

新長田駅南地区 震災復興第二種市街地再開発事業

事業概要・関連資料



目次

1. 事業の目的・概要	3
2. 地区の概要・事業区域の現状等	6
3. 事業のしくみ	9
4. 震災前の新長田のまちの状況と課題	11
5. 地区に係る上位計画	20
6. 阪神・淡路大震災による地区の被災状況	24
7. 復興まちづくりの考え方	28
8. 復興再開発の進め方	31
9. 事業経過	36
10. 土地利用の変化・事業計画決定(変更)のプロセス	45
11. 事業の進行状況	51
12. にぎわい創出事業とビル管理・運営	60
13. 震災後の新長田のまちの状況	64
14. 事業収支	72
《各種資料》	76

1 事業の目的・概要



事業の目的・概要

(1) 事業の目的

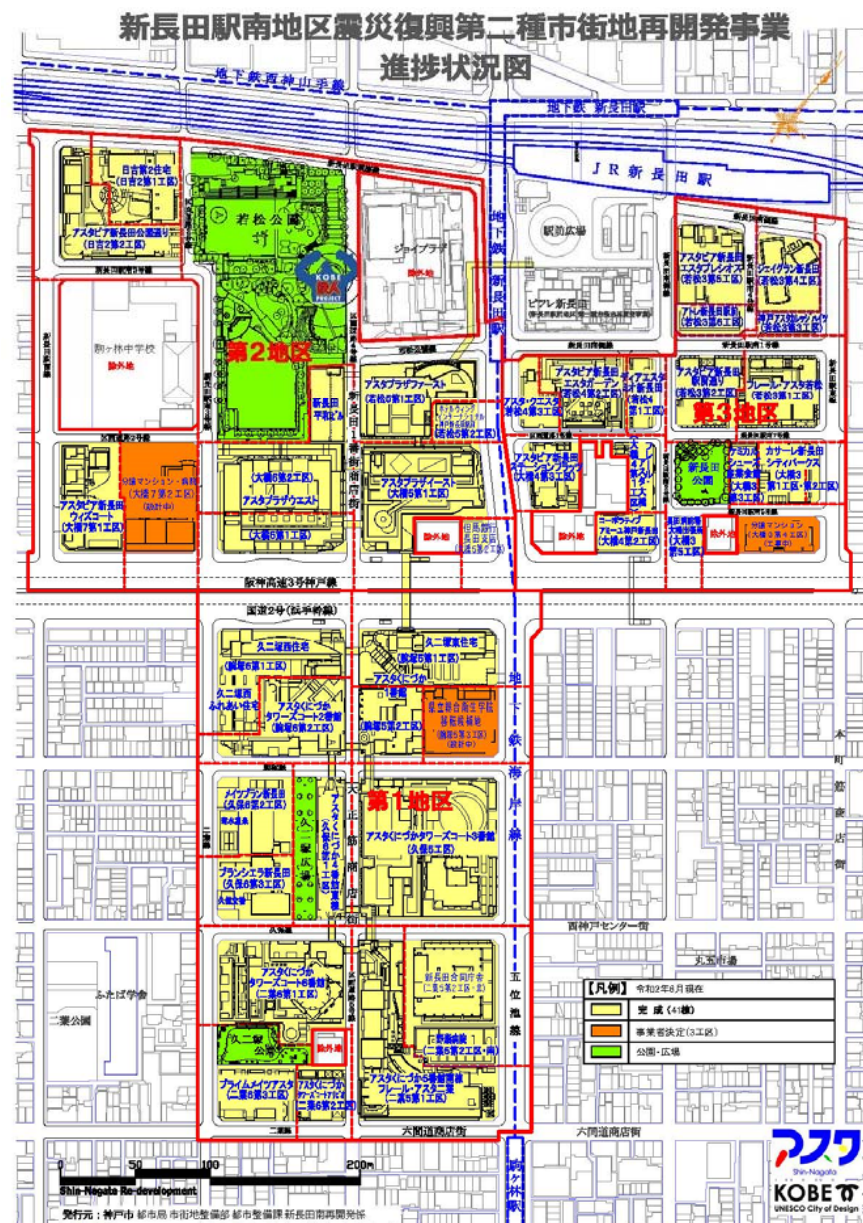
本地区は、戦前から栄えたJR新長田駅の南に位置する高いポテンシャルを有する地域であるが、商業・住宅等が混在し、また老朽木造建物が密集する、インナーシティの課題を抱える地域であった。

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



事業の目的・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

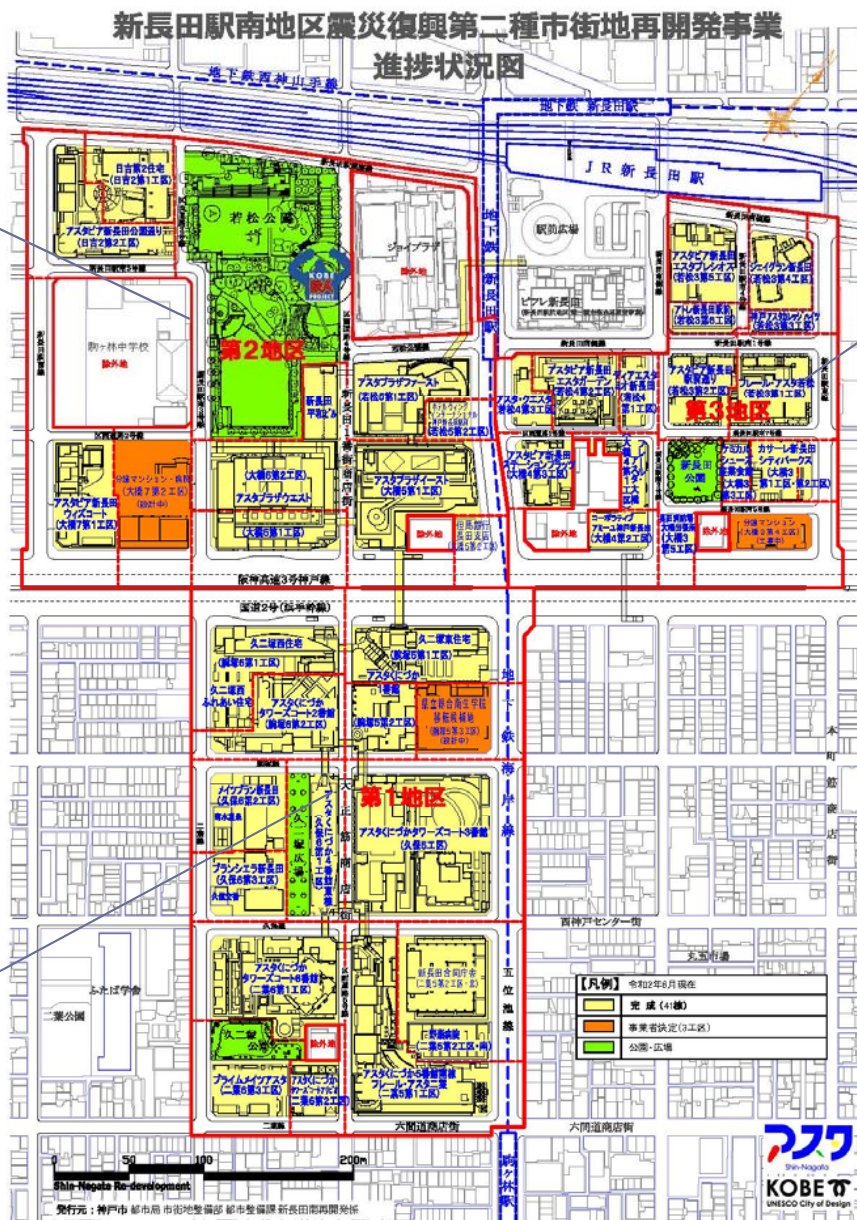


腕塚6第1工区(久二塚西ふれあい住宅)



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
(アスタクエスタ南棟)



大橋4第3工区
(ステーションプラッツ)



若松3第1工区
(フレールアスタ若松)

2 地区の概要・事業区域の現状等



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。



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

3 事業のしくみ



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)＞

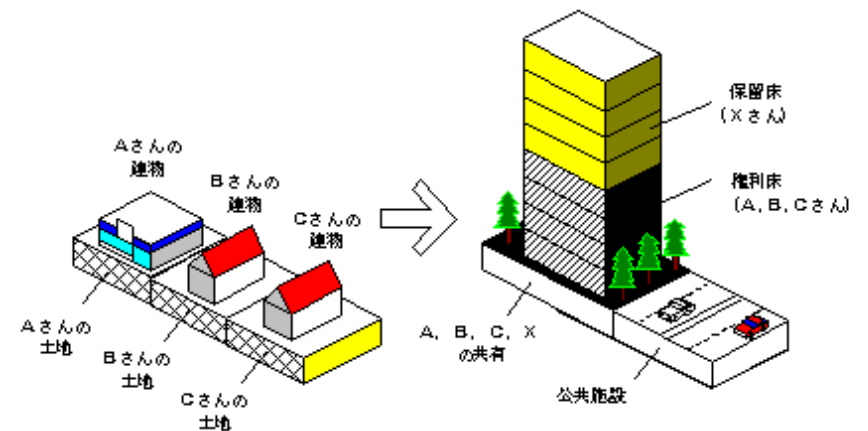
- 公共性・緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。

(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

4 震災前の新長田のまちの状況と課題



震災前の新長田のまちの状況と課題

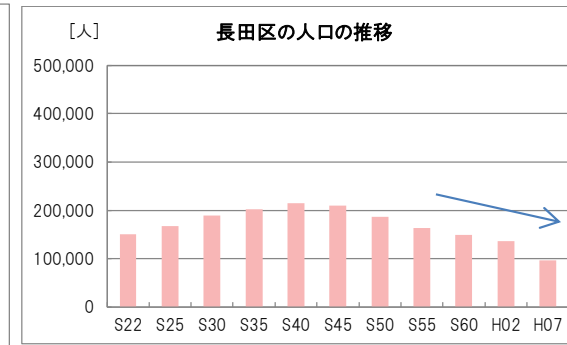
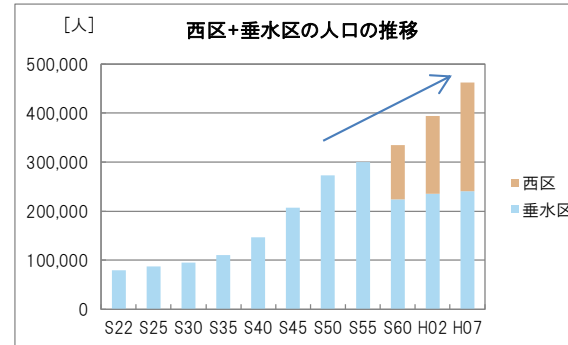
(1) 戦後・高度経済成長期：都心周縁部の産業の集積地

- 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。

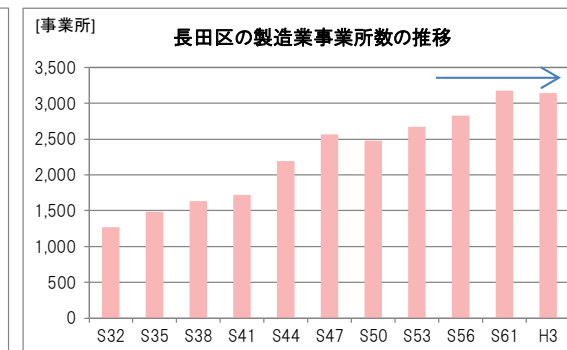
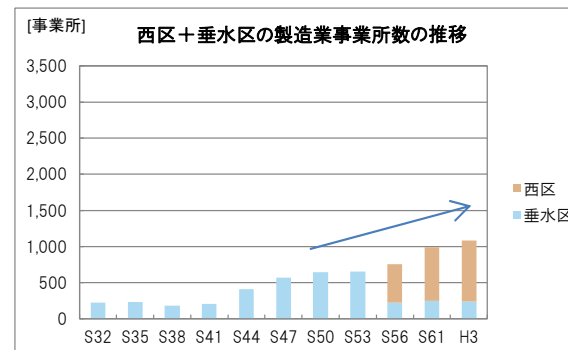
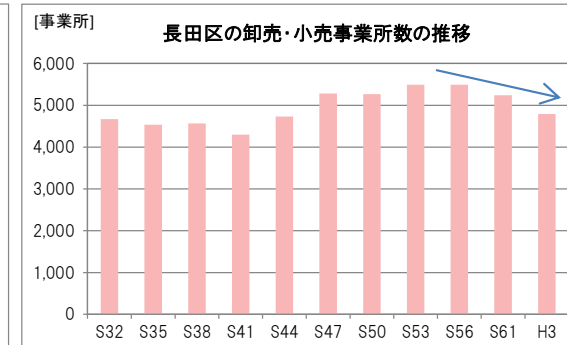
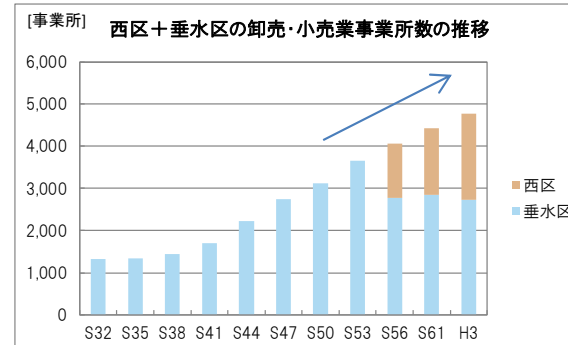
(2) 人口・産業の郊外流出：インナーシティ問題

- 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

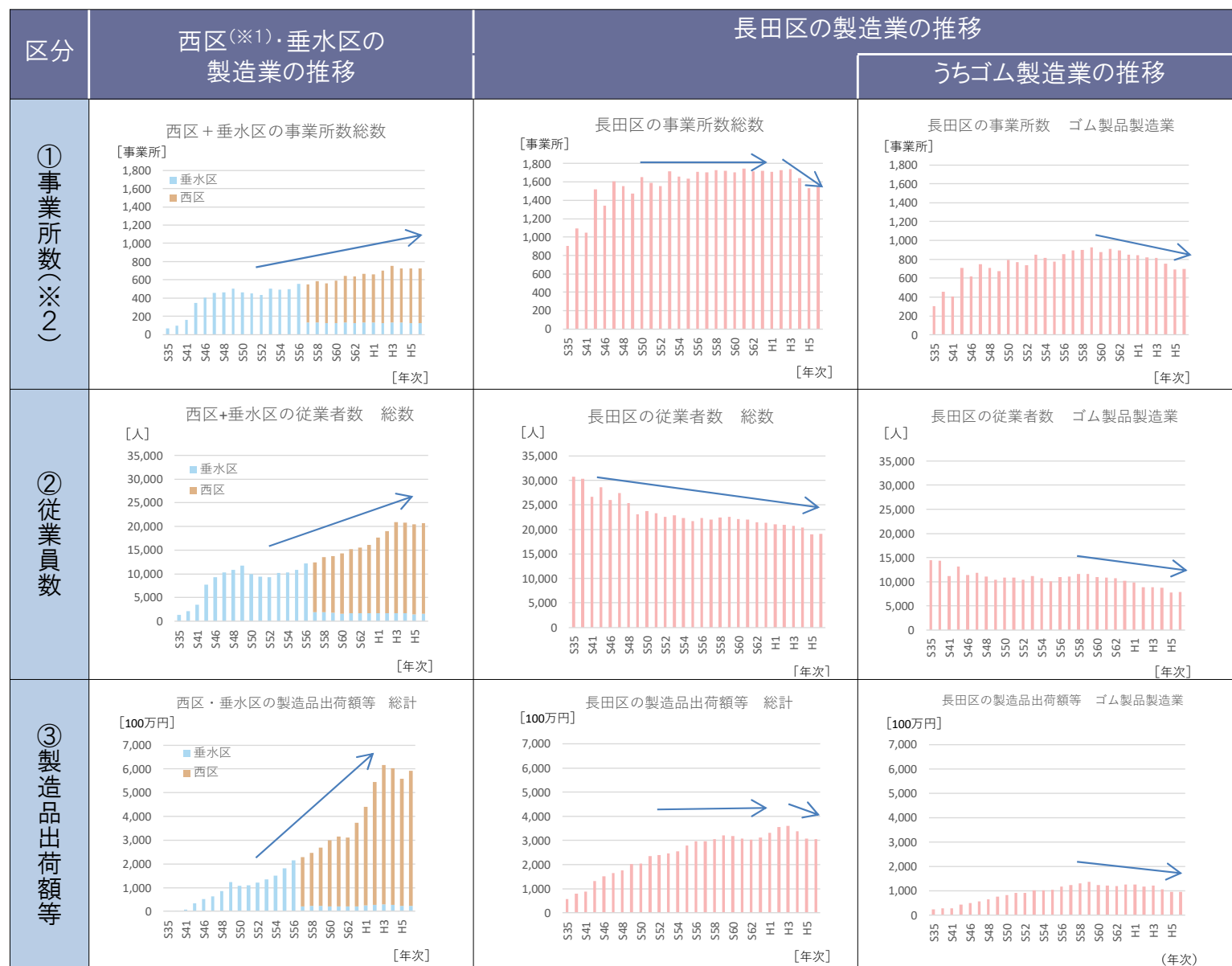


資料) 各年事業所・企業統計調査より

(※) 西区：S57垂水区より分区

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

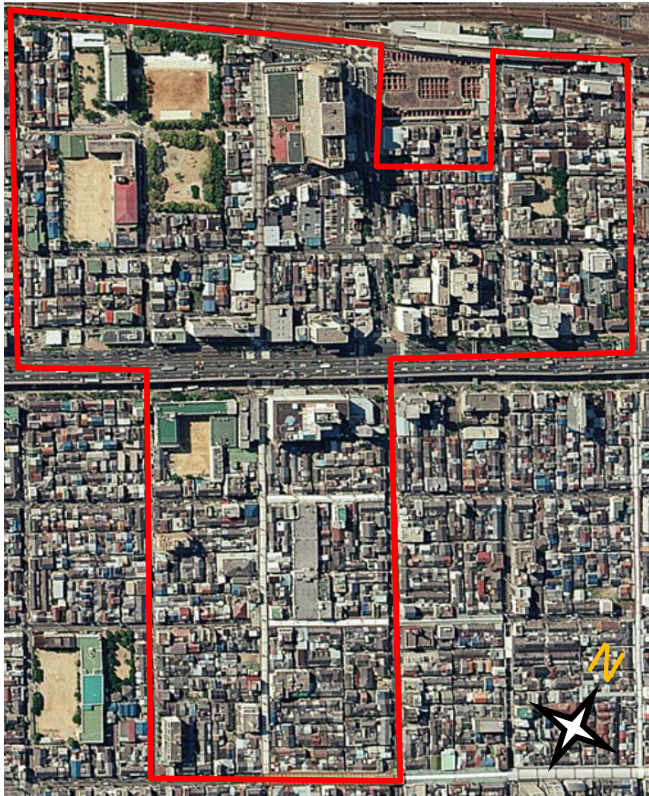
(※1) 西区：S57垂水区より分区分

(※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

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		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%	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。

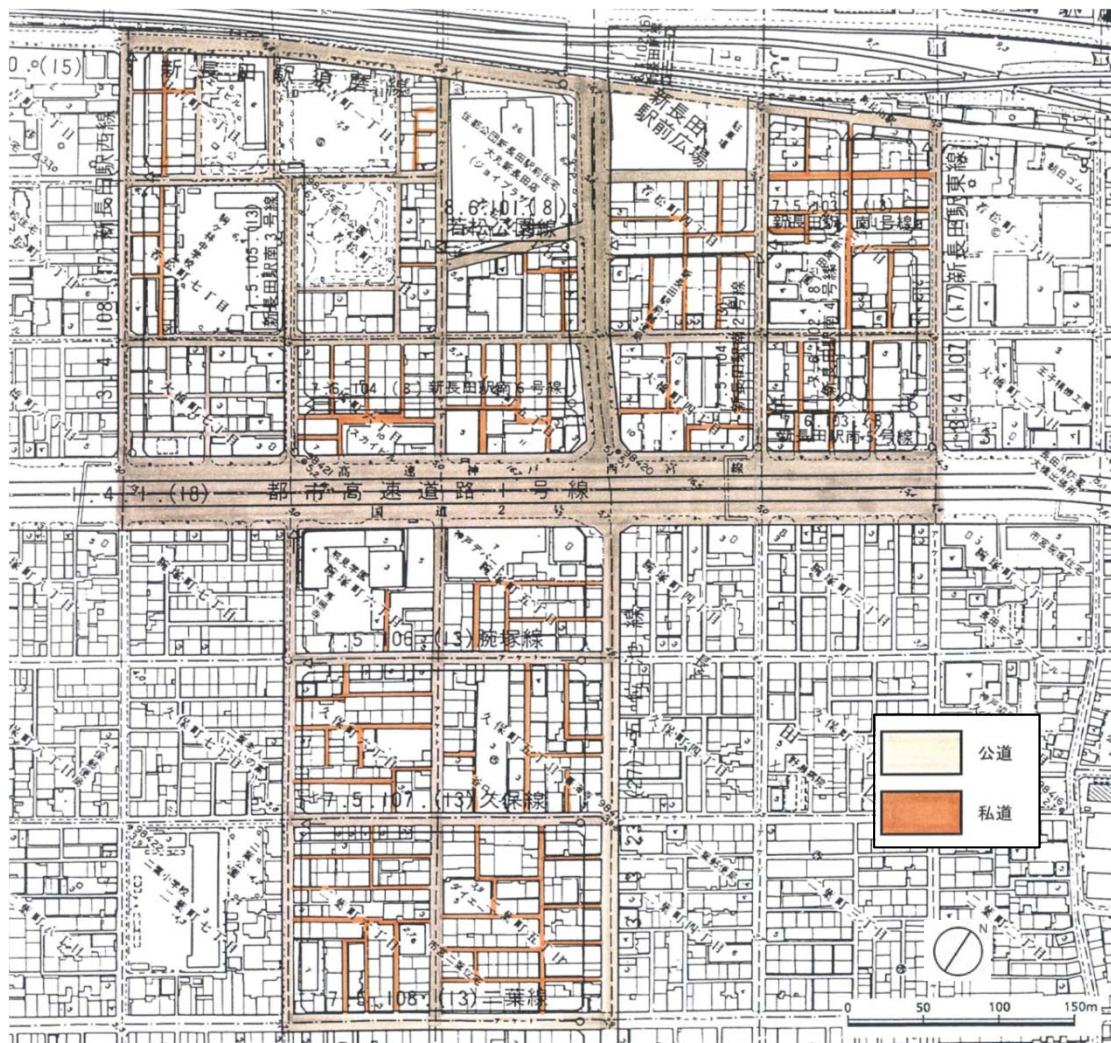
日吉1・2丁目・若松3～7丁目・大橋3～7丁目・腕塚5・6丁目・久保5・6丁目・二葉5・6丁目

