

第5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20年11月4日 10:30~12:00

場所:神戸市役所1号館 14 階大会議室

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(甲南大学経営学部教授)、
末包伸吾(神戸大学工学部准教授)、南知恵子(神戸大学大学院経営学研究科教授)、
宗田好史(京都府立大学生命環境学部准教授)、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(神戸商工会議所経営支援センター部長)、
馬田勝廣(神戸市中央卸売市場運営協議会副会長)、藤原雅人(兵庫県神戸県民局長)
中村三郎(神戸市企画調整局長)、吉武準一(神戸市産業振興局長)、新屋学(神戸市兵庫区長)

1 開会

2 議題 「跡地利用計画の検討のまとめについて」

●資料説明

- ・第4回検討委員会 議論のまとめ(「資料1」)を説明
- ・西側跡地利用計画の検討まとめ(案)(「資料2」)を説明

●意見交換

- ・兵庫運河で「かもめ広場」をするにあたって、全国の運河を見て回った。運河とその周辺のものを見てみると、このようにすれば広域的に人が集まってくるのだな、という感じを受けた。よその運河を見て、いいところを取り入れればいい。せつかくの運河だから、運河をいかした食文化というものの方が大事ではないかと思う。
- ・先月に、県知事と神戸市民の語る会があり、兵庫区から二つ要望を出した。その一つが初代県庁の復元。そこには歴史資料館のようなものを併設してほしい、兵庫の、神戸市の発祥の地であるこの地につくってもらおうのがよいと思うと言った。また、この施設は子供達、小学生、中学生が地域の歴史を学ぶ場としてぜひお願いしたい、という要望を出した。知事からは、今すぐにはできないけれども、数年後には実現させたい、という回答をいただいた。それが、第2期整備の場所にといいお考えだと伺っている。まとめの案の中に、2期整備との関連性も考えたうえで、という表現もある。また、兵庫区は歴史花回道構想ということで区全体でも取り組んでおり、この点もここに書いていただいているので、兵庫津の道を中心とした、観光というか、そういう点に結びつくように思っている。
- ・このまとめで異存はないが、時間とともに経済情勢が変化し、民間事業者を公募して、土地を売却する際に、今、議論しているような内容を実現していくことが次第に難しくなってくる、ということがある。また、全国の政令指定都市の中央卸売市場の問題点というのは大体共通している。神戸市が一番早く決断して、実行に移っているが、同様のことを他の自治体もやり出した。そうすると大体どこもこの食の文化プラザということになる。そういう意味で、神戸がどう一番で駆け抜けていくか。他都市の中央卸売市場は、ここよりも立地がよいところもある。それを考えると、一番であれば、ここに書いているようなことを有利に実現できるが、二番三番になると難しくなるということも予め考慮しておいた方がよいのではないかと。スピードが大事である。
- ・開発を担当する事業者にとどこまで言えるかという議論はあるが、このまとめに書かれているようなことを実現していくのに、中之島地区地区計画だけでよいのか。さらに都市計画的・法的な規制をもう少し考えるのか。前回の委員会で容積率の議論が出たが、事業者から新たな地区計画の提案があるかもしれない。おそらく、条件を担保するには、特定街区とか地区計画といった手法を使わないといけない。それによって容積率400%をどう取り扱うかが決まってくるが、提案があるかもしれない。そのときに、土地を売却した後も都市計画の行政権限は神戸市にあるので、神戸市としてこれをどう考えるかということも少し具体的に検討しないと、このまとめに書いてあるいくつかのことは実現できない。

