

新長田駅南地区 震災復興第二種市街地再開発事業

事業検証に係る基礎的資料



目次

事業概要

| | | |
|----|--------------------------|----|
| 1 | 事業の概要 | 4 |
| 2 | 事業のしくみ | 6 |
| 3 | 地区の概要 | 7 |
| 4 | 地区に係る上位計画 | 8 |
| 5 | 震災前の新長田のまちの状況と課題 | 10 |
| 6 | 阪神・淡路大震災による地区の被災状況 | 15 |
| 7 | 神戸市の復興まちづくりの考え方 | 18 |
| 8 | 施行区域の検討 | 20 |
| 9 | 復興再開発の進め方 | 22 |
| 10 | 事業経過 年表 | 23 |
| 11 | 事業経過 都市計画決定の変遷／事業計画決定の変遷 | 25 |
| 12 | 事業経過 年表詳細 第1地区／第2地区／第3地区 | 27 |
| 13 | 事業経過 権利者生活再建状況 | 30 |
| 14 | 都市基盤の整備 | 31 |
| 15 | 拠点性のあるまちづくり | 32 |
| 16 | にぎわい創出事業の展開 | 34 |
| 17 | 事業収支のしくみ | 36 |
| 18 | 事業収支の構成 | 37 |
| 19 | 事業費推移 | 38 |

関連資料

事業概要



1 事業の概要

(1) 事業の目的

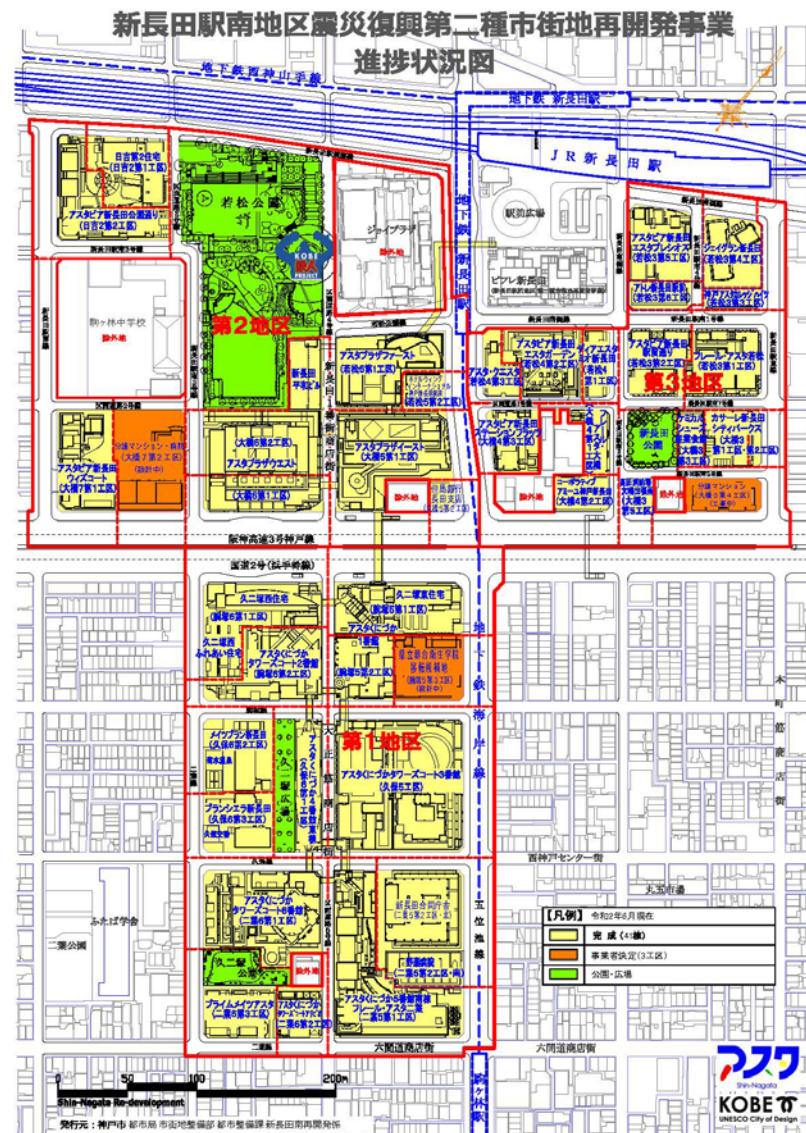
本地区は、戦前から栄えたJR新長田駅の南に位置する高いポテンシャルを有する地域であるが、商業・住宅等が混在し、また老朽木造建物が密集する、インナーシティの課題を抱える地域であった。

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人を対象に、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。

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) 事業概要

| 区分 | 数値 |
|-----------------|--------------------|
| 面積 | 19.9ヘクタール |
| 事業年度 | 平成6～令和5年度(予定) |
| 事業主体 | 神戸市 |
| 事業費 | 2,279億円 |
| 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 |



1 事業の概要

第2地区



日吉2第1工区(日吉第2住宅) 若松公園



若松5第1工区(アスタプラザファースト)

第1地区



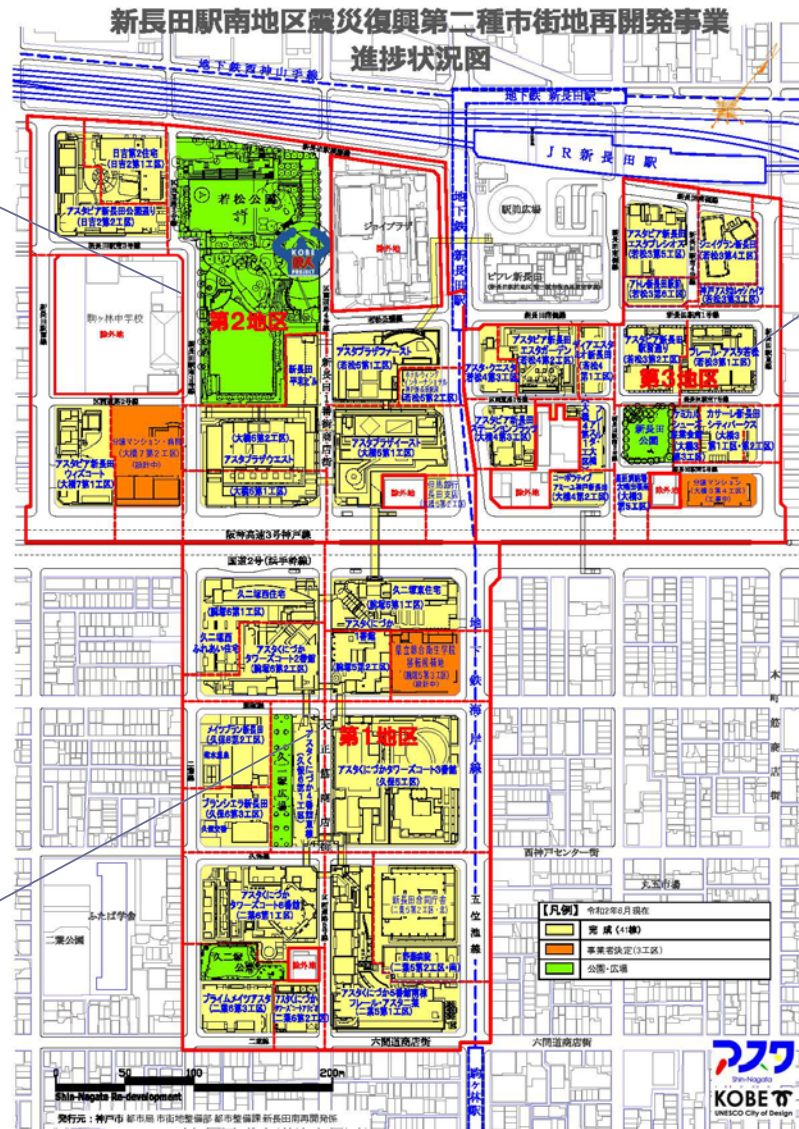
腕塚6第1工区(久二塚西ふれあい住宅)



久保5工区
(アスタくにづか3番館)



二葉5第3工区(新長田合同庁舎)



第3地区



若松4第3工区
(アスタエクスタ南棟)



大橋4第3工区
(ステーションフラッツ)



若松3第1工区
(フレールアスタ若松)

2 事業のしくみ

(1) 第二種市街地再開発事業＜管理処分方式(用地買収方式)＞の適用

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)＞

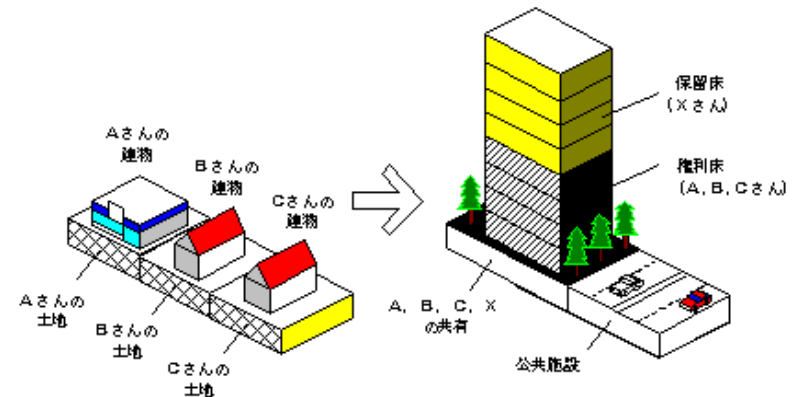
- 公共性・緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。

(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 地区の概要

◆ 地区の概要

- 新長田駅周辺は、昭和40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、平成元年策定のインナーシティ総合整備基本計画では、住環境の悪化・高齢化・産業停滞などの問題を改善するため、地下鉄建設や新長田駅南側の再開発などに着手してきた。
- 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はかるため、平成7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、市が説明会などで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。

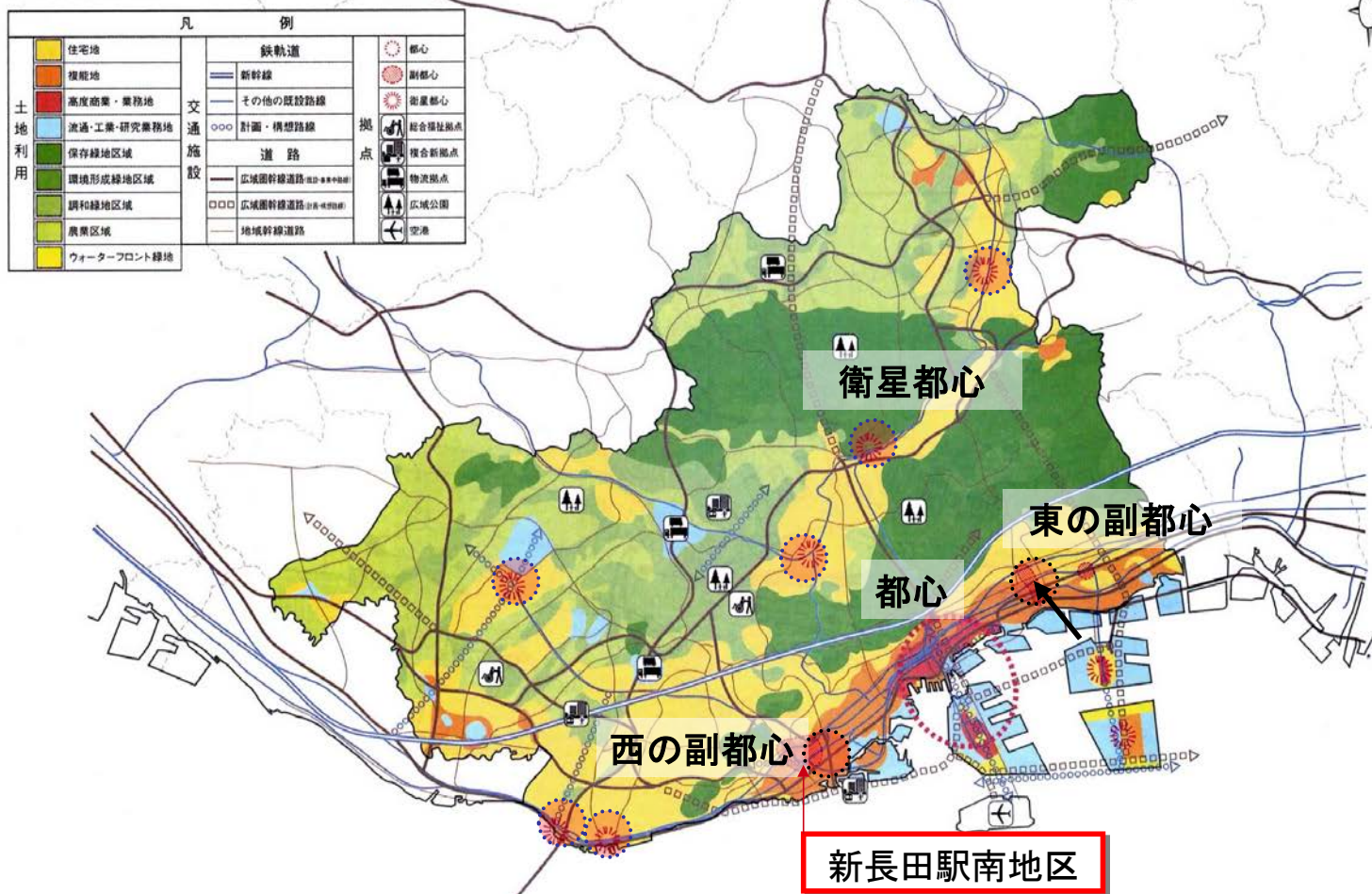


4 地区に係る上位計画

◆神戸市基本計画

1995年(平成7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「西の副都心」としての整備を図ることが位置付けられた。

