

## 第13節 鷹取地区

### (1) 事業手法 復興土地区画整理事業

#### (2) 地区の概要

##### 【鷹取東第一地区】

- ◎地区面積：8.5ha
- ◎震災前人口・世帯数：2,051人・905世帯
- ◎被災状況： 全壊全焼・半壊／全棟数（％）  
494 ・ 40／ 550 (97)

##### 【鷹取東第二地区】

- ◎地区面積：19.7ha
- ◎震災前人口・世帯数：4,099人・1,747世帯
- ◎被災状況： 全壊全焼・半壊／全棟数（％）  
1,034 ・ 49／ 1,196 (91)

鷹取東第一地区及び鷹取東第二地区は、「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、鷹取東第一地区の震災前は、商店街と戦前長屋等からなる利便性の高い住宅地であるとともに、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の課題を抱えていた。鷹取東第二地区の震災前は、住宅を中心に、商業・業務及びケミカルシューズ等の工業施設が混在しており、教育施設等も立地するなど、コミュニティ豊かな生活環境を有した地域であるとともに、狭小住宅の集積、住宅の老朽化、道路・公園等都市基盤施設の不足などの課題を抱えていた。

そして、今回の地震により両地区とも9割を越える建物が大きな被害を受けたため、早期の復興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。

現在の進捗状況は、平成7年11月30日に鷹取東第一地区、平成9年3月5日に鷹取東第二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、鷹取東第一地区は平成8年8月28日、鷹取東第二地区は平成9年9月6日にそれぞれ開始し、平成11年9月末の指定率は、鷹取東第一地区で99%、鷹取東第二地区で45%となっている。

### (3) まちづくりの経緯

#### 【鷹取東第一地区】

- <平成7年>  
7月2日／「鷹取東復興まちづくり協議会」設立  
11月30日／事業計画決定

#### <平成8年>

- 11月5日／地区計画決定  
8月28日／仮換地指定開始

#### 【鷹取東第二地区】

#### <平成7年>

- 7月9日／「千歳町4丁目まちづくり協議会」設立  
(9月15日、「千歳町4丁目・常盤町4丁目合同まちづくり協議会」となる)  
以後平成8年2月25日までに10地区でまちづくり協議会が設立

- 10月15日／「千歳連合まちづくり協議会」設立  
12月7日／まちづくり提案を神戸市に提出

#### <平成8年>

- 11月5日／都市計画変更(区域拡大)  
12月27日／都市計画変更(千歳公園)

#### <平成9年>

- 3月5日／事業計画決定  
9月6日／仮換地指定開始  
11月27日／地区計画決定(板宿南)

#### <平成10年>

- 3月2日／地区計画決定(千歳)



写真21-13-1 第1回世界鷹取祭  
(復興まちづくりまつり、H8.11.22~24)

### (4) 土地区画整理事業の概要

#### 【鷹取東第一地区】

- ◎事業計画決定：平成7年11月30日

#### ◎主な整備内容

##### (道路)

- ・区画道路(4.5m~11m)
- ・コミュニティ道路(10m)

- ・歩行者専用道路（4～6m）  
（公園）
- ・公園4カ所
- ◎減歩率：9%
- ◎総事業費：約98億円
- 【鷹取東第二地区】
- ◎事業計画決定：平成9年3月5日
- ◎主な整備内容  
（道路）
- ・区画道路（5m～14m）
- ・歩行者専用道路（4.5m～6m）  
（公園）
- ・千歳公園（近隣公園、10,000㎡）
- ・戸崎通公園（街区公園、2,500㎡）
- ◎減歩率：9%
- ◎総事業費：約265億円

## (5) 地区計画

### 【鷹取東第一地区】

#### ① 経緯

##### <平成7年>

- ・7月 まちづくり協議会から事業施行上の付帯条件として、建ぺい率及び容積率の緩和を神戸市に要望
- ・11月 まちづくり協議会の合同委員会、地区計画勉強会、まちづくり協議会ニュース発行（地区計画案のたたき台）

##### <平成8年>

- ・5月 まちづくり協議会において地区計画案の検討及び住民説明会
- ・6月 まちづくり協議会の役員会において地区計画案の合意、協議会ニュースを発行
- ・7月 まちづくり協議会から地区計画の地元提案
- ・同月 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

##### <平成9年>

- ・1月 地区計画建築条例施行

#### ② 各町説明会等の結果

8ヶ町 出席者計212人  
まちづくり協議会により、公開意見聴集を行った。  
（意見用紙配布760通、内意見受付12、内反対意見2）

#### ③ 反対意見要旨

- ・住民周知の徹底及び区画整理事業への反対

### 【鷹取東第二地区（板宿南地区）】

#### ① 経緯

##### <平成9年>

- ・6月 北部4町まちづくり協議会（戸崎通3、西代通4、戎町1、大田町1）によるイ

- ンナー長屋制度導入を目指した住民総会
- ・7月 北部4町まちづくり協議会から神戸市に地区計画の手續に関する要望書の提出
- ・9月 地区計画素案縦覧、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
- ・同月 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 367、回収数 218（59%）  
賛成 80%、反対 2%、その他 18%

#### ③ 反対意見要旨

- ・住民周知の徹底及び規制追加への反対

### 【鷹取東第二地区（千歳地区）】

#### ① 経緯

##### <平成9年>

- ・7月～ まちづくり協議会による地区計画住民学習会
- ・10月 地区計画についての住民意向集約に向けた役員会
- ・11月 インナー長屋改善制度導入を目指した地区計画案について地元決議
- ・同月 神戸市に地区計画地元案の提出
- ・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
- ・同月 地区計画変更決定
- ・4月 地区計画変更建築条例施行

#### ② アンケート調査の結果

配布数 669、回収数 321（48%）  
賛成85%、反対 5%、その他 10%

#### ③ 反対意見要旨

- ・制限強化への反対

## (6) 共同化

### ① 共同建替適地の検討

鷹取東地区は、老朽化した密集住宅群に住工商の機能が混在する典型的なインナーシティ地域である。このため、個別換地等周辺環境への影響が少なくなるように、中高層共同建替の適地を検討した。

鷹取東地区では、8ヶ所の共同建替が事業化した。関係者の夜を問わない努力により、いずれも街区の北東角地等日影上有利な立地条件を確保することができた。

デベロッパーとしては、住都公団が5ヶ所を担当し、また、民間の3社が3ヶ所を担当した。また、当地区の特徴であるが、再建住宅の一



部を市が借上げ（民借賃）もしくは、買い上げ（従前居住者用賃貸）、市営住宅として供給したものが8ヶ所中3ヶ所、計111戸にのぼる。  
（共同化事業の流れについて第12節1.（6）参照）

## （7）共同化の事例

### ① シャレード若松

- ・所在地：長田区若松町10丁目
- ・事業主：「シャレード若松」グループ分譲住宅建設組合
- ・事業協力者：住宅・都市整備公団
- ・権利者数：土地所有者7名
- ・敷地面積：289.50㎡
- ・戸数：住宅8戸（権利床7戸、保留床1戸）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上3階  
延面積536.19㎡
- ・総事業費：約2.5億円（うち補助金0.3億円）
- ・共同化コンサルタント：名方建築事務所
- ・工期：平成9年9月～平成10年6月

### ② パル鷹取

- ・所在地：長田区日吉町6丁目
- ・事業主：長田区日吉町6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14名
- ・敷地面積：661.57㎡
- ・戸数：住宅26戸（権利床16戸、保留床10戸）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上6階  
延面積1,878.89㎡
- ・共同化コンサルタント：(株)コー・プラン
- ・総事業費：約6.0億円（うち補助金0.7億円）
- ・工期：平成9年11月～平成10年11月

### ③ エヴァ・タウン海運

- ・所在地：長田区海運町2丁目
- ・事業協力者：東急不動産
- ・権利者数：土地所有者3名

- ・敷地面積：1,169.59㎡
- ・戸数：住宅40戸（権利床15戸－うち14戸を市営住宅として借上げ、保留床25戸－市営住宅として買い上げ）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上6階  
延面積2,734.47㎡
- ・総事業費：約10.5億円（うち補助金0.7億円）
- ・共同化コンサルタント：森崎建築事務所
- ・工期：平成10年4月～平成11年3月

### ④ 若松町11丁目地区共同ビル（北）

- ・所在地：長田区若松町11丁目
- ・事業主：若松町11丁目地区共同ビル建設組合
- ・事業協力者：住宅・都市整備公団
- ・権利者数：土地所有者34名
- ・敷地面積：2,135.21㎡
- ・戸数：住宅68戸（権利床32戸、保留床36戸）  
店舗等の区画（権利床）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上7階  
延面積7,130.63㎡
- ・総事業費：約18億円（うち補助金1.6億円）
- ・共同化コンサルタント：COM計画研究所
- ・工期：平成11年1月～平成12年3月

### ⑤ 若松町11丁目南地区共同ビル

- ・所在地：長田区若松町11丁目
- ・事業主：若松町11丁目南地区共同ビル建設組合
- ・事業協力者：住宅・都市整備公団
- ・権利者数：土地所有者8名（土地所有者1名及び従前借地権者7名の宅地の集約換地）
- ・敷地面積：1,424.31㎡
- ・戸数：住宅47戸（うち40戸を市営住宅として借り上げ、7戸は権利者住戸）  
店舗3区画（権利床）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上6階  
延面積3,492.00㎡
- ・総事業費：約7.5億円（うち補助金1.4億円）



写真21-13-2 パル鷹取（共同化）



写真21-13-3 若松町11丁目地区共同ビル（北）

- ・共同化コンサルタント：COM計画研究所
- ・工期：平成11年1月～平成12年3月

⑥ グリーンレジデンス須磨

- ・所在地：須磨区千歳町4丁目
- ・事業主：千歳町4丁目共同ビル建設組合
- ・事業協力者：住宅・都市整備公団
- ・権利者数：土地所有者7名
- ・敷地面積：1,131.55㎡
- ・戸数：住宅35戸（うち32戸を市営住宅として借り上げ、3戸は権利者住戸）  
店舗等4区画（権利床）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上7階  
延面積2,555.05㎡
- ・総事業費：約6.4億円（うち補助金1.2億円）
- ・共同化コンサルタント：COM計画研究所
- ・工期：平成10年6月～平成11年6月

⑦ ドリーム須磨

- ・所在地：須磨区大田町1丁目
- ・事業主：西代市場共同ビル建設組合
- ・事業協力者：(株)秋
- ・権利者数：土地所有者12名
- ・敷地面積：351.90㎡
- ・戸数：住宅15戸（権利床8戸、保留床7戸）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上6階  
延面積1,196.06㎡
- ・総事業費：約2.9億円（うち補助金0.7億円）
- ・共同化コンサルタント：山田商事
- ・工期：平成10年10月～平成11年6月



写真21-13-4 ドリーム須磨

⑧ ラヴィール須磨

- ・所在地：須磨区大田町1丁目
- ・事業主：大田町1丁目共同ビル建設組合
- ・事業協力者：(株)マスタサービス

- ・権利者数：土地所有者13名
- ・敷地面積：516.45㎡
- ・戸数：住宅24戸（権利床11戸、保留床13戸）  
店舗等2区画（権利床）
- ・規模：鉄筋コンクリート造、地上8階  
延面積2,007.34㎡
- ・総事業費：約7.1億円（うち補助金1.1億円）
- ・共同化コンサルタント：COM計画研究所
- ・工期：平成10年11月～平成11年10月



写真21-13-5 ラヴィール須磨

(8) 受皿住宅

【鷹取東第一地区】

エヴァタウン海運住宅

- ・所在地：長田区海運町2丁目
- ・敷地面積：1,169.59㎡
- ・構造：鉄筋コンクリート
- ・階数：地上6階
- ・戸数：25戸  
（1DK：5戸，2DK：10戸，3DK：10戸）
- ・延床面積：2,731.68㎡（うち1,781.61㎡買取）
- ・集会所：有
- ・工期：平成10年4月～平成11年3月  
（前掲(7)③参照）

【鷹取東第二地区】

① 大田東住宅

- ・所在地：須磨区大田町1丁目
- ・敷地面積：1,168.63㎡
- ・構造：鉄筋コンクリート
- ・階数：地上7階
- ・戸数：38戸  
（1DK：12戸，2DK：13戸，3DK：11戸，4DK：1戸，  
車いす住宅：1戸）

- ・延床面積：2,575.70㎡
- ・集会所：有
- ・工期：平成9年9月～平成10年11月

② 千歳住宅

- ・所在地：須磨区千歳町3丁目
- ・敷地面積：657.74㎡
- ・構造：鉄筋コンクリート
- ・階数：地上6階
- ・戸数：17戸  
(1DK: 5戸, 2DK: 6戸, 3DK: 6戸)
- ・延床面積：1,026.83㎡
- ・集会所：無
- ・工期：平成9年9月～平成10年10月

③ フレール須磨千歳

- ・所在地：須磨区千歳町3丁目
- ・敷地面積：991.88㎡
- ・構造：鉄筋コンクリート
- ・階数：地上8階
- ・戸数：44戸  
(1DK: 14戸, 2DK: 15戸, 3DK: 8戸, 4DK: 7戸)
- ・延床面積：2,783.24㎡
- ・集会所：有
- ・工期：平成10年3月～平成11年12月
- ※全戸を住都公団が建設し、市が受皿住宅として借上げ

## 第14節 都心（三宮地区）の復興

### (1) 三宮地区の対象範囲

この節での三宮地区とは、都心機能が集積された地域として、震災後、神戸市震災復興緊急整備条例に基づく重点復興地域、ならびに、「地区計画」の決定がなされた約70haの地域である。

### (2) 被災の状況

#### ① 調査方法

現地での目視による外観調査を基本とした。

#### ② 被災状況

全体棟数（従前）	被害甚大棟数
559	166（約30％）

建物については、中高層建物の中間層破壊など被害は甚大で、神戸市役所2号館・阪急会館・交通センタービル・神戸国際会館など多くの建



写真21-14-1 市役所被災状況

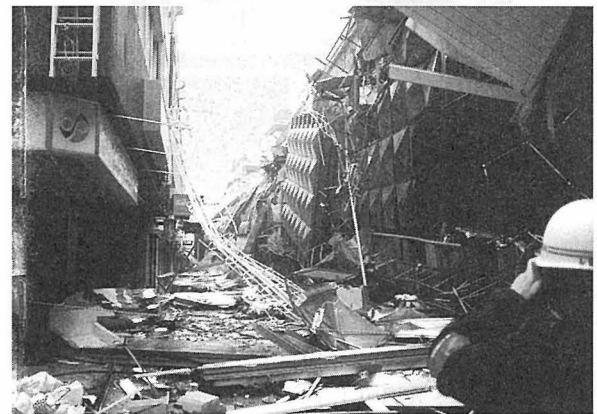


写真21-14-2 センター街被災状況

- ・延床面積：2,575.70㎡
- ・集会所：有
- ・工期：平成9年9月～平成10年11月

② 千歳住宅

- ・所在地：須磨区千歳町3丁目
- ・敷地面積：657.74㎡
- ・構造：鉄筋コンクリート
- ・階数：地上6階
- ・戸数：17戸  
(1DK: 5戸, 2DK: 6戸, 3DK: 6戸)
- ・延床面積：1,026.83㎡
- ・集会所：無
- ・工期：平成9年9月～平成10年10月

③ フレール須磨千歳

- ・所在地：須磨区千歳町3丁目
- ・敷地面積：991.88㎡
- ・構造：鉄筋コンクリート
- ・階数：地上8階
- ・戸数：44戸  
(1DK: 14戸, 2DK: 15戸, 3DK: 8戸, 4DK: 7戸)
- ・延床面積：2,783.24㎡
- ・集会所：有
- ・工期：平成10年3月～平成11年12月
- ※全戸を住都公団が建設し、市が受皿住宅として借上げ

## 第14節 都心（三宮地区）の復興

### (1) 三宮地区の対象範囲

この節での三宮地区とは、都心機能が集積された地域として、震災後、神戸市震災復興緊急整備条例に基づく重点復興地域、ならびに、「地区計画」の決定がなされた約70haの地域である。

### (2) 被災の状況

#### ① 調査方法

現地での目視による外観調査を基本とした。

#### ② 被災状況

全体棟数（従前）	被害甚大棟数
559	166（約30％）

建物については、中高層建物の中間層破壊など被害は甚大で、神戸市役所2号館・阪急会館・交通センタービル・神戸国際会館など多くの建



写真21-14-1 市役所被災状況



写真21-14-2 センター街被災状況



写真21-14-3 旧居留地地区（明海ビル）



写真21-14-5 税関線沿道南地区（明治生命ビル）



写真21-14-4 三宮駅南地区（神戸国際会館）



写真21-14-6 三宮西地区（ニューミュンヘンビル）

図表21-14-1 三宮地区 再建状況

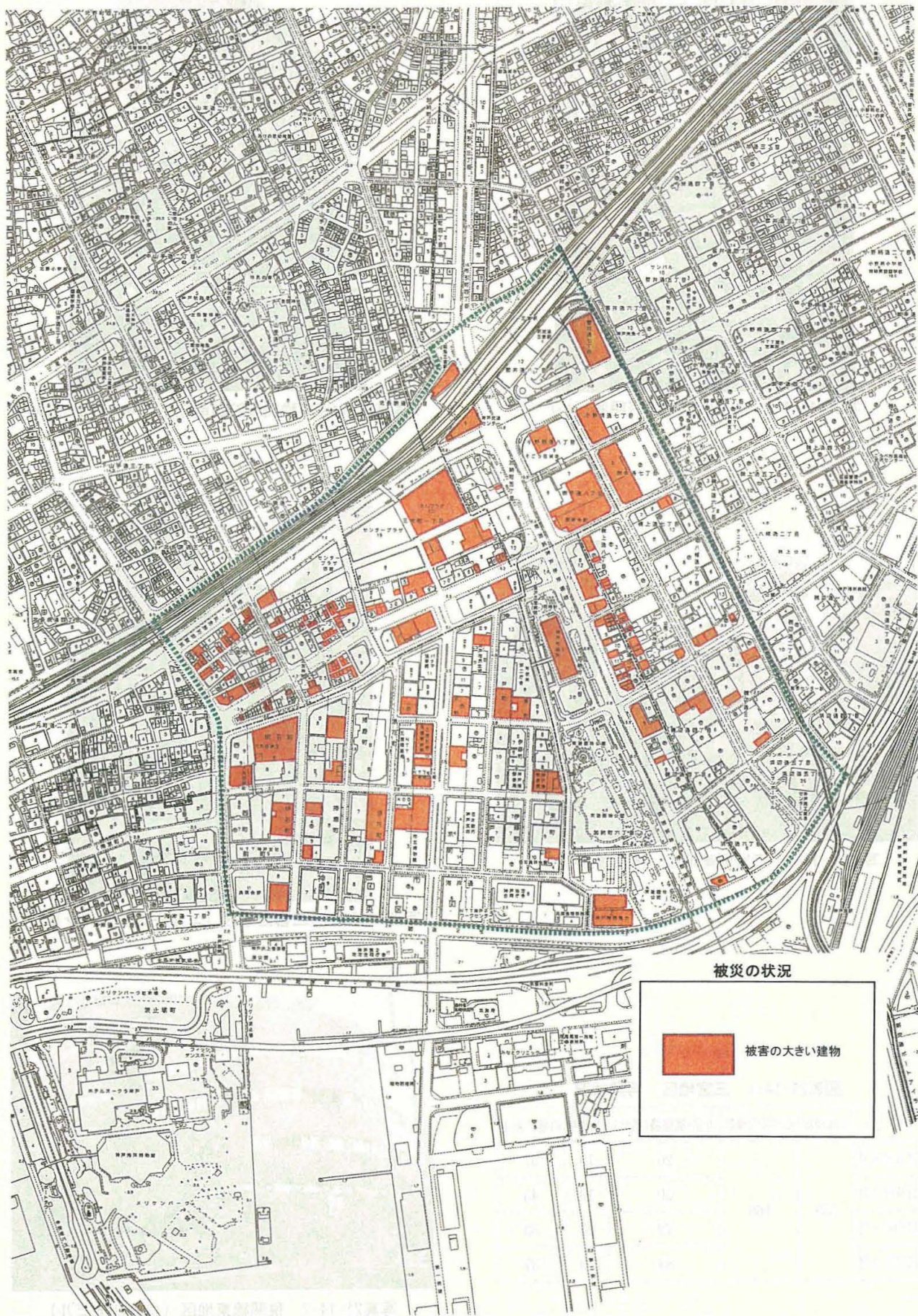
時 点	全体棟数	被害甚大棟数	再建・補修済(累計)	工事中	再建計画中
H 8年 6月	559	166	26	19	57
H 9年 4月			50	19	45
H10年 4月			72	20	33
H11年 4月			84	10	37



写真21-14-7 税関線東地区（ワールドビル）

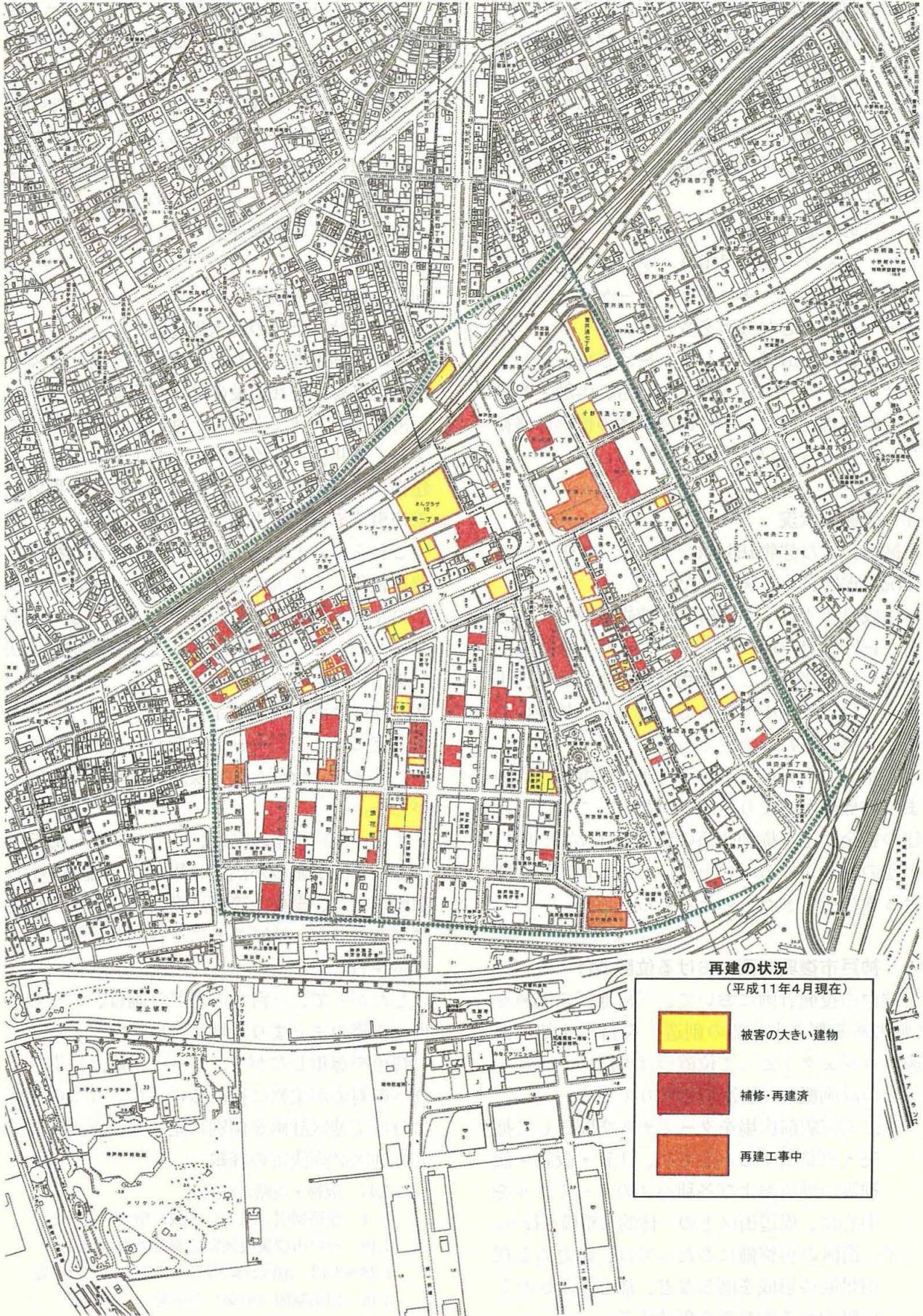


図表21-14-2 三宮地区の被災状況





図表21-14-3 三宮地区の再建状況





物が甚大な被害を受けた。

震災直後に、職員による外観調査を行ったが、それと同時期に、都市計画学会・建築学会においても外観調査を行っている。外観調査では、軽微な損傷とされていたにもかかわらず、解体を余儀なくされたものもあり、解体や大規模補修が必要である被害甚大棟数は、従前建物全体の約3割であった。

三宮の主要な商店街であるセンター街においては、さんプラザ・星電社・ダイエー男館が甚大な被害を受け、それに伴いアーケードや歩行者デッキも大きな被害を受けた。

一方、地下街は、さんちかをはじめ、さんプラザ・センタープラザの地下街も、店舗・機械設備は被害を受けたが、建物本体の被害は軽微なものであった。

### (3) 復興の状況

被害甚大な建物166棟について、再建・補修状況の追跡調査を実施した。

平成11年4月までの再建・補修状況は、図表21-14-1のとおりである。平成11年4月時点で再建・補修が完了した建物は、84棟であり、工事中・再建計画中を含めると被害甚大棟数の約80%が再建される予定である。

しかし、平成10年頃から再建済～再建計画中までの棟数があまり増えていない。これは、再建の資金調達・権利関係の調整の可否などより、再建の目途があるものとなないものがある程度ははっきりしてきたものと考えられる。

### (4) 神戸市復興計画における位置づけ

神戸市復興計画において、三宮地区の復興を「魅力ある都心中心部の創造」を目指す都心復興プロジェクトとして位置づけた。

その計画概容は、次のとおりである。

- ア. 三宮駅前広場をターミナル空間として拡充・再整備するとともに、JR・阪急・阪神等の鉄道および各種バスのターミナルを中心に、周辺街区との一体的な整備を行う。
- イ. 街区の再整備にあたっては、魅力ある都市景観の形成を図るなど、都心にふさわしい魅力ある街なみを創造する。

ウ. 駅前広場を中心に回遊性のある地下・地上・デッキの歩行者動線のネットワークを構築し、災害時には、避難路として機能するよう業務ビル・地下鉄ターミナル等を連絡する地下空間のネットワークを形成する。

これらの計画を実現させるために、地区計画制度の導入、ビル共同化の促進、景観誘導制度の活用、地下・地上・デッキの3層ネットワークの構築などの推進を図った。

### (5) 地区計画の策定

#### ① 地区計画制度の導入理由

土地地区画整理事業や再開発事業を適用するには、道路等の公共施設の整備が必要であるが、三宮地区は、震災復興の土地地区画整理事業等により、公共施設の整備がなされており、また、建物の高度利用が図られているため、土地地区画整理事業や再開発事業の適用は難しい。

これらのことから、街並みを整えつつ都心機能を強化し、災害に強いまちづくりを進めるためのルールを確立し、今後のビルの再建に対応するものとして、地区計画制度による誘導手法を適用するものとした。

#### ② 地区計画の地域設定

三宮には、三宮センター街や旧居留地地区など、従来から街づくりの検討を行ってきた組織がある。

また、三宮駅南地区は、三宮センター街を中心とした商業施設が高度に集積した地区であり、旧居留地は、事務所等が高度に集積する業務地区であるなど、地区ごとにそれぞれに異なる特色を有している。

したがって、三宮での地区計画は、こうした地元組織のまとまりや地区の歴史などそれぞれの特色を尊重しながら、グレードの高い街づくりへの対応が柔軟に行えるように、5つの地区に分けて地区計画を個別に定めることとした。

#### ③ 地区計画決定の経緯

95.1.17 阪神・淡路大震災

2.1 建築制限(84条)区域の指定

2.16 神戸市震災復興緊急整備条例の施行

2.28~3.13 地区計画素案(整備方針)の縦覧

3.16 建築制限(84条)の解除

- 3. 9～3.22 地区計画素案（整備計画）の縦覧
- 3.17 重点復興地域の指定
- 4. 4～4.17 地区計画案の縦覧
- 4.19 神戸市都市計画審議会
- 4.25 兵庫県都市計画審議会
- 4.28 都市計画決定

④ 地区計画の概要

地区計画地区は、5地区で、面積は70.6haであり、地区計画の概要は図表21-14-4のとおりである。

また、地区計画の区域および区域の整備・開発・保全の方針については、図表21-14-5～10のとおりである。

⑤ 地区計画に基づくまちなみ誘導

地区計画に基づく建物の再建などの届出の際に、地区計画に適合するように指導・助言を行い、都心にふさわしい魅力あるまちなみ誘導を図ってきた。

平成11年8月現在の届出件数は、図表21-14-4のとおりである。

(6) 狭小建物の共同化の推進

三宮地区地区計画では、防災性・耐震性の強化や街なみの形成を目的として狭小建物の共同化の推進を整備方針の1つとしている。

建物の再建の事前協議や地区計画の届出などに基づいて、共同化の可能な地区を検討し、共同化協議を実施した。

建物の共同化の問題点・課題は

- ① 権利者全員の合意形成
- ② 権利者の資金調達
- ③ デベロッパー・テナントの誘致

などであり、平成11年8月現在で3地区が事業化し、5地区が協議中である。

協議が不調となった地区は、単独で再建を計画したり、再建の目途がたたないまま空地や駐車場となっている。

(7) 建物の再建・共同化の支援制度

① 優良建築物等整備事業の活用

- ・優良再開発型市街地環境形成タイプ  
明海ビル、海岸ビル、国際会館、東町江戸町ビル
- ・優良再開発型共同化タイプ  
フラワーロード第3ビル

② 景観ルネサンス・まちなみ保全事業（復興基金）の活用

震災で被害を受けた建築物の復興、または

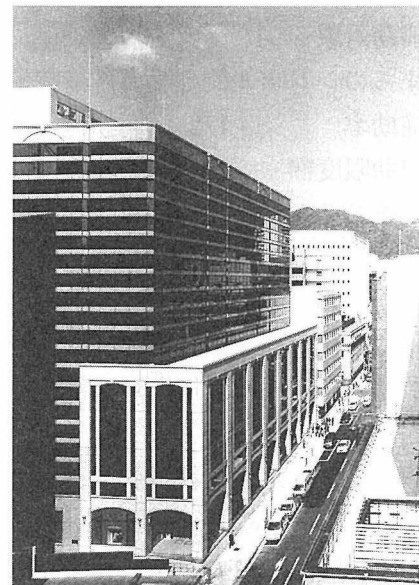


写真21-14-8 明海ビル（再建後）

図表21-14-4 三宮地区の地区計画の概要

(H11.8)

地区名	旧居留地地区	三宮駅南地区	税関線沿道南地区	三宮西地区	税関線東地区
面積	22.1ha	18.5ha	11.2ha	7.3ha	11.5ha
地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中枢管理業務機能の強化</li> <li>・歴史的環境に配慮した風格ある都市景観の形成</li> <li>・防災機能の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ターミナルを中核とした商業・文化・交流機能の拡充</li> <li>・神戸の玄関口にふさわしい顔づくり</li> <li>・ターミナル機能の防災化の推進と避難動線の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民が交流する安全な歩行者空間の充実</li> <li>・シンボルロードにふさわしい風格のある都市景観の形成</li> <li>・安全で快適な都心業務地の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域商業機能の拡充</li> <li>・避難路の確保</li> <li>・狭小ビルの解消</li> <li>・安全で魅力的な広域交流拠点の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務サービス機能の強化</li> <li>・オープンスペースの確保による市民交流、避難空間の創出</li> <li>・安全で快適な都心業務地の形成</li> </ul>
届出件数	17	30	9	45	19



写真21-14-9 海岸ビル（再建後）



写真21-14-10 神戸国際会館（再建後）

新たな街なみへの取り組みに対して助成を行った。

ア. 補助対象

まちのシンボリック建物、外構整備

イ. 補助率 1/2

ウ. 補助限度額

まちのシンボリック建物 350万円

外構整備 150万円

エ. 補助期間

平成9年度～平成11年度

オ. 補助件数（平成11年8月現在）

13件

③ 神戸歴史的建造物等観光資源復旧支援事業（モーターボート基金）の活用

震災で被害を受けた歴史的建造物等の復旧に対して助成を行った。

ア. 助成率 1/2

イ. 助成限度額

景観形成上重要な建造物 250万円

観光資源上重要な建造物 2,500万円

ウ. 助成期間

平成7年度～平成9年度

エ. 助成建造物

商船三井ビル、神港ビル、海岸ビル、  
チャータードビル

④ 復興まちづくり支援事業による専門家派遣制度の活用

「こうべすまい・まちづくり人材センター」

より、地元の合意形成を支援するためのアドバイザー派遣や、基本構想案・事業計画案を作成するためのコンサルタント派遣を行った。

・適用地区 3地区

(8) 都市景観形成地域内および大規模建築物の景観誘導

三宮地区には、都市景観条例に基づく都市景観形成地域の税関線沿道地域・旧居留地地域が従来より指定されている。これらの地域内で再建された建築物、または地域外においても大規模（高さ31m以上、又は建築面積2000㎡以上）建築物については、都市景観条例による届出に基づき、それぞれの景観基準に適合するように指導・助言を行った。

