

## 第3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11月10日（火）13時30分～15時20分

場 所：三宮国際ビル2階会議室1号室

#### 1. 開会

事務局より開会の挨拶が行われた。

#### 2. 委員の紹介

事務局より資料確認および議事の進め方の説明が行われた。

委員紹介は資料1の確認により紹介に代える。※谷沢委員は欠席

#### 資料の説明

事務局より資料2、3、4の説明が行われた。

#### 3. 会議

##### （1）「事業の検証」について

##### （加藤座長）

時間も限られているので早速議事に入る。前回の修正点を踏まえて資料を作成している。事務局から資料の説明をお願いしたい。

##### （事務局）

資料2、3、および資料4 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。資料4は24項目で構成されている。前回の意見を踏まえた修正点が反映されているかを中心にご意見をいただきたい。

##### （委員一同）

（特になし）

##### （加藤座長）

ご意見があれば本会議終了後もメール等で事務局までお願いしたい。それでは次の項目の説明をお願いする。

##### （事務局）

資料4 1.事業の進め方 事業区域を説明。

##### （加藤座長）

ただ今の説明についてご意見はあるか。ないようなら、次の項目の説明をお願いする。

##### （事務局）

資料4 1.事業の進め方 事業手法を説明。

(中林委員)

後でお聞きしようと思ったが、ここに記述されている「高齢化社会にも資することのできる良質な住宅の供給」についての明確な説明ができるか。

(事務局)

事業手法の項目ではお示しできなかったが、関連資料で説明している。

(加藤座長)

この項目に記述されていることなので、ここで少し言及した方ほうが良いのではないか。

(中林委員)

24年前に高齢化を見通していたので、その結果はここに記述された方が良い。

(加藤座長)

記述の仕方は任せるが、中林委員のご指摘にあったように、記述に対応する回答は必要だと思う。他にご意見はあるか。

(新玉委員)

市街地再開発事業は、住宅・商業の復旧を目指したもので、工業はその目的からは外れていたため、結果的に組合以外は尊重されなかった。市街地再開発事業を選択した際、工業地についてどう考えたかを書き添えてはいかがか。

(事務局)

工業床の供給で工業の再建が果たせたかというところで言及しているが、ここにも記述したい。後ほど説明させていただく。

(角野委員)

ここでは「市街地再開発事業を選択した理由は何か」という問いかけをしている。権利変換方式である第一種ではなく、第二種市街地再開発事業を選択した理由について、踏み込む必要があるのではないか。成果としての記述があるが、問いかけに対する答えとしては少し足りないのではと、悩ましいところである。

(加藤座長)

角野委員のご指摘は、第二種にした理由を明確にするということである。

(角野委員)

第二種にすることで受皿住宅等の整備を早急に行えたことは成果だった。しかしその一方で、譲受け希望の撤回などが課題として残ったという記述があることから、これで良いかとも思ったが、問いかけの市街地再開発事業に「第二種」を追記してはどうかとも考えた。これについては事務局の考えを聞いた方が良い。

(事務局)

第一種と第二種には手続きの違いがある。第二種は緊急を要する災害に対応した事業手法であることが選択の理由となる。表現については事務局の方で改めて考えたい。

(中林委員)

第二種市街地再開発事業の成果がしっかり書かれた上で課題にリスクも指摘されている。収支については、神戸市が全て負うのか気になった。

(加藤座長)

事業の導入のところなので、ここでどこまで書くかである。中林委員の意見を踏まえて検討してほしい。他に意見はあるか。なければ既往計画の方に進む。

(事務局)

資料4 1.事業の進め方 既往計画を説明。

(加藤座長)

前回の意見を踏まえ、この項目は「上位計画」ではなく「既往計画」になった。次の項目の説明をお願いする。

(事務局)

資料4 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)

この説明について質問、意見はあるか。

(新玉委員)