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




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。

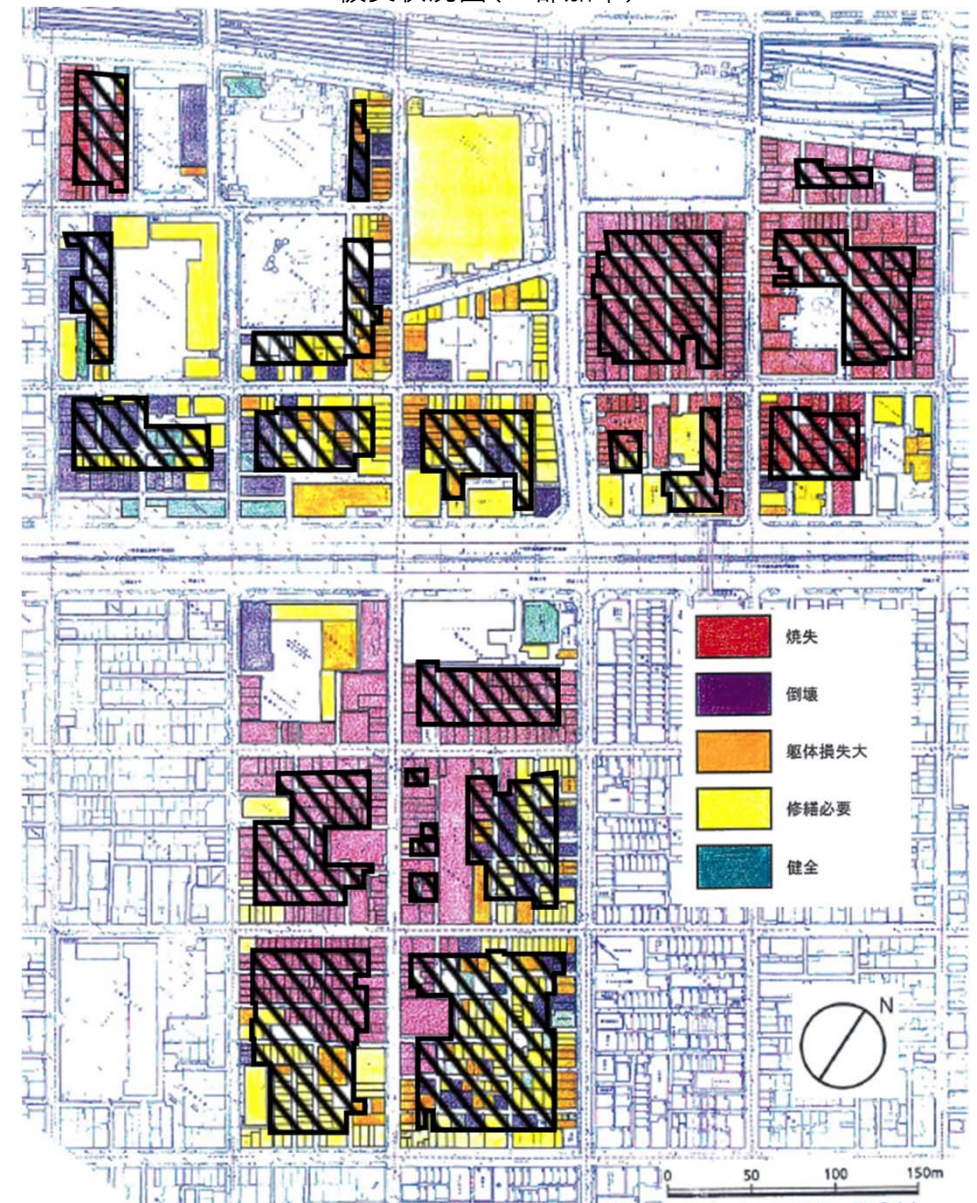
◆震災前道路状況図



震災前の新長田のまちの状況と課題

- 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

- ・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



震災前の新長田のまちの状況と課題

◆地区の従前の商業床内訳

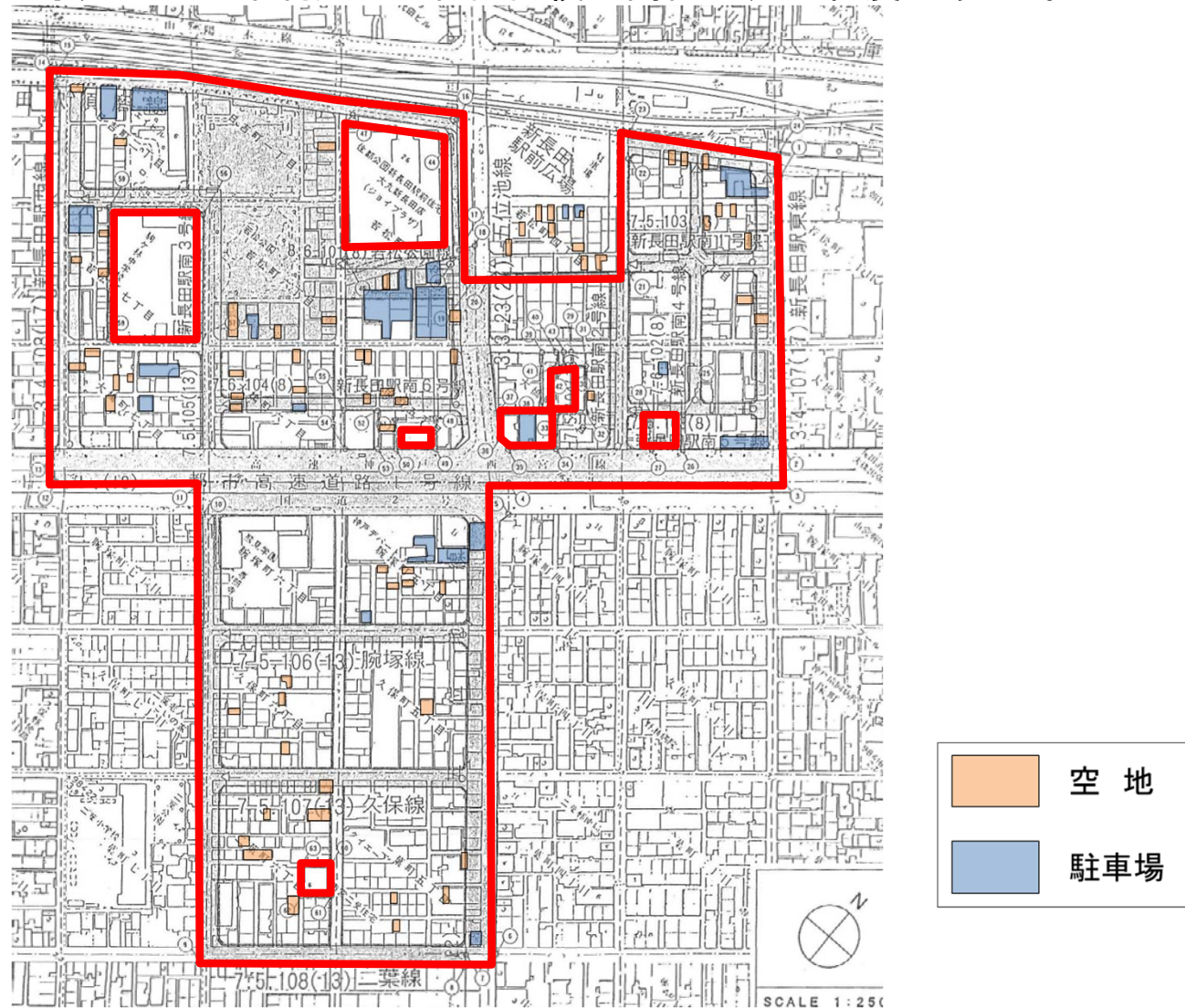
	合計	物販店舗	飲食店舗	サービス店舗
久二塚5	20,400	14,200	3,100	3,100
久二塚6	12,500	3,400	3,650	5,450
日吉2他	2,300	250	400	1,650
一番街他	9,300	2,950	1,450	4,900
大若	3,500	200	2,400	900
合計	48,000	21,000	11,000	16,000

※ 神戸市調査により、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

◆空地・未利用地の状況

- 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。



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KOBÉ'90による。

5 地区に係る上位計画



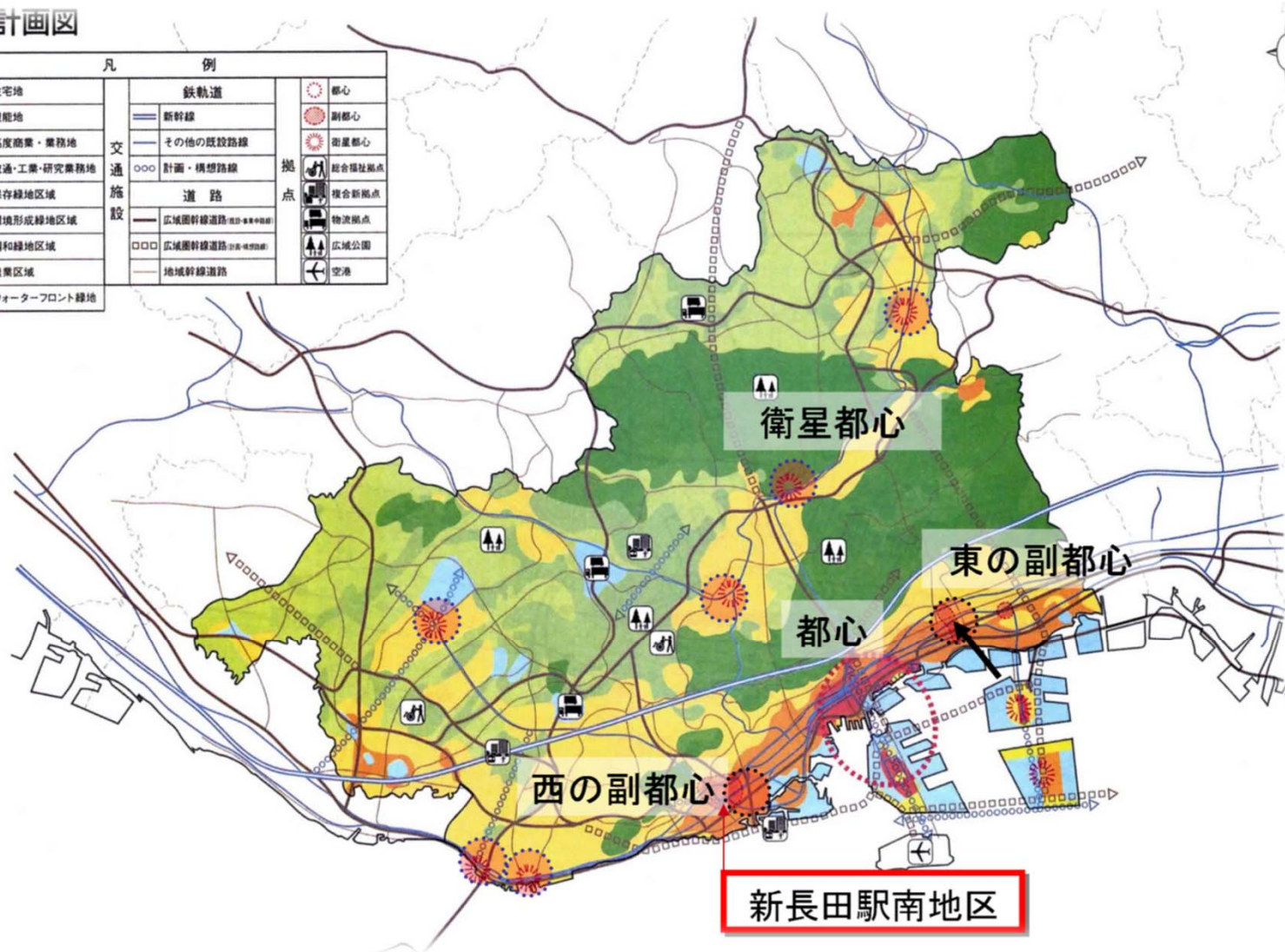
地区に係る上位計画

◆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

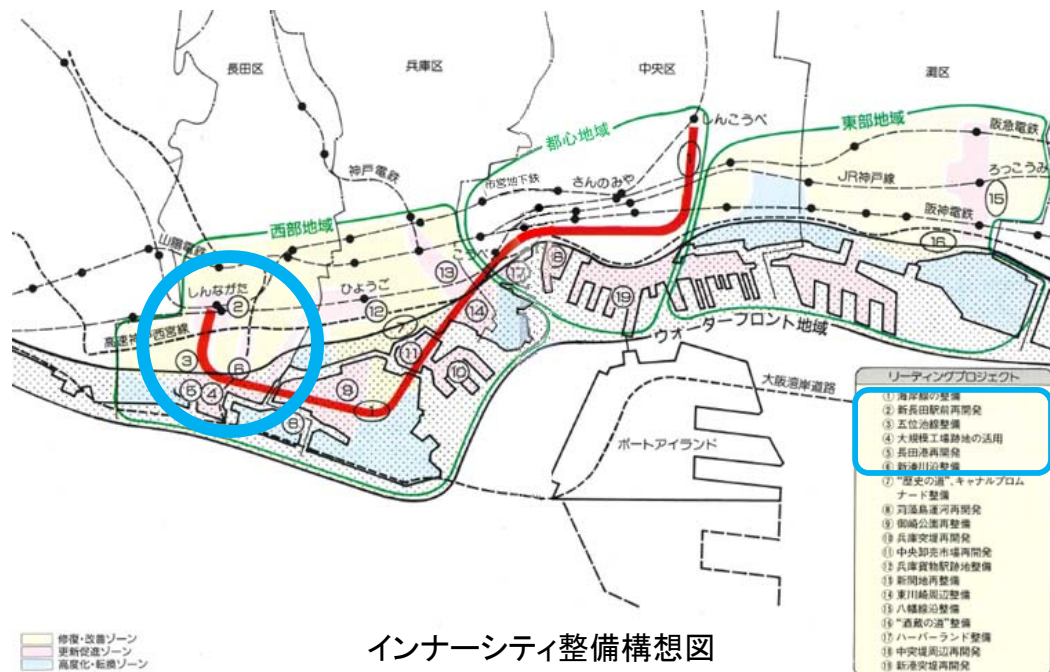
凡		例																																																																						
土地利用		住宅地	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">鉄軌道</td> <td rowspan="10"> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>副都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>衛星都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>総合福祉拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>複合新拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物流拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域公園</td> </tr> <tr> <td></td> <td>空港</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td></td> <td>複能地</td> <td rowspan="2"> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>新幹線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他の既設路線</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td></td> <td>高度商業・業務地</td> <td rowspan="2"> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>計画・構想路線</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td></td> <td>流通・工業・研究業務地</td> <td rowspan="2"> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">道路</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域圏幹線道路(近郊圏幹線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域圏幹線道路(近郊圏幹線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>地域幹線道路</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td></td> <td>保存緑地</td> <td rowspan="2"> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>総合福祉拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>複合新拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物流拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域公園</td> </tr> <tr> <td></td> <td>空港</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td></td> <td>環境形成緑地</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>調和緑地</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>農業区域</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ウォーターフロント緑地</td> <td></td> </tr> </table>	鉄軌道		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>副都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>衛星都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>総合福祉拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>複合新拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物流拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域公園</td> </tr> <tr> <td></td> <td>空港</td> </tr> </table>		都心		副都心		衛星都心		総合福祉拠点		複合新拠点		物流拠点		広域公園		空港		複能地	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>新幹線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他の既設路線</td> </tr> </table>		新幹線		その他の既設路線		高度商業・業務地	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>計画・構想路線</td> </tr> </table>		計画・構想路線		流通・工業・研究業務地	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">道路</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域圏幹線道路(近郊圏幹線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域圏幹線道路(近郊圏幹線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>地域幹線道路</td> </tr> </table>	道路			広域圏幹線道路(近郊圏幹線)		広域圏幹線道路(近郊圏幹線)		地域幹線道路		保存緑地	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>総合福祉拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>複合新拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物流拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域公園</td> </tr> <tr> <td></td> <td>空港</td> </tr> </table>	拠点			総合福祉拠点		複合新拠点		物流拠点		広域公園		空港		環境形成緑地			調和緑地			農業区域			ウォーターフロント緑地	
	鉄軌道			<table border="1"> <tr> <td></td> <td>都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>副都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>衛星都心</td> </tr> <tr> <td></td> <td>総合福祉拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>複合新拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物流拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域公園</td> </tr> <tr> <td></td> <td>空港</td> </tr> </table>			都心		副都心		衛星都心		総合福祉拠点		複合新拠点		物流拠点		広域公園		空港																																																			
		都心																																																																						
		副都心																																																																						
		衛星都心																																																																						
		総合福祉拠点																																																																						
		複合新拠点																																																																						
		物流拠点																																																																						
		広域公園																																																																						
		空港																																																																						
	複能地	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>新幹線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他の既設路線</td> </tr> </table>			新幹線		その他の既設路線																																																																	
	新幹線																																																																							
	その他の既設路線																																																																							
	高度商業・業務地	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>計画・構想路線</td> </tr> </table>		計画・構想路線																																																																				
	計画・構想路線																																																																							
	流通・工業・研究業務地	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">道路</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域圏幹線道路(近郊圏幹線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域圏幹線道路(近郊圏幹線)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>地域幹線道路</td> </tr> </table>	道路			広域圏幹線道路(近郊圏幹線)		広域圏幹線道路(近郊圏幹線)		地域幹線道路																																																														
道路																																																																								
	広域圏幹線道路(近郊圏幹線)																																																																							
	広域圏幹線道路(近郊圏幹線)																																																																							
	地域幹線道路																																																																							
	保存緑地	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>総合福祉拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>複合新拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物流拠点</td> </tr> <tr> <td></td> <td>広域公園</td> </tr> <tr> <td></td> <td>空港</td> </tr> </table>	拠点			総合福祉拠点		複合新拠点		物流拠点		広域公園		空港																																																										
拠点																																																																								
	総合福祉拠点																																																																							
	複合新拠点																																																																							
	物流拠点																																																																							
	広域公園																																																																							
	空港																																																																							
	環境形成緑地																																																																							
	調和緑地																																																																							
	農業区域																																																																							
	ウォーターフロント緑地																																																																							



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

地区に係る上位計画

◆上位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」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。

◆事業計画への反映

- 震災から僅か2カ月後に決定された都市計画には、上位計画は具体的に反映されておらず、都市計画後の「地元」「コンサル」「行政」による協働のまちづくりを進めていく中で上位計画を具体的に反映する必要があった。
- 協働のまちづくりを進めるにあたり、各まちづくり協議会が地元構想案を作成するためのガイドランとなる再開発地区全体の「まちづくり基本方針」を神戸市から示すこととし、その中に初めて上位計画の理念を盛り込んだ。
- その後、各まちづくり協議会においてコンサルタントとともに具体的な議論を重ね「まちづくり提案」として神戸市に提出され、それを受け神戸市が定めた「事業計画」が上位計画を具体的に反映した当初計画となった。

