

令和 5 年度第 2 回  
神戸市都市計画審議会会議録

令和 5 年 9 月 5 日

令和5年度 第2回 神戸市都市計画審議会

1 日時 令和5年9月5日(火) 午後1時58分～午後4時12分

2 場所 神戸市役所28階第4委員会室

3 出席委員 (24人)

(1) 学識経験のある者

小谷通泰	嘉名光市
西野百合子	西村順二
畑中功輔	藤田一郎
前田崇博	八木景子

(2) 市会議員

山下てんせい	植中雅子
岡田ゆうじ	大野陽平
三木しんじろう	川口まさる
岩谷しげなり	菅野吉記
堂下豊史	森本真
森田たき子	

(3) 国及び兵庫県 の行政機関の職員

見坂茂範(代理 桑野)
服部洋平(代理 松浦)
石田充(代理 堀江)

(4) 市民

田中裕介
田中洋子

4 議題

第1号議案 神戸国際港都建設計画区域区分の変更について

第2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3号議案 神戸国際港都建設計画流通業務地区の変更について(西神流通業務地区)

第4号議案 神戸国際港都建設計画流通業務団地の変更について(西神第2流通業務団地)

第5号議案 神戸国際港都建設計画工業団地造成事業の決定について(西神第4地区工業団地造成事業)

- 第6号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について（神戸複合産業団地南地区地区計画）
- 第7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）
- 第8号議案 神戸国際港都建設計画高度利用地区の変更について（加納町6丁目地区）
- 第9号議案 神戸国際港都建設計画都市再生特別地区の変更について（加納町6丁目地区）
- 第10号議案 神戸国際港都建設計画駐車場の変更について（第1号三宮駐車場）
- 第11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18生産緑地地区ほか42地区）
- 第12号議案 産業廃棄物処理施設の敷地の位置について（東灘区魚崎浜町）

## 1. 開会

### ○小谷会長

皆さん、こんにちは。定刻となりましたので、ただいまより令和5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、事務局から定足数の確認をお願いいたします。

## 2. 定足数の確認

### ○小島副局長

それでは、定足数についてご報告をいたします。

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ございます。委員の皆様につきましては、お手元の委員名簿をご参照ください。委員の総数は28名ですので、定足数は14名となります。本日は委員24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ございます。以上です。

## 3. 会議録署名委員人の指名

### ○小谷会長

ありがとうございます。

本日の会議録署名委員ですが、八木委員と前田委員をお願いしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

## 4. 議案審議

### ○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、次第に記載のとおり12件の議案を審議いたします。

まず、第1号議案から第6号議案は関連する議案ですので、一括して説明を受けたいと思います。

それでは、事務局、よろしく申し上げます。

### ○大和都市計画課長

事務局の都市計画課でございます。

それでは、座って説明させていただきます。

- 第 1 号議案 神戸国際港都建設計画区域区分の変更
- 第 2 号議案 神戸国際港都建設計画用途地域の変更
- 第 3 号議案 神戸国際港都建設計画流通業務地区の変更（西神流通業務地区）
- 第 4 号議案 神戸国際港都建設計画流通業務団地の変更（西神第 2 流通業務団地）
- 第 5 号議案 神戸国際港都建設計画工業団地造成事業の決定（西神第 4 地区工業団地造成事業）
- 第 6 号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更（神戸複合産業団地南地区地区計画）

いずれも神戸市決定です。

以上の 6 議案は、神戸複合産業団地南地区での新たな産業団地開発に関連する案件ですので、一括してご説明いたします。

前面スクリーンをご覧ください。神戸複合産業団地南地区の位置図です。当地区は、神戸複合産業団地の南に位置し、神戸西インターチェンジ西側に近接する面積約 104 ヘクタールの地区です。

周辺の航空写真です。当地区は 2023 年 3 月まで西神戸ゴルフ場として運営されてきました。このたび、今後の産業用地需要を踏まえ、交通利便性や迅速な用地供給が可能であるなどの立地特性があることから、当地区を新たな産業団地として転活用するに当たり、各議案の都市計画について変更、決定いたします。

続いて、上位計画での位置づけです。「神戸市都市計画マスタープラン」では、内陸新産業エリアとして物流機能を支える充実した広域交通ネットワークなど優れた環境を生かし、さらなる企業集積を図り、産業・経済活動を促進するエリアに位置づけられています。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、主に工業・流通業務地としての整備を図る地区としており、事業計画が具体化し、関係機関などとの調整を完了した段階で整備を図ることとしています。

続いて、神戸複合産業団地南地区で予定している事業の概要です。まず、背景として、本市内陸部では、産業需要に応えるため産業団地を整備し、産業基盤の強化と市内経済の活性化を目指して取組を進めてきました。近年、本市の産業団地の分譲は堅調に推移しており、物流施設用地は完売し、製造工場用地も残り少なくなっています。一方で、コロナ禍においても、投資を希望する物流事業者や、工場等の建て替え時期を迎えた製造事業者からの引き合いが続いており、将来的な用地需要が見込まれる状況にあります。

当地区の立地特性としては、神戸複合産業団地に隣接するなど、周辺産業団地との連携による用地活用の相乗効果が期待できること、神戸西インターチェンジに近接し、神戸淡路鳴門自動車道や山陽自動車道等を経て全国に広がる広域幹線網に直結していること、敷地の大半が市有地であり、一定規模のまとまった用地が確保できるとともに、ゴルフ場として一定開発が既に行われており、新たに山林を広く切り開くといった造成開発を行う必

要はなく、環境負荷の低減や、工期短縮による迅速な用地供給が可能であることなどがあげられます。

以上のことから、今後の需要に対応し迅速に産業用地を供給するため、西神戸ゴルフ場を新たな産業団地として転活用するものです。

続いて、土地利用計画平面図です。事業実施区域のうち、工業団地用地、流通業務団地用地、計画道路、法面・緑地を造成するほか、防災施設として洪水調整池を設置する計画となっています。なお、事業実施区域周縁部に存在する残地森林、既設道路及びため池は残し、造成によって新たに出現する法面や造成地は積極的に緑化を行う予定としています。

今後のスケジュールとしては、2024年度からの造成工事、2026年度から2027年度の分譲開始を目指しています。

続いて、本審議会に付議する各議案の全体像についてご説明いたします。

前面スクリーンをご覧ください。神戸複合産業団地南地区のうち、各議案がどの区域を対象としているかについて、黒色のハッチングで示しております。

第1号議案「区域区分の変更」は、計画的な市街地整備に向けて準備を進めている地区として特定保留区域に指定されている神戸複合産業団地南地区について、市街化調整区域から市街化区域に区域区分を変更するものです。

第2号議案「用地地域の変更」は、区域区分の変更に伴い市街化区域に編入される区域について、あわせて用途地域を追加指定する変更をするものです。

第3号議案「流通業務地区の変更」、第4号議案「流通業務団地の変更」は、神戸複合産業団地南地区のうち流通業務市街地として整備する区域について、流通業務地区を追加指定する変更、流通業務団地を新たに定める変更をするものです。

第5号議案「工業団地造成事業の決定」は、神戸複合産業団地南地区のうち工業市街地として整備する区域について、工業団地造成事業を決定するものです。

第6号議案「地区計画の変更」は、神戸複合産業団地南地区において道路等の必要な地区施設の整備を図るとともに、健全で合理的な土地利用に向けた規制・誘導を図るため、地区計画を新たに定める変更をするものです。

なお、区域区分の変更に伴い、あわせて下水道の変更をしますが、その内容については後ほど第7号議案「下水道の変更」で一括して説明いたします。

それでは、第1号議案「区域区分の変更」についてご説明いたします。

引き続き前面スクリーンをご覧ください。区域区分とは、無秩序な市街化を防ぐとともに計画的なまちづくりを進めるため、市街化区域と市街化調整区域とに区分する制度です。

「市街化区域」は、既に市街地を形成している区域や、おおむね10年以内に計画的に市街化を図る区域、「市街化調整区域」は、自然環境や農地などを保全し、市街化を抑制すべき区域です。

神戸市では1970年に区域区分の都市計画を定め、その後、おおむね5年ごとに全市的な

見直しを行ってきております。また、市街化調整区域の中にあつて、上位計画に位置づけがあり、計画的な市街地整備に向けて準備を進めている区域を特定保留区域と位置づけ、その整備の実施の見通しが明らかになった段階で随時市街化区域への編入を行っております。

今回の区域区分の変更の内容についてご説明いたします。神戸複合産業団地南地区は、2022年1月の区域区分の全市見直しで特定保留区域に位置づけられていましたが、このたび事業計画が具体化し、工業・流通業務市街地を主体とする計画的な市街地整備の実施の見通しが明らかになったことから、市街化区域に区域区分を変更いたします。

議案（計画書）の3ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。変更前後対照表です。このたびの変更により、特定保留区域約102ヘクタールを解除するとともに、市街化調整区域約2ヘクタールも含めた合計約104ヘクタールを市街化区域に編入します。なお、市街化調整区域約2ヘクタールを含むのは、現地測量による事業区域の精査により、特定保留区域指定時から事業区域の面積に変更が生じたためです。変更後の市街化区域面積は約20,348ヘクタールに、また、市街化調整区域面積は約35,382ヘクタールになります。

続いて、第2号議案「用途地域の変更」についてご説明いたします。

議案（計画書）の4ページをお開きください。議案（計画図）は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覧ください。用途地域とは、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、建築物の用途や建蔽率・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。

これからご説明する図面の凡例です。変更する区域を黒色のハッチングで表示しています。境界表示については区域区分界を赤色の実線で、用途地域界を赤色の点線で表示しています。また、図中では用途地域の種類を略号及び表示欄に示しているそれぞれの着色で表示しています。用途地域等の表示例についてご説明いたします。例1の「1低専（100/50）」ですが、左から順に、用途地域が「第一種低層住居専用地域」、容積率が「100%」、建蔽率が「50%」であることを表しています。なお、市街化調整区域については、用途地域の略号の部分「市調」と表示しています。

黒色のハッチングの区域について、市街化調整区域から市街化区域に編入する区域区分の変更をするとともに、紫色に着色した区域を準工業地域に、青色に着色した区域を工業専用地域に追加指定する用途地域の変更を行います。準工業地域とする区域は、容積率を300%、建蔽率を80%に、工業専用地域とする区域は容積率を200%、建蔽率を60%に指定します。

