

第 6 章

復興再開発事業の問題と評価

新長田駅南地区の巨大再開発・商業問題を主とした検討



震災後の都市計画では法定事業として復興土地区画整理事業とともに市街地再開発事業が行われた。それらは表6・1に示すように、本章で主として取り上げる20haにおよぶ大規模再開発の新長田駅南地区、数haの中規模再開発である六甲道駅南地区、西宮北口駅北東地区、1ha前後の小規模再開発である宝塚市の3地区である。

再開発事業は、土地だけでなく上物である建物を含めて事業にゆだねるため居住者への生活上の影響は土地区画整理事業等に比べて格段に大きい。にもかかわらず、事業のしくみが居住者にとってわかりにくく、区画整理事業に比べて指定地区が少ないこと等もあり、これまであまり問題にされずにきた。しかし、新長田駅南地区の大規模再開発は、平常時でも成立が困難であることに加え、震災被害を受け、しかも空前の不況にある現在、客観的にみれば事業の成立は極めて困難な状況にある。

復興再開発事業は再開発事業一般のもつ問題点と震災復興事業であることに由来する問題点をあわせもっている。具体的には、①被災者本人の生活・住宅再建、②商業・事業所の営業再建、③事業全体の成立性等が問題となる。本章では、主として②、③に関わる店舗経営者の問題について検討する。

本章の目的は、第1に店舗経営の実態、および再開発事業への経営者の意向と問題点を明らかにすること、第2に典型街区調査によって入居・転出動向を明らかにすること、第3に成立性との関係で再開発規模を検討することである。

研究の方法は、再開発地区内で営業を行っている全店舗に対するアンケート調査による分析、および行政への管理処分計画の閲覧収集と典型街区への入居・転出動向の地権者ヒアリング調査である。

第1節では各地区における事業地区の概要、計画の特徴、進捗状況を検討し、第2節以降では、新長田駅南地区の大規模再開発事業を対象とする。

表6・1 復興市街地再開発事業地区の概要

地区名称	神戸市		西宮市	宝塚市		
	新長田駅南地区	六甲道駅南地区	西宮北口駅北東地区	宝塚駅前第2工区	売布神社駅前地区	仁川駅前地区
事業種別	第2種	第2種	第2種	第2種	第2種	第2種
施行者	神戸市	神戸市	住都公団	宝塚市	住都公団	住都公団
地区面積	20.1 ha	5.9 ha	3.3 ha	0.88 ha	1.56 ha	1.64 ha
従前居住世帯	1,600世帯	700世帯	280世帯	28世帯	46世帯	36世帯
従前居住人口	4,600人	1,400人	700人	86人	131人	89人
総事業費	約2,711億円	約846億円	約671億円	約135億円	約192億円	約239億円

1 各地区の震災復興再開発計画と進捗状況

1・1 — 新長田駅南地区

(1) 地区の概要

震災前の新長田駅南地区は大正筋商店街をはじめ新長田一番街、昭和筋、西神戸センター街、六間道、本町筋等の商店街とまるは市場、丸五市場等が連坦する神戸でも有数の住商混在地域であった。

再開発地区は JR 新長田駅の南に広がる 20.1 ha の区域で、国道 2 号線から南の 6 街区が第 1 地区 (8.1 ha)、国道より北で五位池線より西が第 2 地区 (7.6 ha)、五位池線より東が第 3 地区 (4.4 ha) に区分されている。第 1 地区、第 3 地区は大半が火災で全焼し、第 2 地区は全・半壊がかなりあったものの再建して震災後も商店街の姿を維持していた。

なお、国道 2 号線と大正筋商店街の交点である「大橋地区」は、現行再開発事業の前身である市街地改造事業の全国第一号であった。大橋地区は今回の震災で新長田駅南地区再開発の一部として再々開発されることになった。当時、大橋地区の事業は国道 2 号線の拡幅のために行われ、大正筋との交点に 4 棟のビルが建設された。震災で南東の神戸デパートは中央の吹き抜け部分を中心に全壊、西北のスカイビルは低層部の店舗と高層部の住宅の間で破壊し、住宅部分は全壊であった。南西の腕 6 ビルは火災で全焼し、北東の大橋 5 丁目ビルだけが全壊を免れ再開発地区から除かれたが、途中から再開発に参加している。神戸デパートビルの外向き店舗等 4 軒とスカイビルの低層店舗は無傷で震災後も営業を行い、そのまま継続することを主張したが、最終的には撤去された。

(2) 地区の住民・権利者の状況

地区の従前居住者は 1,600 世帯、4,600 人で、従前建物は 800 棟であった。従前権利者は 2,126 人で、その内訳は土地所有者 1,004 人、47%、借地権者 276 人、13%、借家人 846 人、40%である。土地所有者が最も多いが、借家人がかなりの人数を占めている。各街区の表通りは商店街で店舗であったが、街区内は 3 m 程度の路地が多く、老朽した長屋等の借家が主体であった。

(3) 再開発事業の概要

再開発計画の概要をみたのが表6・2、完成予想図が図6・1である。計画ではここに、総事業費2,710億円、最高30階を含む約40棟の再開発ビルを建設する予定になっている。住宅は約3,000戸で、分譲住宅約2,000戸、賃貸住宅約1,000

表6・2 新長田駅南地区復興市街地再開発事業の概要

	第1地区	第2地区	第3地区
施行地区面積	8.1 ha	7.6 ha	4.4 ha
従前住宅戸数	649 戸	939 戸	380 戸
全・半壊	566 戸 (87.2%)	390 戸 (41.5%)	345 戸 (90.8%)
一部損壊	77 戸 (11.9%)	33 戸 (3.5%)	3 戸 (0.8%)
被害なし	6 戸 (0.9%)	516 戸 (55.0%)	32 戸 (8.4%)
従前権利者	2,126 人 (土地所有者1,004人、借地権者276人、借家人846人)		
事業計画の決定	1996年10月	1997年1月、1999年1月、2000年1月	1997年10月、1999年10月
施設建築物の概要			
棟数	14 棟	9 棟	9 棟
敷地面積	50,790 m ²	30,600 m ²	13,710 m ²
建築面積	42,490 m ²	21,930 m ²	10,190 m ²
延床面積	272,670 m ²	148,610 m ²	56,300 m ²
階数	5~30 階	4~26 階	6~14 階
主要用途	店舗、事務所、 公共公益施設、住宅	店舗、事務所、ホテル、 住宅	店舗、事務所、住宅
住宅供給戸数	1,493 戸	705 戸	538 戸
分譲住宅	1,131 戸	565 戸	293 戸
賃貸住宅	362 戸	140 戸	245 戸
駐車場	1,492 台	648 台	227 台

注：計画概要の第2地区、第3地区の数値は2002年9月末までに事業計画決定されたものだけで、各7.1ha分、2.5ha分である



図6・1 地区全体完成予想図

戸の計画である。第1地区が再開発の中心であり、超高層等7棟を含む、延床面積272,670 m²で計画されていた。

本章で主として扱う商業・店舗計画をみる。再開発事業の店舗計画・動線の特徴は3層ネットワーク構造をとることである。南北の中心軸である大正筋のすぐ東側にサブ軸が計画され、地下通路、1階、2階デッキの3層でJR新長田駅から新設される地下鉄海岸線駒が林駅（二葉5丁目南端）までが結ばれる。南北の歩行者動線は、大正筋を合わせて4本になるわけで、その各々に歩行者が流れ、その結果にぎわいが生まれ、各店舗の経営が成立するかどうかは大いに疑問である。核店舗は、第1地区と第2地区に誘致しようとしている。

各地区別の特徴をみる。第1地区では、商業計画の中心は第5ブロックになる。3層のサブ軸が計画され、久保町5丁目に核店舗が計画される。第6ブロックは、これまで地区の中心商店街であった大正筋が、サブ軸と2本になっても共存して営業が成り立つのかという問題が出てくる。また2階店舗は孤立しており、そこに顧客を吸引できるのかという問題もある。西側の二葉線沿いは、1階に店舗・事務所が計画されている。

第2地区は、2つの性格のブロックになる。西側の日吉2、大橋7のブロックは住宅中心で店舗は1階だけに配置される。中心となるのは、新長田一番街をはさんだ両側のブロックである。西側の大橋6には核店舗が計画されている。東側の大橋5・若松5ブロックはJR新長田駅からの3層構成の斜め動線がサブ軸へつながる。またここではホテル建設を計画している。

第3地区は相対的に店舗は少なく、住宅や商業と混在してケミカルシューズ問屋が30社ほど集積していた。震災後、再開発地区に編入され、受皿住宅用地がなかったことからケミカル用地を使いながら南側に高層住宅、北側に中層ケミカルビルが計画された。業者は、ケミカル問屋は再開発にはなじまないことを再三行政に要望したが、時間経過のなかで多くが地区から転出を余儀なくされ、結局再開発ビルにはケミカル問屋は1社も入居しなかった。

(4) 事業の経過と進捗状況

第1地区の事業計画は、1996年10月に一括決定されている。第2地区は1997年1月（日吉2）から、また第3地区は1997年10月（若松3・4）から始まり、2003年12月の第3地区・大橋3工区での事業計画決定まで進んできたが、震災

9年を経て、まだ3工区の計画が決定していない。

これまでの再開発事業の経過は3段階でとらえることができる。第1段階は、従前居住者用の受皿賃貸住宅を主体とした建設である。それらの立地は従前の市街地改造ビル跡地や移転高校跡地など大敷地が主で事業が容易なところが利用された。これらの建設によって最も必要で急がれた従前居住者の住宅確保はほぼ達成されている。

第2段階は、神戸市による「見直し」発言と2つの計画変更である。1999年10月9日の神戸新聞に、神戸市が「新長田駅南 再開発見直しを検討」という記事が載った。地元住民や専門家からは「権利者以外に分譲する予定の床が売れ残り、ゴーストタウンになるのでは」と不安の声が上がっているとして、完成時期の延期やビルの規模の縮小を含めて再検討すると報じた。

筆者たちは、当初から本地区の大規模再開発の重大な問題について批判してきた。しかし、5年近くたって住民からの見直し要求もないまま、なぜこうした記事が出たのだろうか。笹山市長は見直し発言で「都市計画は時代に応じて柔軟に対応すべきと考えている。土地の高度利用や容積率を最大限使って多くの床面積を生み出すという手法は、今の経済状況には合わない。住民の望むまちの形も変化しており、地域に応じた建物分布を考えたい」と述べている。この発言は、現在の大規模再開発計画の事実上の破綻を認めていることにほかならない。このまま進行すれば、ビルが林立しても保留床が売れずゴーストタウンになるか、事業が暗礁に乗り上げるかの恐れがあるため、とりあえず見直し発言をして市の責任を回避しつつ、地元が見直すのであれば協議するとしてまちづくり協議会に責任をあずけたのである。

その後、2つの変更が行われた。1つは、第1地区中央に位置する久保6丁目工区である。地権者、商業者の勉強会で超高層棟を見直す動きが進められ、2001年5月に超高層住棟を見直すまちづくり案を市に提出した。市はこの住民案を受け入れ、2002年3月に従来の21階建の超高層から大正筋沿道の5階建とその後ろの13階建からなる中・高層化への計画変更が行われた。住民提案を受け入れた初めてのケースとして重要である。

いま1つは第2地区の大橋6丁目工区で、高層から超高層への変更である。事業が遅れているため、市は「商店街の再生を優先させる」として、店舗付き

12階建2棟を26階建1棟に集約するとともに4階建の商業ビルを建てることに変更した。これは市の意向を協議会が了承したケースである*1。

しかし、本格的な再開発計画の見直しは行われず、若干前後するが第3段階は保留床を主とする大規模商業施設と分譲住宅の本格化、建設ラッシュとなった。腕塚6丁目第2工区、二葉6丁目第1工区で超高層棟が2000年に着工され、2002年8月、9月には竣工した。さらに商業施設の完成を急いでおり、次の進捗状況にみるように2003年12月には、大正筋沿いの多くのビルで低層部の商業部分を先行オープンさせている。

再開発事業は震災後9年でどこまで進捗したのだろうか（図6・2、表6・3）。

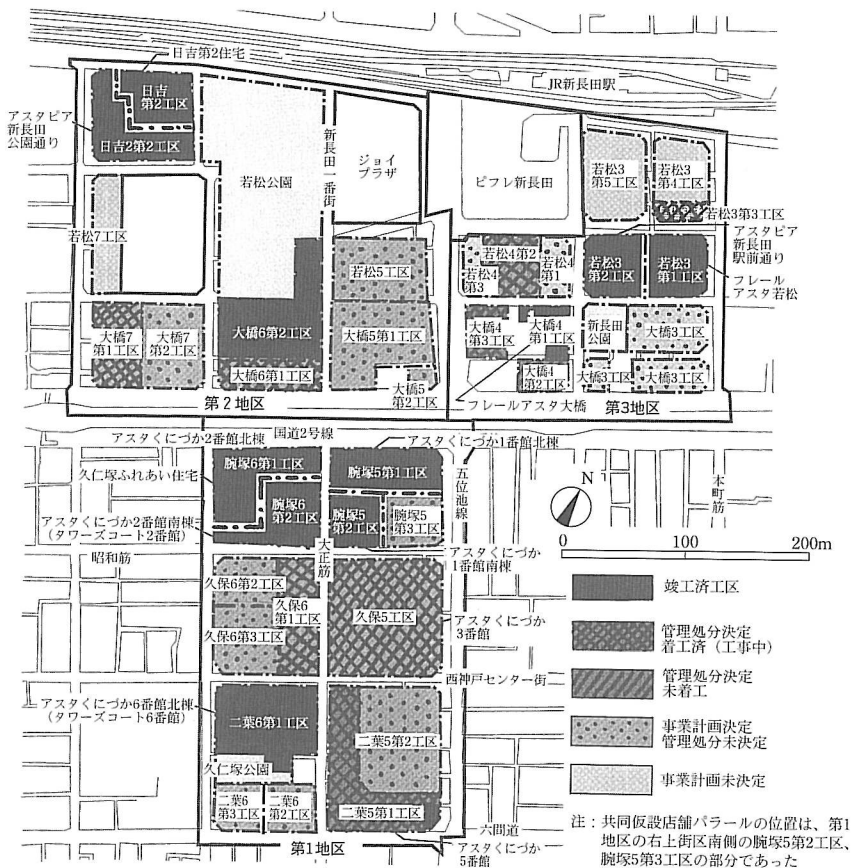


表 6・3 新長田駅南地区復興再開発事業の進捗状況

	工区数 (%)					計
	再開発ビル竣工	再開発ビル着工	管理処分決定・未着工	管理処分未決定	事業計画未決定	
第1地区	5 (35.7)	3 (21.4)	0	6 (42.9)	0	14 (100.0)
第2地区	3 (30.0)	2 (20.0)	0	4 (40.0)	1 (10.0)	10 (100.0)
第3地区	3 (25.0)	3 (25.0)	1 (8.3)	3 (25.0)	2 (16.7)	12 (100.0)
計	11 (30.6)	8 (22.2)	1 (2.8)	13 (36.1)	3 (8.3)	36 (100.0)

注：第1地区で工事中の久保5工区、久保6第1工区、二葉5第1工区の低層部の店舗部分は2003年12月にオープンした。高層部は2004年3月完成予定である。データは2003年12月現在である

全36工区中「再開発ビルが竣工」したのは11工区、31%、「着工している」のが8工区、22%、「管理処分計画は決まっているが未着工」が1工区、3%で6割弱しかめどがたっていない。逆に「事業計画すら決まっていない」のが3工区、8%、「事業計画は決まっているが管理処分計画が決まっていない」が13工区、36%で、めどのない工区が4割強ある（2003年12月現在）。

