

震災復興市街地再開発事業について

■ 震災復興市街地再開発事業

平成7年1月17日未明に発生した阪神・淡路大震災は、神戸、阪神間、淡路に未曾有の被害をもたらし、明治期以来、日本の三大都市圏の一つとして発展してきた神戸、阪神間の市街地の大部分が一瞬にして壊滅的な被害を受けました。

神戸市においては、壊滅的な被害を受けた東西の都心拠点において、都心機能の導入を図るとともに、道路・広場等の公共施設の整備とあわせて良好な住宅の供給、商業・業務環境の改善を行い、災害に強い東西の都心拠点にふさわしい防災拠点として早期に復興を進めるため、平成7年1月31日に「六甲道駅周辺地区」および「新長田駅周辺地区」の2地区を、神戸市が施行する市街地再開発事業の予定区域として発表し、翌日平成7年2月1日、同区域に対し、建築基準法第84条の規制（被災市街地における建築制限）を掛け、区域内における無秩序な開発を防ぎました。



震災直後のJR六甲道駅

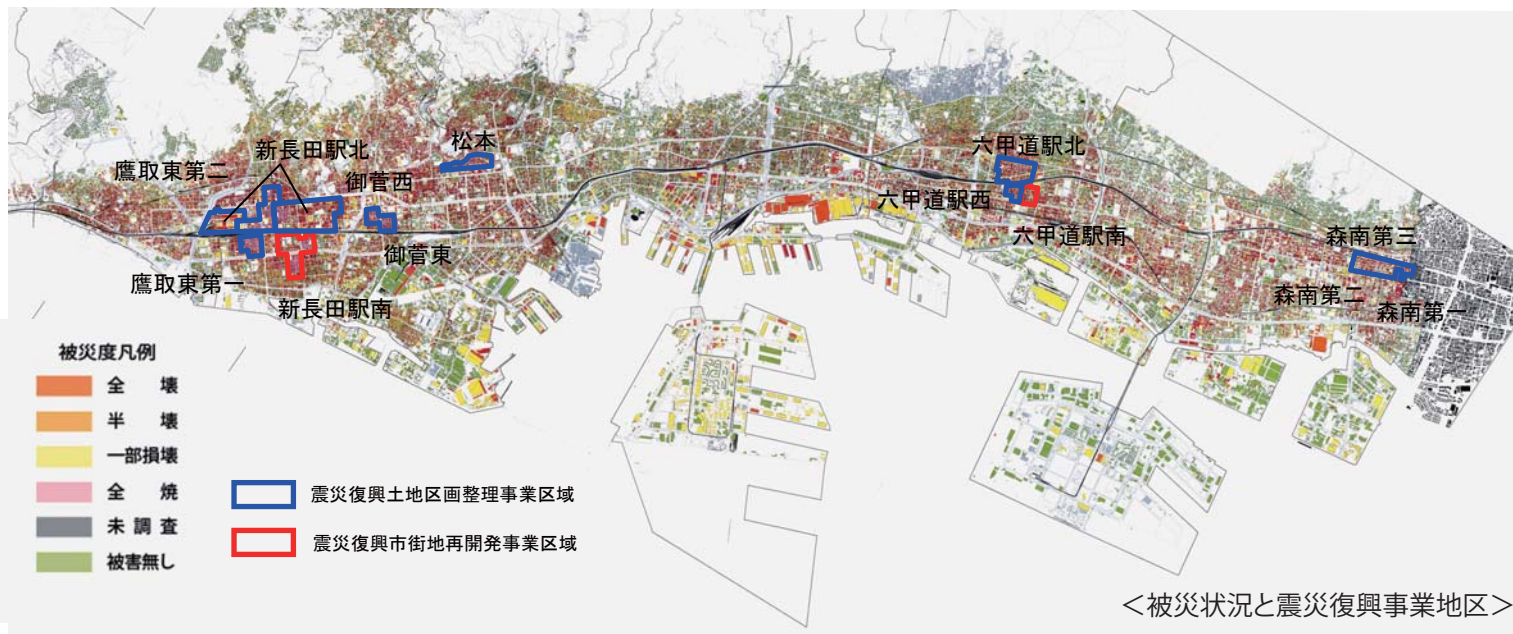
一方、国においては平成7年2月26日、従来の制度では対応しきれない市街地の被害の甚大さを踏まえ、阪神・淡路大震災に伴う緊急立法の一つとして、基本的な特例措置を盛りこんだ災害時の都市計画制度ともいえるべき、「被災市街地復興特別措置法」が制定されました。

