

平成26年度第2回  
神戸市都市計画審議会会議録

平成26年11月20日

平成26年度 第2回 神戸市都市計画審議会

1 日時 平成26年11月20日(木) 午前10時～午前11時01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 (23人)

(1) 学識経験のある者

岡 絵理子	小 谷 通 泰
田 中 隆	西 野 百合子
西 村 順 二	

(2) 市会議員

崎 元 祐 治	大 井としひろ
人 見 誠	向 井 道 尋
軒 原 順 子	岡 島 亮 介
坊 池 正	山 口 由 美
むらの 誠 一	かわなみ忠 一
松 本 のり子	大かわら鈴 子

(3) 国及び兵庫県の行政機関の職員

森 昌 文 (代理 横井 耕二)
吉 本 知 之 (代理 笠尾 卓朗)
田 中 登 士 (代理 稲田 稔宏)

(4) 市民

花 井 裕 子	富 永 貴 之
---------	---------

(5) 臨時委員

星 野 敏

4 議題

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防火地域及び準防火地域の変更について

第4号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について

(ポートアイランド南地区地区計画)

第5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)

第6号議案 神戸国際港都建設計画緑地の変更について

(30号空港島東緑地)

第7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35生産緑地地区ほか15地区)

第8号議案 神戸国際港都建設計画下水道の変更について

(神戸市公共下水道)

5 議事の内容 別紙のとおり

## 1. 開会

○小谷会長

皆さん、おはようございます。定刻となりましたので、ただいまより平成26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

○岩橋計画部長

お手元の委員名簿をご参照ください。今回委員となりました市会議員委員の皆様をご紹介させていただきます。

崎元委員でございます。

大井委員でございます。

人見委員でございます。

向井委員でございます。

軒原委員でございます。

岡島委員でございます。

坊池委員でございます。

山口委員でございます。

むらの委員でございます。

かわなみ委員でございます。

松本委員でございます。

大かわら委員でございます。

加えまして、今回ご異動で新しく委員となられました方を紹介させていただきます。国土交通省近畿地方整備局長の森委員でございます。本日は、代理で横井兵庫国道事務所副所長にご出席いただいております。

今回の審議会では、臨時委員を委嘱させていただいております。第7号議案の生産緑地地区の変更についてご審議いただきます星野委員でございます。

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、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28名でございますので、定足数は14名となります。本日は委員23名にご出席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. 会議録署名委員人の指名

○小谷会長

本日の会議録署名委員でございますが、田中委員と西村委員にお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

### 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防火地域及び準防火地域の変更について)
- (第4号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について  
ポートアイランド南地区地区計画)
- (第5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)
- (第6号議案 神戸国際港都建設計画緑地の変更について  
30号空港島東緑地)

○小谷会長

それでは議案の審議に入りたいと思います。

本日は8件の案件を審議いたします。このうち第1号議案から第6号議案は、それぞれ関連する案件ですが、大きく三つの内容に分かれます。

第1号議案、第2号議案、第3号議案が都市計画道路の変更・廃止に伴い、用途地域等の変更を行う案件、第1号議案、第4号議案、第5号議案がポートアイランド南地区に関連する案件、第5号議案、第6号議案が神戸空港島に関する案件であります。

したがいまして、内容ごとに分けて説明をしていただき、その都度質疑応答を行い、その後、第1号議案から第6号議案まで順次お諮りしたいと思います。

では、第1号議案から第3号議案のうち、都市計画道路の変更・廃止に伴う変更につきまして、説明をお願いいたします。

○手塚計画課長

それでは、説明させていただきます。

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、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防火地域及び準防火地域の変更について、第4号議案 神戸国際港都建設計画ポートアイランド南地区地区計画の変更について、第5号議案 神戸国際港都建設計画臨港地区の変更について、第6号議案 神戸国際港都建設計画30号空港島東緑地の変更について、いずれも神戸市決

定です。

以上の6議案は、第1号議案、第2号議案、第3号議案が都市計画道路の変更・廃止に伴い用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更を行う案件、第1号議案、第4号議案、第5号議案がポートアイランド南地区に関連する案件、第5号議案、第6号議案が神戸空港島に関連する案件ですので、各案件に分けてご説明いたします。