神戸市のもう1つの事業である六甲道駅南地区の再開発事業（5.9ha）は、2003年度末にはすべて竣工する予定であり、それと比べても新長田駅南地区の再開発は、現在建設ラッシュでありながら、客観的にみれば進捗状況は大幅に遅れている。再開発事業の中心である商業ビルの建設や分譲住宅の建設については、多くはこれからの問題であり、それだけ事業規模が大きいのである。

1・2 —— 六甲道駅南地区

(1) 地区の概要

六甲道駅南地区は、JR六甲道駅の南側から国道2号線までの5.9haの地区である。震災前、駅前には市街地再開発事業の前身である市街地改造事業として1978年に完成したメイン六甲A、B、C棟があった。A棟（延床面積15,422m²）は一部損壊であり、修復後再開した。B、C棟は全壊であったため第1地区として本再開発地区へ組み込まれた。

震災前の再開発地区は、マンションが数棟あったほかは、老朽した住宅と商業・業務が混在する低層密集市街地であった。

(2) 地区の住民・権利者の状況

震災前の地区は世帯数約700、居住者は約1,400人であった。従前住宅戸数は655戸で、全・半壊68%という大きな被害であった。従前権利者数は894人で、

土地所有者 496 人、55%、借地権者 53 人、6%、借家人 345 人、39%であった。新長田駅南地区と比べて土地所有者の比率が高い。借地権者の比率は低く、借家人は同程度で、かなりの割合を占めている。また、従前店舗・事務所は 202 件、19,620 m²であった。

(3) 再開発計画の概要

再開発計画の概要を示したのが表 6・4、図 6・3 であり、図 6・4 が完成予想図である。本地区は東の副都心として位置付けられ、大規模な商業床を整備することによって、安全で利便性の高い都市づくりをめざそうとしている。再開発地区は、第 1～4 地区からなり、全体で 14 棟のビルが計画された。主な公共公益施設は、防災拠点となる六甲道南公園 0.93 ha、六甲道駅前線（道路幅員 22 m）、灘区役所（第 2 地区）などで、総事業費約 846 億円である。

駅に近い第 1 地区に 30 階建、第 4 地区に 33 階建の超高層棟がそれぞれ 1 棟ずつ計画されている。第 1 地区は超高層棟 1 棟だけであるが、第 4 地区は超高層棟のほかに、14 階建 2 棟が計画されている。第 2 地区は 7 階～14 階建 6 棟であり、第 3 地区は 12～14 階建 4 棟からなる。

再開発ビルの延床面積は 181,000 m² で、用途別には、商業施設 23,000 m²、業

表 6・4 六甲道駅南地区復興再開発事業の概要

	第 1 地区	第 2 地区	第 3 地区	第 4 地区
施行地区面積	0.7 ha	2.0 ha	1.5 ha	1.7 ha
従前住宅戸数	93 戸	241 戸	127 戸	194 戸
全・半壊	93 戸 (100.0%)	120 戸 (49.8%)	77 戸 (60.6%)	158 戸 (81.4%)
一部損壊	0 戸	106 戸 (44.0%)	4 戸 (3.2%)	3 戸 (1.6%)
被害なし	0 戸	15 戸 (6.20%)	46 戸 (36.2%)	33 戸 (17.0%)
従前権利者	894 人 (土地所有者 496 人、借地権者 53 人、借家人 345 人)			
事業計画の決定	1996 年 3 月	1998 年 8 月	1997 年 11 月	1998 年 3 月
施設建築物の概要				
棟数	1 棟	6 棟	4 棟	3 棟
敷地面積	4,780 m ²	9,180 m ²	7,790 m ²	9,790 m ²
建築面積	4,230 m ²	6,740 m ²	5,560 m ²	7,520 m ²
延床面積	41,790 m ²	49,150 m ²	35,410 m ²	56,150 m ²
階数	30 階	7～14 階	12～14 階	14～33 階
主要用途	店舗、事務所、住宅	店舗、事務所、公益施設、住宅	店舗、事務所、住宅	店舗、事務所、住宅
住宅供給戸数	170 戸	259 戸	220 戸	266 戸
分譲住宅	170 戸	161 戸	179 戸	222 戸
賃貸住宅	0 戸	98 戸	41 戸	44 戸
駐車場	173 台	237 台	187 台	348 台
事業費	171 億円	252 億円	179 億円	244 億円

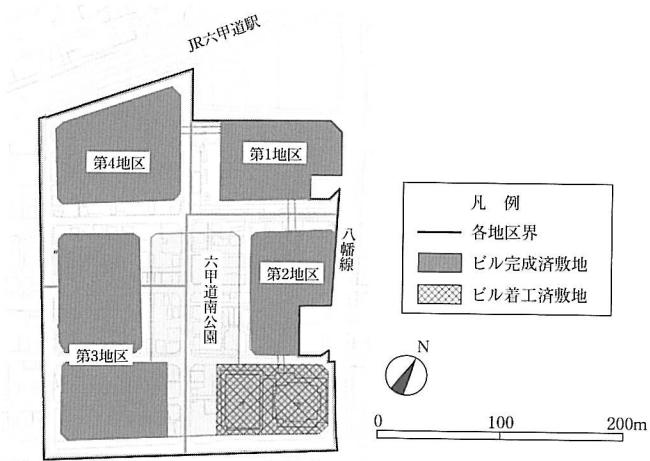


図 6・3 六甲道駅南地区震災復興再開発事業



図 6・4 六甲道駅南地区完成予想図

務施設 4,000 m²、公共施設 9,000 m²、住宅 68,000 m²、駐車場 35,000 m²、共用等 42,000 m² である。店舗・事務所計画は、従前の 19,600 m² から大幅には増えていない。核店舗もスーパーマーケットのベルファ (4,876 m²) だけであり、それ以外に大きいものは第 3 地区のスポーツ施設 (4,272 m²) くらいである。住宅は 915 戸が計画され、分譲住宅 732 戸 (うち権利者住宅 295 戸)、賃貸住宅 183 戸 (受皿住宅 120 戸 (うち従前居住者用住宅 106 戸)、公団賃貸住宅 63 戸) である。

(4) 事業の経過と進捗状況

第1地区は市街地改造ビルが全壊し、再々開発であったため、先行して事業が進み、1995年に事業計画が決定し、1997年に管理処分計画の認可、工事を着手し、2000年3月に再開発ビルが竣工している。

第2～4地区が実質的な再開発事業地区であり、震災2ヶ月後の都市計画決定では住民から大きな反発があり「計画の白紙撤回を」という声もあった。都市計画決定に反対した住民が中心になって大学の研究者をアドバイザーに、超高層・高層棟から低・中層棟中心の構成にする、地区中央のほぼ正方形の1haの近隣公園を街区ごとに分散配置する住民案を作成し、4月に市に対して提案した。市は、地区の住民・権利者全員の合意形成を図る組織として「まちづくり協議会」を準備しているため、一部の住民による計画案を取り上げるわけにはいかないという回答があった。そのため計画案づくりに参加した住民が、各地区に分かれて1995年6月に結成された各地区まちづくり協議会の役員としてまちづくりに携わることになる。議論の末、公園を中心に取り組むことになった。

1年以上の協議を経て、公園は面積を若干小さくし、南面住戸を増やすため南北に少し細長くし、災害時に国道2号線から物資を運ぶため現在のような羽子板状の形態のまちづくり提案が行われ、1997年9月に都市計画変更された。

住宅についても第2、第3地区では18階から13階、17階から12階に下げている。また、震災後、戸数の多いマンションでは建替え等の合意形成がなかなか進まないということを教訓にして、超高層棟以外の住宅については、住棟規模を50戸程度までに分棟することを目標に計画している。

事業計画は、第3地区が1997年11月、第4地区が1998年3月、第2地区が1998年8月に決定し、2003年度末には、14棟の再開発ビル全部が完成し、その後公園に着手し、事業全体としては2005年度に完了予定である。事業による従前権利者の入居・転出動向を施行者ヒアリングで把握した(表6・5)。計画時での従前権利者数は746人で、不在地主153人、地区内営業・居住者593人であった。地区内での営業・居住者のうち、残留は66%、転出は34%である。

従前店舗・事務所で見ると残留52%、転出48%である。これら残留者の店舗・事務所床は、8,987㎡で全店舗・事務所床の3分の1となっている。

また、従前住宅については61%が残留している。それ以外に隣接する六甲道

表 6・5 従前地区内で営業、居住していた人の残留・転出状況

営業、居住者(人)		店舗・事務所(件)		住宅(戸)	
残留	転出	残留	転出	残留	転出
393(66.3%)	200(33.7%)	104(51.5%)	98(48.5%)	401(61.2%)	254(38.8%)

注：住宅の残留は権利者住宅（若干複数住戸取得者）と受皿住宅入居者の計とし、転出は従前住宅戸数から残留を引いた戸数とした

駅北地区区画整理の受皿住宅にも6戸が入居している。さらに再開発住宅を好まない人に対する対策として代替地の斡旋を50人程度に行っている。ほとんどの人が東灘区、灘区の戸建住宅を希望し、山手地区、六甲道駅北地区、西地区等の区画整理地区へも転出、再建している。

以上のように六甲道駅南地区の再開発事業は、完成した再開発ビルへの保留床への店舗入居も順調のようであり、入れ替わりがあってもすぐに埋まっている。また、分譲住宅も安い価格ではないが完売し（公団賃貸住宅は2004年1月末から受付）、新長田駅南地区とは立地条件が全く違うことを示している。しかし、再開発地区周辺は、すでに商業床が過剰供給傾向にあり、震災前の1989年に完成した駅北の再開発ビル「フォレスト六甲」（延床面積32,350m²）、震災後完成した本再開発地区に隣接する組合施行の再開発ビル「パニエ」（23,500m²）などでは営業困難による空き店舗が増えており、今後が懸念される*2。

1・3 — 西宮北口駅北東地区

(1) 地区の概要

西宮北口駅北東地区は、阪急西宮北口駅北東側の3.3haの区域である。それに続く北側の31.2haには、西宮北口駅北東地区震災復興土地区画整理事業が計画された。震災前の地区は、零細な小売店舗や市場からなる商店街と住宅等が老朽、密集した住商混在地域だった。震災による被害は大きく、全壊226棟、83%、半壊20棟、8%、一部損壊10棟、4%とほぼ壊滅状態であった。

本地区は震災前に第1種市街地再開発事業が予定されており、1992年に準備組合が設立されていたが、震災後事業種別を第1種から第2種に変更して新たに都市計画決定がなされ、住宅・都市整備公団施行で行われた。

(2) 地区の住民・権利者の状況

従前地区の居住世帯は280世帯、居住人口は700人であった。従前権利者数

は445人で、土地所有者139人、31%、借地権者104人、23%、借家人202人、45%であり、借家人の割合が高い。後にみる公団データによる従前・従後の権利者状況では、共有権利者等を含んでいるので、土地所有者や借地権者がより多くなっている。また従前の建物状況を延床面積別にみると、住宅3,552㎡、20%、店舗併用住宅7,939㎡、45%、店舗2,659㎡、15%、その他3,637㎡、20%とやはり店舗関係が多かった。

(3) 再開発事業の概要

再開発事業の概要を示したのが図6・5、表6・6である。再開発は、①迅速な震災復興と都市核の形成、②幹線街路等公共施設の整備、③商業の活性化と都市型住宅の供給等を目的として計画された。公共施設は、地区中心を南北に走り南側の阪急電鉄と立体交差（地下）する幅員20mの北口線、駅前広場（交通広場）などである。地区は北口線に規定され、それを挟んで西街区、東街区に分かれ、それぞれに西館、東館各1棟が計画された。

当初の都市計画決定時には、1棟は24階建てであったが、事業計画で19階建てに下げられた。また事業計画時の延床面積119,300㎡が、115,717㎡として、2001年4月に再開発ビルが完成しオープンしている。再開発ビルは、地下2階（駐車場）地上19階で、西館では6階以上、東館では7階以上が住宅になっている。用途別の内訳は、商業施設23,334㎡（西館8,721㎡、東館14,613㎡）、公

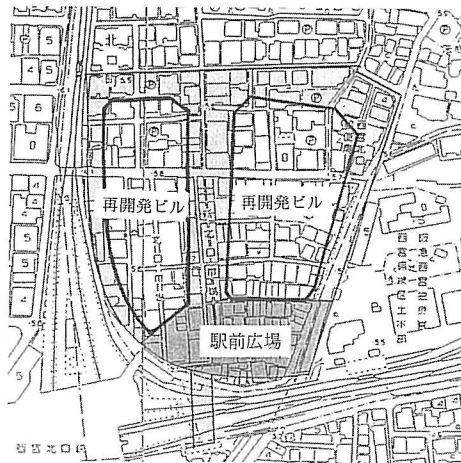


図6・5 西宮北口駅北東地区再開発事業

表 6・6 西宮北口駅北東地区の再開発事業の概要

施行地区面積	3.3 ha	
従前戸数	256 棟	
全・半壊	246 棟 (96.1%)	
一部損壊	10 棟 (3.9%)	
従前権利者	445 人 (土地所有者 139 人、借地権者 104 人、借家人 202 人)	
事業計画決定	1996 年 5 月	
	西街区	東街区
施設建築物の概要		
棟数	1 棟	1 棟
敷地面積	7,668 m ²	8,741 m ²
建築面積	5,594 m ²	6,097 m ²
延床面積	52,671 m ²	63,046 m ²
階数	19 階	19 階
主要用途	店舗、公益施設、住宅	店舗、公益施設、住宅
住宅戸数 (賃貸)	153 戸	167 戸
受皿住宅	(614 戸)*	
駐車場	380 台	450 台

注：*受皿住宅は区画整理等とともに地区外に建設された

益施設 9,337 m²(西館 2,928 m²、東館 6,409 m²)、住宅 320 戸、1DK～4LDK(西館 153 戸、東館 167 戸)である。

計画の特徴は、再開発ビルの東・西館 2 階の南端で両館をつなぐように北東プラザが設けられており(北口線の上)、西宮北口駅の 2 階デッキの改札口から斜めに伸びるデッキでプラザにアクセスできる。この 2 階部分は、北側にも連絡デッキがあり、両ビルの道路側にもデッキを設け回廊にしている。再開発ビルが道路に平行しているため、ビル内の商業動線は南北軸をベースに明快である。核的店舗はキーテナント 1、サブキーテナント 3 で、西棟は、無印良品、ジュンク堂書店、東館は生協(キーテナント)、赤ちゃん本舗が入店している。

また公益施設は、西棟に市民サービスセンター、消費生活センター、保健福祉センターが、東館には図書館、ギャラリー、大学交流センターなど多様な市民サービスの施設が計画されている。

(4) 事業の経過と完成後の状況

震災前の準備組合が、震災後「再開発促進協議会」に衣がえし、住民・権利者を代表する組織として施行者である公団や市と交渉を行った。しかし、借地権者、借家人等の意向が促進協議会では、施行者に伝わらないことから、別途「考える会」が組織され、借地権者や借家人でも地区に生き残れる再開発を求め



図 6・6 西宮北口駅前

表 6・7 従前権利者の残留・転出状況

	従前権利者	管理処分計画認可時 (1997.3.6)		施設建築物竣工時 (2001.4.2)	
		残留者	転出者	残留者	転出者
		土地所有者	220 (100.0)	137 (62.3)	83 (37.7)
借地権者	161 (100.0)	96 (59.6)	65 (40.4)	61 (37.9)	100 (62.1)
借家権者	201 (100.0)	89 (44.3)	112 (55.7)	50 (24.9)	151 (62.1)
計	582 (100.0)	322 (55.3)	260 (44.7)	181 (31.1)	401 (68.9)

注：借家権者は都市再開発上は転出であるが、特定分譲で床を取得するので残留者としている
資料：アクタ西宮／西宮市・都市基盤整備公団パンフレットより作成

て、再開発ビルの床価格や賃料、店舗の共益費についての交渉を続けた。その結果、従前居住者用賃貸店舗の建設などが認められた。

震災前から再開発事業が予定されていたことなどから、事業の進捗は神戸の2地区に比べて早く、1996年5月に事業計画決定、1997年3月管理処分計画決定、1998年3月には着工し、2001年4月に施設建築物は完成・オープンし、道路等の公共施設を含め、再開発事業は2003年3月に完成した(図6・6)。