また、景観に大きな影響を及ぼす恐れのある建築物については、都市景観条例に基づき、景観アドバイザー会合に諮り、アドバイザーの意見を参考に助言・指導を行った。

地区計画においても、壁面の位置制限・高さの最低限度等を規定し、街なみ・景観の向上を図った。

・都市景観条例届出件数 54件  
うち景観アドバイザー会合件数 20件  
(平成11年8月現在)

## (9) 3層ネットワークの推進

### ① 3層ネットワーク構想

3層ネットワーク構想は、都心の回遊性・防災性・快適性の向上を目的として、三宮駅を中心にわかりやすく回遊性のある地下・地上・デッキの歩行者動線のネットワークを構築し、災害時には、有効な避難路として業務ビル・地下鉄ターミナル・地下駐車場等を連絡するネットワークを形成しようとするものである。

### ② 震災前の3層ネットワーク構想

昭和40年代から三宮センター街を中心とする商業地域の再開発にあたり、三宮センター街南側のビル相互間をダブルデッキ（歩行者デッキ）で連絡し、オーバーブリッジおよび地下道で三宮センター街北側のビル（さんプラザ・センタープラザ・センタープラザ西館）と結ぶことにより、地下・地上・デッキの3層ネットワークが形成された。

しかし、このたびの震災により、歩行者デッキは、壊滅的な被害を受けた。

### ③ 震災後における行政上の位置づけ

震災をきっかけに、都市の快適性・回遊性・防災性を向上するにあたり、3層ネットワークの必要性を改めて認識し、神戸市復興計画においては、三宮駅を中心とした都心中心部の一体的・総合的な整備を推進し、災害に強く、快適性の高いおののある都市空間の創造のため、改めて、三宮駅を中心とした地下・地上・デッキの歩行者動線のネットワーク（3層ネットワーク）の形成を都心復興プロジェクトの主要事業の1つとして位置づけた。

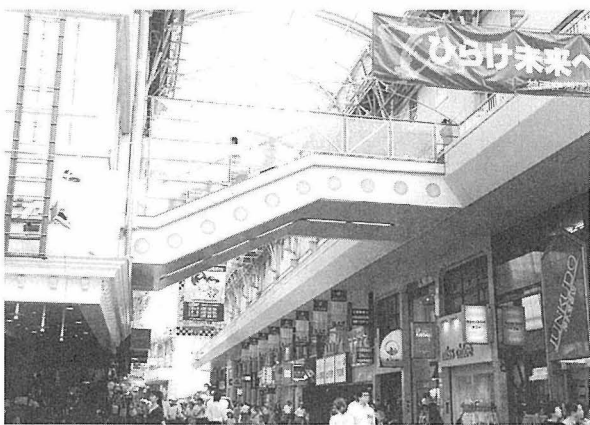


写真21-14-11 センター街デッキ（再建後）

さらに、「地区計画」（三宮駅南地区）においても、災害時に避難路として有効に機能する歩行者動線としての3層ネットワークの構築を地区施設の整備方針として位置づけた。

### ④ 整備状況

#### ア. 地下ネットワーク

現在、地下鉄海岸線および元町東駐車場（2期）の整備に合わせて、海岸線三宮駅から元町駅を結ぶ元町東1・2号線、およびセンタープラザ地下街と元町東2号線を結ぶ生田筋地下道の建設事業に着手している。

元町東1・2号線は海岸線三宮駅・元町駅のラッチ外通路と接続し、さらに、国際会館などの沿道建物と接続する予定である。

#### イ. 歩行者デッキ

三宮センター街では、建物の再建に合わせて、既存デッキの修復を行い、生田筋部分では、新たに西ブリッジを架設した。

また、国際会館・三宮ビル南館の再建に合わせて、両者のビルを接続する歩行者デッキの整備を実施した。

### ⑤ 支援制度

3層ネットワークの整備にあたっては、建物の再建に合わせて実施する必要があるため、民間事業者がネットワークを整備する場合には、助成制度を活用し、3層ネットワーク構築の推進を図ってきた。

#### （助成制度）

- ・都心交通改善事業
- ・景観ルネサンス・まちなみ保全事業

## (10) 市民による都心復興への取り組み

### ① 三宮センター街

商店街が中心となって、三宮センター街の「復興計画」を策定している。

- ・「神戸三宮西地区再生計画」  
（三宮町3丁目まちづくり協議会、H7.8）
- ・「三宮センター街復興5ヶ年計画」  
（三宮センター街復興委員会、H8.1）
- ・「三宮センター街1丁目復興街づくり計画」  
（アーケード建設委員会、H8.5）

三宮センター街の建物の再建に合わせて歩行者デッキを修復するとともに、アーケードの再



写真21-14-12 センター街アーケード（再建後）

建にあたっては、コンペ方式により設計を行い、スライド式や跳ね上げ式のルーフを用いた整備を行っている。

このアーケード再建事業は、三宮地区の復興に先導的な役割を果たすとともに地域の活性化に貢献したことを評価され、平成10年10月、兵庫県の「さわやか街づくり賞」を受賞した。

## ② 旧居留地地区

当地区は、神戸の中核業務地であるとともに、従来から、「旧居留地連絡協議会」を設置し、各企業間の親睦と交流を図るとともにまちづくり活動にも取り組んできた地区である。

震災により当地区においても、地区内の約2割に当たる22棟が被災し、解体を余儀なくされた。

旧居留地連絡協議会では、市の策定した地区計画への対応を図るとともにビル再建にあたってのまちづくり指針として「神戸旧居留地／復興計画」を平成7年10月に策定した。さらに、この復興計画を実現させるために、ビルの再建や改築にあたっての留意点をまとめた「都心（まち）づくりガイドライン」を平成9年3月に策定した。

これらの計画やガイドラインに基づき、“にぎわいと風格のある中核業務地”を目指して、平成11年10月末現在で、約8割の建物が再建済又は再建工事中である。

平成10年6月、建設省が主催する「まちづく

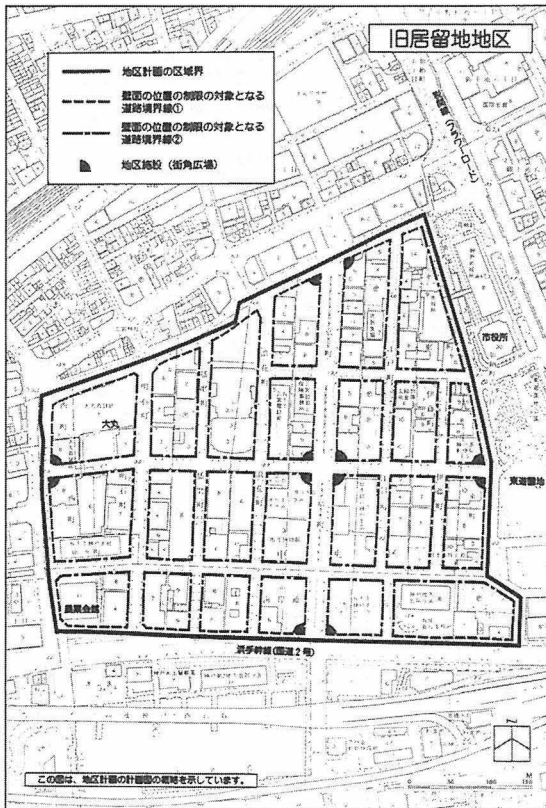
り月間中央行事」において、旧居留地におけるビル再建事業者が、まちづくり功労者として「建設大臣賞」を受賞した。これは、旧居留地連絡協議会のまちづくり活動を通じ、歴史的都市空間を有した神戸の都心中核業務地として、地区の早期の復興に積極的に取り組み、地域の活性化に貢献したことを評価されたものである。



図表21-14-5 地区計画の区域



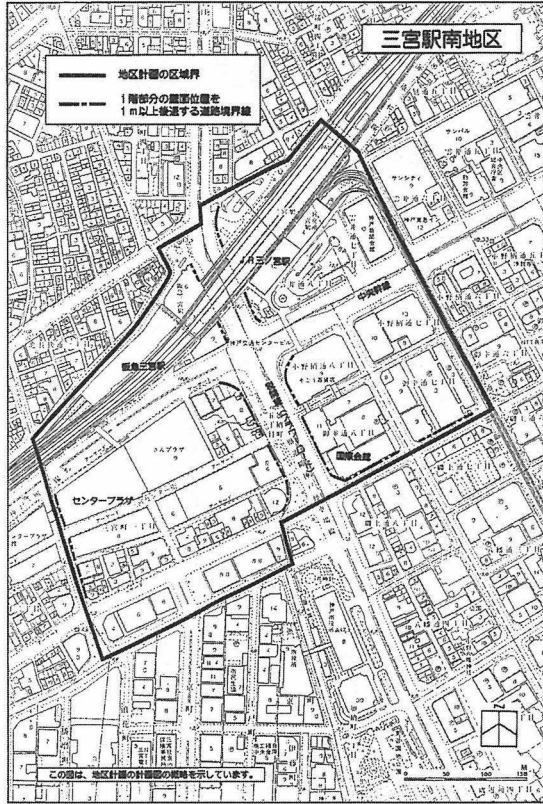
図表21-14-6 旧居留地地区



旧居留地地区地区計画の概要

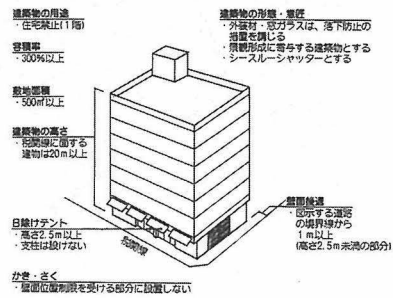
位 置	神戸市中央区西町、明石町、播磨町、浪花町、京町、江戸町、伊藤町、東町、前町、海岸通
区 域	計画図(裏面)のとおり
面 積	約22.1ha
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中低管理業務機能の集積と商業・文化機能の拡充による土地の高度利用</li> <li>○都心にふさわしい都市空間の形成と都市機能の強化</li> </ul>
整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○歩道と一体となったオープンスペースや街角広場の設置</li> <li>○安全で快適な都市空間の創出</li> </ul>
建築物群の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○歴史的景観を有した中低管理業務地にふさわしい都市環境の形成</li> <li>○歴史的建築物の保全・活用</li> <li>○臨道線を際立たせることによる連続感のある街並みの形成</li> <li>○附設性を強化した建築物等の建設</li> <li>○お年寄りや障害者などの利用にも配慮した建築物等の整備</li> </ul>
地区施設	街角広場 12ヶ所 0.24ha
用途の制限	住宅は1層および2層部分に設けない。 風俗営業に係る施設は設けない。
容積率の最高限度	敷地面積 900㎡未満の場合：指定容積率-100% 敷地面積 900㎡以上の場合 公算空地面積率が5%未満の場合：指定容積率-100% 公算空地面積率が5~10%未満の場合：指定容積率-50% 公算空地面積率が10%以上の場合：指定容積率 指定容積率 5%未満 5~10% 10%以上 80% 70% 75% 80% 70% 60% 65% 70%
容積率の最低限度	200%
敷地面積の最低限度	900㎡
敷地の位置の制限 高さの最高限度	
高さの最低限度	20m
形態・意匠の制限	外壁材・窓ガラスは、落下防止の措置を講じる。 景観形成に寄与する建築物とする。 シーソーシャッターとする。 日除けテントは、高さ2.5m未満の部分には設置せず、支柱も設けない。 屋上広告物および突き出し広告物は設置しない。
向き・さくの制限	敷地位置制限を受ける部分に門、へい、向き、さくを設置してはならない。

図表21-14-7 三宮駅南地区

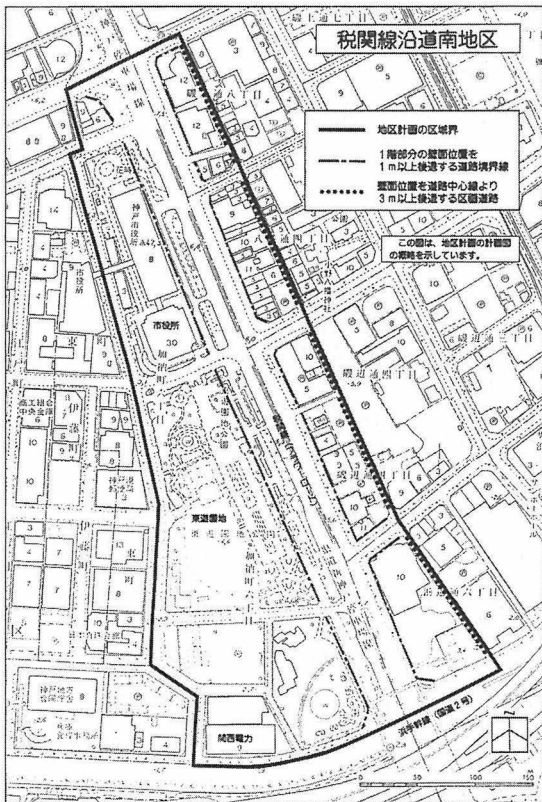


三宮駅南地区地区計画の概要

位 置	神戸市中央区加納町4丁目、加納町5丁目、布衣町4丁目、琴ノ輪町5丁目、旭通5丁目、豊井通7丁目、豊井通8丁目、北郷突通1丁目、三宮町1丁目、小野柄通7丁目、小野柄通8丁目、御幸通7丁目、御幸通8丁目
区 域	計画図(概図)のとおり
面 積	約18.5ha
土地利用の方針	○商業・文化・交流機能の拡充による土地の高度利用
地区施設整備の方針	○歩行者動線の3層ネットワークの構築 ○防災に配慮した駅前広場等の公共空間の充実
建築物等の整備の方針	○神戸の玄関口にふさわしい安全で洗練された都市環境の形成 ○建築物の共同化促進 ○耐震性を強化した建築物等の建設 ○お年寄りや障害者などの利用にも配慮した建築物等の整備
用途の制限	住宅は1階部分に設けない。
容積率の最低限度	300%
敷地面積の最低限度	500㎡
屋頂の位置の制限	①示す道路の境界線から1m以上(高さ2.5m未満の部分)
高さの最低限度	税関線に面する建物は20m
形態・意匠の制限	外装材・窓ガラスは、落下防止の措置を講じる。 景観形成に寄与する建築物とする。 シースルーシャッターとする。 日除けアメントは、高さ2.5m未満の部分には設置せず、支柱も設けない。
かき・さくの制限	屋頂位置制限を受ける部分に門、へい、かき、さくを設置してはならない。

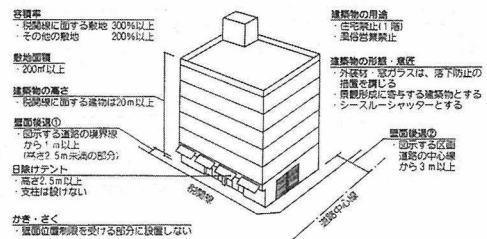


図表21-14-8 税関線沿道南地区



税関線沿道南地区地区計画の概要

位 置	神戸市中央区加納町6丁目、磯上通8丁目、八幡通4丁目、磯辺通4丁目、浜辺通6丁目
区 域	計画図(概図)のとおり
面 積	約11.2ha
土地利用の方針	○市役所を核とした都市業務機能の充実による土地の高度利用
地区施設整備の方針	○海・空・陸の交通拠点を軸に税関線を中心とした歩行者空間の拡充・魅力アップ ○区画道路と一体となった遊憩地としての機能強化
建築物等の整備の方針	○シンボルロードにふさわしい安全でにぎわいと風格のある都市環境の形成 ○建築物の共同化促進 ○耐震性を強化した建築物等の建設 ○お年寄りや障害者などの利用にも配慮した建築物等の整備
用途の制限	住宅は1階部分に設けない。 風俗営業に係る施設は設けない。
容積率の最低限度	税関線に面する敷地 300% その他の敷地 200%
敷地面積の最低限度	200㎡
屋頂の位置の制限	①示す道路の境界線から1m以上(高さ2.5m未満の部分) ②示す区画道路の中心線から3m以上
高さの最低限度	税関線に面する建物は20m
形態・意匠の制限	外装材・窓ガラスは、落下防止の措置を講じる。 景観形成に寄与する建築物とする。 シースルーシャッターとする。 日除けアメントは、高さ2.5m未満の部分には設置せず、支柱も設けない。
かき・さくの制限	屋頂位置制限を受ける部分に門、へい、かき、さくを設置してはならない。



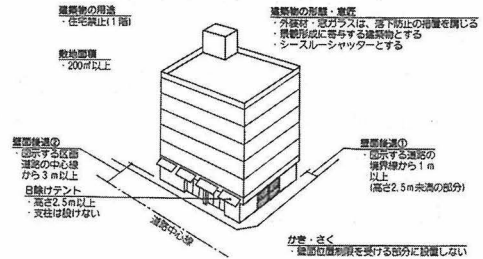


図表21-14-9 三宮西地区

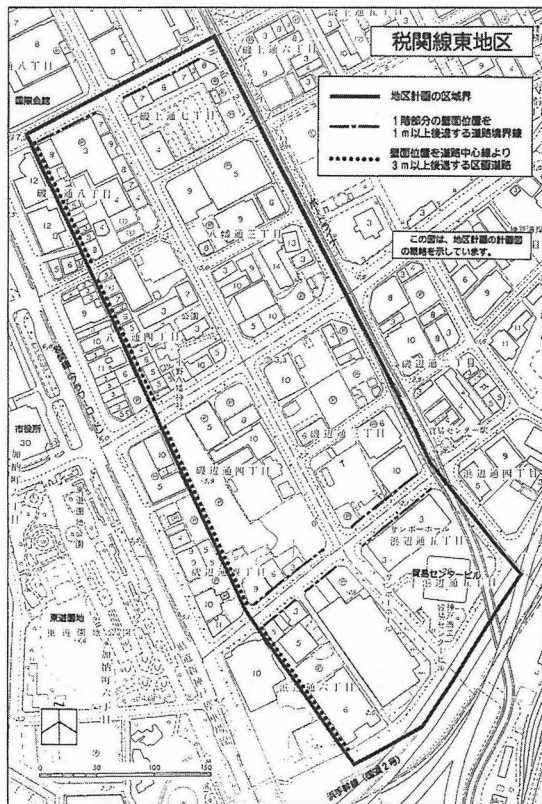


三宮西地区地区計画の概要

位 置	神戸市中央区三宮町2丁目、三宮町3丁目、北長狭通2丁目、北長狭通3丁目
区 域	計画図(縮図)のとおり
面 積	約7.3ha
土地利用の方針	○商業・文化・交流機能の拡充による土地の高度利用
地区施設整備の方針	○歩道ネットワークの確保
建築物等の整備の方針	○都市環境地にふさわしい建築物等の整備 ○建築物の共同化促進 ○耐震性を強化した建築物等の建設 ○お年寄りや障害者などの利用にも配慮した建築物等の整備
用途の制限	住宅は1階部分に設けない。
敷地面積の最低限度	200㎡
建物の位置の制限	①表示する道路の境界線から1m以上(高さ2.5m未満の部分) ②表示する区画道路の中心線から3m以上
形態・意匠の制限	外装材・窓ガラスは、落下防止の措置を講じる。 景観形成に寄与する建築物とする。 シールスルーシャッターとする。 日除けテントは、高さ2.5m未満の部分には設置せず、支柱も設けない。
かき・さくの制限	建物の位置制限を受ける部分に門、へい、かき、さくを設置してはならない。

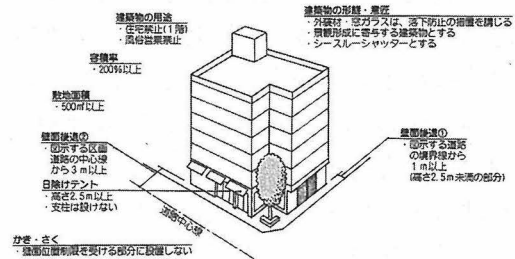


図表21-14-10 税関線東地区



税関線東地区地区計画の概要

位 置	神戸市中央区税関上通7丁目、税関上通8丁目、八幡通3丁目、八幡通4丁目、八幡通5丁目、税関通4丁目、浜辺通5丁目、浜辺通6丁目
区 域	計画図(縮図)のとおり
面 積	約11.5ha
土地利用の方針	○業務サービス機能や商業・文化機能の拡充による土地の高度利用
地区施設整備の方針	○オープンスペースの確保
建築物等の整備の方針	○都市環境地にふさわしい安全でにぎわいのある都市環境の形成 ○建築物の共同化促進 ○耐震性を強化した建築物等の建設 ○お年寄りや障害者などの利用にも配慮した建築物等の整備
用途の制限	住宅は1階部分に設けない。 風俗営業に係る施設は設けない。
容積率の最低限度	200%
敷地面積の最低限度	500㎡
建物の位置の制限	①表示する道路の境界線から1m以上(高さ2.5m未満の部分) ②表示する区画道路の中心線から3m以上
形態・意匠の制限	外装材・窓ガラスは、落下防止の措置を講じる。 景観形成に寄与する建築物とする。 シールスルーシャッターとする。 日除けテントは、高さ2.5m未満の部分には設置せず、支柱も設けない。
かき・さくの制限	建物の位置制限を受ける部分に門、へい、かき、さくを設置してはならない。



## 第15節 H A T神戸（東部新都心）

### (1) 背景・経緯

灘区西部及び中央区東部の臨海部は、明治時代後半から製鉄業をはじめとする大規模工場等が多数立地し、神戸市の経済活動を生産面から支えてきた地域であった。

しかし、近年における社会・経済情勢の変化の中で、工場機能の移転・停止等による遊休化が進み、土地利用転換等による土地の有効利用が求められた。

このような動きに対応して、当地区の新たな土地利用計画の検討を行うため、平成4年2月に「神戸市東部臨海部土地利用計画策定委員会」を発足させ、そこでの報告をふまえ具体化に向けた検討を進めていた。

しかし、阪神・淡路大震災により市街地の大半が壊滅的な被害を受けたことから、市街地の復興、特に失われた恒久住宅の緊急かつ大量の供給、及び産業等各種都市機能の受け皿となるプロジェクトの推進が、神戸市にとって最も重要な課題となった。

このため東部臨海部の計画について早急に推進することが必要となり、平成7年6月には、神戸市復興計画において東部新都心計画として計画対象区域全体（約120ha）を市街地復興の先導的役割を担うシンボルプロジェクトとして位置づけ、早期の具体化を図ることとした。また同10月には、第4次基本計画においても新都心としての位置づけを行った。

地区整備の具体化に向けた各種の法的手続きについても震災直後から順次進め、平成7年8月には港湾計画の一部変更、同12月には土地区画整理事業の都市計画決定、8年2月には用途地域・臨港地区の都市計画変更及び地区計画の都市計画決定等を行った。さらに同2月には土地区画整理事業の事業計画を決定した。

同6月には、各事業の着工記念式を開催した。これにあわせ、当地区の愛称を公募し、誰もが幸福で活気あふれるまちとなるようにとの願いを込めて、“Happy Active Town”の頭文字を



写真21-15-1 H A T神戸全景（H11.3）

組み合わせて作った「H A T神戸」に決定した。

また当地区については、大阪湾臨海地域開発整備法に基づく「神戸市大阪湾臨海地域整備計画」（平成8年12月）の中で、開発地区としても位置づけており、大阪湾ベイエリア開発の拠点としての役割も担っている。

### (2) 整備の基本方針

当地区の整備については、前述の委員会報告の中で提言された基本方針を継承している。

#### ① 魅力ある水際交流空間の創出

貴重な水際空間を市民等へ開放するとともに、神戸のウォーターフロント整備の拠点の一つとして幅広く活用する

#### ② 周辺を含めた地域の活性化

インナーシティ対策として、働く場としての種々の業務機能導入にあわせて、周辺を含めた地域との結びつきを高め、人々が生き生きとした生活を展開することができる活力ある地域魅力を創出する

#### ③ 新都心の形成

従来からの都心である三宮、西の都心核であるハーバーランドとともに、21世紀の神戸都心の一角を担い、神戸経済を先導する新たな都心核を構成する

#### ④ 国際的拠点の形成

神戸港を中心とした世界につながる国際性をいかすとともに、これまで培われてきた神戸の持つ国際的なイメージをさらに高め、21世紀の神戸の国際的拠点を形成する

これらの4点に加え、阪神・淡路大震災の教

訓ををふまえた次の4つの視点から、まちづくりを進めることとした。

ア.「安全」

…すべての人々が安心して安全な生活ができる災害に強いまちづくり

イ.「環境」

…すべての人々が快適な生活ができる環境にやさしい魅力あるまちづくり

ウ.「福祉」

…すべての人々が健康で心豊かな生活ができる人にやさしい福祉のまちづくり

エ.「活力」

…すべての人々がいきいきとした生活ができる活力のあるまちづくり

(3) 計画の概要

道路、公園、緑地等、基盤施設を計画的に整備するとともに、住宅の供給や、業務・研究・教育・文化機能等、様々な都市機能の導入を行う。

【計画フレーム】

地区面積 約 120ha  
 居住人口 約 30,000人 (計画戸数 約10,000戸)  
 従業人口 約 40,000人  
 利用人口 約 150,000人

【導入機能】

・「業務・研究機能」

W H O神戸センターの立地と、それに併せた新たな業務・研究機能の導入、企業の本社機能及び関連企業の立地等を図る。

・「文化・交流機能」

美術館等の文化施設や教育施設、コンベンション機能等の導入を図る。

・「居住機能」

被災した市民のための受け皿となる恒久的な住宅及びウォーターフロントに立地する21世紀に向けた新たな都心住宅の建設を行う。

・「防災拠点」

水際広場 (面積約4.4ha) やプロムナード (幅30m、延長約2.5km) を整備し、通常時は市民に開かれたウォーターフロント空間としての利用を図るとともに、災害時には防災拠点としての役割を果たす。

等の機能を複合的に併せ持ち、また神戸の新都心にふさわしい、にぎわいのあるアメニティ豊かなまちとなるよう、総合的な整備を推進する。

【整備手法】

◇土地区画整理事業 … 臨海部 約75ha  
 施行者 : 神戸市  
 (業務を住宅・都市整備公団に委託)  
 施行期間: 平成7~12年度  
 事業費 : 約560億円

図表21-15-1 事業手法及び土地利用計画



図表21-15-2 土地利用計画

公共用地	約24ha(32%)	道路・公園・広場等	
宅地	業務・研究	約11ha(15%)	WHO神戸センター等
	文化・教育	約11ha(15%)	小・中学校等
	居住	約28ha(37%)	約7,000戸(市、県、公団、民間)
	小計	約51ha(68%)	
計	約75ha(100%)		

◇住宅市街地整備総合支援事業  
 … 周辺も含め約168ha

◇港湾整備事業等の関連事業

さらに、当地区では「安全で安心なまちづくり」を実現するためのインフラとして、電線共同溝(C.C.BOX)を整備し電線類をすべて地中化するほか、環境負荷の少ない地域冷暖房(民間事業)

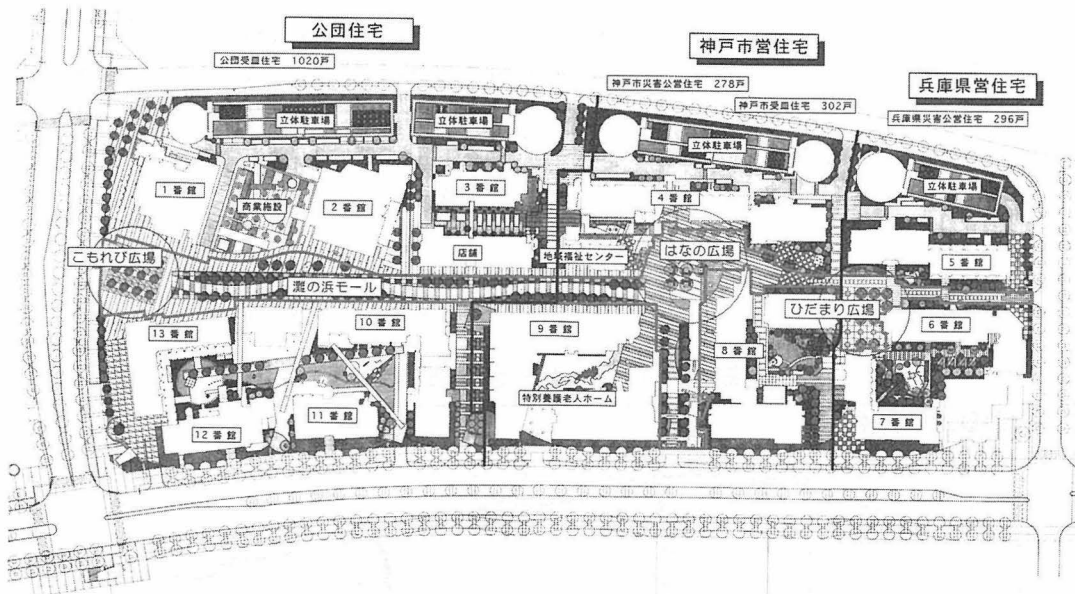
を、地区中央部の業務・研究・文化ゾーンに導入する。また、歩道の段差をなくしたり、幅員40mの東部新都心東西線を誰もが快適に横断できるよう歩行者デッキを4カ所に整備するなど、「ひとにやさしいバリアフリーのまちづくり」を進める。

(4) 公的住宅建設の特徴

HAT神戸における公的賃貸住宅ゾーンは、市、県、公団の3事業主体が一体となり、整備を進めている。このような3者一体の事業は全国でも初の試みで、団地名称も「HAT神戸・灘の浜」「HAT神戸・脇の浜」と統一した。

この団地では復興を先導する位置づけから、以下のような特徴的な計画が実施されている。

図表21-15-3 HAT神戸・灘の浜 配置計画図



図表21-15-4 HAT神戸・脇の浜 配置計画図

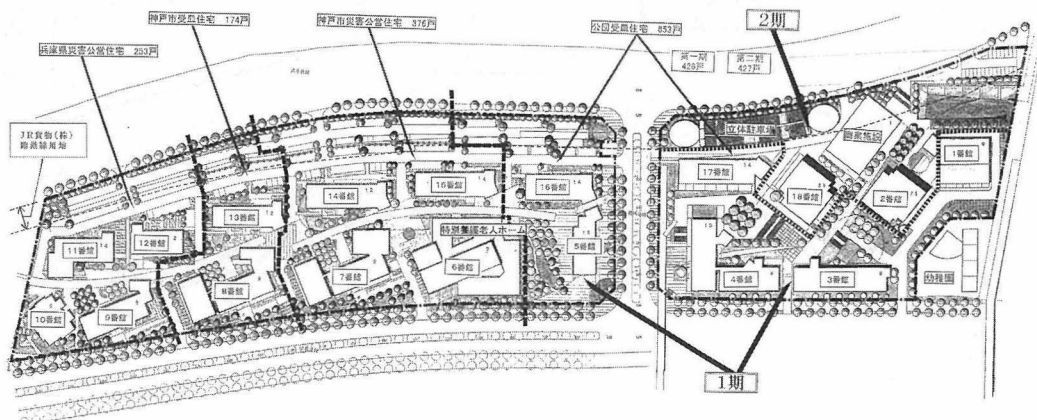






写真21-15-2 東部新都心東西線

① 高齢化社会に対応したまちづくり

特別養護老人ホーム、高齢者介護支援センター等の福祉活動の拠点を配置すると共に、住宅自体もバリアフリーを図り、緊急時の通報装置を小規模住戸に配備している。

② 災害に強い安全で快適なまちづくり

災害時には避難動線となり、平常時は快適な歩行者空間となる防災アメニティモールを団地中央部に設置した。また緊急時の生活用水確保のため、雨水貯留施設等を整備するなど大震災の経験を生かした計画を進めている。

③ 環境と共生するまちづくり

モールや住棟間には、ふんだんに植栽を配置して、入居者の憩いの場とし、環境と共生するまちづくりをめざした。また北側に立体駐車場を集中配置し、モール側は安全な歩行者空間を確保している。

立体駐車場は屋上緑化した。

④ スムーズな入居

一千戸を超える入居者を短期間に混乱なく入居させるため、引越誘導の綿密な計画を実施した。引越日の分散や団地の外に引越用車両の待機場設置、エレベーター運行状況を確認しながらの車両誘導などを行った。

⑤ 入居者のケア

ア. 入居者の自治組織

周辺地元組織の協力を得て、ウェルカムイベント（H10.5）を皮切りに、シルバーふれあい交流会、若がえり教室、ふれあいサロン（喫茶）などの種々のイベントを開き、住民同士の交流をはかっている。

イ. 高齢単身者への対応

入居者の約4割が60歳以上の高齢者で、高齢単身者や高齢者2人世帯も多い。このため、高齢者介護支援センターからの安否確認や高齢世帯支援員による相談業務など高齢者のケアにあっている。

(5) 進捗状況

着工以来、土地区画整理事業による基盤整備と、住宅をはじめとする各種建設事業を並行して進めており、平成10年3月、一部の住宅、業務施設のオープンと公共施設の供用開始にあわせ、HAT神戸オープン記念式典を開催した。

平成11年10月現在、オープンしているのは次の各施設である。

[公的住宅]

ア. 臨海部（土地区画整理事業区域内）

- ◇HAT神戸・灘の浜（神戸製鋼所岩屋工場跡地）  
（市・県・公団）1,886戸
- ◇HAT神戸・脇の浜（川崎製鉄葦合工場跡地）  
（第1期、市・県・公団）1,229戸

