

第4回 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議 会議録

平成30年3月5日

第4回 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議

- 1 日時 平成30年3月5日(月)10時00分～12時00分
- 2 場所 神戸市役所1号館14階大会議室
- 3 出席委員
伊藤 亜都子 上村 敏之 大谷 由紀子 嘉名 光市 小浦 久子
末包 伸吾 西野 百合子
- 4 議題
 1. 開 会
 2. 議 事
 - (1) これまでの議論の振り返り
 - (2) 回遊ルートのにぎわい創出
 - (3) 報告書(案)について
 - (4) 意見交換
 3. 閉 会
- 5 議事内容 別紙のとおり

1. 開 会

○丸岡都市計画課長

それでは、これより会議を進めるにあたりまして、まずはお手元の資料を確認させていただきます。

次第と会議資料については事前にメールで送付をさせていただきましたものをお配りしております。資料の不足のある方がいらっしゃいましたら係の者にお知らせください。よろしいでしょうか。

それでは委員の紹介をさせていただきます。お手元の資料1、委員名簿をご覧ください。

委員は都市計画をはじめとする分野ごとに合計10名の先生方に就任いただいております。名簿の順に本日ご出席の委員のみご紹介させていただきます。

人口がご専門の神戸学院大学社会学部社会防災学科教授の伊藤委員です。税・財政がご専門の関西学院大学経済学部教授の上村委員です。コミュニティがご専門の摂南大学理工学部建築学科教授の大谷委員です。都市計画がご専門の大阪市立大学大学院工学研究科教授の嘉名委員です。都市計画がご専門の神戸芸術工科大学大学院芸術工学研究科教授の小浦委員です。デザインがご専門の神戸大学大学院工学研究科教授の末包委員です。法律がご専門の弁護士の西野委員です。なお本日ご欠席されている委員につきましては、名簿をもってご紹介に代えさせていただきます。

報道機関の撮影につきましては、ここで終了と致します。ここからは嘉名座長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

2. 議 事

(1) これまでの議論の振り返り

○嘉名座長

皆さん、おはようございます。よろしくお願いいたします。

本日は議事が4つございまして、議事に従って進ませていただきたいと思います。まず議事1です。「(1) これまでの議論の振り返り」ということで事務局から説明をお願いします。

○丸岡都市計画課長

そうしましたら資料2をご覧ください。これまでの議論のまとめをさせていただきます。

まず「1.開催経緯」でございます。

第1回目は平成29年8月8日ということで、議題としまして、「検討の背景・目的」「都心における土地利用の現状」「都心における土地利用のあり方」「えき~まち空間基本計画素案」についてご説明させていただきました。

第2回目は平成29年11月1日ということで「第1回有識者会議の振り返り」「都心における土地利用の現状」、都心につきまして5つのゾーン分けをしましたけれども、そのうちの「三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性」について議論を交わさせていただきました。

第3回目、前回ですが平成29年12月25日、「第2回有識者会議の振り返り」残りのゾーンであります「元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性」について議論をさせていただきました。

「2.意見のまとめ」でございます。

①居住機能の増加に対する対応について、ということ。

○行政コストの増大

・小学校のキャパや災害の脆弱性などから都心では多数の住宅は受け入れられないということをもっというべきではないか。

・住民が増えると小学校や高齢者の社会保障費などの行政コストの問題も出てくる。商業や業務が入った方が行政コストもかからないし、税収もそちらからの方が取れるのではないか。

・小学校のキャパの話は一時的な課題である。短期的な対応は必要だと思うが、居住のゾーニングについては分けて考えるべきではないか。

○過大な建物ボリュームについて

・住宅は容積不算入の床が多い。他の建物に比べてボリュームが大きくなる傾向があり、適切なボリュームにしていく必要がある。

・タワーマンションの問題は、総合設計制度などにより容積が緩和され、ボリュームが過大になること。あと区分所有で権利が細分化されることも問題である。

・総合設計制度で容積が緩和されるのは住宅だけではない。総合設計制度の問題はあるとしても、住宅規制の必要性は都市像から考えるべきではないか。

・全域で住宅ボリュームを抑制する場合、何が問題なのかを明らかにする必要がある。居住環境の問題なのか、低層部のにぎわいの話なのか。

○都市更新の停滞の懸念

・都市は徐々に更新していくもので、ダイバーシティを達成するためにも、敷地や地区の利用調整みたいなものが必要なのではないか。1、2階の低層部ににぎわいを誘導する他に、ボリュームの規制や総合設計の見直しなども検討の余地に入ってくるのではないか。というご指摘をいただいております。

②都心の目指す将来像について、ですが。

○将来像検討の必要性としまして

・京急本社を品川に置いておくより横浜に移した方が企業アイデンティティーが保てるということで、横浜に移った。東京が非常に大きい状況ではあるが、その中で企業はいろいろな判断をする。その都市の特性のようなことと必ずセットで議論しないと、結局、業

務床を増やす、商業床を増やすという政策をしたが、何も入らないみたいなことになってしまう可能性がある。

○都心の将来像、としまして

・都心なので、すべてのエリアが商業、業務、居住が共存すべきエリアだと思う。その中でも、三宮駅周辺などは特に方向性を強く打ち出すエリアで、場所ごとに施策があるということではないか。

・防災性の向上を図るエリア、歴史性を重視するエリアなどのメリハリのつけ方もあると思う。

・お店の夜の閉店時間が早いという意見があるが、これは駅前のにぎわいを考えるにあたって重要である。

・平日昼間のにぎわいについても重要で、特に三宮クロススクエアについては、昼間の使い方をしっかりと考える必要がある。

・元町から神戸駅の方面に歩くと徐々にお店も人通りも減ってくる。このような状況の中で回遊性をつくるといっても本当に実現可能性があるのか。具体的なイメージを持っておくべきではないか。

・今後ホテルや民泊が増えてくることが想定されることも踏まえて、将来像を考えるべきではないか。商業、業務、居住だけではないと思う。

③将来像の実現手法について

○住宅の規制

・三宮駅周辺の住宅を規制するエリアをどこまでにするか議論が必要である。

・1階の住宅規制をしても駐車場になってしまうという現状がある。駐車場のよう開口を認めるのかなど、用途だけでなく、ビルディングタイプも含めて検討が必要ではないか。

○パッケージでの取り組みの必要性

・商業、業務機能の誘導は住宅の規制だけでなく、税制の優遇や補助金制度の創設などを組み合わせた形もあるのではないか。

・実現方策として、再開発やエリマネなど規制的な手法や都市計画でないものも視野に入れる必要がある。

・個性的のにぎわいあるエリアにするにも、都市計画だけでは無理で商業活性化なども含めて考える必要がある。

○建物の更新

・容積率が使いきれていないということであれば、あまりいいビルが供給されていないからニーズがないという状態の可能性もある。民間の土地利用がどうすれば活性化するか。小さい雑居ビルだけでは高度利用が進まないということであれば、その辺をどうしていくのかという議論にもなる。

・乙仲通りなどは防災性向上とって建て替えをしてしまうと魅力がなくなる。耐震改

修など、エリアにあった取り組みをするべきではないか。

以上、こういったご意見をちょうだいしております。

○嘉名座長

ありがとうございました。ただいまのご説明について、何かご意見、ご質問はございますでしょうか。ちょっと言ったことが違うとか、足りないとか。よろしいですか。

かなりコンパクトにまとめていただいているので、個別にはいろいろあるかもしれませんが全体像としては、これまでの振り返りをしていただいたということだろうと思います。ありがとうございます。

(2) 回遊ルートのにぎわい創出

○嘉名座長

それでは続きまして議事(2)です。「(2) 回遊ルートのにぎわい創出」について事務局から説明をお願いします。

○青木土地利用係長

都市計画課土地利用係長をしております青木と申します。よろしくお願ひ致します。私より、議事「(2) 回遊ルートのにぎわい創出」につきましてご説明させていただきます。お手元の資料3をご覧ください。

こちらにつきましては、都心の土地利用のあり方を検討していくにあたりまして、エリアとエリアをつないでいく軸についても考えていくことが重要であるということで、本有識者会議の場で議論させていただきたいと考えております。

まず1ページ目をご覧ください。

過去5年間ぐらいで神戸市で実施致しました歩行者の通行量の調査結果、断面交通量になりますけれども、この調査結果を基に致しまして通行量の現状を整理致しました。なお、この通行量の調査というものは、三宮駅を中心に主要な通りを対象として実施したものでございます。調査自体は平日と休日、それぞれ1日ずつ調査しているものになりますけれども、12時間あたりの通行量の平均をとりまして表示させていただいています。

図中で赤い太線で示しております通りが、断面交通量が1万人以上の通りになっています。また、オレンジ色で図中に表示しております通りは、断面交通量が5千人から1万人ぐらいのところになっています。

