資 料 3

陳　情　文　書　表

（令和８年12月１日）

受理番号・受理年月日及び件名	陳情第254号（８．11．４） 神戸市垂水区舞子駅前再開発事業に伴う立ち退き者の為の代替地における神戸市の契約義務の履行及び建築基準法違反建築物(共同住宅・店舗)の是正に関する陳情
陳情の要旨	１．土地売買契約及び再開発事業における神戸市の契約業務（ゴミ集積所設置等）を速やかに履行すること。 ２．同意なき建築敷地算入の経緯調査と土地売買契約違反に関する責任を明確化すること。 ３．建ぺい率違反の調査及び是正措置を履行すること。 ４．私道の固定資産税非課税要件と「敷地算入可能な通路」への説明変遷に関する調査を行うこと。 ５．私道の法的位置づけ、道路認定阻害要因及びインフラ・下水管修繕補助に関する調査を行うこと。 ６．都市計画開発の不備及び当初の開発計画に関する詳細な説明を行うこと。 ７．固定資産税課税台帳登録事項証明書及び私道評価の証明書において非課税指定されている土地を特定の共同住宅の建築敷地として重複利用させている神戸市の矛盾を正し、建築敷地からの除外措置を講じること。
陳情者の住所及び氏名	神戸市垂水区 西　川　昭　治
送付委員会	都市交通委員会

Date

陳情書　趣旨

No. 1

令和8年11月2日

神戸市会 議長 宛て

陳情者

住所　神戸市垂水区

氏名　西川昭治 (印)

(電話番号)

神戸市垂水区舞子駅前再開発事業に伴う立ち退き者の為の代替地における神戸市の契約義務の履行および建築基準法違反建築物(共同住宅・店舗)の是正に関する陳情

陳情 趣旨

別紙参照

陳情 事項

別紙参照

陳情の趣旨

先に提出いたしました陳情につきまして、直前に取り下げの手続きを行い、議会関係者の皆様ならびに審議に関わる皆様に多大なご迷惑をおかけしましたことを心からお詫び申し上げます。

本当にすみませんでした。

本陳情は、これまでの経緯および客観的な数値公文書等の確定的な事実に基づき、市民の安全な生活環境の確保と再開発事業の代替地における神戸市の契約業務の履行、ならびに法規、税務上の是正を求めるため、再度陳情の受付をお願い申しあげるものです。

1、代替地売買契約の経緯とゴミ集積所設置約定の放置。

平成3年3月18日本州四国連絡橋公団が整備した区画について、神戸市の要請により神戸市土地開発公社が買い取りを行いました。当事、都市計画の開発許可も下りておらず、詳細な計画説明もないまま、神戸市都市計画局再開発部舞子再開発事務所との間で

陳情の趣旨

売買交渉が進められ、北区画の全区画（本来は3区画の内の1区画）の購入を余儀なくされ、その際、私道も2分の1を買わされました。また本契約の締結に先立ち神戸市の担当者からは、以下の4点にわたる説明（行政指導）がされました。

(1)当該私道は人や車を通すこと

(2)当該私道は建築敷地に算入しないこと

(3)当該私道は、非課税

(4)近隣にゴミ捨て場を設置する旨民間企業のゴミ捨て場を利用すること、ゴミ捨て場は早期に設置する。

しかしながら4点の確約があったにもかかわらず、現在に至るまで今だにゴミ捨て場は設置されていません。

2 平成10年5月14日市長回答と固定資産税の非課税の根拠、平成27年8月12日の説明の変遷

平成10年5月14日付の神戸市長からの書面において、陳情者に対し私道を売却した理由として「南区画を3名が利用できるようにするため」との回答がなされました。

これこそが当該私道が公共性道路と認められる

根拠であり、固定資産税課税台帳登録事項証明書において、地方税法第348条第2項第5号に基づく非課税なのか、それとも公有財産（土地）評価の2%による非課税なのかがわかりません。神戸市は実際には南区画を3名ではなく特定の1名（共同住宅建築）に一括売却（契約前の説明通り）し、道路としての前提を自ら破りました。神戸市は契約上の破綻を覆い隠すかのように「公共性があるから非課税である」と一貫して非課税扱いを続ける一方で、平成27年8月12日には一転して「この私道は道路から建築敷地に算入可能な通路である」と説明を変遷させました。

これは税務上の「公共の用に供する道路（非課税）」という扱いと、建築上の「特定建物の建築敷地（通路）」という扱いを、神戸市が都合よく使いかける決定的な自己矛盾であります。

