

平成25年度第2回  
神戸市都市計画審議会会議録

平成25年11月22日

平成25年度 第2回 神戸市都市計画審議会

1 日時 平成25年11月22日（金） 午後3時～午後3時45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 (22人)

(1)学識経験者

加藤 恵 正	小谷 通 泰
田中 隆	野崎 瑠 美
藤田 一 郎	

(2)市会議員

池田りんたろう	岩田 嘉 晃
伊藤 めぐみ	藤本 浩 二
向井 道 尋	平井 真千子
かわなみ 忠 一	松本しゅうじ
梅田 幸 広	金沢 はるみ
味口としゆき	山下てんせい

(3)国及び兵庫県の行政機関の職員

池内 幸 司（代理 黒 谷 努）
吉本 知 之（代理 竹 林 誠）
田中 求（代理 栴 田 教 利）

(4)市民

魚住 正 一	原 田 かおり
--------	---------

4 議事

- |       |   |         |
|-------|---|---------|
| 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                         | (神戸市決定) |
| 第2号議案 | 神戸国際港都建設計画高度地区の変更について                         | (神戸市決定) |
| 第3号議案 | 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について<br>(妙法寺駅東地区地区計画)        | (神戸市決定) |
| 第4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<br>(須磨18生産緑地地区ほか5地区)  | (神戸市決定) |
| 第5号議案 | 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について<br>(六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画) | (神戸市決定) |
| 第6号議案 | 神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について                         | (神戸市決定) |

(神戸港臨港地区)

5 議事の内容 別紙のとおり

## 1. 開会

○加藤会長

皆さん、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

平成25年度第2回神戸市都市計画審議会を開会いたします。

まず事務局のほうから、委員のご紹介と定足数の確認をお願いいたします。

## 2. 委員紹介・定足数の確認

○油井計画部長

まずお手元の委員名簿をご覧ください。

新しく委員となられた方をご紹介させていただきます。

まず、学識経験者委員でございます。

田中委員でございます。

○田中委員

田中でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

○油井計画部長

市会議員委員でございます。

かわなみ委員でございます。

○かわなみ委員

どうぞよろしくお願ひします。

○油井計画部長

次に定足数でございます。

神戸市都市計画審議会条例第5条第2項の規定によりまして、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27名、定足数は14名となっております。本日は、委員22名にご出席を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。

## 3. 会議録署名委員の指名

○加藤会長

本日の会議録署名委員ですけれども、野崎委員と藤田委員にお願いしたいと思っておりますのでよろしくお願ひいたします。

#### 4. 議案審議

(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高度地区の変更について)

(第3号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について  
妙法寺駅東地区地区計画)

(第4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  
須磨18生産緑地地区ほか5地区)

○加藤会長

それでは、議案の審議に入りたいと思います。本日は6件の案件の審議をしていただきます。

第1号議案から第4号議案は、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。

では、事務局からお願いいたします。

○手塚計画課長

それでは、第1号議案から第4号議案を説明させていただきます。

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高度地区の変更について、第3号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、第4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、いずれも神戸市決定です。

以上の4議案のうち、第1号議案から第3号議案及び第4号議案のうち、須磨18生産緑地地区、須磨19生産緑地地区は妙法寺駅東地区に関連する案件となっております。

初めに妙法寺駅東地区の概要についてご説明いたします。

議案(計画図)は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。

妙法寺駅東地区は、市営地下鉄妙法寺駅の東約300mに位置し、緑が丘1丁目及び2丁目に隣接する地区です。

前面スクリーンは、周辺の航空写真です。

当地区は、県道神戸三木線に接続する区域として、民間の宅地開発事業により、中高層住宅を中心とする土地利用計画を策定し、平成9年に用途地域、高度地区、地区計画を都市計画決定いたしました。その後、低層住宅を中心とする土地利用計画に変更を行い、平成21年に、用途地域、高度地区、地区計画の変更を行いました。