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

阪神・淡路大震災による地区の被災状況

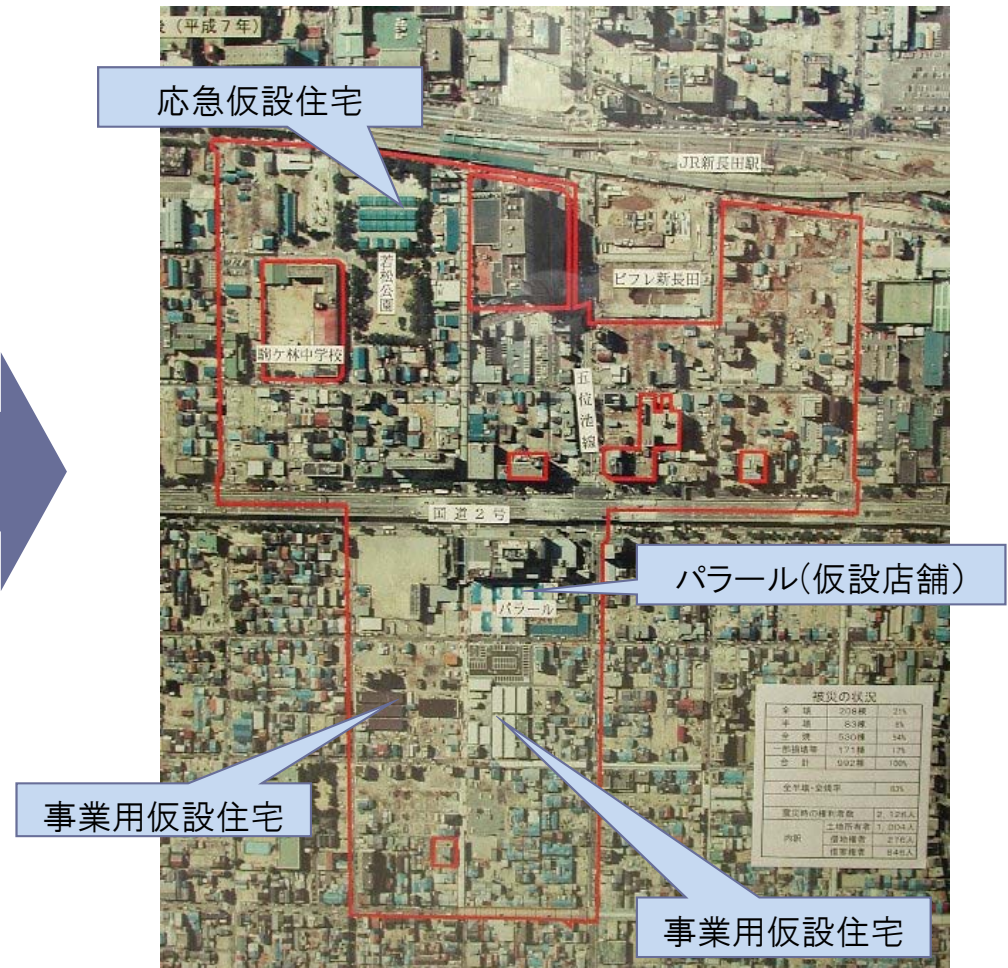
多くの建築物が倒壊・焼失し、その結果、深刻な住宅不足が発生した。

※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)



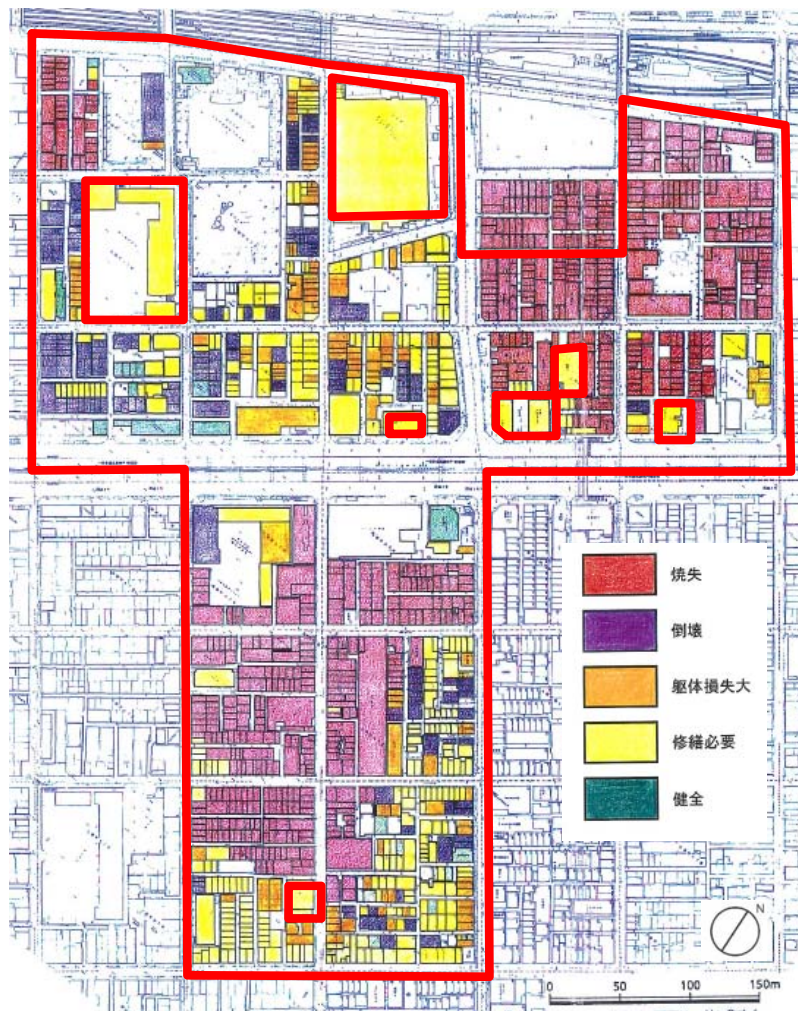
◆震災後航空写真(平成7年撮影)



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。

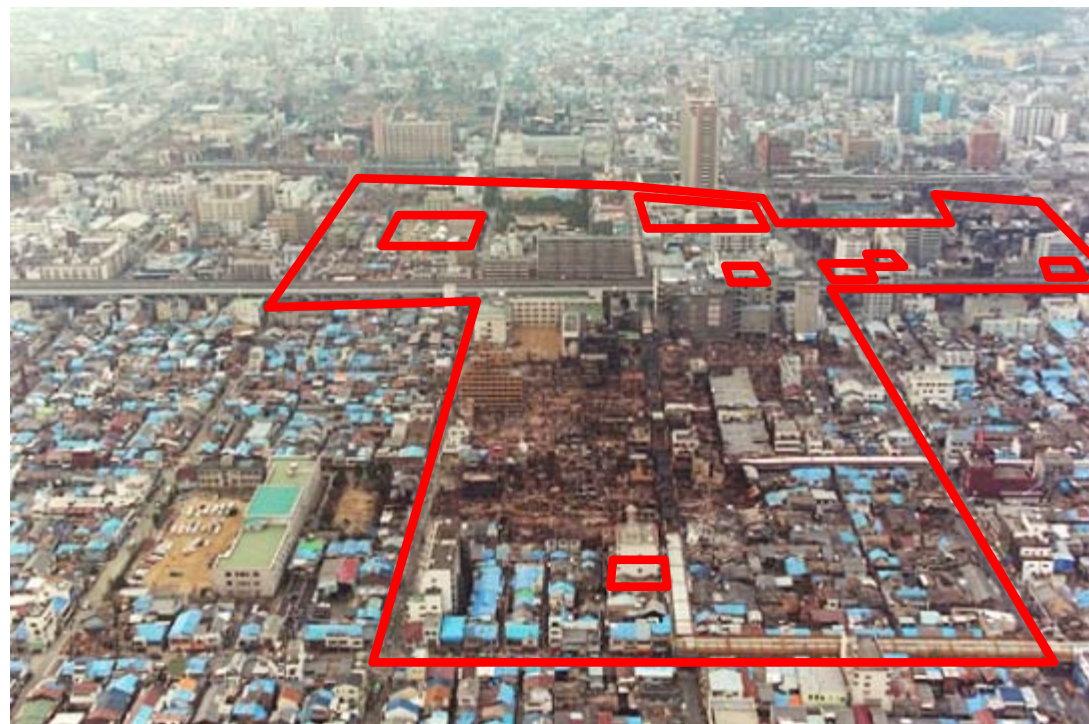
◆建物被災状況図



◆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 復興まちづくりの考え方

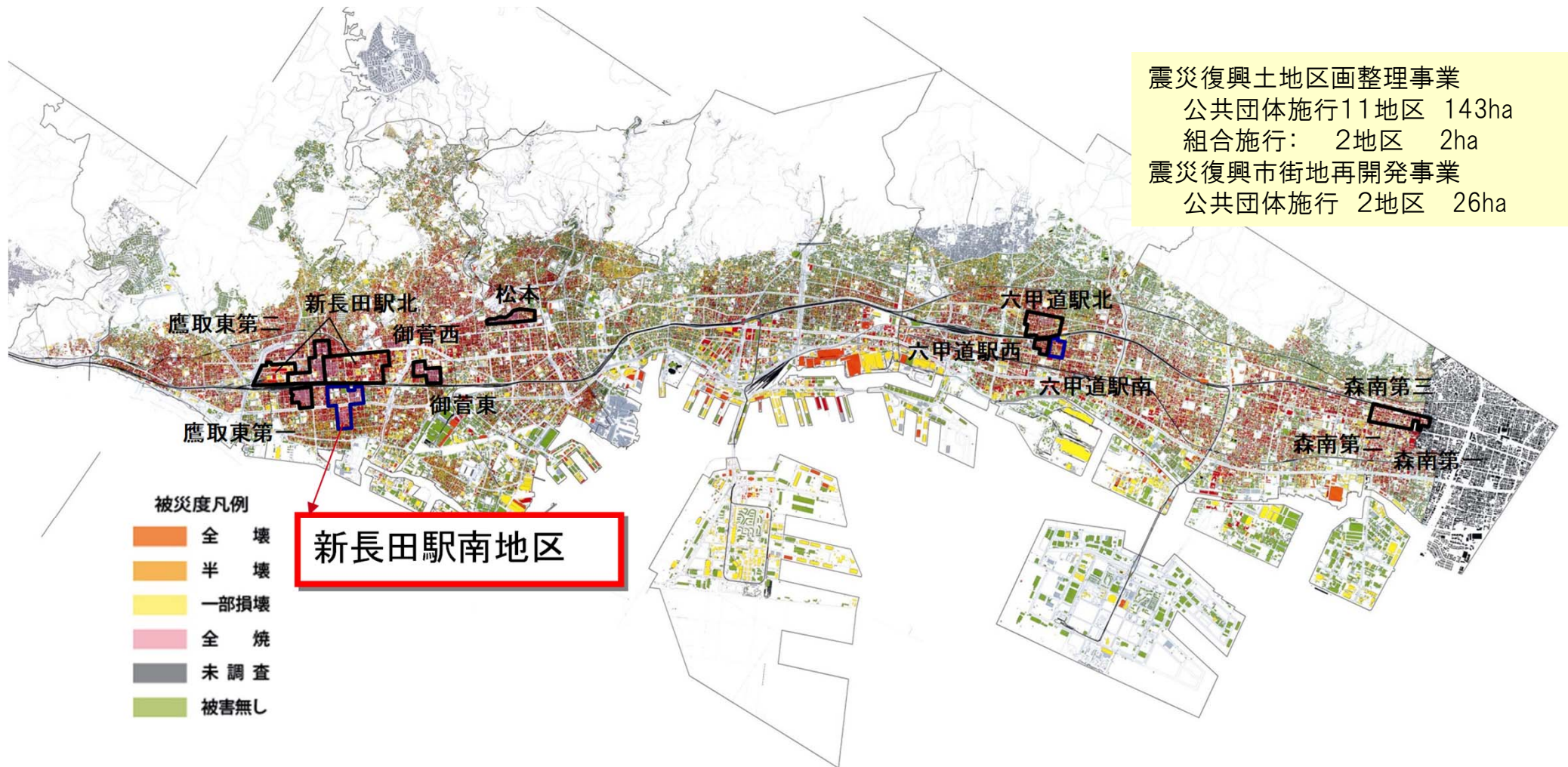


復興まちづくりの考え方

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。



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

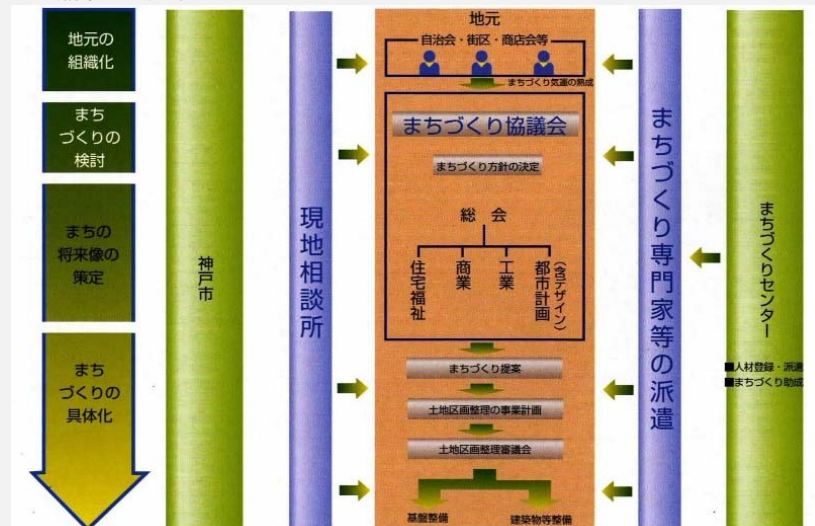
◆被災から2か月での都市計画決定

- 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 復興再開発の進め方



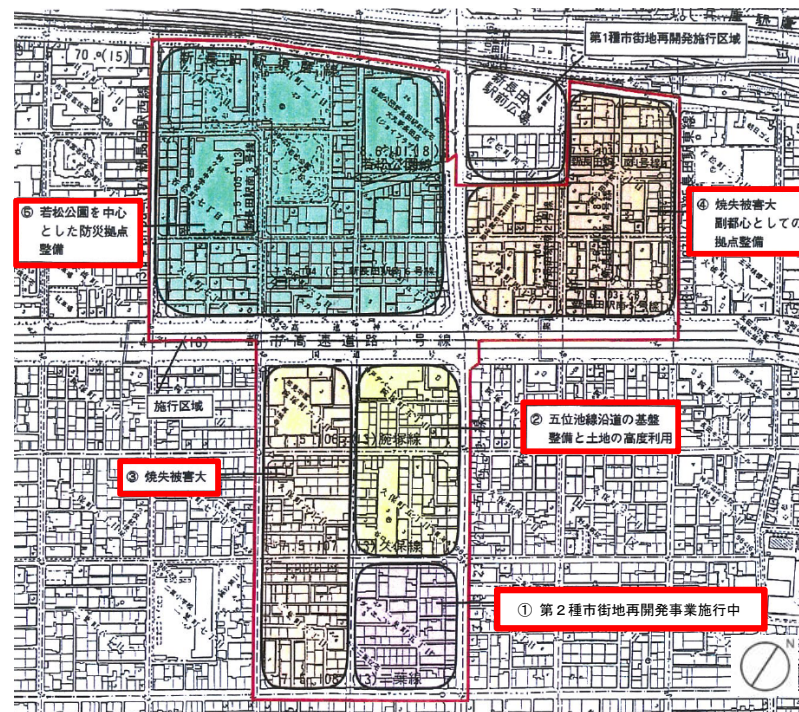
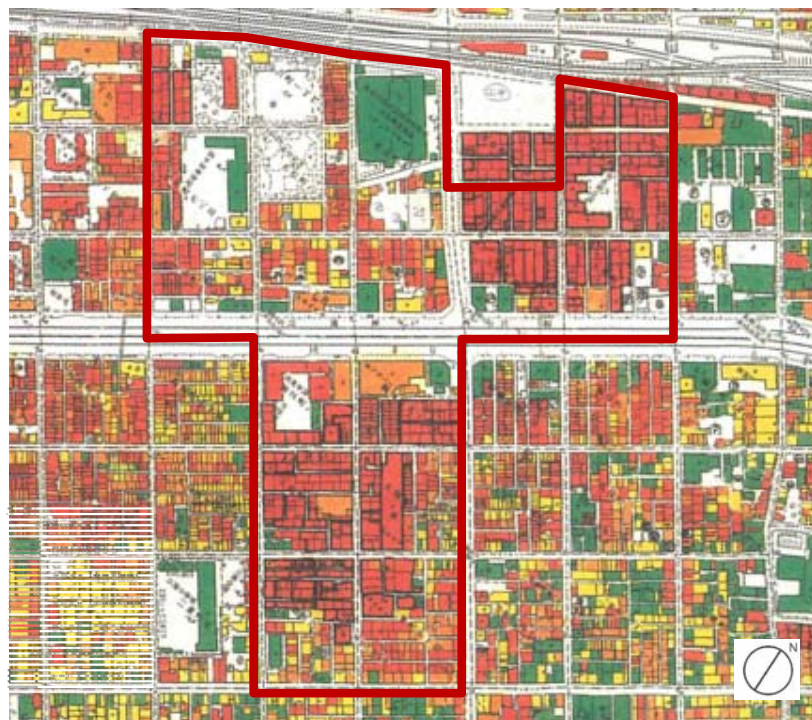
施行区域の検討

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

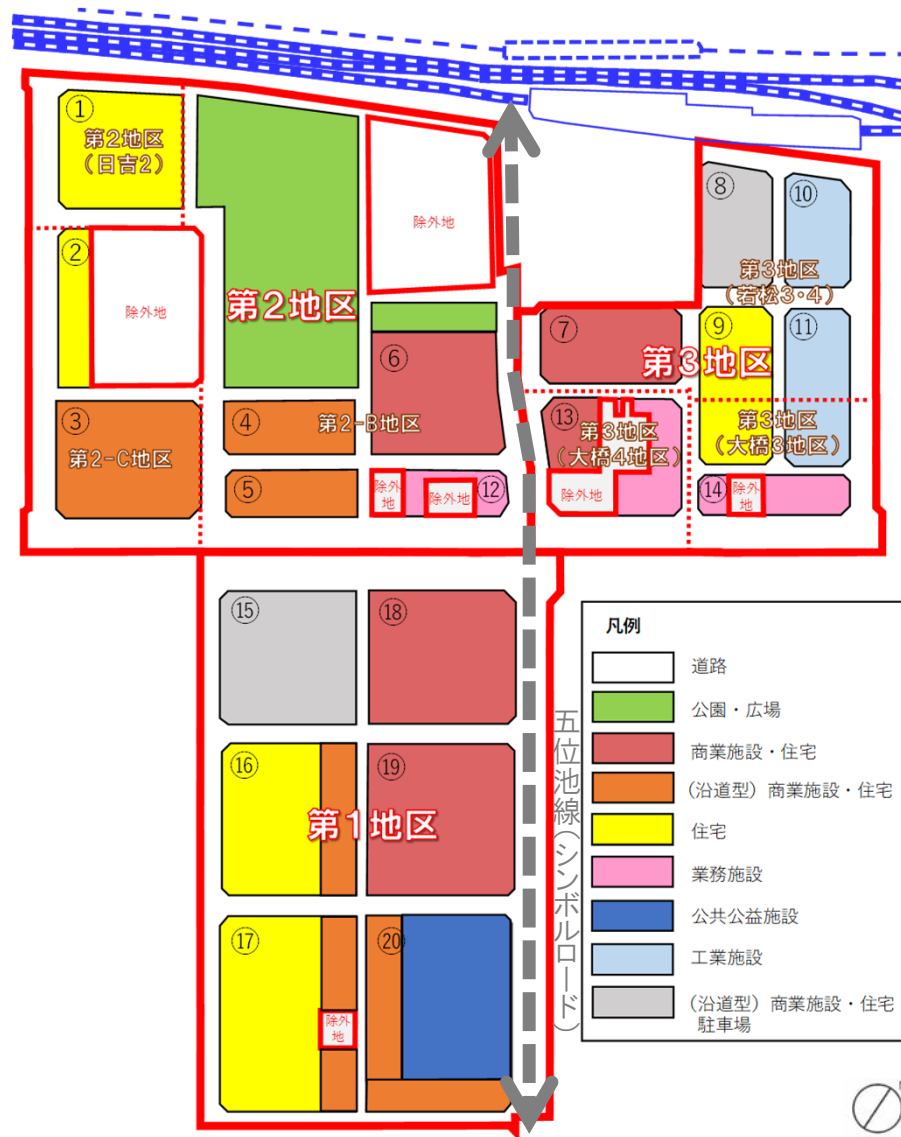
「住商工の適性な再配置による商業・居住・生産機能の復興」を掲げて、施行区域内の土地利用を検討した。

□北側ゾーン(第2地区・第3地区)

