

## 第2回 新長田駅南地区震災復興第二種再開発事業検証 有識者会議

### 議事録

日 時：令和2年10月16日（金）9時30分～11時57分

場 所：三宮研修センター 605会議室

#### 1. 開会

#### 2. 委員の紹介

事務局より出席者紹介及び資料確認が行われた。

(加藤座長)

事前に勉強会も開催させていただいた。本日も自由にご発言いただければと思う。

それでは、議事次第に沿って進行する。

#### 3. 会議資料の説明

事務局より進め方の資料2、3、4、5、6、7の説明が行われた。

#### 4. 議事

##### (1) 事業の検証（案）について

(加藤座長)

ありがとうございました。今ご説明いただいた資料1～5までは事業の検証のベースとなるデータやインタビュー結果等である。本日は時間の制約もあることから、資料6と資料7を中心にご議論いただきたい。

資料1～5についてご質問、ご意見はあるか。もしあれば、会議の終了後に事務局までご連絡をいただきたい。

(委員一同)

(特になし)

(加藤座長)

資料6は大変重要な資料である。本日の議論は項目ごとにご説明いただき、皆さんからご意見をいただく形をとる。まずは、資料6の1.事業の進め方の都市計画決定についてご説明いただく。

(事務局)

資料6 1.事業の進め方 都市計画決定を説明。

(加藤座長)

ありがとうございます。既に資料を読んでいたいただいていることを前提に簡単に説明をいただいた。この件について、何かご質問、ご指摘事項はあるか。

**(角野委員)**

まず問題設定があり、その「成果」と「課題」を挙げるという資料のまとめ方は大変分かりやすく良いと思う。

なぜ都市計画を急いだのか、ということである。平成7年2月26日に建築制限の2年延長が認められたが、やはり急いでしまった。当時の状況として、地元の方々の一刻も早い生活再建が最優先だったことから、2年が待てなかった。それでは、半年なのか1年なのかという議論は当然あるし、2年延長すれば計画は良くなったのかという正直それはよく分からない。被災者の縦覧が極めて難しい状況の中、市として公共施設の配置の枠組みを作り、内容をしっかり詰めるという流れは妥当であったと思う。「課題」の最後に挙げられている点(平成7年2月26日に被災市街地復興特別措置法が施行され建築制限を最大2年に延長できることとなり、十分に住民と話し合いの時間を取るべきとの観点から2か月後の都市計画決定に反対もあった)は今回の検証の重要なポイントであると同時に悩ましい点だと思う。

第二種市街地再開発事業は喫緊の課題へ少しでも早く対応するための制度である。それゆえ導入したにも関わらず、時間がかかってしまった。なぜ時間がかかったのかを確認する必要がある。

**(谷沢委員)**

目次を最初に見た時、疑問点が並べられていて大変分かりやすいと感じた。しかし、資料の中身は、突然「《成果》」が出てくるので、解答がどこにあるのか分からなかった。「成果」をよく読めば分かるのだろうが、まず解答があって、その「成果」と「課題」があるという説明のほうが分かりやすいと思う。

**(加藤座長)**

角野委員の意見は「成果」と「課題」の間に整理すべきではないかと思う。例えば、特措法で進めた場合とそうでない場合のメリット、デメリットなどを比較するようなものがあるとよい。角野委員の意見にあったように、どちらが良い、悪いではなく、比較をした上で、急ぐ判断をしたということがわかるようにするとよいと思う。

**(事務局)**

資料の構成については、他の項目では今のご指摘に対応しているものもあるのでご確認いただきたい。ご指摘いただいた都市計画の項目については、説明できるよう記載を改めたい。

**(加藤座長)**

谷沢委員のご指摘は、最初の項目であり、今回の大きな争点なので、経緯の表のすぐ後、「成果」と「課題」の前に答えを記載してほしい。

他に意見はないか。

それでは、次の事業区域について説明をお願いしたい。

**(事務局)**

資料6 1.事業の進め方 事業区域を説明。

**(加藤座長)**

「巨大再開発」という表現は常に批判の意味を込めて使われてきた。なぜ巨大となったのかは、考え方のところの説明されている。

**(中林委員)**

角野先生がご専門なのだが、一般的に第二種市街地再開発事業はどういうもので、どんなリスクがあるのか。第一種や通常の第二種とどう違うのか。頭に“震災復興”が付くことで、単なる第二種の事業評価

とは異なってくるのか。その辺りを丁寧に説明いただけるとより分かりやすいと思う。

(角野委員)

事務局いかがか。

(事務局)

