

新長田駅南地区 震災復興第二種市街地再開発事業 検証報告書

令和3年1月
神戸市





新長田駅南地区の全景(二葉町1丁目付近上空から令和2(2020)年11月5日撮影)



新長田駅南地区の全景(駒ヶ林町5丁目付近上空から令和2(2020)年11月5日撮影)

目次

| | |
|-----------------------|-----|
| 事業検証にあたって | 5 |
| I. 事業の概要 | 6 |
| 1. 地区および事業の概要 | 7 |
| 2. 事業のしくみ | 14 |
| 3. 震災前の新長田のまちの状況と既往計画 | 16 |
| 4. 阪神・淡路大震災による地区の被災状況 | 27 |
| 5. 復興まちづくりの考え方 | 31 |
| 6. 復興再開発の進め方 | 34 |
| 7. 事業経過 | 39 |
| 8. 事業収支 | 48 |
| II. 事業の検証 | 52 |
| 1. 事業の進め方 | 54 |
| 2. 生活再建と「住」「商」「工」の復興 | 74 |
| 3. 事業の効果 | 87 |
| 4. 事業の収支 | 99 |
| III. 検証の総括 | 103 |
| 1. 検証のまとめ | 105 |
| 2. 検証から見えてきた教訓 | 113 |
| 3. 新長田駅南地区の今後 | 118 |
| 関連資料 | 122 |
| 検証有識者会議 | 174 |

事業検証にあたって

新長田駅南地区（以下、「当地区」という。）は、都心に近接する有利な条件を有しながらも、都市機能や産業機能の更新の遅れや老朽化が目立ち、人口減少や高齢化等のインナーシティの課題を抱える地域だった。

当地区は平成7（1995）年1月17日の阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けたため、神戸市は当地区の被災権利者の早期生活再建と災害に強い安全・安心なまちづくり・都市機能の更新を目的として、同年3月17日に震災復興第二種市街地再開発事業（以下、「本事業」という。）の都市計画を決定し事業を進めてきた。

令和元（2019）年度、未着工となっていた残工区の整備方針が定まり事業完了の目途が立ったことから、令和2（2020）年7月30日に全体事業収支見込を公表したが、事業区域が広大で権利者数も多く、不動産価格の下落という社会経済情勢の変化の影響を受けたことなどにより事業が長期化し、マイナス326億円の収支差が見込まれることとなった。

本事業は、「被災権利者の早期生活再建」という短期に対応すべき取り組みと、住民との協働により「副都心にふさわしいまちづくり」を実現するという地道な取り組みの時間軸の異なる2つの側面を有しており、これを一つの事業で解決していくことの難しさと葛藤があった。

そこで、この度の全体事業収支見込の公表を契機として、本事業における成果、効果、課題及び事業収支等について総合的な分析・検証を行うこととした。

検証にあたっては、可能な限り正確なデータを揃えることに留意し、既存資料の整理に加え、まちづくり協議会等の地域団体や当時の神戸市担当職員へのヒアリングにより多方面からの情報を収集し、外部委員による有識者会議において客観的、専門的見地から意見をいただき、検証報告書としてまとめた。

また、この検証から見えた課題を今後活かしていくことも重要であることから、将来起こり得る災害への教訓や当地区の活性化に関する今後の取り組みについても言及した。

本検証報告書が単なる記録誌にとどまることなく、検証から得られた教訓等が今後の当地区のまちづくりに活かされるとともに、他都市においても災害復興のまちづくりに役立てられれば幸いである。

最後に、本検証にご協力いただいた関係者の皆様、有識者会議の委員の皆様、特に座長の兵庫県立大学大学院加藤恵正教授に感謝申し上げます。

令和3年1月 神戸市長 久元 喜造

I . 事業の概要

1. 地区および事業の概要



地区の概要

- 新長田駅周辺は、昭和40(1965)年策定の神戸市総合基本計画において西部副都心として位置づけられ、また、平成元(1989)年策定のインナーシティ総合整備基本計画では、地域の活性化を積極的に推進するため、地下鉄海岸線の整備や新長田駅前の再開発などをリーディングプロジェクトとして位置づけ、整備を進めてきた。
- 阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災公園などを中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や都心拠点にふさわしい都市機能の整備を図るため、平成7(1995)年3月17日、市街地再開発事業の都市計画を決定した。
- これまで、事業説明会などで出た地元の意見やまちづくり協議会からのまちづくり提案を受け、道路・公園・用途地域の見直しなどの都市計画変更及び事業計画変更を行いながら、地元と共にまちづくりを進めてきている。

新長田駅南地区 位置図 震災復興第二種市街地再開発事業



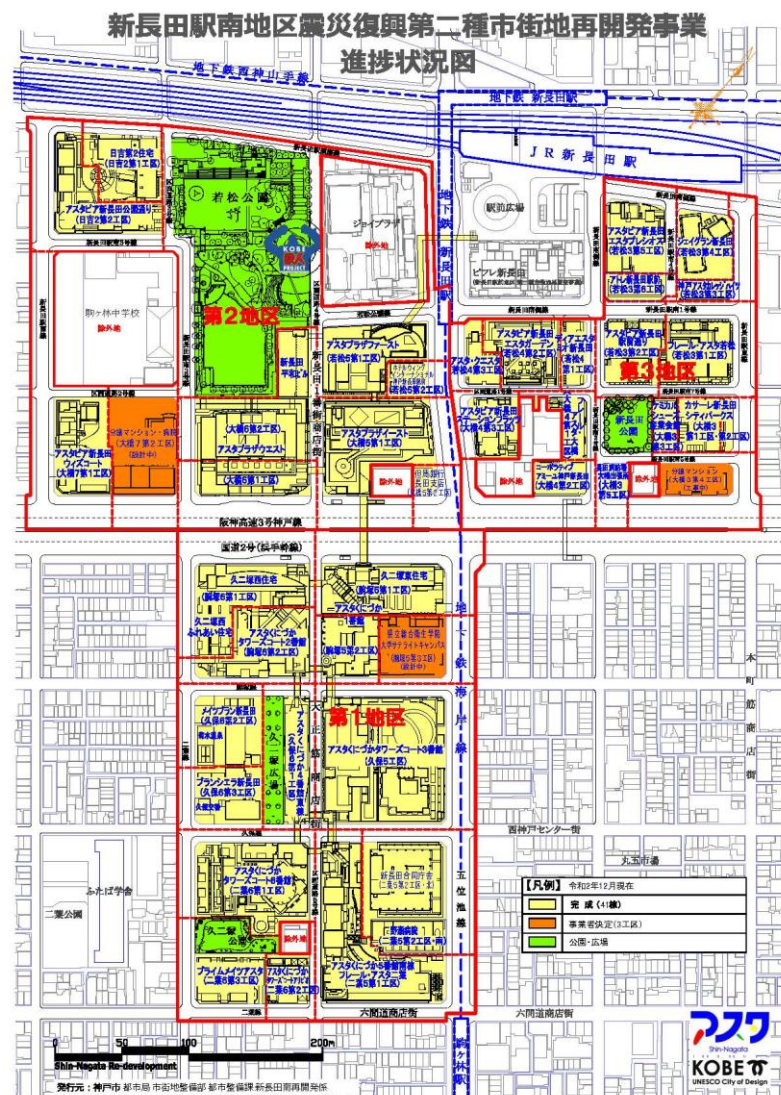
事業の概要

(1) 事業の目的

- 当地区は、都心に近接する有利な条件を有しながらも、都市機能や産業機能の更新の遅れや老朽化が目立ち、人口減少や高齢化等のインナーシティの課題を抱える地域であった。
- 本事業は、阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた、区域面積約20ha、従前権利者約2,000人の当地区について、早期生活再建と防災拠点の構築、都市機能の更新を目的として、平成6(1994)年度に着手した震災復興第二種市街地再開発事業である(平成7(1995)年3月17日都市計画決定)。
- 住商工の再配置による副都心整備、安全・安心な街区形成、道路・デッキ等の歩行者ネットワーク及び多様で良質な住宅の供給を整備方針とする。

(2) 事業の概要

| 区分 | 数値 |
|-------------|-------------------------------|
| 面積 | 19.9ヘクタール |
| 事業年度 | 平成6(1994)年度 ~ 令和5(2023)年度(予定) |
| 施行者 | 神戸市 |
| 事業費 | 2,279億円(見込) |
| 従前人口 | 4,456人 |
| 従前権利者数(生活者) | 1,974人 (1,596人) |
| 住宅建設の目標 | 約2,800戸 |



事業の概要

- ・ 災害に強い安全・安心なまちづくりの実現のため、道路・防災公園などの公共施設整備や、耐火建築物の建築による都市の不燃化などを図ってきた。
- ・ 都心にふさわしいまちづくりの実現のため、ホテル、スポーツ施設、医療・福祉施設、行政施設を整備し多様な都市機能の集積を図ってきた。

《第2地区》



日吉2第1工区



若松公園



若松5第1工区

《第1地区》



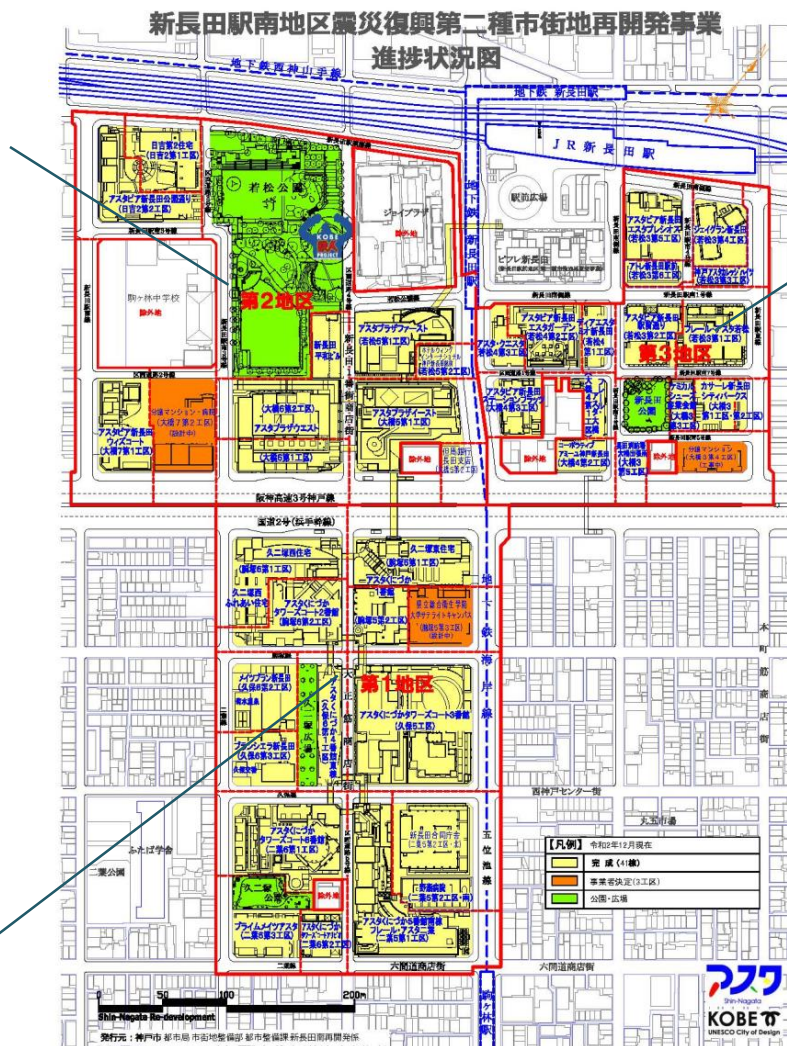
腕塚6第1工区



久保5工区



二葉5第2工区・北



《第3地区》



若松4第3工区



大橋4第3工区



若松3第1工区

地区の現状

《人口等(住民基本台帳より)》

- ・ 世帯数 3,578世帯(令和2(2020)年6月30日) : 従前2,147世帯(平成7(1995)年1月1日) : 1,431世帯増加
- ・ 人口 6,058人(令和2(2020)年6月30日) : 従前4,456人(平成7(1995)年1月1日) : 1,602人増加

《産業(H28経済センサス・H3事業所統計より)》

- ・ 事業所数 494か所(平成28(2016)年6月1日) : 従前914か所(平成3(1991)年7月1日) : 420か所減少
- ・ 就業者数 3,271人(平成28(2016)年6月1日) : 従前4,906人(平成3(1991)年7月1日) : 1,635人減少

《整備内容》

- ・ 公共施設 幹線街路(五位池線等 7路線)、区画街路(腕塚線等 9路線)、特殊街路(若松公園線 1路線)
近隣公園(若松公園 1か所)、街区公園(久二塚公園等 2か所)、広場(久二塚広場)
施設建築物 44棟(事業計画:商業、業務、公益施設、住宅、駐車場等)

《進捗状況》

- ・ 事業計画決定 19.9ha(100%) : 再開発ビル計画全体44棟(完成41棟・工事中1棟・設計中2棟)
- ・ 管理処分計画決定 19.5ha(98%)
- ・ 住宅供給 既供給戸数 2,674戸(分譲1,783戸、賃貸891戸) : 従前約1,500戸
- ・ 商業床 約 52,000㎡ (特定建築者による整備床を含まない) : 従前約48,000㎡
- ・ 業務床 約 52,900㎡(特定建築者による整備床を含む)
- ・ 駐車場 3か所 約650台(住宅用を含まない)

