

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	密集事業の実施

根拠法令・事務区分	密集住宅市街地整備促進事業制度要綱 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
執 行 主 体	国、県（自治事務）、市町（自治事務）、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社
財 源	老朽住宅の密集する地区において、老朽住宅の改善、道路、公園、集会所等の地区内施設の整備に対して、用地費、建設費等を国庫補助（補助率1/3～1/2） 老朽住宅の買収除却費、良住宅の移転のための費用、従前居住者の居住保証のためにコミュニティ住宅（公営住宅に準ずる）の用地費と建設費を国庫補助（補助率1/3～2/3） 民間の共同住宅化にかかる共有部分への補助（補助率1/3）
概 要	復興まちづくりにおける面整備については、土地区画整理事業や市街地再開発事業といった法定事業が中心であったが、阪神・淡路大震災では、生活街路整備型の密集住宅市街地整備促進事業（以下、密集事業という）といった任意事業も導入された。密集事業は、土地区画整理事業と比べて、住民合意を形成しやすい、部分的な改修を行う際に適している、生活への影響が小さいなどといった特徴を持つ事業であり、着実な成果を上げている。また、密集事業は、住宅供給に対する補助制度があることから、神戸市神前地区、湊川町東部地区、浜山地区などでは、土地区画整理事業等と併用して用いられた。 阪神・淡路大震災の経験に鑑み、平成9年5月には、大規模地震時に市街地大火が生じる恐れがあるなど防災上危険な状況にある密集市街地の整備を総合的に推進するため、「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」が公布され、同法に基づいて防災街区整備地区計画制度が創設された。神戸市長田東部地区においては、街区内で細街路が通っていない方向に道路を新設することにより住宅更新を促すために、この制度を活用し、平成10年2月に、「長田東部地区防災街区整備地区計画」を都市計画決定した。これは、防災街区整備地区計画制度創設後の全国最初の都市計画決定事例である。

阪神・淡路大震災における取組内容とその結果				
国	阪神・淡路大震災に対して取った措置 平成7年4月、旧総合住宅環境整備事業と旧密集住宅市街地整備促進事業を統合し、現密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）を創設した。[『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,p307]  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）			
県	阪神・淡路大震災に対して取った措置 市町の欄を参照  阪神・淡路大震災に対して取った措置の結果 市町の欄を参照			
市 町	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》 震災復興地区において実施されている密集事業の概要は、以下のとおりである。[兵庫県国土整備部まちづくり局市街地整備課ホームページ ( <a href="http://web.pref.hyogo.jp/sigaichi/index.htm">http://web.pref.hyogo.jp/sigaichi/index.htm</a> )]			
	地区名	事業 期間	地区 面積	地区の概要  整備概要

神戸市	真野	S 5 6 ~ H 1 7	38.99/ 38.99	J R新長田駅の南東に位置する典型的な下町で、阪神淡路大震災の以前から人口の減少・高齢化が進んでいた。昭和40年代の公害追放運動に端を発した住民運動がまちづくり活動へと展開し、住民主体の活動を行政が支援する典型的な地区となっている。	コミュニティ 住宅建設 建て替え促進 老朽建築物の 買収・除去 道路の整備 広場の整備
神戸市	浜山	S 5 6 ~ H 1 7	24.98/24 .98	J R兵庫駅の南方、兵庫運河と苅藻島運河に囲まれた地域に位置し、戦災を受けなかったことからいわゆる戦前長屋のコミュニティの良さが残る一方、生活道路等の公共施設が脆弱であること、長屋住宅の老朽化が課題であった。こういった中で、浜山地区まちづくり協議会からのまちづくり提案を受け、土地区画整理事業との合併施行を行うこととなった。	コミュニティ 住宅建設 建て替え促進 老朽建築物の 買収・除去 道路の整備 広場の整備
神戸市	東垂水	S 5 8 ~ H 1 8	99.20/99 .20	J R垂水駅の北西の丘陵に位置する。昭和30年代に狭隘な道路に面して老朽木賃住宅が高密度に連担した市街地が形成された。老朽木賃住宅の解消のために細街路の整備に取り組んできたが、阪神淡路大震災後は防災性の向上に視点を置き「東垂水地区まちづくり協議会」を中心に多面的な課題の検討に取り組んでいる。	建替促進 細街路の整備
神戸市	原田・ 岩屋	S 6 1 ~ H 1 7	111.3/11 1.3	J R灘駅東のJ R線を中央に阪急電鉄神戸線と国道2号線に挟まれて位置し、交通便利性の高い老朽木賃住宅等の市街地住宅地を形成してきた。阪神淡路大震災により多くの建物が倒壊し、再建未了の宅地が目につく状況にある。地区の一部は東部新都心の住市総事業地域となっており、住宅再建と併せて細街路整備を進めている。	建替促進 細街路の整備
神戸市	西出・ 東出・ 東川崎	S 6 1 ~ H 1 8	22.60/20 .60	J R神戸駅の南西に位置する古くからの港町で、細街路と老朽木造住宅が密集した市街地となっていた。隣接する旧国鉄湊川貨物駅跡の再開発（ハーバーランド）事業に併せて地域住民による「西出・東出・東川崎地区まちづくり協議会」が発足し、住環境整備に取り組んでいる。	建替促進 老朽建築物の 買収・除却 細街路の整備
神戸市	宮本・ 吾妻	H 2 ~ H 1 8	98.90/98 .90	阪急春日野道駅を中心に位置する老朽木賃住宅が多いスラム化の進んだ地区。阪神淡路大震災で老朽木賃が多く被災し、再建未了の宅地が多く残る。当初の密集事業の目的は老朽木賃住宅の解消であったが、震災後は地区内の住宅の共同化等による老朽住宅の更新を図るとともに、J R以南での細街路整備を進めている。	建替促進 細街路の整備
神戸市	長田南 部	H 4 ~ H 1 8	63.20/63 .20	J R新長田駅の南に位置する小規模商業街区を含んだ住宅密集下町街区と零細工場が混在する地区。阪神淡路大震災によって半数以上の建物が全半壊した。市街地再開発事業、住市総事業と併せて地区の整備を進めている。	建替促進 細街路の整備
神戸市	尻池北 部	H 5 ~ H 1 7	25.00/25 .00	J R兵庫駅の南に位置する地区。阪神淡路大震災によって半数以上の建物が全半壊した。住市総事業と併せて地区の整備を進めている。	建替促進 細街路の整備
神戸市	長田東 部	H 8 ~ H 1 7	17.85/17 .85	神戸市営地下鉄上沢駅北西に位置する老朽戦前長屋、木賃住宅が密集していた地区。街区内の道路のほとんどが幅員4m未満で、公園等が無く、老朽戦前長屋や木賃住宅が密集していた。阪神淡路大震災によって8割の建物が全半壊した。震災後、「長田東部まちづくり協議会」と協議を重ねて整備を進めている。	建替促進 道路の整備 細街路の整備
神戸市	湊川東 部	H 8 ~ H 1 7	7.17/ 7.17	神戸電鉄湊川駅の北東に位置する湊川・東山商店街の北方の閑静な住宅地。阪神淡路大震災による火災によって大半を焼失した。	建替促進 道路の整備 細街路の整備

