

## 第 11 章

### 復興都市計画と住宅施策



都市計画と住宅施策は、震災復興の中で当然ながら関係をもって取り組まれねばならない。しかし、現実の復興まちづくりのなかでその関係を把握することは簡単ではない。

本章では、復興都市計画と住宅の関係を概観したあと、主要な面整備事業である土地区画整理事業と住宅施策、復興再開発事業と住宅施策について考察する\*1。

## 1 復興都市計画事業と住宅

震災後の住宅施策の柱はいうまでもなく仮設住宅につづく公営住宅を主とする公的住宅施策である。表 11・1 は、神戸市における「震災復興住宅整備緊急3か年計画」の計画と実績をみたものである。計画では、公的住宅 40,400 戸、民間住宅 31,600 戸の計 72,000 戸であった。民間住宅の建設が神戸市東部地域、西宮市などを中心に予想以上に進んだため、住宅全体で見ると量的には計画をすでに達成している\*2。

都市計画と住宅施策の関係を考えると、住宅市街地総合整備事業（住市総事業）、密集住宅市街地整備促進事業（密集事業）、優良建築物整備事業などがあり、前2者は重点復興地域に、後者は原則として白地地域に適用されている。

住市総事業は、大都市の既成市街地において大規模工場跡地等を活用し、大量の都市型住宅を供給しながら道路、公園等の公共施設を総合的に進める事業であり、住市総地域の指定は8地区で、震災前からの指定が3地区、震災後の指定が5地区である（表 11・2）。

震災後の指定では、区画整理、再開発など法定都市計画地区を核としたエリア

表 11・1 神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画の達成見込み

(2000年12月完了)

住宅種別	公営住宅	再開発系住宅	特定優良賃貸住宅	公団・公社住宅	公的住宅小計	民間住宅	計
計画戸数	16,000戸	4,000戸	6,900戸	13,500戸	40,400戸	31,600戸	72,000戸
完成	16,365戸	4,156戸	4,146戸	7,714戸	32,381戸	87,726戸	120,107戸

注：神戸市ヒアリング資料により作成した。計部分の完成は、住宅着工統計による新規建設住宅総数であり、民間住宅は公的住宅を減じて計算した

表 11・2 神戸市の住宅市街地総合整備事業地区における住宅施策

地区名	面積 (ha)	所在区	公的住宅 戸数	うち住市 総住宅	共同建替 (一部再掲)	計	整備計画 承認年	合併施行の主な面的事業
六甲	296.7	灘区	1,518	358	737	2,255	1995年	六甲道駅北（区画整理）、 六甲道駅西（区画整理）、 六甲道駅南（再開発）、神 前（密集）
東部新都心 周辺	168.1	灘区 中央区	5,226	848	128	5,354	1995年	東部新都心（区画整理）、 原田・岩屋（密集）、宮本・ 吾妻（密集）
神戸駅周辺	58.0	中央区 兵庫区	633	18	377	1,010	1985年	西出・東出・東川崎（密 集）
松本周辺	22.4	兵庫区	163	40	11	174	1995年	松本（区画整理）、 上沢（区画整理）
兵庫駅南	35.6	兵庫区 長田区	1,499	180	0	1,499	1990年	尻池北部（密集）
御菅	29.1	長田区	371	108	180	551	1995年	御菅東（区画整理）、 御菅西（区画整理）
真陽	8.2	長田区	130	130	0	130	1992年	長田南部（密集）
新長田	251.5	長田区 須磨区	2,530	759	925	3,455	1995年	新長田駅北（区画整理）、 鷹取東第一（区画整理）、 鷹取東第二（区画整理）、 新長田駅南（再開発）、長 田南部（密集）
計	869.6		12,037	2,441	2,358	14,395		



図 11・1 長田北部地区の川西住宅



図 11・2 長田区に建設されている復興住宅

アである東部副都心の六甲（296.7 ha）、西部副都心の新長田（251.5 ha）、それと東部新都心周辺（168.1 ha）の3地区が、広大な面積で住宅の大量供給施策の色合いが強い。表 11・2 でみると住市総住宅の実績は、2,441 戸であるが、住市総地域での公的住宅の実績は 12,037 戸で、神戸市全体の公的住宅供給の 37% もの多くを占める。

