神戸市（新長田地区）中心市街地活性化基本計画

平成20年7月

写真はCG合成によるイメージです。

神戸市

目　　次

１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針 1
[１]神戸市における新長田中心市街地の位置づけ 1
[２]新長田中心市街地の歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストックの状況及びその有効活用方法の検討 4
[３]地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析 6
[４]地域住民のニーズ等の把握・分析 30
[５]旧中心市街地活性化基本計画の分析・評価 34
[６]新長田中心市街地活性化の基本方針の検討に向けた課題 41
[７]新長田中心市街地活性化の基本方針 42

２．中心市街地の位置及び区域 43
[１]位置 43
[２]区域 44
[３]中心市街地要件に適用していることの説明 45

３．中心市街地の活性化の目標 53
[１]中心市街地活性化の目標 53
[２]計画期間 53
[３]数値目標設定とその考え方 54
[４]具体的な数値目標の考え方 55

４．土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項 75
[１]市街地の整備改善の必要性 75
[２]具体的事業の内容 76

５．都市福利施設を整備する事業に関する事項 81
[１]都市福利施設の整備の必要性 81
[２]具体的事業の内容 82

６．公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項 84
[１]街なか居住の推進の必要性 84
[２]具体的事業の内容 85

７．中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項 88
[１]商業の活性化の必要性 88

[２]具体的事業の内容 89

８．４から７までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項 104
[１]公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性 104
[２]具体的事業の内容 105

９．４から８までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項 110
[１]市町村の推進体制の整備等 110
[２]中心市街地活性化協議会に関する事項 110
[３]基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進 117

10．中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項 120
[１]都市機能の集積の促進の考え方 120
[２]都市計画手法の活用 121
[３]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等 121
[４]都市機能の集積のための事業等 124

11．その他中心市街地の活性化のために必要な事項 125
[１]基本計画等に掲げる事業等の推進上の留意事項 125
[２]都市計画との調和等 129
[３]その他の事項 130

12．認定基準に適合していることの説明 131

様式第４［基本計画標準様式］

○　基本計画の名称：神戸市（新長田地区）中心市街地活性化基本計画
○　作　成　主　体：兵庫県神戸市
○　計　画　期　間：平成 20 年度～平成 24 年度（５年間）

１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針

［1］神戸市における新長田中心市街地の位置づけ

①　神戸市の概要

神戸市は、人口約 153 万人の都市で、明治 22 年（1889 年）の市町村制開始の際に市制施行した日本の最初の市のひとつである。多核構造を成す京阪神都市圏の一核として世界都市“関西”の重要な位置を占めており、国土を東西に貫く国土軸上に位置し、さらには明石海峡大橋の完成により、南北広域線軸との結節点となっている。観光都市、港湾都市、国際貿易都市、工業都市、産業・商業都市等のさまざまな顔を持つ都市である。約 550ｋ㎡の市域は六甲山系によって南北に二分されており、大阪湾に面した南側は、東西に細長い山麓台地と中小河川によってつくられた扇状地群で構成された、既成市街地となっている。

神戸の歴史をみると、古くは奈良時代に「大輪田泊」として現れ、平安時代には日宋貿易の拠点として栄えるなどして、慶応3年（1868年）の兵庫開港を契機に世界との交流を深め、近代都市として第一歩を踏み出した。その後、昭和13年（1938年）の阪神大水害及び昭和20年（1945年）の神戸大空襲など、幾多の試練を乗り越え、今日の世界に開かれた国際港湾都市としての地位を築き上げた。このような中で、平成7年1月17日の阪神・淡路大震災により、神戸は甚大な被害を受けた。

神戸市では「新・神戸市基本構想」（平成5年9月市会議決）を都市づくりの基本理念としており、震災後は「神戸市復興計画」（平成7年6月策定）、「第4次神戸市基本計画」（平成7年10月策定）や「区別計画」（平成8年3月策定）に基づき、震災復興をはじめとする行政課題への対応を図ってきた。さらに平成11年、15年と2度の「復興の総括・検証」を行い、震災で得た貴重な経験・教訓を踏まえて、2010年までの神戸づくりの指針となる「神戸2010ビジョン（中期計画）」、「区中期計画」（平成17年6月策定）を市民との協働と参画により策定した。

平成18年2月の神戸空港開港により、海・空・陸の総合交通体系が確立されたことが大きなインパクトとなり、神戸は新たな飛躍への転換点をむかえている。今後は協働と参画のまちづくりにより、少子高齢化など将来の課題に対する準備を進めていく。

② 神戸市の特性 ～三核構造

神戸市は、150 万市民の生活を支えるため、六甲山の麓から海岸線まで広がる既成市街地に、それぞれ性格を異にする東部・中部・西部の３つの都市核を有する。この三核構造は昭和 40 年のマスタープラン策定時にはすでに形成されており、神戸市の地形にも適合したバランスのよい配置であるため、基本的な構造は今日まで変わっていない。

神戸市では、これらの都市核を中心に、各地域の特性に応じて自律した生活に必要な都市機能を集積し、相互に連携することで機能を補完するコンパクトなまちづくりを進めてきた。同時に、それぞれの核の中心性を維持するため、基本計画による役割の明確化と、都市計画による用途規制や計画的な団地開発により、無秩序な開発・拡散を抑制している。

市民のニーズを反映したまちづくりを基本に据え、都市生活のための利便施設の充実・集積と交通網の整備を行い、バランスのとれた都市の発展を目指している。

《各地域の特性：マスタープランにおける位置づけと役割分担について》

○ 東部都市核

六甲・住吉界隈を中心に酒蔵のまちとして古くから栄え、豊かな自然環境に恵まれた文教地区であり、良好な住環境を形成する。地震による被害が西部に次いで大きかったが、その後民間主体で立ち直りを見せ、順調に人口を伸ばしている。駅前再開発事業による活性化にも成功し、古いものと新しいもの、住・商・工の調和が取れた成熟したまちである。

○ 中部都市核

三宮・元町・神戸駅周辺を中心とする広域的な商業・業務機能に特化された地区で、戦後は行政拠点となるほか、金融・国際・情報機能の中枢も担い、港・旧居留地・中華街など国際色豊かな文化・観光資源が豊富である。投資が活発で、近年とみに超高層分譲マンションの建設による街なか居住や臨港地区再開発が進み、より賑わいのあるまちへと進化を続けている。

○ 西部都市核

新長田界隈を中心とする「むかしからの神戸」で、職人と商人が住み・働くものづくりのまちとして長く神戸の発展を支えてきた。比較的狭いエリアに生活利便施設が密集しており、歴史的資源も豊富であるが、震災では建物を中心に最も大きな被害を受け、中心部が焦土と化した。復興事業が進展するなか、下町情緒を残す街なみと、区画整理・再開発によって新たな景観をそなえた地区との調和を目指し、地元住民主体のまちづくりが活発に行われている。

このように、それぞれの都市核が中心性を維持し役割を果たすことで、神戸市の基本構造である三核構造が効果的に機能し、バランスの取れた全市域の発展に繋がる。いずれも地震の被害が大きかったが、それまでのまちづくりの中で、適正に配置された核を中心とする各地域の一定の自律性が確保され、不足する部分を相互に補完しあう仕組みが完成していたため、都市機能の破綻を防ぎ、復興につなげることができた。今後も三つの核を中心としたまちづくりを進めていく。

③　新長田中心市街地の成り立ちと変遷

神戸市長田区は神戸市域の中央やや西部に位置し、北の高取山、南の長田港に挟まれた南北に長い区であり、全 9 区の中で最も面積が小さい（11.46ｋ㎡）。その南西部にある ＪＲ新長田周辺 113.4ha の区域が中心市街地である。

明治から大正期には、全国最大のシェアをもつゴム工業や、重厚長大産業を支える中小の機械金属工業などの地場産業が繁栄し、神戸経済の中心となった。

こうした産業を背景に商店街や小売市場が軒を連ね、工場労働者や市電の乗降客が立ち寄り賑わう、市内でも有数の商業地でもあった。

六間道商店街では、昭和 30 年に市内初の本格的アーケードを整備、大正筋商店街は昭和 38 年県下第 1 号の「振興組合」を設立、昭和 40 年には、全国初の市街地改造事業として、同商店街の一角に「神戸デパート」が誕生した。

また、企業や商工業者ら地域に住み・働く「24 時間市民」が、まちづくりのリーダーとなって下町のコミュニティを見守ってきた、まちづくりの先進地域である。

その後、社会経済情勢や産業構造が変化し、人口の減少や高齢化、地場産業の停滞など、いわゆるインナーシティ現象が顕著になった。商店街や小売市場でも、消費者ニーズの変化、建物・設備更新の遅れから活力が低下してきたところに、阪神・淡路大震災が発生し、まち全体が大きな被害を受けた。

震災後は「神戸市復興計画」及び「第4次神戸市基本計画」に基づき、地下鉄海岸線の整備のほか、公共施設・利便施設整備を進め、都心として住・商・工の調和のとれた魅力あるまちを目指している。また、震災の経験・教訓を踏まえ、ＪＲ新長田駅南側の市街地再開発事業、北側の土地区画整理事業に着手し、災害に強く、人に優しい安全なまちづくりを進めている。

阪神・淡路大震災での被災状況

［2］新長田中心市街地の歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストックの状況及びその有効活用方法の検討

①　歴史的・文化的資源　～下町・アジア、多文化共生

長田区には、大化の改新前後の条里制の区画跡や平家ゆかりの史跡が今も残っており、伝統行事が数多く受け継がれるなど、古きよき下町の雰囲気を残している。

また、様々な国籍の人が数多く生活しており、日常的に多様な民族文化が触れ合い、融合して、特有の文化を生んできた。震災を契機に平成８年には「FM わぃわぃ」が誕生し、多言語（10言語）放送により各民族の文化・交流情報を発信するほか、震災時に生活情報が不足した経験を踏まえ、区役所と連携した行政情報を提供している。

このような歴史・文化を背景に、下町・アジアに由来する独自の食文化が発達し、長年にわたって庶民に親しまれてきた「ぼっかけ（牛すじとコンニャクを甘辛く煮込んだすじコン）」「そばめし」は長田が発祥の地であると言われ、お好み焼きなどの「粉もん」の飲食店が密集している。また、在日外国人のバラエティ豊かな故郷の味に日常的に出会うことができる。

昭和の情緒が残る商店街

〔国籍別登録外国人数（平成19年8月１日現在）〕

	国　数	総　数	韓国・朝鮮	中　国	ベトナム	フィリピン	その他
神戸市	122	43,818	22,314	12,528	1,276	900	6,800
西部地域	66	14,722	11,009	1,846	874	139	854
（対市割合）	―	33.6%	49.3%	14.7%	68.5%	15.4%	12.6%
長田区	36	7,602	6,117	524	745	55	161
（対市割合）	―	17.3%	27.4%	4.2%	58.4%	6.1%	2.4%
うち中心市街地		1,829					

出典：神戸市市民参画推進局調べ

※「西部地域」とは、神戸市の西部市街地に位置する長田区・須磨区・垂水区の３区（面積約 68.4ｋ㎡）を指す（以下、本文中では同様に用いる）。

②　景観資源　～震災を契機に新しい街なみの形成や景観形成市民協定の締結が進む

JR新長田駅北側の復興土地区画整理事業区域では「景観形成市民協定」が締結され、神戸らしい魅力ある都市景観の形成を図るために、市民が自主的な取り組みを進めている。「杜の下町」という将来ビジョンのもと、シューズギャラリー、アジアギャザリーを景観シンボルとして、新しい街なみの提案や景観阻害物の改善が進んでいる。

また、まちなかに緑や花を増やし、美しくうるおいあるまちづくりを推進するため、新長田駅から南へ五位ノ池線を経て苅藻駅までの道沿いにプランターを設置し、地域住民が主体となって飾花活動を進める「サルビア街道」の取り組みが行なわれている。

新しい街なみを形成しているアジアギャザリーの様子（JR 新長田駅北側、土地区画整理事業エリア内）

③　社会資本・産業資源～再開発を軸に、商業施設の複合的立地と公共公益施設の整備が進展

JR新長田駅南側は「商」の中心であり、日常品を扱う店舗を中心とした従来からの商店街群と、広域的商圏をもつ再開発ビル等の商業施設が集積しており、市内有数の商業空間を形成している。

これに対し、JR新長田駅北側は「工」の中心であり、神戸を代表する地場産業のひとつであるケミカルシューズ産業の高度化と地域産業の活性化、住民交流の拠点として整備されたシューズプラザがある。

公共公益施設としては、新長田勤労市民センター、ピフレホール、新長田図書館、SITE KOBE（ライブホール）などの文化施設が集積しているほか、多くの医療機関が集積している。また、隣接区域には区役所をはじめとする官公署が立地している。

公共交通機関については、JR、地下鉄西神・山手線、地下鉄海岸線の駅が集中し、それに併せたバスの発着地点ともなっており、西部都心における交通の結節点である。

長田区では平成13年度に地元企業、各種団体、住民、学校、行政機関などで構成された「長田区ユニバーサルデザイン研究会」が結成され、こうした社会資本の整備・運用にあたってユニバーサルデザインを積極的に取り入れていく方針を定めた。

［３］地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

（１）人口の動向

①　人口・世帯数

○ 人口・世帯数は増加傾向にあるが、震災前の水準に戻っていない

人　口：平成２年　22,297人　(1.00)　→　平成17年　17,131人　(0.77)

世帯数：平成２年　8,787世帯(1.00)　→　平成17年　8,026世帯(0.91)

震災により新長田中心市街地の人口は激減した。その後、再開発事業・区画整理事業による都市基盤整備が進むにつれて、人口では対平成7年比で約33%、世帯数では約57%増加し、回復基調にあるが、依然として平成２年の人口の約77%、世帯数では約91%にとどまり、震災前とは大きな差が生じている。

〔人口の推移（単位：人）〕

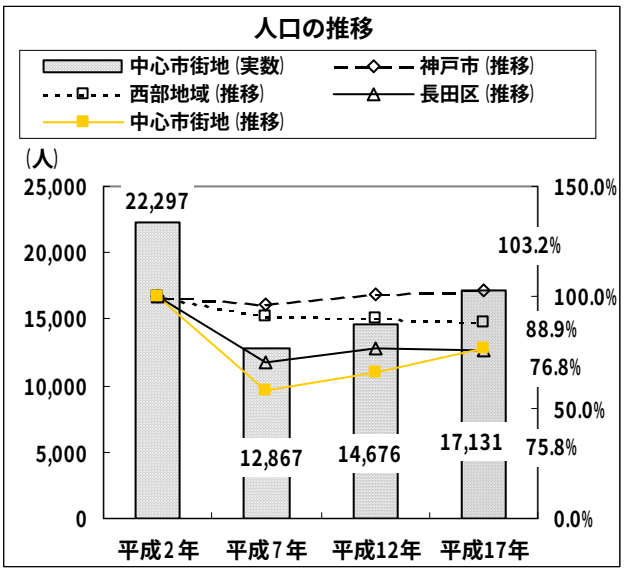
	平成２年	平成７年	平成 12 年	平成 17 年		
					対平成２年	対平成７年
神戸市	1,477,410	1,423,792	1,493,398	1,525,393	103.2%	107.1%
西部地域	560,257	513,557	505,750	498,148	88.9%	97.0%
長田区	136,884	96,807	105,464	103,791	75.8%	107.2%
中心市街地	22,297	12,867	14,676	17,131	76.8%	133.1%

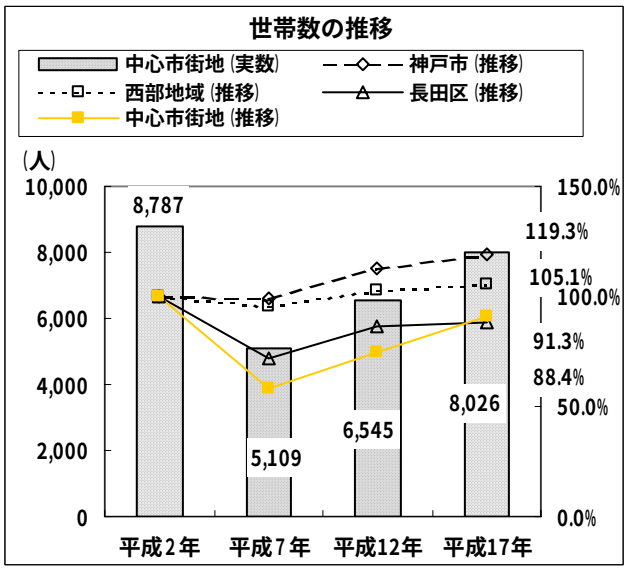
出典：国勢調査

〔世帯数の推移（単位：世帯）〕

	平成２年	平成７年	平成 12 年	平成 17 年		
					対平成２年	対平成７年
神戸市	539,151	535,577	606,162	643,351	119.3%	120.1%
西部地域	197,130	188,896	202,427	207,122	105.1%	109.6%
長田区	52,948	37,918	45,928	46,782	88.4%	123.4%
中心市街地	8,787	5,109	6,545	8,026	91.3%	157.1%

出典：国勢調査





出典：国勢調査（いずれも平成2年を100%として比較）

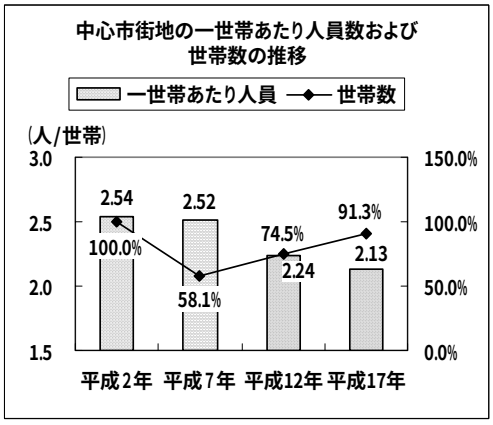
② 世帯人員

○ 平均世帯人員は減少傾向が続いている

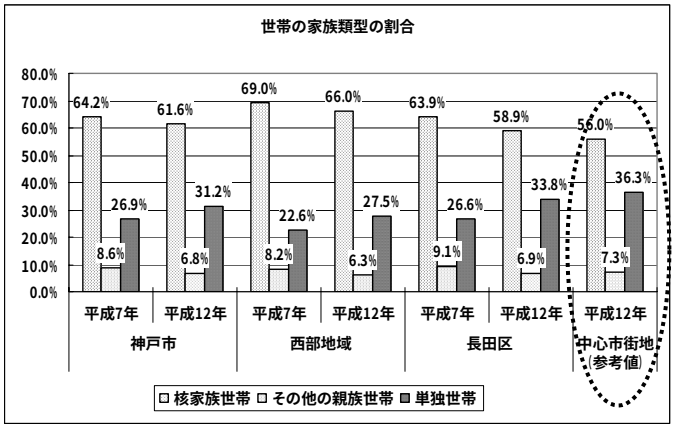
平均世帯人員：平成７年　2.52人(1.00)　→　平成17年　2.13人(0.84)

平均世帯人員の減少傾向が続いており、平成7年には2.52人/世帯であったのが平成17年には2.13人/世帯となっている。特に、平成7年以降、単独世帯が大きく増えたと思われる。

世帯の家族類型の割合を見ても、平成12年度では、新長田中心市街地の単独世帯が全市平均の約31%よりも５ポイント高い約36%で、新長田中心市街地の少人数世帯化が全市より進んでいることがうかがえる。



出典：国勢調査



出典：国勢調査

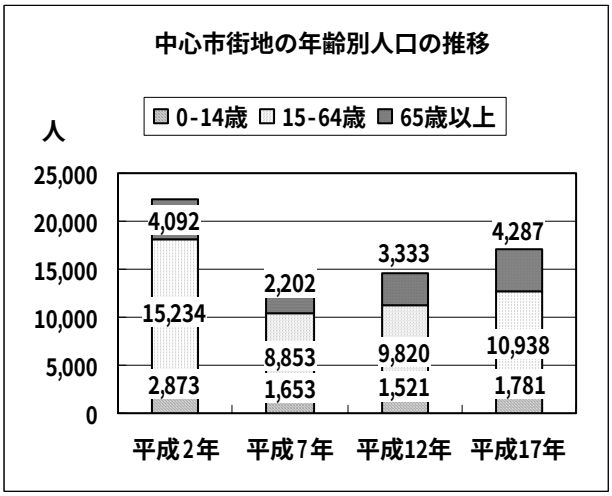
③ 年齢別人口の推移

○ 少子高齢化が進んでいる

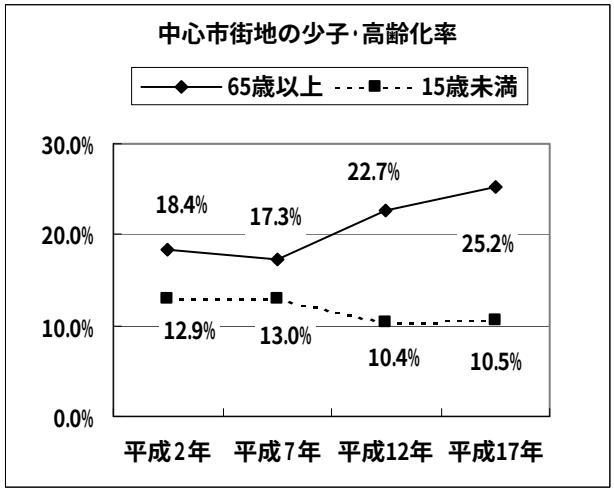
高 齢 化 率 ：平成２年　18.4%(1.00)　→　平成17年　25.2%(1.37)

15歳未満人口：平成２年　12.9%(1.00)　→　平成17年　10.5%(0.81)

高齢者（65歳以上）の割合は、震災直後の平成７年には、人口の激減もあって一時的に減少したが、その後住宅供給が進むにつれて増加してきており、平成17年では神戸市全体の高齢化率(20.0%)を上回る。15歳未満人口は神戸市全体での割合（約13%）を下回り、少子化傾向が見られるものの、最近は子育て世代を中心にマンション分譲が好調で、減少傾向に歯止めがかかりつつある。



出典：国勢調査



出典：国勢調査

（２） 歩行者・自転車通行量

○　震災前から大きく減少し、特に休日の減少が大きい

通行量（日曜日）：平成４年	**64,546人(1.00)**	**→**	**平成18年　32,093人(0.49)**
通行量（月曜日）：平成４年	**66,997人(1.00)**	**→**	**平成18年　42,386人(0.63)**

震災前と比較すると全般に通行量が減少し、特に平日（約37%減）よりも休日（約50%減）の落ち込みが激しい。これは、平日の歩行者の中心である通勤客のベースとなる人口が、再開発事業による住宅整備で回復傾向にあるのに対し、休日の歩行者の中心となる区域外からの来街者については、商業施設に空き店舗が目立つなど、集客力が十分回復していないことが原因と考えられる。

○　国道2号線以南への誘導が不十分であり、商業集積内での回遊性も低い

南北通行量（日曜日･18年度）：大正筋商店街北端	**7,606人(1.00)**
〃　：大正筋商店街南端	**5,795人(0.76)**
東西通行量（日曜日･18年度）：六間道商店街西端	**4,108人(1.00)**
〃　：本町筋商店街南端	**2,703人(0.66)**

大正筋商店街南端の通行量は北端と比べて約24%少なく､本町筋商店街南端の通行量は六間道商店街西端より約34%少ない。商業集積内における南北と東西の行き来が少なく、本町筋・六間道・大正筋商店街に囲まれたエリアの回遊性が乏しい。このエリアは、空き店舗や空き床や空地が目立ち、商業地としての求心力が低下している。

○JR以北の土地区画整理事業エリアとJR以南の再開発エリア間の南北交流が不十分

「平成18年度神戸・新長田地区商圏実態調査」における各地点での回遊状況のヒアリング結果では、新長田１番街商店街南端のポイントからJR北側にあるシューズプラザへの立ち寄りが1%にも満たず、JRを境とした南北の往来が非常に少ないことがうかがえる。

なお、南北交流を効果的に測定するために、平成18年の調査から、新たにJR新長田駅北側歩道をポイントに追加した。

※地点別歩行者・自転車通行量の調査概要

調査目的：平日の通勤客を含めた足元買い回り客と、休日の買い物客の通行量を震災前後で比較し、新長田中心市街地内での賑わいと回遊状況を把握する。

調査日時：平成18年10月の日曜日と月曜日　午前10時から午後8時

調査地点：新長田1番街商店街南端・大正筋商店街北端・大正筋商店街南端・六間道商店街西端・六間道商店街東端・本町筋商店街南端・本町筋商店街北端の7地点を調査。
JR新長田駅北側歩道を新たに調査地点に追加した。

〔新長田中心市街地における歩行者・自転車通行量の推移（単位：人）〕

	日曜日				月曜日			
	平成４年	平成12年	平成18年		平成４年	平成12年	平成18年	
			実数	増減率			実数	増減率
①新長田１番街商店街南端	16,761	11,486	6,261	-62.6%	17,223	11,953	8,249	-52.1%
②大正筋商店街北端	18,476	7,555	7,606	-58.8%	16,519	7,289	10,292	-37.7%
③大正筋商店街南端	7,793	3,799	5,795	-25.6%	8,405	4,165	5,806	-30.9%
④六間道商店街西端	5,233	2,730	4,108	-21.5%	5,234	2,896	4,409	-15.8%
⑤六間道商店街東端	6,815	3,434	3,405	-50.0%	6.142	3,636	4,378	-28.7%
⑥本町筋商店街南端	4,817	3,262	2,703	-43.9%	6,004	4,186	4,544	-24.3%
⑦本町筋商店街北端	4,651	3,531	2,215	-52.4%	7,470	6,394	4,708	-37.0%
①～⑦合計	64,546	35,797	32,093	-50.3%	66,997	40,519	42,386	-36.7%
⑧ＪＲ新長田駅北側歩道	－	－	4,105	－	－		6,023	－
①～⑧合計	－	－	36,198	－	－		48,409	－

出典：平成18年度神戸・新長田地区商圏実態調査

注：増減率は平成４年に対する割合

〔各地点別歩行者・自転車通行量の推移〕

（３）商業

①　小売販売額

○　**新長田中心市街地の年間小売販売額は大きく減少**

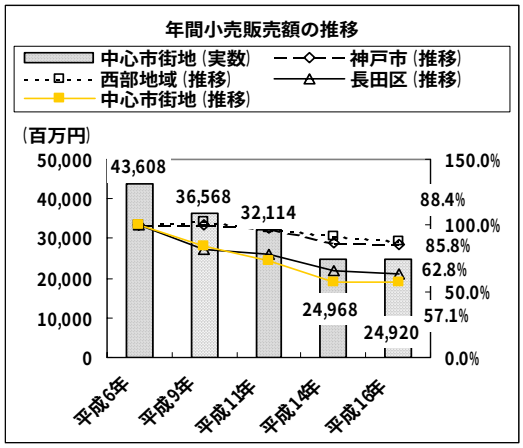
年間小売販売額：平成６年　436億円(1.00)　→　平成16年　249億円(0.57)

人口と売場面積の回復基調が一定の下支え効果を生んでいるが、厳しい状況が続いている。また、神戸市全体では震災前の約86%まで回復しているのに対し、新長田中心市街地では約57%にとどまり減少幅が大きい。人口回復を売り上げの増加につなげられていないことや、空き店舗・空き床が目立ち、商業集積地としての魅力が低下したことが要因として考えられる。

〔年間小売販売額の推移（単位：百万円）〕

	平成６年	平成９年	平成11年	平成14年	平成16年	対平成６年
神戸市	2,034,490	2,051,709	2,000,847	1,775,672	1,745,264	85.8%
西部地域	411,170	421,337	404,276	376,684	363,550	88.4%
長田区	124,366	102,428	97,861	81,367	78,116	62.8%
中心市街地	43,608	36,568	32,114	24,968	24,920	57.1%

出典：商業統計



②　小売店舗数・従業者数

○　**小売店舗数や従業者数が大きく減少**

小売店舗数：平成６年　761店(1.00)　→　平成16年　430店(0.57)

従業者数　：平成６年　2,590人(1.00)　→　平成16年　1,766人(0.68)

再開発事業によるハード整備を進めているが、店舗数が震災前の約57%に減少し、それに伴い従業者数も約68%に減少している。神戸市全体では、店舗数は震災前の約82%まで回復、従業者数も約102%に回復しており、新長田中心市街地における減少幅が特に大きい。

〔小売店舗数の推移（単位：店）〕

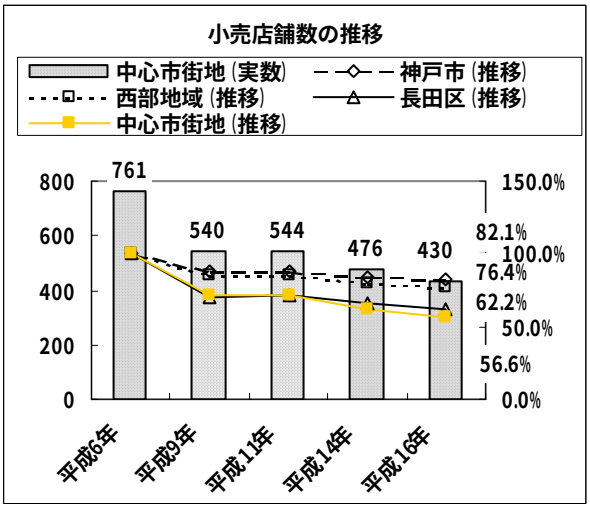
	平成６年	平成９年	平成11年	平成14年	平成16年	対平成６年
神戸市	18,472	16,145	16,355	15,552	15,162	82.1%
西部地域	5,246	4,460	4,501	4,188	4,009	76.4%
長田区	2,210	1,563	1,591	1,449	1,375	62.2%
中心市街地	761	540	544	476	430	56.6%

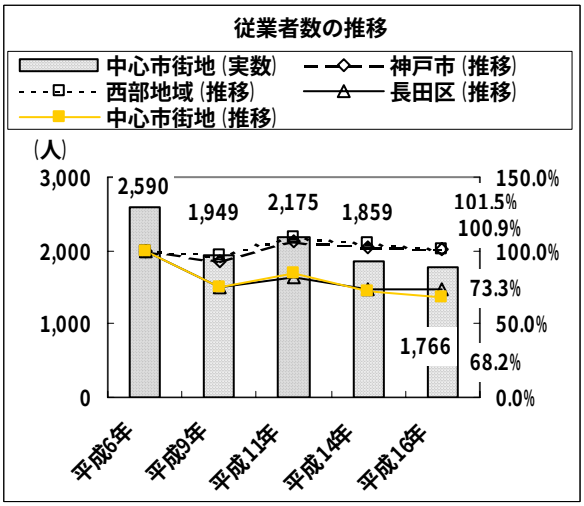
出典：商業統計

〔従業者数の推移（単位：人）〕

	平成６年	平成９年	平成11年	平成14年	平成16年	対平成６年
神戸市	97,238	90,214	103,032	99,716	98,723	101.5%
西部地域	24,704	23,914	26,978	25,788	24,934	100.9%
長田区	8,254	6,192	6,786	6,124	6,047	73.3%
中心市街地	2,590	1,949	2,175	1,859	1,766	68.2%

出典：商業統計





③　売場面積

○　売場面積は回復傾向にあるが賑わいは戻っていない。

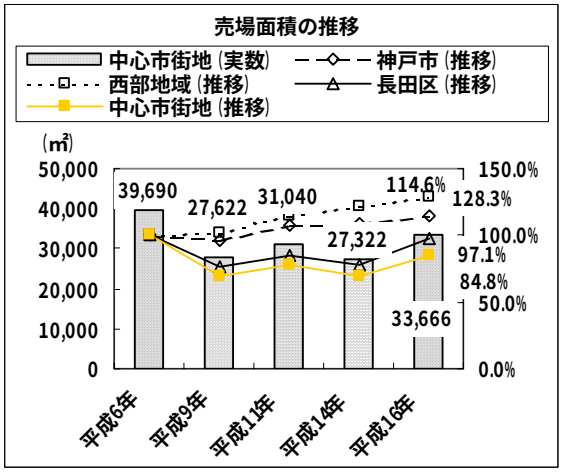
売場面積：平成６年　39,690㎡(1.00)　→　平成16年　33,666㎡(0.85)

再開発事業によるハード整備が進むなか、売場面積は震災前の約85%まで回復しており、近年は増加傾向にある。ただし、P13に示すとおり、空き店舗・空き床が多く、売上も低迷しており、商業地としての賑わいは戻っていない。

〔売場面積の推移（単位：㎡）〕

	平成６年	平成９年	平成11年	平成14年	平成16年	対平成６年
神戸市	1,412,232	1,367,576	1,525,206	1,529,372	1,618,179	114.6%
西部地域	289,783	295,759	330,853	351,283	371,785	128.3%
長田区	89,848	68,068	75,984	69,942	87,217	97.1%
中心市街地	39,690	27,622	31,040	27,322	33,666	84.8%