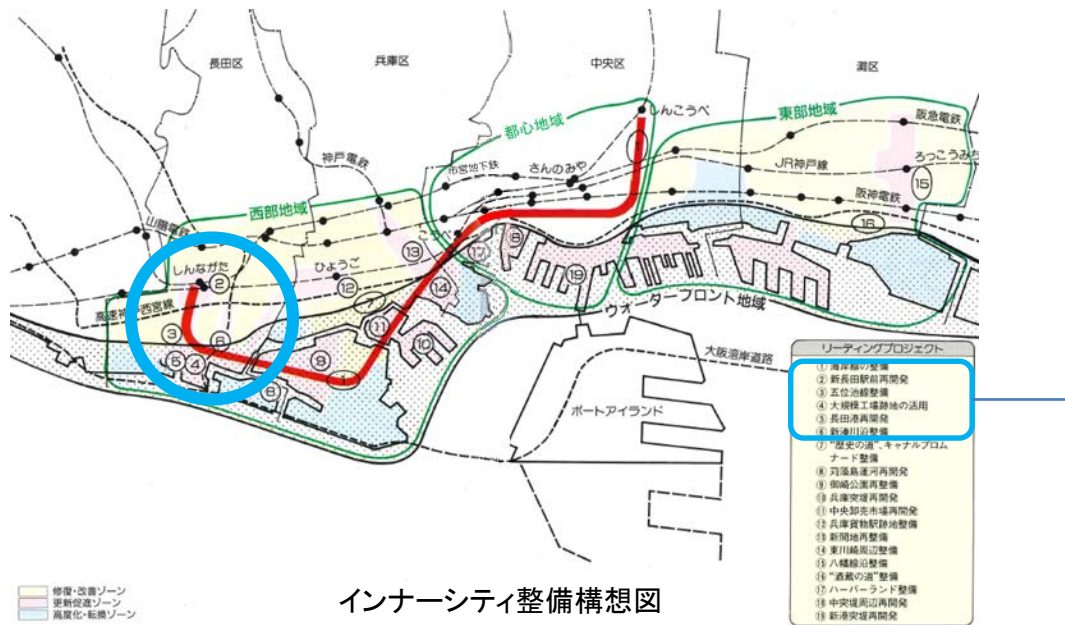
基本計画図



4 地区に係る上位計画

◆インナーシティ総合整備基本計画

1989年(平成元年)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。



インナーシティ整備構想図

| 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 |

5 震災前の新長田のまちの状況と課題

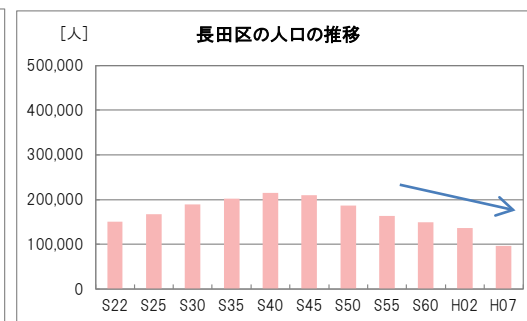
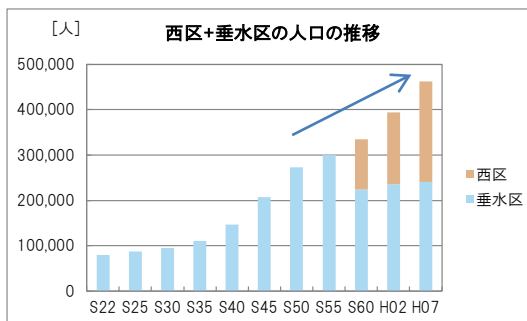
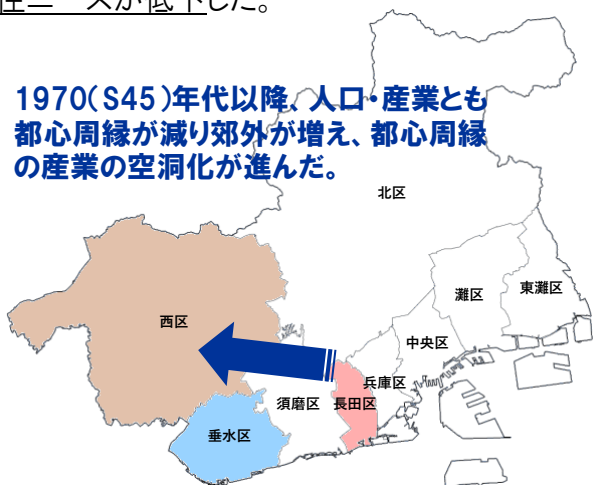
(1) 戦後・高度経済成長期：都心周縁部の産業の集積地

- 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。

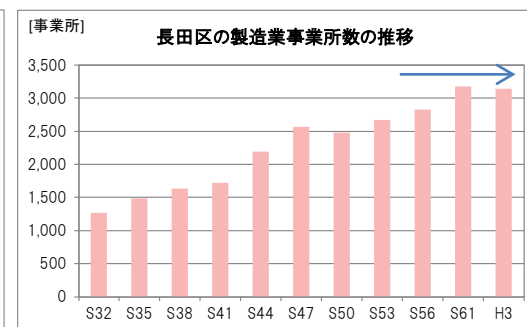
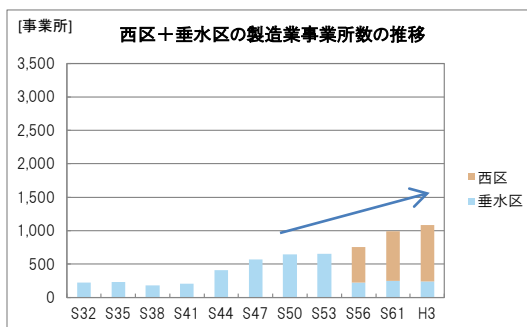
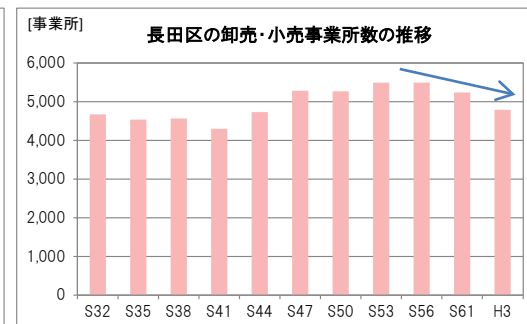
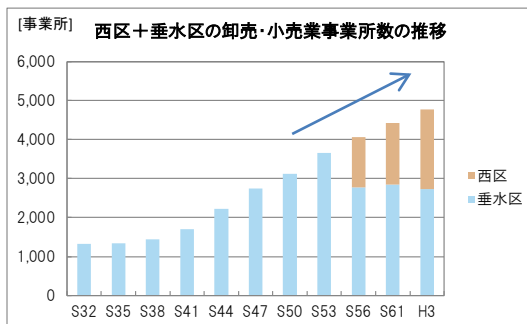
(2) 人口・産業の郊外流出：インナーシティ問題

- 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(S45)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) 各年国勢調査より



資料) 各年事業所・企業統計調査より

(※) 西区：S57垂水区より分区

5 震災前の新長田のまちの状況と課題

- 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：S57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

| 区分 | 西区(※1)・垂水区の製造業の推移 | 長田区の製造業の推移 | |
|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|
| | | | うちゴム製造業の推移 |
| ①事業所数(※2) | <p>西区+垂水区の事業所数総数</p> | <p>長田区の事業所数総数</p> | <p>長田区の事業所数 ゴム製品製造業</p> |
| ②従業員数 | <p>西区+垂水区の従業者数 総数</p> | <p>長田区の従業者数 総数</p> | <p>長田区の従業者数 ゴム製品製造業</p> |
| ③製造品出荷額等 | <p>西区・垂水区の製造品出荷額等 総計</p> | <p>長田区の製造品出荷額等 総計</p> | <p>長田区の製造品出荷額等 ゴム製品製造業</p> |

5 震災前の新長田のまちの状況と課題

地区内の建築物は、全体に対し、

①戦前の建築物が22%、②新耐震基準導入以前の建築物が86%、③木造の建築物が36%と割合が高かった。

また、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年5月

| 集計 | 住宅 | | | | 非住宅 (㎡) | 構成比 (%) | 合計 (㎡) | 構成比 (%) | 備考 | | |
|-----------------------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----|-------------------|-----------|
| | 専用住宅 (㎡) | 構成比 (%) | 併用住宅 (㎡) | 構成比 (%) | | | | | | | |
| 建築 年次 延床 面積 (㎡) | ～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% | ← ③ | |
| | 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。

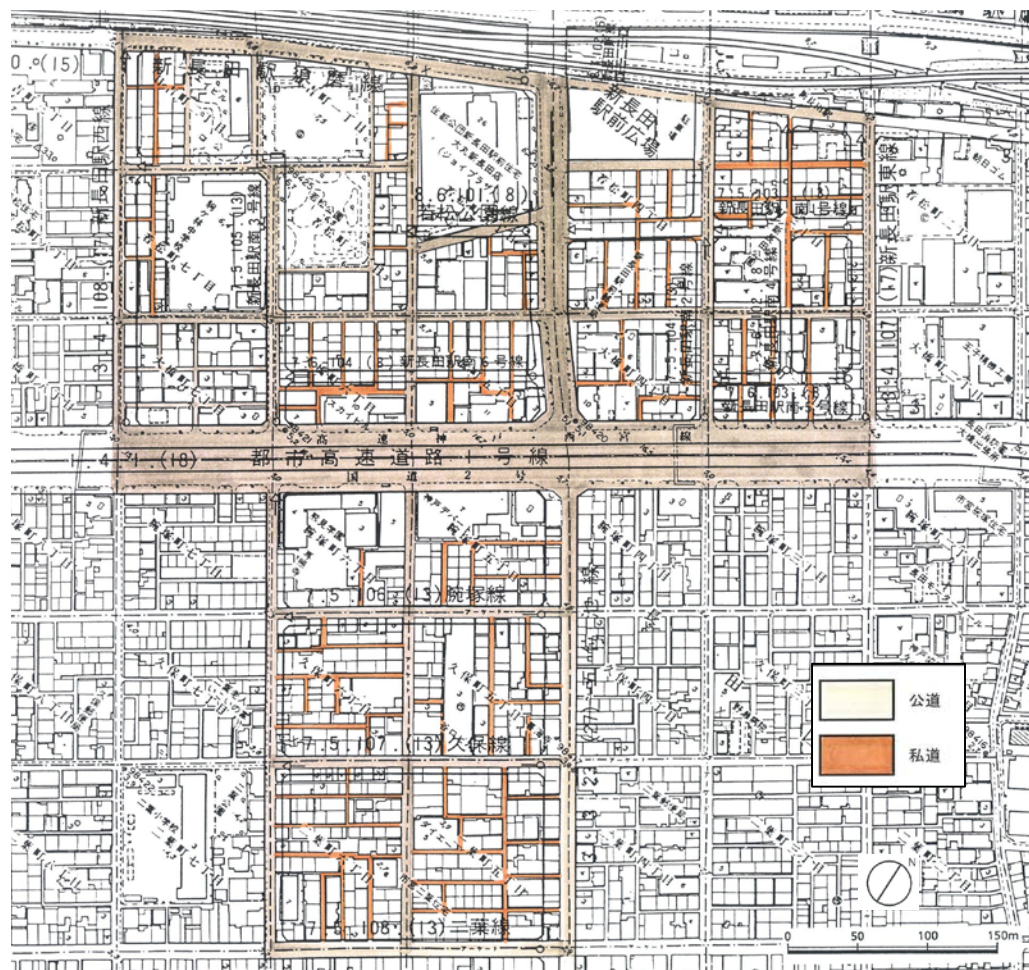
日吉1・2丁目・若松3～7丁目・大橋3～7丁目・腕塚5・6丁目・久保5・6丁目・二葉5・6丁目

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

5 震災前の新長田のまちの状況と課題

道路の概況としては、地区内の道路面積の合計は、公道が6.1ha、私道が1.2ha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



