

検証有識者会議

検証有識者会議

委員

五十音順 敬称略 ◎:座長

氏名	所属・役職	専門
新玉 正男	山陽不動産鑑定株式会社 代表取締役	不動産鑑定
◎ 加藤 恵正	兵庫県立大学大学院 教授	経済
角野 幸博	関西学院大学 教授	都市計画・建築計画
谷沢 実佐子	公認会計士	会計
中林 志郎	神戸商工会議所 専務理事	経済団体

開催経過

	日時	議事
第1回	令和2年8月7日(金)	<ul style="list-style-type: none">有識者会議の目的、分析・検証の進め方(案)の確認事業検証に係る基礎的資料の確認事業検証報告書作成にあたっての論点整理(案)の協議事業開始当初担当職員等に対する聞き取り調査企画概要(案)の協議
第2回	令和2年10月16日(金)	<ul style="list-style-type: none">事業の検証(案)検証の総括(案)検証報告書構成(案)
第3回	令和2年11月10日(火)	<ul style="list-style-type: none">事業の検証検証から見えた課題と今後の提案
第4回	令和2年12月11日(金)	<ul style="list-style-type: none">検証の総括全体を通して

検証有識者会議

新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業検証有識者会議開催要綱

令和2年7月15日 都市局長決定

(目的)

第1条 本市が実施してきた新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業の完了の目処が立ったことから、本事業の成果及び収支等について総合的に分析・検証を行うにあたり、外部有識者から意見を聴取し又は意見を交換することを目的に、新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業検証有識者会議(以下「会議」という。)を開催する。

(委員)

第2条 会議に参加する委員は、学識経験者等から市長が委嘱する。

2 前項の規定により委嘱する委員の人数は7名以下とする。

3 市長は、前項にかかわらず、必要があると認めるときは、専門的な見識を有する者を会議に出席させ、意見を徴することができる。

(任期)

第3条 委員の任期は、第1回有識者会議の日から令和3年3月31日までとする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(座長)

第4条 会議に、座長1名を置く。

2 座長は、都市局長が、委員の中から指名する。

3 座長は、会の進行をつかさどる。

4 座長に事故があるとき又は座長が欠けたときは、あらかじめ都市局長の指名する委員が前項の職務にあたる。

(会議の公開等)

第5条 会議は、これを公開とする。ただし、次のいずれかに該当する場合で、都市局長が公開しないと決めたときは、この限りではない。

(1) 神戸市情報公開条例(平成13年神戸市条例第29号)第10条各号に該当すると認められる情報について意見交換を行う場合

(2) 会議を公開することにより公正かつ円滑な会議の進行が著しく損なわれると認められる場合

2 会議の傍聴については、神戸市有識者会議傍聴要綱(平成25年3月27日市長決定)を適用する。

(会議の庶務)

第6条 会議に関する庶務は、都市局市街地整備部都市整備課において処理する。

(施行細目の委任)

第7条 この要綱に定めるものの他、会議の運営に関して必要な事項は、都市局再整備担当部長が定める。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年7月15日より施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱は、令和3年3月31日限り、その効力を失う。

検証を振り返って

本有識者会議の目的は、阪神・淡路大震災によって甚大な被害を受けた新長田駅南地区を対象に実施された「新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業」を、中立的かつ専門的な立場から検証を行い、その課題を明らかにするとともに、今後のこうした事業への提案を整理することにあります。

第二種市街地再開発事業が適用された本事業ですが、多くの困難・課題に直面してきました。まず、復興というきわめて緊急性の高い事業であったことと関係しています。平時の再開発事業と異なり被災住民・事業者の早期生活再建が、最重要課題でした。また、19.9ヘクタールに及ぶ広域開発であることや、着手から今日まで長期にわたる事業となったことなどから、その過程で幾多の論争が勃発し、住民提案等による計画変更も行われてきたのです。また本事業を取り巻く社会経済情勢の変化も閑却できないところです。こうした状況を鑑み、当有識者会議は、正確・厳密なデータを採取・整理すること、被災権利者や神戸市（元）職員、本事業推進に様々な形で携わった専門家などから意見をできる限り多数聴取・整理することなどから、本事業の推移を追跡・検証を行うこととしました。

