

令和2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

- 第1号議案 神戸国際港都建設計画 特定防災街区整備地区(下三条町北地区)の決定について
第2号議案 神戸国際港都建設計画 防災街区整備事業(下三条町北地区)の決定について
第4号議案 神戸国際港都建設計画 公園(天王川公園ほか3公園)の変更について

・東灘区西岡本1丁目の住民 (意見書番号:1)

・兵庫区上三条町及び下三条町の住民 計9名 (意見書番号:2)

番号	提出者	意見書の要旨
1	東灘区西岡本の住民	<p>一 意見の要点</p> <p>神戸市下三条町北地区の特定防災街区整備地区の決定、防災街区整備事業計画、及び都市計画公園の変更・決定から、本件地権者の土地を除外することを求める。</p> <p>二 本件に密集法を適用することはできないこと</p> <p>1 本件事業の法的根拠</p> <p>本件は、密集市街地における防災街区の整備に関する法律（以下、密集法という）に基づく事業である。旧平野小学校跡地の南端にある本件地権者の駐車場土地は、密集法に基づく計画により公園予定地とされている。そこで、まずこの法律の仕組みを分析する。</p> <p>この法律は、「密集市街地について計画的な再開発又は開発整備による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。」（1条）。ここで、密集市街地とは、「当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていないことその他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能が確保されていない市街地をいう。」（2条1号）。</p> <p>これは都市計画事業であるので、今回の都市計画決定に続いて、事業計画、事業計画の認可、権利変換という順序で進む（密集法31条、179条～182条、201条）。</p> <p>本件は都市計画事業が行われるわけではなく、その前の都市計画決定の段階である。ここで決定することが予定されているのは、特定防災街区整備地区及び防災街区整備事業計画、都市計画公園の追加である。防災街区整備地区計画（密集法32条）は定めない。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>特定防災街区整備地区とは、「密集市街地内の土地の区域については、当該区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに当該区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため、都市計画に定める」ことができる。」「2 特定防災街区整備地区は、防火地域又は準防火地域が定められている土地の区域のうち、防災都市計画施設・・・と一体となって特定防災機能を確認するための防災街区として整備すべき区域その他当該密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献する防災街区として整備すべき区域に定めるものとする。」というものである（密集法 31 条。都市計画における地域地区の一つ。都計法 8 条 4 項、建基法 67 条の 2）。</p> <p>防災街区整備事業とは、「密集市街地において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、この法律で定めるところに従って行われる建築物及び建築物の敷地の整備並びに防災公共施設その他の公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。」（密集法 2 条 5 号）。ここでいう、特定防災機能とは、「火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能をいう。」（密集法 2 条 4 号）。都計法 12 条 1 項 7 号の定める市街地開発事業の一つである。都市計画法 13 条が定める都市計画基準のうちの防災街区整備地区計画は「当該区域の各街区が火事又は地震が発生した場合の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を備えるとともに、土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われることとなるように定めること。」