このたびの用地地域の変更により、準工業地域は約51ヘクタール増加し、約2,740ヘクタールとなり、工業専用地域は約53ヘクタール増加し、約1,130ヘクタールとなります。全市の用途地域の指定面積は約104ヘクタール増加し、約20,430ヘクタールとなります。

区域区分の変更及び用途地域の変更についての説明は以上です。

次に、第3号議案「流通業務地区の変更」についてご説明いたします。

議案（計画書）の9ページをお開きください。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覧ください。流通業務地区とは、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、流通業務市街地として整備すべき地域について都市計画に定めるものです。地区内では流通業務に関連する施設以外の設置が制限されます。

このたび、当地区において、流通業務市街地を整備し流通業務機能の強化を図るため、赤色に着色した区域を西神流通業務地区の区域として追加指定する変更を行います。この変更により、西神流通業務地区の面積は約51ヘクタール増加し、約167.3ヘクタールとなります。なお、本流通業務地区として追加指定する区域は、第2号議案の準工業地域として追加指定する区域と同一の区域となります。

続いて、第4号議案「流通業務団地の変更」についてご説明いたします。

議案（計画書）の11ページをお開きください。議案（計画図）は7ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。流通業務団地とは、流通業務地区内で、その中核として特に一体的、計画的に整備すべき区域として都市計画に定めるもので、運輸施設や倉庫施設といった流通業務施設の敷地や、公共施設、公益施設の位置及び規模等について定めるものです。このたび、良好な流通業務施設の計画的立地を図るため、赤色の実線で示す区域において流通業務団地を新たに定める変更を行います。なお、流通業務団地の区域は、第2号議案の準工業地域として追加指定する区域、第3号議案の流通業務地区として追加指定する区域と同一の区域となります。

流通業務団地の概要です。名称は「西神第2流通業務団地」とし、面積は約51ヘクタールです。「流通業務施設の敷地の位置及び規模」としては、土地利用を考慮し、流通業務地区の中核として一体的に構成されることとなるよう、区域内に約24ヘクタールの流通業務施設を適切に配置することとしています。

「公共施設の位置及び規模」としては、既決定の都市計画道路である3.3.56号神戸三木線のほか、幅員12メートルから16メートルの道路を適切に配置することとしています。また、周辺環境との調和を図るため、面積が区域の約45%以上となるよう、約23.1ヘクタールの緑地を適切に配置することとしています。このほか、流通業務団地の都市計画には建蔽率、容積率を定める必要がありますが、本流通業務団地においては、建蔽率は10分の8以下、容積率は10分の30以下としており、先ほど第2号議案で説明しました準工業地域の建蔽率、容積率と同一の制限内容となっています。

議案、流通業務地区の変更及び流通業務団地の変更についての説明は以上です。

次に、第5号議案「工業団地造成事業の決定」についてご説明いたします。

議案（計画書）の16ページをお開きください。議案（計画図）は9ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。工業団地造成事業とは、製造工場等の生



産能率が十分発揮されるよう、適切な配置及び規模の道路等の施設を備えた環境良好な工業団地を造成し、もって工業都市としての健全な発展に資するものとして都市計画に定めるものです。

このたび、産業用地を整備し、流通機能の強化とともに製造工場用地の開発を行い、市内企業等のBCP対策や操業環境の変化に伴う製造工場の建て替え・増設需要などの受皿として急務となっている用地需要に対応するため、赤色の実線で示す区域において工業団地造成事業を決定します。名称は「西神第4地区工業団地造成事業」とし、面積は約52.6ヘクタールです。

「公共施設の配置及び規模」としては、土地利用を考慮し適正な街区を形成するよう、施行区域内に幅員12から16メートルの道路を適切に配置することとしています。また、周辺環境との調和を図るため、面積が施行区域の約45%以上となるよう、施行区域内に約24.5ヘクタールの緑地を適切に配置することとしています。

「宅地の利用計画」としては、工場敷地を約26.5ヘクタール確保するとともに、道路用地を約1.6ヘクタール、緑地用地を約24.5ヘクタール確保することとしています。なお、本工業団地造成事業として決定する施行区域は、第2号議案において工業専用地域として追加指定する区域と同一の区域となります。

工業団地造成事業の決定についての説明は以上です。

続いて、第6号議案「地区計画の変更」についてご説明いたします。

議案（計画書）の21ページをお開きください。議案（計画図）は11ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。地区計画は、各地域の特性に応じて、その地域ごとに建物の用途や大きさなどの建て方のルールや、道路、公園などの地区施設を定めるものです。当地区でも、このたび事業計画が具体化し、計画的な市街地整備の実施の見通しが明らかになったことを受け、市街化区域への編入と併せて、健全で合理的な土地利用に向けた規制、誘導を図るため、地区計画を新たに定める変更をします。名称は「神戸複合産業団地南地区地区計画」とし、面積は約103.6ヘクタールです。

表の中ほどに「地区計画の目標」を記載しております。地区全体として一体的な産業団地の整備を行い、電子商取引（EC）市場の急拡大や、サプライチェーンを維持する重要性の再認識など、急速に変化しつつある物流、製造を取り巻く環境に対応し、魅力的な生産、執務環境の形成を図ることを目標としています。

下段に、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」を記載しております。「土地利用の方針」をご覧ください。電子商取引（EC）市場の急拡大等による物流市場の拡大や、市内企業等からのBCP対策や操業環境の変化に伴う製造工場の建て替え・増設需要などに対応するため、製造工業等施設地区及び流通業務施設地区等を適正に配置します。その他、表に記載のとおり、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」について定めます。

計画図では、地区計画の区域を赤色の実線で表示しております。また、地区施設の道路を黒色のハッチングで表示しております。地区の細区分については、製造工業等施設地区を青色で、流通業務施設地区を赤色の表示しております。なお、製造工業等施設地区は、第2号議案の工業専用地域として追加指定する区域、第5号議案において工業団地造成事業として決定する区域と同一の区域であり、流通業務施設地区は、第2号議案において準工業地域として追加指定する区域、第3号議案において流通業務地区として追加指定する区域、第4号議案において流通業務団地として追加指定する区域と、それぞれ同一の区域となっております。

議案（計画書）の22ページをお開きください。「地区整備計画」では、地区施設の配置及び規模と建築物等に関する事項について定めます。本地区では、地区施設として幅員16メートル、延長約2,290メートルの道路を配置します。「建築物の用途の制限」としては、用途地域による制限に加えて、「製造工業等施設地区」「流通業務施設地区」それぞれについて、表に記載の用途を制限いたします。「壁面の位置の制限」としては、計画図表示の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離を3メートル以上に制限します。また、敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離を2メートル以上に制限します。「垣または柵の構造の制限」としては、道路に面する部分の塀は生け垣または透視可能なフェンスとするよう制限します。ただし、透視可能なフェンスを設置する場合は、フェンスより道路側に植栽を併設することとしています。

地区計画の変更についての説明は以上です。

繰り返しになりますが、以上の都市計画の決定・変更により、前面スクリーンに示すような土地利用を図ります。

以上、神戸複合産業団地南地区に関する第1号議案から第6号議案までの6つの議案については、2023年7月11日から7月25日までの2週間、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。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

#### ○小谷会長

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

#### ○山下委員

では、2点、質問させていただきます。

第4号議案及び第5号議案についてであります。まず、西神第2流通業務団地及び西神第4地区工業団地造成事業、これが進んでいくことになるんだらうと思うんですけども、その工業施設の規模の内容に関して、周辺環境との調和を図るために緑地を適切に配置するとありますが、その緑地の配置の割合が西神第2流通業務団地においては45%以上、並びに西神第4地区工業団地造成事業においては緑地の用地が約46.6%ということで、半分近くの土地が緑地に割かれているという事実がございます。

私は、この緑地の面積というのはいささか広いような印象を受けるのですが、その点についてのご見解をお伺いいたします。

### ○大和都市計画課長

今、ご指摘ございました、流通業務団地と工業団地造成事業の緑地の面積、少し過大ではないかというようなご意見だったと認識しております。

こちらにつきましては、周辺の立地といいますか、土地の形状ですとか、北側に少し川が通っていますような、そういった地形の状況がございますので、そういった中でできる限り工業用地、もしくは流通業務施設としての用地を確保するという観点で検討いたしまして、その中でバランスの取れた適切な規模を計画しているというふうに考えてございます。

### ○山下委員

事情はよく分かります。法面等は起伏がありますので、そういった背景もあるんだろうとは思いますが、私の意見ですが、西神戸ゴルフ場という貴重な市民の財産を今回は工業団地に転用するというふうな決定をされたわけですが、しかし、工業団地の設置については別にほかの場所でもよかった。西神戸ゴルフ場を利用したという背景をしっかりと鑑みたときに、この造成される流通業務団地及び工業団地は、やはりその機能を最大限に発揮していただく必要があるのではないかと私は考えております。すなわち、もう少し工業用地、あるいは流通用地というものを広めに確保する努力及びそのための投資を図るべきではないかと思うんですけども、いかがでしょうか。

### ○大和都市計画課長

繰り返しになってしまう部分がございますけれども、地形の関係からこういった面積、区域になってしまっているというところはございます。もちろん、ご指摘ありましたように、整備される以上、機能を最大限発揮するというような観点、非常に重要と存じておりますので、今回整備する中でも、道路の配置ですとか、もしくは周辺との接続の在り方、また、インターチェンジに近接しているというような立地もございますので、そういったものを最大限生かした形で企業の集積を図って、最大限効果を発揮してまいりたいというふうに考えてございます。

### ○山下委員

そのための努力はしっかりと図っていただき、もちろん、でも都市計画審議会でのまま審議が進み、そしてこれが承認された場合、これがいうたらお墨つきみたいな形になってしまうんじゃないかなということを懸念しております。

ゆえに、これは今回の審議会において上程されて、議案として審議するわけなんですけれども、これが決定された後におきましても細かい調整、微調整といいますか、そういった計画の見直しというものの可能性は考えられるのでしょうか。

### ○大和都市計画課長

今、ご指摘がありました、長期的な計画の見直しがあるかというようなお話でございましたが、もちろん状況によりましてはその計画を一部変えるということもないことはない、可能性としてはあるというふうに認識しております。もちろん、いろんな配置もございませので、その中でできるだけ適切なものとして計画してまいりたいというふうに考えてございます。

