

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

01. 1995年中に、土地区画整理について第2段階都市計画決定及び事業計画決定がなされたのは11地区中2地区にとどまった。

【教訓情報詳述】

01) 95年11月30日に鷹取東第一地区(減歩率最大9%)、95年12月27日に尼崎市築地地区(減歩率平均10%)で事業計画が決定された。

【参考文献】

[参考] 95年11月30日に鷹取東第一地区(減歩率最大9%)、95年12月27日に尼崎市築地地区(減歩率平均10%)で事業計画決定。[日本都市計画学会関西支部 震災復興都市づくり特別委員会 都市復興研究部会 編著『ここまで来た震災復興1997』(1997/11),p.19]

>

[引用] (鷹取東第一地区) 今回の震災で倒壊率の高かった地域は、地盤の軟弱な低地性扇状地であることと合わせて、戦前の老朽建物が多く分布していた地域であった。もっとも、こうした地域はまた土地所有関係も錯綜し、区画整理も行われておらず、震災復興も容易でない事情も働いていた。その中で、まちづくり協議会で比較的早く区画整理案がまとまり、復興への歩みをはじめた地域の事例はまた、震災復興においてボランティアの働きがいかに大きいものであるかを示すことになった。すなわち、例えば鷹取地区の一つでは、震災前からまちづくり協議会の活動が有能な建築家の協力のもとに進められていたうえ、自治会長をはじめ有力な各階層の町会役員との協力体制がうまく組まれていた。おまけに、地域内の1町民が借地・借家に関連した法律的処理事情にも詳しく、地域内の地主と借地人との権利問題などについて全くのボランティアの立場で調整をしていかれたようである。なるほど、この地域内の住民の7割が土地所有者であり、借地人世帯が2割で、残りの1割が借家人であったことも、権利関係の調整に有利に作用したことも忘れてはならない。しかし、何といっても、こうしたボランティア活動をひき出せるコミュニティ意識の創造があったことは、この地域の復興をみるうえに欠かせない条件である。[新野幸次郎「震災復興の教訓(その2)」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.94]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

01. 1995年中に、土地区画整理について第2段階都市計画決定及び事業計画決定がなされたのは11地区中2地区にとどまった。

【教訓情報詳述】

02) 鷹取東第一地区は98年3月現在で仮換地指定が93%に達するなど、土地区画整理事業区域の中ではもっとも早い展開を示している。しかし、同地区に戻れる見込みのない被災者も多い。

【参考文献】

[参考] 仮換地指定の状況については[岩崎信彦・鵜飼孝造・浦野正樹・辻勝次・似田貝香門・野田隆・山本剛郎『阪神・淡路大震災の社会学 第3巻 復興・防災まちづくりの社会学』昭和堂(1999/2),p.144-149]による。

>

[参考] [神戸新聞朝刊「街戻り 人帰れず」(1998/5/24),p.-]では、鷹取東第一地区では仮換地は93%と進んでいるが「戻っている」「戻る見込みがある」被災世帯が半数にとどまり、との岩崎信彦教授(神戸大・社会学)の調査(98年3月実施)結果を紹介している。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

01. 1995年中に、土地区画整理について第2段階都市計画決定及び事業計画決定がなされたのは11地区中2地区にとどまった。

【教訓情報詳述】

03) 尼崎市築地地区は、95年3月17日に都市計画決定を行わず、住民との議論を重ね8月に都市計画決定を行った地域である。区画整理とあわせて住宅地区改良事業が合併施行されることとなった。

【参考文献】

〔参考〕尼崎市築地地区については〔岩崎信彦・鶴飼孝造・浦野正樹・辻勝次・似田貝香門・野田隆・山本剛郎「阪神・淡路大震災の社会学 第3巻 復興・防災まちづくりの社会学」昭和堂(1999/2),p.56,59-78〕による。

> 〔引用〕地区全域で土地区画整理事業と住宅地区改良事業とが合併施行されて、土地のかさ上げ、道路・公園の新設など基盤整備とともに、住宅の改良・供給も同時におこなわれた。〔「阪神・淡路大震災復興誌」(第7巻)2001年度版(財)阪神・淡路大震災記念協会(2003/3),p.435〕

> 〔引用〕(小林郁夫・編集委員の発言)
尼崎はずっと前から一般地区で地区改良をやっておられたし、それから区画整理もこのあたりでは一番の経験がある。芦屋などですと、戦災復興以来長い間やっていませんので、もう20年くらい経験者がいない。それから、淡路島の富島などでも当然、町に経験者はいないわけです。なおかつ、地区改良と区画整理を重ねてやるというような合併施行の経験を尼崎はずっとされてきた。…(中略)…

やはり、そういう経験が、震災前からやっていた実績があったことで、ずいぶん違うんじゃないかと思えます。だから築地地区でも、そういう歴史の中にある話であって、突然だれかが努力したって急にはできないわけですし。

それを実際ちゃんと事業にするとか、市長が言われたように、そう慌てなくていいじゃないか、ちょっと待ってくれ、というような、そういうことを言えるというのは、やはりちゃんと事業をわかっている人がたくさんいたからだと思うんです。

〔「阪神・淡路大震災復興誌」〔第8巻〕2002年度版(財)阪神・淡路大震災記念協会(2004/3),p.47〕

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

01. 1995年中に、土地区画整理について第2段階都市計画決定及び事業計画決定がなされたのは11地区中2地区にとどまった。

【教訓情報詳述】

04) 通常の都市開発事業にない助成が有効性を発揮したが、個人負担が不可避で区域外への転出を余儀なくされるケースも生じるとの指摘がある。

【参考文献】

〔引用〕被災後に行われたまちづくり関連の助成措置として次のような例があげられ、通常の都市開発事業にはない助成があったと言える。

まず、国レベルでは、被災市街地復興特別措置法で指定する被災市街地復興推進地域に対して、いくつかの事業特例が設けられた。例としては、従来は事業計画決定後であったものが都市計画決定後の用地買収における譲渡所得の5000万円控除、施行予定者による事業用仮設住宅の建設・借り上げ、域外移転者用の公営住宅入居者資格の緩和、公共施設用地先行取得の都市開発資金の利率低減、住宅・都市整備公団の支援を認める、通常より手厚い土地区画整理事業・市街地再開発事業に対する補助、などである。

県レベルでは、まちづくりのノウハウを地域住民にアドバイスするための人材派遣と計画策定費の助成(地域住民のまちづくり活動に対する助成、1地区300万円まで)等を目的としたひょうご都市(まち)づくりセンターを開設した(復興まちづくり支援事業)。

また、市町レベルでは神戸市の「神戸市震災復興緊急整備条例」に代表される条例による情報提供・アドバイスも行われた。

これらの助成はそれぞれ充分に有効性を発揮したといえる。

しかしながら、さまざまな補助や助成が地区に投入されたとしても復興まちづくりにおいては被災者の個人負担が不可避であり、結果的に低所得層は復興まちづくりの区域外へ転出を余儀なくされるケースが出てくる。戸数、内容が十分だったかの問題はあっても、受皿住宅としての公営住宅等が地区内外に建設され、相当の努力がはらわれたが、住宅を再建する財力(ローンを組む資格)のない高齢者や他地区の低家賃住宅に移った賃借人は、もとの地区に戻って住むだけの経済力に欠けたからである。

〔伊藤 滋「復興まちづくりをめぐる課題とあり方」『阪神・淡路大震災 震災対策国際総合検証事業 検証報告 第5巻(まちづくり)』兵庫県・震災対策国際総合検証会議(2000/8),p.6〕

>

[引用] (土地区画整理事業)

当初の第一段階決定の後、第二段階の時期に道路の補助対象が「6m以上」に緩和されたことを受けて、6m以上の道路を追加決定して補助金の増額を得るなどの工夫が行われた。
[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.28]

