

| | |
|------|-------------|
| 時期 | 復旧・復興段階 |
| 区分 | 都市施設及び市街地 |
| 分野 | 市街地 |
| 検証項目 | 市街地再開発事業の実施 |

| | |
|-----------|--|
| 根拠法令・事務区分 | 都市計画法、都市再開発法、被災市街地復興特別措置法 |
| 執行主体 | 国、県（自治事務）、市町（自治事務）、都市再生機構等 ・ただし、再開発組合等が施行する事業で市町村が行う都市計画・事業計画等の縦覧公告等については、法定受託事務である。 |
| 財源 | 地方公共団体が施行する場合の事業費のうち、補助対象事業費の1/3（災害復興市街地再開発事業は2/5）以内を地方公共団体に対して補助する。 地方公共団体が再開発組合等の施行者に補助する額の1/2以内、かつ、補助対象事業費の1/3（災害復興市街地再開発事業は2/5）以内を地方公共団体に対して補助する。 |
| 概要 | 平成7年3月17日、被災市街地復興推進地域の指定決定と同時に、神戸市、西宮市、宝塚市の6地区において市街地再開発事業の都市計画が決定された。これらの地区においては、被災権利者の早期生活再建を図ることを目標として、全面買収方式の第二種市街地再開発事業が採択された。なお、被災市街地復興推進地域以外の地区においても、被災地における住宅供給を緊急に推進するため、桜口町3丁目地区、新開地6丁目東地区（ともに神戸市）等の市街地再開発事業が進められた。 平成15年度末までに、西宮駅北東地区、宝塚市3地区の事業が完成している他、六甲道駅南地区の再開発ビルも完成した。一方、新長田駅南地区においては、商業軸である大正筋の早期復興のために、「久二塚6まちづくり協議会」は、大正筋に面する21階建ての再開発ビル計画を5階建てに変更して早期に着工することなどを求めた提案書をまとめ、平成13年5月、神戸市に提出した。これを受けて神戸市は、事業計画などの変更を検討し、この提案にほぼ沿った形で、平成14年2月に都市計画変更を決定した。このように、新長田駅南地区では、地元と協議して、柔軟に計画変更を行いながら事業を進めている。 市街地再開発事業の実施にあたって、居住者に借家人や零細権利者が多く、これらの権利者のための従前居住者用住宅を建設する必要があった地区において、住宅市街地整備総合事業、密集市街地整備事業、住宅地区改良事業を活用して、従前居住者用住宅の建設を行っている事例が多数見受けられ、事業進捗に大きな役割を果たした。 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、都市再開発法が平成7年に一部改正された他、平成12年には、まちづくり総合支援事業などが創設され、市街地再開発事業の改善が図られている。 |

| 阪神・淡路大震災における取組内容とその結果 | |
|-----------------------|---|
| 国 | <p>阪神・淡路大震災に対して取った措置</p> <p>災害復旧事業として実施される市街地再開発事業については、次の補助の拡充等の措置を講じた。[『阪神・淡路大震災復興誌』総理府・阪神・淡路復興対策本部事務局,p226]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般会計補助について補助率の嵩上げ（通常1/3 2/5） ・補助採択要件について面積の下限を2,000㎡まで引き下げ（第一種事業） ・補助対象の拡充（共用通行部分、駐車場、生活基盤施設、現場事務所、災害時に活用可能な集会所、再開発地区計画等に定められた広場等の整備に係る費用） ・建築物の防災性能の強化に要する費用に対して補助 ・仮設店舗等の設置費の単価引き上げ <p>税制においては、特定住宅被災市町村の区域内において第二種市街地再開発事業の用に供するために地方公共団体、住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）又は土地開発公社に土</p> |

地等が買い取られた場合の収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例又は5,000万円特別控除等の特例措置を講じた。[『阪神・淡路大震災復興誌』総理府・阪神・淡路復興対策本部事務局,p226]

土地区画整理、市街地再開発などの復興事業の支援を図るとともに、これらの事業の成果を活用した地籍の明確化を図るため、平成7年度以降、被災地での高密度基準点設置を実施した。また、阪神・淡路地域における地籍の明確化の促進を図るため、既設の四等三角点の改測(再測量)を実施した。さらに、復興事業等の基礎となる三角点及び水準点の復旧のための測量を実施した。[『建設白書(平成7年)』建設省][『土地白書(平成7年)』国土庁、『阪神・淡路大震災復興誌』総理府・阪神・淡路復興対策本部事務局]

阪神・淡路大震災に対して取った措置の結果
創設された制度の活用状況については、県の欄を参照。

県

阪神・淡路大震災に対して取った措置

《事業の決定及び進捗状況》

各市町の都市計画審議会の審議を経て、3月16日に兵庫県都市計画地方審議会を開催。その際、面整備事業の都市計画については、混乱した被災地域の中で、住民に対する周知や合意形成を完全にはなしえない状況に配慮し、1段階として施行区域や幹線道路などの大枠のみを決定し、区画道路や街路道路などの詳細な計画については、その後の住民との協議、合意を踏まえて決定するといった、「2段階方式」都市計画を採用した。ID112復興都市計画の策定を参照 [『阪神・淡路大震災 住宅・都市の復興』兵庫県住宅都市整備課,p146-147]

3月17日、被災市街地復興推進地域の指定決定と同時に、神戸市、西宮市、宝塚市の6地区において市街地再開発事業の都市計画が決定された。これらの地区においては、被災権利者の早期生活再建を図ることを目標として、全面買収方式の第二種市街地再開発事業が採択された。被災市街地復興推進地域内において都市計画決定された市街地再開発事業施行地区の概要は、以下のとおり。なお、被災市街地復興推進地域以外の地区においても、被災地における住宅供給を緊急に推進するため、桜口町3丁目地区、新開地6丁目東地区(ともに神戸市)等の市街地再開発事業が進められた。[安藤元夫『阪神・淡路大震災 復興都市計画事業・まちづくり』学芸出版社,p113]

| 市 名 | 神戸市 | | 西宮市 | 宝塚市 | | |
|--------|----------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 地区名称 | 新長田駅南 | 六甲道駅南 | 西宮北口駅北東 | 宝塚駅前第2 | 売布神社駅前 | 仁川駅前 |
| 事業種別 | 第2種 | 第2種 | 第2種 | 第2種 | 第2種 | 第2種 |
| 施行者 | 神戸市 | 神戸市 | 住都公団 | 宝塚市 | 住都公団 | 住都公団 |
| 地区面積 | 20.1ha | 5.9ha | 3.3ha | 0.88ha | 1.56ha | 1.64ha |
| 従前居住世帯 | 1,600世帯 | 700世帯 | 280世帯 | 28世帯 | 46世帯 | 36世帯 |
| 従前居住人口 | 4,600人 | 1,400人 | 700人 | 86人 | 131人 | 89人 |
| 総事業費 | 約2,710億円 | 約900億円 | 約671億円 | 約135億円 | 約192億円 | 約239億円 |

