

平成 19 年 3 月

神戸市中央卸売市場本場西側跡地利用研究会 (検討内容の概要)

1 研究対象地区

所在地 神戸市兵庫区中之島 2 丁目

地区面積 約 3.8 ヘクタール

地域地区 商業地域 (400/80)、防火地域、中之島地区計画区域内

2 研究の目的

中央卸売市場本場再整備後の西側跡地に関しては、兵庫区南部地域の賑わいの創出と市場活性化の観点から有効に活用されることが求められている。平成 18 年 8 月学識経験者で構成される研究会を設置し、望まれる土地利用方針について検討を行い、専門的な見地から社会的、経済的な効果について取りまとめを行った。なお、本研究会の成果は、19 年度以降の跡地利用の具体的検討に向けた基礎的資料となるものである。

3 研究会の開催経緯

- 第 1 回研究会 (H18.8.29) 西側跡地の基礎資料の整理と研究会の進め方について検討
- 第 2 回研究会 (H18.10.18) 現地視察及び土地利用事例、土地利用モデルについて検討
- 第 3 回研究会 (H18.12.13) 土地利用モデルの評価について検討
- 第 4 回研究会 (H19.3.9) 研究会のまとめ

4 研究内容の概要

(1) 土地利用に求められる役割

上位計画及び関連計画、地区及び地区周辺の課題、活用可能な資源、関係各局の意見、関連プロジェクトの状況より、西側跡地に求められる役割を次のとおり設定した。

土地利用に求められる役割

①市場と連携した食文化ゾーンの形成

- ・食材小売、グルメ街、食材関係業務機能など卸売市場と相乗効果の高い機能を導入し、神戸の食文化を育成発信する。

②兵庫区南部地域の賑わいと活性化

- ・兵庫区南部地域の賑わいと活性化の起爆剤となるとともに海岸線沿線の集客ネットワークに資する土地利用の誘導を図る。

③運河と歴史的資源の活用

- ・兵庫運河を活かして、市民が憩い、観光資源となる親水環境を整備する。また、豊かな歴史的資源を活用する。

④兵庫南部地域への人口の呼び戻し

- ・開発により、都市イメージを向上させ、工場跡を含む周辺市街地への人口流入・定住を促進する。

⑤跡地のより高額な処分

- ・事業性の高い土地利用に誘導し、より高額な土地の処分を実現する。

(2) 土地利用基本方針

土地利用に求められる役割を基に、卸売市場と運河を都市機能と都市空間の核とし、次のとおり土地利用基本方針を設定した。

土地利用基本方針

運河のある暮らしと賑わい。ウォーターフロントの魅力を市民の手に。

～産業のためのウォーターフロントから人のためのウォーターフロントへ～

兵庫運河及び中央卸売市場と連携し、観光・集客・交流に資する開発を行う。

他の商業施設との補完関係を意識し、特色のあるまちづくりを行うことにより、三宮

～ハーバーランド～兵庫南部～新長田に至る観光集客ネットワークを発展させ、

神戸の魅力を高める。

都市機能の考え方

食文化関連機能(コア機能)

- 卸売市場と連携した食文化関連機能をコア機能として必ず導入する。

集客性のある商業・業務施設

- 市場や歴史的資源を活かした商業・業務施設を誘導する。

観光利便施設

- 県庁発祥地記念事業との連携を図り、観光利便施設を誘導する。

住宅

- 適切な誘導を図る。

都市空間の考え方

運河の活用

- 港湾緑地キャナル・プロムナードを親水空間として運河沿いに整備する。
- 運河沿いの親水空間と連携したテーマ性のある空間と景観を誘導する。
- 特に運河・水際空間の利用に着目する。