				震災後、住民間で話し合いを重ね、土地区画整理事業と併せて整備を進めている。	
神戸市	神前	H 9 ~ H 1 7	4.4/4.4	JR六甲道駅の北西に位置し、地区の南側に山手幹線がある。老朽木造住宅と一部商業施設が混在していたが、震災により老朽木造住宅の大半が滅失した。 震災後、土地区画整理事業と併せて整備を進めている。	広場整備 道路の整備 細街路整備
尼崎市	崇徳院	S 5 8 ~ H 1 4	21.00/21 .00	国道2号線の南、藻川左岸に隣接して位置する。 戦前から土地区画整理事業が施行されているが、地区の大部分に老朽住宅が分布しているため、これらの解消を推進している。	建替促進
尼崎市	元浜	H 6 ~ H 1 5	68.28/39 .10 (元浜) 29.18 (大浜・道 意)	阪神武庫川駅の南に位置する。 もともと元浜地区において「市街地住宅密集地区再生事業」の承認を受けていたが、阪神淡路大震災によって被害を受けた大浜・道意地区の工業専用地域内の老朽住宅の居住者をコミュニティ住宅に収容することによって用途純化を図るために区域を拡大した。	コミュニティ 住宅建設 建て替え促進 老朽建築物の 買収・除去
尼崎市	杭瀬南	H 6 ~ H 1 5	27.10/27 .10	阪神杭瀬駅を中心とした地区。 戦災復興土地区画整理事業により概ね基盤整備を終えている。 一部未整備の地区があり、小規模な長屋、文化住宅、アパートが狭隘な道路を介して立地しているため、これらの解消を推進している。	建替促進
尼崎市	杭瀬北	H 7 ~ H 1 6	46.70/46 .70	国道2号線を挟んで杭瀬南地区の北側に位置する地区。 戦災復興土地区画整理事業により一部基盤整備を終えているが、市場や住宅の老朽化が進んでいるため、これらの解消を推進している。 密集事業を実施中であるが、杭瀬市場を中心とした市街地再開発事業も検討されている。	建替促進
尼崎市	潮江北	H 7 ~ H 1 6	59.60/59 .60	J R 尼崎駅の北に位置する地区で、J R 尼崎駅周辺の再開発地区に隣接している。 高度経済成長期に長屋形式の文化住宅やアパートが大量に建設された。建物の老朽化が進んでいるためこれらの解消を推進している。	建替促進
尼崎市	戸ノ 内・東 園田	H 8 ~ H 1 7	51.46/2. 48	阪急園田駅の東方に位置する神崎川、猪名川、藻川に囲まれた地区。 戸ノ内町の北部は旧村、南部が工場跡地に開かれた住工混在地となっており、南部の一部では住宅地区改良事業が進められている。 東園田町は昭和40年代前半に長屋、共同住宅、狭小戸建住宅が密集して建てられており、阪神淡路大震災による被害が大きな区域では住宅地区改良事業を実施した。	広場の整備
宝塚市	川面	H 7 ~ H 1 4	23.01/14 .70	阪急宝塚駅に隣接した地区で旧街道沿いの斜面にある集落。 阪神淡路大震災により家屋の6割以上が全半壊したが、未接道宅地が多いため家屋の再建が進まない状況だった。 密集事業の実施に併せて「宝塚市生活道路整備要綱」を施行し、道路整備を中心とした事業を展開している。	老朽建築物の 買収・除却 道路の整備 広場の整備
宝塚市	清荒 神・売 布	H 7 ~ H 1 3	26.00/4. 20	阪急売布神社駅の北西に隣接して位置する地区。戸建住宅と共同住宅とが併存する住宅地で、斜面地が多いことから道路基盤が未整備のまま開発が進んできた。 阪神淡路大震災によって大きな被害を受けたため、未接道宅地の解消による安全なまちづくりをめざし、生活道路、小公園・緑地の整備を中心に事業を進めている。	老朽建築物の 買収・除却 道路の整備 広場の整備
宝塚市	山本	H 7 ~ H 1 4	19.25/12 .40	阪急山本駅の南西に位置する植木産業が盛んな地区。生産緑地と住宅地が混在する市街地を形成しているが、大半の生活道路が狭小なままの状態が続いてきた。 阪神淡路大震災による家屋の全半壊が多く、被災住宅の再建のため、未接道宅地を解消するための道路整備と小公園・緑地の整備による安全な住環境づくりを進めてい	老朽建築物の 買収・除却 道路の整備 広場の整備