成果の一つ目には、まちづくり協議会とコンサルが大きな役割を果たしたと記述されているが、神戸市が役割を果たしていないように読める。本当は神戸市が一番大きな役割を果たしたはずなのに、市がでてこないのは誤解を招かないか。

(事務局)

神戸市が主体となって実施したことはいわずもがななので、敢えて記述しなかった。それに加えてまちづくり協議会とコンサルタントの活躍があったということを申し上げたかった。

(加藤座長)

神戸市と地域の皆さんの接点の部分でコンサルタントやまちづくり協議会が大きな役割を果たしたというイメージがある。他に何かあるか。

(中林委員)

丸亀商店街の再開発のように、地元の商店街のリーダーが表に出ているプロジェクトがある。震災復興の中でリーダーが出てきて、その人たちを含めたまちづくり協議会の議論はあったのか。コミュニケーションがとりにくい環境であることは想像できるものの、元々住まわれている方や権利者の立ち位置も気になる。

(事務局)

既に再開発の機運が高まっていたエリアもあれば、被災して初めて再開発に向き合うことになったエリアもあった。また、活動の下地のあった協議会とそうでない協議会があった。そのあたりを整理したい。

(加藤座長)

中林委員のご指摘については、事務局と中林委員で意見交換してもらえればと思う。

(中林委員)

以前からまちづくり協議会の横通しで難しい点があったと聞いている。住民の混乱があって難しい状況があったのであれば、事実としてそのまま書いていただければ良いと思う。

(事務局)

地元の代表者の方にヒアリングをしたので、再度内容を確認した上で、今ご指摘いただいた部分も反映

していきたい。

(加藤座長)

他に意見はないか。なければ、次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 1.事業の進め方 用地先行買収を説明。

(加藤座長)

意見はあるか。ここは特に大きな修正はないと思う。次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 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)

意見はあるか。なければ次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 1.事業の進め方 計画変更のプロセスを説明。

(加藤座長)

さきほどご指摘のあった工業の再建については、果たせなかった課題として指摘されている。次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 1.事業の進め方 歩行者の3層ネットワークを説明。

(加藤座長)

こちら修正がなかったので、次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 1.事業の進め方 特定建築者制度を説明。

(加藤座長)

こちら修正がなかったので、次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 1.事業の進め方 ビル管理を説明。

(加藤座長)

こちら大きな修正がなかったので、次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 2.生活再建と「住」「商」「工」の復興 従前権利者の再建パターンを説明。

(加藤座長)

厳密に整理いただいている。次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 2.生活再建と「住」「商」「工」の復興 住宅床の供給を説明。

(加藤座長)

何か質問はあるか。

(中林委員)

27ページの課題の3つ目に「高齢化が進んでいる」という記述については、「予想以上に高齢化が進ん

でいる」であれば理解できる。表現を工夫いただきたい。

(加藤座長)

中林委員のご指摘については事務局の方で検討いただきたい。では、次の項目について説明をお願いする。

(事務局)

資料4 2.生活再建と「住」「商」「工」の復興 商業床の供給を説明。

(加藤座長)

追加で説明いただいたのは、33ページの課題の一番下「周辺地区において大規模小売店舗が立地したことが集客力の低下につながった」の補足ということによいか。ただ、これは事業そのものの課題ではない、これは事実としての整理でよいのではないか。

(中林委員)

課題の3つ目に「にぎわいに課題が残る」とあるが、どういう意味か。商業床がにぎわい機能を全て担うのか。にぎわいは商業床だけではないと思うので違和感がある。

(加藤座長)

表現を検討いただきたい。まち全体のにぎわいという観点から記述するとよいだろう。

(中林委員)

人通りが少ないだけなのか、にぎわいの定義が不明瞭である。

(加藤座長)

にぎわいの定義を、誤解のないようにご検討いただきたい。ほかにご意見がないようであれば、次の項目の説明をお願いする。

(事務局)

資料4 2.生活再建と「住」「商」「工」の復興 工業床の供給を説明。

(加藤座長)

