は現状のままでよい。見直しの意義がわからない。	今回の見直しは、都市公園法上で建築可能な公園施設（物販売店や飲食店等の便益施設や公園管理事務所等の管理施設等）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に行います。 公園の活用には、地域と話し合いをしながら、進めていくこととなります。 なお、公園では建物を建築する場合、その建ぺい率（建築面積/建築敷地）が2%以下でなければならず、また、建物の用途についても都市公園法上の規制を受けます。仮に将来「カフェ等がほしい」となっても、本来の公園に必要な機能（レクリエーション機能や運動機能、防災機能等）を阻害することはありません。 また公園施設の設置等には、公園管理者である神戸市の許可が必要であり、都市公園法に基づかない施設が設置されることはありません。
	公園が民間企業に貸し出されることで地域活動が制限されることを危惧する。	
	景観が悪くなる。	
	公園の環境状況を悪化させるだけで、絶対に反対。	
	公園の環境保全のため、変更案には反対。	
	オフィスや駐車場ができれば、子供の遊び場が減る	
	店舗や事務所の誘導する変更がされると、地域課題が増える。	
	中高層の建物ができれば、駐車場も必要になり、緑が少なくなるので反対。	
	公園に、カフェなどの施設をつくれば、景観が損なわれるうえ、自然いっぱい、のびのび遊べる空間が失われる。	
	子供達の遊べる場として今のままでの公園として残して欲しい。	
	カフェやコンビニが出来ても管理上の問題が発生する恐れがある。	
建物が建って公園が狭くなる。		
なぜこの地区を選んだのか。	神戸市全域の一定規模（面積が概ね2ha以上）の都市公園で用途地域が第1種中高層住居専用地域以下に指定されている公園を選定しています。	

	<p>公園に面する道路は私道だが、緩和により来訪者が増えれば市が補修してくれるのか。</p>	<p>今回の見直しは、遠方からの利用者を想定したものではなく、周辺環境と調和した周辺住民を対象とする公園内での便益施設等の立地により、公園の拠点性の向上を図り、地域の利便性の向上を高めるために行います。</p> <p>市が私道を補修することありませんが、私道舗装助成などの制度はありますので、ご参考にしてください。</p>												
	<p>日影規制が厳しくなり、隣接地建築物に影響を与える可能性がある。</p>	<p>今回の見直しでは、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。ご指摘の内容を含め、再度、見直し案を検討いたします。</p>												
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="499 539 831 671"> <p>周辺住環境に影響がある。(渋滞、ごみ、違法駐車、騒音など)</p> </td> <td data-bbox="831 539 1406 632"> <p>他地区からの訪問が増え、ごみの問題が必ず発生。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 671 831 727"> <p>【計6件】</p> </td> <td data-bbox="831 632 1406 727"> <p>公園にオフィスができれば、不特定多数の出入り、車の往来など、周辺に影響がでる。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 727 831 831"></td> <td data-bbox="831 727 1406 831"> <p>遠くからカフェ目当てにわざわざ来られるのも迷惑な話なので反対。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 831 831 887"></td> <td data-bbox="831 831 1406 887"> <p>店ができると今以上に迷惑行為が増える。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 887 831 975"></td> <td data-bbox="831 887 1406 975"> <p>カフェ等ができれば、夜間の騒音などが日常的になる。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="499 975 831 1072"></td> <td data-bbox="831 975 1406 1072"> <p>店舗ができると、治安の悪化、衛生面や騒音の問題が生じる。</p> </td> </tr> </table>	<p>周辺住環境に影響がある。(渋滞、ごみ、違法駐車、騒音など)</p>	<p>他地区からの訪問が増え、ごみの問題が必ず発生。</p>	<p>【計6件】</p>	<p>公園にオフィスができれば、不特定多数の出入り、車の往来など、周辺に影響がでる。</p>		<p>遠くからカフェ目当てにわざわざ来られるのも迷惑な話なので反対。</p>		<p>店ができると今以上に迷惑行為が増える。</p>		<p>カフェ等ができれば、夜間の騒音などが日常的になる。</p>		<p>店舗ができると、治安の悪化、衛生面や騒音の問題が生じる。</p>	<p>都市公園法により公園内に建てられる施設は、物品販売店や飲食店等の便益施設、公園管理事務所等の管理施設等、公園の機能を全うする上で必要な「公園施設」に限られ、建ぺい率（建築面積/建築敷地）が2%以下でなければならないなど、都市公園法上の規制を受けます。これらの設置等には、公園管理者（神戸市）の許可が必要であり、周辺住環境や公園機能に大きく影響を与えるようなものが立地することはないと考えています。</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>周辺住環境に影響がある。(渋滞、ごみ、違法駐車、騒音など)</p>	<p>他地区からの訪問が増え、ごみの問題が必ず発生。</p>													
<p>【計6件】</p>	<p>公園にオフィスができれば、不特定多数の出入り、車の往来など、周辺に影響がでる。</p>													
	<p>遠くからカフェ目当てにわざわざ来られるのも迷惑な話なので反対。</p>													
	<p>店ができると今以上に迷惑行為が増える。</p>													
	<p>カフェ等ができれば、夜間の騒音などが日常的になる。</p>													
	<p>店舗ができると、治安の悪化、衛生面や騒音の問題が生じる。</p>													
	<p>(公園の) 変更により周辺の将来の評価額が下がった場合、補償してもらえるのか。</p>	<p>用途地域はのぞましい市街地の形成を誘導するために定めているものであるため、補償は考えていません。</p>												

