

「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10月
神戸市都市局都市計画課

8月に公表しました「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、用途地域等の見直しの都市計画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8月22日（火）～令和4年9月30日（金）

・意見の提出状況

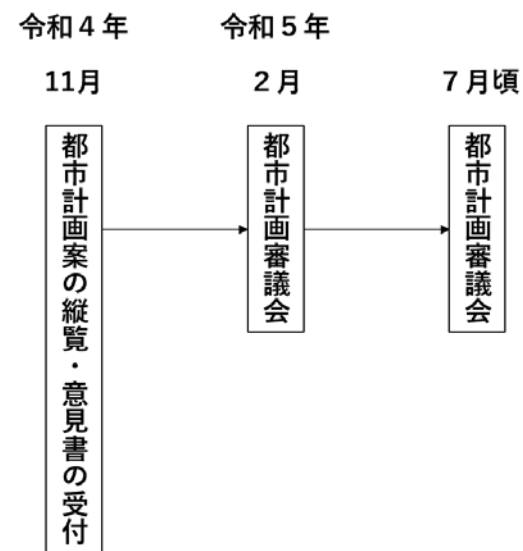
提出方法	通数
文書・FAX・郵送	26通
Eメール・問合せフォーム	61通
計	87通

・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	101件
2. その他の意見	32件
計	133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
<p>全体に対する意見 【計1件】</p>	<p>見直し案に賛成。 【計1件】</p>	<p>店舗が少ないため、増えることには賛成。</p>	<p>ご意見を参考に引き続き検討を進めます。</p>
<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) 【計16件】</p>	<p>現在の住環境を残したい。 【計3件】</p>	<p>今のままの用途地域が保たれることが望ましく、見直しは必要ない。</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。</p> <p>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。</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>今の住環境を維持したい。 【2件】</p>	<p>今の住環境を維持したい。 【2件】</p>	
	<p>敷地分割などにより、住環境が悪化する。 【計2件】</p>	<p>敷地分割に加え、建蔽率も上がり、窮屈な住環境になることは許容できない。</p>	
	<p>敷地の細分化を促進し、良好な住宅地環境を破壊する。</p>	<p>敷地の細分化を促進し、良好な住宅地環境を破壊する。</p>	
<p>変更の必要性がない。 【計2件】</p>	<p>現状で人は流動しているので、見直しの必要性は感じられない。</p>	<p>今回の見直しは、容積率や建ぺい率の緩和により、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、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。</p>	
<p>敷地を2つに分割し、新たに住宅を建てる人に向けた案としか思えない</p>	<p>敷地を2つに分割し、新たに住宅を建てる人に向けた案としか思えない</p>		
<p>なぜこの地区を選んだのか。【計4件】</p>	<p>ありえないくらいごく一部のエリアのみが対象。</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で現状80/40が指定されている地区を選定しています。</p>	
	<p>なぜ当地区が見直し対象になったのか。</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>同じ町内で見直し案に入っているところとそうでないところがあるのはなぜか。</p>	
		<p>1 低専を 40/80, 50/100 に区分する必要はないのでは</p>	
	<p>外壁後退 1.0mになると、将来建て替えができない。</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>外壁後退の確保ができない場合は、従前の容積率、建ぺい率で建築いただくことが可能です。</p>
	<p>用途地域が見直されると、日影被害の住宅が増える。日影を発生させない用途地域の見直しをすべき。</p>		<p>今回の 1 低専および 2 低専の見直しにおいて、建ぺい率、容積率が変更になりますが、日影規制は従前と 80/40 と同じ規制となるように条例化します。</p>
	<p>なぜ 3 月の見直し案から案を取り下げたのか。</p>		<p>3 月の見直し案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>今回見直し案を取り下げた地域で、今後見直し提案があるときは、丁寧な説明と合意を個々に行うべき。</p>		<p>今回、見直し案を取り下げた地区でも、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、地域内の合意形成を確認したうえで、随時見直しを検討していきたいと考えています。</p>
	<p>見直し案に賛成。バリアフリー住宅や二世帯住宅等が建てやすくなる。</p>		<p>意見をいただいた地区では、今回の修正で一旦、見直し案を取り下げはありますが、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>