とされているので、同趣旨である。</p> <p>神戸市の特定防災街区整備地区の理由書によれば、本件事業の必要性は次の通り説明されている。</p> <p>「下三条町北地区は、兵庫区の中部に位置し、歴史的資源が多く残るまちである。地区内には、古くから建つ木造住宅が密集しており、「密集市街地再生方針」に基づく「密集市街地再生優先地区」（兵庫北部 約 167ha）に位置付けられている。地区内に位置する旧平野小学校跡地の整備方針においては「防災性の向上及び魅力ある住環境の整備」を目的に、地区の防災性向上と魅力的な生活利便施設の整備および良質な住宅を供給することによる地域の活性化が検討されている。</p> <p>このたび、当地区において建物の不燃化など、延焼防止および避難などの特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、本案のとおり特定防災街区整備地区を決定するものである。」 防災街区整備事業計画の理由書も同文である。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>都市計画公園の変更は近隣の天王川公園の面積を減らし、下三条公園として、3000 平方メートルを追加するものである。これは本件地権者の駐車場用地を含むものである。</p> <p>その理由は、「市街地開発事業の決定にあわせ、現在の不整形な公園区域を改善し、利用者の利便や防災安全機能の向上を図るとともに、地域特性を踏まえて新たに公園を配置することで身近なレクリエーション及び憩いの場を提供するために、本案の通り天王川公園・・・を変更し、併せて下三条町公園・・・を追加するものである」という。</p> <p>したがって、本件の地区の決定、事業の決定、都市計画公園の変更・追加が密集法の要件を満たすかが第一の争点となる。</p> <p>2 密集法の適用外：不燃化の必要性なし</p> <p>(1) 法律の適用要件である木造密集地域は存在しないこと</p> <p>神戸市は、このように、この事業の必要性なり公益性の理由として、「建物の不燃化など、延焼防止および避難などの特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため」と述べている。</p> <p>しかし、法律の適用要件は、密集市街地の存在であって、「当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており」ということが求められている。実際に防災街区整備事業のチラシなどでは、整備前は住宅が密集し、整備後には共同化による防災性の向上として、耐火又は準耐火建築物が建てられ、道路公園が整備される図が示されている。</p> <p>本件の特定防災街区整備地区や防災街区整備事業も木造密集地であることを理由としている。しかし、本件計画区域の大部分は小学校跡地であるから、木造密集地域は存在せず、「建物の不燃化など、延焼防止および避難など」を図る必要性は存在しない。権利変換するといっても、変換＝整備前の木造密集住宅は存在しないのである。</p> <p>「地区内には、古くから建つ木造住宅が密集しており」というが、この地区内とは、本件の計画区域外のことであろう。この学校跡地なら、むしろ、建物を建てない方が延焼防止及び避難などの特定防災機能の確保に寄与する。また、火事又は地震の際に延焼防止及び避難上確保されるべき特定機能がないかといえば、学校跡地である空地であるから、その心配はない。したがって、本件は、計画裁量などを論ずる以前であり、前記した密集法や特定防災街区整備地区・防災街区整備事業の要件を満たさないので、同法を適用する本件事業は明白に違法であり、許されない。無茶苦茶な権力濫用である。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>不燃化の必要性ということで考えられるのは、本件区域の一角（北側）に存在する老朽住宅であるが、その不燃化のためならば、その建物だけを耐火建築物に建て替えるように誘導すれば済むことで、学校跡地に大きな建物を建て、さらには、それとは関係のない地権者の土地まで巻き添えにする理由は存在しない。また、この老朽住宅は、空き家が多いと推定されている（神戸市はこの点もきちんと調査していないようである）ので、それを耐火建築物の区分所有権と敷地の共有権に変えるよりも、空き家法に基づいて、家屋を撤去して、更地にして、有効な利用を促す方が「土地の合理的かつ健全な利用」に寄与する。