

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区域区分の変更について…………… 1

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…………… 2～5

1. 都市計画変更に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・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いるため、現状のまま市街化区域にしておいてもらいたい。 (計画図 p12 地区番号 22～27)</p> <p>・土地の担保価値が低下することや売却を検討していること等により、現状のまま市街化区域にしておいてもらいたい。 (計画図 p14 地区番号 28)</p>	<p>このたびの見直しにおいて、まとまった農地や山林等で計画的なまちづくりの見込みがない区域、市街地に隣接した山林等で、自然環境の保護や都市の防災性の向上をはかることが望ましい区域は、市街化調整区域に編入する方針としています。</p> <p>当該区域においては、意見書を提出された地権者は区域内の土地の一部を所有されており、本人に内容を確認したところ、現時点で具体的な開発計画はなく、他の地権者からの意見書提出はありませんでした。</p> <p>また、周辺の土地利用規制や地形的状況、関係者との協議の有無などを勘案すると、今のところ計画的なまちづくりの見込みがない区域と判断されるため、市街化調整区域に編入することが適切と考えています。</p>
<p>・将来、隣接地でレクリエーション施設や産業施設を考えており、変更予定箇所をその現場事務所や駐車場として利用したいので、現状のまま市街化区域にしておいてもらいたい。 (計画図 p20 地区番号 42)</p>	<p>このたびの見直しにおいて、まとまった農地や山林等で計画的なまちづくりの見込みがない区域、市街地に隣接した山林等で、自然環境の保護や都市の防災性の向上をはかることが望ましい区域は、市街化調整区域に編入する方針としています。</p> <p>当該区域は、土砂災害特別警戒区域を含んでおり、国の定める都市計画運用指針において土砂災害特別警戒区域は、防災性の観点から原則として市街化区域に含まないこととされています。</p> <p>また、地権者に内容を確認したところ、現時点で防災対策を含めた具体的な開発計画はなく、今のところ計画的なまちづくりの見込みがない区域と判断されるため、市街化調整区域に編入することが適切と考えています。</p>

1. これまでの地元説明等に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・過去に神戸市から幹線道路整備による影響はないと聞いていたが、昨年突然区画整理区域になったと通知が届いた。我々は一度も説明も相談もされておらず、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> <p>・まちづくりの基本は住民が主体で行うものである。</p>	<p>平成 27 年度に区の地域代表者などで構成される北区民まちづくり会議より、鈴蘭台幹線の早期整備等に関する提言を受け、鈴蘭台駅北地区のまちづくりに関する検討が始まりました。平成 28 年度から 29 年度にかけて、市が主体となって実施したアンケート調査や、勉強会(11 回)において、「鈴蘭台幹線を整備しても周辺に住み続けたい」、「道路だけの整備では残地の有効活用が図れない」、「兵庫商業高校跡地を代替地としてほしい」といった意見が地域から寄せられたことを踏まえ、市から地域に対して土地区画整理事業によるまちづくりが最適ではないかと提案してきました。</p> <p>平成 30 年 11 月には、地域で「鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会準備会」を結成し、権利者や住民の方々が主体となって話し合い(10 回)を重ねてこられました。</p> <p>令和元年度には、準備会により「まちづくり協議会の設立」、「活動区域」、「鈴蘭台駅北地区まちづくり構想(素案)」の内容について住民アンケートを実施し、7 割を超える回収率と 8 割を超える賛同率を得ています。</p> <p>こうした準備会での話し合いや住民アンケートの結果を受けて、令和 2 年 6 月に正式に「鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会」が設立され、7 月には「鈴蘭台幹線の早期整備」、「土地区画整理事業手法の導入」、「兵庫商業高校跡地活用」などが盛り込まれた「鈴蘭台駅北地区まちづくり構想」が市へ提出されました。</p> <p>これを受けて市では、土地区画整理事業の都市計画案を作成し、全体説明会や個別説明会等を経て、令和 2 年 12 月に縦覧を行い、令和 3 年 3 月に都市計画決定しました。</p> <p>その後、土地区画整理事業の「設計の概要」、「施行期間」、「資金計画」などの内容を盛り込んだ、事業計画案を作成し、全体説明会や個別説明会等を経て、令和 3 年 8 月に縦覧を行いました。</p> <p>これまでのまちづくりに関する取り組みについては、全体説明会、個別説明会、個別訪問、鈴蘭台現地相談所、まちづくりニュースや都市計画ミニニュースの配布、市ホームページなどあらゆる機会、媒体により周知及び説明を図ってきており、引き続き権利者及び住民の方々へ丁寧に説明してまいります。</p>