第一種と第二種の違いということだが、急ぐ場合は第二種を選択するがそれが公式というわけではない。第一種は権利変換という方式をとる。これはある期日をもって従前の権利を一気に新しいビル、土地に転換することで、合意をもって実施することが特色である。

一方、第二種は管理処分方式で、個々の契約形式での手続きになる。例えば、土地の売却を急ぐ場合、対応がし易いことから、当時の再開発手法として第二種が選択された。

(角野委員)

第二種事業のリスクをどこが負うのか。例えば、買い戻しの権利は義務ではないので、やっぱり辞めたと言っている。そうすると、事業のリスクは一括買収した主体が負うという構造である。今回の場合もそれが少しあったという気がしている。

(中林委員)

計画変更の中で事業の長期化や遅延、保留床の処分などのリスクをどのように開示できていったかに通じると思い伺った。そこはもう少し丁寧に示してもよいと思う。

(加藤座長)

次の事業手法に係る話である。あれほどの大変な事態となっても、基本的にはその時に道具立てとして持っていた制度、仕組みを適用せざるを得なかった。しかし、第二種といえども、あそこまでの状況を想定した仕組みではなかったと思う。本来、結論でも申し上げることだが、このような巨大災害に対する仕組み、事前復興の考え方がこの時点ではなかった。これからの日本にとっての重要な教訓であったと思う。

(新玉委員)

再開発の規模が非常に大きな範囲に渡ることは前回教えていただいた。これだけ大きいものを手掛けることになり、本当にできるのか、住民の合意が得られるのか勝算のようなものはあったのか。特に再開発の場合は、後になって、想定外に高額な管理費が徴収されるようになった、従前は管理費を負担しなくてよかったのに、使わないエレベータのために管理費を負担することになり納得がいかない、などという話が出て問題になったと記憶している。20haという規模含め、生活再建・復興ができるという勝算はどの程度お持ちだったのかをお訊きしたい。

(事務局)

答えになっていないかもしれないが、職員への事業区域や事業手法に関するヒアリングの中で、20haは広すぎる、事業として成り立つかという不安の声はあったと聞いている。とは言え、被災の影響が大きく、やるべき事業、やらざるを得ない事業ということで進めた。その中で勝算があったかどうかという判断までは及んでいなかったのではないかとと思われる。

(加藤座長)

他に意見はないか。次の事業手法も含めてご指摘をいただければと思う。

事務局からの説明をお願いします。

(事務局)

資料6 1.事業の進め方 事業手法を説明。

(加藤座長)

この点についてはいかがか。

(新玉委員)

事業手法について、区画整理と市街地再開発の併用という考えはなかったのか。再開発区域は高度利用が見込まれるということだが、必ずしもそうでないところもあったのではないか。特に駅から遠くなればなるほど、利便性は悪くなるということで避けられたのではないか。

(事務局)

ヒアリング結果には具体的に記載していないのだが、新長田周辺という意味ではJRより北側が区画整理、南が再開発ということで、2つの事業の組み合わせという議論がなかったわけではないと聞いている。ただ、国道より南の大正筋周辺の商店街の復興には、建物の整備も含めた再開発事業が適切ということから、街区として全体に入れるという判断だったと聞いている。

(中林委員)

「課題」で、「状況の変化に柔軟に対応する大幅な建築計画変更が困難」とあるが、これは、代案は考えたが出来なかったとも読めるがいかがか。もし代案があったなら、どのようなものが想定されたのか。

(事務局)

権利者の生活再建を最優先にビルの建設に着手したが、着手後になって商業者が入らなくなった部分の設計の見直しが難しかったという意味合いで記載した。

(加藤座長)

ご専門の角野先生いかがか。

(角野委員)

事業区域を幾つかに分けて、それぞれ個別に事業計画を進めるということも可能性としてはあったかもしれない。また、あちらが優先でこちらが後回しという状況を地元の方々がどう思われたか気になる。商業床、保留床が思ったほど入らず、結果として戻ることができなかった場合に、ビルレベルでの計画変更がどこまで出来たかは、検討されたのであれば結構だが、なかなか難しいことだったと思う。

(事務局)

後ほど、歩行者の3層ネットワークや商業の項目で説明させていただく。3層ということで1階のほか、2階や地下1階にも商業を配置する計画を進めていたが、例えば、商業施設の計画を白紙にする、規模を縮小する、どこかの街区だけ商業の3層をやめて1層だけにするといったことは、ビル間のつながりに影響することから、なかなかできなかった。工期を短縮するために工区を分けるなど、商業軸をつくるための工夫は行った。