>

[参考] 今回の土地区画整理事業における震災特例措置とその活用状況が[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.28-29]にまとめられている。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

02. 土地区画整理については地区の分割が行われて11地区が20地区になり、9地区で96年中に事業決定が行われ、合計11地区で事業計画決定。99年までに全地区で事業計画が決った。

【教訓情報詳述】

01) 神戸市では、六甲道駅北、六甲道駅西、松本、御菅東、新長田駅北。芦屋市では、芦屋中央。西宮市では、森具、西宮北口駅北東。北淡町富島で事業計画が決定した。

【参考文献】

[参考] 神戸市では、六甲道駅北、六甲道駅西、松本、御菅東、新長田駅北。芦屋市では、芦屋中央。西宮市では、森具、西宮北口駅北東。北淡町富島で事業計画が決定した。[総理府阪神・淡路復興対策本部事務局『復興だより』Vol.16(1999/1),p.4-5]

>

[参考] 事業計画決定状況[日本都市計画学会関西支部 震災復興都市づくり特別委員会 都市復興研究部会 編著『ここまで来た震災復興1997』(1997/11),p.19]参照。

>

[参考] 事業計画決定状況98.3現在[阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会 編『提言 大震災に学ぶ住宅とまちづくり』東方出版(1999/3),p.41]参照。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

02. 土地区画整理については地区の分割が行われて11地区が20地区になり、9地区で96年中に事業決定が行われ、合計11地区で事業計画決定。99年までに全地区で事業計画が決った。

【教訓情報詳述】

02) 残り9地区のうち、97年10月時点では、森南第一、御菅西、鷹取東第二地区が事業計画を決定した。98年に入り、森南第二、芦屋西部第一地区、同第二地区も事業計画を決定し、森南第三地区を残すのみとなった。

【参考文献】

[参考] 残り9地区のうち、97年10月時点では、森南第一、御菅西、鷹取東第二地区が事業計画を決定した。98年に入り、森南第二、芦屋西部第一地区、同第二地区も事業計画を決定し、森南第三地区を残すのみとなった。[総理府阪神・淡路復興対策本部事務局『復興だより』Vol.16(1999/1),p.4-5]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

02. 土地区画整理については地区の分割が行われて11地区が20地区になり、9地区で96年中に事業決定が行われ、合計11地区で事業計画決定。99年までに全地区で事業計画が決った。

【教訓情報詳述】

03) 神戸市灘区森南地区では減歩率2.5%とし、当初計画されていた17m道路は廃止された(97年9月事業計画決定)。これを始めとして、7地区で実質的な都市計画変更が行われたとされる。

【参考文献】

[引用] (神戸市灘区森南地区)

『復興誌』によると、「まちづくり協議会」は、地区内の道路は現状を維持し、予定されていた交通広場を廃止し、減歩はしないという条件を掲げて交渉を続け、減歩二・五%という数字を引き出した。神戸市は九五年十二月、十七メートル道路を棚上げし、南北道路の一部を拡幅する代替案を示した。だが、その後は市側との協議方針をめぐって協議会は三つに分裂し、一丁目部分の六・七ヘクタールだけが九七年九月、先行して着工することになった。[外岡 秀俊『地震と社会(下)』みすず書房(1998/7),p.602-604]

>

[参考] 7地区で実質的な都市計画変更が行われたとの指摘は[阪神・淡路まちづくり支援機構附属研究会 編『提言 大震災に学ぶ住宅とまちづくり』東方出版(1999/3),p.41]による。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

02. 土地区画整理については地区の分割が行われて11地区が20地区になり、9地区で96年中に事業決定が行われ、合計11地区で事業計画決定。99年までに全地区で事業計画が決った。

【教訓情報詳述】

04) 事業計画が決った地区では、仮換地指定が進行中であるが、淡路島・富島地区では、反対が多く実質的に事業が動いていない。

【参考文献】

[引用] 北淡町富島地区では、幹線道路が地区を貫通するという事業計画決定が強行された。その後、この計画のままでは事業化が困難であるという判断から、町当局自らが現道拡幅による幹線道路案に変更した。しかし、住民との対立はなお大きく、事業の見通しもないまま仮換地に入ってきている。ここでは協議会が形式的につくられただけで、実質的には住民参加が行われていないことが根本問題である。[阪神・淡路まちづくり支援機構附属研究会 編『提言 大震災に学ぶ住宅とまちづくり』東方出版(1999/3),p.40]

>

[引用] 富島地区の区画整理は昨年(96年)十月末、県の都市計画審議会で計画が決まった。二〇・九ヘクタール、約六百世帯が暮らす町の真ん中に幅十五メートルの幹線が通り、道路が格子に走る。漁が盛んで、港から放射状の「網道」が延びる町の面影はほとんどない。

決定は、区画整理に反対する「富島地区を愛する会」と「考える会」が、島外の学者を交え住民案を練り始めた矢先である。「なぜ」との疑問は消えない。

...(中略)...

愛する会は、「事業ができるなら、やればいい」と、立ち退き拒否を確認する署名運動を展開、三百通以上を集めている。

小久保正雄町長は「待って案を修正しても合意は得られない」と急いだ理由を話し、白紙撤回には「手続きに何ら法的な問題はない。できない」と言い切る。

町の仮設住宅には百五十三世帯が暮らす。住民は「反対すれば事業が遅れる」と心配し、商店主らにも「道が広い方が商業も発展する」との声は強い。

[神戸新聞朝刊『復興へ 第13部 市民自治(1) 合意の模索 / 町の面影残した案求め』(1997/1/1),p.-]

>

[参考] 北淡町富島地区については[岩崎信彦・鶴飼孝造・浦野正樹・辻勝次・似田貝香門・野田隆・山本剛郎『阪神・淡路大震災の社会学 第3巻 復興・防災まちづくりの社会学』昭和堂(1999/2),p.101-111]などにも詳しい。

>

[参考] [神戸新聞夕刊『復興都市計画決定から4年』(1999/3/16),p.-]によれば、復興都市計画決定から4年で、仮換地率の平均は52%。最も順調な長田区鷹取東第一仮換地指定率は95%で民有地の75%で住宅などが再建、一方、北淡町富島地区では仮換地率が9%と難航。

>

[引用] 仮換地指定率が遅れていた淡路島の北淡町・富島地区は、2000年度末の19.7%から51.6%に伸びた。富島地区は町役場や漁協などがあるまちの中心部だが、元は漁村で「網道」と呼ばれる細街路が生活

道路になっていた。この地区に幅員15mの幹線道路、幅員6～9mの区画道路が計画されたことで町と住民との間で対立が続き、事業は停滞していたが、町は比較的理屈の得られやすかった地区の北半分を「区画整理モデル地区」として重点的に事業を進めた。仮換地が終わった区画には、都市の感覚からは「豪邸」と呼べそうな住宅が建ち始め、こうした「目に見える成果」が反対派住民の抵抗を弱め仮換地の伸びにつながったとみられている。[『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)2001年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2003/3),p.434]

>

【参考】(北淡町の富島地区)

当初の計画案では移転率が高く、合意形成が難しかった上、町の財政負担も大きいことから、以下の対応が行われた。

「(1) 道路配置を既存家屋を極力残し、震災前の地区の面影を残すような計画へ変更(幹線道路も一部変更)するなど柔軟な対応により、移転率を65%にまで低減することができた。これらのことが地元で評価され、事業が大きく推進した。

(2) 大口の不在地主等からの先行買収により減歩率を7.5%に低減した。

(3) 住民の合意ができた区域から、区画道路、街区公園を追加で都市計画決定し、補助対象とした。

(4) 都市基盤整備等は土地区画整理、従前居住者用住宅は密集事業、ポケットパーク等の整備はまちづくり総合支援事業を活用した。」

[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.25]

