

令和3年度第1回  
神戸市都市計画審議会会議録

令和3年11月18日

令和3年度 第1回 神戸市都市計画審議会

1 日時 令和3年11月18日(木) 午後1時58分～午後6時19分

2 場所 神戸市役所1号館28階 第4委員会室

3 出席委員 (24人)

(1) 学識経験のある者

小谷通泰	西野百合子
西村順二	濱野雅之
藤田一郎	前田崇博
八木景子	

(2) 市会議員

安井俊彦	坊池正
吉田健吾	平野達司
堂下豊史	徳山敏子
外海開三	三木しんじろう
大かわら鈴子	山本じゅんじ
香川真二	

(3) 国及び兵庫県 of 行政機関の職員

東川直正  
荒木一聡  
大松光寿

(4) 市民

松村尚澄  
高橋智子

(5) 臨時委員

星野敏

4 議題

第1号議案 神戸国際港都建設計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

第2号議案 神戸国際港都建設計画都市再開発の方針の変更について

第3号議案 神戸国際港都建設計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について

- 第4号議案 神戸国際港都建設計画防災街区整備方針の変更について
- 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
- 第6号議案 神戸国際港都建設計画用途地域の変更について
- 第7号議案 神戸国際港都建設計画特別用途地区の変更について  
(都心機能誘導地区)
- 第8号議案 神戸国際港都建設計画高度地区の変更について
- 第9号議案 神戸国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更について
- 第10号議案 神戸国際港都建設計画駐車場整備地区の変更について
- 第11号議案 神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について  
(神戸港臨港地区)
- 第12号議案 神戸国際港都建設計画下水道の変更について  
(神戸市公共下水道)
- 第13号議案 神戸国際港都建設計画市場の変更について  
(第3号神戸市中央卸売市場本場)
- 第14号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について  
(原野地区地区計画)
- 第15号議案 神戸国際港都建設計画生産緑地地区の変更について  
(垂水41生産緑地地区ほか16地区)
- 第16号議案 神戸国際港都建設計画道路の変更について  
(3.5.85号東山菊水線)
- 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
- 諮問事項① 特定生産緑地の指定について
- 諮問事項② 神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)の変更について
- 諮問事項③ 神戸市景観計画の変更について

## 1. 開会

### ○小谷会長

皆さん、どうもこんにちは。定刻となりましたので、ただいまより令和3年度第1回神戸市都市計画審議会を開催いたします。

まず、事務局から定足数の確認をお願いいたします。

## 2. 定足数の確認

## ○山本副局長

それでは、定足数についてご報告いたします。

神戸市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、委員及び議事に関係のある臨時委員の総数の半数以上の出席により会議が成立することになっております。委員の総数は28名ですので、定足数は15名となります。

本日は委員24名にご出席いただいておりますので、会議は有効に成立しております。

以上でございます。

## ○小谷会長

ありがとうございます。

### 3. 会議録署名委員人の指名

## ○小谷会長

本日の会議録署名委員ですが、西野委員と前田委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

### 4. 議案審議

## ○小谷会長

それでは、議案の審議に入りたいと思いますが、これに先立ちまして、事務局より報告をさせていただきたい件があるとのことですので、お願いいたします。

## ○山本副局長

本年2月8日に開催されました令和2年度第3回都市計画審議会におきまして、ご審議いただきました下三条町北地区に関する議案について、反対されている地権者の協力を得られるよう、さらに努力するべきとの意見をいただき採決保留となりました。これを受けまして、その後ご面談などにより地権者の方と協議を重ねてまいりましたが、反対されておられる地権者の方は駐車場経営継続のご意向が強く、合意に至っていない状況です。また一方で、地域からは早期事業化のご要望をいただいているところであり、このようなことから、神戸市といたしましては当該駐車場用地を区域から除外し、当初に目指した機能の確保が図られるよう、改めて地域と公園配置等について検討するなど事業計画を再検討する方針といたしました。今後、この案を取りまとめ、改めて審議会にお諮りしたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上、現在の状況につきまして報告させていただきました。

## ○小谷会長

ありがとうございます。

それでは、改めて本日の議事に移らせていただきます。本日は、次第に記載のとおり、17件の議案と3件の諮問事項を審議いたします。

それでは、まず、第1号議案につきまして事務局より説明をお願いいたします。

### ○松崎都市計画課長

ご説明いたします。まず、お手元にお配りしております資料につきまして、事前にご説明いたします。上から配付しております議案及び諮問事項計画書、議案及び諮問事項計画図、別冊の資料といたしまして、資料1が第2号議案から第4号議案に関連する別表及び附図でございます。資料2が第5号議案及び第17号議案に関連して提出されました意見書の要旨をそれぞれまとめておりまして、資料3が資料2の要旨の集約と、それらに対する神戸市の考え方でございます。資料4が第17号議案に関連する参考図面でございます。資料5は諮問事項①に関連する別表及び附図です。資料6が諮問事項③に関連する神戸市景観計画の本編でございます。なお、議案及び諮問事項計画書及び計画図につきましては、計画書及び計画図と省略して、この後説明させていただきます。

それでは第1号議案についての説明に移らせていただきます。

第1号議案 神戸国際港都建設計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、神戸市決定です。以下、本方針と呼ばさせていただきます。

最初に、本方針の役割等についてご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。本方針は、都市の発展の動向や人口、産業の現状及び将来の見通しなどを勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像とその実現に向けての大きな道筋を明らかにし、都市計画の基本的な方向性を示すものであり、区域区分の有無とその方針、都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定める必要があります。

計画書の24ページをお開き下さい。今回の変更の理由を記載しています。2段落目からになりますが、このたび、人口減少・超高齢化や地球温暖化の進行などの都市を取り巻く状況の変化に応じた持続可能な都市の形成をめざし、居住機能、商業・業務機能などの都市機能を維持・充実・強化させるための配置や誘導、公共交通の維持・充実、都市施設の整備などを計画的に進め、「まち」「田園」「みどり」の3つのゾーンがそれぞれの特性を活かし、補完しあう、自然環境と都市機能が調和した都市づくりを行うため、本計画のとおり本方針を変更するものです。

前面スクリーンをご覧ください。関連計画等との関係を示しております。本方針の見直しを行うにあたっては、上位計画である「第5次神戸市基本計画」及び、神戸市都市計画マスタープランなどとの整合を図っております。

つづきまして、本方針の全体の構成ですが前面スクリーンに示すとおりとなっております。前面スクリーンをご覧ください。主な変更点についてです。

本方針は、平成28年に都市計画変更した現行の方針から、社会経済情勢等の変化への対

応、関連計画・関連施策等との整合を図るため、修正等をおこなっております。それでは、各項目の主な変更点について、お手元の計画書に沿ってご説明いたします。

計画書の3ページをお開きください。「1. 基本的事項」についてご説明いたします。

(3) 目標年次では、このたび、年次の更新をおこなっており、平成27年を基準年、令和7年を目標年次とし、おおむね10年間の都市計画の基本的方向を定めています。

つづきまして、3ページ中段の「2. 都市計画の目標」についてですが、関連計画、関連施策等との整合を図るため、3ページから7ページにかけて、記載の更新をおこなっております。

6ページをお開きください。主な変更点としまして、ページ最下段になりますが、このたび、「ウ 拠点」の「c 地域拠点」に北神急行の市営化等を勘案し、谷上を新たに位置付けております。

8ページをお開きください。「3. 区域区分の有無及び方針」についてご説明いたします。主な変更点としましては、(2) 区域区分の方針において①市街化区域に配分されるべきおおむねの人口、及び②産業の規模③市街化区域のおおむねの規模について、このたび、社会経済情勢等を踏まえ将来予測を更新しております。

計画書は9ページをお開きください。あわせて計画図は1ページをお開きください。

「4. 都市計画に関する方針」についても同様に、関連計画、関連施策等との整合を図るため、計画書の9ページから18ページにかけて、記載の更新をおこなっております。

計画書は11ページをお開きください。このたびの主な変更点としましては、③市街地において特に配慮すべき土地利用の方針として、次の12ページの最上段になりますが、「ウ：都市農地の保全・活用」の方針を追加しております。

計画図の1ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。「4. 都市計画に関する方針」を図面に落とし込んだものが都市構造図となります。

計画書の19ページをお開きください。計画図は2ページをお開きください。「5. 主要な都市施設などの整備目標」では、「4. 都市計画に関する方針」を踏まえ今後の整備目標を定めます。

(1) 土地利用に関する整備目標についてご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。計画的な市街地整備の見通しがある区域として、垂水区多聞町小束山地区において、主に住宅市街地としての整備を図るため、特定保留区域を継続します。また、このたび、西区押部谷町木見地区において、主に工業・流通業務地としての整備を図るため、新たに特定保留区域を指定します。くわえて、市街化区域のままでは無秩序な開発が進む恐れがある区域として、新たに北区山田町原野地区を暫定的に市街化調整区域に編入します。

計画書の19ページから22ページにかけては、おおむね10年以内に神戸市や兵庫県、国が整備や計画の具体化を予定している、主な都市施設や市街地整備、自然環境、都市防災に関する整備目標を時点更新し記載しております。

なお、本案について、令和3年9月7日から21日まで縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。説明は以上です。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。ただいま事務局から説明がございましたが、ご意見、ご質問がございましたら、よろしくお願いいたします。

お願いします。

#### ○大かわら委員

大かわらでございます。お聞きをしたいところが3ページのところなんですけど、3ページのところの2の都市計画の目標の(2)都市計画に関する現状と課題のところなんですけど、今回の変更案と旧の方針と見比べてみたんですけども、それで数点お伺いをしたいと思います。今回、現状と課題の①の人口減少・超高齢化の進行のところ国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の人口推計に基づいて、これだけ人口減少が予測されるということがずっと書かれているんですけども、旧の方針のところでは同様の記載があるんですけど、その後に山麓部など生活利便性の低い地域からは人口が流出し、空家や空地が増加することが懸念されると書いてあるんですね。一方、駅周辺などの利便性が高い地域、ここには需要が増加して大勢集まるので、土地利用の計画が進むんじゃないかということも書かれています。その次に車の運転が困難な高齢者の増加などによって公共交通を中心とした交通環境や身近な生活利便施設の重要性が高まることが考えられると。だから、こういうことをしなければならないというところで書かれているんですけど、今回それがごっそりと削除をされています。これはなぜ削除をされたんでしょうか。私、とても重要な内容だと思うんですけども、その削除された理由をお聞かせいただきたいと思います。

#### ○松崎都市計画課長

まず、先ほどの山麓部の地域において居住環境の維持などをはかっていかなければいけないという部分については、このたびの方針の中でも、10ページのところで4.都市計画に関する方針(1)土地利用に関する方針の②市街化区域の土地利用の中に、住宅地の方針ということで、今後も都市構造を維持しながら、さらに地域においてライフスタイルの変化に対応しなければいけないということで、既存ストックの活用でありますとか働きながら子育てできる環境づくりですとか、住宅においては身近な機能を確保することで地域の実情に応じて、きめ細やかな土地利用を誘導していくということで考えております。このたび駅前であったりとか、あるいは、通常の住宅地であったりとか、委員からご指摘のあった山麓部であっても、皆さんお住まいの地域の実情に応じて、住宅だけではなくて住環境を保全しながら様々な機能の確保をしっかりと図る取組を進めていきたいということで、こちらに記載をしております。

#### ○大かわら委員

今、これを見ただけでは以前に書かれていました、その身近なところで利便施設を確保するとかそういう生活の質の担保がされるのだというところが読み取れないんですが、これはきちんと書くべきではないかと思うんですけども、いかがでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

課題のところにもライフスタイルや価値観の多様化ということで、職場や子育て支援施設や教育や医療、福祉等施設と居住地が近接した持続可能な生活圏の確保というものを、このたび新たに追加して掲げさせていただいておりまして、あるエリア、住宅地においてもいろいろな地域特性がございますから、山麓郊外部であっても、あるいは、ニュータウンの中であっても、市街地の住宅地であっても、やはり居住機能とあわせて持続可能な生活に必要な機能を入れていくことは課題として掲げさせていただいて、方針のところでもこういった取組を引き続き進めていくということで、この方針の中では整理をしております。

### ○大かわら委員

なぜこれにこだわるかといいますと、以前は都市空間向上計画の議論をずっとしていましたが、その中で山麓部について、人口が減って空家が増えているような地域では行政コストの効率化などを考えたら、同じような行政サービスの提供は難しいんだというようにご答弁をされておりました。そのことが如実に現れたのではないかという危惧をするから、これを申し上げているんですね。だから、例えば北区や西区でも特にそういう地域が多いということになると思うんですが、地域の方からも、そういう線引きはやめてほしいということが、当時、たくさんのお声が上がっていました。絶対に切り捨てられるまちなしにはならないということでも懸念をしておりますので、これをお聞きいたしました。そういうことではないと言われるのであれば、はっきりと担保があるということを確認していただきたいというふうに思います。

それから、6ページ。地域拠点のところでお聞きをしたいんですが、商業・業務機能と文化機能、それから、居住機能の集積を図るということで書かれているんですが、拠点駅の周辺人口とあらゆる機能を集中させるということになるのではないかと思います。三宮駅周辺のところでは、それに加えて観光機能まで集積を目指すということも書かれています。観光で言えば、拠点を集中させるということではなくて、神戸のいろんな地域に拠点を広げることを目指すべきだと思うんですね。各地域でそういうことをすることで活性化や発展につながるというふうに思うんです。その辺りはいかがでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

今、委員からご意見ありました、地域でそれぞれしっかりと発展をしていくということが大事だという観点で、この駅周辺において今ご指摘ありました拠点の話とか、あるいは、都心の話がありましたけれども、当然そういったエリアにつきましては、これまでの神戸の歴史的な発展ということで、鉄道駅を中心に住宅地が発展してきたという経緯がございます。こういったエリアにつきましては決してこちらで過密・集中させていくということ



ではなくて、ご指摘にもありましたように一定の人口密度と規模を維持しながら、多様な機能を維持・充実させるということが、これまで培ってきた都市構造をしっかりと今後も維持していくことにつながると考えております。それによって周辺の住宅地においても、都心まで出てこなくても、それぞれの各拠点において様々な機能が確保されると。そして、さらに周辺部の住宅地においても、先ほど申し上げたように居住環境にも配慮しながら、そういった一定の機能を入れていくことで居住機能とのバランスを取りながら、委員がおっしゃられたように、それぞれの特性に応じて発展していくような都市づくりを目指していくということで記載をさせていただいております。

### ○大かわら委員

今おっしゃった居住機能のことについても、やっぱりちょっと気にはなっているんです。これまでも指摘してきましたけれども、拠点駅の周辺にはやっぱり人口集中させるのではなくて、そのバランスというようなことも今おっしゃったかと思うんですが、実際に集中をするようなことになっていますよね。これまでも言ってきましたが教育環境ですとか子育て環境とかに影響があるという状況があります。そこに今後も拍車がかかるような方針ということになってしまうのではないかという危惧をするんです。だから、そこにきちんと歯止めをかけるという記述が要るのではないかと思うんですけど、いかがでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

先ほども申し上げましたけれども、やはり住宅地においても駅前以外のところの住宅地、駅前周辺の住宅地、様々な特徴がございます。住宅地のところで先ほど追加で記載させていただいているものの中にも、やはり空地や空家の増加とか市場の流通とか、地域の活動拠点への活用も含めて今後促進していくことで、郊外部の住宅地においても適正な配置と、それから適正な居住機能がしっかり持続的に維持されるというようなことを住宅地の方針としても書かせていただいているところです。それを含めて拠点の話、住宅地の話、あるいは、複合的な機能地など様々な地区がございますから、バランスよく神戸全体として発展していくということで、この方針を掲げさせていただいております。

### ○大かわら委員

空家、空地対策で言えば、今現状から見ても、まだまだ本当に弱いと思います。だから、郊外地域ですね。山麓地域ですとか、その空家に対する対策があまりできていないというのが現状であると思います。そこは強化をするべきであるというふうに思います。

それから、拠点への集積のことで言えば、ここに居住までも集積するということが書かれていますのでね。やっぱりこれ拍車がかかることになるのではないか、集中になるのではないかという懸念はぬぐえません。この辺は修正をしていただけたらというふうに思います。

それから、3ページ6行目のところから2060年頃の人口は110万人になるんだと。だか

ら、今後はそれに見合うコンパクトな都市構造とか公共ネットワークの維持・確保が必要なんだということにされているんです。これがそのまま書かれているんですが、人口110万人のまちを想定して、何もかもコンパクトにしていくと。これも以前から議論をしている内容ではありますが、社人研の推計で言いましたら、もう110万人とここまで人口減少してしまえば、さらにその後も止まらなないと、その続きがありましたよね。その後もどんどん人口減少は加速していくんだと。そこまでいったら、もう60年、70年ずっと減り続けて、100年後には53万人まで神戸市の人口は減ってしまうんだと、そういうような推計もありました。結局こういうことを目標にするまちづくりにしてしまったら、本当に縮小しないようなそういうことになってしまうと思うんですけども、こういうまちづくりで、私いいのかなというふうに思うんですが、いかがでしょうか。方針として。

### ○松崎都市計画課長

まず今回の方針につきましては、令和7年までのおおむね10年間の方針と定めておりますけれども、ご指摘のように社人研によると、2060年にはこういった形で人口が随分減っていくだろうという推計がございますけれども、当然我々は今進めております、拠点での機能を高めていく、あるいは、住宅地での居住機能と連携した生活機能、利便性を高めていく。また、様々な工業流通業務地、複合機能地においても、それぞれの特徴に応じて機能を高めていって、地域全体として高めていくというような施策を取りまして、働く場であったりとか身近に便利な機能があるまちづくりを進めていくことで、しっかりと今後の人口の維持であったりとかまちづくりに向けて取り組んでいきたいということと考えております。

### ○大かわら委員

この議論をしたら、以前からその110万人だけではなくて130万人の人口というんですかね。創生戦略も複眼で見ていくんだということはお答えにはなるんですが、これを見る限りでは、その130万人を目指すというところが見えてこない。もう本当にコンパクトで小さなまちづくりにしか見えてきませんので、これでは衰退の一途になってしまうんじゃないかと大変危惧をいたします。やっぱりどこの地域に住んでも、ちゃんと行政サービスも保障され、住みやすいまちであると、山麓だろうが、その拠点のところであろうがどこであろうが、やっぱりきちんと安心して住めるという地域づくりが必要であると思うんですね。そういうまちづくりにしないと駄目だというふうに思うんですけども、やっぱりそういうところ言えば、都市空間向上計画の中でもあった問題点をきちんと解決をするというところで取組をしていただきたいということを申し上げておきます。

以上です。

### ○小谷会長

ありがとうございます。ほかにご意見はございますでしょうか。

### ○山本委員

山本です。いくつか質問いたします。今の大かわら委員の質問にちょっと関連することなんですが、先ほどの住宅地における身近な生活利便施設の維持の問題です。さっきのやり取りを聞いててよく分からなかったことですので、もう一度お聞きしたいんですが、この身近な、住宅地における身近な生活利便施設の位置づけってというのは、具体的にどういうふうになるのでしょうか。この中身からよく見えてこないんですけども、お答えください。