				る。	
伊丹市	荒牧	H 7 ~ H 1 6	24.50/24 .50	市北部の中国自動車道に接する地区で荒牧土地区画整理事業地区に隣接している。老朽木造の低層戸建て住宅が多い。 阪神淡路大震災により多くの住宅が被害を受けたことから伊丹市震災復興緊急整備条例に基づく「震災復興促進区域」に指定された。また、優れた街なみの再現を図るために地区計画を定めている。	道路の整備 広場の整備
北淡町	室津	H 8 ~ H 1 7	10.74/10 .74	北淡町の南部に位置する漁村集落。狭隘道路で構成された集落で老朽木造住宅が密集している。 阪神淡路大震災により壊滅的な被害を受けたため、道路の整備・拡幅によって防災性を高めるとともに、祠・神社を拠点としたコミュニティの形成を目指している。	老朽建築物の 買収・除却 広場の整備
北淡町	育波	H 8 ~ H 1 7	12.95/12 .95	北淡町の南部に位置する漁村集落。狭隘道路で構成された集落で老朽木造住宅が密集している。 阪神淡路大震災により壊滅的な被害を受けたため、道路の整備・拡幅によって防災性を高めるとともに、祠・神社を拠点としたコミュニティの形成を目指している。	道路の整備 広場の整備
一宮町	郡家	H 6 ~ H 1 5	15.75/15 .75	一宮町の中央に位置する漁村集落で町の商業の中心地でもある。狭隘道路で構成された集落で老朽木造住宅が密集している。 阪神淡路大震災によって8割以上の住宅が甚大な被害を被ったことから安全なまちづくりに取り組んでいる。	コミュニティ 住宅の建設 道路の整備
東浦町	仮屋	H 7 ~ H 1 7	36.80/36 .80	仮屋町役場の南に位置する。狭隘道路で構成された古くからの漁村集落。 阪神淡路大震災により6割以上の建物が被害を受けた。密集事業に併せて漁業集落環境整備事業を実施している。	コミュニティ 住宅の建設 道路の整備 広場の整備
五色町	都志	H 7 ~ H 1 6	22.67/22 .67	都志川河口に位置する。狭隘道路で構成された古くからの漁村集落。 阪神淡路大震災により3割以上の建物が被害を受けた。道路整備を中心に、防災性の向上を目指している。	老朽建築物の 買収・除却 道路の整備

地区面積は、整備計画区域 (ha) / 事業計画地区 (ha) を示す。

資料：兵庫県土整備部まちづくり局市街地整備課

《主な密集事業施行地区における事業の経緯等》

神戸市長田東部地区

- ・長田東部地区では、密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）を活用した住宅の共同再建事業が行われた。
- ・平成9年に創設された「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」に基づいて創設された地区計画制度（防災街区整備地区計画）を活用し、街区内で細街路が通っていない方向に道路を新設し、併せて住宅更新の促進を図った。
- ・長田東部地区の事業の経緯は、下表のとおりである。

平成7年	3. 重点復興地区指定 5. まちづくり協議会設立 6. 住民アンケート調査実施 7. 共同再建事業検討開始 8. 地主・家主アンケート実施 10. 「まちづくり構想(案)」の作成
平成9年	2. 密集住宅市街地整備促進事業地区指定 5. ビエント上沢 着工 8. 「住まい・土地に付いて」住民アンケート調査実施 9. 生活道路整備の検討開始
平成10年	8. ビエント上沢 竣工 10. 神戸市に「まちづくり提案(地区計画提案)」提出 11. 「地区計画素案」 フレール長田室内西 着工
平成11年	1. 「地区計画案」

2. 「長田東部地区防災街区整備地区計画」決定・告示

資料：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）より抜粋

神戸市真野地区

- ・真野地区の密集事業は、震災前から継続して行われてきた。
- ・震災後においても、震災以前と同様、密集事業制度の活用により、公営住宅等の供給が行われてきた。公営住宅の供給が従前居住者用も含めて4件87戸（うちコレクティブ住宅1件30戸）、共同再建2件（うち1件はコーポラティブ住宅）、この他に民間の共同住宅が6件建設された。
- ・また、真野保育所、高齢者住宅10戸を併設した福祉センターなど、福祉のまちづくりを進めていることが特徴として挙げられる。

宝塚市3地区（川面地区、売布地区、山本地区）

- ・地区の概要は、以下のとおりである。

地区名	川面地区	売布地区	山本地区
生活道路整備（延長）	3,900m	911m	1,415m
公園・緑地整備（面積）	895m <sup>2</sup>	480m <sup>2</sup>	925m <sup>2</sup>
用地買収計画面積	6,400m <sup>2</sup>	2,370m <sup>2</sup>	3,000m <sup>2</sup>
契約済面積	5,167m <sup>2</sup>	1,680m <sup>2</sup>	2,108m <sup>2</sup>
1998年3月の進捗率	80.7%	70.9%	70.3%
事業の完成	2004年3月	2002年3月	2003年10月

