

## 第3回 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議 会議録

平成29年12月25日

### 第3回 都心の土地利用のあり方に関する有識者会議

- 1 日時 平成29年12月25日(月)15時00分～17時00分
- 2 場所 神戸市役所1号館14階大会議室
- 3 出席委員  
伊藤 亜都子 上村 敏之 嘉名 光市 小浦 久子  
末包 伸吾 西野 百合子 西村 順二 牧 紀男
- 4 議題
  1. 開 会
  2. 議 事
    - (1) 第2回有識者会議の振り返り
    - (2) 元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性
    - (3) 意見交換
    - (4) 今後の進め方
  3. 閉 会
- 5 議事内容 別紙のとおり

## 1. 開 会

### ○三島計画部長

皆さま、あらためましてこんにちは。本日は年末の大変お忙しい時期にかかわらず、お集まりいただきまして、本当にありがとうございます。「都心の土地利用のあり方に関する有識者会議」も、今回で3回目になります。

まず、1回目に都心の土地利用が本来、商業、業務に特化していく、それが中心になるべきではないかということですが、神戸の土地利用を見ますと、住宅に特化しているようなかたちが見えつつあるということで、これをどう考えていくのかということで、このような会議を設けさせていただきました。

その中で、都心の土地利用を考えていくには、その地域をどのようなまちにしていくのかということ、しっかり議論しなければならないというご意見をいただきまして、第2回には、三宮・旧居留地区の将来像、そして誘導の方向性について議論をいただきました。

今回は、それを除く元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性について、ご議論いただきたいと思っております。

また、第2回でご意見いただきました、まちのあり方ということで、夜をどのように考えるのかということも、1つ大きなウエイトになるというご意見をいただきましたので、その辺につきましてもご議論いただけるように、今回資料を用意させていただいております。

限られた時間ではございますが、皆さま方に忌憚のないご意見をいただきますようお願い申し上げます、開会のあいさつとさせていただきます。

### ○丸岡都市計画課長

それでは、これより会議を進めるにあたりまして、まずはお手元の資料を確認させていただきます。次第と会議資料につきましては、事前にメールで送付させていただきましたものをお配りしています。資料の不足がある方がいらっしゃいましたら、係の者にお知らせください。よろしいでしょうか。

それでは、委員の紹介をさせていただきます。お手元の資料1、委員名簿をご覧ください。委員は都市計画を始めとする分野ごとに、合計10名の先生方に就任いただいております。

名簿の順に、本日ご出席の委員のみご紹介させていただきます。人口がご専門の、神戸学院大学現代社会学部社会防災学科教授の伊藤委員です。税・財政がご専門の、関西学院大学経済学部教授の上村委員です。都市計画がご専門の、大阪市立大学大学院工学研究科教授の嘉名委員です。都市計画がご専門の、神戸芸術工科大学大学院芸術工学研究科教授の小浦委員です。デザインがご専門の、神戸大学大学院工学研究科教授の末包委員です。法律がご専門の、弁護士の西野委員です。経済がご専門の、甲南大学経営学部教授の西村委員です。防災がご専門の、京都大学防災研究所教授の牧委員です。

なお、本日ご欠席されている委員につきましては、名簿をもってご紹介に代えさせていただきます。ここからは嘉名座長に進行をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

## 2. 議 事

### (1) 第2回有識者会議の振り返り

#### ○嘉名座長

それでは、早速ですけれども、議事に沿って進めてまいりたいと思います。まずは議事「(1) 第2回有識者会議の振り返り」ということで、事務局からご説明をお願いします。

#### ○丸岡都市計画課長

お手元の資料2をご覧ください。第2回の議事です。前回、11月1日にございました。議題は3点ありまして、「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・旧居留地区の将来像誘導の方向性」の3点です。

主な意見としまして、「①にぎわいのイメージについて」でございます。デ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りました。この指摘については、駅前のにぎわいを考えるにあたって重要なことであると。夜間も重要であるけれども、平日昼間のにぎわいについても重要だ。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の中に、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い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。

魅力が高まって地価が上昇すると賃料が上昇する。それに伴って中小の店舗が撤退して、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だということ。

いまはSNS映えが流行している。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。都心は住宅を建てれば人が住んでくれるエリアであるので、住みたいというニーズに対して、うまくほかの住宅地に誘導できれば。

都市機能の誘導にあたっては、1点目と同じですけれども、都市計画だけではなくて、ほかの手法も含めてパッケージで取り組む必要がある。

住宅は容積不算入の床が多い。ほかの建物に比べてボリュームが大きくなる傾向があるので、適切なボリュームにしていく必要がある。

裏面にまいりまして、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、用途だけではなくて、ビルディングタイプも含め

て検討が必要である。

地区計画の策定時期を見ると平成7年ごろが多い。そのころの規制が現状と合わなくなってきたということだと思う。いまの規制で望ましい機能が入っているのか確認し、より現状に合った規制が必要ではないか。

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ていくのか。

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ていくことが必要だ。

地下鉄と阪急の相直というような話もある。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。

最後ですが、④三宮クロスクエアについて、クロスクエアを自動車乗り入れ禁止にした場合、駐車場をどうしていくのか。隔地駐車場にするにも距離が離れることになるけれども、具体的にどうしていくのかといったご意見がございました。

資料3をご覧ください。前回、少し説明が不足した部分について資料を取りまとめています。まず、「ナイトタイムエコノミーに関連した取り組みについて」ということで、神戸市はまだ取り組みに着手したばかりで、具体的なものについてはそれほどないのですけれども、左側の方に実施中の主な取り組みについてまとめております。

神戸の夜景ツアーということで、毎週金曜日とか毎週土曜日ということで、限られた曜日ですけれども、そういったツアーをやっているとか、シティーループの夜間特別運行もやっている。

最近の取り組みでいきますと、市立博物館でプレミアムフライデーの夜間開館を11月24日から開催しています。通常5時半までの開館なのですが、21時までやっているということです。市立博物館だけではなくて、旧居留地にあるミュージアム群と連携して、開館時間を延長しています。それに合わせて街角コンサートも実施している。そういった取り組みがございます。

あと、そこに書いてあるとおりですけれども、観光冊子を出したり、メリケンパークのリニューアルをしたり、その他、三宮の夜バル、元町夜市、南京町春節祭等々がございます。

右側に書いていますのは、「ナイト・カルチャー 活性化のススメ」ということで、トーク&シンポジウムも2回ほど開催されています。一番下、矢印のところを書いてありますが、今後の神戸におけるナイトタイムエコノミーの振興の検討に向けて現在、調査・分析を実施しているといった状況です。裏面をご覧ください。

小学校の話がありまして、最近の取り組み状況につきまして、ご紹介させていただきまします。これまで神戸市開発指導要綱に基づいて、開発事業の指導を行ってきたわけですが、来年6月施行ということで、開発事業の手続きに関する条例が施行される予定になっております。

その中で、対象事業の「ウ」のところですが、住戸の数が40戸以上あるといった集合住宅を建設される場合、手続きフローの赤枠で囲んであるところですが、条例の第15条4項の中で、開発事業区域の選定にあたって配慮すべき事項として、右側に書かれてあることをうたっています。

開発事業区域が教室の不足を避けるため、仮設校舎の設置など可能な対策を行っても、なお教室が不足する恐れのある地区を受け入れ困難地区と呼んでおりますけれども、そういった受け入れ困難地区に該当する場合、教育委員会との協議をお願いします。協力の例として3点ほど書いています。開発・分譲の段階的な実施とか、ファミリー向け戸数の見直しとか、学校や校区の状況について、購入者や入居者への十分な事前説明など、そういった協議をお願いしていく。

2つ目の項目ですが、今後6年について、児童の受け入れは可能だけど、そのために神戸市として何らかの対策が必要、もしくは必要となる恐れのある地区を要注意地区と呼んでおりますが、それにつきましても、教育委員会との情報交換をお願いします。そういった内容でございます。

下のブルーのところを書いていますが、受け入れ困難地区は、いまのところ該当なし。要注意地区は、中央区では宮本小学校、中央小学校、こうべ小学校、山の手小学校の4校が該当しています。

図面ではかなり、こうべ小学校とか雲中小学校が、かなり広く校区が見えますけれども、途中で茶色の線が引いていまして、これが市街化区域と市街化調整区域の線引きになっていきますので、実際のところはこの線より南側のところが校区になります。説明は以上です。

#### ○嘉名座長

ありがとうございました。ただいまの説明について、何かご意見、ご質問等がございますか。

#### ○末包委員

2ページの条例化されたことは喜ばしいことだと思うのですが、ゾーニングが小学校の受け入れ許容範囲で決まっているという考え方をするよりも、それも含めて考えるのだけでも、それではいままで都心のあり方の、土地利用のあり方の議論をしてきたことの積み重ねが反映されているのかどうかというのは極めて不安です。

ですから、この要注意地区みたいなことはあるにせよ、あくまでもわれわれは、都心の土地利用のあり方に関する会議をやって、そこにこれも裏付けのデータとして入っているというふうに考えないと議論が、これありきになってしまいませんかというのが、ちょっと不安になったのですが、いかがですか。

#### ○嘉名座長

いまおっしゃっているのは、どちらかというと小学校のキャパシティから考えると、住宅の供給量に対して、やや抑制を検討しないといけない地区というのが若干見られて、そのことを念頭に置きながら、われわれは考えないといけないということですかね。

○末包委員

それとともに、神戸が向かうべき都市像も同時にここで議論しているわけですよね。そうすると、その都市像と合わせながら考えないといけないのではないかと思うので、この図だけではちょっと議論しづらいなど。あくまでもこの図と、これからも議論していく都市像、三宮周辺の都市像とうまく兼ね備えたゾーニングみたいなものを考える必要があるのではないかということです。

○嘉名座長

ゾーニングとおっしゃっているのは、学区のことをおっしゃっているんですか。

○末包委員

学区も含めたゾーン分けですね。

○嘉名座長

後ほど資料で出てくると思うのですが、例えば、参考資料とか、都心の土地利用のあり方のゾーニングと、今回出していただいた資料3の開発条例に出てくる学区の話と、当然対応しているべきということですよ。

