

関連資料

1. 市街地再開発事業

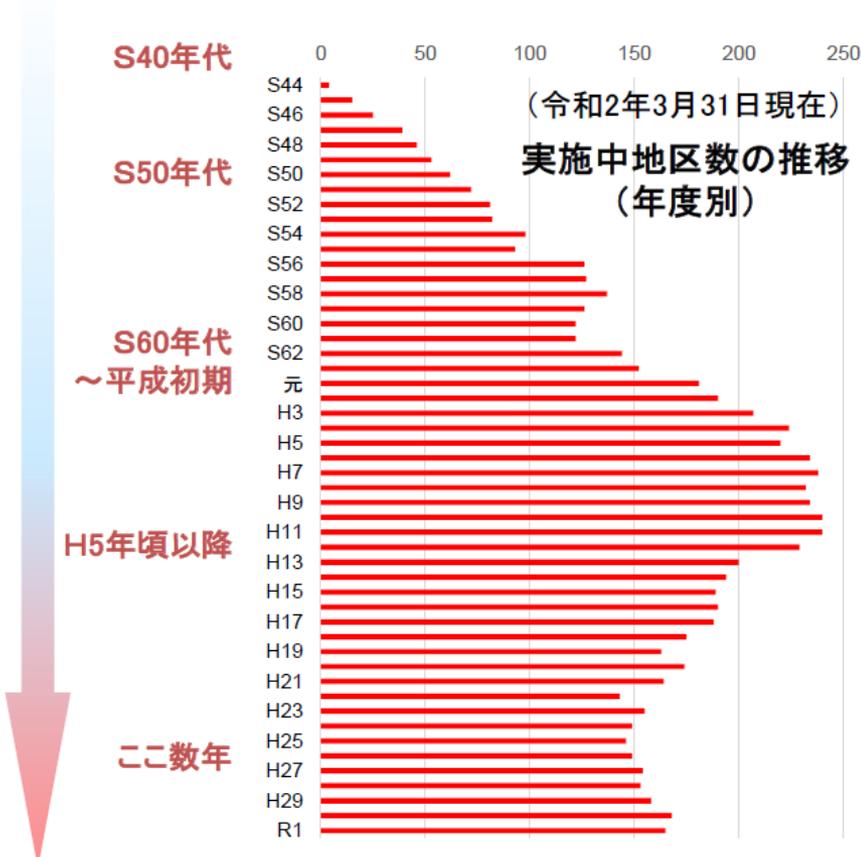


市街地再開発事業のトレンド

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)
- デベロッパー、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



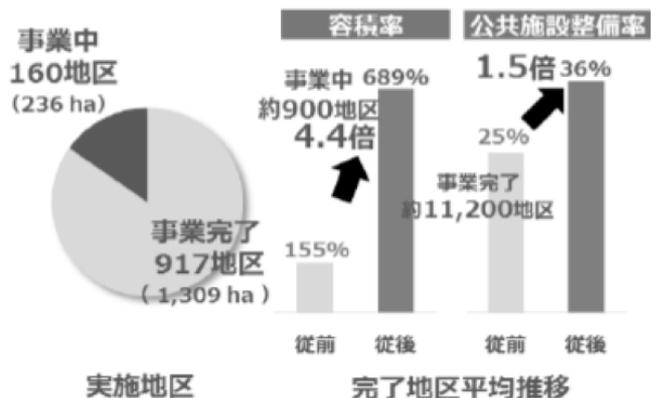
資料) 国土交通省 市街地再開発事業と取り巻く環境より

市街地再開発事業のトレンド

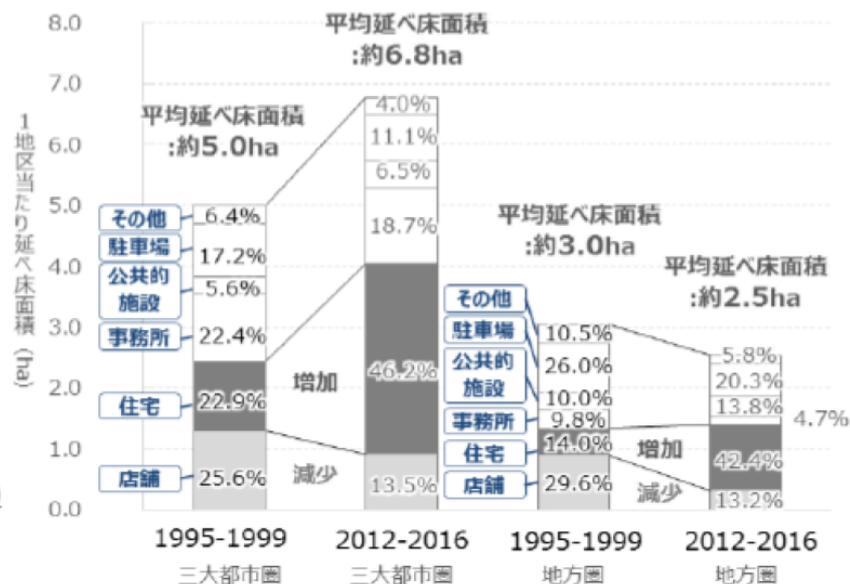
市街地再開発は地域のニーズに応じて用途が変化

- 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%

資料) 国土交通省より

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とも突出して大きく、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	19.9ha	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
(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	9.52ha	2.71ha	1.71ha	0.43ha	0.86ha	0.75ha
公共施設割合	48%	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

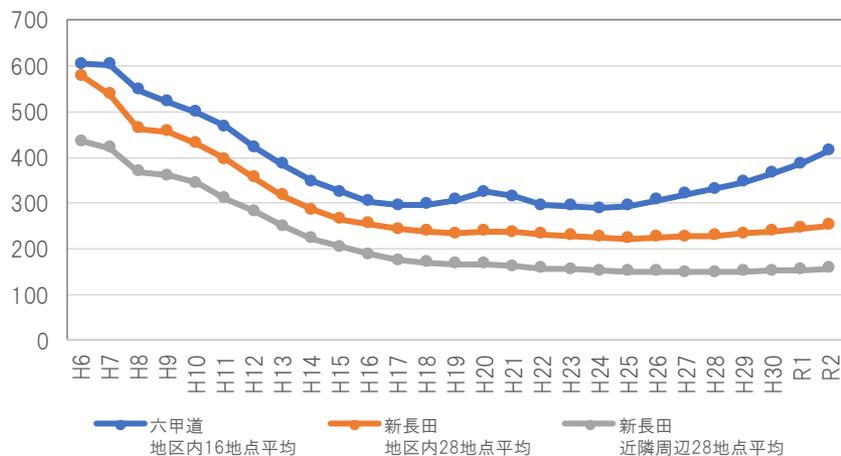
※ 建築工事完了後の街路工事等公共公益施設整備の期間は除く
資料) 兵庫県土木整備部まちづくり局市街地整備課 兵庫の再開発 より

他の震災復興第二種市街地再開発事業との比較

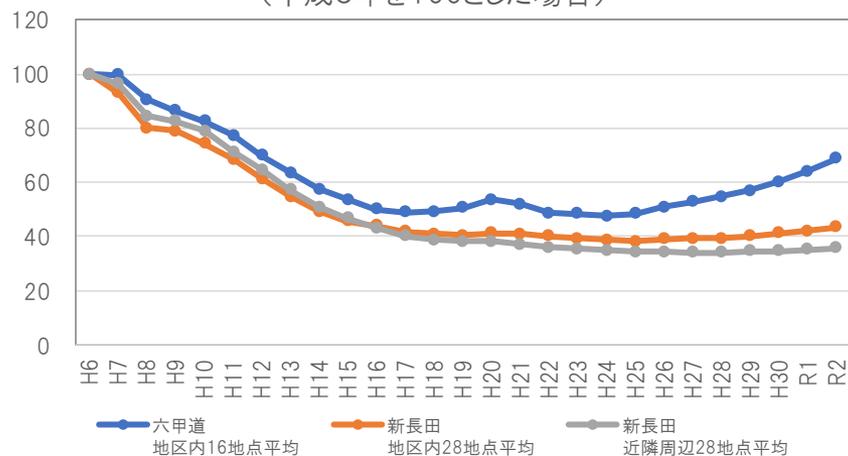
- 市内の震災復興第二種市街地再開発事業である六甲道駅南地区と路線価の推移を比較すると、平成23(2011)年頃までの傾向は同様で下落基調だが、下落した後の回復度合いに差が生じている。

[千円/㎡]

路線価の推移



路線価の推移
(平成6年を100とした場合)



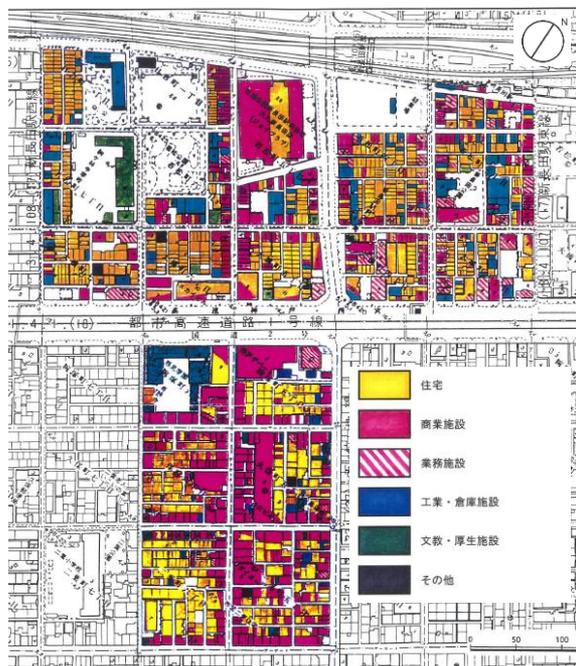
資料) 国税庁「財産評価基準書 路線価図」より

2. 土地利用の変化・ 事業計画決定(変更)のプロセス

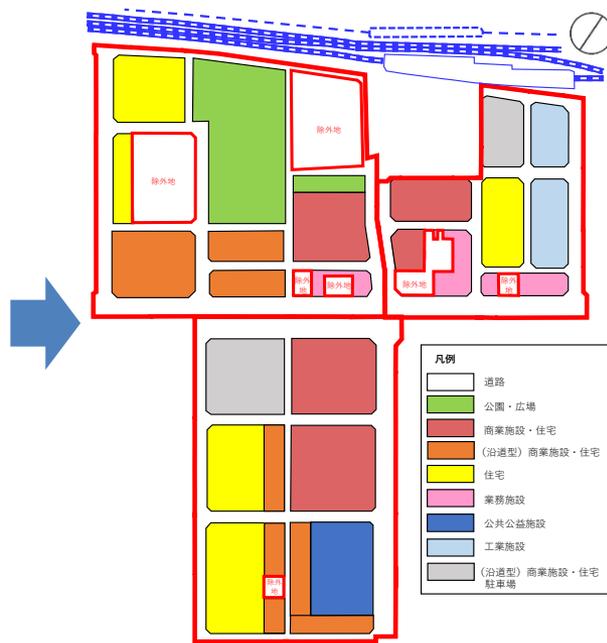


土地利用の変化

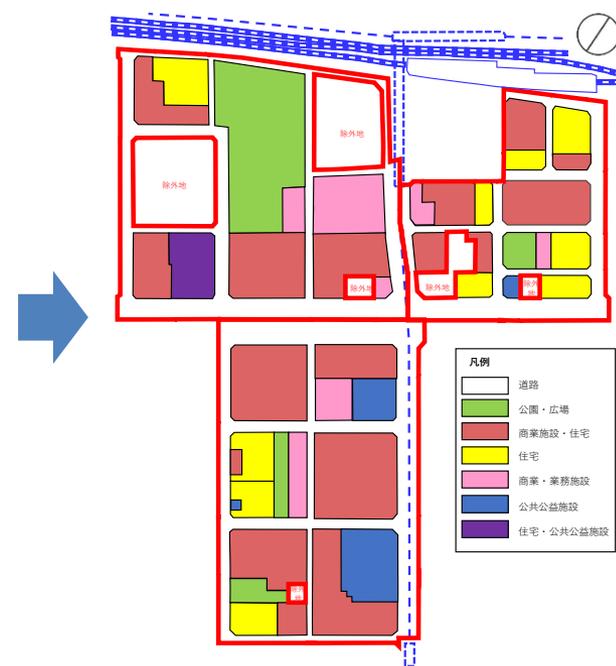
- 震災前は、住商工の混在地域だった。
- 再開発事業の当初計画では、工業系の土地利用も想定したが、最終的には住宅系の土地利用へと変更することとなった。
- 建物用途としては、住宅や、商業施設と住宅の複合施設が大半を占めるようになった。



