

令和4年度 第3回 神戸市都市計画審議会

資料 1

都市計画の案に係る意見書の要旨

第1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2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（すまい・まちなみ形成地区）

第3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4号議案 神戸国際港都建設計画流通業務団地の変更について（神戸流通業務団地）

第5号議案 神戸国際港都建設計画流通業務団地の変更について（西神流通業務団地）

- ・西区檜野台2丁目の住民（意見書番号：1）
- ・西区美賀多台2丁目の住民（意見書番号：3）
- ・灘区箕岡通1丁目の住民（意見書番号：5）
- ・中央区港島中町8丁目の住民（意見書番号：7）
- ・中央区諏訪山町4丁目の住民（意見書番号：9）
- ・中央区諏訪山町4丁目の住民（意見書番号：11）
- ・西区狩場台1丁目の住民（期間外意見書番号：1）
- ・垂水区舞子台3丁目の住民（期間外意見書番号：3）
- ・北区鈴蘭台南町5丁目の地権者（意見書番号：2）
- ・中央区諏訪山町4丁目の住民（意見書番号：4）
- ・兵庫区雪御所町7丁目の住民（意見書番号：6）
- ・垂水区松風台1丁目の住民（意見書番号：8）
- ・灘区福住通8丁目の住民（意見書番号：10）
- ・中央区諏訪山町4丁目の住民（意見書番号：12）
- ・須磨区戎町5丁目の住民（期間外意見書番号：2）

番号	提出者	意見書の要旨
1	西区檜野台2丁目の住民	<ul style="list-style-type: none"> ・西14-2地区を、二世帯住宅等の条件付きで、8月公表の見直し案（建ぺい率：50%、容積率：100%）へ復活させる。 [理由] ・私どもが住んでいる地域は、平成元年に神戸市より土地を購入し、各々が自由設計で住居を建築している。その頃は、夫婦と子供の暮らしを想定して建物を設計していた。 ・現状は、住人の多くが高齢化しており、私どもも、子供夫婦との同居による二世帯住宅へのリフォームを検討しているが、建ぺい率40%、容積率80%では、住環境の良い二世帯住宅の設計が困難である。
2	北区鈴蘭台南町5丁目の地権者	<ul style="list-style-type: none"> ・当会社のビルは所在地神戸市北区鈴蘭台南町5丁目で昭和47年9月30日、店舗付共同住宅として建築したもの。その後、神戸市が用途地域を決定したので、昭和48年で当ビルは既存不適格ということになるらしいです。 ・今回の用途地域等の見直し案では、北8-2は2低専、北8-5は前のまま1低専です。そうなると当社のビルは半分が2低専で半分が1低専になりそうです。1つの建物で2つの用途地域があるということは不自然でありアンバランスであります。 ・見直し案を見ると西隣の北8-3は神戸電鉄鈴蘭台駅へ行く道として前々から2低専として道路が幅広く取られています。つきましては、北8-5の一部分を北8-3の東西線と同じ広さまで2低専地域になりますようお願い申し上げます。
3	西区美賀多台2丁目の住民	<ul style="list-style-type: none"> ・当住宅地での容積率建ぺい率の緩和は敷地分割などで、住宅戸数が増え、良好な住環境が悪化する心配があります。 ・今回は見直し案を取り下げ事のお知らせがあり安堵しました。ありがとうございました。御礼申します。 ・現在の容積率、建ぺい率のままで、変更しないよう今後もお願い致します。
4	中央区諏訪山町4丁目の住民	<ul style="list-style-type: none"> ・諏訪山公園西隣に関西国際大学キャンパスの高さが20mから31mに変更計画されると近所の方から聞きました。 ・自宅からの景観が高い建物が建つと日光が当たらない事により資産物件の価値が下がる可能性があるかもしれないと不安になっています。 ・神戸市都市計画案の見直しについて住民の意向を今一度聞いて頂きたいです。