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) 【計5件】	住宅地に店舗が立地すると住環境が悪化する。 (渋滞、事故、路上駐車車の増加、騒音など) 【計2件】	対象地区はカーブの大きい下り坂でお店等が立地すれば、短時間でも一時停車があり、それを避けようとするときかなり危険が伴う。	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。 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。
	現状維持で変更はみとめられない。 【計2件】		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。
	地域の高齢化もすすんでいるため、北16のエリアも2低専に見直してほしい。		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。 地域の選定にあたっては、周辺に店舗等の生活利便施設が立地していない地区としていますが、ご意見いただいたように、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。
「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)	公園にカフェや住宅等が建つのか。 【計8件】	カフェなどと言って別のものを建設するつもりではないか。 公園にカフェは不要。公園は何もないのが価値がある。 公園が更地になる可能性がある。中高層の建物や商業施設ができるのは反対。	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。

【計36件】		湯屋ヶ谷公園を潰して住宅密集地にしないでください。	<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>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>
		桃山台公園に雇用を生み出す施設が建てられるようになると聞いた。	
		見直し後に市有地売却するなどは絶対にやめてほしい	
		カフェ等を建てて、良好な環境を破壊することは中止してほしい。	
		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>必要性がない。 （今のままでよい、 2中高は不要） 【計17件】</p>	駅から離れた東町公園に事務所を認めるよりも日産の跡地の活用が好ましいのではないか。	
		現時点で事業を予定していないのであれば、なぜ今変える必要があるのか。	
		現状でカフェなどの公園施設は必要とされているのか。	
		2低専ではなく、2中高にする意図がわからない。	
		住民は変更を望んでおらず、現状の公園の継続を希望していると思う。	

		湯屋ヶ谷公園を潰して住宅密集地にするなどもっての外。	
		公園に建物が建てやすくなり、景観になじまない建物が建つのでは。	
		病院や店舗、倉庫車庫は不要。	
		現状維持がよい。	
		なぜ2中高に変更しなければならないのか。	
		近くに店舗や自動販売機、近隣センターもあり、必要ない。	
		造成に制限がかかる場所をあえて転用するのは理解できない。	
		公園には地域福祉センター等が必要で、カフェ等は不要。	
		公園の一部にコワーキングスペースを設置するのは意味がない【2件】	
		公園を潰すのが理解できない。 需要予測などどれくらい採算がとれるのか	
公園機能を阻害する。 (現在の公園機能を残してほしい) 【計5件】	子供の遊び場を取り上げないでほしい。	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)	
	公園の利用できる敷地が狭くなる。		
	憩いの場である公園をこのまま残してほしい。		

		<p>建物が建つと遊べるスペースが減る。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>公園を利便施設などの建設で、一部でもつぶされたくない。</p>	<p>建築協定を結んでいるまちなみを長く守っているのに、公園を2中高に変更する意味が理解できない。</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。</p> <p>対象は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> <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>周辺住環境に影響がある。（渋滞、ごみ、違法駐車、騒音など） 【計3件】</p>	<p>利便施設が建つと、外部からの人の出入りや車の往来などが心配。</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） 【計3件】</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>営利目的の飲食店等が出来てしまい、駐車場が付属する施設となれば、非常に危険な状況を生み出すことになる。</p>		
	<p>住宅地に隣接する建物、駐車場設置で、他地区からの人の出入りが増え、騒音など住環境の悪化を招く。</p>		