(加藤座長)

次の項目は上位計画との調整である。再開発事業は副都心に相応しい復興ビジョンを実現できる手法として採択された。しかし、状況の変化に柔軟に対応することが困難であった。地元の店主へのヒアリングでも三宮に負けないように復興する、より活性化するという大きな気持ちもあって、副都心という位置づけと対応していたが、その前提そのものが状況の変化に伝えられなかったということはないか。

(事務局)

副都心というキーワードは、職員のヒアリングでも出てきており、その思いで整備を進めてきたことは

どこか影響しているかもしれない。

**(事務局)**

実際、再開発と区画整理の併用は戦災復興の三宮で行われた。ただし、新長田駅南の場合は、副都心という位置づけの中で公共施設と一体的に整備するということが大前提としてあったと思われる。地区の特性として、借家人が4割にのぼり、区画整理だと借家人の対応ができないが、再開発なら可能だった。また、50㎡以下の小規模宅地も4割あって、それらは減歩になり生活再建の壁になるという議論もあったようである。以上、先輩方へのヒアリングによる。

**(加藤座長)**

他にご意見はないか。

なければ、次の上位計画との調整について説明をお願いします。

**(事務局)**

資料6 1.事業の進め方 上位計画を説明。

**(加藤座長)**

言葉尻だが、計画に上下はあるのか。全体を見渡したものが上ということではなく、既往計画、既存計画という表現の方がよいと思う。上にあるからという構図で、この事業が管理されたら、齟齬が出てくるのではないか。巨大災害の影響をきちんと把握した上で全体の計画の調整を行うことが重要である。上位計画ありきではなかったはずだが、そのあたりはいかがか。

**(事務局)**

第1回にいただいた指摘をもとに、関係の整理をさせていただいた。しかし、これらは必ずしも上位とは言い切れない。ご指摘のとおり、既往計画との整合、と言う整理をさせていただくのがよいと考える。

**(谷沢委員)**

上位計画との関係だが、これを既往計画に変えたとして、何故既往計画との調整を図る必要があるのか。説明の4番目（「震災から僅か2か月後に決定された都市計画には、上位計画は具体的に反映されおらず、都市計画後の「地元」「コンサル」「行政」による協働のまちづくりを進めていく中で上位計画を具体的に調整する必要があった。」）をみて初めてわかったのだが、上位計画と都市計画が整合していない、後からできたものなのでまちづくりの内容が既存の上位計画の中に入っていなかったということだった。4番目が最初にあれば分かりやすい。

1番目（「西部副都心として、具体的な施設内容や施設規模は示されてはいなかったが、「新長田駅周辺は、ターミナル機能を充実・強化する核として位置づけられ、地域産業の交流拠点として商業・業務・文化機能の集積を進める」とされていた）の「西部副都心」は、何に位置づけられていたのか。何の計画によるものなのか、計画名を記載いただきたい。

**(加藤座長)**

ご指摘のとおり、計画名の記載と、順番を入れ替えて、より丁寧な説明をお願いしたい。

**(中林委員)**

7ページの「成果」では、「副都心にふさわしい復興ビジョンを提案できる手法として選択した」と記載されている一方、9ページの「課題」では「副都心としての具体的な施設内容や施設規模は示されていなかった」とあり、ビジョンと整合がないと読める。時間的なギャップがあっただけなのであれば、丁寧な説明をして頂ければと思う。

(加藤座長)

ご指摘のとおりである。

まちづくり協議会とコンサルタントについて説明をお願いしたい

(事務局)

資料6 1.事業の進め方 まちづくり協議会・コンサルタントを説明。

(加藤座長)

これについてのご意見はいかがか。

今回の事業のための制度、仕組みがなかったのは残念だが、既存のものを使う時に2段階の都市計画、まちづくり協議会とコンサルタントの活動は、制度を柔軟に使った重要なポイントだと思う。制度や仕組みをうまく地域にフィットさせる仕掛けとして、このような対応が柔軟に行われた、といった表現が分かりやすいと思う。ただし、これは印象のコメントであり、修正して欲しいという意見ではない。

(角野委員)

まちづくり協議会とコンサルタントの果たした役割は極めて大きく、高く評価すべきである。それぞれの地区ごとにまちづくり協議会があり、それぞれの方向性が議論されたと思うが、まちづくり協議会間の調整、特にボリュームの調整などはなかなか難しかったのではと想像する。特に事業計画レベルでの調整はいかがか。

(事務局)