5	灘区箕岡通1丁目の 住民	<p>灘 1-1 は、第2種にする必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・〔並木のある閑静な住宅地〕に、規模の大きい店舗は必要ではありません。店舗は駅前、又は高羽にコープもあり、途中コンビニもあります。それより大きい店舗を希望する方は車で移動します。 ・落ち着いた街並みを好む住民が住んでいます。 ・地域の特色を考慮せずに、幹線道路沿いというだけで、無闇に商業地化しないで欲しいです。 ・同様の理由でもオフィスを誘致する必要もありません。 <p>灘 2 は、第2種にする必要はありません。閑静な住宅地を乱開発しないでください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特に大型バスが通っていない五毛五差路より西側は断固反対です。大型バスの2系統の沿線が1中高なのに、小型バスの沿線を2中高にするのは整合性がとれていません。町の商業化を計画するなら、大型バス路線の2系統沿いにすべきです。小型バスの102系統しか通っていない道は曲がりくねり、並木もあり、商業化には適していないと思います。 ・〔並木のある閑静な住宅地〕に、規模の大きい店舗は必要ではありません。小規模店舗や、コンビニはすでにあります。 ・落ち着いた街並みを好む住民が住んでいます。 ・地域の特色を考慮せずに、幹線道路沿いというだけで、無闇に商業地化しないで欲しいです。 ・同様の理由でもオフィスを誘致する必要もありません。 <p>灘 3 灘 4 灘 5-1 灘 6 は、第2種にする必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園にカフェは必要ありません。ゴミが増えるだけです。公園内にカフェができると、水筒やお弁当を持ち込んで公園を楽しむ家族が行きにくくなります。公園の本来の意義を見落としていませんか。建物のない広い空間が公園です。 ・今の公園に求める機能は、以下の通りです。
---	-----------------	---

		<p>①安心して使える市民トイレ(防犯上不安を感じるトイレが多い)</p> <p>②突発的な雨をしのげる屋根・室内施設(神戸市の公園は意外と少ない)</p> <p>③近隣にコンビニがなければ自動販売機(水分補給の必要最低限のもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園にどうしても建物を建てたいのなら、今の規格内で十分です。 ・求める機能は、地域で供給不足している学童や児童館、フレイル予防として、高齢者が集う福祉センターの機能のもの。ただし、いつの間にかできているような進め方ではなく、非営利法人が経営するのであれば、きちんと公募制をとって欲しいです。 <p>灘 5-2 は、第 2 種にする必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・灘丸山公園の灘 5-2 は、急傾斜地崩壊危険区域です。 <p>現地はフェンスで囲まれ、東部土木に剪定依頼しても対応してもらえない、危険な雑木林です。</p> <p>そんな場所を東部土木の公園管理下でなく、民間の商業地に転用するなんて、危険です。</p> <p>防災上危険な場所を商業地化するなんて、周辺住民をさらに危険な状況にむけるのですか。</p> <p>非常識な開発をするから、土砂災害を誘因するのではないですか。ちゃんと地図を整合して、管轄が違うから把握していないなんて、無責任な縦割り行政をやめてほしいです。</p>
6	兵庫区雪御所町 7 丁目の住民	<p>(中央 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ制限の変更について、反対の意見です。 ・近くの公園でいつも子どもが遊んでいますが、高い建物が建つと、今ある景観や雰囲気損なわれることが心配です

7	中央区港島中町8丁目の住民	<p>(中央3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・すぐ隣に貴重な子ども達の遊び場の公園があります。 建物が高くなれば午後は日が当たらなくなります。 あれだけ広い公園は中央区ではとても貴重です。 たださえ子どもが安心して遊ぶところが少ない中央区です。ぜひ遊び場の快適性を重視してほしいです。 ・少子化問題少子化問題といますが、子育てしている人の目線で考えているかは政策に如実に現れます。 建物の影が公園に及ぶ。それを、それくらいのことと思われる方達がたてる政策は子育てしている方からしたらとんでもなく方向違いです。(実際にそういう政策が多い)。 ・未来を担う子どもたちが、ここ神戸ですくすくと大きくなれるようにしてほしいです。ぜひ考え直してください。 ・今の建物で困ってるんでしょうか？高くする必要がありますか？子どもが増えなければ大学も何もありません。
8	垂水区松風台1丁目の住民	<p>(中央3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この変更について、反対です。 ・諏訪山の公園で子供を遊ばせています。 ・陽当たりを確保して下さい。