各地区の事業計画の決定状況、管理処分決定状況、事業着手の状況等は、下表のとおりである。

[『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)』(財)阪神・淡路大震災記念協会,p426]

| 市町 | 地区 面積/震災前世帯数 | まちづくり協議会の名称 発足時期 | 事業計画 決定 | 管理処分 計画決定 | 建築工事着工 | 工事完了 予定年月 |
|-----|--|--|------------|--------------|----------------|--------------|
| 神戸市 | 六甲道駅南 (ウェルプ六甲道) 5.9ha 700世帯 | 深田4南(第1地区) | 96/03/28 | 97/03/21 | 97/07/29 | 2000/4 |
| | | 桜備4(第2地区) | 98/08/12 | 00/03/24 | 98/11/04 | 2004/3 |
| | | 桜口5(第3地区) | 97/11/20 | 98/11/18 | 98/02/04 | 2001/12 |
| | | 深備5(第4地区) | 98/03/12 | 99/03/11 | 98/05/12 | 2003/9 |
| | | 95/07に連合協議会発足 | | | | |
| | | 地区計 | 100% | 100% | 着手100% ビル完成51% | |
| | 住宅供給計画 915戸(うち賃貸住宅183戸) 住宅契約済み 915戸(うち賃貸住宅183戸) | | | | | |
| | 新長田駅南(アスタ) 20.1ha 1,600世帯 | 第1地区8.1ha(久二塚5.6) 久二塚復興(95/02/15) 久二塚6(95/09/03) | 96/10/31 | 97/08/29 | 97/07(受け皿住宅着工) | 2004/3 |

| | | | | | | |
|--|--|---|----------|----------|-----------------------|------------------------------|
| | 住宅供給計画 3,000戸 (分譲2,000 賃貸1,000) | 第2地区7.6ha(日吉2、若 松5、6、7、大橋5、6、 7)新長田駅前地区復興 (95/07/13) 日吉2(96/06/09) 大橋7(96/01/12) | 97/01/14 | 98/01/08 | 97/05/06(受け 皿住宅着工) | 2005/3 |
| | | 第3地区4.4ha(若松3、4、 大橋3、4)新長田駅南大若 復興(95/11/20) 大橋3(96/09/19) | 97/10/28 | 98/08/21 | 99/01/12(受け 皿住宅着工) | 2005/3 |
| | | 地区計 | 88% | 43% | 着手40% ビル完成19% | |
| 住宅供給計画 3,000戸(うち賃貸住宅1,000戸) 住宅契約済み 1,479戸(うち賃貸住宅679戸) | | | | | | |
| 西宮市 | 西宮北口駅北東 3.3ha 280世帯 | 再開発準備組合(92/07) 再開発推進協議会(95/04) | 96/05/07 | 97/03/06 | 98/03/30 | 2003/3 (2001/4/2 一部完了) |
| 宝塚市 | 売布神社駅前 1.6ha 権利者165人 | 売布神社駅前街づくり (95/06) | 96/05/31 | 97/02/25 | 97/08 | 99/10/22 完成 |
| | 仁川駅前(住市総) 1.6ha 権利者84人 | 仁川駅前再開発街づくり協 議会(95/09) | 97/06/18 | 98/03/20 | 99/05/25 | 2003/3 |
| | 宝塚駅前(花の道) 0.9ha 居住29世帯 事業者34件 | | 96/03/25 | 96/12/25 | 97/09/26 | 2001/3/31 (完了) |
| 市街地再開発 計 6地区 33.4ha 事業決定地区 12地区 管理処分決定地 10地区 | | | | | | |

注意：平成14年3月末現在

資料：『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)』(財)阪神・淡路大震災記念協会

《市街地再開発事業施行地区における事業の経緯等》

市街地再開発事業施行地区における事業の経緯等については、安藤元夫[『阪神・淡路大震災復興都市計画事業・まちづくり』学芸出版社,p113-165][『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)』(財)阪神・淡路大震災記念協会,p450~p466]を参照に整理している。

新長田駅南地区

・地区の概要は、以下のとおりである。

| 地区名 | 第1地区 | 第2地区 | 第3地区 |
|----------|--|-----------------------------|-------------------------------|
| 施行地区面積 | 8.1ha | 7.6ha | 4.4ha |
| 従前住宅戸数 | 649戸 | 939戸 | 380戸 |
| 全・半壊 | 566戸(87.2%) | 390戸(41.5%) | 345戸(90.8%) |
| 一部損壊 | 77戸(11.9%) | 33戸(3.5%) | 3戸(0.8%) |
| 被害なし | 6戸(0.9%) | 516戸(55.0%) | 32戸(8.4%) |
| 従前権利者 | 2,126人 (土地所有者1,004人、借地権者276人、借家人846人) | | |
| 事業計画の決定 | 1996年10月 | 1997年1月、1999年1月、 2000年1月 | 1997年10月、1999年10月 2003年11月 |
| 施設建築物の概要 | | | |
| 棟数 | 15棟 | 9棟 | 15棟 |
| 敷地面積 | 50,830㎡ | 30,460㎡ | 17,920㎡ |
| 建築面積 | 42,660㎡ | 21,510㎡ | 12,930㎡ |
| 延床面積 | 271,360㎡ | 149,320㎡ | 69,180㎡ |
| 階数 | 5~30階 | 4~26階 | 5~14階 |
| 主要用途 | 店舗、事務所、 公共公益施設、住宅 | 店舗、事務所、ホテル、 住宅 | 店舗、事務所、住宅 |
| 住宅供給戸数 | 1,425戸 | 718戸 | 568戸 |
| 分譲住宅 | 1,063戸 | 578戸 | 202戸 |
| 賃貸住宅 | 362戸 | 140戸 | 366戸 |
| 駐車場 | 1,474台 | 690台 | 308台 |