3、同意なき建築敷地算入と建築基準法上の重大な違反、不利益

平成6年9月1日（所有権移転：同年10月5日）に神戸

陳情書　趣旨

市土地開発公社の持分を買い取った神戸市は、その後 当該持分を市民（舞子駅前再開発事業の立ち退き者）に売却しました。その後 当該土地に共同住宅が建設される際（建築確認申請受理日：平成7年6月7日）申請地の所有者である陳情者およびその母の同意が一切得られていないにもかかわらず、神戸市はこの建築確認申請を受理しました。

平成10年5月14日付市長書面では「共有地を建築敷地に算入する際には共有者の同意が必要」と明確にされていますが、共有者全員の同意なきまま敷地算入を認めたことは、陳情者との土地売買契約第2条に対する明白な契約違反であります。また第三者による共同住宅の確認申請が受理された平成7年6月7日当時当該申請地は神戸市も所有者でありました。さらに本来であれば建築基準法上の道路認定も受けられたはずの私道が、他者の建築敷地に算入されたことにより道路認定が阻害され陳情者は自身の土地を分割売却することもできないという深刻な財産権

侵害を被っています。この不利益については平成10年5月14日の神戸市長からの書面にもそのように回答されています。（市長の説明：一団の敷地を分割して建築する場合は、接道に関して再検討が必要です。）

指定建ぺい率60%の地域において、共同住宅の本来の敷地面積は330.77㎡に対し、私道の一部（120.35㎡）のうち59.72㎡が不当に算入され敷地面積が390.49㎡とされ、建築面積231.22㎡（建ぺい率69.99%）の共同住宅が建てられました。この不当な敷地算入によって、上限を大幅に超える「建ぺい率違反の違法建築物」が隣接地に神戸市の申請受理により建っているのです。それも30年以上も建っているのです。陳情者の生活環境の悪化、および土地の資産価値が著しく低下するという二次的な重大被害が今なお放置されています。

4、地下インフラおよび補助制度の不透明さ

私道地下のインフラ配置図面が不鮮明・不存在であるため神戸市の下水管修繕補助制度の適用や、共同住宅からの

排水の扱いに関する基準も不明確なままにされています。

5、生活道路の売却基準と用途兼用の適法性に関する不透明さ

神戸市の条例か規則かは分かりませんが、1本の道路を再開発事業の立ち退き者のための生活道路として売却する際、住宅（戸建て）用途と共同住宅用途の兼用は認められているのか、不透明なままにされています。

Date

陳情の事項

No. 8

1 土地売買契約および再開発事業における神戸市の契約業務（ゴミ集積所設置等）の速やかな履行を求めます。

舞子駅前再開発事業に伴う代替地契約時の取り決めおよび神戸市の当初説明に基づき、代替地周辺におけるゴミ集積所の設置期限を明示し、速やかに新設・配置させてください。

2. 同意なき建築敷地算入の経緯調査と土地売買契約違反に関する責任の明確化を求めます。

平成7年6月7日の建築確認申請において共有持分権者（陳小青者およびその母）の同意や承諾が一切ないにもかかわらず、当該私道の一部（59.72㎡）が共同住宅の建築敷地に算入され受理された経緯を厳正に調査し、土地売買契約に対する重大な契約違反状態を長年放置してきた神戸市の責任を是非明らかにしてください。

3 建ぺい率違反（建築基準法第53条）の調査および是正措置の履行

Date　　陳情の事項　　No. 9

共同住宅の本来の土地面積（330.77㎡）に対し、私道の一部（59.72㎡）が不当に算入され、共同住宅の敷地面積が390.49㎡となった事で建築面積が231.22㎡（実質建ぺい率60%→69.99%）となり、上限である指定建ぺい率を大幅に超過している事実を調査し、神戸市の諸規則及び条例に基づいた適切な是正措置を講じてください。

4. 私道の固定資産税非課税要件と「敷地算入可能な通路」への説明変遷に関する調査を求めます。

平成10年5月14日付の市長書面にある「南区画3人利用のための私道（非課税）」という当初説明および一括売却後も「公共性があるから非課税である」と主張し続けてきた税務上の扱いと、平成27年8月12日に「建築敷地に算入可能な通路である」と一転させた建築上の説明について、行政側の主張が変遷した経緯を厳正に調査し、その責任を明確にしてください。

5、私道の法的位置づけ、道路認定阻害要因およびインフラ、下水管修繕補助に関する調査を求めます。

当該私道の建築基準法上における道路性の有無、敷地算入による道路認定の阻害状況、私道地下インフラの敷設状況、ならびに下水管修繕補助制度の適用関係（共同住宅からの排水の扱いを含む）について、神戸市による明確な調査および説明を行ってください。