事業による権利者の入居・転出動向をみたのが表6・7である。管理処分計画時には残留55%、転出45%と入居意向が過半数を占めていたが、最終的には残留31%、転出69%と入居者が3割強まで減少している。権利別の残留率は、土地所有者32%、借地権者38%、借家人25%であり、借家人でやはり入居が厳しくなっている。

施行者へのヒアリングでは、従前店舗についての入居率は40%ぐらいとのことであった。また再開発ビル入居店舗は129で、権利者店舗・保留床店舗の内訳は、権利者店舗66(西館36、東館30)、保留床店舗63(西館29、東館34)

である。保留床店舗は分譲店舗 18、賃貸店舗 45 と賃貸店舗が分譲店舗の 2.5 倍と多いのが特徴的である。再開発ビルがオープンして 2 年半が経過し、2～3 店舗の入れ替わりはあるが、空き店舗は生じていない。

住宅の 320 戸は、従前権利者住宅 146 戸（西館 51 戸、東館 95 戸）、保留床住宅 174 戸（西館 102 戸、東館 72 戸）である。保留床住宅は当初、すべて分譲住宅の計画であったが、周辺での分譲住宅の売れ行きが芳しくなかったため 1999 年 4 月に賃貸住宅に変更された。家賃は 1DK43.25 m²、82,200 円から 4LDK92.17 m²、185,300 円であり、立地条件が良いことから平均倍率は 6 倍であった。

1・4 —— 宝塚市の震災復興市街地再開発事業

宝塚市では、宝塚駅前地区第 2 工区 (0.88 ha)、売布神社駅前地区 (1.56 ha)、仁川駅前地区 (1.64 ha) の 3 ヶ所で小規模な震災復興再開発事業が実施された（表 6・8）。

(1) 宝塚駅前地区第 2 工区（通称、花の道）

本地区は、宝塚駅前再開発ソリオに隣接し東方向にある歌劇場へのアプローチである花の道の沿道地区である。従前は歌劇などに訪れる人々のための店舗など 23 棟からなる細長い地区で、震災では全・半壊 65%という大きな被害を受けた。震災当時の再開発事業の規模要件は 1 ha 以上（ここは 0.88 ha）であり、当時は宝塚駅前地区の再開発事業がまだ終了してなかったので、宝塚駅前地区

表 6・8 宝塚 3 地区の復興再開発事業の概要

	宝塚駅前地区第 2 工区	売布神社駅前地区	仁川駅前地区
施行地区面積	0.88 ha	1.56 ha	1.64 ha
従前戸数	23 棟	64 棟	44 棟
全・半壊	15 棟 (65.2%)	46 棟 (71.9%)	25 棟 (56.8%)
一部損壊	8 棟 (34.8%)	18 棟 (28.1%)	19 棟 (43.2%)
事業計画決定	1996 年 3 月	1996 年 5 月	1997 年 6 月
施設建築物の概要			
棟数	2 棟	2 棟	2 棟
敷地面積	4,500 m ²	7,047 m ²	8,880 m ²
建築面積	3,100 m ²	4,975 m ²	6,110 m ²
延床面積	25,200 m ²	28,013 m ²	37,410 m ²
階数	13 階	6 階、11 階	13 階
主要用途	店舗、公益施設、住宅	店舗、公益施設、住宅	店舗、公益施設、住宅
住宅戸数	153 戸	72 戸 (11 階の棟)	133 戸
駐車場	35 台	185 台	255 台

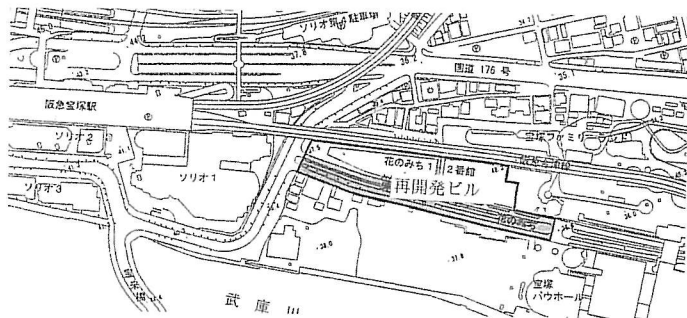


図6・7 宝塚駅前地区第2工区再開発事業

第2工区として編入する形で再開発を行うことになった（図6・7）。

再開発事業は、1996年3月に事業計画、1997年9月に建築工事着手、2000年9月に施設建築物が完成している。建築物は、花の道にそって2棟あり、1～2階が店舗、3階が公益施設、4～13階が住宅である（図6・8）。

再開発計画はコンペ方式がとられた。宝塚歌劇場を設計した建築家の案が通り、建物のデザインはメルヘン調になっている。当初のコンペ



図6・8 宝塚花の道

計画では、2、3階はメゾネット型の店舗で考えられていた。そのため、エスカレータは駅に最も近い部分に半屋外で2階までしか計画されてなかった。メゾネット型の店舗では無理だということから、3階は将来ショップをやりたいという人のためのインキュベータ施設として位置づけられ、復興特定事業の補助も受けて、「宝塚はな回廊」（都市型産業支援施設）が計画された。これは、災害時の避難所としても位置づけられていた。しかし、エスカレータを3階までつけるのは大幅変更となり建築基準法の関係で難しく、そうすると3階へは階段だけしかないためインキュベータ施設は成り立たなかった。入居した大学の出先施設も撤退した。現在3階は、一般店舗の入居を図っているが、入れ替わりが激しく空き店舗もあり、今後の課題になっている。1、2階の店舗では撤退は1店舗だけで、そのあとは、すぐ3階店舗が移ってきている。

表 6・9 宝塚 3 地区の従前権利者の残留・転出状況

人 (%)

	宝塚駅前地区第 2 工区		売布神社駅前地区		仁川駅前地区	
	残留者	転出者	残留者	転出者	残留者	転出者
土地所有者	12 (21.8)	43 (78.2)	27 (29.0)	66 (71.0)	9 (26.5)	25 (73.5)
借地権者	4 (57.1)	3 (42.9)	7 (21.2)	26 (78.8)	1 (7.1)	13 (92.9)
借家権者	15 (51.7)	14 (48.3)	35 (52.2)	32 (47.8)	16 (41.0)	23 (59.0)
計	31 (34.1)	60 (65.9)	69 (35.8)	124 (64.2)	26 (29.9)	61 (70.1)

注：市へのヒアリング調査による

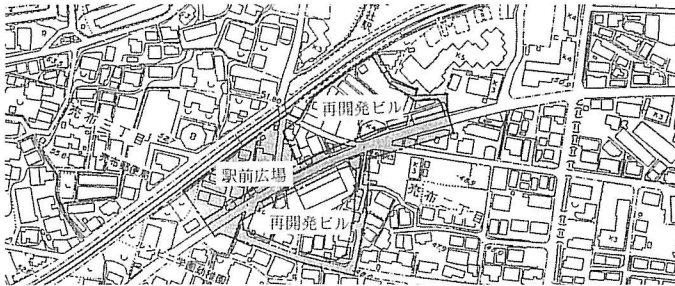


図 6・9 売布神社駅前地区再開発事業

住宅は 153 戸が計画され、権利者住宅 11 戸(管理処分 7 戸、借家人への特定分譲 4 戸)、分譲住宅 142 戸である。購買層は、県外の人が観劇のためセカンドハウスとして購入しているなどの特徴がある。

従前権利者の残留・転出動向をみると、3 分の 1 強が残留しており、とくに借地権者や借家人の残留が多い(表 6・9)。

(2) 売布神社駅前地区

地区は阪急売布神社駅前にあり、震災前は低層木造密集地区で、老朽市場などを含む近隣商業地区で、道路基盤も未整備であった。震災での被害は全・半壊が 72%と大きかった。本地区は震災前から組合施行で再開発を行おうとする機運があり、1994 年度には、売布地区都市活力再生拠点整備事業で街区再生計画を策定、1994 年 2 月には売布神社駅前地区街づくり研究会を設立していた。組合施行では第 2 種事業はできないことから、住宅・都市整備公団施行で震災復興再開発が行われた(図 6・9)。

事業は、1996 年 5 月事業計画、1997 年 8 月工事着工、1999 年 11 月に完成し再開発ビルがオープンしている。再開発の計画は、公共施設として駅前交通広場 2,427 m² と国道 176 号線の拡幅を行い、駅前広場に面した第 1 街区に商業と

公益施設からなる6階建のビルを、国道の向かい側に1、2階が店舗、業務、3～11階が住宅(72戸)のビルを建設している(図6・10)。

核店舗はコープ神戸で、公益施設は、市の施設として行政サービスステーション、消費サービスセンターが設置されている。それ以外の公益施設としてキッチンやパティールーム、



図6・10 宝塚売布神社駅前

、ライトスポーツといったコミュニケーションスペース、さらに2つのシネマ(映画館)がつくられ、これらは公団の関連会社が経営にあっている。

従前権利者の残留・転出動向では、3分の1強が残留しているが、権利別では、借家人の残留が52%と多い。商業者は従前76店舗あり、うち33店舗が残留し、13店舗が地区周辺に動いている。そのなかにはビルに不適な業種もあって、市としては、約6割が事実上は地区にとどまったと考えている。地区周辺以外へ転出したのは30店舗で、なかには複数店舗を運営していて震災で被害を受け、経営統合のため、ここは撤退したものもある。住宅居住者については、一部の人は再開発ビルに入居したが、戸建住宅を求めて転出した人が多い。

(3) 仁川駅前地区

本地区は古い住商混在の駅前地区であり、宅地規模は相対的に大きかった。この駅の特徴は、すぐ近くに阪神競馬場があることで、大きいレースがある日は数万人が乗降し、その客をいかにして競馬場へ導入するかが大きな課題であった。1994年度に街区整備計画のための調査を実施していたが、震災後、住宅・都市整備公団施行で震災復興再開発事業を行うことになった。駅前交通広場3,300m²をはさんで、北館、南館の2つのビルが計画された。関連事業として、駅から競馬場への地下連絡通路事業を日本中央競馬会が実施し、2001年12月から供用開始している。駅の東西を結ぶため地下階段部分にエスカレータ等を設置する東西連絡通路整備事業も行われている(図6・11)。

再開発事業は、1997年6月事業計画、1999年5月に施設建築物が着工し、2002年4月に北館と南館の一部がオープンし、2003年6月に事業が完成している。



図 6・11 仁川駅前地区再開発事業



図 6・12 仁川駅前

再開発ビルの計画は北館の1、2階は店舗、2、3階は行政サービスステーション、音楽スタジオ、クッキングルーム、シルバールーム、多目的ホールなどのコミュニケーションのための公益施設が設置され、4～13階は49戸の住宅である。南館の1、2階は核店舗のコープ神戸をはじめとする店舗で、3～13階は84戸の住宅になっている（図6・12）。

この地区の店舗計画は、従前権利者の床をつくることを基本とし、保留床はあまりつukらないこと、外向き店舗が原則で、店舗は2階までとしてきた。現在のところ、店舗床は全部埋まっている。その原因には、2002年4月以降適用の新制度として発足した震災復興基金による家賃補助制度（1,000円/m²・月）がある。再開発ビルができて入居できなかったり、店舗経営が成立しないのではだめだということから発足した制度で、家賃の相場が3,400円/m²・月程度なので、保留床をリースするのに役立っている。

住宅133戸のうち従前権利者住宅は特定分譲の1戸だけであった。従前権利者の宅地は大きかったので、大半は地区外に戸建住宅を取得している。残る132戸の住宅は当初分譲住宅として計画されていたが、西宮北口駅北東地区と同様、分譲のめどがたたず、すべて賃貸住宅に変更された。北館の49戸は43～92m²、家賃7～12万円台で2002年1月に申し込みが行われ平均7倍の競争率であった。南館は14～15万円台で2003年1月に申し込みを行っている。

従前権利者の残留・転出動向は、残留者が3割と少し低いが、権利種別では借家権利者の残留が41%と相対的に高い。以上みてきたように宝塚市で行われた3地区の再開発事業では、いずれも借家権利者の残留が多いのが特徴である。

2 新長田駅南地区店舗の営業実態

(1) アンケート調査の方法と対象店舗の概要

新長田駅南地区の全店舗経営者に対して震災後2度のアンケート調査を行ってきた。第1回は、震災後ほぼ4年の1998年12月(一部は翌1月)であり(表6・10)、第2回は、2002年11月で神戸新聞社と共同で行った(表6・11)。調査方法はいずれも訪問・留置アンケート方式である。

調査の目的は、震災後の店舗経営の実態、および復興再開発事業への対応や再開発事業の問題点を把握することである。本章の分析では、2002年調査をベースに、1998年とも比較しながら進める。

調査対象は再開発地区のなかで震災後も営業を続けている全店舗であり、分

表6・10 1998年アンケート調査の結果

	調査対象数	配票			回収		
		配票数	配票拒否	配票率(%)	有効回収数	回収拒否	回収率(%)
第1地区	70	58	12	82.9	51	7	72.9
バラール	91	79	12	86.8	71	8	78.0
第2地区	88	82	6	92.9	59	23	67.0
第3地区	67	64	3	95.5	41	23	61.2
計	316	283	33	89.6	222	61	70.3

注：バラールとは、第1地区で震災後1995年6月にオープンした集合仮設店舗のことである

表6・11 2002年アンケート調査の結果

	調査対象数	配票			回収			
		配票数	配票拒否	配票率(%)	有効回収数	回収拒否	回収率(%)	
従前 地権者	第1地区	91	90	1	98.9	82	8	90.1
	バラール	61	58	3	95.1	57	1	93.4
	第2地区	113	101	12	89.4	91	10	80.5
	第3地区	50	43	7	86.0	33	10	66.0
	小計	315	292	23	92.7	263	29	83.5
テナント	24	22	2	91.7	22	0	91.7	
計	339	314	25	92.6	285	29	84.1	

注：従前地権者は借家人を含む。テナントは完成再開発ビルへの地区外出店者である

表 6・12 地区別業種

	件数 (%)									
	生鮮食 料品	それ以 外の食 料品	日用 雑貨	衣料品	文化 用品	飲食 (食事)	飲食 (酒)	サービ ス業	その他	計
第1地区	4 (4.9)	4 (4.9)	9 (11.0)	12 (14.6)	7 (8.5)	18 (22.0)	14 (17.1)	13 (15.9)	1 (1.2)	82 (100.0)
パラルール	15 (26.3)	10 (17.5)	3 (5.3)	12 (21.1)	6 (10.5)	4 (7.0)	3 (5.3)	4 (7.0)	0 (0.0)	57 (100.0)
第2地区	2 (2.2)	8 (8.8)	7 (7.7)	9 (9.9)	6 (6.6)	24 (26.4)	7 (7.7)	20 (22.0)	8 (8.8)	91 (100.0)
第3地区	0	2 (6.1)	1 (3.0)	0	2 (6.1)	13 (39.4)	5 (15.2)	7 (21.2)	3 (9.1)	33 (100.0)
テナント	0	1 (4.5)	1 (4.5)	3 (13.6)	4 (18.2)	6 (27.3)	2 (9.1)	4 (18.2)	1 (4.5)	22 (100.0)
計	21 (7.4)	25 (8.8)	21 (7.4)	36 (12.6)	25 (8.8)	65 (22.8)	31 (10.9)	48 (16.8)	13 (4.6)	285 (100.0)

析は、第1地区（パラルールは別）、第2地区、第3地区とした。パラルールとは、震災直後に久二塚地区復興まちづくり協議会が自主的に計画し95年6月にオープンした約100店舗からなる集合仮設店舗である。