特に変更はないということである。それでは、次の項目の説明をお願いする。

(事務局)

資料4 3.事業の効果 安全・安心なまちづくりを説明。

(加藤座長)

こちらも特に変更はないということである。それでは、次の項目の説明をお願いする。

(事務局)

資料4 3.事業の効果 夜間人口を説明。

(加藤座長)

こちらも特に変更はないということである。それでは、次の項目の説明をお願いする。

(事務局)

資料4 3.事業の効果 昼間人口を説明。

(加藤座長)

次の項目の説明をお願いする。

(事務局)

資料4 3.事業の効果 経済波及効果を説明。

(加藤座長)

計算結果ということかと思う。こちらも特に変更はないということである。それでは、次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 3.事業の効果 税収効果を説明。

(角野委員)

経済波及効果の対象期間は、なぜ令和55年までなのか。

(事務局)

関連資料に記載している。事業の完了年度は令和5年度で、建物の耐用年数を50年に設定したためである。

(角野委員)

あまりに先のことなので、若干違和感がある。

(加藤座長)

推計なので、とりあえずの結果を示すということかと思う。他に意見はないか。なければ次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 3.事業の効果 にぎわいの創出を説明。

(加藤座長)

こちらも特に変更はないということである。それでは、次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 3.事業の効果 周辺地区への波及を説明。

(中林委員)

周辺とは、西の副都心としての意味合いか。

(事務局)

西部副都心圏域全域という意味ではなく、再開発事業地域の周辺、例えば本町筋商店街など、近隣を指す。もう少し正確に記述する。

(加藤座長)

「周辺」という言葉が曖昧なので定義を加えていただきたい。資料の説明を続けてください。それでは、次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 3.事業の収支 収支発生要因を説明。

(加藤座長)

こちらも特に変更はないということである。それでは、次の項目の説明をお願いします。

(事務局)

資料4 3.事業の収支 収支差対応を説明。

(加藤座長)

何か質問はあるか。今回は前回ご指摘のあった部分についてのみ修正いただいた。本日の議論を踏まえて、最終のとりまとめをお願いしたい。

それでは次のテーマに移る。事務局から資料の説明をお願いします。

## (2)「検証から見えた課題と今後への提案」について

### (事務局)

資料5 1. 教訓を活かす リスクマネジメントを説明。

### (加藤座長)

次のガバナンスの強化とも関係が深いですが、まずはリスクマネジメントについて、何かご意見、ご質問はあるか。

### (中林委員)

《今後への提案》の「フェイルセーフの発想を持ち込み」は、意味合いとしてはどのようなものか。

また、次の段落の「状況に応じたリスクの分担ができるしくみの検討」という表現は、神戸市は具体的に何が出来るのかが見えにくい印象である。

### (事務局)

まず、神戸市に何が出来るかについては、具体的な内容はここに記載していない。

「フェイルセーフの発想」については、例えば大空間をつくることで、建物としてどのようにでも設計できるという思想、特に店舗などの区画では、飲食と物販で設備容量の違いが生じるが、それに可変性を持たせることができるような仕組みと捉えていただきたい。ただし、店舗を住宅にかえるための具体的な手段は今のところ答えがなく、今後の検討となる。考えていく知恵とでも言えばよいのか、そのような意味合いで表現した。

「状況に応じたリスクの分担」については、前回にもご指摘があったと思うが、実際に転出等で保留床が増えた際に、そのリスクを残された者のみが負う仕組みを再考したい、例えば保険をかけることも考えられるのだが、そのようなことも今後検討していく必要があると思っている。

### (中林委員)

加藤座長がおっしゃったようにガバナンスと係るものかと思う。ここでは、ふわっと書かれている印象があるので、もう少し正直ベースで書いてもよいのではないか。

### (加藤座長)

最初に第二種を適用するということからスタートし、教訓を生かしながら様々な形に変わってきている事実もある。25年前までの制度のままでは動けなかった。何とかならないかという思いが込められている。

