

令和3年度 第1回
神戸市都市計画審議会

都市計画案及び事業計画案に係る意見書の要旨

第5号議案 神戸国際港都建設計画区域区分の変更について…………… 1

- ・北区山田町上谷上の土地所有者 (意見書番号：1)
- ・北区山田町原野の住民 (意見書番号：2)
- ・北区山田町小部の住民 (意見書番号：3)

第17号議案 神戸国際港都建設事業鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業の

事業計画案に対する意見書について…………… 2～4

- ・北区鈴蘭台北町2丁目の住民 (意見書番号：1)
- ・北区鈴蘭台北町2丁目の住民 (意見書番号：2)
- ・北区山田町小部の住民 (意見書番号：3)
- ・北区鈴蘭台北町2丁目の住民 (意見書番号：4)
- ・北区鈴蘭台西町5丁目の住民 (意見書番号：5)
- ・北区鈴蘭台南町1丁目の住民 (意見書番号：6)

番号	提出者	意見書の要旨
1	北区山田町上谷上の土地所有者	<p>線引き等に関する都市計画変更について反対いたします。</p> <p>弊社としましては、市街化区域として物件を購入しております。</p> <p>今後、土地利用を住宅用地及びマンション用地等の計画も含め考えておりますので、見直しについてご配慮賜りますようお願い申し上げます。</p>
2	北区山田町原野の住民	<p>所有している土地の区域区分を現状のまま「市街化区域」にして頂きたいお願い致します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現在、太陽光発電事業の資金として借入をしており、土地の評価額が下がれば追加担保を要求される可能性がある。そうなれば、事業の停止に追いやられる。(市街化区域から市街化調整区域になれば土地の評価額の低下が考えられる) 2. 現在、自宅を含む周辺土地を5,900万円で一括売却を進めておりますが、不動産会社の話によれば、調整区域になれば売却の対象にならない可能性が高いとの事。 3. 当該土地が市街化調整区域になれば子供が更に自宅を構える事が出来なくなる。 4. その他 <ul style="list-style-type: none"> ・変更案の大半が暫定市街化調整区域であるに対して、No.20だけが市街化調整区域になっているのは納得できません。 ・40年以上前に市街化調整区域と市街化区域についての意見聴取があり、その時、市街化を要望し市街化区域に認定。現在まで市街化区域として固定資産税を納めて参りました。その間、色々な夢を見ながら唯一の財産として長年維持管理してきたものを、突然調整区域にされることは耐えられない気持ちです。 ・先祖代々長年住んできた者の思いを切って捨てる感じがしてなりません。 <p>※市街化区域で残る為に我々に出来る事があれば何なりと指示下さい。</p> <p>以上、事情ご検察の上、何卒現状のまま市街化区域として残して頂きますよう、重ねてお願い申し上げます。</p>
3	北区山田町小部の土地所有者	<p>所有している土地の一部が兵庫県の土砂災害特別警戒区域に指定されていることを聞きました。そのために、今回この部分を市街化調整区域に変更しようとしていると説明されました。現在、大平山は市街化調整区域の緑地保全育成区域に指定されており、将来は、レクリエーション施設や産業施設に利用しようと考えております。その時(利用するとき)に、大平山に入って行く唯一の進入口が、今回変更されようとしている部分です。現場事務所や駐車場として利用したいと思っております。以上の事からこの変更案には同意できません。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
1	北区鈴蘭台北町2丁目の住民	<p>この度始めて事業計画を知りました。私たち夫婦は今まで北鈴蘭台駅前の公社に長年のんびりと暮らしておりましたのに突然おいだされて年を取ってから環境をかえるということは大変な事で主人も病気がちになりほんとに苦勞をしています。</p> <p>それに又ここを出なければいけないことになったら私たち老夫婦はどうしたらいいかわかりません。だから立退きは反対です。今まで住んでいた北鈴蘭台の市住に住まわしてもらえるのならありがたいですけど、それもかなわないのならここを出る事は絶対反対します。</p>
2	北区鈴蘭台北町2丁目の住民	<p>今住んでいる所は①駅、スーパー、病院が近く便利 ②平坦な場所なので外出しやすい ③静か 等の理由で大変気に入っています。また高齢で引っ越しも大変なので他に移りたくないです。</p> <p>道路を新しく造る必要性もわかりません。町を整備し人口を増やすつもりだそうですが、その事により多くの人に迷惑がかかりますし、計画通りにいく保障はありません。人口減少の時代、今住んでいる人達が快適に暮らせることに税金を使ってもらいたいです。</p>
