

第 2 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 11 月 1 日（水）10 時 00 分～12 時 00 分

場所：神戸市役所 1 号館 14 階大会議室

■議題

- ・ 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
- ・ 三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性

■出席委員

嘉名座長、伊藤委員、上村委員、西野委員、西村委員

■主な意見

①にぎわいのイメージについて

- ディベロッパーの意見で、お店の夜の閉店時間が早いという意見があったが、この指摘は駅前のにぎわいを考えるにあたって重要である。
- 夜の閉店時間はたしかに早いですが、どのようなもので夜間の魅力をつくるかが重要。風紀が悪化すると神戸のイメージが悪くなってしまう。
- 夜間も重要であるが、平日昼間の賑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。
- 特定都市再生緊急整備地域の目標に「クリエイティブな人材の集積を進める」とあるが、駅前に人を集めるのか、駅前をハブにして市内に分散させるイメージなのか。
- どのような人がまちで買物し、観光しているか、交流人口も含めて考える必要がある。
- 魅力が高まり、地価が上昇すると賃料の上昇に伴い中小の店舗が撤退し、大手チェーンばかりになってしまう可能性がある。神戸らしさを出していく工夫が必要。
- 今は SNS 映えが流行している。都心の再整備にあたってそのような視点も含めて考えていく必要がある。

②規制・誘導方策について

- 都市機能を誘導するにあたって、税制優遇などインセンティブの拡充が重要である。
- 住宅の量をコントロールするために有効な実現手法が難しい。新港突堤は市の内部であったので調整がしやすかったかと思うが、民間相手にどうコントロールしていくかが重要になる。
- 都心は住宅を建てれば人が住んでくれるエリアである。住みたいというニーズに対してうまく他の住宅地に誘導できればと思う。
- 都市機能の誘導にあたっては、都市計画だけでなく、他の手法も含めてパッケージで取り組む必要があるということが明確になった。
- 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。

- 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。駐車場のような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。
- 地区計画の策定期期を見ると平成7年ごろが多い。その頃の規制が現状と合わなくなっているということだと思う。今の規制で望ましい機能が入っているのかを確認し、より現状にあった規制が必要なのではないか。

③周辺の開発等の影響について

- 新港突堤で住宅開発がされると小学校のキャパが足りなくなる。磯上なども含めてどのように考えるのか。
- 新港突堤の住宅開発について、グレードの高い住宅を作ることだが、それが定住人口の増加につながるのか。投資目的の購入などが増えるのではないか。
- 神戸空港の発着枠が規制緩和される可能性がある。それによるビジネスニーズの増加など影響を見据えて検討を進める必要がある。
- 地下鉄と阪急の相直の話がある。このままだと大阪に人を吸い取られてしまうだけなので、都心の活性化にしっかりと取り組む必要がある。

④三宮クロススクエアについて

- クロススクエアを自動車乗り入れ禁止にした場合、駐車場はどうするのか。隔地駐車場にするにも距離が離れることになるが、具体的にどうするのか。