

## 第5部 安全なまちづくり編

# 第21章 復興まちづくり事業

## 第1節 震災前の神戸のまちづくり

### 1. 震災前の都市計画

#### (1) 概況

神戸市は、全市域をひとつの都市計画区域としており、神戸市総合基本計画を受けて一体的・総合的な都市計画を推進している。市街化区域と市街化調整区域との線引きのほか、用途地域の指定等の都市計画を決定し、自然環境との調和を図りつつ計画的な新市街地や既成市街地、都市交通施設等の都市空間の整備を図ってきた。

#### (2) まちづくりの沿革

本市は、旧都市計画法の制定を受け、大正11年に神戸都市計画区域を指定し、六甲山麓南側の市街地において近代都市としての基盤整備事業を展開し、第2次世界大戦後の昭和21年には、現在の都市計画の骨格をなす「神戸市復興基本計画要綱」を策定し、土地利用計画や幹線道路、公共施設計画などとともに、戦災復興土地区画整理事業に着手、この復興計画に基づき、今日の市街地の骨格が形成された。

昭和30年頃から、全国に先駆けて市街地改造事業に着手し、過密、混在、密集した市街地の再開発を進めるとともに、新都市拠点の整備を行うなど都市機能の再編、高度化を進めてきた。

昭和45年には、新都市計画法の施行を受け、全市域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）し、都市の自然的条件を踏まえた適正な機能及び環境が維持できるよう、規制と誘導を通じて計画的な土地利用の実現を目指してきた。

また、「山、海へ行く」といわれた六甲山北側の新市街地の団地造成、臨海部の埋め立て、ポートアイランドなどの人工島建設等による都

市空間の創出、これら住宅地や産業地と都心を結ぶ都市交通施設との一体的整備を図ってきた。

#### (3) 街路事業

神戸市では、生活圏と中心核の適正配置を図り、相互の連携による秩序ある都市活動が展開される多核ネットワーク都市の実現を目指した幹線ルートの充実など広域交通網の整備の他、既成市街地を格子状に連結する都市計画道路網の整備を図ってきた。

戦後当初は、戦災復興土地区画整理事業区域内と区域外の連絡道路を重点的に整備し、昭和40年代の西北神地域の開発にともない、これら地域と既成市街地とを連絡する道路などを重点的に整備してきた。

また、市街地の渋滞の原因となる踏切道の解消を図るための連続立体交差事業、安全で快適な歩行者空間の創出を目指した歩行者専用道路の整備、さらに、交通結節点の他市民の交流の場等としての機能を担う駅前広場の整備など幅広く事業を行ってきた。

#### (4) 市街地再開発事業

神戸市では、昭和36年に創設された「公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律」に基づく市街地改造事業を大橋地区、三宮地区及び六甲地区の3地区で実施するとともに、「防災建築街区造成法」に基づく組合施行による防災建築街区造成事業を推進して33組合44棟の防災建築物を整備し、土地の高度利用と都市の不燃化を図ってきた。

さらに、神戸市の市街地再開発事業は、これらの法律が1本化して昭和44年に制定された「都市再開発法」により、①JR六甲道駅を中心とする東神戸地域、②三宮東～三宮～神戸に至る都心地域、③JR新長田駅を中心とする西神戸地域において、都心、副都心、衛星都心などの地域中心核の整備手法として積極的に取り

組んできた。

震災時には、公共団体施行では六甲道駅前地区、長田地区の2地区で事業が完了し、新長田駅前地区、垂水駅東地区、垂水駅西地区、舞子駅前地区、二葉町5丁目地区の5地区で事業を施行中であり、民間施行の市街地再開発事業については、11の組合または個人で12棟の再開発ビルが完成に至っていた。

#### (5) 土地区画整理事業

健全な市街地の整備と生活環境の改善を図るため、神戸市では旧都市計画法の制定以来、土地区画整理事業を実施し、都市基盤施設と宅地との一体的整備による総合的なまちづくりを進めている。

市内で最初の土地区画整理組合が大正12年に発足し、以後、昭和初期までに20を越える組合によって事業を実施し、市街地の発展に寄与してきたが、昭和13年の阪神大水害で市街地の約7割の戸数が被災、昭和20年の神戸大空襲により、市街地の約6割が焼失するという壊滅的な被害をうけた。

このため、昭和21年から11地区約2000haに及ぶ戦災復興土地区画整理事業を開始し、これまで、灘、長田、生田、兵庫地区等において換地処分を行い、今日の市街地形成に大きな役割を果たしてきた。

また、多様化する都市機能の充実・更新と生活環境の改善を図るため、新神戸駅前、東灘山手、河原、上沢地区で都市改造事業を実施、また、スプロール開発の防止と良好な宅地の供給を図るため、新多聞、藤原、北神戸第一、玉津、高津橋、福吉、池上、北別府等において、土地区画整理事業を実施してきた。

近年においては、開発の進む北区の岡場、谷上、道場八多地区の駅周辺で市街地整備を進めるとともに、神戸ハーバーランド地区では神戸の新しい情報・文化拠点建設をめざした事業を実施し、また、浜山地区では土地区画整理事業と密集住宅市街地整備促進事業との合併施行により事業を進め、時代のニーズに対応した多様な都市整備を目的として土地区画整理事業を進めてきた。

#### (6) 協働のまちづくり

神戸市では、昭和56年に全国に先駆けてまちづくり条例を制定するなど「協働」の理念のもと住民主体のまちづくりに積極的に取り組んできた。

昭和40年代に全国的に住民主体のまちづくり活動が広がっていくなか、昭和47年10月、「板宿地区都市計画協議会」が結成され、協議会方式による住民参加が行われた。その後、他の地域でも土地区画整理事業を推進する中でこの協議会方式が定着し、東灘山手地区、上沢地区でも住民参加が進められていった。また、昭和51年11月には長田区真野地区で、公害問題を考える運動がまちづくり運動へと発展し、「真野まちづくり推進会」が結成されるなど、総合的なまちづくりの取り組みが始まった。

こういった状況の中で、神戸市は、昭和53年に既成市街地の総合判断とでもいうべき「市街地整備のための環境カルテ」を作成し、その結果を「都市再開発方針」の作成や地区ごとのまちづくりに生かしてきた。さらに、住民のまちづくり活動を支援する「神戸市街づくり助成制度」（昭和52年）「神戸まち・すまいづくりコンサルタント派遣制度」（昭和53年）などの制度化を行ってきた。

このような状況を背景として、神戸市では地区計画制度の創設に伴う都市計画法16条第2項に基づく手続き条例に加えて、昭和56年12月、協働のまちづくりの進め方を総合的に示した「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」（まちづくり条例）を制定し、地域の居住者・事業者・土地家屋の所有者等が地区の住み良いまちづくりを推進することを目的としてまちづくり協議会を構成し、住民発意による協働のまちづくりを進めてきた。

#### (7) 都市景観の形成

昭和40年代頃から、急速な都市化に伴う都市の歴史的蓄積やゆとりの喪失、都市空間の画一化といったことへの反省から、都市景観の形成が都市政策上の重要な課題として認識されるようになった。神戸は、美しい自然と海・坂・山という変化に富んだ地形を有しており、この神

戸らしいまちの景観をまもり、そだて、さらに新しい神戸らしさをつくりだすことを目指し、昭和53年に「神戸市都市景観条例」を制定した。

この条例に基づき、特に神戸らしい都市景観を形成している地域として、北野町山本通地区など7地区を都市景観形成地域に指定し、建築行為などを行う際に届け出を義務づけ、景観形成基準に基づき指導・助言を行ってきた。

一方、協働のまちづくりの観点から、地域の景観形成を図ることを目的として活動を行う市民団体に対して、市が「景観形成市民団体」として認定し、技術的支援などを行ってきた。

### (8) 震災前の神戸の都市計画の課題

都市基盤整備を行う中で、経済が高度成長期から安定成長期に移行し、既成市街地において社会構造の変化からくる都市構造の空洞化、いわゆるインナーシティ問題が生じてきた。

昭和50年代に入り、既成市街地、特に中央4区を中心に人口の減少・高齢化、低所得者の割合の増加、地域産業・小売商業の停滞、木造住宅等建築物の老朽化、コミュニティの弱体化といったさまざまな問題を抱え、新しい都市活動に対応できなくなってきた。

このため、既成市街地の再開発、大規模土地利用転換による都心の整備など市と事業者が協働して神戸経済の多機能・複合都市への転換を目指し、ファッション都市、コンベンション都市、アーバンリゾート都市づくりを進めてきた。

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災は、日本で初めての近代的大都市における直下型大地震であり、既成市街地が広範囲にわたって被害を受けた。とりわけ、震災を免れた地域や古い住宅が密集した地域で火災が発生するなどインナーシティでの被害が甚大であった。

## 2. 震災前の住宅供給

平成2年に全国に先駆けて総合的、長期的な視野に立った「神戸市住宅基本計画」を策定し、計画的な住宅政策の展開に取り組んでいた。この計画は、「住みたいまち・住み続けたいまち・神戸」の発展を計画の趣旨としており、居住水準の向上・住宅の多様化と福祉への対応を目指し

た「ゆとりとふれあいのあるすまいづくり」と、インナーシティの活性化等をめざした「いきいきとしたうらおいのあるまちづくり」を基本目標としていた。

この神戸市住宅基本計画を踏まえ、5か年の住宅供給のフレームと、具体的な施策を定めた第6期神戸市住宅5か年計画（H3～7年度）を定め、住宅・住環境施策を展開してきた。5か年の新規住宅計画戸数は79,000戸であり、うち市営住宅は建替えも含めて3,000戸であった。「ゆとりとふれあいのあるすまいづくり」のために、最低居住水準の達成と誘導居住水準の確保をめざしていた。この計画戸数で予測されていたとおり、震災前の住宅着工は、概ね年間15,000～20,000戸の間で推移していた。

一方、平成5年住宅統計調査によれば、総住宅数615,650に対し、居住世帯のある住宅数540,200戸であり、世帯を上回る住宅があった。

居住世帯のある住宅の内訳としては、一戸建てが36.4%、長屋建てが8.4%、共同住宅（木造）が9.1%、共同住宅（非木造）が47.4%、その他0.5%であった。

## 3. 震災前の住環境整備

### (1) 幹線道路の整備と拠点地区の再開発

住宅市街地の再編を目的に、一定の地域を対象にまちづくりの計画を作成し、道路・公園等の整備や老朽住宅の建替え、良好な住宅の供給促進等を総合的に行う住環境整備事業については、震災前から多様な取り組みを積み重ねてきた。

最初にあげるべきは戦災復興土地区画整理事業であろう。この事業は必ずしも住環境整備を主な目的としたものではないが、戦前から引き継いだ住宅市街地の再生を図るうえで大きな役割を果たしている。神戸の既成市街地において幹線道路、補助幹線道路、都市公園が計画的に配置され、100～50m間隔で区画道路が整備されているのは概ねこの事業の成果によるものである。一方、幹線道路の整備を中心とした都市基盤整備に主眼を置いたため、個別の住宅等の更新の基盤となる路地の整備は不十分であった。なお、震災復興土地区画整理事業では、住宅等

の再建に必要な路地整備に力点を置いて進めており、震災復興事業で積み残した課題に対処しているところである。

次にあげるべきは、市街地改造事業と防災建築街区造成事業である。これらは土地の権利を床に置きかえる手法であり、建物の共同建て替えを行い土地の有効高度利用を図る事業である。これらの事業は後に市街地再開発事業として統合されることとなるが、零細な土地を集めて共同再建を図る有効な手法として震災後の復興再開発事業や建物共同化事業に引き継がれている。特に、防災建築街区造成事業で当時試みられた集合換地による共同建て替えの経験は、震災復興土地区画整理事業区域内での共同再建の多数の実績へと受け継がれている。

## (2) 老朽住宅密集地区の改善

密集市街地の整備改善を行う総合的な住環境整備の取り組みとしては、まず住宅地区改良事業の実施があげられる。神戸市では、住宅地区改良法の施行（昭和35年）以前から公営住宅建設事業を活用しながら地区改良を進めてきた。その後の小集落地区改良事業も合わせて同対策事業としての取り組みを中心に計8地域、24.61haの整備を行い、計5,990戸の改良住宅等を建設してきている。

昭和50年代に入ると、インナーシティの活性化等を目的に一般地区での密集市街地整備に本格的に着手した。「環境カルテ」の作成、「まちづくり条例」の制定及び真野地区、西出・東出・東川崎地区等における事業着手など、地元のまちづくり協議会と連携したすまい・まちづくりの展開はこの頃から始まったものである。住環境整備モデル事業、木質住宅地区再生事業（いずれも密集住宅市街地整備促進事業に統合）等の手法を活用し、震災までに計9地区、508.87haで事業を実施してきた。

これらの地域のように、まちづくり協議会が設立されている地域については震災後復興のすまい・まちづくりへの迅速な取り組みが行われ、被災地全体の復興をリードしていくこととなった。

また、震災直前の平成5年度には「インナー

長屋改善制度」を創設した。これは密集市街地の地域特性に合わせて建築規制を弾力化する制度であり、密集市街地の震災復興に効果を発揮するとともに、住環境整備事業と建築指導行政の連携によるすまい・まちづくりの展開へと引き継がれている。

## (3) 良好な住宅の供給促進

さらに、既成市街地内の大規模な国鉄跡地等の整備や公営住宅の建て替え等に合わせて周辺の住宅市街地整備を一体的に行う事業についても積極的に取り組んできた。

狩口地区では、区画整理手法と再開発手法を組み合わせた住宅街区整備事業を活用し、14.8haの市街地再整備と計795戸の良好な住宅供給を行ってきた。

また、神戸駅周辺地区、真陽地区及び兵庫駅南地区（キャナルタウン兵庫）では、住宅市街地整備総合支援事業を活用し、道路・公園等の公共施設整備と大量の住宅供給を行う事業を進めてきた。また、東部新都心周辺地区では同事業の着手に向けて準備を進めていた。

震災後、これらの地区において被災者向け公的賃貸住宅の早期大量供給が進められ、住宅復興に大きな力となった。

## 第2節 復興まちづくり計画

### 1. 復興都市計画策定までの経緯

#### (1) 都市計画案の作成

震災直後の1月18日から、都市計画局と住宅局では市災害対策本部からの指示により、全市の被害状況の調査にあたった。

この調査結果をもとにしながら、既成市街地のなかで特に被害が甚大であった地域で、生活の基盤整備が遅れており、防災面等から早期に整備改善を図る必要がある地区、また、三宮や六甲道・新長田といった都心・副都心をはじめ土地の高度利用や都市機能の更新が必要な地区に対して土地区画整理事業、市街地再開発事業及び地区計画の検討を行い、森南地区をはじめとした6地区（約233ha）において無秩序な建築行為を防止するために、建築基準法第84条によるコンクリート造の建物などの建築制限を2月1日から3月17日まで実施した。また、この制限についての市民の問い合わせに対応するために、2月1日から貿易センタービル北隣のサンボーホールにおいて、まちづくり区域相談窓口を開設した。

建築制限地区での建物被害状況は図表21-2-1のとおりである。

また、これと並行して神戸市震災復興緊急整備条例を2月16日に制定し、被害の大きかった既成市街地の約5,887haを対象として「震災復興促進区域」の指定を行った（後掲第3節）。

この建築制限区域のうち、森南、松本、御菅の3地区は土地区画整理事業により、六甲道駅周辺、新長田駅周辺の2地区については土地区画整理事業と市街地再開発事業により整備することとし、さらに三宮地区については地区計画制度を活用したまちづくりを進めることとし、2月21日に震災復興のまちづくり案の内容を発表した。この計画案についての説明・相談の場として、2月22日に現地相談所を開設し、市民ニーズの把握に努めた。

相談内容等のうち事業に係る主な相談として

は、①事業計画の内容、②スケジュールに関すること、③都市計画案の作成手続きに関すること、④減歩に関すること等の内容であった。相談所別の相談件数は図表21-2-2のとおりである。

また、3月17日に、建築制限区域を含む24地域、約1,225haについて神戸市震災復興緊急整備条例に基づき「重点復興地域」に指定した。この間の経緯については、図表21-2-3のとおり。

図表21-2-1 建物被害状況

地区	面積 (ha)	震災前棟数	倒壊棟数	倒壊率 (%)
森南	16.7	520	320	62
六甲道駅周辺	25.6	1,120	780	70
三宮	70.6	560	180	32
松本	8.9	520	390	75
御菅	10.1	270	240	89
新長田駅周辺	89.2	3,600	2,890	80
合計	221.1	6,590	4,800	73

注：数値は概数。倒壊棟数には全・半焼含む。  
面積は、当初の都市計画決定の数値。

図表21-2-2 相談所別相談件数(2月1日～3月13日)

	森南	六甲	松本	長田	サンボーホール	合計
相談件数	556	1,212	424	2,189	6,577 (3,192)	10,958

注：( )内は、2/1～2/21までの相談件数(内数)

図表21-2-3 復興都市計画策定までの経緯

H7. 1. 17	・阪神・淡路大震災
2. 1	・建築基準法第84条による建築制限(6地区、約233ha) ・まちづくり相談開始(サンボーホール)、区役所(東灘、灘、長田、須磨)、上沢相談所
2. 5	・まちづくりニュース第1号発行(84条区域指定の案内)
2. 16	・神戸市震災復興緊急整備条例の公布・施行 ・震災復興促進区域の指定(約5,887ha)
2. 22	・現地相談所開設(森南地区他5地区)(3/13まで)
2. 28	・都市計画案(被災市街地復興推進地域・区画整理・再開発事業)の縦覧開始(3/13まで) ・地区計画素案の縦覧(地区整備方針)(3/13まで)
3. 9	・地区計画素案の縦覧(地区整備計画)(3/22まで)
3. 17	・都市計画決定(被災市街地復興推進地域・区画整理事業<124.6ha>・再開発事業<25.9ha>) ・重点復興地域指定(24地域、約1,225ha)

## (2) 都市計画決定

各地区の土地区画整理事業、「市街地再開発事業及び「被災市街地復興特別措置法」(2月26日に施行)に基づき創設された「被災市街地復興推進地域」の都市計画案の縦覧は、2月28日から3月13日まで実施し、3月14日の神戸市都市計画審議会、3月16日の兵庫県都市計画地方審議会での審議を経て、3月17日に都市計画決定を行った。

三宮地区の地区計画は、2月28日から3月13日まで整備方針の素案縦覧を、3月9日から22日まで整備計画の素案の縦覧を行い、4月4日から17日まで都市計画案の縦覧を行った。その後、4月19日の神戸市都市計画審議会、4月25日の兵庫県都市計画地方審議会での審議を経て4月28日に都市計画決定を行った。

これらの都市計画決定にあたっては、建築基準法第84条の建築制限の指定以来、「震災復興まちづくりニュース」等広報紙の新聞折り込み、避難所への配布、現地立て看板による掲示、市外権利者や避難者への郵送など、あらゆる手段を講じて周知徹底を図った。

当初の都市計画案に対して2,365通の意見書の提出があった。

今回、震災から2カ月で都市計画決定を行ったが、これは、

- ①被災した市民の皆さんの一日も早い生活再建を図るため、骨格となるまちづくりビジョンを早く示す必要があると考えたこと
- ②無秩序なまちの再生を防止するため、建築基準法に基づき建築制限を行ったが、同法では制限期間が災害発生から最長2カ月に限定されており、その期間内に都市計画決定できるよう計画したこと
- ③都市計画決定することにより、・事業用の仮設住宅、仮設店舗等の建設、・土地の売却希望者に対する5,000万円の特別控除が可能になる

等の理由によるものである。

当初の都市計画決定の概要は、図表21-2-4のとおりである。

なお、平成8年11月にJR鷹取工場用地の区域編入を行い、復興土地区画整理事業区域の面

積は、約143.2haとなった。一方、再開発事業についても、新長田南地区において平成9年9月に一部区域の編入を行い、復興市街地再開発事業区域の面積は、約26.0haとなった。

図表21-2-4 当初の都市計画決定一覧

種 別	名 称	面積 (ha)
土地区画整理事業	森南地区	16.7
	六甲道駅地区	19.7
	松本地区	8.9
	御菅地区	10.1
	新長田・鷹取地区	69.2
	小 計	124.6
市街地再開発事業	六甲道南地区	5.9
	新長田駅南地区	20.0
	小 計	25.9
地区計画	三宮地区(5カ所)	70.6
合 計		221.1

これらの事業を推進するため、都市計画局では平成7年3月、サンボーホールに窓口を設け、課長級・係長級・担当で組織する臨時体制により、区画整理事業や市街地再開発事業等に対する様々な相談に応じられる体制を整備、さらに4月からは地元に入り、地元の方々と行政が一体となって協働のまちづくりを進めるべく、参事2名、主幹7名、主査25名を配置し、本格的な体制としてスタートすることとなった。

## 2. 建築基準法に基づく84条規制

市街地において大規模な災害があった場合、災害に強いまちづくりを推進するために土地区画整理事業等が実施されることが多い。しかし、新たな街の計画づくりをするには一定の期間が必要であり、その間に建築行為が重ねられると、後のまちづくりの推進に支障をきたすケースがある。このため、建築基準法第84条では、「区域を指定し、災害が発生した日から1月以内の期間を限り(建設大臣の承認により、更に1月の延長がある)、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる」としており、昭和51年の山形県酒田市の火災復興

など、過去にもその適用がなされてきた。

今回の震災においては、倒壊・焼失家屋が集中している区域の内、都心機能の再生や災害に強い市街地としての整備が特に必要な地域として、次のとおり、6地区、計約233haについて、2月1日に指定した。

[指定した区域]

- ① 森南地区(約19ha)
- ② 六甲道駅周辺地区(約28ha)
- ③ 三宮地区(約75ha)
- ④ 松本地区(約9ha)
- ⑤ 御菅地区(約10ha)
- ⑥ 新長田駅周辺地区(約92ha)

なお、指定区域内での建築制限の内容は次のとおりであり、2階建て木造住宅の建築を可能とするなど、一定の生活再建について配慮するものとした。

[建築制限の内容]

次の建築物以外は建築してはならない(次の建築物は建築できる)。

- ① 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類するもので、階数が2以下であり、かつ、地階を有せず、容易に移転し、又は除却することができる建築物
- ② 応急仮設建築物、工事用仮設建築物
- ③ 地方公共団体等が震災復興事業の一環として建築する建築物
- ④ その他市長が震災復興事業の施行に支障がないと認めて許可した建築物

また、制限期間については、当初は2月17日までの1月間であったが、建設大臣の承認を得て、3月17日まで延長された。そして、それぞれ、土地区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画によるまちづくりの取り組みへとつながっていくことになる。

### 3. 震災復興都市計画の枠組み

#### (1) 二段階方式の都市計画

土地区画整理事業や市街地再開発事業等の面的整備事業では、まちづくり協議会などでの調整を経た上で都市計画の手続きに入るのが通例ではあるが、一日も早く復興計画を示し、まち

の再生を進める必要があることから、当初の都市計画決定は、区域及び主要な道路、公園といった基本的な枠組みを第一段階の都市計画として定め、第二段階で住民意向を反映させたいえ、細部の身近な道路、公園や建物用途の制限、高さの限度等をルール化する地区計画等の都市計画を定める二段階方式の都市計画とすることとした。

二段階目の計画案の作成にあたっては、住民参加と公民協働のまちづくりに取り組むため、

- ①「まちづくり協議会」の組織化
  - ②「現地相談所」の設置による地域住民への細やかな対応
  - ③「まちづくり専門家」の派遣
- の3点を基本として、事業の具体化を進めることとした。

#### (2) 制度上の枠組み

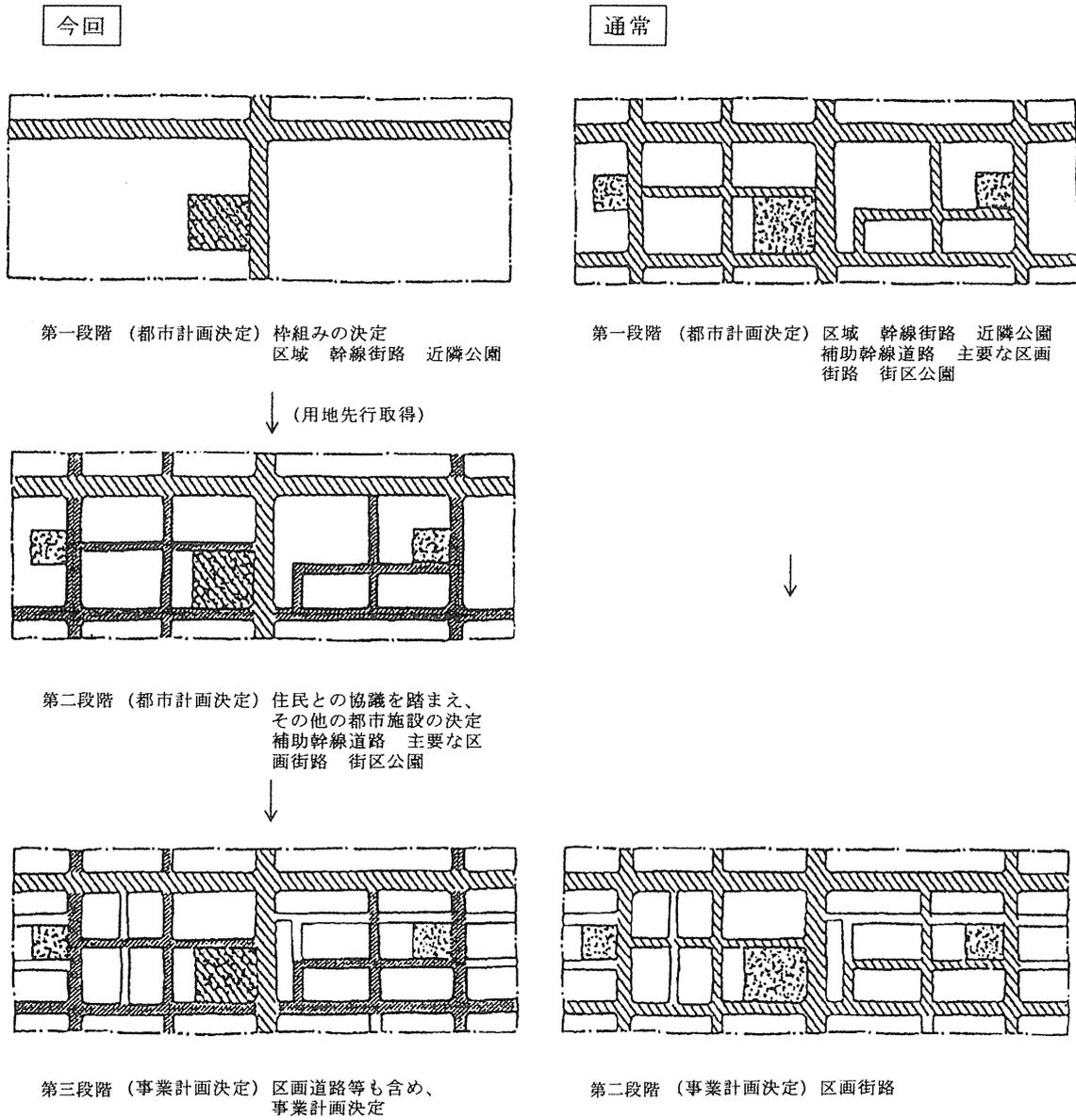
市街地の緊急復興と防災性の高いまちづくりのために都市計画、土地区画整理事業等に特別措置を講ずることを目的として「被災市街地復興特別法」が平成7年2月26日に公布・施行された。

この法律に基づく被災市街地復興推進地域を都市計画で決定すると、復興に係わる区画整理事業や市街地再開発事業等について特例が適用されることになった。

被災市街地復興土地区画整理事業についての法制度上の特別措置としては、

- ・宅地所有者の申し出により集約換地が可能な復興共同住宅区の創設
  - ・宅地所有者の申し出により施行者が清算金に代えて住宅を施行区内外において提供
  - ・公共、公益施設用地を保留地として確保
- 等であり、税金の面では、事業計画決定前に地方公共団体等が買収する場合、5,000万円の特別控除の適用などが可能となった。さらに、補助制度として、主要な幹線道路が整備済である地区を対象に 新たな一般会計による国庫補助制度が創設されるとともに、従来の道路整備特別会計による補助についても
- ・地区面積要件の緩和(5ha→2ha)
  - ・補助基本額に算入される道路の最低幅員の引

図表21-2-5 二段階都市計画概念図



き下げ（12m→8m（一部6m））  
などが行われることとなった。  
市街地再開発事業については、第二種市街地  
再開発事業の施行要件のうち、不良住宅要件、  
公共施設要件が撤廃された。また、補助制度と  
しては、補助対象となる組合施行事業の施行地  
区面積が5,000㎡から2,000㎡に引き下げられ、  
また、住宅型プロジェクトなみの補助の適用が  
実施された。

復興の土地区画整理事業や市街地再開発事業  
の区域は、法制度によらない任意事業である住  
宅市街地整備総合支援事業あるいは密集市街地  
整備促進事業も指定されている区域に含まれて  
いる。各地区では、この制度を利用して、事業

推進の受皿住宅（従前居住者用賃貸住宅）の建  
設が進められている。

また、地元住民が主体となってまちづくりが  
進められ、組合施行の区画整理事業が実施され  
ることになった兵庫区の湊川町1・2丁目地区  
（約1.5ha）と灘区神前町2丁目北地区（約0.5  
ha）では、事業費補助などの優遇措置等に配  
慮して、被災市街地復興推進地域を都市計画決  
定することとした。

### (3) 地区計画等の指定

復興区画整理事業の区域内では、第二段階の  
都市計画の一つとして、建物の用途や配置・規  
模などの項目について地区の実情に応じたルー

ルを地区計画として定めてきた。

地区計画が定められた地区については、街区全体を角敷地扱いとして、建ぺい率の緩和を図り、住宅の再建などが進められるように工夫している。

また、復興市街地再開発事業の区域内では、新長田駅南地区、六甲道駅南地区とも再開発事業としては広大であり、地区全体の計画目標や土地利用の方針などを明確にし、街区ごとの建築計画などのコントロールが必要であること、地元まちづくり協議会の合意によるまちづくり構想を受けた街角広場や歩行者デッキなどを担保する必要があることなどから、再開発地区計画を第二段階目の都市計画として、順次都市計画決定を行っている。

再開発地区計画に定められた施設についてはその整備にあたっての補助制度が設けられており、事業に対する財政的な支援となっている。

#### 4. その他の都市計画

##### (1) 「整備、開発又は保全の方針」の見直し

神戸市復興計画や第4次基本計画を踏まえて、震災復興のための基本方針を都市計画に位置づけることとし、「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」の見直しを行うこととした。

主な変更点としては、まず、「都市計画の目標」に復興計画まちづくりの目標である「安心」「活力」「魅力」「協働」を示した。

「市街地の開発及び再開発の方針」については、当面重点的に市街地整備を図るべき区域として東部新都心を位置づけた。また、被災市街地の復興のために実施する主要事業に震災復興土地区画整理事業及び市街地再開発事業を位置づけた。

「都市防災に関する方針」では、都市の防災構造の強化を図るため、広域防災拠点、防災支援拠点、防災安全街区及び防災帯の整備方針を新たに示した。

##### (2) 防火地域の指定

防火地域及び準防火地域の指定は、市街地における火災の危険を防除するために定めるもの

である。

従来、防火地域については、都心、副都心及び防災不燃化促進事業区域を進めてきた大倉山地区を面的に指定するとともに、山手幹線や国道2号の沿道の一部の区域と鉄道高架下を線的に指定してきた。

今回の震災の教訓から幹線道路が火災の延焼をくい止めたり、市民が安全に避難する導線として、消防車等の通行路として重要であり、特に重要な道路沿いの建物は燃えにくく、壊れにくい構造にしておくことが重要であることが再認識された。

このことから、国道2号などに防火地域の指定を拡げることとした。都市計画案については平成7年7月発行の震災復興まちづくりニュース第6号などにより市民への周知に努めた。

その後の手続きについては、新用途地域の指定の手続きと併せて行った。

##### (3) 新用途地域の指定

平成5年6月の都市計画法の改正により、用途地域の種類が8種類から12種類に細分化され、3年以内に指定することとなったことを受けて、ただちに用途見直しの作業に着手した。平成6年11月28日から12月16日にかけて市素案の閲覧や現地相談所の開設などにより、住民意見を聞いてきた。しかし、阪神・淡路大震災により、神戸を災害に強いまちにするために、必要な要素を加えた素案の変更を行うこととした。

