

新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業 事業検証報告書作成にあたっての論点整理(案)

事業の目的	目標	事業推進上の工夫	成果	問題点	今後の展開	基礎資料	
被災権利者の早期生活再建	被災者支援全般	<ul style="list-style-type: none"> 被災者の早期生活再建(都市計画決定時に権利者転出率50%と設定) 	<ul style="list-style-type: none"> 従前生活者の流出を最小限に留めるための早期の事業決定・事業用仮設の整備 被災権利者の整備された再開発ビルへの優先入居 先行買収による土地所有者等の救済 	<ul style="list-style-type: none"> 事業用仮設入居者のビル入居:85%(368人のうち311人) 全権利者に対するビル入居率:49%(権利者1,974人のうち入居者965人) 生活者に対するビル入居率:58%(生活者1596人のうち入居者数919人) 占有者に対するビル入居率:70%(657人のうち入居者459人) H14までに9割の先行買収を実施(金額ベース) 	<ul style="list-style-type: none"> 占有者を除く従前権利者に対するビル入居率:38%(1,317人のうち入居者506人)→都市計画決定時想定から収支不足の一因 		
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> 仮設住宅の早期確保 恒久住宅の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 事業用仮設住宅の早期建設 地元共同仮設住宅(104戸)への支援 生活再建のための従前居住者用賃貸住宅(受皿住宅)や公営・公的住宅の早期整備・供給 	<ul style="list-style-type: none"> 事業用仮設住宅:H7に304戸、H10までに390戸 受皿住宅:H15までに607戸(うち576戸に従前権利者が入居) 分譲住宅:H21までに1,163戸(うち192戸は権利者) 			
	商業	<ul style="list-style-type: none"> 仮設店舗の早期確保 従前店舗面積の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 事業用仮設店舗の早期建設 地元共同仮設店舗(パラー100店舗)への支援 高度化資金(事業共同化)等による事業の安定性向上 	<ul style="list-style-type: none"> 事業用仮設店舗:H7に6店舗、H10までに46店舗 震災前(約48,000㎡)と同等程度の規模(約52,000㎡)の店舗床面積の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 生活再建(権利者)の店舗床利用が分譲・賃貸あわせて約5割 一部でオーバーストアとの指摘あり 		
	工業	<ul style="list-style-type: none"> ケミカル関連産業の事業区域内での再建 	<ul style="list-style-type: none"> ケミカルシューズ関連産業の工場等再建のための工業系用途地域の設定 	<ul style="list-style-type: none"> ケミカル関連企業のビル入居はなかった ※ケミカルシューズ産業会館は再建 ※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築が講じられた 	<ul style="list-style-type: none"> 社会・経済環境の変化もあり、ケミカルシューズ関連産業の営業継続が困難 ケミカルシューズ関連産業が区分所有ビル入居になじまなかった 		
	零細権利者(借家人含む)への対応	<ul style="list-style-type: none"> 零細権利者の早期救済 	<ul style="list-style-type: none"> 受皿住宅の整備 保留床の賃貸(賃借り希望者への対応) 	<ul style="list-style-type: none"> 占有者に対するビル入居率:70%(657人のうち入居者459人) 			
	区域	<ul style="list-style-type: none"> 適切な区域設定 	<ul style="list-style-type: none"> 被災状況、上位計画を考慮した区域設定 ※神戸市基本計画における西の副都心 ※インナーシティ総合整備基本計画における関連リーディングプロジェクト 	<ul style="list-style-type: none"> 被災市街地の復興と被災者の早期生活再建 震災前からの上位計画・関連計画の推進に寄与 	<ul style="list-style-type: none"> 広範囲の被災者の生活再建を図るため一般的な再開発事業のエリアに比して広範囲な区域設定 		
	事業の進め方	<ul style="list-style-type: none"> 住民意向を反映する柔軟な事業推進 	<ul style="list-style-type: none"> 2段階の計画決定による柔軟な事業推進 コンサルタント派遣を活用した、まちづくり 協議会によるまちづくり提案 特定建築者制度の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定:計8回 事業計画決定:計88回(全地区合計) 特定建築者制度活用:19棟/全44棟 新長田まちづくり(株)の設立 	<ul style="list-style-type: none"> 一部住民による新長田まちづくり(株)の訴訟(管理費等をめぐり問題) 		
	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 当初目標は10年 	<ul style="list-style-type: none"> 従前生活者の流出を留めるための早期の事業決定、第二種市街地再開発事業の実施 特定建築者制度の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 受皿住宅:H15までに607戸 大正筋商店街(H16.3)、新長田一番街商店街(H20.3)の商業軸の復興 H21までに権利床が混在する再開発ビルを完成 	<ul style="list-style-type: none"> 特定建築者制度の活用においては、社会経済情勢(民間企業の動向・不動産市況)の影響を受けた 		