今回、関係機関との協議、地区周辺の自治会との協議、要望により、妙法寺駅東地区内

の土地利用計画を見直しています。

前面スクリーンは妙法寺駅東地区の土地利用計画の変更前後図です。左側が平成21年の土地利用計画であり、右側が今回見直しを行った土地利用計画です。

土地利用計画の変更内容は主に3点あります。

1点目は、区域界を変更するもので、用途地域、高度地区、地区計画の変更に関連いたします。

2点目は、地区内の緑地、公園などの位置、区域、面積の変更を行うもので、用途地域、高度地区、地区計画の変更に関連いたします。

3点目は、地区内の農園の位置、区域、面積の変更を行うもので、これは生産緑地の変更に起因するものであり、地区計画の変更に関連いたします。

続いて、第1号議案の用途地域の変更及び第2号議案の高度地区の変更についてご説明いたします。

議案（計画図）の2ページをご覧ください。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。

表示例のように、変更する区域を黒色の実線で表示しています。境界表示については、用途地域界、容積率界、高度地区界を赤色の破線で表示しています。図中では、用途地域の種類を、略号及び表示欄に示しているそれぞれの着色で表示しています。

用途地域の表示例についてご説明いたします。

例1の「1低専（100/50）①」ですが、左から順に、用途地域が「第一種低層住居専用地域」、容積率が「100%」、建ぺい率が「50%」、高度地区が「第一種高度地区」であることをあらわしています。

続いて、高度地区の凡例です。

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ますが、凡例には、そのうち、本案件に係る第一種高度地区及び第四種高度地区についてのみ表示しております。

図面上では、指定している高度地区の種類を①のような略号で表示しております。

前面スクリーンをご覧ください。

変更箇所の変更内容の見方をご説明いたします。

変更内容は、赤色の文字で表示しており、上段に変更箇所の番号、中段に変更前の指定内容、下段に変更後の指定内容を示しています。

議案（計画図）の3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。

図の着色は、変更後の用途地域で表示しております。今回の用途地域及び高度地区の変更は、地区内の土地利用計画の変更に伴い境界調整を行うものです。

緑色に黒の実線で表示した変更箇所（1）、（3）、（6）、（8）、（10）、（12）、（14）、（16）から（18）、（20）、（22）の区域は、主に土地利用計画、緑地となっ

ている地区から低層住宅地区に変更となったエリアであり、「第一種低層住居専用地域」の容積率を「80%」から「100%」に、建ぺい率を「40%」から「50%」に変更いたします。

緑色に黒の実線で表示した変更箇所（2）、（4）、（5）、（7）、（9）、（11）、（13）、（15）、（19）、（21）の区域は、主に低層住宅地区から緑地に変更となったエリアであり、「第一種低層住居専用地域」の容積率を「100%」から「80%」に、建ぺい率を「50%」から「40%」に変更いたします。

黄緑色に黒の実線で表示した変更箇所（23）の区域は、境界調整により区域を拡大し、中高層住宅地区になったエリアであり、「第一種低層住居専用地域」から「第一種中高層住居専用地域」に、容積率を「80%」から「200%」に、建ぺい率を「40%」から「60%」に、高度地区を「第一種高度地区」から「第四種高度地区」に変更いたします。

緑色に黒の実線で表示した変更箇所（24）の区域は、（23）とは逆に中高層住宅地区から区域外になったエリアであり、「第一種中高層住居専用地域」から「第一種低層住居専用地域」に、容積率を「200%」から「80%」に、建ぺい率を「60%」から「40%」に、高度地区を「第四種高度地区」から「第一種高度地区」に変更いたします。

議案（計画書）の2ページをお開きください。

2から3ページは用途地域の計画書及び理由書です。

議案（計画書）の4ページ及び5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。

このたびの用途地域の変更により、「第一種低層住居専用地域」は、約490㎡減少いたします。計画書ではヘクタール単位で表記をいたしますので、表記上の面積の増減はなく、変更後の面積は約6,544haとなります。「第一種中高層住居専用地域」は約490㎡増加いたします。計画書では「第一種低層住居専用地域」と同様に、ヘクタール単位での表記をいたしますので、表記上の面積の増減はなく、変更後の面積は約4,094haとなります。