	<p>見直し対象地区の隣接地（今回見直し案を取り下げた地区）にミニニュースが配布されていないのでは。</p>	<p>今回の用途地域の見直しは以下の方法で周知を行っています。</p> <p>① 広報紙 KOBE 9月号で見直し案の概要をお知らせ。</p> <p>② 見直し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。</p> <p>あわせて、今回案を取り下げた地区にも配布しています。</p>										
	<p>日影規制に対応するための見直し案の修正に賛成。 3月公表の案に戻らないようにしてほしい。</p>	<p>ご意見を参考に引き続き検討を進めます。</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） （1中高→2中高） 【計11件】</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="443 435 768 1070"> <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4件】</p> </td> <td data-bbox="768 435 1189 584"> <p>近くにあるコンビニはすでに混雑や騒音を生んでいる。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 584 768 1070"></td> <td data-bbox="768 584 1189 732"> <p>駐車場があれば、どう考えても広域に集客しているのではないか。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 584 768 1070"></td> <td data-bbox="768 732 1189 922"> <p>道路面以外の敷地内に十分な駐車場の確保と通行経路等も問題ないようにしなくてはならないという条件をつけてほしい。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 584 768 1070"></td> <td data-bbox="768 922 1189 1070"> <p>生活利便施設をつくり、交通量を今以上に多くする必要性を感じない。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1070 768 1262"> <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。</p> </td> <td data-bbox="768 1070 1189 1262"> <p>交通量が今より増え、商業施設等への駐車の出入りが増えることで危険度が増す方が、利便性の向上を上回る。</p> </td> </tr> </table>	<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4件】</p>	<p>近くにあるコンビニはすでに混雑や騒音を生んでいる。</p>		<p>駐車場があれば、どう考えても広域に集客しているのではないか。</p>		<p>道路面以外の敷地内に十分な駐車場の確保と通行経路等も問題ないようにしなくてはならないという条件をつけてほしい。</p>		<p>生活利便施設をつくり、交通量を今以上に多くする必要性を感じない。</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。</p>	<p>交通量が今より増え、商業施設等への駐車の出入りが増えることで危険度が増す方が、利便性の向上を上回る。</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きな店舗等の立地を目指して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>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4件】</p>	<p>近くにあるコンビニはすでに混雑や騒音を生んでいる。</p>											
	<p>駐車場があれば、どう考えても広域に集客しているのではないか。</p>											
	<p>道路面以外の敷地内に十分な駐車場の確保と通行経路等も問題ないようにしなくてはならないという条件をつけてほしい。</p>											
	<p>生活利便施設をつくり、交通量を今以上に多くする必要性を感じない。</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。</p>	<p>交通量が今より増え、商業施設等への駐車の出入りが増えることで危険度が増す方が、利便性の向上を上回る。</p>											

	<p>騒音、治安の悪化、日照に支障が出ないように配慮してほしい。</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しないため、影響は少ないと考えています。</p>
	<p>閑静な住宅地に規模の大きい店舗等はいらない。</p>	<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>団地内に店舗や事務所は不要。沿道のみ用途地域を変更されると、将来、団地内で分断を生むことになる。</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>団地を構成する他の住宅から切り離す形で幹線道路沿道の用途地域に変えると団地運営に支障が生じる。</p>	
	<p>空家対策は住民、団地が主体となって対処すべき問題であり、行政上の大きな権能である都市計画の発動は時期尚早。</p>	

	固定資産税が増加することは容赦してほしい。		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。
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) 【計14件】	必要性がない。 (今のままでよい)	変更により本当に便利になるのか。	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。 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。
	大学は見直し提案を見送ったのに、市が見直しを行うのか。 【計3件】	見直しで利益をうけるのは大学だけなのではないか。 一法人(学校)の為の改変であり、納得しかねる。 大学の見直し提案は大学側と住民が話合って進めていけばよいのではないか。	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。 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、用途地域の指定は長期的な土地利用を含めて指定するもので、一法人の土地利用に併せて行っているものではありません。
	中央3の変更により、高さ制限が変わることで、影響がある。 【9件】	高台から見る景観が変わり、新しくなる大学校舎と同じ高さになれば、プライバシーがなくなる。 建物が31mの高さになると景観が損なわれる。 高層の建物はベランダ等と目線が同じになり、家の中が見えるのではと不安。	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。 ご指摘の地域の見直しは、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、周辺のプライバシーや景観などへの影響は大きくないと考えています。