資料：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）より抜粋

- ・このうち、川面地区の事業の経緯は、以下のとおり。

平成7年（計画づくり）	4月28日 6月1日 7月12日 9月23日～10月1日 10月14日	鍋野自治会・小場自治会役員が始めて協議 川面3丁目復興委員会設立 第1回住民アンケート…整備方針について 第2回住民アンケート…整備方針について 路線別権利者協議（4ブロック別） 21真道路沿道権利者説明会
平成8年（事業着手）	3月1日 3月17日 5月8日～5月24日 11月23日 12月	密集事業整備計画建設大臣承認 川面4丁目権利者集会 用地測量の立会（延べ約200人） 第5回地区全体集会 用地買収の説明会 用地買収に着手
平成9年（用地買収）	～12月	用地約5,000m <sup>2</sup> （90%）まで買収 川面4丁目へ事業が拡大（事業計画）
平成10年（整備工事）	12月	地区計画を都市計画決定
平成11年（事業完了）	3月末	一部未買収地を残し3丁目は90%工事完了

資料：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）より抜粋

- ・川面地区の事業計画の特徴は、以下のとおりである。

- ・宝塚市川面地区での事業の特徴は、第1に、行政（県、市）が当初土地区画整理事業を行うとしたこと、そのため、区画整理と密集事業（現道を拡幅する方策）との比較、検討が一定期間行われていることである。
- ・第2に、そうした区画整理の検討から出発したため、基本的には4m未満の道路をすべて4m（4.3m）に拡幅する面整備型の密集事業として取り組まれたことである。
- ・第3には、逆に、面整備でありながら現道拡幅がほとんどであったため、6差路や一列宅地など従前での不合理な街路構成の改善ができなかったという問題がある。
- ・第4に、隣接する川面4丁目への事業の拡大である。これは、今回の面整備事業でも、他の地区にはみられない事例である。徹底した住民参加と道路拡幅部分や建物への補償を行ってきた3丁目の事業が、4丁目の居住者に評価され、受け入れられたことが事業地区の拡大という事実で示されている。

資料：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）より抜粋

伊丹市3地区の密集事業

- ・3地区の概要は、以下のとおりである。

地区名	荒牧地区	鴻池地区	西野地区
生活道路整備（延長）	9路線、1,612m	4路線、626m	5路線、608m
公園・緑地整備（面積）	170m <sup>2</sup>	216m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>
用地買収計画面積	3,328m <sup>2</sup>	1,600m <sup>2</sup>	1,832m <sup>2</sup>
契約済面積	1,332m <sup>2</sup>	1,239m <sup>2</sup>	1,461m <sup>2</sup>
1998年3月の進捗率	40.0%	77.4%	79.7%
事業の完成	2005年3月予定	2001年3月	1999年3月

資料：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）より抜粋

・このうち、荒牧地区の事業の経緯は、以下のとおり。

平成7年（計画づくり）	3月19日 3月26日  5月1日 5月6日～6月1日 9月11日～10月2日 11月20日・29日	自治会総会（市より説明） 農会総会 上記両総会を経て地区内整備委員会が復興まちづくりを行うことに決定 第1回地区内整備委員会 復興道路別権利者説明会 復興道路別境界立ち会い 南北ブロック別住民境界立ち会い
平成8年（用地買収・事業着手）	2月22日	用地買収および側溝等の工事開始
平成9年	6月28日 7月上旬	地区計画制度の権利者説明会 地区計画に向けてのアンケート調査
平成10年	3月20日	荒牧中央地区計画を都市計画決定
平成17年（事業完了）	3月末	事業完了

資料：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）より抜粋

・伊丹市3地区の事業計画の特徴は、以下のとおり。

- ・伊丹市の特徴は、第1に、密集事業制度選択への努力である。市の担当者が細街路整備に活用できる制度を求めて県へ度々出向いて模索し、密集制度の活用に到達している。
- ・第2は、整備すべき路線を決め、そのうちで住民の合意がとれた路線で整備を行っていること（である。しかし、この点では「拡幅整備を行わない道路に面している角地の宅地で協力が得にくい」という問題も生じている。
- ・第3は、拡幅後の幅員を4mでなく、より広い15mにしていることである。これは、宅地規模が比較的大きいことが作用している。
- ・第4は、国の補助で行う密集事業3地区に加え採択要件に足りない1地区を市の単独事業として行っていることで、細街路整備への市の積極的な姿勢が示されている。

資料：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）より抜粋

#### 一宮町郡家地区

・事業の概要は、以下のとおり。

道路整備計画	整備済延長	1998年3月進捗率	小公園	コミュニティ住宅
3,040m	1,465m	48.2%	7ヶ所	3ヶ所81戸

注：平成15年10月の進捗率は、道路整備2,000m（66%、事業費ペースで80%）、事業完成予定は、平成17年3月。

資料：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）より抜粋

・事業の経緯は、以下のとおり。

1995年（計画づくり・用地買収）	1月31日 2月上旬 3月31日 4月上旬 下旬 8月上旬	地区内道路拡張計画の一般町民への公示 町民緊急アンケート調査 密集事業整備計画建設大臣承認 復興まちづくり委員会設立 整備計画の地元説明会 コミュニティ住宅用地過半数取得 第2回町民アンケート
1996年（事業着手）	1月下旬 3月上旬	地区内主要5路線の道路用地取得と工事開始 拠点コミュニティ住宅事業決定 復興まちづくりシンポジウム