それでは、都市計画道路の変更・廃止に関連する案件について、ご説明いたします。

前面スクリーンをごらんください。

まず、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の概要についてご説明いたします。

「用途地域」は、住居、商業、工業など市街地の土地利用についての大枠を定めた都市計画の制度で、建築物の用途や建ぺい率・容積率等の形態の規制・誘導により、秩序あるまちづくりを進めていくための基本的なルールです。

「高度地区」は、「用途地域」の種類に応じて市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるものです。

「防火地域及び準防火地域」は、市街地における火災の危険を防除するため定める都市計画の制度です。

用途地域等の区域の境界は、道路などの地形地物や幹線道路等の沿道においては、路線的に道路の境界から一定の距離をもって定めています。

したがって、用途地域等の境界根拠となっている道路等が変更になった場合は、必要に応じて用途地域等の変更を行うこととなります。

神戸市では、人口減少、超高齢化の進行などの社会経済情勢の変化に伴い、効率的・効果的な道路整備を進めるため、平成23年3月に「都市計画道路整備方針」を策定し、この方針に基づき、都市計画道路の見直し及び廃止を進めており、今から説明を行うものは、都市計画道路の変更・廃止に伴い用途地域等の境界の変更を行うものです。

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らんください。位置図です。

今回用途地域等の変更を行う地区は、中央1、兵庫1、須磨1、須磨2、北1の5地区ですが、このうち都市計画道路の変更・廃止に伴い変更を行う地区は、兵庫1、須磨1、須磨2、北1になります。なお、中央1の用途地域の変更については、ポートアイランド南地区に関連する案件でありますので、後ほどご説明いたします。

次に、議案計画図の2ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをごらんください。これから説明する図面の凡例です。

表示例のように、「1. 変更地区の区域及び変更内容」について、変更区域は黒の実線で表示しています。

「2. 境界表示」について、区域区分の境界は赤の実線で、用途地域の境界は赤の点線で、区の境界は黒の一点鎖線で、防火地域等の境界線は青の点線で表示しています。

「3. 用途地域の略称及び図中の表示」について、図中でのそれぞれの用途地域の略称や表示例を示しています。

略称欄に、用途地域のそれぞれの略称を表示しており、表示欄に図中でのそれぞれの着色を表示しています。また、図中の用途地域等は、丸枠の中に表示しており、真ん中の段左側が用途地域を、真ん中の段右側が高度地区を、上段が容積率を、下段が建ぺい率を示しています。

例えば、計画図及び前面スクリーンの表示例では、用途地域が第一種中高層住居専用地域、高度地区が第三種、容積率が200%、建ぺい率が60%となります。

なお、図中の用途地域は変更後の着色を表示しています。

「4. 高度地区の略号及び制限内容」について、図中でのそれぞれの高度地区の略称や制限内容を表示しています。

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、略号の欄にそれぞれの高度地区の略号を表示しており、計画図の制限内容の欄にそれぞれの高度地区における制限内容を図示しています。

「5. 防火地域及び準防火地域の図中の表示」について、防火地域を赤のクロスハッチングで、準防火地域を赤のハッチングで表示しています。

「6. 変更地区の表示」について、変更地区の変更内容の見方を示しています。

変更地区には赤色で引き出しをしており、左から順に、①の部分に変更地区の番号、②の部分に変更前の指定内容、③の部分に変更後の指定内容を示しています。

指定内容については、引き出し線の上に、用途地域、容積率、建ぺい率、高度地区の指定内容を、引き出し線の下に、防火地域及び準防火地域の指定内容を示しています。

表示例は、「北1-1」、「商業地域」の「容積率400%」、「建ぺい率80%」「高度地区無指定」を「第二種住居地域」の「容積率200%」、「建ぺい率60%」、「第五種高度地区」に変更し、「準防火地域」から「無指定」に変更することを示しております。

なお、変更の前後において、高度地区、防火地域及び準防火地域の指定がない場合、高度地区、防火地域及び準防火地域については記載しておりません。

それでは、変更地区ごとにその内容をご説明いたします。

議案計画図は4ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをごらんください。兵庫1における変更地区です。

この地区の変更は、都市計画道路「夢野雪御所線」及び「東山菊水線」の変更に伴うものです。

「兵庫1-1」、「兵庫1-2」、「兵庫1-3」は「夢野雪御所線」の線形変更、幅員変更に伴い、変更前の計画道路の中心としている用途地域等の境界線を変更後の計画道路の中心に変更します。