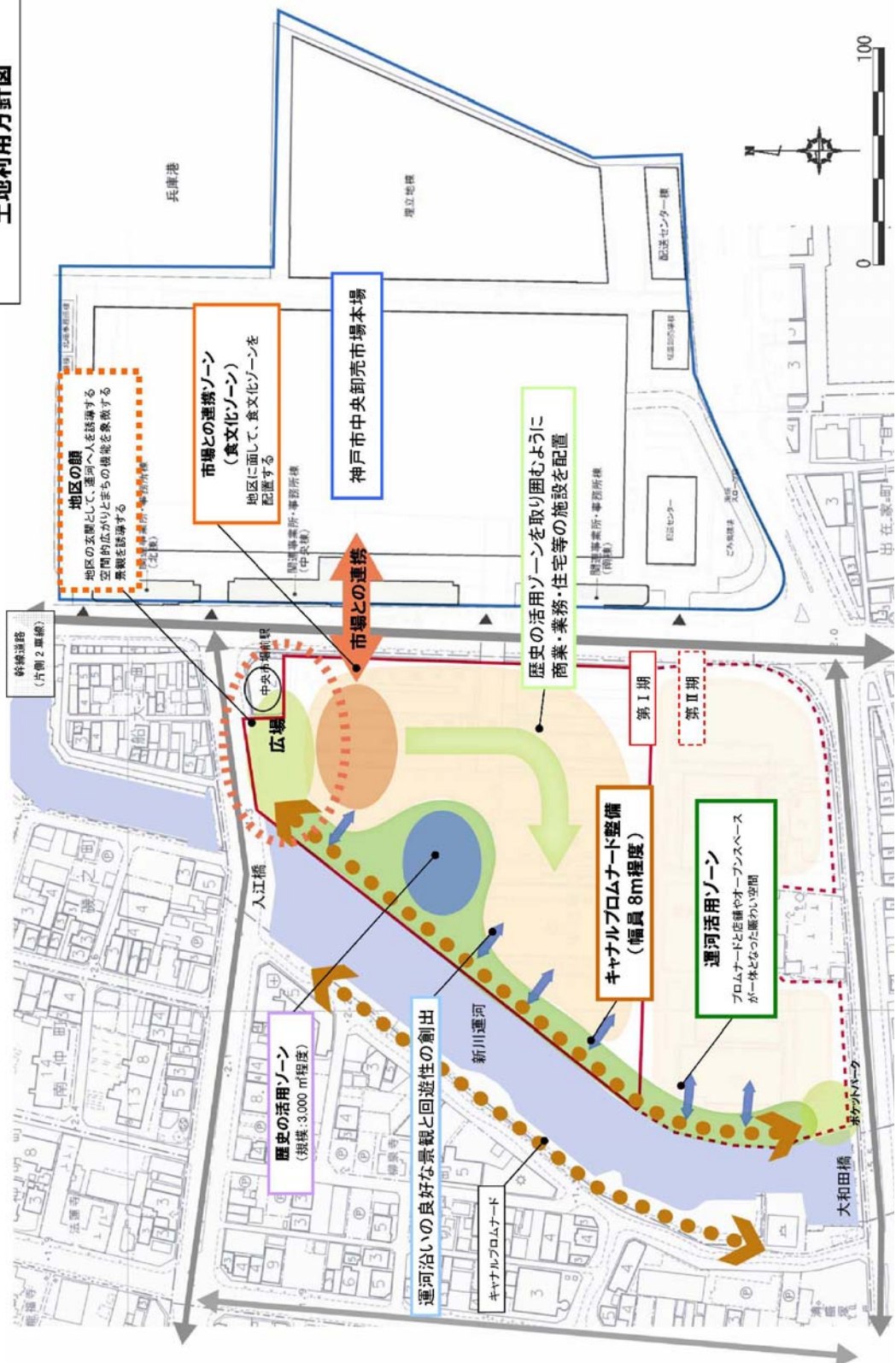
歴史空間の誘導

- 歴史を感じることができる空間づくりを誘導する。

賑わいと潤いの空間誘導

- 賑わいを演出する空間を誘導する。
- 周辺市街地に潤いを与え、都市イメージを向上させる緑を誘導する。

土地利用方針図



(3) 土地利用モデルの作成

土地利用基本方針を基に土地利用モデルプランを次のとおり作成した。

なお各案とも共通の条件として、北側に玄関としての広場を整備し、それに隣接して食文化ゾーンを配置し、運河沿いのキャナルプロムナードを整備し、それ沿いに店舗やオープンスペースを誘導し、兵庫城跡にそれを生かすための空間を確保することとした。

ア 運河・歴史・食文化を重視した特色のある土地利用案

対象地区全体を『食』に特化した店舗で構成し、兵庫城の堀の形象を再現、低層店舗の集積による街並みを創出した案である。

イ 大規模商業施設を中心とした土地利用案

2核1モール型の商業施設とし、核の一つを『食』に特化させた案である。

ウ 分譲住宅を中心とした土地利用案

必要最小限の商業施設と小規模な『食』関連施設を設け、分譲住宅の供給を計画した案である。

(4) 土地利用モデルの評価

各土地利用モデルについて、『土地利用に求められる役割』で掲げた5項目を評価の視点と設定し、多角的に定量的評価又は定性的評価を加え、分析した。

ア 運河・歴史・食文化を重視した特色のある土地利用案

神戸にない新たな「食」に特化した特色のある集客施設となり、兵庫南部地域に賑わいと活性化をもたらすことが予測されるが、接地性の高い商業施設であるため、低容積の計画となり結果的に土地の高額処分は見込めない案であるとともに民間事業者の応募可能性が低いと考えられる。