密集法自体でも、その13条に基づき延焼など危険建物への除却の勧告などをすればよい。</p> <p>学校跡地を利用してビルを建てるなら、それだけでやるべきであり、周辺の土地まで必要なら、任意買収によるべきである。</p> <p>(2) 区域外の密集市街地解消は関係なし</p> <p>神戸市は、本件計画区域よりも広い地域における密集市街地解消の必要性を根拠としているようである。</p> <p>神戸市の「密集市街地再生方針」6頁によれば、本件区域を含む兵庫山麓地区は、防災再開発促進地区、緊急密集住宅市街地、重点密集市街地に指定されている。そして、神戸国際港都建設計画防災街区整備方針によれば、本件計画区域は、兵庫北部として、防災再開発促進地区に指定されている区域に含まれている。</p> <p>そこで、神戸市としては、本件計画区域の外部にあるこの広いエリアの密集市街地の解消を目指すので、その中で、本件計画区域も密集市街地解消の対象となるという趣旨であろう。</p> <p>しかし、マスタープランである再生方針や整備方針といったものは私人に対して法的拘束力を有するものではない。特定防災街区整備地区・防災街区整備事業はマスタープランである再生方針や整備方針に適合しなければならないが、逆にマスタープランに記載されているから、そこで密集事業ができるという関係にはない。</p> <p>法律を素直に読めば、広いエリアには密集市街地があるからといって、その中の密集市街地ではない地域まで密集法を適用して、関係ない私権者を巻き込んで権力で事業を行えるとは理解できない。法律の対象はあくまで密集市街地である。そして、権力を活用する事業は拡大解釈することは許されない。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>神戸市の図でも、区域外の木造住宅を権利変換することは想定されていない。</p> <p>国土交通省監修『密集市街地整備法詳解』、同『都市再生のための防災まちづくり』を見ても、木造密集地域がある地域だけが対象であり、区域内に木造密集地域がない地域は密集事業の対象とはされていない。</p> <p>なお、近隣に密集市街地がどれだけあるかも神戸市の資料では明らかではない。航空写真を見ても不明である。</p> <p>さらに、この小学校跡地に不燃建築物を建築したら、どこの密集市街地がどれだけ解消されるのか、全く不明である。ここで建築される建物部分に、地域外の住民が入居すると仮定しても、それは市場原理で購入するので、密集市街地の住民が入居する可能性は低いし、仮に密集市街地の住民が入居するとしても、これまでの家を売却するか空き家にするのであろうから、密集市街地は解消しない。</p> <p>(3) 小括</p> <p>したがって、本件計画はこれだけで密集法に違反する明白に違法な計画である。しかし、神戸市は無理な理由をつけて、何とか本件計画を密集法で許容されると主張するであろうから、以下、念のため、この計画が密集法に基づくとしてもと仮定して、検討する。</p> <p>三 都市計画決定の公益性・合理性の要請</p> <p>1 公共性の必要</p> <p>こうした都市計画決定により個人の土地の利用を制限し、最終的には強制的に取得する（収用、本件の場合には、権利変換）ことは、「正当な補償の下に公共のために用ひることができる」とする憲法 29 条 3 項により許容されているが、それは補償金を払えば自由に取得できるという趣旨ではなく、憲法で保障する財産権を制限・剥奪するだけの理由となる「公共のために」という要件を満たす必要がある。これだけでは抽象的であるが、法律はもう少し具体的に規定している。</p> <p>土地を収用する場合には、事業認定（土地収用法 20 条）により土地を強制的に取得するための公益性が必要である。特に、「土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること」、「土地を収用する公益上の必要があること」とされている。都市計画事業においては、都市計画事業の認可をもってこの公益性の判断が行われる（都市計画法 59、70 条）。密集法 121 条は、この規定の適用を除外しているが、同様の制度を置いている（179 条 2 項）。</p> <p>本件の計画はこれを満たすかどうか大きな争点になる。