

## Ⅱ. 事業の検証

<b>1. 事業の進め方</b>		<b>54</b>
• 都市計画決定	なぜ都市計画決定を急いだのか	55
• 事業区域	事業区域はどのように設定されたのか	57
• 事業手法	第二種市街地再開発事業を選択した理由は何か	58
• 既往計画	既往計画との調整はどのように図ったのか	59
• まちづくり協議会・コンサルタント	まちづくり協議会・コンサルタントはどのような役割を果たしたのか	61
• 用地先行買収	先行買収の実施はどのような意味があったのか	63
• 事業用仮設住宅・仮設店舗	事業用仮設住宅・仮設店舗はどのような役割を果たしたのか	64
• 計画変更のプロセス	柔軟な計画変更はできたのか	65
• 歩行者の3層ネットワーク	歩行者の3層ネットワークはどのような効果があったのか	70
• 特定建築者制度	特定建築者制度は事業にどのような影響を与えたのか	71
• ビル管理	ビル管理についてどのように対応してきたのか	73
<b>2. 生活再建と「住」「商」「工」の復興</b>		<b>74</b>
• 従前権利者再建パターン	従前権利者はどのような再建を果たしたのか	75
• 住宅床の供給	住宅の再建は果たせたのか	76
• 商業床の供給	商業の再建は果たせたのか	79
• 工業床の供給	工業の再建は果たせたのか	85
<b>3. 事業の効果</b>		<b>87</b>
• 安全・安心なまちづくり	災害に強い安全・安心なまちになったのか	88
• 夜間人口	夜間人口は震災前の水準を取り戻せたのか	90
• 昼間人口	昼間人口は震災前の水準を取り戻せたのか	91
• 経済波及効果	どの程度の経済波及効果が生まれたのか	92
• 税収効果	どの程度の税収効果が生まれたのか	93
• にぎわいの創出	にぎわい創出の取り組みはどのような効果を生んだのか	94
• 近隣への波及	近隣への波及効果はどの程度生まれたのか	97
<b>4. 事業の収支</b>		<b>99</b>
• 収支差発生要因	収支差（マイナス326億円）はなぜ発生したのか	100
• 収支差対応	収支差（マイナス326億円）への対応をどのように考えるのか	102

# 1. 事業の進め方



### なぜ都市計画決定を急いだのか

- ✓ 骨格となるまちづくりビジョンを早急に示し、1日も早く生活再建を図る必要があると考えたため。
- ✓ 無秩序なまちの再生を防止するため、建築基準法第84条に基づき建築制限を行ったが、同法では制限期間が災害発生から最長2か月に限定されており、その期間内に都市計画決定できるように計画したため。
- ✓ 都市計画決定することにより、事業用の仮設住宅・仮設店舗等の建設、土地の売却希望者に対する5,000万円の特別控除の適用が可能となるため。

#### 《成果》

- ✓ 事業用の仮設を建設することにより、従前地付近での生活復旧ができ、協働のまちづくりを進める環境づくりにつながった。
- ✓ 都市計画決定後は、まちづくり協議会から提出された「まちづくり提案」を最大限尊重し、都市計画の変更や事業計画の策定を進めた。(2段階の都市計画)
- ✓ 地区外転出を希望する従前権利者の生活再建を都市計画決定直後から先行買収により金銭面で後押しした。

#### 《課題》

- ✓ 「震災復興まちづくりニュース」等広報紙の新聞折り込み、避難所への配布、現地看板による掲示、被災権利者や市外避難者への郵送、現地相談所の開設など、行政としてはあらゆる手段を講じて周知を図ったが、多数の住民が地元にはいない状況のもと、特に事業の利害関係者への周知が充分だったとは言えない。
- ✓ 平成7(1995)年2月26日に被災市街地復興特別措置法が施行され建築制限を最大2年に延長できることとなり、十分に住民と話し合いの時間を取るべきとの観点から2か月後の都市計画決定に反対があった。

## ◆(参考)都市計画決定の経緯

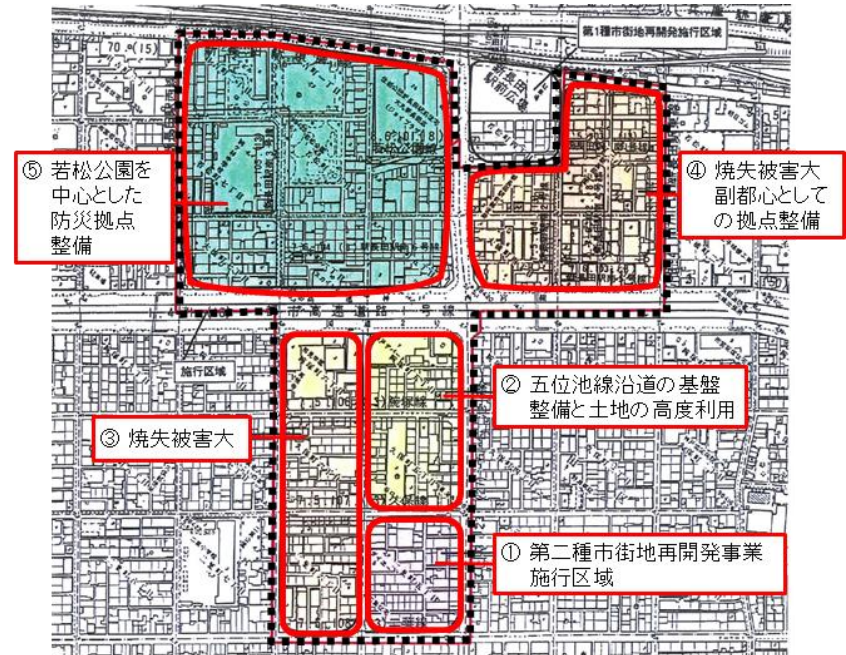
平成7(1995)年1月17日	阪神・淡路大震災発生
1月18日	都市計画局・住宅局で全市の被害状況調査
2月1日	建築基準法第84条による建築制限区域の指定(3月16日まで)
	まちづくり相談開始(サンボーホール)、区役所(東灘、灘、長田、須磨)他
2月5日	まちづくりニュース第1号発行(84条指定の案内)
2月16日	神戸市震災復興緊急整備条例の公布・施行
	震災復興促進区域の指定 (被害の大きかった既成市街地約5,887ha)
2月21日	震災復興都市計画(6地区)の内容発表
2月22日	現地相談所開設(森南、六甲、松本、長田、サンボーホール)
2月26日	被災市街地特別措置法の施行
2月28日	都市計画案(被災市街地復興推進地域・区画整理・再開発事業)の縦覧開始(3月13日まで)
3月14日	神戸市都市計画審議会開催
3月16日	兵庫県都市計画審議会開催
3月17日	都市計画決定(被災市街地復興推進地域・区画整理事業(124.6ha)、再開発事業(25.9ha))

## 事業区域はどのように設定されたのか

✓ 被害の大きかったエリア、震災前からまちづくりの動きがあった区域を事業区域として設定した。

### ◆事業区域設定の考え方

- 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。



### 《課題》

✓ 施行面積、権利者数とも全国的に見ても大規模となり、事業期間の長期化につながった。

# 第二種市街地再開発事業を選択した理由は何か

- ✓ 甚大な被害を受けたまちの復興には行政主導の都市計画事業が不可欠と判断した。
- ✓ 都市計画事業の選択肢は、「土地区画整理事業」と「市街地再開発事業」であった。
- ✓ 神戸市総合基本計画において副都心の位置づけがあり、市内有数の商業集積地として土地の高度利用が見込まれており、既に市街地再開発事業に着手した区域があった。
- ✓ 土地が細分化され、権利関係も輻輳化し、借家人が多い当地区内において、市街地再開発事業は借家人に地区内に留まってもらうことができる手法である。
- ✓ 市街地再開発事業は、道路、公園などの公共施設と建築物の整備を一体的に行い、また、良質な住宅の供給と商業環境の改善を図ることのできる手法である。

## 《成果》

- ✓ 緊急性の高い事業として、第二種市街地再開発事業を選択し早期に用地の確保ができたことにより、受皿住宅等の整備を早急に行うことができた。
- ✓ 借家人の70%が地区内に留まった。
- ✓ 公共施設と建築物の一体的な整備を行うことができた。

## 《課題》

- ✓ 従前権利者の生活再建を最優先にして再開発ビルの建設に着手し事業を進めたため、大幅な建築計画の変更は困難だった。
- ✓ 都市計画決定直後から対応した土地の先行買収、譲受け希望の撤回による保留床の発生、不動産市況の悪化のリスクは、再開発事業施行者である神戸市が負うことになった。

# 既往計画との調整はどのように図ったのか

- ✓ 神戸市総合基本計画(西部副都心)、インナーシティ総合整備基本計画(地下鉄海岸線整備、五位池線拡幅整備)、神戸市復興計画において、具体的な施設内容や規模が示されていなかったことから、都市計画決定後の平成7(1995)年11月に「まちづくり基本方針」において理念を示し、各まちづくり協議会からのまちづくり提案に基づき、事業計画を策定する中で理念を具体化した。

### ◆既往計画との調整経緯

- 震災から僅か2か月後に決定された都市計画には、既往計画は具体的に反映されておらず、都市計画決定後の「地元」「コンサルタント」「行政」による協働のまちづくりを進めていく中で既往計画を具体的に調整する必要があった。
- 神戸市総合基本計画においては西部副都心としての具体的な施設内容や施設規模は示されていなかったが、「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」とされていた。また、インナーシティ総合整備基本計画では、「地下鉄海岸線の整備」と「五位池線の拡幅整備と沿道再開発による魅力ある街並みの整備」の実施が位置づけられていた。
- 「神戸市復興計画」(平成7(1995)年6月30日発表)の「西部市街地復興計画」において、「西部副都心軸の整備」、「地下鉄海岸線にあわせたまちづくりの推進」が位置づけられた。
- 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インとなる再開発地区全体の「まちづくり基本方針(平成7(1995)年11月)」を神戸市から示し、その中に初めて既往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議論を重ね作成された計画が「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」が既往計画を具体的に反映した当初計画となった。



# 既往計画

## ◆ 既往計画を踏まえ誘致した都市機能

- 副都心として「商業・業務、文化等の諸機能の集積」を図るため、特定建築者制度も活用しながら多様な都市機能を誘致した。

### ● 商業・業務施設

- 大型物販店
- ホテル
- コワーキングスペース
- 庁舎

### ● 健康・文化施設

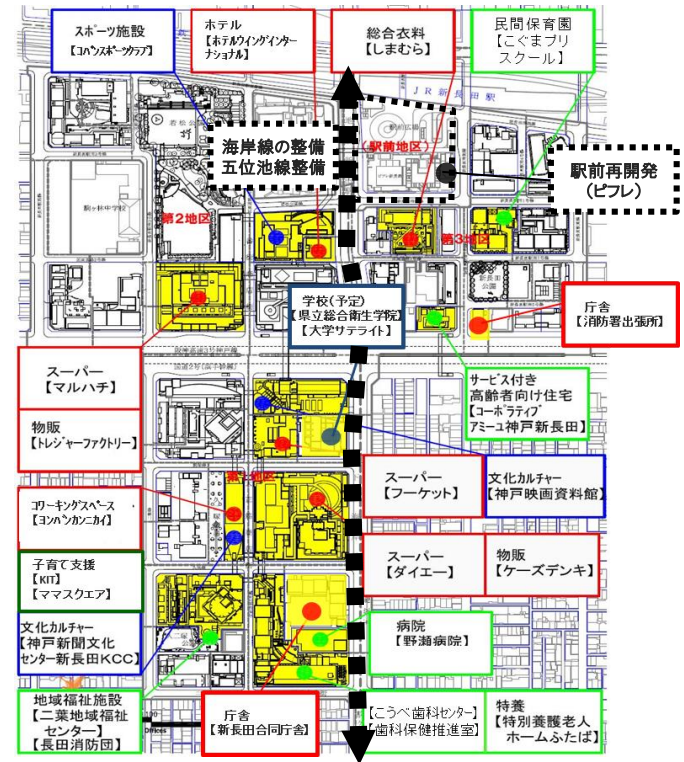
- スポーツ施設
- カルチャーセンター
- 音楽スタジオ
- 各種教室
- 映画資料館
- 学校

- インナーシティ総合整備基本計画の地区内にかかるリーディングプロジェクトが推進された。

- 地下鉄海岸線の整備
- 新長田駅前再開発
- 五位池線整備

### ● 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
- 民間保育施設
- 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



## 《成果》

- ✓ 商業のみならず多様な都市機能の集積を図った。
- ✓ 五位池線の拡幅整備を実施し、地下鉄海岸線の整備にも寄与した。

## 《課題》

- ✓ 副都心としての具体的な施設の内容や規模は示されてはいなかったことから、新長田の将来像を共有できていなかった。

# まちづくり協議会・コンサルタントはどのような役割を果たしたのか

- ✓ 事業計画に住民意見を反映させるために、コンサルタントが専門家として行政と地元との橋渡し役となり、まちづくり協議会が地元の意見を集約する役割を果たした。

## ◆2段階の都市計画におけるまちづくり協議会とコンサルタント(まちづくり専門家)の位置づけ

### 《第1段階の都市計画》

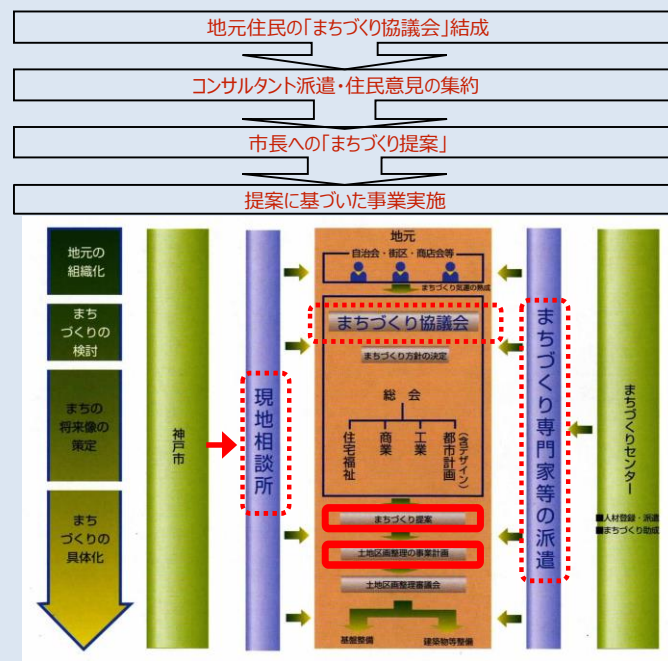
- 行政が、整備すべき区域と主な都市施設を定める。

### 《第2段階の都市計画》

- 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 神戸市の役割》

- ①まちづくり協議会の組織化  
住民の皆さんに自らがまちづくりに取り組むための組織を結成してもらい、市は提出された「まちづくり提案」を尊重して計画策定・事業を実施する。
- ②まちづくり専門家の派遣  
技術的な支援を行うため専門家であるコンサルタントをまちづくりセンターから派遣。市はその調整と予算の確保を行う。
- ③現地相談所の設置(新長田再開発の場合は再開発事務所)  
地元住民が相談できる場の確保。



