

平成30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6号議案 神戸国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業(垂水中央東地区)の決定について  
第7号議案 神戸国際港都建設計画 地区計画(垂水中央東地区)の決定について

## 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. 全体計画に関する意見	・・・1
2. 周辺道路・駅前広場・垂水駅前東口の再整備に関する意見	・・・2
3. 銀座通り（都市計画道路垂水駅前線）に関する意見	・・・3
4. センター街（市道西垂水 66 号線）に関する意見	・・・5
5. 施設計画に関する意見	
①高層マンション・ビル風・日照権について	・・・6
②商業施設について	・・・7
6. 工事にに関する意見	・・・8
7. 垂水小学校に関する意見	・・・9
8. その他	
①補助金の支出について	・・・9
②周知について	・・・10

## 1. 全体計画に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・10年前にもこのような動きがあったと聞いていたが、やっと具体的になり、安堵している。</p> <p>・老朽化が進んでいるため反対ではないが、周辺環境の整備が先決。長期的な市街地開発として、市民の住みやすさを1番に考えていただきたい。</p> <p>・今回進められている開発は、一部の住民の地区開発で、中央地区全体のバランスや周りとの調和が無視されている気がする。もっと周りの意見も参考にして頂きたい。</p> <p>・垂水中央地区は東西両地区ともに老朽木造建築物が密集している。しかし東地区だけが先行するのは何故か。</p> <p>・垂水小学校の生徒数の問題、道路整備等、市民にとって影響のある問題が今後どのように変更されるのかの見通しが立たないまま地区計画の決定が進むことは不当である。</p>	<p>垂水駅前は、東地区（レバンテ垂水）、西地区（ウエステ垂水）は市施行で再開発事業を、また、中央地区については民間主体でまちづくりを進めるという方針のもと、これまで取り組みがなされています。</p> <p>市としては、中央地区において特に垂水廉売市場周辺は、老朽化した木造建物が密集し、また、空き店舗も増えていることから、防災面及びまちのにぎわいの観点から再整備が急務と考えています。そのため、平成26年に市から呼びかけ、地区内の自治会や商店街の代表で構成する「垂水駅前中央地区のまちづくりに関する会議」が立ち上げられ、地域の皆さんの意見をお聞きしながら、まちの将来像について検討がなされた結果、平成27年5月に「垂水駅前中央地区まちづくり基本構想」が策定されました。さらに、この基本構想の具体化のため、「垂水駅前中央地区まちづくり基本構想推進会議」により、地域の皆さんへのアンケートや、意見交換会を実施し、垂水駅前中央地区の整備方針となる「ゾーン別整備方策図（素案）」が作成されました。</p> <p>これらに基づき、中央地区において、垂水駅前中央地区市街地再開発準備組合（以下、「準備組合」）が再開発事業についての具体的な検討を進め、課題の多い東エリアを先行地区として再開発事業計画案を作成し、権利者の大多数の合意のうえで、市に都市計画決定の要望書を提出されています。</p> <p>なお、準備組合としては、東エリアの再開発事業後に一定の目途がついた段階で、西、南エリアも引き続き検討を進めると聞いており、市としてはこのような地域主体の取り組みを尊重し、引き続き必要な支援を行っています。</p>

## 2. 周辺道路・駅前広場・垂水駅前東口の再整備に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・まず行政が垂水の将来を考えて、周辺道路の全体計画を作成するのが優先されるべきである。</p> <p>・垂水駅前信号付近の人の流れの対策を検討し、駅前広場と東口前面道路及び東口交差点の再整備を行ってから、マンション建設に移るべき。</p>	<p>垂水駅前東口の交差点など垂水駅周辺の道路については、歩行者の安全性や荷捌き車両・自家用車の停車場所など課題があることは市として認識しており、引続き、駅前広場の再整備や東西をつなぐ道路のあり方など課題解決に向けて、地域の皆さまの意見をふまえながら検討していきます。</p>