	7月	コミュニティ住宅着工
1997年	3月	浜北・浜南コミュニティ住宅完成 蛭子線100m、浜北線118m拡幅完成
	6月	拠点ゾーンコミュニティ住宅着工
	10月	宮の浜線198m完成
	11月	中心商店街・新道筋の道路計画の提示
	1998年（事業完了）	9月

資料：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）より抜粋

・郡家地区の事業計画の特徴は、以下のとおり。

- ・第1に、当初29路線を決め、そのうち8路線を重点にして精力的に事業を展開していること。
- ・第2に、まちの中心商店街通りは、7mを10mのコミュニティ道路に拡幅するという密集事業としては大きい道路拡幅として取り組んでいることである。
- ・第3に、コミュニティ住宅の建設である。3棟のコミュニティ住宅を建設し、そのうち1棟については、幅員10mのコミュニティ道路の中心部に面する拠点的事业である。1階は道路拡幅によって立ち退いた商店が入居し、ポケットパークをつくり、イベント広場を設けるなどして町の活性化の中心的役割を担おうとしている。

資料：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）より抜粋

#### 東浦町仮屋地区

・事業の概要は、以下のとおり。

道路整備計画	整備済延長	1998年3月進捗率	小公園	コミュニティ住宅
2,000m	1,126m	56.0%	8ヶ所	9ヶ所49戸

注：道路は途中2本中止したがすでに完成。事業変更で1,220㎡の公園とその南道路を追加、事業完成予定は2005年3月。

資料：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）より抜粋

・事業の経緯は、以下のとおりである。

1995年（計画づくり・用地買収）	2月～4月	自治会ごとに説明会	
	4月上旬	自治会役員とコミュニティ住宅に関して視察	
	5月上旬	代替用地先行取得	
	6月13日	密集事業整備計画建設大臣承認	
	7月上旬	事業計画の住民への公示	
	8月	事業用地の買収	
	1996年（事業着手）	6月	道路拡幅事業着工
		9月	コミュニティ住宅着工
1997年	3月	コミュニティ住宅完成（11戸）	
	10月	一部道路拡幅事業完成	
1998年	3月	コミュニティ住宅完成（17戸）	
	10月	コミュニティ住宅完成（10戸）すべて完成	
1999年（事業完了）	3月末	10本の道路すべて完成	

資料：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）より抜粋

・仮屋地区の事業計画の特徴は、以下のとおりである。

- ・第1に、26路線を決め、そのうちとくに国道からのアクセス道路として整備効果が大きい縦道5路線を決め、一斉に取り組んだこと（後に4路線追加）
- ・第2に、買収を容易にするために道路拡幅部分だけでなく宅地全部の買収を基本にしたこと。道路整備に付加して、緑道・緑地整備、集会所整備を同時に行っている。
- ・第3に土地の交換部分や、入れ替え、代替用地のための土地取得等によって、小さいスケールではあるが総合的な方策を使いながら、生活道路の拡幅整備を行っていることである。

資料：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）より抜粋

#### 《震災特例》

・密集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, p96]

項目	拡充内容	活用状況
老朽建築物等除却に係る補助率	・国費補助「費用の1/3以内」 ・国費補助「費用の1/2以内」	・公費解体制度の活用により、利用されなかった。
借上型コミュニティ住宅共同施設整備に係る補助率	・国費補助「費用の1/3以内」 ・国費補助「費用の2/5以内」	・共同再建に参加する地権者の負担軽減のために整備されたが、活用されなかった。
建替促進費に係る補助率	・国費補助「費用の1/3以内」 ・国費補助「費用の1/3以内（ただし、共同建替えの場合の除却費、調査設計計画費及び共同施設整備費については2/5以内）」	・共同再建が行われた2地区で活用された。
仮設住宅等設置	・阪神・淡路大震災により損傷を受けた仮設住宅の除去又は補修に要する費用を加える。	・復興事業では該当なし

#### 《併用された事業手法・制度》

- ・密集事業施行地区で併用された事業手法、制度は、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,p97]

活用された事業	内容・特徴等
土地区画整理事業	・都市基盤の整備 ・現位置換地原則で同意により位置変更。共同化再建希望の敷地を集約化
住宅地区改良事業	・改良事業で地区指定し、建築行為を制限することにより、改良・密集の従前居住者用住宅の建設用地とした（JR西宮駅北震災復興）
住宅市街地整備総合支援事業	・共同化、公園整備

#### 《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、密集事業施行地区で併用された事業手法、制度は、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,p97]

活用された手法・制度	内容、特徴等
地区計画	・良好な住環境を担保するため、高さ、用途などを規制した。（川面）
漁村集落環境整備事業	・漁港の背後集落にあたり、水産庁との関わりも以前からあったため、区域内の10ha分に当たる道路・公園をこの事業で整備。密集とほとんど同じような制度であるが、住宅、集会施設などは整備メニューにない。大きな利点は、事業費の起債において有利。（仮屋）
公団借上公営住宅制度	・保留床を公団が取得し、市が借上市営住宅として利用することで、事業計画が安定し、成立した。（長田東部）
公団グループ分譲住宅制度	・共同化に際しては公団グループ分譲住宅制度を用い、事業推進役を公団が担う。密集事業の建て替え促進による国費を投入している（湊川町東部）
グリーンオアシス緊急整備事業	・小規模な公園用地の確保（神前）