回答店舗の業種、従業者規模、経営者年齢、土地建物の権利関係をみる。業種は、飲食が96店舗34%と最も多く、食料品関係を加えると半数を占める。飲食・食料品関係以外では、サービス業17%、衣料品13%等である。パラルール以外は飲食店が多く、パラルールは、生鮮食料品、衣料品が多い（表6・12）。

各店舗の経営者を含めた従業者規模は4人までで8割を占め、零細である。第3地区やテナントの方が少し規模が大きい（図6・13）。

経営者の年齢は50歳未満の人は2割強と少なく、60歳以上の人が4割を超える。第1地区、パラルールがより高齢である。これから先の再開発事業にかかる年月を考えると高齢化の問題はより深刻である（図6・14）。

また再開発事業と関係する土地建物の権利関係では、持地持家43%、借地持家18%、借家36%、その他4%で持家が6割と多いが、借家店舗もかなりの割合を占める。地区別には、パラルール、第1地区、第3地区で持地持家が多く、第2地区では借家が相対的に多い（表6・13）。

(2) 従前店舗の営業実態

震災4年を経て、従前店舗の経営は成り立っているのだろうか。ここでは、震災4年後（1998年）、震災8年後（2002年）の経営実態を営業成立状況と売り上げの回復率という2つの点から考察する。

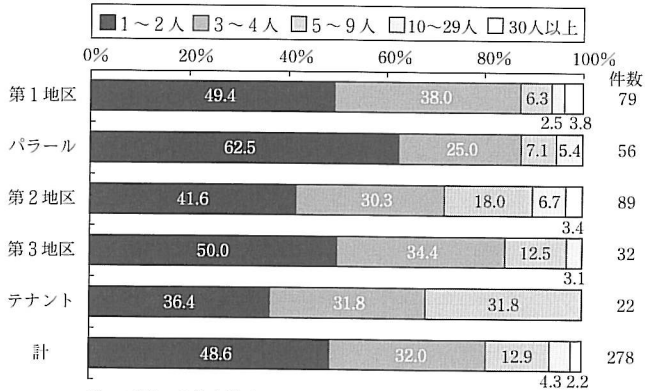


図 6・13 地区別店舗従業員規模

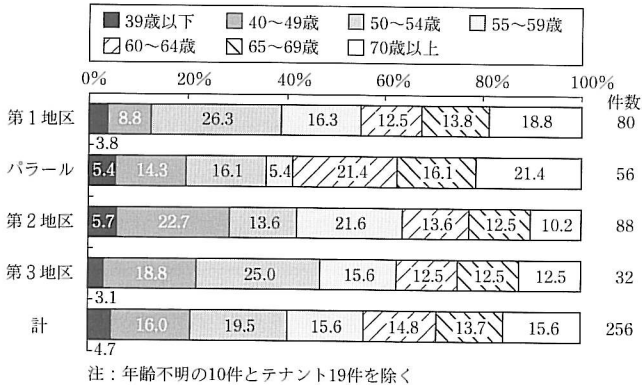


図 6・14 地区別経営者の年齢

表 6・13 土地建物の権利関係

	件数 (%)				計
	持地持家	借地持家	借家	その他	
第1地区	39 (48.8)	6 (7.5)	34 (42.5)	1 (1.3)	80 (100.0)
パラール	29 (50.9)	7 (12.3)	20 (35.1)	1 (1.8)	57 (100.0)
第2地区	26 (30.6)	25 (29.4)	29 (34.1)	5 (5.9)	85 (100.0)
第3地区	13 (46.4)	7 (25.0)	6 (21.4)	2 (7.1)	28 (100.0)
計	107 (42.8)	45 (18.0)	89 (35.6)	9 (3.6)	250 (100.0)

注：震災後地区内に転入11件、不明2件を除いている

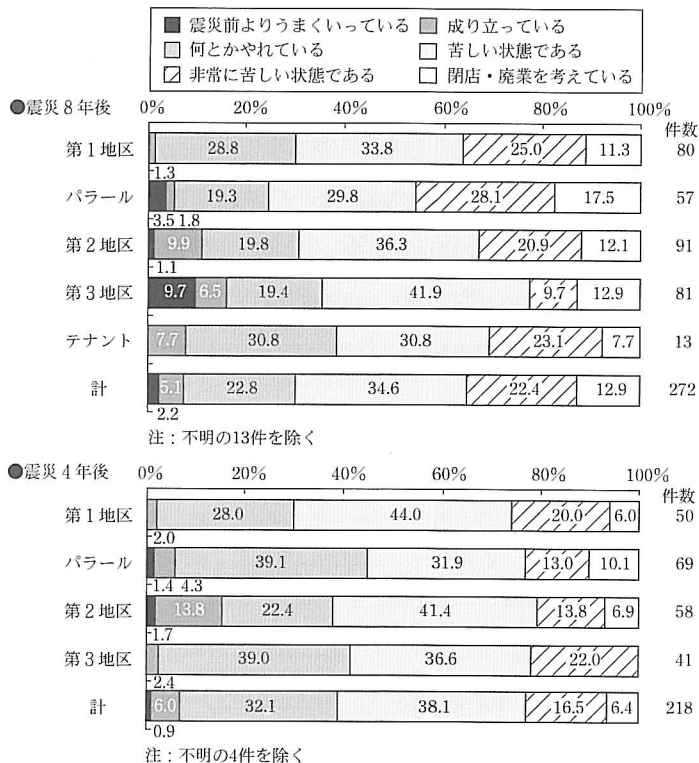


図 6-15 地区別震災 8 年後、4 年後の営業の比較

①営業成立状況の比較

震災 4 年後の営業成立状況では、「営業が成り立っている」店舗は 7%と少なく、「何とかやれている」32%を加えても 40%弱の人にとどまる。「苦しい状態」38%、「非常に苦しい状態」17%が多く、「閉店・廃業を考えている」人も 6%いた。しかし、8 年後の 2002 年ではより厳しく、「非常に苦しい状況である」「閉店、廃業を考えている」人が増加し、より深刻になっている (図 6-15)。

②震災前と比べた売上げ回復率の比較

第 1 地区、パラールについては震災後 9 ヶ月時点でも調査を行っているので 3 時点での回復率の比較が可能である。震災 9 ヶ月時点では図 6-16 にみるように回復率「50%未満」が 40%前後であったが、震災後 4 年では、回復率「50%未満」が 50%前後まで悪化している。第 2 地区、第 3 地区では、回復率「50%

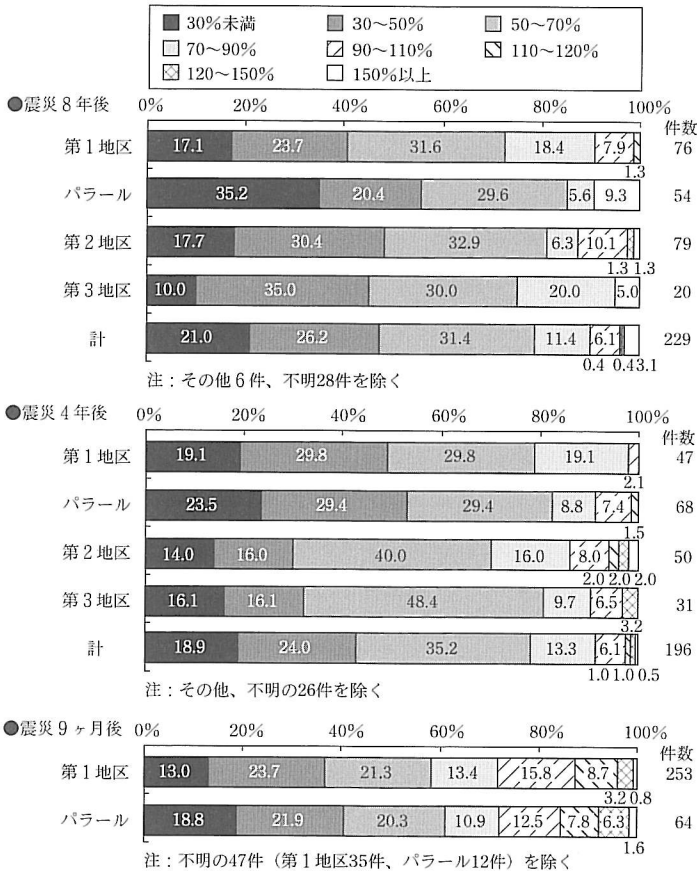


図 6・16 地区別震災前と比べた売り上げの回復率(震災後、8年後、4年後、9ヶ月後)

未満」はまだ30%程度にとどまっている。しかし、震災後8年になると、第2、第3地区でも回復率「50%未満」が半数近くにまで増加している。逆に、「回復率150%以上」がパラールで9%と目立つが、これは、6人が震災後共同経営を始め、恒久店舗に入居したミニスーパー「フーケット」の事例で例外的なケースである。現地で聞いても「人が戻ってこず、景気が良くない状況で、ますます商売にならなくなっている」という声が多かった。

3 経営者の再開発事業への態度と事業の問題点

3・1 —— 再開発への期待・心配と出店意向

(1) 再開発事業への期待と心配

再開発事業への期待と心配について1998年調査をベースに分析する。

①再開発への期待

再開発事業に期待することとしては、当然、「商業活動の活発化への期待」(地区内61%、周辺51%)が高いが、「住宅がたくさん建設されることへの期待」49%も、顧客増が見込めるという意味で回答率が多い。次いで「若者が増え活気が出る」38%、「低家賃の賃貸店舗の建設」36%に期待が寄せられている。賃貸店舗は、主として借家層の問題であるため、借家層についてだけみると52%と期待感は大い。また、再開発ビルへ入店できる条件を有利にするうえで「従前資産補償価格の引き上げ」は重要であるが、設問の意味がわかりにくかったためか、26%と低い数字になっている。「とくに期待することはない」とする全否定型の意見は9%と少ない。

2002年調査で期待する点が増えているのは「キーテナントの入居で客が増える」(25→30%)、「文化ホール等の公共施設が整備される」(23→25%)だけであり、それ以外の項目はすべて減少している。なかでも、「住宅がたくさん建設されること」(49→32%)、「低家賃の賃貸店舗の建設」(36→27%)、「従前資産補償価格の引き上げ」(26→13%)などの項目が目立ち、逆に「とくに期待することはない」(9→14%)は増えていて、時間の経過とともに再開発に対する期待感は減少している(図6・17)。

②再開発への心配

逆に再開発事業に対する心配では、「完成まで時間がかかること」63%が6割強と圧倒的に多い。次いで、「下町的な雰囲気失われる」48%、「仮設店舗での営業の問題」45%が続く。危惧される「商業活動の衰退化への心配」(地区内32%、周辺30%)はあまり多くの人を感じていない。また「店舗や住宅床が処分できず埋まらない」(各27%、19%)といった心配も多くはない。

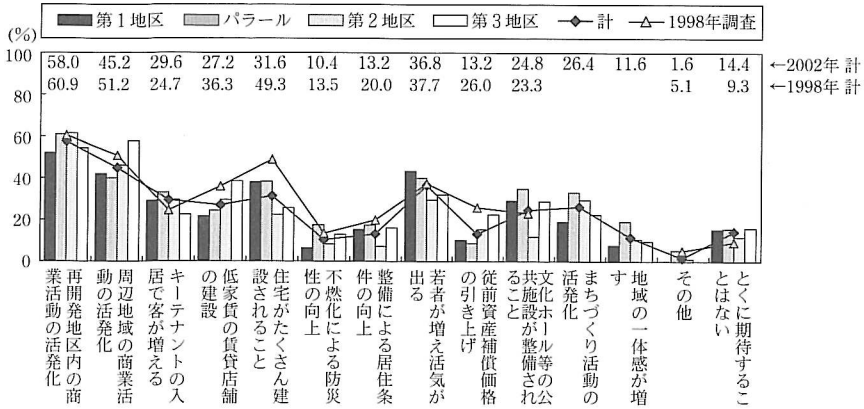


図 6-17 再開発事業について期待する点

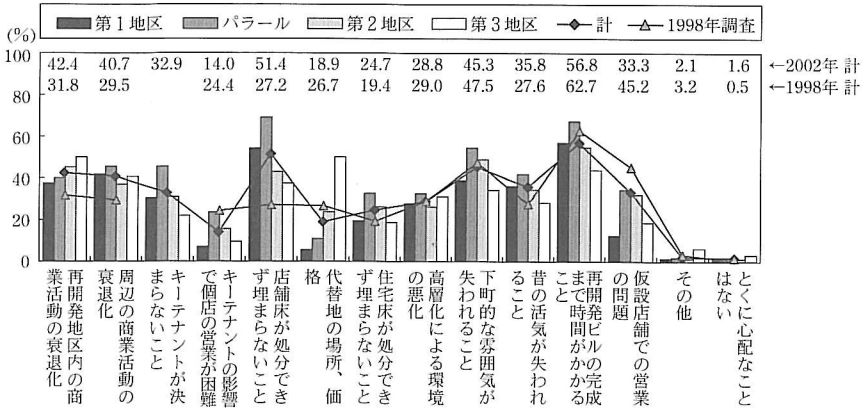


図 6-18 再開発事業について心配する点

2002年調査で心配する点が増えたのは、「店舗床が埋まらない」(27→51%)でほぼ倍増、「商業活動の衰退化への心配」(地区内32→42%)も増加し、4年前にはあまり危惧されていなかった商業問題への心配が増大している。

4年前に大きい問題であった「完成まで時間がかかる」(63→57%)、「仮設店舗での営業の問題」(45→33%)といった心配は減少している(図6・18)。

(2) 再開発ビルへの出店予定・不安

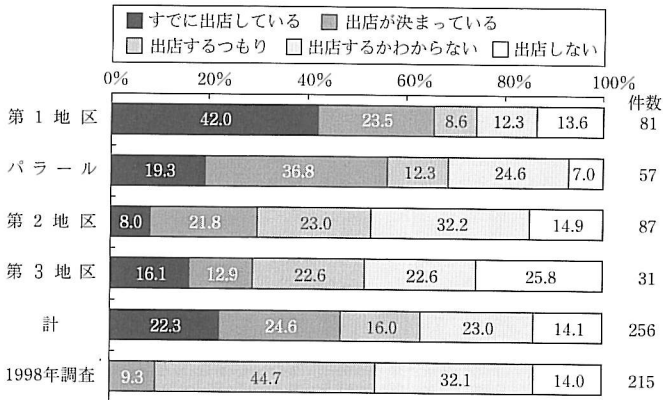
①再開発ビルへの出店予定

震災後4年たっても地区内で営業を行っている人が調査対象であるため、「出店が決まっている」9%、「出店を予定している」45%という回答が多く、それ

らで54%を占める。逆に、「出店しない」という人は14%と少ない。しかし、「まだわからない」32%と態度を決めていない人が3分の1近くあることは問題の難しさを示している。

震災8年後の2002年調査では「すでに出店している」22%を含め、3分の2近くが出店を予定している。しかし「まだわからない」23%とともに「出店しない」も14%ある。地区別には、第1地区で「すでに出店している」42%が多く、第2地区で「出店するかわからない」32%が多い(図6・19)。