- ・県の初代県庁舎整備構想の件などについて、地域住民の方の発言がある場合に、それを事業者に伝える仕組みが必要である。神戸市もまちづくり条例等があるので、そのへんの仕組みはもちろん十分考えられていることだろうとは思いますが、これも条件の一つとして考えていかないといけない。
- ・二点あります。一点は、まとめということで、今までの議論を全て考慮したことで、結果として少し総花的になっている。例えば商業集積の用地と居住機能の二つを持たせるという話になると、この程度の面積の中に多くの機能を持たせることになり、それが売却先の事業者にとって魅力的な用地となりうるのかという点を懸念する。特に不動産不況とか、商業系の事業者も投資先をほとんど海外に向けているという時代に、中途半端な提案で売却できるかどうか、ということが懸念される。どこに優先順位をつけようかというのを、早い段階で事業者にもヒアリングをして、その上で、地域住民にどういった価値を提供できるのかについての具体的な話に早い段階でもっていくべきである。
- ・次に、この跡地利用案を見て、今まで、物流、人、車の動線についての深い議論がされてこなかったことを懸念する。卸売市場に出入りするトラックもあるし、来街者は近隣からも広域からも車で入ってくる。そのときに実際にどういう動線に入れるのか、滞留した場合に地域の住民に対してどういう影響が出てくるのか。そうした議論がないまま、観光バスも入れましょう、卸売市場とも連携を図りましょう、と言っても、具体的に様々な問題がこの先出てくるのが予想される。そうした議論も必要かと思う。
- ・400%の容積率が気になる。土地を高価に売却するには容積率を高くしなくてはならないが、環境的なインパクトが相当あるだろう。容積を使うとなると、住宅くらいでないか、ということになる。400%を前提にするにしても、一定の空間的特性を確保するような、例えば地区計画で壁面線を指定するとか、いろいろ方法があると思う。そうしたメニューの検討が必要なのではないか。
- ・住宅のことについて、資料2の5ページの居住機能のところで、「中央卸売市場や教育環境に配慮した計画」の箇所「住宅の導入を視野に入れる必要」まではないと思う。「必要」にしてしまうと、事業者にとってはデメリットの要素かもしれない。こちらが要求する事項に書かなくてもいいのではないかと思う。
- ・歴史的資源をいかそうということで、兵庫運河などが出ているが、初代県庁舎のことも少しは検討されているので、ここの、具体的に空間をいかしていくというときに、これも少しは入れておいた方がいいかもしれない。何かイメージを入れていただいた方が、受ける方としては伝わりやすいのかなと思う。
- ・事業者が見たときに、提案に期待されていることが総花的に入っているのが気になる。
- ・普通、開発する場合は先に土地ありきで、どれぐらいの面積かというところで集客を中心に考えるが、ここは逆に、周辺との共存とか、魅力的な部分が運河を含めてあるので、それをどのようにいかすのかというところをもっと強調して、事業者の理解を得ないといけない。単にプロムナードをつくるというだけでは、回遊性の問題とかいろいろあるのだろうが、散策コースだけでいいのか、ということがある。
- ・もう一点は、車をどうさばくのかということ。
- ・さらに、ハーバーランドや三宮周辺との関係。これらとどうつなげて、集客するのか。近隣・地元以外の方にもどう来てもらうかということ。ある程度、提案を想定しながら、棲み分けを考えないと、短期間で飽きられてしまう恐れがあるのではないかと考えている。ポーアイ2期の方でも撤退したところがあるので、単に組み込んだだけではどうか。
- ・最後に、いろいろなものを入れるのはいいことだが、逆にまとまりがなく、採算の取れないところが出て行ったり入れ替わったりして、最終的に何だか落ち着かない施設になってしまわないように、大きなキーとなるようなところに入っていくのかと考える。
- ・限られた敷地の中に全てを網羅することは非常に困難であろうと思う。特に住宅となると、既に今運河沿いにマンションが建設されている。その販売状況も確認する必要がある。
- ・中央市場があるので、食文化ということが議論されている。しかし、これはこの地域の問題なので、中央市場の前にあるから食文化、という感覚で物事を捉える必要があるのかどうか。よく例に出る東京の築地市場は、周辺に食文化が非常に発達している。これは古くからの歴史があり、買出しに来られる人達の交流の場ということで食文化が発達したのであって、これが今観光化されているのだが、中央卸売市場の周辺がこういう形で発展するかどうかは検討の余地がある。
- ・もう一つは、この地域を発展させるには、先ほどあったように、ハーバーランドからのつなぎの動線が途中で切れている、地域全体をイメージして開発するべきかと考える。