#### 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 [兵庫県県土整備部まちづくり局市街地整備課ホームページ  
(<http://web.pref.hyogo.jp/sigaichi/index.htm>)]

- ・平成15年3月現在、8地区で事業が完了している。また、他の地区についても、平成16～17年度の完了を目標に、事業が進められている。（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）

神戸市内の密集事業施行地区における住宅供給実績 [『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,p310]

- ・コミュニティ住宅の供給（従前居住者用）は、被災前から計画が決まっていた浜山地区で252戸が供給されたが、それ以外の地区では計画されていない。
- ・震災前から密集事業が行われていた地区のうち、味泥地区（3例）、真野地区（2例）、浜山地区（2



	<p>例)で共同建替の住宅供給実績がある。また、震災後に新しく事業地区となった湊川町東部(2例)、長田大開駅周辺(3例)でも、共同建替の住宅供給実績がある。</p> <p>神戸市内の密集事業施行地区における都市計画道路以外の道路整備 [『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,p311]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>密集事業は、道路用地の買収費の補助ができることが事業の特徴である。復興重点地区の密集事業における都市計画道路以外の道路整備の特徴は、以下のとおりである。</li> </ul> <p>神前地区</p> <p>改良事業による用地買収で整備する道路、土地区画整理による道路整備がある。一部の道路は密集事業による買収する道路がある。</p> <p>湊川東部地区</p> <p>土地区画整理による道路整備が主であるが、密集事業により買収する細街路が2本ある。</p> <p>長田東部地区</p> <p>防災街区整備地区計画において2路線の生活道路を定めており、うち1路線について完成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>密集事業区域9地区で2項道路の中心線を確定し、建物後退方式による細街路整備に取組んでおり、48路線(平成16年3月現在)が整備済み。</li> </ul>
その他	<p>阪神・淡路大震災に対して取った措置</p> <p>阪神・淡路大震災に対して取った措置の結果</p>
<p>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</p>	
国	<p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取り組み</p> <p>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の公布(平成9年5月)[『建設白書(平成9年)』,p151]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>阪神・淡路大震災の経験にかんがみ、大規模地震時に市街地大火が生じるおそれがあるなど防災上危険な状況にある密集市街地の整備を総合的に推進するため、平成9年5月「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」が公布された。</li> <li>本法の基本的な仕組みとしては、防災上危険な密集市街地を都市計画において防災再開発促進地区として明確化した上で、以下の措置を講ずるものである。</li> </ul> <p>耐火建築物等への立替えの促進、延焼防止上危険な建築物除却</p> <p>地方公共団体は、防災上有効な共同立替等を設定し、補助を実施。また延焼被害をもたらす可能性が高い老朽木造建築物に対し除却勧告を行うとともに、賃貸住宅の場合は、居住者に対し公的住宅への優先的入居、家賃減額等を実施</p> <p>地区の防災性の向上を目的とする新たな地区計画制度の創設等</p> <p>地区レベルの公共施設の整備とその沿道に耐火建築物を誘導するための計画事項を特別に定める「防災街区整備地区計画」と、その実現手法として土地の権利移転等を円滑に行うための「防災街区整備権利移転等促進計画」を創設。</p> <p>地域住民による市街地整備の取組みを支援する仕組みの構築</p> <p>防災街区整備地区計画の区域内で、地権者が協同して耐火建築物の建築や道路等の公共施設の整備を行う主体として、「防災街区整備組合」を制度化。また、防災街区の整備のため、耐火建築物の建築やまちづくりに関する情報の提供等の援助を行う主体を市町村長が「防災街区整備推進機構」として指定し、地方公共団体及び防災街区整備推進機構が行う防災性の向上に資する事業の用地費等に対して国が都市開発資金を用いて低利融資する制度を創設。</p> <p>密集事業の制度拡充(平成9年)[『建設白書(平成9年)』建設省][『土地白書(平成9年)』国土庁]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成9年5月に公布された「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」の施行と併せて、密集住宅市街地整備促進事業に関しては、同法に基づく認定建替について補助採択要件の緩和、同法に基づく勧告を受けた住宅を除却し、それに代わるべき住宅を建設する場合の住宅金融公庫融資の優遇、同法に基づいて除却される賃貸住宅から公的住宅に移転する居住者の家賃の減額措置、住民協議会等の活動に対する支援の拡充等を行った。</li> </ul> <p>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の改正(平成15年3月)[『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の改正案について』平成15年3月10日国土交通省記者発表資料(<a href="http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/04/040310_.html">http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/04/040310_.html</a>)]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物が密集していること等により、大火の危険性が高い密集市街地について延焼防止</li> </ul>