#### ○松崎都市計画課長

先ほど委員からのご指摘もありました、3ページ(2)都市計画に関する現状と課題②ライフスタイルや価値観の多様化ということで、このたびのコロナのこともございましたし、テレワークが推進されたりとか、都心で皆集まらなくても、身近なところでも働く場が確保されたりとかいうふうなことが、今様々な社会経済情勢の変化の中で求められていることとしても上がってきてございます。また、住宅地でありまして、一定のエリアで住宅しかできないというようなところでは、この上位の方針といいますよりも、それを受けて、それに即して我々が都市計画で用途の規制であったり定めているところの中では、今後どこで実現していくかということになりますと、具体的な都市計画の中でも検討していくことになると思いますけれども、そういった身近な住宅地であっても、歩いて暮らせるところに、例えばカフェであったりとか、あるいは、簡単に働くような小さなオフィスみたいなものがあるとか、そういったものが確保されると、郊外、あるいは、通常のニュータウン、そういったところでも、一定のエリアの中で居住機能とバランスを取りながら、ということで、都心だけではなくて、しっかり発展していけるのかなということで居住機能とバランスを取った生活利便機能ということで書かせていただいております。

#### ○山本委員

今の説明で位置づけってというのがなんとなく分かってきたんですけども、やっぱりちょっとその辺の説明が少し不足してるのかなということを感じたので、もう少しできたら膨らませて今のような説明を補足するような形でしていただきたいなというふうに思います。

ほかにいろいろ気になることがありましてお聞きしたいのですが、10ページの複合機能地というところですね。以前の文章では土地利用転換により住宅地化が進んでいる地域では無秩序な土地利用の混在を抑制し、住環境を保全するというふうに書かれておりました。非常に大事な点だと思うんですが、今回の文章ではここの部分が抜けてるんですね。これは削除したのは何か理由があると思うんですが、この理由をお答えいただきたいなと思います。

#### ○松崎都市計画課長

このたびの計画でも、特にこの部分に関しては大きく変更はしておりませんので、複合機能地においては、まずこの10ページのところの真ん中辺りでございますけれども、当

然様々な機能が商業・業務、あるいは、住宅も含めてですけれども、機能が複合的に立地しておると。そういったところで、引き続きこういったものが共存しているところがございますから、高い利便性も生かしていかなきゃいけないということと、それから、暮らしやすい住環境を形成するということで、このたびの方針では書かせていただいております。暮らしやすい住環境を形成しながらも、工場などの操業関係も守ると。適切な住宅の立地誘導に加えて住宅、商業と工業の調和がとれた市街地を形成したいということで、このたび記載をしております。

#### ○山本委員

場所を変えていろいろ散らばってて、そのエキ스는入ってるんだというふうに今の説明で受け止めたんですけど、そういう認識でいいんですか。そういうふうに理解していいですか。

#### ○松崎都市計画課長

はい。複合機能地につきましては、住宅、商業・業務、あるいは、工業等のそれぞれの環境に適切に配慮された調和のとれた市街地を形成するというところで、これまで同様、取り組んでいきたいと考えております。

#### ○山本委員

そうしましたら、11ページのニュータウン関係についてちょっとお聞きしたいんですが、今回の変更の中にニュータウンということは具体的には触れていなかったのをお聞きしたいのですが、今回の記述と、それから前回の記述ともう全く同じになってまして、実際におおむね10年間の方向性を示すというふうにされていながら、前の記載と中身は変わってないということになります。駅周辺についてはいろいろ具体的に取り組状況、方向性が示されているんですが、ニュータウンということについては記載が全然変わらないというふうになってるんですね。一体これはなぜなのでしょう。何も今後変化はしない、手をつけないということなんですか。

#### ○松崎都市計画課長

変化はしないということではなくて、今現在、前回、あるいはそれ以前からニュータウンにつきましては人口減少の話でありますとか高齢化の話、あるいは、施設老朽化等の話がありましたので、実際にそれぞれの地区でモデルの地区も選びながら入って行っていると。そういった施策を、やはり町の皆さんとどういった形で合意を図りながらやっていくかということは少し時間をかけながら取り組んでいるところがございます。これは引き続き非常に重要な課題として神戸市でも取り組んでおりますし、これからも取り組んでいくということがございますので、これは何か別にこの時点で何もしないということではなくて、これまでどおりしっかり取り組んでいくということがございます。

#### ○山本委員

そうしましたら、もう少しこう中身を具体的にしてほしいなというふうに思うんです

ね。先ほどの質疑の中でも引用がありましたが、車の運転が困難な高齢者の増加などにより公共交通を中心とした交通環境や身近な生活利便施設の需要が高まることが考えられるというふうに書かれているわけで、ニュータウンにとっては、まさにこれ非常に差し迫った課題なわけですね、具体的に。全ての世代がバランスよく居住していくっていうことがこのニュータウンにとっては今本当に大事な、もう切実な問題だと思いますし、そのためにどう人口を誘導していくのか。それから、空間の質をどう高めていくかっていうことですね。そういったことについて、どうアプローチをしていくかっていうのをもう少し具体的に示しておいてもいいんじゃないかなというふうに思うんですけども、いかがでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

交通の話もございましたけれども、7ページのところで、今お話のありましたニュータウンだけではなくて、山麓部の様々な住宅地もございますけれども、そういったところで今実際、地元の中で入っていくところと言いますと、コミュニティバスでありますとか、デマンド型の交通などの地域コミュニティ交通についてもいろいろ議論をしているところでございます。この場所におきましても、そういったことの充実を図っていくということで新たに今回追加させていただいております、先ほどありましたニュータウンのところでの取組は今後も進めていくというところで、その中でこの方針の中でも新たに出てきた様々な要望であったりとか動きを踏まえて、今後もこういう形で交通も含めて取り組んでいくということで記載をしているところでございます。

### ○山本委員

やっぱりその既成市街地とニュータウンっていうのは、そのまちの成り立ちが全然違ってるわけです。ですから、ここにもいろいろ書かれておりますので詳しくは言いませんけど、高齢化が一気に進んでしまうっていう弱点がどうしても出てくるので、これからいろんな世代、バランスよく住んでもらうためには、特別な手だてが必要だというふうに思うんですね。ですから、地域でそれぞれいろんな課題があるんだというふうにおっしゃるんですが、ただニュータウンとしての共通の課題、大きな課題っていうのがそこにあるわけですね。それをどういうふうに解決していくかと、そのアプローチについては、ちゃんともう少しこう触れておいたほうが都市計画としてはいいんじゃないかなというふうに私は思います。ぜひその辺を膨らませていただきたいなというふうに思います。

それに関連してお聞きしたいんですが、公園緑地に関する方針というのが出されております。14ページの(2)-2公園緑地に関する方針というところで、今回ここに公園のリノベーションと成熟したニュータウンのリノベーションや学校統廃合など、まちの再編に関連する事業と連携して公園の再編を進めると、こんなふうに書かれているわけですが、2つ課題があるというふうに思うんですね。

1つはニュータウンについてなんですけど、今申し上げたその成熟したニュータウンに

とってのリノベーションや学校の統廃合というふうに書かれておりますが、ニュータウンを縮小する考えなのかっていうふうにも取れるわけですね。住んでる人にとって生活の基盤がそこにあるわけで、想定したような居住の誘導だとか住まいの移転ができるわけではないというふうに思います。学校統廃合などまちの再編に関連する事業と連携して公園の再編を進めることと地域ごとに空間の質を高めていくということが、実は矛盾する部分が出てくるんじゃないかなというふうに思うんですね。住み続けたい人にとっての視点は欠かすことはできませんし、今後住み続けたい人にとって孤立してしまうようなことがあってはならないというふうに思いますが、この点をどういうふうに考えるのかというのが1つお聞きしたい。

もう一つは、海浜公園の問題です。今既に事業が始まって、P a r k - P F I で新たなリノベーションといいますかリニューアルが進められているところですが、地域住民の憩いの場、観光集客の場となる須磨海岸との位置づけで、須磨海浜公園の役割っていうのが大きく変わるというふうにも思うわけですね。水族館を公立スペースとして廃止して民間施設にするということは、常任委員会で随分議論したので、ここで言いませんけども、今後このP a r k - P F I は一番大きな事業として須磨海浜公園のリノベーションをやられてるわけですが、今後、東遊園地を初めとして、このP a r k - P F I を活用した公園のリノベーションというのはどこまで拡大を考えているのか。また、どういった基準でP a r k - P F I の導入を判断していくのか。あと、こういうことについても、ちょっとこの公園緑地に関する方針の中で少し読みにくいのでお答えいただきたいというふうに思います。

以上になります。

## ○松崎都市計画課長

1点目、ニュータウンのリノベーションの話がございました。ニュータウンのリノベーションと申しますのは、やはりこれまでニュータウンの中で様々な戸建て住宅地、あるいは、URであったり市営のものであったり住宅の団地があったりしますし、当然ニュータウンに限らず神戸市全体の中でも人口減少とともに、やはり高齢化と、それから、子供世代が少なくなってくるといったことは全国的にも進んでいっているところでございます。そういった中で実際に空地、空家が出てきたということになってきますと、それを地域にとってどういったいいものにリノベーションという形で変えていくことができるのか。それは地域がどのようなものをそこに求めているのかということ、しっかりと話をしながら進めていくことがあるだろうということで、リノベーションに取り組み、やはり学校の統廃合がなされる場合においても、その跡地であったりとか、その施設をどういった形で既存ストックという形で利活用ができるのかというようなことをしっかりと取り組んでいくということで、それとあわせて、そういった事業と連携して、例えば公園にしますとかいうことも考えられるということでございますし、また、別の新たな子育て施設とか

オフィスにするなどというのも考えられるでしょうし、そういったことにしっかりと総合的に取り組んでいくことをここでうたってございます。

2点目の海浜公園、それから東遊園地ということでございますけれども、委員もご存じのとおり、様々都心の取組の中で東遊園地の再整備、あるいは、須磨地域の中で海浜公園、それから水族館の再整備ということで取り組んでございますけれども、やはり我々がこれまで行政として、こういった施設を運営、設置するというだけではなくて、どのようにすると民間の方が利用しやすいか、あるいは、我々のアイデアでは出てこないような形で、この地域だけではなくて神戸市全体の利用が見込まれるような、あるいは、遠方からのお客様、観光者が見込まれるようなところにつきましては、そういったところをしっかりと民間のアイデアも頂戴しながらやっていく必要があると思っております。そういったところについては、ご指摘ありましたようにPFIという形で取り組んでいきたいというふうに思っております。

### ○山本委員

終わりますけれども、やっぱりこの文章全体を見まして、ざっくりと駅周辺だとか都心に人を集めたり機能を集めたり、それから、人を誘導してきたりということについては非常に具体的なんですが、一方で、その周辺部分ってということについては、なかなかまだ十分具体的でないというふうに感じます。しかもそれだけじゃなくて、民間活力を生かすという形で、公共施設を廃止して民営の施設にしてしまうっていうことをやっていくということで、その市の考えている方向については非常に具体的になっているんですけれども、必ずしもそうじゃなくて、そこで想定されていないエリアについては、なかなかまだまだ不十分だなというふうなことを感じました。ですから、私はあえて今日その点を指摘させていただきましたので、ぜひその辺は今後も検討に加えていただけて膨ませていただきたいというふうに思います。

以上です。ありがとうございました。

### ○小谷会長

ありがとうございます。ほかにご意見はございますでしょうか。

それでは、他にご意見もないようですので、議案についてお諮りをいたします。第1号議案 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について  
神戸市決定であります。

ご異議がございましたので、挙手にてお諮りをしたいと思います。第1号議案について賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

### ○小谷会長

ありがとうございます。反対の方の挙手のお願いいたします。

(反対者挙手)

### ○小谷会長

ありがとうございます。賛成多数でございます。よって、第1号議案につきましては、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

続きまして、第2号議案から第4号議案は関連する案件ですので、一括して説明を受けたいと思います。それでは、事務局、説明をお願いいたします。

### ○松崎都市計画課長

第2号議案 神戸国際港都建設計画 都市再開発の方針の変更について、第3号議案 神戸国際港都建設計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更について、第4号議案 神戸国際港都建設計画 防災街区整備方針の変更について、いずれも神戸市決定です。

以上の3議案は、都市計画法第7条の2に関連する案件ですので、一括して、ご説明いたします。

はじめに、都市再開発の方針についてご説明いたします。計画書の25ページをお開きください。計画図は3ページをお開きください。また、それぞれの地区の概要については、資料1の別表及び附図に掲載していますのであわせてご参照下さい。

前面スクリーンをご覧ください。都市再開発の方針の概要です。都市再開発の方針は、都市再開発法に基づき、市街化区域内において計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため定める方針です。

都市再開発の方針では、市街化区域のうち計画的な再開発が必要な市街地、通称「一号市街地」と、一号市街地内で特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区、通称「二号再開発促進地区」を定めることとされています。

計画書の29ページをお開きください。今回の変更の理由と変更の概要を記載しています。

前回の見直しから5年余りが経過し、人口減少・超高齢化の進行など都市を取り巻く社会経済情勢の変化により、低・未利用地の発生や成熟したニュータウンのまちの活力低下等、様々な課題が生じています。このような状況に適切に対応し、神戸が国際的な都市間競争に負けない選ばれる都市として持続的に発展していくため、低・未利用地の有効活用や施設の計画的な更新など、既存ストックを活かした市街地整備により質の高い都市空間への再編を図るため、都市再開発の方針を変更いたします。

まず、一号市街地の変更についてご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。

計画図では、一号市街地の区域を青枠で表示しています。一号市街地は、「A・東灘山麓市街地」など13の市街地を位置付け、地域特性に応じたまちづくりの目標や方針を定めています。



今回の見直しでは、神戸の空の玄関口としての拠点形成を進めていくことから、「F・海上都市」に神戸空港島を追加いたします。また、郊外拠点駅における駅前再整備を進めていくことから、「M・拠点駅周辺市街地」に、岡場、谷上、名谷、学園都市、西神中央の郊外拠点駅周辺を追加いたします。

変更により一号市街地の面積は約728ha増加し、変更後の面積は約8,049haとなります。

次に、二号再開発促進地区の変更についてご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。計画図では、二号再開発促進地区の区域を赤色で表示しています。

二号再開発促進地区は、一号市街地のうち都市空間を再編するため、現在事業中または概ね5年以内に事業の実施を予定している地区、及び民間による都市空間の再編を誘導しようとする地区を定めます。

今回の見直しでは、密集市街地を改善するため事業を実施している「A-1 本山北町地区」、魅力的な駅前空間を形成するため事業を検討している「K-2 西鈴蘭台周辺地区」の計2地区を追加いたします。

また、事業区域との整合を図るため、「C-1 灘北西部地区」「G-1 兵庫北部地区」「J-1 塩屋地区」「K-1 鈴蘭台駅周辺地区」について、区域を変更いたします。「E-1 三宮周辺地区」は地域別構想に合わせて区域を変更いたします。

さらに、すでに事業が完了した地区など4地区を削除いたします。

変更により、二号再開発促進地区の面積は約87ha減少し、変更後の面積は約947haとなります。

なお、計画図では一号市街地内において、地域のルールを定めている地域を黄色で、神戸市都市計画マスタープランに定める市街地整備の先導エリアを緑色の点線で表示しています。

続いて住宅市街地の開発整備の方針についてご説明いたします。

計画書の30ページをお開きください。計画図は4ページをお開きください。また、それぞれの地区の概要については、資料1の別表及び附図に掲載していますので、あわせてご参照下さい。

前面スクリーンをご覧ください。住宅市街地の開発整備の方針の概要です。住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、都市計画区域内において、住宅及び住宅地の供給の促進と良好な住宅市街地の開発整備を図るため定める方針です。

住宅市街地の開発整備の方針では、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区、通称「重点地区」を定めることとされています。

また、「重点地区」は兵庫県住生活基本計画に定める「重点供給地域」との整合を図ります。計画書の32ページをお開きください。今回の変更の理由と変更の概要を記載してい

ます。

前回の見直しから5年余りが経過し、人口減少・超高齢化の進行など社会経済情勢の変化により、これまでの人口増加を前提とした都市の拡大成長から、成熟した社会構造へと転換が進み、今後は既存ストックを有効活用した住環境づくりが求められています。

このような状況に適切に対応し、多様な地域特性を活かしたきめ細やかな住宅市街地の整備改善を進め、住環境の多様性など神戸が持つ優位性をより高めるとともに、誰もが安全・安心で快適に暮らせる住環境の形成を図るため、住宅市街地の開発整備の方針を変更いたします。

次に、重点地区の変更についてご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。計画図では、重点地区の区域を赤色で表示しています。重点地区は、良好な住宅市街地の形成を図るため、現在事業中または概ね5年以内に事業の実施を予定している地区を定めます。また、面的整備事業の実現可能性において、原則として10年間、事業の動向を見定め、事業の具体化が無い場合には、重点地区から除外します。

今回の見直しでは、居住環境の改善と良好な住宅の供給をするため事業を実施している「1 本山北町地区」及び「11 鈴蘭台駅周辺地区」の計2地区を追加いたします。また、事業が完了した3地区と、事業の見込みがない1地区を削除いたします。

この変更により、重点地区の面積は約580ha減少し変更後の面積は約551haとなります。

続いて、防災街区整備方針についてご説明いたします。計画書の33ページをお開きください。計画図は5ページをお開きください。また、それぞれの地区の概要については、資料1の別表及び附図に掲載していますので、あわせてご参照下さい。

前面スクリーンをご覧ください。防災街区整備方針の概要です。防災街区整備方針は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づき、密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るため定める方針です。

防災街区整備方針では、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区、通称、「防災再開発促進地区」を定めることとされています。

計画書の35ページをご覧ください。今回の変更の理由と変更の概要を記載しています。

前回の見直しから5年余りが経過しましたが、老朽木造住宅の密集市街地では、火災時に燃え広がりやすいことや、避難や消化が困難なこと等、様々な課題を抱えています。

このような課題に適切に対応し、今後も震災の経験をふまえ市民の暮らしをまもるべく、一歩ずつ着実にまちの防災面の向上をはかるため、防災街区整備方針を変更いたします。

次に、防災再開発促進地区の変更についてご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。計画図では、防災再開発促進地区の区域を赤色で表示しています。

防災再開発促進地区は、住環境の改善及び防災性の向上などを図るため、現在事業中または概ね5年以内に事業の実施を予定している地区を定めます。

今回の見直しでは、密集市街地を改善するため事業を実施している「1 本山北町地

区」及び「10 鈴蘭台駅周辺地区」の2地区を追加し、事業が完了した2地区を削除いたします。

変更により防災再開発促進地区の面積は約96ha減少し、変更後の面積は約513haとなります。

最後に、3つの方針において削除する地区の事例として、浜山地区を紹介いたします。前面スクリーンをご覧ください。浜山地区の従前の航空写真です。黄色の線で住宅市街地総合整備事業の区域を、赤色の線で土地区画整理事業の区域を示しています。