## ◆まちづくり協議会の活動状況

区分	1地区		2地区			3地区	
	① 久二塚地区震災復興まちづくり協議会	② 久二塚6まちづくり協議会	③ 日吉2丁目まちづくり協議会	④ 新長田駅前地区復興まちづくり協議会	⑤ 大橋7まちづくり協議会	⑥ 新長田駅南大若まちづくり協議会	⑦ 大橋3丁目まちづくり協議会
設立年月日	H7.2.15	H7.9.3	H8.6.9	H7.7.13	H8.1.12	H7.11.26	H8.8.19
まちづくり提案(当初)	H8.6	H8.1	H8.11	H9.4	H9.4	H8.8	H8.12
まちづくり提案回数	1	3	1	3	1	6	3
ニュース等の発行	久二塚まちづくりニュース	久二塚6まちづくりニュース		新長田駅前地区がんばろうニュース	大橋7丁目ニュース	大若まちづくりニュース	すてきなまち大三

※若松7では準備会は設立されたが、協議会の設立には至らなかった

## 《成果》

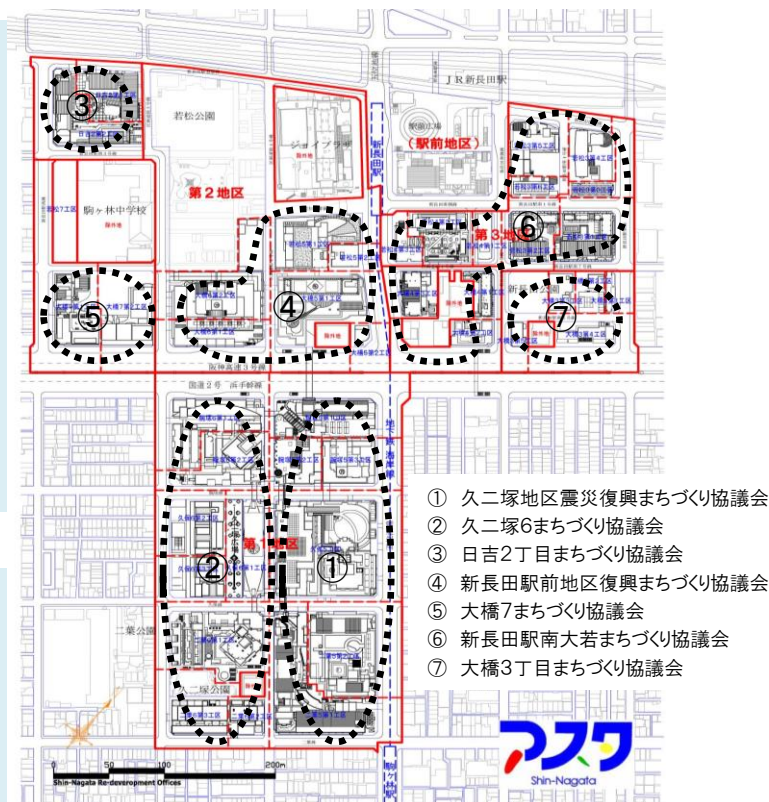
- ✓ 復興事業の手法が限られている中で、まちづくりに地域の意向を最大限反映させる方法としてまちづくり協議会とコンサルタントが大きな役割を果たした。
- ✓ 自治会や商店街の会長などがまちづくり協議会のリーダーとなって、住民主導のまちづくりが行われた。
- ✓ まちづくり協議会から「まちづくり提案」を提出してもらうことで、地元の意見を集約し地区の状況に応じた事業計画の策定につながった。
- ✓ まちづくり協議会での検討過程においてアドバイスや地元案の作成など、専門家としてのコンサルタントの役割は非常に大きかった。また、震災前からまちづくりを進めていた地区においては、従来の地元とコンサルタントとの関係が生かされた。

## 《課題》

- ✓ 再開発事業においては施設計画が重要となることから内容が専門的となり、コンサルタントなしではまちづくり協議会活動が難しかった。

(関係者ヒアリングより)

- ✓ 意見集約の過程においてまちづくり協議会の範囲の変更が行われた地区もある。また、まちづくり協議会内において情報共有が不十分な例があった。

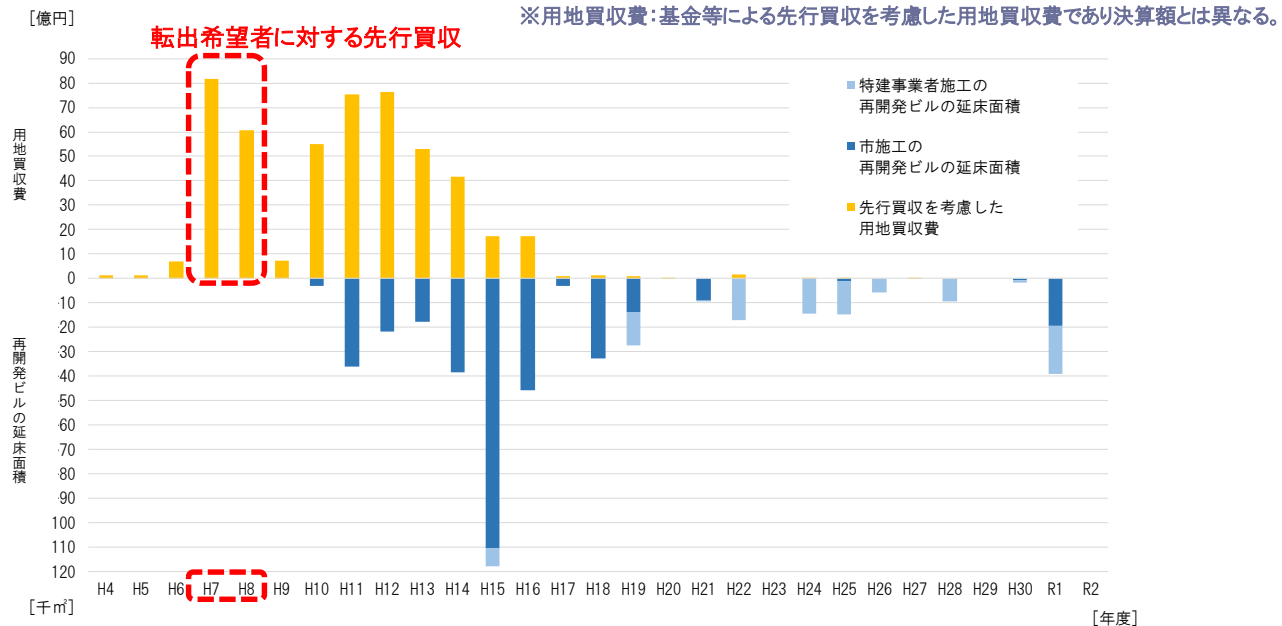


## 先行買収の実施はどのような意味があったのか

- ✓ 地区外転出を希望する従前権利者の生活再建を金銭面でも後押しした。
- ✓ 大規模な種地を取得することができ、受皿住宅を早期に建設することができた。

- 通常の再開発事業では、事業計画決定等により再開発ビルの計画や床単価等が示され、それらの情報に基づき転出を選択した従前権利者の先行買収を順次行っていくのに対し、今回の再開発事業では、都市計画決定後、事業計画が決まるまでのおよそ2年間の先行買収は、再開発ビル計画や床単価等の提示を待つことなく転出により地区外での生活再建を望んだ従前権利者の先行買収であった。
- 用地買収費約500億円のうち当初2年間で約140億円を執行しており、地区外での生活再建を望んだ従前権利者の生活再建資金として活用された。

【用地買収費と再開発ビルの整備床面積の推移】



## 事業用仮設住宅・仮設店舗はどのような役割を果たしたのか

✓ 早期に事業用仮設を建設したことで、従前居住地付近での生活復旧を果たすことができ、地区外流出を最小限にとどめ、協働のまちづくりを進めることにつながった。

- 事業の対象である従前権利者(生活者)の1,596人について、生活復旧と生活再建の関係は以下のとおりであり、事業の決定が遅れると権利解消がさらに増えた可能性が高く、早期の事業決定は地区外流出の抑制効果となった。
  - 事業用仮設に入居し、再開発ビルに入居した従前権利者の割合は、368人のうち311人(85%)。
  - 地区外で生活復旧し、再開発ビルに入居した従前権利者の割合は、435人のうち160人(37%)。

### ◆生活復旧状況の違いと再開発ビル入居率

生活復旧状況	震災後生活者	再開発ビル入居者	入居率
生活者計	1,596	919	58%
地区内復旧	1,161	759	65%
	従前建物	448	56%
	事業用仮設	368	85%
地区外復旧	435	160	37%

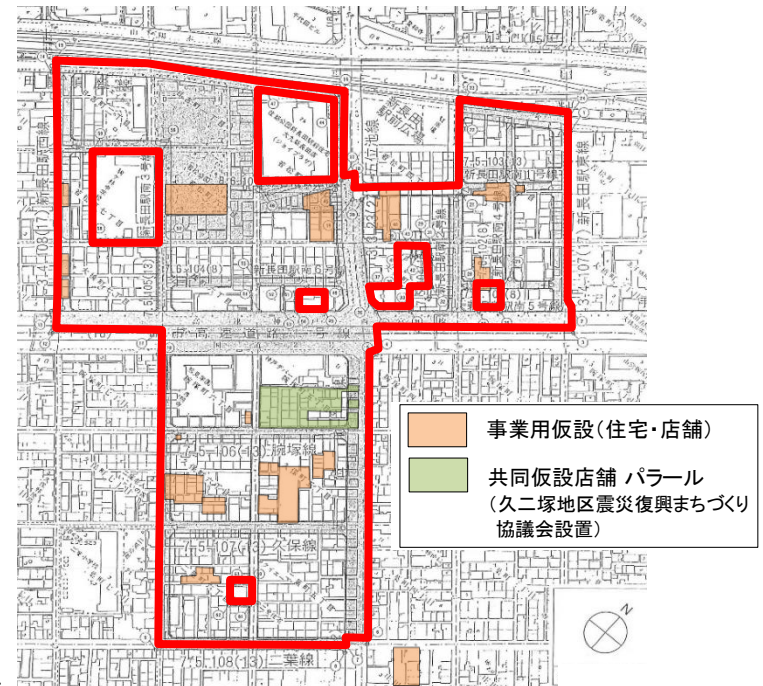
### ◆整備した事業用仮設施設

区分	合計	H7	H8	H9	H10
住宅	390戸	304戸	58戸	28戸	—
店舗	46戸	6戸	6戸	19戸	15戸
計	436戸	310戸	64戸	47戸	15戸

※ 事業用仮設とは入居者が本事業の従前権利者に限定されるもので、地区内に別途応急仮設住宅(入居は被災者全般)が設置されたが含まれていない

※ 住宅には借上方式の住宅104戸を含む

※ 店舗にはバラールを含まない。また、平成11(1999)年以降も各工区ごとの事業進捗に応じて、必要戸数を設置している



# 柔軟な計画変更はできたのか

- ✓ 地元住民の意見を集約したまちづくり提案や社会経済情勢等の変化に対応して都市計画および事業計画を柔軟に変更した。
- ✓ 従前権利者の生活再建を最優先で再開発ビルの建設に着手し事業を進めたため、商業床については、状況の変化に対応した柔軟な建築計画の変更が困難だった。

## 《成果》

- ✓ 超高層住宅の供給を見直す事業計画の変更を行い、工期短縮と事業費削減を図った。
- ✓ 工区を分割する事業計画の変更を行い、商店街の復興を優先的に進め、大正筋商店街は震災後9年、一番街商店街は13年で復興した。
- ✓ 若松公園の形状・面積を見直す都市計画の変更を行い、対面形式の商店街を存続させた。
- ✓ 工業系の用途地域を近隣商業地域に見直す都市計画の変更を行い、受皿住宅の早期供給をはじめ住宅を中心とした整備を進めることができた。
- ✓ 特定建築者制度を活用することにより、事業費の削減と新たな都市機能の導入を図った。

## 《課題》

- ✓ 地区内で工業の再建は果たせなかった。
- ✓ 対象となる従前権利者がいない工区であっても、事業制度上再開発ビルを建設する必要があり、多くの工区(44棟のうち19棟)で特定建築者制度を活用したが、社会経済情勢、マンション市況を踏まえ事業を進めることとなり長期化した。