出典：商業統計



④　空き店舗

○　空き店舗・空き床が目立ち商業集積地としての魅力が低下している

空き店舗率：神戸市平均　　9.9%（1.00）

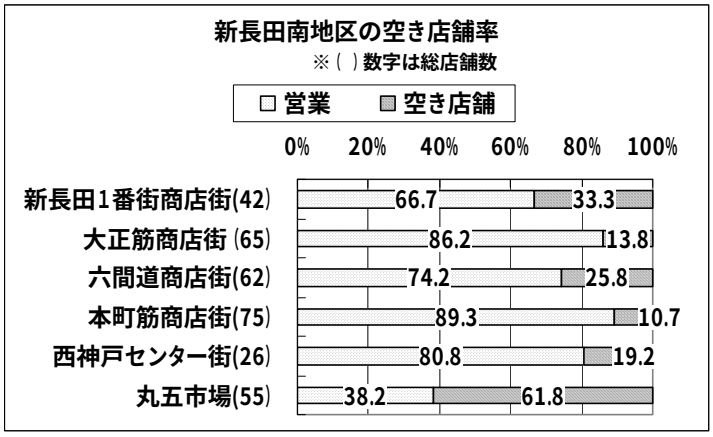
〃　　：中心市街地平均　26.5%（2.68）

新長田中心市街地の主要な商業集積地（新長田南地区）における空き店舗の状況をみると、325 店舗中 86 店舗が空き店舗であり、空き店舗率は 26.5%となっている。

最も少ない本町筋商店街においても 10.7%であり、最も空き店舗が多い丸五市場では 61.8%にのぼる。

また、再開発ビルの保留床においても、空き床が全体面積の 14.9%を占めている。

〔新長田南地区における空き店舗率（平成 19 年 1 月）〕



出典:㈱神戸ながた TMO 調べ

〔空き店舗率〕

	総店舗数	空き店舗数	空き店舗率
神戸市内商店街	9,432 店	938 店	9.9%
新長田南地区	325 店	86 店	26.5%

出典：平成 15 年兵庫県商店街等実態調査ほか

〔中心市街地における再開発ビルの空き床状況（平成 19 年 12 月）〕

	既設面積	新規面積	合　計（割　合）
全体面積	46,865 ㎡	4,892 ㎡	51,757 ㎡
入居面積	40,710 ㎡	3,302 ㎡	44,012 ㎡
空き床面積	6,155 ㎡	1,590 ㎡	7,745 ㎡（14.9%）

出典：神戸市都市計画総局調べ

※既設面積は平成 19 年 12 月現在での完成済み面積

※新規面積は平成 20 年 1 月以降供給予定の面積で、権利者の入居が見込まれる部分を入居面積、一般公募予定の部分を空き床面積として計上

⑤　商業施設の業種構成

○　商店街では、日常品を揃える物販店が多い

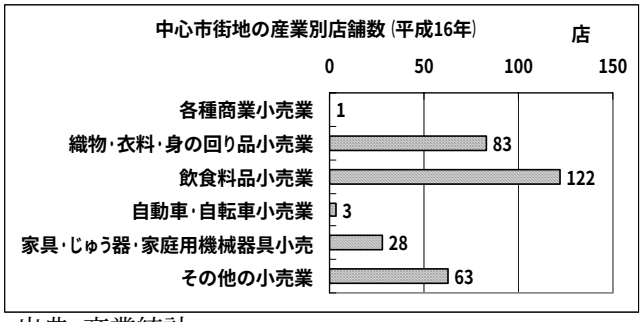
新長田中心市街地における商店街の業種構成は、物販が 5 割を超え、飲食料品小売業と織物・衣料・身の回り品小売業でその 7 割を占める。

新住民を顧客として積極的に取り込み、足元商圏を強化するとともに、広域からの集客を視野に入れた新たな取り組みも必要である。

〔新長田南地区商店街の業種構成〕

物販	その他	合計	物販割合
165 店	128 店	293 店	56.3%

（各団体の平成 19 年度会員名簿より）



出典:商業統計

〔新長田中心市街地内の商店街の位置図〕

⑥　新長田中心市街地周辺の大規模集客施設の立地状況

新長田中心市街地において再開発事業による商業床の供給が進められる一方、周辺においても大規模商業施設が開店している。

〔新長田中心市街地周辺の大規模集客施設(1,000㎡以上の施設)〕

名　　称	住　所	開店日	店舗面積	主な小売業者の概要
コープ須磨	須磨区月見山本町	S40.11	1,344㎡	―
ジャスコ　長田店	長田区五番町	S41.８	1,890㎡	ジャスコ㈱
コープ長田	長田区片山町	S42.５	1,465㎡	―
須磨パティオ	須磨区中落合	S55.３	26,243㎡	㈱大丸 ㈱ダイエー
ビバタウン板宿ビル	須磨区前池町	S57.７	11,520㎡	㈱ダイエー
サンドール長田南館	長田区長田町	H1.８	1,695㎡	―
プレノ長田	長田区大塚町	H3.７	3,077㎡	㈱ダイエー
リファーレ横尾	須磨区横尾	H7.10	5,772㎡	―
マルハチ鷹取店	須磨区大池町	H16.6	1,508㎡	―
ブックオフ中古劇場2号神戸長田店	長田区浪松町	H18.4	2,499㎡	―
ライフ長田店	長田区北町	H19.11	3,785㎡	―
マックスバリュ長田南店	長田区東尻池新町	H20.1	4,805㎡	マックスバリュ西日本㈱

出典：神戸市産業振興局商業課調べ

〔中心市街地周辺の大規模集客施設の立地状況〕

（4）産業

①　事業所・従業者数

○　**事業所数・従業者数とも大きく減少**

事業所数：平成８年　2,504事業所(1.00)　→　平成16年　1,791事業所(0.72)

従業者数：平成８年　14,361人　(1.00)　→　平成16年　9,554人　(0.67)

新長田中心市街地には、重工業とそれを支える中小製造業、ケミカルシューズ産業などが集積しているが、震災前から活力が低下していた。震災後はさらにその傾向に拍車がかかり、新長田中心市街地における事業所数・従業者数とも平成８年の７割前後と厳しい状況にある。

全市的にはバブル後の企業再編と事業所の集約がある程度収束しつつあるのに対し、新長田中心市街地では減少幅が大きい。

〔事業所数の推移(単位：事業所)〕

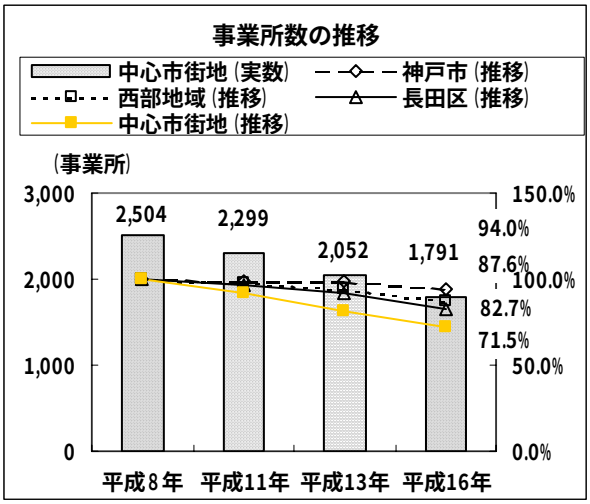
	平成８年	平成 11 年	平成 13 年	平成 16 年	対平成８年
神戸市	74,818	73,748	74,140	70,364	94.0%
西部地域	19,095	18,601	17,945	16,725	87.6%
長田区	8,613	8,288	7,879	7,125	82.7%
中心市街地	2,504	2,299	2,052	1,791	71.5%

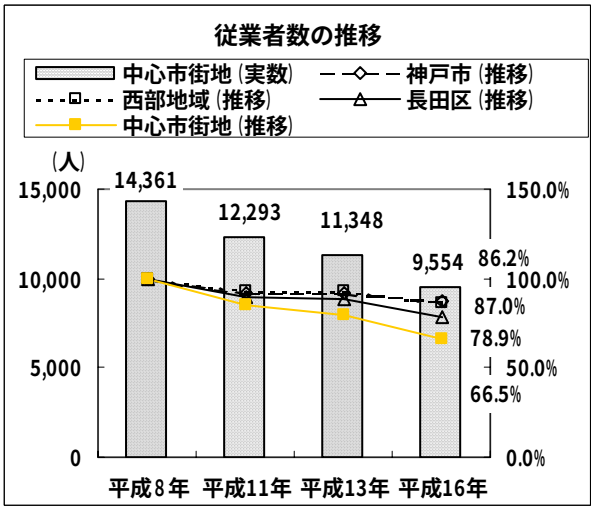
出典：事業所・企業統計

〔従業者数の推移(単位：人)〕

	平成８年	平成 11 年	平成 13 年	平成 16 年	対平成８年
神戸市	729,235	669,590	667,304	634,522	87.0%
西部地域	130,853	121,736	122,013	112,819	86.2%
長田区	53,935	48,599	47,840	42,555	78.9%
中心市街地	14,361	12,293	11,348	9,554	66.5%

出典：事業所・企業統計





② 産業の状況

ア．製造業全体

震災の影響が大きく、製造業事業所数は回復していない

製造業事業所数：平成８年　2,202 社(1.00)　→　平成 16 年　1,469 社(0.67)

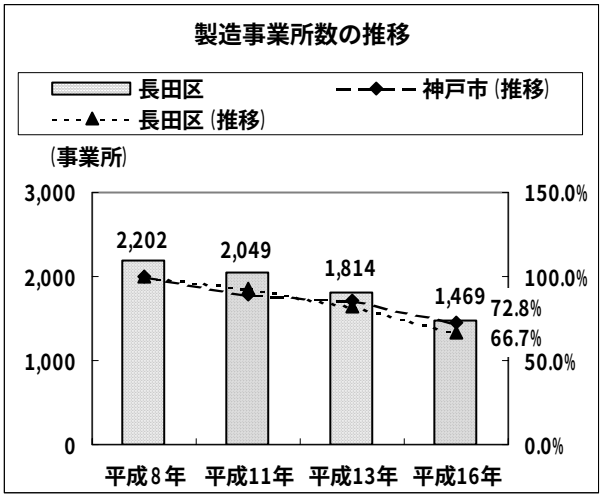
中心市街地を含めた長田区には、高い技術を有する中小製造業、ケミカルシューズ産業関連などの事業所が多数集積しており、神戸市のものづくりを代表するまちである。長田区の製造業事業所数が全市に占める割合は平成 8 年の約 33%から減少しているものの、平成 16 年においても約 31%にあたる中小の事業所が集積している。

しかしながら、震災後、安価な海外製品の攻勢などの影響で、ケミカルシューズ産業の落ち込みが特に大きく、神戸市の製造業全般としては平成 8 年の約 73%まで事業所が減少しているのに対し、中心市街地を含む長田区では、約 67%まで減少している。ケミカルシューズ産業の停滞が地域産業全体に影響を及ぼしており、ものづくり分野を牽引するためにも、新たな取り組みが必要である。

〔製造業事業所数の推移（単位：事業所）〕

	平成８年	平成 11 年	平成 13 年	平成 16 年	対平成８年
神戸市（A）	6,606	5,905	5,636	4,808	72.8%
長田区（B）	2,202	2,049	1,814	1,469	66.7%
B/A	33.3%	34.7%	32.2%	30.6%	－

出典：事業所・企業統計



イ．ケミカルシューズ産業

ケミカルシューズ産業はシューズプラザ整備以降も停滞

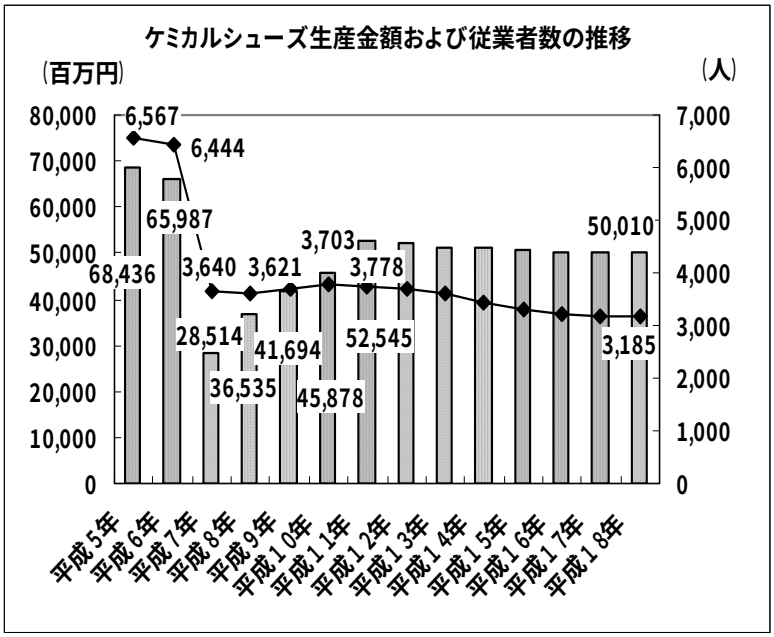
生産金額：平成11年　525億円(1.00)　→　平成18年　500億円(0.95)

従業者数：平成11年　3,778人(1.00)　→　平成18年　3,185人(0.84)

ケミカルシューズ産業は神戸市を代表する地域産業であり、新長田中心市街地北部エリアを中心に集積しているが、震災で業界の 80%の建物が全半壊（焼）し、設備・機材はもちろん、貴重な人材が失われた。ものづくりを基盤として、住み・働き・賑わうまちを形成してきた新長田中心市街地にとっては大きな痛手であり、まち全体の活力低下を引き起こした。

平成 12 年にケミカルシューズ産業活性化の核施設となる「シューズプラザ」を整備したが、生産金額はほぼ横ばい、事業所数・従業者数は減少傾向が続いている。

〔神戸市内のケミカルシューズ生産金額と従業者数の推移〕



出典：神戸市産業振興局調べ

ウ．その他産業

神戸市内において情報関連産業事業の成長がみられる

情報関連産業事業所数：平成８年　301 社(1.00)　→　平成 16 年　513 社(1.70)

市内の事業所数が減少（P16 事業所数の推移参照）しているなか､情報関連産業の事業所は増加傾向にある。情報関連産業は比較的少人数で起業が可能な職住近接型の産業であり、くつのまち・長田がものづくりで培ってきた起業支援ノウハウ等とも親和性の高い産業であることから、適切な対策をとることによって、今後、新長田中心市街地においても成長が期待される分野である。

〔神戸市内の情報関連産業事業所数〕

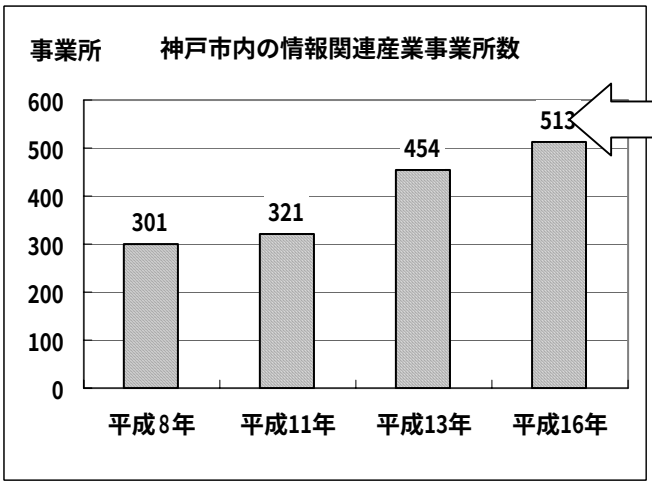
	平成８年	平成 11 年	平成 13 年	平成 16 年
情報関連産業事業所数	301	321	454	513
増減率（対平成８年）	－	106.6%	150.8%	170.4%

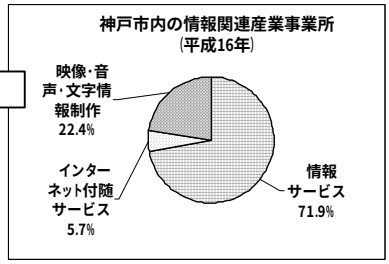
出典：事業所・企業統計

（平成 16 年の内訳）

情報サービス	369
インターネット付随サービス	29
映像･音声・文字情報制作	115

※「情報関連事業所」とは産業小分類における「情報サービス」「インターネット付随サービス」「映像・音声・文字情報制作」を指す。平成 16 年以前については、「情報サービス業」「映画・ビデオ制作業」から相当する業種を抽出する。





③　観光入込客数

観光入込客数が西部地域において伸び悩んでいる

西部地域観光入込客数：平成６年　344 万人(1.00)　→　平成 18 年　370 万人(1.08)

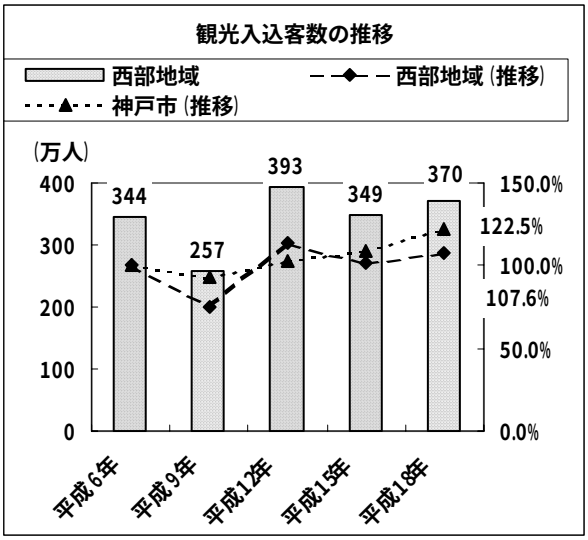
震災により一時は大きく落ち込んだものの、観光交流都市推進の取り組みなどにより神戸市全体での観光入込客数は増加している(約 123%)。一方、新長田中心市街地を含む西部地域では、核となる観光施設が不足しており、増加傾向にはあるものの、神戸市全体と比較すると伸び悩んでいる。

〔観光入込客数の推移（単位：万人）〕

	平成 6 年	平成 9 年	平成 12 年	平成 15 年	平成 18 年	対平成 6 年
神戸市	2,440	2,276	2,519	2,669	2,990	122.5%
西部地域	344	257	393	349	370	107.6%

出典：神戸市国際文化観光局調べ

※西部地域内の調査ポイントは須磨・舞子エリアのみ



（５）公共交通

①　鉄道・地下鉄の利用状況

○　地下鉄海岸線の利用が伸び悩んでいる

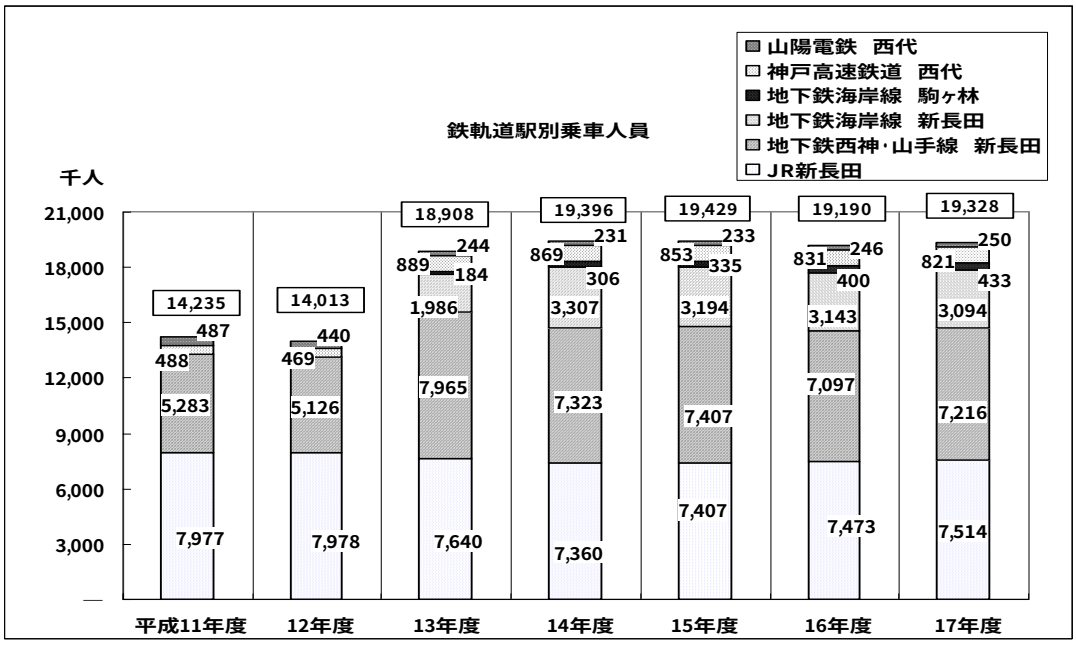
乗車人員数：地下鉄海岸線　3,613 千人(平成 14 年)　→　3,527 千人（平成 17 年）

平成 13 年 7 月に地下鉄海岸線が開通し、海岸線からの乗り換え客が増加したことで地下鉄西神・山手線の新長田駅の乗車人員は 1.5 倍以上に増加しており、それ以降も安定して 7,260 千人程度（平成 14 年度から平成 17 年度の平均)で推移している。

一方、中心市街地を南北に通過する地下鉄海岸線の２駅（新長田・駒ヶ林）では、平成 14 年度以降あまり利用が伸びておらず、沿線地域の活性化という面では十分に機能しているとは言えない。

※地下鉄海岸線の乗車人員は、地下鉄海岸線「新長田駅」と「駒ヶ林駅」の合計数字

〔鉄軌道駅別乗車人員の推移（単位：千人）〕



出典：神戸市交通局．JR 西日本調べ

② バスの利用状況

○ 南側での利用が少ない

乗降客数（平成 17 年）	：新長田駅前	3,376 人/日
〃	：二葉町	121 人/日
〃	：駒ヶ林公園	90 人/日

新長田中心市街地内にバス停が７箇所あり、複数の路線が運行している。

このうち、新長田中心市街地のメイン道路である五位ノ池線を南北に運行している路線では、周辺商店街の活力低下や地下鉄海岸線利用の伸び悩みもあって、南側（二葉町、駒ヶ林公園）での利用が少ない。

〔停留所別乗降客数（平成 17 年）（単位：人/日）〕

停留所名	乗客数	降客数	乗降客数
御屋敷５丁目	23	35	58
新長田駅前	1,825	1,551	3,376
大橋２丁目	231	295	526
大橋５丁目	1,172	1,361	2,533
駒ヶ林公園	45	45	90
二葉町	71	50	121
水笠通	198	218	416

出典：神戸市交通局資料

※図中の丸囲み数字はバス路線番号

（６）土地利用の動向

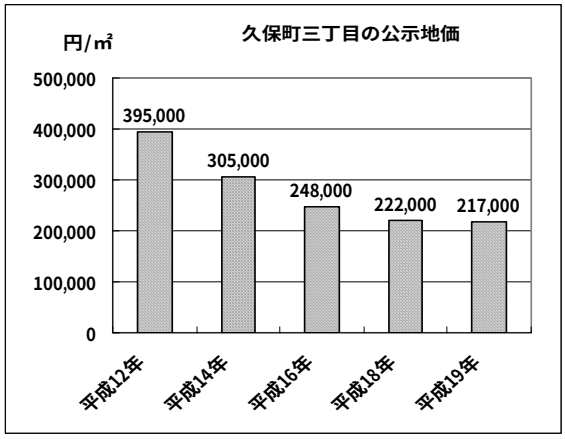
①　地価の動向

○　中心市街地の地価は下落が続いている

公示地価：平成 12 年　395 千円(1.00)　→　平成 19 年　217 千円(0.55)

全国的に地価が下落する中、中心市街地の公示価格も下げ止まりは見えてきたが、新長田中心市街地内（久保町三丁目）の平成 19 年公示地価は、平成 12 年と比較し約 45%下落している。

地価の下落に伴い、新長田中心市街地周辺の店舗賃料も下がる傾向にあるのに対し、再開発ビルの店舗賃料設定は、入居希望者にとって相対的に割高感があり、入居に繋がりにくいと思われる。



出典：国土交通省地価公示

②　未利用地の状況

○　都市基盤の整備は着実に進捗しているが、再開発地区内で多くの未利用地がある

道路整備　従前　151,052 ㎡(1.00)　→　整備後(計画分含む)　275,551 ㎡(1.82)

公園整備　従前　23,855 ㎡(1.00)　→　整備後(計画分含む)　56,659 ㎡(2.37)

安全・安心のまちづくりと生活再建を最優先に再開発事業や区画整理事業を進めてきた結果、道路・公園等の都市基盤が着実に整備されてきており、引き続き整備を進めていく。

再開発地区内（20.1ha）で建設を予定されている再開発ビル 40 棟のうち、平成 20 年 5 月時点で 26 棟が完成し、２棟が建設中である。ただ、現時点でも、権利関係の調整などにより着工できていない工区があり、結果として地区内に約３ha の未利用地がある。

③　再開発事業の状況

○　再開発エリアにおける事業の進捗により一定のハード整備が進んできている

再開発エリア商業床　：震災前 48,000 ㎡　→　平成 19 年度末 46,900 ㎡

再開発エリア住宅戸数：震災前　1,500 戸　→　平成 19 年度末　1,840 戸

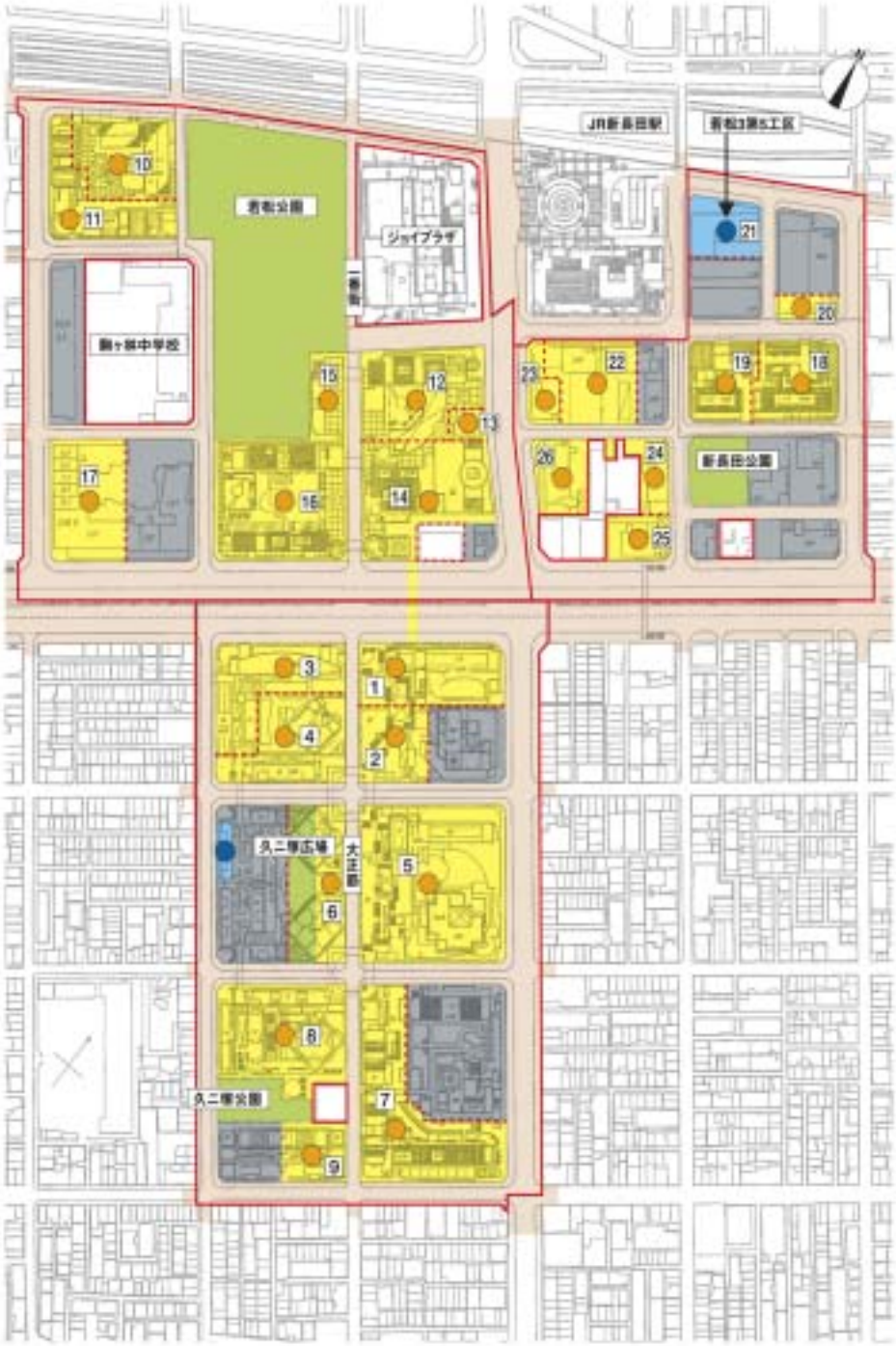
震災復興事業として進められてきた再開発事業により、新長田中心市街地内の住宅及び商業床については、平成 19 年度末に竣工済面積が再開発事業計画全体の 73%となった時点で、震災以前のストックがほぼ確保された。

さらに現在２棟が建設中であり、今後は特定建築者制度を活用しながら、地域から事業提案を受けながらハード整備を進めていく。

〔再開発事業進捗状況〕

NO	建　物　名　称（工区、仮称等）	延面積	住宅戸数	商業等床概要	完成時期
1	アスタくにづか 1 番館北棟(腕塚５第 1 工区)	約 18,530 ㎡	108 戸	約 4,900 ㎡	平成 11 年
2	アスタくにづか 1 番館南棟(腕塚５第 2 工区)	約 6,930 ㎡	―	約 3,600 ㎡	平成 14 年
3	アスタくにづか 2 番館北棟（腕塚６第 1 工区）	約 17,480 ㎡	157 戸	約 2,800 ㎡	平成 11 年
4	アスタくにづか 2 番館南棟(腕塚６第 2 工区）	約 17,740 ㎡	130 戸	約 1,500 ㎡	平成 14 年
5	アスタくにづか 3 番館(久保 5 工区）	約 57,340 ㎡	155 戸	約 9,600 ㎡	平成 16 年 商業床：H15
6	アスタくにづか４番館東棟(久保６第１工区）	約 6,140 ㎡	―	約 4,330 ㎡	平成 16 年
7	アスタくにづか 5 番館南棟(二葉５第 1 工区）	約 23,270 ㎡	97 戸	約 4,100 ㎡ 約 4,300 ㎡ （公共公益施設）	平成 16 年 商業床：H15
8	アスタくにづか 6 番館北棟（二葉６第 1 工区）	約 22,150 ㎡	171 戸	約 1,600 ㎡ 約 250 ㎡ （公共公益施設）	平成 14 年
9	アスタくにづか 6 番館東棟（二葉６第２工区）	約 3,550 ㎡	25 戸	約 300 ㎡	平成１８年
10	日吉第 2 住宅（日吉２第 1 工区）	約 10,520 ㎡	140 戸	―	平成 11 年
11	アスタピア新長田公園通り(日吉２第 2 工区）	約 10,210 ㎡	99 戸	約 700 ㎡	平成 12 年
12	アスタプラザファースト（若松５第 1 工区）	約 13,840 ㎡	―	約 7,800 ㎡	平成 20 年
13	ホテルサーブ神戸アスタ（若松５第 2 工区)	約 4,630 ㎡	―	約 4,570 ㎡	平成 20 年
14	アスタプラザイースト（大橋５第１工区）	約 30,000 ㎡	76 戸	約 4,200 ㎡	平成 19 年
15	大橋６工区北棟	約 4,570 ㎡	―	約 4,100 ㎡	平成 15 年
16	アスタプラザウエスト（大橋６工区南棟）	約 37,440 ㎡	126 戸	約 8,000 ㎡	平成 17 年 商業床：H16
17	アスタピア新長田ウィズコート(大橋７第１工区）	約 12,070 ㎡	102 戸	約 280 ㎡	平成 16 年
18	フレール･アスタ若松(若松３第１工区)	約 11,530 ㎡	127 戸	約 1,240 ㎡	平成 13 年
19	アスタピア新長田　駅前通り(若松３第 2 工区）	約 8,950 ㎡	79 戸	約 1,510 ㎡	平成 13 年
20	神戸アスタカレッジハイツ（若松３第 3 工区）	約 2,970 ㎡	84 戸	約 125 ㎡	平成 16 年
21	若松３第５工区	約 8,430 ㎡	85 戸	約 1,050 ㎡	平成 22 年 (予定)
22	アスタピア新長田エスタガーデン （若松４第 2 工区）	約 8,380 ㎡	50 戸	約 1,550 ㎡	平成 17 年
23	アスタ・クエスタ（北棟・南棟） （若松４第３工区北棟・南棟）	約 2,790 ㎡	―	約 1,830 ㎡	平成 18 年
24	フレール・アスタ大橋（大橋４第 1 工区）	約 4,660 ㎡	50 戸	約 445 ㎡	平成 14 年
25	Ｃアミーユ神戸新長田 （大橋４第２工区）	約 5,940 ㎡	128 戸 (高齢者専用)	―	平成 20 年
26	アスタピア新長田ステーションフラッツ （大橋４第 3 工区）	約 7,830 ㎡	64 戸	約 1,070 ㎡	平成 16 年