### ○山下委員

そのための工夫や努力というものは絶えず行っていただきたいということを要望いたします。

あともう1点、道路の件なんですけれども、現状、近隣にテクノ・ロジスティックパークがありまして、現状でも神戸三木線、あるいは明石木見線において、ピークタイムにおけるトラックの渋滞、特に工業団地から県道に出るところの渋滞というものは非常に厳しいものがあります。その下に広がる木幡や栄、そして押部谷といったところにお住まいの住民の皆さんからも、そういった神戸三木線及び明石木見線の交通の阻害というものが懸念されている部分がありまして、ここにやはり新たな流通業務団地、あるいは工業団地というものが設置されることによって、当然、道路の機能というものが見直されるべきではないかと思っております。

現状、4車線化というものが順次進んでいる部分がありますけれども、今後も交通量というものに注目して、しっかりと道路の整備も行っていただきたいと思うんですけれども、その点の計画はいかがでしょうか。

### ○大和都市計画課長

今、周辺の地域の住民の方々への懸念ですとか、交通量の観点からしっかりと検討すべきというようなご指摘だったかと認識しております。

ご指摘ありましたように、神戸三木線の4車線化といったものもしてまいりますし、また、今回の計画においても、こういった交通需要が発生し得るかということは検討しております。その中では大きな影響が発生するということは予定されていないというのが現状ではございます。しかしながら、こういった状況が発生するのかというのは今後しっかりとモニタリングしながら、必要に応じた対策を検討してまいりたいというふうに考えてございます。

### ○山下委員

これも意見ですけど、都計審の場面でも、例えば工場の建て替え、この後もまた議案で上がってきますけどね、交通量に対するいわゆるアセスメントというのは個別でやってるわけですよ。個別の案件のときはアセスメントを結構丁寧にやっているんですけども、大型な開発行為を行うときってというのは、割と井勘定のことが多いような気がいたします。

実際にやってみて、現実を見て、そこから慌ててどうしようというふうにまた対策をするということが、今までもあったわけでございます。特に神戸三木線については一応幹線

道路なので、一番、4車線化等の具体的な事業が進められていて対策は進んでいるほうかなと思いますけれども、一方で、明石木見線や小部明石線といった、その県道の中でも主要ではあるんですけども支線に近い、そういった道路に対しての注目、配慮というものは今後もしていかなければいけないと私は考えますので、その点も踏まえてしっかりとした対応を要望します。以上です。

#### ○小谷会長

ほかにご意見、いかがでしょうか。

#### ○森本委員

先ほど山下委員からもいろいろありましたけども、1つは、本当に市民のための西神戸ゴルフ場廃止して緑地45%という産業団地を造ってもいいのかというのが今回問われているんだと思います。これまで、今、事前説明にあったように、内陸部、臨海部、神戸市は「山、海へ行く」ということで、ニュータウン開発や空港建設のための土取りで産業団地を造ってきました。ポートアイランドなどをはじめ臨海部の産業用地もつくってきました。そういう開発手法を使ってたんですけども、今回でいえば、市民のためのゴルフ場を潰していいのかというのが問われてますし、内陸部には、減っているとはいえまだ残っている用地があり、海岸部、特に空港、ポートアイランド2期には市民から見たら広大な産業用地が残っています。そこを何の手だても打たずに、空港なんかはほったらかしという状況の下で、本当にゴルフ場を潰していいのかということが問われているというふうに思っています。

そういう意味で、意思表明的になりますけども、これは止めとったほうが良いということをお願いしたいと思います。以上です。

#### ○小谷会長

いかがでしょう。

#### ○植中委員

同じような質問になりますけれども、施行区域の45%となるような緑地を配置するというのは、何か目標とか、決められたような数値というものはあるんですか。

#### ○大和都市計画課長

何か基準的に決められたものがあるというようなものではございません。こちらでも繰り返しになりますけれども、周辺の傾斜ですとか、そういった敷地形状を配慮しまして、その中で必要十分な産業用地の面積を確保するというような観点でこういった区域取り、面積取りになっているということでございます。

#### ○植中委員

今は十分に確保できても、すぐに足りなくなるわけですから、そういったときに45%というような緑地が何かもったいない気がするんです。例えば、法面だから利用できないというのではなくて、法面でもやっぱり造ろうと思ったらできるわけで、最大限に団地の

機能を発揮するようにはしていただきたい。

といいますのが、これで「西神戸はできました」と。そしたら、次また、しあわせの村やら北神戸やらゴルフ場を潰そうかというふうになられたら、非常にやっぱり神戸市民として困ります。もともとその近くには、山田町の小河地区の方が、頓挫したゴルフ場建設の用地を平成7年に神戸市に寄附をしています。市有地としてあるわけですから、そこにも、もちろんゴルフ場ですから起伏は厳しいというのは、これは当たり前なことなんですけれども、そういうことを分かった上で、先々とそういうところをやっぱり開発できるように、市有地でありますから、やろうと思ったらできるわけです。できたら、もう市民の憩いの場のゴルフ場に次々というのはやめていただきたいと思います、いかがでしょうか。

### ○大和都市計画課長

ほかのゴルフ場、ほかのものを潰さないようにというようなご指摘であったかと思えます。現時点においては、今後、ほかにまた新たな産業団地を整備していくというような計画といたしますか、予定というのはないというところでございます。

先ほども申し上げましたとおり、区域の面積としてはこういった形で45%程度の緑地を取ってございますが、この計画の中でできるだけこの区域の土地を有効活用して、そういった中で様々な企業の集積、産業の集積を図ってまいりたいというふうに考えてございます。

### ○植中委員

要望ですけれども、できたら45%というのにこだわらなくて、できるだけ多く利用できるような敷地面積を広げていただきたい。法面だからっていう、そういう理由ではなくて、すごく緑化っていったら格好いいんですけども、周り皆もう緑ばかりですから、私は本当に緑の中に緑というのは要らないと思う。多少は要りますけれども、できるだけ有効利用をお願いしたいということをお願いしておきます。

### ○小谷会長

いかがでしょう、ほかにご意見ございますでしょうか。

### ○西村委員

改めての確認になるんですけれども、計画図でいうと3ページが一番分かりやすいかもしれません。これ、上のほうの青と紫は既存のもので、今、下のほうの斜にかかっているところが新たに造成するっていうことですよ。それを見たときに、これ、立面図をちゃんと見てみませんので私分かりませんが、平面図だけ見てる限りでいうと、産業集積論であろうが空間経済学であろうがクラスター論であろうが、集積のメリットということがやっぱり大事で、今回、団地だから集積のメリットを達成しながら規模の経済を働かせて、効率的な運営をしようということだと思えるんですけど、それでいうと、新しいところを工業団地と流通業務団地を逆転するという考え方はなかったのかなと。つまり、新しく造成する

ところの上を紫にして、下のほうをブルーにする。当然、ブルーの工業団地はちょっと離れてしまうんですけれども、なぜこの形になったのかなど。

一般的には、流通業のほうネットワーク効果みたいなものは重要になってくるんで、近くに集積させたほうがいいだろうと。工業団地もちろん集積のメリットはあるけれども、やっぱり技術開発であるとか、それぞれ独自に動きますんで、下請みたいなものはあまりないんであれば、それほどネットワーク効果を期待しない、むしろちょっとぐらい離れてても大丈夫だろうと。そういう意味でいうと、なぜ新しく造成されるほうの上と下がこの形、配置になったのかというのは、何かそうならざるを得ない理由があったのか、何か物理的に空間的に難しかったのか、何かその辺の補足説明をいただければと思います。

### ○大和都市計画課長

今、ご指摘ありましたのが、北側の青い部分を流通業務施設用地で南側を工業施設用地とするほうが良いのではないかとというようなご指摘だったかと思います。

こちらにつきましては、先ほどもご説明した中で、ちょっと川が通っているというところありましたが、ちょうど青と紫の間ところに川が通っていて、そういう地形的な状況があります。ちょうど紫のところでは既決定と今回新規で決定する部分につながってございますが、こちらは神戸三木線を通じてつながっているところではございまして、そうした地形状況を勘案しながら、できるだけ神戸三木線にアクセスしやすい位置で、要は流通業務機能としての高度化を図るという観点から、そのアクセス性という観点で南側を流通業務団地、流通業務施設地区ですね、それで北側を工業団地用地ということで計画しているものになります。

### ○西村委員

ありがとうございます。

最初の説明にあった流通業務団地のほうは、流通機能の高度化と、物流というか道路づけの合理化みたいなこともあるっていうふうには説明いただいたんで、今ので何となくイメージは分かりました。何となく川のところで分断されてるのはもったいない気はしますね。何か将来的に、この辺のもう少し面的に何かつながるようなことができれば、より活性化するかもしれないけど、それは先の話なんで、今回の件については今のご説明で理解しました。ありがとうございます。

### ○小谷会長

いかがでしょう、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。それでは、ほかにご意見がないようですので、議案についてお諮りをいたします。

第1号議案、神戸国際港都建設計画区域区分の変更について、神戸市決定であります。先ほどご異議がございましたので、お諮りをしたいと思います。

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2号議案、神戸国際港都建設計画用途地域の変更について、神戸市決定であります。

第2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流通業務地区の変更について、神戸市決定であります。

第3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3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。

続きまして、第4号議案、神戸国際港都建設計画流通業務団地の変更について、神戸市決定であります。

第4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4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5号議案、神戸国際港都建設計画工業団地造成事業の決定についてであります。神戸市決定です。

第5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5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。

第6号議案、神戸国際港都建設計画地区計画の変更についてであります。

第6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6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。

続きまして、第7号議案について説明を受けたいと思います。

それでは、事務局、説明をお願いいたします。

#### ○大和都市計画課長

第7号議案、神戸国際港都建設計画下水道の変更について、神戸市決定です。

議案(計画書)の24ページをお開きください。本議案は、第1号議案、神戸複合産業団地南地区の区域区分の変更に伴うものと、北区山田町の都市計画公園である山田町公園の事業計画の具体化に伴うものの合わせて2件に関連して、下水道の排水区域を変更するものです。

まず、第1号議案の区域区分の変更に伴う変更の内容についてご説明いたします。下水道の都市計画の基本的な考え方です。下水道は、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等、都市活動を支える上で必要不可欠な施設とされています。神戸市では市街化区域において下水道の都市計画を定めており、市街化調整区域においても必要に応じて下水道を定めております。