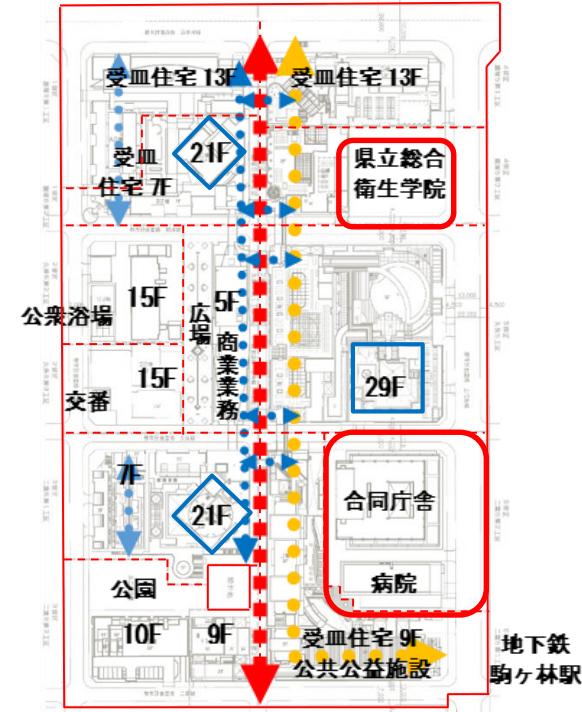
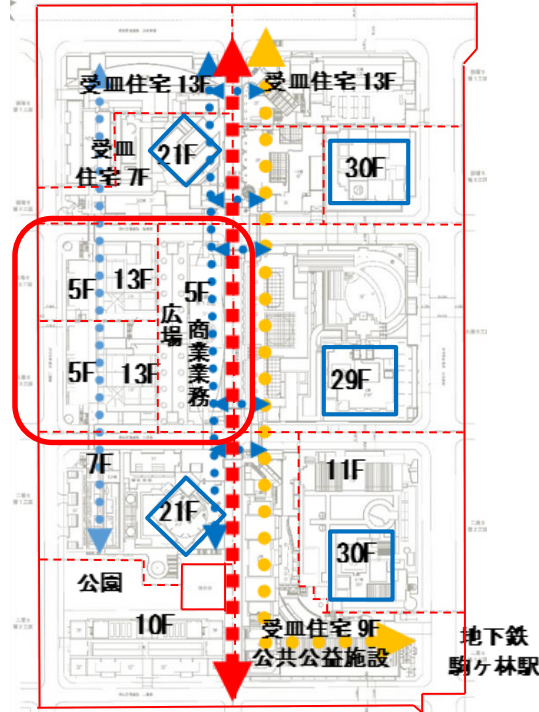
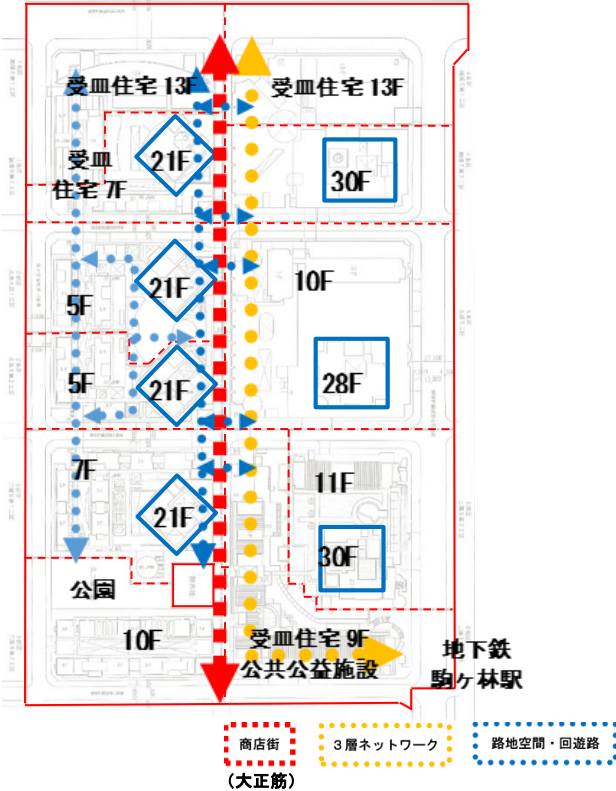
# 計画変更のプロセス

## ◆第1地区(国道2号以南 大正筋商店街)の事業計画の変遷

《当初 平成8(1996)年10月》

《平成14(2002)年6月》

《最終 令和3(2021)年予定》



### 【住宅】

- ・受血住宅早期整備
- ・超高層7棟計画
- ・【商業】
- ・大正筋の再生
- ・商業施設の3層構造とサブ軸として路地空間整備

大正筋の早期復興を目的に工区分割し着手できる整備を優先

### 【住宅】

- ・受血住宅完成済み
- ・超高層5棟計画(うち3棟完成済み)
- ・【商業】
- ・大正筋の早期完成
- ・商業施設の3層構造とサブ軸として路地空間整備を継続

まちのにぎわいづくりを目的とした施設誘致

### 【住宅】

- ・特定建築者も活用し住宅整備済み
- ・超高層住宅3棟
- ・【商業】
- ・商業施設の3層構造とサブ軸として路地空間整備済み(一部取りやめ)
- ・【新たな施設】
- ・にぎわい回復に向けた施設誘致

→大正筋まち開き 平成16(2004)年3月

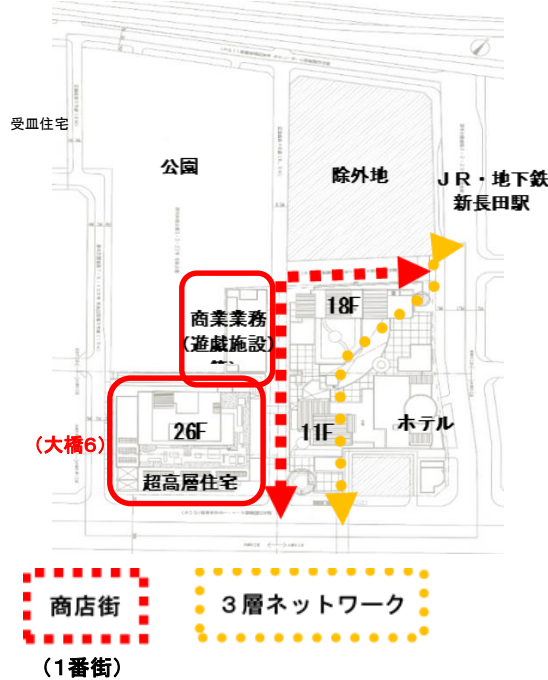
# 計画変更のプロセス

## ◆第2-B地区(国道2号以北1番街商店街)の事業計画の変遷

《当初 平成11(1999)年1月》

《平成14(2002)年4月》

《最終 平成29(2017)年9月》



- 【住宅】
  - ・賃貸住宅(受血)
  - ・分譲住宅(多様な住宅供給)
- 【商業】
  - ・1番街の再生(東西の一体化)
  - ・再開発ビル内を貫通する新たな商業軸
  - ・3層ネットワーク
- 【その他】
  - ・核店舗、ホテルの誘致

【6丁目側着手】  
受血供給に目処がたち分譲住宅にシフト

- 【住宅】
  - ・分譲住宅(超高層化)
- 【商業】
  - ・遊戯施設の集約
  - ・核店舗の誘致
- 【その他】
  - ・来客用駐車場(地下2階→3・4階)

【都市魅力向上】  
・商業軸等の形成  
・ホテル・スポーツクラブの誘致

- 【住宅】(大橋5)
  - ・分譲住宅(温泉付)
- 【商業】
  - ・新商業軸・3層ネットワーク
- 【誘致】(若松5)
  - ・ホテル
  - ・スポーツクラブ

→1番街まち開き 平成20(2008)年3月



# 計画変更のプロセス

## ◆若松公園計画変更の経緯

《震災前》

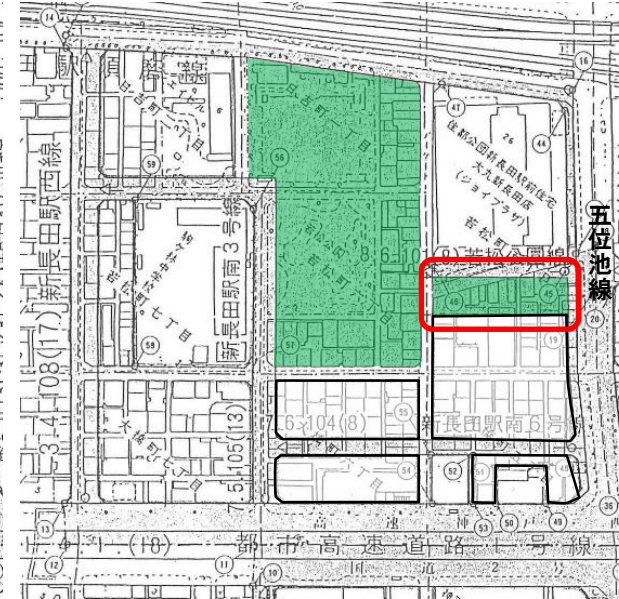


1.3 ha

- 若松町5丁目から日吉町1丁目にまたがる近隣公園だった

防災拠点整備  
五位池線からの  
アクセス

《当初 都市計画決定 平成7(1995)年3月》

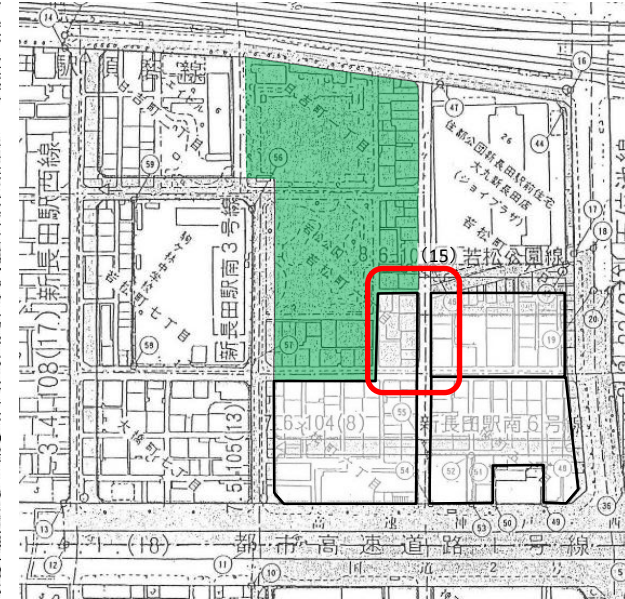


1.9 ha

- 非常時、災害時に一時避難場所や防災活動の拠点として活用するため、若松公園を集約・拡張した。
- 幹線街路である五位池線からのアクセスを確保するため、ジョイプラザ南側にも配置した。

商店街としての  
整備

《都市計画変更 平成9(1997)年9月》



1.6 ha

- 商店街への人の流れの助長や商店街の対面形成のため、形状、面積を変更した。

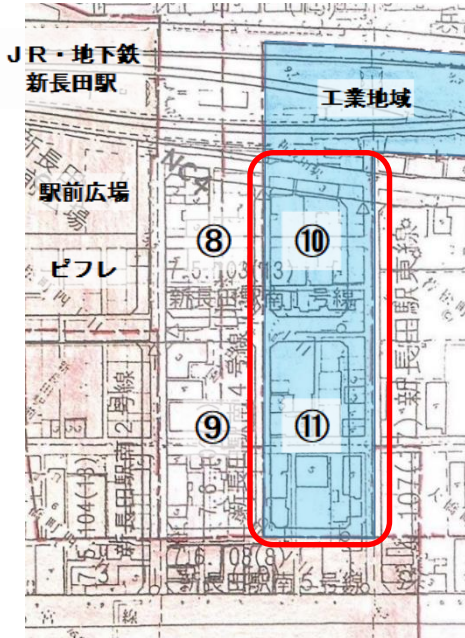
# 計画変更のプロセス

## ◆第3地区(国道2号以北 JR新長田駅南側)の用途地域変更の変遷

平成7(1995)年3月17日  
《当初 都市計画決定時》

平成9(1997)年2月28日  
《都市計画変更》

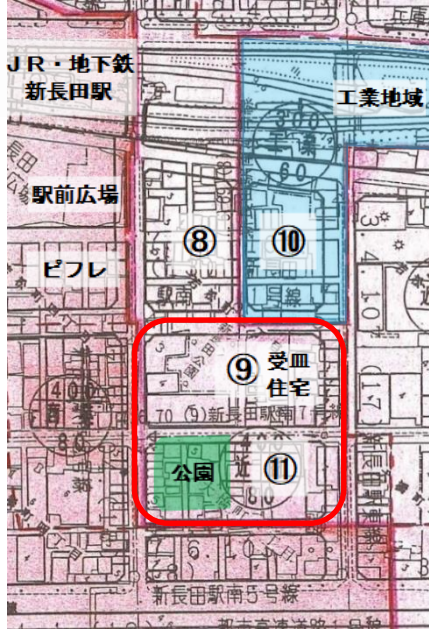
平成14(2002)年2月28日  
《都市計画変更》



(工業の再建)

- ケミカル関連の集約配置を検討するため、10街区及び11街区について、震災前は近隣商業地域 だった。
- 用途地域を工業地域に変更した。

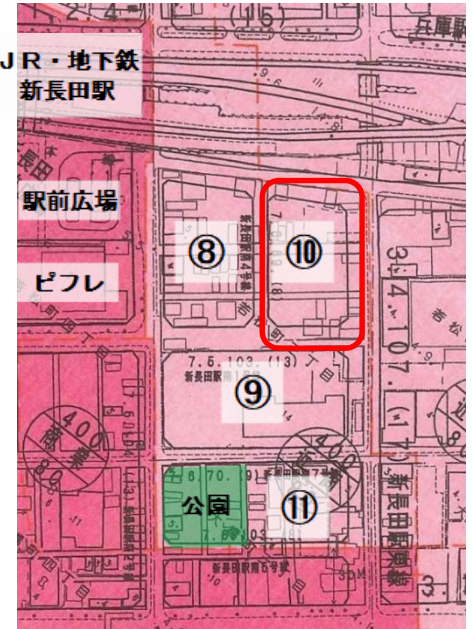
「ケミカル関連  
転出多数」  
「受皿住宅の  
整備を優先」



(工業の再建+受皿住宅整備)

- 旧11街区(新9街区及び新11街区の両街区の東半分)部分の用途地域を工業地域から近隣商業地域に変更し、受皿住宅の整備を優先した。
- 9街区及び11街区の形状を南北方向から東西方向に変更し、新11街区の西側に新長田公園(約1,500㎡)を追加した。

「ケミカル工場  
の入居なし」  
「用地地域・容  
積率変更によ  
る事業推進」



(住宅を中心とした整備)

- 10街区部分の用途地域を工業地域から近隣商業地域に変更した。

# 歩行者の3層ネットワークはどのような効果があったのか

### 《計画上の位置づけ》

- 既往計画に記載はない。
- まちづくり基本方針を作成する過程で浮上してきた。
- まちづくり提案(「駅前地区」「久二塚地区」)に記載された。
- 商業軸として、地下1階レベルでは地下道、地上2階レベルではデッキでつなぎ、商店街を再整備した。
- 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した。

### 《地下1階をつなげる理由》

- 既に地下利用のあった大橋地下道や周辺建物のほか、地下鉄海岸線、駅前再開発等の整備により地下階をつなぐ発想は必然的であった。

### 《地上2階をつなげる理由》

- 従前店舗面積・間口の確保、地上階より安価な商業床の確保、利便性の向上を図った。
- 子供からお年寄り、身障者が安全に歩けるネットワークの構成を図った。

## 《成果》

- ✓ 利便性の向上、快適な歩行者空間を確保した。
- ✓ 従前規模の商業床確保につながった。

## 《課題》

- ✓ 商業施設の地下1階、2階の苦戦につながっている。
- ✓ 再開発ビル内の共用部分が増え、再開発ビルによっては維持管理コストに影響を与えることとなった。  
(関係者ヒアリングより)
- ✓ 3層ネットワークをつなげるビルのうち一部のビルだけつなげない選択は取りづらかった。また、復興事業としても進めており、行政内部でブレーキをかける者はいなかった。