この資料3ありきで考えるわけではないということですね。事務局もそれでよろしいですか。

○丸岡都市計画課長

はい。

○嘉名座長

他はいかがでしょうか。よろしいですか。

(2) 元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性

○嘉名座長

それでは、引き続き議事の「(2) 元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性」について、事務局から説明をお願いします。

○青木土地利用係長

住宅都市局都市計画課で、土地利用係長をしています青木と申します。よろしくお願ひ致します。私より議事2、「元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性」につきましてご説明させていただきます。お手元の資料4をご覧ください。

1 ページ目、第1回の有識者会議の場でお示ししたとおり、今回検討対象範囲を土地利用の現状とか、歴史的な経緯を踏まえて、大きく5つの地域に分けさせていただいています。

そのうち、前回、第2回の会議では、三宮・旧居留地地区の将来像、誘導の方向性についてご議論いただきました。本日は、残りの元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性につきまして、ご議論いただきたいと思います。

2ページ目をご覧ください。こちらの表も第1回の有識者会議でお示しました、各地域の現状、強み、課題を整理したものです。

例えば、元町地区におきましては、その強みである商業集積地としてのにぎわいや、風格ある都市景観を生かして商業、業務機能と、居住機能の調和を図っていく必要があると考えています。

神戸地区におきましては、強みである神戸を代表する集客観光資源であるハーバーランドなどを生かして、都心の西の拠点として複合的機能の維持・充実を図っていく必要があります。

新神戸地区におきましては、広域交通拠点としての機能とか、観光拠点への近さを生かして、居住機能の増加を踏まえた業務機能と居住機能の調和を図っていく必要がございます。

磯上地区におきましては、多様な用途が混在していることを生かして、業務機能と居住機能の調和を図っていく必要があると考えています。

続きまして、3ページをご覧ください。元町・神戸・新神戸・磯上地区の主な施策についてまとめさせていただきました。

元町地区におきましては、JR元町駅の東口前でまちなか拠点の整備に取り組んでいます。それと合わせて、鯉川筋や元町商店街などを回遊ルートと位置付けて、回遊性の向上を図っていきたくと考えています。鉄道駅の北側の兵庫県庁につきましても、再整備が計画されています。

神戸地区につきましては、ハーバーロードなどを回遊ルートと位置付けて、元町方面からの回遊性や、神戸駅からハーバーランドへの回遊性の向上を図ってまいりたいと考えています。

また、神戸駅周辺では新開地とか大倉山公園、湊川神社といった魅力スポットや、歴史的資源がございます。

東の方に行きまして、新神戸地区です。加納町3丁目交差点、税関線と山手幹線の交差点がありますけれども、3丁目交差点の回遊性の向上とか、税関線の光ミュージアムの整備などによって、税関線の回遊性の向上を図ってまいりたいと思っています。新神戸から北野に向けての回遊ルートを整備して、北野方面へのアクセス向上を図っていきたくと考えています。

南の方に行きまして、磯上地区に関しては地区の中心にある磯上公園を、より有効に活用を図っていきたくと考えていまして、三宮方面とこの磯上地区との回遊性の向上についても、取り組んでまいりたいと思っています。

続きまして、4ページをご覧ください。元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性を整理するにあたって、地域の特性を加味して、元町を鉄道を境界にして、南側を元町エリア、北側を元町北エリアというふうに分けさせていただきたいと思っています。そのほか、神戸、新神戸、磯上につきましては、それぞれ1つのエリアと捉えて、本日5



つのエリアについて細区分したうえで、ご説明させていただきます。

続きまして5ページをご覧ください。このページ以降、第2回の有識者会議でも資料を提示させていただきましたとおり、それぞれエリアごとに、将来像とか誘導の方向性を整理しています。

エリアごとの現行の地区計画とか、景観規制の目標方針の方を整理させていただいて、それを踏まえて各ページの裏側に、現状、強み、課題を整理した上で、将来像の設定とさせていただきます。

まず、5ページ目は元町エリアになっていまして、地区計画は現在決定されていません。景観規制に関しては、「景観法」に基づく景観計画区域としまして、南京町沿道景観形成地区が指定されています。元町商店街や栄町通、ハーバーロードは、景観条例に基づく景観形成市民協定が認定されている状況です。

6ページをご覧ください。地区の現状としまして、左側に建物の主要な用途を色塗りした地図を掲載しています。この地図の中で、代表的な通りとか施設を整理させていただきました。

エリアの東側は、商業施設や業務施設が中心のエリアになっておりまして、着色でいきますと赤色とか青色、商業、業務施設の割合が高くなっています。西側に行くほど黄色で表示している住宅の占める割合が高まっているという状況です。

このエリアは、元町商店街など古くからの商業集積地としてのにぎわい、南京町など観光地としてのにぎわい、また栄町通、元町商店街、ハーバーロードにおいて、景観形成の取り組みが進められているといった強みがございます。

一方で、建物の老朽化が進んでいまして、まちの機能更新が図られていないということ。あとは、大規模マンションの立地が進んでいまして、商業施設やオフィスとの調和を図っていく必要があるといった課題がございます。

こうしたことを踏まえて、ページの右側ですけれども、エリアの将来像としましては、「商業、業務、住宅が協調・共存するゆとりとにぎわいのある、個性と魅力あるまち」と設定させていただきました。この将来像を実現するために、ページ下の方に、土地利用の誘導の方向性と誘導施策例を示させていただきます。

誘導の方向性の1点目、まちの魅力を残しつつ、狭小ビルの建て替え、更新によるまちの防災性の向上を図るということです。誘導施策例としましては、形態規制の緩和を行うことで、建物更新の誘導が図れないかと考えています。

2点目、元町商店街など主要な回遊ルートにつきましては、建築物の低層部において、個性的で魅力あるにぎわい用途の誘導を図っていきたいと考えています。これに対する誘導施策例としましては、建物低層部における用途をにぎわい用途に限定することなどが考えられます。

3点目に、土地利用の動向を踏まえて、商業、業務機能や居住機能の適切なミクストユースの誘導を図っていきたいと考えていまして、例えば、商業、業務中心のエリアにおい

ては、住居系の建築物に対する容積率の規制などが考えられるところです

続きまして、7ページをご覧ください。元町北エリアにつきましては、地区計画および景観規制ともに指定はない状況です。

裏面、8ページをご覧ください。このエリアは、兵庫県庁とか兵庫県警察本部などの行政施設の集積に加えて、もともと小学校、中学校がこのエリア内にあるということで、そういった教育施設に近接したエリアになっています。

また、教会とか社寺仏閣に加えて、花隈公園や兵庫県公館など、歴史的資源を有している地区になっています。

一方で、狭小の敷地が多く、建物の老朽化が進んでいるといった課題もございます。それを踏まえて、元町北エリアの将来像としましては、県庁周辺では行政機能を中心に、中小規模の業務機能、住宅等も混在する落ち着いた雰囲気のみち。また、花隈周辺では、中小規模の商業・業務施設と住宅が共存し、多文化が共生するまちというふうを設定させていただきました。

土地利用の誘導の方向性につきましては、下側ですけれども、老朽建物の建替更新によるまちの防災性の向上を図るということで、施策例としまして、形態規制の緩和による建替更新の誘導などが考えられるところです。

続きまして、9ページをご覧ください。神戸エリアです。地区計画に関しては、ハーバーランド地区計画が決定されています。景観規制につきましては、景観計画区域として神戸駅・大倉山都市景観形成地域、また都市景観形成地域としてハーバーランド都市景観形成地域が指定されますとともに、ハーバーロードにおいては、景観形成市民協定が認定されているという状況です。

裏面、10ページをご覧ください。このエリアは、大規模な商業施設を有する都心の西の拠点として機能しておりまして特にハーバーランドは神戸を代表する集客観光拠点として、多くの観光客でにぎわっています。また、神戸駅周辺では、交通の利便性を生かした大規模なオフィスが立地するエリアとなっています。

課題は、西の拠点として、文化、商業、業務等の複合的機能を維持、さらに充実させていく必要があると考えています。駅周辺では大規模なマンションが近年増加傾向にあるので、商業施設やオフィスとの調和を図っていく必要があると考えています。

それらを踏まえて、エリアの将来像ですけれども、都心の西の拠点として文化、商業、業務などの複合機能を備えた、魅力ある都市空間と設定させていただきました。土地利用の誘導の方向性につきましては、1点目、エリアの土地利用を商業、業務中心の地区と、住宅中心の地区などに区分して、居住機能の適切な誘導を図るとか、ハーバーランドについて、建物低層部におけるにぎわい用途の誘導を図っていきたいと考えています。

続きまして、11ページをご覧ください。新神戸エリアは地区計画は決定されていません。景観規制に関しましては、フラワーロード（税関線）に、景観計画区域として、都市景観形成地域が指定されている状況です。

また、地域の自主協定にはなりませんけれども、フラワーロード沿道北地区景観形成自主協定が締結されているといった状況です。神戸のメインストリートにふさわしい建築物の規模の確保とか、建築物の意匠の誘導などが、それぞれ目標に掲げられているところです。

裏面、12 ページをご覧ください。このエリアは、新神戸という新幹線の駅を有する広域交通の拠点で、その利便性を生かした業務、宿泊機能等のポテンシャルを有している地域です。北野や六甲山麓などの観光拠点に比較的近いといった強みがございます。

税関線沿道におきましては、景観計画や地域の自主協定によって、景観形成の取り組みが進められており、統一感のあるまち並みが形成されつつある状況です。

一方で、観光拠点に近接する広域交通の玄関口ですが、例えば、北野方面への回遊性やにぎわいを向上していく必要があると考えています。また、税関線沿道につきましても、建築物低層部のにぎわい施設が現状では点在するといった状況ですので、歩行者の回遊性向上につながっていないというところは課題として挙げられます。

それらを踏まえて、新神戸エリアの将来像は、多くの来街者が訪れる広域交通拠点にふさわしいにぎわいのある空間の創出。また、税関線沿道におきましては、えき~まち空間と新神戸をつなぐ神戸のメインストリートとして、回遊性の高い、美しく魅力ある空間の創出と設定させていただきました。