当地区では、道路の拡幅や公園・オープンスペースの創出等、公共施設の整備や、敷地の集約化・建築物の共同化をはかり狭小敷地の解消と住戸改善を進め、土地の高度利用を図ることで密集市街地が改善されました。

なお、本案について令和3年9月7日から21日までの2週間縦覧を行いましたがい見書の提出はございませんでした。

説明は以上です。ご審議の程よろしくお願いいたします。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。ただいま事務局からご説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしくお願いいたします。

お願いします。

#### ○大かわら委員

まず第2号議案のところなんですけども、一号市街地に各拠点駅が含まれるということで、これは先ほども申し上げましたが、いろいろ人口も含めて各拠点駅への集積を助長しているというところについては問題であると思っています。

それから、28ページの表のところ、F海上都市のポートアイランド・神戸空港島が一号市街地で、今回これも新しく入れるということです。神戸空港島の計画的な再開発というところ言えば、どういう内容になるのか具体的などころをお聞かせいただけたらと思います。

#### ○松崎都市計画課長

まず、このたびこのF海上都市につきましては、一号市街地にポートアイランドと神戸空港島ということで入れております。ポートアイランドはポートアイランド1期、2期とございまして、神戸空港島と連携しながら地域の医療産業都市であったりとか様々な高度な業務、商業機能、それから、先端科学等の機能を進めているところでございます。ただ、神戸空港島について一号市街地に含めていますけれども、具体的な事業を実施あるいは予定している、二号地区のエリアには含めていないという内容でございまして、一号市街地として一体的に海上都市のエリアを位置づけたという内容でございます。

#### ○大かわら委員

空港島で言いましたら、今年度予算で空港島や連絡橋が25億円かけて4車線化される

ということで聞いていたと思うんですけども、こういう事業についても私たち問題だなというふうに思っています。連絡橋については、そのとき指摘もしましたが、渋滞も混雑もしていないのに、優先して予算措置がされてきたということがあります。で、時期的に言えばコロナ禍で本当に皆さんが苦しまれている中で、本当は中小企業への支援なんかも早くしなければならないというところが、それがなかなかされないのに、こういうことが優先をされるということ、こういう再開発に拍車がかかるのではないかとということで危惧をしますので、この点でもやっぱり反対をしたいと思います。

それから、二号再開発促進地区に本山北町地区が入っています。これに対しては全然問題はないと、重要であるというふうに思うんですが、もう一つ新しく入った西鈴蘭台駅周辺地区ですね。これまでも何かずっとされてきたようなんですけども、新しい地域も追加をするという変更がなされているとお聞きしたんですが、その変更はどこでどのように決まったのかを教えてくださいたいです。

### ○松崎都市計画課長

まず資料1でございます。32ページが委員ご指摘のありました西鈴蘭台駅の周辺地区の参考図面でございます。西鈴蘭台駅の周辺につきましては、従来駅前のいわゆる神戸電鉄の駅舎及びその周辺の商業施設。そして、我々も今後、公共施設、駅前広場であったりとかそういったものを検討していくということで一号市街地の中で二号地区という形での位置づけを検討しておりました。一方、こちらの図面で言いますと、その南側のところ、駅に隣接した街区でございますけれども、そちらにおいても民間の地域の土地所有者の有志の方が中心となりまして、駅前の活性化に向けた土地の有効利用について、今勉強会なんかを進めているという内容でございます。我々神戸市もオブザーバーとして出席をさせていただいて、駅前の公共施設、神戸電鉄、民間の方々の検討が一体となって、駅前の活性化であったり、にぎわいづくりであったり、利便性の向上というものに取り組んでいくことが地域の核となって、最終的に地域全体のにぎわいづくりにつながっていくのだろうということで、このたびの計画案においては、この街区も含めまして二号地区ということで位置づけをしております。

### ○大かわら委員

地元からの具体的な要望というのは何か出てるんでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

要望といいますか、今現在、地元の個々の地権者の方々が、それぞれ自身でどういった形で今後この街区を自分のお持ちの土地、あるいは建物も含めてどんな手法でやっていくのが最も地域にとっていいものになっていくのかというのを勉強しているという状況でございます。

### ○大かわら委員

この再開発に関わる地権者ですとか住民の方ですとか、どのぐらいいらっしゃるんで

しょうか。

**○松崎都市計画課長**

土地の所有者につきましては、その都度勉強を進めているところでございますけれども、5名ほどいらっしゃいます。

**○大かわら委員**

5人の方だけで進められているってことなんでしょうか。

**○松崎都市計画課長**

はい。地権者としましては5名の方が今様々なお持ちの土地、あるいは建物等について今後ご自身の考え、あるいは皆さんの考えをみんなで共有しながら勉強しているというところでございます。

**○大かわら委員**

5人だけの方で進められているということで、余りにも少ないのでびっくりしたんですけども、その地域への説明とかはこの事業についてどの程度されているのか、それもお聞きしたいんですが。

**○松崎都市計画課長**

今現在は、まず自らの土地、あるいは建物について具体的にどういった手法で、あるいはどういう形で駅前の街区との連携ができるのかとか様々なことについて勉強を始めているところでございまして、まだこの具体的な内容について、あるいは事業手法についても、これから様々比較をしながら考えていくところでございますので、その後、具体的な内容については当然地域の皆様、あるいは建物の中でもテナントの方もいらっしゃいますから、考えていくこととなりますけど、今現在は、まずその勉強を始めているところでございます。

**○大かわら委員**

私もちょっとこれ、その変更があったということで、地元の自治会長さんにもお話を伺ったんですけども。また別に会議もしてるわけではないし、その自治会や婦人会で集まってお話をされてるのは、まちづくり全体のことで、再開発のことではないと言われていました。その辺で言えば、本当に一部の方の意見だけで先行しているのか、ちょっとその辺は危惧をするのですが、まだ今勉強されている段階ということやったら、ここに載せるのはまだ時期尚早ではないかと思います。やっぱりこれ大事な計画になりますので、もうちょっと地域として、その意思疎通を図り、全体の合意形成が行われるというもとの、この計画として位置づけるべきであるのではないかなというふうに思います。

それから、次へ行きますけど、鈴蘭台駅周辺地区、今回追加になってるんですけど、これ第17号議案でも出てますので、議論はそちらで行いたいというふうに思います。

それから、あともう一つ、29ページのところで今回の事業から削除する地区ということで神戸駅周辺地区が入っています。これ第3号議案、第4号議案も同様なんですけども、

これお聞きをしたら、兵庫区の西出町と東出町の密集市街地事業ということだったんですね。これ事業が完了だからということで今回外すということになっているんですけども、どういふことで完了という判断になったんでしょうか。その辺りお聞かせください。

### ○松崎都市計画課長

神戸駅周辺地区は、今委員からもお話ありましたように、実際は兵庫区の西出、東出町というところでやっております、この事業としては住宅市街地総合整備事業という形で進めてまいりました。具体的には住宅市街地の整備に関する事業と申しますのは、地域で建て替えを促進する、共同建て替えなど建て替えを促進するとか、耐震性に問題のある住宅については耐震改修を行うというようなことでありますとか、住宅市街地総合整備事業の中で東川崎、それは東出町のすぐ隣のところでございますけれども、過去にはそちらのエリアに入っておりますので、住宅の供給を行うといった事業と、あわせて主要な生活道路につきまして建て替え時に合わせて後退部分の拡幅整備をするとか、安全・安心のためにそういった幅員の確保であったりとか、あるいは公園緑地や広場について大規模敷地の一部とか共同建て替えなどの際にはポケットパークなどを設けてオープンスペースを確保する。そういった様々な地域の生活改善の事業に取り組んでまいりまして、その事業が令和2年度までということで、一定必要な当初の目的として掲げさせていただいたところが完了したということで、このたび二号地区からは除外をしているという内容でございます。

### ○大かわら委員

一定その事業が進んでいるということはもちろん承知をしております。まち全体が本当に安全なまちにそんなに変わったのかなということは今改めてあの辺りをずっと歩いてきたんですけども、やっぱり、もう狭隘の家ですとか密集した住宅というのは一定残されています。あの地域というのは震災以降、空き地があちらこちらにそのままになっているところもあります。そこが空き地になっているから、家と家の間隔が空いているような状況が出ているんですね。これ、もし新しくそこに家を建てるとなったら、またちょっと変わってくるというふうに思います。それ以外でも古い住宅が残されていて、本当にもうここ大丈夫かなというようなところも、まだまだ密集の状況のところはまちとしてはありますので、私はこれまだ除外するのではなくて、もうちょっと事業を続けるべきではないかなというふうに思っていますが、いかがでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

先ほどちょっと冒頭でも申し上げましたけれども、この地区内の幹線道路であったりとか、もともとその道路の整備もなされてなくて、ご指摘のとおり密集した建物が非常に狭隘なところにひしめき合っていたという、そこで幹線道路などの整備と、住宅の建て替えに併せて空地ができたところで、皆さんと合意形成を図りながら、道路の中心線なんかも決めていきました。そういった形で生活道路を整備したりということで安全・安心に取り

組んできたということでございます。一方、緑地でありましたりとか住宅の共同建て替えでありましたりとか、先ほど申し上げたポケットパークであったりとか、そういったことも併せて取り組んできたということで、当初計画に掲げられておりました地域の方々と目標に掲げた内容については、一定ここで整備が進んできたということで、改めてこの中では二号地区からは除外させていただきましたが、今後も当然課題のあるエリアについては、空地の活用をどうしていくのかとか、それは全市的にも同じ内容として取り組んでまいりますので、決してこれで何か終わりということではなくて、引き続き事業なり、必要な利活用なりはソフト的なことも含めて取り組んでいくのは他地区とも同様でございます。

### ○大かわら委員

これ一旦網掛けが外れてしまったら、本当になかなか進まないんじゃないかというように危惧しています。今までもずっと長年取り組んでいただいて、もうちょっとずつ進み、共同化なんかもね、一気に進んだというところもありますので、それはもちろん承知をしているのですが、今後また、安全なまちづくりということ言えば、これからその網が外れたら、また難しくなるだろうなど、私はそれを心配しています。先ほど出ていた写真の裏側ですとか。もう本当に狭い路地で、そのまま残ってるんです。だから、一定はきれいになり安全にはなっているけど、まだまだたくさん問題が残されていますので、ぜひその辺りの取組は緩めないでいただきたいということを申し上げておきます。

以上です。

### ○小谷会長

ありがとうございます。ほかにご意見ございますでしょうか。

どうぞ。

### ○松村委員

私が今回から初めて参加したからっていうのもあるかとは思いますが、二号再開発促進地区の削除する地区の中に六甲アイランド地区っていうのが入ってまして、理由は具体的な取組未定というふうに書いてあるんですけども、これは二号再開発促進地区っていうのは当然資料1にも書いてありますように、整備または開発の計画の概要っていうのを定めて、六甲アイランドに関してはこういうふうの方針、目的、目標を定めてやっていこうというふうな考えを持って、二号再開発促進地区に定めてると思うんですけども、これを具体的な取組が未定だからっていう理由で削除するっていうのは、どういう議論の経緯だったのかっていうのを教えてくださいよろしいでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

六甲アイランド地区につきましては、もともと海上都市ということで計画的に開発された土地でございます。こちらについては前回二号地区に位置づけました際に、面的な事業についても今後何か検討ができないかということで、地域の皆様と事業者の方、神戸市も入って、そういった検討を今後進めていけるのではないかと考えておった次第

でございます。そういったことで二号地区ということで位置づけがなされていたところ  
でございますけれども、実際にこの二号地区に位置づける内容といいますのが、法定されて  
いますが、土地区画整理事業や、先ほどの住宅市街地総合整備事業、あるいは、再開発事  
業等々の、いわゆる事業を伴うようなものになっています。先ほど事例で示したような、  
例えば狭小な宅地や細街路の改善といった、いわゆる課題というよりも、こちらについて  
はもともと広幅員の道路と区画が整形された宅地と、それから、適正に配した公園緑地と  
いうものが計画的に造られておりますので、このたびいろいろ検討していた中で、事業と  
しては二号地区の基準としては除外させていただくということが1つと、それから、実際  
には六甲アイランドにつきましては、住民の皆様、非常に熱心に話し合っておられて、六  
甲アイランドの将来の姿ということで、今後、具体的に既存のストックをどう活用してい  
こうとか取り組んでおられまして、実際にまちの現状とか分析なんかも進めながら、昨年  
度の末頃、六甲アイランドのまちの将来の姿というものを取りまとめて、具体的ににぎわ  
い創出につながるようなことができないかというようなことで、今事業者へもヒアリング  
なんかもしているところでございます。当然そういったことで二号地区ということではな  
くても、神戸市としてもしっかりと地域の活力とか魅力向上に取り組んでいく、それを支  
援していくのは当然でございますし、だから、今後もしある一定の街区等でこういった事  
業を進めたいということが、また具体化していくことであれば、改めて二号地区としての  
位置づけの検討をするのも可能ではないかなと考えております。

以上でございます。

#### ○松村委員

ありがとうございます。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。いかがでしょう。

お願いします。

#### ○西村委員

1点確認させていただければありがたいんですけど、1号議案もそうだったんですけど、  
立てつけが上位の計画があって、その下にぶら下がってきて動いてるので、その上位  
の計画の中に入ってるなら、それでいいし。それから、これなんかもそうですけど、方針  
の変更ですから、その既存の方針から新しいもの変わっていくということですけども、  
その既存の中に入っているのならそれで構わないんです。だから、今日はもう出てきて  
ないとか、今回はそれは表に出てきていないということなら、それで安心なんですけども、  
1号からここまで聞いてきて1つだけ気になったのが、BCPです。事業の継続性という  
か、要は災害があったときに、どうやって事業再開をさせるか。決してその経済政策と社  
会政策や人の命で言うと、経済を優先しろと言ってるんじゃないで、この中には阪神淡路  
大震災を経験したのでという記述があって、産業についても目配りはあるんですね。ここ



に書いてある文言を読むと。だけど、ここまでのその変更の中で言うと、あまりそのBCPについては触れておられないというか、別資料にも出てないですよ。だけど、それはもう既に前提として入ってるんですよっていう意味であれば、それでいいし、そこはまた違う施策で考えるんだっていうなら、それでもいいんです。それが行政の縦割りになるのかどうかは私には分かりませんが、だから、ちょっとだけ、やっぱり神戸は震災を経験したまちということをお前提に考えると、今の時代はその事業を速やかに復興させていくとか、事業を継続させていくという視点もやっぱり必要だろうと。大阪がもし何かあったら、神戸で事業再開してもらえぐらいのものがあってもいいんだろうなと個人的には思うんですけど、そこについてはどういう位置づけになってるのかなということだけ確認させていただければ。ちょっと直接この議題とは、ずれてますけども。

### ○小谷会長

いかがでしょう。

### ○松崎都市計画課長

1号から4号までの中でということ、大きな方針であるということ、今委員がご指摘ありました中で言いますと、まさにおっしゃるとおりでございます、特に1号議案の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と申しますのは、他の都市計画はそれに即して定めるということ、上位に当たるものでございます。その中で先ほど神戸が経験してきた災害に対してどのように取り組んでいくのかということ。災害があっても、どのようにその都市の機能を継続していくのかということがご指摘だったと思いますけれども、資料は元に戻るんですけども、計画書で言いますと16ページと17ページの辺りに、まさに我々は阪神淡路大震災を経験しまして、あるいは、古くは阪神大水害ということで非常に大きな水害の経験もあると。それで、最近では豪雨対策ということで、台風であったり平成30年7月豪雨があったりということで、様々な被害を受けてきたというようなところでございます。そこで、16ページから17ページにかけて、かなりページを割いて、都市防災に関する方針ということで打ち出しております、先ほどの委員のご意見からの関係で、少し追加されているところで言いますと、16ページ(5)①防災拠点・交通体系機能強化のところでも、昨今、帰宅困難者対策ということで、ハード・ソフトの両面で、今都心、三宮の取組も進めておるところでございますけれども、その中でしっかりと事業を進める、再整備をするような建物であったりとか、そこに公共施設として収容可能なものが位置づけられたりとか、そういったものをこの中でしっかりと位置づけていかなければいけないという思いを基に、方針の中でこういう記載をさせていただいております。それ以外にも当然ながら大地震に対して耐震化、あるいは、先ほども防災密集の話もありましたけど、不燃化を促進していくことと、それから、神戸はやはり山が迫っている土地柄でもございますので、土砂災害の防止ということで、震災後の斜面崩壊に端を発しまして、これまでのグリーンベルト整備事業ということで、国とも連携して進めているところではございます

けれども、そういったことも引き続き進めていくということ。また、今後の津波対策ということで、海岸保全施設の整備でありますとかハード対策、それから、啓発によりまして地震や津波に対してはソフトでも対策をしていく。あるいは、皆さんで防災活動に取り組んでいただくとか、そんなことを含めて津波のところにも追加をさせていただいております。そういった形で全体を包括する上位計画の中でしっかりと都市計画としては取り組んでいかなくちゃいけないというその姿勢について、こちらでうたっているところでございます。

#### ○西村委員

ありがとうございます。もうちょっと明確に書き込んでもいいのかもしれないなというのは。思いは分かりますけども、そのほうが分かりやすいかなという気はしないでもないです。

ありがとうございます。

#### ○小谷会長

いかがでしょう。

特にご意見がないようですので、各議案についてお諮りをしたいと思います。第2号議案 画都市再開発の方針の変更について 神戸市決定であります。

ご異議がございましたので、挙手にてお諮りをしたいと思います。第2号議案について賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

#### ○小谷会長

ありがとうございます。反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

#### ○小谷会長

ありがとうございます。賛成多数でございます。よって、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

続きまして、第3号議案 住宅市街地の開発整備の方針の変更について 神戸市決定であります。

ご異議ございますか。ご異議がございましたので、挙手にてお諮りをしたいと思います。それでは、第3号議案につきまして賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

反対の方の挙手のお願いいたします。

(反対者挙手)

**○小谷会長**

賛成多数でございます。よって、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

第4号議案 防災街区整備方針の変更について 神戸市決定です。

第4号議案につきまして賛成の方の挙手のお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

反対の方の挙手のお願いいたします。

(反対者挙手)

**○小谷会長**

ありがとうございます。賛成多数でございます。よって、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。ありがとうございました。

続きまして、第5号議案から第14号議案及び諮問事項②につきましては、第5号議案の区域区分の変更に関連する案件でございます。一括して説明を受けたいと思います。それでは、事務局、説明をお願いいたします。