「兵庫1-4」、「兵庫1-5」は、「東山菊水線」の「山麓線」への取りつけの形状

の変更に伴い、境界線を変更前の計画道路からの幅どりとしている用途地域等の境界線を変更後の計画道路からの幅どり及び現道の中心に変更します。

議案計画図は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らんください。北1における変更地区です。

この地区の変更は、都市計画道路「有馬環状線」の変更及び「有馬中央線」の廃止に伴うものです。

「北1-1」は「有馬環状線」の線形変更に伴い、境界線を計画道路からの幅どりに変更します。

「北1-2」、「北1-3」、「北1-4」は、「有馬中央線」の廃止に伴い、変更前の計画道路からの幅どりとしている用途地域等の境界線を現道からの幅どりに変更します。

議案計画図は6ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをごらんください。須磨1における変更地区です。

この地区の変更は、都市計画道路「横尾妙法寺線」の変更に伴うものです。

「須磨1-1」は「横尾妙法寺線」の線形変更に伴い、現道からの幅どりとしている用途地域等の境界線を変更後の計画道路からの幅どりに変更するものです。

議案計画図は7ページをごらんください。あわせて前面スクリーンをごらんください。須磨2における変更地区です。

この地区も先ほどと同様に都市計画道路「横尾妙法寺線」の変更に伴うものです。

「須磨2-1」から「須磨2-6」は「横尾妙法寺線」の線形変更及び幅員変更に伴い、変更前の計画道路からの幅どりとしている用途地域等の境界線を変更後の計画道路からの幅どり、中心及びその見通し線、現道からの幅どりに変更するものです。

都市計画道路の変更・廃止に伴うものの変更地区ごとの説明は以上です。

用途地域の面積増減については、ポートアイランド南地区の説明後に説明いたします。議案計画書の11ページをごらんください。

高度地区の変更前後対照表です。

左から高度地区の種類、変更前の指定面積、変更後の指定面積、増減面積を示しています。

主な増減としては、「第三種高度地区」が約2,500平方メートル増加し、「第五種高度地区」が約3,000平方メートル減少するといった変更内容です。

計画書ではヘクタール単位での表記を行いますので、標記上の面積の増減はなく、変更後の面積は、「第一種高度地区」は6,554ヘクタール、「第三種高度地区」は2,210ヘクタール、「第四種高度地区」は1,891ヘクタール、「第五種高度地区」は4,658ヘクタール、「第六種高度地区」は234ヘクタールとなります。

全市の高度地区の指定面積については、約60平方メートル増加いたします。

変更後の面積は、ヘクタール単位での表記となりますので、1万6,431ヘクタールとな



り、標記上の面積の増減はありません。

議案計画書は12ページをお開きください。

防火地域及び準防火地域変更前後対照表です。

左から防火地域及び準防火地域の種類、変更前の指定面積、変更後の指定面積、増減面積を示しています。

このたびの防火地域及び準防火地域の変更により、「準防火地域」は約60平方メートル減少いたします。計画書ではヘクタール単位で表記いたしますので、標記上の面積の増減はなく、変更後の面積は5,943ヘクタールとなります。

以上の案件について、平成26年9月9日から24日まで縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

都市計画道路の変更・廃止に伴う案件の説明は、以上です。

○小谷会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いをいたします。

○松本委員

横尾妙法寺線について意見を述べさせていただきます。

去年の8月もこの横尾妙法寺線については、線形変更によって、道路を変えることについて私どもは反対をしておりましたので、この議案は、それに伴う用途地域の変更ですので、反対をさせていただきます。交通量が西神戸有料道路の無料化によって減ったとはいえ、依然として交通量が多い中で、今後この変更によって、長田神社のほうからの車が増えるということが危惧されている。そのことが、はっきりしておりませんので、これについては反対の意見です。

兵庫1、北1については、問題はございません。

○小谷会長

ありがとうございます。

ほかにご意見ございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

○小谷会長

それでは、他にご意見もないようですので、次に、第1号議案、第4号議案、第5号議案のうち、ポートアイランド南地区に関する変更について、ご説明をお願いいたします。

○手塚計画課長

続いて、ポートアイランド南地区関連についてご説明いたします。

初めに、ポートアイランド南地区の変更概要です。前面スクリーンをごらんください。

今回の変更は、ポートアイランド第2期の臨港道路に沿って整備されている緑地帯の一

部について、都市的土地利用を図るため、臨港地区を解除、地区計画の区域に編入し、ふさわしい用途地域に変更するものです。

なお、今回都市計画を変更する区域は、平成26年2月10日に開催された神戸港港湾審議会の計画部会にて、港湾計画の土地利用計画を「緑地」から「都市機能用地」に変更しております。