〔再開発事業進捗状況（平成 20 年 5 月現在）〕

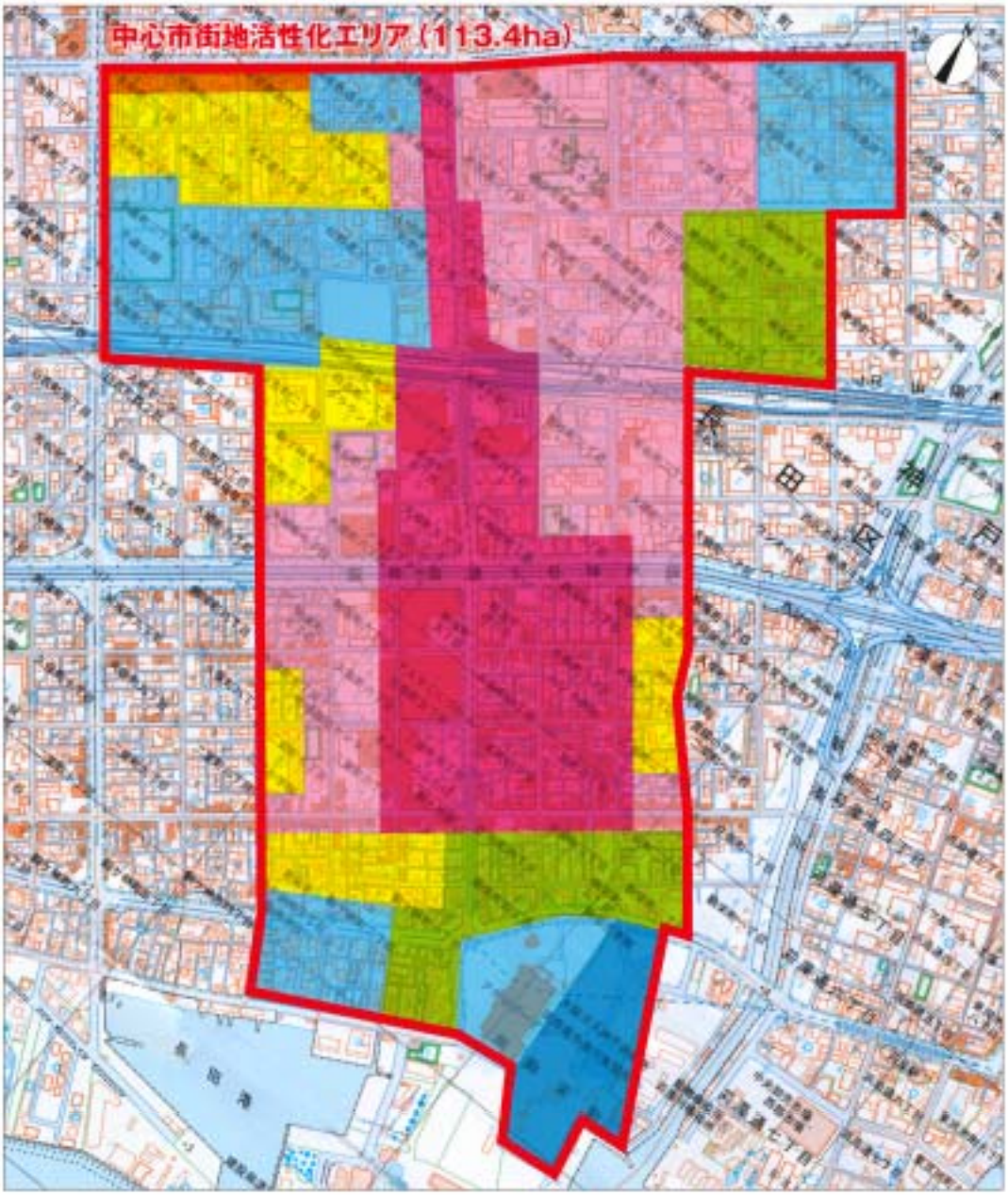


※図中の番号は、前ページの建物番号に対応

凡　例

●	ビル完成（26棟）
●	ビル建設中（2棟）
	未着工
	公共施設（公園）
	公共施設（道路）

④ 新長田中心市街地における都市計画用途地域



凡　例

色	用途地域
	第1種住居
	第2種住居
	近隣商業
	商業
	準工業
	工業
	工業専用

(７)公益公共施設等

○　公共公益施設は充足

主要な公共公益施設が多数集積しているほか、隣接地域には区役所・警察署などの官公署も立地し、利便性の高い地域である。また、地域特性を反映した施設として、定住外国人支援センターをはじめとする在住外国人支援施設や、ケミカルシューズ産業関連の団体・施設が集積している。このほか、長田区内の約３割にあたる民間医療機関が集積している。

〔公共公益施設の集積状況（新長田中心市街地内）〕

施設の種類	名称	対象区域
官公署	建設局道路機動隊事務所	全市
	建設局中央水環境センター	長田区、兵庫区、北区、須磨区
	都市計画総局新長田南再開発事務所	長田区
	新長田勤労市民センター	長田区、須磨区
	新長田図書館	長田区
	長田郵便局	長田区
教育・文化・集客施設	神戸映画資料館	全国
	震災ミュージアム、大正ハイカラ進歩住夢亭	全国
	神戸定住外国人支援センター	全市
	神戸アジア交流プラザ	全市
	日本ベトナム友好協会兵庫県連合会	全市
	SITE KOBE	全市
	アスタキッチンスタジオ	全市
	新長田ふれあい足湯	全市
	ピフレホール	長田区、兵庫区、須磨区
	神戸新聞文化センター	長田区、兵庫区、須磨区
	三国志ミュージアム※	全国
	鉄人 28 号モニュメント※	全国
	若松公園※	長田区、須磨区
	旧二葉小学校跡地利用※	全市
医療施設	こうべ市歯科センター	全市
	神戸協同病院	長田区、兵庫区、須磨区
	野瀬病院	長田区、兵庫区、須磨区
経済関連	ケミカルシューズ産業会館	全国
	日本ケミカルシューズ工業組合	全国
	日本シューズ産業協同組合	全国
	シューズプラザ	全市
	神戸商工会議所西神戸支部	長田区、兵庫区、須磨区
交通機関	JR 新長田駅	
	地下鉄新長田駅（西神山手線、海岸線）	
	地下鉄駒ヶ林駅（海岸線）	
	山陽電鉄西代駅	
	神戸市バス網	
	新長田地下鉄ビル	
	山陽電鉄本社ビル	

注：※印は建設予定

出典：神戸市産業振興局商業課調べ

[公共公益施設の立地状況]

〔学校等〕

名称	所在地
市立駒ケ林中学校	長田区若松町
私立近田幼稚園	長田区駒栄町
市立駒栄保育所	長田区駒栄町
市立細田保育所	長田区細田町
財団法人神戸保育園	長田区水笠通

出典:神戸市長田区ホームページ

〔学校等の立地状況〕

[4] 地域住民のニーズ等の把握・分析

基本計画策定にあたっては、まちづくりに対する住民ニーズを把握し、的確に取り入れることで、実現性の高い計画にする必要がある。こうした要請から、平成18年に来街者と住民を対象にアンケート調査を行った。

① 平成18年度新長田周辺地区商圏実態調査の実施概要

1）来街者アンケート

実施日時: 平成 18 年 10 月 1 日(日) 午前 10 時～午後 7 時
平成 18 年 10 月 2 日(月) 午前 10 時～午後 7 時

調査地点: ① ジョイプラザメイン入口
② 新長田 1 番街南側
③ 大正筋商店街北側
④ 本町筋商店街南側
⑤ ネストガーデン入口
⑥ ソレイユ西代入口

対象者: 各調査地点の来街者(または入店者)のうち 18 歳以上の男女

サンプル数: 1 日 756 サンプル、2 日 761 サンプル 計 1517 サンプル

2）訪問アンケート

実施日: 平成 18 年 10 月 1 日(日)、2 日(月)
(アスタエリア内のマンションについては、10 月上旬に配布、回収した。)

対象者: 周辺商圏に居住する 18 歳以上の女性
(アスタエリア内のマンションについては、男性も回答)

対象地区: 長田区・一部須磨区の南部 18 地区と遠隔地 4 地区およびエリア内のマンション

サンプル数: 新長田駅周辺 1 ～18 地区：
各地区 22 サンプル 計 396 サンプル
遠隔地 19～22 地区：
各地区 22 サンプル 計 88 サンプル
アスタエリア内マンション 計 218 サンプル

② 来街者の傾向～集客力とエリアに偏りが見られる

JR 新長田駅前のジョイプラザ、ピフレ新長田、駒ヶ林駅以南のネストガーデン長田など、一部の施設は広域からの集客力があるが、大正筋商店街をはじめ各商店街・市場では地元住民が占める割合が高く、まち全体としての商圏はあまり大きいと言えない。北側の駅周辺施設と南端の集客施設の間に位置する商業集積地の集客力を高め、遠隔地からの来街者が複数の施設を回遊できるような仕掛けが必要である。

〔新長田商業地への寄与率（来街者アンケートから）〕（単位／回答数およびサンプル数：実数、それ以外：%）

	駅周辺居住者				遠隔居住者			
	全体	北地区	東地区	西地区	全体	市内	市外	回答数
ｼﾞｮｲﾌﾟﾗｻﾞ	49.4	9.4	15.4	24.6	50.6	47.2	3.4	710
ﾋﾟﾌﾚ新長田	44.2	10.4	18.2	15.6	55.8	53.2	2.6	77
ｱｽﾀﾌﾟﾗｻﾞｳｴｽﾄ	52.7	10	19.4	23.4	47.3	41.8	5.5	201
新長田 1 番街商店街	52.4	4.8	33.3	14.3	47.7	42.9	4.8	21
大正筋商店街	55.1	6.1	18.4	30.6	44.9	36.7	8.2	49
ｱｽﾀくにづか 1～6 番館	66.5	30.1	7.0	21.5	41.3	37.9	3.4	525
六間道商店街	52.4	4.8	28.6	19	47.6	33.3	14.3	21
本町筋商店街	66.7	6.8	41.0	18.8	33.3	29.9	3.4	117
ﾎﾟｯﾄ	73.4	4.3	54.3	14.9	26.6	23.4	3.2	94
丸五市場	66.7	3	51.5	12.1	33.3	30.3	3	33
西神戸ｾﾝﾀｰ街	50.0	0.0	50.0	0.0	50.0	50.0	0.0	2
昭和筋商店街	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	1
ﾈｽﾄｶﾞｰﾃﾞﾝ長田	32.1	5.5	11.4	15.2	67.9	63.8	4.1	290
サンプル数	783	161	291	331	796	733	63	1,517

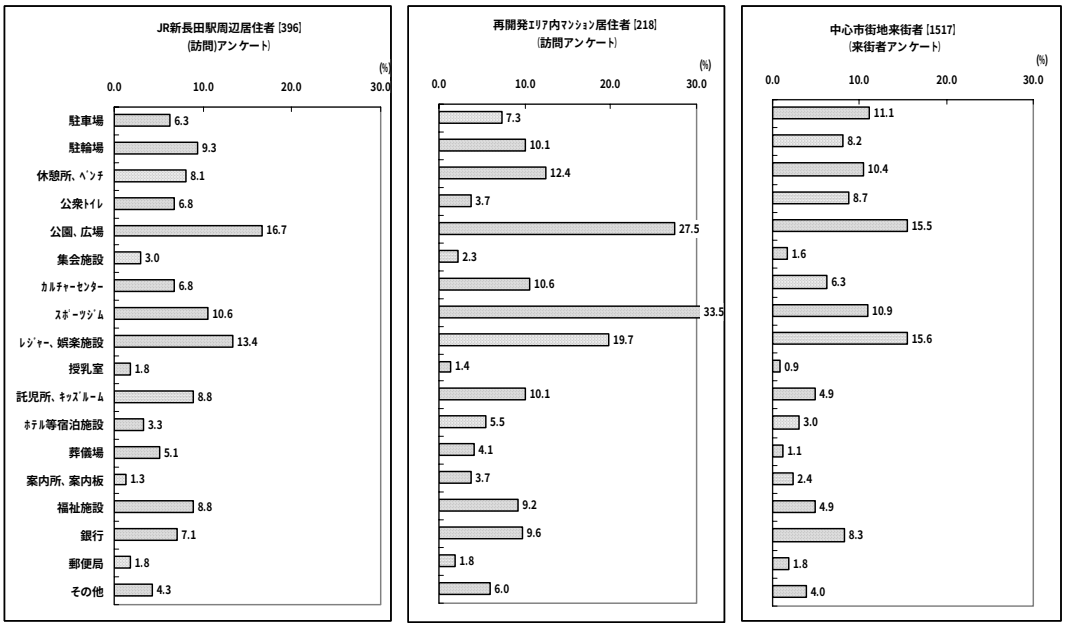
〔新長田商業地への寄与率を測定した商店街等の立地状況〕

③　新長田中心市街地に求めるもの　～ゆったりできる施設と商業関連情報

○　施設

施設については、相対的に「スポーツジム」「公園」「広場」「娯楽施設」といった娯楽・憩い関連の施設へのニーズが高く、特にマンション住民についてはその傾向が顕著である。

〔中心市街地に求める施設〕

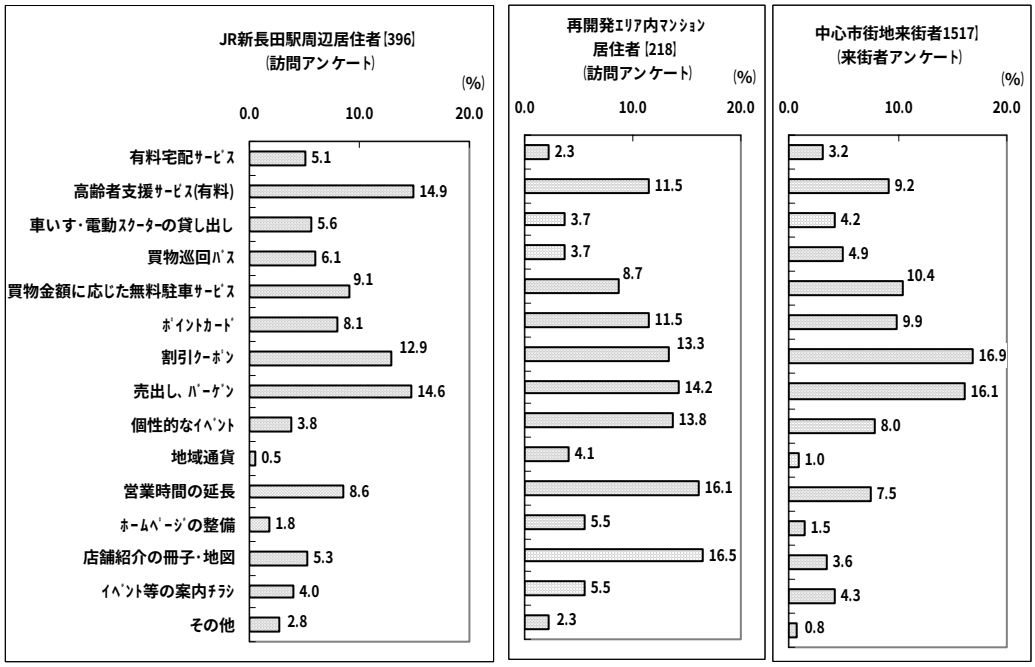


○　サービス

サービスについては、「ポイントカード」「割引クーポン」「売出し」「バーゲン」といった買いやすさを求める一方、「店舗紹介の冊子・地図」「高齢者支援サービス（有料）」「個性的なイベント」への要望も高く、消費空間であると同時に、快適で楽しい空間であることが求められている。

商業施設や住宅の供給は順調に進んでいるが、景観や公共空間の整備、賑わいづくりのためのソフト事業を今後充実していく必要がある。

〔中心市街地の商業地に求めるサービス〕

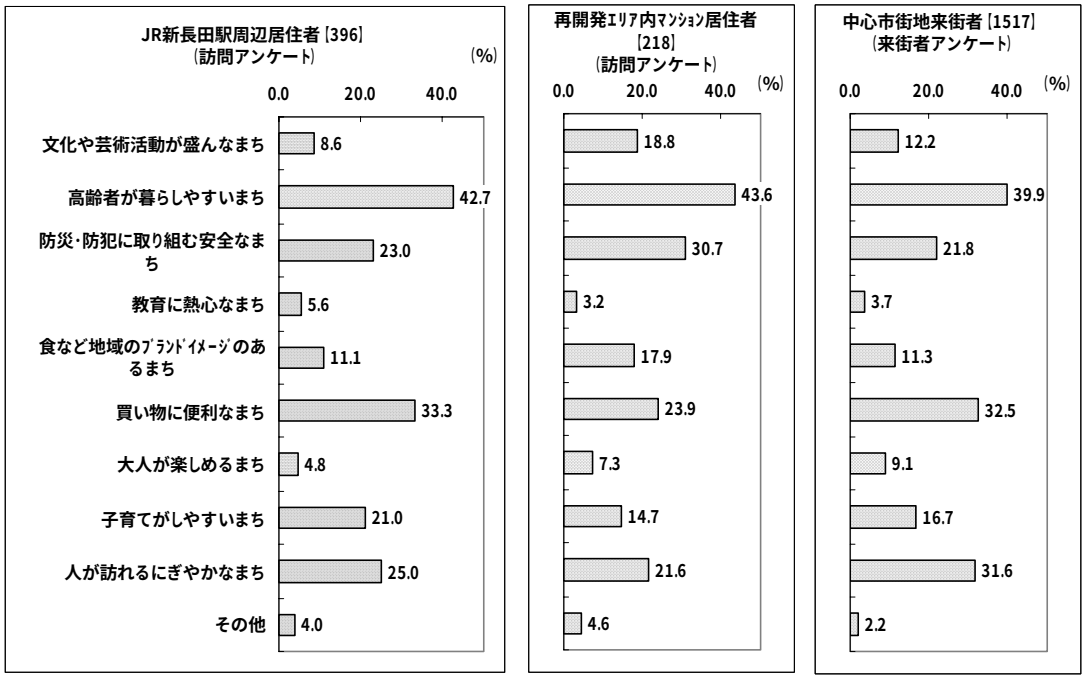


④　新長田中心市街地に求める将来のイメージ　～買い物に便利なまちと賑わいの創出

市街地で住居を選ぶに当たって重要な条件となる「買物に便利なまち」「人が訪れるにぎやかなまち」など、賑わいを求める意見も多い。商業施設の質的・量的充実に加えて、広域からの来街者を集められる「観光」の視点も取り入れたまちづくりを進めていく。

さらに「高齢者が暮らしやすいまち」「防災・防犯に取り組む安全なまち」など、住民として暮らしやすい居住環境を求める意見が多い。ハード系の整備は進んでいるが、新旧住民の交流やコミュニティ形成は十分でなく、今後は下町の良さを生かした見守り体制を築いていく必要がある。

〔中心市街地に求める将来のイメージ〕



[5] 旧中心市街地活性化基本計画の分析・評価

本市では、平成10年に制定された中心市街地活性化法を受け、同年12月に「神戸市（新長田駅周辺）中心市街地活性化基本計画（以下「旧基本計画」と記載）」を策定した。

まず、旧基本計画を概観・分析し、次いで旧基本計画の評価を行う。

（1） 旧基本計画の概要

① 基本的な方針

地域で培われてきた文化や国際性を活かしたコミュニティの再生を図り、やさしさとぬくもりのある新・下町づくりを進めることにより、「住む」「働く」「憩う」といった生活のさまざまな機能を相互に高めあう西部の都心「生活多機能都市」の創造を目指した。

特に、震災からの復興・新生と同時に、都市型産業として新たな展開を目指すケミカルシューズ産業のシンボル＝「くつのまち・ながた」核施設整備を中心に据えて展開してきた。

まちづくりのテーマとして「ふれあいと活力あふれる住・商・工が調和し発展する生活交流の副都心」を掲げ、当該地域で住み働く人々が日常的に都市の利便性と魅力を享受でき、広域からも人々が訪れるまちをつくるために、居住機能、商業機能、生産機能を中心に文化・交流・娯楽、情報機能等、複合的な機能の整備を図り、「集客」「滞留」「回遊」できるまちづくりをめざした。

② 中心市街地活性化の目標

1）安全で快適な市街地の形成

ア．面的整備事業等による都市基盤整備の推進
イ．公共交通・ターミナル機能の強化、人と車のネットワークの整備
ウ．都市型住宅の供給と住環境整備
エ．防災拠点、情報ネットワークの整備

2）魅力ある商業拠点の形成

ア．面的整備にあわせた商業核施設の整備
イ．個性ある地域商業の創出
ウ．回遊性を高める商業軸の形成
エ．商業集積を生かすソフトの充実

3）地域に根ざした都市型産業の育成

ア．“くつのまち・ながた”の推進
イ．都市型産業の新たな展開

4）ふれあいのある市民交流都市づくり

ア．集客交流施設の整備
イ．公共公益施設の整備
ウ．高齢化社会に対応した生活サービスの充実

③　各事業の進捗状況

〔旧基本計画における事業の進捗状況一覧〕

事業項目	完了した事業	着手している事業	未着手の事業	中止した事業	合計
市街地の整備改善事業	3	１０	0	0	１３
商業等の活性化事業	5	6	5	0	１６
都市型新事業の促進事業	1	0	0	0	1
その他の事業	7	5	1	1	１４
合　計	１６	２１	6	1	４４

項目別各事業の進捗状況

〔完了した事業〕

項　目	事　業　名
市街地の整備改善事業	・新長田駅前地区第一種市街地再開発事業 ・駐車場（新長田駐車場、細田駐車場、新長田駅前駐車場） ・鷹取東第二地区震災復興土地区画整理事業
	《着手している事業のうち完了分》 ・公園及び緑地（近隣公園（千歳公園・久二塚公園・新長田公園・細田町公園）） ・神戸市公共下水道（鷹取東汚水幹線敷設工事、新長田汚水幹線）
商業等の活性化事業	・久二塚地区商店街近代化事業 ・丸五市場（久二塚地区商店街近代化事業の一部）店舗等共同化事業 ・丸五市場の建替による共同店舗化事業 ・大正筋商店街商業基盤施設整備事業 ・六間道商店街商業基盤施設整備事業
	《着手している事業のうち完了分》 ・新長田一番街商店街アーケード整備事業（大橋工区）
都市型新事業の促進事業	・“くつのまち・ながた”核施設の整備
その他の事業	・地下鉄海岸線整備事業 ・新長田駅連絡通路の整備事業等 ・バスサービスの高度化事業 ・郵便局舎の整備充実 ・高齢者総合保健福祉施設整備事業 ・大阪ガス跡地利用事業 ・アジアギャザリー・パイロットショップ事業

〔着手している事業〕

項　目	事　業　名
市街地の整備改善事業	・新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業 ・新長田駅北地区震災復興土地区画整理事業 ・新長田地区住宅市街地総合整備事業（拠点開発型） ・新長田地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型） ・都市高速道路及び街路（都市高速道路２号線（神戸山手線）、五位池線、新長田南側線） ・公園及び緑地（近隣公園（若松公園、妙法寺川左岸公園、水笠通公園、水笠通西公園、川西通公園）） ・神戸市公共下水道（須磨浦防水幹線第５工区） ・新湊川河川緑地軸の整備 ・歩行者空間の整備 ・街なみ環境整備事業（新長田地区）
	《うち完了分》（再掲） ・公園及び緑地（近隣公園（千歳公園・久二塚公園・新長田公園・細田町公園）） ・神戸市公共下水道（鷹取東汚水幹線敷設工事、新長田汚水幹線）
商業等の活性化事業	・新長田一番街アーケード等整備事業（若松工区） ・新長田駅前商店街近代化事業 ・商業基盤施設の整備事業 ・快適空間演出事業 ・空き店舗活用事業 ・商業・サービス業集積関連施設整備事業
	《うち完了分》（再掲） ・新長田一番街商店街アーケード整備事業（大橋工区）
その他の事業	・電気通信の高度化を図るための事業 ・長田警察署久保交番の整備 ・介護予防・閉じこもり防止型デイサービス事業 ・アジアギャラリー事業 ・シューズプラザ事業

〔未着手の事業〕

項　目	事　業　名
商業等の活性化事業	・本町筋商店街商業基盤施設整備事業 ・新長田北商店街（山吉市場含む）アーケード等整備事業 ・ショッピングモール整備事業 ・情報ネットワークの整備 ・高齢者向け等宅配サービス事業
その他の事業	・新交通管理システム（UTMS）事業

〔中止の事業〕

項　目	事　業　名
その他の事業	・長田港再開発事業

（２）旧基本計画の分析

《１》項目別各事業の評価

１）安全で快適な市街地の形成

震災により甚大な被害を被った当地区において、道路・公園などの都市基盤や宅地、公共施設の整備と合わせて良好な住宅供給、商業・業務環境の改善を行い、災害に強い西部都心にふさわしい防災拠点として整備するため、新長田駅南地区の震災復興市街地再開発事業(20.1ha)および新長田駅北地区・鷹取東第二地区における土地区画整理事業を実施してきた。早期復興を最大の目標に、弾力的に事業を進めてきた結果、市街地の整備改善はほぼ達成され、住宅及び商業床についても震災以前のストックが確保された。

・再開発ビル　26棟完成、２棟工事中
　　着工済み面積　73%

・住宅　1,840戸完成（分譲　1,077戸、賃貸　763戸）
　　従前戸数　約1,500戸

・商業　アスタプラザイースト・ウエスト・ファースト完成
　　アスタくにづか１～6番館完成
　　２棟工事中
　　着工済み面積　51,750㎡、従前面積48,000㎡

２）魅力ある商業拠点の形成

ハード面での整備として、平成 15 年に大正筋商店街と六間道商店街、平成 16 年に本町筋商店街、平成 17 年には西神戸センター街において、それぞれアーケード整備を行い、来街者の利便性・回遊性が向上した。

ソフト面では、地域の賑わいづくり・集客拡大のためにフリーマーケット（六間道商店街ほか）、よさこい祭り（大正筋商店街）、ビッグハート大陶器市（本町筋商店街）等のイベントを地道に実施した結果、現在では地元に定着している。

平成13年には地元商業者を中心に㈱神戸ながたTMOが設立され、㈱神戸ながたTMOと商業者が一体となって商業活性化のためにアイデアを出し合い、「粉もん」の新商品開発、マップづくりなど様々な事業を実施してきた。

主要イベントの際には1万人単位での参加者が中心市街地を訪れ、まちの賑わいづくりに大きな効果がある。「鉄板粉もんまつり」のように、回を重ねるごとに参加者が増えている人気イベントもある。

〔中心市街地における平成19年度主要イベント参加者数　（出典：神戸ながたTMO調べ）〕

イベント名	主催・会場	参加者数（概数）	備考
新長田まるごとフリマ	六間道･本町筋商店街	3万人	18年度実績
鉄板粉もんまつり	新長田南地区商店街	2万人	
阿波踊り･三国志ねぶたパレード	新長田南地区商店街	1万5千人	
くつっ子まつり	新長田駅前広場	5万人	

３）地域に根ざした都市型産業の育成

長田のケミカルシューズ産業の復興と「くつのまち・ながた」の活性化を目指し、その核施設として平成 12 年、中心市街地活性化法都市型新事業支援事業により長田区細田町７丁目にシューズプラザが整備され、以下の事業を実施している。

ア．販売流通支援事業

メーカーが直売することで消費者ニーズを直接かつ迅速に把握し、デザインや商品構成・販売ノウハウを磨く場として支援しているほか、IT ツールを活用した取引支援など、業界間の取引サポートも行っている。また良質で安心な商品を提供し、多様な客層・ニーズに対応できるショップ機能も果たしている。

平成 12 年に完成したシューズプラザ

イ．企業支援事業

低廉な家賃のオフィスの提供、専門相談員による販路開拓・製品化の相談、大学と連携した科学データの実用化などのインキュベーション機能を活用し、デザイン・情報関連の企業を育成し、集積を図ることで、ケミカルシューズ産業の高度化・情報化に取り組んでいる。

インキュベーションスペースの入居率は100%であり、起業家にとって魅力的な環境を整えることができた。

ウ．その他の事業

地域サークル活動の作品展示や、近年の健康志向、高齢社会といった時代背景にマッチした靴を取り揃え展示する企画など、シューズ関連イベントや文化活動に活用し、賑わいづくりの拠点となっている。

また、４階には神戸アジア交流プラザやまちづくり相談所を設置し、様々な住民交流の場としての役割も担う。このほか、地域が産業を支える地場産業のまちの原点に立ち返り、まちづくりの核施設として「くつのまちにぎわい10事業」を積極的に支援している。

さらに、「くつのまち・ながた」をPRするため、日本ケミカルシューズ工業組合（本部：新長田）が中心となり、定期的に新長田駅前広場で「くつっ子まつり」を開催しており、毎年約5万人が来場（㈱神戸ながたTMO調べ）するイベントとして市民に定着している。

4）ふれあいのある市民交流都市づくり

ア．交通施設整備事業

地下鉄海岸線事業、新長田駅連絡通路の整備事業、バスサービスの高度化事業の３事業が旧基本計画に盛り込まれ、いずれの事業も完了している。

イ．集客交流事業

区域南部の事業所跡地に大規模商業施設「ネストガーデン長田」がオープンしたほか、ピフレホール、SITE　KOBE、神戸映画資料館などの文化施設が整備された。商業者や㈱神戸ながた TMO 主催の復興イベントも多数開催され、1 万人規模の参加者を集める人気イベントもある。

ウ．その他の事業

アジアギャラリー事業（現・アジアギャザリー）、同パイロットショップ、シューズプラザ事業といったアジアやケミカルシューズ産業をテーマにした施設整備が進み、ふれあいデイサービス事業、高齢者総合保健福祉施設整備事業の２事業が新たに『介護予防・閉じこもり防止型デイサービス事業』として現在進行中である。

《2》まちの担い手について

商業、文化、住民主体のまちづくり～TMOの取り組み

新長田界隈の魅力、すなわち中心性は、南の商店街と北のものづくり産業、アジア色豊かな国際性、それにまつわる食文化が、人情豊かな下町と、近代的な再開発ビル群の入り混じるエリアに集積・凝縮された「ハマってしまう濃ゆさ」「何でもありのごった煮」にある。

さらに、わがまちを誇りに思う地域愛と、まちづくりへの情熱にあふれる人が住み、集うまちでもある。住民が主体になってまちづくりのアイデアを持ち寄り、ユニークなプロジェクトが次々と生まれている。この流れは脈々と受け継がれてきたものであり、震災を経ても失われることなく、なおいっそう深まった。

（3）旧基本計画の評価

前述の P35「旧基本計画における事業の進捗状況一覧」にみるように、全 44 事業のうち 6 事業が未着手で、着手しているが完了していない事業が 21 事業、中止した事業が 1 事業ある。特に、商業等の活性化事業で未着手のものが多くなっている。

旧基本計画の策定は平成 10 年であり、平成 7 年に起こった阪神・淡路大震災の復興期と重なった。したがって、その**最大の目標は「震災からの早期復興」（マイナスをゼロへ）**であり、特に、最大の被災地のひとつである当該地域においては、その意識が非常に高く、震災によって減少した 30%近い人口とまちのストックの回復を主眼として復興事業を進めた。

旧基本計画の評価を下記のように整理した。

1）安全で快適な市街地の形成

道路・公園等の都市基盤施設をはじめ、住宅、公共施設の整備は一段落し、住環境・防災機能については相当程度の充実が見られるが、人口は回復途上であり、依然として震災前の水準を下回っている。

2）魅力ある商業拠点の形成

㈱神戸ながた TMO を中心に、賑わいづくりのための努力が続いているが、当該地域では高齢化と世帯の少人数化が顕著であり、購買力が低下していることに加え、新住民を顧客として呼び込めていない。復興過程で再建が長期化する間に集積としての魅力が失われ、空き店舗が増えたことも大きく影響した。特に、国道 2 号線以南については、歩行者通行量が戻っておらず、商業地としての賑わいに欠ける。

3）地域に根ざした都市型産業の育成

地域産業の核であったケミカルシューズ産業の活性化を目指し、シューズプラザの整備などの高度化事業に取り組んできたが、必ずしも地域産業全体の活性化にはつながっておらず、新たなまちなか産業の育成や、神戸のものづくり文化を支える新たな担い手づくりが必要である。

4）ふれあいのある市民交流都市づくり

個々のイベントは好評だが、継続的な集客力が不足しており、まちを楽しみながら回遊できるルートも確立されていないため、中心市街地全体の賑わいにつながっていない。新住民のまちづくり参加が遅れ、南北間の交流も不十分であるため、コミュニティとしての一体感が薄れ、下町の良さが失われつつある。