イ. 内陸部

- ◇市営筒井住宅（住友ゴム神戸工場跡地） 575戸
- ◇ルネシティ脇浜町（神戸製鋼所本社跡地） 469戸

[業務・研究・文化]

- ◇なぎさ小学校・渚中学校
- ◇国際健康開発センタービル（IHDセンタービル）  
9階建 24,700㎡ WHO神戸センター等入居
- ◇神戸防災合同庁舎（建設省近畿地方建設局、神戸海洋気象台等入居）

また、公共施設として東部新都心東西線の一部、灘駅前線等の都市計画道路や歩行



写真21-15-3 水際広場



写真21-15-4 防災アメニティモール

者デッキ4カ所、及び水際広場や臨港道路の一部を供用開始している。

#### (6) 今後に向けて

HAT神戸に今後立地予定の施設は、概ね次のとおりである。

[住宅]

◇公的住宅

HAT神戸・協の浜（第2期、公団427戸、H12春）

◇民間住宅

神戸海岸通ハーバーフラッツ 1,140戸 H12.3～

摩耶シーサイドプレイス 1,800戸 H12.12～

[業務・研究・文化]

◇県立美術館：H14年春オープン予定

◇神戸製鋼所本社等業務施設

◇ヘルスケアパーク（第3セクターで整備）

◇災害医療センター・総合病院

◇小学校 等

このように、HAT神戸については公民一体となって急ピッチで整備を進めており、今後も基盤整備とともに各種都市機能の早期導入を図ることにより、一日も早い震災からの復興と、21世紀を見据えたまちづくりに向けた先導役として、人々が住み、集い、働き、憩う、文字どおり“Happy Active Town”を目指していく。

## 第16節 街路事業

### 1. 街路の役割と震災

#### (1) 被災状況

阪神・淡路大震災では、阪神高速道路等の高架構造物の崩壊や落橋をはじめ、中央幹線等の舗装面の陥没や段差、その他幅員狭小区間での家屋倒壊等のため、市街地のあらゆる個所で通行不能となった。

このような状況の中、通行が可能である主要な幹線道路は、避難や救援・救急活動、安否確認の交通が集中したため渋滞が発生し、緊急自動車の到着遅延の原因ともなった。

その後、緊急車両の円滑な通行を確保するために交通規制が行われたが、鉄道等の公共交通機関がマヒした状況のなか、一般車両が通行できる代替道路の不足を痛感した。

#### (2) 街路の役割

都市内の道路は、通行や輸送するための交通機能の役割だけでなく、街区を構成し、コミュニティの軸となり、市街化の誘導、発展など都市の構造に大きく影響を与える市街地形成機能の役割も担っている。さらに、供給処理施設を設置する空間や防災のための空間、および都市環境上の空間など空間機能としての役割も担っており、道路の持つ多様な機能を大別すれば、「交通機能」、「空間機能」、「市街地形成機能」の3つに集約され、一般に図表21-16-1のようにまとめられる。

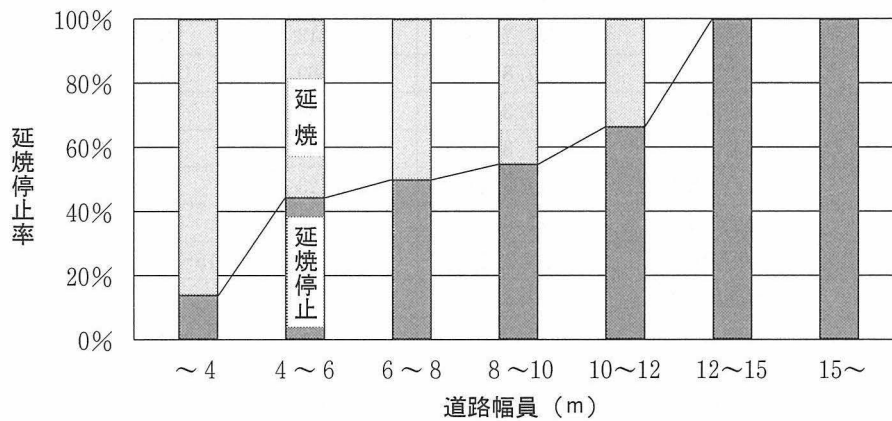
特に、震災時においては、交通機能として避難や救急・救援活動を支えるだけでなく、長田区を中心に発生した火災の焼け止まり線の大半が、鉄道や学校敷地、公園、整備された道路であったことから、空間機能としても火災の延焼防止に重要な役割を果たしたと考えられる。そして、道路の持つこれらの機能は、歩車道分離された比較的幅員の広い道路においては効果的であった（写真21-16-1～2）。

しかし、神戸市の都市計画道路網の全ては完

図表21-16-1 道路の多様な機能

	大項目	小項目	内容
交通機能	都市交通施設機能	通路としての機能	人及び物の動きのための通路としての機能
		沿道利用のための機能	沿道の土地、施設、建物等への出入、ストックヤードへのアプローチとしての機能
空間機能	都市環境保全機能		都市のオープンスペースとして、居住環境の向上に資する空間機能
	都市防災機能	避難路・救援路	災害発生時に被災者の避難及び救助のための通路としての機能
		災害遮断	災害の拡大を抑え、遮断するための空間としての機能
	都市施設のための空間機能	他の交通機関のための空間	モノレール、新交通システム、地下鉄、路面電車等を設置するための空間
		供給処理施設のための空間	電気、上水道、下水道、地域冷暖房、都市廃棄物処理管路、ガス等を設置するための空間
		情報通信施設のための空間	電話、光ファイバー等を設置するための空間
その他の施設のための空間		電話ボックス、信号、案内板、ストリートファニチャー等を設置するための空間機能	
市街地形形成機能	街区の構成と市街化の誘導機能	街区の構成	宅地を囲み、その位置、規模、形状をさだめ、街区を構成する機能
		市街化の誘導	沿道の土地利用の高度化を促し、都市の面的な発展方向、形態、規模等を誘導する機能

図表21-16-2 道路幅員別の延焼停止率  
(阪神・淡路大震災における長田区の事例)



注) ただし、当時は無風状態であったこと、発火場所、延焼方向を考慮していないため、延焼停止線の形成が他の要因による可能性があることも重要。

(資料) 建設省

成しておらず、未完成区間においては、これまでも円滑な交通の流れに支障となっていたが、さらに今回の震災では避難、救援・救急活動等の支障となった。これらを教訓として、神戸市は、代替性を備えた東西・南北方向への格子状の道路ネットワークの完成を早急に解決すべき目標とした。

### (3) 神戸市の都市計画道路網の考え方

神戸市の都市計画道路網は、既成市街地においては、海と山に挟まれた東西に細長い地形的な制約から東西方向に山手、中央、浜手の三大幹線を配置し、それらを結ぶ南北方向の幹線道路として、弓場線や八幡線、生田川右岸線、税関線、五位池線等を適宜配置する格子状の道路網となるよう計画し、既成市街地から西神や北

神地域の新市街地へは、神戸母里線や西神中央線、須磨多聞線、神戸三田線、長田箕谷線等の道路を放射状に配置し、相互の連絡を密にするように計画してきた。

さらに、神戸市では、震災からの早期復興を目指して平成7年6月に「神戸市復興計画」を策定し、災害から市民生活や都市活動を守るため、「防災生活圏」「防災都市基盤」「防災マネジメント」の3つの要素のもと「安全都市」づくりを進めている。

また、10月には「第4次基本計画」を策定し、自然環境と調和し、人口や都市機能の均衡がとれた都市の創造を図るため、都市の多核化を誘導しそれら相互の連携による「多核ネットワーク都市」づくりを進めている。

この「安全都市」「多核ネットワーク都市」





写真21-16-1 緊急時にも通行機能を確保



写真21-16-2 避難や救急・救援活動を支えた

図表21-16-3 震災復興街路事業一覧表

位置	路線名(地区名)	位置づけ	事業認可年月日	延長(m)	幅員(m)	用地買収率(H11.9現在)
東灘区	山手幹線(森北町)	東西主要幹線	H7.9.29	551	27	68%
	山手幹線(本山)	東西主要幹線	H7.8.1	1,393	27	47%
	住吉川右岸線	南北幹線	H7.7.25	313	15	93%
	住吉川左岸線	南北幹線	H7.8.1	569	15	69%
	弓場線	南北幹線	H7.3.31	336	27	58%
灘区	八幡線	南北幹線	H7.3.28	167	20	100%
	山手幹線(灘)	東西主要幹線	H7.3.28	1,123	27	40%
	花園線	南北幹線	H7.9.8	96	15	100%
須磨区	山麓線(前池)	東西幹線	H7.3.28	257	15~22	95%
	山麓線(若木)	東西幹線	H7.8.1	256	15	31%
	中央幹線	東西主要幹線	H7.3.31	908	27~36	69%
	須磨多聞線	放射状幹線	H7.3.31	521	27~36	82%
	千森線	南北幹線	H7.3.31	434	22	81%

の骨格となる幹線道路は、災害時でも確実に円滑な交通を確保できるよう安全性や代替性・多重性を備えたネットワークを形成する必要があると考えている。

## 2. 震災復興街路事業

### (1) 事業手法について

震災を踏まえ、防災上の機能として、さらには啓開道路やその代替道路として、または避難路、緊急物資の輸送路として、東西三大幹線及び主要な南北幹線の整備を緊急に行い、道路網のネットワーク化を図り、防災性がより確保されるよう防災軸の強化を図り、災害に強く安心して暮らせるまちの早期復興を進めるため、震災後、緊急に整備を要する区間の事業化を図った。

具体的には、倒壊、消失家屋が集中した区域のうち、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については、面的整備手法である区画整理事業や再開発事業の手法を用いて防災街区の形成を図ることとし、それらの周辺の東西方向及び南北方向の主要な幹線道路の未整備区間10路線(13地区)については、街路事業で整備を行うべく事業着手した(図表21-16-3~5)。

### (2) 事業の周知について

事業着手については、震災復興まちづくりニュース第3号で周知するとともに、都市計画局が当時滞在していたサンボーホールに相談窓口を設置し、用地の買い取りや住宅建築に関する相談に応じた。

引き続き、震災復興まちづくりニュース第5号(図表21-16-5)を発行し、事業の概要を全市に広報するとともに関係権利者に対しては別

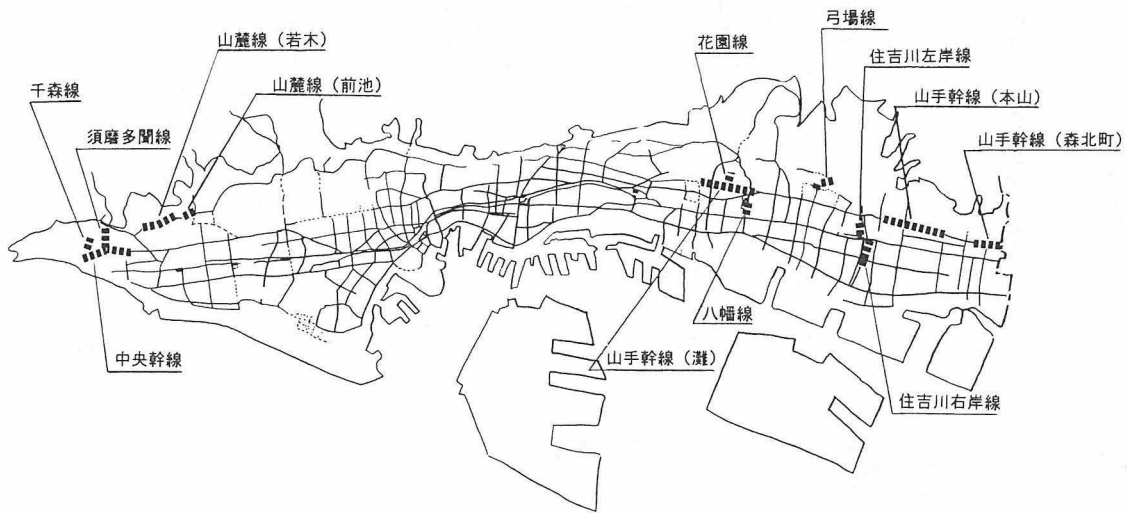
途郵送した。

また、関係権利者に、より確実に事業を実施する旨を伝えるため、それぞれの事業予定地に同ニュース及び事業地が分る図面を張り付けた立て看板を設置した。



写真21-16-3 街かどにニュースを掲示

図表21-16-4 震災復興街路事業位置図



図表21-16-5 震災復興まちづくりニュース

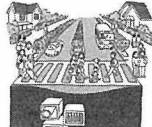
# 震災復興まちづくりニュース (第5号)

神戸市都市計画局  
平成7年4月25日

## 道づくりにみなさんのご理解とご協力を

道路は都市活動を支える基盤施設であり、安全で快適な交通を確保するとともに、上下水道・電力・ガス等のライフラインを収容するための空間として利用されており、さらに災害時における避難路としての機能、延焼を防止する防火帯としての機能等、都市において多くの役割を担っている施設であります。今回の阪神・淡路大震災においても、道路（特に歩道と車道が分離された道路）が、火災の延焼防止、避難路、救護活動・緊急物資輸送路として重要な役割を果たしました。しかしながら、道路整備が未完成であったため、その機能が十分に生かされなかった面もありました。

ネットワークを完成させ、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、今回、緊急に整備する必要のある区間について事業に着手することになりました。この事業は、神戸市が都市計画事業として用地買収方式により進めていくもので、まずは用地の買収が着手します。道路工事については、用地買収が完了した区間から順次行う予定ですが、道路の具体的な整備内容も、地元の皆様のご意見をききながら進めてまいりたいと思っております。関係の皆様のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



そこで、神戸市において、市街地部での東西、南北の骨格的な幹線道路の

都市計画道路整備着手箇所位置図



＜整備する道路の概要について＞

神戸市計画道路名称	区画整理(区画)延長	事業区間	道路に力がかかる区画
① 山手幹線(高北町)	27m (27m) 約 530m	東灘区高北町1丁目 ※ 高北町2丁目	東灘区 高北町1～2日目の各一部
② 山手幹線(本山)	27m (27m) 約 1,300m	東灘区本山町2丁目 ※ 西岡本1丁目	東灘区 本山町2～3丁目、高北1～3丁目、西岡本1日目の各一部
③ 住吉川右岸線(6m)	15m (6m) 約 400m	東灘区高島町4丁目 ※ 甲前町5丁目	東灘区 高島町4・8丁目、甲前町5日目の各一部
④ 住吉川右岸線(6m)	15m (6m) 約 200m	東灘区高島町5丁目 ※ 住吉本町1丁目	東灘区 住吉本町1日目の一部
⑤ 弓橋線	27m (11m) 約 330m	東灘区新御所町 ※ 住吉山手2丁目	東灘区 新御所山手1日目の一部
⑥ 大橋線	20m (11m) 約 170m	灘区北町3丁目 ※ 淡田町3丁目	灘区 北町3丁目、淡田町3日目の各一部
⑦ 山手幹線(美)	27m (22m) 約 1,100m	灘区北町1丁目 ※ 神ノ木通4丁目	灘区 北町1～3丁目、神前町1～4日目の各一部
⑧ 花畑線	15m (11m) 約 100m	灘区神前町3丁目 ※ 神前町3丁目	灘区 神前町3日目の一部
⑨ 山麓線(南池)	15～22m (8m) 約 200m	灘区新南池町3丁目 ※ 磯松町5丁目	灘区 新南池町4～5丁目、磯松町5日目の各一部
⑩ 山麓線(若木)	15m (11m) 約 210m	灘区若木町3丁目 ※ 若木町4丁目	灘区 若木町3～4日目の各一部
⑪ 中央幹線	27～35m (6m) 約 910m	須磨区月見山本町1丁目 ※ 須磨浜通4丁目	須磨区 月見山本町1～2丁目、山手町3～4丁目、天願町1～2丁目、須磨浜通4日目の各一部
⑫ 須磨多聞線	37～38m (7m) 約 520m	須磨区天神町5丁目 ※ 須磨町1丁目	須磨区 天神町4丁目、天神町5丁目、須磨町1～3丁目、須磨町1日目の各一部
⑬ 千鳥線	22m (6m) 約 430m	須磨区須磨通4丁目 ※ 須磨町1丁目	須磨区 須磨通4丁目、須磨町1～2丁目、山手町1丁目、須磨町1日目の各一部

### 震災に強いまちに

#### 事業の進め方

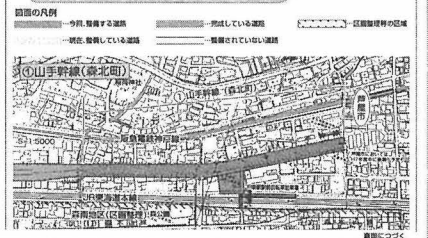
この事業は、道路にかかる土地や建物を買収させていただいたうえで工事を行うこととなります。具体的には、以下のような順序で事業を進めています。

- ① 事業着手  
 a. 事業内容のおおむね(一)事業の内容について、本ニュースの記載の方法によってお知らせします。現地における看板設置、権利者の方への配慮など。  
 b. 測量・設計……現地の地形を調査し、これをもとに道路設計をします。また事業区域にかかる土地について、土地所有者の方々のご意見のもとに、地帯を確定いたします。  
 c. 用地買収……事業区域の建物の所有権を買い、借地されている方、借家されている方など、それぞれ個別に契約いたします。  
 d. 道路工事……用地買収が完了した区間から、順次道路工事を進めます。

#### みなさまのご質問にお答えします。

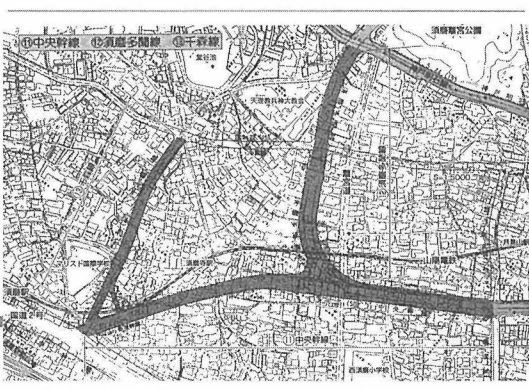
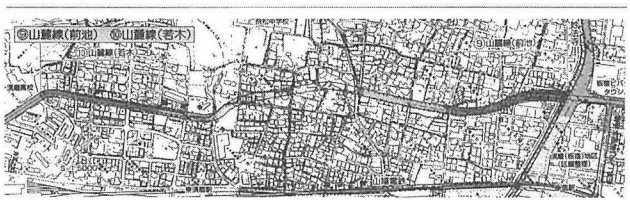
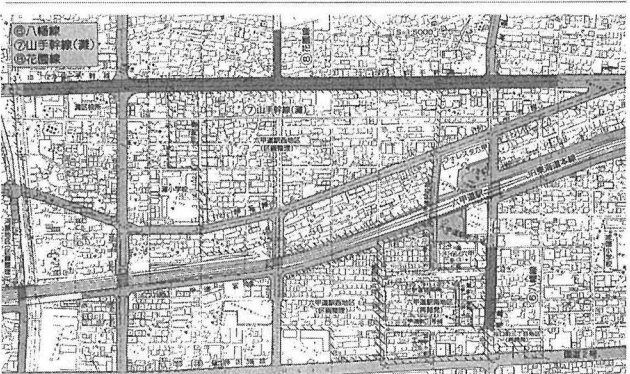
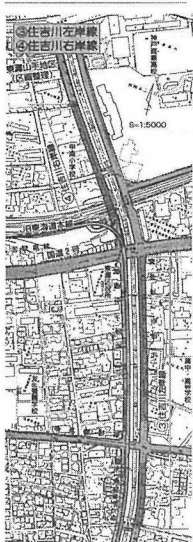
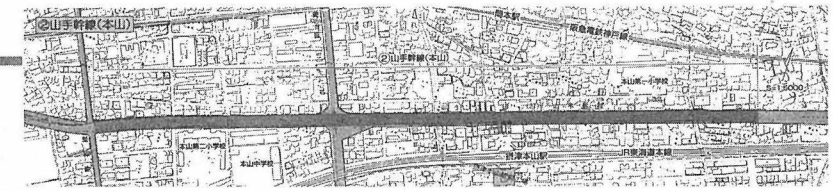
- (1) 代替地も確保してもらえますか？
- (2) この事業は、全額補償が原則となっておりますが、代替地の確保についてはご相談させていただきます。
- (3) 税金などの負担はありますか？
- (4) この事業においては、税金の中で5,000円分の特別控除等の優遇措置が受けられます。
- (5) 事業区域外の地帯も市で買収していただけますか？
- (6) 用地については、ご希望があれば買収させていただきます。そのほかの事業区域外の土地についても、売却されるご希望があれば、用途変更をご相談ください。
- (7) 事業区域内外の物の取扱等はできますか？
- (8) 建物の解体が可能です。また、仮設等の建物は、用地買収とご相談ください。

#### 整備する道路の位置について



お問い合わせは  
神戸市都市計画局計画部  
用地課 ☎272-5278  
場所 サンポートホール1階  
(中央駅西の角5丁目  
新御所センタービル内)  
時間 午前9時～午後5時  
(土、日、夜は除く)

安心して暮らせるまちづくり



みなさまのご理解とご協力をお願いします

このニュースの図面は、昭和60年の地形図をもとに作成しておりますので、建物等の形状が、現地と若干異なる場合があります。

## 第17節 各地区のまちづくり

(位置図は図表21-17-13参照)

### 1. 深江地区

#### (1) 地区の概要

深江地区は、東灘区・芦屋市境に位置し、面積約170ha、人口約22,000人、世帯数約9,700世帯である。

当地区は、交通至便な住宅主体の市街地であるとともに、浜手に位置する住・商・工が複合した便利で気取りのない庶民的なまちである一方、国道43号等幹線道路沿道の交通弊害や駅周辺の路上駐車等の問題を抱えている。

#### (2) 震災までのまちづくりの取り組み

以上の問題やまちづくりの課題に取り組むために、平成2年7月、深江地区連合自治会を母体として、「深江地区まちづくり協議会」が結成された。

以来、アンケート調査の実施や交通総括部会、43号沿道整備部会を開いたり、幹事会等を重ね、平成5年8月にまちづくり提案を神戸市長に提出した。

しかし平成7年1月の大震災により約260名が死亡し、約4,300戸(約45%)の家屋が全・半壊するという被害を受けた。

#### (3) 復興まちづくりの取り組み

平成7年3月に重点復興地域の指定を受け、同月に深江まちづくり復興委員会を協議会役員で結成し、7年11月にはまちづくり協定を神戸市長と締結した。

##### 【まちづくり協定】

- ① 生活中心道路沿いの壁面等の位置の制限
- ② 共同住宅のファミリー形式住戸の奨励
- ③ 垣・柵等の構造の制限 等

さらに、7年12月には協定運営委員会を設置し、共同住宅等一部の物件に対して、住民自らが地域性を考慮した住宅であるかどうかを判断している。

また当地区では震災後から特に「みどり豊かなまち・コミュニティの充実したまち」を目指した活動を進め、平成9年6月には阪神グリーンネットの協力を得て、「深江駅前花苑」を設置したり、花と緑のフェアなどを積極的に行っている。

さらに平成11年1月には「みどり豊かで安全な街」を基本目標とした、第2期のまちづくり提案を策定して、まちの緑花活動を中心としたまちづくり活動を推進し、3か所で「緑と花の市民協定」を締結するなど、着実に成果をあげていっている。これらの住民主体のまちづくりを継続していくことにより、まちの発展が期待される。



写真21-17-1 深江花苑



写真21-17-2 緑と花の市民協定

### 2. 神前町地区

#### (1) 地区の概要

神前町は、灘区市街地のほぼ中心部に属し、山手幹線沿い東西450m、南北に110mにわたって広がる約5haの区域で、阪急六甲駅、JR六甲道駅を最寄駅とする都心へのアクセスに便



利な住宅地である。平成2年の国勢調査によると、571世帯、1,195人が居住していたが、震災によって63%の建物が全壊、焼失し、同7年の国勢調査では、267世帯、510人と半減した。

同町地域は、ほぼ東西に100m、南北に50mごとに幅5～6mの区画道路が通っているが、その街区内の道路は、幅2mに満たない路地がほとんどであり、また道路に接していない宅地、不整形な宅地が数多く見られる。さらに地域内には公園もなく、住宅も主に木造の戸建や賃貸住宅が密集しているなど、震災前から公共施設、住環境の両面で課題が山積した地域であった。

地震後の同町の復興とまちづくりは、都賀財産区を母体とした住民有志と神戸市住宅局の話し合いが平成7年秋にもたれたことに始まる。平成8年1月28日には、神前町1～4丁目を区域とする「神前町まちづくり協議会」が発足し、これ以後、協議会による検討が重ねられ、1～4丁目を各丁目毎に南と北計8つのブロックに分け、各々に課題を抽出し、整備方針を定めていくことになった。

その結果現在までに、組合による土地区画整理事業（2丁目北ブロック）、地域の身近な公園の整備（3丁目北ブロック）、山手幹線とつながる区画道路のない箇所にも幅6mの生活道路の整備（3丁目南ブロック）の3つの事業が具体化した。

## (2) 神前町2丁目北震災復興土地区画整理事業

同区域内には、従前、東西方向に一本、南北方向に一本、いずれも幅2m未満の里道、私道が存在するだけであった。

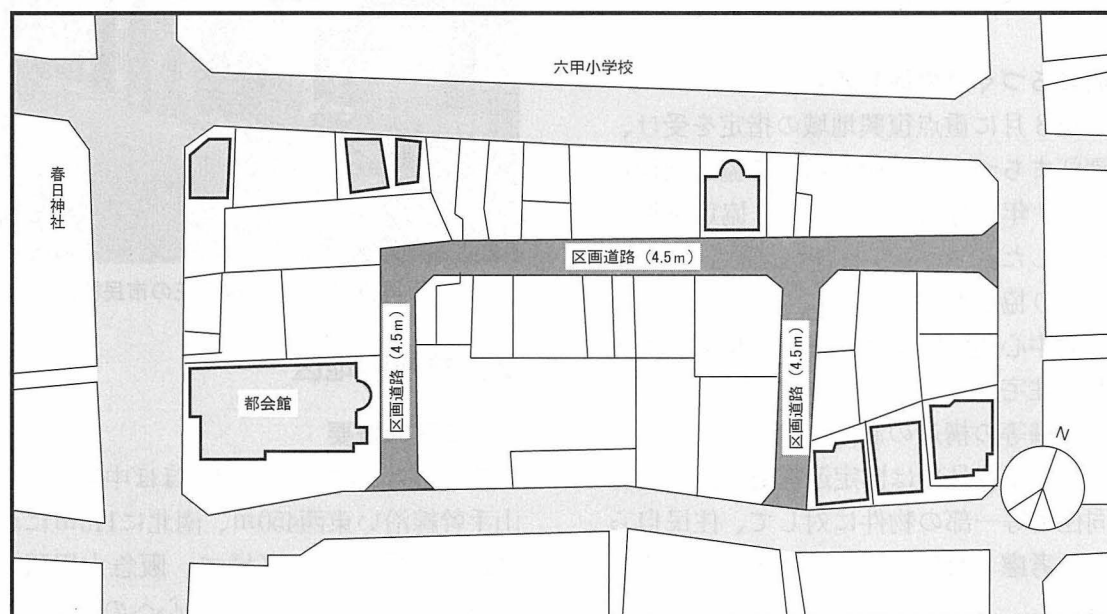
建築基準法では、これらの道に接する住宅を建て直すには、道路空間確保のため敷地を道路の中心から2m後退しなければならない。また道路に面しない宅地は、再建できない。

そのため、これらの問題の解決のために一番効果的な土地区画整理手法の導入を検討し、実施することとなった。

事業の内容は、まず骨組の道路として新たに幅員4.5mの区画道路2本を抜き、里道や私道を通っている水道やガス、下水道などを整理し、雨水排水処理などの問題も同時に併せて解消しようというものである。

市内では、西北神地域で展開されることの多い組合方式による土地区画整理事業を住宅が密集した既成市街地で行うことは、ある意味で実験であった。一画地の平均面積が97.7㎡、50㎡未満の画地が全体の31.9%（いずれも公簿）を占めるという状況にあっては保留地を生み出せず、組合には財源がない。今回の「神前町2丁目北震災復興土地区画整理事業」は、「被災市街地復興推進地域」の指定<sup>\*</sup>を受けて、通常2ha以上とされる補助の基準が、0.5haにまで緩和され、事業費は全額市と国からの補助金を充

図表21-17-1 神前町2丁目北 土地区画整理事業計画図



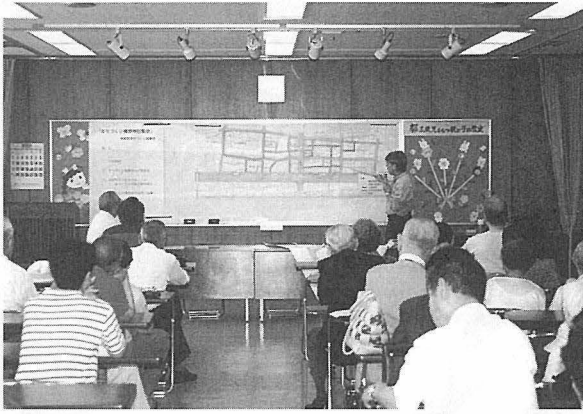


写真21-17-3 神前町まちづくり協議会

てることが可能になった。

※ 被災市街地復興推進地域の指定による土地区画整理事業の最低面積要件の緩和は平成9年1月で期限切れとなったが、新たに恒久的な制度として「安全市街地形成土地区画整理事業補助制度」が設けられ、被災地に限らずミニ区画整理が可能になっている。

○事業の概要

- ・ 施行地区 灘区神前町2丁目の一部
- ・ 事業方式 土地区画整理法による組合施行の土地区画整理事業
- ・ 施行面積 4,962㎡
- ・ 事業着手 平成8年12月17日
- ・ 総事業費 170,000千円
- ・ 地権者数 33人
- ・ 経緯  
平成9年1月14日 組合設立総会  
9月17日 仮換地指定開始

(3) 3丁目北ブロック公園整備事業

○事業の概要

- ・ 施行地区 灘区神前町3丁目の一部
- ・ 事業方式 グリーンオアシス緊急整備事業
- ・ 施行面積 約560㎡
- ・ 事業施行期間 平成11年度公園整備予定

(4) 3丁目南ブロック細街路整備事業

○事業の概要

- ・ 施行地区 灘区神前町3丁目441番1、441番3、413番、445番1
- ・ 事業方式 密集住宅市街地整備促進事業
- ・ 施行面積 延長 42.70m 幅員 6m
- ・ 事業施行期間  
平成9年4月1日～平成11年7月31日

神前町の3事業は、地元の人たちの復興とま

ちづくりへの努力と意志に、コンサルタントの専門知識や情報をプラスし、行政が援助を行って可能になったものであり、協働のまちづくりの成果が現れたものと言える。

### 3. 都賀地区

(1) 地区の概要

都賀地区は、神戸市の東部の灘区に位置し、都心部である三宮の東方約4.2km、東の副都心のJR六甲道駅の北方約0.6km、阪急六甲駅の南方約0.4kmに位置する都心の交通至便な地区である。

都賀地区は、神戸市が行ってきた改良事業の最終事業化地区であり、事業は昭和60年度から平成10年度まで行われ、事業施工面積は0.82haである。

都賀地区の住宅地区改良事業は、昭和35年に制定された「住宅地区改良法」に基づき施行され、また、昭和44年に制定された「同和対策事業特別措置法」に基づく同和対策事業である。

さらに、同事業は、神戸市が昭和48年に策定した「神戸市同和対策事業長期計画」に計画された改良住宅（114戸）を建設するとともに、併せて道路整備などの周辺の住環境整備も含めて実施された。

(2) 震災後の復旧・復興

都賀住宅地区改良事業は、昭和60年度から平成10年度にわたって実施されたが、その間、平成7年1月の大震災を経験した。

都賀地区では、震災発生時には、神前住宅1号棟の竣工時期であった。

幸い、神前住宅1号棟の被害は少なかったが、地区周辺の被害は甚大であった。家屋の倒壊・火災による被害が大きく、壊滅的狀態であった。

神戸市として、被害の少なかった1号棟への早期入居を実施すべく、まず現地に対策本部として職員が交代で泊まり込みをして対応した。その結果、翌月の2月には1号棟への入居開始をすることができ、44戸の被災者の住宅を確保することができた。