9	中央区諏訪山町4丁目の住民	<p>(中央3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 変更反対です。 1. 諏訪山公園の西側に31mの建物が建築可能となり実際に建てた場合、公園から見る空は狭くなり、西日があたらなくなるのが早くなり放課後遊ぶ時間帯は暗い公園となる。 2. 当該敷地住所は諏訪山町であり、諏訪山町の環境に合わせている。西隣の再度筋町に合わせるのではなく、諏訪山町のままでよい。 3. 諏訪山町に何十年と住んでいる住民の環境が変わるのに、丁寧な説明がない。 4. 神戸市は海と山が近く、神戸の紹介のテレビやチラシ、広報、HPなどでも、山からの綺麗な眺めを載せている。景色は財産である証拠である。当該敷地より山側に住む住民はこの眺めを生活の中で大事にしているのに、それが失われてしまう。毎日山を登って生活しているのに、楽しみがなくなってしまう。 5. 当該敷地には関西国際大学のみ建っている。この変更で利益を受けるのは関西国際大学のみ。山側の住民は眺めが悪くなり、土地の価値が落ちてしまう。 6. 神戸市は王子動物園の件でもそうだが、なぜ大学だけに価値をおくのか。少子化の今大学は多くなくても良いし、大きくしなくてもいいのでは。なぜ、大学だけを優遇するのか。しかも、私立の大学なので学費は高いまま。少子化をなんとかするには、子育てにかかる教育費を軽くするしかない。大学を優遇する前に、子育てにかかる費用の軽減をなんとかしてはどうか。 7. 諏訪山町の環境が変わるのは納得できないので反対します。
---	---------------	---

10	灘区福住通8丁目の住民	<p>灘 1-1 は、第2種にする必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・〔並木のある閑静な住宅地〕に、規模の大きい店舗は必要ではありません。店舗は駅前、又は高羽にコープもあり、途中コンビニもあります。それより大きい店舗を希望する方は車で移動します。 ・落ち着いた街並みを好む住民が住んでいます。 ・地域の特色を考慮せずに、幹線道路沿いというだけで、無闇に商業地化しないで欲しいです。 ・同様の理由でもオフィスを誘致する必要もありません。 <p>灘 2 は、第2種にする必要はありません。閑静な住宅地を乱開発しないでください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特に大型バスが通っていない五毛五差路より西側は断固反対です。大型バスの2系統の沿線が1中高なのに、小型バスの沿線を2中高にするのは整合性がとれていません。町の商業化を計画するなら、大型バス路線の2系統沿いにすべきです。小型バスの102系統しか通っていない道は曲がりくねり、並木もあり、商業化には適していないと思います。 ・〔並木のある閑静な住宅地〕に、規模の大きい店舗は必要ではありません。小規模店舗や、コンビニはすでにあります。 ・落ち着いた街並みを好む住民が住んでいます。 ・地域の特色を考慮せずに、幹線道路沿いというだけで、無闇に商業地化しないで欲しいです。 ・同様の理由でもオフィスを誘致する必要もありません。 <p>灘 3 灘 4 灘 5-1 灘 6 は、第2種にする必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園にカフェは必要ありません。ゴミが増えるだけです。公園内にカフェができると、水筒やお弁当を持ち込んで公園を楽しむ家族が行きにくくなります。公園の本来の意義を見落としていませんか。建物のない広い空間が公園です。 ・今の公園に求める機能は、以下の通りです。
----	-------------	---

