

平成24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（深江駅南地区地区計画）

- ・豊能郡豊能町新光風台の住民（意見書番号：1）
- ・東京都港区高輪の住民（意見書番号：2）
- ・滋賀県草津市草津の企業（意見書番号：3）
- ・東灘区青木の住民（意見書番号：4）
- ・東灘区深江南町の住民（意見書番号：5）
- ・匿名（意見書番号：6）
- ・東灘区深江南町の住民（意見書番号：7）
- ・東灘区深江南町の住民（意見書番号：8）

番号	提出者	意見書の要旨
1	豊能郡豊能町新光風台の住民	<p>1. 建築物等の高さの最高限度の設定による資産価値の低下について</p> <p>今回の深江南地区の地区計画の都市計画案を見てがく然となりました。深江南の地に永年住み続け、現在は豊能郡で暮らしております。深江南の土地を売却し、老後の生活資金にと思っていた矢先の話です。今回の計画案では建物の高さの最高限度が記載されていました。これでは、高さが制限されることによって、容積率が低減され資産価値の低下を招き、売ろうにも売れない状態になってしまいます。売るためには今まで取り引きされていた価格より下げないと売却は困難です。これは地区計画による地域の資産価値の低下であり、行政による個人の資産の侵食です。個人の資産を侵食する権利まで行政にあるのでしょうか。</p> <p>またそれにより、売れなければ老後の充てにしていた資金もなくなるだけでなく、固定資産税がかかります。負担ばかりです。これからの暮らしが不安で不安でなりません。個人の老後の設計までを狂わす権力が行政にあるのでしょうか。</p> <p>本計画には断固反対です。</p> <p>2. 地区計画素案の縦覧のやり直しについて</p> <p>今回の「地区計画の都市計画案」の詳細を聞き、内容を知りました。その後、8月に地区計画の素案の縦覧があったことも知りました。永年住んでいた者に知らせもなく、形式上だけの縦覧で前に進めることに対して非常に姑息な手段だと思います。しかも調べれば、今まで計画のあった幹線道路地区のみだけではなく、対象が知らない間にたくさんの住民が暮らす住宅地にまで勝手に及んでいました。従前の周知として事前にアンケートやビラの配布を行ったと聞きましたが、永年所有している私共はそのような事実は知りません。地区計画を策定するに当たり、住人および所有者に周知徹底することは当然であり、詳細を知らないことは行政による個人財産の侵食であり、許されることではないものと思います。</p> <p>私共土地所有者11名の全員が知らないということはこの計画は都合の良い方ばかりで決定され利害調整が全くなされていません。売却予定があり、このような地区計画があると認識がない土地所有者に対して配慮が欠如しているとしか言いようがありません。一部の住民の意見を取り上げ、一気に都市計画決定をするやり方が許せません。もっとたくさんの住民の意見を、ゆっくり時間を設けて聞くべきだと思います。</p> <p>地区計画の「素案」の縦覧のやり直しを求めます。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
1	豊能郡豊能町新光風台の住民	<p>3. 地区計画の説明会開催について</p> <p>今までも述べてきました通り、良好な住環境の形成のための「まちづくり協定」や「地区計画」が一部の人間にとっての利益や自己満足で、本当にそこに住んでいる住民にとって利益があるとは思えません。地域を決めて用途の制限や高さの制限をつくり、若い人が流入して来なくなると、まちは高齢化していき誰も寄り付かなくなります。本当にそれがまちづくりなのでしょうか。</p> <p>不動産業界に携わらない一般の住民に対して、これから土地を売却や活用するにあたりどれだけ具体的にメリット・デメリットの説明をされたのでしょうか。地区計画を策定する立場の方と利害関係のある住民及び所有者の温度差が大きくあります。</p> <p>資産価値の低下やまちの将来に関わる計画について一部の住民の意見のみではなく、その他の利害関係のある住民の意見を聞く機会を設けるべきです。もう一度計画の内容を広く開示し、地区計画におけるメリットと資産価値低減等のデメリットをしっかりと広報し、素案縦覧からやり直し、行政主催の説明会の開催を求めます。</p>
2	東京都港区高輪の住民	<p>この度、都市計画案の縦覧について、土地所有者として以下の通り意見を申し上げます。</p> <p>「建築物の高さ制限」について次の理由により強く反対します。</p> <p>①この度の計画案については、遠方に居住する私達に対し、誠心誠意を尽くした説明が為されていないものと考えております。また、私達以外のすべての住民、土地所有者の方々に今般の変更計画案が本当に認知・理解をして頂いているのか甚だ疑問に感じております。一部の利害関係者のみで本計画案を実行されているのではないかと疑わざるを得ない周知の方法と周知期間であるものと思います。</p> <p>②今般、地区計画案を立案された「まちづくり協議会」が、この短期間に本当に全ての利害関係者の同意を取り付けているのかどうかの裏付け（確証）は、神戸市としてどのように確認をしているのでしょうか？市民・利害関係人を大事にしていかなければならない行政として、また本計画案の所轄監督官庁として「まちづくり協議会」の立案・申請内容等につき、その内容を仔細・明確に、私達含めすべての利害関係人への説明責任をはたさなければならないものと考えております。</p> <p>③最後に、私達にとって幼少の頃育った地でもあり、本計画により大切な財産の価値に多大な影響を及ぼすものと考えております。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
3	滋賀県草津市草津の企業	<p>1. 高さ制限の設定による資産価値の低下</p> <p>現在の事業をしている間は問題ないが、今日の事業の現況を考えると、高さ制限の設定による資産価値の低下が懸念され不安で一杯である。</p>
4	東灘区青木の住民	<p>政府、兵庫県から南海トラフ、東南海地震津波の被害想定改訂が発表された事を踏まえ、深江地区住民（旧本庄村地域）の生命、身体を守る事を第一義とし、以下の意見を提出</p> <p>①高橋川河口近辺の想定津波高さは4.8m以上。LPガスや各種ガス他の危険物が津波の塑上に伴い、地域に散乱する恐れあり。（神戸大学海事科学キャンパスには実験原子炉まで存在。要注意）</p> <p>②本地区計画の目的が「庶民的で住み良い街への改善」への推進である。「安心安全な街」の確立をめざす事を目的に加えるべきだ。そのためには、住民の土地利用に一定の私権制限することはやむをえない。一方で、津波避難ビルをどう確保するか。特に分譲マンション（共同住宅）をどう地区計画に組み込むか、さらに検討の余地あり。</p> <p>③住宅地区Aで15m、住宅地区Bで、18m、住宅地区Cで、18mという建築物等の高さの最高限度が定められることは、住宅地区での日照（権）確保からは首肯できる。</p> <p>だが、今後30年以内で高い確率で発生が予測されている東南海トラフを震源とする、巨大地震、津波が発生した場合に高さ4.2m程度の津波が本地区を総ナメする懸念がある。地区住民の避難場所を確保する為に、集合住宅等が建築される時に、「津波避難ビル」として地区住民が災害時に出入りできる事を条件に高さ最高限度を5m程度高くできる制限を地区計画建築協定等に加えるべきと思う。（建物所有者が公共・民間問わない。）（住民と合意する事が大前提だが要検討）「人と防災未来センター」など、専門家の意見を十分に拝聴して、住民主体で建築協定を決めるべき。</p>
5	東灘区深江南町の住民	<p>1. 高さ制限はすべき</p> <p>マンション、其の他建物は18m以内</p> <p>2. 市の土地計画の目標利用の方針にOK</p> <p>3. 資産をむしろ地区計画断固反対とあるが一部の方との利害関係だけ土地は価値が下がったほうがよい。</p>