さらに、事業抵触者の避難先等を確認する安否確認、未買収建物の現況把握等を行った。

一方、1号棟への事業用仮設住宅からの早期入居を促進し、入居の終わった住宅仮設へ、2

号棟対象者の入居を図るため、買収・移転交渉を精力的に行った。

また、周辺被災者対策として、高齢者を対象に一部事業用仮設住宅の一般開放も行った。

このように、事業対象者はもとより、周辺被災者の生活安定と事業の推進に全力を上げて取り組んだ。

1号棟への早期入居の達成、2号棟入居対象者の買収・移転交渉の促進が図られたが、災害復興の観点からも、2・3・4号棟の早期着工・早期完成の必要に迫られた。

このため、残住戸の買収・移転を精力的に行った結果、平成8年度末に2号棟が、平成9年度末に3・4号棟の完成を見ることができた。

また、周辺整備として、平成10年11月には最終の道路整備が終わり事業の完了となった。

このように、都賀地区では、震災を契機として事業促進が図られ、震災後約4年の歳月で事業終息を見ることができた。改良事業の進捗としては異例の速さであった。

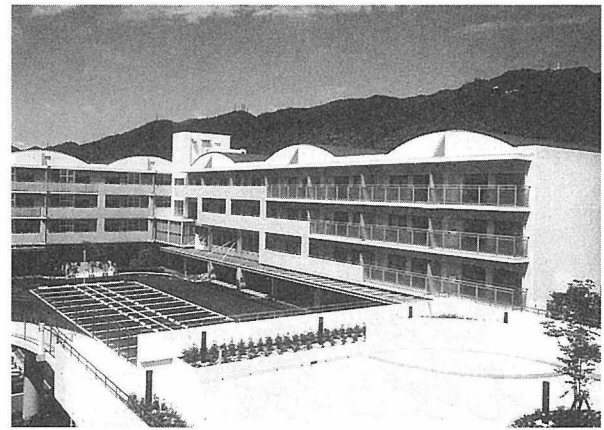


写真21-17-4 都賀住宅地区改良事業

図表21-17-2 都賀地区改良事業概要

(平成11年8月末現在)

事業地区名		都 賀	
地区指定日		昭60. 8. 3	
事業認可日		昭60. 9. 12	
施行期限		平成9年度	
事業種類		地 域 改 善	
地区 現 況	地区面積	ha	0.82
	住宅数	戸	172
	不良住宅数	戸	139
	住宅密度	戸/ha	215
	不良度	%	81
整備 計 画	改良 住宅	地区内	114戸
		地区外	—
	地区 施 設	改良分	店 舗 作 業 所 集 会 所
		他施設	—
公共施設等		—	
建 設	完成	地区内	114戸 神前住宅1号棟 32 神前住宅1号棟増築 12 神前住宅2号棟 41 神前住宅3号棟 17 神前住宅4号棟 12
		地区外	—
	今後の建設予定		—完 了—

## 4. 新在家南地区

### (1) 地区の概要

新在家南地区は、神戸市の東部、国道43号以南に位置し、面積約27ha、人口約2,300人、世帯数約1,100世帯のまちである。

当地区は、酒造りで名高い灘五郷の一つ西郷にあたる歴史あるまちだが、近年では、住工混在、国道43号沿道の環境問題、建物の密集・老朽化、生活道路の不足といった住環境上の課題や人口減少、高齢化といったインナーシティ問題などを抱える地区でもあった。

### (2) 震災までのまちづくりの取り組み

このような課題に取り組むため平成2年に町内会や地元企業などが母体となり「新在家まちづくり委員会」を発足、アンケート調査や委員会・専門部会の実施など、様々なまちづくりの活動が行われ、平成5年5月に「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」にもとづく協議会として認定された。また同年7月には地区の将来像として「まちづくり構想」を策定するなど着実な成果を残していった。その後はまちづくり構想の実現をめざし、「まちづくり協定」の検討などを行っていた。しかし、阪神・淡路大震災により39人が死亡、地区内の家屋の約6割が全半壊するなど大きな被害を受けたため、重点復興地域に指定された。

### (3) 復興まちづくりの取り組み

新在家南地区では、震災前から地元組織が活



動しており、震災後早い段階で地区の復興に向けた取り組みが可能であった。

震災直後から、協議会役員、コンサルタント及び行政により地区の復興計画について議論が重ねられ、震災前のまちづくり構想を基本にまちを復興することが確認された。

さらに、復興まちづくりの課題は大きく分けて「住まいの再建」と「酒造りのまちの再生」の二つとされ、これらを誘導・担保するルールとしてまちづくり協定締結に向けた取り組みを図ることとなった。

#### (4) まちづくり協定

震災により地区の多くの建物が被害を受け、早急な建物再建が求められる一方で、準工業地域であり、建築可能な建物の用途が比較的広範囲であるため、震災前以上に用途混在が進み住環境の悪化が懸念された。また、地区の特色であった木造の酒蔵の多くが倒壊し、地区の伝統的な雰囲気喪失した。

これらの課題を考慮して、震災前から検討されていた協定内容を見直し、平成8年6月26日

に「新在家南地区まちづくり協定」の締結に至った。これにより、地区内における建築行為はすべて神戸市への届出が求められ、協定内容に適合しない行為については神戸市が届出者と協議し、意見を述べるできるようになった。

#### ＜協定の主な内容＞

- ① 建築物の用途の制限（風俗営業等）
- ② 事業所等の荷さばき場の設置義務
- ③ ファミリー形式住戸の推奨
- ④ 主要道路に面する建物の街なみへの配慮
- ⑤ 周辺環境への配慮

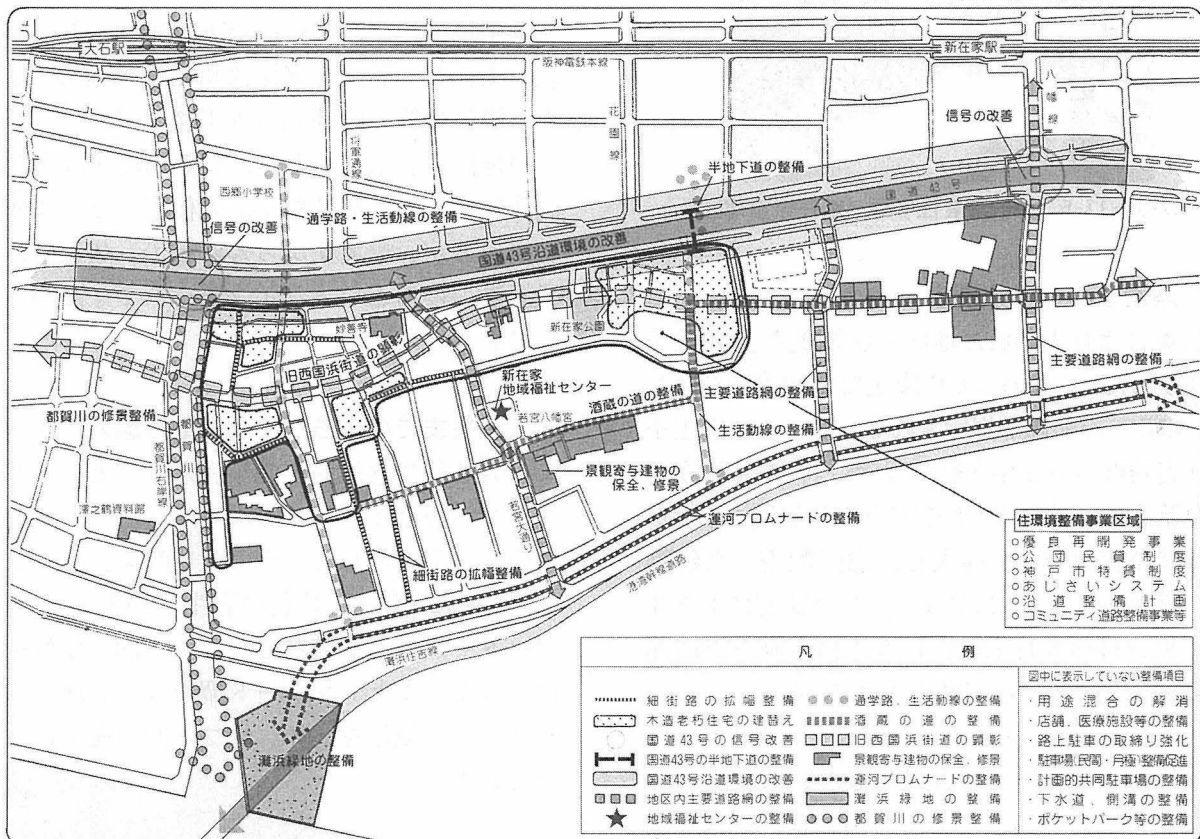
また、協議会では地元側の協定運用組織として協定委員会を設置し、一定規模以上の物件に関する審議を行なっている。

締結後から平成11年8月末までの届出件数は78件となっている。

#### (5) 住まいの再建

震災後、当地区は住宅市街地整備総合支援事業の事業区域となり、主に共同化による住宅再建支援が図られた。共同化の掘り起こしについては下記の手順で進められた。

図表21-17-3 まちづくり構想図（新在家南地区）



- ① 共同化手法等の説明会開催（協議会）
- ② 共同化推進権利者に対する専門家派遣  
（まちづくりセンター）
- ③ 基本構想、事業計画の作成、合意形成  
（派遣専門家）
- ④ 共同化への補助（住市総事業）

このような取り組みにより、地区内で既に3件の共同建替が行われ、計77戸の住宅が供給されたのをはじめ、東部の工場跡地には公的賃貸住宅（市営、県営、公団）計658戸が供給された。

このような取り組みもあり、地区内の人口は震災直後の平成7年10月時点では745人、341世帯であったが、平成10年5月には2,305人、1,132世帯に回復した。



写真21-17-5 公的賃貸住宅群（新在家南地区）

#### (6) 酒造りのまちの再生

震災により失われた地区の伝統的な雰囲気再生するため、まちづくり協定では建物デザインの街なみへの配慮が規定されている。この規定をより実効性のあるものとするため、平成9年度には建築意匠ガイドラインを定めるとともに「街なみ環境整備事業」を導入し、意匠配慮した建物への補助を行うようになった。この制度により3件（平成11年8月末現在）の建物が塀や空地部分の美装化に対する補助を受けている。

一方で、酒造りのまち新在家のシンボルであった「酒蔵の道」周辺は、以前は古い木造酒蔵が建ち並んでいた道筋であったが、震災後は貯蔵



写真21-17-6 意匠配慮した住宅事例（新在家南地区）

タンクが露出したり瓶ケースが積み上げられるなど、依然として空地のままの土地が目立つ。これは震災もさることながら現在の経済情勢や酒造工程の変化等の影響もあり、以前通りの再建は望みがたい。

このような状況を考慮し、今後の酒造りのまちの再生に当たっては、「酒蔵の道」の再生とあわせた新しい地域の魅力の創造を検討していく必要がある。

## 5. 灘中央地区

### (1) 地区の概要

灘中央地区は、神戸市の東部、阪急王子公園駅の東側に位置し、面積約36ha、人口約8,300人、世帯数約4,000世帯のまちである。

当地区は、水道筋と呼ばれる市場・商店街の商業集積とそれを挟む南北の住宅街とで構成されているが、震災前から人口減少、高齢化、商業活動の停滞といったインナーシティ問題を抱えていた。

### (2) 震災までのまちづくりの取り組み

平成3年に水道筋の商業者が中心となり商業ゾーンの将来イメージとなる「神戸メルヘン街道構想」を策定した。その後も商業者が中心となり、主に市場・商店街の活性化を目指したアーケードやカラー舗装などのハード面の整備を続けてきた。またアンケート調査などを通じてまちづくりの気運を高め、ソフト面の充実にも努めてきた。

### (3) まちづくり組織の設立

震災後、水道筋の商業者は復興に向けた活動を検討するにあたり、それまでの活動を振り返り、今後は商業の活性化のみならず地域全体の活性化を考えるべきとの結論に至った。そこで、周辺の住宅地域を含んだまちづくり組織設立の準備が行われ、平成7年11月に「灘中央地区まちづくり協議会」が発足した。

協議会は、自治会、婦人会、老人会、水道筋の商業10団体などを中心に構成され、「活力ある商業と心なごむ住環境の共生」を活動のテーマに地区の復興・発展に取り組むこととなった。

### (4) まちづくりの取り組み

#### ① まちの点検隊

協議会では、まず地区内の住民などでグループを作り、まちの中をくまなく見て歩き、建物の再建状況やまちの長所・短所などを再認識する活動を行った。これは「まちの点検隊」と呼ばれ、震災後2回開催された。



写真21-17-7 まちの点検隊（灘中央地区）

#### ② テーマ別分科会の設置

「まちの点検隊」により抽出された地区の問題点をテーマ別に検討するために、住宅部会、商業部会、分科会の3部会を設置し、よりきめ細やかなまちづくりに取り組むこととなった。特に分科会では、住み心地よいまちづくりの推進のためのルールづくりを検討する「まちのきまり部会」、地区の活性化などのためのまちづくりイベントを実施する「イベント部会」などの活動により、地区の個別課題の解消やコミュニティづくりを推進している。

### ③ 地区の広場づくり

「まちの点検隊」の活動などとおして、地区内に再建されない空地が依然として数多く残っていることが問題となっていたが、神戸市が平成9年度から未利用地を地元組織等が広場として活用することを支援する「まちづくりスポット創生事業」を制度化した。これにあわせ協議会では、地区内の空地でこの事業に適する場所を10箇所程度抽出し、各権利者に意向調査を行った。

その中の一つで、岸地通5丁目にあり、地区内の病院経営者が所有している約500㎡の空地について平成10年2月に事業適用の了承を得られた。そこで、平成10年6月から9月にかけて、協議会ではこの空地の活用方法、整備方法について、地区の児童や住民などによるワークショップを開催するなど、手作りによる広場づくりが行われた。

広場は「なかよしランド」と名づけられ、平成10年9月26日には地区内の子供たちを対象に開園記念イベントが開催された。

（前掲第7節4. (4)参照）



写真21-17-8 なかよしランド（完成前）



写真21-17-9 なかよしランド（完成後）

## (5) 今後の課題

灘中央地区は、神戸の他の被災市街地に比べて、震災による被害がさほど大きくなかった。そのため、取り組むべき復興課題も緊急的なものではなく、震災後の取り組みによるまちづくりの成果が目に見えづらい面がある。

しかし震災後、周辺地区の開発動向や社会情勢の変化による商業の停滞化、インナーシティ問題といったこの地区が震災前からかかえる課題が顕在化しつつあり、震災復興後のまちづくりを考えるにあたり、行政として灘中央地区のような地区のまちづくりをいかに支援するかが一つの課題となる。

## 6. 西出・東出・東川崎地区

西出・東出・東川崎地区は、震災前から、まちづくり協議会による住民主体のまちづくりが行われてきたところである。地震発生時も、まちづくり協議会役員をはじめ、地域の人々が力を合わせ、火災の発生阻止や、倒壊家屋に埋もれた人々の救出に当たった。

震災後も、従来実施してきた二つの住環境整備事業、すなわち、住宅市街地整備総合支援事業（住市総事業）と密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）を中心とした事業展開によって地区の復興を目指した。

### (1) 街区共同再建

#### ① 東川崎7丁目下町街区整備事業

まちづくり協議会発足以来、住民主体で取り組んできた下町再生のプロジェクトであり、平成4年に事業に着手していたが、震災後の困難な状況下にもかかわらず事業を遂行し、平成9年春に完成・入居した。従前居住者が全員事業用仮設住宅に移った直後、地震に見舞われ、地区内の家屋が全壊の惨状をみて、「あのままあそこに住んでいたら、今頃私らはがれきの下やった……」と本当に九死に一生を得たという実に貴重な事業であった。

本事業により、改良住宅33戸、住市総事業受皿住宅4戸の建設を行ったが、住民参加と複数の事業の組み合わせなど、街区整備の先駆的モデルともなり、震災後の隣の街区（東川崎7丁

目6番街区）での共同再建事業へと成果が継承されていった。

なお、敷地内には古井戸のポンプを復元し、もとの通りの記憶の継承と「井戸端会議」の場の提供、非常時は防火用水に活用できる仕掛けとしている。

#### ② 東川崎7丁目6番街区

まちづくり協議会が昭和61年に策定した「まちづくり計画」では、東川崎7丁目下町街区整備事業区域と一体的に整備すべき老朽住宅エリアに位置づけられており、住民も次は我々の番だという意識でいたところであった。震災により、地区の東半分の家屋の多くは全半壊したが、市の財政その他の状況からみて同じ事業手法の適用は困難となり、共同再建に向けて、住民は手探りの検討を余儀なくされた。

従前は持ち家であったが自力建替が困難で、仮設住宅住まいが長びきあせりがちな人、半壊だが、改修すれば何とか住み続けられる人、不在地主なので条件がよければ共同化に参加しようとする人、住み慣れたところに戻りたいという思いは強いが、手だてがない借家人など条件がそれぞれ異なり、それらに対応する計画案をまとめるのにずいぶん苦慮した。住民の方々及びコンサルタントやまちづくり協議会会長らのねばり強い努力が実り、最終的にまとまったのは震災からまる3年が経過する頃であった。

こうしてまとまった再建案は、①持ち家で再建する人は、住都公団のグループ分譲住宅制度を利用し、公団から割賦譲渡を受ける、②持ち家を手放し、賃貸でも戻りたい人には市が受皿住宅を用意する、③従前借家人で戻り希望の人には受皿住宅を提供する、④不在地主や転出希望者の土地は公団が買い取る、というものであった。市の受皿住宅は、公団の「公賃制度」（公営賃貸用特定分譲住宅制度）を使って分譲住宅と合体で建設することとした。1棟の共同住宅（18戸）の中に、分譲住宅（4戸）と賃貸住宅（14戸）が混在するめずらしい形となった（建物名称・グローリ東川崎）。





写真21-17-10 東川崎7丁目住宅(右)とグローリー東川崎

### ③ 東川崎7丁目1番地区

当地区は、裏路地に零細な長屋が建ち並んでいたが、震災で多くが全壊した。従前権利関係が複雑な土地も含んでいたため、この際その解消も併せて、私道の付け替えと敷地の整理を行い、従前借家人に対しては、新築する賃貸住宅を市が民借賃として借り上げて対応することで計画を進めた。

残念ながら、隣地土地所有者との間に長い間の係争がらみの感情の行き違いがあり、土地の境界確定ができず、この計画は中止に追い込まれた。

ここで、計画をゼロに戻すのではなく、できる限りの可能性を探り、2項道路の整備と裏長屋持ち家の共同化(2戸)として実現した。支援策として、私道復旧助成及び阪神・淡路大震災復興基金の「小規模共同化補助」メニューを活用した。密集市街地では、このような小規模な共同化を積み重ねていくことも、住宅の更新と環境整備には有効であり、今後の展開事例として貴重な経験となった。

## (2) 公的住宅の建設

### ① 公団借上公営住宅

「明治冷蔵」跡地を市が震災前に事業用地として買収しており、東川崎7丁目下町街区整備事業の仮設住宅用地として活用することにより、同事業の進捗に大いに貢献した。

震災後は、市の厳しい財政事情から、土地を公団に売却し、公団に賃貸住宅(57戸)を建設してもらうこととなった。この公団住宅を市が一括して借り上げ、復興公営住宅として活用した。

また、同じ敷地内に東川崎デイサービスセンターを併設し、地域福祉の増進に寄与していくことになったが、高齢化率の高い地域であるため、大いに期待をもって迎えられている。

### ② 民間借上公営住宅

震災後地区内で2カ所計画された。うち1カ所(ハーバー壱番館、11戸)は予定通り完成したが、残念ながら別の1カ所は、隣接地との境界確定ができない事態に陥り、事業途中で断念した。

### ③ 下町型低コストモデル住宅

小規模な敷地であっても、不良住宅の再生産にはつながらないように良好な戸建てや連棟住宅を建設していくことも、共同化とともに、密集住宅地の復興では重要な課題であった。この観点から、震災後、当地区内にそのモデルとなる小規模で低コストの住宅を建設省の「住まいアップ事業」(低コストモデル住宅の供給)の補助を受けて、神戸市住宅供給公社が建設した。平成8年6月から平成9年3月まで、復興住宅メッセ下町会場のモデル住宅として一般公開し、多くの市民から好評を得た後、一般分譲募集したところ、高倍率の申し込みとなり、文字通り今後の下町型住宅のモデルとなった。

(第10章第3節5.(1)参照)

## (3) 道路整備

### ① 幹線道路の整備

公共施設整備の柱は、都市計画道路湊町線(幅員27m)の整備であり、昭和62年度から事業に着手していた。震災により事業区域内でも多くの人々が住まいを失ったが、旧入江小学校跡地に建設していた受皿住宅(入江住宅)の活用により、これらの権利者にいち早く対応することができ、生活の安定が図られた。

権利者の多い密集住宅市街地内で、線買収方式で幹線街路を通していくのは難事業であるが、道路の整備により、地区の環境が大きく改善されるのは明らかで、早期開通への地元の期待が高まっている。

### ② 細街路整備

西出・東出・東川崎地区は、江戸時代以来の道路形状がほとんど残ったままであり、結果的

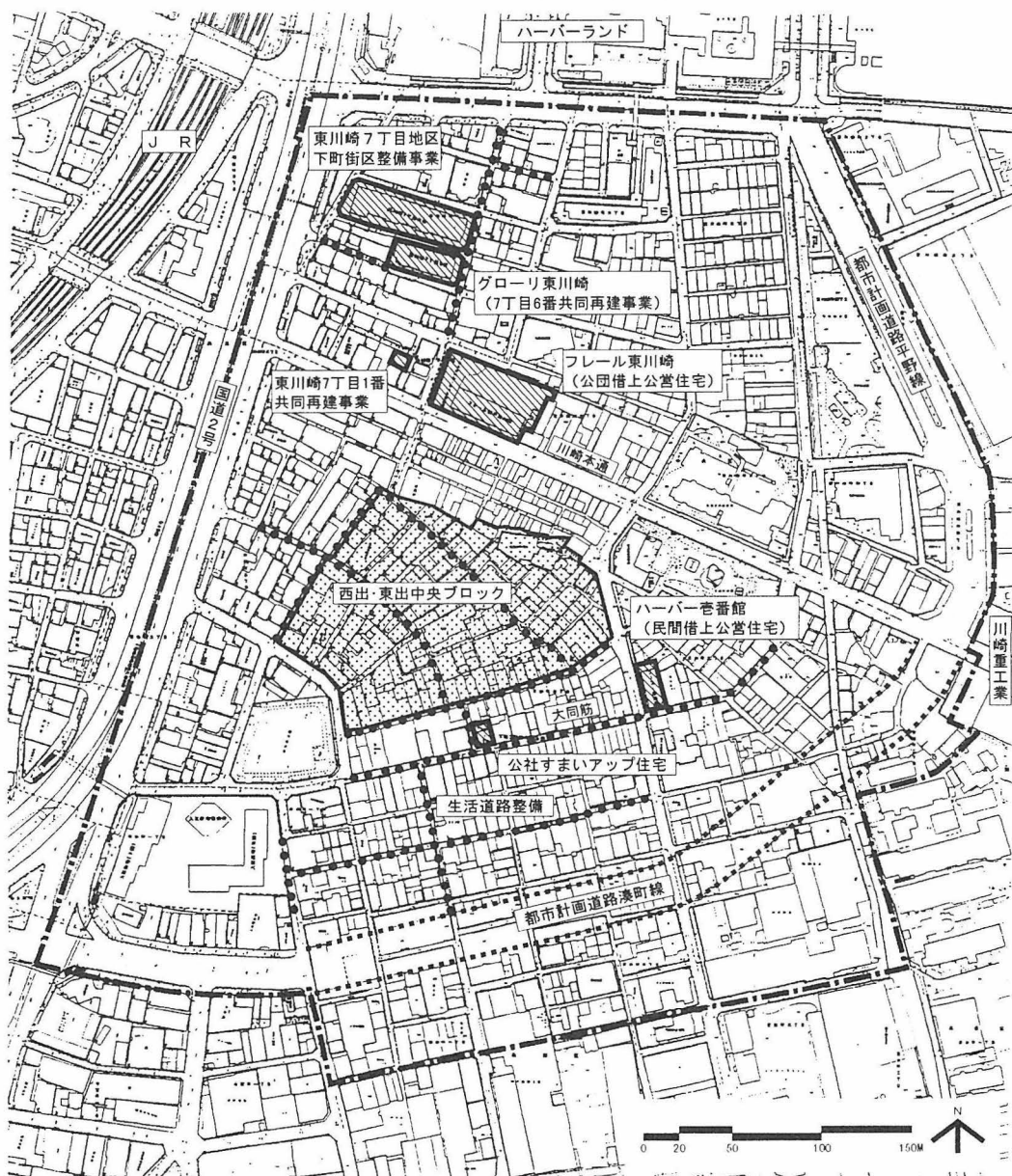
に道路が未整備となっている典型的な地区であった。細街路整備については、震災前から、住民もその必要性は理解しながらもなかなか具体化が進まなかったが、震災によって、細街路整備の必要性・緊急性を住民も行政担当者も身をもって知ることとなった。

震災前からまちづくり協議会にあった「生活道路検討部会」では、震災後活発に会合を重ねて検討した。その結果、建物を建て替え時に後退させ、狭い現道を4mないし5mに拡幅するという方式を無理のない現実的な案として採用、当面優先的に整備に取り組むべき路線（延長約1,400m）を「生活道路整備計画」としてまと

めた。この案をまとめる過程では、全住民アンケート、不在地主・家主アンケート、路線別懇談会などを重ね、住民総意の形成に努力した。

まちづくり協議会では、この計画を担保するため、地区計画の決定を行うよう神戸市に要望した。市では、地区計画についてはより充実した内容にするため、地元や関係機関と調整を続ける一方、すでに壁面後退していた部分について整備に着手した。整備が完了するにはまだ相当の時間を要するが、震災の教訓を忘れず、ねばり強く協働の取り組みを進めている。

図表21-17-4 西出・東出・東川崎地区



## 7. 湊川町1・2丁目地区

### (1) 湊川町1・2丁目震災復興組合土地区画整理事業

#### ① 地区の概要

兵庫区の湊川町1・2丁目地区は、兵庫区役所の北500mに位置し、神戸市で最大規模を誇る神戸新鮮市場の北の端に接する、生活至便の住宅地及び沿道商業のまちであった。しかし戦前・戦後直後からの住宅地であるため、地区内には2～3m前後の道路しかない老朽狭小住宅の密集する市街地でもあった。このため、震災直後に発生した火災により、地域の約8割を焼失する被害を受けた。

当該地域は被災が大きかったが、周辺の道路・公園などの都市施設が既に整備されていたことから行政主導の震災復興事業の網がかからなかった。こうした被災が大きい行政主導の復興事業がかからない地区は、いわゆる「白地地区」と呼ばれ、復興のまちづくりは住民が主体となり、行政が側方から支援する地域である。

#### ② 復興への動き

復興のまちづくりへの動きは、焼失地域（約1.5ha）を中心とする「湊川町1・2・3・4丁目まちづくり協議会」の発足（平成7年4月）により始まった。当初は焼失地域全体で、共同住宅による再建案が検討され、アンケートの実施や具体化案が協議会の場で議論され、10月には「湊川町1・2丁目再建組合準備会」が設立された。しかし、戸建てにより自宅再建しようとする人々の反対と震災から半年という時間経過の中で実際の建築行為が着手され、共同化事業をあきらめざるを得なくなった。そこで、あらためて再建手法が見直され、まちづくりは意見の対立のままではなく、住民総意を反映したものでなければならないこと、その手法は第三者である区役所が検討することとなった。それには災害の反省から道路基盤を整え、戸建てを前提にしつつ、まとまったところは共同化を誘導する手法が模索された。

平成8年1月の準備組合総会で、これまでの案を廃案とし、新たなまちづくりの原則が、参加者全員の合意で採択された。それは、土地区

画整理手法を導入し、基盤となる道路は建築基準法による前面道路4mにより確保し、換地は現位置換地を原則とし、共同化による建物の再建は合意のとれるから範囲を広げ、権利者間で話し合いがつくところは戸建て用地と集合住宅用地を交換するものであった。その実現手法として、組合方式による土地区画整理の事業化を図り、道路用地の分筆や土地の交換を換地手法を活用し、行政側は道路の整備や補償については、公共事業としての補助金の導入ができるよう努力しようとするものである。

この原則に従い、土地区画整理組合の準備会が戸建て・共同化グループが一つになり結成され、神戸市への技術援助申請をし、借地権を含む権利者の確定と事業計画案が作成され、同意の確認作業が進められることとなった。

#### ③ 組合区画整理事業

これらの取り組みの結果、震災から1年10カ月たった平成8年11月に、権利者の3分の2以上の同意を取得し、組合施行の土地区画整理事業の認可を得て事業化が決定した。同時に、被災市街地復興推進地域の指定と、共同化の促進を図る密集住宅市街地整備事業の承認を得て、補助金導入の道が開かれた。さらに、事業の施行にあたり、専門的な経験を有する事業者による業務代行方式により、換地作業や工事が進めることとなった。

その中で、平成9年5月の仮換地によって、共同住宅用地の2ブロックは短冊形の仮換地指定を受け、41戸（うち権利者31戸）の共同住宅建設が平成10年1月に着工した（後掲(2)参照）。

##### ○事業の概要

- ・施行地区 兵庫区湊川町1丁目及び2丁目の各一部
- ・事業方式 土地区画整理法による組合施行の土地区画整理事業
- ・施行面積 14,900㎡
- ・事業着手 平成8年11月7日
- ・総事業費 200,000千円
- ・地権者数 148人
- ・経緯  
平成8年11月30日 組合設立総会  
平成9年5月14日 仮換地指定開始

湊川町1・2丁目地区における住民主体によ

るまちづくりの事業化までには、紆余曲折といくつもの峠を越えなければならない課題が生じた。

その第1は、震災復興土地区画整理事業のように、まちづくりの区域も整備手法が決められていないことであった。そのため、建物の共同化による再開手法から土地区画整理手法まで、権利者にとって全く異なる事業手法を短時間のうちに選択しなければならないが、避難先が散らばる中で、総意を得るまでの十分な時間と議論が得られなかった点である。

第2には、都市計画法による事業等の定めがなされていないため、個別権利者による自宅再建を規制する法的根拠がなかった。実際に異なる考えをもつ住民同士での説得だけでは限界があり、現実の時間経過の中で個々の建築行為により共同再建の可能性が見失われた。

第3に、面的整備をするまちづくりの手法の中に、当時細街路だけを整備するための補助手法が存在していなかった。このため被災者である住民負担を軽減する公共事業のメニューが限定され、住民主体のまちづくりのインセンティブが希薄になった。

第4に、主体である住民間の意見の対立による亀裂を、いかに対話により修復できるかであった。

これらの多くの課題を克服するために、住民

間のまちづくりへの意思の持続と、住民と行政との協働の取り組みが鍵であった。まちづくり協議会の役員、何度も挫折感を味わいながらも、その都度立ち上がり、まちづくりをやり遂げようとする努力が持続できたのは、幾度かの災害を経験したことがバネになり、災害に強いまちに再建したいという熱い思いがあったからであろう。

そして、行政も側方支援の立場に立ち、最も現場に近い区役所が、異なる意見の住民の間に入り、まちづくりの素人としての住民の立場で、事業手法を説明や、意見の調整に努めた。さらに後方支援の都市計画局や住宅局では、白地地区の実状と同じ災害を繰り返してはならない点を国に訴え、建設省でも被災地である事情を考慮した補助事業のメニューを導入したことで、事業化が現実のものとなったのである。

湊川町1・2丁目地区は住民が主体となって市街地で組合施行の土地区画整理を施行した全国でも稀な地区として、神前町（前掲本節2.）とともに大都市における震災復興の貴重な経験を残す地区でもある。

## (2) 住まいの共同再建

前述のとおり、平成8年11月、土地区画整理事業を基本にまちの再建が進められていくことになったが、震災からすでに2年近くになるう

図表21-17-5 湊川町1・2丁目周辺のまちづくり





としており、住宅再建は待ったなしの状況であった。すでに地区のあちこちで戸建て住宅は建てられつつあり、共同化するしか再建の方法のない人々にとっては一刻も早く意志決定しなければならない、時間との戦いであった。

共同化予定ゾーン内にも、共同化に参加しない人がおり、土地の整理統合ができないと共同住宅としての敷地にはなり得ない。共同化予定ゾーン内で共同化に参加しない人と、区域外から共同化に参加したい人との土地を入れ替えるためには、「飛び換地」を実現しなければならないが、土地区画整理事業では、現地換地を基本方針としたため、強制的に進めるわけにもいかず、必死の説得と協力要請が行われた。

こんな薄氷を踏む思いの中で、2つの街区が共同化の実現にこぎ着けた（図表21-17-5）。必ずしも共同住宅にふさわしいとは言い難い敷地の形状が苦労の結果を物語っている。

ところで、住まいの共同再建を支援する助成メニューには、住市総事業区域・密集事業区域における共同建替制度の適用や、優良建築物等整備事業などがあつた。それぞれの助成メニュー適用の可能性や、今後のまちづくりの展開などを勘案した上で、市としてはまちづくり協議会に対応する湊川町1～4丁目の区域全体を対象として、新たに密集事業区域に指定して支援していくという選択をした。併せて、重点復興地域にも追加指定し、復興まちづくりを重点的に支援していく姿勢を明らかにした。



写真21-17-11 湊川町 ピースコート

共同化を進める組織として、共同住宅建設組合（任意団体）を結成し、コンサルタントや建

築家の協力を得て、計画案をまとめていった。事業推進役は、住都公団が引き受けてくれることとなり、分譲住宅希望者は同公団のグループ分譲住宅制度を利用すること及び保留床を公団が取得・処分することで、着工に向けて大きく前進した。最終的に27戸、14戸の2棟の共同住宅となり、平成10年2月工事着工、平成11年3月完成、4月「ピースコート（Ⅰ、Ⅱ）」として待望の入居となった。

