

# 都市みらい通信

## IFUD LETTER

平成12年 6月

(財)都市みらい推進機構

まちづくり情報

・新長田駅南地区震災復興市街地再開発事業

都市みらいカレンダートピックス

・財団理事会

平成12年 6月30日

まちづくり情報

財団では、企業誘致や事業化戦略に関する民間活力導入に向けて「会員企業等による企業研究会」を組織化するなど、民活財団（公民の仲人役）として魅力的な街づくりのお手伝いをさせて頂いております。

### 新長田駅南地区震災復興市街地再開発事業

#### 1. 新長田駅南地区について

新長田駅南地区は、都心である三宮地区から9km西、JR新長田駅の南に位置している。当地区周辺は狭小な木造住宅が密集していたが、昭和40年には神戸市総合基本計画（マスタープラン）において副都心と位置付け、地下鉄建設、商業施設の整備などで地区の近代化と活性化を計ってきた。

しかし、同40年代をピークにケミカル産業に衰退の兆しが見え、住環境の悪化・人口減少・高齢化・産業停滞などのインナーシティ問題が大きな課題となった。

そのため平成元年には「神戸市インナーシティ総合整備基本計画」を策定し、地下鉄海岸線の建設や再開発事業によるJR新長田駅南側の駅前広場の整備などを実施してきた。

#### 2. 事業の概要

##### (1) 事業の進め方

平成7年の阪神・淡路大震災で、当地区は建物の倒壊、焼失が80%をこえる被害を受けたため、同年3月に新長田駅南地区震災復興市街地再開発事業の都市計画決定を行なった。（面積20.1ha）

都市決定時には住民が避難中であり、手続きの期間が震災から2ヵ月ということもあって多くの反対意見も出された。

これに対して、住民が地区内に戻れる施策として事業用の仮設住宅の前倒し建設を震災特例で行なった。

事業実施にあたっては、①住民意見集約の「まちづくり協議会」の設立②協議会活動に必要な専門のコンサルタントの派遣（コンサルタントの選定は協議会）③意見集約された「まちづくり提案」に基づき事業計画を策定することで住民と協力しながら進めている。

##### (2) 事業計画

神戸市では地元提案を受けて、道路・公園など必要な都市計画変更を行なった。

事業計画は地区を3つに分け、地元協議が整った地区・工区から順次提案に沿った事業計画を決定している。

##### (3) 事業の進捗状況

震災復興事業における重要課題である従来居住者のための住宅建設から着手し、504戸が完成し、現在は分譲賃貸あわせて4棟386戸が工事中である。

商業施設は2棟がオープンしており、震災前の賑わいを取り戻しつつある。

また、地元要望を受け、温泉掘削を行い具体的な活用の方法を検討中である。

今後も地元の意向を反映し、適切な新規店舗誘致を図りながら「西の副都心」にふさわしい、にぎわいと活力のあるまちづくりを進めていく。

さらに、管理運営面でも街の活性化を計るため「新長田まちづくり株式会社」を設立した。

（寄稿：神戸市都市計画局再開発部新長田再開発事務所）

地区の概要

当地区は「神戸市基本計画」において西部副都心として位置づけられ、住環境の悪化・高齢化・産業停滞などの問題を抱える「サードセンター」活性化のため、これまでに地下鉄海岸線の建設や再開発事業によるJR新長田駅南側の駅前広場の整備などに着手してきました。

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等を中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心におさわしい都市機能の整備を図るため、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ました。また、地元まちづくり提案を受け、平成8年11月5日、平成9年2月28日、同年9月2日、3回にわたり、道路・公園・用途地域の見直し等の都市計画変更を行いました。

- 面積 20.1ha
- 従前世帯・人口 1,600世帯/4,600人
- 従前権利者 2,126人 (A:1,004/B:276/C:846)
- 整備方針
  - ・防災支援拠点の整備と安全・安心な街区の形成
  - ・住居の再配置による副都心復興
  - ・道路・テラス等の歩行者ネットワークの整備
  - ・多様で良質な住宅の大規模供給
- 主な公共施設
  - ・若松公園(1.6ha)
  - ・五位地蔵(27m)等
- 住宅供給計画 約3,000戸
- 総事業費 約2,710億円
- 再開発地区計画(平成9年2月28日決定)
  - ・2号施設 公園(1,400㎡)
  - ・地区施設 街角広場、歩行者デッキ等