施設建築物の概要

新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業 建築概要

令和2年12月現在

★：特定建築者による建築物

| 建物名称（工区、仮称等）・特定建築者名 | 階数 | 延面積 | 住宅戸数 | 分譲 賃貸 | 商業等床概要 | 着 工 完 成 | |
|--|--------|----------|------|----------|----------|---|------------------------------|
| < 第 1 地 区 > | | | | | | | |
| アスタくにつか1番館北棟(腕塚5第1工区) | B1~13F | 約18,530㎡ | 108戸 | 賃貸 | 約4,920㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成 9年12月 平成11年11月 |
| ① <久二塚東住宅> | | | | | | | |
| ② アスタくにつか1番館南棟 (腕塚5第2工区) | B1~5F | 約6,930㎡ | - | - | 約3,580㎡ | 食品スーパー、物販店、 飲食店、サービス等 | 平成12年 7月 平成14年 3月 |
| ★ ③ 県立総合衛生学院・大学サテライトキャンパス (腕塚5第3工区) (設計中) 兵庫県 | 1~9F | 約12,000㎡ | - | - | 約12,000㎡ | 大学 | 令和 4年 1月(予定) 令和 5年 7月(予定) |
| アスタくにつか2番館北棟(腕塚6第1工区) | B1~13F | 約13,500㎡ | 99戸 | 賃貸 | 約2,820㎡ | 物販店、飲食店、アミューズメント、 サービス等 | 平成 9年 7月 平成11年11月 |
| ④ <久二塚西住宅> (A1棟) | 1~7F | 約4,250㎡ | 58戸 | 賃貸 | | | 平成10年11月 |
| ⑤ <久二塚西ふれあい住宅> (A2棟) | | | | | | | |
| アスタくにつか2番館南棟(腕塚6第2工区) | B1~21F | 約17,740㎡ | 130戸 | 分譲 | 約1,510㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成11年 7月 平成14年 8月 |
| ⑥ <アスタ新長田タワーズコート2番館> | | | | | | | |
| アスタくにつか3番館(久保5工区) | B1~29F | 約57,340㎡ | 155戸 | 分譲 | 約9,600㎡ | 食品スーパー、大型店、専門店、飲食店 サービス等 ※商業床：H15.11完成 | 平成13年 7月 平成16年 3月 |
| ⑦ <アスタ新長田タワーズコート3番館> | | | | | | | |
| ⑧ アスタくにつか4番館東棟 (久保6第1工区) | 1~5F | 約6,140㎡ | - | - | 約4,310㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成14年12月 平成16年 2月 |
| ⑨ 菊水温泉 (久保6第2工区) | 2F | 約540㎡ | 1戸 | 分譲 | 約 380㎡ | 公衆浴場 | 平成19年 8月 平成20年 6月 |
| ★ ⑩ メイツプラン新長田 (久保6第2工区) 備長谷エコーポレーション | 1~15F | 約8,210㎡ | 103戸 | 分譲 | - | - | 平成23年 4月 平成24年 8月 |
| ★ ⑪ 久保交番 (久保6第3工区) 兵庫県 | 2F | 約70㎡ | - | - | 約 70㎡ | 交番 | 平成20年12月 平成21年 4月 |
| ★ ⑫ プランシエラ新長田 (久保6第3工区) 備長谷エコーポレーション | 1~15F | 約8,220㎡ | 113戸 | 分譲 | - | - | 平成21年11月 平成23年 2月 |
| アスタくにつか5番館南棟(二葉5第1工区) | B2~9F | 約23,270㎡ | 97戸 | 賃貸 | 約8,400㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成12年12月 |
| ⑬ <フレール・アスタ二葉> | | | | | | 公共公益施設 ※商業床：H15.12完成 | 平成16年 3月 |
| ★ ⑭ 新長田合同庁舎 (二葉5第2工区・北) (一財)神戸すまいまちづくり公社 | 1~9F | 約19,500㎡ | - | - | 約19,500㎡ | 公共公益施設 | 平成29年11月 令和 元年 6月 |
| ★ ⑮ 野瀬病院 (二葉5第2工区・南) (医)十善会 野瀬病院 | 1~7F | 約5,920㎡ | - | - | 約5,920㎡ | 病院 | 平成25年 3月 平成26年 6月 |
| アスタくにつか6番館北棟(二葉6第1工区) | B1~21F | 約22,150㎡ | 171戸 | 分譲 | 約1,900㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成10年 3月 |
| ⑯ <アスタ新長田タワーズコート6番館> | | | | | | 公共公益施設 | 平成14年 9月 |
| アスタくにつか6番館東棟(二葉6第2工区) | 1~9F | 約3,580㎡ | 25戸 | 分譲 | 約 300㎡ | 物販店、サービス等 | 平成16年 3月 平成18年 3月 |
| ⑰ <アスタ新長田タワーズコートアリビオ> | | | | | | | |
| ★ ⑱ プライムメイッアスタ (二葉6第3工区) 名鉄不動産㈱ | 1~11F | 約6,860㎡ | 84戸 | 分譲 | - | - | 平成21年 3月 平成22年 7月 |

施設建築物の概要

新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業 建築概要

令和2年12月現在

★：特定建築者による建築物

| 建物名称(工区、仮称等)・特定建築者名 | 階数 | 延面積 | 住宅戸数 | 分譲 賃貸 | 商業等床概要 | | 着 工 完 成 |
|--|--------|----------|------------------|----------|---------|--|------------------------------|
| ＜ 第 2 地 区 ＞ | | | | | | | |
| ① 日吉第2住宅 (日吉2第1工区) | B1~12F | 約10,520㎡ | 140 戸 | 賃貸 | - | - | 平成 9年 3月 平成11年 3月 |
| ② アスタピア新長田 公園通り (日吉2第2工区) | 1~7F | 約10,210㎡ | 99 戸 | 分譲 | 約 700㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成10年 3月 平成12年 7月 |
| ③ アスタプラザファースト (若松5第1工区) | B1~6F | 約13,840㎡ | - | - | 約7,800㎡ | 物販店、飲食店、アミューズメント スポーツクラブ等 | 平成17年 3月 平成20年 3月 |
| ★ ④ ホテルウィングインターナショナル 神戸新長田駅前 (若松5第2工区) 旧:ホテルサンプ 神戸アスタ | B1~9F | 約4,630㎡ | - | - | 約4,630㎡ | ホテル、飲食店等 133室 | 平成18年12月 平成20年 2月 |
| ★ ⑤ アスタプラザイースト (大橋5第1工区) | B1~16F | 約30,050㎡ | 76 戸 | 分譲 | 約4,200㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成16年 3月 平成19年 3月 |
| ★ ⑥ 但馬銀行長田支店 (大橋5第2工区) | 1~4F | 約920㎡ | - | - | 約920㎡ | 店舗(銀行支店)、事務所 | 平成29年10月 平成30年 9月 |
| ★ ⑦ 新長田平和ビル (大橋6第2工区) | 1~4F | 約4,570㎡ | - | - | 約4,100㎡ | アミューズメント、物販店、サービス等 | 平成14年12月 平成15年 6月 |
| ⑧ アスタプラザウエスト (大橋6第1・2工区) | B1~26F | 約37,440㎡ | 126 戸 | 分譲 | 約7,980㎡ | 食品スーパー、物販店、飲食店、 サービス等 ※種業床:H16.11完成 | 平成14年 9月 平成17年 3月 |
| ⑨ アスタピア新長田ウィズコート (大橋7第1工区) | 1~13F | 約12,070㎡ | 102 戸 | 分譲 | 約 280㎡ | 物販店、サービス等 | 平成13年12月 平成16年 2月 |
| ★ ⑩ (仮称) ASMAC I 神戸新長田 (大橋7第2工区) (設計中) | 1~14F | 約15,080㎡ | 80 戸 | 分譲 | 約7,960㎡ | 病院 | 令和 3年 2月(予定) 令和 5年 3月(予定) |
| ＜ 第 3 地 区 ＞ | | | | | | | |
| ① フレール・アスタ若松 (若松3第1工区) | B1~14F | 約11,530㎡ | 127 戸 | 賃貸 | 約1,240㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成10年 3月 平成13年 1月 |
| ② アスタピア新長田 駅前通り (若松3第2工区) | B1~14F | 約8,950㎡ | 79 戸 | 分譲 | 約1,510㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成11年 3月 平成13年 6月 |
| ★ ③ 神戸アスタカレッジハイツ (若松3第3工区) | 1~10F | 約2,970㎡ | 84 戸 (学生77名) | 賃貸 | 約 120㎡ | 飲食店、物販店等 | 平成14年10月 平成16年 3月 |
| ★ ④ ジェイグラン新長田 (若松3第4工区) | 1~14F | 約9,830㎡ | 122 戸 | 分譲 | - | - | 平成24年 4月 平成25年11月 |
| ⑤ アスタピア新長田エスタプレシオス (若松3第5工区) | 1~13F | 約8,430㎡ | 85 戸 | 分譲 | 約1,050㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成19年12月 平成22年 2月 |
| ★ ⑥ アトレ新長田駅前 (若松3第6工区) | 1~11F | 約4,530㎡ | 62 戸 | 分譲 | - | - | 平成24年 1月 平成25年 2月 |
| ★ ⑦ ディアエスタミオ新長田 (若松4第1工区) | 1~7F | 約3,880㎡ | 48 戸 | 分譲 | - | - | 平成25年 3月 平成26年 3月 |
| ⑧ アスタピア新長田エスタガーデン (若松4第2工区) | B1~12F | 約8,470㎡ | 50 戸 | 分譲 | 約1,550㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成14年 9月 平成17年 1月 |
| ★ ⑨ アスタ・クエスタ(北棟・南棟) (若松4第3工区) | 1~5F | 約2,780㎡ | - | - | 約1,830㎡ | 飲食店、サービス等 | 平成16年 3月 平成18年12月 |
| ★ ⑩ カサール新長田 シティパークス (大橋3第1工区・第2工区) | 1~15F | 約7,200㎡ | 88 戸 | 分譲 | - | - | 平成27年 1月 平成28年 8月 |
| ⑪ ケミカルシューズ産業会館 (大橋3第3工区) | 1~4F | 約1,150㎡ | - | - | 約1,150㎡ | 事務所 | 平成24年12月 平成25年 9月 |
| ★ ⑫ 長田消防署大橋出張所 (大橋3第5工区) | 1~4F | 約1,110㎡ | - | - | 約1,110㎡ | 消防出張所 | 平成28年 2月 平成29年 3月 |
| ★ ⑬ ザ・フロントマークシティ サンメゾン神戸新長田 (大橋3第4工区) (工事中) | 1~14F | 約7,360㎡ | 91 戸 | 分譲 | - | - | 令和 1年10月 令和 3年 6月(予定) |
| ★ ⑭ フレール・アスタ大橋 (大橋4第1工区) | 1~12F | 約4,660㎡ | 50 戸 | 賃貸 | 約 450㎡ | 事務所 | 平成12年 3月 平成14年 2月 |
| ★ ⑮ コーポラティブ アミーユ神戸新長田 (大橋4第2工区) | 1~8F | 約5,910㎡ | 128 戸 (高齢者向け) | 賃貸 | - | - | 平成19年 3月 平成20年 3月 |
| ⑯ アスタピア新長田ステーションフラッツ (大橋4第3工区) | 1~13F | 約7,830㎡ | 64 戸 | 分譲 | 約1,070㎡ | 物販店、飲食店、サービス等 | 平成13年 3月 平成16年 3月 |

2. 事業のしくみ



第二種市街地再開発事業について

(1)市街地再開発事業

①市街地再開発事業の目的

- 都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

②第二種市街地再開発事業＜管理処分方式(用地買収方式)＞

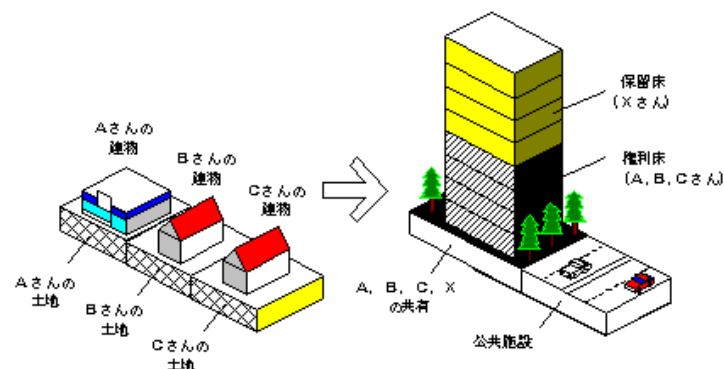
- 公共性・緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて原則として等価で再開発ビルの床を与える。

(参考)

- 第一種市街地再開発事業＜権利変換方式＞は、権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で交換する。

(2)事業のしくみ

- 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。
- 従前権利者の権利は、原則として等価で新しい施設建築物の床に置き換えられる(権利床)。
- 高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分し、事業費に充てる。



第二種市街地再開発事業＜管理処分方式(用地買収方式)＞のイメージ図

3. 震災前の新長田のまちの状況と 既往計画



震災前の新長田のまちの状況と課題

(1)戦後の人口と産業の変遷

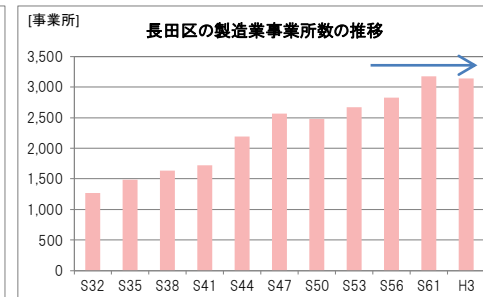
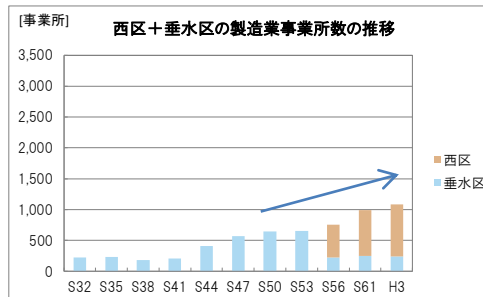
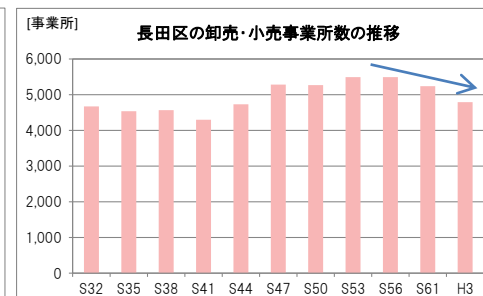
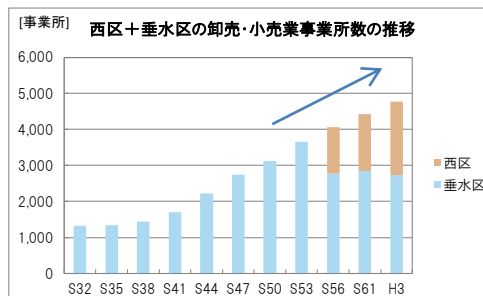
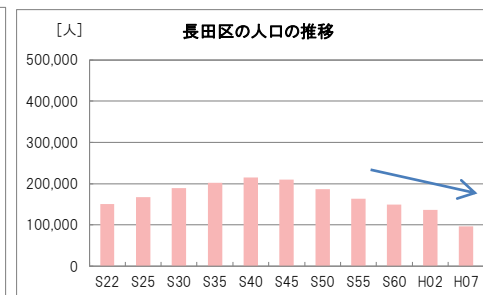
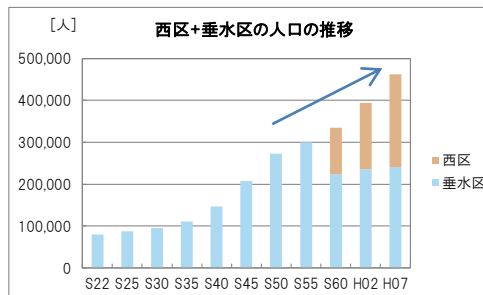
①戦後・高度経済成長期：都心周縁部の産業の集積地