5 震災前の新長田のまちの状況と課題

- ・震災前住戸数 約1,500戸
- ・人口 4,456人
- ・従前権利者数 1,974人
- ・震災前生活者 1,596人(半数以上が借家人)

- ・店舗面積 約48,000㎡
多くが地元の生活者向けの店舗

《地区内の従前の店舗面積内訳》

| 種別 | | 面積[㎡] |
|--------|------|--------|
| 核店舗 | | 6,900 |
| 商業サービス | 物販 | 14,100 |
| | 飲食 | 11,000 |
| | サービス | 16,000 |
| 計 | | 48,000 |

◆震災前建物用途図



6 阪神・淡路大震災による地区の被災状況



◆阪神・淡路大震災

神戸市の被害状況

- ①地震の発生 1995. 1. 17 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箇所、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
のべ焼損面積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

6 阪神・淡路大震災による地区の被災状況

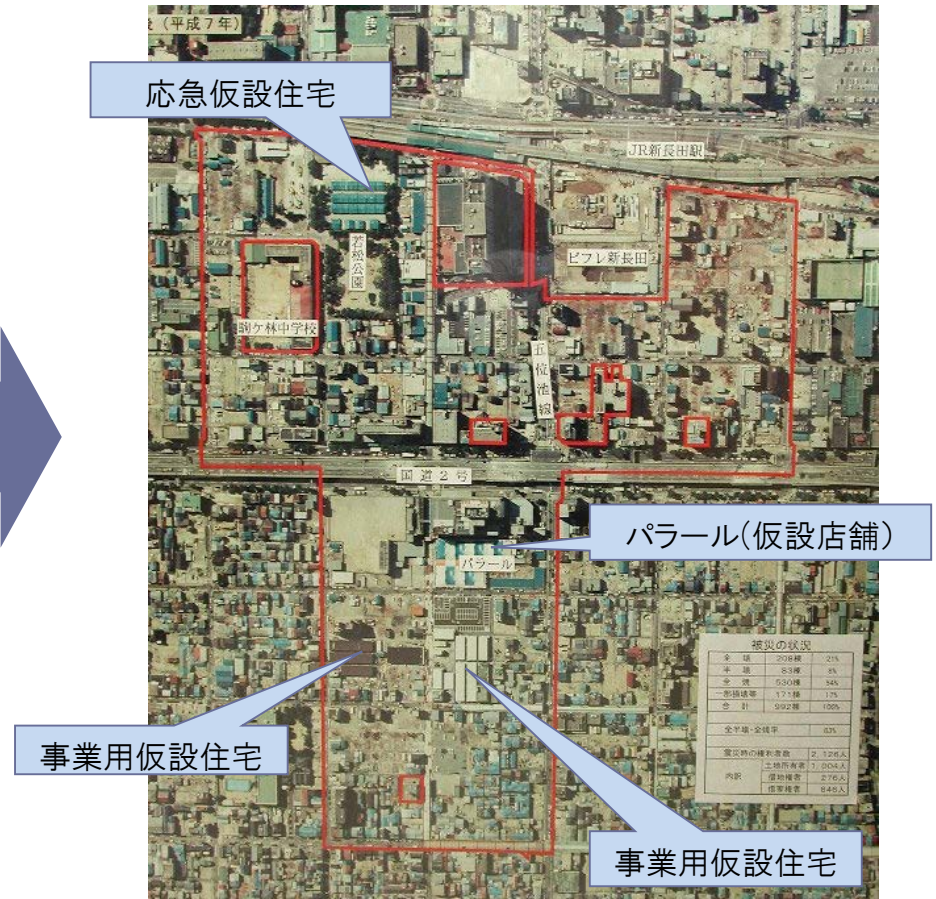
多くの建築物が倒壊・焼失し、その結果、深刻な住宅不足が発生した。

※地区の被害状況 全半壊・焼失約83%、死者49人

◆震災前航空写真(平成5年撮影)



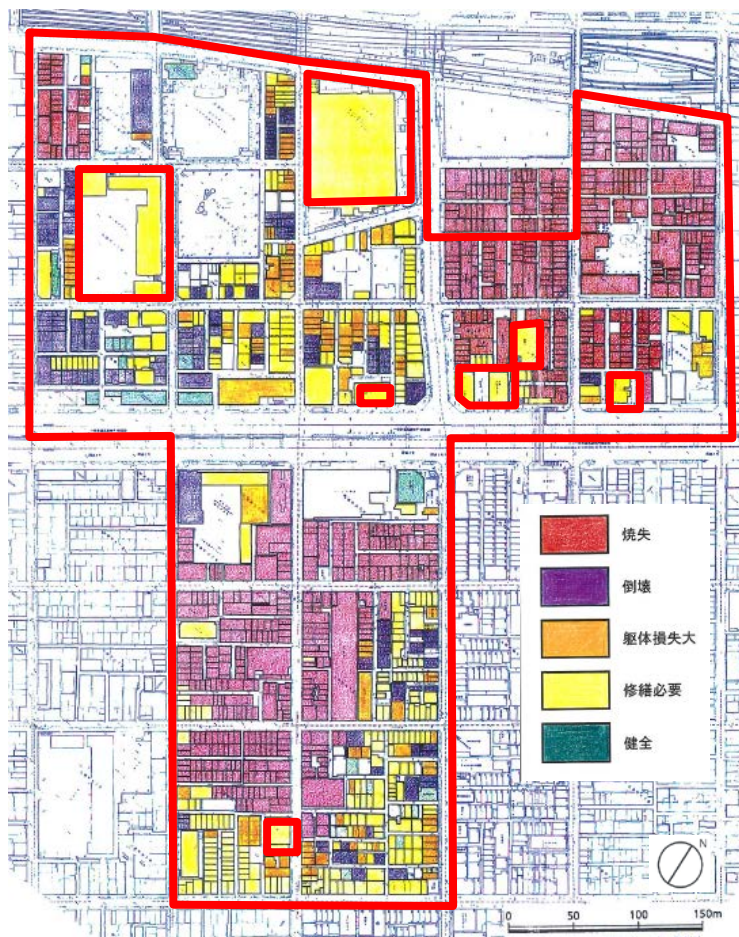
◆震災後航空写真(平成7年撮影)



6 阪神・淡路大震災による地区の被災状況

多くの建築物が倒壊・焼失し、その結果、深刻な住宅不足が発生した。

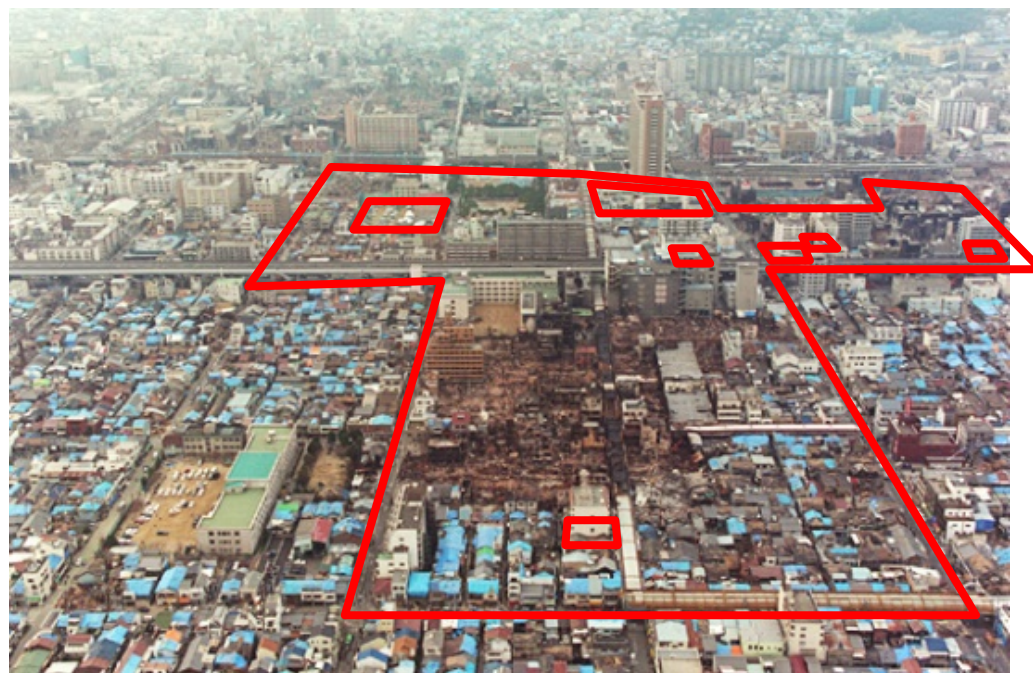
◆建物被災状況図



◆被災状況別棟数

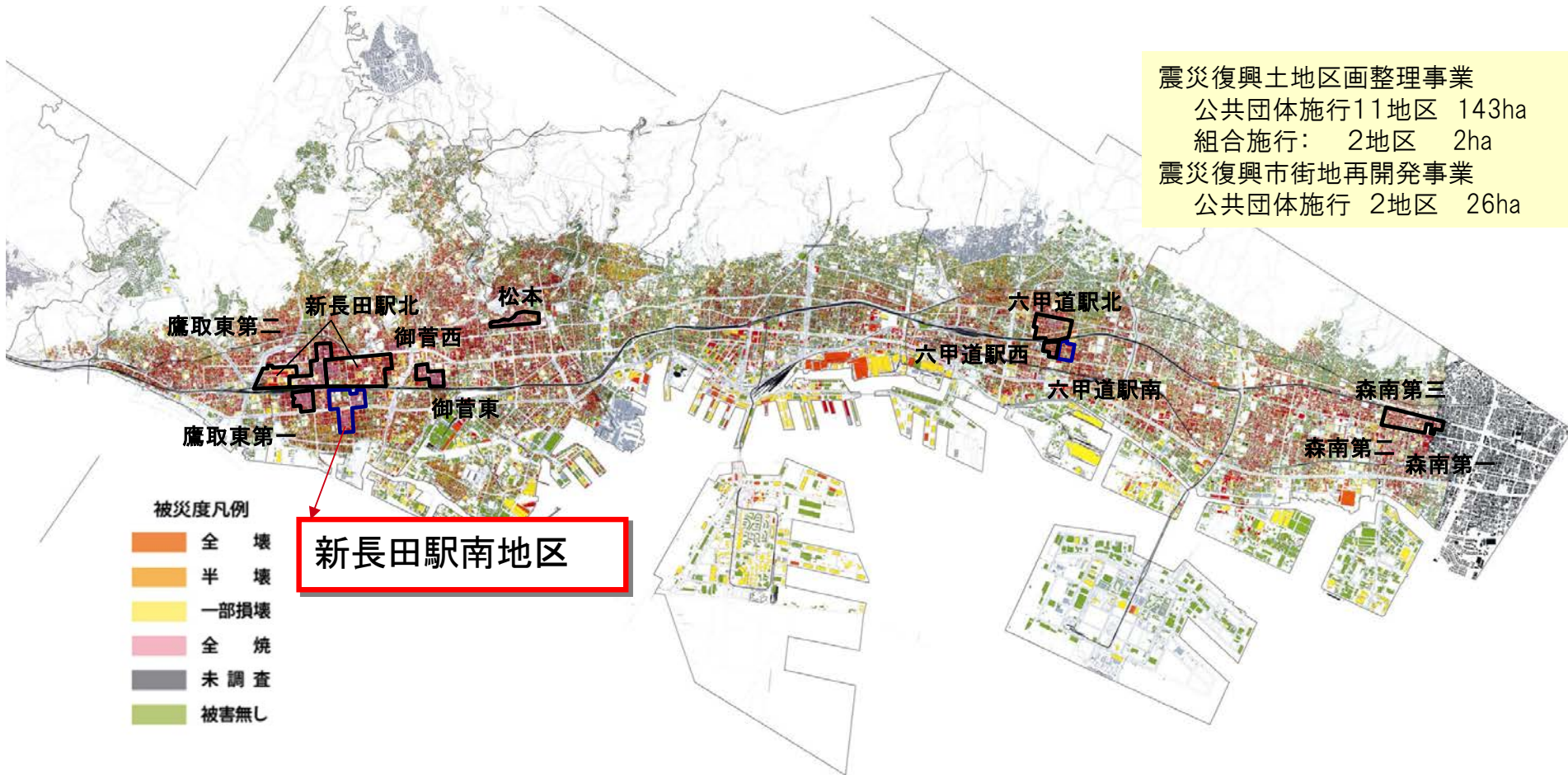
| 区分 | 全壊 | 半壊 | 一部損壊 | 全焼 | 無被害・不明 | 合計 |
|----|-----|----|------|-----|--------|------|
| 棟数 | 208 | 83 | 88 | 530 | 83 | 992 |
| 割合 | 21% | 8% | 9% | 53% | 8% | 100% |

◆被災直後の地区の状況(地区南東側より空撮)



7 神戸市の復興まちづくりの考え方

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。本市では、震災から2ヶ月後の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をした。震災以前から、副都心としての位置づけのあった六甲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。



