

令和4年度第3回 神戸市役所本庁舎2号館再整備事業における  
庁舎敷地の活用提案に関する検討委員会

- 1 開催日時 令和4年11月7日(月)15時00分～17時00分
- 2 開催場所 神戸市役所都心再整備本部会議室
- 3 出席委員 西村委員長、谷詰委員、永森委員、檜垣委員
- 4 議 事
  - (1) 第2回検討委員会の委員意見の共有について
  - (2) 都心三宮再整備の主要事業について
  - (3) 検討委員会における検討結果のまとめについて

【議事要旨】

- (1) 第2回検討委員会の委員意見の共有について
  - ※書面により開催した第2回検討委員会の委員意見の共有
  - 特に意見なし
- (2) 都心三宮再整備の主要事業について
  - 特に意見なし
- (3) 検討委員会における検討結果のまとめについて
  - ・この事業がうまくいくかどうかは、市民にとって使い勝手が良いものであるということが大前提になると思う。これまで基本計画の策定などのタイミングでパブリックコメントを実施するなど、市民の意見を伺うというプロセスをとってきており、そういったものが集約されて、ここまで事業が進んできたのだと思う。
  - ・行政機能と民間機能が入っている建物を評価する際、そもそもの収益性などを貸付料に反映しているのかという議論があるとは思いますが、その点については、大きなまちづくりの中で適切な建物が建つことを前提に貸付料を算出しているということでクリアになると思う。
  - ・いずれの鑑定事務所も、積算法と賃貸事業分析法で算出されたうえで、賃貸事業分析法の採用が正しいと判断している。
  - ・今回の要求水準に合った貸付料を算出する方法として、いずれの鑑定事務所も積算法は適切ではないという判断である。
  - ・賃貸事業分析法は平成26年の不動産鑑定評価基準の改正によってできた手法である。この基準の中では、積算賃料を関連付けて決定することと記載されているが、今回のケースは積算賃料の基準が合わない事例である。
  - ・70年という長期のスパンで見た場合に、事業として収益を上げていくということが、公共性や公益性に利するものであって、官民双方が手を結びながらやっていかなければならない事業だと思う。
  - ・神戸市の大きな都市計画の中で、都心三宮再整備の計画を定め、それに基づいて本庁舎

2号館の計画が定められている。地方行政としては、こういうまちづくりを望むということを決めたうえで、それに合う土地利用を提案するように市の要求水準書がつけられている。

- この事業はパブリックコメントを行って市民の了承を得たものであり、そのうえで検討委員会において議論を行っているということ、また、70年以上の長期の契約になるので、官と民が手をとってしっかりやっていくという考え方が根底にあるのだと思う。