総体的に見て、ハード面を中心とした住機能・商業機能の量的回復には大きな成果があったが、商業・産業活性化や賑わいづくり、住民交流等、中心市街地としての活力のあるまちの創造には至らなかったと言わざるを得ない。

[６] 新長田中心市街地活性化の基本方針の検討に向けた課題

①　産業　～特定産業に頼った地域活性化の限界

新長田中心市街地では、地域産業の中心であるケミカルシューズをはじめ、製造業全般で事業所数・従業者数とも減少傾向にある。

平成12年のシューズプラザ整備により、地域産業の高度化と再生に取り組んでいるが、厳しい状況が続いている。ケミカルシューズに特化した支援では、面的・質的な広がりに乏しく、地域全体が活性化するには至らなかったと言える。

神戸のものづくりの拠点として、既存のものづくり産業の高度化に引き続き取り組むと同時に、長田のものづくり文化の流れを汲む新しいものづくり産業の振興や新たな担い手の育成により、新旧産業のバランスが取れた、より広がりのあるものづくり拠点としての再生を目指す。

②　商業　～ストック施策先行と住民ニーズ取り込みの遅れ

阪神・淡路大震災以降、失われた商業ストックの回復を主眼として復興事業を進めた結果、再開発事業による商業床の供給では一定の成果をおさめたが、再開発ビルにおいては15%が空き床となっており、その他の商店街でも空き店舗が目立っている。

新長田中心市街地の売場面積は順調に回復（対平成６年比約85%）しているにも関わらず、小売販売額が低迷（対平成６年比約57%）している。

商業ストックの回復に主眼を置いて進めた結果、再開発エリアの賃料が周辺地域に比較して割高になるなど、必ずしも地元商業者のニーズに対応したテナント誘致策ができていなかったこと、再開発エリア外の既存店舗の活性化が進まなかったこと、震災後に増加した新住民を呼び込む仕掛け作りが進まなかったことなどが影響している。

今後は、空き店舗を解消し、魅力的な商業集積を形成するため、積極的な店舗誘致を行うと同時に、新住民をまちへ呼び込むための住民交流など、ソフト面の対策に重点を置く。

③　集客　～まちの賑わいのイメージの核となる集客力の不足

新長田中心市街地では、多くの人がまちを訪れ、通りを行き交う、かつてのような賑わいが戻っていない。

主たる要因は、人口・産業・商業が震災以前のレベルに回復していないことにあるが、当該地域を中心とする西部都市核は、中部都市核（三宮・元町）、東部都市核（住吉・六甲道）と比べて神戸の顔となるだけの集客拠点となっておらず、神戸市における存在感・求心力が低下したことも一因である。西部都市核周辺には主要な観光施設がなく、神戸市全体では観光客が増加（対平成６年比約123%）しているにも関わらず、人の流れを呼び込めておらず、観光都市神戸に寄与できていない。

今後は、震災で失ったものを回復する段階から、新たなまちのイメージを生み出し、求心力を高めていく段階へ移行するため、魅力ある地域資源を活用し、集客力の向上に努める必要がある。

[7] 新長田中心市街地活性化の基本方針

旧中心市街地活性化基本計画の評価・分析により、抽出された課題や、地域住民のニーズ、近年の動向、神戸市のまちづくりを踏まえ、新長田中心市街地がもつ本来の特徴を活かしながら、中心市街地活性化の基本方針を策定する。

（1）基本方針

震災による「マイナスからゼロへ」の復興の枠組みを超えて、神戸市の西部地域の都市核としてふさわしい独自の地位と機能をそなえることを目指す。より多くの人々が快適な暮らしを享受し、職住一体型のものづくりのまちの特性を活かし、人々が集い、交流し、賑わいや活力にあふれる中心市街地づくりを進めていく。

そこで当該地域の中心市街地活性化の基本方針を

人が集い、交流する、賑わいあるまち・新長田

とする。

（2）活性化の目標

基本方針に掲げる賑わいあるまちづくりを達成するために、地域住民と行政が協働して取り組む目標として以下の３つを設定する。

目　標１　　ものづくりのまち・長田の再生

ものづくりを中心に発展してきた職住近接のまちである長田の特徴を活かし、ケミカルシューズ産業等の既存の地場産業の高度化と併せて、ものづくり・情報関連・サブカルチャーをテーマとした新たなまちなか産業の育成を進める。新旧の産業がともに地域を支える活力あふれる産業のまちを目指す。

目　標２　　賑わいのある商業空間づくり

多種多様な文化が混在する長田の地域資源を活かし、「食のまち」「アジア」をテーマにした賑わいづくりや積極的なテナント誘致を行い、空き床・空き店舗を解消することで、魅力ある商業集積を回復する。地域の住民や産業とのつながりを通して地域全体を活性化し、多くの人が行き交う賑わいのある商業のまちを目指す。

目　標３　　個性的な集客拠点づくり

鉄人 28 号モニュメント、にぎわい広場などの個性的な施設の整備と、地域の魅力資源を活かした賑わいを創出し、神戸市西部における新たな集客拠点として、これまでの神戸のイメージとは異なる魅力を打ち出す。独自の集客力を持つブランドとして、広域からの来街者が集うまちを目指す。

２．中心市街地の位置及び区域

［１］位置

位置設定の考え方

新長田は、「第４次神戸市基本計画」において西部副都心として位置づけられ、特に、新長田駅周辺は商業・ターミナルを核とする地域とされている。JR「新長田」、地下鉄西神・山手線「新長田」、地下鉄海岸線「新長田」「駒ヶ林」などの鉄道駅が集まる場所であり、駅前のバス停留所も集中する交通の要所となっている。

JR 新長田駅を中心として北は土地区画整理事業、南は市街地再開発事業を実施しており、居住地域・商業地域としての集積が進んでいる。また、地場産業であるケミカルシューズ産業や病院・医療機関など、商業以外の分野の事業所と公共公益施設が多数集積している。

（位置図）

[2] 区域

区域設定の考え方

○ **区域の面積**　113.4 ha

○ **区域設定の考え方**

JR 新長田駅を中心に商業・業務・公共公益施設、住居等が集積している地域で、各施策の展開により、中心市街地の活性化が実現されると考えられる区域である。

○ **中心市街地の境界**

JR 山陽本線以北は、阪神・淡路大震災後に進められている土地区画整理事業が進行しているエリアを設定した。

JR 山陽本線以南は、阪神・淡路大震災後に進められている市街地再開発事業区域を含む地域を設定した。東西は駅前周辺の西神戸商店街連合会を網羅する範囲を設定し、南側は広域的な商圏をもつ施設であるネストガーデン長田、大阪ガス跡事業用地を含む範囲で設定している。

[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要　件	説　明
第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	本市の地理的特性として、六甲山を境に既成市街地とニュータウンに分かれており、南側の既成市街地にはそれぞれ性格を異にする東部・中部・西部の３つの都市核が形成されている。神戸市では、これらの都市核を中心に、各地域の特性に応じて自律した生活に必要な都市機能を集積し、相互に連携することで機能を補完するコンパクトなまちづくりを進めてきた。 特に、西部都心は、本市が昭和38年度から開始した「市街地改造事業」において最初に着手した地域であり、都心から西神地域への接続拠点として都市機能を集積させるべく各種事業が実施されてきた。 西部の都市核である新長田中心市街地の面積は 113.4ha で、神戸市全体（552.19k ㎡）の約0.2%ながら、人口比で神戸市全体の約1.5%が集積する地域である（平成17年10月現在）。また、以下のとおり、小売商業および事業所数、その他の都市機能についても集積が高い地域である。 **（1）商業の集積状況** 西部地域とは長田・須磨・垂水区の3区を言い、この地域で神戸市全体の店舗数の約26%を占めている。 西部の都市核である新長田中心市街地の面積は 113.4ha で、西部地域（約68.4k ㎡）の約1.7%ながら、新長田中心市街地の店舗数は、西部地域において約10.7%を占めており、高い集積があることがわかる。 **〔西部地域における新長田中心市街地での小売業の状況（平成16年）〕** 出典：商業統計 注：西部地域：長田区・須磨区・垂水区=約68.4k㎡ **（2）事業所の集積状況** 新長田中心市街地の事業所数は、西部地域において約10.7%を占めており、小売店舗と同様に、高い集積が見られる。 **〔西部地域における新長田中心市街地の事業所の状況（平成16年）〕** 出典：事業所・企業統計

	全市	西部地域	対市割合	長田区	中心市街地	対区割合	対西部割合
店舗数（店）	15,162	4,009	26.4%	1,375	430	31.3%	10.7%
従業者数（人）	98,723	24,934	25.3%	6,047	1,766	29.2%	7.1%
年間販売額（百万円）	1,745,264	363,550	20.8%	78,118	24,920	31.9%	6.9%

	全市	西部地域	対市割合	長田区	中心市街地	対区割合	対西部割合
事業所数（店）	70,364	16,725	23.8%	7,125	1,791	25.1%	10.7%
従業者数（人）	634,522	112,819	17.8%	42,555	9,554	22.5%	8.5%

（３）公共公益施設の集積状況

主要な公共公益施設が多数集積しているほか、隣接地域には区役所・警察署などの官公署も立地し、利便性の高い地域である。また、地域特性を反映した施設として、定住外国人支援センターをはじめとする在住外国人支援施設や、ケミカルシューズ関連の団体・施設が集積している。このほか、長田区内の約３割にあたる民間医療機関が集積している。

〔公共公益施設の集積状況（新長田中心市街地内）〕

施設の種類	名称	対象区域
官公署	建設局道路機動隊事務所	全市
	建設局中央水環境センター	長田区、兵庫区、北区、須磨区
	都市計画総局新長田南再開発事務所	長田区
	新長田勤労市民センター	長田区、須磨区
	新長田図書館	長田区
	長田郵便局	長田区
教育・文化・集客施設	神戸映画資料館	全国
	震災ミュージアム、大正ハイカラ進歩住夢亭	全国
	神戸定住外国人支援センター	全市
	神戸アジア交流プラザ	全市
	日本ベトナム友好協会兵庫県連合会	全市
	SITE KOBE	全市
	アスタキッチンスタジオ	全市
	新長田ふれあい足湯	全市
	ピフレホール	長田区、兵庫区、須磨区
	神戸新聞文化センター	長田区、兵庫区、須磨区
	三国志ミュージアム※	全国
	鉄人 28 号モニュメント※	全国
	若松公園※	長田区、須磨区
	旧二葉小学校跡地利用※	全市
医療施設	こうべ市歯科センター	全市
	神戸協同病院	長田区、兵庫区、須磨区
	野瀬病院	長田区、兵庫区、須磨区
経済関連	ケミカルシューズ産業会館	全国
	日本ケミカルシューズ工業組合	全国
	日本シューズ産業協同組合	全国
	シューズプラザ	全市
	神戸商工会議所西神戸支部	長田区、兵庫区、須磨区
交通機関	JR 新長田駅	
	地下鉄新長田駅（西神山手線、海岸線）	
	地下鉄駒ヶ林駅（海岸線）	
	山陽電鉄西代駅	
	神戸市バス網	
	新長田地下鉄ビル	
	山陽電鉄本社ビル	

注：※印は建設予定

出典：神戸市産業振興局商業課調べ

〔公共公益施設の集積状況（隣接区域）〕

施設の種類	名称	対象区域
官公署	長田区役所	長田区
	長田消防署	長田区
	長田警察署	長田区
	長田税務署	長田区
	兵庫県神戸土木事務所	全市
	中央卸売市場西部市場	兵庫県
	神戸市食肉衛生検査所	兵庫県
教育・文化・集客施設	県立文化体育館	兵庫県
	長田公民館	長田区
	防災コミュニティセンター	長田区
	かるもプール	全市
医療機関	西市民病院	長田区、兵庫区、須磨区

資料：神戸市産業振興局商業課調べ

〔医療機関の集積状況（新長田中心市街地内）〕

種類	長田区	中心市街地	中心市街地の集積率
医院、診療所、療養所	31	7	22.6%
内科、呼吸器科、循環器科等	76	24	31.6%
小児科	13	2	15.4%
外科	20	5	25.0%
整形外科・リハビリテーション科	26	7	26.9%
眼科	8	3	37.5%
耳鼻咽喉科	10	6	60.0%
皮膚科	7	3	42.9%
泌尿器科	3	2	66.7%
神経科、精神科等	12	6	50.0%
産婦人科・助産院	5	2	40.0%
歯科	85	20	23.5%
その他	9	4	44.4%
合計	305	91	29.8%

出典：yahoo 電話帳

第２号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	新長田中心市街地は、西部都心の中核的な役割を果たしてきたが、重厚長大型製造業の低迷に伴い、昭和 60 年前後から経済活動に停滞が見られるようになり、阪神・淡路大震災を機にその傾向が加速した。神戸市全体をみると、企業再編や事業所統合が一段落した観もあるが、当該地域では、依然として衰退傾向が続いている。 **（１）事業所・従業者数の減少** ものづくりのまちとして従来から高い集積があったが、平成８年以降は震災の影響もあり大幅な減少が続いている。平成 16 年は神戸市全体の減少が対平成 8 年比で 94%に対して、新長田中心市街地では約 72%であり、減少幅が大きい。従業者数についても同様の傾向にあるが、減少率がさらに大きくなっている。

〔事業所数の推移(単位：事業所)〕

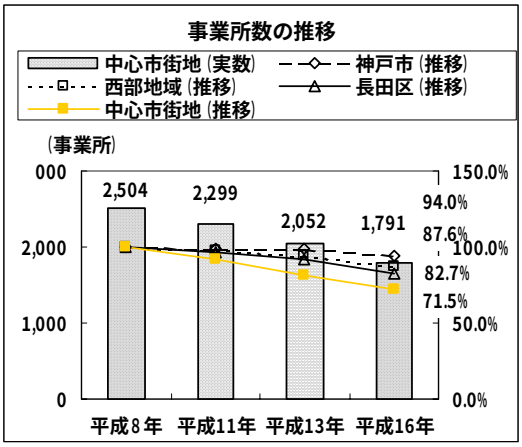
	平成８年	平成 11 年	平成 13 年	平成 16 年	対平成８年
神戸市	74,818	73,748	74,140	70,364	94.0%
西部地域	19,095	18,601	17,945	16,725	87.6%
長田区	8,613	8,288	7,879	7,125	82.7%
中心市街地	2,504	2,299	2,052	1,791	71.5%

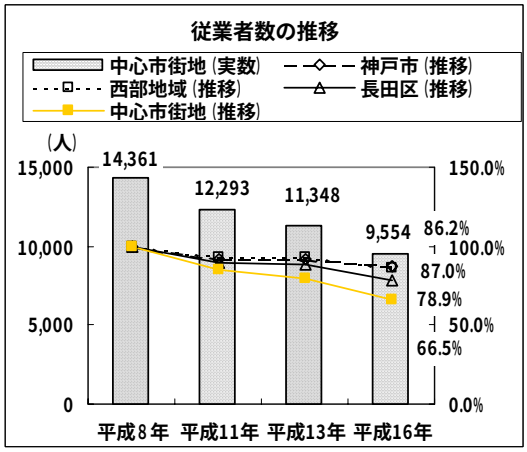
出典：事業所・企業統計

〔従業者数の推移(単位：人)〕

	平成８年	平成 11 年	平成 13 年	平成 16 年	対平成８年
神戸市	729,235	669,590	667,304	634,522	87.0%
西部地域	130,853	121,736	122,013	112,819	86.2%
長田区	53,935	48,599	47,840	42,555	78.9%
中心市街地	14,361	12,293	11,348	9,554	66.5%

出典：事業所・企業統計





（２）商業の衰退

神戸市内の店舗数・年間小売販売額が全体的に減少する中、神戸市全体では平成６年と比較して店舗数が約 82%、年間小売販売額が約 86%まで回復しているのに対して、新長田中心市街地では店舗数・年間小売販売額とも約 57%にとどまっており、減少幅が大きい。近年は、売場面積が回復基調にあるにもかかわらず、依然として販売額は低迷している。

〔小売店舗数の推移（単位：店）〕

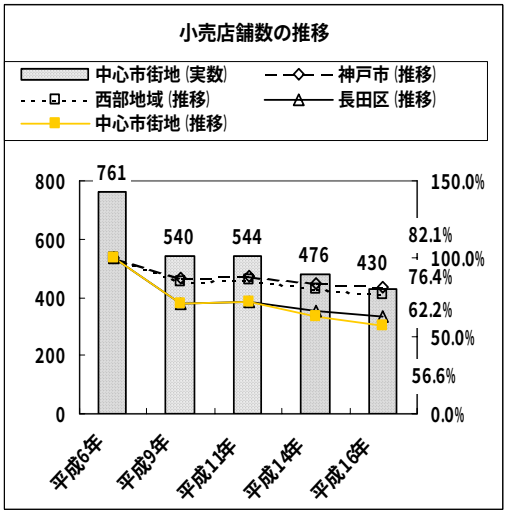
	平成 6 年	平成 9 年	平成 11 年	平成 14 年	平成 16 年	対平成 6 年
神戸市	18,472	16,145	16,355	15,552	15,162	82.1%
西部地域	5,246	4,460	4,501	4,188	4,009	76.4%
長田区	2,210	1,563	1,591	1,449	1,375	62.2%
中心市街地	761	540	544	476	430	56.6%

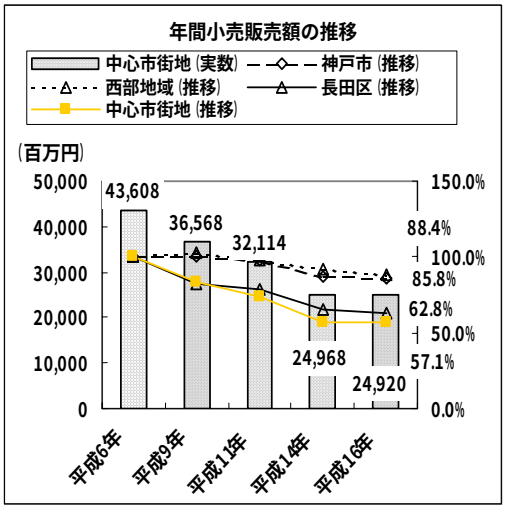
出典：商業統計

〔年間小売販売額の推移（単位：百万円）〕

	平成 6 年	平成 9 年	平成 11 年	平成 14 年	平成 16 年	対平成 6 年
神戸市	2,034,490	2,051,709	2,000,847	1,775,672	1,745,264	85.8%
西部地域	411,170	421,337	404,276	376,684	363,550	88.4%
長田区	124,366	102,428	97,861	81,367	78,116	62.8%
中心市街地	43,608	36,568	32,114	24,968	24,920	57.1%

出典：商業統計

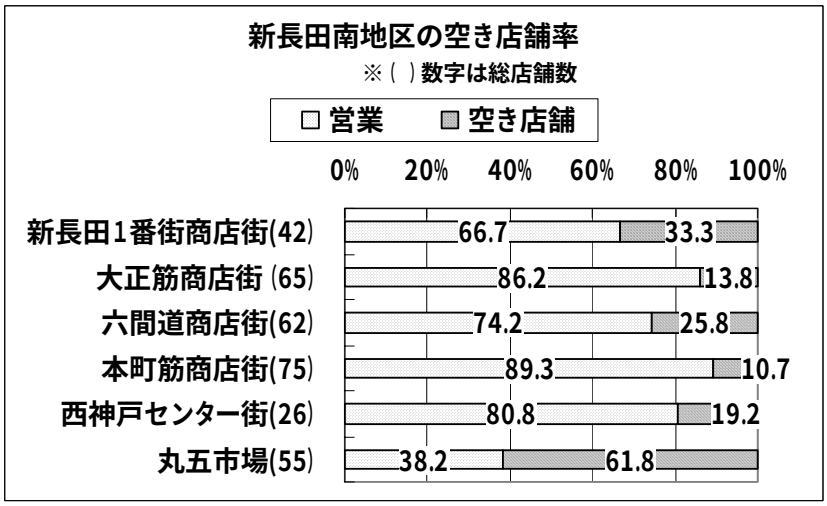




（３）高い空き店舗率

新長田中心市街地の主要な商業集積地（新長田南地区）における空き店舗の状況をみると、325 店舗中 86 店舗が空き店舗であり、空き店舗率は 26.5%となっている。最も少ない本町筋商店街においても 10.7%であり、最も空き店舗が多い丸五市場では 61.8%にのぼる。

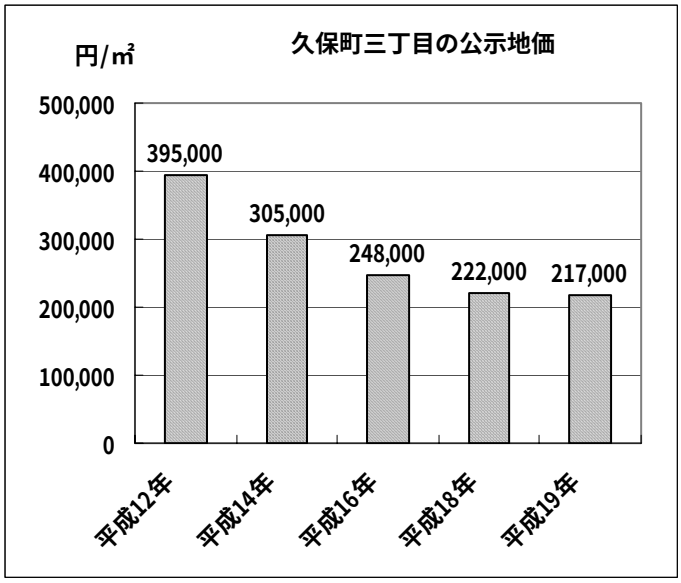
〔新長田南地区における空き店舗率（平成 19 年 1 月現在）〕



出典：㈱神戸ながた TMO 調べ

（４）地価の下落

新長田中心市街地の地価は減少が続いており、近年ようやく下げ止まりの傾向が見られるものの、低い水準で推移している。



出典:国土交通省地価公示

第３号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	**（１）上位計画および関連計画との整合性** 当該地域を中心市街地として設定することは、以下の各計画と整合性をもって進めるものであり、新長田中心市街地の発展は神戸市全域の発展に有効かつ適切である。 **〔１〕神戸市全体の計画** **①　神戸市復興計画（平成７年６月策定）** 神戸市インナーシティ総合整備基本計画（平成元年 12 月策定）における活性化の視点を取り入れ、新長田周辺の整備を「西部副都心軸の整備」と位置づけている。良好な住宅・住環境を創造するとともに、商業・業務・文化等の都市機能の集積とターミナル機能の強化を図り、住・商・工が共生するまちの中心として、利便性が高く賑わいのある拠点形成を目的としている。 **②　第４次神戸市基本計画（平成７年 10 月策定）** 新長田中心市街地を含む板宿～新長田～大橋を軸とする西部副都心を形成することとし、新長田周辺の商業・ターミナルをその核として位置づけている。 **③　神戸国際港都建設計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針ならびに都市再開発の方針（平成 16 年４月策定）** 一体的かつ総合的に再開発を促進すべき相当規模の地区（長田南部地区、新長田南地区、新長田北地区）として、被災市街地の復興、西部副都心周辺の住宅の重点供給、西部副都心の核にふさわしい商業・業務サービス機能の整備の目標が設定されている。 **〔２〕長田区の計画** **長田区中期計画（平成 17 年６月策定）** 長田区マスタープラン（区別計画・平成７年 10 月策定）実現に向けて策定された中期計画では、「食のまち長田の発信」「くつのまち長田の推進」をテーマに、シューズプラザを積極的に活用し、地域に根ざした情報発信や産業育成を進めていくための取り組みが位置づけられている。

（２）周辺地域および神戸市全体に対する波及効果

西部都市核の中心性を強化することで、神戸市における三核構造を維持し、都市機能をコンパクトに集積させ、利便性の高い快適な都市環境を形成する。

①　神戸のものづくりを支える拠点として、ものづくり文化を発信・継承する

長田区には神戸市の製造業事業所の約 3 割が集積し、名実ともに神戸のものづくりの拠点と言えるが、近年は事業所数・従業者数とも減少している。神戸のものづくりを代表するまちとして、これまでに蓄積された高度な技術を活用し、ものづくりのまち・長田を再生することで、神戸のものづくり産業を支えていくとともに、ものづくり文化継承の拠点としての役割を担い、人材育成と情報発信を行う。

②　神戸市における新たな集客拠点となることで他地域との相乗効果を図る

市街地観光を魅力とする観光都市・神戸において、西部市街地における集客拠点が不足しており、須磨区以西の郊外型観光と、中央区以東の市街地観光の間に空白地帯が生じている。そこで、これまでの取り組みとその成果を活かし、まちづくりと復興のシンボルでもある「KOBE 鉄人 PROJECT」を筆頭に、下町の食文化をアピールする「食のまち・ながた」、アジア・沖縄文化、下町コミュニティの良さを柱に、従来の神戸のイメージとは異なる新たな集客拠点を西部市街地に形成し、観光都市神戸全体の底上げを図る。また、三国志のメッカとして、南京町など市内の主要な中国文化スポットとも連携することで、より広域に効果を生み出していく。

③　国際都市・神戸における新たな文化交流の形をつくる

神戸市では、外資系企業誘致や貿易を軸として国際交流を進めてきたが、長田区には独自のアジア・沖縄系住民のコミュニティが存在し、住民レベルでの国際交流が活発に行われている。神戸における新たな共生・交流拠点として、国際都市・神戸の多面性・受容性を強化し、ユニークな文化資源で来街者を引きつけるにとどまらず、いろいろな人が住み働く多様性を受け入れるまちとして、内外に多文化交流ネットワークを広げていく。

３．中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

「人が集い、交流する、賑わいあるまち・新長田」を実現するため、以下の３つの目標を設定し、各事業に取り組むこととする。

目　標１　　ものづくりのまち・長田の再生

ものづくりを中心に発展してきた職住近接のまちである長田の特徴を活かし、ケミカルシューズ産業等の既存の地場産業の高度化と併せて、ものづくり・情報関連・サブカルチャーをテーマとした新たなまちなか産業の育成を進める。新旧の産業がともに地域を支える活力あふれる産業のまちを目指す。

目　標２　　賑わいのある商業空間づくり

多種多様な文化が混在する長田の地域資源を活かし、「食のまち」「アジア」をテーマにした賑わいづくりや積極的なテナント誘致を行い、空き床・空き店舗を解消することで、魅力ある商業集積を回復する。地域住民や地場産業とのつながりを通して地域全体を活性化し、多くの人が行き交う賑わいのある商業のまちを目指す。

目　標３　　個性的な集客拠点づくり

鉄人 28 号モニュメント、にぎわい広場などの個性的な施設の整備と、地域の魅力資源を活かした賑わいを創出し、神戸市西部における新たな集客拠点として、これまでの神戸のイメージとは異なる魅力を打ち出す。独自の集客力を持つブランドとして、広域からの来街者が集うまちを目指す。

[2] 計画期間

本基本計画の計画期間は、平成 20 年７月から、既に進捗している事業および新規に取り組む事業が完了し、事業実施の効果が現れると考えられる平成 25 年３月までの約 5 年間とする。

[3] 数値目標設定とその考え方

（1）「ものづくりのまち・長田の再生」の数値目標設定

「ものづくりのまち・長田の再生」の数値目標として、事業所数、従業者数などが考えられるが、新長田中心市街地において起業・就業環境を整え、「働く場」を増加させることが最も重要であると考える。具体的には、従来からの高い技術の蓄積を活かしたものづくり産業や、成長が見込まれる情報関連産業など新たなまちなか産業の起業支援に重点をおくほか、産業活性化の効果が波及する商業関連事業所も含めた、「中心市街地内の事業所数」を目標に設定する。

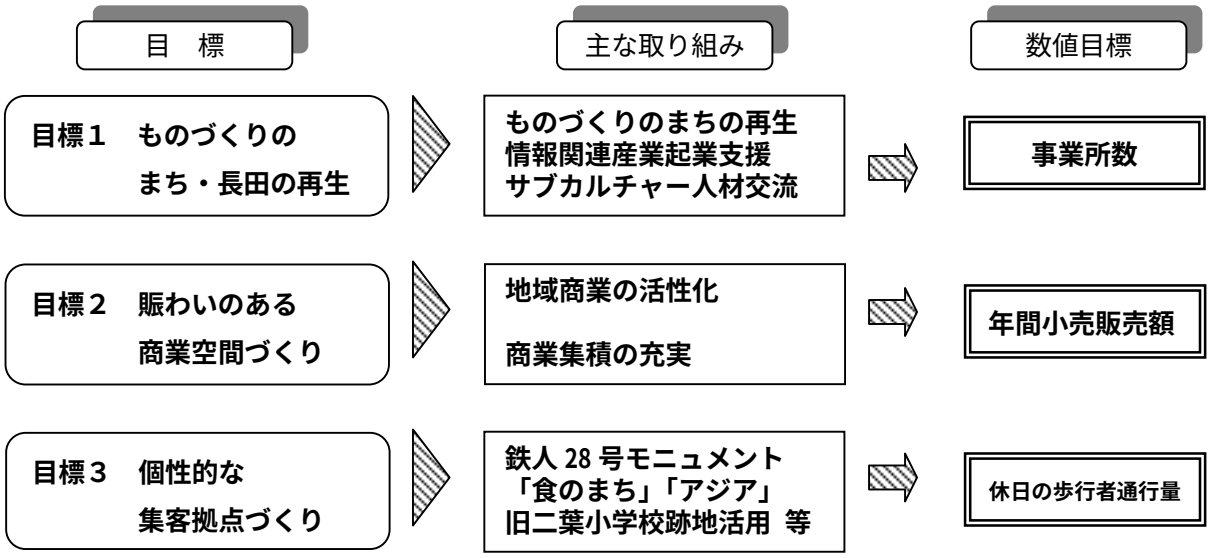
（2）「賑わいのある商業空間づくり」の数値目標設定

「賑わいのある商業空間づくり」の数値目標としては、年間販売額、店舗数(売場面積)などが考えられる。本計画では、魅力的な商業集積を回復するための店舗誘致・空き店舗解消に取り組み、売場面積の増加にもかかわらず減少傾向が続く年間販売額の増加を目指す。新長田中心市街地内の商業集積においては、比較的物販店の占める割合が高いことから、「年間小売販売額の増加」を目標に設定する。

（3）「個性的な集客拠点づくり」の数値目標設定

「個性的な集客拠点づくり」の数値目標として、まちの賑わいを端的に示し、集客施設の利用状況を直接反映し、定期的なフォローアップも可能で市民にも理解されやすい指標である「人通りの多さ」、すなわち歩行者・自転車通行量を設定する。

広域からの集客に重点を置いて事業を実施することから、「休日の歩行者・自転車通行量」を目標に設定する。



[4] 具体的な数値目標の考え方

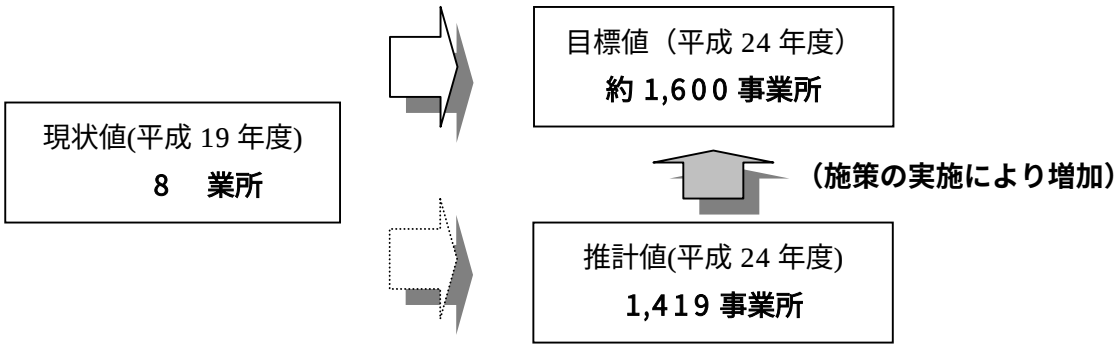
目標１：「ものづくりのまち・長田の再生」の数値目標

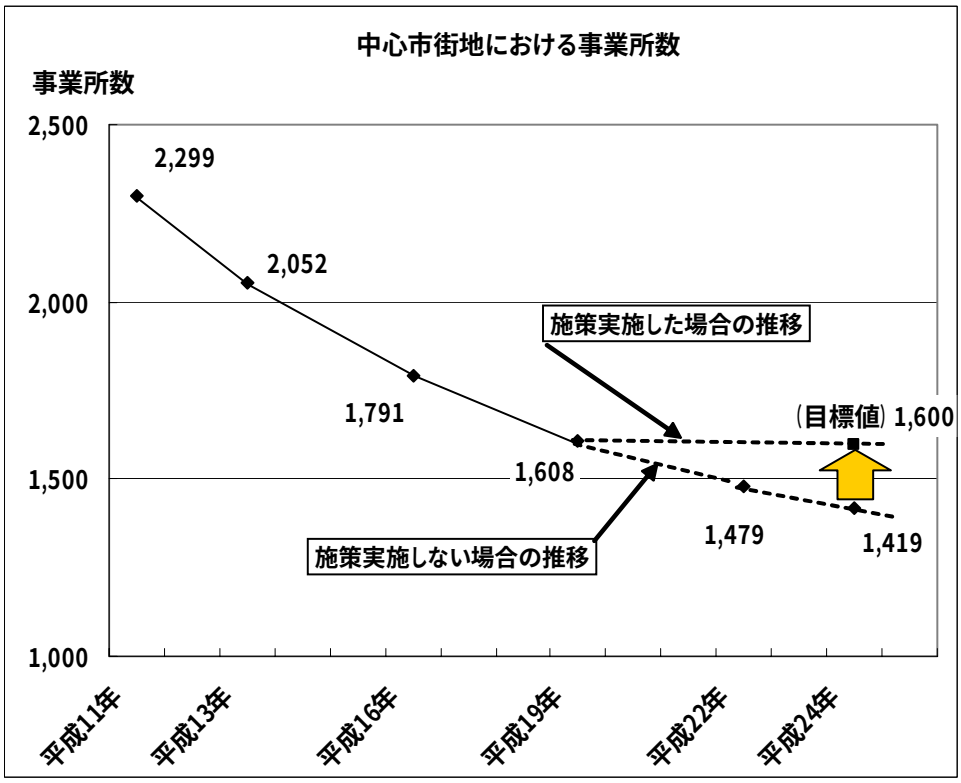
《１》数値目標：中心市街地内の事業所数

新長田中心市街地内では事業所数の減少が続いており、ただちに現状から増加させることは困難と考え、減少傾向に歯止めをかけることを目指す。

具体的には、都市型ものづくり起業支援センター事業によるインキュベーションブース提供、「Kobe-GNS 構想」に基づく情報関連産業促進事業による事業所の誘致の他、サブカルチャー関連（ロボット・ホビー）店舗・事業所の誘致、「アニメーション神戸」と連携したアニメ産業の誘致などに取り組んでいく。また、ものづくり関連以外の事業所についても、ものづくりのまちを支える基盤として重要な商業・サービス系の事業所を対象に、再開発ビルテナントへの積極的な入居支援や、既存商業エリアへの誘致を進めることにより、地域の競争力を向上させ、大幅な増加を図ることとする。