変更の視点としては、

- ①市街地の不燃化を促進し、火災に強いまちをめざす。
  - ②地元のまちづくりの進捗にあわせて、住・商・工の適正な配置を促進し、災害時お互いが悪影響を及ぼさないように配慮する。
  - ③土地区画整理事業等の復興計画や地区単位のまちづくり計画の実現を支援する。
- の3点とした。

これに基づき、前述のとおり防火地域を拡大するとともに、復興まちづくりを進めるため、東部新都心地区、神戸複合産業団地地区、西神第2地区の土地利用計画にあわせて、用途地域の変更を行い、また地域住民によるまちづくり

図表21-2-6 防火地域の指定状況図（概略図）



の具体化された地域において所要の変更を行なった。

住民への周知については、平成7年8月15日の広報こうべ各区版等により素案閲覧や公聴会の日程等をお知らせするとともに都市計画ミニニュースの全戸配付を行った。その後神戸市都市計画審議会及び兵庫県都市計画地方審議会での審議を経て、平成8年2月13日に都市計画決定した。

#### (4) 街路事業の着手

震災を契機に道路については、火災の延焼防止、避難路、救急活動・緊急物資輸送路としてその重要性が再認識されたことから、市街地部の東西、南北の幹線道路を完成させ、都市の防災機能の強化等を図り、災害に強く安心して暮らせるまちづくりを進めるため、山手幹線・森北町地区など、新たに10路線13か所において街路事業に着手することとした。

この方針については、平成7年4月25日の震災復興まちづくりニュース第5号により住民への周知に努めた。

#### (5) 東部新都心地区

東部新都心地区は、中央区東部から灘区西部にかけての臨海部に位置する面積約120haの区域である。

この地区の土地利用計画の検討は、「神戸東部臨海部土地利用策定委員会」等をとおして震

災前から実施されていたが、震災後に策定された神戸市復興計画の中でシンボルプロジェクトとして位置づけられ、復興の先導的役割を担う住宅、業務等の各種都市機能の導入を図ることとなった。

東部新都心地区約120haのうち、生産機能の遊休化が進んでいた臨海部の約75haについて、道路等の基盤施設を整備するために、土地区画整理事業を導入することとし、平成7年12月に都市計画決定を行った。

その後、平成8年6月に着工記念式を開催し同時に公募による応募作の中から愛称を「H A T神戸」と決定した。

### 第3節 震災復興緊急整備条例

#### (1) 経緯・趣旨

震災直後の社会不安にも等しいような差し迫った状況下で、「すまい」と「まち」の復興への取り組みを示すことが急がれた。

市としての復興ビジョンについては、平成7年6月中旬に「神戸市復興計画」を策定することになっていたが、「住宅」と「市街地」の復興については、これらが市民生活の基盤であり、緊急に整備する必要があることから、市全体の復興計画に先行して、市としての意思表示を行う必要があった。

また、被災市街地では、復旧を急ぐあまりに、不良建築物の建設が懸念された。震災を教訓にした災害に強いまちづくりをすすめていくためには、私権の制限といった強権的手法をとらないまでも、何らかの誘導策が必要である。そのためには、市が再建に関する建築行為についての情報収集を行うとともに、復興に関する補助制度などの情報を建築主に対して提供することが、様々な情報が混乱しながら発信されている震災後の状況下では、少なくとも被災市街地の復興が一段落するまでの間は有効であろうと考えられた。

こうしたことから、震災発生1ヶ月後の平成7年2月16日に「神戸市震災復興緊急整備条例」が制定されたが、この条例は、市の震災復興に係るすべてのことを包括した条例ではなく、あくまでも住宅と市街地の整備に限定し、これに関する今後の取り組みを宣言したものとなっている。また、緊急事態に対応するものであることから、施行の日より3年を経過した後に失効するものとなっている。

条例では、すまいづくり、まちづくりに緊急に取り組むという住宅と市街地の緊急整備の宣言と、市・市民・事業者が一丸として協力して取り組むという協働の理念が示されるとともに、災害に強いまちづくりへの誘導の仕組みとして、震災復興促進区域と重点復興地域を指定し、震災復興促進区域における一定規模以上の建築行

為については事前の届出を義務付け、協議を進めるものとした。

#### (2) 震災復興促進区域と重点復興地域

震災復興促進区域は、甚大な被害を被った市街地のうち、災害に強い街づくりを進める必要のある区域として、市長が指定した区域であり、また、重点復興地域は、震災復興促進区域のうち、災害に強い街づくりの観点から、特に緊急かつ重点的に街づくりを進めることが必要な区域として市長が指定した地域である。重点復興地域においては、市長が地域の整備目標（住環境、道路の整備など）を定め、その実現に向けて、地元住民とともに、すまいづくり、まちづくりに取り組むこととなる。

震災復興促進区域は、市街地の被災の状況をもとに、従来より計画的な再開発が必要な市街地として都市再開発方針に規定され、都市計画決定された「1号市街地」と、それに連たんする「臨港地区」をあわせて指定した。概ね、東灘区から須磨区までの間の六甲山の南に広がる市街地が該当する。なお、ポートアイランド、六甲アイランドなどは計画的な街づくりがされたところであり「1号市街地」から除外されており、震災復興促進区域には指定していない（約5,887haを指定）。

重点復興地域は、被災の状況のみならず、都市再開発方針において、特に一体的・総合的に再開発を促進すべき地区として指定されたいわゆる「2号市街地」など、従来より都市基盤や住環境に課題を抱えており、個別の自力再建だけでは良好な市街地の形成が困難と考えられる地域、あるいは、インナーシティへの住宅の重点供給や都心機能の再生強化が必要と考えられる地域を指定した。具体的には、都市基盤整備を主な目標とする地域として、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の施行地区である森南、JR住吉駅周辺、六甲道駅周辺、河原西、松本周辺、浜山、御菅、新長田駅周辺、大道周辺を、都心機能の再生と強化を目標とする地域として、東部新都心、三宮周辺を、まちづくり協議会等との協働による住環境整備を目標とする地域として、深江、都賀周辺、新在家南、味泥、新開

地周辺、キャナルタウン兵庫、西出・東出・東川崎、長田・大開駅周辺、尻池北部、真野、真陽を、そして、失われた住宅の復興のため、インナーシティへの住宅の重点供給を目標とする地域として、東西の副都心である六甲と新長田を指定した（当初24地域1,225haを指定）。

さらに、まちづくり協議会が組織され、まちづくり提案がまとまるなど、地元住民のまちづくり気運の高まりのある地域は、積極的に追加指定していく方針により、平成8年度に1地域を追加、2地域を区域拡大した。

図表21-3-1 重点復興地域一覧

指定状況

- (1) 震災復興促進区域 約5,887ha（平成7年2月16日指定）
- (2) 重点復興地域 当初（平成7年3月17日指定）24地域 約1,225ha  
 追加（平成8年12月17日指定）1地域 約7ha ⑳  
 変更（平成9年2月28日指定）2地域 約27ha ㉑㉒

○地域名	整備目標	主たる目標
		<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 基盤施設に関する目標</li> <li>〔 建築物に関する目標</li> </ul>
①森南 （約18ha）	生活中心としての拠点の形成及び良好な住宅市街地の再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 駅前広場、生活基盤となる道路及び公園の整備</li> <li>〔 建築物の共同化及び協調化の促進</li> </ul>
②深江 （約111ha）	生活都心の整備並びにまちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 阪神電鉄の高架化・駅前整備による生活都心の形成</li> <li>〔 建築物の共同化及び協調化の促進</li> </ul>
③JR 住吉駅周辺 （約10ha）	生活都心にふさわしい機能の導入及び拠点の形成並びに住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 駅前整備による生活都心の形成</li> <li>〔 駅周辺の土地の高度利用・建築物の共同化及び協調化の促進</li> </ul>
④六甲道駅周辺 （約26ha）	東部副都心の核にふさわしい機能の導入及び拠点の形成並びに住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 幹線道路、区画道路及び公園の整備・防災拠点の整備</li> <li>〔 建築物の共同化及び協調化の促進・再開発による土地の高度利用</li> </ul>
⑤都賀周辺 （約5ha）	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 生活基盤となる区画道路等の整備</li> <li>〔 建築物の共同化及び協調化の促進</li> </ul>
⑥新在家南 （約27ha）	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 生活基盤となる区画道路及び公園の整備</li> <li>〔 建築物の共同化及び協調化の促進</li> </ul>
⑦河原西 （約14ha）	都市基盤の整備及び住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 生活基盤となる道路及び公園の整備</li> <li>〔 山手幹線沿道の建築物の共同化の促進</li> </ul>
⑧味泥 （約24ha）	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 コミュニティ道路及び公園の整備</li> <li>〔 建築物の共同化及び協調化の促進</li> </ul>
⑨東部新都心 （約122ha）	新たな都心としての拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 都心機能を支える基盤施設の整備</li> <li>〔 都心にふさわしい機能の導入及び住宅の重点供給</li> </ul>
⑩三宮周辺 （約85ha）	都心機能の再生及び強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 地下、地上及び上部空間レベルでの歩行者空間の充実</li> <li>〔 都心にふさわしい街なみの形成・建築物の共同化の促進及び土地の高度利用</li> </ul>
⑪新開地周辺 （約33ha）	生活都心にふさわしい機能の導入及び拠点の形成並びに住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 コミュニティ道路等の整備</li> <li>〔 商店街の更新・土地の高度利用及び建築物の共同化による住宅の重点供給</li> </ul>
⑫西出・東出・東川崎 （約23ha）	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔 生活基盤となる区画道路及び広場の整備・幹線道路の整備</li> <li>〔 建築物の共同化及び協調化の促進・商業施設（市場）の再開発</li> </ul>

⑬松本周辺	生活基盤の整備及び住環境の整備 (約 22ha)	生活基盤となる道路及び公園の整備 建築物の共同化及び協調化の促進・山手幹線沿道の建築物の共同化の促進
⑭キャナルタウン兵庫	住宅の重点的供給及び地域拠点施設の整備 (約 23ha)	道路、駅前広場及び公園の整備 良好な都市型住宅の供給
⑮浜山	都市基盤の整備及び住環境の整備 (約 68ha)	生活基盤となる道路及び公園の整備 建築物の共同化及び協調化の促進・高松線沿道の建築物の共同化の促進
⑯長田・大開駅周辺	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 (約 54ha)	生活基盤となる区画道路等の整備 建築物の共同化及び協調化の促進
⑰御菅	都市基盤の整備及びまちづくり協議会との連携による住環境の整備 (約 30ha)	生活基盤となる道路及び公園の整備 建築物の共同化及び協調化の促進・長田線沿道の建築物の共同化の促進・住宅と商工業施設との調和
⑱尻池北部	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 (約 20ha)	生活基盤となる区画道路及び公園の整備 建築物の共同化及び協調化の促進
⑲真野	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 (約 39ha)	生活基盤となる区画道路及び公園の整備 建築物の共同化及び協調化の促進・住宅と工業系施設との調和
⑳新長田駅周辺	西部副都心の核にふさわしい機能の導入及び拠点の形成並びに住環境の整備 (当初約 89ha) (変更約107ha)	幹線道路、区画道路及び公園の整備・防災拠点の整備 建築物の共同化及び協調化の促進・再開発による土地の高度利用・住宅と商工業施設との調和
㉑大道周辺	都市基盤の整備及びまちづくり協議会との連携による住環境の整備 (約 23ha)	生活基盤となる区画道路及び公園の整備・高速2号線の整備 建築物の共同化及び協調化の促進並びに住宅の供給
㉒真陽	生活基盤の整備及び住環境の整備 (約 8ha)	生活基盤となる区画道路及び公園の整備・高速2号線の整備 建築物の共同化及び協調化の促進並びに住宅の供給
㉓六甲	東部副都心周辺の住宅の重点供給 (約 297ha)	基盤施設の整備等と併せた住宅の供給 多様で良好な都市型住宅の早期の大量供給・建築物の共同化及び協調化の促進
㉔新長田	西部副都心周辺の住宅の重点供給 (当初約232ha) (変更約259ha)	基盤施設の整備等と併せた住宅の供給・住宅と商工業施設との調和 多様で良好な都市型住宅の早期の大量供給・建築物の共同化及び協調化の促進
㉕湊川町東部	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 (約 7ha)	生活基盤となる区画道路の整備 建築物の共同化及び協調化の促進

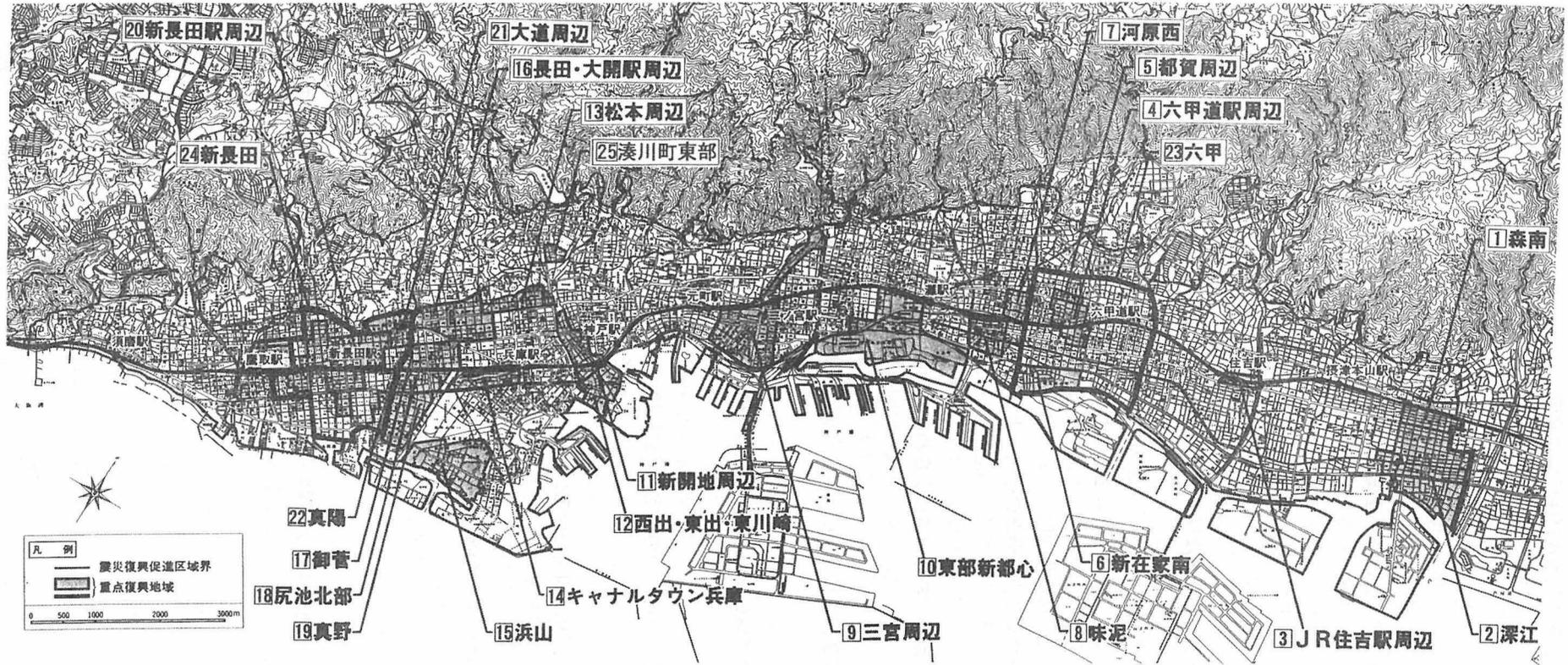
※④～⑥は⑬に、⑳～㉒は㉔を含む。

図表21-3-2 震災復興緊急整備条例に基づく建築行為の届出件数

- (1) 届出期間 平成7年2月16日～平成10年2月15日  
(2) 届出件数

	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区	須磨区	全域
6年度	45	61	42	49	60	21	278
7年度	2,121	2,480	455	924	1,578	491	8,049
8年度	1,052	1,057	244	568	829	280	4,030
9年度	405	469	128	240	383	108	1,733
計	3,623	4,067	869	1,781	2,850	900	14,090

図表21-3-3 重点復興地域区域図



## 第4節 復興土地区画整理事業

### (1) 被災状況

阪神・淡路大震災による被害の特徴のひとつとしては、建築物の被災状況に着目すると、震災を免れた古い木造住宅の密集した地域において、大規模な家屋の倒壊・火災が発生したこと、中でも、兵庫区、長田区などといったインナー地域において大火災が発生したことである。そして、これら被災地域の多くは生活道路、公園等の身近な生活基盤施設の整備が遅れており、居住環境としても課題を有していた地域であった。

### (2) 事業手法と地区選定

そこで、これら被災地域においては、このまま単に元のまちに戻すのではなく、震災の教訓を生かし防災性に優れた安全・安心でかつ快適なまちづくりを目指した復興のまちづくりを行うこととした。

そして、事業手法としては、以下のようなメリットを持つ土地区画整理事業を用いることとした。

- ① 道路、公園等のまちとして必要な都市基盤施設のほか、上下水道やガス及び電気等のライフラインの更新等を宅地の整備と同時に一体的に行うことができる。
  - ② 道路用地等を直接買収する方式と異なり、既存のコミュニティを保ちながらまちづくりを行うことができる。
  - ③ 柔軟に他の事業手法との組み合わせができるため、住宅の供給などの目的に応じて建築物整備等を一体的に行うことができる。
- また、事業の対象とすべき地区の選定は以下のような考え方に基づいて行った。

- ① 多くの建物が焼失・倒壊している地区
- ② 都市計画道路等の都市基盤施設や区画道路、公園等の身近な生活基盤施設の整備が遅れており、居住環境、防災面からみて早期に整備、改善を図るべき地区
- ③ 東部、西部の副都心をはじめ、神戸市の

マスタープランにおいて都市整備上の位置づけがなされるなど、都市機能の更新を図るべき地区

### (3) 都市計画決定

これらの地区については、無秩序な建築行為を抑制するため、建築基準法第84条に基づく建築制限を地震発生から半月後の平成7年2月1日から平成7年3月17日まで（災害発生日から最大2カ月が限度）行った。

そして、引き続き建築制限を行いながらまちづくりを進めるため、「被災市街地復興特別措置法」（阪神・淡路大震災を契機として平成7年2月26日に公布施行）に基づく被災市街地復興推進地域、土地区画整理事業の施行区域（5地区124.6ha）及び道路・公園の都市計画案を作成し、平成7年2月28日から3月13日までの2週間縦覧に供し、平成7年3月17日に都市計画決定した。

その後、平成8年11月5日には、JR鷹取工場にかかるエリア(18.6ha)を新長田・鷹取地区に追加編入し、全体で5地区、143.2haとなっている。

このように、土地区画整理事業の都市計画決定を地震発生から2カ月という短期間で行ったのは、以下のような理由からである。

- ① 土地売却希望者に対しては、市が用地買収をすることが可能となるため、権利者はその資金を元に生活再建を図ることができる。
- ② 応急仮設住宅とは別に区画整理事業用の仮設住宅を建設することが可能となるため、被災者はそれにより従前居住地付近で生活再建を図ることができる。
- ③ 一日も早いまちの復興に対応する必要がある。

しかし、震災から2カ月後では、地区住民や権利者は避難所等での生活を余儀なくされる状況であったことに加え、計画内容を周知説明し、理解を得るには不十分な期間であったため、平成7年3月17日の時点では、まず第一段階の都市計画決定として、被災市街地復興推進地域、施行区域、及び骨格となる都市施設（道路、公

図表21-4-1 各地区の状況

(H11. 9月末現在、森南第三地区はH11. 10. 7現在)

項目	地区全体	森南 16.7ha			六甲道駅 19.7ha		松本	御管 10.1ha		新長田・鷹取 87.8ha		
		森南第一	森南第二	森南第三	六甲道駅北	六甲道駅西	松本	御管東	御管西	新長田駅北	鷹取東第一	鷹取東第二
面積	143.2ha	6.7ha	4.6ha	5.4ha	16.1ha	3.6ha	8.9ha	5.6ha	4.5ha	59.6ha	8.5ha	19.7ha
震災前人口	26,568人	1,390人	1,001人	891人	4,128人	1,098人	2,367人	1,225人	731人	7,587人	2,051人	4,099人
世帯数	11,815世帯	637世帯	513世帯	351世帯	1,810世帯	494世帯	1,206世帯	554世帯	331世帯	3,267世帯	905世帯	1,747世帯
被災状況(棟数)	$\frac{6,162}{7,693}=80\%$	$\frac{592}{902}=66\%$			$\frac{683}{1,019}=67\%$	$\frac{219}{314}=70\%$	$\frac{517}{641}=81\%$	$\frac{478}{520}=92\%$	$\frac{276}{334}=83\%$	$\frac{1,780}{2,217}=80\%$	$\frac{534}{550}=97\%$	$\frac{1,083}{1,196}=91\%$
まちづくり協議会数	45	1	2	1	8	1	1	1	1	18	1	10
事業計画決定日	11地区	H9. 9. 25	H10. 3. 5	H11. 10. 7	H8. 11. 6	H8. 3. 26	H8. 3. 26	H8. 11. 6	H9. 1. 14	H8. 7. 9	H7. 11. 30	H9. 3. 5
仮換地指定制上段-開始日 下段-指定率	57%	H10. 3. 12 78%	H10. 11. 25 75%		H9. 2. 28 80%	H8. 11. 29 90%	H8. 11. 30 55%	H9. 10. 16 61%	H10. 1. 8 47%	H9. 1. 20 37%	H8. 8. 28 99%	H9. 9. 6 45%
地区計画決定					H9. 2. 28	H8. 11. 5	H8. 11. 5	H9. 11. 27	H9. 11. 27	H8. 11. 5	H8. 11. 5	H9. 11. 27
事業費	約2,000億円	約 59億円	約 21億円	約 21億円	約 249億円	約 68億円	約 174億円	約 97億円	約 68億円	約 832億円	約 98億円	約 265億円
国庫補助制度		道路特会			道路特会	一般会計	道路特会	一般会計		道路特会	一般会計	
事業用仮設住宅	1,190戸	0戸	15戸	0戸	229戸	52戸	160戸	92戸	117戸	293戸	70戸	162戸
受皿住宅	計画数 528戸 うち完成257戸	0戸 0戸	0戸 0戸	0戸 0戸	61戸 0戸	52戸 0戸	40戸 20戸	14戸 14戸	94戸 0戸	143戸 143戸	25戸 25戸	99戸 55戸
まちづくりニュース	131	9号	7号	0戸	13号	12号	15号	19号	13号	14号	11号	18号
現地相談所	延べ10,483名 11,751件	606名 702件			3,507名 3,525件		1,089名 1,287件	1,877名 1,902件		1,938名 2,561件	1,466名 1,774件	
地元説明会	2,610回	254回			305回	174回	218回	224回	99回	1,075回	97回	164回



写真21-4-1 事業用仮設住宅（御管西地区）

園)を決定するにとどめ、その後、住民との話し合いによる合意形成を得た上で、第二段階として身近な生活道路及び公園等について都市計画決定を行う「二段階都市計画方式」により事業を進めることとした。

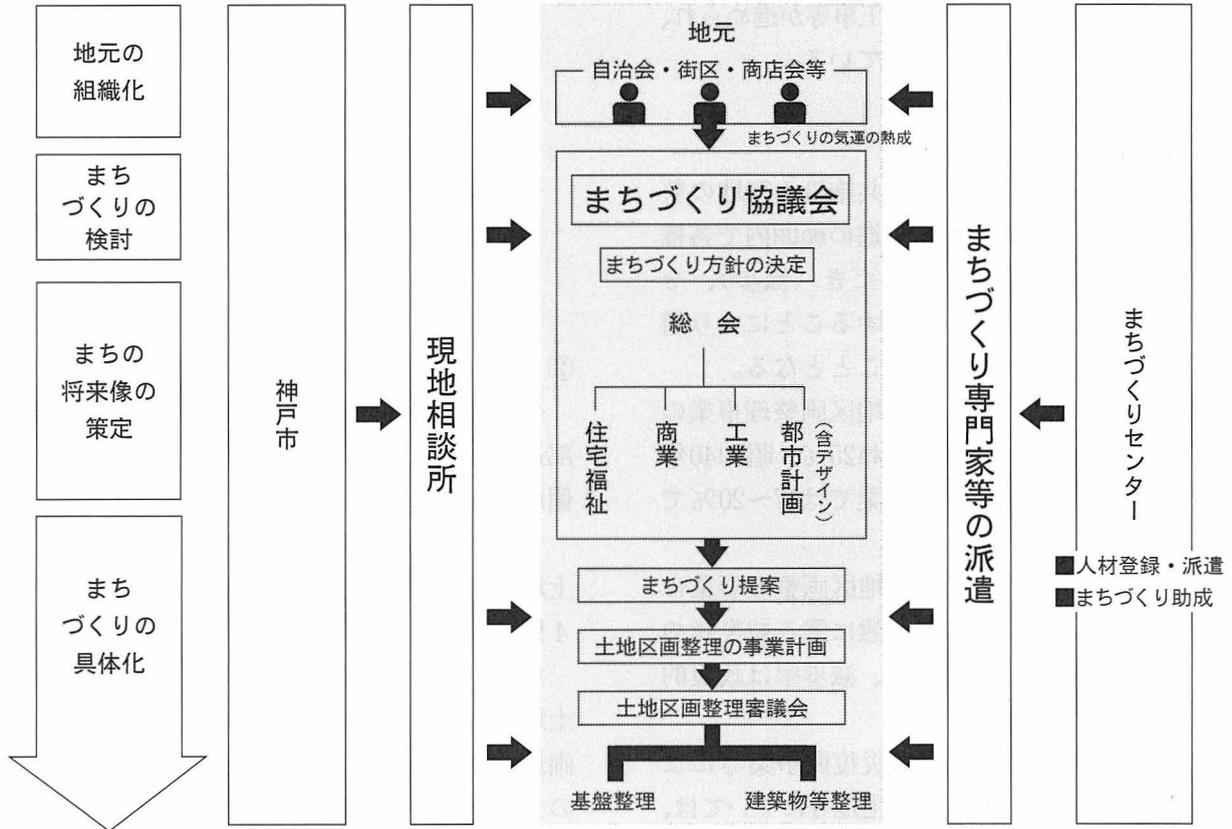
#### (4) 協働のまちづくりの推進

このように、復興土地区画整理事業によるまちづくりを進めるためには、まず住民との合意形成を早期に図ることが不可欠であるため、これまでとおりの住民参加・住民主体を基本とする市民・事業者・行政によるいわゆる「協働のまちづくり」を推進するにあたっては、特に以下の3つの方法を用いて住民との話し合いを進めることとした(住民参加の「3点セット」)。

##### ① まちづくり協議会

「まちづくり協議会」は、居住者、土地・建物の所有者等が構成員となって、住民自らが自らのまちの将来像について話し合い、まちづくりに取り組むための組織である。協議会は、区画整理事業地区の全体を対象として一つの協議会として組織されたものや、また、街区ごとにそれぞれ一つの協議会が形成されたものなど、地域の実情に沿ったかたちで組織化され、現在までに、全地区で45協議会が結成されている

図表21-4-2 “協働のまちづくり”の推進



(資料編参照)。

② 現地相談所

「現地相談所」は、まちづくりに関する市民の様々な相談にきめ細かく対応するため、市職員が直接個々の住民と話し合う場として平成7年4月24日に全地区に設置した。平成11年9月末までに、延べ10,483名、11,751件の相談がよせられている。

③ まちづくり専門家の派遣

「まちづくり専門家」は、まちづくり協議会をはじめとした住民のまちづくりへの取り組みを専門的な立場から支援するために全地区へ派遣されている。そして、住民が区画整理に関する勉強会を行う際の資料作成や、住民がまちづくり案を検討したり、作成したりする際のサポートなどを行っており、住民と行政をつなぐ重要な役割を果たしている。

なお、まちづくり専門家の派遣にあたっては平成7年7月に「こうべまちづくりセンター」内に新たに「こうべすまい・まちづくり人材センター」を設置し、ここから地元住民の希望する専門家を派遣するシステムを設けた。



写真21-4-2 まちづくり相談所 (森南地区)

まちづくり協議会では、まちづくりに関する学習会を開催したり、住民の意向を把握するアンケートを実施するなど、まちの将来像を話し合い、住民の意向を反映した「まちづくり提案」を作成し、神戸市に提出する。神戸市では、そのまちづくり提案をもとに土地区画整理事業の事業計画案を作成し、2週間縦覧に供するなどの法手続きを経て事業計画を決定する。

事業計画決定後は、アンケート調査等により各権利者の換地に対する意向把握を行った上で、

順次仮換地指定を行い、建物移転に対する補償金の支払い、整地・街路築造工事等が進められ、復興まちづくりが具体化されている。

### (5) 減歩率

土地区画整理事業では、公共施設や宅地の整備により生じる宅地の利用増進の範囲内で各権利者から土地を提供していただき（減歩）、その土地を公共施設用地に充当することにより道路等の公共施設が整備できることとなる。

震災前から行われている土地区画整理事業の減歩率は震災復興事業では概ね25%、昭和40年代以降に着手した都市改造事業では17~20%であった。

そして、今回の震災復興土地区画整理事業においては、震災という特殊事態に鑑み被災者の負担を極力軽減する目的から、減歩率は政策的に9%を標準とした。

さらに、小規模な宅地、震災復興事業等により一度事業が行われた個所の宅地等については、減歩率を軽減して対応することとした。

#### ① 小規模宅地の減歩率軽減

敷地面積が過小な宅地については、減歩により生活再建（建物の建設）が困難となる恐れがあることから、減歩率を緩和することとした。

従前の宅地地積が65㎡未満の小規模な宅地を対象に、減歩率を軽減することとした。そして、これら小規模宅地の減歩率は、65㎡の宅地の標準減歩率を9%として、以下宅地地積に合わせて減歩率を傾斜的に漸減していき、25㎡未満の宅地については減歩なしとした。

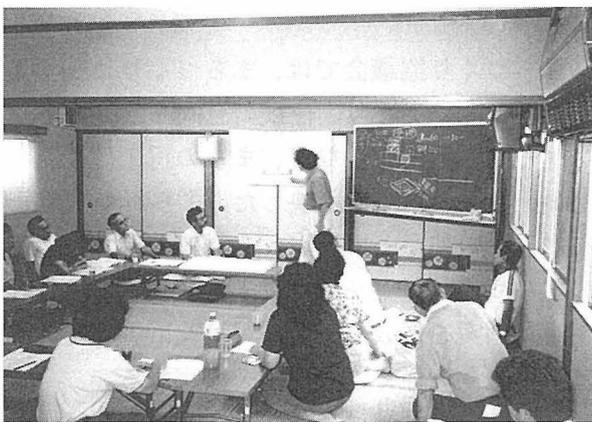
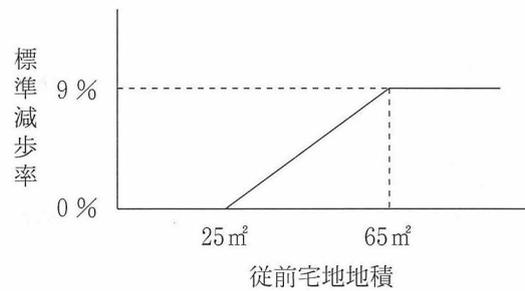


写真21-4-3 「松本地区まちづくり協議会」学習会

図表21-4-3 小規模宅地の減歩率



#### ② 震災復興事業施行個所等の減歩率軽減

今回の震災復興土地区画整理事業区域には一部過去に震災復興土地区画整理事業を施行した個所が含まれている。

そこで、これら個所の宅地については再度の土地区画整理事業となることから標準減歩率を4%軽減し、5%とした。

また、森南地区は昭和初期に組合施行による土地区画整理事業が施行され、既に地区内の区画道路が概ね整備されているなど、事業施行前の公共施設の整備状況が良好な地区であるため、当該地区の減歩率は最大2.5%とし、さらに100㎡以下の宅地を小規模宅地として取扱い、減歩率を傾斜的に漸減していき、60㎡未満の宅地については、減歩なしとした。

### (6) 復興土地区画整理事業の特例制度

「被災市街地復興推進地域」内で施行される今回の復興土地区画整理事業においては、被災者が早期に生活再建を図ることができるよう支援すること、また、国が被災自治体を財政的な面から支援するという観点から、従来の土地区画整理事業に加えて以下のような特例制度が設けられている。