**○松崎都市計画課長**

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、第6号議案 神戸国際港都建設計画 用途地域の変更について、第7号議案 神戸国際港都建設計画 特別用途地区の変更について、第8号議案 神戸国際港都建設計画 高度地区の変更について、第9号議案 神戸国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更について、第10号議案 神戸国際港都建設計画 駐車場整備地区の変更について、第11号議案 神戸国際港都建設計画 臨港地区の変更について、第12号議案 神戸国際港都建設計画 下水道の変更について、第13号議案 神戸国際港都建設計画 市場の変更について、第14号議案 神戸国際港都建設計画 地区計画の変更について、いずれも神戸市決定です。

以上の10議案および諮問事項② 神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）の変更については、第5号議案の区域区分の変更に関連する案件ですので、一括してご説明いた

します。

最初に、区域区分制度について、ご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。

区域区分とは無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度であり、一般的に「線引き」と呼ばれております。

前面スクリーンは区域区分のイメージ図です。都市計画では、無秩序な市街化を防止するために、すでに市街地になっている区域や、おおむね10年以内に計画的に市街化を図る区域を「市街化区域」として位置づける一方、自然環境や農地等を保全し、市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として定めております。

神戸市では、昭和45年に区域区分について都市計画を定め、その後、概ね5年ごとに、計7回の全市的な見直しを行っております。近年、人口減少・超高齢化の進行や地球温暖化防止への取り組みなど、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化していることを踏まえ、第8回目の見直しを行うものです。

今回の区域区分の見直しにあたりましては、前面スクリーンに映しておりますように、平成31年3月に、見直しの基本的な考え方を公表し、令和2年7月に、変更素案の公表を行うと同時に、計34回の個別説明会を開催し、市民や関係権利者の皆様のご意見をお聞きし、協議や調整を行い案の作成を行ってまいりました。

引き続き、前面スクリーンをご覧ください。線引き見直しの考え方のうち、今回の見直しに関係するものをご説明します。

1. 現行の市街化調整区域から市街化区域への編入につきましては、①計画的なまちづくりの実施が確実で必要と認められる区域を、「市街化区域」に編入します。②計画的なまちづくりの実施が確実で必要と認められるが、その実現に時間を要する区域を「特定保留区域」に位置付けます。

2. 現行の市街化区域から市街化調整区域への編入につきましては、①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」に編入します。②まとまった農地や山林等で計画的なまちづくりを進めるための条件整理に時間を要する区域は、その間の無秩序な開発を防止するため、「暫定市街化調整区域」に編入します。

3. 現行の暫定市街化調整区域や特定保留区域の取り扱いにつきましては、②計画的なまちづくりの実施に向けて検討を進めている区域は、「特定保留区域」を継続します。④計画的なまちづくりの見込みがない区域については、現行の「暫定市街化調整区域」・「特定保留区域」の指定を廃止します。

4. 境界の調整につきましては、線引きの境界となっていた地形などが変化している場合は、それにあわせて境界を明確にします。

5. また、区域区分の変更に伴い、市街化区域に編入する区域では新たに用途地域、高度地区、防火・準防火地域等関連する都市計画を指定し、市街化調整区域に編入する区域ではこれらを廃止します。

6. あわせて、区域区分の変更内容に応じて、神戸市都市空間向上計画の「駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）」、「広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）」の設定、除外を行います。

次に、変更箇所ごとの説明をいたします。計画図は6ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。位置図です。赤い線が「市街化区域」と「市街化調整区域」の区域区分界であり、灰色の範囲が「市街化区域」です。また、凡例に記載しておりますが、今回、「市街化調整区域」から「市街化区域」に編入する箇所を赤色、「暫定市街化調整区域」から「市街化調整区域」に編入する箇所を黄色、「市街化区域」から「市街化調整区域」に編入する箇所を緑色「市街化区域」から「暫定市街化調整区域」に編入する箇所を青色、で表示しております。計画図の7ページをお開き下さい。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。これからご説明する図面の凡例です。「1. 変更区域及び変更内容」は、黒枠のハッチングで表示しています。「2. 境界表示」には、区域区分の境界や、用途地域の境界線などの凡例を記載しています。「3. 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の略号の説明」には、図中でのそれぞれの用途地域の表示例及び略号を示しています。略号欄に、用途地域のそれぞれの略号を表示しており、表示欄に図中でのそれぞれの着色を表示しています。用途地域等の表示例についてご説明いたします。例1の「1 1 中高（200/60）③ 防火」ですが、左から順に、地区番号が1、用途地域が「第1種中高層住居専用地域」、容積率が「200%」、建ぺい率が「60%」、高度地区が「第3種高度地区」、防火地域及び準防火地域のうち「防火地域」であることを表しています。なお、暫定市街化調整区域の場合は用途地域の略号に「暫」を付記しており、欄外の例のとおり「暫1低専」と表示、また、市街化調整区域の場合は、用途地域の略号を「市調」と表示しています。計画図の8ページをお開き下さい。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。高度地区の凡例です。図中でのそれぞれの高度地区の略号や制限内容を表示しています。神戸市では、第一種から第八種まで8種類の高度地区を指定しており、略号の欄にそれぞれの高度地区の略号を表示しています。計画図の制限内容の欄にそれぞれの高度地区における制限内容を図示しています。防火地域及び準防火地域の凡例です。防火地域を赤色のハッチングで、準防火地域を黄色のハッチングで表示しています。前面スクリーンに表示する図面の変更内容の見方をご説明します。変更箇所は赤色で引き出しをしており、左から順に、「変更箇所番号」「変更前の指定内容」「変更後の指定内容」を表示しています。

それでは、変更地区ごとの内容をご説明いたします。計画書の51ページをお開き下さい。それぞれの変更地区ごとの変更内容を一覧表にして記載しております。計画図は6ページ

の位置図をお開き下さい。なお、計画図については計画図の9から31ページに示しておりますが、説明の順番が前後しますので、前面スクリーンを用いて説明いたします。図の着色は、変更後の用途地域の色で表示しております。

前面スクリーンをご覧ください。まず、計画書51ページの一覧表、1番・2番の「市街化区域」に編入する箇所について、ご説明いたします。これらの2地区は、公有水面埋立事業による区域を新たに「市街化区域」に編入するものです。

赤色の引出線で表示のとおり、1番の中央区新港町については、市街化区域への編入にあわせて準工業地域と準防火地域の指定、また神戸市都市空間向上計画の広域型都市機能誘導区域を設定、そして臨港地区を指定いたします。

2番の兵庫区中之島については、市街化区域への編入にあわせて商業地域と防火地域、臨港地区、市場を指定いたします。

前面スクリーンをご覧ください。次に、計画書51ページの一覧表、3番から21番の「暫定市街化調整区域」の指定を廃止する箇所についてご説明いたします。これらの4地区は、これまで「暫定市街化調整区域」に位置づけていましたが、当地区での計画的なまちづくりの見込みがないため、「暫定市街化調整区域」の指定を廃止し、あわせて用途地域及び高度地区を廃止するものです。

3番から12番は北区山田町原野地区、13番から16番は北区山田町上谷上地区、17番は北区山田町上谷上地区、18番から21番は北区山田町下谷上地区です。

前面スクリーンをご覧ください。次に、計画書の51ページの一覧表、22番から43番の「市街化区域」から「市街化調整区域」に編入する箇所について、ご説明いたします。

これらの10地区は、まとまった山林等で計画的なまちづくりの見込みがない区域で、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であるため、「市街化区域」から「市街化調整区域」へ編入します。あわせて用途地域や高度地区を廃止、神戸市都市空間向上計画の駅・主要バス停周辺居住区域、山麓・郊外居住区域から除外いたします。

22番から27番は北区山田町上谷上地区、28番は北区山田町原野地区、29番は北区山田町下谷上地区、30番から32番は北区山田町小部地区、33番から35番は北区山田町下谷上地区、36番から38番は須磨区車地区、39番、40番は西区押部谷町西盛地区、41番は北区八多町柳谷地区、42番は北区山田町小部地区、43番は須磨区妙法寺地区。

前面スクリーンをご覧ください。次に、計画書の51ページの44番から54番の「市街化区域」から「暫定市街化調整区域」に編入する箇所について、ご説明いたします。

44番から54番の北区山田町原野地区は、計画的なまちづくりを進めるにあたって、時間を要する区域であり、その間の無秩序な開発を防止するため、「暫定市街化調整区域」へ編入、地区計画の廃止にあわせて用途地域、高度地区の変更、また、神戸市都市空間向上計画の山麓・郊外居住区域から除外いたします。

前面スクリーンをご覧ください。次に、計画書の51ページの55番から58番について、ご説明いたします。これらの3地区は、線引きの境界となっていた地形などの変化に伴い、境界調整を行うものです。

55番、56番の中央区神戸港地方地区については、市街化調整区域への編入にあわせて用途地域と防火地域を廃止、また、神戸市都市空間向上計画の駅・主要バス停周辺居住区域、広域型都市機能誘導区域から除外し、そして特別用途地域（都心機能誘導地区）と駐車場整備地区を廃止します。

57番の北区有野町唐櫃地区については、市街化区域への編入にあわせて第2種住居地域と第5種高度地区を指定、また、神戸市都市空間向上計画の駅・主要バス停周辺居住区域を設定いたします。58番の垂水区西舞子地区については、市街化区域への編入にあわせて第2種住居地域、第5種高度地区、準防火地域を指定、また、神戸市都市空間向上計画の駅・主要バス停周辺居住区域、広域型都市機能誘導区域を設定いたします。

以上、全体で合計58地区の変更を行います。

計画書の37ページをお開き下さい。あわせて前面スクリーンをご覧ください。区域区分の変更前後対照表です。

このたびの区域区分の変更により「市街化区域」は、約151ha減少し約20,244ha、「市街化調整区域」は約155ha増加し約35,486haとなります。なお、区域区分に関連して変更する他の都市計画については変更前後対照表の説明を省略させていただきます。

続きまして、第12号議案 神戸国際港都建設計画 下水道の変更についてご説明いたします。

計画書の55ページをお開きください。下水道は、河川や海域の水質保全、生活環境の改善、浸水に対する安全性の向上を図るために必要不可欠な都市施設です。市街化区域内においては必ず公共下水道を定めており、市街化調整区域内においても必要に応じて公共下水道を定めております。

計画書の56ページをご覧ください。今回の変更の理由書です。第5号議案の、区域区分の変更に伴い、処理区域及び排水区域を変更するものです。具体には、暫定市街化調整区域から市街化調整区域に編入する区域など、公共下水道による処理が行われる見込みがない区域を廃止するとともに、市街化区域に編入する区域を汚水の処理区域、及び雨水の排水区域にそれぞれ追加いたします。

計画書57ページをお開きください。変更前後対照表に、変更の概要をまとめております。計画図の28ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。汚水の処理区域について示しております。図では、区域区分の変更に合わせて廃止する区域を黄色、追加する区域を赤色で表示しております。赤字は変更する処理区域に対応した区域区分の、議案図における地区番号およびページ番号を記載しております。必要に応じてご参照ください。

今回の変更により市全体の汚水の処理区域は約111ha減少し、約23,119haとなります。

次に、計画図の29ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。雨水の排水区域を示しております。内容につきましては、先ほどのご説明と同様ですので省略させていただきます。今回の変更により、市全体の雨水の排水区域は、約111ha減少し、約20,428haとなります。説明は以上です。

以上、第5号議案から第14号議案までの10議案について、令和3年9月7日から21日までの2週間縦覧に供し、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3件の意見書の提出がありました。

引き続き、提出された意見書についてご説明します。資料2は、今回の都市計画変更に対して、提出者の氏名等を除き内容をそのまま記載したものです。資料3は、提出された意見の要旨とそれに対する神戸市の考え方をまとめたものです。それでは、資料3に沿ってご説明します。

資料3の1ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。変更区域のうち、意見を提出された方の所有される土地を黄色で着色しております。まずは、計画図12ページ、北区山田町上谷上地区です。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。

次に、計画図14ページ 北区山田町原野地区です。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。

これらの意見に対する神戸市の考え方です。

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。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。

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。

続いて、計画図20ページ北区山田町小部地区です。

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。

この意見に対する神戸市の考え方です。見直しの考え方は先程のとおりです。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。

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。

第5号議案から第14号議案までの10議案および諮問事項②についての説明は以上です。ご審議の程よろしくお願いいたします。

### ○小谷会長

ありがとうございました。

ただいま事務局からご説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

どうぞ。

### ○安井委員

いろいろあって、今回の線引きという権力を行使する上において非常に大事なことは、いかに相手の土地の地権者に丁寧な説明をしているか、そして知らしめているかということが非常に大きなポイントになります。この施策をするにおいて、例えばこの意見書の出ている資料2の、例えば1番でも2番でも、今回原野地区と小部ですか、ここら辺りからも出ているんですが、具体的に市街化区域で今まであったのを、あなたの土地を調整区域にしますよという非常に大きな利害関係を生むこの権力の行使について、当局はその地権者にどのような方法でそのことを知らしめ、手続をとったのかということについてお聞きします。

### ○松崎都市計画課長

まず、これまでの今回の手続に係る事前の周知であったりとか、地権者との協議ということがございます。この線引きを進めるに当たりましては、まず平成30年に山林や農地等をお持ちの方々に対しまして、皆さんに開発の今後の意向があるのかどうかにつきまして、事前に資料をお配りしまして、回答いただくということでご意見を頂戴いたしました。

その後、開発の意向があるとおっしゃられたところ、暫定市街化調整区域も含めてですけども、お話をお聞きしながら、令和2年7月、先ほど申し上げた素案の段階で、各エリアの地権者の皆様に、神戸市として今回の提案で掲げさせていただいておりましたような市街化調整区域に向けた手続を進める予定でございますということで、それぞれの地権者の方にミニニュースを送らせていただいて、あわせて個別の説明会を開催させていただきました。

その中で、個別の説明会にお越しいただいた方にも改めて神戸市の考え方を説明させていただき、またご意見いただいた方もございますので、ご意見いただいた方にはまた個別で面談をさせていただき、改めて神戸市としての考え方、それからその時点での具体的な開発であったりとか、土地利用についての意向なども確認をさせていただいて判断してまいりました。

そういった周知、協議を踏まえまして、このたび計画の案の縦覧ということで、令和3

年9月の縦覧に先立ちまして、事前にミニニュースという形で、各区域内の方々にお知らせをした上でご意見を頂戴いたしまして、このたびご意見をいただいた方々についても、改めてそれぞれご本人様に何度かお会いして、面談や電話等でお話をお聞きし、ご説明をし、現時点での進捗なり開発の意向なり、具体的な話があるのか、その他等々につきましてもご意見を確認し、我々のほうからも具体的なこの地域の土地利用の状況等についてご説明した上で、このたびこの案で進めさせていただくということでご説明をして、この審議会の場でお諮りをさせていただいているという次第でございます。

### ○安井委員

当局としては、住民に対する手続をしたということで説明があったと思うんですが、この土地の所有者に対して当局が面談をして説明をしたというのは、7月11日、9月6日、9月21日、これは遅くにしているんですが10月14日、この4回。この間、あなたのお持ちの市街化区域に、あなたは何か計画をお持ちですかという質問はされているんです。しかしながら、その計画がない限り、何年ぐらいをもってとか、どれぐらいをもって、あなたの持つておられる市街化区域は市街化調整区域になりますよということはおっしゃっていない。

今おっしゃった、住民に知らせた7月の一番初めのミニニュースというのはこれなんですよね、頂戴しましてありがとうございます。つぶさに読ませていただいたが、今、安井が申し上げたような、計画がない場合、あなたの土地は市街化調整区域に線引きで変わりますよということは一切書かれてないんです。あえて言うならば、この裏面で矢印があって、市調という形で書いてあって、これを受け取った人はどういう意味か分からない。そうじゃないですよ、安井さん、ちゃんと言いましたよと言い切れるのかどうか。しかもこのペーパーをもって、あなたの土地は開発がない限りは市街化調整区域に変更されるんですよということを、きちりと言っているのかどうかということを教えてください。

### ○松崎都市計画課長

今、意見書で言うと2番のところということでお話しいただいたかと思えますけれども、先ほど前面にもお示ししておりますように、説明なりを進めてきたということでございます。その中で、今ご指摘のありました素案を昨年度に発表させていただいて、説明会にも来られた際にご面談をさせていただいて、その後、意見も頂戴したと。その際に、市街化調整区域に編入することを我々は考えておりますということでお話はさせていただいております。それについては反対でありますということで、ご本人様より意見書をいただいておりますけれども、意見書の中で1低専から市街化調整区域に変更となるご自分の土地の部分について、従来どおりの1低専に残してくださいというふうなことの内容の意見書をいただいておりますので、市街化調整区域になるということをご認識された上で、反対であるという意見をいただいたということが令和2年のときのやり取りであったという状況でございます。

その後、同様に令和3年になりましてもこういったご意見をいただきまして、その際にも改めて、調整区域ではなくて現状のまま市街化区域でということのご意見を頂戴したということですので、そういった説明と認識のもとに、この間話を進めてまいったということですのでございます。

### ○安井委員

今の説明は非常におかしくて、そのままに私の土地をしといてくださいということを発言しているのを根拠にして、地権者は自分の土地が市街化調整区域に変更されるということ認識しておったということを逆説的に証明しているわけです。私が言っているのは、そのことは後になって言っているわけで、その前に、あなたの土地は開発がなかったら、何年以内に、例えばどれぐらいの時間を置いて、一番初めの段階でそういうことを言っておったのかどうか。地権者は、私の調査では聞いておりませんと、こう言っているんです。

つまりどういうことかと言うと、あなたの土地は、現在お持ちの市街化区域は、何か計画をお持ちですかと言ったら、その人は不動産業者と相談しながらいろいろやっているんですが、なかなかうまくいかないんですよということを言っている。そしたら、あと5年以内とか3年以内とか、10年以内に、このままいったらあなたの土地は市街化調整区域になりますよということは一切おっしゃっていないんです。

だから、私はこれを見て、市街化区域の中で暫定市街化調整区域に変更というところが何か所かあります。これは大きな企業です。大きな企業は傾向と対策をしっかり持ってあって、不動産部があって、行政がこういう問い合わせをしたら、必ず次は調整区域に落とされるという危機管理ができています。しかし今、意見書を出された方は、みんな家族で、自分の虎の子のような土地を自分の宝として、ずっと息子たちと話し合いながら大事にしてきた土地です。それらに対して開発がありますかって言って、開発したいんだけどなかなか難しいんですって答えた。そしたら、あと何年後にはこういう目に遭いますよということはおっしゃってないんです。これはね、気の毒なケースです。

しかし、今回に関しては、当局としては、3回最低会っているわけです。郵送の中身でそういうことは書かれてないわけですがけれども、ミニニュースを出した、このぐらいのことで郵送と言っているんです。かわいそうですよ、土地の所有者は。30年、40年、息子に、この土地があるから食べていけるで、この土地を何とか換金せえよ、それがゼロになるんです。ですから、大きな会社とそういう個人、家族で持つておられるような人との差別をせえというのも、また何かと思いますが、こういう権力を行使する上において一番大事なことは、我々の社会では親切とか、相手に十分承知させて、納得して行政をやっていくというのが行政マンのプロやと思っています。