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2号以南 大正筋商店街)

- 当初(平成8(1996)年10月)
 - ・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(平成14(2002)年6月)
 - ・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層ネットワークをやめるという判断はなかった
- 最終(令和3(2021)年度予定)
 - ・にぎわい回復を目的に、病院の誘致、県市協調事業として新長田合同庁舎、県立総合衛生学院等の整備を実施

◆第2-B地区(国道2号以北 一番街商店街)

- 当初(平成11(1999)年1月)
 - ・新長田駅～国道2号以南地区との連続性の確保(3層ネットワーク)
 - ・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(平成14(2002)年4月～平成15(2003)年11月～平成17(2005)年10月～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つの街区の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商業施設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。

<平成14(2002)年6月>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(関係者ヒアリングによる。)

- ・腕塚5工区は既に工区分割を行い平成14(2002)年5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層ネットワーク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棟は平成9(1997)年12月から平成13(2001)年7月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ず、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(平成9(1997)年9月)・事業計画変更(平成11(1999)年1月)

【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番街商の再生
再開発ビル内を貫通する商業軸
3層ネットワーク
【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

- ・従前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層ネットワーク)。
- ・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層ネットワーク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(平成14(2002)年4月)(平成15(2003)年11月)(平成17(2005)年10月)

【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番街商の再生
再開発ビル内を貫通する商業軸
3層ネットワーク
【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(平成14(2002)年11月26日)、若松5丁目まちづくり提案(平成16(2004)年7月7日)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・4階に業務施設を配置。
- ・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地元から要望された。

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＞平成7(1995)年度 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。

＜平成9(1997)年度・平成14(2002)年度＞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、高度利用を図る。
- 当時の考え方・状況(関係者ヒアリングによる。)
 - ・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。

3. 事業の進行状況



従前権利者の生活再建状況

- 従前権利者合計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%)。(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%)。(下表②)
- 一方、占有者(--C)を除く従前権利者(生活者)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

◆従前権利者数内訳

生活者	占有者以外	従前権利者属性	従前権利者数	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

◆従前権利者数内訳(上表を再集計)

区分	従前権利者数	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震・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、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層ネットワーク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	



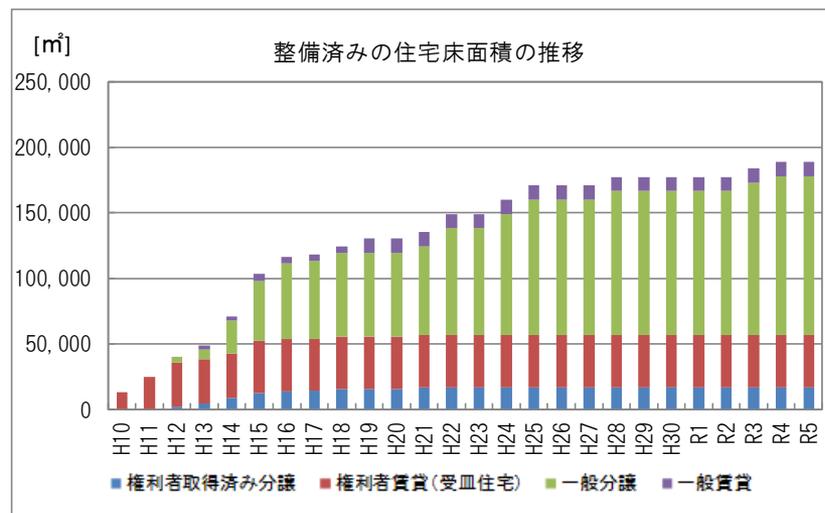
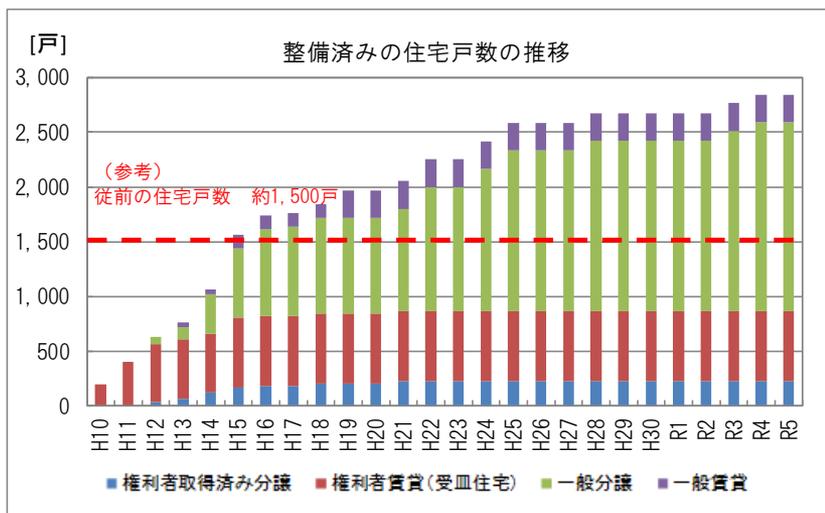
整備後

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

◆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(2003)年度には、従前の約1,500戸を上回る住宅を供給した。
(その後も住宅の供給は進み、令和5(2023)年度には、従前の約2倍に達する見込みである。)



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

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、地区周辺の借家層の住宅は、40㎡/戸未満の面積のもの割合が高く、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従前権利者の実情を踏まえて新しい取り組みにもチャレンジした。

②分譲住宅

- 震災前は、地区周辺の持家層の住宅は、60㎡～80㎡/戸の面積のもの割合が高く、全体の48%程度を占めていた。
- 再開発ビルの神戸市分譲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を供給したといえる。
- 特に神戸市の分譲住宅では、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を供給した。

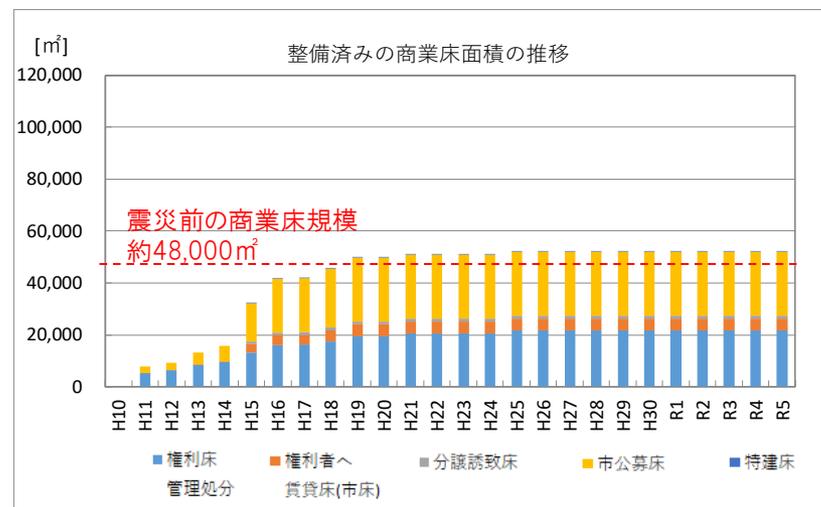
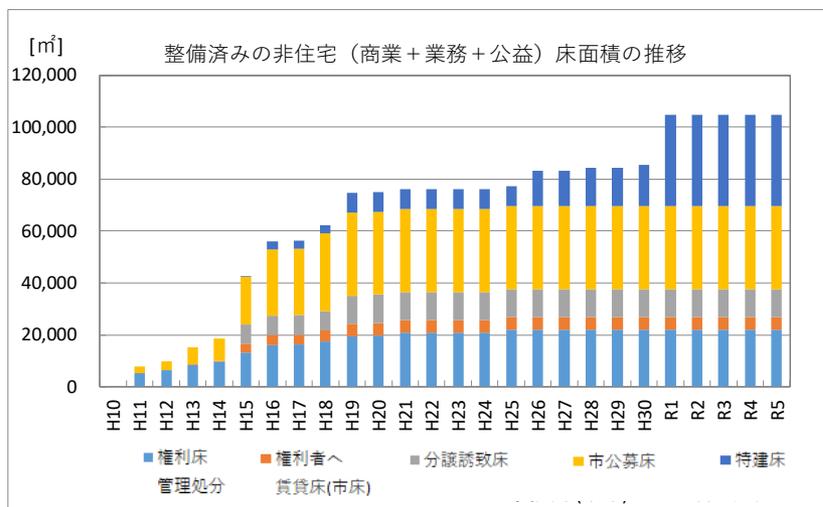
【神戸市分譲住宅における間取りの状況】

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	アスタビア新長田公園通り	99	66	6,514			30	64	5		
H13	アスタビア新長田駅前通り	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	アスタビ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	
	アスタビ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		
	アスタビ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	アスタビ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%

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(2007)年度には、従前の床面積約48,000㎡を上回る床を供給し、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(2021)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	供用開始	戸数	面積
神戸インナー第4工業団地(西区)	機械金属	平成7年4月1日	16戸	1,285㎡
苅藻島(長田区)	ケミカル	平成7年4月1日	5戸	1,070㎡
南駒栄(長田区)	ケミカル	平成7年5月1日	31戸	5,550㎡
神戸ハイテクパーク(西区)	機械金属	平成7年6月17日	53戸	5,280㎡
興亜池公園(西区)	ケミカル	平成7年6月3日	30戸	3,768㎡
高塚台(西区)	ケミカルその他	平成7年6月27日	35戸	3,768㎡
合計			170戸	20,721㎡

資料) 工場の概要は阪神・淡路大震災神戸復興誌より

《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。)