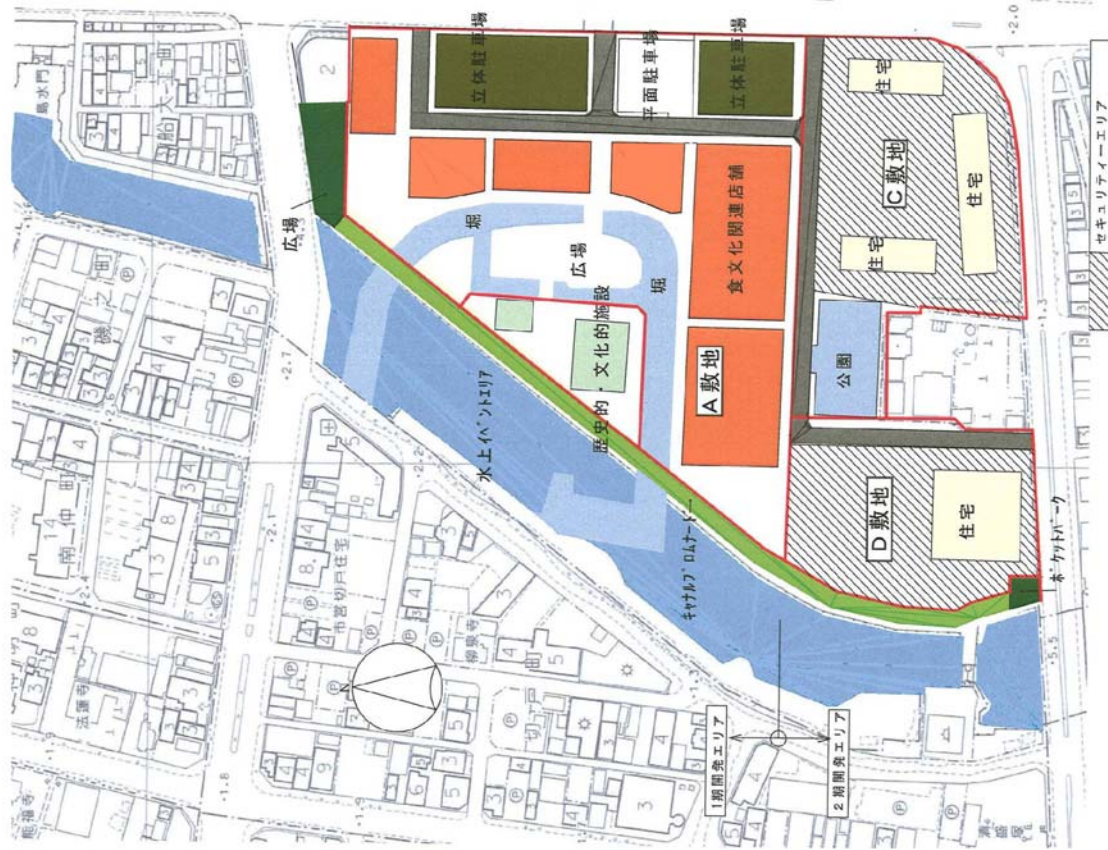
イ 大規模商業施設を中心とした土地利用案

商業施設の規模が大きく、集客雇用効果が最も大きい案である。また、周辺住宅市街地の生活利便性が高まり、兵庫南部地域の住宅地としての魅力も高まるものと思われるが、食文化ゾーンとしての特色を出せるか、規模が小さいのではないかとといった課題があるものと考えられる。