#### ① 法制度

##### ア. 復興共同住宅区

宅地所有者の申出により集約換地が可能となる復興共同住宅区の設置が可能となった。

##### イ. 清算金住宅

宅地所有者等の申出により施行者が清算金の交付に代えて住宅を施行地区内外において提供することが可能となった。

#### ウ. 特別の保留地

公営住宅、福祉利便施設等の用地を保留地として確保することが可能となった。

#### ② 税制度

土地区画整理事業施行区域の都市計画決定を行えば、事業計画決定前であっても、地方公共団体等が用地を先行買収する場合、5,000万円の特別控除を受けることができる。

#### ③ 国庫補助制度

##### ア. 被災市街地復興土地区画整理事業（一般会計）の創設

都市計画道路は整備済であるが、区画道路等の身近な公共施設が未整備である地区において、速やかな復興と防災性に優れた市街地の整備を図るため、平成7年2月28日に新たに「被災市街地復興土地区画整理事業」が創設された。

また、平成7年10月18日には、震災により住宅等を失った権利者等のため仮設住宅等を整備することができるよう制度が拡充された。

##### イ. 道路整備特別会計による国庫補助制度の拡充

道路整備特別会計による国庫補助制度については、平成7年2月28日に、被災市街地復興推進地域内の地区については、補助採択の面積要件が5haから2haに緩和されるとともに、補助基本額に算入できる都市計画道路の幅員についても「12m以上」から「8m以上」に緩和された。

さらに、平成7年10月18日には、補助基本額に算入できる都市計画道路の幅員は、阪神・淡路大震災に係る被災市街地復興推進地域内の地区に限り「6m以上」（公園、都市計画道路、主要な公共公益施設を連絡する道路で、防災性又は安全性の向上に顕著な効果を有すると認められるもの）にまで緩和された。

#### (7) 進捗状況

事業の進捗状況は、平成7年11月30日に鷹取

東第一地区の事業計画を決定したのをはじめとして、平成11年10月現在で、全ての区域（11地区）で事業計画を決定している。

また、仮換地の指定状況としては、鷹取東第一地区の仮換地指定率が地区の9割を越え、全体としては57%（H11.9末）の仮換地指定率となっており、順次建物移転、整地・街路築造工事等を進めている（図表21-4-1）。

#### (8) 住宅等の再建への取り組み

##### ① 地区計画

###### 建築規制の緩和誘導策の活用

復興区画整理事業の施行区域は、ほとんどが密集住宅市街地であり、現行法制度下においては、震災前と同規模の住宅の個別再建が困難なケースが多い。

このため、平成5年に創設されたインナー長屋改善制度の活用による「角敷地と同様の建ぺい率緩和」を図るべく、地区計画の適用を進めた。

地区計画の制限内容については、各地区とも住環境の改善を図るとともに、できる限り住民負担を少なくすることができるメニューが選択された。具体的には、建てづまりを防ぎ区画整理の整備効果を担保する上で有効な敷地面積の最低限度や、建築物の高さや用途の制限等である（図表21-4-4）。

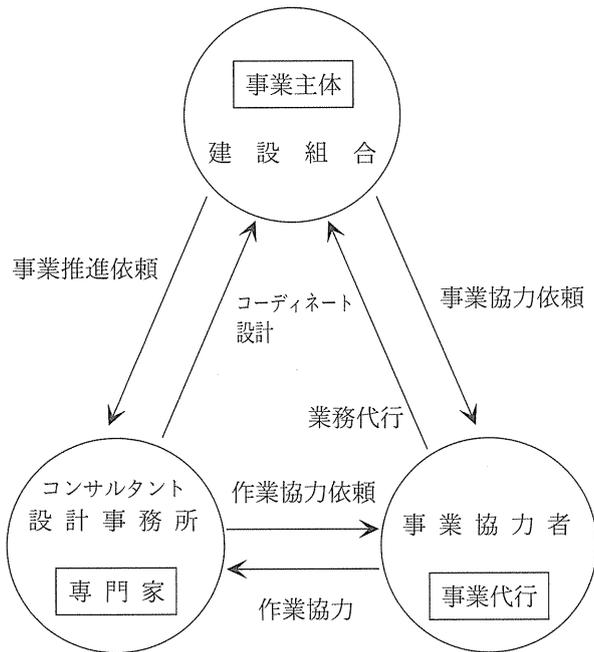
##### ② 共同化

###### ア. 共同建替事業システム

###### （ア）事業主と事業協力者

住宅・店舗の共同建替事業を権利者（土地の共同所有者等）が事業主体となっ  
て行う事業。事業推進のために民間企業、公社、公団が事業協力者として事業参画し、事業の主たる業務を権利者に代わって行う。

(イ) 事業推進体制



(ウ) 役割分担

建設組合	コンサルタント・設計者	事業協力者
<ul style="list-style-type: none"> <li>参加者同意取付け</li> <li>建設組合設立</li> <li>資金調達</li> <li>事業協力依頼</li> <li>融資申請</li> <li>権利調整</li> <li>事業計画の検討・承認</li> <li>工事発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総合コーディネート</li> <li>組合設立・運営支援</li> <li>補助金等行政対応</li> <li>権利者意向把握</li> <li>権利調整協力</li> <li>空間計画関係機関対応</li> <li>住戸タイプ・メニュープラン作成</li> <li>住戸位置決めコーディネート</li> <li>設計</li> <li>各住戸への希望の反映</li> <li>見積・工事発注協力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助申請・補助金受領</li> <li>コンサルタント・設計への協力</li> <li>コンサルタント・設計費の立替え</li> <li>近隣対応協力</li> <li>官公庁対応協力</li> <li>転出者の土地買取り等</li> <li>融資申請協力</li> <li>保留床処分</li> <li>工事費の試算</li> <li>設計協力</li> <li>建設工事</li> <li>建物管理運営協力</li> </ul>

イ. 共同建替（事業）推進の必要性・利点

(ア) 居住者数の確保

(イ) 土地の有効利用

(ウ) 耐火建築物による安全なまちづくり

(エ) 狭い宅地での良質な住宅再建

(オ) 集約換地による共同建替敷地の創出

(カ) 住宅市街地整備総合支援事業の補助金導入による費用負担の軽減

(キ) お年寄りにやさしいバリアフリー住宅  
道路からのスロープ、自動扉、エレベーター、室内が平面の床（段差がない）

(ク) 入居者のコミュニティの確立

③ 受皿住宅

受皿住宅については、第10章第2節7.を参照。

図表21-4-4 復興土地区画整理事業区域内の地区計画リスト

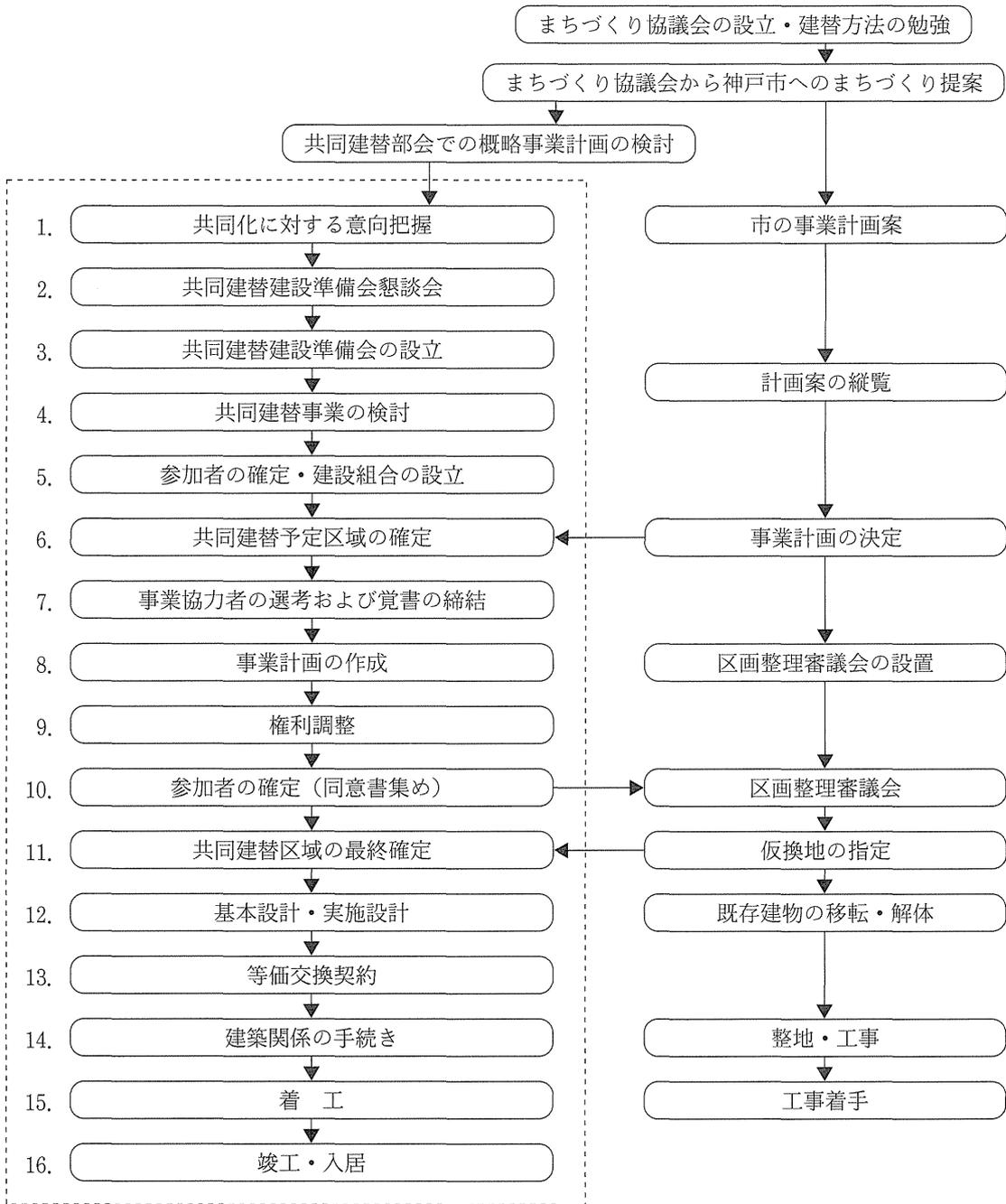
(平成11年3月末現在)

地区名	六甲道駅西	松本	新長田駅北・西	鷹取東第一	御蔵西地区	御菅東地区	板宿南地区	下歳地区	六甲道駅北	新長田駅北・川西大道	新長田東地区変更※(細田・神楽地区)	備考	
対象区域	全域 (3.6ha)	全域 (8.9ha)	五位池線以西 (13.4ha)	全域 (8.5ha)	全域 (4.4ha)	全域 (5.1ha)	中央幹線以北 (5.4ha)	中央幹線以南 (12.3ha)	全域 (16.8ha)	五位池線以东 (5.3ha)	五位池線以东		
規制緩和	○ 60%→70% 80%→90%	一部○ 60%→70%	○ 60%→70% 80%→90%	○ 60%→70% 80%→90%	○ 60%→70% 80%→90%	○ 60%→70% 80%→90%	○ 60%→70% 80%→90%	○ 60%→70%	○ 60%→70% 80%→90%	○ 60%→70% 80%→90%	○ 60%→70% 80%→90%	インナー長屋制度 ※緩和条件: 1.仮換地済 2.準耐火or耐火 建築物以上	
地区 計画 内容	地区の 細区分	住:住宅地区A,B 住商:住商協調地区 (計3地区)	住:住宅地区 住商:住商協調地区 (計2地区)	住:住宅地区 住商:住商協調地区 住上:住上協調地区 A,B 中:中高層住宅地区 幹線道路沿道地区 シ:シンボルロード 道地区 (計7地区)	住:住宅地区 集:集合住宅地区 住商:住商協調地区 (計3地区)	A:幹線道路A地区 B:幹線道路B地区 住上:住上協調地区 (計4地区)	幹線道路沿道地区 住商:住商協調地区 住:住宅地区 住上:住上協調地区 (計4地区)	A:幹線道路A地区 B:幹線道路B地区 住商:住商協調地区 住:住宅地区 (計4地区)	A:幹線道路A地区 B:幹線道路B地区 沿住:沿道住宅地区 住:住宅地区 沿上:沿道住上協調地区 住上:住上協調地区 (計6地区)	住:住宅地区 住商:住商協調地区 住上:住上協調地区 住商:住商協調地区 幹線道路沿道地区A 幹線道路沿道地区B 商A:商業地区A 商B:商業地区B (計6地区)	産:産業有成街区 住商:住商協調地区 幹線道路沿道地区 (計3地区)	産B:産業有成地区B 中:中高層住商協調地区 兼:兼務サビオ成地区B (計3地区)	
	敷地面積の 最低限度	○ 80㎡	○ 80㎡	○ 60㎡	○ 60㎡	○ 80㎡	○ 60㎡	○ 60㎡	○ 60㎡	○ 80㎡	○ 60㎡	○ 60㎡	
	建ぺい率の 最高限度	一部○ 住A:最高15m	一部○ 住商:最高20m 住上:最高25m	一部○ 住:最高20m 住上A:最高20m	一部○ 住:最高15m 集:住商:最低7m	一部○ 住:住上:最高15m	一部○ 住商:住上:最高15m	一部○ 住:最高20m	一部○ 住:最高15m B:沿線・沿上:最低7m	一部○ 住上・幹B: 最高15・25m	一部○ 住商:最高20m	一部○ 200% 産B:共同住宅等 産B:中200㎡未満の敷地	建築条例化しない
	建築物高さ の制限	一部○ 住A:最高15m	○ 住:最高20m 住上:最高25m	一部○ 住:最高20m 住上A:最高20m	一部○ 住:最高15m 集:住商:最低7m	一部○ 住:住上:最高15m	一部○ 住商:住上:最高15m	一部○ 住:最高20m	一部○ 住:最高15m B:沿線・沿上:最低7m	一部○ 住上・幹B: 最高15・25m	一部○ 住商:最高20m		
	壁面位置の 制限			一部○ シ:1mセットバック								○ 1m 垣・柵の構造の制限	建築条例化しない
建築物用途 の制限	○ 住:床面積1500㎡超の店舗・事務所・ 危険物 ホテル、ボーリング場等 住商:マージャン、パチンコなど 原動機使用50㎡超の作業場 準住居地域で禁止の上場及び危 険物など	○ 住:床面積1500㎡超の店舗・事務所・ 危険物 ホテル、ボーリング場等 住商:マージャン、パチンコなど 原動機使用50㎡超の作業場 準住居地域で禁止の上場及び危 険物など	一部○ 中:幹、住上:パチ ンコ、キャバレー 等 中:工場の制限 シ:道路から3m部 の1階専用住 宅など	一部○ 住商:風俗営業 など	○ A:パチンコ屋等 カラオケボックス等 B:住:パチンコ屋等 カラオケボックス等 作業床面積300㎡ を超える上場 住上:キャバレー、ナイ トクラブ等 パチンコ屋等 カラオケボックス等	○ 幹:住商:パチンコ屋等 カラオケボックス等 住:キャバレー、ナイト クラブ等 パチンコ屋等 カラオケボックス等 作業床面積150㎡ を超える上場 住商:キャバレー、ナイ トクラブ等 パチンコ屋等 カラオケボックス等	○ A:パチンコ屋等 カラオケボックス等 B:パチンコ屋等 カラオケボックス等 ホテル又は旅館 住商はちんこ屋等 カラオケボックス等 住:床面積1500㎡を 超える店舗・飲食 店・事務所	○ A:パチンコ屋等 カラオケボックス等 B:パチンコ屋等 カラオケボックス等 ホテル又は旅館 沿住:住:ホテル又は 旅館 沿上:住上:パチンコ 屋等	○ 住、幹B:床面積1500 ㎡超の店舗・事務 所・危険物、ホテル、 ボーリング場等 住商:マージャン、パチ ンコ等原動機使用 50㎡超の作業場 準住居地域で禁止 の上場及び危険物 商A,B:準住居地域で禁 止の上場及び危険物 原動機使用50㎡超の作 業場	○ 産:マージャン、パチン コ等、キャバレー、ナ イトクラブ等、ボー リング場等 住商:マージャン、パチ ンコ等原動機使用150 ㎡超の作業場 商業地域で禁止の 上場及び危険物 幹:マージャン、パチン コ等、キャバレー、ナ イトクラブ等、ボー リング場等	○ 産B:マージャン、パチ ンコ等 ボーリング場等 準工業地域で禁止 の上場 中:マージャン、パチ ンコ等 ボーリング場等 準工業地域で禁止 の上場 業B:倉庫業の倉庫		
用途地域変更		○	○	○									

図表21-4-5 共同建替事業の流れと区画整理事業とのかかわり

【共同建替事業】

【土地区画整理事業】



## 第5節 復興市街地再開発事業

### 1. 再開発地区の状況

#### (1) 被災状況

神戸市マスタープランにおいて東西の副都心に位置づけられた六甲道駅周辺及び新長田駅周辺は、共にJR駅舎の崩壊、駅周辺のビルや家屋の倒壊という被害を受け、さらに新長田駅周辺では大規模火災により街が焼失するという大都市直下型地震の恐怖を目の当たりにする被災状況であった。

六甲道駅の南側では、市街地改造事業による再開発ビル（メイン六甲B・C棟）が倒壊したのをはじめ、多くのマンション、木造家屋が被災し、再開発事業区域内全体で約65%が全半壊の被害を受け、34人が死亡した。

また、新長田駅の南側でも、市街地改造事業による再開発ビル3棟（スカイビル、神戸デパート、腕六ビル）をはじめ多くの商店・家屋が倒壊するとともに、若松町3・4丁目、大橋町3・4丁目エリア、大正筋商店街を中心とする腕塚町5・6丁目、久保町5・6丁目、二葉町5・6丁目エリア、日吉町2丁目エリアの3カ所で大規模火災が発生し、再開発事業区域内全体での全半壊・焼失率は約83%に及び、49人が死亡した。

図表21-5-1 復興市街地再開発事業地区の被災率

	被災前の建物棟数	被災建物棟数					死亡率
		全壊	半壊	全焼	被災計	被災率	
六甲道駅南	276	160	20	0	180	65.2%	34
新長田駅南	992	208	83	530	821	82.8%	49

出典：「平成7年度兵庫県南部地震被害実態調査最終報告書」  
建設省建築研究所（平成8年3月）

#### (2) 震災前の地区状況

両地区とも、土地利用は駅前あるいは商店街立地の特徴である住商混在地区で、併用住宅の割合が高く、また長屋住宅も20%を超えていた。さらに新長田駅南地区では、ケミカルシューズ

関連の工場・卸問屋を中心とした住商工の混在地区も含まれていた。

人口構成は、65歳以上の割合が六甲道駅南地区で27.9%、新長田駅南地区で18.6%と全市平均の11.5%をはるかに上回り、インナーシティの特徴である高齢化が進んだ地域であった。

地区内の宅地規模は、75㎡以下の宅地率が六甲道駅南地区では56.3%、新長田駅南地区では68.5%と全市平均の33.0%に比べて著しく高く、特に新長田駅南地区では50㎡未満の小規模宅地率が37.0%もあり、木造家屋が密集した狭小宅地の地域であった。

#### (3) 震災前のまちづくりの取り組み

神戸市マスタープランにおいては両地区を副都心として位置づけ、ターミナル機能の充実・強化とともに商業・業務・文化機能等の導入、集積を図ることとしている。

一方、都心を取り巻く周辺では、震災前から人口の減少・高齢化、企業活動の低下に伴い、地域活力が低下し、いわゆるインナーシティ問題が神戸市における都市政策上の重要なテーマとなっていた。平成元年には「神戸市インナーシティ総合整備基本計画」を策定して、灘区～長田区を中心とするインナーシティ地域において19のリーディングプロジェクトを導入するとともに、各地域の整備構想を定め活性化に努めてきた。その中では、六甲道駅周辺の「八幡線沿整備」、新長田駅周辺の「新長田駅前再開発」、「五位池線整備」、「地下鉄海岸線」が位置づけられている。

これまで六甲道駅周辺では、駅南側で市街地改造事業を、駅北側で市街地再開発事業をそれ

図表21-5-2 年齢別人口構成（平成2年国勢調査）

	人口に対する割合		
	14歳以下	15～64歳	65歳以上
全 市	17.4%	71.2%	11.5%
灘 区	13.6%	72.3%	14.2%
六甲道駅南	12.4%	59.7%	27.9%
長 田 区	13.6%	69.9%	16.4%
新長田駅南	11.5%	69.9%	18.6%

ぞれ施行し、南北駅前広場の整備を完了するなど副都心づくりを進めてきた。また、八幡線沿いの桜口3丁目地区では組合施行の第一種市街地再開発事業が施行中で、震災後の平成7年9月に再開発ビルの工事に着手している。

新長田駅周辺では、新長田駅前地区で駅前広場をあわせて整備する市施行の第一種市街地再開発事業を施行中で、平成7年6月に再開発ビル工事に着手している。国道2号の南側では、地下鉄海岸線の整備に関連して平成5年11月に二葉町5丁目地区で市施行の第二種市街地再開発事業の都市計画を決定し、用地の先行買収を中心に事業施行中であった。新長田駅南地区の震災復興事業はこの地区の名称及び区域を変更したものである。なお、二葉町5丁目地区の北に連続する腕塚町5丁目、久保町5丁目においてもコンサルタントとともに組合再開発を目指して勉強会を開催していた。

## 2. 震災復興市街地再開発事業の都市計画

### (1) 副都心復興計画への対応

震災復興に向けた取り組みは、まず市街地の被災調査から着手した。調査は、被災直後の混乱のさなか職員の大多数が避難所等での救援活動に従事し、人的、時間的制約がある中で実施された。

この成果をもとに、都市計画局では市街地復興の方向を検討するためのプロジェクトチームを結成し、1号館の23・24階において夜を徹した作業を行った。そして、特に被害が甚大であり、また都市基盤の整備が必要な地域の抽出を

行い、土地区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画の実施予定区域を平成7年2月1日に市民に示すとともに、これらの区域における復興の円滑な取り組みに向けて建築基準法第84条に基づく建築制限を同区域に実施した（前掲第2節）。

引き続き同区域の地域の整備内容の検討を行い、市街地再開発事業の実施予定の2地区においては、同年2月21日に、①市街地再開発事業の実施、②防災拠点となる公園、道路の整備、③再開発ビル建設による商業・業務施設、住宅の供給、を内容とする副都心にふさわしい災害に強いまちづくりの案を発表した。

### (2) 事業手法の選定と区域設定

#### ① 第二種市街地再開発事業の選定

被災した両地区の復興を図る事業手法を選定するにあたっては、

(ア) 両地区がマスタープランにおいて副都心

図表21-5-3 宅地規模

宅地面積	建築物数		
	全 市	六甲道駅南	新長田駅南
50㎡未満	63,997 (19.3)	52 (15.6)	433 (37.0)
50～75㎡	45,253 (13.7)	136 (40.7)	368 (31.5)
75～100㎡	32,041 ( 9.7)	59 (17.7)	97 ( 8.3)
100～150㎡	45,511 (13.7)	27 ( 8.1)	99 ( 8.5)
150～200㎡	45,061 (13.6)	9 ( 2.7)	42 ( 3.6)
200㎡以上	99,610 (30.0)	51 (15.3)	130 (11.1)
合 計	331,473(100.0)	334(100.0)	1,169(100.0)

図表21-5-4 従前の土地利用状況

	住宅（併用を含む）							商 業				工 業			その他	計
	独立住宅	長 屋	共同住宅 (木質)	共同住宅 (マンション)	併用住宅	その他	計	事務所 銀 行	店 舗 百貨店	その他	計	倉 庫	工 場	計		
全 市	196,525 40.7%	30,881 6.4%	11,852 2.5%	96,133 19.9%	38,266 7.9%	45,452 9.4%	419,109 86.8%	8,323 1.7%	7,305 1.5%	2,335 0.5%	17,963 3.7%	9,514 2.0%	8,105 1.7%	17,619 3.6%	28,188 5.8%	482,879 100.0%
灘 区	14,771 34.0%	5,876 13.5%	1,458 3.4%	10,857 25.0%	4,766 11.0%	1,583 3.6%	39,311 90.5%	546 1.3%	447 1.0%	319 0.7%	1,312 3.0%	816 1.9%	631 1.5%	1,447 3.3%	1,391 3.2%	43,461 100.0%
六甲道	72 10.7%	139 20.6%	4 0.6%	166 24.6%	220 32.6%	3 0.4%	604 89.6%	49 7.3%	2 0.3%	0 0.0%	51 7.6%	5 0.7%	0 0.0%	5 0.7%	14 2.1%	674 100.0%
長 田 区	18,294 39.2%	8,354 17.9%	1,754 3.8%	4,087 8.8%	6,791 14.5%	1,137 2.4%	40,407 86.6%	611 1.3%	313 0.7%	79 0.2%	1,003 2.1%	1,071 2.3%	1,653 3.5%	2,724 5.8%	2,527 5.4%	46,661 100.0%
新長田	216 10.8%	414 20.7%	30 1.5%	257 12.9%	860 43.0%	16 0.8%	1,793 89.7%	22 1.1%	62 3.1%	8 0.4%	92 4.6%	30 1.5%	45 2.3%	75 3.8%	38 1.9%	1,998 100.0%

として位置づけられており、副都心にふさわしい復興の実現を図る必要があること、

(イ) 都市計画上也容積率が周辺の地区より高く設定され、土地の高度利用が見込まれているが、土地利用が細分化し、権利関係が輻輳化しているため、個別の建築活動では副都心にふさわしい復興が期待できないこと、

(ウ) 震災の教訓から副都心機能として、災害時の避難に役立つ公園、公共施設の整備等、防災支援拠点の整備が必要であること、を踏まえて、都市基盤施設と建築物を一体的に整備することができる市街地再開発事業の手法により復興事業を行うこととした。また、

(ア) 区域が大規模であることから、合意のできた地区から個別的、段階的な施行を可能とすること、

(イ) 先行買収希望者や地区外転出希望者に対し、権利変換方式を採用している第一種事業に比べても用地買収にあたって税制上最も有利な制度であること、

を考慮し、第二種事業により実施することとした。

## ② 事業区域の設定

事業区域の設定にあたっては、(ア)被災状況、

(イ)都市基盤整備計画と副都心づくりのまとめ、(ウ)既定の再開発事業区域との整合性、を考慮し、副都心づくりと一体的な都市基盤整備が必要な区域を事業区域とした。

また、これらの一体的な整備が必要な区域にあっても、(ア)中学校、(イ)既に高度利用された建物（高度利用地区の制限規定を満足する建築面積200㎡以上かつ利用容積率が一定以上のものを想定した）のうち、建物の被災状況が補修により使用できる程度で、道路、公園といった都市基盤の整備に支障が無いなど存続可能なものについては除外区域とした。

その結果、六甲道駅南地区で2棟、新長田駅南地区で10棟（うち1棟は、地元要望を受けて都市計画変更を行い、区域に編入されることとなった）が区域除外されている。

## (3) 地元説明と都市計画手続き

### ① 説明会の開催

市街地再開発事業等の実施予定区域と建築基準法に基づく建築制限を公表した2月1日に、サンボーホールにおいて一般住民の方に対するまちづくり相談を開始する一方で、現地においては、地元自治会長に住民説明会の開催をお願いして、連絡の取れる可能な範囲で避難している住民の方にも住民説明会に集まってもらい、復興事業への協力を要請した。

六甲道駅南地区では被災した再開発ビルの使用可能な駐車場において、新長田駅南地区では現地の再開発事務所の他、近くの二葉小学校の教室、銀行の会議室などを利用しての説明会であった。多数の住民が避難している状況下で開催できなかった地区もあったが、これらの動きは逐一マスコミにより報道されることで従来の事業にはない周知が図られることとなった。

### ② 現地相談所の設置

新聞、テレビ等のマスコミを通じて2月21日に8地区の震災復興都市計画の内容を発表し、翌22日から個別相談のための現地相談所を、土地区画整理事業区域と共に六甲道駅周辺地区はコープこうべ六甲駐車を、御菅地区・新長田駅周辺地区は長田工業高校をそれぞれ使用して開設した。

同月23日には震災復興まちづくりニュース第3号を通してまちづくり案を発表し、関係住民に対して再開発事業による復興まちづくりの計画案を示すことにより、現地相談所とサンボーホールにおいて個々の住民に対する具体的な復興まちづくりの説明、相談を始めた。

### ③ 都市計画決定

市街地再開発事業等の復興都市計画事業案を平成7年2月28日から3月13日までの2週間縦覧に供し、同月17日に2地区、計約26haの市街地再開発事業等の都市計画決定を行った。

地震発生から2ヶ月という短期間に復興事業の都市計画を決定したことにより、

(ア) 土地売却希望者に対する用地の先行買収

(イ) 事業用仮設住宅の建設による従前居住地付近での早期生活再建

(ウ) まちの復興に向けた早期事業化

に対応することが可能となった。

#### (4) 新法制定と事業の特例制度

##### ① 建築制限と新法制定

このたびの復興都市計画事業の取り組みは、一方で新法制定の動きがあったものの、いつ制定されるかわからない段階では、先行的に進めざるを得ないため、建築基準法に基づく建築制限とその期限が切れる2ヶ月以内の都市計画決定という流れで、現行法による都市計画事業の適用を前提にして進めることとなった。

結果的に、平成7年2月26日に被災市街地復興特別措置法が施行されたが、市街地再開発事業等の都市計画決定までの間の建築制限を盛り込んだ被災市街地復興推進地域の指定を市街地再開発事業等と同時に都市計画として同年3月17日に決定したため、この地域指定に基づく建築制限が適用されることはなかった。

このたびの市街地再開発事業等は、被災市街地復興推進地域の指定決定と同時に都市計画決定を行うことにより、「震災復興」の位置づけを得ることができ、同地域指定は事業補助制度において震災特例の適用を受けることに意義を有することとなった。

##### ② 事業制度の震災特例

震災復興市街地再開発事業では、権利者の早期生活再建と経済的負担の軽減、大規模な事業量に対する財政負担の軽減が事業推進にあたって直面する象徴的な課題であった。

これらの課題に対する具体的な対応策として、建設省に再開発事業補助の特例措置を要望し、震災復興事業として実施される市街地再開発事業については、以下の事項に関して補助金の拡充、運用がなされた。

- (ア) 権利者の生活の早期安定を図るため、都市計画決定後の仮設住宅・店舗の先行建設と仮設設置費標準単価の引き上げ
- (イ) 公共空地の整備促進と権利者の経済的負担の軽減を図るため、再開発地区計画等に定められた2号施設、地区施設の整備費に対する補助対象の拡充
- (ウ) 防災に寄与する施設の整備及び事業の推進を図るため、災害時に活用可能な集会所

等の施設の整備費及び現場事務所の設置費の補助対象の拡充

- (エ) 財政負担の軽減を図るため、補助率の引き上げ(1/3から2/5に引き上げ)

### 3. 復興市街地再開発事業の展開

#### (1) 事業推進の基本的な考え方

##### ① 協働のまちづくり

震災から2ヶ月後の平成7年3月17日の復興都市計画の決定を受けて、各地区での具体的な事業推進にあたっては、計画づくりに地元の意向を最大限に尊重することを基本方針とし、

- (ア) まちづくり協議会の組織化を働きかけ、十分な意見交換、協議、調整を行って進めていく
- (イ) 地元のまちづくり活動を行う場所として現地相談所を設ける
- (ウ) 地元協議会に対してまちづくりの専門家であるコンサルタントを派遣し、地区ごとにまちづくりの将来像の作成を図っていく
- (エ) 地元まちづくり提案を尊重して事業計画を策定し、必要な場合は都市計画の変更に柔軟に対応することとした。