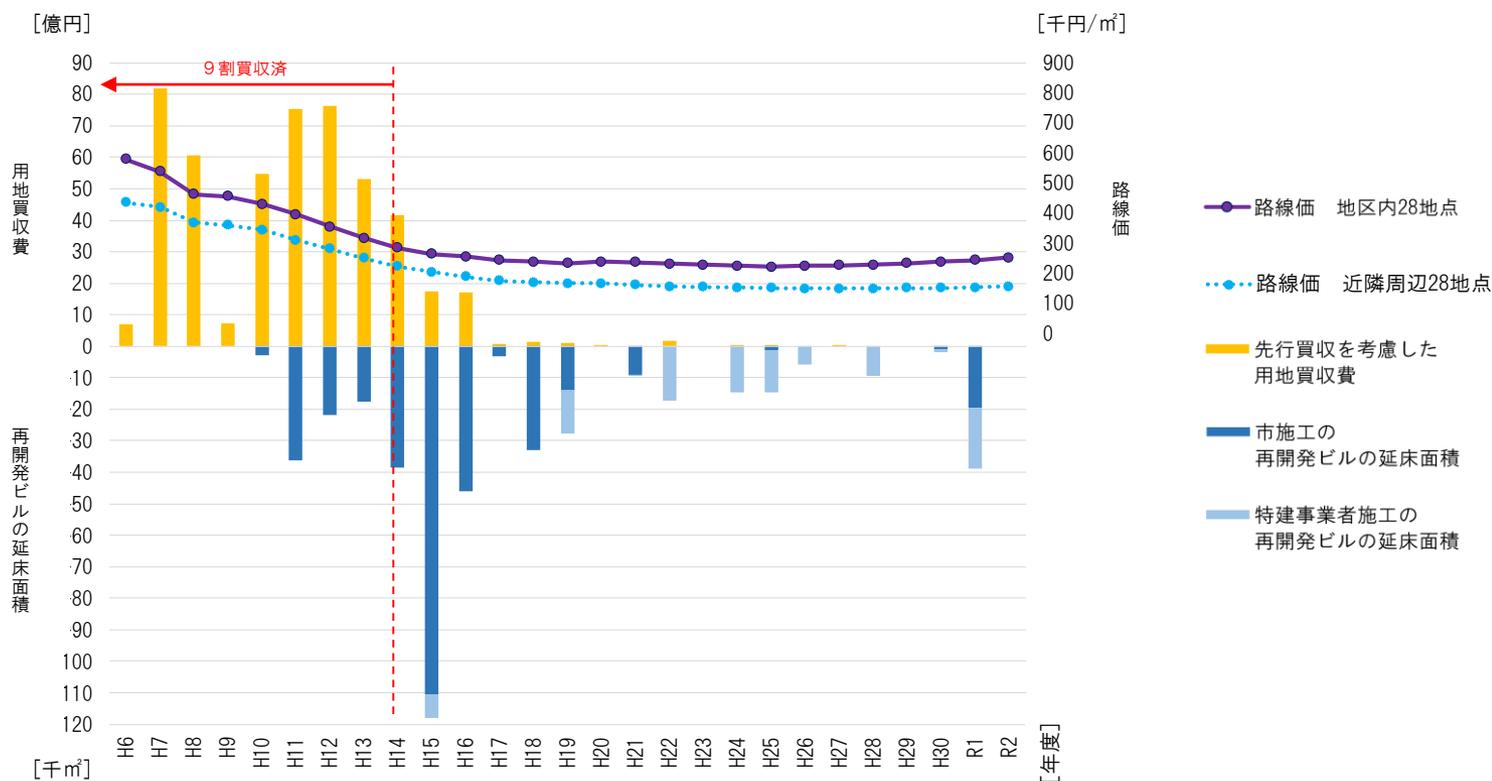
建設期	対象業種	入居年度	ユニット数	面積
第1期	1棟ケミカル 1棟4・5階ケミカル	平成10年度	242ユニット	約26,200㎡
第2期	ケミカル	平成11年度		
第3期	2~5階ケミカル	平成12年度		

資料) 工場の概要は阪神・淡路大震災神戸復興誌より

事業の進行状況

◆用地買収と路線価指数、市施工再開発ビルの推移

- 平成14(2002)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(1998)年から順次完成した。



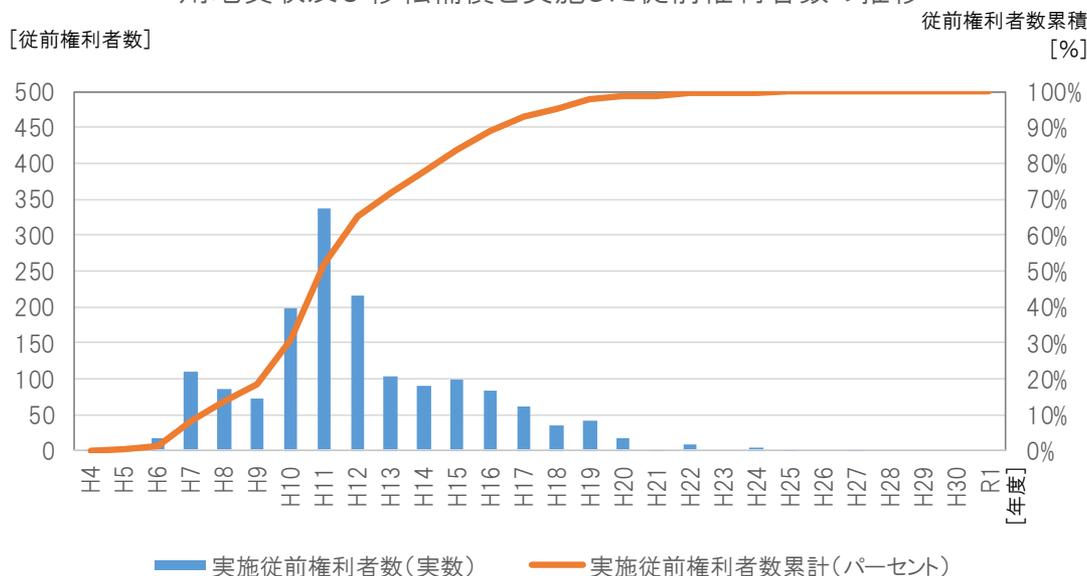
※用地買収費:基金等による先行買収を考慮した用地買収費であり決算額とは異なる

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、従前権利者に対して用地買収及び移転補償を順次進めた。

用地買収及び移転補償を実施した従前権利者数の推移



- ※1 先行買収を反映させた数値による
- ※2 最後の従前権利者の買収は平成27（2015）年度であり以降は買戻し処理のみ
- ※3 令和元（2019）年度に若松7工区を除外したことにより従前権利者は0となった

4. 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(2008)年～24(2012)年度:5年間)
- 平成21(2009)年 9月 鉄人28号モニュメント 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 <にづかりボーンプロジェクト 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	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

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。

【新長田駅南地区のにぎわい創出に関連する地域団体等】

NPO法人 KOBE鉄人PROJECT

- ・ 平成19（2007）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（1991）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（2013）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

新長田まちづくり(株)

- ・ 平成10（1998）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

新長田駅南地区の にぎわい創出

(株)くにづか

- ・ 平成26（2014）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

◆市保有床の現状（令和2(2020)年6月時点）

- 市保有床(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、再開発ビルの市保有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(2015)年4月以降、再開発ビルの市保有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)くにつか 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

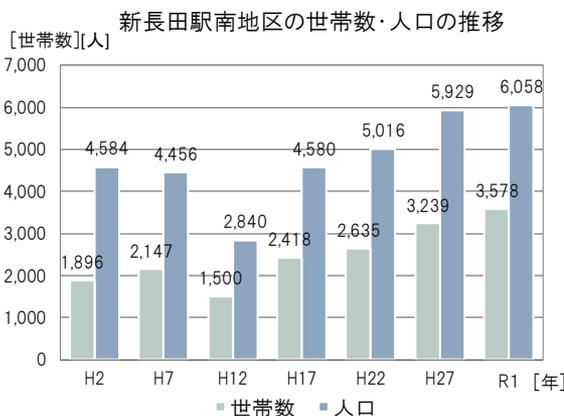
5. 震災後の新長田のまちの状況



震災後の新長田のまちの状況

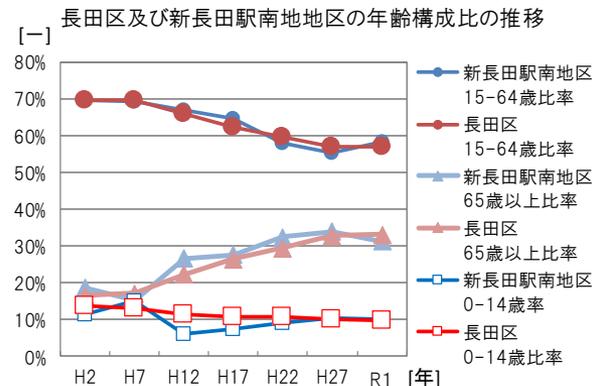
(1) 夜間人口の変化

- 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(2005)年)の新長田駅南地区の人口は震災前の人口とほぼ水準にまで戻り、それ以降平成27(2015)年まで増加傾向が継続した。
- 平成12(2000)年～平成17(2005)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(2015)年から令和元(2019)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(1982)年に西区が分区)の人口を比較すると、昭和45(1970)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(1995)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、減少傾向は弱まり、横ばいで推移している。

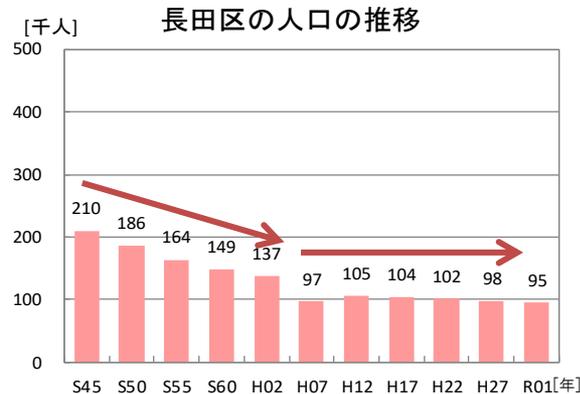
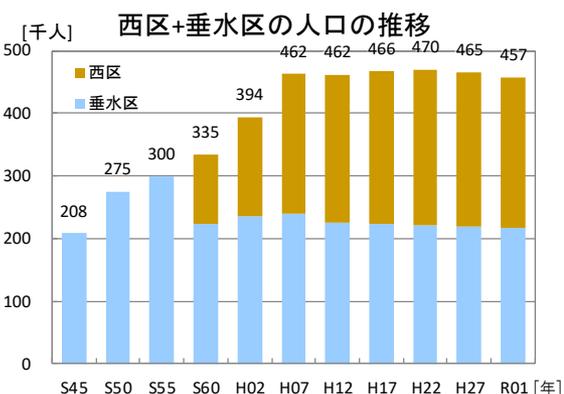


資料) 平成7(1995)年及び令和元(2019)年については神戸市の住民基本台帳より、その他は国勢調査より

※: 「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、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



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



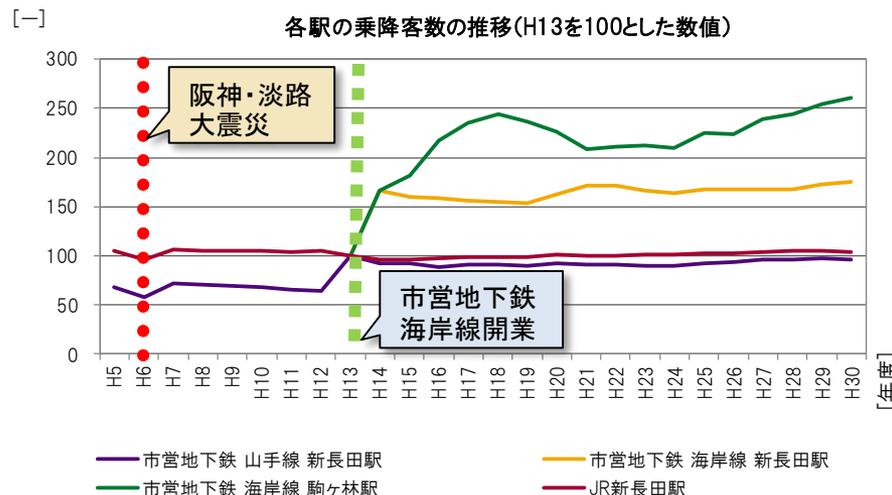
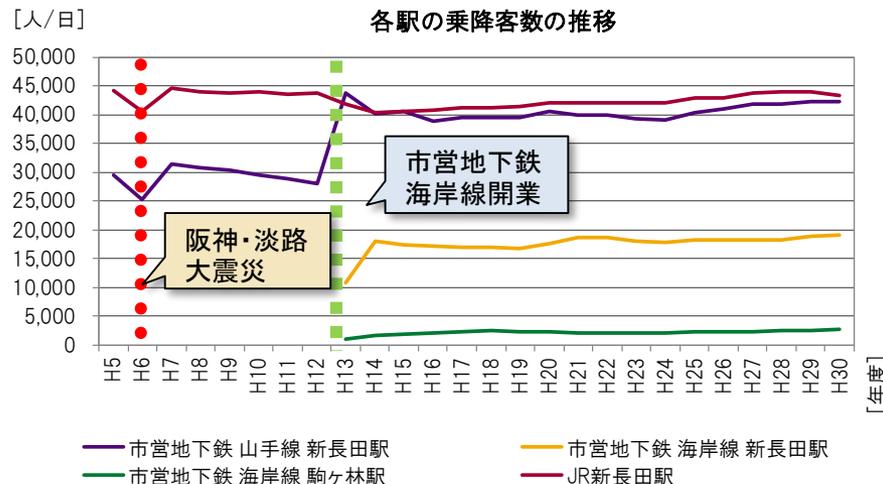
(※) 西区: 昭和57(1982)年垂水区より分区