### 3. 銀座通り（都市計画道路垂水駅前線）に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これ以上の交通量の増加は、渋滞が発生し、非常に危険な状態が起こる可能性がある。バスの運行他にも影響も出るのではないか。</li> <li>・ 銀座通りに再開発マンションの駐車場出入口を設置するのであれば、幅員10m以上(うち車道幅は6m以上)の拡幅を含めた、抜本的な改良が必要なのではないか。</li> <li>・ 銀座通り側に開発ビルの駐車場の出入口を設置するのは安全面からも避けて頂きたい。再開発マンション駐車場入り口をセンター街にし、計画土地内にロータリーを設け出口だけを銀座通り北側にするなど、出入口を分けてはどうか。</li> <li>・ 銀座通りに駐車場の入口を作り、車の進行を現在の北向き一方通行から南向きに変えるのだけは絶対反対。</li> </ul>	<p>将来交通量の予測では、現状の交通規制（北向き一方通行+時間規制）の中で事業を実施した場合、商業の来客用駐車場は事業区域外で確保することになるため、発生交通量として増加するのは住宅用駐車場分であり、ピーク時（休日）12台/hの増加が想定されています。この結果から事業による交通量の増加の影響は軽微であり、拡幅の必要は無いと考えています。</p> <p>また、地区計画で建築敷地内に幅員2mの歩道状空地を設けることとしており、現状より安全でゆとりのある歩行者空間の創出が図られます。</p> <p>なお、駐車場出入口の詳細な位置については、準備組合が事業計画の作成段階で検討します。</p> <p>市としては、垂水小学校南西の交差点の交通処理など課題があることから、交通規制の変更など課題解決の方向性について意見交換会を開催しました。地域の皆さまからは、銀座通りについては現状維持とのご意見をいただいております。引き続き、駅前広場や周辺の道路も含めて課題解決が図られるよう検討します。</p>

<p>・市の開発許可の基準では、一方通行なら8.5mの道路幅員が必要である。2mの歩道状空地を設けることで、開発基準と同等の公共的な空間が確保される計画と主張しているが、歩道状空地は道路法等及び神戸市開発事業に関する技術基準では存在しない。また、同様の実施事業事案があれば、公開してもらいたい。</p>	<p>神戸市開発事業に関する技術基準では、予定建築物等の敷地に接する既存道路は、一方通行であれば8.5mの道路幅員が必要ですが、市街地再開発事業に関しては第一種・第二種にかかわらず、適用除外となっています。</p> <p>銀座通りについては現況幅員8mで、地区計画により幅員2mの歩道状空地を設けるので、開発条例の技術基準と同等の道路状の空間が確保されます。</p>
<p>・道路の幅員が途中で変わり、安心安全なまちづくりとはとても思えない。</p>	<p>道路と一体となった歩道状空地を整備することにより、事業区域外との境界部で歩道部分の幅員が変化することになります。この部分の対策については、建築物の設計段階で、現場の状況をふまえながら適切に対応できるよう準備組合に申し伝えます。</p>

#### 4. センター街（市道西垂水 66 号線）に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・垂水中央西部も再開発されるなら、センター街の道路巾を広げることが先決である。</li> <li>・センター街の道路幅員については、東のレバンテ番館北側道路、西のウエステ北側の道路と同じ 10m 幅員で整備されるべきである。</li> <li>・レバンテ北側、ウエステ北側の道路が共に幅員 10m の道路であり、垂水中央東地区のみが現状の幅員のままでは、将来を見据えた計画とは思えない。当該地区の北側に 10m 道路を通すことで、周辺の渋滞や災害時の緊急車両の通行などスムーズになるのではないか。</li> <li>・センター街の幅員についてのアンケートは平成 25 年の実施であり、幅員は神戸市開発指導要綱の 10m と現状の 6m の 2 通りしかない。平成 30 年 6 月 1 日施行の神戸市開発事業に関する技術基準で以って、再アンケートすべきだった。</li> </ul>	<p>平成 19 年にセンター街を 10m に拡幅する再開発計画案をお示しした際、商店街として成り立たなくなるなどの理由から拡幅反対の意見があったこと、平成 25 年にセンター街商店会が実施したアンケート調査でも、道路幅は現状維持の意見が多数だったこと、センター街を通行する歩行者が（7 時-19 時の間で）約 1 万人いることなどから、市として、センター街の道路拡幅について検討を行う予定はありません。</p> <p>ただし、地区計画で建築敷地内に幅員 2 m の歩道状空地を設けることとしており、現状より安全でゆとりのある歩行者空間の創出が図られます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発事業は、法律上、開発許可の対象外であるとの規定は、平成 19 年当時無かったか。当時も、道路 6m+歩道状空地 4m=10m の道路幅員で解決できたのではないか。</li> </ul>	<p>市街地再開発事業は、平成 19 年当時においても、都市計画法上、開発許可については適用除外となっており、また、当時の計画案では、昭和 61 年の「たるみ中央まちづくり基本構想」を基に、買い物客とサービス車両が共存できる道路として、車が通行可能な歩車分離された道路（西向き一方通行）を整備するため、道路を 6 m から 10m に拡幅整備するというものでした。</p>