##### ② 早期生活再建への取り組み

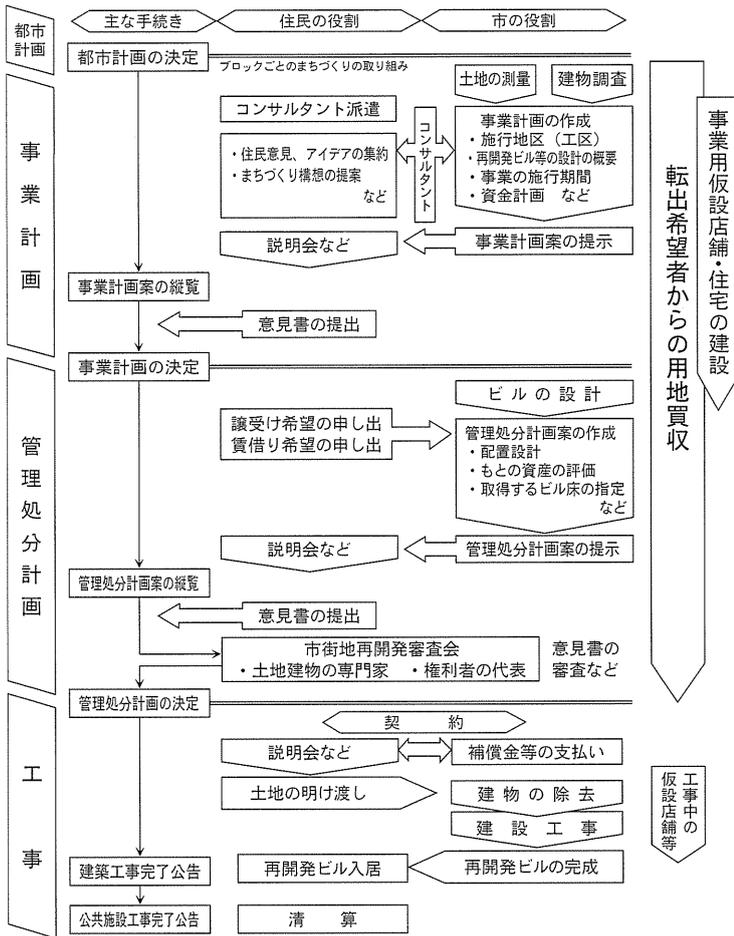
復興市街地再開発事業を推進するにあたっては、まず被災権利者の早期生活再建を図ることを目標として、全面買収方式という第二種市街地再開発事業の特徴を最大限に活用し、

- (ア) 避難所等に避難している被災権利者向けに事業区域内での事業用仮設の先行建設を行う
- (イ) 再開発ビルへの入居を希望しない権利者への対応として、事業用用地の取得のため先行買収を行う
- (ウ) 用地の先行取得が進んでいる街区から、権利者向けの受皿賃貸住宅を早期に建設するといった被災権利者の早期生活再建に向けた施策に取り組むこととした。

#### (2) まちづくり協議会の設立

復興まちづくりの進め方の最大の特徴がまちづくり協議会方式である。復興都市計画事業を

図表21-5-5 再開発事業の流れとまちづくりの進め方



推進する上でまちづくり協議会には、

- (ア) 住民との合意の上で復興事業を進めるといふ行政姿勢を示す象徴
- (イ) 住民の個々の意見を引き出す組織であるとともに、住民の合意形成の場
- (ウ) 住民と行政の協働のまちづくりを推進することができる住民側の主体

といった役割が期待された。

復興市街地再開発事業の都市計画決定後、事業の具体化に向けて、まず地元と市との話し合いの中で、まちづくり協議会の設立を地元働きかけた。市はまちづくり協議会の設立、コンサルタントの派遣、地元まちづくり計画の作成といった協働のまちづくりへの取り組みを要請し、順次地元では、自治会、商店街組織の役員等の呼びかけによりまちづくり協議会が設立されていった。

六甲道駅南地区では、既存の自治会等を中心に4つのまちづくり協議会と各協議会の代表者

で構成する連合協議会が設立された。なお、震災直後に地元有志約50名からなる「六甲南地区の新しいまちづくりを考える会」が結成され、市の都市計画案とは異なる提案をしていたが、まちづくり協議会の活動の中で地元まちづくり提案の策定に参画していった。同地区内のすべての地区で、平成9年4月までにまちづくり計画の提案・合意がなされた。

一方、新長田駅南地区では約20haの区域が、国道2号と都市計画道路五位池線で大きく3分割され、それぞれ小学校区も異なり、地域的なつながりが乏しいことから、市としても、国道2号以南を第1地区、五位池線以西を第2地区、五位池線以东を第3地区に分割して、事業を進めることとした。

まちづくり協議会は、地域的なつながりや被災状況に差異もあって、既存の自治会や商店街組織を中心に7つの協議会等に分かれて結成された（若松7丁目は準備組織のまま活動は停止している）。なお、第3地区では、組織結

成後地元の事情から協議会内部で新たに一部自治会が独立した形でまちづくり協議会を結成している。新長田駅南地区では、活動を停止している1つの地区を除き、すべての協議会から平成9年4月までにまちづくり計画の提案がなされた。

### (3) 事業用仮設の建設

都市計画決定を急いだ理由の一つとして、国の補助金を導入して事業用仮設を早期に建設することが可能となることが挙げられる。地元自治会役員等から「地元案を作成するにはできるだけ多くの住民に参加してもらう必要があり、そのためにも仮設住宅を地元で建てて早く住民に戻ってきてもらいたい」との要望もあり、都市計画決定後は仮設住宅の建設を行い、避難所等から地区への移転を促進させ、まず権利者の生活の安定に努めることから着手した。

事業用仮設の建設は通例、市の取得用地を活

図表21-5-6 まちづくり協議会とまちづくり提案の状況（復興市街地再開発事業区域内）

地区名	地元協議会	設立	地元提案	都市計画決定
六甲道駅南地区				
第1地区	深田4南まちづくり協議会	H7.6.18		H7.3.17（当初）
第2地区	桜備4まちづくり協議会	H7.6.18	H8.12.25	H9.2.28 六甲道南公園の変更等
第3地区	桜口5まちづくり協議会	H7.6.18	H8.12.25	
第4地区	深備5まちづくり協議会	H7.6.18	H9.4.24	
新長田駅南地区				
第1地区	久二塚6まちづくり協議会	H7.9.3	H8.1.12	H7.3.17（当初）
	久二塚地区震災復興まちづくり協議会	H7.2.15	H8.6.12	
第2地区	日吉2まちづくり協議会	H8.6.9	H8.11.18	H8.11.5 久二塚公園の追加等
	新長田駅前地区復興まちづくり協議会	H7.7.13	H9.4.16	H9.2.28 新長田公園の追加、区画街路の変更、用途地域の変更等
	大橋7まちづくり協議会	H8.1.12	H9.4.23	
	若松7まちづくり準備会	H7.12.17		
第3地区	新長田駅南大若復興協議会	H7.11.26	H8.8.24 H8.11.30 H9.3.29 H11.3.20	H9.9.2 区域拡大、若松公園の変更、区画道路の廃止等
		H8.9.19	H8.12.1 H9.3.30	

用して行すが、都市計画決定直後でもあり、市が取得できた用地だけではまとまった戸数の建設ができないため、市が土地所有者から借地することで、この問題を解決していった。

この借地方式は、最も早く設立されたまちづくり協議会である新長田駅南地区内の久二塚地区震災復興まちづくり協議会が関係権利者の協力を得ながら地主から協議会が借地して、仮設住宅（104戸）と仮設店舗（「パラール」100店舗）を建設するという画期的な活動に震災後い

ち早く取り組んでいたのを参考にしたものである。

同協議会が設置した仮設住宅については、市が公共団体施行として事業を推進するという性格から市で借り上げ事業用仮設住宅として供給したが、以後設置した事業用仮設住宅は全て市が直接建設している。平成10年度末現在で市が設置した事業用仮設の状況は、六甲道駅南地区で住宅152戸、店舗30戸、新長田駅南地区で住宅390戸、店舗46戸となっている（図表21-5-7）。

事業用仮設住宅は応急仮設住宅と同様の2Kタイプ（8坪）を標準として、2階建て軽量鉄骨プレハブで建設した。入居基準は、応急仮設住宅とは異なりあくまで事業用としての性格から、事業用用地として活用できるように従前居住地を更地とすることを要件とした。

事業用仮設住宅の早期供給により多くの住民が街に戻れたことは、震災時の行政対応への不満を引きずる中で、震災復興のまちづくりの評価できる点として理解され、まちづくりの話し合いを進めていく上で大きな役割を果たした。

図表21-5-7 事業用仮設の設置状況

		H7	H8	H9	H10	計
六甲道駅南	住宅	118		16	18	152
	店舗	24	6			30
	小計	142	6	16	18	182
新長田駅南	住宅	304	58	28		390
	店舗	6	6	19	15	46
	小計	310	64	47	15	436
合計	住宅	422	58	44	18	542
	店舗	30	12	19	15	76
	計	452	70	63	33	618

#### (4) 受皿住宅の供給

地区内住宅権利者の約5割（六甲道駅南地区で約47%、新長田駅南地区で約53%）を借家人が占め、たとえ持ち家であっても高齢の被災者が多いことから、建設省とも協議し、再開発事業区域を含む周辺被災地を広く住宅市街地整備総合支援事業の事業区域とした上で、再開発事業区域内の受皿住宅についても同支援事業を活用して供給することとした（図表21-5-8）。

再開発事業区域内での受皿住宅の供給手法としては、市の予算・財政面の問題もあり、住宅・都市整備公団との連携方式も活用して次の4タイプの方式を採用することとした。

- (ア) 市供給方式（市建設型）
- (イ) 市供給方式（保留床市買取り型）
- (ウ) 住宅・都市整備公団供給、市借上げ方式（保留床公団買取り、市借上げ型）
- (エ) 住宅・都市整備公団供給方式（保留床公団買取り、公団直接賃貸型）

被災者や事業により住宅に困窮する方の早期生活再建を図るため、原則として各地区の早期着工工区においては、受皿住宅を優先して供給することとした。

住宅規模タイプは、1DK（約40㎡）から4DK（約70㎡）までの4タイプを標準とし、平成11年度中には、計6団地、計490戸が完成する予定である。

受皿住宅の供給を早い時期に地元の説明することによって、借家人や被災者で分譲住宅の取得に不安を抱く権利者にとって、事業用仮設住宅だけでなく恒久住宅への入居も可能となることで、将来への不安感を多少とも和らげることができ、多くのまちづくり協議会や住民から再開発事業の早期推進への理解を得ることができた。

#### (5) 権利者負担の軽減策

第二種事業の再開発手法は、管理処分という手続きにより現在の所有資産に替えて新しい再開発ビル床の譲渡を受ける方式で、等価交換までは床取得に負担は生じないが、等価の額を超える床取得については負担を伴う。建物を失った被災者にとっては、所有資産額が減少したり、二重ローンを抱えたりするため、再開発ビル床取得にあたっての負担軽減が最大の課題であった。そのため、従来の再開発事業にない新たな補助金の導入等の工夫によって床価格の低減に努めるとともに、管理処分基準、融資制度においても負担軽減の工夫に努めた。

また、商業集積度の高い新長田駅南地区では、再開発ビルの床取得にあたって中小企業高度化資金が活用できるよう、通産省、兵庫県とも協議を重ね、商店街近代化事業の適用への道を開くことができ、事業区域内で2つの商業協同組合が結成された。

#### (6) 進捗状況

事業の進捗状況は、平成11年9月末現在、事業計画を六甲道駅南地区で100%、新長田駅南地区で74%決定し、あわせて13工区でビル工事発注を終え、3棟のビルが完成している。平成11年度末までに両地区とも3工区づつ、計6工区で再開発ビルが完成する予定である。

図表21-5-8 受皿住宅の供給計画

地区	戸数	市建設・買取型		公団買取型(市借上含む)	
六甲道駅南	120戸	桜口5丁目	41戸	備後5丁目	44戸
				桜口4丁目	35戸
新長田駅南	679戸	日吉第2	140戸	若松3丁目	127戸
		久二塚西ふれあい	58戸	大橋4丁目	50戸
		久二塚西	99戸	二葉5丁目	97戸
		久二塚東	108戸		
計	799戸	5団地	446戸	5団地	353戸

## 第6節 復興市街地整備事業

### 1. 住宅市街地整備総合支援事業 (住市総事業)

#### (1) 事業の概要

住市総事業は、大都市の既成市街地において大規模工場跡地等を活用しながら大量の都市型住宅の供給及び関連する道路、公園等の公共施設の整備等を総合的に進める事業である。一定の区域を対象に地方公共団体が整備計画を定め、建設大臣の承認を得て住宅市街地整備に関する多様な事業を展開するものであり、国からの補助としては、良好な共同住宅建設に対する設計費・建設費等の一部補助、住市総事業の実施により住宅を失う住宅困窮者のための従前居住者用賃貸住宅の整備に係る補助、関連公共施設整備に係る補助、等がある。

震災特例措置として、住宅建設に係る補助率

の高上げ、補助金算出にあたっての簡便法の採用等が認められた。

#### (2) 8地区での着手

震災前は、神戸駅周辺地区、兵庫駅南地区及び真陽地区の3地区102haにおいて事業を推進していたが、震災後の平成7年3月17日、六甲地区、東部新都心地区、松本周辺地区、御菅地区及び新長田地区の計5地区768haにおいて新たに事業着手した。また、従来からの3地区についても復興事業の一環として新たな取り組みを行うこととした。また、これらの8地区について「神戸市震災復興地区」として事業単位を一本化し、地区内のどこからでも機動的に事業着手できるよう工夫を行った。

これらの地区の設定は、神戸市震災復興緊急整備条例に基づく重点復興地域の指定をふまえたものである。すなわち、建築物が集中的に倒壊又は面的に焼失している地域で、災害に強いまちづくりを進める必要のある地区のうち、住宅の重点供給と道路・公園等の基盤整備を一体

図表21-6-1 住宅市街地整備総合支援事業実施地区一覧

地区名	面積 (ha)	整備計画 承認年月日	合併施行の主な面的事業
神戸市震災復興地区			
①六甲	296.7	H7.3.17	六甲道駅西(区画整理)、六甲道駅北(区画整理)、六甲道駅南(再開発) 神前(密集)、新在家南(街なみ)
②東部新都心周辺	168.1	H7.3.17	東部新都心(区画整理) 原田・岩屋(密集)、宮本・吾妻(密集)
③神戸駅周辺	58.0	S60.12.9	西出・東出・東川崎(密集)
④松本周辺	22.4	H7.3.17	松本(区画整理)、上沢(区画整理)
⑤兵庫駅南	35.6	H2.3.31	尻池北部(密集)
⑥御菅	29.1	H7.3.17	御菅東(区画整理)、御菅西(区画整理)
⑦真陽	8.2	H4.8.25	長田南部(密集)
⑧新長田	251.5	H7.3.17	新長田駅北(区画整理)、鷹取東第一(区画整理)、鷹取東第二(区画整理) 新長田駅南(再開発)、長田南部(密集)、野田北部(街なみ)、新長田(街なみ)
合計	869.6		

的に進める必要のある地区について、住市総事業地区として選定した。具体的には、インナーシティにおけるニュータウンとしての再生をめざし総合施策の集中を図る地区（六甲、新長田）、住宅の重点供給を主目的とする地区（東部新都心、神戸駅周辺、兵庫駅南）及び公共団体施行の震災復興土地区画整理事業及び震災復興市街地再開発事業等との緊密な連携を主な目的とする地区（松本周辺、御菅、真陽）に分けられる。

### (3) 住宅の重点供給

住市総事業の利点は、民間等による良好な共同住宅建設に対する補助（300万円／戸程度、うち1／2が国庫補助）、市、公団、公社による受皿住宅の整備に対する国の補助（用地費、

建設費の各2/3、地区外建設も可）、住宅供給に関連する道路、公園等に対する国の別枠補助、の3点である。

このうち住宅供給については、地区内及びその近接地での公的住宅の早期大量供給を図るとともに、地区内での共同協調建替等による民間住宅の再建支援を集中的に実施した。

地区内における住宅供給の実績は以下のとおりであり、事業効果が十分発揮された進捗となっている。

#### ① 公的住宅の供給

神戸のすまい復興プランにおける公的住宅の達成実績は32,371戸であるが（第10章第1節6.参照）、約37%にあたる12,037戸が住市総区域内において供給されたことになる（図表21-6-2）。

図表21-6-2 住宅市街地整備総合支援事業区域内における住宅供給実績

H11.3末現在

住宅種別	住市総区域 実績合計	新長田	真陽	御菅	兵庫駅南	松本周辺	神戸駅 周辺	東部新都 心周辺	六甲
公営住宅	5,186	1,430	0	0	777	36	268	2,243	432
市営（災害公営）	1,236	0	0	0	265	0	0	857	114
市営（再建住宅）	248	182	0	0	0	0	0	0	66
市営（公団受皿借上）	1,085	529	0	0	45	0	201	300	10
市営（民借賃）	630	333	0	0	0	36	26	91	144
県営	794	116	0	0	0	0	0	678	0
県営（公団受皿借上）	1,193	270	0	0	467	0	41	317	98
県営（公団空家借上）									
特定優良賃貸住宅	840	59	0	0	150	84	33	123	391
神戸市	806	53	0	0	150	84	33	117	369
兵庫県	34	6	0	0	0	0	0	6	22
再開発系住宅	2,861	759	130	192	180	40	51	1,081	428
同和改良	70	0	0	0	0	0	0	0	70
改良再建	317	0	0	84	0	0	0	233	0
住市総受皿	2,441	759	130	108	180	40	18	848	358
密集・一般改良	33	0	0	0	0	0	33	0	0
公団・公社住宅	3,150	282	0	179	392	3	248	1,779	267
公団	2,939	189	0	179	392	1	145	1,775	258
市公社	211	93	0	0	0	2	103	4	9
県公社	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公的住宅合計	12,037	2,530	130	371	1,499	163	600	5,226	1,518
共同建替等（一部再掲）	2,358	925	0	180	0	11	377	128	737
共同協調建替	1,895	859	0	33	0	11	294	128	570
分譲マンション建替	224	39	0	147	0	0	0	0	38
優良共同住宅	239	27	0	0	0	0	83	0	129

② 共同建替等に対する支援

平成11年9月1日現在、共同協調建替事業として採択した住宅は、神戸市全体で合計98団地4,441戸であるが（第10章第3節図表10-3-11参照）、このうちの4割以上が住市総区域内での事業である。

(4) 関連公共施設の整備

震災後、道路・公園等の公共施設整備について復興事業として数多く取り組まれているが、このうち住宅の供給に合わせて必要となる施設について、住市総事業を活用しながら整備を実施している。これも住市総事業の利点の一つであり、対象施設は、都市公園8か所、道路2か所、街路1か所及び東部新都心での区画整理事業に係る道路である。

2. 密集住宅市街地整備促進事業  
(密集事業)

(1) 事業の概要

密集事業は、防災上の課題等を有する密集市街地において、老朽住宅の建て替え促進、生活道路・小公園などの地区施設の整備等を総合的

に行う事業である。一定の区域を対象に市町村が整備計画を定め、建設大臣の承認を得て住環境整備に関する多様な事業を展開するものであり、国からの補助としては、老朽住宅の建て替え促進に係る除却費・設計費・建築費等の一部補助、密集事業の実施に伴って住宅を失う住宅困窮者のためのコミュニティ住宅の整備に係る補助、生活道路・小公園等の地区施設整備に係る補助、等がある。

震災特例措置として、被災した建築物を老朽住宅と見なす運用、建て替え促進に係る補助率の嵩上げ、補助金算出にあたっての簡便法の採用等が認められた。

(2) 継続地区9地区・新規着手3地区

密集事業については、震災前から市内で9地区508.9haにおいて事業を進めていたが、震災後、密集市街地における復興まちづくり事業の一環としての取り組みをあらためて行うこととした。また、事業地区のうち、まちづくり協議会との連携による事業推進が期待できる区域については、神戸市震災復興緊急整備条例に基づく重点復興地域としての指定も行っている。

図表21-6-3 密集住宅市街地整備促進事業実施地区一覧

地区名	面積 (ha)	整備計画承認年月日	合併施行の主な面的事業
①深江	49.1	S 61. 12. 25	
☆ ②神前	5.2	H 8. 12. 17	六甲（住市総）、都賀（改良）、神前町2丁目北（組合区画整理）
③原田・岩屋	86.9	S 61. 12. 15	東部新都心周辺（住市総）
④宮本・吾妻	98.9	H 2. 3. 21	東部新都心周辺（住市総）
⑤西出・東出・東川崎	22.6	S 62. 3. 26	神戸駅周辺（住市総）、東川崎7丁目（改良）
☆ ⑥湊川町東部	7.1	H 8. 12. 17	湊川町1・2丁目（組合区画整理）
⑦浜山	25.0	H 4. 2. 20	浜山（区画整理）
☆ ⑧長田東部	17.9	H 9. 2. 26	
⑨尻池北部	25.0	H 6. 2. 2	兵庫駅南（住市総）
⑩真野	39.0	S 56. 2. 10	
⑪長田南部	63.2	H 4. 5. 27	新長田（住市総）、真陽（住市総）、新長田駅南（再開発）
⑫東垂水	99.2	S 58. 11. 17	
合計	539.1		

☆ 震災後に新規着手

復興まちづくり事業の一環とはいえ、3か年計画の期間内は滅失した住宅ストックの回復が最優先課題となる。このため、密集事業としては、共同協調建替等による住宅再建への支援について当面重点的に取り組むこととした。

また、震災後3地区において密集事業に新規着手した。このうち、神前地区及び長田東部地区については重点復興地域内での着手であり、湊川町東部地区については追加指定地域での着手である。これらの3地区は、いずれも震災後にまちづくり協議会が結成され、コンサルタントの協力のもとにまちづくりのビジョンをまとめあげた地区である。

### (3) 密集市街地整備の進め方の見直し

阪神・淡路大震災では、長田区、兵庫区等の老朽家屋が密集した地域において市街地大火が生じるなど、密集市街地整備の必要性が改めて

示された。これらの地域については、前述のとおり震災前から密集事業を9地区508.9haにおいて実施するなど一定の取り組みを行ってきたが、震災の教訓をふまえ、事業展開にあたり新たな方向と推進上の工夫を行うこととなった。

第一に、細街路整備を基本とする住環境整備の展開である。密集市街地における老朽住宅の建替えが進みにくい原因の一つに細街路未整備の問題があり、細街路の整備により建物更新が円滑に繰り返される市街地としての条件を整える、という考え方である。震災後住宅再建にあたっての細街路整備の要望が市民から多数寄せられたこと、私道災害復旧助成の実績が600件を超えていること、細街路を多く含む密集市街地での住宅再建が現在もなお進んでいないこと、等により細街路整備の重要性が再認識されたわけである。

特に、震災後に密集事業に着手した神前地区、

図表21-6-4 密集住宅市街地整備促進事業等区内での細街路整備の状況

地区名	細街路整備の実施状況（平成11年3月現在）
深江（密集事業）	（計画なし）
神前（密集事業）	○神前町2丁目北地区において、組合区画整理事業実施中（幅員4.5m） ○神前町3丁目南地区等において、用地買収による整備を実施中（幅員6m） ○その他の細街路については、路地・まち再生事業（建物後退方式）による整備を計画中
原田・岩屋（密集事業）	○路地・まち再生事業による整備を計画中
宮本・吾妻（密集事業）	○路地・まち再生事業による整備を計画中
西出・東出・東川崎（密集事業）	○地区内12路線を対象に、路地・まち再生事業による整備を実施中 ○西出・東出中央ブロックにおいて、用地買収による整備を計画中
湊川町東部（密集事業）	○湊川町1・2丁目において、組合区画整理事業を実施中（幅員4m） ○その他の細街路については、路地・まち再生事業による整備を計画中
浜山（密集事業）	○区画整理事業による細街路等の整備を実施中 ○小規模道路等の生活環境施設については、用地買収による整備を実施中
長田東部（密集事業）	○各街区に1本ずつの配置で、用地買収による細街路整備を実施中 ○その他の道路については、路地・まち再生事業による整備を計画中
尻池北部（密集事業）	○路地・まち再生事業による整備を計画中
真野（密集事業）	○区画道路の拡幅（幅員8m）2路線実施中 ○区画道路の隅切りについて、用地買収による整備を実施中 ○街区内道路について、用地買収方式による整備を実施中（幅員4m）
長田南部（密集事業）	○路地・まち再生事業による整備を計画中
東垂水（密集事業）	○路地・まち再生事業による整備を計画中
野田北部（街なみ環境整備事業）	○路地・まち再生事業による整備を全30路線で実施中（幅員4+1m）

湊川町東部地区及び長田東部地区と街なみ環境整備事業に着手した野田北部地区では、細街路整備を基本とする地区整備を進めている。整備にあたっては、それぞれの地区特性をふまえ、組合区画整理方式、用地買収方式、建物後退方式の3方式を使い分けながら事業展開を図っているところである。

第二に、メリハリのきいた事業展開である。これには、区域を絞り、限りある財源や人員を集中投下し効率的な展開を図る意味と、各事業地区ごとに事業目標と具体的整備内容等を明快にし、公共事業としてのわかりやすい事業イメージを形成する意味がある。

平成9年度、震災の教訓をふまえ、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」が制定された。神戸市では、災害に強いまちづくりを特に重点的に進める必要のある密集市街地について、同法に基づく防災再開発促進地区に指定し、細街路整備を基本とする住環境整備を集中的に展開する予定である（防災再開発促進地区の指定は、密集事業実施地区を中心に平成11年度末頃を予定）。

また、公共事業の再評価制度が平成10年度から本格的にスタートするなど、事業の効率性、透明性の確保が一層求められる時代になってきた。特に密集事業については、事業の最終目標やこれに向けて具体的に何を実施するかという事業内容がこれまで必ずしも明確になっていなかった地区もある。柔軟な事業展開が図れるという任意事業の利点も活かしつつ、公共事業としての芯の通った進め方に留意する必要がある。

第三に、地域の実状に即した建築規制の運用の充実である。神戸市の密集市街地の典型である戦前長屋地区では、道路狭隘（幅員3m弱）かつ敷地規模狭小（15坪前後）という地区特性がある。2項道路の後退と建ぺい率制限のため、建替えても従前の広さを確保するのは困難であり、健全な建替えが進みにくい原因の一つになっていることは、先に述べたとおりである。

これらの密集市街地の整備にあたっては、密集事業等による公共投資だけでなく、細街路における道路後退の確保や規制緩和など、地域特性をふまえた建築基準法の運用を合わせて実施

することが効果的である。このため、従来から実施しているインナー長屋改善制度（第7節4.(3)）をバージョンアップした「近隣住環境計画制度」を創設したところである。同制度は、向こう3軒両隣など市民にとって身近な単位からの適用が可能であり、密集事業との連携による効果的な展開が期待できる制度である。

以上の3点の見直しについては、神戸市住環境審議会からの答申「地域特性を踏まえたすまい・まちづくりのあり方と当面の施策展開について」（平成11年2月）において、これらの基本的方向が示されているところである。密集市街地の整備にあたっては、答申をふまえつつ、今後とも効果的な推進を図るよう工夫していきたい。

#### (4) 震災後の事業展開状況

細街路整備については、実施地区数で見ると震災前の2地区から平成10年度には6地区に増加し、11年度からはほぼ全地区において事業展開している。

また、公的住宅供給や民間住宅再建支援については、密集事業以外の多様な事業手法も導入し、現在事業中の12地区全体でそれぞれ2,769戸及び1,040戸の供給実績となっている（図表21-6-5）。

図表21-6-5 密集住宅市街地整備促進事業区域内における3か年計画の住宅供給実績

H11.3末現在

住宅種別	密集区域 実績合計	東垂水	長田南部	真野	尻池北部	長田東部	浜山	湊川町 東部	西出・東 出・東川崎	宮本・吾妻	原田・岩屋	神前	深江
公営住宅	1,102	0	90	128	24	154	82	0	83	67	448	0	26
市営（災害公営）	425	0	0	65	0	70	0	0	0	0	290	0	0
市営（再建住宅）	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43	0	0
市営（公団受皿借上）	245	0	0	22	0	84	82	0	57	0	0	0	0
市営（民借賃）	325	0	90	41	24	0	0	0	26	67	51	0	26
県営	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64	0	0
県営（公団受皿借上）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県営（公団空家借上）													
特定優良賃貸住宅	500	0	42	39	0	0	0	0	0	93	118	29	179
神戸市	416	0	42	39	0	0	0	0	0	87	57	12	179
兵庫県	84	0	0	0	0	0	0	0	0	6	61	17	0
再開発系住宅	744	0	395	0	0	83	140	0	51	0	0	70	0
同和改良	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0
改良再建	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
住市総受皿	501	0	395	0	0	88	0	0	18	0	0	0	0
密集・一般改良	173	0	0	0	0	0	140	0	33	0	0	0	0
公団・公社住宅	423	0	7	6	0	6	0	41	7	54	161	0	141
公団	293	0	7	6	0	6	0	41	4	50	158	0	21
市公社	10	0	0	0	0	0	0	0	3	4	3	0	0
県公社	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120
公的住宅合計	2,769	0	534	173	24	248	222	41	141	214	727	99	346
共同建替等（一部再掲）	1,040	10	65	24	12	223	174	41	20	128	70	0	273
共同協調建替	738	0	65	24	0	223	174	41	20	128	63	0	0
分譲マンション建替	280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	273
優良共同住宅	22	10	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0

## 第7節 協働のまちづくり

### 1. 協働のまちづくりの理念

神戸市内では、震災以前より、「協働」の理念のもとに住民主体のまちづくりを進めてきた。「協働」というのは、住民、行政、事業者、専門家など、まちづくりに取り組むそれぞれの主体が、みずからの責任と役割をしっかりと認識し、お互いに協力しながら物事を進めていくことを意味する言葉である。

復興まちづくりに向けての重要な課題は、被災により市内外各所に避難している住民や地権者にいかにして復興事業の情報を伝えるか、いかにして住民総意の復興計画をまとめるか、そしてこれらをいかにして速く進めるか、というものであった。二段階方式の都市計画を導入し、「まちづくり協議会」の組織化、「現地相談所」の設置による地域住民への細やかな対応、「まちづくり専門家」の派遣の3点を基本方針としたのはこの目的のためである。

この「協議会方式」による協働のまちづくりは、神戸市においては、昭和40年代後半の須磨区板宿地区や長田区真野地区を嚆矢として市内各地域において展開され、昭和56年には「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例（まちづくり条例）」を制定して体系化することでしだいに定着していった。震災直前には、真野地区をはじめとして12地区の協議会が条例による認定を受けてさまざまなまちづくり事業に取り組むとともに、異人館のある町として有名な中央区北野町の「北野・山本地区をまもり、そだてる会」などまちづくり条例とは別の制度にもとづくものや任意の協議会も20団体以上に上っていた。

震災後、神戸市では「震災復興緊急整備条例」を制定して復興に向けてのまちづくりの方針を示すなかで、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの都市計画決定区域を含む24地区1,225ha（当初）を「重点復興地域」に指定した（前掲第3節）。この重点復興地域の選定にあつ

ては、「被災の程度の大小にかかわらず、従来から都市整備上の課題がありまちづくり活動が展開されていた地域」を挙げ、これまで進めてきた協議会方式のまちづくりを積極的に活用して、協働による復興まちづくりを計画的に行おうという姿勢を示した。一方、住民の自力復興が主体となる重点復興地域外では、地域活動を活発化しながらまちづくりの気運を高め住民主体の復興をめざすという位置づけのもとに、協議会に対するまちづくり支援事業を展開していった。

まちづくり協議会に対しての行政の支援は、前述したまちづくり協議会の組織化に向けた「街づくり助成制度」と、まちづくり専門家を派遣する「コンサルタント派遣制度」の2つに大別される。街づくり助成は、協議会結成までの初動期の活動費や結成後の活動費などを地元組織に直接補助するもので、助成の対象となるまちづくり活動はアンケート調査、説明会・見学会の開催、地元ニュースの発行などである。コンサルタント派遣は、住民の要請によってまちづくりの専門家を地域に派遣するもので、派遣された専門家は住民同士の意見集約や住民と行政との調整を図りながらまちづくり計画を取りまとめていく。

震災復興まちづくりにおいては、これらの制度を各地域の状況にあわせて多面的に活用しながら、協働の理念にもとづく住民主体の復興計画を進めていった。

### 2. まちづくり条例の流れ

昭和56年に制定したまちづくり条例では、住民主体のまちづくりの進め方を以下のように示している（図表21-7-1）。

地域の居住者・事業者・土地又は家屋の所有者等が地区の住み良いまちづくりを推進することを目的としてまちづくり協議会を構成する。協議会の活動が、地区の住民の大部分の支持を得ているなどの条件を満たすと市長はこれを条例に基づく協議会として認定する。まちづくり協議会は、当該地区の将来像を「まちづくり提案」として策定し、市長はこれに配慮して地区の整備を進めることとしている。さらにまちづ