・事業の経緯は、以下のとおりである。

| | |
|-----------|--|
| 平成7年3月17日 | 新長田駅南地区震災復興第2種市街地再開発事業(区域面積約20.1ha)を都市計画決定。「新長田駅南まちづくりニュース第1号」に高層ビル群が建ち並ぶイメージ図を掲載。 |
| 平成7年11月 | 神戸市が地区全体のまちづくり基本構想(ガイドライン)を「新長田駅南まちづくりニュース第3号」で発表。 |

| | |
|------------|--|
| | <p>まちづくりのテーマを「住む・働く・憩うといった生活のさまざまな機能を相互に高めあい共生する街、“生活多機能都市”の創造」とした。</p> <p>まちづくりの整備方針は、1)多様な世代が安心して住み続けることができる住まいの整備、2)地域を活性化させる魅力ある商業施設等の整備、3)地域と共存した産業を活性化させる振興拠点の形成、4)副都心の活力と下町のやさしさが調和し変化に富んだ個性ある街並みの創出、5)街にうおいとゆとりを創出し、防災性を高める都市基盤の整備としている。あわせて、商業活性化ゾーン、住宅・産業共生ゾーン、住環境整備ゾーンなどの土地利用構想図を発表した。</p> <p>まちづくりの進め方は、1)住民のみなさんとの協働によるまちづくり、2)計画的なまちづくりに基づく段階的な建物づくり、とし、「早期に計画のまとまった地区から順次建物の建設を行い、段階的にまちの復興を図る」としている。</p> |
| 平成11年10月9日 | <p>神戸新聞が「新長田駅南、再開発見直しを検討」と報道。笹山市長の都市計画は時代に応じて柔軟に対応すべきと考えている。土地の高度利用や容積率を最大限に使って多くの床面積を生み出すという手法は、いまの経済状況には合わない。住民の望むまちの形も変化しており、地域に応じた建物分布を考えたい」という発言を掲載。</p> |
| 平成11年1月30日 | <p>神戸市議会本会議で笹山市長が「事業計画が決まっている地区でも、地元から見直しの提案が出れば柔軟に対応したい」と答弁。ビルの規模が縮小しても、建設費抑制、効率的な設計とビルの付加価値を高めることなどにより「地元負担は増やさない工夫をする」と述べた。</p> |
| 平成12年1月12日 | <p>朝日新聞が、安藤元夫近畿大学教授の調査結果を「新長田の大規模復興再開発、店側の96%が“疑問”」と紹介。調査は1998年12月から1年間、店舗経営者222人を対象におこなわれた。問題点として、「行政・コンサルタント主導」「住民の意見が反映されていない」「再開発の内容がくわしく分からない」などの比率が高く、96%が何らかの疑問を持っていた。残る4%は「特に問題ない」と答えた。賛否を分析すると、再開発ビルの中層化や全体店舗規模の縮小などの計画変更を求める条件付賛成が39%。「現状のまま進めれば良い」としたのは8%で、絶対反対は13%。</p> <p>この記事について鶴来統一神戸市助役は「計画の早期完了などについて常々検討している。地元のまちづくり協議会との合意があれば、計画を見直す可能性はある」とコメントしている。</p> |
| 平成12年2月10日 | <p>平成11年11月の笹山市長のコメントを基に、神戸市は久二塚5ブロックのうち、腕塚5工区の事業計画の変更を決定した。</p> <p>腕塚5工区第2工区(0.6ha)を大正筋に面した第2工区0.24haと、五位池線に面した第3工区0.37haに分割し、当初計画の地下1階、地上30階建てのビルを、第2工区は地下1階、地上4階の店舗・事務所ビルに変更、第3工区は地下1階、地上30階建ての店舗・事務所・住宅・駐車場ビルに変更した。</p> |
| 平成13年5月17日 | <p>「久二塚6まちづくり協議会」は、商店が入居する再開発ビルの建設がこれ以上遅れることは「死活問題である」と、大正筋に面する21階建ての再開発ビル計画を5階建てに変更して早期に着工することなどを求めた「久二塚6まちづくり計画-久保6丁目街区2次提案書」をまとめ、神戸市に提出した。</p> |
| 平成14年2月28日 | <p>「久二塚6まちづくり計画-久保6丁目街区2次提案書」を受けて、神戸市は、事業計画などの変更を検討し、この提案にほぼ沿った形で、平成14年2月28日に都市計画変更を決定した。</p> <p>主な変更点は、当初計画の大正筋に面した21階建てのビル2棟を大正筋に面した5階建て1棟にし、高層ビル間の屋上庭園を廃して路地風の空間をつくる、などである。</p> |

資料：『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)』((財)阪神・淡路大震災記念協会)を抜粋整理

六甲道駅南地区

・地区の概要は、以下のとおりである。

| 地区名 | 第1地区 | 第2地区 | 第3地区 | 第4地区 |
|----------------|-------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| 施行地区面積 | 0.7ha | 2.0ha | 1.5ha | 1.7ha |
| 従前住宅戸数 | 93戸 | 241戸 | 127戸 | 194戸 |
| 全・半壊 | 93戸(100%) | 120戸(49.8%) | 77戸(60.6%) | 158戸(81.4%) |
| 一部損壊 | 0戸 | 106戸(44.0%) | 4戸(3.2%) | 3戸(1.6%) |
| 被害なし | 0戸 | 15戸(6.20%) | 46戸(36.2%) | 33戸(17.0%) |
| 従前権利者 | 894人 (土地所有者496人、借地権者53人、借家人345人) | | | |
| 事業計画の決定 | 1996年3月 | 1998年8月 | 1997年11月 | 1998年3月 |
| 施設建築物の概要 棟数 | 1棟 | 6棟 | 4棟 | 3棟 |

| | | | | |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 敷地面積 | 4,779m ² | 9,177m ² | 7,797m ² | 9,790m ² |
| 建築面積 | 4,238m ² | 6,774m ² | 5,456m ² | 7,886m ² |
| 延床面積 | 41,803m ² | 49,053m ² | 35,783m ² | 56,350m ² |
| 階数 | 30階 | 7～14階 | 12～14階 | 14～33階 |
| 主要用途 | 店舗、事務所、住宅 | 店舗、事務所、公益施設、住宅 | 店舗、事務所、住宅 | 店舗、事務所、住宅 |
| 住宅供給戸数 | 170戸 | 259戸 | 220戸 | 266戸 |
| 分譲住宅 | 170戸 | 161戸 | 179戸 | 222戸 |
| 賃貸住宅 | 0戸 | 98戸 | 41戸 | 44戸 |
| 駐車場 | 173台 | 229台 | 177台 | 340台 |
| 事業費 | | | | |

・事業の経緯は、以下のとおりである。

| | |
|------------|---|
| ～平成7年6月18日 | 第1地区（深田4南）第2地区（桜備4）第3地区（桜口5）第4地区（深備5）の4ブロックにまちづくり協議会が結成された。 |
| 平成7年7月9日 | 4ブロックが集まり、「六甲道南まちづくり連合協議会」が発足した。 |
| 平成8年3月28日 | 第1地区の事業計画が決定。 |
| 平成8年12月16日 | 公園と道路の配置について、公園を0.93haに縮小し、形と風と光が入る「羽子板型」に変更した案に全ブロックが合意し、連合協議会が都市計画変更案を市に提案した。 |
| 平成8年12月25日 | 第2地区、第3地区がまちづくり提案。 |
| 平成9年1月16日 | 都市計画案の縦覧開始。 |
| 平成9年2月28日 | 都市計画変更を決定。 |
| 平成9年4月24日 | 第4地区がまちづくり提案。 |
| 平成9年11月20日 | 第3地区の事業計画が決定。 |
| 平成10年3月12日 | 第4地区の事業計画が決定。 |
| 平成10年8月12日 | 第2地区の事業計画が決定。 |
| 平成16年3月 | 14棟の再開発ビル全部が完成。公園整備に着手。 |
| 平成17年度末 | 全事業完了（予定） |