ご覧いただいておりますとおり、三宮駅周辺につきましては、赤い太線が多数ございまして、通行量の多い通りが集まっており、非常に高い回遊性が見られるというところでございます。

また、三宮駅周辺から北野方面でありますとか、元町からハーバーランド、あるいはウォーターフロントの東西方向などについては、やや回遊性が高くない状況がご覧いただけるかと思っております。

続きまして2ページ目をご覧ください。都心における観光地、商業集客施設、大規模公園といった魅力スポットや主要施策の状況を踏まえまして、めざすべきまちの回遊性を高める歩行者ネットワークを整理させていただきました。

先ほどお示し致しました断面交通量が1万人以上の通りでありますとか、駅と魅力スポットをつなぐ通りやエリアとエリアをつなぐ通りなど、都心の回遊性を高めるにあたって重要になる通りというものを赤の太線で示し、主要ネットワークとして設定させていただきました。

例えば三宮駅周辺のえき～まち空間とウォーターフロントをつなぐ重要な動線と致しましては、税関線でありますとか、葺合南54号線、京町筋など。また、北野方面をつなぐ重要な動線としては、北野坂やトアロード。元町とハーバーランドをつなぐ重要な動線としましては、ハーバーロードなどを位置づけてございます。

だいたい色の線が主要ネットワークを補完するネットワークということで位置づけさせていただいております。また、破線で表示している部分につきましては、現状の通行量などを踏まえて今後回遊性向上の取り組みが必要であると考えている通りでございます、この破線も含めました全体で歩行者ネットワークの構築が必要だと考えております。

続きまして3ページおよび4ページをご覧くださいませでしょうか。

先ほどご覧いただきました、歩行者ネットワーク沿道の建物低層部、主に1階と2階の現在の使われ方、用途を実際に現地で調査してまいりました。図面が少し見にくくて恐縮でございますけれども、凡例で言いますと黄色が独立住宅、集合住宅の用途として使われている部分、エントランスとかも含めますけれども。青色が業務施設で赤色が店舗、水色がその他サービス施設、ピンク色がホテル、旅館などになってございます。

こちらをご覧くださいますと、例えばセンター街でありますとか元町商店街、あるいは旧居留地などにつきましては赤色で示す店舗の立地が多く見られますが、栄町通や税関線沿道北側におきましては、黄色で示してございますマンションの住戸でありますとかエントランスとしての利用が多くなってございます。

歩行者ネットワークにおける施策につきましては、いま建設局の方で取り組んでございます道路のリデザインなどによる歩行環境の向上や景観誘導などが考えられますが、主要ネットワークに位置づけ、現状でも店舗の立地が多く見られるルートにつきましては、地域との協働のまちづくりの中で建物低層部へのにぎわい用途の誘導などを検討致しまして回遊性の向上を図っていきたいと考えてございます。

説明は以上です。

○嘉名座長

ありがとうございました。ただいまの説明について、何かご意見、ご質問ございますでしょうか。

よろしいですか。いまのご説明はどちらかというと前回の資料で出していたいただいたものを、より詳細化したとか、現状の状況がちょっとよく分からないというご指摘もいただい

たので資料として付け加えていただいたという理解でよろしいでしょうか。

○青木土地利用係長

はい。

○嘉名座長

ありがとうございます。

それではこのあたりが本題ですけれども、次に議事の「(3) 報告書(案)について」説明をしていただいて、その後で意見交換ということなので、議事(3)の方では質疑応答をもちろんさせていただきますけれども、報告書についての質問をしていただいて、それを踏まえた全体の取りまとめについては、「(4) 意見交換」というかたちで進めさせていただきます。

(3) 報告書(案)について

○嘉名座長

それでは「報告書(案)」について事務局から説明をお願いします。

○青木土地利用係長

引き続きまして私の方からご説明させていただきます。議事「(3) 報告書(案)について」でございます。

お手元の「報告書(案)」をご覧ください。これまでの議論を踏まえまして最終本会議として取りまとめでいただく「報告書(案)」のたたきを作成致しました。なお、こちらの資料につきましては、本日のご意見を踏まえまして修正を加えたいと考えておりますので、現時点では参考資料扱いとしまして委員の皆さまのみへの提供とさせていただきます。

なお、主要な部分につきましては、前面のスクリーンの方に表示させていただきますので、ご覧いただければと思います。

まず、報告書(案)の目次をご覧ください。

構成と致しましては、大きく4点。最初に「Ⅰ. 検討の背景」続いて「Ⅱ. 都心の現状と課題」「Ⅲ. 都心の土地利用のあり方」最後に「Ⅳ. 今後の検討課題」で整理させていただきました。

「Ⅰ. 検討の背景」および「Ⅱ. 都心の現状と課題」につきましては、これまで3回開催させていただいております有識者会議でお示しした資料を再構成したものでございます。「Ⅲ. 都心の土地利用のあり方」につきましては、有識者会議でお示しさせていただいたエリアごとの将来像を踏まえてめざすべき都市構造とその実現に向けた方策を整理させていただきます。

1ページ目をご覧ください。

第1回の会議でお示しさせていただきましたとおり、神戸の都心は1868年に神戸港が開

港して以来、国際港都として発展してまいりました。高度経済成長期に現在の都心の骨格を形成し、元町から三宮にかけての地域を中心として商業、業務の中心地が形成されてきております。

阪神・淡路大震災で大きな被害を受けましたが、震災復興を経て、いま現在都心の再生期を迎えてございます。

続きまして2ページ目をご覧ください。

本会議では神戸市都市計画マスタープラン、平成23年3月に策定しているものでございますけれども、このマスタープランにおいて、「高度商業・業務地」として、多様な都市機能の集積を進めていくエリアとして位置づけてございます、都心の商業地域を検討対象エリアとし、商業・業務の集積と都心居住とのバランスを踏まえた土地利用の誘導の方向性について、議論致しました。

4ページをご覧ください。

平成27年9月に策定致しました「神戸の都心の未来の姿 [将来ビジョン]」でありますとか、「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」を実現するために、平成28年7月に「都心の将来ビジョンの実現に向けた土地利用の誘導に関する基本的な考え方」が公表されてございます。

本会議では、都市機能のバランスが取れた持続可能な都心づくりに向けて、この基本的な考え方の4つのうち①～③について検討を行いました。

続きまして5ページをご覧ください。このページ以降、「都心の現状と課題」について整理させていただいてございます。

まず、「土地利用の現状・動向」と致しまして、平成27年時点での単位面積あたりの商業・業務・住居別の建物床を調べましたところ、三宮駅周辺やハーバーランドに赤の棒グラフ、商業機能が、また旧居留地に青の棒グラフ、業務機能が集積していることが分かります。一方で新神戸駅周辺や西元町、磯上などでは近年、大規模マンションの建設が進んでいることから、黄色の棒グラフで示しております住居系の割合が高くなっているという状況でございます。

6ページ目をご覧ください。

建物の用途の立地動向と致しまして、町丁目単位の用途別床面積比率を10年前と比較致しました。都心の縁辺部を中心に住居系の比率が高まっております。また、500㎡以上の新築建物の用途を調べましたところ、新たに供給される床面積の8割程度が住宅でございました。

「都心居住志向が強まっている」でありますとか「マンションの土地負担力が高いためにオフィスや店舗と競合することは少ない」といったマンションのデベロッパーからの声もいただいております、今後もこうした傾向が続くと思われま。

一方で、建築基準法上は住宅として取り扱われるものであってもSOHO（オフィス兼用住宅）や、サービスアパートメント、ホテルレジデンスといったホテルに近い利用形態

など、建物自体の使い方が多様化してきてございます。また、今後、民泊など住宅の他用途への転用が予想されております。

7ページをご覧ください。

都市基盤や建物の現状でございます。神戸の都心部は、道路基盤がおおむね整備されておりますが、例えば、元町駅の南西側では道路幅員が4mに満たない道路も見られます。こうした細街路の残る地域は昔ながらの狭隘な街並みが特色でもあるので、建て替え更新だけでなく耐震改修を促進するなど、まちの防災性の向上が求められます。

平均敷地面積につきましては、元町や三宮北では狭く、高度利用されにくい状況にあると考えられます。昭和55年以前の建物につきましては、三宮駅前や元町駅周辺に多く立地してございますが、旧居留地や税関線沿道、磯上などでは少ない状況でございます。税関線沿道や磯上については近年マンションの立地が進んだことによって、建て替え更新が進んだ影響によるものであると考えられます。

続きまして8ページをご覧ください。

人口動態として都心人口の推移を整理致しました。経済センサスデータによりますと、都心の従業員数は震災前の水準に戻ってまいりましたが、国勢調査結果から夜間人口につきましては、震災前と比べると約1.6倍に増加しているため、昼夜間人口比率は全体として低下してございます。これを主要都市と比較させていただいたところ、神戸市の都心部につきましては、大阪市の北区の推移と同様の傾向になっています。一方で、横浜市中区や西宮市と比較をすると、神戸市都心部はいまだ昼夜間人口比率は高く、働く場所としても拠点性を持っていることが言えると思います。