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・減歩率やどこの換地に移るのか、その補償がどのくらいあるのかなど具体的な説明ができておらず、土地区画整理事業について地権者や住民の理解を得られていない。わかりやすく納得・理解のできる説明をお願いします。</p>	<p>現在は、全体の事業計画を策定する段階であり、個々の換地や減歩率、移転に伴う補償費等の具体的な内容については、事業計画決定後に個別に丁寧にご説明・ご相談させていただきます。</p>

2. 事業の必要性・手法等に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・道路を新しく造る必要性が分からない。</p>	<p>鈴蘭台幹線については、北区民まちづくり会議から早期整備等についての提言や、まちづくり構想における円滑でスピーディーな事業促進についての提案があり、市としても鈴蘭台駅へのアクセス性向上、通学路の安全確保、旧兵庫商業高校跡地の有効活用といった観点からも、整備の必要性が高く、早期に事業化を図るべき道路だと考えています。</p>
<p>・地権者の土地の減歩により、幹線道路、公園、区画道路を整備する土地区画整理事業は住民の要望に合わない。</p>	<p>鈴蘭台駅北地区のまちづくりに関して、地域の総意をまとめて策定された「まちづくり構想」において、「土地区画整理事業手法の導入」の項目があり、「鈴蘭台幹線の整備にあたり、残地の有効活用などから土地の区画形状を整えることが不可欠で、土地区画整理事業手法（換地手法）を導入することが望ましい」と提案されています。</p> <p>市としても、鈴蘭台駅北地区周辺に住み続けたいという道路予定区域内の権利者の生活再建や、地域の意向を十分にくみ取るためには、鈴蘭台幹線のみでの整備ではなく、地区内への換地が可能となる土地区画整理事業が最適だと考えています。</p>
<p>・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。</p> <p>・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、高台への換地は基準に合うのか。</p>	<p>土地区画整理事業では、減歩により宅地の面積は減少しますが、道路・公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、宅地の単価が従前地と比べて相対的に上がることから、宅地全体としての価値は変わりません。よって、地価の高騰を前提とするものではありません。</p> <p>事業計画決定後には権利者の方々の意向を確認しながら、宅地の再配置を検討する換地設計を順次進めていく予定です。移転先については、「照応の原則」に基づいて検討を行います。なお、現位置での換地が行えない場合は、権利者の合意を得たうえで、「照応の原則」に留意しつつ別の場所への換地を行います。</p>
<p>・75億円の事業予算だが、全ての住民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>・高齢・現在の住宅が便利等の理由で移転はしたくない。</p>	<p>事業計画案では約75億円の事業費を見込んでおり、移転補償費についても必要と想定される適正な費用を計上しています。</p> <p>権利者の方々に対しては、個々の要望にお応えできるよう移転先の確保に努めるとともに、賃貸住宅にお住まいの方に対しても、土地・建物所有者と相談しながら丁寧に対応してまいります。</p>

3. その他の意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・事業計画案について、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だが、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か。</p>	<p>鈴蘭台駅北地区まちづくり協議会の令和3年度通常総会については、新型コロナウイルスの感染が拡大している状況下において書面開催となり、議案については過半数の承認が得られたと聞いています。また、その内容は、令和2年度の活動実績及び決算と、令和3年度の活動計画及び予算に関する議案について書面決議を行ったものであり、土地区画整理事業の事業計画案に関する議案はありませんでした。</p>
<p>・土地区画整理審議会はいつ開催されるのか。審議会委員について有識者の人数などはどのように決めるのか。</p>	<p>土地区画整理審議会は、従前の宅地に代えて、新たに使用することのできる土地を指定する「仮換地の指定」等について、権利者の意見を反映させ、事業が適正かつ公平に実施されるための諮問機関として設置されるもので、事業計画決定後に開催されます。</p> <p>審議会委員は、事業計画決定後の選挙により、宅地の所有権または借地権を有する方の中からそれぞれ選出される権利者と、学識経験者から構成されます。委員の定数は土地区画整理法施行令により施行地区の面積に応じて定められており、当地区では10人となります。また、委員の内訳については、学識経験者は土地区画整理法により委員の定数の5分の1を超えない範囲内で選任することとなっているため、2人以内となりますが、正式には今後の事業計画決定とあわせて改定する、神戸国際港都建設事業土地区画整理事業施行規程により定めることとなります。</p>
<p>・新型コロナウイルスの感染拡大防止が最重要課題であり、再開発事業と土地区画整理事業は再考すべきである。</p>	<p>本市では新型コロナウイルス感染症対策を最優先として、全庁を挙げて取り組んでいます。</p> <p>一方で、鈴蘭台幹線の整備や旧兵庫商業高校跡地の活用については、地域からの早期の事業化が望まれており、引き続き、権利者の方々のご理解を得ながら丁寧に土地区画整理事業を進めていきます。</p>