- 戦後から1970年代にかけて、長田区を含む都心の周縁部は、工業製品等を都心へ供給する産業生産の中心となった。
- 産業の発展に伴い、産業の従事者のための居住空間と消費の場が急激に整備された。

②高度経済成長期以降：インナーシティ問題

- 1970年代に入ると、良好な居住環境を求めて、郊外（西区等）への人口流出が始まった。
- 産業の中心であったケミカル工場等は、海外製品の国内流通により国内シェアを奪われ、徐々に減退した。
- 産業の斜陽化・人口の郊外流出により、地区における居住ニーズが低下した。

1970(昭和45)年代以降、人口・産業とも都心周縁が減り郊外が増え、都心周縁の産業の空洞化が進んだ。

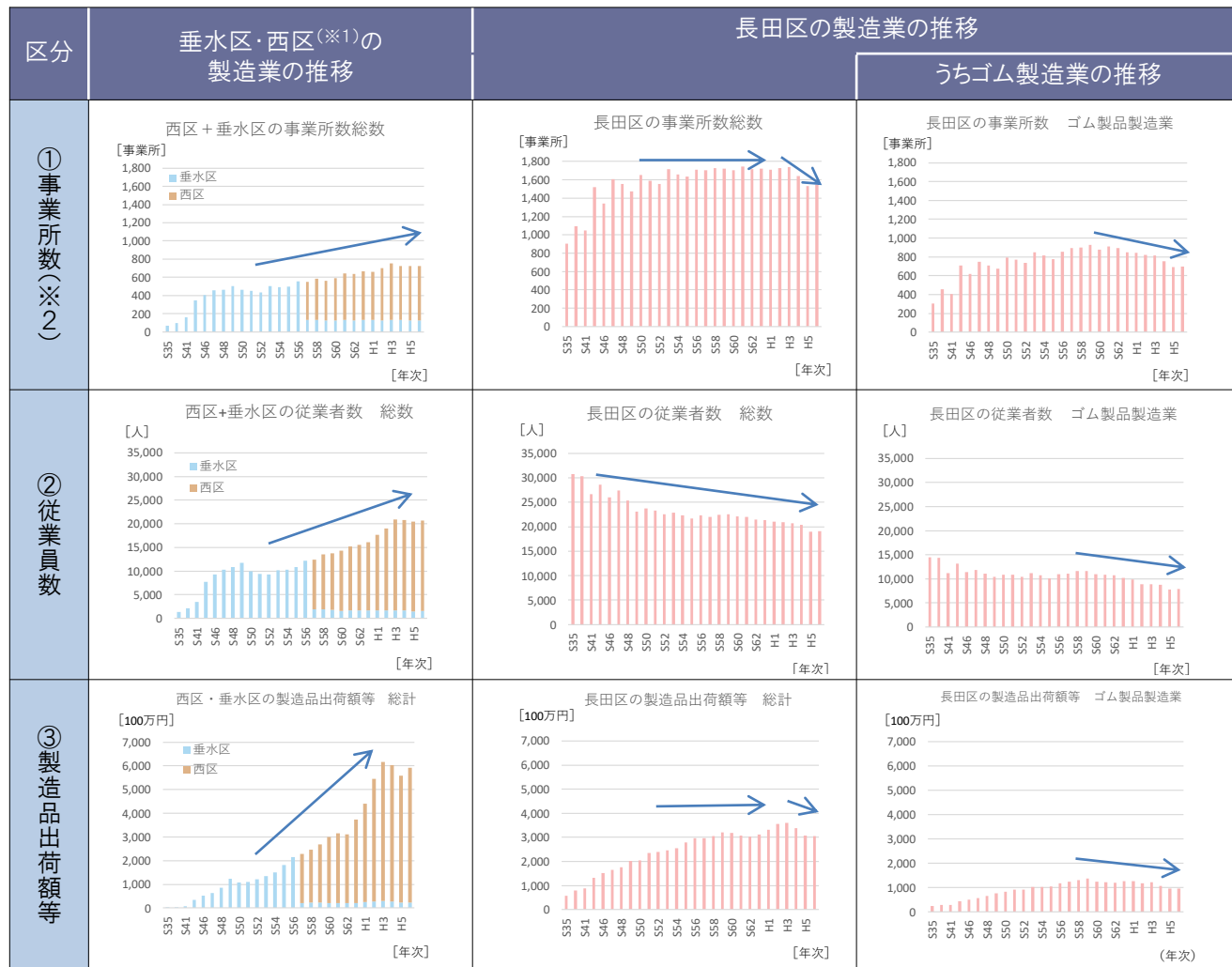


資料) 各年事業所・企業統計調査より
 (※) 西区：昭和57(1982)年 垂水区より分区

震災前の新長田のまちの状況と課題

(2) 近年の製造業の流出

- 垂水区・西区の製造業は、昭和50年代以降、事業所数、従業者数及び製造品出荷額とも増加する傾向にあった。
- 長田区の製造業は、従業者数は昭和40年代から減少する傾向にあり、事業所数及び製造品出荷額等も昭和50年代から横ばい傾向にあり、震災前にはいずれも減少傾向にあった。
- 長田区の製造業のうち占める割合が大きいゴム製品製造業（平成6(1994)年で事業所数：45%、従業者数：41%、製造品出荷額等：32%）は、昭和50年代後半から震災前まで減少し続けていた。



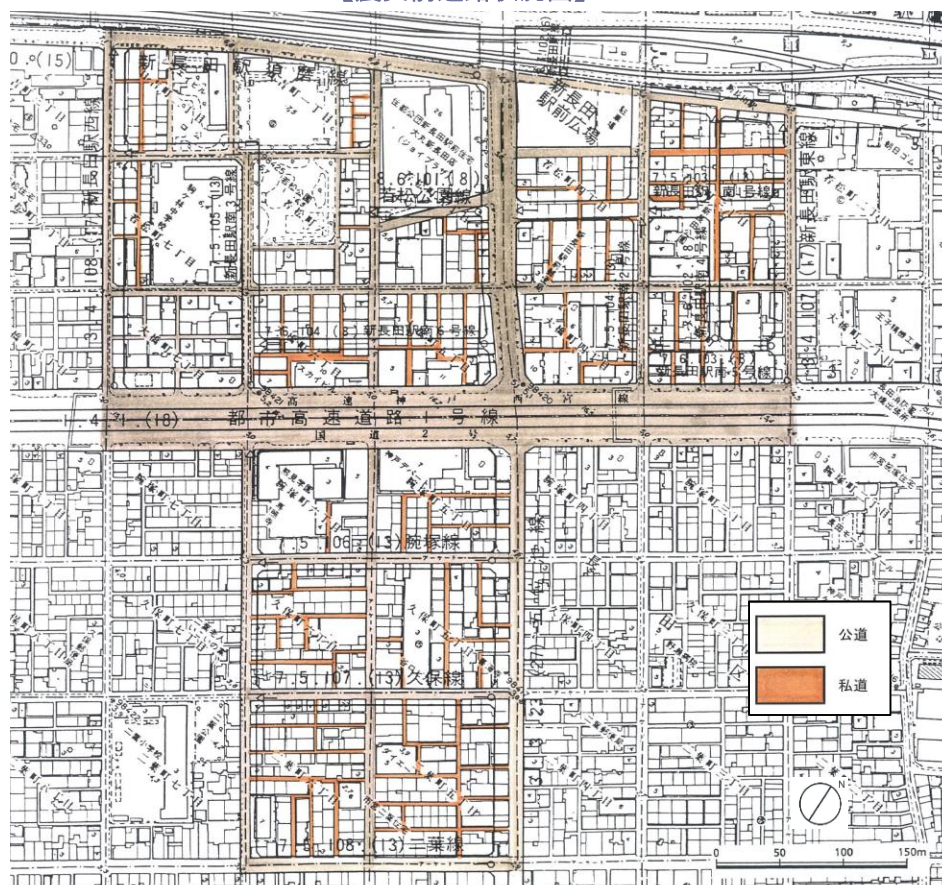
資料) 各年工業統計表より
 (※1) 西区：昭和57(1982)年垂水区より分区
 (※2) 事業所数は4人以上の事業所のみ集計

震災前の新長田のまちの状況と課題

(3) 震災前の道路の状況

- 地区内の道路面積の合計は、公道が6.1ha、私道(2項道路)が1.2ha(総延長約4.5km)であった。
- 幅員の狭い私道の割合が高く、防災上の課題を抱えていた。

【震災前道路状況図】



震災前の新長田のまちの状況と課題

(4) 震災前の建物の状況

- 新長田駅南地区内(※)の建築物は、全体の延床面積に対し、①戦前の建築物が22%、②新耐震基準導入(昭和56(1981)年)前の建築物が86%、③木造の建築物が36%と割合が高かった。
- 50㎡未満の宅地件数が39%を占め、狭小な敷地に建物が建て詰まった状況であった。



撮影：平成6（1994）年5月

| 集計 | 住宅 | | | | 非住宅 | | 合計 | | 備考 | | |
|--|-------------|------------|-------------|------------|--------|------------|-------|------------|---------|-------------|-----------|
| | 専用住宅 (㎡) | 構成比 (%) | 併用住宅 (㎡) | 構成比 (%) | (㎡) | 構成比 (%) | (㎡) | 構成比 (%) | | | |
| 建築 年次 延床 面積 別 (㎡) | ～T15・不明 | 13,521 | 19% | 15,133 | 10% | 417 | 1% | 29,071 | 10% | ① ② ③ | |
| | S1～S20 | 17,033 | 24% | 16,130 | 11% | 1,101 | 2% | 34,264 | 12% | | |
| | S21～S25 | 2,349 | 3% | 4,813 | 3% | 1,431 | 2% | 8,593 | 3% | | |
| | S26～S30 | 2,325 | 3% | 3,812 | 3% | 2,063 | 3% | 8,200 | 3% | | |
| | S31～S35 | 3,043 | 4% | 3,957 | 3% | 3,426 | 5% | 10,426 | 4% | | |
| | S36～S40 | 3,134 | 4% | 7,120 | 5% | 6,775 | 10% | 17,029 | 6% | | |
| | S41～S45 | 6,440 | 9% | 27,018 | 19% | 28,358 | 41% | 61,816 | 22% | | 市街地改造ビル完成 |
| | S46～S50 | 3,611 | 5% | 5,501 | 4% | 2,193 | 3% | 11,305 | 4% | | |
| | S51～S55 | 2,748 | 4% | 56,174 | 39% | 6,328 | 9% | 65,250 | 23% | | ジョイプラザ完成 |
| | S56～S60 | 9,435 | 13% | 5,015 | 3% | 12,222 | 18% | 26,672 | 9% | | |
| | S61～H2 | 8,710 | 12% | 14 | 0% | 4,190 | 6% | 12,914 | 5% | | |
| | 計 | 72,349 | 100% | 144,687 | 100% | 68,504 | 100% | 285,540 | 100% | | |
| | 構造 別 | W | 49,890 | 69% | 47,653 | 33% | 6,026 | 9% | 103,569 | | 36% |
| LG | | 529 | 1% | 1,080 | 1% | 1,758 | 3% | 3,367 | 1% | | |
| B・CB | | 0 | 0% | 236 | 0% | 290 | 0% | 526 | 0% | | |
| SRC・RC・S | | 21,930 | 30% | 95,717 | 66% | 60,429 | 88% | 178,076 | 62% | | |
| 計 | | 72,349 | 100% | 144,686 | 100% | 68,503 | 100% | 285,538 | 100% | | |
| 構成比(%) | 25% | - | 51% | - | 24% | - | 100% | - | | | |