<p>幹線道路周辺の生活を便利に (幹線道路沿道の用途地域の緩和) (1中高→2中高)</p>	<p>店舗等が立地することにより交通量が増え、渋滞や路上駐車など、周辺住環境に影響がある。 【計6件】</p>	<p>店舗ができたりすると住環境に影響がでそうで反対。</p>	<p>今回の見直しにより、建築可能な店舗規模が大きくなるなど規制は緩和されますが、広域的に集客を行うような大きな店舗等の立地を目指しているものではありません。 なお、商業施設が立地する場合、神戸市大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例等により、一定規模の店舗等において駐車場計画等、周辺の住環境に配慮した計画とする必要があります。</p>	
		<p>山麓線の渋滞が起こり、付近の生活道路が抜け道になる。事故がおきる。</p>		
		<p>私道の管理、区分所有法上の共有施設管理、集会所の運用、建物の意匠や高さなどに影響がある。</p>		
		<p>渋滞が想定され危険。</p>		
		<p>今でも渋滞、事故等は生じており、見直しは不適。</p>		
		<p>店舗の立地により交通量の増加し、不法駐車が増える。</p>		
	<p>店舗等が立地することにより、騒音など周辺住環境に影響がある。 【計2件】</p>	<p>店舗の立地により交通量の増加し、騒音が発生する。</p>		
		<p>危険物倉庫の立地による環境悪化や、店舗の立地による騒音の問題が発生する。</p>		
	<p>店舗等が立地することにより、事故が増えるなど周辺住環境に影響がある。 【計2件】</p>	<p>店舗等が立地すると、事故がおきる。</p>		
		<p>店舗の立地により交通量の増加し、交通事故が増える。</p>		
	<p>周辺住環境に影響がある。 (不特定多数の人流増加などにより、犯罪が増える) 【計4件】</p>	<p>商業施設ができれば不特定多数の人が出入りし、不安。</p>		<p>今回の見直しにより、建築可能な建物の種類は増えてますが、直接、治安の悪化につながるようなものではないと考えています。</p>
		<p>事務所ができると住宅地の安全が確保できるか不安</p>		
<p>犯罪がらみのオフィスができたら、閑静な住宅街の良さがなくなる。</p>				
<p>店舗による不特定多数の人流増加により、近隣へ負の影響がでる。</p>				

	周辺住環境に影響がある。 (緩和により違法建築が増える)	用途地域が緩和されることにより、違反建築が増えることはないと考えています。
	周辺住環境に影響がある。(日当たりが悪化) 【計2件】	今回の見直しでは周辺の住環境に配慮するため、用途地域のみを変更し、容積率や建ぺい率、高度地区などの建物の形態規制の変更はしないため、影響は少ないと考えています。
	日当たりの悪化や、騒音、害虫、不特定多数の人間の出入り等の安全面の不安が大きい。	
	斜線高さの変更により、農地の日影制限に影響が生じるのではないかと。	
	周辺建物と調和しない建築物が立地し、建築紛争に繋がる。	
	必要性がない。(今のままでよい) 【計8件】	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、周辺の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。
	病院、買い物、駅、学校、これらの生活利便施設は、既に揃っている。	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。
	現状で生活利便性が悪いとは思えない。	
	閑静な住宅地に規模の大きい店舗等は必要ない。	
	現状のままにすべきである。	
	周辺に店舗があり、変更の必要性がない。 【計4件】	
	灘 1-1 を東灘 10-2 の見直しに接続すべき。	対象地区の選定は、一定の幅員を有する幹線道路沿道について検討しており、ご指摘の区間は条件を満たさないと考えています。
	長屋なのに幹線道路沿いのみが変更され、固定資産税の評価替えがされるのは納得できない。 【計2件】	土地の評価額は周辺の土地取引価格の実態等の様々な要因に合わせて変動することになります。
	長屋なのに幹線道路沿いのみが変更され、固定資産税の評価替えがされるのは納得できない。	
	年を取り、長く住むのに、固定資産税が高くなり、払えなくなることが心配。資産価値が上がるのは嫌。	

