

第 1 回 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議 議事要旨

日時：平成 29 年 8 月 8 日（火）10 時 00 分～12 時 00 分

場所：三宮研修センター 505 会議室

■議題

- ・ 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

■出席委員

嘉名座長、上村委員、末包委員、西野委員

■主な意見

①分析・新たな視点について

- 土地利用については、現在の状況だけでなく、これまでの変遷も見ていく必要がある。
- 容積の歩留まりは分からないか。まだ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。
- 御堂筋でルールの見直しの方向に進んだのは、旧耐震の建物を更新したいという思いがあったから。神戸の都心でもストックの状況を見ながら検討をしていきたい。
- 業務・商業、住居・居住機能のあり方を考える時に、昼夜間人口比は参考になるのでは。バランスのいい昼夜間人口比のあり方、都心型の昼夜間人口比のあり方みたいな形で、ボリューム感を見出すことも考えられるのでは。
- 新港突堤の開発の状況など検討対象区域に隣接するプロジェクトも踏まえた検討が必要ではないか。
- 観光をどうするかということも考えておく必要がある。
- 京急は、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を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、その中で企業は色々な判断をする。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。

②規制・誘導方策について

- ゾーニングが 3 類型になって、コントロール手法について議論がしやすくなった。この類型にあわせて地区計画や景観計画区域、その他ゾーニングについても一度整理が必要ではないか。
- 住宅を規制した時に商業・業務機能がそこに入ってくれるのかが気になる。商業ディベ

ロッパーの意見も分かれているようだがどのように考えればよいか。

- 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。
- 企業誘致にあたり、いま神戸市でどのような補助金施策を行っているか教えてほしい。
- 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。
- 附置義務の緩和などを進めるには、駐車場をシェアするという発想が必要になる。シェアするとなるとエリアマネジメントのようなことが必要になってくる。
- 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。

③行政コストについて

- 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、おそらく税収もそちらからの方がとれるのではないか。
- 土地利用のあり方を検討するにあたって、小学校の不足状況など行政コストに関する資料があってもいいのではないか。
- 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言うべきではないか。

④えきまち空間基本計画について

- えきまち空間の計画について、土地利用のことについては触れないのか。
- えきまち空間での具体的な活動イメージがあれば、住宅や商業、業務のあり方について議論しやすくなるのでは。