その辺りは改めて精査したい。協議会間もさることながら、コンサル間の調整が重要だと思っている。確か、建物の景観誘導はコンサル間で調整されたと記憶している。調べてまとめたいと思う。

(角野委員)

コンサルが調整機能を果たしたなら評価すべきである。しかし、項目によっては不十分なケースがあったならば、そこも整理いただきたい。

(加藤座長)

まちづくり協議会やコンサルタントは情報共有の仕組み、仕掛けとしての役割を果たしたが、これだけの事業の中で、完璧に情報共有を行うことは相当難しい。情報共有が不十分な例があることは大きな課題である。

(新玉委員)

こちらのまちづくり協議会は7つあったと記憶している。「課題」に「まちづくり協議会内において情報共有が不十分な例があった」とあるが、各協議会を横に繋ぐ連合会のようなものはなかったのか。それがなければ、それぞれのまちづくり協議会が、好き勝手に計画、企画して、他のまちづくり協議会が考えていることとバッティングするようなことがあったら、どこが調整するのか。ピラミッド型の組織図があれば分かるのだが、どうだったのか。

(事務局)

まちづくり協議会には行政やコンサルタントも入っていて、それぞれがばらばらに違った方向に向かった訳ではないとご理解いただきたい。

(新玉委員)

情報共有が不十分な例があったというのは、やむを得ないということか。

(事務局)

関係者へのヒアリングによると、ある協議会の中で、役員と構成員との間の情報共有が十分出来ていなかった、役員だけで進めていると捉えられていたケースもあったということである。

(加藤座長)

全てで起きた事象ではなく、関係者ヒアリングにより指摘があったものである。一般論として重要なポイントとして記載頂いていると理解している。

(中林委員)

そういう意味では、各まちづくり協議会、コンサルの上に位置する神戸市が横軸を通す役割だったのではないか。北と南の意識の違いもあるが、神戸市とコンサルが調整役だったと思う。神戸市はどのような調整を行ったのか説明が必要ではないか。

(加藤座長)

市の役割としてはどうだったのか。

(事務局)

コンサル同士の連携や神戸市の関わりについては、改めて整理してブラッシュアップしたい。

(中林委員)

10ページの図（まちづくり協議会の説明）が分かりにくい。

(加藤座長)

分かりやすい形で整理して欲しい。

次に用地の先行買収についてご説明をお願いしたい

(事務局)

資料6 1.事業の進め方 用地先行買収を説明。

(加藤座長)

何かご意見はあるか。

(谷沢委員)

「課題」が気になった。「地価の高い時期での買収となり事業収支には不利にはたらいた」と記載されているが、結果として事業収支に不利にはたらいたので、これは課題といって良いか疑問である。地価が上がっていれば、逆に成果になったとも考えられる。地価の変動で分からないところもある。

(加藤座長)

谷沢委員の指摘のとおり、結果としてこうなったという事実である。課題なのかどうか、記述の整理をいただければと思う。他にご意見はあるか。

それでは、次の事業用仮設住宅・仮設店舗についてご説明をお願いしたい。

(事務局)

資料6 1.事業の進め方 事業用仮設住宅・仮設店舗を説明。

(加藤座長)

ありがとうございます。事業用仮設の入居者の再開発ビルへの入居率高いということである。ご意見はありますか。特になければ、次の計画変更のプロセスの説明をお願いします。

(事務局)

資料6 1.事業の進め方 計画変更のプロセスを説明。

(加藤座長)

ありがとうございます。第1回委員会で角野先生がご指摘になったが、いかがか。

**(角野委員)**

なるほど、というところもある。超高層は当初7棟を計画していたが(上階が住宅)、それを減らすことで住宅床の供給ができた。しかし、商業床の変更が少し分かりにくい。可能であれば床面積ベースで、当初の計画からどう変更したかを示して頂けると理解しやすい。

**(事務局)**

後ほどご説明させていただきます。

**(角野委員)**

住宅が供給されて人口が戻ってきたが、商業、業務系はそうでもないという流れがあった。30階建は県立総合衛生学院、合同庁舎、病院ということで、おそらく床面積は減少している。住宅の変更にあわせて商業、業務系がどう変わったのかを知りたい。

**(加藤座長)**

商業床の供給の項目があるので、後ほど説明いただく。角野委員の質問については整理頂きたい。

**(角野委員)**

どのような理由で変更したかも含めてご説明いただきたい。

**(加藤座長)**

商業床の変更は非常に重要な論点である。

**(谷沢委員)**

「成果」には計画変更をしたとあり、良く対応しているという印象を持ったが、「課題」の関係者ヒアリングで「行政内部にブレーキをかける者はいなかった」という記述がある。わかりにくい。