7 神戸市の復興まちづくりの考え方

建築制限をかけることのできる期間の制約も踏まえ、被災から2か月間で行政が整備する区域と整備する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と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
整備すべき主な都市施設を定める

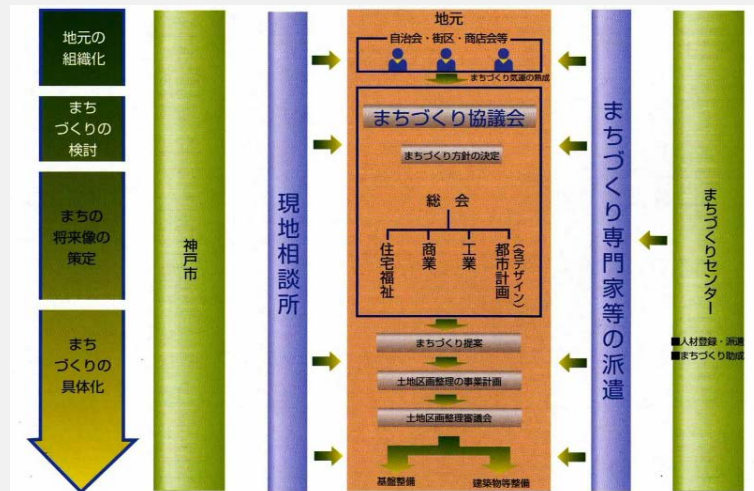
◆被災から2か月での都市計画決定

- 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)

- ①区域の中に、住民が必要とする身近な道路や
公園などを住民間で話し合い、住民自身で決める
- ②行政は、住民が決めた案を尊重して、
身近な都市施設の追加決定と事業計画を定める

◆協働と参画のまちづくりの進め方



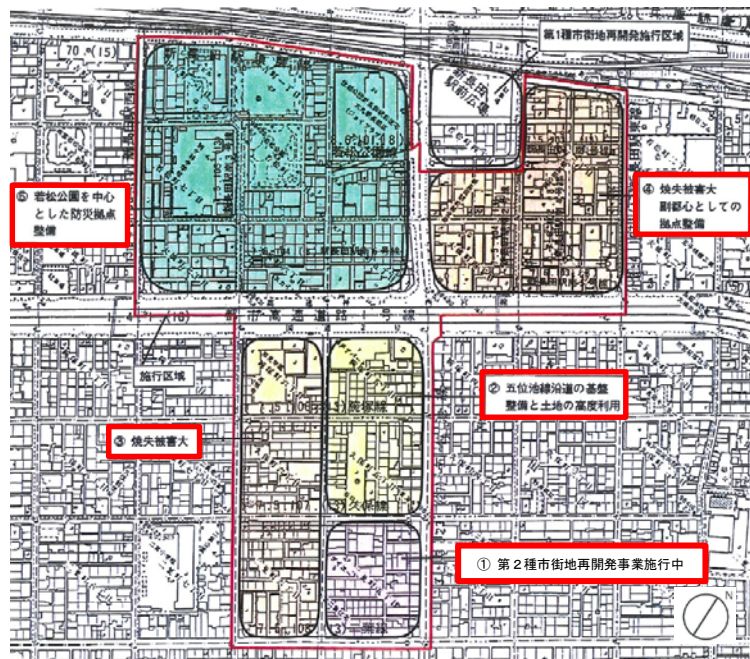
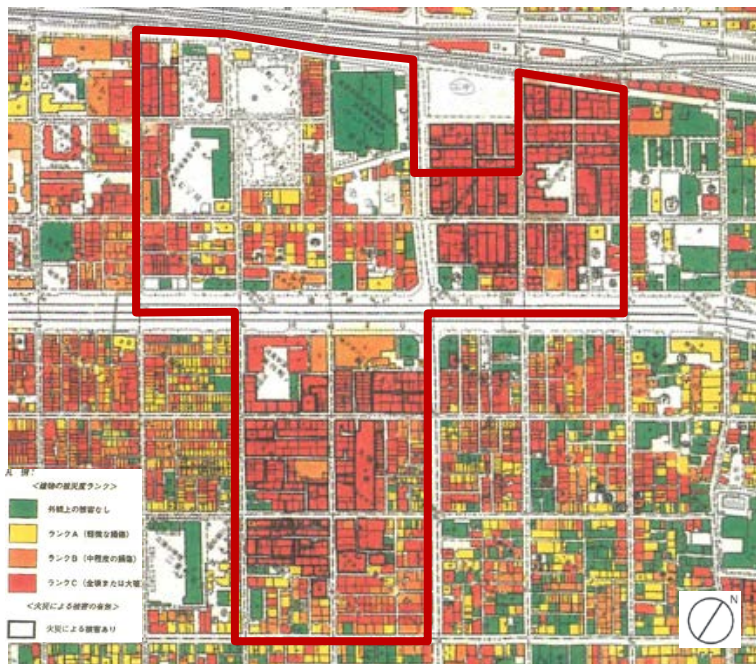
8 施行区域の検討

新長田駅周辺は、西の副都心に位置づけられ、駅前地区などにおいて市街地改造事業および第一種市街地開発事業を行い、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。

今回の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る。そこで地区内で、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、早急な住宅、商業、生産機能の再整備が望まれる区域については、神戸市施行の第2種市街地再開発事業を実施する。

施行区域については以下のように検討した。

- ① 二葉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5丁目、腕塚5丁目は、二葉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6丁目、久保6丁目、二葉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3・4丁目、大橋3・4丁目地区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4丁目の一部は、既に第一種市街地再開発事業が決定しているのでこれを除外する。
- ⑤ 日吉1・2丁目、若松5・6・7丁目、大橋5・6・7丁目で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「被災建物分布図」より

8 施行区域の検討

◆土地利用の整備方針

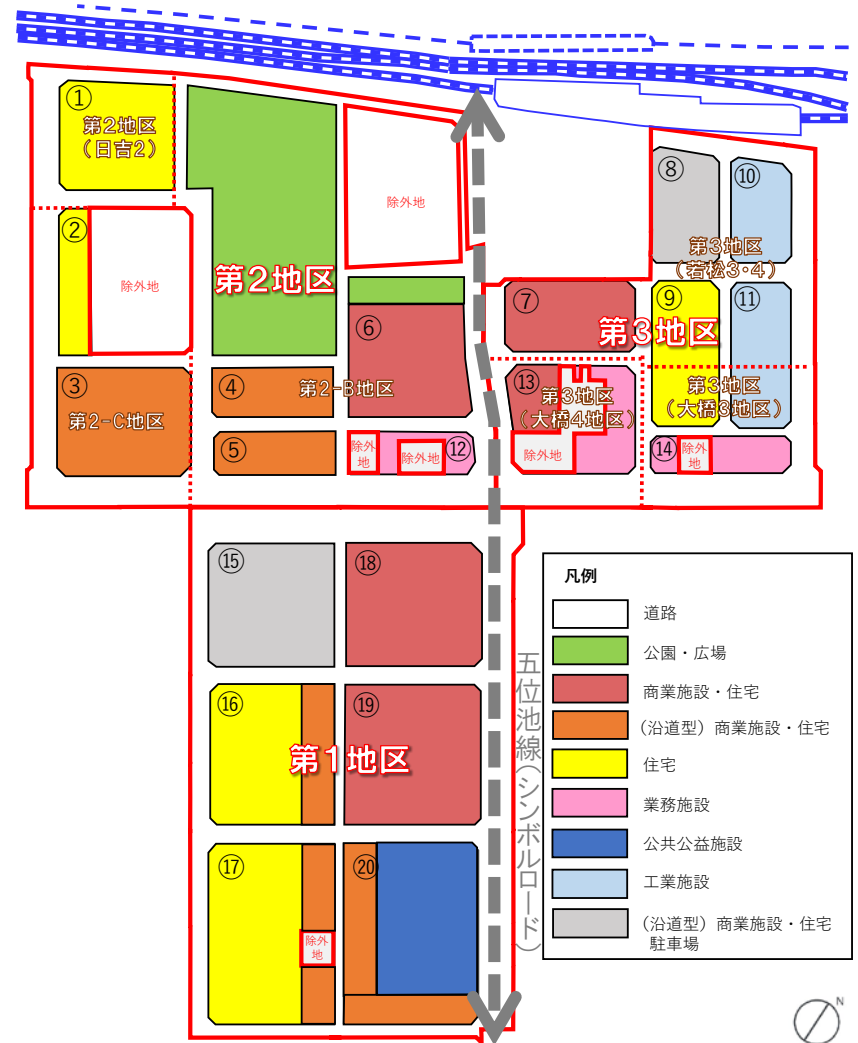
「住商工の適性な再配置による商業・居住・生産機能の復興」を掲げて、施行区域内の土地利用を検討した。

□北側ゾーン(第2地区・第3地区)

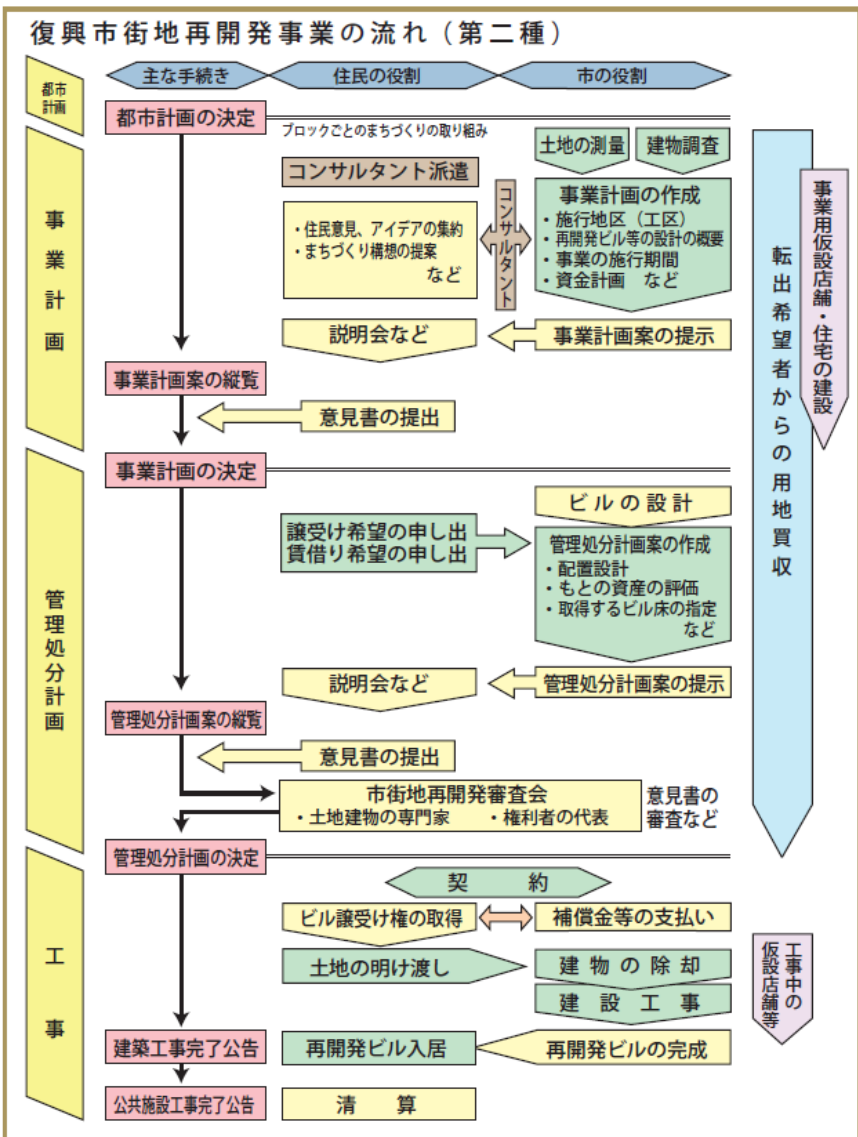
- シンボルロード(五位池線)に面して集客力のある商業・業務施設の整備
- 地区内工場の集約化(第3地区⑩及び⑪街区)
- 良好な住環境を形成する沿道型集合住宅の整備(第2地区)

□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、界隈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)



9 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対策、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、いち早く市街地再開発事業を都市計画決定しました。

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ました。
- 復興再開発の実施にあたっては、震災後に両地区とも数街区単位で結成された「まちづくり協議会」で地元のみなさんが議論したうえで、協議会から地元の意見を集約した「まちづくり構想」の提案をいただき、それを生かしながら「事業計画」をつくっていきます。

コンサルタントの役割

- 今回の事業は、地元のみなさん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地元支援にコンサルタントが重要な役割を果たしています。

10 事業経過 年表(概要)

