

# 第2回神戸市中央卸売市場本場西側跡地利用検討委員会議事録

日時:平成19年12月19日 9:30~11:00

場所:神戸市役所1号館14階 AV 会議室

出席者:委員13名

中川幾郎(帝塚山大学法政策学部教授)、西村順二(甲南大学経営学部長)、  
末包伸吾(神戸大学工学部准教授)、宗田好史(京都府立大学人間環境学部准教授)、  
岩佐光一郎(兵庫区自治会連絡協議会会長)、藤原礼子(兵庫区連合婦人会会長)、  
小野博志(神戸商工会議所中央支部部長)、馬田勝廣(神戸市中央卸売市場運営協議会会長)、  
田中辰夫(神戸市中央卸売市場運営協議会副会長)、砂川静壽(兵庫県神戸県民局長)、  
中村三郎(神戸市企画調整局長)、橋口秀志(神戸市産業振興局長)、竹部元造(神戸市兵庫区長)

## 1 開会

## 2 議題 「跡地利用に求める役割とそれに伴う利用形態について」

### ●資料説明

- ・第1回検討委員会 議論のまとめ(「資料1」)を説明
- ・西側跡地活用についての地域組織ヒアリングの結果(「資料2」)を説明

### ●意見交換

- ・観光施設で人を集めるのか、経済性を持たせるのか、それとも中央市場の跡地であるということで中央市場に関連付けることがいいのか、方向性を出す必要がある。観光客を誘致するには、観光施設としての歴史的な建造物が不足しているのではないか。兵庫津の道の知名度がいま一つである点が問題だと思う。
- ・経済性が最重要項目である。購入者はおそらくデベロッパーであって、一番経済性の高い開発の内容を考えざるを得ない。そのときに、地域住民、中央卸売市場の事業者、神戸市の三者と、デベロッパーの間にどういう議論があり、どうやれば経済性が発揮されて地域の皆さんが満足するのかを検討していくことが必要になる。
- ・食の文化プラザに関しては一定の理解を得ている。ただ、それだけで集客性を発揮できるか。運河があって海が近いという立地特性、それに加えて中央卸売市場の食、神戸牛、洋菓子、舶来品など神戸全体が持っている食文化を踏まえて、港のイメージがあるウォーターフロントの市場における食文化プラザを強く打ち出すのがよい。そこを軸に観光振興を図ることで、周辺に商業施設もでき、近隣の方々にも満足してもらえる。観光客を対象にした憩いの場、ウォーターフロントをうまく活用した都市デザインを導入することで、近隣の方にとってもプラスの場所になる。ただ、現在の神戸市の観光客数、神戸市内の他の観光施設の状況から考えると、大きな集客を望むのは厳しい。もちろん一定の一般客数の増加にはなる。
- ・デベロッパーは、開発利益を確保するため住宅開発をすることになる。ここで留意すべきことは、兵庫駅周辺で近年、住宅開発が進んでおり、小学校の施設が既に飽和状態にあることも含め、住民は住宅開発について抵抗があるかもしれない。計画を検討するうえで、これをどのように調和させるのか。小学校の飽和状態は丁寧に検討しないといけないだろう。自治会活動をしている方にとって、新住民は、地域の活動に参加しないなどの懸念もあるかもしれない。しかし、逆にそういう「新しい都市的住民」を増やし、なおかつ小学校への過度の負担をかけないような方向があるかとも思う。住宅に関してどんな具体的イメージを持っているかをここで検討しておかないと、後に住民との問題が起こるかもしれない。中央卸売市場にとっては、食の文化プラザということで事業者がうまく活用できるような方向で進めてほしい。食の文化プラザの整備には、外部の技術や資本を入れるが、そこに市場で長年商売をしてきた一定数の老舗を残すことで、神戸のブランドを下支えし、地域とのつながりを継承すべきである。
- ・歴史的・文化的施設という意見に賛同できないという意見もあったようだが、神戸発祥の地としての兵庫区歴史花街道構想があり、初代県庁舎はつくっていただききたい。そのすぐ側に神戸の歴史を学ぶ場

として歴史資料館のような設備が必要なのではと思う。小学校、中学校の子供たちでも、ここへ来て神戸の歴史を学べる施設をつくっていただければよい。この場所でないとつくれないと思う。