■ 新長田駅南第2地区 (7.6 ha)

【事業計画決定の内容】  
 施行地区面積 0.9ha  
 事業計画決定 平成9年1月14日  
 施行期間 平成8～11年度  
 敷地面積 6,050㎡  
 建築床面積 4,170㎡ (68%)  
 延床面積 20,850㎡ (293%)  
 構造 鉄筋コンクリート造  
 主要用途 店舗/事務所/地下1階  
 事業費 住宅(239戸) / 駐車場(120台) 約70億円

【事業計画決定の内容】

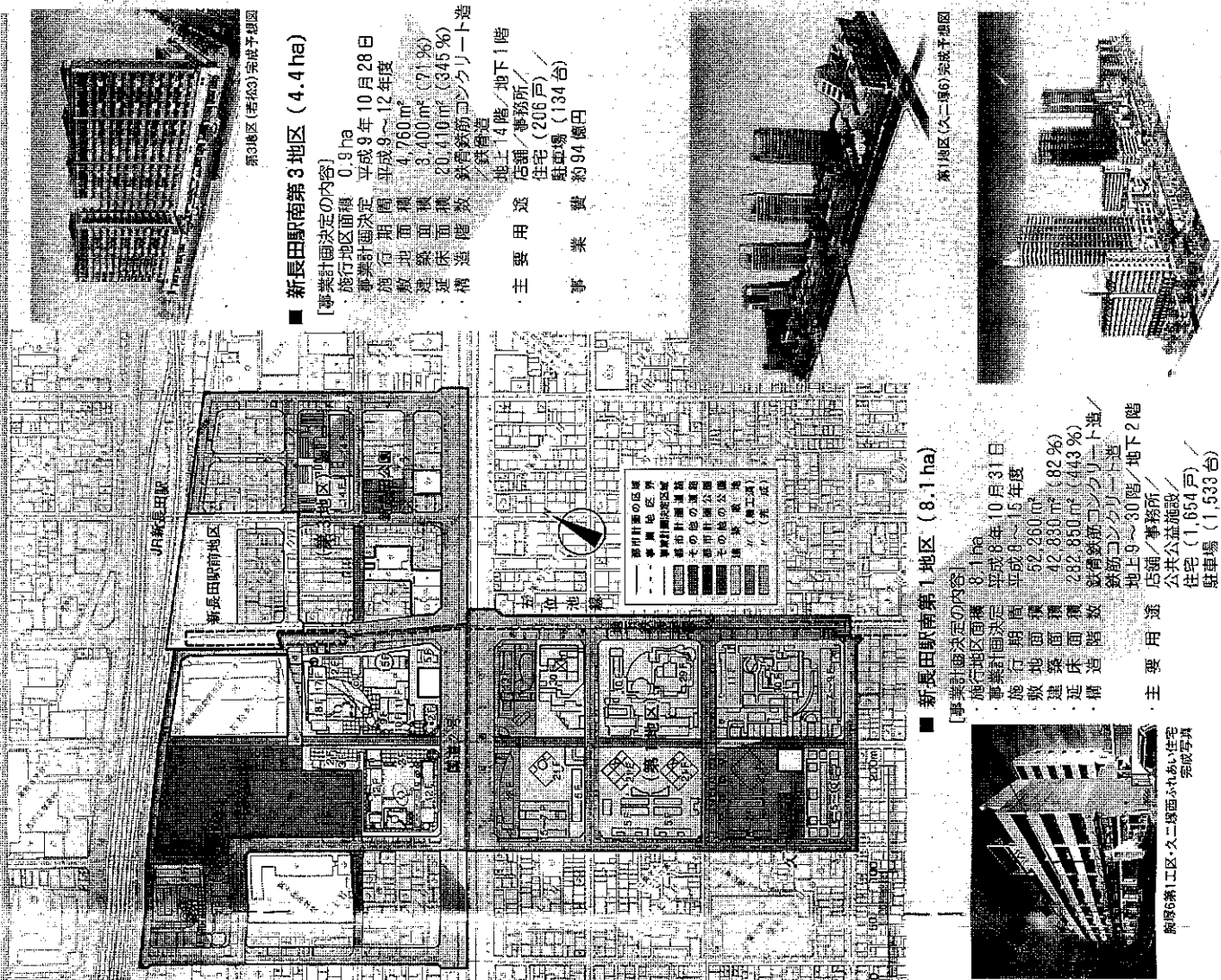
施行地区面積 5.0ha  
 事業計画決定 平成11年1月14日  
 施行期間 平成10～15年度  
 敷地面積 17,690㎡  
 建築床面積 14,680㎡ (82%)  
 延床面積 50,580㎡ (448%)  
 構造 鉄筋コンクリート造  
 主要用途 店舗/事務所/ホテル  
 事業費 住宅(312戸) / 駐車場(391台) 約450億円