## 特定建築者制度は事業にどのような影響を与えたのか

- ✓ 全44棟のうち19棟で制度活用し、事業費の削減、保留床の処分リスク及び所有リスクの回避、民間ノウハウを活用した施設整備につながった。
- ✓ 分譲マンション販売時期の考慮等により事業の長期化につながった。

### ◆特定建築者制度の活用状況

- ・住宅系： 10棟（分譲8、賃貸2）
  - ・商業業務系： 9棟（ホテル、銀行、庁舎、病院、学校等）
- ※病院・分譲住宅（令和5年3月完成予定）は商業業務系とする

分譲住宅



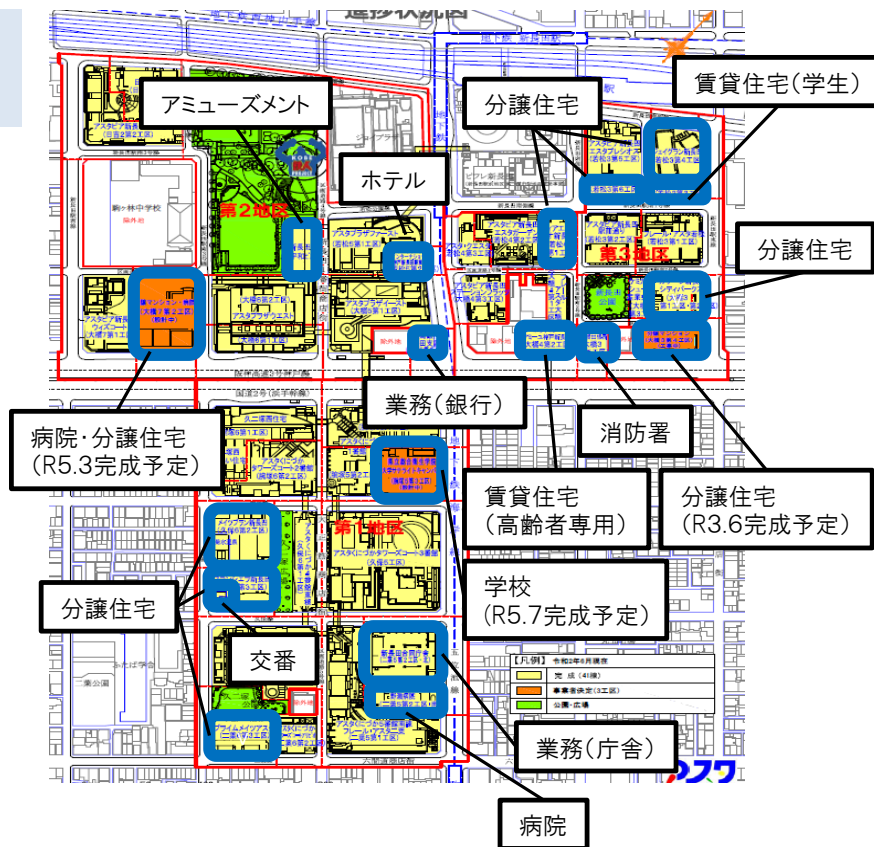
業務(庁舎)



ホテル



賃貸住宅(高齢者専用)



# 特定建築者制度

## ◆制度上のメリット

- 民間事業者等が建物整備費を負担するため、施行者の事業資金負担が軽減される。
- 土地を民間事業者等へ処分することから、施行者の保留床処分リスク回避につながる。
- 民間事業者等のノウハウ活用により、建物整備の円滑化、迅速化、建物の有効かつ効果的な利活用が図られる。

## ◆本格的な制度活用経緯

震災から10年後の平成17(2005)年に、

- 区域全体の事業計画決定率が99%となった。
- 従前規模の住宅戸数を供給できた(平成15(2003)年)ことにより、すまいの復興に目途がたった。
- 若松5工区(アスタプラザファースト)の着工により、一番街から大正筋の商業軸の構成に目途がたった。

以上のことから、従前権利者が少なくなった工区については、特定建築者制度の「事業資金負担の軽減」、「保留床処分リスクの回避」、「民間事業者等のノウハウ活用」を活用することで、更に魅力あふれる創造的な副都心づくりを目指すこととした。

## ◆特定建築者制度の運用

- 特定建築者制度活用による事業推進は、民間の事業意欲に大きく左右され、マンション市況をはじめとする各業界の動向、新長田のマーケット性等が影響するため、タイミングを計りながら順次事業化した。

## 《成果》

- ✓ 施行者(神戸市)の建設工事費の負担がなくなり、民間のノウハウを生かした施設が誘致できた。
- ✓ 制度活用工区については、再開発事業施行者である神戸市の保留床の処分リスクがなくなった。

## 《課題》

- ✓ 特に複数の工区で分譲住宅の供給を行ったので、販売時期の競合を避けるため、事業全体が長期化した。

# ビル管理についてどのように対応してきたのか

- ✓ まちづくり会社を設立し、地域全体で第三者管理者方式を採用することで区分所有者の負担軽減を図った。
- ✓ 再開発ビルの管理に対する訴訟や市会陳情を経て、区分所有者の意向に沿い、一部の再開発ビルについて、管理者が新長田まちづくり株式会社から管理組合や個人に変更された。

## ◆ビル管理に関する経緯

【再開発ビル管理状況(令和2(2020)年8月現在)】

### 《新長田まちづくり株式会社による一括管理》

- 新長田駅南地区の再開発エリア全体の運営を一元化するまちづくり会社の設立についてまちづくり提案が提出され、複数の再開発ビル群を一体的に管理するなど復興に向けた地域のトータルマネジメントを担うことを目的として平成10(1998)年10月に設立された。
  - 再開発ビルの管理業務、市保有床のサブリース業務、地域の活性化業務を行っている。
  - 再開発ビルの管理については、同社を管理者とする第三者管理者方式を採用し、1か所の防災センターで再開発ビル群を一元管理することにより区分所有者の負担軽減を図ってきた。
- (参考)
- 第三者管理者方式 : 区分所有者の代理として第三者が管理者となり、建物の管理運営を行う方式
  - 管理組合方式 : 区分所有者が管理組合を組織し(管理者は理事長)、建物の管理運営を行う方式

### 《訴訟・市会陳情》

- 平成24(2012)年に国道2号南地区の店舗区分所有者が店舗と住宅の管理費の単価差について新長田まちづくり株式会社を提訴した(平成29(2017)年にまちづくり会社勝訴)。
- 平成23(2011),25(2013),30(2018)年に「管理費割合」、「区分所有者の自主的な管理運営」等について市会へ陳情がなされた。

### 《現状》

- 平成30(2018)年以降、新長田まちづくり株式会社と神戸市で区分所有者に対する勉強会(内容:ビル管理とは何か、管理方式によるメリット・デメリット等の説明)を開催する中、一部の再開発ビル(アスタくくつか1番館南棟・2番館北棟・5番館南棟)において管理者が同社から管理組合や個人に変更されている。



## 《課題》

(関係者ヒアリングより)

再開発ビルの共用部分が多く、ビル管理費が高いとの声やビル管理者の管理方法への不満の声がある。

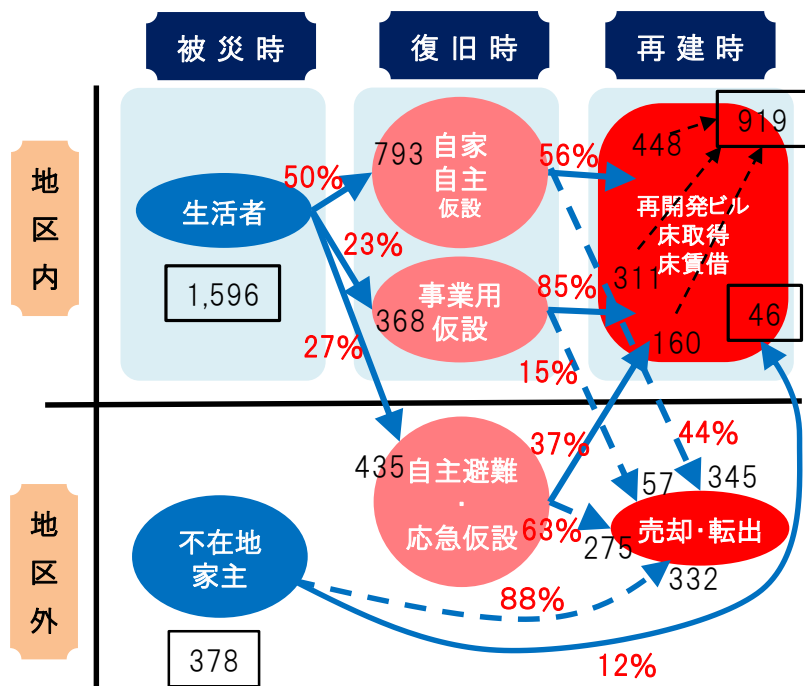
## 2. 生活再建と「住」「商」「工」の復興



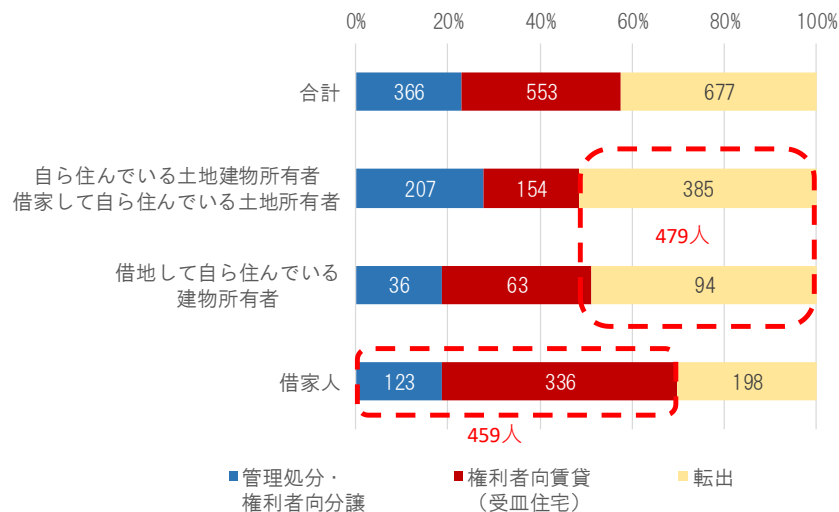
## 従前権利者再建パターン

### 従前権利者はどのような再建を果たしたのか

- ✓ 生活者1,596人のうち58%(919人)は再開発ビル入居を果たした。地区外転出は42%(677人)となった。
- ✓ 不在地家主378人のうち12%(46人)は再開発ビルの床を取得した。地区外転出は88%(332人)となった。
- ✓ 借家人の657人のうち70%(459人)は再開発ビルに入居し再建を果たすことができた。
- ✓ 生活者のうち土地建物所有者の51%(479人)が地区外へ転出し、借家人に比べて転出率が高い。



権利関係別生活再建状況





## 住宅の再建は果たせたのか

- ✓ 震災後3年で従前権利者向けの住宅供給を始め、震災後8年の平成15(2003)年には従前戸数を上回る戸数を供給できた。

### ◆受皿住宅の供給

- 従前権利者(生活者)の入居を優先(※)し、住宅の整備を進めた。特に自力再建が困難とされる人々に対して、良好な住宅ストック(従前居住者用住宅「受皿住宅」)を比較的早い段階(平成10(1998)年)で供給できた。
- 「受皿住宅」については、平成15(2003)年度までに639戸を供給し、うち、従前権利者(生活者)は576戸(90%)が入居し、希望する世帯のほとんどに対応することができた。

※：当事業区域内に建設した受け皿住宅へは本事業だけでなく、本事業以外の復興事業の権利者も入居した。

【従前権利者(生活者)用住宅「受皿住宅」】

住宅名	受皿住宅戸数	完成年月
久二塚西ふれあい住宅	58	H10.11
日吉第2住宅	140	H11.03
久二塚東住宅	108	H11.11
久二塚西住宅	99	H11.11
フレール・アスタ若松	127	H13.01
フレール・アスタ大橋(※)	10	H14.02
フレール・アスタ二葉	97	H16.03
計	639	

※：「フレール・アスタ大橋」は、全体戸数50戸のうち、10戸を受皿住宅として利用

【「受皿住宅」に入居した従前権利者(生活者)の権利関係】

権利関係(※)	AAA	A-A	-BB	--C	合計
人数	164	4	69	339	576
割合	28%	1%	12%	59%	100%

※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

【「受皿住宅」に入居した従前権利者(生活者)の権利対象用途】

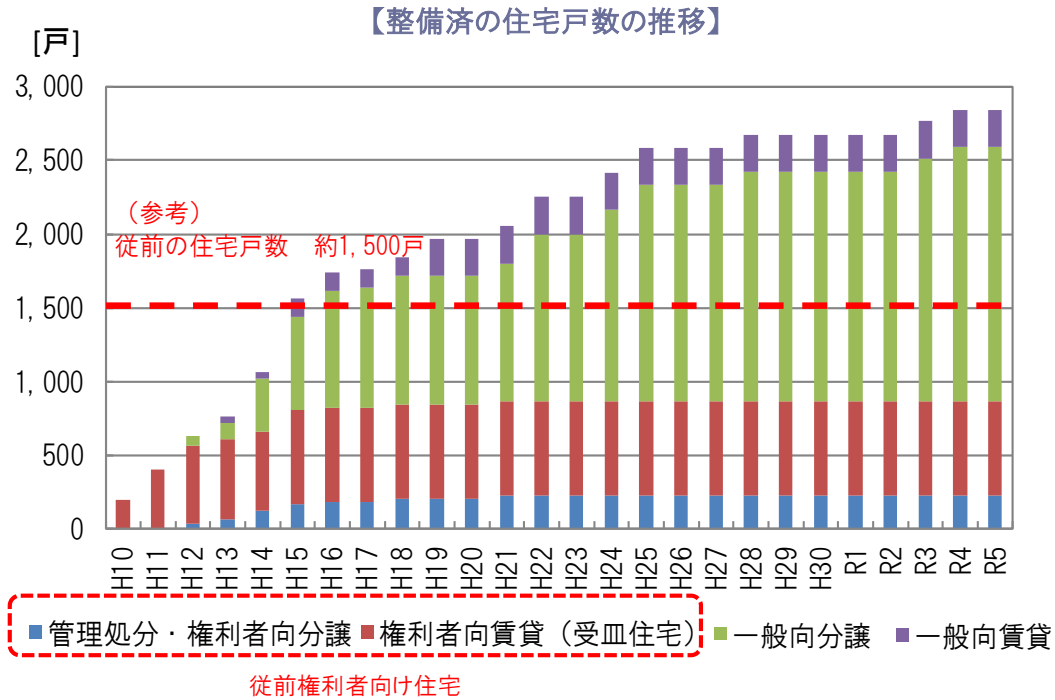
用途	住宅のみ	併存住宅	合計
人数	423	153	576
割合	73%	27%	100%