議案（計画書）の25ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。第1号議案でご説明しましたとおり、神戸複合産業団地南地区は市街化区域に区域区分を変更します。この区域区分の変更に伴い、市街化区域に編入する区域について、下水道の都市計画を変更し、汚水及び雨水の排水区域を追加します。

議案（計画図）の14ページをお開きください。汚水の排水区域です。既決定の区域を灰色で、追加する区域を赤色で示しています。前面スクリーンをご覧ください。航空写真です。計画図と同様に、既決定の区域を灰色で、追加する区域を赤色で示しています。議案（計画図）の15ページをお開きください。雨水の排水区域です。既決定の区域を灰色で、追加する区域を赤色で示しています。前面スクリーンをご覧ください。航空写真です。計画図と同様に、既決定の区域を灰色で、追加する区域を赤色で示しています。

区域区分の変更に伴う変更の説明は以上です。

続いて、山田町公園の事業計画の具体化に伴う変更の内容についてご説明いたします。

議案（計画図）の16ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。計画図です。山田町公園は、地域住民の交流、スポーツ、レクリエーション、コミュニティの場として利用するため、1996年に都市計画決定された近隣公園です。前面スクリーンをご覧ください。航空写真です。排水区域に追加する区域は赤色で、山田町公園の区域を青色で示しています。

議案（計画書）の25ページにお戻りください。変更理由です。このたび山田町公園の整備に向けた事業計画が具体化し、公共下水道に接続するため、汚水の排水区域を追加します。

山田町公園の事業計画の具体化に伴う変更の説明は以上です。

議案（計画図）の12ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。こちらは神戸市全体の汚水の排水区域です。図では、既決定の区域を灰色、追加する区域を赤色で表示しております。今回の変更により、神戸市全体の排水区域のうち汚水については約106ヘクタール増加し、約2万3,225ヘクタールとなります。次に、議案（計画図）の13ページをお開きください。あわせて前面スクリーンをご覧ください。こちらは神戸市全体の雨水の排水区域です。今回の変更により、神戸市全体の排水区域のうち雨水については約104ヘクタール増加し、約20,532ヘクタールとなります。

以上の変更内容について、2023年7月11日から7月25日までの2週間、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。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

## ○小谷会長

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

## ○森本委員

質問ではありませんけれども、第1号から第6号に関わる分の下水が第7号に含まれてお

りまして、それについては先ほど反対をいたしました。

ただ、山田町公園の下水については賛成をしておりますが、面積というか大きさからいうと、山田町はもう少ないですから、意見としては、全体としては反対させていただきたいということをおきます。

#### ○小谷会長

ほかにいかがでしょうか。特にご質問はございませんでしょうか。

それでは、ほかにご意見もないようですので、議案についてお諮りします。

第7号議案、神戸国際港都建設計画下水道の変更について、神戸市決定であります。

お諮りをいたします。第7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7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。

続きまして、第8号議案から第10号議案について、関連する案件ですので、一括して説明を受けたいと思います。

それでは、事務局、説明をお願いいたします。

#### ○大和都市計画課長

第8号議案 神戸国際港都建設計画高度利用地区の変更について

第9号議案 神戸国際港都建設計画都市再生特別地区の変更について

第10号議案 神戸国際港都建設計画駐車場の変更について

いずれも神戸市決定です。

以上の3議案は、神戸市役所本庁舎2号館再整備に関連する案件ですので、一括してご説明いたします。

前面スクリーンをご覧ください。本案件の概要をご説明いたします。2023年5月22日に、神戸市役所本庁舎2号館再整備事業者であるオリックス不動産株式会社、阪急阪神不動産株式会社、関電不動産開発株式会社、大和ハウス工業株式会社、芙蓉総合リース株式会社、株式会社竹中工務店、安田不動産株式会社の7社から、庁舎機能を含む複合ビルの整備等を行う都市再生事業を実施するために、都市再生特別措置法第37条に基づき、高度利用地区、都市再生特別地区、駐車場の変更の都市計画提案がなされました。この提案について、市として必要性があると判断し、都市計画に定めるため、本審議会に付議いたします。

以降、本案件の説明では、建設予定の庁舎機能を含む複合ビルを新2号館と呼びます。

各案件の説明前に、地区の位置づけや経緯など、本案件の背景をご説明いたします。

こちらは位置図です。赤色の実線と青色の斜線で示す加納町6丁目地区は、JR三ノ宮駅の南約300メートル、税関線西側の「三宮～ウォーターフロント都心地区」内における南北の重要な回遊動線上に位置し、市役所本庁舎が立地している地区です。赤色で着色した部分が第1号三宮駐車場です。

航空写真です。位置図と同様に、赤色の実線で示す区域が加納町6丁目地区、赤色で着色した部分が第1号三宮駐車場です。

当地区の上位計画での位置づけについてご説明いたします。こちらは都市計画マスタープランの内容を地図に示した都市構造図です。構造図では、地域特性に合わせ、神戸市内をゾーンやエリアに分けており、当地区を含む三ノ宮駅周辺は多くの公共交通機関が集積する都心核として位置づけています。

都心核では、公共交通機関の乗換えの円滑化や周辺の魅力ある地域との回遊性の向上とともに、業務・商業機能、文化・交流機能の集積を図ることとしています。また、良好な景観の形成や、交流・融合の場となるオープンスペースの創出などにより、神戸の玄関口にふさわしい風格のある都市空間を形成することとしています。さらに、ウォーターフロントと一体となった新たなにぎわい空間の創出を目指すエリアです。

また、当地区は、内閣総理大臣を本部長とする都市再生本部により、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されています。赤線で示す都市再生緊急整備地域は、都市の再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域です。また、緑線で示す特定都市再生緊急整備地域は、その中でも円滑かつ迅速な事業実施により都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域です。これらの地域内で所定の要件を満たす都市開発事業を実施しようとする民間事業者は、神戸市に対して必要な都市計画の決定、変更を提案することができます。

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域においては、国により地域整備方針が定められています。この方針に定められた本案件に関連する主なものとしては、建物の整備、更新に併せて、商業・業務・文化・交流・防災機能を充実、建築物の低層部へにぎわいの創出に資する商業機能を導入することにより、回遊する魅力の高い歩行者空間を形成、グローバルな企業活動を支える高度な業務機能、国内外からの来訪者、滞在者の活動拠点の形成に資する総合的な情報提供機能、宿泊機能を導入などが挙げられます。

次に、神戸市役所本庁舎2号館再整備の必要性についてご説明いたします。

既に解体された本庁舎2号館は、1957年に完成し、解体時には築60年を超えていました。老朽化の問題に加えて、阪神・淡路大震災において被害を受けていること、バリアフリーの対応が不十分であるなどの課題があり、建て替えをするに至りました。

都市計画提案までの経緯をご説明いたします。本庁舎2号館が抱えていた課題を踏まえて、市役所本庁舎の在り方に関して、2018年3月に本庁舎2号館再整備基本構想を策定いたしました。2020年3月には基本構想を踏まえて神戸市役所本庁舎2号館再整備基本計画

を策定し、2021年8月には基本計画改訂版を策定しました。同じく2021年8月に再整備事業者の公募を開始し、2022年8月に再整備事業者を決定しています。その後、2023年5月22日に再整備事業者の7社から都市計画提案がなされました。

続いて、本審議会に付議する各議案の関連性についてご説明いたします。

市として、事業者からの都市計画提案を踏まえて、青色の斜線で示す区域に既に指定されている高度利用地区を削除し、赤色の実線で示す区域に都市再生特別地区を指定します。あわせて、赤色で着色した区域に駐車場を変更します。

以上が本案件の背景です。

それでは、第8号議案、神戸国際港都建設計画高度利用地区の変更についてご説明いたします。

高度利用地区とは、建築物の敷地等の統合を促進し、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする地域地区です。

議案（計画書）は27ページを、議案（計画図）は18ページをご覧ください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。後ほどご説明する都市再生特別地区の指定に伴い、高度利用地区「加納町6丁目地区」を削除します。計画図では、削除する高度利用地区の区域を黄色で示しております。

次に、第9号議案、神戸国際港都建設計画都市再生特別地区の変更についてご説明します。

都市再生特別地区とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ等の建築物を誘導する必要があると認められる区域として都市計画に定めるものです。

今回、事業者から提案のあった都市再生事業における都市の再生への貢献の内容を踏まえて、都市計画を決定します。

まず、提案のあった都市再生事業についてご説明いたします。こちらは都市再生事業で整備される新2号館を国際会館のほうから見たイメージパースです。外観デザインは現在検討中のため、ボリューム感のみを示したパースです。

新2号館の南北の断面イメージです。計画では、敷地面積約9,500平方メートルに対して、新2号館の容積対象の延べ面積は約67,800平方メートルです。同一敷地内に1号館及び連絡ロビー・エネルギー施設が立地していますので、容積率に換算すると、約1,220%となります。また、高さは眺望景観形成基準を守るように計画されています。

続いて、都市再生事業における「公共施設の整備」及び「都市の再生への貢献項目」についてご説明します。

まず、「公共施設の整備」として、敷地北側に位置する花時計線の歩道の高質化を行います。「都市の再生への貢献項目」としては、神戸の景観形成に配慮するため、神戸の海

と山を結び、周辺の景観と調和する神戸らしい上質なデザインが検討されています。また、北側のオープンスペースの整備や建物内をフラワーロードから中央区役所方面へ通り抜けられる東西通り抜け通路の確保が計画されています。フラワーロード側では、歩道と一体となった歩行者空間が整備される予定です。

次に、新2号館の中高層部には、高規格なホテル機能やワンフロア当たりの面積の大きいプレミアムオフィスが導入される計画です。さらに、低炭素まちづくりへの貢献として、エントランスの天井部分の木質化などが検討されているほか、建物低層部のにぎわい形成のための商業施設の整備、都心型カンファレンスの整備、防災備蓄倉庫、一時滞在施設の整備、免震構造の採用などが計画されています。

建物整備と併せて、これらの都市の再生への貢献がなされる見込みであることから、本市として都市計画の変更の必要性があると判断しました。また、必要性の判断に当たっては、提案された都市再生事業が本市のまちづくりの方針を具現化する内容となっているか、景観や交通計画などの周辺環境への影響も配慮された計画であるかなども考慮しています。

議案（計画書）は30ページを、議案（計画図）は19ページをご覧ください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