くり協議会は、まちづくりのルールを定めたまちづくり協定を市長と締結し、建築行為等の届出制度に基づき、まちづくりの誘導・実現を図ることができる。

その他、協議会のまちづくりをバックアップするため、技術的支援及び財政的支援を行うという規定を設けている。

以上のようにまちづくり条例では、事業によりまちを改造する「ものづくり」とまちづくり協定や地区計画により緩やかにまちを改善していく「ルールづくり」という二つのまちづくりの流れを示している。また、住民自らまちづくりに参加することにより、活動を通じて「人づくり」といった成果も期待される。

### 3. 協議会方式とまちづくり提案（復興事業における枠組み）

震災前からのまちづくり条例および震災後の震災復興緊急整備条例、そして復興事業における二段階都市計画の枠組みの中で、被災地域では重点復興地域を中心に数多くのまちづくり協議会が誕生した。現在その総数はほぼ100を数え、震災前の3倍以上になっている。

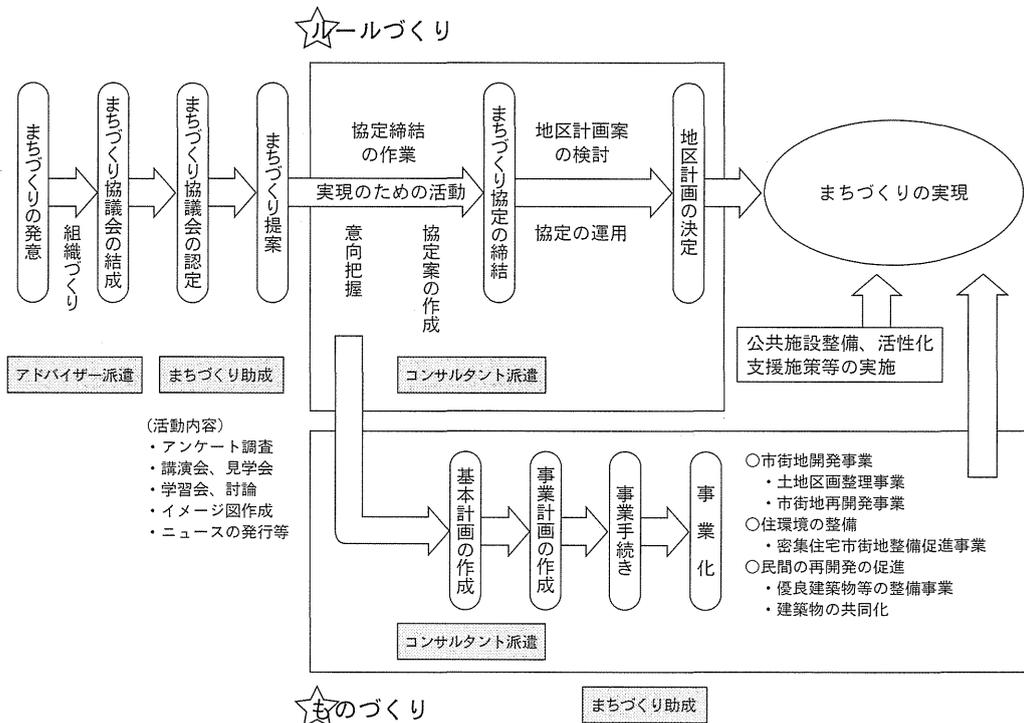
まず、7地区約150haにわたる震災復興土地区画整理事業および震災復興市街地再開発事業

区域については、これまで御菅地区を除いてまちづくり協議会が結成されていなかった。その御菅地区も協議会活動は休止状態であったことから、全地域において新たにまちづくり協議会の結成を呼びかけ、その結果平成7年の末までに42の協議会が結成された（平成11年9月現在で55）。松本地区のように一地区一協議会のところもあるが、六甲道駅周辺地区や新長田駅周辺地区のように町丁ごとに小さな協議会が数多く結成されているところもある。

震災前からまちづくり協議会として活動していたことにより重点復興地域に指定されたのは味泥地区（灘区）、真野地区（長田区）など9地区である。いずれも住環境の改善や都市基盤整備をめざして多年にわたる活動を展開してきた、いわばまちづくりの先進地区といえる。これらの地区では、震災直後から、協議会による復旧活動や情報収集あるいは行政との連絡調整などが行われており、従来からのまちの課題やまちづくりの目標に加えて震災復興に向けた取り組みが早くから進められた。

住民の自発的な動きが主体となっている重点復興地域外では、組合方式によるミニ区画整理事業に取り組む湊川町地区（兵庫区、その後重点復興地域に追加指定）や、商店街を中心に地

図表21-7-1 住民主体のまちづくりの進め方



域の活性化をめざす灘中央地区（灘区）など、活動範囲や内容はさまざまであるが、地域ごとのまちづくりの気運に応じていろいろなまちづくり協議会が生まれた。

それぞれの地区では、地元からの要請に応じて派遣されたまちづくりコンサルタントと協議会とが頻りに会合を開きながら、地区のまちづくり構想を市長への提案の形にまとめ、市としてはまちづくり提案がまとまったところから順次その内容を踏まえた事業計画を定めて、具体的な事業を進めている。

これらの提案は、認定協議会によるものを除けば、まちづくり条例に基づくものではないが、条例の趣旨に沿って内容を尊重し、事業上の提案として同等に取り扱っている。提案内容も、二段階目の都市計画案に反映した初期の第1次、第2次提案から、現在では、事業後のまちづくりを睨んだ第3次、第4次提案へと移行しつつある地区もある。

#### 4. 誘導的まちづくりの手法

震災復興に向けて協働のまちづくりを進めるうえで、様々な事業制度だけでなく、まちのルールを定めることなどにより緩やかにまちを改善していく地区計画等の誘導的まちづくり手法を活用している。

##### (1) 地区計画

地区計画制度は、地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するため、地区レベルの土地利用計画により、無秩序な開発・建築に対する計画的コントロールを強化するもので、昭和55年に都市計画法及び建築基準法の一部改正により創設された。その後、建築物に対する規制を定めるだけでなく、規制の緩和により良好な都市環境の形成を誘導していく地区計画制度

も新たに発足し、現在以下のような種類の地区計画が制度化されている。

- 地区計画

（地区計画の特別な使い方として、用途別）  
容積、誘導容積制度、容積の適正配分、  
街並み誘導型地区計画がある。

- 再開発地区計画
- 住宅地高度利用地区計画
- 防災街区整備地区計画
- 集落地区計画
- 沿道地区計画

さらに、地区計画で定めた建築物に関する事項については、建築基準法に基づく条例で制限を定め、建築主事の確認事項とすることができる。

神戸市では前述の「まちづくり条例」により地区計画の都市計画決定手続きを定め、住民参加のもとで地区特性に応じたきめ細かいまちづくりを推進するために地区計画制度を活用してきた。特に震災後は様々な地区計画制度を活用して、震災復興に役立てている。これまでに神戸市内で決定した地区計画は、51地区となっている。また、このうち44地区で、地区計画の一部又は全部を建築条例として定めている。

##### ① 震災復興事業に伴う地区計画

区画整理事業・市街地再開発事業等の震災復興都市計画事業区域では、事業にあわせて地区計画制度を活用し、より良好な環境整備への誘導を図っている。

このうち震災復興区画整理事業区域では、事業により道路・公園等の基盤を整備するのにあわせて、地区計画を決定して建築物の規制・誘導を行っている。さらに、後述のインナー長屋改善制度により、地区計画を決定している地区で一定要件を満たす地区については地区全体を

図表21-7-2 震災前後のまちづくり協議会 (H11.9末)

旧重点復興地域		旧促進区域		その他の地域		合 計	
震災前	震災後	震災前	震災後	震災前	震災後	震災前	震災後
16	59 (55)	5	8	9	1	29	68 (55)
計75 (55)		計13		計9		計97 (55)	

※（ ）内は区画整理・再開発事業区域

角敷地とみなして建ぺい率制限を適用し、建物の再建を支援している。

また、市街地再開発事業区域でも、再開発地区計画等を決定し、事業で整備する公園・街角広場・歩行者デッキなどを2号施設や地区施設として位置付けている。

## ② 都心の地区計画

神戸の中心地である三宮地区についても、震災復興緊急整備条例において重点復興地域として指定するとともに、街の防災性と安全性を強化し、都心の商業・業務地区にふさわしい風格と賑わいのあるまちづくりを誘導するために、平成7年4月に地区計画を決定した。この地区計画で歩行空間の確保のためのセットバックや敷地の最低規模などについて定め、活力と魅力あるまちづくりを誘導するとともに、ビルの共同化の支援をするなどの取り組みを行っている。

## ③ 大規模プロジェクトに伴う地区計画

この他、市街地の中での大規模遊休地の開発に伴い、地区計画を決定して良好な市街地形成を図っている例もある。東部新都心地区では、大規模工場跡地の総合的な整備を行うのに伴い、地区計画で壁面の位置の制限などの規制や街角広場等の地区施設について定めている。また、住宅街区の一部で用途別容積を導入し、都心での住宅供給の促進を図っている。

## ④ その他

震災復興都市計画事業の網のかからなかった地域においても、地区計画制度を活用して住民との協働によりまちづくりを進めている。

このうち長田区の野田北部地区においては、全国で初めて「街並み誘導型地区計画」を決定し、壁面の位置の制限、建築物の高さや容積率の最高限度、敷地面積の最低限度等を定めることにより容積率や斜線制限の緩和を行っている。さらに、街並み環境整備事業により細街路の美装化を行ったり、景観に配慮した外構等の整備費の助成を行い、良好な街並みの形成を誘導している。

## (2) まちづくり協定

まちづくり協定は、前述のまちづくり条例に基づき市長とまちづくり協議会との間で締結す

るまちづくりのルールである。協定が結ばれた地区においては、建築行為等を行う者に対し市長とまちづくり協議会が届出を要請し、その内容が協定に適合していない場合には、市長は届出をした者と必要な措置について協議することができる。

これまでに神戸市内の6地区でまちづくり協定を締結している。このうち深江地区（東灘区）、新在家南地区（灘区）の2地区は、震災前からまちづくりを進めていたが、震災で大きな被害を受け、その後の復興のまちづくりの取り組みの中でまちづくり協定を締結した。協定締結後平成11年8月末までに深江地区で707件、新在家南地区で80件の届け出があり、その際に建築物等の規制・誘導を行うことにより良好な市街地の形成を図っている。さらに、ルールづくりだけでなくものづくりも並行して進めており、深江地区については地域の緑化など緑のまちづくりを推進し、新在家南地区については酒蔵や西国浜街道等の歴史を生かして街並み環境整備事業等による建物の修景や道路の整備を行っている。

## (3) インナー長屋改善制度

インナー長屋改善制度（「神戸市インナーシティ長屋街区改善誘導制度」）は、インナーシティの戦前長屋等が密集している地域で建替を促進するため、建築基準法上の支援策として平成5年度に創設した。その内容は、インナーシティ地域のまちづくり事業が推進されている地区内で、土地所有者等の合意によって建替のルールが定められた街区に対し、建築基準法上の制限の合理化を行い、ルールに基づいた良好な建替を支援するというものである。震災後、この制度を活用して、震災復興区画整理事業区域等で地区計画が決定している地区のうち一定要件を満たす地区については角敷地として建ぺい率制限を適用し、建物の再建を支援してきた。現在この制度を適用している地区は、13地区である。

## (4) まちづくりスポット創生事業

震災で大きな被害を受けた地域では、壊れた

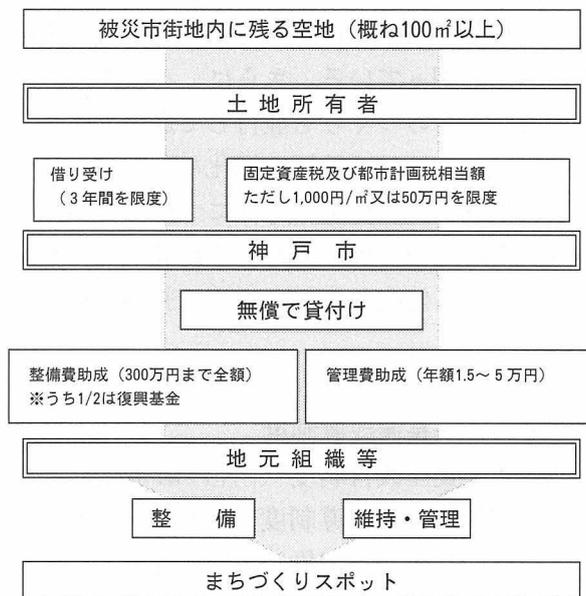
建物が撤去された後更地になったままの空地が点在している。これらの空地を暫定的に活用して地域環境の向上に役立てるため、平成10年度から「まちづくりスポット創生事業」を創設した。

この制度は、被災市街地内の当面建築計画のない空地を神戸市が暫定的に借上げ、まちづくり協議会などの地元組織に無償で貸付けるとともに、地元組織が地域のコミュニティ活動の拠点や非常時の防災活動拠点となるまちづくりスポットを整備、維持管理する際の支援を行うものである（図表21-7-3）。



写真21-7-1 なかよしランド（灘中央地区、まちづくりスポット創生事業第一号）

図表21-7-3 まちづくりスポット創生事業の流れ



この制度を適用した第1号は灘区の灘中央地区で、地区内の約550㎡の民有地を活用して地元まちづくり協議会が地域のコミュニティ広場を整備し、平成10年9月に完成した。さらに岡本地区、新開地地区等でもこの制度を活用して地域の広場等を整備しており、平成11年9月末までに市内の7地区で事業を行っている。

## 第8節 森南地区

### (1) 事業手法 復興土地区画整理事業

#### (2) 地区の概要

◎地区面積：16.7ha

◎震災前人口・世帯数：3,282人・1,501世帯

◎被災状況： 全壊数・半壊数／全棟数（％）  
523・69／902（66）

森南地区は、神戸市の東端に位置し、国道2号、JR東海道本線に南北を挟まれている。

震災前は、良好な住宅地として発展しており、地区内の区画道路も概ね整備されていた。しかし、地区内にできた大規模商業施設により、地区内交通の処理や不法駐車等の問題が課題となっていた。

そして、今回の地震により地区の約7割の建物が大きな被害を受け、早期の復興及びJR甲南山手駅設置に伴う都市機能の更新を目指し、道路等の公共施設を一体的に整備し、安全で快適な市街地の整備を進めているところである。

現在の進捗状況については、森南第一地区（6.7ha）は、平成9年9月25日に事業計画を決定し、平成10年3月12日に仮換地指定を開始し、平成11年9月末現在の指定率は78%となっており、森南第二地区（4.6ha）は、平成10年3月5日に事業計画を決定し、平成10年11月25日に仮換地指定を開始し、平成11年9月末現在の指定率は75%となっている。

また、森南第三地区（5.4ha）については、平成11年10月7日に事業計画を決定し、仮換地指定開始に向け事業を進めているところである。

#### (3) まちづくりの経緯

<平成7年>

4月8日／「森南町・本山中町まちづくり協議会」設立

8月24日／まちづくり憲章を神戸市に提出

<平成8年>

12月8日／「森南町1丁目まちづくり協議会」が森南町・本山中町まちづくり協議会から分離独立

<平成9年>

1月19日／「森南町3丁目まちづくり協議会」が森南町・本山中町まちづくり協議会から分離独立

3月10日／「森南町1丁目まちづくり協議会」が第1次まちづくり提案を神戸市に提出

5月29日／同協議会、第2次まちづくり提案を神戸市に提出

6月3日／都市計画変更（森南町1丁目）

9月5日／「森南町3丁目まちづくり協議会」がまちづくり提案を神戸市に提出

9月25日／森南町第一地区（森南町1丁目）事業計画決定

10月1日／「森南町・本山中町まちづくり協議会」が本山中町1丁目のまちづくり要望書を神戸市に提出

11月27日／都市計画変更（森南町3丁目、本山中町1丁目）

<平成10年>

3月5日／「森南第二地区」（森南町3丁目、本山中町1丁目）事業計画決定

<平成11年>

3月9日／「森南町・本山中町まちづくり協議会」が第1次まちづくり提案を神戸市に提出

4月10日／「本山中町1丁目まちづくり協議会」が「森南町・本山中町まちづくり協議会」から分離し、森南町・本山中町まちづくり協議会が「森南町2丁目まちづくり協議会」に名称を変更

7月23日／都市計画変更（森南町2丁目）

10月7日／「森南第三地区」（森南町2丁目）事業計画決定

#### (4) 土地区画整理事業の概要

##### 【森南第一地区】

◎事業計画決定：平成9年9月25日

◎地区面積：6.7ha

◎主な整備内容（道路）

・森南線（11m、一部13m）

・森南東線（13m）

・駅前広場（2,700㎡）

◎減歩率：2.5%

◎総事業費：約59億円

##### 【森南第二地区】

◎事業計画決定：平成10年3月5日

◎地区面積：4.6ha

◎主な整備内容（道路）

・本庄本山線（13m）

・森南西線（9～12m）

◎減歩率：2.5%

◎総事業費：約21億円

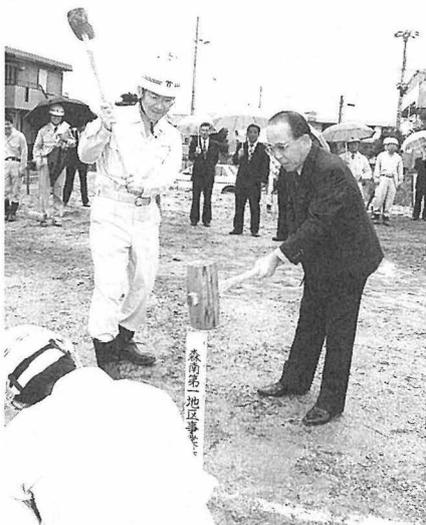


写真21-8-1 起工式（森南第一地区）

【森南第三地区】

- ◎事業計画決定：平成11年10月7日
- ◎地区面積：5.4ha
- ◎主な整備内容（道路）
  - ・深江幹線（15m）
  - ・本庄本山線（13m）
  - ・森南西線（6～9m）
- ◎減歩率：2.5%
- ◎総事業費：約21億円

(5) 共同化

国道2号線沿いの森南3丁目の2地区の店舗・事務所と住宅の混在地において共同建替が進められた。

森南3丁目東地区は、一人の地主とその借地人10人及び飛換地により参加した土地所有者1

人の合計12人による店舗付住宅の共同建替事業である。

まちづくり協議会に派遣されたコンサルタントが、共同建替事業においてもコンサルティングを行い、権利者の組織化、事業計画案の作成を行い、神戸市住宅供給公社に打診したが、保留床処分の目処が立たないということで断られた。その後、民間事業協力者と請負人とを組み合わせ合わせたグループに決定し、事業化が進められた。

森南3丁目西地区は、震災直後から共同化の気運があったが、街区内で個別建替希望者の敷地の移動や、飛換地による出入による共同建替敷地の確定に時間がかかった。6人の土地所有者と7人の借地人合計13人による民間事業協力者との共同建替事業である。

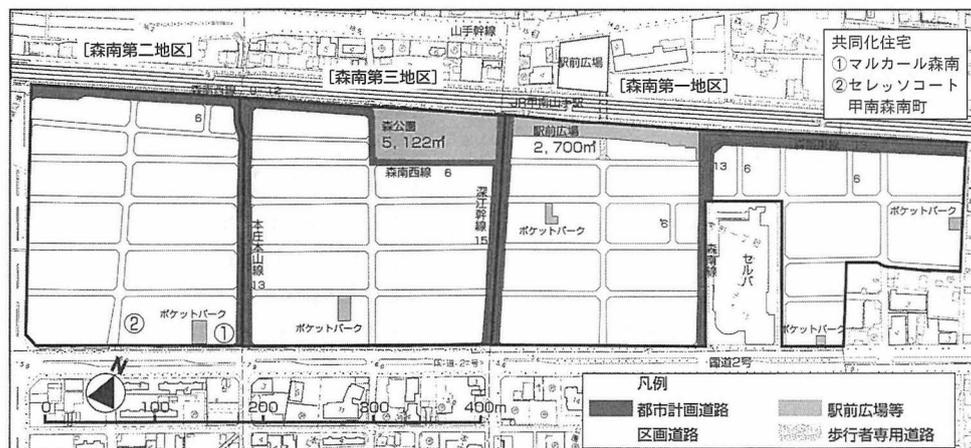
森南地区の共同建替事業は、優良建築物整備事業の補助金を受けて建設されている。

①マルカール森南

- ・所在地：東灘区森南町3丁目
- ・事業主：森南町3丁目東ブロック共同再建組合
- ・事業協力者：関西積和不動産(株)
- ・敷地面積：882.72㎡
- ・権利者数：土地所有者2名、借地権者10名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上8階  
延床面積 3,058.05㎡
- ・戸数：31戸（権利床14戸、分譲17戸）  
権利者店舗 5戸
- ・総事業費：約10億円（うち補助金1.1億円）
- ・工期：平成11年6月～平成12年3月
- ・共同化コンサルタント：

(株)市浦都市開発建築コンサルタンツ

図表21-8-1 森南地区



## ②セレッソコート甲南森南町

- ・所在地：東灘区森南町3丁目
- ・事業主：森南町3丁目地区西ブロック共同建替組合
- ・事業協力者：(株)さくら不動産販売
- ・敷地面積：1,056.72㎡
- ・権利者数：土地所有者6名、借地権者7名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上10階  
延床面積 3,012.68㎡
- ・戸数：住宅29戸（権利床9戸、分譲20戸）  
権利者店舗 4戸
- ・総事業費：約11億円（うち補助金1.2億円）
- ・工期：平成11年11月～平成12年11月
- ・共同化コンサルタント：(株)創和都市総研

## 第9節 六甲道駅周辺地区

### 1. 六甲道駅北地区／六甲道駅西地区

#### (1) 事業手法 復興土地区画整理

#### (2) 地区の概要

##### 【六甲道駅北地区】

- ◎地区面積：16.1ha
- ◎震災前人口・世帯数：4,182人・1,810世帯
- ◎被災状況：全壊全焼・半壊／全棟数（％）  
568 ・ 115 / 1,019 （67）

##### 【六甲道駅西地区】

- ◎地区面積：3.6ha
- ◎震災前人口・世帯数：1,098人・494世帯
- ◎被災状況：全壊全焼・半壊／全棟数（％）  
181 ・ 38 / 314 （70）

六甲道駅北地区及び六甲道駅西地区は、「神戸市総合基本計画」において東部副都心の一部として位置づけられ、震災前は商店街、市場等が立地した利便性の高い地域であるとともに、狭小住宅の集積、住宅の老朽化、及び道路等都市基盤の不足などの課題を抱えていた。

そして、今回の地震により地区の約7割の建物が大きな被害を受けたため、早期の市民生活再建及び東部副都心にふさわしい安全で快適な市街地の整備を行うべく本事業を進めている。

現在の進捗状況は、平成8年3月26日に六甲道駅西地区、平成8年11月6日に六甲道駅北地区の事業計画をそれぞれ決定し、仮換地指定については、六甲道駅西地区は平成8年11月29日、六甲道駅北地区は平成9年2月28日にそれぞれ開始し、平成11年9月末現在の指定率は、六甲道駅北地区で80%、六甲道駅西地区で90%となっている。

#### (3) まちづくりの経緯

##### 【六甲道駅北地区】

<平成7年>

8月5日／「六甲町4・5丁目まちづくり協議会」  
設立（11月5日までに8地区で設立される）

<平成8年>

4月5日、10日／まちづくり提案を神戸市に提出  
4月27日／「六甲道駅北地区まちづくり連合協議会」  
設立

11月6日／事業計画決定

<平成9年>

2月28日／地区計画決定  
仮換地指定開始

【六甲道駅西地区】

<平成7年>

3月26日／「琵琶町復興住民協議会」設立  
11月24日／まちづくり提案を神戸市に提出

<平成8年>

3月26日／事業計画決定  
11月5日／地区計画決定  
11月29日／仮換地指定開始

#### (4) 土地区画整理事業の概要

【六甲道駅北地区】

◎事業計画決定：平成8年11月6日

◎主な整備内容

(道路)

- ・花園線(18~26m)
- ・神若線(18m)
- ・六甲町線(17m)
- ・区画道路(4.5~13m)
- ・歩行者専用道路(4m)

(公園)

- ・六甲道北公園(近隣公園、8,000㎡)
- ・六甲町公園(街区公園、1,000㎡)

◎減歩率：9%

◎総事業費：約249億円

【六甲道駅西地区】

◎事業計画決定：平成8年3月26日

◎主な整備内容

(道路)

- ・区画道路(4.5~13m)
- ・歩行者専用道路(4m)

(公園)

- ・琵琶町公園(街区公園、1,910㎡)

◎減歩率：9%

◎総事業費：約68億円

#### (5) 地区計画

【六甲道駅北地区】

① 経緯

<平成8年>

- ・7月 8町丁まちづくり協議会及び連合協議会(役員会)において地区計画の勉強会

- ・9月 8町丁まちづくり協議会、地区計画についてのニュース発行、第1回アンケート調査実施

第1回地区計画説明会(計4回)

- ・10月 連合協議会において地区計画試案決定  
8町丁まちづくり協議会が地区計画試案についてのニュース発行、第2回アンケート調査実施

第2回地区計画説明会(計6回)

- ・11月 連合協議会において地区計画案決定
- ・11月~12月 地区計画素案縦覧、意見書なし

<平成9年>

- ・1月 地区計画案縦覧、意見書なし
- ・2月 市・県都市計画審議会  
地区計画決定
- ・4月 地区計画建築条例施行

② 第2回アンケート調査の結果

配布数 1,950、回収数 631(32%)

賛成・おおむねよい 75%、反対 4%、その他21%

【六甲道駅西地区】

① 経緯

<平成8年>

- ・1月 まちづくり協議会の役員会において地区計画の勉強会
- ・2月 まちづくり協議会の総会において地区計画の説明会、地区計画についてのニュース発行、第1回アンケート調査実施
- ・5月 地区計画試案について協議会ニュース発行、第2回アンケート調査実施
- ・6月、7月 地区計画案説明会
- ・7月 地区計画素案縦覧、意見書あり
- ・9月 地区計画案縦覧、意見書あり
- ・10月 市・県都市計画審議会
- ・11月 地区計画決定



写真21-9-1 小・中学生による「まちづくりサミット」  
(六甲道駅北地区、H9.5.1~5)

<平成9年>

- ・1月 地区計画建築条例施行
- ② 第2回アンケート調査の結果  
配布数 474、回収数 266 (56.1%)  
賛成 67%、反対 9%、その他 24%
- ③ 反対意見
- ・区画整理事業そのものに反対
  - ・角地に対する規制緩和がない
  - ・敷地面積の最低限度を決めること

## (6) 共同化

### 【六甲道駅北地区】

18m地区幹線道路・神若線南沿いの稗原町1丁目及び2丁目の3地区において土地所有者が中心に、借地人と協力して高度利用が可能な土地において等価交換事業を行った。

7～9階建てで、幹線道路沿いの1階に店舗、事務所を配置している。

土地所有者が依頼した共同化コンサルタントが、地区の権利者の組織化を行い、事業計画案を作成し、民間・市住宅供給公社・住都公団に事業協力を打診した。しかし、公社・公団は、打診の時期が平成10年の保留床の売却が難しい時期であり、公団は組織の変革が予定されていた時期であったため、事業参加は困難との回答だった。

建設敷地がJR六甲道駅から近く、優良な共同住宅地として保留床の売却が可能と思われたため、3地区とも民間事業協力者に決まった。

また3地区とも完成前に、早いものは着工までに完売した。

#### ①メゾン神戸六甲

- ・所在地：灘区稗原町2丁目
- ・事業主：稗原町2丁目共同ビル地権者
- ・事業協力者：住友商事(株)
- ・敷地面積：1,235.92㎡
- ・権利者数：土地所有者4名、借地権者14名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上7階、地下1階  
延床面積 4,244.54㎡
- ・戸数：住居40戸（権利床11戸、分譲29戸）  
権利者事務所1戸
- ・総事業費：約11億円（うち補助金2億円）
- ・工期：平成10年2月～平成11年3月
- ・共同化コンサルタント：(株)環境再開発研究所

#### ②シャリエ六甲道

- ・所在地：灘区稗原町1丁目
- ・事業主：稗原町1丁目地区共同組合

- ・事業協力者：東レ建設(株)
- ・敷地面積：1,520.71㎡
- ・権利者数：土地所有者10名、借地権者30名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上9階、地下1階  
延床面積 5,738.68㎡
- ・戸数：住居67戸（権利床25戸、分譲42戸）  
権利者店舗5戸
- ・総事業費：約13億円（うち補助金2.5億円）
- ・工期：平成11年1月～平成12年3月
- ・共同化コンサルタント：  
(株)街・建築環境企画研究所

#### ③エスリード六甲第2

- ・所在地：灘区稗原町2丁目
- ・事業主：地権者7名
- ・事業協力者：日本エスリード(株)
- ・敷地面積：1,052.17㎡
- ・権利者数：土地所有者4名、借地権者3名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上8階  
延床面積 3,461.56㎡
- ・戸数：住居35戸（権利床13戸、分譲22戸）  
権利者店舗2戸
- ・総事業費：約6.5億円（うち補助金1.3億円）
- ・工期：平成11年9月～平成12年9月
- ・共同化コンサルタント：アーバン・リブネット



写真21-9-2 六甲道駅北復興まつり (H9.11.9)

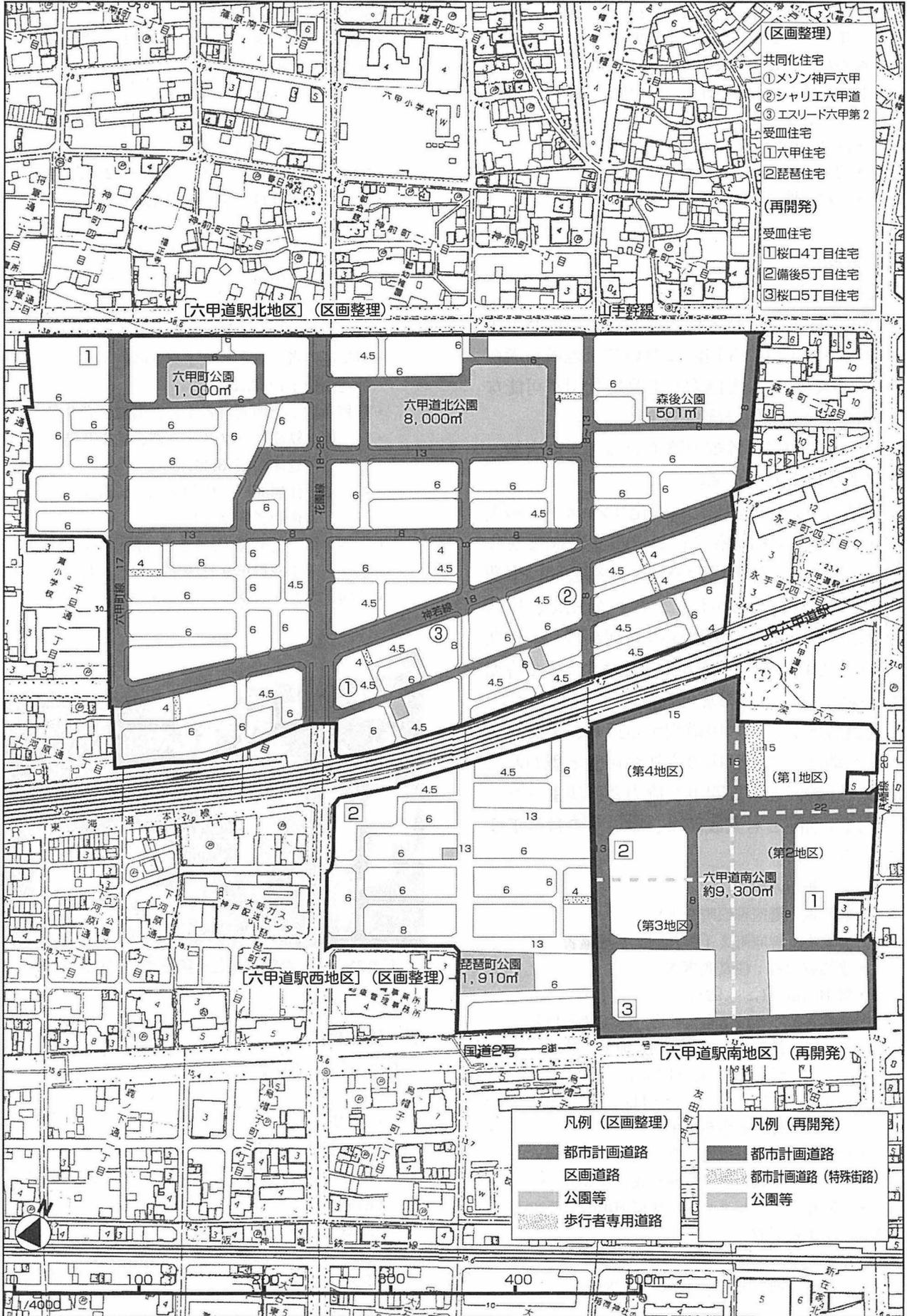
## (7) 受皿住宅

### 【六甲道駅北地区】

#### ① 六甲住宅

- ・所在地：灘区六甲町5丁目
- ・敷地面積：2,177.68㎡
- ・構造：鉄骨鉄筋コンクリート
- ・階数：地上8階
- ・戸数：61戸  
(1DK：18戸, 2DK：27戸, 3DK：16戸)
- ・延床面積：4,139.52㎡

