

平成29年度 第3回  
神戸市都市計画審議会

都市計画の案に係る意見書の要旨の集約及び神戸市の考え方

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

## 都市計画の案に係る意見書の要旨の集約及び神戸市の考え方 目次

1. 都市計画道路の変更を受けた沿道指定の変更に関する意見 …… 1
2. 低未利用地周辺の容積率・建ぺい率の変更に関する意見
3. 地形変更による用途地域の境界の変更に関する意見 …… 2
4. 用途地域の追加変更に関する意見

意見書の要旨の集約	神戸市の考え方
<p>1. 都市計画道路の変更を受けた沿道指定の変更に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣の家はまったく同様の建物だが、隣はそのまま、こちらは用途地域が変更されることになり、隣との間に道路もないのに線引きだけの変更はおかしい。建ぺい率が下げられると、狭い土地なので建替も非常に難しい。建替できずに土地値で売却するにも、建てられる建物が小さくなるので資産価値も下がる。</li> <li>・昭和48年から建設仮設機材センターとして利用されていた土地を平成29年に取得し、従来からの事務所・倉庫も継続利用している。用途地域が変更になると、長期的な事業所運営に支障を来す可能性がある。現状の指定にとどめていただきたい。</li> </ul>	<p>人口減少・超高齢化の進行や将来交通量の減少など社会経済情勢の変化に伴い、効率的・効果的な道路整備を進めていくため、平成23年3月に策定した「都市計画道路整備方針」に基づき、既に都市計画道路の計画変更を行いました。</p> <p>一般的に幹線道路沿道では、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る場合や、幹線道路の後背地にある住宅地の環境の保全を図る場合などにおいて、幹線道路から一定の幅で用途地域を指定することがあります。</p> <p>今回の変更案は、都市計画道路の変更を受け、変更後の都市計画道路からの幅取りで用途地域の指定を行うものです。</p>
<p>2. 低未利用地周辺の容積率・建ぺい率の変更に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・変更区域のほとんどは斜面地や緑地など、将来を含めて土地利用が困難な地域である。この斜面地や緑地ばかりの地域に、店舗用地を含めて議論されていること自体があまりに乱暴な議論である。</li> <li>・将来における店舗の変更等において、全体として下がった容積率や建ぺい率が大きな影響を与えられることは容易に想像できる。将来にわたって店舗地として利用が明白な土地の容積率や建ぺい率を下げ、高度利用を妨げるようなことは絶対にやめていただきたい。</li> </ul>	<p>今回の変更案は、幹線道路沿道の用途地域を変更するものではなく、第一種低層住居専用地域を指定する地域で、斜面地やその周辺の土地における無秩序な開発を抑制するために、容積率及び建ぺい率を引き下げるものです。</p>

意見書の要旨の集約	神戸市の考え方
<p>3. 地形変更による用途地域の境界の変更に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同一筆のなかで二つの用途地域等となることを希望しない。</li> </ul>	<p>今回の変更案は、道路等の中心を根拠に用途地域の境界を決定していたものの、地形の変更により境界の根拠が不明確となっているため、用途地域の境界を明確な地形地物とするために変更を行うものです。</p> <p>なお、建築物の敷地が2つの用途地域にわたる場合、建築基準法第91条に基づき、建築物の用途の制限については、敷地の過半の属する用途地域の規制が適用されます。</p>
<p>4. 用途地域の追加変更に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過去に用途地域が変更された敷地について、土地一体利用・事務所運営の観点から用途地域を変更していただきたい。</li> </ul>	<p>住環境の悪化の防止を目的として、昭和63年に市都市計画審議会及び県都市計画審議会にて審議され、用途地域の変更を行った地域であり、現時点における用途地域の変更は不要と判断しております。</p>