<p>・センター街 6.0mに沿って 2mの歩道状空地を設けて開発基準と同等の公共的な空間が確保されるとしているが、歩道状空地を神戸市に移管できないのか。</p>	<p>事業区域内では、安全で、ゆとりのある都市空間を創出することを目的として、建築敷地周辺の道路に沿って、不特定多数が通行可能な歩道状空地を地区計画に定める計画としています。この空地は、公共的な空間として担保されますが、あくまで民有地であり、市に移管することはありません。</p>
<p>・この商店街の歩きやすさは、必ず維持すべき。アーケードが必要である。</p>	<p>今後のアーケードのあり方については、センター街商店会からは再開発事業にあわせて、再整備を含めて検討したいとの意見があると聞いています。 これをふまえ、商店会主体の勉強会の開催など、市として支援していきます。</p>

## 5. 施設計画に関する意見 ①高層マンション・ビル風・日照権について

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・30階建てと最初から決定して話がすすんでいるのはおかしい。</p> <p>・現行の都市計画の範囲内（第7種高度地区 高さ制限 45m）で対象地区の整備を行う対案の提示なく「タワーマンションの建築ありき」で地区計画の決定がなされる必要性について明確な説明がない。</p>	<p>垂水駅前には都市計画マスタープランにおいて、地域拠点として位置づけており、区を中心として、商業・業務・文化機能の集積などを図り、拠点にふさわしい整備をすべき地区としています。また、都市再開発の方針においても、垂水駅前には、適切な土地の高度利用を図ることとしており、市街地再開発事業による整備を位置づけているところです。</p> <p>そのため、高度利用型地区計画において、高度地区の適用除外や容積率の緩和をしていくものであり、今回の計画内容は適切であると考えています。詳細な計画については、都市計画決定後、事業区域内の権利者により設立される組合（事業施行者）がビルの詳細設計を行う中で検討し、今後、周辺への説明等を行っていく予定です。</p>
<p>・日照権の問題は、日照が遮られる地域の方達全てに、説明がなされているのか。</p> <p>・30階もの高さの建物が建って周りの建物に対する風の検証はしているのか。</p>	<p>日影については、法令に定められた基準が適用されます。ビル風を含むこれらの影響については、組合（事業施行者）がビルの詳細設計を行う中で検討し、今後、周辺への説明等を行っていく予定です。</p>



5. 施設計画に関する意見 ②商業施設について

意見の要旨	神戸市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・垂水中央地区に、シャッター街、シャッター市場があり、危惧を持っていた。速やかな新しいまちづくり、住宅、市場、専門店など明るい賑わいを待っている。</li> <li>・廉売市場とセンター街は、今も昔も一体であるという考えが重要。この2者が協力すれば、必ず垂水駅前商店街の魅力を再構築する事ができる。</li> <li>・垂水駅前には、国際港都神戸のハイカラな部分と明石の漁港臭さのまざりあった魅力がある。今度の新しい商業施設を中心に、これらの内容が表現されればと思う。</li> <li>・新しい再開発商業施設の色彩計画には、センター街1丁目の北側店舗も協力すべき。まったく一緒でなくても、何か似たもの、同系色を部分的にでも取り入れるべき。</li> </ul>	<p>平成27年に作成された「垂水駅前中央地区まちづくり基本構想」では、商業施設の整備については、商店街に面した建物1階へ、にぎわいのある垂水らしい店舗の配置に努めることや回遊性と快適性を高めることなどが位置づけられています。詳細な計画については、組合（事業施行者）がビルの詳細設計を行う中で検討することとなりますが、頂いたご意見についてはお伝えします。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回再開発をして、今現在営業しておられる方、また、今は営業はされていないが、今回の店舗に入って店を営業するという方は、何分の一いるのか。</li> </ul>	<p>従前権利者の再開発ビルへの入居意向については、準備組合が都市計画決定後、事業計画の作成段階から、権利者へヒアリングを行い、権利変換計画の認可時に確定することとなります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街の中に住宅をつくるのは論外で商店街の周辺に住宅を作り、商店街の活性化を図るべきと考える。</li> </ul>	<p>平成27年に作成された「垂水駅前中央地区まちづくり基本構想」では、商業環境と住環境を整備していく方針となっています。</p> <p>今回の計画では、中高層部に住宅を整備しますが、低層部に商業施設を設け、商業環境に配慮した計画となっており、まちづくり基本構想の実現に寄与するものであると考えています。</p>