そういう意味では、私は体制側の人間でもあるし、与党側でありますから、この議案には賛成しますよ。しかしながら、これらの人々に対して、この方だけやない、今回同じような目に遭っている人がもう一度チャンスが欲しい、もう一度開発業者とか友人とかと話

をして、この土地を神戸市のご意向に沿うような形で開発をさせてほしい、もう一度うちの孝行息子がこの土地でしたいんやと言ったときに、何か考える余地があるかどうか、そういう担保を出してあげるといのが、しかもこの方は、今回の神戸市のこの行政行為に、堪忍してくれって認めていないんです、現在。それを都市計画審議会、この審議会というのは、法に基づいた非常に権威のある審議会です。ここを通過することというのは、もう万死ですよ。そういう場において、しっかりとこの人の立場も考えてあげるといのが審議会の立場ではないかと思うので、質問をいたします。

### ○松崎都市計画課長

お答えいたします。前に地区の航空写真をお示ししております。今、委員からご指摘のありました土地の区域で、黄色を少し塗ってあるところがご意見いただいた方の土地の区域となっております、それ以外、赤い線と青い線で囲まれた中には17名地権者がいらっしゃいまして、いろいろな方の土地が地区内に介在しているような状況でございます。

この南側につきましては、市街化区域、日の峰の団地の開発がございまして、その際に地区計画が策定されまして、地区計画において、その南側の山林部分、かなり切り立った山林になっておりますけれども、土砂が崩落しないように石積みの擁壁がございまして、その上にまだ山が続いているというそんなところで、それを守るための地区施設ということで都市計画が決められております。

また黄色の土地につきましては、現状では建築基準法上で接道となるような道路がございませんでして、そういったことを考え合わせますと、実態としては、今までお話をお聞きしている中でも、うまくいろいろな話がまとまってこなかったということにつきましては、こういった土地利用の規制でありますとか、地形条件や接道、権利関係を、やはり今後単独ということではなくて、単独ではなかなか難しい面がありましようけれども、地区内の他の方とも相談してやっていくと現実的な話なのかなと考えております。

神戸市としましても、先ほど委員からご指摘ありましたように、貴重な地権者の土地でありまして、今後に向けて編入の余地があるのかということがございましたけれども、こういった条件整理、開発の熟度を高めていって、他の地権者の方とも一緒に、まとまって土地利用の規制に関しての合意に向けての話を進めたりとか、接道条件をクリアしていくということなどの条件整理がなされましたら、我々としても地域にとって望ましい土地利用が進むということであれば、今後、委員のご指摘がありましたように市街化区域への編入に向けては、積極的に相談に乗っていきたいというふうに考えておりまして、またご面談させていただいたときにも、ご本人様にもその旨をお伝えしているというところでございまして、先ほどいただいた委員のご意見とも同じ思いでございます。

もう一点、ご質問の中で、どういった形で進めていって、担保があるのかということもご意見ございました。それについては、区域区分については上位に当たる1号議案の整備開発及び保全の方針で決めています、その中で、先ほども特定保留区域というこ

とで、今後開発整備の予定をしている土地だということを経験してありますが、今後の進め方としては、積極的に相談に乗る中で、意見いただいた方としっかり話をし、条件整理がなされて熟度が増してきた段階で、この方針の中で特定保留区域というものに位置づけるといった進め方になってくるのかなと思っています。

さらに、担保という話がありましたけれども、不安になられる地権者の方のお気持ち、それから委員の思いは我々も非常によく分かりますので、先ほど少しご指摘もありましたけれども、この都市計画審議会というのが、都市計画法に基づいて定められております法定の審議会でございます。本審議会の議事につきましては、市の都市計画に関する見解を表すもので、非常に重要な公式の記録として今後公表されまして、歴史的な文書としても保存され、永年残っていくものでございますので、議事の中で申し上げた進め方とか考え方につきましても、この審議会の記録の文書の中で担保されるというものであるということで、ご説明をさせていただきたいと思っております。

### ○安井委員

前向きな答弁と受け止めます。それで、この人だけやなしに、同じように個人で所有して、全くわけ分からんうちに調整区域になってしまうと、今慌てておられる方が随分おられる。そういう人々は慌てて開発業者に相談したり、不動産屋に相談してやっても、そんなものは漫画であって、實際上、神戸市が認可できるような文書は出てこない。だから、それを僕は、漫画みたいなものを認めと言っているんじゃない。おっしゃるようにきっちり周りの地権者と話し合いをし、実質的に神戸市が容認できるというような図面が出てきたときには、この土地は市街化調整区域やから始めからあきませんとは言わないでやってほしい。

今、当局がおっしゃったように、当審議会はネットで中継されているわけでもない。ここで論議されたことは議事録にしか残らない。そうすると、この地権者、この人に限らず、今回同じような立場にある人は、その議事録をもって銀行に行ったり、その議事録をもって周囲の人に協力を求めたりする努力を始めねばならない。これは大企業のように組織で危機管理ができていない人々ではない。それらの人々を初めからペケにするんじゃないし、何とか善意でやろうとしている人々について、助けてあげるといった姿勢を持っていただきたい。例えばそういうものが出たら、今おっしゃった特定保留区域という格上げもできますよという、そういう考え方でいいのかどうかというのを確認させてください。

### ○松崎都市計画課長

まず前段、丁寧に寄り添ってということで、今後も引き続き、今ご説明させていただいた内容を含めて、本人様と話を、しっかり相談に乗っていきたいと思っております。

それで、特定保留区域というものの話がございましたけれども、先ほども申し上げましたように、これは市街化調整区域の中で具体的な開発に向けて検討を進めているという区域、それを今後の整備予定地ということで、最上位の方針になります、整備、開発及び保

全の方針の中に記載しまして、位置づけると。位置づけられたエリアが今後、計画が具体化してきた際には、市街化区域に随時編入することが可能となる、そういった進め方なり制度でございますので、そういった説明も含めまして、今後相談の中で丁寧にご説明なり、相談なりをしていきたいと考えております。

### ○安井委員

役人独特のね、いろいろなことを言うという逃げ道つくつという、いざというときになったら、これも言うてますからあきませんよというやり方では、市民はかわいそうなんです。しっかりとこの審議会で、何も漫画みたいなものを認めと言ってない。手続が正当で出来上がったものだったら、土俵に乗せてあげるよということの確認をしているのに、いろいろと取ってつけたようなことを言ったら素人は分かりませんよ。僕だって分からない。それは大丈夫なんですね。その確認をもう一遍しますけれども。

### ○松崎都市計画課長

すみません。しっかりとこういった形で、今後も相談に乗ってまいりたいと思っております。

### ○安井委員

分かりました。ここで2つお願いしたい。1つは、宮崎市政から笹山市政にわたったときに、笹山市長は六甲山の山上にまであった市街化区域をえいやで中腹まで下げたんです。笹山市長が安井にこう言ったんです。私は都市計画課長のときから六甲山の山上近くになるところまで市街化区域を認めるのは反対やったけれども、宮崎さんはその当時、人口180万人を予定していて、そういうことをやった。しかし自分が市長になったら、これは絶対に下へ下ろすんだということでえいやでやった。おかげで東灘区は渦森台を最高にして市街化区域は終わっている。これは非常にすばらしかったことで、神戸市の美観、安全、そういったことについて、この判断はすごく正しかったわけです。

そういった中で、線引きをするというのは市民生活を守り、神戸市のための立派な政治行動だけれども、しかし、そのときにも笹山さんは非常に丁寧でありましたよ。しっかりと訴訟を受けるという気持ちでやって、彼は行政マンとして立派にやっていただいた。それが1つで、これからぜひ、今もしっかりと親切にやったださっていることは認めますが、さらに親切にやっていただきたい。

それからもう一つ、僕は西村委員がおっしゃったことに本当に感動したんですが、26年前の阪神・淡路大震災の後、わずか2カ月半で当時の鶴来都市計画局長は当審議会をして、5か所の都市計画、再開発事業決定をやっている。このときの信念は、二度と震災で神戸を弱いまちにしないという信念でやった。そのときに意見書が2,300通出ているんです。当時の鶴来局長と松下部長は、必死になってそれをさばっているんですよ。だから、今も行政マンは優秀であるけれども、かつてのあの思いは、やはり神戸の震災に対してどうあるべきか、ということがコンセプトとして流れており、そういう都市計画でなくてはな

らない。それは神戸の持つ使命なんです。そういう意味で、僕は西村委員がおっしゃっていただいたことは、本当に肝に銘じるべきだなと思いますので、余談ではありますが、要望として付け加えておきたい。終わります。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。

お願いします。

#### ○大かわら委員

反対する議案について、意見を申し上げたいと思うんですけども、第5号議案、第6号議案、第9号議案、第11号議案、第12号議案、第13号議案と、諮問事項②、これ全部関わる問題ですので、一括で意見だけ申し上げます。

私は問題だと思っているのが、これら中央市場の埋立て、それから中央区の新港突堤部分の埋立てに伴うものであるというところで、問題だというふうに思っています。そもそも中央市場の埋立てについてなんですけれども、市場の再整備に関連して、そのスペースがないからということで埋立てということで行われたわけなんですけど、私たち会派は、市場機能の再配置をすることで必要なスペースを生み出せるということを目指してまいりました。この埋立てについても必要ないものということで申し上げてまいりましたので、これは反対です。

それから、新港突堤埋立てについても不要不急の事業であるということで、従来から反対しておりますので、この件についても賛成はできないということをお知らせいたします。

以上です。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。

ほかにいかがですか。どうぞ。

#### ○山本委員

ちょっと確認をしたいんですが、12号議案、下水道の変更ということで位置図が出ておりますが、市街化調整区域に編入されるということで、下水道の対象から外れるということなんですが、念のため確認しますが、ここにお住まいの方というのはいらっしゃらないわけですね。確認します。

#### ○松崎都市計画課長

このたびの編入箇所、あるいは除外箇所につきましては、編入する箇所は市街化区域、除外する箇所は調整区域ということで、お住まいの方はいらっしゃいませんので、この除外に合わせて区域を外すと。ただ下水道につきましては、委員もご存じのように、調整区域の中でも実際に集落があったりするところにつきましては、汚水の処理は公共下水道で担保してやっているところも当然ございますから、そういったエリアについては、引き続き公共下水道の排水区域になっておるということで、線引きの区域より少し汚水の区域が

広がっているというのは、そういった事情でございます。

#### ○山本委員

分かりました。ありがとうございます。

#### ○小谷会長

ほかにいかがでしょう。特にございませんでしょうか。

どうぞ。

#### ○三木委員

先ほどの安井委員の話聞いていて、ちょっと1点お聞きしたいんですけども、地権者の思いというのは、今ご説明があったやり取りがあつて僕も理解しましたけれども、これは土地の用途によっては今後市街化区域に変わるということだと思ふんですけども、同じようなケースというのは、神戸市の中には幾つかあるんでしょうか、今現状で。

#### ○松崎都市計画課長

今、前段で様々な地区、今回上げた地区以外も含めて、開発の意向について事前にいろいろ確認をさせていただいたというふうにお答えをしました。その中で言いますと、具体的な計画は今のところないんですけども、将来的には考えたいといったご意向の方でありますとか、そういったところは何件かございますけれども、今回のところ、あるいはそういった場所でも、周辺の方についてはそういった意向がなかったりとか、あるいは地形上の条件でありますとか、道でありますとか、土地利用規制の条件などから、その方だけではなかなか厳しいところもございますけれども、地域の方や他の地権者の方も含めて、同じような形で計画が上がってくるということであれば、今後引き続き、先ほども申し上げましたように、しっかりと丁寧に相談に乗っていきたいというのは考えてございます。

#### ○三木委員

私自身も何度かやり取りをしていたのもご説明をいただきましたし、今後もそういうふうな対応、寄り添った対応はしていただけると思ふんですけども、ある程度今回の話が出てきましたけれども、僕はもっと話を詰めて審議会に出してくるべきだと思ふんですね。前回の冒頭にありました平野小学校の跡地もそうですけれども、当初はあそこの駐車場がないとこの計画は進まないんだというご説明だったと思ふんです。それが今回の説明では、あそこの場所を使わないで再計画をされるということだったと思ふんです。だから、ある程度可能性というのを幾つか考えていただいて、地域の方とももっと密に話していただいて、その後に審議会にかけていただくほうが僕はいいと思ふんですけども、その辺りはどうでしょうか。

#### ○松崎都市計画課長

今回の議案、あるいは前回、その他の議案につきましても、当然ながら審議会までの過程で、できるだけ事前に周知なり、説明なりというのをした上ですが、当然様々な意見がございますから、住民の方全員が100%合意だというようなことはなかなか難しい部分は



ございますけれども、できるだけ皆さんが総合的に見て賛同できる、あるいは納得はなかなか難しいけれども反対まではしないと、いろいろな形で合意を図っていくことが大事だと思っております。我々もそういったことで、今後も引き続き、特に地元の方との話し合い、合意が必要な部分につきましては、丁寧に取り組んでいけたらと考えております。

### ○三木委員

なかなか地図とか画面でしか僕も見ることができなくて、現地の状況がよく分からないところもあると思うんですね。ですので、地域の方とか、周辺に住んでおられる方というのは当然よくご存じですし、1つの計画を決め打ちするのではなくて、プランも幾つか、前回の審議会でも話は出たと思うんですが、そういうことも考慮していただいて、先方の方と、地域の方とも話していただきたいということを要望させていただきたいと思っております。

以上です。

### ○小谷会長

ありがとうございます。

お願いします。

### ○安井委員

やめとこうと思ったんですが、今他の委員からおっしゃったとおりで、審議会に出す前に、よく精査して出してくるというのは、当然審議会に対する礼儀やと僕は思いますので、その点は今の委員と全く同じ意見です。

それでもう一つ、逆に私のほうへ寄せられた、我が会派の北区の議員から、安井さん、暫定市街化調整区域に今なっているのをある開発業者が失敗した後、次の会社が立派にやろうとして、一生懸命地域を守って、地域の活性化のための絵を描いてくれてるんで、応援してあげてねって僕にも言うてきてくれる。そういう意味では、しっかりと地域の意見が反映されている、今回の暫定の提案だというふうには僕は思っておりますが、できるだけ今おっしゃったように、私も長い議員生活しておいて、この審議会の重みというのはよく分かっておりますので、よろしくお願い申し上げたい、そのように思います。終わります。

### ○小谷会長

ありがとうございます。

いかがでしょうか、ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

それでは、ほかにご意見がございませんので、議案及び諮問事項につきまして、1件ずつ挙手にてお諮りをしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

第5号議案 区域区分の変更について 神戸市決定でございます。

第5号議案につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

反対の方は挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

**○小谷会長**

賛成多数でございます。よって、原案のとおり承認いたします。

引き続きまして、第6号議案 用途地域の変更について 神戸市決定であります。

第6号議案につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

**○小谷会長**

賛成多数でございます。よって、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

引き続きまして、第7号議案 特別用途地区の変更について（都心機能誘導地区）、神戸市決定であります。

第7号議案につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

反対の方おられますか。

全員の賛成をいただきましたので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

第8号議案 高度地区の変更につきまして、神戸市の決定であります。

第8号議案につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

全員ご賛成いただいておりますので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。  
引き続きまして、第9号議案 防火地域及び準防火地域の変更につきまして  
神戸市決定であります。

第9号議案につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

**○小谷会長**

ありがとうございます。賛成多数でございますので、原案のとおり承認し、市長に答申  
いたします。

引き続きまして、第10号議案 駐車場整備地区の変更について 神戸市決定であります。  
第10号議案に対しまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

全員ご承認いただきましたので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。  
引き続きまして、第11号議案 臨港地区の変更について（神戸港臨港地区）、神戸市決  
定であります。

第11号議案につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

**○小谷会長**

ありがとうございます。反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

**○小谷会長**

ありがとうございます。賛成多数でございます。よって原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

引き続きまして、第12号議案 下水道の変更について（神戸市公共下水道）、神戸市決定であります。

第12号議案につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

**○小谷会長**

反対の方の挙手をお願いいたします。

（反対者挙手）

**○小谷会長**

賛成多数でございます。よって、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

第13号議案 市場の変更について（第3号神戸市中央卸売市場本場）、神戸市決定であります。

第13号議案につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

**○小谷会長**

ありがとうございます。反対の方の挙手をお願いいたします。

（反対者挙手）

**○小谷会長**

ありがとうございます。賛成多数でございます。よって、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

第14号議案 地区計画の変更について（原野地区地区計画）、神戸市決定であります。

第14号議案につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

**○小谷会長**

反対の方の挙手をお願いいたします。よろしいですか。

全員賛成でございます。原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

諮問事項②、神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）の変更について。

諮問事項②につきまして、賛成の方の挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

### ○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

（反対者挙手）

### ○小谷会長

ありがとうございます。賛成多数でございます。よって、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

どうもありがとうございます。審議が長時間にわたりましたので、ここで一旦10分間の休憩をさせていただきたいと思っております。再開は4時40分とさせていただきます。再開時には、お席のほうにお戻りいただきますようによろしくをお願いいたします。

（休憩 午後4時30分）

（再開 午後4時39分）

### ○小谷会長

それでは、時間になりましたので再開いたします。長時間にわたりますが、引き続きご審議のほどよろしくお願いいたします。

それでは、まず第15号議案及び諮問事項①につきましては、生産緑地に関連する案件ですので、一括して説明を受けたいと思っております。

事務局から説明をよろしくお願いいたします。

### ○松崎都市計画課長

第15号議案 神戸国際港都建設計画生産緑地地区の変更について（垂水41生産緑地地区ほか16地区）、神戸市決定でございます。

まず初めに、生産緑地地区の都市計画上の位置づけについてご説明いたします。

前面スクリーンをご覧ください。

生産緑地地区は、市街化区域内にある都市農地を計画的に保全して、良好な都市環境を形成することを目的として指定するものです。神戸市では、市街化の進展に伴い緑地が急

速に減少する中、良好な生活環境を確保する上で農地等の持つ緑地機能に着目して、残存する農地との計画的な保全を行う必要があったため、平成4年に市街化区域内農地を宅地化する農地と保全する農地に区分し、このうち保全する農地を生産緑地として指定いたしました。

次に、市街化区域内農地の税制についてご説明いたします。

宅地化農地については、固定資産税が宅地並み評価、宅地並み課税となり、相続税の納税猶予を受けることができない一方で、開発に関する規制は受けません。

次に、生産緑地につきましては、固定資産税の農地評価、農地課税や相続税の納税猶予といった税制措置を受けることができる一方で、建築物の新築等の行為制限等、原則30年間の農地等としての管理義務を課しています。

次に、生産緑地地区の追加指定についてご説明します。本市では、平成29年の生産緑地法改正の趣旨を踏まえ、平成30年度よりコンパクトなまちづくりの推進と都市農業振興の観点から、生産緑地地区の追加指定を推進しております。

指定要件は、生産緑地法に基づき主に3つあり、1 公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全など、良好な生活環境の確保に相当な効用があり、かつ公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。2 面積が300㎡以上の規模の1団のものの区域であること。3 用排水その他の状況を勘案して、農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであることとなっております。