- 震災前の平成5年に、二葉5丁目を施行区域として市街地再開発事業を実施すること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の実施を都市計画決定(変更)した。
- 都市計画決定(変更)後、地区毎に順次事業計画を策定した。権利者の合意状況にあわせ工区を分割するなど、進めることのできる工区から事業の進捗を図った。
- 都市計画についても、事業計画の変更にあわせて、施行区域や公共施設等について変更を行った。

| 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 |
| H11.1.14 | 第2-C地区 | 事業計画決定 | 大橋7工区 | 事⑥ |
| 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)

10 事業経過 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) | | | |
| H.21.10 | 鉄人モニュメント設置 | | | |
| H23.3.23 | 第1地区 | 第17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工区区域界変更 | |
| 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19回変更 | 道路隅切り(駒ヶ林1)の除外 | |
| R2.3.17 | 第2-C地区 | 第8回変更 | 若松7工区及び道路隅切り(大橋8)の除外 | 事⑫ |
| R2.5 | 市街地再開発事業完了(見込み) | | | |

11 事業経過 都市計画決定の変遷

| 区分 | 都① H5.11.19 | 都② H7.3.17 | 都③ H8.11.5 | 都④ H9.2.28 |
|-----|---|---|--------------------------|--|
| 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 H9.9.2 | 都⑥ H14.2.28 | 都⑦ H18.12.5 | 都⑧ R2.3.17 |
| 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3-3,3-4)の用途から工場を削除し、住宅を追加 | 第8街区(若松3-5,3-6)の用途に住宅を追加 | 第2街区(若松7)、道路隔切り2箇所(駒ヶ林1、大橋8)の区域除外(約19.9ha) |

11 事業経過 事業計画決定の変遷

(工区の追加等のみ抜粋)

| 区分 | 事① H8.10.31 | 事② H9.1.14 | 事③ H9.5.22 | 事④ H9.10.28 | 事⑤ H11.1.14 | 事⑥ H11.1.14 |
|-----|------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| 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7工区 |

| 区分 | 事⑦ H11.10.4 | 事⑧ H13.12.4 | 事⑨ H15.9.12 | 事⑩ H15.11.27 | 事⑪ H17.1.17 | 事⑫ R2.3.17 |
|-----|---------------|--------------------------|-------------|---------------------|------------------|-----------------|
| 区域図 | | | | | | |
| 概要 | 大橋4第1・第2・第3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箇所除外 |

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。

12 事業経過 年表詳細【第1地区】

平成7年3月の都市計画変更(施行区域の拡大)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 | 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 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 久保6-2 | 権利者1 | 菊水温泉 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事変 | 管初/変 | | | | | | | | | | | | | |
| 久保6-2 | 分譲103 | メイツプラン新長田 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事変 | 管初/変 | 事変 | 事変 | | | | | | | | | | | |
| 久保6-3 | | 久保交番 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 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 | 管初/変 | 事変 | 事変 | 事変 | 管変 | | | | | | | | | |
| 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 | 管変 | 管変 | 管変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二葉5-2・北 | | 新長田合同庁舎 | | | | | 事変 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二葉5-2・南 | | 野瀬病院 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 事変 | 管初 | 事変 | 事変 | 管変 | | | | | | | | | | |
| 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 | 管変 | 事変 | 管変 | 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 | 管初 | 管変 | | | | | | | | | | | | |
| 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 | |

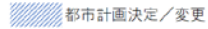
震災復興事業として区域を拡大(約20.0ha)


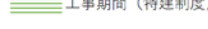
久二塚広場を追加

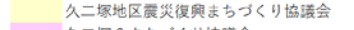
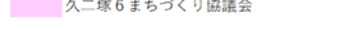
二葉5丁目地区(約1.7ha)

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

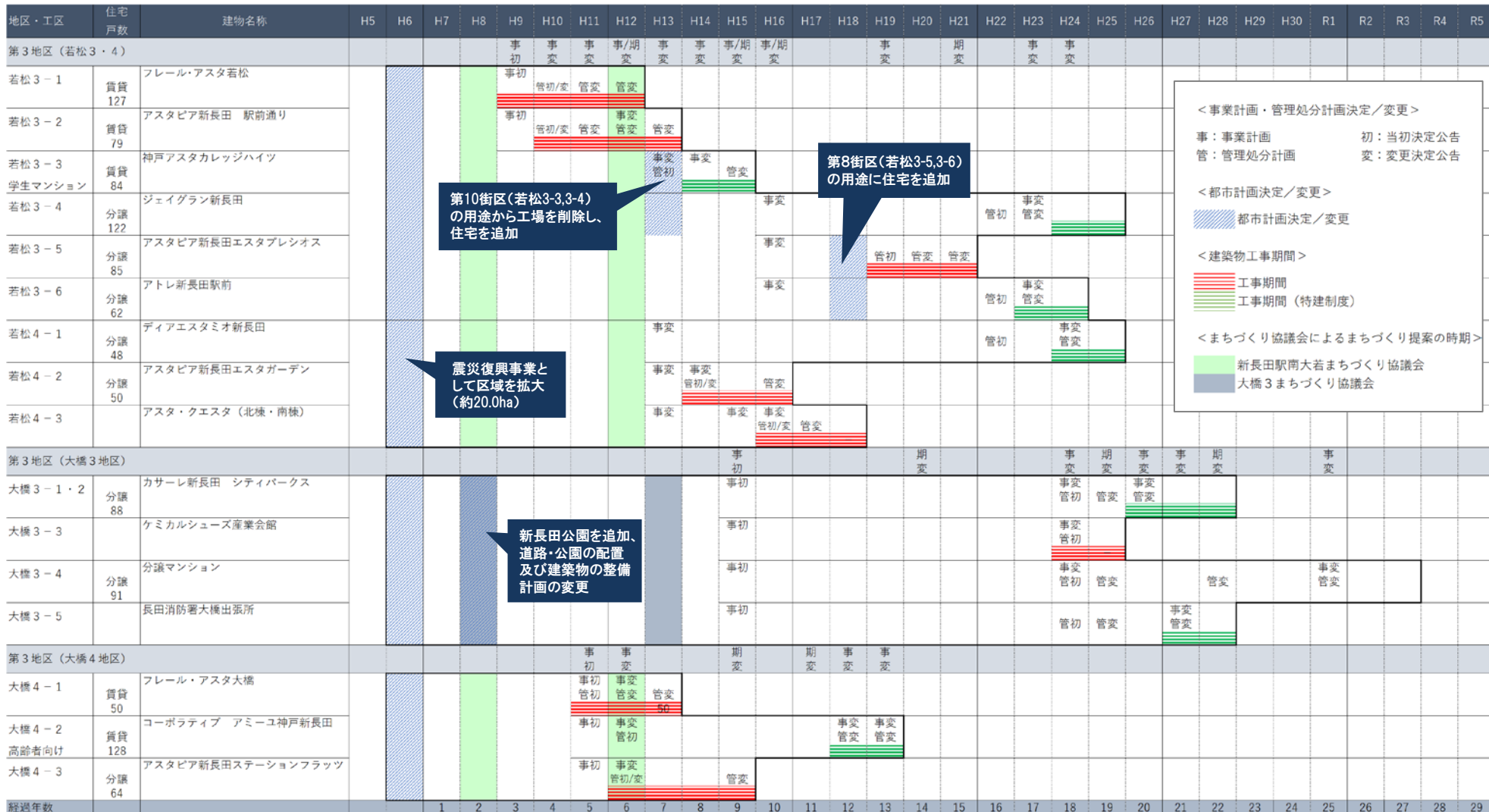
<建築物工事期間>
 工事期間
 工事期間(特建制度)

<まちづくり協議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

12 事業経過 年表詳細【第3地区】

平成7年3月の都市計画変更(施行区域の拡大)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。



<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)

<まちづくり協議会によるまちづくり提案の時期>
 新長田駅南大若まちづくり協議会
 大橋3まちづくり協議会

第10街区(若松3-3-4)の用途から工場を削除し、住宅を追加

第8街区(若松3-5,3-6)の用途に住宅を追加

震災復興事業として区域を拡大(約20.0ha)

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

13 事業経過 権利者生活再建状況

- 都市計画決定時に権利者転出率50%として事業計画を検討していた。
- 権利者合計1,974人に対する入居者965人の割合は49%となった。
- 占有者(--C)657人に対し、入居者459人を確保できた(入居率70%)ことは1つの成果である。(下表①)
- 同じく、生活者(AAA、A-A、-BB、--C)1,596人に対し、入居者数919人を確保できた(入居率58%)ことも成果である。(下表②)
- 一方、占有者(--C)を除く従前権利者1,317人に対する入居者506人の割合は38%となった。(下表③)

※権利関係の意味は以下の通り

AAA：自ら住んでいる土地建物所有者
 A-A：借家して自ら住んでいる土地所有者
 -BB：借地して自ら住んでいる建物所有者
 --C：借家人・店子

AA-：住んでいない土地建物所有者
 A--：住んでいない土地所有者
 B--：住んでいない建物所有者

◆権利者数内訳

| 生活者 | 占有者以外 | 権利者属性 | 権利者数 | 入居者数 | 入居率 |
|-----|-------|-------|-------|------|-----|
| ○ | ○ | AAA | 735 | 355 | 48% |
| | ○ | AA- | 241 | 33 | 14% |
| ○ | ○ | A-A | 11 | 6 | 55% |
| | ○ | A-- | 72 | 6 | 8% |
| ○ | ○ | -BB | 193 | 99 | 51% |
| | ○ | -B- | 65 | 7 | 11% |
| ○ | | --C | 657 | 459 | 70% |
| 合計 | | | 1,974 | 965 | 49% |

①

◆権利者数内訳(上表を再集計)

| 区分 | 権利者数 | 入居者数 | 入居率 |
|-------------------------|-------|------|-----|
| 生活者合計 (AAA、A-A、-BB、--C) | 1,596 | 919 | 58% |
| 占有者以外合計 (--C以外) | 1,317 | 506 | 38% |

②

③

14 都市基盤の整備

- 都市基盤と建物の整備により、幅員の広い道路や耐火性の高い建物が増え、災害に強い街が実現した。
- 公園、広場のほかにも、ビル内の共有空間も充実するなど、多様な公共的空間の整備がされ、アメニティのあるまちが創出された。
- 特に、デッキ、歩行者通路、歩道状空地などの震災前になかったセミパブリックな空間が多く生まれた。
- 特徴的な公共施設としては、新長田駅から駒ヶ林駅までの間に、3層の回遊動線(3層ネットワーク、次頁参照)による連続性のある商業空間が整備されている。

従前(震災前)

| 公共施設等の種類 | | 面積 [単位: m ²] | 計 [単位: m ²] |
|----------|-------|-----------------------------|----------------------------|
| パブリック | 公道 | 61,100 | 74,800 |
| | 地下道 | 300 | |
| | 公園 | 13,400 | |
| | 広場 | 0 | |
| セミパブリック | 私道 | 11,600 | 11,600 |
| | 街角広場 | 0 | |
| | デッキ | 0 | |
| | 歩行者通路 | 0 | |
| | 歩道状空地 | 0 | |



整備後

| 公共施設等の種類 | | 面積 [単位: m ²] | 震災前との 比較 [単位: m ²] | 計 [単位: m ²] | 震災前との 比較 [単位: m ²] |
|----------|-------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| パブリック | 公道 | 74,200 | 13,100 | 95,300 | 20,500 |
| | 地下道 | 600 | 300 | | |
| | 公園 | 19,000 | 5,600 | | |
| | 広場 | 1,500 | 1,500 | | |
| セミパブリック | 私道 | 200 | -11,400 | 12,300 | 700 |
| | 街角広場 | 2,900 | 2,900 | | |
| | デッキ | 4,700 | 4,700 | | |
| | 歩行者通路 | 2,500 | 2,500 | | |
| | 歩道状空地 | 2,000 | 2,000 | | |

15 拠点性のあるまちづくり

◆3層ネットワークの整備

- 地元からのまちづくり提案を受け、それぞれの再開発ビルを単独で考えるのではなく、新長田駅前から地下鉄駒ヶ林駅までを1つの商業軸として、地下1階レベルでは地下道、2階レベルではデッキでつなぎ、商店街を再整備したものである。
- このデッキや地下道は、自動車交通量の多い国道2号や道路を拡幅する五位池線を安全に横断し、快適な歩行者空間を確保するものである。



地下レベル



2階レベル



15 拠点性のあるまちづくり

◆特定建築者制度も活用しながらの
多様な都市機能の誘致。

●商業・業務施設

- ・大型物販
- ・ホテル
- ・コワーキングスペース
- ・庁舎

●健康・文化施設

- ・スポーツ施設
- ・カルチャーセンター
- ・音楽スタジオ
- ・各種教室
- ・映画資料館
- ・学校

●福祉・医療施設

- ・特別養護老人ホーム
- ・デイサービス
- ・地域福祉センター
- ・民間保育園
- ・子育て支援施設
- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・病院
- ・歯科センター