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>2 判例</p> <p>これらの法令の文言は抽象的であるので、いかにも広い裁量権があるように見えるが、判例では必ずしもそうではなく、その根拠、合理性が必要とされている。参考までに2つの判例を挙げる。</p> <p>[いわゆる林試の森最判：都市計画公園決定の裁量濫用、公有地利用可能性の検討義務不十分]</p> <p>いわゆる林試の森事件最高裁判決（平成18年9月4日判時1948号26頁）は、都市計画決定という幅広い裁量がある行政決定についても、公園用地の候補として、私有地と公有地がある場合に、私有地を収用するとの判断に、裁量の瑕疵があるとしている。これを詳しく述べる。</p> <p>公道との接続部分として利用するため、国家公務員宿舎の敷地として利用されている国有地ではなく、これに隣接する私有地を公園の区域に含むものと定めた都市計画決定について、高裁は、建設大臣が林業試験場には貴重な樹木が多いことからその保全のため南門の位置は現状のとおりとすることになるという前提の下に、本件私有地を本件公園の区域と定めたことは合理性に欠けるものではないとしたが、最高裁は、南門の位置を変更し、本件私有地ではなく本件国有地を本件公園の用地として利用することにより、林業試験場の樹木に悪影響が生ずるか、悪影響が生ずるとして、これを樹木の植え替えなどによって回避するのは困難であるかなど、樹木の保全のためには南門の位置は現状のとおりとするのが望ましいという建設大臣の判断が合理性を欠くものであるかどうかを判断するに足りる具体的な事実を確定していないのであって、原審の確定した事実のみから、南門の位置を現状のとおりとする必要があることを肯定し、建設大臣がそのような前提の下に本件国有地ではなく本件私有地を本件公園の区域と定めたことについて合理性に欠けるとした。</p> <p>これは、南門の位置を変更することにより林業試験場の樹木に悪影響が生ずるか等について十分に審理しなければならないとして、裁量判断における根拠となる事実の調査義務を課したものである。</p> <p>本件では、公園用地として、私有地を強制取得することなく代替案で可能かどうか、検討することが求められるのである。 [実証性のない基礎調査に基づく都市計画道路]</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>東京高判平成17年10月20日（判時1914号43頁）は、将来、道路を拡張する予定になっている都市計画道路における建築不許可処分の取消訴訟で、もとになっている都市計画の拡張部分、道路11mを17mに拡張しようという計画変更は「基礎調査に客観性、実証性を欠くものであった」などとして、都市計画決定自体を違法とし、それに基づく建築不許可処分を取り消した。</p> <p>本件でも、事業の基礎調査に、客観性、実証性が必要なのである。たしかに、行政計画は一般には広い地域を対象とし、考慮事項も無数であるから、それなりの広い裁量があり、その判断過程に合理性があれば（あるいは著しく不合理でなければ）違法とはいえないとの考え方もあるが、本件計画区域はわずか1ヘクタール、その多くは学校跡地であるから、その利用計画にそのような広い考慮事項はなく、その裁量は限定されるべきである。</p> <p>3 神戸市の説明</p> <p>そこで、本件の都市計画決定においても、地権者の権利を剥奪するだけの公共性があることを、事業を行おうとする神戸市がきちんと実証的な根拠を提示して、説明すべきことになる。</p> <p>しかし、提供された資料はあまりにも抽象的で、かつ、事実の根拠にも乏しく、代替案との比較検討もなく、上記の憲法・法律・判例の要求を満たしていない。平野小学校跡地に耐火建築物を建て、その巻き添えに、地権者の土地を公園とすることの公共性・合理性はなんら説明されていない。</p> <p>そこで、12月15日に、神戸市まち再生推進課を訪問し、課長を含めて3名と種々やり取りをしたが、かえって、納得するものではなく、疑問は深まるばかりであった。市民の土地をはく奪する痛みを考えず、まるで自分の土地に白地に絵を描くのと同じ発想であると推測された。</p> <p>これでは、本件事業の公共性は認められないというべきである。</p> <p>4 前車の轍を踏まないように</p> <p>そもそも神戸市の都市計画にはずさんなものが多すぎる。たとえば、阪神淡路大震災の後、須磨駅まで行く道路（中央幹線）は、無茶苦茶に広く、多数の住民を移転させた合理的な理由がわからない。