続きまして9ページをご覧ください。

こちらは新しく盛り込んだ情報でございますけれども、総務省が住民基本台帳に基づきまして日本人の移動のみを対象とした、平成29年(2017年)の転入超過の状況を年明けに公表してございます。その中で神戸市は、1719ある市町村の中で転出超過数の順番が5番目ということになっておりまして、市域全体で魅力ある「若者に選ばれるまち」を目指していくことが求められています。

10ページをご覧ください。

神戸市企画調整局が整理した区別の社会増減数を見てみると平成28年に引き続きまして中央区が突出して人口の社会増加が見られ都心居住ニーズの高まりを示す結果となっております。

全国的に人口減少社会を迎える中、神戸市としても近年の都心居住のニーズに対しては、それを排除するものではなく、民間事業者による居住機能の導入や建て替えを促進しつつも、神戸都市圏を形成する都心核としてさまざまな都市機能を高度に集積していくため商業や業務機能と居住機能のバランスを見極めていく必要があると考えてございます。

引き続き、「商業・業務・宿泊機能の状況」をまとめております。

まず「商業機能の状況」につきましては、平成26年度の商業統計調査によりますと、三

宮駅周辺から元町にかけて年間販売額が非常に高く商業集積していることがお分かりになると思います。

11 ページをご覧ください。

平成 17 年以降大規模小売店舗の新規整備は 5 件と少なく、新規出店した店舗はスーパーなど、生活商業を取り扱う専門店が多くなっています。一方で、開発事業者にヒアリングを行いますと、ポテンシャルが活かしきれていないという意見がございまして、特に「駅周辺に高層を含めて商業開発を展開できるポテンシャルがある」といった意見も見られました。

続いて「業務機能の状況」につきまして平成 17 年以降、整備された大規模オフィスは三宮駅周辺が中心で、駅から離れた磯上や旧居留地などは新規整備が見られておりません。開発事業者からは商業機能同様に駅前を中心にポテンシャルはあるが、それを活かしきれていないのではという声が聞かれております。

12 ページをご覧ください。

神戸の都心部は、国から都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されてございまして、現時点で面積にして都市再生緊急整備地域が 98ha、そのうち特定都市再生緊急整備地域が 45ha でございます。これらの地域内では、大臣認定を受けた民間事業を対象として国などから税制、金融支援などが受けられる環境が整ってございます。

13 ページをご覧ください。

合わせて、企業誘致施策と致しまして、神戸市独自に企業拠点移転補助などの補助制度を創設しており、これらの制度をさらに PR して制度活用を促進していく必要があると考えております。

続いて「宿泊機能の状況」でございまして。外国人観光客、いわゆるインバウンドの増加を背景に宿泊施設は増加傾向にあります。新規供給のほとんどがビジネスホテルですが、開発事業者からは、「ラグジュアリー系の需要もある」という意見がございまして。

14 ページをご覧ください。

今後も引き続き、国内外に向けた神戸の魅力発信と合わせて、ナイトタイムエコノミーなど宿泊動機の充実が求められております。

こうした中、平成 29 年 12 月に一般財団法人神戸観光局を設立し、神戸市とその周辺地域で形成する「神戸観光圏」における多様な観光資源の魅力を最大限に活かして、公民連携により、国内外を対象に戦略的な観光事業などを推進していくこととしております。

15 ページをご覧ください。

「観光の状況」と致しまして「主な集客スポットの状況」および「今後の取り組み」を整理致しました。

都心には、特徴の異なるさまざまな界隈が存在しており、それが神戸の都心の魅力となっております。それらの集客スポットをつなぐシティループバスやスカイバスなどが運行されております。

また「今後の取り組み」として、「将来ビジョン」「再整備基本構想」を実現するために、神戸市では三宮駅前の「えきまち空間」の整備をはじめとして都心の新たな魅力づくりを進めていくこととしております。

16 ページから 18 ページの「回遊性の状況」につきましては、先ほど議事にてご説明させていただきましたので、ご説明の方は、省略させていただきます。

19 ページ目には「地区計画の指定状況」や「景観誘導」の状況についてまとめさせていただきます。

20 ページをご覧くださいませでしょうか。現状を踏まえました「課題」について整理させていただきます。

都心の活力やにぎわいを創出する観点からは、一定の夜間人口も必要ではありますが、住宅が増加することにより、次のような問題も懸念されます。

まず、「にぎわいを誘導すべき低層部が閉鎖的な空間になり、にぎわいの連続性が阻害される」ことや「都心部は元々多くの居住を想定しておらず、小学校などのインフラの容量が不足する」こと。また、「共同住宅については、建築基準法上、共用廊下などの共用部が容積率不算入となり、商業・業務系の建築物より建物ボリュームが課題になる」こと。「居住人口の増加に応じて、災害時の避難場所の確保や備蓄のさらなる確保が必要になる」ことが上げられます。

特に「都心核」である三宮駅周辺につきましては、神戸の玄関口として最も商業・業務機能のポテンシャルが高いところがございますが、住宅の立地により商業・業務機能の立地が阻害されてまいります。また、分譲住宅が供給されると権利が細分化されることによって建て替えの合意形成が難しくなり、駅前の機能更新が進みにくくなることも懸念されます。

こうした状況を踏まえ、都心のあるべき姿を描き、商業・業務機能と居住機能のバランスの取れた持続可能な都心づくりを進めていくことが求められております。

21 ページをご覧ください。

このページ以降で、整理した現状と課題を踏まえて各エリアの将来像、およびまちの回遊性を高める歩行者ネットワークを整理し、目指すべき都市構造およびその実現に向けた方策を整理しました。

「エリアの将来像」および「歩行者ネットワーク」については有識者会議でお示したものの再掲になりますので、説明は省略させていただきます。

34 ページをご覧ください。

各エリアの将来像および歩行者ネットワークを踏まえて、めざすべき都市構造について整理致しました。こちらは、前回 12 月に開催致しました 3 回目の有識者会議で、最後の方に参考資料としてご覧いただいたものになっております。

三宮駅前を「都市機能の高度集積エリア」、旧居留地については「神戸を代表する中枢業務エリア」、三宮西および元町を「商業を中心とする商業・業務混在のエリア」、税関線沿

道・磯上西部・神戸駅周辺を「業務を中心とするエリア」、三宮北を「都心の繁華街エリア」、ハーバーランドおよび新港突堤西地区を「ウォーターフロントエリア」、その他を「商業・業務・住宅の協調エリア」として分類させていただきました。

35 ページをご覧ください。

「めざすべき都市構造の実現に向けた方策」について。「都心のゾーニング」という観点、「回遊ルートのにぎわい創出」という2つの観点から整理させていただきました。

まず、「都心のゾーニング」についてご説明させていただきます。三宮駅前を「えき～まち空間」として、「えき」から「えき」への乗り換え動線の改善と合わせて、歩行者回遊動線の強化や周辺民間施設と一体となった歩行者空間の確保により「えき」から「まち」への回遊性の向上を図り、「三宮クロススクエア」などの公共施設の整備や景観誘導によって神戸の玄関口にふさわしい高質な空間づくりを行っていく必要があります。

また、「都市機能の高度集積エリア」と致しまして、都市機能の積極的な誘導施策の実施が求められております。

誘導施策例としましては、都市機能の向上に資する用途の建築物に対する総合設計制度を活用した容積率の緩和や、特定都市再生緊急整備地域における支援措置の活用、企業誘致施策の拡充などが考えられます。

民間事業者や地域団体との連携も重要であり、エリアマネジメントなどを活用し、「えき～まち空間」の魅力を高め、民間事業の促進・誘導を図る必要がございます。民間事業の促進・誘導にあたっては、民間事業者による公共空間の整備や公共空間と沿道建築物で構成するにぎわい空間の実現に向けた行政支援などの検討も必要となってまいります。

このエリアは、商業・業務機能を高度に集積させ、神戸の玄関口としての景観や都市機能をも高めるべきであるため、居住機能については原則として禁止するべきです。しかし前述のように住まい方や建物の使われ方が多様化しているということを踏まえて、持続可能な都市機能の更新を阻害しないと認められ、駅前の業務機能の高度な集積に一定寄与するものについては一部導入を認めるなど、都市再生緊急整備地域内であるメリットを活かした制度の活用や、既存の都市計画制度を補完する独自条例による運用も視野に入れながら、適切な都市機能誘導を図っていくことが求められております。

続きまして 37 ページをご覧ください。

「都心全域」におきましては、商業・業務機能と居住機能のバランスを確保していくことが必要でございます。特別用途地区などを活用した住宅容積率の上限設定や、総合設計制度の住宅への適用を見直すなどにより、住宅のボリュームの抑制を図るのが望ましいと考えられます。