16 にぎわい創出事業の展開

新長田駅南地区は、神戸市(新長田地区)中心市街地活性化基本計画に位置付け、地域の活性化を進めてきた。



◆ これまでの主ににぎわい創出事業

- 平成10 (1998) 年10月 新長田まちづくり株式会社 設立
- 平成13 (2001) 年 6月 株式会社神戸ながたティ・エム・オー 設立
- 平成19 (2007) 年 9月 NPO法人KOBE鉄人PROJECT 設立
- 平成20 (2008) 年 7月 中心市街地活性化基本計画 認定 (平成20~24年度:5年間)
- 平成21 (2009) 年 9月 鉄人モニュメント 完成
- 平成21 (2009) 年12月 KOBE鉄人三国志ギャラリー 開館
- 平成23 (2011) 年 3月 KOBE三国志ガーデン 開館 (平成28年5月 閉館)
- 平成25 (2013) 年 3月 くにづかりポンプロジェクト 発足
- 令和元 (2019) 年 7月 新長田合同庁舎 供用開始
- 令和元 (2019) 年 9月 新長田合同庁舎地域連携会議 発足

【参考】新長田合同庁舎周辺における通行量調査結果

| | 平成30年11月 | 令和元年11月 | 令和2年6月 |
|----------------|----------|---------|--------|
| 通行量 (人) | 33,424 | 34,904 | 34,530 |
| 増減割合 (H30.11比) | - | +4.4% | +3.3% |

R1.7 新長田合同庁舎供用開始

※新長田合同庁舎周辺の8地点で、水曜日を除く平日10時~20時に実施
※通行量は、調査地点8地点での合計値

16 にぎわい創出事業の展開

新長田駅南地区のさらなるにぎわい創出に向けて、地域関連団体、地元商業者、地域の方々と協働で取り組んでいる。

NPO法人 KOBE鉄人PROJECT

- ・平成19年9月設立
- ・アニメ作品をテーマとしたイベント等の開催及び関連施設の運営
- 【具体的な取組】
- ・鉄人広場を活用したイベントの開催
- ・KOBE鉄人三国志ギャラリーの運営

(株)神戸ながた ティ・エム・オー

- ・平成13年6月設立
- ・中心市街地活性化に向けた商店街の活性化支援及び情報発信

くにづかりボーン プロジェクト

- ・平成25年3月設立
- ・地域の課題解決及び商業の活性化
- 【具体的な取組】
- ・商業施設のゾーニング等の見直しを踏まえたマスタープランの改定

新長田駅南地区の にぎわい創出

新長田まちづくり(株)

- ・平成10年10月設立
- ・街全体の効率的な管理運営、物件の価値を高めるテナントリーシング及び地域と一体となったにぎわいづくり

(株)くにづか

- ・平成26年12月設立
- ・物件の価値を高めるテナントリーシング及び地域のニーズを踏まえた持続的なにぎわいづくり

神戸市

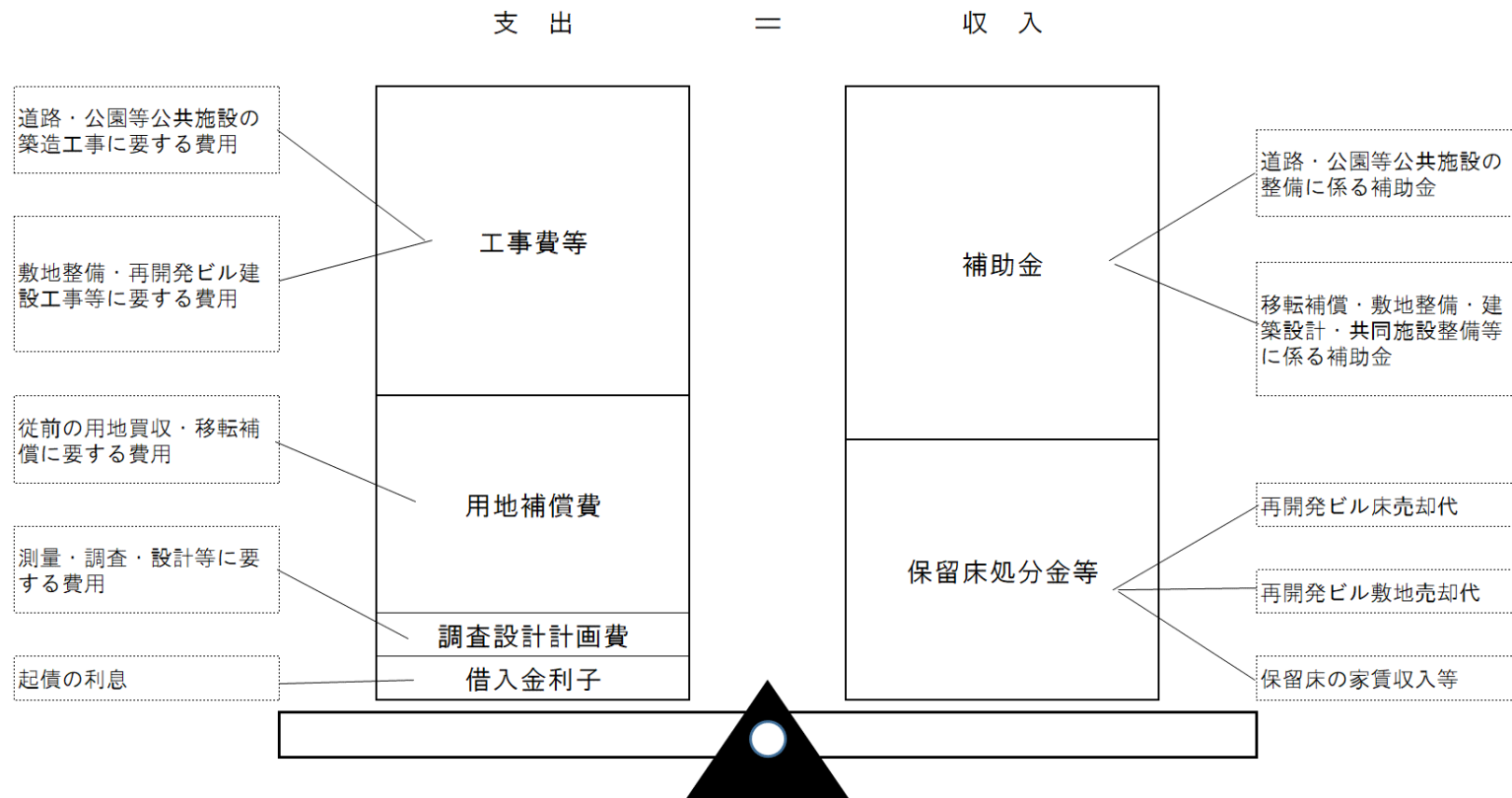
- 【具体的な取組】
- ・案内サイン整備等による回遊性向上
- ・大橋地下道等を活用したにぎわい創出

兵庫県

- 【具体的な取組】
- ・新長田合同庁舎地域連携会議の開催
- ・総合衛生学院等（予定）

17 事業収支のしくみ

- 工事費等、用地補償費、調査設計計画費に必要な費用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。

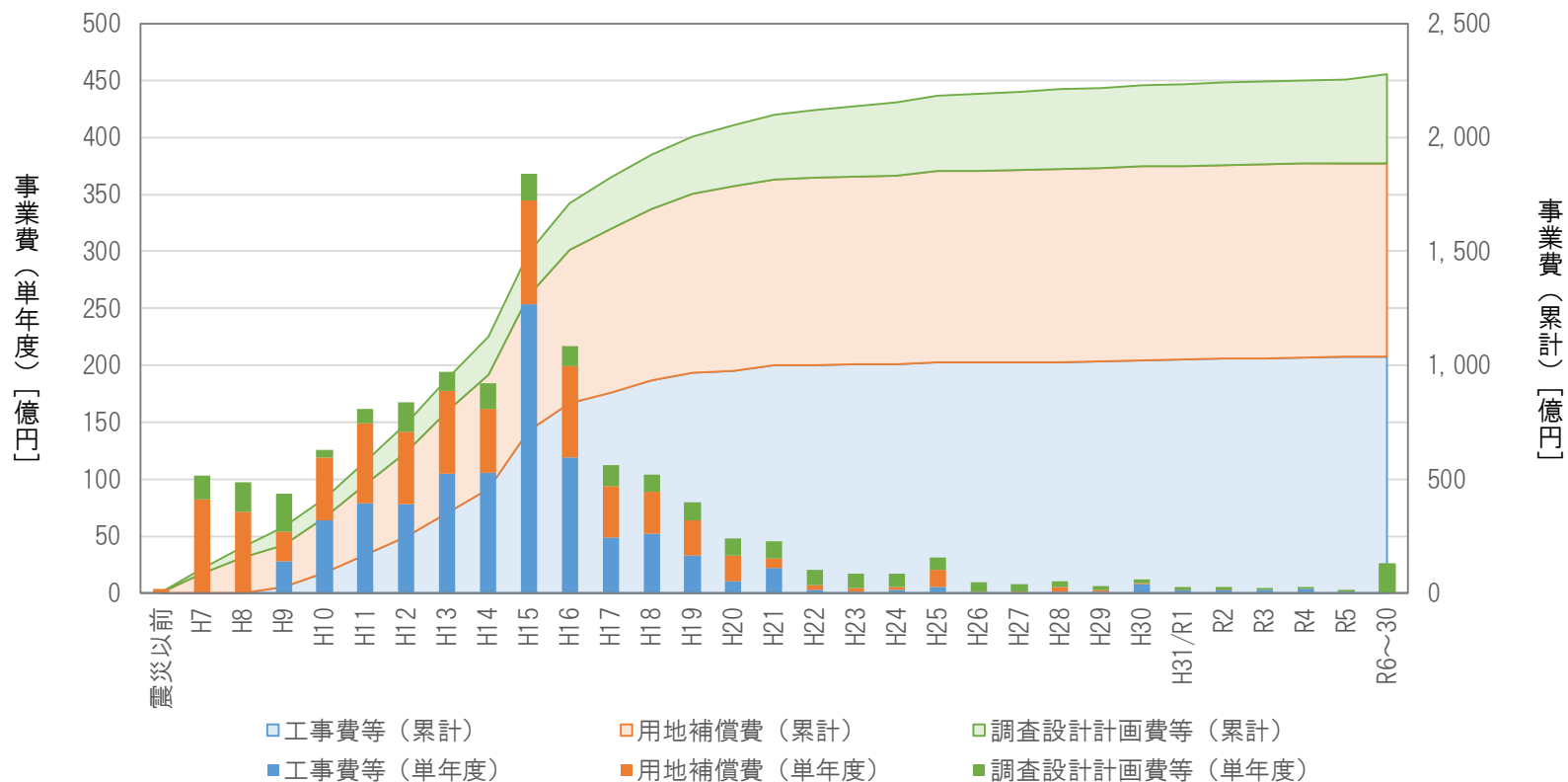
18 事業収支の構成

- 事業完了予定年度(令和5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△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 |

19 事業費推移

- 事業費は総額2,279億円(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。(R6~30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年度に368億円がピークである。



関連資料



事業区域の現状等

○ 人口等(住民基本台帳より)

- ・ 世帯数 3,578世帯(R2.6.30) : 従前2,147世帯(H7.1.1) : +1,431世帯
- ・ 人口 6,058人(R2.6.30) : 従前4,456人(H7.1.1) : +1,602人

○ 産業(H28経済センサス・H3事業所統計より)

- ・ 事業所数 494箇所(H28.6.1) : 従前914箇所(H3.7.1) : △420箇所
- ・ 就業者数 3,280人(H28.6.1) : 従前4,906人(H3.7.1) : △1,626人




○ 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ヶ所)、街区公園(久二塚公園等 2ヶ所)
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)

