

第1 被災地における従前の計画

1.神戸市再開発方針 H3. 10. 25告示(再開発法2条の3都市再開発方針)

1号市街地(計画的な再開発事業が必要な市街地)

2号地区(1号のうち特に一体的・総合的に再開発事業を促進すべき相当規模の地区)

1)森南地区(2号地区) : 森南地区→区域拡大、充実

2)六甲道駅周辺地区(2号地区) : 六甲道駅前地区→整備済区域等除外・

区域拡大、充実

3)三宮地区(2号地区) : 旧居留地地区、税関線沿道地区→区域拡大、充実

4)松本地区(1号市街地) : 西部山麓市街地→充実

5)御菅地区(2号地区) : 御菅地区→被害甚大区域に限定、充実

6)新長田駅周辺地区(2号地区): 新長田駅前周辺地区、五位ノ池線沿道地区

→被害甚大区域に限定・区域拡大、充実

2.従前の再開発事業計画

1)神戸市 ①新長田駅前周辺地区(1種) 1. 45ha(長田区若松町3、4、5丁目他)

91. 3 都市計画決定 93. 3 事業計画決定

②二葉町5丁目地区(2種) 1. 7ha(長田区二葉町5丁目他)

2)宝塚市 ①仁川駅前 ②売布神社前 ③花の道周辺

第2 災害復興における再開発事業の役割(相対的比重)

1.土地区画整理事業との比較

○都市計画決定を経るハードな法定手続である点は同じ

○区画整理事業は道路・公園の基盤整備のみ。建築物は無関係

○特定土地区画整理事業(大都市法)や今回の被災市街地復興土地区画整理事業は共同住宅を設けるなどユニーク(照応の原則を修正)

○しかし、再開発事業には新手法を設けず(組合の場合2000m²以上、補助対象の拡大等の措置)

2.地区計画(都市計画法12条4)との比較

○地区計画は最低限のことだけ都市計画決定し、あとはソフトな手続(自主的建築に委ねる)

○再開発事業と地区計画との使い分けが必要

3.総合設計制度、優良建築物等整備事業、住宅地区改良事業等の事業手法、誘導手法との比較

○再開発事業はとにかくハードな手続

○地区の実情に合わせ、さまざまな手法の活用が必要

4.賃貸住宅、公営住宅制度との比較

○再開発事業への公団・公社の参加必要→低家賃の賃貸住宅提供

第3 都市計画決定(3.17)された復興再開発事業の内容

1.背景 (1)建築基準法84条にもとづく2か月の建築制限切れ(3. 17)

(2)神戸市震災復興緊急整備条例(2. 15制定・2. 16施行)

(3)被災市街地復興特別措置法(2. 26公布・施行)

2.被災市街地復興特別措置法の特徴(再開発事業の位置づけ)

1) ① 相当数の建築物の滅失 → 3つの要件(5条1項)

② 不良な街区の環境形成のおそれ → 被災市街地復興

③ 土地区画整理・再開発事業等を実施し 推進地域の指定

する必要性

(一般法)

2) ①推進地域に関する都市計画においては、緊急かつ健全な

復興を図るための市街地の整備改善の方針(緊急復興方針)を定める(5条2項)

②2年以内の期間で7条による建築制限の満了の日を定める

(建築制限) (5条3項)

3)市町村は緊急復興方針に従い推進地域において

①地区計画などの都市計画決定 ㊦ など必要な措置を講じる (6条)

②土地区画整理事業・再開発事業の施行[㊦]

4)土地区画整理事業では被災市街地復興土地区画整理事業を新設

○復興共同住宅区の指定 (11条)

・宅地の換地を復興共同住宅区内に定めることができる (12、14条)

・一定規模以下の宅地について共有化することができる (13条)

○宅地の一部について換地を定めず、その清算金に代えて施行者が

その宅地の換地内に建設する住宅を与えることができる (15条)

<住宅の給付>

○宅地の全部について換地を定めず、その清算金に代えて施行者が地

区外に建設・取得する住宅等を与えることができる (16条)