設定する上限値につきましては、近接する近隣商業地域の指定容積率 400%とのバランスも踏まえて、商業地域の基準容積率である 400%程度とすることや、住宅が容積不算入部分を含めると、平均して指定容積率の 1.3 倍程度の実質ボリュームになっていることを考慮し、指定容積率の 3/4 程度とするといったことが考えられるかと思えます。

また、商業・業務を中心とするエリアにつきましては、地域特性に応じて地区計画制度を活用して地域との協働のまちづくりにより低層部の住戸禁止と合わせて、にぎわいを創出する商業・業務系の土地利用の誘導に取り組むことが望ましいです。

敷地が狭小であったり、道路幅員が狭いなどの要因で建物の更新が進んでいないエリアに対しては、建て替え更新を促進する地区計画の活用や耐震改修の促進などにより、地域特性に応じてまちの魅力を残しつつ防災性の向上を図ることが考えられます。

38 ページをご覧ください。

「回遊ルートのにぎわい創出」に向けた方策についてご説明致します。歩行者ネットワークにつきましては、道路のリデザインやにぎわい拠点の整備により歩行環境を向上させることが望ましく、景観上重要なネットワークについては、景観誘導を図るとともに、主要ネットワークに位置づけられ、現状でも店舗の立地が多く見られるネットワークについては、地区計画などを活用して建物低層部へのにぎわい機能を誘導することにより、にぎわいのさらなる創出を図ることが考えられます。

続いて 39 ページをご覧ください。

「今後の検討課題」についてご説明致します。今後、めざすべき都市構造を踏まえたゾーニングによる土地利用のコントロールおよび回遊ルートのにぎわい創出を図っていくにあたり、具体的な都市計画制度の導入にあたっては、地元地域の住民や事業者などの意向を踏まえつつ、地域のめざすべき将来像を共有しながら、対象とする区域や導入すべき制度についてきめ細かに検討していくことが重要でございます。

神戸の玄関口である三宮駅については、誘導すべき都市機能を明確化したうえでビルディングタイプ等も踏まえた形態規制の検討が必要となってきます。

都心の商業・業務機能と居住機能のバランスにつきましては、既存不適格建築物への対応のみならず、新たな魅力づくりや企業誘致、行政、民間の施設更新の動向、人口減少局面を迎える中での全市の人口動態に与える影響など、総合的な観点からの判断が求められるというふうに締めくくらせていただいております。

以上、報告書についてご説明を致しました。

○嘉名座長

ありがとうございました。ただいまの説明について、何かご意見、ご質問はございますでしょうか。よろしいですか。これまでの議論の積み上げで取りまとめているということなので。また後ほど、何かあれば言っていただきたいと思います。ありがとうございます。

(4) 意見交換

○嘉名座長

それでは、議事の「(4) 意見交換」に移らせていただきたいと思います。これまでの事

務局の説明も踏まえて、どの項目についてでも結構ですし、報告書の内容についてでも結構です。あるいは、その後、これからの課題についてでも、ご指摘でも結構ですので自由にご発言をいただけますでしょうか。

どなたでも結構ですが、何かございますか。では西野先生、お願いします。

○西野委員

結論を見て、もうひとつははっきり言いきっていないなという感じがするのですね。我々の最終の目標とするところというのは、前回非常に議論にもなったのですけれども、これだと結構曖昧な解決であって、特に、まず領域がはっきりしないと思います。

都心全域の部分とえき~まち空間としてゾーニングを厳しくするところとの境目がこの図面でもはっきりしない。どこの通りで切るのかということは、もう今後の議論に任せるということでいいのかどうかという話です。

それから最終、居住機能を原則として禁止と言っておきながら、一定寄与するものについては認めると。その寄与するものというのは一体だれがどう判断するのかというのがよく分からないし、それをいかにしてコントロールを神戸市ができるのかというのも、もう一つははっきりしないので、その辺が、意味のあるものになっているのかどうか、非常に不安を感じています。

○嘉名座長

ありがとうございます。大きくは2点ですね。領域の話と、住宅の話ですけれども。独自条例という書き方をされていましたが一部導入、あるいは、寄与する言葉の具体的な内容ついて、今後の課題かもしれませんが。

○丸岡都市計画課長

領域のところですが、資料の37ページの図面の下にも書かせていただいておりますように、やはり具体的な区域取りのところにつきましては、今後、詳細に検討を進めていきたいと思っております。

おおよそのイメージのゾーニングは、ここで示させていただいています。具体的などこの道路でどう切るというところについては、行政の方でもうしばらく慎重に検討させていただけたらと思っております。

それから居住機能についても、ここで議論になったのは、やはり居住機能と言っても、いまいろんなタイプの形態が出てきていますので、それを一概に完全禁止ということではなくて、あくまで駅前については、居住機能は原則禁止とするのだけでも、必要な都市機能を集積させる。そういったものに寄与するものについては、例えば滞在機能とかですけれども、そういったものについては認めていこうと。

それからもう1つ大きな観点は、機能面と機能更新ですね。建て替え更新の支障にならない、そういった権利形態、そういったものについては一定認めてもいいのではないかと、そういったところを内部で議論しておりまして、その辺の詳細につきましても、それをどうやって担保していくのか、どういった仕組みで規制をしていくのか、そういったところ

についても引き続き検討をしていきたいと思っております。

○嘉名座長

ありがとうございました。

エリアの話はこの検討会でも、かなり議論をしてきたので、何となく皆さん頭の中に、それぞれ線が違うかもしれませんが、何となくは線のかたちはあるのかと思います。

たぶんこれは、私権にも関わるので、これから都市計画審議会なども含めて、検討されるということだと思います。

更新の話はいかがですか、西野先生。まあまあ考えてくださいという感じですか。

○西野委員

権利関係で支障のないものということで、おそらくは賃貸タイプだったらみたいなかたちがあるのかなと思うのですが、賃貸であり続けることを保障できるような制度は、いまの民法上はないということになるかと思います。

あともうひとつ気になることがあったのですけれども、業務中心でいくエリアというところで、特段これについては規制を強化しないということだったら、磯上と同じようになっていくだろうということなのですが、それでいいのかどうかというところもちょっと気になります。

○嘉名座長

はい、ありがとうございました。

いずれにしてもこれは神戸市の課題でもあるのですけれども、住宅の用途を、なかなか建築基準法上の適用、あるいは、建築主事の判断で、なかなか土地利用をコントロールするというのは難しい時代になっているというのは確かで、各地でもいろんな取り組みがありますけど。

いくつかの例でいうと、例えば地区計画で縛ると、建築主事というよりは、どちらかという都市計画側でコントロールするみたいな面もあるし、それからエリアマネジメントみたいな方向で、地域主体で自主的なルールとしてコントロールしていくというような、いくつかの方法はあって、それがどちらかといえば大ざっぱな土地利用コントロールをしている都市計画ではなかなか難しくなっているのも確かであって、このあたりは、少し方法も含めてご検討されるということで、よろしくお願い致します。

他いかがでしょうか。では、伊藤先生お願いします。

○伊藤委員

これまでに聞いたかもしれないのですが、これはどのぐらいのスパンで計画したり、これから地元の方とお話を詰めるのも、1年ですばっと終わらないと思うのですけれども、どれぐらいのイメージで考えていらっしゃるのかとか、それができる頃もしかしたら、いまは確かに外国人の観光とか人気が高いと思いますけれども、それがまた変わってきている可能性もあるかもしれないのですけれども、その場合に、それになるべく柔軟に対応をしていけるような仕組みというか、その辺はどの様に考えていらっしゃるか聞きたいと思

ます。

○嘉名座長

よろしく申し上げます。

○丸岡都市計画課長

はい、同じく 37 ページのところには赤とかブルーとか黄色でゾーニングをしています。まずブルーのところにつきましては、低層部についてにぎわいを誘導していこうということで、イメージしていますのは地区計画による誘導と考えております。

地区計画になりますと当然、地元のまちづくり協議会との話し合いが必要になってきますので、その辺については、来年度、平成 30 年度から地元の方々と一緒になって議論を開始していきたいと。はっきりとしたメドは、いまの段階では分からないということになります。

それから赤の、特に駅前の規制につきましては、いま現在さまざまなプロジェクトが進んでいっておりますので、できるだけ早い段階で規制誘導の方向性を打ち出していきたいと思っております。

黄色の部分、全体の部分につきましては、ここについてはかなり広範囲なエリアになってきます。いま例示で書きましたように、住宅容積率に上限を設定したらどうかということも議論させていただいているところです。

かなり広範囲なエリアで、例えば、例示でありましたように近接する近隣商業地域と同じ 400%、あるいは容積不算入の観点から指定容積率の 3/4、そういった提示をさせていただいています。そういった規制をかけるということになりますと、かなり現実問題としては、既存不適格の問題が大きな問題として上がってきます。