計画書です。加納町6丁目地区は、面積が約1.76ヘクタール、容積率の最高限度を1,250%、最低限度を800%、建蔽率の最高限度を80%、建築面積の最低限度を1,000平方メートルに定めます。高さの最高限度と壁面の位置の制限については計画図とともにご説明いたします。

計画図です。高さの最高限度と壁面の位置の制限について、計画されている建物の規模や形状を踏まえて定めています。高さの最高限度については、前面スクリーンでは分かりやすさのため議案図と表現を変えています。ピンクに着色した高層部は142.5メートル、黄色に着色した低層部は52メートルと定めます。壁面については、北側、東側、西側において道路境界線から0.5～1.5メートルセットバックした位置に制限します。新2号館のフラワーロード側においては、高さ2.5メートル未満の部分は1メートル、それ以上の高さの部分は0.5メートルの壁面の位置の制限となっていますので、1階に相当する部分がより後退する規制になっています。

都市再生特別地区についての説明は以上です。

次に、第10号議案、神戸国際港都建設計画駐車場の変更についてご説明します。

議案（計画書）は32ページを、議案（計画図）は20ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

計画図です。第1号三宮駐車場のうち、黄色で着色した部分を、市役所本庁舎2号館再整備を含む都市再生事業に伴い削除します。具体的には、給気塔・入り口・階段の部分です。なお、入口については、新2号館の地下に計画されている駐車場を経由して三宮駐車場にアクセスできるよう計画されており、再整備後は再び敷地西側からアクセスできるよ

うになる予定です。駐車場についての説明は以上です。

以上、第8号議案から第10号議案については、事業者の説明会に加えて、都市計画の案縦覧に先立ち、2023年6月21日と24日に市の素案の説明会を実施し、丁寧な周知に努めております。

また、第8号議案から第10号議案について、2023年7月25日から8月8日までの2週間、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。ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

### ○小谷会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問がありましたらよろしくお願いいたします。

### ○岩谷委員

今回の都市計画の変更は、手続論として、事業者から都市再生事業としてプレミアムオフィスであったり、ラグジュアリーホテルであったり、こういうことをある種誘致しますということで（提案があり）、都市計画の変更で今審議しているわけなんですけれども、それらのホテルであったり、プレミアムオフィスというものが来ることの蓋然性がいかほどのものなのかっていうのはやはり聞いておきたいんですけれども、その点について見解をお伺いいたします。

### ○大和都市計画課長

今ご指摘ありましたのは、事業者からの提案がどれだけ実現性があるか、その蓋然性についてご質問いただいたと認識しております。こちらにつきましては、事業者公募をした際の提案書ですとか、また、今回の都市計画の提案においても、そういった事業を実施するということが提案がなされておりますので、そちらについては当然基本的には実現されるものであるというふうに認識しているというところでございます。

### ○岩谷委員

分かりました。かなり蓋然性が高いなど、この計画どおりに進むだろうと、そういう想定であるという、私の理解ですけど、分かりました。ありがとうございます。

### ○山下委員

すみません、第10号議案についてちょっとお伺いします。この10号議案の削除する区域、これは第1号三宮駐車場への入り口ということになります。私も市会開催中はこの駐車場を使わせていただいている関係から、実務的な話で恐縮なんですけど、この出入口が封鎖されると、第5号第2三宮駐車場の出入口、こちらが1か所のみという形になるんですね。第5号第2三宮駐車場のほうから連絡通路を通過して、第1号三宮駐車場のほうに入っていくというふうなことになろうかと思うんですけど、いささか遠い。しかも、第5号第2三宮駐車場の入り口界限は、実は警察の方がよくチェックなさってる有名な一時停止の取締

場所でございますが、やはり、様々な要素が重なり合って、この近辺の交通が非常に混雑するようないい思いを、そういうふうな危惧をしておるわけなんですけども、その辺、テクニカルなことをお伺いしてよろしいでしょうか。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

交通の件でございますけれども、まず、この事業自身の影響という点で申し上げますと、事業者のほうから、発生交通量等を調査した結果として問題がないというふうに提案をいただいております。

一方、その他の周辺の交通がどうなるかということ、また、ご指摘のありました駐車場の利用につきましては、こちらのほうは市として把握し、対応すべきことと考えております。かなり、皆様のご利用の状況というのは工事等、交通の状況によって変化してまいるところだと思いますので、その辺りにつきましては、これから市のほうで適時状況を把握しながら、混雑等起こった場合には必要な対応を取っていくということで進めてまいりたいと考えてございます。

### ○山下委員

皆さんにお話しするまでもなく、この出入口が削除された場合、駐車場への寄りつきの動線が変わるわけですね。具体的に申しますと、1号館の南側の道路を通るともう入れません。なので、当然ながらもっと南のほうの道から寄りついていくというふうな経路になるわけです。全ての車がそちらのほうに流れていくということを想定すると、事業者のほうからは問題はありませんというご意見だったかもしれませんが、実務的なことを考えると、この第1号三宮駐車場の入口が第5号第2三宮駐車場の入口と統合されて1か所になるということは、想定される範囲内でちょっと不具合が起きるかもしれないなというふうに懸念は示しておきたいなと思います。

加えてもう一つ、花時計線の歩道を高度化するというふうな計画があるということであるならば、逆に第1号三宮駐車場の出口もどこかほかのところに移設するなり、あるいは工夫が必要ではないかと。様々な意味で、この第1号三宮駐車場、あるいは第5号第2三宮駐車場へのアプローチ、そして、その出口の構造、そういったものも抜本的に見直しする必要があるのではないかと思いますので、本計画については賛同いたしますけれども、今後も引き続きしっかりとした計画の下で、利用しやすい駐車場というものを実現していただきたいと思います。よろしく申し上げます。

### ○小谷会長

お願いいたします。

### ○森本委員

1つは、高度利用地区として、今までも高い建物ができる部分は都市再生特別地区に指定して、さらに容積率等を増やすということなんですけど、これを変更することによってどれぐらい容積率が増えるのか、ちょっと簡単に教えていただきたいと思います。



### ○大和都市計画課長

容積率としましては約800%から1,250%、400~450%程度容積率が上がるということとなっております。

### ○森本委員

より大きなものが造れるってということだと思いますけど、そこまでする必要があるのかってというのが私たちの思いです。

もう一つ聞きますが、第10号議案で、三宮駐車場があるんですけども、高さ142.5メートルの、オフィス、区役所、あと商業のビルが建つということで、附置義務の駐車場を造るってということになってると思うんですけど、自動車とか大型バイクについて何台ぐらいになってるんでしょうか。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

附置義務の駐車場ですけれども、現在、計画では約70台を計画してございます。駐輪場のほうは、約80台を敷地内に整備する予定でございます。

### ○森本委員

自転車は分かりました。大型バイク等も附置義務の範囲に入ってると思うんですが、その点いかがですか。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

失礼いたしました。約10台を予定してございます。

### ○森本委員

分かりました。それと三宮駐車場をつなぐという話でありますけども、附置義務だから仕方がないってということだと思いますけども、やっぱりこんな大きなもの要らないなというふうに思ってますので、意見として申し上げておきます。

### ○小谷会長

ありがとうございます。

お待たせしました。よろしく申し上げます。

### ○三木委員

2号館の地下に駐車場と駐輪場とバイク置場を新たに造るってことでいいんですよね。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

駐車場のほうを現在地下で整備を予定しております。ただ、駐輪場またバイク置場も計画しておりますが、現在、基本設計の作業中でございまして、詳細につきましては、現在検討中でございます。

### ○三木委員

これ、先ほどの山下委員の質問の中にあっただんですけども、第2三宮駐車場の出入口しか残らないんですか。それとも2号館の地下の駐車場には新たな出入口ができるという

ことなんですか。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

駐車場の出入口につきましては、先ほど附置義務の台数申し上げましたが、施設として設けるといところでございますので、まずこの施設としての駐車場の出入口を設けさせていただきます。そちらが敷地の西側、東町線側になります。第10号議案に関係します三宮駐車場の新たな入口工事後に三宮駐車場に接続するというお話につきましては、先ほど申し上げた、施設にできます駐車場の入口を通りまして、そのままフラワーロードの地下にあります三宮駐車場に接続をします。そこを利用して入っていただくと。出口はもともと従前からございます出口から三宮駐車場のほうは出ていただくということで、入口については新しい施設にできます入口を使っていただくことでアクセス可能になるという計画でございます。

### ○三木委員

全然よく分かんないんですね。こういう出入口の図ってというのは、しっかりと計画の図面に入れ込んでご説明していただかないと。先ほども車の量を調査してるから大丈夫だというふうなお答えがありましたけれども、果たしてこの2号館の新しくできるビルに、例えば会社がどれぐらい車を止めるかとか、商業施設にどれぐらい車が入り出すかとか、西には中央区役所がありますけれども、そういうところも全て同じ道を通るわけですね、出入りするときに。これ、この辺りも全て含めて調査をされているということなんですかね。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

事業者のほうは、現在の交通状況を調査いたしました上で、新たにこの施設によって発生する交通量等を重ね合わせまして、周辺の交通混雑等が大丈夫かというところを検証してございます。

それで、もし今後、本施設以外の要因も含めまして交通量が増える等につきましては、市のほうでしっかりと把握しながら対応していきたいと考えております。

### ○三木委員

これ、結構大事なことだと思うんです。やっぱり計画を進めていく中で、車の量が今後は少なくなっていくかどうかというのも分からないですけれども、回遊性を向上させるってことも言われてますけれども、この車の流れというのも、人の流れも多いですし、やはりこの辺りっていうのをしっかり示していただく必要があったのかなっていうふうに思っております。今後は神戸市のほうもこういう対策もしていただけるということですが、ぜひとも業者さんとも話をし、ホテルもあって、もしかしたら大きい車も来るかもしれませんし、バスもそうですけれども、駐停車の場所も含めて、しっかりと議案の中に入れていただいて、説明をしていただく必要があると思うんですね。

もう一つは、この今ある第1号三宮駐車場と新たに2号館の地下にできる駐車場をつな

げることだったんですけれども、これ、管理者はそれぞれ違うということによろしいですか。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

施設の所有管理という面では、民間施設の部分は民間ということになりますが、ただ、三宮駐車場の利用者が通ることがございますので、その管理の方法につきましては、これから三宮駐車場を管理する市と、この施設を整備する民間事業者グループ等でどのようにしていくかというのは協議していくということを予定してございます。

