

都心の土地利用のあり方に関する有識者会議
これまでの議論まとめ

1. 開催経緯

第 1 回	<p>■ 日時 平成 29 年 8 月 8 日（月）10 時 00 分～12 時 00 分</p> <p>■ 議題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 検討の背景・目的 ・ 都心における土地利用の現状 ・ 都心における土地利用のあり方 ・ えき～まち空間基本計画 素案
第 2 回	<p>■ 日時 平成 29 年 11 月 1 日（水）10 時 00 分～12 時 00 分</p> <p>■ 議題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
第 3 回	<p>■ 日時 平成 29 年 12 月 25 日（月）15 時 00 分～17 時 00 分</p> <p>■ 議題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第 2 回有識者会議の振り返り ・ 元町・神戸・新神戸・磯上地区の将来像、誘導の方向性

2. 意見のまとめ

①居住機能の増加に対する対応について

○行政コストの増大

- ・ 小学校のキャパや災害の脆弱性などから都心では多数の住宅は受け入れられないということをもっと言うべきではないか。（第 1 回）
- ・ 住民が増えると小学校や高齢者の社会保障費などの行政コストの問題も出てくる。商業や業務が入った方が行政コストもかからないし、税収もそちらからの方がとれるのではないか。（第 1 回）
- ・ 小学校のキャパの話は一時的な課題である。短期的な対応は必要だと思うが、居住のゾーニングについては分けて考えるべきではないか。（第 3 回）

○過大な建物ボリューム

- ・ 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。（第 2 回）

- ・タワーマンションの問題は、総合設計制度などにより容積が緩和され、ボリュームが過大になること。あと区分所有で権利が細分化されることも問題である。(第3回)
- ・総合設計制度で容積が緩和されるのは住宅だけではない。総合設計制度の問題はあるとしても、住宅規制の必要性は都市像から考えるべきではないか。(第3回)
- ・全域で住宅ボリュームを抑制する場合、何が問題なのかを明らかにする必要がある。居住環境の問題なのか、低層部のにぎわいの話なのか。(第3回)

○都市更新の停滞の懸念

- ・都市は徐々に更新していくもので、ダイバーシティを達成するためにも、敷地や地区の利用調整みたいなものが必要なのではないか。1、2階の低層部ににぎわいを誘導する他に、ボリュームの規制や総合設計の見直しなども検討の余地に入ってくるのではないか。(第1回)

②都心の目指す将来像について

○将来像検討の必要性

- ・京急本社を品川に置いておくより横浜に移した方が企業アイデンティティが保てるということで、横浜に移った。東京が非常に大きい状況ではあるが、その中で企業は色々な判断をする。その都市の特性のようなことと必ずセットで議論しないと、結局、業務床を増やす、商業床を増やすという政策をしたが、何も入らないみたいなことになってしまう可能性がある。(第1回)

○都心の将来像

- ・都心なので、すべてのエリアが商業、業務、居住が共存すべきエリアだと思う。その中でも、三宮駅周辺などは特に方向性を強く打ち出すエリアで、場所ごとに施策があるということではないか。(第3回)
- ・防災性の向上を図るエリア、歴史性を重視するエリアなどのメリハリのつけ方もあると思う。(第3回)
- ・お店の夜の閉店時間が早いという意見があるが、これは駅前のにぎわいを考えるにあたって重要である。(第2回)
- ・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、昼間の使い方もしっかりと考える必要がある。(第2回)
- ・元町から神戸駅の方面に歩くと徐々にお店も人通りも減ってくる。このような状況の中で回遊性をつくるといっても本当に実現可能性があるのか。具体的なイメージを持っておくべきではないか。(第3回)
- ・今後ホテルや民泊が増えてくるのが想定されることも踏まえて、将来像を考えるべきではないか。商業、業務、居住だけではないと思う。(第3回)

③将来像の実現手法について

○住宅の規制

- ・三宮駅周辺の住宅を規制するエリアをどこまでにするか議論が必要である。(第3回)
- ・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。(第2回)

○パッケージでの取り組み

- ・商業・業務機能の誘導は住宅の規制だけでなく、税制の優遇や補助金制度の創設などを組み合わせた形もあるのではないか。(第1回、第2回)
- ・実現方策として、再開発やエリマネなど規制的な手法や都市計画でないものも視野に入れる必要がある。(第1回、第2回)
- ・個性的で賑わいあるエリアにするにも、都市計画だけでは無理で商業活性化なども含めて考える必要がある。(第3回)

○建物の更新

- ・容積率を使いきれていないということであれば、あまりいいビルが供給されていないからニーズがないという状態の可能性もある。民間の土地利用がどうすれば活性化するか。小さい雑居ビルだけでは高度利用が進まないということであれば、その辺をどうしていくのかという議論にもなる。(第1回)
- ・乙仲通りなどは防災性向上といって建て替えをしてしまうと魅力がなくなる。耐震改修など、エリアにあった取り組みをするべきではないか。(第3回)