出店の理由は、「将来性を考えたから」35%、「集客効果が期待されるから」



注：2002年は不明7件、テナント22件を、1998年は不明2件、その他5件を除く

図6・19 地区別再開発ビル内への出店・出店予定

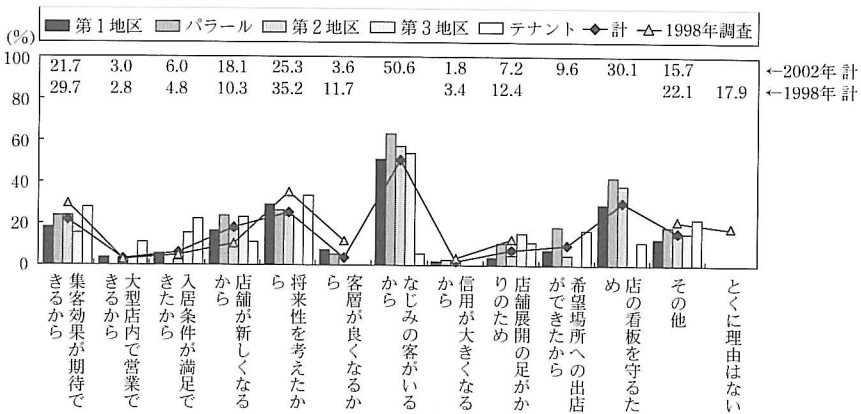


図6・20 地区別出店する理由

30%が相対的に多くなっているが、理由は分散している。「とくに理由がない」18%も多く、出店理由はあまり明確とはいえない。2002年調査では、新たに設定した選択肢である「なじみの客がいる」51%、「店の看板を守るため」30%が多い。店舗にとって重要な「将来性を考えたから」(35→25%)、「集客効果が期待できるから」(30→22%)等は減少している(図6・20)。

②出店に際しての不安点

出店理由とともに出店に際しての不安を聞いた。こちらは明確な反応がみられる。「床の賃料・共益費の高騰」の不安を4分の3の多くがあげている。次いで「ビル内での経営の展望」37%という根本的な問題から、「希望場所への出店」43%、「ビル内での業種配列」29%など店舗配置の問題、「ビル内での営業時間の制限」31%が続く。それとともに「高齢であること」31%の不安も出されており、再開発事業期間が長くなれば、より問題は深刻になる。

2002年調査でも出店に際する不安を聞いたが、かなりの再開発ビルがオープンし、すでに出店している店舗も回答しているためか、「床の共益費・賃料の高騰」(74→67%)をはじめ、不安は減少している。そのなかで「得意先や利用客の減少」(28→35%)の不安だけが増大している(図6・21)。

(3) 再開発ビルへの出店者

①再開発ビルへの入居床

2002年の調査では、一部の店舗はすでに完成した再開発ビルに出店してい

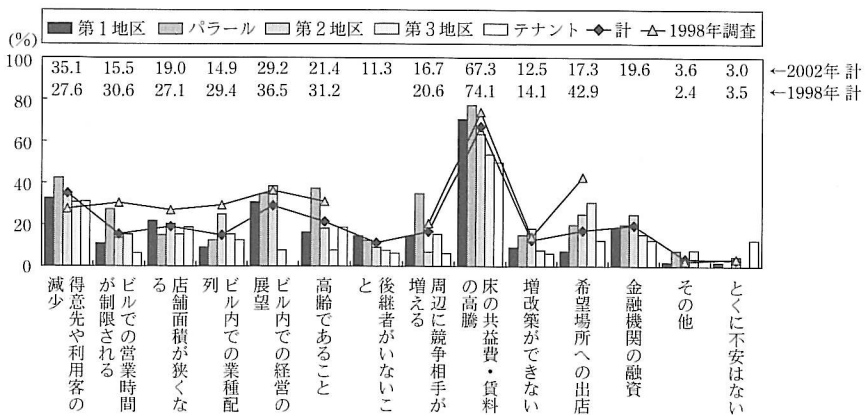


図6・21 地区別出店に際しての不安点

た。再開発ビルへの入居床をみると、全体では「地権者（借家人も含む）で分譲床」60%、「地権者で賃貸床」12%、「テナントで分譲床」5%、「テナントで賃貸床」23%である。地権者・テナントの別では、地権者では8割以上が分譲床、テナントでは8割以上が賃貸床となっている（図6・22）。

㊤共益費・賃料の負担感

再開発ビルに出店している店舗に共益費・賃料の負担感を聞いたのが図6・23である。「負担でない」3%、「少し負担である」24%、「負担になる」26%、「大いに負担になる」47%という結果であり、負担感は大きい。

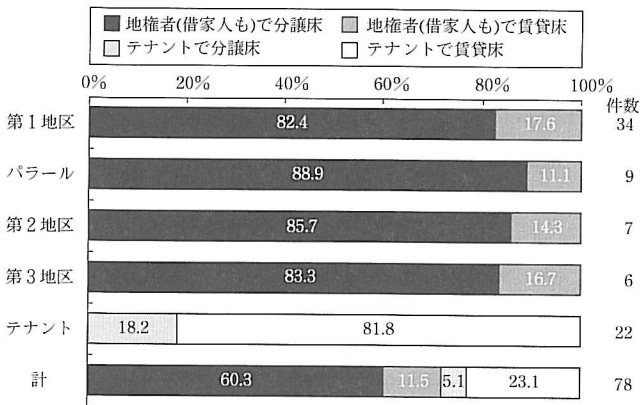


図6・22 再開発ビル入居床の種類

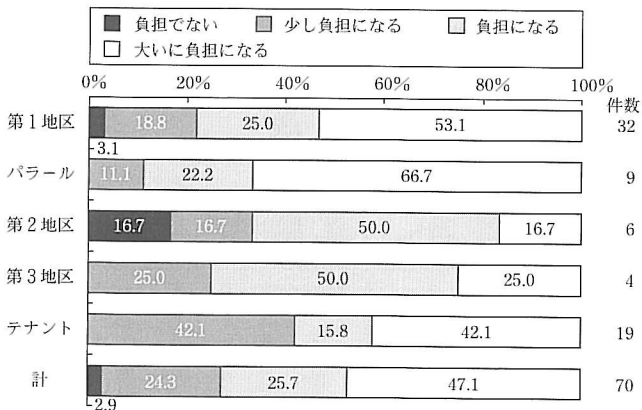


図6・23 共益費・賃料の負担感

地区別にみると、「大いに負担である」が高いのは、パラール 67%や第1地区 53%であり、負担感が目立っている。

(4) 再開発ビルに出店しない人の将来計画

①再開発ビルに出店しない理由

前述したように再開発ビルに出店しないとする人は少ないが、その理由は「高齢であるから」44%とともに、「共益費が高く払えないから」43%、「床の賃料が高く借りられないから」29%などの経済条件が続く。「以前の権利額が小さく入れないから」5%は少ない。また「集客メリットが期待できないから」29%、「営業時間が制限されるから」25%という理由も3割近くある。また出店しない理由ではないが、「周りの状態をみて決めるつもり」37%もかなりみられる。

2002年調査をみると出店しない理由で増えているのは、「共益費が高く払えないから」(43→47%)、「床の賃料が高く借りられないから」(29→33%)の問題をはじめ、「集客メリットが期待できないから」(29→37%)、「ビル内での経営の展望がないから」(21→27%)など根幹に関わる問題である。逆に減少しているのは「高齢であるから」(44→31%)などであり、2002年調査で設定した選択肢で「後継者がいないから」も30%を占めている(図6・24)。

②出店しない人の将来の予定

出店しない人に対して、将来どのようにするつもりかを聞いた。1998年調査では「この近くで営業するつもり」18%、「ほかの地区に移転するつもり」5%

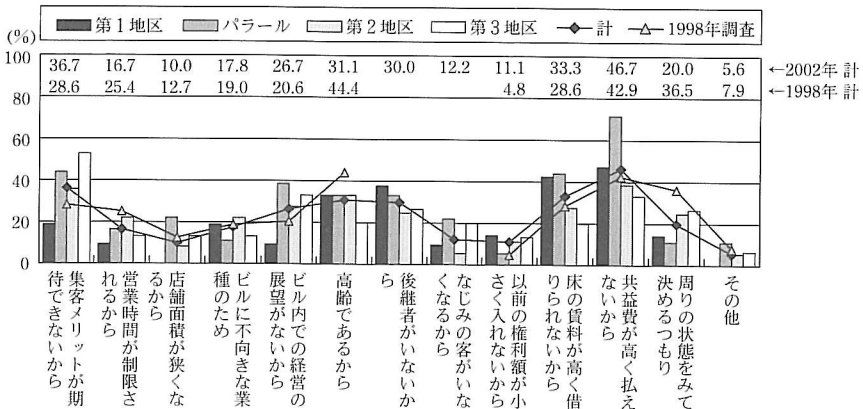


図6・24 地区別出店しない理由

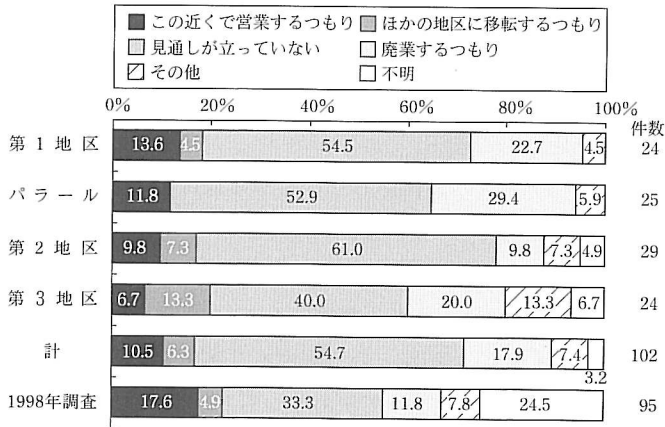


図 6・25 出店しない人の将来計画

で一応計画をもっている人は 23%しかいない。それに対して、「見通しが立っていない」が 3分の1あり、「廃業するつもり」12%を加えると半数近くに達する。それに不明（決めていない）も 25%あり、厳しい状況が示されている。

2002年調査で厳しさはより明確になる。移転しようとする人は 7%にすぎず、「見通しが立っていない」55%、「廃業するつもり」18%が大半となっている。地区別には、パラールで「廃業するつもり」29%が目立つ（図 6・25）。

3・2 —— 再開発事業の問題点と事業のあり方

(1) 再開発事業についての問題点

①現在進められている再開発事業の問題点

1998年調査で、現在進められている再開発事業の問題点をみると、過半数の人が「行政やコンサルタント主導である」52%をあげており、「住民の意見が反映されていない」50%、「再開発の内容が詳しくわからない、もっと情報を提供すべきだ」45%、「現場の実情が十分把握されていない」44%など、事業の不透明さを指摘する声が多い。また、「再開発と震災復興の同時進行に無理がある」40%等、再開発事業そのものに疑問を示す意見も少なくない。

それに比べ「住民の中での利害対立がある」24%をあげる人は少ない。また、問題点が多いことを反映して「現状でとくに問題はない」はほとんどない。

2002年調査でも問題点は変わらず、むしろより深まっている。「行政やコンサルタント主導である」(52→55%)、「現場の実情が十分把握されていない」(44→49%)、「再開発と震災復興の同時進行に無理がある」(40→44%)等は増加している。それに対して、「再開発の内容が詳しくわからない」(45→36%)はさすがに減り、「住民の中での利害対立」(24→21%)も減っている(図6・26)。

②まちづくりへの住民参加

まちづくりへの住民参加について、住民の意向が反映されているかを聞いた(図6・27)。「住民の意向が十分反映されている」1%、「それなりに反映されている」7%という意見は少なく、「あまり反映されていない」35%、「まったく反映

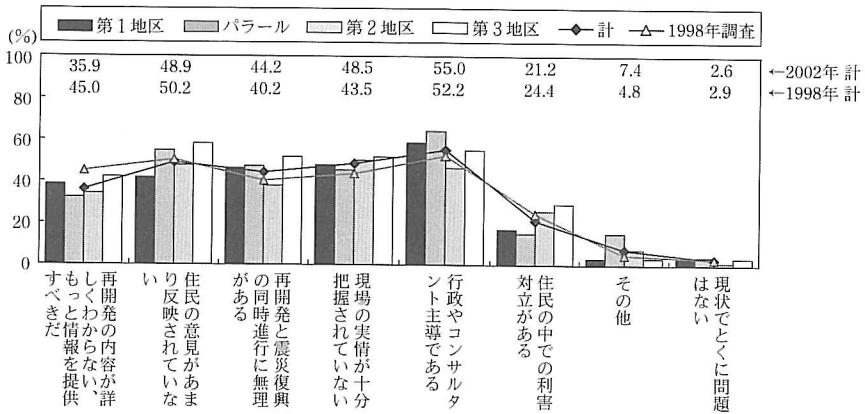


図6・26 地区別再開発事業の問題点(2002年調査)

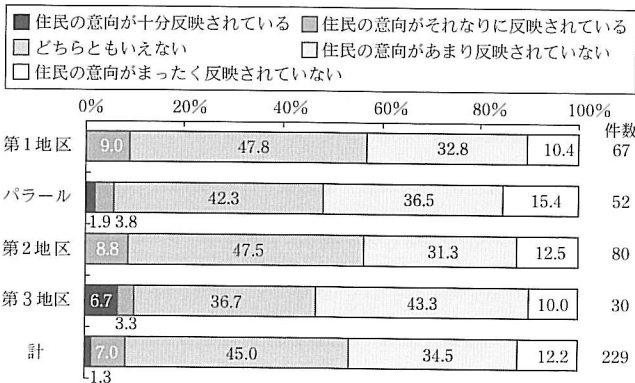


図6・27 まちづくりへの住民参加

されていない」12%が多い。前問での事業の問題点が顕著だったことに対応して、住民の不満は大きい。

(2) 再開発事業の今後のあり方について

再開発事業の今後のあり方について、①現状のまま進めていけばよいとする肯定意見、②地区全体の店舗面積を少なくすべきだ、③超高層から中層主体にすべきだ、④低層住宅などの街区も設けるべきだ、という再開発内容の変更意見、⑤まだ着工していない工区は区画整理のような平面的な事業にすべきだ、⑥まだ着工していない工区は再開発地区からはずすべきだ、という設問に分けて今後の事業の方向を問うたのが図6・28である。

「現状のまま進めていけばよい」という人は22%しかない。「店舗面積を少なくすべき」11%は予想より少ないが、「超高層から中層主体にすべき」18%はかなりある。現在の計画では想定されていない「低層住宅などの街区も設けるべき」23%は相対的には最も多く、第3地区28%、パラル 27%などで目立つ。さらに、まだ着工していない工区は「区画整理のような平面的な事業にすべき」14%、「再開発地区からはずすべき」13%という意見も根強く存在する。

注目すべき点は、現在の再開発計画にはない「低層住宅などの街区も設けるべき」「区画整理のような平面的な事業にすべき」「再開発地区からはずすべき」という意見が、震災後9年を経てなお半数を占めることである。進捗状況の項でみたように急ピッチで工事が進んでいるのは、新長田一番街、大正筋沿道の

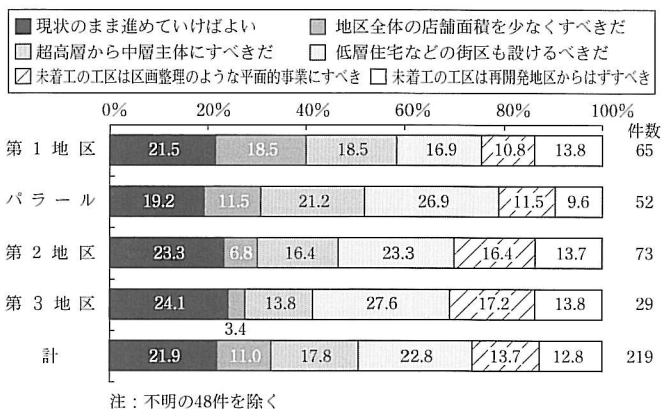


図6・28 地区別再開発事業の今後のあり方について

商業軸を主とする部分であり、逆にまだ管理処分計画などが決まっていない工区が4割ある。それらは再開発地区としては周辺部分であり、低層街区化や区画整理等の平面的な利用、場合によっては再開発地区からはずす方が住民要望からも多様な方策の必要性からも理にかなっている。

「管理処分は決まっているが未着工」が1工区しかないことは、施行者側が工事を進める所とそうでない所を選別しているとも考えられる。現行計画のままでは、商業床処分、分譲住宅床処分、事業の成立性に展望がないことが明らかになってきた。このまま事業を進めるのであれば施行者の責任は重大である。大幅な計画変更が不可欠であり、周辺部の多くが未着工である現段階が変更への最後のチャンスだといえよう。