それから資料の中でも新たに追加をさせていただきましたけれども、神戸市は残念ながら 5 年ほど前から人口減少局面を迎えていっていると。その中で唯一、居住を増やしているところが、大きく転入超過、人口が増えているところは中央区であると。そういったことも鑑みまして総合的にどうしていくのか、いつの時期から規制誘導策をしていくのか、そこについても、ちょっと慎重な議論が必要になると思っております。

○嘉名座長

何となくですけども、①は早めにやりますと、②' については地元との協議、②については、検討は始めるのでしようけれども、少し明確に言いにくいという状態、そんな感じですか。

○丸岡都市計画課長

はい。

○嘉名座長

伊藤先生、よろしいですか。

では、上村先生申し上げます。

○上村委員

ご報告ありがとうございます。3点あるのですけれども、まず、いま話に出た人口減少についてです。9ページに転入超過数の市町村順位があるのですけれども、この神戸市社会減1500人、市町村でワースト5位というのは、かなりショッキングな数字なわけで。

その要因が下の方にあるわけです。東京への流出が大きいのと、大阪への流出も大きいということで、人口減少はこれからどんどん進むということであるのだったら、あまり時間がないというようなことは認識しておくべきだと、これが1点です。

2点目ですけれども、商業の力が、どこまであるのかと。特にインバウンドについてですけれども、三宮で商業の力がどこまであるのかということが1つ大きな問題かと思うのです。

地価の調査というのがあるのですが、平成29年の都市別の地価の動向を見ると、どこまで地価が上がっているかですが、住宅地は大阪、京都、神戸もほぼ変わらない。ですが商業地を見ると、大阪は8%増で京都市は10%増で、神戸は4.2%増で、かなりの違いがあります。

これはおそらくインバウンドの影響だと思います。三菱総研の調査があつて、訪日外国人数を調査しているのですけれども、梅田、大阪周辺では550万人来ていると、心斎橋も700万人、難波も700万人、京都駅周辺370万人、東山480万人、非常に大きな数字ですけれども、神戸・三宮74万人ということで、かなり差を開けられています。神戸観光局の設置ということで、非常に好ましいことですが、そういうインバウンドへの対応策は商業の発展には必要なのかなと思います。

神戸空港の運用制限緩和があるかもしれませんが、それがあつても神戸をパッシングしてしまうと、ほとんど意味がないので、やはり神戸にきっちり消費を落としてもらうような仕掛けは必要ではないでしょうか。これが2点目です。

3点目は、今後の検討課題なのですが、これは先ほどのインバウンドの話とほとんど同じなのですが、この都市で何をやるかのコンテンツが非常に大切です。企業誘致も非常に大事なのですが、人口減少を止めるために、神戸の中で定住してローカル経済に生きる人々への支援というのが大切なんじゃないかと思います。神戸市内の中で所得と消費を循環させるような政策を打つべきだと思います。

その意味では三宮クロススクエアを、どのような活用をするのかということは、今後具体的に成長戦略を描くべきだと思います。以上です。

○嘉名座長

ありがとうございました。人口の話についてはスピードが大事であるということなので、あまり悠長なことは言っていられませんが、それから商業については、インバウンドをやはり取り込めるようなかたちで考えるべきだろうということ。それから最後のお話はとても、いままでの中では重要かもしれませんが、ローカルな経済をつくれるような都市のあり方のような。エリアマネジメントでもよく言われることですが、ぜひこのあたりも少しお含みおきいただければと思います。

ありがとうございます。いかがでしょうか。では、大谷先生よろしいですか。

○大谷委員

いま人口の話が出ましたけれども、同じように私の勤務する場所である寝屋川市でも、9ページのこの下の方の。

○嘉名座長

出ていましたね、そういえば。

○大谷委員

はい。少し研究室で分析をしたのですけれども、(寝屋川市では) ほぼ子育て世代が出て行ってしまった。子育てしようと思うと別の市に移ってしまうというのがすごく顕著。ちょっと神戸市は分からないのですが、おそらくそうではないかと。ファミリー層が出て行っているのではないかなという感じがして。

やはり若い世代というか、そこでしっかりと税金を払ってくれて、次に更新していけるような、そういった住環境を整えていく。あるいは、そういうお仕事なり、商業なり、そういった環境を整えていくというのは、とても大事なことだと思っています。

それから、もう1つ三宮の駅前、やはり神戸のブランドを表す一番大事なところだと思うのです。それがちょっとここでは見えない。やはり神戸のブランディングというのですか、ここをどうしたいかというのは、普通の都市の玄関口でいいのか、もう少しインパクトがあるものが欲しいという素直な印象があります。

近畿圏の三大都市圏、この玄関口を見てみましても、少し印象が薄いというか。もっと神戸を売る、神戸市の1番のブランドを見せるというところを、もう少し力を入れたらいいのではないかと感じが致します。

○嘉名座長

ありがとうございます。神戸頑張れという感じかと思います。

まさに「えき~まち空間」とか、そういう意味では神戸の顔、代表するようなまちづくりとして「もっとしっかりやりなさい」ということだろうと思いますし。そのことと実は両輪だということだと思うのですが、この土地利用のあり方と「えき~まち空間」というのは、かなり両輪として。土地利用のあり方だけでは、なかなか都市のあり方の全体像を語るの難しいところがあるので。そのあたりとしっかり連動してということかなと思います。

ありがとうございます。それでは、小浦先生お願いします。

○小浦委員

まず、都心とは何かという究極的なところを、やはり最初にした方がいいのではないかと思います。いまいろんな方の話を聞いていて。神戸市の中で都心という言葉が共有されていませんよね。

私が見た限り3つあるのですね。都市マスにおける都心。将来ビジョンにおける都心。これとは全然違うのですね。ここの都心というのは、何かよく分かんない都心の商業地域

を対象にするという、そういう議論なのですよね。

いま人口の問題とか、いろいろありましたけれど、神戸市は結構大きいわけですよね。六甲山の裏まであって。だから人口の問題を都心で考えるというのはなかなか難しいことがあります。市の人口でしか議論しないのであれば、あまり意味がない感じがするわけです。

むしろ、市の全体としては減っているかもしれないけれど、都心では上がっていると。つまり郊外部の、いわゆる人口を一生懸命支えてきたところが、へたっているわけで。それを都心でどうしましょうというのは、なかなか難しい。もう1個の問題があるわけなのです。ですので、そういった問題認識を明確にしておかないと、何を議論しているのか、よく分からないと思うのですよね。

だから、人口の問題というのはそういうところがあるので。例えばむしろ、東の方が増えているのかどうかちょっと分かりませんが、西の方が減っているはずですし、郊外も減っているはずですので。そういった全体像の中での人口の議論、神戸市としての人口の議論があると。

ただ、都心をどうセットするかはいろいろありますが、少なくとも今回、新神戸から神戸駅の間、たぶん将来ビジョンの都心を想定して商業地域のエリアを設定していると思うのです。そういったことを明確にして、都心で一体何を土地利用として目標とするかと。

つまり、神戸全体の中で、いまたぶん都市マスの地域別構想とかも動いていますが、そこはまた全然違う世界を描いているわけで、こんな違う世界ばかり描いていても、トータルの計画としてはやはり厳しいので、少なくともビジョンをつくったなら、ビジョンを都心にするとか、一定共有してその中で都市マスですること、都心の土地利用のあり方で決めること、そういうものが相互に連携を取るとするか、整合を取るとすることは重要なのではないかと思います。

せめて最初の1ページぐらいに、ここで何をするのかという問題意識です。都心は何を担うのか、土地利用ということで何を担うのかという、そういう課題設定と問題意識はちょっと明確に書いて、他の動きとの整合をきちんと取っておくということが重要ではないかと思うのが1点目です。

神戸市の中で言うと港都とデザイン都市というのは、やはり2つのブランディングだと思うのです。都心というのは、その両方を担うべき場所だと思うわけなのですが、そういったところは、1字も、「港都」1字も「デザイン都市」も出てこなかったような気がするのです。

やはりそれが観光であれ、他の外資系を呼ぶなりなんなりという、全体のコンセプトとして、書いた方がいいのではないかという気がします。使い勝手はあると思っています。

それから、これは結構実質的な議論になっているので、それはそれでいいと思うのですが、1点どこかにそういう位置づけは、書いた方がいいのではないかと。そうでないと、あっちこっちのものがばらばらに動いて、何だかよく分からなくなるのはよくないと思う

ので。その手掛かりをきちんとしておいた方がいいというのが1点目ですね。

その次に最後の方ですが、すごく気になった39ページのところです。都心のところ、三宮のところで「形態規制の検討」ということが書かれていますが、まずベースとしての事業があつてなのか、形態規制とセットとしたかたちでの一体的な土地利用の規制を考えようとしているのか。その辺どういう意図で形態規制の検討というのを書かれているのかというのが聞いてみたいというのが2点目ですね。