資料) 課税土地・建物現況調査より集計




※新長田駅南地区は、以下のエリアが該当するものとして集計

日吉1・2丁目・若松3～7丁目・大橋3～7丁目・腕塚5・6丁目・久保5・6丁目・二葉5・6丁目

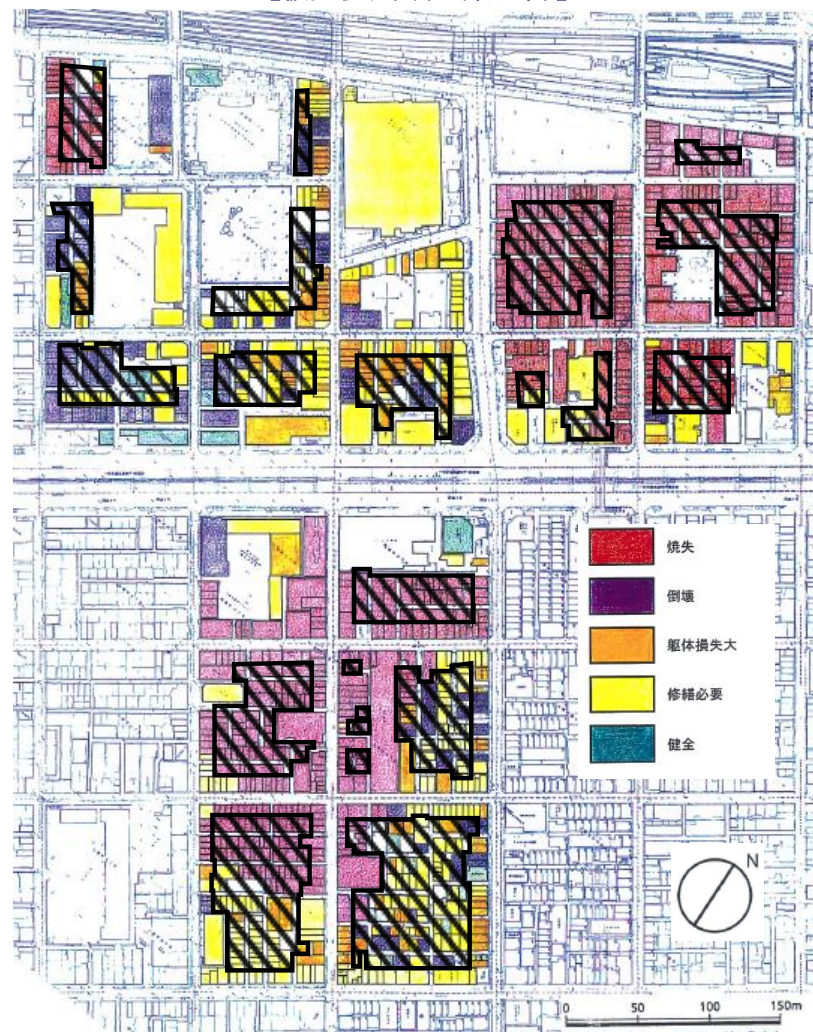
除外地を含み、ジョイプラザ等複合用途ビルは併用住宅に含まれる、駒ヶ林中学校・市営二葉住宅を除く

震災前の新長田のまちの状況と課題

(5) 震災前の敷地の状況

- 震災前は、建物の建替え等が難しい幅員4m未満の細街路にのみ接する建築物が多く存在した。
(右図中  の範囲)
- 細街路にのみ接する建築物のうち、特に地震による被害が軽微であったもの(右図中「修繕必要  」や「健全  」)については、市街地再開発事業が実施されなかった場合、そのまま利用され、特に防災面の課題が残された可能性が高い。

【被災状況図(一部加筆)】



震災前の新長田のまちの状況と課題

(6) 震災前の地区の人口等

- 震災前住戸数 約1,500戸
- 人口 4,456人
- 従前権利者数 1,974人
- 従前権利者(生活者)数 1,596人
(41%が借家人)
- 店舗面積 約48,000㎡
(多くが地元の生活者向けの店舗)

【地区内の従前の商業床内訳】

| 区分 | 合計 (㎡) | 従前の商業床内訳 | | |
|------|-----------|----------|--------|------------|
| | | 物販店舗 | 飲食店舗 | サービス 店舗 |
| 久二塚5 | 20,400 | 14,200 | 3,100 | 3,100 |
| 久二塚6 | 12,500 | 3,400 | 3,650 | 5,450 |
| 日吉2他 | 2,300 | 250 | 400 | 1,650 |
| 一番街他 | 9,300 | 2,950 | 1,450 | 4,900 |
| 大若 | 3,500 | 200 | 2,400 | 900 |
| 合計 | 48,000 | 21,000 | 11,000 | 16,000 |

※ 神戸市調査による。震災時の商業のみで、業務・問屋・工場等は含まない

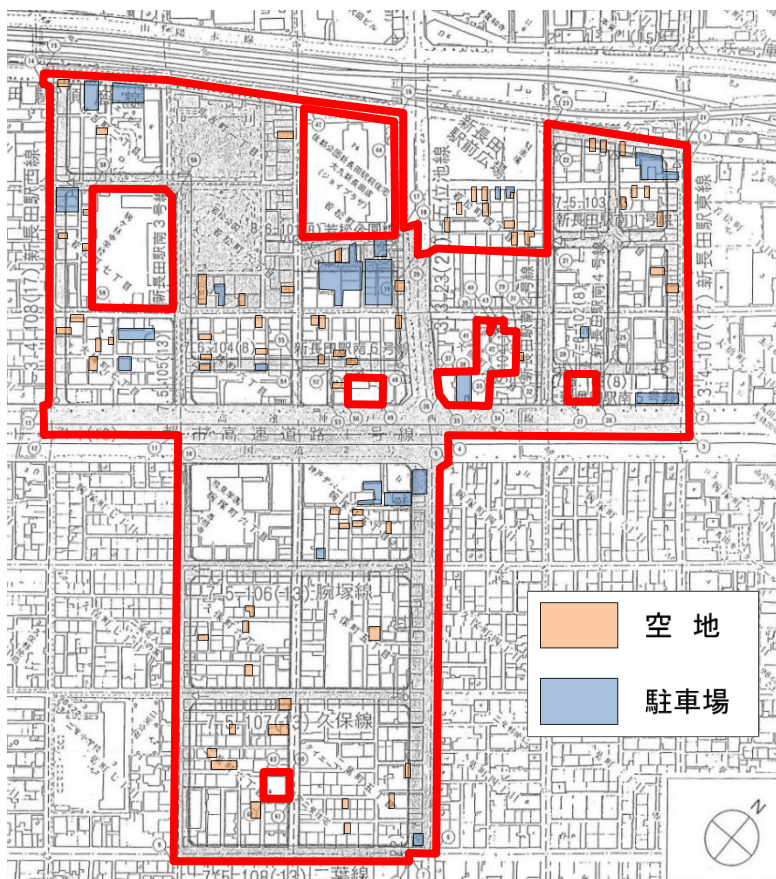


震災前の新長田のまちの状況と課題

(7)空地・未利用地の状況

- 新長田駅南地区(※)内宅地の合計面積に対する空地・未利用地の合計面積の割合は、3%程度であった。

【空地・駐車場状況図】



【空地状況】

| 区分 | 面積 | 割合 |
|-----|-----------------------|------|
| 全宅地 | 136,539m ² | 100% |
| 空地 | 8,402m ² | 3% |

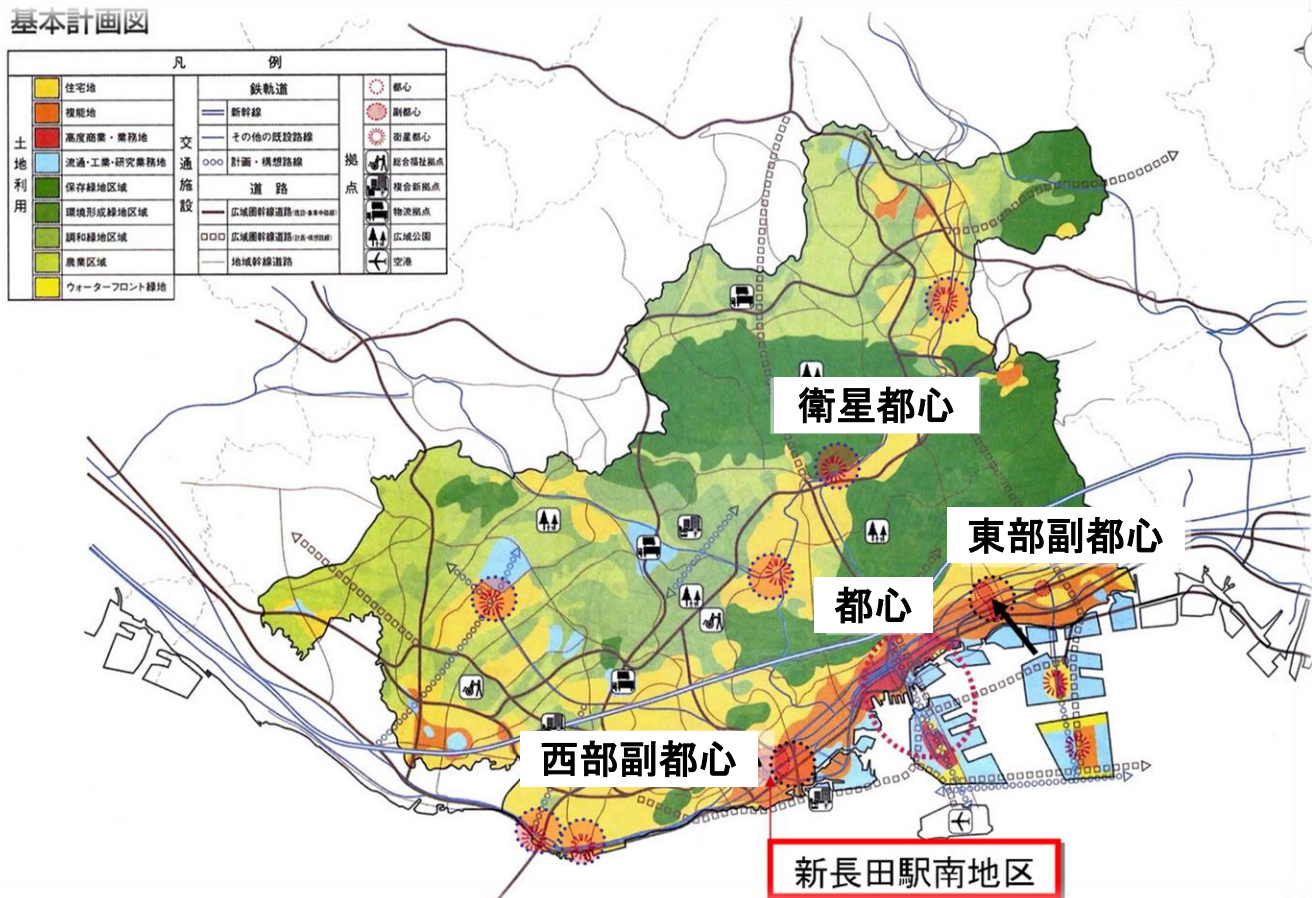
※新長田駅南地区は、以下のエリアが該当するものとして集計した
 日吉1・2丁目・若松3～7丁目・大橋3～7丁目・腕塚5・6丁目・
 久保5・6丁目・二葉5・6丁目

資料) 震災前の住宅地図から読みとり着色。
 空地面積の割合は課税土地・建物現況調査KOBET' 90による

地区に係る既往計画

(1)神戸市基本計画

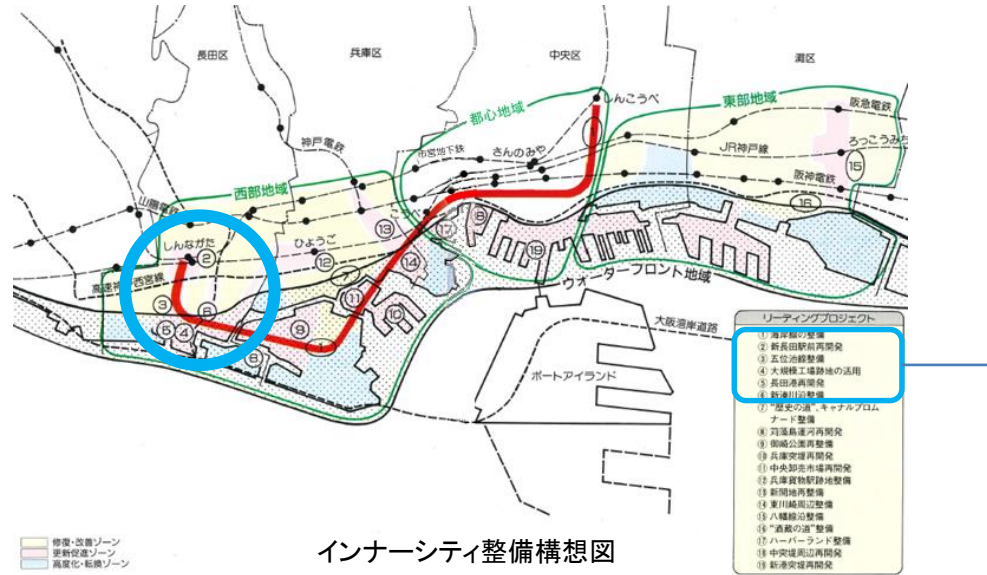
- 平成7(1995)年に策定された「第4次神戸市基本計画」においても、引き続き「西部副都心」としての整備を図ることが位置付けられた。



地区に係る既往計画

(2)インナーシティ総合整備基本計画

- 平成元(1989)年に策定された「インナーシティ総合整備基本計画」では、市内10の地区を対象に「地区単位のまちづくり」と19の「リーディングプロジェクト」が定められた。「新長田駅～長田港地区」については5つのリーディングプロジェクトを実施することが位置づけられていた。



| 区分 | プロジェクト名 | プロジェクト概要 |
|----------------|------------------------------------|--|
| 海岸線沿線地区 | ①海岸線の整備 「西部地域と都心を結ぶ活性化の動脈」 | ◆ 起終点等:新長田～和田岬～三宮～新神戸 ◆ 路線延長:約10km |
| 新長田駅～ 長田港地区 | ②新長田駅前再開発 「副都心にふさわしい街と機能の整備」 | ◆ 駅前広場, 道路等基盤施設の整備, ターミナル機能の強化 ◆ 駅周辺の市街地再開発 |
| | ③五位池線整備 「海への道」としての南北軸の強化」 | ◆ 未整備区間約500mを拡幅し, シンボルロードとして整備 ◆ 沿道再開発による魅力あるまち並みの整備 |
| | ④大規模工場跡地の活用 「地域活性化に資する施設の総合的整備」 | ◆ 集客施設, 公園・緑地・駐車場等(下水高度処理用地) ◆ 高速道路へのアクセス機能, インナー工業団地 |
| | ⑤長田港再開発 「にぎわいある水辺のアメニティ空間」 | ◆ マリーナの整備, 集客施設の立地誘導 ◆ 漁港を生かしたフィッシャーマンズワーフの立地誘導 |
| | ⑥新湊川沿整備 「豊かな緑, 住環境と道路の一体的整備」 | ◆ 高速2号線整備に合わせた河川沿い緑地・公園の整備及び住宅・住環境の向上 |