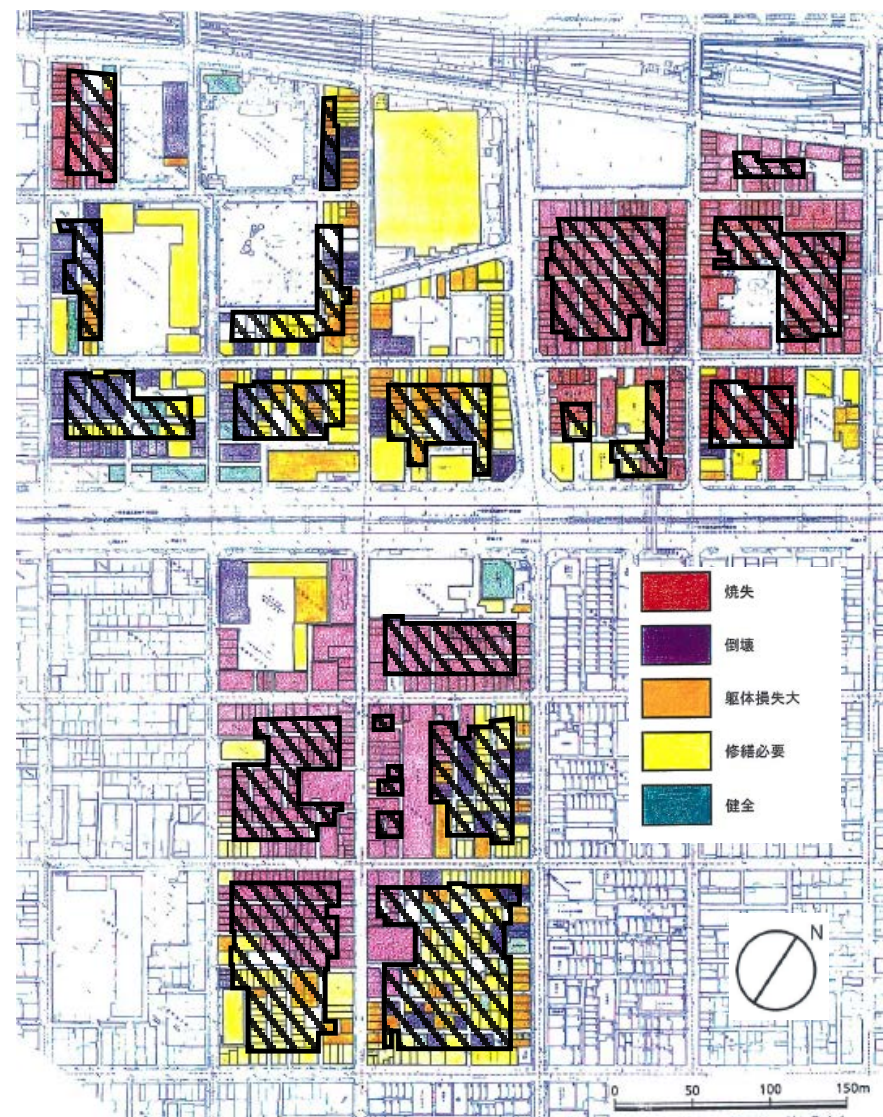
○進捗状況

- ・ 事業計画決定 19.9ha(100%) : 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) : 供給目標戸数 約2,800戸
- ・ 店舗床 約 52,000㎡ : 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

建替困難な建築条件の解消

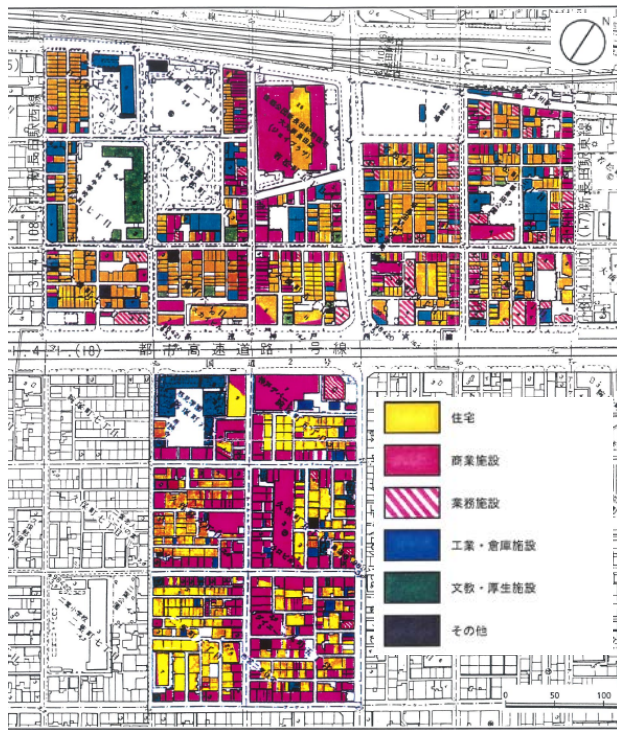
- 震災前は、建物の建替え等が難しい幅員4m未満の細街路にのみ接する建築物が多く存在した。
(右図中  の範囲)
- 細街路にのみ接する建築物のうち、特に地震による被害が軽微であったもの(右図中「修繕必要 」や「健全 」)については、市街地再開発事業が実施されなかった場合、そのまま利用され、特に防災面の課題が残された可能性が高い。

被災状況図(一部加筆)

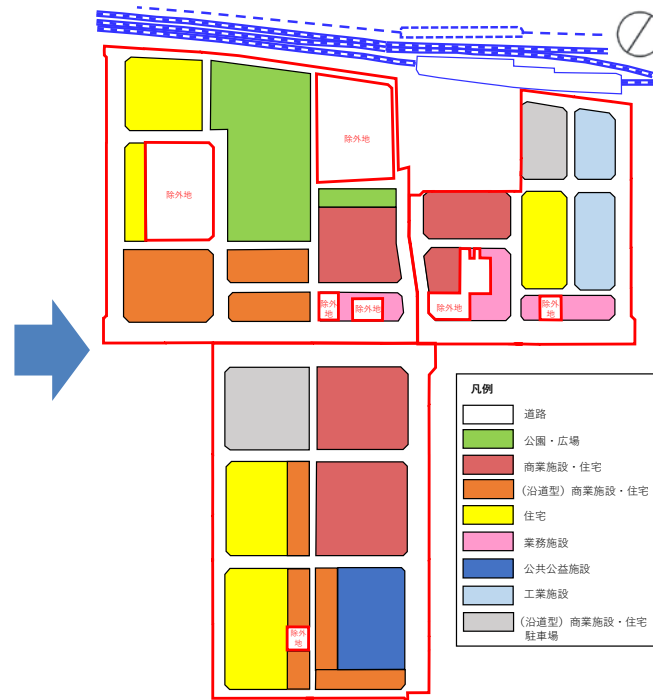


土地利用の変化

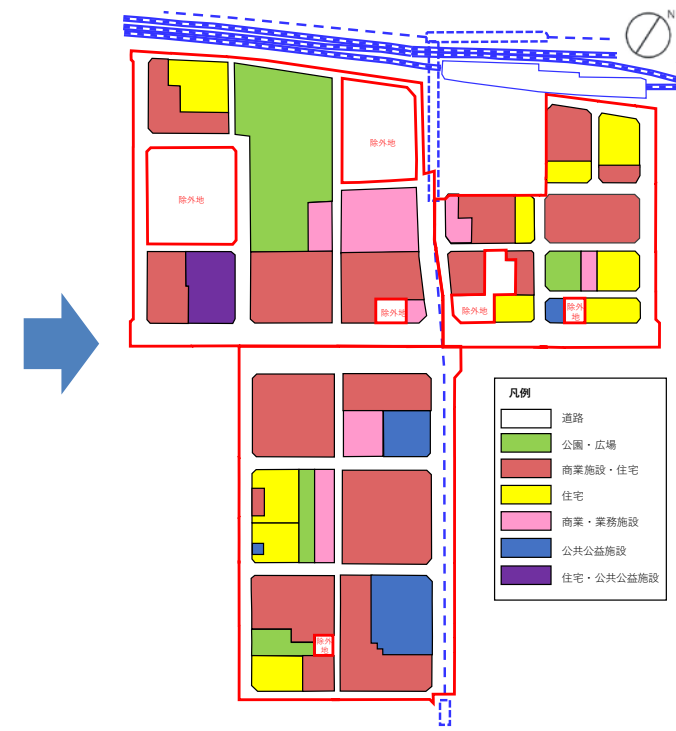
- 震災前は、住商工の混在地域だった。
- 再開発事業の当初計画では、工業系の用途も想定したが、最終的には住宅系用途へと変更することとなった。
- 建物用途としては、住宅や、商業施設と住宅の複合施設が大半を占めるようになった。



震災前



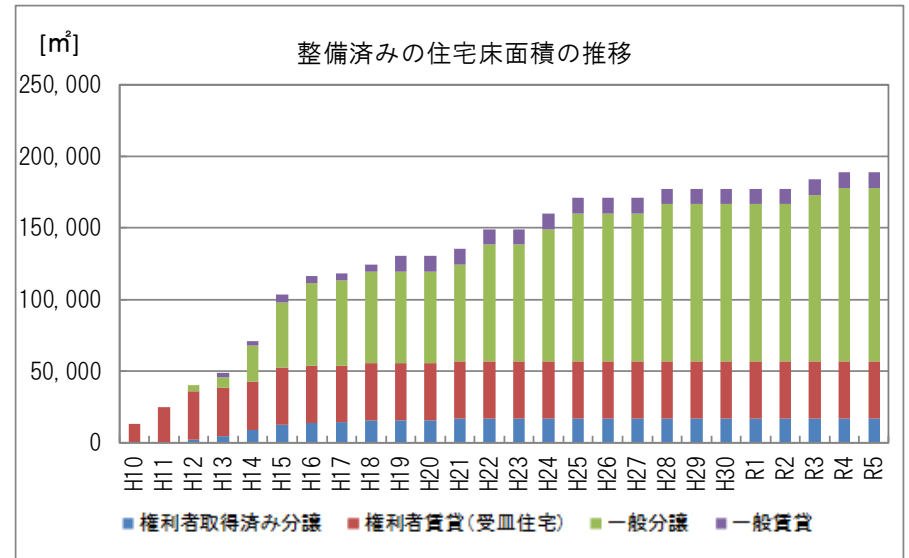
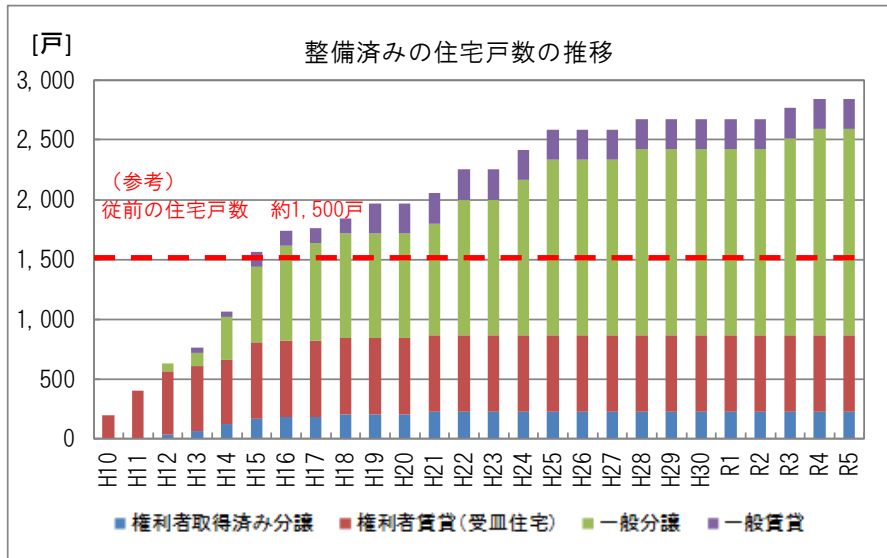
事業当初計画



事業完了(予定)

住宅床の供給

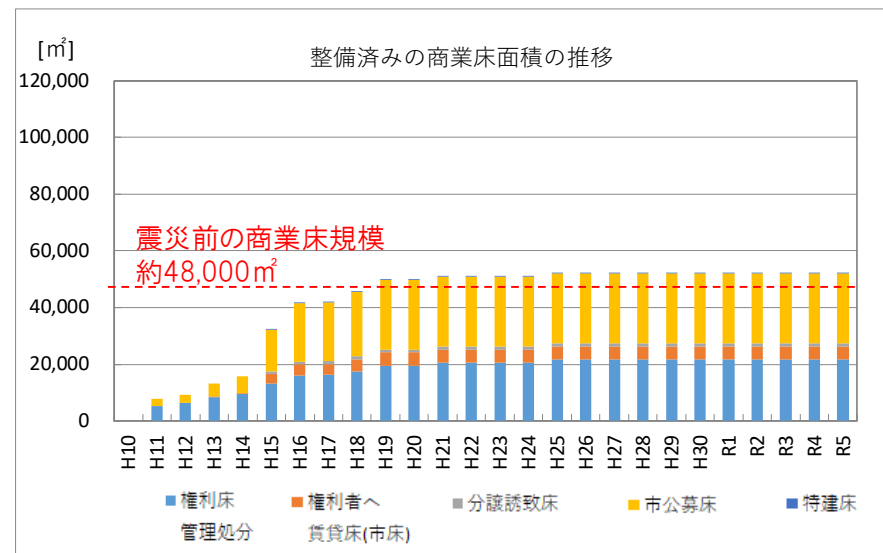
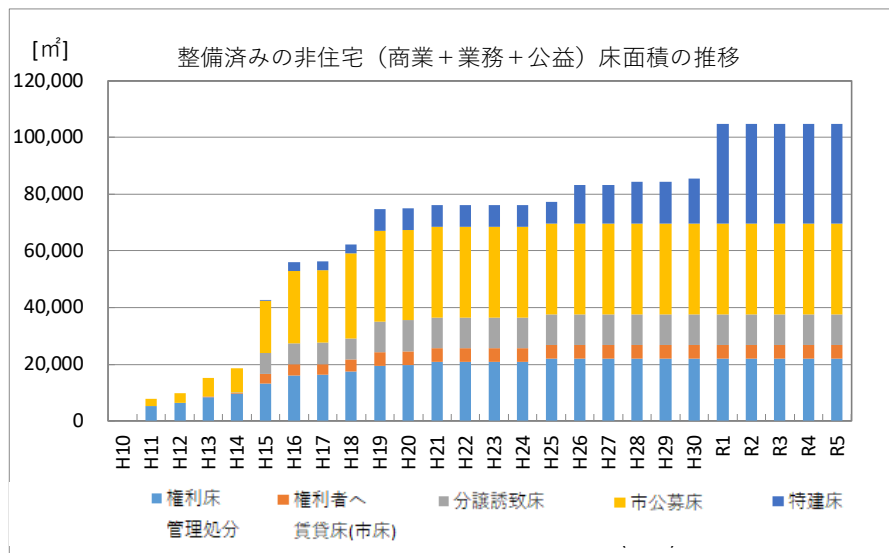
- 震災後3年で、従前権利者向けの住宅の供給を始めることができた。
- 震災後5年で、従前権利者以外にも供給できる状況となった。
- 整備済みの住宅戸数の推移をみると、平成15年度には、従前の約1,500戸を上回る住宅が供給された。
(その後も住宅の供給は進み、令和5年度には、従前の約2倍に達する見込みである。)