■ 地域商業を活性化させる魅力ある商業拠点の整備

路面型商業を活かした魅力ある商業軸の整備と、にぎわいや下町の良さを活かしたパザールマーケットの創出、集客力を高める核施設や駐車場の効果的な配置により、地域商業の活性化を図ります。

■ 多様な世代が安心して住み続けることができる住生活基盤の整備

住宅のバリエーションを進めるとともに、深いのある良質な住環境の整備を行い、高齢者の方にも安心して暮らせるすまい、まちづくりを行います。



■ 新長田駅南第3地区 (4.4 ha)

【事業計画決定の内容】  
 施行地区面積 0.9ha  
 事業計画決定 平成9年10月28日  
 施行期間 平成9～12年度  
 敷地面積 4,760㎡  
 建築床面積 3,400㎡ (71%)  
 延床面積 20,410㎡ (345%)  
 構造 鉄筋コンクリート造  
 主要用途 店舗/事務所 / 住宅(206戸) / 駐車場(134台)  
 事業費 約94億円

■ 新長田駅南第1地区 (8.1 ha)

【事業計画決定の内容】  
 施行地区面積 8.1ha  
 事業計画決定 平成8年10月31日  
 施行期間 平成8～15年度  
 敷地面積 52,280㎡  
 建築床面積 42,830㎡ (82%)  
 延床面積 282,850㎡ (443%)  
 構造 鉄筋コンクリート造  
 主要用途 店舗/事務所 / 公共施設 / 住宅(1,654戸) / 駐車場(1,533台) 約1,110億円

第2地区完成予想図

第1地区(久二丁目5)完成予想図

## 都市みらいカレンダー

### 財団

月	日	項 目	備 考
6	5	都市臨海戦略会議	第8回
	6	末広地区事業化方策検討研究会	第3回
	6	千葉中央港地区街づくり研究会(Ⅱ)	第2回
	12	新潟駅周辺整備企業研究会	第5回
	14	国土庁首都圏防災拠点検討会	第1回
	15	理事会	
	21	平成12年度第1回まちづくり懇談会 テーマ:「まちづくり総合支援事業」	
	22	堺臨海部地域再編整備検討会	第3回
23	評議員会		
7	5	近畿圏大都市部における再編整備計画調査	第3回
	6	谷上駅周辺整備企業研究会	第1回
	7	平成12年度第1回プロジェクト説明会(マイカル小樽)	
	11	創世1.1.1区空間整備検討委員会	第1回
	13	岐阜都市・居住環境整備基本計画策定調査委員会	第4回

#### 地方の拠点まちづくり協議会

6	13	「2025年わがまち」アドバイザー会議	第3回
---	----	---------------------	-----

#### インテリジェントシティ整備推進協議会

6	5 6	高崎プロジェクトについて市長、助役への提言 総会	
---	--------	-----------------------------	--

#### 都市地下空間活用研究会

6	1 13 23	監査 評議員会・総会 東京駅周辺地下利用分科会	
---	---------------	-------------------------------	--

### □トピックス

#### 平成11年度理事会開催

建設省から山本都市局審議官他の幹部の方々にもご出席頂き、平成11年度の事業報告と平成12年度の事業計画についてご報告し、ご了解を頂きました。

平成11年度は「街並み・まちづくり総合支援事業」を柱とする都市拠点開発調査に加え、国が掲げている「都市構造の再構築」や「低未利用地の有効活用」や「産業構造転換に伴う街づくり」等に関する調査受託にも積極的に展開し、事業の拡大に努めて参りました。