	<p>上、避難上の機能が確保された街区の一層の整備促進を図るため、平成9年に制定された「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」を一部改正し、都市計画の地域地区として特定防災街区整備地区制度の創設、柔軟かつ強力な事業手法により防災性能を備えた建築物と公共施設を一体的に整備する防災街区整備事業の創設、防災上重要な道路、公園等に関する都市計画上の制度の充実等を行った。この概要は、以下のとおり。</p> <p>防災上重要な公共施設等の防災街区整備方針への位置付け      防災上重要な道路、公園等の公共施設（防災公共施設）の効果的な整備を図るため、密集市街地を対象とした都市計画のマスタープランである防災街区整備方針に、当該施設の整備及びこれと一体となって防災機能を確保する周辺の建築物等の整備に関する計画の概要を定めることとする。</p> <p>密集市街地の防災機能を向上させるための特定防災街区整備地区制度の創設      密集市街地内の一定の区域について、防災機能の確保及び土地利用の合理化・健全化を図るため、建築物に関する防火上の制限及び敷地面積の最低限度等を定める特定防災街区整備地区を都市計画において創設する。</p> <p>老朽建築物を、防災性能を備えた建築物に更新する防災街区整備事業の創設      特定防災街区整備地区内等において、建築物への権利変換による土地・建築物の共同化を基本としつつ、申出により宅地から宅地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法により、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を一体的に行う防災街区整備事業を創設する。</p> <p>防災公共施設等の整備促進のための制度の充実      防災街区整備方針に位置付けられた防災公共施設のうち、都市施設として整備すべきものについて、施行予定者を定める等その確実な整備を進めるための特別の措置を講ずる。</p> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果      市の欄を参照（神戸市長田東部地区における「防災街区整備地区計画」の策定）</p>
<p>県</p>	<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>市 町</p>	<p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取り組み          防災街区整備地区計画の策定（神戸市長田東部地区）[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,p244-247]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>神戸市長田東部地区においては、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の制定（平成9年）により創設された防災街区整備地区計画制度を活用し、平成10年2月に、「長田東部地区防災街区整備地区計画」を都市計画決定した。これは、防災街区整備地区計画制度創設後の全国最初の都市計画決定事例である。</li> </ul> <p>路地・まちを中心とした密集事業の展開（神戸市）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>密集市街地では、向こう三軒両隣など市民の身近なまとまりにおいて安全性を確保することが重要である。そこで、二項道路の整備促進を目的に道路中心線を確定し、舗装・側溝の整備を行う細街路整備を継続的に取組むとともに、近隣住環境計画制度の活用など地域の個性を活かした住環境整備を進めている。</li> </ul> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p>
<p>その他</p>	<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>要綱事業であるゆえの柔軟性及び補助率は若干劣るものの総合的な事業内容を有していること（生活道路等公共施設整備、従前居住者用賃貸住宅建設等）が各事業主体に受け入れられた理由であると考えられる。（「住宅・すまい復興のあゆみ」兵庫県都市住宅局）</p> <p>淡路地域の都市計画区外の密集した漁村落では、他の事業手法の選択肢が無いケースも多く、県としても震災直後から各町に対しての事業説明、指導を強力にして押し進めてきた。（「住宅・すまい復興のあゆみ」兵庫県都市住宅局）</p> <p>復興都市計画から学ぶべき教訓は、従来の法定計画・開発型の都市計画・事業からより柔軟で多様な改善型の都市計画・事業へのパラダイム転換の必要である。（中略）法定事業に比べて密集事業は、強制力に対する住民合意、全面改造と部分改修、事業面積の大規模性と小規模性、生活への大きな影響と小さな影響、時間</p>	

の長期化と迅速性など対比的である。震災は膨大な木造密集市街地の改善が困難な課題であることを示した。改善のためには多様な選択肢が必要である。整備水準の考え方もそうであり、区画整理を100点とすれば、60点、70点の改善が無数とも言える地区で行われていく必要がある。震災復興の都市計画も本来そうあるべきだった。(安藤元夫「より柔軟な事業への都市計画の転換を - 密集住宅市街地整備促進事業の活用を」『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(2002/10))

『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、密集事業の課題を以下のように指摘している。

- ・密集事業は、要綱事業なので指導行政となるが、逆にいえば強制力はないので住民の主体性にかかることにもなる。宝塚市でも、住民合意とその後の事業の展開は、復興委員と連合自治体が主体となりながら、それに行政が協力していくという形態をとっている。
- ・任意事業であり、強制力がないこともあって、住宅再建が先行してしまうと、街路の新設は難しくなる。また、誰かから意義が出ればまとまらないわけで、合意の難しさを示すとともに、時間経過のなかでいかに合意のシステムをつくっていくかということが今後の大きな課題である。
- ・一部の任意事業地区で、特定の道路については用地買収するなどの措置がとられた。都市計画決定の道路以外では、新設道路について、あるいは区画整理地区のなかの特定の道路について用地買収が行われる計画がある。減歩率の低減策として有効である。
- ・まちづくり運動の成果は任意事業地区で地区間の格差となって現れてくる。まちづくりの先輩格である真野地区は、これを機会に公営住宅を積極的に活用し、また福祉のまちづくりを指向するなど、ソフトのまちづくりとハードなまちづくりの一体化の動きが見えてきている。また、これらの地区における専門家の果たした役割を高く評価しなければならない。まちづくりのNPOの育成にとって、この経験は生かさなければならない。
- ・区画整理では減歩で土地を無償提供し、密集事業は買収で金銭が入るといった矛盾をもっている。この点については両制度の成り立ちの違いを含め単純に評価することはできない。しかし、今回の震災では、いわば横並びに事業制度が使われただけで、既成市街地整備における両制度の役割分担をどう考えるか、今後検討すべき課題である。

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

安藤元夫氏は、著書『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)の中で、宝塚市川面地区、伊丹市荒牧地区、一宮町郡家地区、東浦町仮屋地区の4地区の事例調査を基に、密集事業の課題を以下のように指摘している。

