

## 第 2 回有識者会議における主な意見

No.	ご意見
	<b>資料構成</b>
1	まず問題設定があり、その成果と課題を挙げるという資料のまとめ方は大変分かりやすく良いが、まず解答があつて、その成果と課題があるという説明のほうが分かりやすいと思う。
	<b>なぜ都市計画を急いだのか</b>
2	当時の状況として、地元の方々の一刻も早い生活再建が最優先だったことから、2年が待てなかった。それでは、半年なのか1年なのかという議論は当然あるし、2年延長すれば計画は良くなったのかというと正直それはよく分からない。
3	被災者の縦覧が極めて難しい状況の中、市として公共施設の配置の枠組みを作り、その後2段階の都市計画で内容をしっかり詰めるという流れは妥当であったと思う。2か月後の都市計画決定に反対もあつたことは重要なポイントであると同時に悩ましい点だと思う。
	<b>市街地再開発事業以外の選択肢はなかったのか</b>
4	再開発事業は副都心に相応しい復興ビジョンを実現できる手法として採択されたようだが、状況の変化に柔軟に対応することが困難であった。地元の店主へのヒアリングにあるように「三宮に負けないように復興する、より活性化する」という気持ちは、副都心という位置づけと対応していたが、その前提となる社会情勢等の変化に伝えられなかったということではないか。
5	第二種市街地再開発事業のリスクをどこが負うのかとなれば、従前権利を買収した事業主体が負うという構造である。今回の場合もそれが少しあつたという気がしている。
	<b>上位計画との調整はどのように図ったのか</b>
6	既往計画または既存計画というような表現の方がよいと思う。上にあるからという構図で、この事業が管理されたら、齟齬が出てくるのではないか。巨大災害の影響をきちんと把握した上で全体の計画の調整を行うことが重要である。
	<b>まちづくり協議会・コンサルタントはどのような役割を果たしたのか</b>
7	既存の制度を使う時に2段階の都市計画、まちづくり協議会とコンサルタントの活動は、制度を柔軟に使った重要なポイントだと思う。
8	まちづくり協議会とコンサルタントの果たした役割は極めて大きく、高く評価すべきである。
9	まちづくり協議会やコンサルタントは情報共有の仕組み、仕掛けとしての役割を果たしたが、これだけの事業の中で、完璧に情報共有を行うことは相当難しい。情報共有が不十分な例があつたことは大きな課題であると思う。
10	神戸市がどんな関わりをしたのかということが必要かと思う。
	<b>先行買収の実施はどのような意味があつたのか</b>
11	「地価の高い時期での買収となり事業収支には不利にはたらいた」と記載されているが、結果として事業収支に不利にはたらいたので、課題といって良いか疑問である。地価が上がっていれば、逆に成果になったとも考えられる。地価の変動でどうなるか分からないのではないか。
	<b>柔軟な計画変更はできたのか</b>
12	商業床の変更が少し分かりにくい。可能であれば床面積ベースで、当初の計画からどう変更したかを示して頂けると理解しやすい。出来たことと出来なかったことを明確にする必要がある。

No.	ご意見
13	「成果」には計画変更をしたとあり、良く対応しているという印象を持ったが、課題の関係者ヒアリングで「行政内部にブレーキをかける者はいなかった」という記述がわかりにくい。
<b>新長田に3層ネットワークは必要だったのか</b>	
14	「成果」に記載されている「従前規模の商業床確保」のために必要だったが、権利者が減っても構造を変えられなかったことがポイントかと思う。
<b>特定建築者制度は事業にどのような影響を与えたのか</b>	
15	この制度は重要な役割を果たしたと思う。事業の長期化につながったが、市場の動きを見ながらと言うことで致し方ないところだったと思う。非常に大事な仕組みであったと捉えている。
16	「成果」として「保留床の処分リスクがなくなった」とされているが、この表現だと、今持っている保留床は処分リスクがないと誤解を招くと思う。
<b>住宅の再建は果たせたのか</b>	
17	震災3年で住宅供給がスタートした。大変早い。都市計画決定とも関わるが、生活の早期再建が狙いであれば大きな成果だろう。
18	従前の借家人が7割戻ってきたことは評価すべきことである。市営住宅の建設が大きく効いたと思う。しかし、土地建物の所有者の転出率が高い。借家人への対応は行われたが、土地建物の所有者が転出していることはどこかに記載しておいた方がよいと思う。
<b>商業の再建は果たせたのか</b>	
19	97年～98年頃の記事で地域購買力に対してオーバーストアになっているという議論が既にあった。その要因は、もともと住んでいた人が戻っていないからなのか、新しく入った人達が地元を上手く活用できていないからなのかもしれない。
20	商業床は、震災前の規模を少し上回り、希望されれば全員が入居できるように設計されていた。しかし、途中で入居希望者は半分程度となり、その頃からずれが生じたと思われる。
<b>工業の再建は果たせたのか</b>	
21	再開発事業にどのような影響があったのか。あるいは、工業者が移転したことに対してどのように対応したのか。ケミカル産業の話も重要だが、それによってこの場所がどうなったかを示すことが重要である。
<b>収支差への対応</b>	
22	保留床は本当に181億円で売却可能なのか疑問が残るところであり、きちん記述しておいた方がよいのではないかと。
23	通常の仕組みでは、赤字が出るのはまずいが、今回のような巨大災害が起きた場合は、まず被災された方を支援することがプログラムの中では最優先となる。何かを失敗したというより、否応なく収支差が出た。そういう意味では赤字が大失敗だったとか、一般会計繰入金で対応せざるを得ない、という表現は少し違うのではないかと。
<b>検証の総括（今後の展望）</b>	
24	従前権利者に優先的な譲り受けを認めるということは、まちづくりに責任を持ってもらいたいということであるが、今の仕組みではそれができない。例えばある人が諸般の事情で辞めるということになると、その時点からその人はまちづくりに関わらないということになる。計画の変更を伴うと誰がリスクを負うのか。市がリスクを負うのであれば、その覚悟を持つ必要があると思う。

No.	ご意見
25	リスクは誰が負うかという点は重要なポイントである。関係者ヒアリングで、半分しか入居しないという時点で行政内部ではブレーキをかける者がいなかったというところも関係する。もしここでブレーキをかけると神戸市がリスクを負うということになる。そういう意味では、リスクのあり方を明らかにするような制度、仕組みを提案していくことではないか。
26	事業を続けていくと、リスクがありそうだということが担当者には見えてくるが、担当セクションは辞めるとは言えない。状況が見えてきた時に最終決定者である市長や議会にきちんと情報を提供し、最終的な判断をしてもらう仕組みが、行政のガバナンスとして必要だと思う。
27	再開発事業とはそもそも特殊な事業である。用地、建築計画、まちづくり、都市計画、などのいろいろな分野の専門家を神戸市の中で育成し、再開発事業をいつでも動かせる人材づくりはこれからも必要になると思う。
28	事業収支について、一般会計から繰り入れるということだったが、今後は公共的要素が強い事業なので再開発事業全体の収支と分けて考えても良いのではないか。

以 上