これらを実現するための、土地利用の誘導の方向性ですけれども、特に税関線などの主要な回遊ルートにおきましては、歩いて楽しいにぎわいの創出を図っていきたくと考えています。景観誘導の取り組みとか、駐車場出入り口の規制などが方法として考えられるのかなということで、記載させていただいています。

最後に、13 ページ、磯上エリアについてご説明させていただきます。磯上エリアは地区計画、景観規制ともに指定はございません。裏面の14 ページをご覧ください。このエリアは三宮駅から比較的近く、利便性が高いエリアです。

現状でもオフィスやホテル、マンションなど、多様な用途が混在するエリアになっています。また、道路など都市基盤が比較的しっかりと整備されていて、敷地面積も比較的広い状況です。

一方で、居住機能の増加に伴い、かつて業務地として非常に栄えていたわけですが、業務地としての地位が低下傾向にあるといった課題もございます。また、地区内の磯上公園の有効な利活用を図っていく必要もあると考えています。

これらを踏まえて、エリアの将来像は商業、業務、住宅、ホテルなど、多様な機能がミクストユースした利便性の高いまちを目指していくべきと、設定させていただきました。

土地利用の誘導の方向性につきましては、1 点目、土地利用の動向を踏まえて、商業・業務機能や宿泊機能、居住機能の適切なミクストユースの誘導を図るということで、例えば、業務中心の土地利用が行われている街区においては、住居系の建築物に対する容積率を規制するなどが考えられます。

また、主要な回遊ルートにつきましても、魅力的で活力あるにぎわいの創出を図ってい

くために、建築物の低層部において、景観の誘導とか、駐車場の出入り口の規制などを検討していきたいと考えています。

以上で、資料4、「元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性」の説明とさせていただきます。

**○嘉名座長**

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明について何かご質問、ご意見等、ございますか。

**○上村委員**

ご説明ありがとうございます。参考資料の話はあとで追加されるのでしょうか。

**○青木土地利用係長**

参考資料はあとにしようと思っていたのですが、先にこのまま連続して説明させていただいてもよろしいですか。

**○嘉名座長**

どこで入れる予定だったのですか。

**○青木土地利用係長**

今後の進め方の中で。

**○嘉名座長**

今後の進め方よりは、先にやってもらった方がいいですね。意見交換の前にしていただいた方がいいかと思います。

**○青木土地利用係長**

そうしましたら、委員の皆さま方には、右肩に参考資料という資料をお配りしています。こちらの資料につきましては、まだ内容は調整中ですので、本日の会議終了後に一度、回収させていただければと考えています。

この資料ですけれども、前回、第2回の有識者会議と、本日の第3回目の会議で、都心の商業地域における、地域特性を踏まえたエリアごとの将来像を、委員の皆さま方にご議論いただいたうえで、それを1枚に整理させていただこうという趣旨で、作成させていただいているものになっています。

年明けの次回、第4回目の会議の場で、より委員の皆さまにご議論いただければと考えておりましたので、参考資料という扱いでさせていただいています。同じ内容のものを前面スクリーンにも表示させていただいていますので、合わせてご覧ください。

まず、1ページ目、左上に「都市構造図」と記載しているものです。エリアごとの土地利用の現状とか、将来像を踏まえたゾーニングをさせていただいて、その上に骨格となる自動車交通軸とか、歩行者回遊軸、回遊のハブになる拠点につきましては、整理させていただきました。

ゾーニングにつきましては、左上の方に、現時点での凡例を表示させていただいています。例えば、三宮駅前には多様な都市機能の高度集積地。三宮北の辺りは、ピンク色で表示

させていただいていますけれども、界限性に富んだ神戸一の繁華街。旧居留地は青色で表示させていただいています、にぎわいと風格のある中枢業務地。

三宮西から元町にかけては商業を中心とするにぎわいゾーン。神戸駅周辺や税関線沿道、磯上辺りは、業務を中心とする複合機能ゾーン。ハーバーランドやメリケンパーク、新港突堤西地区などのウォーターフロント部分につきましては、ウォーターフロントのにぎわいゾーンということで、ちょっと濃いめのピンク色で表示させていただいています。

検討対象周辺の住宅地等も含め、その他のエリアを黄色で着色させていただいて、商業、業務、住宅の共存ゾーンとしました。骨格につきましては、山手幹線とか国道2号など、都心部の外縁道路を自動車交通軸として位置付けて、図中では緑色の破線で太く表示しています。

南北につきましては税関線、京町筋、鯉川筋、ハーバーロードなどの南北軸と、センター一街、三宮中央通り、元町商店街などの東西軸を赤色の破線で、主要な歩行者回遊軸という様に示させていただいて、それらを補完する回遊軸は、赤色で少し細い破線で表示させていただいています。

三宮クロススクエアとか元町1丁目の交差点辺りは、こういった歩行者の回遊軸がそれぞれぶつかり合う、人が行き交う拠点になりますので、オレンジ色で表示させていただいていますけれども、これら2つの交差点につきましては、回遊軸のハブということで整理させていただきました。

この都心の都市構造、たたき台ですけれども、これを踏まえて、2ページ目に土地利用の誘導の方向性を整理させていただいています。

三宮駅前につきましては、左上に凡例を書かせていただいていますとおり、赤色ですけれども、商業・業務機能の集積の高度化を図っていく。居住機能については抑制を検討する。

三宮北は、繁華街としてのにぎわいの維持を図っていききたい。旧居留地や税関線沿道、元町、神戸駅周辺については、商業・業務機能とのバランスに配慮した居住機能のボリューム抑制。

ハーバーランドや新港突堤西地区などのウォーターフロントにつきましては、文化、商業、業務など、複合的な機能の維持充実を図ってまいりたいと。

その他のエリアにつきましては、商業・業務機能と居住機能の共存を図っていくところということで、各地域の将来像を委員の皆さま方にご議論いただいて、その将来像に沿ったかたちで、今回検討対象エリアが、神戸の三宮周辺の商業地域ということでございますので、その区域の中で再度、色塗りを表示のとおり整理したものになっています。

先ほどご覧いただいた都市構造図で、歩行者の回遊動線と仮に位置付けさせていただいておりました通りにつきましては、この図中では緑色の線を表示しております。この緑色の通りにつきましては、歩行者の回遊性の向上を積極的に図っていききたいと考えています。

中でも、緑色の線の上に赤の破線を伏しているところにつきましては、例えば沿道に店

舗を誘導するなどして、より重点的ににぎわいの創出を図っていきたいと考えています。

当然、この通りとか着色につきましては、とりあえずのたたき台というところで整理していますので、こちらの資料も含めて、先生方のご意見をいただければと思っています。

○嘉名座長

ありがとうございます。上村先生、どうぞ。

○上村委員

参考資料の1ページ目、歩行者回遊軸の赤の線が2種類ありますけれども、太いのと細いのは、ボリューム感が出ていると考えてよろしいのですか。南の方がこんなにボリュームがあったりするのかなと思ったのですが、それだけ歩行者がいるというふうに、現状どうなっているかということを表現できていると考えていいのでしょうか。

○青木土地利用係長

現状の交通量を表現しているというわけではございません。例えば、鉄道駅とか主要な拠点と、南北を結ぶ主な動線を太く表示させていただいておきまして、細い方はそれを補完するといった意味です。必ずしもそのとおりを誰もが通るわけではございません。

○上村委員

この図は、そういう意味では、現状ではなくて、結んでいるという感じであると。分かりました。

○嘉名座長

よろしいですか。参考資料の方が全体像に関わるような話で、これはまだ決まりではないということでした。あとは資料4の方で元町・神戸・新神戸・磯上という、それぞれの地区ごとの現況と将来像について、少しご説明をいただきましたがいかがでしょうか。どこからでも結構ですが、小浦先生。

○小浦委員

図の読み方で質問ですが、土地利用現況図が描かれていますけど、これは主用途ですか。

○青木土地利用係長

はい。主用途です。

○小浦委員

ということは、低層がどうなっているかは分からないということですね。

○青木土地利用係長

はい。この図ではちょっと分かりません。

○小浦委員

これを見て、低層のにぎわいを議論しなきゃいけないわけですね。

○青木土地利用係長

低層のにぎわいについては、現地調査も含めて鋭意作成中です。

○小浦委員

主用途なのですね。基本にするもののデータとしては、これはちょっと使えない。例え

ば、新神戸の辺りで全部黄色くなっていますけど、おそらく低層は商業が入っていますね。

#### ○青木土地利用係長

入っています。

#### ○小浦委員

その辺をちゃんと、説明するときには主用途なのか、低層の議論をさせるのか、はっきりさせてください。

確か、いま都市計画基礎調査の色塗り、変わったと思うのですが、それでもオフィスは青ではないでしょう。基本的なところは、できれば整理いただければと思います。

そのうえで土地利用の誘導の方向性のところの議論として、なぜにぎわい系の話ばかりが出るのですか。土地利用の誘導の方向性というところ。ほとんどにぎわいをどうしたいということばかりが出ているように感じるのですけど。

#### ○嘉名座長

例えば、そうですね。資料4の6ページ。土地利用の誘導の方向性。右下にあるところですね。

#### ○小浦委員

にぎわい系の議論ばかりになっているような気がするのです。もう少し、まちの見方というものがあるのではないかというのが1点と、このエリアの見方なのですけれども、神戸市のいまのマスタープランで、大きな構造と、わがまち空間というまちの概念を入れているわけで、そういった土地利用の単位ですよ。空間を構造化していくときの単位。そういうものとの関係を認識されているのかどうか。その2点についてお願いします。

#### ○丸岡都市計画課長

まず、にぎわいの視点ばかりではないかということで、確かにそうですね。土地利用の誘導の方向性について、一つは住宅のボリューム抑制の話と、もう一つは低層部のにぎわいの話と、それから老朽化して建替更新が進んでいないところの建替更新という、大きく3つしか書かれていなくて、われわれも、誘導施策についてはじっくり検討していかないといけないと思っています。