なお、全市の用途地域の指定面積に増減はございません。

続いて、議案（計画書）の6ページをお開きください。

6から9ページは高度地区の計画書、10ページは理由書でございます。

議案（計画書）の10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。

このたびの高度地区の変更により、「第一種高度地区」は約490㎡減少いたします。計画書ではヘクタール単位で表記をいたしますので、表記上の面積の増減はなく、変更後の面積は約6,553haとなります。「第四種高度地区」は約490㎡増加いたします。計画書では「第一種高度地区」と同様にヘクタール単位で表記をいたしますので、表記上の面積の増減はなく、変更後の面積は約1,893haとなります。

なお、全市の高度地区の指定面積に増減はございません。

用途地域及び高度地区についての説明は以上です。

続いて、第3号議案 地区計画の変更についてご説明いたします。

冒頭でもご説明いたしましたが、妙法寺駅東地区は、民間の宅地開発事業により住宅市街地の整備を計画してきた地区であり、今回、地区内の生産緑地の変更、公園の位置の変更等に伴い土地利用計画を見直し、地区計画を変更いたします。

議案（計画書）は11ページをご覧ください。議案（計画図）は4ページをご覧ください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。

変更後の地区計画図です。区域を赤の実線で表示しています。

地区施設のうち、12m道路をドットのハッチングで、6m道路をクロスのハッチングで、公園を縦のハッチングで、緑地を横のハッチングで表示しています。

地区の細区分については、中高層住宅地区Aを赤色で、中高層住宅地区Bを桃色で、低層住宅地区Aを黄緑色で、低層住宅地区Bを黄色で、農園・緑地地区を緑色で表示しております。

議案（計画書）は13ページをお開きください。

今回の変更の概要をまとめておりますので、こちらに沿ってご説明をいたします。前面スクリーンをご覧ください。

区域界を変更する部分を黒の実線で、変更後の区域界を赤の実線で示しています。

今回、地区計画の変更に伴い、「1. 面積」は約0.2ha増加し、約15.8haとなります。

続いて「2. 地区整備計画の変更」についてご説明いたします。

前面スクリーンは、地区施設の配置の変更前後図です。左側が変更前、右側が変更後の地区施設の配置図となっています。

地区施設については、隣接自治会の要望や関係官庁との協議の結果、位置、区域及び面積に変更が生じております。

道路については、地区北東部の緑が丘2丁目に隣接する6m道路の線形の変更を行います。

公園については、位置、区域及び面積を変更いたします。この変更により、箇所数の変更はありませんが、面積は約0.05ha減少し、約0.51haとなります。

緑地については、位置、区域及び面積を変更いたします。この変更により、緑地は3カ所から4カ所追加し7カ所に、面積は約0.3ha増加し、約2.53haとなります。

緑が丘団地との緩衝部に緑地を地区施設として位置づけるなど、周辺地区により配慮した計画といたします。

続いて、「建築物に関する事項」についてご説明いたします。前面スクリーンは地区の細区分の変更前後図です。左側が変更前、右側が変更後の地区の細区分となっています。

地区の細区分は「中高層住宅地区」、「低層住宅地区」、「農園・緑地地区」の3つの細区分のうち「中高層住宅地区」を「中高層住宅地区A」及び「中高層住宅地区B」に、「低層住宅地区」を「低層住宅地区A」及び「低層住宅地区B」に細分化し、5つの細区

分に変更いたします。

また、地区の拡大及び地区施設の位置及び区域の変更に伴い、地区の細区分界の変更も行っております。

議案（計画書）の12ページにお戻りください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。各地区の「建築物等に関する事項」について、ご説明いたします。

「中高層住宅地区A」及び「中高層住宅地区B」についてでございますが、用途の制限については、用途地域による制限に加えて、住宅及び兼用住宅のうち、一戸建ての建築物は建築してはならないことといたします。