		<p>①安心して使える市民トイレ(防犯上不安を感じるトイレが多い)</p> <p>②突発的な雨をしのげる屋根・室内施設(神戸市の公園は意外と少ない)</p> <p>③近隣にコンビニがなければ自動販売機(水分補給の必要最低限のもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園にどうしても建物を建てたいのなら、今の規格内で十分です。 ・求める機能は、地域で供給不足している学童や児童館、フレイル予防として、高齢者が集う福祉センターの機能のもの ただし、いつの間にかできているような進め方ではなく、非営利法人が経営するのであれば、きちんと公募制をとって欲しいです。 <p>灘 5-2 は、第 2 種にする必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・灘丸山公園の灘 5-2 は、急傾斜地崩壊危険区域です。 <p>現地はフェンスで囲まれ、東部土木に剪定依頼しても対応してもらえない、危険な雑木林です。</p> <p>そんな場所を東部土木の公園管理下でなく、民間の商業地に転用するなんて、危険です。</p> <p>防災上危険な場所を商業地化するなんて、周辺住民をさらに危険な状況にしむけるのですか。</p> <p>非常識な開発をするから、土砂災害を誘因するのではないですか。ちゃんと地図を整合して、管轄が違うから把握していないなんて、無責任な縦割り行政をやめてほしいです。</p>
--	--	---

11	中央区諏訪山町4丁目の住民	<p>(中央3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この変更について大反対です。 ・神戸市は住んでいる住民の気持ちは考えないのですか？ ・以前も意見を提出させて頂きましたが、全く無視されているのですか。 目の前が大きな壁で、景色も全て見えなくなります。 歴史ある登山道であるし、周りは住宅地です。 ・住民の安全・景観はどうなるのですか。 横の公園にも赤ちゃんからお年寄りが利用されています。 大景の人の動きがあれば、治安も悪くなります。 ドラッグストアもコンビニもあり、不自由なく、閑静な住宅地を失くして欲しくはないです。 建設となると、道路からの1本道も工事車両等で住民の車の足がつぶれます。 どうしても1号館を大きくしたいのなら、中高等部を下におろし、山の上に好きなだけ高いビルを建てればいいのじゃないですか。 ・この地域の住みやすさ、治安、景色全てが奪われるのは、悲しい限りです。大反対です。
12	中央区諏訪山町4丁目の住民	<p>(中央3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見直し案にある、高度地区が第3種から5種については、諏訪山町及び再度筋町にとって景観が大きく変わる事になる。 ・当該エリアは歴史的にも日常生活的にも地域の象徴である大師道の入り口にあり、中央3のエリアに現状を10m近く上回る建物が建てられることに対し不安が強い。 ・高さ制限が変わる事により、幹線道路周辺的生活利便性が変わる事の因果関係を検めて明確にしていきたい。 地域住民にとってはどうなのか、何らかの事業者にとってはどうなのか検証がされているとは納得出来かねる。

(期間外意見書)・・・期間外のため、参考意見として扱います。

番号	提出者	意見書の要旨
1	西区狩場台1丁目の住民	<p>・令和4年11月の見直しでは、狩場台地区について3丁目、4丁目、5丁目はそのまま、1丁目および2丁目のみ取り下げるとの案内が来ております。</p> <p>これについて何故1丁目、2丁目だけなのか、理由が開示されておりません。「今の住環境を維持したい」との理由は不十分です。他の区域とはどう違うのか明らかにして頂きたいと考えます。</p>
2	須磨区戎町5丁目の住民	<p>これからの神戸のまちづくり 用途地域の見直し案の再考</p> <p>—妙法寺川公園「お船の公園」の決定見直しを—</p> <p>私は妙法寺川左岸公園の近くに住んでいます。家の路地を出たところに通称、「お船の公園」があります。最近この公園にカフェや公園事務所がつくられ、公園でなくなるということを知りました。びっくりしています。</p> <p>この公園は、コンクリートでつくられた船の形をした遊び場があり「お船の公園」と皆に親しまれています。「お船の公園」には雨の日をのぞき一年中子供達の声がします。近くには市立須磨保育があり、現在の保育所の建物が出来るまでは貴重な遊び場でした。</p> <p>大田共同保育所、川の上流の方からもかなりの数の子供達が来ますし、近くの赤ちゃんホームの子供達も来ています。かなりの数だからでしょう、みなそれぞれ色のちがう帽子をかぶっています。これらの子供達は午前中、昼食までの時間帯です。先生の指示を守って帰っていきますが時には柵から顔を出して注意されたり大泣きして先生をこもらせたり、どれもこれも可愛らしい。</p> <p>午後からは、小学生の出番です。サッカーボールを蹴る子、キャッチボール、バトミントン、びっくりするような滑り方で滑り台を滑りあい、それを競う子、バレーボールをする子など夕方近くまでにぎやかです。</p> <p>夜は月蝕のある時などは近所の大人や青年なども出てきて天体観測です。家では空が狭いので天体観測は出来ないからです。この前の皆既月蝕の時はいずれも最後まで観測しました。私は一度流星群を見たので流星群の情報がある度に「お船の公園」に長いこと立っています。</p> <p>夏休みには子供たちにご近所の大人達も加わり、ラジオ体操がおこなわれます。</p> <p>「お船の公園」は子供から大人まで親しまれなくてはならない公園なのです。</p> <p>なぜ親しまれていると思いますか？それはご近所の方が、それも高齢の方々が年中、花を植えかえ、水をやり、草を取り、</p>