ただ、どうしても中心になってしまっているのは、去年の夏に出した基本的な考え方というところで4点掲げていまして、1つは三宮駅周辺のところで住宅抑制を図る。2点目が都心部周辺でボリュームの抑制を図る。3点目、低層部のにぎわいを図っていこう。回遊性を高めるために低層部のにぎわいを図っていこうということを、3点目で掲げていた。そういったことから、どうしても自然とこのような流れになってきているといったところではあります。

回遊性を高めていきたいといったところで、どういった通りで回遊性を高めていって、にぎわいを強めていこうかというのを整理したのが、この参考資料の歩行者回遊軸といったところになっています。

この辺も、この通りでいいのか。もっとこっち側があるのではないのか。もっと延ばし

た方がいいのではないのか。この通り自体についてもいろいろな場所であったり、位置付けであったり、色々な意見があろうかと思しますので、ここについてもご意見がいただきたいところです。

わがまち空間というところは、われわれもまだ、平成23年に都市計画マスタープランを決めてから、まだ一度も、このわがまち空間というのを決めていないのです。

実は、いまご議論いただいている都心の商業地域全体というわけではないのですが、この三宮駅からウォーターフロントにつながる税関線沿道については、えきまち空間の基本計画案が出されたり、このたび新港突堤のところで開発の動きが出てきたり、あるいは市役所の建て替えであったり、東遊園地の再整備の動きとかもろもろございまして、特にこのフラワーロード、税関線の沿道については、駅からウォーターフロントにつながる非常に大事な回遊軸と考えていまして、ここの部分については地域別構想をつくろうということで、いま検討を進めているところです。

都心全体ではないですが、一部についてそういったものを取りまとめていきたいと考えています。

#### ○嘉名座長

西村委員、お願いします。

#### ○西村委員

私は都市計画の専門家でも何でもないので、聞いていて、これだけたくさんの方の地区のあるべき姿というのかな。分析をしていただいたのですけれども、どれも一緒に聞こえるのです。先生が言われたにぎわいというのと一緒で。どれもが商業と住宅のバランスとか、複合機能を持たせるとか言うけれども、じゃあ、具体的に何なのだろう。

経済的な視点で言うと、例えば、ポジショニングではなくてリソースベースで考える。資源依存的に考えると、神戸のまちが各地区でどういう経済的価値を提供してくれるのか。住む人にとっても、そこで働く人にとっても、どんな経済的価値を提供してくれるのかというのがありますよね。

それがすごくレアな資源になる。よそにはない神戸ならではのレアな資源。このまち固有のものとか、神戸固有のものというのがあって、かつ、それがインタービリティで模倣性困難で、簡単に誰でも物まねできませんよという。それらの一つとして神戸が旧居留地から港町で発展してきたことに置くのか。もっと昔の、福原京のころの西国街道に置くのか、どこに置くのかは僕には分からないけれども、何かそういう模倣性みたいなものがある、最後にオーガニゼーション、組織みたいなものをどう運営するのか。

われわれは時々、他都市に対して、例えば優位性を持つと思うと、選ばれるまちになるためにどのような価値があるのかと、僕だったら聞くとおもうのです。

分かりませんが、その人にとって一番簡単なのは、そこに住んだらどんな楽しいことがあるのか。どんなまちですか。そこで働くとなんか価値があるのか。生活利便性なのか、快適な通勤なのか分かりませんが、そういうものをどこかに入れておい



でもらった方が、役所内で見ると分にはこれでいいのかもしれませんが、もしパブコメであつたり、外に向けてでいうと、何を言っているのかよく分からないのです、正直言って。

僕の能力を超えています。キャパを越えています。これを全部理解して整合性を持たせるのか分からないです。そこのところは、もうちょっと丸めたかたちで言うとうどうなのかなというのが、あつた方がいいなと思ったのが1点目。

2点目は、にぎわいとか回遊性という言葉がありましたけれども、にぎわいはよしとしても、回遊性が本当にあるのかな。参考資料の1ページのところでいうと、南京町と新神戸のところが赤と緑でつながっていますけれども、ここに明らかに黄色が入っているわけです。この黄色をどけてくれと。ここに商業を貼り付けるというのなら、連担してつながるかもしれませんが、これだけの幅があるところに誰が動くのだろう。自分自身が三宮からハーバーランドを歩いてみるときに、元町から離れてハーバーランドに近づくにつれて、どんどんお店はなくなっていくし、わざわざここを通る意味があるかな。雨が降ったときの雨よけになる程度しかないですよ。それを普通の人が歩くのだろうか。この絵が本当に実現性があるのかどうなのかというのは、現状分析からこうですというのはよく分かりました。でも、一方でこうあるべきだということもあってもいいかもしれないですね。

それはすごく理想が高いし、ハードルも高いけれども、ここへ持っていきたいということもある。それは出してはいけないかもしれませんが、内々にはそういうのも持っていた方が、もうちょっとここの説明力が高まってくる。そこに向けて第1ステップ、次、第2ステップですみたいなのがあつると、回遊性、にぎわいということも本当にできるだろうなと思うけど。

この状況でこう言われても、僕がもし都市のマネジメントをしろと言われたら自信がないです。このままではちょっとというのが感じたことです。答えとかではないのですけれども。

#### ○嘉名座長

ありがとうございます。他はいかがでしょう。末包先生。

#### ○末包委員

基本的に、三宮から元町、神戸にかけて都心をやっているわけですよ。そうすると、基本的に全エリアが商業、業務、住宅の共存ゾーンなのです。だから、まずその網掛けがあつて、そのうえでたぶん、今回も色が付けられるところに色を付けていただいているのですよ。三宮クロススクエアや、旧居留地や、フラワーロードのところとか。

商業、業務、住宅ゾーンは全体の話なので、答えがすぐ出ないのですが、もっと逆に言うと、紫とか青とかの固有名詞のゾーン名をもっと強くしたらどうですか。そうしないと施策のところが強く出てこないのです。

全部にぎわいを創出して、防災性を向上して、それから住宅は抑制しようというのしかメニューが出てこない。これが実は、発端は全部が黄色のベースなのに、そこに一生懸命懸命色を掛けてやっているとすると、逆にその色のところを、よりぐっと引き出した施策

を。だから、共通施策があつて、全部がまず黄色だとすると、それで共通施策をやつて、その上に色が付いているものは、ここに特化したかたちで施策を打っていくというような整理の仕方も1つ方法としては、西村先生がおっしゃった理解の仕方として。そういう感じかもしれない。

**○嘉名座長**

はい、どうぞ。

**○小浦委員**

いまの末包先生がおっしゃったのが、先ほどどれぐらいの土地の単位で考えていくといった、わがまち空間のまちの概念というのは、名前が付けられるのじゃないのかということなのです。その中の、どこをどう生かしていくのかというようなところは考えないのかという質問だったのですね。

なにも制度で載せていませんから、わがまち空間はありませんという議論をしたいわけではなくて、あのマスタープランは、そういう意味ではないと私は理解しているわけなのです。それが神戸市がつくった、あの、マスタープランの1つの特徴だったと思うんですけれども。

何でも制度があるからものができるのではなくて、どうありたいのかとか、いまはどういう特徴があるのをどうしていくかというところのプランニングが必要だと思うのです。そのときの計画単位として1回名前を付けてみたらという意味で、まちの話。例えば、居留地だったらみんな居留地といたら分かるし、磯上といたら磯上と分かるし、栄町は栄町と分かるし、乙仲という乙仲と分かるし。繁華街でもいくつか名前があるだろうし、二宮だったら二宮と分かるし、何かそういうものを考えていく、この場所を、ベースが全部黄色のときに、その中にいくつかのそういった特徴的な計画単位があつて、そのうちのどこをどう引き上げて、それとそれをどうつなぐのか。そういうような基本構造があると、もうちょっと付いて行きやすいと思います。いかがでしょうか。

**○末包委員**

施策は要するに、都心居住を扱っているわけだから、商業、業務、住宅の共存ゾーンは前提で、そしてそれに対する施策は共通化していると、まず。3つ目、4つ目、5つ目を考えていくということかなと思いました。すぐには出ませんが。

**○嘉名座長**

はい、どうぞ。

**○建築安全課長**

すみません。事務局がこういうことを申し上げてあれなのですけど、もともとは、この会議は住宅を都心で抑制していくという問題意識が発端だったと思うのです。

私は建築安全課長で建築指導行政を担当しております、もともと、総合設計による容積緩和とかで、ものすごいタワーマンションができるのはどうなのかというお話があつて、まったくそのとおりだと思っています。総合設計の制度も、この会議の議論に合わせて今

後見直していきたいと思っています。

今回のこの資料で商業、業務、住宅の共存ゾーンというのが、末包先生がおっしゃるように出てきてしまったので、これがよく分からなくなっている一つの原因かなと思うのですけど。共存というと、べつにタワーマンションができてもいいのじゃないのというふう聞こえてしまうような気もするのですけれども、住宅を抑えていこうとすれば、このエリア全体で抑えていくという理解でいいのか。

それとも、これは将来の制度設計に関わってくるのですけど、商業で600%とかあるところで、それを全部使って、さらに緩和をして、タワーマンションを建ててもらうために600%と決めているのではないということなのであれば、商業の600%とかのところでは、総合設計は使いませんという制度設計になりますし。

そうではなくて、都心の三宮周辺だけが住宅はどうかということであって、例えば、この黄色に塗ってあるところは目いっぱい容積を使って、住宅にしてもらってもいいのですという辺りなのか。

たぶん、最初の方だと思うのですけど、その辺、委員の皆さまの感覚的なご意見というのはどうなのでしょう。

#### ○嘉名座長

どうでしょう。ご発言いただいていない先生方に、もしコメントをいただけるならいただいた方がいいかなと思うのですけど。石を投げて波紋を起こしていただければいいと思いますので。

#### ○牧委員

いまのご質問に対する回答ではないのですけれども。

おっしゃるように、もう少し地区の特徴を明確にするというのがすごく重要で、磯上のところをもう少し、夜のまちもそうなのですけど、神戸の夜の弱さというのはオフィスがないというのがたぶんある。住宅地なのでオフィスの量がたぶん少ないのだろうな。夜飲みに行くとしたらというところもあるので。京都もオフィス供給が、このごろマンションに負けて、増えていないのですよね。大阪もいまほぼ一杯ですし。