地区に係る既往計画

《既往計画における副都心等の具体的な記述》

- 西部副都心は、総合基本計画の変遷とともに、区域の捉え方や核となる地域の用途に多少の変化がみられるが、板宿、西代等を含めた広範囲を指す。
- 新長田駅周辺は、ターミナル機能を充実・強化する核として位置づけられ、地域産業の交流拠点として商業・業務・文化機能の集積を進めると記されているが、具体的な施設内容や施設規模は示されていない。
- インナーシティ総合整備基本計画では、リーディングプロジェクトである「五位池線整備」の項目に沿道整備に関する記載が多少あるが、総合基本計画と同様に具体的な施設内容や施設規模は示されていない。

4. 阪神・淡路大震災による 地区の被災状況



阪神・淡路大震災の概要



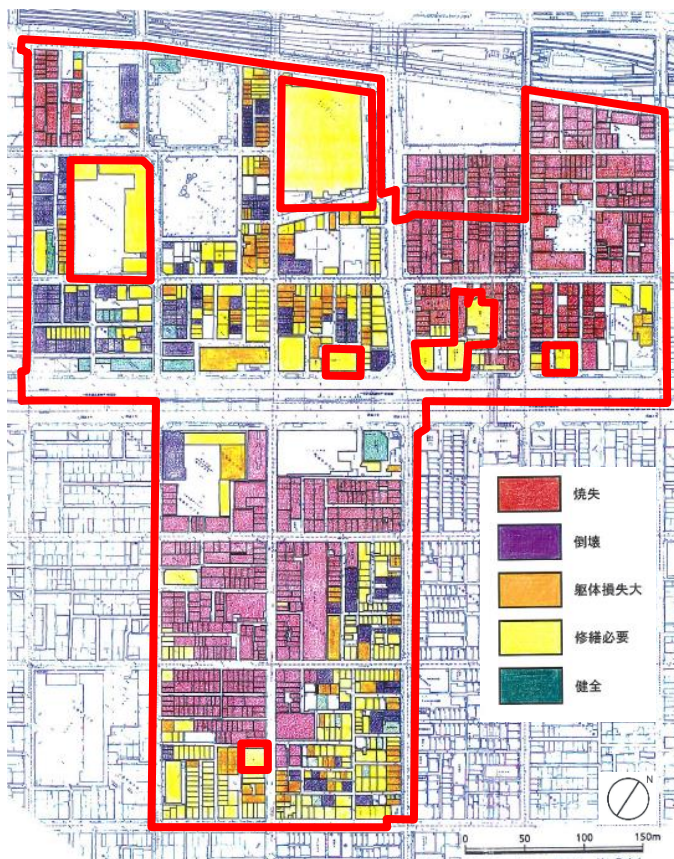
《阪神・淡路大震災による神戸市の被害》

- ①地震の発生 平成7(1995)年1月17日
午前5時46分
- ②地震の規模 M7.3 震度6~7 直下型
- ③市民生活の被害
死者4,571人(全体 6,434人)、負傷者14,678人
避難所 599か所、236,899人(ピーク時)
- ④都市機能の破壊
全壊67,421棟 半壊55,145棟
全焼6,965棟 半焼80棟 部分焼270棟
延べ焼損面積819,108㎡
- ⑤交通ネットワークの寸断
阪神高速道路3号神戸線、同5号湾岸線等の倒壊
鉄道の寸断、海上都市へのアクセスの寸断

地区の被災状況

- 多くの建築物が焼失・倒壊し、その結果、深刻な住宅不足が発生した。(※地区の被害:全半壊・焼失約83%、死者49人)

【建物被災状況図】



【被災状況別棟数】

| 区分 | 全壊 | 半壊 | 一部損壊 | 全焼 | 無被害 ・不明 | 合計 |
|----|-----|----|------|-----|------------|------|
| 棟数 | 208 | 83 | 88 | 530 | 83 | 992 |
| 割合 | 21% | 8% | 9% | 53% | 8% | 100% |

【被災直後の地区の状況(地区南東側より空撮)】

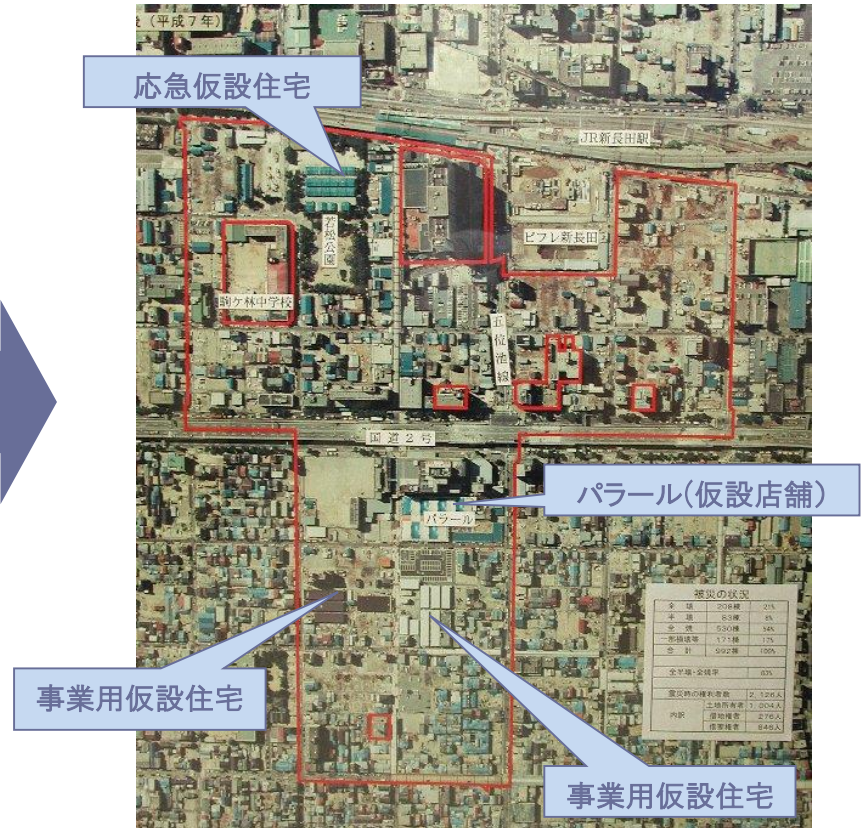


地区の被災状況

【震災前航空写真(平成5(1993)年撮影)】



【震災後航空写真(平成7(1995)年撮影)】



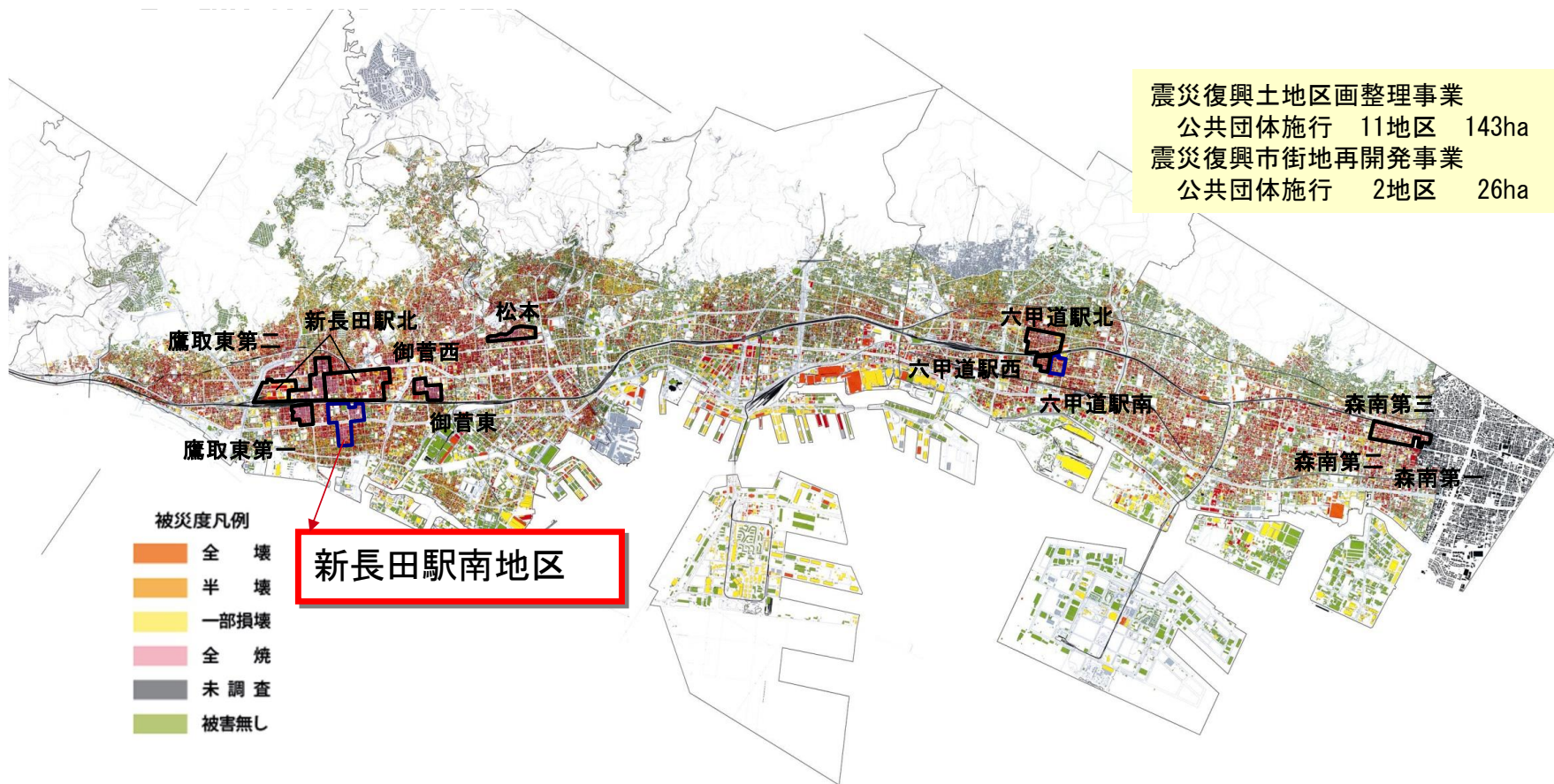
5. 復興まちづくりの考え方



被災状況を踏まえた導入事業の検討

- 震災では、戦災を免れた地域や都市計画事業を実施していない老朽建物が密集した既成市街地が広範囲にわたって被害を受けた。
- 震災から2か月後の3月17日に、約170haの区域で震災復興の土地区画整理事業や市街地再開発事業を都市計画決定した。
- 震災前から、副都心としての位置づけのあった六甲道駅南地区と新長田駅南地区は、震災復興第二種市街地再開発事業を導入することとした。

【市街地の被災状況と都市計画決定で導入することとした事業】



2段階の都市計画

- 建築制限をかけることのできる期間の制約も踏まえ、震災から2か月間で行政が整備すべき区域と主な都市施設を定め、その後、区域の中に住民が必要とする身近な道路や公園などは住民自身で決める「2段階の都市計画」手法を採用した。

《第1段階の都市計画》

行政が、整備すべき区域と主な都市施設を定める

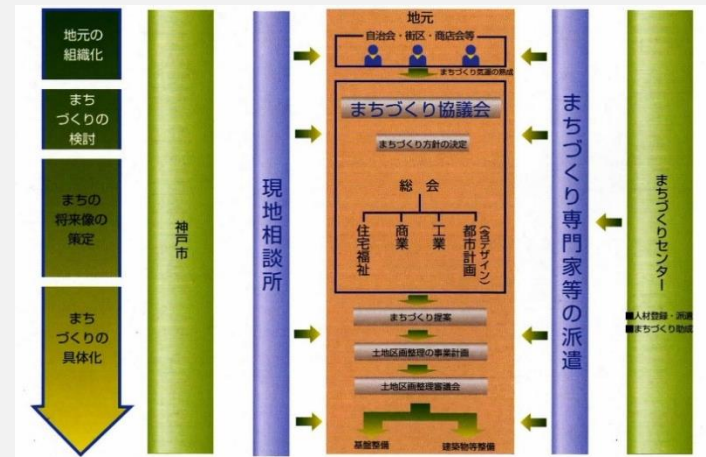
【震災から2か月での都市計画決定】

- 1/17 - 阪神・淡路大震災発生
- 1/31 - 神戸市「震災復興市街地・住宅緊急整備の基本方針」発表(6地区の発表)
- 2/ 1 - 建築基準法第84条による建築制限区域の指定(3/16まで)
- 2/16 - 神戸市震災復興緊急整備条例 施行
- 2/21 - 震災復興都市計画(6地区)の内容発表
- 2/26 - 被災市街地復興特別措置法 施行
- 2/28 - 都市計画案の縦覧(3/13まで)
- 3/14 - 神戸市都市計画審議会開催
- 3/16 - 兵庫県都市計画審議会開催
- 3/17 - 都市計画決定 告示

《第2段階の都市計画(協働と参画のまちづくり)》

- 住民が、まちづくり協議会を組成し、コンサルタント(まちづくり専門家)の支援を受け「まちづくり提案」を提出。
- 行政は、「まちづくり提案」に基づいた計画策定・事業を実施する。