資料) 平成27(2015)年までは国勢調査、令和元(2019)年は住民基本台帳(10月1日時点)

震災後の新長田のまちの状況

(2) 交流人口の変化

- 各駅乗降客数の合計は、震災時(平成6(1994)年度)には減少、翌年度には回復するも平成12(2000)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新長田駅の乗降客数は、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(2002)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降客数は、JR新長田駅と概ね同様の傾向で推移しているが、平成13(2001)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。

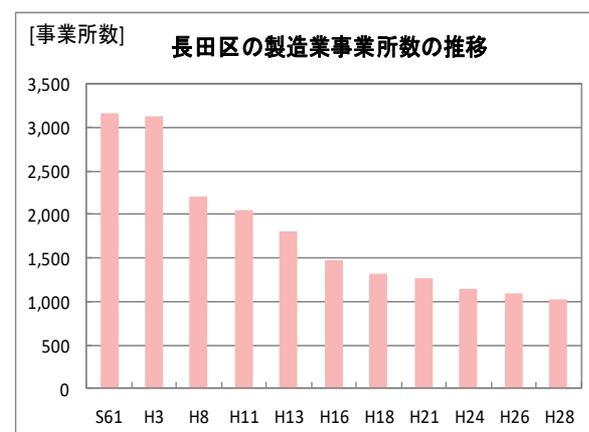
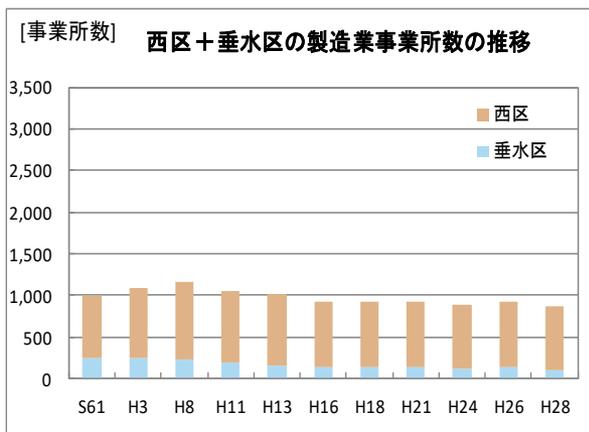
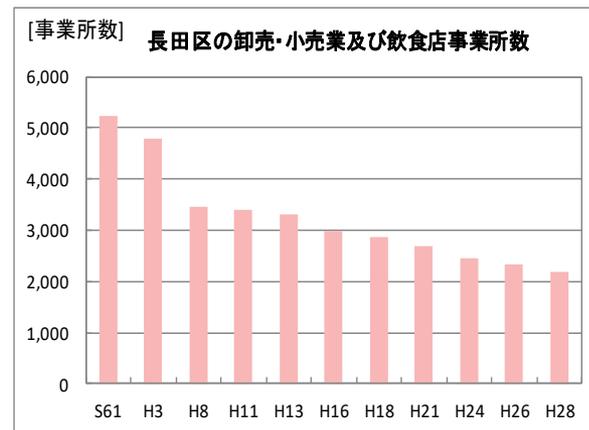
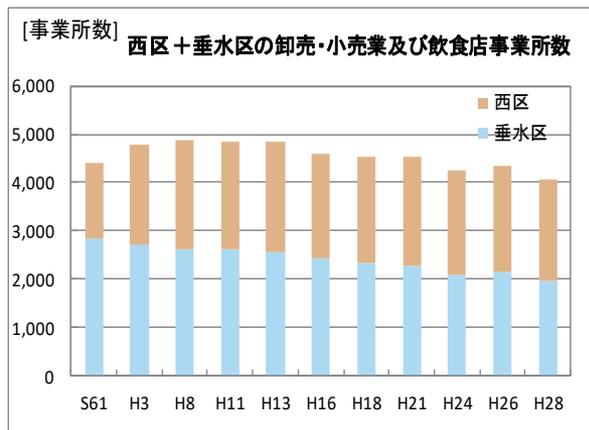


資料) 神戸市統計書より

震災後の新長田のまちの状況

(3) 事業所数の変化(区比較)

- 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(平成7(1995)年)により大きく減少し(右グラフで平成3(1991)年から平成8(1996)年)、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(1982)年に垂水区から分区分)を比較すると、垂水区+西区においては、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

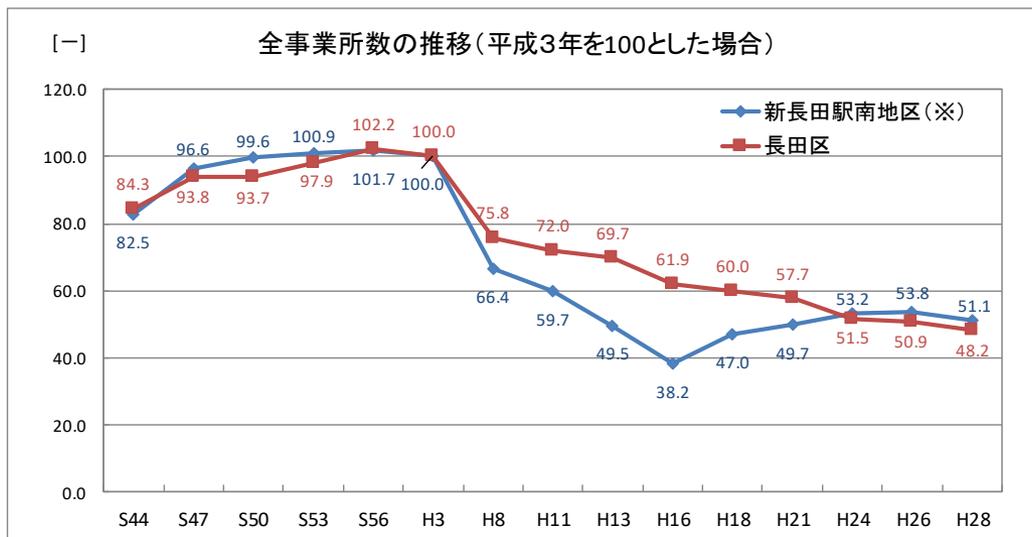
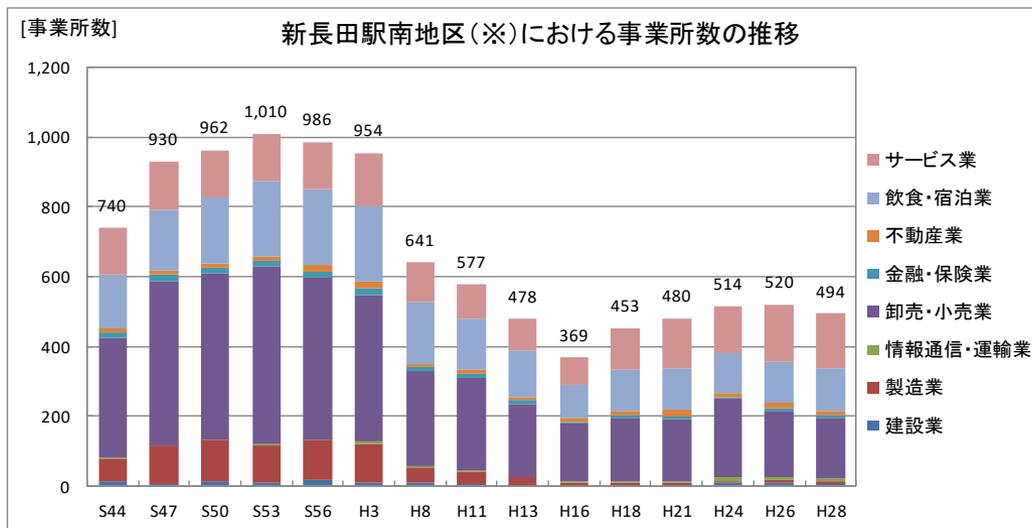
(4) 事業所数の変化(区域内)

- 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(2004)年以降増加に転じた。ただし、平成26(2014)年から平成28(2016)年にかけて微減に転じている。
- 平成16(2004)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8(1996)年以降大きく減少している。
- 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

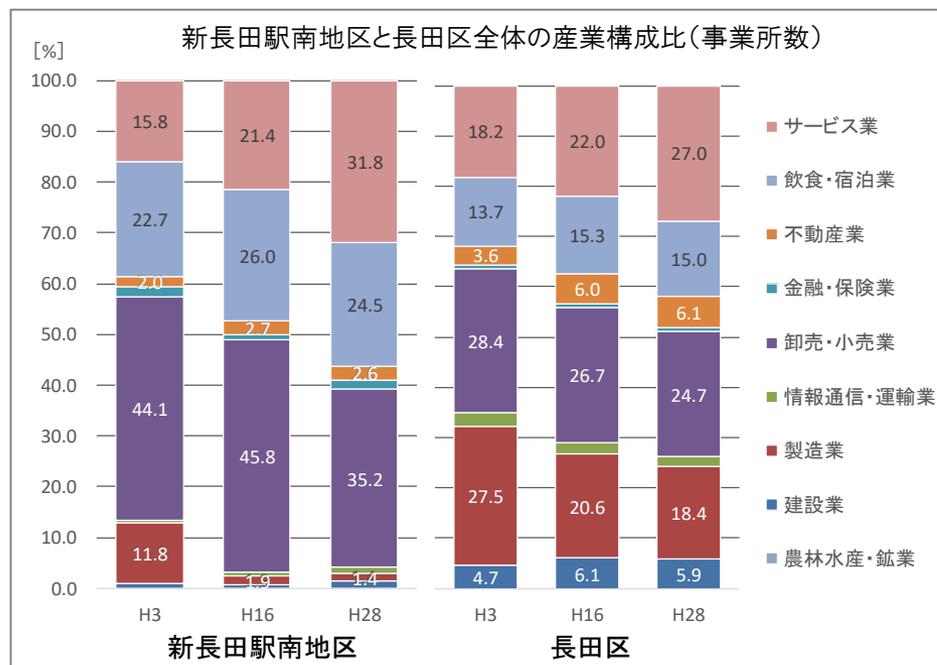
日吉町1丁目、2丁目、
若松町3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、
大橋町3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、
腕塚町5丁目、6丁目
久保町5丁目、6丁目
二葉町5丁目、6丁目



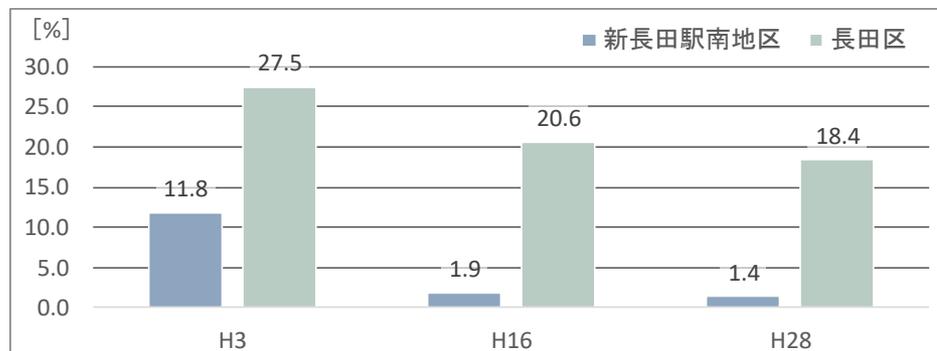
震災後の新長田のまちの状況

(5) 事業所数の変化(区域内の構成)