密集事業は、密集市街地において老朽住宅の建て替えを促進し、生活道路・小公園などの地区施設の整備等を総合的に行う事業である。従前居住者用賃貸

表 11・3 神戸市の密集事業地区内における住宅施策

地区名	面積 (ha)	所在区	公的住 宅戸数	内密集 ・改良	共同建替等 (一部再掲)	計	整備計画 承認年	合併施行の主な面的事業
深江	49.1	東灘区	346	0	273	619	1986年	
神前	5.2	灘区	99	0	0	99	1996年	六甲(住市総)、都賀(改良)、神前町2丁目北(ミニ区画整理)
原田・岩屋	86.9	灘区	727	0	70	797	1986年	東部新都心周辺(住市総)
宮本・吾妻	98.9	中央区	214	0	128	342	1990年	東部新都心周辺(住市総)
西出・東出・東川崎	22.6	中央区 兵庫区	123	33	20	143	1987年	神戸駅周辺(住市総)、東川崎7丁目(改良)
湊川町東部	7.1	兵庫区	41	0	41	82	1996年	湊川町1・2丁目(ミニ区画整理)
浜山	25.0	兵庫区	222	140	174	396	1992年	浜山(区画整理)
長田東部	17.9	長田区	160	0	223	383	1997年	
尻池北部	25.0	兵庫区 長田区	24	0	12	36	1994年	兵庫駅南(住市総)
真野	39.0	長田区	173	0	24	197	1905年	
長田南部	63.2	長田区	139	0	65	204	1992年	新長田(住市総)、真陽(住市総)、新長田駅南(再開発)
東垂水	99.2	垂水区	0	0	10	10	1983年	
計	539.1		2,268	173	1,040	3,308		

注：住市総受皿住宅 501 戸を除く（長田南部 395 戸、長田東部 88 戸、西出・東出・東川崎 18 戸）

住宅としてのコミュニティ住宅の建設や共同化・協調化を図ろうとする家主に対しての共同化補助等の特徴がある。密集事業は 12 地区が指定されており、そのうち 9 地区は震災前からの指定である(表 11・3)。それらが震災前、神戸市では住民参加のまちづくりが行われていたとされる地区である。密集事業地区でのコミュニティ住宅は浜山地区などでしか建設されていないが、共同建て替えは、深江、宮本・吾妻、浜山、長田東部、真野地区などで行われている。

## 2 復興土地区画整理事業と住宅

### 2・1 —— 土地区画整理事業と住宅

土地区画整理事業は、換地と減歩によって、街区を再整理する土地に関わる事業であり、上物である建築物に対する事業ではない。そのため、住宅については、仮換地を受けたのち、各々の地権者が個別に対応することになる。

既成市街地での平時の区画整理では、戸建住宅の多くは、そのまま再建されるが、文化住宅・木質アパート等の借家居住者は、従前には低家賃の場合が多く、区画整理後にマンション等として再建される住宅では、家賃が高くなり入居できない場合が多い。施行者である自治体が地区外に代替地を斡旋したり、代替住宅を建設するケースもある。

復興区画整理事業地区での住宅対策としては、住市総事業や密集事業を使った従前居住者用賃貸住宅（受皿住宅）の供給が主であった。それとともに、地権者の自主的な意志で行う住宅の共同化が区画整理地区内でも行われた。

#### (1) 地域の階層性による住宅要求の違い

今回の震災では、被災から避難生活、復旧・復興にいたる過程で階層性と地域性が顕著であった。高齢者や借家層、身障者、在日外国人といった弱者の被害が大きく、復旧・復興過程でもそれらの層の立ち上がりが遅れている。地域的には長田区に集中的に表れている。

復興区画整理事業と住宅の問題でも地域による階層性は明確に示された。芦屋市や森南等の神戸市東部地域では、持地持家層が多く、区画整理の是非や減歩率等が大きい問題になり、住宅対策、住宅要求はほとんど問題にならなかった。それに対して、西宮市や神戸市西部地域では、区画整理での「減歩」よりも住宅問題が深刻であり大きい要求となってきた。

表 11・4 は、復興区画整理事業地区の進捗状況とともに受皿住宅対策・共同再建の状況を示したものであるが、そうした地区による違いが現れている。

#### (2) 受皿住宅の入居資格と立地・入居条件

住宅対策の中心になる受皿住宅を都市計画制度との関係で考える。市街地再開発事業では、家主が転出する場合には、施行者が代わって家主になる（借家人を入居させる）よう権利変換計画に定められている。これは、再開発事業のなかで借家人の権利が認められている点であり、復興再開発でも借家人に対して受皿住宅が用意されている。

しかし、土地区画整理では、上物については想定されていないため、自治体によって対応が異なっている。西宮市は、受皿住宅の入居資格を、①市に土地等を売却した人、②被災した民間賃貸住宅家主が再建を断念した（または、断念することが予定される）ため、住宅を失うことになる借家人、③全壊した建