<p>幹線道路周辺の生活を便利に (幹線道路沿道の用途地域の緩和) (1中高→1住居)</p>	<p>まちなみがくずれる。(灘 1-2)</p>		<p>ご指摘の地域は隣接する用途地域との境界を調整するものであり、まちなみに大きな影響がある見直しではないと考えています。</p>
<p>幹線道路周辺の生活を便利に (幹線道路沿道の用途地域の緩和) (2中高→1住居)</p>	<p>容積率や建ぺい率も緩和してほしい。 (東灘 2-1 : 300/60→400/80)</p>		<p>今回の見直しでは周辺の住環境に配慮するため、用途地域のみを変更し、容積率や建ぺい率、高度地区などの建物の形態規制の変更は検討していません。</p>
	<p>必要性がない。 (今のままでよい) 【計2件】</p>	<p>駅前店舗に悪影響を与える可能性があり、変更の必要性がない。 周辺では、スーパーが複数の店舗を既に構えており充足している。</p>	<p>今回の見直しは、幹線道路沿道などにおいて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、周辺の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>店舗等が立地することにより交通量が増え、駐車場不足や路上駐車など、周辺住環境に影響がある。 【計2件】</p>	<p>店舗等が立地することにより路上駐車が発生し、周辺住民の車の出し入れが困難になる。 店舗等が立地するのであれば、駐車場を確保するようにしてほしい。</p>	<p>今回の見直しにより、建築可能な店舗規模が大きくなるなど規制は緩和されますが、広域的に集客を行うような大規模店舗等の立地を目指しているものではありません。 なお、商業施設が立地する場合、神戸市大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例等により、一定規模の店舗等において駐車場計画等、周辺の住環境に配慮した計画とする必要があります。</p>
	<p>店舗等が立地することにより交通量が増え、事故など、周辺住環境に影響がある。 【計2件】</p>	<p>店舗等が立地することにより交通量が増え、事故など、周辺住環境に影響がある。 店舗等が立地することにより、車両の通行が増え、歩行者への影響が出る。</p>	
	<p>店舗等が立地することにより騒音など、周辺住環境に影響がある。</p>		
	<p>(小さな) 既存店舗など周辺環境に影響がある。</p>		<p>今回の見直しでは、住環境や既存の店舗などへの影響に配慮するため、おおむね1段階の用途地域の規制緩和とし、広域的に集客を行うような大規模店舗の立地は想定していません。</p>

	<p>駅周辺の充実を図るべき。</p>	<p>駅周辺は、地域の拠点であり、一般的には、店舗等の立地が可能な用途地域が指定されています。用途地域が他の駅と比較して厳しい用途地域が指定されている箇所について、見直しを予定しています。</p>	
	<p>まちなみに影響がある。 (東灘 2-4)</p>	<p>今回の見直しでは用途地域の変更は行いますが、容積率、建ぺい率、高度地区などの形態規制は変更しません。このため、まちなみに大きな影響がある見直しではないと考えています。</p>	
<p>幹線道路周辺の生活を便利に (幹線道路沿道の用途地域の緩和) (2住居→準住居)</p>	<p>店舗等が立地することにより交通量や事故が増えるなど、周辺住環境に影響がある。</p>	<p>今回の見直しにより、建築可能な店舗規模が大きくなるなど規制は緩和されますが、広域的に集客を行うような大規模店舗等の立地を目指してはいるものではありません。</p> <p>なお、商業施設が立地する場合、神戸市大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例等により、一定規模の店舗等において駐車場計画等、周辺の住環境に配慮した計画とする必要があります。</p>	
<p>身近な場所にも働ける場を (駅周辺の用途地域の緩和)</p>	<p>他の駅も用途緩和すべき 【計2件】</p>	<p>六甲駅周辺を近商に変更してほしい。</p>	<p>駅周辺は、地域の拠点であり、店舗・事務所等の立地が可能な一定の用途地域が指定されています。他の駅と比較して厳しい用途地域が指定されている場合以外は、見直しは検討していません。</p>
		<p>魚崎駅周辺にもっと店舗が立地できるようにしてほしい。</p>	
	<p>必要性がない。 (今のままでよい)</p>	<p>現在の落ち着いた環境に満足しているため、変更する必要は感じておりません。</p>	<p>今回の見直しは、比較的厳しい規制がかけられている鉄道駅周辺の用途地域を緩和し、事務所等の立地を可能するなど、建築物の使いみちの幅を広げ、建替えやコンバージョン(建築物の用途変更)等を誘導することで、鉄道駅の拠点性を高めていくために変更を検討しています。</p>
	<p>具体的な計画があるのか。</p>	<p>今回の見直しにあたり、神戸市で具体的な事業等は検討していません。</p>	