図表21-9-1 六甲道駅周辺地区



- ・集会所：有
- ・工期：平成10年7月～平成11年9月

#### 【六甲道駅西地区】

##### ① 琵琶住宅

- ・所在地：灘区琵琶町2丁目
- ・敷地面積：1,617.22㎡
- ・構造：鉄骨鉄筋コンクリート
- ・階数：地上11階
- ・戸数：52戸  
(1DK：11戸, 2DK：31戸, 3DK：10戸)
- ・延床面積：3,530.14㎡
- ・集会所：有
- ・工期：平成10年6月～平成12年3月

## 2. 六甲道駅南地区

### (1) 事業手法 復興市街地再開発事業

#### (2) 地区の概要

##### ① 地元の状況

- ◎地区面積：約5.9ha
- ◎震災前人口・世帯：約1,400人・約700世帯
- ◎権利者数：894人
  - ・土地所有者496人（うち不在権利者165人）
  - ・建物所有者・借地権者53人（うち不在権利者15人）
  - ・借家人345人
- ◎被災状況；全壊全焼・半壊／全棟数（％）  
160 ・ 20 / 276 （65）

##### ② 復興市街地再開発事業の概要

整備方針	(1) 避難、救援活動の拠点となる空間（防災支援拠点）の整備 ① 防災広場として六甲道南公園を整備（約0.93ha） ② 非常用貯水槽、備蓄倉庫、非常用自家発電設備等の設置 (2) 道路の拡張整備と歩行者ネットワークの形成 ① 防災広場を核とする道路、歩行者空間の一体的整備 ・南北軸としての八幡線（20m）と、これを補充する桜口深田線（13m）の拡張整備 ・東西の動線を強化する六甲道駅南線（22m）の整備 ・駅前広場と六甲道南公園を連絡する歩行者専用道路六甲道南公園線（15m）の整備 ② 鉄道利用客の利便性の向上 ・JR六甲道駅と地区とを結ぶペDESTリアンデッキの設置 (3) 防災広場を囲む街区構成と良質な住宅の供給 ① 防災性の高い施設建築物により防災広場を囲む街区の構成 ② 商業・業務施設及び住宅の適正な配置
主な公共施設	(1) 幹線道路 阪神国道線（28m）八幡線（20m）六甲道駅南線（22m）外3路線 (2) 区画街路 六甲道南1号線（8m）外1路線 (3) 特殊街路 六甲道南公園線（15m）※自転車歩行者専用道路 (4) 近隣公園 六甲道南公園（0.93ha）
住宅建設の目標	約1,000戸
総事業費	約846億円

##### ③ 事業の進捗状況

六甲道駅南地区では、既存の自治会等を単位として4つのまちづくり協議会が設立され、4

地区に分かれてまちづくりが進められた。

平成11年9月末現在、事業区域全域で事業計画が決定し、そのうち3地区約3.9ha（全体の約66％）において管理処分計画の決定を行っている。建築工事は区域を10工区に分け、既に5工区で工事発注を終え、11年度にはうち3工区で再開発ビルが完成する予定である。

### (3) 第1地区の事業化への取り組み

#### ① まちづくりのスタート

第1地区は、もともと市街地改造事業でできた再開発ビルが被災したため、再度市街地再開発事業でビルを建設するといういわば再々開発事業である。元々区分所有ビルとしての管理組合があり、震災直後から建て替え協議が進んだことから早々に事業化することができた。平成7年3月17日の都市計画決定後、同年4月2日には旧ビル管理組合総会において再開発に向けたコンサルタント派遣の受け入れが決定され、その後、役員会及び施設計画、権利調整の2部会を設けて、コンサルタントとともに事業計画決定まで毎週のようにまちづくりの検討が重ねられた。

#### ② 被災ビルの解体同意と仮設店舗等の供給

これと並行して被災を受けた再開発ビルの解体に関する協議が進められた。補修すれば使える部分が残ったことにより解体未同意者が一部残り、一度に全て解体というわけにはいかず、全員同意が得られた平成8年5月まで3回に分けて解体することになり、同年10月に地上部分の解体を完了した。

旧ビルの解体とともに、事業用仮設店舗・仮設住宅についての検討が急がれた。仮設店舗はJR六甲道駅南側の駅前広場を活用して、第1期は平成7年10月、第2期は平成8年2月にオープンすることができた。また、仮設住宅については市の先行取得用地や土地所有者の協力を得て借地できた範囲で、第1地区以外の権利者も対象として当初118戸を建設し、権利者の元居た地区に戻りたいという要望に応えた。

#### ③ 事業計画の決定

仮設住宅、仮設店舗の問題が決着した後、再開発ビル計画の検討が始まった。まず施設計画部会において、駅前立地を考慮してコンサルタン

トからたたき台として提示された〔核店舗＋住宅案〕、〔専門店による複合商業施設＋住宅案〕、〔公共公益施設＋住宅案〕、〔住宅中心案〕の4つの案を比較検討し、施設立地、事業採算、事業スピードなどを総合的に勘案して、専門店による複合商業施設案がベストとの結論に達したことから、平成7年11月26日の全体集会において施設計画の説明がなされ、概ねの理解が得られた。

地元においてビル施設計画が固まったのを受けて、市では第1地区の事業計画を作成し、平成8年2月20日から2週間縦覧に供して、神戸市の震災復興市街地再開発事業の中では最も早い同年3月28日に事業計画決定の公告を行うことができた。

## ■ 六甲道駅南第1地区 (0.7ha)

〔事業計画決定の内容〕

- ・施行地区面積 0.7ha
- ・事業計画決定 平成8年3月28日
- ・施行期間 平成7～11年度
- ・敷地面積 4,780㎡
- ・建築面積 4,230㎡
- ・延床面積 41,790㎡
- ・構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上30階／地下2階
- ・主要用途 店舗／事務所／  
住宅(170戸)／  
駐車場(173台)
- ・事業費 約171億円



写真21-9-3 第1地区完成予想図

## ④ 管理処分計画の決定、工事着手

事業計画決定後も市では、地元まちづくり協議会役員会、総会等での検討、権利者の個別ヒアリングなどを行いながら、ビル施設計画の詰めや権利者配置の調整を進めていった。

権利者床の配置調整にあたっては、店舗、事務所等は個別ヒアリングによる調整を行ったが、住宅については、第1地区内の90人以上に及ぶ権利者を個別に調整することは膨大な時間と労力を要するため、権利者の要望を受け入れつつ短期間に公平な配置調整を行う方法として、住戸プラン、価格等を提示した上での一斉申し込みによる公開抽選とした。結果として、全体的にみれば大半の方が希望通りの位置に決まり、この方法は、その後の他地区における住宅位置決め標準的な方式にもなった。

これらの配置調整を集約して管理処分計画を作成し、平成9年2月25日から2週間縦覧に供した後、3月21日に管理処分計画決定の公告を行った。8割を超える権利者が新しいビルに入居する予定であり、通常の再開発に比べ著しく高い入居率となった。

地上部分の解体が完了していた旧ビルの地下部分の解体を平成9年1月から先行して行うこととし、これに引き続く形で建築工事の請負契約を同年7月に締結し、平成12年3月の完成を目指して工事を進めている。

## (4) 第1地区以外の地区の事業化への取り組み

### ① まちづくり協議会の発足

行政と住民の話し合いに向けたまちづくり協議会設立の呼びかけに対して、平成7年6月18日に既存の自治会を単位として第1地区を除く3つの協議会の設立総会が開催され、桜備4(第2地区)、桜口5(第3地区)、深備5(第4地区)の3つの協議会が発足した。各協議会役員会でそれぞれコンサルタントの選任を行い、コンサルタントとともに月2回程度の役員会で詳細協議を行いながら、全体に関わる重要事項については全体総会に諮るという方式でまちづくりの検討が始まった。

また7月9日には、4つの協議会役員の代表者から構成される連合協議会が発足し、地区全

体に共通する問題について必要に応じ各協議会の連絡調整を図ることとなった。

発足初期の協議会では、震災時の行政対応への不満、震災直後に緊急に行われた都市計画決定に対する不信、広大な公園、超高層・高層ビル群への反発・不安、震災直後の救援物資の配分にまつわる地元関係権利者相互の感情的対立等が折り重なって噴出した。ある協議会の役員会では市職員の同席を拒否する意見もあり、当初は厳しいやり取りが続いた。

## ② まちづくり計画の検討

各協議会で最初に問題となったのは、地区中央に計画決定されていた1haの防災公園のあり方であった。公園については、防災拠点の整備という事業目的の核となる施設であり、その必要性について繰り返し説明したが、なかなか理解は得られなかった。

あわせて超高層、高層ビルについては、指定容積率を使い切る中で低層、中高層、超高層の建物を織り交ぜた計画案を検討することとなった。

また、地区内に数棟存在していた比較的被害の少ないマンションを、そのまま残してほしいという意見も多く、これらの意見を踏まえ、公園の規模縮小、分散配置、いくつかのマンションをそのまま残すといった内容も含んだ複数の代替案をコンサルタントが提案し、それらを比較検討することにより住民意向の集約を図っていった。

最終的には、それぞれの協議会が行った住民アンケートにより、1haの公園をまとめて確保する必要性は概ね理解され、平成8年3月17日の連合協議会において、「公園については、規模は概ね1haとし形状は南北に細長い羽子板型とする」ことが合意された。残存マンションの問題については市が所有者とよく話し合うように、また以降検討されるビル計画によっては公園の規模・形状は柔軟に対応することという条件つきではあったが、公園の問題は一応の決着をみた。ちょうど都市計画決定から1年後のことであった。

## ③ まちづくり提案

公園の問題が決着をみた後、ビル計画の議論

が活発化した。コンサルタントがたたき台を提案し、役員会、小集会、アンケート等で検討を重ねた結果、各協議会に共通する内容として集約できるのは概ね以下の諸点である。

ア. 再開発ビルの床価格をできるだけ低減するため、指定容積率は限度一杯まで使い切る。

イ. 震災の教訓として、将来の建て替えや維持管理の合意形成のし易さを考慮し、住棟の単位は概ね50戸程度とする。

ウ. 共益費等の維持管理コストを低減させるため、シンボリックな超高層以外の建物の高さは概ね非常用エレベーターの不要な14階以下とする。

エ. 同様の趣旨から権利者店舗は外向きを基本とし、必要以上の共用部分は作らない。

オ. 副都心にふさわしいにぎわい集客施設として、第1地区には専門店の集積、第2地区には灘区役所、第3地区には健康増進施設、第4地区には核店舗を誘致する。

カ. 賃貸住宅は第1地区を除く3つの地区で、権利者数に応じた戸数をそれぞれ確保する。

キ. 住宅はできるだけ南面住戸とする。

これらの内容が各協議会ごとにとりまとめられ、桜備4、桜口5の各協議会からは平成8年12月25日に、深備5協議会からは平成9年4月24日に、それぞれまちづくり提案が市に提出された。



写真21-9-4 六甲道駅南地区まちづくり協議会まちづくり提案書提出

特に南面住宅指向の強かった桜口5協議会では、街区の東西幅を少しでも多く確保するため、

公園の東西長さを5m縮小する提案が盛り込まれた。またこれに呼応して桜備4協議会でも同様の内容が盛り込まれた。

なお、桜口5協議会では、役員会でビル住戸の日照時間等を比較しながら建物配置案を2つに絞り込んだ上で、より民意を反映させるため全権利者に対する郵便投票（投票率73%）を行い建物配置案を決定した。また深備5協議会では、全体集会の場で出席者による投票により住棟配置案を決定している。

#### ④ 都市計画の変更

市では、各協議会からのまちづくり提案を受け、必要な都市計画変更手続きを経て、まちづくり提案に沿った以下の都市計画決定の変更を平成9年2月28日付けで行った。

ア. 公園の形状変更（国道2号に接する羽子板型）、面積縮小（1.0ha→0.93ha）

イ. 区画街路の位置の変更

ウ. 建築敷地面積、建築物等再開発事業の変更

#### ⑤ 事業計画の決定

まちづくり提案以降の各協議会での議論は、再開発ビルの床価格がどうなるのかという点に移っていった。

##### 【第3地区】

桜口5協議会では、既に事業計画決定を終えていた第1地区の床価格と比較する形で市に対して要望が出された。市では要望を踏まえ、被災権利者の従前資産と再開発ビル床価格とのバランスを考慮した上で価格提示を行った。協議会では、再交渉をするかどうかアンケートを行ったところ、早期完成を望む住民意向が強く、概ね市の価格提示が受け入れられる結果となった。これを受けて、市ではまちづくり提案に沿った内容で事業計画を作成し、平成9年10月1日から2週間縦覧に供して11月20日に第3地区の事業計画決定の公告を行った。

##### 【第2地区、第4地区】

再開発ビルの床価格について第1地区と第3地区が決着したことから、残る2地区もこれらとバランスをとる床価格とし、まちづくり提案に沿った事業計画案を桜備4（第2地区）、深備5（第4地区）の両協議会に対しても説明を

行った。第4地区については、分譲住宅と賃貸住宅の配置替え等の修正を加え、事業計画を平成10年1月14日から2週間縦覧に供し、3月12日に事業計画決定の公告を行った。

第2地区については、公的賃貸住宅の配置、戸数等について住民から異論が噴出し、3街区に公的賃貸住宅を作らないようにとの要望書や陳情書等が提出されその対応に時間を要したが、事業計画を同年6月24日から2週間縦覧に供し、8月12日に事業計画を決定した。この決定により、六甲道駅南地区についてはすべての区域について事業計画決定を終えた。

#### ■ 六甲道駅南第2地区（2.0ha）

[事業計画決定の内容]

- ・施行地区面積 2.0ha
- ・事業計画決定 平成10年8月12日
- ・施行期間 平成10～15年度
- ・敷地面積 9,190㎡
- ・建築面積 約6,530㎡
- ・延床面積 約50,480㎡
- ・構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上7～18階/地下1階
- ・主要用途 店舗/事務所/公益施設/住宅  
(294戸)/駐車場(238台)
- ・事業費 約252億円

#### ■ 六甲道駅南第3地区（1.5ha）

[事業計画決定の内容]

- ・施行地区面積 1.5ha
- ・事業計画決定 平成9年11月20日
- ・施行期間 平成9～15年度
- ・敷地面積 7,790㎡
- ・建築面積 5,560㎡
- ・延床面積 35,410㎡
- ・構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上12～14階/地下1～2階
- ・主要用途 店舗/事務所/住宅(179戸)/  
駐車場(187台)
- ・事業費 約179億円

#### ■ 六甲道駅南第4地区（1.7ha）

[事業計画決定の内容]

- ・施行地区面積 1.7ha
- ・事業計画決定 平成10年3月12日
- ・施行期間 平成9～15年度
- ・敷地面積 9,790㎡
- ・建築面積 7,520㎡
- ・延床面積 56,150㎡

- ・構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上14～33階／地下1～2階
- ・主要用途 店舗／事務所／住宅（309戸）／駐車場（333台）
- ・事業費 約244億円



写真21-9-5 六甲道駅南地区全体パース

## ⑥ 工事着手

震災復興事業の使命のひとつは早期の生活再建であることを踏まえて、まとまった用地を取得して権利者がいなくなった工区については、事業計画の決定後、管理処分計画の決定を待たずに少しでも早く着工することとした。

第3地区では平成9年12月、第4地区では平成10年3月、第2地区では同年9月にそれぞれビル工事に着手し、工事を進めながら並行して管理処分すなわち権利者の配置調整を進めていった。

受皿住宅と店舗からなる第3地区第3工区のビルが六甲道駅南地区で最初の再開発ビルとして平成11年9月に完成した。

## ⑦ 管理処分計画の決定

事業計画の決定後、各地区とも再度権利者との個別ヒアリングを重ね、住宅、店舗それぞれの権利者床の配置、規模、形状等の希望を把握するとともに、従前資産の評価、補償の内容等を説明し、管理処分計画に向けた調整を進めた。

3地区の中でも第3地区の調整が最も早く進み、住宅の配置調整については第1地区と同様の方式を採用して、第3地区の全工区の管理処分計画を作成し、平成10年10月13日から2週間縦覧に供した後、11月18日に管理処分計画決定の公告を行った。

また第4地区については、第3工区の管理処

分計画を先行して作成し、引き続き残りの第1、第2工区についても作成して、それぞれ平成11年2月10日、7月22日から2週間縦覧に供した後、それぞれ3月11日、8月31日に管理処分計画決定の公告を行った。

残る第2地区においても、引き続き管理処分計画決定を目指して配置調整等の権利者交渉を進めている。

## (5) 連合協議会等の活動

各地区の事業計画決定が終わる頃になると、まち全体の共通課題について連合協議会で検討しようという声があがり、いくつかのテーマごとに委員会を設置して検討することになった。委員会は、現在、公園計画、管理運営、商業、ネーミングの4つが設置されそれぞれ定期的に活動している。

### ① 公園計画検討委員会（H9年5月12日発足）

防災拠点となる0.93haの公園を、防災機能に配慮しつつ平時には近隣住民の憩いの場とするため、住民の意向をワークショップ（写真21-9-6）などによりくみあげながら公園整備の基本計画を検討している（写真21-9-6）。

### ② 管理運営検討委員会（H10年4月27日発足）

5.9ha全体のビル群をいかに効率よく管理運営していくかという観点から、共同ビルの管理ルール勉強会、ペット問題の検討、経験者の講演会などを開催している。

### ③ 商業検討委員会（H10年4月27日発足）

六甲道駅南地区全体として商業計画がどうあるべきかを、商業者が集まって検討する場が設けられた。

### ④ ネーミング検討委員会（H10年9月24日発足）

すべての地区で事業計画が決定され、地区全体の整備イメージが明らかになったことを機に、六甲道駅南地区全体のネーミングを検討することになった。まちの愛称は、来るべき21世紀を担う灘区在住、在学の小中高高校生から募集し、2,500通を超える応募の中から「WeLv六甲道（ウェルブ六甲道）」に決定した。

### ⑤ 女性の集い

また六甲道駅南地区では、各協議会ごとに

「女性の集い（若しくは会）」が組織され、住宅の間取り、仕様、グレード等について女性の立場からの検討が加えられた。女性ならではの視点からきめこまかな意見が出され、より使いやすい住宅となるよう市としても可能な点について設計の見直しを行った。



写真21-9-6 公園ワークショップ

## 第10節 松本地区

### (1) 事業手法 復興土地区画整理事業

#### (2) 地区の概要

◎地区面積：8.9ha

◎震災前人口・世帯数：2,367人・1,206世帯

◎被災状況： 全壊数・半壊数／全棟数（％）  
429 ・ 88 / 641 (81)

松本地区は、会下山公園の豊かな緑を背後地に控え、かつ兵庫区の商業・娯楽・ターミナル機能を持った中心核である区役所、湊川公園ゾーンの一角にあって利便性の高い住宅地及び近隣商業地であるとともに、戦前から残った狭小住宅の密集・老朽化や、道路・公園等都市基盤の不足などの課題を抱えていた。

そして、今回の地震により地区の約8割の建物が大きな被害を受けたため、早期の市民生活再建及び安全で快適な市街地の整備を行うべく本事業を進めている。

また、本地区においては、下水処理場で高度処理された水を用いて、日常のうるおいと、火災時の初期消火などに役立つよう地区内の松本線の歩道部分などに「せせらぎ」を整備することを計画している。

現在の事業の進捗状況は、平成8年3月26日に事業計画を決定し、仮換地指定は平成8年11月30日に開始し、平成11年9月末現在の指定率は55%となっている。

#### (3) まちづくりの経緯

<平成7年>

5月7日／「松本地区まちづくり協議会」設立

12月18日／まちづくり提案（その1）を神戸市に提出

<平成8年>

3月26日／事業計画決定

7月15日／まちづくり提案（その2）を神戸市に提出

11月5日／地区計画決定

11月30日／仮換地指定開始

#### (4) 土地区画整理事業の概要

◎事業計画決定：平成8年3月26日

◎主な整備内容

(道路)

- ・塚本線 (18m)
- ・松本線 (17m)
- ・区画道路 (5m~11m)
- ・歩行者専用道路 (4m)

(公園)

- ・松本東公園 (街区公園、2,500㎡)
- ・松本西公園 (街区公園、1,000㎡)

◎減歩率：9%

◎総事業費：約174億円

#### (5) 地区計画

経緯

<平成8年>

- ・5月 まちづくり協議会役員会において勉強会
- ・6月 9町丁各小委員会総会において説明会を開催し、実施を採択。まちづくり協議会ニュース発行 (地区計画案の提案) アンケート調査  
まちづくり協議会地区計画案説明会  
まちづくり協議会総会まちづくり提案その2を採択
- ・7月 まちづくり協議会ニュース発行 (まちづくり提案その2について)  
地区計画素案縦覧、意見書なし
- ・9月 地区計画案縦覧、意見書なし
- ・10月 市・県都市計画審議会
- ・11月 地区計画決定

<平成9年>

- ・1月 地区計画建築条例施行

#### (6) 共同化

小規模共同化が1ヶ所行われた。

当初は、同一丁内の3人の土地所有者と1人の借地権者との共同化であったが、借地権付の所有者が不参加となり、残り2人の土地を共同建替事業後に行う建物の区分所有面積按分による土地共有登記を事前に行い、3人の土地共有とした。

デベロッパーの参画なしで、3人の共同事業として行われた。3人の住宅・店舗以外は、5戸の神戸市民間借上賃貸住宅として建設された。

○さざなみマンション

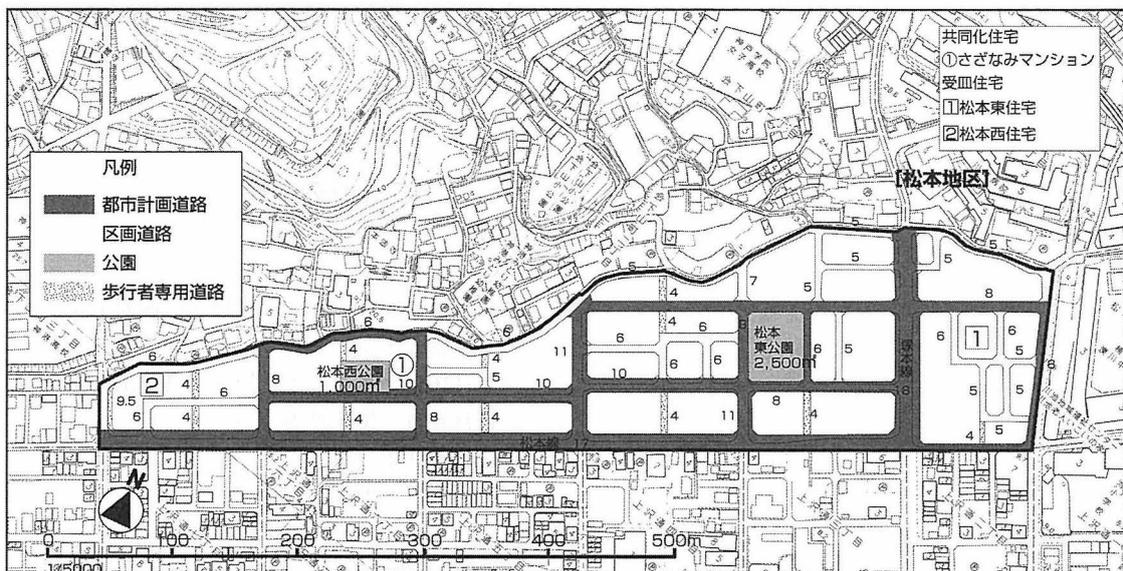
- ・所在地：兵庫区松本通6丁目
- ・事業主：松本通6丁目A地区共同建築組合
- ・敷地面積：272.34㎡
- ・権利者数：土地所有者3名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上4階  
延床面積：606.64㎡
- ・戸数：住宅8戸 (権利床3戸、民借賃5戸)  
権利者店舗1戸
- ・総事業費：約1.6億円 (うち補助金0.26億円)
- ・工期：平成10年5月~平成11年3月
- ・共同化コンサルタント：(有)アトリエ・パル

#### (7) 受皿住宅

① 松本東住宅

- ・所在地：兵庫区松本通2丁目

図表21-10-1 松本地区



- ・敷地面積：951.25㎡
- ・構造：鉄筋コンクリート
- ・階数：地上4階
- ・戸数：20戸  
(2DK：12戸, 3DK：6戸, 4DK：1戸)
- ・延床面積：1,236.77㎡
- ・集会所：無
- ・工期：平成10年3月～平成11年4月

② 松本西住宅

- ・所在地：兵庫区松本通7丁目
- ・敷地面積：802.26㎡
- ・建物概要：住宅のみ 1棟
- ・構造：鉄筋コンクリート
- ・階数：地上4階、地下1階
- ・戸数：20戸  
(1DK:5戸, 2DK:7戸, 3DK:6戸, 4DK:1戸,
- ・延床面積：1,191.38㎡
- ・集会所：無
- ・工期：平成10年3月～平成11年9月



写真21-10-1 区画整理事業による街路、擁壁等の築造  
(松本地区)

## 第11節 御菅地区

### (1) 事業手法 復興土地区画整理事業

#### (2) 地区の概要

##### 【御菅東地区】

- ◎地区面積：5.6ha
- ◎震災前人口・世帯数：1,225人・554世帯
- ◎被災状況： 全壊全焼・半壊／全棟数 (%)  
473 ・ 5 / 520 (92)

##### 【御菅西地区】

- ◎地区面積：4.6ha
- ◎震災前人口・世帯数：731人・331世帯
- ◎被災状況： 全壊全焼・半壊／全棟数 (%)  
242 ・ 34 / 334 (83)

御菅東地区及び御菅西地区は、長田区役所等行政施設が集積するエリアの南方に位置し、震災前は戦前長屋等が残る住宅地として、また市場・商店街や家内工業を中心とした中小規模の工場が立地する利便性の高い地域であるとともに、狭小住宅の集積、住宅の老朽化、道路・公園等都市基盤の不足など課題を抱えていた。

そして、今回の地震により地区の約9割の建物が大きな被害を受けたため、早期の市民生活再建及び安全で快適な市街地の整備を行うべく復興土地区画整理事業を進めている。

現在の進捗状況は、平成8年11月6日に御菅東地区、平成9年1月14日に御菅西地区の事業計画をそれぞれ決定し、仮換地指定については、御菅東地区は平成9年10月16日、御菅西地区は平成10年1月8日にそれぞれ開始し、平成11年9月末現在の指定率は、御菅東地区で61%、御菅西地区で47%となっている。

#### (3) まちづくりの経緯

##### 【御菅東地区】

- <平成7年>  
6月18日／「御菅3・4地区復興対策協議会」設立
- <平成8年>  
4月16日／まちづくり提案を神戸市に提出  
11月6日／事業計画決定
- <平成9年>  
11月27日／地区計画決定



写真21-11-1 こどもたちによる「まちづくり」勉強会(御菅東地区)

【御菅西地区】

<平成7年>

4月23日/「御菅5・6丁目まちづくり協議会」設立

<平成8年>

9月13日/まちづくり提案を神戸市に提出

(図表21-11-2)

<平成9年>

1月14日/事業計画決定

<平成9年>

11月27日/地区計画決定

(4) 土地区画整理事業の概要

【御菅東地区】

◎事業計画決定：平成8年11月6日

◎主な整備内容

(道路)

- ・区画道路(6~10m)

- ・歩行者専用道路(4m)  
(公園)

- ・御菅北公園(街区公園、1,500㎡)

- ・御菅南公園(街区公園、1,000㎡)

◎減歩率：9%

◎総事業費：約97億円

【御菅東地区】

◎事業計画決定：平成9年1月14日

◎主な整備内容

(道路)

- ・区画道路(6~9m)

- ・歩行者専用道路(4m)

(公園)

- ・御蔵北公園(街区公園、1,000㎡)

- ・御蔵南公園(街区公園、1,500㎡)

◎減歩率：5%

◎総事業費：約68億円

(5) 地区計画

【御菅東地区】

① 経緯

<平成8年>

- ・4月 まちづくり提案にあわせ、建ぺい率緩和について要望

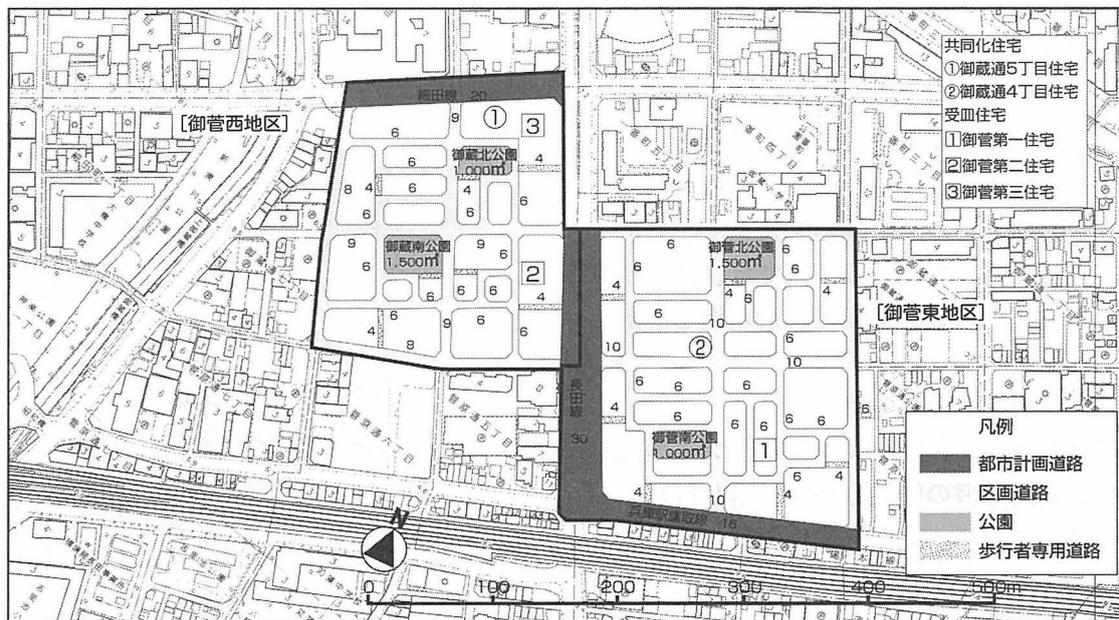
- ・8月 まちづくり協議会による地区計画勉強会及びアンケート調査

<平成9年>

- ・8月 まちづくり協議会より神戸市に対し、インナー長屋改善制度の活用を目指した地区計画の提案

- ・9月 地区計画素案縦覧、意見書あり

図表21-11-1 御菅地区



- ・10月 地区計画案縦覧、意見書なし
- ・11月 市・県都市計画審議会  
地区計画決定

<平成10年>

- ・1月 地区計画建築条例施行
- ② アンケート調査の結果  
配布数 404、回収数 178 (44%)  
賛成90%、反対 8%、その他 2%
- ③ 反対意見主旨  
・住民の合意形成に関すること