- ・今の経済状況の変化が少し気になる場所である。
- ・初代県庁舎の件については、当然この開発をされる神戸市の理解と協力のもとに進めていかなければならないということがあり、そういう観点のもとで十分に相談をさせていただきたいと考えている。
- ・検討委員会の報告は報告としてまとめていただく。経済情勢が大変流動的なので、まとめをどういう形でコンペ条件として反映させていくかについては、いろいろな客観情勢や時期の問題を踏まえて実施することになると思う。この点を委員の皆さん方にご理解を願いたい。
- ・委員会で検討している間に、経済状況が大きく変わってきた。大規模なモール等の方がだんだん厳しくなってきたことは実感していたが、不動産市況が激変してきており、非常に悩ましい状況になってきている。住宅の話については、どういう表現にしたらよいかについて「視野に入れる」のでないというご意見があったが、その通りだと思う。そのうえで、委員会での意見をできるだけ踏まえた形でコンペでの条件の詰めをやって、そのときに行政として決断していかないといけない。その際、経済情勢をどう見るかについては、もう少しよく情報収集して、それらを総合的に踏まえ、考えていきたい。
- ・時期についてもこれから本格的に検討しないといけないと考えている。予定では、これからコンペの要件を詰めて、遅れることなく業者決定という段取りでいきたいと思っていたが、それが果たしているのかどうか。そのへんについてももう少し考えていきたいと思っている。
- ・先ほど話が合ったように運河をいかすこと、兵庫津の道をいかすこと、地域全体の中での市場、市場跡地ということをよく考えないといけないことなど、その通りだと思う。サッカー場もあれば歴史的遺産もあるし、観光地を巡るとすればそれを案内する人もいるというように、単体として、自己完結的に人が来るということではなく、回遊性を意識することが必要ではないか。
- ・周辺にはいろいろな方が住んでいる。その方々がいろいろな地域活動をされて、それぞれ思いを持っている。全てを同じように聞くことはできないかもしれないが、よく話を聞いていただき、それをよく咀嚼して、事業者伝えていくことが非常に大事だと思う。その辺りの配慮をお願いしたい。
- ・まとめの案が一度案として出てくると、そこにはメリットとデメリットの両方がある。それをなくすことはできないので、デメリットの部分を、どうセーフティネットをつくってフォローしていくか、ということになるのだろうと思う。
- ・運河ということがずっとキーワードになっていた。それから、食文化、市場を最大限活用すべきかどうかという問題はあるが、厳然としてあるわけで、食文化というキーワードが入っている。また、地域資源ということも入っている。結果としてそれらを総合して集客をする、という一つの流れのようなものに、この中で議論されたものが反映されている。
- ・いろいろなソースがあって、それが集合体になっている。商業も、大型店を持つてくる時代ではなくなってきているので、魅力ある店がどれだけやってくるかということになる。ただ、個々では戦えないので、その中にどのように一体性を持たせるか。また、一体性を持たせるときに、ハードの整備手法としてどういうものがあるのか、という問題もあるし、ソフト的なものもあるかと思う。ハードとソフトの両面から一体性をどうやってつくっていくかということ。つまり最初に個々があり、そして、そこからどう一体性を持たせていくか、ということ。普通は、大型店が出店して、キーテナントに任せて、その後小さいお店が貼り付いていく、全体があってから個々がある、ということになっているが、逆の発想で進めていくことが正しいと思っている。
- ・運河の魅力再発見プロジェクトがどうなっていくのか。また、運河に関わる個々の地域の活動が今後どうなっていくのか。それから、第2期がどうなるのかという問題がある。さらに、初代県庁舎がどうなるかということ。それから、今後どんな形で卸売市場の再開発が進んでいくのか。交通量が具体的にどうなっていくのか。こういったことが不確定要素としてある。さらには、経済状況の問題。このように、不確定要素がたくさん出てきている。その中で最適解を見つけてくるのは、難しいと思う。そこで、この中である程度のアロウワンスを持たせて、大きな方向性は今出てきたようなキーワードで固定するが、プラットホーム、地域の顔という言葉があったと思うが、プラットホーム的提供をしていく。すると、その仕掛けをどうするか。その仕掛けは、地域力をいかすという問題もあるし、民間の企業に任せる、ということもあるかもしれない。そのへんの仕掛けがどうなっていくか。例えば運河ということと言うと、運河に関わるボランティアの方がいて、運河について、ここは名所ですよ、ここはポイントですよ、ここは夕日がきれいですよと案内する。そうした方が自然発生的に出てくるのではないか。その人をどう取り込んでいくか。そうした仕掛けをどれだけつくっていくか、ということがある。

