

## 関係者ヒアリング調査結果

## 1. 地元関係者ヒアリング実施概要

- ・実施時期 令和2年8月～9月
- ・ヒアリング対象 まちづくり協議会、コンサルタント、業界団体等 11人
- ・実施方法
  - ・事務局による聞き取り調査
  - ・プライバシーに配慮し、個人特定できるような内容等については公表しないことを前提にヒアリングを実施した

項目	ヒアリング内容(要旨)
事業区域・事業手法について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画決定が性急過ぎた。特措法が施行されたのだから、2年とまでは言わないが、急いで都市計画決定せずに、住民とよく話し合いながら決めるべきだった。</li> <li>・ 震災当初の意識調査では、住宅も店舗も大半が再開発ビルへ入ると言っていた記憶がある。</li> <li>・ スピードが遅い。時間がかかり過ぎた。全体が10年で完成すると聞いていたが、5年経っても、6年経っても工事にかからない。その間に人が減っていった。</li> </ul>
まちづくり協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当時は株式会社神戸市を信用していたし、すごいボリュームの絵を描いているし、やってくれるものと期待していた。</li> <li>・ 神戸市のすることなので信用もしていたし、個人負担がないものだと受け止めていた。</li> <li>・ 将来はこうなっていく、こうしないと将来の発展はない、と色々絵を描いてもらって、住民合意にコンサルタントが非常に努力してくれた。</li> <li>・ コンサルタントの意見を受け入れた。計画はそう悪くなかったし、下地があったので、それなり前向きに受け入れられた。</li> <li>・ 住民は減歩(区画整理と混同、土地が減る)されるという懸念があり、反対を扇動する団体もあり苦労した。</li> <li>・ 西の副都心とって、三宮に負けたらあかんという気持ちで、取り組んでいた。やらないという選択肢はなかった。</li> <li>・ 震災当時とは経済状況がどんどん変わっているが、当時はみんな夢をみて進めていた。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>神戸市の提示する再開発のメリットについては説明を受けたが、その課題についての情報は入ってこなかった。情報共有が不十分であった。</li> </ul>
商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業は従前面積を目安とした。みんなが帰って来た時に、入る床がないというのは困る。倍の面積がほしいと言っていた店舗もあった。現状から見ると、7 掛け程度の規模でも良かったかもしれないが、当時、従前規模の7掛けとかに減らすという意見を住民へ言い出せる状況ではなかったし、そんな発想もなかった。</li> <li>後から賃貸で入ってきた人は、売却する必要ないし、家賃補助ももらって良いなどは思う。</li> </ul>
3 層ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>3層ネットワークの原点は地下鉄駒ヶ林駅だったと思う。2 階は国道の横断デッキとJR 新長田駅までのデッキ接続計画も念頭に、計画論としてはおかしくないと考えた。</li> <li>3層構造やサブ軸がよくなるという声もあったが、三宮でも地下や2階はしんどかったはずで反対意見もあった。</li> </ul>
工業(ケミカル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業を継続するかどうかは自社の被害状況と後継者の有無が判断材料だった。</li> <li>震災時もオーダーがあったので復興すれば作れた。メーカーが移転すれば下請け製造なども一緒に移転してしまう。西神、垂水、明石、大久保などに転出して、(業界全体で)戻ってきたのは2~3割程度。</li> <li>再開発事業は時間がかかることが問題要因の一つ。半年くらいが勝負で、考えて、考えて、考えられるのは1年くらいか。</li> <li>併用住宅で操業しているパターンが非常に多く、借地の割合も多い。典型的な神戸の下町であった。JR 新長田駅北にはメーカー、国道までが問屋、国道南に内職が多かった。震災を受けても住まいには困らなかったが操業する場所がなかった。</li> <li>ミシン工場は音と振動がでる。路地に面しており材料等の配布・回収に便利であった。遠方に行くとメーカーにとって効率が悪くマイナスになる。</li> <li>仮設でもやっていきたくかった。復興工場が地区内にあったなら地区内に留まる者も多かったと思う。</li> </ul>
振り返っての評価 (出来たこと・不十分 だったこと、その要 因)	<ul style="list-style-type: none"> <li>住むだけの人にとっては便利であり良いところだと思う。が、居住者の増加が商売に繋がらない。</li> <li>購入価格で床を売却できない。買って入居したものは出ることもできない。あとで賃貸入居した人は良かったと思う。</li> <li>市が売却した床を売却価格で買い戻すことはできないのか。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>・ これからも、にぎやかになる手を考えてもらいたい。そのあたりを考 えて良いまちにしていけないといけない。</li><li>・ 長田はケミカル産業のまちで、震災前まではそれなりによかった。 ケミカル産業がなくなったのは大きい。</li><li>・ マンションは自治会がないので、地域の連合自治会などとのコミュ ニティが不足している。</li><li>・ 再開発によって住民は増えたが、周辺人口は減少している。</li><li>・ 合同庁舎はできたが、大きな変化は感じない。駐車場 30 分無料 でなく 15 分無料でそれ以降は商店街利用の割引などできれば。</li><li>・ 大規模再開発だが地区内で小さな経済循環ができればと思う。</li></ul>
--	---

