

神戸市中央卸売市場本場西側跡地利用検討委員会

第 4 回検討委員会 議論のまとめ

議題：跡地利用計画の検討について

1 開発のコンセプトについて

兵庫運河、市場、歴史など、地区の立地特性をいかした、他にないものをつくることが重要。

民間事業者に対して、行政、地域のサポートも必要であろう。それが一つの核となる。

施設としては、兵庫の特色をアピールでき、若い人をひきつけるものがほしい。当地周辺地域は、兵庫を愛する思いが強い。採算性と反比例するかもしれないが地域の「思い」をいかすということ、どう実現するか。

地下鉄海岸線沿線地域に、若い人が集まり、行政やボランティアも協力し、皆でまちづくりを進めることが大事。

コンペをする側としても、民間事業者に対し、この地の立地、歴史、魅力、地域の皆さんの思い、交流機能の実現をしっかりと強調すべきと再認識した。

地下鉄海岸線沿線地域の活性化の拠点としたい。経済情勢が厳しい中で、土地の高額処分を含め経済性を発揮したい。地元のみなさんの意見をいかにコンペに反映させ、地域に根付くようできるか工夫したい。

容積率を 400% のままでいくのかも大きな要件。

今回は 1 期の売却の話だが、2 期との連続性を考えたうえで、コンペ要綱づくりをお願いしたい。

2 商業・集客性について

商業地におけるサービス業等への床需要の変化を踏まえ、リスクを認識したリアルなシミュレーションが必要。

採算性の重要性は認識している。婦人会では NPO を立ち上げているところも多い。これらの人的資源を活用できないか。

三宮周辺、ハーバーランドなど他の商業地域との関係を意識し、マーケティングを慎重にすべき。

当地の人口動態をみると、東灘区のような増加のしかたとは異なることが分かる。広域型の商業や住宅需要よりは、非常に狭い商圈の近隣型の商業集積がよいのか。そこに、ボランティアや、地域住民の組織により地域活性化を図るのが一つの方法か。

ネットワークのなかで、広域からの吸引力をどうつくるか。市場のイメージに整合し、かつ、ランドマーク的なものをどうやって誘致できるか。

地域密着か、広域からの吸引か、二者択一的に考えるべき。

どのような商業集積をつくれるのかが鍵である。土地のポテンシャルを考えると、近隣型と買回り品を中心としたタイプの間くらいイメージかと思う。

3 運河・市場の活用について

地元としては、夢のあることを考えてみたい。運河を活かした観光関連施設の導入など。

兵庫運河は、兵庫津のイメージをいかすとともに、神戸港との連携を図りたい。

人を集めるとすると、兵庫運河をいかしたイベントを大事にしたい。

食をアピールし、兵庫運河というリソースをどういかすか。

市場に直結した生鮮品を扱う店舗など、婦人会・女性をひきつける魅力的な資源がほしい。当地の立地から、運河とのつながりをいかすことも期待できる。

兵庫運河の水際空間は、風情ある食の空間としていかせるのではないか。

4 住宅について

当地は、同じ兵庫区の新開地、湊川あたりと比べ交通の便が悪い。交通利便性の観点からは、住宅のみの計画は難しいか。

住宅の導入については、中央卸売市場が24時間稼働していることを考えると、騒音の問題などトラブルを心配している。

運河沿い、ウォーターフロントの立地は、住宅地としてのポテンシャルは高い。しかし、今回のまとめ資料の中では、当跡地で居住機能の導入についての扱いが見えにくくなっている。