4 管理処分計画、典型街区調査からみた権利者の動向

4・1 —— 管理処分計画の検討

実際の再開発事業の推移のなかで権利者は、どれだけの人が入居し、また入居可能であろうか。前節で検討した店舗経営者の再開発ビルへの入居意向は、震災後数年が経過した時点でもなお地区に残り営業を継続している人の意向であって、すでに地区から転出していった人も多い。

しかし再開発事業にともなう権利者や居住者のデータは、行政の協力がなければ把握が困難であり、現在までにどれだけの人が転出したのかも明らかではない。地区全体として唯一わかっているデータは表6・14である。これによると、震災前に2,126人いた権利者は、1999年8月段階で1,640人に減少している。震災前と比べた権利別の割合（震災前を100%とする）は、土地所有者82%、借地権者75%、借家人72%で、権利の弱い階層ほど転出者が多い。

再開発ビルへの入居意向は管理処分計画によってわかる。しかし

表6・14 従前権利者の動向

単位：人

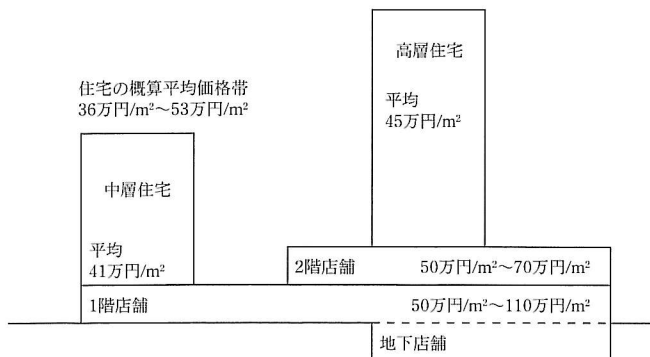
	土地所有	借地権者	借家人	計
震災前	1004 (47.2)	276 (13.0)	846 (39.8)	2126 (100.0)
1999年8月	821 (50.1)	207 (12.6)	612 (37.3)	1640 (100.0)

これまでに管理処分が決定し、事業が進捗してきたのは受皿住宅地区が中心であるため、従前の土地利用は、神戸デパートや商業高校、公園跡地等で、一般的な土地利用地区は少ない。ここでは第1地区A街区の管理処分計画を検討する。この地区は表通りが店舗で街区内は路地と長屋住宅等からなる標準的な街区であり、一般的な街区での入居動向のケーススタディとしてふさわしい。

(1) 管理処分と再開発事業で供給される床の種類

管理処分とは、施行地区内の権利者の従前土地・建物資産を市が買収し、その補償に施設建築物（新しい再開発ビル）の一部を譲渡することである。権利者は管理処分計画にしたがって、従前の土地・建物を手放し、代わりに、再開発ビル内の床を取得する。

用途	位置	概算権利床価格
店舗事務所	1階、地下1階	概算平均価格帯 約 500,000円/m ² ～1,100,000円/m ²
	2階	概算平均価格帯 約 500,000円/m ² ～ 700,000円/m ²
住宅	中層棟 高層棟	概算平均価格帯 約 360,000円/m ² ～ 530,000円/m ²
		概算平均価格 約 410,000円/m ²
		概算平均価格 約 450,000円/m ²



- ①再開発ビルの床価格（権利床）は1996年4月時点での概算額です。
- ②この価格は現在の施設計画に基づくものです。今後は、実施設計を進めていくなかで設計内容の変更があれば、変わることがあります。
- ③同じ用途、同じ階であっても位置等により床価格は異なります。
- ④店舗、事務所については、躯体渡しとなりますので、内装工事及びそれに要する費用は含まれていません。

[権利床価格]：従前の資産額に対応して取得できる床の単価です。原則として、等価以上の面積（希望床）を希望される場合は、この価格より高くなります。各階各用途の平均的な価格です。区画の位置や形状などによって、この価格より高くなったり、安くなったりします。

図 6・29 再開発ビルの概算床価格（権利床）

再開発ビルの床には次の4種類がある。①管理処分床、②優先譲渡床、③特定分譲床、④一般公募床である。管理処分床は、借家人を除く権利者が従前資産の代わりに取得する部分であり、通常権利床といわれる。優先譲渡床は借家人に対して優先的に譲渡される床、特定分譲床とは同一工区以外の施行地区内の権利者等に譲渡される床であり、一般公募床は一般に分譲される床である。

(2) 管理処分モデルによる検討

ここでは神戸市がまちづくり協議会に示してきた管理処分モデルを中心に検討する。管理処分モデルの説明のために、住民には以下の資料が示されている。

- ①土地価格を示す路線価指数、路線価価格
- ②再開発ビルの概算床価格（権利床）（図6・29）
- ③再開発ビルのモデル価額による管理処分モデル（モデル店舗およびモデル住宅、モデルケース（表6・15）

表6・15 再開発ビルのモデル価格による管理処分モデル

■モデル店舗およびモデル住宅

用途	位置	モデル	1m ² 当たり概算価格	モデル面積	モデル価額
店舗	1階	店舗A	1,100,000円/m ²	50m ²	55,000,000円
		店舗B	800,000円/m ²	33m ²	26,400,000円
		店舗C	650,000円/m ²	33m ²	21,450,000円
		店舗D	550,000円/m ²	33m ²	18,150,000円
住宅	高層棟	住宅A	450,000円/m ²	50m ²	22,500,000円
	中層棟	住宅B	410,000円/m ²	50m ²	20,500,000円
		住宅C	360,000円/m ²	50m ²	18,000,000円

■モデルケース

モデルケース1	店舗(1)	土地を所有し、仮設店舗を建設されている方が、モデル店舗Aを取得される場合
モデルケース2	店舗(2)	土地を所有し、仮設店舗を建設されている方が、モデル店舗B、モデル住宅Bを取得される場合
モデルケース3	店舗(3)	土地を所有し、仮設店舗を建設されている方が、モデル店舗C、モデル住宅Bを取得される場合
モデルケース4	店舗付住宅	土地を所有し、仮設店舗付住宅を建設されている方が、モデル店舗D、モデル住宅Bを取得される場合
モデルケース5	住宅(1)	土地のみを所有している方が、モデル住宅A又は、モデル住宅Bを取得される場合
モデルケース6	店舗(2)	土地のみを所有している方が、モデル住宅B又は、モデル住宅Cを取得される場合

- ①管理処分モデルにおける従前の建物の概算額は、建物調査を実施して算定したものではありません。仮に想定した評価額の建物が建設されているとした場合のモデル試算です。現在、建物が存在しない場合には、従前の建物の概算額は0円となります。なお、従前の建物の概算額は、個別に建物調査を実施して額を算定します。
- ②事業の施行に伴い通常生じる費用や損失については、現在の営業又は居住の状態に応じて、別途補償があります。

④各モデルケースごとの従前資産額と取得ビル価額の対応（1つのケース例が図6・30）である。

まず従前資産額に関係する路線価価格では、最も高いのは街区東側を南北に通る中心商店街の大正筋の77.5万円/m²で、東西方向の筋北側の西神戸センター街では50万円/m²である。さらに西側の南北筋では31万円/m²、街区内では25万円/m²と3分の1まで下がる。

建設される再開発ビルは、当然ビルの位置、階数によって価格が違い、店舗・事務所の場合、1階、地下1階店舗で約50～110万円/m²、2階店舗で約50～70万円/m²である。また、住宅の概算平均価格帯は、約36～53万円/m²で、中層棟の平均価格は約41万円/m²、高層棟は約45万円/m²である（図6・29）。

これらのモデルケースを一覧リストにしたのが表6・16である。市の資料では借地持家の例がなぜか省かれているのでそれも加えて検討する。表6・16をみると再開発ビルに入居するためには、まず持地持家でないと難しいことがわかる。持地持家でも従前の土地単価が安い場合や建物が焼失して存在しない場合は入居は困難である。さらに借地持家の場合には、土地の権利が2分の1になるので入居は一層困難であり、従前資産だけでは、入居することはきわめて難しい。

表6・16 管理处分のモデル計算例

		従前の資産額						計 (万円)
		土地			建物			
		単価 (万円)	面積 (m ²)	小計 (万円)	単価 (万円)	面積 (m ²)	小計 (万円)	
土地・建物	モデル1	98	60	5,880	12	33	396	6,276
	モデル1'	98	60	5,880	12	33	396	6,276
	モデル2	77.5	50	3,875	12	33	396	4,271
	モデル2'	77.5	50	3,875	12	33	396	4,271
	モデル3	49	45	2,205	12	33	396	2,601
	モデル4	41	60	2,460	12	66	792	3,252
土地のみ (建物消失)	モデル5	34	60	2,040				2,040
	モデル6	26	50					
	(うち5m ² 私道)	(13)	(5)	1,235				1,235
借地持家	モデル1"	98	60×0.5	2,940	12	33	396	3,336
	モデル2"	77.5	50×0.5	1,937	12	33	396	2,333
	モデル3"	49	45×0.5	1,102	12	33	396	1,498
	モデル4"	41	60×0.5	1,230	12	33	396	1,626

注：市の行っている説明資料をもとに作成した。借地持家分は追加した。借地持家の持ち分は50%とした

■モデルケース4

店舗付住宅

震災前に店舗と住宅をお持ちで、建物を焼失し、60m²の土地に66m² (20坪) 仮設店舗付住宅 (2階建) を再建された方が、新ビルのモデル店舗D [33m²] とモデル住宅B [50m²] を取得される場合。

- 従前の資産額は、



(1m²当たり土地価格) (モデル面積)

$$\text{土地 } 410,000\text{円/m}^2 \times 60\text{m}^2 = 24,600,000\text{円}$$

(1m²当たりの建物価格) (モデル面積)

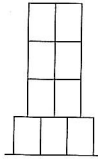
$$\text{建物 } 120,000\text{円/m}^2 \times 66\text{m}^2 = 7,920,000\text{円}$$

(従前モデル資産額)

$$\text{合計 (A)} \quad 32,520,000\text{円}$$

と、なります。

- 一方、新ビルの価額は次のように計算されます。



(モデル店舗D単価) (モデル面積) (モデル店舗価額)

$$\text{土地 } 550,000\text{円/m}^2 \times 33\text{m}^2 = 18,150,000\text{円}$$

(モデル住宅B単価) (モデル面積) (モデル住宅価額)

$$\text{建物 } 410,000\text{円/m}^2 \times 50\text{m}^2 = 20,500,000\text{円}$$

(新ビルモデル資産額)

$$\text{合計 (B)} \quad 38,650,000\text{円}$$

- モデル店舗Dとモデル住宅Bを取得される方は $6,130,000\text{円}$ の徴収清算金を負担することになります。

なお、新ビルの店舗・事務所については、躯体渡しとなりますので、店舗内装等の工事費は別途自己負担となります。

図 6-30 従前資産額と取得ビル価額のモデルケース例

再開発ビル床の価額							
モデル店舗			モデル住宅			計 (万円)	清算金 (万円)
単価 (万円)	面積 (m ²)	小計 (万円)	単価 (万円)	面積 (m ²)	小計 (万円)		
110	50	5,500				5,500	776
110	60	6,600				6,600	-324
80	33	2,640	41	50	2,050	4,690	-419
80	50	4,000				4,000	271
65	33	2,145	41	50	2,050	4,195	1594
55	33	1,815	41	50	2,050	3,865	-613
			41	50	2,050	2,050	-10
			36	50	1,800	1,800	-565
110	50	5,500				5,500	-2,164
80	33	2,640	41	50	2,050	4,690	-2,357
65	33	2,145	41	50	2,050	4,195	-2,697
55	33	1,815	41	50	2,050	3,865	-2,239

4.2 ー 典型街区調査からみた権利者の入居・転出動向

(1) A 街区の震災前の土地建物の状況

典型として取り上げる A 街区の震災前の状況について、建物用途別の権利関係をみたのが表 6・17 である。この地区は東側が大正筋、北側が西神戸センター街に面しており、震災前は、これらの表通りに持地持家の店舗が立地していた。街区内は 3 m 程度の路地で長屋等の住宅が多かったが、一部、小さなスナック

表 6・17 従前用途別従前権利関係

	件数 (%)			
	持地持家	借地持家	借家	計
店 舗	22 (64.7)	5 (14.7)	7 (20.6)	34 (100.0)
住 宅	24 (46.2)	6 (11.5)	22 (42.3)	52 (100.0)
工 場	0	0	1 (100.0)	1 (100.0)
計	46 (52.9)	11 (12.6)	30 (34.5)	87 (100.0)

なども立地していた。住宅は、持家 58 %、借家 42%とやや持家が多かった。また賃貸マンションや木造アパートもみられた。

(2) 典型街区調査による 再開発ビルへの入居意向

再開発事業では、借家人は権利者と

表 6・18 従前用途別再開発ビルへの入居意向

	入居				転出	計	借家(参考)
	店舗+住宅	店舗	住宅	小計			
従前店舗	3 (11.1)	6 (22.2)	4 (14.8)	13 (48.1)	14 (51.9)	27 (100.0)	7
従前住宅	0	0	8 (26.7)	8 (26.7)	22 (73.3)	30 (100.0)	22
計	3 (5.3)	6 (10.5)	12 (21.1)	21 (36.8)	36 (63.2)	57 (100.0)	29

注：賃貸マンション、木造アパート、工場（借家）は除いている

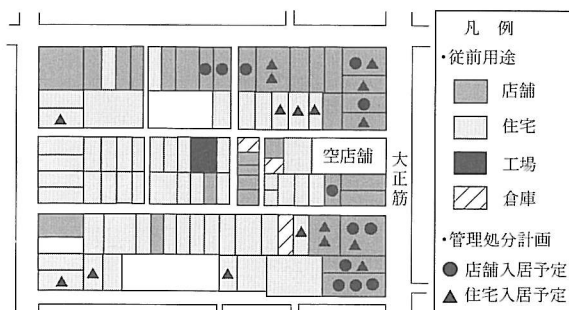


図 6・31 従前の用途と店舗・住宅の再開発ビル入居予定

して認められていないので、ここでは参考的な数字として考える。また土地建物利用者のほかに、地主・家主がいるので、それも権利者として考える。

①従前用途別にみる再開発ビルへの入居意向

従前店舗を経営していたのは34件であり、そのうち7件は借家で、街区内のスナック等が多かった。管理処分の対象となる27件をみると、入居予定は13件

表 6・19 従前権利別再開発ビルへの入居意向

	入居				転出	計
	店舗+住宅	店舗	住宅	小計		
持地持家	3 (6.4)	5 (10.6)	9 (19.1)	17 (36.2)	30 (63.8)	47 (100.0)
借地持家	0	1 (9.1)	3 (27.3)	4 (36.4)	7 (63.6)	11 (100.0)
地主家主	0	0	1 (7.7)	1 (7.7)	12 (92.3)	13 (100.0)
計	3 (4.2)	6 (8.5)	13 (18.3)	22 (31.0)	49 (69.0)	71 (100.0)

注：賃貸マンション、木造アパート、借家は除いている

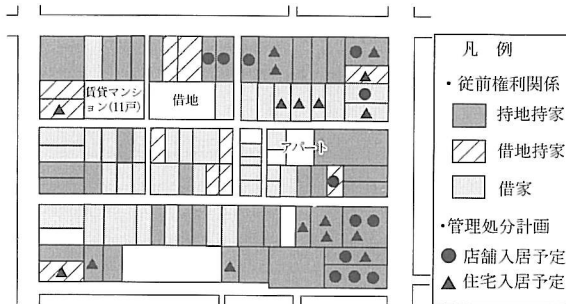


図 6・32 従前の権利関係と店舗・住宅の再開発ビル入居予定

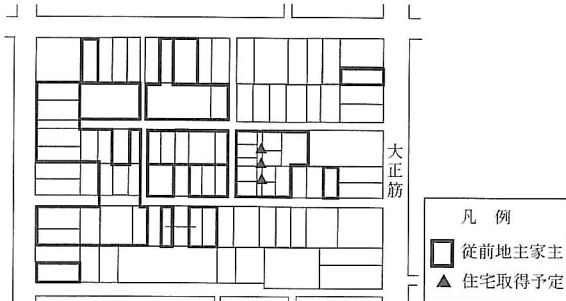


図 6・33 従前地主家主と再開発ビル入居予定

(48%)であるが、店舗として入居するのは、店舗+住宅3件、店舗6件の計9件で入居予定率33%である。残りの4件は店舗としては転出し、住宅として入居する予定である(表6・18、図6・31)。3分の1が入居予定というデータをどうみるかだが、これは管理処分計画時点の数字で入居の上限値であり、実際には事業の進行にともなって脱落者が出るため入居率はより低くなる。