まず、第1号議案 用途地域の変更についてご説明いたします。

議案計画図の3ページをごらんください。あわせて前面スクリーンをごらんください。計画図です。

凡例は、先ほどご説明いたしましたので省略させていただきます。

図の着色は、変更後の用途地域の色で表示しています。

このたび、変更区域について、都市的土地利用を図るため、用途地域を「準工業地域」から「商業地域」に、容積率を「200%」から「400%」に、建ぺい率を「60%」から「80%」に変更いたします。

議案計画書は5ページをお開きください。

用途地域の変更前後対照表です。

左から用途地域の種類、変更前の指定面積、変更後の指定面積、増減面積を示しています。主な増減としては、商業地域が約2ヘクタール増加し、準工業地域が約2ヘクタール減少するといった変更内容です。

計画書ではヘクタール単位での表記を行いますので、先ほどご説明した都市計画道路の変更に伴って、「第一種低層住居専用地域」、「第一種中高層住居専用地域」、「第一種住居地域」、「第二種住居地域」、「近隣商業地域」では標記上の面積の増減はなく、変更後の面積はそれぞれ、「第一種低層住居専用地域」は6,546ヘクタール、「第一種中高層住居専用地域」は4,096ヘクタール、「第一種住居地域」は2,243ヘクタール、「第二種住居地域」は1,423ヘクタール、「近隣商業地域」は775ヘクタール、「商業地域」は733ヘクタール、「準工業地域」は2,684ヘクタールとなります。

なお、全市の用途地域の指定面積に増減はありません。

用途地域についての説明は以上です。

続いて、第4号議案 ポートアイランド南地区地区計画の変更についてご説明いたします。

議案計画書は13ページをお開きください。

13ページから14ページは地区計画の計画書、15ページは理由書です。

議案計画図は8ページをごらんください。あわせて前面スクリーンをごらんください。位置図です。

ポートアイランド南地区は、ポートアイランド第2期の西側に位置し、面積約151.5ヘクタールの地区です。

当地区は、医療産業都市構想を進めるなど、成長産業や集客産業等の立地を目指して、人・物・情報が交流するまちづくりが展開されており、良好な環境と景観を保全していくため、平成20年3月に地区計画を決定いたしました。

このたび、港湾計画上の緑地の見直しに伴い、都市的土地利用を図る区域を地区計画の区域に追加し、健全で良好な都市環境の維持・保全を図るため、地区計画の区域を変更いたします。

議案計画図は9ページをごらんください。あわせて前面スクリーンをごらんください。計画図です。

計画図では、「地区計画の区域」を赤色の実線で表示しています。

議案計画書の15ページをごらんください。

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いたします。

黒色の実線で表示する「地区計画の変更区域」は、先ほどご説明いたしました用途地域を変更する区域と同じ区域です。

このたび、変更された港湾計画との整合を図るため、変更区域を地区計画の区域に追加し、地区計画の細区分のうち「商業・業務地区」の区域に追加いたします。

なお、地区計画につきましては、面積を小数点以下第1位まで表示することから、このたびの変更により、地区全体での面積は約1.8ヘクタール増加し、変更後の面積は約151.5ヘクタールに、「商業・業務地区」の面積も同じく約1.8ヘクタール増加し、変更後の面積は約61.3ヘクタールとなります。

地区計画に関する説明は以上です。

続いて、臨港地区関連についてご説明いたします。

議案計画図は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らんください。臨港地区の指定図です。

今回変更する箇所を赤い丸印で表示しております。

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、臨海部の整備事業の進捗等に伴い、合計14回の変更を行っております。

臨港地区の計画図です。

ポートアイランド地区において、臨港地区を廃止する区域を黄色で表示しております。

変更された港湾計画との整合を図るため、港湾管理者の申し出に基づき、臨港地区を廃止いたします。

臨港地区についての説明は以上です。

ポートアイランド南地区に関連する案件の説明は以上です。

なお、臨港地区の面積の増減については、神戸空港島の説明後に、あわせてご説明いたします。

以上の案件について、平成26年9月9日から24日まで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。

○小谷会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

○大かわら委員

今回臨港地区に位置づけられている緑地を縮小して、商業・業務地区に追加するということだと思いますが、わざわざこの区域を商業・業務地区に追加する目的はどのようなところにあるのでしょうか。