# 住宅床の供給

## ◆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。
- 平成15(2003)年度には、従前の約1,500戸を上回る住宅が供給した。
- 令和2(2020)年9月現在で2,674戸の住宅が供給されており、そのうち、802戸(30%)が従前権利者(生活者)に供給した。



注) 令和3(2021)年度以降の数値は、工事中または設計中のものを含む

## 《成果》

- ✓ 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。
- ✓ 早期に受皿住宅等を整備したことで、従前の借家人の70%(459人)について、地区内での生活再建を可能とし、生活再建弱者といわれる方々に対して、生活復興を果たすことができた。
- ✓ 震災前と比べ、戸数は約1.9倍(2,845戸(令和5(2023)年度完了時点予定))、世帯数は約1.7倍(3,578世帯(令和2(2020)年6月時点))、夜間人口は約1.4倍(6,058人(令和2(2020)年6月時点))に増加した。
- ✓ 多様な世帯構成(单身、ファミリー、高齢者専用等)に対応した住宅を供給した。

## 《課題》

- ✓ 同時期に従前権利者も入居する住宅を複数棟建設したことで、一般分譲住宅の供給が重なり販売価格の設定が安価になったことで収支上不利にはたらいた。
- ✓ 特に受皿住宅で高齢化がさらに進んでいる(地区内受皿住宅高齢化率64%、市営住宅高齢化率 全市50%、長田区49%(令和2年6月時点))。  
(関係者ヒアリングより)
- ✓ 多くのマンションが建設されたが、自治会がないものもあり、地域コミュニティに課題がある。

### 商業の再建は果たせたのか

- ✓ 共同仮設店舗「パラール」等での営業再開がその後の商業再建につながった。
- ✓ 震災後3年で商業床の供給を始め、権利者生活再建床は、商店街沿いへの配置を基本に構成することで、零細権利者も含め多くの店舗が商業軸に沿って店を構えることができ、ハードとしての再建は果たすことができた。
- ✓ 震災前と同程度の商業床面積を確保する計画で整備を進めたが、設計中、再開発ビルの建設着手後も、転出や譲受け希望の撤回等がなされ、権利者生活再建床(分譲・賃貸)は47%にとどまった。
- ✓ 余剰が生じることとなった市床については、外部からの誘致等により、商業地としてのまちの活性化を図り現在は95%が活用されているが、権利床も含め、商業の活性化及びにぎわいに課題が残る。

#### 《仮設店舗の段階(パラール)》

- 地区内の一角に、共同仮設店舗「パラール」が建設され、被災した商店は、早期に営業を開始することができた。(平成7年(1995)年6月10日西館オープン、平成7(1995)年12月21日中央館・東館オープン)
- 「パラール」の建設に際しては、建設業者の協力のもと、再開発事業の復興まちづくりの合意形成のために設立された「久二塚地区震災復興まちづくり協議会」が主体となって、地権者等との協議にあたった。

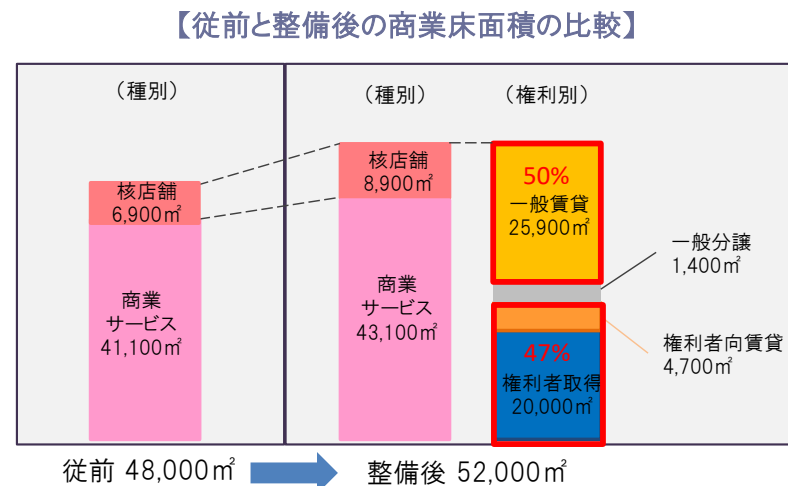
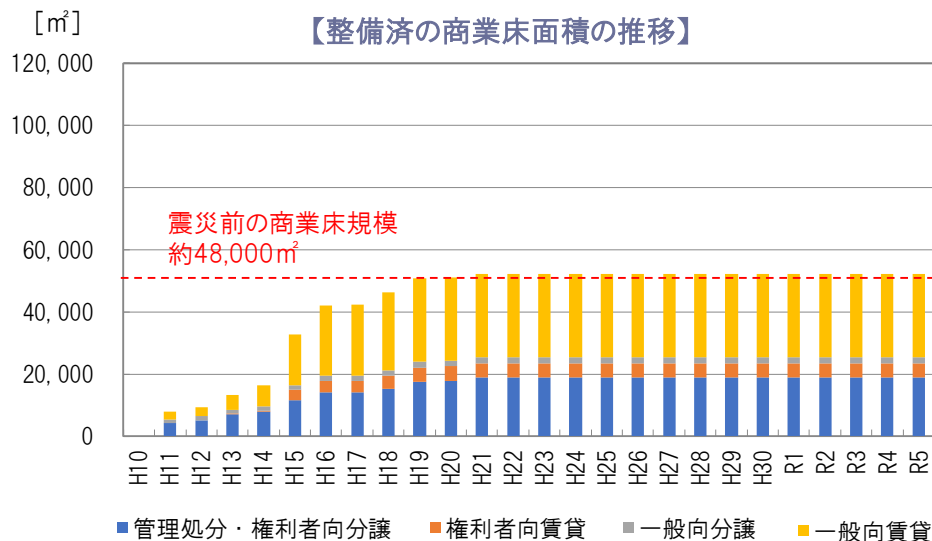
#### 《再開発ビルへの入居段階》

- 久二塚商業協同組合、新長田駅前商業協同組合、腕塚食材協同組合が高度化資金の活用のため設立されるとともに、借家人の家賃補助制度などに復興基金の支援制度が活用された。
- 腕塚食材協同組合においては、事業者間で組合を設立し、市場のセルフレジ化を行うなどの工夫も行われた。
- まちづくり提案では、商店街沿いへの従前権利者配置を基本に商業軸を構成し、地下に食のバザールを構成するゾーニングなどがあり、それらを尊重して商業軸を構成する再開発ビルを順次事業化した。

# 商業床の供給

## ◆商業床の供給時期・供給量

- 従前権利者向けの供給を優先的に図った。
- 震災後3年で商業床の供給を開始した。
- 震災後12年で従前の床面積約48,000㎡を確保できた。
- 国道2号以南(大正筋)では震災から9年、以北(一番街)では震災から13年でまち開きを行った。
- 震災前と同程度の規模の商業床約52,000㎡を整備し、核店舗は約8,900㎡(うち、従前権利者向け約2,000㎡)、商業・サービスは約43,100㎡(うち、従前権利者向け約22,700㎡)である。
- 権利者向床(生活再建床)は分譲・賃貸あわせて47%(約24,700㎡)となった。
- 一般賃貸床(市保有床)の商業床は50%(約25,900㎡)となった。



## ◆階層別・所有形態別店舗面積

- 従前位置に近い商店街沿いでの従前権利者向け店舗を配置するとともに、床の取得が困難であった零細権利者向けの賃貸床を用意した。（分譲：賃貸＝81%：19%）
- 一般向賃貸については、新規出店者への賃貸（テナント貸し）を平成12（2000）年度より開始した。

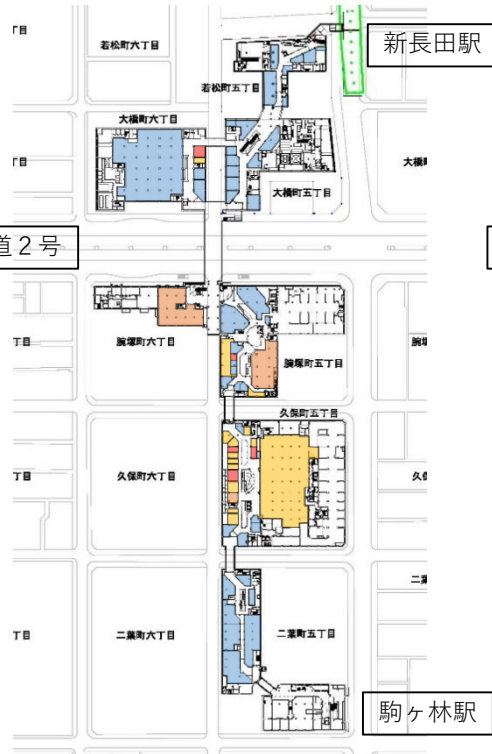
【最終管理処分計画による集計】

階層	全体	権利者向床			一般向分譲	一般向賃貸	神戸市保有床(※)
		管理処分	権利者向分譲	権利者向賃貸			
地下階	10,700	900	600	2,700	100	6,400	(9,100)
1階	25,300	8,800	4,700	1,700	600	9,500	(11,200)
2階	14,200	2,200	1,400	300	700	9,600	(9,900)
3階以上	1,800	0	1,400	0	0	400	(400)
計	52,000	11,900	8,100	4,700	1,400	25,900	(30,600)
		24,700			27,300		

※神戸市保有床は権利者向賃貸床と一般向け賃貸床の合計

## ◆歩行者の3層ネットワークにかかる再開発ビル完成時(最終管理処分計画)の所有形態別店舗配置

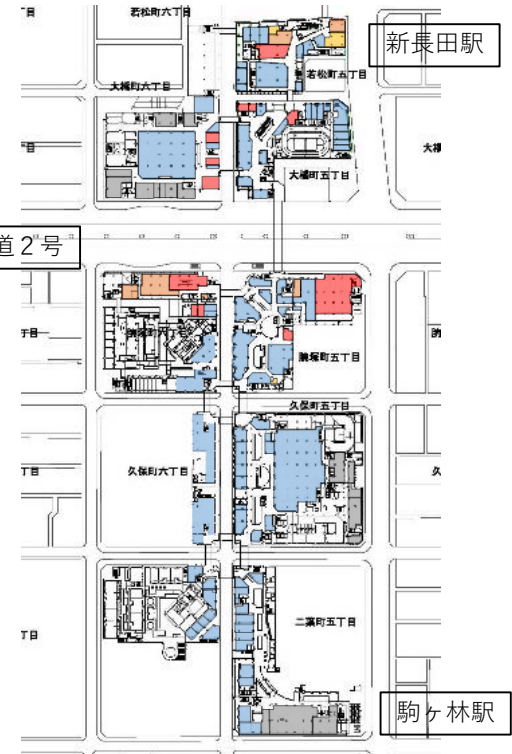
地下1階



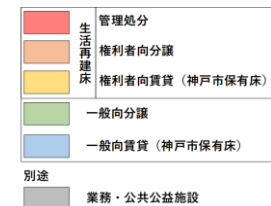
地上1階



地上2階

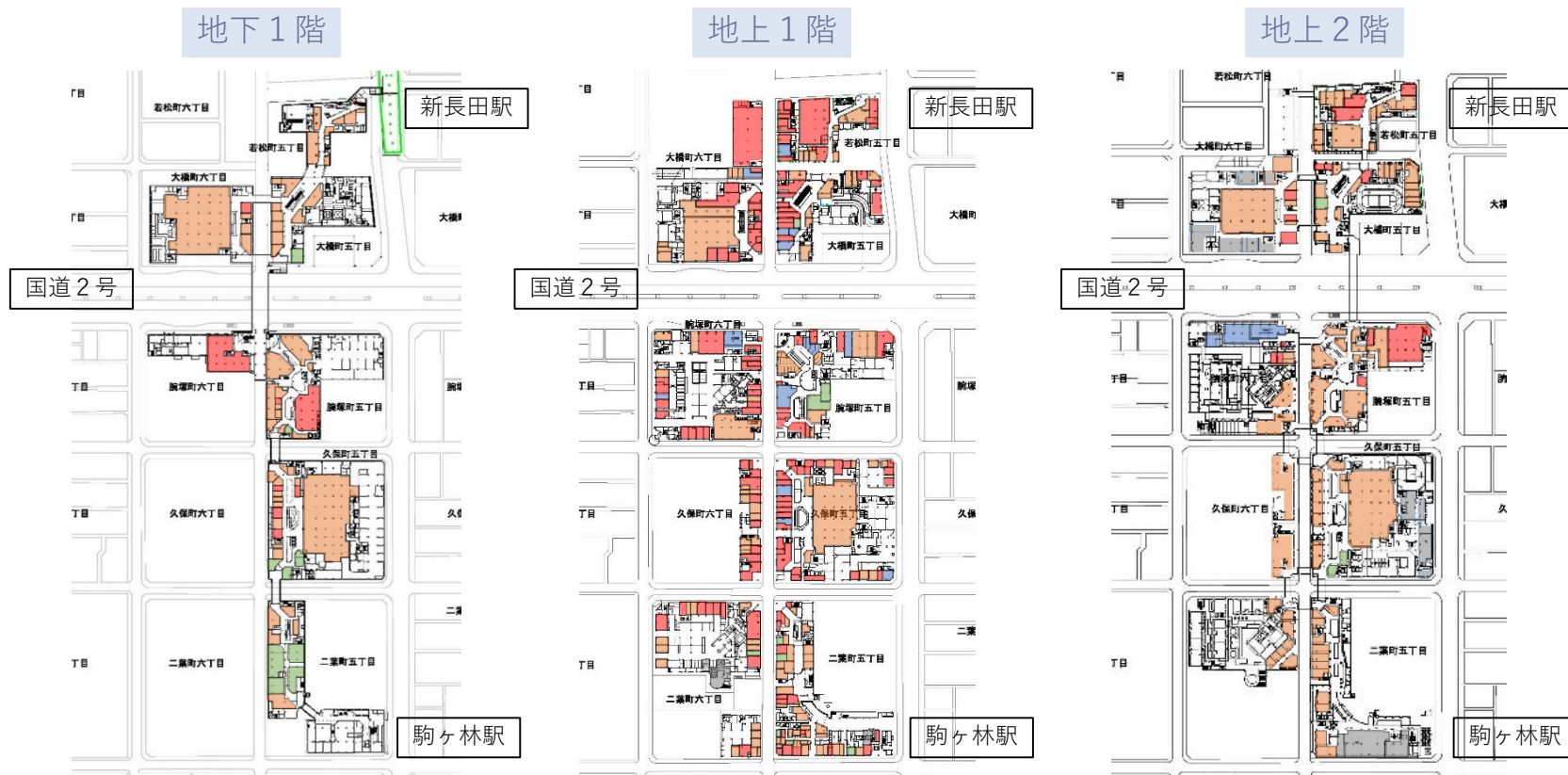


- 地上1階の商店街に面して、従前権利者が多数取得(管理処分・権利者向分譲)されている。
- 国道2号以南において、特に小規模な区画が多数あるが、これは従前権利の規模・資産に見合うように配置計画を行ったためである。
- 大きな区画は地域の核店舗として配置したものであるが、従前権利者向けも含め、全て賃貸床となった。
- 地下1階と地上2階は思うように処分できなかった。