## 2. 職員ヒアリング実施概要

- ・実施時期 令和2年8月～9月
- ・ヒアリング対象 事業開始当初在籍職員 10人
- ・実施方法
  - ・事務局による聞き取り調査
  - ・プライバシーに配慮し、個人特定できるような内容等については公表しないことを前提にヒアリングを実施した

項目	ヒアリング内容(要旨)
事業区域・事業手法について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20ha に及んだが、広すぎる、成り立つかという不安はあったが、被災の影響が大きく、やるべき事業だった。</li> <li>・ 第1地区(国道より南)は震災前より話を進めていた。上位計画に基づいて拵げたのではなく、被災者生活再建という色のほうが強い。</li> <li>・ 震災前から住んでいた人に留まってもらうことを最優先に、借家人の多いこの地区で、借家人に留まってもらう手法として行政が関与できるのは市街地再開発事業(第二種)だった。</li> <li>・ 市街地再開発事業の利点として、権利者は一旦土地の権利を資金に換えて別の場所で生活再建を行うことができる点が挙げられる。</li> <li>・ 店子(借家人)が多い第1地区の西側で土地区画整理事業を導入すると、土地区画整理事業の制度だけでは既存の商店街を存続させることができないと想定された。</li> </ul>
事業の進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業用仮設は権利者の土地の上に建てた。事業をすることによって、自分達はその土地を提供し、仮設を建てて住み続けられるようにしたことがまちづくりへの参加を促した。</li> <li>・ 当初3年くらいは生活復旧に躍起であった。</li> <li>・ 高い土地を先行買収して、地区外へ移転した人の住宅再建も事業評価に値する。</li> <li>・ 再開発ビルを整備する前に、仮設の施設を整備する必要があり、そのローリングのために時間がかかったという側面もある。</li> <li>・ 震災復興事業として取り組んだ以上、行政内部にブレーキをかける者がいなかった。</li> </ul>
まちづくり協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくり協議会は、被災者に対して生活再建のメニューを提示する場にもなった。初動期には住民が不安のなか、生活再建の道を示すことが重要である。まちづくり協議会が仮設の建設への取り組みなどにより、住民の支持を得ることができたことが大きかった。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域と行政が協議を行うために協議会が大きな役割を果たし、また、借家人に戻ってきてもらったことによって効果があがった。</li> </ul>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第2地区の日吉工区と第1地区の西側は、復興住宅を建てる種地があり、仮設住宅に入居していた権利者も多かったため、本設の住宅の早期再建の意向が強く、事業進捗が早かった。</li> </ul>
商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地価の下落を見据えて、床面積を抑えるという話にはならなかった。都市計画で決定したボリュームを上限に、それぞれの地区で商業床の規模を検討したというのが実情である。</li> <li>・ それぞれの商店主は元の位置で商売がしたいという意向が強かった。結果、店舗の再配置やボリュームのコントロールはしづらかった。</li> <li>・ 商店主の多い第1地区は商業を維持することを優先的に考えた。</li> <li>・ 何よりも権利者が優先だった。仕入れ値が高い中、地権者を入れつつ、仮設をつくるというできる限りの工夫はした。パラルールへの支援も権利者優先で進めていた。</li> <li>・ 商業者について、震災直後は、出て行くという話はない。仮設は無償で入れるため、最後に出て行って地区外で再建するという人は出てくる。</li> </ul>
3層ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道や五位池線を横断することなく、地下と2階デッキレベルで安全な歩行者動線の確保することできる。</li> <li>・ 地下鉄の計画があり、地下をもった建物も多かったことから、地下をつくるという発想は理解できた。2階は、床の値段を安くできるので、建物を失った人が入居するのに向いていた。</li> <li>・ もとのにぎわいを取り戻したいという話があり、元に戻すためには、間口を少し広げて、商売をしやすくする必要があった。権利者をすべて通りに面して配置しようとする3層のボリュームが必要だった。</li> <li>・ 3層ネットワークについては、先に2階や地下も完成した施設があり、入っている店舗もあり、途中でなくしてしまうということは難しかった。</li> <li>・ 2階の店舗をいきなり住宅に変更するのは難しい。商業を部分的に縮小したり広げたりするのは難しい。地権者に負担を掛けないようエスカレーターを減らすなどの工夫もしている。いずれにしても、商業床と住宅床を作らないといけない。商業床の方が高く売れる。そこをやめるとすると、住宅(の販売額)に影響が出てくる。</li> <li>・ 権利者の生活再建を最優先しており、時間がかかりすぎて途中で設計し直すということは出来ない。</li> </ul>