現状値（平成 19 年度）を 1,608 事業所、施策を実施しない場合の推計値（平成 24 年度）を 1,419 事業所と推計する。上記の取り組みを行うことで平成 24 年度推計値から 180 件程度増加させ、目標値を約 1,600 事業所（平成 19 年度並み）とし、計画期間中に事業所数の減少傾向に歯止めをかけ、現状を維持することを目指す。





○　**事業所数の推計**

平成 11 年度以降の新長田中心市街地における事業所数の推移をもとに、本基本計画中の動向を推計する。下の表から、各調査時点間の１年あたりの減少数を比較すると、平成 11 年度から平成 13 年度までが 120 件、平成 13 年度から平成 16 年度までが 87 件である。直近の３年間の 1 年あたりの減少数がその前の 2 年間の 1 年あたりの減少数の約 70%に落ちており、減少のペースが緩やかになってきている。

現在のところ、新長田中心市街地の事業所を取り巻く状況を大きく変えるような目立った動きは見られないため、この減少トレンドが今後も続くものとして推計すると、平成 19 年度までの３年間は１年あたり 61 件（87 件の約７割）、同様に、平成 22 年度までは１年あたり 43 件、平成 24 年度までは 1 年あたり 30 件減少し、平成 19 年度（1,608 件）から平成 24 年度（1,419 件）の間に 189 件減少すると見込まれる。

〔新長田中心市街地における事業所数の推移(単位：件)〕

	平成 11 年度	平成 13 年度	平成 16 年度	平成 19 年度	平成 22 年度	平成 24 年度
中心市街地	2,299	2,052	1,791	1,608	1,479	1,419
減少数	－	△240	△261	△183	△129	△60
減少数／年	－	△120	△87	△61	△43	△30

出典：事業所・企業統計

※平成 19 年度以降は推計値

《２》数値目標設定の根拠

（１）都市型ものづくり起業支援センター事業による効果　22 件

神戸のものづくりの拠点として、これまでのシューズ関連産業のインキュベーションの実績を活かし、新たな形で広くものづくり分野の起業を支援する「都市型ものづくり起業支援センター」をシューズプラザ内に開設する。

○　**都市型ものづくり起業支援センター**

靴・鞄などの皮革製品、家具などの木工芸品、洋服、装身具、それらのデザインなどの都市型ものづくり分野で、小規模な工房での起業を志す人材に対して、インキュベーションブースの提供、販促支援、オフィスを卒業する際の開業支援などを行なう。また、職住一体のまちづくりの一環として、住居に関する情報提供など、「住むことの心配をせずに働ける」環境づくりにも配慮する。

15 件　＋　7 件　＝　22 件

※インキュベーションブースを 20 区画整備し、入居率は７割程度と想定する。

20 件×0.7　15 件

※シューズプラザ等市内のインキュベーションオフィスの実績から、入居から 3 年程度でオフィスを卒業後、再開発エリアでの入居促進策などを活用し、約半数が中心市街地内で開業すると想定する。

15 件×0.5　7 件

（２）情報関連産業促進事業による効果　27 件

三宮地区と学園都市双方からのアクセスが容易な新長田地区では、起業に適した環境が整っている。成長産業である情報関連産業の誘致のため、入居時点の家賃軽減や地元との連携による仕事づくり（販売促進、商品・店舗デザイン、リサーチなど）、情報発信のサポート（発表機会の創出、広報媒体の提供など）面で支援することで、人材を集め、新たなまちなか産業を育成する。

○　情報関連産業集積促進事業

補助対象：情報サービス業、インターネット付随サービス業、映像・音声・文字情報制作業など

家賃補助：1 年間、家賃の 2 分の１

18 件　＋　９件　＝　27 件

※再開発ビル内に、情報関連インキュベーションオフィスを個室６区画、オープンオフィス 20 区画（計 26 区画）整備し、入居率は７割程度と想定する。

（個室６件＋オープンオフィス 20 件）×0.7　18 件

※シューズプラザ等市内のインキュベーションオフィスの実績から、入居から 3 年程度でオフィスを卒業後、再開発エリアでの入居促進策などを活用し、約半数が新長田中心市街地内で開業すると想定する。

18 件×0.5　9 件

（３）サブカルチャーの発信基地づくりによる効果　20 件

新長田地区は、アジア文化、下町コミュニティなど多様な人・もの・文化が混在し、新たなものを受け入れ、育てるまちである。既存の文化資源・施設等も豊富で、こうした特性を活かし、ロボット、アニメ、ホビー、漫画などのサブカルチャーの一大発信基地を目指す。アマチュア、ファン、漫画家（志望者を含む）など、各階層の関心とニーズに合わせた場所・サービス・情報を提供し、制作・発表・交流の３要素を備えた拠点を整備する。

ア．ロボット・ホビー関連レンタル工房の開設による関連事業所の増加　10 件

再開発ビルの空き床を活用し、アマチュアを対象とした模型・フィギュアづくりのためのレンタル工房を開設する。工房利用者のニーズに合わせ、材料の調達や技術指導が受けられる関連産業やショップを新長田中心市街地内に誘致する。

２件/年　×　５年　＝　10 件

※レンタル工房は新長田まちづくり会社による一括管理・運営方式を予定している。

※平成 19 年開業実績にもとづき、2 件／年を想定する。

イ．アニメ産業の誘致や「(仮称)新長田版・トキワ荘」の設置による関連事業所の増加

10 件

既存施設を活用して漫画家・同好家の仕事部屋を低家賃で提供するほか、プロモーション支援、工業・商業デザイン用イラスト提供などの仕事づくりを進める（トキワ荘構想）。人材育成と発表・交流の場を整備し、アニメーション神戸のネットワークを通じて、アニメ産業と関連事業所を新長田中心市街地内に誘致する。

2 件/年　×　5 年　＝　10 件

※アニメ産業と関連事業所の誘致を推進し、年間 2 件程度の開業を見込む。

（4）再開発エリア内でのテナント誘致による効果　74 件

再開発ビルの空き床へのテナント誘致促進のため、従来の財団法人阪神・淡路大震災復興基金の家賃補助制度に加えて、独自の入居促進策を実施する。具体的には、開業に要する初期費用の軽減を図るとともに、賃料について当初負担を最大 70%減額し、家賃水準を引き下げることでテナント誘致を促進し、事業所数を増加させる。

現在の空き区画数	88
今後の増加区画数	27
合　計	115 区画

115 区画　×　0.97　－　27 件　－　10 件　＝　74 件

※六甲道駅南地区震災復興再開発事業における入居率 97%（平成 20 年 1 月現在）を適用する。

※（2）の情報関連インキュベーションオフィス 27 件、（3）ア．のレンタル工房 10 件を重複分として差し引いて算出する。

（5）「食のまち」「アジア」をテーマにした店舗誘致による効果　35 件

再開発エリア外の商店街では昔ながらの街並みが残っており、各種イベント、店舗誘致、「アジアン・デ・ナガタ」による関連スポットの発掘・紹介などを通して、神戸の従来のイメージとは異なる「食のまち」「アジア」「下町」を長田のまちのブランドとして発信し、魅力ある店舗を集積させようとする、まちぐるみでの取り組みが始まっている。

こうした動きを支援するため、今回、商店街空き店舗活用支援事業の特例制度を創設し、空き店舗解消を推進するとともに、人材育成と新規開業を支援し、積極的な店舗誘致を進める。

○　商店街空き店舗活用支援事業

「食」「アジア」をテーマとする店舗が再開発エリア外の商店街空き店舗へ出店する際、特例として家賃軽減率を 3 分の 2 に引き上げる。

ア．丸五市場を核とした商店街（本町筋商店街、西神戸センター街など）での新規出店

25 件

5 件　×　5 年　＝　25 件

※年間 5 件の出店見込みは、丸五アジア横丁への出店募集の際の実績による。

イ．アジア・沖縄系ショップ起業塾の受講者による新規出店　10 件

2 件　×　5 年　＝　10 件

※受講者数と起業率は飲食店開業セミナーの実績にもとづき想定する。

受講者数：10 人/年

受講者のうち起業するもの：２人/年（開業率 20%）

（6）既存地場産業による取り組み

ケミカルシューズをはじめとする既存地場産業において、これまで培ってきた高いものづくりの技術とノウハウを活かして新事業・新分野に挑戦し、ものづくり文化を次世代に継承する取り組みを支援していく。数値目標達成のための直接的な計算根拠にはならないが、上記の取り組みを支える基盤として掲げる。

ア．ケミカルシューズ産業の高度化

ケミカルシューズ産業活性化のための拠点施設であるシューズプラザがあり、消費者ニーズをふまえたファッション性の向上や、健康志向への対応等によるシューズ産業の高度化を目指し、人材育成と情報発信の場として運営している。

今回、販路拡大と発信機能強化のため、バイヤー・プレス向けの展示スペース（有償）の設置、ＷＥＢ上での出展シューズメーカーの最新情報の提供、クライアント誘致を行うシューズショーケース事業を展開する。

イ．シューズプラザを活用したものづくり文化の継承と発信

シューズプラザを、ケミカルシューズの分野にとどまらず、神戸のものづくり文化の継承・発信拠点として活用する。神戸マイスターの認定を受けた技術者による若手を対象とした研修会の開催、神戸ものづくり職人大学との連携など、ものづくり人材の交流を推進する。

（1）～（6）の取り組みによる効果

以上の取り組みを総合的に推進することで、目標値は以下のとおり算出される。

	事業所数	備考
現状値(平成 19 年度)	**1,608 件**	
推計値(平成 24 年度)	**1,419 件**	(a)
(1)都市型ものづくり起業支援センター事業による効果	22 件	
(2)情報関連産業促進事業による効果	27 件	
(3)サブカルチャーの発信基地づくりによる効果	20 件	
(4)再開発エリア内でのテナント誘致による効果	74 件	
(5)「食のまち」「アジア」をテーマにした店舗誘致による効果	35 件	
(6)既存地場産業による取り組みによる効果	―	間接的に寄与
(1)～(6)による効果	178 件	(b)
目標値(平成 24 年度)	**1,597 件**	(a)+(b)

《3》フォローアップの考え方

今回の数値目標設定に関しては、事業所・企業統計調査の結果を根拠としており、平成 21 年度及び平成 23 年度の経済センサスの調査結果により目標の達成状況を確認し、あわせて区域内のインキュベーション施設の利用状況についても毎年調査する。

また、状況に応じて目標達成に向けた措置を講じるものとする。

なお、最終年度にあたる平成 24 年度については、経済センサス調査が同年は実施されないため、市独自調査による実態把握を行い、目標値の達成状況を評価する。

目標 2：賑わいのある商業空間づくりの数値目標

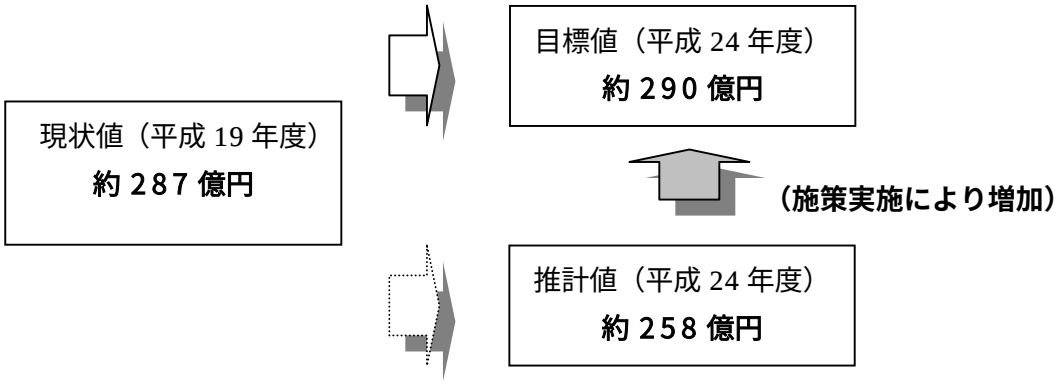
《1》数値目標：中心市街地内の年間小売販売額

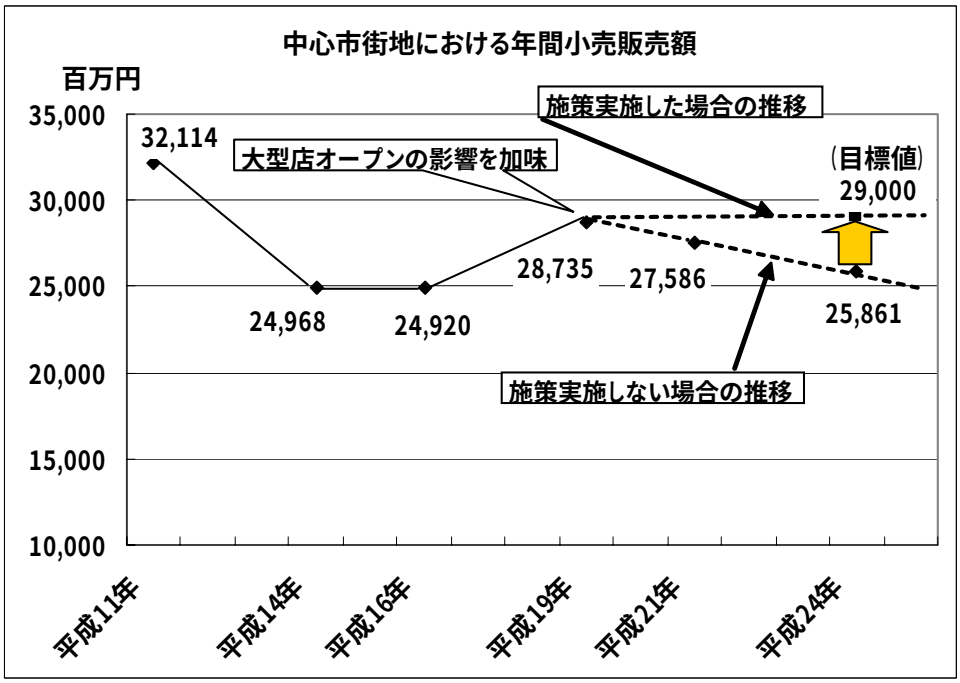
新長田中心市街地における年間小売販売額は減少傾向にあったが、売場面積の増加や大型店オープンの影響により、近年はやや増加している。しかしながら、面積の伸びに比較すると販売額の伸びは十分と言えず、人口回復の状況と少子高齢化の進行等を考慮すると、依然として減少傾向が続くと想定される。

このような中で、計画期間中の取り組みにより減少幅をできるだけ小さく抑えることで、減少傾向に歯止めをかけ、増加させることを目指す。

具体的には、再開発保留床入居促進事業等による再開発エリア内での店舗誘致、商店街の空き店舗を活用した「食のまち・アジア」をテーマにした店舗誘致を行う。

現状値（平成 19 年度）を約 287 億円、施策を実施しない場合の推計値（平成 24 年度）を約 258 億円と推計する。上記の取り組みを行うことで平成 24 年度推計値から 32 億円増加させ、目標値を約 290 億円とし(平成 19 年度から約 1%の増加)、計画期間中に年間小売販売額の減少傾向に歯止めをかけ、増加させることを目指す。





※平成 16 年度にソレイユ西代とネストガーデン長田が開業したため、平成 19 年度の推計値はその影響を加味して算出した。

※大型店の年間販売額については、公表されている年間販売目標額等を参考に算出した。

○　**年間小売販売額の推計**

年間小売販売額は、平成１１年度から平成 14 年度の 3 年間に約 70 億円（約 23 億円/年）減少したが、平成 14 年度から平成 16 年度にかけては、売場面積の増加（5,191 ㎡）に伴う下支え効果により、ほぼ横這いの販売額となっている。

現状値（平成 19 年度）の算出にあたっては、平成 16 年度以降の売場面積の増加（※7,650 ㎡）と、平成 16 年度中にオープンした大規模店舗（ソレイユ西代、ネストガーデン長田）の影響を加味する。

新長田中心市街地の小売販売額は、これまで長田区とほぼ同様の傾向で推移してきたが、新長田中心市街地内では現在再開発ビルを中心に商業床の供給がピークを迎えており、年間小売販売額が増加する傾向にある。しかしながら、これは商業床の大量供給に伴う一時的な傾向であり、今後床供給のペースが落ちるにつれて、長田区と同様の傾向で推移すると考える。

以上より、この現状値を起点に、平成 14 年度から平成 16 年度にかけての長田区全体の傾向（年 2%減）を適用し、平成 24 年度まで毎年 2%販売額が減少するものとし、平成 24 年度の年間小売販売額を 258 億円と推計する。

※（商業床増加面積：8,854 ㎡＋460 ㎡＋641 ㎡＋3,436 ㎡）×4/7（物販割合、P14 新長田南地区商店街の業種構成参照）　7,650 ㎡

〔新長田中心市街地における年間小売販売額の推移〕

	年間小売販売額（百万円）	1 ㎡当売上額（円/㎡）
平成 11 年度	32,114（100.0%）	1,034,600（100.0%）
平成 14 年度	24,968　（77.7%）	913,842　（88.3%）
平成 16 年度	24,920　（77.6%）	740,212　（71.5%）

出典：商業統計

〔市街地再開発エリア商業床の推移（平成 20 年度以降は予定）（単位：㎡）〕

	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
累計		42,788	43,429	46,865	50,706	51,758
増加	8,854	460	641	3,436	3,841	1,052

※商業統計上反映されていない平成 16 年度秋以降に竣工した面積を計上

《２》数値目標設定の根拠

（１）再開発エリア内での店舗誘致による効果　31 億 7,700 万円

再開発ビル空き床へのテナント誘致を積極的に行っているが、地価の下落や景気の不透明感が続くなか、立地には魅力を感じながらも、内装費などの初期投資がかさみ、賃料が家賃補助で軽減されても採算が取れず、出店を見送ったテナントが多い。

テナント誘致促進のため、従来の財団法人阪神・淡路復興基金の家賃補助制度（復興市街地再開発商業施設入居促進事業）に加え、独自の入居促進策として、再開発保留床入居促進事業を実施する。

①　開業費用並びに家賃軽減策（一定期間以上の空き区画を対象とする。）

開業に要する初期費用の軽減を図るとともに、賃料について当初負担を最大 70%減額することで、周辺商圏と競争可能な家賃水準とし、テナント誘致に優位な条件を整える。

〔市街地再開発区域内物件と周辺物件の月額賃料比較〕（平成 19 年度）

	エリア内	①	②	③	④	⑤	⑥	周辺平均
最寄駅		山陽西代駅	ＪＲ鷹取駅	ＪＲ鷹取駅	山陽板宿駅	高速長田駅	高速長田駅	
坪単価 (軽減後)	11,573 円 (3,472 円)	9,330 円	7,343 円	4,630 円	7,907 円	7,943 円	4,593 円	5,761 円

※周辺物件は各１Ｆ店舗での事例。再開発区域内物件は１Ｆ全店舗の公募賃料加重平均値。

※軽減後賃料は最大減額率を適用した場合の金額

②　情報提供並びにテナント誘致対策

従来のＨＰ掲載やコンサル活用に加え、新聞広告、不動産取引業界・協会との提携による募集、対象企業へのＤＭ発送、企業訪問等により物件情報を広く発信し、入居を促進する。

③　入居後の経営支援

㈱神戸ながたＴＭＯが主体となって、ＨＰによる情報発信を行うとともに、チラシ制作やイベント・共同販促活動を支援する。家賃軽減等による収支改善と併せて個々のテナントの競争力を高め、安定した経営を維持できるよう支援する。

○　復興市街地再開発商業施設等入居促進事業

家賃補助：３年間、実家賃の２分の１

利子補給：保留床取得者を対象に５年間

○　再開発保留床入居促進事業（新規）

段階賃料の設定：当初負担を最大 70%減額（一定年数以上の空き床を対象として）

（復興市街地再開発商業施設等入居促進事業の家賃補助と併用可）

開業費用の軽減：初期費用の軽減

広報・販促支援：経営相談、広告への掲載、地元での受発注紹介

上記の取り組みの総合的な実施により、出店・営業のための環境が整備され、エリア全体の集積が高まり、小売販売額の増加につながる。

小売販売額の増加

4,292 ㎡（再開発ビル内の物販床増加分）× 740,212 円/㎡（至近年平成 16 年度の１㎡当たり販売額）　31 億 7,700 万円

※1 ㎡当たりの販売額は減少傾向にあるが、「KOBE 鉄人 PROJECT」「三国志のまちづくり」などによる集客効果や、地域内の居住人口の増加に伴い、地域内消費の増加が見込まれることから、平成 16 年レベルが維持されるものと想定する。

また、今後、新長田中心市街地における大型店舗の誘致計画はないため、平成 16 年度中に出店した大型店による影響は加味しない。

※計画期間内に増加する再開発ビル内の物販床面積＝商業床面積×入居率×物販割合

7,745 ㎡×0.97×４/７＝4,292 ㎡

商業床面積：	平成 19 年度	空き床	6,155 ㎡
	今後の完成棟	増加床	1,590 ㎡
		合　計	7,74５㎡

入 居 率：六甲道駅南地区震災復興再開発事業における入居率 97%（平成 20 年 1 月現在）を適用する。

物販割合：物販店・飲食等サービス店の割合は、概ね４：３と想定する（ P14 新長田南地区商店街業種構成参照）。

（２）「食のまち」「アジア」をテーマにした店舗誘致による効果　4,500 万円

先に述べたとおり、魅力的な店舗の誘致と新規開業を推進し、消費者を呼び込む。

アジア・沖縄系ショップ起業塾受講者の新規出店による小売販売額の増加

５店舗　×　900 万円　　4,500 万円

※２人/年×1/2（物販割合）×５年＝５人（店舗）

※受講者数と起業率は飲食店開業セミナーの実績にもとづき想定する。

受講者数：10 人/年

受講者のうち起業するもの：２人/年（開業率 20%）

※物販店・飲食等サービス店の割合は概ね４：３であり、店舗数の計算上は１：１と想定する。

（P14 新長田南地区商店街の業種構成参照）

※地域内のアジア系ショップの事業者ヒアリングより、年間販売額を約 900 万円と想定する。

（3）回遊性の向上

数値目標達成のための直接的な計算根拠とはならないが、地区全体に活性化の効果を波及させ、地域内の回遊性を向上させるための仕組みも重要と考え、来街者の快適な歩行環境確保のためのハード整備等を行う。

ア．商店街アーケードの整備

長田のまちの玄関口となる新長田一番街商店街にアーケードを建設し、すでに他地区において整備されているアーケードとの連結によって、中心市街地全体の商店街をモール化する。

イ．歩行者デッキの整備

新長田駅周辺に歩行者デッキを整備し、地下･地上・デッキレベルの歩行者動線の３層ネットワーク化を進めることにより、人が集い、行き交うためのまちづくりを進める。

ウ．その他

広域からの集客を図るため、公共交通と地元商業施設の両者の利用を促進するエコショッピングなどの取り組みを進める。

（1）～（3）の取り組みによる効果

以上の取り組みを総合的に推進することで、目標値は以下のとおり算出される。
(平成 24 年度の目標値は億円単位で処理)。

	年間小売販売額	備考
現状値(平成 19 年度)	**287 億円**	
推計値(平成 24 年度)	**258 億円**	(a)
(1)再開発エリア内での店舗誘致による効果	31 億 7,700 万円	
(2)「食のまち」「アジア」をテーマにした店舗誘致による効果	4,500 万円	
(3)回遊性の向上による効果	―	間接的に寄与
(1)～(3)による効果	32 億 2,200 万円	(b)
目標値(平成 24 年度)	**290 億円**	(a)+(b)

《3》フォローアップの考え方

新長田中心市街地の年間小売販売額は、商業統計調査の数値を根拠としており、平成 23 年度の経済センサスの調査結果に基づき目標値の達成状況を把握する。これに加えて、小売販売額の増加につながる空き床・空き店舗への入居状況を毎年度確認し、達成状況及び事業の進捗状況を把握し、状況に応じて目標達成に向けた措置を講じるものとする。

なお、最終年度にあたる平成 24 年度については、経済センサス調査が同年は実施されないため、市独自調査による実態把握を行い、目標値の達成状況を評価する。

目標３：「個性的な集客拠点づくり」の数値目標

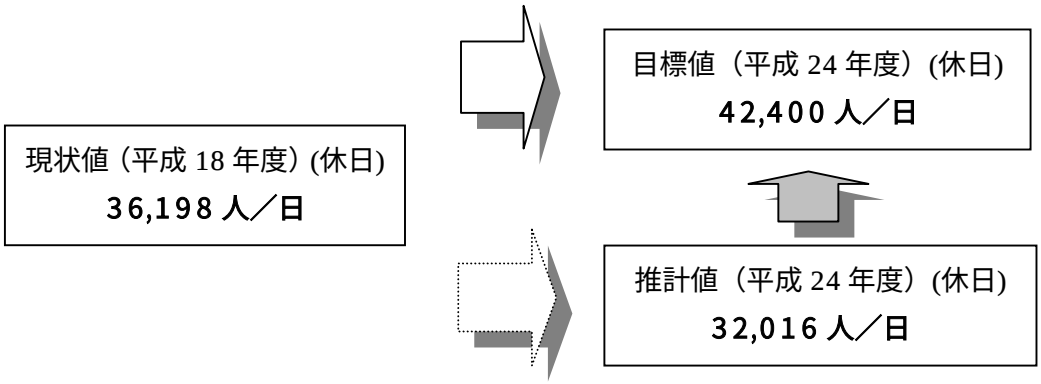
《１》数値目標：中心市街地内の 8 地点の歩行者・自転車通行量（休日）

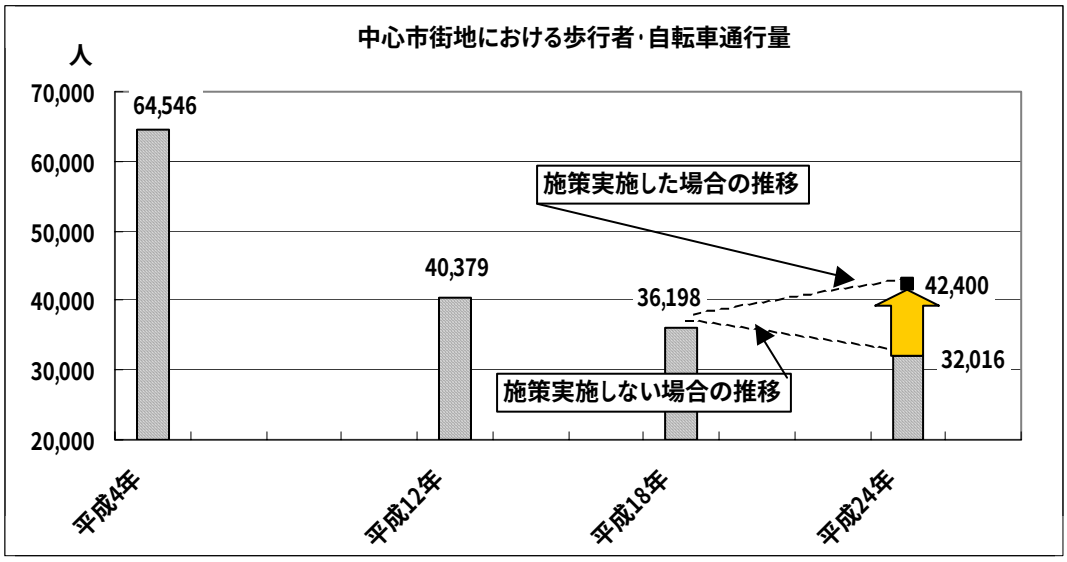
新長田中心市街地は、震災以降、まちの賑わいを示す歩行者・自転車通行量が激減しており、震災前の賑わいを取り戻すことが第一であり、地元の切実な希望でもある。ただし、震災後半分近くにまで落ち込み、今後も減少が見込まれる通行量を一気に回復させることは困難であると考え、段階的な取り組みによって震災前の水準まで回復させることを目指す。

具体的には、地域の魅力資源を活かしながら、「KOBE 鉄人 PROJECT」による新たな集客事業や動線の確保、「アジア・沖縄」をテーマにした魅力的な店舗の集積により、広域からの集客と地域内の回遊性向上を目指す。

最終的には平成 4 年度（64,546 人）レベルを目標に、当初 5 年間は、施策を実施しない場合の推計値から 10,000 人以上の増加を目指し、平成 24 年度の数値目標を 42,400 人／日とする。

なお現状数値は、P9「地点別歩行者・自転車通行量」のうち①新長田１番街商店街南端、②大正筋商店街北端、③大正筋商店街南端、④六間道商店街西端、⑤六間道商店街東端、⑥本町筋商店街南端、⑦本町筋商店街北端、⑧JR 新長田駅北側歩道、の歩行者・自転車通行量（休日）から算出した。





※震災直後は調査が困難であったため、平成 4 年～平成 12 年のデータが存在しない。

○　**歩行者・自転車通行量の推計**

平成 12 年度の①～⑦の通行量に⑧の推計値を加えたものと平成 18 年度の①～⑧の合計を比較し、平成 24 年の推計値を算出する。

平成 18 年度における⑧が①～⑦合計に占める割合　4,105/32,093＝0.128

平成 12 年度における⑧推計値　①～⑦合計 35,797×（1＋0.128）＝40,379 人

1 年あたり減少数　（40,379-36,198）/6 年＝697 人

施策を実施しない場合、平成 12～18 年度の 6 年間と同様の傾向が、平成 18～24 年度の 6 年間も続き、毎年 697 人減少すると想定する。

平成 24 年度における推計値　36,198－697×6＝32,016 人

〔地点別歩行者・自転車通行量（休日）の推移〕

	平成 4 年度	平成 12 年度	平成 18 年度	平成 24 年度
①新長田１番街南端	16,761	11,486	6,261	－
②大正筋商店街北端	18,476	7,555	7,606	－
③大正筋商店街南端	7,793	3,799	5,795	－
④六間道商店街西端	5,233	2,730	4,108	－
⑤六間道商店街東端	6,815	3,434	3,405	－
⑥本町筋商店街南端	4,817	3,262	2,703	－
⑦本町筋商店街北端	4,651	3,531	2,215	－
①～⑦合計	64,546	35,797	32,093	－
⑧ＪＲ新長田駅北側歩道	－	4,582	4,105	－
①～⑧合計	－	40,379	36,198	32,016

出典：新長田周辺地区商圏実態調査

※平成 12 年度⑧及び平成 24 年度①～⑧合計は推計値

《２》数値目標設定の根拠

（１）「ＫＯＢＥ鉄人ＰＲＯＪＥＣＴ」の推進による効果　4,124 人

鉄人 28 号モニュメントの建設、「三国志のまちづくり」などにより、地域の資源を活かした神戸における新たな集客拠点づくりを進める。国道 2 号線以南への回遊性の向上を図るため、2 号線以南へ人を呼び込む装置として鉄人 28 号モニュメントを若松公園にぎわい広場に配置し、東西の人の流れを作り回遊性を強化するために大正筋・本町筋間に三国志オブジェを設置する。キャラクターを活用した景観デザインや商店街イベント、商品開発などでまち全体を盛り上げ、積極的に情報発信し、広域からの集客を目指す。