- (1)調査対象とした4地区は、いずれも狭隘道路による木造密集住宅地であるが、地区によって様相は異なる。宝塚は、迷路状の街路と不整形な宅地で基盤が、最も整っていない。伊丹、一宮は、4m未満の細街路は多いが、一定程度縦横に道路が通っている。また漁業集落である東浦は、最も街路幅員は狭小であり、横に細長い地区のため縦道は平行して走っていた。こうした縦前の街路形態は、密集事業の整備内容、整備の効果とも関係している。
- (2)4地区の密集事業は、宝塚、伊丹地区が生活街路整備を主とする事業であり、一宮、東浦地区は生活街路整備とともにコミュニティ住宅の建設を行っている。生活街路の拡幅での地権者との関わり、敷地の買収形態では、都市部の宝塚、伊丹は地価も高く、道路拡幅部分だけの部分買収になっている。農漁村部の一宮、東浦では全面買収も多く、とくに東浦では3分の2が全面買収であり道路脇の緑地整備などに活用している。
- (3)在地主、不在地主の関係でも地域性が表れている。都市部ではほとんどが在地主だが、農漁村部は不在地主が相対的に多い。このことは事業を進めやすくしている反面、敷地境界の確定では事業が遅くなる要因になっている。被害が大きかったため建物や工作物に対する補償件数は多くはないが、建物補償があることが、住民の事業への合意や買収交渉に役立っている。
- (4)密集事業の計画については、密集事業という共通の制度を用いながら、4つの自治体各々が、地域の実態や住民の要求をふまえ、特徴のある事業運用をしていることが明らかになった。これは、土地区画整理事業等の強制力を伴う法定事業ではなく、密集事業が要綱にもとづく任意事業であり、住民の合意が前提となるため、柔軟に展開されやすいという長所が発揮されたと考えられる。
- (5)居住者・地権者(全員)からの事業評価では、興味深い結果が得られた。事業の当初、事業後とも良いとする人が76%と高い評価を示している。2時点で違うのは、事業後の方が「良い」が減って、「まあ良い」が増えていることと、「良くない」「まあ良くない」が半減していることである。このことは、居住者が、事業の結果を「おおむね良かった」という現実的な評価を下していると考えられることができる。
- (6)事業に直接かかる居住者・地権者の道路拡幅に対する評価では、道が広がってよかった、有償買収なのでよかった、とする人が過半数を占め、密集事業の利点が評価されていることが明らかにされた。
- (7)行政と住民の関係、事業の進め方に対しては、宝塚で、住民と行政が何回も協議を重ねてきた経緯が事業の

高い評価として表れている。また伊丹でも住民合意のあった9路線にするなど住民参加を重視している。それに対して東浦では、震災後、行政が整備効果の高い縦道を中心に積極的に計画、事業を執行しているが、居住者の評価では行政主導ということが言われており、都市部と農村部での事業の進め方の違いが示されている。

(8) 今回の震災復興で活用された生活街路整備をめざす密集住宅市街地整備促進事業の取り組みは、これまで最も整備が必要でありながら、十分な制度がないとされてきた木造密集地区の基盤整備に運用することが可能な施策であることを示している。しかしながら、こうした方策を可能にした条件を考えると、街路の拡幅部分を買収しても生活道路整備をしていこうという各自治体の積極的な政策的位置づけと財源の確保が共通の前提となっている。

(9) さらには、震災後の復興都市計画で主要な面整備事業として用いられた区画整理事業との比較という観点から、整備敷地率(どれだけ敷地が4m以上の道路に接道するようになるか)とヘクタール当たりの事業費による検討を行った。その結果、密集事業でも宝塚の88%をはじめ、伊丹、一宮でも70%以上とかなりの整備率であることがわかった。また事業費は区画整理事業の3分の1から8分の1程度となっており、相対的に安価な事業費で一定程度の水準の整備が行えているといえる。2つの制度の役割分担をどのように考えていくべきかは、今後の検討課題である。1つの考え方としては、両者の特徴を生かしながら住民負担を減らす方向が考えられる。幅員4.5m、5m、6m等に整備する場合、4mまでは減歩で、それを超える部分は買収によることを原則とする。そうすれば、実際には一部減歩されながら見掛け上は安い金額で買い上げられたようになるわけである。こうしたことは、震災があれば突然非常時のまちづくりに直面することになる地区住民の感情や住民合意にとって重要である。

資料：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)より抜粋

<b>課題の整理</b>
<p>震災復興の整備手法としての密集事業の導入に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業、住宅地区改良事業等との役割分担や合併施行のあり方</li> <li>・住民の合意形成</li> <li>・不在地主への対応(敷地境界の確定等)</li> <li>・再度災害に対する街路・公園等の新設方策</li> </ul> <p>木造密集市街地の改善</p>
<b>今後の考え方など</b>
<p>復興10年総括検証においても、密集市街地の災害危険度評価とその公表などについての提言がなされている。(兵庫県)</p> <p>震災後、未接道宅地や狭小宅地等により個別再建できないところについて、専門家派遣、補助制度、低利融資、利子補給などの支援策を総合的に活用し、共同・協調建替が進められた。また路地単位で細街路整備を行い、沿道の建替促進を図っているところである。(神戸市)</p> <p>住宅等の再建が進み、老朽住宅密集市街地は着実に減少しているものの、今後も協働と参画のまちづくりにより、地域資源・特性、地形に応じた取組を進め、密集市街地の改善を図っていく必要がある。(神戸市)</p> <p>上記課題を踏まえ、地元との調整を図りながら改善を図っていく。(尼崎市)</p>