○手塚計画課長

現在、その緑地は、ここに港湾道路がありますので、その緩衝緑地として位置づけています。それから当初は、東側を最初に埋め立てましたので、30メートルの緑地については、ウォーターフロント緑地ということで位置づけていました。この土地を処分していくに当たり、事業者と色々なお話をさせてもらう中で、ご意見をお聞きしますと、この地区では2ヘクタールから3ヘクタールぐらいの正方形に近い宅地を求められる業者が非常に多いということで、ここの奥行きが120メートルでは少し狭いと、もう少し広い形の土地が用意できないかという、事業者側のニーズがあります。

それともう一つは、事業者から見ますと、ここに30メートルの緑地がありますと、そこに何かがあるか非常に認識しにくいですが、10メートルであれば、そこに何かあるかがよくわかるということがあります。

あと30メートルから10メートルにしたときに技術的に問題ないのかという話ですけれども、港湾道路も道路構造令に従って整備するという観点に立ちますと、4車線以上の道路につきましては、10メートルあれば緩衝緑地機能は十分確保できるということです。30メートルのところを10メートルに変更しても、技術的には問題ありません。

○大かわら委員

売りやすくするためということのようですが、この商業・業務地区は、処分すべき土地がかなりあいているように見えますが、事業用地の処分状況はどうなっているのでしょうか。

○手塚計画課長

この黄色の部分は、土地の賃貸になりますけれども、東京インテリア家具に、2.6ヘクタールの処分が決まっております。それと場所がまだ未定ですが、ほかにいる

いろな事業者からの引き合いはございます。

○大かわら委員

引き合いがあったから、その1事業者の希望によって、地区計画を変えるということですね。

○手塚計画課長

いろいろな事業者と話をしていく中での総意というか、事業者の意見ということで変えていくということです。

○大かわら委員

もし1事業者の意見でこの計画を変えていくということでは、問題ではないかと思えます。

それから、地図を見ていましたら、ここにわざわざしなくても、売るべきところがほかにたくさんあります。これだけ空き地が多い状況で、緑地を潰して用地をつくるということよりも、まず既につくっているところの処分を優先をしていくべきではないかと思いますが、いかがでしょうか。

○手塚計画課長

ここに処分が集中していますが、ほかのところも処分してきています。ポートアイランド2期全体ではおおむね6割ぐらいの用地が処分されてございます。今後とも随時積極的に処分していくと聞いてございます。

○大かわら委員

私は、これだけ空き地が多く、まだ売るべきところがたくさんある状況で、今回、わざわざ経費をかけて緑地を潰して用地をつくるということはどうかと思います。今あるところを、もうつくってしまっているところを先に売ることが優先だと思いますので、今回この点に関しては賛成しかねるということをおし上げておきます。

○小谷会長

ほかにご意見ございますでしょうか

(「なし」の声あり)

○小谷会長

ほかにご意見がないようですので、次に、第5号議案、第6号議案のうち、神戸空港島に関連する変更についてご説明をお願いいたします。

○手塚計画課長

続いて、神戸空港地区関連についてご説明いたします。全面スクリーンをごらんください。航空写真です。

このたび、神戸空港地区においては、西側及び東側の2カ所の都市計画の変更があり、西側は臨港地区の変更、東側は臨港地区及び30号空港島東緑地の変更です。

まず、西側の変更についてご説明いたします。

議案計画書の16ページをごらんください。

議案計画図の11ページをごらんください。

あわせて前面スクリーンをごらんください。前面スクリーンは、臨港地区の変更前後図です。変更前後図では、既決定の区域を灰色で、追加する区域を赤色で表示しています。

このたび、平成25年12月に竣工した区域の水際線において、港湾関連用地等の適正な管理運営を図るため、臨港地区に追加いたします。

続いて、東側の変更についてご説明いたします。

議案計画書の16ページ及び17ページをごらんください。

議案計画図の12ページ及び14ページをごらんください。

あわせて前面スクリーンをごらんください。前面スクリーンは、平成26年2月に港湾管理者によって変更されました港湾計画の変更前後図です。港湾計画の変更により、緑地の親水機能を高めるため、30号空港島東緑地に当たる「その他緑地」について、水際線をできる限り生かした形状に変更するとともに、神戸空港地区の港湾物流の効率化をさらに推進するため、赤線で囲った区域を「緑地」から「港湾関連用地」に変更しています。