<p>・新施設の駐車場台数を計画より減少する検討が必要。</p>	<p>現状の交通規制（銀座通りの時間規制・北向き一方通行）をふまえ、来客用駐車場については、事業区域外で確保することになり、事業区域内には、住宅用駐車場及び荷捌きなどの業務用の駐車場を計画する予定です。なお、駐車場台数については、準備組合が都市計画決定後、事業計画の作成段階で検討することとなります。</p>
----------------------------------	--

## 6. 工事に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・建物を造る時の、廃材の搬出、建築の際のダンプカーやコンクリートミキサー車は駅前からの入庫を考えているようだが、現状のまま、大量のダンプカー等が入り出して大丈夫なのか。バスの運行他にも影響も出るのでは。</p> <p>・工事車両について、せめてルートでも検討すべき。実際に工事車両の大型車が通行できるのは、レバンテ垂水1番館北側の道路しかなく、工事期間中、小学校南西交差点角から、10数mの間を最低10mに幅員を拡幅し、対面通行とし活用すれば、銀座通りに出入口を作らなくても、地区内で、解決できる。</p> <p>・解体工事の際のアスベスト・粉塵対策はどの様に計画されているのか。</p>	<p>工事車両や粉塵対策など、工事の計画については、組合（事業施行者）が工事業者と協議し、周辺への説明等を行っていく予定です。</p> <p>工事業者には、法令に定められた基準を遵守することが義務づけられています。</p>

## 7. 垂水小学校に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・垂水小学校は現状でも、来年度の教室が足りない状況。</li> <li>・垂水小学校の児童数の増加については、中央西地区の増加も考慮すべき。</li> </ul>	<p>垂水小学校については、現在 19 学級に対して保有教室は 21 教室あり、当面は教室不足にはならない見込みですが、再開発事業などによる新たな住宅供給により、児童数の増加が見込まれることから、建替えなどを検討していきます。</p>

## 8. その他 ①補助金の支出について

意見の要旨	神戸市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地区内の地権者等に対する利害のみが優先され、周辺住民の住環境の悪化が懸念されるので、本計画は不公平である。</li> <li>・公費が投入される説明がなく、再検討されるべき。</li> <li>・西地区及び東地区の自己所有の店舗経営の方は、先般の 21 号台風被害でも自費で修繕をしているが、廉売市場の通路屋根部分は今にも落ちそうで立ち入り禁止のテープを張っているだけである。責任放棄ではないのか。</li> </ul>	<p>市街地再開発事業は、低層木造の密集市街地等の改善や細分化された土地の集約を目的として、事業実施により、土地の高度利用と都市機能の更新を一体的に図り、安全で快適な都市空間を創出するものです。その目的のために補助金が活用されることとなります。</p>

8. その他 ②周知について

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>・縦覧等が一部の地域だけに知らされている。</p> <p>・市民の意見（レバンテ垂水等）について十分な検討をしているかについて疑問を抱かざるを得ず、特に、具体的な反対意見については、十分な検討がなされているとは言い難い。市民からの意見については、より有意義な扱いがなされるべきであり、より詳細な検討がなされるべきであって、その詳細な検討結果が公表されるべきである。</p>	<p>都市計画案については、事業区域内の土地建物所有者の大多数の合意のうえ、準備組合から市に要望書が提出され、それを基に案を作成しています。また、周辺地域に対しても計10回の説明会を開催し、そこで出された意見をまとめ、ニュースで報告するなど、計画内容の丁寧な周知に取り組んできました。さらに、準備組合が商店街内に事務所を開設しており、随時、質問などに対応できるよう努めてきているところです。</p> <p>また、説明会の中で駅前の道路に関する意見が多く出されたことを受け、市としても、都市計画手続きと並行して、地域の課題解決に向けて、道路・交通についての意見交換会を開催してきました。</p> <p>平成30年12月に実施した都市計画案縦覧については、10月に実施した素案縦覧時と同様に、市から広報誌でお知らせするとともに、事業区域内及び事業区域周辺の一定の範囲については、お知らせビラの配布により、計画内容等の周知を図っています。その際、これまでの再開発事業の説明会や意見交換会での意見、地区計画の素案に対する意見書をふまえて、市としての考え方をまとめ、お知らせビラと併せて配布しております。</p>