>

【引用】(北淡町の富島地区)

仮換地後、モデル地区(コミュニティ住宅建設地区)での事業進展により事業に対する理解が深まり、事業の賛成派が多数を占め、事業の進捗が加速した。

[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.25]

>

【引用】富島は仮換地指定率が一年前の41%から69%へと飛躍的に進んだ。地区内には中核となる十五メートル道路の一部が開通。具体的な街並みが見えてきたことで、消極的だった住民が移転に応じ始めた。しかし、今後は震災後に住居を再建した世帯や被害の少なかった世帯が対象となる。町は「これまで手をつけられなかった難しい土地だけに、事業計画変更が再び必要になる可能性がある」と話している。

[神戸新聞記事『震災復興土地区画整理事業丸8年』(2003/3/18),p.-]

>

【引用】(小久保正雄・当時の北淡町長のインタビュー発言)

大谷氏「土地区画整理事業の仮換地率は2001年度末までは51%で停滞していたが、02年度末では75%になった。急に進んだこと背景は、

小久保前町長「対象区域の東側をモデル区域として重点的に進めた。道路が広くなり、新しいりっぱな家が再建されて、区画整理事業のイメージがはっきりしてきたことで、反対者が賛成に回ったからだろう。

[『阪神・淡路大震災復興誌』[第8巻]2002年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2004/3),p.124]

>

【参考】富島地区の事業推進段階における対応策として以下の点が挙げられている。

(1)住民の合意ができた区域から、区画道路(幅員6m)、街区公園を追加で都市計画決定し、補助対象となったことで町の負担軽減と事業推進に役立った。

(2)都市基盤整備等は土地区画整理、従前居住者用住宅は密集事業、ポケットパーク等の整備はまちづくり総合支援事業を活用した。

(3)道路配置を、既存家屋を極力残し、震災前の地区の面影を残すような計画へ変更(幹線道路も一部変更)するなど柔軟な対応により、移転率を65%にまで低減した。これらのことが地元で評価され事業が大きく推進した。

(4)選考買収の実施により減歩率を低減(7.5%)。

(5)事業期間が延びて単年度事業費の低減につながる。

(6)1998年12月に県および町から都市基盤整備公団に事業支援の要請を行った。

[『阪神・淡路大震災復興誌』[第9巻]2003年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2005/3),p.679-680]

>

【引用】淡路島の被災地で唯一、復興土地区画整理事業を導入した兵庫県津名郡北淡町の富島地区。今年初めに地区の中心を貫く県道の一部が幅十五メートルに広がり、その後も消防団の器具庫や信用金庫支店などが完成した。

ほぼ仮換地が終わった地区東側では新築された民家が並び、地元の男性は「別荘地のようにきれいになった。過疎と高齢化で、歩いている人はほとんどいないけれど」と複雑な表情を浮かべた。

[神戸新聞記事『復興土地区画整理事業/復興市街地開発事業 震災10年』(2005/3/23),p.-]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

【02】第2段階都市計画

【教訓情報】

02. 土地区画整理については地区の分割が行われて11地区が20地区になり、9地区で

96年中に事業決定が行われ、合計11地区で事業計画決定。99年までに全地区で事業計画が決った。

【教訓情報詳述】

05) 仮換地指定が進むにつれて、再建能力のない人が地域を離れていく状況が見られるとの指摘もある。

【参考文献】

〔引用〕(神戸新聞情報科学研究所副所長 松本 誠 氏、まち・コミュニケーション事務局代表 小野幸一郎 氏の発言から)

松本 区画整理ではどんな問題が出てきていますか。

小野 事務所を置いている長田区御蔵通五、六丁目は仮換地が進んでいますが、実は再度の離散が静かに始まっている。御蔵には震災で焼け残ったところが四分の一ほどあって、昔ながらの木造家屋に店子さんがいる。ここが仮換地指定を受けると、再建能力のない方が地域を出てしまう現象がじわじわと始まりつつあります。

焼け残った角地で、たばこ屋を営んでいる七十歳代のご夫婦がいらっしゃるんですけど、その歳では新築というのは難しい話で、区画整理で家は壊さなければならない。結果、出ていくはめになった。

もう一つは地主、借地と借家の三者がある場合。これは震災後どこにでもあった話なんですけど、建物を建て直すとその分家賃が上がる。旧家賃分しか払えない人は入居できない。それに対する処方箋がない。建て直しを支援する側としてはしんどいですね。

〔松本 誠 他「対談 震災四年 いま復興は”踊り場”」『WAVE117 第5号』鹿砦社(1999/2),p.28-29〕

>

〔引用〕(被災地市民グループインタビュー結果)行政に協力して土地を明け渡した人が、仮換地先の人が動かないために地区に戻れない、という事態が生じている。まず、家屋を失った人達の生活・住宅再建を先にしなければならぬ。ところが、都市計画をかけられて、思うように再建できないで立ち退いた人が、その後の復興で取り残されている。「まず自宅を建ててから考えましょう。」という形でないと、住民は立ち上がれないと思う。〔(財)阪神・淡路大震災記念協会『平成11年度 防災関係情報収集・活用調査(阪神・淡路地域)報告書』(2000/3),p.22〕

>

〔引用〕(被災地市民グループインタビュー結果)仮換地指定する中で、建物が残っている方には移転補償金があって、建物を再建しやすい。無くなった方は自己資本で再建しなければならないというギャップがある。建物の無くなった方に対する救済措置が必要だと思う。〔(財)阪神・淡路大震災記念協会『平成11年度 防災関係情報収集・活用調査(阪神・淡路地域)報告書』(2000/3),p.22〕

>

〔引用〕被災後に行われたまちづくり関連の助成措置として次のような例があげられ、通常の都市開発事業にはない助成があったと言える。

まず、国レベルでは、被災市街地復興特別措置法で指定する被災市街地復興推進地域に対して、いくつかの事業特例が設けられた。例としては、従来は事業計画決定後であったものが都市計画決定後の用地買収における譲渡所得の5000万円控除、施行予定者による事業用仮設住宅の建設・借り上げ、域外移転者用の公営住宅入居者資格の緩和、公共施設用地先行取得の都市開発資金の利率低減、住宅・都市整備公団の支援を認める、通常より手厚い土地区画整理事業・市街地再開発事業に対する補助、などである。

県レベルでは、まちづくりのノウハウを地域住民にアドバイスするための人材派遣と計画策定費の助成(地域住民のまちづくり活動に対する助成、1地区300万円まで)等を目的としたひょうご都市(まち)づくりセンターを開設した(復興まちづくり支援事業)。

また、市町レベルでは神戸市の「神戸市震災復興緊急整備条例」に代表される条例による情報提供・アドバイスも行われた。

これらの助成はそれぞれ十分に有効性を発揮したといえる。

しかしながら、さまざまな補助や助成が地区に投入されたとしても復興まちづくりにおいては被災者の個人負担が不可避であり、結果的に低所得層は復興まちづくりの区域外へ転出を余儀なくされるケースが出てくる。戸数、内容が十分だったかの問題はあつたものの、受皿住宅としての公営住宅等が地区内外に建設され、相当の努力がはられたが、住宅を再建する財力(ローンを組む資格)のない高齢者や他地区の低家賃住宅に移った賃借人は、もとの地区に戻って住むだけの経済力に欠けたからである。

〔伊藤 滋「復興まちづくりをめぐる課題とあり方」『阪神・淡路大震災 震災対策国際総合検証事業 検証報告 第5巻(まちづくり)』兵庫県・震災対策国際総合検証会議(2000/8),p.6〕

>

〔引用〕(シンポジウムの記録のなかで、小野幸一郎氏の発言:御蔵地区)