# 商業床の供給

## ◆歩行者の3層ネットワークにかかる現在の入居状況(令和2年6月時点)



- 市保有床は賃貸床として運用している。
- 権利床は93%が活用されている。(令和2(2020)年6月調査:従前権利者の利用状況(自己利用・賃貸利用)については完全に把握できていないため参考)
- 国道2号以南の地下1階において、市保有床の空区画が多い。
- 地上1階の商店街に面する空区画の多くは権利床の空区画である。





### 《成果》

- ✓ まちづくり提案を尊重し、商店街沿いへの従前権利者向け店舗の配置を基本に構成することで、零細権利者も含め多くの店舗が商業軸に沿って店を構えることができた。
- ✓ 従前規模と同等の商業床面積を確保した。
- ✓ 再開発ビルが完成するまでの間に譲受け希望の撤回等がなされ、一般向賃貸(市保有床)が50% (25,900㎡)と多く残ったが、商業活性化のため外部から商業者を呼び込む施策を行い、現在95%が活用されている。

### 《課題》

- ✓ 保留床の売却が進まず、収支差発生の要因のひとつとなった。
- ✓ 商業床の規模について、過大との意見もある。
- ✓ ハード整備としての再建は果たせたが、商業としてのにぎわいの回復に課題が残る。
- ✓ 周辺地区に多数立地した大規模小売店舗と差別化された独自の魅力づくりが求められる。

(関係者ヒアリングより)

- ✓ 管理処分で床を取得した従前権利者からは、賃貸の身軽さ・入居促進補助制度等について不公平感を訴える声がある。

# 工業の再建は果たせたのか

- ✓ ケミカル関連の従前権利者に地区内に留まってもらえるよう検討したが、地区外に被災事業者向けの工業団地等が整備されたこともあり、地区内での再建は果たすことができなかった。

### ◆震災前後のケミカル関連産業の業況

#### 《震災前》

- メーカー、卸、縫製・裁断等のケミカルシューズを製造する一連の各種業態が近接して業をなしており、効率的な生産体制であった。
- 従前のケミカル業は併用住宅で、借地が多かった。
- 震災前は、路地に面して工場があり、資材の配布・回収に便利であった。

#### 《震災後》

##### ① 縫製・裁断等、家内作業工程の転出

- 特に家内作業として行われていた縫製・裁断等が、住民(特に借家人が多い)の被災によって、地区外へ転出し、生産の効率が悪化した。

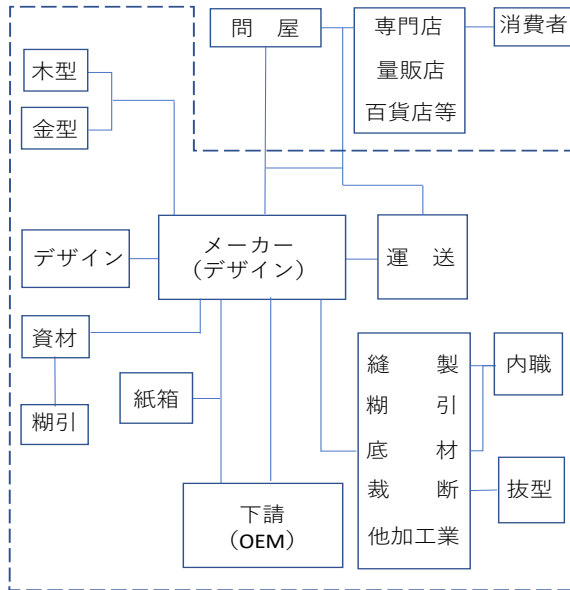
##### ② メーカー、卸等の転出

- 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。
- 産業再生については、国の融資を受けた(財)神戸市都市整備公社を運営主体とする仮設工場が臨海部や郊外内陸部に整備され、早期の事業再建策が講じられた。

##### ③ 再開発事業への対応

- 施設を所有していた事業者も、区分所有の再開発ビルに入居することに抵抗感が強かった。
- また、ケミカル関係の卸業・事業所・作業所は、施設を所有する形態ではなく、賃貸ビルに入居することが多い。
- 先行して地区外に被災事業者向けの工業団地等が整備されたこともあり、地区外へ移転して事業を行う事業者が多かった。

## ◆ケミカルシューズ分業概略図



注：地域内分業は ----- で囲まれたなか

資料) 関満博・大塚幸雄「阪神復興と地域産業」より

## 《課題》

(関係者ヒアリングより)

- ✓ ケミカル業界の再建スピードが速く、再開発事業になじまなかった。
- ✓ ケミカル関連産業の流出により、生産と消費が地域内で行われる循環構造が崩れ、特に物販・飲食などの商店経営が震災前よりさらに厳しい状況となった。

## ◆復興工場の整備状況

### 【仮設賃貸工場】

団地名	対象業種	供用開始
神戸インナー第4工業団地(西区)	機械金属	H7.4.1
苅藻島(長田区)	ケミカル	H7.4.1
南駒栄(長田区)	ケミカル	H7.5.1
神戸ハイテクパーク(西区)	機械金属	H7.6.17
興亜池公園(西区)	ケミカル	H7.6.3
高塚台(西区)	ケミカルその他	H7.6.27

### 【復興支援工場(兵庫区)】

建設期	対象業種	入居年度
第1期	1棟ケミカル 1棟4・5階ケミカル	H10
第2期	ケミカル	H11
第3期	2~5階ケミカル	H12

### 3. 事業の効果



## 災害に強い安全・安心なまちになったのか

✓ 都市基盤として幅員の広い道路や公園を整備し、建物は耐震・耐火性ともに100%となり、災害に強いまちが実現した。

- 全ての建築物が耐震・耐火性能ともに100%となり、あわせて細分化された敷地が統合され、土地の健全な高度利用が図られた。
- 公園、広場のほかにも、再開発ビル内の共有空間も充実するなど、多様な公共的空間が整備され、ゆとり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(歩行者ネットワーク)によるバリアフリー動線を確保した。地域の防災拠点として、若松公園の拡張整備を行った。
- 地域のシンボルロードとして、五位池線の拡幅整備を行った。

【建物及び公共施設等の事業前後の変化】

区分		従前(震災前)		整備後		整備後-従前(震災前)	
建物							
耐震性	築昭和56(1981)年以降の建築物	39,586 m <sup>2</sup>	耐震化率 14 %	473,739 m <sup>2</sup>	耐震化率 100 %	434,153 m <sup>2</sup>	耐震化率 86 %
耐火性	木造以外の建築物	181,971 m <sup>2</sup>	耐火率 64 %	473,739 m <sup>2</sup>	耐火率 100 %	291,768 m <sup>2</sup>	耐火率 36 %
容積率	容積率(延床面積/建築面積)	213 %		452 %		240 %	
公共施設							
道路		7.3 ha		7.4 ha		0.1 ha	
	公道	6.1 ha		7.4 ha		1.3 ha	
	私道	1.2 ha		0.0 ha		-1.2 ha	
公園・広場		1.3 ha	2 か所	2.1 ha	4 か所	0.8 ha	2 か所
公共施設計		8.6 ha		9.5 ha		0.9 ha	
その他公共空間		0.0 ha		1.2 ha		1.2 ha	

※従前(震災前)の建物は課税土地・建物現況調査KOBÉ'90による  
 ※整備後の建物は完成見込を含む  
 ※その他公共空間は街角広場、デッキ、歩行者通路、歩道状空地

## 《若松公園の拡張整備》

- 若松公園は、震災前から都市計画決定されていた1.3haの近隣公園で、本事業の中で1.6haに拡張整備された。
- 平時は市民の憩いの場所として利用されるとともに、災害時には「広域避難場所」として一時的に避難する場所に指定され、防火水槽(100トン)や災害用汚水マンホール等が設置された。
- 平成21(2009)年、阪神・淡路大震災の復興のシンボルとして、震災から立ち上がる被災者の姿と重ね、「鉄人28号モニュメント」が設置された。

## 《五位池線の拡幅整備》

- 五位池線は、戦後に都市計画決定されていたもので、特に国道2号から高松線までの約340mの区間についての幅員は11m程度の道路であった。
- インナーシティ総合整備基本計画のリーディングプロジェクトに位置付けられ、「”海への道“としての南北軸の強化」として幅員22mのシンボルロードに拡幅整備された。

【若松公園（整備後）】



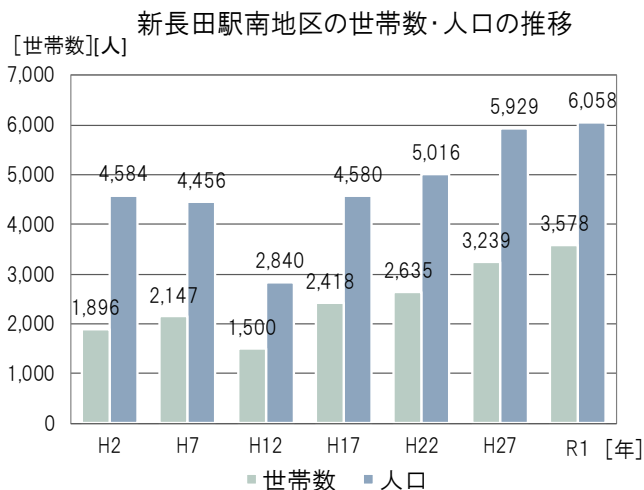
【五位池線（従前→整備後）】



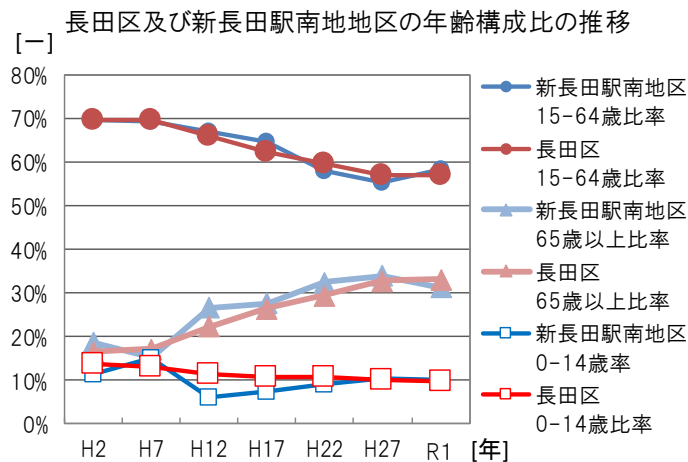
## 夜間人口は震災前の水準を取り戻せたのか

✓ 夜間人口は震災前の1.4倍となり、年齢構成も長田区平均と同等に戻っている。

- 震災前は、新長田駅南地区(※)の人口は減少し続けており、年齢構成も長田区平均に比べ高齢者の割合が高く子供の割合が低かったが、再開発事業を通じて、発災10年後の新長田駅南地区(※)の人口は震災前の人口を上回り、現在は震災前の1.4倍となっている。近年は年齢構成も長田区平均と同等になっている。
- 世帯数については、全国的な世帯分離の影響もあり、現在は震災前の1.7倍に達している。



資料) 平成7(1995)年及び令和元(2019)年については神戸市の住民基本台帳より、その他は国勢調査より



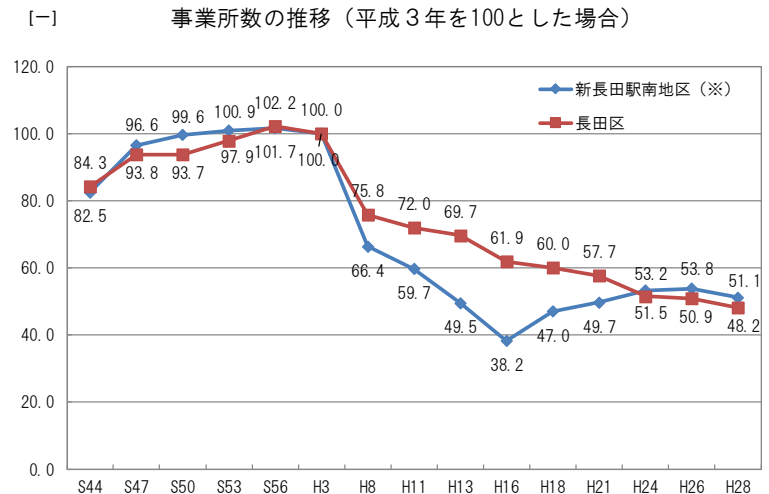
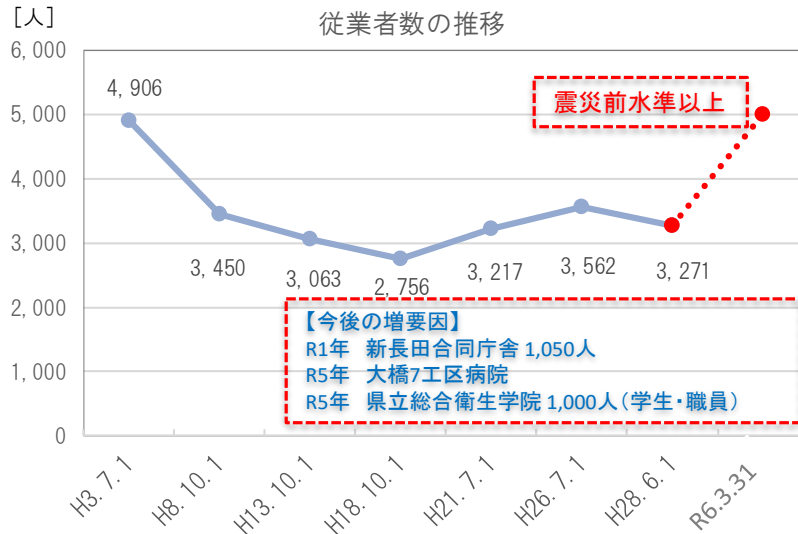
資料) 平成2(1990)年から平成27(2015)年までは国勢調査より、令和元(2019)年については神戸市の住民基本台帳より