次に、生産緑地地区の廃止の理由について説明いたします。

1 市に対する生産緑地の買取り申出後3カ月が経過し、農地としての管理義務や建築行為等の制限が解除された場合。なお、買取り申出は農業の主たる従事者が死亡した場合や、農業に従事することを不可能にさせる故障に至った場合に行うことができます。

2 生産緑地地区内において公共施設が設置された場合などがございます。

このたび農地所有者からの意向を踏まえ、良好な都市環境の形成に資する農地について、生産緑地地区を追加いたします。

また、区域区分の変更に伴いまして、市街化区域から市街化調整区域に編入される区域内に存する生産緑地地区を廃止いたします。

また、農業の主たる従事者が死亡、または農業に従事させることを不可能にさせる故障に至ったことから、生産緑地法第10条第2項に基づく買取りの申出があり、生産緑地法第14条に基づき行為の制限が解除された生産緑地につきまして、適正な保全を図ることが困難となることから生産緑地地区を廃止いたします。

なお、既存の生産緑地地区の一部を廃止する場合、またはその一部に編入して追加する場合は、生産緑地地区の変更となります。

計画書の62ページをご覧ください。

今回の生産緑地地区の廃止、変更及び追加の内容です。

計画書の63ページをご覧ください。

先ほどご説明した理由を記載しております。

計画書の64ページをご覧ください。

生産緑地地区の変更の概要をまとめており、この順にご説明いたします。

計画図は32ページをご覧ください。あわせて、前面スクリーンもご覧ください。

図では、既決定の区域を灰色、今回廃止する区域を黄色、追加する区域を赤色で表示しております。

まず、須磨51生産緑地地区の変更です。計画図の33ページをご覧ください。

垂水41生産緑地地区の廃止です。主たる従事者の死亡による買取り申出が行われ、行為制限が解除されたことから黄色の区域を廃止いたします。

次に、計画図の34ページをご覧ください。

垂水46生産緑地地区の追加です。

続きまして、計画図の35ページをご覧ください。

山田3生産緑地地区の廃止です。区域区分の変更により、黄色の区域を廃止いたします。

続きまして、計画図36ページをご覧ください。

山田60生産緑地地区の追加、山田30、山田55生産緑地地区の変更です。山田55につきましては、主たる従事者の死亡による買取り申出が行われ、行為制限が解除されたことから黄色の区域を廃止いたします。

計画図の37ページをご覧ください。

山田58生産緑地地区の廃止です。区域区分の変更により、黄色の区域を廃止いたします。

計画図の38ページをご覧ください。

有野163、164生産緑地地区の追加でございます。

計画図39ページをご覧ください。

伊川谷86生産緑地地区の廃止、玉津149生産緑地地区の追加です。伊川谷86は、主たる従事者の故障による買取り申出が行われ、行為制限が解除されたことから黄色の区域を廃止します。

引き続き、計画図の39ページをご覧ください。

玉津26、30、31生産緑地地区の廃止です。玉津26は、主たる従事者の死亡による買取り申出が行われ、行為制限が解除されたことから黄色の区域を廃止いたします。玉津30、31は、主たる従事者の故障により買取り申出が行われ、行為制限が解除されたことから黄色の区域を廃止いたします。

次に、計画図の40ページです。

伊川谷102生産緑地地区の廃止です。主たる従事者の死亡により買取り申出が行われ、行為制限が解除されたことから黄色の区域を廃止いたします。

計画図の41ページをご覧ください。

玉津10生産緑地地区の廃止です。主たる従事者の故障による買取り申出が行われ、行為制限が解除されたことから黄色の区域を廃止いたします。

計画書の64ページ下段をご覧ください。

以上の変更によりまして、神戸市全体の生産緑地地区は変更前後対照表に記載のとおり、変更前の524地区、面積約105.53haから、520地区、面積約104.72haとなります。

なお、本案について、令和3年9月7日から21日まで縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

続きまして、諮問事項①特定生産緑地の指定についてご説明いたします。

計画書の68ページをお開きください。

本案件は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、特定生産緑地として指定するものについて、生産緑地法第10条の2第3項の規定により、本審議会の意見を聴取するものです。

特定生産緑地の指定、別表及び指定図につきましては、別冊でご用意しております。資料5をあわせてご参照ください。

まず、特定生産緑地制度についてご説明いたします。

前面のスクリーンをご覧ください。

生産緑地は、都市計画決定から30年が経過する申出基準日以後、いつでも買取り申出をすることができるようになることから、平成29年に生産緑地法が改正され、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、申出基準日より前に特定生産緑地として指定し、買取り申出が可能となる期日を10年延期する制度が創設されました。

特定生産緑地に指定された場合、指定期限は申出基準日から10年が経過する日となり、さらに繰り返し10年ごとに延長ができます。

次に、特定生産緑地の税制については、区分Aの生産緑地が区分Bの特定生産緑地に指定された場合、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続されます。すなわち、固定資産税の農地評価、農地課税や相続税の納税猶予といった税制措置を受けることができる一方で、建築物の新築等の行為制限や、原則10年間の農地等としての管理義務が課されます。

特定生産緑地に指定しない場合は、買取り申出をしない場合でも区分Cの生産緑地となり、従来の税制措置が受けられなくなります。すなわち固定資産税が宅地並み評価、宅地並み課税となり、相続税の納税猶予を受けることができない一方で、いつでも買取り申出が可能となります。

次に、特定生産緑地の指定の手続についてご説明いたします。

生産緑地の当初指定から30年が経過する令和4年に向け、令和元年度から令和2年度にかけて、平成4年に当初指定を受けた生産緑地所有者に特定生産緑地指定意向の確認を行いました。所有者から指定の意向ありとの回答を受けた生産緑地につきましては、特定生産緑地の指定に当たり、現況の確認及び土地所有者、抵当権者、納税猶予に係る税務署等



の農地等利害関係人の同意取得を行いました。

このたび農地所有者からの意向を踏まえ、申出基準日以後においても、その保全を確実にすることが良好な都市環境の形成に資する生産緑地を特定生産緑地に指定するに当たり、本審議会の意見を聴取するものです。

なお、本審議会の意見聴取を踏まえて特定生産緑地の指定をしたときには、当該特定生産緑地を公示するとともに、その旨を当該特定生産緑地に係る農地等利害関係人に通知いたします。

次に、特定生産緑地の指定面積についてご説明いたします。

平成4年に当初指定を受けた生産緑地の面積は、本審議会に付議する都市計画案における生産緑地地区の面積約104.72haのうち、約90.5haでございます。そのうちの約86%に当たる77.9haを特定生産緑地に指定します。

なお特定生産緑地制度は、買取り申出の期限の延伸を行うものであり、都市計画上の制限について変更するものではないため、都市計画決定ではありません。

資料5の1ページから15ページをご覧ください。

今回の特定生産緑地指定の一覧表でございます。生産緑地地区の名称、位置、特定生産緑地指定面積、申出基準日、指定期限日を都市計画生産緑地地区ごとに記載しております。計画書の69ページをご覧ください。

先ほどご説明いたしました理由を記載しております。

資料5の17ページから38ページをご覧ください。

今回の特定生産緑地の指定図です。図では、既決定の都市計画生産緑地地区の区域を灰色、今回、特定生産緑地に指定する区域を緑色で表示しております。

なお都市計画生産緑地地区には、平成4年に当初指定を受けた生産緑地のうち、特定生産緑地に指定するもの、または指定しないもののほか、平成5年以降に指定を受け、令和5年以降に申出基準日を迎える生産緑地も含まれております。

第15号議案、及び諮問事項①についての説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

## ○小谷会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

特にご意見がないようですので、議案及び諮問事項についてお諮りいたします。

第15号議案 生産緑地地区の変更について（垂水41生産緑地地区ほか16地区）、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

### ○小谷会長

ありがとうございます。ご異議がございませんので、原案のとおり承認し市長に答申いたします。

続きまして、諮問事項① 特定生産緑地の指定について、原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

### ○小谷会長

ありがとうございます。原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

続きまして、第16号議案について説明を受けたいと思います。

それでは、事務局よろしくお願いいたします。

### ○松崎都市計画課長

第16号議案 神戸国際港都建設計画道路の変更について(3.5.85号東山菊水線)、神戸市決定でございます。

計画書の65ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

位置図です。変更する路線を赤色で表示しております。東山菊水線は、東山町3丁目の湊町線から菊水町10丁目の山麓線に至る延長830m、2車線、代表幅員14mの道路です。

このうち西側区間が事業中で、その拡大図をお示しいたします。図面のうち湊川町9丁目及び10丁目の赤塗りの区間が事業中であり、青丸の菊水10交差点付近が今回の変更箇所です。

計画書65ページの下段をご覧ください。

変更の理由でございます。生活幹線道路として事業を進めている当該路線において安全な交通を図るため、一部区間の線形を変更いたします。

計画図の43ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

計画図です。既決定の区域を灰色、廃止する区域を黄色、追加する区域を赤色で表示しております。

原則は変則的な五叉路となっておりますが、今回の変更により西側の現道に東山菊水線の線形をそろえるとともに、菊水町緑地から南への現道を交差点から切り離すことで、コンパクト化した十字交差点を実現し、安全な交通を図ります。

なお、本案について、令和3年9月7日から21日までの2週間縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

## ○小谷会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしくお願いたします。

## ○大かわら委員

この東山菊水線の交差点の五叉路のところを十字の交差点に改良するという事なんですけど、この東山菊水線の整備についてもそうなんですけども、やはり地域の方が一番心配されているのが14mに拡幅されるということで、大型車の流入がないかということ、それから交通量が今以上に増えるんじゃないかと、やっぱりその辺をご心配されているんですね。大型車の流入については規制をかけるんだというお話は伺っているんですが、これきちっとかけれるのかどうか、どういうふうな状況になっているのかということをお伺いしたいのと、渋滞解消については、今回の交差点改良、どれぐらいの効果があるのかお伺いしたいと思います。

## ○松崎都市計画課長

前面には、東山菊水線を含む周辺道路のネットワークということでお示しをしております。主要幹線道路としましては、北側の山麓線、それから南北の湊町線というものがございまして、東山菊水線は地域内の生活幹線道路ということで、その間を結ぶような形になっております。

1点目、大型車の話が委員からご意見、ご指摘ございましたけれども、現在、警察とも協議をしているところでございますけれども、もともとまちづくり協議会もこの生活幹線道路の在り方について、長年地域の中でも説明会であったりとか、いろいろなアンケートもとりながら進めてきたところでございまして、その意見を踏まえまして、現状では西行きの方通行という形になっております。湊町線から山麓線へ抜ける生活幹線道路につきましても、大型車が既に規制をされているところでございまして、先ほどの赤色の部分が整備されたときには、対面交通はしていくんですけれども、引き続き西からの大型車の通行規制については、維持をしていきたいというふうに考えております。

また東側から対面通行になった際にも、まずは大型車を含めて、東行きから南へ下りていく道路、東行きから右折するものにつきましては、右折の禁止という形で、対面通行から通過交通が発生しないような形で計画を進めていきたいというふうに考えております。

それから、渋滞解消の話が1点ございましたけれども、これが現在の菊水10の交差点付近の状況でございまして、こちらには拡大図ということで、先ほど五叉路というご説明をさせていただきましたが、真ん中の太い道が山麓線でございまして、一方通行って書いてあるところ、これが東山菊水線の現状でございまして、歩道がなく、5mぐらいの細い道でございまして、それを含めて5か所、横断歩道が広い五叉路という形で、一体的にこういう交差点になっておりました。

それが計画によりまして、今後なんですけれども、まず南側部分を切り離しまして、線形を改善した後に東山菊水線と山麓線、それから西側の現道を基本的には十字交差点としてまいります。その際にこちらの上の表にも書いておりますように、山麓線については、五叉路から十字の交差点に変わることによって、青信号のサイクルにつきまして約25秒ぐらいの時間が延長されまして、今現在、渋滞等が発生するところについては、これでかなり改善できるのではないかと考えてございます。

それから、東山菊水線からも、現状は山麓線を抜けて西側へ行く車が非常に多いんですけれども、その信号のサイクルとしては28秒になります。現状は18秒ですので10秒延長されるということで、拡幅された広い道路となった上に車線が確保されて、信号サイクルも改善されて、地域の渋滞としては、今後解消の方向に向かうのではないかなということで、効果としては期待してございます。また、あわせて歩道も整備されますので、安全な交差点、それから地域の生活道路ということで進めてまいりたいと考えております。

### ○大かわら委員

確かに渋滞については、もう長年の課題になってまして、本当に皆さん、これをどう解消できるのかということです。ずっと悩まれていたことですから、ぜひ解消に向けて頑張ってくださいというふうに思うんですが、そこが広く新しい道になって通りやすくなったから、今度は交通量が増えるのではないかという心配もあるんですね。それについてお聞きをしたいんですけども、現時点の交通量の分はいただいているんですが、東山菊水線が整備されることでどれぐらいの交通量になって、いろいろと規制をかけていただきますから、どれぐらいの効果が出るのかというのは、そんな予測はされていましてでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

交通量のお話がありました。先ほどネットワーク、こういう形で主要幹線道路、生活幹線があるとご説明いたしましたけれども、特に一番直近で言いますと、平成27年に道路交通センサスということで交通量の調査が行われております。そのセンサスによると、今多いのは、この山麓線については12時間で、断面ですね、往復、上下を合わせまして1万9,700台か800台ぐらいで、おおむね2万台ぐらい通っていると。湊町線に下りていく道が1万台ぐらい通って、それ以外のものが山麓線、夢野2の交差点より西側に行っているという配分になってございます。

今、対面になることで東山菊水線は大丈夫かということだったと思うんですけれども、南から、湊町線から来て、夢野2から山麓線を通してひよどりのほうへ抜けていくというのが非常に多くございまして、逆はひよどりのほうから下りてきて、真っすぐ東へ抜けて、そこから山麓線へ行くものと湊町線へ行くものが多いという状況でございまして、菊水10の交差点のところでは、東から来るものについては、東から西行きでございまして、ほぼ直進で西のほうへ抜けていくものがほとんど、もう卓越してございまして、過去の交差点ごとの個別に調査したところによりますと、大体70対1ぐらいで、大体それ

ぐらいの割合で真っすぐ行って、西へ向かっていく分については、東山菊水線を抜けるものはあまりないという状況でございますので、このたび対面交通になった際に、東山菊水の東行き右折については、引き続き右折禁止という形で規制をかけていきましたら、その部分については、今までとおりの湊町線の主要幹線のネットワークを通っていくというふうに考えてございますので、生活幹線道路としての利便性は向上しながら安全性を高めて、具体的に区域内で通過交通みたいなものも減らしていくことができる。また、まちづくり協議会からもそういったご意見、ご要望をいただいているところでございますので、そのご要望に即して、今後設計を進めてまいりたいと思います。

また、今後どれぐらいの交通量が発生するのかにつきましては、今回都市計画を変更して、今後事業化した上で詳細設計を進めてまいりの中で、しっかりとその辺について検討を進めて、また関係機関、警察の方々とも協議を進めてまいりたいと思っております。

### ○大かわら委員

先ほど言われた西行き、東行き、それぞれ1万台ずつ、2万台通っていると。これもう見せていただいているんですが、この表で見たら右折する台数ってあまり多くはないんですね。これで見たら大体200台ぐらいですかね。なので効果的に、右折を禁止したから減るといところで、ちょっとまだ不安が残っているんです。

山麓線で西行きで1万台通っているのが、ここの新しい東山菊水線ができたために、その道に例えば2,000台流れて、こちらの山麓線は8,000台になる、結局生活道路と言いながら、やっぱり幹線道路の複線ではないですけど、そういう感じで交通が増えるのではないかというところの不安が拭いきれないんですが、その辺というのは大丈夫なんでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

今、委員がご指摘されたのは、山麓線から西の方向へ向かった車が東山菊水線において、その菊水の交差点において西側のほうに折れていくというものがかなり出てくるのではないかとということ。

### ○大かわら委員

湊町線のところからこっちに今上がってきている分がありますよね、東山菊水線のソーレン道のほうに上がってきている分の車が、山麓線に行く車が湊町線のところかな、あそこから、今度は山麓線から東山菊水線のほうに来て西に行くということにならないのかと。今1万台通っているのが、そのうちの数千台が通りやすくなったからということでこっちに流れて、結局は車の台数が増えるのではないかと、交通量が増えるのではないかと不安があります。

### ○松崎都市計画課長

縦筋の湊町線からということではよろしかったでしょうか。

### ○大かわら委員

そうです。そこから上がってくる分ですね。

### ○松崎都市計画課長

規制の内容については、今現在、大型車は規制されていると先ほど申し上げました。そして、地域からの要望に沿いまして、現状では西行きは通過できる形で一方通行になっておるといことでございまして、それが今回変わりますのは、赤いところが拡幅され、また歩道が整備された暁には、対面通行になると。ただし、その内容で変わりますのは、山麓線からの西行きの左折は可能となりますけれども、それについては先ほど申し上げたように、今も左折方向に行くものよりは、西行きに行くものがほとんどでございまして、あまりそれは問題ないだろうと考えておりますのと、湊町線からにつきましては、広がったからこっちを通る人が選択的に増えるのではないかというご指摘、ご意見だったと思うんですけども、それについては、今後しっかり設計の中で具体的な配分等についても検討はしていきたいと思っておりますけれども、現状の土地、道路の規制なり道路の通行方法は一切変わることはございませんので、大型車の規制についても含めて、今後も同じような形で、地域の生活道路として使えるような形で進めてまいりたいと思っております。

### ○大かわら委員

やっぱりその辺りが一番心配をされているところですので、これから詳細設計をしてということをおっしゃっていますが、どれぐらいの交通量が増えるかと、その辺りもきちんと予測を立てて、その分について地域の方への説明をしていただきたいと思います。一旦造ってみて、道路ができてみて、こんなにたくさん車が増えたということになっては大変ですので、その辺はきちんとやっていただきたいと思いますということをお願いしたいと思います。

それから、地域の方にご意見を、たくさん回って伺ってまいりました。今回の計画図の43ページのところで言いますと、1つは追加する区域というのが出てきていますね。この赤いところですね。ここにかかっているところでも移転をしなければいけないというような方が出てきていまして、その方のお話も伺っているんですが、この配られていますニュースですね、こういうものについてはちゃんと見てはるんですね。でも、それ以上の情報がなかなか入ってこない。当局のほうにも問い合わせをしたりとかもされているんですけども、その答えとして、新しい情報を知らせることができれば、ネットで更新をするんでそれを見てくださいというふうなご回答だったそうなんです。その方はネットとかもよく見んし、どないしたらええんやということで困っていらっしゃいますので、やっぱりそういうところの対応は丁寧にするべきだというふうに思いますが、いかがでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