壁面の位置の制限は、道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、「中高層住宅地区A」及び「中高層住宅地区B」とともに3m以上といたします。

建築物等の高さの最高限度は、「中高層住宅地区A」では40mといたします。

垣または柵の構造の制限は、「中高層住宅地区A」及び「中高層住宅地区B」とともに、道路に面する塀は、生け垣または透視可能なフェンスとすることといたします。

続いて、「低層住宅地区A」と「低層住宅地区B」についてでございますが、用途の制限については、「低層住宅地区B」では、用途地域による制限に加えて、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿は建築してはならないことといたします。

建築物の敷地面積の最低限度については、「低層住宅地区A」では、敷地面積の最低限度を130㎡に、「低層住宅地区B」では、「低層住宅地区A」よりゆとりを持った宅地整備を目的に、敷地面積の最低限度を140㎡に制限いたします。

壁面位置の制限は、道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は、「低層住宅地区A」及び「低層住宅地区B」とともに、1m以上といたします。

建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限は、「低層住宅地区A」及び「低層住宅地区B」とともに、建築物の屋根は、勾配屋根など傾斜を有する形態といたします。

垣または柵の構造の制限は、「低層住宅地区A」及び「低層住宅地区B」とともに、道路に面する塀は、生け垣または透視可能なフェンスとすることといたします。

農園緑地地区は、地区施設の緑地や生産緑地に指定されておりますが、生産緑地指定箇所については、生産緑地が廃止された場合、建築が可能となるため、農園緑地地区についても、建築物等に関する事項について、「低層住宅地区B」と同様の規制内容といたします。

地区計画の変更についての説明は以上です。

続いて、第4号議案生産緑地地区の変更について、ご説明いたします。

今回の変更案件は、須磨18生産緑地地区のほか5地区となっており、このうち、須磨18生産緑地地区及び須磨19生産緑地地区の変更、廃止については先ほどご説明したとおり、妙法寺駅東地区に関連する案件となっております。

議案（計画書）の14ページをお開きください。

まず、生産緑地地区の都市計画上の位置づけをご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。

生産緑地地区は、市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能のすぐれた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資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、残存する農地等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」を生産緑地地区として指定しました。

生産緑地地区の区域の変更及び廃止の理由には、農地とするための土地の形質の変更に伴う場合や、農業の主たる従事者が死亡、あるいは農業に従事することを不可能にさせる故障に至った際に行うことができる農地の買い取り申し出に伴い、行為の制限の解除に至った場合や、生産緑地地区の指定の面積要件を満たさなくなった場合などがあります。

まず、農地とするための土地の形質の変更に伴う変更及び廃止について説明いたします。

農地とするための土地の形質の変更とは、主に営農環境の向上を目的とした交換分合等により、農地の集合化が行われた場合などを指します。「都市計画運用指針」では、交換分合等による土地の集合化により、新たに一団の農地等が生じ、当該一団の農地等が生産緑地として評価できる場合については、都市計画決定権者の判断により、生産緑地地区に関する都市計画の変更が可能であるとされています。

次に、買い取り申し出に伴う変更や廃止についてご説明いたします。

生産緑地地区の都市計画決定の後、農業の主たる従事者が死亡した場合、または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は、生産緑地法に基づき、市に対して、農地の買い取り申し出を行うことができます。買い取り申し出に対し、市が買い取りできない場合には、農業委員会に農地として売買のあっせんを依頼します。

そして、このあっせんが一定期間内に成立しない場合には、生産緑地地区として土地利用の制限が解除され、農地以外の土地利用が可能になります。

その結果、農地の適正な保全をすることが困難となるため、当該農地について、生産緑地の指定を廃止するものです。

今回の議案は、営農環境の向上を目的とした土地の形質の変更を行った案件、農業の主たる従事者の故障等に伴い、農地の買い取り申し出がなされた結果、農地の適正な保全をすることが困難となった案件及び生産緑地地区の指定の面積要件を満たしていない案件について、生産緑地地区の区域と面積を変更、または廃止しようとするものです。