3	北区山田町小部の住民	<p>鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業、事業計画案について、コロナ禍の中でのまちづくり協議会令和3年度通常総会の書面決議（第1・2・3号議案）とも過半数の承認が得られたとのことですが、本当に地権者、住民の生の声が聴けなかった状態では無理があるのではないのでしょうか、少し話の進め方が早急すぎるのではないかと思いました。現在も緊急事態宣言が出されています、コロナ禍が収束してからは駄目な問題でもありますか、地権者・住民と神戸市がゆっくり話し合える時期を神戸市は持つべきではないのでしょうか、地権者、住民の方が換地先、賃貸住宅者の方の行き先への不安など書面決議だけでは後々を考えると不安です。土地区画整理審議会は何時するのですか、その時の人選と有識者の方は何人でどのように決めるのでしょうか、いずれにせよ区画整理事業を進めるのであれば多くの地権者・賃貸住宅者、周辺の住民の方へも納得のいく理解のできる説明をお願いします。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
4	北区鈴蘭台北町2丁目の住民	<p>幹線道路については計画されているのは理解していた。</p> <p>区画道路7号線、8号線については。この区画は現在の住宅の近くになるが幹線道路には影響がないと以前回ってきた神戸市の職員に2回ほど聞いている、ところが昨年突然区画整理区域になったと何の説明もなく通知が来た。神戸市は独自では計画の実行はしない、地元と協議して計画をすると言っているが我々は一度も説明も相談もされていない。いつどこで誰がどういう経緯で区域になったのか解りやすく丁寧に説明してもらいたい。</p>
5	北区鈴蘭台西町5丁目の住民	<p>第一は、この事業が区域内の地権者や住民の多くの理解が得られていない</p> <p>全ての地権者の土地を10%以上減歩する内容だが、この事が全ての地権者や住民に納得がいく説明ができていない。どこの換地に移るのか、その補償がどれくらいあるのか個々の地権者が判断するものがない。また、区域内の賃貸の居住者や一部の地権者には、この事業の説明すらされていない。区域内の地権者にも説明が不十分。75億円もの事業の予算計画だが、全ての住民への移転費用や解体費用、引っ越し費用が賄えるのか疑問である。</p> <p>第二は土地区画整理事業そのものが都市計画のまちづくりとして、いまのコロナ禍で有効なのか疑問である。100年に一度のコロナパンデミックが世界と日本を襲っており、感染拡大こそすれ収束の見込みは立っていない。地価も下がり、地価の高騰を期待する土地区画整理事業の前提は崩れている。また、換地を「照応の原則」で地権者に与えることになるが、元田んぼや、高台の換地はそもそもその基準にあうのか。また、コロナ禍で住民の移動を強要するのは許されない。</p> <p>第三は、まちづくりの基本は住民が主体で行うもの</p> <p>区域内の住民の意見は聞かない、区域外の住民の意見も聞かない。</p> <p>財産権が著しく制限され、将来の生活に影響があるのに事業を強行する。ほとんどの住民や地権者が換地や、他の土地に移らざるを得ない。この土地で将来まで生活を希望する人には酷な選択である。コロナ禍でも若い人や高齢者の移転に不安を持つて人達の思いを神戸市は考えたことがあるのですか。</p> <p>地権者の土地の減歩による犠牲で、幹線道路、公園、区画道路を整備する土地区画整理事業はコロナ禍で苦しむ住民の要望に合わない。コロナで多くの命が奪われている現在、住民の命を守ることが自治体行政の最重要課題である。都市計画事業の2本柱である再開発事業と土地区画整理事業は再考すべきである。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
6	北区鈴蘭台南町1丁目の住民	<p>①土地区画整理事業の目的 駅前広場が整備され交通結節機能が強化されたが都市計画道路鈴蘭台幹線が未整備であるということから鈴蘭台駅へのアクセス確保が課題とあるかに言われるが住民はその必要性があると考えている人が少ない</p> <p>②土地区画整理事業の内容について住民は十分に理解していなく自身の生活にどのような変化があるのか市からの十分な説明を受けていない</p> <p>③コロナ下において説明会の出席も住民の一部にしかなくこのまま計画を施行されるのは一方的であると思う</p> <p>以上の点からこの計画案はもっと住民に十分な説明を続けるべきと思う</p>