## 8. 新開地周辺地区

### (1) 被災状況と直後の活動

新開地周辺地区は、昭和59年にまちづくり協議会を結成し、かつての活気とにぎわいを復活させようと住民主体のまちづくりが進められてきたところである。昭和61年にまちづくり構想を策定、コーポラティブ住宅の建設や、本通りのモール化などを推進し、平成3年には「アートビレッジ構想」を策定し、文化・芸術のまちづくりがいよいよ本格化しようとしていた。市としても、住市総事業（神戸駅周辺地区）や組合再開事業、アートビレッジセンター建設事業などを通じて、新開地の復興・再生に力を入れていた。

そこへ、兵庫県南部地震が襲った。まちづくり協議会区域（約21ha）内の被害は、全壊家屋約40%、半壊家屋約20%と相当大きなものであつた。

まちづくり協議会は直ちに震災復興本部を設置し、復旧・復興活動に全力をあげた。震災前からすでに進められていたまちづくり事業は中止することなく、関係者一致協力して困難を乗り越えて推進することとし、これに加え、建物の耐震診断の実施をはじめ、街区共同再建などに立ち上がった。

### (2) 街区共同再建と都市型住宅の供給

#### ① クアトロ神戸（神戸・4）

新開地4丁目の新開地本通りに面していた街区の一角に建つ共同ビルであったが、震災により建物が大破し、建て替えを決定した。

複雑な権利関係を調整し、権利者の負担を軽減するため、神戸市住宅供給公社の事業参画を

得て、等価交換方式での事業計画を立て、保留床は公社が取得・処分することとなり、着工にこぎ着けた。住市総事業の共同化タイプの補助金を活用したほか、建築デザイン誘導制度を活用して、外観デザインをアートビレッジ構想にふさわしいものに誘導した。

② リフレ神戸（神戸・3）

震災前から事業化に着手していたが、震災の痛手を乗り越え実現したプロジェクトで、大衆演劇場と映画館の跡地に、映画館（2館）と都市型分譲マンション（83戸）の複合建築を建設したものである。

神戸市住宅供給公社がデベロッパーとなり、等価交換方式を活用した共同化事業である。民間建設会社の優れた設計・施工ノウハウを競う「性能発注」方式を採用し、併せて、建築デザイン誘導制度により外観デザインのレベルアップを図った。また、住宅の間取りは、購入者の希望で自由に変更できる「メニュー方式」を採用している。

低層部に出来た2つの映画館は、大衆娯楽のまち新開地の復活に一役買うものとなった。

③ コルポラレ・アルス（アートビレッジセンター併設）

震災前からすでに工事が進められていたが、震災直後、市の財政事情からアートビレッジセンター事業凍結の危機に直面しつつも、復興にかける地元の熱意によって事業継続となり、当初予定よりわずかに遅れて、平成8年3月に完成した。

コーポラティブハウス第2号となった都市型住宅「コルポラレアルス」（84戸）と、新開地アートビレッジ構想の拠点施設としての「アートビレッジセンター（KAVC）」が一つの建物になった複合建築である。

④ フレール新開地3丁目

中央幹線のすぐ南の土地を民間から住都公団が取得し、公団賃貸住宅を建設した。この住宅は神戸市が公営住宅として借り上げ、被災者向けに公募し、生活再建を図っている。

図表21-17-6 新開地周辺地区



また、低層部には、新開地まちづくりの拠点となる「(仮称)新開地自治センター」が入る予定になっている。新開地のほぼ真ん中にまちづくりのセンターが出来たことによって、まちづくりが飛躍的に進むであろうと期待されている。

### (3) 民間再開発事業

#### ① 新開地2丁目2ブロック市街地再開発事業

中央幹線から北側に位置する街区で、まちづくり協議会設立後の早い段階から、新開地で初めて法定再開発の検討をしていたところであり、平成4年には都市計画決定を受けていた。震災を経て、隣接の聚楽館跡地に仮設店舗を開設し、平成9年に念願の工事着工を迎え、12年2月完成予定である。

従前権利者の店舗を低層部に配し、上部は権利者住宅と保留床の分譲住宅から構成されている。新開地本通りから横に入る路地横丁を再生する試みもなされており、古き良き時代の雰囲気や現代によみがえらせようとするものである。

#### ② 新開地6丁目東地区市街地再開発事業

当該地は、JR神戸駅に近く、新開地地区の浜側の玄関口に当たる位置にある。ここも震災前から、まちづくり協議会の努力により、共同化＝組合再開発の呼びかけがあり、それに応え平成4年には再開発準備組合の結成まで到達していた。震災後の困難を乗り越え、平成8年3月に都市計画決定を行って、同年9月再開発組合認可申請、翌9年夏工事着手に至り、11年7月に完成した。

低層部には権利者の店舗などが入り、上層部は権利者住宅と保留床の賃貸住宅から構成されている。住都公団の事業参画で、保留床を公団が取得することによって事業の成功へ大きく前進している。この公団住宅の一部は、兵庫県が借り上げて公営住宅としている。

なお、敷地に接して旧西国街道が通っており、歴史の道筋を明らかにし、広く市民に親しまれるようにとの意味から、当ビルの名称を「新開地西国街道ビル」と命名した。

### (4) 協調建替事業(湊町1丁目)

当該地は、細い3m幅員の道路を隔てて14軒

の長屋が借地で建っていたが、震災でそのすべてが全壊してしまったところである。共同建替か、個別建替かといった再建方法をめぐって、約1年間権利者が話し合った結果、協調的個別建替を行うという結論を出した。

従前権利者のうち、3人は転出希望となったため、その借地権を残りの権利者で取得し、少しずつ敷地を広くすることができ、11戸の2階建て協調建替が完成した(平成9年3月)。また、建築基準法に基づき、前面道路を3mから4mに広げたため、家の前まで車が入って来られる道路ができあがった。建物のデザインは、協調建替にふさわしく、統一感のあるものとなっている。

### (5) 建築デザインの誘導

アートビレッジ構想をかかげてまちの再生を進めている新開地では、市と住民、専門家の協働の事業として「建築デザイン誘導制度(建築デザイン委員会)」を平成5年から実施してきた。

震災後も、新開地における建築・住宅プロジェクトについて同制度を活用し、アートなデザインを生み出すため努力を重ねてきた。あるものは、建築デザイン委員会の場で、施主、設計者も交えてデザインの検討を行い、あるものは、デザイン委員会の専門家が代替案の提案を行っ



写真21-17-12 新開地「スカイゲート(アートゲート)」



たりした。この結果、新開地本通りに新たに並び建つ建築物のデザインが明るく生き生きしたものになり、かつての新開地のどことなく暗いイメージから大きく変貌しつつある。

特に、新開地4丁目に再建なったアーケード＝「スカイゲート」は、従来のアーケードの概念を大きくうち破るスマートで大胆なデザインであり、建築デザイン委員会の存在意義をアピールするものになっている。

#### (6) ポートピア神戸新開地（場外舟券売場）

平成4年頃から、ポートピア（モーターボート競走場外舟券売場）の誘致をめぐる、地元で賛否両論が対立、まちづくりも混乱していた。震災により当地区が大打撃を受けるなか、復興にかけるまちの意思統一を図る過程で、ポートピア側がまちづくり協議会のまちづくり構想実現に協力することを条件として、まちづくり協議会としてポートピアの受け入れを決定した。

こうして、平成11年4月、ポートピアはオープンしたが、地域の活性化と環境整備に寄与することで、地域と共存共栄の道を歩みつつある。

## 9. キャナルタウン兵庫

### (1) 地区の概要

キャナルタウン兵庫のある兵庫駅南地区はJR兵庫駅の南側、兵庫区と長田区にまたがり、近くには旧兵庫津や兵庫運河などがある歴史的に由緒ある地域である。造船等重厚長大産業の興隆と共に活気のある下町であったが、その産業の斜陽と新市街地の開発による人口流出により、様々な問題を抱えるにいたった。そのためこの事業はインナーシティー活性化のリーディングプロジェクトの一つとして位置付けられている。

### (2) 計画概要

兵庫駅南地区（約35.6ha）の全体整備構想では、住宅計画戸数が2,600戸であり、「キャナルタウン兵庫」の都市型住宅と施設の整備、「貨物駅跡地南地区」の住工混在地区での都市型住宅への助成誘導、「梅ヶ香地区」の住民参加型まちづくり等がうたわれている。

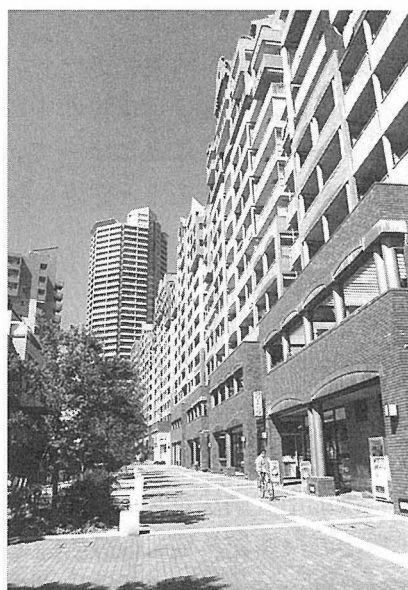


写真21-17-13 キャナルタウン兵庫

これら3地区のうちキャナルタウン兵庫（約5.5ha）は、神戸市が中心となり、神戸市住宅供給公社と住宅・都市整備公団とが共同し都市型住宅と地域拠点施設の整備が進められた。

キャナルタウン兵庫の全体整備概要（図表21-17-7）は、住宅地はキャナルタウンイースト、キャナルタウン中央、キャナルタウンウエストのブロックから成り、再開発地区計画による公共施設の配置により容積率の緩和がなされ、約1,700戸の住宅と、各種地域福祉施設等が整備されている。公共施設は市道兵庫駅南線の改築、市道兵庫駅西線の新設、近隣公園と広場の新設等である。

### (3) 事業経過

昭和59年、兵庫貨物駅の機能が廃止され、62年の国鉄改革により、跡地は国鉄清算事業団に帰属した。この既成市街地内の稀有な大規模用地を有効に活用するため、平成元年に兵庫貨物駅跡地施設立地検討委員会はキャナルタウン兵庫の整備方針を報告した。

平成2年、特定住宅市街地総合整備促進事業（現：住宅市街地整備総合支援事業）として建設大臣の承認を得、事業を開始した。平成4年には用地の一部を取得し、5年には再開発地区計画を決定し、一部工事に着手した。

平成7年1月、震災により家を失った被災者



のため、住宅供給計画を変更した。具体的には  
 キャナルタウン兵庫の建設戸数を1,300戸から  
 1,700戸に、貨物駅跡地南地区の戸数を200戸か  
 ら700戸に変更した。

平成8年、キャナルタウンイーストおよびウ  
 エストの住宅入居を開始。10年度末には、兵庫  
 駅西線、兵庫駅南線、兵庫駅南公園が完成。11  
 年7月、住都公団の超高層住宅が完成し、平成  
 11年度にはキャナルタウン兵庫の整備が完了す  
 る。

貨物駅跡地南地区は、特優賃制度による集合  
 住宅6棟、受皿住宅1棟、公団借上県営住宅1  
 棟、合計約600戸が平成11年6月に完成した。

#### (4) 設計概要

##### ① アーバンデザイン

キャナルタウン兵庫のアーバンデザインは、  
 マスターアーキテクト方式を採用し、以下の4  
 つのコンセプトに基き行われた。

- 運河や山並み等の環境資産を引継ぎ生かす
- 兵庫の伝統、風土を育む新都市形成
- 周辺地域の都市構造をつなぎ、活性化する
- 共同と応答を通して、秩序と変化の融合した美し  
 い都市デザイン

そして、地域空間を活かし育む視点からアー

バンデザインコードの基本方針を以下のように  
 策定した。

- 地域、敷地周辺の都市構造を活用しつなぐ
- 共同空間の多様できめ細やかな構成
- 山～海への眺望と景観の連続を図る
- 運河と建築が豊かに関係する回遊空間
- 遠景・中景・近景と頂部・中間部・基層部
- 郡造形、応答のデザイン
- 親街路性の実現と、まちへの生活の表出

##### ② 街区概要

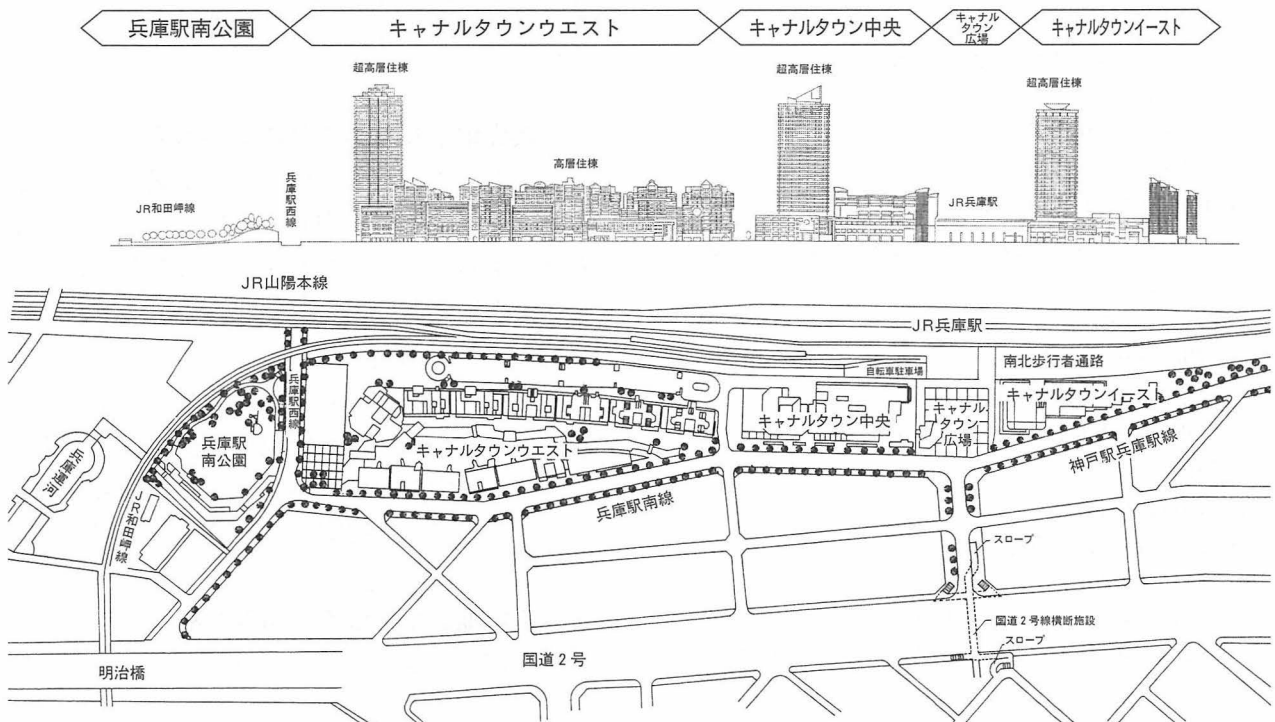
###### ア. キャナルタウンイースト

- 敷地面積…約5,700㎡
- 工事期間…平成5年度～7年度
- 特定優良賃貸住宅(184戸)  
 …中間所得者層向けの特別市営住宅
- 在宅障害者福祉センター(5,000㎡)  
 …障害者、高齢者の地域福祉・在宅福祉等を支援  
 する施設
- 兵庫図書館(約1,200㎡)…1区1図書館計画での  
 兵庫区の図書館
- 商業業務施設(約600㎡)…郵便局、店舗

###### イ. キャナルタウン中央

- 敷地面積…約8,100㎡
- 工事期間…平成6年度～9年度
- 神戸市住宅供給公社分譲住宅(204戸)  
 …駅前立地を活かしたファミリー向け中心の分譲  
 住宅
- 健康ライフプラザ(約6,800㎡)

図表21-17-7 キャナルタウン兵庫全体整備概要図



…市民・勤労者の健康づくりを総合的に支援する  
中核的施設

- ・商業業務施設（約5,600㎡）…店舗
- ・高齢者介護支援センター（1,900㎡）  
…要介護老人の在宅での生活を支援するための施設
- ・特別養護老人ホーム（約2,300㎡）  
…ねたきりや痴呆症など常時介護が必要な高齢者のための施設
- ・施設用駐車場（約200台）…来街者用の駐車場

ウ. キャナルタウンウエスト

- ・敷地面積…約29,100㎡
- ・工事期間…平成5年度～11年度
- ・住宅都市整備公団賃貸住宅（1,200戸）  
…若年層から中高年層まで多様なライフスタイルに  
応じた住宅を用意
- ・商業業務施設…医院、店舗

③ 公共施設

ア. キャナルタウン広場

- ・敷地面積…約3,000㎡
- ・工事期間…平成7年度～9年度
- ・キャナルタウン兵庫の玄関口にふさわしい歩行者  
系広場として整備
- ・イベントも開催できる多目的広場

イ. 南北歩行者通路

- ・幅員…約10m
- ・工事期間…平成9年度
- ・駅コンコースと広場を平面で結ぶ歩行者のための  
通路

ウ. 自転車駐車場

- ・規模…約500台
- ・工事期間…平成9年度
- ・公共駐輪場を和田岬線沿いに整備

エ. 新運河

- ・延長…約600m
- ・水面積…約3,100㎡
- ・工事期間…平成8年度～11年度
- ・居住者や来街者に潤いと安らぎを感じさせる運河  
を整備

オ. 兵庫駅南公園

- ・敷地面積…約8,050㎡
- ・工事期間…平成9年度～10年度
- ・兵庫運河の雰囲気を活かした魅力あふれる公園を  
整備

カ. 市道兵庫駅西線

- ・幅員…16m、2車線
- ・延長…約140m
- ・工事期間…平成5年度～10年度
- ・JR和田岬線を立体化し、山陽本線の高架をくぐ

る新設道路

キ. 市道兵庫駅南線

- ・幅員…15m、2車線
- ・延長…約900m
- ・工事期間…平成5年度～10年度
- ・跡地整備に合わせた歩道整備

ク. 国道2号横断施設

- ・幅員…4m
- ・スロープの延長…107m
- ・工事期間…平成9年度～10年度
- ・一部階段のスロープ化

キャナルタウン兵庫は平成2年度に事業着手し約10年をかけ、概ね予定通り完成しつつある。貨物駅跡地南地区については、キャナルタウン兵庫の波及効果もあり、都市型住宅の建設が促進された。梅ヶ香地区の老朽住宅の建替促進は、住民参加型の街づくりであり、今後の促進が期待される。

## 10. 浜山地区

浜山地区は、地元と行政がインナーシティの活性化を目指して平成元年からまちづくりに取り組み、平成4年度に事業に着手した地区である。

震災を乗り越え、地元と行政が一体となって「協働」のまちづくりを進めてきており、現在、地区内のあちらこちらに公共施設や住環境の整備改善等、事業の成果が見えはじめ、ダイナミックに進展している状況にある。

### (1) 浜山地区まちづくり協議会の活動

浜山地区まちづくり協議会は平成元年に「子供からお年寄までが安心して快適に暮らせる住みよいまちづくり」を推進することを目的として、浜山地区で活動している住民自治組織の代表者によって結成された。

協議会は地域のまちづくりの課題や将来像を検討して住民の意見や要望を集約し、平成3年7月に「浜山地区まちづくり構想」を条例に基づき「まちづくり提案」として市長に提出した。

### (2) 浜山地区まちづくり事業の概要

神戸市では浜山地区の「まちづくり提案」を

受けて、その趣旨を実現していく方策として道路・公園などの生活基盤を面的に整備できる「土地区画整理事業」と受皿住宅の建設や老朽住宅の建替促進に有効な「コミュニティ住環境整備事業（平成7年度から「密集住宅市街地整備促進事業」）との合併施行により実施することとした。

平成4年2月にコミュニティ住環境整備事業の建設大臣承認を得、同年3月には土地区画整理事業の都市計画決定、続いて平成5年1月に土地区画整理事業の事業計画決定を行い事業に着手した。

① 事業の目的

- ア. インナーシティの住環境整備とバランスのとれた人口定着化の促進
- イ. 都市計画道路高松線や生活道路・公園の整備
- ウ. 災害に強いまちづくり

② 事業の概要

事業手法	地区面積	事業費	備 考
土地区画整理事業	27.7ha	320億円	都市計画決定 H4年3月21日 事業計画決定 H5年1月27日 平均減歩率 17%
密集住宅市街地整備促進事業	24.9ha	241億円	建設大臣承認 H4年2月20日
計	30.7ha	561億円	

(3) 事業の特徴と成果

① 都市計画道路高松線の拡幅

浜山地区では都市計画道路高松線（幅員：現況21m、計画30m）の拡幅後に地下鉄海岸線の建設工事に着手する計画であったため、事業用地の取得に併行して高松線沿道の換地設計を行い建物移転を完了した。

② 受皿住宅の建設

受皿住宅を建設し、入居者の従前地を買収して土地区画整理事業の種地を確保するとともに、事業に伴い住宅に困窮する者の救済を図っている（4カ所、252戸）。

- ア. シーサイドハイツ金平（金平町2丁目）  
56戸 平成7年11月完成

図表21-17-8 浜山地区土地区画整理事業計画図





- イ. パークサイド御崎（御崎町2丁目）  
85戸・6店舗 平成9年2月完成
- ウ. キャナルサイド浜中（浜中町2丁目）  
55戸 平成11年2月完成
- エ. 受皿住宅第4号（吉田町1丁目）  
56戸 平成13年3月完成予定

### ③ 共同建替の誘導

土地の高度利用・人口の呼び戻しを図る観点から、土地の交換分合などができる土地区画整理事業の手法を生かし、共同建替を誘導してきている。

現在4カ所で共同建替が進んでおり、そのうち、高松線沿の3カ所には地下鉄出入口が併設される。

	名 称	所在地	完成年月
1	エクセルシティ御崎公園 (住宅27戸・店舗5区画)	金平町1丁目	平成10年11月
2	キャナルシティ御崎公園 (住宅86戸・店舗8区画)	吉田町2丁目	平成11年11月
3	御崎コート (住宅17戸・店舗2区画)	御崎町2丁目	平成10年12月
4	ネオンシティ御崎公園 (住宅44戸・店舗4区画)	浜中町1丁目	平成11年9月

### ④ 地区計画の導入

浜山地区では次の3つの観点から地区計画を定め、平成9年6月に都市計画決定した。

ア. 浜山地区の中心に位置するセンター地区のうち、共同建替計画が進んでいた東地区において用途別容積型地区計画を導入し、「建物の壁面の位置の制限」と合わせて、住宅用途部分の床の容積率を1.5倍まで緩和する「容積率の最高限度」を定めた。

イ. 地区計画による建物建替のルールづくりによって、一定の条件のもと「角敷地に準ずる敷地」として建ぺい率を角地なみに緩和することとし、小規模敷地での住宅再建の支援を図った。

ウ. 将来、土地が今より細分化され、さらに建て詰まった住みにくいまちになることを防ぐため「建物敷地面積の最低限度」を定めた。

### ⑤ 地域集会所の建設

浜山地区では各コミュニティ単位に地域集会所を建設することとしている。

- ア. 金平集会所 平成8年4月完成

- イ. 御崎材木町自治会館 平成9年2月完成
- ウ. 浜中町自治会館 平成11年3月完成
- エ. (仮称) 吉田町集会所 平成13年3月完成予定

### ⑥ 浜山小学校の移転

地元から強い期待が寄せられていた浜山小学校の移転については、兵庫運河沿にまちづくりのシンボルとなるような新校舎が平成9年9月に完成した。



写真21-17-14 浜山小学校新校舎と浜山地区夏まつり

### ⑦ 福祉施設と公的賃貸住宅の建設

旧浜山小学校跡地には、市と住都公団との共同事業により特別養護老人ホーム・高齢者介護支援センターなどの福祉施設や公的賃貸住宅の整備を進め、平成11年11月に完成予定である。なお公的賃貸住宅は平成10年に災害公営住宅として被災者を対象に入居募集された。

#### (4) 今後の浜山地区まちづくり

浜山地区は都心から至近の距離にあり、平成13年秋に地下鉄海岸線が開業すれば約10分で都心に結ばれることになる。さらに御崎公園の再整備も平成14年のワールドカップサッカー大会を目標として実施される。

まちづくりを契機としてさまざまな事業が実施されることにより、新たなまちづくりの可能性が展開し、浜山のまちがさらに充実し、震災復興、インナーシティ対策に大きく寄与していくものと期待される。

## 11. 大道周辺地区

### (1) 地区の概要・震災前の動き

大道周辺地区は、長田区の新湊川西岸、中央幹線の南北に広がる22.6haの地域である。当地域では、阪神高速道路公団の高速2号線の計画がきっかけとなって、長年地元組織と同公団・市との話し合いが続けられていたため、震災後は比較的スムーズに事業にはいることができた。昭和63年3月、当地域を含む広い範囲の自治会で結成された「高速2号線29自治会連絡協議会」の中に延伸部会が設置され、主に当地区のまちづくりについて検討することになった。更に、平成6年7月に上記延伸部会の専門部会と位置づけられた「大道通まちづくり検討委員会」で、地元の大道通まちづくり協議会と同公団・市との話し合いが続けられた。当時は高速道路事業に抵触した人の移転先となり得る空地も地区内にはなく、工事中だけ仮住居に移転し、地下の道路工事が完了した後、その上部に住宅を建てて戻ってきてもらうという案も議論されていた。

### (2) 被災状況

震災により、区域内の1,170戸のうち倒壊472戸、焼失284戸で、3分の2が滅失した。特に震災後の火災のために中央幹線沿いの2街区がほぼ全焼した。

地区内に約100m間隔で通る公道は幅員が6～9mあるが、その街区内には狭い私道しかない場合が大部分で、狭い敷地、複雑な権利関係など、個別の住宅再建の困難さを予感させる状況であった。

### (3) 復興に向けての活動

平成7年3月17日に住宅市街地総合整備事業の承認を受けた後、3月26日に長田消防署4階で全体説明会を開いたのが具体的なまちづくりのスタートだったが、この説明会には約200人の地元の人々が参加した。当地域はもともと道路を挟んで一つの町があるという形であるが、共同建替え等の事業を考えるには道路で囲まれた街区単位の方が良いため、A～Zの記号を使って16の街区に分け、翌日から12日間連続で街区

毎の説明会を開いた。毎回30～50人が参加して行われた会合は、再建されたばかりの仮設池田南部公会堂が使われた。これは、地元自治会の公会堂が震災で焼失し、地域の人が集まる場所がなくて困っていたので、有志の方が仮再建した自宅の2階を仮設公会堂として提供したものである（広さ約100㎡）。

平成7年4月、徳島県の林業組合からミニハウス（約30㎡）の提供を受け、5月にまちづくり相談所としてオープンした。当初は週6日、コンサルタント・協議会役員・市職員が常駐して個別の相談業務にあたった。又、街区毎の役員会など小人数の会合にも活用された。

大多数の人が住宅を失い散り散りになっている状況の中でまちづくりを進めるには、人々が集まれる場所を確保することに加えて、情報の伝達が大きな課題であった。そこで平成7年3月27日からまちづくりニュースを発行し、説明会開催のお知らせや各街区毎の取組み状況を伝えていった。この大道周辺地区復興まちづくり新聞は、愛称募集の結果「ひまわり」と命名され、街区毎の世話役たちの手を通して配布された。この新聞の中でも繰り返し訴えていたのは、連絡名簿づくりである。元の土地を離れて避難している人たちが連絡を取り合うのに地元の役員さんの果たした役割は極めて大きかった。

平成7年5月、大道通まちづくり検討委員会を再開した。ほとんどの店舗が焼失し一日でも早く営業再開したいという声が高まっていたが、2号線の予定地に再建したのでは2号線の工事が遅れ、結果として町の復興が遅れることが懸念されたので、別の敷地に仮設店舗を設置することが検討された。12月には阪神高速道路公団が取得していた2カ所の用地に8店の仮設店舗が完成・オープンした。

市では街区毎の説明会により共同化等の動きが出てきた街区に対し、コンサルタント派遣（G北街区、H南街区）やまちづくり助成（大道通まちづくり協議会、C南街区、D南街区）によりその活動を支援した。

このうちD南街区では平成8年度の初め頃までは、C南街区と同じように、共同化の検討が行われニュースも発行されていたが、次第に個

別建替えが始まり共同化は実現出来なかった。

平成7年9月から10月にかけて二度目の街区別話し合いをもったが、ほとんどの街区で、個別建替えで行くという答えが返ってきた。瓦礫が残っている間は住宅の再建をしようにも出来ないが、それが撤去され更地になると、共同化の検討をするから建設を待って欲しいと言うのは非常に困難になる。最初の数ヶ月の間に、明確なスケジュールと費用負担を出せるかどうか、共同化が成功するかどうかの分かれ目であるように思える。

#### (4) 受皿住宅

2号線予定地を含んだ広い範囲が焼失し空地になった状況から、一日でも早く住宅を作る必要があった。地元協議会と話し合いをして、地下の道路工事が終わった後、その上に住宅を建てるのではなく、2号線予定地外で共同建替えや地主の土地売却意向のあるところに受皿住宅をつくり、2号線予定地及び受皿住宅の建設敷地に住んでいた人に戻ってきてもらうという方針で事業を進めることになった。

##### ① まぁぶる・おおみち

地権者が住宅建設事業のために(有)大道興産を設立し事業主体となった。震災直後、市からコンサルタント派遣を行い、検討に入ることが、早い事業化を実現した。9階建て32戸の住宅は地権者が石材屋さんであるため大理石(マーブル)を名前に持ち、平成7年10月、当地区で最初の復興住宅として着工した。市は住宅市街地総合整備事業により、共同施設整備等に約1.35億円を補助した。

設計は地元の建築家が行い、事業主の強い意向もあって、震災の教訓をふまえて、太陽光発電、雨水貯水槽、オール電化設備(ガスを使用せず)等の防災上の工夫がなされている。

平成8年12月に完成すると、市が大道興産から32戸の住宅すべてを20年間借上げ、受皿住宅として活用した。

市が借りる家賃は2DK(約63㎡)が12.5万円、3LDK(約72㎡)が14.5万円であるが、入居者の負担額は当初各々5.7万円、6.47万円であった。

##### ② ルネタウン御船

一つの街区で1戸のみを残し全て焼失してしまつたC南街区では、7年3月の説明会のあと、数名の連絡世話人が中心となって全体集会を開き、作業部会を組織して共同化の具体的な条件の検討を始めた。8月にはC南街区復興まちづくり準備会が設立され、住都公団が初めて会合に参加した。

当初は分譲・賃貸併存案を希望する人が多く、住都公団の参画が適切だと判断された。7年12月には「C南街区共同化による復興まちづくり協議会」が設立され、住都公団への事業化検討依頼がなされた。平成8年3月には公団の現場事務所が開設され、7月には計画案がまとまった。

当敷地には震災前に62世帯が居住しており、その他に不在地主等が38人、合計100人の関係者の意見をまとめる必要があった。仮設公会堂を使っての月一回の総会、まちづくり相談所での月2回の役員会、それと「C南街区復興まちづくりミニニュース」の発行などが事業をすすめていった。ミニニュースは平成7年9月から始まり平成10年1月の25号まで続いた。

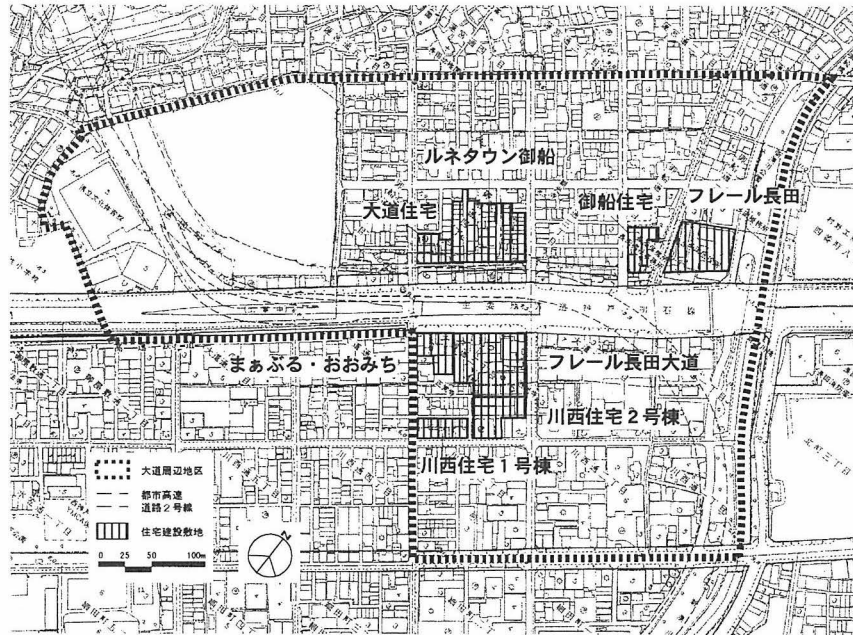
最終的には全て賃貸住宅になったこともあって、地権者のなかには代替地を希望する人が多く、市が7件の用地確保に動いた。また、共同化の検討を始めた時期に土地の買い取りを希望した人もいて、市が平成7年度に2件の先行取得を行った。元の居住者のうち、出来上がった住宅に入居を希望した人は39名であった。

平成9年12月に完成した住宅84戸のうち42戸が住都公団の受皿住宅となり、残り42戸を市が公団から借上げて市営住宅とした。敷地の元の居住者のうち11世帯は市営住宅への特定入居で対応し、市営住宅の残り31戸は一般の災害復興住宅として平成9年10月に募集され、大道周辺地区で事業に抵触しなかった人も多く申し込んでいた。