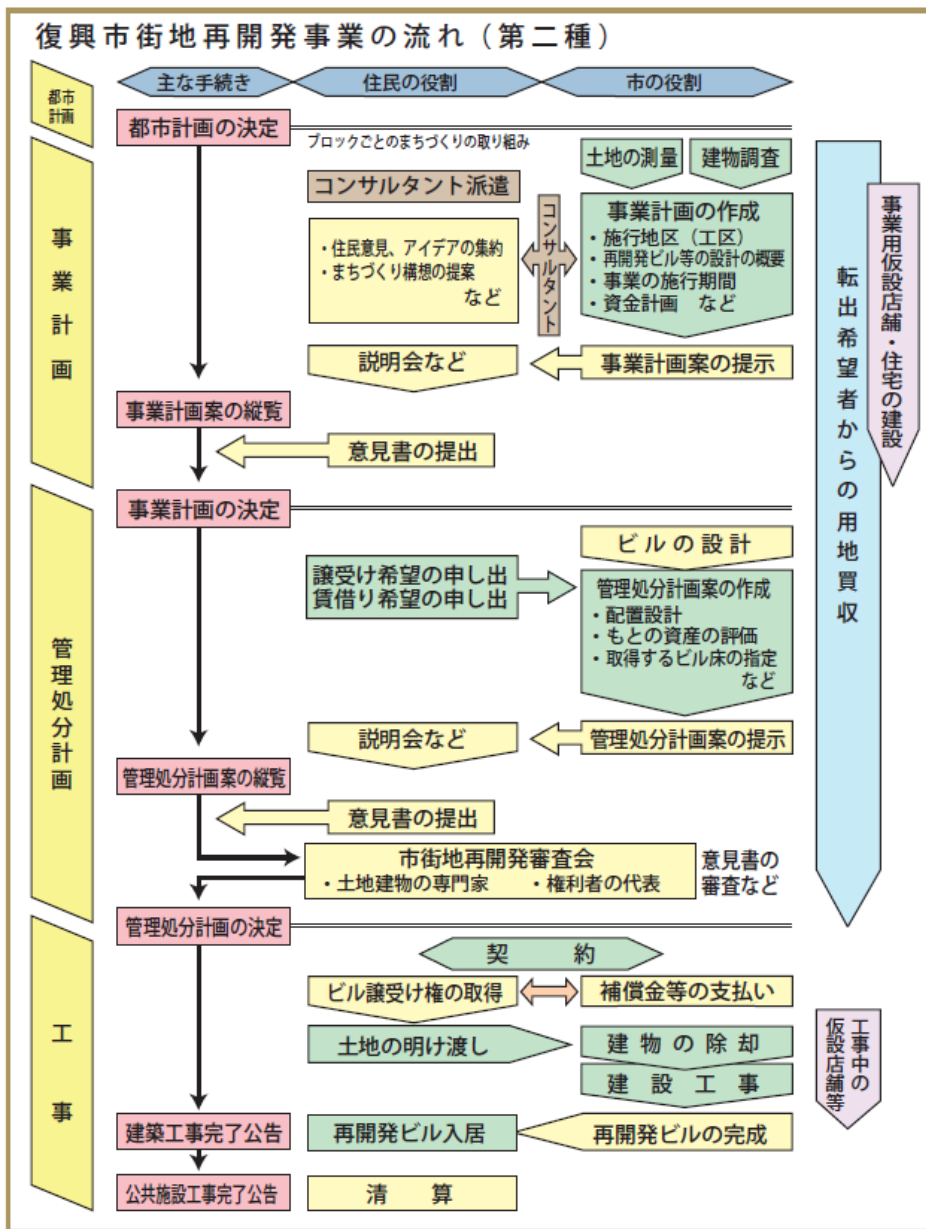
- シンボルロード(五位池線)に面して集客力のある商業・業務施設の整備
- 地区内工場の集約化(第3地区⑩及び⑪街区)
- 良好な住環境を形成する沿道型集合住宅の整備(第2地区)

□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ます、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。

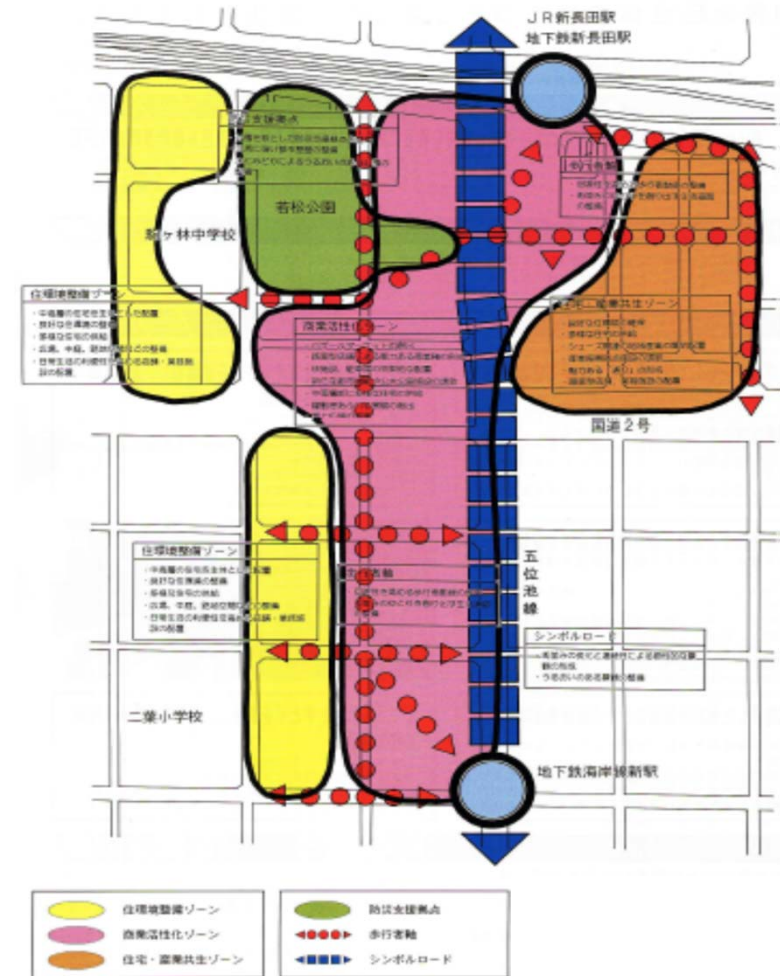
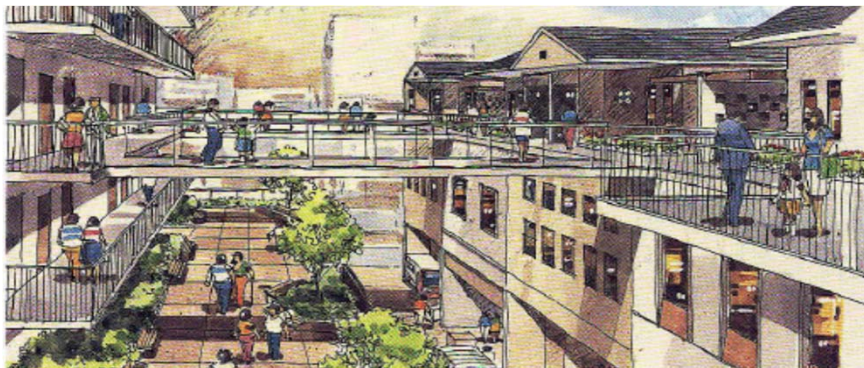
コンサルタントの役割

- 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。

復興再開発の進め方

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年11月まちづくりニュース発行)。

- ◆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



9 事業經過



新長田駅南地区 事業年表

事項	年度	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		
都市計画		7.1★ 阪神・淡路大震災	5.11★ 7.9★ (1.7ha) (20.0ha)	8.11★ 9.2★ (久二塚公園追加) (若松公園変更、大五ビル編入他) (新長田公園追加他)					13.7★ 地下鉄海岸線開業	14.2★ (久二塚広場追加、工場削除他)				18.12★ (住宅追加)													2.9★ (若松7工区除外他) (19.9ha)						
概観			早期先行買収																														
仮設住宅																																	
仮設店舗																																	
まちづくり提案 事業化			8.1★ 久二塚6まちづくり協議会	8.6★ 久二塚地区震災復興まちづくり協議会 (タワーズコート他)	8.11★ 日吉2まちづくり協議会	9.4★ 新長田駅前地区震災復興まちづくり協議会 (ワイズコート)	9.4★ 大橋7まちづくり協議会 (ワイズコート)	8.8★ 新長田駅南大若まちづくり協議会 (エステプレシオス)	8.12★ 大橋3まちづくり協議会 (ケミカル会館)																								
受皿住宅				10.8★ 11.1★ 11.11★	11.3★	12.7★	13.1★	13.6★	14.2★	14.8★	16.2★	16.3★	17.1★	17.3★	18.3★	19.3★	22.2★	22.7★	23.2★	24.8★	25.2★	25.11★	26.3★	28.8★									
分譲住宅																																	
学生マンション																																	
サ高住																																	
核店舗 副都心機能																																	
商店街 歩行者ネットワーク 公園																																	
局			都市計画局								都市計画総局										住宅都市局				都市局								
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			16	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	7				

★ 特定建築者

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)

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)			

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)、道路隅切り2箇所(駒ヶ林1、大橋8)の区域除外(約19.9ha)

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。

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	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 管変	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 管変	事変 管変	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	事変 管変	事変 管変	管変																						
二葉5-2・北		新長田合同庁舎					事変														事変	管初	事変 管変	事変 管変			事変 管変	事変							
二葉5-2・南		野瀬病院																			事変	管初	事変 管変	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

年表詳細【第2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2地区(日吉2)						事初			期変																								
日吉2-1	賃貸 140	日吉第2住宅				事初		管初	管変																								
日吉2-2	分譲 99	アスタピア新長田 公園通り				事初		管初	管変	管変	管変																						
第2-B地区									事初			事変	事変	事変	事変	事変	事変	期変			期変		期変			期変						事変	
若松5-1		アスタプラザファースト				事初								事変	事変	事変	事変	期変															
若松5-2		ホテルウィングインターナショナル 神戸新長田駅前 旧:ホテルサーブ 神戸アスタ												事変	事変	事変	事変	期変															
大橋5-1	分譲 76	アスタプラザイースト				事初							事変	管初	管変	事変	事変	期変															
大橋5-2		但馬銀行長田支店											事変																				
大橋6-1・2	分譲 126	アスタプラザウエスト				事初						事変	管初	管変	管変																		
大橋6-2		新長田平和ビル				事初						事変	管初	管変																			
第2-C地区									事初		事変		事変		期変			期変			期変		期変			期変					期/事変		
大橋7-1	分譲 102	アスタピア新長田ウィズコート							事初		事変	管初	管変	管変																			
大橋7-2	分譲 78	分譲マンション・病院										事変																				管初	
若松7									事初																								
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

<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>
 日吉町2丁目まちづくり協議会
 新長田駅前地区震災復興まちづくり協議会
 大橋7まちづくり協議会

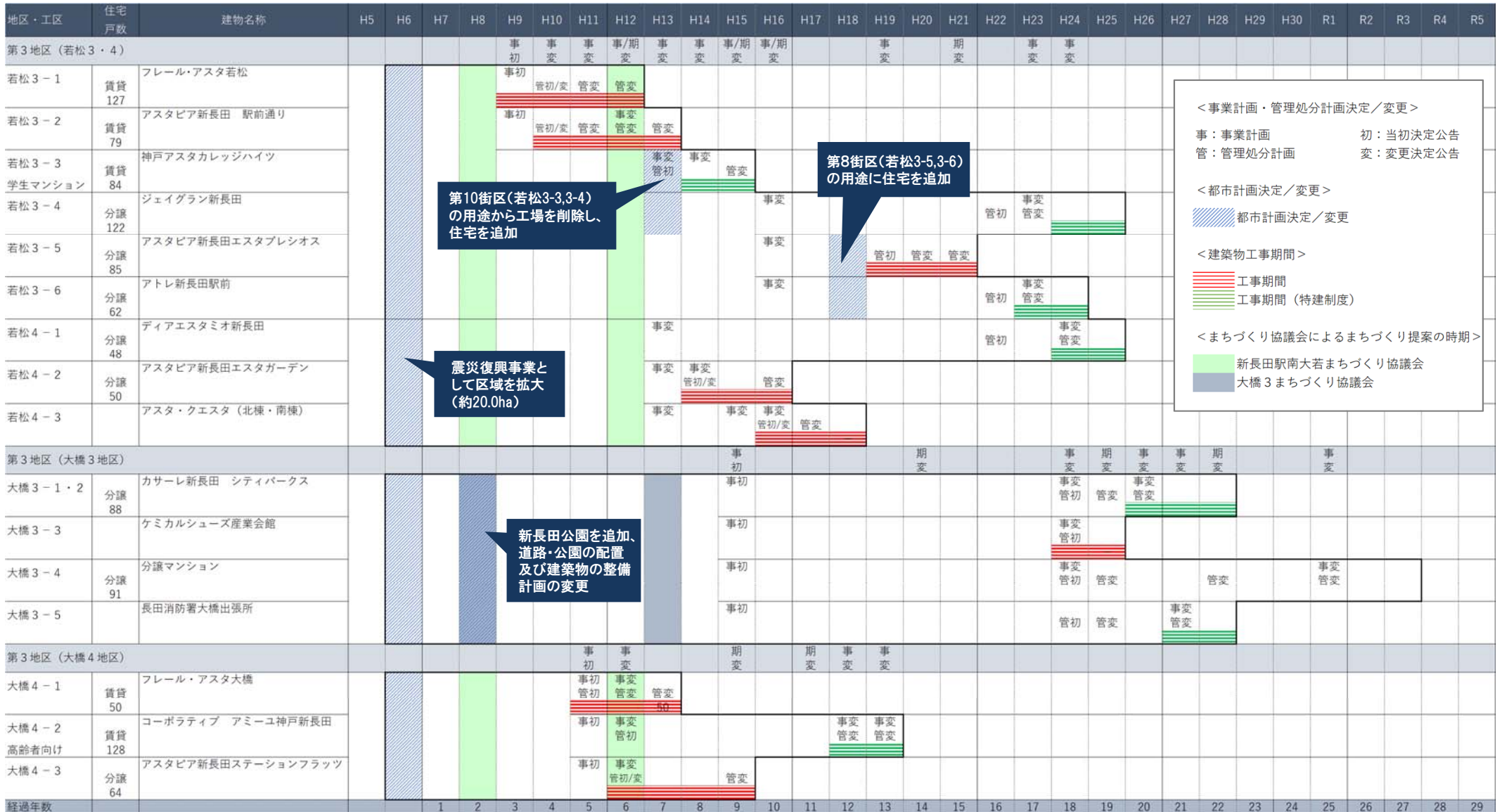
大橋5丁目の除外地を編入、道路・公園の配置及び建築物の整備計画の変更(約20.1ha)

震災復興事業として区域を拡大(約20.0ha)

《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
 管：管理処分計画
 初：当初決定公告
 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(特定制度)

<まちづくり協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会
 大橋3まちづくり協会

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

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

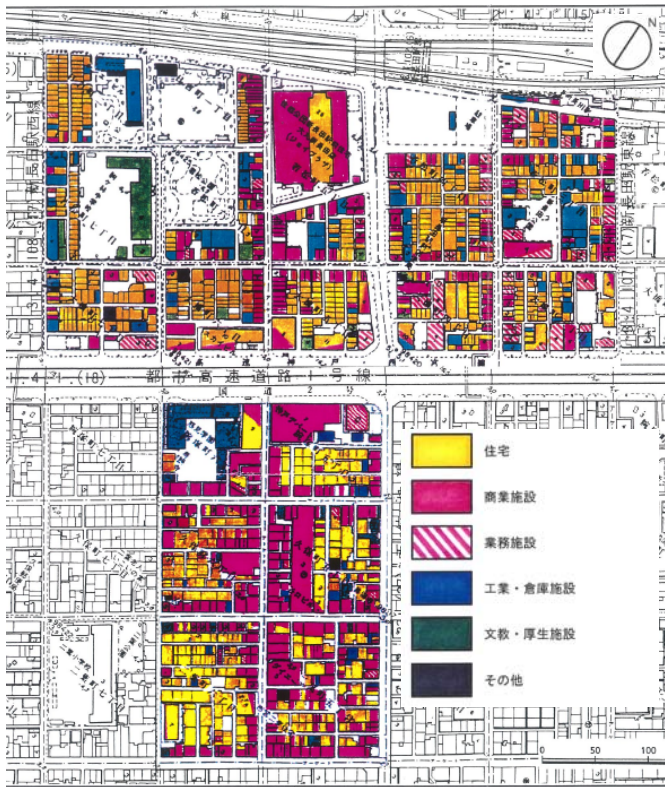
《都市計画道路》 五子池線(国道2号以北)(東側)、新長田駅東線、新長田南側線、新長田駅南1号線、新長田駅南2号線、新長田駅南4号線、新長田駅南5号線、新長田駅南7号線
 《その他の道路》 区画道路1号線
 《公園・広場》 新長田公園

10 土地利用の変化・ 事業計画決定(変更)のプロセス

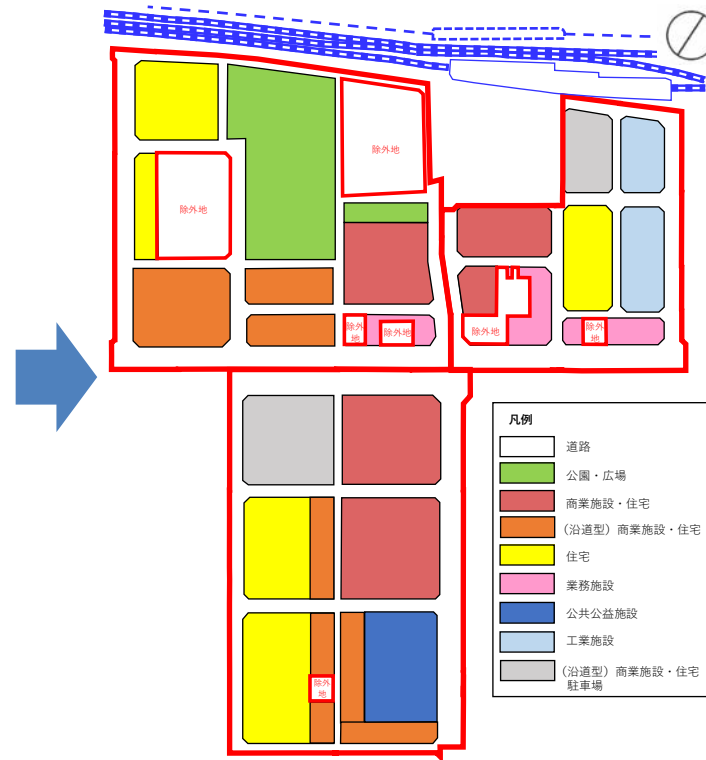


土地利用の変化

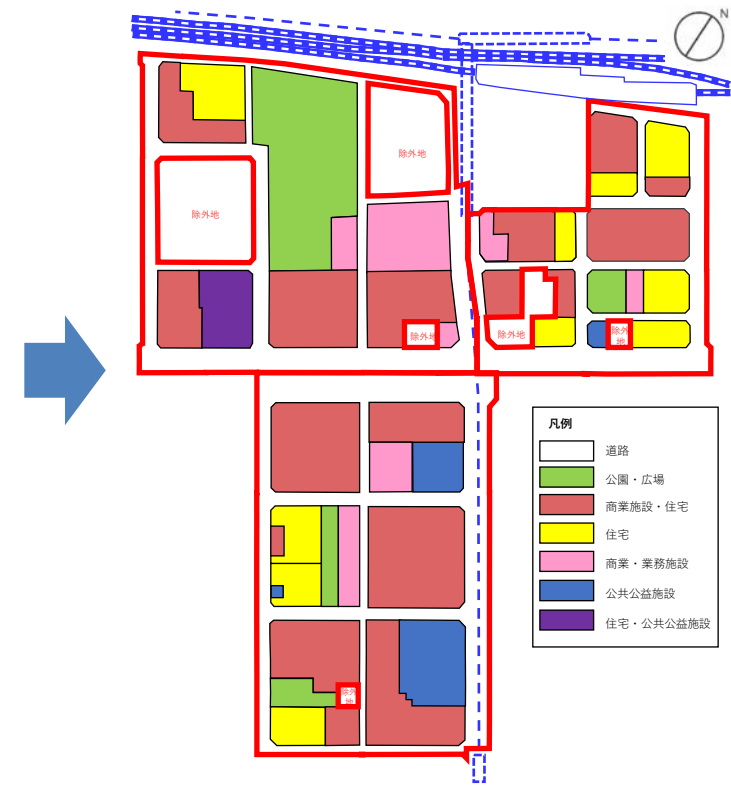
- 震災前は、住商工の混在地域だった。
- 再開発事業の当初計画では、工業系の用途も想定したが、最終的には住宅系用途へと変更することとなった。
- 建物用途としては、住宅や、商業施設と住宅の複合施設が大半を占めるようになった。



震災前



事業当初計画



事業完了(予定)

事業計画決定(変更)のプロセス

◆第1地区(国道以南 大正筋商店街)

●当初(H8.10)

- ・地区全体としては大街区化を図り、低層部に商業、高層部に住宅(超高層7棟)の計画
- ・大正筋の再生と商業施設の3層構造、商業サブ軸としてビル内に路地裏空間創出
- ・早期受皿住宅の整備

●変更(H14.6)

- ・大正筋の早期復興を目的に工区分割し着手できる工区の整備を優先
- ・既着工(完成)工区があるなか、単独で3層プロムナードをやめるという判断はなかった

●最終(R3年度予定)

- ・にぎわい回復を目的に、病院の誘致、縣市協調事業として新長田合同庁舎、県立総合衛生学院の整備を実施

◆第2-B地区(国道以北 一番街商店街)

●当初(H11.1)

- ・新長田駅～国道以南地区との連続性の確保(3層プロムナード)
- ・核施設の誘致による駅前からの人の流れをつくりだし、街区の中にも道空間をつくる
- ・若松公園、道路の配置変更、商店街延長のため施設建築敷地の追加

●変更(H14.4～H15.11～H17.10～最終)

- ・受皿住宅は隣接地区にて再建が進み、分譲住宅供給にシフト
- ・都市魅力の向上のため、スポーツクラブ・ホテル等を誘致

◆第3地区(国道以北 JR新長田駅南側)