- 新長田駅南地区では、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(1991)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(1991)年時点)の27.5%から震災後の平成16(2004)年:20.6%、平成28(2016)年:18.4%にまで減少した。
- 震災前後で新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(1991)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(2004)年には21.4%、平成28(2016)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。



新長田駅南地区と長田区の製造業構成比(事業所数)



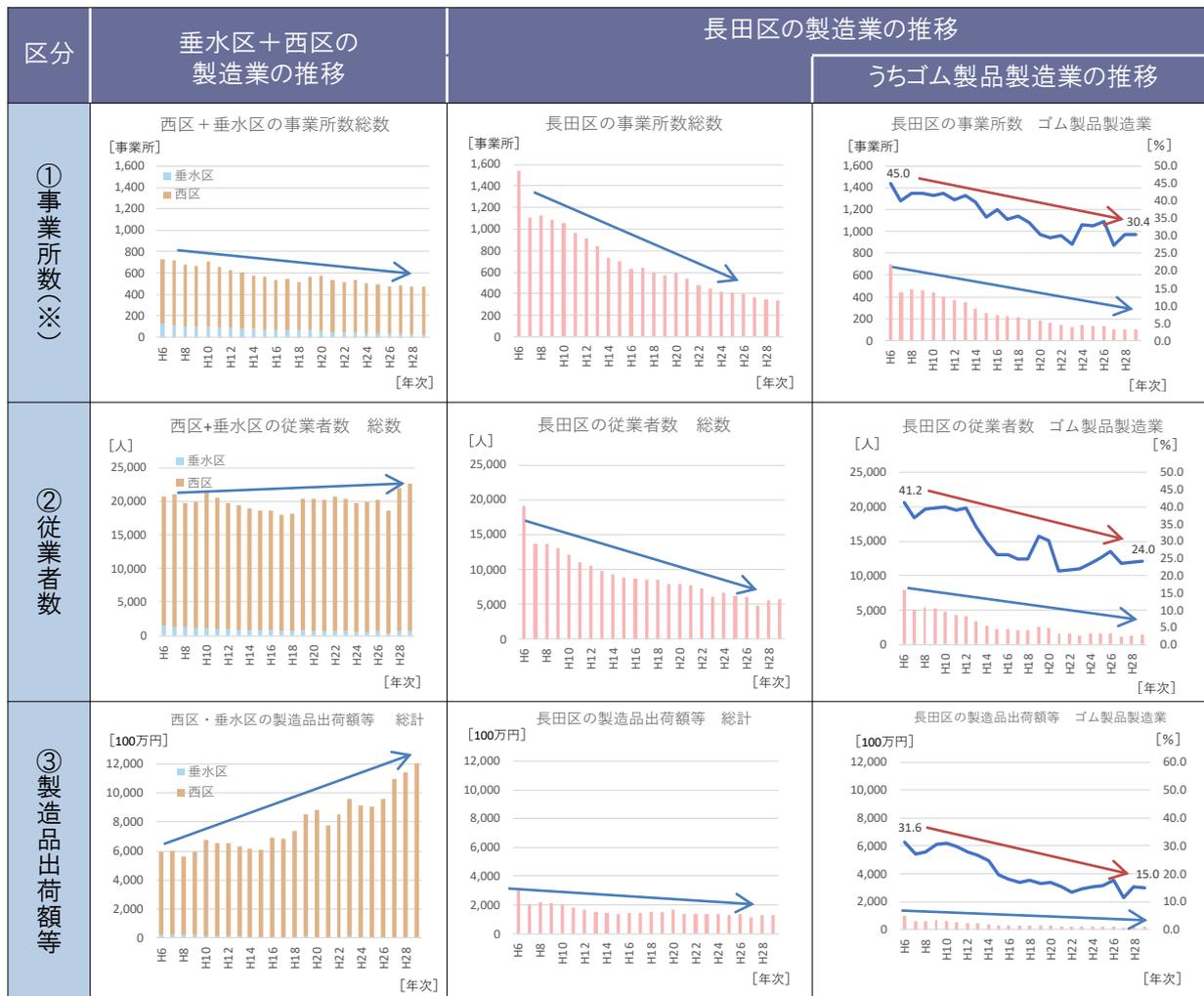
資料) 事業所・企業統計調査、経済センサスより

※: 「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

(6) 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(2017)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(平成7(1995)年)により大きく減少し(右グラフで平成6(1994)年から平成7(1995)年)、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(平成7(1995)年)により大きく減少し(右グラフで平成6(1994)年から平成7(1995)年)、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(1994)年から平成29(2017)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

(7) 地区周辺の商業環境の変化

◆大規模小売店舗立地法施行(平成12(2000)年)後に設置された地区周辺の大規模小売店舗

●商業統計区の概要

区域面積	町目数
約256ha	142

●商業統計区内の世帯数・人口・高齢化率

	平成2年 (国勢調査)	令和2年 (6月住基台帳)	増減
世帯数	約14,800	約17,300	約2,500世帯増
人口	約37,200	約30,200	約7,000人減
高齢化率	約18.6%	約31.8%	約13.2%増

●商業統計区内の事業所数・従業者数

	平成3年 (事業所統計)	平成28年 (経済センサス)	増減
事業所数	約5,400	約2,600	約2,800所減
従業者数	約34,700	約17,300	約17,400人減

平成16年6月 スーパーマルハチ鷹取店
・面積1,508㎡

平成29年2月 ライフ須磨鷹取店
・面積2,479㎡

平成18年4月 マルアイ須磨若宮店

平成16年5月 ソレイユ西代
ライフ西代店
エディオン西代店
・面積5,870㎡

平成29年6月 イオンモール神戸南
・面積33,000㎡

平成11年11月 ライフ長田店
・面積3,785㎡

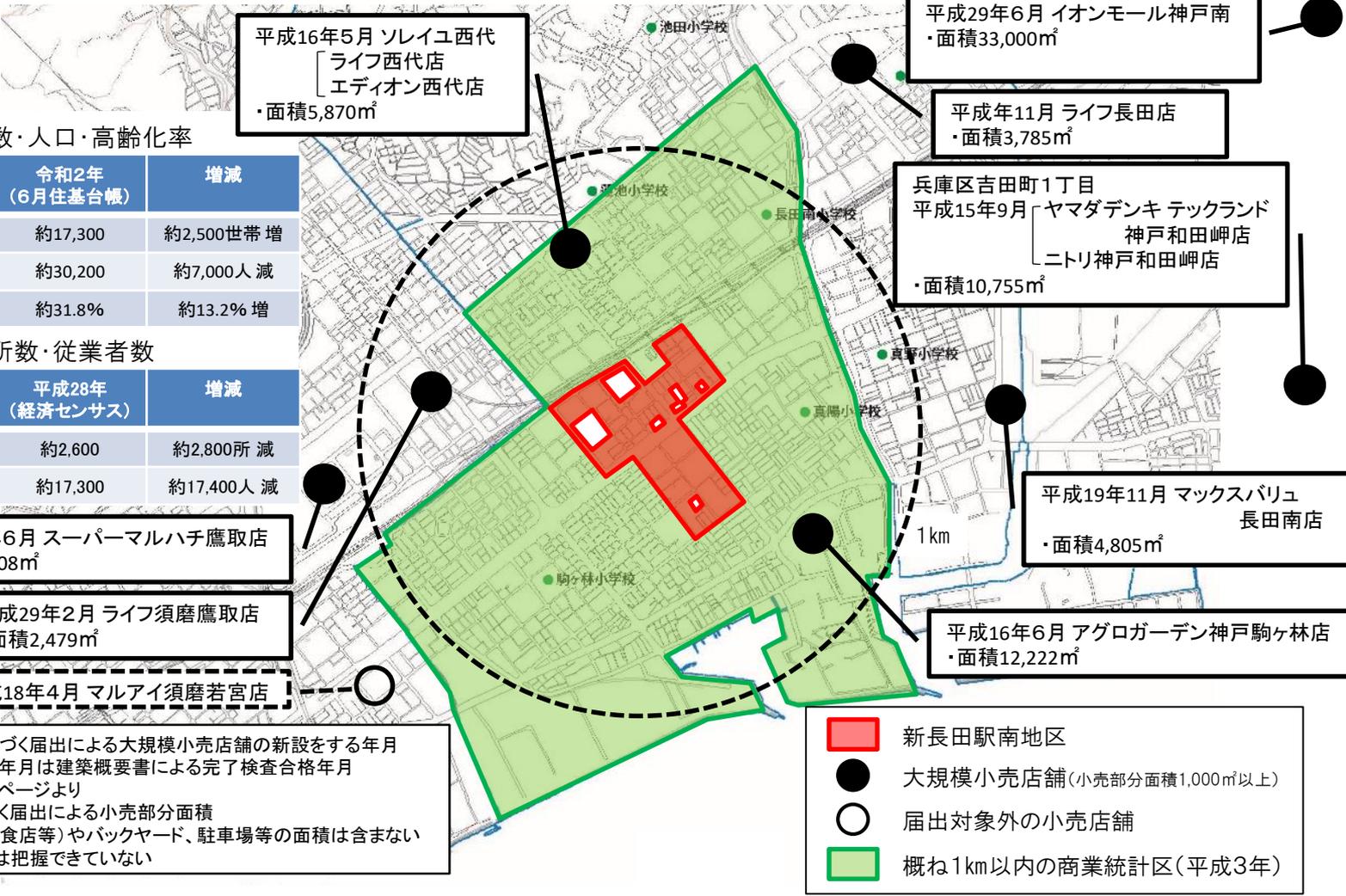
兵庫区吉田町1丁目
平成15年9月 ヤマダデンキ テックランド
神戸和田岬店
ニトリ神戸和田岬店
・面積10,755㎡

平成19年11月 マックスバリュ
長田南店
・面積4,805㎡

平成16年6月 アグロガーデン神戸駒ヶ林店
・面積12,222㎡

【新設日】 大店立地法に基づく届出による大規模小売店舗の新設をする年月
※ ○の新設日年月は建築概要書による完了検査合格年月
【店舗名称】 名称はホームページより
【面積】 大店立地法に基づく届出による小売部分面積
※ 併設施設(飲食店等)やバックヤード、駐車場等の面積は含まない
規模の縮小は把握できていない

■ 新長田駅南地区
● 大規模小売店舗(小売部分面積1,000㎡以上)
○ 届出対象外の小売店舗
■ 概ね1km以内の商業統計区(平成3年)