本検証を行う上での主たる留意点は次の2点にあります。第一は、大規模かつ長期にわたる再開発事業を統合的に捉える視点。個々の地区の課題や事業遂行の過程で生じた問題について、すべてにわたりここで点検することはできません。再開発事業全体の動きと関わる事象に焦点を当て検証を行ったところです。第二に、本事業では、計画の実施や実施途上での計画変更などに際し、幾多の意見の対立が顕在化しました。ここでは、こうした異なる意見についても整理を行いました。かかる事態の背後にある情報共有・合意形成や組織における意思決定のメカニズムの脆弱性にも言及したところです。

本報告書では、「検証の総括」において検証作業のまとめを行い、このなかで「2.検証から見えてきた教訓」では、本事業の制度（骨格）を機動するうえで不可欠な3つの要素について整理を行っています。「ガバナンスの強化」「リスクマネジメント」そして「人材育成」です。今回の事業検証で強く痛感したことの一つは、多様な主体間の情報共有を促し合意への道筋を明らかにすること。また、組織内部の意思決定のありかたと関わりながら、事業全体を柔軟に統括することの困難と重要性です。事業ガバナンスの役割はそこにあります。一方、大きな事業を長期間にわたって動かすためには、事前に予測ができない様々な変化や個別事情への対応は不可避です。その際、リスク分散・分担のあり方は、平時の市街地再開発事業とは大きく異なる様相を示すこととなります。リスクマネジメントに関わる制度設計は、きわめて重要かつ喫緊の課題として顕在化したところです。

事業がバナンスとリスクマネジメントに関わる課題は、今回適用された「第二種市街地再開発事業」という都市計画制度の在り方と強くかかわっています。本制度は、もともと、日本の高度経済成長期の市街地整備を念頭に設計された仕組みのために、地価の上昇やこれに連動する保留床の売却などを前提としていました。本事業がスタートする1995年において、かかる前提条件はほぼ消滅していたといっていいいでしょう。しかし、被災権利者の早期生活再建実現に向けて、既往制度適用はやむをえない判断と考えます。本来であれば、未曾有の被災状況・事情に適合した制度の提案、そしてその実施が望ましいことは言うまでもありません。その意味で、本事業の実施において、2段階都市計画の実施など制度の柔軟な適用は必須でした。さらに、都市計画・まちづくりコンサルタントやまちづくり協議会は、再開発事業遂行のきわめて重要なプレイヤーと評価できるでしょう。

最後に、新長田駅南地区、および同地区を取り巻く長田地域の今後について述べておくことにしたいと思います。新長田駅南地区は、神戸市長田区の核心部に位置しています。長田区は神戸市のインナーエリアに位置づけられます。長田区の人口や商業は、1970年—80年代をピークに減少過程に入っていました。今回の市街地再開発事業は、地域の事業者は「三宮に負けない街づくりを・・・」（事業者インタビューから）、また神戸市も既往計画において位置づけられた「西の副都心としての再生を・・・」との地域事業者・神戸市双方からの熱い期待があったのです。その後、経済環境の悪化、制度やその運用の硬直性などが背景となって、その両者の関係にひびが生じてきたことは否めません。これからの新長田駅南地区、そして同地区を取り巻く長田地域のまちづくりにおいて、公民が情報を共有し、その課題について率直に議論を重ねることが重要です。