●当初

- ・2つ街区用途地域を工業地域に変更しケミカル関連の集約配置を検討

●計画変更・最終

- ・ケミカル関連の転出に伴い用途地域を近隣商業地域に変更し、特定建築者制度も活用しながら主に住宅を整備

事業計画決定(変更)のプロセス

◆第1地区の事業計画の経緯

＜当初＞事業計画第1回変更(5丁目追加)

【住宅】	受皿住宅早期整備 超高層7棟の計画
【商業】	3層ネットワーク 商業サブ軸として路地 空間整備
【規模】	延床面積282,060㎡ 住宅1,647戸

○まちづくり提案→事業計画の内容

- ・受皿住宅の早期整備と多様な住宅の整備
- ・大正筋の再生とサブ軸の設置による従来の面的拡散状況を解消
- ・商業施設は3層構造とし、バザール(腕塚5)の展開、サブ軸は吹き抜け等により路地空間の再生を図る
- ・駐車場の整備、核店舗の誘致、健康施設や公共公益施設(二葉5)の導入

○当時の考え方・状況(関係者ヒアリング等による)

- ・一刻も早く生活再建をすることに必死であった。焼失部分等を種地として早期着手に努めた
- ・震災前から再開発の素地があり、コンサルタントの提案をすんなり受け入れることができた
- ・神戸市を信用していた。絵がそのまま実現すると信じていた
- ・一刻も早く再建することで精いっぱいだった。みんな元気があった。パラールの建設に奔走した

＜H14.6＞第11回事業計画変更

【住宅】	超高層5棟の計画 (うち3棟完成・工事中)
【商業】	3層ネットワーク 商業サブ軸として路地 空間整備
【規模】	延床面積272,670㎡ 住宅1,443戸

○まちづくり提案→事業計画の内容

- ・久保6工区の工区分割を行い、大正筋沿いの第1工区に商業業務ビルを計画し、その西側に久二塚広場を設置、第2、3工区には高層の住棟を配置
- ・久保5工区の核店舗の規模縮小(約4,000㎡→約2,200㎡)

○当時の考え方・状況(関係者ヒアリング等による)

- ・腕塚5工区は既に工区分割を行い平成14年3月に大正筋沿いの再開発ビル(1番館南棟)が完成
- ・既着工(完成)工区があるなか、単独で3層プロムナードをやめるという判断はなかった
(3層ネットワークにかかる再開発ビル4棟はH9.12からH13.7にかけて順次工事に着手済み)
- ・再開発ビルの完成まで仮設住宅、仮設店舗の解消はできなく、工区によって後回しとなってしまった
- ・早く完成するならとの想いで、コンサルタントからのまちづくり提案の変更を受け入れた

事業計画決定(変更)のプロセス

◆第2-B地区の事業計画等変更の経緯

<当初>都市計画変更(H9.9)・事業計画変更(H11.1)

【区域】	除外地の編入(大五ビル)
【公園】	防災公園の形状・面積の変更
【住宅】	賃貸住宅(受皿) 分譲住宅(多様な住宅)
【商業】	1番街の再生 ビル内を貫通する商業軸 3層歩行者ネットワーク
【規模】	延床面積96,580㎡ 住宅312戸
【その他】	核店舗、ホテルの誘致 3棟の地下2階を接続した 店舗用駐車場

○まちづくり提案→都市計画の変更

- ・権利者からの要望により除外地の編入(大五ビル)
- ・若松公園、道路の配置変更、商店街の対面形成のため施設建築物敷地の追加

○まちづくり提案→事業計画の変更

- ・地区内東西ブロックの一体化、新長田駅～大若地区～久二塚地区との連続性の確保(3層プロムナード)
- ・核施設の誘致により駅前からの人の流れをつくり出し、街区の中にも道空間をつくる
- ・駐車場、ホテルの誘致、アーケードの整備、ホテルの誘致、温泉によるまち起こし 等

○当時の考え方・状況(関係者ヒアリング等による)

- ・住民には減歩という意識があり(区画整理と勘違い)反対もあったが、コンサルタントが尽力してくれた
- ・西の副都心として、三宮に負けるなという気概があった
- ・3層プロムナードや温泉を活用して集客力を高めようというのはコンサルタントの提案
- ・他地区より事業の進行が遅く市に対し苛立ちもあったが、奮起できた
- ・焼失していないのですぐには着工できなかった。スカイビルの仮設店舗(大橋6)解消に時間を要した

<変更～最終>事業計画変更(H14.4)(H15.11)(H17.10)

【住宅】	分譲住宅(超高層・大橋6) 分譲住宅(温泉付・大橋5)
【商業】	1番街の再生 ビル内を貫通する商業軸 3層歩行者ネットワーク
【規模】	延床面積93,010㎡ 住宅202戸
【その他】	核店舗、ホテル、スポーツ クラブの誘致 2棟の3・4階を接続した店 舗用駐車場

○まちづくり提案→事業計画の内容

- ・大橋5丁目まちづくり提案(H14.11.26)、若松5丁目まちづくり提案(H16.7.7)を受けて事業計画変更
- ・温泉付きマンションの整備(大橋5)
- ・地下2階の駐車場を3・4階へ計画変更、あわせて五位池線沿いの3・4Fに業務施設を配置
- ・住宅、駐車場の取止めにあわせてスポーツクラブ、ホテルの誘致(若松5) 等

○当時の考え方・状況(関係者ヒアリング等による)

- ・住宅は日吉(受皿賃貸・分譲)で再建が進み、住宅よりも集客施設を要望した

事業計画決定(変更)のプロセス

◆第3地区の用途地域変更の経緯

<当初>H7都市計画決定時

- 用地地域:工業地域の設定
 - ・ケミカル関連工場(従前は既存不適格建築物が多数所在していたと思われる)の集約配置を検討
- 当時の考え方・状況(関係者ヒアリング等による)
 - ・保管できる接着剤の量がかなり限られており工業系用途地域以外での再建は難しかった

<H9・H14>都市計画変更時

- 用途地域等の変更
 - ・ケミカル関連工場の管理処分が行われないことから、順次、工業地域を近隣商業地域に変更
 - ・用地地域の変更に伴い、建ぺい率を60%→80%、容積率を300%→400%とし、より高度利用を図る
- 当時の考え方・状況(関係者ヒアリング等による)
 - ・火災の原因がケミカル関連であるという風評もあり、住民側に工場関係の受け入れに抵抗があった
 - ・ケミカル業界内でのライバル関係など共同化にも抵抗が生じる場合があった
 - ・裁断等の作業は、音やにおいが生じるといった理由で、再開発ビルへの入居に適さないという考えもあった
 - ・震災後もオーダーはストップせず、操業するため地区外へ移転せざるを得なかった
 - ・工業用途と想定したエリアを設定し、再開発ビルの建設を検討したが、地区外に工業団地が設置され、早期に事業を再開できるという判断から、地区外の工業団地へ転出するメーカー、卸も多数あった

11 事業の進行状況



権利者の生活再建状況

- 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

都市基盤の整備状況

- 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	

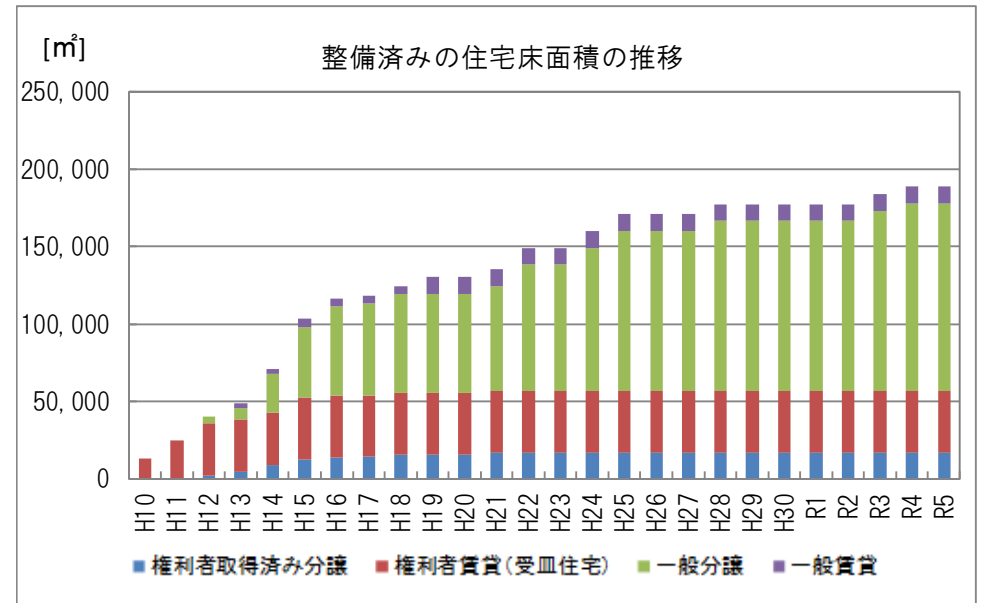
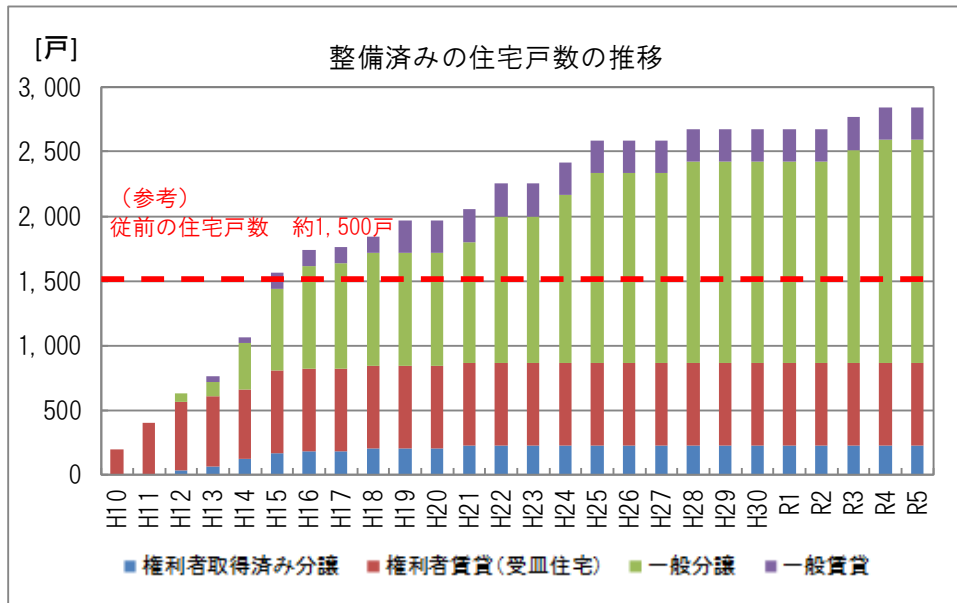


整備後

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		

住宅床の供給状況

- 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

住宅床の供給状況

多様な居住ニーズにも対応する住宅の供給

様々な住宅需要にこたえることができるよう、多様な世帯構成に対応した住宅が供給された。

①賃貸住宅

- 震災前は神戸市資料によると、地区周辺の借家層の住宅は、40㎡/戸未満の面積のものの割合が高く、全体の36%程度を占めていた。
- 再開発ビルの賃貸住宅は、受皿住宅(平均面積約62㎡/戸)のほか、学生や高齢者向けの住まいの供給も行われた。
- 全体で平均すると、震災前に比べ震災後は、占有面積の広い住宅が供給されているといえる。
- また、高齢者の新しい住まい方としてコレクティブハウジングの導入など権利者の実情を踏まえて新しい取組にもチャレンジした。

②分譲住宅

- 震災前は神戸市資料によると、地区周辺の持家層の住宅は、60㎡～80㎡/戸の面積のものの割合が高く、全体の48%程度を占めていた。
- 再開発ビルの分譲住宅は、市直営の住宅の平均面積が約73㎡/戸、
- 民間の特定建築者制度による住宅の平均面積が約66㎡/戸となっており、
- 全体で平均すると、震災前と同等の規模の広さの住宅が供給されているといえる。
- 特に市直営の分譲住宅では、様々な住宅需要にこたえることができるよう、多様な住戸プランの住宅が供給されている。

◆市直営の分譲住宅における間取りの状況

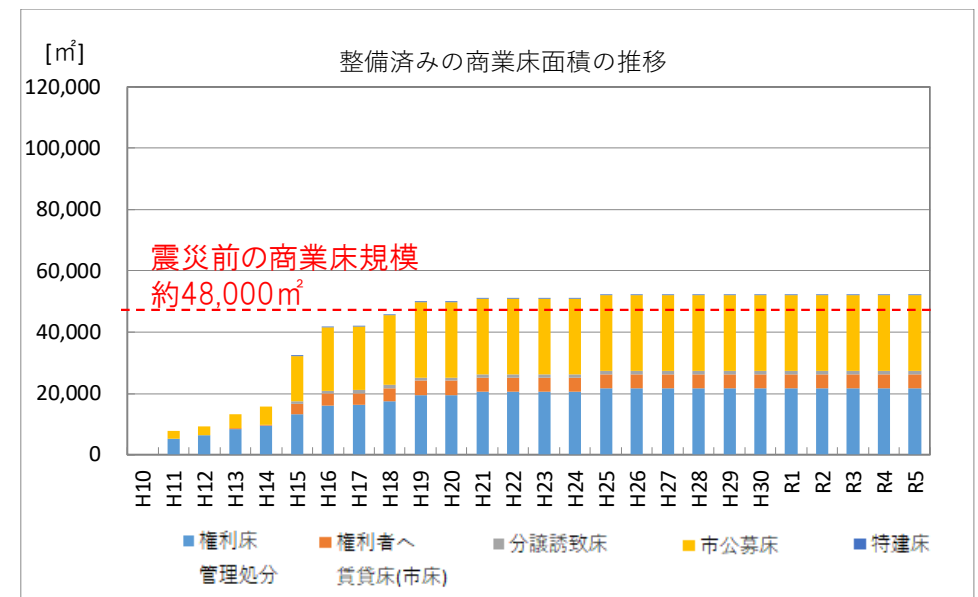
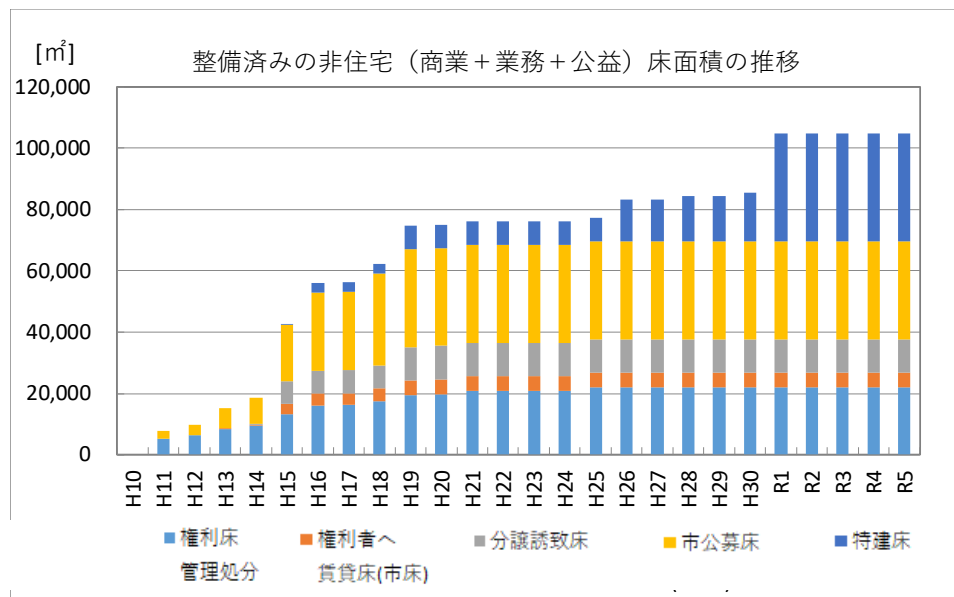
完成年度	建物名	供給戸数	専有面積		間取り(戸数)					
			平均	計	1R	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK
H12	アスタピア新長田公園通り	99	66	6,514			30	64	5	
H13	アスタピア新長田駅前通り	79	63	5,002		4	26	31	18	
H14	アスタくにつか 2 番館南棟	130	74	9,629	6		41	53	28	2
	アスタくにつか 6 番館北棟	171	74	12,633			32	105	34	
H15	アスタピア新長田ウイズコート	102	76	7,749			24	63	15	
	アスタくにつか 3 番館	155	77	11,953			7	117	30	1
	アスタピア新長田ステーションフラッツ	64	76	4,888				51	13	
H16	アスタプラザウエスト	126	77	9,668			42	63	21	
	アスタピア新長田エスタガーデン	50	73	3,673			10	30	10	
H17	アスタくにつか 6 番館東棟	25	72	1,795	2		4	11	8	
H18	アスタプラザイースト	76	81	6,192			15	41	20	
H21	アスタピア新長田エスタプレシオス	85	59	5,025		20	26	23	16	
	計	1,162	73	84,720	8	24	257	652	218	3
				戸数比率	0.69%	2.07%	22.12%	56.11%	18.76%	0.26%

資料) 神戸市資料より

非住宅床の供給状況

◆商業・業務床の供給

- 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

非住宅床の供給状況

◆工業床の供給

《仮設賃貸工場》 ※ケミカルシューズ工業組合員の3社が入居(日本ケミカルシューズ工業組合による)

団地名	対象業種	共用開始	戸数	面積
神戸インナー第4工業団地(西区)	機械金属	H7.4.1	16戸	1,285㎡
苅藻島(長田区)	ケミカル	H7.4.1	5戸	1,070㎡
南駒栄(長田区)	ケミカル	H7.5.1	31戸	5,550㎡
神戸ハイテクパーク(西区)	機械金属	H7.6.17	53戸	5,280㎡
興亜池公園(西区)	ケミカル	H7.6.3	30戸	3,768㎡
高塚台(西区)	ケミカルその他	H7.6.27	35戸	3,768㎡
合計			170戸	20,721㎡

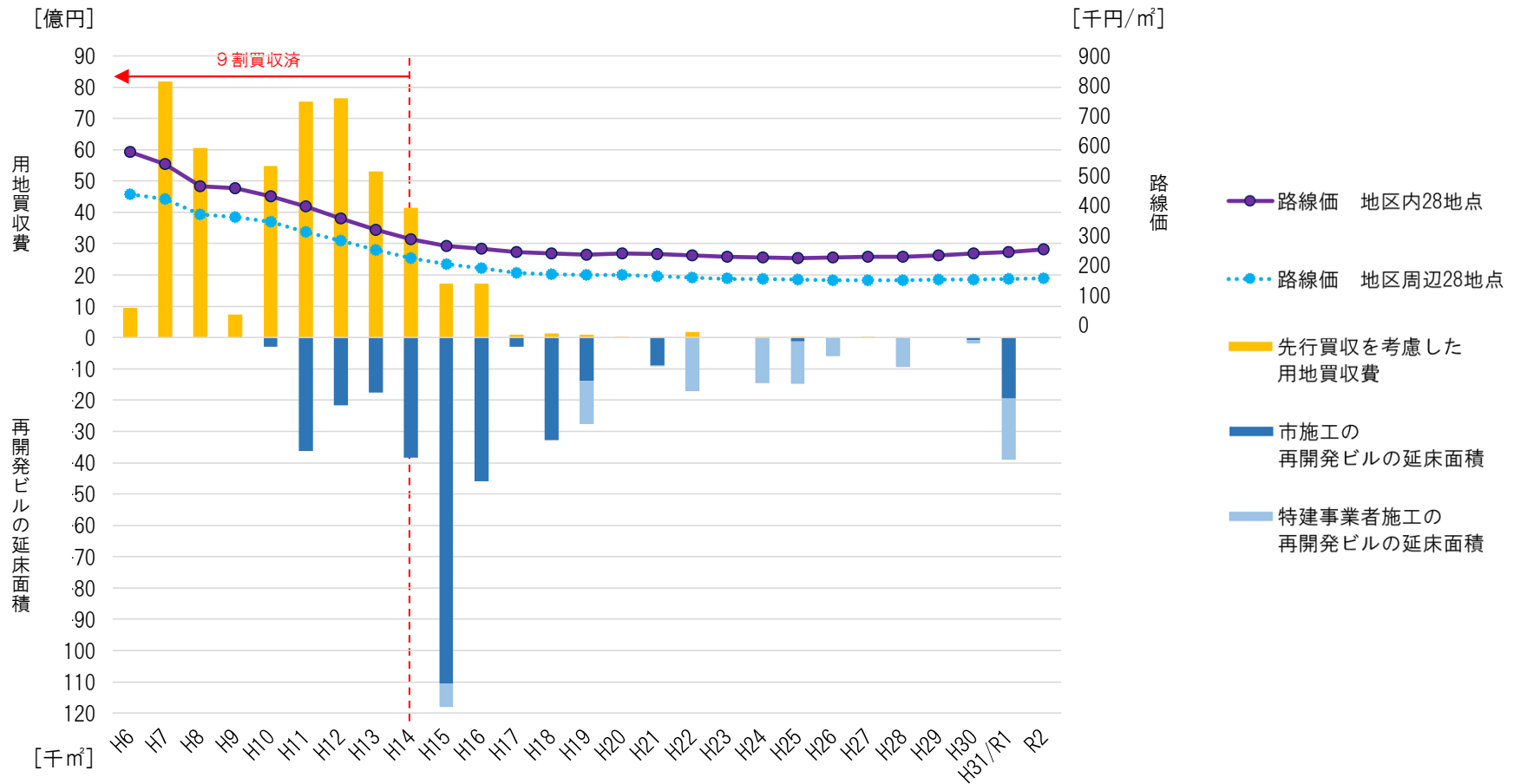
《復興支援工場》(兵庫区) ※ケミカルシューズ工業組合員の7社が入居(日本ケミカルシューズ工業組合による)