西宮北口駅北東地区

・地区の概要は、以下のとおりである。

| | | |
|----------|--------------------------------------|----------------------|
| 施行地区面積 | 3.3ha | |
| 従前住宅戸数 | 256棟 | |
| 全・半壊 | 246棟 | |
| 一部損壊 | 10棟 | |
| 被害なし | 0棟 | |
| 従前権利者 | 445人 (土地所有者139人、借地権者104人、借家人202人) | |
| 事業計画の決定 | 1996年5月 | |
| | 西街区 | 東街区 |
| 施設建築物の概要 | | |
| 棟数 | 1棟 | 1棟 |
| 敷地面積 | 7,668m ² | 8,741m ² |
| 建築面積 | 5,594m ² | 6,097m ² |
| 延床面積 | 52,671m ² | 63,046m ² |
| 階数 | 19階 | 19階 |
| 主要用途 | 店舗、公益施設、住宅 | 店舗、公共施設、住宅 |
| 住宅戸数（賃貸） | 153戸 | 167戸 |
| 受皿住宅 | (614戸) | |
| 駐車場 | 380台 | 450台 |

・事業の経緯は、以下のとおりである。

| | |
|---------|--|
| 平成8年5月 | 事業計画が決定。なお、都市計画決定時には、1棟は24階建ての計画であったが、19階建てに変更された。 |
| 平成9年3月 | 管理処分計画決定。 |
| 平成10年3月 | 工事着工。 |
| 平成13年4月 | 施設建設物が完成。 |

平成15年3月 道路等の公共施設を含め、再開発事業が完了。

宝塚市における市街地再開発事業施行地区（宝塚駅前地区第2工区、売布神社駅前地区、仁川駅前地区）

・地区の概要は、以下のとおり。

| 地区名 | 宝塚駅前地区第2工区 | 売布神社駅前地区 | 仁川駅前地区 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 施行地区面積 | 0.88ha | 1.56ha | 1.64ha |
| 従前住宅戸数 | 23棟 | 64棟 | 44棟 |
| 全・半壊 | 15棟 (65.2%) | 46棟 (71.9%) | 25棟 (56.8%) |
| 一部損壊 | 8棟 (34.8%) | 18棟 (28.1%) | 19棟 (43.2%) |
| 被害なし | 0棟 | 0棟 | 0棟 |
| 事業計画の決定 | 1996年3月 | 1996年5月 | 1997年6月 |
| 施設建築物の概要 | | | |
| 棟数 | 2棟 | 2棟 | 2棟 |
| 敷地面積 | 4,500m ² | 7,047m ² | 8,880m ² |
| 建築面積 | 3,100m ² | 5,050m ² | 6,110m ² |
| 延床面積 | 25,200m ² | 28,000m ² | 37,410m ² |
| 階数 | 13階 | 6階、11階 | 13階 |
| 主要用途 | 店舗、公益施設、住宅 | 店舗、公益施設、住宅 | 店舗、公益施設、住宅 |
| 住宅戸数 | 153戸 | 72戸 (11階の棟) | 133戸 |
| 駐車場 | 35台 | 185台 | 255台 |

・事業の経緯は、以下のとおりである。

| | |
|----------|--|
| 平成8年3月 | 宝塚駅前地区第2工区事業計画の決定。 ・再開発計画は、コンペ方式が取られた。当初は、復興特定事業の補助を受けたインキュベータ施設「宝塚はな回廊」(都市型産業支援施設)が計画されていたが、法的規制等の関係から、インキュベータ施設は実現しなかった。 |
| 平成8年5月 | 売布駅前地区事業計画の決定。 ・再開発の計画は、公共施設として駅前交通広場2,472m ² と国道176号線の拡幅を行い、駅前広場に面した第1街区に商業と公益施設からなる6階建のビルを、国道の向かい側に1、2階が店舗、業務、3～11階が住宅(72戸)のビルを建設している。 |
| 平成8年6月 | 仁川駅前地区事業計画の決定。 ・再開発ビルの計画は、北館の1、2階が店舗、2、3階は行政サービスステーション、音楽スタジオ、キッチンルーム、シルパールーム、多目的ホールなどのコミュニケーションのための公益施設が設置され、4～13階は49戸の住宅である。南館の1、2階は核店舗のコープ神戸をはじめとする店舗で、3～13階は84戸の住宅になっている。 |
| 平成9年3月 | 宝塚駅前地区第2工区の建築工事着手。 |
| 平成9年8月 | 売布駅前地区の建築工事着手。 |
| 平成11年5月 | 仁川駅前地区の施設建築物が工事着工。 |
| 平成11年11月 | 売布駅前地区の再開発ビルが完成。 |
| 平成12年9月 | 宝塚駅前地区第2工区の施設建築物が完成。 |
| 平成15年6月 | 仁川駅前地区の事業が完了。 |

売布駅前地区は、震災前から組合施行で再開発を行おうとする機運があり、平成6年度には、売布地区都市活力再生拠点整備事業で街区再生計画を策定、平成6年2月には売布神社駅前地区街づくり研究会を設立していた。震災復興再開発事業については、組合施行では第2種事業ができないことから、住宅・都市整備公団(当時)施行で行われた。

《創設された補助・助成制度》

本格復興促進支援利子補給(復興市街地再開発商業施設等入居促進事業)(平成14年度～)[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査報告書 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して』兵庫県, p109]

- ・再開発事業の商業空き床が商業活性化に与える影響が多いなか、商業保留床への家賃補助や買い取りに関する利子補給を実施し、入居促進を図っている。
- ・特に大型再開発事業における事業の長期化に伴うまちの賑わいづくりのために早期の商業保留床の入居促進に効果を挙げている。