**(加藤座長)**

「課題」の3つ目「権利者がゼロとなった後も、事業制度上再開発ビルを建設する必要があり、多くの工区(44棟のうち19棟)で特定建築者制度を活用したが、社会経済情勢、マンション市況を踏まえ事業を進めることとなり長期化した。」と関係者ヒアリングの4つ目「震災復興事業として取り組んだ以上、行政内部にブレーキをかける者はいなかった。」は一体と捉えればよいのか。それは違うのか。

**(事務局)**

少し分かりにくくなっている。商業は大幅な見直しが出来ず突き進んだのだが、それに対してブレーキをかける者がいなかったということである。説明不足だった。これをこの項目に記述するか、商業の方にするか工夫したいと思う。

**(加藤座長)**

非常に重要なポイントなので、商業床の供給の項目での説明でもよいと思う。次に進んでよいか。

それでは3層ネットワークの説明をお願いします。

**(事務局)**

資料6 1.事業の進め方 3層ネットワークを説明。

**(新玉委員)**

地下を造ると建築費が高くなる。それに見合う家賃や資本があったのか。地下では回収できないので全体に振り分ける必要があるのだろうが、地下を造る必要性、全部をネットワークでつなげる必要があったのかどうかを教えていただきたい。

**(事務局)**

すべてのビルに地下を造っている訳ではない。国道南側の五丁目ブロックに造ってネットワークを形成している。ネットワークとして必要なところに整備をした。

**(加藤座長)**

「成果」に記載されている「従前規模の商業床確保」のための構造、デザインが必要だった。前のページの権利者ゼロでも対応が必要だったことがポイントかと思う。

全体のご意見いただくため、次の項目の特定建築者制度へ進む。説明をお願いします。

**(事務局)**

資料6 1.事業の進め方 特定建築者制度を説明。

**(加藤座長)**

この制度は重要な役割を果たしたと思う。「課題」のとおり、事業の長期化につながったが、市場の動きを見ながらと言うことで致し方ないところだったと思う。非常に大事な仕組みであったと捉えている。

**(谷沢委員)**

「成果」として「保留床の処分リスクがなくなった」とされているが、これは制度を適用したエリアについて、と言うことか。この表現だと、今持っている保留床は処分リスクがないと誤解を招くと思う。

**(事務局)**

ご指摘のとおり、この制度を適用したビルについてと言うことである。表現を改める。

**(加藤座長)**

そのエリアに限って、神戸市のリスクがなくなったということを丁寧な説明をお願いしたい。

次のビル管理の説明をお願いします。

**(事務局)**

資料6 1.事業の進め方 ビル管理を説明。

**(加藤座長)**

管理組合が個人に変更になったことは、どういう成果なのか。

**(事務局)**

区分所有者全体の意思で変えることができたという意味合いである。管理には、区分所有者が組合をつくって管理する、個人や管理会社に委託するなどの方法がある。当初は、新長田まちづくり会社の一元管理だったが、神戸市がビル管理の説明しながら、区分所有者の意向で管理組合や個人に変更するという方法も出てきたということである。

**(加藤座長)**

所有者の意向に近い形に仕組みを変更したということか。

**(角野委員)**

図面でいうと変更になったのは水色の建物という理解でよいか。

**(事務局)**

水色は管理組合方式に、紫は個人（管理者方式）に変わった。

**(角野委員)**

それまではすべて第三者管理方式を採用していたという理解でよいか。

**(事務局)**

そのとおりである。

(加藤座長)

それでは次の「事業の成果」に移る。従前権利者再建パターンから説明をお願いします。

(事務局)

資料6 2.事業の成果 従前権利者再建パターンを説明。

(加藤座長)

事実を数値で整理したということかと思う。具体的な内容については床の供給のところでご説明いただく。次の住宅床の供給の説明をお願いします。

(事務局)

資料6 2.事業の成果 住宅床の供給を説明。

(加藤座長)

震災3年で住宅供給がスタートした。大変早い。都市計画決定とも関わるが、生活の早期再建が狙いであれば大きな成果だろう。

「課題」に「地域のコミュニティが不足している」とあるが、これはどういう意味か。

(事務局)

もともと工業地域で、コミュニティもしっかりしていたが、今はマンションに自治会もない。

(加藤座長)

住民同士のコミュニケーションがなくなったということで了解した。

(角野委員)