建設期	対象業種	入居年度	ユニット数	面積
第1期	1棟ケミカル 1棟4・5階ケミカル	H10	242ユニット	約26,200㎡
第2期	ケミカル	H11		
第3期	2～5階ケミカル	H12		

事業の進行状況

◆ 先行買収を反映させた用地買収と路線価指数、市施工再開発ビルの推移

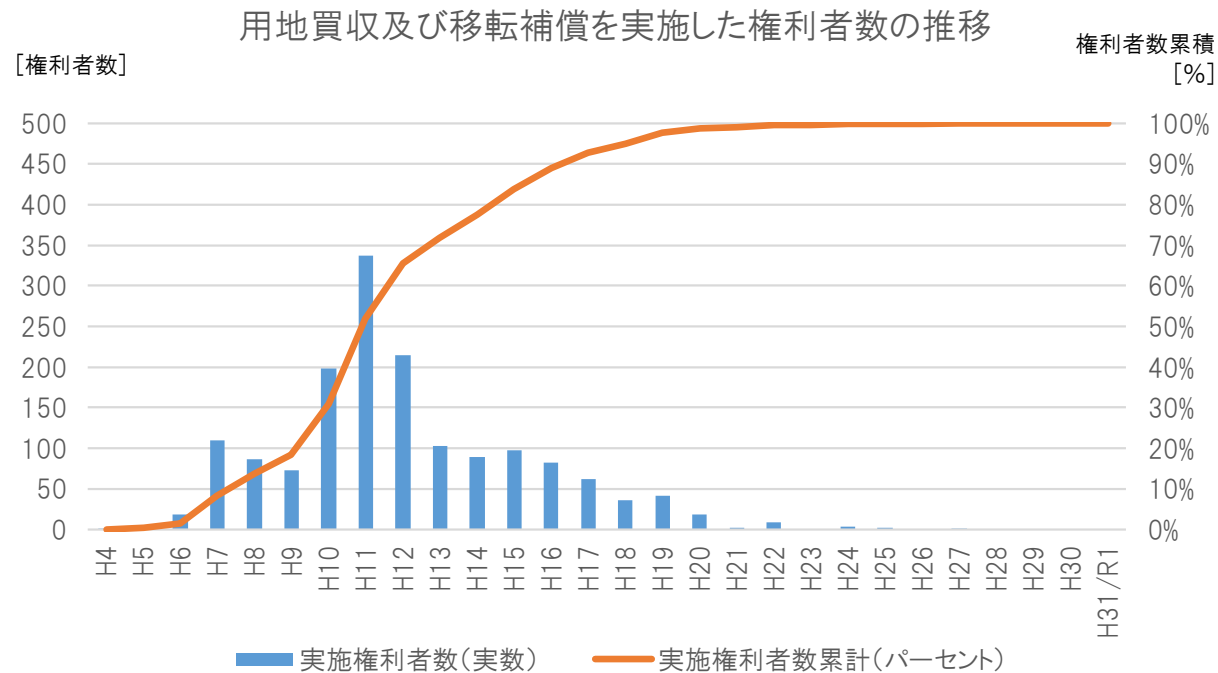
- 平成14年で、おおよそ9割(金額ベース)の用地買収を実施した。
- 再開発ビルは平成10年から順次完成した。



事業の進行状況

◆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

12 にぎわい創出事業と ビル管理・運営



にぎわい創出事業とビル管理・運営

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

にぎわい創出事業とビル管理・運営

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

にぎわい創出事業とビル管理・運営

◆保留床の現状（R2.6時点）

- 市保留床（商業・業務床） 約39,000㎡のうち95%は入居となっている。
- 売却努力を続けるとともに、優良テナント誘致を進め賃料単価の向上と資産価値向上を図る。
- 当初、再開発ビルの市保留床のサブリース業務は、効率的にテナント誘致を行い、商業の活性化を推進するために、新長田まちづくり株が一体的に行い、同社は、(株)神戸ながたティ・エム・オー やNPO法人KOBE鉄人PROJECTらと協働で地域の活性化に取り組んできた。
- 平成27年4月以降、再開発ビルの市保留床のサブリース業務は、国道2号以北のエリアについては、新長田まちづくり株がサブリース業務を行っているが、国道2号以南のエリアについては、(株)くにづか がサブリース業務を行っている。

【面積】

	市保有床	権利床	全床
入居	37,367.31	25,872.07	63,239.38
空き	1,778.06	2,087.26	3,865.32
総合	39,145.37	27,959.33	67,104.70

	市保有床	権利床	全床
入居率	95.46%	92.53%	94.24%

※権利床の入居状況については完全に把握ができないため参考

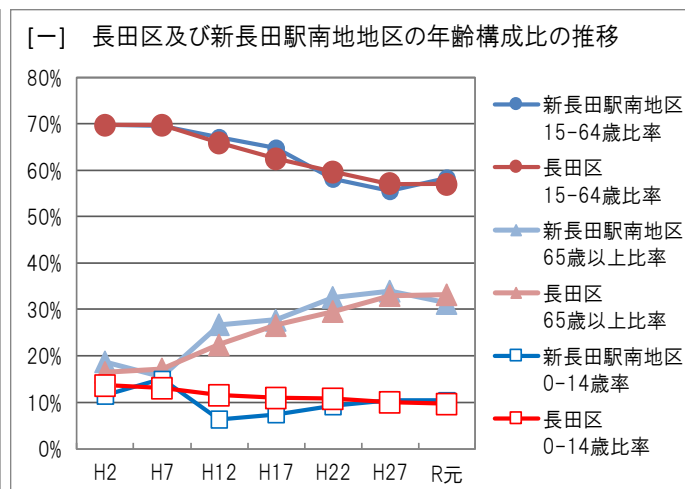
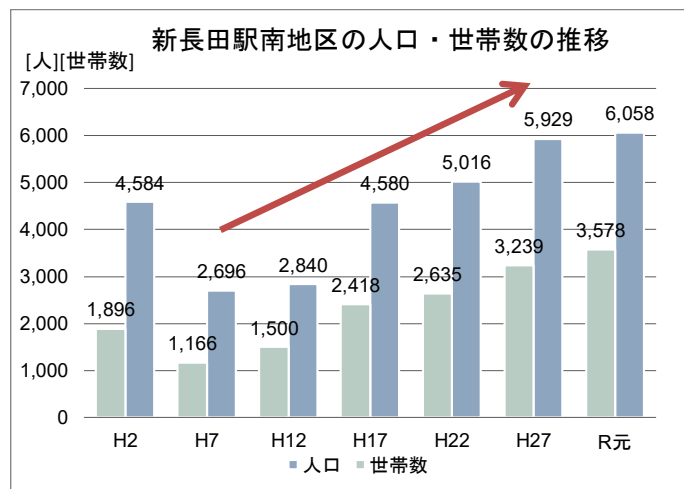
13 震災後の新長田のまちの状況



震災後の新長田のまちの状況

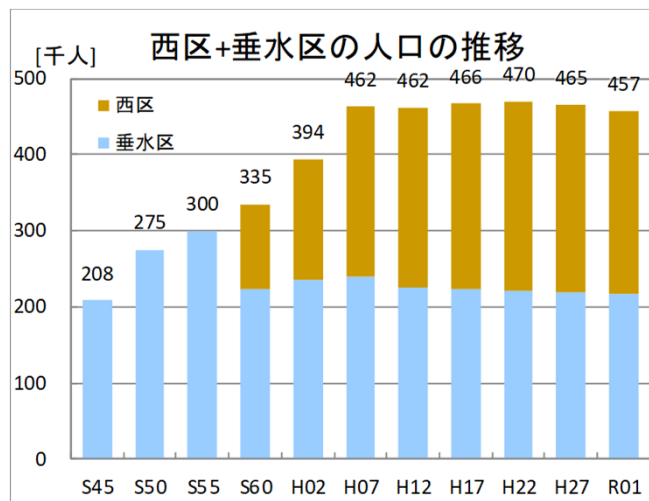
(1) 夜間人口の変化

- 震災直後は、新長田駅南地区(※)の人口は大きく減少した。
- 再開発事業を通じて、発災10年後(平成17年)の新長田駅南地区の人口は震災前の人口とほぼ同水準にまで戻り、それ以降平成27年まで増加傾向が継続した。
- 平成12~17年にかけて、新長田駅南地区では0~14歳人口構成比が震災前より低い水準となり、また長田区平均を下回っていたが、その後、長田区平均と同等水準にまで回復してきている。
- 震災以降、新長田駅南地区の65歳以上人口比は上昇傾向にあり、また長田区平均をやや上回る水準で推移していたが、平成27年から令和元年にかけて低下し、また長田区平均を下回る水準に転じている。
- 長田区と垂水区(昭和57年に西区が分區)の人口を比較すると、昭和45年頃には、ほぼ同じ(約21万人)であった。その後、垂水区+西区は、平成7年頃には2倍以上の50万人弱にまで増加した一方、長田区は同期間に半分以下に減少し、震災直後は10万人を下回った。震災以降は、再開発事業を通してそれまでの減少傾向は弱まり、横ばいで推移している。

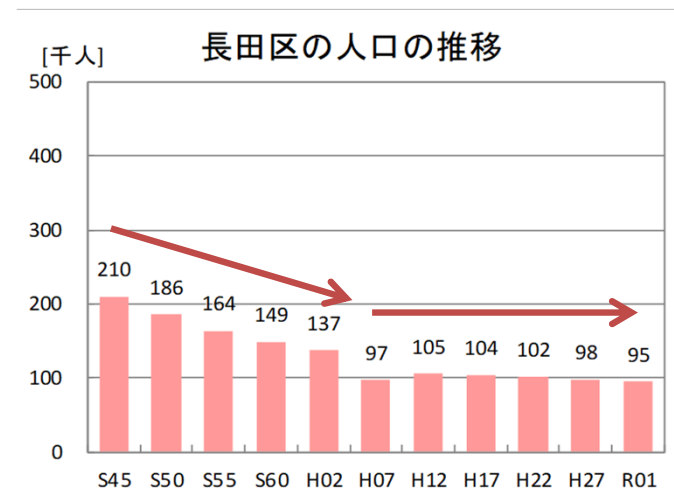


資料) H2からH27までは国勢調査の結果、R元年については神戸市の住民基本台帳より

※: 「新長田駅南地区」: ここでは、再開発事業の区域を含む以下の町丁目を目指す。
 日吉町1丁目、同2丁目、若松町3丁目、同4丁目、同5丁目、同6丁目、同7丁目、二葉町5丁目、同6丁目、大橋町3丁目、同4丁目、同5丁目、同6丁目、同7丁目、腕塚町5丁目、同6丁目、久保町5丁目、同6丁目



(※) 西区: S57垂水区より分區

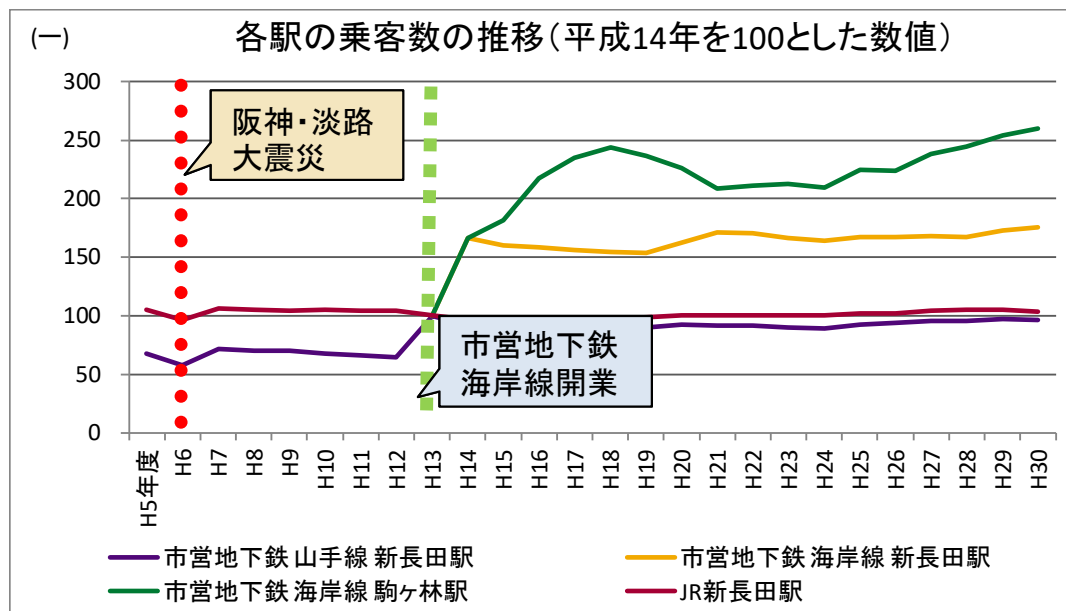
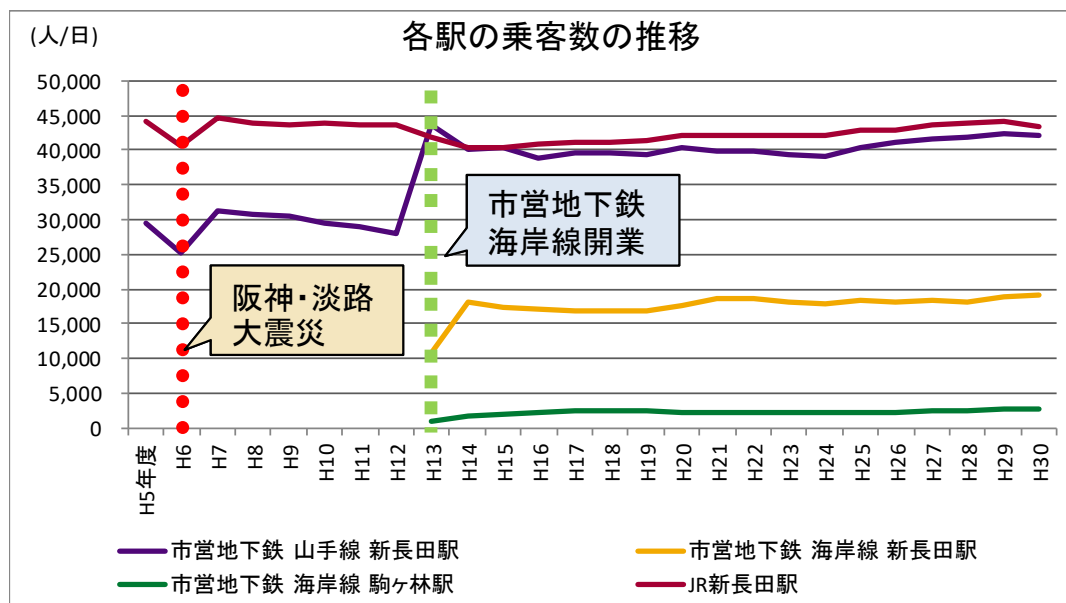


資料) 平成27年までは国勢調査(総務省統計局)、令和元年は推計人口(10月1日時点、神戸市企画調整局)

震災後の新長田のまちの状況

(2) 交流人口の変化

- 各駅乗客数の合計は、震災時(平成6年度)には減少、翌年度には回復するも平成12年度まで微減傾向であったが、市営地下鉄海岸線開業時に大きく増加、その後も微増傾向で推移している。
- JR新長田駅の乗客数は、震災時には減少したものの、翌年度には回復し、その後、やや微減傾向が続いたが、平成14年度頃より概ね微増傾向で推移している。
- 市営地下鉄山手線新長田駅の乗客数は、JR新長田駅と概ね同様の傾向で推移しているが、平成13年度に市営地下鉄海岸線が開業したことにより、同年度に大きく増加している。
- 市営地下鉄海岸線の新長田駅と駒ヶ林駅は、開業以降増える傾向で推移している。

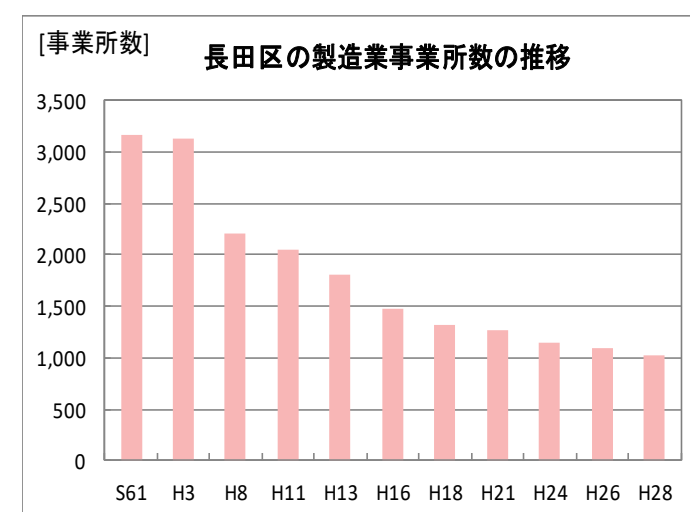
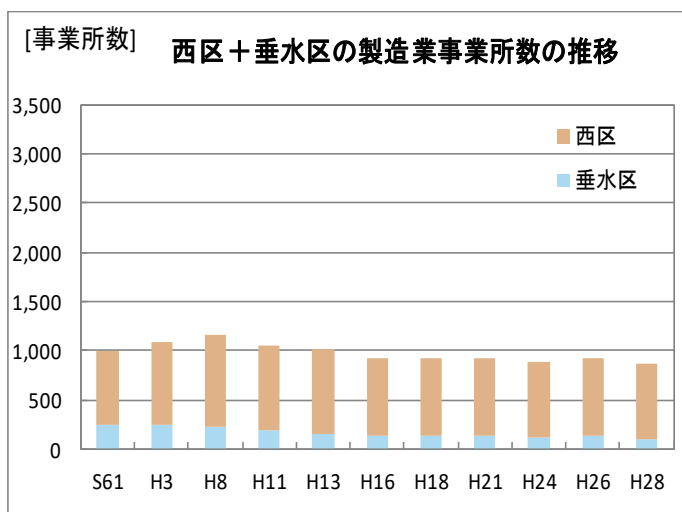
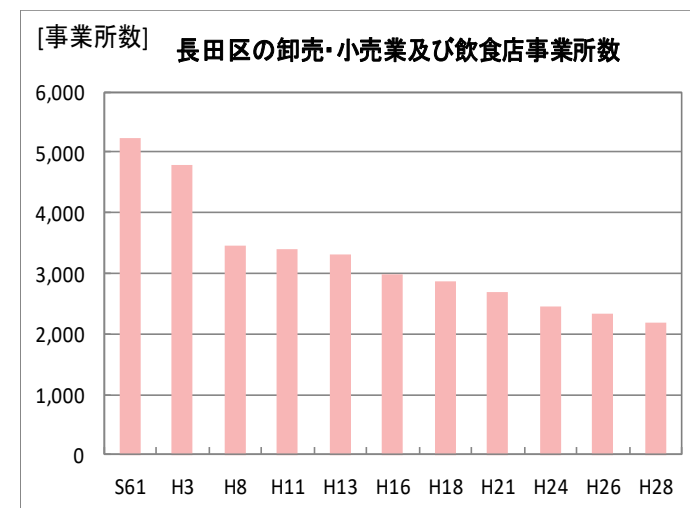
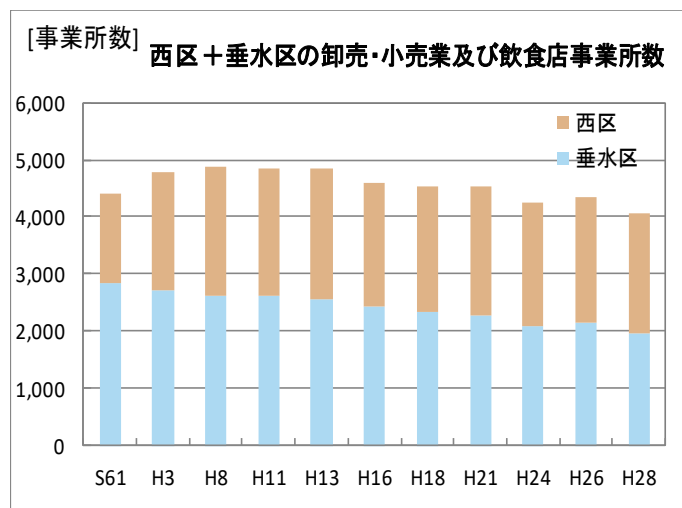


資料) 神戸市統計書より

震災後の新長田のまちの状況

(3) 事業所数等の変化

- 長田区の卸売業・小売業、製造業の事業所数は、震災前から減少傾向にあった。震災(H7)により大きく減少し(右グラフでH3からH8)、その後も減少傾向が継続している。
- 長田区と垂水区+西区(西区は昭和57年に垂水区から分区)を比較すると、西区+垂水区においても、卸売業・小売業、製造業の事業所数は微減傾向で推移しているものの、長田区の減少幅は、これらを上回る水準となっている。