《震災特例措置》

市街地再開発事業の震災特例措置の活用状況は、以下のとおりである。[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査報告書 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して』兵庫県, p81]

| 項目 | 拡充内容 | 活用状況 |
|-----------------------|--|--|
| 1. 採択要件の緩和 | <p><u>不適格建築物の要件の緩和(全事業)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 耐火建築物の建築面積の合計がすべての建築物の建築面積の合計の概ね1/3以下 [上記の条件]又は耐火建築物の敷地面積の合計がすべての宅地の面積の合計の概ね1/3以下 <p><u>公共施設要件の撤廃</u> (被災市街地復興推進地域内の二種事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区内の木造住宅等が全建築物の9割以上の地区又は大規模な駅前広場等の整備が必要な地区 被災市街地復興推進地域内については、上記条件を満たしているものとみなす <p><u>補助採択基準(面積要件)の緩和</u> (組合施行再開発)</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則5,000㎡以上 2,000㎡以上 | <p>不適格建築物要件の緩和に該当した地区は1地区であった。</p> <p>震災後に都市計画決定された第二種事業地区6地区の内、3地区が公共施設要件の廃止に該当した。</p> <p>組合施行14地区の内、2地区が補助採択の面積要件の緩和に該当した。</p> |
| 2. 補助金の拡大 (1) 対象事業 | <p>災害復興市街地再開発事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災市街地復興推進地域内の事業 市町村の復興計画に位置づけられた事業 | <p>災害復興市街地再開発事業となった24地区で災害時補助率が適用された。</p> <p>24地区中20地区において、何らかの形で補助対象が拡大された。</p> |
| (2) 拡充内容 | <p><u>災害時補助率の適用</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 国費1/3 国費2/5 <p><u>補助対象の追加</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 共同施設整備費(再開発地区計画等に定められた施設、災害時に活用可能な集会所等) 付帯施設整備費(現場事務所の設置に要する費用) <p><u>補助対象適合条件の緩和</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 補償費(建築補償費、通損補償費等) 共同施設整備費(共用通行部分、駐車場、生活基盤施設、共用搬入施設、歴史的建築物等の再生) 建築物の防災性能強化に要する費用 <p><u>補助額の引き上げ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 仮設店舗等設置費の標準単価の引き上げ | <p>災害時に活用可能な集会所等の整備費、仮設店舗等設置費の標準単価の引き上げ等の活用事例が多かった。</p> <p>もともと住宅プロジェクト並みの補助対象拡大に該当した地区は約1/3であった。</p> |

《併用された事業手法・制度》

今回の震災において、再開発事業地区で併用された事業手法・制度については、以下のとおりである。[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査報告書 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して』兵庫県, p80]

| 活用された事業 | 内容・特徴等 | 活用状況 |
|--------------------|---|--|
| 土地区画整理事業 (震災前) | <ul style="list-style-type: none"> 基盤整備(西宮北口駅南第10街区) | <ul style="list-style-type: none"> 震災前からの区画整理事業と同時施行 |
| 住宅市街地整備総合支援事業 | <ul style="list-style-type: none"> 従前居住者用住宅整備(新長田駅南、六甲道駅南、西宮北口北東、阪神西ノ宮駅南第一) 管理者負担金の国庫補助(新長田駅南、仁川駅前) 県住宅供給公社が保留床取得に活用(湯本第一) | <ul style="list-style-type: none"> 再開発事業に関連して、隣接区域で道路整備した事例があった(売布神社駅前) |
| 密集住宅市街地整備促進事業(震災前) | <ul style="list-style-type: none"> 従前居住者用住宅整備(JR尼崎駅前、JR尼崎駅北第二) | <ul style="list-style-type: none"> 震災前に隣接街区で整備 |
| 住宅地区改良事業 | <ul style="list-style-type: none"> 従前居住者用住宅整備(阪神尼崎駅東) | |

《事業推進のために活用された事業手法・制度》

事業推進のために、再開発事業地区で併用された事業手法、制度については、以下のものがある。

[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査報告書 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して』兵庫県, p82]

| 活用された手法・制度 | 内容、特徴等 |
|---------------------|---|
| 再開発地区計画 | ・2号施設の整備（新長田駅前） ・一体的整備と公共施設整備を位置づけ高度利用地区指定要件をクリア（舞子駅前・舞子公園駅北） ・駅と結ぶペデストリアンデッキを再開発ビル内に位置づけ、権利者の事業意欲を喚起。（西宮北口駅南第10街区） |
| 地区計画 | ・地区施設の整備（新長田駅南、六甲道駅南） |
| 街並み・まちづくり総合支援事業（当時） | ・高次都市施設、高質空間形成施設を整備（新長田駅前） |
| 都市再生総合整備事業（拠点整備型） | ・駅前広場の整備（JR住吉駅南） |
| まちづくり総合支援事業 | ・周辺地区の公共施設整備等（東仲ノ町） ・防災拠点施設の整備（新長田駅南、六甲道駅南） |
| 住宅宅地関連公共施設整備促進事業 | ・道路管理者負担金を導入（垂水駅東、垂水駅西、新長田駅前、新長田駅南） ・区域外の公共施設整備（湯本第一） |
| 特定交通安全施設等整備事業 | ・駅前広場地下の駐車場を整備（新長田駅前、舞子駅前） |
| 再開発緊急促進事業 | ・補助金導入（JR住吉駅南、弓木町4丁目、立花南第二、舞子公園駅北、六甲道駅南、新長田駅南） |
| 特優賃制度 | ・県住宅供給公社が保留床取得による復興住宅建設に活用。（西宮北口駅南西第一） |
| 市の単独補助 | ・補助対象事業費の1/10を補助（東仲ノ町） ・隣接する細街路の用地買収・整備するために「宝塚市生活道路整備要綱」（現在は条例）を創設。（売布神社駅前） |

阪神・淡路大震災に対して取った措置の結果

事業の進捗状況 [『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)』(財)阪神・淡路大震災記念協会, p452～p466]

- ・平成16年7月1日現在で、全体地区面積の74%の地区について管理処分計画が決定されている。宝塚市売布神社駅前地区、宝塚駅前地区、西宮駅北口北東地区では再開発ビルの工事が完了している。また、平成15年度末には、六甲道駅南地区の再開発ビルが完成した。各地区の進捗状況については、「阪神・淡路大震災に対して取った措置」を参照。

創設された補助制度の活用実績 [『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査報告書 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して』兵庫県, p109]

- ・本格復興促進支援利子補給（復興市街地再開発商業施設等入居促進事業）の平成14年度活用実績は、以下のとおりである。

利子補給：15件（140,276千円）、家賃補助：18件（44,917千円）

平成15年度：利子補給 13件(4,034千円)、家賃補助 56件(201,661千円)

| | |
|-----------------------------|---|
| 市 町 | 阪神・淡路大震災に対して取った措置 (県の欄を参照) 阪神・淡路大震災に対して取った措置の結果 (県の欄を参照) |
| そ の 他 | 阪神・淡路大震災に対して取った措置 阪神・淡路大震災に対して取った措置の結果 |
| 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取り組み内容とその結果 | |
| 国 | 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取り組み 都市再開発法等の一部を改正する法律（平成7年2月26日法律第13号）[『建設白書（平成7年）』建設省, p165] ・都市再開発法の一部改正を行い、空地の多い地区で市街地再開発事業が施行できるよう、市街地再開発事業の施行区域内の耐火建築物の割合の算定に当たり、区域内の耐火建築物の敷地面積の全宅地に対する割合により、判断する基準を追加した。なお、本改正事項は、阪神・淡路大震災 |