【御菅西地区】

① 経緯

<平成8年>

- ・9月 まちづくり提案にあわせ、建ぺい率・容積率緩和要望

<平成9年>

- ・1月 まちづくり協議会による地区計画勉強会及びアンケート調査
- ・6月 住民総会で「建物再建ルール案」の提案・承認
- ・7月 まちづくり協議会から神戸市に対し、地区計画案(ルール案)を提案
- ・8月 地区計画案縦覧、意見書なし
- ・10月 地区計画案縦覧、意見書なし
- ・11月 市・県都市計画審議会  
地区計画決定

<平成10年>

- ・1月 地区計画建築条例施行
- ② アンケート調査の結果  
配布数 311、回収数 106 (34%)  
賛成75%、反対 9%、その他 16%

## (6) 共同化

### ① 共同建替適地の検討

共同建替適地として、まちづくり提案に基き当初幹線道路沿いの街区において検討を進めた。御蔵通4丁目では、支障物件の移転の目処がたたないため、東隣のコミュニティ道路に面した敷地に15人の地権者が集約換地を受けて、共同建替に取り組んだ。御蔵通5丁目では、住宅不況により自力再建に切り替えて、余剰地を分離した。

### ② 共同再建事業組合の設立

平成8年度から、共同化コンサルタントの支援により、共同建替の勉強会が繰り返し行われた。その後、アンケート調査等により共同建替参加者を募り、共同建替建設組合を設立した

(御蔵通5丁目は10年1月、御蔵通4丁目は10年3月)。

### ③ 共同建替事業計画案の作成

建替参加者がほぼ確定した段階で、地区内に散在していた参加者の仮換地の集約を前提にして、共同建替敷地を決め、事業計画案を作成した。

また、組合で保留床購入者を募集する等の努力をして、住都公団に対し事業協力を依頼した。

## (7) 共同化の事例

(共同化事業の流れについては、第12節1.(6)参照)

### ① 御蔵通4丁目住宅

- ・所在地：長田区御蔵通4丁目
- ・事業主：御菅3・4地区共同再建事業組合
- ・事業協力者：住宅・都市整備公団
- ・権利者数：土地所有者15名
- ・敷地面積：810.99㎡
- ・戸数：住宅22戸（権利床14戸、保留床8戸）  
店舗等9区画（権利床5区画、保留床4区画）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上7階  
延面積1,912.15㎡
- ・総事業費：約5.3億円（うち補助金約0.8億円）
- ・共同化コンサルタント：  
アーバンプランニング研究所

- ・工期：平成11年4月～平成12年3月

### ② 「みくら5」住宅

- ・所在地：長田区御蔵通5丁目
- ・事業主：御蔵通5丁目地区復興再建共同化住宅建設組合
- ・事業協力者：住宅・都市整備公団
- ・権利者数：土地所有者10名



写真21-11-2 御菅通4丁目住宅

- 敷地面積：495.00㎡
- 戸数：住宅11戸（権利床9戸、保留床2戸）  
店舗等3区画（権利床3区画）
- 規模：鉄筋コンクリート造、地上6階  
延面積984.36㎡
- 総事業費：約3.5億円（内、補助金約0.5億円）
- 共同化コンサルタント：武田設計
- 予定工期：平成11年1月～平成11年12月

## 第12節 新長田駅周辺地区

### 1. 新長田駅北地区

#### (1) 事業手法 復興土地区画整理事業

#### (2) 地区の概要

- ◎地区面積：59.6ha
- ◎震災前人口・世帯数：7,587人・3,267世帯
- ◎被災状況： 全壊全焼・半壊／全棟数（％）  
1,580 ・ 200 / 2,217（80）

新長田駅北地区は、当初、JR新長田駅の北側に広がる新長田北エリア（42.6ha）にて事業に着手したが、後にJR鷹取工場用地に係る鷹取北エリア（17.0ha）を加え全体として59.6haで事業を実施している。

新長田北エリアは、「神戸市総合基本計画」において西部副都心の一部として位置づけられ、震災前は、商業・業務施設やケミカルシューズ等の工場、並びにこれらと混在するかたちで狭小住宅等が立地する住商工混在地域であり、道路・公園等都市基盤施設が不足していた。

そして、今回の地震により地区の約8割の建物が大きな被害を受けたため、早期の市民生活再建及び西部副都心にふさわしい安全で快適な市街地の整備を行うべく本事業を進めている。

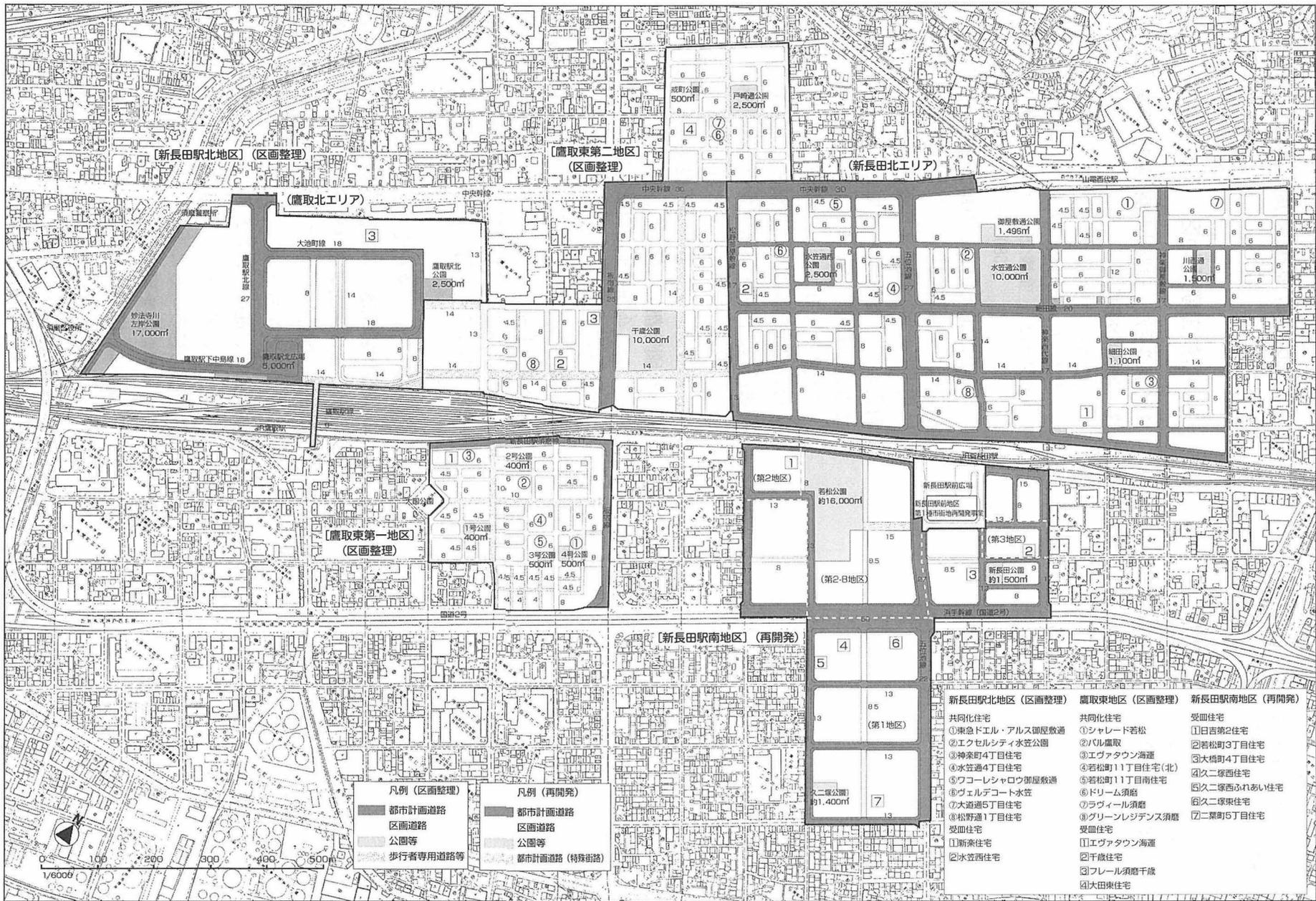
また、本地区においては、地区の特性を生かしたまちづくりを行うべく、以下の施策を進めている。

#### ① 神戸アジア文化交流タウン構想

新長田駅北地区の特徴のひとつとして、地区住民のほぼ2割が在日外国人であり、中でも特に韓国、朝鮮などアジア諸国の国籍を有する人々が多いことがあげられる。

そこで、地区内のこれらアジア諸国の人々と協力して、アジアの風情を生かした賑わいと活力や魅力にあふれた「神戸アジア文化交流のまち：ながた」を目指すこととした。

例えば、区画整理手法を用いて、地区内のコミュニティ道路沿いなどにアジアの食材店、飲食店、物産店などを集約換地してアジア各国のストリートを形成したり、各国ストリートの入



図表21-12-1 新長田駅周辺地区／鷹取地区

口となるところには、その国を象徴するタウンゲートを設置することなどを計画している。

ア. アジアギャラリー構想

アジア文化交流タウン構想の実現を望んで、アジア・アンティーク店の集積により集客力をつけて商業の活性化を図ろうといった「アジアギャラリー構想」の地元提案をうけ、特に、アジア諸国の在日外国人の多い長田だからこそできる特色を生かしたまちづくりを目指すこととした。

イ. アジアギャラリー神戸・パイロットショップ

アジアギャラリー構想提案の実現を促進するために、事業用定期借地権という手法を用い、コンペにより募集し、民間事業者の活かも導入しながら、アジアのアンティークショップを集める先導的施設「アジアギャラリー神戸・パイロットショップ」を建設することとした。

- ◎所在地 長田区細田町7丁目
- ◎面積 392.14㎡
- ◎応募事業者数 3事業者
- ◎決定事業者 澤田興産(株)  
長田区長尾町2-2-5

◎計画概要

- ・基本理念  
アジアの人・物・文化を集める（ギャザリング）ための施設づくりを行う。
- ・構造 鉄筋コンクリート造3階建
- ・建築面積 312.55㎡
- ・延床面積 658.95㎡
- ・建築費 78,910千円
- ・店舗数 17店舗（予定）
- ・店舗種類 ・アジア古物店



写真21-12-1 アジアギャラリー神戸・パイロットショップ

- ・現代アジア物販売店
- ・アジア飲食店
- ・貸ギャラリーなど

- ・完成 平成11年11月末（予定）
- ・その他 有限会社を設立し、管理運営を行う。

② “くつのまち：ながた” 構想

新長田駅北地区を含む長田区及び須磨区の一部は、神戸の地場産業のひとつであるケミカルシューズ産業が集積した靴産業の盛んな地域である。

そして、まちの復興には、産業の復興は欠かせない一体不可分なものであり、地元業界団体が組織した「ケミカルシューズ産業復興研究会」からは平成7年6月に産業の復興とまちづくりの両面から“くつのまち：ながた”復興プランが発表された。

ア. シューズギャラリー構想

地元協議会からは、工場のシースルー化（見える工場・作業場づくり）をはじめとして、公開展示施設、フットケアサロンなど「靴に関する来街者促進・情報交流機能」を地区内のコミュニティ道路沿いなどに展開することとする「シューズギャラリータウン構想」が提案されている。

イ. くつのまちながた神戸株式会社

ケミカルシューズ産業の復興と新たな展開のために必要な施設として、中心市街地活性化法の「都市型新事業の支援事業」を適用し、“くつのまち：ながた”核施設の整備運営主体となる第3セクター「くつのまちながた神戸株式会社」を設立した。

◎会社概要

- ・株式数及び資本金
    - 授権株式数及び資本金  
40,000株 20億円
    - 設立時払込資本金
      - ・ 日本ケミカルシューズ工業組合  
20株 100万円
      - ・ 神戸商工会議所 2株 10万円
      - ・ 地域復興整備公団  
14,000株 7億円
      - ・ 神戸市 14,000株 7億円
- |   |         |          |
|---|---------|----------|
| 計 | 28,022株 | 14億110万円 |
|---|---------|----------|

### ◎核施設の計画概要

- ・場所 長田区細田町7丁目
- ・敷地面積 約1,400㎡
- ・延床面積 約4,200㎡（地下1階、地上4階）
- ・施設内容
  - 1階……メーカー直販ショップ、イベント広場等
  - 2階……メーカー直販ショップ、デザイン系インキュベーション施設
  - 3階……情報系インキュベーション施設、貸オフィス
  - 4階……会議室等
  - 立体駐車場等

### ③ いえなみ基準

新長田駅北地区の東部では、「緑の中に、住・商・工が一体となって洗練された活力のあるまち」を目指し、建築物、建築敷地、広告物等に関するルール（いえとまちをつくる作法）として「いえなみ基準」を神戸市景観条例による景観形成市民協定で定めている。

このエリアでは、支援のひとつとして協定内容に合致し、「シューズギャラリー」「アジアギャラリー」構想に合わせ、まちなみに配慮した建築物等を行う際に、外観や外溝にかかる部分のグレードアップ分について助成を行うことにしている。

### ◎助成対象

- ・外溝等修景
- ・建物外壁等修景
- ・景観障害物の改善等

### ◎助成金

当該工事費の3分の2以内、かつ500万円を限度。

### ④ 見える工場建設補助

ケミカルシューズ業界が提案した“くつのまち：ながた”復興プラン及び地元まちづくり協議会が提案したシューズギャラリータウン構想を支援するため、製造工程が見学できる「見える工場」を建設し、魅力あるまちづくりに貢献する企業に対して補助を行い、まちづくりと一体となった産業復興を促進する。

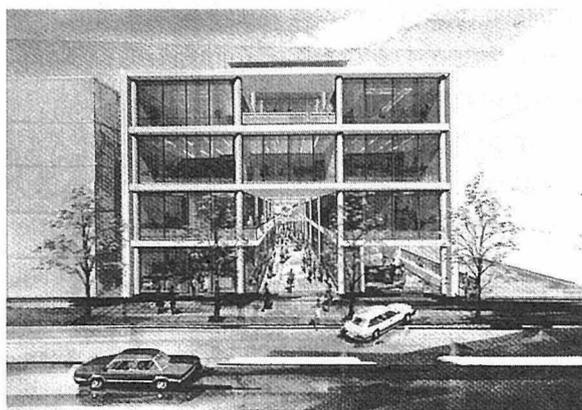


写真21-12-2 くつのまち：ながた 核施設

### ◎補助要件等

- 対象区域 新長田北地区震災復興土地区画整理事業区域内
- 対象業種 ケミカルシューズメーカー等の製造工場
- 対象経費 「見える工場」の建設費

### ◎補助率・限度額

対象経費の1/5、限度額20,000千円

現在の進捗状況は、平成8年7月9日に事業計画を決定し、仮換地指定は平成9年1月20日に開始し、平成11年9月末現在の指定率は37%となっている。

一方、鷹取北エリアは、JR鷹取駅の北側に位置し、JR鷹取工場の市外への移転にあわせて復興住宅の早期建設を行うとともに防災安全街区の概念を取り入れた防災拠点としての整備を図るため、平成9年3月3日に新たに事業地区に編入した。

### (3) まちづくりの経緯

<平成7年>

5月28日/「水四まちづくり協議会」設立  
(以後、平成8年6月13日までに21地区で設立)

10月4日～平成8年10月30日/19協議会で地元まちづくり提案を神戸市に提出

<平成8年>

6月22日/「新長田駅北地区まちづくり連合協議会」設立

7月9日/事業計画決定

11月5日/都市計画変更(区域の拡大)  
地区計画決定(新長田駅北・西)

<平成9年>

- 1月20日／仮換地指定開始
- 2月28日／地区計画決定（新長田東、新長田駅北・川西大道）
- 3月3日／事業計画変更（区域の拡大）

#### (4) 土地区画整理事業の概要

◎事業計画決定：平成8年7月9日（42.6ha）  
平成8年11月6日（17ha追加）

◎主な整備内容

（道路）

- ・五位池線（27m）
- ・細田線（20m）
- ・松野御屋敷線（13～17m）
- ・神楽御屋敷線（17m）
- ・神楽西代線（17m）
- ・鷹取駅北線（27m）
- ・鷹取駅下中島線（18m）
- ・大池町線（18m）
- ・区画道路（4.5～14m）
- ・歩行者専用道路（4.5m～8m）

（公園）

- ・水笠通公園（近隣公園、10,000㎡）
- ・妙法寺川左岸公園（近隣公園、17,000㎡）
- ・鷹取駅北公園（街区公園、2,500㎡）
- ・水笠通西公園（街区公園、2,500㎡）
- ・細田町公園（街区公園、1,100㎡）
- ・川西通公園（街区公園、1,500㎡）

◎減歩率：9%（新長田北エリア）

◎総事業費：約832億円

#### (5) 地区計画

① 新長田駅北・西地区

ア. 経緯

<平成7年>

- ・10月～ 各町丁まちづくり提案に、建ぺい率及び容積率の緩和について要望

<平成8年>

- ・6月 9町丁まちづくり協議会の合同役員会において地区計画案説明、地区計画についてのニュース発行、アンケート調査実施  
9町丁まちづくり協議会において地区計画案説明会  
9町丁まちづくり協議会の合同会長・副会長会において地区計画案合意
- ・7月 9町丁まちづくり協議会が地区計画案についてのニュース発行  
地区計画素案縦覧、意見書なし
- ・9月 地区計画案縦覧、意見書なし

・11月 地区計画決定

<平成9年>

- ・1月 地区計画建築条例施行

イ. アンケート調査の結果

配布数 787、回収数 457（58.1%）  
賛成 79%、反対 7%、その他 14%

ウ. 用途地域の変更

地区計画と同時に用途地域の一部変更と容積率の変更を行った。

地区の幹線道路五位池線（巾員27m）及び細田線（巾員20m）沿いの共同建替適地の容積を一部100%増とした。

② 新長田駅北・川西大道地区

ア. 経緯

<平成8年>

- ・2月 まちづくり提案においてインナー長屋制度導入の要望
- ・6月 川西・大道（南）4・5まちづくり協議会連合役員会において地区計画について勉強会
- ・7月 連合役員会において地区計画案説明
- ・10月 工場等に用途制限についてヒアリング  
連合役員会において地区計画案合意  
まちづくり協議会が地区計画案についてニュース発行、アンケート調査実施
- ・11月 地区計画案説明会  
ケミカルシューズ産業等組合に協力要請し、了解を得る  
西の副都心まちづくり協議会が地区計画について支援決定  
連合役員会において地区計画案合意  
まちづくり協議会が地区計画案についてアンケート調査結果のニュース発行
- ・11月～12月 地区計画素案縦覧、意見書なし

<平成9年>

- ・1月 地区計画案縦覧、意見書なし
- ・2月 市・県都市計画審議会  
地区計画決定
- ・4月 地区計画建築条例施行

イ. アンケート調査の結果

配布数 378、回収数 111（29%）  
賛成84%、反対 4%、その他 12%

③ 新長田東地区変更（細田・神楽地区）

ア. 経緯

<昭和63年>

- ・6月 新長田東地区地区計画決定

<平成8年>

- ・1月～ 4町丁まちづくり提案においてインナー長屋改善制度導入の要望  
3町丁まちづくり提案－既地区計画の見

直しによる共同建替適地の容積率増の要望

- ・ 3月 3町丁まちづくり協議会合同役員会において地区計画勉強会
  - ・ 8月 4町丁まちづくり協議会合同役員会において地区計画変更案の検討
  - ・ 9月 産業復興まちづくり勉強会において地区計画変更案の説明
  - ・ 10月 4町丁まちづくり協議会合同役員会において地区計画変更案の決定
  - ・ 10月～11月 4町丁まちづくり協議会において地区計画変更案説明会
  - ・ 11月 4町丁まちづくり協議会が地区計画変更案についてニュース発行、アンケート調査実施  
ケミカルシューズ産業等組合に協力要請し、了解を得る  
西の副都心まちづくり協議会が地区計画変更案について支援決定  
4町丁まちづくり協議会合同役員会において地区計画変更合意  
4町丁まちづくり協議会が地区計画変更案のアンケート結果についてニュース発行
  - ・ 11月～12月 地区計画素案縦覧、意見書あり
- <平成9年>
- ・ 1月 地区計画案縦覧、意見書なし
  - ・ 2月 市・県都市計画審議会  
地区計画変更決定
  - ・ 4月 地区計画変更建築条例施行

イ. アンケート調査の結果

配布数 280、回収数 96 (34%)  
賛成 84%、反対 5%、その他 11%

ウ. 反対意見

- ・ 住民説明会を再度開催
- ・ 敷地面積の最低限度60㎡再検討
- ・ 工業地域における共同住宅等の容積率の緩和地区の拡大

エ. 変更内容の概要

- ・ 共同建替予定敷地等を新たに「中高層住商協調街区」として設ける。
- ・ 「中高層住商協調街区」及び従前「業務サービス育成街区B」において、共同住宅等の建設を促進するため、住宅等に対する容積率制限(200%)を解除する(300%)。
- ・ 敷地面積の最低限度を60㎡とする。

④ JR鷹取北地区

用途地域の見直しと同時に、地区計画の決定を行う予定である。

(6) 共同化

① 共同建替適地のまちづくり提案への配置

当地区は、住工商混在地域であり、一部を除き中低層密集地域である。再建にあたり、敷地が約40㎡前後の敷地が多く、個別建替では建築基準法上等の問題により良質の住宅を建てるのは難しい。

共同住宅を建てる利点が多いということで、中高層共同建替が可能な適地が各地区のまちづくり提案に配置された。

② 共同建替事業準備組合の設立

各協議会で共同化コンサルタントの参加により、共同建替の勉強会が繰り返し行われ、アンケート調査等により共同建替参加者を募り、共同建替準備会を設立した。

単独の協議会では、共同建替参加者及び敷地が少ないため、隣接の協議会の共同建替に参加したり、連合協議会の了解を得て他の協議会に参加を呼びかけたり、共同建替の計画案をチラシにして新聞折込みをして参加者を募集したり、様々な工夫をして共同建替実現のための努力をしてきた。

③ 事業計画案の作成

建替参加者がほぼ確定した段階で、地区内に散在していた参加者の敷地を集約し、共同建替事業敷地を決めて、事業計画案を作成した。

④ 共同建替事業建設組合の設立

事業計画案を検討し、事業計画案を承諾した事業参加者を確定し、共同建替事業敷地を確定していった。事業参加者と敷地がほぼ確定した段階で、事業の早期推進のため建設組合の設立を行った。

当地区では8つの建設組合が設立された。

⑤ 共同建替建物の着工前の問題点

共同建替建物の着工の前には、いくつかの問題の解決が必要である。

- ・ 共同建替敷地内の個別換地希望者の飛換地先の決定
- ・ 共同建替敷地内の個別換地希望者の既存建物の補償金合意と移転及び建物解体除却(個別及び集団の移転計画)
- ・ 既存道路の廃道措置及びライフラインの付

替工事

- 土地への担保の処理
- 公庫融資資格の有無
- 事業用住宅・店舗の確保
- 受皿住宅の確保

#### ⑥ 共同建替敷地の変更

共同建替参加者、敷地が決まって後、共同建替敷地内の個別換地権利者の積極的な協力がなくては、事業の開始ができない。早期着工のために建設組合の役員の方々の大変な御苦労、御協力で早期解決の努力をしていただいたが、地区によっては、敷地内の更地化に時間がかかり、着工の目処がつきにくい場合には、早期事業着工、早期復興のために、一部共同建替敷地の変更を行った。

#### ⑦ まちづくり提案の変更

共同建替敷地の確定に合わせて、敷地及び周辺の道路を変更した「まちづくり提案の変更」を神戸市に提出し、これに基づき市は区画整理事業の事業計画を縦覧の上、変更を行った。

#### ⑧ 仮換地指定

事業計画の変更後、共同建替敷地を共同化以外の建替が出来ない形状の短冊形に仮換地指定が行われた。共同建替参加の権利者には、共同建替推進のために敷地の減歩率の緩和が行われた。

共同建替事業が行われる地区は、個別換地も並行して換地を検討しながら、共同建替事業敷地を優先して仮換地指定が行われた。

#### ⑨ 共同建替事業の事業協力者

保留床の売却費の一部をまかなう等価交換事業において、事業協力者の役割は非常に大きい。

昨今の不景気によるマンション需要の低迷および供給過剰により、保留床の売却費の低下及び売却が困難となっており、事業協力者が見つかりにくい状況であった。

事業協力者は、共同建替建設組合に派遣されたコンサルタントが民間、公社、公団から事前に打診し、その中から数社選定し、事業計画案を提出させて組合に諮り決定をしている。

事業協力者は、民間4社（うち地元企業3社）が5地区、神戸市住宅供給公社が3地区を担当している。

民間事業協力者の3地区の分譲住宅は、工事着工早々に完売した。

#### (7) 共同化の事例

##### ①東急ドエル・アルス御屋敷通

- 所在地：長田区御屋敷通1丁目
- 事業主：御屋敷通1丁目共同ビル建設組合
- 事業協力者：東急不動産(株)
- 敷地面積：2,072.37㎡
- 権利者数：土地所有者41名、金銭参加者1名
- 規模：鉄骨鉄筋コンクリート造、地上14階、地下1階  
延床面積：10,878.89㎡
- 戸数：住居99戸（権利床33戸、分譲66戸）  
権利者店舗・事務所15戸
- 総事業費：約36億円（うち補助金5.6億円）
- 工期：平成10年1月～平成11年8月
- 共同化コンサルタント：(株)COM計画研究所

##### ②エクセルシティ水笠公園

- 所在地：長田区水笠通3丁目
- 事業主：水笠通3丁目地区共同建替組合
- 事業協力者：(株)岡エンジニアサービス
- 敷地面積：1,639.84㎡
- 権利者数：土地所有者27名
- 規模：鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階  
延床面積：8,368.23㎡
- 戸数：住宅93戸（権利床30戸、分譲63戸）  
権利者店舗3戸
- 総事業費：約20億円（うち補助金4億円）
- 工期：平成10年12月～平成12年8月
- 共同化コンサルタント：(株)アール・アイ・エー



写真21-12-3 エクセルシティ水笠公園（共同化）

### ③神楽町4丁目住宅

- ・所在地：長田区神楽町4丁目
- ・事業主：細田神楽共同建替事業組合
- ・事業協力者：神戸市住宅供給公社
- ・敷地面積：1,033.40㎡
- ・権利者数：土地所有者18名、借地権者1名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上8階  
延床面積：3,767.93㎡
- ・戸数：住宅35戸（権利床14戸、分譲21戸）  
権利者店舗7戸
- ・総事業費：約13.3億円（うち補助金1.9億円）
- ・工期：平成11年1月～平成12年1月
- ・共同化コンサルタント：(株)環境整備センター

### ④水笠通4丁目住宅

- ・所在地：長田区水笠通4丁目
- ・事業主：水四共同ビル建設組合
- ・事業協力者：神戸市住宅供給公社
- ・敷地面積：1,669.36㎡
- ・権利者数：土地所有者44名、借地権者1名、借家人4名
- ・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造、地上13階  
延床面積：9,407.22㎡
- ・戸数：住宅88戸（権利床32戸、分譲56戸）  
権利者店舗22戸
- ・総事業費：約32億円（うち補助金4億円）
- ・工期：平成11年3月～平成12年12月
- ・共同化コンサルタント：(株)COM計画研究所

### ⑤ワコーレシヤロウ御屋敷通

- ・所在地：長田区御屋敷通5丁目
- ・事業主：御屋敷通5丁目共同ビル建設組合
- ・事業協力者：和田興産(株)
- ・敷地面積：1,226.51㎡
- ・権利者数：土地所有者19名、借地権者1名
- ・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造、地上15階、一部地下1階  
延床面積 6,554.16㎡
- ・戸数：住宅73戸（権利床25戸、分譲48戸）  
権利者店舗2戸
- ・総事業費：約17億円（うち補助金3億円）
- ・工期：平成11年3月～平成12年9月
- ・共同化コンサルタント：(株)COM計画研究所

### ⑥ヴェルデコート水笠

- ・所在地：長田区水笠通6丁目
- ・事業主：水笠通6丁目共同ビル建設組合
- ・事業協力者：(株)マスタグサービス
- ・敷地面積：651.87㎡
- ・権利者数：土地所有者19名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上5階  
延床面積 1,761.64㎡
- ・戸数：住宅18戸（権利床6戸、分譲12戸）

- ・総事業費：約5.3億円（うち補助金0.8億円）
- ・工期：平成11年4月～平成11年11月
- ・共同化コンサルタント：(株)COM計画研究所

### ⑦大道通5丁目住宅

- ・所在地：長田区大道通5丁目
- ・事業主：川西・大道4・5丁目共同住宅建設組合
- ・事業協力者：神戸市住宅供給公社
- ・敷地面積：728.71㎡
- ・権利者数：土地所有者17名、金銭参加者1名
- ・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造、地上12階  
延床面積 2,758.28㎡
- ・戸数：住宅33戸（権利床13戸、分譲20戸）  
権利者店舗2戸
- ・総事業費：約8.5億円（うち補助金1.6億円）
- ・工期：平成11年5月～平成12年10月
- ・共同化コンサルタント  
：(株)PPI計画・設計研究所  
(株)不動産計画評価研究所

### ⑧松野通1丁目住宅

- ・所在地：長田区松野通1丁目
- ・事業主：松一共同建替事業組合
- ・事業協力者：(株)マスタグサービス
- ・敷地面積：195.91㎡
- ・権利者数：土地所有者4名、借地権者1名、金銭参加者2名
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上7階  
延床面積 918.56㎡
- ・戸数：住宅11戸（権利床6戸、分譲5戸）  
権利者店舗1戸
- ・総事業費：約2.5億円（予定、うち補助金0.4億円予定）
- ・工期：平成12年3月予定～平成13年2月予定
- ・共同化コンサルタント：(株)環境整備センター

## (8) 受皿住宅

### ① 水笠西住宅

- ・所在地：長田区水笠通6丁目
- ・敷地面積：1,653.97㎡
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上5階  
延床面積：2,466.86㎡
- ・戸数：42戸  
(1DK:18戸, 2DK:10戸, 3DK:10戸, 4DK:4戸)
- ・集会所：無
- ・工期：平成7年12月～平成9年3月

### ② 神楽住宅

- ・所在地：長田区神楽町5丁目
- ・敷地面積：2,283.47㎡
- ・構造：鉄骨鉄筋コンクリート
- ・階数：I期：地上14階

- Ⅱ期：地上12階
- ・延床面積：Ⅰ期：4,105.27㎡  
Ⅱ期：2,160.62㎡
- ・戸数：101戸  
Ⅰ期：65戸  
(1DK:26戸, 2DK:26戸, 4DK:13戸)  
Ⅱ期：36戸  
(2DK:12戸, 3DK:22戸, 車いす住宅:2戸)
- ・集会所：有(Ⅰ期, Ⅱ期)
- ・工期  
Ⅰ期：平成8年9月～平成10年8月  
Ⅱ期：平成9年7月～平成11年3月



写真21-12-4 神楽住宅(受皿住宅)

## 2. 新長田駅南地区

### (1) 事業手法 復興市街地再開発事業

#### (2) 地区の概要

##### ① 地区の状況

- ◎地区面積：約20.1ha
- ◎震災前人口・世帯：約4,600人・約1,600世帯
- ◎権利者数：2,126人
  - ・土地所有者1,004人(うち不在権利者312人)
  - ・建物所有者・借地権者276人  
(うち不在権利者71人)
  - ・借家人846人
- ◎被災状況：全壊全焼・半壊／全棟数(%)  
738 ・ 83 / 992 (83)

## ② 復興市街地再開発事業の概要

(1) 避難、救援活動の拠点となる空間(防災支援拠点)の整備
① 防災広場として若松公園を整備(約1.6ha)
② 非常用貯水槽、備蓄倉庫、非常用自家発電設備等の設置
(2) 道路の拡張整備と歩行者ネットワークの形成
① シンボルロード五位池線の整備
・地区を南北に貫く五位池線を防災広場に通じる防災道路として拡張整備(国道2号線以北で27m、以南で22mに拡幅)
・広幅員の歩道を確保し、海へ通じるシンボルロードとして整備
② 地区内道路の拡張整備
・防災広場、駅前広場に至る動線や地区の外周等の主要な動線に17m～8mの幅員の道路を整備
③ シンボルロードと防災広場、商店街をつなぐ歩行者専用道路(15m)整備
(3) 住商工の適正な再配置による商業・業務・生産機能の復興
① 北側ゾーン
・シンボルロードに面して集客力のある商業・業務施設の整備
・地区内事業所の集約化
② 南側ゾーン
・集客力のある商業施設等の整備
・商店街の再生、界隈性のある商業モール空間の形成
(4) 多様な事業主体を活用した良質な住宅の早期供給
① 特定建築者制度の積極的な活用(建築工事に特定建築者の制度を活用)
② 賃貸住宅の優先的な整備及び定住性の高い分譲住宅の供給による西部インナーシティ活性化拠点の形成
③ 街区内に中庭を有しコミュニティを育む囲み型中高層住宅、高齢者に優しいバリアフリー住宅の供給
(1) 幹線道路 浜手幹線(50m)五位池線(22.27m) 新長田駅東線(17m)外3路線
(2) 区画街路 新長田南1号線(13m)腕塚線(13m) 外12路線
(3) 特殊街路 若松公園線(15m)※自転車歩行者専用道路
(4) 近隣公園 若松公園(1.6ha)
約3,000戸
約2,710億円