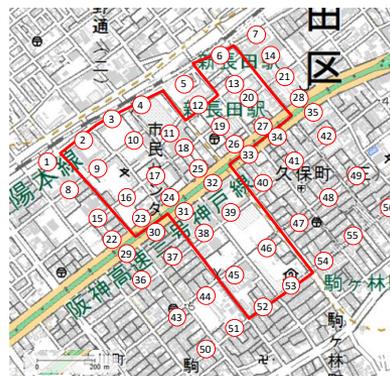
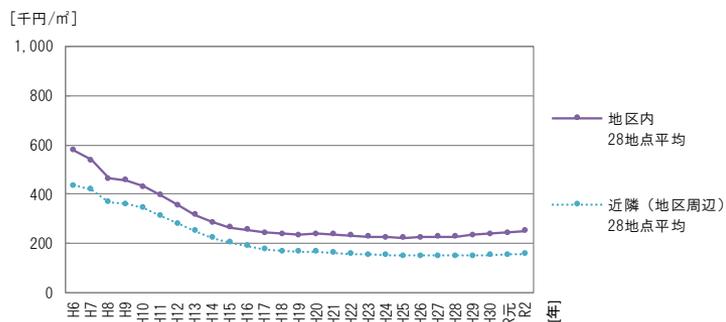
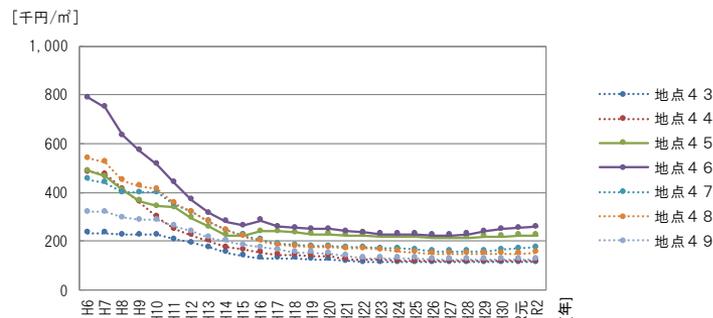
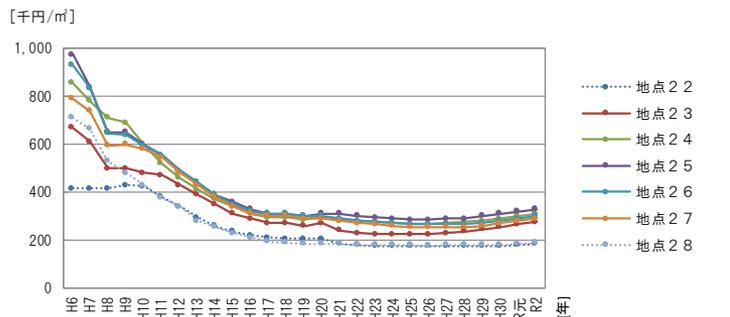


震災後の新長田のまちの状況

(8) 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隣では、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

6. 經濟波及効果



推計する指標

◆経済波及効果分析における推計指標

- 本検討における経済波及効果では、以下の3つの指標を推計する。

《生産誘発額》

- 市街地再開発事業を行ったことで生まれた市内における生産額
 - 再開発事業における施設の建設(再開発ビル建設や道路、公園整備等)によって生まれた市内の生産額
 - 再開発事業で整備した再開発ビルに入居した住民の消費活動により生まれた市内の生産額
 - 再開発事業で整備した再開発ビルのテナントに入居した事業者による事業活動で生まれた市内の生産額

《粗付加価値》

- 市街地再開発事業を行ったことで生まれた新しい価値を指す。(雇用者所得・営業余剰・間接税・補助金等で構成)
 - 再開発事業における施設の建設(再開発ビルの建設や道路、公園整備等)を行う際に生まれた雇用者所得や企業利益等
 - 再開発事業で整備した再開発ビルに入居した住民の消費活動から生まれた雇用者所得や企業利益等
 - 再開発事業で整備した再開発ビルのテナントに入居した事業者による事業活動から生まれた雇用者所得や企業利益等

《雇用者数》

- 市街地再開発事業を行ったことで生まれた雇用者数
 - 再開発事業における施設の建設(再開発ビル建設や道路、公園整備等)により生まれた雇用者
 - 再開発事業で整備した再開発ビルに入居した住民の消費活動から生まれた雇用者
 - 再開発事業で整備した再開発ビルのテナントに入居した事業者による事業活動から生まれた雇用者

推計する手法

◆経済波及効果の推計対象・推計項目

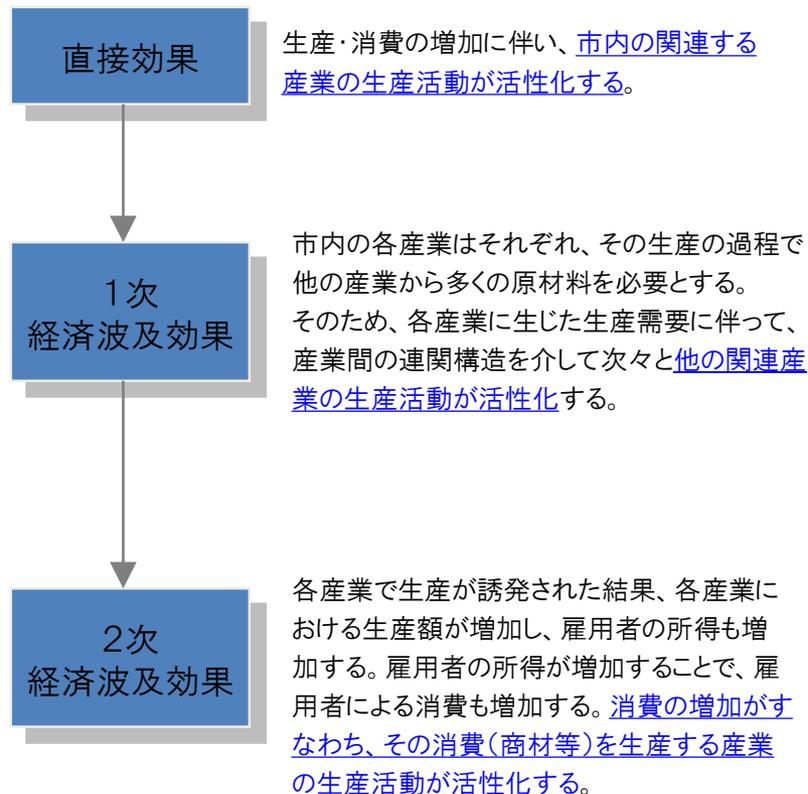
- 効果の推計対象
 - － 市街地再開発事業に伴って生じた市内の生産・消費活動
- 効果として推計する項目
 - － 上記の生産・消費による以下の効果
 - 生産誘発額
 - 粗付加価値
 - 雇用者数

◆経済波及効果の推計手法

- 産業連関表を用いた分析
 - － 神戸市産業連関表(※)を用いて、神戸市内における経済波及効果を算出する。(算出の詳細な流れは次のページ参照)
 - － 経済波及効果は、推計の過程・手順に基づき、右図の3つに分類される。

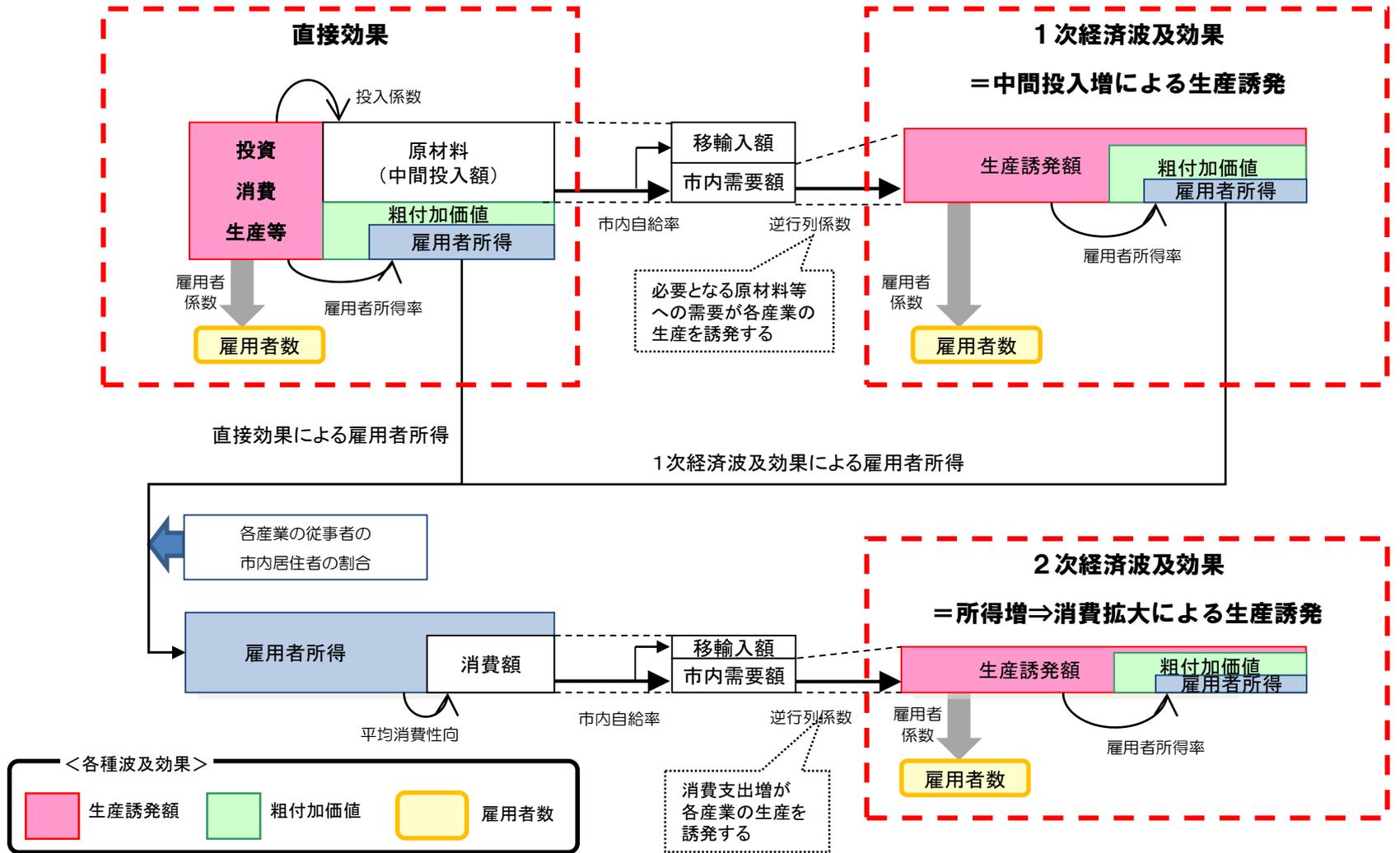
※神戸市産業連関表
神戸市で1年間に生産された全ての財・サービスの産業相互間の取引や産業と最終消費者(家計等)の間の取引状況を一覧表にしたもの