更に、企業誘致を支援するための企業説明会や会員との意見交換会を通じて、財団の設立目的の柱でもあります「公民パートナーシップによる街づくり」を積極的に推進致しました。

なお、11年度の受託調査については、次のとおりです。

① まちづくり総合支援事業関連調査

地区名	調査件名	委託者
盛岡駅西口地区	盛岡駅西口地区街並み・まちづくり総合支援事業 盛岡駅西口地区 民間都市拠点施設立地促進調査委託	盛岡市
仙台長町地区	平成11年度長町地区施設立地促進検討調査業務	仙台市
秋田駅東地区	秋田駅周辺地区 都市拠点総合整備事業推進調査業務 委託	秋田市
山形駅西口地区	山形駅西口地区景観形成推進事業調査委託 山形駅西口地区まちづくり計画検討 調査業務委託	山形県 山形市
寒河江駅前地区	寒河江駅前地区 街並み・まちづくり総合支援事業総合基本設計書策定 業務委託	寒河江市
水戸駅南口地区	水戸駅南口地区 拠点施設に係る設計条件調査業務	地域公団
さいたま新都心地区	さいたま新都心南側中核施設群事業化推進計画策定 調査	埼玉県
千葉臨海地区	「千葉市臨海部地域」都市再構築総合支援事業調査業 務委託 「千葉市臨海部地域」事業化方策検討調査	千葉市 都市公団
立川駅周辺地区	都市再構築総合支援事業整備計画策定委託	立川市
金沢駅周辺地区	金沢駅周辺地区 街並み・まちづくり総合基本設計書 作成業務委託	金沢市
岐阜駅周辺地区	岐阜市 都市・居住環境整備基本計画策定業務	岐阜市
岐阜駅東地区	11-岐阜駅東地区 まちづくりデザインプラン策定 業務	都市公団
静岡県東部地区（沼津）	静岡東部拠点地区における拠点施設整備計画検討調査	地域公団
名古屋笹島地区	特定地区整備計画策定基礎調査（笹島関連地区）	都市公団
尾張西部都市拠点地区 （稲沢）	尾張西部都市拠点地区 11-A街区商業施設事業化方策 検討業務 尾張西部都市拠点地区 11-街づくり誘導方策に関する調査	都市公団 都市公団
岡崎駅東地区	岡崎駅東地区 街並み・まちづくり総合基本設計書 作成業務	岡崎市
吹田地区	吹田操車場 跡地利用基本構想（Ⅱ）策定業務委託 吹田操車場 跡地利用転換計画策定業務（その1） 吹田操車場 跡地利用転換計画策定業務（その2）	吹田市 摂津市 摂津市
北九州地域地区	北九州地域における低未利用地活用に係る基礎調査業務 北九州市域における都市構造再編に係る検討調査業務	北九州都市協会 都市公団
北九州戸畑地区	北九州市まちづくり総合支援事業・事業計画書等作成 業務委託	北九州市
北九州八幡地区	八幡地区 街並み・まちづくり総合基本設計書作成業 務委託	北九州市
大分駅周辺地区	大分駅周辺地区景観形成計画検討業務委託	大分市
鹿児島駅周辺地区	鹿児島駅周辺地区 まちづくり計画作成調査業務委託	鹿児島市