災害の時の避難場所・防火帯にするというにしては、広く延々と続く。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>新長田の再開発は、巨額の赤字であり（360億円とも500億円ともいわれる）、地権者は優遇されたが、商店は高い家賃なり共益費・固定資産税に悩んでいる。空き店舗も多い。検証委員会も設置されることになり、結局は失敗したことは神戸市も認めている。</p> <p>地下鉄湾岸線も需要不足で、失敗である。</p> <p>須磨区の奥須磨公園の南側を通る須磨多聞線は、テニスクラブやフランス料理店を買収したが、雑種地か竹藪の所有者が売却しないので、いまだ道路は開通せず、今狭く曲がりくねった道路を走行するので、対向車と衝突しかねない危険がいっぱいである。</p> <p>今でも須磨多聞線は公害調停がまとまらず、住民訴訟が提起されるなど、疑問が提起されている。</p> <p>これは計画策定に当たり、将来の需要予測や代替案の検討が不十分で、本当に公共性のある事業なのか、十分な吟味をしていない、あるいは事業は始めたが貫徹する熱意がないためと推察される。</p> <p>本件の計画も、本当に実現できるのか、予定されている住宅や商店街、高齢者施設、子供のための施設など、本当に需要があるのか、途中で放棄されないかなど、きちんとした需要予測が必要であり、また、代替案との比較検討が必要であるが、伺ったところでは、それは何らなされていないようである。それでは、前車の轍を踏むことになる。</p> <p>神戸市は、自らの事業の失敗からも学んでいないのである。</p> <p>以下、このことをより具体的に述べる。</p> <p>四 本件事業の公益性の欠如</p> <p>1 各種の用途は需要不明</p> <p>(1)「土地の合理的かつ健全な利用」が要求されているので、計画自体が「土地の合理的かつ健全な利用」に寄与するように定められなければならない。</p> <p>神戸市は、防災性の向上や魅力ある住環境の整備を目的として、高齢者福祉施設、飲食店、住宅、商業施設、学童保育コーナー、地域福祉センター、子育て支援施設、公園などを予定しているから、これらの用途に供することが、土地の健全かつ合理的な利用という趣旨であろう。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>しかし、このような事業が実際に必要なのか、成り立つものなのかについては、何ら実証的な根拠が示されていない。チラシには、町で暮らす住民からは「多様なライフスタイルに応じた魅力的な整備を考える」として、各種の需要があるように書かれているが、なんら定量的な説明はないので、実際に事業を行っても、神戸市のこれまでの都市計画の例の通り、失敗の可能性が少なくないと思料する。そんないい加減なことで、私人の土地を強制的に巻き上げる公益性はない。</p> <p>(2) 飲食店をつくるといっても、上記のような施設のある地域で、外食需要がそれほど増えるのか、また、周辺の飲食店の顧客を奪う悪影響はないのか。</p> <p>(3) 近くにおしゃれな店やくつろげる公園が欲しいという20代夫婦の要望が書かれているが、20代で子供もいなければ、三宮やハーバーランドなどに出かければ、おしゃれな店はたくさんあるし、そこに行くのは簡単であるから、近くにおしゃれな店がぜひ必要だという理由にはならない。また、そのような店が進出する可能性は低いと思われる。</p> <p>(4) 高齢者福祉施設として何を想定しているのか、どの程度の需要が想定されるのか。80代の単身者からの要望とされるが、この近辺に既に存在する高齢者福祉施設ではどれだけ不足するのか。それは他の場所では作れないのか、そのような調査もなさそうである。</p> <p>(5) 商業施設は、こうした福祉施設のある街で、どれだけの需要があるのか。どんな商業施設が想定されているのか。住民は日用品以外の買い物ならば、近隣とは限らず、多少は離れていても、多様な品数をそろえている商業施設に行くことも多く、この区域に設置される商業施設が経済的に成り立つとは限らない。新設された商業施設の家賃は高いので、経営が成り立たないとして、一旦は借りても、撤退する者が多いことは、神戸市の各種の街づくりで経験していることである。むしろ、近隣の商店街では、山麓線沿線でもシャッター通りが多い。この点は別添の資料で説明する。</p> <p>こうして、商店主は皆苦しんでいる。