当住宅の1階には受皿店舗が7店舗用意されて、仮設店舗で営業していた人などが戻ってきた。敷地内には100トンの防火貯水槽が設けられ、また広い集会所を備えて地域の核となるような工夫もされている。この事業は協議会役員



図表21-17-9 大道周辺地区・共同化及び受皿住宅位置図



の人たちの献身的な働きにより成功したものであり、建物の玄関横には、竣工までの軌跡を刻んだプレートが協議会の人たちのカンパにより取り付けられている。

### ③ 市建設型受皿住宅

土地所有者等の土地売却意向があるところを市が用地買収し、4棟の受皿住宅を建設した。

川西住宅1号棟（Z北街区）は一人の地主が所有していた土地を、市所有地を代替地に提供することで買収し、4階建・住宅24戸・店舗2区画を建設した。設計・工事監理は他の3棟と同じく神戸市住宅供給公社に委託し、平成8年11月に着工、9年10月に完成した。11月に入居した22世帯のうち15世帯が応急仮設住宅からの入居であったので、新年を新居で迎えられると喜んでもらった。

引き続き、川西住宅2号棟、大道住宅、御船住宅を建設し、建設型4棟で合計住宅99戸・店舗6区画を供給し、2号線関連の受皿住宅の必要戸数は充足した。用地買収にあたっては、川西住宅2号棟でも大道住宅でも代替地が必要であったし、大道住宅では震災前に池田南部公会堂が建っていた土地を買収して住宅建設することが出来た。

平成9年6月からは阪神高速道路公団も当地区での工事を始めたので、住宅建設工事との調整が必要になった。ルネタウン御船、大道住宅

に近接した場所では、住宅完成までに、地下の高速道路工事用の連続地中壁をつくる必要があることから、大道住宅の工事着手を遅らせ、同敷地を使って2号線工事を進めた。

### ④ 3種類の受皿住宅の使い分け

借上げ型、住都公団、市建設型と、入居条件・家賃体系の異なる3種類の受皿住宅が同じ地区内に併存し、完成時期も異なっていたため、入居申込資格者の年齢・収入・世帯構成・現在の居住状況などにより、その人にとって最適の住宅を選んでもらうのが時間を要した点である。

ただ、どの住宅の場合も申し込みが出来るのは、2号線又は住宅建設により住宅を失った人に限られている。地区内で被災し住宅に困窮している人から、受皿住宅に入りたいという希望が多数寄せられたが、一般の災害復興住宅に申し込んでもらうしかなかった。

そのような制約のもとに行われた住宅建設であるが、大道周辺地区では、受皿住宅の入居者のうち高速2号線に抵触した人は約3割で、受皿住宅の敷地に以前住んでいた人の割合が多いのが特徴的である。被災した人達の「みんなそろって元の街に戻ろう」という思いに幾分かは応えられたのではないかと考えている。

### (5) その他の住宅建設

旧長田区役所跡地は長く避難所・待機所とし

て使われていたが、平成10年3月に市が住都公団に土地を売却し、公団が建設した住宅の一部を市営住宅として借上げる。中央幹線に面した1階部分にはまちの賑わいのため店舗を入れている。平成12年2月完成予定である。

川西住宅2号棟の北側の工場跡地等でも住都公団の住宅建設が行われている。その敷地確保にあたっては、その中にあった宗教施設のための代替地を市が近所に用意した。平成11年7月に完成し、借上げ型の県営住宅になった。

#### (6) ふれあいセンターの活用

平成9年10月に友が丘仮設住宅(60戸)が閉鎖された際、そのふれあいセンター(約66㎡軽量鉄骨平屋建て)を市が先行取得していた土地に移設し、池田南部地区の仮地域集会所として5年間の期間限定で再活用した。これは、それまで仮設住宅に住む人達の心をつないでいたふれあいセンターを、再度地域の人の心をつなぐ場として再利用してもらおうという思いで実施したものである。また震災直後からのまちづくりを支えてきて、平成11年の初めに2号線工事のため取り壊された仮設池田南部公会堂の代わりの場という意味も込めている。

#### (7) 今後の課題

受皿住宅の建設・入居も一段落した平成10年8月、大道通の人に加えて川西通や御船通の人にも参加を求めて5年ぶりに「第5回延伸部会」を開き、地域の今後の課題を検討し始めた。地下の道路工事が終わった後、その上部をどう



写真21-17-15 大道周辺地区の復興状況 (H11.2)

整備するかということが現在の中心議題である。構想としては、震災直後の地元との話し合いの中で、新湊川公園と西代公園をつなぐ緑道として整備したいということが語られている。

## 12. 長田東部地区

### (1) 地区の概要

長田東部地区は、長田区の東端に位置している。東は兵庫区との区境、西は番町地区住宅地区改良事業の区域界、北は新湊川、南は中央幹線に囲まれた約18haの区域で、市営地下鉄上沢駅を最寄駅とする利便性の高い住宅地である。

地域内には、ほぼ100mピッチで碁盤目状に幅員6mの区画道路が通っているが、それに囲まれた街区内では、幅2～3mの私道しか存在せず、接道不良宅地が数多く見られる。また地域内には計画的に整備された公園もなく、震災前には老朽化した戦前長屋や木造賃貸住宅が密集して残っており、住環境面の整備課題が多く残された地域であった。

平成2年の国勢調査では、4,056人が居住していたが、震災によって82%の建物が全半壊し、同7年の国勢調査では、1,605人と激減した。

### (2) まちづくり協議会

当地区では震災直後から、いち早く住民による住宅再建・環境整備の取り組みが始まり、市も住民活動を支援するため、コンサルタントを派遣。平成7年5月には「長田東部まちづくり協議会」(12町、約14ha)が発足し、組織だったまちづくりが正式にスタートした。

平成7年10月には、今後のまちづくりの指針となる「まちづくり構想(案)」を定めている。

#### ○まちづくり構想(案)の概要

- ① まちづくりのテーマ
  - ・コミュニティ豊かな便利で住みよいまち
  - ・災害に強いまち
  - ・お年寄りから若い者の誰もが住めるまち
- ② まちづくりの方向性
  - ・住宅再建を地域ぐるみで進める
  - ・基盤整備で安全なまちをつくる

### (3) 密集事業の導入

市は、まちづくり協議会の構想を受け、住宅の自力再建支援と地区住環境の改善を実施するため、密集住宅市街地整備促進事業を導入した。

- ① 地区面積：17.85ha
- ② 大臣承認：平成9年2月26日
- ③ 事業概要：住宅の共同・協調再建支援  
公共施設（区画道路・街区公園）整備

### (4) 住宅の共同再建推進

「まちづくり構想（案）」の実現に向け、協議会とコンサルタント、市が第一に取り組んだのが住宅の共同再建推進である。

候補地を協議会が選定し、コンサルタントと市がバックアップするというかたちで、ブロックごとに集会がもたれ、以下のような事業が実現した。

- ① ビエント上沢（四番町1丁目）
  - ・戸数：52戸（うち28戸買取市住）
  - ・補助：優良建築物等整備事業
- ② ツイン大開1号館（二番町1丁目）
  - ・戸数：109戸（うち60戸買取市住）
  - ・補助：優良建築物等整備事業
- ③ ツイン大開2号館（二番町1丁目）
  - ・戸数：4戸
  - ・補助：密集住宅市街地整備促進事業
- ④ 六番町3丁目地区
  - ・戸数：38戸（うち34戸借上市住）
  - ・補助：密集住宅市街地整備促進事業



写真21-17-16 ビエント上沢

### ⑤ 六番町2丁目地区

- ・戸数：20戸（うち18戸借上市住）
- ・補助：密集住宅市街地整備促進事業

これらの事業は、等価交換方式による共同再建だが、市街地西部での復興住宅供給を早期に進めようとする市の意向と、事業の安定的実施を目指す再建組合との意向が一致し、保留床を買い取ったり、借り上げたりして市営住宅として活用している。

### (5) 「まちづくり提案」

震災後の2年間で、住宅の共同再建推進に一定の成果があったものの、街区内部のいわゆる「あんこ部分」には空き地が多く残されていた。一方で個別に再建が進んでいるところでも、細街路が拡幅されずに建て詰まったまちが再生産されつつあるなど、住環境上の課題は残されていた。協議会も平成9年の夏頃から、復興まちづくりの第2段階として「道路の改善」「生活サービス施設の整備」や「建物のルールづくり」に取り組み始めた。

モデルとなる街区を選び、細街路や小公園の効果的・効率的な整備について議論を重ね、平成10年9月26日の総会で「まちづくり提案」を議決し、10月7日に神戸市長に提出した。

この「まちづくり提案」は、平成7年10月に定めた「まちづくり構想（案）」を実践するための具体的手法提案といえるもので、その内容は、「協議会全域のまちづくりの基本的考え方」とモデル街区として先行的に話し合ってきた「五番町3丁目・六番町3丁目のまちづくり計画」とで構成されている。

なお、現在モデル街区以外でも同様に具体的な整備の計画づくりが進められており、順次まちづくり提案に追加される予定である。

#### 【まちづくり提案】

- ① まちづくりの基本的考え方
  - ア. 各ブロックに生活道路を整備する。
  - イ. 身近な小公園を整備する。
  - ウ. 建物のルールを定め、住み良く魅力ある住宅の建設を進める。
  - エ. 地区計画制度を利用してまちづくりを進める。



- ② 五番町3・六番町3のまちづくり計画
  - ア. 生活道路の整備（2路線：幅員6m）
  - イ. 防災小公園の整備（1カ所：五番町3）
  - ウ. 建物ルールを定める



写真21-17-17 生活道路整備のイメージ図

## (6) 防災街区整備地区計画

市では、まちづくり提案を受け、地区計画の検討を進めた。

一方、震災の教訓を踏まえ、「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」が施行され、この中で新たな地区計画制度（防災街区整備地区計画）が創設された。

この新制度の特徴は、火災に対する市街地の防災性確保に必要な地区レベルの防災施設と建物の防火的配慮を計画誘導できる点である。まさに長田東部地区のまちづくり提案の趣旨と合致するものであったため、本制度を活用した地区計画案を市が提案し、縦覧・審議を経て平成11年3月に全国で初めて「防災街区整備地区計画」を決定した。

今後、まちづくり提案の追加を受け、地区防災施設、地区整備計画の拡充を行う。

### 【長田東部地区防災街区整備地区計画】

- ① 区域面積：14.9ha
- ② 地区防災施設：
  - ・道路2カ所（幅員6m、延長約250m）
  - ・公園1カ所（約660m）
- ③ 地区整備計画（約3.1ha）：
  - ・建物用途の制限（ホテル、ボーリング場、スケート場等）
  - ・敷地面積の最低限度（60㎡）
  - ・建物構造の制限（外壁・軒裏で延焼の恐れのある部分を防火構造等とする。）

長田東部地区は、市内でもっとも多く共同再建事業を成功させた地区のひとつである。また、住環境の改善についても、生活道路や防災公園の計画づくりを進め、全国で初めて「防災街区整備地区計画」を策定するなど、大きな成果があった。

こうした共同化事業や生活道路・防災公園の整備は、任意事業で行われており、確実な事業遂行のためには、地元の合意形成が必須条件となる。この住民合意を形成するまでに再建組合や協議会役員の並々ならぬ努力があったことは言うまでもない。

今後、モデル街区以外の道路計画づくりや、沿道の土地活用促進など、地域の活気を取り戻すために、協議会を中心とした地域住民のまちづくり活動の実践がますます期待される。

## 13. 重池町1丁目地区

### (1) 地区の概要

重池町1丁目は、長田区の東端、新湊川の北側に位置する住宅地である。地区全体が急傾斜地で、入り組んだ細街路に面して石垣やよう壁を備えた戸建て住宅や長屋・木賃アパート等が混在する住宅地であった。

阪神・淡路大震災では、建物だけでなく宅地の石積みや道路のよう壁なども崩壊し、甚大な被害を受けた。

#### 【地区の特徴】

- ① 位置：長田区重池町1丁目の一部
- ② 区域面積：約4,700㎡
- ③ 地形：地区全体が急傾斜地
- ④ 道路状況：私道・公道が混在。幅員は2～3m程度。
- ⑤ 建物：震災前は32棟。用途は戸建て住宅、長屋、木賃アパートなど。中には戦前に建てられたものもあった。

#### 【被災状況】

- ① 宅地等：丘陵地全体が崩壊。道路、宅地とも原形をとどめぬほどの被害。
- ② 建物：全体の75%、24棟が倒壊。

### (2) グループ再建の取り組み

宅地や道路まで大きな被害を受けたことから、個々の地家主による自力復旧は困難を極め、兵

庫県による急傾斜地崩壊対策事業の対象となった場所と対象外の場所とで復旧状況に大きな差が生まれた。

同事業の対象とならなかった場所では、震災後1年半以上復旧が進まなかったが、阪神・淡路大震災復興基金による「道路整備型グループ再建制度」の創設をきっかけに、平成8年8月に住民の方々による話し合いが始まった。

話し合いの中では、「まず崩壊した道路や宅地を協力して復旧させなければ住宅を再建できない」、また「せっかく道路復旧するなら、従来工事用の車両はもとより、普通自動車も通行できなかった細街路を拡幅して整備したい」などの意見が出された。

区域内には市道1路線、私道2路線の3つの主な細街路があったが、市では性格の異なる細街路の路線ごとに整備方針を検討するため、専門家を派遣した。

### (3) 道路整備の方針

3路線ごとに所有者・所有形態・権利者の経済的状況等が異なるため、路線ごとにコンサルタントの派遣を行い、個別に集会がもたれた。その結果、以下のように整備方針が決定された。



写真21-17-18 復旧した私道（南側）と沿道の住宅

#### ① 市道

- 各々の建て替えにあわせて拡幅し、4 m幅となるよう道路中心線を決定する。
- 更地ですぐに拡幅できる部分は、地主の協力により宅地石積み等を移設して先行的に拡幅する。
- 拡幅部分の用地で、地主の了解が得られたと

ころは、市に寄付する。

- 現道と拡幅寄付部分は市が整備し、寄付しない拡幅部分は地主等が整備する。

#### ② 私道

- 地主間の協議により、4 mの拡幅範囲を決定する。
- 更地で拡幅できる部分は、各々地主らによって石積み等を移設。
- 原道・拡幅部分とも補助を受けて整備する。

### (4) 活用制度

重池町は、面的整備事業の区域ではないため、基金や市独自事業等をどのように効率よく活用して、再建者の負担を軽減するかが整備実現に向けた大きな鍵となった。

#### ① 道路整備型グループ再建制度：整備計画検討のためのコンサルタント派遣

- 私道（南側）：H9.1（申請者7名）
- 公道：H9.7（申請者5名）
- 私道（北側）：H9.8（申請者6名）

#### ② 私道災害復旧工事助成事業：私道の復旧整備に対する補助

- 私道（南側）：延長74m,幅員4 m
- 私道（北側）：延長66m,幅員4 m

#### ③ 住宅再建型道路整備事業：道路拡幅に伴う宅地石積み等の移設

- 6カ所：延長110m
- 補助対象事業費合計：74,366千円
- 補助額合計：15,299千円

#### ④ 狹隘道路環境整備事業：寄付による市道の拡幅整備

- 5カ所：延長58m

### (5) 復興状況

上記のような取り組みの結果、市道については平成9年10月に中心線を決定した。また、5宅地で住宅建設などの機会に、石積み移設（住宅再建型道路整備事業を活用）と道路整備（狹隘道路環境整備事業を活用）を行い、部分的ではあるが、道路拡幅が実現した。現道部分の復旧工事も、平成10年度に予定した。

また、私道については、2路線とも拡幅整備が完了した（いずれも宅地石積み移設は住宅再

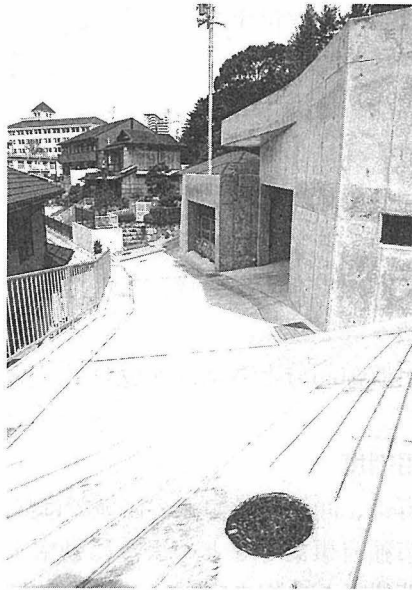


写真21-17-19 復旧した私道（南側）

建型道路整備事業、道路復旧工事は私道舗装助成を活用)。

こうした取り組みの結果、区域内に23戸の住宅が建設され、さらに重池に接する兵庫区側の細街路でも拡幅整備の話合いが始まるなど、地区整備の波及効果が現れており、まちとして着実な復興を遂げつつある。

重池町の事例は、斜面地での細街路整備や住環境改善手法のひとつの方向を示すものとなった。

しかし、この成果は、大きな被害のため、個々人が協力しなければ住宅再建できなかったという事情があったからなし得たものでもある。

斜面市街地の現状は、平坦な密集市街地よりさらに複雑で困難な課題を抱えており、今後さらに、都市計画的な事業や防災面のきめ細かい施策などの検討が必要である。

## 14. 野田北部地区

### (1) 地区の概要

野田北部地区は、長田区の西の端JR鷹取駅前から南東に広がる地域で、駅前商店街と古くからの住宅地である。

震災以前から、商店街の活性化、違法駐車・駐輪問題などに取り組み平成5年に野田北部まちづくり協議会を発足させて、まちづくり活動に取り組んでいた。神戸市の西部インナー地区特有の

細街路、狭小宅地による住環境問題が存在する。

### 【地区の特徴】

- ① まちづくり協議会範囲：長田区浪松町、長楽町、本庄町、海運町各町2～4丁目
- ② まちづくり協議会面積：約13ha
- ③ 震災前世帯数：1,031世帯
- ④ 概要：駅前には商店街、その他は住宅街。道路は100mメッシュに8mの街区道路が存在するが、街区には全て約3m幅の細街路である。街区内道路の半分弱が私道で、平均宅地面積は47㎡。

### 【被災状況】

協議会地域内で海運町2, 3丁目は全焼、長楽町・本庄町は全壊7割弱半壊2割強の被害。

浪松町は大規模の建築物が多かったため被害は少なかった。

### (2) まちづくりへの取り組み

#### ① 震災後の協議会活動

野田北部まちづくり協議会は震災前から大公園やコミュニティ道路整備等の活動を行っており、震災後は直ちに住民の安否確認、救援物資の受け入れ、夜警等の活動を行った。

2月には独自にまちづくり提案を行う等、活発な活動を行った。

また、協議会の区域の一部（海運町2, 3丁目）が区画整理事業地区に指定され、安全なまちづくりと早期住宅再建を目指して、区画整理事業に対する勉強会、意向調査等を協議会主体で行い、震災復興のまちづくり活動を通して協議会活動のノウハウを蓄積した。

自ら区画整理の換地案を提案するなどの活動の結果、神戸市で最初に仮換地が行われることになり再建がすすんでいる。

#### ② 区画整理以外の地域

区画整理事業地区は、既成市街地の密集地区特有の細街路がなくなり、4.5m・6m以上の幅員の道路が敷設され、防災上安全な街になることが担保される。

しかし、それ以外の地区は道路が狭いままで狭小敷地が多く、個々に再建が困難な場合が多い。その結果基準法が守られず再建された場合、震災前のまちなみと同様な状態に戻ってしまい、同じまちづくり協議会地区の中でまちなみに大きな差が出てしまう恐れがあった。



以上のことからまちづくり協議会は震災後すぐに、何とか区画整理と遜色ないまちなみをつくる方法を模索し、地区計画などの勉強を行った。

また、狭小敷地や長屋建て住宅の健全な再建のための共同化・協調化の勉強会も頻繁に開催された。

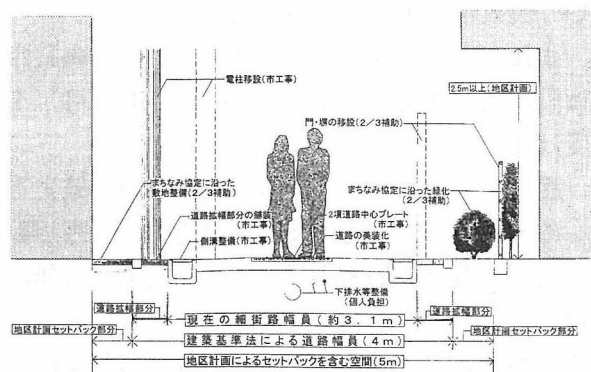
### ③ 街並み誘導型地区計画

野田北部地区の様に幅員3mの道に面して敷地いっぱい建物が建っている場合は、建築基準法を守って再建すると非常に小規模な住宅しか建たない場合が多い。

住民が戻ってくるに際し、基準法を守り従前に近い床面積の住宅が再建でき、しかも安全で快適なまちづくりが出来る方法として「街並み誘導型地区計画」の導入をコンサルタントや行政と検討した。そして、平成8年7月にまちづくり提案と地区計画に関する要望書を神戸市に提案し、これを受けて平成8年11月に街並み誘導型地区計画が告示された。

この地区計画は道路沿いの外壁面の後退、最高高さ制限、用途制限などの規制と、道路斜線制限の撤廃、前面道路幅員による容積制限の撤廃という緩和を合わせもった地区計画制度である。この地区計画と、この制度の施行により活用できるインナー長屋改善制度の建ぺい率の10%緩和により、細街路に面した狭小宅地でも従前面積に近い面積の住宅の再建と、幅5mの空間の確保が担保されることになった(図表21-17-10)。

図表21-17-10 街並み誘導型地区計画と街なみ環境整備事業による細街路整備のイメージ(私道部分)



### ④ 共同化・協調化

狭小敷地での住宅再建の手法としての共同化・協調化の取り組みも熱心に行い、住宅市街地整

備総合支援事業により支援された10軒長屋の協調建て替えと、2件の共同化建て替えに成功している(後掲⑦)。

### ⑤ 街なみ環境整備事業

地区計画による規制・緩和によるまちづくりは住民主体でルールを決めて取り組んでいくものである。住民主体のまちづくり活動に対し、神戸市としても美しいまちなみを創るための支援策として、平成9年6月に「街なみ環境整備事業」を導入した。この制度は住宅の再建そのものを促進するものではないが、美しいまちなみをつくるための色々なメニューを持っている。

事業に際し住民が市と結んだ街づくり協定では「緑あふれ、ぬくもりとうるおいのある下町」の創造と「野田北部らしさ」の追求を目標に置いている。

事業の内容は、ア. 美しいまちなみを形成する個人の住宅の門・塀・植栽・舗装工事費に対して助成を行う、イ. 市の直接施行で、私道・公道を問わず細街路の美装化を行い下町のぬくもりのある路地を再生する、二種類から成り立っている。

### ⑥ 細街路の美装化の進め方

幅員3m程度の道路は基準法の42条2項道路であるが、道路の中心が不明確であるため、基準法上の2mのセットバックが位置が不明確で、そのため道路境界が直線にならないという危険性があることが問題である。

そのため野田北部地区では事業の最初に道路の中心線を住民が確認することから始め、神戸市で最初に2項道路の中心線確認書を市が受理した。

また道路の舗装材料、愛称についても話し合いで決定している。

そのため協議会役員を含め沿道住民が工事中に数回の話し合いの機会をもっている。

### ⑦ 進捗状況(平成10年末)

共同化: 1) 従前戸数6戸→完成戸数24戸

民間デベロッパー

2) 従前戸数6戸→完成戸数14戸

民間デベロッパー

協調化: 従前戸数10戸の長屋3棟10戸の鉄筋コンクリート長屋(建物共同、敷地個別所有)

個別再建：既存建物 213棟  
 再建建物 220棟  
 仮設 21棟  
 更地 184ヶ所  
 細街路整備：平成9年度 2路線  
 平成10年度 5路線

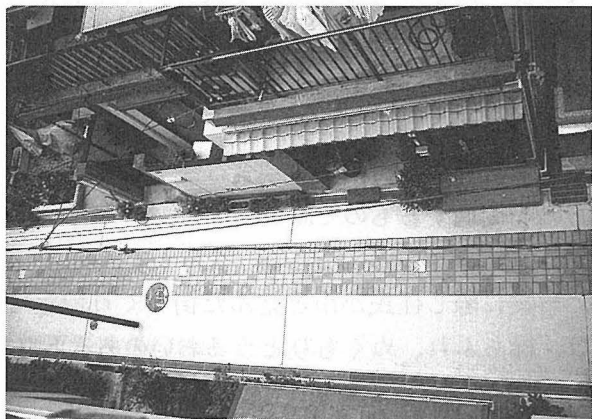


写真21-17-20 街なみ環境整備事業による細街路の美化（野田北部地区）

### (3) まちづくり事業の成果・問題点

野田北部地区は震災前より活発にまちづくり活動を行っており、そのため全半壊率90%以上の大被害を被ったが、協議会の活動、住民の組織化は迅速であり、震災後の安否確認、避難場所の把握、救援物資の受け入れ、区画整理事業に対する取り組み、まちづくりへの取り組み等、全ての面で自治会でなくまちづくり協議会が精力的に活動している。

まちづくりを行っている団体は震災の緊急時に際し非常に役に立っており、また街の復興に際しても単に個々に再建するだけでなく、自分たちの街の将来を考えた復興をすることができる。

しかし野田北部のように震災直後からまちづくりに取り組んだ場合でも、まちづくりのルールとなる地区計画の施行に2年近い時間がかかっており、その間に住宅再建の大部分がすすんでしまい、美しいまちなみをつくるのに若干手遅れになった感は否めない。

## 15. 番町地区

### (1) 地区の概要

番町は、長田区市街地の東部に位置し、山手

幹線を中心に東西約800m、南北約650mの広大な地域であるが、この中心部8.55haを住宅地区改良事業区域として、住環境整備を行ってきた。

住宅地区改良事業の歴史は古く、昭和2年に「不良住宅地区改良法」が制定されている。しかし旧憲法下での法であるため、戦後の新しい時代に適用するには問題も多いことから、昭和27年以降は公営住宅法のもとで実験的に事業が行われ、この時代に番町地区も174戸の改良住宅が建設されている。

昭和35年に、現行の「住宅地区改良法」が制定され、住環境整備が本格的に始まり昭和44年に「同和対策事業特別措置法」が施行され、同和対策事業としての改良事業がスタートし、神戸市においては「神戸市同和対策事業長期計画」（長計）が昭和48年に策定され、この長計に基づいて事業を推進してきた。

番町地区では2,718戸の改良住宅を建設している。

現在、この長計上の事業は完了し、番町地区において、仮設住宅の除却、公園整備、敷地整理、事業用地の処分など事業の終息に向けた事務を進めている。

### (2) 震災後の復旧・復興

番町住宅地区改良事業は、昭和35年以降、地域を第1地区から第5地区まで、五つの地域に分けて事業を行ってきており、震災時には第3地区まで事業が終息しており、第4地区と第5地区で未買収建物が134戸残っていた。これら未買収建物のうち、104戸（77.6%）が全半壊という甚大な被害状況であった。

また、事業抵触者が一時使用する改良事業用仮設住宅も被害（484戸中160戸が使用不可）を受けた。

震災直後から、まず①事業抵触者の避難先等を確認する安否確認、②未買収建物の現況把握、③未入居仮設住宅・市営住宅の一時開放と無断侵入の拡大防止調査等を行うとともに、④所在確認がとれた事業抵触者との買収・移転交渉を積極的に進め、⑤被害のあった改良事業用仮設住宅の補修及び不足分の建て替えや新築を行い、事業抵触者の生活安定と事業の推進に全力を上

げて取り組んだ。

震災で未買収建物が壊れたということで、震災後の約2年余りで、ほとんどの買収・移転契約を完了し、未契約となった2件についても、土地収用法による収用裁決を経て、平成8年11月には全ての土地・建物の買収・移転が完了した。

このような買収事務の進捗に伴い、震災後は番町第4地区で、28号棟増築棟、34号棟を、番町第5地区では29号棟増築棟、長田駅前住宅、33号棟、32号棟増築棟、35号棟と順次着工・竣工し、番町住宅地区の最終住棟である36号棟も、平成10年9月に竣工し、同10月より入居している。



写真21-17-21 番町住宅36号棟

以上のように番町住宅地区の改良事業は、特に震災後、過去に例を見ないスピードで進捗してきた。改良住宅で最後になる36号棟への入居も進んでいるが、番町地区全体を見れば、一部で未入居の事業抵触者も残っている。現在、これら未入居世帯の入居促進に努めるとともに、改良事業用仮設住宅の除却が課題となっており、跡地の活用により地域のまちづくりに貢献することができると考えている。

昭和35年の住宅地区改良事業法施行時より進めてきた「番町住宅地区改良事業」も、38年を経過した平成10年度をもって、長計上の全ての住宅が完成した。この間、幾多の苦難があったものと推測されるが、神戸市地域改善まちづくり協議会（旧「神戸市同和促進協議会」）をはじめとする諸団体や地元住民の方々の協力があっ

てここまで事業を推進することができた。

## 16. 真野地区

### (1) まちづくりの経緯

#### ① 地区の状況

真野地区は、長田南部に位置する面積約39haの地区で、住宅は戦前からの長屋が多く、機械・金属・ゴムなどの中小零細工場が混在する住工混在地区である。道路は、大正時代の耕地整理でつくられた約100m間隔の区画道路があるが、幅員は約5mと狭く、街区内は3m未満の私道となっているなど、住環境上多くの問題を抱え、人口の減少とともに高齢化が進行していた。

#### ② 住民主導のまちづくり

真野地区では、昭和40年代初めから住民運動として公害問題をはじめ様々な活動が活発に行われ、一定の成果を上げてきたが、住宅の過密・老朽化、住工混在、狭小な道路といった住環境上の問題は依然として残っていた。

昭和53年12月に、地元住民、工場、商店主、学識経験者、コンサルタント、市の職員も参加した「真野地区まちづくり検討会議」が発足し、活動成果として20年後をめざす将来像「真野地区まちづくり構想」が昭和55年7月に提案された。

構想では、人口の定着、住宅と工場の共存・共栄、うるおいのある住環境というまちづくりの3目標と、住工分離などの土地利用構想、道路拡幅や緑道整備などの道路構想、長屋の共同建替などの建物構想といった、20年後の真野の将来を描いた「将来像」と、将来をめざしできるところから段階的にまちづくりを進める計画が提案された。第1期計画として、手遅れにならない予防策としてのルールづくりと、将来像に向かって実現可能なところから実施するものづくりが示され、また、まちづくりの進め方として、住民と行政とが役割分担してまちづくりを進めるという原則も打ち出した。

この構想を実現していくための地元組織として昭和55年11月に「真野地区まちづくり推進会」が発足し、まちづくりが動き出した。

#### ③ まちづくり支援と震災前の密集事業



図表21-17-11 番町地区改良事業概要

平成11年8月末現在

事業地区名		番町第1	番町第2	番町第3	番町第4	番町第5	番町地区全体	
地区指定日		昭35.10.1	昭46.2.18	昭48.1.17	昭56.8.19	昭56.6.25		
事業認可日		昭35.11.25	昭46.1.25	昭47.12.27	昭56.10.19	昭56.10.19		
施行期限		昭和48年度	昭和62年度	昭和61年度	平成8年度	平成10年度		
事業種類		地域改善	地域改善	地域改善	地域改善	地域改善		
地区現況	地区面積 ha	1.32	2.41	0.41	1.27	3.14	8.55ha	
	住宅数 戸	176	403	86	241	521	1,427戸	
	不良住宅数 戸	152	381	78	230	458	1,299戸	
	住宅密度 戸/ha	162	196	344	196	189	——	
	不良度 %	87	95	91	95	88	91%	
整備計画	改良地区内住宅地区外	349戸 30戸	580戸 626戸	110戸	205戸 138戸	431戸 249戸	1,675戸 1,043戸	計2,718戸
	地区改良分	店舗集会所	店舗作業所 集会所 管理事務所	作業所集会所	店舗作業所 集会所	店舗作業所 集会所		
	他施設	——	地区センター 公民館 保育所	——	浴場：存置	浴場		
公共施設等	道路	道路	道路	道路	道路			
建設	完成地区内地区外	349戸 30戸	580戸 626戸	110戸	205戸 138戸	431戸 249戸	1,675戸 1,043戸	計2,718戸
	今後の建設予定	—完了—	—完了—	—完了—	0戸	0戸	0戸	

◆改良住宅内訳

番町8号棟	35	番町16号棟	60	番町22号棟	110
9	40	17	104		
10	40	18	105		
11	45	20	111	番町19号棟	90
12	40	24	91	21	75
13	35	25	109	駅南	76
14	54			一番町1-6	385
15	60				
地区内計	349	地区内計	580	地区外計	626
房王寺	30				

◆番町地区全体進捗率 (完工ベース)

$$\frac{2,718戸}{2,718戸} = 100\%$$

◆長期計画

番町第1・3地区及び第2地区の16.17.19.21号棟・18号棟の31戸は対象外

地区名	計画戸数	建築戸数
番町第2	846戸	846戸
番町第4	343戸	343戸
番町第5	680戸	680戸
合計	1,869戸	1,869戸

$$\text{進捗率} = \frac{1,869戸}{1,869戸} = 100\%$$

(完工ベース)

(注)  は、事業完了地区

◆公営住宅(既設)