| | |
|---|---|
| | <p>により更地が多くなった被災市街地の緊急かつ健全な復興を図る上で有効であることから、他の改正事項に先行して施行した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民の参画により地域の特性を生かした建築ルールを実現するため、地区計画制度を拡充し、街並み誘導型地区計画を創設する。 ・工場跡地等を活用した優良プロジェクトを推進するため、容積割増を行う再開発地区計画等について、都市計画決定を行う際には必ずしも2号施設を定めることを要しないこととする。 <p>再開発緊急促進事業（平成10年度）[『建設白書（平成12年）』建設省,p114]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成10年度第三次補正予算において、防災上問題のある地区の安全性向上に資する市街地再開発事業等に特別な助成を行う再開発緊急促進事業を創設した。 <p>防災活動拠点型プロジェクトの推進（平成8年）[『建設白書（平成8年）』建設省,p213]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市の既成市街地内においては、木造家屋が密集した地区や、中高層建築物の老朽化した地区等、災害時における危険性の高い地区の存在が大きな問題となっている。また、阪神・淡路大震災の被災地において避難場所が不足した経験を踏まえ、既成市街地内においては、災害時に救援、救助、避難等の防災活動の拠点となる施設の整備の必要性が高まっている。このため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業による細分化された敷地の共同化や老朽建築物の建替えにより災害に強い建築物の整備を行うとともに、災害時に地区の防災活動の拠点となる施設を整備する事業について補助の拡充を行う防災活動拠点型プロジェクトを推進している。 <p>まちづくり総合支援事業の創設（平成12年度）[兵庫県都市環境担当ホームページ（http://web.pref.hyogo.jp/keikaku/kankyousienjigyo.htm）]、[国土交通省都市・地域整備局ホームページ（http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/machiso/home.htm）]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の創意工夫を活かした「地域が主役のまちづくり」を強力に推進するため、地域だけでは解決困難なまちづくりの課題に対して、地域と国が協力して、積極的に問題の解決に取り組む「まちづくり総合支援事業」を創設した。事業の概要は、以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> まちづくりに必要な各種市町村事業をパッケージで一括助成する。 事業執行に当たっては、市町村の裁量性を大幅に拡大する。 ハード事業（道路・街路、公園、下水道、土地区画整理、市街地再開発等）から、まちに魅力と潤いをもたらすソフト事業まで、多彩なメニューで支援する。 防災関連の補助メニューとして、地域防災施設（耐震性貯水槽、備蓄倉庫、放送施設、情報通信施設、発電施設、排水再利用施設、避難空間等、地域の防災のために必要な施設）を含む <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p> |
| 県 | <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取り組み 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p> |
| 市 町 | <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取り組み 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p> |
| そ の 他 | <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取り組み 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p> |
| <p>これまでの各方面からの指摘事項</p> | |
| <p>《市街地整備再開発事業各地区の問題点・課題に関する指摘》 新長田駅南地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・『阪神・淡路大震災復興誌（第7巻）』（（財）阪神・淡路大震災記念協会）では、新長田駅南地区における市街地再開発事業の問題点を以下のように指摘している。 <p>-----</p> <p>新長田駅南地区の問題点</p> <p>[事業の遅れでさびれる商店街]</p> <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会は1995年6月に巨大テントの仮設店舗「パラール」をつくり、100店が営業を開始したが、4 | |

年後に「アスタくにづか1番館」に仮移転したときには73店に減った。この先もとの場所に再開発ビルが建って再移転するときまでには持ちこたえられる経営者はさらに減るだろうし、店舗が減ればまちはさびれ、廃業に拍車がかかるだろうと見ている。

[従前権利者地区に残れるか]

・再開発ビルに入居するためには、持地・持家でないと難しい。持地・持家でも従前の土地単価が安い場合や建物が焼失して存在しない場合は入居するのが困難である。借地借家の場合には、土地の権利が2分の1になるので入居はいっそう困難であり、従前資産だけでは入居することが極めて難しい。

[過大な商業床]

・再開発計画では商業計画規模が過大に設定されるケースが多いが、そうした場合でも商業ポテンシャルが高い地区でできることであって、震災後の再開発で購買人口が戻らず、商業ポテンシャルが大きくなり、かつ零細店舗の多い新長田駅南地区では過大である、従前面積の3倍という倍率ではなく、60,000㎡に近い店舗面積が過大である。

資料：『阪神・淡路大震災復興誌（第7巻）』（財）阪神・淡路大震災記念協会p463）より抜粋

・『阪神・淡路大震災調査報告 建築編10 都市計画・農漁村計画』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会）では、新長田駅南地区における市街地再開発事業の課題を以下のように指摘している。

・新長田駅南地区の課題として、第一に規模の大きさが挙げられる。20haという施行面積はこれまでの市街地再開発事業の中でも大規模な方に分類される、全体で合計40棟もの再開発ビルが計画されており、住宅、商業の保留床が処分できるかどうか不透明である。震災前から計画され、震災後に完成した駅前再開発ビルの保留床の分譲住宅が多数売れ残っている事実は、隣接する20haもの再開発事業の先行きに不安な材料となっている。

・第二には、零細な商業者が再開発ビルに入居し、営業ができるかという問題がある。営業に必要な床面積が確保できるか、共益費が高く採算がとれないのではといった問題が挙げられる。

資料：『阪神・淡路大震災調査報告 建築編10 都市計画・農漁村計画』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会）より抜粋

実際は、現在、全戸分譲済み。

・『開発主義の神戸の思想と経営』（日本経済評論社）において、安藤元夫氏は、新長田駅南地区における市街地再開発事業の問題点を以下のように指摘している。

・再開発事業は区画整理事業と比較すると、土地だけではなく上物である建物も含めて再開発ビルにゆだねるため、居住者・営業者への生活上の影響は格段に大きい。しかし、事業が複雑で、区画整理のようにわかりやすすくないため明確な反対意志になりにくい。さまざまな不安、問題点が出されているが、計画は大きな批判を受けないまま、一方では着実に進行している。

・超高層、高層の建物が林立し、容積率を最大限に使うパブル型の計画が徹底している。高齢者の多い低層の長田のまちには異質な重装備型の空間となっている。

・第1種再開発事業は権利変換方式であるのに対して、現在おこなわれている第2種事業は従前権利者の土地・建物等の権利を買収し、入居を希望する権利者には、再開発ビルの床を譲り渡すという管理処分方式をとっている。この方式は、権利者の意向が固まったところから買収にかかれ、被災者の早期復興につながる。税制面で5,000万円控除等の優遇措置があるなどのメリットがあるが、もう一方で、収用権があるなど公共の主導性が強く、住民参加にはなじみにくい。