このチャンスにオフィスを持ってくるようなことも1つ考えてもいいのだろうなというのが、これを見て思うことで、神戸は商業がすごく多いですから。こんなにたくさんあっていいのかというぐらい多いと思います。それに比べるとオフィスが少ないのに、このオフィスのところが住宅になっていっているというのは、どうなのだろうというのが1点です。

6ページの、狭小ビルの建替更新によるまちの防災性の向上を図るところなのですが、乙仲通りで魅力があるのは狭小ビルが多いからなので、建て替えたら魅力が下がってしまう。耐震改修か何かでいまのよさを残さないと、建て替えしたらまちのよさが失われるのだろうな。

もう1つ、悩みの防災のやつなのですけど、元町北は、もしかしたらマンションしかし

ようがないかもしれないなど。何か新しい用途がいまいち、ずっと来ないのですけれども、あそこの古いやつは小さい敷地になっていますよね。放っておいたらマンションなので、これをどう考えるのかは、別に少し方向性を考えないと、放っておくと小さいマンションが建つというので、本当にマンションでいいのかというのは、1つ考えどころかな。

最後に、先ほどの全部総合設計をやってまでということですが、既にたくさんありますから、タワーマンションを建てる必要はないと個人的には思いますが、その論理はと言われると答えるのが難しいと、以上です。

**○嘉名座長**

どうぞ、末包先生。

**○末包委員**

たぶん、タワーマンションに関しては最初に私、申し上げたと思うのですが、いま委員がおっしゃったこととも関係するのですが、タワーマンションというのは商業地域に総合設計を使って、なおかつ共有部分が容積除外されるということで、通常のボリュームの1.5倍から2倍の都市建築ボリュームで建ってしまう。それが都市のデザインとしては非常にまずいということが1点です。

もう一つは、都市のリダンダンシーを考えたら区分所有で建っていくということが、例えば、50年後の年を取ったときのリダンダンシーとしてはどうなのだろうかというのが2点で、ある意味都心居住、都心のタワーマンションに関しては一定の対応が必要と申し上げたつもりでおります。以上です。

**○嘉名座長**

いまおっしゃっているのは、全域という意味でいいですか。

**○末包委員**

そのときは、もうちょっと中心の方でしたけどね。

**○嘉名座長**

新神戸から三宮、ウォーターフロント、このラインというか、この辺のイメージの話ですね。

**○末包委員**

私も揺れております。ただ、この構造図が出たときの、先ほど申し上げたように、全体が黄色でその中に色が付いているイメージだと思いますし、先ほど申し上げた規制のときには、イメージは黄色以外で色の付いているところですかね。それがそのときの率直な私の意見です。

**○嘉名座長**

分かりました。ありがとうございます。伊藤委員、いかがですか。

**○伊藤委員**

最初お話を聞いたとき、どこももちろん、商業も業務もあるなど。商業の中でもこの地域は、同じ会社にしてもちょっと雰囲気が違うとか、その中身はどんなふうにお考えなの

かなというのは、知りたかったところです。

タワーマンションとか住宅をどう考えるかの話ですけれども、タワーにする必要は全然ないですが、全体で規制を掛けて、ほかの業務とか商業で埋まるのかなという疑問があります。

住宅のニーズもあるので、そこは上手に住み分ける方が現実的なのではないかなと、感覚なんですけど思っているところです。具体的にどこと言われると、もちろん困るんですけど、黄色とかピンクの方は住宅も建ってくるのかもしれないんですけど、それを言うと、小学校の問題と兼ね合いがあるみたいで難しいのかもしれないですが、というような印象です。

#### ○嘉名座長

ありがとうございます。では、西野委員、何かございますか。

#### ○西野委員

整理していただいたのはわりと一般常識的な話かなと思うので、あとは、神戸市の一番の目標である、住宅抑制をどのラインでやるのでしょうかというところで、私の考えでは、少なくとも三宮駅より南側の磯上から南京町と神戸駅のところは、もう総合設計はやめた方がいいのではないのでしょうかということです。

あとは、黄色いところはそんなにニーズがすごくあるとも思えないので、業者の判断に任せて、売れる自信があるならおやりなさいというところで、やらせるかなという感じが致します。

新神戸駅までの回遊ルートを言われましたけれども、ここは人が歩く場所かなという気はしているのです。地下鉄がありますから、新神戸駅に着いた人は地下に潜ってここに来てしまうので、そういう意味ではもったいないからもうちょっと何かしたらいいというのはあるかもしれませんが、現実問題として、ここを歩いて動く人はあまりいないような気がします。

どっちかという、回遊を一生懸命やって見込みがありそうなのは、三宮駅から北野へ行くこの縦線ぐらいかなという感じです。

にぎわいは、神戸市が常から求めているものなんですけど、そういうものが来たがるかどうかは、神戸に来てもうかる商売ができるかどうかにかかっているんで、観光客を増やすとか、そっちの方から手だてをしないと、なかなかにぎわわないような気がします。

#### ○嘉名座長

ありがとうございます。どうぞ、小浦先生。

#### ○小浦委員

総合設計の話ですけれども、住宅の総合設計という問題と、ほかの用途ですね。オフィスだったり複合施設だったり。いわゆる総合設計を使って何を誘導していくのか、制度設計によっては色々なことが可能だと思うので。何を誘導するのかということとセットでの制度設計かなと思うのです。単に容積、ボリュームだけの議論をすると、これまでの延長

線上にあるようなので、少し賢く総合設計を使うみたいなことを、別の用途と合わせて考えるというのはあるのかなと思うのです。全体の話として。

住宅系の話というのは、特別に容積が上がってしまうという問題があるので、それを人並みにする工夫ぐらいはベースに入れてというのものもあるかと思うし、どういう都市像を描くかというのをまず議論した方がいいのかなと思いました。

### (3) 意見交換

#### ○嘉名座長

ありがとうございます。たぶん、議事次第上は(3)の意見交換に入っていて。いくつか私の方で論点整理をさせていただきたいと思います。

まず、資料のゾーニングも含めた読み込みがなかなか難しいというお話があったと思います。これは、第1回のときの資料とうまく引っ付けるところが1つあると分かりやすくなる部分があるのかなということと。

小浦先生がおっしゃったように、いまは主用途の図面しかないというところで、確かにこれで足元の議論はしづらいつか、何年の調査かとか、そういうのも入っているといいかなと思います。少しデータを補完していただくとか、1回目には、エリア全域だったと思いますけど、かなり細かいデータも出していただいていたと思うので、それをまた地区ごとに再構成すると、ある程度読める部分があるのかなというのが1つ。

その中でも、これは都市計画の用途とか形態規制とか、そういうところに関わる落としどころを念頭に置かれているので、土地利用であるとか、建物のストックの状況とか、そういうことを中心に整理はされておられるのだけど。

西村先生、それから小浦先生がおっしゃったように、そもそも、まちの特性みたいなことを読み込んでおかないと、用途のあり方とかそういうことだけでは、なかなか都市計画は語れないのではないですか。限界性とか、そういうキーワードがあったように思います。

そのうえで、低層部のにぎわいの話であるとか、用途の共存のあり方辺りが、言葉尻だけでいうと、かなり似かよっていて、読んでみると微妙に違ったりもするのがまた悩ましいというか。同じなら同じで潔い気もするのですが、微妙に違うということで、この辺りが少し、メリハリとか、方法をある程度書き込んでしまうというのもありかなという気がしたのです。

例えば、用途の話は共存させるといっても、マンションが建っている横にオフィスビルがあつて、その横にお店があるとか、いわば建物としてビルディングタイプが違うものが並ぶというケースの市街地と、足元にお店があつて、上がオフィスとか、上が住宅とか、そういう状況では全然違いますよね。

それはエリアごとにかなり違いがある。つまり、共存といっても共存の仕方にかなり違いがあるということであれば、それぞれに共存のAタイプ、共存のBタイプ、共存のCタ

イプみたいな議論が、そもそもいるのかな。

そこまで細かく分ける必要がなければ一緒にしてもいいでしょうが、少なくとも1種類ということはないのかな。つまり、大きく黄色で塗られているエリアと、それ以外のところはかなり違うのも確かだろうと思うし、いくつかその辺りは、整理が必要かなという気がします。

あとは、私は、にぎわいの部分はこういう理解をしたのですが、これも私の勝手な推測かもしれませんが、例えば、資料4の6ページに、「個性的で魅力あるにぎわい用途の誘導を図る」と書かれています。個性的で魅力あるにぎわい用途の誘導はたぶん、地区計画では無理ですよ。ということは、地区計画で何か書き込みはするのでしょうか、それ以外の取り組みを同時並行で行いますというふうに私は理解したのだけど、そうではない。要は、方針か何かでそれを書くということなのですか。

要するに、これは地元が、例えばまち協とか、商店街組合とかをつかって、テナントリーシングするとか、デザイン協議をやるとか、そんな話がないとなかなか現実的ではないのかな。そういう施策とパッケージでやりますということなら、読めるかなと思ったのですけれども。

これはこれでどういう意味なのかということが、すっと理解できると、いいか悪いかはともかく、それは違うよねとか、それはいいじゃないですかとか、そういう議論になるのだけど、何を言おうとしているのかが分からないとなると確かにしんどい部分があるのかな。その辺は西村先生もおっしゃっていたことだと思うので、意図がないわけでもないようにも感じるのだけど、その辺が、ざっといま私が思ったことです。

それから、もともとこの有識者会議が、住宅を禁止するエリアと、そうではないエリアを決めていくという話がベースにあるということは、もちろん承知はしているのですけれども、住宅の位置付けが、住宅以外の用途ではなかなか埋まらないので、住宅は基本的に認めてやってもいいわみたいな、何となくニュアンスが。これは私の勝手な思い込みかもしれないけど。だとしたら、住宅を入れていくのだったら、近隣住区みたいな考え方はありますよね。つまり、人が暮らすわけだから、住むという器だけではなくて、住まうことを取り巻くインフラの話。公園とか保育園とか、そういう話。都心で豊かに暮らせる空間像みたいな話をちゃんと議論しないとイケない。用途だけの話ではないという意味では、広げてしまう話になるのかもしれないけど、どんな暮らしがそこで展開されるのかみたいな話は少し念頭に置いた方がいい。