経済波及効果の推計過程



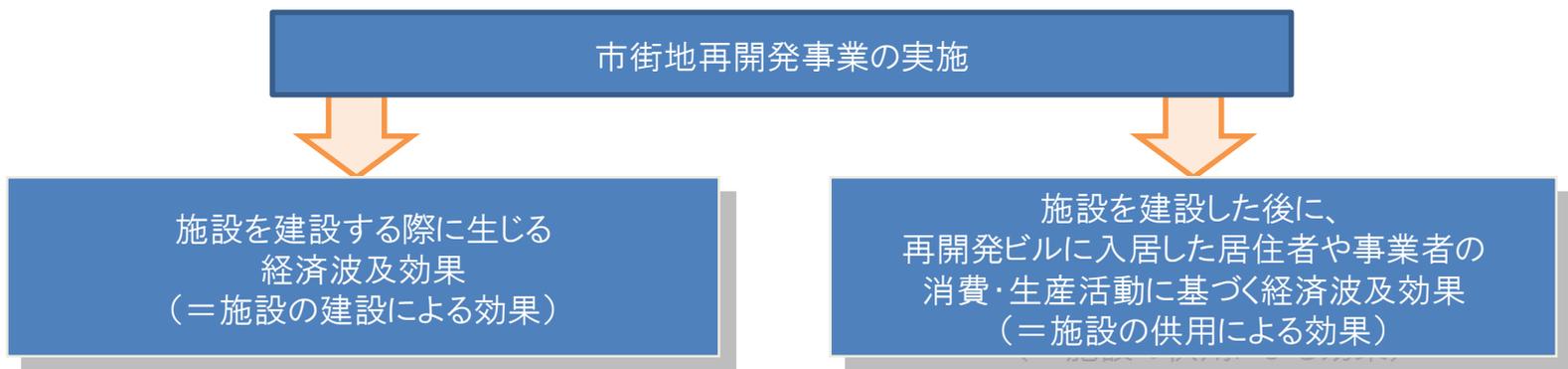
推計の流れ

◆経済波及効果の推計の流れ



推計の対象

- 本検討では、市街地再開発事業に伴う以下の2つの効果(施設の建設による効果と施設の供用による効果)を推計の対象とする。



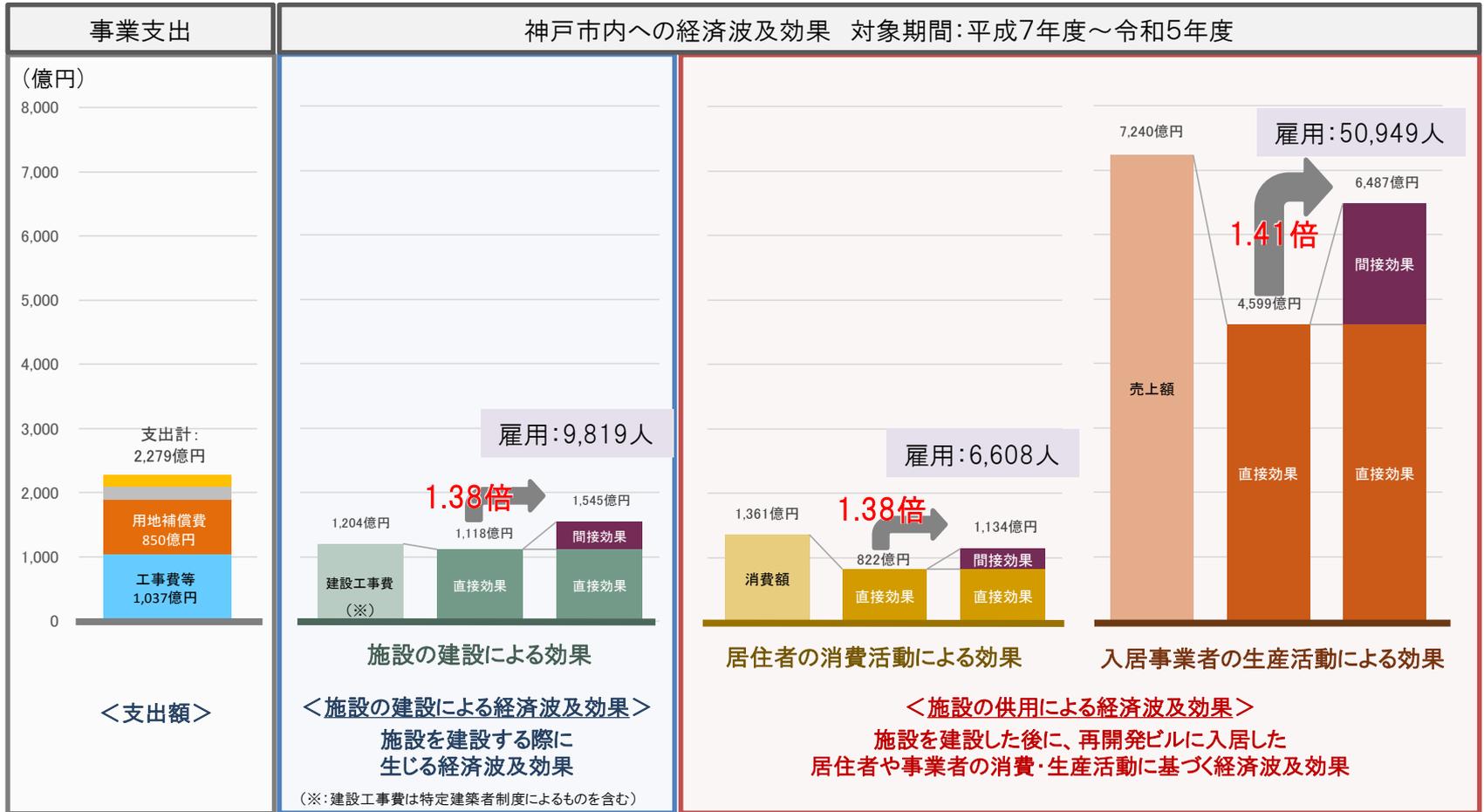
再開発事業によって実施された施設の建設活動のうち、以下のものに伴う経済波及効果を推計する。

- ・再開発ビル(住宅、商業床等)の建設工事
- ・公共施設(道路、広場、公園等)の建設工事

再開発施設に入居した居住者や事業者の消費・生産活動のうち、以下のものに伴う経済波及効果を推計する。

- ・再開発ビルに入居した居住者の消費活動
- ・再開発ビルに入居した事業者の生産活動

推計の結果（個別の推計値）



✓ 本事業を通じて、建設投資、居住者の消費、事業者の生産した額に対し、1.4倍程度の経済波及効果が生まれた。

7. 稅收效果



法人市民税・個人市民税・事業所税

推計の対象と推計の方法

◆法人市民税

- 経済波及効果(前掲)として算出される企業余剰が生じた企業の市民税
→ $\text{企業余剰(経済波及効果)} \times \text{法人市民税(市全体)} / \text{企業余剰(市全体)}$

企業余剰は、経済波及効果推計(前掲)のとおり、以下3種類を推計しており、それぞれ、税収についても推計する。

- 再開発ビル等の建設に起因するもの
- 居住者の消費活動に起因するもの
- 事業者の生産活動に起因するもの

※「居住者の消費活動に起因するもの」について、居住者の消費額のうち入居事業者の生産を消費して割合を平成22(2010)年パーソナルトリップ調査の結果から35%と仮定し、「事業者の生産活動に起因するもの」と足し合わせる際には、当該額に起因する税収額は除外している。

◆個人市民税

- 再開発ビルに入居した世帯の市民税
→ $\text{世帯数(再開発区域内)} \times \text{個人市民税(市全体)} / \text{世帯数(市全体)}$
※世帯数は国勢調査及び住民基本台帳をもとに設定し、令和2(2020)年以降は令和2(2020)年と同じと仮定している。

◆事業所税

- 再開発事業区域内で生産活動を行う事業所の事業所税
→ $\text{事業所数(再開発区域内)} \times \text{事業所税収(市全体)} / \text{事業所数(市全体)}$
※事業所数は経済センサス等をもとに設定し、平成28(2016)年以降は平成28(2016)年と同じと仮定している。

推計の結果 各年度の税収の推移

◆法人市民税(図1)

- 法人市民税のうち、再開発ビル等の建設投資に起因するものは、再開発ビルの竣工年に生じるものとしている。居住者の消費活動に起因するものは、世帯数の増加により、震災前よりも高い数値となっている。事業者の生産に起因するものは、従業者数に比例するものと仮定しており、震災前より低い数値となっている。

◆個人市民税(図2)

- 個人市民税は、世帯数の増加により、震災前よりも高い数値となっている。

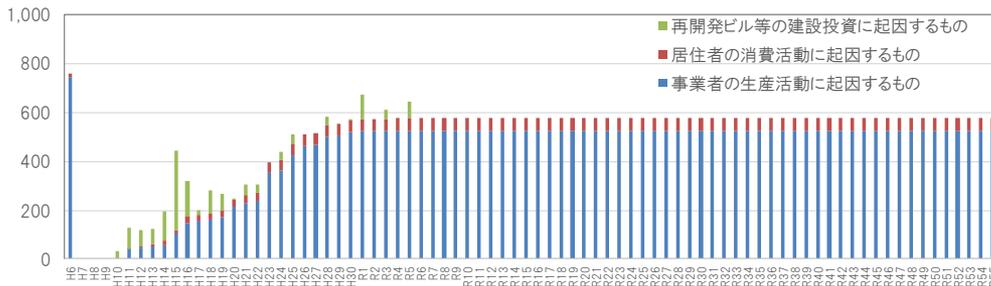
◆事業所税(図3)

- 事業所税は、事業所数に比例するものと仮定しており、震災前より低い数値となっている。

[百万円]

法人市民税の推移

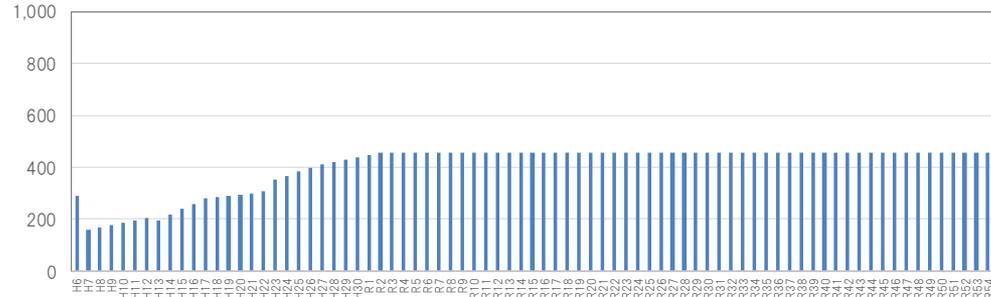
(図1)



[百万円]

個人市民税の推移

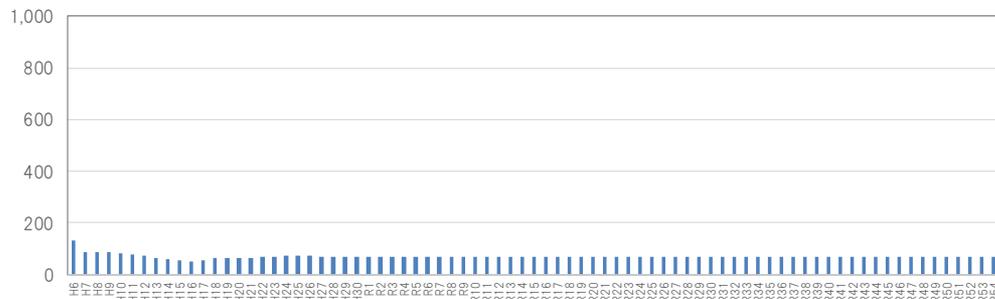
(図2)



(図3)

[百万円]

事業所税の推移



固定資産税と都市計画税

推計の対象

- 震災前(平成6(1994)年度時点)および震災後の土地と建物の固定資産税および都市計画税について推計した。
課税対象および減税対象は以下のとおりとした。

《建物》

区分		課税対象	減税対象	
			新築減税	震災特例
住宅	権利床等	○	○	△代替住宅に限る
	市床等	—	—	—
非住宅	権利床等	○	—	—
	市床等	—	—	—
駐車場等		—	—	—

《土地》

区分		課税対象	減税対象	
			住宅用地特例	震災特例
住宅持分	権利床等持分	○	○	—
	市床等持分	—	—	—
非住宅持分	権利床等持分	○	—	—
	市床等持分	—	—	—
駐車場等持分		—	—	—

固定資産税と都市計画税

建物に関する推計の方法

- 再開発区域内の建物にかかる固定資産税および都市計画税の計算方法については以下のとおりである。

◆推計方法

<基本式>

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

$$\text{都市計画税} = \text{課税標準額} \times 0.3\%$$

$$\text{課税標準額} = \text{民間床の面積} \times \text{毎年度時点の建設費単価} \times \text{経年減価補正率} \times 0.7 \text{ (注)}$$

注) 課税標準額は再建価格の0.7倍程度と想定
建設費単価は、建物の構造別の工事費単価(神戸市着工統計より)

※ 新築住宅の特例

一定要件をみたす新築の住宅については、特例による固定資産税の軽減措置あり。
(新築後5年まで適用、都市計画税の適用は平成21(2009)年度まで)