・再開発で供給する住宅に若年層を新規移住者として迎え、まちに活気を与えたいというニューカマー論があり、高齢者、低所得者、外国人の住む長田というまちからおしゃれな神戸にふさわしい長田にしたいと言われているが、ニューカマー論は最近急速に色あせてきている。地域の性格を変えろということは簡単にはできない。

資料：『開発主義の神戸の思想と経営』（日本経済評論社）より抜粋

・平成15年1月11日付神戸新聞では、新長田南駅地区における巨大再開発の問題を以下のように指摘している。

・復興都市計画の中では、区画整理が土地にかかる事業なのに対し、再開発は土地、建物とも事業にゆだねるため生活への影響は格段に大きい。事業が複雑でわかりにくいことなどからあまり問題にされずにきたが、新長田の巨大再開発の問題は深刻だ。震災前と比べた営業状態は、四年前の調査と比較してむしろ悪化している。

・八年間の再開発を概観すると、第一段階は、従前居住者用受け皿住宅を主体とした事業が展開された。被災者

の生活復興を目的とし、多くはすでに達成されたとはいえる。

- ・第二段階は、保留床を主とする大規模商業施設、分譲住宅建設の本格化である。一部を除いて計画は見直されず、建設ラッシュになっている。同時に、完成した再開発ビルでは深刻な問題が現出している。ビル床が空き店舗のままだったり、入居半年で相次ぐテナントの撤退など、他の復興再開発地区ではみられない事態となっている。一方、八年たっても事業計画すら決まってない工区がある。再開発の名による土地買い占めである。
- ・第三段階はどうなるのだろうか。ビルは建設されるだろうが、店舗床が埋まる保証はない。まして営業が成立する状況を描くことは困難だ。保留床処分によって成り立つ再開発は右肩上がりの経済でない困難で、不況、震災被害、商業ポテンシャルの小ささを考えれば、新長田はいわば四重苦で、これが冷静にみつめた将来の姿であろう。
- ・事業の今後についての調査結果では、「現状のまま進めていけば良い」は24%しかない。「超高層から中層主体に」が17%、「低層住宅などの街区も設けるべき」が24%だ。「着工してない工区は区画整理のような平面的な事業に」「着工してない工区は再開発地区からはずすべき」という意見も根強く、問題点の大きさを示している。「将来ゴーストタウンになる」という声も多かった。

資料：安藤元夫「巨大再開発 復興には不適」平成16年1月11日付神戸新聞より抜粋

六甲道駅南地区

- ・『阪神・淡路大震災調査報告 建築編10 都市計画・農漁村計画』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会）では、六甲道駅南地区における市街地再開発事業の課題を以下のように指摘している。

・六甲道駅南地区の課題としては、第一に商業の問題が挙げられる。この再開発地区周辺に、震災後に商業床が相次いで整備され、過剰集積になりつつある。震災前からの駅北のフォレストや震災後完成したパニエの中で店を閉めた区画がではじめている。再開発地区だけでも、震災前に地区周辺に立地していた商業床より多い16万5,000m² 1が計画されており、成り立っていくかが懸念される。

第二には、新長田と同様に保留床処分の問題が挙げられる。先述したように、商業床の誘致が期待できない上、住宅床についても震災後被災地を中心に阪神間では分譲住宅の供給過多が続いており、市場に売れ残り在庫がだぶついている状態である。1998年度に、史上はじめて分譲住宅の売れ残り戸数が首都圏を抜いて近畿圏がトップになっており、今後、再開発ビルの住宅保留床がどれだけ売れるかは、事業の採算性からだけでなく、高層、超高層住宅が立ち並んでも、その内の何割かが空家では、決して健全かつ快適な集合住宅地環境とならないだろう。 2

資料：『阪神・淡路大震災調査報告 建築編10 都市計画・農漁村計画』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会）より抜粋

1実際は、六甲道駅南地区の商業床は約27,000m²を供給。

2実際は、住宅保留床は全戸分譲済み。

- ・平成16年3月14日付神戸新聞では、六甲道南地区における事業費回収の問題を次のように指摘している。

・神戸市灘区のJR六甲道駅南では、三月末でビル十四棟がすべて完成する。住宅分譲は保留439戸を完売。しかし、同市が当初は売却を想定していた店舗・事務所用の保留床のうち、実際に売却したのは床面積で約3%にとどまり、残りは賃貸契約。事業費回収に三十五年かかる見通しとなった。

資料：平成16年2月28日付神戸新聞より抜粋

西宮北口駅北東地区

- ・『阪神・淡路大震災復興誌（第7巻）』（財）阪神・淡路大震災記念協会）では、西宮北口駅北東地区における市街地再開発事業の問題点として、元の権利者が事業後に入居できていない現状を指摘している。

西宮北口北東 - 権利者の7割が入居断念

・震災前は約220の商店があったが8割が全半壊し、再開発ビル建設工事中は隣接地に「ポンテリカ」と名づけた飯店で営業していた。新しいビルへの入居は住宅で140戸、店舗で70区画にとどまり、元の権利者の7割近い約400人が「完成・入居までに時間がかかりすぎる」「再開発ビルへの入居費用がない」「出店しても共益費が高すぎる」などとして現地を去った。

資料：『阪神・淡路大震災復興誌（第7巻）』（財）阪神・淡路大震災記念協会）p450より抜粋

- ・『阪神・淡路大震災調査報告 建築編10 都市計画・農漁村計画』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会）では、西宮北口駅北東地区における市街地再開発事業の課題を以下のように指摘している。

- ・当地区の課題としては、新長田や六甲道と同じように、商業床のボリュームの問題が挙げられる。西宮北口駅周辺の商業床は現状で飽和状態にあり、新たに40,000m²以上の商業床が成り立つと考えるのは難しい。再開地区の従前の保留床は、約4,000m²で、新たに再開ビルに入るキーテナント（コープ神戸）が6,000m²なので、仮に従前商業者がすべて再開ビルに入居したとしても合わせて10,000m²となり、30,000m²もの商業床の余剰が生じ、その処分の成否が事業採算の鍵を握ることになる。

資料：『阪神・淡路大震災調査報告 建築編10 都市計画・農漁村計画』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会）より抜粋

- ・平成16年3月14日付神戸新聞では、阪急西宮北口駅北東地区の再開ビルに入居した核施設の問題を次のように指摘している。

- ・阪急西宮北口駅北東の再開ビル。大型の核店舗が集客効果を発揮するが、業種によっては「新規参入店との競争が生まれ、初期投資の割には売り上げ単価も低い。正直言って、再開は期待外れ」と漏らす店主もいる。