ア．鉄人モニュメント建設による増加　2,630 人

観光客を対象とし、見学者の交通手段に応じて通行量を算出する。カウントする通行量地点としては、鉄人モニュメントに近接する①・②とする。

●　**市街地への交通機関利用状況（平成 18 年度神戸市観光動向調査より）**

JR など公共交通機関利用率：71.4%

自家用自動車利用率：28.6%

● **鉄人モニュメントの見学者見込数：2,494 人/日**

※1 日の見学者は、境港市の水木しげるロード入場者数より、新規施設がオープンするまでの平成 9～11 年度の平均入場者数（年間 455,000 人）を参考に、年間平均 1,247 人と想定する。

※休日の 1 日あたり入場者数は年間平均の 2 倍前後と見込む（市内博物館等の実績による）。

1,247 人/日×2＝2,494 人

公共交通機関利用者による増加分　1,781 人

2,494 人×0.714（公共交通機関利用率）×1 地点＝1,781 人

自動車利用者による増加分　849 人

2,494 人×0.286（自動車利用率）＝713 人

※自動車利用者については、**A**～Ｄの中心市街地内時間貸駐車場４箇所（P73 駐車場一覧参照）を利用するが、各駐車場からモニュメントへ向かう際に通過する通行量地点をカウントする。

Ａ：713 人×23％×1 地点(①)＝164 人
Ｂ：713 人×19％×地点なし＝0 人
Ｃ：713 人×20％×１地点(①)＝143 人
Ｄ：713 人×38％×２地点(①・②)＝542 人　　A～D 計 849 人
※自動車利用者数は、入場者数にＡ～Ｄの駐車場の利用比率を乗じて算出

イ．三国志オブジェ設置による増加　1,494 人

観光客を対象とし、カウントする通行量地点としては、三国志オブジェと鉄人モニュメントに近接する①・②・③・④・⑤・⑥とする。

● **三国志オブジェの見学者見込数**

2,494 人/日×0.1　249 人/日

※年間見学者見込は、鉄人モニュメント見学者のうち、約 1 割が徒歩で移動し、オブジェを見学するものとする。

249 人×６地点（①②③④⑤⑥）＝1,494 人

ウ．動線の確保

数値目標達成のための直接的な計算根拠にはならないが、来街者も住民もまちを楽しみながら歩けるしかけづくりを進め、地域内の回遊性を向上させる取り組みが、目標達成に不可欠である。各拠点間の動線を整備すると同時に、まちの魅力スポットを紹介するマップや、シューズプラザをはじめとする各拠点に設置した掲示板を活用するほか、㈱神戸ながたＴＭＯや商店街が主体となって、来街者のもてなしに取り組む。

（２）再開発エリアの空き床へのテナント進出による効果　4,754 人

先述のとおり、積極的なテナント誘致により魅力的な商業集積を形成し、再開発エリアに来街者を呼び込む。

再開発エリアでは自家用自動車利用率が 5%に満たない（平成 18 年度神戸・新長田地区商圏実態調査における来街者アンケート調査）ため、自動車利用による来街はないと想定し、カウントする通行量地点はエリア内の①・②・③・④のいずれか 1 地点のみとする。

再開発エリアのテナント進出による増加分　23,770 人　×　0.2　＝　4,754 人

※23,770 人は、平成 18 年度調査時（休日）の再開発エリア内の通行量地点①・②・③・④の歩行者通行量の合計。

※再開発事業がある程度進捗した時点での数値が必要であるため、平成 18 年度と再開発事業の完了予定である平成 21 年度の商業床を比較し、増加率を算出する。

51,758 ㎡(平成 21 年度)÷43,100 ㎡(平成 18 年度)－1　0.2（商業床増加率）

（３）「食のまち」「アジア」をテーマにした魅力あるまちづくりによる効果　700 人

先述のとおり、魅力的な店舗の誘致と新規開業支援により、来街者を呼び込む。

商店街地域では自家用自動車利用率が 5%に満たない（平成 18 年度神戸・新長田地区商圏実態調査における来街者アンケート調査）ため、自動車利用による来街はないと想定し、カウントする通行量地点は対象エリアの⑤・⑥・⑦のいずれか 1 地点のみとする。

ア．丸五市場を核とした商店街（本町筋商店街、西神戸センター街など）での新規出店による増加　500 人

25 件（店舗）×　20 人/日　×　１地点　＝　500 人

※５件/年×５年＝25 件（店舗）

年間 5 件の出店見込みは、丸五アジア横丁への出店募集の際の実績による。

※各店舗に 20 人/日が来店すると想定する。

休日の中心市街地への来街者は、1 日のうち、来る時に 1 回、帰る時に 1 回、計 2 回、それぞれ 2 地点を通行するものと想定して、Ｐ67 の平成 18 年度歩行者通行量の合計 36,198 人より約 9,000 人と計算する。中心市街地内の小売店舗数が 430 店舗（平成 16 年度）であることから、1 店舗あたり平均約 20 人/日が来店すると想定する。

イ．アジア・沖縄系ショップ起業塾の受講者による新規出店による増加　200 人

10 人（店舗）×　20 人/日　×　１地点　＝　200 人

※２人/年×５年＝10 人（店舗）

受講者数と起業率は飲食店開業セミナーの実績にもとづき想定する。

受講者数：10 人/年・そのうち起業するもの：２人/年（開業率 20%）

※上記**ア．**と同様に、各店舗に 20 人/日が来店すると想定する。

※当該エリアでの自家用自動車利用率については**ア．**と同様

（４）　南北交流促進による効果　785 人

ア．住民交流の促進による北から南への歩行者通行量増加　536 人

地元商工業者と住民が南北連携について協議する西部都心活性化連絡会を立ち上げ、シューズプラザが主体となって「新長田回遊ガイドマップ」を作成したほか、地域内の各拠点に情報掲示板を設置し、「新長田まち情報コーナー」としてまち歩きマップや各種ガイド、パンフレットを配布するなど、南北交流拠点の整備を進めている。今後は、ＪＲ北側の水笠公園や南側商店街で開催されるイベントに、南北の住民が相互に参加するよう情報提供を強化していく。

ＪＲ新長田北側の通行量地点⑧と、南側再開発エリアの商店街内にある通行量地点①・②・③・④のいずれか１地点、計２地点をカウントする。

536 人/日　×　0.5（来街頻度）×　2 地点　＝　536 人

※JR 新長田駅北側エリアの予定建設戸数(民間住宅含む)　268 戸

計画期間内の住民増加見込み　2.0 人（世帯平均人員）×268 戸＝536 人

※JR 新長田駅北側エリアの新住民の約 50%が、ほぼ毎日南側の商店街を訪れると想定する（平成 18 年度神戸・新長田地区商圏実態調査における来街者アンケート調査）。

イ．集客施設との連携による南から北への歩行者通行量増加　249 人

1 日約 2,500 人の来街者を呼び込む鉄人モニュメントの集客力を活かし、シューズプラザをはじめとする北部の回遊スポットを「新長田まち情報コーナー」で観光客に紹介するなど、南から北への人の流れをつくるため、積極的な情報発信を行う。北部には公園、お好み焼きなどの飲食店、アジア関連ショップなど魅力的なスポットが南部同様に充実しており、こうした資源についても南北で連携しながら PR していく。

ＪＲ新長田駅北側の通行量地点⑧をカウントする。

2,494 人/日　×　0.1　×　１地点　＝　249 人

※鉄人モニュメント見学者（2,494 人/日）の約 1 割が徒歩で移動し、シューズプラザを見学するものと想定する。

（５）その他、数値目標達成に間接的・将来的に貢献する事業

ア．快適な歩行者空間等の整備

地区全体に活性化の効果を波及させ、地域内の回遊性を向上させることの重要性に着目し、来街者の快適な歩行環境確保のためのハード整備を行う。長田のまちの玄関口となる新長田一番街商店街にアーケードを建設し、すでに他地区において整備されているアーケードとの連結によって、中心市街地全体の商店街をモール化する。また、来街者が雨の日でも濡れずに地下・地上・デッキレベルのルートでまちを回遊できるよう、歩行者デッキの整備（３層ネットワーク化）を進める。

この他、ポケットパーク･公園等も、住民･来街者の憩いの空間として重要拠点であり、地域内の快適な歩行者空間づくりの為、市民のニーズを取り入れながら整備していく。

イ．新たな交流・集客拠点の整備

都市基盤整備に一定の目処が立ちつつある現在、元小学校という地域の人にとってなじみが深い施設である旧二葉小学校跡地は、地域の活性化のための貴重な資源である。文化・学習・ものづくりをテーマに、賑わいとふれあいのある施設として整備していく予定であるが、内容については地域住民主体で検討中であり、魅力ある地域拠点整備を目指す。

また、「三国志のまちづくり」の一環として整備を予定している三国志ミュージアムについても、新たな集客拠点として賑わいづくりに活用していく。

〔回遊イメージ図〕

〔歩行者通行量調査地点一覧〕

	調査地点名
①	新長田1番街商店街南端
②	大正筋商店街北端
③	大正筋商店街南端
④	六間道商店街西端
⑤	六間道商店街東端
⑥	本町筋商店街南端
⑦	本町筋商店街北端
⑧	JR新長田駅北側歩道

〔駐車場一覧〕

	駐車場名	収容台数
A	新長田駐車場	220
B	新長田駅前駐車場	232
C	アスタプラザ駐車場	243
D	アスタくにづか駐車場	400

○ ⑴～⑸の各事業の実施による歩行者通行量の増加

事　　業	利用数	自動車利用	増加数	自動車以外	通過地点	増加数	計
鉄人ﾓﾆｭﾒﾝﾄ	2,494	713 A:164 B:135 C:143 D:271	**849** A:164 B:　0 C:143 D:542	1,781	①	**1,781**	**2,630**
三国志ｵﾌﾞｼﾞｪ	249			249	①②③④⑤⑥	**1,494**	**1,494**
再開発ｴﾘｱへのﾃﾅﾝﾄ進出	4,754			4,754	①②③④のいずれか１点	**4,754**	**4,754**
食のまち・アジア	700			700	⑤⑥⑦のいずれか１点	**700**	**700**
南北交流促進 住民交流 案内誘導	 268 371			 268 249	 ⑧と①②③④の内いずれか1点 ⑧	**785** 536 249	**785**
食のまち	0			0		**0**	**0**
計			**849**			**9,514**	**10.363**

※表中のＡ,Ｂ,Ｃ,Ｄは、Ｐ73 の中心市街地内の駐車場表記に対応

（１）～（５）の取り組みによる効果

以上の取り組みを総合的に推進することで、目標値は以下のとおり算出される(数値は 100 人単位で四捨五入)。

	歩行者通行量	備考
現状値(平成 18 年)	**36,198 人**	
推計値(平成 24 年)	**32,016 人**	(a)
(1)「KOBE 鉄人 PROJECT」の推進による効果	4,124 人	
(2)再開発エリアの空き床へのテナント進出による効果	4,754 人	
(3)「食のまち」「アジア」をテーマにした魅力あるまちづくりによる効果	700 人	
(4)南北交流促進による効果	785 人	
(5)その他、数値目標達成に間接的・将来的に貢献する事業による効果	―	間接的・将来的に寄与
(1)～(5)による効果	10,363 人	(b)
目標値(平成 24 年)	**42,400 人**	(a)+(b)

《3》フォローアップの考え方

平成 18 年 10 月の休日歩行者通行量調査と同じ手法を用いて、鉄人モニュメント・アーケード整備事業が完了し、効果が現れる平成 21 年 10 月に調査を行う。同様に、事業の進捗状況に応じて調査を実施し、最終年度に目標の達成状況を確認する。また、調査の結果に基づき、必要なデータ分析等を行い、状況に応じて目標達成に向けた措置を講じるものとする。

４．土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

［1］市街地の整備改善の必要性

（1）現状分析

・震災前から人口流出、高齢化、商工業の沈滞、都市基盤の老朽化といったいわゆるインナーシティ問題が進行していたところに、平成７年の震災により都市基盤及び商業・業務機能、居住機能に壊滅的な被害が生じた。

・震災後、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの復興事業に着手し、都市の防災力強化、道路・公園・住宅・公共施設等の都市基盤整備、商業・業務機能の高度化を進めている。

・整備事業を推進する中で、道路・公園等の都市基盤施設をはじめ、住宅、公共施設の整備が進捗し、住環境・防災機能には相当程度の充実が見られるが、人口は回復途上であり、引き続き整備事業を進めていく必要がある。

・市民からも、「安全で安心なまち」「便利で賑わいのあるまち」に対する要望が強い。

（2）市街地の整備改善の必要性

これらの現状を踏まえた市街地の整備改善に関する事業の必要性は以下の通りである。

・災害に強いまちづくりのための道路・公園整備事業を行う必要がある。

・商業・業務・居住機能向上のための市街地再開発事業および土地区画整理事業を行う必要がある。

・まちの回遊性・利便性向上のためのデッキやポケットパークの整備など歩行者空間整備事業を行う必要がある。

（3）フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた事業の進捗調査を行い、目標指標への効果を確認し、状況に応じて事業の促進策の改善を図る。

［2］具体的事業の内容

（1）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（2）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（2）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業 内容：震災復興に伴う再開発事業 地区面積：20.1ha 実施時期：H6 年度～H21 年度	神戸市	本事業により、震災で甚大な被害を受けた市街地の復興と防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の整備を図る。 これにより、産業・商業集積の形成を促進し、事業所数の増加および小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：市街地再開発事業 実施時期：H6年度～H21年度	
住宅市街地総合整備事業 内容：若松公園 地区面積：1.6ha 実施時期：H7 年度～H21 年度	神戸市	本事業により、オープンスペースを確保し、市民の憩いと集いの場を形成するとともに、安全で安心なまちづくり、便利で賑わいのあるまちづくりを促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：住宅市街地総合整備事業 実施時期：H7 年度～H21 年度	
新長田駅北地区震災復興土地区画整理事業 内容：JR 新長田駅周辺の土地区画整理事業 地区面積：59.6ha 実施時期：H7 年度～H20 年度	神戸市	本事業により、被災地の復興を目的として、道路や公園等の公共施設及び宅地の整備を行うとともに、建物の共同化等を誘導し、安全で快適な市街地の整備を促進する。また、JR 新長田駅南の再開発事業と一体的に整備し、中心市街地における都市機能を向上させる。 これにより、産業・商業集積の形成を促進し、事業所数と小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：土地区画整理事業 実施時期：H7年度～H20年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
住宅市街地総合整備事業 内容：水笠通公園 地区面積：1.0ha 実施時期：H7 年度～H21 年度	神戸市	本事業により、オープンスペースを確保し、市民の憩いと集いの場を形成するとともに、安全で安心なまちづくり、便利で賑わいのあるまちづくりを促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：住宅市街地総合整備事業 実施時期：H7年度～H21年度	
水笠通西公園 内容：土地区画整理事業に伴う公園整備 地区面積：0.25ha 実施時期：H19 年度～H20 年度	神戸市	本事業により、オープンスペースを確保し、市民の憩いと集いの場を形成するとともに、安全で安心なまちづくり、便利で賑わいのあるまちづくりを促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：都市公園事業 実施時期：H19年度～H20年度	
川西通公園 内容：土地区画整理事業に伴う公園整備 地区面積：0.15ha 実施時期：H21 年度	神戸市	本事業により、オープンスペースを確保し、市民の憩いと集いの場を形成するとともに、安全で安心なまちづくり、便利で賑わいのあるまちづくりを促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：都市公園事業 実施時期：H21年度	
新湊川公園 内容：阪神高速神戸山手線の延線整備に伴う新湊川沿いの公園整備 実施時期：H７年度～	神戸市	本事業により、高速道路整備に併せて新湊川沿いの公園整備を行い、階段護岸やスロープ、管理用道路、取水ピットなどの防災機能と親水機能を向上させ、街なか居住に必要な、安全で快適な公共スペースを確保する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：河川整備・都市公園事業 実施時期：H7年度～	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
神戸市公共下水道事業 内容：下水道管渠(汚水・雨水)の整備 場所：新長田中心市街地内 実施時期：H19 年度～H24 年度	神戸市	本事業により、重要な社会資本である下水道の機能を維持・向上し、都市基盤を強化する。 これにより、産業・商業集積の形成を促進し、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：下水道事業 実施時期：H19年度～H24年度	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
新長田南側線 内容：再開発事業に伴う街路整備 実施時期：H10 年度～H21 年度	神戸市	本事業により、再開発区域内の街路整備を行うことで、流通・業務機能と来街者の利便性を高めると同時に、防災の視点からも安全な都心空間を確保する。 これにより、産業集積の形成を促進し、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：都市再生総合整備事業 実施時期：H10年度～H21年度	
新長田駅周辺デッキ整備事業 内容：再開発ビルの整備、地下・地上・デッキレベルの歩行者動線の 3 層ネットワーク化 位置：JR 新長田駅前 実施時期：H17 年度～H20 年度	神戸市	本事業により、JR 新長田駅前～新長田１番街商店街～大正筋商店街～地下鉄駒ヶ林駅等への歩行者の回遊動線を整備し、再開発地区への通行を誘導する。 これにより、小売販売額と歩行者通行量の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：都市再生総合整備事業 実施時期：H17 年度～H20 年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
二葉公園拡張整備工事（旧二葉小学校跡地利用） 内容：二葉小学校と長楽小学校との合併に伴い、長楽公園の代替公園を二葉小学校跡地に整備する。 位置：旧二葉小学校跡地 実施時期：H20年度～	神戸市	本事業により、オープンスペースを確保し、市民の憩いと集いの場を形成するとともに、西部地域における防災拠点としての機能を高め、安全で安心なまちづくり、便利で賑わいのあるまちづくりを促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		
都市計画高速道路２号線（神戸山手線） 内容：阪神高速道路の延伸 実施時期：S48年度～H22年度	阪神高速道路㈱	本事業により、阪神高速道路神戸山手線が延伸され、流通・業務機能が強化される。 これにより、産業・商業集積の形成を促進し、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」の目標達成に必要な事業である。		
ポケットパークの整備 内容：KOBE 鉄人 PROJECT や三国志のまちづくりと連携したキャラクターを活用した公園の整備 実施時期：H20年度～	神戸市	本事業により、KOBE 鉄人 PROJECT や三国志のまちづくりと連携し、鉄人28号や三国志といったキャラクターを配置した公園を整備し、まちの魅力を発信するとともに、来街者の憩いの場を提供してまちの回遊性を高める。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
新長田地下鉄ビルの改修 内容：新長田地下鉄ビルの改修工事 位置：新長田地下鉄ビル 実施時期：H18 年度～	神戸市	本事業により、地下鉄利用者及び住民の利便性の向上を図るとともに、安全性向上のため見通しの良い駅構内に改修する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		

５．都市福利施設を整備する事業に関する事項

［1］都市福利施設の整備の必要性

（1）現状分析

・当該地域では市街地再開発事業や土地区画整理事業の進展とともに、「シューズプラザ」「ピフレホール」といった文化施設を中心に新たな都市福利施設の整備が進んだ。

・今後、中心市街地の高齢化率が高くなることが予測され、高齢者のための保健・福祉事業の推進、ハード面でのバリアフリー化、地域での見守り体制の充実が課題となっている。

・市民からも、「高齢者が暮らしやすいまち」「文化や芸術活動が盛んなまち」に対する要望は多い。

（2）都市福利施設の整備の必要性

これらの現状を踏まえた都市福利施設の整備に関する事業の必要性は以下のとおりである。

・既存施設の活用による賑わい・ふれあい拠点の整備を行う必要がある。

・高齢者が住みやすいまちづくりのための保健福祉事業を行う必要がある。

・安心・安全なまちづくりのための防犯・バリアフリー化事業を行う必要がある。

（3）フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた事業の進捗調査を行い、目標指標への効果を確認し状況に応じて事業の促進策の改善を図る。

［2］具体的事業の内容

（1）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（2）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
旧二葉小学校跡地活用事業 内容：旧二葉小学校校舎を活用したふれあい交流・体験施設の整備 位置：旧二葉小学校跡地 実施時期：H20 年度～H22 年度	神戸市	本事業により、元小学校（人が学び・集う場）という特徴を活かし、地元の意見を取り入れながら、神戸のものづくりを紹介する他、文化の発信および学びの場をつくる。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：暮らし・にぎわい再生事業 実施時期：H20年度～H22年度	

（2）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（3）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

（4）国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
介護予防・閉じこもり防止型デイサービス事業 内容：高齢者を対象に、介護予防や生きがいづくりなどを目的とするデイサービスを実施。 実施時期：H10 年度～	神戸市	本事業により、高齢者が安心して外出したり、生活できる環境を整え、街なか居住を促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
長田警察署久保交番の整備 内容：長田警察署久保交番の整備 位置：長田区久保町６丁目 実施期間：H20 年度	兵庫県	本事業により、まちの防犯体制を強化し、安心してまちを歩ける環境を整え、まちなか居住を促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		新長田駅南第１地区震災復興第二種市街地再開発事業の施設建設物の一つとして位置付けられており、兵庫県が特定建築者として建物を建設・供する。
映画文化プロデュース事業 内容： 映画資料集積・常設展示の確保、ミニシアターの実験的運営等 実施時期：H18 年度～	新長田まちづくり㈱	本事業により、映画関連の資料・機材の集積拠点を整備し、既存の文化施設（音楽の街ながたの拠点である「SITE　KOBE」や市民の絵画や写真など視覚文化発表の場である「新長田アートギャラリー」）と共に、地域の文化的回遊性を向上させる。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		
ＵＤ推進事業 内容：誰もが、中活エリアを周遊できる案内表示の推進 実施時期：H19 年度～	神戸市	本事業により、長田区に居住する多数の外国人向けに多言語対応を行うとともに、「三国志ミュージアム」の整備等を進めるにあたり、多言語やピクトグラムを活用した案内表示を整備し、まちのユニバーサル化を促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		

６．公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

［1］街なか居住の推進の必要性

（1）現状分析

・新長田周辺地区は、阪神淡路大震災で建物の被害が特に大きく、震災復興市街地再開発事業および震災復興土地区画整理事業により、道路・公園などの基盤整備を進めると同時に、老朽家屋の建て替えなどの住環境の向上や、良質な住宅の供給を図っている。

・老朽住宅が密集するエリアや空地が残されており、建て替えの促進と民間住宅供給の誘導が課題となっている。

・長田区では、平成 15 年以降、当該地区を中心に毎年 600～700 戸の住宅の着工があり、人口や世帯数も増加傾向にあるが、震災前の水準には戻っていない。

・震災後に転入してきた新住民のコミュニティ参加が遅れており、まちの活力向上につながっていない。

（2）街なか居住の推進の必要性

これらの現状を踏まえた街なか居住の推進に関する事業の必要性は以下のとおりである。

・子育て世帯や高齢者世帯などが安心して暮らせる良質な住宅の供給を行う必要がある。

・新旧住民と世代間の交流を深めるための、ふれあいの場づくりが必要である。

（3）フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた事業の進捗調査を行い、目標指標への効果を確認し状況に応じて事業の促進策の改善を図る。

［2］具体的事業の内容

（1）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（2）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（2）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
新長田地区住宅市街地総合整備事業（拠点開発型） 内容：従前居住者用賃貸公営住宅の供給および民間による良質な市街地住宅供給 地区面積：約259.7ha 実施時期：H6 年度～H21 年度	神戸市	本事業により、震災で大きな被害を受けた市街地に良質な都市型住宅の供給を図ることで地域内人口の増加を促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：住宅市街地総合整備事業（拠点開発型） 実施時期：H6年度～H21年度	
新長田地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型） 内容：老朽住宅等の除去、建替及び公園や道路の整備。木造賃貸住宅、長屋、老朽住宅等の共同・協調建替等を行う再建者に対する建設費の一部補助。 地区面積：約63.2ha 実施時期：H4 年度～H23 年度	神戸市	本事業により、既成市街地における老朽住宅の建替えを促進するとともに、まちの機能強化と良好な住環境整備を推進することで地域内人口の増加を促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：住宅市街地総合整備事業（密集型） 実施時期：H4 年度～H23 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業（再掲） 内容：震災復興に伴う再開発事業 地区面積：20.1ha 実施時期：H6 年度～H21 年度	神戸市	本事業により、震災で甚大な被害を受けた市街地の復興と防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の整備を図る。 これにより、産業・商業集積の形成を促進し事業所数および年間小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：市街地再開発事業 実施時期：H6年度～H21年度	
新長田駅北地区震災復興土地区画整理事業（再掲） 内容：JR 新長田駅周辺の土地区画整理事業 地区面積：59.6ha 実施時期：H7 年度～H20 年度	神戸市	本事業により、被災地の復興を目的として、道路や公園等の公共施設及び宅地の整備を行うとともに、建物の共同化等を誘導し、安全で快適な市街地の整備を促進する。また、JR 新長田駅南の再開発事業と一体的に整備し、中心市街地における都市機能を向上させる。 これにより、産業・商業集積の形成を促進し、事業所数・小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：土地区画整理事業 実施時期：H7年度～H20年度	

（3）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
街なみ環境整備事業（新長田地区） 内容：「いえなみ基準」に基づく景観改善に対する補助 位置：JR 新長田駅北 地区面積：約42.3ha 実施時期：H11 年度～H21 年度	神戸市等	本事業により、土地区画整理事業とあわせて景観整備を促進し、居住機能を向上する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：街なみ環境整備事業 実施時期：H11年度～H21年度	

（4）国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：西部都心活性化連絡会 内容：南北地域の交流・連携	くつのまちながた神戸㈱、神戸市、新長田まちづくり㈱、㈱神戸ながたTMO、新長田駅北地区東部まちづくり協議会連合会、地元商工業者	本事業により、「新旧・南北の連携によるまちの活性化」をテーマに、地域住民・商工業者等が一体となって、まちづくり拠点の相互利用や、イベント参加、防災・安全活動の共同実施を進めることで、震災後、希薄になったコミュニティの再生を促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		

７．中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

［1］商業の活性化の必要性

（1）現状分析

・当該地区南部には、JR 新長田駅南側に西神戸商店街連合会（新長田１番街、大正筋商店街、六間道商店街、本町筋商店街、西神戸センター街、昭和筋商店街）及び丸五市場が集積し、西部都心における賑わいの中心となってきたが、平成７年の阪神・淡路大震災により約 65%にあたる約 1,000 店舗が全壊し、商業集積地としての機能を一瞬にして失った。

・市街地再開発事業により商業床は回復傾向にあるが、依然として年間小売販売額・店舗数の低迷が続いており、再開発ビルにおける約 15%の空き床、商店街における約 27%の空き店舗が商業集積地としての魅力を低下させていることが要因として考えられる。

・住宅ストックの供給が進むにつれて住民は増加傾向にあるが、地元商店街の顧客として獲得できていないことも年間小売販売額の低迷の要因として考えられる。

・平成 13 年には地元商業者を中心として㈱神戸ながたＴＭＯが設立されるなど、地域の賑わいづくり・集客拡大のためにまちをあげてのハード・ソフト両面の取り組みが続いているが、日常的な集客には至っていない。

・中心市街地の賑わいを回復するためにも商業活性化は欠かせない要素であり、平成 18 年 10 月に実施した「新長田周辺地区商圏実態調査」においても、「買物が便利なまち」と個性的な商業サービスを求める声が多い。

（2）商業の活性化のための事業及び措置の必要性

これらの現状を踏まえた商業の活性化に関する事業の必要性は以下のとおりである。

・地域の賑わいを創出するとともに広域からの集客も図れる拠点施設の整備のため、ポケットパークの整備及び鉄人 28 号モニュメント建設、「三国志のまちづくり」などを行う必要がある。

・地域一帯の商店街をモール化し、買い物客の回遊性と利便性を高めるため、商店街アーケード整備事業を行う必要がある。

・近年の取り組みである、地域資源を活かした「食のまち」「アジア・下町」をテーマにした個性的な飲食店舗の集積と食文化の発信事業、および新たな観光資源の発掘と文化交流事業を行う必要がある。

・商店街を活用し、新旧住民が交流する賑わいとふれあいの場づくりを行う必要がある。

（3）フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた事業の進捗調査を行い、目標指標への効果を確認し状況に応じて事業の促進策の改善を図る。

［2］具体的事業等の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業等

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
ポケットパーク整備事業（にぎわい広場事業） 内容：多目的交流スペースの整備 位置：日吉町１丁目ほか 実施時期:H20 年度	㈱神戸ながた TMO	本事業により、人が集い、交流できる拠点広場としてポケットパークを整備し、鉄人モニュメント建設による広域からの集客効果とあわせて、多数の参加者を集める個性的なイベントを年間通じて展開し、まちの賑わい創出を促進する。 また、まちの玄関口にある新長田１番街のアーケード整備によって、にぎわい広場に集まった来街者が各商店街と連動して開催されるイベントへ気軽に参加しやすくなるほか、モール化された各商店街の中をパレードが通過するなど、多様なイベント展開が可能になり、地区全体への波及効果が期待できる。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の主務大臣認定 実施時期：H20年度	戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金の活用
新長田１番街アーケード（若松工区）整備事業 内容：商店街のアーケード及び防犯カメラ整備 実施区域：新長田１番街商店街 実施時期:H20 年度	新長田１番街商店街振興組合	本事業により、JR 新長田駅前と南側商店街を結ぶ歩行者動線を確保し、快適な歩行・商業空間を来街者に提供する。また、長田のまちの玄関口となる本事業をもって、他地区において整備されているアーケードとの連結が完成し、新長田南地区商店街がモール化される。にぎわい広場に集まる鉄人モニュメントの見学者とイベントの参加者を商店街に呼び込むと同時に、各商店街開催のイベントの連携やパレード形式などの多様なイベント展開が可能となるなど、地区全体への波及効果が期待される。さらに、防犯カメラ設置により安全な歩行空間の確保も可能となる。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の主務大臣認定 実施時期：H20年度	戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金の活用

○　㈱神戸ながたＴＭＯ中小小売商業高度化事業について
（ポケットパーク整備事業）

１）当該中小小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組にもたらす影響（当該商店街等及び当該中心市街地内における他の商店街等の来街者数の現況等）

ポケットパーク整備事業が、他の商店街等の商業活性化に係る取組にもたらす影響としては、新長田南地区において、人が集い、交流するスペースとして、各商店街共同の各種イベントの開催により、多くの人が訪れる拠点となり、その来街者を各商店街へ呼び込むことが可能となり、集客効果の波及が期待される。また、広場には、地元が主体となって設立したＮＰＯにより復興とまちづくりのシンボルである 18mの鉄人 28 号モニュメントを設置する予定であり、広域からの来街者の増加が期待される。さらに「三国志のまちづくり」や「食のまち・アジア文化」による賑わいづくりと連動して、新長田南地区における楽しみながら回遊できる空間の提供に寄与し、商業活性化が期待できる。

地点別歩行者通行量（休日）の実数（新長田周辺地区商圏実態調査から作成）

	平成 4 年	平成 12 年	平成 18 年
①新長田１番街南端	16,761	11,486	6,261
②大正筋商店街北端	18,476	7,555	7,606
③大正筋商店街南端	7,793	3,799	5,795
④六間道商店街西端	5,233	2,730	4,108
⑤六間道商店街東端	6,815	3,434	3,405
⑥本町筋商店街南端	4,817	3,262	2,703
⑦本町筋商店街北端	4,651	3,531	2,215
①～⑦合計	64,546	35,797	32,093
⑧ＪＲ新長田駅北側歩道	－	－	4,105
①～⑧合計	－	－	36,198

２）個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力の向上にどのように結び付き、また逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力の向上にどのように結び付いているのか、「個々の取組」と「共同的な取組」との連動内容

周辺商店街では、「KOBE 鉄人 PROJECT」や「アジア・下町」「食のまち」を意識した店舗づくりや品ぞろえに配慮しており、個々の店舗がまち全体を盛り上げる機運が醸成されている。また、㈱神戸ながたＴＭＯが主体となって、地域の各商店街が共同で参加する各種イベントを開催し、住民や顧客とのふれ合いの場づくりを行っているほか、共同売り出しによる販売促進事業に取り組むなど、積極的な賑わいづくりを行っている。

３）当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数・率の状況

新長田南地区商店街全体の空き店舗率は、平成 19 年 1 月において 26.5%（86 店舗／325 店舗）であり、神戸市平均の 10%前後と比較してもかなり高い。ポケットパークの整備に伴うイベント開催や鉄人モニュメントの整備により広域から来街者を呼び込み、商業者にとって魅力的な商業環境を整え、空き店舗の解消を目指す。

４）文教施設、医療施設、公共事業等まちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること

本事業は、若松公園整備事業と連動して実施するものであり、地元がイベントを開催でき、人が集い、交流するスペースを整備することで、まちの賑わいの創出につながる事業である。当該地域では、商店街や地元住民が主体となって年間約 60 件以上の各種イベントを開催しており、にぎわい広場としての活用が期待される。