【協働と参画のまちづくりの進め方】



6. 復興再開発の進め方

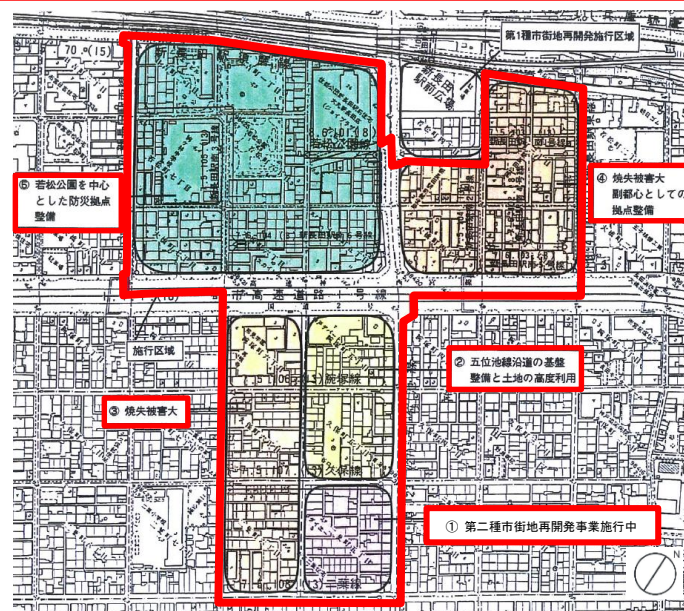
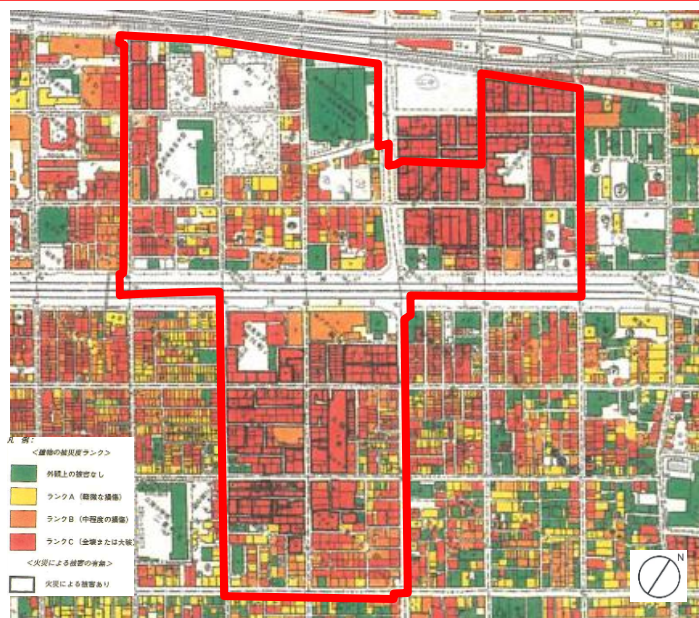


施行区域の検討

◆区域設定の考え方

- 新長田駅周辺は、西部副都心に位置づけられ、大橋地区で市街地改造事業を、駅前地区で第一種市街地開発事業を行い、また、五位池線をシンボルロードとした沿道地区の街区整備が進められてきた。
- 震災により新長田駅南地区では大きな被害を受け、早急に復興する必要があった。そこで防災性の高い副都心として、防災拠点広場や公共施設の整備とともに、住宅、商業、生産機能の再整備を一体的に行うことができる、神戸市施行の第二種市街地再開発事業を実施することとした。
- 施行区域については以下のように検討した。

- ① 二葉町5丁目では、震災前より第二種市街地再開発事業が都市計画決定されており、また地下鉄海岸線新駅の開設に伴い、新長田駅周辺の南の核としての拠点整備が望まれるので、これを区域に含める。
- ② 久保町5丁目、腕塚町5丁目は、二葉町5丁目とともに五位池線の沿道地区として再開発計画が検討されてきた経緯があり、これを含める。
- ③ 腕塚町6丁目、久保町6丁目、二葉町6丁目は焼失による被害が大きいため、これを含める。
- ④ 若松町3・4丁目、大橋町3・4丁目も焼失被害が大きく、また副都心としての高度利用が望まれる地域なのでこれを含める。ただし若松町4丁目の一部は、既に第一種市街地再開発事業が決定されているので、これを除外する。
- ⑤ 日吉町1・2丁目、若松町5・6・7丁目、大橋町5・6・7丁目も倒壊による被害が大きく、また若松公園を中心とした防災拠点整備の必要性があるので、これを含める。



資料) 日本都市計画学会関西支部・日本建築学会近畿支部都市計画部会
「被災度建物分布図」より

施行区域の検討

◆土地利用の整備方針

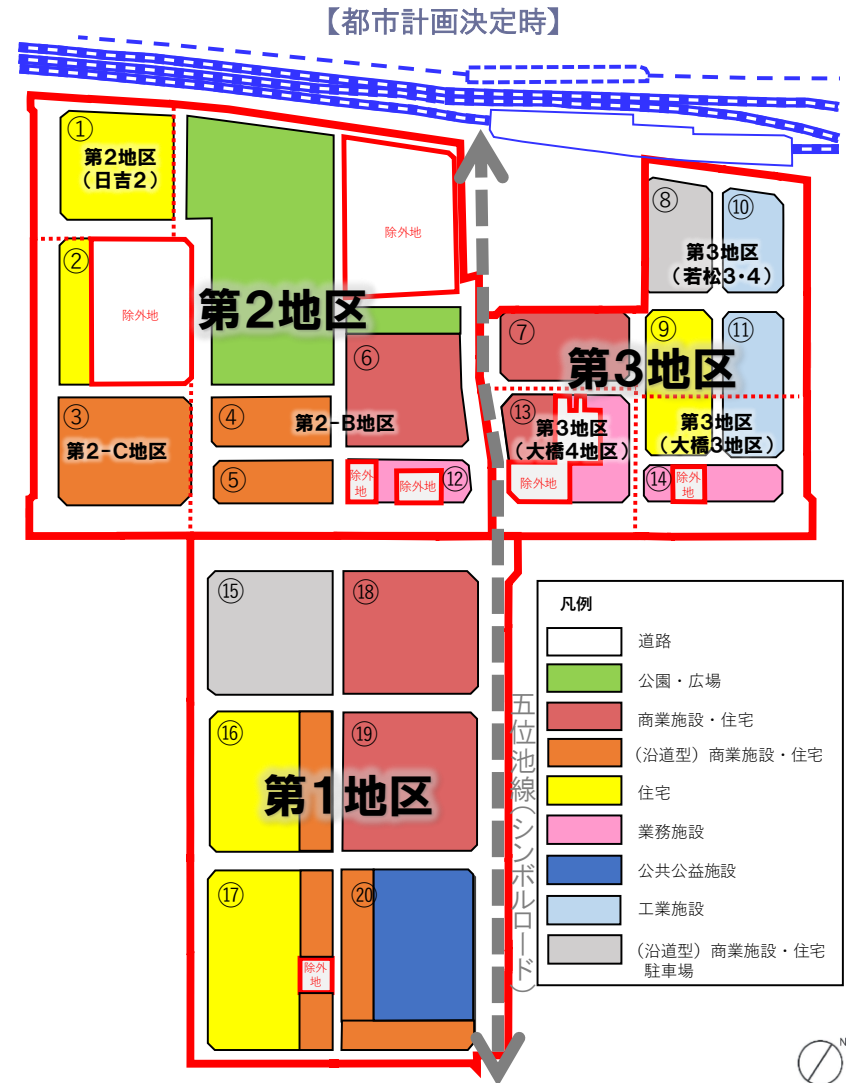
- 「住商工の適性な再配置による住宅・商業・生産機能の復興」を掲げて、施行区域内の土地利用を検討した。

《北側ゾーン(第2地区・第3地区)》

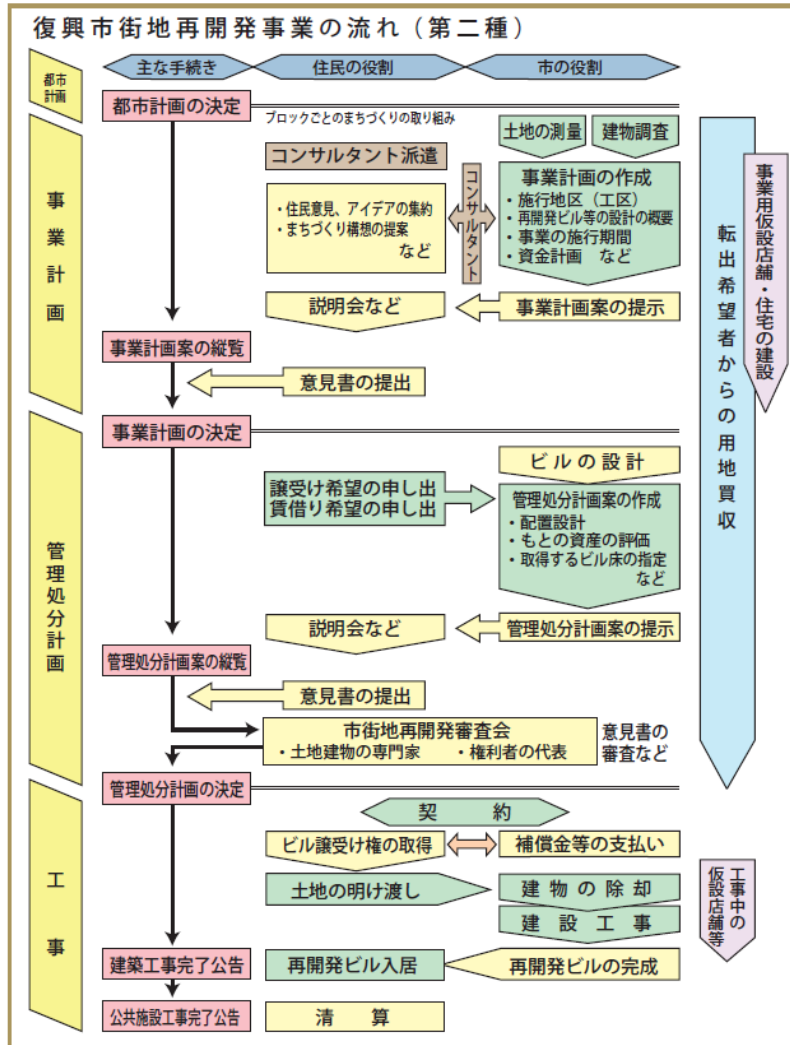
- シンボルロード(五位池線)に面して集客力のある商業・業務施設の整備
- 地区内工場の集約化(第3地区⑩及び⑪街区)
- 良好な住環境を形成する沿道型集合住宅の整備(第2地区)

《南側ゾーン(第1地区)》

- 集客力のある商業施設などの整備(地区東側⑱⑲⑳街区)
- 商店街の再生、界限性のある商業モール空間の形成
- 店舗付住宅及び低廉な都市型住宅の供給(地区西側⑮⑯⑰街区)



復興再開発の進め方



◆震災と都市計画決定

- 神戸市では、平成7(1995)年1月17日の阪神・淡路大震災で焼失・倒壊など大きな被害を受けた地区の被災者の生活再建、市街地の復興と災害に強い安心のまちづくりを早急に進めていく必要があり、同年3月17日、市街地再開発事業を都市計画決定した。

◆まちづくり協議会と地元提案

- これまでの事業では、市の事業計画案について説明会などで地元の意見をいただきながら進めてきた。
- 復興再開発の実施にあたっては、震災後に数街区単位で結成された「まちづくり協議会」で地元の住民が議論したうえで、協議会から地元の意見を集約した「まちづくり提案」が提出され、それを尊重し「事業計画」が策定された。

◆コンサルタントの役割

- 今回の事業は、地元の住民と行政が協働してまちづくりを具体化していくため、まちづくり協議会の検討過程でのアドバイスや地元案の作成などの支援に、コンサルタントが重要な役割を果たした。

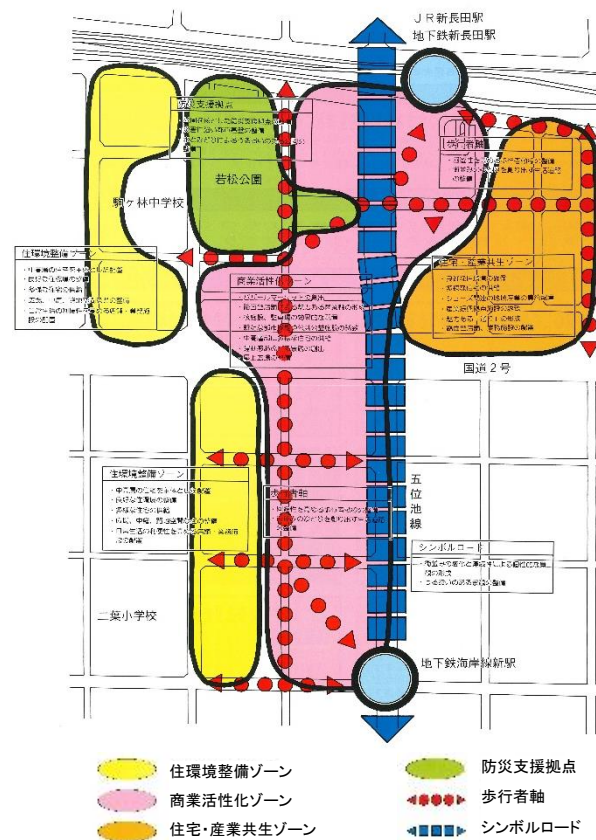
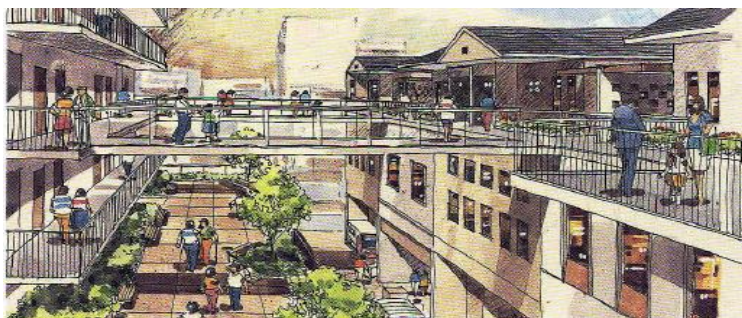
復興再開発の進め方

◆まちづくりの基本方針

- 協働のまちづくりを進めるにあたり、まちづくり協議会でコンサルタントとともにまちづくりについて具体的な議論をしていただけるよう、神戸市が考える地域全体のおおまかなゾーン分けや整備方針など、ガイドラインとなる「まちづくり基本方針」を公表した(平成7(1995)年11月まちづくりニュース発行)。

【まちづくり基本方針】

- ◆ 多様な世代が安心して住み続けることができる住まいの整備
- ◆ 副都心の活力と下町のやさしさが調和し、変化に富んだ個性ある街並みの創出
- ◆ 地域を活性化させる魅力ある商業施設等の整備
- ◆ 地域と共存した産業を活性化させる振興拠点の形成
- ◆ 街にうるおいとゆとりを創出し、防災性を高める都市基盤の整備