<飛び換地、住宅の給付>

○推進地区内の宅地について権利関係者全員の同意を得たうえ、

公営住宅等の用地として一定の土地を保留地として定めて、その処分を

権利関係者等に交付することができる (17条) 5)推進地域内での再開発

事業はすべて2種事業とする (19条)

3. (1)神戸市 (c.f.区画整理事業は森南地区・六甲道駅周辺地区・御菅地区・新長田駅周辺地区・

松本地区の5地区)

①六甲道駅南地区 (約5.9ha) 幹線街路・区画街路・特殊街路、公園、6棟のビル850戸

②新長田駅南地区 (約20ha) 幹線街路・区画街路・特殊街路、公園、20棟のビル2400戸

(2)芦屋市なし (c.f.区画整理事業は芦屋市西部・芦屋市中央の2地区)

(3)西宮市なし (c.f.区画整理事業は西宮北口駅北東地区・森貝地区の2地区)

(4)宝塚市 ①仁川駅前 (約1.6ha) ②売布神社駅前 (約1.6ha) ③花の道周辺 (約0.9ha)

第4 その問題点

1.手続的妥当性——都計審の動き・住民の反対・2ヵ月間での決定・強行の是非

2.推進地域での建築制限をせず、都市計画制限 (都・53条)とした理由

3.木造2階建住宅・店舗の建設 (仮設?)と再開発事業・区画整理事業との関係

○再開発事業の都市計画制限——知事の不許可あり——買取請求あり ㊦ (都・55条)

区画整理事業の都市計画制限——知事の不許可なし——買取請求なし[㊦]

○被災地の仮設住宅4万戸建設目標→ほぼ達成

→厚生省所轄、災害対策基本法にもとづく災害復旧事業のため都市計画とは無関係

○計画区域中での仮設住宅・店舗の建設困難→個別の木造2階建の建設は仮設では

なくなり、事業に支障→個々の生活・営業優先か全体の事業優先か?

4.各地区の動き (賛否両論あり)

1)新長田駅周辺地区 賛成・神戸シューズ復興協議会→区画整理事業了解

・久二塚地区→再開発事業了解-共同仮設住

宅店舗を提案-了解

反対・借家人はこんなビルには入れないとの大きな声あり

2)六甲道駅周辺地区 住民が対案プラン提示 (公園を各街区に、3~10階建)

3)芦屋市 裁判保留→協議中→まちづくり協議会設置提案

4)宝塚市 (仁川駅前、売布神社前、花の道周辺)

住民の動き (?) 行政の考え→この際やっしまおう (?)

5)三宮-地区計画決定 住民参加(企業参加)のまちづくりの実践が注目される

第5 今後の方向

1. 推進地域で区画整理事業(5地区)の他、再開発事業(2地区)を決めたことは必要であり、評価できる。しかし、2地区とも従前から計画のあったもの(の焼直し)
→その計画内容の妥当性の検討が不可欠、そのためには各種データの公開が必要。

対案との対比も2.神戸市内の重点復興地域

(条例にもとづき3.17指定。24地区1225ha)

再開発事業に限定せず、多くの建て替えの手法が必要

- 地区計画や優良建築物等整備事業、まちなみ推進事業などの活用
- 一定の面積ならば、再開発事業も有効なので積極的に活用すべし(補助金可能)

3.マンション建て替え問題→閉塞状況

○総合設計制度を適用した特例措置決定

- 公開空地を敷地内に設けることを条件に建築時の容積率まで緩和
- 500平方メートル以上で可。公開空地23.3%(1/2)に緩和。但し、建て替え期限を設定

○優良建築物等整備事業(地区面積500平方メートル以上、敷地面積300平方メートル以上)。

- 調査設計・EVなどに4/5補助)但し、これは単体建て替え
- 周辺の道路や隣接建物を合わせて、再開発の手法活用を考えるべき
- (公共性ありと判断して再開発事業の要件を満たせば補助金が出る)

4.区画整理事業でユニークな立法をしたのと同じく、再開発事業も1種・2種だけで

- なく特別措置を考えるべき、とりわけ独立採算に修正を加え、補助を拡大すべき
- 地元発案型の再開発事業が次々と生まれるはず。共同建て替えの大きいもの
- というイメージいわば、震災復興再開発事業

以 上