また、本計画で整備予定の新長田 1 番街アーケードによって、ポケットパークとの動線がつくられ、イベント開催時の来街者を広場へ誘導することができるほか、広場に集まった来街者を各商店街と連動したイベントへ気軽に参加できるようにし、アーケードからアーケードへと練り歩くパレード形式でのイベントなど多様な展開が可能になり、まち全体に賑わいを広げる効果が見込まれる。

さらに、ポケットパークの整備に合わせて設置する鉄人モニュメントへの動線がつくられるほか、三国志オブジェへの誘導により、歩行者通行量の増加と賑わいづくりに寄与する。

○　新長田１番街商店街振興組合中小小売商業高度化事業について
（新長田１番街アーケード（若松工区）整備事業）

１）当該中小小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組にもたらす影響（当該商店街等及び当該中心市街地内における他の商店街等の来街者数の現況等）

アーケード整備事業が、他の商店街等の商業活性化に係る取組にもたらす影響としては、新長田南地区においてまちの玄関口が整備され、他の商店街で整備されているアーケードとの連結により、各商店街が一体となって地区全体のまちづくりに取り組むことが可能となり、その効果が波及することが期待される。

また、新長田 1 番街を含む、新長田南地区商店街においては、歩行者通行量が大幅に減少しており、「KOBE 鉄人 PROJECT」「食のまち・アジア文化」による賑わいづくりや、再開発事業の進捗による商業床の供給と併せて、来街者の増加とともに、安全で快適な歩行者空間を整備し、回遊性の向上にも寄与する。

地点別歩行者通行量（休日）の実数（新長田周辺地区商圏実態調査から作成）

	平成 4 年	平成 12 年	平成 18 年
①新長田１番街南端	16,761	11,486	6,261
②大正筋商店街北端	18,476	7,555	7,606
③大正筋商店街南端	7,793	3,799	5,795
④六間道商店街西端	5,233	2,730	4,108
⑤六間道商店街東端	6,815	3,434	3,405
⑥本町筋商店街南端	4,817	3,262	2,703
⑦本町筋商店街北端	4,651	3,531	2,215
①～⑦合計	64,546	35,797	32,093
⑧ＪＲ新長田駅北側歩道	－	－	4,105
①～⑧合計	－	－	36,198

2）個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力の向上にどのように結び付き、また逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力の向上にどのように結び付いているのか、「個々の取組」と「共同的な取組」との連動内容

当該商店街は、新長田駅前に位置するまちの玄関口であり、個々の店舗が最初に来街者を受け入れ、もてなす役割を自覚して、ディスプレイや案内に配慮している。

また、夏祭りをはじめとするイベントを他の商店街とも協力しながら開催し、住民や来街者とのふれ合いの場づくりを行っているほか、共同売り出しによる販売促進事業に取り組むなど、積極的な賑わいづくりを行っている。

3）当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数・率の状況

新長田１番街商店街の空き店舗率は、平成 19 年１月において 33.3%（14 店舗／42 店舗）であり、新長田南地区商店街全体の 26.5%と比較してもやや高い。アーケードおよび防犯カメラの整備により快適な買い物空間としての環境を整え、空き店舗の解消を目指す。

4）文教施設、医療施設、公共事業等まちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること

当商店街は新長田駅前に位置し、本市マスタープランにおける西部副都心軸の商業機能の中核を担う施設であり、アーケード整備事業によりまちの玄関口としての景観が整備される。

また、本計画で整備予定のポケットパークを、商店街や地元住民が主体となったイベント開催の場として積極的に活用する予定であり、新長田１番街アーケード(若松工区)の整備によって、来街者を広場へ誘導する動線が形成され、広場でのイベントに集まった来街者を各商店街で連動して開催するイベントへ誘導することが容易になるほか、アーケードを回遊するパレード形式のイベント開催も容易になり、多様な展開によりまち全体に賑わいを広げる効果が見込まれる。

さらに、防犯カメラ、歩行者デッキの整備と併せて、安全で快適な歩行者空間が整備され、まちのバリアフリー化と商業活性化を促進する。

ポケットパーク整備事業（イメージ図）

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
ポケットパーク整備事業（にぎわい広場事業）（再掲） 内容：多目的交流スペースの整備 位置：日吉町１丁目ほか 実施時期：H20 年度	㈱神戸ながた TMO	本事業により、人が集い、交流できる拠点広場としてポケットパークを整備し、鉄人モニュメント建設による広域からの集客効果とあわせて、多数の参加者を集める個性的なイベントを年間通じて展開し、まちの賑わい創出を促進する。 また、まちの玄関口にある新長田１番街のアーケード整備によって、にぎわい広場に集まった来街者が各商店街と連動して開催されるイベントへ気軽に参加しやすくなるほか、モール化された各商店街の中をパレードが通過するなど、多様なイベント展開が可能になり、地区全体への波及効果が期待できる。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金 実施時期：H20年度	
新長田１番街アーケード（若松工区）整備事業（再掲） 内容：商店街のアーケード及び防犯カメラ整備 実施区域：新長田１番街商店街 実施時期：H20 年度	新長田１番街商店街振興組合	本事業により、JR 新長田駅前と南側商店街を結ぶ歩行者動線を確保し、快適な歩行・商業空間を来街者に提供する。また、長田のまちの玄関口となる本事業をもって、他地区において整備されているアーケードとの連結が完成し、新長田南地区商店街がモール化される。にぎわい広場に集まる鉄人モニュメントの見学者とイベントの参加者を商店街に呼び込むと同時に、各商店街開催のイベントの連携やパレード形式などの多様なイベント展開が可能となるなど、地区全体への波及効果が期待される。さらに、防犯カメラ設置により安全な歩行空間の確保も可能となる。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	支援措置の内容：戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金 実施時期：H20 年度	

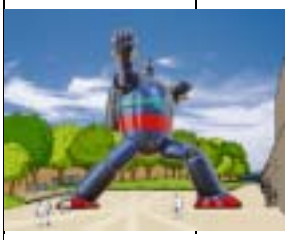
(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
鉄人28号モニュメント（KOBE 鉄人PROJECT） 内容：モニュメントの設置 位置：日吉１丁目ほか（ポケットパーク） 実施時期：H20年度	非特定営利活動法人 KOBE 鉄人 PROJECT	本事業により、復興とまちづくりのシンボルでもある鉄人モニュメントを若松公園内のポケットパークに整備し、三国志のまちづくりのメイン事業である「(仮称)三国志ミュージアム」の建設や、アジアをテーマにしたまちづくりなど地域の資源を活用した取り組みとも連動したまちの賑わい拠点を形成し、広域からの集客を促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。	 鉄人28号モニュメントイメージ	
（仮称）三国志ミュージアム建設事業 内容：(仮称)三国志ミュージアム建設による集客拠点の整備 位置：二葉町５丁目 実施時期：H21年度	㈱神戸ながたTMO（予定）	本事業により、（仮称）三国志ミュージアム」を建設するのにあわせ、三国志オブジェの設置や「三国志まつり」などの各種ソフト事業を展開し、「三国志のまちづくり」を進め、三国志のメッカとして広域からの集客を促進する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。 （仮称）三国志ミュージアムのイメージ		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
鉄板こなもん祭 内容：食をテーマとした地域参加型イベントの開催 位置：新長田南地区商業地域全域 実施時期：H17 年度	「食のまち神戸長田」推進委員会	地域発祥のメニューである「そばめし」の大食いコンテストや、中心市街地域内に密集するお好み焼き店を中心としたスタンプラリー等、毎年 11 月に開催される。 地域の食文化を代表する「粉もん」を地域内外にＰＲするとともに、周辺地域からの高い集客力を有する人気イベントであり、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		
くつっ子まつり 内容：靴の大規模バザーの開催 実施区域：新長田駅前ピフレ広場 実施時期：H9 年度～	日本ケミカルシューズ工業組合	地場産業であるケミカルシューズの製造業者と消費者の交流の場として毎年 6 月・11 月に開催している。値打ち品の大量販売は幅広い層の人気を得ており、遠隔地からの来場者もリピーターとして定着するなど、長田の代表的なイベントとして認知されている。 高い集客力と事業性を兼ね備えるとともに、地場産業の活性化とまちの賑わいづくりに寄与するイベントであり、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		

鉄板こなもん祭

くつっ子まつり

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
長田潮汲み夏祭り 内容：阿波踊りチームによるパレード 位置：新長田南地区商店街全域 実施時期：H12 年度～	「オープン長田２００１」実行委員会	本場鳴門から招聘した阿波踊りのチームに地元住民が参加して、毎年 7 月にパレードを行い、各商店街を練り歩く。本場の迫力と技術を体感出来る文化交流イベントとして周辺地域からの見物客も多く、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		
琉球祭 in 神戸・新長田 内容：琉球文化をテーマとしたイベント開催 実施区域：新長田駅前ピフレ広場 新長田南地区商店街全域 実施時期：H17 年度～	琉球祭 in 神戸・新長田実行委員会	駅前広場に特設されたステージで、琉球民謡の演奏や舞踊を披露するとともに、沖縄料理屋台を多数設営し飲食を提供する、食と芸能を融合させたイベントで、毎年 10 月に開催する。ハイライトは、新長田南地区商店街全域でのエイサーパレードで、回を重ねるごとに見物数も増え、安定したリピーターを獲得している。沖縄出身者が多く暮らす長田ならではの文化交流イベントであるとともに、「琉球ワールド」等関連ショップでの経済効果が期待できるイベントであり、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		

長田潮汲み夏祭り

琉球祭 in 神戸・新長田

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
三国志祭 内容：三国志をテーマとしたイベント開催 位置：新長田南地区商店街全域 実施時期：H19 年度～	六間道商店街/KOBE 鉄人 PROJECT 事務局	毎年 7 月、新長田南地区の商店街全域で、横山光輝氏の代表作「三国志」のキャラクターが描かれた大型灯篭３台を、揃いの衣装を着た地元小学生が中国獅子舞チームの先導で牽いて練り歩く。このパレードをメインに、スタンプラリーやオリジナルグッズの販売等様々な三国志関連の企画を展開している。インターネット等で通じて注目を集めるなど、全国から見物客を呼び込むイベントであり、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		

三国志祭

主要イベント等ソフト事業

	定期開催		地域連動型	
			賑わい広場	商店街等
			パレード	
4月	でたとこフリマ	神戸新長田ホビーコレクション		
5月			神戸まつり in 長田フェスティバル	
6月			くつっ子祭り	シューズドラフト
7月			神戸・長田たなばた祭り	ゆかた祭り 匠の技体験
8月			潮汲み祭り 三国志祭り	うず潮連パレード 三国志ねぶたパレード
9月			ふれあい盆踊り	ふれあい夏祭り
10月			統一マダン	アジアンフェスタ アジア屋台市
11月			鉄板こなもん祭	エイサー道じゅね こなもん屋台市
12月				
1月			1.17 神戸に灯りを in 新長田	メモリアルステージ 震災復興メモリアル 虹のキャンドルストリート
2月				
3月				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
食のまち推進事業 内容：地域のマップづくり、スタンプラリー、新商品開発 対象区域：地区全体 実施期間：H15 年度～	㈱神戸ながた TMO	本事業により、「お好み焼き・そばめし」、「ぼっかけ」を新長田の地域ブランドとして育成するほか、新商品の開発等を進め、集客力を拡大するとともに、個店の商業力の強化を促進する。 これにより、小売販売額と歩行者通行量の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」「個性的な集客拠点づくり」のために必要な事業である。		
アジアをテーマにした賑わい拠点の整備 内容：①チャレンジストア事業、②不足業種・業態の誘致、③その他 実施時期：H19 年度～	神戸市、商店街振興組合等	本事業により、丸五市場の空き店舗を活用した「丸五アジア横丁」など、アジアをテーマにした特色ある個店を集積し、集客力の向上による来街者の増加を促進する。 これにより、事業所数と小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		
アジアン・デ・ナガタ 内容：丸五市場、本町筋商店街、西神戸センター街を中心としたアジアタウン構想の策定。地域内のアジア系ショップの発掘と情報発信を行う。 対象区域：丸五市場、本町筋商店街、西神戸センター街および当該地域全体 実施時期：H19 年度～	神戸商工会議所	本事業により、20 数ヶ国におよぶ多国籍の外国人が生活する地域の特性を活かし、アジア色豊かな魅力スポットが連携・発信することで、神戸の新たな集客拠点の形成を促進する。 これにより、事業所数と小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
アジアンショップ起業塾 内容：アジアをテーマとした店舗の開業支援 実施場所：キッチンスタジオ 実施時期：H16年度～	㈱神戸ながたTMO	本事業により、「アジアをテーマにした賑わい拠点の整備」「アジアン・デ・ナガタ」と連携し、新たにアジアンショップ（飲食・物販）を開業しようとする人に対するサポートを行い、当該地域でのアジア系ショップの集積を促進する。 これにより、事業所数と小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		
昭和情緒を活かしたまちづくり 内容：昭和の雰囲気を活かした商業空間の形成 対象区域：六間道商店街、丸五市場、本町筋商店街、西神戸センター街 実施時期：H19年度～	神戸市	本事業により、阪神・淡路大震災以前の昭和の下町の雰囲気を残した商店街の情緒を活かし、SITE KOBEで定期的に実施される「アスタ流行歌ライブ」と連携するなど、大衆・庶民文化と結びついた商業空間形成を促進する。 これにより、小売販売額の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		
大正筋ふるさと創出事業～人づくりまちづくり～ 内容：①まちづくり（声かけ運動、子供110番等）、②商店街活性化（震災ミュージアムの設置等）、③芸術文化（空き店舗を活用したアートギャラリー等） 対象区域：大正筋商店街 実施期間：H18年度～	大正筋商店街振興組合	本事業により、単に空き店舗を埋めるという発想ではなく、大正筋商店街の個性を活かしたシンボリックな情報発信基地を設置し、幅広い年代が参画できる活動の場を提供することで、地域住民が足繁くまちを訪れる仕組みづくりを促進する。 これにより、小売販売額の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
森のある商店街になろう！門前町商店街になろう！六間道商店街「２つの夢」プロジェクト 内容：①近隣の荒廃地への植樹、②門前町商店街の取り組み、③新商品の開発・和みサロンの設置等 対象区域：六間道商店街 実施期間：H18 年度～H20 年度	六間道商店街振興組合	本事業により、「森」「お寺」などをテーマに、下町のコミュニティを活かした商店街の新たな魅力を打ち出し、再開発エリアの新旧住民にまちの良さをアピールする。また、巣鴨地蔵通り商店街との姉妹商店街連携により、「なごみ」の場となるべく、個店の魅力を向上させる。 これにより、小売販売額の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		
社会体験学習のまちの推進 内容：修学旅行での震災体験学習および商人体験の受入 実施時期：H14 年度～	㈱神戸ながた TMO 及び商店街組合等	本事業により、全国からの修学旅行生を受入れ、地域の人々が力をあわせて震災から復興してきた様子を伝えると同時に、商人体験をしてもらい、当該地域への注目度を高め、来街者の増加を促進する。 これにより、小売販売額の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		
シューズプラザ事業 内容：①流通販売施設としての公開展示施設、パイロットショップ（アンテナショップ）、手作り靴工房等 ②地域の交流拠点としてのシューズ関連イベントや地域の文化活動の発表の場づくり 実施時期：H12 年度～	神戸市、民間	本事業により、ケミカルシューズ産業の振興のための核施設である「シューズプラザ」を拠点として、流通販売施設へ一般消費者を呼び込むとともに、シューズ関連イベントや地域の（教育）文化活動の発表の場、南北・新旧住民の交流の場を提供し、シューズ産業と地域の活性化を促進する。 これにより、事業所数と小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
復興市街地再開発商業施設等入居促進事業 内容：再開発ビルに入居する店舗に対する家賃助成 実施場所：再開発ビル 実施時期：H12年度～	財団法人阪神・淡路復興基金	本事業により、再開発ビル保留床への店舗の入居を促進し、西部都心にふさわしい魅力ある商業集積を形成する。 これにより、事業所数と小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		
再開発保留床入居促進事業 内容：再開発ビル保留床に入居する店舗に対する①低廉な家賃での供給②広報・販促支援 実施場所：再開発ビル 実施時期：H20年度～	神戸市	本事業により、復興市街地再開発商業施設等入居促進事業も併用して、再開発ビルの保留床への店舗の入居を促進し、空き床を解消することで、西部都心にふさわしい魅力ある商業集積を形成する。 これにより、事業所数と小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		
商店街空き店舗活用支援事業 内容：再開発区域外の商店街空き店舗に出店するアジア・食をテーマとする店舗に対する家賃軽減 実施場所：再開発区域外の商店街 実施時期：H20年度～	神戸市	本事業により、商店街の空き店舗を積極的に活用し、「食のまち・ながた」「丸五アジア横丁」「アジアン・デ・ナガタ」構想等に沿った店舗の出店に伴う初期負担を軽減することで、魅力ある商業集積を形成する。 これにより、事業所数と小売販売額の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」「賑わいのある商業空間づくり」のために必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
エコショッピング 内容：地下鉄沿線の商業施設等と連携し、地下鉄を使って提携店で買い物や食事をすると割引サービスが受けられる制度 実施時期：随時	神戸市及び商店街等商業施設	本事業により、商業施設と交通機関が連携し、商業活性化と公共交通機関の利用促進の相乗効果を創出する。 これにより、小売販売額と歩行者通行量の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」「個性的な集客拠点づくり」のために必要な事業である。		
タウンモビリティ（買いもん楽ちんスクーター事業） 内容：当該地域への来街者に対する電動スクーターの貸し出し 実施場所：当該地域内商店街 実施時期:H15 年度～	㈱神戸ながたTMO	本事業により、ユニバーサルデザインの視点から、高齢者や身体障害者を含め全ての人が快適に買い物ができる商業環境の形成を促進する。 これにより、小売販売額と歩行者通行量の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」「個性的な集客拠点づくり」のために必要な事業である。		

８．４から７までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

［1］公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

（1）現状分析

①　公共交通機関

・新長田は西部地域における交通の結節点であり、主要交通機関の路線が集中する利便性の高い地区である。

・震災後に開通した地下鉄海岸線は、利便性向上による兵庫区・長田区南部地域のインナーシティ活性化と復興促進を目指して整備されたが、沿線の活性化にどのようにつなげていくかが今後の大きな課題である。

②　特定事業

・中心市街地は、ケミカルシューズなどの都市型ものづくり産業を基盤とした、職住一体のまちであるが、特に震災以降は、ケミカルを中心として製造業全般で事業所・従業者数が減少してきている。

・平成 12 年のシューズプラザの整備により、地域産業の高度化と再生を図ったが、厳しい状況が続いている。

・既存のものづくり産業の高度化に引き続き取り組むと同時に、新たな担い手の育成による「ものづくりのまち・長田」の再生が求められている。

（2）公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

これらの現状を踏まえた公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の必要性は以下のとおりである。

①　公共交通機関

・中心市街地の利便性・モビリティ向上と地下鉄沿線活性化のため、地下鉄ビル改修工事及びタウンモビリティ事業を行う必要性がある。

②　特定事業

・まちなか産業を育成し、ものづくり文化を継承するため、都市型ものづくり起業支援センター事業を行う必要性がある。

・ケミカルシューズ産業を高度化し、地域住民の交流拠点となる、シューズプラザ事業を行う必要性がある。

・インキュベーション拠点を形成するため、情報関連産業集積促進事業を行う必要性がある。

・サブカルチャーの発信基地づくりのため、アニメ産業誘致事業、制作・発表・交流拠点整備事業を行う必要性がある。

（3）フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた事業の進捗調査を行い、目標指標への効果を確認し状況に応じて事業の促進策の改善を図る。

［2］具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
新長田地下鉄ビルの改修（再掲） 内容：新長田地下鉄ビルの改修工事 位置：新長田地下鉄ビル 実施時期：H18 年度～	神戸市	本事業により、地下鉄利用者及び住民の利便性の向上を図るとともに、安全性向上のため見通しの良い駅構内に改修する。 これにより、歩行者通行量の増加に寄与するなど、「個性的な集客拠点づくり」の目標達成に必要な事業である。		
タウンモビリティ（買いもん楽ちんスクーター事業）（再掲） 内容：当該地域への来街者に対する電動スクーターの貸し出し 実施場所：当該地域内商店街 実施時期：H15 年度～	㈱神戸ながた TMO	本事業により、ユニバーサルデザインの視点から、高齢者や身体障害者を含め全ての人が快適に買い物ができる商業環境の形成を促進する。 これにより、小売販売額と歩行者通行量の増加に寄与するなど、「賑わいのある商業空間づくり」「個性的な集客拠点の形成」の目標達成に寄与する。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
情報関連産業集積促進事業 内容：①インキュベーションオフィス事業の実施、②地域産業・商業とのタイアップ事業、③情報発信サポート事業、④情報系大学・企業とのネットワークづくりなど 実施時期：H19 年度～	神戸市、兵庫県	本事業により、多種多様な資源が混在する地域のポテンシャルと、三宮と学園都市の中間に位置する立地を活かして人材を集め、情報系新産業のインキュベーション都市としてのブランド化を促進する。また、デジタルコンテンツ企業および IT 関連企業を誘致し、新たな産業の創出を図ると同時に、くつのまちながたや地元商店街とタイアップした事業を行い、地域産業・商業の活性化を促進する。 これにより、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」の目標達成に必要な事業である。		
アニメ産業の誘致 内容：アニメ産業に従事する人材育成および関連産業の誘致・育成 実施時期：H19 年度～	神戸市	本事業により、神戸市が 1996 年から取り組んできた「アニメーション神戸」の蓄積を活かし、アニメ文化とデジタル技術の融合を通じて、デジタル映像を中心とするアニメ関連産業の振興・集積を促進する。さらに SITE KOBE などを発表の場として、より広域からの人材を募り、サブカルチャーの発信基地づくりを進める。 これにより、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」のために必要な事業である。		
ロボット・ホビー関連レンタル工房づくり 内容：ロボット関連部品やフィギュア製作のためのレンタル工房の整備 実施時期：H20 年度～	神戸市	本事業により、再開発ビルなどを活用し、アニメ産業や「KOBE 鉄人 PROJECT」と結びつきの深いロボット・ホビー関連の工房を提供し、関連産業・ショップを誘致・集積し、サブカルチャーの発信基地づくりを促進する。 これにより、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」のために必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
（仮称）新長田版・トキワ荘づくり 内容：漫画・アニメの人材育成のための制作場所づくり 実施時期：H20年度～	神戸市	本事業により、既存施設を活用し、低廉な家賃での仕事場の提供、ライブホールを活用した映像機材等の特別条件での提供等により、制作・発表の場を提供し、漫画・アニメに関する人材を広域から集め、育成する。また、ネット環境整備、プロモーションツールとしてのＨＰ開設運営支援、大手出版社等へのプロモーション支援、地元商業・工業へのデザイン提供などの取り組みを通して、サブカルチャーの発信基地づくりを促進する。 これにより、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」のために必要な事業である。		
シューズプラザ事業 内容：①起業支援としてシューズデザイン、情報関連の企業を育成し、集積を図るためのインキュベーションオフィスの提供 ②情報拠点としてのシューズ産業の情報集積・発信 ③ビジネス支援拠点として、バイヤー・プレス向けの展示スペースを設け、シューズメーカーの販路拡大、情報発信を支援 実施時期：H12年度～	神戸市、民間	本事業により、地域に根ざした都市型産業でありケミカルシューズ産業の振興のための核施設である「シューズプラザ」を拠点として、ケミカルシューズ産業と地域の活性化を促進する。また、業界関係者の集積・交流拠点として、企業育成や雇用確保を促進する。 これにより、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」のために必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
都市型ものづくり起業支援センター事業 内容：①起業支援としてものづくり産業を育成し、集積を図るためのインキュベーションブースの提供 ②専門家による各種相談 ③販促支援 ④職住一体のまちづくりのための住居支援 ⑤卒業生に対する起業支援（住居・オフィスなど）窓口の整備 ⑥ものづくり文化の継承・発信 実施時期：H20年度～	神戸市、民間	本事業により、「シューズプラザ」を拠点として、ケミカルシューズにとどまらず、既存のネットワークや情報発信のノウハウを活かし、広くものづくり産業の起業を支援する場を創出し、神戸のものづくりの拠点としての地位を確立する。また、職住一体のまちの魅力をアピールするため、地域内で住み・働き続けられるよう、インキュベーションオフィスや空き床を紹介すると同時に、オフィス卒業後の本格的起業支援、住居に関する情報提供なども行い、起業を促進する。さらに、神戸マイスター制度・神戸ものづくり職人大学と連携し、人材交流とものづくり文化の発信拠点を形成する。 これにより、事業所数の増加に寄与するなど、「ものづくりのまち・長田の再生」のために必要な事業である。		

◇４から８までに掲げる事業及び措置の実施箇所

９．４から８までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

［1］市町村の推進体制の整備等

（1）庁内における推進体制

○　都市計画総局において、にぎわい創出担当の参事（部長級）を平成 19 年 4 月に設置

○　神戸市・新長田中心市街地活性化基本計画策定委員会（事務局：産業振興局商業課）

・庁内の関連部長クラスで構成、アドバイザーとして学識経験者も出席

○　神戸市・新長田中心市街地活性化基本計画策定幹事会・・・関連各課の課長クラスで構成

・庁内組織は、基本計画の素案作成や関連事業の推進体制等の検討を行う。

・策定委員会の活動状況・・・３回

・幹事会の活動状況・・・８回

○　神戸市・新長田中心市街地活性化コアメンバー

企画調整局総合計画課・調整課、産業振興局商業課・工業課、都市計画総局計画課・経営管理課、長田区役所まちづくり推進課の課長級で構成。随時、連絡・調整を行っている。

（2）神戸市・新長田中心市街地活性化基本計画策定委員会の実施状況

【第１回　平成 18 年 12 月 25 日】

・コンセプトの設定を中心とし、旧基本計画の評価、神戸市の中での計画の位置づけ、「街なか居住」「大人が３時間楽しめる街」「(仮称)横山光輝記念館」などに対する意見交換を行った。

【第２回　平成 19 年３月 22 日】

・第３号要件の検討を中心とし、神戸市において新長田地区を中心市街地として位置づける意義や周辺への波及効果について検討した。

・居住人口の数値目標の設定方法、二葉小学校跡地利用のあり方などについて意見交換を行った。

【第３回　平成 20 年３月 27 日】

・目標数値の設定を中心に、神戸市・新長田中心市街地活性化基本計画（案）について意見交換を行った。

［2］中心市街地活性化協議会に関する事項

（1）神戸・新長田中心市街地活性化協議会の設置

平成 18 年 11 月 20 日、新長田まちづくり（株)、神戸ながたＴＭＯ、神戸商工会議所が中心となり、「神戸・新長田中心市街地活性化協議会」を設立した。

①　神戸・新長田中心市街地活性化協議会の設置

１）神戸市が作成する神戸・新長田地区の中心市街地活性化基本計画及びその実施に対して協議し、意見調整を踏まえて提言する。

２）基本計画に記載されている民間事業計画について協議し、提言する。

３）中心市街地活性化のための勉強会、研修会、及び情報交換を行なう。

４）前各号に掲げるもののほか、中心市街地活性化に寄与する活動を様々な団体と連携を図りながら企画、推進する。

② 構成メンバー

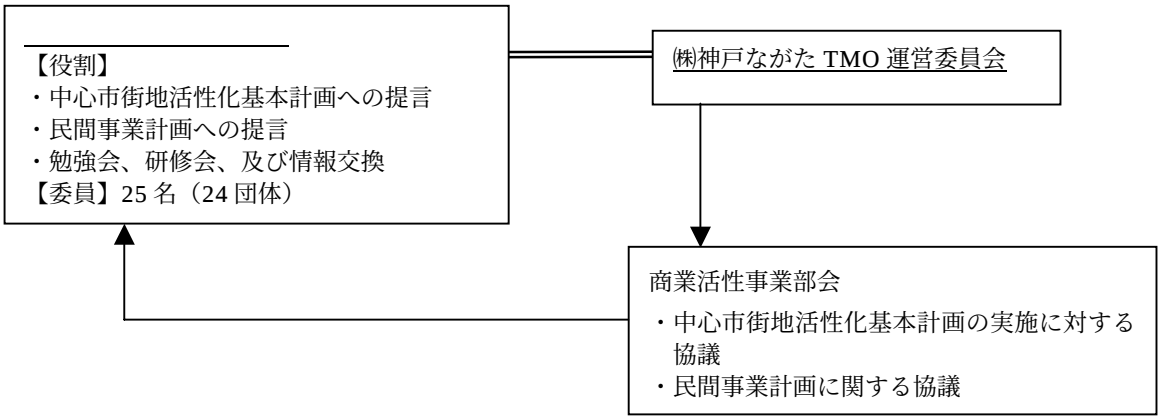
区　分	団体・所属		
会　長	経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るにふさわしい者（第 15 条第 1 項第 2 号）	(株)神戸ながた TMO	代表取締役社長
副会長			代表取締役専務
副会長	都市機能の増進を総合的に推進するための調整を図るにふさわしい者（第 15 条第 1 項第 1 号）	新長田まちづくり(株)	代表取締役社長
監　査	経済活力の向上を総合的に推進するための調整を図るにふさわしい者（第 15 条第 1 項第 2 号）	神戸商工会議所	理事
委　員	商業者（地権者）	新長田１番街商店街(振)	副理事長
		大正筋商店街(振)	副理事長
		六間道商店街(振)	理事長
		新長田本町筋商店街連合会	会長
		西神戸センター街親交会	会長
		六間道商店街友和会	会長
		久二塚商業(協)	専務理事
		丸五市場事業(協)	理事長
		腕塚食材商業(協)	理事
	土地・建物等を所有する地権者、地域住民の代表者（地権者）	新長田駅前地区復興まちづくり協議会	会長
		久二塚地区震災復興まちづくり協議会	監事
		久二塚６丁目まちづくり協議会	事務局
		真陽ふれあいのまちづくり協議会	地域振興対策部長
	認定基本計画及びその実施に関して密接な関係を有する者	「KOBE 鉄人 PROJEECT」実行委員会	実行委員長
		アスタきらめき会	副代表
	事業者	エム・シーシー食品(株)	神戸工場長
		ＳＰＣ栄町印刷(株)	代表取締役社長
		(株)迫水建築設計事務所	代表取締役社長
	交通事業者	近畿タクシー(株)	代表取締役社長
	福祉関連事業者	(株)ひまわり	常務取締役
	地場産業を中心に地域活性化を推進する者	くつのまちながた神戸(株)	専務取締役
オブザーバー	中心市街地商業活性化アドバイザー	(有)協働研究所	代表取締役社長
		新長田まちづくり(株)	PMG 統括マネージャー

③　推進体制

【役割】
・中心市街地活性化基本計画への提言
・民間事業計画への提言
・勉強会、研修会、及び情報交換
【委員】25 名（24 団体）

㈱神戸ながた TMO 運営委員会

商業活性事業部会
・中心市街地活性化基本計画の実施に対する協議
・民間事業計画に関する協議



（神戸・新長田中心市街地活性化協議会の開催状況）

開催日	内　容
平成 18 年 11 月 20 日	【新長田中心市街地活性化協議会設立総会】 ・「神戸・新長田中心市街地活性化協議会委員名簿」および「神戸・新長田中心市街地活性化協議会　規約」が承認された他、役員を選出した。
1 月 22 日	・「新長田地区周辺商圏調査」に基づいて、意見交換を行った。
	・本基本計画に基づいて実施する事業の推進体制について意見交換を行った。
	・中心市街地活性化の基本方針について意見交換を行った。 ・鉄人モニュメントなどの地域の資源を活用して、人が訪れ、住み、働く、賑わいあるまちづくりを全体コンセプトとし、基本計画の作成を進めることを確認した。
	・神戸市全体の中における当該地域の役割について意見交換を行った。
	・当該地域内および周辺地域にある地域資源とその活用方法について意見交換を行った。
	・西部都心としての神戸市における当該地域の位置づけについて意見交換を行った。 ・当該地域内に立地する主要施設の活用について意見交換を行った。
	・神戸市における都心や東部都心と西部都心である当該地域との比較を行い、今後の方向性について意見交換を行った。
	・神戸市から、本基本計画の策定状況について説明があり、関連する事業の今後の進め方などについて意見交換を行った。
	・３月の時点で確認した全体コンセプトを見直し、分かりやすいキャッチコピーをつけるなどして、当該地域の特徴がでる基本方針を検討することで合意した。
	・本基本計画の基本方針および全体像について審議を行った。 ・市街地再開発事業における保留地の活用のあり方について意見交換を行った。 ・本基本計画で実施する事業の実施主体やスケジュールなどについて確認した。
	・計画区域の設定について再度確認し、現行のまま進めることで合意した。 ・新たなまちなか産業育成支援策について意見交換を行なった。
1 月 21 日	・「集客」「賑わい」「ものづくり」の基本方針について意見交換を行なった。 ・対象事業のスケジュールについて確認した。
	・神戸市から本基本計画の策定状況について説明があり、意見交換を行なった。 ・計画の概要について、修正の経緯も含めて次回の説明を求めた。
	・神戸市から本基本計画の策定経緯と骨子について説明があり、意見交換を行なった。 ・協議会として意見書を作成し、神戸市長宛てに提出した。
	・神戸市から本基本計画の概要版の説明があり、意見交換を行なった。 ・補助対象事業について、関連省庁への確認を求めた。