そうすると、ウォーターフロントの方は、こうべ小学校からかなり離れているので、ファミリー層がばんばん住むというところではないのですよということなのですよ、きっと。ちょっと分からないけど、そういう暮らし方まで含めると、住宅の意味合いも違ってくるのかなという気もしています。住宅以外のことが念頭にはあるということですが、住宅のことは結構真面目に受け止めておかないと、難しいのかなという気がします。

それから、小浦先生がおっしゃったように、総合設計については、そもそも総合設計制

度のあり方で解決するのか、例えば、高さとかボリュームの問題であれば、高度地区を入れるとか、そんな方法もあるわけで、もし本当に用途ごとのボリュームの違いが大きな問題だったら、それは別の方法かもしれませんよね。その辺りは少し考えていってもいいかなと思います。

それと、事務局が事前説明に来られたときに申し上げたのは、前は夜の話なんかがあったので、例えば、ライブハウスとかホールとか、そういうものが成り立つようなまちにしていきたいとか、誘致したいということなら、そういうものにインセンティブを与えるみたいなこともあっていいですね。これも地区計画としては、なかなか難しいのですが、考え方としては示していくみたいなことはあるかもしれない。

それから、ホテルがかなり、これも1回目の資料で出していただいたと思うけど、立地が進んできている。ホテルはビルディングタイプとしてもかなり特殊で、建物としてかなり薄っぺらいというか、そういうものがこれからまちの中に入ってくる。

さらには、大阪とか京都なんかは、マンションが民泊化していてどうするのだという問題もあって、マンションなのかホテルなのか分かりませんが、そういう用途が都心には必ず入ってくる。

そういう前提で市街地像を考えていった方がいい。商業、業務、住居なのですが、ホテルとか滞在系の施設も少し、都心は特に考えておかないと駄目なのではないかなと、私自身も思っています。

そもそも、資料の整理の仕方みたいなことと地区ごとの方向性の話。次回が最終回になるので、1回目の資料と2回目、3回目の資料をうまく組み合わせることで、かなり解消できる部分もあるかなという気もするので、まずそれをやっていただくということと。

あとの足りない部分をどうやって足していくか。いまの時点で事務局の方でお考えはありますか。どうしていきますか。資料をいっぱい足していくようなことになっているのだけど、別の議論の場がありますということなら、それはそれで整理できると思うし。

#### ○丸岡都市計画課長

非常にたくさんのご意見をいただいていますので、まだ整理仕切れていないのですが、これまでたくさん資料を整理してきましたので、それらを再構築し直すということで、次回は3月5日を予定しております。

いきなりその場で再説明させていただいても、もう次がありませんので、事前に各委員の先生方にご説明させていただいて、最後の取りまとめ、次回に向けて確認をしていきたいと思います。もう一度個別に回らせていただきたいと思います。

#### ○青木土地利用係長

1回目の資料とおっしゃっているのは、土地利用の現状ということで、商業、業務、住宅で棒グラフのことですか。

#### ○嘉名座長

いえ、どれでもです。ストックの状況とかも含めた。それでもさらにまだ足りない部分



はもちろんあるとは思うのですけれども、今日のお話の中で、地区ごとの情報量が足りないという部分で、要は、1回目でお出ししている部分もあるのではないですかという話をただけです。ただ、1回目の資料で十分だというわけでもない。足りない部分ももちろんあると思います。

1回目の資料の立て付けをベースにしていった方がやりやすいのかなと思っていて、例えば、地区ごとの特性みたいな話も、都心全体の中である程度ゾーニングできますね。そういう枠の中で整理をしていったときに、参考資料のようなゾーニングとか、今回は元町・神戸・新神戸・磯上という枠でやっていただいたけど、これにつながる。

今日のご指摘は、この枠はちょっと無理があるのではないかみたいなのが、若干あったわけです。直すところは直すとか。軸線の方のご指摘が多かったように思うけど、願望ではないですかというようなところを変えればいいということだと思うので。

それから、足元の線というのは、ここの沿道だけ、とりわけ用途を誘導するとか、そんなことに関わるのですか。それとも、公共空間の整備みたいな話に関わるのですか。

**○青木土地利用係長**

用途の誘導ということも方法の1つとは考えています。

**○嘉名座長**

例えば、この軸線上の用途誘導みたいなものは、結構重要ですよということなのか。

**○青木土地利用係長**

そうですね。

**○嘉名座長**

それとも、今日の話でいうと、6ページのところでいうと、これは元町地区の誘導の方向性としてにぎわい、主要な回遊ルートについて。この主要な回遊ルートというのが、これに載っているという理解ですね。分かりました。

**○青木土地利用係長**

主要な回遊ルートとして、参考資料の構造上には示させていただいているのですけれども、乙仲通とか、栄町通とか、エリアを小さく切り取って見たときに、当然ほかの東西の軸であったり、あるいは南北の軸とかで重要なところも、あるいは地域の方々が思われている軸もあるかと思しますので、そういったところについて細分化して見ていく中で、誘導の方向性みたいなものを具体的に決めていければなというふうに思っています。

**○嘉名座長**

回遊ルートというのと、重点的ににぎわい創出を図る回遊ルートというのが、違いがよく分からなかったりするのですけど、この辺りも少し精査していただくということなのですかね。はい、どうぞ。

**○小浦委員**

嘉名先生の解説が、伝わっていないのではないかなと思うので。嘉名先生がおっしゃっている1回目の資料というのは、国勢調査の回ごとに出したデータですよ。あれは対象

の都心全体の動向が見えるということをおっしゃっているわけなのです。

今回は地区にわっているのだけど、そのわり方に無理があって、ベースのデータから浮き上がってくる、あるいは現状から浮き上がってくるものであれば、こんなきれいに割れないはずなのです。割ってデータをつくろうとするから無理が出てきている。

そうではなくて、まず全体。このエリア、1回目のデータの中で、先ほどのベースは黄色でいいですねという議論で考えれば、全体がベースで、そのデータと今日の議論を踏まえて、まちの重点的な場所みたいなものが浮き上がってきて、そこは詳細に見ればいいと思うのです。

そういうのを見ながら、対象地全体の構造図、あるいは将来構想図をまず書くということではないですか。

#### ○嘉名座長

たぶん、やろうとすると、先ほど、いいか悪いかは別として、例えば、狭小ビルの建替更新によるまちの防災性の向上を図るといふ、牧先生が先ほどちらっとおっしゃったけど、そういう問題を抱えている地区は、こことここですという出し方をした方が分かりやすいでしょうという。

無理にゾーンを分けるからややこしいわけで、いくつか課題があるなら、その課題ごとに、ここがみたいな出しの方が。それを重ねていくと、ひょっとしたらこういうゾーニングになるのかもしれないけれども。

#### ○小浦委員

2つ話があると思うのです。都市計画的に解決すべきエリアと、現在それぞれの地域性というか、それぞれの場所ごとの特性を持ったまちとがあって、その2つが重なり合って、たぶん、議論したいということなのだろうと思うのです。

#### ○嘉名座長

分かります。だから。

#### ○小浦委員

そのときに、この仕切りではないだろうとおっしゃるのもよく分かるので。

#### ○嘉名座長

だから、ここをさらに細分化みたいな話がありきだと、いまのゾーンを細分化するみたいな考え方ありきだと変なことになりそうなので、あまりそこは考えずに、全体で界限図みたいなものをつくったらどうですか。

それも町丁目できっちり分けるというよりは、丸でいったらどうかなと思うのです。それぞれがどんな特徴を持っているのか。まちの特徴とか、まちの歴史文化でもいいけど、そういう出し方をする。

都市計画の用途とかをやっている人は一番苦手な仕事なのだけど、そういうものがあって、その上にきちっとしたデータが、特に1回目にかなり示されていたと思うのですが、そういうものがあって、主要な今回の土地利用のあり方の有識者会議として扱わないとい

けない課題というのがいくつか明確にあったわけで、その課題ごとに対応しないといけない場所を色分けしていくみたいな。そういうやりの方が分かりやすいような気はしましたけれども。

違うのだったら違うと言ってください。少なくとも私の理解では、例えば、個性的で魅力があるとか、海につながる文化都市にふさわしい魅力があるとか、微妙に言葉尻が違っているんで、そこは誘導の方針とか、出口としての地区計画の禁止用途とか、そんな話が、ある程度明確に思い浮かんでいるということなら、こういう方法で実現しますと書いてもらった方が分かりやすいし。

そんな違いはないのですということなら、先ほど申し上げたように、沿道のにぎわい誘導みたいな枠として、ばんとまとめて出された方が分かりやすい気もする。沿道のにぎわい誘導が1種類ではないというのは何となくあると思うのですが、皆さんもたぶん、裏道とメインストリートで同じということではないかなとは思いますが。

#### ○末包委員

おっしゃることはよく分かります。ですから、ある程度課題解決型にもなっていないといけないと思うのですが、同時に、三宮の具体的な空間像や、通りのもうちょっと細やかなゾーンがいま走っていて。1回説明があったのだけど、かなりそこには重きが置かれている部分もあるのですよね。ですから、あまりミクロに行き過ぎない方が、それか、通りの位置付けをもうちょっと明確化するかですね。

いまは破線だけになっているけれども、こういう位置付けでされている破線であって、裏に全部意味が通っているんです。それがいまは抽象化されて線だけになっているから、西村先生も、この線は何か分からないとかなるわけで、そんなふうなのでしたらどうか、嘉名先生。

都市の構造図の軸線がゾーン分けの部分も含めて、結構キーになっているのですよね。

#### ○嘉名座長

いまおっしゃっているのは参考資料の。1ページ目ですか。2ページ目ですか。

#### ○末包委員

どっちかというとなら1ページ目です。

#### ○嘉名座長

私は2ページ目なのかなと思うのですが。2ページ目も、点線が入っているやつと入っていないやつの違いがよく分からないのですよね。

#### ○末包委員

書き込むと説明しすぎることになるかもしれないのですよね、たぶん。結構メインで位置付けられている動線と、古くからある動線が両方ばさっとオーバーレイされている図だと思うのですが。