- 中央市場の側なので、食文化ゾーンというか、そこに行けば新鮮な材料がいろいろ手に入る。そういうものができればと思う。また、兵庫区全体の活性化から考えると、兵庫運河を中心に、皆さんが集まるような場所をつくっていただければと思った。神戸市は、土地を売却するという事情があるので、住宅をと考えているかもしれない。その際、長期的な視点で見て、夢のある住宅にしていいただければよいと思う。
- 当地区は、三宮地区と、再開発が行われた新長田地区の副都心に挟まれた、いわば狭間にある。歴史的にはこれら二つの地区よりもいろいろと資源があると思うが、一般の認知度は低いことが欠点の一つである。もう一点は、例えば北野小学校跡地の工房のまちは、きちっとしたコンセプトのもとで観光客も定着して、観光ルートに入っている。神戸市による独自の開発ならそういうやり方もとれるだろうが、今回は、売却ということが前提にあるので、デベロッパーに対して、提案を求めるとき、人口増も商業施設も考えなければならない。両方を兼ねたものは好ましくないという住民の意見もあるし、騒音の問題等、住民からの苦情などもある。その辺をうまく解決できればいい。さらに、神戸の店、老舗の店が出てこられるような仕掛けができないか。神戸には100年以上の歴史を持つ老舗も結構ある。そういうものをここの歴史と重ね合わせて、神戸の発祥地として何か仕掛けができないか。
- これまでの議論からは、固有性を打ち出していくという方向性がある。したがって、運河をはじめ、史跡、兵庫県庁舎という空間的資源を活かしていこう、ということになるのだろう。その活かし方は、コンペでデベロッパーに託すわけだが、ウォーターフロントの住宅というのは少ないのだし、運河を活かした住まい方、今は多くの人々が背を向けているけれども、運河と生活を一体化した住まい方のモデルをつくることを通して、ある種空間的な固有性を引き出すことをもっと考えていくべきである。
- 新鮮な食材や老舗といった市場が持つ固有性を大事にした形で盛り込んでいかないと、単に、商業施設が延床面積で何㎡、という議論になってしまう。それと、経済性の問題、どういう施設にするのかという、食文化や観光を含んだプログラムの問題、人口増や周辺に与える影響などの環境性の問題、それから具体的な空間の問題がある。これらを一つの切り口で見ると、規模の問題がある。敷地の規模と、容積率つまりボリュームに注意しながら検討を進めないといけない。今はかなりの高容積を前提に計画しているが、果たしてそれでいいのかどうか。
- 地域からの意見聴取については、もう少し時間をおくと、また別の意見が出てくるのかも知れない。また、地域の事業者の方々の意見が十分聞き取れているのかどうかに注意する必要がある。今後、追加して意見が出てくる可能性がある。住宅に関してマイナスのイメージがあるという地域の意見であったが、必ずしもそうではないと思う。住民が困るのは、夜間住民と昼間住民が分離することや、コミュニティ活動を熱心にやってもらえないことであって、人口が増えることは大歓迎である。したがって、高齢者向け住宅や質の高い住宅で、地域と連携できる層が来てくれるのであれば、逆に歓迎されるのではないか。
- 地域の特性といかに連携していくか、という視点が大切である。食の文化プラザについてはある程度合意ができてつづつあるということだが、あの周りは、今でもいろいろなものづくりが続いている。それをうまく活かしていく。工芸やデザイン、機械金属といった分野で、新しい世代に受け継がれる要素があればと思っている。コンペの条件として、どこまでを含められるのかは分からないが、今につながる歴史、というものを考えていかないといけない。
- 市有地を処分することなので、優先でなくても、ある程度経済性を考慮して、適正価格で処分していく必要がある。その中で、周辺住民の皆さんの意見をうかがいながら、地下鉄海岸線の利用者が増えて、なおかつ、市場を活かした人口呼び戻し策的なものも必要と思う。三宮や元町などは、他の地域と差別化した中で、ある程度魅力ある街づくりを上手にしている。兵庫区なりの魅力を出す努力が必要だろう。地場産業については、開港から100余年経って、港を利用したいろいろな産業が育ってきている。震災を経験したものづくり復興支援工場等もあるので、西側跡地だけというよりも、近隣の中での具体的なネットワークづくりができるのではないかと思う。皆さんの意見を取り入れたなかで、集客、工業の活性化、地元の活性化、兵庫区全体の活性化につながるような基本的コンセプトをつくれればよいと考える。