議案（計画書）の15ページをご覧ください。

今回の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。

まず、須磨18生産緑地地区の変更、須磨19生産緑地地区の廃止です。

議案（計画図）の5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。

図では、既決定の区域を灰色、今回廃止をする区域を黄色、追加する区域を赤色で表示しております。また、変更前の生産緑地地区の区域を青の一点鎖線、変更後の生産緑地地区の区域を青の実線で表示しております。

なお、生産緑地地区の外側の赤の実線は、先ほどご説明しました妙法寺駅東地区地区計画の区域界を示しております。

須磨18生産緑地地区及び須磨19生産緑地地区は、妙法寺駅東地区における民間事業者による宅地開発に伴い、営農環境の向上を目的とした農地の集合化を行おうとするものです。

前面スクリーンで示しているピンクの区域が、現在の須磨18生産緑地地区、青の区域が現在の須磨19生産緑地地区となっており、緑の区域が変更後の須磨18生産緑地地区となります。

農地の集合化により、須磨18生産緑地地区と須磨19生産緑地地区を統合し、須磨18生産緑地地区は区域と面積の変更を行います。また、須磨19生産緑地地区は廃止いたします。

議案（計画図）の6ページをご覧ください。

伊川谷73生産緑地地区の廃止です。位置は永井谷線の南側に位置しています。伊川谷73生産緑地地区は、当初指定時に登記簿上の面積で指定しておりましたが、土地の所有者が改めて測量した結果、農地面積が337㎡であることが判明し、これは生産緑地の面積要件500㎡以上を満たしていないため、伊川谷73生産緑地地区を廃止いたします。

次に、北別府48、49、51生産緑地地区の変更です。位置は永井谷線の北側に位置しています。北別府48、49、51生産緑地地区は、主たる従事者の故障による買い取り申し出に伴い、農地の適正な保全をすることが困難となるため、黄色の区域を廃止することに伴い、区域と面積を変更いたします。

議案（計画書）の15ページをご覧ください。

以上の変更により、神戸市全体の生産緑地地区は、変更前後対照表に記載しておりますとおり、変更前の514地区、面積約110.8haから、512地区、面積約110.17haになります。

生産緑地地区に関する説明は以上です。

以上、第1号議案から第4号議案までの4つの議案について、平成25年10月8日から10月22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。

○加藤会長

どうもありがとうございました。

そうしましたら、第1号議案から第4号議案まで、まとめてご質問、ご意見等お受けしたいと思いますが、いかがでございましょうか。よろしゅうございますでしょうか。

どうぞ、お願いします。

○松本委員

第3号議案、妙法寺駅東地区地区計画の変更について確認と質問です。

この案件自身については、この通りで、別に問題はないのかなということではあります。この地区は、入り口が1つしかない袋状態の中での開発で、1期、2期、3期と全てが終えた段階で、人口が2,000人になり、そのときに、非常に急な坂での出入り口になって、大雨などいろんな天候がある中で、朝夕のラッシュ時、2,000人がこの1カ所の出入り口だけで右左折ができるというふうに聞いています。これが周辺と調和のとれたというようなご説明があるのですが、中でのいろいろなことはそれぞれの開発業者が行っていることですから、それはそれで結構かと思えますけれども、周辺の住民の方々が、周辺に対する影響というものを非常に危惧されています。新たな道路ができて、この地域には、従来からこの県道神戸三木線を使っておられる住民がたくさんおられるのですが、そこに、またこれだけの人数の皆さん方が信号すぐ手前で右左折するということになると、進入する場合、また住民側にとってみたら出る場合、それから、朝夕のラッシュ時、何%の方が車で通勤されるかわかりませんが、いずれにしても、非常に交通障害が起こるのではないかと、とても危惧されておられますので、その辺りについて、どのようになっているのでしょうか。