できなかったことを取返して挑戦的に言えば、区画整理という現実のなかで生まれた状況に抗し切れなかったことです。要するに住民が3割以下しか戻らなかったという現実です。〔神戸まちづくり協議会連絡会・阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク『震災復興まちづくり“5年と今後” / 市民まちづくりブックレット(7)』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(2001/4),p.102〕

>

〔引用〕被災後しばらくの間は、多くの住民が「地元に戻って住みたい」という希望を持っていた。…(中略)…しかし実際には、まちづくりが長期化し、生活が逼迫していく中で、地元を離れて生活再建する方法を選択していった。…(中略)…地元を離れて暮らしている(暮らしてきた)住民は、たしかに被災当初は自立できるだけの経済的基盤や人脈を持ち合わせていた人たちである。そしてそれゆえに、初発段階で「援助不要」とみなされ、援助物資の配分、仮設住宅や公営住宅の入居などにおいて、「後回し」にされてきたとも言える。その結果、「自力で生活を立て直した」という自負と共に、家屋が全焼するという痛手からの生活再建による、経済面・精神面での疲弊が目につく。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

【02】第2段階都市計画

【教訓情報】

02. 土地区画整理については地区の分割が行われて11地区が20地区になり、9地区で96年中に事業決定が行われ、合計11地区で事業計画決定。99年までに全地区で事業計画が決った。

【教訓情報詳述】

06) 2000-01年までには、鷹取東第一地区等で事業完了するなど多くの事業が終盤に差し掛かる一方で、最後となった森南第三地区では99年10月に事業計画が決定された。

【参考文献】

[引用] 復興土地区画整理の都市計画が決定された18地区のうち、まちづくり協議会の分裂などによって神戸市東灘区森南町2丁目(旧事業地区名森南地区)の1地区だけは着手が遅れていたが、地元の「森南町・本山中町まちづくり協議会」は、99年3月に「まちづくり提案」を神戸市に提出した。これを受けて兵庫県都市計画地方審議会は7月22日に森南町2丁目都市計画道路変更案を可決、10月7日に事業計画が決定された。これによって震災から4年10ヶ月目の11月17日に、復興事業地区では最後の仮換地開始のくい打ちがおこなわれた。[『阪神・淡路大震災復興誌[第5巻]1999年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2001/3),p.423]

>

[参考] 神戸市灘区の六甲道駅北地区における土地区画整理事業について、[岩崎俊延「六甲道駅北地区、神前地区 - 土地区画整理事業」神戸まちづくり協議会連絡会・阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク『震災復興まちづくり“5年と今後” / 市民まちづくりブックレット(7)』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(2001/4),p.82-85]に紹介されている。

>

[参考] 新長田駅北地区の土地区画整理事業区域の震災5年目の状況について、[久保光弘「新長田駅北地区 - 土地区画整理事業」神戸まちづくり協議会連絡会・阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク『震災復興まちづくり“5年と今後” / 市民まちづくりブックレット(7)』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(2001/4),p.49-56]に紹介されている。

>

[参考] 西宮市内の震災復興土地区画整理事業については、[『阪神・淡路大震災 - 震災復興6年の総括』西宮市(2001/4),p.144-148]にまとめられている。

>

[参考] 芦屋市内の震災復興土地区画整理事業については、[『復興へのあゆみ / 阪神・淡路大震災芦屋市の記録II 1996.4-2000.3』芦屋市(2001/3),p.52-57]にまとめられている。

>

[参考] 神戸市内の震災復興土地区画整理事業については、[『阪神・淡路大震災 神戸復興誌』神戸市(2000/1),p.741-778]にまとめられている。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

【02】第2段階都市計画

【教訓情報】

02. 土地区画整理については地区の分割が行われて11地区が20地区になり、9地区で96年中に事業決定が行われ、合計11地区で事業計画決定。99年までに全地区で事業計画が決った。

【教訓情報詳述】

07) 2001-03年までには、事業完了する地区がますます増えているが、地区内の人口は停滞している。

【参考文献】

[引用] 震災復興土地区画整理事業では、神戸市施行の11地区の仮換地指定率が89%に達している。鷹取東第一地区、六甲道駅西地区、森南第一・第二地区、御管東地区の5地区で事業が完了している。また、組合施行の2地区も事業が完了している。[『平成15年度「復興の総括・検証」報告書』神戸市復興・活性化]

推進懇話会(2004/1),p.18]

>

[参考] 震災復興都市計画事業の2002年3月末現在の進捗状況が[『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)2001年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2003/3),p.425-427]にまとめられている。

>

[引用] 4市1町の18地区、254haでおこなわれている復興土地区画整理事業は、2002年3月末までに、従前の土地に代わって仮に使用できる土地を指定する仮換地指定率が全体で83%に達した。

2001年2月に神戸市長田区の鷹取東第1地区で換地処分公告がおこなわれ事業が完了したのに続いて、2001年10月26日、西宮市森貝地区の換地処分公告、2002年3月24日、神戸市灘区の六甲道駅西地区で換地処分公告がおこなわれ、事業完了地区は3地区になった。

[『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)2001年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2003/3),p.433]

>

[参考] 復興土地区画整理事業地区の一つ、神戸市長田区の御菅西地区(御蔵通り5、6丁目)について、『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)2001年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2003/3),p.437-445]に2001年度までの進捗状況が整理されている。

>

[引用] (震災復興土地区画整理事業地区の2002年末の状況)

震災前と比べた人口の回復率は平均で73%、世帯では76%にとどまった。ともにこの一年間は微増だ。被災地では、公営住宅やマンションなどが次々に建設され、供給過剰気味。土地所有者にとっては、集合住宅の建設など土地活用を進めにくい状況になっている。

[神戸新聞記事『震災復興土地区画整理事業丸8年』(2003/3/18),p.-]

>

[引用] 復興都市計画事業は、土地区画整理事業の仮換地指定率が2003年3月末で90%(2002年3月末では83%)、市街地再開発事業の管理処分決定率が同72%(同66%)になった。[『阪神・淡路大震災復興誌』(第8巻)2002年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2004/3),p.507]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

02. 土地区画整理については地区の分割が行われて11地区が20地区になり、9地区で96年中に事業決定が行われ、合計11地区で事業計画決定。99年までに全地区で事業計画が決った。

【教訓情報詳述】

08) 2004-05年には多くの地区で事業が完了してきたが、地区によって人口回復、再建の状況に格差が広がっている。

【参考文献】

[引用] 区画整理は、自治体などが施行者の十八地区のうち、事業が完了したのは昨年十一月末現在で十二地区で、前年同期より四地区増えた。残る六地区のうち三地区も仮換地指定率は100%に達し、近く完了する見通し。

震災前と比較した人口回復率は、JR駅の近接地区などで新たな住民の転入が続き、回復が早いのが、震災前の4.4%にとどまる神戸市長田区の御菅東を含め伸び悩む地区は多く、格差が広がっている。区画整理には防災面などから過度の住宅密集を解消する狙いもあるが、それ以上に空き地や駐車場が目立つ状況だ。

[神戸新聞記事『土地区画整理と再開発事業の現況 人口回復 遅れ深刻 / 戻らぬにぎわい、工夫必要』(2006/1/17),p.-]

>

[引用] 2004年12月24日、松本地区の復興土地区画整理事業で換地処分の公告が行われた。[『阪神・淡路大震災復興誌』(第10巻)2004年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.511]

>

[引用] 御菅西地区(4.5ha)の復興土地区画整理事業が2005年3月に完了し、神戸市は3月24日に最終手続きの換地処分公告を行った。[『阪神・淡路大震災復興誌』(第10巻)2004年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.509]

>

[引用] 2005年3月14日、森南町2丁目の「森南第3地区」で復興土地区画整理事業の換地処分公告が行われ、事業が完了した。…(中略)…第3地区の事業完了で森南地区全体の事業も完了する。[『阪神・淡路大震災復興誌』(第10巻)2004年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.517]