事業の目的		目標	事業推進上の工夫	成果	問題点	今後の展開	基礎資料
災害に強いまちづくり・都市機能の更新	基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 拡張を含む道路・防災公園などの公共施設整備と耐火建築物の建築による都市の不燃化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設(道路・公園)と耐震・耐火建築物である再開発ビルの一体的整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路13,100㎡増(H25完成) ・ 公園5,600㎡増(H20完成) ・ 災害に強いまちが実現(広幅員道路、防災拠点の整備、耐震・耐火率100%) ・ 細街路(2項道路)の解消 			
	拠点性のあるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 副都心(都心拠点)としてのまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3層ネットワークの整備 ・ さまざまな世代が安心して住み続けることができるすまいの整備 ・ 地域を活性化させる魅力ある商業施設の整備 ・ 地域と共存した産業を活性化させる振興拠点の形成 ・ 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 ・ おいとゆとりのある街の創出 ・ 保留床の賃貸利用(一般賃貸床へのチェーン店等の集客力のあるテナントの出店誘致) ・ 特定建築者制度の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新長田駅から駒ヶ林駅(約700m)まで地下・地上・2階デッキレベルの3層に歩行者ネットワークを形成 ・ さまざまな世帯構成に対応した住宅を供給 ・ ホテルをはじめ、文化スポーツ施設、福祉・医療施設など、多様なニーズに対応できる都市機能を誘致 ・ 県市協調で新長田合同庁舎、総合衛生学院等を誘致 ・ ビル内の共用空間の創出により多様な公共的空間を整備 ・ KOBE鉄人プロジェクト、くにづかりボーンプロジェクトなど賑わい創出事業の展開 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の回遊動線を確保するために再開発ビル内の共用部分が増え、維持管理コストが割高となる場合が発生 ・ 権利者の意向を優先させるため、転入者等の新たな購買層のニーズにあった店舗配置計画等に制約 ・ 商業施設の運営において、権利床、保留床を一体としたゾーニングの見直しや共用部の活用による魅力の創出が不十分 		
事業収支		<ul style="list-style-type: none"> ・ 収支均衡 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定建築者制度の活用による事業費支出の抑制 ・ 震災特例による補助金の活用・運用を通じた市の負担軽減 	<ul style="list-style-type: none"> ・ △326億円の収支見込 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相対的に地価の高い時期に土地の先行買収を実施 ・ 地主の転出率が高く、用地補償費が増大 ・ 非住宅の保留床の処分が進まず、起債利子負担が増加 ・ 権利者向けの分譲住宅の供給を急いだが、一体に建設される一般分譲住宅が一時期に大量供給(971戸供給:H14から4カ年で714戸を供給)することによる販売価格調整 ・ 保留床処分についての計画性・戦略性 ・ 事業の長期化 		
事業効果				<ul style="list-style-type: none"> ・ 夜間人口震災前の約1.4倍に増加 ・ 昼間人口(就業者数)は概ね回復見込み ・ 経済波及効果(算定中) ・ 税収効果(算定中) ・ KOBE鉄人プロジェクト、くにづかりボーンプロジェクトなど賑わい創出事業の展開 ・ 平均路線価の下落率は、地区周辺に比べ地区内は2割程度抑制 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最新の統計値(H28経済センサス)では昼間人口(就業者数)の回復に課題 		