本検証から新長田の将来について直接的な答えを見出すのは無理があるかもしれませんが、明らかなことは新たに形成されたこの「まち」をいかに使いこなしていくのかという点でしょう。ここでは、さまざまなアイデアが必要です。たとえば、長田地域はもともと揺籃期のビジネスの器としての役割を担っていたのですが、こうした仕組みを構築するといったことも検討に値すると思います。長田地域はケミカルシューズ産業という活みなぎる地域集積を擁していましたが、その特色は常に新たな事業所を輩出し続けるパワーにありました。かかるビジネス風土を継承する「場」として、立地が予定されている県立総合衛生学院などと連携する「地域に根差したビジネスや産業」を創出することも可能でしょう。また、長田地域は震災前から住商工が稠密な連関関係を有する「地域産業コンプレクス」を形成していました。こうした関係性は震災前からグローバル化の潮流の中で希薄になっていたことは否めません。震災後、新たに転入してきた多くの新住民も加え人口は拡大しています。かつての住商工の連関性の復元は困難としても、拡大する住民層と地元商業の新たな接点を模索していく試みは必要と感じます。

地域の事業者がまちづくりに積極的に関与するB I D (Business Improve District) といった仕組みの導入なども検討してはどうでしょうか。本事業では安全・安心を担保するための公共空間も多くつくられました。こうした空間を本来の機能を損なわないことを前提に、地域活性化のために地域事業者や住民らに開放すべきでしょう。そのためのルール作りを含め、エリアマネジメントの機能の充実が必須です。こうしたエリアマネジメントをサポートするのは市役所を中心とした公的組織です。その際、最も重要なことは、縦割りによる非効率を脱し、関係する部局が統合的に地域の活性化に取り組む必要があります。市役所を中心に関係機関が本格的に連携・連動するタスクフォースを組成するといった試みも必要でしょう。既往の制度や仕組みにとらわれない発想が必要です。

最後に、本事業に真摯にご協力いただいた関係者の皆さんに有識者会議メンバーとして厚くお礼を申し上げます。新長田駅南地区、そしてここを取り巻く長田地域のこれからの発展に期待をしております。

有識者会議 座長 加藤恵正

用語集

ICT(アイシーティー)(Information and Communication Technology)

情報通信技術のことで、SNS上でのやり取りやメールでのコミュニケーション、オンラインショッピング等、人同士のコミュニケーションを手助けしたり、「IT技術を使ってどのように人々の暮らしを豊かにしていくか」という活用方法に関する考え方のことです。

一般会計(いっぱんかいけい)

福祉、教育、道路・公園の整備など、市の基本的な事業を行う会計で、主に市税(市県民税や法人市民税、固定資産税など)や地方交付税などによってまかなわれています。一般会計から分離して別に収支を管理するために設けられる特別会計・企業会計と区分されます。

一般向賃貸(いっぱんむけちんたい)

都市再開発法では、保留床は原則として公募により賃貸し、又は分譲しなければならないとされており、この原則に従って床を賃貸することを一般向賃貸としています。

一般向分譲(いっぱんむけぶんじょう)

都市再開発法では、保留床は原則として公募により賃貸し、又は分譲しなければならないとされており、この原則に従って床を分譲することを一般向分譲としています。事業収入の大きな要素となります。

受皿住宅(うけざらじゅうたく)

市街地再開発事業や土地区画整理事業などの施行により住宅に困窮することとなる従前居住者のために建設される住宅(従前居住者用賃貸)のことをいい、市営住宅として管理されます。なお、当市街地再開発事業区域内には建設・借上あわせて639戸が供給されました。

応急仮設住宅(おうきゅうかせつじゅうたく)

災害被災者に対して、応急的に提供する住宅をいいます。なお、阪神・淡路大震災では、震災後8か月の間に32,000戸を上回る応急仮設住宅が建設され、避難所も閉鎖されました。

OJT(オージェイティー)(On The Job Training)

実務を通じて業務を教える方法で、実際の職務現場で業務を通じて行う職業訓練を指します。

用語集

核店舗(かくてんぽ)

大型商業施設などで集客の中心的役割を果たす店舗で、百貨店、量販店、スーパーマーケットなどの大型店をいいます。

ガバナンス

統治のあらゆるプロセスのことで、関係者が相互作用や意思決定により、社会規範や制度を形成し、また強化し、あるいは再構築し、リスクを減らすことを目的とします。

管理処分(かんりしょぶん)