専門的なことはわかりませんが、集中豪雨などがありますと、今、整備されようとしておられるような通常の下水管ではどうなのか。これだけの配水池が周辺にあり、うまく機能することを希望はしておりますが、そういったことも含めて周辺の住民の方から、その辺りの問題について、一度聞いてくれないかということでございましたので、改めて審議会の場でお聞かせをいただきたいと思えます。

○加藤会長

わかりました。それでは事務局のほうからお願いします。

○手塚計画課長

今、ご指摘あったのは、この開発に伴う出入り口について、この県道神戸三木線に接続するところだけが車の出入り口という形になってございます。

当初は、この開発について、警察との協議の中では、地区内から出てくるものは右折できないというような形だったのですが、垂水妙法寺線が平成24年2月27日に開通いたしまして、（県道神戸三木線の）この地点の交通量が1万2,000台から、およそ6,000台に半減しております。そういうことも踏まえて、今、警察との協議の中では、地区内から出ていく車両の右折も一応可能になるというようなことになってございます。

それと、当初の計画からの変更ということでございますが、神戸三木線から地区内に入るところでとまる可能性もあるということで、区域を若干拡大しまして、ここに右折だまりを設置するというので、ここの交差点の処理というのを考えておるというふうに聞いてございます。

それと、周辺の方々の、いろいろな災害の多いエリアだという意見に対してどうなのか

ということでございますが、このエリアは地すべり防止地域になってございます。それから、急傾斜地の崩壊区域がこの辺りにございます。それから、この黄色いエリアは、土砂災害警戒区域にもなってございます。

こちらにつきましては、関係機関と協議し、十分対策をとった上で、開発許可ということになってございます。もし許可条件のとおりできてないということであれば、是正を求めるとことは当然でございますが、そういう形で進めていくということでございます。以上です。

○松本委員

そういうご説明は以前にもお聞きしたわけでありまして、まず、新しい道路ができて、交通量が半減したというようなご説明があったんですが、これは、従来から垂水方面から板宿方面に抜けていく車両としては、おっしゃるとおり減るんです。一旦広畑橋に出てから右折をしていたが、そこは通らなくてよくなったという意味では半減です。ところが、垂水妙法寺線との交差点で合流するのはまた一緒なんです。

それから、マンション、一戸建てを含めた2,000人の皆さんが右折するために、南から北へ向けての右折路線をつくるということで、今、ご説明がありました、これにつきましても、何台分右折路線でおれるのか知りませんが、その後は非常に狭い道ですから、連なって、垂水妙法寺線との合流のところまでつながっていくという予想も当然あるわけです。

それから、地区から出ていく際に右折すると、すぐに信号があるということですから、この信号も、星城高校の子供たちが通学に使っており、横断するたびに長蛇の列で、その合間を縫って車両が右折、左折をしており、もう今も大変きついなという状況なのです。交通量の問題から言いますと、その上にあります若草町や、清水台など、周辺にもマンションが多くできておりますので、その人たちにとっては、その赤線で引いた部分の道路で交通量が少なくなるということは、何の関係もないわけでございます、従来から県道神戸三木線を使っておりてくるわけです。そこに加えて、そのようなものが加味してくるといいますから、周辺の皆さん方は、非常に心配しておられます。

北に行けば、有料道路が無料になりましたので、そちらを使っていたり、若草の方面から丸山方面へ抜けていくということが当然あるのですが、それでようやく交通量が減ったというのが現状でございます、この開発をされて2,000人の方が増えると、その効果もなくなってしまうのではないかとということで、渋滞を非常に心配しておるといいます。

右折ができないというふうに当初聞いていたのが、今、できるということになったものですから、これが非常に問題ではなかろうかということで、非常に危惧している住民がたくさんいらっしゃることは事実でございますので、この審議会で、ああしろ、こうしろとは言いませんが、決まったからこれでいくのではなく、開発業者も含めて、朝夕の