### (中林委員)

リスクマネジメントと大上段に構えてしまうと、元に戻ってしまうのではないか。

### (角野委員)

もう少し書けないかと思っても書きづらい部分である。まずは、当初の事業の仕組みから考える必要があるのだが、制度設計を見直すということまではこの検討委員会では難しい。いろんな方向からリスク分担を考えざるを得ないだろう。建築設計の可変性についても、先ほどの事務局の説明で精一杯かと思う。ただ、建築計画レベルだけではなく、施工段階で最も合理的なプロセスや、仮利用まで考えることができるのではないか。

(加藤座長)

この検証委員会でどこまで議論をするかということに関わるので、整理していただきたい。

リスクマネジメントとは、プロセスをどうマネジメントしていくかということかと思う。検証作業全体についてだが、自治体と被災地域の皆さんとの合意形成や情報共有のあり方、それに基づく意思決定の問題がここでは記載されていない。この点についてはどのように考えているのか。

(事務局)

次のページのガバナンスの強化に記載している。

(加藤座長)

リスクマネジメントとガバナンスは密接に関係しているので、どちらに記載するかは難しいと思う。検証の再掲でもよいので、事業としては教訓を生かすということを丁寧に記載いただければと思う。

(中林委員)

震災復興という特殊事情があるという記述がない。その点は本来もう少し強調されるべきだと思う。

(加藤座長)

事務局としては、まずそれが大前提ということかと思うが、総括ではきわめて厳しい状況下だったことを記述していただきたい。

他に意見はないか。なければ、次のガバナンスの強化と人材育成の事前復興のご説明をまとめてお願いする。

(事務局)

資料5 1. 教訓を活かす ガバナンスの強化、人材育成と事前復興を説明。

(加藤座長)

ありがとうございました。リスクマネジメントとガバナンスの強化、人材育成と事前復興は相互に強い関連性がある。ただいまの説明について、何かご意見、ご質問はあるか。

(角野委員)

結局、ガバナンスの問題がどうなのかである。再開発事業は時間がかかる事業なので、最後に蓋を開けるまで将来の見通しは分かりませんでは困る。事業のフェーズごとに予測数値をはじめとした情報を共有し、それを客観的に示すことで組織内のトップが判断できるようなガバナンスが必要であると、私は前から思っている。だから、そこはしっかりと記述いただきたい。

人材育成については、行政内部の人材育成は大変重要だと思うので真剣に取り組んでいただきたい。再開発事業に限らず、大都市が共通して抱えている課題を解決できるよう、他都市への職員派遣、人材交流を通して学びあうという姿勢は重要である。ここに記載されている通りである。

(加藤座長)

これまでの阪神・淡路大震災以降の災害の経験からも、経験値の高い人材の重要性はますます高まっている。特に自治体への期待も大きい。それとともに、制度、仕組みの整備も重要である。阪神・淡路大震災を経験した中小企業の皆さんへのインタビューでは、何が起こるか分からない、すべてが想定外だった、機動力のある人材が必要だということを聞いた。震災からの復興には、自治体、事業者など多様な主体が一体となって地域を再生するというプロセスがある。なので、事前復興のシステムもベースとしてあるべきだろう。阪神・淡路大震災以降、まちづくりに関わる合意形成のガイドラインを政府、東京都をはじめ、作られるようになった。ガイドラインは基本的な知識をつけることになると思う。先ほど話題にの

ぼった保険などの仕組みも事前復興の議論に含めることができればよい。

書きぶりについてはご検討いただきたい。今は、背景・課題・提案ということでまとめていただいているが、例えば、1, 2, 3というような整理の仕方をして、分かりやすく表現いただくことが大事だと思う。他に意見はあるか。