産業の維持と発展をめざして (産業エリアの容積率、建ぺい率の緩和)	(六甲アイランド周辺) 眺望・景観を阻害する。	見直し対象地域は港湾計画、臨海部物流拠点の形成を図る区域に指定されています。今回の見直しは電子商取引の進展など、社会経済情勢の変化による物流施設の大型化等に対応するため、容積率、建ぺい率の見直しを行います。 今回の見直しでは高さについての条件を変えるものではありません。
	(六甲アイランド周辺) 道路で渋滞が発生する。	住吉浜出口付近では、阪神高速の乗り換えなどの影響により渋滞も発生していますが、湾岸線の整備やハーバーハイウェイの ETC 化など、総合的な交通改善にも取り組んでいます。

2. その他の意見

分類	意見の概要	神戸市の考え方	
その他の意見	(中央区北野町) 町名を変えるのは反対。	今回は用途地域等の見直し案であり、町名を変更することはありません。	
	JR 神戸三宮のビルは圧迫感がある。	今回の意見募集は用途地域等の見直し案に関するものであることから、いただいたご意見については、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。	
	ひよどり台地域の将来のランドデザインを早急に策定すべき。		
	公園の整備を先にすべき。 【計2件】		定住のためには自然豊かな公園を活かし、清掃や遊具等、より充実した整備をすべき。
			大池公園には危険な箇所があり、見直しの前にまずは公園の整備をしてほしい。
	塩屋の区画整理を考え、私道をなくすべき。		
	アスタくにづかで屋根がないところは、雨の日に不便なところが多い。		
	開発の制限等が厳しいので緩和等を検討してほしい。		
	(学園東町に) 商業施設の誘致を。		
	ソフト的施策を含め総合的なまちづくりを進めるべき。		
信号を設置してほしい。			

住宅地で夜間照明の照度基準を明記すべき。 【計 2 件】	住宅地での壁面照度の上限値等、客観的な数値によるルール作りが必要。
	夜間屋外照明について用途地域に応じた照度基準の明記を求める。最低照度だけでなく最高照度の明記を強く要望する。
マリパーク駅南側の空地にコストコ、イオンモール等を誘致してほしい。	
団地に監視モニターの設置、自動運転車両による各種サービスを導入してほしい。	
空家を解消するため、解体補助ではなく固定資産税を見直せばいいのでは。	
買い物難民対策なら移動式店舗やお買い物送迎車等の拡充を。市バスの増便をしてほしい。 【計 12 件】	買い物難民対策なら移動式店舗やお買い物送迎車等の拡充を。 市バスの増便をしてほしい。【計 10 件】
	市バスの便数が徐々に減っているため、増便し、周辺駅へ行きやすくしてほしい。
	高齢者の移動手段として、市バスの便数、路線を改善、対策してほしい。
緩和するにしても、(下駄履住宅や景観・公告条例など)まちの景観を保全する取り組みをすべき。	