表6・20 二葉6丁目第1工区の管理処分計画

No.	従前状況		従前土地・建物					再開発後の			
	権利関係	店舗(用途) ・住宅	土地		建物			従前価額計 (円)	用途	入居階	床面積 (m ²)
			宅地面積 (m ²)	宅地見積額 (円)	構造	延床面積 (m ²)	建物見積額 (円)				
1	持地持家 賃借	食堂	121.95	91,706,700	—	—	—	91,706,700	店舗 店舗	1 1	44.30 44.46
2	持地持家	薬局	125.53	97,873,600	鉄骨	194.40	25,412,380	123,285,980	店舗 店舗 住宅	1 2 20	180.46 13.94 79.30
3	持地持家	子供服	45.85	35,533,750	—	—	—	35,533,750	店舗	1	48.73
4	持地持家	タバコ屋	67.14	57,270,420	鉄骨	198.65	40,827,780	98,098,200	店舗 住宅	1 18	26.20 73.81
5	持地持家	靴屋	76.66	59,411,500	—	—	—	59,411,500	店舗 住宅	1 18	46.07 67.22
6	持地持家	喫茶店	58.97	28,725,300	軽鉄プレハブ	32.54	2,625,084	31,350,384	店舗	1	50.16
7	建物所有	食堂	—	—	軽鉄プレハブ	79.48	5,059,821	5,059,821	店舗	1	49.81
8	持地持家	居酒屋	41.48	20,822,080	木造	66.88	7,887,425	28,709,505	店舗	1	49.81
9	建物所有	寿司屋	—	—	軽鉄プレハブ	66.24	3,607,123	3,607,123	店舗	1	56.83
10	持地持家	医院	69.61	33,899,040	RC	186.71	19,552,600	53,451,640	店舗	1	86.26
11	持地持家	服物店	112.06	59,880,560	—	—	—	59,880,560	住宅	11	88.26
12	持地持家	住宅	59.00	15,101,440	—	—	—	15,101,440	住宅	11	88.26
13	持地持家	住宅	46.74	11,837,440	—	—	—	11,837,440	住宅	12	88.26
14	建物所有	蒲団店	—	—	木造	69.92	15,189,630	15,189,630	住宅	13	79.30
15	持地持家	ブティック	150.67	59,664,970	軽鉄プレハブ	41.40	6,759,777	66,424,747	住宅 住宅	15 18	64.68 79.30
16	借地持家 持地持家	住宅 住宅	56.02 46.74	9,843,468 11,931,280	鉄骨	104.40	16,906,380	26,749,848 11,931,280	住宅 住宅	17 17	95.92 47.30
17	不在地主	—	309.41	77,508,690	—	—	—	77,508,690	住宅 住宅 住宅	17 21 21	79.30 50.22 60.58
18	持地持家	住宅	46.74	11,834,720	—	—	—	11,834,720	住宅	21	79.30
19	持地持家	住宅	46.74	11,836,080	—	—	—	11,836,080	住宅	21	47.30
20	持地持家	てっちり	49.14	12,569,120	木造	55.50	9,820,170	22,389,290	住宅	21	60.58
21	借地持家	住宅	61.40	10,968,948	—	—	—	10,968,948	住宅	22	71.66
22	持地持家	てっちり	49.14	12,569,120	木造	55.50	9,820,170	22,389,290	住宅	22	74.72
23	持地持家	住宅	46.94	11,573,760	木造	50.37	5,237,698	16,811,458	住宅	23	55.93
24	借地持家	住宅	64.29	8,046,060	木造	46.49	3,061,426	11,107,486	住宅	23	55.93

次に、従前住宅だった人についての入居意向をみる。住宅の管理処分対象は30件で、管理処分対象外の借家が22件である。さらに、今回の再開発事業では受皿住宅としての賃貸住宅が計画されていて、受皿住宅には借家人だけでなく零細な持地持家や借地持家の住民も入居すると思われる。そのため管理処分による住宅入居は、より限定されると考えられる。実際、入居意向を聞いてみる

施設建築物		清算金 (円)	土地建物、再開発ビル単価			備 考
価額 (円)	従後価額計 (円)		従前土地 (円/m ²)	従前建物 (円/m ²)	再開発ビル (円/m ²)	
28,706,400 28,543,320	28,706,400 28,543,320	63,000,300	752,002	—	648,000 642,000	5人で管理処分 上記 No. 1 の賃借人
116,938,080 5,422,660 34,180,000	156,540,740	-33,254,760	779,683	130,722	648,000 389,000 431,021	2人で管理処分、従前3筆の宅地
31,577,040	31,577,040	3,956,710	775,000	—	648,000	
17,134,800 28,910,000	46,044,800	52,053,400	853,000	205,526	654,000 391,681	5人で管理処分
24,048,540 25,280,000	49,328,540	10,082,960	775,000	—	522,000 376,079	
21,067,200	21,067,200	10,283,184	487,117	80,673	420,000	
21,368,490	21,368,490	-16,308,669	—	63,662	429,000	
10,684,245	10,684,245	18,025,260	501,979	117,934	214,500	2人で管理処分、転出予定
24,380,070	24,380,070	-20,772,947	—	54,455	429,000	
37,005,540	37,005,540	16,446,100	486,985	104,722	429,000	
34,730,000	34,730,000	25,150,560	534,362	—	393,496	従前2筆の宅地
34,900,000	34,900,000	-19,798,560	255,957	—	395,423	2人で管理処分
35,090,000	35,090,000	-23,252,560	253,261	—	397,575	2人で管理処分
31,680,467	31,680,467	-16,490,837	—	217,243	399,501	
26,100,000 33,530,000	59,630,000	6,794,747	395,998	163,280	403,525 422,825	2人で管理処分、従前3筆の宅地
39,460,000 18,347,093	57,807,093	-31,057,245	175,713	161,939	411,384 387,888	借地権、宅地は1/2の評価
33,240,000 17,620,000 21,150,000	72,010,000	5,498,690	250,505	—	419,168 350,856 349,125	従前4筆の宅地
30,530,843	30,530,843	-18,696,123	253,203	—	385,004	2人で管理処分
15,960,000	15,960,000	-4,123,920	253,232	—	337,421	
21,370,000	21,370,000	1,019,290	255,782	176,940	352,757	宅地46.94m ² 、建物46.94m ² のうち各1/2
21,170,000	21,170,000	-10,201,052	178,647	—	295,423	借地権なので宅地は1/2の評価
23,550,000	23,550,000	-1,160,710	255,782	176,940	315,177	宅地46.94m ² 、建物46.94m ² のうち各1/2
19,132,790	19,132,790	-2,321,332	246,565	103,984	342,085	2人で床面積89.13m ² の内55.93m ² を管理処分
19,920,000	19,920,000	-8,812,514	125,153	65,851	356,159	第2工区より、借地権、宅地は1/2の評価

と、入居予定 8 件 (27%) に対して、転出 22 件 (73%) であった。

②従前権利関係別にみる再開発ビルへの入居意向

従前の権利関係別に再開発ビルへの入居意向をみたのが表 6・19、図 6・32 である。また、従前地主について、再開発ビルの住宅取得予定を示したのが図 6・33 である。持地持家、借地持家とも 3 分の 1 強が入居を予定している。またこの時点で住宅を取得するつもり地主・家主は 3 件だけで、ほとんどが転出する予定である。

(3) 管理処分計画にみる従前資産の補償額と権利床取得の困難性

A 街区の管理処分計画における従前資産の補償額と権利床価額の関係をみたのが表 6・20 である。再開発ビル (5、7、21 階) の権利床の概算床価格は、分譲店舗の場合、内装費別で最低が 1,714 万円 (26.2 m²)、中間が 2,137 万円 (49.81 m²)、最高が 1 億 1,694 万円 (180.46 m²) となっている。分譲住宅の場合は、最低が 838 万円 (25.79 m²)、中間が 2,771 万円 (74.63 m²)、最高が 5,520 万円 (129.52 m²) である。

他方、従前資産の補償額は土地が 24.2～85.3 万円/m² (平均 55 万円)。借地権補償額は約 12.5～17.8 万円/m² となっている (私道部分は宅地の 2 分の 1 で評価。神戸市が以前提示したこの地区の土地評価額 (路線価) は 25～77.5 万円/m²、平均 51 万円)。建物の評価事例は構造等によって異なり、概ね 5.5～21.7 万円/m² (店舗の内装費等は別途) である。

例えば、43 m² (13 坪、この地域の平均敷地面積) の土地と、震災後再建した 1 階が店舗、2 階が居宅、延床面積 60 m² の軽量鉄骨プレハブ造の建物を所有している人の場合を考えてみよう。土地補償額を 55 万円/m²、建物補償額を 6.4 万円/m² と想定すると、補償額は土地補償額が 2,365 万円、建物補償額が 384 万円、合計 2,749 万円である。この額では元どりの店舗と住宅を取得することはできない。住宅はあきらめて店舗だけにしても内装、設備、什器費等 (数十万円/坪) や共益費 (約 7,000 円/坪・月) に加えてローンの返済を考えると被災者にとっては厳しすぎるものとなる。

このように土地所有者であっても、権利床として住宅や店舗を取得するには、相当の面積または高い地価の土地をもっていないと難しく、まして借地や借家の場合は土地所有者の約 5 割ないし 3 割の補償しかないため、権利床の取得は

不可能に近い。低家賃の貸店舗を供給したり、分譲住宅を低家賃の従前居住者用賃貸住宅に変更しないと、大半の人たちが元のまちに戻れなくなる。

5 再開発ビル入居後の営業見通し

再開発ビルに用意される店舗は「裸仕上げ」であり、まず内装を行い、諸設備を整えねばならない。さらに入居後は、店舗に付帯する共同施設や設備、および保安等に要する費用は、共同で維持・管理していかなければならない。

新長田駅前に震災前から計画され、震災後の1998年に完成した27階建の「ピフレ新長田」の出店にあたっては、内装工事費用や開業宣伝費のほか、出店後の経費として以下の負担が必要とされている。①個別経費：個別に発生する費用（光熱水費、冷暖房空調費、その他）、②共益費：共用部分・共用施設の維持管理に必要な費用（冷暖房空調費、動力費、清掃費、管理費、設備保守費等）、③店舗会費、④経常宣伝費、である。

これまでの再開発では、第三セクターの管理会社が、賃貸部分の経営や維持管理を受託する場合が大半である。例えば、宝塚南口の再開発では、共益管理費は約1,800円/m²であるが、ほかに修繕積立金や組合費、個別経費を含めて、店舗面積8坪で月14～15万円（坪当たり1.5～2万円）の経費を必要とする。

本再開発地区の場合、管理業務の受託を行う「まちづくり会社」もすでに設立されている。その経営がどのように行われるかは未知数であるが、従来からの負担方式を踏襲する限り、再開発ビルでの店舗経営にはかなりの負担をとまなうことになろう。

入居後の経営では、営業利益を上げつつ、借金を返済していかなければならない。それに耐えうる店舗は非常に限られてくるだろう。

Kさんの場合、店舗付き住宅が焼失、住宅ローンの残りが1,050万円（月10.2万円返済）、高度化資金の残りが800万円あるなど、店舗の内装費等を考えると住宅まではとても無理である。補償額2,870万円と店舗の権利床価額2,140万円との差730万円程度では内装費に消えてしまい、借金の返済が月16万円と住宅の家賃・共益費、店舗の共益費・管理費、光熱水費、車庫使用料、固定資産

税など約 34 万円、計約 50 万円が毎月必要で、店舗の購入を希望したもののや
っていきけるのか非常に不安をもっており、最終的には転出することになった。

6 巨大再開発事業の成立性

震災後 9 年を経た現在、新長田駅南地区再開発事業の見通しは、被災者はもちろん、事業者である神戸市にとってもより厳しいものとなっている。本節では、当事業を左右すると思われる過大な商業床計画と事業成立の要となる保留床処分等の問題について検討する。

6・1 — 過大な商業床計画

商業床の規模を検討するためには震災前の再開発地区の商業規模がどれくらいであったのか、それに対して今回の復興再開発ではどれだけ商業規模が計画されているのかを知らなければならない。現在までに復興再開発の事業計画が決定しているのは第 1 地区と第 2 地区の大部分(若松 7 丁目、0.5 ha だけが未決定)なので、ここでは第 1 地区、第 2 地区を対象に従前店舗面積、計画店舗面積を検討する。

(1) 震災前の再開発地区内商業施設の規模

今回の再開発事業における商業床の規模を検討するためには、震災前の当地区の商業規模を知る必要がある。それを知ることは容易ではないが、いくつかのデータから接近する。

まず、震災前の 1994 年 7 月調査の商業統計を商業集積地区としてまとめた「立地環境特性統計編(小売業)」によれば、新長田駅南側の商業集積地区として、新長田一番街 48 店舗、神戸デパート 35 店舗、新長田商業地区 416 店舗の 3 つの地区があげられている。新長田商業地区 416 店舗のうち、再開発地区に立地するのは 250 店舗であり、それに前者の店舗数を加えると、再開発地区内の従前小売業は 333 店舗、売場面積は 17,005 m² になる(表 6・21)。

これは小売業の従前店舗の実態なのでこれに飲食業等を加える必要がある。飲食業の震災前データは、1992 年の長田区全体の店舗数 1,174、従業者数 3,626

表 6・21 新長田駅南再開発地区の従前小売業の状況

商業集積地区	商店数 (店)	従業者数 (人)	販売額 (百万円)	売場面積 (m ²)
新長田一番街	48	225	3,192	2,474
神戸デパート	35	270	4,690	5,351
新長田商業地区 (うち、再開発地区内)	416 (250)	1,250 (756)	14,720 (8,832)	15,300 (9,180)
再開発地区内計	333	1,251	16,714	17,005
長田区集積地区計	1,044	3,752	57,201	53,343

注：商業統計表、立地環境特性統計編（小売業）『全国大型小売店舗総覧』東洋経済、1998年6月、より作成

表 6・22 長田区の小売業、飲食業

	商店数 (店)	従業者数 (人)	販売額 (百万円)	売場面積 (m ²)
小売業 (1994.7.1)	2,210	8,254	124,366	89,848
飲食業 (1992.10.1)	1,174	3,626	15,527	—

注：神戸市統計書より作成

人、販売額 155 億 2,700 万円で売場面積のデータはない。1994 年の長田区の小売業の結果は、店舗数 2,210 (1991 年の店舗数は 2,410)、従業者数 8,254 人、販売額 1,243 億 6,600 万円である (表 6・22)。飲食業の店舗数は小売業の約半分であり、売場面積はわからないが従業者数、販売額からみて小売業よりかなり零細であることがわかる。平均の売場面積を下限で小売業の 2 分の 1、上限で同じと考えると飲食業の店舗面積は 4,251～8,503 m² になる。以上によって、震災前の再開発地区の店舗面積は、約 21,000～26,000 m² 程度と推測される*3。

(2) 再開発事業の店舗計画規模

再開発計画の店舗規模を知るためには、事業計画書の各階平面図に記入されている用途から店舗関係の専有面積を計測する以外にない。ここではそうした作業によって店舗面積を明らかにした。その結果が表 6・23 である。