第二種市街地再開発事業において、施行者が収用権を背景とした用地買収方式により従前資産を個別的に処理し、権利者の譲受け希望の申し出に基づき、建築施設の配置・配分を決める方式のことをいい、また、従前の資産に対応して取得することとなる従後の資産(施設建築物の一部等)を指すこともあります。

業務(ぎょうむ)

本検証では、物販や飲食、サービスを除くもので、事務所系の業態をいい、例えば各企業の営業所や会計事務所などです。

ケミカル

本検証では、ケミカルシューズ産業に関わる業種を総合的に指しています。

権利者(けんりしゃ)

市街地再開発事業では、土地または建物に所有権や借地権の権利を有している者(所有者又は借地権者)と借家権を有している者(占有者)をいいます。なお、土地区画整理事業では土地所有者及び借地権者が権利者として限定されています。

権利者向賃貸(けんりしゃむけちんたい)

権利者の再建目的に運用する保留床(市保有床)のことをいいます。

権利者向分譲(けんりしゃむけぶんじょう)

権利者に向けた分譲のことをいい、管理処分とは区別して扱います。

用語集

権利床(けんりしょう)

権利者が従前の資産に対応して取得することとなる従後の資産(施設建築物の一部等)をいいます。

権利変換(けんりへんかん)

第一種市街地再開発事業において、従前資産に関する権利を従後資産の権利に置き換える独特な権利処理の方法です。施行者の定める権利変換計画の内容に従い、権利変換期日においてすべての権利について一括して処理が行われます。

公共施設(こうきょうしせつ)

道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいいます。

市街地再開発事業(しがいちさいかいはつじぎょう)

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法及び都市再開発法で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいいます。

施設建築物(しせつけんちくぶつ)

市街地再開発事業によって建築される建築物を指し、再開発ビルともいいます。

施設建築敷地(しせつけんちくしきち)

市街地再開発事業によって造成される建築敷地をいいます。

借地(しゃくち)

借地権の目的となっている宅地をいいます。

借地権(しゃくちけん)

建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいいます。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除きます。

借家権(しゃくやけん)

建物の賃借権をいいます。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなものを除きます。

用語集

商業(しょうぎょう)

本検証では、物販・飲食・サービスの商業形態をいいます。

事業計画(じぎょうけいかく)

市街地再開発事業の施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画を定めたものです。

事業用仮設(じぎょうようかせつ)

市街地再開発事業の権利者用に設置した仮設住宅及び店舗をいいます。

施行者(しこうしゃ／せこうしゃ)

市街地再開発事業を施行する者をいいます。

施行地区(しこうちく／せこうちく)

市街地再開発事業を施行する土地の区域をいいます。

新耐震(しんたいしん)

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56(1981)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいいます。新耐震基準は、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されています。

生活再建(せいかつさいけん)

本検証では、再開発ビルや地区外において住宅や店舗などを取得又は賃貸し、安定的な生活基盤を築くことをいいます。

第一種市街地再開発事業(だいいっしゅしがいちさいかいはつじぎょう)

都市再開発法に基づく権利変換方式により施行される市街地再開発事業で、施行地区内の土地及び建物等に関する権利を、買収や収用によらず、一連の行政処分により施設建築物及び施設建築敷地に関する権利に変換するという画期的な権利調整手法により施行されます。権利を一括処理するため、第二種市街地再開発事業と比較した場合、比較的規模の小さい地区に適しており、個人、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社が施行者になることができます。

用語集

第二種市街地再開発事業(だいにしゅしがいちさいかいはつじぎょう)