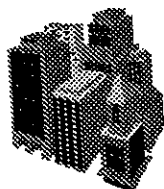
②-1 その他受託調査（国の直轄調査等）

調 査 件 名	委託者
国土庁調査（低・未利用地有効活用促進臨時緊急調査業務）	国土庁
国土庁調査（低・未利用地を活用した街づくり構想案策定事業業務）	国土庁
国土庁調査（平成11年度 都市開発と一体的な首都圏防災拠点整備方策検討調査）	国土庁
国土庁調査（平成11年度 首都機能移転と災害対応力の強化に関する調査）	国土庁
国土庁調査（平成11年度 集団的移転実施に係るPRフォローアップ等に関する検討調査業務）	国土庁
国土庁調査（東京都市圏における新たな業務核都市整備の展開方策に関する調査）	国土庁
国土庁調査（平成11年度 大深度地下利用制度の対象地域の検討に関する調査業務）	国土庁
国土庁調査（平成11年度 大都市における地下情報の整備状況及び活用方策調査）	国土庁
建設省調査（情報化）情報化の都市構造等へのインパクトに関する調査研究	建設省
建設省調査 産業構造の転換に即した都市政策のあり方調査 産業構造の転換に対応した都市政策のあり方調査	地域公団 民都機構
建設省調査 大都市における大規模空閑地の土地利用転換推進方策に関する調査	建設省
建設省調査 大深度地下利用に対応した都市計画制度のあり方に関する検討調査	建設省
建設省調査 都市の再構築のための住民意識の改革・住民参加のまちづくり調査検討	建設省
建設省調査 内外の住民意識に関する調査検討及び住民参加を支援する仕組みの構築	建設省
建設省調査 都市拠点の整備における「歩いて暮らせる街づくり」に関する事業推進調査	建設省
建設省調査 近代圏大都市部における再編整備計画調査	建設省
建設省調査 （都市構造再編に係る都市整備構想策定のための基本的調査） ①京浜臨海②町田・相模原③大阪駅北④蘇我臨海⑤堺臨海）	都市公団
都市公団調査 名古屋大都市圏の都市構造再編 検討調査	都市公団
都市公団調査 平成11年度土地有効利用事業に係る湊地区事業化に伴う事業推進方策検討調査	都市公団
都市公団調査 新木場地区事業化可能性検討調査	都市公団
都市公団調査 今後の土地有効利用事業のあり方に関する調査（その2）	都市公団
都市公団調査 臨海部再編に関する戦略的シナリオ検討調査	都市公団
地域公団調査 滋賀県地域における都市圏基礎調査業務	地域公団

②-2 その他受託調査（地方公共団体等からの受託）

地区名	調査件名	委託者
創生1.1.1区(まぐ)	創生1.1.1区計画促進調査業務	札幌市
浦和東部地区	浦和東部地区土地利用計画検討調査業務委託	浦和市
千葉市	中心市街地活性化基本計画書策定委託	千葉市
千葉中央港地区	千葉中央港地区街びらき施設具体化検討業務	都市公団
野田市	野田市 中心市街地商業等活性化基本計画策定調査委託	野田市
四街道市	四街道市 中心市街地活性化基本計画策定業務委託	四街道市
横浜市	平成11年度 国の行政機関等の移転推進に関する調査	横浜市
新潟駅周辺地区	新潟駅周辺整備事業化調査（その1）	新潟市
秋葉原駅周辺地区	秋葉原地区都市基盤整備検討調査委託	東京都
長岡ニュータウン	長岡ニュータウン誘致施設用地活用方策検討調査	地域公団
神戸新長田地区	新長田駅南地区への民間企業誘致業務	神戸市
高知駅周辺地区	高知駅周辺 土地区画整理事業調査（その1）委託業務	高知市
高知市土佐橋地区	土佐橋地区 街なか再生事業調査業務委託 土地橋地区 街なか再生事業に伴う施設等基本計画委託業務	高知市
北九州末広地区	末広地区事業化方策検討業務 高浜地区事業化推進調査委託	都市公団 北九州市
熊本駅周辺地区	熊本駅周辺 街なか再生区画整理事業調査業務委託（※01） 熊本駅周辺 街なか再生区画整理事業調査業務委託（※02）	熊本市 熊本市
東京ガス調査	都市再構築における総合的都市インフラ整備調査	東京ガス
三菱地所調査	地下広場東京丸の内研究調査	三菱地所

あとがき



先日開催した理事会、評議員会で報告した通り、H11年度の受託調査については8億円（H10年度6億円）を確保でき、当財団の収支については黒字決算となりました。

このことは、都市の再構築が都市づくりの中心テーマとなっており、当財団がその事業化の推進に取り組んできたことの評価のあらわれと思っており、会員の皆様の御理解と御協力に感謝いたします。引続きよろしく願います。

今年の夏は猛暑となりそうです。ご自愛下さい。

（田口 仁）

発行

財団法人 都市みらい推進機構

〒107-0062

東京都港区南青山3-18-14 南青山スリービル2F

TEL : 03 (3423) 2120

FAX : 03 (3423) 2125