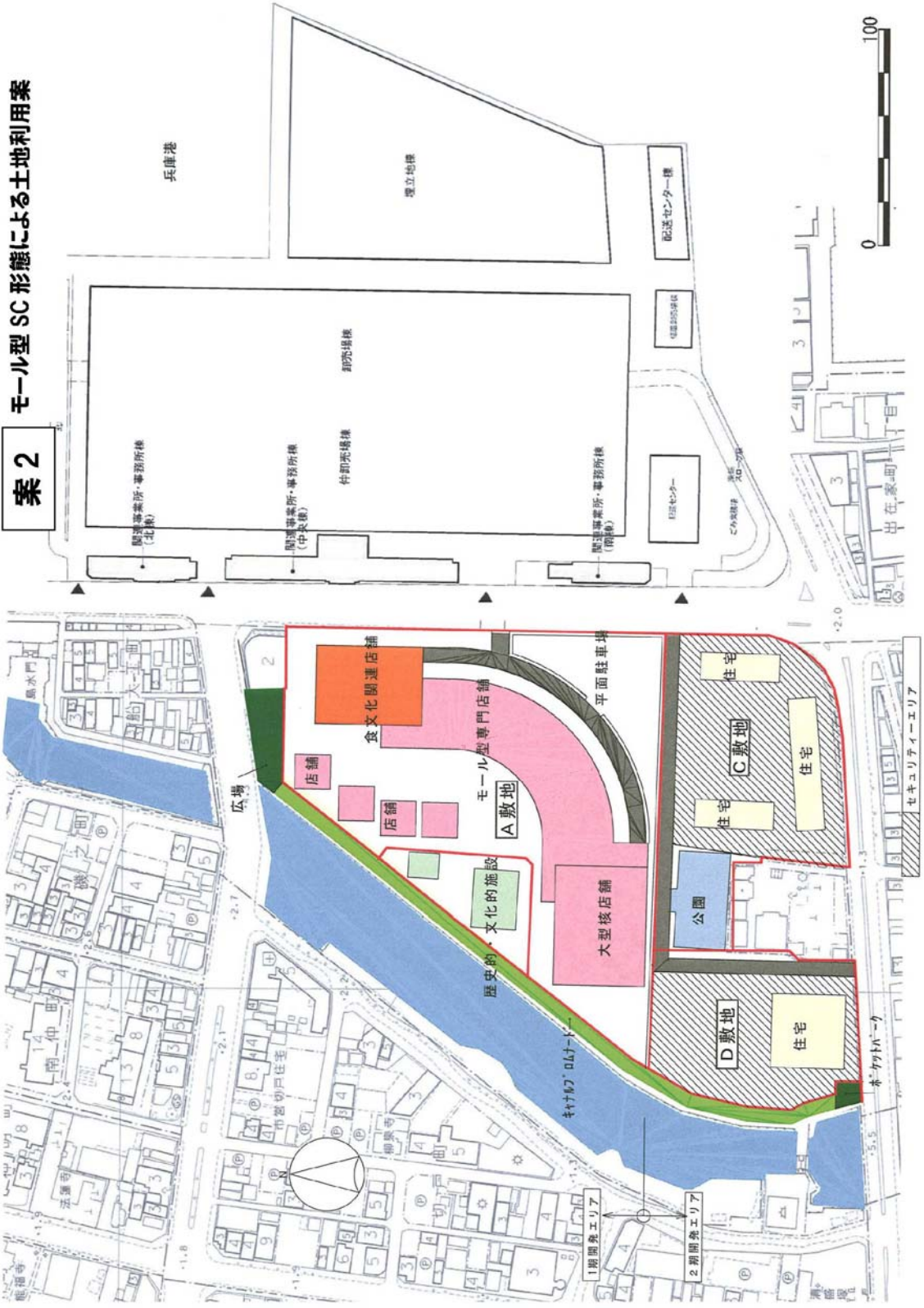
ウ 分譲住宅を中心とした土地利用案

試算では土地を最も高額に処分できる案であるが、本格的な食関連施設の展開が望めないため、兵庫南部地域の賑わいと活性化に対してはあまり期待できない。また、住宅需要が高くない地域であるため、大量供給することによる課題があるものと考えられる。

