

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の集約及び神戸市の考え方

- 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

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. 施行区域及び公園予定地に関する意見 . . . 1
2. 駐車場に関する意見 . . . 3

1. 施行区域及び公園予定地に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
<p>1 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、密集市街地整備法に基づく計画により公園予定地とされている。</p> <p>2 しかし、この計画区域は学校跡地であって、密集市街地ではないので、そもそも同法を適用することはできない。</p> <p>3 仮にそうではないとしても、この事業計画には需要調査もなく、希望的観測でつくられているので、その実現可能性は高くないから、ずさんな計画で私有地を巻き添えとすることは許されない。</p> <p>4 さらに、本件計画では、代替案との比較検討も必要性の実証的な検討もない。本件地権者の土地をこの計画地に入れなければ事業が成り立たないとは言えない（公園予定地は他にもいくらでも考えられる）ので、神戸市の公園見直しの方針にも反し、私有地を「公共のために」（憲法 29 条 3 項）用いる根拠はない。したがって、少なくとも</p>	<p>神戸市の考え方</p> <p>密集市街地とは、「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」により、「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」と定義されています。</p> <p>神戸市では、めざす都市空間を明らかにした「神戸市都市計画マスタープラン」を実現するための重点的な取り組みの方針として「密集市街地再生方針」を平成 23 年 3 月に策定しています。その中で、延焼危険性や避難・消火の困難性から密集市街地を指定しており、本計画区域は兵庫北部の密集市街地に該当しています。「防災街区整備方針」において、兵庫北部における密集市街地の改善を図るための事業区域を「防災再開発促進地区」に位置付けています。本計画区域には小学校跡地も含まれていますが、本事業は計画区域と併せて周辺の防災性向上にも寄与するものです。</p> <p>本事業では、神戸市が施行者となり、公園とあわせて、地域から要望のある地域福祉センターをはじめ、民間事業者と協力しながら防災施設建築物を整備することで、防災機能の向上および誰もが安心して住める魅力ある整備をめざします。</p> <p>防災施設建築物については、民間事業者が施行者に代わって施設を建築する特定建築者制度の活用を想定しており、施設内容については、民間事業者からの提案を求めることで、実現可能性が高い施設整備を予定しています。なお、事業計画の検討段階から特定建築者の候補者となり得る事業協力者の公募も予定しており、計画段階から民間事業者のアイデアやノウハウを活用することによって計画の精度を高めていく予定です。</p> <p>具体の事業計画については都市計画決定後に作成することとなりますが、事業化の検討に当たっては、近隣の住宅販売の動向の把握や民間事業者へのヒアリングを行い、一定の参画意向が見込まれることを確認しています。</p> <p>また、神戸市では「身近な都市計画公園の見直し方針」を平成 30 年 2 月に策定し、既に都市計画決定されているものの、長期にわたって未整備となっている都市計画公園（長期未整備公園）を対象に都市計画の見直しを</p>

<p>も、本件地権者の土地は本件計画から除外すべきである。</p>	<p>進めています。</p> <p>2.2.52号天王川公園については地区西端に位置し、不整形で使いづらい形状に加え、地盤の高低差があること、さらに現在の下三条町公園を含む周辺の公園によりその機能が代替できていることなどから、長期未整備公園となっており、公園区域の変更を検討していました。</p> <p>この度、神戸祇園小学校の教育環境向上の観点からグラウンド拡張が必要であること、児童の安全を考えると既存グラウンドと一体で利用できる拡張用地が必要になることから、現在の下三条町公園を廃止することとなりました。都市公園の廃止にあたっては、都市公園法により同等の面積・機能を有する代替公園の整備が必要となるため、現在の下三条町公園の新たな代替公園を検討しました。</p> <p>代替公園の形状については、現在の下三条町公園を整備する際に地域で開催したワークショップにおいて大きな広場を有する公園のニーズが高かったことから概ね整形とし、規模については、地域から現在の下三条町公園と同等以上の面積の確保が要望されていることなどもふまえ、現在の下三条町公園と同等の約0.30haとします。</p> <p>配置については、現在の下三条町公園の誘致圏をカバーできるよう、配置を検討する必要がありますが、街区周辺を含めた防災性向上や公園利用者のアクセス性等の観点から、天王谷川と神戸三田線の間で配置することとしました。また、街区内及びその周辺からの延焼防止や避難路の確保、さらに日常的な公園利用における安全性や視認性等の観点から、街区の南端の当該位置が最適であると判断しました。</p> <p>この代替公園の配置や規模も含めて「旧平野小学校跡地の整備方針」を取りまとめ、令和2年6月に公表し、地域にお知らせするとともに、7月には相談所を開設し、10月には説明会を開催するなど、丁寧な周知を図ってきました。</p> <p>この代替公園を2.2.349号下三条町公園として新たに都市計画決定し、本事業の中で防災施設建築物と一体的に整備することで、利便性や地域の防災性向上につながると考えています。</p>
-----------------------------------	---

2. 駐車場に関する意見

意見の要旨	神戸市の考え方
現在利用している駐車場が公園となり、なくなると困る。	<p>防災街区整備事業は、道路や公園などの都市施設に関する都市計画に適合しつつ、事業計画の中で個別利用区を定めた場合、防災施設建築物の床ではなく、従前の権利に基づいて施行区域内の土地に権利を変換することが可能です。</p> <p>権利者が駐車場利用者に配慮して引き続き駐車場運営を継続される場合、個別利用区を活用することで対応可能な事業手法を選択しています。</p>