※: 「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、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、二葉町5丁目、同6丁目

## 昼間人口は震災前の水準を取り戻せたのか

✓ 従業者数に通学者数を加えた昼間人口は令和5(2023)年度には震災前を上回る見込みである。

- 新長田駅南地区(※)の昼間人口(従業者数)は震災前の67%(H28経済センサス)となっているが、新長田合同庁舎の整備等により震災前の水準となる見込みである。
- 震災前(平成3(1991)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(2004)年以降、その差は小さくなり、平成24(2012)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

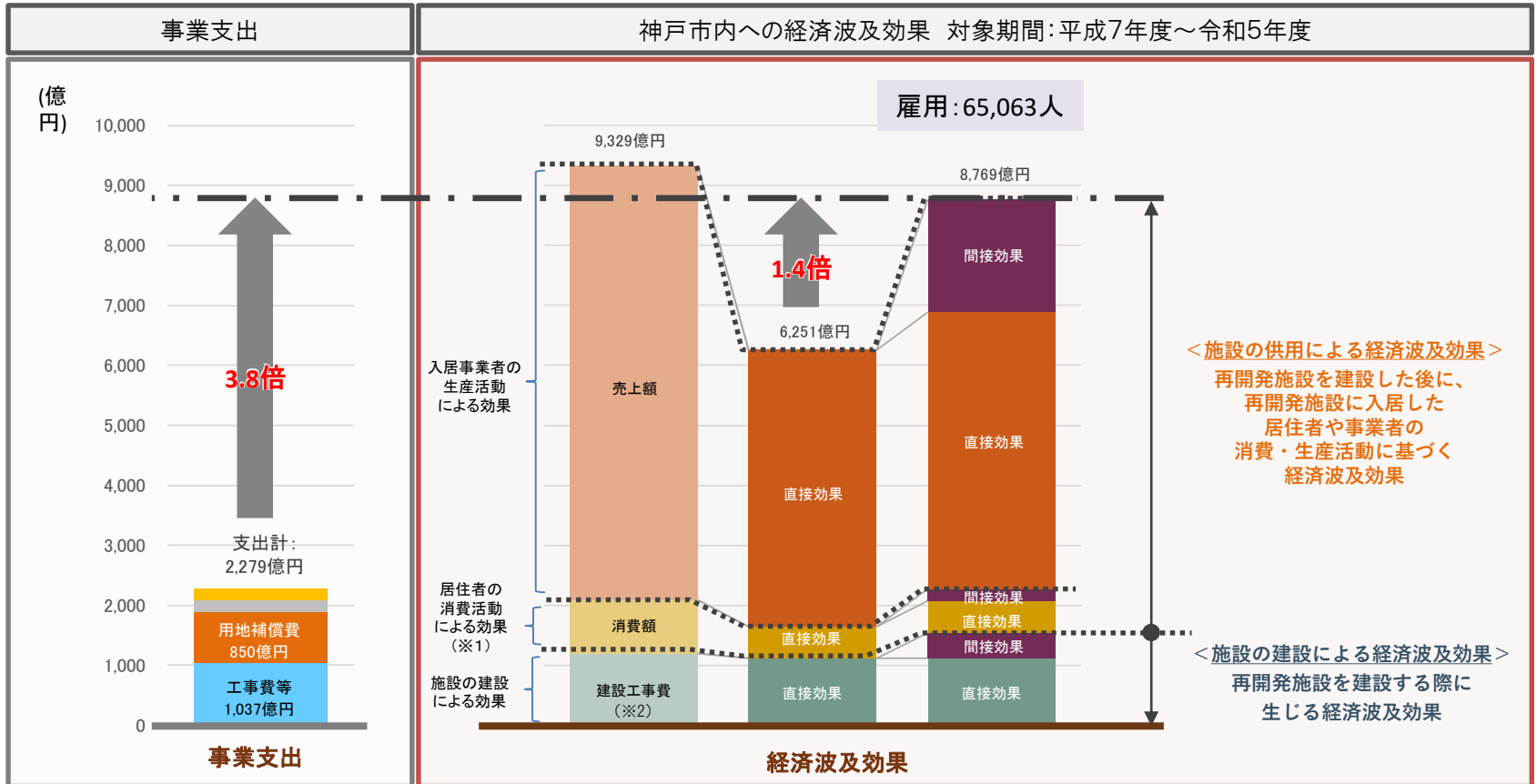
※: 「新長田駅南地区」: ここでは、再開発事業の区域を含む以下の町丁目を指す。

日吉町1丁目、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、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、二葉町5丁目、同6丁目



## どの程度の経済波及効果が生まれたのか

- ✓ 本事業を通じて、事業支出の3.8倍の経済波及効果が生まれた。
- ✓ 建設投資および再開発施設に出店した事業者の生産した額に対し、1.4倍の経済波及効果が生まれた。



※1：「居住者の消費活動による効果」については、入居事業者の生産活動による効果と重複する内容が含まれるため、当該効果を平成22（2010）年パーソントリップ調査の結果から35%と仮定し除外している

※2：建設工事費は特定建築者制度によるものを含む

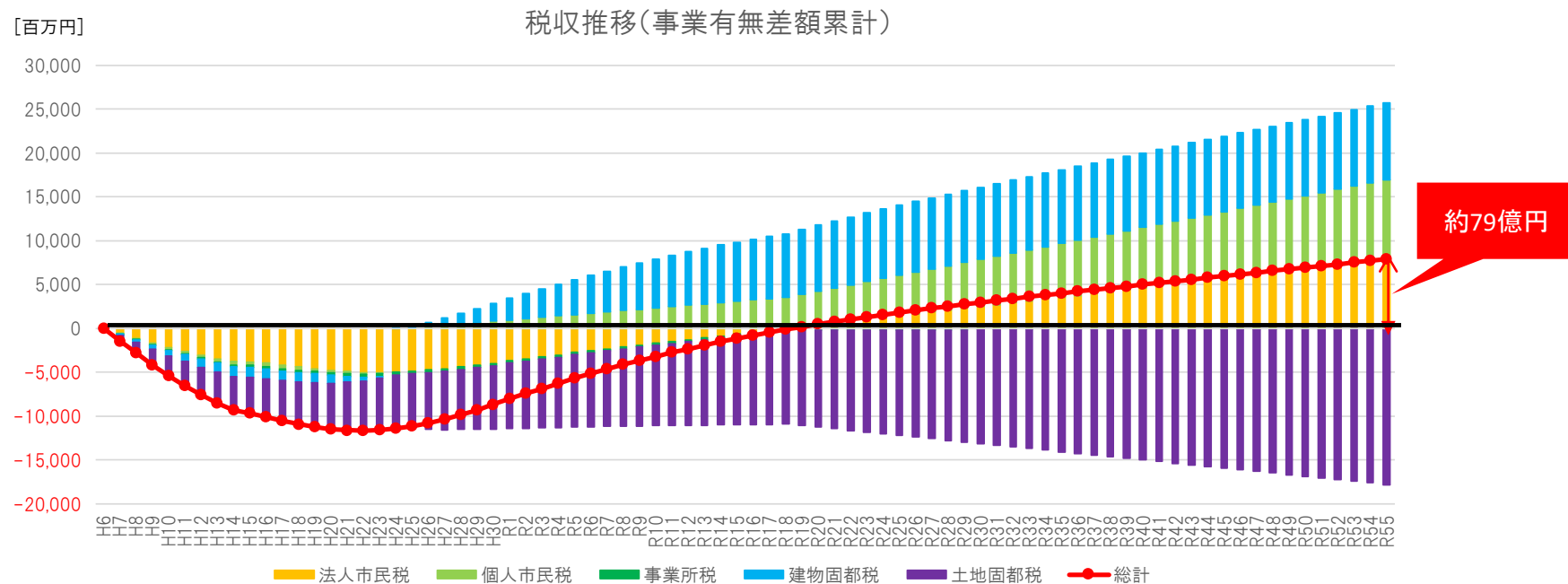
## どの程度の税収効果が生まれたのか

✓ 令和55(2073)年度時点で約79億円の税収増となる。

- 法人市民税、個人市民税、事業所税、建物固都税(※1)、土地固都税(※1)の5種類について、本事業を実施した場合、実施しなかった場合を仮定して推計を行った税収差の累計は、令和55(2073)年度時点(※2)で約79億円の税収増と見込まれる。

※1: 固都税(固定資産税及び都市計画税)

※2: 再開発ビルが竣工する最終年度が令和5(2023)年度であり、その建物の法定耐用年数が50年であることから、令和55(2073)年度までを算定期間とした。



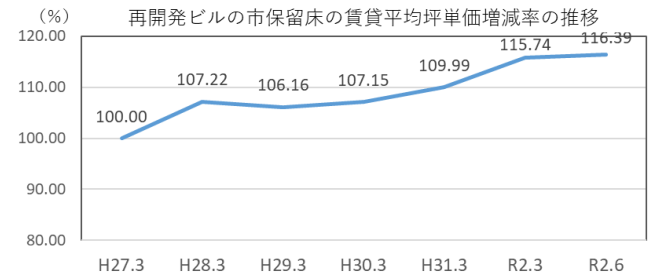
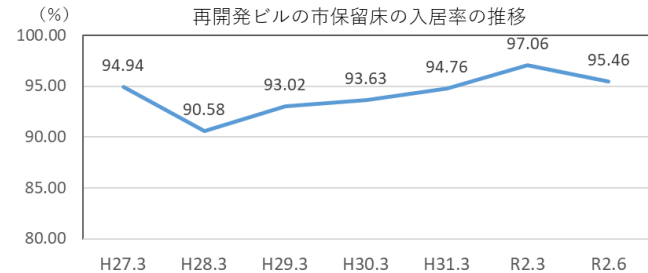
## にぎわい創出の取り組みはどのような効果を生んだのか

✓ 市保有床の入居率及び賃料単価の上昇等一定の効果があったが、現状では、商業の活性化、まちのにぎわい創出の課題は残っている。

• にぎわい創出事業を展開し、市保有床への入居の促進を図ってきた。

### ◆ これまでの主なにぎわい創出事業

- 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14（2002）年度～ 阪神・淡路大震災復興基金 復興市街地再開発地域商業施設入居促進事業（家賃補助）の活用
- 平成19（2007）年 9月 NPO法人KOBE鉄人PROJECT 設立
- 平成20（2008）年度～ 阪神・淡路大震災復興基金 復興市街地再開発地域事業所開設支援事業（内装補助）の活用
- 平成20（2008）年 7月 中心市街地活性化基本計画 認定（平成20（2008）～24（2012）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（2016）年5月 閉館）
- 平成25（2013）年 3月 くにづかりポーンプロジェクト 発足
- 平成26（2014）年度～ 阪神・淡路大震災復興基金 復興市街地再開発地域リーディング開発モデル事業の活用
- 平成26（2014）年12月 株式会社くにづか設立
- 令和元（2019）年 7月 新長田合同庁舎 供用開始（供用開始前後の通行量 右表参照）
- 令和元（2019）年 9月 新長田合同庁舎地域連携会議 発足
- 令和5（2023）年 9月 県立総合衛生学院・大学サテライト 供用開始予定



### 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	令和2年9月
通行量(人)	33,424	34,904	34,530	35,273
増減割合 ※平成30年11月比	-	+4.4%	+3.3%	+5.5%

令和元（2019）年7月 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

## ◆地域関連団体、地元商業者、地域の方々との協働

### 《NPO法人KOBE鉄人PROJECTとの協働》

神戸市(新長田地区)中心市街地活性化基本計画(平成20(2008)年7月認定)に位置づけられ、NPO法人KOBE鉄人PROJECTを中心とした地域による鉄人と三国志を活かしたまちづくりを進めてきた。

- ・ 鉄人モニュメント完成(平成21(2009)年9月)  
⇒完成後1年間で来観者数が330万人を突破するなど、新長田のランドマークとして定着している。
- ・ KOBE鉄人三国志ギャラリー開設(平成21年12月～)
- ・ KOBE三国志ガーデン開設(平成23年3月～平成28年5月)  
⇒地元商店主で結成された「新長田三国志なりきり隊」により来街者をおもてなしするなど、地域一体となってまちづくりを進めており、KOBE鉄人三国志ギャラリーは年間約1万人の来場者があるなど、地域外からの集客がある。

### 《くにつかりポーンプロジェクトとの協働》

国道2号以南エリアの商業活性化に向けての課題解決のために、地元商業者等が主体となり平成25(2013)年3月に「くにつかりポーンプロジェクト」を発足させた。本プロジェクトでは、商業活性化に向けての課題解決のみならず、まちの魅力向上を目的とした検討・活動を行っている。

- ・ まちづくりマスタープラン策定(平成27(2015)年3月)  
⇒商業部分のゾーニングの見直しや統一感のあるサイン整備等、魅力あるまちづくりを目指した具体的な施策が位置づけられている。託児所付業務施設である「ママスクエア」、子育て支援施設「KIT」など、これまでにない新たな業種のテナントも進出しており、まちの魅力向上に繋がっている。今後は、さらに地域の方々を巻き込み、より一層地域一体となった活動を目指す。



鉄人モニュメント完成10周年記念イベント開催の様子(令和元(2019)年)



「第8回新長田くにつかりローカル&ワールドフェスティバル」イベント開催の様子(令和元(2019)年)

## ◆阪神・淡路大震災復興基金の活用

- 復興市街地再開発地域商業施設入居促進事業(家賃補助)  
期 間:平成14(2002)年度～令和2(2020)年度(平成28(2016)年度募集終了)  
概 要:入居後3年間、実家賃の1/2を上限として補助  
実 績:462件
- 復興市街地再開発地域事業所開設支援事業(内装補助)  
期 間:平成20(2008)年度～令和元(2019)年度  
概 要:開設費用の2/3を上限として補助(ただし、1事業所当たりの助成限度額4,000千円)  
実 績:224件※ ※事業区域以外も含む
- 復興市街地再開発地域リーディング開発モデル事業  
期 間:平成26(2014)年度～平成29(2017)年度  
概 要:事業を行うのに必要な経費(設計、店舗誘致、イベント広告、内装・空間演出、賃借料等)の3/4を補助  
実 績:2件(神戸アニメストリート、アジアン・マーケット・スクエア)