第 1 地区では、店舗関係の用途表示が、「店舗」と「店舗・事務所」という 2 種類になっていたので第 5、第 6 ブロック別に店舗面積、店舗・事務所面積の割合を検討した。第 5 ブロックでは、店舗・事務所面積の割合は多くても 10%、第 6 ブロックでは 20%であった。また、店舗・事務所という表示の場合の店舗、事務所の面積割合は半々と想定した。そうすると第 5 ブロックの店舗と事務所の面積比率は 95%対 5%、第 6 ブロックは 90%対 10%となり、計測の結果、店舗 35,984 m²、事務所 2,466 m² となる。第 2 地区は各用途が記入されてお

表 6・23 新長田駅南再開発第 1 地区、第 2 地区の店舗、業務床計画

単位：m²

		店 舗	事務所	ホテル	計
第 1 地区	久二塚 5 ブロック	26,188	1,378	0	27,566
	久二塚 6 ブロック	9,796	1,088	0	10,884
	小計 (%)	35,984 (93.6)	2,466 (6.4)	0	38,450 (100.0)
第 2 地区	日吉 2 ブロック	693	0	0	693
	大橋 7 ブロック	818	2,920	0	3,738
	大橋 6・若松 6 ブロック	11,335	235	0	11,570
	大橋 5・若松 5 ブロック	10,037	582	7,858	18,477
	小計 (%)	22,883 (66.4)	3,737 (10.8)	7,858 (22.8)	34,478 (100.0)
計 (%)		58,867 (80.7)	6,203 (8.5)	7,858 (10.8)	72,928 (100.0)

注：各事業計画書図面より専有面積を計測した

り、店舗 22,883 m²、事務所 3,737 m²、ホテル 7,858 m² であった。全体では店舗 58,867 m²、81%、事務所 6,203 m²、9%、ホテル 7,858 m²、11%である。

これを震災前の店舗面積と比較してみる。従前店舗面積は前述したように、21,000～26,000 m² と推測されるので、再開発事業は従前の約 2.3～2.8 倍の店舗面積規模で計画されていることがわかった。

こうした店舗面積規模が過大であるかどうかが問題となる。各地で行われている再開発には、従前店舗面積の 3 倍程度の例もあるのではないかという声も予想される。しかし、以下のような理由からこの数字は過大であると判断され、再開発地区の将来に重大な問題をもたらすと考えられる。

第 1 に再開発を計画する場合に商業計画規模が過大に設定されるケースが多いことである。再開発計画は、通常商圈、購買人口を検討し、そこから計画店舗面積の妥当性が説明される。しかし、実際には、ほしい計画面積が先にあって、それに商圈、購買人口を合わせていく場合が多い。そのため過大な店舗面積で計画され、保留床が処分できなかつたり、入居店舗の営業が成り立たない例は各地の再開発で枚挙にいとまがない。

第 2 に、こうした規模は、少なくとも平時の市街地であつ商業ポテンシャルの高い地区でいえることである。震災後の再開発で購買人口が戻らず、商業ポテンシャルが大きくなり、かつ零細店舗の多い本地区では過大である。

第 3 に再開発の絶対規模である。従前面積の 3 倍近いという倍率ではなく、6 万 m² 近い店舗面積が過大なのである。

第4に、広域的なオーバーストアの問題がある。最近刊行された『ゆきづまる阪神7市の再開発』では、阪神地域全体のオーバーストアの問題、その結果としての様々な深刻な事態が報告されている*4。

6・2—— 周辺商業への影響と保留床処分

(1) 再開発地区周辺商業への影響問題

こうした過大な商業規模計画は、保留床処分の問題、再開発の成立条件に直接関係するとともに再開発地区周辺店舗にも重大な影響を与える。

再開発地区に隣接する主な周辺商業施設は、ジョイプラザ、ピフレ新長田、六間道商店街、丸五市場、本町筋商店街などである。

復興再開発事業はこれらの周辺店舗にどのような影響を与えるだろうか。再開発事業による周辺への影響・打撃については、これまで各地の再開発で度々指摘されてきたが、数字的に明らかにされたものは少ない。少し古いが筆者らが調査した大阪・吹田駅前地区（3.6 ha）、尼崎・塚口南地区（2.6 ha）再開発における周辺店舗（373店舗）への影響結果をみておこう。

再開発による周辺店舗への影響は、「悪かった」62%、「少し悪かった」24%、「影響なかった」10%、「少し良かった」2%、「良かった」2%で、86%と圧倒的に多くの人が悪かったと評価している（図6・34）。内容的には、「人の流れが変わり客が少なくなった」65%、「再開発ビルに客をとられ、客数が減った」63%、「再開発ビルのため同業者が増え客が減った」43%などとなっている*5。

通常の駅前再開発でもこのように周辺店舗への影響は大きいですが、本地区の復興再開発はそうした比ではない。再開発ビルが計画通り建設され事業が成立す

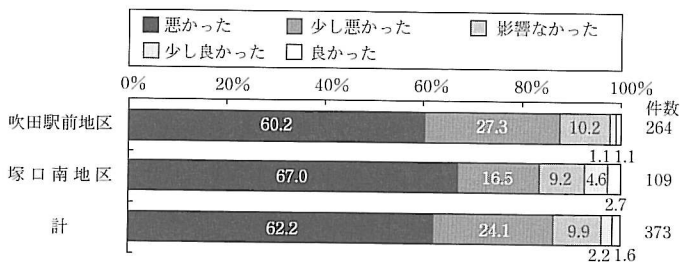


図6・34 再開発事業による周辺商店街への影響

れば、当然周辺店舗は成立しないだろう。しかし、より現実的には商業施設の過剰供給のため、再開発ビル店舗が埋まらない一方で、周辺店舗も成り立たない可能性が強い。再開発事業の目的としてよく周辺店舗との共存・共栄が掲げられる。本事業は、そうした言葉がはばかれるほど規模が大きいのである。

(2) 保留床処分の問題

保留床は再開発によって生み出される床の一般分譲であり、その売却収入が事業費の相当部分をまかなうものであるから、保留床処分は再開発事業にとって死活的に重要である。

新長田駅南地区の事業計画にみる資金計画によれば、収入に占める保留床処分金の割合は、第1種事業のピフレでは31.5%であるが、2種事業の新長田駅南第1地区では46.3%、第2地区では実に72.9%となっている。補助金は国からくるもので、いわば確実な収入が見込めるが、保留床処分金は、事業のなかで生み出さなければならない。大量の補助金が投入されているとはいえ、なお膨大な床面積の売却が事業全体を成り立たせるために不可欠な要素となっている。

保留床は建物が完成しなければ処分することができないから、その売却金は事業に先立って入ってくるものではない。では事業着手に際して必要な資金はどのようにしてまかなうのか。それは通常、起債である。つまり、施設建築物等の整備や用地・補償費等に必要な資金は、さしあたりは起債（つまりは借金）に依存せざるを得ない。事業が成功して保留床が予定通り売却できた場合、借金は返済できる。しかし、保留床処分がうまくいかない場合、事業主体（神戸市）は借金を抱え込むことになり、最終的に市民にはねかえってくる。

店舗部分の保留床処分については、まだほとんど検討できる材料がない。ピフレについても店舗中心のビルではないので保留床店舗は大きくなかった。ただ近年の状況、不況、震災、オーバーストアを考えると厳しいといわざるをえない。前述した阪神7市の再開発では、これまでそれなりに機能していた再開発ビルでも撤退するキーテナント、売れない保留床、続出する空き店舗等が報告されている。また第4節でみたように従前店舗経営者の入居が3分の1程度であれば、再開発地区での従前店舗面積21,000~26,000 m²から考えると権利床は8,000 m²程度であり、再開発計画での店舗面積59,000 m²の14%程度にしかない。残りの膨大な面積を保留床の入居でカバーすることが必要になるわ

けで、より状況は厳しくなる。

7 まとめ

- (1) 災復興再開発事業では、本章で主対象とした新長田駅南地区 20.1 ha の大規模再開発、六甲道駅南地区 5.9 ha、西宮北口駅北東地区 3.3 ha の中規模再開発、宝塚市 3 地区での 1 ha 前後の小規模再開発事業が施行された。西宮北口駅北東地区、宝塚市 3 地区の事業はすでに完成、六甲道駅南地区の事業も 2003 年度末でビルが完成しようとしている。それに比べて、新長田駅南地区の巨大再開発は問題が大きい。
- (2) 新長田駅南地区再開発事業の進捗状況は、2003 年 12 月現在で、全 36 工区中、竣工 11 工区、着工 8 工区、管理処分決定・未着工 1 工区で 6 割弱しかめどがたっていない。逆に事業計画すら決まっていないのが 3 工区、事業計画決定・管理処分未決定が 13 工区で、めどのない工区が 4 割強あり、神戸市のもう 1 つの事業である六甲道駅南地区再開発と比較しても著しく遅れている。これまでに竣工した再開発ビルの特徴は、従前居住者用の受皿賃貸住宅が主体であることで、最も必要で急がれた従前居住者の住宅確保はほぼ達成されている。しかし復興再開発事業の中心である商業ビルの建設や分譲住宅の建設については、これからの問題である。
- (3) 震災 4 年後段階での店舗経営者に対する調査では、経営者の営業成立状況は厳しく、「営業が成り立っている」「何とかやれている」人は 40% 弱しかなく、「苦しい状態」、「非常に苦しい状態」、「閉店・廃業を考えている」人が多い。しかも、8 年後の 2002 年調査ではより厳しい状態になっている。震災前と比べた回復率でも、「50% 未満」で半数弱、「70% 未満」で 8 割弱を占め、震災前より回復しているとする経営者はほとんどいない。
- (4) 1998 年調査で再開発への期待が高かったのは「商業活動の活発化」(地区内 61%、周辺 51%)、「住宅がたくさん建設されること」49%、「若者が増え活気が出る」38%、「低家賃の賃貸店舗の建設」36% (借家層では 52%) 等である。
再開発事業に対する心配では、「完成まで時期がかかること」63% が圧倒的

に多く、「下町的な雰囲気失われる」48%、「仮設店舗での営業の問題」45%がつづき、危惧される「商業活動の衰退化」（地区内32%、周辺30%）はあまり多くなかった。2002年調査では、再開発への期待感がうすれ、逆に商業活動の衰退化への心配が増大していることが特徴的であった。

- (5)現在も営業している人が調査対象なので、再開発への出店意向は高い。しかし出店についての不安は大きく、「床の共益費・賃料の高騰」74%を筆頭に、「ビル内での経営の展望」37%といった根本的な問題から、「希望場所への出店」43%、「ビル内での営業時間の制限」31%、「ビル内での業種配列」29%といった店舗問題、「高齢であること」31%も出されている。2002年調査では、再開発が一部完成し、入居店舗も回答しているためか不安は少し減少している。また、「出店を決めていない人」が3分の1以上もあり、それらの人は将来の展望が開けていない。
- (6)現在進んでいる再開発事業に対して経営者が感じている問題点は大きく、「行政やコンサルタント主導である」52%を筆頭に、「住民の意見が反映されていない」50%、「再開発の内容が詳しくわからない」45%、「現在の実情が把握されていない」44%、「再開発と震災復興の同時進行に無理がある」40%などがあげられている。しかも、時間がたつほど（2002年調査）問題点はより大きく意識されている。
- (7)再開発事業の今後のあり方については、「現状のまま進めていけばよい」という人は22%しかない。「店舗面積を少なくすべき」11%、「超高層から中層主体にすべき」18%とともに、現在の計画では想定されていない「低層住宅などの街区も設けるべき」23%が相対的には最も多く、さらに、まだ着工されていない工区は「区画整理のような平面的な事業にすべき」14%、「再開発地区からはずすべき」13%という意見も根強く存在している。
- (8)管理処分モデルによる検討、管理処分計画での補償とビル取得価格の関係からは、持地持家でないと入居が困難であることがわかる。持地持家でも従前の土地単価が安い場合や建物が焼失してない場合は難しく、さらに借地持家の場合には、土地の権利が2分の1になるので入居はより困難である。
- (9)典型街区における入居・転出動向調査からは、管理処分の対象となる地権者店舗の入居は27件中9件で33%であり、借家店舗の7件はいずれも転出で

あった。こうした結果からみると、従前店舗の再開発ビルへの入居率はかなり低くなると予測できる。

- (10)再開発地区の商業床面積の検討では、震災前の 21,000 m²～26,000 m² から再開発計画での 60,000 m² 近くへの増加が予想される。従前からの 3 倍ということだけでなく、絶対面積として過大であると考えられ、保留床処分、事業の成立性は難しく、大幅な見直し・計画の転換が必要とされている*6。

注

- *1 「商店街の早期再生へ事業計画を変更 新長田駅南地区」神戸新聞、2002 年 4 月 12 日。
- *2 六甲道駅南地区の項については、共同研究を行った『現代都市再開発の検証』（日本経済評論社、2002 年）で児玉善郎日本福祉大学助教授の担当部分を参考にしつつ、追加調査を行った。
- *3 神戸市の松下助役は、神戸新聞で「従前の店舗床面積が 48,000 m² だった」と語っている（神戸新聞、2003 年 1 月 15 日）。
- *4 市民の目でみる阪神 7 市・再開発研究会編『ゆきづまる阪神 7 市の再開発』尼崎市・自治体問題研究所、2001 年 1 月。
- *5 角谷弘喜、安藤元夫「テナント・周辺店舗の事業評価および営業への影響からみた駅前再開発事業の評価に関する研究 その 4」近畿大学工学部研究報告、第 23 号・第 24 号、1990 年 12 月。
- *6 本章は、塩崎賢明、安藤元夫、児玉善郎『現代都市再開発の検証』日本経済評論社、2002 年、の筆者担当部分をもとにしながら、2002 年調査の結果を追加、比較論述している。

巨大再開発 復興には不適

復興都市計画の中では、区画整理が土地にかかる事業なのに対し、再開発は土地、建物とも事業にゆだねるため生活への影響は格段に大きい。事業が複雑でわかりにくいことなどからあまり問題にされずにきたが、新長田の巨大再開発の問題は深刻だ。震災前と比べた営業状態は、4年前の調査と比較してむしろ悪化している。

8年間の再開発を概観すると、第1段階は、従前居住者用受皿住宅を主体とした事業が展開された。被災者の生活復興を目的とし、多くはすでに達成されたともいえる。

第2段階は、保留床を主とする大規模商業施設、分譲住宅建設の本格化である。一部を除いて計画は見直されず、建設ラッシュになっている。同時に、完成した再開発ビルでは深刻な問題が現出している。ビル床が空き店舗のままだったり、入居半年で相次ぐテナントの撤退など、他の復興再開発地区ではみられない事態となっている。一方、8年たっても事業計画すら決まってない工区がある。再開発の名による土地買い占めである。

第3段階はどうなるのだろうか。ビルは建設されるだろうが、店舗床が埋まる保証はない。まして営業が成立する状況を描くことは困難だ。保留床処分によって成り立つ再開発は右肩上がりの経済でないと困難で、不況、震災被害、商業ポテンシャルの小ささを考えれば、新長田はいわば四重苦で、これが冷静にみつめた将来の姿であろう。

事業の今後についての調査結果では、「現状のまま進めていけばよい」は22%しかない。「超高層から中層主体に」が18%、「低層住宅などの街区も設けるべき」が23%だ。「着工してない工区は区画整理のような平面的な事業に」「着工してない工区は再開発地区からははずすべき」という意見も根強く、問題点の大きさを示している。「将来ゴーストタウンになる」という声も多かった。

ダム、道路をはじめとする公共事業は国民の批判にさらされ、説明責任や製造物責任も当然のこととなってきた。2,700億円という新長田の再開発は、巨大公共事業そのものだ。

神戸市は、将来にわたる巨大な不良資産の製造に対して責任をとらねばならない。地権者は、今こそそれを要求すべきであろう。

初出：神戸新聞、2003年1月11日