資料：平成16年3月14日付神戸新聞より抜粋

宝塚市における市街地再開事業施行地区（宝塚駅前地区第2工区、売布神社駅前地区、仁川駅前地区）

- ・平成16年3月14日付神戸新聞では、「花のみち」沿いの再開ビルに関する問題を次のように指摘している。

- ・深刻なのが、阪急宝塚駅前の「花のみち」沿いのビル。オープン後に隣接の宝塚ファミリーランドが閉園し、入居する和菓子店店主は「客数は震災前よりかなり減った。洋風のビルは店のイメージに合わず、閉園が分かっていたら、出店しなかっただろう」と話す。

資料：平成16年3月14日付神戸新聞より抜粋

《市街地整備再開全体に関する指摘》

この再開事業の抱える主要な問題点は、第一に大規模過ぎること、第二に従前権利者がもとの地で住み、営業できる保障がないこと、第三に計画内容が高層ビル中心の高度成長型でありヒューマンスケールでないこと、第四に事業採算の見通しが危ないことである。（中略）震災復興では、何よりも被災者の早期立ち上がりが必要であり、底に時間のかかる巨大再開を持ち込んできたこと自体に大きな問題がある。（塩崎賢明「巨大再開は震災復興に妥当か」『大震災100の教訓』塩崎賢明・西川榮一・出口俊一・兵庫県震災復興研究センター編）

市街地再開事業の実施にあたって、居住者に借家人や零細権利者が多く、これらの権利者のための従前居住者用住宅を建設する必要があった地区において、住宅市街地整備総合事業、密集市街地整備事業、または住宅地区改良事業を用いて、従前居住者用住宅の建設を行っている事例が多数見受けられ、事業進捗に大きな役割を果たした。（『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査報告書 阪神・淡路大震災復興事例を通して』兵庫県）

『阪神・淡路大震災調査報告 建築編10 都市計画・農漁村計画』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会）では、市街地再開事業の課題を以下のように指摘している。

- ・市街地再開事業で最も重要なことは、当該地域の被災者の生活再建が可能かどうかである。借家人について、従前に居住していた賃貸住宅の家主が転出した場合に事業主体が借家人の住宅を確保する仕組みとなっているが、その受け皿賃貸住宅の家賃が入居可能な額になっているかが問題である。また、地権者について、再開ビルで取得する住宅の広さと関係もあるが、従後の床価格が高くなると、入居するためにお金を用意する必要があり、場合によっては入居をあきらめなければならない事態にもなる。六甲道や西宮のこれまでの状況を見る限りでは、施行者側の姿勢として従前資産の評価を高くする、あるいは権利床価格を安くするといった努力がある程度見受けられるが、これからより厳しい状況にある権利者の多い新長田地区の管理処分が進む中では、入居したくてもできないという状況が起こる可能性は十分に考えられる。
- ・今回の再開において各地区で都市型住宅を賃貸、分譲織り交ぜて大量に供給していくという姿勢自体は評価できるが、その方針と震災復興の再開でそれを生み出そうとする手段との間に矛盾が生じている。つまり、地区内の住民・権利者だけでなく周辺住民の定住の拠点として住宅を供給すること自体は良いのだが、再開であるために計画策定から実際に住宅ができあがるまでに時間がかかりすぎてしまう。事業地区以外の復興公営住宅団地はほぼ完成し入居が進んでおり、民間の自力復興においても多数分譲や賃貸の集合住宅が供給され、現状でも既にだぶついてしまっている。そのような状況の中で、これからまだ数年先に再開地区で都市

型住宅が大量に供給されたとしても、入居者が見つからないという結果に終わってしまう可能性がある。

- ・ 商業者、中小零細商業者については、従前評価と従後の床価格の関係が問題になることは言うまでもないが、これに加え、再開発ビルに入居することによって負担が増大する要因として、共益費管理費などの維持費用が挙げられる。また、業種によっては、通りに面しているからこそ成立している店があり、再開発ビル内での営業にはなじまず、入居できないか、業種換えせざるを得ない場合も考えられる。
- ・ 被災地に限らず、大都市の既成市街地においては、商業集積が飽和になりつつあり、新たな大量の商業床の創出は難しい状況にある。市街地再開発事業が創設されてからこれまでは、駅前で大規模な商業床を保留床として生み出すことによって再開発事業が成立していたが、その仕組み自体が崩れはじめてきており、震災復興に限らず、民間投資による大量の商業床の誘致を前提とした事業を見直す必要がある。
- ・ 今回の震災復興再開発事業は、市街地の防災拠点を形成するという位置づけのもとに計画されているが、各地区の計画を見てみると、建物を不燃化し、道路を広幅員化するとい点では納得できるとしても、防災拠点となる近隣公園の広さ、形状という点では中途半端な状況にある。また、20階、30階という超高層建築が林立するなか防災拠点を計画することも、地震の時に火災が同時多発的に発生した時のことを想定すると、安全性の面で不安が残る。
- ・ 今回の再開発事業で将来に不安が残るのは、事業見通しである。震災復興事業ということで、補助金が大量に投入されているものの、保留床が処分できなくなると、その不良資産は施行者である自治体が抱えることになり、事業規模の大きい新長田では、自治体財政を長期にわたって圧迫する要因にもなりかねない。

資料：『阪神・淡路大震災調査報告 建築編10 都市計画・農漁村計画』（阪神・淡路大震災調査報告編集委員会）より抜粋

課題の整理

震災復興における整備手法としての市街地再開発事業の導入に関する検討

- ・ 事業地区の適正規模、保留床の設定
- ・ 密集住宅市街地整備事業、住宅地区改良事業等との役割分担や合併施行等のあり方
- ・ 住民合意の形成
- ・ 従前居住者・商業者等に対する再開発ビルへの入居支援策
- ・ 再開発ビルにおける防災性の向上

今後の考え方など

被災市街地においては、災害復興し市街地再開発事業等が相次いで事業化され、その大部分が完成しており、被災者の早期の生活再建に大きく貢献してきたところ。（国土交通省）

- 事業推進にあたっての課題に対しては、例えば、従前居住者への支援として都市再生住宅等の受け皿住宅の建設を行い、免震・制震構造等、防災性の高い再開発ビルの建設に先導型再開発緊急促進事業（安全市街地形成促進型）による上乗せ補助などを行う等の措置を講じてきたところ。（国土交通省）
- 今後もこれら制度を積極的に活用しつつ、継続中の災害復興市街地再開発事業等の早期完了に向けた支援を引き続き行っていく所存。（国土交通省）

復興10年総括検証においても復興まちづくり事業には早期・柔軟・多様性の確保の重要性について提言がなされている。（兵庫県）

震災復興市街地開発事業については、さまざまな工夫のもと着実に進んでいるが、震災10年目はひとつの節目であり、事業として一定の目処をつける必要がある。また、継続する地区においては、社会・経済状況の変化の中、地域の実情に沿った柔軟な対応を行い、整備が推進される必要がある。（神戸市）

上記課題を踏まえて、検討していく。（尼崎市）