7. 事業經過



年表(概要)

| 事項 | 年度 | H7 | H8 | H9 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | | |
|-----------|----|-----------------------|-----------------------|------------------------|---|------------|-----------|-----------|-----|-----|-----|----------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|----------|----------|----|----|----|--|--|
| 都市計画 | | 5.11 (1.7ha) ★ | 7.11 (30.0ha) ★ | 8.11 (久二塚公園追加) ★ | 9.9 (有松公園変更、大五郎編入他) (新長田公園追加他) ★ | | 14.2 ★ | 15.7 ★ | | | | | 18.13 ★ | | | | | | | | | | | | | 2.3 ★ | | | | | | |
| 概観 | | 早期先行買取 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 仮設住宅 | | ←→ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 仮設店舗 | | ←→ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| まちづくり提案 | | | 8.1 ★ | 8.6 ★ | 8.11 ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業化 | | | 8.11 ★ | 9.4 ★ | 9.1 ★ | 8.12 ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 受血住宅 | | | 10.8 ★ | 11.1 ★ | 11.3 ★ | 11.11 ★ | 13.1 ★ | 14.2 ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分譲住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 核店舗 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 副都心機能 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商店街 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 歩行者ネットワーク | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 局 | | 都市計画局 | | | | | | | | | | 都市計画総局 | | | | | | | | | | 住宅都市局 | | | | | 都市局 | | | | | |
| 再開発部 | | 再開発部 | | | | | | | | | | 市街地整備部 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 課(係) | | 長田南部再開発事務所 新長田南再開発事務所 | | | | | | | | | | 新長田南再開発課 | | | | | | | | | | 都市整備課 | | | | | 新長田南再開発係 | | | | | |
| 職員数 | | 29 | 35 | 44 | 49 | 55 | 58 | 62 | 61 | 63 | 59 | 53 | 44 | 39 | 34 | 27 | 20 | 17 | 14 | 9 | 8 | 7 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 7 | | | | |

★ 特定建築者

年表(概要)

- ・ 震災前の平成5(1993)年に、二葉5丁目を施行区域として市街地再開発事業が都市計画決定されていた。
- ・ 震災発生から2か月後の平成7(1995)年3月17日に、震災による被災状況等を加味して施行区域を大きく拡大し、震災復興第二種市街地再開発事業を都市計画決定(変更)した。
- ・ 都市計画は、まちづくり提案にあわせて事業区域や公共施設等について7回変更を行った。
- ・ 事業計画は、地区毎に順次事業計画を策定した。さらに工区を分割することにより順次事業を進めた。

| 日付 (決定公告等) | 地区 | 都市計画/事業計画の変遷 | 内容 | 別図表示 |
|---------------|-------------|--------------|---|------|
| H5.11.19 | 第1地区 | 都市計画決定 | 二葉5丁目地区(約1.7ha) | 都① |
| H7.1.17 | | | 阪神・淡路大震災発災 | |
| H7.3.17 | 全地区 | 都市計画変更 | 震災復興事業として区域を拡大(約20.0ha) | 都② |
| H8.10.31 | 第1地区 | 事業計画決定 | 腕塚6第1・第2、久保6第1・第2、二葉6第1・第2工区のみ | 事① |
| H8.11.5 | 第1地区 | 都市計画変更 | 久二塚公園を追加 | 都③ |
| H9.1.14 | 第2地区(日吉2) | 事業計画決定 | 日吉第1・第2工区 | 事② |
| H9.2.28 | 第3地区 | 都市計画変更 | 新長田公園を追加、道路・公園の配置及び建築物の整備計画の変更 | 都④ |
| H9.5.22 | 第1地区 | 第1回変更 | 腕塚5第1・第2、久保5、二葉5第1・第2工区を追加、久二塚公園を追加 | 事③ |
| H9.9.2 | 第2-B地区 | 都市計画変更 | 大橋5丁目の除外地を編入、道路・公園の配置及び建築物の整備計画の変更(約20.1ha) | 都⑤ |
| H9.10.28 | 第3地区(若松3・4) | 事業計画決定 | 若松3第1・第2工区のみ | 事④ |
| H11.1.14 | 第2-B地区 | 事業計画決定 | 若松5、大橋5、大橋6第1・第2工区 | 事⑤ |
| H11.10.4 | 第3地区(大橋4地区) | 事業計画決定 | 大橋4第1・第2・第3工区 | 事⑥ |
| H12.1.14 | 第2-C地区 | 事業計画決定 | 大橋7工区 | 事⑦ |
| H12.2.10 | 第1地区 | 第6回変更 | 腕塚5第2工区を第2・第3工区に分割 | |
| H13.5.8 | 第2-C地区 | 第1回変更 | 大橋7工区を第1・第2工区に分割 | |
| H13.7.7 | | | 地下鉄海岸線新長田駅 - 三宮・花時計前駅間開業 | |

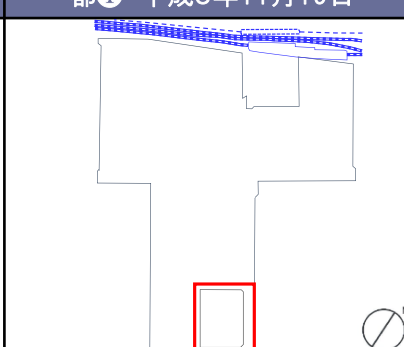
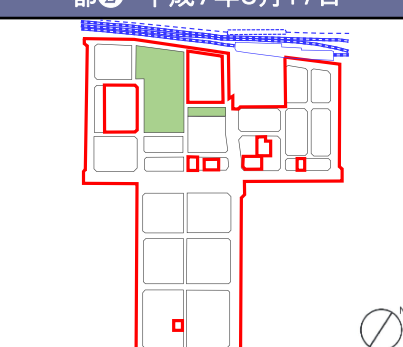



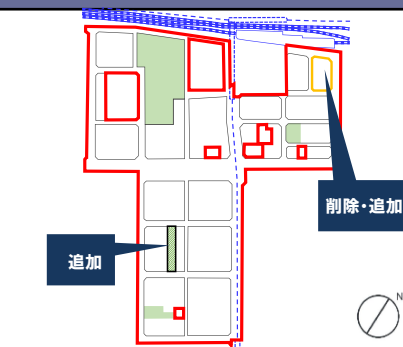
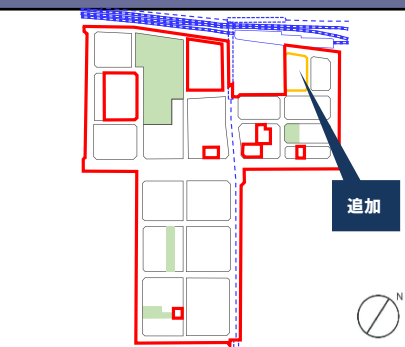
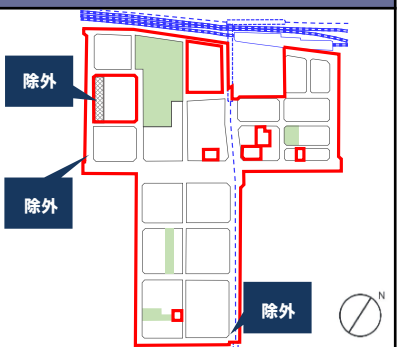
(次頁へ続く)

年表(概要)

(前頁からの続き)

| 日付 (決定公告等) | 地区 | 都市計画/事業計画の変遷 | 内容 | 別図表示 |
|---------------|--------------------------------|--------------|-----------------------------------|------|
| H13.12.4 | 第3地区(若松3・4) | 第5回変更 | 若松3第3工区, 若松4第1・第2・第3工区を追加 | 事⑧ |
| H14.2.28 | 第1地区 | 都市計画変更 | 久二塚広場を追加 | 都⑥ |
| H14.2.28 | 第3地区(若松3・4) | 都市計画変更 | 第10街区(若松3-3,3-4)の用途から工場を削除し、住宅を追加 | 都⑥ |
| H14.4.11 | 第2-B地区 | 第1回変更 | 大橋6第2工区のA2棟をA2棟・A3棟に分割 | |
| H14.6.12 | 第1地区 | 第11回変更 | 久保6第1工区・第2工区を第1・第2・第3工区に分割 | |
| H15.9.12 | 第2-C地区 | 第3回変更 | 大橋7第1工区の拡大(新長田駅西線の延長) | 事⑨ |
| H15.11.7 | 第2-B地区 | 第3回変更 | 大橋5工区を第1・第2工区に分割 | |
| H15.11.27 | 第3地区(大橋3地区) | 事業計画決定 | 大橋3第1・第2・第3・第4・第5工区 | 事⑩ |
| H15.12.11 | 第1地区 | 第13回変更 | 二葉6第2工区を第2・第3工区に分割 | |
| H16.2.17 | 第3地区(若松3・4) | 第8回変更 | 若松4第3工区を北(F棟)・南(G棟)に分割 | |
| H16.3.6 | 大正筋商店街および六間道商店街にてアーケード整備(まち開き) | | | |
| H17.1.17 | 第3地区(若松3・4) | 第10回変更 | 若松3第4・第5・第6工区を追加 | 事⑪ |
| H17.3.25 | 第2-B地区 | 第5回変更 | 若松5工区を第1・第2工区に分割 | |
| H18.11.20 | 神戸・新長田中心市街地活性化協議会の設置 | | | |
| H18.12.5 | 第3地区(若松3・4) | 都市計画変更 | 第8街区(若松3-5,3-6)の用途に住宅を追加 | 都⑦ |
| H19.5.22 | 第3地区(若松3・4) | 第11回変更 | 若松3第5・第6工区界の変更 | |
| H20.3.29 | 一番街商店街にてアーケード整備(まち開き) | | | |
| H21.10 | 鉄人モニュメント設置 | | | |
| H23.3.23 | 第1地区 | 第20回変更 | 二葉5第2工区を北(K1棟)・南(K2棟)に分割 | |
| H24.10.17 | 第3地区(大橋3地区) | 第2回変更 | 大橋3第1・第2工区を一体化、第3工区区域変更 | |
| R1.7.6 | 新長田合同庁舎完成 | | | |
| R2.3.17 | 第1地区・第2地区 | 都市計画変更 | 第2街区(若松7)、道路隅切り2箇所(駒ヶ林1、大橋8)の区域除外 | 都⑧ |
| R2.3.17 | 第1地区 | 第26回変更 | 道路隅切り(駒ヶ林1)の除外 | |
| R2.3.17 | 第2-C地区 | 第9回変更 | 若松7工区及び道路隅切り(大橋8)の除外 | 事⑫ |
| R6.3 | 市街地再開発事業完了(見込み) | | | |

都市計画決定の変遷

| 区分 | 都① 平成5年11月19日 | 都② 平成7年3月17日 | 都③ 平成8年11月5日 | 都④ 平成9年2月28日 |
|-----|--|---|--|--|
| 区域図 |  |  |  |  |
| 概要 | 二葉5丁目地区(約1.7ha) | 震災復興事業として区域を拡大(約20.0ha) | 久二塚公園を追加 | 新長田公園を追加、道路・公園の配置及び建築物の整備計画の変更 |
| 区分 | 都⑤ 平成9年9月2日 | 都⑥ 平成14年2月28日 | 都⑦ 平成18年12月5日 | 都⑧ 令和2年3月17日 |
| 区域図 |  |  |  |  |
| 概要 | 大橋5丁目の除外地を編入、道路・公園の配置及び建築物の整備計画の変更(約20.1ha) | 久二塚広場を追加 第10街区(若松3第3工区,第4工区)の用途から工場を削除し、住宅を追加 | 第8街区(若松3第5工区,第6工区)の用途に住宅を追加 | 第2街区(若松7)、道路隅切り2か所(駒ヶ林1、大橋8)の区域除外(約19.9ha) |

 事業区域

事業計画決定の変遷 (工区の追加等のみ抜粋)

| 区分 | 事① 平成8年10月31日 | 事② 平成9年1月14日 | 事③ 平成9年5月22日 | 事④ 平成9年10月28日 | 事⑤ 平成11年1月14日 | 事⑥ 平成11年10月4日 |
|-----|------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 区域図 | | | | | | |
| 概要 | 腕塚6第1・第2、久保6第1・第2、二葉6第1・第2工区 | 日吉第1・第2工区 | 腕塚5第1・第2、久保5、二葉5第1・第2工区を追加、久二塚公園を追加 | 若松3第1・第2工区 | 若松5、大橋5、大橋6第1・第2工区 | 大橋4第1・第2・第3工区 |

| 区分 | 事⑦ 平成12年1月14日 | 事⑧ 平成13年12月4日 | 事⑨ 平成15年9月12日 | 事⑩ 平成15年11月27日 | 事⑪ 平成17年1月17日 | 事⑫ 令和2年3月17日 |
|-----|---------------|--------------------------|---------------|---------------------|------------------|-----------------|
| 区域図 | | | | | | |
| 概要 | 大橋7工区 | 若松3第3工区、若松4第1・第2・第3工区を追加 | 大橋7第1工区拡大 | 大橋3第1・第2・第3・第4・第5工区 | 若松3第4・第5・第6工区を追加 | 若松7工区、道路隅切2か所除外 |