>

[引用] 津知町と川西町の一部を含む芦屋西部第2地区の復興土地区画整理事業の換地処分公告が2005年2月25日に行われ、芦屋市内3地区の区画整理事業は全て完了した。[『阪神・淡路大震災復興誌』(第10巻)2004年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.520]

>

[引用] 復興都市計画事業は、2005年3月末の時点で、一部の地区を除いてほぼ完了した。

土地区画整理は13地区(組合施行を含む)、255.9haの広大な面積で進められ、仮換地指定率が全体で96%になり、新長田駅北地区を除けば、新しい都市基盤作りは事実上終了した。

[『阪神・淡路大震災復興誌』[第10巻]2004年度版(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.496]

>

[引用] 阪神芦屋駅東にある芦屋市の中央地区。事業完了が同市内のほかの二地区より早かった分、人口回復率は高い。まちづくり協議会もすでに解散した。しかし、東半分では新店舗の進出が相次ぎ、商店連盟の結成に向けた動きがある一方、西半分では店舗数が減り、商店会の会長が不在のまま一年が経過するなど、地区内で復興の差が浮き彫りになっている。[神戸新聞記事『復興土地区画整理事業/復興市街地開発事業 震災10年』(2005/3/23),p.-]

>

[引用] 新長田駅南は全国最大級の規模だけに、事業計画が決まっても、住宅や店舗区画の需要が十分望めず、まだ着工に至っていない工区も多い。高層ビルを中層にするなど事業計画を変更したケースも。神戸市は、未着工の空き地について暫定利用も検討している。

一方、出店した店主らにも、不況や競合で苦闘する状況が目立つ。新長田駅南では、すでにオープンしたビルも現在、一割以上が空き店舗に。兵庫県は、被災者を支援する復興基金の残額を活用、新規出店者への家賃補助を続けるほか、二〇〇五年度からは公益事業を行う地域団体などの入居に活動資金を補助する。

[神戸新聞記事『復興土地区画整理事業/復興市街地開発事業 震災10年』(2005/3/23),p.-]

>

[引用] 淡路市によると、同市富島の「富島震災復興土地区画整理事業」(二〇・九ヘクタール)の対象区域に、同市小倉などを加えた地域の住民は、震災前の一九九四年十二月末時点で約七百二十世帯、約二千二十人。これが二〇〇六年十二月末現在、約五百八十世帯、約千三百八十人となった。世帯数比で約二割、人口比で約三割減った。[神戸新聞記事「5.まちづくり」『震災12年 -富島から』(2007/1/19),p.-]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

01) 市街地再開発事業は、規模の面から巨大規模の新長田駅南地区(20.1ha)、中規模の六甲道駅南地区(5.9ha)および西宮北口駅北東地区(3.3ha)、小規模な宝塚市3地区(0.9ha,1.6ha,1.6ha)に分けられる。

【参考文献】

[参考] 市街地再開発事業は、規模の面から巨大規模の新長田駅南地区(20.1ha)、中規模の六甲道駅南地区(5.9ha)および西宮北口駅北東地区(3.3ha)、小規模な宝塚市3地区(0.9ha,1.6ha,1.6ha)に分けられる。[塩崎賢明『復興市街地再開発と住宅』『大震災三年半・住宅復興の検証と課題』日本建築学会(1998/9),p.133]

>

[参考] 六甲道駅南地区(5.9ha)の経過については[岩崎信彦・鶴飼孝造・浦野正樹・辻勝次・似田貝香門・野田隆・山本剛郎『阪神・淡路大震災の社会学 第3巻 復興・防災まちづくりの社会学』昭和堂(1999/2),p.41-54]に詳しい。この地区では、当初1haという公園の大きさ・形が問題となったが、住民案として形状を変形させる工夫が試みられた。

>

[参考] 西宮北口駅北東地区(3.3ha)の経過については[岩崎信彦・鶴飼孝造・浦野正樹・辻勝次・似田貝香門・野田隆・山本剛郎『阪神・淡路大震災の社会学 第3巻 復興・防災まちづくりの社会学』昭和堂(1999/2),p.21-40]に詳しい。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

02) 小規模・中規模の事業地域では震災後2年半～3年で着工に至った。しかし、巨大な新長田駅南地区では事業計画の決定に至っていない地区もあり、先行地区の実績が直接影響することなどから、同時並行的に進捗することは困難と見られている。

【参考文献】

【参考】塩崎賢明「復興市街地再開発と住宅」『大震災三年半・住宅復興の検証と課題』日本建築学会(1998/9),p.134-135]によると、小規模・中規模の事業地域では震災後2年半～3年で着工に至った。しかし、巨大な新長田駅南地区では事業計画の決定に至っていない地区もあり、先行地区の実績が直接影響することなどから、同時並行的に進捗することは困難と見られている。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

03) 新長田駅南地区では、複数の再開発ビルの一元管理やにぎわいづくりのイベント等の企画を行う「新長田まちづくり会社」が設立(98年10月)された。

【参考文献】

【参考】新長田駅南地区では、複数の再開発ビルの一元管理やにぎわいづくりのイベント等の企画を行う「新長田まちづくり会社」が設立(98年10月)された。[総理府阪神・淡路復興対策本部事務局『復興だより』Vol.16(1999/1),p.5]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

04) 市街地再開発事業では、価格や家賃によっては従前権利者が残留できないこと、保留床の処分が進むかどうか、商業床が大量供給されることの影響、保留床の処分が進まない場合の自治体財政への圧迫などが懸念されている。

【参考文献】

【参考】市街地再開発事業では、価格や家賃によっては従前権利者が残留できないこと、保留床の処分が進むかどうか、商業床が大量供給されることの影響、保留床の処分が進まない場合の自治体財政への圧迫などが懸念されている。[塩崎賢明「復興市街地再開発と住宅」『大震災三年半・住宅復興の検証と課題』日本建築学会(1998/9),p.135-136]

>

[引用]「こんな巨大再開発が長田で成り立つだろうか」
神大の塩崎賢明助教授ら約十人が復興再開発を考える「再開発研究会」をスタートさせたのは今年六月。被災地でまちづくりにかかわる専門家がメンバーだけに、切り込みは鋭い。
「地域の購買力に対し商業施設が過剰ではないか」「ビルは売却で埋まるだろうか」。数々の問題はどれも「再開発という手法がもはや時代遅れではないか」という疑問に行き着いた。
土地の高度利用により、元の権利者が入居しても余りある床面積を生み出し、道路や公園を広げる。採算の行方はひとえに、権利者向け以外に売却する床の売れ行きとその価格による。
経済成長と地価上昇が消えたバブル崩壊後、すでに各方面から疑問は出ていたが、国は震災特例でこの再開発の補助率をアップ。「都市再生の有効手段」として神戸市は、新長田と六甲道に早々と網をかけた。公共主導の再開発ビルは芦屋、宝塚などですでに挫折の壁に突き当たる。
芦屋市は震災前、JR芦屋駅前再開発ビルのマンション分譲を始めたが、四十一戸のうち売れたのは三戸。収入不足など二十億円を一般会計からの支出で補い、震災後は全国からの応援職員の宿舎に転用。さらに被災者向け住宅として買い上げ、「億ション」は市営住宅に様変わりした。
が、転用可能なケースはまだ幸運だった。震災後に始まった復興再開発を被災者用に見込むには、完成

までの時間が不透明すぎた。

「再開発事業では、その処分見込みに懸念がある」。今月四日、神戸で開かれた土木学会会合で溜水義久副知事はそう表現。震災直後、建設省審議官として被災地の都市計画を指揮した副知事の経歴を重ね合わせ、前途に多難さを感じ取った関係者は多い。