6、都市計画開発の不備および当初の開発計画に関する詳細な説明を求める。

平成7年の本州四国連絡橋公団による区画整備において、なぜ都市計画法上の開発許可が出されていなかったのか、また当時どのような開発計画に基づいて区画割りや売却計画が策定されていたのか、その詳細な歴史的経緯を明確にしてください。

7、地方税法第348条第2項第5号（非課税）と私道評価0.2%の証明書における敷地算入と矛盾解消固定資産税課税台帳登録事項証明書および

Date

陳情の事項

No. 11

私道評価0.2%の証明書において、地方税法に基づき非課税指定されている土地を、特定の共同住宅の建築敷地（通路）として重複利用させている神戸市の矛盾を正し建築敷地からの除外措置（神戸市の条例、例規の適用等）を講じてください。また公有財産の引き渡しおよび土地売買契約時の説明に則り、不当な敷地算入のない、純粋な非課税道路としての状態を回復してください。

以上の通り陳情いたします。

神戸市垂水区舞子駅前再開発事業に伴う立ち退き者の為の代替地における神戸市の契約義務の履行及び建築基準法違反建築物(共同住宅・店舗)の是正に関する陳情

陳情第254号　　都市局、建築住宅局、行財政局

陳　情　要　旨　等	
陳情者	神戸市垂水区　西川　昭治
陳情要旨	【陳情第254号】 １．土地売買契約及び再開発事業における神戸市の契約業務（ゴミ集積所設置等）を速やかに履行すること。 ２．同意なき建築敷地算入の経緯調査と土地売買契約違反に関する責任を明確化すること。 ３．建ぺい率違反の調査及び是正措置を履行すること。 ４．私道の固定資産税非課税要件と「敷地算入可能な通路」への説明変遷に関する調査を行うこと。 ５．私道の法的位置づけ、道路認定阻害要因及びインフラ・下水管修繕補助に関する調査を行うこと。 ６．都市計画開発の不備及び当初の開発計画に関する詳細な説明を行うこと。 ７．固定資産税課税台帳登録事項証明書及び私道評価の証明書において非課税指定されている土地を特定の共同住宅の建築敷地として重複利用させている神戸市の矛盾を正し、建築敷地からの除外措置を講じること。

陳　情　に　対　す　る　神　戸　市　の　考　え　方

舞子駅前地区第一種市街地再開発事業は、本州四国連絡道路（明石海峡大橋）の神戸側の玄関口である舞子駅前地区において、安全、快適で活力のあるまちづくりを進めるものとして、1992（平成４）年の都市計画決定、1997（平成９）年の着工を経て、2001（平成 13）年３月に完了した市街地再開発事業です。

（陳情要旨１，６）

土地の売却経緯等に関し、土地売買契約を締結した当時に陳情者の方や第三者の方と市との間で交わされた内容のほか、開発許可に関する経過等につきましては、文書の保存期間が過ぎていることに加え、当時から 30 年以上が経過しているため確認することが出来ませんでした。ご理解いただきますようお願いいたします。

（陳情要旨２，３）

建築基準法上の取り扱いに関し、同法は建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準を定めており、建築物を建築する際に必要となる確認申請では、申請された建築計画が安全や衛生等に関する技術的基準に適合するかを審査しています。したがって、この技術的基準では、敷地の所有権等の権利関係については原則審査の対象とはなっておりません。また、当該私道は建築基準法において道路に必要とされる要件を満たしていないことから、確認申請の審査においては道路とみなされないため、敷地に算入して建ぺい率を算出したとしても建築基準法上の違法性はありません。

（陳情要旨４）

私道の非課税認定に関しては、地方税法に照らして判断されますが、当該私道は、現況において所有者により何らの制約を設けられておらず、不特定または多数人が利用の用に供するものであるため、固定資産税を非課税として認定しています。また、建築敷地に関しては、建築基準法におい

て上述のとおり取り扱っているなど、それぞれ関係する法令に従って判断しているものですので、考えが変わったものではありません。

（陳情要旨５）

当該私道の法的扱いに関し、当該私道は建築基準法および道路法の道路に該当しておりません。建築基準法上の道路に指定するには、土地所有者等から「位置指定道路の指定申請」を提出いただくことが必要で、道路指定図（道路図面・土地権利者全員の承諾書等）などが必要です。申請に基づくものとなり、これまで当該私道について申請はありません。また、私道内の地下インフラの敷設状況等は、所有者の方で調査されるようお願いします。

（陳情要旨７）

上述のとおり、固定資産税に関して当該私道は、現況において所有者により何らの制約を設けておられず、不特定または多数人が利用の用に供するものであるため、地方税法に照らし非課税として認定しています。また、上述のとおり、建築敷地の取扱いに関する建築基準法上の違法性はありません。