追加した工区
 既存工区
 事業区域

※事業計画決定(変更)で工区の追加(拡大・除外)があったもののみを抜粋している。
 工区の分割や変更、施行期間の延長など軽微な変更は省略している

年表詳細【第1地区】

- 平成7(1995)年3月の都市計画決定(変更)後、まちづくり提案をうけて事業計画を決定し、順次事業を実施した。

| 地区・工区 | 住宅戸数 | 建物名称 | H5 | H6 | H7 | H8 | H9 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | |
|-----------|-------|-------------------------------------|----|----|----|----|----|------|-----|------|------|------|------|-----|-----|------|------|------|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|----|----|----|----|----|--|
| 第1地区 | | | | | | 事初 | 事変 | 事変 | 事変 | 事変 | 事変 | 事変 | 事/期変 | | | 事/期変 | 事変 | 事/期変 | 事変 | 事変 | 事/期変 | | | | | | 事/期変 | 事/期変 | | | | | | |
| 腕塚5-1 | 賃貸108 | アスタくにつか1番館北棟 <久二塚東住宅> | | | | | 事変 | 管初 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 腕塚5-2 | | アスタくにつか1番館南棟 | | | | | 事変 | | 事変 | 管初 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 腕塚5-3 | | 県立総合衛生学院(移転候補地) | | | | | | | 事変 | | | | | | | | | | | | 事変 | 事変 | 事変 | | | | 事変 | 事変 | | | | | | |
| 腕塚6-1(A1) | 賃貸99 | アスタくにつか2番館北棟 <久二塚西住宅> | | | | 事初 | 事変 | 管初 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 腕塚6-1(A2) | 賃貸58 | アスタくにつか2番館北棟 <久二塚西ふれあい住宅> | | | | 事初 | 事変 | 管初 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 腕塚6-2 | 分譲130 | アスタくにつか2番館南棟 <アスタ新長田タワーズコート2番館> | | | | 事初 | 事変 | 管初/変 | 事変 | 管初/変 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 久保5 | 分譲155 | アスタくにつか3番館 <アスタ新長田タワーズコート3番館> | | | | | | | 事変 | 事変 | 管初/変 | 管変 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 久保6-1 | | アスタくにつか4番館東棟 | | | | 事初 | | | | | | 事変 | 管初/変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 久保6-2 | 権利者1 | 菊水温泉 | | | | | | | | | | 事変 | | | | 事変 | 管初/変 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 久保6-2 | 分譲103 | メイツプラン新長田 | | | | | | | | | | 事変 | | | | 事変 | 管初/変 | 事変 | 事変 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 久保6-3 | | 久保交番 | | | | | | | | | | 事変 | | | | 事変 | 管初/変 | 事変 | 事変 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 久保6-3 | 分譲113 | ブランシエラ新長田 | | | | | | | | | | 事変 | | | | 事変 | 管初/変 | 事変 | 管初/変 | 事変 | 管初/変 | | | | | | | | | | | | | |
| 二葉5-1 | 賃貸97 | アスタくにつか5番館南棟 <フレール・アスタ二葉> | | | | | 事変 | | 事変 | 管初/変 | 管初/変 | 管初/変 | 管初/変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二葉5-2・北 | | 新長田合同庁舎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事変 | 管初 | 事変 | 管初 | 事変 | 管初 | 事変 | 管初 | 事変 | | | | | |
| 二葉5-2・南 | | 野瀬病院 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事変 | 管初 | 事変 | 管初 | 事変 | 管初 | 事変 | 管初 | 事変 | | | | | |
| 二葉6-1 | 分譲171 | アスタくにつか6番館北棟 <アスタ新長田タワーズコート6番館> | | | | 事初 | 事変 | 管初 | 管変 | 事変 | 管初 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二葉6-2 | 分譲25 | アスタくにつか6番館東棟 <アスタ新長田タワーズコートアリビオ> | | | | | 事変 | | | | | | 事変 | 管初 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二葉6-3 | 分譲84 | プライムメイツアスタ | | | | | | | | | | | 事変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 経過年数 | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | |

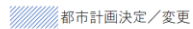
震災復興事業として
区域を拡大
(約20.0ha)


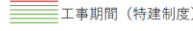
久二塚広場を追加

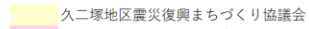
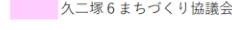
二葉5丁目地区
(約1.7ha)

久二塚公園を追加

<事業計画・管理処分計画決定/変更>
 事：事業計画 初：当初決定公告
 管：管理処分計画 変：変更決定公告

<都市計画決定/変更>
 都市計画決定/変更

<建築物工事期間>
 工事期間
 工事期間(特建制度)

<まちづくり協会によるまちづくり提案の時期>
 久二塚地区震災復興まちづくり協議会
 久二塚6まちづくり協議会

《都市計画道路》 腕塚線、久保線、二葉線(南北)、二葉線(東西)、五位池線(国道2号以南)
 《その他の道路》 区画道路5号線
 《公園・広場》 久二塚公園、久二塚広場

年表詳細【第2地区】

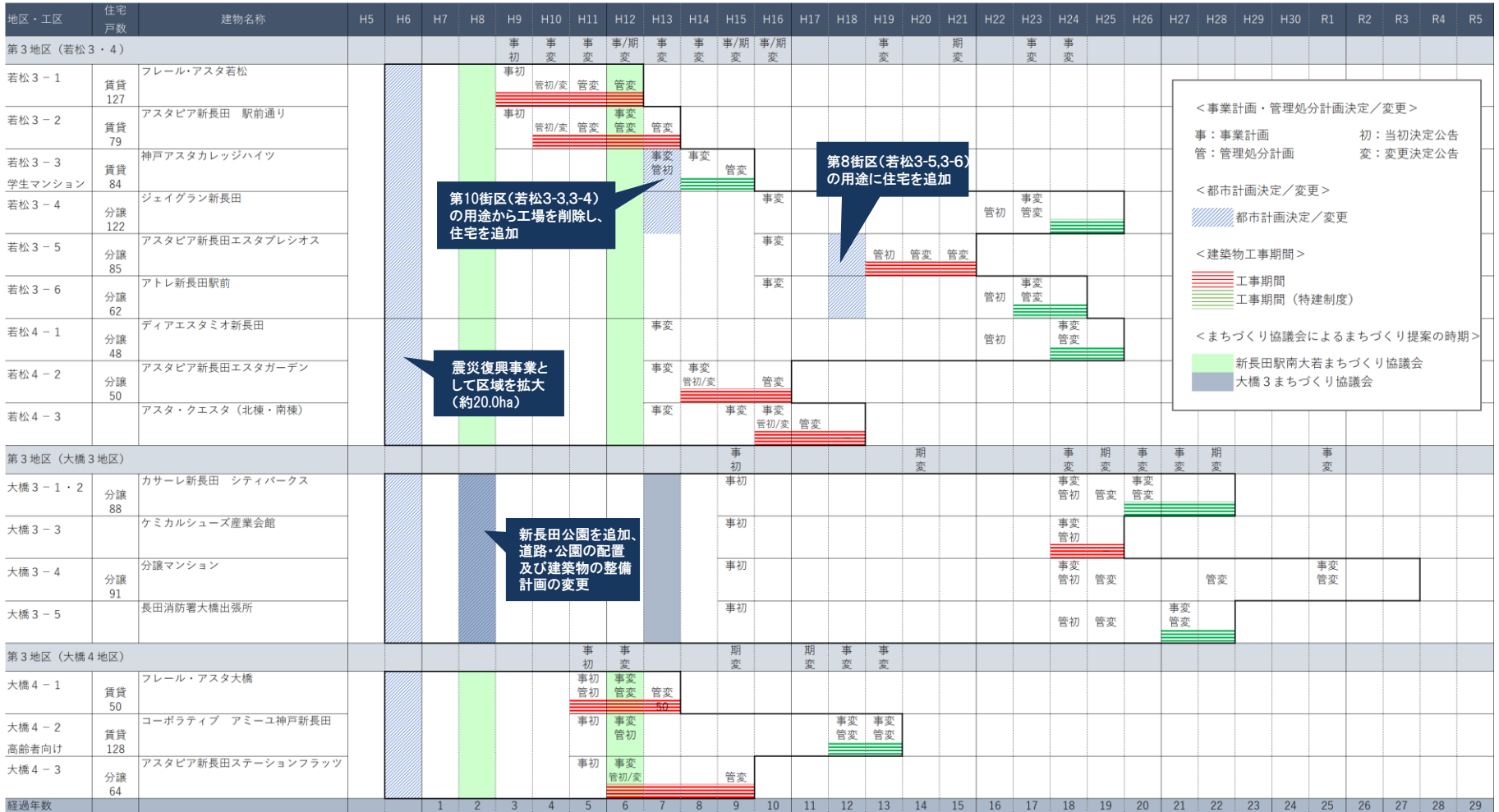
- 平成7(1995)年3月の都市計画決定(変更)後、まちづくり提案をうけて事業計画を決定し、順次事業を実施した。



《都市計画道路》 五位池線(国道2号以北)(西側)、若松公園線、新長田駅西線、新長田駅須磨線、新長田駅南3号線
 《その他の道路》 区画道路2号線、区画道路3号線、区画道路4号線
 《公園・広場》 若松公園

年表詳細【第3地区】

- 平成7(1995)年3月の都市計画決定(変更)後、まちづくり提案をうけて事業計画を決定し、順次事業を実施した。



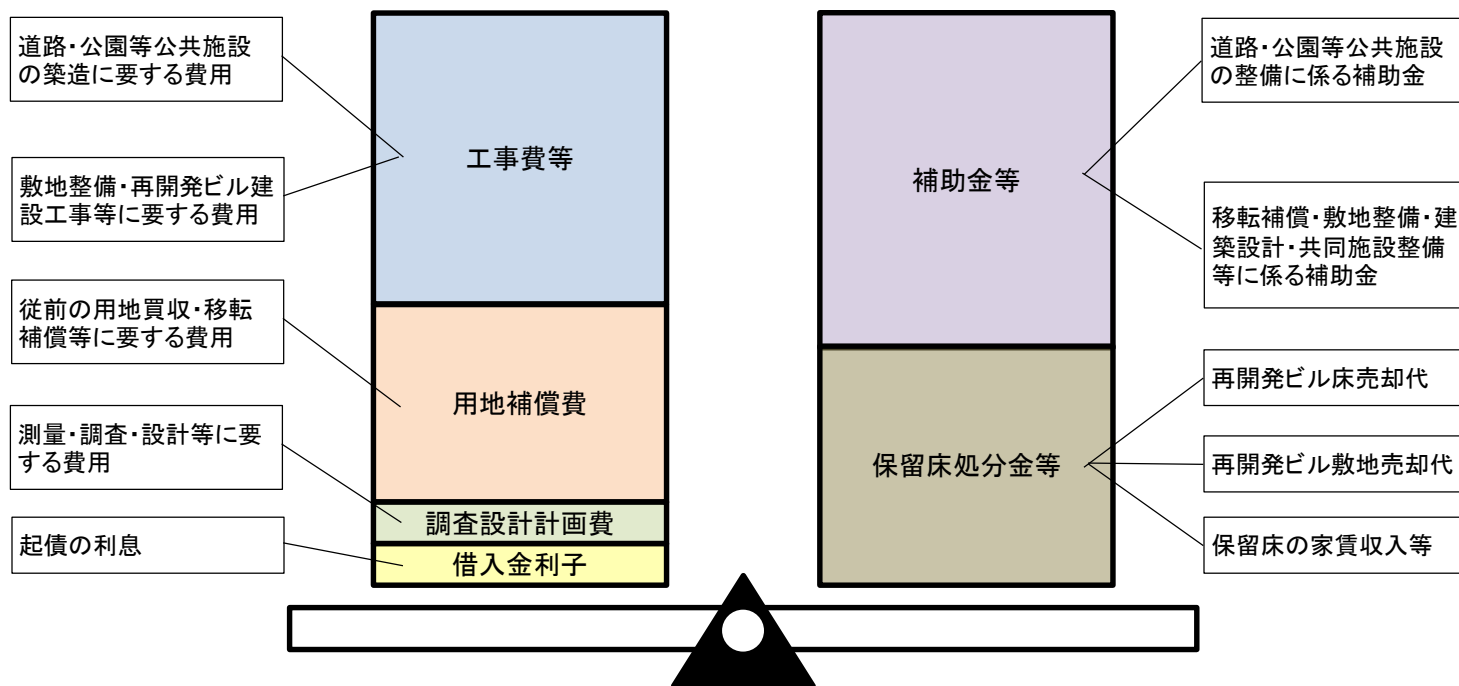
《都市計画道路》 五位池線(国道2号以北)(東側)、新長田駅東線、新長田南側線、新長田駅南1号線、新長田駅南2号線、新長田駅南4号線、新長田駅南5号線、新長田駅南7号線
 《その他の道路》 区画道路1号線
 《公園・広場》 新長田公園

8. 事業収支



事業収支のしくみ

- 工事費等、用地補償費、調査設計計画費に起債の利子を加えた支出と、補助金、保留床処分金等の収入で収支のバランスをとる仕組みとなっている。



- 工事費等、用地補償費、調査設計計画費の費用が先行して発生するため、各年度に受領した補助金を除き、保留床処分金が得られるまで起債等により資金を調達し事業を進めていくことになる。

事業の収支構成

- 事業完了予定年度(令和5(2023)年度)までの全体事業収支は、事業費2,279億円に対して、補助金・保留床処分金等の事業収入が1,772億円、保留床処分見込額が181億円であり、収支見込はマイナス326億円となっている。

| 費用区分 | | 金額 (億円) | 適用 |
|-----------------|---------|------------|---|
| 支出(A) | 事業費 | 2,279 | |
| | 工事費等 | 1,037 | 再開発ビル・道路・公園等公共施設の工事に要する費用、再開発ビルを建設する民間事業者等に対して交付する補助金 |
| | 用地補償費 | 850 | 再開発事業区域内の従前土地の買収と従前建物の移転補償に要する費用 |
| | 調査設計計画費 | 201 | 敷地測量、地盤調査、建築・道路・公園の設計、仮設店舗の設置等に要する費用 |
| | 借入金利子 | 191 | 起債償還に伴う利子(償還完了まで) |
| 収入(B) | 事業収入 | 1,772 | |
| | 補助金 | 1,074 | 国庫補助対象事業費 |
| | 保留床処分金等 | 698 | 保留床、特定建築者への土地の売却代・賃料等 |
| 保留床処分見込額(C) | | 181 | |
| 収支見込(B)-(A)+(C) | | - 326 | 一般会計繰入金で対応 |

- 収支差マイナス326億円に対して令和元年度末時点で299億円を一般会計から繰入れている。
- 起債総額821億円(保留床処分金を償還財源とする市債)のうち令和元(2019)年度末時点での未償還残高は221億円。
(なお、市債償還に伴う利子は償還完了(令和17(2035)年度)までを収支に含んでいる。)

事業費推移

- 事業費は総額2,279億円見込。(都市計画決定時総額2,710億円)
- 全体のうち、工事費等が45.5%、用地補償費が37.3%、調査設計計画費等(※)が17.2%を占める。
※調査設計計画費等には、借入金利子を含む。(令和6(2024)年度～令和30(2048)年度は利子のみ。)
- 年度毎にみると、震災後10年間に特に集中しており、単年度では平成15(2003)年度の368億円がピークである。