### ○三木委員

やはりこの三宮駐車場は歴史がありますし、会社の方々をはじめ多くの方々が利用されてると思いますし、神戸市の事情でこういうふうにつなげて、使いやすくなったり、さらに便利になるってということに関してはいいことだと思いますけれども、例えば第1号三宮駐車場で何かあったときに係員の方に言ったら、「いや、私たちの管理じゃないから分からないです」とかにならないように、しっかり神戸市も関与していく必要がありますので、やはり交通の量とか動線の確保等、あと、交通量の見直しですよ。どういうところが入ってきて、どういう人の流れができて、それでホテルにどういう利用があって、ここの道が渋滞をした場合にはどういう対策をするのかってということも含めて、今後は改めてしっかり対応をしていただきたいというふうに思いますので、よろしく願いいたします。以上です。ありがとうございます。

### ○岡田委員

私も聞いていて何か不安になってきたんですけど、これ2号館の駐車場の入口をこの西側の道路に設けるということで、大変利用が増えると思うんですけど、この間、道の幅を狭めちゃったと思うんですな、歩道の幅をやたら増やして。何でこんなことをしたんですか。交通が混雑することが分かってるのに。今、何か歩道がすごいだだっ広くなっちゃって、人が遊んでたりするんですけど、何でそんなことをしたんですかね。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

東町線の現況につきましては、新しく中央区役所が整備されましたけれども、そちらを利用する方々のアクセス動線となる場所でございますので、従前では歩道の有効幅員が狭く、バリアフリー経路としても十分な対応ができていなかったということから、交通量等も考慮しました上で、警察と協議して、現在の歩道幅員に拡幅、車線の減少を行ってございます。

ただ、一方、委員ご指摘いただきましたとおり、一部混雑等も見られているということにつきましても当然必要になっておりますところでして、まずは北側の交差点の信号北行きの青の時間を延ばすようにしていただきまして、そこの渋滞が発生しないようにするのですとか、あとは途中で追越しスペースを拡充するなどして、混雑状況を改善する方向で取り組みさせていただいております。

## ○大和都市計画課長

本日の付議の内容としては都市計画の内容ということで、少し説明が足りてない部分というのはあったかと存じております。今まさしくいろいろ実際の建築計画を立てている段階でございますので、今後の計画を詰めていく中で、周辺の交通の環境ですとか、様々な事業者とも協議しながら、適切な形で計画を進めていくということを考えてございます。

## ○岡田委員

話にならん説明です、そんなもん。駐車場がどうなるか分からんけど、今日の審議項目はこの灰色の部分ですから、取りあえず進めてくださいって、そんな。我々責任を持った立場ですよ。要はずっと各委員から質問が出てたのは、今の状況では交通が非常に混雑しちゃって、市民も利用者も困るんじゃないかという心配をしとるわけですよ。

三木委員のおっしゃったとおり、それに関する説明というか、ぱっと見て分かる資料は一切ないから不安に思っとる。もともと中央区役所を建て直すときに、2号館の話はもう既にあったはずですよ、同時進行でやってるはずですよ。だから、フラワーロードを利用しないでこの西側のほうの道を利用するというのは、ある種の神戸市側の考えというか戦略なんだから、それが最初からあるんだったら、今みたいなこんな歩道の形にしないほうがよかったんじゃないかと。何か僕らとしては首尾一貫した戦略がない状態で整備を進めとるようで不安なんです。

だから、僕らはもともと神戸市のやることを応援しようっていう立場で来てるのに、十分分かりやすい資料もない上に「いや、今日の審議内容はここの部分ですから、入口のことについてはまたおいおい考えましょう、今日は取りあえずお願いします」というのは、話にならない。もうちょっと分かりやすく説明してください。

## ○大和都市計画課長

すみません、ちょっとご説明が足りてなかった部分というところは大変申し訳なく思います。

今回、事業者からの提案の中でも、交通の影響以外にも様々な影響予測というものをやっておりますので、その中で、少し繰り返しもなってしまうかもしれませんが、今回の整備によって新たに周辺に交通混雑が発生するような状況ではないだろうということで提案は受けているというところなんです。しかしながら、ご指摘にございましたように、市民の方々の利便性ですとか、それ以外にも周辺への影響というものは非常に重要な要素であると思っておりますので、そこについては引き続き状況を見ながら、しっかりと対策に取り組んでまいりたいというふうに考えてございます。

## ○岡田委員

ほかの委員の質問にもあったとおり、三宮再開発の一つの拠点となる大きなにぎわいを見せるホテルであるとか、そういったもので非常ににぎわうことは喜ばしいことなんです。我々も大いにそれは応援したいと思っておりますけど、フラワーロードを使わないで西

側をメインにすることで、そこがボトルネックになってしまわないか、せっかく立派なものを造ろうと思ったのに、それが障害で駄目になってしまわないかと。その一番の原因がそもそもの三宮駐車場の出入口の考え方に由来しとるのではないかという心配ですので、よくよく今日出た意見も参考に進めていただきたいと思います。以上です。

#### ○小谷会長

これ、駐車場の入口については、管理区分の問題はありますけれども、基本的に現在と同じような機能は確保されるっていうふうに解釈したらいいんですよね。

#### ○大和都市計画課長

はい。今ありましたように、新たに2号館が整備された暁には、そちらからしっかりと三宮駐車場にアクセスできますので、今あるような機能というのはしっかりと担保してまいりたいというふうに考えてございます。以上です。

#### ○小谷会長

ご指摘あったように、西側の道路に対する交通区間については十分今後検討していただきたいというご要望ですので、よろしく願いいたします。

#### ○菅野委員

すみません、重ね重ねもう言うのもあれなんですけども、具体的にこれからの検討の段階であるということでもありますけども、もう一つ一番問題になってくるのは、2号館の西側が物流関係の搬入口にもなると思います。ホテルとか商業施設ですから、時間を分けてではあると思うんですけど、毎日のように一斉にトラックがそこに入ってくるのは間違いないと。そういうことも含めて、様々なシミュレーションというのか、しっかりと酌んだ上で、進めていただきたいと思いますというのが一言お願いでございます。よろしく願いします。

#### ○大和都市計画課長

今、様々な委員からご指摘ありましたように、しっかりモニタリングしながら、必要な対策は取ってまいりたいというふうに考えてございます。

#### ○三木委員

ちょっと加えていいですか。

#### ○小谷会長

お願いします。

#### ○三木委員

ごめんなさい、さっき、ご説明で、信号をちょっと長くするっていうお答えあったと思うんですよ。これ、多分あそこの百十四銀行あるとこの信号だと思うんですけどね。これ、車でフラワーロードを北側から南に下りてきて、2号館が新しくできるところ入って行って、出た後の北側に上がっていく信号のこと言われてると思うんですけどね。これ、そこから左折して、またフラワーロードに戻るときには、京町筋のどこまた上がっていかなあかんんですよね。くるっとUターンしないと駄目じゃないですか。ここが今でも渋滞してるわけ

ですけれども、この辺りのさらに先の行ったところっていうのは、調査とか何か対策っていうのは考えられておられるのかお聞きしたいんですけど。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

都心の交通の在り方につきましては、都心再整備の一環で、様々な整備がされている中で変化しておりますので、この辺りにつきましては、ご指摘の場所も含めまして十分に調査把握の上、繰り返しにはなりますが、必要な対応というのを取ってまいりたいというふうに考えております。

### ○三木委員

ありがとうございます。警察の方もいらっしゃって、いろんなプロの方もいらっしゃると思うんですけども、一つの信号だけ長くしてしまっても解決に至らないとも思いますので、やはりちょっと広範囲で見ていただいて、本当に速やかになっていうか、しっかりと帰路に帰れるかどうかっていうことだと思えますよ。そこもまた含めて、ご検討お願いいたします。すみません、以上です。

### ○大野委員

年間の来場者数というんですかね、来館者数というのか、新2号館のビルができることによって、新たに年間どれぐらいの方がここに来られると見込まれているのか教えていただけますか。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

ビル全体として何名というようなことはお出しはできておりませんが、民間の機能による波及効果という点で、ご提案を事業者からいただいたときの想定の数値というのをいただいております。

具体的に申し上げますと、オフィスや商業施設の整備によりまして、年間約80万人ほどを事業者としては想定していると。あと、新たにホテルが整備されたときの宿泊来館者数いうところで申し上げますと、年間約7.8万人ということ、部分部分の用途でのということにはなりますが、数値としていただいております。それにあと、庁舎ですとか、その他、この場所に来られたいという方も含まれてくるというようなことかと思いますが、この数値もまだあくまで提案時の値でございますので、今後詳細が決まっていく中で動いていく数値かと思いますが、ご参考にお伝えさせていただきます。

### ○大野委員

ありがとうございました。ざっくり年間100万人ぐらい来ていただけるのかなとは思いますが、これ自体はすごくにぎわいもつくりやすいことだと思うんですけど、私がすごく懸念していることは、現在もそうなんですけど、人口の大体20%ぐらいが喫煙者で、単純に年間20万人の喫煙者が2号館のここに来るわけなんですね。

現在、三宮っていうのは喫煙所が東遊園地の地下というんですか、駐車場入口のところに1か所あるのみで、路上喫煙してる方がすごく多くて、せっかくきれいになって、神戸

市に新しく来て、観光とかで来ていただいた方にとって、「何や、神戸はポイ捨てだらけやないか」とか「路上喫煙の人だらけやないか」って思わせるのはやっぱり良くないと思うので、これは民間が造るビルですけども、神戸市としてそういう路上喫煙の対策とかってというのはどういうふうにしていこうとか考えがあれば教えていただけますか。

### ○鷲尾都心三宮再整備課長

施設としての対応の考え方ということになりますけれども、委員ご指摘いただきましたように、喫煙というのは、禁止するだけではポイ捨て等が行われるということもございまずので、行政機能と民間機能が複合したビルの中で、喫煙の対応についてどのようにしていくかというのを、現在民間事業者とも協議をしているところでございますので、周辺にマナーの問題が発生しないように、このビルとしてもしっかり考えていきたいと思っております。