そこに新たな店舗を誘致しても、人口減少の今日、それ自体の採算性に疑問があるほか、既存の商店街をさらに苦しめるので、行政施策として不適當である。行政としては、既存の町の復興を工夫すべきである。ハードな都市計画だけで考えてはならない。あるいは、中心市街地活性化法を活用することも考えられる。</p> <p>(6) 学童保育コーナー、子育て支援施設も、少子化のために小学校を廃止する地域で、どれだけの需要があるのか。既存の施設では足りないのか。多少の需要はあるだろうが、経営が成り立つ程かどうか。需要の調査もしていないようである。なお、近隣には御所児童館がある。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>(7) こうして、本件の都市計画には、実現可能性、採算性に疑問が多い。これまでの神戸市の都市計画では、この点の検討が足りなかったものが多い。特に新長田の再開発はそうである。調査をきちんとせずに、代替案との比較検討もせずに、計画を策定してはならないのである。このような計画には、権力で土地を奪う公益性はないのである。</p> <p>2 民間の利益のために私有地を計画に入れることは許されないこと</p> <p>しかも、この事業は神戸市が自ら行うのではなく、民間デベロッパーに小学校跡地を売却して行うというのであるから、小学校跡地の範囲内で企画するのであればともかく、隣接の私有地まで計画区域に入れるのは、民間デベロッパーの事業の価値を高めるためであろう。しかし、デベロッパーが広い敷地を獲得してビルを建てるために、無関係な私有地を強制取得できる公益性はないのである。</p> <p>3 先の見通し不明</p> <p>事業の実現方法としては、権利変換が基本ということである。地権者が権利変換に応じなければ、金銭的清算しかない。例外的に個別利用区の指定がある（密集法 210 条）が、どの土地に指定されるのかは不明である。それはその土地を従前どおり利用したいという地権者に重大な不利益を負わせるものである。しかも、事業が行われるまでの間、都市計画決定されると、長年権利制限され（都市計画法 53 条。事業認可がなされると、密集法 197 条）、いわゆる蛇の生殺し状態になるので、公益性の不足する事業は、事業認可の前にやめれば済むというものではない。</p> <p>このようなずさんな計画で、地権者に重大な不利益を負わせることは許されない。</p> <p>五 本件地権者の駐車場用地を公園の計画区域に入れることの不合理性</p> <p>1 基本的な考え方</p> <p>本件計画は、地権者の駐車場用地を公園とすると定めているが、それは代替案との検討も、その合理的根拠もなく、また、公有地を利用すれば済むのに私有地を強制取得するという裁量判断の誤り（前記の林試の森最判）を犯しているので、違法である。これを以下、種々説明する。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>2 四で述べたずさんな計画の巻き添え 成り立つかどうか、わからない本件計画の巻き添えで、地権者の土地が計画制限を受け、いずれは権利変換されるのはまっぴらごめんである。 計画に取り込むからには本体の計画が、代替案と比較して、より合理的で、実現できるものでなければならないのである。</p> <p>3 神戸市の都市公園の見直し方針に沿った検討の必要性 本件の計画では、地権者の土地は、公園予定ということである。そこで、「身近な都市計画公園の見直し方針の策定」を見る。ここに本文と概要版がある。 見直しに当たっては、「必要性」「代替性」「実現性」それぞれの評価を行う。 総合的な評価では、以下に記述する指標から総合的に判断し、都市計画決定を存続するか都市計画変更の候補とするかを決定します。</p> <p>必要性 未整備区域の公園整備が必要とされているかどうか検証を行います。 以下の内容から必要性を評価し、必要性が低い場合は総合的な評価となります。必要性が高い場合は代替性の検証に移ります。 (評価内容) 上位計画での位置づけ ・公園整備の達成度 ・公園緑地の配置状況</p> <p>代替性 未整備区域の周辺に公園を代替する機能が十分あるか検証を行います。 以下の内容から代替性を評価し、代替性が高い場合は総合的な評価となります。代替性が低い場合は実現性の検証に移ります。 (評価内容) ・代替となる公園の有無 ・その他代替施設等の有無 ・代替となる緩衝施設等の有無 (河川緑地軸公園)</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>実現性 公園整備の可能性を検証してその実現性を評価します。 以下の内容から実現性を評価し、実現性が低い場合は総合的な評価となります。実現性が高い場合は都市計画の存続となります。</p> <p>(評価内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の状況 ・事業化の目途、その他関連事業の有無 <p>見直しの基本的な考え方 総合的な評価 <評価指標(例)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・未整備区域を整備することによる公園機能の向上(プラス面) ・未整備区域が都市公園にならないことについて、環境や景観、公園緑地の充足度などへの影響(マイナス面) ・地元からの要望など <p>4 地権者の土地を公園とする必要性の欠如・代替性あり</p> <p>この見直しの考え方は誠に立派な考え方である。しかし、本件公園計画はこの観点から評価されているのか、文書でも、神戸市の説明でも不明である。公園予算も減少し、人口も減少しているのに、大金をかけて、公園をさらに整備する必要性は説明できていない。しかも、この考え方は自分の土地に絵をかくような発想であって、私人の権利をはく奪するほどの必要性は論じられていない欠陥がある。</p> <p>災害の際の避難所としては、近隣に公園やグラウンドがあるので、わざわざ地権者の土地を強制取得してまで公園を造る公益性がない。地下に貯水槽を造るという話もあったが、それは地権者の土地の下でなくても、学校跡地でも、グラウンドでもできることである。</p> <p>旧平野小学校跡地から徒歩5分圏内に天王川公園(旧下三条町南公園)・雪御所公園、徒歩10分圏内には菊水公園・荒田公園と計4つの公園がある。また、湊山小学校跡地内にも森の広場などが建設予定であり、さらに、祇園小学校グラウンドも隣接していることから、災害時の避難場所及び公園としても、あらたに3000㎡も必要なく、地権者所有土地を含めずとも十分な公園を設置することができるはずである(代替性あり)。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>これらの公園では、公園の需要を満たせず、本件の地権者の土地を強制取得してまで新たな公園が必要だという根拠は示されていない。</p> <p>しかも、天王川公園は今回大きく削減するとのことであるが、それを、少なくとも一部でも残せば済むのに、なぜそれを廃止して、本件地権者の土地を強制的に取り上げて公園にしたいのか、理由を見ても、抽象的で、納得いく理由は不明である。天王川公園は残せば、少なくとも、その建物が立っていない部分を公園として整備すれば済むのではないか。</p> <p>この計画の中でも 3000 平方メートルの公園が企画されている。地権者の土地約 250 坪＝約 825 平方メートルをその中に入れるということであるが、地権者の土地を公園の中に入れないと、公園として成り立たないという説明はない。公園の面積を約 2175 平方メートルとすれば済むのではないか、仮に、この約 250 坪を入れないと公園の必要面積が足りないと仮定しても（そのことの説明もなされていない）、この整備区域の中で、商業施設とか住宅などを減らせば、あるいは、建設予定の建物の敷地を約 825 平方メートル狭くすることで解決できるのではないか。</p> <p>私有地を対象区域に含めることは私有財産の著しい侵害なので、私有地を用いずに計画目的を達成することを検討し、地権者の土地を入れないと合理的な土地利用ができない（福祉施設、住宅、商業施設、飲食店などを減らすと、あるいは建物の敷地面積を減らすと、事業自体成り立たない）のか（私有地を公園とすることが必要不可欠か）を、具体的な資料・データをもとに説明すべきである（前記林試の森最判）が、それが全くなされていないのである。したがって、本件地権者の駐車場用地を強制的に公園にすることは、公益性を欠き、違法である。</p> <p>別の観点から言えば、商業施設・飲食店などの施設を設置する結果、不足する公園面積を補うために、本件地権者の所有土地を区域に含めることは、大手デベロッパーの利益のために私有地を強制取得することで、裁量権の逸脱・濫用である。