		家からの眺望が変わってしまい、日々の生活の豊かさがなくなる。	
		景観などが悪くなる。	
		地球温暖化で河川周辺の崩壊がふえているが、高層の建物は、河川もろとも地盤続きの近隣の土地も巻き込まれるものと危惧する。	
		土砂災害警戒区域であり、大がかりな工事は危険を伴い、まきこまれる可能性もでてくる。	
		閑静な住宅地に高層ビルが建つことになり、治安や景観などが悪化する。	
		高さ制限がかわると地域の景観や歴史的価値に影響がでる。	
	用途変更されると景観を損なわれ、住宅の価値が下がるが補償はしてくれるのか。	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。	
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) 【計4件】	制限緩和されると、騒がしくなり、街の景観もそこなう。幹線道路周辺の便利さはもとめていない。	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。	
	店舗等が立地することにより路上駐車が発生し、周辺住民の車の出入れが困難になる。	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。	
	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。	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	
	環境の変化により、風通しや騒音などの影響がある。		

		辺の住環境に配慮した計画とする必要があります。
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) (1中高→1住居) 【計1件】	設備投資による業容拡充・雇用創出を行う為にも、幹線道路沿いである当社周辺エリアを現状の「第1種中高層専用地域」から「準住居地域」もしくは「第2種住居地域」への見直してほしい。	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。 ご指摘のエリアは幹線道路沿道から離れた位置であることなどから、用途地域を見直すことは難しいと考えています。
身近な場所にも働ける場を (駅周辺の用途地域の緩和) (1中高→2中高) 【計1件】	空きスペースもほとんどない区域の見直しをすることでどんな効果があるのか。	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。
駅周辺に活気と便利さを (駅周辺の容積率の緩和) 【計3件】	固定資産税が上がる可能性がある。	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。 今回の見直しは、容積率の比較的低い駅周辺の容積率を緩和し、建替え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。 将来的な道路の整備などの可能性も含めて、駅周辺のポテンシャルを高めたいと考えています。
	道路幅員が狭く、斜線制限もかかるため現状より大きく建てられる可能性が低く、変更によるメリットがない。 道路の権利関係がしっかりしないと、駅周辺の発展は難しい。	
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) 【計9件】	容積緩和は有馬街道の混雑を増す方向に働くと考えるが、その影響の定量的な検討はされているのか。	周辺への交通の影響に関しては、開発協議の中で、警察等と協議して、適正な開発計画となっています。物流倉庫供用後の交通量やルートについては、神戸市のホームページをご確認下さい。 https://www.city.kobe.lg.jp/a66958/kurashi/recycle/kankyohozen/assessment/project/procedure-done4/075-higashiokaba.html また将来的な活用の展望として立体駐車場の整備や防災用備蓄倉庫の設置などを検討していると開発事業者から聞いており、現時点で有野藤原線北側における開発申請時の想定を超える交通負荷は発生しないと考えています。

<p>(六甲アイランド周辺)眺望・景観を阻害する。 【3件】</p>	<p>大規模で高い建物が建つのではないか。</p>	<p>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及び効率的な流通業務を推進す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。</p> <p>市内・市外での類似の物流施設の建築事例から見ても、現在港湾エリアで建築されているものと比較して、著しく高層の建物が建築される可能性は低いと考えており、眺望・景観に対する影響は少ないと考えています。</p>
	<p>現状よりも高い建物が乱雑に現れる。 住民の眺望権が妨げられる。</p>	
	<p>中層マンションからの眺望を阻む高さの構築物を許容するのは良好な住環境を維持させてきた住民を愚弄する。</p>	
<p>(六甲アイランド周辺)道路で渋滞、騒音が発生する。 【3件】</p>	<p>大きな工場が建つとトラック等が増え、六甲大橋が渋滞し、空気・騒音など環境も悪化する。</p>	<p>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、六甲大橋の許容交通量などから考えても島内交通に対して著しく大きな影響を受けるとは考えておりません。</p> <p>なお、六甲アイランド周辺においては、大阪湾岸道路西伸部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。</p>
	<p>大型物流施設が出来ると大型貨物車が入りし、渋滞や煤煙被害をもたらす。</p>	
	<p>大きな倉庫が建つと大型トラックが増え、六甲アイランド大橋の渋滞がひどくなり、空気環境の悪化も懸念する。</p>	
<p>(六甲アイランド周辺)都市の砂漠化やヒートアイランド現象が進むのではないか。</p>	<p>従前の建物等の立地状況から、ご意見の内容に対して、今回の見直しによる影響は大きくないと考えています。</p>	
<p>固定資産税などが上がる可能性があるのであれば、反対。</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>	