		<p>いつも季節の花をたやさず、ゴミを拾い、掃除をし、きれいにしているからです。紫陽花の時期にはその見事さに何人も人がカメラにおさめていきます。寒い今の時期には皇帝ダリアの花が高い所で咲いています。</p> <p>「お船の公園」だけではありません。妙法寺川沿いの公園全体は年中多く人々が利用しています。朝早く、又夕方ジョギングする人、散歩をする高齢者や御夫婦づれ、近くの滝川高校の陸上部の生徒の練習などもおこなわれています。桜の季節には多くの市民の花見の場所として親しまれています。</p> <p>このように、市民の憩いの場所である妙法寺公園、なかでも「お船の公園」は現状のまま残して欲しいと思います。</p> <p>11月25日、都市計画課の職員の方の説明会がありました。私は少し遅れていきましたので職員の方のお話は聴けませんが、その時いただいた資料を何度も読みました。その結果、この件について私たちが知った時期が遅かったということでした。この計画はずいぶん前に進んでいたということでした。もう最終段階に入っていることでした。広報を見ても、三宮周辺の再開発や王子公園一帯の再開発のことばかりに目を奪われていたのかもしれませんが。かと言って全く私たちの意見が取り上げられないとも思っていません。なぜなら、「これからの神戸のまちづくり」の③への意見の神戸市の考え方とところで、・・・・・・現時点で事業を予定しているわけではなく、具体的な検討をする際は地域のみなさまと話しあいながら進めていくこととなります。と記されております。更にその下欄には「このたび地域で「建築協定」をベースに一体的なまちづくりをすすめるうえで、現状の公園利用を継続したいとの思いが確認できた地区なので見直し案を取り下げました。・・・・・・」と記されているからです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子供たちの遊びの場を奪わないで下さい。 ○公園をなくさないで下さい。 ○地域の人達、公園を利用している人達の憩いの場を奪わないで下さい。 <p>これが神戸市に対する私たち住民の意見です。</p>
3	垂水区舞子台3丁目の住民	<p>神戸市垂水区舞子台の苔谷公園（垂水 28-1、垂水 28-2）の用途地域の変更に反対します。</p> <p>（理由）苔谷公園北側（垂水 28-2）の 1 低専→2 中高の変更は、事実上、公園近隣の建物の高さ制限の緩和であり、将来、公園の近隣に高い建物が建設された場合、公園の日照の悪化が懸念されるため、不要と考えます。</p> <p>同公園南側（垂水28-1）は、既に1中高ですが、公園の東側に、マンションの建設が計画されており、丘の上の公園にも関わらず、冬至の時期は、朝の9時過ぎまで公園の大部分で日陰になるとのことで、このような近隣建物の影による、これ以上の公園の環境悪化は望みません。</p>

		また1中高の垂水28-1については、既に公園の管理事務所もあるため、オフィス（事務所）を作れるようにする2中高への用途地域変更は、メリットがないものと考えます。
--	--	--