#### ○嘉名座長

少なくとも、現況そうなっているものと、将来こうしたいと思っているものは分けるべ

きだと思し、これはどっちにしても落ちてくる話なので、点線をどう整備するかという話は、また別の計画があるという理解でいいのですよね。

もちろん、計画の内容と呼応する必要があるけども、基本的にはこの沿道の土地利用をどんなふうにしていくかということですよ。

**○末包委員**

ただ、ここも共通認識を持っておいた方がいいとは思っています。沿道がどうなるかわからないまま議論が進んでしまうことになるので。

**○嘉名座長**

そうすると、ゾーンで分けるというよりは、沿道ごとにどうなのだという議論の方が、本当はなじむのですよね。

**○上村委員**

よろしいですか。

**○嘉名座長**

はい、どうぞ。

**○上村委員**

参考資料2ページ目の、素案で、土地利用の誘導の方向性と書いていますが、誘導の方向性と書いてあるということは、次回には施策も合わせて出てくると認識してよろしいのでしょうか。

**○丸岡都市計画課長**

施策については大まかな方向性、具体的方策までは踏み込めないと思います。方向性ぐらいかなと思っています。

**○上村委員**

分かりました。

**○上村委員**

聞いていて思うことは、問題をすごく投げ掛けていただいているのですが、その解決。これはたぶん、事務局の意思だと思うのですが、その政策をどうするかというところで、なかなか資料が出てこないというか、たぶん、いろいろな審議会をしているので、いろいろなやり方があるのですけれど、確かに問題だけ投げ掛ける審議会はあります。

そうすると、結構議論が錯綜する。でも、錯綜するのがいいという審議会もあるので、それは意図なのかなと。ただ、ゴールがある程度あって、1回、最後はきれいに終わるということを考えるのだと、事務局の意思みたいなものが政策に現れるので、その政策が今日あってもよいかなというのが1点です。

マンション規制のエリアはどうなのかという話をされましたけど、この審議会では非常に大切な議論で、例えば、黄色の部分はどうかというのは、今日本当は議論してもよかったのかなというか、エリア分けとか、グラデーションをどうするかとか、規制を掛けたとしても、程度の問題ではないかという議論も小浦先生から重要な話があったので、その話

は、今日の段階でコンセンサスを取った方がよかったのかなという気が若干はしています。

回遊性の話は、先ほど座長からもあったのですが、現状と希望は別に分けて考えて、現状と希望がごっちゃに入っているのがこの1枚目なので、希望がかなうためにはどういう施策をやるべきなのかというところで、今後考えていく必要があるのかなというのが1つ。

最後ですけれども、私は小学校の話が結構大事だと思っていて、そこはマンション規制に関わっていると思います。12月16日の神戸新聞にあった記事ですが、非常に驚きました。越境通学を認めるというように教育委員会が。それほど、おそらく、中央区の小学校の逼迫が深刻になっているということで、地下鉄を使って小学生が越境通学することを認めるということなので、そこまで深刻になっている中でマンション規制をどうするかということは、この審議会として踏まえないといけないのではないかなと思いました。以上です。

#### ○嘉名座長

住宅については、もちろん土地利用のあり方と大きく関係するし、小学校の話とももちろん関係するのだけど、時期がちょっとずれば別に大丈夫なのかもしれないし、そこは別の話としても考えられる。要は、対応できる話なのかどうかということは押さえる必要があるのだけど、そうでなければ、住宅禁止にするところと、住宅の共存を図っていくところというのは、土地利用的に言えば、いくつかの種類に分けようとしていらっしゃるのか、あまりそこまで決めずに、末包先生がおっしゃったような、ベースは基本的に同じ色で、個別にちょっと違うところが、対応しないといけない部分がぼこぼこ出てくるみたいなのと見え方の方がいいのか。

あるいは、このゾーンごとに分けて、3タイプなのか4タイプなのか分からないけど、それぐらいの土地利用誘導のあり方に分けていくのだというお考えをお持ちなのか。そこが別れ道かなという気はするのですが。

#### ○丸岡都市計画課長

都心部全体で住宅を一定抑制していくべきだと考えていまして、共存ゾーンという言い方なのですが、全然フリーに、全然オーケーです、何でも建っていいですという思いでは考えていません。共通のベースの規制といいますか、緩い規制は一定考えるべきエリアなのかなと考えています。

#### ○嘉名座長

そうすると、お重みみたいな感じで、積まれていくみたいな発想の方が分かりやすいのかもしれないですね。あまり地区ありきで行くというよりは、少なくとも、まず全体の考え方がちゃんと示されていて、地区ごとに個別に見るみたいな取り方をするか。

そこはまた事務局の方でもお考えいただいて、どうしても地区ごとにやると薄いところが出てきてしまうし、何か書き分けないといけないというのが逆に混乱を招いているという、たぶん、今日は皆さんそういう印象だと思うので、とりわけ、今日はプリンジ地区というと失礼かもしれませんが、都心の周りの部分だったので、特にその印象が強いのだと思うのですね。

前回の資料では、あまりそこは違和感がなかったような気がするのですが。

#### ○牧委員

何となく違和感というか、きれいにこんなふうに分けられるのかというのはあるのです。ぶっちゃけて言えば全部黄色い。その中でちょっとずつ色が付いていく。特徴を出すというので何となく分かりますけど、境界ゾーンというのにはじみ出るところもあって、こんなきれいに赤とか黄色に分けられるのかと。

道路があるので道路をうまく利用すればできますけれども、もうちょっと緩やかに、ちょっと濃い色がどこかには付いていく。三宮駅を中心には濃い色が付いているので、そこは建てられないけれども、周辺の黄色いところは、ちょっと条件を付けて住宅もマンションも許してあげるみたいなかたちにしていくと、自然に真ん中が規制されて、どこが空いているのだ。黄色いところとなっていくと、そこへマンションを誘導できるかもしれないし。

場合によっては、スポンジ状態みたいに青いところとかにも黄色があったりすることが、ちょっとあってもいいと思うのです。全部をきれいにこの色1色に染めないといけないと思ってしまうので、これを見せると。

#### ○嘉名座長

分かりました。そうすると、前回も上村先生は少しこだわっておっしゃっていたのだけど、今回はすごく分かりやすくなっているのだけど、検討対象範囲というのが青い線でぐるっと一筆書きで入っていますよね。ここに何か入ると理解すればいいのでしょうかということです。

それならそれで、ここに何か入れますということを示していただいたらよくて、それ以外に、いますでに地区計画とか協定とか。協定までは行っていないのかな。この赤いのは地区計画ですね。地区計画が入っていますと。

ここは、いままでは地区計画で全てやっていたのかもしれないけど、青のベーシックの何か規制が入って、その上に地区計画が乗る。あるいは、その役割を地区計画に代替させるという考え方もかもしれないけど、そういうやり方でいけます。

さらに、ここに景観のルールもあるということですよ。その三段重で行きますと。それで、さらに、地区ごととか界隈性と言っているような話に対応できていますという示しができればいいということですね。

この青の一筆書きの、一番外側の線で入れる規制というのは何なのだという話ですし、これは1個なのかという話。先ほどのマンション規制なんかは三宮の駅北、南で分けてもいいのではないかという議論もあったと思いますし、特にこの辺りですね。

今回の検討ではないのだけど、磯上と元町の間で挟まれた部分なんかは、もう少し丁寧に考えないといけない部分はあるでしょうと。そういう整理の方が分かりやすいですね。

#### ○上村委員

黄色いエリアのことを言っていますが、比較的都心に近いけれども、広いが故に特徴も

捉えにくいから、形容詞もかなり一般的なものにならざるを得ないというジレンマが、事務局も非常に苦勞されたという感じがしますから、逆に嘉名座長がおっしゃるようにポイント、ここは防災的な強化を図るのだとか、ここはある程度、一定の歴史的な、乙仲のような歴史性がある通りみたいなことも入れていくというのは、あるとは思うのですけれども。

#### ○嘉名座長

全部同じぐらいの量で埋めようと思うからつらいので。でも、都心はそうではないのです。メリハリが利いていることが大事なので。

むしろ、都心のエリアで共存とはいいいながら、自由に住宅をどうぞとっていないということは非常に重要なメッセージで、それはたぶん、皆さんも同じで、フリーに住宅ということだけだと、従来の地域の商業活動であるとか、業務活動なんかといろいろトラブルも起きるでしょうから、そこは共存していくという視点はいるでしょうということでしたけど、では、何をやるのというところですね。

これが果たして、形態規制の話なのか、住宅だけが容積不算入が多いことで、明らかにボリュームが変わってしまうということを問題視するのか、足元のにぎわいの話なのか、あるいは住宅を取り巻く居住環境の話みたいなことなのか。

#### ○牧委員

元町だと足元の話でしょうし、南の端のところは学校、通りの問題でしょうし、それもエリアごとに違うでしょうね。

#### ○嘉名座長

そうですね。住宅ごとの課題は、エリアごとにかなりあって。はい、どうぞ。

#### ○西野委員

参考資料の2の方にすごく目が行ってしまうのですが、これはたぶん、事務局の方が最終的にここのところで規制を強化して、ここの枠内は住宅は駄目とか、ここは大きい住宅は駄目とかということを出したい線なのかなと思うんですけども。

今日われわれは、ここの線引きについては、あまり議論をしていますが、次回1回だけで決めるのか、それとももうそこについてはあまり、確たることをこの審議会としては言わないという話にするのか、どうなのでしょう。

ここの線引きは重大な話だし、これを誰かがどこかで決めない限りは、この施策は付かないのではないかという気はしているのです。特に赤い三宮駅周辺のところはどこまでなのか。東はどこまでなのか。西はどこまでなのか。