**(中林委員)**

ガバナンスの強化の《検証から見えた課題》の1つ目「本検証作業に至るまで『全体』事業収支を把握することができなかった」に対して《今後への提案》の1つ目「事業費に関する情報は……開示することが望まれる」と記載されている。これは、情報の開示・共有化とPDCAの実行の仕組みについてきちんと記述いただいた方が良いと思う。今は並列的に書かれている印象である。

**(加藤座長)**

もう少し柔らかく、分かりやすく記述いただきたい。

**(中林委員)**

行政は必ず異動があるので、異動に耐えられるような仕組みづくりなど、もう少し踏み込んでも良いのではないか。

人材について、住民の方や商店街の方についての記述がない。まちづくりの基本は住民にある。これらの方々との情報共有や議論の場が必要なのではないか。

**(加藤座長)**

中林委員と同じことを指摘したつもりだったが、分かりやすく説明ができなかった。ガバナンスのところで行政と住民、事業者との間の情報共有から最終的な意思決定までを丁寧に整理いただきたい。

それでは、新長田駅南地区についての説明をお願いします。

**(事務局)**

資料5 2. 新長田駅南地区について を説明。

**(加藤座長)**

新長田地区をどのような方向で再開発するか展望がまとめられている。ご意見はないか。

**(角野委員)**

先ほどの説明にもあったが、地区の周辺に大型店・スーパーが出店しているのは事実である。域内の回遊型共同空間というコンセプトでもって周辺の大型店に対抗できるだけの競争力、魅力を創出することは不可欠である。高松市丸亀町商店街の仕組みのように、誰が旗を振って、どう進めるかは地域で考える必要があるが、新長田駅南地区のビジョン、目標を皆が共有することが重要である。

**(中林委員)**

《方策》の1. ハードを使いこなすには、空間の有効活用やリノベーションが記載されているように、人が住んで買い物するだけの場所ではなく、人が集まって憩える場や、そういうビジョンがあって初めて実現するものなのだと思う。ただ、ビジョン、目指して、というだけでは実現性がない。具体的な部分が少し弱いと思う。角野委員の意見の通りだと思う。

**(新玉委員)**

新長田には商店街、市場が5つ6つあったと思うが、これらが1つのイベントをするということがこれまでなかった。特定の商店街が大売り出しをするということはあっても、全体で集客するシステム、連帯性をもっと考えても良い気がする。

**(加藤座長)**

新長田が競争力を増すには、まちの可能性を活かすことが重要である。これまでの議論は、再開発地区の検証作業という形に凝縮されていたため、駅南地区の強みについてなかなか議論する場がなかった。客観的に見ても新長田駅南地区は可能性を持っているので、結果として強みが出てきたと思う。それを活かすには可能性の展開という視点が必要である。例えば新長田駅南地区の人口が数年後に2倍になった時、商店の状況が厳しい中で、そこでの循環、結びつきをどう作っていくのか、それこそがプロセスのマネジメントである。地域内でお金を循環させると記載されているが、お金だけでなく、さまざまなものの循環性を高めることが必要ではないかと思う。

まちづくりは多くの場合は厳しい状況の中、さまざまな成功や失敗が繰り返されている。これまで日本になかった仕組みの中で、行政と地域のみなさんが一体となった大胆なまちづくりを展開できればよいと思う。例えば、だいぶ以前から海外ではBID (Business Improvement District) という負担者自治の仕組みが成功している。資金は全て事業者が負担し、その地域のために使われ、自治体はそのバックアップをするというものである。このような新しい、世界的に動きのある制度、仕組みを新長田で取り入れて展開をするということも考えられる。それで注目を集めたら、人も集ってくるのが期待できる。