（2）神戸・新長田中心市街地活性化協議会からの意見書

平成 20 年３月 17 日

神戸市長　矢田　立郎　様

「神戸・新長田中心市街地活性化基本計画(案)」に対する意見書

神戸・新長田中心市街地活性化協議会
会長　　上　田　司　郎

拝啓　時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は当協議会活動に多大なご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

神戸・新長田地区は長く「西の副都心」として、ケミカルに代表される地場産業に支えられ、地域が発展してきました。しかし、平成 7 年の阪神・淡路大震災で壊滅的な被害を被り、再開発事業や区画整理事業が推進されておりますが、中心市街地の空洞化が進むなど、依然厳しい環境に置かれています。

平成 13 年には「㈱神戸ながた TMO」を設立し、ハード整備と歩調を合わせ、ソフト事業中心に、地域振興に邁進してまいりました。しかし、従来以上に官民の連携が強化され、ハードとソフトが一体となった中心市街地活性化の取り組みが強化されることが望まれています。そして、まちづくり三法の改正を受け、当協議会は地域住民も参画して、平成 18 年 11 月 20 日に設立されました。神戸・新長田地区活性化に向けて、活発な議論を展開してきました。

御市において策定中の「神戸・新長田中心市街地活性化基本計画(案)」に関しまして、当協議会、地域の意見をより反映させ、官民一体となった地域づくりの指針となるべく、当協議会からの意見書を上申させていただきます。

敬具

1．基本計画のコンセプトについて
～「大人が 3 時間楽しめる街」へ～

新長田周辺地区は高校、大学が非常に少なく、若者の集客が困難な地域です。また、三宮や板宿などと差別化を図るためには、30 歳以上の大人をターゲットにした集客策を地域で検討しています。また、1 日過ごせるだけの地域資源が不足しているため、あえて「3 時間」という具体的な滞留時間を目標としています。

当協議会で議論してきた「大人が 3 時間楽しめる街」のコンセプトに沿って、取り組みを進められることを期待します。

2．基本計画の掲載事項について

基本計画の内容については、概ね協議会の意向と一致するものと認めますが、特に以下の点について留意して取り組まれることを希望します。

（1）新産業の誘致と雇用の確立

神戸・新長田地区を支えてきた地場産業であるケミカル産業は、生産拠点の海外移転、震災によるダメージの蓄積など、依然として停滞しております。ケミカル産業の更なる支援拡充と、新産業の構築、誘致を強く希望します。再開発エリアの保留床などに、企業家育成の視野にいれたインキュベーション機能の強化、IT 関連企業、鉄人プロジェクトの呼応した映像、アニメなどのサブカルチャー産業などが考えられます。

また、大阪ガス跡地や再開発エリアの計画未定地区などに、雇用創出が期待される企業、工場の誘致が期待されます。

（2）住みやすい街・住みたくなる街

地場産業型から商住混在型への移行が進む昨今、商圏内における居住人口の増加が求められています。そのためには、安全、安心、防犯の機能などを強化し、「人にやさしいまちづくり」を進めていく必要があります。長田区で他区に先駆けて取り組まれている「ユニバーサルデザインの推進」も、差別化を図るためには有効であると考えます。

また、下町の特性として、「緑が少ない」という意見が多く寄せられています。整備拡張が予定されている若松公園以外に、ポケットパークや旧二葉小学校跡地にも、芝生が充実している公園整備の検討を望みます。

また、本、映像ソフト関連の業種が地域になく、居住者からも誘致が求められております。これら不足業種の誘致は、地域の魅力向上に直結すると考えます。

（3）「食のまち長田」「音楽のまち NAGATA」の継続支援

地域商店街、地元企業が中心となって設立した「㈱神戸ながた TMO」は、「そばめし」や「ぼっかけ」など、地域の商業集積に着目し、イベントや商品開発など「食のまちづくり」を推進しており、一定の成果をあげつつあります。

今後、地域特性をより発信するためにも、「食のまちづくり」に対する継続支援を希望します。

また、2000 年に地元有志で結成した日本でも珍しいスティールパンのオーケストラ「ファンタスティックス」が結成されました。新長田発の文化発信として全国的に知名度が上がり、滋賀県や岡山県からも練習生が新長田に通うなど、大いに地域の魅力発信に貢献しています。また、草の根で活動している様々な音楽活動に対する継続的な支援を希望します。

（4）鉄人 28 号モニュメントなどの拠点整備

地域のシンボルになりうる拠点施設の整備は、広域集客と地域イメージの向上に繋がると考えます。地元出身の漫画家・横山光輝氏の業績を後世に語り継ぐために、「鉄人 28 号モニュメント」や「三国志ミュージアム」は非常に有効と思われます。

また、お好み焼店、焼肉店、アジア関連飲食店の集積など、地域のマグネットとなる地区を整備、積極誘致することも、他地区との差別化につながると考えます。

（5）基本計画に関連する企業、公共公益施設

都市機能の集約を図る上において、基本計画の策定事業に関連する企業の誘致を優先させることは、地域活力の向上に繋がります。また行政関係など公共公益施設の設置は、利便性向上に大きな効果が期待できます。

（6）南北軸の強化と回遊性の構築

JR 新長田駅の北には、山陽電鉄の本社と隣接して山陽西代駅があります。山陽西代駅～JR・地下鉄新長田駅～地下鉄駒ヶ林駅の南北軸をより強化し、約 100 ヘクタールの中心市街地活性化エリアをより回遊する仕組みづくりが必要です。従来はイベントなどソフト面での回遊を図ってきましたが、地区案内サイン整備など、ハード面での支援を希望します。

（7）地域全体のバランスのとれた発展

再開発事業の進捗に伴い、新長田駅前の商業ビルに店舗が集中し、駅から離れるにつれて空店舗が目だつようになってきました。商業者のみならず、地域住民にとっても防犯上の観点から不安視されており、近隣商店街、地域の格差を解消し、地域全体のバランスのとれた発展に繋がる施策の検討を願います。

３．基本計画に掲載されていない事項について

地域には様々な課題が残っており、基本計画にとどまらず、広い視点から将来的に解決に取り組まれることを希望します。

（１）JR 快速停車を含めた公共交通の利便性向上
（２）まちづくりに対する、地域による評価・検証システムづくり
（３）地域内の駐輪対策の強化
（４）地域内の車両通行のルール化
（５）中心市街地及びその周辺地区における大規模店舗との共生

［3］基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

（1）地域ぐるみでの取り組みの状況

① ㈱神戸ながた TMO の設立

震災後、平成12年に、「地域のために一緒に頑張ろう」と若手商業者が集まって「アスタきらめき会」を結成し、その時のメンバーが中心となって平成13年6月に３セクＴＭＯの「㈱神戸ながたＴＭＯ」が設立された。

② ㈱神戸ながた TMO の運営体制

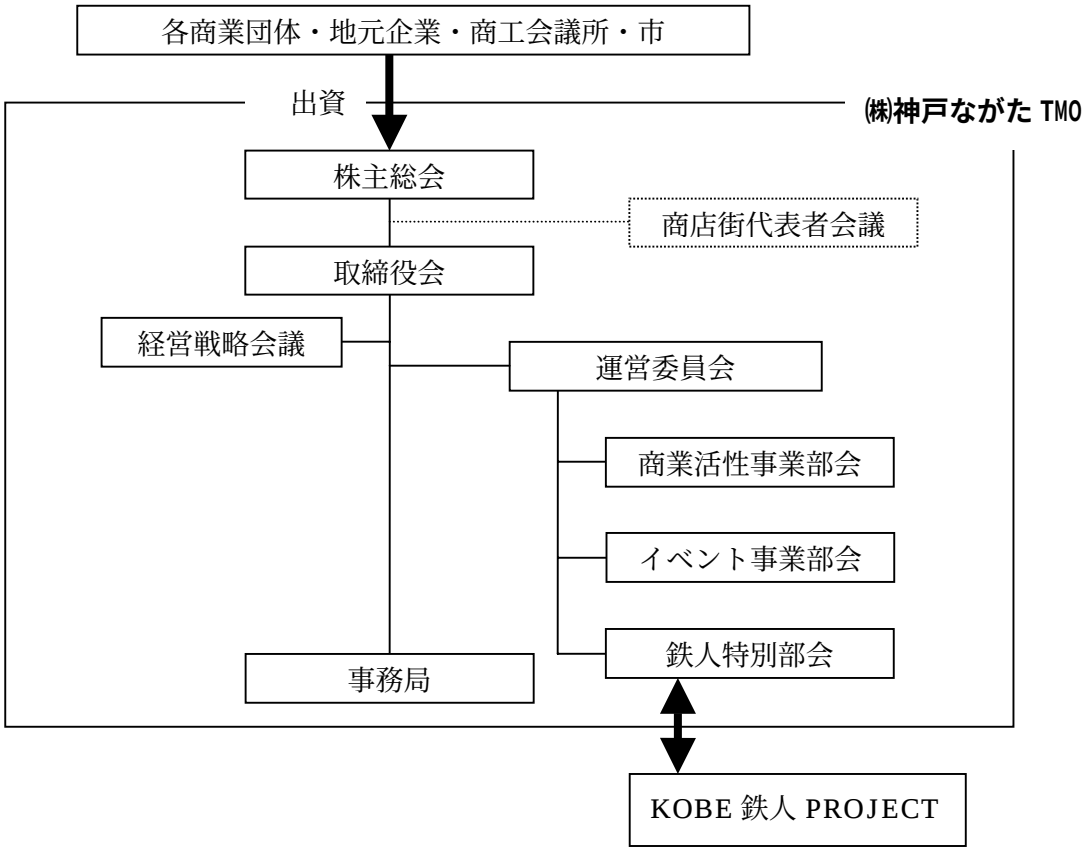
１）株主団体：19 団体

- 腕塚食材商業協同組合（食の棚フーケット）
- エス・ピー・シー栄町印刷(株)
- エム・シーシー食品(株)
- 近畿タクシー(株)
- くつのまちながた神戸(株)
- 久二塚商業協同組合
- 神戸市
- 神戸商工会議所
- (株)迫水建築設計事務所
- 新長田一番街商店街振興組合
- 新長田本町筋商店街連合会
- 新長田まちづくり(株)
- 大正筋商店街振興組合
- 西神戸センター街親交会
- (株)ひまわり
- 丸五市場事業協同組合
- 六間道商店街振興組合
- 六間道商店街友和会
- (株)ディスプレイ・タモン

２）役員

役職等	
代表取締役社長	大正筋商店街振興組合
代表取締役専務	久二塚商業協同組合
取締役運営委員長	久二塚商業協同組合
取締役	新長田駅前商業協同組合
取締役	神戸市産業振興局長
取締役	新長田本町筋商店街連合会
取締役	六間道商店街振興組合
監査役	くつのまちながた神戸(株)

３）組織


各商業団体・地元企業・商工会議所・市
出資
㈱神戸ながた TMO
株主総会
商店街代表者会議
取締役会
経営戦略会議
運営委員会
商業活性事業部会
イベント事業部会
鉄人特別部会
事務局
KOBE 鉄人 PROJECT

③ **これまでの取り組み**

年月	TMO での取り組み	旧基本計画の策定に関する事項
		神戸市中心市街地（新長田周辺）活性化基本計画を策定
1999 年 7 月		新長田駅周辺商業タウンマネージメント計画策定委員会発足
2000 年 7 月		TMO 構想策定検討委員会発足
	（仮称）株式会社神戸ながたＴMO 設立準備会発足	
2001 年 5 月	教育旅行受入事業を開始	
2001 年 6 月	株式会社神戸ながた TMO 設立	
2001 年 9 月		神戸市、TMO 構想を認定
2001 年 10 月	長田ラテンミュージックストリート	
	JICA（国際協力事業団）防災管理者セミナー受入を開始	
2002 年 5 月	「食のまち長田推進事業」を開始	
2002 年 7 月	「第 5 回全国リサイクル商店街サミット神戸大会」を開催	
2002 年 8 月	MCC 食品（株）と「長田牛すじぼっかけカレー」を共同開発	
	「1・19 ガガガ SP フリーライブ」を開催	
2003 年 2 月	介護保険適用サービス付きタウンモビリティ事業開始	
2003 年 4 月	「新長田新鮮トレトレにゅーす」発行開始（毎月 1 回）	
2003 年 5 月	神戸長田コンベンション協議会が発足	
2003 年 11 月	地域共通クーポン券「バード」発行開始	
2003 年 11 月	「地域と商店街のあり方を考えるシンポジウム」の開催	
2004 年９月	「エイサーパレード」の実施	
2005 年 3 月		TMO 構想を改定
2005 年 10 月	「長田ブランドショップ」開設	
2005 年 10 月	「鉄板こなもん祭」開催	
2005 年 11 月	「あんな店こんな店あるある探検隊」の開催	
2006 年 2 月	「神戸長田焼セット」を MCC 食品、オリバーソース、伍魚福と共同開発	
2006 年６月	「鉄人２８号特別展」開催	
2006 年 10 月	新長田地区商圏実態調査を実施	
2006 年 11 月	「三国志の世界展」開催	
2007 年 6 月	地元店とタイアップした「お好み焼」「そばめし」をローソンと共同開発	

10．中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

［1］都市機能の集積の促進の考え方

（1）都市機能の集積のための方針

①　神戸市復興計画

「神戸市復興計画」は、平成７年６月に震災からの復興を目指して策定された。

震災で甚大な被害を受けた神戸市の西部市街地（兵庫区～長田区）については、「西部市街地復興計画」において復興の視点とまちづくりの方向性を示した。また、JR 新長田駅周辺の整備を、地域の復興を牽引する西部復興プロジェクトのひとつである「西部都心軸の整備」として位置づけている。

「西部都心軸の整備」は、新長田周辺の整備にあわせて、良好な住宅・住環境を創造するとともに、商業・業務・文化等の都市機能の集積、ターミナル機能の強化を図り、住・商・工の共生するまちの中心として、利便性の高いにぎわいある拠点形成を目的とした。さらに、臨海部や板宿周辺との連携を強化するとともに、南北を結ぶ海につながる快適性の高いシンボル軸として整備し、周辺の市街地整備を先導し、あわせて、防災機能を備えた公園の整備や避難路の確保、不燃化の促進により、防災拠点となる都心の形成を図ることとしている。

②　第４次神戸市基本計画

「第４次神戸市基本計画」は、平成５年９月に策定した「新・神戸市基本構想」を受けて、平成７年 10 月に策定したものであり、「世界とふれあう市民創造都市」を基本理念としている。

中心市街地を含む南北に長い地域（板宿～新長田～大橋）を軸として西部副都心を形成することとし、特に JR 新長田駅周辺は商業・ターミナルを核とする地域として位置づけている。

都心は、都心の広域性・高度性・多様性の魅力を補完するとともに、地域に密着した庶民性・文化性といった個性を併せもつことにより、都心と一体となり神戸の魅力を高めることとしている。また、ターミナル機能を充実させ、商業・業務機能の強化を図ることによって、市民生活の利便性を高め、様々な都市活動を活性化させる。特に西部都心は、周辺の地場産業や市場などの地域商業の潜在力を生かし、産業交流の形成を図ることとしている。

③　神戸国際港都建設計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 16 年４月策定）

西部市街地においては、西部都心を拠点に、産業文化、歴史的環境、運河などの水辺空間を生かし、住商工の調和のとれた利用を図るとしている。副都心の土地利用の指針として、ターミナル機能の充実・強化、商業、業務、文化機能の集積、及び土地の高度利用、特に、新長田地域については、西部都心としての、商業・業務・文化・住宅・福祉機能の集積を図るとしている。

④　神戸国際港都建設計画　都市再開発の方針（平成 16 年４月策定）

都市再開発の目標として、都心では、震災復興事業の推進により、ターミナル機能や、商業・業務機能などの充実・強化を図り、地域特性をいかした交流拠点の形成を推進するとしている。特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき相当規模の地区（長田南部地区、新長田南地区、新長田北地区）として、被災市街地の復興、西部都心周辺としての住宅の重点供給、西部都心の核にふさわしい商業・業務サービス機能の整備等の目標を設定している。

［2］都市計画手法の活用

本市では、市街化区域と市街化調整区域（区域区分）を定め、市街化調整区域での開発を原則禁止することで、郊外部での無秩序な開発や都市機能の拡散を抑制し、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めている。また、都市の核となる各都心においては、商業・業務施設をはじめとするそれぞれの生活圏にふさわしい土地利用を図るための用途地域を指定している。

当該地区では、新長田駅や五位池線沿道を中心に商業系の用途地域を指定し、民間活力を導入しながら再開発事業を進めており、副都心にふさわしい都市機能の集積を図っている。また、区画整理事業の実施や地区計画の活用など、住・商・工の調和のとれた安全・安心なまちづくりを進めている。

準工業地域において大規模集客施設が無秩序に立地した場合、商業機能の拡散に加え、周辺道路や住環境への影響も含め、中心市街地への都市機能の集積に大きな影響を与えると考えられることから、準工業地域への大規模集客施設の立地制限について特別用途地区の活用を考えている。現在、その適用区域等について検討を進めている。

［3］都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

①　中心市街地における既存ストックの現況

〔中心市街地における大規模小売店舗（1,000㎡以上の施設）〕

名称	開店年月日	主な小売業者	設置者	設置者の住所	敷地面積（㎡）	面積（㎡）	入居店舗数
ジョイプラザ	S52.4.21	大丸他	神戸市都市整備公社	神戸市		11,501	
ピフレ新長田	H10.3.26	大創産業他	神戸市都市整備公社	神戸市		5,048	
アスタくにづか３番館	H15.11.21	ダイエー他	神戸市長	神戸市	9,010	8,676	36
アスタくにづか４番館	H15.12.13	地権者他	神戸市長	神戸市	6,189	1,423	9
アスタくにづか５番館	H15.12.13	地権者他	神戸市長	神戸市	6,189	2,506	17
ソレイユ西代	H16.7.2	ライフコーポレーション他	山陽電鉄	神戸市長田区	6,073	5,870	3
ネストガーデン長田	H16.4.1	ホームセンターアグロ	ホームセンターアグロ	兵庫県宍粟郡山崎町	25,367	12,222	1
アスタプラザウエスト	H16.11.19	マルハチ他	神戸市長	神戸市	7,683	9,561	12
アスタプラザイースト	H18.11.23	地権者他	神戸市長	神戸市	5,109	1,779	28

出典：神戸市産業振興局商業課調べ

※名称は大規模小売店舗立地法等にもとづく届出名を記載

〔中心市街地における大規模小売店舗の立地状況〕

② 中心市街地内の公共公益施設のストックの状況

【公共公益施設一覧】

施設の種類	名称
官公署	建設局道路機動隊事務所
	建設局中央水環境センター
	都市計画総局新長田南再開発事務所
	新長田勤労市民センター
	新長田図書館
	長田郵便局
教育・文化・集客施設	神戸映画資料館
	震災ミュージアム、大正ハイカラ進歩住夢亭
	神戸定住外国人支援センター
	神戸アジア交流プラザ
	日本ベトナム友好協会兵庫県連合会
	SITE KOBE
	アスタキッチンスタジオ
	新長田ふれあい足湯
	ピフレホール
	神戸新聞文化センター
	三国志ミュージアム※
	鉄人 28 号モニュメント※
	若松公園※
	旧二葉小学校跡地利用※
医療施設	こうべ市歯科センター
	神戸協同病院
	野瀬病院
経済関連	ケミカルシューズ産業会館
	日本ケミカルシューズ工業組合
	日本シューズ産業協同組合
	シューズプラザ
	神戸商工会議所西神戸支部
	JR 新長田駅
	地下鉄新長田駅（西神山手線、海岸線）
	地下鉄駒ヶ林駅（海岸線）
	山陽電鉄西代駅
	神戸市バス網
	新長田地下鉄ビル
	山陽電鉄本社ビル

注：※印は建設予定

出典：神戸市産業振興局商業課調べ

【学校等】

名称	所在地
市立駒ケ林中学校	長田区若松町
私立近田幼稚園	長田区駒栄町
	長田区駒栄町
	長田区細田町
財団法人神戸保育園	長田区水笠通

出典:神戸市長田区ホームページ

［4］都市機能の集積のための事業等

4．市街地の整備改善のための事業

- 新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業
- 若松公園、水笠通公園、水笠通西公園、川西通公園、新湊川公園
- 新長田駅北地区震災復興土地区画整理事業
- 二葉公園拡張整備工事(二葉小跡地利用)
- 新長田地下鉄ビルの改修

5．都市福利施設を整備する事業

- 長田警察署久保交番の整備

6．街なか居住の推進のための事業

- 新長田地区住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）
- 新長田地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
- 新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業（再掲）
- 新長田駅北地区震災復興土地区画整理事業（再掲）

7．商業の活性化のための事業

- ポケットパーク整備事業（にぎわい広場事業）
- (仮称)三国志ミュージアム建設事業
- シューズプラザ事業

8．4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業

- 新産業集積促進事業
- 都市型ものづくり起業支援センター事業

11．その他中心市街地の活性化のために必要な事項

［1］基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

（1）個別事業等に関連した実践的・試行的活動の内容・結果

当地区では、重厚長大型産業の低迷、大型店の郊外進出や消費者ニーズの変化、モータリゼーションの進行などを背景として、震災前から地場産業と地域商業の衰退が始まっており、数々の復興の取り組みによる巻き返しを図るも、依然として厳しい状況に置かれている。しかし、時代の流れに伴う外的要因による中心性の衰退は、当地に限らず、全国の中心市街地が共通して抱えている問題である。地震による被害から復活するという復興の枠組み「マイナスからゼロへ」を超えて、商業者が自らの問題ととらえ、内的要因の解決を図ろうとする積極的な取り組みが中心市街地には不可欠である。

こうした状況を踏まえ、旧基本計画のもと当該地域内において商業等の活性化を図るため、まちづくりを総合的にマネージメントする組織として「㈱神戸ながたＴＭＯ」が設立された。また、新たに整備される再開発ビル群を一体的かつ効率的に管理するために「新長田まちづくり㈱」が設立された。これらの組織が中心となり、地元住民と連携しながら、地域の資源や特徴を活かした賑わいづくりのための事業を展開している。

〔1〕「食のまち・ながた」の取り組み

①　粉もん飲食店の集積を活かした取り組み

新長田が発祥の地であると言われる「そばめし」や、長年にわたって地元で親しまれてきた「ぼっかけ（牛すじとコンニャクを甘辛く煮込んだすじコン）」、「お好み焼」など、「粉もん」の飲食店が密集して立地することを活かした「食のまち・ながた」の取り組みを進めてきた。

②　企業とタイアップした商品開発

「ぼっかけ」や「そばめし」をテーマにした商品を地元の食品会社と共同開発したほか、平成 19 年には大手コンビニエンスチェーンとタイアップしたご当地グルメ商品を開発し、話題を呼んだ。

③　**地域全体を巻き込んだイベントの開催**

平成 19 年度には約 2 万人の来場者（神戸ながた TMO 調べ）を集め、第 3 回「鉄板こなもん祭り」が地域内の各所で実施され、回を重ねるごとに参加者が増えてきており、広く人気を集める恒例の取り組みとなりつつある。

〔2〕アジア・沖縄をコンセプトとするまちづくり

①　**特徴ある店舗の誘致・集積**

アジア系を中心とする外国人が数多く住むまちの特性を活かし、アジアギャザリーやアジア交流プラザを整備するなどの取り組みを進めてきた。また、沖縄・奄美出身者も多く在住していることから、アジア・沖縄をコンセプトにした店舗の立地を推進しており、平成 16 年には琉球ワールドを誘致した。さらに、平成 18 年度からは丸五市場でアジア料理店を誘致する「丸五アジア横丁」事業、平成 19 年度にはアジアをテーマにしたスポットを発掘する「アジアン・デ・ナガタ」構想が開始されるなど、様々な取り組みが展開されている。

②**「文化交流の発信地・新長田」のイベント**

毎年秋に実施される「琉球祭」は、エイサーパレードや沖縄・奄美料理の屋台、琉球物産マーケットなどが開催され、地域のお祭りとして定着している。

〔3〕ＫＯＢＥ鉄人ＰＲＯＪＥＣＴ

まちづくりに関わる話し合いのなかで、漫画家・故横山光輝氏が中心市街地区域内の出身であることから、アニメをはじめとする横山作品のキャラクターを新長田のまちおこしに使いたいとのアイデアが地元から出された。昭和のアニメのレトロな雰囲気が長田の下町のイメージに合うこと、また、巨大ロボットが立ち上がる姿がまちの力強い復興に希望を抱かせるという理由で、鉄人 28 号をまちのシンボルに選び、KOBE 鉄人 PROJECT が立ち上げられた。横山氏のご遺族の賛同も得て、実物大鉄人モニュメントの製作をはじめ、三国志ミュージアムの建設、アジアなまちづくりへの三国志オブジェの設置、市民による募金活動など、具体化に向けて作業を進めている。

〔4〕下町情緒を活かした取り組み

① 街並みを活かした商店街づくり

下町情緒の残る商店街の雰囲気を活かし、「門前町商店街」（六間道商店街）、「アジア横丁」（丸五市場）などの取り組みが進められており、広域からの注目を集めるようになっている。

② 映画ロケへの協力

昭和の雰囲気を残したまち並みや建物がまとまって存在することから、近年の昭和ブームに乗って、当該地域が映画のロケ地として注目を集めている。こうした流れを受け、「神戸フィルムオフィス」や行政当局とも協力しながら、ロケ地として誘致したり、地域ぐるみで歓迎する積極的な取り組みが進んでいる。

③ 下町コミュニティの再生

かつて木造長屋や商店街で見られたような顔の見える関係が希薄になり、新旧住民の交流と南北連携が課題とされる中、賑わいづくり、アジア・沖縄文化、防災・安全などは地域全体をつなぐキーワードとしても重要である。現在、シューズプラザを拠点として南北の新旧住民がコミュニティ形成に参加できる仕掛け作りのため、地元商業者も交えて協議を進めている。

〔5〕サブカルチャーの発信拠点づくり

① 神戸映画資料館の開設

神戸映画資料館では、神戸在住の映画コレクターを中心とした多くの方々の協力により、貴重な映画コレクションを収蔵し、展示･上映施設と資料閲覧スペース、カフェ･ダイニングスペースなどを設置している。映画文化の発信拠点として多くの映画ファンが集う場となっている。

神戸映画資料館
KOBE PLANET FILM ARCHIVE

② ＳＩＴＥ ＫＯＢＥの活用

SITE KOBE は、市街地再開発事業エリア内における文化発信の拠点として設置されたものである。地元プロレス団体の興業をはじめ、流行歌コンサート、お笑いイベントなど特徴ある取り組みが定期的に行われ、コアなファンが集うライブを誘致するなどユニークな企画が多いことから、地域のみならず広域からの注目を集める場となっている。

SITE KOBE
ASUTA LIVE FACTORY

〔6〕情報関連産業集積促進事業（ＫＯＢＥ－ＧＮＳ構想）

中心市街地の商業および近隣商業地域において、「KOBE－GNS 構想」として映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業及びインターネット付随サービス業などの誘致を図ることとなった。

［2］都市計画との調和等

（1）基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その他の法令に基づく種々の計画との整合性

①　神戸市復興計画（平成７年６月策定）（再掲）

「神戸市復興計画」は、平成７年６月に震災からの復興を目指して策定された。

震災で甚大な被害を受けた神戸市の西部市街地（兵庫区～長田区）については、「西部市街地復興計画」において復興の視点とまちづくりの方向性を示した。また、JR 新長田駅周辺の整備を、地域の復興を牽引する西部復興プロジェクトのひとつである「西部都心軸の整備」として位置づけている。

「西部都心軸の整備」は、新長田周辺の整備にあわせて、良好な住宅・住環境を創造するとともに、商業・業務・文化等の都市機能の集積、ターミナル機能の強化を図り、住・商・工の共生するまちの中心として、利便性の高いにぎわいある拠点形成を目的とした。さらに、臨海部や板宿周辺との連携を強化するとともに、南北を結ぶ海につながる快適性の高いシンボル軸として整備し、周辺の市街地整備を先導し、あわせて、防災機能を備えた公園の整備や避難路の確保、不燃化の促進により、防災拠点となる都心の形成を図ることとしている。

②　第４次神戸市基本計画（平成７年 10 月策定）（再掲）

「第４次神戸市基本計画」は、平成５年９月に策定した「新・神戸市基本構想」を受けて、平成７年 10 月に策定したものであり、「世界とふれあう市民創造都市」を基本理念としている。

中心市街地を含む南北に長い地域（板宿～新長田～大橋）を軸として西部副都心を形成することとし、特に JR 新長田駅周辺は商業・ターミナルを核とする地域として位置づけている。

都心は、都心の広域性・高度性・多様性の魅力を補完するとともに、地域に密着した庶民性・文化性といった個性を併せもつことにより、都心と一体となり神戸の魅力を高めることとしている。また、ターミナル機能を充実させ、商業・業務機能の強化を図ることによって、市民生活の利便性を高め、様々な都市活動を活発化させる。特に西部都心は、周辺の地場産業や市場などの地域商業の潜在力を生かし、産業交流の形成を図ることとしている。

③　神戸国際港都建設計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 16 年４月策定）（再掲）

西部市街地においては、西部都心を拠点に、産業文化、歴史的環境、運河などの水辺空間を生かし、住商工の調和のとれた利用を図るとしている。副都心の土地利用の指針として、ターミナル機能の充実・強化、商業、業務、文化機能の集積、及び土地の高度利用、特に、新長田地域については、西部都心としての、商業・業務・文化・住宅・福祉機能の集積を図るとしている。

④　神戸国際港都建設計画　都市再開発の方針（平成 16 年４月策定）（再掲）

都市再開発の目標として、都心では、震災復興事業の推進により、ターミナル機能や、商業・業務機能などの充実・強化を図り、地域特性をいかした交流拠点の形成を推進するとしている。特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき相当規模の地区（長田南部地区、新長田南地区、新長田北地区）として、被災市街地の復興、西部都心周辺としての住宅の重点供給、西部都心の核にふさわしい商業・業務サービス機能の整備等の目標を設定している。

⑤　神戸 2010 ビジョン（中期計画）

「豊かさ創造都市こうべ」の実現を目指す神戸 2010 ビジョンでは、中心市街地に関連するアクションプランと事業を以下のとおり定める。

・ユニバーサル社会実現プラン：「すまいの UD の推進」事業
・文化創生都市推進プラン：多文化共生の文化風土を活かした交流事業
・価値を創造する元気な産業のまちプラン：商店街・小売市場活性化支援事業
・観光交流都市推進プラン：兵庫・長田南部の産業施設などを活かした観光振興事業
・環境共生都市推進プラン：震災復興まちづくり事業

（２） 長田区中期計画（平成 17 年 6 月策定）

長田区マスタープラン（区別計画・平成７年 10 月策定）実現に向けて策定された中期計画では、「食のまち長田の発信」と、「くつのまち長田の推進」によるシューズプラザの積極的活用と地域産業育成のための取り組みが位置づけられている。

［３］その他の事項

特になし

12．認定基準に適合していることの説明

基　準	項　　目	説　明
第１号基準 **基本方針に適合するものであること**	意義及び目標に関する事項	意義については、「１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針」において、旧基本計画の評価や中心市街地活性化基本計画策定に向けた課題などを踏まえて記載した。 目標については、「３．中心市街地の活性化の目標」に記載した。
	認定の手続	本基本計画の基本方針・内容については、新長田中心市街地活性化協議会において協議を行っており、そこでの検討内容を踏まえた計画づくりを行っている。
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	位置、区域の設定に関して基本方針に即している。
	４から８までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	全体コンセプトとして掲げた「人が集い、交流する、賑わいあるまち・新長田」に基づき、４から８までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進については基本方針に即している。
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	上位計画である「神戸市基本計画」における西部副都心としての位置づけのもと、都市機能の集積の促進を図ることが明確に示されている。
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	その他中心市街地の活性化に関して、基本計画に掲げる事業等の推進に関して十分な留意を行い、市街地における整備計画等との調和・整合に関して配慮を行っている。
第２号基準 **基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること**	目標を達成するために必要な４から８までの事業等が記載されていること	全体コンセプトとして「人が集い、交流する、賑わいあるまち・新長田」を掲げ、３つの目標の実現のために必要な事業を、４から８において記載している。
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	記載している各事業の実施が、数値目標の達成に寄与することを合理的に説明している．
第３号基準 **基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること**	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	４から８までの全ての事業などに事業主体を記載している。
	事業の実施スケジュールが明確であること	４から８までの全ての事業などは計画期間の平成 24 年度までに完了もしくは着手できる見込みである。