公営手法による改良住宅	番町1号棟	24戸	小計	計
	2	24		
	3	24		
	4	24		
	5	24		
	6	24		
	7	30		
同和向公営住宅	一番町7号棟	90戸		
		174戸		264戸

市は地元のルールづくりを支援するため、真野地区をまちづくり条例によるまちづくりのパイロット地区として位置づけ、昭和57年5月に「真野地区まちづくり推進会」を条例に基づくまちづくり協議会として認定し、同年10月にはまちづくり構想に沿って「まちづくり協定」を市長と真野地区まちづくり推進会との間で締結するとともに、その内容の一部を同年11月に地区計画として決定した。

また、ものづくりを支援するため、密集住宅市街地整備促進事業の前身である住環境整備モデル事業の国の承認を昭和57年2月に受け、段階的なまちづくりを進めてきた。

震災前までに、事業実施に伴い住宅を失う世帯向けの住宅として分譲住宅を16戸、賃貸住宅を27戸建設するとともに、道路の拡幅、隅切り、公園等の整備や共同建替（1団地、店舗併用住宅6戸）への支援を行うなど住環境整備に取り組み、一方では、工場跡地を取得して市営住宅（1団地、107戸）を建設し、人口の定着に努めてきた。

さらに、第2期計画として、公共住宅の建設等の地区全体の事業と街区ごとの事業に分け、街区を総合的、段階的に整備していくための街区計画を街区ごとに検討し、ものづくりを進めた。計画がまとまった街区では、街区道路計画基本協定の締結などを受けて、用地の取得に努め、住民主体・行政支援のまちづくりを実践してきた。

## (2) 震災後の活動経過

### ① 震災の状況

真野地区では地震当時約2,200世帯、5,700人が居住していたが、全壊の家屋が24%、半壊が34%という被害を受け、19名が死亡した。

### ② 住民自身による住民救援活動

震災直後に発生した東尻池7丁目の火災に対するバケツリレー等での近隣住民の初期消火活動や地元企業の自衛消防団による消火活動、荻藻通2丁目でのビル倒壊により生き埋めとなった住民の地元住民による救出活動、各町丁での自治会による自主的な炊き出しといった、震災発生直後の地域住民自身の手による救助・救援

活動が行われた。

また震災3日目には、住民主体で真野地区災害対策本部が避難所の小学校に設置され、16カ町の連合という形で町会長会議を頂点に置き、自治会―班長―住民という流れがシステムとしてつくられた。

地区内の救援物資の搬入・仕分け・配布、炊出しボランティアの受け入れ、夜警番、地域情報誌の発行など、地元住民自身による被災者救援の素早い対応は住民に安心感を与え、まちづくりの中で培われてきた地域コミュニティは、災害に対してもその力強さを発揮した。

### ③ 被災建物に対する活動

こうした真野地区の地域住民による自助の活動に呼応する形で、外部の専門的なボランティアとのネットワークが生まれた。震災により老朽住宅を中心に大きな建物被害が生じたことから、生活再建に向けて住宅の問題に対処するため、専門的なボランティアの応援を得て建物の安全調査や相談活動等が行われた。

また、建築相談の中で、屋根の雨漏り対策としてのブルーシートの張り替え要望が多く出されたため、応急修理作業の対応が住民のボランティアによる建物レスキュー隊の手で行われた。

これらは、真野地区の住宅復興を支援しようと、個人の住宅再建の支援に地域として取り組んだ活動であった。

## (3) 震災後のまちづくりの動き

### ① 震災後の密集事業の取り組み

#### ア. 共同建替再建への支援

火災により焼失した東尻池町7丁目の立江地区では、個別再建の難しい長屋地区であったため、震災後早くから自治会役員、専門家グループ、市の協力の下に共同再建の動きが開始され、借家13戸、持家5戸の計18戸の住宅と2店舗からなる共同建替事業が実現し、東尻池コートが完成した。持家部分は住宅・都市整備公団のグループ分譲住宅制度を、賃貸部分は同公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度を活用し、賃貸住宅12戸については民間借上型の市営住宅とするなど各種制度を活用するとともに、市では共同建替事業に対して密集事業の共同化助成を行い、

事業を支援した。再建された建物は、以前からあった井戸やお地蔵さんを活かし、路地の雰囲気を持つ空間づくりが行われ、下町型集合住宅として長屋共同建替のモデルとなると期待している。



写真21-17-22 共同建替・東尻池コート（真野地区）

また、苧藻通4丁目においても、東西大通りの道路拡幅に協力してもらって共同建替（店舗併用住宅2戸、住宅4戸、店舗1戸）が進められ、市も共同化助成を行って支援している。

#### イ. 道路拡幅及び街区内道路の整備

真野小学校の新校舎完成にあわせた小学校東側歩道の整備、真野ふれあい住宅の完成にあわせた浜添3丁目での東西大通りの歩道や街区内道路の一部の整備を進めた。

#### ② 公的住宅の供給

##### ア. 災害公営住宅

既成市街地、特に被災地での災害公営住宅の供給場所に限りがある中で、真野地区では、震災前から建設中であった東尻池住宅をはじめ、地区内で先行取得していたまちづくり用地等の活用や民間再建との連携によって小規模ではあるが、7カ所で災害公営住宅の供給が進められた。

市建設型災害公営住宅としては、建設中であった市営東尻池住宅（20戸）に引き続き、市営東尻池第2住宅（16戸）、デイサービスセンターを併設したシルバーハウジングとして市営シルバーハイツ東尻池（20戸）、新しい住まい方をめざして共同の居間、食堂、台所、談話室等の協同室をもったコレクティブ住宅を市営住宅として初めて供給した真野ふれあい住宅（29戸）

というように、高齢者の多い、地域コミュニティ豊かな真野地区にとって歓迎される多様な公営住宅が建設された。

また、民間借家の再建と連携して、東尻池コート（借上公営12戸）、湯川マンション（借上公営29戸）、計41戸の民間借上型の市営住宅（民借賃）が供給された。これらの民借賃には、従前居住していた借家世帯も13世帯が入居している。

さらに、住宅・都市整備公団の住宅市街地整備総合支援事業による従前居住者用住宅として建設されたフレール長田苧藻通（22戸）を借上型の市営住宅として供給した。

震災後の真野地区において供給されたこれらの公営住宅は、制度上の工夫を通して多様な供給手法により震災後5年間で7団地、計148戸が供給され、地区における住宅復興の中核として大きな役割を果たした。

#### イ. 特定優良賃貸住宅

中間所得者向けの民間賃貸住宅として特定優良賃貸住宅制度を活用したエスポワールダイエイ（39戸）が建設された。

#### ③ 公共施設の整備

震災前から地元要望があった公共施設についても、震災後大きく進展した。真野小学校の新校舎完成、旧真野保育所と苧藻保育所の統合によるしりいけ保育所の完成、真野地域福祉センター、真野児童館、デイサービスセンターの完成とともに、地下鉄海岸線駅舎の建設が進んでいる。

## 17. 真陽地区

### (1) 地区の概要・震災前の動き

真陽地区は、長田区の新湊川西岸、浜手幹線の南に位置する8.2haの地域である。平成2年11月に、阪神高速道路公団の高速2号線南伸部が都市計画決定されたが、それがきっかけとなって当地区のまちづくりがスタートした。

当地区では高速2号線が既存の3号神戸線と接続する湊川ジャンクションが計画されていることもあって、広い範囲の住宅・店舗・工場が事業により立ち退きをせまられており、その移転先の確保が重要課題であった。平成3年9月

に地元自治会が実施したアンケート調査では、8割以上の人が「この町に住み続けたい」と答えており、定住意向が高いことがわかる。

平成4年8月に特定住宅市街地総合整備促進事業（現在の住市総事業）の事業承認を受け、同制度により必要な住宅建設を進めていくこととなった。平成5年2月から、公園用地をふりかえた土地に、真陽住宅（5F、25戸）の建設を始め、6年4月から入居しているが、必要な戸数にはまだまだ足りない状況であった。

## (2) 被災状況

震災により区域内536戸のうち倒壊238戸、焼失8戸で、あわせて46%の住宅が滅失した。被害は大きかったが残った建物と空地になった敷地が混在しており、共同住宅建設が可能ならなかった空地は地区内に見当たらなかった。しかし倒壊を免れた住宅も、もともと狭い敷地に建つ老朽住宅が多く、かなり被災しており、何らかの手当てを必要としていた。

## (3) 震災後の整備方針の検討

地震直後から、庄田町1丁目等で街区別の説明会を10回開催し、共同建替えや土地の売却意向等を調べた。そのうち西尻池町4丁目では、平成7年3月から1年間まちづくり勉強会を続け、真陽第三住宅（後掲(5)）の建設を実現した。

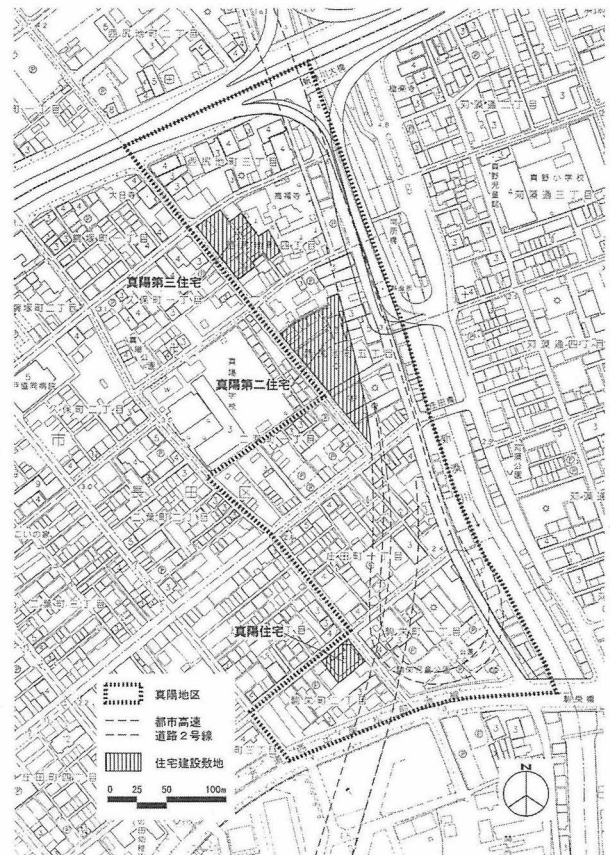
権利者による共同建替えなどは実現しなかったが、地主・借地権者・借家人等の意向を確認していった結果、市が用地買収して2棟の受皿住宅を建設し、高速2号線に抵触する人の移転先とすることとなった。

## (4) 真陽第二住宅

高速2号線に抵触して市外に移転した工場等の残地を阪神高速道路公団が買収していた土地が合計約2,405㎡あったので、それに隣接した一般住宅敷地をあわせて3,383㎡の敷地を確保し、9階建・住宅79戸・店舗8区画の受皿住宅を建設した。

用地買収にあたっては、10件の建物が残っており人も居住していたので、近くに代替地提供2件、借地権付住宅斡旋2件を行った。平成7

図表21-17-12 真陽地区受皿住宅位置図



年3月から用地買収を始めたが、途中一部の工場移転が遅れたため、着工できたのは平成9年3月で、平成10年9月に一部外構工事を残した状態で建物が完成し入居しており、全体完成は平成11年2月である。

入居者は、同住宅敷地に住んでいた人が6世帯、2号線に抵触して住宅を失う人が66世帯である。

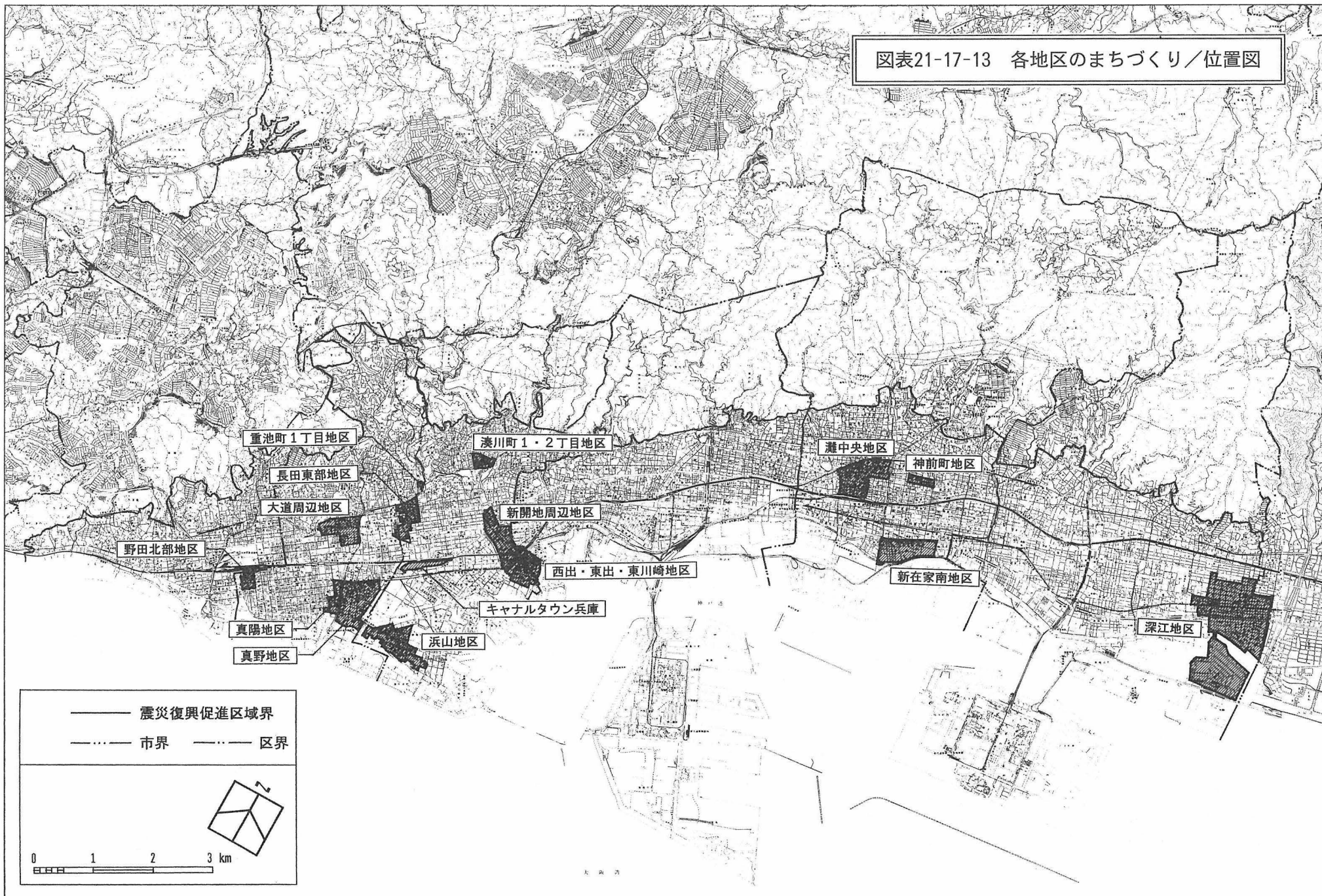
店舗については、以前の店舗面積に応じて25㎡～50㎡の区画を用意したが、出店希望者が途中で辞退し別の業種に変更になり何度も設計変更が繰り返された。震災で周辺の人が減っている中で新しい店の家賃を払って商売を続けられるか不安だというのが主な理由であった。入居者の初期負担を少しでも軽減するため、標準内装工事は本体工事の中で行うことにした。

## (5) 真陽第三住宅

敷地となった2,032㎡には、土地所有者18、借地人12、借家人18と権利が分かれており、震災後も13戸の住宅が残っていた。平成7年3月



図表21-17-13 各地区のまちづくり/位置図



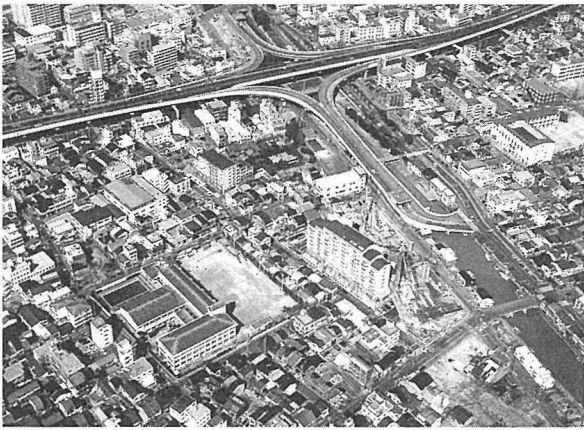


写真21-17-23 真陽地区の復興状況 (H11. 2)

から1年余りの勉強会の結果、権利者の意向が固まり、検討段階では一人の大規模土地所有者は区分所有で賃貸マンションを持てるような共同建築を希望していたが、最終的には市が代替地を提供して転出してもらい全て市の受皿住宅となった。この他にも代替地を希望する人が多く、10件の代替地提供により用地買収が完了した。

建設した住宅は7階建・住宅51戸・店舗4区画で、代替地への住宅建設の完了・移転を待つ平成9年10月に着工、10年12月に完成・入居している。入居した人の内訳は、受皿住宅敷地に住んでいた人が21世帯で、高速2号線事業抵触者13世帯より多く、被災市街地の住宅再建という性格が強い事業であったといえる。

#### (6) 開削トンネル上部の有効利用

2棟の住宅建設で2号線事業に必要な住宅は確保でき、これから地下の高速道路工事が本格化する。そして、その工事が終了した後の地上部の土地利用については、新湊川公園や区画道路の付け替えに使われるという以外は未だ決まっていない。今後、この土地の活用計画を地元組織と阪神高速道路公団・市で検討し、インナーシティ問題や震災で人口が減った当地区にかつての活気を取り戻すことが期待される。

## 第18節 民間再開発事業

神戸市における震災直前の民間事業主体によるまちづくりの状況は、法定再開発事業が10地区(5.26ha)で完了し、1地区(0.63ha)で事業中であった。

また、任意の再開発である優良建築物等整備事業については、完了が4地区(0.5ha)、事業中が3地区(0.44ha)であった。

このような民間主導のまちづくりが展開されていたが、平成7年1月17日に兵庫県南部地震が発生し、既成市街地の大部分が壊滅的な被害を受けた。しかし、共同化され、再整備が終了していた地区では幸いにもビルの倒壊や壊滅、あるいはビルの損壊による重大な人身事故はなかった。このことは、図らずもビルの不燃化と地区整備を併せて行う再開発事業の防災性の高さを証明したものと見える。

平成11年9月現在の法定再開発事業は12地区(6.19ha)で事業完了、6地区(4.47ha)で事業中であり、また、優良建築物等整備事業は69地区(17.44ha)で事業完了、8地区(1.40ha)で事業中である。その全体の整備面積は29.5haであり、震災後の住宅供給戸数は6,280戸余りとなっている。

### 1. 共同化等の震災復興事業に対する 市内体制

震災復興における市街地整備のための事業、特に、急務となる住宅再建に関連した事業を円滑に実施するために、事業を分担することとした。都市計画局での分担業務は下記のとおりである。

- ① 法定再開発事業は全て
- ② 優良建築物等整備事業の内、共同化タイプ及び市街地環境形成タイプに該当するもので、平成7年2月に建築制限を行った8地区内で行われる事業あるいは、区画整理事業や街路事業など都市計画事業に関連して行われる事業

一方、住宅局ではマンション再建タイプ事業など住宅供給を中心とした優良建築物等整備事業を主として分担することとなった。

## 2. 震災後の法定再開発事業

震災前から都市計画局に共同化等の相談のあった全準備地区では、家屋の老朽化が進んでいたこともあり、ほとんどの家屋が倒壊するなど大きな被害を被ったが、準備組合を組織し、住民相互の連絡体制が整備されるなど、地区住民の連帯感が醸成されていたこともあり、生活再建に向けた立ち上がりは比較的早かった。

これは、地元役員の懸命な取り組みとデベロッパーやコンサルタントの支援があって始めて実現できたものといえる。

また、国庫補助の適用に関しては、震災復興事業として、補助率が通常の1/3から2/5に拡大され、施行者（組合）負担の軽減を図り、事業推進を資金面で支援している。

各地区の状況は以下のとおりである。

### (1) 桜口町3丁目地区

地区内の家屋は全て倒壊したが、震災当日から建物除却を予定しており、地区内権利者の大部分が既に仮住宅や転出先へ引っ越しをしていた。

このことは、地区内での人身事故には至らなかった反面、権利者との連絡が容易にとれない結果となり、理事長を始め事務局員等による、権利者の安否確認に多大の労力を要することになった。

しかし、コンサルタントやデベロッパーの絶大な協力のもと1月末までには全員との連絡が確保でき、3月の権利交換期日を無事迎えることができた。

また、7年9月には建築工事に着手し、9年9月に竣工したビルは、震災の教訓を活かし、再開発ビルのみならず周辺地区でも利用可能な防災貯水槽（100トン）を備えるとともに、設計の見直しを行い、構造強化を図った。



従前状況

従後状況

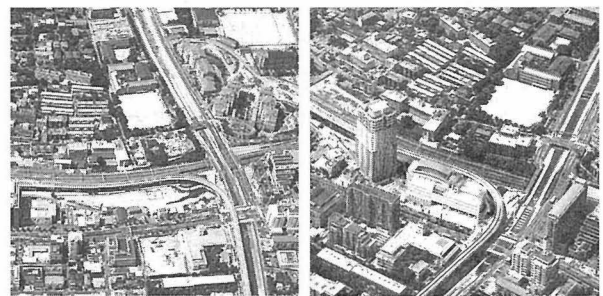
写真21-18-1 桜口町3丁目地区

### (2) JR住吉駅東地区

震災により、地区内の家屋は21棟中10棟が全・半壊するなど、多大の被害を受けたが、事業参画を決定していた住宅・都市整備公団の協力のもと、地区内に応急仮設住宅や店舗等を建設するなど、地区内に権利者が留まりやすい環境を整えることができ、その後の事業進捗に大きな効果を発揮した。

そして、地元権利者の「災害に強く、美しさや文化の香る街」を再生するという共通意識のもと、事業を進め、平成11年11月にビル完成予定である。

なお、当事業は神戸市における最初の公団施行再開発事業である。



従前状況

従後状況

写真21-18-2 JR住吉駅東地区

### (3) JR住吉駅南地区

地区内では、56棟中倒壊家屋42棟と大きな被害を受けた。

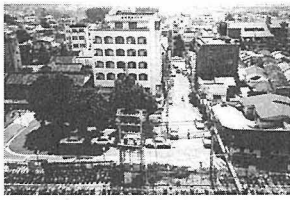
しかし、被災直後から、準備組合役員を始め、事務局職員がいち早く地区内権利者の安否確認並びに復興に向けた取り組みをおこない、平成7年3月に都市計画が行われた。

一方、地元では生活の復旧に向け、事務局コンサルタント、デベロッパー等の支援を受けて、平成7年5月には応急住宅（27戸）及び店舗（20戸）を完成させた。

そして、「真に住み吉し街づくり」を合言葉に、震災からの本格的復興に取り組んでいる。

21世紀初頭（平成13年12月竣工予定）には、商業機能と都市型住宅を備えたビルが完成し、街区整備とあいまって東の副都心にふさわしい街が完成することが期待されている。





従前状況

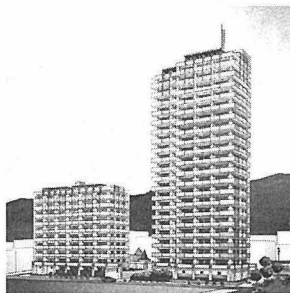
従後状況

写真21-18-3 JR住吉駅南地区

#### (4) 弓木町4丁目地区

地区内では、11棟（50戸）のうち、3棟を除いて全壊という甚大な被害を受けた。

地区内から遠くの場所へ移る権利者が比較的多くいたが、交通途絶の中、自家用車等を利用し、平成7年2月19日には震災後最初の役員会を開催した。そして、コンサルタントやデベロッパーの協力を受け、仮設店舗や住宅の自力建設を実現した。並行して、都市計画決定、組合設立に向けた取り組みを継続するなど、非常な熱意と愛着によって、再開発ビルにおける生活再建を具体化するとともに、21世紀幕開け（平成12年12月竣工予定）にふさわしい街の整備が進められている。



従前状況

従後状況

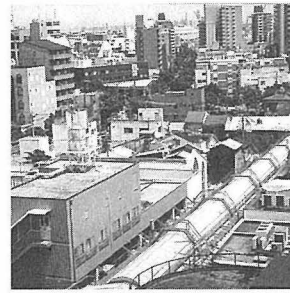
写真21-18-4 弓木町4丁目地区

#### (5) 新開地2丁目第2ブロック地区

「ルミナリエの様な輝きを新開地に取り戻したい」という強い思いで、地区内の家屋46戸中31戸が全・半壊という被害を乗り越えるとともに、零細権利者の生活再建を可能とする権利変換を行い、平成12年1月の再開発ビル完成を目指し取組んでいる。

特に、震災直後、余りの被害に動揺していた権利者に対し、自ら所有する聚楽館跡地に仮設

店舗と住宅を建設するなど、デベロッパーやコンサルタント等の支援は大きな力となった。



従前状況

従後状況

写真21-18-5 新開地2丁目2ブロック地区

#### (6) 新開地6丁目東地区

震災では地区内の家屋11戸中、10戸が全・半壊という被害を受けたが、「被災者同志の助け合いからまちづくりの大切さを学んだ」（理事長）という言葉に代表されるよう、地元権利者の団結力により、全員同意の権利変換を行うなど、非常に円滑な事業推進を実現し、平成11年6月に竣工した。

住宅・都市整備公団が参加組合員として参画した神戸市では第1号の事業であり、公団住宅のうち41戸を兵庫県が災害復興住宅として借り上げ、既成市街地への人口の呼び戻しが期待されている。



従前状況

従後状況

写真21-18-6 新開地6丁目東地区

#### (7) 湊川中央周辺地区

震災直後には、火災延焼の防止のため、地元住民が交替で立ち番をする中で、再開発への機運が盛り上がり、95%を越える同意をもって都市計画決定を行った。

現状、繁盛している小売市場から将来をにらんだセルフ化などの面から、権利調整は難航を極めたが、「この時期に何とかしたい。」という



共通意識がかりうじて事業を前進させる原動力となり、平成12年4月のビル完成を目指している。

なお、再開発で整備される保留床は、住宅・都市整備公団が取得し、その公団住宅を神戸市が一括借り上げし、貴重な既成市街地における被災者用住宅となる。



従前状況 従後状況  
写真21-18-7 湊川中央周辺地区

### (8) 舞子公園駅北地区

区内では、2棟が全壊する被害を受けたが、本四架橋による周辺の再整備、JR舞子駅前の公共団体施行の再開発など当地区をめぐる状況は大きく変化した。

新しい時代に対応した街づくりとして、再開発地区計画により地域の歩行者動線の整備、広場・区画街路等の公共施設の適正な配置整備と敷地の高度利用を目指している。

当地区の再開発事業は再開発地区計画区域内で行われる神戸市では最初の組合再開発事業である。



従前状況 従後状況  
写真21-18-8 舞子公園駅北地区

## 3. 震災後の優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業は、法定再開発事業と異なり、法的手続きが不要であるため、迅速な

事業推進が求められる災害復興に適した事業といえる。

また、災害復興事業の特例として、国庫補助金の採択要件が緩和されるとともに、補助対象項目が拡大された。

このような対応の結果、狭小宅地あるいは無接道宅地など、個別再建が困難な宅地を含んだ宅地の共同再建が促進され、78地区で、市街地における土地の高度利用と不燃化とともに、市街地における良好な住宅供給が図られた。

また、土地区画整理事業との合併により、地区内での住まいや店舗の整備とともに、市街地における良好な住宅の供給を図った。

さらに、神戸の中心市街地である、三宮及び元町を含む都心の復興において、地区計画や景観形成基準に沿って良好な市街地環境形成を目指すビルの再建にも当事業の活用を行い、街の復興とともに、景観と周辺環境に配慮した、魅力あるまちづくりに寄与している。

### 〔補助金における震災特例の概要〕

- ①地区面積 1,000㎡以上  
(要件緩和) → 500㎡以上または、敷地面積300㎡以上
- ②補助率 1/3 → 2/5  
(補助金の増)
- ③補助対象項目の拡充  
共同施設整備として、「供給処理施設」「その他施設」の整備費等が補助対象とされた。(法定再開発事業と同等)

### 〔優良建築物等整備事業のタイプ〕

- ①共同化タイプ  
2人以上の土地所有者等が、敷地および権利の共同化を行うものであること
- ②市街地環境形成タイプ
  - 1) 建築協定等により、壁面の位置制限や形態、意匠等に関する制限等を受けるものであること
  - 2) 敷地内に公共通路等を確保しているもの
  - 3) 街並み・まちづくり総合計画区域内においておこなわれるものであること

4) 沿道地域において、沿道環境の向上に資するものであること

③マンション建替タイプ

区分所有法に規定される再建決議に基づき、区分所有者10人以上で、従前以上の住戸（戸数、面積）を整備するものであること

④優良住宅供給タイプ

- 1) 30戸以上の優良な住宅を供給する事業
- 2) 重点供給地域内での事業、または公的主体が建設若しくは管理する住宅を供給する事業

このように、各地区で法定再開発事業及び優良建築物整備事業が進められており、住民が主体となった店舗や住宅の再建が、既成市街地への人口の呼び戻しや都心活力の復活への大きな力となるなど、地域におけるまちづくりの起爆剤的かつ先導的役割が期待されている。

図表21-18-1 震災復興関連 組合等再開発事業の進捗状況一覧 (都市計画決定以降)

地区名	～H6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度～	備考
桜口町3丁目地区 [組合 0.64ha] (権利者数 80名)	H4.3 都計決定 H5.2 組合設立 H7.3 権変	⑨ 着工		⑨ 竣工					B1～14F (SRC) 住宅(145戸)、商業、業務、駐車場(182台) 約100億円(内 補助金 約29億円) 八幡線整備
J R住吉駅東地区 [公団 1.4ha] (権利者数 32名)		③ 都計決定	⑨ 事業認可	④ ⑨ 権変 着工		⑪ 竣工			B1～27F (RC), B1～6F (SRC) 住宅(181戸)、商業、区総合庁舎、駐車場(171+59台) 約187億円(内 補助金 約19億円)
J R住吉駅南地区 [組合 0.9ha] (権利者数 159名)	③ 都計決定	⑫ 組合設立		③ 権変	←→ 埋蔵文化財調査	④ 着工		H13.12 竣工	B1～27F (RC) 住宅(242戸)、商業、業務、駐車場(306台) 約152億円(内 補助金 約47億円) 歩行者デッキ整備
新開地2丁目第2ブロック地区 [組合 0.23ha] (権利者数 50名)	H4.3 都計決定	⑫ 組合設立		① ② 権変 着工		① 竣工			B1～14F (SRC) 住宅(111戸)、商業、駐車場(50台) 約34億円(内 補助金 約10億円)
新開地6丁目東地区 [組合 0.3ha] (権利者数 27名)		③ 都計決定	⑫ ③ 組合設立 権変	⑦ 着工		⑥ 竣工			B1～17F (RC) 住宅(146戸)、商業、駐車場(50台) ※公営賃貸住宅 約49億円(内 補助金 約10億円)
湊川中央周辺地区 [組合 0.54ha] (権利者数 89名)			① 都計決定	⑧ ③ 組合設立 権変	⑦ 着工		④ 竣工		B1～13F (SRC) 住宅(148戸)、商業、駐車場(60台) ※公営賃貸住宅 約64億円(内 補助金 約24億円) 大倉山線、福原線整備
弓木町4丁目地区 [組合 0.6ha] (権利者数 55名)		② 都計決定		⑪ 組合設立	⑧ ① 権変 着工		⑫ 竣工		B1～21F、 B1～10F (RC) 住宅(158戸)、商業、駐車場(126台) 約54億円(内 補助金 約18億円)
舞子公園駅北地区 [組合 0.8ha] (権利者数 24名)				① 都計決定	② 組合設立	冬 権変	夏 着工	H13 秋 竣工	B1～14F (RC、SRC) 住宅(約161戸)、商業、駐車場(約133台) 約55億円(内 補助金 約19億円) 2号施設(広場)整備

△ (H7.1.17) 大震災発生

図表21-18-2 優良建築物等整備事業 一覧

(1) 共同化タイプ [ 29地区 5.49ha ]