	<p>灘区中原通7丁目の物件は合法なのか。</p>	<p>今回の意見募集は用途地域等の見直し案に関するものであることから、ご回答いたしません。</p> <p>いただいたご意見については所管課と共有いたします。</p>				
	<p>見直し対象地区に配布されたチラシを広報紙に折り込めなかったのか。</p>	<p>広報紙のはさみこみは広域（区単位）での配布のため、変更の全体をお知らせする内容を掲載いたしました。</p> <p>ご指摘のチラシは配布地区ごとに内容が異なっているため、各戸に配布いたしました。</p>				
	<p>見直し対象地区に配布されたチラシの色が見づらい。</p>	<p>今後の参考にさせていただきます。</p>				
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="501 536 848 727"> <p>個別でなく、全体説明会をすべき。</p> <p>【計2件】</p> </td> <td data-bbox="848 536 1196 727"> <p>個別では理解が難しい人もいるため、対象地域の人を対象とした全体説明会をすべき。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 727 848 911"></td> <td data-bbox="848 727 1196 911"> <p>個別説明会を開催すると案内のため、説明会があると誤解した。個別相談ではなく、説明会をすべき。</p> </td> </tr> </table>	<p>個別でなく、全体説明会をすべき。</p> <p>【計2件】</p>	<p>個別では理解が難しい人もいるため、対象地域の人を対象とした全体説明会をすべき。</p>		<p>個別説明会を開催すると案内のため、説明会があると誤解した。個別相談ではなく、説明会をすべき。</p>	<p>新型コロナウイルスの状況等から大人数が集まることが予想される全体説明会ではなく、個別説明会を行いました。</p>
<p>個別でなく、全体説明会をすべき。</p> <p>【計2件】</p>	<p>個別では理解が難しい人もいるため、対象地域の人を対象とした全体説明会をすべき。</p>					
	<p>個別説明会を開催すると案内のため、説明会があると誤解した。個別相談ではなく、説明会をすべき。</p>					
	<p>西区役所に相談したが見直し対象地区のチラシを入手できなかった。</p>	<p>見直し対象地区ごとに配布したチラシについてはホームページにおいても確認できますので、ご確認をお願いします。</p>				
	<p>住居内で暴力的な事務所などさまざまな部分的利用がされ、近所に迷惑が掛かる場合、市は改善に取り組んでくれるのか。</p>	<p>もし、具体的にお困りのことがありましたら、警察もしくは暴力団追放兵庫県民センター（兵庫県警察本部内）にご相談ください。</p>				
	<p>町丁目の名称を変えてほしい。</p>	<p>今回の意見募集は用途地域等の見直し案に関するものであることから、いただいたご意見については、所管課と共有いたします。</p>				
	<p>家の前の空地に市が柵を作る話だったが工事が進んでいない。</p>					
	<p>市街化調整区域を市街化区域に見直してほしい。</p>	<p>今回の意見募集は用途地域等の見直し案に関するものであることから、いただいたご意見については、今後の区域区分の見直しの参考とさせていただきます。</p>				
	<p>農業公園の活用のために、市街化区域に編入してほしい。</p>					

	<p>中央区二宮町に賃貸住宅を建てたいが4階建てが最高と建築業者に聞いた。高さ制限を見直してほしい。</p>		<p>当該地は商業地域であり、高度地区の指定がないため、絶対高さの規制は行っておりません。</p> <p>ただし、特別用途地区による住宅規制や、建築基準法による高さ規制などの他の規制もあることから再度、規制内容をご確認ください。</p>
	<p>他の地区の用途地域も変更してほしい。</p> <p>【計3件】</p>	<p>他の地区の用途地域も変更してほしい。</p> <p>今回の見直しの対象外だが、所有土地について用途地域の変更を要望したら、対応してもらえるのか。</p> <p>国道175号線の沿線で西側と東側で用途が異なるのは何故か。同様にする場合、行政側で地権者同意を得て欲しい。</p>	<p>いただいた具体的なご意見の地区については、今回の用途地域等の見直し方針に合わないため、見直しは難しいと考えています。</p>
	<p>接道条件などにより、開発できないエリアの用途指定はおかしい。</p>		<p>用途地域は長期的な視点で土地利用を誘導するものです。</p> <p>未接道な土地等であっても、条件を満たした面的な開発行為であれば、開発は可能であることなどから、接道等の状況により、用途地域の指定を変えるものではありません。</p>
	<p>(建築協定のある)隣接エリアも変更すべき。(1低専80/40→100/50)</p>		<p>今回の見直しでは地区計画や建築協定などの地区ルールが指定されているエリアについては、既決定の用途地域を基準としてまちづくりのルールを定めているため、見直し案の対象外としています。</p> <p>このような地域では、地域の特性や合意形成の熟度、住環境などを勘案しながら、地区計画等も含めて、必要に応じて見直しを行っていきたいと考えています。</p>
	<p>日影問題防止のため、変更内容に住環境条例4条の内容を記載すべき。</p>		<p>今回の見直し案は都市計画法にもとづく用途地域等の見直しであることから、今回の変更内容に神戸市民の住環境をまもりそだてる条例を記載することは考えておりません。</p>

	(1低専 80/40) 外壁後退 1.0mは廃止すべき。	<p>今回の見直しでは、住環境に配慮する必要があると考えているため、外壁後退は必要だと考えております。</p> <p>また、変更対象区域外においても、同様に、外壁後退の廃止は考えておりません。</p>
	(1低専 80/40) 外壁後退 1.0mは維持すべき。	
	<p>公園を縮小するべきでない。</p> <p>(渦森北公園)</p>	<p>今回の見直しに伴い、公園区域が縮小されることはありません。</p>
	(今回の見直しにより) 景観が乱れる。	<p>用途地域の変更によって、景観に関する規制を変更するものではありません。</p>