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\% (\text{※}) \times 1/2$$

※都市計画税の場合は税率0.3%

※ 被災家屋の代替特例

震災の特例として被災した住宅の代替の住宅については、固定資産税の軽減措置あり。
(課税開始年から4年度分は1/2減額、その後2年度分は1/3減額、上記の新築特例と重複適用可、都市計画税の適用は平成21(2009)年度まで)

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\% (\text{※}) \times 1/2 \text{ もしくは } 2/3$$

※都市計画税の場合は税率0.3%

固定資産税と都市計画税

土地に関する推計の方法

- 再開発区域内の土地にかかる固定資産税および都市計画税の計算方法については以下のとおりである。

◆推計方法

<基本式>

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

$$\text{都市計画税} = \text{課税標準額} \times 0.3\%$$

$$\text{課税標準額} = \text{路線価} \times \text{敷地面積} \times 7/8 (\text{注})$$

注) 相続税路線価は不動産鑑定評価額の0.8倍程度、課税標準額は評価額の0.7倍程度と想定

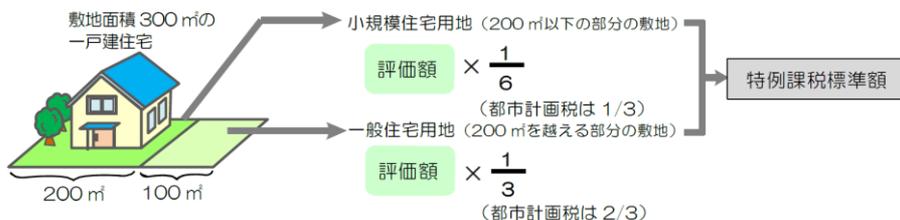
※ 固定資産税の住宅用地特例
住宅用地については、固定資産税の軽減措置あり。

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\% \times 1/6 (\text{※})$$

※ 都市計画税の住宅用地特例
住宅用地については、都市計画税の軽減措置あり。

$$\text{都市計画税} = \text{課税標準額} \times 0.3\% \times 1/3 (\text{※})$$

(図1) 土地の減税対象について (神戸市資料より)



(※) 再開発区域内の住宅はすべて小規模住宅用地とみなす。

なお、一般住宅用地の場合は、それぞれ1/3および2/3となる。(図1参照)

推計の結果 各年度の建物と土地の固都税の推移

- 平成6(1994)年度から令和5(2023)年度までの各年度の建物および土地それぞれの固定資産税および都市計画税の推移は図1および図2のとおりである。

建物の固都税(※)(図1)

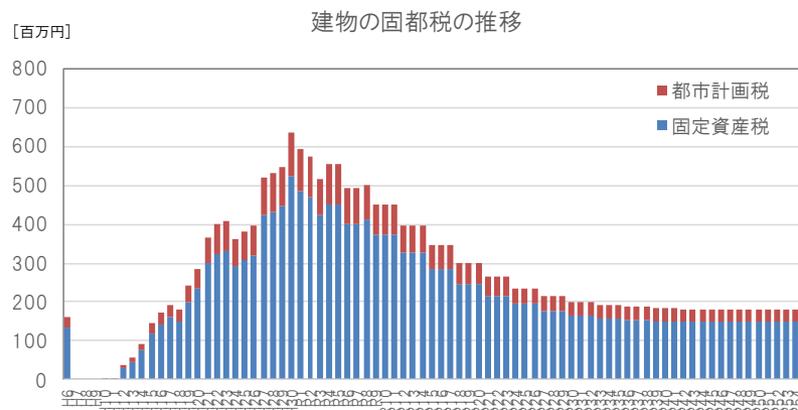
- 建物の固都税収は最も多いときで震災前の約4倍となる。

土地の固都税(※)(図2)

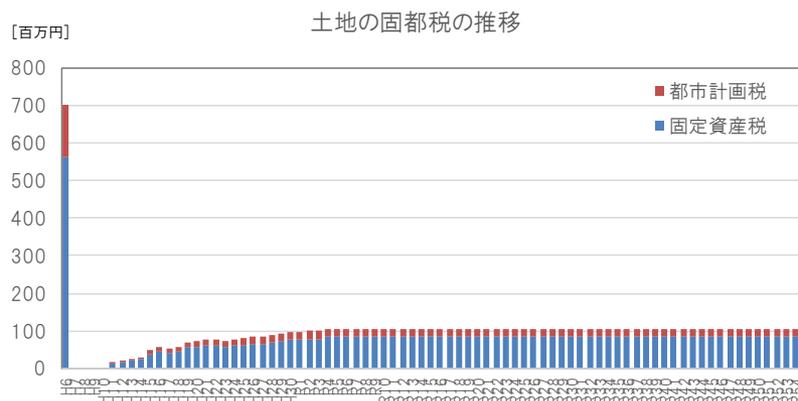
- 土地の固都税は震災前と比較して約5分の1となる。市床および市有地(道路等)が増加したこと、路線価が下落したことに起因している。

※固都税(固定資産税及び都市計画税)

(図1)



(図2)



税収の変化（5種の税収に関する事業有無の考慮）

- 法人市民税、個人市民税、事業所税、建物固都税(※)、土地固都税(※)、5種類の推計を行った。
- それぞれ、本事業を実施した場合、実施しなかったについて算出し、その差額の推計を行う。
- 事業を実施しなかった場合(以下、「事業無」)については、震災前の水準を基準に長田区平均と同等に推移する等、一定の仮定を行って算出を行う。

区分	「事業無」の考え方
法人市民税	<ul style="list-style-type: none"> • 再開発ビル等の建設に起因するもの →発生なし • 居住者の消費活動に起因するもの →震災前の世帯数を基準とし、震災後は長田区の世帯数の推移と同等に変化する • 事業者の生産活動に起因するもの →震災前の事業所数を基準とし、震災後は長田区の実業所数の推移と同等に変化する
個人市民税	<ul style="list-style-type: none"> • 震災前の世帯数を基準とし、震災後は長田区の実業所数の推移と同等に変化する
事業所税	<ul style="list-style-type: none"> • 震災前の事業所数を基準とし、震災後は長田区の実業所数の推移と同等に変化する
建物固都税 (※)	<ul style="list-style-type: none"> • 震災前の建物がそのまま存在する • 課税評価額は震災前の水準のまま変化しない
土地固都税 (※)	<ul style="list-style-type: none"> • 規模及び所有・利用形態が震災前のまま存在する • 地区内の地価は、近隣（地区周辺28地点）の路線価推移と同等に変化する

※固都税(固定資産税及び都市計画税)

税収の変化（5種の税収に関する事業有無の考慮）

- 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)、5種類の推計を行った。
- それぞれ、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ている。

	推移	考え方
法人市民税	<p>法人市民税推移(事業有無比較)</p>	<p>経済波及効果に伴う営業余剰に比例すると仮定して算出した。経済波及効果と同様、以下の3種類を推計した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○再開発ビル等の建設に起因するもの ○居住者の消費活動に起因するもの(※2) ○事業者の生産活動に起因するもの <p>・なお、「事業無」は、長田区世帯数または事業所数に比例するものとして、震災前の数値を補正した。</p>
個人市民税	<p>個人市民税推移(事業有無比較)</p>	<p>再開発ビルに入居した世帯数に比例するものと仮定して算出した。</p> <p>・なお、「事業無」は、長田区世帯数に比例するものとして、震災前の数値を補正した。</p>
事業所税	<p>事業所税推移(事業有無比較)</p>	<p>再開発事業区域内で生産を行う事業所数に比例するものと仮定して算出した。</p> <p>・なお、「事業無」は、長田区事業所数に比例するものとして、震災前の数値を補正した。</p>

※1：固都税（固定資産税及び都市計画税）

※2：「法人市民税」の「居住者の消費活動に起因するもの」について、居住者の消費額のうち入居事業者の生産を消費している割合をH22年パーソントリップ調査の結果から35%と仮定し、当該額に起因する税収額は除外している

税収の変化（5種の税収に関する事業有無の考慮）

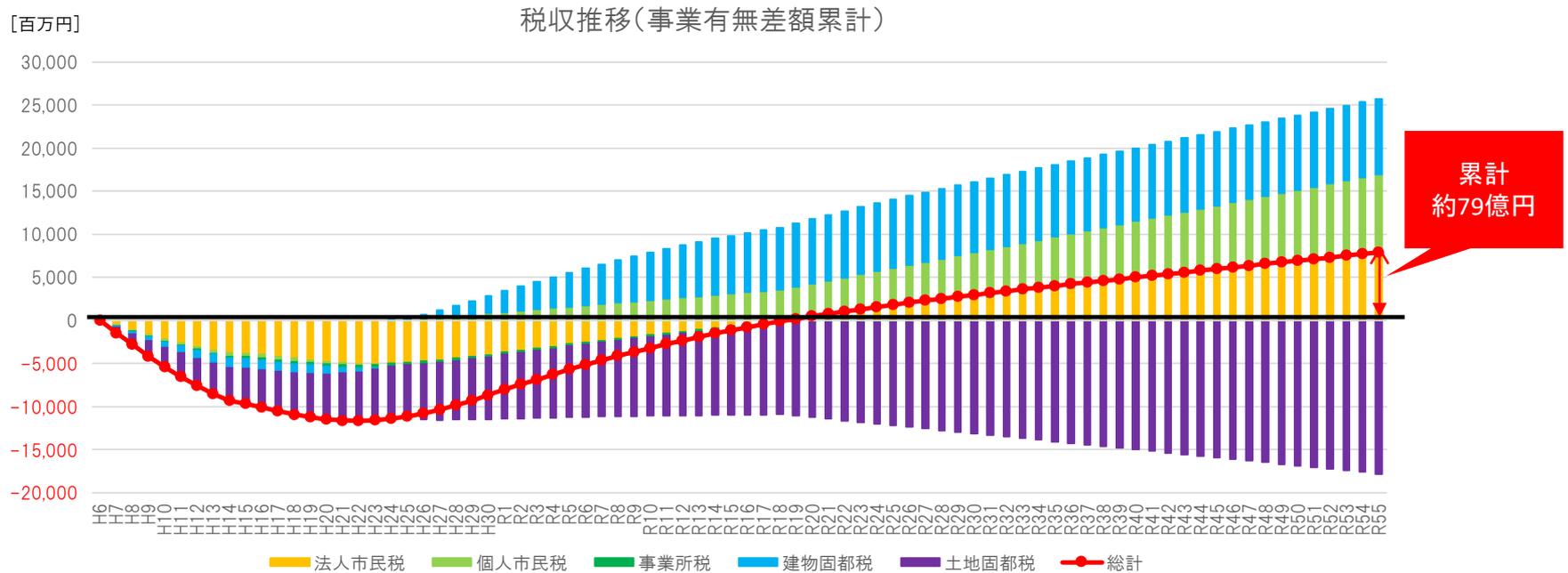
- 法人市民税、個人市民税、事業所税、建物固都税(※)、土地固都税(※)、5種類の推計を行った。
- それぞれ、本事業を実施した場合、実施しなかった場合を仮定して推計を行っている。

	推移	考え方
建物固都税	<p>建物固都税推移(事業有無比較)</p>	<p>再開発ビルのうち、民間所有床について、固都税を推計した。</p> <p>※「事業無」は、震災前の課税情報をもとに、同じ状態が続くものと仮定した。</p>
土地固都税	<p>土地固都税推移(事業有無比較)</p>	<p>再開発ビルの敷地うち、民間所有床の持分について、固都税を推計した。</p> <p>※「事業無」は、震災前の課税情報をもとに、各敷地の規模及び所有形態は変わらず、震災後の再開発区域周辺と同等の路線価推移が生じたものと仮定した。</p>

※固都税（固定資産税及び都市計画税）

税収の変化（5種の税収に関する事業有無の考慮）

- 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)、5種類の令和55(2073)年度までの累積値を推計した。
- 5種類の累積を合計すると、令和55(2073)年度時点(※2)で約79億円の税収増が見込まれる。



※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。