「臨港地区」及び「30号空港島東緑地」の変更前後図です。

上段が「臨港地区」の変更前後図、下段が「30号空港島東緑地」の変更前後図です。

変更前後図では、既決定の区域を灰色で、廃止する区域を黄色で、追加する区域を赤色で表示しています。

このたび、変更された港湾計画との整合を図るため、港湾管理者の申し出に基づき、臨港地区の区域を変更するとともに、30号空港島東緑地の形状を変更いたします。

前面スクリーンでは、臨港地区を水色で、30号空港島東緑地を緑色で表示し、変更前後の内容をあらわしています。

議案計画書の16ページをごらんください。あわせて前面スクリーンをごらんください。

臨港地区全体の面積の増減についてご説明いたします。

このたびのポートアイランド地区及び神戸空港地区の変更により、臨港地区全体では、約1.1ヘクタール減少し、変更後の面積は、2,077.7ヘクタールとなります。

議案計画書の17ページをごらんください。あわせて前面スクリーンをごらんください。

30号空港島東緑地の面積の増減についてご説明いたします。

このたび、30号空港島東緑地の変更では、形状の変更はありますが、面積の増減はなく、変更後の面積は約2.1ヘクタールです。

以上の案件について、平成26年9月9日から24日まで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。

○小谷会長

それでは、ただいまの事務局からのご説明に対しまして、ご質問、ご意見がございましたら

たらお願いをいたします。

○大かわら委員

緑地の場所を変えて土地を整形し、それで物流をよくするという話ですが、今、空港島の土地処分状況はどうなっているのでしょうか。

○手塚計画課長

空港島全体の処分していくべき土地のうち処分済みの土地は、濃いオレンジの部分で、約10.8ヘクタールでございます。それから斜線の部分は整備が終わってございますので、処分しようと思えばすぐできる土地ということです。それから薄いオレンジ色の部分は未整備でございますので、まだ処分はできないという状況でございます。処分済みの面積は、処分地全体の約13%でございます。

○大かわら委員

本来であれば、ほとんどが売却されていなければならない土地ですが、今おっしゃったように売却率が13%だと。これも先ほどの話と同様ですけれども、売るべき土地が売れずにたくさん残っています。なかなか売却できていないにもかかわらず、さらに経費をかけて用地の整形をすること自体、いかがなものかと思えます。私たちは本体の事業に対しても反対をしておりますので、この議案についても賛成はできかねます。

○小谷会長

いかがでしょう。ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

○富永委員

土地の処分率が非常に悪いということで、これはずっと言われ続けていることです。実際に土地の整形を図って、きれいな形にしたとして、今後例えばロジスティクスの拠点を呼んでくるとか、物流の拠点を呼んでくるということが一つ活用法としてあると思いますが、実際のところ何かそういう引き合いは他方から来ているのでしょうか。

○手塚計画課長

港湾計画では、ここは港湾関連施設用地に位置づけており、処分していくということで。こちらのほうは、それ以外の企業に処分し、こちら側は緑地にするという、港湾計画全体ではそういうような計画になってございます。この土地の造成は、平成27年度中に道路等の基盤を整備していくという予定になってございます。実際の引き合いは、進出できる企業からの問い合わせもございますし、あと航空機関連の企業からの問い合わせも非常にたくさんあると聞いてございます。

以上でございます。

○富永委員

引き合いは来ておりますけれども、まだ成約には至っていないというところが現状ですか。

○手塚計画課長

処分状況は、今のこの図のとおりでございます。

○富永委員

わかりました。

○小谷会長

いかがでしょう。他にご意見ございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

○小谷会長

それでは、他にご意見がございませんので、順次お諮りをしていきたいと思っております。

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、神戸市決定でございます。

先ほど反対のご表明がございましたので、お諮りをいたします。

第1号議案について、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第1号議案につきましては、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、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、神戸市決定であります。

賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第2号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、第3号議案 神戸国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更について、神戸市決定であります。

賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)



○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第3号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申をいたします。