それから用途の問題は、地区計画であれ、特別用途であれ基準法の別表でしかきいてこないで、最終的には、別表ではとてもいまの神戸の都心に欲しい用途は表記しきれない。つまり、基準法の別表をどうやって、超えるといいますか。それは末包先生に後で聞きたいと思いますが。調整する、そういう方法論を少し念頭に置いたまじめにした方がいいのではないかと思います。2点については、ご意見をおうかがいしたいと思います。

○嘉名座長

はい。2点というのは。

○小浦委員

別表の話と形態について。

○嘉名座長

分かりました。では、大きくは4つですね。

○小浦委員

そうです。

○嘉名座長

都心とは何かという話を、もう少し書き込むべきではないかという話と、それからデザイン都市と港都との連携。このあたりは、要するに関連するもの。全体として組み上がっているはずなので、その中でどういう位置づけがあるのかというのを、しっかり盛り込むべきではないかという話。

それから形態規制については、どういう意図で書き込まれているのかということと、別表で規制できないようなことを、どう調整しようとお考えなのかというようなこと。このあたりですけれども。事務局の方から。

○青木土地利用係長

まず形態規制の部分につきましては、36ページ目に、もうすでにパブリックコメントの期間は終了しておりますけれども、神戸三宮の「えき~まち空間」基本計画の中からイラストイメージ図を抜粋させていただいております。

まさに、この「えき~まち空間」の中におきましては、それは当然建物の用途だけではなくて、その建物の形態も含めて高質な空間をつくっていくという方針を掲げてございますので、それを意識したような書きぶりにさせていただいております。

○西景観政策課長

1つは、嘉名先生が以前ご指摘された、ビルディングタイプみたいなところと形態規制

はかなり密接に結び付くのではないかなと思っているのですが。いまご指摘があったように、別表の世界で縛れない部分を、どういう方向でそれと結び付けてやるのか。

ただ、街並みの形成とかそういったものについて、いまご説明ありましたように、この「えきまち空間」の基本計画の中でも強く打ち出していこうということで、かなりこの部分については具体的なイメージを持って、皆さんにお伝えしたいというご提案をしてくれましたので、それについてきちんとできるようにする必要があるかなと。答えはないのですが、そういったものをイメージしながらつくっていく必要があるという意識はしております。

○嘉名座長

ビルディングタイプの話は、私が何回目だったかちょっと忘れましたが申し上げて、これは大阪の事例で確か申し上げたと思うのですが。やはりホテルとかそういう特定の用途が入ってくると、なかなかいままでの形態規制では想像がつかないような、薄っぺらいタワーが出てきたりというようなことが起こるので。

神戸は特に駅前の景観はとても重要な場所ですから。そういうものをどうしていくのだということを念頭に置きながら、建物の建ち方を考えていかないといけない。

実際にマンションは、タワーマンションなんかが出てきたことは、たぶん地域の方々も含めて想像を絶するボリュームというのが現実には起きているわけで。そのこととの関係も、やはり当然考えてくださいという意味において私は申し上げたということですから。

やはり敷地などを想定して、そこにどういう用途が。たぶん立体的にこれからは機能が入ってくると思うのですけどね。そのことと、やはり建築計画みたいなことを、それなりに考えながらやっていくということが重要になってくると思います。

これはちょっといままでのたぶん都市計画のスケール感で言うと、あまり扱ってこなかったかもしれないけれど、もうこれからはそこまでやっていかないと。特に都心については、それが非常に重要になるということかと思えます。

それから、別表の話はどうしますか。別表の話は、私自身の理解で言うと、これは実際大阪でも議論になって。大阪だと例えば御堂筋で滞在型のものはどうするみたいな話。これはやはり別表ではとても規定できないということなので、結局は地区計画でやりましょうということですね。

地区計画でやったというのは、たぶん2通りのことが念頭にあったと思いますが、地権者の方々が自らの中で、そのことを地域の魅力、地域のブランディングをしていく中で、やはりコントロールしていかないといけないなということを考える。つまり、行政が言うからということだけでは、なかなか厳しいということと、自らやるということ。

あと、いわゆる建築主事の部局だけではなくて、まちづくりの部分で行政が関与していくということですね。たぶん、建築指導ではないところがフォローしていくことがいるというかたちになってくる。

○小浦委員

地区計画で書くとしても基準法上の条例化をしますよね。

○嘉名座長

はい。

○小浦委員

その運用をどうするかという部分ですよね。いまのお話では。

○嘉名座長

そうです。

○小浦委員

そのあたりを、ある程度考えておかないと、言うはやすしみたになってしまうので。そのあたりの認識を持って、書きにくくてもちよっとは書いていた方がいいのではないかなという気がします。

○嘉名座長

例えば御堂筋とかだと、デザイン会議というのをやっていて、1件1件建物の用途もそうですけど、どんなテナントが入るかも全部やるのですね。協議しながら進めていくと。そういうプロセスがあるから担保できるということだと思います。

これは非常に都市計画としては大きな課題なのですが、ぜひ実現していただきたいと思いますので、もう少し具体的なかたちを示していただければと思います。

それから前半の都心の話はどうですか。これは私も確かに、絶対盛り込んでいただきたいと思うのですが。特にこれから、立地適正化計画もおつくりなのですよね。

そうするとやはり本当に関連する計画との整合性みたいなことは、とても重要だと思いますし、都心の定義というのもいくつかあるということであれば、今回はこれでということをはっきりさせていただくのは、とても重要ななと思います。よろしくお願いします。

○末包委員

都心であるとか神戸であるとかずっと考えているのですが。いま小浦先生がおっしゃった「都心とは」というのは、やはり像が、神戸市ではなくてばらばらなのか、あとエリアによって当然濃淡はあるにせよ、まだもうちょっと熟度がいろいろありますよねという感じがしているのですよね。

今回の会議の趣旨と反することは言っているつもりはないですけど、僕の先々代の教授、島田勝次というのが、京都が「着倒れ」で、大阪が「食い倒れ」で、神戸は「住み倒れ」だと言ったのです。そのときの状況というのは、要するに都心核というのが三宮と神戸にかちっとあって。業務集積がきちんとしていて、その周りを住宅地が囲んでいる。北の方まで含めて。

というような都心のところが、その後高度経済成長を迎えて、都心核がスプロール化していくわけですよ。そこで機能混在が起こっていったりして、阪神・淡路大震災を迎えてしまうと。

私はこれに対して、都心の震災復興計画をまたつくるのかなと勝手に思っていたのです、

ある意味。というのは、ご存じのように震災復興のときはグレーの地域、この一帯は重点復興促進区域になったと思いますので。

そうしますとやはりこの、そもそもの都心というのが何かというのが、やはり最初にきちんと理解され得ないといけないと思うので、1ページ、2ページあたりは、もう少し丁寧にお書きいただきたい。

1つは都心の歴史の話があると思いますし、特に2ページ目では、いま都心に求められている機能がいると思うのですね。例えばダイバーシティや、例えばレジリエント、防災性ですよ。

そういう、いまこの対象エリアの目標とする像みたいなものを最初の方に入れておいていただければという希望ですね。それが結局翻って何に出てくるかという、20ページの課題のところでは、かなり意見を取り入れていただいてありがたいとは思いますが、非常に課題だからということもあるのですけれど、ネガティブなですよ。やはり今回のこの。

これから住民協議が始まってなんとかするときの、これが論拠になっていくと思うのです。そうすると、こういう課題があるけれど、これを解決することによって、どういういいことがあるかということをも裏で読めるようにしておかないといけないかなと思うとすると、1つはそのレジリエントな都市構造をつくるには機能純化みたいなものがあるということでしょうし。

それが防災性ともつながっていく問題だろうし。あるいはダイバーシティをより明確化しましょう、都心と近郊をはっきりすることによって。ということがしっかり読み込めないとたぶん、まちに入っていて困ると思うのですね。そのことによって、まちがどうなるのですよというイメージが後段には書かれていると思うのですが。そこがもう少し、この課題のところでもうちょっと書き込んであった方がいいのかなと。というのは、神戸市の都合はよく分かるのだけれども、神戸市の都合だけではないかとなってしまうのは、ちょっと印象としては避けたいかなということなのですね。

それと、あとはやはり地区計画なりなんりの具体の運用が一番気になっています。たぶん、地区計画を取るにせよ特区を取るにせよ何にせよ、ゾーニング設定には時間がかかる話で、その間に都市更新が進んでいくと思うのですね。そうしたときには、2つ大事だと思っていることがあって、先ほど別表で機能構成の話をされましたが、もう1つは形態構成なんですね。