- ・さらには、規制を緩和する部分と強化する部分、大きな方向性については、グランドデザインを作って、そこに収斂させないといけないので、強化部分もあるかもしれない。しかし一方で緩和をして、比較的軽やかに、民間の知恵を出してもらおう。このバランスをどこに持っていくかは、難しい。答えはやはり、グランドデザインを作っていたので、ここに収斂させるということなのだろうと思っている。
- ・こうして1期を進める方向性が出ると、ある程度の縛りができて2期に対して影響を及ぼすのか、2期は2期で独立した問題として動いていくのか、そのあたりが大事なのかなと思う。市、地域、民間、市場、運河関連の方々が、コミュニケーションを取って、どこへ持っていくのかということも議論していただく。そうしたことがないと、様々な不確定要素を吸収していくことはおそらく無理だろう。原案としては、いろいろな議論の要素が入っているので、こういう方向性で一度出してみる、ということだと思います。
- ・皆さんからは、運河という地域住民にとって非常に大切な財産があり、これをうまく使っていきべきというご意見、同様の立場で、初代県庁舎の復元についての意見があった。これについては2期で何とか実現性を持たせたいという知事のご発言があったと聞いている。これについては、このプランの中で全く触れていないというのはまずいので、とりあえず入れておこうか、というご意見が出ています。
- ・経済状況・リーマンショックによって、不動産市況がブレイクダウンしている状況の中で、躊躇してよいのだろうか、むしろ先にやらないと他に先んじられる可能性もあるという、ご指摘があった。それと共に、都市計画手法をもう少し強力に打ってはどうだろうか、という方向を示していただいた。
- ・地域住民の声を、今後の売却に向けて、事業者の方にどう伝えていくのか、コンペを通じて、そういう趣旨説明を徹底しておいた方がいいのではないかという意見があった。
- ・少し総花的になってしまうのではないかと、ということと、それに合わせて、不動産不況と合わせた、今後の展開に対してもう少しシリアスにももの考える必要があるかもしれないというご指摘があった。特に車の動線についての議論がされなかった。これについては、反省しなければならないかもしれない。車の動線については、どうすべきかと考えているが、時間的に間に合うのかな、という気がする。
- ・また、400%の容積率がやはり気になるというお話があった。これについては、周辺に与える環境面でのインパクトも相当だし、事業化に向けても引き続き議論していった方がいいのではないか、という意見があった。これは行政に向けての宿題というように受け止めた。
- ・ハーバーランドや三宮という大きな拠点とこの地域をいかにうまくつなぐかということが気になるというご意見があった。いろいろなものを入れすぎて落ち着かないので、やはりカギになるものがほしいと。
- ・限られた敷地で全てというわけにはいかないというご意見があった。大輪田橋の近くにマンションが建設されていて、既に外から来るインパクトが迫っているのではないかと、これも今後の計画の具体化に向けては、要素として取り入れていくべきだというご指摘である。限られた敷地で全てをというわけにはいかないという前提もご理解のうえでお話をいただく。
- ・その後、まとめはこれで原則了解ということだが、経済情勢の流動性があるので、それらを勘案しながら進めたい、とういことをご意見いただいた。
- ・さらに、これからコンペ条件の詰めをしていくためにも、いつ頃か、という決断を迫られるので、経済情勢をよく見ていくという話があった。
- ・最後に、運河をいかすとか、地域全体の中での市場の位置づけという検討課題は残っているものの、このまとめでいいのではというご意見をいただいた。
- ・以上のご意見を勘案して一つ気になるのは車の動線のことだが、もはやこれは今回入れるには難しい話である。その他に、個別課題の中で、これは非常に大事なことなので検討して欲しいとか、委員会としてこうしておきましょうとかいったご意見が何かあれば。
- ・そもそもここは中央卸売市場だったので、今は減っていると思うが、自動車交通量は相当あったと思う。これと、いわゆる商業床が5万㎡、6万㎡できた場合に発生する交通量とは規模が全く違うと思う。中央卸売市場の取扱量が減ったので自動車交通量が減っているということと、その分、ここに新しい食の文化プラザや住宅ができたとしてそこに集まってくる交通量とを比べたときに、ざっと計算すると、中央卸売市場が一番活況だった頃の交通量にまでは戻らないと踏んでいる。来街者は観光バスで来られるが、基本的には地下鉄、公共交通の利用が多いと思われる。精密に検討してみないと、さきほどのご指摘、ご懸念が当たるかもしれないが。