工業(ケミカル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ケミカルシューズ産業が再開発施設へ入居しなかった理由については、工場の場合、運転資金等借入時の担保性や万一の場合資産の処分がしやすいことが重要で、処分の難しい区分所有建物への入居が好まれなかったことにある。また施設を共同化した結果デザインを他社へ盗用されることを懸念したのだと思う。</li> </ul>
振り返っての評価 (出来たこと・不十分だったこと、その要因)	<ul style="list-style-type: none"> <li>保留床処分という考え方だったが、店舗床を取得してやるような時代ではなくなってきていた。賃貸の時代になっていた。</li> <li>サプライチェーン全体の復旧は難しかった。ケミカルを残すという議論は、徐々にしぼんでいく形になっていった。</li> <li>インナーシティ総合整備計画は、意識できていなかった。職住近接がよいところだが、職を残すことができなかった。</li> <li>一般向けの分譲住宅の売却価格が影響している。権利者向けの分譲住宅については、協議会毎に生活再建を目指した結果、どの地区もほぼ同じ時期に整備することになった。権利者向けのものと同時に保留床として一般向けの分譲住宅も整備することになるが、同時期に集中して供給することになってしまうため、販売受託者が売り切る値付けに影響し、値段を強気に付けられなくなっていた。権利床の住宅は周辺時価よりも安くすることが市街地再開発事業法上定められており、さらに事業収支は悪くなることとなった。</li> <li>第3地区は結果的に住宅地としては良い場所になった。</li> <li>新長田の住宅水準は、この事業によって底上げが出来たものと捉えており、評価できると思う。</li> <li>「問題点・阻害要因」としては、土地の値段の話というよりも、出店者や投資者がいなかったということかと思う。相応しい土地利用を出来る事業者を見極める必要があった。</li> <li>この事業は2つの性質がある。1つ目は震災で被災された方の生活再建をいち早く実現するためのもの、2つ目は拠点性のあるまちづくりという行政としての政策課題を解決するためのものである。前者は早急を実施する必要があった。後者は時間がかかっても仕方ないものであった。時間軸の考え方が全く異なる点には留意が必要である。</li> </ul>