不透明な先行方は、復興再開発の原点とされる生活再建をも揺るがしかねない。地元権利者がいつ、いくらで元の街に戻るのか。市はエリアに特別に設けた賃貸住宅の「先行着工」や、地権者を対象にした「床価格の抑制」を強調するが、高齢化と後継者難が言われ続けた地域だけに、地元商店街幹部も「どれだけ残れるだろうか」と懸念する。

時代と時間にほんろうされ、先を急ぐ被災地での巨大再開発。巨額の事業費をひきずる姿は、住民の懐に直結した市財政が、次の世紀に持ち越す「時限爆弾」にもなりかねない。

[神戸新聞朝刊「復興へ 第17部(5) 巨大再開発 / 財政の“時限爆弾”にも」(1997/9/24),p.-]

>

[参考] [阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会 編「提言 大震災に学ぶ住宅とまちづくり」東方出版(1999/3),p.59-70]では、震災を契機に突発的に計画された地区については震災以前からの連続性がないこと、新長田南地区などの大規模事業の現実性に疑問があること、生活再建への寄与に限界があることなどから、事業の縮小など「勇気ある撤退」をも選択肢に組み込んだ柔軟性が求められる、などと指摘。

>

[引用] 再開発は県内六カ所に上る。神戸市の新長田駅南(二〇・一ヘクタール) 六甲道駅南(五・九ヘクタール) 西宮市の西宮北口(三・三ヘクタール)の三カ所が全国的にも規模が大きい。一部で再開発ビル建設に着工したが、事業計画が未決定なゾーンも多い。西宮北口ではビル着工準備が進む一方、権利者の一部が事業計画の全面取り消しを求めて行政不服審査法に基づく審査請求を出した。

三地区とも事業の長期化が予想され、共通の課題が指摘される。(1)従前資産の評価によって、ビル入居に多額の負担を強いられる(2)再開発による大規模商業施設の地元商業者への影響(3)権利者以外への保留床処分が進まない場合の自治体財政への影響- などが、

[神戸新聞朝刊「復興へ 第18部(5) 住民合意 / 評価割れる二段階方式」(1998/1/17),p.-]

>

[引用] その一つ、住宅・都市整備公団が手掛ける西宮市の阪急西宮北口駅前再開発。二〇〇一年春の完成を目指し、十九階建ての高層ビル二棟が着々とその基礎を現している。ところが現地事務所所長・伊藤淑彦の顔色はさえない。東側ビルの一～四階に入る予定だった「コープこうべ」が昨年秋、急に四階への出店を取りやめたのだ。

「不透明な時代、堅実さを選ばざるを得なかった」とコープ。伊藤はまたテナント探しに気をもむ日々に戻ったが、確たるめどはまだ立たない。

…(中略)…

例えば、宝塚駅前。宝塚市はビルの三階に店舗を誘致しようと約三百社に当たった。この不況。かつ三階というフロアが敬遠され、成果はゼロ。結局はいま、市で「花をテーマにした博物館」を検討する。

震災前の事業で、このほど新長田駅前に完成した「ビブレ新長田」。神戸市住宅供給公社は昨年三月、住戸の一般分譲を始めた。

契約率は年末で六四%。権利者分を合わせ、百四十二戸のうち四分の一がまだ埋まらない。駅徒歩一分の一等地である。復興事業三十棟の多くは、駅からさらに離れたところに建つ。

学識経験者らで復興再開発研究会をつくる神戸大助教授の塩崎賢明は言う。「余分につくった床を売り、事業費を回収する前提が今も成り立つのか。規模の縮小が必要ではないか」。

視線は自然と、再開発地区面積の六割を占める「新長田駅南」に注がれる。

「何もしなければ、まっさらなビルばかりのゴースタウンになってしまう」

地元まちづくり協議会事務局長・東充はこう懸念し、大規模仮設店舗「パラー」の店主らと共に街おこしの仕掛けを考える。神戸市も昨年十月、ビル群の管理費低減とテナント誘致をにらみ、金融機関、損保会社などと「新長田まちづくり会社」を設立した。

さらに同地区を対象に、中心市街地活性化法に基づくTMO(まちづくり機関)の設置を検討する。活性化策に、国の補助が受けられる。

規模縮小の提言がある中で、懸命に続く努力。「街全体の企画力が問われている」と、まちづくり会社専務の前田益孝は話す。

[神戸新聞朝刊「復興へ 第19部(4) 空き床 / 「埋まらぬ」危機目前に」(1999/1/14),p.-]

>

[引用] 神戸市は八日までに、同市長田区のJR新長田駅南地区(二〇・一ヘクタール)で進めている全国最大規模の震災復興再開発事業で、二〇〇四年三月までに超高層ビルを含む約三十棟を完成させる当初計画の見直しについて、検討を始めた。空き床がかなり出るとの指摘がある中、経済状況や住宅様式の多様化などを受け、事業計画が決まっている工区でも、完成時期の延期やビルの規模の縮小などを含めて再検討する。全体的な考えをまとめた後、地元住民との協議に入る。[神戸新聞朝刊「新長田駅南、再開発見直しで検討」(1999/10/9),p.-]

>

[参考] 西宮北口駅北東地区では、保留床処分が課題となり、「市が公共公益及び施設用駐車場保留床を、公団は商業保留床の約45%、住宅保留床の約80%をそれぞれ取得し、保留床処分を完遂」した。[「復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -」兵庫県(2003/3),p.15]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

05) 2000-01年までに、売布神社駅前地区、六甲道駅南第一地区など4地区で完了した。

【参考文献】

[引用] 復興市街地再開発事業も被災地の東西で事業の伸展に格差が広がっている。東の宝塚市売布神社駅前地区で99年10月にビル2棟が完成し、復興市街地再開発地区としては初めての地区全体の事業が完了した。神戸市灘区六甲道駅南地区では事業計画はすべて決定し、2000年3月末現在では10工区のうち3工区でビルが完成、7工区で工事が進められていて、完成・着手率は面積ベースで69%となっている。

しかし西の、全国最大級の再開発を進めている神戸市長田区新長田駅前地区では、21階建てから30階建ての高層ビル7棟を含む約30棟の事業計画のうち完成したのは私有地に建設された3階建ての2棟など4棟で、完成・着手率は33%にとどまっている。

管理処分計画決定は23%にとどまり、六甲道駅南地区の51%に比べても半分以下で、ビルを建設しても入居者確保が難しくなっており、商業ゾーンへの核店舗誘致も難航している。

[『阪神・淡路大震災復興誌』第5巻]1999年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2001/3),p.426]

> [参考] 神戸市灘区の六甲道駅南地区における市街地再開発事業について、[有光友興「六甲道駅南地区 - 市街地再開発事業」神戸まちづくり協議会連絡会・阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク「震災復興まちづくり“5年と今後”/市民まちづくりブックレット(7)」阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(2001/4),p.87-89]に紹介されている。

> [参考] 西宮市内の復興市街地再開発事業については、[『阪神・淡路大震災 - 震災復興6年の総括』西宮市(2001/4),p.148-153]にまとめられている。

> [参考] 神戸市内の復興市街地再開発事業については、[『阪神・淡路大震災 神戸復興誌』神戸市(2000/1),p.723-729, p.747-752, p.765-773]にまとめられている。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

06) 2001-03年までに、多くの地区で事業が完了してきたが、新長田駅南地区では事業期間を延長することとなった。

【参考文献】

[引用] 震災復興市街地再開発事業については、六甲道駅南地区では、14棟すべてのビルが着工し、うち12棟が完成、残り2棟は平成15年度末に完成予定である。新長田駅南地区では、順次着工がなされ、平成15年度末までに住宅戸数が震災前の水準となるとともに、平成15年度末までに着工するビルにより、ほぼ震災前の商業床面積が確保できる予定である。また、組合施行の8地区では、すべての事業が完了している。[『平成15年度「復興の総括・検証」報告書』神戸市復興・活性化推進懇話会(2004/1),p.18]