地区名	ビル名称	地区面積 (ha)	事業期間 (年度)	建物用途	事業費 (百万円)
田中町5丁目	ネオ・ウィング	0.31	7～8	住宅(6戸)	188
本山中町2丁目	メゾン本山中町EAST	0.18	7～9	住宅(42戸)、店舗	1,227
本山中町3丁目	メゾン本山中町	0.33	7～9	住宅(61戸)、店舗	1,693
住吉駅第4ブロック	東急ドエルアルス住吉駅前	0.15	7～9	住宅(56戸)、店舗	1,381
保久良	ヴィルヌーブ本山中町	0.20	8～9	住宅(55戸)	1,393
新甲南市場	リプロ新甲南	0.30	7～9	住宅(73戸)、店舗	1,961
甲南町3丁目	グランディール甲南	0.10	8～10	住宅(38戸)、店舗	1,103
魚崎市場	フェニーチェ魚崎	0.07	8～10	住宅(12戸)、店舗	245
甲南市場	オーベルジュ甲南	0.05	9～10	住宅(26戸)	432
二宮町1丁目	アリアドーネ	0.04	7～9	住宅(10戸)	444
下山手通7丁目	ワコーレ山手フラッツ	0.15	8～9	住宅(22戸)、店舗	463
下山手8丁目	ブリックロード山の手	0.36	8～10	住宅(114戸)	2,493
御旅センター市場	ワコーレグランディール御旅	0.14	7～10	住宅(71戸)、店舗	1,354
御旅市場	ファミリー兵庫	0.24	8～10	住宅(111戸)	3,340
浜中町1丁目	ネオシティ御崎公園	0.29	9～11	住宅(44戸)、店舗	1,092
金平市場	チャンネルシティ御崎公園	0.29	9～11	住宅(86戸)、店舗	2,472
宮川町4丁目	ルネシティ神戸宮川町さくら坂	0.45	7～9	住宅(108戸)	3,765
四番町1丁目	ビエント上沢	0.17	8～10	住宅(52戸)、店舗	1,459
長田総合ビル	ワコーレ長田総合ビル	0.19	7～9	住宅(49戸)、店舗	1,040
二番町1丁目	ツイン大開1号館	0.32	8～10	住宅(109戸)、店舗	2,008
五番町8丁目	ヴィヴ・ラ・サンク	0.10	9～11	住宅(63戸)、店舗	1,011
戎町3丁目	アネスト恵比寿	0.10	7～10	住宅(30戸)、店舗	603
須磨第3	すまでらコーポ	0.09	8～9	住宅(22戸)、店舗	556
市役所前Ⅱ期	カサベラFRⅢ	0.13	7～10	店舗、事務	390
森南町3丁目東	マルカール森南	0.16	10～11	住宅(31戸)、店舗	660
森南町3丁目西	セレッソコート甲南森南町	0.17	11～12	住宅(29戸)、店舗	1,104
深江北町4丁目		0.18	8～13	住宅(85戸)、店舗	2,812
西灘市場	レジオン王子公園エルコート	0.12	10～11	住宅(57戸)	1,124
和田市場	ワコーレアーバンアベニュー灘	0.11	11～12	住宅(67戸)	1,095

(2) 市街地環境形成タイプ [ 10地区 2.67ha ]

地区名	ビル名称	地区面積 (ha)	事業期間 (年度)	建物用途	事業費 (百万円)
本山第5	本山センチュリー	0.25	7～10	住宅(117戸)	2,570
六甲第4	セトルコート山御影	0.10	7～10	住宅(45戸)	985
灘第1	大石川サニーハイツ	0.13	7～9	住宅(47戸)	967
灘第2	ミオス西灘	0.13	8～10	住宅(96戸)	2,081
三宮第6	東町・江戸町ビル	0.30	8～10	住宅(100戸)、店舗	4,611
海岸ビル	海岸ビル	0.28	7～9	店舗、事務所	3,819
明海ビル	明海ビル	0.23	7～9	店舗、事務所	3,482
神戸国際会館	神戸国際会館	0.87	7～11	店舗、事務所、ホール	29,000
三角マーケット	北野フェニックス	0.14	8～10	住宅(39戸)、店舗	2,116
長田中央市場	カサベラセントラル プラザ長田	0.24	8～10	住宅(79戸)、店舗	2,389



## (3) マンション建替タイプ [ 37地区 10.48ha]

地区名	ビル名称	地区面積 (ha)	事業期間 (年度)	建物用途	事業費 (百万円)
本山第1	甲南コーポラス	0.10	7～9	住宅(34戸)	1,023
本山第2	岡本サンハイツ	0.27	7～10	住宅(82戸)、店舗	2,369
本山第3	本山マンション	0.07	7～9	住宅(16戸)、店舗	661
本山第4	本山アーバンライフ	0.4	7～9	住宅(127戸)、店舗	707
本山第6	トゥールモンド本山	0.17	7～8	住宅(55戸)	651
本山第7	本山ロイヤルマンション	0.70	7～8	住宅(18戸)	332
本山第8	ハイツ本山	0.26	8～11	住宅(90戸)、店舗	2,444
本山第9	アビタ本山	0.05	9～10	住宅(15戸)	359
六甲第1	渦森団地14号館	0.35	7～8	住宅(40戸)	899
六甲第3	ディセツト渦森	0.29	8～9	住宅(71戸)	1,665
深江第1	ドルチェ東灘	0.11	7～8	住宅(42戸)	585
深江第2	セレーノ見附	1.14	8～10	住宅(250戸)	4,866
深江第3	コスモ芦屋川西	0.17	8～9	住宅(111戸)	1,778
住吉第1	エナ御影	0.32	7～9	住宅(80戸)	1,533
住吉第2	フォルザ住吉	0.47	7～9	住宅(125戸)、店舗	4,993
住吉第3	ドマーニ住吉	0.24	7～10	住宅(57戸)、店舗	1,861
住吉第4	グリーンハイツ住吉	0.08	7～8	住宅(29戸)	584
住吉第5	アコード魚崎	0.17	7～8	住宅(55戸)	851
住吉第6	メゾン新御影	0.22	7～8	住宅(79戸)	1,874
住吉第7	岡本ローズガーデン	0.08	7～8	住宅(16戸)	325
住吉第8	ルルベ御影	0.36	8～10	住宅(99戸)	1,903
住吉第9	東灘スカイマンション	0.47	9～10	住宅(166戸)、店舗	3,686
六甲第2	六甲桜丘ハイツ	0.31	7～9	住宅(86戸)	1,993
灘第3	アムール六甲	0.06	8～10	住宅(20戸)	442
三宮第1	グランドメゾン三宮	0.16	7～9	住宅(73戸)	2,587
三宮第2	グランシティ三宮	0.26	7～9	住宅(120戸)、店舗	2,594
三宮第3	花隈コーポラス	0.14	7～8	住宅(12戸)	254
三宮第4	レーベン三宮	0.17	8～10	住宅(77戸)、店舗	1,585
三宮第5	中山手コーポ	0.18	7～10	住宅(66戸)、店舗	1,974
兵庫・長田第4	ローレルハイツ神戸	0.99	8～11	住宅(306戸)	6,994
兵庫・長田第5	グランメゾン神戸	0.05	8～10	住宅(20戸)、店舗	352
兵庫・長田第1	ウイング神戸	0.51	7～10	住宅(147戸)、店舗	3,218
兵庫・長田第2	ビバーチェ長田	0.18	7～9	住宅(59戸)、店舗	2,161
兵庫・長田第6	シャトーレスポワール	0.11	9～12	住宅(39戸)	1,007
須磨第1	須磨一の谷グリーンハイツA棟	0.22	7～9	住宅(45戸)	1,483
須磨第2	須磨一の谷グリーンハイツB棟	0.30	8～9	住宅(57戸)	1,970
垂水第1	神陵台東53号棟	0.35	7～8	住宅(35戸)	725

## (4) 優良住宅供給タイプ [ 1地区 0.20ha]

地区名	ビル名称	地区面積 (ha)	事業期間 (年度)	建物用途	事業費 (百万円)
神戸東第1	深江駅前ビル	0.20	7～10	住宅(120戸)、店舗	2,949

## 第19節 都市景観・街なみの復興

神戸市では、海・坂・山という変化に富んだ地形と美しい自然を活かして魅力的な街並みの形成を図るため、昭和53年に「神戸市都市景観条例」を定め、神戸らしい都市景観の形成を進めてきた。

今回の震災により、神戸の特徴的な都市景観や街並みも大きな被害を受けたが、これまでの景観形成の取り組みを活用して、市民と行政との協働により、魅力あふれる都市づくりを目指して景観・街なみの復興を進めている。

### 1. 市民団体による取り組み

震災前から、地域の住民・事業者等が中心となって景観形成を図るための活動を行う市民団体を市が「景観形成市民団体」に認定し、技術的支援等を行ってきた。現在認定されている市民団体は4団体である（図表21-19-1）。これらの地域では、震災後もいち早く景観の復興に向けた取り組みが始められた。

また上記以外の地域でも、震災後、地域の住民・事業者等による街並みの復興に向けた取り組みが進められた。図表21-19-2の4地区では住民等による地域の景観形成のためのルールを策定し、神戸市都市景観条例に基づく景観形成市民協定として認定を受け、良好な街並み形成に向けて取り組んでいる。

図表21-19-1 景観形成市民団体

団体名	認定年月日	地区面積
北野・山本地区をまもり、そだてる会	S. 56. 9	約 32ha
旧居留地連絡協議会	S. 60. 12	約 22ha
神戸南京町景観形成協議会	H. 3. 7	約 3.6ha
美しい街岡本協議会	H. 3. 7	約 11ha

図表21-19-2 景観形成市民協定

地区名	締結年月日	認定年月日	地区面積
トアロード地区	H 9. 4. 28	H10. 10. 1	約 15ha
新長田駅北地区	H10. 7. 6		約 21ha
栄町通地区	H10. 7. 10		約 8ha
魚崎郷地区	H10. 7. 13		約 31ha

### (1) 北野・山本地区（中央区）

北野・山本地区は、外国人の住宅地として明治初期より開発され、通称「異人館」と呼ばれる洋風住宅と和風住宅が混在する、異国情緒豊かなまちであり、近年は数多くの観光客が訪れる観光地ともなっている。「北野・山本地区をまもり、そだてる会」は急増する観光客への対策と地区景観の保全・育成を目指して住民・事業者等により昭和56年に結成され、クリーン作戦やまちなみフェスタの開催などの活動を行ってきた。震災後は、大きな被害を受けた異人館を救うため、「異人館基金」を創設し募金活動を行っている。この基金は、

- ① 未利用の異人館を借り上げ、展示・収蔵施設として活用する
- ② まちの記憶を引き継ぐ運動を一層広範囲に展開し、資料の整理・保管を図る

を目的にしている。

また、ひょうごグリーンネットワークのモデル地区として白い花のさくコブシ・ハナモクレン等を地元協議会の協力を得て民地内に植えていった。さらに、平成9年度には伝統的建造物に対し、銘板設置を行った。

平成9年3月の風見鶏の館のオープンで北野地区の公開異人館は全館開館となり、徐々に以前のにぎわいを取り戻しつつある。



写真21-19-1 北野・山本地区

## (2) 旧居留地地区（中央区）

旧居留地地区は1868年の兵庫開港とともに外国人の居住区として建設された地域で、1899年に日本に返還された後、銀行、商社、海運会社等が集まる業務地域として発展してきた。最近ではブティックや飲食店等が立地する商業地にもなっている。

震災により地区内の100棟余りのビルのうち22棟が解体せざるを得ないほどに大きな被害を受けたが、地域内のビルオーナーや事業者により震災前から結成されていた「旧居留地連絡協議会」が「神戸旧居留地／復興計画」を策定し、地域の復興に向けて取り組んでいる。

また、平成8年には防災委員会を設置し、訓練活動や啓発など、自主的な防災活動に積極的に取り組んでいる。

## (3) 南京町地区（中央区）

南京町地区は、神戸港の開港に伴って形成された中国系在留民の居住地であり、古くから中



写真21-19-2 旧居留地地区



写真21-19-3 南京町地区

国系雑貨、飲食店、食料品店が軒を連ね、異国情緒あふれる個性的な商店街として発展してきた。震災により長安門等が被害を受けたが、平成7年3月「南京町復活宣言」をし、5月「神戸五月まつり」を開催するなどいち早く復興し、神戸市民に活力を与えた。

平成7年7月、南京町景観形成協議会は、震災前の9月から検討していたまちづくり計画について、震災で一時中断したが、震災の教訓も踏まえて、快適で活気あふれる安全な街づくりを目指す計画として策定した。その計画に基づき、平成8年には細街路整備を行い、その成果が認められ、平成9年度に、まちづくり月間建設大臣表彰を受賞した。

## (4) 岡本駅南地区（東灘区）

岡本駅南地区は阪神間の良好な住宅地として発展してきた地域であり、周辺には大学などの文教施設が立地し、若く華やいだ学生街として活況を呈している。

当地区は震災により、約1割の建物が甚大な被害をうけた。「美しい街岡本協議会」では、復興まちづくりのためにCGF作戦（クリーン、グリーン、フラワー）から取り組みをはじめ、クリーン作戦の実施等をおこなった。平成11年5月には、「まちづくりスポット創生事業」の制度を活用し、空地为協議会が暫定的に借りてポケットパークとして整備した「岡本花苑」が完成した。

また、岡本商店街振興組合が道路美化化事業を実施し、平成11年4月に完成している。



写真21-19-4 岡本駅南地区

### (5) 魚崎郷地区（東灘区）

魚崎郷地区はわが国有数の酒造地域・灘五郷の一つであり、また住吉川河畔の良好な住宅地でもある。震災により、これまで地区のまちなみ特徴づけていた酒蔵をはじめとする建物の多くが崩壊するなど、多大な被害を受けた。

平成8年10月より、魚崎郷の歴史を継承・発展させるため、地元自治会、酒造会社等と一緒に、フリートーキング・会議をかさねた結果、まちなみ形成のルールを作成し、平成10年7月に市民協定を締結した。さらに、平成10年10月には、神戸市が景観条例に基づく認定を行った。

また、平成11年度からは街なみ環境整備事業を導入しており、ルールに従って建築された良好な建築物・外構の整備費の一部について、助成を行っていく予定である。

図表21-19-3 まちなみ形成のルール

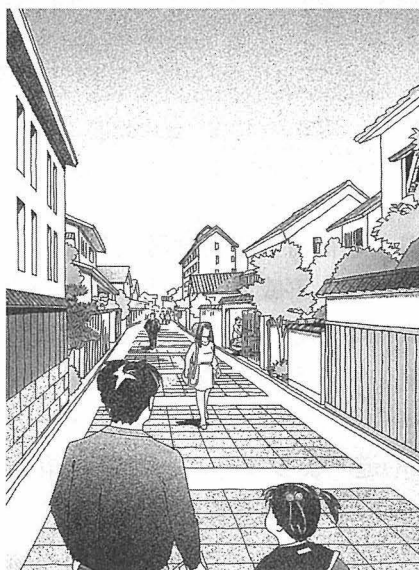
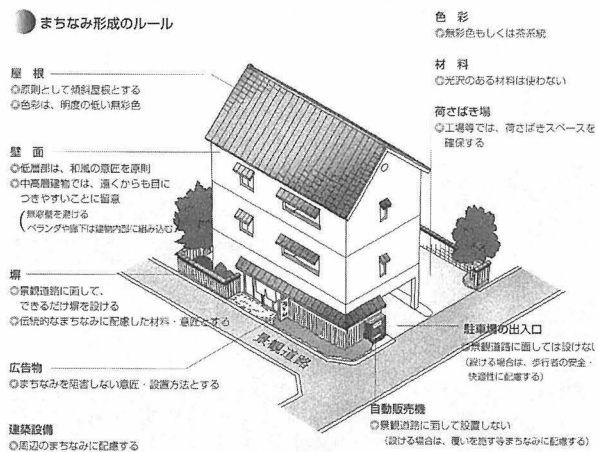


写真21-19-5 魚崎郷地区の整備イメージ

### (6) トアロード地区（中央区）

平成8年1月、地元の商業者や住民によるトアロード地区まちづくり協議会が設立された。これは、震災からの1日も早い復興を進めるとともに、トアロードらしい品格と魅力をもつ地区としてのまちづくりをめざしたものである。

当協議会は、まちづくりをすすめていくうえで共通の目標をもつ必要があるとして、「まちづくり計画」を策定した。また、地区のまちなみ景観をまもり、そだて、地区の総合的環境の向上に資することを目的に、景観形成市民協定を平成9年4月総会において締結し、平成10年10月には市の認定を受けた。

さらに、「まちづくりスポット創生事業」制度を活用して、震災で全壊したNHK神戸放送局の敷地をまちづくり協議会が暫定的に整備し、平成11年4月に「トアガーデン」としてオープンした。

一方、平成9年7月には地元の企業等が出資した街づくり会社「トアロードまちづくりコーポレーション」が設立された。平成10年7月には街づくり会社による直営店「TOA DECO（トア・デコ）」がオープンし、長浜市の「黒壁」と提携してガラス製品等を販売するなどの事業を行っている。



写真21-19-6 トアガーデン

### (7) 栄町通地区（中央区）

震災前の平成6年7月に地元の事業者による栄町通企業懇談会が発足していたが、震災後、平成7年8月に栄町通周辺まちづくり懇談会が発足し、まちなみのルールの策定に向けて、沿



道地権者の意向把握と合意形成方法などを討議していった。平成10年7月には建築物のセットバック等を盛り込んだ市民協定を締結し、平成10年10月に市の認定を受けた。

一方、栄町通の整備については、平成8年3月神戸市に対し「歩行者重視のシンボルロードづくり」要望書を提出するとともに、街灯設置基金の募集を行い、全国より基金が集まった。

平成9年3月には栄町通の再整備により歩道が3.5mに拡幅され、街灯の整備費の一部として街灯設置基金が活用された。

#### (8) 新長田駅北地区（長田区）

当地域は震災により大きな被害を受け、良好な市街地の整備を行うべく復興土地区画整理事業が行われており、「神戸アジア文化交流タウン構想」や「くつのまち：ながた」構想も策定されている。

これらの構想にあわせて街並みの形成を図っていくため、平成10年7月に地域の住民等によるいえなみ基準が策定され、平成10年10月に市



写真21-19-7 栄町通の整備イメージ



写真21-19-8 新長田駅北地区「いえなみ基準」のイメージ

の認定を受けた。さらに、街なみ環境整備事業を活用して、街並みに配慮した建築物や外構に対し、助成を行っている。

#### (9) 元町地区（中央区）

当地区では震災により、約3割に当たる家屋が被害を受けた。震災前より地元住民・事業者によるまちづくりの活動を行ってきた「みなと元町タウン協議会」は、6年にわたり検討してきた構想をまとめ、「みなと元町タウンオアシス構想」として平成8年5月に策定した。この構想は、「クラシカルモダンな神戸らしい都心のオアシスづくり」を理念に、

- ① 都市魅力の回復と神戸中心商業・業務軸の復興
- ② 防災安全かつ計画的な協調型土地利用推進
- ③ 個性ある都市景観・アメニティづくりと界限（回遊）性の創出

等を目指している。さらに、復興10カ年推進計画を策定した。



写真21-19-9 元町地区

#### (10) 桜口・備後町3丁目地区（灘区）

当地区では、平成9年7月より地元協議会が、神戸市東部の都心軸八幡線の復旧にあわせて街並みを魅力あるものにするため検討をかさね、平成10年6月に沿道の建物の新築・増改築時の「八幡線沿道・まちなみルール」を策定、地元において同意がなされた。

## 2. 景観上重要な建築物の再建助成

市では上記のような地元の取り組みを支援するほかに、特に景観上重要な建築物等の再建については、阪神・淡路大震災復興基金の「景観ルネサンス・まちなみ保全事業補助」等を活用して整備費の一部を助成するなど、復興の支援を行っている（なお、第14節(7)参照）。

平成11年8月現在の助成実績は以下の通りである。

図表21-19-4 景観ルネサンス・まちなみ環境整備事業実績

平成9年度	24件
平成10年度	27件
平成11年度	11件
計	62件

※ 但し平成11年度は8月現在の申請数



写真21-19-10 再建助成を行った建物(旧居留地15番館)

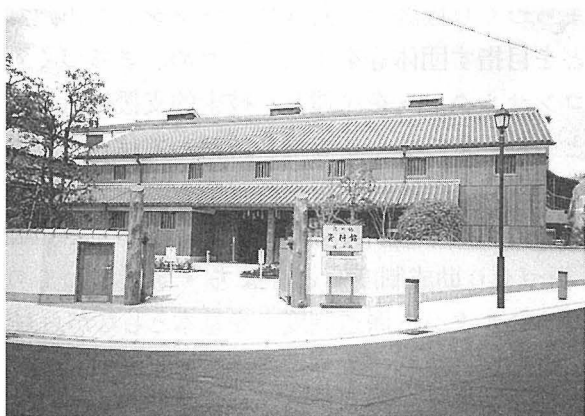


写真21-19-11 再建助成を行った建物(沢の鶴資料館)

## 第20節 まちづくり支援

### 1. 初動期のまちづくり支援システム

神戸市では、震災以前より、住民の自主的なまちづくりを推進するため、様々な施策を行ってきた。

昭和52年には「神戸市街づくり助成制度」を制定し、住民の自主的なまちづくりを財政面から支援する制度を設け、昭和54年には、「神戸市まち・すまいづくりコンサルタント派遣制度」を創設し、建築物共同化計画やまちづくり協定等の計画などに対して、コンサルタントを派遣することによって、専門的及び技術的支援を行ってきた。

#### (1) 神戸市街づくり助成制度

「神戸市街づくり助成制度」では、助成の対象となる団体を、整備予定地区団体、準備組合、まちづくり協議会、優良まちづくりボランティア団体の4つの区分し、それぞれ限度額を定め、助成を行っていた。

また、各区役所を通じて、「区民まちづくりトーク」として初期のまちづくり活動を支援してきた。

- ① 整備予定地区団体：生活環境の改善のため、数街区の地区において、地区を代表する組織として地区住民又は自治会等の住民組織によって構成され、規約又は定款を定めて地区整備の基本構想の作成、事業手法の調査及び研究等の事業を行い、その事業の成果を地区住民に周知させることができる団体
- ② 準備組合：市街地再開発事業又は地区修復保全事業の実施の準備の目的として、街区単位又は街区相当規模の地区において、地区内権利者によって構成され、かつ、地区内権利者の相当部分が加入又は賛同し、規約又は定款を定めて地区整備事業計画の作成、権利調整の実施等の事業を行なう団体
- ③ まちづくり協議会：整備予定地区団体であって、神戸市地区計画及びまちづくり協定に関

する条例の規定によりまちづくり協議会として認定を受けたものが、街づくり推進のためにまちづくり提案等を行うとともに、継続してまちづくり活動を行っているまちづくり協議会

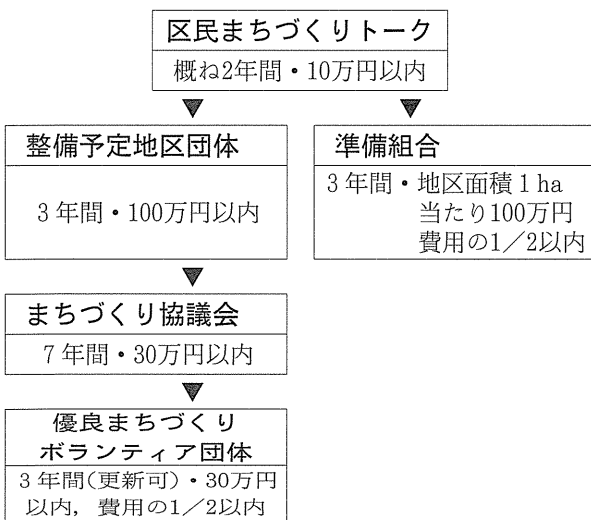
④ 優良まちづくりボランティア団体：長期にわたって組織的に活発な活動を行い、地域の環境改善、都市基盤の整備、良好な景観形成などに努めてきた団体であり、かつ他のまちづくり団体への啓発活動、人材養成活動をおこなうことができる資質を備えて、指導的立場にある優良な「まちづくり団体」

⑤ 区民まちづくりトーク

助成対象団体として認めるに至らない初期段階の住民のまちづくり活動に対して、各区役所に対して予算を令達することによって助成する

以上のような区分に応じて、初期段階を「区民まちづくりトーク」そして整備予定地区団体、まちづくり協議会、優良まちづくりボランティア団体とまちづくりの熟度に応じて支援を行ってきた。

【一般的なまちづくり助成の流れ】



(2) 神戸市まち・すまいづくりコンサルタント派遣制度

「神戸市まち・すまいづくりコンサルタント派遣制度」は、建築物共同化等を定める計画の立案作業に対し、市が専門的及び技術的助成並

びに指導を行うことにより、事業の円滑な推進、コミュニティを守り、育て、創るすまいづくりの推進、土地の有効利用、及び良好なまちなみの形成を図ることを目的とし制定された。

助成の対象となる計画は、建築物共同化計画、市街地住宅供給促進事業計画、木造沈滞住宅共同建替え計画、コーポラティブ住宅建設計画、建築協定計画、まちづくり協定等計画であり、それらの計画に対しコンサルタントの派遣を行っていた。

助成の内容は、共同建築物の基本計画案やルールづくりの検討にコンサルタントを派遣する第1次助成と共同建築物の事業計画案や建築協定・まちづくり協定・地区計画の案の検討などにコンサルタントを派遣する2次助成とからなっていた。

(3) 震災後のまちづくり支援

震災以降、各地域では、市民生活の早期再建と、災害に強い安全で快適な市街地を形成し、個性と魅力ある街を復興するために、住民、事業者、行政の協働によるまちづくりがおこなわれ、まちづくり協議会が主体となって復興まちづくりの目標像をまちづくり提案としてまとめるなど、各地域で活発な活動がおこなわれてきた。

また、被災建物の共同化、被災マンションの再建等が、各地区で検討されてきた。それらのまちづくり協議会や共同化、マンション再建などを旨とする団体等を支援するため、まちづくりコンサルタントを派遣し、技術的支援を行うとともに、まちづくり協議会に対しては、活動費を助成し、財政的支援を行ってきた。

これらは、従来、神戸市がおこなっていた「街づくり助成制度」と「まち・すまいづくりコンサルタント派遣制度」を基本としながらも、震災復興のまちづくりを積極的に支援するため、阪神淡路大震災復興基金の活用を図るなど、その内容を強化拡充して対応することとした。

(4) 震災後の街づくり助成

住民主体による震災復興のまちづくりを進めるため各震災復興区画整理事業及び震災復興再

開発事業の区域内に数多くのまちづくり協議会組織が新たに設立された。また、事業区域以外の区域においても、震災復興のまちづくりを活発に進めようとする地域が生まれてきた。

これらのまちづくり団体については、概ね震災前に設立されたまちづくり協議会に比べ小規模のまちづくり協議会が多く、その中でも、数十ヘクタールの区域を範囲とするものから、1街区のみを区域とするまちづくり協議会まで様々であった。

これら大小様々なまちづくり協議会に、これまでの「神戸市街づくり助成要綱」で対応するには、財政上の問題とともに、一律の基準による、規模にかかわらず同額の助成が、協議会ごとの不平等を招くという問題が生じることとなった。

そのため、新たに「阪神・淡路大震災に伴う神戸市街づくり助成の助成の対象となる団体及び助成の内容の特例に関する要綱」を設け、震災後に設立されたまちづくり協議会に対応することとした。この特例要綱では、助成の対象となる団体を、震災復興土地区画整理事業区域、震災復興市街地再開事業区域、地区計画区域内に限定し、それ以外の地域については、神戸市の街づくり助成は新規には助成しないこととした。

助成の内容についても、補助金の限度額をその協議会の地区面積及び世帯数等から算出する額で、規模に応じ、20万円から100万円までの範囲でその規模に応じ支給することとした。

一方、神戸市都市整備公社の「こうべまちづくりセンター」（後述）では、復興基金からの補助金を活用して神戸市の街づくり助成に準じた制度として「まちづくり活動助成制度」を創設し、震災で被害を受けた地区で、主に神戸市が行う街づくり助成の対象区域外のまちづくり協議会等に助成を行うこととした。

こうして、神戸市の街づくり助成と復興基金を活用したまちづくり活動助成の二本立てで震災で被害を受けた地域のまちづくりを支援するまちづくり助成の制度については確立され、平成7年度から平成10年度の4年間に、延べ321団体に対し助成を行ったきた。

図表21-20-1 まちづくり助成の実績

神戸市街づくり助成

(件)

	H7	H8	H9	H10	合計
復興土地区画整理事業区域	44	46	46	0	136
復興市街地再開事業区域	9	9	10	0	28
上記以外の旧重点復興地域	3	2	2	6	13
旧重点復興地域外の旧促進区域	0	0	0	2	2
その他の地域	2	2	3	3	10
合計	58	59	61	11	189

まちづくり活動助成（復興基金）

(件)

	H7	H8	H9	H10	合計
復興土地区画整理事業区域	0	0	0	42	42
復興市街地再開事業区域	0	0	0	10	10
上記以外の旧重点復興地域	16	15	13	8	52
旧重点復興地域外の旧促進区域	9	8	6	5	28
その他の地域	0	0	0	0	0
合計	25	23	19	65	132

## (5) 震災後のコンサルタント派遣

震災からの早期復興を図るため、建物の共同化・協調化計画、まちづくり計画、マンション再建等に対する市民からの専門家の派遣要請に機動的に応じる必要が生じた。

そのため、従来、神戸市が行っていた「神戸市まち・すまいづくりコンサルタント派遣制度」を、震災後にこうべまちづくりセンターに設置された「すまい・まちづくり人材センター」に統合し、まちづくり派遣を一元化することによって、効率的、弾力的な支援を図ることとした。

## 2. まちづくりセンターの震災復興支援事業

### (1) こうべまちづくりセンターの開設

住民主体のまちづくりを支援するための中核施設として平成5年11月、中央区元町通4丁目に「神戸市立こうべまちづくり会館」が開館された。こうべまちづくりセンターは、この会館の管理・運営と各種のまちづくり支援事業を実施するための組織として（財）神戸市都市整備公社内に設けられた。震災以前は、まちづくり大学や講演会の実施、まちづくり資料の収集・提供等、主に後方支援的な業務を中心に取り組んで



いた。

## (2) こうべすまい・まちづくり人材センターの発足

平成7年1月の大震災を契機として、こうべまちづくりセンターの業務は大きな転機を迎えることとなった。兵庫県南部地域を襲った大地震は、深刻な被害を地元にもたらした。とりわけ、多くの住民は住宅を失い、すまい・まちの復興に関する住民の相談ニーズが激増した。これに対応するため、こうべまちづくりセンターでは、平成7年7月7日に「すまい・まちづくり人材センター」を発足させ、従来、神戸市が実施していた専門家派遣の制度（アドバイザー・コンサルタント派遣制度）をここに一元化した。この結果、住民からの要請に機動的かつ効果的に応えて専門家を派遣することが可能となった。これ以後、地域への専門家派遣業務がこうべまちづくりセンターのまちづくり支援業務の中心になっている。

## (3) 支援事業の概要

### ① 専門家派遣制度

制度の主な内容は、図表21-20-2のとおりである。

その他、震災復興区画整理区域のまちづくり協議会の活動を支援する「まちづくりコンサルタント」の派遣も同センターで実施している。

### ② 登録専門家の内訳（平成11年9月現在）

登録専門家308社（人）

（コンサルタント215、弁護士16、司法書士8、公認会計士・税理士15、不動産鑑定士8、大学教員7、土地家屋調査士39）

### ③ まちづくり活動団体に対する助成

復興基金からの補助金を活用して、まちづくり協議会等のまちづくり活動団体に助成（1地区20万円～100万円を3年を限度）を行っている。

### ④ スポット創生事業（空地整備助成）

当面利用予定の無い空地を市が地主から借り上げ（限度3年）、地元のまちづくり協議会に転貸し、広場、バザール等に活用する神戸市の「ス

図表21-20-2 専門家派遣制度の内容

種別	内容	対象	団体要件	委託料
アドバイザー派遣（1次）	まちづくり勉強会（原則として5回）	建築物共同化 マンション再建 まちづくり計画等	複数の権利者	3万円×5回 延15人まで派遣可
アドバイザー派遣（2次）	すまい・まちづくりをより具体化するための勉強会の実施	建築物共同・協調化 マンション再建	権利者の概ね1/2	1件当たり 50万円
		まちづくり計画等	概ね500㎡以上の区域を単位とする地区を代表し得る組織	
コンサルタント派遣（1次・2次）	（1次） 基本構想案の作成	建築物共同・協調化	一定の要件に適合する建築物共同化等を計画する目的をもつ土地所有者等の団体	500万円以下
	（2次） 事業計画案の作成	マンション再建	権利者の2/3以上の同意（2次派遣は3/4以上の同意）	
	（1次） 住民の意向調査 まちづくり方針案の作成 （2次） 計画案の作成	まちづくり計画等	概ね500㎡以上の区域を単位とする地区を代表し得る組織	

ポット創生事業」と協調して、施設整備費（上限300万円）の半分をまちづくりセンターから助成する制度を平成10年度からスタートさせた。

(4) 支援事業の実績及び成果

① 専門家派遣実績。

平成7年の制度発足以来、平成11年9月末までの期間で247地区に専門家を派遣した。このうち建築物共同化・協調化計画では、専門家を派遣した127地区のうち68地区で、マンション再建計画では同じく33地区のうち28地区でそれぞれ事業化に成功し、新たに約3,600戸の住宅

が供給される運びとなり、非常に高い事業化率を示している（図表21-20-3）。

② まちづくり活動団体への助成の実績

平成7年度からの累計では、132団体に助成を実施した（図表21-20-1）。

③ スポット創生事業の実績

灘中央地区の「なかよしランド」等6地区に助成を実施した（平成11年8月現在）。

④ 予算額

神戸市からの委託料と復興基金からの補助金が原資となっており、年間予算は約5億円である。

図表21-20-3 専門家派遣実績

(単位：件、H11.9.30)

区分	対象	建築物共同化・協調化	マンション再建	コーポラティブ	まちづくり計画	道路整備型グループ再	合計
派遣地区数		127	33	4	57	26	247
	着工・竣工	68	28	4	15	16	131
	継続中	36	4	0	39	9	88
	事業化断念	23	1	0	3	1	28

図表21-20-4 専門家派遣実績（年度別）