資料) 事業所・企業統計調査、経済センサスより
 ※民営事業所を対象として集計している。

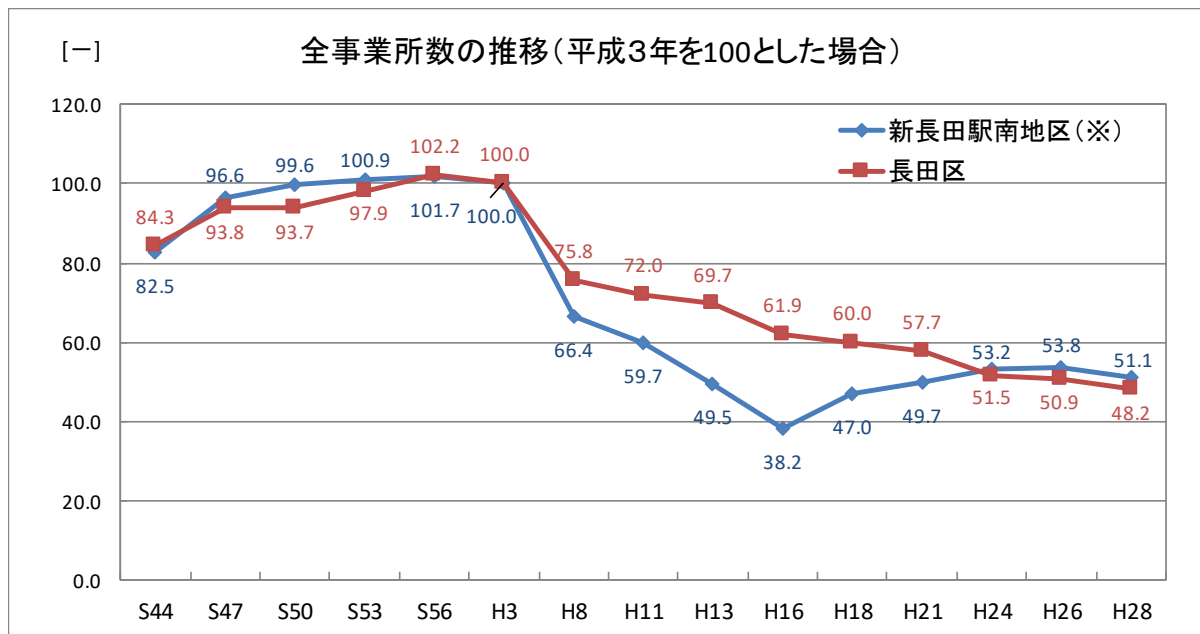
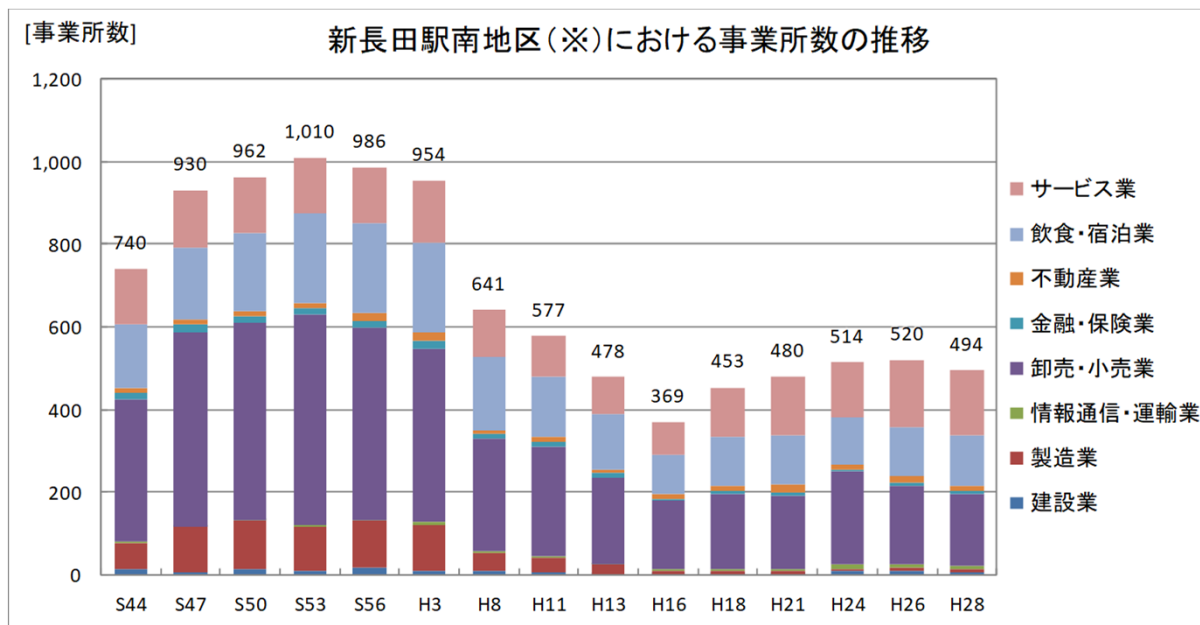
震災後の新長田のまちの状況

(3) 事業所数等の変化

- 震災以前から減少傾向にあった新長田駅南地区(※)の事業所総数は、震災を経てさらに大きく減少した。
- その後、再開発施設の供用開始とともに、平成16年以降増加に転じた。ただし、平成26年から平成28年にかけて微減に転じている。
- 平成16年以降の変化を産業部門別にみると、サービス業、飲食・宿泊業、卸売・小売業といった第三次産業が増加している。ただし、このうち卸売・小売業は、平成24年以降大きく減少している。
- 震災前(平成3年)を100とした全事業所数の水準を長田区全体と比較した場合、震災以降、新長田駅南地区が長田区全体を大きく下回っていたが、平成16年以降、その差は小さくなり、平成24年頃以降は概ね同程度で推移している。

資料) 事業所・企業統計調査、経済センサスより

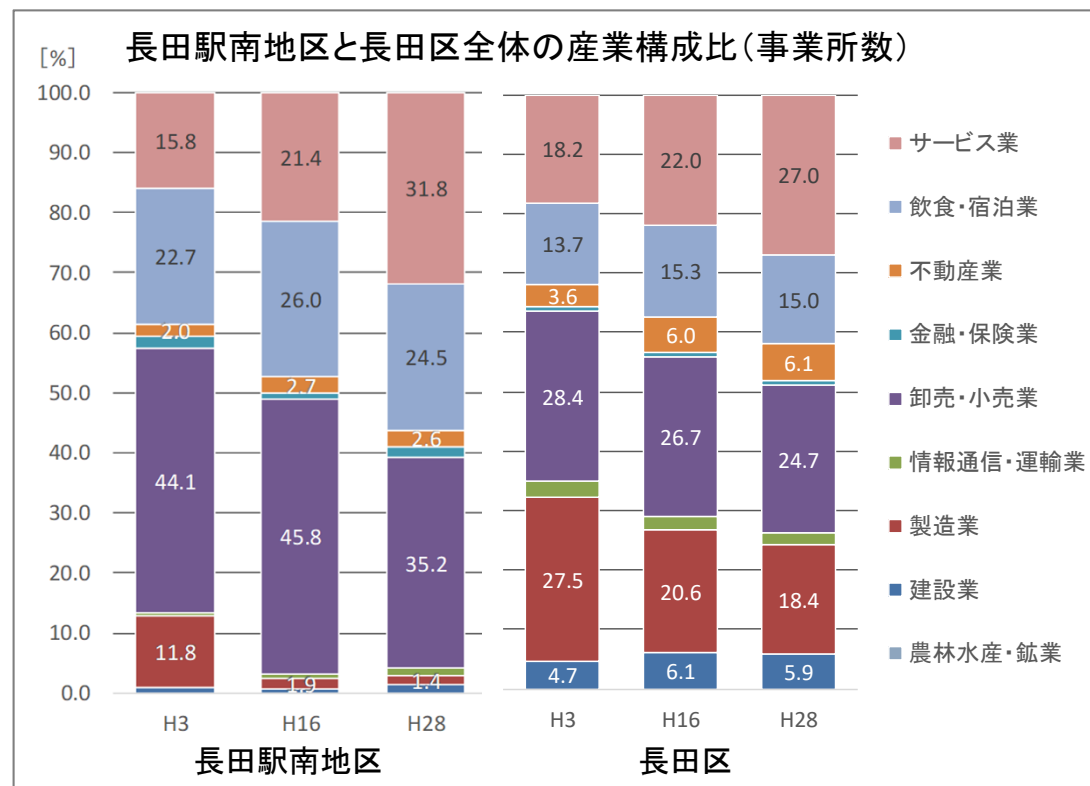
※: 「新長田駅南地区」: ここでは、再開発事業の区域を含む以下の町丁目を指す。
 日吉町1丁目、2丁目、
 若松町3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、
 大橋町3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、
 腕塚町5丁目、6丁目
 久保町5丁目、6丁目
 二葉町5丁目、6丁目



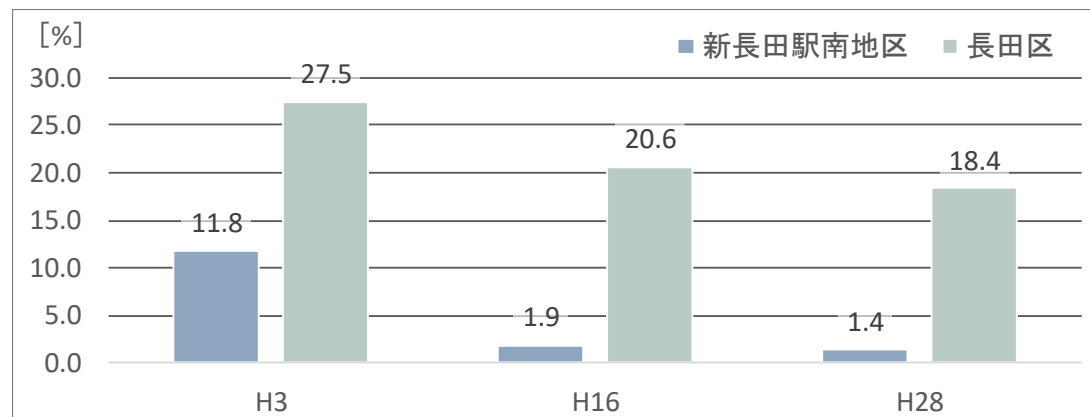
震災後の新長田のまちの状況

(3) 事業所数等の変化

- 長田駅南地区では、震災前後で産業構成比が大きく変わり、その後もその変化が継続している。
- 製造業についてみると、震災前(平成3年時点)に11.8%あった製造業構成比は、震災後には2%を下回るほどに激減している。長田区全体でも、震災前(平成3年時点)の27.5%から震災後の平成16年:20.6%、平成28年:18.4%にまで減少した。
- 震災前後で長田駅南地区における構成比が大きく増加したのはサービス業である。震災前(平成3年時点)には長田区全体を下回る構成比:15.8%後であったが、平成16年には21.4%、平成28年には31.8%と、震災前の約2倍にまで上昇し、長田区全体の構成比を上回っている。



長田駅南地区と長田区の製造業構成比(事業所数)



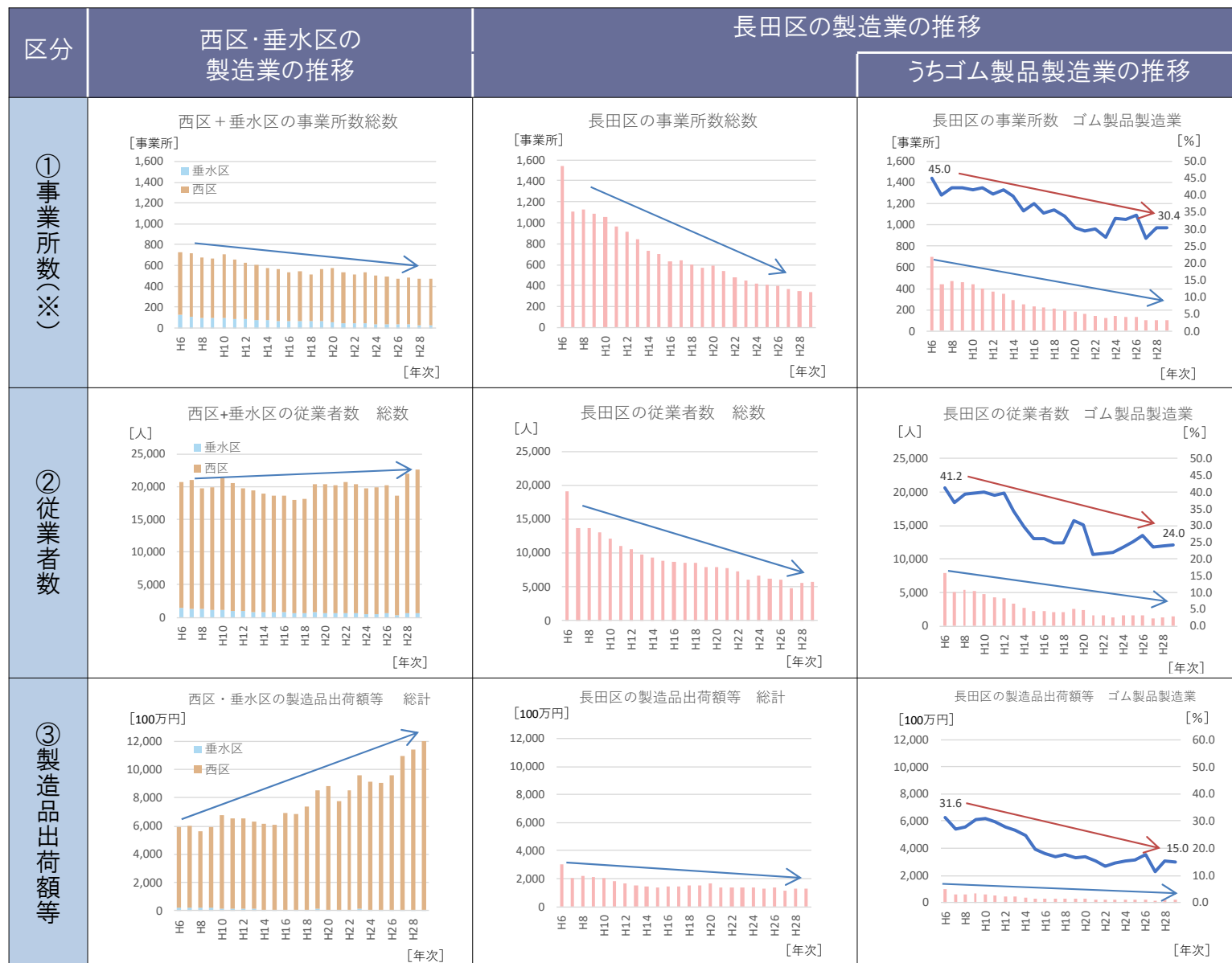
資料) 事業所・企業統計調査、経済センサスより

※: 「新長田駅南地区」: ここでは、再開発事業の区域を含む以下の町丁目を指す。
 日吉町1丁目、2丁目、
 若松町3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、
 大橋町3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、
 腕塚町5丁目、6丁目
 久保町5丁目、6丁目
 二葉町5丁目、6丁目

震災後の新長田のまちの状況

(4) 製造業の変化

- 垂水区・西区の製造業は、震災以降、事業所数は微減、従業者数は横ばいであるが、製造品出荷額等は概ね増加傾向で推移し、直近（平成29年）では震災前の約2倍の規模になっている。
- 長田区では、事業所数、従業者数、製造品出荷額等のいずれも、震災（H7）により大きく減少し（右グラフでH6からH7）、その後も減少傾向が継続している。
- 長田区の製造業に占める割合が大きいゴム製品製造業も同様に、事業所数、従業者数、製造品出荷額等のいずれも、震災（H7）により大きく減少し（右グラフでH6からH7）、その後も減少傾向で推移している。
- さらに、長田区の製造業のうちゴム製品製造業が占める割合は、平成6年から平成29年にかけて、事業所数：45.0%⇒30.4%、従業者数：41.2%⇒24.0%、製造品出荷額等：31.6%⇒15.0%と、大きく低下している。



資料) 各年工業統計表より

(※) 事業所数は4人以上の事業所のみ集計

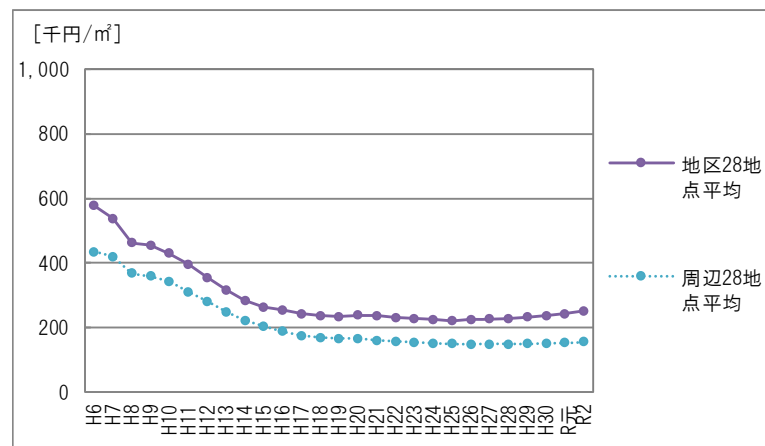
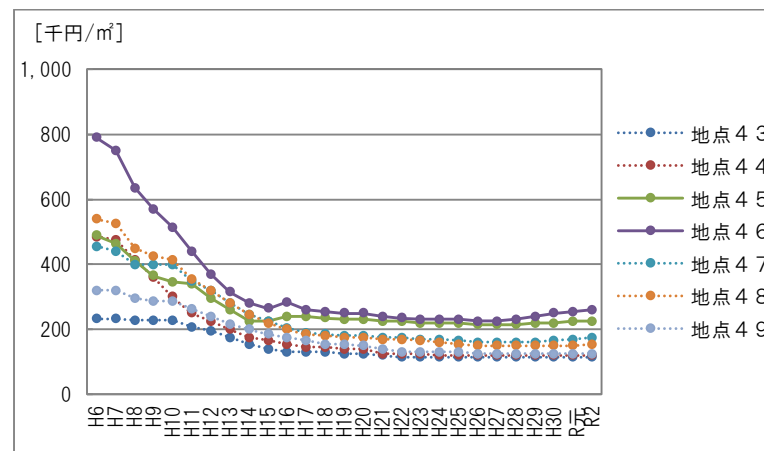
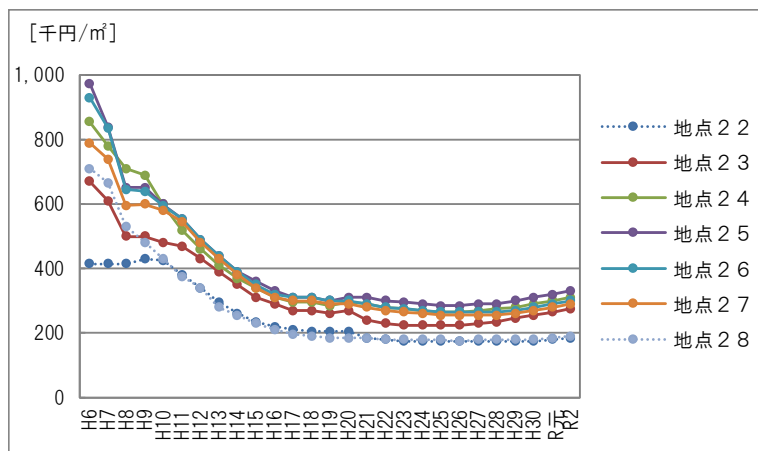
折線：製造業計に占めるゴム製品製造業の割合