> [参考] 復興市街地再開発事業地区の一つ、神戸市長田区の新長田駅南地区について、[『阪神・淡路大震災復興誌』(第7巻)2001年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2003/3),p.452-466]に2001年度までの進捗状況が整理されている。

> [引用] 神戸、西宮、宝塚3市の都市計画決定6地区(14事業地区)でおこなわれている市街地再開発事業は、2002年4月24日に都市基盤整備公団が宝塚市の阪急仁川駅前を進めてきた復興再開発ビル「さらら仁川」北館が完成。神戸市長田区のJR新長田駅南地区で、2002年8月19日に「アスタくにつか2番館南棟」の完成式がおこなわれ、続いて2002年9月25日、同地区で11棟目の再開発ビル「アスタくにつか6番館北棟」の完成式がおこなわれた。これによって新長田駅南地区の5事業地区をのぞいて9事業地区で際開発ビルの工事終了、あるいは管理処分計画決定完了となった。[『阪神・淡路大震災復興誌』[第8巻]2002年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2004/3),p.507]

>

〔引用〕JR新長田駅南地区では事業の遅れを批判する住民の声に対して、神戸市は2002年2月に第1地区のうち、久二塚5ブロック、久二塚6ブロックで工期を短縮するために超高層ビルを縮小し、低層の商業棟に変更する事業計画を決定したのに続いて、2002年4月11日、第2地区でも「商店街の再生を優先する」として、2棟に分かれていた住宅を1棟に統合し、地下工事を減らして工期を短縮し、商業施設の完成を先行させるために事業計画変更を決定した。〔『阪神・淡路大震災復興誌』〔第8巻〕2002年度版〕(財)阪神・淡路大震災記念協会(2004/3),p.507]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

〔02〕第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

07) 震災復興事業に係る特例として、補助採択要件の緩和と、補助対象の拡大が図られた。

【参考文献】

〔引用〕(市街地再開発事業)
今回の震災特例は、採択要件の緩和と補助金の拡大が2本柱となっており、最も活用されたのは補助率の引き上げである。
〔『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して - 』兵庫県(2003/3),p.26]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

〔02〕第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

08) 神戸市のJR六甲道駅南地区でも、保留床が売却できず、大部分は賃貸に切り替えられた。

【参考文献】

〔引用〕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。しかし、同市が当初は売却を想定していた店舗・事務所の保留床のうち、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。〔神戸新聞記事「不況、競合…ため息も 市街地再開発」(2004/3/4),p.-]

>

〔引用〕神戸市は2004年2月27日の市議会都市消防委員会で、JR六甲道駅南地区の復興市街地再開発事業について、当初は売却を想定していた店舗・事務所の保留床のうち、実際に売却したのは床面積の約3%にとどまって、赤字が123億円になり、賃貸による事業費回収に35年かかる事業収支概算を明らかにした。〔『阪神・淡路大震災復興誌』〔第9巻〕2003年度版〕(財)阪神・淡路大震災記念協会(2005/3),p.671]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

〔02〕第2段階都市計画

【教訓情報】

03. 市街地再開発事業は6地区が都市計画決定され、まちづくり協議会からの提案を受けて事業計画の決定、着工などが進められている。

【教訓情報詳述】

09) 2004-05年には新長田駅南地区を除く5地区で事業が完了した。

【参考文献】

〔引用〕再開発では、自治体などが施行した六地区のうち五地区が完了し、残る神戸市長田区の新長田駅南地区は、計画されたビル約四十棟のうち完成が半分にとどまる。

全国最大級の規模だけに、事業計画が決まっても、住宅や店舗区画の需要が十分望めず、まだ着工に至っていない工区が多い。同地区でオープンしたビルも商業区画の二割近くが空きフロアになっており、出店した店主らも不況や競合で厳しい状況が続いている。

〔神戸新聞記事『人口回復 遅れ深刻 / 戻らぬにぎわい、工夫必要』(2006/1/17),p.-〕

>

〔引用〕JR六甲道駅南地区(5.9ha)の市街地再開発事業が2005年9月17日の防災公園の完成で完了し、「六甲道まちびらき行事」が行われた。〔『阪神・淡路大震災復興誌』[第10巻]2004年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.516〕

>

〔引用〕復興都市計画事業は、2005年3月末の時点で、一部の地区を除いてほぼ完了した。…(中略)…再開発事業は、これも新長田駅南地区を除けば、計画されたビルの全てが建設され、入居者が決まり、新しい生活や業務が始まっている。

〔『阪神・淡路大震災復興誌』[第10巻]2004年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.496〕

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

01) 公費解体された建物の、補償等の取扱いが問題となった。

【参考文献】

〔引用〕市施行や公団施行の事業地区では、評価・補償の段階で公費解体した建物については現存しないため評価・補償しなかったが、全壊建物でも解体せずに残っていれば一定の評価がされたことから、公費解体制度の利用者に不公平感が生じ、建物補償交渉で難航した地区もあった。〔『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して - 』兵庫県(2003/3),p.39〕

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

02) 行政側の事業推進体制の強化が課題となり、他の自治体から派遣された職員が重要な役割を果たした。

【参考文献】

〔引用〕専門知識や事業経験のある技術職員が不足する状態が生じたため、兵庫県及び被災市町は、国に対して技術職員の派遣要請を行い、建設省(当時)及び自治省(当時)との調整のもと、地方自治法にもとづき、全国の都道府県及び市町村からの派遣が行われた。

各市町の事業において、2名~10名程度の派遣を受けることができ、とくに、これまでに市街地整備事業などの経験がほとんどなかった市町においては、事業推進上、貴重な事業経験者・技術者として重要な役割を果たした。

〔『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して - 』兵庫県(2003/3),p.40〕

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)
4-02. 産業・都市の再生
【02】第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

03) 土地区画整理事業と他事業手法の組み合わせが、復興まちづくりに有効に機能した。

【参考文献】

[参考] 今回の復興事業では、複数の事業手法の組み合わせが活用されたが、その組み合わせ事例が
[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』
兵庫県(2003/3),p.31-32]にまとめられている。

>
[引用] 他の多くの制度が土地区画整理と併用されたが、その中でも、地区計画は、建築物の規制・誘導、街並み形成のために多くの地区で導入された。
また、神戸市では、神戸市インナーシティ長屋街区改善誘導制度により狭小宅地対策として建ぺい率緩和に活用された。

[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』
兵庫県(2003/3),p.29]

>
[引用] 震災復興市街地整備事業において、土地区画整理事業、市街地再開発事業と住宅市街地整備総合支援事業、密集住宅市街地整備促進事業が組み合わせられて進められている。従前居住者用住宅の柔軟な確保や共同化の促進等、権利者の生活再建や事業推進の観点から、複数の事業手法の組み合わせが有効に機能している。[『平成15年度「復興の総括・検証」報告書』神戸市復興・活性化推進懇話会(2004/1),p.135]

>
[参考] 神戸市灘区・六甲道駅北地区(土地区画整理事業)の地区計画による復興まちづくりについて、
[岩崎俊延「六甲道駅北地区の地区計画をふりかえって」『ひょうごまちづくりセンター・つうしん 第14号』(財)兵庫県都市整備協会ひょうごまちづくりセンター(2003/3),p.6-7]に報告されている。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)
4-02. 産業・都市の再生
【02】第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

04) 市街地再開発事業と他事業手法の組み合わせが、復興まちづくりに有効に機能した。

【参考文献】

[引用] 他の多くの制度が再開発事業と併用されたが、その中でも、再開発地区計画や地区計画は、2号施設や地区施設の整備費(用地費及び補償費相当額まで含む)が震災特例措置で共同施設整備費の補助対象となったことから積極的に活用された。[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.26]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)
4-02. 産業・都市の再生
【02】第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