- 家賃補助と内装補助の両補助制度が揃った平成20(2008)年度当初と比較して、テナントの入居率は約10%上昇した。
- 神戸アニメストリートについては、オープン当初は来場者1万人規模のイベントも開催されたが、運営事業者の早期の撤退となってしまった。これを受け、事業の検証を行った結果、テーマ設定、事業スキーム及び公金の支出については、いずれも妥当なものであったが、運営事業者の審査、提案事業者および運営事業者との契約などの仕組みについては、改善の余地があった。(H29(2017)年6月検証結果報告)
- アジアン・マーケット・スクエアについては、神戸アニメストリートでの反省点を活かし、契約期間である3年間テナントが運営され、契約期間満了後の現在も3店舗のうち2店舗が営業を続けている。

## 《課題》

(関係者ヒアリングより)

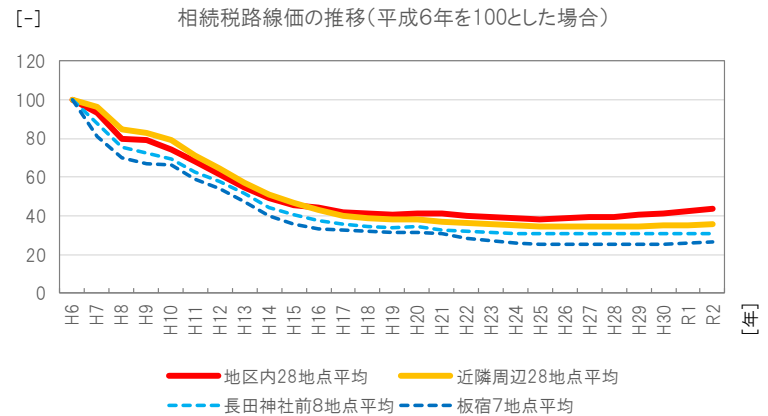
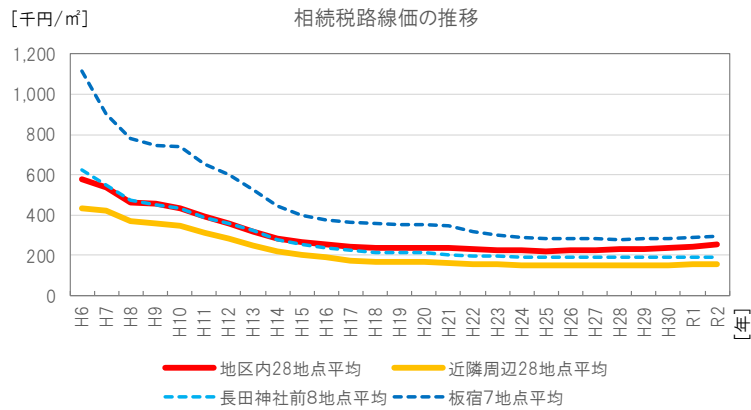
- ✓ 一部の従前権利者からは、入居促進補助制度等について不公平感を訴える声がある。

# 近隣への波及効果はどの程度生まれたのか

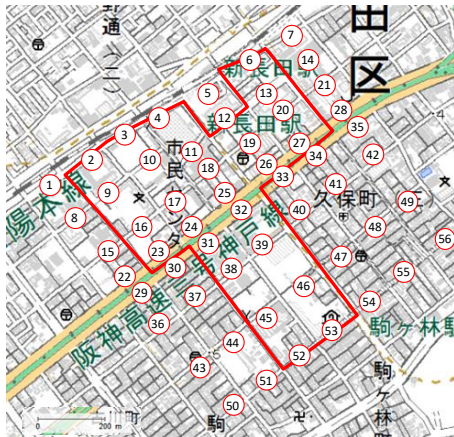
✓ 地価の下落幅が抑えられている効果は見られたが、人口増にはつながっていない。

- 再開発ビルが建設された周辺のエリアでは、長田区内の他の商業集積地に比べ、地価の下落幅が抑えられている。

【地区内、近隣周辺、長田区内の商業集積地の相続税路線価の推移】



地区内及び近隣周辺の路線価ポイント



長田神社前の路線価ポイント



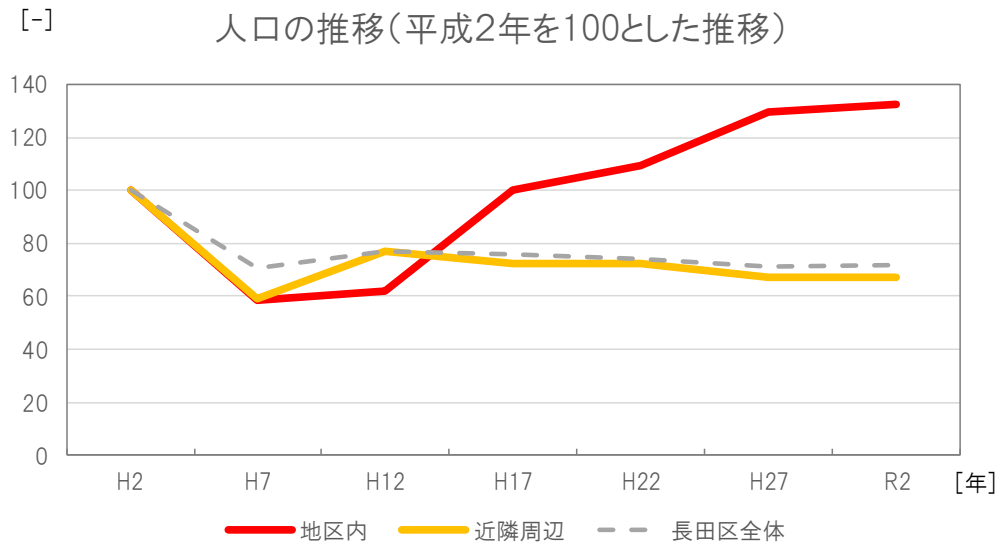
板宿商店街の路線価ポイント



資料) 国税庁「財産評価基準書 路線価図」より

# 近隣への波及

- 再開発ビルが建設された近隣周辺のエリアでは、長田区全体と同等の人口の減少幅であり、再開発事業による波及効果は明確には見ることができない。



資料) 国勢調査及び神戸市住民基本台帳より

※：「地区内」：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、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、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、二葉町5丁目、同6丁目

※：「近隣周辺」：ここでは、再開発事業区域の周辺の以下の町丁目を指す  
 日吉町3丁目、若松町2丁目、同8丁目、大橋町2丁目、同8丁目、腕塚町2丁目、同3丁目、同4丁目、同7丁目、同8丁目、久保町2丁目、同3丁目、同4丁目、同7丁目、同8丁目、二葉町2丁目、同3丁目、同4丁目、同7丁目、同8丁目

## 4. 事業の収支





## 収支差発生要因

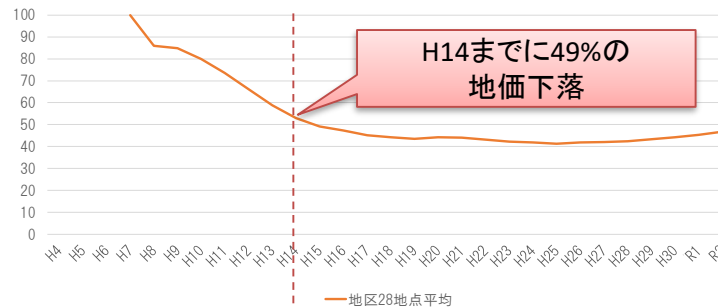
# 収支差(マイナス326億円)はなぜ発生したのか

- ✓ 甚大な被害を受けた被災権利者の早期生活再建のため先行買収が相対的に地価の高い時期での用地取得となった。
- ✓ 社会経済情勢の影響を受け、不動産価格が下落したことから保留床処分益が生じにくい状態が続いた。

### ◆不動産価格の下落

- 新長田駅南地区周辺路線価水準が平成7(1995)年以降、大幅な下落傾向にあり、平成14(2002)年時点では49%となっていた。

【周辺路線価の推移(平成7年を100とした場合)】

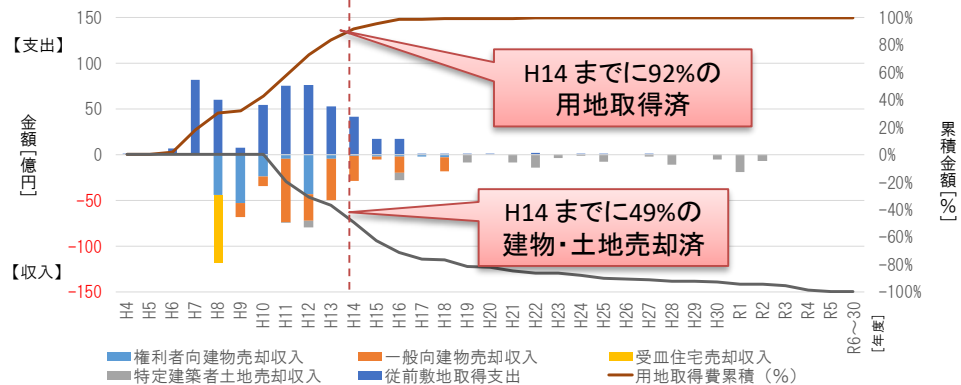


H14までに49%の  
地価下落

### ◆地価の高い時期に実施した先行買収

- 平成14(2002)年度までに用地取得の92%が完了していたのに対して、建物・土地売却は49%にとどまっており、相対的に割高な時期に用地取得し、割安な時期に売却を行う形となり保留床処分益が生じにくい売却価格設定となった。

【先行買収を考慮した用地取得時期と建物・土地売却時期】



H14までに92%の  
用地取得済

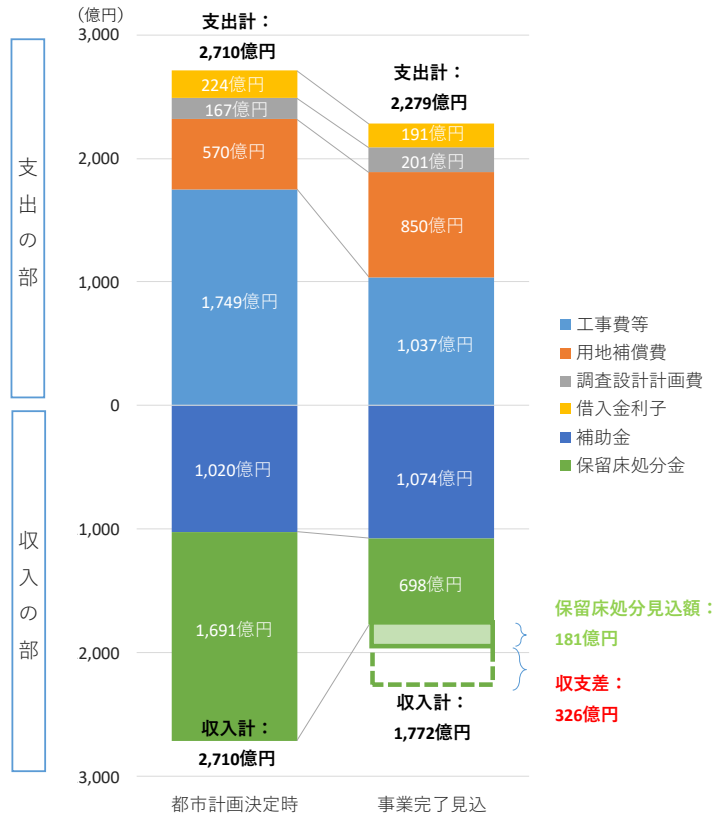
H14までに49%の  
建物・土地売却済

■ 権利者向建物売却収入 ■ 一般向建物売却収入 ■ 受血住宅売却収入  
■ 特定建築者土地売却収入 ■ 従前敷地取得支出 ■ 用地取得費累積(%)

# 収支差発生要因

## ◆(参考)収支の内訳

- 支出は、都市計画決定時に比べ、想定より従前資産を売却する従前権利者が多かったことから用地補償費が増加しているが、工事費等について特定建築者制度の導入等により圧縮が図られ、総額では、431億円の減となった。
- 収入は、都市計画決定時に比べ、保留床処分が思うように進まなかったことから保留床処分金が992億円の減少となり、補助金とあわせて総額では、938億円の減となった。
- 保留床処分見込額181億円を含めると、事業完了時点ではマイナス326億円の収支差が発生する見込みとなっている。



## 【事業完了見込と都市計画時決定時の内訳増減】

### ≪支出の部≫

費目	都市計画決定時との増減 (億円)
工事費等	- 712
用地補償費	280
調査設計計画費	34
借入金利息	- 33
<b>支出計</b>	<b>- 431</b>

※工事費及び調査設計計画費の集計では、事業完了見込の費目集計に応じた組換えを行っている。

### ≪収入の部≫

費目	都市計画決定時との増減 (億円)
補助金	54
保留床処分金	- 992
<b>収入計</b>	<b>- 938</b>

### 収支差(マイナス326億円)への対応をどのように考えるのか

- ✓ 保留床処分金不足による市債償還財源の確保が困難となったことから、令和元(2019)年度末時点で一般会計から299億円を繰入れており、今後、現在保有する保留床がすべて売却できたとしても、最終的な一般会計繰入総額は収支差の326億円となる。
- ✓ 震災復興として公共的な意味合いの強い事業であり、震災復興の達成状況や地区内の人口増、都市機能の集積、経済波及効果等様々な事業効果を考えると、一定の一般会計繰入には相応の理由がある。

#### 《事業会計》

- 新長田再開発事業については、特定の事業を特定の歳入によって実施する特別会計であり、事業実施に当たっては、補助金、保留床処分金等を財源としている。

#### 《収支差への対応経緯》

- 事業を進めるうえで発行した市債は、原則、保留床処分金により償還を行うこととなるが、長引く不況などにより、当初想定していたように再開発ビル保留床の売却が思うように進まず、市債の償還財源の確保が困難となり、令和元(2019)年度末時点で一般会計から299億円を繰入れている。

#### 《保留床処分の工夫》

- 保留床については、現在約95%をテナント貸しとしているが、売却を確実なものにするよう進めていく。
- 新長田合同庁舎の完成により飲食店が新たに入居する等にぎわいがでてきており、路線価も上昇傾向であることから、まちの活性化やにぎわいづくり等の資産価値向上の取り組みに加え、保留床の情報を積極的にPRする等により売却を進めていく。