震災後の新長田のまちの状況

(5)地価の推移

- 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



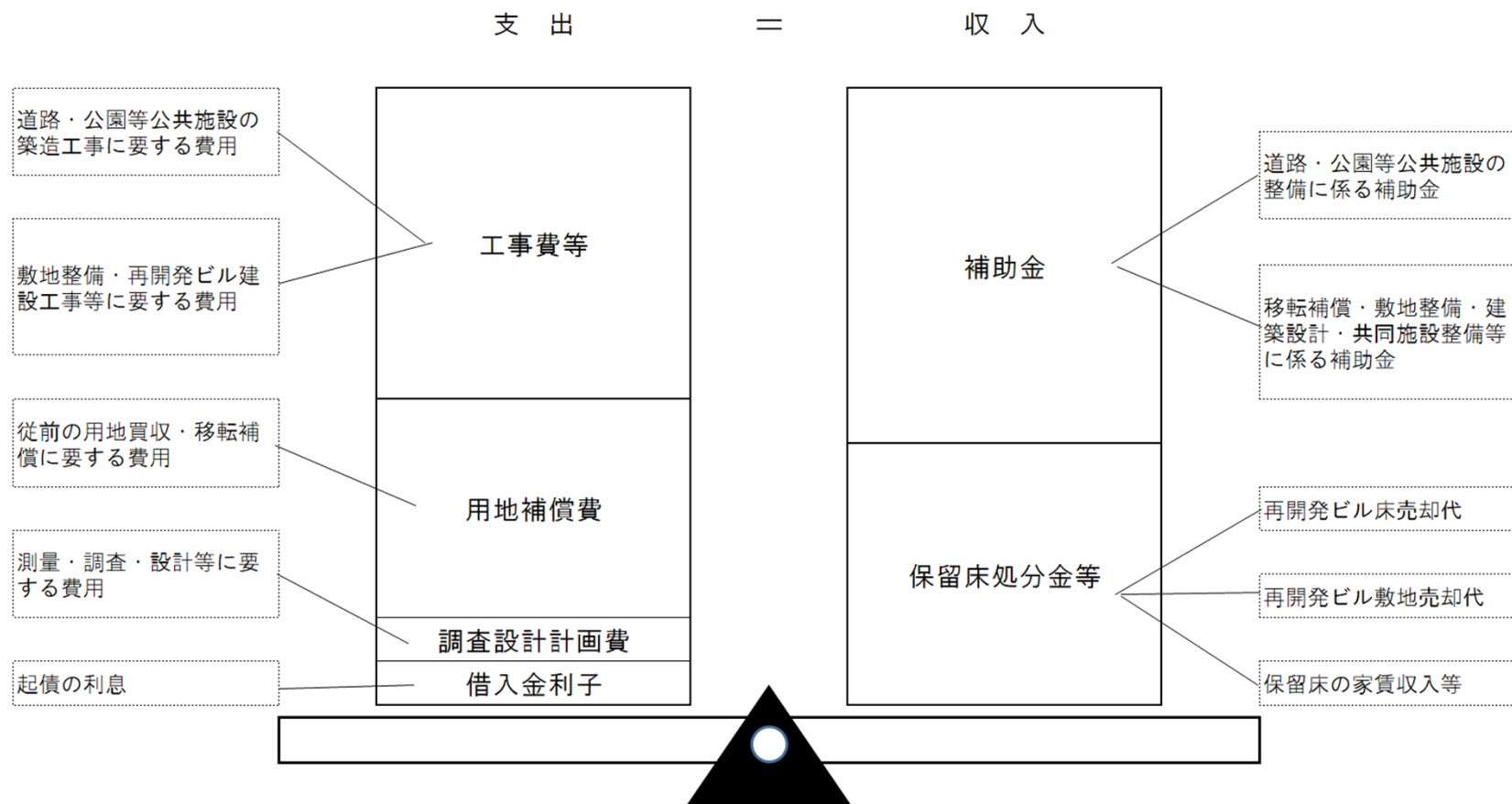
資料) 国税庁「財産評価基準書 路線価図」より

14 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。

事業収支の構成

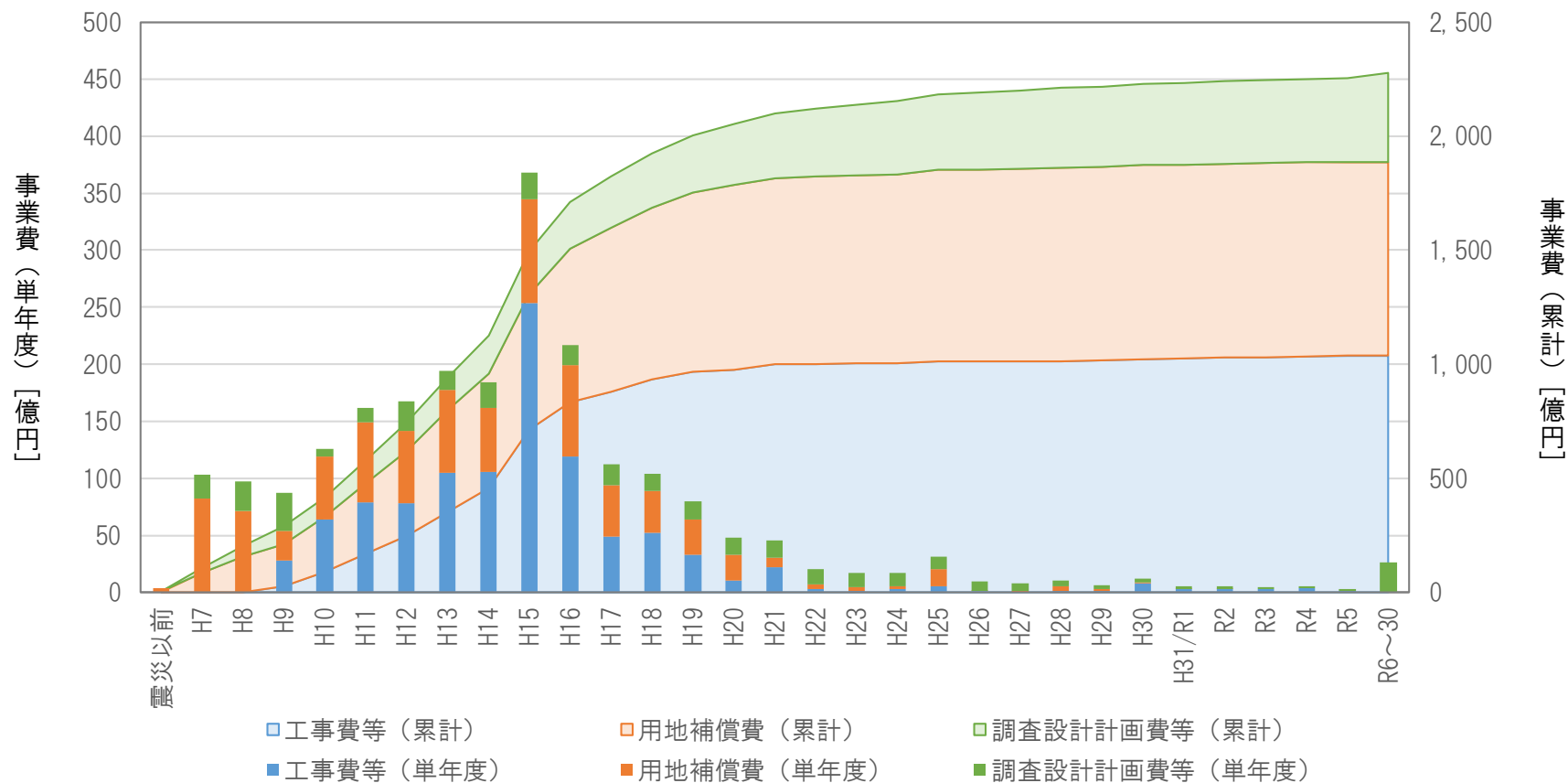
- 事業完了予定年度(令和5年度)までの全体事業収支は、事業費2,279億円に対して、補助金・保留床処分金等の事業収入が1,772億円、保留床処分見込額が181億円であり、収支見込は△326億円となっている。

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

- 収支差△326億円の一般会計繰入金のうち299億円は補てん済み(令和元年度末時点)
- 今後の一般会計繰入金による補てん額については、保留床処分状況により変動する
- 起債総額821億円(保留床処分金を償還財源とする市債)のうち令和元年度末時点での償還残高は221億円
(なお、市債償還に伴う利子は償還完了(R17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(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。



《各種資料》

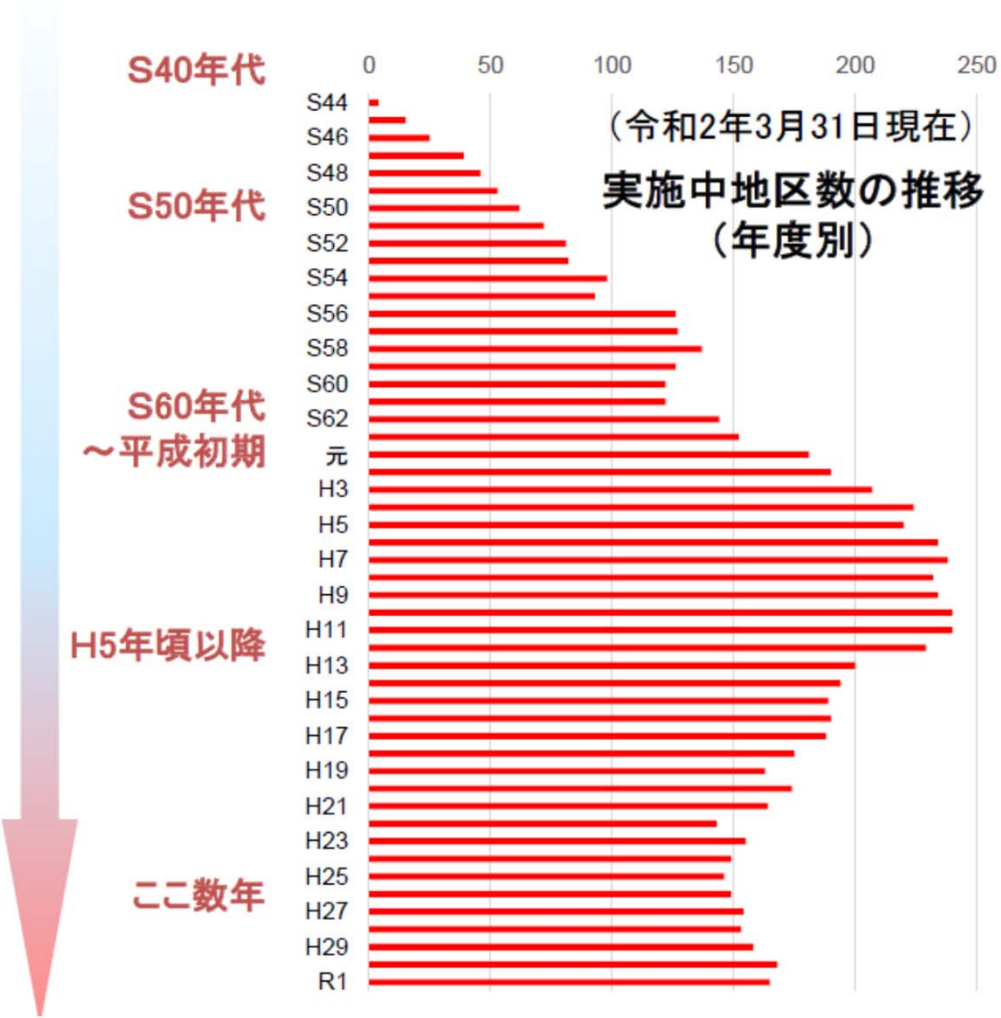


市街地再開発事業のトレンド

市街地再開発事業の現状(事業地区数の推移)

○ 市街地再開発事業の実施地区数は、平成10年頃をピークに減少傾向にあり、令和元年度においては、165地区で事業が実施されている。

- 商店街近代化の核づくりとして事業展開
- 都心づくり、まちの顔づくりとして事業展開
(全国で百貨店など大規模店舗の展開に呼応)
- 規制緩和と民活ブームに乗って各地で展開
(その後民活推進のために度重なる制度拡充)
- デベロッパ、ゼネコン主導
- 損保マネーなどの投資先としての事業企画
- バブルに乗って各地で展開(業務床供給に特徴)
- バブル崩壊に伴う不動産不況の中で各地事業行き詰まり(住宅供給型以外は展開困難に)
- 阪神淡路大震災後の復興事業の展開
- 地価下落、地方経済の衰退により事業スキームの再検討(身の丈再開発)
- 東日本大震災後の復興事業の展開
- 工事費高騰による事業環境悪化



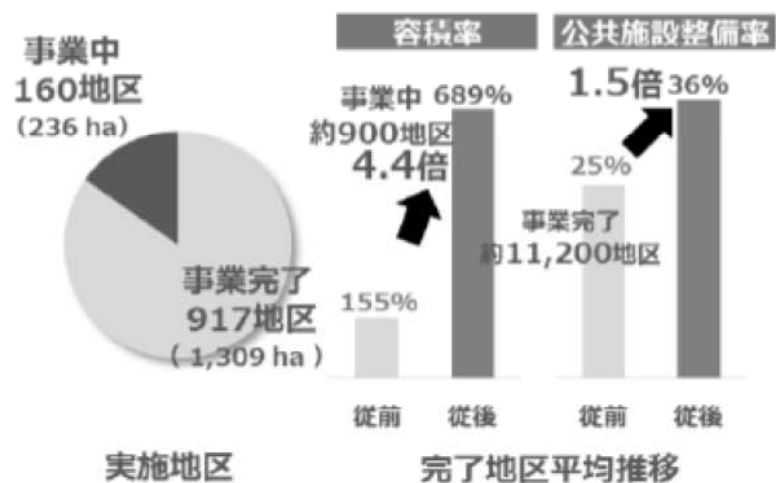
(資料)国土交通省 市街地再開発事業と取り巻く環境

市街地再開発事業のトレンド

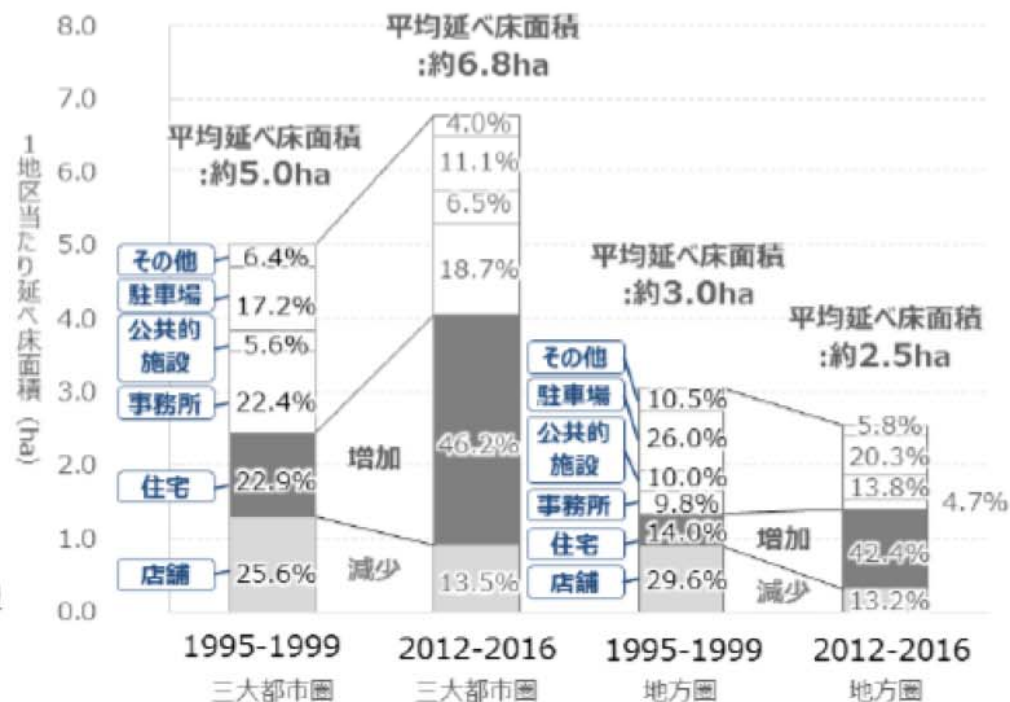
市街地再開発は地域のニーズに応じて用途が変化

- 全国で1,077地区(1,545ha)の事業に着手し、現在、160地区(236ha)を施行中。
- 一地区当たりの平均延べ床面積では、住宅が増加し、店舗が減少している。
- 地方圏では、公共的施設が増加するなど、事業ニーズに応じて用途構成が変化している。

市街地再開発事業の実績・効果(2017年度末)



一地区当たりの平均延べ床面積は、三大都市圏は増加、地方圏は減少



都市構造の改善効果(2017年度末・完了地区平均)

- ・都市型住宅の供給：約188戸/地区
- ・防災性の向上：不燃化率約57%⇒100%

他の震災復興第二種市街地再開発事業との比較

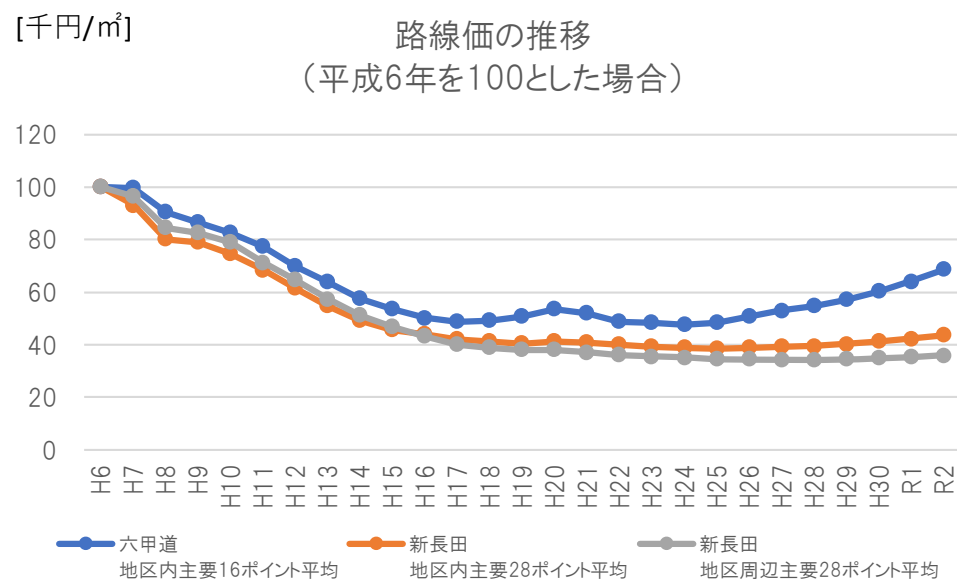
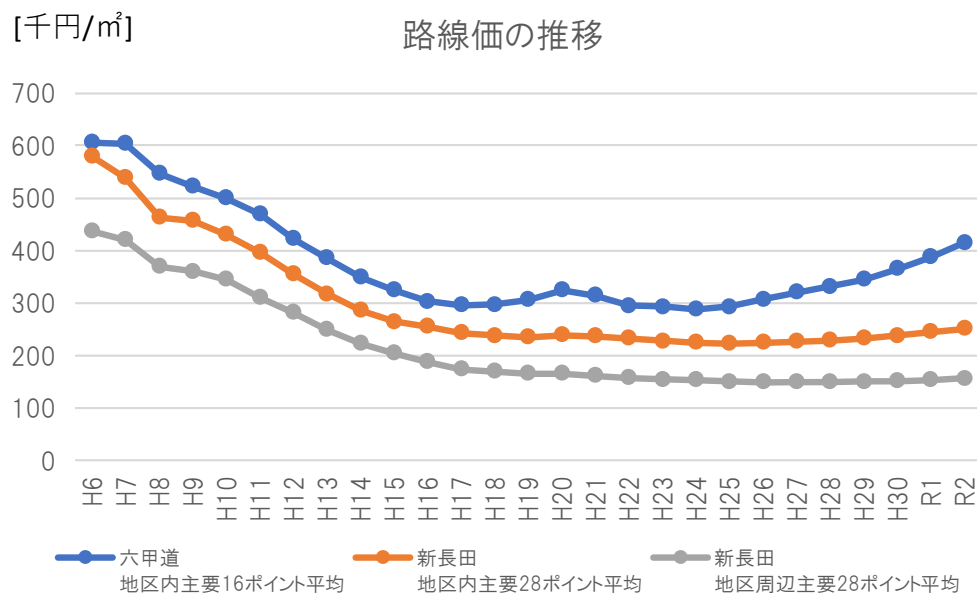
- ・ 県内の他の震災復興第二種再開発事業と比較すると、地区面積、総事業費及び権利者数都も突出して大きく、また事業期間も突出して長い。
- ・ 整備された公共施設(道路、公園等)の地区面積に占める割合は各地区とも概ね5割前後であるが、従前の公共施設面積に対する増加割合は新長田駅南地区(及び宝塚駅前地区第2工区)が小さい。

地区名	新長田駅南地区	六甲道駅南地区	西宮北口駅北東地区	宝塚駅前地区第2工区	売布神社駅前地区	仁川駅前地区
施行者	神戸市	神戸市	都市基盤整備公団	宝塚市	都市基盤整備公団	都市基盤整備公団
地区面積	20.0ha	5.9ha	3.35ha	0.88ha	1.56ha	1.64ha
総事業費	2,279億円	892億円	725億円	135億円	192億円	239億円
権利者数	1,974人	894人	582人	82人	193人	118人
事業計画決定 公示から 建築工事完了 公告まで(※)	26年10か月 (予定) 平成8年9月～ 令和5年7月	8年0か月 平成8年3月～ 平成16年3月	6年10か月 平成8年5月～ 平成13年4月	4年6か月 平成8年3月～ 平成12年9月	3年5か月 平成8年5月～ 平成11年10月	5年9か月 平成9年6月～ 平成14年4月
地区面積	20.10ha	5.86ha	3.35ha	0.88ha	1.56ha	1.64ha
(従前) 公共施設面積	8.64ha	1.70ha	0.27ha	0.41ha	0.26ha	0.39ha
(従後) 公共施設面積	9.42ha	2.71ha	1.71ha	0.43ha	0.86ha	0.75ha
公共施設割合	47%	46%	51%	49%	55%	46%
公共施設の 増加割合	1.1倍	1.6倍	6.3倍	1.1倍	3.3倍	1.9倍

※建築工事完了後の街路工事等公共公益施設整備の期間は除く
(資料)兵庫県県土整備部まちづくり局市街地整備課 兵庫の再開発

他の震災復興第二種市街地再開発事業との比較

- 市内の震災復興第二種再開発事業である六甲道駅南地区と路線価の推移を比較すると、震災後平成23年ころまでの傾向は同様に下落基調だが、下落した後の回復度合いに差が生じている。



BE KOBE



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBE 

- Member of the UNESCO
- Creative Cities Network
- since 2008