05) 震災復興都市計画事業の推進に当たり、都市基盤整備公団が果たした役割が大きい。

【参考文献】

- [引用] (市街地再開発事業)
公団施行の地区については、公共施設の建設を公団が行い、自治体が割賦で買い戻す方式がとられているため、各自治体の財政上の負担を軽くすることに貢献している。
[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.27]
- >
[引用] 通常の事業とは異なり復興事業は、緊急を要することや計画と合意形成を同時に進める必要があるなど、民間デベロッパーとしてはリスク判断が困難な地区もあったが、都市基盤整備公団はそのような地区でも、事業に参画した。…(中略)…
公団が持っている技術力、マンパワー、資金力等を活用して、第二種市街地再開発事業や既成市街地での土地区画整理事業を施行したことは、復興事業の着実な遂行や地元自治体の負担軽減に多大な貢献が果たされたと評価される。
[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.41]
- >
[引用] 市街地再開発事業については、公共団体からの強い要請により、5地区で直接施行し、住宅・業務・公益施設等の整備が行われている。また、その他6地区で協調型再開発への取り組みも行われ、再開発事業に関する公団の蓄積されたノウハウを活用して事業の推進が図られた。
震災復興土地区画整理事業については、県・芦屋市からの施行要請により2地区で公団施行がなされた他、HAT神戸地区、富島地区において、各々、県及び神戸市、県及び北淡町からの要請に基づく受託事業が行われ、合計4地区約119.3haで実施されている。
[高田光雄「住宅復興における取り組み」『阪神・淡路大震災 復興10年総括検証・提言報告(3/9) (第3編 総括検証)』健康福祉分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.355]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

【02】第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

06) 零細な事業所や工場、商店等が地区内で事業継続するための方策が課題となった。

【参考文献】

- [参考] 新長田駅南地区では、零細権利者が多かったことから、「零細権利者が商業協同組合を設立することで、高度化資金を借りて床を取得」する等の対応を行った。[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.13]
- >
[引用] 今回の復興事業においては、事業所・工場等は、早期に事業再開が必要なこと等から、事業地区内に取り込むことができず、地区外に代替地を取得して転出する事例が多かった。
今後、復興事業地区において行ったハードの基盤整備が、ソーシャル・キャピタルの再生・創出にどのように結びつき、地域の経済活動を活発化させていくことができるかどうか、今後の課題となっている。
[『復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査 概要版 - 阪神・淡路大震災復興事例を通して -』兵庫県(2003/3),p.42]
- >
[引用] 西宮市の西宮北口北東地区の再開発事業では、都市基盤整備公団が建設していた地下2階、地上19階、述べ床面積約116,000平米のツインビル「アクタ西宮」が2001年4月20日にオープンし、事業はほぼ終了した。…(中略)…
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」と名づけた飯店舗で営業していた。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。
[『阪神・淡路大震災復興誌(第7巻)2001年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2003/3),p.450]
- >
[引用] 神戸市長田区の新長田駅南地区の復興再開発事業で、店舗経営者の動向を調査した神戸新聞と近畿大のアンケートで、震災前に地区内で営業していた約六百十店のうち、半数近くの約三百店が地区外

へ転出していることが分かった。また、神戸市の調べでは、居住者も含めた地区内の権利者のうち二割が、今も去就を確定させていないことが明らかになった。[神戸新聞記事「店舗の半数が地区外転出」(2003/1/11),p.-]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

07) 土地勘がない専門家等の初期の対応の誤りや、地域特性をあまり考慮しない事業計画等により、混乱を助長して、あるいは行政不信を増幅したり、時間の浪費につながったりした地区もあった。

【参考文献】

[引用] 緊急時の初動段階における専門家派遣では、専門家の支援ネットワークによる、専門家に関する情報把握に基づいた、土地勘があって企画力のある専門家の適材適所への割り振りにより、円滑に事業の合意形成が進んだ所も多かった。しかし、一方で、土地勘がない専門家等の初期の対応の誤りや、地域特性をあまり考慮しない事業計画等により、混乱を助長して、あるいは行政不信を増幅したり、時間の浪費につながったりした地区もあった。

[土井幸平「復興のまちづくりにおける取り組み」『阪神・淡路大震災 復興10年総括検証・提言報告(7/9) (第3編 分野別検証) V まちづくり分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.48]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

08) 合意形成にあたっては、各権利者の具体的な生活再建の道筋を明らかにすることが重要であった。

【参考文献】

[引用] 合意形成にあたっては、各権利者の具体的な生活再建の道筋を明らかにすることが重要であった。(例えば土地区画整理事業のように基盤整備と敷地整備を行う事業において、その敷地で建てられる建物をシミュレーションして提示すると理解が得られやすかった)[小林郁雄「復興市街地整備事業における取り組み」『阪神・淡路大震災 復興10年総括検証・提言報告(7/9) (第3編 分野別検証) V まちづくり分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.85]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-02. 産業・都市の再生

[02] 第2段階都市計画

【教訓情報】

04. 震災復興都市計画事業の推進に当たり、多くの課題があり、各地区ではそれらに対して様々な対応を行って、事業を推進した。

【教訓情報詳述】

09) 震災復興における巨大な規模の区画整理や市街地再開発が適切であったのか、検証と議論が続けられている。

【参考文献】

[引用] 阪神間や神戸市東部の六甲道駅南の再開発ビルの店舗入居契約率は100%かそれに近い数字になっているが、新長田駅南地区では80%台にとどまっている。…(中略)…

震災空地も長田区に多い。神戸市の調査では2005年1月の時点で、固定資産税などが特例で軽減される空き地が約227,000平米。数は、奈良大学の調べでは2,522カ所。駐車場になった宅地も含めると、倒壊した家屋の宅地の25%が空き地や駐車場になっている。

被災地のハード面の復興は完了したと言われているが、新長田駅の北も南も、10年過ぎてもまだ震災は続いている。巨大な規模の区画整理や市街地再開発が適切であったのかどうか、検証と議論が続けられている。

[『阪神・淡路大震災復興誌』[第10巻]2004年度版。(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.496]

>

[引用] 復興市街地再開発事業を中心にした新長田駅南地区は、再開発ビル予定数「約40棟」に対して、2005年3月末の時点で、完成済み20棟、工事中3棟、着工1棟になっている。完成予定は、最も遅れるのが2010年3月とされている。

完成したビルでも、住宅や店舗の入居契約率は、六甲道駅南地区や西宮、宝塚市の再開発ビルでは住宅が100%、店舗が98%から100%になっているのに対して、新長田駅南地区では住宅で92%、店舗で83%にとどまっている。

事業の遅れや入居契約率の低迷は、事業規模が国内最大級であること、被災による人口減少が大きかったこと、超高層ビル計画で建設が長期にわたり早期復旧を望む被災者の希望に合わなかったこと、大阪圏の経済力の進出が神戸市東部までとどまったことなどの問題が指摘されており、再開発という枠組みが時代にそぐわないのではないかという問題提起も行われている。

[『阪神・淡路大震災復興誌』[第10巻]2004年度版。(財)阪神・淡路大震災記念協会(2006/3),p.503]

>

[引用] 市街地再開発事業のように重装備で保留床処分を事業の中核に置く独立採算型の事業では、震災復興のような被災した建築再建には向いていない。隣接建物同士が共同で再建するのに補助やコンサルタント派遣など手厚く支援する被災建物協同建替事業といった制度を用意しておくべきであろう。[『被災者復興支援会議III 最終提言「安全・安心・安心な社会の構築に向けて」』被災者復興支援会議III(2005/3),p.5]