表 11・4 土地区画整理事業の進捗状況と住宅施策

都市名	地区名	面積 (ha)	進捗状況 (仮設地等)	受皿住宅		共同建て替え・協調建て替え		従前世帯 人口	
				戸数	内容	住戸数 (保留床) 店舗区画数	各プロジェクトの内容 住戸数(保留床)、店舗区画数、参加権利者数等		
神戸市	東灘区	森南*1	16.7	第一、第二地区完成、第三地区 87%	0 戸	—	60 戸 (37 戸) 8 区画	31 戸(17 戸)、4 区画、13 名(土地所有者 2 名、借地権者 11 名) 29 戸(20 戸)、4 区画、13 名(土地所有者 6 名、借地権者 7 名)	1,501 世帯 3,282 人
	灘区	六甲道 駅北	16.1	96%	61 戸	六甲住宅 (61 戸)	230 戸 (93 戸) 8 区画	40 戸(29 戸)、1 区画、17 名(土地所有者 4 名、借地権者 13 名) 67 戸(43 戸)、5 区画、28 名(土地所有者 8 名、借地権者 20 名) 35 戸(22 戸)、2 区画、7 名(土地所有者 4 名、借地権者 3 名) 88 戸、21 名	1,810 世帯 4,182 人
		六甲道 駅西	3.6	完成	52 戸	琵琶住宅 (52 戸)	—	—	494 世帯 1,098 人
	兵庫区	松本	8.9	96%	40 戸	松本東住宅 (20 戸) 松本西住宅 (20 戸)	8 戸(0 戸) 1 区画	8 戸(0 戸)、1 区画、3 名(土地所有者 3 名)	1,206 世帯 2,367 人
	長田区	御管東	5.6	完成	14 戸	御管第一住宅 (14 戸)	22 戸(8 戸) 8 区画	22 戸(8 戸)、8 区画、15 名(土地所有者 15 名)	554 世帯 1,225 人
		御管西	4.5	96%	94 戸	御管第二住宅 (28 戸) 御管第三住宅 (66 戸)	11 戸(2 戸) 2 区画	11 戸(2 戸)、2 区画、10 名(土地所有者 10 名)	331 世帯 731 人
		新長田 駅北*2	42.6	80%	143 戸	神楽住宅 (101 戸) 水笠西住宅 (42 戸)	451 戸 (292 戸) 52 区画	99 戸(67 戸)、15 区画、43 名(土地所有者 41 名、借家人 1 名、地区外購入者 1 名) 93 戸(63 戸)、3 区画、25 名(土地所有者 25 名) 35 戸(21 戸)、7 区画、19 名(土地所有者 18 名、借地権者 1 名) 88 戸(56 戸)、22 区画、45 名(土地所有者 44 名、借地権者 1 名) 73 戸(48 戸)、2 区画、20 名(土地所有者 19 名、借地権者 1 名) 18 戸(12 戸)、0 区画、19 名(土地所有者 19 名) 34 戸(20 戸)、2 区画、18 名(土地所有者 17 名、金銭参加者 1 名) 11 戸(5 戸)、1 区画、5 名(土地所有者 4 名、借地権者 1 名)	3,267 世帯 7,587 人
		鷹取東 第一	8.5	完成	25 戸	エヴァタウン海運 (25 戸)	189 戸 (72 戸) 12 区画	8 戸(1 戸)、0 区画、7 名(土地所有者 7 名) 26 戸(10 戸)、0 区画、14 名(土地所有者 14 名) 40 戸(25 戸)、0 区画、3 名(土地所有者 3 名) 68 戸(36 戸)、9 区画、41 名(土地所有者 34 名、地区外参加者 1 名、転出者 6 名) 47 戸、0 区画、3 区画、16 名(土地所有者 1 名、借地権者 7 名、転出者 8 名)	905 世帯 2,051 人
	須磨区	鷹取東 第二*2	18.1	88%	99 戸	千歳住宅 (17 戸) フレール須磨千歳 (44 戸)	74 戸 (20 戸) 6 区画	35 戸(0 戸)、4 区画、6 名(土地所有者 6 名) 24 戸(13 戸)、2 区画、17 名(土地所有者 13 名、転出者 2 名、新規参加者 4 名) 15 戸(7 戸)、0 区画、11 名(土地所有者 11 名)	1,747 世帯 4,099 人
	西宮市	西宮北 口駅北 東	31.2	95%	地区外 187 戸	市営住宅 (3 ヶ所) 127 戸 公団住宅 (4 ヶ所) 60 戸	46 戸 2 区画	40 戸、2 区画、20 名(土地所有者 12 名、借地権者 8 名) 6 戸、6 名(土地所有者 4 名、新規参加者 2 名)	1,700 世帯 4,000 人
森具		10.5	完成	地区外 144 戸	市営住宅(4 ヶ所) 106 戸 公団住宅(4 ヶ所)38 戸	68 戸	68 戸、28 名(土地所有者 28 名)	830 世帯 1,840 人	

芦屋市	中央	13.4	完成	地区外 54戸	低所得者用16戸、中間 所得者用38戸(既設の 再開売住宅)	—	—	760世帯
	西部地 区 <sup>*3</sup>	21.2	第一地区 完成 第二地区 96%	95戸	地区内45戸、 地区外50戸	—	—	1,200世帯
北淡町	富島	20.5	78%	57戸	富島コミュニティ住宅 37戸 富島コミュニティ住宅 (2期) 20戸	—	—	602世帯 1,670人
尼崎市	築地	13.7	100%	改良 住宅 430戸	地区外(隣接)120戸、 地区内310戸(うち53 戸は2004年着工予定)	—	—	1,050世帯 2,500人