- 交通量だけではなく、運河をいかすということで、運河で囲まれているわけだから、ここに外から入ってくるときに、来街者は必ずしも地下鉄だけを使ってくるわけではないということを前提に議論しないと後で問題になるのではないかと気にしている。
- 今の点が、追加で議論が出て来ていることだが、事務局の方で何か意見はあるか。
- 今のお話は、生活環境をどう守っていくかという視点でご発言いただいたのだと思うが、ご存知のように、大店法の届けが出てきてからの中で、交通をどうしていくのかという議論が具体的になされると考える。したがって現段階では、当然交通量が増えることによる生活環境の配慮をうまく確保しなさい、などという形で入れるべきではないかと考える。
- いずれにせよ、このまとめが今までの議論を包括的に包み込んでくれているということについてはご了解いただけるだろうか。これは、一つの、大括りにした形だ。精密な議論もできるが、大きくまとめた。言い換えると、具体的に展開するにあたってこの基本は外さないでほしいのだが、ある程度の応用は可能で、フリーハンドとまでは言わないにしても、幅、ゆとりを持たせているという感じかと思う。
- 交通量の問題は、大店法で、もし大型店が来るならその面積に応じて判断すると思う。しかし、その要件なり、数値を満たせばよいのかというと、そうではない部分もあると思う。西宮北口に西宮ガーデンズができる。できたときに、山手幹線が混むということを経験した。その結果、直進車線を作ることになり、その費用は阪急百貨店が負担する。だから、地域の様々な動きも含めて情報を公開して、地域の方々、事業者、市がきちんとコミュニケーションをとり、数値のみではなくて、現実論としてどこまで対応できるのか決めることが大切である。おそらく市場の流れが変わってくる。市場の方の動きも必要になってきて、そのへんを情報開示して共有化して議論していかないと、ベストではないにしても、ベター、最適な答えはつukれない。つまり法律要件を満たせばよいという話ではないだろう。そのへんを、どうかこの案の行間々ににじませてもらえればよいと思う。
- 周辺の交通事情について、以前に比べれば、買出しの小売業の方の出入りは、輸送業者に委託される比率が高くなっている分だけ減っている。交通量・入場量は減っており、周辺整備も進み、比較的緩和されている。ただ、経済状況によっては、兵庫突堤に出入りする大型車両の量が大きく変化する。4、5年前までは倉庫業の不景気があり、出入りの車も減っていたが、最近また増加している。そうした大型車両の出入りがある周辺には多いということを経験したと思う。
- 動線について、人の流れと車の流れの両方がある、という話だったが、現在は地下鉄と駅からの出入口が市場側に1か所ある。来街者が、商業施設や文化ゾーンの施設ができた、運河開発ができたからといって、それを利用するのか。我々も市民向けのイベントを開催することがあるが、やはり車を利用される方が多いということを経験した。これを認識して開発すべきだと考えている。
- 1回目の会議で、地域住民の意見を聞いてほしいといった。次の会議でその意見の報告があり、それが盛り込まれるような形だった。その後も、地域の方々から、今どんな風に進んでいるのか、というお尋ねがあった。近隣の地域の方に、議論がこのようにまとまってきたということを経験した。事務局の方からお知らせしてほしいと思っている。そういう要望が出てきているので、よろしくお願ひしたい。
- 居住機能のところでは、「視野に入れる必要がある」ということまでは、というご指摘があった。これまでの議論の中で住宅の問題も出たので、それを勘案してこういう表現になったのだと思う。今後、フレキシブルな対応をしていきたいということを経験した。住宅機能についてはもう少し吟味するような表現にした方がいいと考える。そのうえで、住宅をつくる場合については、市場との共生の問題があるとかという表現にしていただけだろうか。
- 悩ましい内容である。中央卸売市場本場の再整備から始まった話だが、元々は、もっとよいまちづくりにしたい、ベストではなくてもベターな方に引っ張っていきたいという政策的な思い。ビジョンがあるのである。だから単に処分しようとかいう発想でないことが前提である。我々も、よりよい町にしていこうという思いだけは一致していると思う。
- ところが、ハード面での制約、技術、法的な制約、さらには地元にお住まいの方々の思い、外部から来る方々と、市民的文化がどうなるのかなど、未知の部分、既知の部分の制約要因が多々あった。これを

非常に、慎重にかつ精密に議論してきたことは事実だと思う。つまり、ハード、ソフト、文化、3つに与えられる制約条件、与えられた条件を吟味してきた。さらに、歴史的資源、あるいは固有資源、これは運河もそうだし、歴史ゾーンもそうだし、土地がもたらしている文化的価値としての食の文化もそうだし、それらをもう少し引っ張り出すべきではないかということも議論していただいた。また、他の港町、あるいは中央卸売市場との比較分析にならないか、という点では着実かつ慎重に議論を重ねてきた結果があることは間違いないと思う。

- ところが、この構想のもう一つ向こうには、第2期の開発のこととか、開発が民間の事業者によって行われるなど、かなりフレキシブルな要素が含まれている。その中で、最適解をいかにして求められるかということをごここまで議論してきた。
 - 特に今後進めていくにあたっては、関係者、関係団体とのコミュニケーションを大切にし、それを絶やすことなく進めていくという基本方向は間違いではないと思う。そのようなことを少し書き加える、あるいは先ほどご指摘があった部分も少し書き加えさせていただくことになろうが、概ねこのような方向性で報告書を出させていただいてよいだろうか。
 - ありがとうございます。本日の会議の結果として、当委員会の最終的なアウトプット内容が確認できたということで、今日のご議論の内容を取りまとめて、当委員会のまとめとしたいと思う。つきましては、度々集まっていたくのも無理かと思うので、たいへん僭越な申し出であるが、私と、副委員長とでまとめさせていただく、ということをご了承いただけるだろうか。
 - ありがとうございます。そのように作業を進めさせていただく。事務局の方で今後のスケジュールなど連絡事項があれば。
-
- まず、本日の議事録を確定する必要があるので、こちらで作業を進め、議事録の整理を行い、皆さんに内容を確認いただきたいと思うのでよろしくお願いします。
 - それから、委員会のまとめの整理の作業をさせていただく。本日の議論を整理し、まとめの成案とし、委員名簿、委員会の開催状況なども加え、最終的なまとめとしたいので、よろしくお願いします。
-
- 本日の議事はこれで終了し、この委員会の仕事はここで一旦終わらせていただく。この際なので、ご担当の産業振興局長の局長から一言言葉をいただきたい。

(産業振興局長からお礼のあいさつ)

3 閉会