案 1 運河・市場・歴史性をまちづくりの骨格にした
土地利用案

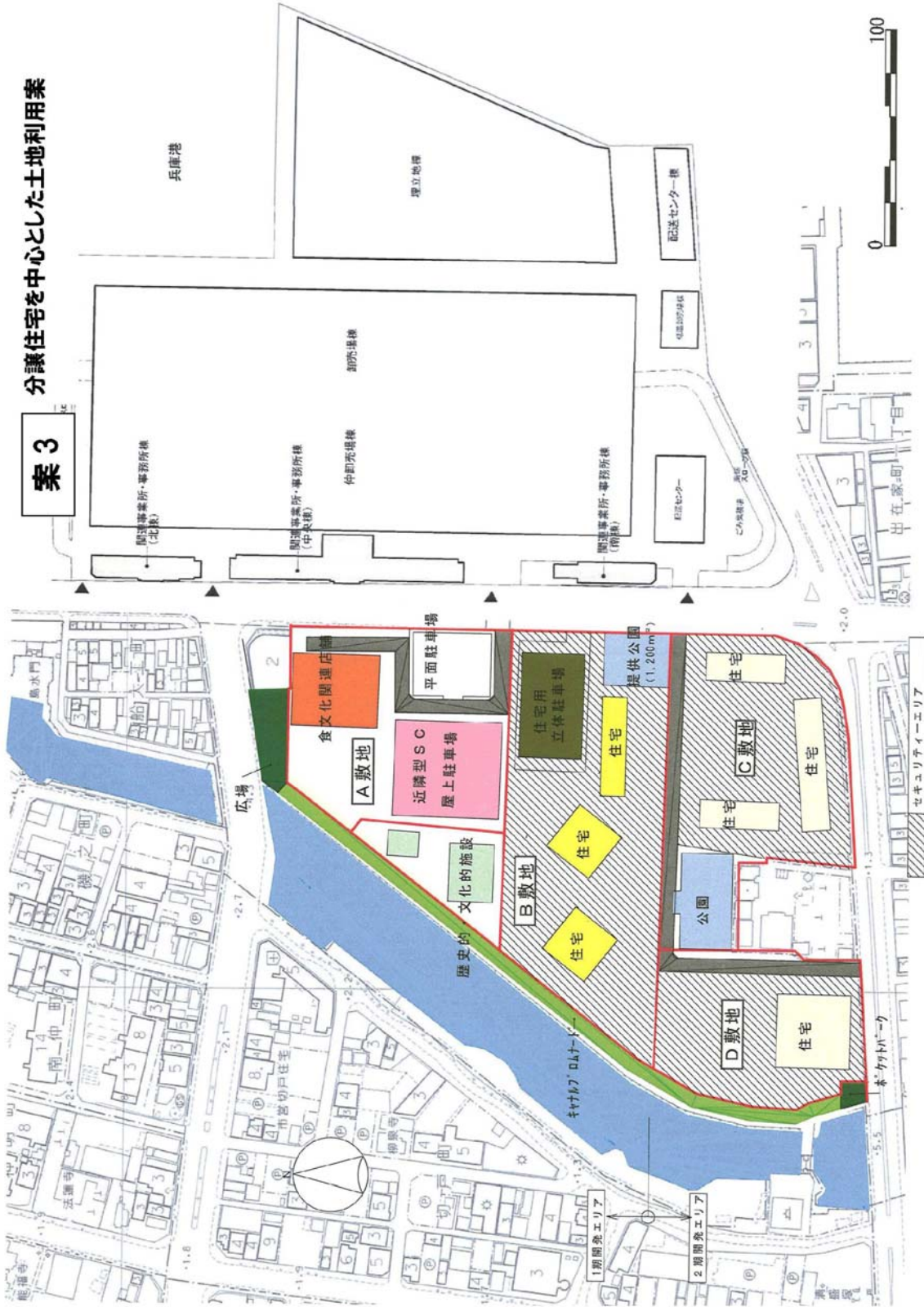


案 2 モール型 SC 形態による土地利用案



分譲住宅を中心とした土地利用案

案 3



(5) 研究会のまとめ

来年度以降、対象地区の具体的な土地利用を検討する際に配慮すべき事項を示し、研究会のまとめとした。

配慮すべき事項

ア 兵庫区南部地域の賑わいと活性化の起爆剤としての役割

港湾地域の土地利用の変化に対応するとともに長期的な運河周辺の土地利用のあり方を示すリーディングプロジェクトとして対象地区の土地利用を考える必要がある。地下鉄により三宮と10分以内で結ばれる交通利便のよい位置にあり、運河水際であるという特性を活かしたうえで次世代のウォーターフロントのまちの像を実例として示すことにより、地域の賑わいと活性化の起爆剤としての開発となるようにする必要がある。

イ 運河と歴史的資源の活用

対象地区の特徴である運河と歴史的資源を最大限活用し、市民が憩い、観光集客にもつながるよう特色のある土地利用を進める必要がある。キャナルプロムナードの整備、積極的な水面利用、兵庫県庁発祥地記念事業との連携、大型バス駐車場などの観光利便施設の導入などを検討することが望ましい。

ウ 食文化ゾーンの形成

中央卸売市場本場と連携し、神戸の新しい魅力ある食文化を発信することなどにより、食文化ゾーンとしてのブランドを確立し、地域及び市場が活性化するような土地利用が求められる。神戸の食文化をさらに発展させるため、卸売市場関係者の参画も含め、行政、経済界、民間事業者が一丸となって事業推進を図っていくことが望ましい。

エ 周辺施設との連携

他の商業集積との差別化を図るとともに周辺施設と連携し、ネットワークを強化することにより相乗効果を発揮することが求められる。特に、神戸空港～三宮～ハーバーランド～中央市場～新長田のネットワークが重要であり、例えば水上バスによる移動手段の導入など将来的に魅力のある動線整備が考えられる。また、ソフト面での連携としては、観光客などビジターのためのサービスを検討する場としてのプラットフォームが必要と考えられる。