

平成24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5号議案 神戸国際港都建設計画 地区計画の変更について（深江駅南地区地区計画）

## 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. 建築物の高さなど地区計画の制限内容に関する事 …… 1, 2
  - (1) 地区計画全般に関する事
  - (2) 高さ制限に関する事
  - (3) 津波等の災害と高さの制限の関係に関する事
  
2. 周知に関する事 …… 2
  
3. 手続きの進め方に関する事 …… 3

意見書の要旨の集約	神戸市の考え方
<p>1. 建築物の高さなど地区計画の制限内容に関すること</p> <p>(1) 地区計画全般に関すること</p> <p>① 目標・方針は了承できる。</p> <p>② 全て反対。</p> <p>③ 良好な住環境の形成のための「まちづくり協定」や「地区計画」が一部の人間にとっての利益や自己満足で、本当にそこに住んでいる住民にとって利益があるとは思えない。</p> <p>④ 地域を決めて用途の制限や高さの制限をつくり、若い人が流入して来なくなると、まちは高齢化していき誰も寄り付かなくなる。本当にそれがまちづくりなのか。</p>	<p>①～④</p> <p>本計画は、深江地区の現在の良好な住環境を保全し、今後も住み良いまちとするため、深江地区まちづくり協議会から提案を受けて、建物用途や高さを制限する地区計画を策定するものです。</p> <p>地区計画の内容は、ホテルやパチンコ屋など、住環境に影響を与える恐れのある用途を制限するとともに、高さが周囲から突出した建物の立地を制限することで、将来にわたって良好な住環境を維持、保全することを目的としています。</p> <p>したがって、この制限が若年層の流入の抑制につながるとは考えていません。</p>
<p>(2) 高さ制限に関すること</p> <p>① 建築物等の高さの最高限度が定められることは、住宅地区での日照（権）確保からは首肯できる。</p> <p>② マンション、その他建物は18m以内。高さ制限はすべき。</p> <p>③ 建物の高さ制限を導入すると、規定容積率を有効に活用できず土地の資産価値の低下を招く。また、土地の高度利用を後退させ、地域の価値の低下につながる。</p> <p>④ 地区計画で高さが制限されることによって、容積率が低減されると資産価値の低下を招く。土地売却費を老後の生活資金にしようとしていたところであり、これは行政による個人の資産の侵食である。</p> <p>⑤ 現在の事業をしている間は問題ないが、今日の事業の現況を考えると、高さ制限の設定による資産価値の低下が懸念され不安で一杯である。</p> <p>⑥ この計画に反対している方々はおそらく、販売を目的として利益を得ようとしているマンション事業者並びに大地主の方々ではないか。ほとんどの人は売却を目的に資産を所有しているのではない。一般の所有を目的としている人は高さ制限がなされてもほとんど影響が無い。地区計画の制限により資産価値が下がるというのであれば、固定資産税等も安くなり相続税も軽減されるはずであるから、ありがたいことである。</p>	<p>①～⑥</p> <p>本計画は、深江地区の現在の良好な住環境を保全し、今後も住み良いまちとするため、深江地区まちづくり協議会から提案を受けて、建物用途や高さを制限する地区計画を策定するものです。</p> <p>深江南町(住宅地区)の現在の指定容積率200%の区域において、大多数の集合住宅が5・6階程度までの建築物である現状等をふまえると、今回の高さ制限は総じて過度な制限ではないと考えています。</p> <p>また、地価や資産価値は、今回の建物用途や高さを制限する地区計画などだけでなく、交通の利便性や商業施設・生活利便施設をはじめとする周辺環境、社会経済情勢など様々な条件によって形成されるものと考えています。</p> <p>なお、本計画では、既に立地している18mを超える建築物については、一定の条件を満たした場合、現在の高さまでの再建築が可能とする制限内容としており、既存の権利に配慮した内容としています。</p>