ラッシュ時のことをもっとしっかり配慮するようなことを団地内で考えないと、周辺の皆さん方については問題が起きるのではないかと思います。それと、急勾配の話をしましたけれども、そういった問題についても、工事施工の間、決められたルールできちんとやっておられればそれでいいということのようでありますけれども、昨今は想定外みたいなことが多くありますので、開発業者に対して、しっかりと今以上の指導をしなければ、何も知らない住民が入ってくるわけですから、入ったはいいが問題が多いなということになると、かえって申しわけないのかなと思います。

そんなこともありますから、開発業者に対しては、許可をした時点から、厳しくその辺りのチェック体制があるということを書いていただきながら、事と次第によっては、またわずかでありましても、設計変更をしたり、交通の対処の仕方等はまだまだすっきりしていないというような意見があったということ、ご指導をいただくというふうをお願いをしたいと思います。その点を再度お答えください。

○手塚計画課長

委員の懸案のところはよくわかりましたので、開発の関連セクションとも、今のご意見は十分踏まえて話をしておきます。

○松本委員

地区内では保育施設ができるようなことも聞いておりますし、妙法寺小学校も含めて行き来しますと、周辺の住民の方が地区内の道路を通って行ったり来たりというようなことが出てまいりますので、そういった危険なことがないようにしてほしいと周辺から意見が出ているということは、これからこの地区に住む住民は知らないの、開発業者と建築されるハウスメーカー等は、別の事業者になって、販売をするのだらうと思いますので、そのときの引き継ぎですね、こういった中身をしっかりと伝えて販売をするというようなことや、建築するときにはそこも配慮するようというように伝えて、よく指導してもらいたい、ということだけ、この審議会の席で申し上げておきたいと思います。

以上です。

○加藤会長

よろしいですね。

ご意見として承るということにさせていただきたいと思います。

ほかに何かございますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

そうしましたら、第1号議案から第4号議案まで、それぞれお諮りさせていただきたいと思います。

まず、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、神戸市決定です。原案のとおり承認してよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○加藤会長

ありがとうございます。

第1号議案については、原案のとおり承認して、市長に答申いたします。

第2号議案 神戸国際港都建設計画高度地区の変更について、神戸市決定です。原案のとおり承認してよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○加藤会長

第2号議案につきましても、原案のとおり承認して、市長に答申いたします。

第3号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、妙法寺駅東地区地区計画、神戸市決定でございます。原案のとおり承認してよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○加藤会長

第3号議案についても、原案のとおり承認し、市長に答申をいたします。

第4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、須磨18生産緑地地区ほか5地区、神戸市決定でございます。原案のとおり承認してよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○加藤会長

第4号議案につきましても、原案のとおり承認していただきましたので、市長に答申をさせていただきたいと思っております。

### **(第5号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について 六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画)**

○加藤会長

続きまして、第5号議案 六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画の変更につきまして、事務局のほうからお願いいたします。

○手塚計画課長

それでは、第5号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更についてご説明させていただきます。六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画、神戸市決定です。

議案(計画書)は16ページを、議案(計画図)は7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。

六甲アイランド都市機能ゾーンは、六甲アイランドの中央部に位置する、面積約138haの地区です。

周辺の航空写真です。

六甲アイランド全体の土地利用は、周辺が港湾を主体とした土地利用、中心部が都市的

な土地利用となっています。

六甲アイランド都市機能ゾーンは、昭和63年に良好な町並みの形成を図るため地区計画を決定し、その後、事業の進捗にあわせて地区整備計画を拡大するなど、地区計画の変更を行ってきました。

まち開きから25年が経過し、まちの成熟が進む中、地域との協働により、六甲アイランドのさらなる活性化に向けた未利用地の活用について、検討を進めてきました。

このたび、この検討を踏まえ、未利用地となっている地区の南端部を「文化レクリエーション地区B」から「複合利用地区」とし、これまで土地利用の方針に示していた、文化、教育、スポーツ等の施設に住宅や福祉施設を追加し、魅力と活力ある多機能都市づくりを行うため、地区計画を変更しようとするものです。