今委員がご指摘いただいたのは、今回少し北側に交差点の一部が来る形になって、将来線形はこういう形で考えておるところなんですけれども、その北側の方でしょうか。

### ○大かわら委員

今言ったのは北側です。

## ○松崎都市計画課長

今回、線形の改善に伴いまして、抵触することになる方が具体的には3軒ございまして、この3者の方とは、昨年度より先行して協議を進めているところでございます。現時点では変更案については、具体的に補償金の額というのは、これから設計を進めた中で、影響範囲というのもございまして、道路の路線、それから影響の範囲について確定させた上で考えていくことになるんですけれども、具体的な内容について、それぞれ個別にお会いしてご説明をさせていただいたところ、変更案についてはご了承いただいたと。当然移転が必要になる、あるいは買収が必要になるところについては、建て替えが必要な方、人によっては買収してほしいとか、ご意向もお聞きしているところでございまして、そういったことで個別にお会いしながら話を進めているというところでございまして、また、直接建物に影響はないんだけど、入り口付近が影響範囲にかかったときに、その辺りの出入りの関係で、例えばこういった処理が出てくるのかとか、あるいはこういったことを、将来工事のときには利用勝手をしやすい形で改善できるのかみたいなことも含めて、今相談なり協議をしているところでございまして、引き続き詳細設計を進めていく中でもっと具体的な範囲、それから内容というのを改めて個別にしっかりと説明していきたいと思っておりますし、今現在はこういった形で事前にご説明をして、今回の計画についてはご了承いただいているというところでございます。

## ○大かわら委員

個別でご説明ということなのですが、ちゃんと丁寧に説明をしていただきたいと思います。ネットを見てくださるのではなくて、ちゃんとお話をしていただきたいと思いますというふうに思います。

それから、この南側の方のお話も伺ったんですが、こちらは廃止される区域のところなんです。2軒並んでまして、1軒は道路のところにかかるので廃止をされるんですけど、もう1軒がかかるかどうかはまだ決定をしていないということで、ご本人にとってはものすごく不安な状況が続いていると。これ2軒あるんですけども、建物自体が2つで1つの建物みたいになってますので、もし1軒だけどけることになればその後の強度はどうなるんやとか、いろいろなご心配をされていますので、その辺りも丁寧に説明をしていただきたいと思います。この方も全然お話がないということで、前に聞いたらかかります、次に聞いたらかかりません、どっちになってるんやろうということで困ってらっしゃいますので、ぜひ丁寧に話をしていただきたいと思います。

それから、それ以外の道路にかかる場所の皆さんにお話を伺ったんですが、やっぱり賃貸で入っていらっしゃる方もかなりいらっしゃるんですね。道路から入って2軒目ぐらいまでが全部拡幅に、歩道にかかるので、皆さん移転とかいろいろ出てくるということで言われていたんですが、賃貸の方は情報がなかなか入ってこないということも言われていました。地権者の方とお話は進んでいるのかもしれないんですけども、やっぱり今住まれている

る方についてもきちんと今どういう状況なのか、移転するならどういうふうにしていくのかとか、その辺の不安もありますから、対応をしていただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。

### ○松崎都市計画課長

先ほどもちょっとご説明いたしましたように、道路、都市施設ですね、都市計画道路の計画を決定いたしますと、今後の進め方としましては、都市計画事業として認可を受けると。それから詳細設計と用地の測量を行い、詳細設計による道路区域と、高低差もありますから、どの程度の影響範囲が出て、皆さんの土地がどういうふうにかかってくるのをしっかりと出していった上で、皆さんに用地の買収や補償に向けた説明会、個別の方々との説明を進めていくというのが通常の流れになりますので、今後引き続き、委員ご意見ありましたように、沿道の地権者の方、それから地権者だけではなくて、いわゆる店子の方についても様々な事情がございますので、できるだけ希望に沿えるような形でそれぞれの意見を聞いて、移転の交渉なりを進めてまいりたいと考えてございます。

### ○大かわら委員

ぜひその辺は丁寧にしていただきたいのと、やっぱり中には、生まれ育った家やからどきたくない、ここにおりたいという方もいらっしゃるんです、今でも。だからそういう方についても話し合いをして、ちゃんと合意形成の中で事業を進めるということにさせていただかないと、無理やりということには絶対なってはいけないと思いますので、その辺はきちんとやっていただきたいというふうに思います。

この地域というのは、ずっと密集市街地ということで、本当に課題が大きいということでもずっと地元でも言われてきていました。その解消ということも大事であるし、今回の東山菊水線自体で渋滞解消ですとか通過交通とか、それをいかに減らして、生活環境を整えていくかということで地域の皆さんもおっしゃっていますので、その思いに反するようなことになっては絶対あかんと思うんですね。詳しい道路の設計ができてからどれぐらいの交通量になるかというのを調査するなり、予測するなりということで、されるということと言われていたと理解したんですが、それについても交通量が増えて、さっき言ったように、こんなはずではなかったということは絶対にあってはならないというふうに思います。ただ、今の時点ではその辺の不安が拭い切れませんので、今回のこの議案については、今のところは反対をしたいというふうに思います。

以上です。

### ○小谷会長

ありがとうございます。

お願いします。

### ○山本委員

今の質問にちょっと関連しますが、先ほどの質疑の中で、詳細設計を進めてから交通量



については検討するという話だったと思うんですけども、今の段階である程度の見通しというのは立てられないのでしょうか。それは手法的に難しいんですか。

### ○松崎都市計画課長

具体的には、交差点の改良に伴いまして、山麓線をどのような形で最終的に交差点として、山麓線自身も幅員でありますとか、一部区間については視距がなかなかうまくとれていない、カーブがありますので、そういったところをどういうふうに改善して、その内容に応じて、最終的には信号のサイクルも含めて考えていかないといけないということで、最終的には設計内容に応じて、あるいは信号のサイクル等に応じて、交通がどういった形になっていくのかというのは、これからしっかり出していかないといけないと考えております。

### ○山本委員

先ほどのやり取りの中で、交差点の信号が18秒から28秒、10秒間延びるという説明があったと思うんですけども、結局出口の段階で10秒間延びるということは、逆に言えば通りやすくなってくるということにもなるので、ひょっとしたら先ほどの質疑の中で危惧されていたように、流入する車が増える可能性もあるということなので、少なくとも今の車の量っていうのは、増えてしまっただけでは意味がないと思うんです。ですから、この道路を新たに拡幅して整備することによって、本当に車がきちんと増えないということと、同時に流入を抑える方法というのでも考えていかないとあかんというふうに思うので、できるだけ、なかなか詳細設計ができない段階では難しいのかもしれないんですけど、現状はこれだけあって、これぐらいの車の量で抑えていかなあかんのやという考えをきちっと持ちながら、この道路の設計をすべきではないのかなというふうに思うんですけども、いかがですか。

### ○松崎都市計画課長

東山菊水線自身も非常に狭い中で、今の交差点の形状とその処理がなかなか難しく、東山菊水線自体も渋滞しているということがありました。一方で、山麓線についても同様で、信号のサイクルであったりとか、五叉路になっていることで渋滞しているということだと思いますと、東山菊水線だけではなくて、山麓線自身もこれまで以上にしっかりと主要幹線として円滑に通行していけるような形で設計を進めることで、そちらの主要幹線道路の一般の通過交通については、しっかり利用できるような形で設計を進めていくというのが大事だと考えております。

### ○山本委員

もうこれで終わりますけど、新たな流入車両を増やさないと、通過交通を増やさないとすることはとても大事だと思いますし、そもそも地域で生活される方の生活道路に通過交通が増えて大変なことになっているわけで、流入を抑えていく、それから車の数も増やさないとことをしっかり堅持した形で進めていくべきで、現段階ではまだまだ、どれぐらい車の量の変化があるのかということもよく分からない状況ですので、賛成しがたいなど

いうふうに思います。

以上です。

#### ○小谷会長

ありがとうございますした。

ほかにご意見ございますでしょうか。

ほかにご意見がないようですので、議案についてお諮りいたします。

第16号議案 道路の変更について（3.5.85号東山菊水線）、神戸市決定であります。

ご異議がございましたので、挙手にてお諮りいたします。

第16号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

#### ○小谷会長

ありがとうございます。反対の方の挙手をお願いいたします。

（反対者挙手）

#### ○小谷会長

ありがとうございます。賛成多数でございます。よって第16号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。ありがとうございます。

続きまして、第17号議案について説明を受けたいと思います。

それでは、事務局、説明をお願いいたします。

#### ○松崎都市計画課長

続いて、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でございます。

計画書の66ページをお開きください。

当議案は、土地区画整理法の規定により、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を付議するものです。

土地区画整理法第55条において、縦覧に供された事業計画について意見書の提出があった場合においては、これを都市計画審議会に付議しなければならないとされております。

都市計画審議会は付議された意見書の内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認定した場合においては、市が定めようとする事業計画について、自ら必要な修正を加えることとなります。意見書に係る意見を採択すべきでないとして議決した場合においては、市がその旨を意見書を提出した者に通知しなければならないとされております。

よって本審議会では、付議された意見書の内容について審査し、その意見書に関する意

見を採択するか不採択とするかの議決を行っていただくこととなりますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

それでは、工務担当部長より議案の内容についてご説明いたします。

### ○丸岡工務担当部長

都市局工務担当部長の丸岡と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、資料4の1ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

位置図です。鈴蘭台駅北地区は、北区の玄関口である神戸電鉄鈴蘭台駅の北側に位置し、閑静で落ち着いた住宅中心の地区です。当地区では、地区内を南北に走る都市計画道路、鈴蘭台幹線が未整備のため、鈴蘭台駅へのアクセス性、通学路の安全確保、旧兵庫商業高校跡地の有効活用などに課題があります。こうした課題の解決と地域からの提案に配慮したまちづくりを進めるため、令和3年3月に鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業が都市計画設定されました。

前面スクリーンをご覧ください。

鈴蘭台駅北地区を南東方向に撮影した航空写真です。右上に神戸電鉄鈴蘭台駅があります。鈴蘭台駅前においては、北区役所の入居する再開発ビルや駅前広場の整備とあわせて、鈴蘭台幹線の駅前区間約200mについても整備を進め、令和2年10月に整備が完了しました。引き続き、再開発事業区域から小部小西交差点までの黄色で着色している鈴蘭台幹線、約550mについて整備を進めてまいります。

整備に当たっては、幹線道路の整備だけでなく、公園や区画道路も含めて面的に整備を進めるため、この赤色の破線でお示ししている旧兵庫商業高校跡地を含む区域、面積約7.5haについて土地区画整理事業により進めてまいります。

次に、土地区画整理事業についてご説明いたします。

土地区画整理事業とは、公共施設の整理改善と宅地の利用増進を図るため、土地区画整理法に基づいて行われる土地の区画形質の変更、及び公共施設の新設、または変更に関する事業です。施工後の不整形な土地が残る場合がある街路事業に対して、土地区画整理事業は幹線道路と一体に面的整備を行うことにより、公共施設の整備に加え、宅地が整形化されるという特徴があります。

道路、公園等の用地確保には、地区内の地権者が土地を少しずつ負担し合う減歩という事業制度を用いており、地権者においては、土地区画整理事業の宅地の面積が従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や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利用価値の高い宅地が得られるという特徴があります。

なお整理後の宅地については、宅地の位置や環境等を総合的に勘案して、従前宅地の条件に近い場所に配置する照応の原則に基づいて計画します。

続いて、事業計画案の概要についてご説明いたします。

資料4の2ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

当事業の施工者は神戸市で、施工期間は事業計画決定の公告日から令和9年3月末日までを予定しています。

減歩率は平均約10%を標準としており、事業費は約75億円の予定です。

公共施設の整備予定です。鈴蘭台幹線や区画道路等の道路を整備するほか、2か所に公園を設置します。

以上、鈴蘭台駅北地区土地区画整理事業の事業計画案について、令和3年8月17日から31日までの2週間縦覧に供し、9月14日まで4週間意見書の受付を行った結果、6通の意見書の提出がありました。

引き続き、提出された意見書についてご説明いたします。

資料2は、今回の事業計画案に対して、提出者の氏名等を除き内容をそのまま記載したものですので、後ほどご覧ください。

資料3は、提出された意見の要旨の集約と、それに対する神戸市の考え方をまとめたものです。

それでは、資料3に沿ってご説明いたします。

2ページをお開きください。

1、これまでの地元説明等に関する意見の1件目です。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はされておらず、いつどこで誰がどういう経緯で区域になったのか、分かりやすく丁寧に説明してもらいたい。まちづくりの基本は住民が主体で行うものであるという意見です。

これらの意見に対する神戸市の考え方は、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、道路だけの整備だけ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。

平成30年11月には、地域での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を重ねてこられました。

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。

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。

これを受けて市では、土地区画整理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。その後、土地区画整理事業の設計の概要、施工期間、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。これまでのまちづくりに関する取り決めについては、全体説明会、個別説明会、戸別訪問、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。

資料3の3ページをお開きください。

続いて、2件目です。減歩率やどこを換地にするのか、その場所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。分かりやすく納得、理解のできる説明をお願いします。

この意見に対する神戸市の考え方は、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説明、ご相談させていただきます。

資料3の4ページをご覧ください。

2、事業の必要性、手法等に関する意見の1件目です。道路を新しくつくる必要性が分からない。

この意見に対する神戸市の考え方は、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。

続いて、2件目です。地権者の土地の減歩により幹線道路、公園、規格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。

この意見に対する神戸市の考え方は、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当たり、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を導入することが望ましいと提案されています。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、鈴蘭台幹線のための整備ではなく、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。

続いて、3件目です。地価の高騰を期待する土地区画整理事業の前提が崩れている。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。

これらの意見に対する神戸市の考え方は、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。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。換地先については、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上で、照応の原則に留意しつつ、別の場所への換地を行います。

続いて、4件目です。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、引越費用が賄えるのか疑問である。高齢、現在の住宅が便利等の理由で移転はしたくない。

これらの意見に対する神戸市の考え方は、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非常を計上しています。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。

資料3の5ページをお開きください。

3、その他の意見の1件目です。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、住民の生の声が聞けなかった状態では無理があるのではないか。

この意見に対する神戸市の考え方は、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。

続いて、2件目です。土地区画整理審議会はいつ開会されるのか。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。

この意見に対する神戸市の考え方は、土地区画整理審議会は、従前の宅地に換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。

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

画整理法施工令により施工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工規定により定めることとなります。

最後に、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という意見です。

この意見に対する神戸市の考え方は、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。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ます。

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関連する説明は以上です。

神戸市としましては、いずれのご意見につきましても事業計画に修正を加えるべきものではないと考えておりますが、今後も一層権利者、及び住民の方々へ丁寧にご説明し、ご理解を得られるよう進めてまいります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたら、よろしくお願いいたします。

#### ○大かわら委員

このたびの意見書を見ましたら、初めて知ったとか、声が聞かれていないとか、かなりそういったご意見が出ているんだと思います。反対の立場の方が多いのかなという印象を受けました。

そこでお聞きしたいんですけども、地権者ですとか賃貸の方ですね、住民の方は、区画整理に直接関わる方は何人ぐらいいらっしゃるのでしょうか。

#### ○丸岡工務担当部長

土地区画整理事業区域内の権利者の方ですけれども、土地所有者の方が、共有名義の方を含めましてトータル104名です。それから建物所有者の方が10名いらっしゃいます。それから借家人の方が116世帯でございます。

#### ○大かわら委員

この区画整理は、最近出てきたということでお話伺っているんです。それまではまちづくりというようなことでお話があって、具体的な区画整理という話、手法などについてのことは最近出てきたんだということでお伺ったんですが、この区画整理についての説明会というのは何回ぐらい行われて、どれぐらいの方が参加されていたのか。そのうち何名ぐら

いが地権者ですとか、今お話のあった住民の方だったのか、その辺りを具体的に教えてください。

### ○丸岡工務担当部長

冒頭の意見書の中で神戸市の考え方を書かせていただいて、その中で経緯をかなり詳しく説明させていただいています。まちづくりのスタートは、平成27年度に北区民まちづくり会議からご提言をいただいて、そこから勉強会を開催したということになっています。当初の勉強会とかアンケートの中で、道路だけの整備だけではなくて、やはりまちづくりを面的にすべきではないかという意見であったり、区域内に残りたいとか、そういったご意見もあったということで、市主催の勉強会の段階から、区画整理事業については勉強を重ねてきたということでございます。

ステップとしては大きく3段階に分かれていると思ってまして、当初は市主催の勉強会、それからまちづくり協議会の準備会、それから正式にまちづくり協議会が設立されたと大きく3つの段階に分けて考えますと、最初の市主催の勉強会でいきますと、トータル11回の会合がございまして、参加者につきましては延べ176名ですので、1回当たり平均しますと16名ということになります。それから、準備会の段階では会合が10回開かれまして、出席者が延べ145名ですので、14名から15名ということになります。そういった状況でございます。

### ○大かわら委員

当初から区画整理の話があったということなんですね。ただ、私も伺ったお話では、全く認識が違うんですね、ずれているんです。お聞きをしたところでは、ここに書いてありますこの辺りですかね、令和2年6月、7月というような時期が出てきてますけども、その後ぐらいから区画整理の話が始まったというような認識を私がお聞きした方は持たれていました。だから、突然この話が出てきたんだと、そういう話になっちゃうんじゃないかと思うんですね。だから当局の認識と、説明を受けられていた皆さん、どれぐらいの方が分かりませんが、その認識にちょっとずれがあるのかなというところで、こういう意見がたくさん今回も出てきているのかなという印象を受けます。

具体的な区画整理の説明会というのは何回行われたんですか。で、何人が参加されたんですか、地権者のうち。地権者というか、住民の方も含めてね。

### ○丸岡工務担当部長

この意見書を出されている方ですね、昨年、突然区画整理事業区域内に入ることを知ったというこの意見書を出されている方なんですが、もう少し詳細に事情をご説明しますと、まちづくりの勉強会の段階から、我々は手法的には区画整理事業手法が望ましいのではないかとということで、区画整理事業に関する勉強会をずっと重ねてきております。その結果、まちづくり協議会から提出されたまちづくり提案の中にも、区画整理事業手法の導入ということがうたわれています。ですから、大部分の方は区画整理事業でまちづくりをやって



いくんだなということをご認識していただいていたと思います。

ただこの方、具体的に区画整理事業の中でも今回の事業計画案みたいに、幹線道路以外に区画道路の配置図ですね、ここに区画道路が通るとか、具体的な絵柄をご説明させていただいたのがちょうど昨年秋、都市計画案の全体説明会の中で、参考として具体的な絵も提出をさせていただきました。その中で、この意見書を出されている方が具体的に自分の敷地が区画道路に抵触するということ知ったと、その時点で初めて知ったということで、恐らく区画整理事業ということをご認識されていたとは思いますが、具体的に自分の家にかかるんだなということをご認識されたのがその時点だということだと思います。

それからもう一つ、事業計画案の説明会ということですが、今回の事業計画案の説明会につきましては、7月30日と31日、2回に分けて北区役所の大会議室で開催をしています。それぞれ15名の方、それから13名の方が出席をされています。