## ③ まちづくり基本方針の発表

新長田駅南地区では、区域を国道2号と都市計画道路五位池線で大きく3分割して事業を進めることとしたが、まちづくり協議会は既存の自治会や商店街組織を中心にさらに7つに分かれ、協議会単位でまちづくりが取り組まれた。

市として協議会からのまちづくり提案を尊重して事業計画をとりまとめていくにあたり、各協議会からの提案が20ha全体として調整のとれた計画となるように、各協議会におけるまちづくりの計画検討のガイドラインとして、まちづくりの目標、整備方針、土地利用構想からなる「まちづくりの基本方針」を平成7年11月に発表した。

### ア. まちづくりのテーマ

「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い共生する街、「生活多機能都市」の創造

### イ. まちづくりの目標

- ・災害に強い、安心して暮らせるまちづくり
- ・にぎわいと活力のある副都心づくり
- ・うるおいのある、人にやさしい新下町づくり

#### ウ. まちづくりの整備方針

- ・多様な世代が安心して住み続けることができる住まいの整備
- ・地域を活性化させる魅力ある商業施設等の整備
- ・地域と共存した産業を活性化させる振興拠点の形成
- ・副都心の活力と下町のやさしさが調和し、変化に富んだ個性ある街並みの創出
- ・街にうるおいとゆとりを創出し、防災性を高める都市基盤の整備

#### ④ 事業の進捗状況

平成11年9月末現在、若松7丁目街区を除いたすべての協議会からまちづくり提案が提出され、約20.1haの事業区域うち約14.9ha（全体の約74%）において事業計画の決定を行っている。

また、そのうち管理処分計画の決定を行った工区は、19工区中8工区、面積にして約4.4haあり、既に7工区で工事発注を終え、平成10年度に2棟の受皿賃貸住宅が完成、平成11年度にはさらに2棟の再開発ビル（店舗・受皿賃貸住宅）が完成する予定である。

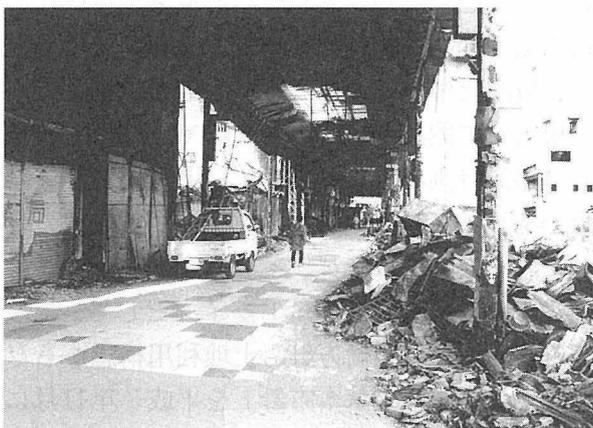


写真21-12-5 新長田駅南地区大正筋の被災状況

### (3) 第1地区の事業化への取り組み

#### ① まちづくり協議会の活動

第1地区は、国道2号以南、五位池線以西に位置し、大正筋商店街を南北の中心軸とする約8.1haの区域である。震災前は、大正筋商店街を中心にして東西の各通りにも商店街を構成する住商混在地区であった。

大規模火災により商店街を中心に57.0%の建

物が焼失し、全半壊・全焼率は85.9%にも及び、商店街は壊滅状態となり、地区内のほとんどの住民が焼け出された。

#### 【久二塚5丁目ブロック】

このような震災の状況において、大正筋の東側に位置する商業の集積した久二塚5丁目ブロックでは、既に市施行再開発の事業中又は組合再開発に向けた勉強会開催中のブロックであったこともあり、震災直後の平成7年2月15日に早々と「久二塚地区震災復興まちづくり協議会」を発足し、コンサルタントとともに仮設住宅・店舗の建設に向けて取り組み始めた。協議会主体により瓦礫の公費解体をはじめ、仮設建設用地の借り上げ、仮設建設、入居者募集を進め、同年6月1日には仮設住宅の入居が始まり、引き続き共同仮設店舗「復興げんき村パラール」が6月10日にオープンした。パラールは12月21日の2期オープンをあわせて100店舗の大規模仮設店舗として話題を呼んだ。

仮設完成後、役員会を中心にコンサルタントとともに計画づくりに取り組み、商店街、自治会等との意見交換を経て、平成8年5月29日の総会でまちづくり計画の合意を得た後、6月12日にまちづくり提案が市に提出された。

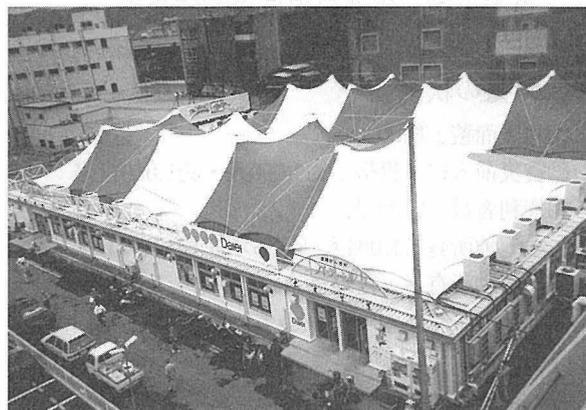


写真21-12-6 復興げんき村「パラール」

#### 【久二塚6丁目ブロック】

一方、大正筋の西側に位置する久二塚6丁目ブロックにおいても、3つの町丁単位で各々まちづくり委員会を設け、住民集会で選任されたコンサルタントとともに役員が中心となって協議会の設立準備を進め、「久二塚6まちづくり協議会」を平成7年9月3日に正式に発足した。

具体的な計画づくりにあたっては、住宅、商業、環境の3部会を設けてテーマ毎に討議を重ねるとともに、小人数単位の班別会議を開くなど住民の不安解消を図りながら計画をとりまとめ、同年12月23日に総会においてまちづくり計画が承認された。

## ② まちづくり提案

### 【久二塚6丁目ブロック】

新長田駅南地区で最初のまちづくり提案が平成8年1月12日に久二塚6まちづくり協議会より市に提出された。

提案では、塔状の高層棟と板状の低層棟を組み合わせた住宅計画とするとともに、公園整備、敷地内での街角広場・路地空間の創出、高齢者に配慮した受皿賃貸住宅の供給、2階レベルでの歩行者ネットワーク化、権利者の経済的負担への配慮などを盛り込んだ計画であった。

### 【久二塚5丁目ブロック】

一方、5丁目側の久二塚震災復興まちづくり協議会からの提案では、商業計画として大正筋の再生とサブ軸の新設による回遊性の強化、商業施設の3層構成（地下1階～地上2階）と食材等のバザールの展開、核店舗・公共公益施設・健康施設等の集客施設の誘致などを盛り込み、中高層や超高層の住棟を組み合わせた計画で、借家人が営業継続できる賃貸床の設定やビルの管理運営主体となるまちづくり会社の設立、権利者の経済的負担への配慮など、幅広い内容の提案であった。

## ③ 都市計画の変更

市ではまちづくり提案を受けて、提案に基づき公園を追加する以下の都市計画決定の変更を平成8年11月5日付けで行った。

ア. 公園（0.14ha）の追加

イ. 建築敷地面積、建築物等再開発事業の変更

## ④ 事業計画の決定

### 【久二塚6丁目ブロック】

市ではまちづくり提案を踏まえて、ブロックごとに事業計画の作成に着手した。まず6丁目ブロックについては、早期に事業計画決定を行うため、地元提案のあった公園についての都市計画変更前であったことから、変更の済んでい

ない公園部分を除いて事業計画を定めることとした。

平成8年4月に6丁目ブロックに対し事業計画説明を行ったが、協議会より権利者の負担軽減を求める強い要望が出されたため、役員会において協議を重ねた結果、市として床価格の見直しを行い、事業計画の決定手続きに入ることについて同年8月の住民集会で説明し、了解を得た。

公園を除いた事業計画を平成8年9月11日から2週間縦覧に供し、10月31日に事業計画決定の公告を行った。

6丁目ブロックは6つの工区に分け、国道2号沿いの腕塚6第1工区は13階建て・7階建ての公的賃貸住宅と店舗・事務所、その他の5つの工区はすべて分譲住宅と店舗・事務所とし、21階建ての超高層と5階～10階建ての中高層を組み合わせた住棟計画である。

### 【久二塚5丁目ブロック】

5丁目ブロックは商業の中核ゾーンとなることから、事業計画の作成にあたって、第1地区全体の商業計画について地区内の商店街組織から選出された事業者とともに、コンサルタント、市も参加して商業研究会を設け、ゾーニング計画等の検討を重ねて商業計画案をとりまとめた。

市では、まちづくり提案やこの商業計画案を踏まえて事業計画を作成し、公園の都市計画決定の変更を終えた後、5丁目ブロックの事業計画を公園部分の事業計画とあわせて、先に決定した6丁目ブロックの事業計画決定区域に追加する形で事業計画の決定手続きを行うこととした。事業計画を平成9年3月27日から2週間縦覧に供し、5月22日に事業計画決定の変更公告を行った。

5丁目ブロックは5つの工区に分け、国道2号沿いの腕塚5第1工区と南端の地下鉄海岸線駒ヶ林駅（仮称）と接続する二葉5第1工区をそれぞれ13階建て、9階建ての公的受皿賃貸住宅と店舗・事務所とし、二葉5第1工区には公共公益施設として高齢者総合保健福祉施設を併設する計画とした。また、他の3工区は30階程度の超高層と10階程度の中高層の住棟を組み合わせた分譲住宅と店舗・事務所の計画である。

## ＜新長田駅南第1地区事業計画＞

- ・施行地区面積 8.1ha
- ・事業計画決定 平成8年10月31日
- ・施行期間 平成8～15年度
- ・敷地面積 52,260㎡
- ・建築面積 42,830㎡
- ・延床面積 282,850㎡
- ・構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造／鉄筋コンクリート造  
地上9～30階／地下2階
- ・主要用途 店舗／事務所／公共公益施設／住宅（1,654戸）／駐車場（1,533台）
- ・事業費 約1,110億円

### ⑤ 再開発地区計画の決定

事業計画の決定後、まちづくり提案のうち骨格となる事項について地区のまちづくり方針として再開発地区計画を定めることとし、各ブロックの事業計画決定を受けて、6丁目ブロックは平成9年2月、5丁目ブロックは同年11月に「久二塚地区再開発地区計画」として決定告示した。整備計画においては、まちづくり提案や再開発事業の事業計画に沿って、公園、街角広



写真21-12-7 第1地区（久二塚6）完成予想図

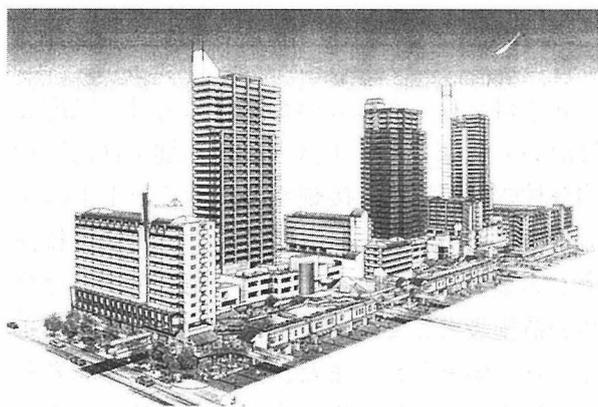


写真21-12-8 第1地区（久二塚5）完成予想図

場、歩行者通路、歩道状空地、歩行者デッキ、建物の高さ、用途制限を定めている。

### ⑥ 管理処分計画の決定、工事着手

#### 【腕塚6第1工区、腕塚5第1工区】

市では事業計画の地元説明会において、早期着工工区を示し、事業計画決定後は、早期着工工区の権利者との配置協議等の交渉を進め、被災を受けた熊見学園、神戸デパートの買収により大規模な用地を先行取得できたことから、共に国道2号沿いで第1地区の北の玄関口にあたり、これらの用地を含む腕塚6第1工区と腕塚5第1工区の事業化を最優先することとした。

腕塚6第1工区の管理処分計画を平成9年7月23日から、腕塚5第1工区の管理処分計画を同年11月14日から2週間縦覧に供し、新長田駅南地区では最も早くそれぞれ8月29日、12月24日に管理処分計画決定の公告を行った。

工事発注は、できる限り早期入居を図るため、工事可能な範囲で分割してでも行うこととし、腕塚6第1工区のうち用地取得が進んでいた7階建てA2棟だけの建築工事の請負契約を平成9年7月に締結し、8月に第1地区で最初となる起工式を行った。

引き続き、腕塚6第1工区のA1棟の建築工事請負契約を同年9月、腕塚5第1工区の建築工事請負契約を同年12月に締結し、それぞれ建築工事に着手した。

#### 【二葉6第1工区、腕塚6第2工区】

さらに久二塚6ブロックでは、分譲住宅の早期着工工区として示した二葉6第1工区と用地買収が進んでいる腕塚6第2工区において、権利者との配置協議等を引き続き進め、二葉6第1工区は平成10年4月14日から、腕塚6第2工区は平成11年2月9日から管理処分計画を2週間縦覧に供し、それぞれ平成10年6月5日、平成11年3月23日に管理処分計画決定の公告を行った。建築工事の請負契約を二葉6第1工区は平成10年3月、腕塚6第2工区は平成11年3月に締結し、一部残っている土地の明け渡し完了後、それぞれ着工する予定である。

### ⑦ 再開発ビルの竣工

復興市街地再開発事業として最初に竣工した再開発ビルとなる腕塚6第1工区A2棟が平成

10年11月20日に完成し、竣工式が行われ、権利者店舗が5店オープンした。また、58戸の受皿住宅（久二塚西ふれあい住宅）も同年12月10日に鍵渡しが行われた。

この住宅は、神戸市では「真野ふれあい住宅」に続く2番目のコレクティブ住宅で、2階の路地空間（写真21-12-9）に面して約193㎡の協同室を設けている。協同室には共用の台所、食堂、談話室等を備えており、入居者には高齢の単身者や二人世帯が多いことから、入居者どうしのふれあいのある「下町の長屋」のようなくらしが協同室で育まれることが期待されている。



写真21-12-9 久二塚西ふれあい住宅路地空間

#### (4) 第2地区の事業化への取り組み

##### 【日吉町2丁目街区】

##### ① まちづくり協議会の活動

日吉町2丁目は、新長田駅南地区の北西の角に位置する約0.94haの住商工が混在する街区で、街区内には公園も存在したが、公園の西側はほとんどが火災により焼失し、東側も賃貸工場ビルが倒壊するなど、全半壊・全焼率は84.2%にも及ぶ被害状況であった。

震災直後から日吉町2丁目自治会役員を中心とする有志で世話人会を組織し、一日も早い生活再建を目指してコンサルタント派遣要望のとりまとめやまちづくり組織の検討を重ねた後、平成7年7月9日にまちづくり準備会設立総会が開催され、コンサルタントを選任するとともに準備会として計画づくりのスタートを切った。

地元役員を中心にコンサルタントとともに計画素案の検討を重ね、平成8年6月9日第4回

総会において、まちづくり提案（素案）と「日吉2まちづくり協議会」の設立が議決された。

##### ② まちづくり提案

引き続き、まちづくり提案（素案）に対する住民意見の再集約等も行われて、平成8年11月18日に日吉町2丁目のビル計画を内容とするまちづくり提案が市に提出された。

まちづくり提案は、分譲棟と賃貸棟に分け、中庭のある囲み型の住棟配置とし、権利者の負担軽減への配慮などを盛り込んだ提案であった。

##### ③ 事業計画の決定

市では、この提案を受けて日吉町2丁目街区の事業計画を作成し、平成8年11月20日から2週間縦覧に供し、平成9年1月14日に事業計画決定の公告を行った。

日吉町2丁目街区は、12階建て受皿住宅の日吉2第1工区と、7階建て分譲住宅、店舗・事務所からなる日吉2第2工区の2つの工区に分かれている。

##### ＜新長田駅南第2地区事業計画＞

- ・施行地区面積 0.9ha
- ・事業計画決定 平成9年1月14日
- ・施行期間 平成8～11年度
- ・敷地面積 6,050㎡
- ・建築面積 4,170㎡
- ・延床面積 20,850㎡
- ・構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造／鉄筋コンクリート造  
地上7～12階／地下1階
- ・主要用途 店舗／事務所／住宅（239戸）／駐車場（120台）
- ・事業費 約70億円

##### ④ 管理処分計画の決定、工事着手

市では決定された日吉2第1・第2工区の事業計画に基づいて、関係権利者と配置協議等の交渉を行い、管理処分計画を作成し、平成9年11月27日から2週間縦覧に供した後、平成10年1月8日に管理処分計画決定の公告を行った。

日吉2第1工区は、用地の先行取得が進んだことや市有地（公園）が存在したことから、平成9年3月に建築工事の請負契約を締結し、5月に復興再開発事業最初となる起工式を行った。

日吉2第2工区についても、平成10年3月に建築工事の請負契約を締結し、平成12年5月完

成を目指して工事中である。

#### ⑤ 受皿住宅の完成

第2地区で最初に完成した日吉2第1工区の受皿住宅(140戸)の竣工式が平成11年3月19日に行われ、順次入居が始まった。



写真21-12-10 第2地区(日吉2)完成予想図

#### 【第2-B地区(新長田駅前地区)】

##### ① まちづくり協議会の活動

新長田駅前地区は、国道2号以北、五位池線以西に位置する約5.0haの区域である。新長田一番街商店街を中央に挟んだ両側の街区は、住宅と店舗の混在地区であったが、商店街を中心に59.3%の建物が全半壊・全焼の被害を受けた。

商店街では、当面の生活再建に向け倒壊建物の公費解体や共同仮設店舗の建設等による自主的な応急復旧に取り組んでいたが、まちの復興を目指して商店街役員等を中心とする有志で準備会を組織し、まちづく組織設立に向けた検討を重ねた。平成7年7月13日に「新長田駅前地区復興まちづくり協議会」の設立総会が開催され、コンサルタントが正式に選任されるとともに、協議会として計画づくりに着手することになった。

しかし、当地区では平成7年3月17日の都市計画決定の内容について、防災公園等の計画が既存商店街に与える影響が大きく、決定内容は受け入れ難いとの意見が強く出された。

これらの意向を受けて、協議会の設立以降、地元役員、コンサルタントを中心に防災公園の形状変更等を含めた地区まちづくり方針案の検討を重ねた。まず都市施設の変更に係るまちづくり方針について平成8年6月2日の総会で合

意を得た後、まちづくり計画を作成し、平成9年3月29日の総会におけるまちづくり提案の議決を経て、4月16日に協議会より市にまちづくり提案が提出された。

また、平成9年5月の総会において、事業区域から除外されている市街地改造ビルからの区域編入の要望に対して地元合意を得るとともに、まちづくり提案後の協議会活動を進めるため、商業活性化、住宅環境、温泉活用の3つの専門委員会が設置された。

##### ② まちづくり提案

まちづくり提案は、商業・駐車場等の施設計画を踏まえて、公園面積の縮小と区画街路の廃止等の都市計画決定の変更を前提としたまちづくり計画とし、飲食等のバーザールの展開、商業核施設やホテルの誘致、温泉によるまちおこし、鉄道駅から久二塚地区に至る3層(地下～地上2階)の歩行者ネットワーク化、借家人の受皿となる賃貸床の設定、まちづくり会社の設立、権利者の経済的負担への配慮など幅広い内容の提案であった。

##### ③ 都市計画の変更

まちづくり提案を受けて、提案の内容に基づく以下の都市計画決定の変更が平成9年9月2日付けで行なわれた。

ア. 事業区域の変更(除外区域の編入)

イ. 公園の面積縮小(1.9ha→1.6ha)、形状の変更

ウ. 区画街路の廃止等

エ. 用途地域と容積率の変更

オ. 建築敷地面積、建築物等再開発事業の変更

##### ④ 被災市街地改造ビルの解体

地区内にある被災した地下1階・地上10階建ての市街地改造ビルでは、3階以上の住宅部分が倒壊したため、早期解体に向け住宅所有者の同意は得れたが、低層階の店舗は営業の再開ができたため解体同意が得れず、解体に着手できない状態が続いていた。

市では、地区内でまとまった用地を先行取得できたことから、その用地に仮設店舗スカイモールを建設するなど、店舗営業者の移転場所を確保し、全員の解体同意を得て、平成10年8月に

解体工事に着手し、平成11年3月に地上部の解体を完了した。

#### ⑤ 事業計画の決定

都市計画決定の変更後、市ではまちづくり提案を踏まえて事業計画を作成し、住民説明会等を重ねた後、平成10年11月13日から2週間縦覧に供し、平成11年1月14日に事業計画決定の公告を行った。

第2-B地区は大きく地区を4つの工区に分け、倒壊した市街地改造ビル（スカイビル）を含む大橋6第1工区と大橋6第2工区は共に店舗・事務所と分譲住宅（12階建て）、大橋5工区はホテル・事務所・分譲住宅（15階建て）、若松5工区は店舗・事務所と分譲住宅（18階建て）からなる計画である。

#### ＜新長田駅南第2-B地区事業計画＞

- ・施行地区面積 5.0ha
- ・事業計画決定 平成11年1月14日
- ・施行期間 平成10～15年度
- ・敷地面積 17,690㎡
- ・建築面積 14,630㎡
- ・延床面積 96,580㎡
- ・構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造／鉄筋コンクリート造  
地上12～18階／地下2階
- ・主要用途 店舗／事務所／ホテル／住宅（312戸）／駐車場（391台）
- ・事業費 約450億円

#### 【大橋町7丁目街区】

##### ① まちづくり協議会の活動

大橋町7丁目は、新長田駅南地区の西端に位置する国道2号沿いの街区で、住宅を中心に全半壊率は59.5%に及ぶ被害状況であった。

当街区は震災復興区画整理事業が施行された経緯もあって、震災当初から再開発事業による復興に対する是非について地元意向がまとまらず、自治会役員等を中心とした有志による勉強会（フォーラム）を経て、必ずしも再開発事業の実施を前提としない地元協議組織として「大橋7丁目まちづくり協議勉強会」が平成8年1月21日に設立された。

その後、住民主体で再開発事業の勉強会を重ね、同年6月市へのコンサルタント派遣要請、同年12月22日「大橋7まちづくり協議会」への

組織名称の変更を経て、地元役員とコンサルタントを中心に検討されたまちづくり基本計画がとりまとめられた。

##### ② まちづくり提案

平成9年4月23日にまちづくり提案が市に提出された。中庭型の施設配置計画とし、メディカルセンターや温泉を組み込んだスポーツ施設等の誘致等を提案したビル計画とともに、権利者の生活再建への配慮を盛り込んだまちづくり提案であった。

現在市では、まちづくり提案を踏まえ、事業計画の内容について協議会と話し合いながら検討を進めている。

#### 【若松町7丁目街区】

##### ① まちづくり協議会の活動

若松町7丁目は、新長田駅南地区の西端に位置し、事業除外区域の中学校に隣接する小さな街区で、81.3%の建物が全半壊・全焼の被害を受けた。

震災直後から住民集会等において、17mに拡幅整備する道路の必要性が議論され、住民意向を集約するため、平成7年11月の市へのコンサルタント派遣要請を経て、同年12月17日に若松7まちづくり準備会が設立された。地元役員とコンサルタントを中心に建物計画の検討が行われ、平成8年2月25日の住民検討会で建物計画素案が議論されたが、その後主だった役員の地区外転出という事情もあって、現在準備会としては、住民意向の集約等の活動を一時休止している。

#### (5) 第3地区（大若地区）の事業化への取り組み

##### ① まちづくり協議会の活動

第3地区はJR新長田駅の南、国道2号以北、五位池線以東に位置する約4.4haの区域である。震災前は地場産業であるケミカルシューズ関連の卸問屋、製造所等が集中しており、商業としては飲食を中心とする住商工の混在地区であったが、大規模火災により地区の約90%が焼失し、全半壊・全焼率は96.1%にも及ぶ壊滅的な被害を受け、地区内の住民、営業者は避難所等での長期の生活を余儀なくされた。

このような状況下において、自治会役員を中

心としたまちづくり協議会発足への取り組みは早く、借地による事業用仮設住宅の建設、まちづくりコンサルタントの選出などを通して、地元と市によるまちづくり活動の基盤が整えられていった。

平成7年11月26日に「新長田駅南地区大若復興協議会」が正式に発足し、その後、役員会を中心にコンサルタントとともに地区全体の土地利用構想、道路計画などの検討を行い、都市計画決定された道路位置、用途地域、容積率等の変更を伴うまちづくり計画をとりまとめた。

## ② まちづくり提案

まちづくり提案は、計画の進展にあわせ3回に分かれて市に提出された。まちづくり計画の基本となる道路、公園の配置等を内容とする第1次提案が平成8年8月24日に、次いで用途地域、容積率の変更等を内容とする第2次提案が同年12月2日に提出され、さらに平成9年3月31日には第1期着工街区のビル計画等についての第3次提案が行われた。

また、第3次提案では、第2期着工街区の設定や権利者の経済的負担の軽減策など、その内容は多岐にわたった提案となっている。

## ③ 都市計画の変更

市は第2次提案を受けた段階で、まちづくり提案の内容に基づく以下の都市計画決定の変更を平成9年2月28日付けで行った。

- ア. 公園 (0.15ha) の追加
- イ. 区画街路の位置の変更
- ウ. 用途地域の変更 (工業地域の一部を近隣商業地域に変更) 及び容積率のアップ
- エ. 建築敷地面積、建築物等再開発事業の変更

## ④ 事業計画の決定

### 【若松3丁目南街区】

第3地区の事業計画については、早期生活再建を図る従前居住者の住宅建設と地場産業の復興を目標に、まず若松町3丁目南街区 (約0.88ha) を第1期着工街区として位置づけ、当該街区の事業計画を平成9年7月15日から2週間縦覧に供し、10月28日に事業計画決定の公告を行った。

若松町3丁目南街区は、商業・業務・工場施

設と受皿住宅からなる第1工区と、商業・業務施設と分譲住宅からなる第2工区の2つの工区に分かれている。

### ＜新長田駅南第3地区(若松3南地区)事業計画＞

- ・施行地区面積 0.9ha
- ・事業計画決定 平成9年10月28日
- ・施行期間 平成9～12年度
- ・敷地面積 4,760㎡
- ・建築面積 3,400㎡
- ・延床面積 20,410㎡
- ・構造階数 鉄骨鉄筋コンクリート造/鉄骨造  
地上14階/地下1階
- ・主要用途 店舗/事務所/住宅 (206戸)/駐車場 (134台)
- ・事業費 約94億円

### 【大橋4丁目街区】

その後、協議会では第2期着工街区となった大橋4丁目街区についても検討が進められ、平成11年3月20日にまちづくり提案が市に提出された。その提案を受けて、市では大橋4丁目街区の事業計画を作成して同年8月7日から2週間縦覧に供し、平成11年10月4日に第3地区 (大橋4地区) の事業計画決定の公告を行った。

## ⑤ 管理処分計画の決定、工事着手

市では決定された若松3第1・第2工区の実業計画に基づいて、当該工区内の権利者と配置協議等の交渉を進め、管理処分計画を作成し、平成10年6月30日から2週間縦覧に供した後、8月21日に管理処分計画決定の公告を行った。

若松3第1工区は平成10年3月に、第2工区は平成11年3月に、それぞれ建築工事の請負契約を締結し、建築工事中である。

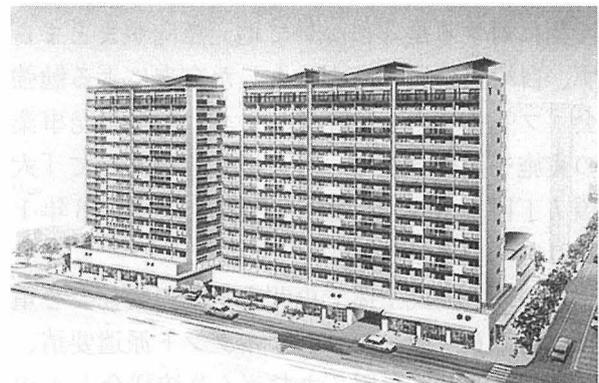


写真21-12-11 第3地区 (若松3) 完成予想図

## (6) 商業活性化等への取り組み

### ① 商店街近代化事業との連携

久二塚5・6丁目では、魅力あるショッピングゾーンを形成するため、久二塚地区が一体となって商店街近代化に取り組み、再開発事業に対しても商業者側の主体的な取り組みを反映させていく必要があるという認識が商業者の一部で高まった。そのような取り組みに対する資金の調達やビル床取得にあたっての負担軽減策として高度化資金の適用が受けられるよう、既存商店街の役員が中心となって、商業協同組合の設立に向けて勉強会を重ね、県の認可を受けて平成9年7月16日に「久二塚商業協同組合」が設立された。その後、中小企業庁、県の診断・指導を受け、平成10年3月に腕塚6第1工区において最初の計画認定がなされた。

また、新長田駅前地区でも、まちづくり提案後、商業活性化委員会を中心に久二塚地区と同様に高度化資金の活用の検討を進め、県の認可を受けて平成10年11月4日に「新長田駅前商業協同組合」が設立された。

### ② まちづくり会社の設立

再開発ビル管理費の低減化の実現、借家人の営業継続を可能とし、かつ魅力ある商業施設運営を可能とするための賃貸床の設定や運営主体の確立、まちの魅力を高める様々な活性化事業の展開など、完成後のビルが生き生きと機能していくためには、ハード・ソフト両面におけるビルの管理運営体制が不可欠であり、地元からこうした組織「まちづくり会社」の設立要望・提案がなされた。関係するコンサルタントとともに、民間企業にも働きかけ、積極的な参画を得て会社設立に向けての研究会を重ねた。

平成10年10月28日に「新長田まちづくり株式会社」が民間企業の主導により設立され、ビルメンテナンス、金融、損害保険、公益、コンサルタント等とともに市も参画し、計28社からの出資により、現在資本金3億500万円のまちづくり会社が新長田駅前地区で動き出している。

このまちづくり会社は、再開発事業で整備される再開発ビル群を一つの街としてとらえ、一体的、効率的に管理することを基本に、この街に住み、働き、訪れる人々のニーズに対応した

様々な事業を展開し、街全体をコーディネートすることでこの街の継続的な活性化に寄与することを目指している。

また、神戸市では、新長田駅前地区を含む新長田駅周辺約113.4haについて、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」に基づき、市町村が作成する「基本計画」を平成10年12月に策定した。新長田駅前地区では、先に設立された商業協同組合が、この基本計画を踏まえて新長田まちづくり会社とともに商業活性化への取り組みに主体的に参画することが期待される。

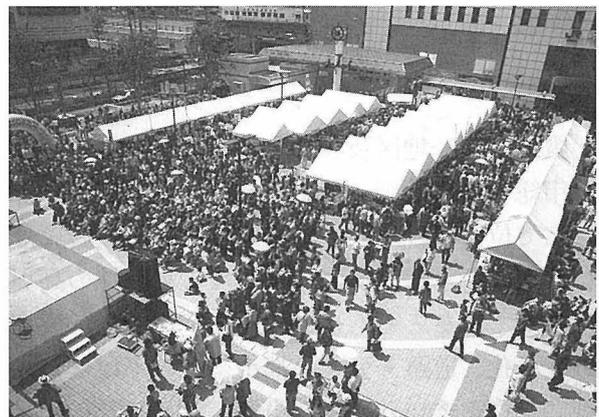


写真21-12-12 新長田駅前南地区駅前広場でのまちづくりイベント（H11年5月）