意見書の要旨の集約	神戸市の考え方
<p>(3) 津波等の災害と高さの制限の関すること</p> <p>① 地区計画の目的に「安心安全な街」の確立をめざす事を加えるべきだ。今後、巨大地震、津波が発生した場合に、高さ4.2m程度の津波が本地区を襲う懸念がある。地区住民の避難場所を確保する為に、「津波避難ビル」に位置づける事を条件に高さ最高限度を5m程度高くできる制限を地区計画に加えるべきと思う。</p>	<p>① 本市では、現在、地域津波防災計画の見直しを進めており、その中で、地域の方々が中心となって地域の事業所や共同住宅の所有者・管理者に津波緊急待避所の開設の協力を呼びかけています。</p> <p>津波緊急待避所の選定にあたっては、耐震性や津波に対する構造安全性に配慮したものとして、「津波避難ビル等に係るガイドライン（内閣府）」をふまえ、おおむね3階（約9m）以上の建物であることとしています。</p> <p>本地区計画における建築物の高さの最高限度は、15m（5階程度）、18m（6階程度）であり、津波緊急待避所の選定の際に支障をきたす制限内容ではないため、津波緊急待避所の指定による制限の緩和は考えていません。</p> <p>なお、このたび建築物の高さ制限を行う深江南町1～4丁目では、現在、津波緊急待避所の開設に向け検討を進めています。</p>
<p>2. 周知に関する事</p> <p>① すべての住民、土地所有者の方々が今般の変更計画案を本当に認知・理解をしているのか甚だ疑問。不動産業界に携わらない一般の住民に対して、これから土地を売却や活用するにあたりどれだけ具体的にメリット・デメリットの説明をされたのか。</p> <p>② 住人および所有者に周知徹底することは当然だ。詳細を知らないことは行政による個人財産の侵食であり、許されることではない。</p> <p>③ 遠方に居住する者や土地所有者に対して知らせもなく、誠心誠意を尽くした説明が為されていない。配慮が欠如しているとしか言いようがない。形式上だけの縦覧で前に進めることは非常に姑息な手段だと思う。</p> <p>④ 本来1年～2年かけて行われる協議が、たった半年で決定されるのは異常である。一部の住民の意見だけを聞いて一気に都市計画決定を進めるやり方はあまりにも強引であり、利害関係者に周知徹底がなされていない。地区計画を策定する立場の方と利害関係のある住民及び所有者の温度差が大きくある。もっとたくさんの住民の意見を、ゆっくり時間を設けて聞くべきだと思う。</p>	<p>①～④ 深江南町では、現在の良好な住環境を保全し、今後も住み良いまちとするために、平成22年8月に、深江地区まちづくり協議会に深江南町「地区計画」推進部会が設立されました。その後、深江南町1～4丁目を対象として建築物の用途と高さの制限を定めた地区整備計画の追加変更に向け、平成23年11月までに計17回の会議を行っています。</p> <p>検討の進捗状況にあわせて「地区計画ニュース」を地区内に2回配布するとともに、平成23年2～3月にかけては、地域の意向を把握するため、深江南町地区内の住民・事業者、地区外の関係権利者を対象にアンケート調査を実施しています。また、ニュースやアンケート調査に併せて説明会を3回行っています。このように、広く周知を行い、地区内外の方からの意見をふまえながら地区計画案を作成しております。</p> <p>まちづくり協議会からの「地区計画の変更（案）」の提案を受け、神戸市としては、素案縦覧にあたって、「お知らせビラ」を作成し、深江南町地区内の住民・事業者、地区外の関係権利者に対し、素案の概要と日程を周知しております。</p> <p>なお、建築物の用途や高さ等の土地利用制限は、立場によってメリットにもデメリットにもなるので、ニュースやアンケート、お知らせビラの中では、地区計画でどのような制限を検討しているかを中立的に記載しています。</p>

意見書の要旨の集約	神戸市の考え方
<p>3. 手続きの進め方に関すること</p> <p>① 地区計画の「素案」の縦覧のやり直しを求める。</p> <p>② 一部の住民の意見のみではなく、その他の利害関係のある住民の意見を聞く機会を設けるべきだ。行政主催の説明会の開催を求める。</p> <p>③ 神戸市は、地区計画案を立案した「まちづくり協議会」が、この短期間に、全ての利害関係者の同意を取り付けたかどうかの裏付けをどのように確認したのか。本計画案の所轄監督官庁として「まちづくり協議会」の立案・申請内容等について、すべての利害関係者に対し説明責任をはたさなければならないものであると考える。</p>	<p>①～③ 本計画の策定にあたっては、「地区計画」推進部会を中心に、地区計画の内容や検討状況を示したニュースの発行やアンケート調査により、地区内外の方の意見をふまえながら合意形成を図ってきており、平成23年11月に市へ「地区計画の変更（案）」を提案しています。</p> <p>提案を受け市では、素案縦覧を行いました。縦覧にあたっては、「お知らせビラ」を作成し、周知を行いました。素案に対して意見が提出されなかったことから、都市計画案の縦覧を行っております。</p> <p>したがって、素案縦覧のやり直しや行政主催の説明会の開催は行いません。</p>