### ○大野委員

よろしく願います。

### ○西村委員

都市計画の視点で考えると、駐車場をこの2号館の変更に伴って造るっていうのはもちろんこれでいくしかないと思うんですけど、どうも委員方のお話を聞いてると、この駐車場へのアクセスとか駐車場から車がどこへ出ていくかとか、この辺のところがやっぱり気になるのかな。都市計画でいうと、今はできるだけ中心部に車は入れない方向になってますよね。そうなってくると、山側、海側からここに入ってくるときに、駐車場があるわけだから、当然ここへ狙って入ってきますよね。そのときに、西側、あるいはフラワーロード、あるいは南北だけでなく東西の道も活用して入ってくるだろうから、そういうことも十分考えておられると思うんですけど、その動きも見ながら駐車場の出入口をできるだけ歩行の邪魔にならないように、図面描くの今からでも間に合うのであれば、何かその視点を考えていかないといけないかなと。

最初のご説明でいうと、今回のこの案件はメリケンパークまで人を動かすっていうこと。ここの2号館は三宮から来ると一旦中継点になって、ここからまた海側に行ってくださいっていうことを想定してる建物であれば、余計一旦滞留して、ここから山側、海側に動くかもしれない。そうなってくると、何となく駐車場の出入口をどう考えていくかっていうことは極めて重要なポイントになるんじゃないかなって。歩くのはいいんです、歩きやすくなって。ただ、車っていうことを考えたときに、その辺は駐車場置けばいいっていうんじゃないなくて、どこから入れてどこから出そうとするかっていう。出た後の流れも何か考えたほうが、逆に言うともっとそっちを重要視して考えて、出入口決めていったほうがスムーズにこの計画はいくような。海側にも行きやすい、山側にも行きやすいみたいになるんじゃないかなと。素人なので分かりませんが、何かそんなふうに感じました。中継点になって、海側にも行かせたいんだ、山側にも行かせたいんだっていうのであれば、そう

いう役割を持つ大事なポイントなんだよっていうことは、どこか頭に入れながら計画練っていったほうが実効性は上がるかなと思いました。すみません、感想なんで答えは何も要りませんけども。

### ○小谷会長

ありがとうございます。

今、都心部では急速に再開発が進んでいますので、総合的な交通対策、歩行者・自転車、車それから公共交通の各視点から総合的に交通体系を検討して頂くことが非常に大事なかなと思います。今後、クロススクエアも整備されますので、その中で駐車場の配置や出入口も含めて総合的に交通対策を考えて頂くことが大切であると、委員のご指摘を伺って思いました。今後も引き続きよろしくお願ひします。

### ○嘉名委員

ちょっとまちづくりの話が出てきたので、少しだけコメントさせていただきます。

今、都心でいろんな事業が動いてるときに、新しくビルとか機能が入ると、それに付随して附置義務の駐車場がついてくるということですね。一方で、今神戸市では人中心のまちづくりということで、三宮都心は人中心のまちづくりを進められていらっしゃる。これ、実はなかなか両立させるのは難しいんですよ。というのは、新しいビルが建つ、そうすると、駐車場の附置義務もついてくる、そうすると、出入口ができる、そうすると、実は歩道を切り刻むことになります。だから、どうしても高度機能化していくと、歩道の部分にアクセス機能っていわゆる車の寄りつきがどんどんどんできてしまうということになる。そうすると、幾らいい歩道を造っても、なかなか歩きにくいじゃないかっていう問題がでてくるので、これをどうやって両立するかっていうのはやっぱり難しい課題だと思ってます。

今回の場合は、三宮の神戸市の駐車場と事業者が造られる駐車場のアクセスを一本化すると。多分、管理上は本当はやりたくないとか、いろんなこともあるんでしょうけど、やっぱり歩行者中心とどう両立するかということで考えられてきた結果かなと思いますので、これからどんなふうに管理協定を結ばれるとか、いろいろまだ神戸市と事業者でお考えになると思うんですけど、おそらくこれは今後神戸市の都心でまちづくりをやっていくときに、やっぱり人中心のまちづくりと、それから車とどう共存していくかっていうようなことを考えていったときの一つのトライの結果になると思うので、ぜひとも、今後またいろんな事業起きてくると思うんですけど、やっぱり人中心と車のアクセスをうまく両立する方法をぜひ検討していただきたいなという意見を申し上げておきたいと思ひます。以上です。

### ○小谷会長

大変貴重なご意見をいただきありがとうございます。

いかがでしょう。ほかにご意見ございますでしょうか。



それでは、他にご意見がないようですので、議案についてお諮りをいたします。

第8号議案、神戸国際港都建設計画高度利用地区の変更について、神戸市決定であります。先ほどご異議がございましたので、改めてお諮りをいたします。

第8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8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。

**○小谷会長**

次に、第9号議案、神戸国際港都建設計画都市再生特別地区の変更について、神戸市決定です。

第9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9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10号議案、神戸国際港都建設計画駐車場の変更について、神戸市決定であります。

第10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10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。

続きまして、第11号議案について説明を受けたいと思います。

それでは、事務局、説明をお願いいたします。

**○大和都市計画課長**

第11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18生産緑地区ほか42地区）、神戸市決定です。

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。前面スクリーンをご覧ください。

生産緑地地区は、市街化区域内にある都市農地を計画的に保全して、良好な都市環境を形成することを目的として指定するものです。神戸市では、1992年に市街化の進展に伴い緑地が急速に減少する中、良好な生活環境を確保する上で農地等の持つ緑地機能に着目して、残存する農地等の計画的な保全を行う必要があったため、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、保全する農地を生産緑地地区として指定しました。

都市計画決定から30年経過する生産緑地地区については、農地等利害関係人の同意が得られた生産緑地地区を特定生産緑地として指定することとしています。

宅地化する農地では、2016年に農林水産省が定めた都市農業振興基本計画により、都市農地が都市にあるべきものへと位置づけが転換されたことや、生産緑地法の改正、地権者の意向を踏まえ、神戸市では、2018年度より随時、生産緑地地区の追加指定を行っております。

次に、生産緑地・特定生産緑地の税制優遇等についてご説明いたします。

生産緑地のうち、区分Aの生産緑地指定から30年経過していないものや、区分Bの特定生産緑地に指定されているものは、固定資産税の農地評価・農地課税や、相続税の納税猶予といった税制措置を受けることができる一方で、建築物の新築等の行為制限と農地等としての管理義務が課されます。

一方、生産緑地指定から30年経過しており、特定生産緑地に指定しない場合は、区分Cの生産緑地となり、従来の税制措置が受けられなくなります。すなわち、固定資産税が宅地並み評価・宅地並み課税となり、相続税の納税猶予を受けることができない一方で、いつでも買取り申出が可能となります。

次に、生産緑地地区の追加指定についてご説明します。

追加指定の要件は、生産緑地法に基づき主に3つあり、

- ・公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当な効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること
- ・面積が300平方メートル以上の規模の一団のものの区域であること
- ・用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること

となっております。

次に、生産緑地地区の削除について説明いたします。

削除の要件は、生産緑地法に基づき主に2つあり、

- ・市に対する生産緑地の買取り申出後、3か月が経過し、農地としての管理義務や建築行為等の制限が解除された場合
- ・生産緑地地区内において公共施設が設置された場合

となっております。なお、買取り申出は、生産緑地の指定の告示の日から起算して30年を経過した場合や、農地の主たる従事者が死亡した場合、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行うことができます。

議案（計画書）の34ページをご覧ください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。今回の生産緑地地区の削除、変更及び追加の内容です。

まず、削除する生産緑地地区について説明いたします。削除する生産緑地地区は21地区です。須磨18生産緑地地区ほか19地区は、買取り申出があり、行為の制限が解除され、適正な保全を図ることが困難となったために削除を行います。また、山田53生産緑地地区は、公共施設の敷地の用に供されるため削除を行います。

次に、変更する生産緑地地区について説明いたします。変更する生産緑地地区は21地区です。八多27生産緑地地区ほか20地区は、生産緑地地区の一部で買取り申出があり、行為の制限が解除され、適切な保全を図ることが困難となったために変更を行います。

議案（計画書）の35ページをご覧ください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

追加する生産緑地地区について説明いたします。追加する生産緑地地区は1地区です。山田61生産緑地地区について、農地所有者からの意向を踏まえ、良好な都市環境の形成に資する農地として生産緑地地区の追加指定を行います。

計画書の37ページをご覧ください。生産緑地地区の変更の概要です。地区ごとに順にご説明いたします。前面スクリーンをご覧ください。なお、各生産緑地地区の詳細な位置及び区域は、計画図21ページから39ページでご確認いただけます。

須磨・垂水地区です。5地区削除します。

山田地区です。1地区削除、1地区追加します。

有野・八多地区です。6地区削除、6地区変更します。

有野・有馬地区です。2地区削除、1地区変更します。

伊川谷・玉津地区です。7地区削除、14地区変更します。

計画書の37ページ、下段をご覧ください。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のとおり、変更前の517地区、面積約104.25ヘクタールから、497地区、面積約98.59ヘクタールになります。

また、第11号議案について、2023年7月11日から7月25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。

第11号議案についての説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

**○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、ご質問がございましたらよろしくお願いたします。いかがでしょうか。

本議案につきましては、京都大学の星野教授に臨時委員をお願いしておりますが、あいにく本日ご欠席とのご連絡をいただいております。事前に本議案に対するご意見をいただいておりますので、私のほうからお伝えをさせていただきたいと思っております。

「今回の議案については、全体的に問題はないと考えている。ただし、都市内農地は緑地的機能以外にも食料供給機能、環境調節機能、防災機能、教育機能、レクリエーション機能など多くの外部効果を提供している。神戸市においても、農政部局と都市計画部局で密に連携しながら、生産緑地保全のための働きかけを進めていただきたい」とのことでございます。

ただいまのご意見につきまして、事務局からお答えでございますでしょうか。

### ○大和都市計画課長

生産緑地地区につきましては、星野委員からのご指摘の中でもございましたように、環境、防災、レクリエーションといった機能を有しておりますので、都市の中で非常に貴重なオープンスペースであるというふうに認識してございます。また、実際に一部の生産緑地地区では、市民農園が開設されるといった宅地と近接する特有の立地状況を生かした身近な農作物の生産地ですとか、農業体験、学習の場としての役割というものも果たしてございまして、都市の中に必要な機能の一つというふうに考えているところでございます。