従前の借家人が7割戻ってきたことは評価すべきことである。市営住宅の建設が大きく効いたと思う。しかし、土地建物の所有者の転出率が高い。借家人への対応は行われたが、土地建物の所有者が転出していることはどこかに記載しておいた方がよいと思う。

(加藤座長)

角野委員のご指摘のとおり、そこは課題としておきたい。他に意見はないか。

次の商業床の供給の説明をお願いします。

(事務局)

資料6 2.事業の成果 商業床の供給を説明。

(加藤座長)

商業床の供給は大きな論点である。ご意見があればお願いします。

(中林委員)

もともと住んでいた人が居なくなったことで、オーバーストアになったのか。97年～98年頃の記事で地域購買力に対してオーバーストアになっているという議論が既にあった。その要因は、もともと住んでいた人が戻っていないからなのか、新しく入った人達が地元を上手く活用できていないからなのか。これらに何か関連があるのか気になる。

(加藤座長)

商業床は、震災前の規模を少し上回り、希望されれば全員が入居できるように設計されていた。しかし、途中で入居希望者は半分程度となり、その頃からハード整備と空間上のずれが生じたと思われる。従来の商業者が再開後の市場を予測した結果だったのかもしれない。現在、居住者は1.4倍になっているのに、

商業者との接点がない。その点は調査されているか。

(事務局)

従前の商業床は48,000㎡で計画は52,000㎡とした。そのうち戻ってこられた地権者がおよそ半数。今の商業ボリュームのポテンシャルである52,000㎡を確保すべく、抜けた部分を賃貸に出した。それが95%程度は活用されているということなので、全体の商業ポテンシャルからすると過大とはいえないと個人的には思っている。

(事務局)

商圏としての夜間人口は増えている。いただいたご意見は、商業床とのバランスが取れているのかというご指摘だと思う。先ほどから同じことを申し上げているが、当初従前の方が戻ってこられるように確保したが、社会情勢の変化により結果的に計画の半分程度しか戻ってこなかったため、その余剰分をどう活用するかが課題として残った。住宅が好調なので住宅への転用も検討したが建物の構造上難しい。業務系への転用もしかり。新長田を副都心として再興していきたいという思いから、外部から商業者を誘致して商業都心としてのまちの活性化を図ろうとした。このような方向性で進めて来たのが実情である。

(中林委員)

そこは丁寧に書いて頂く必要があるだろう。

(加藤座長)

この事業の大きな争点なので丁寧に書いていただきたい。商業の活性化という思いの結果として、「課題」の関係者ヒアリングにあるように、不公平感が指摘されていることも事実である。なかなか難しいところである。他にいかがか。なければ次の工業床の供給に進む。

(事務局)

資料6 2.事業の成果 工業床の供給を説明。

(加藤座長)

結果的に、再開発地区にケミカル業界はいなくなったのか。

(事務局)

会館だけは残っている。

(加藤座長)

「課題」の関係者ヒアリングの2つ目「ケミカル関連産業の流出により地域経済は震災前よりさらに厳しい状況となった」とあるが、地域経済の地域とはどこを指しているのか。

(事務局)

駅南地区のことを指している。

(加藤座長)

ヒアリングの意見ということで了解した。

(事務局)

補足させていただく。ケミカルの話題は、地域住民からも出てくる。震災よりずっと以前から、ケミカル産業の構造は、そこで働いてそこで消費するというものだった。震災を機にその人達が地域から出て行ったことが地域経済の厳しさにつながったと考えられる。

(加藤座長)

独特の地域循環構造を持っていたがゆえのことかと思う。

(角野委員)

再開発事業にどのような影響があったのか。あるいは、工業者が移転したことに対してどのように対応したのか。用途地域の変更はした。街中工場があることで生産と消費がともにあったが、その仕組みがなくなったことで消費に影響を与えた。ケミカル産業の話も重要だが、それによってこの場所がどうなったかを、分かりやすく示すことが重要である。

(加藤座長)

JRの北側地域は特に独特だった。社会的な分業の周密な集積がなくなったことによる影響は、数値で説明することは難しいが、インタビューも含めて記述いただければと思う。

(角野委員)

北側の変化が、再開発地区にどう影響を与えたのか、事業をやる立場から、対応できたのか、そもそも無理だったのか、その結果事業にどのような影響があったのかを分かりやすく説明いただきたい。

(加藤座長)

そのあたりを分かりやすく丁寧に表現いただければありがたい。

時間の都合上、次の事業の効果は全体のポイントを説明してほしい。

(事務局)