次に、第4号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について、ポートアイランド南地区地区計画、神戸市決定です。

賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第4号議案につきましては、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

次に、第5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)、神戸市決定でございます。

賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第5号議案につきましては、原案どおり承認し、市長に答申をいたします。

次に、第6号議案 神戸国際港都建設計画緑地の変更について、30号空港島東緑地、神戸市決定です。

賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○小谷会長

反対の方の挙手をお願いいたします。

(反対者挙手)

○小谷会長

賛成多数でございます。

よって、第6号議案については、原案のとおり承認し、市長に答申をいたします。

(第7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35生産緑地地区ほか15地区)

○小谷会長

引き続きまして、第7号議案 生産緑地地区の変更について、説明をお願いいたします。

○手塚計画課長

第7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35生産緑地地区ほか15地区、神戸市決定です。

前面スクリーンをごらんください。

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。

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」については、緑地やオープンスペースとしてすぐれた農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るため、生産緑地地区の指定をするものです。

議案計画書の18ページをお開きください。

今回変更する農地として保全が困難となった生産緑地地区の指定の廃止及び変更の概要です。

1が廃止する地区、2が変更する地区です。

まず農地として保全することが困難となった生産緑地地区の指定を廃止・変更するまでの手続についてご説明いたします。

前面スクリーンをごらんください。

生産緑地地区の都市計画決定後、農業の主たる従事者が死亡するか、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、市長に対して、農地の買い取り申し出を行うことができます。

市が買い取りできない場合には、農業委員会に対して農地としての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の土地利用の制限が解除され、農地以外の利用が可能になります。

こうした手続を経て都市計画としての生産緑地地区の指定を廃止及び変更するものです。

議案計画図の15ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをごらんください。

図では、既決定の区域を灰色、今回廃止する区域を黄色で表示しております。

まず、須磨35生産緑地地区の廃止です。

位置は、須磨区多井畑町で須磨区多井畑南町の北西側、垂水区桃山台の東側です。

議案計画図の16ページをごらんください。

有野4生産緑地地区の廃止、有野25生産緑地地区の変更です。

位置は、北区有野町有野で神戸電鉄三田線の西側、北神星和台（菖蒲が丘3丁目）の東側です。

議案計画図の17ページをお開きください。

有野38生産緑地地区の変更、有野39生産緑地地区の廃止です。

位置は、北区有野町有野で岡場駅の南東部、有野台3丁目の西側です。

議案計画図の18ページをごらんください。

有野81生産緑地地区の変更です。

位置は北区有野町有野で神戸三田線五社交差点の北西側、藤原台南町2丁目の東側です。

議案計画図の19ページをお開きください。

伊川谷54生産緑地地区の廃止です。

位置は西区伊川谷町有瀬で、JR山陽新幹線の南側、神戸明石線の北側です。

議案計画図の20ページをごらんください。

伊川谷91・92・94・105・106生産緑地地区の変更です。

位置は西区伊川谷町潤和で、伊川谷91・92がJR山陽新幹線の南側の伊川の北側、伊川谷94が伊川の南側、また伊川谷105・106が玉津鳥羽線の南側です。

議案計画図の21ページをお開きください。

玉津20生産緑地地区の廃止です。

位置は西区玉津町今津で、明石川と櫛谷川の合流箇所の東側です。

議案計画図の22ページをごらんください。

岩岡3・4生産緑地地区、竜が岡13生産緑地地区の廃止です。

位置は西区竜が岡で、第二神明道路大久保インターチェンジの西側です。

議案計画書の19ページをごらんください。

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512地区、面積約110.17ヘクタールから、504地区、面積約107.39ヘクタールになります。

なお、本案を平成26年9月9日から24日まで、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

○小谷会長

ただいまの事務局からの説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いをいたします。

○西村委員

変更・廃止の後はどうなるのかということは、今現在では決まっていない、今後そのときの状況に応じて決まるという理解でよろしいですか。

○手塚計画課長

この生産緑地地区は、指定後、農業をやっている人が農業ができなくなれば、市長に対して買い取り申し出をし、市が買い取らない場合は買い取らない旨の通知をします。そして農業委員会が、ほかの農業をやっている方にあっせんをし、あっせんが不成立になり、