新長田にはダンスチームの活動が展開されている。神戸の下町で前衛的な新しい魅力を発することができることは興味深い。また、アーティストや建築家が新長田に住み始めているとも聞く。まだ萌芽的な状況のようだが、それをより強化して、まちの魅力の一つとして育てていくことが重要である。地域外から人を呼び込むということも記載されているが、地域の中でこれまで居なかったタイプの人が化学反応を起こすきっかけとして活躍されるとよい。もちろん、合同庁舎や衛生学院を誘致することも重要だが、地域の方や地域外から来た新しい人たちを巻き込みながらまちづくりを進めていくということが、「可能性」ということで記述できるとよいと思った。

**(中林委員)**

資料4と5のつなぎとなる、まとめ、総括があると良い。また、加藤座長も言われたように、海外の方も巻き込んだ、神戸らしい地域のアイデンティティが生まれると良いと思った。そのようなまちづくりの部分を示していただけるとありがたい。

**(新玉委員)**

新長田には鉄人28号のモニュメントがある。この鉄人と三国志で集客しようとしたが、ハーバーランドのアンパンマンや宝塚の鉄腕アトムの方が知名度が高く人気がある。鉄人の知名度は今後一層低くなる可能性がある。そうなったら、あの広場はどうするのか心配になる。鉄腕アトムの宝塚は大阪とのアクセスがよく行きやすいが、鉄人を見るためだけにわざわざ新長田に行くことは考えにくい。三国志にしてもスケールが小さく、今はあるかないかよく分からない状態である。自分は鉄人の世代だが、このままだと地下鉄の鉄人のテーマソングも何のために鳴っているのか分からない状況になるだろう。新長田のシンボルの補強策を考える必要がある。

**(加藤座長)**

鉄人を知らない世代の学生に鉄人について聞くと、意外と、面白い、迫力があるなどという回答が返ってくる。鉄人のモニュメントがきっかけで漫画を知っていった学生もいる。

**(角野委員)**

若い人のアイデアを活かせる場があればよい。彼らにとって知らないことはエキゾチックなものなの

で、知らないことを活かすことができれば盛り上がると思う。

最後に申し上げたかったのは、資料4の22ページのビル管理について、当初はまちづくり会社を設立して地域全体を、ということだったがそれがなかなかうまくいかず、結局管理の仕組みが管理組合や個人に変更された。エリアの魅力を創出する上で、ビル管理だけではなく、たとえばエリア全体のオープンスペースの共同活用や、一体的な集客イベントの開催などは大変重要である。日本でもようやく都市再生整備推進法に基づく団体の組織化が進んできた。そのような団体が地域につくられるのであれば、マネジメントの権限を移譲する仕組みも考えられるが、そうなるリーダーとなる組織が必要になる。BIDもアメリカの例でいうと、まちの安全の確保から始まる。まちの安全確保はみんなが乗る課題である。このエリアでの共同マネジメントを考えるなら、まずテーマを考えるところから始めて、それから徐々に地域の方の理解を獲得していく流れが大事だと思った。

**(加藤座長)**

これからの新長田には大胆で、これまで日本になかったような仕組み、仕掛けが必要である。海外を含めた地域の側からの知恵を借りた提案ができるとよい。

本日の議論を踏まえ、事務局で最終の報告案をまとめ、次回第4回有識者会議で改めて議論いただく。進行を事務局に戻す。

**(事務局)**

本日は主に資料5についてご議論いただいた。特に『教訓を活かす』についてはリスクマネジメント、ガバナンス、人材育成ということだが、ここに地域との情報共有の話も盛り込みたい。見せ方については事務局で再度整理する。新長田駅南地区への展開に関しては、地区の強みを活かすことを、もう少し踏み込んだ形でまとめた。

次回に向けては、先生方のご意見を賜りながら最終的な検証報告案としてとりまとめた。

次回第4回有識者会議は12月11日（金）10時からを予定している。場所は決定し次第、改めてお知らせする。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。資料4でそれなりの検証の項目はカバーできた。資料5, 6は、まとめるのにずいぶん時間を要した。本日はいただいたご意見を踏まえて資料5, 6をブラッシュアップし、最終報告案としてまとめた。引き続きよろしく願いいたします。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