南側はこの線はあまり、みんな異存はないと思うのですが、東西をどこまで捨てるのかというのが大きな論点になりそうな気はしますので、どうなのかなというところですが。

#### ○嘉名座長

西野先生の感じだと、いまのが広すぎるということですか。狭すぎるということですか。

#### ○西野委員

むしろ、よく頑張ったなというか。これだと中央区役所まで入るということでしょうか。この東側は。この青い線まで頑張ればよかったけど、無理だったらここかみたいな。

**○嘉名座長**

バスターミナルを入れているということでしょう。

**○西野委員**

そうだと思います。バスターミナルを入れて、そこまでは住宅は駄目というので、バスターミナルの事業者にも住宅は駄目ということになるのか。西側は、京町筋よりもうちょっとだから、ジュンク堂のあるあの辺までですか。センタープラザ東館までという感じですか。

**○嘉名座長**

そうですね。

**○末包委員**

1つは元町だと思うのですけど。

**○嘉名座長**

もっと延ばすという意味ですか。

**○末包委員**

三宮クロススクエアがスクエアだけなのですけど、車道がずっと減って行って歩道が増えていくのです。そういうことからしますと元町ぐらい、鯉川筋辺りからできれば東側は生田川ぐらいのエリアが、クロススクエアが持つ周辺への波及効果だと思うのです。この磯上で黄色に塗ってあるところを、全部しろとは言いません。せめて磯上の道路側の1街区ぐらいは、クロススクエアと同じようなデザイン構造でやっていただきたいですし、バスターミナルももちろんのこと、ここはかなり狭いので難しいから、実務的にお任せします。北側の一枚は難しいとは思いますが、理念的にはクロススクエアはそこで終わるのではなくて、そこへ入っていくゲートになりますから、その辺りまではお考えいただきたいと思います。

**○嘉名座長**

赤色のエリアについては前回の話だったので、ただ、重要な話なので、次回3月の時点でお出しして、はい、分かりましたということにもならないと思うので、これはどうですか。事務局で事前に見ていただくなり、できれば収束する方向で、私の立場としてはそうしたい。

ただ、これは有識者会議なので言いつ放しでも構わないと。収束しないのだったらいくつかの考え方というのもしもあらずですが、その辺りは少し、いまの感じだと皆さんお考えが違うので、かなり幅がありましたよね。

**○青木土地利用係長**

本日、この2ページ目の色塗りに関しましては、例えば、三宮の辺りですけれども、前回第2回のときにご議論いただいた、あの5つのエリア分けで色塗りを着色させていただ



いている状況です。

先ほど、西野委員からもお話がありましたとおり、本当はここは赤なのか、青なのか、黄色なのかというところは、まだまだ調整ができていないところもありますので、本日の場では検討中ということで、いったん引き上げさせていただこうかなと考えていました。

そうは言いながら、例えば、本日も説明させていただいた元町よりも南側は、事務局側で勝手に青色と黄色に分けていたり、あるいはハーバーランドとか神戸周辺も3色に分けていたり、この辺りも平面的に見るのか、建物の高さ方向で見るのかというところが、まだうまく具合に私ども整理できていないところもありますので、それはしっかりと整理したうえで、各委員のところにご説明に上がって、ご意見をいただきながら最終、次回取りまとめられるように努めてまいりたいと考えています。

#### ○嘉名座長

はい、どうぞ。

#### ○小浦委員

最終、アウトプットイメージがよく分からないので、たぶん混乱しているのだと思うのです。つまり、土地利用規制という用途地域とか、都市計画のゾーニング地域地区とか、そういうものを設定していくための考え方として、即地的にある程度まとめようということが求められているのか。それとも、何か課題を解決する、住宅をどうしていくかとか、にぎわいをどうしていくかという、課題を解決するための制度設計のための議論を求められているのか、どちらなのか。

#### ○丸岡都市計画課長

制度設計ということではなくて、あくまでこのタイトルのとおりです。エリアごとの目標像。それを実現するための誘導の方向性。そういったところをご議論いただきたいという趣旨です。

#### ○小浦委員

用途規制を考えるあるいはマンション規制を考えるためのベースとして、都心商業地域の青色線内のあり方がほしいということですか。

少なくともこの中で、どんな住宅を今後つくっていくのかというようなこととか、いま議論になっている、それぞれ全然タイプの違うまちがどうなっていくのかということを前提に、土地利用はどうあるべきというところを出してほしいということですか。

#### ○丸岡都市計画課長

エリアごとの特性に応じて、このまちは本来どうあるべきなのかといったところを、将来像を共通認識としてご議論いただいて、目指すべき誘導の方向性として、施策の方向性として、こういうのがあるのではないかとということをご意見いただければと。

具体の施策まで落とし込むのは、われわれの方で検討させていただいて、その素案で地元の方に入って行って地元と協議をしていく。合意形成が得られたら、それを順次都市計画に反映していくといった流れで考えています。

**○小浦委員**

そうなのですか。つまり、結構地べたに近い話をしようとしているわけですか。私はゾーニングだと思っていたのですが、地元協議をするレベルの議論なんですか。

**○丸岡都市計画課長**

ゾーニングと方向性を、この有識者会議でご議論いただいて、具体の施策に落とし込むのはわれわれの方で落とし込もうと。

**○小浦委員**

スケール感の問題を言っていて、土地利用の地域地区レベルのゾーニング感の議論なのか、地区計画とか、もっと地元と議論しないと答えが出てこないようなスケール感の議論をしてほしいのか。どっちなのですか。

**○嘉名座長**

資料を見ている限り地区計画とか、市民協議レベルと書いてあるから、地区計画を見直すとか、そういうことを念頭に置かれているのではないのですか。

**○小浦委員**

では、ゾーニングはどうなるのですか。全域黄色だね、みたいな議論のゾーニングの話はどうするのですか。

**○三島計画部長**

最終的には、規制に関わってきます。土地の権利。そういうかたちでいきますと、1つは特別用途地区みたいに、行政がばしっと掛けに行くのか。地域と一緒に決めて行って、地区計画なり地域協定なり、そういうことに行くのか。もともとは、住宅というのが、1番始めに申し上げましたが、都心の土地利用が高容積を与えているために、住宅オンリーで使われていることに問題意識を持ったと。その中で、住宅をどう規制していくかということをお話したいということで、さまざまな検討をしてきたわけですが、そのときにこの地区がどういう地区であるべきというのを議論しないと、その議論ができないのではないかというご意見をいただいたと思っています。

そういうかたちで、第2回、第3回では、それを掘り下げてきたと。ただ、掘り下げ方が今回よく分かったのですけれども、私たちは平面で書きましたけど、確かに平面的にこうやって見られるものではないでしょうと。私たちの議論でも、元町の商店街の1丁目から3丁目と、4丁目から6丁目と、こんなにきれいに色が分けられるのかとか、元町北側、県庁のエリアと、花隈の北のエリアと全然色が違う。そんな中でこんな色が分けられるのかという話があって、その辺についてもう少し、ゾーニングをどうするか。

先ほど言った、全体があって、その上に重箱的に重なっている部分があって、そういう見方をしないといけないのではないかというご意見を、今日いただいたと思っていますので、ゾーニングの仕方をもう少し考えて、それを踏まえて将来の土地利用というか、まず、住宅を規制なり、抑制することを考えていきたいわけですが、それにつなげていきたいと思っています。

### ○嘉名座長

だから、要は、にぎわい用途の誘導とか、そんな話はもちろん施策としても打てるけど、行政だけではできない話があります。それはそれで、地元で協議会をつくってもらおうとか、そんな話も出てくるのです。

そういうものもあれば、特別用途地区みたいな話もあると。そういうものを重ね合わせうまく都心像のあり方を考えていきましょう。つまり、都市計画的な対応もあるし、そうではない話もある。

結構大ざっぱに全部議論してしまおうということですよ。

### ○小浦委員

その識別感はあるわけですね。

### ○嘉名座長

確か、特別用途地区だけを議論するのは無理だみたいなところが、そもそもあったので、そういう話になってきたと。

よろしいですか。次回が最終なので、先ほども申し上げましたが、少し事務局の方でご足労いただくことになるかもしれませんが、最終までに、事前に各委員の方々の意見を聞いていただいて、できれば収束させたい。特に重要なポイント。つまり、エリア全体の住宅抑制のあり方、あるいは具体的な方策のあり方の辺り。それから、地区の設定の仕方の辺り。特に都心の赤色で塗っているエリア。特別用途地区を入れる、入れないという地区の範囲設定の部分等については、あまり幅は持たせたくないのかなと思います。

どうしてもやむを得なければ、有識者会議ですから、両論併記というのもありだとは思いますが、できればその辺りを中心に各委員の方の意見を聞いていただいて、最終の第4回に臨みたい。座長が楽な会議に、ぜひ第4回はしていただければと思いますので。よろしくお願い致します。

そのほかはございませんか。よろしいでしょうか。それでは、以上で本日の議事は終了になりますので、事務局に進行をお返しします。

## (5) 今後の進め方

### ○丸岡都市計画課長

嘉名座長、委員の皆さま、大変貴重なご意見をいただきありがとうございました。ちょっと説明が漏れておりましたが、資料5をご確認ください。今後の進め方についてという資料でございます。

今日は第3回目ということで、元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性といえますか、取りまとめについて根本的なやりとりがございました。

次回3月5日ということになっていますけれども、それまでに座長ご提案のとおり、われわれの方で個別に委員の先生方に回らせていただいて、ヒアリングをさせていただきた

いと思っています。

会議経過を踏まえまして、具体的な誘導施策の検討を行い、地元のまちづくり協議会等との協議も経まして、順次都市計画の方に反映していきたいと考えています。

次回の場所につきましては決定次第、お伝えさせていただきます。

### 3. 閉 会

#### ○丸岡都市計画課長

最後に計画部長の三島よりごあいさつさせていただきます。

#### ○三島計画部長

本日は皆さん、貴重なご意見をいただきまして、また熱心なご議論をいただきまして、ありがとうございました。第4回でまとめるということで進んでおります。その間に非常にたくさん、まだまとめていかなければならないこと、検討していかなければならないこと、資料として整理していかなければならないことはございますが、その辺については鋭意努力していきたいと思っております。

第4回は座長が楽な会にと言われましたので、それまでは非常にタイトになりますけれども、その辺は委員の皆さま方、ご協力いただきまして進めたいと思いますので、よろしくお願いしたいと思います。本日はどうもありがとうございました。