資料6 3.事業の効果の説明。

(新玉委員)

46ページの効果の中に「賃料単価上昇」とあるが、統計をとられたのか。

(事務局)

44ページに賃貸平均坪単価の推移を掲載している。

(新玉委員)

実際に成約できた賃料か。

(事務局)

そのとおりである。

(加藤座長)

他に意見はないか。

次の事業の収支について説明をお願いします。

(事務局)

資料6 3.事業の収支の説明。

(谷沢委員)

52ページの収支差への対応経緯で、令和元年度末時点で一般会計からの繰り入れが299億円ということだが、この数字はどこから出てきているか。資料3の74ページでは、299億円は既に補填済みということで、結果として今後181億円で保留床を処分できれば、収支差の326億円は一般会計繰入金で対応するとまとめられている。既に299億円が繰り入れされていて、326億円にするには残り27億円を一般会計からの繰り入れで済むという見方になってしまうがそれでよかったか。

資料3の74ページでは、起債の残高が令和元年度末時点で221億円とある。この残高は本来保留床が処分できればこれで返済するということになると思うが、令和元年度で181億円の保留床があり、起債残高221億円という数字だけ見ると足りないように見えてしまう。事業完了年度が令和5年となっているので

それまでの動きはあるが、起債残高221億円と保留床処分見込額181億円との差がもう少し説明できないと、一般会計繰入金の収支差ということの説明がしづらいと思う。

(加藤座長)

この質問に対して事務局はいかがか。

(事務局)

299億円は再開発事業については一旦市債で調達し、定期的に償還する。その財源は本来なら保留床の売却分となるが、建設と償還とのずれが生じ、その間は暫定的に一般会計の繰り入れで対応してきた。

資料3の事業収支の構成のなかでは説明していないが、起債については221億円が残高となっているが、令和元年度の数値なので残り3工区があり、それが令和5年度までに売却予定なので、その売却益を充当して償還していく。181億円は令和5年度時点での未売却の保留床の見込み処分価格である。

(谷沢委員)

保留床が181億円で処分できるという前提だが、その前提で一般会計繰入金は326億円になるということではよいか。

(事務局)

よい。

(加藤座長)

保留床は本当に181億円で売却可能なのか疑問が残るところである。その辺りについてもきちんと記述しておいた方が良くはないか。マーケットの中で値段を安く売るとか、インセンティブを提供できる仕組みがあれば良いが、そうでなければ売却益は未定になると思う。

(事務局)

残っている保留床は、売ることを想定していなかった。賃貸先に床の購入意思を聞くとか、市が保有する空き床に売値を表示するとか、サブリースしている会社のHPに情報を掲載するとか、今までは売る工夫を積極的にやってないので、今後PRに努めていきたい。

(加藤座長)

今のお話を谷沢委員の指摘にも対応する形で丁寧に整理してもらえればと思う。

本日のもう一つの重要なテーマは資料7の検証の総括(案)にまとめられている。事務局からの説明をお願いします。

## (2) 検証の総括(案)について

(事務局)

資料7の説明。

(加藤座長)

資料7は、当該地区への提案、今後の災害への対応に向けた制度の在り方の2点でよいか。

(事務局)

その2点でお願いしたい。

(加藤座長)

まず事業の進め方からご意見をいただきたい。項目としては、事業区域、まちづくり協議会・コンサル

タント、計画変更のプロセス、3層ネットワークが挙げられている。事業区域は事業手法と連動している。これについては先ほどから議論が進められている。ご専門の角野委員からご意見を願います。

**(角野委員)**

第二種事業としてやるには事業区域が広がったということだと思ふ。第二種事業は早く進めることが目的で、そのために権利変換方式ではなく一括買収方式を採用する。早く結果を出すために採用した手法としては、事業区域が広がったために時間がかかったということだろう。全国の他の事例と比べても広いので、もう少し小さく分けて実施することも可能ではなかったか、という気はしている。

**(加藤座長)**

最近では低容積や地主が床を所有しない手法など、いろいろな再開発手法が開発されている。制度そのものが進化してきているとも言える。その辺りについて、今後への展望ということで整理していただければと思う。計画変更プロセスについてはいかがか。角野委員のご意見を伺いたい。