番号	提出者	意見書の要旨
6	匿名	<p>都市計画・地区計画素案に対する意見書</p> <p>メールボックスにこの関係書類が入っていて何のことかと中身を読んで「反対する会」のあまりにも勝手な言い分に腹が立ち指定の用紙に殴り書きしました。</p> <p>まず、この計画に反対している方々はおそらく、販売を目的として利益を得ようとしているマンション事業者並びに大地主の方々ではないか、何故なら、制限されて困るのは前記の方々だけである。ほとんどの人は売却を目的に資産を所有しているのではない。</p> <p>一般の所有を目的としている人は高さ制限が18mなり15mになされてもほとんど影響が無い。（現状でも小規模な土地の場合は他の建築制限で制限されている）むしろ、それにより資産価値が下がるというのであれば、固定資産税等も安くなり相続税も軽減されるはずであるから、ありがたいことである。</p> <p>この会の方たちは、もしこの計画が実施されるようなことになれば評価額を下げてもらう運動をしていただけるのだろうか？（おそらくしないと思うが・・・）</p> <p>又、意見を求めるなら、賛同する人間だけに意見を聞くのはおかしいのではないか、この計画が実施されることによりメリットも生ずるはずであるから、そのことを棚上げして自分勝手な言い分だけを主張することには賛同できない。</p>
7	東灘区深江南町の住民	<p>1. 高さ制限の設定による資産価値の低下</p> <p>建物の高さ制限を導入すると、規定容積率を有効に活用できず土地の資産価値の低下や土地の高度利用を後退させ、地域の価値の低下につながる。</p> <p>2. 利害関係者に周知徹底がなされていない</p> <p>配布物を行ったり、説明会を行った履歴も議事録も公開されていない。</p> <p>本来1年～2年かけて行われる協議が、たった半年で決定されるのは異常であり、一部の住民の意見だけを聞いて進めるやり方はあまりにも強引である。</p>
8	東灘区深江南町の住民	全て反対