注：各自治体へのヒアリング等による（2003年10月）

\*1 森南は第一地区（森南町1丁目）、第二地区（森南町3丁目・本山中町1丁目）、第三地区（森南2丁目）に分かれた

\*2 新長田駅北地区、鷹取東第二地区は途中で鷹取工場跡地が追加され、地区面積は59.6ha、19.7haとなっている

\*3 芦屋西部は、第一地区（10ha、公団施行）、第二地区（11ha、市施行）だが西部地区として協議会をつくっている

物の再建を経済的な理由等により再建できない建物所有者とし、借家層や零細持家層にまで対象を拡大している。

これに対して神戸市の入居資格は、区画整理等によって住宅を失う人であり、基本的には市に土地を売却した人、およびそれらの借地、借家人に限定され、入居条件が厳しくなっている。

また、受皿住宅の立地・入居条件も、西宮市では市域も小さく、かつ比較的近い場所に受皿住宅が建設された。しかし、神戸市では、区画整理地区内に建設する受皿住宅の場合には、地区内居住者が優先されるが、地区外となると神戸市域全域に広がってしまうため、仮設住宅や復興公営住宅と同様の「地域ミスマッチ」問題をはらんでいる。市域単位での一本化では広域すぎるのである。

震災後5年時点の情報では、建設された受皿住宅に地元の従前居住者が入居できていないことが報告されている。「月刊 まち・コミ」によると、御菅西地区の区画整理では協議会の強い要求で94戸の受皿住宅が建設されたが、地元の入居者は御蔵5・6丁目16名、隣の御菅3・4丁目（15名）を含めても計31名で、建設戸数の3分の1にとどまっている。これは入居希望がないのではなく、1999年2月まで市が入居希望者調査を行わず長い間待たされていたこと、また仮設から一旦公営住宅に入居すれば二度と別の公営住宅へ入ることができないという神戸市の規則のため「入居資格」を喪失したとされているからである。その結果、遠隔地の公営住宅に入居した人は元の場所へ戻れない場合が多

くなっている。協議会では、従前地元在住者への聞き取り調査を開始するとともに、市に改善を働きかけている\*3。

## 2・2 —— 西宮市区画整理地区での住宅施策の動向

西宮市では西宮北口駅北東地区と森具地区で復興区画整理事業が実施され、区画整理に隣接して復興再開発事業も行われた。そこで受皿住宅、共同再建（共同化）の動向をみる。

### (1) 西宮市における受皿住宅対策

これらの事業地区に共通する受皿住宅として、地区外の数ヶ所に市営住宅、および公団住宅の受皿住宅を用意した（森具地区では地区に近接した弓場地区に森具地区だけの受皿住宅を密集事業で建設）。そうした受皿住宅以外にも、希望があれば西宮浜に建設する公団住宅に入居できるようにしている。

市は、各区画整理地区の地権者に対して、受皿住宅の対象になる公営住宅、公団住宅の建設戸数を示して案内している。そのうえで、受皿住宅対象層と思われる人（市に土地を売却した人、借家層等）に対して受皿住宅入居希望者調

表 11・5 西宮市における受皿住宅一覧

区分	場所	住戸数 (階数)	北口区画整理			森具区画整理			北口 再開発	住宅タイプ
			内定	調整	小計	内定	調整	小計		
公団住宅	津門大筒町	45 (8階建)	8	0	8	7	0	7	5	2DK+S、2LDK、3LDK (62㎡～80㎡)
公団住宅	津門大筒町	104 (9階建)	3	0	3	1	0	1	1	2DK+S、2LDK、3LDK (62㎡～80㎡)
市営住宅	津門大筒町	110 (12階建)	11	2	13	19	1	20	6	1DK、1LDK (43㎡～53㎡)
公団住宅	高畑町	100 (14階建)	28	6	34	0	0	0	21	2LDK、3LDK (60㎡～75㎡)
市営住宅	高畑町	200 (10階建)	52	22	74	20	0	20	40	1DK、2DK、3DK (40㎡～65㎡)
市営住宅	薬師町	55 (5階建)	35	5	40	0	0	0	11	1DK、2DK (40㎡～50㎡)
市営住宅	弓場1	36 (5階建)	—	—	—	36	0	36	—	1DK、3DK (40㎡～65㎡)
市営住宅	弓場2	30 (5階建)	—	—	—	23	7	30	—	2DK、3DK (50㎡～65㎡)
小計		680	137	35	172	106	8	114	84	
公団住宅 (受皿以外)	西宮浜	405	0	15	15	18	12	30	0	1LDK～3LDK (49㎡～99㎡)
計		1,085	137	50	187	124	20	144	84	

注：西宮市へのヒアリング調査による1998年7月末のデータである



査を行い、必要戸数を決めようとしてきた。

表 11・5 が地権者に示した対象団地の建設戸数(1,085 戸)と受皿住宅戸数(680 戸、西宮浜を除く)である。これをみれば、受皿住宅の戸数が余裕をもって考えられていることがわかる。

受皿住宅の進捗状況は、森具地区の弓場第 2 住宅が 1998 年の調査時点で建設中であるが、それ以外はすでに完成し入居が開始されていた。そのため受皿住宅については、必要戸数を含めて問題が終了したかというところではない。

市へのヒアリング調査では、区画整理事業の進捗状況と受皿住宅の建設テンポのズレが指摘された。区画整理事業の本格的な展開はむしろこれからであり、受皿住宅の建設が先行した形になっている。現在(調査時点)でも当然受皿住宅に入居できるし、これまでも入居している人がいる。しかし、それらの人は震災後地区を離れ避難生活をしてきた人が多く、いわば、被災者対象住宅になっているとのことである。これまでの段階では、区画整理地区内の居住者は、自主退去・受皿住宅入居の形をとっており、市から引越料等は出ていない。しかし、区画整理地区内居住者には「事業のために転居するのだから、移転補償があつてしかるべきだ」という思いが強いと考えられる。

地区内に居住している借家層は、調査時点までに 10 人ほどしか受皿住宅に入居していないが、その段階では入居希望を表明していない借家等の層が数十人は地区に居住しており、事業が進行するにつれて、かなりの受皿住宅入居者が出てくるのではないかとのことであつた(受皿調整戸数として 50 戸とっているが、住宅担当課からは、98 年秋には、それを災害公営住宅に回すよう要望が出されている)。区画整理事業が早く進行している森具地区では、そうしたズレの問題は顕在化していない。

## (2) 区画整理地区での住宅共同再建

住宅の共同再建は、北口地区で 2 件、森具地区で 1 件である。

### ①北口地区の共同再建

- (A) ・権利者：20 人(土地所有者 12 人、借地権者 8 人)  
・建設戸数：40 戸+診療所、画廊  
・敷地面積：1,663.09 m<sup>2</sup>、延床面積 3,632.37 m<sup>2</sup>、6 階建

地区内で共同再建を希望する人が集まって勉強会を重ね、地区の西端部

に建設する。参加する従前地権者は、地区内に散在して居住していた。仮換地を受けて再建するには、土地等の権利が小さい人が多い。

- (B) ・権利者 4 人（長屋建の持地持家）  
・建設戸数 6 戸  
・敷地面積 245.0 m<sup>2</sup>、延床面積 440.3 m<sup>2</sup>、3 階建

従前長屋建の 4 人が共同し、それに 2 名が参加して小規模な共同再建を行う。震災後当初はこうした形態が共同化のプロトタイプかと思われたが、実際にはそうしたケースは少ない。

### ②森貝地区の共同再建

権利者 28 名（すべて持地）が、北東部国道 2 号線沿いに 68 戸で建設する。M 興産がデベロッパーとして参加し、保留床を取得する。

## 2・3 — 神戸市新長田周辺区画整理地区での住宅施策動向

周知のように長田区では震災被害が大きく、とくに新長田周辺では多くの地区で大規模延焼火災にみまわれ、そうした地区を中心に復興区画整理、再開発事業が行われている。図 11・3 が新長田周辺の区画整理、再開発地区を示したものである。新長田駅北地区、鷹取東第一地区、鷹取東第二地区の区画整理地区、それに新長田駅南の再開発地区の区域が連坦し、いまさらながら被害の大きさ

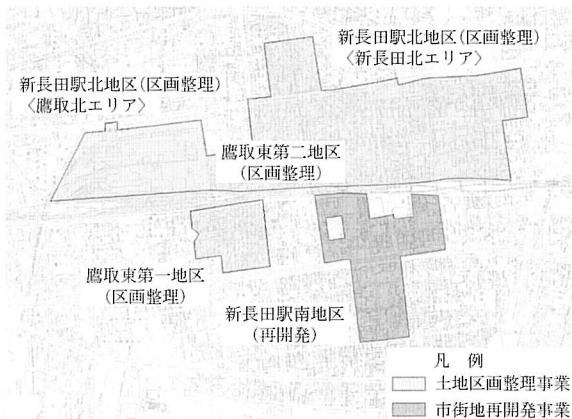


図 11・3 新長田周辺の復興区画整理、市街地再開発事業地区

を実感させられる。

ここでは、新長田駅北地区、鷹取東第一地区、第二地区の区画整理地区について受皿住宅や共同再建をみていく。

### (1) 新長田駅北地区での住宅施策

新長田駅北地区は、ケミカルシューズ産業が集積する住工混在地区で、復興区画整理で最大規模の地区である。区画整理事業のなかでも、住宅と工場の土地利用のあり方、ケミカル産業振興、アジアタウンの建設等、他の住宅を主体とした区画整理地区にはみられない多面的な課題が検討されてきた。

土地利用ではミクロ純化、マクロ混在の方針で街区単位での分離、飛び換地が志向された。しかし、飲食店、クリーニング店等のサービス業者からは「隣近所にケミカル工場があるから商売が成り立っている、工場だけ集めてもらっては困る」との声もあり、難しい問題をもっている。

新長田駅北地区の住宅施策をみたのが、図 11・4 である。受皿住宅は、地区内 2ヶ所に 3棟 143戸が計画された。また、受皿住宅ではないが、区画整理地区の東端に隣接する部分に地主から土地を取得して、市営住宅を建設しており、従前居住していた借家の人などが入居している。さらに、その隣接地に区画整理地区の北側での高速道路建設での立ち退き者の住宅等も建設されている。

共同再建についても 8 件、451 戸が計画され、区画整理事業地区の中では最も

#### 共同化住宅

- ① 東急ドエル・アルス御屋敷通
- ② エクセルシティ水笠公園
- ③ パルティール神楽の杜
- ④ ルータス水笠
- ⑤ ワコーレシャロウ御屋敷通
- ⑥ ウェルデコート水笠
- ⑦ グランドーレ大道
- ⑧ シーガルパレス松野通

#### 受皿住宅

- ① 神楽住宅
- ② 水笠西住宅



図 11・4 新長田駅北地区の受皿住宅、共同再建計画事例

表 11・6 新長田北地区の共同再建事例

住宅名	敷地面積	地権者数	住戸数 (保留床)	店舗等	デベロッパー等	竣工
①東急ドエル・アルス御屋敷通	2,072 m <sup>2</sup>	42 名	99 戸(67 戸)	15 区画	T 不動産	1999 年 9 月
②エクセルシティ水笠公園	1,639 m <sup>2</sup>	25 名	93 戸(63 戸)	3 区画	O サービス (工務店)	2000 年 7 月
③パルティール神楽の杜	1,033 m <sup>2</sup>	19 名	35 戸(21 戸)	7 区画	神戸市住宅供給公社	2000 年 1 月
④ルータス水笠	1,669 m <sup>2</sup>	45 名	88 戸(56 戸)	22 区画	神戸市住宅供給公社	2000 年 9 月
⑤ワコーレシャロウ御屋敷通	1,226 m <sup>2</sup>	20 名	73 戸(48 戸)	2 区画	W 興産(デベロッパー)	2000 年 9 月
⑥ヴェルデコート水笠	651 m <sup>2</sup>	19 名	18 戸(12 戸)	—	M サービス (工務店)	1999 年 11 月
⑦グランドーレ大道	728 m <sup>2</sup>	17 名	34 戸(20 戸)	2 区画	神戸市住宅供給公社	2000 年 9 月
⑧シーガルパレス松野通	195 m <sup>2</sup>	5 名	11 戸(5 戸)	1 区画	M サービス (工務店)	2001 年 2 月

資料：神戸市都市計画局『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に』等より作成

多い。半数が 70 戸以上という大きな共同化事業である (表 11・6)。

震災での共同再建のタイプは、以前から知り合いの居住者が一緒に建てる小規模共同化、参加者を募ってコーポラティブ住宅として建設するもの、住宅・都市整備公団や民間デベロッパーと共同して計画し、保留床をデベロッパーが取得するもの等に分かれるが、地権者の負担軽減等から保留床をのせるケースが多い。新長田駅北地区でもそうしたタイプが多くなっている。

しかし、長期の不況に加えて、被災地での住宅建設の増加にともなって、計画から撤退するデベロッパーが増えている。共同再建でも、それを縮小したり、断念せざるをえないケースも出ている。

## (2) 鷹取東第一地区の住宅施策

鷹取東第一地区は施行区域が小さく、まとまった土地が取得できなかった。そのため、受皿住宅は、地震前、地区でアパート経営をしていた家主 3 人の共同再建計画 (40 戸) に神戸市も参画し、そのうち 25 戸を受皿住宅にあてている。民間との協力という興味深い試みとして考えることができるが、住宅経営を含めて安定的に実現しようとするとう数増のため階数が高くなり、周辺居住者から同意を得られない等の問題がある。共同再建は、上記のプロジェクトを含めて 5 件、189 戸である (図 11・5、表 11・7)。

## (3) 鷹取東第二地区の住宅施策

鷹取東第二地区では、協議会が一貫して借家層等のための地域公営住宅を市に働きかけた結果、地区内に受皿住宅 3 件、99 戸が計画された。また地区外であるが、区画整理区域が拡大された鷹取工場跡地に本地区分の受皿住宅 100 戸が確保された。共同再建も 3 件、74 戸が計画されている (図 11・6、表 11・8)。

- 共同化住宅  
 ① シャレード若松  
 ② バル鷹取  
 ③ エヴァタウン海運  
 ④ グレイス若松  
 ⑤ ボシュケ鷹取・イレブン若松

- 受皿住宅  
 ① エヴァタウン海運

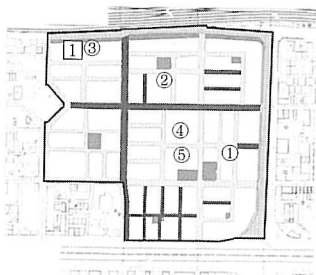


図 11・5 鷹取東第一地区の受皿住宅、共同再建計画事例

表 11・7 鷹取東第一地区の共同再建事例

住宅名	敷地面積	地権者数	住戸数 (保留床)	店舗等	デベロッパー等	竣工
① シャレード若松	287 m <sup>2</sup>	7 名	8 戸 (1 戸)	—	住宅・都市整備公団	1998 年 6 月
② バル鷹取	661 m <sup>2</sup>	14 名	26 戸 (10 戸)	—	住宅・都市整備公団	1998 年 12 月
③ エヴァタウン海運	1,169 m <sup>2</sup>	3 名	40 戸 (25 戸)	—	T 不動産	1999 年 2 月
④ グレイス若松	2,135 m <sup>2</sup>	34 名	68 戸 (36 戸)	9 区画	住宅・都市整備公団	2000 年 3 月
⑤ ボシュケ鷹取・イレブン若松	1,424 m <sup>2</sup>	8 名	47 戸 (0 戸)	3 区画	住宅・都市整備公団	2000 年 2 月

資料：神戸市都市計画局『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に』等より作成

- 共同化住宅  
 ① ドリーム須磨  
 ② ラヴィール須磨  
 ③ グリーンレジデンス須磨

- 受皿住宅  
 ① 千歳住宅  
 ② フレール須磨千歳  
 ③ 大田東住宅

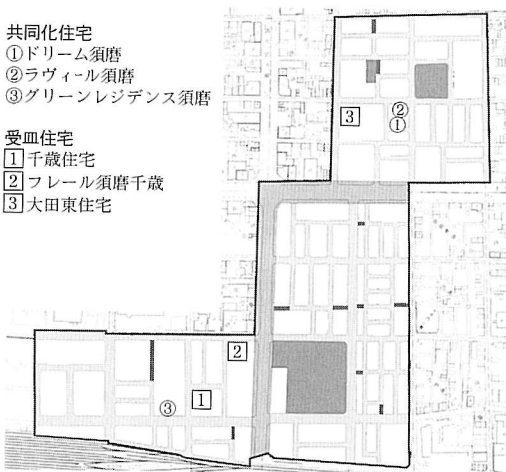


図 11・6 鷹取東第二地区の受皿住宅、共同再建計画事例

表 11・8 鷹取東第二地区の共同再建事例

住宅名	敷地面積	地権者数	住戸数 (保留床)	店舗等	デベロッパー等	竣工
① ドリーム須磨	351 m <sup>2</sup>	11 名	15 戸 (7 戸)	—	株 A	1999 年 6 月
② ラヴィール須磨	516 m <sup>2</sup>	13 名	24 戸 (13 戸)	2 区画	M サービス (工務店)	1999 年 10 月
③ グリーンレジデンス須磨	1,131 m <sup>2</sup>	6 名	35 戸 (0 戸)	4 区画	住宅・都市整備公団	1999 年 6 月

資料：神戸市都市計画局『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に』等より作成

### 3 市街地再開発事業と住宅

表 11・9 は、復興再開発事業の進捗状況と住宅施策を示したものである。事業タイプは再開発の規模から 3 つに分かれる。①20 ha におよぶ新長田駅南地区

表 11・9 復興市街地再開発事業における住宅施策

都市名	地区名	内訳面積 (ha)	住宅計画					住宅実績			従前権利者	従前世帯・人口
			分譲住宅 (%)	内訳	賃貸住宅 (%)	うち、受皿住宅	計 (%)	分譲住宅	賃貸住宅	計		
神戸市	六甲道駅南	第 1 地区 (0.7 ha)	170	権利床 90 保留床 80	0	0	170	170	0	170	土地所有 496 借地 53	700 世帯 1,400 人
		第 2 地区 (2.0 ha)	184		110	110	294	161	98	259	借家計 345 894	
		第 3 地区 (1.5 ha)	207		41	41	248	179	41	220		
		第 4 地区 (1.7 ha)	265		44	44	309	222	44	266		
	小 計	5.9 ha	826 (80.9)		195 (19.1)	195	1,021 (100.0)	732	183	915		
	新長田駅南	第 1 地区 (8.1 ha)	1,392		341	228	1,733	301	256	557	土地所有 1,004 借地 276	1,600 世帯 4,600 人
		第 2 地区 (4.6 ha)	469		340	140	809	99	140	239	借家計 846 2,126	
		第 3 地区 (4.4 ha)	469		240	140	709	79	177	256		
		小 計	20.1 ha	2,330 (71.7)		921 (28.3)	508	3,251 (100.0)	479	573	1,052	
	西宮市	西宮北口駅北東	3.3 ha	320 (100.0)	権利床 179 保留床 157	0 (0.0)	地区外 (84)	320 (100.0)	0	320 (賃貸に変更)	320	土地所有 220 借地 161 借家計 201 582
宝塚市	宝塚駅前第 2	0.9 ha	153 (100.0)	権利床 16 保留床 137	0 (0.0)	—	153 (100.0)	153 (権利床 11)	0	153	土地所有 55 借地 7 借家計 29 91	28 世帯 786 人
	売布神社駅前	1.6 ha	72 (100.0)	権利床 13+5 保留床 54	0 (0.0)	—	72 (100.0)	72 (権利床不明)	0	72	土地所有 93 借地 33 借家計 67 193	46 世帯 131 人
	仁川駅前	1.6 ha	133 (100.0)	権利床 5 保留床 128	0 (0.0)	—	133 (100.0)	1 (権利床 1)	132 (賃貸に変更)	133	土地所有 34 借地 14 借家計 39 87	36 世帯 1489 人

注 1：受皿住宅とは従前居住者用賃貸住宅のことである  
 2：売布神社駅前の権利床 +5 は特定分譲を示す  
 3：各市へのヒアリング調査等による。2003 年 8 月段階のデータである

の大規模再開発、②六甲道駅南、西宮北口駅北東地区の中規模再開発、③宝塚の3地区で計画されている小規模駅前再開発である。

住宅施策との関連では、区画整理事業と異なり、六甲道駅南地区で1,000戸、新長田駅南地区で3,000戸というかなりの供給戸数をもつ。また、受皿住宅についても長田駅南地区で数百戸の戸数になっている。

区画整理事業と同様、再開発事業についても地域性があり、かつ施行主体の違いもある。住宅・都市整備公団施行の西宮北口駅北東地区、および宝塚市仁川駅前地区ではいずれも賃貸住宅の計画はなかったが、周辺での分譲住宅の売れ行きが悪かったことから途中ですべてを賃貸住宅に変更した。

受皿住宅については、西宮北口駅北東地区は区画整理地区と共通で地区外供給で対応しており、宝塚では受皿住宅に対する要望はない（従前、売布神社駅前等には文化住宅等があったが、震災後すぐほかへ転居している。もし要望があれば、宝塚市の災害公営住宅等の入居で対処する）。

---

## 4 まとめ

(1)都市計画のなかで住宅施策が考えられたのは、住宅市街地総合整備事業地域、密集住宅市街地整備促進事業地域における住宅供給などである。住市総事業は、区画整理、再開発等の法定都市計画地区を核としたエリアで指定された。なかでも東部副都心の六甲(296.7 ha)、西部副都心の新長田(251.5 ha)、東部新都心周辺(168.1 ha)の3地区が中心で、その3地区で神戸市の復興公的住宅供給の29%も占めている。

密集事業地区では、コミュニティ住宅等は少なかったが、住宅の共同化は真野地区などで行われ、住宅供給よりもまちづくりにウエイトがあった。

(2)土地区画整理事業地区の受皿住宅では、神戸市528戸、西宮市331戸、芦屋市149戸、淡路・北淡町57戸が供給された。尼崎市築地地区では改良住宅430戸が建設され従前居住者が元の地域に戻るのに大きな役割を果たした。また共同化も神戸市西部地域の区画整理地区を中心に組み込まれた。

(3)受皿住宅の入居資格は神戸市では、市に土地を売却した人およびそれらの借

地人、借家人に限定されている。それに対して、西宮市では、住宅を失うことになる借家人や経済的な理由等で再建できない零細持家層にまで対象を拡大している。また、受皿住宅の立地・入居条件でも、神戸市では、市域全域で考えられており、仮設住宅と同様、地域ミスマッチの問題を生じた。

(4)復興再開発では、新長田駅南地区で約 3,000 戸、六甲道駅南地区で約 1,000 戸が計画され、実績では、六甲道駅南地区 915 戸、西宮北口駅北東地区 320 戸、宝塚の 3 地区 358 戸が供給された。西宮北口駅北東地区、仁川駅前地区では当初分譲住宅で計画されたが、周辺の分譲住宅の売れ行きが悪く、途中で賃貸住宅に変更された。巨大再開発で進行の遅れている新長田駅南地区では、分譲住宅供給の多くはこれからであり、今後の展開が注目される\*4。

#### 注

- \*1 密集事業は、第 7 章で神戸市以外の事業を、第 9 章では神戸市湊川地区を、第 10 章では長田区東部地区の事業を取り上げている。また、今回の震災復興で、住宅地区改良事業が行われたのは、尼崎市築地地区での復興区画整理事業との合併施行事例と芦屋市若宮地区における修復型の住宅地区改良の事例だけである。前者は第 4 章、後者は第 8 章で取り上げている。
- \*2 復興公営住宅を主とする公的住宅の問題は当然重要な課題であるが、本書の主旨ではないのでこれ以上はふれない。
- \*3 阪神淡路大震災まち支援グループ まち・コミュニケーション「月刊 まち・コミ」11、12 号、1999 年 12 月。
- \*4 本章は以下の論文をもとに作成している。「都市計画と住宅」『大震災 2 年半・住宅復興の教訓』1997 年 9 月、「復興区画整理・地区改良と住宅」『大震災 3 年半・住宅復興の検証と課題』1998 年 9 月、いずれも住宅の地方性小委員会、日本建築学会建築経済委員会。