**(角野委員)**

事業区域の大きさと関係してくると思うが、計画変更を行いやすい事業規模というものはあると思う。一方で都市計画的観点、公共空間や公共施設のネットワークという視点からは、街路公園の整備など譲れない部分もある。その際、変更しないもの、変更できないもの、変更の可能性を残せるものを見極めが重要となる。その時に地元で商売をしていた方の譲り受けの制度というところに関わってくる。つまり、優先的に譲り受けを認めるということは、まちづくりに責任を持ってもらいたいのが今の仕組みではそれができないので、例えばある人が諸般の事情で辞めるということになると、その時点からその人はまちづくりに関わらないということになる。計画の変更を伴うと誰がリスクを負うのか。市がリスクを負うのであれば、その覚悟を持つ必要があると思う。今のところ、こうだという提案はできず、感想になってしまい申し訳ない。

**(加藤座長)**

リスクは誰が負うかという点は重要なポイントである。関係者ヒアリングで、半分しか入居しないという時点で行政内部ではブレーキをかける者がいなかったということも関係する。もしここでブレーキをかけると神戸市がリスクを負うということになる。そういう意味では、リスクのあり方を明らかにするような制度、仕組みを提案していくことではないか。

**(角野委員)**

この事業を続けていくと、このようなリスクがありそうだということが、担当者には見えてくる。今回は神戸市だが、担当セクションやその責任者は辞めるとは言えない。状況が見えてきた時に最終決定者である市長や議会にきちんと情報を提供し、最終的な判断をしてもらう仕組みが、行政のガバナンスとして必要だと思う。

**(中林委員)**

事業区域と絞ってしまうのは難しいので、先ほどの上位計画の話のように包括的に検討した方がよいと思う。

第二種事業の合意形成、保留床の処分リスクなど、どこまで理解していたのか。阿倍野でも同様だと思う。今後はそこを可視化していくことが重要だと思う。

**(加藤座長)**

ありがとうございます。裏面の「事業の成果」についてはいかがか。

**(谷沢委員)**

事業の成果ではないが、資料6の目次には、事業効果について人口のことなど諸々を整理していただいているが、資料7では項目がなくなってしまっている。

**(加藤座長)**

まとめ方の問題なので、事務局の方で整理していただければと思う。

**(新玉委員)**

全般を通じての抽象的な話になるが、再開発事業とはそもそも特殊な事業である。神戸市としても20haという広大な場所での再開発事業なので、用地、建築計画、まちづくり、都市計画、などのいろいろな分野の専門家を神戸市の中で育成し、神戸市の中で問題解決していくような組織作りがこれから重要になると思う。そのための人材づくりをどうするか。所属部署の異動とともに再開発事業を忘れるのではなく、再開発事業をいつでも動かせる人材づくりはこれからも必要になると思う。

**(中林委員)**

事業収支について、一般会計から繰り入れるということだったが、今後は公共的要素が強い事業は最初に特別会計と一般会計を分けて進めてもよいのではないか。

**(加藤座長)**

通常の仕組みでは、赤字が出るのはまずいが、今回のような巨大災害が起きた場合は、まず被災された方を支援することがプログラムの中では最優先となる。何かを失敗したというより、否応なく収支差が出た。そういう意味では赤字が大失敗だったとか、一般会計繰入金で対応せざるを得ない、という表現は少し違うのではないかと思う。

**(谷沢委員)**

私も、せざるを得ないとまとめられていることは気がかりである。おそらく報告書の構成に関わると思う。ここでは、事業の進め方から始まり、事業の効果、事業の成果、事業の収支と大きく4本立てになっている。これらはアウトプットであって、結果として最後に事業の成果が出たという順序でまとめていただくと、「成果」や「課題」の整理がしやすいのではないか。

**(加藤座長)**

ご意見どうもありがとうございました。以上で議論を終える。進行を事務局にお返しする。

**(事務局)**

大変貴重なご意見どうもありがとうございました。今後、表現を含めて事務局で再検討する。今後に向けた課題と展望については、議論の中でもご意見をいただいたので、事務局で整理をし、事前にご確認いただきながら、次回にのぞみたい。追加意見があれば、用紙へ記入いただき事務局に提出いただきたい。

次回、第3回有識者会議の開催は、11月10日（火）13時30分から予定している。場所は決定し次第ご案内する。資料は今回同様事前送付する。

**5 閉会**

**(事務局)**

本日は長時間に渡り貴重なご意見をどうもありがとうございました。今回の資料は、成果、効果、課題を出来るだけ客観的な視点からまとめるよう努めた。だいぶ立体的に見えるようになった。本日もいろいろなお指摘をいただいたので、これを踏まえて引き続き資料のブラッシュアップを進めていきたい。本日は

どうもありがとうございました。

**(事務局)**

本日はこれをもって閉会とする。お忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございました。

以上