それがなかなか地区計画に書き込めないとすると、ある意味神戸市がもつといまの狭義のシステムみたいなものを、もうちょっと広く使うようなこと。例えば御堂筋ではそういう会議をやられているということ、神戸でもそういう会議体を持っているわけですから。逆に言うと、いまその会議体にかける案件を絞っていますが、このエリアに関しては手広くやって機能構成、あるいはにぎわい形成、あるいは形態形成といった、この委員会が求めたものをそこでもじっくり協議していくと。

それにはもちろん、まちの人の理解も必要とは思いますが、その下支えはやっていただくにしても、具体の案件はそうやっていくような仕組みまでも書き込んでいいのではないかと思うのです。それが三十何ページのところぐらいに。

たぶんいまでは地元の協議との話だけになっているのですけれども、本当に一件審査の協議までいってしまう話です。今回のもともとの発端、都心にいくつかの高層マンションが現れたよということから発端になっているとすれば、一件審査の重要性というのは大事だと思うのです。そういうことをもう少し書き込んでいただけた方が報告書としては、あとで使いやすいし、読みやすいものかなという感じはしました。

あと先ほどお示しになったのは、やはりクロススクエアのイメージの断面だけなので、他の地域でどうできるかというのは早急に考える必要があると思うのです。以上です。

○嘉名座長

ありがとうございました。

大きくはやはり頭と真ん中とお尻の部分というか、そのあたりだと思うんですけど。前半については、都心の定義みたいなことをはっきりさせるということ。課題については、もちろんこれは土地利用の規制を、ある程度オーソライズしていくという部分が念頭にあるけれど、やはりそれだけではなかなか地域としては、まちの全体像みたいなことが読みにくいということなので。

そのあたりも含めて土地利用の規制みたいなものが、まちづくりの中で規制ではあるのだけれども、当然地域にとってもたらすメリットがあるから行政としても押していくということですから。そのあたりの全体像が少し分かるようなやり方をしてはどうかということと。

最終の結論というか方向性のところで、もう少し具体的に出口のイメージを書き込んではどうかというのが1つですね。

○末包委員

機能更新とか持続可能性とかで、ぱんっと言葉でやられているのは分かるのだけれども、そこをもうちょっとくどく、やられてもいいのではないのでしょうか。思いは分かるのですよ。ところがまちの人が読んで分かるかという、もう少しそこをかみ砕いてあげてもいいかなと。具体的には機能更新とはこういうことで、こういうまちになります。レジリエントとは、こういうことになりますということをもっと書き込んであげる。

いまは欠点として書かれているけれども、その欠点を克服するというような書き方、表現の仕方もあるので。言葉を厳選されているかもしれませんが、逆にもうちょっとくどく書かれてもいいのかなというイメージを持ちました。以上です。

○嘉名座長

ありがとうございます。いまのお話は、例えば6ページなんかには、SOHOとかサーブアパートメントとかレジデンスという言葉が出てくるのですが、これはちょっと唐突です。

お気持ちはよく分かるのだけれど、やはり唐突で、なぜこういうものが都心に求められてきているのかというのが、住宅を禁止にするみたいな話で、子どもというか人口が都心に急増していて、公共施設が足りないという状況があって心配な話とは別の次元の話ですよ。

こういう話がやはり都心としてはとてもこういう議論をすることは重要であるということ、たぶんもう少し前に振りがないと、すごく訳が分からなくなる。「住宅禁止やねんけど、こんなんはいるんや」みたいなことを言うような。分かりにくさが。

○末包委員

それは答えありきでこうしたのでしょと、言われたら一番恐ろしいですよ。

それは意図が違うのだから。それは背景としてはあるけれども、意図ではない。

○嘉名座長

はい、そうですね。このあたりは先ほど大谷先生もざっと読んでみて、神戸のブランディングみたいなところが弱いのではないかとということもあったので。この辺はたぶん行政の内部的には、デザイン都市とか港都とか他の話にも役割があるので、少しこの報告書で書けるところをとということですけども。

これが、対市民向け、今度これが表に出て行くことを考えると、たぶんそのことは、行政内部の話だけではなくてくるので。ぜひそのあたりも書き込んで、皆さんに伝わるようにしていただければと思います。他にいかがでしょうか。小浦先生。

○小浦委員

34 ページのところに、いま末包先生が言われたように、「めざすべき都市構造」というのが書かれているのです。その次に「めざすべき都市構造」の実現に向けた方策という組み立てになっています。この「めざすべき都市構造」がピンときていないのではないですか。説明するときに、そうではないかなという気が少しするわけです。

つまり、これまで都心の現状と課題で、課題の整理をしたのと、ここがつながっていますか、というお話とか。3のエリアの将来像ということで、エリア区分をして書かれていますよね。そのエリア区分がここにきているわけですよ。ところがこのエリア区分で書いてあることと、このぺらっと1枚で書いてあることが、うまく説明をしきれていますかというような問題があると思うのです。

それで、ここに書かれているのは、都市構造とはいうものの、都市構造というよりは、エリア構成みたいな話ですよ。そんなに構造化されている説明は書かれていないように思うのです。都市構造と書くならば、さっきの回遊性の話や、いろいろなものを含めた構造化の話があると思うし。ここをどんなページにするかを少しお考えいただければと思います。

書かれていることは、三宮駅前と旧居留地と、三宮西および元町と、税関線沿道・磯上西部・神戸駅周辺と、三宮北、ハーバーランドおよび新港突堤西地区、その他という区分になっているわけですよ。

これは、前の地域別にエリアの将来像と書いてあるところと一致しているわけでもなく。たぶん、エリアの将来像のエリア区分をしたものを受けて、もう1回ここで、「めざすべき都市構造」として書きたいと。そういう意図なのですよ、きっと。

たぶんこれは、むしろ後ろの37ページのところにつながたいという意図なのだと思いますが、いまいちその辺がよく分からないけど。この最後のつながりが。もうちょっとこの「めざすべき都市構造」をどんな位置づけにするかによって、さっき末包先生がおっしゃった課題だけではなく夢というかね、こんなふうになりたいねということを地元の人にも伝えられる方がいいのではないかとこのところとつながっていくと思います。

区分がこれでいいかどうかは、もう少し精査の余地があるかもしれませんが、一番気になったのは税関線沿道・磯上西部・神戸駅周辺を、業務を中心としたエリアと書いてあるのですよね。でも、実際ここは全然業務を中心としたエリアでない。それとも意思ですか。業務を中心のまちにするのだという大きな意思を、これは表明していると考えたらいいのですか。

とは言うものの、ここは37ページで見れば、住宅は抑制するということが書かれてはいますけれども。それであれば、その他のエリアといったい何が違うのか。

業務を中心とは結構強い言葉だと思うのですよね、土地利用的に言えば。ですので、そこだけちょっと気になりましたけれども。ここの都市構造の書き方として、どんなことをお考えになったか、もう少し説明をお願いします。

○嘉名座長

どうしますか。どうぞ、はい。

○丸岡都市計画課長

税関線沿道、それから磯上地区の西部、それから神戸駅のところですね。我々の思いとしては商業・業務を中心にしていきたいという思いを書かせていただいております。それは37ページのところにも反映させていただいております。

37ページでいうところのブルーの範囲には入れさせていただいて、そこについては商業・業務を中心とするエリアなのだと、低層部については住宅を抑制していこうという地区計画を上乗せて決めていけたらという思いでさせていただいております。

○小浦委員

その他のところを見ると、三宮西および元町が、商業・業務混在ですよ。ここの業務というのがどんなイメージなのか、ちょっと振りにくいというか。もう少しイメージ的にはローカル経済の中心みたいな感じですよ。どちらかと言うと。どう伝えていくかというところで、ちょっとここが気になったのです。

○嘉名座長

ここをどうされますか。1つは34ページ以降に、例えば地区ごとの方向性みたいなものを書き込むということも、ないことはないかなとも思います。要するに34ページの図面だけで個別に理解するのは難しいというか。それまでのページ、A3で折り込まれているの

は現況と課題なので、それに向けてどういう方向性で行くべきかというのが書き込まれるというのが一つの考え方だと思います。

それから、あまりそういうことではなくて、むしろ 37 ページの土地利用のコントロールという方向性の方が重要だったら、こっちの大枠の考え方を先に打ち出した方が分かりやすいかもしれませんね。ただ、大枠の方向だけで行政が先走るのではなくて、地域特性と連動しながらマイクロに考えていきますという言い方が理解しやすいような気はするのですが。

○小浦委員

34 ページと 37 ページがセットで見えるように書いた方がいいのではないかと考えていますか。

○嘉名座長

はい。

○末包委員

今回のテーマであります土地利用を中心とした議論ですから、都市構造で最後に終わるよりも、土地利用をきちんと押さえた方がいいと思うのですね。そういった意味では嘉名先生、小浦先生がおっしゃるように、この三十数ページにあるところを前に持って行って、次に地区の現状と課題とがあれば、その次にまたできれば目標像などを書ければ、土地利用のあり方がゾーンが書ければ一番きれいかなと思います。