都市再開発法に基づく管理処分方式により施行される市街地再開発事業で、一般の公共事業と同様、施行地区内の土地及び建物等をいったん全て買収又は収用することにより施行されます。買収又は収用された者は希望により施設建築物及び施設建築敷地に関する権利が与えられます。権利は個別に処理されるため、第一種市街地再開発事業と比較した場合、比較的規模の大きい地区や権利関係が極めて複雑な地区に適しており、特に防災上重要な公共施設を早急に整備する必要があり、当該公共施設と施設建築物を一体的に整備することが合理的である場合に適用されることが多く、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社が施行者になることができます。

ダウンサイジング

広義にはサイズ(規模)を小さくすること全般を指しており、特に、なんらかの不都合を減らしたり、何らかの利益を大きくするために、サイズを小さくする、ということです。

宅地(たくち)

公共施設の用に供されている国、地方公共団体その他政令で定める者の所有する土地以外の土地をいいます。

地区計画(ちくけいかく)

都市計画法に基づき、地区の特性に応じた詳細な計画に基づいて開発、また、建築行為をコントロールする手法です。

地区施設(ちくしせつ)

地区計画において都市計画に定める主として街区内の居住者等の利用に供される公共施設をいい、当市街地再開発事業では都市計画施設以外の公園や広場、歩行者通路・デッキなどが対象となっています。

転出(てんしゅつ)

再開発ビルへの入居を希望せず、地区外で再建されることをいいます。

用語集

特定建築者(とくていけんちくしゃ)

市街地再開発事業において施行者に代わって施設建築物を建築する者をいいます。特定建築者の選定は原則として公募によらなければならない、管理処分計画に定められた特定建築者は特定施設建築物の全部又は一部を取得し、施行者から当該特定施設建築物の全部又は一部の所有を目的とする地上権若しくは施設建築敷地又はそれらの共有持分を譲り受けることとなります。

特定施設建築物(とくていしせつけんちくぶつ)

市街地再開発事業において特定建築者が建築する施設建築物をいいます。

土地区画整理事業(とちくかくせいりじぎょう)

土地区画整理法に基づき、土地の区画形質の変更を行い、道路、公園、下水道等の公共施設の新設又は改善と換地処分により土地の権利関係を新たに確定する事業をいいます。従前宅地の減歩による公共用地や保留地の供出と土地の交換分合により宅地の整形化を併せて行い、保留地は処分され、整備費用の一部となります。

トリプルヘリックス

本検証では、住宅、商業、工業が総合に影響を与えあう三重らせん構造のことをいいます。

トレンド

時代のすう勢、潮流、流行のことです。

入居(にゆうきょ)

再開発ビルに管理処分や分譲又は賃貸により居住または営業することをいいます。

BID(ビーアイディー)(Business Improvement District)

令和元(2019)年6月に施行された「地域再生エリアマネジメント負担金制度」と呼ばれているものが日本版BID制度にあたり、法律で定められた特別区制度の一種で、地域内の地権者に課される共同負担金(行政が税徴収と同様に徴収する)を原資とし、地域内の不動産価値を高めるために必要なサービス事業を行う組織を指します。

用語集

PDCA(ピーディーシーエー)

Plan(計画)→Do(実行)→Check(評価)→Action(改善)のサイクルを繰り返し行うことで、継続的な業務の改善を促す技法です。「PDCAサイクル」という言い方もありますが、これはPDCAの最後のステップ、Action(改善)が終了したら、また最初のPlan(計画)に戻って循環させることを意味するものです。

保有床(ほゆうしょう)

本検証では、施行者である神戸市に帰属するすべての床を指しています。

保留床(ほりゆうしょう)

市街地再開発事業における施設建築物の一部等又は建築施設の部分のうち権利床以外で施行者に帰属する部分をいいます。従前の土地を高度利用すること等により生み出される余剰の床であり、市街地再開発事業の施行者は当該保留床を処分することにより事業に必要な資金の大部分を賄うのが一般的で、賃貸又は譲渡に際しては、公募が原則とされています。

リノベーション

既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり、付加価値を与えることをいいます。

BE KOBE



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBE 

- Member of the UNESCO
- Creative Cities Network
- since 2008

