

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

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

- ・灘区中原通1丁目の住民 (意見書番号:1)
- ・北区松宮台2丁目の地権者 (意見書番号:2)
- ・垂水区青山台1丁目の地権者 (意見書番号:3)
- ・垂水区下畑町の地権者 (意見書番号:4)

| 番号 | 提出者 | 意見書の要旨 |
|----|---------------|--|
| 1 | 灘区中原通1丁目の住民 | <ul style="list-style-type: none"> ・家の内側で境界線がかかっている。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。 ・もし建替になった時、19坪の土地の建ぺい率が下げられると、建替も狭い土地なので、非常に難しい。現在築30年を過ぎている。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。 |
| 2 | 北区松宮台2丁目の地権者 | <ul style="list-style-type: none"> ・当方所有地である店舗用地の一部が変更区域に含まれているが、変更区域のほとんどは斜面地や緑地など将来を含めての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。緑地や斜面地と店舗用地は用途や目的も全く違い、地域における役割も違うはず。その全く異なる用途の土地における容積、建ぺい率をまとめて変更することは本来の用途地域の趣旨とも違うし、地域のためにもならない。 ・現状では当該店舗地一部の土地において容積率や建ぺい率を下げられてもすぐに支障が出るわけではない。しかし、将来における店舗の変更等においては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。現在、そして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た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。それは当方の個人的損得の問題ではない。 ・近年では土地の開発方法も非常に変わってきた。以前は鉄道や道路ができた後に住宅ができ、その後に店舗ができた。しかし、近年では魅力的な店舗があるところには人が集まり、人が集まることによりさらにその地域が発展するという構図に変わってきた。そういう意味では高度利用が促進される土地を持つ者が損得だけでなく、地域のためにも魅力ある店舗誘致や魅力ある土地利用方法を考えることが非常に重要な社会的責任の一つだと考えている。今後、当該土地が有効活用され、地域の発展の一翼を担い、地域の方に喜んでいただけるような土地利用を促進するためにも、今回の建ぺい率、容積率の変更はやめて頂くようお願いする。 |
| 3 | 垂水区青山台1丁目の地権者 | <ul style="list-style-type: none"> ・同じ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。 |
| 4 | 垂水区下畑町の地権者 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・当方も建設仮設機材センターとして利用し、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。 ・また、過去に用途地域が変更された敷地についても、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。 |