議案（計画図）は8ページをご覧ください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。

変更後の地区計画図です。

区域を赤の実線で表示しております。地区の細区分については、業務・商業地区を桃色、戸建て住宅地区を黄色、中高層住宅地区を黄土色、文化・レクリエーション地区を緑色、今回変更する複合利用地区を青色で表示しております。

議案（計画書）は19ページをお開きください。

今回の変更の概要をまとめておりますので、こちらに沿ってご説明をいたします。

前面スクリーンをご覧ください。

1点目は、「細区分の名称」の変更です。青色で示す区域について「文化・レクリエーション地区B」を「複合利用地区」に変更し、建築物等の用途の制限を変更いたします。この変更に伴い「文化・レクリエーション地区」が1種類となるため、緑色で示す区域について、「文化・レクリエーション地区A」の名称のみを「文化・レクリエーション地区」に変更します。

2点目は、「複合利用地区」における「建築物等の用途の制限」の追加です。「複合利用地区」について、住宅等を導入するため、従来の「文化・レクリエーション地区B」における建築物等の用途の制限に、「マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの」及び「キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの」を加え、風俗営業に係る施設の立地を制限いたします。

なお、本案を平成25年10月8日から22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。

以上です。

○加藤会長

ただいまの事務局からの説明につきまして、何かご質問、ご意見ございましたらお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。よろしゅうございましょうか。

そうしましたら、第5号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画、神戸市決定です。原案のとおり承認してよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○加藤会長

第5号議案については、原案のとおり承認して、市長に答申をいたします。

**(第6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)**

○加藤会長

では、第6号議案 神戸港臨港地区の変更についてお願いいたします。

○手塚計画課長

第6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、神戸市決定です。

初めに、臨港地区の概要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。臨港地区指定図です。

臨港地区は、計画的な港湾施設の建設、管理運営や、港湾にふさわしい土地利用の規制、誘導及び港湾環境整備により、港湾活動の円滑化や港湾機能の確保を図ることを目的として、港湾管理者の申し出に基づき、都市計画に定めるものです。

神戸市では、昭和33年に臨港地区の都市計画決定を行い、その後、臨海部の土地利用計画の見直しにあわせて変更を行ってきております。

今回変更する六甲アイランド地区と神戸空港地区を赤い線で囲っております。

議案(計画書)は20ページを、議案(計画図)は9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。

六甲アイランド地区における計画図です。既決定の区域を灰色、廃止する区域を黄色で表示しております。先ほど、六甲アイランド都市機能ゾーン地区計画の変更でご説明いたしましたとおり、地区の南端部に住宅や福祉施設等を導入し、都市的土地利用を図るため、計画図の黄色で示す区域を、臨港地区から廃止いたします。

議案(計画図)は10ページをご覧ください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。

神戸空港地区における計画図です。

既決定の区域を灰色、追加する区域を赤色で表示しております。神戸空港地区において、港湾施設の適正な管理運営を図るため、赤色の区域を臨港地区に追加いたします。

神戸空港地区における平成25年5月に変更した港湾計画図です。

今回、臨港地区を指定する区域は、埠頭用地の背後にある港湾関連用地と緑地であり、

港湾関連用地は港湾物流と航空物流を総合的に扱う事業者を誘致する用地として位置づけられています。

このたび、港湾計画と整合を図り、港湾施設の適正な管理運営を図るため、港湾管理者が申し出た案に基づき、臨港地区に指定いたします。

臨港地区を指定する区域の航空写真です。

議案（計画書）は20ページをご覧ください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。

今回の変更により、臨港地区全体としては、面積が約10.3ha減少し、変更前の約2,089.1haから、約2,078.8haとなります。

なお、本案を平成25年10月8日から22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。

以上です。

○加藤会長

ただいまの説明に関しまして、何かご質問、ご意見がございましたらお願いしたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

そうしましたら、お諮りしたいと思います。

第6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、原案のとおり承認してよろしゅうございますでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○加藤会長

ご異議がございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申をいたします。

以上をもちまして、議案等の説明を終了とさせていただきます。これをもちまして閉会とさせていただきます。皆さんご協力ありがとうございました。