デベロッパーが地権者の土地を必要とするならば、強制取得ではなく、市場において任意に買収交渉をすれば済むことであるが、強制取得であれば安上がりなので、このような仕組みがとられているのである。同じような恣意的な計画は、再開発、土地区画整理でも時々見られることである。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>しかも、これらの施設の需要は前記の通り保障がないのであるから、むしろ、その面積を削減することこそ、土地の合理的な利用に資する。</p> <p>結論として、本件地権者所有土地は、事業対象区域の真ん中ではなく、南端に位置しており、当該土地を含めずとも事業計画は可能であり、私有地を強制取得する公益上の必要性・合理性がないことを強調したい。</p> <p>5 本件駐車場の必要性</p> <p>平野小学校周辺には駐車場が少なく、地権者が、約30年間この場所で運営してきた本件駐車場は、常時満車状態である。また、この駐車場のすぐ近くで、兵庫県高齢者生活協同組合が、神戸市からの委託を受けて、地域拠点型一般介護予防事業を行っているが、この駐車場を約20年間にわたり借りており、現在も5台借りている。この駐車場がなくなれば、近くに駐車場がないことから、兵庫県高齢者生活協同組合は、介護事業を継続していくことに支障をきたし、また、平野地域の住民の皆様も、生活の足として欠かせない車の駐車場所に困ると思われる。</p> <p>したがって、本件地権者の駐車場は公益性・必要性が高いのであるから、旧平野小学校跡地に十分な公園設置場所を確保できるのに、約3割分、公園の面積を広げるためだけに、地権者の土地を強制取得して、公園を設置しようとするのは、公益の比較の点でも、およそ合理的な判断ではない。駐車場利用者にとっては、この駐車場がなくなると困るので、皆さん方が時間のなかで意見書を出してくれたので、提出する。</p> <p>地権者は、平野地区の駐車場の需要・必要性・公共性に応えるために、これからもこの場所で駐車場を続ける意向であり、神戸市の「建物の不燃化などの延焼防止」という事業目的に反することはない。必要なら、神戸市とは、災害の際に避難場所として利用することを認める協定書を締結する用意がある。</p> <p>なお、社会は変わるものであり、地権者の土地が駐車場としては不要になることはありうるが、それはその時に他の用途に活用するつもりである。</p> <p>この土地は戦後、先代が初めて取得した思い出のある土地であり、250坪もあるので、簡単には他の土地を取得して転出することも可能ではない。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
		<p>したがって、本件地権者の土地を強制的に公園とすることは、前記の通り、密集法の要件を満たさないうに、「土地の合理的な利用」には該当しない。また、事業実施まで長年土地利用を制限され、最終的には権利変換として、どのような利用が認められるのか不明では、地権者としてとうてい納得いくものではない。</p> <p>六 結論</p> <p>このように、そもそも、本件計画区域内には密集市街地は存在しないから、密集法を適用することは違法であるうに、神戸市は、本件計画の合理性について、実証的にも何らまともな説明をしていないし、代替案の検討もせず、民有地を強制取得する公益性も説明できていないから違法である。説明されるのであれば、反論する予定である。</p> <p>なお、この意見書が採用されない場合には、都市計画法 21 条の 2 による都市計画決定の変更を提案する予定である。さらには、審査請求、都市計画決定の取消訴訟、事業計画（の認可）の取消訴訟を提起して、徹底抗戦する予定である。</p> <p>都市計画審議会の委員諸氏におかれては、この意見書を熟読され、疑問があれば、小職を呼んで口頭審理しても、適切な解決をお願いします。神戸市の説明だけで納得してはならないのである。</p>
2	兵庫区上三条町及び下三条町の住民 計 9 名	<p>わたくしは、平野小学校の隣にある駐車場を利用しています。</p> <p>今回、下三条町北地区の特定防災街区整備地区の決定により、この駐車場は公園となると聞いています。そうすると、わたくしは別の駐車場を探さなければなりません。近隣には適切な駐車場がなく、遠方の駐車場まで行くのは大変不便です。仕事の上でも困ってしまいます。</p> <p>都市計画の決定に当たっては、このような事情を十分に考慮されて、駐車場は公園とせずに、このまま残していただきたいとお願いします。</p>