申し出から3カ月たてば、自動的に行為制限は解除になります。行為制限が解除になりますので、ここでは農業をやろうと、ほかに転売されて何かをしようと自由でございます。ただ、税金関係が、生産緑地だと農地課税であったものが宅地の課税になり、固定資産税、都市計画税は上がりますし、相続税の納税猶予もきかなくなりますので、農地としてではなくして、都市的土地利用を図っていくという流れになると考えられます。

○西村委員

ということは、用途フリーになるという理解でよろしいですか。

○手塚計画課長

用途地域等の都市計画上の規制はかかりますけれども、農地として保全するという規制はなくなるということでございます。

○西村委員

諸般の事情で廃止になり、空いた土地に、例えば大型の商業施設が入ってくる。そうなったときに、周辺に住宅があった場合、住環境に対する配慮をどうするのか。後から入ってきたものについてどういう誘導ができるのかというのが気になります。

○手塚計画課長

この生産緑地は、平成3年頃、地価が非常に高かったときに市街化区域内にある農地の吐き出しを狙い、保全する農地として生産緑地の指定をするか、宅地化する農地として宅地化を図るかという選別をし、地価の下落を狙って指定したもので、税制もリンクした形の制度でございます。

したがいまして、その頃農地としてあったもののうち、一部を生産緑地として保全したという形になります。そのときに農地を宅地化するという選択をした場合、宅地化されていますので、そういう意味でいうと、宅地に戻ったということになります。

○西村委員

ということは、宅地になるのであって、商業施設は入ってこないという理解でよろしいですか。

○手塚計画課長

土地利用の規制上の話になりますが、神戸市の場合は、平成4年頃に生産緑地地区を指定しています。そのときの狙いは、既成市街地の中での宅地の供給ですが、線引き線の境界付近の農地ばかりが生産緑地になり、税制など、国の制度の目的としたところとは少し違う形になりました。当然この辺の土地利用は、低層住居系が非常に多いです。商業系の地域には、農地はほとんどございません。

○西村委員

わかりました。ありがとうございました。

○小谷会長

ほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

○小谷会長

それでは、他にご意見がないようですので、お諮りをいたします。

第7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35生産緑地地区ほか15地区、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○小谷会長

ご異議がございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

**(第8号議案 神戸国際港都建設計画下水道の変更について  
神戸市公共下水道)**

○小谷会長

次に、第8号議案 神戸市公共下水道の変更について、ご説明をお願いいたします。

○手塚計画課長

第8号議案 神戸国際港都建設計画下水道の変更について、神戸市公共下水道 東灘処理場、神戸市決定です。

議案計画書は20ページを、議案計画図は23ページをお開きください。

前面スクリーンをごらんください。位置図です。

東灘処理場は、魚崎浜付近及び六甲アイランドに位置し、六甲山の南側に広がる既成市街地の東側と六甲アイランドを含む東部海岸の埋立地を処理区とする本市最大の処理能力を持つ下水処理場です。このたび、東灘処理場の一部の機能を移転、廃止したため、区域の一部を廃止いたします。

議案計画図の24ページをごらんください。あわせて前面スクリーンをごらんください。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。

前面スクリーンをごらんください。航空写真です。

都市計画の区域を白線で、廃止する区域を黄色で表示しております。

廃止する区域には、現在、下水中から分離した砂やごみを洗浄する「沈砂スクリーンかす洗浄棟」が設置されていますが、老朽化のため魚崎運河の南側の敷地に機能を移転しており、現在は運転されておられません。

前面スクリーンをごらんください。

隣接する魚崎ポンプ場を水色で表示しています。

このたび廃止する区域は、「沈砂スクリーンかす洗浄棟」の撤去後、西側に隣接する魚崎ポンプ場の改築用地として利用する予定です。

この変更に伴い、東灘処理場の面積は、約17万6,900平方メートルから約3,300平方メートル減少し、約17万3,600平方メートルになります。

なお、本案を平成26年9月9日から9月24日まで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。

○小谷会長

ただいま事務局からご説明がございましたが、ご質問、ご意見がございましたらよろしくお願いいたします。

特にご意見ございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

○小谷会長

それでは、他にご意見もないようですので、お諮りをいたします。

第8号議案 神戸国際港都建設計画下水道の変更について、神戸市公共下水道、神戸市決定であります。

原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○小谷会長

ご異議がございませんので、原案のとおり承認し、市長に答申いたします。

以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。

それでは、これもちまして、閉会いたします。