

## 検証の総括（案）

検証テーマ	検証内容	成果・効果	課題・要因	今後に向けた課題と展望
1 事業の進め方				
事業区域	事業区域はどのように決定されたのか	被害の大きかったエリア、震災前からまちづくりの動きがあった区域を事業区域として設定した。	施行面積、権利者数とも全国的に見ても大規模となり、事業期間の長期化につながった。	
まちづくり協議会・コンサルタント	まちづくり協議会・コンサルタントはどのような役割を果たしたのか	地区の状況に応じ、まちづくり協議会から「まちづくり提案」を提出してもらうことで、地元の意見を集約した事業計画の策定につながった。 まちづくり協議会での検討過程でのアドバイスや地元案の作成など、専門家としてのコンサルタントの役割は非常に大きかった。	再開発事業においては施設計画も重要となることから内容が専門的となり、コンサルタントなしではまちづくり協議会活動が難しかった。 (関係者ヒアリングより) まちづくり協議会内において情報共有が不十分な例があった。	
計画変更のプロセス	柔軟な計画変更はできたのか	超高層住宅の供給を見直す事業計画の変更を行い、工期短縮と事業費削減を図った。 工区を分割する事業計画の変更を行い、商店街の復興を優先的に進め、大正筋商店街は震災後9年、一番街商店街は13年で復興した。 若松公園の形状・面積を見直す都市計画の変更を行い、商店街の対面形式を実現した。 用途地域を見直す都市計画の変更を行い、受皿住宅の早期供給をはじめ住宅を中心とした整備進めることができた。 特定建築者制度の活用より、従前（約1,500戸）の倍近い約2,800戸を供給し人口が増加した。	地区内で工業の再建は果たせなかった。 権利者の生活再建を最優先で再開発ビルの建設に着手し事業を進めたため、状況の変化に柔軟な対応する大幅な建築計画変更が困難だった。 権利者がゼロとなった後も、事業制度上再開発ビルを建設する必要があり、多くの工区（44棟のうち19棟）で特定建築者制度を活用したが、社会経済情勢、マンション市況を踏まえ事業を進めることとなり長期化した。 (関係者ヒアリングより) 震災復興事業として取り組んだ以上、行政内部にブレーキをかける者はいなかった。	
3層ネットワーク	新長田に3層ネットワークは必要だったのか	利便性の向上、快適な歩行者空間を確保した。 従前規模の商業床確保につながった。	商業施設の地下1階、2階の苦戦につながっている。 再開発ビル内の共用部分が増え、ビルによっては維持管理コストに影響を与えることとなった。	

検証テーマ	検証内容	成果・効果	課題・要因	今後に向けた課題と展望
2 事業の成果（住・商・工の分野別）				
住宅床の供給	住宅の再建は果たせたのか	<p>早期に受皿住宅等を整備したことで、従前の借家人の70%（459人）について、地区内での生活再建を可能とし、生活再建弱者といわれる方々に対して、生活復興を果たすことができた。</p> <p>震災前と比べ、戸数は約1.9倍（2,845戸（R5完了時点予定））、世帯数は約1.7倍（2,147世帯（R2.6時点））、夜間人口は約1.4倍（6,058人（R2.6時点））に増加した。</p> <p>多様な世帯構成（単身、ファミリー、高齢者専用等）に対応した住宅を供給した。</p>	<p>同時期に権利者も入居する住宅を複数棟建設したことで、一般分譲住宅の供給が重なり販売価格の設定が安価になったことで収支上不利にはたらいた。</p> <p>特に受皿住宅で高齢化が進んでいる（地区内受皿住宅高齢化率64%、市営住宅高齢化率 全市50%、長田区49%（R2.6月時点））。</p> <p>（関係者ヒアリングより）</p> <p>多くのマンションが建設されたが、地域のコミュニティが不足している。</p>	
商業床の供給	商業の再建は果たせたのか	<p>まちづくり提案を尊重し、商店街沿いへの権利者配置を基本に商業軸を構成することで、零細権利者も含め多くの店舗が商業軸に沿って店を構えることができた。</p> <p>従前規模と同等の商業床面積を確保した。</p>	<p>再開発ビルが完成するまでの間に譲受け希望の撤回等がなされ、結果的に入居された権利者が49%となり、市保有床が50%と多く残った。</p> <p>市保有床の売却が進まず、収支差発生要因のひとつとなった。</p> <p>商業床の規模について、過大との意見もある。</p> <p>ハード整備としての再建は果たせたが、にぎわいに課題が残る。</p> <p>（関係者ヒアリングより）</p> <p>管理処分床を取得した権利者からは、賃貸の身軽さ・入居促進補助制度等について不公平感を訴える声もある。</p>	
工業床の供給	工業の再建は果たせたのか	-	<p>ケミカル関連の権利者を地区内に留まってもらえるよう検討したが、地区外に被災事業者向けの工業団地等が整備されたこともあり、地区外移転し事業を行う事業者が多かった。</p> <p>（関係者ヒアリングより）</p> <p>ケミカル業界の再建スピードが速く、再開発事業に合わなかった。</p> <p>ケミカル関連産業の流出により地域経済は震災前よりさらに厳しい状況となった。</p>	
3 事業の収支				
収支差対応	収支差への対応		<p>これまでの一般会計繰入金での対応については、被災者の生活再建及び災害に強い安全安心のまちづくりに取り組む新長田再開発事業を着実に進めるため、必要な措置であった。</p> <p>今後については、引き続きまちの活性化を進めることで資産価値の向上に取り組み、積極的に売却を進めていくが、収支差の△326億円については一般会計繰入金で対応せざるを得ない。</p>	