- ・デベロッパーが開発するとして、西側跡地に住宅が供給されと思われる頃には、人口減少傾向が明確になってくるだろう。神戸市では、震災復興で住宅が多く供給されてきたこともあり、そのころには住む場所の選択が広がってくる。今は、マンションがあれば一定の利益が出るという前提で話をしているが、それが厳しくなってくる。そうすると、ウォーターフロントという明確な特徴がある住まい方というのは、デベロッパーも上手に使うだろう、そこにある地域性や自然をうまく使うということにもなるだろうと思う。
- ・食の文化プラザと簡単に言うが、これも何を売りにするのが問題である。イタリア・トリノのイーターリーを例にとるとスローフードと自然食、食の安全というコンセプトである。神戸ブランドでという提案をしたが、水を活かす必要がある。これから5年、10年先に対応できるメニューを持っていないといけない。未来軸を忘れないで議論する必要がある。
- ・高齢化・人口減少社会に入っていく中で、いかに地域を活性化していくのかという課題がある。これについて、地域住民の皆さんも危機感を持っていて、いろいろな取り組みを始めている。運河は日本でも有数のものであり、これを活用してまちの活性化にという意見が出ており、すでに行動に移されている。それから、歴史のまち、津の道や史跡を活かそうという取り組みが始まっている。したがって、この土地を活用するにあたっては、それを取り込んで地域の活性化に寄与できないかということを考えないといけない。
- ・住宅が持つ負の部分について意見が出ているが、その一つとして、コミュニティの問題がある。これは都市の中では、どこでも起こっている、既存住民の方と新住民の方の融和の問題である。住宅の計画、建設、入居、入居後の各段階で、皆一生懸命努力している。解決方法は、そのお互いの努力の中で見出していけるのではないかと考える。ただ、学校の問題は、物理的問題として出てくるので、よく見極める必要がある。ただこれも、子供には申し訳ない話だが、冷静に考えれば、それほど長いタームではない。したがって、解決方法が見出せないことは決してない。
- ・食の文化プラザは確かに一つのコンセンサスになりつつある。しかし、本当にそれがこの地で業として成り立つのかどうかを冷静にマーケティングなどしておく必要があるのではないかと考える。冷静に科学的に見極めをしたうえで開発に向かうことが必要ではないか。
- ・ここだけの開発だけではなく、兵庫区全体なり、近隣との連携ということも考えた開発を考えるべきであるという意見を以前に述べた。それに付け加えると、神戸市が「運河の魅力再発見プロジェクト」を国に申請している。12月ぐらいには認定が出るのではという情勢と聞いている。したがって、この新川運河を含めた兵庫運河全体の魅力再発見というようなプロジェクトについて今後議論が進んでいくことであり、長期的な視点が必要だ。この西側跡地の利用についても、運河全体の魅力の何らかの大きな核になるという位置づけで考えていく必要がある。兵庫運河の全体をどうしていくかという中に、この西側跡地のことを位置づけて考えていくことが大切ではないか。なお、先ほど、初代県庁舎の問題の話があったが、長年掛けて積み上げてきたものであると、大切にしていきたい、ということには変わりない。十分に相談をしながら進めていきたい。
- ・経済性は外せないが、経済性を高価で売却することと考えるのはどうか。高く売ることもあるけれど、一方で地域にどういう活性化をもたらしてくれるのか、という視点があってもいいと思う。結局は地域ブランド力を高めるということに尽きる。住宅地、商業地、交流の場、文化や情報を発信する場、市場としても魅力があるなど、トータルで見て地域ブランド力をどう高めるのが一番大事である。その中でどれに重点を置くのかは、考えが分かれると思う。ここでは全部網羅的にやろうということだが、その落としどころを考えておく必要がある。
- ・住宅には適正規模がある。大きければよいというものではないし、小さければ意味がない。適正規模をどう考えていくのが重要である。そのほか、交流、情報発信、観光、地域活性化などの議論があったとおり、現実的に考えると、広域から集客することが必要である。しかしそれだけでは成り立たない。祝日は人が来ても、平日にはだれも来ないような場所では問題がある。だから、中域、周辺を含めたやや広い地域からの集客も必要だろう。
- ・県庁跡ものづくりも必要だと思うが、それだけではカネは落とさない。中域から来る人の場合は、これがあるからあそこに行きたいのだ、と思わせるような魅力あるものが必要である。広域からの観光客と中域からの来訪者の2軸を考えてバランスをとれば、いつも賑わった場所になる。その中に小・中学生の見学があったり、ものづくりのインターンがあったり、市場と連動させて小学生が競りを見ていたり、そういうことがあってもいいのではないかと考える。