2. その他の意見

分類	意見の概要	神戸市の考え方
<p>その他の意見 【計32件】</p>	<p>公園に自重トレーニング遊具の設置検討や有機野菜や無添加食品を扱う店舗を誘致してほしい。その他、防災品備蓄庫も設置してほしい。</p> <p>車用のミラーを増やす、横断歩道の設置などのまちづくりを求める。</p> <p>市営住宅も修繕してほしい。</p> <p>星陵台の地域の道路を開放したら、通学路が安全になるのでは。</p> <p>中央区に自転車専用道ができたらいい。</p> <p>コンビニやスーパーを誘致してほしい。</p> <p>緑地道路の車両通行制限の車止めのため、2戸建て分割時、2戸分の車庫が確保できないので、不動産価値が下がる。</p> <p>神戸の景観を守る規制をしっかりと考えて欲しい。</p> <p>舞子近辺の高層住宅の建築に制限をかけてほしい。</p> <p>街路樹などの管理等をすべき。</p> <p>今後の開発において、経済的な視点だけでなく、文化的な判断軸も織り交ぜるべき。</p> <p>用途地域の変更をするのであれば、厳しい景観条例を施行した上でないと、地域の破壊が進むと思う。</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、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</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>対象地区近隣住民への連絡が不十分。お知らせ案内を対象地区全戸に配すべき</p>	<p>今回の用途地域の見直しは、以下の方法で周知を行っています。</p> <p>① 広報紙 KOBÉ 9月号で見直し案の概要をお知らせ</p> <p>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</p>

		(3月の見直し案から取り下げた地区にも配布しています。) 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。
	神戸市からのおしらせで、糺台公園が何の印もなしに「150/2 中高 2/60」から「200/2 中高 2/60」となっていた。	今回のミニニュースは、見直し対象地区の住民等に、お住まいの地区の変更内容をお知らせするために配布しています。 その他の変更内容は、他地区のミニニュースに含まれている場合があり、その変更内容はホームページや広報紙 KOBE 9月号でご確認いただけます。 (ご指摘の公園は見直し対象地区「西9」として公表しています。)
他の地区の用途地域も変更してほしい。 【8件】	駒ヶ林1丁目はなぜ工業地域なのか。準工業地域でもよいのではないか。	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。
	竜が台2丁目の変更を要望。建替えの計画があるものの、用途地域の変更がないため、計画がすすまない。 【3件】	
	JRの駅の南側の利便性を強化した方が市民の役に立つ。	
	神戸市垂水区塩屋町9丁目の用途地域を、工場の建て替えなどが可能である区分へ変更の検討をお願いしたい。	
	須磨浦公園隣接の1中高を2住居に見直してほしい。	
	灘2の見直し範囲を背面の1低専まで拡げてほしい。	

	<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。 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>王子公園の再整備についての意見</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、所管課と共有させていただきます。</p>
	<p>王子公園一帯の再開発における「大学誘致」に反対</p>	
	<p>家屋と幹線道路の狭い場所も多く、防音壁を設置する等、快適な住環境を強化してほしい。</p>	
	<p>市の管理を補完する形で活動を続けている美緑化ボランティア団体の市の募集広報などを見直して頂けないか。</p>	
	<p>騒音、粉じんなどの環境悪化防止の観点から条例をつくるべき。</p>	
	<p>(1低専 80/40) 外壁後退はとりさげていただきたい。 後退により見通しがよくなると抜け道としての車が増えたりする。</p>	<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、外壁後退は必要であると考えております。</p>
	<p>建築協定が指定されているエリアも含めて一律に緩和すべき。除外エリアの資産価値が目減りする可能性がある。</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為、見直し案の対象外としています。 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、都市計画提案制度の活用など、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>糞台4丁目1番地から9番地が狩場台4丁目の表記になっていた。</p>	<p>見直し対象地区内に送付したミニニュースにおいて、狩場台4丁目の表記が一部、糞台に掛かって図示されておりました。</p>