こうした都市農業の役割というものを踏まえまして、神戸市では2018年に農政部局である経済観光局で「神戸市都市農業振興基本指針」というものを策定しております。都市局としましても、この基本指針を受けまして、体験農園などの整備等を行う農業従事者に対して支援をしております「神戸市まちなか農園開設支援事業」という補助事業を設立しておりますほか、先ほども追加の指定等もございましたけれども、生産緑地の面積の要件の引下げですとか、そういった取組を行っております。引き続き、今後とも農政部局としっかり連携し、バランスを踏まえながら生産緑地の保全、活用を図ってまいりたいというふうに考えております。

### ○小谷会長

いかがでしょう。

### ○川口委員

今の話でちょっと気になったんですけれども、保全、活用に努めているってことなんですけど、今回の議案だけでも5.6ヘクタール減っちゃうっていう話なんですけど、これまでのところ、こんな感じで減ってきてるものなのか、推移ってどんな感じになってるんでしょうか。

## ○大和都市計画課長

生産緑地指定から30年経過したものが結構今回出てきているというところがございますので、面積としては、今回付議する案件は少し多いというような状況になってございます。そもそもとして、生産緑地というのが減少傾向にあるというのは事実として、全国的にもそういった傾向がございます。結局のところ、農業従事者さんが農業をできるかどうかというような問題も綿密に絡んできますので、そうしたバランスも見ながら、適切に保全できるものは保全し、追加で指定があるようなものはもちろん追加しつつ、こうした活用、保全というものを図ってまいりたいというふうに考えております。

## ○川口委員

分かりました。ありがとうございます。

今日のこの数字だけでいくと、このペースだと20年でゼロになっちゃう状態なんで。今回だけは特別急速に減っているだけであって、このペースですずっといく感じではないって理解でいいですね。

## ○大和都市計画課長

トレンドとしては減少傾向にあります。急激に何年も継続して今回のような面積の減少が続くというふうには考えてはいないというところでございます。

## ○小谷会長

いかがでしょうか。ご意見ございますでしょうか。

それでは、他にご意見がないようですので、議案についてお諮りをいたします。

第11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、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。

続きまして、第12号議案について説明を受けたいと思います。

それでは、事務局、説明をお願いいたします。

## ○大和都市計画課長

第12号議案、産業廃棄物処理施設の敷地の位置について（東灘区魚崎浜町）ご説明いたします。

議案（計画書）の39ページをお開きください。

まず、本案件の建築基準法上の取扱いについて説明いたします。39ページの下の参考に記載の関係条文をご覧ください。建築基準法第51条では、都市計画区域内においては、

「卸売市場」、「火葬場」又は「と畜場」、「汚物処理場」、「ごみ焼却場」その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならないとされております。ただし、特定行政庁が、市町村都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、新築や増築をすることができると定められております。

神戸市では、本市が設置する廃棄物処理施設については都市計画決定を行い、民間事業者が設置する処理施設については、ただし書以降の規定に基づき、特定行政庁の許可とすることとしております。

本案件は、民間事業者が設置する産業廃棄物処理施設であることから、産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、特定行政庁である神戸市長が、建築基準法第51条のただし書の規定に基づき、本審議会に付議するものです。

それでは、第12号議案について、建築安全課長からご説明いたします。

### ○長谷川建築安全課長

前面スクリーンをご覧ください。

産業廃棄物処理施設の設置手続きについてご説明いたします。産業廃棄物処理施設の設置に当たりましては、まず、事業者より事業計画案が提出されますと、関係法令等の調整を行う立地審査会において審査をいたします。続いて、指導要綱に基づく申出書等が提出され、再度、立地審査会において審査した後に、建築基準法第51条の許可申請が行われます。それを受けて、都市計画審議会に付議させていただきまして、産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、都市計画上支障がないかを審議していただきます。審議の結果、問題がなければ、建築基準法第51条の許可を行い、続いて、廃棄物処理法第15条に基づく施設の設置許可の申請、そして設置許可が行われるという流れになります。

議案（計画書）の39ページにお戻りください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

施設の概要についてご説明いたします。施設の名称は、産業廃棄物処理施設。敷地の位置は、東灘区魚崎浜町16番7、15番8の一部。敷地の面積は、約1.6ヘクタールです。施設の種類は、廃酸、廃アルカリの中和施設です。処理能力は、1日当たり400立方メートルです。

なお、本計画は、前回7月の審議会でご審議いただいた計画に新たな施設を追加するものです。計画の詳細については後ほどご説明いたします。事業者は、株式会社セーフティアイランドです。

次に、議案（計画図）の40ページをお開きください。あわせて、前面スクリーンをご覧ください。

事業予定地の位置です。予定地は赤丸で示した東灘区の臨海部の魚崎浜町です。

次に、土地利用現況図です。事業予定地の敷地境界から200メートルの範囲を赤枠で示

しております。周辺には別の事業者の工場、事務所等が立地しています。

次に、用途地域図です。事業予定地を赤枠で示しており、工業地域に指定されています。

続いて、施設内の現状の配置図です。事業場内には、破碎施設、造粒固化施設等があります。

次に、前回、7月の審議会では、ピンク色で囲っている破碎施設及び脱水施設の新設についてご審議いただきましたが、これらについては、現在、設置手続中でありまして、これらが設置された後に右上の撤去予定と書いております既存の破碎施設を撤去いたします。そして、その撤去後の位置に、ピンク色で示した新たな中和施設を設置するというのが、今回お諮りする計画でございます。

次に、今回の事業計画によって、事業場における処理能力がどのように変化するかをご説明いたします。現状におきましては、がれき類の破碎施設、混合廃棄物の破碎施設、無機性汚泥の造粒固化施設等が稼働しています。これらの施設について、7月の審議会では、混合廃棄物の破碎施設の入れ替えに伴い、がれき類の処理能力が1日当たり1,480トンから1,600トンに増加、造粒固化施設の前処理として設置する脱水施設の処理能力、242トンが追加となる計画についてご審議いただきました。今回、それらに加えて、廃酸、廃アルカリの中和施設、1日当たりの処理能力が400立方メートルの施設を新たに計画するものです。また、これらの処理能力の増加に伴いまして、運搬車両台数は、さらに1日当たり53台増加いたします。

次に、処理工程図です。廃酸及び廃アルカリとは、主に工場から排出される廃液を想定しています。これらを中和槽で混合し、pHを6から9の範囲に調整いたします。その後、凝集沈殿により濁りを除去し、下水道に放流いたします。

続いて、事業予定地の位置です。事業予定地から最も近い住宅は、西に500メートルの位置に企業の社宅があります。神戸市産業廃棄物処理施設指導要綱では、学校や社会福祉施設等の周辺100メートル以内を立地禁止区域としておりますが、今回の場合、100メートル以内にこれらの施設は立地しておりません。

次に、廃棄物運搬車両の走行ルート図です。ルートを赤線で示しております。排出事業者の立地場所に応じて、阪神高速湾岸線、市道住吉川浜魚崎線、市道魚崎幹線のいずれかのルートを想定しています。

続いて、生活環境影響調査の実施項目です。施設の稼働については、騒音・振動・悪臭、廃棄物運搬車両の走行については騒音・振動を調査しています。

次に、施設の稼働に関する調査の詳細です。現況調査及び予測については、施設の配置や調査当日の風向きを考慮して、事業予定地の敷地境界において実施しています。なお、予測におきましては、7月の審議会でご審議いただいた破碎施設及び脱水施設からの影響も併せて考慮しております。

次に、廃棄物運搬車両の走行に関する調査の詳細です。近傍に住宅がある市道住吉川浜

魚崎線と市道魚崎幹線の道路端で現況調査及び予測を行っています。

調査予測結果のまとめです。全ての項目で環境保全目標を満足しており、周辺環境に与える影響はほとんどないと評価しています。

最後に、周辺同意の取得状況です。神戸市産業廃棄物処理施設指導要綱では、隣接する土地・建物の所有者や占有使用者、敷地境界から100メートル以内の範囲に存在する自治会等から同意を取得すること、あわせて、生活環境保全対策を記載した協定書を締結することを求めています。隣接者とは、同意書及び協定書を締結済みです。なお、周辺に自治会は存在していません。

では、議案（計画書）の39ページをご覧ください。理由でございます。こちらは、本件について、建築基準法第51条ただし書の許可を行うに当たり、都市計画上支障がないと考えられる理由を記載しております。

当敷地においては、現在、産業廃棄物処理施設である混合廃棄物の破碎施設、無機性汚泥の造粒固化施設が運用されています。7月の都市計画審議会で審議した脱水施設は、今後運用予定です。今般、民間事業者より、新たな産業廃棄物処理施設として、廃酸、廃アルカリの工場廃液を中和する施設を設置することが計画されています。

当敷地は、臨海部の工業地域に位置し、周辺は工場等の土地利用となっており、先ほどご説明いたしましたように、周辺環境に与える影響がほとんどないことから、都市計画上支障がないと考えられます。

第12号議案についての説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

#### ○小谷会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問がございましたらよろしくご説明いたします。

#### ○森田委員

今回出されておりますのは、前回の件に対して、中和施設の追加ということですので、承認をする立場にはございます。しかし、この中で生活環境調査結果というのが出ており、敷地の境界線で騒音等も調査をされておられます。低騒音型の機器、最新のものを使われているということなんですけれども、これで調査をしても非常に基準を超えるような数値が出てきているということですので、建屋内におかれましては、ますます騒音も大きなものになっていると考えられます。これについての対策というものをやはり十分に考えていただけるようにしていただきたいと思うんですが、いかがでしょうか。

#### ○森本環境保全課長

ご指摘のとおり、こちらの施設には破碎施設などございますので、一定の騒音が出る事業所となっております。今回の環境影響調査の予測におきまして、今回お諮りする中和施設そのものについては大きな騒音を発生するタイプの施設ではないんですが、破碎施設などございますので、確かに騒音の値としては高い数値となっております。この辺りについ



では、周辺の影響と併せまして、今ご指摘いただきましたような従業員の労働安全衛生上の観点という点からも、事業者に引き続き適切な対策を求めてまいりたいと考えております。

**○森田委員**

ありがとうございます。以上です。

**○小谷会長**

いかがでしょうか。ご意見ございますでしょうか。

それでは、他にご意見がないようですので、議案についてお諮りをいたします。

第12号議案、産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、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。本日は大変熱心にご議論いただきましてありがとうございました。

それでは、これもちまして閉会をいたします。