- ・リソースの問題がある。ウォーターフロントも県庁跡も重要である。一方で市場も重要。卸売市場も一員なので、この機会に事業を拡大しようというぐらいのしたたかさが必要である。小売販路の拡張につながるかもしれないし、うまくやれば自分たちの活性化が図れる。安全・安心な食品があそこに行けば買える、というようなことを出していないといけない。伝統と革新が必要で、この2つは互いに排除し合うものではなくて、うまく両立させる。つまり、古いリソースをいかにリバイバルさせるかをどう考えていくのが重要である。
- ・ハード面を売りにしていくことも必要だが、運用の方が大事だと思う。デベロッパーにきてもらう時に、単純にハード面だけではなく、どうやって運用していくのかということにも知恵を出してもらう。それは地域づくりかもしれないし、世代継承やみんなが集まって賑わう仕掛けづくりかもしれない。その仕掛けこそが大事である。その仕掛けを実現するためにこういうハードが必要になるということ。ハードがあってそれを運用するというのではない。例えば、交流の場を提供したい、そのために住宅や商業が必要、食文化も必要、というふうに、論理を逆転させたところから提案してもらうように我々が考えていけば、各委員の皆さん、地域の皆さんが思っていることに対して、少しはいい答えが出せるのではないか。
- ・一般の人が普通に考えて、あそこに行けば、その隣に卸売市場がある、何か新鮮でおいしいものがあるのではないかと考えるのは当然のことだ。これは、どこにもない差別的な優位性だ。運河も同じである。新しいものを掘り起こしていくことも重要だが、誰にとっても一番わかりやすいのは、市場と運河があるということ。これは絶対に前面に出して行って、できればモデル地区、実験ゾーンのようなものができればと思う。
- ・基本的に、どうやってブランディングしていくかを考えていかないといけない。いろいろな地域や町が意識的にブランディングをしている例を見ているが、成功している例は、たくさんのキーワードを挙げない。ここには運河と市場という明確な核がある。それをいかに引き出すのか。その引き出し方というのは、結局、今出ているいろいろな懸念、問題、さらなる発展性、などをつないでいくことだと思う。やはり、ブランディングを考えるときに、この二つの固有性をいかに打ち出していかにかに尽きるのかなと思います。
- ・高齢者向けの施設について、いずれ我々は皆、高齢になる。あえて「高齢者向け」と言わずに、基本的にバリアフリーでいいと思う。世代継承や、何世代もが集う、ということが重要で、高齢者を閉じこめて分離して、あなた達だけで何かやりなさい、というのではなくて、子供達とも一緒に交流するし、高齢者の方も、中年も、ファミリーも、というものであった方がいい。老人大学など特定の施設は、デベロッパーに提案してもらえば、その中でいろいろ出てくる。ただ、高齢者にあまり限定してやるのではなく、基本的にバリアフリーでやってもらい、不特定多数に来てもらえるよう強く求めていくということでクリアできるのではないか。
- ・ユニバーサルデザイン、多世代交流型というようなコンセプトは、入れるべきであろう。高齢者だけという形にして差別してしまうのは、好ましくない。
- ・西側跡地をうまく利用して、市場の活性化も図ってほしい。本場の皆さんにも、西側でどのような使い方ができるかについて意見を聞いてもらい、それをフィードバックしていただく。市場の皆さんが本音のところはどう思っておられるのか、相手を知らないといくつも議論できないので、時間があるなら、そういうこともやっていただいたら、市場との連携の話も見えてくるのかなと思う。
- ・市内には市場に仕入れに来られる業者さんがたくさんいる。一方、周辺が今でも急速に落ち込んでいく中で、集客力のある大型施設も欲しい、食文化ゾーンとして集客しようということで、2、3年以内にそういう施設をつくると、昔からある老舗の小売市場はおそらく衰退するだろう、という心配をしている。集客力をアップして、周辺の住民の皆さんも集めてしまうと、既存の市場、生き残っている小売業者さんが非常に大きな打撃を受けるのではないかと、という懸念を持っている。
- ・他に何か意見があれば。今日の会議で、委員の皆様方に意見をいただいたが、跡地利用に求められている使命、ファクターがそれぞれにある。それらの最大の効果が出る組み合わせ方、解を見つけようとすると、順序の軽重、扱いの戦略、段取りを明確化していく必要があるのかな、という気がする。今日出して頂いた意見についても、もう一度課題を整理しておく必要があるかと思う。事務局の方で、今日出

た意見と、今まで積み上げてきた意見を組み合わせて資料整理をして頂くようお願い申しあげる。次回はその資料に基づいて、もう一度議論をしていきたいと思う。最後に、事務局から連絡事項があれば。

●その他、次回の検討会について他

- ・第三回目の検討委員会は、3月、4月ぐらいにお願い出来ればと思う。
- ・3月、4月ということで、年度の移り替わりで、皆様方何かとご多忙かと思うが事務局と相談して日程調整させていただきたいと思います。以上をもって本日の議事を終了したい。ご協力ありがとうございました。

**3 閉会**