その後、コロナ禍でもありますので、なかなか説明会に出席しづらいという方もいらっしゃるでしょうし、説明会の中では個々の権利の話なかなかしづらいという方もいらっしゃると思います。そういうことで、個別の説明会ということで8月1日から7日までの1週間、鈴蘭台プラザの2階に相談所を設けておまして、その場所で1週間個別説明会をさせていただいています。そのときにお越しになられた方が12名いらっしゃいました。ということで、今回の事業計画案の説明時には、トータル40名の方が参加をされたということになります。

### ○大かわら委員

すみません。ちょっとしつこいようですが、これ延べではなくて、実際に130人のうちの何人の方が了承をされて、というところが知りたいんです。というのは、合意形成がちゃんとできているのかというところを私は知りたいんです。来られた15人、13人、それから1週間のうちに12人ですか。ここダブっててということであつたら、ちょっとそれは指標にはならない。この人数だけ見てもあまりにも少な過ぎるなど。地権者とか住まれている方の人数に比べたら少な過ぎるなど。本当に合意形成できているのかなというのが私は心配なんですけど、その辺を具体的に教えてください。

### ○丸岡工務担当部長

すみません。延べは分かるんですが、そのうち純粋に何人の方がというところは、今把握はできておりません。申し訳ございません。

ただ、まちづくり協議会を立ち上げるときに準備会が住民アンケートをしております。その結果を前面スクリーンに今映させていただいているんですけども、先ほど神戸市の考え方の中で、7割の回収で8割を超える賛同率を得たというふうな説明をさせていただきました。それがこのグラフになります。当時242名の方にアンケートを配付しまして、173名の方から回答をいただいております。そういうことで、71%を超える回収率を得たということです。まちづくり構想の素案ですね、これは区画整理事業も含めてですけども、素

案に対して賛成かどうかと問いかけたのが左上の円グラフになってまして、85%が区画整理事業を含めたまちづくり構想素案について賛同しますよということで回答をいただいているということです。

それからもう一つは、参加者がちょっと少ないんじゃないかというところなんですけども、それについても、それは右上の円グラフのほうになるんですけども、まちづくり協議会の設立について賛同を問うたアンケートになります。その結果、こちらもトータル85%の方が賛同いただいているわけなんですけども、協議会の設立には賛同で、参加をするという方が濃いブルーで塗ってます20名ほどの方になります。それから、協議会の設立には賛同するんだけど、もうお任せするわとおっしゃっている方が73%ということですね。かなりの方が協議会の活動自体には賛同なんだけれども、参加は見合わせると、そういったご意向を示されていると。そういったことから、これは推測になるんですけども、こういった意識もあって、各会合の参加者というのがそんなに多くはないということなのかなという気がします。

それともう一つは、今の段階では全体の事業計画案とか、全体計画についてはご説明ができるんですが、個々の換地先がどうなるのかとか、減歩とか移転時期、補償金とか、そういった個別のお話がまだできる段階ではないので、今行ってもあまり意味がないかなとか、そういうふうな思いを持たれている方もいらっしゃるのかなと思います。これは推測です。

以上です。

### ○大かわら委員

私が知りたいのは、お任せするわとか先ほどいろいろと言われましたけれども、7割の方が賛同されているからと言って、この130の方が、皆さん区画整理と一緒にやりましょうという話になっているのかと言えば、そうではないと思うんですね。だから、そこをきちっとつかまなあかんと思うんですけども、じゃあ130のうち何人が賛成をして、何人が反対をしているというのはつかまれていないということですか。

### ○丸岡工務担当部長

これはまちづくり協議会が会員の方に行ったアンケートです。それからもう一つは、我々、事業計画案のたたき台ができた今年の7月頃、コロナ禍でもありましたので、電話での問い合わせをしたんですけども、先ほど言いました権利者の方、土地・建物所有者の方114名の方に対して、電話とか戸別訪問をさせていただいております。その結果でいきますと、換地を希望される方、地域に残って新しい土地を希望するんだとおっしゃっている方が4割、今の段階ではよく分からない、未定だという方が約3割、それからこの機会に土地を売却したいとおっしゃっている方が2割弱、14%の方は応答がないというか、連絡が取れなかった方ということで、86%の方には接触ができたんですけども、権利者の意向としてはそういったご意向になっております。

## ○大かわら委員

やっと具体的なところが少し分かってきました。ただ、換地を希望される方が4割というところでは、まだまだ少ないと思います。合意形成できているというふうに言うのは、乱暴ではないかと思うんですね。分からないという方が3割、2割が連絡が取れてないということですね。ということであれば、もちろん連絡が取れてない方にもきちんと努力をして意思確認を必ずしていただきたいと思いますし、分からないという方のところも丁寧に話し合いをしていただかないと、お聞きした話では、減歩って何って言う方がたくさんいらっしゃるようですよ。区画整理のことについても、移転せなあかんのかと、その程度のことぐらいしか分からない方がたくさんいらっしゃるみたいですので、だからこれで何回も説明してきて十分だという認識には立っていただきたくもないし、合意形成がもうこれでできているからこのままゴーするんだと、進めるんだというのではあまりにも乱暴であるというふうに思いますので、一部の方の思いで進めるというものではないですからね、これ。ですので、きちんと立ち止まって、皆さんの合意形成を最大限努力をしていただきたい、そこに全力を尽くしていただきたいと思います。だから事業をどんどん進めていくというよりは、そこを大事にしていきたいということを申し上げておきます。

それからもう一点、今回の区画整理の換地先に兵商の跡地が入っているんですね。これについてもお聞きしたいんですが、私ね、以前にもこの跡地利用については、様々な公共施設をつくってほしいだとか、スポーツ施設をつくってほしいだとか、いろいろな意見が出ているというお話は何っていたんですが、それについて換地にするというのは、どこで決定がなされたものなのかが分からないので教えていただきたいんですが、お願いします。

## ○丸岡工務担当部長

これはまちづくり協議会から提案の中で、移転先として、代替地先として、兵庫商業高校跡地も区域に取り込んでほしいと、そういったご要望があったということ。それから、実際の跡地の活用を考えたときに、やはり鈴蘭台幹線の整備に合わせて道路等の公共施設の整備も必要だという判断をしまして、区画整理事業の区域に取り込んだということでございます。それについては、正式には、先日の2月の都市計画審議会にお諮りをさせていただいて、都市計画決定をされたということでございます。

## ○大かわら委員

手続的には都市計画決定がされたということなんだろうと思いますが、地域の方がこういうふうにご利用してほしいという要望を出してこられて、そういう思いもずっと伝えてこられた方がたくさんいらっしゃいますので、きちんとここでも合意形成は要と思うんです。ここはこういうふうに使ってもよろしいですかというようなこと、やっぱり必要だと思うんですね。この土地というのは貴重な市民の財産でもあるわけですから、これに使いますから皆さんはもう関係ないですよみたいな話になってしまったらね、ちょっとこれも乱暴だと思いますので、やっぱりここの土地の使い方ということについても、皆さんの納

得の上で進めるべきであると思うんですが、その辺はいかがでしょうか。

### ○丸岡工務担当部長

すみません、少し言葉足らずでありました。区画整理事業区域に取り込むということですが、全部が換地先として使われるということではなくて、兵庫商業高校跡地の一部を換地先として使うということです。大部分はおっしゃるように、どういう土地利用がいいのか、今後検討していきたいと思っております。既に北区民まちづくり会議などから提言もいただいておりますし、それから平成30年には民間事業者5社とサウンディング調査も実施しています。そのときの感触でいくと、やはり住宅中心の土地利用がいいのではないかなというふうな話も聞いておりますけれども、非常に大事な土地でございますので、引き続き地域の皆様、あるいは市議員の皆様からご意見をお伺いしながら、丁寧に進めていきたいと考えております。

### ○大かわら委員

おっしゃるように本当に貴重な土地なんですよ。民間に簡単に売却ということになってしまったらもう取り返しつきませんので、ずっと長年にわたっていろいろな要望が出てきた土地ですから、きちんと市民の思いがかなうような、そういう使い方をしていただきたいというふうに思いますので、その辺り丁寧にしてください。

### ○小谷会長

いかがでしょう、ほかにご意見ございますでしょうか。

お願いします。

### ○西村委員

今お聞きしてて、結構長い時間かけて地域と話し合いながら進めてきておられるということは、評価できると思うんです。大かわら委員がおっしゃったように、100人いたら100人とも本当は合意形成で、100人ともオーケーをもらってやったほうがそらいいと思うんです。ただ、100人いて100人は現実には難しいだろうと。ただ限りなく100人に近づくような努力はしていただきたいと思うんですけれども、今お話を聞いてて、意見書に対する答えだからこうなるのかなと思ったんですけど、丁寧に答えておられますけど、変な言質とられないように、必要最低限、プロテクトしながら丁寧に説明されているように私には見えたんです。そもそもこの計画書の67ページの理由というところ、なぜこれをやるのかという理由のところ、2行目かな、安全・安心・快適で活力と魅力あるまちづくりを推進するためって書いてありますよね。そこをもっと強調して、市としてはそのことによって地域がこれだけ活性化するんだ、生活が快適になるんだということをもっと胸張って言われたほうがいいんじゃないかなと。地域から声が上がったから一緒にやりましょって協力してやっているんだというよりは、やっぱり市も積極的に、まちをよくするためにやりたいんだということは言われたほうが格好ええかなと、聞いてて、と思ったんです。これは個人の好みなんで何とも言いませんし、皆様のお立場で言うと難しいと思うんですけれど

も、行政マンとしては、いいまちをつくりたいという思いで行政マンになられているんだらうと思うから、それは胸張って言ってもらっていいんじゃないかなと思ったんですけどね。これは単なる感想です。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか、ご意見ございますでしょうか。

ほかにご意見がないようですので、議案についてお諮りいたします。

先に事務局からご説明がありましたとおり本議案につきましては、付議された意見書に係る意見について、採択すべきか不採択すべきかを議決することといたします。

#### ○大かわら委員

ごめんなさい。ちょっと確認をしたいんですが、出された意見を採択すべきだったら賛成と。

#### ○小谷会長

間違いのないように判断していただくため、ちょっと説明させていただきます。

第17号議案 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きまして、先ほど市からの「意見の要旨に対する神戸市の考え方」ほかのご説明によりますと、いずれの意見につきましても、事業計画の修正を必要とするものではないということでございます。異議がございましたので、挙手にてお諮りをしたいと思います。

17号議案につきまして、意見を不採択とすることに賛成の方か反対かについて、挙手でお諮りいたします。

ご理解いただけましたでしょうか。

#### ○吉田委員

意見を不採択にする人が挙手ということですね。

#### ○小谷会長

不採択とすることに対して賛成の方にまず挙手をお願いして、それに反対の方に改めてお手を挙げていただきます。

それでは第17号議案につきまして、意見を不採択とすることに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

#### ○小谷会長

ありがとうございます。反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

## ○小谷会長

ありがとうございます。賛成多数でございますので、よって意見は不採択とし、市長に答申いたします。ありがとうございました。

続きまして、諮問事項3につきまして、説明を受けたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

## ○松崎都市計画課長

続きまして、諮問事項の3 神戸市景観計画の変更についてでございます。

計画書は72ページをお開きください。

本案件は、景観計画の変更につきまして、景観行政団体である神戸市が景観法第9条第8項の規定において順応する同条第2項の規定により、本審議会の意見を聴取するものでございます。

それでは、変更の内容につきまして、景観政策課の担当部長よりご説明いたします。

## ○上田景観政策部長

都市局景観政策課の上田でございます。

それでは、説明いたします。まず、計画書の79ページ、最終ページをお開きください。

現行の神戸市景観計画の概要でございます。神戸市景観計画では、景観法の規定に基づきまして、1、景観計画の区域、2、良好な景観形成に関する方針、3、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項、4、景観重要建造物の指定の方針、5、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件に関する行為の制限に関する事項を定めています。

計画書は74ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

まず1つ目の変更点は、景観計画区域の拡大です。本市では、これまで景観法と神戸市都市景観条例のそれぞれの規定に基づき、地域や地区を指定し、景観に関する届出制度を運用してきました。前面スクリーンでお示ししている赤色の区域が現行の景観計画区域で、この区域では、景観法に基づく届出制度を運用しています。青色と薄い黄色の区域は、都市景観条例に基づく届出制度を運用している区域になります。

法と条例、それぞれの制度は目的や方法は同様であります。併用していることにより分かりにくい制度となっていることから、今回の変更では条例に基づく届出制度を廃止し、景観計画区域を拡大することにより法に基づく届出制度に一本化します。

別冊の資料6、景観計画本編の2ページをお開きください。

第1章では、景観計画区域を定めており、原則として神戸市の行政区域全域を景観計画区域とすること。景観計画区域の中で重点的な地域や地区を定めることとしています。

5ページをお開きください。

第2章の地域・地区別の景観計画です。地域や地区ごとに届出対象行為、良好な景観形

成に関する方針、規制または措置の基準として必要な制限、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項を定めます。

これらは基本的には、現行の方針や基準を踏襲しておりますが、一部変更するものについては後ほどご説明いたします。

計画書の74ページにお戻りください。

2つ目の変更点、夜間景観形成基準の策定についてでございます。近年、夜間景観形成の重要性が広く認知されるようになっており、一体的な誘導策が必要となっていることや照明技術の進歩等がもたらす影響に対応するため、夜間景観形成基準を新たに定めます。

まずは、(1)夜間景観形成方針です。景観計画区域に全域に共通する方針として、温かみのある夜間景観を印象づけ、安心して快適な夜間景観を創出することなどを定めます。

75ページをお開きください。

(2)夜間景観形成基準です。景観計画区域全域の建築物等については、色温度の基準として、照明は電球色を基調とする。輝度・グレアの基準として、深いなまぶしさがなく、設置位置や形態等に留意する。変化の基準として、光が動くもの、点滅するもの等は原則として使用しないといった基準を定めます。屋外広告物についても、映像装置の光の動きや点滅等の速度は緩やかにするといった基準を定めます。重点地域や地区においては、景観計画区域全域の基準に加え、地域や地区の特性に応じて歴史的な建築物などを効果的に演出する照明を行う。店舗等の閉店時も漏れ灯りによる効果や壁面の設えに配慮するといった基準を定めます。

76ページをお開きください。

続きまして、3つ目の変更点、税関線沿道都市景観形成地域の変更についてです。

都心三宮の再整備に際しては、神戸三宮「えきまち空間」基本計画の中で景観デザインコードを設定することとしており、このデザインコードを構成する景観形成基準を担うものとして、景観計画を変更するものです。

77ページをお開きください。

現行の税関線沿道都市景観形成地域から三宮周辺を拡大し、名称も税関線三宮駅前沿道景観形成地区とします。そして、三ノ宮駅周辺を新たなゾーン4とし、その南側の部分をゾーン5とします。さらに、三宮クロススクエアを景観形成道路B、三宮交差点を景観形成街角C、国際会館前の交差点を景観形成街角Dとして新たに設置いたします。

資料6の景観計画本編の89ページをお開きください。

今ご説明した景観形成道路等も示した地図でございます。

90ページをお開きください。

良好な景観の形成に関する方針です。神戸の顔として位置づけられる地区として、景観特性、景観形成の目標、景観形成の基本方針を示します。

景観形成基準の基本的な考え方としては、建築物などの形態意匠等を質の高いものに誘

導すること、景観形成道路や景観形成街角に面する建築物等に対して重点的な誘導を行うことなどを定めます。

次に、景観形成道路と景観形成街角それぞれの位置づけを示しております。

91ページをご覧ください。

ゾーン1から5、それからゾーン4と5、ゾーン4、それぞれの特性に応じた考え方を示しています。さらに三宮駅前、北、東、南東、南西、そして庁舎、東遊園地の各ゾーンについて、それぞれの考え方を示してございます。

92ページをお開きください。

景観形成基準です。地区全域に適用される基準は、これまでと変更はございません。

93ページをご覧ください。

ゾーンごとに追加する基準として、ゾーン4と5に新たに基準を設定します。例えばゾーン4においては、壁面のデザインとして、景観形成街角Cに向けて正面性があり、開かれたデザインとするといった基準を定めます。

また景観形成道路に面する建築物には、壁面の位置の制限を定めるなど、景観形成道路や景観形成街角に対して重点的な誘導を行います。

計画書にお戻りいただき、78ページをお開きください。

4つ目の変更点、その他の更新基準等の見直しについてでございます。冒頭でご説明したとおり、現行の方針や基準等は基本的にそのまま踏襲しますが、一部を変更いたします。

一覧にして示していますが、例えば2-3-1の北野長山本通では、地域団体における議論の結果、派手な色彩の広告や過剰な量の広告物掲示にも対応できるよう、屋外広告物に関する基準を追加いたします。

2-3-4の須磨舞子海岸では、敷地の規模や形状によりやむを得ない場合の基準の適用除外について新たに定めます。また、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更に合わせて、一部の地域の区域の境界を調整いたします。

計画書の79ページをご覧ください。

最後の変更点、景観上重要な建造物の指定等についてです。景観計画区域の拡大により景観法に基づく景観重要建造物と、景観重要樹木の指定制度を活用できる区域が広がることから、それらの指定の方針を示します。また、景観法の制定以前より運用してきた条例に基づく指定の方針もあわせて示すことといたします。

資料6、景観計画本編は99ページをお開きください。

第3章が景観上重要な建造物等の指定等についてです。まず、3-1として基本的な考え方、3-2として神戸市指定景観資源の指定の方針を定めます。

100ページをお開きください。

3-3として景観法に基づく景観重要建造物の指定の方針、3-4として景観重要樹木の指定の方針を定めます。



以上、景観計画の変更につきましては、8月10日から9月8日までパブリックコメントを実施し、1件の意見提出がありました。内容の変更を伴う意見はありませんでした。

神戸市景観計画の変更については、説明は以上でございます。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。

ただいま事務局からご説明がありましたが、ご質問、ご意見ございましたらよろしくお願いたします。

#### ○大かわら委員

景観計画で縛りをかけていくということは、もちろん重要なことだというふうに思います。しかし、今回の区域の拡大で三宮駅周辺が入ることになります。やはりこれ三宮の再整備が前提となるということになってしまいますので、この議案については反対をしたいと思います。

以上です。

#### ○小谷会長

ありがとうございます。

ほかにご意見ございますでしょうか。

特にご意見がございませんので、諮問事項についてお諮りいたします。

諮問事項3 神戸市景観計画の変更について（神戸市決定）であります。

異議がございましたので、挙手にてお諮りいたします。

諮問事項3について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

#### ○小谷会長

ありがとうございました。反対の方の挙手をお願いいたします。

（反対者挙手）

#### ○小谷会長

ありがとうございます。賛成多数でございます。よって諮問事項3につきましては、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

本日は大変長時間にわたりました。ご審議を賜りましてありがとうございました。

以上をもちまして本日の議事は全て終了いたしました。熱心なご議論ありがとうございました。

それでは、これもちまして閉会といたします。