○嘉名座長

はい。これは前回からの議論。どうぞ。小浦先生。

○小浦委員

たぶん、がっかりしている 37 ページのところの、さっきブルーは地区計画っておっしゃっていたけれど、ほとんどの地区がかかっているところなので、土地利用から見ても、そういったまとまりでのまちの将来像を書いてあげるのもいいのかもしれない。そして、みんなでもう 1 回点検をしましょうという話と、ないところは一緒に考えましょうみたいなことと、大きな都市計画の枠組みとしての、住宅をコントロールするというのを考えますよと。

ただし、住宅と言ってもいろんなタイプ、居住という概念、居住の機能とかいろいろあるので、その辺は場所ごとに整理しましょうということにつながっていくように整理をして、三宮の話とか形態の話は最後に書くと。

土地利用というのはいまは用途だけの問題ではなくて、そういう空間的な構成、立体的な用途であったり、形態的なものも重要になってきているので、それも合わせた考え方として決定していきたいという感じですかね。

○嘉名座長

はい、そうですね。どこまで前に持ってくるかという議論がいまあると思うので。いま単純に 37 ページが 33 ページの前にきただけで、単純にうまくいくかなという問題があり

ます。

○小浦委員

いやいや、そうでもない。

○嘉名座長

うまくいかないの。

○末包委員

A3のエリアごとのところは、課題だけではなくて将来像もきちんと書いてあらわれるわけですね。たぶん今後、形態機能規制となってくると、このA3が一番頼りになってくるかな。それと右側の点線のラインですね。

○嘉名座長

そういう意味では、このA3より37ページが前にきていても。

○小浦委員

その方がきれいだと思うのです。都心はかなり集中的に検討しているのだから、都心のごとは都心のところに入れちゃえばいいのですよ。例えば。違う。

○末包委員

私は、この最後のA3になっているところがかなりカルテとしても、将来像としても、1つのたたき台として有効なツールになると思うのですね。今回は土地利用を検討しようとしている会だから。

この都心の導入のところだけ急に細かく書かれているけれども、ここは都心のところに入れてしまえばいいかな。三宮の1つの、三宮はここまでいっていますよと。ちょっと違いますか。

○嘉名座長

そもそも37ページは土地利用の出口の話なので、これとは別に、37ページのようなかたちをした図というものがあるような気がするのですね。この21ページに入る前に。21ページの図は全然かたちが違うのですよ。

○小浦委員

21ページの図がA3の基本にはなっているのですよね。21ページの区分がA3の区分になっていて、21ページの1、2、3、4、5がA3に分かれているでしょ。

だから、それを受けて、やはり都市構造のところでもう一回ちゃんと整理し直して、37ページにたどり着ける都市構造図を書いた方がいいと思うのです。

○嘉名座長

これはきちんと読んでいくと、37ページは腑に落ちるといことなのだけれど、ぱらぱらと見ていくと、唐突に出てくるという感じがあるのは確かなので。ここちょっと丁寧に説明していただくということですね。

たぶん、行ったり来たりするのですよね。なんでこの地区とこの地区は特性が違うのに同じ色に塗られているのか、というような話とか。でもまあ、土地利用のコントロールの

あり方としては同じ色に塗っていいのではないかという話とか。

○小浦委員

たぶん、その手掛かりがA3で書かれているところの、例えば三宮・旧居留地という地区については、4つの区に分かれているわけですよね。22 ページです。たぶん他の地区も何色かが入っているのだと思うのです。

何色か入っているのが結果、この34ページの整理につながるのだけれど、この21ページから34ページにどう移行したかが分からなくなっているの、そこを入れてもらうといいと思うのです。34ページで書くときは、37ページを念頭に置きながら書くということで、いいのではないですか。

○嘉名座長

34ページに補助線が入っていてもいいかもしれませんね。分かりました。

もうすでに先生方は地元に入ることを前提とした資料としてコメントをいただいていると思うので、確かに読みやすい、分かりやすいというのはとても重要だと思います。よろしくをお願いします。

他いかがでしょうか。よろしいですか。

私の方で、少し全体の整理をさせていただきたいと思います。

まず最初に、都心というところについては、少ししっかり定義も含めて盛り込むべきだろうということです。

これについてはいくつかありますが、まず都心というものの自体の定義みたいなものがいま大きく問われているような話もしっかり入れる必要があると思いますし、それが都市の行く末を決めるような役割も持っているということ。

それから、土地利用上の課題を書きいただいてもよくて、住宅の問題や、企業誘致の問題も含めて。

それから、行政計画上の位置づけで、神戸の中で都心というのがどう位置づけられているのか、それは都市計画マスタープランであったり、2020 ビジョンであったり、今後策定される立地適正化計画であったり、デザイン都市、港都というようなものの中でどういう役割を担うのかという話も含めて、都心というものをしっかり位置づけるということですね。

それから、6ページの住宅の話がいまの話と関連しますが、SOHOとかサービスアパートメントとかレジデンスというのが少し唐突な印象もあるので、このあたりを少し見てくださいということですね。

データの話については、いろいろご意見が出ていましたが、少し上村先生からも人口減についてはスピードが大事とか、インバウンドの話が出ていたりしていますので、今日、具体的にデータをご指摘いただいたものは、盛り込んでいただくといいのかなという気も致します。

課題ですね。20ページのところで、ここも少し結論を急ぎ過ぎているのではないでしょう

かというようなご指摘があったと思います。インフラの容量とかボリュームの過大さとか災害時の話とか。

先ほどの末包先生の話で言うと、震災復興以降、地区計画がいじられてないとか、そういうことも含めて、まずそもそも土地利用、まちのあり方自体をここでしっかり考えるべき局面にきているので、そのあたりの話から入って。あんまり土地利用の規制に直接つながる話よりは、もう少し前提の話から入っていただく方がいいのかなということ。

そういうことをすることによって、より地域が活力を持つとか地域の活性化につながるということまで含めた課題の書き方。これだと問題の指摘のような感じになっているので、そのあたりを少し盛り込んでいただけたらと思います。

それから、A3の畳み込んであるものの前に、21 ページの全体のあり方、将来像が出てきますが、ここに至るところに37 ページに近いようなゾーニングの図が入ってくるところと、エリア別の将来像がそれぞれあるというかたちになって。34 ページの土地利用の「めざすべき都市構造」というものの位置づけを少し見直すということですね。

それから35 ページ以降は書き込み方を、できるだけもう少し書き込んではどうかというのが全体的なご意見だったと思うのですが、例えば形態規制というのはどういうことなのか。地区計画あるいはデザインレビューのような方向も含めて、そう簡単にはいかないということも含めて、具体的な方向性を少し書き込んでどうか。このあたりは少し行政の内部でも詰めていただく必要があるかもしれません。少なくとも例示としてはできる分もあるかと思うので、ご検討いただければと思います。

いかがでしょうか。全体をざっとまとめさせていただきましたが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。他に意見がなければ以上で本日の議事は終了とします。報告書に関するご意見、複数いただきましたので、ご意見踏まえて報告書の修正を進めていきたいと思っております。

報告書に関する事務局との調整については座長預かりとさせていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。それでは事務局に進行をお返しします。

3. 閉 会

○丸岡都市計画課長

嘉名座長、委員の皆さま、大変貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。今後は本日いただきましたご意見を報告書案に反映をさせまして、できましたら、目標ですけれども、年度内に最終の報告書の取りまとめをしていきたいと思っております。

それでは最後に、計画部長の三島よりごあいさつをさせていただきます。

○三島計画部長

計画部長の三島でございます。委員の皆さまにおかれましては大変お忙しい中、お時間をさいいただきまして、熱心なご意見、ご議論いただきまして、あらためて御礼を申し

上げます。ありがとうございました。

8月8日から始まったこの会でございますが、やはり最後にいろいろなご意見をいただきまして、さらに都心、三宮ならびに神戸市全体の事業が、まさしく社会情勢が変わってきて、トレンドが変わってきているという中で、それぞれのいろんな計画がいま進んでおります。

そういうことでいきましたなら、やはりそれぞれの計画がどのように連携しているのか、それが何を目的にやっているのかというのをしっかり分かるように出すことが今後、市民の方のご協力をいただきながらまちをつくっていくことには大事だということをご示唆いただいたと思っております。

そういうかたちでは、今後とも皆さまのご意見をいただきまして、今回が有識者会議と致しましては最後ではございますが、今後も委員の皆さま方からの貴重なご意見をいただきながら、都心の土地利用、ならびに神戸のまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

はなはだ簡単ではございますが、お礼の言葉とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。

それでは、本日はこれをもちまして閉会と致します。お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございました。