～「きんもくせい」を読むための～　FOR "KINMOKUSEI"



復興まちづくりキーワード集

KEY TERMINOLOGY IN RESTORATION FROM HANSHIN EARTHQUAKE DISASTER

１９９９年１月

January. 1999

阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク

Restoration from Hanshin Earthquake Disaster ／ SUPPORTER'S NETWORK for community development "Machizukuri"

～「きんもくせい」を読むための～

復興まちづくりキーワード集／目　次

KEY TERMINOLOGY IN RESTORATION FROM HANSHIN EARTHQUAKE DISASTER／CONTENTS

＜キーワード編＞ KEY TERMS

第１章　まちづくり／"Machizukuri"

1.復興市民まちづくり／Community Development "Machizukuri "for Restoration 8
2.まちづくり協議会／Machizukuri Organization 10
3.白地区域のまちづくり／Machizukuri in White Zone 12
4.まちづくりニュース／Machizukuri Newsletter 16
5.まちづくりコンサルタント／プランナー／Machizukuri Consultants／Planners 18
6.支援ネットワーク／Supporters' Network 20
7.まちづくり復興基金／Fund for Machizukuri for Restoration 22
8.専門家派遣／Dispatch of Machizukuri Specialists 24
9.市街地緑化活動／Landscaping Activities in Damaged areas 26

第２章　市街地再建／Reconstruction of Urban areas

1.建築制限／Building Restriction 28
2.震災復興緊急整備条例／Shinsai Fukko Kinkyu Seibi Jorei (Emergency Earthquake Reconstruction Ordinance) 30
3.黒地地区・灰色地域・白地区域／Black Zone,Gray Zone and White Zone 32
4.既存不適格／Existing non-conformity 34
5.狭小宅地／Small Housing site 36
6.接道不良／Road contact failure(alley) 38
7.権利関係／Problems regarding rights 40
8.共同化／Joint housing project 42
9.協調化／Cooperative housing project 44
10.街区再建／Block reconstruction 46
11.まちなみ／Townscape 48
12.歴史的建造物／Historical Architectures 50
13.インナーシティ災害／The Inner City Disaster 52
14.住宅市街地／Residential Area 54
15.都心再生／Downtown Renaissance 56
16.東部新都心／The New Eastern City Center 58
17.混在市街地の地域産業復興／Reconstruction of Local Industries in Mixed Urban Districts 60
18.集落／The Village Areas 62
19.再建率／Ratio of Reconstruction 64
20.復興地区カルテ／The Clinical Record Reconstruction 66

第３章　住　宅／Housing

1.住宅マスタープラン／Master Plan for Housing 68
2.災害公営住宅とグループ入居制度／Disaster Restoration Public Housing and the Group Transfer System 74
3.災害公営住宅におけるコレクティブハウジング／Collective Housing Arrangements in Disaster Restoration Public Facilities 82
4.シルバーハウジングとＬＳＡ（LIFE SUPPORT ADVISER）／Silver Housing and Life Support Advisors（LSA） 86
5.神戸復興住宅メッセ／Kobe Housing Exposition 88
6.住宅供給の偏在／Maldistribution of Housing 92
7.長屋・木賃・文化住宅（低質老朽木造賃貸住宅）／Nagaya(row-house), Mokuchin(low-rise apartment house),and Bunka Jutaku(Wooden tow-story multi-family housing) 96
8.マンション再建／Restoration of Condominium 100

第4章　制　度／System

1.被災市街地特別措置法／Special Act for Disaster Afflicted Urban Area 104
2.都市計画決定／Designation of Land Readjustment and Redevelopment Areas 106
3.土地区画整理事業／Land Readjustment Project 108
4.市街地再開発事業／Urban Redevelopment Project 112
5.地区計画／District Planning 114
6.規制緩和／Deregulation 118
7.総合設計制度／Comprehensive Bonus System 120
8.共同建替／Joint Housing Project 122
9.道路整備型ｸﾞﾙｰﾌﾟ再建制度
／Road Improvement Type Group Reconstruction System 126
10.民間賃貸住宅供給／Privately Rented Housing Supply 127

＜事例編＞－「きんもくせい」からの抜粋、その他／ARTICLES in "KINMOKUSEI"

1）神戸方式まちづくり協議会へのラブコール　「きんもくせい」21号
／Cheer for Kobe-Style Mactizukuri Organizations 130
2）神戸まちづくり協議会連絡会に期待すること「きんもくせい」33号
／What is expected at the Kobe Machizukuri Organization Liaison Conference 136
3）震災後二年を経た「支援ネットワーク」－暮らしと住まいの復興へまちづくり専門家への期待－　「きんもくせい」46号
／"Supporters'Network" two years after the earthquake, Expectation of Machizukuri specialists for restoration about life and housing 138
4）白地区域の復興　「きんもくせい」45号／Restoration of White Zone 140
5）こうべすまい・まちづくり人材センターの1年　「きんもくせい」32号
／Kobe Housing and Machizukuri Professionals Consulting 144
6）"白地地域"のまちづくり協議会結成　「きんもくせい」20号
／Establishment of Machizukuri Organization in "White Zone" 146
7）権利の整理とあわせた共同化　はまだ町住まいづくりの会　「きんもくせい」41号
／Joint housing project accompanied with adjustment of rights, Hamada-cho sumaizukuri association 148
8）灰色地域における等価交換方式による共同化　「きんもくせい」12号、24号、36号、48号
／Joint housing project by the equivalent exchange system in a Gray Zone 150
9）土地区画整理地区内での集合換地による共同化　「復興再建共同化住宅：サンコート鷹取」の事例　「きんもくせい」44号
／Joint housing project through collective replotting in land readjustment district 152
10）借家人も住み続ける多様な住宅供給をめざした共同化「きんもくせい」28号、30号
／Joint housing project － aiming at various types of housing supply where a tenant can keep on living 154
11）きんもくせい通り協調住宅　「きんもくせい」42号
／Cooperative housing on Kinmokusei Street 158
12）ミニ区画整理による街区再建（神前地区（神戸市灘区））（建築と社会 98.1）
／Block reconstruction by small land readjustment (Kamimae District, Nada-ku, Kobe City) 160
13）グリーン・サミット　「きんもくせい」37号／Green Summit 162
14）都心（三宮地区）　「きんもくせい」39号
／Downtown (Sannomiya area) 164
15）旧居留地地区　「きんもくせい」39号／Old Settlement 166
16）神戸南京町地区　「きんもくせい」17号
／Kobe Nankinmachi District 168
17）シューズギャラリータウン構想　－新長田駅北地区（東部）　「論集きんも

くせい」４号
／Shoes Gallery Town Concept — Shin-Nagata Station North District (East Area) 170
18）市場の共同再建　一新甲南市場復興事業
／Joint Reconstruction of Markets　— Restoration project of Shin-Konan market 172
19）住吉地区　「きんもくせい」27 号／ Sumiyosi District 174
20）復興に向けた取り組み　「きんもくせい」１号
／Actions taken　for rehabilitation 176
21）自治体の復興計画案発表ー神戸市・西宮市　「きんもくせい」３号
／ The reconstruction plans by the local governments Kobe city / Nishinomiya　city 178
22）84 条区域の都市計画決定される　「きんもくせい」５号
／The city planning for the areas under building restriction by the Section 84 178
23）陳情書ー森南地区　「きんもくせい」４号
／ Petition - Moriminami District 180
24）地元案ー六甲道駅南地区　「きんもくせい」８号
／Town Planning by Residents of Rokkomichi Station South District 182
25）事業決定にむけてー野田北部地区　「きんもくせい」10 号
／Process to make a project Noda-hokubu district 184
26）制度手法組み立ての提案ー御菅地区　「きんもくせい」11 号
／Proposal for planning system strategies, Misuga District 186
27）新長田駅北地区　「きんもくせい」33 号、35 号、37 号、46 号
／Shin-Nagata station North District 188
28）築地の区画整理ー住宅地区改良事業との合併施行「きんもくせい」16 号 42 号、50 号
／Land readjustment of Tsukiji – combined enforcement with residential area development 196
29）六甲道駅南地区　「きんもくせい」13 号、27 号、47 号
／Rokkomichi station south district 200

「復興まちづくりキーワード集」発刊に当たって

●このキーワード集は、復興まちづくりの理解の一助となるように編集されたもので、復興市民まちづくりニュース「きんもくせい」創刊号～第５０号の理解を主要な目的としております。

●「きんもくせい」は、主に復興市民まちづくりを支援する専門家の情報交流を目的として震災直後から発行されてきたもので、阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワークのメンバー（まちづくりプランナーや建築家、大学研究者などで構成）が関わっている復興まちづくりに関する自ら執筆した報告や、ネットワーク事務局からの情報などが掲載されています。これらの記事は、甚大な被害を阪神・淡路地域にもたらした大都市直下型地震からの復興まちづくりの実態を丹念に記述したものであり、これらにはくみ取るべき復興まちづくりに関する教訓が数多くちりばめられています。

●このキーワード集は、４章構成で４７のキーワードから成り立っており、さらに２９の事例（主に「きんもくせい」からの抜粋）を掲載しております。

第１章　まちづくり‥‥９のｷｰﾜｰﾄﾞ　第２章　市街地再建‥‥２０のｷｰﾜｰﾄﾞ
第３章　住宅　　‥‥８のｷｰﾜｰﾄﾞ　第４章　制度　　‥‥１０のｷｰﾜｰﾄﾞ

先に述べたように、これらのキーワードは主に「きんもくせい」理解のために編集されたものであって、体系的な復興まちづくりの理解をめざしたものではありません。抜け落ちと思われるキーワードも数多くあるかもしれません。しかしながら、ここに掲載したキーワードにより復興まちづくりのおおよその実態が把握できるものと確信しております。

●このキーワード集は、KINMOKUSEI INTERNATIONAL PROJECTキーワード編集チームを中心に作業を行ったものですが、数多くの方々のご支援をいただきました。膨大な英訳については、ページ下に示している多くの方々にお願いしました。英訳のプルーフについては、カリフォルニア市のプランナーであるキャサリン・バウマンさんにお願いしました。また、この作業全般については六甲アイランド基金並びに阪神・淡路ルネッサンスファンドより、作業機器類については阪神・淡路コミュニティ基金にご支援をいただきました。

なお、このキーワード集を一層充実させるため、ご意見等をいただけると幸いに存じます。

１９９９年１月

阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク／
KINMOKUSEI INTERNATIONAL PROJECT キーワード編集チーム

■作業分担

第１章　中井　豊（中井都市研究室代表）
第２章　小浦久子（大阪大学大学院工学研究科助教授）
第３章　鈴木三郎（神戸市住宅局）
第４章　末包伸吾（神戸大学工学部助手）
英訳総括　小浦久子、末包伸吾
企画・編集　中井　豊、小浦久子、末包伸吾、大西一嘉（神戸大学国際文化学部助教授）、吉原　誠（まちづくり（株）コー・プラン）、中村幸枝（神戸大学大学院生）

■英訳ボランティアの皆さん

キャサリン・バウマン、菊池レナ、清弘圭子、村井有子、山田幸、多賀美砂、西野陽子、廣瀬恭子、池田敬子、セントピエール薫、ホーグ慈子（敬称略）

Preface

● The purpose of this project is to explain the key terms in both Japanese and English to understand the articles in "Kinmokusei" published by Restoration from the Hanshin Earthquake Disaster ／ Supporters Network for Community Development "Machizukuri".

● "Kinmokusei" was the newsletter published right after the earthquake to exchange the information and to support the communications among the professionals who consulted and supported the restoration in the community. The newsletters reported the restoration projects of the Network members and gave out the information of the restoration activities in the damaged area. These reports and information are precise records of actual conditions of the restoration from the earthquake disaster in the urban area. They gave us a lot of lessons about the future Machizukuri: community development.

● This book consists of 4 parts with 47 key term and 29 examples from the articles of "Kinmokousei":

Part 1: Machizukuri (9 key terms)
Part 2: Restoration of the built-up area (20 key terms)
Part 3: Housing (8 key terms)
Part 4: Systems and Programs (10 key terms)

These key terms are chosen with the purpose for the better understanding of "Kinmokuse" and do not cover the whole community development activities of restoration. This book, however, is enough to help you to grasp the actual condition of the restoration in Kobe and Hanshin area.

● KINMOKUSEI INTERNATIONAL PROJECT Working Group has worked for about an year to make this book with help of Network members and a lot of volunteers who worked for translations. Moreover, we would like to express our special appreciation to Ms C. Bauman, the planner of San Francisco City, who proofed our English translations. This project is also supported by the aid from Rokkou Island Fund , Hanshin Awaji Renaissance Fund, and Hanshin Awaji Community Fund.

January, 1999
KINMOKUSEI INTERNATIONAL PROJECT Working Group:
Restoration from the Hanshin Earthquake Disaster ／ Supporters Network for Community Development "Machizukuri"

■ WORKING GROUP

Part 1 Machizukuri ／ Yutaka NAKAI (Nakai City and Machizukuri Laboratory)
Part 2 Restoration of the built-up area ／ Hisako KOURA (Osaka University)
Part 3: Housing ／ Saburo SUZUKI (City of Kobe Housing Bureau)
Part 4: Systems and Programs ／ Shingo SUEKANE (Kobe University)
Transration Cordinator ／ Hisako KOURA, Shingo SUEKANE
Other Menbers ／ Kazuyoshi ONISHI (Kobe University) ,Makoto YOSHIHARA (CO-PLAN Co.Inc), Sachie NAKAMURA (Kobe University)

■ VOLUNTEERS

Catherine BAUMAN, Rena KIKUCHI, Keiko KIYOHIRO, Yuko MURAI, Miyuki YAMADA, Misa TAGA、Yoko NISHINO、Kyoko HIROSE、Keiko IKEDA, Kaoru St.PIERRE, Yoshiko HOGUE

キーワード編　KEY TERMS

第１章　まちづくり　Machizukuri

第２章　市街地再建　Reconstruction of Urban area

第３章　住宅　Housing

第４章　制度　System

第１章　まちづくり

１．復興市民まちづくり

●「復興市民まちづくり」とは

「復興市民まちづくり」とは、震災後復興まちづくりに取り組む市民が主体となった活動全般をいう。主な活動内容としては、①まちづくり協議会を中心とする住民が主体となった復興まちづくり活動、②被災した建物の共同化・協調化、被災マンションの再建などの住民の取り組み、③これら①②の活動を支援する専門家のネットワーク活動、がある。

●まちづくり協議会の活動

震災前の被災地では、神戸市においてまちづくり協議会の活動が行われており、「神戸市まちづくり条例」にもとづく協議会は１２地区が認定されていた。これらのまちづくり協議会の多くは復興に向けた取り組みへの立ち上がりが早く、日頃のまちづくり活動の重要性が再認識されることになった。

また、震災後には主に区画整理や再開発などの都市計画事業地区を中心にしてまちづくり協議会の活動が活発化し、１００以上のまちづくり協議会が被災地につくられ、住民のまちづくり意向を集約し行政に提案する機関として重要な役割を果たしている。また、都市計画事業地区以外のいわゆる「白地区域」においても、被災の大きかったいくつかの地域でまちづくり協議会が結成され、地域住民が協同しながら復興に取り組むための組織として、それぞれの地域の課題に対応した取り組みを行っている。

●建物の共同化・協調化、マンション再建

今回の震災はインナーシティにおける被害が特に大きく、狭小敷地、接道不良敷地における建物再建が大きな課題となっている。これを解決するための有効な手段として建物の共同化・協調化があり、関係権利者がお互いに協同し、権利を調整しながら再建を進めてきている。また、マンションも１７０棟以上が全半壊し、所有者が再建組合等の組織を結成して、権利を調整しながら再建を進めてきている。

●支援ネットワークの取り組み

震災後、まちづくりプランナー、建築家、大学研究者、弁護士などにより、市民の復興まちづくりを支援する専門家のネットワーク組織が多く生まれ、復興の推進に重要な役割を果たしている。

これらのネットワーク組織は、まちづくり協議会や建物共同化を通して被災住民への支援を実践しつつ、定期的に経験・情報交流を行っているものや、シンポジウムの開催や建替え相談などネットワークとして協同のとりくみを行っているものなど、住民の実状や復興の情勢に即した様々な取り組みを行っている。

Ⅰ. "Machizukuri"

1. Community Development "Machizukuri" for Restoration

●What is Community Development Machizukuri for Restoration?

Community Development Machizukuri for Restoration refers to the machizukuri system used for restoration after the Hanshin Great Earthquake. Machizukuri is conducted by citizens of each neighborhood.

The main components are:

①Machizukuri activities for restoration mainly conducted by the residents under the leadership of machizukuri organizations.

②Activities by residents for joint and collaborative projects to repair or reconstruct damaged residences, condominium, and other buildings.

③Network activities by architects, planners and other specialists to support the planning and rebuilding activities of the residents.

●Activities of the Machizukuri Organizations:

Machizukuri organizations had already existed in Kobe City before the earthquake. Machizukuri organizations in 12 districts had been authorized under the Kobe City Machizukuri Ordinance. Many of these organizations had undertaken neighborhood improvement projects. The earthquake illustrated the effectiveness of Machizukuri activities.

After the Earthquake, more than 100 machizukuri organizations were formed in damaged areas. They have served to articulate the wishes of the residents and to submit proposals to the City government. The activities of the organization were encouraged by , especially in the project districts such as land readjustment areas or redevelopment project areas. Machizukuri organizations were also formed in so called "White Zones", seriously damaged areas where land readjustment and redevelopment were not proposed. This system helps residents to cope with the problems by cooperating in the rebuilding of their area.

●The collaborative approach to reconstruction and reconstruction of damaged housing and condominiums:

The damage was more severe in the inner city, where reconstruction of the buildings on very narrow and small sites, or without access to public streets is difficult. Joint or collaborative rebuilding is a effective way to overcome these problems. People cooperated in reconstruction by pooling and adjusting their individual properties or property rights. 170 or more destroyed or damaged condominiums have been rebuilt by owners who organized rebuilding associations to undertake reconstruction while adjusting ownership patterns or other property rights.

●Activities of the supporting network:

After the Earthquake, networks of machizukuri planners, architects, researchers in universities, lawyers and other specialists were established to support machizukuri activities. They have played significant roles in promoting restoration by providing technical assistance to victims, machizukuri organizations and owners undertaking joint housing projects. Some networks exchange information regularly, others hold symposia or give advice on rebuilding collaborating among networks. Their goal is to meet the needs of the residents and promote restoration.

2．まちづくり協議会　＜事例1）、2）＞

●「まちづくり協議会」とは

「まちづくり協議会」とは、ある区域の中で住民・事業者・関係権利者（地区外権利者も含む）が構成員となってまちづくりに取り組むための組織で、復興まちづくりにとって不可欠と言っていいほどの組織となっている。いわゆる「神戸方式」といわれているものがこの「まちづくり協議会」に代表される住民主体のまちづくりの形態である。

●まちづくり協議会の活動の流れ

まちづくり協議会の一般的な活動の流れは下図の通りである（神戸市の例）。まちづくり協議会は、多くの場合既存の自治会や町内会等の組織が母体となって組織され、役員もいくつもの他の組織の役員を兼ねている場合が多い。まちづくり協議会には、まちづくりプランナーや建築家などの専門家が派遣され、これらの費用及び住民の活動費は、行政からの助成がある。

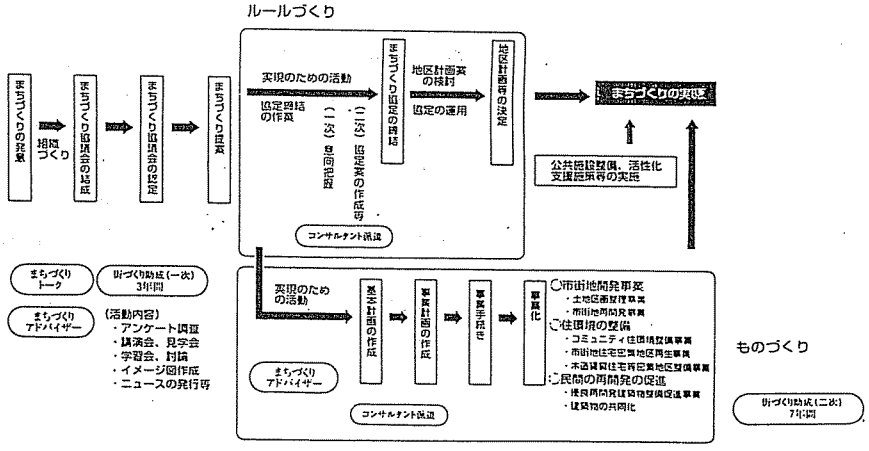
●被災地のまちづくり協議会の状況

震災前及び震災後のまちづくり協議会の概況は「復興市民まちづくり」（前ページ）のとおりである。なお、震災後多くのまちづくり協議会が結成されたことを受けて、協議会間の情報交流や個々の協議会だけでは対応できない課題に取り組むため、９６年７月神戸市内のまちづくり協議会が集まって「神戸まちづくり協議会連絡会」が結成された。

●復興まちづくりに果たしている役割と課題

まちづくり協議会は、復興まちづくりのあらゆる局面で重要な役割を果たしてきた。たとえば、まちづくり活動を３０年前から取り組んできている神戸市長田区の真野地区では、震災直後の火災をバケツリレーなど住民の力でくい止めたり、定期的なニュースの発行、共同建替えやコレクティブハウジング建設の取り組みなど、まちづくりの経験の蓄積が復興に生かされてきた。その他の震災前から活動しているまちづくり協議会においても、復興への立ち上がりの早いところが多く、建物の共同化やまちづくり協定の締結などの取り組みを進めている。こういった協議会方式のまちづくりの蓄積は、震災後に結成されたまちづくり協議会におけるモデルとなっており、復興まちづくりを民主的に、そして促進させる原動力となっている。

一方、まちづくり協議会はあくまでも任意団体なのでマンションの管理組合のような強制力がないために違法建築などへの対応が困難なこと、役員の高齢化やいくつもの役員を兼ねることによる活動力の低下、事業地区で多く生まれた協議会の今後の存続問題など、まちづくり協議会が抱える課題は少なくない。



まちづくり協議会の流れ＜神戸市＞

Flow of Machizukuri organization <Kobe City>

2. Machizukuri Organization

●What is "Machizukuri Organization":

"Machizukuri Organization" is an organization composed of residents, private agency and others with an interest in the area's restoration (these contain who live outside the area) . These organizations are the heart of the machizukuri approach to post-earthquake restoration. The "Kobe System" is the form of machizukuri represented by "Machizukuri Organization" conducted mainly by residents.

●Procedure of the activities of machizukuri organization:

In Kobe City most of the machizukuri organizations are formed based on existing organizations, such as self governing associations or town associations. Machizukuri board members there often serve concurrently on the boards of other organizations. Machizukuri planners and architects are dispatched to machizukuri organizations by the public agency. Kobe City subsidizes the organizations for the cost of professional assistance.

● Post-earthquake activities of the machizukuri organizations in disaster afflicted urbanareas:

After the Earthquake Disaster many machizukuri organizations were formed. In July 1996, the "Kobe Machizukuri Organization Liaison Conference" was formed among the machizukuri organizations in Kobe City to address problems which cannot be solved by individual organizations, or simply by information exchange among organizations.

● Roles of the organizations in machizukuri for restoration and their problems:

The machizukuri organizations have played important roles in many aspects of restoration. For instance, in Mano area in Nagata-ku, Kobe, where machizukuri has been promoted for 30 years, the accumulation of experiences was turned to advantage; fires were prevented by a bucket relay by residents immediately after the earthquake; newsletters have been issued regularly, and actions have been taken for the joint reconstruction of buildings and construction of collective housing. Many other machizukuri organizations which have worked since before the Earthquake Disaster took actions earlier toward the restoration, for joint housing and to conclude a machizukuri agreement. The earlier successes of machizukuri were lessons for the machizukuri organizations formed after the Earthquake, serving as models of democratic community development.

On the other hand, there are many problems in the organizations. It is difficult to discourage illegal construction because the organization has no legal force, unlike condominium associations. Some organizations are less dynamic because of aging board members who hold many posts concurrently. It is also difficult to keep many organizations in the project areas.

3．白地区域のまちづくり　＜事例４）、６）＞

●「白地区域」の定義

「白地区域」は、区画整理や再開発といった都市計画事業地区（「黒地地区」）や重点復興地域（「灰色地域」）以外のエリアことで、被災市街地の約８割を占める。

●行政支援策が乏しい白地区域　－なぜ白地区域の支援策が乏しいか－

これまで戦災復興や酒田大火からの復興などでは、区画整理の手法で復興まちづくりが進められてきた。今回の震災では、区画整理や再開発が指定されているいわゆる「黒地地区」は非戦災エリアで、もともと狭小道路、老朽建物密集等の課題を抱えていたエリアだったため、地震による倒壊、火災の延焼等の被害が甚大であった。「白地区域」といわれているエリアは、戦災復興等で一応道路・公園等の都市基盤が整備されており、行政としては支援メニューが乏しかった。しかしながら、「白地区域」では「黒地地区」に匹敵するほどの甚大な被害を受けたエリアも多く、復興まちづくりに対する支援策が求められてきた。

●どんな支援策の違いがあるか

１）「黒地地区」で実施され、「白地区域」では乏しい施策の主なもの次のとおりである。

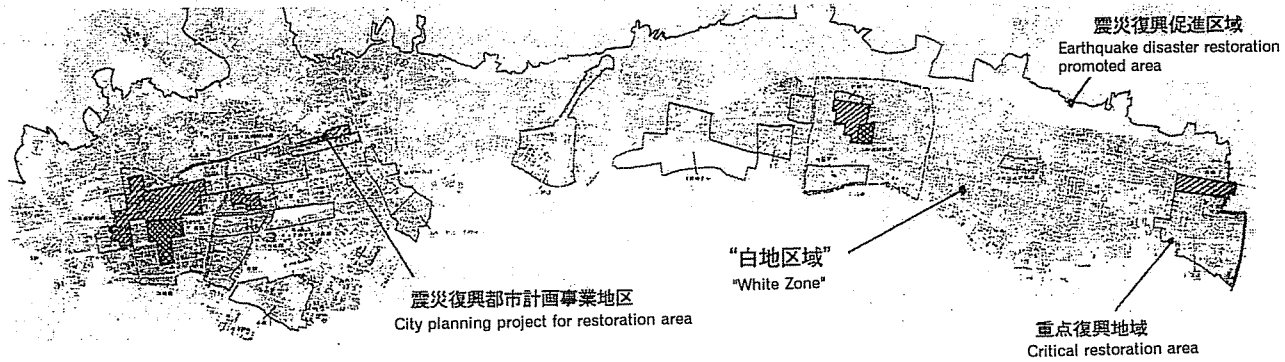
①まちづくり協議会による住民主体の復興まちづくり

「黒地地区」では行政の方針もあり、１００％の地区でまちづくり協議会が結成されている。コンサルタントの派遣もある。すなわち、復興のまちづくりを話し合っていける“場”が用意されている。「白地区域」ではここまでこぎ着けるのが困難を極めている。

②事業地区特有の優遇策がある

「黒地地区」では、減歩等がともなうがその分生活道路や公園が整備され、震災前より居住環境が改善される。一方、「白地区域」では震災後の混乱した状況の下で、不法建築等により震災前より環境が悪くなっている地区も多い。また、「黒地地区」では土地の売却時における５，０００万円までの控除がある、土地の交換が無税である、などの利点がある。

２）また、密集事業や住市総事業などの任意事業の指定や、また震災前からまちづくり協議会が結成されている「灰色地域」では、「黒地区域」特有の優遇策はなく、実態としては限りなく白地に近い状況にある。



震災復興促進区域・重点復興地域・復興都市計画事業指定区域図（神戸市）
Earthquake disaster restoration promoted area/Critical restoration area/City planning project for restoration area (Kobe City)

3. Machizukuri in White Zone

● Definition of the White Zone

White Zone is the area outside of the city planning project areas for land readjustment/redevelopment (Black Zone) or critical restoration area (Gray zone). White zones make up 80% of the damaged urban area.

● Problems in White Zones

Machizukuri as a way of promoting restoration using land readjustment was used after the war and after the Sakata Great Fire(1976,in yamagata prefecture).The current "Black Zones," where land readjustment/redevelopment projects are now designated, are areas that were not damaged in the war and have not undergone land readjustment or redevelopment. As a result the land patterns and some of the buildings are very old, and have problems of very narrow roads and densely built-up, dilapidated wooden houses. The earthquake damage, especially building collapse and fire was most severe in these areas. In contrast, in the White Zones generally the urban infrastructure, such as roads and parks, were constructed since the war, during the war damage restoration. However many areas in the White Zone suffered from the Earthquake as severely as the Black Zones. Administrative support after the Earthquake was poor in these areas. Support for restoration in the white area is also needed.

● Differences among Support

1) Programs conducted in Black Zones but not in White Zones include:

①Community oriented machizukuri for restoration:

Machizukuri organizations are formed in all Black Zones according to the city government. Consultants are dispatched. In White Zones, it is extremely difficult to discuss about machizukuri for restoration.

②Remedies to give preference, which is particular to the designated project areas:

In Black Zones, land readjustment or redevelopment results in some sacrifices by property owners. But at the same time, roads and parks are provided and paid for by the government, and the living environment is improved. On the other hand, in White Zones, the environment has worsened as a result of illegal construction during the confusion that followed the disaster. In Black Zones, selling lands till 50,000,000 yen, and exchange of lands is untaxed, and other advantages are provided.

2) In Gray Zone where self-stimulative projects such as development project in densely built up area and comprehensive improvement project of urban residential area are designated and the machizukuri organizations had been formed before the Earthquake, the remedies to give preference as mentioned above, particular to Black Zone, are not provided. The actual situation is extremely similar to that of the White Zone.

● Support for rebuilding in White Zones.

The major restoration strategies in white zones are joint or collaborative housing projects in densely built-up areas, and comprehensive improvement projects in urban residential areas. The subsidy rate for those who undertake these projects been increased from 2/3 to 4/5. For damaged condominiums, comprehensive design system for earthquake disaster is applied, and many "existing non-conforming" condominiums have been reconstructed by the application of this system.

●震災後の白地区域の支援策

被災建物の共同化・協調化が主要な支援策で、優良建築物等整備事業、密集事業、住宅市街地総合整備事業における補助率等の引き上げ（2/3 → 4/5）等で被災地対応を行っている。被災マンションにおいては、震災型の総合設計制度が適用され、多くの既存不適格マンションがこの制度によって再建された。

●復興まちづくりに取り組んでいる地域と活動内容

それぞれおかれている状況が異なるが、共通した白地の状況は以下の通りである。

- 黒地に勝るとも劣らない甚大な被害を被っている。
- 専門家からのアプローチでまちづくりの取り組みが始まっている（神戸市東灘区魚崎地区、同住吉地区、西宮市安井地区）。
- 地元を支援しているコンサルタントは無償あるいはそれに近い状況であり、事業地区のコンサルタントほどには動けないため、復興の取り組みが長期化している。
- 住民合意を取り付けるのに困難を極めている（魚崎、住吉）。また、行政との軋轢も生じている（神戸市須磨区西須磨地区）。
- そうした困難なかにおいても、取り組みは前進している（安井の地区計画、神戸市灘区灘中央地区の行政とタイアップした防災まちづくり活動、魚崎の共同化、住吉の継続した調査活動、西須磨の住民主体のまちづくりの展開など）。

●コンサルタントネットワークの活動

復興市民まちづくり支援ネットワークでは、「白地区域」のまちづくり推進を大きな課題のひとつにあげており、まちづくりシンポジウムの開催などを通して住民への啓発活動、行政への働きかけを行ってきている。

（参考：第２章「３．黒地地区・灰色地域・白地区域」）
（cf. Ⅱ.3"Brack zone,Gray zone,Wite zone"）

● Districts where machizukuri for restoration is promoted, and the activities for machizukuri.

The actual conditions facing each district vary. However in most White Zones:

・The damage of some many districts is as severe as in the Black Zone.

・After the earthquake, activities for machizukuri have already started under the guidance of specialists. (For example, Uozaki and Sumiyoshi in Kobe Higashinada-ku and Yasui in Nishinomiya)

・Consultants who are supporting district are not paid or hardly paid. They cannot work as consultants in Black Zones, therefore the restoration takes longer.

・To reach an agreement among residents is extremely difficult. (Uozaki and Sumiyoshi)

Conflict with the public agency has arisen. (Nishi-Suma in Kobe Suma-ku)

・Even under difficult conditions, the restoration activities are advancing. (District plan in Yasui, disaster preventive machizukuri activities in cooperation with the public agency in central district in Nada-ku Kobe, joint housing project in Uozaki, continuous investigation activities in Sumiyoshi and development of residents-oriented machizukuri in Nishi-Suma.)

● Consultant network activities:

For the machizukuri consultants, the promotion of machizukuri in White Zones is one of the big challenges. Machizukuri symposia and other activities have been held by consultant network to provide information to the residents and help them represent their ideas to the city government.

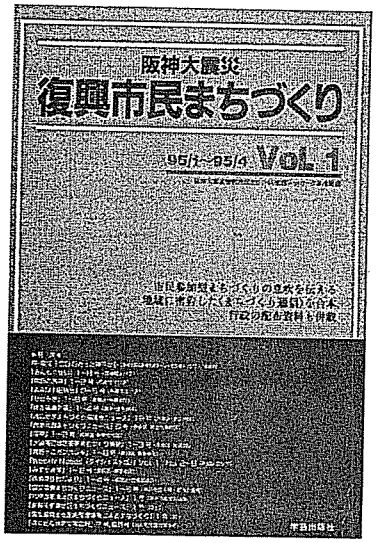
4．まちづくりニュース



「きんもくせい」創刊号
"kinmokusei"



「真野っこガンバレ！」創刊号
"Cheer up Manokko!"



「復興市民まちづくり」創刊号
"Community Development Machizukuri for Restoration"

●震災後の状況　－ニュースは活動のバロメーター－

震災直後より、きめ細かな被災者支援のため、住民やボランティアの手により多くのミニコミ誌が発行されてきた。同様に、まちづくりニュースも震災直後から多く発行されてきており、まちづくりにかかわる立場の違いから次の３種類のニュースが発行されてきた。

①住民がまちぐるみで復旧・復興に立ち上がろうとしているまちづくり協議会や自治会のニュース、②もう少し大きな区・市・被災地全体を視野に入れた専門家等の支援ネットワークのニュース、③行政が復旧復興情報提供のために発行したニュース、がある。

●まちづくりニュースの目的・役割

①まちづくり協議会等のまちづくりニュース

まちづくり協議会の民主的運営において不可欠なものであり、合意形成のための効果的な手段として、また地域と地区外避難住民とをつなぐパイプとして重要な役割を果たしている。

②支援ネットワークのまちづくりニュース

ネットワークメンバー間の情報の共有化や、全国の支援者への情報提供を主な目的とする。こういった目的で発行されるニュースは、結果的にネットワークを越えた社会的な認知（ネットワークの活動そのものを社会に知らしめる）につながり、復興に対する社会的発言となっている。

③行政のまちづくりニュース

行政が進めようとしている復旧・復興まちづくりの情報を、市民一般や区画整理や再開発などの特定のエリアの住民にわかりやすく確実に伝える役割を果たしている。

●まちづくりニュースの内容

①まちづくり協議会等のまちづくりニュース

主な内容としては、総会の記事、アンケート調査のお知らせと結果、まちづくり学習会の内容、まちづくり案、など。一般的に、まちづくりの過程における節目に発行される。「まのっこガンバレ！」のように週刊で現在まで発行し続けているのは希有な例である。

②支援ネットワークのまちづくりニュース

各ニュースによって内容は様々。ネットワークの目的を如実に表している。

③行政のまちづくりニュース

都市計画決定・事業計画決定の情報、区画整理等事業手法の解説、などを掲載している。

●まちづくりニュース集の発行

膨大に発行されてきたまちづくりニュースは、“生の復興まちづくりの教科書”であり、それを地域内だけにとどめることなく復興まちづくりにかかわる多くの人々が共有化することを目的としてまちづくりニュース集が発行されている。「復興市民まちづくり」（阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク編集、学芸出版社）は９５年５月にＶＯＬ．１が発行されて以来、９７年３月までに８冊がまとめられた。行政においても、「復興まちづくり記録誌」'95 ～'96（神戸市都市計画局復興区画整理部編集）がまとめられている。

4. Machizukuri Newsletter

● **Conditions after the Earthquake Disaster: –News is the barometer of activities.–**

Right after the Earthquake, many limited circulation magazines were issued by residents and volunteers. Many machizukuri organizations issued newsletters. The following three kinds of newsletters were issued from the various standpoints in machizukuri.

① Newsletters by the machizukuri organizations or self governing associations where residents of the whole district are involved in restoration.

② Newsletters by a supporting network of specialists for the wider audience including an entire ward, the city or the overall disaster afflicted urban areas.

③ Newsletters by the public agency to provide information on recovery and restoration.

● **Purpose and roles of the machizukuri newsletters:**

① Machizukuri newsletters by the machizukuri organizations:

It is indispensable for the democratic management of machizukuri organizations. It serves an important role as a way to facilitate agreement, and as a link between the area and residents who have been evacuated to other places.

② Machizukuri newsletters of the supporting network of consultants:

They are issued to share information among the network members and to provide information to supporters all over the country. Such newsletters can inform the rest of society about network activity and about the progress of the recovery.

③ Machizukuri newsletters by public agencies:

They provide information securely and clearly about the City-sponsored machizukuri process to the citizens and the residents in land readjustment/redevelopment project areas.

● **Content of Machizukuri Newsletters**

① Machizukuri newsletters by machizukuri organizations:

These newsletters were mainly composed of articles regarding general meetings, announcements, questionnaires and the results, the contents of machizukuri study meetings, drafts of machizukuri documents, and so on. Generally, they are issued at milestones in machizukuri process. "Manokko Ganbare! (Cheer up Manokko!)" is a rare example which has been continuously issued every week until today.

② Machizukuri newsletters by supporting network:

The contents of the news vary among various newsletters. They reflect the purpose of individual networks.

③ Machizukuri newsletters by public agencies:

Information on urban plans and project plans when they are determined, explanations of the system of land readjustment or other projects, and other information are provided.

● **Collections of machizukuri newsletters.**

The enormous volume of machizukuri newsletters which have been issued so far is the "real textbook of the machizukuri for restoration". A collection of machizukuri newsletters has been issued to inform the many people interested in the machizukuri process citywide.

VOL. 1 of "Community Development Machizukuri for Restoration" was issued in May,1995. (Edited by The Hanshin Great Earthquake Disaster/ community development Machizukuri for Restoration Supporting Network. Published by Gakugei Shuppan.) Eight more volumes were issued before March 1997.

Kobe City issued "Report of Machizukuri for Restoration 1995-1996." (Edited by Urban Planning Department of Kobe City , Section for Land Readjustment for Restoration)

5．まちづくりコンサルタント／プランナー

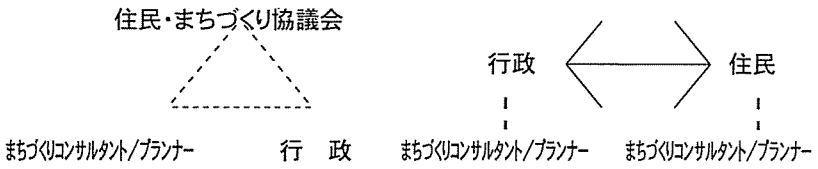
●復興市民まちづくりにおける、まちづくりコンサルタント／プランナーの役割

まづくりコンサルタント／プランナーは、震災直後から復興市民まちづくりを推進していく重要な役割を果たしてきた。震災後いち早く、コンサルタント／プランナーネットワークを結成し、市民の復興まちづくりを支援する体制を整えてきた。

区画整理や再開発等の都市計画事業地区では、行政の方針によりまちづくり協議会がすべての地区でつくられたが、まちづくりコンサルタント／プランナーは、これらの地区組織に対して派遣コンサルタントとしてまちづくり構想・計画づくりなど専門的・技術的なまちづくりの支援を行うとともに、住民と行政との間に立って、様々な調整役を行ってきている。事業地区以外においても、建物の共同化・協調化事業、マンション再建事業などに対して住民の支援を行ってきている。

●まちづくりコンサルタント／プランナー、住民、行政の関係

こういった、まちづくりコンサルタント／プランナーの役割を理解するためには、利害が対立しているどちらかの利益を守るといった単純な構図では理解しにくい（下図右）。下図左に示すように、住民・行政・まちづくりコンサルタント／プランナーの三者がそれぞれの役割を果たしながら進めてきたのが、多くの例に見られる復興まちづくりの経緯であり、この関係がうまく作用しないと、復興が立ち後れるというのがこの間の教訓である。こういった関係において、まちづくりプランナー／コンサルタントは、復興まちづくりを進めていく“コーディネーター”の役割を果たしているところが多い。



●まちづくりコンサルタント／プランナーのおかれている現状と今後の課題

これまで、まちづくりコンサルタント／プランナーは、自らの専門性を生かした自主的な活動を行ってきているとともに、まちづくり協議会の支援や建物の共同化・協調化等の事業に関しては行政の支援制度及び阪神・淡路大震災復興基金に支えられて活動してきた。これらは、いまのところ震災という時限的なものであり、復興まちづくりを通じて得た多くの蓄積・資産を、平時のまちづくりに生かした体制・制度を確立していく必要がある。

また、多く放置されたままになっている白地区域の支援の強化や、現在多く結成されたまちづくり協議会を今後どう維持し発展させていくか、“コーディネーター”としてのまちづくりコンサルタント／プランナーの力量が問われているところである。

しかし一方で、被災地におけるまちづくりコンサルタント／プランナーの数が足らないことも事実である。特に次代を担う若い力が、この事業を受け継ぎ、発展させていくことが求められている。

5. Machizukuri Consultants/Planners

● Roles of machizukuri consultants/planners in machizukuri for restoration

Machizukuri consultants/planners have played important roles in promoting the machizukuri process. Immediately after the Earthquake, they established a consultant/planner network and developed a system to support the machizukuri activities of the citizens.

In each of the areas designated for land readjustment/redevelopment, machizukuri organizations were formed by the City. The consultants have supported these organizations professionally and technically in creating the machizukuri plan, and have served as communication links between residents and the public agency. In other areas, they support residents undertaking joint or collaborating projects to rebuild housing and condominiums.

● Relationship among machizukuri consultant/planner, residents and the public agency

It is difficult to understand the roles of the machizukuri consultant/planner. A simple structure in which the consultant/planner is responsible to only one side, residents or the public agency, who may have conflicting interests, is not appropriate. (Shown at right below.) As shown at left, each of the three: residents, the public agency and the machizukuri consultant/planner, has an individual role to promote rebuilding, and a bad relationship among the three will lead to delay. In this relationship, the machizukuri consultant/planner plays the role of "coordinator" to promote planning and restoration.

● The role of the machizukuri consultant/planner, and the outlook for the future

The machizukuri consultants/planners have carried out free and independent activities making the most of their specialties to support the machizukuri organizations and joint or collaborating housing projects. They have been supported by the public agency and the Hanshin-Awaji Earthquake Restoration Fund. This support is for a limited time, focused on the restoration after the Hanshin Great Earthquake. A system should be established and developed where the many lessons we have learned from the machizukuri for restoration are put to good account in the ordinary machizukuri in the future. The expertise of the machizukuri consultant/planner as a "coordinator" is also necessary in the White Zones where many problems remain. Keeping and developing many machizukuri organizations in the future will require their expertise and assistance.

However, the number of machizukuri consultants/planners is insufficient in the disaster afflicted urban areas. The young rising generation who are to bear the future on their shoulders are in great demand to develop and implement these projects.

6．支援ネットワーク　＜事例３）＞

●復興市民まちづくりにおいて重要な役割を果たした支援ネットワーク活動

阪神大震災は、“ボランティア元年”といわれているように、我が国におけるボランティアの活動の急速な高まりを見せた。まちづくりの分野においても、震災直後から数多くのネットワーク組織が立ち上がり、それぞれの特長を生かした自主的な活動が展開されてきた。現時点においても、継続して活動を展開しているネットワーク組織が多くあり、復興市民まちづくりにおいて重要な役割を果たしている。

●支援ネットワークの種類

復興市民まちづくりを支援するネットワークはその目的、組織形態、参加する専門家の専門性など様々ではあるが、大きく分けて「総合支援ネットワーク」と「専門支援ネットワーク」があり、約１８団体が活動している（小林郁雄『阪神大震災復興支援ネットワーク』(「造景」NO.7 9702）より)。

＜総合支援ネットワーク＞・・・・「阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク」、「神戸復興塾」、「阪神・淡路まちづくり支援機構」など

震災直後から「市民まちづくり」を総合的に支援していこうというネットワークが結成され、継続した活動を続けている。まちづくりプランナー、都市計画関係、建築関係の専門家が中心ではあるが、多方面からの参加が見られる。事業地区の住民リーダーなども、こうしたネットワークのなかで活動している場合も多い。

＜専門支援ネットワーク＞・・・・「共同再建支援チーム」、「阪神グリーンネット」、「コレクティブハウジング事業推進応援団」、など

建物の共同化支援、緑化、住宅などまちづくりの基本となる専門領域の支援ネットワークである。専門支援ではあるが、直接地域や住民との関係が深まれば、総合的な対応が求められることになる。

●震災の教訓・・・・震災前からの準備が決定的に重要である

こういった活動が被災地で展開されたのは、震災前から地元密着型のまちづくりが神戸で行われてきたことが大きい。また、まちづくりコンサルタント／プランナーの自主的な勉強会組織である「水谷ゼミナール」を震災前の数年前から行ってきていたことも震災後のネットワーク活動の基礎になっている。



阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク主催の「復興まちづくり報告９７」(97. 11. 14-15)
"Report of Machizukuri for restoration 97" by Network to support restoration after the Hanshin Great Earthquake

6. Supporters' Network

● Activities of the supporters' network which played important roles in machizukuri for restoration

After the Hanshin Great Earthquake the volunteers' activities took shape rapidly during "the first year of volunteers". In machizukuri, many network organizations started up right after the Earthquake and developed independent activities making the most of their individual skills. At the present moment, many networks continue their activities, and they play important roles in machizukuri for restoration.

● Classification of supporters' network

There are various kinds of networks to support machizukuri. The purpose, the form of organization and the specialties of supporters vary. They are roughly divided into two;
"Comprehensive Supporting Network" and "Exclusive Supporting Network".
There are about 18 networks now. ("Network to Support Restoration after the Hanshin Great Earthquake" by Ikuo Kobayashi ["Zohkei" No.7 9702]
<Comprehensive Supporting Network>---"Supporters' Network for Machizukuri for Restoration after the Hanshin Great Earthquake", "Kobe Fukko Juku", and "Supporting Organization for Hanshin-Awaji Machizukuri", etc.

Networks to support "the machizukuri by citizens" were organized right after the Earthquake and remain active. The networks include Machizukuri planners, city planners, architects, and other specialists, as well as other professionals. Many leaders of the residents in designated project areas are involved in these networks.
<Exclusive Supporting Network>--"Supporting Team for Joint Reconstruction", "Hanshin Green-Net", "Collective Housing Project Promoting Aid", etc.

This is a network to focused on a specific topic, such as joint building projects, tree planting, and housing, etc. which are basic element in machizukuri. However if the relationship with residents or the area is deepened, not only exclusive but also comprehensive spporting will be required.

● What we learned from the Earthquake Disaster ---The provisions before the Earthquake is critical.

The activities mentioned above developed in the disaster afflicted urban areas as the machizukuri process has involved the residents extensively. The Mizutani Seminar, an independent program for machizukuri consultant/planners, has been held since a few years before the Earthquake and became the base of the network activities after the Earthquake.

7．まちづくり復興基金

●まちづくり復興基金の役割

行政の支援策が乏しい白地区域などでは、自主的で多様な復興まちづくりの取り組みが展開されてきた。すなわち、これらの活動は基本的に手弁当で行われており、また継続的な取り組みが必要であることなどから、財政的な支援が求められていた。また、行政においても、復興まちづくりのメニューが震災前の事業や制度を基本としたため、白地区域等における多様な被災地支援策の検討が求められていた。

まちづくり復興基金はこういった状況に対応するために設立され、復興市民まちづくりを促進していくための不可欠な存在となっている。

●基金の種類とその内容

まちづくり復興基金には、民間ベースのものと、公共のものがあり、それぞれ基金規模、助成目的・対象、助成方法にかなりの違いがある。

＜民間の基金＞

「阪神・淡路ルネッサンスファンド（ＨＡＲ基金）」

純粋民間個人ベースの市民まちづくり支援基金で、助成額は少ないが、多種多様なまちづくり活動の初動期を支える役割を果たしている。これまでに５回（'95.12）の助成が行われており、助成団体は公開審査という非常に透明度の高い方法で選ばれている。

「阪神・淡路コミュニティ基金（ＨＡＣ基金）」

３年間８億円という潤沢な基金を被災地の民間公益団体とボランティア団体に支援するもので、ＨＡＲ基金と連携した基金の運営が検討されている。

「神戸まちづくり六甲アイランド基金」

特定地域（神戸市、なかでも東灘区）の特定目的（国際コミュニティ、文化都市環境）の基金であるが、なんらかの震災復興に寄与する活動も視野に入れた助成が進められている。

＜行政の基金＞

「阪神・淡路大震災復興基金」

９５年４月に兵庫県と神戸市が設立した基金で、基金の規模は９，０００億円。被災者支援、住宅再建、産業復興、教育・文化復興、等、広範囲な復興事業のための基金である。まちづくり・住宅関連としては、住宅再建時における利子補給や、住民主体のまちづくりを進める住民団体及び専門家への経費補助、コレクティブハウジングへの補助などが行われている。





阪神・淡路ルネッサンスファンド（ＨＡＲ基金）公開審査風景
Public decision of Hanshin-Awaji Renaissance Fund

7. Fund for Machizukuri for Restoration

● The role of the fund for machizukuri for restoration

The activities of the machizukuri for restoration after the Earthquake have been conducted independently in various aspects mainly in the White Zone where the Administrative support is poor. As these activities by residents and the consultants are conducted without pay basically, but the activities should be continuously performed, the administrative support is needed. Also on the Administrative side, as the machizukuri for restoration are based on the projects and the systems before the Earthquake, various supporting strategies in the White Zone and other areas are required.

The fund for machizukuri for restoration was established to cope up with these conditions, which has become indispensable to promote the machizukuri for restoration.

● Kinds of funds and their contents

There are two kinds of funds, official and non-official. There are many differences in the scale, purpose, objective and organization.

<Non-official Fund>

"Hanshin-Awaji Renaissance Fund (HAR Fund)"

Supporting fund for machizukuri on purely private basis. The supporting amount is little, however it supports the initial stage of various kinds of machizukuri activities. Subsidies have been issued five times since the establishment of the fund. The funding decisions are made in public, in clear and transparent way.

"Hanshin-Awaji Community Fund (HAC Fund)"

This fund is to support the private public organizations and volunteers' organizations in the disaster afflicted urban areas with 800,000,000 yen in three years. The management of the fund in cooperation with the HAR Fund is now under study.

"Kobe Machizukuri Rokko Island Fund"

This fund is for specified purposes: to support the international communities, and for cultural programs. It is focused in specified areas, Kobe City, especially Higashinada-ku. Broadening the purposes to include the activities which contribute to the restoration is now under study.

<Administrative Fund>

"Hanshin-Awaji Great Earthquake Disaster Restoration Fund"

This fund was established by Hyogo Prefecture and Kobe City in April, 1995, with the fund of 900,000,000,000 yen to support the sufferers, the reconstruction of housing, the restoration of industry, education and culture, and other restoration projects. As for machizukuri and housing, the interest in loan about reconstruction of housing cost is granted. Projects by residential organizations to promote the resident-oriented machizukuri, hire consultants, and cost of furnishings for common space of collective housing are subsidized.

8．専門家派遣　＜事例５）＞

●専門家派遣とは

まちづくりコンサルタント／プランナーが、地元のまちづくり協議会などを支援する仕事の多くは、専門家派遣制度により行われている。専門家派遣の仕組みは、下図の通りである。ただし、派遣される専門家は、地元が行政からの情報を得て専門家登録リスト等から選ばれるというケースは少ない方で、とくに建物の共同化・協調化においては専門家が地元支援に自主的に動きその関係を行政でサポートする、といったケースが多く見られる。

●震災後充実された専門家派遣

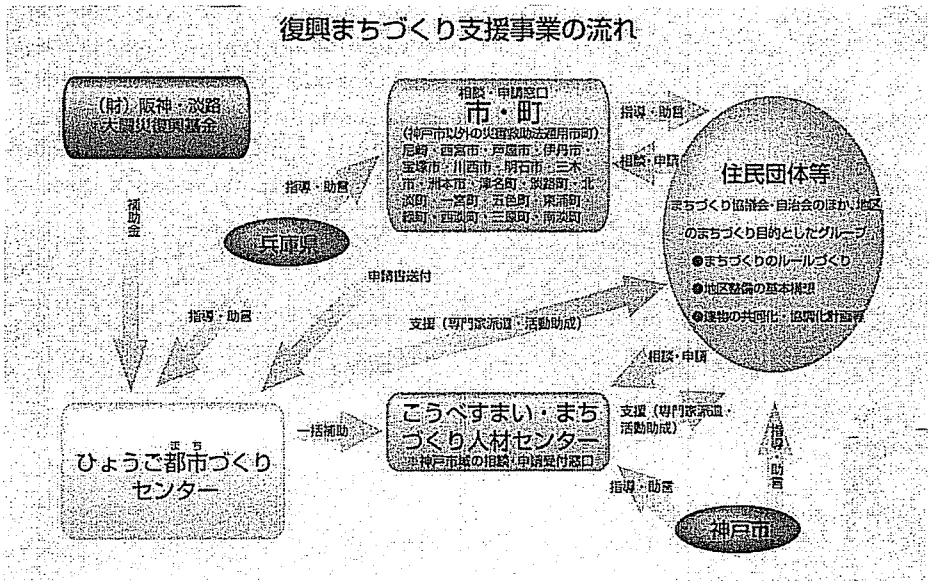
神戸市においては、震災前から専門家派遣の制度があり（「神戸市まちづくり条例」）、この流れをふまえ、震災後９５年（平成７年）７月にこうべまちづくりセンター内に、「こうべすまい・まちづくり人材センター」が設立され、専門家派遣が一元的に行われるようになった。神戸市以外の被災都市においても、兵庫県都市整備公社内に「ひょうご都市づくりセンター」が９５年（平成７年）９月に設立され、被災地全体の専門家派遣制度ができあがった。

専門家派遣の主な内容は、①まちづくり計画、②被災住宅等の共同化・協調化計画、③被災マンションの再建計画、他である。派遣される専門家は、まちづくりコンサルタント／プランナーや建築家が中心ではあるが、復興まちづくりの複雑化・多様化にともない、弁護士、司法書士、大学教員、ランドスケープアーキテクト、などの専門家の派遣が行われている。また、これら専門家派遣の財源は、震災後設立された「阪神・淡路大震災復興基金」によっている。

●専門家派遣の果たしてきた役割と課題

専門家派遣制度によって、専門家の“仕事”としての場が与えられると同時に、住民にとっても専門家の支援が基本的に無償で受けられることになり、お互いに“ありがたい”制度となっており、復興市民まちづくりを推進していくための不可欠な制度となっている。

今後の課題としては、復興基金による制度の期間延長や、基金以外の財源確保によって定着した制度として安定化を図っていくこと、などが求められている。



専門家派遣の仕組み（「復興まちづくり支援事業パンフレット」より）
System of Dispatch of specialists

8. Dispatch of Machizukuri Specialists

● What is dispatch of specialists

Many projects where machizukuri consultants/planners support the local machizukuri organizations rely on a dispatch system of machizukuri specialists. The structure of the dispatch system is shown in Figure . However, few specialists are selected from the registration lists of specialists and dispatched based on the information from the public agency. More often, specialists independently make contact with local organizations and residents, and the public agency supports the relationship.

● Dispatch of specialists facilitated after the Earthquake

In Kobe City, the dispatch system of specialists was established before the Earthquake (Kobe City Machizukuri Ordinance). "Kobe Housing & Machizukuri Personnel Resource Center" was established in Kobe Machizukuri Center in July, 1995. In the damaged cities other than Kobe, "Hyogo City Planning Center" was established under Hyogo Urban Improvement Authority in September 1995, and the dispatch system of specialists all over the disaster afflicted urban areas was established.

Major purposes of dispatch of specialists are:

① Machizukuri planning
② Joint or collaborative rebuilding of damaged housing
③ Reconstruction of damaged condominium, etc.

Most of the dispatched specialists are machizukuri consultants/planners or architects. Lawyers, judicial scriveners, university professors, landscape architects and other specialists are also dispatched as the machizukuri for restoration has become more complex. The financial resource for the dispatch is "Hanshin-Awaji Earthquake Restoration Fund" established after the Earthquake.

● The dispatch of specialists and the problems

For the specialists, the jobs as "specialists" are provided, and for the residents, the support by specialists are available for free. The dispatch system is very helpful for both the specialists and the residents and is a indispensable system to promote the machizukuri for restoration.
For the future, the systems need to be maintained, and financial resources established.

9．市街地緑化活動　＜事例13）＞

●「ガレキに花を咲かせましょう」から始まった市街地緑化活動

被災地では、市街地緑化活動が活発に行われてきている。

一瞬にしてガレキと化したまちは、震災から数ヶ月たった夏頃になると見わたすかぎり更地だらけとなった。公費解体により、全半壊した建物の撤去とともに、まだ修復可能な建物までもがなくなってしまった。この、ガレキ混じりの更地のまち、砂漠のようなまちのなかで、せめて暑い夏を快適にすごしたい、復興に向けてみんなが何とか明るく前向きに進んでいきたい、といった気持ちから「ガレキに花を咲かせましょう」の活動は始まった。



倒壊した建物敷地での種まき
（神戸市東灘区・岡本地区）
Seeding at site of broken building

復興市民まちづくり支援ネットワークのメンバーらが、９５年６月くらいから活動を始め、こういった活動が契機となって震災から一年後に緑の専門家ら集まって「ランドスケープ復興支援会議」（阪神グリーンネット）が発足した。

阪神グリーンネットは、ランドスケープアーキテクトや造園業者、大学研究者、行政関係者など、幅広いメンバーが集まっており、全国各地からの花や緑の支援の窓口となり被災者に届けたり、まちづくり協議会と連携して生け垣緑化やポケットパークづくりを実務も含めて行うなど、実践的な取り組みを行っている。

阪神グリーンネット以外にも、多くの緑関係のグループが生まれた。代表的なものとして、建築家の安藤忠雄氏らが始め兵庫県がバックアップしている「ひょうごグリーンネット」や、香川で行われているドングリ銀行と協調した「ドングリネット神戸」などがある。

●復興市民まちづくりにおいて果たしている役割

被災地で展開されている市街地緑化活動は、花と緑でまちにうるおいを与えるという範囲を超えて、震災がもたらした状況に効果的に対応しており、復興に重要な役割を果たしている。

＜景観づくりとして＞‥‥震災後急増した工業化プレハブ住宅の景観や、経済的な理由などで外構まで手の回らない味気ない景観を呈している状況に対応し、市民の景観づくりへの財政的・技術的支援により、良好な景観づくりを促進させる役割を果たしている。

＜まちづくり活動として＞‥‥誰もが気軽に参加でき、ほとんどの人が同意できる取り組みであり、なにかとぎすぎすしたまちづくりをなごます役割も果たしている。また、女性の専門家も多く女性の得意分野であることも特徴のひとつである。

＜被災者の心のケアとして＞‥‥この大震災では、被災者の心の傷をいやすことが大きな課題となっているが、花や緑は、被災者の心をなごませる役割を果たしている。まちづくり協議会やボランティア団体などにより仮設住宅や地域住民の被災者に贈られる活動がさかんに行われている。また、ひょうごグリーンネットの白い花の咲く木を植えるという活動は、震災犠牲者への鎮魂の意味も含まれている。

9. Landscaping Activities in Damaged areas

● Landscape improvement projects, beginning with "Let flowers bloom on rubble" in damaged areas, have been undertaken.

The city, reduced in many parts to rubble in a moment, was full of vacant lots in the summer after the Earthquake. Because demolition was at public expense, not only completely or half destroyed buildings, but also some building which could have been rehabilitated were removed. In this situation, a city of desert, the activity "Let flowers bloom on rubble," was born to make the residents' hot summer season as pleasant as possible, and to improve their morale as they work to rebuild.

These projects began in June 1995. This activity led the specialists in landscape architecture and gardening to create the "Landscape Restoration Support Meeting" (Hanshin Green Net) one year after the Earthquake. Hanshin Green Net is composed of landscape architects, gardeners, university professors, and public agency staff. It serves as a mechanism to receive gifts of flowers or trees from all around the country and to deliver them to the sufferers. It has promoted practical activities such planting hedges and creating pocket parks in collaboration with the machizukuri organizations.

Besides Hanshin Green Net, many groups concerned with landscape were born. They include, "Hyogo Green Net" supported by Mr. Tadao Ando, an architect, and Hyogo Prefecture; and "Donguri (acorn)-Net Kobe" in collaboration with "Donguri (acorn) Bank" in Kagawa Prefecture.

● Roles of greenery activities in machizukuri for restoration

The greenery activities in disaster afflicted urban area serve more than their original goal of enlivening the deserted districts with flowers and trees; it takes other efficient steps to meet the conditions brought by the disaster, and plays important roles in restoration as follows.

<To make landscape>

The greenery activities have added beautiful landscape to the flat and dreary scenery which is filling up with industrialized prefabricated housing after the Earthquake by providing financial and technical support.

<To promote machizukuri activities>

Anyone can participate in the greenery activities easily, and can agree with its purposes. It serves to create a friendly and warm atmosphere in cold and stiff communities. Many of those active in these projects are women, and it has been a good way to involve neighborhood women in improvement activities.

<To heal and relieve the sufferers>

After the Hanshin Great Earthquake, healing and relieving the wounded hearts of the sufferers is one of the big challenges. Flowers and trees serve to comfort the victims. Plants are often sent to temporary housing and victims by the machizukuri organizations and from volunteers' organizations. The Hyogo Green Net also created a program of planting trees of white flowers to serve as a memorial to the victims.

第２章　市街地再建

１．建築制限　＜事例20、21）＞

●建築基準法84条による建築制限

被災市街地においては、家屋の倒壊や火災の被害が集中した地区について、建築基準法84条を適用し、被災宅地における再建について建築制限を行う区域を指定した。この84条による建築制限の指定は、神戸（６地区）、西宮（２地区）は２月１日、芦屋（２地区）、宝塚、北淡では２月９日 に実施された。

建築基準法84条では、市街地に災害のあった場合、特定行政庁（今回の場合は兵庫県と神戸市）は、都市計画または土地区画整理事業のため必要があると認めるとき、災害発生から１ヶ月（延長１ヶ月）に限り、建築を制限または禁止することができるとしている。　被災市街地では、震災直後から応急対策とあわせて、被害実態を把握し、復旧・復興の方針をたてていく必要にせまられた。その中で建物被害が大きく、道路・公園等の基盤整備が未整備な地区については、無秩序な市街地再建をさけるため、何らかの都市計画または法定事業を実施することを前提とした対応が検討され、そのために必要な建築制限を行ったのであった。

●建築制限と復興都市計画

神戸市では２月23日、「震災復興まちづくりニュース（第３号）」で、建築制限の行われている区域の６地区について復興計画案が示された。３月17日には、各市の建築制限区域について、各市町・県の都市計画審議会を経て、土地区画整理事業と市街地再開発事業の都市計画決定が行われた。この都市計画決定と同時に、都市計画区域について、被災市街地復興特別措置法に基づく「復興推進地域」の指定も行われた。

建築制限は、被災市街地復興特別措置法（２月26日施行）によっても可能であったが、各市町とも既存の建築基準法の運用により対応し、特別措置法による被災市街地復興推進地域指定（建築制限２年）による制限は行っていない。

●都市計画法による制限

また、都市計画決定後、都市計画事業区域内で建物を建築しようとする場合は、都市計画法53条によって、許可が必要である。このため一定の建築行為は制限されるが、２階以下で地階がない木造の建築物の建築は可能である。このため、事業区域内でも、地区によっては戸建て住宅の再建がかなり進んでいる状況も発生しており、事業を進めるうえで換地計画、事業費への影響が懸念されている。

（参考：第４章「３．土地区画整理事業」「４．市街地再開発事業」）
(cf.Ⅳ."3.Land readjustment project" "4.Urban redevelopment project")

Ⅱ. Reconstruction of Urban areas

1. Building Restriction <article20), 21)>

●Building Restriction according to Section 84 of the Building Standards Law

In the disaster afflicted urban area, Section 84 of the Building Standards Law was applied to areas where a large number of buildings were destroyed or burnt, so as to zone districts for enforcing rebuilding restrictions. The building restriction according to Section 84 was enforced on the 1st of February in Kobe City (six districts) and Takarazuka City and Hokutan-cho .

According to Section 84 of the Building Standards Law, in the case of an urban area disaster, building can be restricted or prohibited for one month (extendable by one month) from the occurrence of the disaster when specific administrative agencies (that is, Hyogo prefecture and Kobe city at this time) conclude that the restriction or prohibition is required for any project designated by Urban Planning Law such as land readjustment project.

In the disaster afflicted urban area, it was necessary, immediately after the earthquake, to understand the actual damages in order to take emergency measures, as well as to frame restoration and rehabilitation plans. In areas where buildings were badly damaged and infrastructure such as roads and parks was inadequate, there was a premise that some city planning or statutory project would be needed in order to avoid disordered urban rebuilding. For this purpose, building restrictions were enforced in such areas.

●Building restriction and city planning for recovery:

In Kobe City, recovery draft plans for the six building-restricted districts were proposed in "Disaster Rehabilitation Machizukuri News (No. 3)" on the 23rd of February. On the 17th of March, the land readjustment projects and urban redevelopment projects in the building-restricted districts of the respective afflicted cities were decided through the city planning councils (city planning council consists of representative of city council members and specialists on planning) of the cities and prefecture. At the same time as these areas were designated, they were zoned as "recovery promotion distracts" in accordance with Hisai Shigaichi Fukko Tokubetsu Sochi-ho (special law for the disaster afflicted urban area).

Building could be restricted also in accordance with the Hisai Shigaichi Fukko Tokubetsu Sochi-ho (enforced on the 26th of February), but the cities determined to apply the existing Building Standard Act and did not adopt the restriction by recovery promotion district zoning according to the Tokubetsu Sochi-ho (in which building restriction for two years is prescribed).

●Restriction according to the Urban Planning Law:

In general, any building that follows the Building Standard Law and some local regulations are allowed to be built with notification to the office. According to Section 53 of the Urban Planning Law, however, it is necessary to acquire permission to construct a building within a district covered by a city planning project after designated in accordance with Urban Planing Law. Construction is generally restricted, but a wooden house having one or two stories and no basement can be constructed. As a result, more than a few houses have been rebuilt in some areas of the project districts, which can affect a replotting plan for land readjustment and the project cost of the city planning projects.

2．震災復興緊急整備条例　＜事例21）＞

被災した各市では、２月にはいり震災復興にむけた基本方針を示す震災復興緊急整備条例が制定された。神戸市では、震災１ヶ月後の２月16日に、神戸市震災復興緊急整備条例（時限：３年）が制定され、その後３月末までに、阪神間の諸都市で同様の条例が制定された。

神戸市条例は、大きな被害を受けた市街地および住宅の緊急整備において、災害に強い活力ある市街地の形成と良好な住宅の供給を目的とするものである。また、市街地の復興においては、市・市民・事業者が「協働」して行うよう努めることが示されている。

この神戸市条例の大きな特徴は、被災市街地の復興の基本方針を示すとともに、復興の方針に基づいて地域指定を行っていることにある。市街地復興の対象となる「震災復興促進区域」を決め、特に重点的に住宅の再建・供給、市街地の整備を行っていく地域として「重点復興地域」を指定している。

震災復興促進区域には、東灘区から須磨区の既成市街地の約5,900haが指定された。また、重点復興地域は、震災復興促進区域内で、建物が集中的に倒壊したり、火災により広い範囲にわたって焼失した地区を対象とし、特に、都市機能の再生・住宅再建・都市基盤整備を緊急に総合的に行う必要のある24地区（1,225ha）について、整備の目標を示すとともに地域の指定を行った。

この24地区は、都市計画事業区域、住宅市街地総合整備事業区域、密集住宅市街地整備事業区域、震災前から住民によるまちづくり協議等の活動が行われていた区域、震災前から副都心などの開発・整備の位置づけが行われていた区域である。

芦屋・宝塚・伊丹の各市においても、震災復興緊急整備条例が制定され、地域指定ができるようになっているが、ほとんど地域指定していない。神戸市のように市街地復興の地域的な位置づけを行うというよりは、各市の条例は、被災市街地全体の復興の方針を示す役割が大きい。

（参考：１章「３．白地区域のまちづくり」）
(cf. Ⅰ.3"Machizukuri in White zone")

2. Shinsai Fukko Kinkyu Seibi Jorei (Emergency Earthquake Reconstruction Ordinance) <article22)>

In each of the damaged cities, a Shinsai Fukko Kinkyu Seibi Jorei was enacted in February for giving the keynote to the earthquake disaster rehabilitation. In Kobe city, a Kobe Shinsai Fukko Kinkyu Jorei (in force only for three years) was enacted on the 16th of February, one month after the earthquake, and similar ordinances were enacted in the other cities in the Hanshin-kan area by the end of March to present the frame concept of recovery.

In the ordinance of Kobe City, the frame concept is to develop a vibrant urban area having much resistance against disasters and providing housing of good quality during the recovery. Also, the ordinance says that the city, the citizens and a project operating body are to "cooperatively work" in the rehabilitation of the urban area.

This ordinance presents the frame of the rehabilitation of the afflicted urban area as well as designates district zoning to achieve this goal. In the ordinance, "disaster restoration promotion districts" are designated for the rehabilitation of the afflicted urban area, and districts where housing is to be a high priority rebuilt and the urban area improved is designated as "priority restoration districts".

As the disaster restoration promotion districts, areas of approximately 5,900 ha. In total in the built-up area between Higashinada-ku and Suma-ku were zoned. Within the disaster restoration promotion districts, areas with intensive damage from the earthquake and fire were zoned as the priority restoration districts. In particular, 24 districts (1,225 ha.) requiring urgent and comprehensive reconstruction of the urban functions and housing and provision of the urban infrastructure facilities were zoned as the priority restoration districts with objectives of the improvement shown.

These 24 districts are either districts covered by city planning projects, or those of an urban residential area comprehensive improvement project, or those of a densely built-up area improvement project, or districts where community action such as machizukuri (community development) had been taken before the earthquake. Some of them had been determined to be developed and improved as a secondary center or the like before the earthquake.

Also in Ashiya, Nishinomiya, Takarazuka and Itami, the Shinsai Fukko Kinkyu Seibi Jorei was enacted, and the above-described districts could be zoned in these cities. But the ordinances of these cities mainly aim for showing the keynote to the rehabilitation of the entire afflicted urban area rather than zoning respective districts for the rehabilitation as done by of Kobe City.

3．黒地地区・灰色地域・白地区域　＜事例４）、５）、６）＞

●神戸市では、震災復興緊急整備条例による地域指定が行われた結果、その地域への公的事業の関与の程度に応じて、「黒・灰色・白」地域と呼ぶようになった。公的支援の大きい土地区画整理事業・市街地再開発事業および地区計画の都市計画決定された区域を「黒地地区」（被災市街地の約3%）、重点復興地域のうち都市計画事業区域を除く区域を「灰色地域」、住民の自力再建が基本となるその他の震災復興促進区域を「白地区域」と呼ぶようになった。この考え方が、現在では被災市街地全般に適用されるようになっている。

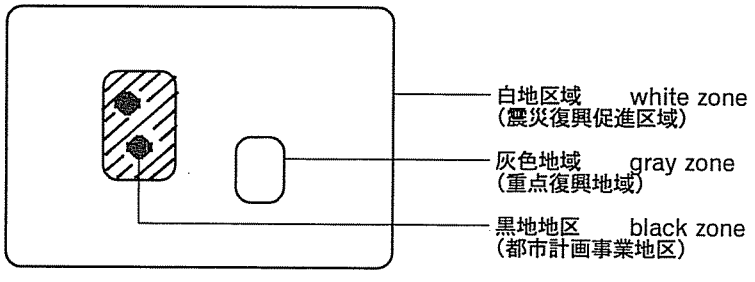
●**黒地地区**は、何らかの法定事業が実施される地区に対する呼び名であり、芦屋・尼崎市では、都市計画事業地区と合わせて住宅地区改良事業の施行区域も、黒地地区と考えられている。

これらの事業地区では、事業計画の合意までに時間がかかり、被災後２年を経ても更地と仮設が多く残っていた。特に黒地地区の多い神戸西部市街地では、白地区域の多い東部市街地と比較して、再建が遅れていた。被災後２年を経過し、ようやく区画整理事業地区で事業計画の合意が進み、鷹取東第１地区など、仮換地指定が行われたところでは、急速に建物再建が進んでいる。黒地地区では、個別の再建は遅れているが、事業計画を検討する過程で、これからのまちづくりを住民参加によって考えていくことができたことは大きな成果である。

●**灰色地域**は、住宅市街地総合整備事業（住市総）や密集住宅市街地整備促進事業（密住事業）等の住環境の改善・再建を支援する制度適用の指定のある地域が対象である。神戸市以外では、都市計画事業区域と住市総や密住事業の区域がほぼ一致しているため、灰色地域と考えられる地域はほとんどない。また、これらの制度は、法律に基づくものではなく任意事業であり、住民が自ら共同化などの取り組みを進めないことには、公的支援や補助もでてこない。このため、本質的には白地区域とかわらないという声も多い。

●**白地区域**は、都市計画事業や住環境整備系の制度の適用など、公的支援の地域指定のないところで、被災市街地の８～９割を占める。黒地地区や灰色地域に比べると、行政の支援策に乏しく、住民の自力再建に任されている。被災地のほとんどのエリア、特に被災地東部の住宅市街地（神戸市東部・芦屋・西宮）は、この白地区域といわれるところで、被災者の自力再建が基本となっている。

被災後２年半を経過した時点では、白地区域において再建できるところはほぼ再建が進み、建築確認申請件数が落ちてきている。しかし、更地のまま放置されている宅地が市街地に点在している。宅地が狭小であったり、道路への接道条件が満たされていないなど敷地としての物理的条件に問題があったり、建設資金の調達が困難などの経済的条件、土地や建物の権利関係が複雑であったり、相続の問題など法的問題などによって、再建が停滞しているところがある。



3. Black Zone, Gray Zone and White Zone <article 4),5),6)>

In Kobe City, as a result of the zoning on the basis of the Shinsai Fukko Kinkyu Seibi Jorei, each district is designated as a "black", "gray" or "white" zone depending upon the degree of public agency participation and regulation in the district. An area with changes in land patterns and land use with large government support, such as a land readjustment project, an urban redevelopment project and a district planning project, was designated as a "black zone" (corresponding to approximately 3% of the afflicted urban area). An area in the priority rehabilitation promotion district excluding the city planning project district is designated as the "gray zone". The other area included in the rehabilitation promotion district where the rehabilitation was left to efforts of the residents is designated as the "white zone".

In the black zone, some sort of statutory project is to be effected. In Ashiya and Amagasaki cities, districts covered by a residential area improvement project as well as a city planning project are also regarded as the black zone.

In these project districts, the rebuilding was stopped, and there remained a large number of vacant lots and temporary buildings even two years after the earthquake. Particularly in the west part of the urban area of Kobe City including many black zones, the rebuilding was delayed as compared with the east part including many white zones. The project planning was not finalized until two years after the earthquake in the land readjustment project districts. Finally, the rebuilding gradually started in areas where temporary replotting (the final replotting will be determined at the end of the project) was designated, for example, in Takatori Higashi first district (article25),28)). In the black zones, the rebuilding of individual houses and buildings is delayed. The advantage is that needed longer-term planning, with residents participating, could occur.

In the gray zones, public programs for supporting improvement and reconstruction of the residential environment, such as an urban residential area comprehensive improvement project (Jushiso) and a densely built-up area improvement project (Mitsujujigyo), were to be effected. The cities other than Kobe include few gray zones because the districts for the city-planning project substantially correspond to the Jushiso and Mitsujujigyo districts in these cities. These programs are not based on a law but are voluntary projects, which cannot obtain public funding and public aid without cooperative efforts of the residents. Therefore, not a few people regard the gray zones essentially the same as the white zones.

In the white zones, which occupy 80 to 90% of the afflicted urban area, public support, such as the application of the city planning project and public programs for improving the residential environment, is not provided. As compared with the black zones and the gray zones, the white zones lack administrative support, and the rebuilding is left to the efforts of the residents. Most of the afflicted area, particularly the residential area in the east part of the afflicted area (the east part of Kobe city, and Ashiya and Nishinomiya cities), is in the white zone, where the rehabilitation is basically left to the efforts of the sufferers.

Two and a half years after the occurrence of the earthquake, most of the reconstructible buildings had been rebuilt in the white zones, and the number of applications of building confirmation has decreased. But the urban area is still dotted with housing sites remaining as vacant lots. In some cases, the rebuilding is delayed due to the various problems: problems of physical conditions, for example, the housing site is too small or has no road access; economic problems such as difficulty obtaining financing; and legal problems such as complexities in rights of land and building, or matters of complicated inheritance conditions.

4．既存不適格

●既存不適格とは、建築基準法など建物に関する法律が改正されたことで、以前は合法であった現在建っている建物が、改正後の現行の基準・法制度に合わなくなっている状態をいう。

建物を建築するときには、建築基準法に決められているルールに従わなくてはならない。例えば、建物を建てようとする敷地は幅員４m以上の道路に２m以上接していなければならないし、住居系の用途地域が指定されているところでは、通常、建物の１階の建築面積は敷地面積の60%（建ぺい率）以内でなければならない。

しかし、建築基準法は、時代ごとの安全性や居住環境の考え方によって、これまでに何度か変更されてきた。現在の建築基準法は、昭和45年（1970年）の改正が基本になっている。このとき、それまでは建物の大きさは、高さの規制によって制限していたのが、容積率による制限に変わった。それまでは、住宅地であれば、20m（７階建てが可）まで建てることができたので、建ぺい率が60%とすると、500㎡の土地では、500×0.6×7＝2100㎡が建っていた。この場合、容積率だと420%になる。これが容積率の制限に変わって、住宅地では100～200%の指定になると、容積率がオーバーしていることになる。

これは容積率だけでなく、昭和51年（1976年）の日影規制の新設や斜線制限の変更、高度地区指定などによる建物の高さの制限が変わることによって、既存建物の高さが制限を越えてしまったりすることも発生している。

また、戦前長屋など古い建物については、建物を建てるときの道路の条件が現在とは異なっており（接道不良参照）、その結果、被災の大きかったインナーエリアでは、被災時に住んでいた住宅が現在の接道条件に合わない建物になってしまっているものが多い。

●既存不適格建物の再建困難

このような「既存不適格」の建物は、現在の建築基準法にあわないため、同じ敷地内で再建しようとしても、被災前と全く同じ建物は建てることができない。

今回の震災では、古い市街地の高密度な長屋建ての地区や、建築基準法改正以前に確認申請がだされたマンションの建て替えで、この既存不適格が大きな問題となっている。

マンション再建への救済処置としては、震災復興型総合設計制度の運用により、容積緩和等が行われ、ある程度まで被災前の規模での再建が可能となったが、次の建て替えでは同じ建物を建てることはできないのであるから、既存不適格建築物の問題を先送りしただけとなった。生活再建という点では意味があるが、周辺の市街地環境への影響など問題を残している。

マンションにくらべ、長屋の再建など個々の敷地での自力再建については救済措置はない。共同建て替えや地区でまとまって地区計画を決める等、近隣の人々との協働がない限り、公的支援や救済処置は用意されていない。

（参考：４章「７．総合設計制度」）
(cf.Ⅳ.7"Conprehensive Bonus System")

4. Existing non-conformity

The word "**existing non-conformity**" means that a current building, which was previously legal, does not accord with the current standard because the regulations, such as the Building Standards Law have been revised since it was built.

A building should be constructed in accordance with rules provided in the Building Standards Law. For example, a building site is required to have a contact with a length of 2 or more meters with a road having a width of 4 or more meters, and the building area on the first story should be generally less than 60% of the total area of the building site (which ratio is designated as building coverage) in a residential zoning.

The Building Standards Law has been revised several times as concepts of safety and the residential environment varied depending upon the era. The current Building Standards Law is based on the revision enforced in 1970. Through this revision, the dimension of a building, which had been restricted by a height limit, was changed to be restricted by a floor-area ratio. Before the revision, a building having a height of 20 meters (corresponding to approximately seven stories) could be constructed in a residential zoning. Therefore, when the building coverage is assumed to be 60%, in a building site with an area of 500 m2, a building having a building area of 500 x 0.6 x 7 = 2,100 m2 could be constructed. Such a building has a floor-area ratio of 420%, which largely exceeds the current restriction in the floor-area ratio, which is limited to 100 through 200% in a residential zoning.

Such non-conformity is not caused in the floor-area ratio alone. For example, the sunshine regulations were newly added and the setback regulations were altered in 1976, and height zoning altered the height limit. As a result, the height of an existing building can exceed the current height limit.

Also, the regulations with regard to road access were different in constructing old buildings such as prewar row houses. Accordingly, in the inner area that was seriously damaged by the earthquake, a large number of buildings existing before the earthquake had become inconsistent with the current requirements in road contact.

●Difficulty in reconstruction of non-conforming buildings:

Since non-conforming buildings do not accord with the current Building Standards Law, the same type of building cannot be rebuilt on the same building site as that existing before the earthquake. Since the earthquake, this problem of the existing non-conformity has become serious in densely built-up old urban areas, especially for row houses and condominiums built before the revision of the Building Standards Law.

As a relief measure for rebuilding condominiums, the restriction in the floor-area ratio was relaxed by applying a Shinsai Fukko-gata Sogo Sekkei Seido, so that condominiums could be rebuilt in the same scale as that before the earthquake to some extent. But this does not totally solve the problem because a building of the same scale cannot be rebuilt next time in the future. This measure is a significant aid to restoring housing and aiding victims, but there still remain other problems such as an influence on the environment of the surrounding urban area.

As compared with the condominiums, no relief measure was taken for rebuilding of row houses and the like on individual building sites. No public support and relief measure is provided unless residents cooperatively work with neighbors, for example, by adopting a joint housing project or forming a district plan in each district.

5．狭小宅地

●**狭小宅地**の問題は、宅地が狭すぎて建ペイ率規制に準拠すると、生活できる規模の住宅が建てられないところにある。

●インナーエリアの密集性

今回の震災ではインナーエリアでの被害が大きかった。つまり、狭小な老朽住宅が密集した都心周辺地区、大きな街区の内側に路地を介して長屋が並んでいた住工商混在地など、神戸市の西部市街地で、被害が大きかった。このような地区では、狭小宅地が多く、再建が困難になっている。

例えば、灘区味泥地区では、約７割が100㎡未満の小規模敷地であり、ＪＲ六甲道周辺地区では、100㎡未満は約66%、40㎡未満が13.5%に達する。住居系の用途地域が指定されているところでは、建ペイ率（敷地面積に対する建築面積の割合）は60%であるから、50㎡の敷地であれば、一階の面積が50×0.6＝30㎡の建物しか建てることができない。

●狭小宅地の再建困難性

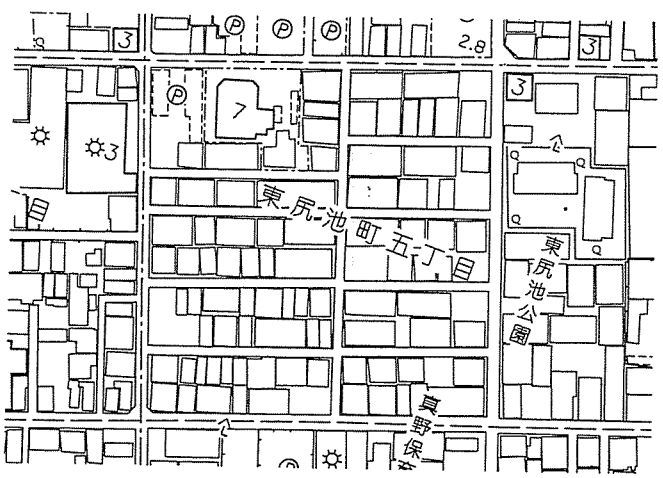
このような狭小な宅地に建てられていた住宅は、建てられた年代が古い木造住宅が多く、被災前の建物は、敷地いっぱい（建ぺい率90%程度）に建てられていた。このため、もう一度再建しようとしても、被災前と同じ建物を建てることができない。

例えば50㎡の敷地に２階建てが建っていたとすると、50㎡×0.9×２＝90㎡の住宅だった。これまで建ぺい率が実質90%であったのが、60%になるとすると、２階建てを３階建てにすれば（50㎡×0.6×３＝90㎡）、同じだけの住宅の面積が確保できるとはいうものの、１階の面積が45㎡から30㎡になり、住宅として計画することは、かなり困難となる。

特に密集市街地に多い長屋建ての場合、路地に面して間口がだいたい３～４m程度で奥行きが10～12m程度の細長い敷地に建っている住宅が多く、敷地単位の個別の再建が困難な場合が多い。

狭小な宅地での住宅再建の計画がいろいろ検討されているが、敷地面積がだいたい　㎡より小さくなると、住宅としての建築計画が困難と考えられる。このため、狭小宅地での再建には、共同化や協調化による再建、地区計画と合わせた「神戸市インナー長屋街区改善誘導制度」（インナー長屋制度）の適用等が試みられている（長田区の野田北部地区での検討では、地区計画とインナー長屋制度の適用により建ぺい率を70%に緩和することを前提に、約40㎡での再建案の検討がある）。

（参考：４章「５．地区計画」）



典型的な長屋の敷地形状
（長田区・真野地区の例　S=1/2,500）
Typical site pattern of row house

5. Small housing site

On some housing sites, the site is too small to build a house sufficiently large for living within the building coverage regulation.

●Density in the inner area:

The earthquake seriously damaged the inner area. Specifically, the damage was serious in a core area where small and old buildings were densely built and in a mixed residential-industrial-commercial area in the west part where a number of row houses were on alleys sandwiched in a large block. In such areas, there are small housing sites at high density.

For example, in Midoro of Nada-ku, approximately 70% of the housing sites are small sites with an area less than 100㎡. Also in a district around Rokkomichi station of JR, approximately 66% of the housing sites have an area less than 100㎡ and 13.5% have an area less than 40㎡. In residential use zoning, the building coverage (i.e., the ratio of the first floor area to the area of a housing site) is prescribed to be 60%. Therefore, in a housing site with an area of 50㎡, the allowable building footprint is as small as 50 x 0.6 = 30㎡.

●Difficulty in rebuilding in a small housing site:

The houses built in such small sites were mostly old wooden houses, and those existing there before the earthquake occupied almost the entire site (namely, the building coverage was approximately 90%). Therefore, when a new house is to be built there, the house cannot be as large as that existing before the earthquake.

Although the building coverage was substantially 90% before the earthquake, that of the new house should be 60%. When it is assumed that there was a two-storied house in a site of 50㎡ before, that house had the building area of 50 m2 x 0.9 x 2 = 90㎡. When a three-storied house is to be rebuilt instead of the previous two-storied house, the same area (50 m2 x 0.6 x 3 = 90㎡) can be obtained. But each floor is narrowed from 45㎡ to 30㎡, which makes it difficult to design a residential building.

Particularly, with regard to row houses existing in the dense urban area, most of them have long and narrow sites with a frontage of approximately 3 through 4 m and a depth of 10 through 12 m. It is generally difficult to rebuild a building in such a long and narrow site.

Various plans for rebuilding houses on small housing sites have been examined, but a housing site smaller than approximately ... ㎡ is regarded to be unsuitable as a site for a residential building. Therefore, for the rebuilding in the small housing sites, application of a "joint housing project ", " cooperative housing project" ,and " an inner row house system" accompanied by a district planing are possible solutions to the problem. In the north part of Noda of Nagata-ku, a plan for rebuilding housing in approximately 40㎡ has been examined on the premise of relaxation of the building coverage to 70% by adopting a district plan and the inner row house system.

6．接道不良（路地の問題）

●**接道不良**とは、建築基準法にもとづく接道条件を満たしていない敷地の状態のことである。建築基準法では、４m以上の道路に２m以上接道（道路に面している宅地の長さ）していないと、その宅地を敷地として建物を建てることはできない。今回の震災では、接道不良問題が、狭小宅地とならんで再建が困難となる要因になっている。

●**接道不良のタイプ**

接道不良にも、いくつかのタイプがある。市街地建築物法（大正９年）では、建物の建設にあたって９尺（約2.7m）以上の道路の確保が既定されている。建築基準法が制定されるまでは、2.7mの道路に面する宅地で家が建てられていた。また地主による長屋経営では、街区内の私有地内に路地をとり、長屋経営を行っていた。その後、経営者が長屋の１件づつを個別に借家人に売却した結果、長屋の持地持家化が進み、私道である幅員４m未満の狭い路地に面する宅地が生まれた。この場合、個別に建て替えるには、敷地が接している道路（路地）が、４m以上ないため、いずれの場合も接道不良となる。

また、宅地が細分化していく中で、道路に面する表宅地と裏宅地ができる。裏宅地に対しては、道路からのアプローチがとられるが、そのアプローチの幅はたいてい２mもない。裏の宅地から表の道路に通じる路地の幅員が２m以上ないと接道不良になる。

このように市街化の長い時間の中で、宅地の所有条件が変わったり、細分化したりすることにより、接道不良宅地が生まれてきている。

●**二項道路**

これに対して、一定の条件（幅員1.8m以上等）を満たす４m未満の細い道については、建築基準法43条二項に基づく道路に指定すること（＝二項道路）により、指定された道は、建築基準法による「道路」と位置づけられる。この道に面する宅地は、前面の二項道路の中心から２m後退して建築することが可能になり、建築可能な敷地となる。つまり、宅地の前の道が３mしかなくても、道路に面した宅地の前面の50cm分を道路とすることで、建物を建てることができる。

しかし、宅地が狭小である場合は、道路中心から２mの後退を確保すると、敷地面積はより小さくなり、実際には住宅としての設計が難しくなるものも多い。その結果、違反建築物も建てられてきている。

6. Road contact failure (alley) <article 7)>

The word "road contact failure" means a building site failing to satisfy the road contact requirement according to the Building Standards Law. According to the Building Standards Law, when a housing site does not have, a length of the site facing a road of 2 m or more with a road with a width of 4 m or more, a building cannot be constructed in the site. Many effected sites have this problem, as well as small sites, which is making rebuilding difficult.

●Types of road contact failure:

There are several types of road contact failure. The Shigaichi Kenchikubutsu Ho (enforced in 1934) prescribed that a building site should be in contact with a road with a width of 9 shaku (approximately 2.7 m) or more. Before the Building Standards Law was enacted, houses were built on sites facing roads with a width of 2.7 m. Also, some row houses were built on private alleys within a block. Thereafter, each unit was sold separately. This resulted in building sites facing the alley, that is, the private road. A house to be rebuilt in such a site has the problem of the road contact failure when the facing alley does not have a width of 4 m or more.

Also, fragmentation of a housing site results in producing a front lot facing a road and a back lot. An approach is constructed from the road to the back lot, but the approach generally has a width of less than 2 m. Such a back lot having the approach to the road with a width of less than 2 m also has the problem of the road contact failure.

In this manner, over a long period of urbanization, the owners of housing sites have changed and housing sites have been fragmented, resulting in housing sites with road contact failure.

●Road under Sub-section 2:

As a remedy for this problem, a narrow road having a width of less than 4 m but satisfying predetermined requirements (for example, a width of 1.8 m or more) is designated as a road according to Sub-section 2 of Section 43 of the Building Standards Act. The designated road is positioned as a "road" according to the Building Standards Act. In a housing site facing a road under Sub-section 2, a building can be constructed by locating its front wall 2 m away from the center of the road. In other words, even when the facing road has a width of merely 3 m, a building can be constructed by assuming that a front part with a depth of 50 cm of the site facing the road serves as the road.

On a small housing site, however, when the building is set back from the center of the road by 2 m, the area of the site becomes even smaller, and it can become difficult to built a house there. As a result, illegal buildings have been constructed.

7．権利関係　＜事例７）＞

被災直後の法律相談では、**借地借家関係の問題**が圧倒的に多かった（大阪弁護士会館での相談（1995/1/26～3/31）では、約７割)。一般的な市街地、特にインナーエリアでは、権利関係が複雑である。例えば、灘区味泥地区の場合、持地持家(AAA）が約36%、借地持家（ABB）が約22%、借家（AAC）が27%、借地上の借家（ABC）が約12%であった。比較的、持地持家が多いといわれている被災地東部の市街地でも、古い市街地では借地の割合が低くはない。

持地持家の場合は、所有者の資金力や再建意欲に応じて、自力再建が可能であるが、借地借家の場合は、建物が滅失している状況での、借地権・借家権の継承が生活再建に大きく影響する。建物の滅失を期に賃借関係を解消しようとする地主・家主もある。

これに対し、**罹災都市借地借家臨時処理法**の準用（３年）により、借家人・借地人の権利を守る処置がとられた。これによると、①敷地の賃借権の優先的取得、②敷地の借地権の優先的譲受け、③新しい建物の賃借権の優先的取得が、可能とされた。しかし実際には、借家人が、住んでいたところに借地権設定ができるとしても、複数の借家人から申し出がある場合、どこにどのようが条件で借地権設定が可能となるのか。また、借地権者が譲渡を申し入れる場合、譲渡条件として底地と借地の権利配分をどうするか、土地に抵当権が設定されていたらどうなるのか。また、従前借家人が優先入居できるとして賃料が大きく上がる場合や、従前より全体の戸数が減ったらどうなるのか、等、様々な問題があり、短期間に権利調整を行うことは難しい。

復旧を早める目的で、この法を適用したのであるが、優先権が残る間、従前の権利が整理しにくくなり、結果的に土地の利用が逆に停滞してともいわれている。

また、**借地権**では担保力がなく、再建資金が借り入れできない。ＲＣ建築を建てようとすると、地主の同意や借地権の更新、借地料の交渉などが問題になって、借地での共同化再建は困難である。

いずれにしても、建物の再建は、資金力や敷地の空間的条件だけでなく、複雑な権利関係の調整も、再建における阻害要因となっている。権利関係については、民事の調整でしかなく、借地借家法の範囲内で自力での解決がせまられる。

7. Problems regarding rights

In a legal clinic held immediately after the earthquake, most of consulted cases concerned rented houses and land (specifically, approximately 70% of cases consulted in Osaka bar association hall (1995/1/26 to 3/31) concerned this problem). The relationship in rights is very complicated in the general urban area, especially in the inner area. For example, in Midoro of Nada-ku, approximately 36% of housing units were owner-occupied units built on owned land (AAA), approximately 22% were owner-occupied housing built on rented land (ABB), approximately 27% were rented housing (AAC) and approximately 12% were rented housing built on rented land (ABC). Even in the west urban area where the number of owner-occupiers is comparatively large, the proportion of rented land is not very small in the old part of the area.

Owner-occupied housing built on owned land can be rebuilt by the owner's own efforts according to the funds and will for rebuilding. But when rented housing built on rented land is destroyed, whether or not the leasehold is still valid substantially affects the life rehabilitation of the resident. Some owners want to cancel the leasehold on the occasion of the destruction of the building.

As a countermeasure, a Risai Toshi Shakuchi Shakka Rinji Shori-ho (in force for three years) was applied for defending the leasehold of tenants. According to this law, a tenant and leaseholder have priority (1) to acquire the land of which one had the right of leasehold, (2) to be granted the leasehold, and (3) to acquire the right of lease of newly built housing. Actually, however, there remain a number of problems: Even though a tenant can acquire the right of lease of the place he/she has been living in, when several tenants ask for the right, which tenant can acquire the right under what conditions? Also, when a tenant asks for the grant, how are the rights of the occupied land and the rented land are divided as the conditions of the grant? What if the land is mortgaged? In addition, although previous tenants can move to new housing, what if the rent is highly increased or the total number of dwelling units is decreased? Thus, it is very difficult to adjust the rights in a short period of time.

The law was applied for the purpose of precipitating the rehabilitation, but the previous rights are difficult to adjust while the priority remains, and it may be said that the application of this law has instead resulted in slowing the rebuilding of these housing units.

Furthermore, leasehold cannot be mortgaged to pay for rebuilding. When a RC building is to be built, there arises a problem in acquiring an agreement of the owner, updating the leasehold, and negotiation about a rent. Therefore, rebuilding on rented land by a joint housing project is difficult.

After all, the rebuilding is obstructed not only by the funds and the space conditions of sites but also by the adjustment of the complicated rights. The rights can be adjusted merely as civil affairs, and tenants are forced to solve their own problems by their own efforts within the ranges of the Land Lease Act and the Building Lease Act.

8．共同化　＜事例8）、9）、10）＞

宅地が狭小であったり、接道条件を満たしていないため、単独敷地では再建が困難である場合に、共同化による再建の支援が行われている。

「共同化」とは、複数の宅地を１つの宅地（敷地）にまとめて、１棟の集合住宅を建設し、区分所有することである。新たに建てられた集合住宅の敷地になった宅地は、住戸の所有権をもつ権利者で共有することになる。共同化は、**等価交換方式**という方法をとることが多い。これは、従前の土地建物に関する権利（所有権、借地権など）の持分を評価し、その持分に応じて、再建された建物の住戸の持分を決めるというものである。

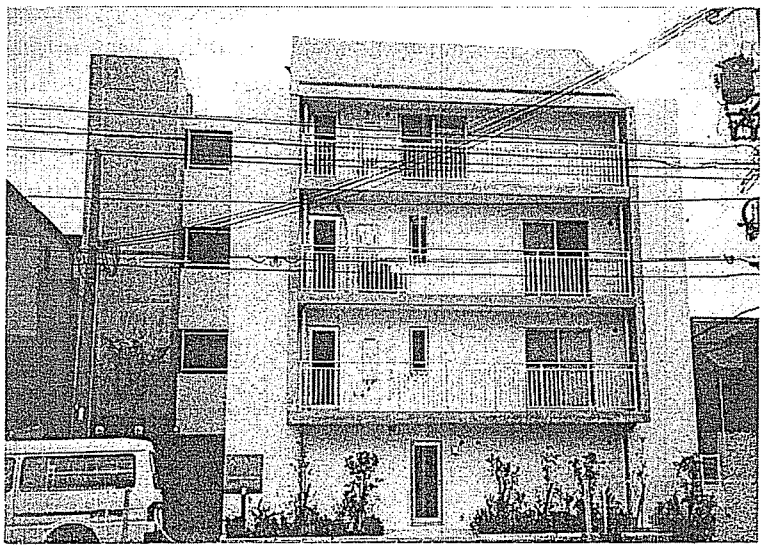
被災地での再建の場合、建物は減失しているので、建物の評価はない。例えば、３人の権利者の土地の割合が１：１：２の場合、再建後の住宅の延べ床を１：１：２で分けるとすると、住宅の建設費は、各権利者がそれぞれの持分割合に応じて負担することになる。

また、共同化によって、再建前よりも住宅の延べ床面積を増やすことができる場合は、この増えた分をデベロッパー等に売却することにより建設費を生み出し、権利者の建設費の負担を軽くすることができる。これは言い換えれば、床の持ち分割合が相対的に減ることであり、それに応じてもともとの権利者の土地の共有持ち分が減ることである。実質的には土地の一部を売却して建設費に当てることと同じである。

実際の共同化事業は、全ての権利者が一度土地の所有権をデベロッパーに移転し、デベロッパーが共同住宅を再建後、元の所有権が持分に相当する住戸を取得することで精算することが多い（全部譲渡方式）。持ち分を増やしたい場合は、その分を買い増すことになる。

しかし、実際には、共同化が必要な密集市街地では、借地人、借家人も多く、これまで住んでいた人々が住み続けていくためには再建計画の内容を検討する中で、借地権の整理や、借家人が家主の持分の中で再び賃貸できるような支援の仕組みの検討も必要になる。

狭小宅地に無理をして３階建て住宅を建てると、住宅の中の多くの面積を階段スペースに使わなくてはならないのに対して、共同化すれば、住宅の床面積が同じでも平面的に有効に利用できるのであるが、土地が共有になることへの抵抗が大きく、なかなか共同化が進まないのが実態である。



神戸市長田区・野田北部地区の共同化例

Joint house in Noda north area Nagata-ku Kobe

8. Joint housing project <article 8),9),10)>

In the case where independent rebuilding in each site is difficult because the site is too small or the site does not meet the road contact requirement, the rebuilding can be supported by adopting a joint housing project.

In "a joint housing project", several housing sites are combined into one site for building one condominium to be individually owned. The housing site where the condominium is built is commonly owned the owners of dwelling units in the condominium. In most joint housing projects, an equivalent exchange system is adopted. According to the equivalent exchange system, a share in the rights on the previous buildings and land (such as an ownership and leasehold) is estimated, so as to determine a share in the dwelling units in the rebuilt building.

In the case of rebuilding in the afflicted district, the previous buildings have been destroyed. Therefore, for example, when the proportion in the land owned by three rightful persons is 1:1:2, the total floor area of the rebuilt housing is divided at the proportion of 1:1:2, and the construction expenses are shared in accordance with their shares.

When the total floor area can be increased by adopting a joint housing project as compared with that of the previous buildings, some of the construction cost can be paid by selling the increased area to a developer or the like. A portion of the expenses is borne by the new owner, reducing the costs to the original partners. In other words, the decreased share in the expenses is equal to a decreased share in the original land.

In most of actual joint housing projects, the ownership of the entire site is once transferred to a developer, the developer rebuilds a condominium, and the original owners acquire dwelling units according to their shares for settling accounts (which is designated as an all alienation system). When they wish to increase their shares in the rebuilt housing, additional money corresponding to the increase should be paid.

Actually, however, in the densely built-up area where a joint housing project is necessary, many of residents are tenants. Therefore, in order for those who have been living in the district to continue to live there, it is necessary, in examining the structure of the project, to arrange support for adjusting leaseholds and for allowing tenants to rent a unit included in a share of the owner.

When a three-storied house is built in a small housing site, a large area in the house is be occupied by staircases. In contrast, when a joint housing project is adopted, the same floor area can be effectively used two-dimensionally. But people are reluctant to share land, and joint housing projects are actually difficult to carry out.

9．協調化　＜事例11）＞

協調化は共同化と異なり、宅地の共有化を前提とするものではない。各々の宅地を敷地として、各々が個別に建物を建てることになるが、隣接する敷地間で相互に話し合って、調整することにより、隣棟の壁を接して建てたり、建物の高さやファサードの構成などのデザインをあわせて建てていくことが基本になる。

被災地での協調建替えには、隣棟間に全く隙間をあけないゼロロット協調化がみられる。この場合、土地・建物の所有関係は、これまで通り個別に所有し、登記されるが、建築基準法上は、協調建替えに参加した複数の宅地を１つの敷地として計画し、建築確認申請を行い、１つの建物として建てる。例えば、持地持家の５件長屋が、現代風にそのまま５件長屋として１棟の建物が再建されている状況を考えてみるといい。

協調化の場合は、隣接する敷地間で話しあって、同時に建て替えることで宅地の有効利用、町なみの形成を進めていくことに特徴があり、土地・建物の所有関係は、従前の状態を維持することができる。

狭小宅地では、隣棟間距離をとらないことで、間口が確保され、宅地の利用効率が上がり、再建がしやすくなる。隣棟間距離については、建築基準法上は特に規定はないが、民法上は、建物壁面を隣地境界線から50cm以上離すことが規定されている。狭小宅地の多い地区では、協調化による再建促進が進められているが、なかなか難しい。

一方、開発規制により敷地分割規制（110㎡以下の分割禁止）のある芦屋では、大規模な宅地や、複数の宅地をまとめたミニ開発事業で、ゼロロット協調型の住宅が建てられ、分譲されている。建築基準法上は、１敷地であるため、開発協議では、宅地分割にならないが、分譲後は各戸個別に登記されているとみられるものもあり、実質的な宅地の細分化につながっている。

都市に集まって住むことは、協調して暮らすことでもあるが、震災後の再建においても、共同化とともに協調化についても合意形成は難しい。



神戸市長田区・野田北部地区の協調化例

Cooperative house in Noda north area Nagata-ku Kobe

9. Cooperative housing project <article 11)>

Differently from joint housing, cooperative housing is not premised on sharing a housing site. In a cooperative housing project, individual houses are constructed on respective housing sites, but the houses are constructed through negotiation and adjustment so that the walls of adjacent houses can abut on each other or the design of the houses, such as the height and the construction of the facades, can be matched with one another.

In the rebuilding by a cooperative housing project in the afflicted area, "zero lot cooperation" where there is no space between adjacent buildings is adopted. In the zero lot cooperation, the land and the buildings are individually owned and registered as before, but under the Building Standards Act, housing is designed and building confirmation is applied, and the several housing sites are regarded as one housing site for constructing one building. For example, a five-family house of five owner occupants can be rebuilt into one building as a modern five-family house.

As a characteristic of a cooperative housing project, housing sites are effectively utilized and construction of a row of houses on a street can proceeded cooperatively and simultaneously. The ownership of the land and the buildings can remain as before.

Building in a small housing site can be eased because a frontage can be secured and the use efficiency of the site can be improved by providing no space between the adjacent buildings. There is no specific regulation on a distance between adjacent buildings in the Building Standards Act, but it is regulated that the wall of a building should be away from the boundary by 50 cm or more under the Civil Law. In a district including a large number of small housing sites, rebuilding with cooperative housing projects has been promoted, which is not easy because people don't like to.

On the other hand, in Ashiya city where division of a building site is controlled (division into a site of 110 m^2 or smaller is prohibited) by the development control, housing of the zero lot cooperation type have been constructed for subdivision through a mini-development project in a large-scale site or in collected small sites. Since such a site is regarded as one building site under the Building Standards Act, the site is not divided under development discussion. However, some dwelling units are individually registered after the subdivision, which leads to substantial fragmentation of the site.

To live in high-density city means to live cooperatively, but it is difficult to reach an agreement about cooperative housing as well as joint housing during the earthquake disaster rebuilding.

１０．街区再建　＜事例12）＞

●**街区再建**の考え方は、個々の敷地単位では、現行の建築基準法に基づいて建物が再建できなかったり、再建できても生活環境の安全性や快適性に問題が残るような市街地において、街区単位で住宅再建と環境改善を図ろうというものである。

被害の大きかったインナーシティでは、道路などの基盤整備が十分行われていないところや、耕地整理による街区形成のため、街区規模が大きく、街区内が狭い道路（路地）で複雑に分割されて高密度な土地利用になっているところが多い。このようなところでは、接道不良の敷地や、狭小宅地が多いため、個々の敷地単位では再建が困難なケースが発生している。また、共同化以外に生活再建ができない狭小宅地も街区内に混在している。

このような状況に対し、街区単位や路地に面する複数の敷地のまとまりで、接道条件や敷地条件を整備し、住宅再建を進めることが検討された。街区形成が行われている市街地では、街区内で完結した敷地の交換分合が、共同化や戸建て敷地の条件整備に有効であると考えられた。

●街区再建型への試み

神戸市では、街区再建型の試みへの支援策として、狭隘道路の拡幅・付け替えと合わせて沿道の敷地条件を整備し、自力再建を進めるために**道路整備型グループ再建制度**を創設している。また、現道が形成する街区を基本に、路地や私道の整理・敷地の交換分合により、街区単位で４ｍ道路を整備し、共同化のための敷地と戸建て敷地の整備を目指す、小規模な区画整理事業（ミニ区画整理）も試みられている。0.5haから適用が可能な**安全市街地形成土地区画整理事業**も制度化された。通常、敷地条件を改善しようにも、民民の土地の交換分合には、土地の所有の変更のたびに税金がかかるが、これらの制度を適用することにより、税金が不要となる。いずれも、小規模単位での土地の整理を支援するものである。

●湊川１，２丁目地区

このような街区再建型の事例に、湊川1・2丁目震災復興土地区画整理事業がある。地区面積1.5ha、権利者145名の事業であるが、震災後の時間経過とともに、自力再建できる敷地での再建が進み、自力再建できない敷地条件の人と、自力で戸建て再建できる敷地条件の地権者との間での合意形成が難しくなった。その中で、ようやく２つの街区で、自力再建が可能な敷地所有者の理解を得て、宅地の交換分合により敷地整理し、共同化住宅用地を生みだす換地計画に合意が得られた。居住環境を改善しつつ、住み続けたい人が住み続けられるまちづくりの１つの方向を示している。

１つの街区にも、様々な敷地条件が混在している。表通りに面している敷地や路地沿いでも敷地規模が大きい場合は、そのままで再建可能である。しかしこのような人々の参加がなくては、街区再建は困難となる。白地地区では、自力再建できる人から再建が進み、次第に再建が困難な敷地が街区内に点在するように残され始めている。既成市街地では、大きな改造型のまちづくりだけではなく、街区単位の居住環境の改善を積み重ねていくまちづくりが重要であるが、湊川地区の事例はその難しさも示している。

（参考：４章「９．道路整備型グループ再建制度」）
(cf.IV.9 "Road improvement type group reconstruction system")

10. Block reconstruction <article 12)>

Block reconstruction is based on the concept that housing rebuilding and environmental improvement can be achieved even on blocks where buildings cannot be rebuilt on respective building sites according to the Building Standards Act now in force, or where there are safety or environment problems even when buildings can be rebuilt.

In a many damaged districts in the inner city area, infrastructure such as roads is inadequate, or land is too densely utilized because each block, which was formed through agricultural land readjustment, is too large and is awkwardly divided by narrow roads (alleys). In these districts, rebuilding is difficult because building sites have inadequate road contact or are too small, and rebuilding can be attained only through a joint housing project.

Under such circumstances, housing rebuilding could be proceeded by improving the road system and by combining several sites. In an urban area where blocks are already formed, exchange and consolidation of building sites within one block is an effective way to improve the conditions for joint housing and detached houses.

In Kobe city, a "Doro Seibi-gata Group Saiken Seido" was established for expanding and reconstructing narrow roads and improving the conditions of sites along the roads as a support measure for reconstruction, and to promote the rebuilding by residents' own efforts. This measure supports providing a road with a width of 4 m in each block through readjustment of existing alleys and private roads and exchange and consolidation of sites, so that a building site for joint housing and sites for detached houses can be provided.

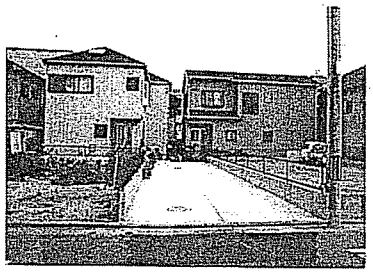
A "Anzen Shigaichi Keisei Tochi Kukaku Seiri Jigyo" applicable to land of 0.5 ha or larger was also institutionalized. In general, the exchange and consolidation of private land, even for improving the site conditions, is taxable every time the ownership of the land is changed. However, the application of this system makes the change of the ownership free of tax. This system is established for supporting the readjustment of land in a small scale, which is not only for the restoration but also for the improvement activities in the dense urban area.

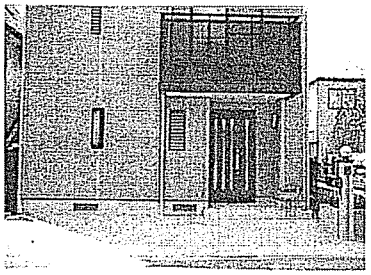
An example of such a block reconstruction type project proceeded in 1-chome and 2-chome Minatogawa. This project is in a district with an area of 1.5 ha. and includes 145 persons with some property rights. In this district, as time passes after the earthquake, the rebuilding proceeded on sites where buildings can be built by owners' own efforts, and it became difficult to reach an agreement between residents who could not rebuilt housing by their own efforts and landowners who could rebuild detached houses by themselves. Under such circumstances, understanding of the landowners capable of rebuilding was finally obtained in two blocks, so that a replotting plan for readjusting housing sites through the exchange and consolidation and producing a building site for the joint housing could be agreed. This project shows one course of machizukuri for allowing those who wish to live there to keep on living there, with the residential environment improved.

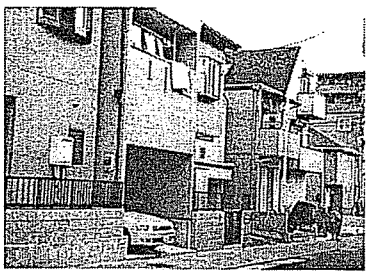
Individual blocks include various site conditions. A building can be rebuilt on a site facing a main street or a site facing merely an alley but having a large area. However, without participation of landowners of such sites in good conditions, the block reconstruction is difficult. In a white zone, those who can rebuild their houses start rebuilding quickly, and the block gradually becomes dotted with sites having difficulties in rebuilding. In a built-up urban area, not only a large-scale improvement type machizukuri but also machizukuri for improving the residential environment in each block are important. The project in Minatogawa illustrates a difficulty in the latter machizukuri.

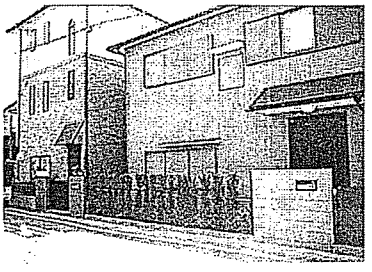
１１．まちなみ　＜事例13）＞











震災直後のガレキと化した家々は、半年後にはほぼ撤去され、被災地に空地が広がり、これまでのまちの姿が見えなくなってしまった。神戸・阪神間には、地域ごとに異なる生活文化があり、長屋が並ぶ下町の風景から、庭の木々が道に緑を提供するような大きな住宅がならぶ閑静な住宅街まで、それぞれの生活文化に根ざした特徴あるまちなみが形成されていた。

ガレキの撤去に伴って、まず目立ったことは、これまであった生垣や庭の木など多くの敷地内の緑が、倒壊した家屋の撤去のために、一緒に捨てられてしまったことである。間口が狭く、宅地も狭い場合は、残された緑を残して、倒壊家屋を撤去することはできなかった。

生活の場から目に見える形で緑が消えていきつつある中で、震災直後の調査により、玄関脇の木や庭木が、家屋の倒壊や延焼を防いだことがわかり、安全な暮らしにとっての緑の重要性が指摘されたこともあり、まず、緑を手がかりとした復興まちづくりの支援の動きが現れた。

兵庫県立人と自然の博物館が中心になって、垣根づくりから始める安全環境づくりのための生垣づくりパンフレットが作成され、また、阪神グリーンネットの活動として、生垣づくりの出前が行われた。香川県のどんぐり銀行にヒントを得たドングリネットの活動や、その他多くのグリーンネットワークが立ちあがった。1996年10月、このようなネットワークが集まり、住民参加の公園づくり、自力再建の中での緑の確保、生活レベルでの緑づくりへの支援と時間をかける景観デザインなど、緑からの復興まちづくりが議論された。

これまで、まちなみというと、三宮や駅前の景観形成地区や旧居留地や北野など、歴史的まちなみのような特別なまちなみが意識されてきた。しかし、まちなみは、それだけではない。日常の生活の場のまちなみが、地域性を形成してきたのである。

被災地では、これまでの生活風景であった身近なまちなみを失った。住宅再建が進むにしたがい、ようやくまちの風景が少しずつ見えてきている。被災地での住宅再建には、住宅メーカーによるいわゆるプレハブ住宅によるもの多い。外装は塗装パネルに覆われ、寄せ棟屋根がのる箱形の建物が多い。これまであった、木造瓦屋根はほとんど見られない。１つ１つの住宅を見ると、地域性がほとんど消失してしまっている。

このような中で、これからの生活の場のまちなみは、そこで生活する人々が、１つ１つの家に生活を取り戻し、それをお互いにつないでいくことによる地域の復興にかかっているともいえる。これからの生活の蓄積が、新たな生活風景をつくっていくことになる。

工業化住宅ばかりが目立つ町並みが出現した
Townscape of prefablicated houses

11.Townscape <article 13)>

In the Kobe and Hanshin area, there are several different types of residential areas, such as mixed-use areas with row housing and small business, and high quality housing with trees in the garden that provide the greenery on the street. Each area has own character and generates unique townscape.

Half a year after the earthquake, most of the debris was cleared and vacant land appeared all over the damaged area. The familiar townscape was gone.

In the process of clearing the debris, greenery and trees in gardens were taken away together with the debris. This could not be helped on the small lots, because it was impossible to clear the debris leaving the greenery in the site.

While trees and greenery were getting to disappearing from the environment, research right after the earthquake showed that surrounding trees often prevented damage and stopped the spread of fire. We began to realize the importance of greenery or safety of the living. After a while, the movements to support providing greenery for the individuals, who are rebuilding their houses, were on the discussion.

The Hyogo Prefecture Museum of People and Nature played a big role by publishing a brochure promoting planting hedges in order to increase safety. The Hanshin Green Net voluntarily provides and plants hedges. Along with the Dongri Net, which was based on the idea similar to the Donguri Bank in Kagawa, many other green network activities were set up. In October 1996, those networks got together and they discussed including green ideas in the Machizukuri process. They discussed citizen involvement in park planning, encouraging a green approach in individual rebuilding, and support for restoring the green scenery.

Regulation and guidance of townscape and landscape is often associated with esthetic control area under the Townscape By-law in Kobe, such as city center or historical area of Old Settlement District or Kitano. The ordinary living townscape, however, generates the local identity.

In the damaged areas, we lost familiar townscape. As houses were reconstructed, new scenery is being developed. Most of the reconstructed houses are prefabricated units. Many of them are box-like buildings with lacquered panels on the wall and "yosemune" roofs. Reconstructed buildings rarely use the traditional forms and materials: wooden houses with roof tiles that used to be popular in the area. As the prefabricated units are anonymous-looking; the local character is disappearing.

The renewed townscape in the damaged area will be organized respecting to the pre-earthquake style and with redeveloping the relationship with their neighbors. The future living townscape will appear as the result of regenerating new living culture.

１２．歴史的建築物

震災により、多くの歴史的建造物が被害を受けた。

その中には、元町の旧居留地・15番館のように重要文化財の指定を受けている建物や神戸の北野・山本地区のように、法に基づき「伝統的建造物群保存地区」（伝建地区）の指定が行われ、歴史的建造物として位置づけられているものだけではなく、地域のシンボルとなっていた寺社、阪神間モダニズムを今に伝える和館、洋館、灘の酒蔵地区の木造酒蔵、元町の旧居留地の石づくりの近代建築物など、全く指定を受けていないものも多い。

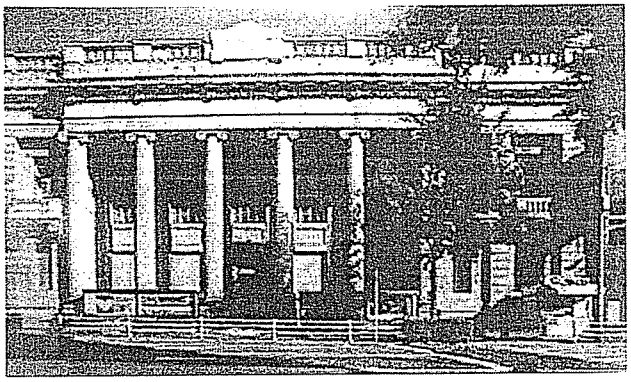
このような地域の歴史と文化を伝える建物でも、個人住宅であったり、民間企業が所有しているものは、重要文化財指定や伝建地区内で重要建築物の指定を受けている建物と異なり、自力再建しか道がなく、同じものを再建、修復するためには、多大な資金が必要である。これらの地域資源の再建は、被災者の努力にたのむだけでは、かなり困難な状況である。

北野・山本地区においてさえ、異人館保全は困難な事業であった。地区内約80棟の異人館のうち、伝建による指定建物（法的に重要な伝統的建造物として指定されているもの）は、異人館28棟、和風住宅４棟であった。これらについては、修復にかかわる費用に対して助成率９割という手厚い支援があったが、これも外装に関わる費用に対してのみであり、内装や家具類については、全く自力の再建となる。また、指定外の建物については、自力復元しかない。

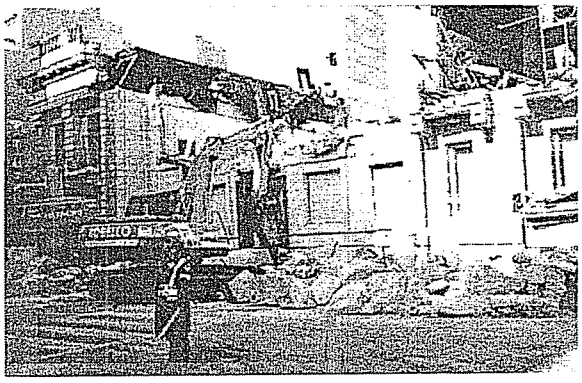
このため、震災前から地区の落ち着いたまちなみを守る活動をしてきた。「北野・山本地区をまもり、そだてる会」では、「異人館基金」の創設を進め、異人館の保存と一般公開へむけて活動を行っている。

伝建地区内の建物についてもこのような状況であり、その他の地区での歴史的建築物の保全は、技術的にも、また材料の調達などでも、多くの面でコストが高く、ほとんど不可能である。修復には、再建より費用が大きくなる場合も多い。その結果、酒倉地区で旧来の木造酒蔵が復元されるのは、１～２件程度、阪神館の和館、洋館については、全く展望がない。芦屋では、洋館の保存運動が住民の中からでてきているが、市行政に余力のない中で苦戦している。

すでに震災前からも、建物の建て替え更新により、神戸・阪神間の文化を特徴づけていた和館・洋館は減ってきていた。その中で地域のまちなみや景観への関心の高まりから、まちなみ保全への動きが進められてきたところであった。しかし、この震災で一挙に地域の生活文化資源を失うことになってしまった。



震災前の第一勧業銀行神戸支店
Daiichikangyo Bank in Kobe before earthquake



震災直後の第一勧業銀行神戸支店
Daiichikangyo Bank in Kobe after earthquake

12. Historical Architectures

Due to the earthquake, quite a few historical buildings were damaged. Among them, there are not only legally designated as the historical buildings in the area of "Traditional architectures preserved zone" such as Kitano and Yamamoto areas in Kobe, but also those that were not been officially designated. For example, shrines and temples of local significance, modern houses in the Hanshin area, wooden sake breweries in the Nada area, famous for its sake and also the modern architectures made by stone in the Old Settlements of Motomachi. These important historical and cultural buildings, that are not designated, are privately owned, and their owners are responsible for the reconstruction. The owners, also earthquake victims, were often not able or willing to rebuild or restore the buildings as they had been.

Even in the legally designed historic districts, Kitano and Yamamoto, it was quite difficult to preserve historical buildings. Among about 80 of western-styled houses in the Kitano district, only 28 western-style houses and 4 Japanese-style houses were legally designated as important traditional architectural buildings. Because they were designated by "Cultural Heritage Conservation Law", they were supported as much as 90% for their repairing costs. This does not include the cost for interior and furniture. It only covers structural reconstruction and finishing. In other buildings, the owners were responsible for reconstruction.

Therefore, the Kitano/Yamamoto Preservation Association, which has been active in the preservation of townscape in the area since before the earthquake, set up the "Western-style Housing Fund" to preserve the Western-style houses and to open them to the public.

Even in the traditional architectures preserved area, they face to the difficulty in preservation because of the lack of fund to rebuild those that are not legally designated as the cultural assets. In other cases, it is almost impossible to conserve historical architectures, because of the lack of traditional technique, materials, and finance. Sometimes it costs more to restore houses than to demolish and replace them. As a result, only one or two wooden breweries will be restored in the brewery area and there are no plans for Japanese-style and Western-style houses in the Hanshin area to be restored. In Ashiya, there is popular support for preserving the Western houses, but there is little support for preservation from the local government.

Even before the earthquake, the number of Japanese-style and Western-style houses of 1920's and 30's in Kobe and the Hanshin area had declined because of alteration. A movement for the conservation of these existing characteristic buildings, and the townscape they represent, had been growing along with increasing interest in the local landscape. We, however, lost irreplaceable local cultural resources in the earthquake.

１３．インナーシティ災害

今回の大都市直下型地震は、神戸・阪神間の既成市街地の中心部である「インナーシティ」を直撃した。木造の老朽化した低層住宅が密集するインナーエリアの多くは、住商工が混在する下町的な市街地である。この阪神淡路大震災の特徴は、この下町的環境を破壊し、多くの住宅が失われたとともに、働く場や商店などの日常生活の場が失われた「インナーシティ災害」であった。

そこでは、暮らしと地域の機能が密接に関連し、住宅再建により人々はまちに戻り、再び暮らしが始まらないと、商業活動や生産活動も成り立たない。また逆に、まちの活動やコミュニティが再生されないと、生活再建が難しい。長田では、工場や店舗が仮設であっても再開されているが、まちに人がまだ戻ってきていない。地場産業は、工程の各部分を担う町工場がネットワークされることで成立しているし、人々が戻ることで商店街も商売になる。工場も商店も再開はしているものの、経済的には厳しい状況が続いている。

このようなインナーシティでは、基盤整備が不十分のまま、住宅が密集している地区が多く、また、長屋や木賃、文化アパートなどの民間借家住まいが多い。高齢化も進んでいた。このため、暮らしの自力再建が困難がケースが多く見られる。

多くの被災者は、住んでいたエリアに戻りたいという希望があるが、密集した既成市街地内で、低家賃の住宅供給を担う災害復興住宅建設の用地を確保することが難しく、インナーエリアでの十分の公的住宅の供給ができない。

また、借家経営が再建されたとしても、再建に伴い家賃が高くなる。都心に比較的近いことから、土地が売られてマンションが建てられるケースもある。これまで、都市の流動性の高い人口や高齢者の住まいを支えていた低家賃の民間借家の供給がほとんどできないのが現状であり、都市生活の多様性を支える基盤が消えつつある。

13. The Inner City Disaster

Great Hanshin Awaji earthquake hit directly the inner city at the center of urbanized area. Most of the inner city area is characterized with mixed-use of housing, commercial uses and small businesses, and wooden houses of no more than two stories at high densely. The earthquake hit these inner city areas especially hard, destroying closely-knit neighborhoods and robbing local people of not only their houses but also their daily living places such as workplaces and shopping districts. In these areas, people's daily lives and the city functions were closely connected. Therefore, for commercial and productive activities to recover, residents must to rebuild and return to their homes. On the other hand, without town activities and regeneration of communities, it would be difficult for people to start new lives.

Take Nagata district for example. Some factories are operating and some shops have opened, in temporary facilities. Nevertheless, most of the residents haven't comeback. The local industry depends on a network of the small-scaled factories, which share in production functions, and without people returning to the town, shops can not start their businesses. From the economic point of view, the present situation of the district is still far from recovered, even if factories and shops re-opened.

In general, in the inner city, houses are built up densely without enough infrastructure, such as roads and open space, and the ratio of living in privately owned row houses and wooden apartments is very large. The proportion of the aged population is also high. There are many that cannot reconstruct their homes through their own efforts. Many of them, however, would like to return to the area where they used to live before earthquake.

There is not enough public housing provided in the inner areas, and it is difficult to acquire the enough land for public housing in this high-density area. Though private owners could rebuild, the rent would be raised. As it is relatively close to a downtown, landowners would sell their land to developers, then large-scale condominiums would replace low-rent apartment. Those low-cost row houses and apartments had supported the lives of the aged or relatively low-income people, and the urban population who came out from the rural areas or lived short time before they established the stable conditioned. So far, private rental apartments have rarely been rebuilt. As the result, a part of the housing system, which has provided the diversity of urban life, has been disappearing.

１４．住宅市街地

神戸・阪神間には、様々な生活文化の蓄積のある住宅市街地がある。大阪の郊外住宅地として成熟した住環境が形成されたいた被災市街地東部の阪神間住宅地、防災性には問題を残しつつも、下町の風情とコミュニティに支えられた密集市街地、地場産業と地域商店街が生活の基盤となっていた被災地西部の混在市街地などである。

大都市直下型の阪神大震災は、このような既成市街地を直撃し、兵庫県のデータによると、約13万７千戸の住宅が滅失したと推定されている。その後、兵庫県下の被災地での97年３月までの累積新設住宅着工戸数は、20万２千戸になる。数字の上では、住宅再建が順調に進んでいるように見える。しかし、これは必ずしも被災住宅の再建だけではないことが推定されているし、住宅のタイプや建設場所の偏在もみられる。東部市街地では、新設住宅戸数は減失戸数を上回っているが、西部市街地では、再建は停滞している。

住宅再建については、１）公営住宅等の大量供給による低家賃住宅の供給、２）戸建て住宅再建・分譲住宅購入等の自力再建への優遇融資と利子補給が、大きな枠組みとなっている。

被災地東部の住宅市街地は、ほとんどが白地区域であり、自力再建が基本となっている。災害復興公営住宅は、埋め立て地や工場跡地、ニュータウンなど、用地が確保できるところでの建設が進んでいる。しかし、これまで低家賃の住宅を供給していたインナーエリアでは、公営住宅用地の確保が困難なため、低家賃の民間賃貸住宅居住者が、これまで住んでいた地区にもどることはかなり難しいのが実態である。

西宮のように共同住宅戸数（新築マンション）が大きく増大しているところもある。特に東部市街地では、新築マンションの建設が進んでおり、被災市街地外からの人口流入がみられる。インナーエリアでの低家賃居住者の公営住宅への移動とその後の土地利用の動向によっても、これまでの住宅市街地の人口構成は変化していくことになる。

しかし、まだまだ被災市街地には再建停滞空地が多く点在している。また、西部市街地では、土地区画整理事業や再開発事業地区が多くのエリアを占め、再建はこれからである。市街地復興は、住宅戸数の回復によるものではなく、住宅市街地での生活再建の視点からみていく必要がある。

住宅市街地の再建は、住宅戸数の回復だけでははかれないところがあり、生活再建とあわせた長期的なまちづくりの中で、もう一度、地域ごとの生活文化を生成していくプロセスが続く。

14. Residential Area

There are two distinct residential areas affected by the earthquake. In Kobe and the region between Kobe and Osaka, located to the east of central city, the Hanshinkan residential area was well known as a good living environment developed as a suburb of Osaka. In contrast, the densely built-up area in the western part of Kobe had a strong united community, though it lacked in disaster-prevention measures. This mixed-use area is characterized with local industries and shops.

According to Hyogo Prefecture, the Great Hanshin Earthquake destroyed about 137,000 housing units. 202,000 houses have been newly built in the disaster afflicted urban area until March 1997. These numbers seem to show that housing reconstruction is satisfactory. However, it is presumed that the number of 202,000 includes new construction with no relation to rebuilding. In the eastern urban area, the number of newly built houses is over the number of destroyed houses. In the western urban area, housing reconstruction has remained stagnant.

The following programs promote housing reconstruction. Supply low rental housing in quantity by public housing. Incentive loan and interest subsidy for individual reconstruction and purchase of condominium.

Most of the disaster afflicted area in the east is in the White Zone (see page33).

In these areas, people have to reconstruct their houses by their own. Public housing is now under construction in the land filled at the waterfront, the site of relocated industry, and developing new town, because land is easy for the local government to obtain. Most of the low-cost rental housing was supplied in inner area before the earthquake, but it is difficult for them to return to live where they did due to the lack of land for public housing.

In Nishinomiya, the number of newly built apartments and condominiums has increased. Especially in the east of the damaged urban area, many new condominiums as well as reconstructed ones are developed, and those who live outside the disaster afflicted urban area are moving in. It is because the price is relatively affordable considering high quality image of Hanshinkan residential area and most of them are commuting to Osaka to work.

On the other hand, private low-cost housing will not be rebuilt. The low-income class and the aged in the inner area will move in public housing, and the land use will change. The composition of population in residential areas is changing.

There is still a lot of vacant land in the disaster afflicted urban area after three years. Reconstruction has just started in the land readjustment projects and redevelopment project areas in the west of the damaged area.

It is important that reconstruction in residential areas consider quality of life, and cultural values. The increasing number of houses does not guarantee mean the success of reconstruction.

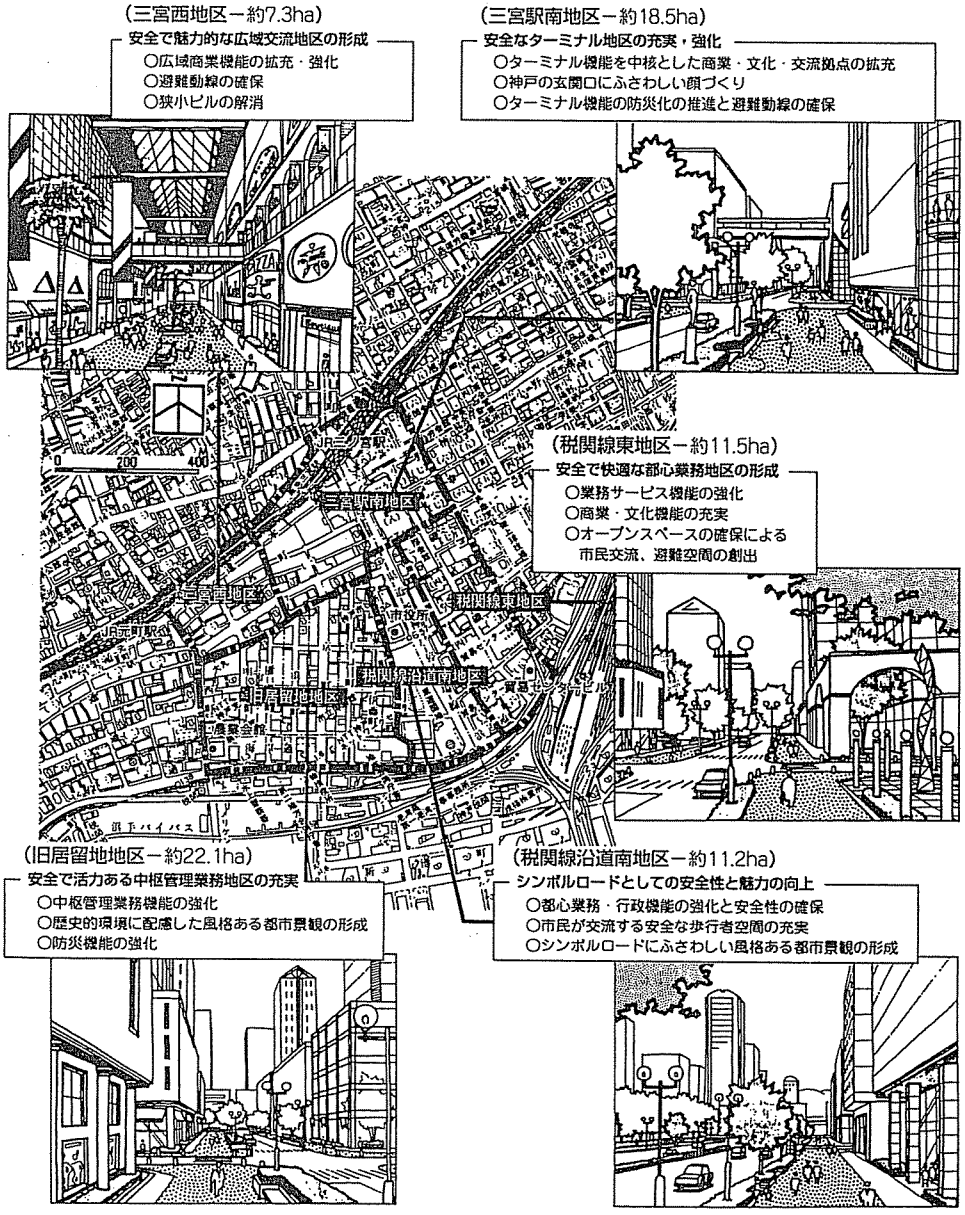
１５．都心再生　　＜事例14)、15)、16)＞

神戸市にとって、都心三宮地区の復興は、単に失った建物を再建するという量的な問題だけではなく、業務機能の復興、都心にふさわしいまちなみの創造など、長期的都心整備につながる創造的復興が課題である。

住宅と異なり、業務活動を停止できない企業にとっては、震災後の業務活動の維持のため、大阪等への移転により業務再開が進められた。このため、震災後、三宮でオフィスビルを再建しても、一度流出したテナントが戻るかどうか不透明で、テナント需要が読めず、再建が必ずしも急速に進んでいる状況ではない。

商業地区、旧居留地など、都心を構成する各地区ごとに、復興への取り組みは進められている。商業地区では、南京町のように、１つのまとまりのあるところは、地区としてのまちづくりが可能であるが、三宮北側の飲食店が密集する地区では、再建できない敷地条件のところや、権利関係が輻輳しているものなど、多様な再建課題が混在している。また業種の入れ替わりも見られる。

都心の再生は、都市経済にとって重要な課題であり、都市型災害の特徴的課題である。



三宮地区の復興まちづくり構想

Machizukuri concept for rehabilitation of Sannomiya (central downtown) district

15. Downtown Renaissance <article 14),15),16)>

For Kobe City, reconstructions of the central downtown district --Sannomiya -involves more than the rebuilding of lost buildings. Creative reconstruction should lead to desirable downtown development in the long term, including the recovery of business functions and creating new townscapes suitable for the downtown area.

Unlike individual houses, the companies, though affected by the earthquake, had to keep their business running. They restarted their business by relocating to Osaka or somewhere else. As a result, the rebuilding of office space in Sannomiya was slow because the building owners were not sure if their tenants would come back.

In another downtown commercial area, Nankin-machi, where there is the well-organized Machizukuri association, is possible to restore the area based on its community of "Chinatown." In the high density area in the north of Sannomiya station, where many small bars and restaurants are located in small building complexes of many floors, has various problems for reconstruction. The rebuilding has been slow because of the site conditions of non-conformity and with complex ownership. The small business tenants have changed and new businesses are appearing in these areas.

Downtown renaissance is a considerable challenge for the urban economy, and is also a characteristic problem of urban disasters.

１６．東部新都心

日本の製鉄業を代表する神戸製鋼・川崎製鉄が大正以来、操業してきた臨海大規模工場の遊休地を中心とした面積約120haの広大な地区（中央区・灘区）に、東部新都心計画が検討されてきた。行政・商業の中心である「三宮」、商業・文化機能を核にした西の新都心「ハーバーランド」に対し、業務・文化・研究の中心とする東の都心整備となる。

震災後、この東部新都心＜ＨＡＴ(Happy Active Town)神戸＞計画は、「神戸市復興計画」において、シンボルプロジェクトの１つに位置づけられ、①魅力ある水際交流空間の創出、②周辺を含めた地域の活性化、③新都心の形成、④国際的拠点の形成を基本方針に、総合的な整備が急速に進んでいる。特に、阪神高速道路以南の臨海部（約75ha）では、産業・居住等の都市機能を先導的に整備することにより、被災市街地の復興を促進する役割を担う。

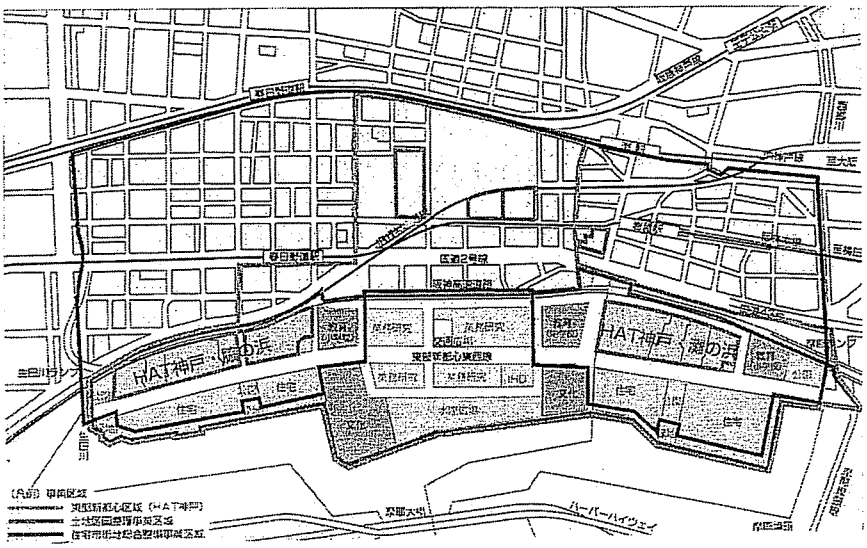
平成７年12月に土地区画整理事業の都市計画決定が行われ、基盤整備を進めるとともに、新しいウォーターフロントの居住地区の整備が始まった。総合的な環境整備をめざし、平成９年には、東部新都心街なみ形成ガイドラインがつくられた。

震災で住まいを失った数多くの人々に対し、住宅を早期・大量に確保するために、当初約10,000人の計画であった居住人口を約30,000人（全体戸数約10,000戸）に変更し、人口フレームが３倍になった。

現在、3,542戸の公的住宅の整備が進められている。被災者には高齢者が多いことから、住戸内の段差をなるべくなくしたり、浴室の手すりの設置、緊急時の警報装置の整備などの配慮を行っている。また神戸市供給分の災害復興住宅の約２割は、LSA（life Support Adviser）のサービスのあるシルバー住宅である。

入居時期にあわせて、平成10年４月には小中学校の開設され、商業施設も開店する予定である。

このほか、民間開発の住宅や、業務・研究・文化機能として、国際健康開発センタービル（平成10年春開設予定）、防災合同庁舎、県立美術館、神戸製鋼所本社などの業務施設の整備が計画されている。



東部新都心地区・整備計画図
Development plan of the new eastern city center area

16. The New Eastern City Center

The redevelopment plan of the "new eastern city center," an area of about 120 ha in Chuo ward and Nada ward.

Most of the planned area was the large-scale industrial site owned by Kobe Steel and Kawasaki since Taisho period. They are two of the major steel manufacturers in Japan. The district is intended to be the eastern center of Kobe with business, culture and research functions when the development plan is realized. There are two existing districts regarded as the centers of the city. One is Sannomiya with facilities for administration and commerce, and the other is Harbor Land, the western center, with commercial and cultural core functions.

After the earthquake, the project of the new eastern city center, which is called HAT (Happy Active Town) Kobe, was regarded as one of the symbolic projects in the Kobe Restoration Plan. The comprehensive development, together with providing a lot of restoration public housing, has been carried out rapidly with the basic concepts of:

Creating an attractive water front space

Activating its surrounding area.

Developing a new city center

Building up a place for the global activities

In the waterfront area (about 75 ha), to the south of Hanshin expressway, new business and residential facilities are being developed first to lead the urban function to support and to promote the restoration of the disaster-afflicted area in Kobe.

In December 1995, Land Readjustment project was finalized and the development of the new waterfront residential area has begun together with the development of infrastructure. Guidelines were developed to create a new townscape and a comprehensive living environment.

Kobe City changed its original plan, developed before the earthquake. The number of residences was tripled to provide a large amount of units for the people who had lost their houses. The planned population residents increased from 10,000 to 30,000 (about 10,000 households).

Now, 3542 units of public housing are under construction. Because the ratio of the aged is very high among sufferers, accessibility features are included, such as limiting steps, handrails in bathrooms, and an emergency calling system. About 20% of new Kobe public housing are specially designed for the aged equipped with LSA (Life Support Adviser) service.

By April 1998, when the prospective occupants will move into the town, elementary and junior high schools are due to start and shops are scheduled to be open.

Besides these, the total plan includes the development of facilities for business, research and cultural purpose. For example, the International Health Development Center (scheduled to be open in spring 1998), the disaster prevention government office, the prefecture art museum, the headquarters of Kobe Steel. Private developers are also planning to build housing in the district.

１７．混在市街化の地域産業復興　＜事例17)、18)＞

被災地の産業復興においては、港湾機能や大規模な製造業、都心の業務・販売など施設の再建によって、機能復興していく分野もあるが、地場産業（神戸ケミカルシューズ産業等）や市場・小売店のように、施設が再建されても地域に住民が戻り、まちとして復興していかないと、商売として成立しない地域産業がある。

神戸の地場産業であるケミカルシューズ産業は、その製造工程が細かく分化され、その１つ１つを中小町工場が担い、それが地域に集積することにより製造が可能となっていた。１つの工程が終わると、近くの次の工程の工場に運ばれる。町全体が１つの大きな工場のようなものである。地場産業の再建には、工場で働く人が町に戻ってくる必要があり、このため、町全体の再建が産業復興に関わる。

このように地場産業は、施設再建とともに地域の居住や地域の町工場のネットワークなど、地域の総合的復興が必要なところに特徴がある。震災後３ヶ月で、長田のケミカルシューズ関連工場の約７割が業務を再開したといわれている。地域内仮設賃貸工場の募集倍率は10倍をこえた。しかし、地域外の仮設工場については、応募倍率は１倍を少し超えたにすぎない。地域を離れては、生産効率が悪くなる。中小零細企業が集積することより、地場産業と地域の生活が成立していたところでは、企業のあり方と居住が密接にかかわっている。

一方で、震災前から、安価な中国など発展途上国の製品におされ、ケミカルシューズ産業は、経済的環境変化への対応がせまられており、産業としての展望が求められる状況にあったこともまた事実である。このため、新長田駅北地区では、土地区画整理事業によるまちづくりを進める中で、エスニックタウンのコンセプトのもと、新たなくつ産業の展開として、特徴のある靴づくりのシステムやシューズギャラリータウンの展開などが企画され、事業化にむけて進められている。

市場や小売店も早い時期から仮設店舗により、営業再開するところが多く、被災者にとって心強い存在であった。しかし、住宅の多くが倒壊し、居住者がいないため、商品の買い手が地域にいない状況が続いている。経営状態はかなり厳しいのが実態である。広域型の百貨店や大型店と異なり、地域居住者が対象の市場や小売店では地域の人が戻ることが必要である。また、地域の市場、商店街もまた、後継者の不足や大型店との競合、消費者ニーズの多様化への対応の遅れなどにより、震災前から衰退傾向にあった。震災後の再建の中で、新たな事業展開も試みられている。



シューズギャラリーのイメージ
（「シューズギャラリータウン構想」98. 1より）
Image of Shoes Gallery

17. Reconstruction of Local Industries in Mixed Urban Districts <article 17),18)>

On the process of industrial reconstruction in disaster afflicted area, port facilities, big scale manufacturers, and midtown business and commerce can be restored with the effect of reconstruction of infrastructure and other facilities. Local industries such as synthetic shoes, small markets and retail shops, however, are having hard time to recover unless the residents come back to live in the area, even though their facilities are reconstructed. Both the residential recovery and the rebuilding of small business networks are necessary for total restoration especially in the inner area.

In the synthetic shoe industry as one of the typical Kobe local industries, manufacturing processes are divided among small size enterprises. As soon as one process is done, the products are brought to the nearby factory of the next processor. In this sense, whole area is like a big factory. It is necessary for these small factories to locate in proximity to each other, and to their labor force.

70% of the Nagata synthetic shoe industry were reported to have begun manufacturing within 3 months of the earthquake. The number of applicants for temporary rental workplace in the area was more than 10 times those the available, but it was only a little bit more than 100% for the rental units which is located out of the area. Production efficiency cannot be maintained unless one stays in the area. Both local industry and residents depend upon each other in this area.

The synthetic shoes industry, in fact, was faced with the economical difficulties and was losing competitiveness to imported products from developing countries including China. In Shin-Nagata Station North Area, in order to develop the new shoe manufacturing systems, the new idea of a shoe marketing and promotion program has been discussed with the consultant. Then, "Shoes Gallery Town" is planned under the concept of Ethnic Town as the part of the community development plan within the Land Readjustment plan.

Many of markets and retail stores reopened soon after the disaster, which was encouraging for the sufferers. The population of the area, however, decreased because homes were destroyed. Small businesses suffered, as there is few consumers. Unlike regional businesses such as department stores and large supermarkets, local market and retail stores need local residents as consumers. Many small family businesses had already declined even before the disaster due to no successor for the business, competition with large scale shopping stores, and failure to meet consumers needs. Under such severe circumstances, new type of economic development is also being tried in restoration process.

１８．集落

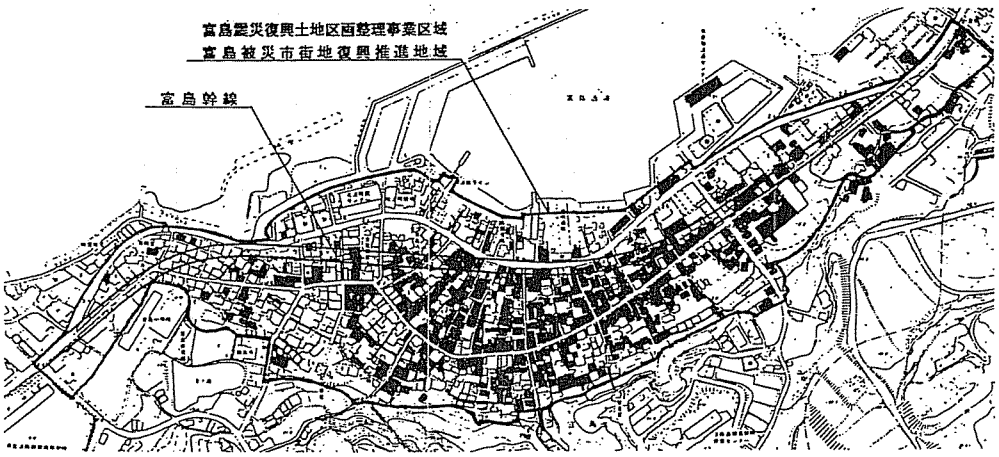
大都市部での被害が甚大であったが、震源地に近い淡路島や神戸市西区、北区の農村集落においても被害がでている。特に、淡路島北淡町、一宮町などでは、全半壊率が50％を超える集落もある。

淡路島の被災地には、漁村集落の形態を残すところも多い。漁村型の集落は、旧河道や扇状化に開けたところに点在し、大きさは、200～300ha程度である。過疎化・高齢化が進んでいるところもみられる。このような集落は、海にむかう道とそれをつなぐ入り組んだ路地を介して、住宅・店舗・作業場が建て並ぶ。市街地でいうところの密集市街地と同じような住環境となっている。しかし、インナーシティの密集市街地と異なり、ここでは、漁村の集落形態を基礎とし、共同体として、１つのまとまりのある集住空間が成立している。

集落に固有の空間構造が都市的市街化の空間構造とは異なるものであり、このような集落地域に対しては、従来から都市計画区域指定は行われていなかった。その中で北淡町では、市街地整備の観点から震災前より都市計画区域指定を行う準備が行われていた。震災後、予定を早めて、都市計画区域指定を行い、特に被害の大きかった富島地区について、土地区画整理事業の導入を進めた。

しかし、富島地区も、漁村型集落の空間形態を色濃く残すところであり、市街地の街区形成とは異なる空間構造をベースに、海へ向かう細い路地に面して住宅が建っている。このような集落の基本構造と関係なく、都市計画道路や区画道路が計画されたこともあって、区画整理事業計画をめぐり地区内での対立が続いた。

都市計画区域以外の地区での住宅再建等については、密集事業などの住環境事業制度の適用により、再建支援が進められている。一宮町郡家地区、北淡町室津地区、東浦町仮屋地区など、淡路地域では６地区で密集事業が適用されている。



北淡町富島地区・土地区画整理事業区域図

The land readjustment project area in Hokutan-cho Toshima district

18. The Village Areas

Some agricultural villages located in Nishi ward and Kita ward in Kobe city and Awaji Island near the epicenter suffered heavy damages from the earthquake disaster. Especially in Hokudan-cho and Ichinomiya-cho in Awaji Island, more than 50% of houses were either completely or partially destroyed.

Most of the damaged areas in Awaji Island retain the forms of the traditional fishing villages. These fishing-villages are often located along a track of an old river or in a landform of an alluvial fan. The size of the villages ranges from 200 to 300 ha. Decreasing population and high ratio of the aged are typical phenomenon in those villages. Houses stores and workshops stand close together along the alleys that connect the roads to the waterfront. The living environment of the village seems to be similar to that of the urban densely built up area. However, unlike the urban inner cities, here in the fishing village, traditional spatial organization based on the community was designed for unified environment.

Since the spatial organization of the villages is totally different from those of the urban area, these villages had not been designated for the city planning districts. But Hokudan-cho had been under consideration for the designation of city planning district even before the earthquake. So, after the earthquake Hokudan-cho come to be included in the city planning district as to implement the Land Readjustment project in the Tomishima district (in Hokudan-cho) which is one of the most seriously damaged areas.

Tomishima district is also the place where the fishing-village-type spatial organization strongly remains. Houses are standing close together along the narrow allies stretching to the sea. The spatial organization of the village is different from that of the city area.

As the Land Readjustment plan, the main road and local streets were first laid out without any consideration to the local traditional spatial organization. Thus, there had been a big conflict among local residents.

１９．再建率

まちの復興状況をとらえる指標として、大きく２つの考え方がとられている。

①**再建率**：地区内で滅失した建物（建物が撤去され、一端更地になった状態）の敷地数のうち、建物が再建された敷地数の割合、

②**復興率**：地区内の震災前に建物があった全敷地数に対して、震災後建物がある（残存建物＋再建建物）敷地の割合。

①の再建率をとると、空地化したところの再建の状況はわかるが、地区全体の復興の実態が見えにくい。また、再建において、宅地が細分化されたり、共同化事業や復数の宅地をあわせて戸建てが建つなど、宅地がまとめられるケースがかなり現れてきている。このため、再建された敷地の数と実際に建っている住宅の数が一致しない。再建率だけでは、再建後のまちの建物の状況を適切に表現できなくなってきている。

再建率は、震災前の宅地ベースに、再建の実態をとらえようとするものである。

②の復興率をとると、地区全体の再建の状況はわかるが、被害が比較的小さい地区では、再建が停滞していてもみえにくい。例えば、倒壊した敷地のうち、どれくらいが空地のままであるか等は、とらえにくい。しかし、地区の全体像を他地区と比較する上では有効である。

本来、再建実態をとらえるためには、地区の全敷地に対する実態調査が必要であるが、被災地域の広がりが大きく、被災地全域の動向をとらえることは困難である。そのため、統計的数字により、例えば、全半壊戸数に対する住宅着工戸数の割合や、全半壊棟数に対する確認申請件数の割合などを用い、全体像をとらえる試みが行われている。

しかし、地区別の実態調査から、被災宅地の再建は、必ずしも被災前と同じ状態に戻ることとは限らないことが明らかである。地区ごとの実態把握から再建をどのようにとらえ、評価していくかを検討するためには、復興地区カルテのような考え方によって、再建の実態をとらえていく必要がある。

19. Ratio of Reconstruction

In the examination of the reconstruction conditions in specific districts, there are tow types of criterion to indicate the ratio of reconstruction conditions in the districts.

1)Rebuilding ratio: this number indicates how many lots to be reconstructed among those that were once cleared to be vacant lots.

2)recovery ratio: this number indicates the ratio of existing buildings at the time in the districts to the total building lots

The rebuilding ratio make it clear that the number of the lots to be rebuilt after the earthquake, but it is rather hard to grasp the whole condition of the area because it only count the rebuilding on the cleared lots without concern of the damage level. Moreover in the course of recovery, some lots are put together or divided to be built and there are some construction in the lots which have been vacant since before the earthquake. The number of the housing units is not equal to the number of the rebuilt lots.

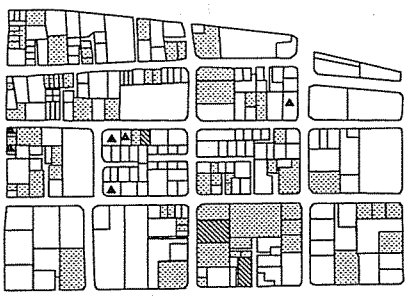
The recovery ratio shows the total building condition in the area. However, when the damage level is low, the reconstruction condition is not clear even if the reconstruction is delayed. It is hard to grasp the number of the vacant lots form this ratio but the recovery ratio is significant to compare the conditions of districts.

Right after the earthquake, the damaged condition was examined in the whole stricken area by more than 1000 of the volunteers such as students in the architecture and design departments. It is impossible to do the same survey to examine the reconstruction condition continuously in the whole stricken area.

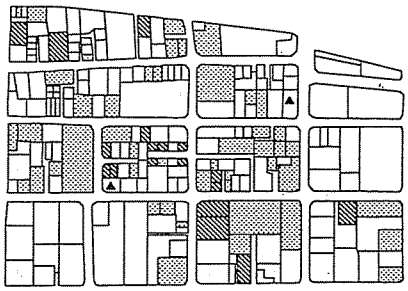
As the damage of this earthquake disaster was so widespread, we had to depend on the data, such as the number of houses which they started construction work in order to grasp the whole picture of reconstruction. However, as the reconstruction state differs by areas, quantified data do not illustrate all the issues related to recovery in each area. It is necessary to grasp the reality of reconstruction by choosing some specific areas and examining their reconstruction in detail.

２０．復興地区カルテ　＜事例19）＞

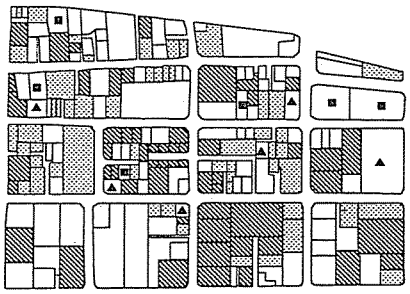
1995年６月



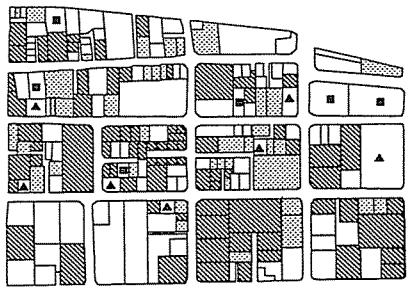
1996年２月



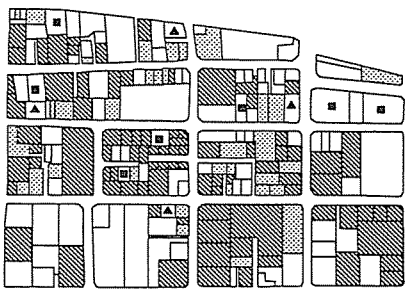
1996年７月



1997年７月



1998年７月



復興地区カルテは、地域ごとに異なる再建実態について、復興の各段階での被災地の具体的な状況を把握し、地区の実態を診察しながら、必要な対応や計画を進めていくことを目的に進められている調査である。

震災後、被災地では大学グループを中心に、いくつかの地区で継続的な再建実態調査が進められてきた。そのグループのゆるやかなネットワークとして、震災復興・実態調査ネットワークができ、情報交流と意見交換のための交流会が続けられてきた。兵庫県によって設置された震災復興調査研究委員会では、地区レベルの再建実態調査にもとづく復興地区カルテの考え方の必要性を認め、復興の記録をつづる復興誌の発刊とともに、10年間にわたって、「街の復興カルテ」の継続的作成に取り組むことを決めた。（平成９年度版が、兵庫県・21世紀ひょうご創造協会より発刊されている）

今回の震災では被害がきわめて広域にわたり、復興の全体像をつかむためには、確認申請件数や住宅着工統計など統計資料の数字によるしかない。しかし、地域ごとに再建の実態は異なり、統計資料からは、地域ごとに必要な具体的なまちづくりへの対応が見えてこない。いくつかの地区を選び、そこでの復興状況を詳細に調査することから、リアリティのある復興状況をとらえることができると考えられた。

＜街の復興カルテ＞では、被災地の７地区（長田／須磨、三宮周辺、灘、東灘、芦屋、西宮、淡路）と仮設住宅地区３地区を設定し、調査している。その目的は、①復興状況を詳細に調査・分析し、復興状況を把握し、②分析結果から問題点を考察し、③その問題点から、復興の新たな課題を発見することである（きんもくせい第47号：大阪大学・鳴海）。このような地区カルテはまた、同時に復興の貴重な記録ともなる。

復興地区カルテでは、再建実態について震災前の住宅地図と地形図（1/2500）をベースに敷地単位の被害と再建状況（更地、仮設、再建）の調査を行っている。各地区ごとにまちの特性が異なるため、調査テーマの設定は年度ごとに見直すことを前提に、地区の担当者にゆだねられている。

復興カルテの意味は、広域的な被災地の再建、復興の状況を統計データとはちがって、リアリティのある実態として地区レベルでとらえ、それらをならべることで被災地の全体像を少しでもうかびあがらせ、その分析を通し、その時々の復興課題を先見的にとらえていくことにある。

震災後、１年半以上を経過した、平成９年３月のカルテでは、再建の進捗の程度とともに、点在して残る可能性のある空地、再建停滞地区の課題、長屋の消滅による低家賃住宅の供給がないこと、プレハブ住宅による再建がもたらした景観・まちなみの大きな変化など、次のまちづくりを考える課題が指摘されている。

芦屋市南宮町における復興状況の推移

Passage of reconstruction condition in Nangu-cho Ashiya City

20. The Clinical Record of Reconstruction <article 19)>

The "clinical record of reconstruction" is a survey of reconstruction, which proceeded differently in different areas. Each area had its own necessary countermeasures and plans. We attempted to understand the concrete conditions of the stricken areas at each step of reconstruction by examining the actual conditions of the districts.

After the earthquake disaster, continuous survey of the actual conditions and reconstruction progress had been carried on in some districts by the university groups. A loose network of these groups was set up and interchange meetings have been held to exchange opinions and information. The survey committee to document the reconstruction which was set up by Hyogo Prefecture recognized the importance of the "clinical record of reconstruction" decided to make the annual record of this task as the part of the document of the reconstruction. The first edition of the records was published in March of 1997.

As the damage of this earthquake disaster was so widespread, we had to depend on the data, such as the number of confirmation to build and the number of houses which they started construction work, in order to grasp the whole picture of reconstruction. However, as the reconstruction state differs by areas, quantified data do not illustrate all the issues related to machizukuri in each area. We thought we could best grasp the reality of reconstruction by choosing some specific areas and examining their reconstruction in detail.

In the annual report of "The clinical record of reconstruction", we set up seven districts (Nagata / Suma, around Sannomiya, Nada, Higashinada, Ashiya, Nishinomiya, and Awaji) and three temporary housing districts to examine. According to the comments of Professor Narumi, who is one of the member of survey committee of Hyogo, the goals of the clinical record of reconstruction are; 1) to examine and analyze the reconstruction conditions in detail and grasp them, 2) to identify critical issues and problems, 3) to discover new tasks of reconstruction and discuss the necessary countermeasures judging from the problems. These clinical records of districts will be also precious records of reconstruction.

In this project, we have been examining the damage by site, and reconstruction conditions (vacant, temporary construction, reconstruction) based on the housing maps and topographic maps. As the characteristics differ with districts, it is entrusted to a person in charge of each district to set up an annual examination theme assuming that he will look over the theme again every year.

The purpose of the clinical record of reconstruction is to understand the conditions of reconstruction of the entire stricken area by understanding the realities at the district level, which is different from the statistical data, and to improve our understanding of the whole stricken area as much as possible.

In the first report of 97, some future issues for machizukuri can be indicated, such as vacant lot scattered in the blocks, areas where reconstruction is delayed, lack of low-rent housing due to the extinction of tenement houses, a big change of the appearance of the parts of the city brought on by the construction of prefabricated houses.

第3章　住　宅

1．住宅マスタープラン

最大の被災都市・神戸における住宅復興のマスタープランは「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画」（以下「住宅復興3か年計画」）と「神戸のすまい復興プラン」（以下「すまい復興プラン」）から成る。「住宅復興3か年計画」は震災発生2か月後の1995年3月17日に案が公表され、同年7月7日に確定計画として策定された。「住まい復興プラン」は震災発生1年半後の1996年7月に、当時の仮設住宅居住者の実態・公営住宅の供給状況等を踏まえ「住宅復興3か年計画」の一部見直しを行ったものである。以下は概要である。

●住宅復興3か年計画

神戸市震災復興緊急整備条例の第4条に市長の責務として「市長は、市街地と住宅の復興に関する計画をすみやかに策定し、これを市民、事業者に広く公表するとともに、震災復興事業を推進し、必要な施策を講じる責務を有する。」と定められている。住宅復興3ヵ年計画はこの定めによる「住宅の復興に関する計画」である。この計画における、すまいとまちの緊急整備の基本方針は次の5点である。

①市民・事業者・市が一丸となって、それぞれが主人公であるとの自覚と責任のもと協働によるすまい・まちづくりに取り組む。

②住宅供給主体の総力を結集して、市域全体で良好な住宅の早期大量供給をすすめる。

③まちづくりと連携した住宅整備を総合的にすすめる。

④自力で住宅の確保が困難な高齢者・障害者への住宅供給を重点的に行うとともに、市民の自助自立を可能とする施策を展開する。

⑤災害に強いすまい・まちづくりをすすめるとともに日常生活における安全性・利便性を高め、神戸らしいすまい・まちづくりをすすめる。

住宅種類別の住宅供給目標戸数は表－1のとおりである。震災により大破・焼失した住宅の戸数を 82,000 戸と推計した。震災時に建設中の住宅および空き住宅を1万戸と設定、その差の 72,000 戸を3か年で建設すべき戸数とした。持ち家 29,000 戸、借家 43,000 戸である。公営住宅は 10,000 戸を予定。その内、市営住宅は 7,500 戸で、1年当たり 2,500 戸となる。これは震災前の 600 戸／年に比べると4倍以上のペースである。

表－1　住宅復興3か年計画の目標戸数→すまい復興プランによる修正戸数
Table-1 Planned housing units of Three-Year Plan for Housing Reconstruction → Housing units corrected by Housing Restoration Plan

公営住宅	Pubric house	10, 000戸(units)→16, 000戸
特定優良賃貸住宅	Specially designated high-quality rental house	10, 500戸 → 6, 900戸
再開発住宅	Redevelopment house	4, 000戸 → 4, 000戸
公団・公社住宅	Semi-public house	15, 900戸 → 13, 500戸
民間住宅	Private house	31, 600戸 → 31, 600戸
(合計	Total	2, 000戸 → 72, 000戸)

Ⅲ. Housing

1. Master Plan for Housing

The Master Plan for Housing Reconstruction in Kobe, the city hardest hit by the earthquake, was created from the Emergency Three-Year Plan for Housing Reconstruction (hereafter the Three-Year Housing Reconstruction Plan) and the Kobe Housing Restoration Plan (hereafter the Housing Restoration Plan). A draft of the Three-Year Housing Reconstruction Plan was announced just two months after the earthquake on March 17, 1995, and it was enacted as policy on July 7, 1995. The Housing Restoration Plan, enacted a year and a half after the quake in July 1996 as a partial revision to the Three-Year Housing Reconstruction Plan, addressed issues of temporary housing residents and the need for public housing. Outlines of these plans follow.

●The Three-Year Housing Reconstruction Plan

Regarding the responsibilities of the mayor, Article 4 of the Emergency Earthquake Reconstruction Ordinance states: "The mayor is responsible for the prompt drafting of plans for the reconstruction of housing and downtown areas and for announcing these to the city residents and businesses, while also promoting earthquake reconstruction activities and generating policies needed to execute such activities." The Three-Year Housing Reconstruction Plan is a "plan for the reconstruction of housing" as required by this ordinance, and it is also coordinated with the prefecture housing plan.

The basic emergency policy for recovery rests on five key points in the Ordinance.

①Cooperation among the citizens, businesses, and city government on residential and commercial development with the understanding that each sector is ultimately responsible for its own growth.

②Promotion of the immediate supply of a large quantity of housing units in the city and surrounding areas through joint efforts of major housing suppliers.

③Promotion of residential reconstruction that is fully integrated with commercial reconstruction.

④Prioritization of the provision of housing to the elderly and handicapped who cannot secure housing on their own while developing policies to help able-bodied citizens to achieve independent recovery.

⑤Promotion of residential and commercial area development that is highly resistant to disasters while increasing safety and convenience in everyday living and promoting a residential and urban climate characteristic of Kobe.

Table 1 shows the number of planned housing units by type of housing. An estimated 82,000 housing units were lost due to quake and fire damage from the earthquake. Since approximately 10,000 units were either under construction or unoccupied at the time of the quake, it is estimated that about 72,000 units must be constructed within three years. Of these, 29,000 will be for private ownership, while 43,000 will be rental units. An additional 10,000 units of public housing will be provided, 7,500 of which will be municipal housing units to be constructed at a rate of 2,500 units per year. This rate is four times the normal pre-quake construction pace of 600 units/year.

Several policies had to be drafted to implement this plan. These introduced programs for clearing the areas where many buildings either collapsed or were destroyed by fire and promoted housing construction and living environment improvements needed for community redevelopment. To provide a large

計画実現のために様々な施策の提案も行った。建築物が集中的に倒壊または焼失した地域では面的整備事業を導入し、まちづくりと連携した住宅供給・住環境整備を推進することとした。公営住宅の早期・大量供給ために、民間建設の住宅の借り上げ・買い取り制度を導入した。わが国最大の住宅供給主体である住宅・都市整備公団には被災市街地内での公団住宅の大量供給をはじめとして、市営住宅の建設代行など多方面での役割を期待した。

市民の自力による住宅再建の推進のためにも各種の支援制度を計画した。「こうべすまい・まちづくり人材センター」、「こうべ復興住宅メッセ」、「すまい・まちづくりファンド」など、その後の住宅復興に大きく貢献する施策を提案できたものと考えている。

●すまい復興プラン

住宅復興３ヵ年計画にもとづく住宅復興が順調に進む一方、仮設住宅居住者の実態調査が実施され、被災者の住宅に関する意向や要望がより具体的に、また詳細に明らかになってきた。民間による低家賃住宅の再建が低調なこともあり、公共による低家賃住宅の供給戸数の拡大および家賃軽減制度の制定が緊急の課題としてクローズアップされてきた。すまい復興プランはこの課題に応えるべく震災発生後１年半を経過した 1996 年７月に公表された。内容は大きく分けて、①住宅復興３か年計画における公営住宅供給戸数の拡大、②家賃負担の軽減制度の創設、③仮設住宅から恒久住宅への移転の支援および民間住宅復興支援、の３点である。

◇住宅復興３ヵ年計画における供給戸数の見直し

1996 年２月から３月にかけて行われた仮設住宅居住者調査結果によると公的賃貸住宅を希望する世帯が 68 %、世帯主が 65 歳以上の世帯が 42 %、年収 300 万円未満の低所得者が 70 %と被災者は非常に厳しい状況に置かれていることがわかった。これを踏まえ公営住宅の戸数を当初計画の 10,000 戸から 16,000 戸に修正した。（表－１参照）増加分の 6,000　戸分は、用地取得が困難なこと・住宅供給が急がれることから直接建設によらず、公団住宅および民間賃貸住宅の借り上げによることとした。この計画の見直しにより公営住宅等「低家賃住宅」の供給見通しは表－２に示すとおり合計 26,100 戸に達し、被災市民の「公営住宅」への入居希望を満たすことができる戸数になった。

表－２　公営住宅等「低家賃住宅」の供給見通し
Table-2 Provided plan of "low-cost rental housing" such as public housing

(戸 units)

公営住宅　Pubric housing	22, 910
市営住宅（新規）　Public housing /Kobe City (new construction)	6, 275
市営住宅（再建）　Public housing /Kobe City (reconstruction)	1, 217
市営住宅（既着工）　Public housing /Kobe City (under construction)	1, 787
県営住宅（新規・再建）Public housing /Hyogo Pref. (new and reconstruction)	2, 634
公営住宅空き家　Unoccupied public housing	5, 000
借上公営住宅　Lease public housing	6, 000
再開発系住宅　Redevelopment housing	3, 190
合計　Total	26, 100

quantity of public housing units in a short period of time, a lease/purchase system for privately owned buildings was introduced. The Housing and Urban Development Corporation, the largest housing supplier in Japan, was expected to play a large role in providing large quantities of semi-public housing units in the earthquake stricken areas as well as in acting as the construction agent for municipal public housing units.

Various aid measures were also devised for helping city residents rebuild their own housing. The Kobe Housing and Urbanization Personnel Center, the Kobe Housing Exhibition, and the Kobe Housing and Urbanization Fund greatly contributed to housing reconstruction after the earthquake.

●The Kobe Housing Restoration Plan

While housing reconstruction was in progress under the Three-Year Housing Reconstruction Plan, surveys were taken among temporary housing residents that revealed the specific needs and desires of earthquake victims regarding their housing situations. The reconstruction of low-cost rental housing by the private sector was lagging, and emergency measures to expand the number of low-cost rental units provided by the public sector and to enact rent reductions were being retracted. The Housing Restoration Plan was announced in July 1996 to meet the needs that had arisen a year and a half after the earthquake. The plan incorporated three main purposes:

①To expand the number of public housing units provided under the Three-Year Housing Reconstruction Plan

②To create a rent reduction system

③To assist people transitioning from temporary to permanent housing, and to reconstruct private housing

Surveys among temporary housing residents conducted from February to March 1996 showed that these earthquake victim were in especially dire straits. Of these households, 68% were hoping to obtain public rental housing, 42% included a head of household over the age of 65, and 70% were low-income households with an annual income of less than 3 million yen. Due to these results, the number of public housing units needed was raised from 10,000 to 16,000. The additional 6,000 units could not be newly constructed due to difficulties in acquiring land and because of the urgent need for housing, but were added in the form of semi-public and private rental units. Revisions to the plan increased the number of available "low-cost rental housing" units, such as public housing, to 26,100 units (see Table 2), thus meeting the existing demand for such units.

●Creation of a rent subsidy system

Rents were lowered due to a national subsidy allotted to cover 75% of the construction costs for Disaster Restoration Public Housing, but they could be reduced even further depending on the individual circumstances (unemployment, elderly, etc.) of earthquake victims. Table 3 shows the rents on newly constructed housing units under the general reduction system. The lowest income category was further divided into five levels, and a special reduction system was applied to people falling into the lowest four of these five. Table 4 shows the rents on newly constructed housing units after the special reduction was applied. The maximum reduction rate was 70%, making it possible to move into a 40㎡ public housing unit for only 6,600 yen per month. The initial rent reduction period is set at five years.

A rent subsidy system has also been implemented for victims who have moved into private rental housing. The maximum rent subsidy is 50% of the rent or 30,000 yen until 1999, but the period of eligibility and the reduction

◇家賃負担軽減制度の創設

災害公営住宅は建設費に 75 %の国庫補助金が充当され、その結果、家賃負担は低廉なものとなっているが、被災者の実態（失職、高齢など）をふまえさらに軽減化を図った。表－3は新築住宅における一般減額制度による家賃である。最も所得の低い区分・については更にそれを5階層に分け下位の4階層を対象に特別減額制度を適用することとした。表－4は新築住宅における特別減額後の家賃である。減額率は最大70 %に及び、40 ㎡の公営住宅に月額6,600 円の家賃で入居できることになった。家賃減額期間は当面5年間である。

また民間賃貸住宅へ入居する被災者にも家賃負担軽減制度が適用されることになった。家賃の軽減額は最大で家賃の50 %もしくは3万円で1999年度までが補助対象期間、軽減額（補助額）は毎年逓減し最終年度は家賃の6分の1もしくは1万円が軽減されることとなる。

表－3 震災一般減額制度「新築住宅」

Table-3 Earthquake disaster general reductions system "newly constructed housing units"

区分 Category	収入月額（円） Income per month (yen)	月額家賃（円）Rent per month (yen)			
		40㎡	50㎡	60㎡	70㎡
I	～123, 000	22, 200	27, 800	33, 300	38, 900
II	～153, 000	27, 000	33, 700	40, 500	47, 200
III	～178, 000	31, 900	39, 900	47, 800	55, 800
IV	～200, 000	36, 800	46, 000	55, 200	64, 400

表－4 震災特別減額制度「新築住宅」

Table-4 Earthquake disaster special reduction system "newly constructed housing units"

区分 Category	収入月額 Income per month (yen)	減額率 reduction rate	月額家賃（円）Rent per month (yen)			
			40㎡	50㎡	60㎡	70㎡
I	～123, 000	70%	6, 600円	8, 300円	9, 900円	11, 600円
II	～153, 000	50%	11, 100円	13, 900円	16, 600円	19, 400円
III	～178, 000	30%	15, 500円	19, 400円	23, 300円	27, 200円
IV	～200, 000	10%	19, 900円	25, 000円	29, 900円	35, 000円

(subsidy) will decrease annually until it reaches only 1/6 of the rent or 10,000 yen.

2．災害公営住宅とグループ入居制度

●震災復興のための公的賃貸住宅

今回の震災復興のために活用された公的賃貸住宅制度は、①公営住宅（市営、県営）、②特定優良賃貸住宅、③住宅・都市整備公団住宅、④再開発系住宅（都市計画事業用受皿住宅等）、⑤改良住宅の５種類である。神戸市住宅復興３か年計画ではこれらの公的賃貸住宅供給主体の総力を結集し、被災市民の住宅確保に全力を挙げることとしている。

それぞれ施策目的が明確で収入や世帯要件等の入居資格も定められているが、今回の震災復興に際しては法律改正や制度改正により入居要件の緩和が図られ②③④および⑤の一部には被災者であれば入居が可能となった。しかし、家賃（入居者負担額）はそれぞれ運営主体により低額化の努力がなされたが、本来制度の制約のもとに決定されるため、必ずしも入居者の収入に応じた家賃（入居者負担額）にはならず、低所得者がこれらの住宅に入居する動きは大きなものではない。具体的には、震災直後から特定優良賃貸住宅の建設・供給は順調であったが、この制度が求める住宅の水準（住戸規模、設備内容）が高く、その結果、当然のこととして家賃は低廉なものとはならず、低所得の被災者の入居を受け入れやすくすることにはならなかった。（後に補助制度の改善により一層の入居者負担額の低減化が図られたが大きく状況を変化させることはできなかった。）また低所得であることに加え、被災者の中には高齢者が多く、更には身障者を含む世帯・母子世帯など居住の確保や住宅そのものに特別の配慮を必要とする世帯も少なくはない。このような被災世帯の住生活の安定のためには公営住宅の供給が最も有効であり、現実にも強く求められた。神戸市において「すまいの復興プラン」の策定を行い、公営住宅の供給戸数の大幅な拡大を図ったことは、こうした状況を端的に示すものである。

●災害公営住宅の計画・設計

供給戸数が膨大であること、早期供用開始が求められていること、居住予定世帯の属性が多様で要求される住戸性能も多様であることなど、災害公営住宅の計画・設計には多くの課題が課された。

◇小規模住宅の大量供給と型別供給

被災世帯には高齢単身世帯を始めに、小規模世帯（少人数世帯）が多く、供給する住宅も小規模なものを多くしている。また居住世帯が特定タイプに片寄ることを避けるために、中・大規模世帯向けの住戸も混在させた「型別供給」を行った。

2. Disaster Restoration Public Housing and the Group Transfer System

●Public Rental Housing for Disaster Recovery

The public rental housing system for achieving earthquake reconstruction consists of five types of housing:

①Public housing (municipal and prefectural)

②Specially designated high-quality rental housing , that is private project with public aid

③Housing and Urban Development Corporation housing

④Redevelopment housing (i.e., housing designed under urban planning projects)

⑤Renovated housing

The Three-Year Housing Reconstruction Plan combines the strength of the major suppliers of public rental housing, and increases the overall ability of victimized city residents to secure housing.

Each measure has a clear purpose, and the entrance qualifications in terms of income and household circumstances have been well defined, but after the earthquake, the entrance qualifications were relaxed by legal and systematic revisions that made it possible for earthquake victims to qualify for entrance. However, efforts by the various housing management organizations to reduce rents (the amount paid by tenants) were made, but since rents were set based on limitations of the original system and not on the income of tenants, and there has not been a large trend of low-income persons moving into these housing units.

For example, the construction of specially designated high-quality rental housing proceeded smoothly immediately after the earthquake, but the high-quality of housing (size of units, amenities) called for by this system required equally high rents that could not be afforded by low-income persons. (Later revisions in the aid structure were designed to further lower the amount to be paid by tenants, but even these did not change the situation significantly.)

Many earthquake victims were either low-income and/or elderly, and many victimized households required special consideration for securing housing because of such challenges as having a handicapped family member or being a single-parent family.

Since public housing is the most effective way to help such households achieve stability in their everyday life, there was a strong demand for such housing facilities. The large increase in the number of public housing units to be supplied that was called for in the Housing Restoration Plan clearly shows the extent of the demand for public housing.

●Planning and Designing Disaster Restoration Public Housing

Numerous issues had to be considered in planning and designing Disaster Restoration Public Housing including the increase in the number of units to be supplied in short period, and the fact that variations in the living situations of prospective tenants would result in variations in the types of housing demanded.

1) Mass supply of small-scale housing and housing supply by type

Since many victimized households consisted of either single elderly adults or of small families, many of the housing units provided were small. To prevent an imbalance in the types of families living in a particular facility, these were interspersed with medium and larger sized units under a system providing type-integrated housing.

2) Development of standard design, and utilization of the Housing and Urban

住戸規模と間取り

ﾀｲﾌﾟ	室数	面積	世帯構成
S型	1DK	40㎡	単身
M	2DK	50	小家族
L	3DK	60	一般世帯
O	4DK	70	多家族

型別比率

S：M：L：O
2：4：3：1

避難所ｱﾝｹｰﾄ 結果

世帯人数	比率%
1又は2	58.7%
3又は4	31.8
5以上	9.5

◇標準設計の採用と住都公団への建設委託

建設コストを削減し、工期を短縮するために標準設計の活用を図った。また再建分を含めて3年間で建設すべき公営住宅の戸数は7,500戸に及び、この大量の工事発注・現場管理を神戸市住宅局だけでこなすのは困難であり、相当部分を住都公団に委託することにした。東部新都心地区における公的住宅の建設は、神戸市営住宅はもちろん兵庫県営住宅も含めすべて住都公団の手により、設計・工事発注・工事監理されている。また、「すまいの復興プラン」により追加された公営住宅は、更に一歩進んで、民間住宅や公団住宅の買い取りや借り上げによる供給に踏み込んでいる。

◇生活者に優しい住宅整備

神戸市では震災前から、「高齢者に優しい住宅整備」をさらに発展させ「すべてのひとに優しい住宅整備」をめざし、設計基準のマニュアル化に取り組んでいた。1998年3月には「神戸の住宅設計基準マニュアル」（KOBE HOUSING DESIGN STANDARD）として公表されたが、今回の災害公営住宅の設計はこれを先取りしたものとなっており、全住宅でバリアフリー化が実現している。また特に身体機能の低下や健康に不安を持つ高齢者のために生活援助員による生活相談や安否確認、緊急通報設備などのサービスのある「シルバーハイツ」を積極的に供給し、居住者の相互支援により安心で充実した生活を送ることができるよう協同施設を整備した「コレクティブハウジング」もモデル的に取り組んでいる。

●災害公営住宅の入居者募集

募集住戸が大量であること、また応募市民が市内外に建設された仮設住宅に居住し市単独の募集では情報の公平で迅速な提供が難しいことなどから、公的賃貸住宅の募集は被災市一斉にかつ一元的に実施された。兵庫県・神戸市などの被災市・住都公団・県市住宅供給公社のすべての公的賃貸住宅供給主体をメンバーとする「災害復興住宅協議会」が結成され、募集事務および募集方法の統一、一元化が図られた。災害公営住宅の募集もこの枠組みのなかで実施された。

◇神戸市災害公営住宅の募集

Development Corporation

A standard housing design was adopted to reduce construction costs and minimize construction time. As many as 7,500 public housing units had to be constructed within three years, including those slated for reconstruction. Since the large number of units needed made it difficult for the City of Kobe Housing Bureau to handle all material orders and site management issues on its own, a portion of the responsibilities were delegated to the Housing and Urban Development Corporation.

The design, construction orders, and construction management for all public housing construction in the new eastern city center, including both municipal and prefectural housing, was supervised by the Housing and Urban Development Corporation. The public housing units added under the Housing Restoration Plan, includes the supply system, that is called public rental housing, through purchases and leases of private housing.

3) Housing amenities for residents

Since even before the earthquake Kobe has aimed to create not only "housing amenities that benefit the elderly," but "housing amenities that benefit everyone," and has created a design standards manual to facilitate this. The Kobe Housing Design Standard manual was published in March 1998.

Disaster Restoration Public Housing units which were designed after the earthquake preceded the manual and included barrier-free features in all housing units. Several Silver Heights communities have been established where living support advisors are available to provide services like daily living support services, health checks, and emergency communication for the elderly who are less functional or who are in fragile health. Model collective housing communities have also been established that allow people to live safer, more fulfilling lives thanks to mutual support among residents.

●Tenant selections for Disaster Restoration Public Housing

Because there were so many units available and because of the difficulty of providing information in an impartial, timely manner on the availability of city units to applicants living in temporary housing facilities both inside and outside of the city, the tenant selection for public rental housing was publicized simultaneously and centrally for all affected cities.

Designed to centralize and unify application activities and selection methods, the Disaster Restoration Public Housing Association was formed of all of the rental public housing suppliers, including governments of the afflicted areas, such as the City of Kobe and Hyogo Prefecture, the Housing and Urban Development Corporation, and the Kobe City and Hyogo Prefecture Housing Corporations. Tenant selections for Disaster Restoration Public Housing were conducted within this framework.

The first round of tenant selections for Kobe City Municipal Housing after the earthquake was held in July 1995. The City of Kobe was originally in charge of these activities, but 19,957 applications were received for 738 available units, resulting in a 27:1 ratio of applications to available units. The first centralized tenant selection held under the prefectural government was held in October 1995, and centralized selections were implemented through the fourth application round(Table-5).

As of September 1998, there were still about 1,400 households in temporary housing that wanted to obtain public housing but that had not yet been selected or had not yet applied. The housing expectations of the remaining temporary housing residents are limited by circumstances such as commuting conditions to school or work. Since there are many such cases that require special considerations, there are limitations to a uniform tenant selection for large numbers of housing units. The City of Kobe's Post-Quake Citizen Support

震災後はじめての募集は、1995 年７月実施された。一元募集事務の調整前であり神戸市単独で行ったが、738 戸の募集に 19,957 世帯の申込みがあり 27 倍もの高倍率となった。県下一斉の一元募集の第１回は 1995 年 10 月に行われ、その後第４回まで一元募集が実施された（表－５参照）。1998 年９月段階では、公営住宅を希望しながら未当選または未応募で仮設住宅に残留している世帯は約 1,400 世帯である。この段階で残された仮設住宅居住者の住宅に対する希望は、通勤や通院等の都合により居住場所が制限されるなど、特別の配慮を必要とするものが多く、大量の住宅を一元的に募集する方法では限界がある。神戸市の生活再建本部では個別の面談による斡旋の取組を始めている。

●グループ入居制度

災害公営住宅の募集に当たっては、様々な工夫が講じられてきた。大きくは、「福祉優先枠」と「仮設世帯優先枠」の設定である。「福祉優先枠」（戸数の３０％）は高齢者・障害者・母子世帯などのいわば被災弱者を優先的に入居させるもので、この考え方は避難所から仮設住宅への移転の際にも採用されたものである。70 歳以上の高齢者のみの世帯・７０歳以上の高齢者と児童または中度以上の障害者を含む世帯、重度障害者のいる世帯を第１順位とし、ハンディキャップの程度に応じて、第５順位まで設定された。「仮設世帯優先枠」は居住環境の厳しい仮設住宅居住の早期解消を促進するため設けられた。1996 年７月の第２次一元募集の 60％枠を皮切りに、その後の一連の募集では県営住宅では 100％まで（神戸市営住宅では最大 80％まで）枠が拡大された。

◇グループ入居制度

高齢者が多数を占めるという居住者の偏りから、仮設住宅入居当初は、仮設住宅団地おけるコミュニティの欠如が指摘されたが、全団地への「ふれあいセンター」の設置やボランティアによる懸命の支援活動によりコミュニティが形成されつつあった。この貴重な人間関係を恒久住宅である災害公営住宅へそのまま移行できないかとの意見が多く出され、これを具体化したものが「グループ入居制度」である。第３次の一元募集で初めて実施された。仮設住宅居住者のみを対象に２～５世帯一グループによる応募を認めたものである。第４次一元募集では対象団地を拡大しさらにグループ入居を促進したが、応募グループは極めて少ないものであった。

Services Head Office has begun to mediate these cases depending on individual circumstances.

●Group Transfer System

Various devices were created to help in the application process for Disaster Restoration Public Housing. The most significant were the establishment of a Welfare Priority Category and a Temporary Housing Household Priority Category. The Welfare Priority Category (30% of units) consisted of vulnerable households such as families with elderly or handicapped persons, or single-parent families.

This classification was also used in transferring people from evacuation shelters to temporary housing facilities. Households comprised only of elderly persons over 70 and households that included infants, elderly persons, or persons with medium to severe handicaps were ranked first. Other households were then assigned a ranking from 2-5 depending on the severity of its hardship.

The Temporary Housing Household Priority Category was established to achieve the rapid elimination of the temporary housing facilities. The occupancy rate for Disaster Restoration Public Housing rose to 60% in the second application round in July 1996, and then rose in successive application rounds to 100% for Hyogo prefectural housing and 80% for Kobe municipal housing.

Due to a disproportionately large number of elderly persons among temporary housing residents, community relations were lacking at the temporary housing facilities when they were first constructed. Communities developed over time, though, with the introduction of community centers at all facilities and the arrival of volunteers offering various support services. Many proposed that these valuable human relationships be maintained at the permanent Disaster Restoration Public Housing facilities, and this goal was achieved through the Group Transfer System, first implemented in the third general application round.

Under this system, joint applications by groups of 2-5 temporary housing resident households were accepted. In the fourth application round, the number of available apartment complexes was increased, increasing the possibilities for group occupancy, but few groups applied.

表－５　災害復興住宅募集の申込み状況と結果（神戸市内分）

Table-5 Condition of application and result of selection of disaster restoration public housing (in Kobe City)

募集年月日 selection day	募集戸数／申込者数 selection units/ applicants	申込倍率 application rate	仮設当選者数 selected people in temporary housing	仮設戸数 temporary housing	備考
95. 7/7 ～7/24	738 戸／ 19, 957人 (0)	27. 0倍	180 人	32, 346戸	市単独募集
〃 10/31 ～ 11/15	1, 199 戸／ 19, 200人 (383)	16. 0倍	471 人	31, 712戸	第１次一元募集
1996. 7/31 ～8/20	4, 195 戸／ 28, 421人 (1, 621)	6. 8 倍	2, 931 人	27, 881戸	第２次一元募集
1997. 2/27 ～3/19	4, 177 戸／ 22, 180人 (1, 023)	5. 3 倍	2, 580 人	24, 761戸	第３次一元募集
1997. 9/26 ～10/28	10, 818戸／ 21, 394人 (3, 363)	2. 0 倍	6, 982 人	21, 927戸	第４次一元募集
1998. 4/24 ～5/15	5, 432 戸／ 12, 588人 (1, 581)	2. 3 倍	2, 536 人	17, 345戸	1998年５月現在
総計 Total	26, 559戸/ 123, 740人 (7, 971)	4. 7 倍	15, 680人	13, 913戸	

（ ）内戸数は兵庫県営住宅

( ) : Public housing by Hyogo pref.

3．災害公営住宅におけるコレクティブハウジング

●災害公営住宅におけるコレクティブハウジング導入の経緯

災害公営住宅の居住予定世帯（すなわち仮設住宅入居者）に高齢者単身世帯あるいは高齢者夫婦世帯が極めて多いのを考慮すると、震災前と同様の公営住宅の供給では居住者の住要求に十分に応えることができないのは明らかである。震災後、早期に大量の住宅を供給しなければならない厳しい状況下ではあったが、神戸市においては居住者ニーズを踏まえた住宅供給とするための種々の取組を模索し、実施してきた。コレクティブハウジングもその一つである。

公営住宅におけるコレクティブハウジングの発想の原点は「地域型仮設住宅」にあった。神戸市における地域型仮設住宅も自立の困難な高齢者の居住・生活の確保に一定の寄与はあったが、芦屋市におけるそれは共用スペースの充実とソフト面におけるサポートが適切であったこともあり、快適な仮設住宅居住を実現できていた。被災高齢者対応としての必要性はもちろんであるが、きたるべき超高齢社会における公営住宅のありかたを考えるさいのモデルとしての取組みとしても有効であることから、地域型仮設住宅の発展形としてのコレクティブハウジングに関し実施を前提とした検討を行うこととした。一方、復興の現場で直接に被災高齢者の支援活動を実践し、被災高齢者の居住・生活問題に直面するなかでコレクティブハウジングの必要性・有効性を提案する動きも生まれていた。1995年９月に第一回のミーティングが行われた石東直子氏（石東・都市環境研究室主宰）による「コレクティブハウジング事業推進応援団」は、多分野からの賛同者を結集しタイムリイで内容豊かな活動を展開しつつあった。

コレクティブハウジング実施のための具体的検討はコレクティブハウジング研究会で行われた。研究会は建設省、住宅・都市整備公団、神戸市住宅供給公社、神戸市および石東氏・小林郁雄氏をメンバーとして構成され、1995 年９月に第１回、その後５回開催された（途中から兵庫県も参加）。公的住宅におけるコレクティブハウジング供給の可能性を追求し、モデルプロジェクトの検討を行った。その後 1996 年には宮西悠司氏を座長に千葉大学の延藤安弘教授や石東直子氏をメンバーとする「真野コレクティブハウジング研究会」を開催し、神戸市の災害公営住宅でのモデルプロジェクトを真野地区で具体的に展開をするための検討を行った。真野地区の住民やまちづくり協議会役員の参加を得てワークショップを実施するなど、計画・設計・管理・すみかた・くらしのイベントなどソフト・ハードにわたる検討は「ｺﾚｸﾃｨﾌﾞﾊｳｼﾞﾝｸﾞ・浜添住宅基本計画」としてまとめられ、事業実施への大きな推進力となった。

●真野ふれあい住宅（コレクティブハウジング浜添）

◇住宅の概要

「真野ふれあい住宅」は神戸市における住民主体のまちづくりの先駆的地区である真野地区の中央部にある。敷地面積 1,214 ㎡、延床面積 2,508 ㎡、RC 造３階建て、戸数は 29 戸、うち 21 戸がシルバーハイツで残りの８戸が一般世帯用住宅となっている。食堂・キッチン・談話室・多目的室・倉庫・トイレなどの協同スペースとしては 200 ㎡があてられている。

◇ワークショップによる計画案

「真野ふれあい住宅」の設計には一般の公営住宅とは違う様々な工夫が凝らさ

3. Collective Housing Arrangements in Disaster Restoration Public Housing Facilities

Since many of the households, who are to move into Disaster Restoration Public Housing (that is, the temporary housing residents) consisted of either elderly couples or single elderly adults, the public housing units like those that had existed before the quake would not adequately meet the needs of the prospective residents. Although the City of Kobe was facing the difficult post-quake challenge of having to provide large quantities of housing in a short period of time, it investigated and implemented several housing options that would meet the needs of its residents. Collective housing was one of these options.

The impetus for the idea of collective housing arrangements in public housing units came from the "local" temporary housing units. Local temporary housing units in Kobe contributed to the maintenance of the lifestyles and residential environments of disabled senior citizens. In Ashiya, they provided special temporary housing for the elderly with common areas and personalized support to their residents, thereby creating a more comfortable temporary living situation.

While such arrangements were necessary for elderly earthquake victims, they also served as effective models of how to manage public housing in a rapidly aging society. Studies are thus being conducted on how to implement collective housing based on the developmental model of the local temporary housing units.

As voluntary aid services for elderly earthquake victims in restored areas are being implemented, and as the struggle to solve their housing and living problems continues, voices have emerged promoting the necessity and efficiency of collective housing. The Collective Housing Promotion Assistance Association held its first meeting in September 1995 led by Ms Ishito. It was a group of collective housing proponents from many different fields that developed timely and meaningful activities in support of collective housing.

Specific studies to implement collective housing were conducted by the Collective Housing Research Association. Comprised of the Ministry of Construction, the Housing and Urban Development Corporation, the Kobe City Housing Corporation, the City of Kobe, as well as Ms Ishito and Mr Kobayashi, the association had its first of six meetings in September 1995 (Hyogo Prefecture also joined the proceedings later). The group examined the possibilities for collective housing arrangements in public housing facilities and explored model projects.

After this, in 1996, the Mano Collective Housing Research Association chaired by Mr Miyanishi was formed, and included such members as Professor Endou of Chiba University and Ms Ishito. This group conducted feasibility studies on developing a model project within the emergency temporary housing facilities in Kobe in the Mano area. Workshops were held for residents and community development association members of the Mano area, and studies on the logistical and social aspects of the community such as planning, design, management, living arrangements, and local events were conducted. The results of these studies were compiled into the Hamazoe Community Collective Housing Plan, which is specific in this area, and served as the driving force for implementing new activities.

●Mano Interactive Housing (Collective Housing Hamazoe)

The Mano Interactive Housing complex, which is the first public collective housing of Kobe, lies in the heart of Kobe's Mano district, one of the city's

れている。低層で分節化した建物形態は真野地区の下町の雰囲気に溶け込んだものであり、溜まり場（道ばたで数人が話をできる空間）を持つ南側廊下は震災で消失した長屋街区における路地を再現しようとするものである。これらの設計のアイディアは真野地区の仮設住宅入居者やまちづくり協議会役員などによるワークショップによるものも多い。真野ふれあい住宅は災害公営住宅であり入居者は公募で決められるが、現行制度上は設計前から入居者を確定することができないため「疑似入居者」によるワークショップとなったが、延藤教授の巧みなリードと真野まちづくりの伝統の力があいまって、多くの成果を挙げた。

◇グループ入居制度の導入

コレクティブハウジングの運営をスムーズに行うためには入居者のチームワークの良さが不可欠である。公募に当たってはコレクティブハウジング事業推進応援団の協力により仮設住宅団地を訪問説明し、コレクティブハウジングの趣旨・特殊性の理解の徹底を図るとともに、仮設住宅で育まれた良き近隣関係をコレクティブハウジングでの生活に活かすためにグループ入居制度を導入した。1997年2月27日から入居者の公募が実施された。29戸に対して68名の応募があり、倍率は2.3　倍である。グループの応募は5グループ24名であった。ＰＲ期間の短さもあってか応募倍率は高くはない。抽選の結果定まった、入居予定者の年齢は、60歳以上が70％、70歳以上が48％、最高齢者は男性が89歳、女性は87歳であった。入居は 1998 年1月からでありそれまでの期間を利用して入居前ワークショップを実施した。茶話会、壁新聞づくりから始まり協同生活のルールづくり、協同スペースで利用する備品の決定などのべ7回の入居前の集いは公営住宅では初めての取組である。

●コレクティブハウジングの展開

現在神戸市を含む被災地でのコレクティブハウジングは兵庫県営住宅で7団地－232　戸、神戸市営住宅1団地－29戸である。入居後の生活については、必ずしもコレクティブハウジングの特性を十分活用したものになっているとは言いがたい部分もあるが、取組は始まったばかりである。コレクティブハウジングが日本の都市居住を豊かなものにするための道具となりうるか、判断をするためには今しばらく時間が必要である。

most advanced areas in terms of resident-led community development. With a site area of 1,214㎡ and a floor area of 2,508㎡, the complex is a 3-story reinforced concrete structure with 29 living units with social service called LSA. Of these, 21 are designated for senior citizens and 8 for other households. The 200㎡ of common space in the complex is used for dining rooms, kitchens, sitting rooms, living rooms, storage space, and restroom.

The Mano Interactive Housing complex offers several design features that distinguish it from standard public housing. The low-rise partitioned structure of the building fits in well with the overall atmosphere of the Mano district of mixed land use area with high density. Its southern lane, with places along the roadside where people can gather and talk, is an attempted recreation of the lanes in the old wooden tenement housing districts that served as fire-breaks during the earthquake. Many of these design ideas were suggested by Mano temporary housing residents or community development association members at the workshops held on collective housing.

Since the Mano Interactive Housing complex is a Disaster Restoration Public Housing facility, its residents were chosen by public application. However, since the law prohibited the final selection of residents before the complex was designed, workshops could only be held among "prospective residents". Still, thanks to the skilled leadership of Prof. Endou and the strength of tradition in Mano community development, these workshops were quite fruitful.

●Introduction of a group transfer system

Strong teamwork among residents is essential for collective housing facilities to run smoothly. During the public application process, representatives of the Collective Housing Promotion Assistance Association visited temporary housing facilities to fully explain the purposes and unique characteristics of collective living, and introduced a group transfer system so that relationships that had sprouted among neighbors at temporary housing facilities could be nurtured and maintained in collective housing situations.

Applications for residency were accepted as of February 27, 1997. Sixty-eight applications were received for the 29 units, resulting in a 2.3:1 ratio of applications to available units. There were five group applications consisting of a total of 24 individuals. The application rate was not as high as expected, perhaps because the complex was not publicized very heavily. After final selections were made, 70% of the prospective residents were over 60 years of age, and 48% were over 70. The oldest residents were 89 (male) and 87 (female). Since the complex could not be occupied until January 1998, pre-occupancy workshops were held in the time leading up to the occupancy date. At the seven pre-occupancy gatherings, the first of their kind to be held at a public housing facility, prospective tenants met to chat and have tea together, to create a newsletter, to establish rules for community living, and to decide on the furnishings needed for the common areas.

Currently in the disaster stricken region, collective housing has been instituted at seven Hyogo prefectural public housing complexes (232 units) and at one Kobe municipal public housing facility (29 units). While some of these complexes can certainly be said to be taking advantage of the collective housing lifestyle for which they were designed, the experiment has only just gotten underway. It will take some time before it will be possible to evaluate whether collective housing will be a useful tool for improving urban living in Japan.

4．シルバーハウジングとＬＳＡ（LIFE SUPPORT ADVISER）

●シルバーハウジング制度の概要

「ｼﾙﾊﾞｰﾊｳｼﾞﾝｸﾞ・ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ制度」は 1987 年度に建設省・厚生省により創設されたものであり、「住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者が地域社会の中で自立して安全で快適な生活を営むことができるように、ハード・ソフト両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅をモデル的に供給する。」ものである。具体的には、①緊急通報システムや手すり、開閉の容易な引き戸、団らん室等の設備、②安否確認や情報提供、24 時間常駐の生活相談員（LSA）の配置等の基本サービス、③デイケアセンター等の併設施設による給食・入浴サービス等の選択サービス　を特色として挙げることができる。震災前、神戸市においては兵庫区内にｼﾙﾊﾞｰﾊｲﾂ 菊水を 1987 年に建設し、その後 1994 年までの間に、８団地 274　戸の供給を行っていた。

●ＬＳＡ

シルバーハウジングでは 10 ～ 30 戸に一人の LSA　が配置され、必要に応じて「生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時の対応等」を行う。シルバーハウジングの基本要素は老後の在宅生活を支援する「安心」づくりであるが、それに加え、主体的・能動的な生活を営むことができる「いきがい」づくりも重要な要素であるとされ、その実現のための重要な役割が LSA　にもとめられシルバーハウジングの是非を決定するキーパーソンである。LSA　の対応のシステムとしては「常駐型」・「派遣型」・「巡回型」の３つがある。「常駐型」は原型であり、標準型である。「派遣型」・「巡回型」は LSA 用の住宅を整備する必要がなく事業運営上のメリットがあり、また入居高齢者と LSA　の関係をある程度ビジネスライクなものにできる新しいタイプである。

●復興住宅におけるシルバーハウジングの展開

被災市民の中には極めて高齢者が多く、復興住宅においては格段の高齢者対応が求められていた。公営住宅の建設に当たってはシルバーハウジングの全面的な展開が検討され、兵庫県、被災市により積極的に実施された。神戸市においては、災害公営住宅の建設のなかで 15 団地－ 1,111　戸の供給を行った。ハードの整備は順調に進んだが、ソフトの要である併設福祉施設の整備や LSA　の確保は簡単ではなく、「福祉施設隣接・近接型」や「LSA　派遣型」を活用した。「福祉施設隣接・近接型」は隣接・近接する福祉施設により生活支援サービスや緊急時の対応を行うものであり、「LSA　派遣型」は、昼間は団地内に LSA　を派遣し支援業務を行い、夜間は民間セキュリティにより緊急時の対応を行うものである。

●緊急自動通報装置の設置

シルバーハウジング以外においても、災害公営住宅には高齢居住者が多く、特に単身高齢者や高齢者のみの世帯が入居する可能性が高い小規模住戸については、入居者の安心・安全のため緊急自動通報装置を設置している。この装置は、緊急時に非常用押しボタンを押すことにより、あらかじめ登録してある親戚や知人宅に電話回線を通じて緊急事態発生の通報がなされるものである。逐次、設置戸数を増やし、約 6,300 戸の住宅に設置される予定である。

4. Silver Housing and Life Support Advisors (LSA)

Silver Housing System

The Silver Housing Project System was established by the Ministry of Construction and the Ministry of Health and Welfare in 1987 to "to integrate housing measures and welfare policies so as to provide models of housing whose physical and social structures are built in consideration of the special needs of the elderly so that senior citizens can maintain independent, safe, and comfortable lifestyles within their local communities." Specifically this means installing emergency communication systems, handrails, and doors that are easy to open and close in housing units, as well as providing common rooms, safety checks, information services, 24-hour living support advisor services, and optional dining and bathing services at communal day care center facilities. At Silver Heights Kikusui constructed in Kobe's Hyogo Ward in 1987, there were 274 units in 8 complexes available from the time of its construction until 1994.

Living Support Advisors (LSA)

One LSA is on duty for every 10-30 Silver Housing units to provide "living advice and consultation services, safety checks, short-term housecleaning assistance, and emergency care" as needed. While one of the primary purposes of Silver Housing is to provide senior citizens with a sense of security, another is to help them be more active so that they can live more independent and functional lifestyles. The important role of making this happen is assigned to the LSAs, key personnel on whom the success of Silver Housing facilities rests. The LSA care system is composed of three categories of care: On-site, dispatched, and roaming. The on-site LSAs comprise the basic, most standard group of caregivers. The dispatched and roaming LSAs are new categories of caregivers who have a somewhat professional relationship with elderly residents and who can manage projects that do not require full-time LSAs.

Development of Silver Housing in Disaster Restoration Public Housing

The large number of senior citizens counted among the earthquake victims requires that restoration housing be able to meet the needs of the elderly. As public housing has been constructed, the overall development of Silver Housing has been examined and implemented in Hyogo Prefecture and the stricken cities. Of the Disaster Restoration Public Housing units provided in Kobe, 15 complexes of 1,111 units are Silver Housing units. Although the physical features of these complexes have been improved over time, the installation of common-use welfare facilities and the procurement of LSA personnel is rather difficult. Thus, they are combining the advantages of having welfare facilities nearby with dispatch LSA services. Living assistance services and emergency care are provided from nearby welfare facilities, while LSA dispatch caregivers visit complexes to provide assistance during the day (private security personnel provide emergency care at night).

Installation of Emergency Automatic Communication Devices

Since there are many senior citizens living in non-Silver Housing designated Disaster Restoration Public Housing units, emergency automatic communication devices are being installed in the small housing units that tend to be occupied by single elderly adults or elderly couples so that residents can be safer and more secure. These devices have an emergency button that, when pressed, uses telephone lines to inform a pre-registered relative or neighbor of an emergency. The number of homes in which these devices are being installed is increasing, and is expected to reach approximately 6,300 housing units.

5．神戸復興住宅メッセ

市民による住宅の自力再建を総合的に支援するための組織である。活動内容は、住宅に関する一般的な情報の提供はもちろん、敷地に合わせた住宅モデルプランの提示、住宅メーカー・工務店の紹介まで幅広い。土地や建物に関する法律上の相談やマンションや賃貸住宅の建設などの土地活用のアドバイスなども行った。建設省・住宅金融公庫の後援のもとに神戸市住宅供給公社と神戸市が共催し、民間のハウスメーカーや工務店、設計事務所、コンサルタントなど住宅の再建やまちづくりに関するあらゆるセクターの力を結集した取組である。震災直後から始まった市民の住宅復興活動をタイムリーに支援・誘発した。「復興住宅メッセ」は震災２か月後の 1995 年３月 17 日に公表された神戸市震災復興住宅整備緊急３か年計画（案）の中で「まちづくりと連携した住宅整備」に関する施策の一つとして次のように提案された。

－復興住宅メッセ（仮称）の開催

神戸市住宅供給公社の主催により、耐震・耐火等の防災すまいづくりや、協調建て替えをテーマとした住宅情報拠点を設置する。そこで、必要な計上の相談を行うとともに、市民と地元工務店、住宅メーカー、民間ディベロッパー等との住宅建設に関する契約システムを整備する。

◉神戸復興住宅メッセの概要

(1)主催団体　神戸市住宅供給公社・神戸市

(2)開設期間　1995 年６月 22 日～ 1998 年３月 31 日

(3)会場別業務内容

会場（開設日）	業務内容	来場者数
第一会場 「復興住宅メッセ」 (1995.6.22)	・公的な住宅情報の提供 ・建築、法律、税金、融資等の専門相談 ・建築設計相談 ・賃貸住宅経営等の土地活用相談 ・建築物共同化、協調化等のコーディネート	19,697 人 ('98.2) 17,324 人
第二会場「いきいき下町ﾒｯｾ」(1995.11.17)	間口狭小敷地に対応した都市型住宅展示場「新しい下町づくりへのモデル提案」	9,953 人
第三会場「ｲﾝﾀｰﾅｼｮﾅﾙ ﾊｳｼﾞﾝｸﾞﾒｯｾ」 (1995.9.23)	輸入住宅総合相談	859 人
新長田会場('96.9)	地域に密着した住宅再建やまちづくりの相談	

5. Kobe Housing Exposition

The Kobe Housing Exposition was established by the City of Kobe to help people rebuild their homes. Its activities range from the provision of general housing information, to drawing up model housing plans that match certain site specifications, and introducing individuals to housing manufacturers and contracting firms. Other activities include consultation services on legal issues relating to land and structures and advisement on using land for apartment buildings or other rental housing. Co-sponsored by the Kobe City Housing Corporation and the City of Kobe, with the support of the Ministry of Construction and the Housing Loan Corporation, the organization has gathered the strength of all the sectors involved in housing reconstruction and community development such as private housing manufacturing, contracting, design, and consulting.

The exposition has provided timely help and advice on private housing reconstruction activities since immediately after the earthquake. Established as one of the measures for providing "residential reconstruction that is fully linked to commercial reconstruction" that was included in the Emergency Three-Year Plan for Housing Reconstruction, the Kobe Housing Exposition was designed as follows:

Sponsored by the Kobe City Housing Corporation, the Kobe Housing Exposition was established as a center for housing information where the public could obtain information on building more earthquake-resistant and fire-resistant homes and on collaborative reconstruction of damaged structures. Consultation services on building design was also available, and a system was established to help the public settle housing construction contracts with local contractors, housing manufacturers, and private developers.

●Kobe Housing Exposition

(1) Organizer: Kobe City Housing Corporation
(2) Term: June 22, 1995 - March 31, 1998
(3) Services available by site

●Achievements

1) Low-Rise Housing Section

According to totals calculated at the end of September 1997, 15,859 consultations took place at the housing manufacturers' booths, from which 708 contracts were settled. The exhibition hall, showroom, and the housing manufacturers' consulting booths where the public could discuss their particular circumstances and could actually experience showcased housing types were successful as anticipated, as were the general consultation services offered for discussing financing, legal, and tax issues. Teams of architects and CAD operators created original plans based on detailed discussions with visitors, and of 1,387 consultations that took place under the Homebuild Assistance System for linking construction to local contracting firms, 32 contracts were concluded.

2) Multi-family Housing Section

As of March 1998, this section had been consulted on 609 cases. Of the 113 cases in which land use plans, that introduced what kind of multi-family housing project could be available on the owned land, were drafted, and 40 plans were finalized. Condominium building plans accounted for about half of

(4)活動成果

①低層住宅部門

1997 年９月末時点での集計結果によると、協賛住宅メーカーの相談ブースでの相談件数は 15,859 件で成約件数は 708　件である。市民が具体的に相談・体感できる住宅展示場・ショールーム・メーカー相談ブースがうまく機能し、また融資・法律・税務などの総合的相談業務サービスによる相乗効果もあり、所期の成果を挙げた。また建築士や CAD オペレーターのチームが相談者と細かい打合せの上オリジナルプランを作成し、建築を地域の工務店に繋ぐ「ホームビルド・アシスト・システム」での相談件数は 1,387　件、請負契約に至ったのは 32 件となっている。

②集合住宅部門

1998 年３月時点での相談件数は 609　件、そのうち土地活用企画の提案をおこなったものが 113 件、提案企画の成立が 40 件である。マンション建設事業（289 件）が相談の半数を占め、共同建て替え事業（38 件）・マンション建て替え事業（18 件）の分野でも一定の役割を果たしている。

③街区コーディネート部門

1998 年２月時点での相談件数は 79 件、そのうち企画提案数は 29 件で事業化したものが８件である。「灘南通５丁目共同建て替え計画」はメッセ開設と同時に支援を開始したものであり、わずか３件の共同化という小粒なものであるが、メッセの実力を世に知らしめるものとなった。そのほかの活動内容としては、味泥地区・東川崎地区などのまちづくり協議会活動の支援や区画整理事業の換地計画策定への協力、地域に出向いての相談会や勉強会の開催など多岐にわたるものであった。

メッセ開設後、時間の経過とともに各会場への来場者は減ってきたが、一方では地域に出向いての活動の重要性が高まってきた。メッセの活動も「鷹取東モデルハウスのオープン」や「六甲道駅復興まつり住宅相談会」など地域に密着したものがウエイトを増すことになった。

●復興住宅メッセの評価と今後の展開

神戸市役所に至近の国有地を震災後３年間の期限付きで借り受けて開催したため、当初からメッセの開設期間は３年間と決まっていた。メッセに参加した民間企業にも３年間だけということでがんばっていただいた。開設当初は「被災市民の住宅復興に関するニーズに十分応えることができるだろうか。」の不安のなかで、なかば手探りの状態で活動してきたが、活動を終えた現在ではメッセの成果を評価する声も少なくはない。むしろ、３年を経過した今でも被災市街地に空き地が多く残る現状から、空き地に住宅が再建され、神戸の真の復興がなされるためには、今こそ「復興住宅メッセ」が果たしてきた役割が求められているともいえる。メッセの新長田会場は今「住宅再建相談所」と呼び名を変えて活動を続けている。ただし、運営は神戸市住宅供給公社であり資金も国・神戸市・基金の公的資金による公的機関である。本来のメッセが持っていた公民あらゆるセクターによる総合的な取組として展開されることが熱望される。

the cases (289), while collaborative reconstruction (38) and condominium reconstruction (18) accounted for many others.

3) Block Coordination Section

As of February 1998, this section had been consulted on 79 cases. Of the 29 cases in which plans were drafted, 8 plans were implemented. The collaborative reconstruction plan for Nada Minami Doori 5-Chome began receiving support at the same time the exposition opened, and although this was a relatively small example of a collaborative effort by only three parties, it served to show the achievements of the exposition to people around the world.

This section performed various services, ranging from support for community development association activities in areas such as Midoro and Higashi Kawasaki, to cooperation on replotting plan for land readjustment projects and the organization of local consultation sessions and study meetings.

After the exposition opened, the number of visitors to the sites declined over time, but the importance of events held in various local communities grew. Exposition activities, as well as locally integrated events, such as the Takatori Higashi Model House Opening and the Rokkomichi Station Reconstruction Festival Housing Meeting, grew increasingly important.

Since the exposition was held at a property near Kobe City Hall that was leased for a three year period from the national government, the length of the exposition was limited from the outset to a three year term. The private companies that participated in the exposition worked hard to achieve results in this short time. Since the exposition had opened amidst concerns over whether the needs of earthquake victims for housing reconstruction could be adequately met, the success of the exposition was less than certain.

Now that it is over, however, many are applauding the results that were achieved. In order for housing to be reconstructed on the many empty lots that remain in the stricken downtown areas, and for true recovery in Kobe to be achieved, it is now, three years after the quake, that an organization that can play the role formerly played by the Kobe Housing Exposition is most needed.

The exposition's Shin-Nagata site is continuing its activities under a new name, the Housing Reconstruction Consultation Center. Now, however, it is a public organization managed by the Kobe City Housing Corporation and funded by public funds from the national government and the City of Kobe. It is sincerely hoped that it will develop into an organization that utilizes both public and private sector resources, as did the Kobe Housing Exposition.

6．住宅供給の偏在

●住宅再建の状況

住宅再建は被災市街地で一様ではなく、地域により大きく状況を異にしている。市民による自力再建や民間業者による住宅建設、さらには公営住宅などの公的賃貸住宅の建設も、地域における需要と供給にギャップを生じており様々な課題をもたらしている。特に災害公営住宅に関しては仮設住宅居住者が望む地域での建設が十分でないことから「ミスマッチ」と批判する声が少なくない。

●住宅着工統計にみる再建

神戸市内各区別の地震による滅失戸数と再建戸数は表－６の通りである。基盤が整備され住宅立地としてのポテンシャルも高い被災市街地東部での建設が活発であり、既に滅失戸数を大きく上回る戸数の住宅が供給されている。戸数の点からだけ見れば市街地東部での住宅の復興は終わったと言えるが、供給過剰による民間賃貸住宅の空き家の発生や分譲マンションの売れ残りなど、折からの経済不況と相まって深刻な問題を露呈しつつある。一方、被災市街地西部では全般的に住宅建設が低調であり、長田区における住宅復興率は57.3％にとどまっている。原因はいくつかあるが、被災の程度の大きい地域で広範囲に土地区画整理事業や再開発事業が進行中であり、建築着工までの前段階の調整に時間を要していること、基盤未整備の密集地域では建築基準法上の基準クリアーが困難で再建ができない零細宅地が多いこと、そもそも被災高齢者には資金や再建意欲が欠けていることなどが大きな原因と考えられている。被災市街地西部での市民による住宅再建を活発化するためには、建築基準法の柔軟な運用などの規制緩和や使いやすい融資制度、さらには再建にいたるまでのあらゆる障害を被災高齢市民と一緒になってのりこえる役割を果たすコーディネーターの派遣制度などの、多面的でかつ手厚い支援制度の整備が必要である。

表－６　神戸市における区別の住宅復興状況（1998年４月現在）
Table-6 Condition of housing reconstruction by district in Kobe City
(3 years after)

	東灘区 Higashi Nada ward	灘　区 Nada ward	中央区 Chuo ward	兵庫区 Hyogo ward	長田区 Nagata ward	須磨区 Suma ward	垂水区 Tarumi ward	市全体 Kobe City
滅失戸数 Destroyed units	16, 174	10, 050	5, 964	7, 984	23, 301	10, 761	3, 094	79, 283
着工累計 amount of construction starts	23, 231	17, 848	13, 720	12, 401	13, 355	9, 543	8, 882	121, 736
復興率 reconstruction rate	143. 6 %	177. 6 %	230. 0 %	155. 3 %	57. 3 %	88. 7 %	287. 1 %	153. 5 %

（滅失戸数には公営住宅を含まない）
(Destroyed units don't include public housing.)

6. Maldistribution of Housing

Housing reconstruction does not follow a fixed pattern in the earthquake damaged areas, but rather differs greatly by region. A seriously problematic gap is emerging between supply and demand for housing, whether constructed independently by individuals, by the private sector, or by public rental housing suppliers. Since there are not enough units of Disaster Restoration Public Housing, in particular, being constructed in the areas to which temporary housing residents want to move, many are complaining of mismatched supply and demand.

Table shows the number of buildings destroyed by the earthquake and the number of reconstructed buildings, which include both private and public housing. Active construction is taking place in the eastern areas, which have a good infrastructure and high potential for residential development, and the number of housing units being constructed is approaching the number of units that were originally destroyed. The number of constructed housing units alone might suggest that housing reconstruction in these areas has been completed, but serious problems associated with the current economic recession have appeared, as suggested by the appearance of vacant private rental units and unsold condominiums resulting from an excess housing supply.

In the western areas, however, overall housing construction is sluggish, with Nagata Ward showing a housing construction rate of only 57.3%. There are several reasons for this, but one is that land readjustment projects and redevelopment projects are in progress across a wide area that sustained major damage, and the preliminary steps required before construction starts take time to complete. Another is that, in high-density regions, the road condition is in adequate and there are a lot of extremely small plots of land on which buildings cannot be reconstructed because of difficulties in complying with the current Standard Building Law.

Besides, elderly earthquake victims often lack the resources and/or the desire to reconstruct. (The western areas have more low-income and elderly residents.) To stimulate housing reconstruction in the western downtown region among residents there, generous aid structures must be implemented. These should include the relaxation of regulations allowing for the Building Standard Law to be more flexibly applied, an easily accessible financing system, and a system of coordinators who can act as advocates of elderly earthquake victims until their reconstruction efforts are completed.

◎Availability of Disaster Restoration Public Housing

Table shows the supply of low-cost public rental housing, such as Disaster Restoration Public Housing, by ward. The supply is inadequate in the western part of the city where the damage to *nagaya* and *mokuchin* was especially severe, and the application rate is high. The gap between the supply and demand in particular locations (the "mismatch") was anticipated to some extent in the Three-Year Housing Reconstruction Plan.

Since such large quantities of public rental housing would be needed three years after the quake, there was no choice but to acquire amount of suitable land in the established outlying areas in which the acquisition of land immediately after the quake had been relatively easy. Originally there was little land available in the damaged areas for housing construction of sizable multiple family housing complexes. This fact, together with unanticipated hurdles like the need to dispose of debris from collapsed structures and the changing shape of the land caused by earthquake tremors, limited the speed with which usable land could be obtained. This affect the west side more than

●災害公営住宅の供給状況

災害公営住宅等の低家賃公的賃貸住宅の各区別の供給状況は表－７のとおりである。今回、長屋・木賃の被災の特に著しかった西部市街地での供給は十分とは言えず、応募倍率も高い。供給と需要の立地上のギャップ（「ミスマッチ」といわれている。）は、ある程度は神戸市の住宅復興３か年計画においては予測されていたところではある。震災後３か年で大量の公的賃貸住宅を供給する必要性から、震災直後においては土地の取得が比較的容易な既成市街地外に一定量の適地を求めるざるを得なかったからである。被災市街地には本来、ある程度の規模の集合住宅建設適地が少なかったうえ、倒壊建築物の瓦礫の処理や地振動による土地の変形など予想を超えた障害の山積により、早期の用地取得に限界もあった。

日時の経過とともにミスマッチを解消するための努力が積み重ねられた。公団住宅や民間住宅の借り上げや買い取りによる公営住宅供給は被災市街地内を中心に行われた。ＪＲ鷹取工場の移転跡地はあらたに区画整理事業の区域に編入され、基盤の整備と合わせた住宅の建設が進められている。震災後３年半が経過した時点で、市営住宅に入居を希望しながらかなわないまま仮設住宅で生活している被災世帯は約 1,400 世帯である。「ミスマッチは解消された。」ということはできないが、時間の経過に伴い新たに発生した空き家公営住宅も活用しながら、一刻も早い仮設住宅の解消に懸命の努力が続けられている。

表－７　神戸市における災害復興公営住宅の建設戸数および募集倍率

Table-7 Number of constructed units and application rate of disaster restoration public housing in Kobe

区 Ward	災害復興公営住宅建設戸数 Disaster restoration public housing construction units			応募倍率 application rate		長屋木賃減失戸数 Destroyed units of Nagaya and Mokuchin
	市営住宅 Kobe City	県営住宅 Hyogo pref.	計 Total	'95/10	'97/9	
東灘 Higashi nada	1, 585 (161)	238 (88)	1, 823 (249)	6. 4 倍	6. 7倍	3, 402戸
灘 Nada	1, 253 (217)	729 (379)	1, 982 (596)	80. 4	2. 8	4, 124
中央 Chuo	1, 230 (631)	1, 694 (751)	2, 924 (1, 382)	29. 7	2. 9	1, 568
兵庫 Hyogo	1, 238 (718)	764 (538)	2, 002 (1, 256)	23. 1	7. 5	3, 181
長田 Nagata	1, 591 (1, 016)	343 (221)	1, 934 (1, 237)	30. 2	3. 9	11, 711
須磨 Suma	1, 135 (513)	636 (547)	1, 771 (1, 060)	29. 9	2. 7	4, 958
垂水 Tarumi	2, 197	462 (268)	2, 659 (268)	7. 3	0. 5	1, 131
西 Nishi	1, 564	435	1, 999	3. 4	1. 0	154
北 Kita	786	367 (217)	1, 153 (217)	2. 5	1. 9	413
計 Total	12, 579 (3, 256)	5, 668 (3, 009)	18, 247 (6, 265)	19. 4	2. 4	30, 642

（ ）内戸数は「借り上げ」戸数
( ): Units of "lease public housing".

the east side.

Over time, more and more efforts were made to eliminate the "mismatch". Public housing was provided in the disaster stricken areas through rentals and purchases of semi-public and private housing. The new site of the JR Takatori yard is being targeted to undergo land readjustment, and the construction of housing and infrastructure are under way.

Three and a half years after the earthquake, there are still approximately 1,400 temporary housing resident households hoping to move into public housing facilities. Although this does not mean that the "mismatch" has been eliminated, diligent efforts are being made to utilize vacant public housing units as they become available over time and to rapidly eliminate temporary housing facilities.

7．長屋・木賃・文化住宅（低質老朽木造賃貸住宅）

●生成の経緯と果たしてきた役割

明治から大正、昭和を通じ日本の近代化の過程で発生した大都市への人口流入の受け皿住宅として長屋・木賃・文化住宅は建設された。もっぱら若年層や勤労者世帯が、持ち家を取得するか、あるいはより居住環境の良好な賃貸住宅へ住み替えるまでの短期的居住施設として活用されてきた。近年の居住者には、地場産業従事者などの居住立地限定層が子育てを終えそのまま住みつづけ高齢化した、高齢者夫婦や単身高齢者、アジアを中心とする外国からの留学生、その他何らかの理由により公営住宅への入居が困難な人達が増加し、軽便な居住施設として存続するなかで、建て替えられることも少なく老朽化の度を深めている。またこれらの住宅は都心に近いという立地上の優位性を保ちつつも、接続する道路が狭小であるなどの外部空間が貧弱であること、広範囲に連担して存在することからくる住環境上の課題を有することにより、インナーシティ問題の原因の一つとして位置づけられ、早期の改善・更新が求められていた。

神戸市におけるこれらの住宅の特徴は、供給単位が比較的小規模であること、即ち大地主による不動産経営事業としての大量供給ではなく、零細土地所有者による副業としての賃貸住宅供給であったことである。また長屋においては時間の推移のなかで占有者による建物あるいは底地の買い取りがモザイク状に進展し、現在では極めて複雑な権利関係を呈するにいたっている。

●地震による被災の状況と引き起こされた課題

今回大きな被害のあった木賃密集地域（長屋・木賃・文化住宅が連担し密集する地域）の多くは、第２次世界大戦の空襲による焼失をを免れ、戦災復興土地区画整理事業の対象とならなかった地域であると言える。老朽化した建物は多数倒壊し、道路空間の貧弱さは発生した火災の急速な延焼を助長した。住むところをなくした居住者には高齢者をはじめとする低所得で自力での住宅確保が困難な人

表－８　神戸市における住宅タイプ別の再建状況（1997年12月現在）
Table-8 Condition of reconstruction by housing type in Kobe（2 years after)

上段－滅失戸数　中段－再建戸数　下段－再建率
up-Destroyed units　center-reconstruction units　down-reconstruction rate

区 Ward	戸建て住宅 Detatched house	長屋・木賃 Nagaya・Mokuchin	マンション apartment	併用住宅 House conbined with other use
東部市街地	14, 445戸	9, 094戸	3, 995戸	3, 842戸
（東灘、灘、中央区）	11, 743戸	1, 681戸	28, 761戸	9, 124戸
Eastern urban area (Higasinada, Nada, Chuo)	81. 3%	18. 5%	719. 9%	237. 5%
西部市街地	13, 521戸	19, 850戸	2, 135戸	6, 683戸
（兵庫、長田、須磨区）	9, 557戸	1, 628戸	15, 098戸	5, 019戸
Western urban area (Hyogo, Nagata, Suma)	70. 7%	8. 2%	707. 2%	75. 1%
北部市街地	2, 652戸	1, 698戸	496戸	93戸
（垂水、北、西区）	12, 120戸	904戸	13, 546戸	1, 062戸
Northern urban area (Tarumi, Kita, Nisi)	457. 0%	53. 2%	2731. 0%	1141. 9%

7. Nagaya(row-house), Mokuchin(low-rise apartment house), and Bunka Jutaku(wooden tow-story multi-family housing)

(Various types of low-quality dilapidated wooden rental housing)

Nagaya, Mokuchin, and Bunka jutaku were constructed to accommodate the population migration into the large cities that accompanied Japan's modernization throughout the Meiji, Taisho, and Showa eras. They were used as short term residential facilities for young people and laborers while they decided on the purchase of a home or until they could move to better quality rental housing in a residential neighborhood.

Current residents are people whose occupations in local industries limited their living options, and who stayed and grew old there even after raising their children. In general, there is an increasing number of people living there who for various reasons are having trouble moving into public housing facilities. These include elderly couples, elderly single adults, and foreign exchange students from other Asian nations. Although these houses are in prime locations near the city center, they are rarely renovated and are becoming increasingly dilapidated, because they have poor external features, such as narrow connecting roads, and the landowners are getting old and poor in finance.

Typically these houses in Kobe are in relatively small units; that is, they are not massive complexes whose real estate is managed by large landowners, but are rental units that are managed on the side by a small landowner. Over time, sales of tenement buildings or land by their owners have created a mosaical pattern of property ownership resulting in extremely complex rights relationships today.

Many of the dilapidated areas that sustained the most damage in the earthquake were areas that were left unharmed by the air raids of World War II, and thus left untouched by postwar restoration land readjustment projects. Many of the dilapidated buildings collapsed, and the narrow roadways caused fires to spread rapidly. Most of those who lost their homes were senior citizens and low-income citizens who have had difficulty securing housing on their own, creating a need for large quantities of low-rent housing facilities. Numerous people have rebuilt their homes independently, but there have also been many who have given up on their reconstruction plans because narrow roads and small plots of land have made it impossible for them to rebuild in compliance with the current Building Standard Law.

Among the areas of the city with high concentrations of old wooden homes, regions like Nagata South, Shiojiri North, Midoro, and Fukae had been targeted by Densely Concentrated Residential Area Improvement Projects managed by the City of Kobe since before the earthquake. A project had been underway in Nagata South since 1990, but real progress had not been made on it without strong legal backing

Land readjustment projects were implemented after earthquake in Misuga and Shin Nagata Station areas, which were among those most densely concentrated city areas that were the hardest hit in the earthquake. In these areas, projects were accompanied by the installation of roads and parks, and some buildings were converted into joint use buildings through the conglomeration of small plots of land. These measures would help prevent a reemergence of the densely concentrated dilapidated areas of the past. Densely Concentrated Residential City Center Improvement Projects have been widely promoted in the remainder of such areas. Construction is once again underway in the Nagata East and Minatogawa-cho East areas which were newly

●被災木賃密集市街地の整備

被災の大きな木賃密集市街地のうち、長田南部地区・尻池北部地区・味泥地区・深江地区などは震災前から神戸市により「密集住宅市街地整備促進事業」による整備が進められていた地区である。長田南部地区は 1990 年からの事業着手であるが、事業が強制力を持った法定事業ではないこと、もともと権利関係の輻輳した地区での建て替え事業は困難が大きいこと、建て替えによる開発利益が少なく事業のメリットが少ないことなどにより、殆ど事業は進展していない状況であった。震災後特に大きく被災した木賃密集市街地のうち御菅地区、新長田駅周辺地区では土地区画整理事業が実施されることになった。これらの地区では事業の実施に伴い道路・公園も整備され、一部のブロックでは狭小敷地の集約化により共同ビル化が行われ、木賃密集市街地の再生が防がれることになる。残りの被災木賃密集市街地では「密集住宅市街地整備促進事業」の強力な推進が課題となっている。震災後あらたに事業の指定をうけた長田東部地区、湊川町東部地区で整備が進みつつあるが、「密集住宅市街地整備促進事業実施地区」全般的には目ざましい進捗は見られず、一部には密集市街地再生を懸念されるような再建も目立ち、今後の密集市街地整備のあり方に大きな課題を提示している。

designated as project areas after the earthquake, but noticeable progress is not always evident in the areas in which these projects are being implemented. In fact, the densely populated inner-cities are threatening to reemerge in some areas.

8．マンション再建

今回の地震で大きく被災した神戸市内のマンションは７０棟であり、そのうち補修で対応したものが１２棟（1998 年４月現在、以下同じ)、建て替えの方針を決定したもが５４棟、残りの４棟が調整中または非再建である。建て替え方針の５４棟のうち着工済が５１棟、完成が３０棟である。マンションの再建には・被災マンションの解体除去・建て替え決議など区分所有法上の手続き・建設費用の調達・現行建築基準への適合・事業実施主体　など課題が多く、戸建て住宅の再建に比し極めて困難な事業である。神戸市ではマンション再建を住宅復興の最重要課題の一つとして位置づけ地震直後から多面的な支援を実施してきた。

●神戸市による再建支援施策の概要

◇分譲マンション補修・建替相談登録センターの設置　1995 年２月 14 から１ヵ月の間、第１次的な市民からの相談の場として「分譲マンション補修・建替相談登録センター」を設け、整理したのち、専門家ボランティアの支援ネットワークにつないだ。支援ネットワークは建築・法律の専門家、不動産関係団体、集合住宅管理組合連絡組織により構成された。

◇コンサルタント派遣

1991 年７月から神戸すまい・まちづくりセンターの体制を充実し、マンション再建に対してもコンサルタント派遣を適用することとした。1998 年２月時点での派遣実績は 42 件である。派遣コンサルタントは建築関係にとどまらず弁護士・税理士・土地家屋調査士等である。

◇建設費補助制度の活用

優良建築物整備事業・住宅市街地総合整備事業の国庫補助事業制度を活用し国・県・神戸市から建設費補助を受けたマンション再建事業は 46 団地であり、被災前 3,100 戸余りの住宅が再建後 3,400 戸程になっている。建設費補助は共用廊下や階段室、駐車場の整備費を対象とし、平均して戸当たり 400　万円程度である。

◇建築基準法の特例措置の活用

建築基準法は過去何度となく改正されており、建築物を再建、改築をする際には最新（現行）の基準に適合させなければならない。今回被災したマンションには建築年次の古いものが多く、最新の建築基準を満たして再建した場合、従前の床面積を確保することができない。(「既存不適格建築物」と呼ぶ。）一方建築基準法には敷地規模や空地率などの一定の要件を満たす場合には一般基準をこえた建築を認める特例措置がある。「総合設計制度」もその一つであるが、今回この制度の運用を柔軟に行いマンションの再建を支援した。大きく被災したマンションのうち既存不適格建築物は 33 棟であり、その内 25 棟が特例許可による再建を行った。

◇被災建築物の公費解体

市民の自力再建を支援するため取り壊しの必要な建築物の解体処分を公費で実施した。解体処分に要する費用は多額のためマンション再建の資金計画には大きく貢献した。しかし被災後三年間という期限付きであったため本来なら大規模修繕で対応できたものが十分な検討を行うことなく解体・再建に走ったケースもあったとの批判が一部にはある。

8. Restoration of Condominium

Of the 70 heavily damaged condominium buildings in Kobe, where much of the earthquake damage was sustained, 12 were repaired (as of April 1998, here and throughout), 54 were to be reconstructed, and the remaining 4 are either under consideration or will not be rebuilt.

Construction has already started on 51 of the 54 listed for reconstruction, and 30 of these are complete. There are many issues to resolve in reconstructing apartment buildings including the demolition and removal of damaged structures, dealing with the legal procedures involved in divided property ownership such as making the decision to rebuild, raising funds to rebuild, complying with the current Building Standard Law, and choosing a project coordinator. These make it much more difficult to rebuild an condominium building than to rebuild a single-family home.

Because it considers the reconstruction of condominium buildings to be one of the highest priority in achieving housing recovery, the City of Kobe has been providing various kinds of assistance for these projects since immediately after the earthquake.

●Reconstruction Assistance Measures Implemented by the City of Kobe

1) Condominium Repair and Reconstruction Consultation Registration Center

Over the period of one month starting on February 14, 1995, the first private consultation center, the Condominium Repair and Reconstruction Consultation Registration Center, was established and an aid network of volunteer professionals was begun. The aid network consisted of construction and legal professionals, real estate organizations, and multi-family housing management coordination organizations.

2) Consulting team

Operating under the Kobe Housing and Machizukuri Center from July 1991, this team offered consultation services on condominium reconstruction. As of February 1998, the group had helped settle 42 cases. Consultants consisted not only of professionals involved in construction, but of lawyers, tax counselors, and real estate surveyors.

3) Construction cost subsidy system

Forty-six apartment building reconstruction projects utilized the National Subsidy System for Structural Improvement Projects and Urban Housing Improvement Projects, and received construction cost subsidies from the national, prefectural, and municipal governments. An approximate 3,100 housing units that had existed prior to the earthquake *in these buildings* had become 3, 400 units after reconstruction. The construction cost subsidy provided funds for common hallways and stairwells, as well as parking lot construction, and amounted to approximately 4 million yen per building.

4) Approval of exceptions to the Building Standard Law

The Building Standard Law has been revised numerous times, but it is the most current version of that law that must be followed when rebuilding or renovating a building. Many of the apartment and condominium buildings that were damaged in the earthquake were quite old, making it impossible to reconstruct them under the current Building Standard Law with the same floor area as the old structure (this is called an existing nonconformity).

There are, however, some exceptions in the Building Standard Law that can be applied to reconstruction of damaged condominium, as far as the site is large enough and provide enough public open space according to the deregulating system, that would otherwise not be acceptable under the basic law. The Comprehensive Design System is one of these, and the flexible

●マンション再建から学ぶこと

震災復興の大きな流れのなかでマンション再建に対しあらゆる支援が行われ、結果として大部分の再建が実現したが、二三の地区では建て替え決議を巡って裁判がおこなわれている。「区分所有法」の規定の不備は震災直後から多方面より指摘された。平時での建て替え需要が大きく顕在化するのはそれほど先の話ではない、震災の教訓を踏まえた法制度の整備が待たれる。また既存不適格マンションに対する「震災復興型総合設計制度」などの特例許可の適用をめぐり、周辺居住者との間で居住環境に関する争いも少なくない。特例許可の適用がない限り既存不適格建築物の再建は極めて困難であり、今後も特例許可の発動が求められるであろうが、周辺住民ニーズとの間を調整するルールの開発が不可欠であろう。今回の再建の過程でコンサルタントやディベロッパーの果たした役割も大きかった。企業としての収益を度外視して職能に根ざした活動は区分所有者達を再建へ、あるいは補修へとむかわせる大きな原動力となった。まさに震災復興の局面だからこそといえるものである。平時の建て替え検討時にこの役割を誰が担うのか、費用は誰が負担するのか、建て替え事業推進のためのシステムの構築は困難で大きな課題である。

application of the system has been specially implemented in the reconstruction of condominium buildings. There were still 33 existing nonconformity condominium buildings among those that were damaged in the quake, and 25 of these have been rebuilt under special permits.

5) Use of public funds for demolition of damaged structures

To help people rebuild on their own, the City has used public funds to demolish condemned buildings. Because demolition costs are quite high, this service has contributed greatly to financial plans for reconstructing apartment buildings. However, since this service was only to be provided for three years, some structures that might have been maintained with extensive repair work were demolished prematurely.

●Lessons from Condominium Building Reconstruction

As a result of the support that has been provided for apartment building reconstruction, the majority of these buildings have been rebuilt, but in two or three areas, trials are being held to reach a decision on whether to rebuild. The disadvantages of the Divided Property Rights Law became abundantly clear in the aftermath of the earthquake. The need for earthquake reconstruction, a challenge never before faced, has clearly revealed that changes to the law should be necessary.

More than a few conflicts broke out among area where neighbors near the reconstructed condominium regard the living environment would be worse because of the reconstruction with bigger height, especially regarding special permits like the Earthquake Restoration Comprehensive Design System that are used to deal with existing nonconformity condominium buildings.

Since reconstructing a existing nonconformity condominium building is extremely difficult without a special permit, more of them are likely to be demanded in the future. However, it is essential that rules are developed for resolving disputes between the needs of various community residents.

Consultants and developers are playing a significant role in the current reconstruction process. Some activities that disregard business profits and that are based on workability have been a major force behind getting divided property rights holders to agree on reconstruction or renovation efforts. Surely such activities have been possible due to the special circumstances of earthquake reconstruction. Creating a system for promoting reconstruction activities and determining who should fulfill this role and who should bear the costs during normal reconstruction efforts is an important, but difficult, challenge.

第4章　制　度

1．「被災市街地特別措置法」　＜事例20）＞

●震災復興のための新たな法制度

今回の震災復興に対しては、関東大震災や戦災御の復興におけような「特別都市計画法」の立法は行っていない。既存の都市計画関連法制度を、行政の裁量権内で積極的に活用し、市街地の再建・整備を行っていくことを基本としている。

その中で、震災復興のために新たな法制度として、主に政府機関の組織の体制について定めた「阪神・淡路大震災復興の基本方針及び組織に関する法律（阪神・淡路復興法）」（平成7年2月24日公布・施行）と、市街地の緊急復興と防災性の高いまちづくりを実現するため都市計画・土地区画整理事業・住宅供給等への特別措置を講ずること位置づけている「被災市街地特別措置法」（平成7年2月26日公布・施行）がある。

●「被災市街地特別措置法」

この法律の主な内容は以下の5項目である。なお、この法に基づく特例措置を受ける事業については事業名に「震災復興」の名称が冠されている。

1）大規模災害により相当数の建築物が滅失し、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのある地域に対して、「被災市街地復興促進地域」の指定を行い、「緊急かつ健全な復興を図るための市街地の改善方針」を定めることができる。

この促進地域の指定を行っている地域内では、①土地区画整理事業、市街地再開発事業等の特例が適応され、②土地区画整理事業等の都市計画決定までの間の一定の建築行為等の制限（災害発生後2年間）が可能である。

2）被災市街地復興土地区画整理事業の施行においては、①換地の特例による集約換地を前提とした「復興共同住宅区」を指定することができる、②保留地の特例により、公営住宅や防災のための施設等の整備用地を確保することができる、③換地計画において土地の一部に代える施行区域内の住宅の給付（清算金に変わる住宅等の給付）、④施行地区外での住宅建設と換地計画における住宅並びに敷地の給付が可能である。

3）市街地再開発事業の特例としては、①第2種市街地再開発事業における「重要な公共施設の緊急整備」等の要件が撤廃されている。

4）都市開発資金制度による土地の買い取りの支援の拡充

5）住宅供給等の特例として、①被災者等に対し、被災後3年までの公営住宅等の入居者資格の特例の付与、②地方住宅供給公社の被災市町村の委託による公営住宅等の建設・管理、③地方公共団体の要請に基づき、住宅・都市整備公団が被災市街地復興土地区画整理事業等を施行、被災市町村における道路など公共施設の整備の代行、委託による住宅の建設・管理・調査及び技術を提供することができる。

この特別措置法では、都市計画事業制度等の特例的ふん用が位置づけられているが、法律制定に先行して、市街地復興のための土地区画整理事業、市街地再開発事業の計画策定作業が進められたため、都市計画決定段階で、促進地域指定とあわせて、特別処置法の内容が調整されることとなった。

Ⅳ. SYSTEM

1. "Hisai Shigaichi Tokubetsu Sochi-ho (Special Act for Disaster Afflicted Urban Area) " <article 20) >

●New legal systems for rehabilitation

As a legal frame of this earthquake disaster rehabilitation, a "special urban planning act" is not established as in the rehabilitation adopted in the Kanto earthquake or after the war but the existing laws are decided to be applied within discretion of public agency. In other words, the legal frame is characterized by a keynote to positive use of the existing legal systems relating the urban planning, of which the rights and wrongs have been discussed.

The following are new legal systems established for this earthquake disaster rehabilitation: Hanshin-Awaji Daishinsai Fukko no Kihon Hoshin oyobi Soshiki nikansuru Horitsu" (Hanshin-Awaji rehabilitation act)" (promulgated and enforced on the 24th of February, 1995) where the structures of governmental organizations are mainly prescribed; and a "Hisai Shigaichi Tokubetsu Sochi-ho" (Special act for disaster afflicted urban area)(promulgated and enforced on the 26th of February, 1995) for providing special measures in urban planning, land readjustment projects, housing supply, and the like in order to urgently reconstruct the urban area and realize "machidukuri" with sufficient prevention of disasters.

●"Hisai Shigaichi Tokubetsu Sochi-ho (Special act for disaster afflicted urban area) "

This law mainly includes the following five contents, and a project supported by the special measures based on this law is entitled with a name including the word "earthquake disaster rehabilitation":

1) Rehabilitation promoting zone (i.e., a district where a large number of buildings were destroyed through the earthquake and it was feared that a trend of land use could lead to inferior environment) is designated, so that "a keynote to improvement of the urban area for emergent and sound rehabilitation" can be provided as a frame of the planning. This keynote includes (1) application of special cases in a land readjustment project, a redevelopment project and the like, and (2) restriction of certain construction for a given period until decision of urban planning for the land readjustment project and the like.

2) Enforcement of a land readjustment: (1) Building sites are collected by adopting a special case for replotting (rehabilitation joint housing promoting district). (2) Land for public housing and infrastructure for prevention of disasters is secured by adopting a special case for a reserved land area. (3) Housing is supplied within a project district as a substitute for a part of land included in a replotting plan (housing supply instead of account settlement). (4) Housing is constructed in a project district, and housing and building sites are supplied through a replotting plan.

3) Special cases for a redevelopment project: (1) Removal of matters such as "emergent provision of significant public infrastructure" according to a category II redevelopment project.

4) Expansion of support in purchasing land (urban development fund system).

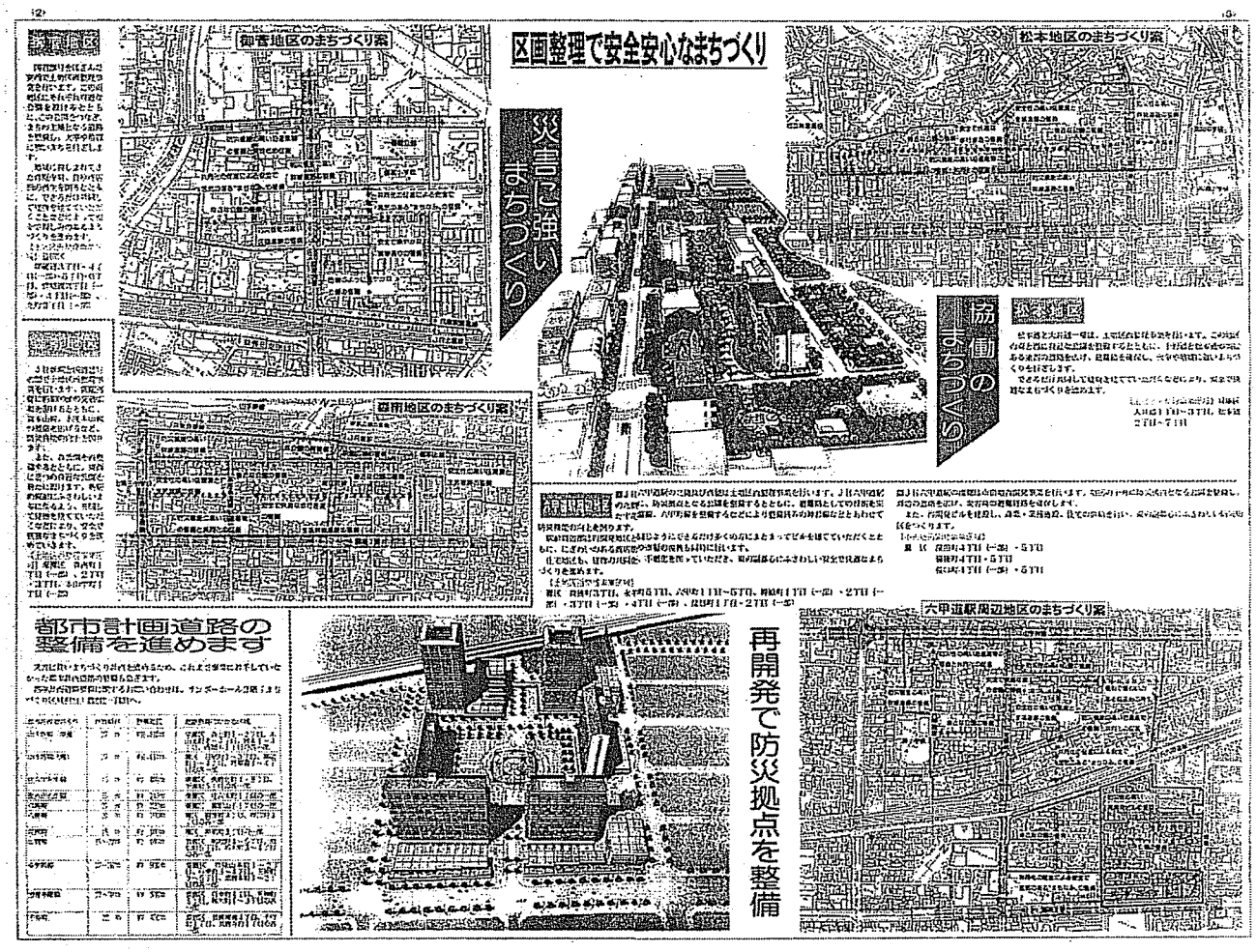
5) Special cases for housing supply: (1) A special case for giving the sufferers occupant requirements for public housing and the like for three years after the earthquake. (2) Construction and management of public housing and the like by a local housing supply corporation consigned by the afflicted city, town or village. (3) Enforcement of a land readjustment project and the like by a housing urban and development corporation on the basis of a demand from a local public agencies. Vicarious execution of provision of public infrastructure such as roads in the afflicted city, town or village. Construction, management, investigation and provision of technique for housing supply on consignment.

Judging from these contents, this law seems to cover districts especially seriously damaged with laying stress on the land readjustment project.

2．都市計画決定　＜事例 21) 22) 23) 24) 25)＞

都市計画決定とは、都市計画を所定の手続きにより決定することで、その決定権者は、都道府県知事もしくは市町村であることを原則とする．この都市計画案は２週間の縦覧に供され、住民及び利害関係者には意見書の提出機会が与えられる．その後、都市計画地方審議会の審議を経て決定される．都市計画決定がなされると都市計画制限が働き、関係権利者の権利に一定の制限が加えられる．

今回の震災においては、その後決定される都市計画事業区域を中心に復興市街地での建築基準法第84条に基づく建築制限が、神戸市・西宮市では２月１日に、芦屋市・宝塚市・北淡町では２月９日に実施された．そして神戸市では３月17日に土地区画整理事業（６地区、約125ヘクタール)、市街地再開発整備事業（２地区、約２６ヘクタール）の都市計画決定がなされた．この決定をめぐって地域住民による反対運動をはじめ、自治体が作成した案に対して地元案を作成する地域がでるなど様々な議論をよんだ．



「震災復興まちづくりニュース・第３号」（神戸市　'95.2/23）より
"Earthquake disaster rehabilitation Machizukuri news No.3" (Kobe City 1995 Feb23)

2. Designation of Land Readjustment and Redevelopment Areas <article 21), 22), 23), 24), 25)>

Designation of land readjustment and redevelopment areas is the designation of areas where specific planning projects, for example land readjustment, urban redevelopment, etc, will be carried out. The prefecture governor or a city, town or village makes the decision. It is open to public inspection for two weeks, and residents and those concerned are given an opportunity of presenting a written opinion. Thereafter, the final decision is made through deliberation by a local council for the urban planning. When these areas are designated, building restrictions are enforced.

After the earthquake, building restrictions according to Section 84 of the Building Standards Law, mainly in districts covered by urban planning projects, were enforced on February 1 in Kobe city and Nishinomiya city and on February 9 in Ashiya city, Takarazuka city and Hokutan-cho. In Kobe city, urban planning on land readjustment projects (in 6 districts, approximately 125 ha.) and urban redevelopment projects (in 2 districts, approximately 26 ha.) was decided on the 17th of March. There was a great deal of controversy over this decision. For example, a movement of local residents against this decision was started, and some districts proposed their own planning against the planning framed by the self-governing body.

3．土地区画整理事業　＜事例 26）27）28）＞

土地区画整理事業は、土地区画整理事業法に基づき、土地の交換分合と減歩により、街路や公園などの都市基盤施設用地を確保するとともに、計画的街区の造成と宅地の整形化を行うものである。事業地域内の各土地所有者の土地は、できるだけ従前地の位置・形状を考慮して、再配置（＝換地）される。従前地から減歩により、各権利者の土地面積が減少しても、基盤整備と街区形成により、従後地の不動産評価が増大するため、従後も従前の資産価値が維持されることが事業の前提となっている。

被災地の復興においては、震災復興土地区画整理事業地区と呼ばれ、多くの特例措置が講じられている。その主な区域を表－１に示す。

●震災復興土地区画整理事業における特例

1）宅地所有者の申し出により集約換地が可能な復興共同住宅街区の創設。
2）宅地所有者の申し出により施工者が清算金に代えて住宅を施行地区内外において提供
3）公共・公益施設用地を保留地として確保
4）主要な幹線道路が整備済の地区を対象に新たな国庫補助制度の創出
5）地区面積要件を5haから2haに緩和
6）補助基本額に算入される道路の最低幅員を12mから8m(一部6m)に引き下げ
7）事業計画決定前であっても、地方公共団体等が土地等の買収を行う場合、土地を売却した権利者に対し、税制上5000万円の特別控除を適用

通常、土地区画整理事業は、主に基盤整備と宅地の整形化を行うもので、換地後の建物建設については関与しない。しかし、被災地では、このような特例措置を活用し、地域の事情に応じて、換地後の土地利用、建物計画、まちづくりをふまえた事業計画・換地計画が検討された。共同化による再建を前提に、飛び換地を行い、短冊換地により土地を集約化しているのは、その一例である。

●2段階都市計画決定

表－１の地区おいて、当初の都市計画決定が震災後２ヶ月という短期間で行われた理由として、①住民の生活再建資金のために、希望者の用地買収を行う、②従前居住地での居住を希望する者へ事業仮設住宅の確保、③1日も早い復興という３点があげられている。[3]この対応に対し、震災後の住民不在の中で、計画決定が行われたこと、公共施設の計画の内容や減歩率などについて、様々な議論が出された。

こうした状況を踏まえ、今回の震災復興土地区画整理事業では、平成7年3月17日の都市計画決定において、①施行区域、②道路や近隣公園といった骨格となる都市施設について第１段階の都市計画決定を行い、より身近な生活道路（区画街路）や街区公園等については、住民の要望や意見を踏まえて協議を行い、事業計画を詰めていくなかで、第２段階の都市計画決定を行った。結果的には、「２段階都市計画決定」が採用されたことになり、一部の地区では、第２段階の決定時に、公共施設の計画変更も行われた。

第１段階の都市計画決定後、それぞれの事業地区では、まちづくり協議会が結成され、住民・行政・まちづくりコンサルタントの協働による、事業内容の協議・検討がすすみ、現在、ほとんどの地区で事業計画の決定が進んでいる。

3. Land Readjustment Project <article 26), 27), 28)>

A land readjustment project is a project according to the Land Readjustment Project Act. In these projects, land can be more effectively used by having the lot configuration and land conditions changed and with a part of land contributed by landowners so that public infrastructure such as parks and roads, which were not satisfactorily provided in the previous environment, can be provided.

The land readjustment projects planned after this earthquake disaster are provided with various special cases according to "the Hisai Shigaichi Fukko Tokubetsu Sochi-ho(Special Act for Disaster Area)." These project districts are designated as an earthquake disaster rehabilitation land readjustment project district. The main districts are listed in Table 1.

●Earthquake disaster rehabilitation land readjustment project:

The earthquake disaster rehabilitation land readjustment project has the following various special cases in addition to the contents of a conventional land readjustment project.

2)Creation of a rehabilitation joint housing district where collective replotting can be executed through an offer made by an owner of a housing site. Provision of housing in or out of the project district instead of account settlement by an executor of the project through an offer made by an owner of a housing site.

3)Securance of land for public infrastructure as a reserved land area.

3) Establishment of a new government subsidy system for a district where a main road is already provided.

4) Relaxation of a district area requirement from 5 ha. to 2 ha.

5) Reduction of a minimum width of a road included in a basic subsidy from 12 m to 8 m (partially to 6 m).

6) Application of special deduction of 50 million yen under the tax system in the case where land is purchased by a local public body or the like before the decision of project planning.

●Two-stage designation of land readjustment and redevelopment areas:

According to Mr. Ogama (Chief of the rehabilitation land readjustment section in the urban planning department of Kobe city), the initial urban planning for these districts was decided in a short period of time, namely, 2 months after the earthquake, for the following three reasons: (1) To purchase land from a candidate for citizen life rehabilitation funds; (2) to secure temporary housing for those wishing to live in the previous residential area; and (3) to promote earliest rehabilitation. There was a great deal of argument over the quick decisions made with little participation of residents including decisions about public infrastructure, the amount of land that owners in land readjustment districts contributed for public improvements, and the replotting.

In view of these conditions, the designation of land readjustment and redevelopment areas for the earthquake disaster rehabilitation land readjustment project was split into two stages by adopting a "two-stage designation of land readjustment and redevelopment areas" system. The planning on (1) districts to be covered and (2) principal urban infrastructure such as roads and parks decided on the 17th of March, 1995 was the first stage decision. As the second stage, the planning on more neighborhood-serving infrastructure, such as roads serving daily living needs (minor streets) and block parks, was to be decided through discussion considering the demands and opinions of the residents. As a result, the initial planning was changed in some districts.

In response to the first stage decision of the urban planning, a machizukuri organization was established in each of the project districts for the discussion and examination. At present, the second stage decisions have been made in most of

また、今回の土地区画整理事では、換地後の再建まちづくりが事業計画の協議のなかで議論されており、まちづくりに関する地区独自のルールを決める手法として「地区計画」を適用する地区もみられる。このように個々の住宅再建の促進とともに、住環境形成の誘導も図りながら、市街地再建を進めようとしているところが注目される。

●減歩と換地

減歩とは、市街地整備に必要な道路・公園等の基盤整備用地や保留地を確保するため、事業地域内の権利者の共同負担を原則に、従前宅地の一部を供出するしくみである。このとき基盤整備により、従後の土地評価額が増進するため、宅地面積が減少しても資産価値は減らないことが原則であるが、既成市街地では、土地利用が進み、既に地価が上昇しており、原則の維持が難しい。

また、換地とは、基盤整備と街区形成後の土地に、従前所有地の位置・形状を考慮し、「照応の原則」に従って、各権利者の所有地を再配置することである。

被災地の区画整理事業地区は、密集市街地であったところが多く、狭小宅地に対する減歩の扱いや、現歩率と公共施設規模、建物再建の方法を前提とした換地の対応など、多くの議論が積み重ねられた。

表－1　主要な震災復興土地区画整理事業区域'

資料作成：神戸大学建築・都市設計研究室（単位：ha）

都市名	地区名(1)	面積	事業主体	復興関連地域地区指定			備考
				84条(2)	都計(3)	条例(4)	関連指定事業
神戸市	森南	16．7	市	19．0	16．7	重点	
	六甲道駅西	19．7	市	28．0	25．6	重点	住市総、総合支援(5)、地区計画
	松本	8．9	市	9．0	8．9	重点	住市総、地区計画
	御菅	10．1	市	10．0	10．1	重点	住市総、地区計画（御蔵通２）
	新長田・鷹取	69．2	市	92．0	89．2	重点	住市総、地区計画
芦屋市	芦屋中央	13．4	市	13．0	13．4	促進	住市総
	芦屋西部	21．2	市・公団	22．0	21．2	促進	住市総
西宮市	森具	10．5	市	10．0	10．5	-	密集、地区計画
	西宮北口駅北東	25．8	市	34．0	34．6	-	住市総
尼崎市	築地	13．7	市	-	13．7	-	改良
淡路島	富島	20．5	町	21．0	20．5		密集

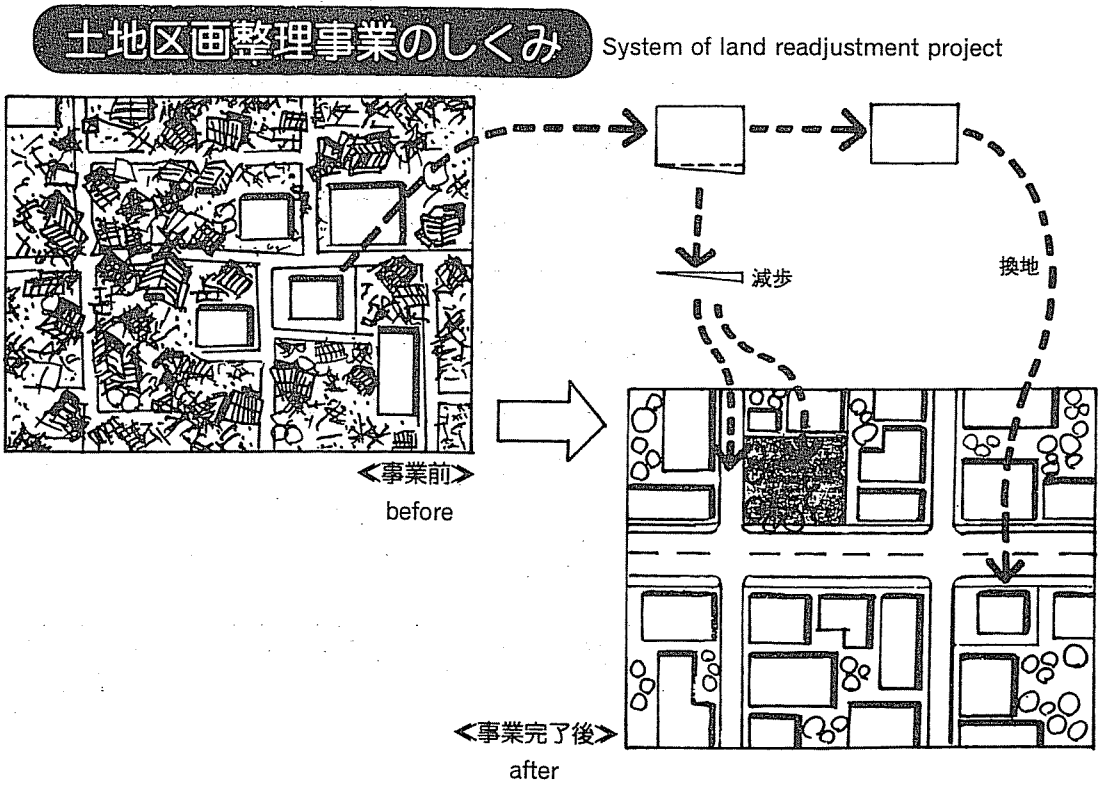
(1)：地区名は都市計画決定時、(2)：建築基準法第８４条（建築制限）地区指定、(3)：被災市街地復興推進地域指定、(4)：震災復興緊急整備条例地区指定（重点＝重点復興地域、促進＝震災復興促進区域）、(5)被災地における街並み・まちづくり総合支援事業

the districts.

Also, it is significant that district planning was established mainly in the districts where the land readjustment projects had been decided so as to improve the residential environment as well as to promote the rebuilding of housing.

Table-1 Main Earthquake disaster rehabilitation land readjustment projects

City	District	Area (ha)	Subject of project	Designation for rehabilitation related projects			Related projects
				Building restriction (ha)	Designation for Urban Planning (ha)	Zone designated by Emergency Earthquake Reconstruction Ordinance	
Kobe	Moriminami	16.7	City	19.0	16.7	Priority rehabilitation promotion district	
	Rokkomiti St. West	19.7	City	28.0	25.6	Priority rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project, District Planning
	Matumoto	8.9	City	9.0	8.9	Priority rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project, District Planning
	Misuge	10.1	City	10.0	10.1	Priority rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project, District Planning
	Sinnagata-Takatori	69.2	City	92.0	89.2	Priority rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project, District Planning
Ashiya	Ashiya-Central	13.4	City	13.0	13.4	Rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project
	Ashiya-West	21.2	City and Housing and Urban Development co	22.0	21.2	Rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project
Nishi-nomiya	Morigu	10.5	City	10.0	10.5	-	Densely build-up area improvement plan, District Planning
	Nishinomiya-kitaguchi St. Northeast	25.8	City	34.0	34.6	-	Urban Residential area comprehensive improvement project
Amaga-saki	Tukiji	13.7	City	-	13.7	-	Improvement project
Awaji	Toshima	20.5	Cho	21.0	20.5		Densely build-up area improvement plan



4．市街地再開発事業　＜事例29）＞

市街地再開発事業は、土地利用の用途の適正化を進め、建築物の整備にあわせて、オープンスペースや公共施設の確保を行い、それによって住環境の改善、都市機能の向上、そして良好な住宅の供給を行うことを目的とするものである。

震災後、神戸市ではＪＲ六甲道駅南地区とＪＲ新長田駅南地区の2地区が、震災復興市街地再開発事業区域に指定された。２地区については、①神戸市のマスタープランにおいて副都心として位置づけられている、②都市計画上も容積率が周辺の地区より高く設定され土地の高度利用が見込まれている、また土地利用が細分化し権利関係も輻輳している、③副都心の機能整備として、避難広場となる公園整備を含めた防災支援拠点の整備が必要であることから、公共施設と建築物の整備を同時に行うことができる市街地再開発事業が選択された（安藤：神戸市都市計画局再開発課)。

市街地再開発事業には2種類がある。第1種事業は権利変換による事業であり、第2種事業は施行者による用地買収方式(この場合施行区域の面積が1ha以上)によるものである。　被災地での市街地再開発事業は、ＪＲ六甲道駅南、ＪＲ新長田駅南ともに第2種事業である。これは、区域が大規模でまとまった地区で個別的に段階的な施行が可能であることと、税制面での有利さからの選択であった（安藤)。また、「被災市街地復興特別措置法」によって土地区画整理事業ほどではないものの特例が設けられた。その一つが施行区域の要件緩和（いわゆる震災バージョンによる再開発）である。

ＪＲ六甲道駅南地区・ＪＲ新長田駅南地区ともに平成７年３月１７日に都市計画決定がされた。計画案の縦覧中には両地区から数多くの意見書が提出され、その後、権利者との協議を重ねて、計画内容の変更を行い、現在では、いずれの地区でも、いくつかの工区において、事業計画の内容が決定がされ、一部ではすでに着工している。さらに、震災前から再開発の計画があった地区においても、震災からの早期復興をめざし、事業化が促進されている。

表－２　主要な震災復興市街地再開発事業区域[6]

資料作成：神戸大学建築・都市設計研究室（単位：ha）

都市名	地区名(1)	面積	事業主体	復興関連地域地区指定			備考
				84条(2)	都計(3)	条例(4)	関連指定事業
神戸市	六甲道駅南	5．9	市	28．0	25．6	重点	住市総
	新長田駅南	20．0	市	92．0	89．2	重点	住市総
西宮市	西宮北口駅北東	3．4	住都公団	34．0	34．6	—	住市総
宝塚市	売布神社駅前(6)	1．6	住都公団	1．6	1．6	重点	住市総
	仁川駅前(6)	1．6	住都公団	1．6	1．6	重点	住市総
	宝塚駅前(6)	5．7	市	0．9*	0．9*	重点*	*（花の道周辺地区のみ0．9ha)

(1)：地区名は都市計画決定時、(2)：建築基準法第８４条（建築制限）地区指定、(3)：被災市街地復興推進地域指定、(4)：震災復興緊急整備条例地区指定（重点＝重点復興地域、促進＝震災復興促進区域)、(5)被災地における街並み・まちづくり総合支援事業　(6)：震災前からの継続事業

4. Urban Redevelopment Project <article 29) >

Urban redevelopment project aims to following matters: 1) to establish the proper land use, 2) to ensure the open space and the public facilities with accommodations of the buildings, then 3) to improve the living environment, to improve of the urban functions, and to supply the qualified residences.

After the earthquake, two areas, JR Rokkomichi south district and JR Shin-nagata station south district were decided as the project areas for the urban redevelopment project. According to Mr. Ando of Kobe City, there were 3 reasons for decision of the areas: 1)both areas were defined as both eastern and western sub-center owing to the master plan of Kobe City, 2) the floor-area ratio was higher than other areas, thus the advanced usage of the land was expected, 3) the lots were relatively small and the complexity of right, 4) as the sub-center was also expected to function as the disaster prevention bases, owing to this, city adopted the urban redevelopment project as the project method which made possible to complete not only the public facilities but building at same time. As for the apply of the redevelopment project, the deregulation for the project area had introduced.

Both areas were designated as the urban redevelopment project area in March 17th, 1995. When the designation had announced, there were lot of argument, especially to the procedure of the designation.

Table-2 Main Earthquake disaster rehabilitation urban redevelopment projects

City	District	Area (ha)	Subject of project	Designation for rehabilitation related projects			Related projects
				Building restriction (ha)	Designation for Urban Planning (ha)	Zone designated by Emergency Earthquake Reconstruction Ordinance	
Kobe	Rokkomichi St. South	5.9	City	28.0	25.6	Priority rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project
	Shinnagata St. South	20.0	City	92.0	89.2	Priority rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project
Nishi-nomiya	Nishinomiya-kitaguchi Northeast	3.4	Housing and Urban Development co.	34.0	34.6	—	Urban Residential area comprehensive improvement project
Takara-zuka	Mefu Shrine St. Front	1.6	Housing and Urban Development co.	1.6	1.6	Priority rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project
	Nigawa St. Front	1.6	Housing and Urban Development co.	1.6	1.6	Priority rehabilitation promotion district	Urban Residential area comprehensive improvement project
	Takaraduka St. Front	5.7	City	0.9*	0.9*	Priority rehabilitation promotion district	

5．地区計画

地区計画は１９８０年の都市計画法ならびに建築基準法の改正により制度化されたもので、地区レベルで、地区の整備目標を決め、それに応じて、地区施設の配置、土地利用や建築物等についての方針・整備計画や制限を示し、地区の実情に応じた計画を作っていくことにより、生活環境の整備や保全ははかろうとするものである。地区整備計画の内容は、建築基準法に基づいて条例化することにより、法的拘束力をもつ。

例えば、新たに土地区画整理事業や大規模な開発などによって、道路や公園といった公共施設が整備された地区では、地区計画によって、街区ごとに建物用途の制限を決めて、住宅の隣にスーパーや倉庫等が建設されることを規制したり、また敷地の細分化を防止するために敷地面積の最低限度を決めたり、さらには、建物の壁面の位置や、垣や柵を生け垣にすることを定めて、快適な街並みの形成を図ることができる。

また、スプロール化が進みつつある地区においては、公共施設の未整備や、建物の建て詰まり等による環境の悪化を防止するため、地区計画を定めて、道路位置指定を行ったり、計画内容に応じた開発行為や建築行為を誘導することにより、計画的なまちづくりを進めることが可能となる。

このように地区計画は、市街化が進行していく地区、市街地環境形成の計画化を積極的に図るべき地区、現在の環境を保全していく地区等、様々な地区で、おのおのの目標に応じて、計画内容を決めていくものである。

●地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」からなる。「地区計画の方針」は、地区計画の目標や、その他の区域の整備・開発保全の方針を定めるものである。

「地区整備計画」は、地区計画区域の全部または一部について、地区計画の方針に従い、詳細な計画を定めたものである。「地区整備計画」は大きくは３つの事項のうち、必要なものを決めることとなっている。

① 地区施設の配置及び規模：対象街区内の住民が利用するための道路、公園、緑地、広場その他の公共施設の配置と規模を決める。

② 建築物等および建築物敷地の制限に関しては、以下の７つの事項がある。

ア．建築物等の用途の制限
イ．容積率の最高限度または最低限度
ウ．建ぺい率の最高限度
エ．建築物の敷地面積または建築面積の最低限度
オ．壁面の位置の指定
カ．建築物等の高さの最高限度または最低限度
キ．建築物等の形態もしくは意匠の制限または垣・柵の構造の制限

③ 土地利用の制限に関する事項：現存する樹林地・草地などで良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限。

●震災復興と地区計画

今回の震災からの復興にあたっては、三宮地区の計画的都心再生を目的に、平成7年4月28日に地区計画が都市計画決定された。その後、特に土地区画整理事業地区

5. District Planning

District Planning was institutionalized by amendment of City Planning law and Building Standard Law in 1980. Its aim is to improve and conserve the living environment by making specific plans suited to actual condition of land use, public facilities and buildings of each district. For example, in districts with new public facilities such as roads and parks created by land readjustment, or with large scale development, a district plan can assure that building use and configuration will complement that new conditions. For example, it can regulate construction of super markets and warehouses next door to residences, set minimum lot size for future subdivisions, regulate building wall position, and encourage use of hedges rather than lot line fences in order to form a comfortable row of stores and houses on a street. In districts where sprawl proceeds, District Planning can be used to prevent environmental destruction caused by incomplete public facilities and densely builtup buildings. This enables to proceed wellplanned machizukuri by guiding development and construction. In this way District Planning reflects different goals in various districts, and can serve new communities, can promote positive planning positively, or can help conserve the present environment.

●Composition of District Planning:

District Planning consists of "Policy of District Planning" and "District Improvement Planning". "Policy of District Planning" defines the goals of the Plan and the policy of improvement, development, or conservation. "District Improvement Planning" defines detailed plan that can implement the policies of the District Plan. "District Improvement Planning" decides necessary issues mainly among the following three categories.

1. Location and scale of facilities of the district, such as roads, parks, greenbelts, and public squires used by district residents.
2. Regulation of private development, including:
   a. restriction of building usage
   b. minimum and maximum floorarea ratio
   c. maximum site coverage ratio
   d. minimum site or building area for buildings
   e. designating the position of wall
   f. minimum and maximum height of buildings
   g. restriction of figure or design of buildings and limitation on lot-line fences and railing.
3. Issues of restriction of land use: There can be restrictions to conserve open space, woodland and fields in order to conserve a comfortable living environment.

●Rehabilitation and District Planning:

After the earthquake, District Planning is designated mainly in areas with intense planning such as land readjustment project districts. The first designated area was the downtown area of Sannomiya, designated on April 28, 1995.

District Planning lays down various rules according to its goal and measures as described later. These rules enable the guidance of better living environment as well as rebuilding in difficult situations, such as very small building lots using "Townscape promoting district planning." The northern district of Noda, for example, used district planning to ease the regulation of floorarea ratio and setbacks. It also used the "inner row houses system" to easing the maximum lot coverage from 0.6 to 0.7. This adjusted regulations that would have prevented rebuilding in this dense inner city district.

● Streetscape Promoting District Planning:

This system was developed in 1996, as part of the effort to ease regulations that

において、事業とあわせた復興まちづくりを進めるため、建物再建に関する地区独自のルールを決める手法として、地区計画の検討・適用が行われてきている。

地区計画では、その目的や手法に応じて、さまざまなルールを定めることとなる。被災地では、このルールは、良好な住環境の誘導という側面とともに、住宅再建を促進することにもつながっている。例えば、野田北部地区では、街並み誘導型地区計画を策定することにより容積率と斜線制限を適応除外とし、敷地が狭小なため再建が困難な宅地でも、この地区計画の適用によって計画的に再建を誘導することが可能となる。

●街並み誘導型地区計画

現在、地区計画には、その適用の目的に応じて多様なタイプが創設されており、街並み誘導型地区計画は、良好な街並みを形成しつつ市街地の更新を図るため、1996年に制定された。計画の特徴としては、

①斜線制限や前面道路幅員による容積率制限などの形態規制を地区計画で定めたルールに置き換える

②建築物の配列や高さを整えるとともに、地区の特性に応じた街並みを住民参加型で創出することを目指す

③セットバックや建物高さという比較的分かりやすいルールで街並みの形成を図るため、住民のまちづくりへの関心を高めることができる

といった３点をあげることができる。

被災市街地においては、野田北部地区が全国に先駆け、この地区計画の適用を決めた。

●神戸市インナー長屋街区改善誘導制度（インナー長屋制度）

この制度は、密集市街地の建て替え促進を図るため、神戸市がつくった制度である。低層密集住宅地においては、狭小宅地に建つ老朽化した既存不適格建物が多く、建て替えを行うと、現行の建築基準法の適用により、道路中心後退、建ぺい率、斜線制限などによって、従前と同じ規模の建物が建てられないことが多い。これに対し、地区計画等によって街区で建て替えのルールを作ることにより、基準法上の規制のいくつかを緩和することで、建て替え促進を図るものである。被災地の密集市街地で、再建促進を支援するしくみとして活用されている。

まず建物の高さ、壁面の位置、敷地内通路等を、建築協定（インナー長屋制度適用の場合は、区域面積はおよそ500㎡以上）もしくは地区計画（区域面積はおよそ2000㎡以上）で決めることが、制度適用の条件である。インナー長屋制度を用いることによって、以下の制限の緩和が可能である。

①私道の廃止　：道路部分を敷地面積に算入できる。廃道した道路からの斜線制限が無くなる。

②水平距離指定：道路幅員を2.7m～4mで定めることができ、道路中心後退の距離がなくなる、又は小さくなる。

③角敷地指定　：街区単位で、指定建ぺい率に10%加算が可能。

④街区指定　　：街区の接する道路を、街区内の敷地の道路斜制限に適用する前面道路とみなせる。

⑤一団地認定　：区域内の道路を廃止し、敷地面積に算入できる。
街区内の斜線制限や建ぺい率等の緩和がなされる。

⑥工区区分型　：段階的に建て替えを進めることができる。
一団地認定　区域内の道路を廃止し、敷地面積に算入できる、また街区内の斜線制限や建ぺい率等が緩和される。

made rebuilding difficult. Its features are:
1.Substituting rules laid down by the District Planning for the shape restriction. (Shape of what? Lots, buildings?)
2.Arranging the height and line of buildings to creating streetscape according to the character of the district with participation of residents.
3.Making residents more interested in machizukuri by trying to form townscape with
relatively easy rules such as setback and building height.

● Kobe City Inner RowHousing Urban Area Improvement Guidance System:

This system eases several restrictions under the Building Standards Act for purposes of rebuilding when the permitted lot coverage, required set-backs, height limit and the like under the Act would result in less building space than had existed in the lowrise dwelling areas. It determines height of a building, wall surface line (is this setback?), site access, etc. by building agreement in areas of about 500m2 or over (does this mean agreements between building owners?) or by area plans in areas of over 2000m2. Though the minimum size for application varies, application of this system makes it possible to remove the following restrictions.

1) Abolition of a private road: Road area can be included in site area. Setback regulations from the abolished road become void.
2) Horizontal distance designation: The road can be determined from 2.74m in width and setback distance becomes shorter or zero.
3) Corner site designation: If the site is a corner site, the lot coverage can increase by 10%.
4) Urban area designation: The road abutted on the urban area can be treated as frontal road which is applied to the setback regulations in that urban area.
5) One housing complex recognition: The road in this district can be abolished and included in the site area. The setback regulations and building coverage and the like in this district can be relaxed.
6) One housing complex recognition by construction stage: Reconstruction can be set forward by stages. The road in this district can be abolished and included in the site area. The setback regulations and building coverage and the like in this district can be relaxed.

6．規制緩和

今回の震災を「インナーシティ災害」と呼ぶこともあるように、被災地の多くはインナーエリアと重なる。そこでの狭小あるいは接道不良宅地での再建を促すため、様々な規制緩和措置がとられた。その中には、「特別措置法」による事業地区における要件緩和や、街並み誘導型地区計画による規制の緩和などがある。これらの緩和措置を実現するためには、地域の面的な整備方針を決める必要があるが、この方針決定にあたっては住民による合意形成が必要であり、被災地全域で展開するには時間がかかる。これに対し、個別の再建を支援する施策の一つとして、接道条件の緩和がある。

●接道条件の緩和

建築基準法上は、建築基準法４２条によって道路が位置づけられており、この道路に２m以上接していなければ、基準法上の敷地とはならない。今回の震災では、こうした接道条件を満たしていない宅地に建てられた既存不適格建物が集積するインナーエリアが、壊滅的な被害を受けた。

未接道宅地の場合、再建するためには接道している隣接宅地との共同化や、隣接する敷地同士で共同化等により、２M接道を確保することが必要となる。しかし、接道している宅地と共同化を進めようにも、接道宅地には共同化への積極的な必然性に乏しく、また２以上の未接道の宅地が隣接している事例も必ずしも多くはない。つまり、建築基準法上の道路の規制に関する緩和が行わなければ、被災地で多くの建物の再建が不可能となることが予想された。

そこで、神戸市は、震災の２ヶ月後に「震災復興のための戸建住宅の建て替えに対する法第４３条ただし書の適用」、「兵庫県建築基準法条例の接道義務規定を満たしていない既存不適格であった建築物（共同建物または長屋）の震災復興のための建て替えに場合の取り扱い」等により、接道義務の規制緩和を行うこととした。

「震災復興のための戸建住宅の建て替えに対する法第４３条ただし書の適用」が適用される建物とそのケースは以下のとおりである。

適応される建築：

① 阪神・淡路大震災後の復旧のための建替であること。

② 震災以後３年以内に工事に着手すること。

③ ２階建て以下の戸建住宅。

④ 原則として従前の居住者が引き続き居住すること。

適応されるケース：

①２つの通行可能な幅員（概ね0.6M以上）の専用通路を有し、かつ通路の幅員の合計が２M以上。

②専用通路の幅員が1.2M以上あり、かつ避難の際、隣地を通って道路までの避難が可能であること。専用通路と避難通路の幅員の合計が概ね２M以上。

ただし避難通路の確保については、関係権利者の同意書が必要。

③専用通路の幅員が、1.2M以上で、隣の専用通路の幅員も1.2M以上あり、かつ２つの専用通路の間に塀等がなく双方とも有効に使用できること。ただし、２敷地の各通路を確保するために双方の権利者の同意書が必要である。

6. Deregulation

This earthquake is sometimes called "innerarea disaster." The most damaged area overlaps with the inner city area, where residential lots are small and narrow, and access to the street from many lots is inadequate. The "Special Act for Disaster Area" relaxed regulations to promote reconstruction in this area, and increased some subsidies for participating in planning projects, for example by using the District Planning process described in the chapter on district planning. These processes need residents' participation and consensus building, and can take time to develop. One important way to support individual reconstruction is by relaxing the requirements for road access.

●Deregulation of restrictions about site size and road access:

A building site must have frontage on a road of more than 2m, under Section 42 of the Building Standards Law. Many damaged inner area city sites which did not meet this standard, but were existing non-complying sites. In these cases, it is fundamentally necessary to secure 2m of road frontage by undertaking a joint housing project with an adjacent site with frontage. Sometimes, the adjacent site with adequate frontage has little incentive for participating in the joint housing project. there are not so many cases as nonabutontheroad site adjoin each other. After all, it was supposed to be impossible of reconstruction of the most buildings in the afflicted area, without deregulation of restrictions about road under the Building Standards Act.

Therefore, Kobe City decided to relax the road frontage requirement 2 months after the earthquake, by "application of a proviso Article 43 Act about Rebuilding of Detached House for Reconstruction from the Earthquake" and "Treatment in rebuilding the existing noncomplying building not fulfilling the road frontage requirements under the Hyogo

・Prefecture Building Standards Act." It is applied as follows:
①When rebuilding damage from the Great HanshinAwaji Earthquake.
②Construction work should be started in 3 years after the earthquake.
③Detached house of one or two stories.
④The previous inhabitant should continue to live there.

・The applicable standards are:
①There should be at least two ways for people to access the site. Each should be at least 0.6, wide, and their total width should total 2m or more.
②The width of private passage should be 1.2m or over. An emergency exit over adjacent lots to the road should be possible. The total width of the private passage and the evacuation route should be about 2m and over. Securing the evacuation route over adjacent property needs the written consent of the owner.
③If the width of a private passage is 1.2m and over, and the width of the adjacent private passage, on the adjacent lot is 1.2m and over, and there is no wall or obstruction etween the two private passages and the both can be used profitably. Securing each passage in the two sites requires a written consent of both owners.

7．総合設計制度

総合設計制度は、敷地の共同化や大規模化による土地の有効な利用の促進とともに、公共的なオープンスペースを確保することで、土地の高度利用と市街地の環境整備を図るものである。敷地条件や公開空地の形状・面積等について一定の要件を満たした建築計画について、容積率や高さ制限等の緩和措置を受けることができる。

●「神戸市震災復興型総合設計制度」

この制度は平成７年4月13日より、適用されている制度である。特にマンション等の容積に関する既存不適格建築物の建替えに限り、公開空地の確保による容積率の割増し条件の緩和と割増し係数の増大、従前の日影条件を越えない範囲内での日影規制の緩和等により、従前に近い容積率の確保、高さ・形態に関する規制の緩和を図り、再建を支援するものである。

適用要件は、震災によって被災を受けた建物の再建であることである。震災復興型と名付けられているように、この制度によって数多くのマンション等の再建が可能となったことは評価されるが、現行の建築基準法では既存不適格であり、次の建替時には、そのときの制度が適用されるため、現在の面積が確保できないものが出ることが危惧される。

●「神戸市インナー型市街地住宅総合設計制度」

神戸市では、平成7年12月1日、従来の「神戸市総合設計制度」を拡充し、新たに「インナー型市街地住宅総合設計制度」を創設した。これは、従来のインナーエリアでの住宅供給型の総合設計制度に較べ、震災により被災した建物での住宅供給ならびに共同化をより一層推進するため、様々な要件を緩和したものである。

適用対象地区は、灘区、中央区、兵庫区、長田区および重点復興地域の内、第２種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、そして準工業地域である。緩和の内容は、①制度適用要件としての敷地面積を、従来の500～2000㎡から全て500㎡に低減したこと、②最低公開空地率を、従来であれば、建ぺい率60%で空地率46.7%であったものを36.7%に引き下げたこと、③容積割増率が、1.5倍から1.75倍となったことである。これらの緩和措置とともに、公開空地の評価の緩和や共同住宅における付置義務駐車場の特例措置がとられた。

その結果、基準建ぺい率60%、基準容積率200%、有効公開空地率0.7の場合、従来の市街地住宅型の総合設計では容積率が310%程度であるのに対し、この制度拡充により、350%の容積の建物を建てることが可能となった。

7. Comprehensive Bonus System

The Comprehensive Bonus System improves the environment in urban area, by securing public open space, by promoting effective use of land by joint housing projects and encouraging larger scale housing development. If certain standards of site conditions and of public open space etc. are met, limits on floorarea ratio or height can be eased.

●Kobe city earthquake rehabilitation type comprehensive bonus system:

This system, applied on April 13, 1995, relaxes the restrictions about area and increases the permitted bonus from that under the previous rules. It applies only when rebuilding damaged non-complying buildings. Ferroconcrete apartment houses, in particular, are accepted to deregulate within the former limits. It can be used only for reconstruction of buildings damaged by the earthquake, and when public open space conditions are met. As a special "rehabilitation" program, it was hoped that this system make it possible rebuild many ferroconcrete apartment buildings. The effect has been limited and, it is seems that there will be some apartment houses which cannot be rebuilt to the same size, if the present system has been carried out.

● Kobe city inner type urban housing comprehensive bonus system:

Kobe City expanded the former "Kobe City Comprehensive Bonus System" and established the new "Inner Type Urban Housing Comprehensive Bonus System" on December 1, 1995.

This system relaxes some regulations, in comparison with the pre-earthquake regulations in the inner area. It is intended to promote much more housing supply and encourage joint housing rebuilding. Applicable areas are Nada ward, Chuou ward, Hyogo ward, Nagata ward and category 2 exclusive residential district, residential district, neighborhood commercial district, commercial district, and light industrial district in the prior reconstruction area. Contents of the deregulation are as follows: minimum site area is 500m2, instead ranging from up to 2000m2; the minimum rate of public open space, 36.7% instead of the former rate of 46.7% in accordance with plot ratio 60%; and the premium rate of floor, 1.75 times instead of 1.5 times. At the same time, the evaluation of public open space has been amplified and the parking requirement in apartment houses has been taken.

As the result of this expansion, it becomes possible to construct a building of 350% of floor space, though the former urban housing type comprehensive design accepted that the floor space rate was about 310%, as the standard plot ratio 60%, the standard floor space rate 200%, and the valid public open space rate 0.7.

8．共同建替

－その背景としてのインナーエリア問題－

阪神・淡路大震災による被害の特に大きかったインナーシティは、震災前から、物的・社会的・経済的問題が内在していた地域である。インナーシティでは、道路などの基盤が不十分で、狭小宅地が多く、老朽住宅が密集する住宅地や住工混在地が形成され、さらに権利関係が輻輳している。また、居住者に高齢者が多く、住宅再建等の新たな展開への希望が少なく、また、そうした希望があったとしても、新たな融資を受けることが困難といった、社会的・経済的問題を抱えている。

こうした問題の中でも、特に宅地が接道不良や狭小のため、個別での再建が困難な状況に対応する方策として共同化がある。これは、いくつかの宅地をあわせて１敷地とし、接道不良を解消するとともに、その上に区分所有による共同住宅を設けることで、敷地内空地や個々の住戸の居住面積を確保するものである。

この共同化の試みは、震災前から広く行われてはいたが、権利関係の調整等、困難な課題を時間をかけて、一つ一つ解決していかなければならない。従って、共同化の必要性は高いものの、必ずしも実現された事例が多いとはいえない。

しかし、被災地では、共同化を行わなければ、再建が不可能な宅地が大量に現れ、またその解決にも、従来より一層の短期化が求められているのである。

●共同建替に関する助成制度

社会的必要性の高い、この共同化については、様々な事業による補助や専門家の派遣による助成制度がある。

事業については、大きくは、前もって定められた地域を対象とするものと、特定の対象地区ではなく、条件に合えば助成を行うものの２つからなる。

対象地区が定められている事業としては、「住宅市街地総合整備事業（住市総）」と「密集住宅市街地整備促進事業（密集）」があり、特に対象地区が定められていない事業としては「優良建築物整備事業（優建）」が、また（財）阪神・淡路大震災復興基金からの補助事業として「小規模共同建替等事業」がある。

それぞれの制度毎に、目的、対象地区、補助の要件やその内容に違いがある。別表に、それらの主な内容を整理する。

しかしこれらの制度は任意事業であるため、土地区画整理事業や市街地再開発始業の区域のような公共主導による制度の運用や支援がある場合とは異なり、関係権利者による発意と合意形成、様々な権利の調整や具体的な計画案の作成をはかっていくためのコンサルタント派遣等の支援がきわめて重要である。

（参考：第２章「８．共同化」）
(cf. Ⅱ.8 "Joint housing project")

8. Joint Housing Project: Inner Area Problem as its background

Most of the area impacted by The Great HanshinAwaji Earthquake had physical, social, and economic problems, called innercity problems, before the earthquake. Physical problems include: infrastructure, including roads, is insufficient; narrow, small and overcrowded residential area, with aged housing stock and intermixed residences and industrial areas; and the property rights of land owners, building owners, tenants are complicated and mixed with one another. Lots are very small, and often lack road frontage. Social and economic issues include many aged people among the inhabitants of the inner area, who have little hope for new development such as house rebuilding, and they have difficulty arranging financing. One solution of the physical problems is joint housing projects, which can more open space on the building site and more living space in individual units by gathering several sites and establishing apartment house on the combined site, resolving the road frontage problem.

Trial joint housing projects had been carried out before the earthquake. Individual projects involve difficult issues. Arriving at a solution satisfactory to all of the participants takes time. Therefore, although there is a great need for joint housing project, but it does not necessarily follow that there are many finished projects. There are many cases in the afflicted area where reconstruction will be impossible without executing joint housing projects, so solutions to these issues will be needed.

●Support System for Joint Housing Project:

For these case where a joint housing project is necessary, there is technical assistance and subsidies, and a support system to dispatch specialists. Projects fall in 2 types: previously designated district is the object; any district, not limited, can receive subsidy for qualifying joint housing projects. As the projects that the object district is appointed, there are "Comprehensive Improvement Project in Urban Residential Area" and "Improvement Project in denselybuild up area", and as the project that the object district is not appointed, "Improvement Project to provide better buildings", and as the assistance project from The Great HanshinAwaji Earthquake Reconstruction Foundation", "SmallScale Joint Housing Project". There are difference in purposes, object area, support condition, and contents between each system. Their main contents are arranged in the attached list. Consultants can help design a feasible project, help consensus building by the owners and others with rights, help negotiate the various rights, and help draw up a concrete proposed plan. This assistance is very important, because, as these projects are optional to the participants, public agencies do not take the initiative in carrying out the projector supporting the district, as they do for land readjustment or urban redevelopment projects.

表－3　共同建て替えに関する助成制度一覧表

Table-3 Support system for joint housing project

事業名	住宅市街地総合整備事業	密集住宅市街地整備促進事業	優良建築物整備事業	小規模共同建替等事業
概要	大規模な拠点開発を含め，周辺の市街地の整備が必要とされる地区を選定し，市街地の整備を住宅供給とともに図っていく事業.	建設大臣が指定する地区において，長屋，老朽住宅等を共同・協調建替等で再建したり，個別の建替で共同住宅を建設するなど，主として木賃密集地区の整備を図っていく事業.	土地の利用の共同化・高度化を図ることで，市街地環境の整備改善と，良好な市街地住宅の供給の促進を図る事業 次の3種類の型があり，それぞれがいくつかのタイプに別れている．特記なき場合，対象地区の指定はない. ●優良再開発型 ① 共同化タイプ（2人以上の土地所有者等による共同化） ② 市街地環境形成タイプ（地区計画等の区域内で，指定された規模規模以上の空地等を整備する） ③ マンション建替タイプ（10人以上の区分所有者が所有する被災マンションの建替） ●市街地住宅供給型 ④ 住宅複合利用タイプ（震災復興促進区域内で，15戸以上の住宅と事務所・店舗等と一体的に建設し，住宅の地価負担を軽減） ⑤ 優良住宅供給タイプ（震災復興促進区域内の重点供給地域で，一定の基準により優良な住宅を30戸以上供給）	被災した住宅等を共同建替等による再建を促す事業で，（財）阪神・淡路大震災復興基金から補助がなされる．主に優良建築物整備事業の要項に合わない事例が対象とされる. 支援の対象には3つのタイプがある. Ⅰ共同建替：2以上の敷地等で敷地を合わせて共同で再建する場合. Ⅱ協調的建替：建築協定や地区計画等の，まちづくりに配慮したルールを決めて，3以上の連担した敷地で個別再建を行う. ルールには，外壁の位置，垣・柵・門等の構造，空地の緑化・舗装，建築物の高さや階数，屋根の形態，外壁や屋根の材料や色彩がある. Ⅲマンション再建：被災した10戸未満の小規模なマンションの建替.
対象地区	神戸市の場合，六甲，東部新都心，神戸駅周辺，松本周辺，兵庫駅南，御菅，真陽，新長田(計869.6ha)	神戸市の場合，深江，神前，原田・岩屋，宮本・吾妻，西出・東出・東川崎，湊川町東部，浜山，真野，長田東部，尻池北部，長田南部，東垂水（計539.09ha)		
主な要件	① 敷地面積200㎡以上 ② 戸数は5戸以上 ③ 耐火・準耐火建築物 ④ 共同住宅・連続住宅 ⑤ 地上3階以上 ⑥ 住戸面積：29㎡以上(賃貸住宅)，39㎡以上(賃貸住宅以外)，25㎡以上(単身者用) ⑦ 駐車台数の確保 ⑧ 駐輪スペース：1台／戸以上 ⑨ 空地の確保 ⑩ 公募による入居者の決定	① 耐火・準耐火建築物 ② 接道条件：建築基準法上の道路に4m以上接し，幅員が2.7m以上 ③ 住戸面積：35㎡～120㎡，25㎡(単身者) ④ 駐車台数の確保 ⑤ 駐輪スペース：1台／戸以上 ⑥ 空地の確保	（各タイプ共通のもののみを記す） ①地上3階以上 ②耐火・準耐火建築物 ③区域面積が概ね500㎡以上，または敷地面積が概ね300㎡以上. ④空地の確保 ⑤幅員6m以上の道路に4m以上接する.	Ⅰ共同建替の場合　①敷地：敷地面積が500㎡以下で，共同化する敷地が3以上もしくは，敷地面積が200㎡以上．②接道：原則として幅員4m以上の道路に4m以上接する．③戸数：3戸以上．④耐火・準耐火建築物. Ⅱ協調的建替の場合　①敷地：3以上の連担する敷地を含み，内，再建敷地が2以上で，一定のルールが定められ，かつ，敷地の平均面積が100㎡以下もしくは戸当たり平均敷地面積が80㎡以下．②接道：原則として幅員4m以上の道路に2m以上接する．③戸数：3以上の敷地が含まれる範囲で2戸以上の住宅の再建．④間口率：80%以上. Ⅲマンション再建の場合　①敷地：概ね200㎡以上．②接道：原則として幅員4m以上の道路に4m以上接する．③戸数：概ね従前の住戸数が確保されること．④耐火・準耐火建築物 Ⅰ～Ⅲに共通する要件 ①原則として地上3階以上，②壁面線の位置：敷地境界から0.5m以上．③住戸の規模：29㎡以上（賃貸住宅），39㎡以上（それ以外）
補助内容（右の内容の一部に補助がされる）	① 調査設計計画費 ② 共同施設整備費	建替の種類，敷地規模により違いがあるので，ここではもっとも補助の対象が広い，大規模建替(敷地面積300㎡以上)・共同建替(敷地面積200㎡以上)について記す. ① 除去費 ② 調査設計計画費 ③ 共同施設設備費	①調査設計計画費 ②土地整備費 ③共同施設整備費	設計費，共用部分（共用の屋外部分，共用廊下，階段）の整備費， 補助率：2／3（戸当たり上限230万円）

神戸市提供資料に基づく．行政体によって差異がある場合もある.

9．道路整備型グループ再建制度

道路整備型グループ再建制度は、既存道路が不十分なため、住宅再建等が進まない地域において、地域住民が協調して道路整備と建物建設を一体的に整備することにより、問題解決を図ろうとする場合、その計画・実行を支援する目的で設けられた。

支援の対象となるのは、近隣が協調して道路整備とあわせて住宅の再建を行うもので、具体的な要件は以下の４点である。

①阪神・淡路大震災によって被災し、自らの住宅を再建しようとするものを含む複数の土地所有者が、再建する住宅等の形態や意匠に関する「協調的なルール」づくりをめざすこと。

ここでの「協調的ルール」には、建築物の位置・形態・意匠や、敷地内の緑化、かき・さくの形態などについて必要な事項を決めること。

②新たな私道等の整備にあわせた地域整備をめざすもの、もしくは、4m未満の私道の拡張整備を含む、概ね500㎡以上の区域の整備をめざすもの。

③計画する道路の予定地内の土地所有者等が３人以上あり、かつ再建者を１人以上含むこと。

④計画する道路に接する敷地が３以上あり、そのうち１以上の敷地の所有者が再建者であること。

こうした要件を満たした場合、整備計画作成費用、住宅建設に関する利子補給、さらに私道の整備助成が受けられる。

9. Road Improvement Type Group Reconstruction System (Road development type)

This system was established to support residents, who have difficulties in reconstructing their houses because of lack of roads in their area, to plan and implement measures.

To get support, neighbors have to cooperate to reconstruct both their houses and roads.

There are concrete conditions.

1) A group which must include a victim of the Great Hanshin/Awaji Earthquake, who needs to reconstruct his/her house, and must plan to make "cooperative rules" about place, form and design of house, planting of site, form of fence and railings etc.

2) A group which aims to develop their area and new private roads etc, or aims to develop an area of over about 500 square meters and private roads of less than 4 meters wide.

3) A group which consists of more than three landowners whose land faces a planning road more than one of whom have to reconstruct his/her house.

4) A group which has more than three sites, and which more than one of them have to be used for reconstructing a house.

If a group falls in these conditions, it can receive the cost of making a plan, an interest

subsidy for housing reconstruction and the subsidy for developing a private road.

10. 民間賃貸住宅供給

従来、我が国においては公営住宅や公団住宅による住宅の供給、ならびに住宅金融公庫による融資を中心とする住宅政策が採られてきた。しかし、これまでの施策対象者についての考え方や新規供給を中心とする施策の妥当性、さらに公民の役割分担等の問題から、見直しが図られてきた。

なかでも、中堅層を対象に優良な賃貸住宅を供給するため、様々な制度が作られてきた。その形式は様々であるが、優良な賃貸住宅の供給を促進するための、公的な機関からの補助事業がある。これらは、災害公営住宅への入居基準を満たせず、また一般の賃貸住宅の家賃負担が重いという被災者への支援であるとともに、災害公営住宅による住宅供給数を補完する意味もある。

神戸市における、この民間賃貸住宅供給については、現在、以下の４つの制度がある。

① 災害復興特定優良賃貸住宅供給促進制度（特優賃）
② 民間借上賃貸住宅制度（民借賃）
③ 特定賃貸住宅建設融資利子補給制度（特賃融資）
④ 公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度（公団民賃）

10. Privately Rented Housing Supply

Until now, Japanese housing policies emphasized housing supply with public management, on apartment houses constructed by Japanese Housing Corporation, and on financing by housing loan corporations. However, reconsideration, of propriety of laying stress on new supply and problems of rolesharing by citizen, has been attempted. Various systems have been established to supply good rental housing for those in the middleincome bracket, in particular. They are aid projects by public agencies to promote the supply of good rental housing, though there are various styles. They are not only assistance to the sufferers of the disaster who do not qualify for disaster public housings, and for whom private market rent is too high, but also supplement to the number of units in disaster public housing.

There are 4 systems now to assist private rental housing in Kobe City.
①Disaster Reconstruction Specified Excellent Rented Housing Supply Promotion System
②Privately Leased Rented Housing System
③Specified Rental Housing Construction Financing Interest Supply System

④Housing Corporation Specified Sold Housing for Rent Management by Private Sector
System (It would be interesting to learn more about these 4 programs.)

表－4　民間住宅に関する公的補助制度

Table-4 Public support system for privately housing

	災害復興特定優良賃貸住宅供給促進制度（特優賃）	災害復興特定目的借上公共賃貸住宅制度（特目賃）	特定賃貸住宅建設融資利子補給制度（特賃融資）	公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度（公団民賃）
概要	一定の条件を満たす良質な賃貸住宅を建設する事業主に対し，建設費の一部を補助する． 住宅金融公庫や住宅・都市整備公団への償還について，一定期間利子補給を受けられる．また入居者には収入に応じた家賃補助がなされる．	一定の条件を満たす良質な賃貸住宅を建設する事業主に対し，建設費の一部を補助． 住宅金融公庫や住宅・都市整備公団への償還について，一定期間利子補給を受けられる．また入居者には収入に応じた家賃補助がなされる．	一定の条件を満たす良質な賃貸住宅を建設する事業主に，建設資金の融資を低利で受けられるように，利子補給を行うもの．	土地所有者または借地人の希望をふまえた賃貸マンションを公団が建設し，有利な支払い条件で，対象者に譲る．
主な申込み条件	①対象住宅：神戸市内の市街化区域で，住宅金融公庫または都市・住宅整備公団の制度などを利用して建設される住宅．さらに，この制度の建設基準と賃貸条件を満たす住宅． ②対象者：対象住宅を建設し所有する土地所有者等． ③管理者：神戸市住宅供給公社，農業共同組合，指定された民間管理法人． ④管理期間：２０年．	①　対象住宅：神戸市内の震災復興区域および密集事業の指定区域内で，住宅金融公庫または住宅・都市整備公団の制度などを利用して建設される住宅．さらに，この制度の建設基準と賃貸条件を満たす住宅． ②　対象者：対象住宅を建設し所有する土地所有者等． ③　管理者：神戸市住宅供給公社． ④　管理期間：２０年．	①対象住宅：神戸市内の市街化区域（西区・北区を除く）で，金融機関の融資を受けて建設される住宅． ②対象者：対象住宅を建設し所有する土地所有者等．	①対象者：土地所有者または借地人． ②賃貸マンションの形成を計画している人． ③公団資金の返済が確実な人． ④連帯保証人１名以上．
主な建設基準	①敷地面積：200 ㎡以上(震災復興促進区域および密集事業の指定区域)，300 ㎡（その他の区域） ②戸数：５戸以上(震災復興促進区域および密集事業の指定区域)，10 戸以上． ③住戸面積：50 ㎡以上 125 ㎡以下 ④空地の確保 ⑤共同住宅 ⑥耐火・準耐火構造	①　敷地面積：200 ㎡以上 ②　特定目的借上公共賃貸住宅の戸数が 10 戸以上 ③　住戸面積：29 ㎡以上 ④　空地の確保 ⑤　共同住宅 ⑥　耐火・準耐火構造	①敷地面積：おおむね 200 ㎡以上． ②住戸面積：50 ㎡以上 125 ㎡以下 ③駐輪場：１台／戸　以上 ④景観上有効な緑地：敷地面積の３％以上 ⑤階数：３階以上 ⑥耐火・準耐火構造	①敷地面積：500 ㎡以上．震災により被災を受けた賃貸住宅の場合，または激甚災害地域内の新築で一定要件を満たす場合は，おおむね 200 ㎡以上． ②住戸面積：原則として 40 ㎡以上 120 ㎡以下．単身者用は 30 ㎡以上． ③耐火・準耐火建築物． ④公団賃貸住宅程度の仕様・性能以上とする． ⑤住宅の建設に合わせて店舗・事務所等も建設可能．
補助内容	①調査設計計画費 ②共同施設等整備費 ③防災関連施設整備費 ④事業主への利子補給 ⑤入居者に対する家賃補助	①　共同施設等整備費 ②　利子補給	①利子補給（当初 10 年間）	①建設費（設計費を含む）の 100％について公団資金の利用が可能．
備考				

神戸市提供資料に基づく．行政体によって差異がある場合もある．

これより　脚注

[1] 本稿は安田丑作（1996）：「復興まちづくりと市街地整備」，『都市政策論集第17集　震災復興の理論と実践』，勁草書房，pp.40-68.を参考にした．

[2] 本稿は大釜通（1996）：「復興まちづくり－土地区画整理事業」，『都市政策論集第17集　震災復興の理論と実践』，勁草書房，pp.69-89.を参考にした．

[3] 同上，pp.71-3.

[4] 安田丑作（1997）：「市街地復興の計画と事業－その経過と課題」，『ここまできた震災復興1997』，p.20を一部改変．

[5] 安藤恵一郎（1997）：「復興まちづくり－市街地再開発事業」，『都市政策論集第17集　震災復興の理論と実践』，勁草書房，pp.90-117

[6] 安田丑作（1997）：「市街地復興の計画と事業－その経過と課題」，『ここまできた震災復興1997』，p.20を一部改変．

事例編 －「きんもくせい」からの抜粋・その他－

ARTICLES in “KINMOKUSEI”

1）神戸方式まちづくり協議会へのラブコール

神戸・地域問題研究所　宮西悠司／「きんもくせい」21号

●はじめに

震災後、10 ヶ月以上を経過し、被災した街は傷跡の解体除去もかなりの程度進み、静けさを取り戻して来ている。部分的には仮設店舗や住宅が設けられたり、本格的な建物の建設も始まりつつある。しかし、市街地は一様ではなく、戸建て住宅の建築行為すらままならない街もある。この困難な状況の改善をめざし、復旧から復興に向けて、地域の住民がまとまり、まちづくり協議会を結成し、まちづくりに取り組もうと立ち上がった地区も数多くでてきている。結成された協議会の数は 75 を越えたとも聞く。まちづくりに各地で携わってきたコンサルタントとしては、数の多さに圧倒されるとともに、協議会の運営に携わる人々の気苦労が推察される。これまでの経験をふまえ協議会の位置付けや役割についての認識を述べ、ラブコールとしたい。

●まちづくり協議会設置の動機

神戸市では住民によるまちづくりの経験はながく独自の制度として「神戸市まちづくり条例」を制定している。まちづくり条例は地区計画の手続き条例として定められたもので、まちづくり協議会の認定、協議会によるまちづくり提案の作成およびその認知を謳っている。震災後設立された 60 以上に及ぶまちづくり協議会のすべてがまちづくり条例で認定された協議会なのかは定かでないが、まちづくりに取り組む地域が増えたことは喜ばしい限りである。

2 月 16 日に制定された「神戸市震災復興緊急整備条例」では、被災の激しかった市街地を「震災復興促進地域」として指定し、そのなかで神戸市は「重点復興地域」として緊急的・重点的に復興事業を推進する２４地区約 1,200ha を指定した。これらの地区は、震災前からまちづくり協議会等が結成され、住民によるまちづくり活動が展開されてきたところであり、あるいは、土地区画整理事業や市街地再開発事業を適用し神戸市が自ら復興事業を施行するところにあたる。「重点復興地域」に指定されなかった残りの「震災復興促進地域」は白地区域とよばれる。この白地区域でも地震による被災状況は深刻で、復興に向けて行政の支援は欠かせない。行政の支援を求めるためには、個々の住民対応だけでなく、ある一定のまとまりのある地域住民の相互でまちづくりに対する合意形成が不可欠である。神戸市は「重点復興地域」に指定されていない場合であっても、住民間の合意が得られ、まちづくりの提案がまとまれば、新たに「重点復興地域」に追加指定することを明らかにしている。

そのため、神戸市の強力な支援を取り付けるための機関として位置づけられ設置された協議会もなかにはあろうが、筆者は、まちづくり協議会を、住民に自然に備わった親睦や善意を越えて、地域の共同的利益を住民自身の手で実現するための組織であってほしいと願っている。

●協議会の位置づけ

長田区の真野地区のまちづくり推進会は、神戸市のまちづくり条例に基づく協議会認定の第一号で、その後、住民によるまちづくり活動を 15 年間続けてきた。真野地区の経験からみると、かなりのところは住民の信頼と成果に関して評価を得ているが、推進会は住民と行政の狭間に入り苦闘も強いられている。それは推進会が協議会として神戸市の認定がなされても、行政や住民にたいしては協力要請やお願

K − 21
volume
"KINMOKUSEI"

1) Cheer for Kobe-Style Machizukuri Organizations

Yuji Miyanishi, Kobe Regional Planning Institute／K-21

First

Since more than ten months have passed since the earthquake occurred, and demolition and clearing of damaged buildings has been underway to a relative extent, peace is retuning to the damaged towns. Temporary shops and houses were established and construction of regular buildings is also starting in some areas. However, the conditions in damaged areas vary, and in some areas it is difficult to build even single-family houses. In many districts, the citizens, in order to improve these difficult conditions, have gotten together to form Machizukuri Organizations, with the purpose of going from reactivation to restoration. It is said that the number of organizations formed is over 75. I, a consultant who has been involved with machizukuri in many places, am not only overwhelmed by this number, but also can imagine that people who are in charge of the management of Machizukuri Organizations have worries. I want to write my view of the situation and the roles of Machizukuri Organizations based on my own experiences so far and also give a cheer for the organizations.

Motive to form Machizukuri Organization

In Kobe City, machizukuri by citizens has a long history, and the "Kobe City Machizukuri Ordinance" was established to regulate it. This ordinance was defined as an ordinance for taking care of procedures of District Planning, approving Machizukuri Organizations, making Machizukuri proposals and taking care of their approvals by Machizukuri Organizations.

"Shinsai Fukko Kinkyu Seibi Jorei" (Urgent Act for Restoration Ordinance), which was established on February 16th, designated severely damaged areas as "disaster restoration promotion districts". Kobe City designated 24 districts, totaling about 1200ha, where restoration projects are urgently and principally promoted, as "priority restoration districts" under this ordinance. These districts are the places where some organizations such as Machizukuri Organizations were already established before the earthquake and machizukuri activities have been held by citizens, and are also the places where Kobe City itself executes restoration projects. "Disaster restoration promotion districts" which were not designated as "priority restoration districts" are termed "White Zones". Also in these White Zones, the damage by the earthquake was severe and support for restoration from city government is a necessity.

It is essential to reach an agreement about machizukuri among local residents in an organized way, to get support from the city government and to take care of problems of individuals. Kobe City has said clearly that it would add the area which was not designated as "priority restoration districts" to "priority restoration districts", if residents can reach agreement among themselves and can make proposals for machizukuri.

Therefore, some organizations might have been established for the purpose of getting strong support from Kobe City, but I hope that they are organizations through which residents themselves can realize their common interests through the amity and good will which they naturally have.

Situation of organizations

The Machizukuri Promotion Organization in Mano District, Nagata Ward was the first organization designated by the Kobe City Machizukuri Ordinance, and the residents have continued their activities for 15 years. Thinking about the experience of Mano Ward, the organization was able to earn some trust

いと言った心細い立場しか与えられていないからである。

これは、真野地区の現実であるが、マンションの管理組合が独自の強制力を法律として整備されたのに対して、まちづくり協議会などはあくまで任意団体的な実力しかない。一般的な住民にとって協議会は行政に取り込まれ、操られ、言いなりになる組織、住民にいらぬおせっかい、まちづくりをかさにきてもっともらしく強要するうっとうしい組織としか見られていない。協議会を市長が認定しても、協議会のメンバーが住民の代理や代表者の資格が備わっているか、また、協議会が住民の意志を反映する構造になっているのか、民主的な合意形成に深くかかわる部分が不明確であるあいだは、協議会は住民からみればあくまで任意団体にしかすぎないわけである。住民の主体性の確立、自立の道は遠い。

●住民の二面性

協議会のメンバーは住民であり地域の町内会等の住民組織を代表する人にすぎない。なんの権限もない、あるのはボランティア精神とあふれる地域に対する愛着である。しかし、まちづくりに臨もうとすると対立が生じる。前に立ちはだかるのも住民である。協調できない私たち自身の弱点でもあろうか。

自由主義市場経済のもとでは国民一人ひとりは私的利益を追求することは保証されている。そのため、住民は地域での親睦意識と善意にあふれた生活者というよい面と、私的利益・私的権利の担い手といういやな面を持っている。昨今の金権体質で、良好な人間関係を、また安定した地域社会を形成して行くうえで最も大切な、行動規範や感覚が歪められてしまった。このような社会風潮の中では、住民は私的財産所有者、法的権利主体として私的利益を極大化しようと行動し発言することを否定はできない。そのような住民が多くなってもしかたがない、その意見集約に協議会のメンバーは悪戦苦闘を強いられることになる。

●行政との対応

協議会を設置したから、神戸市が地域に対して協力・多大なまちづくりの支援をしてくれるかと言ったら、それは甘い幻想である。神戸市は１００万都市の巨大な自治体で縦割りもきつく、小回りも効かない。震災前に設置された協議会と付き合うのも青息吐息で、これだけ増えた協議会をフォローできる体制にはなっていない。まして、震災後の財政事情の悪化は先行きを暗いものにしている。神戸市が提唱している協動のまちづくりの根本は主体の役割分担である。協議会は行政の役割を強く求めるべきである。例えばまちづくりの基本ルールとなる建築基準法、これをザル法におとしめているのは、国を含めて行政の手緩さに一因がある。このまちづくりにとってよりどころとなるルールがいいかげんでは協議会は２階に上らされて梯子を外されるに等しい。支援は財政的なものばかりでなく、協議会の存在を危うくするような法や制度の公平・厳正なる執行も支援である。

住民は自らできることをしっかりやり、その限界を見極め、欠けるところを行政に助けを求める、支援を求めるのが行政対応の基本であろう。真野地区の基本姿勢でもある。

●民主的な手続きの中での合意形成

まちづくりの提案、例えば、地域で迷惑している通過交通を排除して歩行者に安全なまちをつくるといった地域の共同的利益を創造的に具体的にして、ある道路を一方通行にするといったら、たちまち賛成、反対と住民間で意見が別れてくるだろう。この住民の意見の相違を協議会が説得・調整できるのか力量が問われる訳である。できなければ協議会がなんのために設立されたのか存在が怪しくなる。しかし、反対意見を押し潰すことのできる権力が備わることを期待したり、さまざまな人間

from the residents and a good reputation for it's accomplishments, but it was also forced into a difficult position as an intermediary between residents and the government. It is because although the promotion organization is approved as an organization by Kobe City, it has an unstable position where it can only ask cooperation of or pass requests to the government or residents.

Organizations such as Machizukuri Organizations have only that power which volunteer groups have. Ordinary residents think that machizukuri organizations are just seized upon by the government and are under its influence, and consider them as weird organizations which place demands on residents under the shelter of the aim Machizukuri. Even if a mayor approves an organization, from residents' points of view it is only a volunteer group as long as it is unclear whether agreement can be democratically reached or not. For example it should be clear whether members of an organization have qualifications to be representatives or deputies of residents or whether an organization has a structure where residents' wills can be implemented. There is a long way to go for residents to establish their own independence and stand on their own feet.

●Two-facedness of residents

A member of an organization is just a resident and a representative of a residential association, like a town association. A member has no authority. The only thing a member has is volunteer spirit and strong attachment to his/her area. However, when a member tries to push ahead with Machizukuri, conflict can occur. People who confront a member are also residents. It may be our weak point that we are unable to cooperate with each other.

Each nation is guaranteed to seek its private interest under a free market economy. Therefore, a resident has a good side of being a person who lives with amity and goodwill and also a negative side of self-interest in his/her private interests and rights. In a moneyed society, the good human relationships and standards and sense of behaviors which are most important to strengthen a stable community are distorted. Under this social trend, it is not prohibited that residents behave themselves and speak as owners of private property and bearers of legal rights so that they can maximize their own private interest. Members of an organization are compelled to have difficulties in organizing each resident's opinions.

●Dealing with the government

It is an optimistic illusion to think that once Machizukuri Organizations are established, Kobe City will cooperate with their districts and provide them much support. Kobe City is a gigantic municipality where over one million people live and which has a strong vertical structure and is not a quick-wheeling organization. As it has had a hard time even to deal with machizukuri organizations which were established before the earthquake, it doesn't have a structure which can handle so many newly established organizations. Furthermore, the worsened financial conditions after the earthquake are making Kobe City's future dark. The principle of Machizukuri which Kobe City proposes is that of sharing roles with organizations. Organizations should insist on the city government's participation. For example, one reason why the Building Standards Law has become a law with many loopholes is the loose attitude of administration, including that of the national government. Government participation is not only financial. It includes the execution of laws and systems fairly and rigidly, which provides support to the work of the organizations.

It is a basic strategy of the administration that residents do what they can do steadily, understand their limits, ask help from administration about what they lack and ask their support. This is also a basic strategy in the Mano District.

●Reaching an agreement under democratic procedures

関係を圧力にしてごり押しできるとしたらそれは本末転倒である。

住民が直接的に共同して地域の共通の利益を追求するという経験がないなかでは、協議会は住民の信頼を育み、地域の共同的利益にたいする共感を盛り上げ、利害得失があることを納得してもらい、具体的な行為に同意を得るといった段階的な合意形成を民主的に息ながくつづけるしか近道はないのだろうと考える。

震災後の神戸の住民主体のまちづくりは厳しい、しかし、期待もされている。そこまで来ている２１世紀に、日本の国民が人間味あふれた街をバトンタッチできるかの壮大なる社会実験とも言えるのだから。まちづくり人に栄光あれ！（’９５．１２／８記）

If in the interest of pedestrian safety it is proposed to make a street one-way, eliminating through-traffic, which is a nuisance in a district, opinions about this Machizukuri proposal may suddenly be split into pros and cons among residents. Organizations will be tested as to whether they have an ability to resolve differences of opinion among residents and to convince them to adjust themselves and organize their opinions. However, it is unacceptable if people expect that organizations have the authority to quash opposition or think that they can push forward opinions by manipulating relationships.

I think that the only short cut for organizations will be to try to reach a gradual and democratic agreement which is obtained for objective acts by cultivating the trust of residents, boosting common feeling for the local common interest and making residents realize that in every case there are advantages and disadvantages.

Although Kobe Machizukuri mainly by residents after the earthquake is difficult, it is also expected. It is because this is a kind of a major social experiment to know whether the Japanese people can build a town full of human touches in the 21st century, which is coming around the corner. Glory to the people who do Machizukuri!

2）神戸まちづくり協議会連絡会に期待すること

神戸まちづくり協議会連絡会事務局長　中島克元／「きんもくせい」３３号



神戸まちづくり協議会連絡会設立総会（'96.7.24神戸アートビレッジセンター）

Establishment of Kobe Machizukuri Organization Liaison Conference

「まちづくり」は、平時の場合には、少なくとも 3 年から 10 年位の年月をかけて少しずつ少しずつ進展していくものである。「まちづくり」のコンセプトを決定し、それを実現するためのインフラの整備にはじまり建物の建設計画、そして街並形成などなど。

私達の「松本地区まちづくり協議会」は、阪神・淡路大震災で被災したことから神戸市によって「土地区画整理事業」に指定されたことにより作られた。そのため「土地区画整理事業」の地域の指定から「まちづくり提案」の提出まで７ヶ月という異例のスピードで進み、「地区計画」については 3 週間で決定してしまった。全てが異例ななかで進んできたことについて、慎重論を唱える方からの厳しい指摘もあったが、全ては一日もはやい復興への住民の熱い願いがあったために大きなトラブルもなく進んでこれたと思う。

この一連の運動を展開してきたなかで、現行法の枠組みで行われていく「土地区画整理事業」について正しく勉強すればするほど、この制度は「面的整備事業」であり、住民の望んでいる「復興」には、基本にこそなれ、この制度一つだけで全てが解決するものではないことを実感した。新たな助成事業のお願いをするにしても、一地域の協議会としては限界があり、様々な連絡会に参加し少しでも役にたつことはないものかと藁にもすがる気持ちで会合に臨んできたが、ことごとくがなにかしら特定の目的の有る団体が主催しており、私達の現状の報告を聞くことはあっても残念ながら余り役にたつものはなかった。

そこに日本建築学会近畿支部環境保全部会からの呼びかけに応じた 17 の地域の「まちづくり協議会」が発起人になって「神戸まちづくり協議会連絡会」を作ろうということになった。私達はここに活路を見い出せそうな感触をもった。特定の目的をもった団体によるものにコントロールされることなく、「まちづくり協議会」のみによる自主的な団体としてスタートしようとし、去る７月 24 日 33 地域の連絡会として発足するに至った。

今後の連絡会の活動の大きな柱は、「まちづくり」に役にたつ情報の交換である。そして、一日もはやい「復興」のためにともすれば「要求団体」としてしか機能しなかった「まちづくり協議会」から実力をもった「実践部隊」となれるように努力していきたいと思っている。対立から共生へと運動を転換できなければ「まちづくり」は、たいへんな重荷となってしまう。「まちづくり」を実現していく上で、各々の立場の住民や、行政機関の人達は全力を尽くすことは当然だが、人間というのは完全体ではなく弱い人ばかりで、お互いが弱い部分を補い合ってこそ大きな力となることができる。「まちづくり」を進めているリーダーにかかる精神的ストレスは、計り知れないものがあり、幹部の人達にしか解らない苦労もある。「苦労」して「苦労」してその結果が「徒労」になってしまわぬように、励まし合っていきたいと思う。

阪神・淡路大震災を体験した私達は、人と人との間のコミュニケーションの素晴しさ、助け合うことの素晴しさを学んだ。今後は、この豊かにでき上がったコミュニケーションを如何にして形にしていくかということであると思う。「三人寄れば文殊の知恵」というじゃありませんか。話し合いましょう。知恵を出しあいましょう。そして一日もはやい「復興」の為に努力しましょう。

2) What is expected at the Kobe Machizukuri Organization Liaison Conference

Katsumoto Nakajima, secretary-general of Kobe Machizukuri Organization Liaison Conference／K-33

"Machizukuri" is supposed to be developed step by step, taking 3 to 10 years at least, under ordinary circumstances. The decision to form a "Machizukuri organization", drawing up a construction plan starting with adjustment of infrastructure to realize the machizukuri goals and forming townscape etc,.

Our "Matsumoto District Machizukuri Organization" was established when Kobe City designated this area which was damaged by Hanshin Awaji Earthquake as a "Land Readjustment Project". Therefore, the procedures progressed so abnormally quickly that only 7 months after the district was designated as the area for a "Land Readjustment Project" the "Machizukuri Proposal" was proposed. "District Planning" was determined in only 3 weeks.

I think that even though some people who took a cautious attitude bitterly criticized those quick procedures, the only reason we could go ahead without major problems was that the residents have had an eager zeal for the earliest possible restoration.

The more we learned about the "Land Readjustment Project" which has been put forward under the frame of the existing law, the more we realized in developing this series of activities that this was a cosmetic project and that although it can be a base for the "restoration" which residents desire, we couldn't solve all the problems only with this project. Even if we ask for new support projects, there is a limit for an organization of one district. Although we have attended various liaison conferences, wondering whether we could get something useful with a ray of hope, all liaison conferences were held by certain organizations which had specific purposes and even if they listened to our present reports, we couldn't get anything very useful.

Then 17 "Machizukuri Organizations" which responded to the appeal by the Architectural Institute of JAPAN, KINKI Branch Environment Conservation Group decided to establish the Kobe Machizukuri Organization Liaison Conference, promoted by Machizukuri Organizations. We felt that we might be able to find a way out. We wanted this conference to start as an independent organization, just by Machizukuri Organizations without being controlled by a group with some specific purposes. This conference started as a liaison conference of thirty three districts on July 24th.

The main activity of this liaison in the future is to exchange information useful for "Machizukuri". We want to make an effort so that Machizukuri Organizations, which have often functioned only as "groups which demand something for the purpose of earliest possible restoration" can be changed into a "group to do something actually". If we can't change the focus of Machizukuri Organizations from conflict to cooperation, they will become a burden. It is natural that residents with many kinds of situations and people working for government do their best to realize "Machizukuri". But since we, as human beings are not perfect but weak, we can generate much power only by making up deficiencies with each other. We can't guess how much mental stress the leaders who promote "Machizukuri" have and there are some difficulties which only leading members understand. We want to cheer up each other so that the difficulties we have had will not have been for nothing.

We, who have experienced the Hanshin Awaji Earthquake have learned how wonderful communicating with each other was and how wonderful helping each other was. The important thing from now is to continue developing this communication. There is an old saying that "Out of the counsel of three comes wisdom". Let's communicate! Let's share good ideas! Let's make an effort for the earliest possible restoration!

3）震災後二年を経た「支援ネットワーク」－暮らしと住まいの復興へまちづくり専門家への期待－

（株）計画技術研究所・所長　林　泰義／「きんもくせい」４６号

「阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク」（略称・支援ネット）の活動は、「まちづくり専門家」の歴史の新しいバージョンを開いた。とりわけ「市民まちづくり」の視点からは、貴重な実績を残してきた。「きんもくせい」はこの間の「支援ネットワーク活動」を次々に発信する貴重なメディアとして重要な役割を担ってきた。

●震災後のネットワーク活動が開いた意味

今でもはっきり覚えているのは、小林郁雄さんからの FAX。震災後１０日も経たない内に、早くもコンサルタントや建築家の「復興市民まちづくり支援ネットワーク」が立ち上がりだしていた。

「まちづくりの専門家」が、何人も各被災地に迅速に飛び込んでいけたのは、やはり震災前から様々な地域との関わりがあったのに加えて、被災者の力にならねばと言う強い気持ちから止むに止められなかったからだと思う。

この専門家達が、バラバラなままでなくネットワークを作り、お互いに支え合い、自治体とのパートナーシップのもとで活動したことが、今日の復興に大きな力となったことは、既に広く知られている。「まちづくりの専門家」の社会貢献として、全く新しい方式を開拓し、従来にない大きな成果を上げてきたと思う。

●新しい専門家の登場

従来の災害復興では区画整理、再開発そして土木や建築設計と言う専門領域が重要な役割を担ってきた。今回は、これらの専門家に加えて「住民とともに復興まちづくり」を考える「まちづくりの専門家」が重要な役割を担った。その専門的特質は「制度手法の眼鏡」を通して見るのではなく、「住民の暮らしと住まいの再建そしてコミュニティの再生」と言う、「生活の視点」からどうしたらニーズに応えられるかを考える所にあると思う。「まちづくりの専門家」は、住民と一緒に考えることを専門とするという意味で新しい専門家である。

●「ハード」から「ソフト」まで一体のまちづくり

この場合、「まちづくり」は、役所の縦割りで切り分けられた「ハード」領域のみの「街づくり」ではなく、高齢者問題や、失業者の再就職などを含む「ソフト」と一体になった「総合的なまちづくり」を意味している。アメリカで言えば Community Development とほぼ一致すると思う。

行政の縦割りの施策を住民の努力で横につなぎ、多様なニーズに対応する「まちづくり」の意義が社会的に認められてきた。松本地区で考えている高齢者の住まいと福祉サービスの拠点が一体になったプロジェクトはその一例で、言うまでもなく、真野地区や野田北部地区の住民活動は、まさに「総合的まちづくり」である。

住民サイドの復興まちづくり組織は、より多様に発達し、それとともに「まちづくり専門家」の役割も重要になっていくことと予想される。近く成立が期待されている「市民活動促進法」は、こうした動きを支える一つの力になると期待している。

（９７年４月２９日　記）

3) "Supporters' Network" two years after the earthquake, Expectation of Machizukuri specialists for restoration about life and housing

Yasuyoshi Hayashi, Research Center for Planning Technology／K-46

The activities of "Restoration from Hanshin Earthquake Disaster/Supporters' Network for community development "Machizukuri""(Supporters' Network) added a new page to the history of "Machizukuri Specialists". Especially from points of "community development machizukuri", it has left valuable actual results. "Kinmokusei" has had an important role as a valuable medium which reported "activities of Supporters' Network" one by one.

◍What the activities of Supporters' Network after the earthquake have meant

The thing that I clearly remember even now is the facsimile from Mr.Ikuo Kobayashi. Ten days hadn't passed after the earthquake when Machizukuri consultants and architects started "Restoration from Hanshin Earthquake Disaster/Supporters' Network for community development "Machizukuri"".

I guess that the reason why many "Machizukuri specialists" could rush to the damaged areas so quickly was that they couldn't stop themselves from doing it because of their eager zeal to help the victims, as well as the fact that they had connections with various areas before the earthquake.

It is already well known that these specialists worked together, not individually, and established a network, supporting each other, and that acting in partnership with the local government they became an important power for restoration. I think that it opened up a totally new way for "Machizukuri specialists" to make a contribution to society and has had significant results, unlike in the past.

◍Emergence of new specialists

Special domains such as land readjustment, redevelopment, engineering and architectural design played an important role in previous disaster restorations. In this restoration "Machizukuri specialists" who think about "Machizukuri together with residents" had an important role along with these specialists. The feature of these new specialists is that they they don't think about restoration from systems' and methods' points of view, but that they try to think how they can meet the needs of residents from "life's points of view", that is, "reconstruction of residents' life and housing and reconstruction of the community". "Machizukuri specialists" are a new breed of specialists who specialize in thinking about restoration in cooperation with residents.

◍Machizukuri with unity

Machizukuri means that a town is formed not only in the "hard" domains, divided by the vertical structure of public offices, but that it is "synthetic machizukuri", united with "soft" domains such as taking care of problems about elderly people and employment for jobless persons. It is equivalent to Community Development in America.

The significance of "Machizukuri", which meets various needs by connecting vertically structured measures of the government horizontally by residents' effort, has been it's social acceptance. The project being planned in Matsumoto District, which unites housing for elderly people with bases of welfare services is one example, and it is a matter of course that residents' activities in Mano District and Noda North District are "synthetic Machizukuri".

It is predicted that Machizukuri organizations for restoration by residents will develop variously and that the role of "Machizukuri specialists" will become increasingly more important. I hope that "SHIMIN KATSUDOHO" which is expected to be enacted will become one power to support this movement. (April 29th, 1997)

4）白地区域の復興

中井都市研究室　中井 豊、遊空間工房　野崎隆一、兵庫県都市住宅部　清水喜代志

／「きんもくせい」45号

●白地区域の復興まちづくりの取り組み　（1997/4/8・第45号）

白地区域では、戸建て住宅の再建は進んでいるが、被災後２年を経て、建築確認申請数が減少しており、既に住宅再建はピークを越えたようにみえる。しかし、まだまだ多くの解体後の更地が市街地内に虫食い上に残されており、今後のまちづくりの課題となっている。また、マンションの増加やこれまでになかったタイプの住宅の増加など、再建が進むことによって新たなまちづくりの課題もでてきている。いずれにしても再建は敷地単位に個別的に進み、地域のまちづくりという観点から再建を考えることは、ほとんどおこっていない。震災後、100 を越えるまちづくり協議会が結成されたが、白地区域の協議会は、西宮市安井地区、神戸市灘中央地区など、数地区にすぎない。

復興市民まちづくりネットワークでは、白地地区での取り組みとして、①共同化適地調査を実施し、共同化の必要なエリアの抽出と専門家との連携による共同再建の啓発・支援を行うこと、②市街地に点在する空地問題を考える基礎となる空地実態調査の実施、を検討している。（中井）

●東灘区甲南・魚崎地区　（1997/4/8・第45号）

甲南・魚崎地区は、地区内の約 60 %が全半壊した。震災後６ヶ月では、そのうちの約１割が再建に着手したにすぎなかったが、再建の動きは急速に進み、１年後には約５割に達した。しかし２年後でも 64 %が再建したに過ぎず、約３割が更地のまま残る可能性がでてきている。

共同化プロジェクトは借家権の整理や経済的条件によって難航しており、支援していた 11 カ所のうち、事業化できたのは、市場の共同再建など３カ所である。関係権利者（地主・借地／持ち家・借家等）の合意を形成していくのに膨大なエネルギーがかかっている。

ようやく、地域の高齢者支援グループや商業者団体との交流が生まれ、建物再建だけでなく、地域に密着したまちづくりを考える体制が生まれつつある。その中でようやく、まちづくりの主体としてのまちづくり協議会の必要性が見えてくるのではないか。（野崎）

魚崎・甲南地区における２年目の状況
Condition of restoration second year in Uozaki and Konan district

	被害建物数 (95. 8) Destroyed buildings	空地数 (97. 1/20) Vacant lots		再建率 Reconstruction rate
	①	②	内駐車場 Parking	①-②／①
甲南町 Konan-cho	285	115	8	60%
魚崎北町 Uozaki kitamachi	817	267	42	67%
中町 Uozaki nakamachi	340	101	14	70%
南町 Uozaki minamimachi	460	183	37	60%
西町 Uozaki nisimachi	116	58	13	50%
合　計 Total	2018	724	114	64%

4) Restoration of White Zone

Yutaka Nakai, Ryuichi Nozaki, Kiyoshi Shimizu ／K-45

●Tackling with Machizukuri for restoration in White Zone (4/8/1997)

In White Zones, although the reconstruction of single family houses has been progressing, the number of applications for building approval is decreasing, and it seems that the peak of housing reconstruction has passed, not two years after the earthquake. However, lots with no buildings on them after demolition are widely scattered throughout damaged areas, and it is a problem which will remain in the future for Machizukuri. Also, the increase in the number of apartment houses and, of a new type of housing which had not existed before has become a new Machizukuri problem during reconstruction. Anyway, as reconstruction is progressing on individual projects, reconstruction from the regional Machizukuri's point of view has not be planned at all. Although over 100 Machizukuri Organizations were established after the earthquake, there are only some organizations in White Zone.

The Supporters' Network is making plans for approaching restoration in White Zone areas:

1) Survey to check whether sites are suitable for joint housing projects, select areas which need joint housing projects and promote and support joint reconstruction in cooperation with specialists.

2) Survey the present condition of empty space, which is a first step in thinking about the problems of vacant space scattered throughout damaged areas. (Nakai)

●Konan and Uozaki Districts in Higashinada-ku (4/8/1997)

About 60% of the houses in the Konan and Uozaki Districts were partially or completely destroyed. Six months after the earthquake, reconstruction started in only about 10% of these, but one year after the earthquake this percentage reached about 50%, showing the rapid pace of reconstruction. However, it reached only 64% two years after the earthquake and there is the possibility that about 30% may be left as lots with no building on them.

Joint housing projects have had rough going because of the adjustment of rights in the case of rented houses, and because of economic conditions. Only 3 projects out of 11 that we have supported could be implemented. Huge amounts of energy are necessary to reach an agreement between people who have some rights for land or houses (landlord, rented land/owner-occupied housing, rented house etc,.).

Finally Machizukuri Organizations have come to have some intercommunication with supporters' groups for local elderly people and trade associations, and not only is housing reconstruction progressing, but also the system by which they plan strong community-based Machizukuri, is being developed. As a result, I guess that people finally understand the necessity of Machizukuri Organizations as a subject of Machizukuri. (Nozaki)

●Supporting strategies by Hyogo Prefecture (4/8/1997)

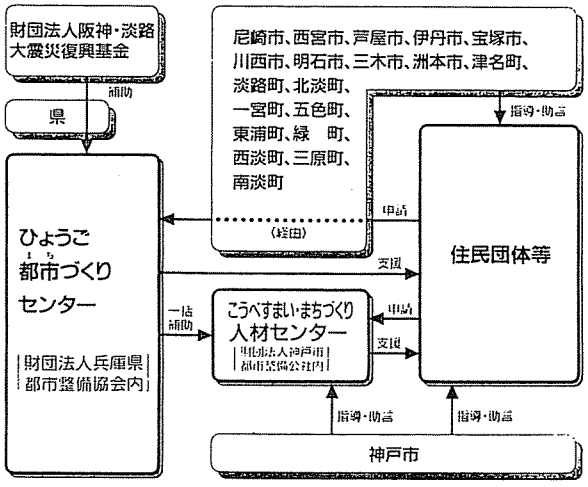
This is the third year after the earthquake and the rate of reconstruction has been increasing. However, especially in White Zones, in the east part of urban area of Kobe City, there remain small scattered lots with no buildings on them. Therefore even if there are victims who can't reconstruct their houses because of problems such as the small size of their sites or the failure of their sites to face roads:

1) they have difficulties in getting cooperation from the people whose sites

●兵庫県の支援方針　(1997/4/8・第45号)

震災から３年目に入り、住宅の戸数など量的には再建が進んできた中で、特に東部市街地の白地地区では、残された更地は小規模に散在している。このため、敷地が狭い・接道していない等の課題を抱えて再建できない被災者があっても、①既に再建している道路に面した宅地の人に協力してもらうことは困難、②共同化の規模が小規模になり、優良建築物整備事業等の補助制度の利用が困難、③地区内の困っている人の数が相対的に少なくなると住民サイドからの行政への支援要請に至らなくなる、といった事態が懸念される。

これに対し、①行政側から問題箇所を発見してアドバイザーを派遣する、②専門家による現地相談を行う、③阪神淡路復興基金事業による「小規模共同建て替え等支援事業」を設け、小規模な共同再建を支援することを進め、まちづくり協議会活動の支援、更地の活用などへの対応とともに復興まちづくりに取り組む方針である。(下図参照)(清水)



復興まちづくり支援
事業のしくみ

Machizukuri for restoration support project

face a road and whose houses were already reconstructed
2) they have difficulties in using systems such as the subsidy for building improvement projects because of the small size of their joint project
3) it will be impossible for residents to demand the government's support if the number who have problems in the district is relatively small.

The strategies for Hyogo Prefecture about Machizukuri for restoration are to:
1) find problems from the government points' of view and send advisers
2) hold consultations on the spot
3) establish support projects such as "Small Scale Joint Housing Project" by the "Hanshin-Awaji Great Earthquake Disaster Restoration Fund", promote support for small scale joint housing reconstruction, support activities of Machizukuri Organization and consider how lots with no buildings on them should be used.

5）こうべすまい・まちづくり人材センターの１年

こうべまちづくりセンター　明石照久／「きんもくせい」32号

平成７年７月、(財) 神戸都市整備公社こうべまちづくりセンター内に、「こうべすまい・まちづくり人材センター」が開設された。人材センターは、すまい・まちの復興に取り組む地域の人々からの要請に応え、建築物の共同・協調化計画、分譲マンションの再建計画等の策定を支援するための専門家を派遣してきた。

住宅建設やまちづくりに係わる制度や法律等は、複雑な上に非常に専門性・技術性が高いため、専門家による支援なしには問題の十分な理解が難しい。共同化・協調化による再建や分譲マンションの再建等の具体的な計画をまとめていく過程のなかでは、多様な権利者の間の調整を進め、ルールづくりを行う必要があり、ここでも専門家が重要な役割を果たすことになる。さらに、被害があまりにも大きかったため、県・市等の公的な相談窓口だけではマンパワーの面で十分な対応が難しかった。また、震災直後からコンサルタントや大学の研究者、弁護士等の専門家が、ボランティアとして地元の復興支援に取り組んでいる例も多数あった。これらまちづくりを支援している専門家に対し、資金面での公的な支援の仕組みを考えていく必要があった。このような事情を背景として、「こうべすまい・まちづくり人材センター」が具体化された。

この結果、従来、神戸市で実施していたアドバイザー・コンサルタントの派遣制度は、「こうべすまい・まちづくり人材センター」に一元化されることになった。さらには、平成７年10月からは、「ひょうご都市づくりセンター」を通して阪神・淡路大震災復興基金の資金も活用できるようになり、人材センターでは、専門家派遣に加えて、地域のまちづくり活動に対する助成事業も行っている。

こうべすまち・まちづくり人材センターの実績（平成８年７月８日現在）

（１）登録専門家　227社・人

＊内訳　ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：207　弁護士：10　大学教員：7 不動産鑑定士：2
公認会計士：1

（２）専門家の派遣

ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰ派遣……60件　　合計
ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ派遣　……75件　　135件

・ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰの主な業務　：建築物共同化・マンション再建計画等の初動期段階の勉強化の支援

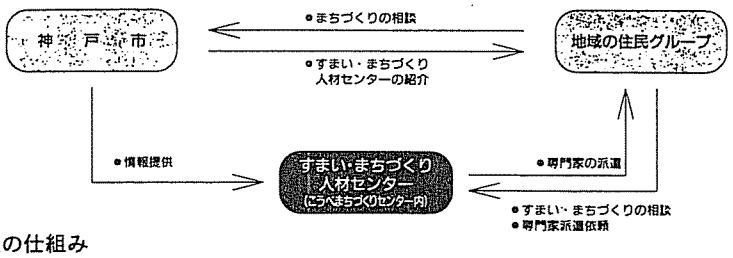
・ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄの主な業務：建築物共同化・協調化計画、マンション再建計画等の基本計画案や基本構想案策定の支援

今後の取り組みとしては、

①広報紙等による広報につとめる。

②問題解決プロセスにおける専門家の役割や各種の専門家のチームによるプロセス・コンサルテーションの問題等のこれからのまちづくりの場面で役立つ情報を交換できる事例報告会等を開催する。

③各種の支援・助成制度等の情報を提供する研修会も開催する。



派遣の仕組み

System of dispatch

5)Kobe Housing and Machizukuri Professionals Consulting

Teruhisa Akashi, Kobe Housing and Machizukuri Center／K-32

Professionals Consultation Service, which was operated by the Kobe Housing and Machizukuri Center, started in July 1995. At the request of residents in the damaged area, Center offered the consultation service to help to draft the joint rebuilding project, and to settle the cases of collaborated reconstruction and reconstruction of condominiums.

The most of the project system and laws that deal with the community development and reconstruction project are very complicated, highly specialized and technical. People need the consultation by professionals to understand the present situation and difficulties. For example, the consulting team settled the agreements among the right holders for reconstruction of condominiums or other joint projects.

The most of the built-up area were damaged and it is impossible to deal with individual recovery by only the public sector in terms of man power. Many professionals such as consultants voluntarily stated to support recovery activities immediately after the earthquake. After a while, it appeared that some public financial aid was necessary to support those voluntary consultation work. Thus, the Professionals Consultation Service was established.

This service is financed both Kobe city and Hanshin-Awaji Great Earthquake Reconstruction Fund, and they started to the subsidiary project for community development activities together with the consulting.

Achievement of Kobe Housing and Machizukuri Center (July8,1996)

1)Registered Professionals : 227

207 consultants, 101 lawyers, 7 in the university, 7 real estate appraisers, 1 accountant

2)Consulting Service: 135 cases

60 for advising, and 75 for consulting

* advising service: to support the study about the system and law dealing with the joint project or reconstruction of condominium in the primary stage

*consulting service: to support drafting the basic concept or plan for the joint / collaborate reconstruction project and reconstruction of condominiums

They planed to work on followings:

1)publishing information papers

2)Meetings to report the cases to discuss on the role of professionals in the process of problem solving and on the issue of consultation team for the future community development activities

3)Meeting to provide the information about the consultation services and subsidiary system to support the individual recovery

6）“白地地域”のまちづくり協議会結成－西宮市安井地区

／「きんもくせい」20号



安井まちづくり協議会・発会式(11/29)
Yasui machizukuri organization /presentation

11月29日、西宮市の安井市民会館で「安井まちづくり協議会」が、地域市民約100名の参加で発会した。

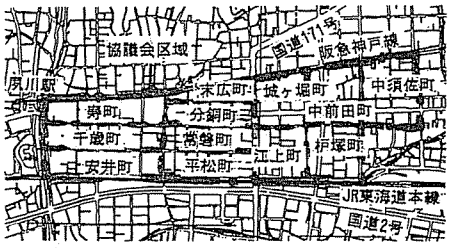
西宮市安井地区における被災状況は、全壊・半壊を合わせて全住宅棟数の半数を超えるという非常に大きいものであった。被害の大きかった西宮市のなかでも「甲東地区」「広田地区」とともに甚大な被害を受けた地区であり、何らかの支援によるまちづくりの取り組みが求められていた。

公費解体による被災建物の除去が急速に進み、まちに空地が広がっていく状況の中で、この地域に高層マンションの建設や震災前よりも相当規模の拡大した建替計画が現れてきた。また、都市計画道路山手幹線の整備も浮上してきた。このエリアにはこれまで高層の建物はほとんどなく、せいぜい5階までの中低層住宅が中心の落ち着いたまちであった。このような震災前のまちの環境を一気に変え得る整備計画が相次ぐ中で、住民自らの手で復興を考えようという気運が芽生え、9月19日には「安井の復興を考える」をテーマに地域懇談会が開催された。

一方、都市計画、建築の専門家等で構成する西宮復興まちづくり支援ネットワークは、震災直後から西宮の被災調査、復興課題の抽出、復興方針の提案等を行ってきた。このような支援ネットワークの活動もきっかけとなり、地元懇談会にはネットワークメンバーも参加し、安井地区の支援を行うことになった。

安井地区はいわゆる“白地地域”で、“白地地域”でのまちづくり協議会の取り組みは、行政の支援が手厚い都市計画事業区域に比べ立ち遅れており、住民自らが立ち上がるほかはない。

専門家の支援を得て、安井まちづくり協議会では、地区の今後のまちづくりに対するアンケートを実施し、住民がどのような住環境を望んでいるかを把握するとともに、望ましいまちづくりを実現するためのルールづくりを進めた。その結果、地区計画*の都市計画決定が進められている。

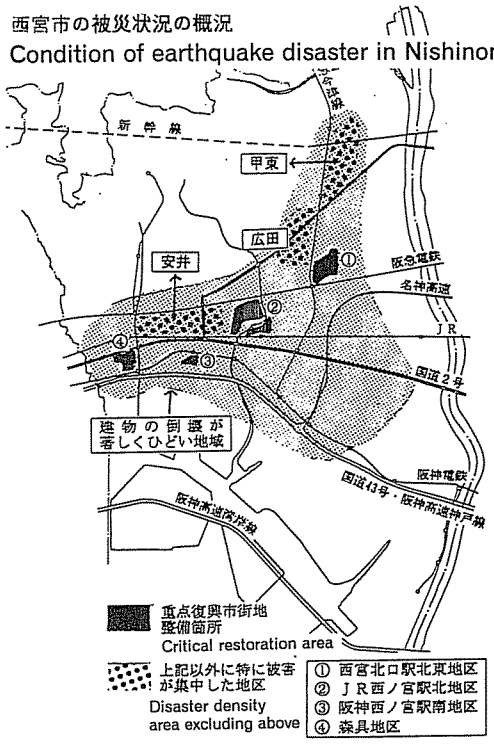


●区域面積：約90ha

●町丁別住宅被災状況

町丁	全半壊率	町丁	全半壊率
安井町	55%	千歳町	55%
寿　町	37	平松町	60
常磐町	35	分銅町	60
末広町	36	江上町	59
城ヶ堀町	38	枦塚町	38
中前田町	54	中須佐町	49

西宮市の被災状況の概況
Condition of earthquake disaster in Nishinomiya



6) Establishment of Machizukuri Organization in "White Zone" — Yasui District,Nishinomiya City

／K20

"Yasui Machizukuri Organization" held its first meeting at Yasui City Hall, Nishinomiya City on November 29th with the participation of about 100 local citizens.

The damage in Yasui District, Nishinomiya City was extreme, in that more than half of all the houses were partially or completely destroyed. This district was severely damaged, as was Nishinomiya City, especially "Koto District" and "Hirota District". Support is necessary to get Machizukuri under way.

As rapid progress of demolishing damaged buildings in the district at public expense has opened up more vacant lots, plans have been proposed for new high-rise apartments and for increasing the size of buildings which existed before the earthquake. Also, the readjustment of Yamate Kansen, which was planned by the readjustment and redevelopment project, was discussed. As there were few high rise buildings in this district before, it used to be peaceful, with low or middle size structures having up to five floors. Seeing many plans which would totally change the environment of the district, the citizens came to show a tendency to think about the Yasui District's reconstruction by themselves and a district meeting whose theme was "Thinking about the reconstruction of Yasui" was held on September 19th.

On the other hand, the Supporters' Network of Nishinomiya Community Development Machizukuri for restoration, which consists of specialists in city development and architecture, has surveyed the damage in Nishinomiya, selected reconstruction projects, and proposed policies of reconstruction since just after the earthquake. Partly because of this kind of activity by the Supporters' Network, members of the Supporters' Network also began to attend the district meetings and to support the Yasui District.

As the Yasui District is a so called "White Zone" and Machizukuri Organizations in White Zones are behind compared with areas designated by readjustment and redevelopment plans which can receive much administration support, the citizens themselves have to tackle the problems.

The Yasui Machizukuri Organization not only sent out a questionnaire on future Machizukuri in this district and learned what kind of residential environment the citizens want, but also continued making rules to establish preferable Machizukuri. As a result, design of the readjustment and redevelopment plan of District Planning has progressed.

7）権利の整理とあわせた共同化　はまだ町住まいづくりの会

神戸大学　平山洋介／「きんもくせい」41号

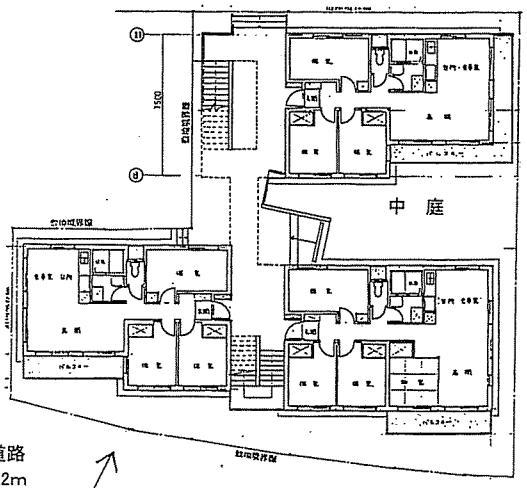
灘区のはまだ町すまいづくりの会の共同再建は、敷地約 500 ㎡に、権利者住戸７戸、保留床２戸の３階建て共同住宅を建設する小さなプロジェクトである。この再建プロジェクトの目標は、定住希望者の全員が住み続けることである。

定住希望者の状況は、①敷地条件から個別再建は不可能で共同再建しか方法がない、②借地権者が多く、その地主は１人であった　が権利の整理が難しい、③未接道の残存建築があり、その世帯は動く意思がない、④年金生活の定住希望者は資金力が低い、⑤個々の権利者の状況が多様（相続問題等）であり、共同再建に向けて多くの課題を抱えていた。

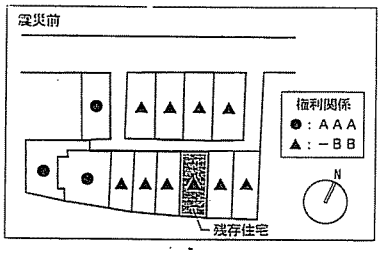
再建にむけて、40 回以上の住民会合、地主との交渉、関係諸機関と多数の専門家への技術相談、建築計画の改変を繰り返した。その結果、プロジェクトのフレームとして、①残存建築はそのまま残して敷地内通路を引き込んで接道させる、②この残存建築を挟んで、地主側と共同再建側に敷地を分割する、③地主側敷地の借地権は地主に売却し、共同再建側の底地を買い取って権利関係をスッキリさせる、④地主は賃貸住宅を建て、年金生活者に一代限りの低家賃で賃貸する、という解決に至った。共同化に際しては住市総の補助を最大限に活用している。

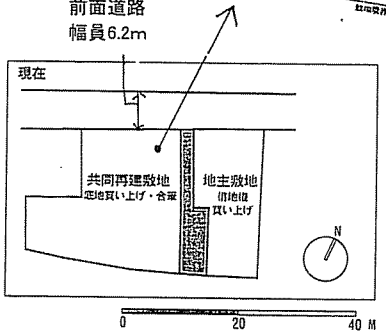
借地のままでの共同再建は一般的に難しい。ＲＣ建築を建てることへの地主の同意、更新料と借地料の交渉、借地権では担保にならないので融資を受けられない、などの問題が大きい。このプロジェクトでは底地権と借地権の交換という解決方法の１つのモデルを提示している。

共同再建は基本的に民間事業である。地主との借地権割合の交渉、従前敷地権条件に応じた権利配分、建築の基本路線、再建住宅の効用比の設定、住戸の位置決め、などは関係者全員が合意できるように自分たちで調整する必要がある。住民が相互に励まし合い、楽しい企画を織り交ぜて話し合いを継続し、目標を曲げずに進めた結果である。

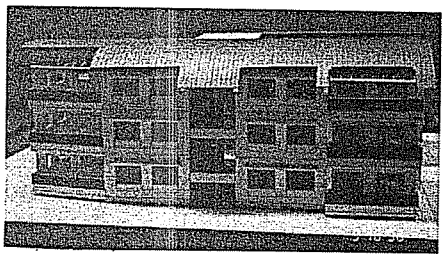


●共同再建敷地計画
＜1階平面図＞
Site plan for joint housing
<first floor plan>





●敷地と権利関係の整理
Adjustment of land site and rights



●完成予想模型
Model of expected completion

7) Joint housing project accompanied with adjustment of rights, Hamada-cho sumaizukuri association

Yosuke Hirayama, Kobe University／K41

A joint housing project managed by Hamada-cho sumaizukuri association of Nada-ku is a small project for constructing a three-storied apartment house including 7 units for previous occupants and 2 units as a reserved floor area for sale, on a building site of approximately 500㎡. They previously lived in the small single family housing on the leased land, and some of the sites failed to access the public road. This project aimed for stable settlement of all previous occupants who wish to live there.

The people wishing for the stable settlement had a number of problems as follows: (1) it was difficult to rebuild individual houses because of the conditions of the site. A joint housing project was the only solution; (2) most of them were leaseholders, and it was difficult to adjust the rights although their land was owned by one owner; (3) there was a remaining building with no road contact, and the household living there was not willing to move; (4) those living on a pension among the people wishing for the stable settlement were poorly funded; and (5) the respective rightful persons were in various situations (for example, facing a problem of succession).

In order to realize the rebuilding, they had more than forty resident meetings, negotiated with the landowner, consulted related agencies and a large number of specialists on technical problems, and repeatedly changed the building plan. As a result, the frame of the project was decided as follows: (1) With the remaining building left as it was, an alley was to be constructed to provide road access; (2) the site was divided into a part for the landowner and a part for the joint housing project on opposite sides of the remaining building; (3) the rights were adjusted by selling the leasehold of the part for the landowner to the landowner and buying the occupied land in the part for the joint housing project; (4) the landowner was to build rental housing in his part for renting those living on a pension at a low rent in their life time alone. The joint housing project took full advantage of subsidiary of the Jushiso, which covered % of the total cost.

In general, a joint housing project on rented land is difficult. When the site is rented, there are several problems: it is necessary to renew the contract with the landowner when one rebuilds the RC building instead of wooden housing because of the change of the structural conditions; it is necessary to negotiate about a renewal fee and a rent; and those who join in the project cannot get loans because a leasehold cannot be mortgaged. This project was a model solution realized by exchanging the right of the occupied land and the leasehold.

A joint housing project is basically a private business. It is necessary to adjust various matters to reach an agreement by all those concerned in, for example, the negotiation with the landowner about a ratio of the leasehold, division of the rights in accordance with the previous conditions of the right on the site, formation of basic lines for the construction, settlement of a utility ratio in the rebuilt housing, and positioning of respective dwelling units. This project was successfully realized because the residents encouraged one another and continued negotiations with pleasant plans interweave, without departing from their initial aim.

8）灰色地域における等価交換方式による共同化（新在家地区）

ＧＵ計画研究所　後藤祐介／「きんもくせい」12号、24号、36号、48号

新在家地区は、灘区の臨海部に位置し、これまでから住工混在や木造住宅密集といった住環境の問題を抱えていた地区である。震災によって約８割の家屋が倒壊した。住市総の事業区域指定が行われている灰色地域内にある。狭小宅地・接道不良の宅地も多く、復興まちづくり計画の検討と合わせて、共同化による住宅再建に取り組み、平成９年５月現在、３件の住宅共同化事業と３件の公的支援賃貸共同住宅建設事業が着工し、３件の共同化事業が計画・調整中である。

このうち、３丁目Ａ・Ｂ街区は等価交換方式で進められた。Ａ街区は、２軒の残存家屋の協力を得ているところに特徴があり、土地所有者 20 人の共同化事業である。

敷地面積約 720 ㎡に 32 戸（延床面積 2420 ㎡）の集合住宅を建てる計画である。このうち、デベロッパーが 12 戸分を買い取ることになっている。このデベロッパーへの売却により、建設費における権利者負担分の大部分をまかなうことができた。不足分は、従前権利者（土地所有者）が権利の持ち分に応じて負担する。

権利者分の住戸（20 戸）は、土地の評価に応じて、住戸面積を決める。土地持ち分１に対して、住戸面積持ち分を決める。このとき再建計画の中で、各自の条件を調整し、少し狭くても負担なしを選ぶ人（言い換えるならば、土地の持ち分を売ること）、持ち分を買いたして広くしたい人などを調整し、住宅設計に反映させた。

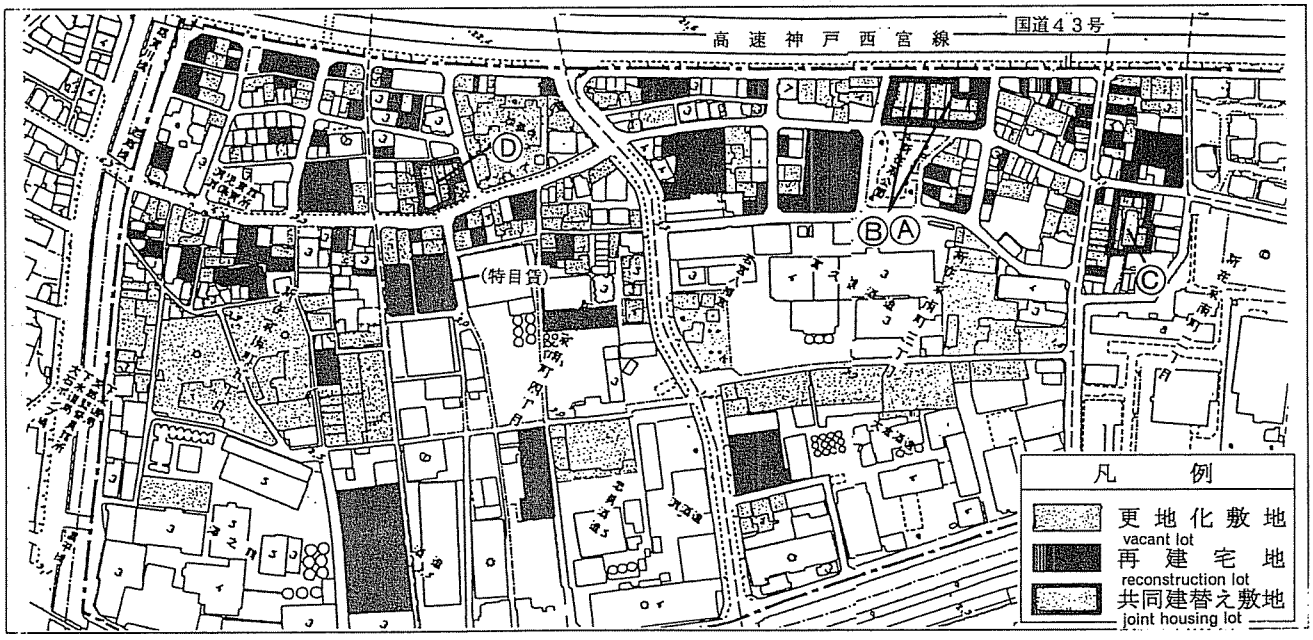
等価交換方式の基本は、再建前の土地（残存家屋所有者は土地・建物）の評価に応じて、再建後の土地・建物（建設費）の部分を取得するものである。

この共同再建プロジェクトの特徴は、全半壊を免れた２戸が参加することにより、敷地形状がよくなり、加えて隣接地の共同化プロジェクトと一体で道路の付け替えを行うことが可能となり、結果的に共同化した敷地をより有効に利用することができたことである。また、幹線道路に面しているため、容積率が 300％あり、民間デベロッパーにとっても、事業収益がある程度見込まれるようになったため、共同化事業が進展したといえる。

被災地での共同化事業では、ほとんど事業性が低く、民間デベロッパーの参加を得ることが困難な状況である。

■新在家南地区内共同建替え等事業計画一覧

所在地等	敷地面積	権利者	容積率	延床面積	計画戸数	事業手法等
①3丁目－A	約720㎡	A—18人 AAA 2人	300%	2,420㎡	32戸	等価交換 住市総共同化
②3丁目－B	約650㎡	A— 1人 -BB 9人	300%	2,020㎡	32戸	等価交換 住市総共同化
③2丁目－C	約780㎡	A—10人 AAA 3人	200%	1,520㎡	24戸	等価交換 住市総共同化
④4丁目－D	約500㎡	A— 4人 AAA 1人	200%	1,200㎡	15戸	等価交換 住市総共同化



8) Joint housing project by the equivalent exchange system in a Gray Zone (Shinzaike district,Nada-ku,Kobe)

Yusuke Goto, GU plan institute／K-12,24,36,48

Shinzaike is located in the seaside of Nada-ku, and had various problems as a mixed residential-industrial district where wooden houses were densely built. Approximately 80% of the buildings collapsed in the earthquake. This district is within the gray zone where a Jushiso project is to be effected. A large number of housing sites was too small or lack road contact. Through examination of the rebuilding by joint housing project accompanied with machizukuri planning, three joint housing projects and three projects for constructing publicly supported rental apartment houses have been started, and three joint housing projects are under planning and adjustment as of May, 1997.

In Shinzaike, the equivalent exchange system is adopted in the projects in 3-chome A and B blocks. The project in the A block is characterized by obtaining cooperation from two remaining houses, and joined by 20 landowners.

In this project, a condominium including 32 dwelling units (total floor area of 2420㎡) is to be built in a building site of approximately 720㎡. Among the 32 units, 12 units are to be purchased by a developer. The sale of these units to the developer can cover most of the construction expenses. The shortage is shared by the previous title-holders (landowners) in accordance with their shares in the rebuilt housing.

The area of the dwelling unit (20 units in total) for each rightful person is determined in accordance with the valuation of the land he owned. A share in the dwelling units is determined on the basis of the share in the land. During the development of the project plan, the conditions of the respective persons were adjusted. For example, one selected a smaller unit without increasing his share in the expenses (namely, selected to sell a part of his own share in the land), and another selected a larger unit by additionally buying a share. Such adjustment was reflected on the design of the condominium.

In the basic concept of the equivalent exchange system, a part of land and building constructed through the project (namely, a share in the construction expenses) is acquired in accordance with valuation of previous land owned before the project (previous land and building with regard to an owner of a remaining house).

As a characteristic of this project, since the households of the two houses saved from complete/partial destruction joined in the project, the resultant building site could be in a good shape. In addition, a road could also be reconstructed cooperatively with a joint housing project proceeding in the adjacent block. As a result, the communal site could be more effectively utilized. Also, since the site faces a main road, the FAR can be as high as 300%. Therefore, for the private developer, earnings from the project could be expected to some extent. Thus, It could benefit all the participants.

In the afflicted area, the developers will probably not make a profit on their investment in the project in the joint housing project. Hence, it is difficult to have private developers join in the projects.

9）土地区画整理地区内での集合換地による共同化
「復興再建共同化住宅：サンコート鷹取」の事例（長田区日吉町）

コー・プラン　吉原　誠／「きんもくせい」44号

長田区日吉町６丁目は、震災復興区画整理・鷹取東第一地区のほぼ中央北側に位置する。この事業の特徴は、区画整理事業における集約換地を活用し、地区内の狭小宅地所有者で共同化事業への参加希望者を募り、点在する希望者の土地を一ヶ所に集めたことである。本来、区画整理事業の換地は、現在ある宅地の位置から大きく動かすことはない。ここでは、まとまった土地所有者の協力を得ることで、点在する狭小宅地所有者で共同化希望者の宅地を一ヶ所にまとめることができた。

このような集約換地を行うためには、土地の評価とあわせて、換地後の共同化再建の方針を固めていく必要がある。共同化に参加する意思の確認と換地先の確保が課題となる。地区全体の換地計画とも関わり、共同化参加者の土地をまとめられるかどうかが、共同化事業の最初のハードルとなる。区画整理事業地区内であるからこそ、点在する共同化希望者をまとめることが可能となるのである。

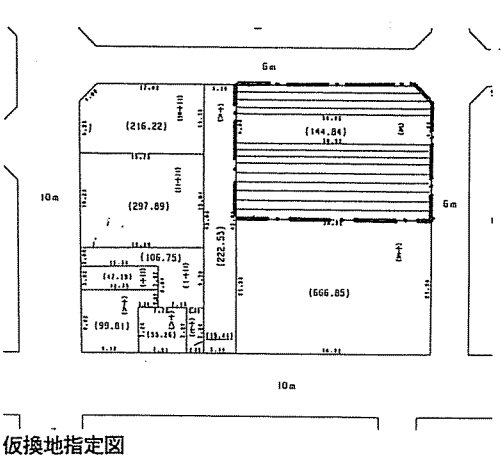
この事業では、14 名の参加者が、共同化敷地をまとめた。参加者のほとんどは面積 30 ～ 40 ㎡の狭小な敷地の所有者であり、その多くが高齢であるため、個別敷地での一戸建ての再建が困難な状況にあった。

共同化事業では、まず集合換地した土地を一度、ディベロッパーである住宅・都市整備公団に譲渡し、公団が建設した共同住宅の床を、譲り受けるというグループ分譲制度を活用した。これにより、従前敷地の約 1.2 倍の住戸面積を得ることができる。

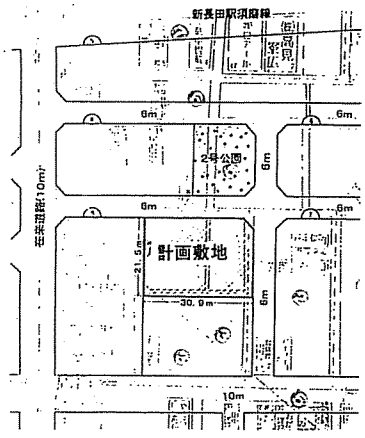
従前敷地の約 1.2 倍の床面積の等価交換を確保し、権利者の負担を減らすためには、売却可能な保留床をなるべく多く確保しなければならない。保留床の売却価格が建設費と同じであれば、権利者の負担はゼロになる。しかし、インナー型総合設計制度を活用しても、容積率 200 %に、50 %の上積みするのがやっとで、多くの保留床をとることは難しい。このため工事費の抑制が重要となる。そのなかで住市総の補助は、総工費の２割弱ではあるが、大きな意味を持っていた。

「サンコート鷹取」の共同化事業が具体化できたのは、14 名全員が土地所有者であり、他の共同化でみられるような複雑な権利関係がなかったこと、参加者が、「再び日吉町６丁目で暮らすためには、共同化しかあらへん」いう強い思いを共有化できたことが、大きかった。

・計画地：神戸市長田区日吉町6丁目
・建物名称：復興再建共同化住宅サンコート鷹取
・事業制度：震災復興土地区画整理事業，インナー型総合設計制度、公団グループ分譲制度
・地域地区：第１種住居地域（70/200）、準防火地域
・敷地面積：661.57㎡
（地権者14名の集約換地）
・建築面積：330.75㎡（建ぺい率49.99%）
・延床面積：1,649.45㎡（容積率249.32%）
・構造階数：RC造、地上6F
・建物用途：共同住宅／26戸
ワンルーム　1戸（約24㎡）
2LDK　5戸（約60㎡）
3LDK　21戸（約70㎡）
駐車場／10台（平面式）
・設計：森崎建築設計事務所
・施工：佐藤工業株式会社



仮換地指定図
Map of temporary replotting designation



計画敷地周辺図
Map of around planning site

9) Joint housing project through collective replotting in land readjustment district—Case of Sun-Court Takatori, rehabilitation joint housing (Hiyoshi-cho, Nagata-ku,Kobe)

Makoto Yoshihara, CO-PLAN／K-44

6-chome of Hiyoshi-cho, Nagata-ku is located on the north side of substantially the center of Takatori-higashi first district, zoned as a disaster rehabilitation land readjustment district.

In this district, collective replotting adopted during the land readjustment process was effectively used. Those who have the small sites that would be difficult to build and were interested in the joint housing project were identified among owners of small housing sites within the district, and the scattered sites of the candidates could be collected into one site. Usually, a repoltted lot in a land readjustment project is not largely moved from a current housing site. In this project, however, the dotted small housing sites owned by the candidates for the project could be collected into one site through cooperation of the landowners that owned large land within the district.

For attaining such collective replotting, it is necessary to frame a plan for rebuilding joint housing after the replotting as well as to value the land concerned. Participants must have the will to join in the project, and to secure a substituted lot. The collective replotting can be also affected by a replotting plan of the entire district, and it is the first hurdle whether or not the sites of the candidates can be collected. However, it is because the area is included in the land readjustment district that the scattered sites of the candidates can be collected.

In this project, 14 candidates could get a communal building site with the cooperation of landowners of large land. It was difficult for the candidates to rebuild detached houses in the individual sites because the sites owned by most of the candidates were as small as 30 through 40㎡ and most of the candidates were the aged.

The joint housing project effectively used a group subdivision system, in which the land resulting from the collective replotting is once granted to the Housing and Urban Development Corporation, a developer, and the candidates are granted floors of the housing built by the Corporation. Thus, the area of a dwelling unit in the rebuilt housing could be approximately 1.2 times as large as that of the previous housing site.

In order to secure the equivalent exchange with the floor area approximately 1.2 times as large as that of the previous housing site and to decrease the costs to participants, it is necessary to make the reserved floor area that could be sold as large as possible. When the proceeds of the reserved floor area are equal to the construction expenses, a share in the expenses of the rightful persons can be zero. However, even when an inner type comprehensive design system was utilized, the building coverage could be increased from 200% by only 50%, and it was difficult to enlarge the reserved floor area. Therefore, the construction expenses should be held down to the utmost. Under such circumstances, the support by the Jushiso, which corresponds to merely less than 20% of the total construction expenses, played a significant role.

The joint housing project of "San Koto Takatori" could be realized because all of the 14 candidates were landowners, and hence, there was no complicated relationship in the rights as in other joint housing projects. In addition, they shared an earnest wish that the joint housing project was the only way that they could measure to have them live in 6-chome of Hiyoshi-cho again.

10) 借家人も住み続ける多様な住宅供給をめざした共同化（真野地区）

立命館大学　乾 亨、柴山建築研究所　柴山直子／「きんもくせい」28号、30号

この共同建替の事業地である真野地区東尻池町７丁目立江地区は、地域消防団と住民の必死の消火活動によって火災の拡大は免れたものの、地域内では、43戸、約 1,600 ㎡が焼失した。

焼失した一帯は、真野地区に多くみられる典型的な戦前長屋地区で、戸当たり敷地面積は約 10 坪程度と狭小であり、地域内の道路は幅員２ｍ内外の「路地」であった。このため、個別に再建しようとした場合、条件の良い敷地を除けば、建築面積が約６坪程度しか確保できず、住居としての利用可能な住宅の設計は困難である。さらに、居住者に高齢者が多く、加えて権利関係は錯綜している。

この共同建替事業は、３名の地主（借家経営者）と５名の持地持家の地権者が共同して、約 730 ㎡の敷地をまとめ、12 戸の借家と６戸の持家、計 18 戸（うち２戸は店舗付き住宅）の共同住宅を建設し、区分所有する計画である。

この共同化事業は、もう一度、路地やお地蔵さんを中心としてコミュニティを再建しようと、立江地蔵にあやかり、立江地区と呼んでいる。

ほとんどの権利者は、再建資金があまり豊かではないため、幾つかの公的支援制度を組み合わせる必要があった。

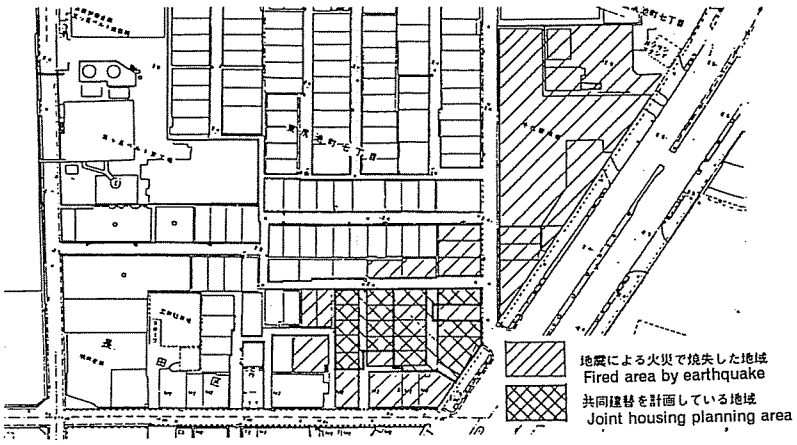
このため、建物建設は住宅・都市整備公団事業とし、賃貸部分 12 戸及びオーナー住宅１戸は、公団の制度である「民営賃貸用特定分譲住宅制度」、持家部分については「グループ分譲住宅制度」をそれぞれ活用する。

「民営賃貸用特定分譲住宅制度」を適用する部分については、今回の震災復興のためにつくられた神戸市の制度である「特定目的借上公共賃貸住宅制度」を適用し、神戸市住宅供給公社が、20 年間借り上げ運営する。これより、賃貸経営者の収入が安定し、国と市による家賃補助が行われるため、家賃をおさえて賃貸住宅を供給することが可能になる。また、罹災証明をもつ従前借家人の優先入居を認めているため、現時点では７世帯の従前借家人が、再建される賃貸住宅に、戻り入居することになっている。また、神戸市の「密集住宅市街地整備促進事業」に基づく、共同化助成を受け、その他、住宅再建のための利子補給制度などを活用し、できるだけ地権者・借家人の負担の軽減を図った。

この結果、従前居住していた持家の５世帯と、従前借家の７世帯が、元の場所で生活を再建できることとなり、地主もこれまでどおり賃貸経営が再建できるのである。

<真野・東尻池町７丁目立江地区共同建替の建築概要>

建設地	神戸市長田区東尻池町７丁目１１
建築主	真野・東尻池町７丁目立江地区共同建替協議会（待地持家５名、地主３名）
利用する事業制度	神戸市密集住宅市街地整備促進事業 待地持家：住都公団グループ分譲制度 地主　：住都公団民賃＋神戸市公社特目賃 借家人　：神戸市公社特目賃
用途	共同住宅・店舗
地域・地区	工業地域（200／60）、準防火地域、真野地区まちづくり協定・地区計画、神戸市震災復興緊急整備条例に基づく震災重点復興地域
日影規制	なし
開発敷地面積／有効敷地面積	７３２．９６㎡／６８６．０４㎡
建築面積・建ぺい率	３２５．６８㎡・４７．４７%
延床面積／容積対象面積・容積率	１，０９７．０８㎡／１，０４４．７２㎡・１５２．２８%
構造・階数	鉄筋コンクリート構造５階（最高高さ15.7m）
規模	住戸数：１８戸　店舗：２戸
駐車／駐輪台数	２台（11.1%）／２０台（111.1%）



10) Joint housing project — aiming at various types of housing supply where a tenant can keep on living (Mano district,Nagata-ku,Kobe)

Toru Inui, Ritsumeikan Univ. Naoko Shibayama, Shibayama Architecture Institute／K-28, 30

In Tachie of 7-chome of Higashishiriike-cho, Mano, where a joint housing project is underway, fire was prevented from spreading owing to frantic fire fighting by a local fire-fighting team and residents, but still 43 houses and buildings in approximately 1,600㎡ were burnt down.

There were typical prewar row houses, which were common in Mano, in the burnt area. The area of each building site was as small as approximately 10 tsubo (corresponding to approximately 33㎡), and roads in this area were "alleys" having a width of approximately 2 m. Therefore, when individual houses are to be independently rebuilt, each building area can be only approximately 6 tsubo in most of the sites excluding a few in good conditions. Thus, it is difficult to design a usable residential building.

In addition, most of the residents are elderly, and the relationship in property rights is complicated.

In this joint housing project, 3 landowners (managers of rental housing) and 5 owner occupants are united to put a building site of approximately 730㎡ together, and they built joint housing including 12 rental units and 6 owned units, 18 units in total (two of which are combined with the space for shop) to be individually owned.

Since most of the people with rights to the land or units were not well funded for the rebuilding, it was necessary to adopt a combination of several public support systems.

The joint housing project was planned as a project of the Housing and Urban Development Corporation, and a "Minei Chintaiyo Tokutei Bunjo Jutaku Seido",which is a system of the Corporation, was adopted for the 12 rental units and one owned unit, and a "Group Bunjo Jutaku Seido" was adopted for the other owned units.

In the units adopting the "Minei Chintaiyo Tokutei Bunjo Jutaku Seido", a "Tokutei Mokuteki Kariage Kokyo Chintai Jutaku Seido", which is a system developed by Kobe city for the earthquake disaster rehabilitation, was applied, and 3 units are leased and managed by Kobe Housing Supply Public Corporation for 20 years. In this manner, the income of the rental housing manager can be stabilized, and rental housing can be supplied at a low rent owing to the rent support by the country and the city. At present, 7 previous tenants have decided to return to the rental units in the rebuilt housing.

Also, this project is supported on the basis of the "densely built-up area improvement promotion project" program of Kobe City.

As a result, 5 previous owner occupants and 7 previous tenants can remain in the district where they have been living, and the landowners can rebuild their rental housing, as in the days before the earthquake.

In this joint housing project, the participants thought the rebuilding of merely buildings and houses were insufficient. Therefore, they set a goal of allowing the original residents, including tenants, to live there again, and to help all the residents recover as much of their pre-earthquake life as possible.

After the Housing and Urban Development Corporation took up the project with a positive attitude, there finally appeared a possibility of realization of this project.

Since a "private rental system" for constructing a rental apartment house and the "Group Bunjo Seido" for supporting the joint owned housing were adopted

この立江地区・共同建替の目標は、単なる建物の再建だけでは不十分であり、借家人も含めて、もともとそこに住んでいた人々が、再び住み続けられるような再建、つまり生活の再建を目指している。

住宅・都市整備公団が、この事業に対して積極的に取り組む姿勢を示したことにより、ようやく実現の可能性が見えてきたのであった。

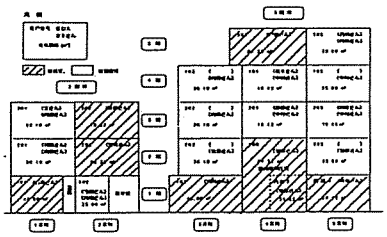
この事業では、賃貸住宅をつくる「民賃制度」と持家の共同化を支援する「グループ分譲制度」の一体的な運用により、賃貸住戸と分譲住戸が１つの建物に混在する。加えて、借家経営は、神戸市住宅供給公社の管理する「特目賃」の住宅である。通常、２つの異なる公的機関が関与し、１つの建物の中に持家と賃貸が混在することは、管理上の問題から行われない。しかし、今回の震災復興においては、このような総合的な運用を避けては通れないという判断を、公団・公社がとったことが、事業の促進につながった。

一般的には、「共同建替」は、ある程度の余剰床が生み出され、それによって権利者の再建費用の負担が軽減されるような経済的メリットがあって、はじめて実現し得ると言われている。しかし、この事業では、ほとんど余剰床をつくることは不可能であった。加えて、権利者・借家人とも高齢化が著しい上、震災で多くのものを失って資金力が低い。それでも、ほとんどの権利者にとって住み続けていくためには、「共同建替」がほとんど唯一の可能な選択と考えられた。

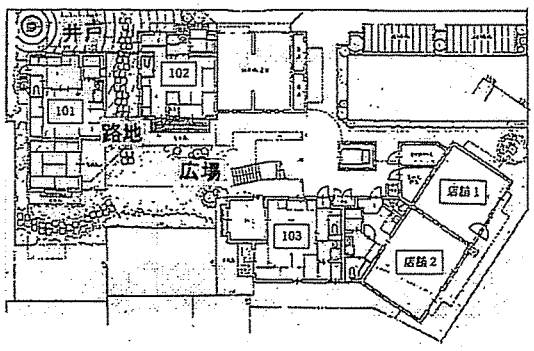
真野地区では、住民主体のまちづくりを続けてきた経過があり、共同化がどのようなものであるかを、住民が理解できる土壌があった。そのため、「共同化」に対する抵抗感が少なかったことが共同化が進んだ１つの要因といえる。

また、みんなが住み続けていくことができる「まちづくり」としてこの再建事業をとらえ、これを支えていこうとする周辺の人々の支援の力が大きい。また、「ここに住み続けたいと願う人がみんな住み続けていける再建」をやろうという思いを、共有できた。とりわけ、地主が、損はしないにしろ決して割のよくない事業であることを承知の上で、従前借家人が戻ってこれるように借家経営の継続を決意してくれたことの意味は大きい。

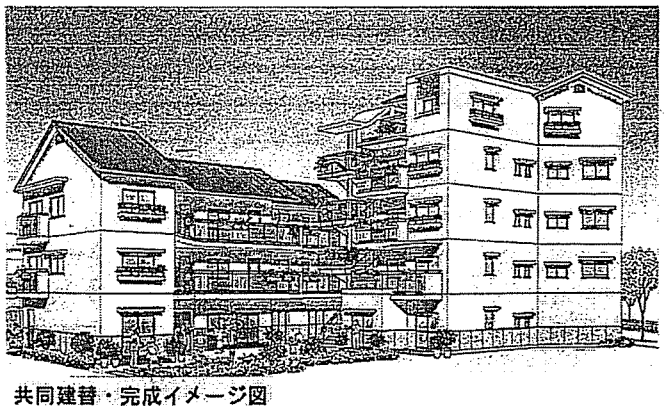
資金計画や家族数から、おおよその間取り構成、広さが調整され、身体の状況からできるだけ１階で生活した方がいい世帯については、１階に住戸を配置することについて、自然と他の住民のコンセンサスが得られた。これまでの近所つきあいに根ざした生活再建をめざしていった中で、従来のまちの構造に少しでも馴染むような生活の場を再建する住宅計画が、様々な支援制度の組み合わせによって可能になった。



共同建替住戸見取り図▨:持家、他は特目賃



配置計画図
Block plan



共同建替・完成イメージ図
Image of completed joint housing

together in this project, one building to be rebuilt includes both rental units and owned units. In addition, Kobe Housing Supply Corporation manages the rental units as an apartment house of the "Tokumokuchin". In general, two different public organizations do not participate in one project and one building does not include both rental units and owned units. In this earthquake disaster rehabilitation, however, the Housing and Urban Development Corporation and the Housing Supply Corporation judged that it was impossible to maintain these practices, and this judgement led to the promotion of this project.

It is generally regarded that the "joint housing" can be realized only when it is possible to obtain the additional value that extra floor area can produce, in order to decrease the share of the construction expenses for the original participants. In this project, however, it was almost impossible to produce extra floor area. In addition, most of the owners and tenants were old and poorly funded because they had lost much in the earthquake. Still, most of the rightful persons thought the "joint housing" was almost only possible choice in order to keep on living in this district.

In Mano, the residents had participated in machizukuri, and this had formed the basis for understanding and organizing joint housing. Therefore, they were more open to the idea of "joint housing", which was one of the factors in promoting the project.

In addition, the neighbors regarded this project as "machizukuri" to allow them to keep on living there together, and the project was greatly supported by these people. Also, they could share a desire for rebuilding where "those who want to live here can keep on living here". Particularly meaningful, the landowners were aware that the project was not very profitable, although they do not lose their money, but still they decided to continue the management of rental housing so that the previous tenants could come back.

The room arrangement and the size of the respective units were adjusted in accordance with affordability for the expense and the number of family members. The residents could easily reach a consensus that a household, which preferred to live on the first story due to the physical disability, was to be located on the first story. The planning process was rooted in neighborhood good will and aimed to reflect the previous community atmosphere of the district. This was possible by combining the various supporting systems.

11）きんもくせい通り協調住宅

コー・プラン　小林郁雄／「きんもくせい」42号

復興市民まちづくりネットワーク事務局のあるコー・プランの事務所は、阪神大震災によって全壊した。周辺の建物の被害も大きく、９割以上の建物が解体された。

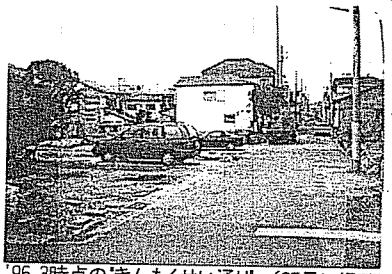
解体整地の終わった２月初め頃からお隣さんたちと共同で再建する話し合いを持ってきた。最終的にお隣との２敷地の共同再建となり、96 年２月に起工式を行い、11 月に竣工した。震災後指定された住市総事業での竣工第１号である。

当該敷地は 258.2 ㎡である。住市総区域に位置し、住市総の適用用件である敷地規模 200 ㎡以上を何とかクリアーできた。

この建物は、建築基準法上は、１棟扱いであるが、各々の敷地に建物を“０ロット協調化”（隣戸間の壁の隙間をあけない）により建てており、敷地の共有化はしていない（すなわち、マンションのような区分所有建物ではない）。このような建物のメリットとしては、建築工事の効率化、敷地の有効利用、柔軟な増改築への対応性などがあげられる。

街並みの形成を意識したデザインもこの建物の大きな特徴である。建物全体を前面道路から２ｍセットバックさせ、そこを緑地とし（住市総の適用条件にも対応している）、道路空間にゆとりをもたせるとともに、その上部をパーゴラとすることによって潤いのある景観形成を目指した。協調化した建物の外壁は、イエローとブラウンに塗り分けられ、それぞれの“個”を意識しつつも、パーゴラにより一体感のある景観を生み出すことが出来た。

住市総事業の適用及び補助率の震災特例（2/3 → 4/5）により、共同施設整備費、設計費など合計で事業費の約２割の補助を得ることができ、事業推進に当たっての大きな力となった。しかしながら、途中でこの計画から撤退を余儀なくされたＹさんは、その原因が木造からＲＣ造へ建替えるに当たっての膨大な借地権の更新料がネックとなったことを考えると、補助率のアップなどもっと共同建替えに魅力のある施策を講じても良いものかと思う。

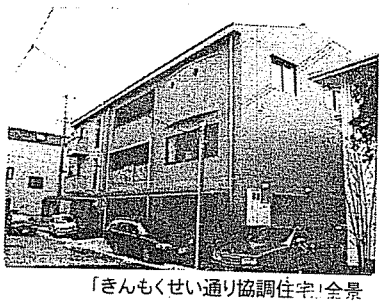


'96.3時点の'きんもくせい通り'（25号に掲載）
"Kinmokusei street" in March, 1996

↓



現在の'きんもくせい通り'。左側の3階建てが当該建物。通りに面した敷地はほぼ再建された。
Now "Kinmokusei street"



「きんもくせい通り協調住宅」全景
Cooperative housing at Kinmokusei street

●「きんもくせい通り協調住宅」建築概要

建築地	神戸市灘区楠丘町2丁目15-2,15-3
事業制度	住宅市街地総合整備事業
建物用途	店舗併用住宅
1F	Oさん自宅兼作業場、店舗、駐車場
2F	住宅1戸（1LDK）、コープラン
3F	住宅3戸（1LDK2戸＋2DK1戸）
地域地区	第1種中高層住居専用地域（200／60※）、準防火地域、第2種高度地区
敷地面積	258.24㎡
建築面積	156.30㎡
延床面積	452.05㎡
建ぺい率	60.53%
容積率	175.05%
構造階数	RC造、地上3階建
設計	宮脇檀建築研究室
施工	大林組神戸支店
事業費	約1億円（うち補助金約2000万円）

※当敷地は角地のため建ぺい率は10%緩和され、70%となっている。

11) Cooperative housing on Kinmokusei Street

Ikuo Kobayashi, CO-PLAN／K-42

Our CO-PLAN office, where the office of Community Development Machizukuri for restoration Network is, was totally destroyed by the Hanshin Great Earthquake. The buildings around our office were severely damaged and more than 90% of them were demolished.

We have had talks with our neighbors about cooperatative reconstruction since the beginning of February, when demolition and leveling of the ground were completed. Finally it resulted that a cooperative housing project was to be built on our land and the adjacent property. The construction's inauguration ceremony was held in February, 1996, and construction started in November. This is the first completion of the urban residential area comprehensive improvement projects (Jushiso) which were designated after the earthquake.

The area of the site is 258.2㎡. It is located in an area for the urban residential area comprehensive improvement project (Jushiso) and it was just slightly larger than the minimum 200㎡ which is necessary for an urban residential area comprehensive improvement project.

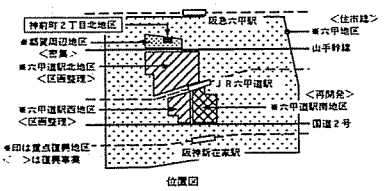
This building is considered a single building according to the Building Standards Law. However as the building was built on both properties as a "zero lot cooperative housing project" (providing no space for walls between adjacent buildings), we don't share the site cooperatively, (that is, it is not like an apartment house where people own some parts of an apartment house). The merits of this kind of building are efficiency of construction, effective use of land, and flexible options for enlargement/remodeling of a building.

The design where townscape was taken into consideration is also an important feature of this building. The whole building has a 2m setback from the front road and the space which the setback made is used for plants, giving the road more extra space, (it also follows a condition of application for Jushiso). The upper part of the space consists of a pergola and this design makes a charming view. The half of the outer walls of this "building by cooperative housing" project were painted in yellow and the other half in brown, giving the whole a sense of unity while each part preserves its own character.

We could get about 20% of the total project cost, such as the cost for common facilities adjustment and design costs, by application to the urban residential area comprehensive improvement project, the subsidy rate of which is special for the earthquake (from 2/3 to 4/5), and it was a major factor in pushing the project forward. However, thinking about the fact that the reason for Mr.Y's, withdrawal from this plan was the huge cost of updating the leasehold involved in changing his previous wooden building into a reinforced concrete (RC) building, I think that more attractive measures such as larger subsidy rate may be applied for cooperative rebuilding.

12）ミニ区画整理による街区再建（神前地区（神戸市灘区））

都市・計画・設計研究所　岩崎俊延／「建築と社会」1998年１月号



位置図

平成８年１月神前町まちづくり協議会が発足し、具体的かつ早急な復興に取り組むべく、とりわけ被害の大きかった当街区をモデルスタディとしてとりあげ、復興まちづくり計画の検討をはじめた。

この地区では、接道条件の不備や供給処理施設の輻輳等が住宅再建を阻害していたため、総合的な環境基盤の整備による街区復興を目指した。

約 50 m× 100 mの街区を事業区域として、既存の私道と里道を軸に区画道路の整備と換地により、すべての画地の接道条件を確保するとともに供給処理施設の整備を行うことにした。巾員は接道の最低条件ではなく、防災・建築条件・通行の利便性などの観点から、4.5 mとした。

区域規模が小さいことから地区内で公園の確保を行わず、周辺街区で整備を目指すこととした。

震災復興土地区画整理事業とすることで、保留地や資金搬出によらず、補助金によって区画道路、供給処理施設、宅地等を整備することとした。

震災復興事業として認可されるためには、平成９年１月 17 日までに組合が設立されることが必要だった。このため、組合設立準備会の設立（Ｈ８.６）→神戸市への「技術援助申請」（Ｈ８.７）→「組合設立認可申請」（Ｈ８.10）→「組合設立認可」・「事業計画認可」（Ｈ８.12.17）→「神前町２丁目北震災復興土地区画整理組合」設立（Ｈ９.１.14）と、“分刻み”のスケジュールが、決断を促す大きな要素となった。

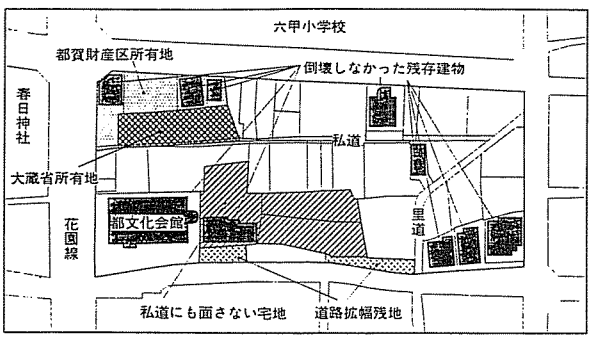
＜接道条件が確保でき、安心して住宅が建てられる＞＜緊急車がアクセスできる安全な環境になる＞＜道路、上下水道などの生活環境基盤施設を神戸市が管理してくれる･･･ハンコを集めたり、負担でもめることもなくなる＞＜土地の境界のもめ事がなくなる＞さらに、＜補助金により整備できる＞といった現実的なメリットが、事業化実現の大きな背景である。

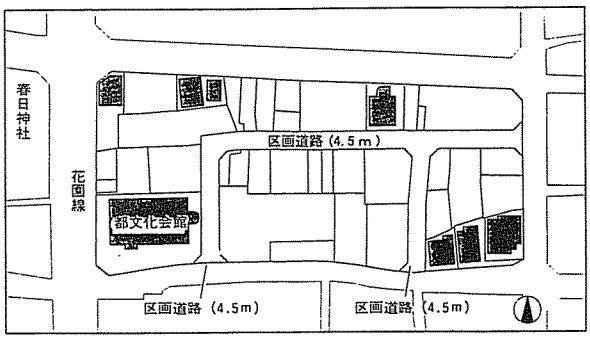
事業区域（4901 ㎡）が狭く、換地の自由度が低いこと、事業の円滑な進捗のため基本的に清算金処理をさけたいといった条件から、現位置型換地とし、地先道路の一部を負担する“面積式”減歩方式を基本に実施の設計を進めた。

平成９年６月下旬に換地規定及び仮換地を総会で承認し、仮換地の通知を開始した。同９月末に起工式を行い、早期の事業完了を目指して工事準備等を進めている。また、移転対象の住宅再建に取り組む一方で、一般の高齢地権者の住宅再建について、相談・支援を進めているところである。

基本諸元

項　目	数 量 等	備　考
区域面積	4,901㎡	外周道路を含まない
従前公共用地面積	107.60㎡	里道
整備区画道路面積	649.82㎡	延長　138.3m
権利者数	40人	土地所有者数　33人





12) Block reconstruction by small land readjustment

(Kamimae District, Nada-ku, Kobe)

Toshinobu Iwasaki,UR Urban Planning & Design Institute

／"Architecture and Society"(January,1998)

The Kamimae-cho Machizukuri Organization was established in January, 1996, and started planning Machizukuri for restoration by choosing this district, which was especially damaged, as a model case for implementation of quick restoration.

As failure to meet road contact (frontage) requirements or overcrowding of supply management facilities prevented housing reconstruction, their aim was restoration by readjusting the general infrastructure environment.

They defined a block of about 50m × 100m as a project zone and decided to adjust supply management facilities and to secure road contact requirements for every block by adjustment and replotting (Kanchi) of divided roads based on existing private roads and public roads. They defined the width of a road as 4.5m, not from the point of view of being a minimum requirement for road contact but from the points of view of: prevention of disasters, architectural requirements and traffic convenience.

As a block was small, they decided to adjust in the surrounding areas without securing space for a park in each block.

By defining their project as a "Land Readjustment Project for Restoration", they could decide to readjust divided roads, supply management facilities and housing land by subsidy without depending on reserved land or contriving to raise funds.

It was necessary for them to establish an association by January 17th, 1997 to have their project approved as a restoration project. Therefore, they had a very tight schedule - establishment of Association Establishment Organization (June, 1997), "Application for technical support to Kobe City" (July, 1997), "Application for approval about association establishment" (October, 1997), "Approval of association establishment" "Approval of project plan" (December 17th, 1997), Establishment of "Kamimae 2-chome Kita Land Readjustment Association for Restoration" (January 14th, 1998)-and this full schedule was a major factor in their decision.

Realistic factors contributing to the realization of the project include: "to secure road contact (frontage) requirements and build a house with peace of mind", "to create a safe environment so that emergency vehicles can have access" "for Kobe City to manage life environment infrastructure facilities such as roads or water supply and drainage, etc. eliminating the need to collect Hanko or have concern over the expense" and finally "to solve the problems of land boundaries".

Because of the lack of flexibility for replotting and because of the desire to avoid account settlement, (basically for the smooth progress of the project), the residents agreed on same place replotting (Kanchi) and a system called "Menseki-shiki Genbu System", by which some residents would sacrifice part of their land for a planned road.

Replotting rules and temporary replotting were approved at a general meeting at the end of June, 1997 and notification of temporary replotting was begun. A cornerstone laying ceremony was performed at the end of September, 1997 and construction preparations etc. for the early completion of the project were made. Kamimae-cho Machizukuri Organization is giving counseling and support regarding housing reconstruction to elderly land owners as well as supporting housing by the people who have to move.

13）グリーン・サミット

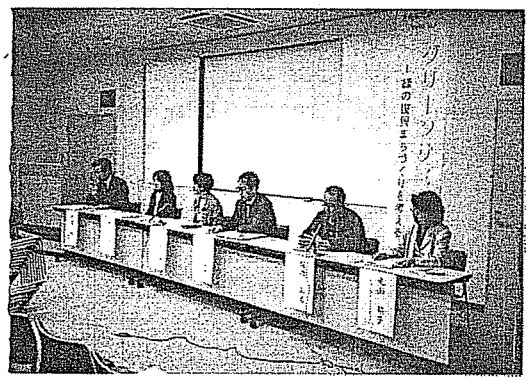
ランドスケープ復興支援会議（阪神グリーンネット）事務局　澤木昌典／「きんもくせい」37号

1996 年 10 月 5 日、三宮のフェニックスプラザにおいて、ランドスケープ復興支援会議（通称：阪神グリーンネット）が主催し、シンポジウム「グリーンサミット－緑の復興まちづくりを考える」が参加者 120 余名を得て開催された。

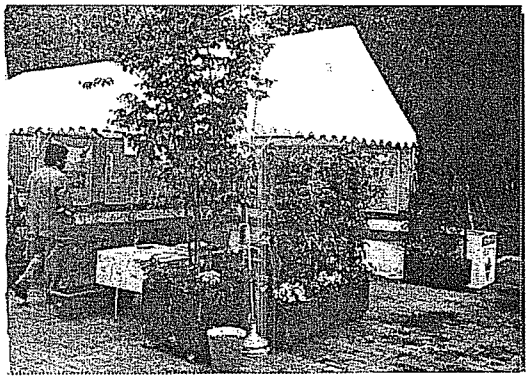
阪神グリーンネットのほか、参加したドングリネット神戸、ひょうごグリーンネットワーク、がんばろう神戸、コープグリーンネットからそれぞれの活動報告がなされ、仮設住宅の環境改善や被災者の心のケアの一助に緑や花の存在が大いに役立ってきたことを確認した。

続いて、「生きた公園とするための住民参加のワークショップによる公園づくりを」、「住民自身が生活レベルで確保していける花や緑に対する行政の支援を」、「専門家は大きな視点と時間を見据えながら、景観という視点からの提案をすべきだ」、「人間以外の自然を大事にした景観デザインを心がけよう」、「緑を起点にまちづくり協議会を全市で立ち上げよう」などの提案がなされた。

これらを受けた全体協議から、1)緑からの復興まちづくりのためには、住民や行政、専門家、支援ボランティアなどが広くしかも緊密に連携していくこと、2)区画整理事業地区など今後の復興まちづくりにおいて緑分野の専門家が積極的に関与することが重要であること、3)特に住民の意識が自宅再建からまちづくりへと移る段階で緑の重要性をしっかり認識してもらうこと、そして 4)ワークショップ手法などにより住民が愛着をもてる公園づくりをしていくことなどが、参加者の共通認識として得られた。



シンポジウム風景（10／5、フェニックスプラザにて）
Scene of symposium



阪神グリーンネットのパネル・移動生垣展示。
近畿都市緑化祭（10/1～6、東遊園地公園）にて
Exhibition of panel and movable hedge by Hanshin Green Net

13) Green Summit

Masanori Sawaki, Landscape Reconstruction Supporting Committee (Hanshin Green Net)／K-37

Landscape Reconstruction Supporting Committee (Hanshin Green Net) held a symposium with the theme of "Think about Machizukuri emphasizing greenery" at the Phoenix Plaza in Sannomiya on Oct. 5, 1996. About 120 people attended. Hanshin Green Net, Donguri Net Kobe, Hyogo Green Network, Ganbaro Kobe and Co-op Green Net reported their activities. It was recognized that greenery and flowers improved the environment of temporary housing, and comforted the victims.

The following topics were discussed in the meeting:

1. Creation of desirable parks for residents with the participation of residents.
2. Support for residents in caring for plants and flowers in their daily lives.
3. Technical support from specialists to help generate ideas that will have broad views and long-term perspective.
4. Incorporation of nature into townscape design.
5. Starting a new network of Machizukuri organizations using green ideas

After the discussion, the attendees reached the following conclusions.

1) Residents, local government, specialists and supporting volunteers should cooperate with each other closely and widely to promote Machizukuriwith greenery.
2) It is important that landscape architects and related specialists positively take part in the reconstruction in the land readjustment area.
3) The Machizukuri process should recognize the importance of greenery in rebuilding.
4) New parks, which can be loved by residents, should be created with citizen involvement, such as workshops etc.

14）都心（三宮地区）

地域問題研究所　山本俊貞／「きんもくせい」39号

震災後、地区計画が指定された「三宮地区」内では、約560棟のビルのうち、3割にあたる160棟余りが崩壊もしくは解体を余儀なくされるという被害を受けた。そして、1年9か月が経過した平成8年 10 月現在、建物が撤去された敷地の内、再建済み31棟、工事中26棟、計画・建設中約50棟である。仮設建物・駐車場・資材置場等として暫定的に利用されているものをも含めると、残る 50 余りの敷地では土地の活用方策が未確定である。

半数以上が現在（96.11）も更地のままである。道路をはじめとする基盤施設の現状復旧が着実に進むなかで、大規模な敷地では、ビルを再建しても果たしてテナントが埋まるのかという不透明感により、また、小規模な敷地では、もともと借地の上に自社ビルを建設していたケースも多く、資金繰りとともに権利関係の複雑さが、早期再建を困難にしている。その背景には、業務中枢機能の流出という神戸の従前からの傾向に加え、近年の全国的な景気低迷がある。

一方、行政では三宮地区における都心機能と市街地の復興を目指して、震災後、地区計画を指定するとともに、小規模敷地の共同化を積極的に推奨してきた。

しかし、現在までに三宮地区 70ha のなかで、共同化について地権者間での検討が進められているのは10数件と少ない。この要因としては、

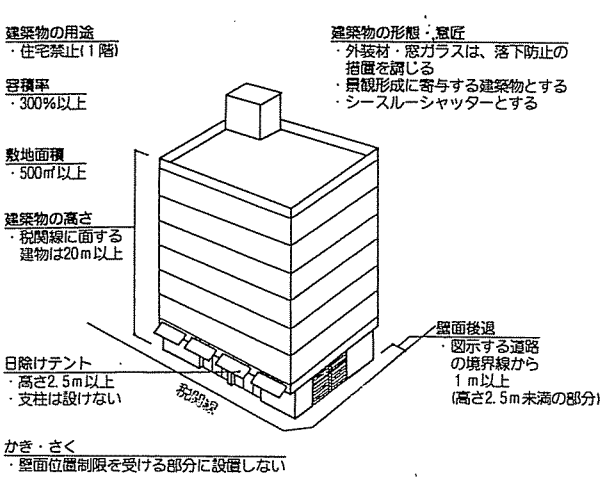
①地権者は権利関係が複雑になることを忌避する。とりわけ戦後の混乱期に苦労して入手した経験をもつ地主は土地に対する執着が強く、自分の土地に自分の建物を建てたいとする意向が強い。さらに、借地権の問題が複雑に絡む。

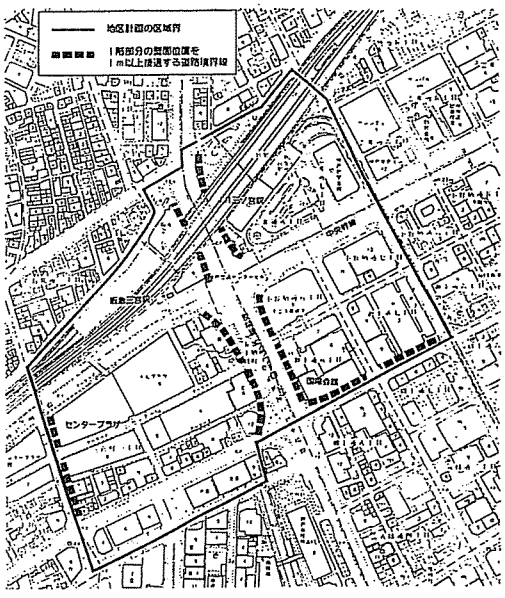
②共同化によって生まれる増床部分の処分先が不透明である。

③共同化によって建築規模が大きくなり、その結果、駐車場の附置義務が新たに生じ、レンタブル面積の大幅増加につながらない。

④行政による支援策として総合設計制度や優良建築物等整備促進事業が用意されているが、これらによって得られる増床や補助金の額よりも、駐車場の確保による経済的デメリットの方が大きいという認識が強い。

被災地の復興においても、平時のまちづくりや景観形成と同様、まちづくりの方向性を共有したうえで、各々のビルがどのような役割を担いうるかという認識に基づく再建が、重要である。これを可能とするためには、各々のまちなみあった市街地形成の指針を検討・調整・合意することの意味は大きい。





●三宮地区地区計画（三宮南地区）の概要
Summary of Sannomiya District Planning

14) Downtown (Sannomiya area)

Toshisada Yamamoto, Regional Planning Institute／K-39

In the District Planning area of Sannomiya, over 160 out of about 560 buildings, 30% of existing buildings were destroyed. In October 1997, a year and 9 months after the disaster, 31 of them were reconstructed; 26 are under construction and about 50 buildings are planned. The remaining 50 and more sites, including the sites used for temporary buildings, parking lots or the place for construction materials, did not have any plans for future land use.

Over a half of these sites were still left as the vacant land in November 1996. While the reconstruction of the infrastructure such as roads proceeded, reconstruction of office buildings has been slower. Owners of large sites were worried whether there would be enough tenants to fill the new office floors. Most of the owners of small buildings did not also own the land and the complicated ownership and difficulty of raising fund makes it difficult for them to reconstruct in a short period.

As the background of the slow reconstruction, Kobe had been losing its role as a central business district even before the earthquake and moreover business was slow in nationwide at this time.

The local government was eager to promote joint projects by small landholders as well as to designate District Planning area, aiming at restoration of central business functions and reconstruction of urban areas.

In the Sannomiya area of 70 hectares, however, only about 10 cases of joint rebuilding have been discussed among the landowners. The reasons are as follows:

1) Landowners do not like to make the ownership complicated. In particular, those landowners, who had hard time to obtain their land after World War II, want to keep it, and have a strong desire to build their own buildings on their own land.

2) It is not clear whether they will be able to find the tenants or owner of the extra floors produced by joint projects.

3) The joint project would provide the large area of floors, which would require parking on the site. As the result, a great increase of rental space is not expected.

4) The local government prepared a comprehensive design system and a promotion program for better building project to support the joint project with deregulation's and bonus system. Nevertheless the landowners believe that the economical loss by preparing parking lots is much bigger than economical advantage of FAR bonus or subsidy resulted by using the support system.

It is important, in the restoration, for owners, developers and city government to share the vision of community development and to know the role of individual buildings as the part in the reconstruction process as well as ordinary Machizukuri. To make it possible, it is important to discuss, adjust and agree with urban development guidelines of land use and urban design for the area. It is about the time to seek for the vision and create written guidelines.

15）旧居留地地区

地域問題研究所　山本俊貞／「きんもくせい」39号



震災で全壊した旧居留地15番館('95.1/20撮影)。現在復元工事中

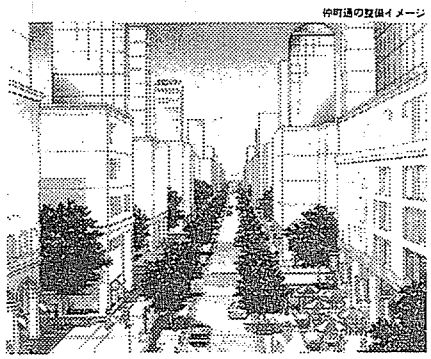
Old settlement Jugobankan destroyed by earthquake disaster. Now reconstructing

旧居留地は、1868 年の兵庫開港に伴い、イギリス人土木技師の設計のもとに整備された約 22ha の区域である。

歩道や街路樹、街灯を備えた広幅員の街路、公園、下水道などが整い、街区は平均 1000 ㎡の敷地に整然と区画割りされていた。現在でも街路パターンはほとんど当時のまま残されており、敷地割りもあまり変わっていない。地番は当時と同じものが使われている。

大正期から昭和初期には石造をはじめとする近代洋風建築物が幾つも建てられた。この重厚で落ち着いた雰囲気が見直され、震災前には、業務ビルの１階や地階にブティックや飲食店が立地し、新しい形態のショッピングゾーンとしての賑わいをみせていた。

震災により 22 棟が解体せざるを得ない状況になった。昭和 30 年代に建設されたビルに被害が多い。居留地時代から唯一残されていた旧居留地 15 番館（明治 14 年築、国指定重要文化財）をはじめ、海岸ビル（大正７年築）、大興ビル（大正８年築）、明海ビル（大正 10 年築）の４棟の近代建築物も倒壊した。



「神戸旧居留地/復興計画」('95.10)より

"Kobe old settlement / restoration plan"

「旧居留地連絡協議会」では、４月に緊急総会を開き「復興委員会」の設立が提案された。当地区の地区計画への対応を図るとともに、都心中枢業務地としての地位を今後とも維持していくためには、街はどのようにあればよいのかといったことを皆で検討し、共通目標を持とうとするものであった。

旧居留地連絡協議会は、昭和 58 年、当地区が神戸市都市景観条例に基づく都市景観形成地域に指定されたのを機に、まちづくりや景観形成に取り組んでいた。10 月には会員の間で合意のとれた復興計画書が策定され、まちづくり方針を設定した。壁面線の統一やパティオ・アトリウム・ポルティコ・パサージュ等、街区と建築に内包される広場空間の確保等、まちなみ形成の方向を打ち出している。

引き続き、「復興ガイドライン」の策定作業がはじめられた。ビルの新築や改築時、あるいは管理上、各々はどのような点に留意すべきかを整理・提案するものである。検討作業の中で、各ビルの個性を封じ込めてしまうことのないような配慮が必要だという議論が幾度となく行われた。

これら計画の会員企業間での合意形成を可能とした要因は、日頃からのつきあい、企業コミュニティの存在に加え、近代建築物もしくはこれらによって形成されていたかつてのまちなみへの思いである。古くからの神戸の中枢業務地としての地位を存続させ、近代脚光を浴びていた商業展開の継続・発展を可能とするためには、旧居留地の伝統的で個性あるアイデンティティを今後とも継承しなければならないということが共感されたといってよい。

15) Old Settlement

Toshisada Yamamoto, Regional Planning Institute／K-39

The Old Settlement is an area of about 22 hectares, developed with the plan designed by an English civil engineer in 1868 when the Hyogo port opened.

Pedestrian walks, street trees, wide avenues with street lamps, parks and sewerage system were provided in the area. The area was neatly divided into blocks of about 1,000 square meters each. The street patterns are still conserved as they were and there has been little change in the way of subdivisions. The original lot numbers are still being used today.

Between the Taisho Era and the early Showa Era (1912 -1930s), modern Western-style masonry buildings were constructed. Before the earthquake, people started to appreciate solemn and quiet atmosphere of the area again, and the new style of shopping zone was created with many boutiques and restaurants on the first floors of the office buildings. The area was very busy before the earthquake in 1995.

22 buildings in this area were lost in the earthquake. Many of the severely damaged buildings were built in the Showa 30's (1955 -1964). Four historical buildings that are KAIGAN building (built in 1918), DAIKO building (built in 1919) and MEIKAI building (built in 1920) and JUGOBANKAN (built in 1881) were important cultural assets designated by the city government, and all of them were destroyed.

Old Settlement Association, which is a group of owners, held an urgent meeting in April and proposed to set up the Reconstruction Committee. It was aimed to cope with the District Plan and to discuss how the area should be in order to keep their position as a center of the business area in the downtown. This Association has been addressing to Machizukuri and preserving the landscape since 1983 when the area was designated as an urban landscape control area based on the Urban Landscape Ordinance by Kobe city.

In October (1997), the members agreed on the reconstruction plan, and they set up the Machizukuri guidelines. The guidelines show the goal of developing the urban landscape, with the regulation of building line and the creation of common public space on development sites such as "patios", "atriums", "porticos" and "passages".

Then "Reconstructing Guidelines started to be discussed. It suggests what building owners need to keep in mind when new buildings are constructed or when their buildings are renovated and in management of maintenance. In the discussion, it is often pointed out that individuality of each building should be highly considered.

They were able to reach an agreement on the guidelines because of their daily communication, the existence of corporate communities and their sentimental attachment to the old townscape with modern architectures. Many members think in common that they had to maintain the traditional identity of the Old Settlement to keep the status as an old central business area in Kobe and to keep and expand their remarkable business development in modern times.

16）神戸南京町地区

まち空間研究所　白井治／「きんもくせい」17号

南京町地区は、横浜、長崎と並ぶ日本の三大中華街の一つで、神戸の代表的な観光場所になっている。中国の古正月を祝う春節祭の龍踊りが全国的に有名で、東西約 160 m、南北約 110 mの街区に中国料理をはじめ異国情緒豊かな飲食店などが多く集まっている。

神戸市都市景観条例に基づく南京町沿道景観形成地区の指定（平成２年）を受け、景観形成市民団体として神戸南京町景観形成協議会（坂東隆会長・138 世帯・平成３年７月）が認定された。

震災で、協議会活動は一時中断することとなったが、４月から検討を再開した。６月の総会において、震災後のまちづくり計画第１号として神戸市への報告と支援要請（７月 11 日）を行った。

＜まちづくりの目標＞

①「グルメ」が基本のまちづくり

（中華料理に代表される多彩な異国文化とのふれあい）

②「本物」志向のまちづくり

（本格的で本物だけが持つ存在感を生かしたまちづくり）

③「街」ごと楽しめるまちづくり

（街の賑わいや異国情緒等を活かした空間づくり）

＜まちづくりの基本方針＞

①楽しく歩けるグルメのまちづくり

②個性的な美しいまちなみづくり

③賑わいのある異国情緒を高めるまちづくり

＜まちづくり計画＞

具体的には、ハードな整備計画からソフトな管理計画まで多様な内容で：

①細街路整備計画、②８m街路無電柱化計画、③地区ゲート演出計画

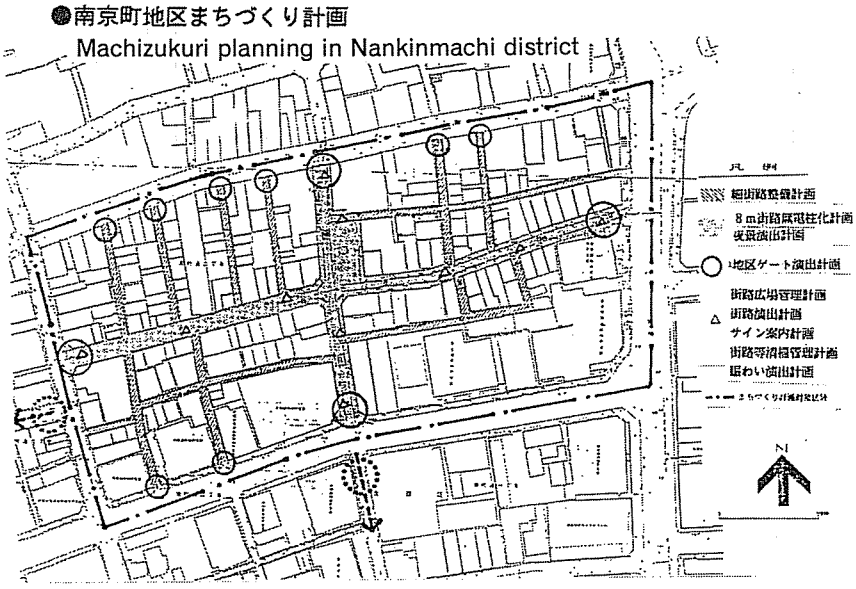
④夜景演出計画、⑤街路広場管理計画、⑥街路演出計画

⑦サイン案内計画、⑧街路等清掃管理計画、⑨賑わい演出計画

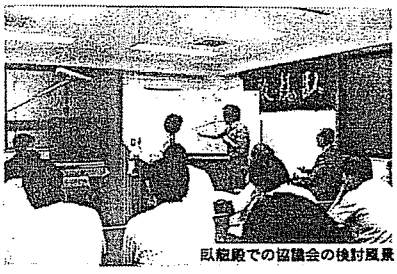
の９項目で構成している。

夜景の演出計画と８m街路の無電柱化計画は、既に実現にむけて進めている。細街路整備計画については、神戸市の震災復旧の道路整備事業にのるよう地元分担費を確保すべく個々の会員の費用負担の検討に入っている。

●南京町地区まちづくり計画
Machizukuri planning in Nankinmachi district




広場での原寸模型を用いた地上機器の説明会


臥龍殿での協議会の検討風景

16) Kobe Nankinmachi District

Osamu Shirai, Town Space Institute／K-17

The Nankinmachi area is one of the Three Great Chinatowns in Japan along with Yokohama and Nagasaki, and is a popular sightseeing spot in Kobe. It is famous for the Spring Festival of the Chinese New Year with the "Dragon Dance ". The area is about 160 m from east to west and about 110 m north to south. There are many Chinese restaurants and other exotic restaurants in this area.

This area was designated as the Nankinmachi Streets Aesthetic Control Area based on the Kobe City Urban Landscape by-law in 1990. Then Kobe Nankinmachi Organization was authorized as a civil group for this area of the aesthetic control in July 1991 (the president is Takashi Bando, the group consists of 138 families).

The activities of the organization were suspended after the earthquake, but started again in April 1996. In the general meeting held in June 1996, they agreed on their Machizukuri plan, forwarded it to the Kobe local government, and asked the city to support the plan. (July 11) This was the first case after the earthquake.

[Goals of Nankinmachi Machizukuri]

1. Machizukuri based on "Gourmet" concept
   To stimulate the cross-cultural exchange that Chinese food represents.
2. Authentic-Oriented Machizukuri
   To promote Machizukuri based on the real culture.
3. Machizukuri for a lively town
   To create the vivid and lively space with exotic atmosphere.

[Basic Policy for Machizukuri]

Joyful strolling for different tastes
Unique townscape with beauty
Vivid town with more exotic atmosphere

[Machizukuri Plan]

The plan consists of 9 items, including both town development and management plan:

1) Narrow streets improvement plan
2) No electric poles on 8 meter wide streets
3) An effective plan for area gates
4) A plan for better night scenery
5) A management plan for the development of squares on the streets
6) An effective plan for streets
7) A plan for street signs
8) A plan for cleaning and managing streets
9) An effective plan to promote town activities

No. 2 and 4 have already started to be practiced.

As for No. 1, the discussion on allocating costs among the members of the Organization was started so that this street improvement would be included in the road reconstruction project by Kobe City government.

17）シューズギャラリータウン構想　－新長田駅北地区（東部）

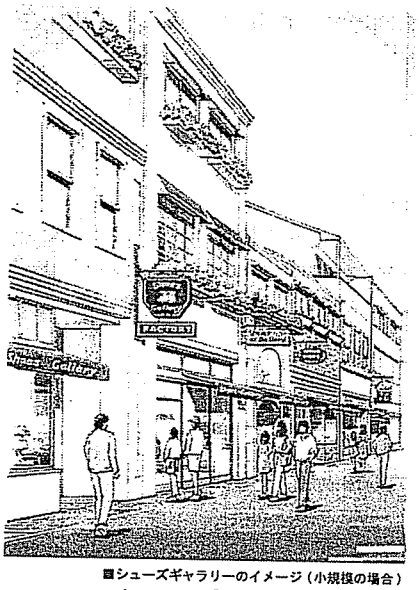
久保都市計画事務所　久保光弘／「論集きんもくせい」第４号

新長田駅北地区（東部）では、土地区画整理事業におけるまちづくりが進められ、仮換地が進むにつれて、まちづくりのビジョンを共有化していく必要が認識されてきた。そして、そのまちづくりのコンセプトとして、①エスニックタウン構想、②シューズギャラリータウン構想、③快適居住構想が提案された。長田は、住工商混在地であり、ケミカルシューズ産業を中心とする地域産業復興は、地域文化振興につながり、魅力あるまちづくりの大きな資源となる。エスニックタウン構想と連携したケミカルシューズ産業の新しい展開が、来街者の増加や地域の活性化につながる。

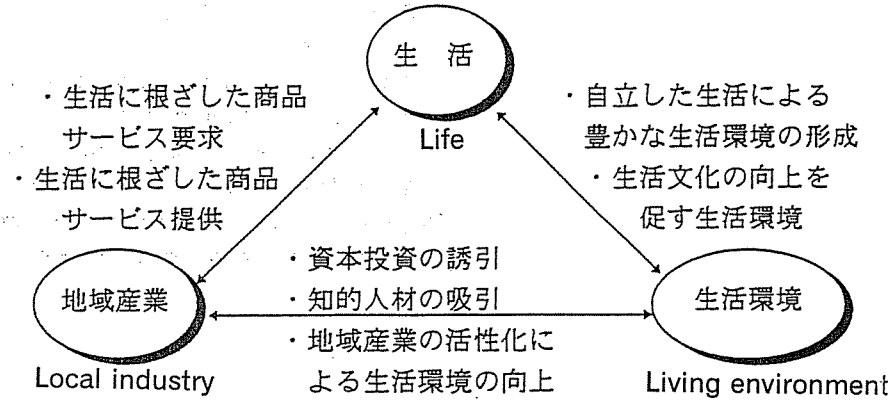
シューズギャラリータウン構想は、くつのまち長田の中堅企業を中心にしたイノベーション・ニーズを広げ、新しいマーケティング・システムの開発によるまちづくりを目指すものである。既にシューズ・パイロットショップ実験事業が動き出している。付加価値の高い商品づくり、産地ブランドのＰＲ、消費者との直接チャネルの開発を狙う。外部資本の参加を得て、長田だけでなく全国主要都市にパイロットショップを展開する。長田の機械金属メーカーが開発したフットスキャナー（足型測定器）をパイロットショップに設置し、その人に最適の靴型を参加シューズメーカーの登録靴型から選び、製造販売する。メーカーに参加を呼びかければ、長田全体では、3,000 ～ 4,000 の靴型の確保が可能と考えられている。これにより、通信販売も可能になる。また、既成品の値段でオーダーメイド並の商品を提供することもできる。これにより、長田独自の流通チャネルを持つことができるのである。

地域産業活性化は、まちづくりと一体的に考えていくことが必要である。靴は、ファッション商品としての価値だけでなく、スポーツ、福祉、健康、医療など多様な分野と連携していくことができる生活商品でもある。スポーツ都市づくりや福祉のまちづくりと連携していくことが考えられる。

新長田北地区（東部）では、まちづくり提案の中で、基盤整備計画や土地利用計画とあわせて、シューズギャラリー先導地区や業務サービス育成街区をまちの中心となるコミュニティ道路沿道に位置づけている。複合的機能が相互に作用する中で、新しいまちづくりが試みられている。



■シューズギャラリーのイメージ（小規模の場合）
Image of shoes gallery



■ 地域産業と生活と生活環境の善循環システム
Good circulation system of local industry and life and living environment

17) Shoes Gallery Town Concept —Shin-Nagata Station North District (East Area)—

Mitsuhiro Kubo, Kubo Urban Planning Office
／ "Ronsyu-Kinmokusei" Vol.4

In the Shin-Nagata Station North District (East Area), the community and economic development is discussed as the part of the Land Readjustment plan. During the planning process, they begin to realize the necessity of a common vision of community development for the comprehensive recovery. As the result, 3 concepts were proposed; (1) Ethnic Town, (2) Shoes Gallery Town, (3) Comfortable Residence.

Nagata is the mixed-use area of residence, local industry and commerce. Rehabilitation of local industries represented by its synthetic shoes industry could be an important resource for attractive community design. New development of the synthetic shoe industry, along with the Ethnic Town Plan could result in increased of visitors and activation of the area. Shoes Gallery Town Plan aims to stimulate innovation needs of medium size enterprises in Nagata and promote community development by creating new marketing systems. A pilot shop has already started. The purpose of this trial is to create commodities with higher added value, promote the local brands and to develop a direct channel to consumers. They also plan to open pilot shops not only in Nagata but also in other major urban districts of Japan with equity participation by outside interests.

Foot scanner, developed by one of the machine manufacturer in Nagata, is installed in the pilot-shops to provide the appropriate shoe type among the registered shoe type models that the shoemaker produce and they manufacture it according to the order from the shop to sell directly to the consumer. It is believed that 3,000 to 4,000 shoe type models are made available if all shoes makers in Nagata participate. In that case, mail order sale will be possible,

This system will make it possible to offer quality as high as custom made at ready-made prices. Nagata will be able to develop its own distribution channel.

Activation of local industry has to proceed simultaneously with community development. Shoes are not only fashion products, but also consumer products relating to sports, welfare, health, medical service and so forth. This industry might tie up with community design of sports and welfare.

In Shin-Nagata Station North Area, Shoes Gallery Area and Business Service Area are planned along the community road located in the urban center, so that this mixed land use development will activate the community development activities.

18）市場の共同再建　－新甲南市場復興事業

新甲南市場は震災により全壊した。再建にむけては、３月に従前の事業者による初めての総会が開催され、震災後早い時期から取り組みを始めている。コーディネーターとして専門家の参加を得て、事業手法や事業の組立についての議論を進めた。７月には仮設店舗が開設され、10店舗が営業を始めた。このころには、ほぼ再建事業の枠組みを決めることができている。

再建事業は、優良建築物等整備事業（建設省）を活用した等価交換による建物再建と、高度化資金（通産省）の導入による小売店舗の共同化事業が基本になっている。高度化資金の受入れのため、新甲南協同組合を設立し、セルフ方式の導入による共同化事業を進めることになった。１階店舗、２～８階住宅（73 戸）の建物を再建し、従前権利者の店舗営業と居住を確保する。余剰住戸は神戸市住宅供給公社が買い取り、一般分譲する。この市公社への住戸の処分金が、再建資金調達の中で大きな役割を占めている。

この事業でユニークなところは、市場の復興事業主体として、会社（新甲南市場復興株式会社）を設立し、権利者だけでなく、広く一般に１株株主を募ったことである。46 名から出資を得ることができた。この会社設立に参加した１株株主のうち、住宅（公社分譲分）を希望する株主へは、住宅分譲を優先的に行った。市場は、地域産業である。再建にむけて、地域の人々の参加を求めたのであった。

新甲南市場は、「食彩館」として、平成９年11月に再オープンした。震災を期に、廃業する人もあった。また、市場に必要な商品を充足するために新たな業種の店舗も増やす必要もあった。その結果、新たなセルフ方式の店舗となり、かつての市場の店主は、新しい店の共同事業者となった。

これまでは、１つ１つの店舗が並ぶ市場形式であったが、これからは、これまでの事業者が共同して経営する新しい商業施設となる。市場の時とは異なる商売の方法によって、もう一度、地域産業としての店舗のあり方を作っていくことが求められる。

18) Joint Reconstruction of Markets —Restoration project of Shin-Konan market

Shin-Konan market was totally destroyed by the disaster. For its restoration, the first general meeting of business owners was held in March 1995. They studied the types and combination of restoration projects with the participation of an expert as coordinator. In July, temporary stores were opened and 10 shops began sales. The framework of reconstruction was largely decided by then.

The restoration project was based on building reconstruction through an equivalent value exchange system taking advantage of the subsidy for building improvement project (Ministry of Construction), and the promotion of joint management retail system by MITI fund. The Shin-Konan Cooperative was established to accept fund under the condition of changing the retail system from individual shop style to supermarket type. They rebuilt the complex building with shops in the first floor and 73 housing units on the 2nd to 8th floors. Stores and residences were offered first to the previous title holders. Extra housing units were bought by Kobe Housing Supply Corporation for public sale. These sales proceeds account for a large portion of reconstruction funds.

A unique aspect of this project was that they established a company (Shin-Konan Market Reconstruction Company Limited) to carry out the restoration project, and they also invited share holders widely from the public in addition to the member of the project. As a result, 46 persons, besides the previous title-holders, invested in shares, and those investors were given the priority to buy the housing units from the Housing Supply Corporation. The market is a local business, so they asked for the participation of local residents in the restoration project by investing to the project.

Shin-Konan Market reopened as "Shokusai-kan" in November 1997. Some of the members had given up their retail business after the earthquake. Also new type of shops had to be added to meet the needs of customers.

Shops were remodeled as self-service stores and previous shop owners were joint owners of the new market. In the past, it was a market with individual shops, but now it became a new market facility jointly run by the previous shop owners. A new way of management is now required.

19）住吉地区

神戸大学　重村　力／「きんもくせい」27号

住吉復興支援グループは、1995 年４月以来、東灘区住吉地区の被災、復興状況について、定期的に調査を行うとともに、この地域での復興支援活動を行っている。この中から以下のまちづくり課題がみえてきた。

1)「公費除却が過剰に行われた」

倒壊に加えて、公費解体の進展によって、特に、密集地域の狭小敷地戸建て住宅と、共同住宅の多くが減失した。これは、アメリカの住宅小切手制のように、修繕が除去建替えか、移住かを選ばせる制度であれば、より多くの修繕が出たものと推察される。

2)「木造共同住宅の代替物が建たない」

山手幹線から国道 43 号線までの約 130ha のなかで、約 3,600 棟の内 1,300 棟が倒壊減失しているが、95 年 12 月現在では 407 棟が再建に着手している。長屋建て 14 棟の敷地の再建では、長屋建てに戻ったもの 1 棟、非木造業同住宅に替わったもの１棟で、木造賃貸アパート 12 棟の再建宅地については、長屋建てに変わったもの１棟、非木造業同住宅に変わったもの７棟で、それぞれ減少していく傾向である。

3)「仮設住宅と公共代替住宅は４分の１」

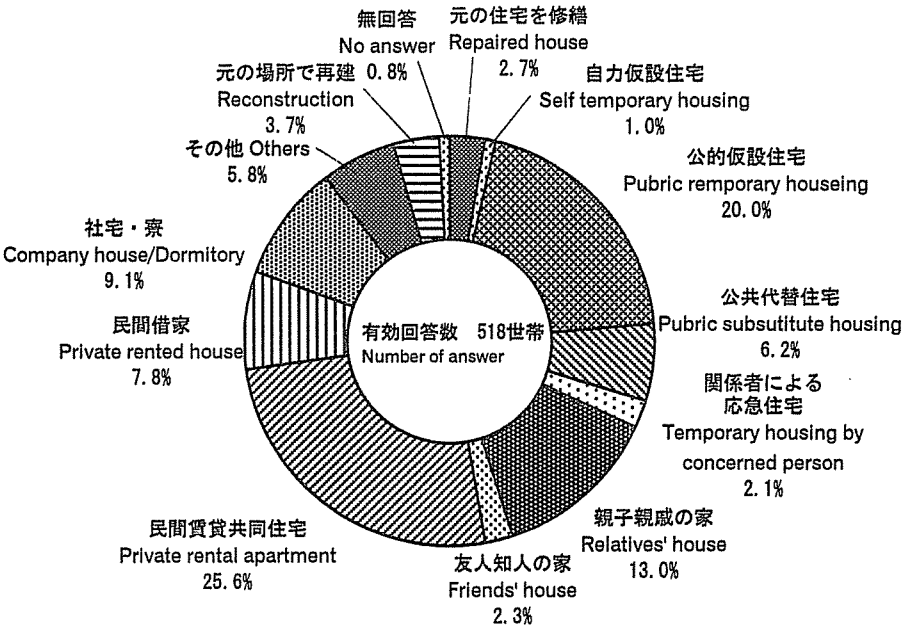
96 年１月に住吉地区全域で、住宅を喪失したと見られる世帯 2,468 世帯に郵送アンケートを行った。回収は 630 票である。

県外避難者は 27 %にのぼり、遠くはブラジルやアメリカ西海岸、マレーシアからなどきわめて広域から返送されてきた。これらの回答者の現在の住居を見てみると、公的仮設住宅は 20 %、公共代替住宅は 6.2 %で、避難者の住居の代表として仮設住宅を考えることは大変危険であることがわかった。特に、親戚の家、友人の家、関係者の供給等が 17.5 %もあった。

4)「権利問題と融資資格がネック」

60 %の人々が元の場所に戻りたいと回答している。75 %の人が住吉地区内に戻りたいとし、東灘区内で 85 %を越え、神戸市内では 90 %の人々に達する。

では、人々はなぜ戻れないのか。自由回答欄を見ると、土地、家屋の権利問題と融資資格が、大きな問題として浮かび上がってくる。既存不適格敷地問題の対策とともに、これらの復興阻害要因への緊急対策が必要であろう。



住宅滅失世帯の現在の住居

Present house of household that lost house

19)Sumiyoshi District

Tsutomu Shigemura,Kobe University／K-27

Since April in 1995, Sumiyoshi Supporters' Group for Restoration has periodically surveyed the conditions of damage and restoration in Sumiyoshi District, Higashinada Ward and it has also supported the rehabilitation of this district. Through these activities, they found these problems concerning Machizukuri:

1) "Too much demolition at public expense"

Because of demolition at public expense in addition to collapse, many single-family houses on small properties and multi-family units in densely built-up areas were gone. We can guess that if there had been a system like "JUTAKU KOGITTE SYSTEM" in America where people could choose between repair, demolition and reconstruction or relocation, many more people would have repaired their houses.

2)"Wood frame houses cannot be replaced"

1300 buildings out of about 3600 buildings collapsed in an area of 130ha from Yamate Kansen to Route 43 and reconstruction of 407 buildings started as of December, 1995. At the site where 14 Nagaya (row-houses) were, one was rebuilt as a Nagaya (row-house) again, and one was turned into a non-wood frame joint house. At the site where 12 wooden apartment houses were, one was turned into a Nagaya and 7 into non-wood frame joint houses. So the number of wood frame houses tends to be fewer.

3)"Temporary houses and public substitute houses account for one quarter."

A questionnaire was mailed in January, 1996 in all districts in Sumiyoshi to 2468 households which are considered to have lost their houses. Answers were received from 630 households.

The refugees who live outside of Hyogo Prefecture accounted for 27% and some answers came back from various places, some of as far away as Brazil, the west coast of America and Malaysia. As 20% of the respondents live in public temporary houses and 6.2% live in public substitute houses now, it is very dangerous to consider temporary houses as typical houses for refugees. The people who live at their relatives' houses, friends' houses and houses which were supplied by people concerned account for 17.5%.

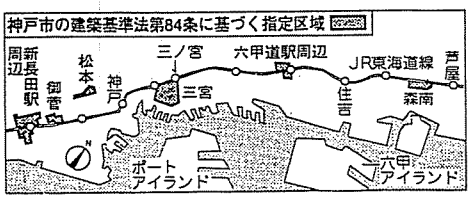
4)"The problem of house and land rights and qualifications for loans."

60% of refugees answered that they wanted to go back to their previous residential areas. 75% of the refugees who lived in Sumiyoshi District said that they want to return to Sumiyoshi District and more than 85% of the refugees who lived in Higashinada Ward and as many as 90% of the refugees who lived in Kobe City said that they wanted to return to their previous residence.

Then why can't they go back to their previous residence? Their comments in the questionnaire show that land and house rights and qualifications to get loans are serious obstacles. The emergent means for those obstacles for reconstruction will be necessary as well as those for "existing non-conforming land".

20）復興に向けた取り組み

／「きんもくせい」１号



＜神戸市＞

・震災復興に向けた基本方針を発表　－「神戸新聞」他２／１－

○２月末をめざし計画と事業手法の都市計画決定を行う

・「震災復興促進地域」の指定：既成市街地の約4,000ｈａ－建物の共同化,不燃化,耐震化,防災拠点の整備を長期にわたって推進

・「重点復興地域」の指定：特に倒壊や火災の被害が集中した地域で,緊急に都市機能の再生が求められている地域－土地区画整理事業,市街地再開発事業,地区計画を想定した建築基準法第８４条(被災市街地における建築制限)の指定－６地区,建築制限の期間は3/17まで

○「震災復興緊急整備条例」の制定・２／１５に神戸市議会に提案

○「震災復興住宅整備緊急３カ年計画」の策定

・今後５年間で恒久的に住める８万戸を建設

「震災復興緊急整備条例」の概要が明らかに－「読売新聞」２／５(加筆修正)－

・目的：災害に強い市街地の形成と良好な住宅の供給

・適用区域：東灘区から須磨区に至る4,780ｈａ－建築確認申請の３０日前に建築内容の届出を義務づける

・新たな重点復興地域の指定：先に指定した６地区に加え,新たに７地区を指定…合計１３地区,約1,200ｈａ（神戸市街地の５分の１）－市長が防災に関するアドバイスや共同化の要請など,地域整備の目標に沿った建築への指導ができる

１）西須磨地区－街路事業　２）大道地区－住宅市街地総合整備事業　３）真野地区－総合住環境整備事業　４）兵庫駅南地区－住宅市街地総合整備事業　５）神戸駅周辺地区－住宅市街地総合整備事業　６）東部新都心地区－土地区画整理事業７）六甲東地区－住宅地区改良事業

＜西宮市＞

２地区で建築制限を実施　－「朝日新聞」２／１－

○以下の２地区で土地区画整理事業を実施・西宮北口地区：約36ha・香櫨園市場周辺地区：約11ha

＜芦屋市＞

震災復興基本方針を示す　－「朝日新聞」２／９－

○４地区の復興事業案を示す　・中央地区,西部地区：土地区画整理事業→建築制限を実施　・ＪＲ芦屋駅南地区：市街地再開発事業・若宮地区：住環境の整備

○未着手の都市計画道路の整備

＜宝塚市＞

震災復興基本方針を示す　－「朝日新聞」２／９－

○重点復興地域の指定：約32.1ha

・仁川駅周辺地区：市街地再開発事業

・売府神社駅前地区：市街地再開発事業

・花の道周辺地区：市街地再開発事業の検討

・ＪＲ中山寺駅前北側地区：地元住民の意見集約により検討

20) Actions taken for rehabilitation / K-1

[Kobe City]

Announced its basic concept for rehabilitation from the earthquake disaster on February 1.

Decision was made in late February about project methods of urban planning. Designation of "the Rehabilitation Promotion District". In about 4,000 h.a. of the built-up area, combined buildings, inflammability, earthquake-proof structure and prevention of disaster are promoted in a long range view.

Designation of the preferential districts for rehabilitation. In 6 areas where damages of building destruction and fire were most serious and urgent resuscitation of urban functions is required, the Section 84 of the Standard Building Law was applied for the period until March 17 on their rehabilitation projects.

Enactment of the Emergency Act of Earthquake Rehabilitation from the Earthquake Disaster was proposed to the municipal assembly on February 15. Establishment of the Emergency 3-year plan for housing reconstruction included 80,000 new housing units within five years.

Details of the Emergency Act of Earthquake Rehabilitation from the Earthquake Disaster were reported by Yomiuri Shinbun. In 4,780 h.a. between Higashinada-ku and Suma-ku, details of new building have to be reported by 30 days before applying building permission for the purpose of development of disaster-proof urban area and supply of high quality residences.

Designation of the new preferential districts for rehabilitation:

In addition to the above 6 areas, following 7 districts were nominated as the preferential districts for rehabilitation where the mayor could instruct building method along the guideline of regional plan through his advice and requests on disaster prevention: - 1) Nishi-Suma district - Urban Street project , 2) Omichi district – Comprehensive Improvement Project in Urban Residential Area, 3) Mano district - Housing Environment project, 4) Hyogo Station South district - Comprehensive Improvement Project in Urban Residential Area, 5) Kobe Station district - Comprehensive Improvement Project in Urban Residential Area, 6) East Down Town district - Land Readjustment project, 7)Rokko district - Housing Improvement project

[Nishinomiya]

Implementation of building restriction in two area.
Implementation of land readjustment project in 36 h.a. of Nishinomiya-Kitaguchi district and in 11 h.a. of Koroen Market district.

[Ashiya]

Proposition of the basic concept of rehabilitation from the disaster.
Proposition of reconstruction plans in 4 area, i.e. 1) Central and West districts: land readjustment project and building restriction. 2) JR Ashiya Station South district: urban redevelopment project. 3) Wakamiya District: housing environment improvement project. 4) planned streets development project.

[Takarazuka]

Proposition of the basic concept of rehabilitation from the disaster.
Designation of the preferential districts for rehabilitation for 32.1 h.a., i.e. 1) Nikawa Station square: urban redevelopment project. 2) Mefu Shrine Station district: urban redevelopment project. 3) Hananomichi district: urban redevelopment project. 4) JR Nakayamadera Station North district: projects in residents' consensus.

21）自治体の復興計画案発表－神戸市・西宮市

／「きんもくせい」３号

<神戸市のまちづくり案>
<Machizukuri plan of Kobe City>

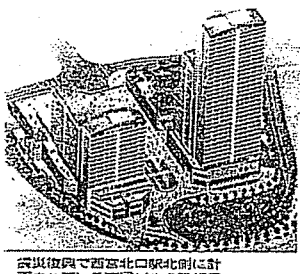


新長田駅周辺地区まちづくり案スケッチ
Surrunding Shin-nagata station



六甲道駅周辺地区まちづくり案スケッチ
Surrunding Rokkomichi station

<西宮市のまちづくり案>
<Machizukuri plan of Nishinomiya City>



震災復興で西宮北口駅北側に計画されている高層ビルの予想図

「きんもくせい」創刊号でも紹介した建基法８４条による建築制限区域（２ヶ月間）において，自治体のまちづくり案が発表された．

神戸市では２月２３日，「震災復興まちづくりニュース(第３号)」で，６地区の案が示された．東西の副都心地区（新長田駅周辺，六甲道駅周辺）では土地区画整理事業と市街地再開発事業（２種）により，新たな防災公園の整備，未整備及び新規の都市計画道路の整備，高層の再開発ビルによる防災街区の整備を行うとしている．他の４地区では土地区画整理事業案が示された．

西宮市では，２５日に２地区のうち西宮北口の再開発案が示された．

これらの案の発表を受け，地元では案の撤回を求める動きもあり（神戸市･森南地区の土地区画整理事業），行政，地元，コンサルタント等が協調した今後の取組みが求められている．

22）84条区域の都市計画決定される

／「きんもくせい」５号

建築制限区域（建築基準法８４条に基づく）の都市計画決定は，各市町及び兵庫県の都市計画審議会を経て，３月１７日に行われた．同時にこの地区は被災市街地復興特別措置法に基づく「復興推進地域」に指定された．地区名は以下のとおり．

神戸市：森南（16.7），六甲道駅周辺（25.6），松本（8.9），
　　御菅（10.1），新長田駅周辺（89.2）
芦屋市：西部（21.2），中央（13.4）
西宮市：森具（10.5），阪急西宮北口駅周辺（34.6）
宝塚市：仁川駅前（1.6），売布神社駅前（0.9），宝塚駅前（0.9）
北淡町：富島（20.5）
　以上合計１３地区，２５４．８ｈａ　　＊（）内は面積ｈａ

今回の都市計画決定に至る経過で，拙速すぎるやり方，地元住民の多くが被災している中で十分な説明がない，などの批判が集中したことを受け，県審議会では「今後住民と十分意見交換を進めること」という付帯意見がつけられた．

これらの地区のまちづくりは，都市計画決定により，とりあえず次のステップに入る．神戸市は当ネットワークに対しても協力支援の要請を示しているが，都市計画決定前からそうした体制への配慮をすべきではなかったか（これまで神戸市では「まちづくり協議会」方式の豊富な実践がある）．まちづくりへの相互関係の構築のためには，住民の行政不信の解消が第一と思われる．

21) The reconstruction plans by the local governments — Kobe city , Nishinomiya city /K-3

As we have reported it in the first issue of "Kinmokusei", construction had been restricted in certain areas for two months, by the Section 84 of the Building Standards Law. Recently the local governments released the machizukuri plans which will be applied for these areas.

On February 23, Kobe city released a reconstruction plan for its six districts in "Machizukuri news; reconstruction from the disaster" (the third issue). According to its plan, the government will use both land readjustment and urban redevelopment techniques in the east and west subcenter districts, the areas surrounding Shinnagata station, to the west and Rokkomichi station to the east. These areas will include new parks that can serve as post-disaster refuges, new or improved roads, and new, disaster resistant highrise buildings. For the other four districts, the government designated land readjustment projects.

Nishinomiya city also released the redevelopment plan for the area surounding Hankyu Nishinomiya-kitaguchi station on February 25.

Some local residents objected to the designation of the land readjustment project in Moriminami district of Kobe city. We think, the administration, the local residents and the consultants should cooperate to address the issues and conflicts, and to carry out the plans.

22) The city planning for the areas under building restriction by the Section 84 /K-5

On March 17, plans were released for the areas under building restriction by the Section 84 of the Building Standards Law by the city planning councils of each municipal governments and the Hyogo prefectural government. Districts were designated as the Rehabilitation Promotion District under the Special Act for Disaster Area. The designated districts are as follows.

- Kobe city: Moriminami(16.7ha), surrounding area of Rokkomichi station (25.6ha), Matsumoto(8.9ha), Misuge(10.1ha), surrounding area of Shinnagata station(89.2ha)
- Ashiya city: Seibu(21.2ha), Chuo(13.4ha)
- Nishinomiya city:Morigu(10.5ha), area surrounding Hankyu Nishinomiya-kitaguchi station(34.6ha)
- Takarazuka city: Nigawa station square(1.6ha), Mefu Shrine station square(0.9ha), Takarazuka station square(0.9ha)
- Hokudan cho: Toshima(20.5ha)

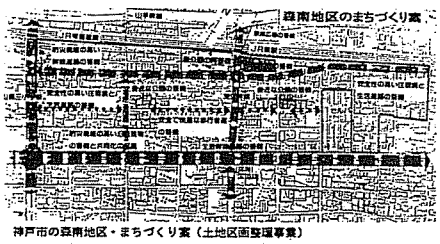
Total: 13 districts(254.8ha)

The process followed by government agencies brought much criticism. Many said "They carried out things too fast." or "They haven't provided enough explanation about the plan for the local residents who are, in many cases, victims of the earthquake disaster." The prefectural council responded by declaring, "From now on, the government should have more opportunities to exchange opinions with local residents."

Machizukuri, or community planning for these districts began after the districts were designated. Kobe city asked our network of planners for cooperation and support. We think that the city should have given more consideration to the concerns of the communities earlier in the process. This is especially true because Kobe city has had considerable experience in handling issues relating to machizukuri organization. The administration needs to regain peoples' trust, so that they can a more cooperative relationship with the local residents for better machizukuri.

23）陳情書ー森南地区

／「きんもくせい」４号



神戸市の森南地区・まちづくり案（土地区画整理事業）

事業計画案が作成されると，その後2週間，公衆への縦覧を行い，その後市の都市計画審議会，県の都市計画地方審議会を経て，都市計画決定がなされる．この縦覧の期間には関係権利者からの意見が受け付けられ，これを特に意見書という．都市計画上の法的な手続きによる意見書とは別に，住民による行政への施策の実行や変更の希望を行政に伝えるものである．

８４条区域における神戸市のまちづくり案のうち，森南地区（東灘区）では，市のまちづくり案に対し，住民も独自の動きを示している．森南町・本山中町まちづくり協議会の１３人は２月２８日，地区内関係者２，０８０人の署名を持って神戸市長，都市計画局長，都市計画審議会会長に対して陳情を行った．

陳情書（全文）

私たちの住む森南地区は，この度の震災で多大な被害を受け，９割以上の家屋が倒壊し，現在も学校や集会所で避難所生活を送っている人々がたくさんいます．

そのような状況の中，何とかもう一度自分たちの家を建て直し，もとの住みよい町に帰りたいと考えはじめた時，神戸市より「災害に強いまちづくり」をするため建築制限区域に指定され，神戸市も私たちのまちづくりを支援してくれ，神戸市の協力のもとに，もとの住みよい町に復興できるものと期待しておりました．

そして，２月２２日，神戸市の相談所が設けられ「森南地区のまちづくり案」が都市計画局の人々によって説明されました．その内容を要約すると，・ＪＲ新設駅入口を南側にもつくり，駅前広場をつくる．・本山第３小学校の北側を通る道を東へ延ばし，駅前広場をつなぎ芦屋市でＪＲ沿いの道につなぐ幅員１７ｍの道路をつくる．・これを土地区画整理事業で施工する．

以上は近く都市計画決定するのでそれ以降の変更は不可能である．

・広い道路沿いは耐火・共同化する．・稲荷筋を１３ｍに拡幅する．・児童公園を新設する．

などの項目については，住民のみなさんとの話し合いで変更は可能である．という話でした．

これは住民を集めての説明会としてではなく，各個人が相談所に足を運んだ人にだけの説明でした．

私たちの住む森南地区は，戸建の住宅が７～８割の中にマンションなどの共同住宅がまばらに建つ環境の良い住宅地です．

そこへ駅ができ，地区内を東西に抜ける道路ができれば，今でも山手幹線が芦屋で行き止まりとなっていて，その抜け道として森南地区に流れてくる車で，日常的に事故が多発している状況であるのに，この道はまた２号線のバイパスとして通過交通の量が増えるのは目に見えており，それによる排気ガスや騒音の問題，また地区内で親しんできた森公園とも分断され，今までの環境は完全に破壊されてしまいます．

また仮にこの道が芦屋に抜けたとしても，東は芦屋川，西は十二間道路にぶつかり，何ら有効な道とは考えられません．

これは長年にわたり，山手幹線が芦屋に抜けないがための立案であり，山手幹線が通れば２号線との間（南北に３００ｍの間）に１７ｍもの幹線道路が必要であるかどうか疑問に思われます．救援活動のために道路が必要であるなら，山手幹線を東西で結ぶことこそ優先されるべき時ではないでしょうか．また，今回の震災であらゆる道路が車で埋まり，救援活動の支障になったことも考え合わせると，道路があれば救援できるという話は成立しないと実証されたばかりです．それに，今回は，たまたま早朝に起きた地震で車の通りも少なかったのですが，これが２～３時間後のラッシュ時に起こっていれば，車の衝突，そしてじゅずつなぎで炎上していくのは当然考えられる事で，道路があれば避難できるとはいいがたいと考えます．

また，防災的に見ても，延焼・類焼をくい止めるために17m幅員の道が必要なら，ＪＲ軌道がその役目を果たしてくれると充分考えられます．

現在，避難所生活をしている人々の他に，家はたて残ったけれど，水もガスも復旧していない状況で，その不便ゆえ他府県に避難している人もたくさんあり，この「森南地区のまちづくり案」があることさえ知らない人々がたくさんいます．大切な「まちづくり」の話が，住民不在の中で決定されようとしているのです．

笹山市長は震災前，神戸市マスタープランに「ぬくもりとやさしさの町」を掲げられていますし，貝原知事も「まちづくり」は住民の参加と合意に基づきすすめられると発言されました．

ところが「やさしさ」も「参加」も「合意」もないまま「まちづくり」がされようとしているのです．

震災から１ヶ月半がたち，やっと気持ちも落ち着き，復興しようと考えはじめたところです．もう少し待っていただきたい．地区の人々が「まちづくり」に参加できる状況になるまで，今少し待っていただきたいと考えます．そして住民が主体となってつくられる「まちづくり」が神戸市のいわゆる「災害に強い町」としてよみがえられるように神戸市に支援をお願いしたいと考えます．

23) Petition - Moriminami District /K-4

Once plans were completed, it was open to public for general inspection for two weeks. The plan is finally adopted review by city council as well as the prefecture council. During the period of general inspection by public, people whose property would be affected could present written opinions to the authorities to influence the plan's contents or implementation.

For the Kobe City districts where the Section 84 of the Building standards law was applied, some areas undertook planning independently of the City. In the Moriminami district, 13 members of the urban planning council of Moriminami and Motoyamanakamachi made a plea to the mayor, the urban planning director and the chairman of the urban planning council with the signatures of 2,080 residents of the district.

The petition states:

"Moriminami district where we live suffered tremendously from the earthquake disaster. More than 90% of houses had collapsed, and many people are still living in schools and assembly halls as refugees. When we were just beginning to think how to rebuild our houses and our community, our district was designated by the authority as a restricted building area for creation of the disaster-proof town. We expected this designation would benefit reconstruction of our community with a lots of help and cooperation by the city government.

On February 22nd, the district office of Kobe City was open, and an officer of the urban planning department outlined its plan, 1) an approach is opened to the south side of the JR New Station and an open space is created in front of the station, 2) the road on the north side of Motoyama No.3 Primary School is extended to east through the open space in front of the station, connected at Ashiya with a 17 m wide street along the JR railway. He also mentioned that this plan would be finalized soon, and afterwards alteration of the plan would be impossible.

The plan also showed all residences along the main streets built as fire-proof multi-unit apartment buildings, Inari Street, widened to 13 m and a new children's park, but these items were explained by officers as flexible and even possible to change according to further discussion with residents.

We have several questions about this plan:

1) Won't the creation of the new road running from east to west through the station plaza cause further traffic congestion by being used as a by-pass of No.2 Street, and destroy the residential environment with increasing exhaust gas and noise ? 2) Is it really necessary to open another main street as wide as 17 m when we already have No. 2 Street only 300 m away and also expect the breakthrough of Yamate Main Street to Ashiya sometime in future ? 3) The myth that wide streets save people from disaster was disproved by the fact that traffic jams on the main streets blocked rescue activities in many cases in this disaster. 4) Even now still many people who used to live in this district are being forced to live in shelters or in other towns. They hope to come back home but have not been informed of this rehabilitation plan. Is it right to try to finalize the plan so hastily without participation by those people?

Mayor Sasayama pledged before the disaster that Kobe's master plan should be based on human warmth and civility, and Governor Kaihara has also proclaimed that town planning would proceeded with residents' participation and consent. Nonetheless, municipal government is just about to decide its plan with neither civility, participation nor consent. One and a half months have passed since the disaster. We have only begun to restore our self-possession and to think about the rehabilitation of our homes and community. Please give us a little bit more time so that as many people as possible in the district could participate in our future town planning under better conditions. We sincerely hope that our own planning will occur with the approval and support of the municipal government as its goal of "creation of disaster-proof town".

24）地元案－六甲道駅南地区

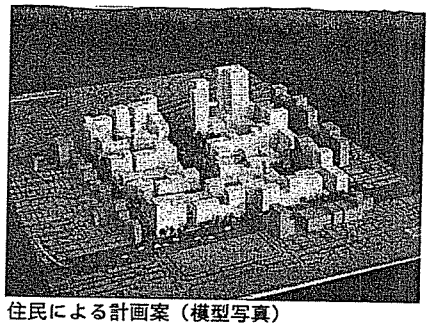
神戸大学　児玉 善郎／「きんもくせい」８号



第１回ワークショップ－各グループの計画案を全体に発表
First workshop / Plans of each group were announced



第２回ワークショップ－計画模型をもとにディスカッション
Second workshop / Discussion to use plan model



住民による計画案（模型写真）
Plan by residents

六甲道駅南地区は，今回の震災で大きな被害を受け，多くの建物が全壊又はそれに近い状態となり，９割以上の住民が避難所や親族・知人の家等に避難していた．そのような状況の中で，市街地再開発事業の計画案が公表された．地区内にわずかに５０世帯ほどの住民が建ち残った住宅に住み続けており，その住民達が集まり，性急な都市計画決定を待って欲しいという署名を集め，避難している人にも呼びかけて数百通の意見書を提出したが，結果的には声が届かず決定された．

都市計画決定はされたものの，住民としてどのようなまちにしたいのかを具体的な計画としてまとめることが，今後，市と住民が話し合い，計画を詰めていく上で重要だという認識のもとに，住民による計画案づくりの取り組みがはじめられた．

都市計画決定直後の３月２１日から４月６日という短期間に住民５０人程度の参加した２回のワークッショップを行い，神戸大学支援チームのボランティアにより計画案をまとめた．

計画案の特徴は以下の４点にまとめられる．

①地震前の低層の住宅市街地の雰囲気を残す，低・中層住宅中心のまちとする．

②ＪＲ六甲道駅周辺の街区は，副都心の機能として，商業・業務だけでなく，病院，区役所出張所，デイサービスセンターなどの公共的な機能を整備する．

③１ｈａの防災公園をまとめてとるのではなく，日常生活に潤いを生み出し，災害時にも有効に機能する水や緑を住宅街区に分散させて配置する．

④借家人や単身世帯も地区内に住み続けられるように，多様な供給主体，多様　な規模・形態の住戸を整備する．

現在，地元の自治会を中心として，避難している住民も含めたまちづくり協議会づくりを進めており，具体的な計画の内容を詰めていこうとしている．この住民計画案づくりに参加した５０世帯の住民も協議会の中に参加し，この計画案を参考にしながら，住民全体の意見が反映した計画内容を詰めていこうとしている．今後，まちづくり協議会において，住民の意見の反映した計画内容についての合意形成が図られれば，市としても都市計画決定した内容を含めて，柔軟に考えていくことが求められるだろう．

＜住民による計画案づくりの流れ＞

□第１回ワークショップ　　３月２１日

・約５０人の住民が４つのグループに分かれ，(1)～(3)の作業を行い，グループ毎に計画案をまとめた

(1)まちの将来像カード選び　－各グループ毎に用意された２０の将来像の中から４つの将来像を議論して選ぶ　(2)４つの将来像にふさわしい計画づくり　－１／５００の地図の上に，絵を描いたり，紙やボリューム模型をはって計画案を作成　(3)各グループ案を全体に発表

□神戸大学支援チームによる一つの計画案にまとめる作業　３月２２日～４月５日

・４つのグループの計画案をもとに，地域の状況をふまえて，一つのまちづくり計画案をまとめた

(1)　現地踏査によるまちづくりの資源，問題・課題の把握　(2)４つのグループの将来像，計画案から計画コンセプトを整理　(3)計画図，計画模型の製作

□第２回ワークショップ　　４月６日

・まとめられた一つの計画案について議論した

(1)計画案の説明　(2)住民各自が計画案についての意見・感想を書く　(3)意見をＫＪ法で整理　(4)計画案のまとめ

－グループに分かれて，意見をもとに修正すべき点について議論した上で，全体に集約し，最終的にまとめる

24) Town Planning by Residents of Rokkomichi Station South District

Yoshiro Kodama, Kobe University／K-8

In Rokkomichi Station South district, many buildings were totally or almost totally destroyed, and more than 90% of inhabitants have evacuated to the shelters and or to relatives' houses. When the urban redevelopment plan was announced by the city government, residents of 50 households who had managed to keep living in the district got together to appeal for more time to study the plan. The plan has, however, was adopted without giving attention to their appeal.

After this decision, the city and the residents agreed that further specific details of the plan would have to be worked out by the residents. A volunteer group from Kobe University helped the residents finalize a draft plan with two workshops of 50 residents held March 21 and April 6.

This draft has the following four features:

1) New town would be constructed mainly with low-rise and medium-rise dwellings so that the previous residential atmosphere could be preserved.

2) In JR Rokkomichi Station area, not only commerce and business functions, but also public functions such as a hospital, representative office of municipal government and day-care center would be established.

3) Instead of a new 1 h.a. disaster prevention park, fountains and open space should be distributed widely through the residential district.

4) New dwellings have to be supplied in various sizes and types so that people can keep living in the area who need small units or rental units.

At present, a new town planning council including evacuated residents is being formed to determine specific details of the project reflecting the opinions of all inhabitants. Once agreement is reached residents, the municipal government would be required to take rather flexible stance in implementation of its urban planning.

<Flow of planning by residents>

The 1st workshop on March 21

About 50 residents made four groups and worked out four different group plans. The Kobe University Team summarized the four group plans into one for the second workshop, including charts and models.

The 2nd workshop on April 6

The summarized plan was reviewed. Each resident wrote down his or her opinion on this plan which was arranged by KJ method to determine the final plan.

25）事業決定にむけて－野田北部地区

計画・設計研究所ＰＰＩ　三好 庸隆／「きんもくせい」10号

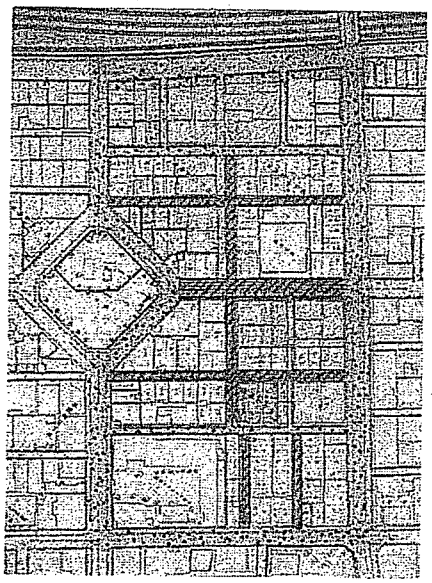
「野田北部地区」は大国公園をその区域内に持ち，４町，約１２ｈａである．野田北部まちづくり協議会（会長・浅山三郎氏）は，震災までの２年間に大国公園の整備，同公園を挟む南北コミュニティ道路整備などを経験してきている．

地区の震災復興本部は，地震後３日目には看板があげられ，復興対策会議は月３～４回のペースで５月末までに１２回開催されている．また，個別の議題に関する勉強会・ヒアリング等も間断なく開催されている．主な内容としては，震災後の現況模型による状況把握，計画決定された区画整理事業案の模型による検討，共同再建イメージの検討などが行われた．また，現在区画整理事業に含まれている海運町２，３丁目（約2.3ha）については，具体案について大づめの段階にまで成果が実りつつある．そこでの減歩率の目標は10％未満を目指しており，案検討と並行して住民から共同再建，土地売却などの意向をきめ細かく把握するよう努めている．

「市は今後，地元協議会を進めて，８月にも事業計画決定したいとしている」状況である．また，「街なみ誘導型地区計画」も導入する方向でその検討も進めつつある．

一体的なまちづくりを目指すという考えから，区画整理事業区域外の野田北部地区住民に対しても，地区計画等によるまちづくりの重要性を訴えかけている．また，野田北部に隣接する地区についても，状況を見つつ声がかけられている．

最後に，野田北部地区のまとまりの良さ，復興に向けての復元力の強さとして，①まちづくりに対する熱心な住民リーダーの存在と，リーダーを信頼してまちづくり活動を行える若手・中堅メンバーの存在，さらにそれらの人々の活動を支える集会所の存在，②復興対策会議等における問題意識，議題の組み立て方として大上段に構えた都市計画の説明の仕方ではなく，あくまで“個人の利害，納得”に訴えかける徹底した姿勢，③各方面からのヴォランティアの受け入れ，行政担当者との接触をはじめとして，まちづくりに良い意味で生かせるあらゆる契機を取り込み得る姿勢（ポジティブ・シンキング），④野田北部地区の震災前道路パターンが，すでにきれいなグリッド・パターンであったことが（ただし幅員は狭い），区画整理の議論を判りやすく，明快なものにしていることをあげることができる．



鷹取東地区復興計画素案
西端の公園が大国公園
Restoration plan of Takatori east district
West side park is Daikoku park

歩行者専用道路
pedestrian path
一般道路
road



第１１回野田北部まちづくり協議会（95.5/13）
No.11 Noda north area Machizukuri council

25) Process to make a project Noda-hokubu district

Tsunetaka Miyoshi, Progressive Projects Institute／K-10

The total area of this district is about 12 ha. The machizukuri council of the district (president: Saburo Asayama) had developed such as Daikoku Park and its adjoining road for two years before the earthquake. The number of households in the district before the earthquake was about 1,200 (about 3,400 people).

The earthquake reconstruction headquarters of the district was established three days after the earthquake. Reconstruction meetings were held 12 times until the end of May, 3 or 4 times each month. There were also constantly held such as study meetings and hearings. Their main themes were understanding the conditions after the earthquake using an existing condition model, learning about land readjustment plans using a model, learning about joint reconstruction etc.

A land readjustment project of the 2nd and 3rd block of Kaiun-cho (about 2.3 ha.) is being planned. The lot reduction rate in this plan is less than 10 percent. The planners are explore whether residents intend to reconstruct housing jointly or sell their land etc.

The City intends to encourage each council and make a final project plan in August. Streetscape Promoting District Plan is being studied to introduce.

To aim for the uniformed machizukuri, the City has stressed the importance of machizukuri to residents outside the readjustment project plan district.

Residents of the Noda-hokubu district are strongly united. A number of factors contribute to this.

1) There are an enthusiastic leader, active young and middle-aged residents and a meeting place to discuss machizukuri.

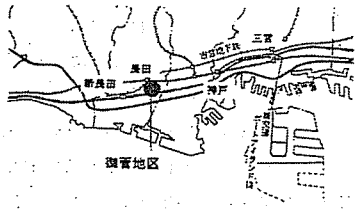
2) Individual interests and understanding are taken into account in the process of discussing a project.

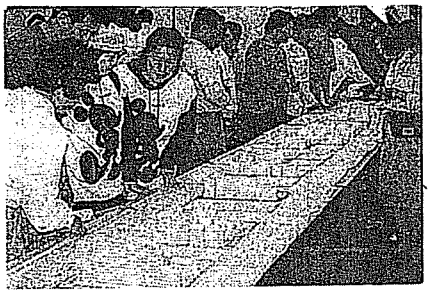
3) Residents have a positive attitude that helps them use volunteers and retain cooperative administrative officers.

4) Residents can easily understand and accept the land readjustment project plan because the roads were already in a grid pattern (though they were narrow).

26）制度手法組み立ての提案ー御菅地区

アーバンプラニング研究所　北条 蓮英／「きんもくせい」11号





長田区役所内での地区模型の展示
（「神戸新聞」6/19より）

Display of district model at Nagata district hall

御菅地区は，全面焼失地を中心に土地区画整理事業が都市計画決定（１０ｈａ）され，これを含む隣接地区は重点復興区域（３０ｈａ）に指定される．区画整理事業地区では，幹線道路（長田線）をはさみ，２つのブロックでそれぞれまちづくり協議会が設立された．コンサルタントからは御菅地区の復興まちづくりの手法について以下の提案を行った．

１）地元で共有できるまちの将来像のタタキ台として，a)復旧ではなく，復興を視野にいれた定住できるまちづくり　b)生活再建に向けて活気あるまちづくり　c)従来の町の良さを生かしつつ，不燃化を促進するまちづくり．

２）事業手法として，土地区画整理事業と建物整備事業を同時に進めていく必要があること．土地区画整理事業は，土地の区画形質の整備，換地をすすめる手法であって，建物整備まで関与できない以上，区画整理は，まちづくりの手段で目標ではない．したがって，建物整備までを視野にいれた事業手法の導入が必要である．

当地区の町割については耕地整理時代の街区（一辺１００ｍ）を継承していることから，街区の単位が約１haと大きい．極力まとまって共同化することで減歩緩和に寄与できる可能性があること．

３）２つのモデル街区（幹線沿道の容積率300%を含む街区と，容積率200%の一般街区）をとりあげて，建築計画上の概略検討を行い，共同化の単位と建物イメージ，確保できる住宅戸数のシミュレーションを行い，イメージ模型を示た．その結果は，a)幹線道路沿道街区では，表と裏の容積率の差異（300%と200%）がある区域を一体的な敷地とすることで，共同建築の有利性が大きく発揮される．　b)しかし，容積率200%の街区は，従前居住者の住宅戸数を確保するには容積率100数十%が必要で，このためには，街区の１／２の5,000㎡ 以上にまとめる必要がある．　c)町並みからみると，中層タイプ（５～６階）では，容積率100数十%しか確保できず，200%近くまで活用しようとすると，高層（１２～３階）タイプになる．　d)共同化の単位が大きくなれば，土地利用上のメリットとして，道路面積が節約できる．私道の集約統合により，公共用地の効率化，減歩率の緩和に貢献できる．

４）住宅戸数を法的制約の中で最有効利用によりできるだけ確保し，余剰床を生み出し，これを公的住宅として取得（買取り公営住宅，借り上げ公営住宅）する．

５）先行的に土地の公的取得ができると，まちづくりに有利に働く．売却に協力してもらえる地主から土地を取得して，換地手法により道路，公園等に充当する．また，取得した用地は個別に分散しているのを，区画整理事業の換地で公的住宅の用地として活用することができる．

６）御菅地区の特性として住宅と工場とが混在した土地利用を成している．現行用途は準工業地域であるが，一定の区域を工業地区として集める仕掛けとして，地区計画制度を適用する必要があるのではないか．

今後，小単位ごとの住民協議によりニーズを把握しながら，確かな事業化方策を構築していく必要がある．

26) Proposal for planning system strategies, Misuga District

Ren-ei Hojo, Urban Planning Institute／K-11

The Misuga District was designated as a readjustment and redevelopment area (10ha) by the Land Readjustment Project, with its burnt areas being primary and the adjacent areas designated as "Priority Restoration Districts" (30ha). In the readjustment project district, Machizukuri Organizations were established in each of two blocks which were divided by a principal road (Nagata Line). Consultants proposed the following Machizukuri strategies for restoration in the Misuga District.

1) Relating to the basic idea of the future image of the town which can be shared at the local level:

a) not restoration but Machizukuri which people can agree upon, taking restoration into consideration. b) active Machizukuri aimed at life reconstruction. c)Machizukuri which promotes a fire-proof town, adopting the existing good points of the town.

2) Land Readjustment Projects and Housing Readjustment Projects should go hand in hand with project strategies. Also, as long as they can't include the readjustment of buildings, Land Readjustment Projects are not a strategy of Machizukuri because Land Readjustment Projects are a strategy for readjusting land plots and replotting only. Therefore it is necessary to introduce a project strategy which takes housing readjustment into consideration also.

As land division in this district is based on blocks (one side is 100m), in the period when land was divided by readjusting arable land, one block is about 1 ha. There is the possibility to contribute to the reduction of sacrifices by property owners by consolidating as many small lots as possible into a joint housing project.

3) They chose two model zones (one along the principal road involving places whose floor-area ratio is 300% and the other is an ordinary zone whose floor-area ratio is 200%) and performed a rough survey of the architectural planning, made a projection including the number of units in joint housing projects, images of buildings, numbers of housing units which are secured and showed a small-scale model. The result is:

a) In the area along the principle road, the profitability of joint housing will increase by making a district which consolidates the two floor area ratios (300% and 200%) into one general site. b) However, in the area whose floor-area ratio is 200%, a floor-area ratio of 100 and some tens of percent is necessary to secure the number of houses for those who had lived there before the earthquake, and therefore, it is necessary to consolidate the site into one bigger than one half of the zone, 5000・. c) Thinking about a townscape, as intermediate high-rise buildings (5-6 stories) can secure a floor-area ratio of only 100 plus some tens of percent, high-rise buildings (12-13 stories) are necessary to obtain a ratio close to 200%. d) More consolidated joint housing projects can save the area devoted to roads. Consolidation of private roads contributes to the efficient use of public property and to the reduction of sacrifices demanded of property owners.

4) Secure as many houses as possible within the legal restrictions, produce a surplus of houses, and acquire them as public housing (purchased public housing, leased public housing).

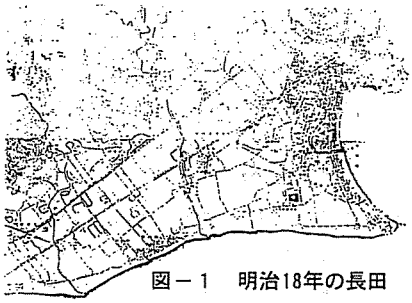
5) If it is publicly possible to get land in advance, it gives good effect on Machizukuri, They can get land whose owners sell land willingly, and use their land for roads and parks by replotting strategies. Also use this acquired land as a site for public housing by replotting under the Land Adjustment Project to consolidate individual parcels.

6) In Misuga District, land use is a complex mix of housing and factories. Land there is now used as a sub industrial district, but it may be necessary to apply the District Planning System to consolidate the industrial district.

It is necessary to establish a secure project strategy, realizing residents' needs by talking with small units of residents from now on.

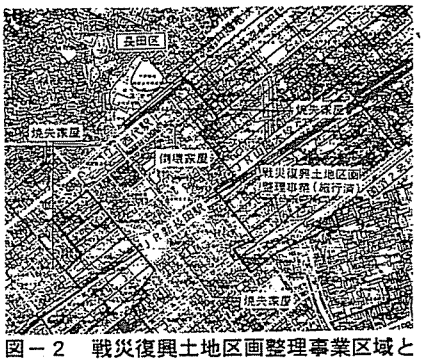
27) 新長田駅北地区

久保都市計画事務所　久保 光弘／「きんもくせい」33号、35号、37号、46号



図－1　明治18年の長田

Figure-1 Nagata Meiji 18（1885）



図－2　戦災復興土地区画整理事業区域と震災被害状況（「区画整理9505」日本土地区画整理協会）

Figure-2 War rehabilitation land readjustment area and earthquake disaster area

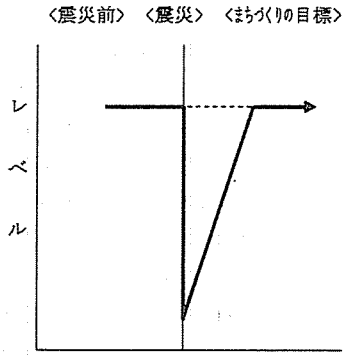


図-3　生活の復旧ー個人レベルの生活を早期に取り戻す

Figure-3 Restoration of life to regain life of personal level

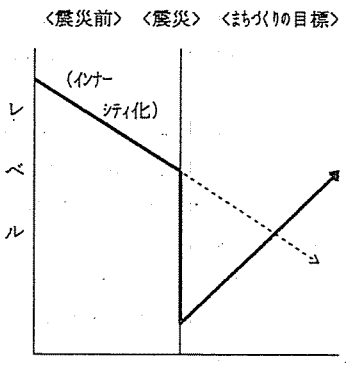


図-4 まちの新生-産業と生活の新しい展開

Figure-4 Construction of city for new development of industry and life

1) 条里制都市としての長田

震災地域最大の土地区画整理事業である新長田駅北地区（42.6ha）は，平成８年７月９日「事業計画」が決定し，事業がスタートした．そして，当地区内のそれぞれの町丁単位で生まれそれぞれ特徴あるまちづくり活動をし，まちづくり提案等を行ってきている２１のまちづくり協議会は，「新長田駅北地区まちづくり連合協議会」を結成した．今，相互に連携，協力して，より総合的なまちづくりに取り組もうとしている．

この地区は耕地整理が行われたものの，戦災による焼失が比較的少なかったこともあって戦災復興区画整理事業の区域には入っていない．この戦災復興土地区画整理事業に含まれていない区域は，古い木造家屋が集中していることもあって，今回地震により広範囲に倒壊，焼失等による集中的な被害がみられた．震災後の市街地開発事業として都市計画の対象区域は，主にこれらの区域となっている．

長田の100m四方の条里制街区は，町丁の単位としてそれぞれのコミュニティの基礎単位となり，震災時の助け合いの場となり，それぞれの条里制街区からまちづくり協議会が生まれ，新長田駅北地区では協議会数は２１に及ぶ．気心の知れた近隣の人々がつくった多数の協議会は，大勢の住民が身近なまちづくりとして参加する機会をつくった．・条里制都市・長田の文脈を生かした復興まちづくりのツールとして，土地区画整理事業手法の新しい展開が試みられている．

2) 生活の復旧とまちの新生

復興まちづくりは地域の人々の生活を短期間で回復させなければならないという切実な「生活の復旧」と，インナーシティ化が進行する状況の中で将来に向けての「まちの新生」との両面をあわせて取り組むことが求められている．

・生活の復旧：震災は人々の人生の生活設計を大きく狂わせてしまった．長田は高齢者の割合が高く，零細企業が多い街であるだけに，もとの街に帰れるか，もとの生活に戻れるかという個人レベルの「生活の復旧」が最も切実で緊急な問題である．人々のこれまでのつながりを含め，これまでの生活をいかにとりもどすかという個人レベルの問題を復興まちづくりは担っている．「生活の復旧」に関してまちづくりとしての考慮すべき重要なポイントとしては，①「早期再建」，②「安い住宅の供給」，③「コミュニティ・人間関係の継続」があげられる．

・まちの新生：ケミカルシューズ関連産業を中核として，住工商が連環して成り立ってきた当地区においての復興は長期的な視点を踏まえた産業の再構築を図らなければ，にぎわいのある街を取り戻すことはできない．当初からの個人の生活復旧についてのストレスに加え，産業基盤としての地域の発展性の心配からくる事業者のストレスもある．

3) 長田駅北地区における市街地空間の再構築ー居住環境街区（安心安全街区）の形成

・１次都市計画決定

平成７年３月，都市計画決定された新長田駅北地区土地区画整理事業（１次都市計画決定）においては，①南北及び東西方向のおおむね200mメッシュ（１部分300m）に幹線的道路（都市計画道路）を配置．（２条里制街区毎に幹線道路を配置），②１ha

27) Shin-Nagata station North District

Mitsuhiro Kubo, Kubo Urban Planning Office／K-33, K-35, K-37, K-46

1) Nagata was an area with a rectangular lot system

The land readjustment project to the north of Shin-Nagata station (42.6ha) is the largest of the earthquake disaster areas. Its project plan was decided on July 9, Heisei 8. A Machizukuri organization was set up in every town in this district. Each of the organizations has been doing characteristic machizukuri activity and developing machizukuri plan. They set up the "Machizukuri joint organization for north district of Shin-Nagata station," to allow cooperation between the machizukuri organizations.

Though readjustment of arable land had been done in this district, it was not a war rehabilitation land readjustment area as there were relatively few houses burnt down by war damage. As a result, there were many old wooden houses in the area, and there was considerable earthquake damage. The area was designated for land readjustment after the earthquake.

100 square meter blocks became a basic unit for each community, an area where people helped each other after the earthquake, and machizukuri organization resulted. Many neighborhood organizations were set up, giving opportunities for residents to participate in close-at-home machizukuri. They are trying a new development by technical skills of land readjustment project as a tool of reconstruction for machizukuri.

2) Restoration of life and construction of city

Reconstruction machizukuri must address both urgent "restoration of life" issues and "construction of city" for the future under the condition of inner city tendency.

"Restoration of life" : The earthquake disaster disrupted peoples' lives greatly. Nagata was many aged residents and small businesses. "Restoration of life" is difficult for both of these groups is a most urgent problem. Reconstruction machizukuri aims to help people regain their former lives including their human relationships. The important points that should be considered for "restoration of life"are (1)"reconstruction at early stage" (2)"supply of cheap housing" (3)"continuation of community and human relations."

"Construction of city" : In this district, housing, industry and commerce have developed together. Businesses related to the synthetic shoe industry form the core of the community. We cannot regain a prosperous district without planning for the long-term success of this industry. Small business people worry about the future of the industrial infrastructure as well as their individual concern about restoration of life.

3) Reconstruction of urban space north of Nagata station --- the creation of a residential environment, a district where people live safely and comfortably.

The 1st city planning designation

The land adjustment project to the north of Shin-Nagata station which was designed in March 1995 shows, 1: construction of major roads (city planning roads) going north-south and east-west at roughly 200 m intervals (one is 300m.). Construction of main roads every two block is of rectangular lot system. 2: Arrangement of a 1 ha-- neighborhood park (disaster prevention park). 3: Rough locations of the main community roads and the parks within the larger blocks.

Though we didn't hear directly from the administration about the intention of its first land readjustment plan, we can easily understand that they adopted the binary plan system. This is intended to maintain the consistency of the plan, in both wide and narrow area, and both long and short period, and also intend to link together the plan of the administration and possibility of its realization by participation of the residents.

The city's land readjustment plan is a general long-term infrastructure plan to form the basic spatial outline of the area, while allowing flexibility within the

の近隣公園（防災公園）を１ヶ所配置が決定された.③また,主要コミュニティ道路と街区公園は計画決定ではないが,おおまかな位置が示されている.

・この１次都市計画決定の意図について行政から直接耳にしなかったものの,２階層性の計画システムが採用されていることは容易に理解できる.これは広域と狭域,中長期と短期の間の計画上の整合性をとるとともに,計画の規範性と住民参加による実現可能性をリンクさせることを意図するものであろう.

１次都市計画決定の内容は,地域的（広域的）で中長期計画タームからのいわば骨格計画であるとともに,対象区域内の空間形成の規範を形成する軟らかい計画であるといえる.

その場合１次都市計画決定後から始まる協議会のまちづくりは,その骨格の中で具体的な肉付を行う比較的狭域的な街区計画が主となるだけに,その前提となる骨格計画である１次都市計画決定の内容が,これまでの市街地形成過程や状況との関係,また新しい骨組みによって形成される空間システムが住民にとって望ましいものであるかどうかという点についての評価がまず問われることになる.

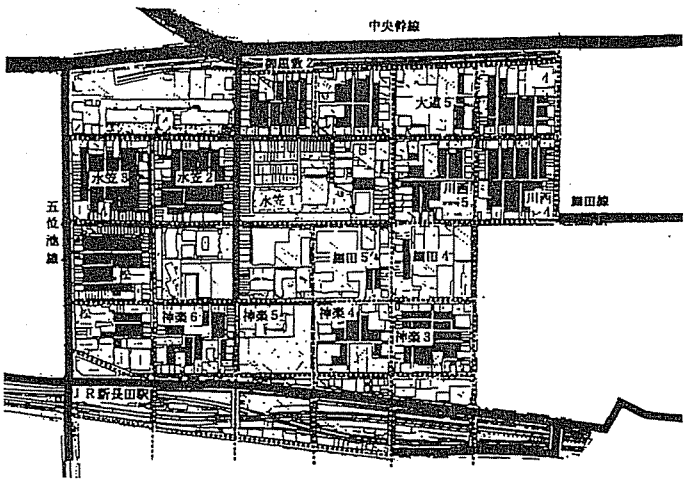
・地区状況からみた評価

１次都市計画決定における幹線的道路計画についてこれまでの地区の状況に照らしてみると,次のような事が言えるのではないかと思う.

①現在の市街地構成は,約100mメッシュに８m道路が配置されており,それぞれの道路は地域の産業交通を含めた自動車交通に対して一方通行で対応しており,車の渋滞,歩行者交通の安全性からみると不十分であったといえる.200mメッシュに歩道と２方向車線を備えた幹線的道路を配置することは,自動車交通の集約化を図ることになり,200m四方（４条里制街区）を１単位とする自動車交通に対して安全な「居住環境街区」（安心安全街区）を形成することを可能とする.

②また４つの条里制街区で構成される居住環境街区の中央に南北方向,東西方向の歩行者優先のコミュニティ道路を配置することを可能とする.

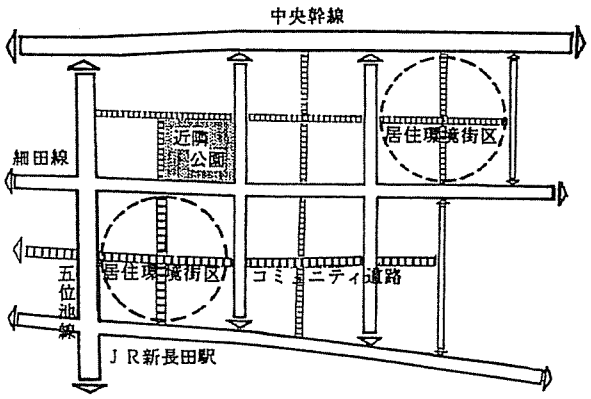
③新長田駅北地区中央に南北方向に配置されている五位池線は,長田地域のシンボル的地域幹線道路,地区中央に東西方向に配置されている細田線は,駅北地区のシンボル的幹線道路として位置づけることができる.この幹線的道路についての協議会での意見は,幅員に関するものが主であった.



４ｍ未満の道路に面する宅地（道路の拡幅が必要）

幅員４～９ｍの道路　　幅員９ｍ以上の道路

道路網の状況（五位池線以東）
Condition of road network



居住環境街区とコミュニティ道路配置についての基本モデル

Basic model for living environment block and arrangement of community road

larger blocks.

The primary task for the machizukuri organizations is to plan and develop ways to fill in the details within the larger plan. Therefore we should consider whether the city's outline plan will result in a space that is desirable for the residents.

The appraisal judging from the condition of the district.

When we consider the city's plan for main roads in the context of the conditions in the district thus far, we might say the following.

(1) The proposed street system with 8m wide roads at about a 100m mesh, with every road one-way for automobiles is will not serve the district's needs. It does not adequately serve the district's industrial traffic, and will result in traffic jam and unsafe conditions for pedestrians.

Construction of sidewalks and a main roads with two-way traffic would concentrate automobile traffic and to make it possible to form residential districts of 200 square meters where people could live safely and comfortable, with safe automobile traffic.

(2) It will also make it possible to arrange pedestrian-friendly community roads crossing the residential district parallel to the major roads.

(3) The Goinoike line arranged in the north-south direction in the center of the district is a symbolic regional transportation axis of the Nagata area, and the Hosoda line arranged in the east-west direction in the center of the district is a symbolic main road of the northern area of the station. The opinion of the organization about the main roads is concerned mainly with width of the roads.

The process of forming a plan and decision of a plan --- the gradual process

The gradual decision of a plan corresponding with the process of forming a plan by the organization is characteristic in this land readjustment project.

Stage of forming a plan

We can classify the stages of machizukuri by the method of the land readjustment as a table for convenience. We arrange the process of forming a plan and decision of a plan based on this classification.

Stage A: Stage A is the step of generally locating of urban infrastructure (main roads and neighborhood parks). As stage A is done by the city, we need a point of view forming the area in the long period and we should not make a plan which will place persons rightfully concerned less advantageous than other rightful persons.

Stage B: Stage B is the planning of a basic infrastructure such as parks and main community roads. Though their locations were roughly shown in the drawing of the 1st city planning decision, they were not objects of the 1st city planning decision. This infrastructure is finalized as in this stage. At this point the plans have been open to inspection, people have submitted written opinions, and the machizukuri organization has developed a proposal. The main road access such as urban outer track roads are finally decided at this stage. Urban area parks are studied planned by a group of organizations because no one organization has the full responsibility. The width of the main community roads continued to be studied by some cooperating organizations in the preceding organization, they decided to study it again based on the preceding plan in the following organization.

Stage C: Stage C is urbanization in the district and it is the main object of the organization formed of block unit, it plans land use and roads serving daily living. Especially in the industrial area, organizations concerned were united and planned land use and local street corresponding with it for the separation of housing and industry.

Stage D: Stage D is a step to study more concrete use of the buildings in order to form a desirable living and industrial environment based on public facility planning of the land readjustment project, and they began to tackle this stage.

In this area, district planning and a final work to decide participants of joint rebuilding in the joint rebuilding district have been carried forward.

・計画形成･計画決定の過程－段階的プロセス

協議会による計画形成過程と対応して，段階的に計画決定が行われているところが今回の土地区画整理事業の特色である．　当地区において，条里制に基づく耕地整理が既にされていたことが，この計画形成・計画決定の過程を比較的わかりやすくしていると考えられる．

・計画形成のステージ

土地区画整理手法によるまちづくりのステージを便宜上表－１のように分類することができる．この分類を基にしながら，計画形成・計画決定過程を整理すると以下のようになる．

・ステージＡ：ステージＡは，根幹的都市施設（幹線的道路，近隣公園）都市計画決定段階のものである．１次都市計画決定の経緯から協議会においてはまず議論の対象となっている．ステージＡは，都市の骨格形成であることから，中長期の地域形成上の視点が必要であるとともに，これらの根幹的都市施設の位置にある関係権利者が他の権利者に比べて不利益にならない方策が重要なポイントといえる．

・ステージＢ：ステージＢは街区公園や主要コミュニティ道路といった根幹的なアメニティ基盤施設であり，1次都市計画決定の際の図面におおよその位置が示されているものの１次都市計画決定の対象とせず，協議会のまちづくり提案を基本に縦覧，意見書の提出という手続きを経て２次の都市計画として決定された．また街区外周道路等主要区画道路も２次都市計画決定の対象となった．街区公園については，１協議会では対応できない面もありそれも要因となって協議会の合同による検討が行われ決定されている．主要コミュニティ道路については，先行する協議会において，一部の協議会の連携により幅員等を検討されたが，後続する協議会においては，先行案を基本に検討するという対応となった．

表－１　計画形成のステージと計画決定

Table-1 Stage for forming plan and decision of plan

	計画の対象	基本的な視点	まちづくり協議会との関係	条里制街区との関係	整備手法	計画決定等
ステージＡ	・根幹的都市施設の整備 ＜幹線道路、近隣公園＞	・都市の骨格の形成 ・中長期的、地域的視点が必要 ・関係地権者への配慮		・おおむね200mメッシュに幹線道路を配置（４条里制街区が１つの居住環境区を形成） ・１条里制街区を近隣公園に	・土地区画整理事業による根幹的公共施設整備	・１次都市計画決定 ＜都市計画道路、都市計画公園＞
ステージＢ	・根幹的アメニティ施設の整備 ＜主要コミュニティ道路、街区公園＞ ・主要区画道路	・都市の骨格的なアメニティ基盤の形成 ・中長期的、地域的視点も必要		・おおむね４条里制街区に１つの街区公園 ・居住環境区内中央に主要コミュニティ道路を配置 ・街区の外周道路等主要区画道路	・土地区画整理事業による根幹的公共施設整備	・２次都市計画決定 ＜主要コミュニティ道路(14m)、街区公園、主要区画道路＞
ステージＣ	・街区内の生活道路 ・街区内の土地利用計画	・街区の良好な市街地形成	・まちづくり協議会（条里制街区単位）によるまちづくり提案	・条里制街区内の生活道路	・土地区画整理事業による生活道路等の整備	・区画整理の事業計画決定
ステージＤ	・望ましい土地利用の形成 ・リーディングプロジェクト（建築レベル） ・環境の育成・管理	・望ましい生活環境産業環境を創造・育成・維持していくための計画づくりと実現	・まちづくり協議会の様々な連合によるテーマ別まちづくり提案	・条里制街区の多様な連合化 ・地区全体	・地区計画 ・住宅市街地総合整備事業（共同化） ・産業活性化 ・高齢者ケア施設の導入	・地区計画の決定 ・共同住宅区の決定 ・事業計画の変更 ・区画整理の仮換地

Machizukuri proposal

The content of the "machizukuri proposal" presented to the city government by each local machizukuri organization includes the outcomes from stage A to C, especially stage C.

The process of adopting the plan

The process of adopting the plan after the March 1995 designation of the main roads and open spaces.

(1) The inspection for urban planning decision (the 2nd) of amenity infrastructure such as main community roads and urban area parks and main access roads was done based on the machizukuri proposal in March,1996, at the stage when the majority of machizukuri proposals were presented by establishment organization in north of Shin-Nagata station district. (The 2nd urban planning decision was fixed in July, 1996).

(2) The inspection for the 2nd urban planning decision and the inspection of the project plan of land readjustment project in the north of Shin-Nagata station were done at the same time.

The July 1996 plan incorporates the proposals by the neighborhood-based machizukuri organizations where they had been completed. In districts where the machizukuri proposal is not yet finished, the city prepared a plan. (When the machizukuri proposals were finished later, plan was updated to include the machizukuri proposal. As of the inspection of this project plan, almost half a year has passed since machizukuri proposal was fixed for the first time. The inspection was done at the suitable time for both the preceding and following organizations of machizukuri proposal. (The project plan was decided in July, 1996).

(3) The machizukuri plans include proposed sites for joint rebuilding, and local access roads to serve all the resulting lots. When land owners and others with property rights have finalized joint rebuilding plans, the joint rebuilding site will be fixed and access roads adjusted to serve the site.

Temporary replotting

Temporary replotting will be carried forward in the district where the conditions for temporary replotting are settled. Flying replotting to the desirable district of land use planning is allowed to the land owners and
leaseholders referring to the decided land use planning in machizukuri proposal such as joint rebuilding and separation of housing and industry.

・**ステージC**：ステージCは，街区内の市街地形成であり，街区単位で結成された協議会においては最も主体的な取り組みの対象であり，街区内の土地利用と生活道路を計画するものである．特に工業系区域においては，住工分離を図るため，関係協議会が連合して土地利用計画とそれに対応する区画道路が計画された．

・**ステージD**：ステージDは，土地区画整理事業による公共施設計画を基本に望ましい生活環境，産業環境を形成するため，より具体的な上物利用の検討を図る段階であり，現在はこのステージの取り組みが始まっている．

当地区では現在，地区計画，共同建替参加者の確定による共同建替区域の確定作業が進められている．

・**まちづくり提案**

各協議会から市長に提出された「まちづくり提案」の内容は，基本的には上記のステージCを中心にステージA～Cを含めた計画提案となっている．

・**計画決定等のプロセス**

平成７年３月の１次都市計画決定後の計画決定過程は以下のとおり．

①新長田駅北地区における設立協議会からのまちづくり提案が過半数以上出された段階で，まちづくり提案を基本に主要コミュニティ道路，街区公園等のアメニティ基盤施設や主要区画道路について都市計画決定（２次）を行うための縦覧（平成８年３月）が行われた．（平成8年7月に2次都市計画決定がされた．）

②２次都市計画決定のための縦覧とほぼ同時期に，新長田駅北地区土地区画整理事業の事業計画案の縦覧が行われた．

この事業計画案は，まちづくり提案が行われた街区については提案が盛り込まれているが，この時点で提案が行われていない街区は市案となっている．

この段階でまちづくり提案がされていない街区について，以後，提案が行われた場合は市案をまちづくり提案に基づいた計画に替え，これを事業計画の変更で対応する．

この事業計画案の縦覧時点では，最初にまちづくり提案が行われた街区（協議会）ではほぼ半年近く経ている．まちづくり提案の先行協議会と後続協議会の双方を配慮した時期を事業計画縦覧のタイミングとして行われた．（平成８年７月に事業計画決定がされた．）

③まちづくり提案において共同建替適地を想定し，それに合わせた区画道路として事業計画が決定されている．

この共同建替の参加権利者が確定した場合は共同建替区域（共同住宅区）を確定し，それに伴う区画道路の変更に対応した事業計画の変更が行われることになっている．

・**仮換地**

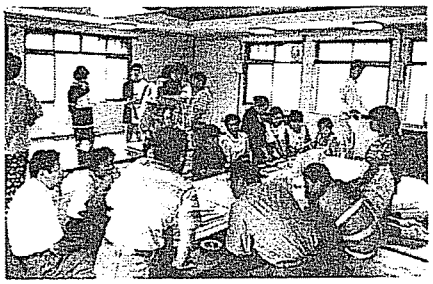
仮換地は，仮換地を行うための諸条件が整った街区（区域）から仮換地が進められると考えられる．地権者は，共同建替や住工分離などまちづくり提案に定められた土地利用計画を参考にして，希望する土地利用計画の区域への飛換地も配慮されることになっている．

28）築地の区画整理－住宅地区改良事業との合併施行

まち景観・山口研究室　山口 憲二／「きんもくせい」16号、42号、50号



築地町並み写真展風景（'97.4）
Exhibition of townscape photographs of Tukiji



築地地区改良住宅街区説明会
Explanation conference of improvement housing block in Tukiji

1）計画決定まで

旧尼崎城の外濠の南側に位置する築地地区は今回の震災による液状化現象により多くの家屋が被害を受けた．この地区でのまちづくりの取り組みは震災後の始まったものではない．阪神工業地帯の中心部に位置し，戦後の産業活動の進展による環境悪化，地下水汲み上げによる地盤の沈下，国道43号線（昭和38年開通）による市街地の切断と沿道公害という背景のもと，昭和48年に築地地区を全面的に再開発して住宅団地にし，ここに中在家地区の居住者に移ってもらい，その上で中在家地区を工業用地にするという地区整備案が作られるが，築地・中在家両地区からの反対により白紙撤回されていた．その後，住民と修復型の住環境整備や沿道環境整備についての参加型まちづくりが試みられた．昭和53年には，ゆるやかな住環境改善を重視し，住環境整備事業の新しい展開をケーススタディすることを目標に「尼崎市南部住環境整備モデル事業」に関する報告書が作成されたが，この整備計画案も住民の積極的な賛同をえず不調におわる．

震災による液状化は，個人では対応しきれない課題であり，その整備を期待して市の整備に賛同するという地元住民の意識のもと，平成７年８月８日に土地区画整理事業区域等の都市計画決定後，同年９月14日に住宅地区改良事業の地区指定がされ，10月18日には築地地区復興委員会が「築地地区まちづくり案」を尼崎市長に提出．その後，区画整理の事業計画決定と第２段階都市計画決定が平成７年12月27日および28日になされ築地復興まちづくりの第１段階を経過している．

2）本格的整備への課題

第１は改良住宅（公営受皿住宅）の整備計画と入居条件に関連した課題である．まず，全体整備計画戸数約500戸のうち第１期建設約100戸については，43号沿道騒音の問題等でその適否について議論があったが，結局他に選択肢がなく地区に隣接した旧国鉄尼崎港駅跡地に建設が決まった．２期以降の地区内建設については，当初，日影の条件等から有利な北側庄下川沿いの街区への集中配置案が示されたが，景観面からの反対や，人口のバランス，これからの町の発展という観点からの意見・提案もあり，南北の分散配置に落ち着いた．この間，復興委員会やブロック会議で何度か議論を重ね，最終的に築地地区福祉会館で300分の1模型を展示した．まちの表通りである本町通り（旧中国街道）に沿った部分には１階を店舗等とした低層型の建物がならぶことになる．このような中で，あたらしい住宅に対する期待が高まると同時に，入居条件等に関して具体的な要望や意見が出てきた．たとえば，世帯人員等と入居住戸規模の対応が機械的すぎないか．普段はいいが，息子家族など親戚が来たときに対応できない．また，長年いっしょに暮らしてきたペットの飼育を認めてほしいなどなど．人情と非人情が交錯する微妙な問題提起が多かったが借家人分科会はこれらを集約し，市の回答を得ながら基本的な理解を拡げていった．

つぎに事業用地の先行買収開始を契機として出てきた課題がある．買収補償額が一定額に満たない零細権利者世帯の改良住宅入居を認めることになったこともあり，とくに小規模宅地所有者から土地・建物の補償額を早く知りたいという声が強まった．

28) Land readjustment of Tsukiji – combined enforcement with residential area development

Kenji Yamaguchi, Town and Landscape Planning Institute／K-16, K-42, K-50

1) Before the degsignation

In Tsukiji district, located on the south of the outer moat of former Amagasaki castle, many houses suffered from Liquefaction phenomenon caused by this Earthquake Disaster. But machizukuri in this district did not start after this Disaster. This district, located in the center of Hanshin industrial area, has gone through environmental deterioration as a result of industrial activities after the War, ground subsidence by ground water extraction, separation from the rest of the city by the national highway route 43 (opened 1963), and roadside nuisance. As a result, 1973, a district improvement project was designated to redevelop Tsukiji district entirely into housing for the residents of Nakazaike. Then Nakazaike district would be devoted to industry. However, the project was withdrawn after objection from people of both districts. After that, machizukuri with residents' participation was attempted to restore the living environment and the roadside environment. In 1978 a plan was proposed Model project of improvement of living environment in southern Amagasaki city" thinking highly of mild improvement of living environment and aiming at case study new development of improvement project of living environment. This project also failed to get support of residents and was not carried out.

Since liquefaction cannot be dealt with by individuals, after the earthquake, the local residents agreed to an improvement project proposed by the city to address this issue. As a result, on August 8, 1995, the city designated the district as a land readjustment project. And it was designated as a residential land improvement project on September 14, 1995. On October 18, reconstruction committee of Tsukiji district submitted "Plan of machizukuri of Tsukiji district" to the mayor of Amagasaki. After that, the land readjustment plan was finalized on December 27 and second stage urban planning was also decided on December 28, 1995. In this way, machizukuri for reconstruction of Tsukiji has passed the first stage.

2) Problem of full-scale improvement

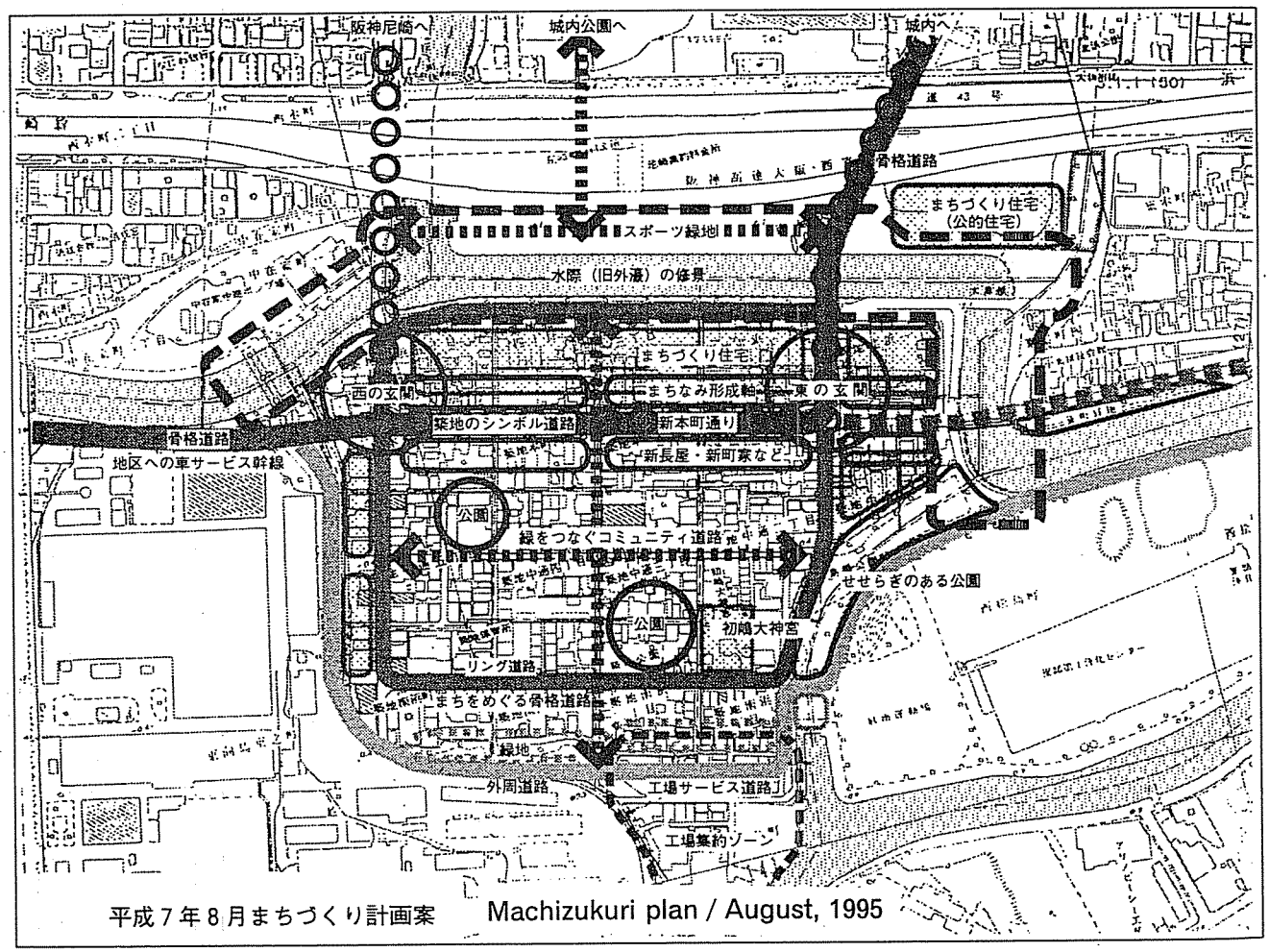
The first problem is concerned with improvement planning of improvement housing (public receiving housing), and occupants' condition. The initial stage was the construction of 100 housing units (houses usually means single-family houses) out of a total of 500 planned units. The siting was controversial because some thought it too close to a major highway for housing. But having no alternative, the construction on the site of former

Amagasaki port station of National Railway neighboring the district was planned. For the second stage, a centralized layout plan in blocks along Shoge river, north side of which is advantageous on shade condition, was presented. However, in order to achieve a better design and to better balance population and future development of the city, a decentralized plan for both the north and south shores was reached. The plan was discussed many times at reconstruction committee and block meeting, and finally 1/300 model was displayed at welfare hall of Tsukiji district. Along Honmachi-dori street (former Chugoku way), main street of the new district, low-storied buildings with stores on the first floor would line up. While plans for the new housing were developed, concrete requests and opinions how the housing would serve the needs of the occupants came out. For example; the space allotted to each size household seemed inadequate. Although enough space at ordinary times, it would not accommodate visitors, such as a son's family. Keeping pets would be allowed. Many subtle issues of human need were presented. A subcommittee of tenants collected these opinions, and served as a link to the city to expand understanding and cooperation.

The next problem came when advance purchase of commercial land began. As the occupation of improvement housing by households of small and petty rightful

家主と借家人の意向対立も顕在化してきた. 家主が用地買収に応じない限り借家人は改良住宅に入居できないためである. 家主といっても規模など千差万別である. 小規模な賃貸住宅の経営によって暮らしをつないできたという老婦人は, 借家人の気持ちは分かるが手放せないという. 大きな地主の心配も潜在している. はたしてこの築地で賃貸住宅の再建経営がやっていけるのか. 将来展望が見えてこない. 今まで650世帯が民間賃貸住宅に住んでいたまちが, 505戸の公営住宅を抱えることになるのだ. 賃貸住宅市場は窮屈になるだろう.

特目入居（地区限定）型の改良住宅建設は, 短期的には人口の流出を防ぎまちの安定に貢献するが, 長期的なまちづくりの観点からはどうか. 活力あるまちとしての一定の開放性・流動性を確保するための取り組み, 仕掛けが必要となっている.



平成７年８月まちづくり計画案　Machizukuri plan / August, 1995

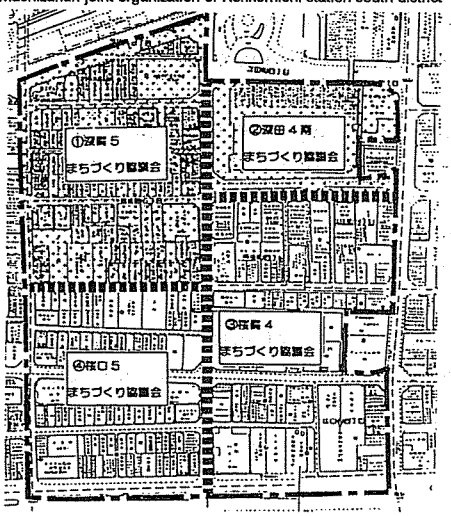
persons whose amount of purchase compensation is not large enough would be admitted, the request to know the compensation amount of land and buildings especially from small scale land owners grows. Confrontation of intention between landlord and tenant becomes vivid, too. It is because a tenant cannot occupy improvement housing until the landlord accepts advance purchase of the land. Landlords are various in its scale of business. An old lady who earns her living by managing small rental housing claims that she cannot sell the housing even though she understands the feeling of tenants. Landlords of large land also have potential worry. Prospect for the future seems vague; would reconstruction and management of rental housing in Tsukiji successful? The city where 650 households live in private rental housing would have 505 houses of public housing. The market of rental housing would be tight.

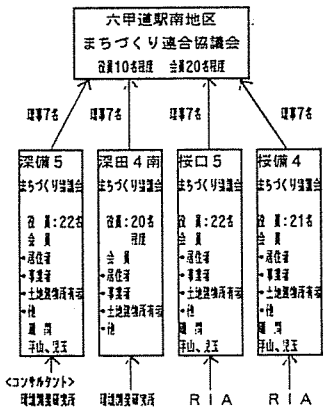
Construction of improvement housing of special purpose-occupation (limited district)-type temporarily prevents drain of population and contributes to the stability of the city. But is it also true from the view of machizukuri in long term? Start and challenge to secure a certain openness and liquidity for active city is necessary.

29）六甲道駅南地区

環境開発研究所　有光 友興／「きんもくせい」13号、27号、47号

六甲道駅南地区まちづくり連合協議会
Machizukuri joint organization of Rokkomichi station south district





月日	事　項	備　考
2/1	建築基準法８４条制限区域指定	市街地再開発事業予定地区となる
2/16	神戸市震災復興緊急整備条例制定	市街地再開発事業検討区域となる
2/21	都市計画決定案	地元６自治会へ説明
2/22	現地相談事務所開設	避生協の駐車場にて
2/28	都市計画決定案縦覧開始	
3/5	都市計画案地元説明会（２回）	メイン六甲BC棟駐車場にて
3/17	都市計画決定	
3/22	今後の進め方（協議会４ブロック案）	自治会長他へ説明
4/2	メイン六甲BC棟区分所有者臨時集会	今後の進め方他、コンサル決定
4/16	メイン六甲ＢＣ棟２部会活動開始	
4/23	事業の流れ、コンサル派遣説明会(3B)	メイン六甲BC棟駐車場にて
5/14	損失補償他説明、まちづくり協議会方式説明（3B）	メイン六甲BC棟駐車場にて
6/5	事業用仮設住宅(36戸)申し込み受付	
6/18	まちづくり協議会設立総会(3ブロック)	フォレスタ六甲B1F駐車場にて
7/1	深備５まちづくり協議会・第3B回目	コンサル顔合わせ
7/2	桜備５まちづくり協議会・第3B回目	コンサル顔合わせ
7/9	まちづくり連合協議会設立総会	市現地事務所にて
7/9	桜口５まちづくり協議会役員会	コンサル顔合わせ

六甲道駅南地区では，市街地再開発地区としての都市計画決定に伴い，意見書の提出や住民による計画づくりを行ってきた．特に地区の中央部に計画されていた1haの公園は，様々な議論を呼んだ．

その後平成７年６月以降，地区全体を４つに分けたまちづくり協議会が作られ，７月には，各協議会で選ばれた理事からなるまちづくり連合協議会が結成された．

１）公園・道路配置計画が決まるまで

①住民と行政との信頼関係の回復

昨年３月17日都市計画決定時点では住民の行政への信頼関係は最悪であった．とても，まちづくりについて住民と行政が話し合う雰囲気ではなかった．それが，６月18日３つのまちづくり協議会と連合協議会が発足した時点では半分ぐらいには回復していたと思う．協議会発足後各ブロック役員会は，毎週若しくは隔週開催されることになった．役員約２０名，コンサル４～５名，行政３～４名の会合である．互いに人間性や誠意が通じる規模である．役員主導による進行，それをコンサルがサポート（議案資料提供，説明，助言等）し，行政（施行者）は，要請のあった時のみ発言するという運営である．こういう中で，この事業は住民の意見を十分聞いて進められることが明らかになっていき，徐々に信頼関係が回復してきた．これには，施行者が地区内に事業用仮設住宅を早期（５月，８月，10月）に計９４戸建設し，早く当地区に戻ってきたい住民の要請に応えたことも寄与している．

②「考える会案（公園分散配置案）」の果たした役割

まちづくり協議会が発足する前，神戸大学児玉の先生と研究室の学生が支援して住民50人程度による「六甲南地区の新しいまちづくりを考える会」の計画案がまとめられてきた．まちづくり協議会で，公園の大きさ・配置を中心とした5.9haのまちづくり案を議論していこうとするとき，この案は代替案の１つであると住民（各ブロック役員会には考える会のメンバーがリーダー的役割で数名づつ参加されている）も，コンサルも考えていた．この案自体が役員会で俎上に乗ることはなかったが，街区ごとに小規模な広場を分散配置する案として議論した．結果的には，街区内広場を公園と同じ公共施設と見ることは難しく広場部分の土地費は再開発施設建築物の床価額に含まれるという点で，自己負担額を限りなく小さくしたい住民の総意と異なり，採択されるに至らなかった．けだし，この案は，都市計画決定案と対比する時，そのやさしさ，人間らしさ，手作りの街らしさ，暖かさが感じられるものであった．住民の望む街のイメージとして大切にし，まちづくり案に反映させたいと思っている．

③公園の大きさについての論点

地域防災拠点整備を事業の目的の１つとしている施行者は，近隣公園の最小規模の１ haを必要としているのに対し，公園は必要だが，当該地区の住民を対象とした規模でよいのではないかという住民の意見の中で，昨年末まで約半年間公園の規模について議論された．役員会での主な論点は以下のようなものであった．ａ．市の

29) Rokkomichi station south district

Yuko Arimitsu, Environmental Development Research Inc./K-13, K-27, K-47

The Rokkomichi station south district was designated as an urban redevelopment district, and written opinions were presented and planning has been framed with participation of the residents. Particularly, a park with an area of 1 ha. planned to be constructed in the center of the district was controversial.
The district was divided into four blocks and a machizukuri organization was established in each block after June, 1995. A machizukuri joint organization consisting of directors selected in the respective organizations was formed in July.

1) Until decision of site planning for the park and roads:

(1) Recovery of a reliance relationship between the residents and the administration:

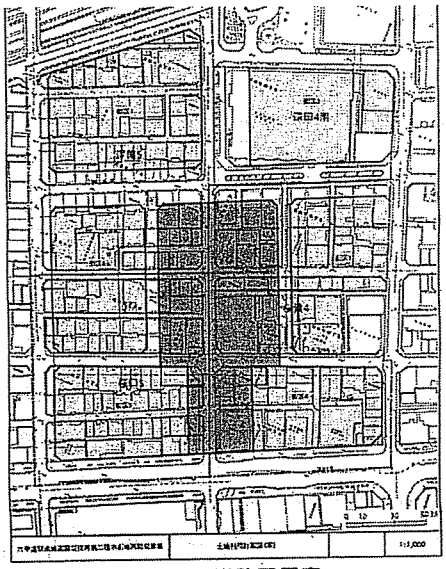
At the time of the designation of land readjustment and redevelopment areas on the 17th of last March, the confidence of the residents in the administration was the worst. There were no constructive discussions about machizukuri between the residents and the administration. But the trust seemed to be half recovered at the time of start of the three machizukuri organizations and the joint organization on the 18th of June. After the start, a leaders' meeting of each block was held every week or every other week. These meetings consisted of approximately 20 leaders, 4 or 5 consultants and 3 or 4 administrative officials. This scale was small enough for the members to understand mutual human nature and sincerity.
The meetings were convened on the initiative of the leaders, with technical support from the consultants (providing data, explanations, advice, etc.) with the administrative officials (executer of the project) speaking only when asked.
Under such circumstances, it became clear that the project would proceed with sufficient consideration of opinions of the residents, and trust was gradually recovered. It also helped establish trust that the executer constructed 94 dwelling units as temporary housing for the project at the early stage (May, August and October) in the district so as to comply with a demand of the residents that they wanted to come back to the district as early as possible.

(2) A role of "a plan framed by a machizukuri organization (for distributed layout of the park)":

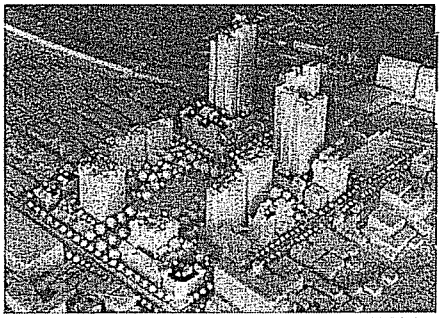
Before the start of the machizukuri organizations, planning had been framed by "a -new machizukuri organization for Rokko south district" which consisted of approximately 50 residents and supported by Professor Kodama of Kobe University and students joining in his seminar. When a machizukuri proposal for an area of 5.9 ha. mainly regarding the size and layout of the park was discussed in the organizations, both the residents and the consultants regarded the planning framed by the society as one of substitutions. (Several members of the society took part in each block leaders' meeting.) Although the planning of the society itself was not discussed in the leaders' meeting, a plan for providing a small park in each block area was examined. As a result, the planning was not adopted for the following reasons: It was difficult to regard a square in a block area as public infrastructure like a park; and the price of land for the square was included in the price of a floor in a building constructed by the project, and hence, the plan could conflict with a general opinion of the residents that they wanted to have their shares in the expenses minimized. This plan was felt to have gentility, a human touch, an atmosphere of the residents' own making and warmth as compared with the decided urban planning. Therefore, the plan should be treasured as a town image as a longing of the residents, and the machizukuri proposal should be influenced by this plan.

(3) Arguing points on the size of the park:

The administration thought that the minimum size of the park should be 1ha. because one of the objects of the project was provision of a local base for disaster



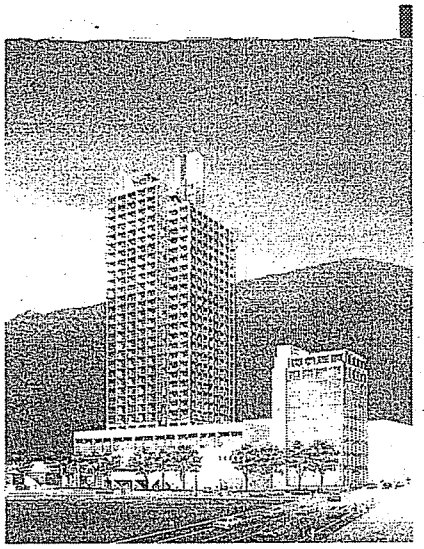
住民が決めた公園・道路配置案
Park and road arrangement plan decided by residents



「基本計画会議ー環境デザイン部会」での検討案
Plan of "Basic planning meeting / Environmental design sectional meeting"

〈公園の大きさ〉		〈建築計画〉
・1 ha(近隣公園) ・2, 500㎡(街区公園)	×	・低中高層混在 ・低中層のみ ・残存マンションあり

低層:1～5F 中層:6～14F 高層:15F以上



街区２事業計画決定案
Project plan in Block 2

考えている地域防災の考え方，ｂ．公園の規模と再開発ビルの床価額の関係，ｃ．公園の平常時の使い方，ｄ．公園の地下利用，ｅ．公園の規模と再開発ビルの高さの関係，ｆ．残存マンションの取り扱い

一方，超高層住宅は望まない，低・中層のみの街がよいという意見も度々出ていた．そこで，公園の規模単位で決めるのでなく建物の高さも合わせて街全体としてどの案を選択するかということになり，次の６つの代替案（模型）をつくることになった．

④住民の合意形成プロセス

上の６つの案について各ブロック役員会で投票が行われた．１案[公園1ha]×[建物低・中・高層混在]の賛成が最も多かったものの，３案[公園2, 500㎡]×[建物低・中・高層混在]もかなり接近した票数であった．役員会では，この決定を役員会で下すには責任が重すぎるということになり，昨年11月中旬各ブロックで住民全体集会を開催することになった．住民集会を開催したが，各ブロック共20～25%の出席者しかなく，出席者だけで決めるのにはことが重大すぎるということになり，住民全体へこの問題についてのアンケート調査を実施することになり，12月中旬に回収した．

その結果，回収率40～50%で１haの公園が防災上必要ならやむを得ないを含めて56～ 85%となり，深備５と桜備４は本年１月最初の役員会で１ha公園案を役員会の結論とし，２月11日に全体集会に諮ることとなった．桜５では，建設省が１haに対して柔軟に対応することになったらしいという「概ね１ha論」が浮上したことと今後の施設配置に関する議論もあり，少し遅れて３月17日に全体集会を行うこととなった．それを受けて，同日晩，連合協議会が開かれ，住民合意によるまちづくり案が決定されたのである．

⑤街区２（旧メイン六甲Ｂ・Ｃ棟＋日本生命）の事業計画決定

この街区は，昭和48年市街地改造事業により造成されたメイン六甲Ｂ・Ｃ棟の高層棟が震災により約３度傾き，今回再び市街地再開発事業により再開発することになった．このビルの区分所有者による管理組合は，再開発区域に含まれることとなった直後から，施行者と一体となり一刻も早い復興を目指して活動を開始した．４月２日には，コンサルを決定し，隔週毎に施設計画部会と権利調整部会を開催し，仮設店舗，仮設住宅の建設，建物危険部分の解体と直面する諸課題に対応してきた．昨年10月中旬には役員会で基本計画案を決定し，11月26日区分所有者集会に諮り，役員改案が承認された．そして本年２月４日施行者の事業計画説明会があり床価額が発表された．その後２月20日から３月４日まで案の縦覧が行われ，３月28日事業計画決定となった．この間，管理組合の解散と「深田４南まちづくり協議会」の設立が３月24日に行われた．他の３つのまちづくり協議会が最大課題として取り組んでいた公園の計画区域と直接関連していなかったため，事業計画決定に至ったのであるが，この決定は，当地区再開発住宅の権利床価額の目安を示すものとして，他の３つの協議会でも大きな関心事として受け止められ，今後の事業推進を促すものとして意義は大きい．

prevention. In contrast, the residents thought that although the park was necessary, the size could be smaller, suitable for use by the residents of this district. Discussion continued on the size of the park for half a year until the end of the last year. The main arguing points in the leaders' meeting were: a. concept of disaster prevention possessed by the city; b. a relationship between the size of the park and a floor price of a redeveloped building; c. use of the park at ordinary times; d. use of the underground of the park; e. a relationship between the size of the park and a height of a redeveloped building; and f. how to deal with remaining apartment houses.

On the other hand, an opinion that they preferred low- or medium-height housing to a high-rise housing was occasionally given. As a result, it was decided that the size of the park alone was not to be decided alone, but the height of buildings in the entire district was to be considered, and the following 6 substituted plans (models) were framed.

(4) A process to reach an agreement of the residents:

Each block leaders' meeting took a vote for the 6 plans. Although the number of those supporting the first plan (where the size of the park was 1 ha. with mixed low, intermediate and high-rise buildings) was the largest, almost as many supported the third plan (where the size of the park was 2,500 m^2 with a mixture of low, intermediate, storied and high-rise buildings). The members of the leaders' meetings decided that they could not bear the heavy responsibility for concluding this problem, and each block had a residents meeting in the middle of November last year. Although the meets were held in each block, they were attended by only 20 to 25% of the residents. The problem was regarded as too significant to be decided by the small number of attendees, and a questionnaire on this problem was sent out to all the residents and the answers were collected in the middle of December. The response rate was 40 through 50%. The proportion of those approving a park with a size of 1 ha., including those who think it unavoidable for the necessity of disaster prevention, was 56 through 85%.

In the Fuka-Bi-5 and Oh-Bi-4 blocks, the plan of the 1 ha. park was decided as at the first leaders' meeting in January this year, and the plan was submitted to the residents meeting on the 11th of February. In the Sakura-5 block, since there arose an idea that the Ministry of Construction seemed flexible about 1 ha. size, and they also had to discuss the future layout of infrastructure, the residents meeting was held on the 17th of March slightly behind the other blocks. After the residents meetings, the joint organization was held in the evening of the 17th of March, where the machizukuri proposal agreed by the residents was decided.

(5) Decision of a project plan in Block 2 (including former Main Rokko B and C buildings and Nihon Seimei building):

In this block, Main Rokko B and C high-storied buildings constructed by an urban remodeling project in 1973 leaned to one side by approximately 3 degrees after the earthquake. Decision hadmade to be replace them with another urban redevelopment project. Immediately after the block was designated as a redevelopment area, a management society of the owners of subdivided parts of these buildings began working with the executer of the project to attaining earliest rebuilding. On the 2nd of April, they selected consultants. Committees began to meet every other week to plan the new facility and to consider how the various participants property right would be adjusted. Thus, they dealt with various problems regarding temporary shops, construction of temporary housing and pulling down dangerous parts of the buildings. In the middle of October last year, basic planning was decided in a leaders' meeting, which was submitted to an owners' meeting on the 26th of November. Thus, the planning framed by the leaders' meeting was approved. The executer held a project explanation meeting on the 4th of February this year, where a floor price was announced. Then, the project plan was opened to public inspection from the 20th of February to the 4th of March, and the project plan was decided on the 28th of March. During this

2）これからの事業展開

①現在の協議会活動

公園・道路の配置計画が決まり，5.9ha全体計画についてまちづくり協議会で議論すべき内容は，主要施設（公共公益施設，核となる商業・業務施設等）をどの街区に配置するかということと住宅棟の配置（高さと方位，賃貸と区分所有等）が主なものとなってきた．当面，住宅権利者，商業権利者にアンケート調査を行い，住民意向を把握することになっている．同時に役員会では，超高層住宅の視察も行う．６月末を目途に地区全体計画について連合協議会で一定の結論を出し，その後，各ブロック協議会でそれぞれの街区の基本計画を練っていくことになり，年度末には事業計画決定するのが目標である．

②「基本計画会議」の設置とまちづくり協議会との関係

基本計画会議は，地元（まちづくり協議会）が地区全体計画を議論しているなかで，４つのブロックの計画案が矛盾しないように施行者として全体計画の基本的な考え方を固めておくためのものである．特に地区全体の環境デザインの考え方，住宅供給の方針，商業計画の方針等について議論を深めるものである．基本計画会議のメンバーは，学識経験者４名，行政担当者11名，コンサルタント７名で構成されている．基本計画会議と環境デザイン部会の座長は安田丑作神戸大学工学部教授，商業部会の座長は加藤恵正神戸商科大学商経学部教授，住宅部会は平山洋介神戸大学発達科学部講師，委員に児玉善郎産業技術短期大学構造学科助教授）の諸先生があたられ，４月下旬に中間まとめがされることになっている．

街区２の事業計画決定がされ，本年中に管理処分計画が決まれば，来春には六甲道駅南地区で最初の復興の槌音が聞かれる．が，この建物は33階建ての超高層であるため工期３年を要し，入居開始は平成12年予定である．少し時間がかかり過ぎではないか，もう少し小規模で工期の短い低・中層住宅を建設し，一部の方々にでももっと早く再開発住宅に入居してもらう方法がないかを施行者・コンサルで検討をし始めている．今後も現実的課題を次々に解決していかなければならない．

3）まちづくり提案－街区別施設配置計画

公園・道路の配置案が連合協議会で決定したとき，公園の規模は概ね１haということであった．各街区の施設配置計画と残存マンション住民意向により最終形を決めようとするものである．３つのブロック協議会は，これを念頭に役員会，住民集会を繰り返し合意形式をはかっていった．

①合意形式（案の絞り込み）の方法

３つの協議会でそれぞれ方法は異なるが可能な限り住民の総意が表れる努力がされた．

・役員会で施設配置計画案を一つに絞った後，住民集会，ニュースで周知をはかり，アンケート調査を行い，その結果を住民集会で承認し決定した．（桜備４ブロック）

・ブロック内現況街区別集会で４案について説明の後住民集会で２案に絞り，最後は郵送による投票により多数案に決定した．（桜口５ブック）

・住民集会（３回），ブロック内現況街区別集会（３回），ニュース（４回）を繰り返し，計画案の周知と住民の不安・疑問に応え，４回目の住民集会で投票により決定した．

time, the management society was disbanded and "a Fukada-4 south machizukuri organization" was established on the 24th of March. Since this block was not directly related with the planning of the park, which was the most significant problem for the other three machizukuri organizations, the project plan was thus decided. This decision was accepted with great concern (does this mean they liked it or they did not like it, or that they though it was important) by the other three organizations as a standard floor price for redeveloped housing in this district, and played a significant role for promoting the project in the future.

2) Project development in the future:

(1) Current action of the organizations:

After the decision of the layout plan of the park and roads, the organizations will discuss the entire planning for the district of 5.9 ha. on the following points: In which block should main infrastructure (such as public utility facilities and commercial and business facilities as a core) be constructed; and how should residential buildings be laid out (i.e., how high they should be, which direction they should face, and will they be rental housing or subdivision). At present, a questionnaire is to be set out to residential and commercial rightful persons, so as to grasp their opinions. At the same time, the leaders' meetings are to make an inspection of high-rise housing. The joint organization will reach some conclusion on the overall plan by the end of June, and basic planning for each block will be pondered over in each block organization thereafter. The target is to decide the entire project planning by the end of this year.

(2) Establishment of "a basic planning meeting" and its relationship with the machizukuri organizations:

A basic planning meeting was established in order to solidify the basic concept of the entire planning of the executer so as not to make the plans of the four blocks conflict with one another during the discussion of the entire planning by the residents (machizukuri organizations). In particular, the basic planning meeting promotes a further discussion on the concept for designing the environment of the entire district, a keynote to housing supply, a keynote to commercial planning, and the like. The basic planning meeting consists of 4 men of learning and experience, 11 administrative officials and 7 consultants. The basic planning meeting and an environmental design sectional meeting is with professors. An interim report will be give at the end of April.

If the project planning for the block 2 is decided and management disposition planning is decided by the end of this year, the first rehabilitation in the Rokkomichi station south district will be started next spring. A first building to be constructed would be as high as 33 stories, and hence, the construction wouldl take about 3 years. Occupancy would begin in 2000. This seemed too long, so the executer and the consultants have started to consider whether or not low- or intermediate-storied housing requiring less time could be constructed, so that at least some occupants could move in earlier. Practical solutions to implementation problems will need to be found from now on.

3) Machizukuri proposal - infrastructure layout planning in each block:

When the layout planning of the park and roads was decided in the joint organization, the park was determined to have a size of approximately 1 ha. The final plan would depend on the infrastructure layout of each block in view of the opinions of residents of the remaining apartment houses. To achieve this, the three block organizations held many the leaders' meetings and residents meetings in order to reach an agreement.

(1) A method for reaching an agreement (narrowing planning down):

The three organizations adopted different methods but all of them made efforts to reflect the opinions of the residents as far as possible.

- After narrowing the infrastructure layout planning down to one plan in the

（深備５ブロック）

②合意形成過程での論点

・高層住宅への不安，低層・南面住宅が住民の願望―床価額との関連で指定容積率一杯まで使うと高層にならざるを得ないことは理解されたが南面住宅を増やすこととなる．

・住宅床価格について増床負担金が極力小さくなるように権利者メリット（市場価額より大幅低額）を要求―施行者（神戸市）が今後努力する．

・店舗共益費負担ができない―権利者向けに路面型店舗配置により共用部分を最小限にし共益費発生を押さえる計画にする．

・２つの協議会にまたがる街区６の計画―街区６調整会議の結果，互いの住環境が同等になるような案を現行の２つの協議会が夫々決めることになる．

・公園の規模―南面住戸を増やすために街区６，街区３の敷地を公園側に夫々５m，3.6m拡げることになり公園面積は概ね１haの限界値9300㎡となる．

・残存マンション―区分所有者に施行者（神戸市）が概略条件提示することにより基本的には再開発事業に参画することとなる．

・公共公益施設として灘区役所の誘致―昨年８月４日連合協議会で桜備４ブロックの街区４（国道２号線，八幡線，公園に囲まれた街区）に誘致と決定．

・駅から最も遠い街区５（国道２号線，六甲新道，公園に囲まれた街区）の目玉施設―スポーツ系の健康増進施設を低層部に誘致する方針．

４）まちづくり協議会のコンサルタントを担当しての所感

震災直後から六甲道南地区の復興計画には関与していたが，市の住民への説明会に立ち会ったのが1995年３月５日，解体したメイン六甲Ｂ．Ｃ棟の区分所有者集会でコンサルとして選任されたのが３月26日，３つのまちづくり協議会が設立され（６月18日）そのうちの１つ深備５ブロックのコンサルに選任され役員と顔合わせしたのが７月１日，それから今日まで六甲道南地区と徹底的に付き合ってきた．これからも続くがまちづくり提案の段階を終えた機会にこれまでのことをコンサルタントとして整理しておく．

①地元住民の思考の変化

・第１期：まちづくり協議会が設立されるまで―突然の都市計画決定への反発，行政への不信から聞く耳持たずの感情的対立が市の何回かの説明会により行政との話し合いに応じようという市民の良識が甦った．

・第２期：１ha公園を認めるまで―自分達のコミュニティだけでは必要の無い規模の公園を都市計画の名の下に受け入れざるを得ないことへの葛藤，見返りを何に求めるか，落とし所をさぐった時期．公園の形をサイコロから羽子板に変えたこと，規模を概ね１haとし縮小の可能性を残したこと，この間まちづくり計画の参画経験を得たこと等を一応の成果とした．

・第３期：まちづくり提案まで―このままでは施行者の思うままになる．自分達の不安はいっこうに解決されていない．早期復興ばかりを優先していては自分達の要求，願いの保証はないと復興へのあせりを一時棚上げしねばり（根気比べ）戦に向

leaders' meeting, the resultant plan was publicized through the residents meeting and the machizukuri news. A questionnaire was set out on the plan, and the result of the questionnaire was approved and decided in the residential meeting. (Oh-Bi-4 block)

・After explaining the four plans (I am not sure which 4 plans, did they come out of the leaders meeting described just above this?) in meetings individually held in current sub-blocks, and the four plans were then narrowed down to two plans in the residential meeting. The final decision was made by using mail voting. (Sakuraguchi-5 block)

・The residential meeting (three times), meetings individually held in current sub-blocks (three times) and the machizukuri news (four times) were repeated, so as to make the plans known to the residents and to answer their anxiety and questions. The final decision was made in the fourth residential meeting by voting. (Fuka-Bi-5 block)

(2) Arguing points in the process for reaching an agreement:

Anxiety about high-storied housing. The residents had preferred low-rise housing facing the south. It was explained that the building is unavoidably high-rise when the floor-area ratio is determined by the floor price.

The number of dwelling units facing the south was increased.

・A demand for a merit of rightful persons that a floor price is lowered (largely lower than a market price) so as to minimize a share in the expenses: The executer (Kobe city) will do its best on this point.

・Some are unable to afford a fee for common services when renting a shop: The planning will be framed so as to lower the fee by minimizing the area of common space by adopting a street space using layout.

・Planning of a sub-block 6 covered by two organizations: As a result of a meeting for adjusting the planning in the sub-block 6, the current two organizations will decide a plan for making the residential environment equal.

・The size of the park: In order to increase the number of units facing the south, the sites in the sub-blocks 6 and 3 are expanded toward the park by 5 m and 3.6 m, respectively. As a result, the area of the park will become 9300 m^2, still very close to 1 ha.

・The remaining apartment houses: The executer (Kobe city) proposes rough plans to the subdivided owners, and they will basically take part in the redevelopment project.

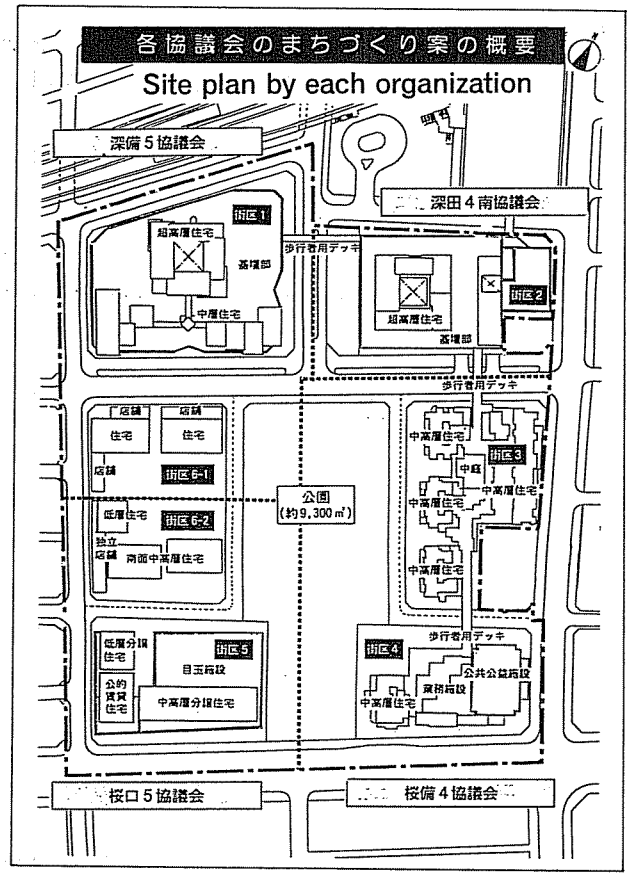
・Invitation of Nada ward office as public utility facilities: It was decided that the ward office would be invited to a sub-block 4 of Oh-Bi-4 block (corresponding to a block area surrounded with Route 2, the Hachiman line and the park) in the joint organization held on the 4th of August last year.

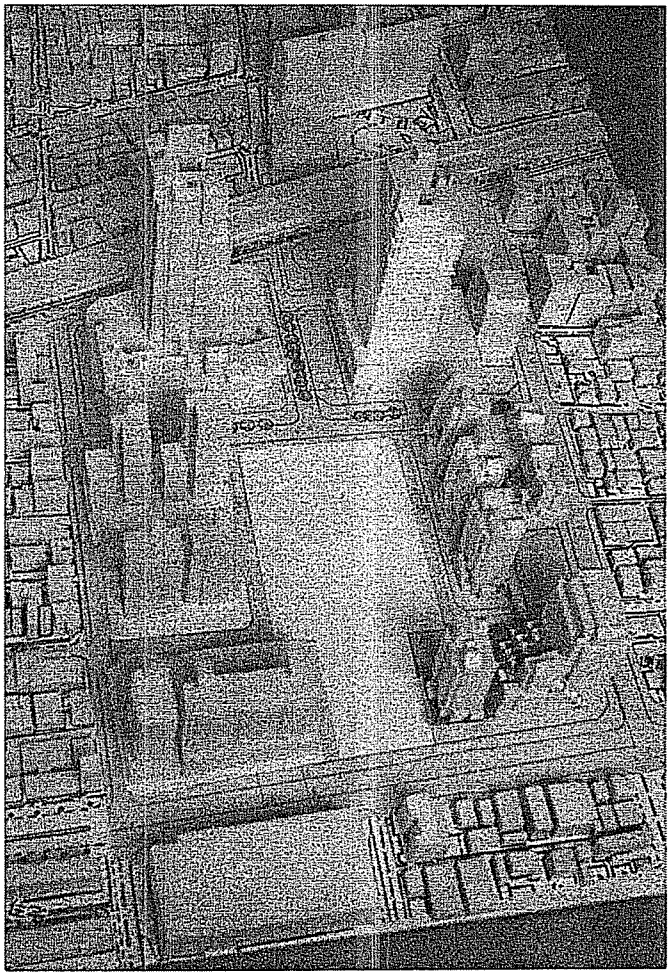
・Leading facilities constructed in a sub-block 5 (corresponding to a block area surrounded with the Route 2, Rokko Shinmichi and the park) farthest from the station: It was decided that health promotion facilities of some kind of sport would be invited.

4) Impressions working as a consultant of the machizukuri organization:

I had participated in the rehabilitation planning in Rokkomichi station south district since immediately after the earthquake. I was present at an explanation meeting for the residents held by the city on the 5th of March, 1995, and was selected as a consultant in the owners' meeting of the Main Rokko B and C buildings, which were pulled down, on the 26th of March. The three machizukuri organizations were established (on the 18th of June), and I was selected as a consultant of one of them, the Fuka-Bi-5 block, and met the leaders on the 1st of July. Since then, I have worked closely with the residents of the Rokkomichi station south district. This relationship will continue from now on, and now on the occasion of decision of the machizukuri proposal, I will describe the process so far, from the viewpoint of the consultant.

かった．その結果，南面住戸を増やすため公園を１haから9300㎡に減らし，住宅の権利床価額については原価積み上げ方式に街区間のバランスも加味し，早期に発表するとの発言を得た．





(1) Change of attitude of the residents:

First stage: Until the establishment of the machizukuri organizations - They were offended by the suddenly announced plans and they could not listen to the administration due to the distrust. Such emotional opposition could be gradually removed through several explanatory meetings held by the city, and the good sense that they should have discussions with the administration came back.

Second stage: Until the approval of the 1 ha. park - They were skeptical that they should accept the park in a scale unnecessary for their community alone in the name of the urban planning. They wondered what they could get instead, and sought a compromise. First, the shape of a park was changed from square to a racket-shaped and there was a possibility of decreasing its size. In this stage, they got experience with participating in the machizukuri process, and framing the proposal.

Third stage: Until the decision of the machizukuri proposal - They felt at the mercy of the administration, and their anxiety continued. They decided that their demands and wishes could never guaranteed if a stress was put on early rehabilitation alone. They shelved their impatience toward the rehabilitation and engaged in an endurance contest with the administration. As a result, the size of the park could be decreased from 1 ha. to 9300 m^2 in order to increase the number of the dwelling units facing the south, and the administration announced that a floor price of the rebuilt housing would be determined in consideration of a cost amounting system as well as balance among the blocks and would be released at an early stage.

■阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク

震災前から何らかのかたちでかかわりのあった被災地域を、もう一度自らの手で復興させたいという思いを持つ、まちづくりプランナー、建築家、大学研究者等が集まり、震災後１０日目に結成。
ネットワークの定常活動としては、
①ネットワーク連絡会議の開催（神戸東部市街地、都心市街地、西部市街地、西宮）
②ネットワークニュース「きんもくせい」の発行。５０号まででいったん終刊し、「情報きんもくせい」、「論集きんもくせい」として再出発。
③各地区のまちづくり協議会ニュースなどを３か月ごとに収録合本した「復興市民まちづくり」の編集・刊行（学芸出版社より発行、9505VOL. 1～9703VOL. 8でひとまずシリーズを終結）
④すまい・まちづくり人材センター相談協力
⑤阪神・淡路ルネッサンスファンド（ＨＡＲ基金）の現地事務局
といった活動を行っています。
そのほかの活動として、
①被害実態緊急調査（震災復興都市づくり特別委員会）
→震災復興・実態調査ネットワーク（被災地定点調査交流会／震災研究学生発表会）に展開
②市街地緑花再生プロジェクト‥‥第１段「がれきに花を」運動
→ランドスケープ復興支援会議（阪神グリーンネット）に発展
③コレクティブハウジング事業推進応援
→長田・協同居住支援団、尼崎で共同居住型集合住宅を実現させる会などに展開
といった活動を推進しています。

■ Restoration from the Hanshin Earthquake Disaster/ Supporter's Network for community development "Machizukuri"

The Machizukuri planners, architects, and professionals in universities, who had worked in Kobe before earthquake and were willing to work for restoration for ourselves, gathered and started this network 10 days after the disaster.
Activities of the Network
1)To hold the meetings to exchange the information of the recovery conditions in 4 areas (Kobe West, Urban Center of Kobe, Kobe East, Nishinomiya).
2)To publish newsletter of "Kinmokusei"
3)To publish "Community Development Machizukuri for Restoration" every 3 months, which is the record of Machidukuri with newsletters and information papers distributed by community organization and public sectors.
4)To support the advisory service for restoration in Kobe Machizukuri Center
5)To work as local office of Hanshin-Awaji Renaissance Fund

We also work on other activities, such as the survey of the damage and reconstruction condition, projects to plant the flours in the vacant sites, and to support the collective housing projects.

～「きんもくせい」を読むための～ 復興まちづくりキーワード集
Key Terminology in Restoration from the Hanshin Earthquake Disaster for KINMOKUSEI

定価０円＋税

１９９９年　１月
発行：阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク／
KINMOKUSEI INTERNATIONAL PROJECT キーワード編集チーム
〒657-0024　神戸市灘区楠丘町2-5-20　　まちづくり㈱コー・プラン
TEL. 078-842-2311　FAX. 078-842-2203　担当：中井　豊

Restoration from the Hanshin Earthquake Disaster／SUPPORTER'S NETWORK for community development "Machizukuri"
KINMOKUSEI INTERNATIONAL PROJECT Working Group
2-5-20 Kusugaoka, Nada-ku, Kobe 657-0024 JAPAN CO-PLAN Ltd. NAKAI, Yutaka
PHONE: +81-78-842-2311 FAX : +81-78-842-2203 Email:CYG02021@nifty. ne. jp.