注) 令和3年度以降の数値は、工事中または設計中のもの

非住宅床の供給

- 住宅だけでなく非住宅床についても、従前の権利者向けの供給が優先的に図られた。
- 住宅と同様に、非住宅床も震災後3年で供給を始めることができた。
- 整備された非住宅床のうち、商業床面積の推移をみると、平成19年度には、従前の床面積約48,000㎡を上回る床が供給され、従前と同等以上の規模の床面積が維持されている。

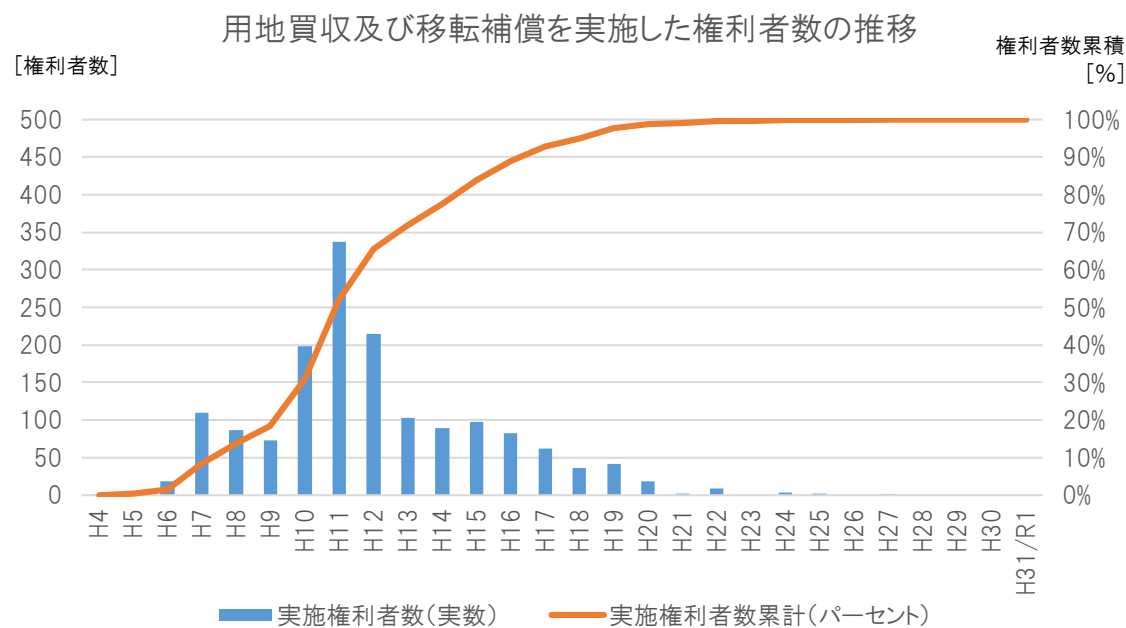


注) 令和3年度以降の数値は、工事中または設計中のもの

事業の進行

◆用地買収及び移転補償の実施

- 市街地再開発事業として、権利者に対して用地買収及び移転補償を順次進めた。



※1 先行買収を反映させた数値による

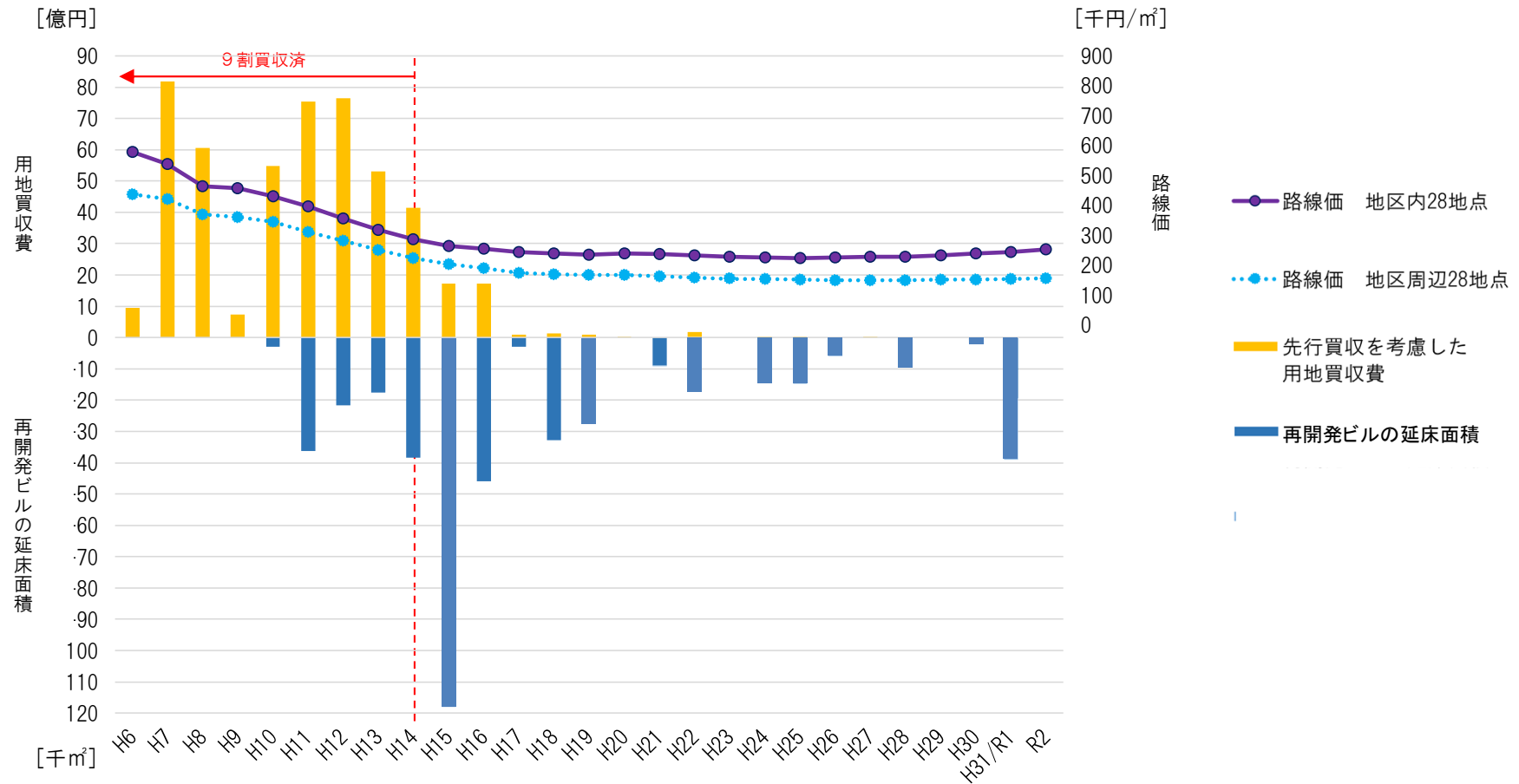
※2 最後の権利者の買収はH27年度であり以降は買戻し処理のみ

※3 H31/R1年度に若松7工区を除外したことにより権利者0となった

事業の進行

◆用地買収と路線価指数、再開発ビルの推移

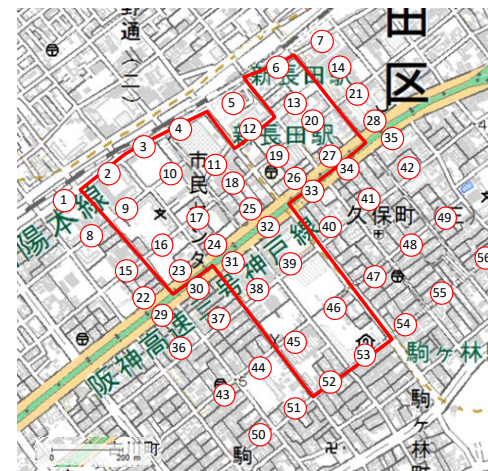
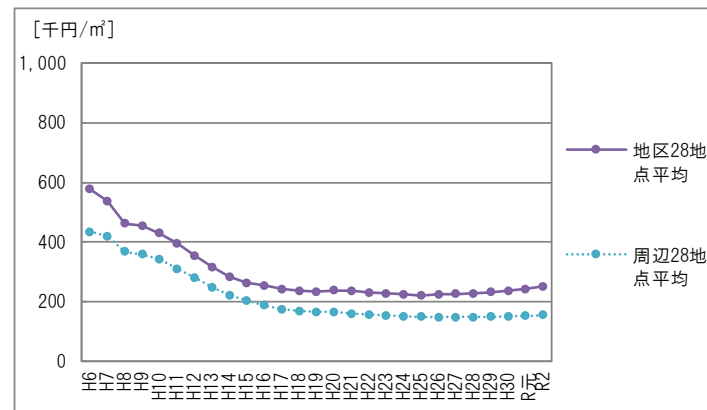
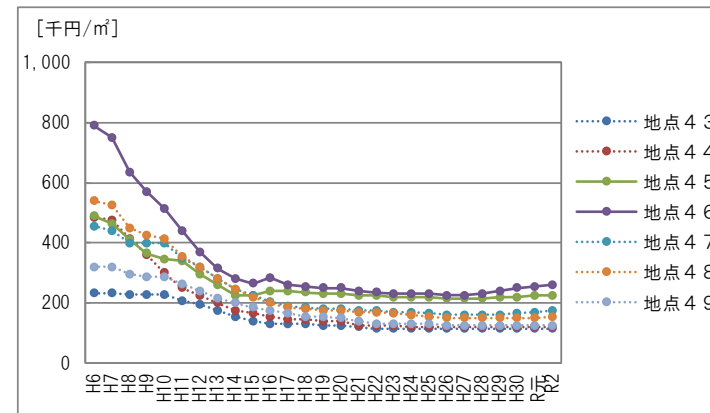
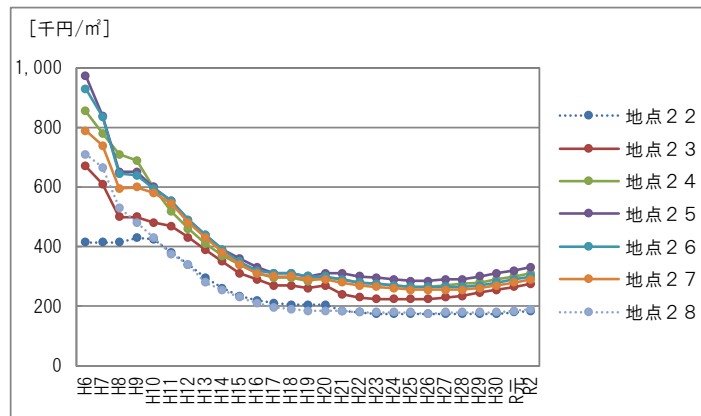
- 平成14年で、おおよそ9割(金額ベース)の用地買収を実施した。
- 再開発ビルは平成10年から順次完成した。



地価推移

- 新長田駅南地区の地価(相続税路線価)は、震災以前より下落する傾向にあったが、震災の発生とともに大きく下落し、現在では1㎡あたり100千円～300千円の水準となっている。
- その後、再開発事業により、再開発ビルが建設された敷地の近傍では、地区外と比較すると、やや高い数字となっている地点もある。
- また、再開発ビルが建設された敷地の近傍では、再開発ビルが竣工した前後で、路線価が上昇する地点もあるが、全体的には、明確な地価の上昇を読み取れなかった。

地区周辺各地点の相続税路線価の推移



資料) 国税庁「財産評価基準書 路線価図」より

BE KOBE



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBE 

Member of the UNESCO
Creative Cities Network
since 2008