この中で、大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地について緊急に復興を図るために市街地の整備改善を推進する「被災市街地復興推進地域」制度が新しく都市計画制度として創設されました。これを受けて、震災から2ヶ月後の平成7年3月17日、「六甲道駅南地区」および「新長田駅南地区」の2地区を、被災市街地復興推進地域の指定とあわせて都市計画決定し、震災復興市街地再開発事業として推進することとしました。

また、平成7年7月に策定された「阪神・淡路震災復興計画（ひょうごフェニックス計画）」においては、被災地での住宅供給の観点から、兵庫県下の震災復興市街地再開発事業6地区にあわせて推進すべき事業（震災以前から着手済みの地区も含む）を復興関連地区に位置付け、震災復興関連事業として実施しています。

■ 都市計画決定までの流れ

- 平成7年1月17日 阪神・淡路大震災 発生
- 1月31日 「六甲道駅周辺地区」・「新長田駅周辺地区」の2地区を神戸市が施行する市街地再開発事業の予定区域として発表
- 2月1日 建築基準法第84条による建築制限を発効（～2/16）
- 2月16日 建築基準法第84条による建築制限期間の延長（～3/16）
- 2月26日 「被災市街地復興特別措置法」 制定
- 3月17日 「六甲道駅南地区」・「新長田駅南地区」の2地区を被災市街地復興推進地域に指定し、震災復興市街地再開発事業として都市計画決定



<被災状況と震災復興事業地区>

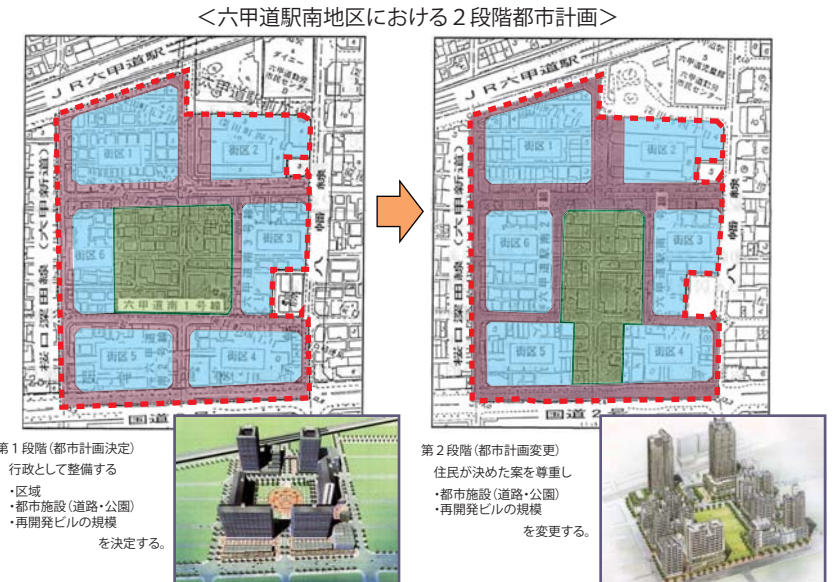
■ 既存制度の応用による「2段階都市計画」の導入

平成7年2月1日、事業予定区域内における無秩序な建築を制限するために、建築基準法第84条による建築制限を発効しましたが、規制することができた期間は災害が発生した日から最長2ヶ月となる、平成7年3月16日まででした。

しかし、震災発生直後の混乱の中、2ヶ月の期間では、住民参加を得て、具体的な復興整備計画を定めることは困難でした。

そこで当時の既存の法律や制度の範囲の中で浮かび上がった方策が「2段階都市計画」の仕組みでした。

これにより、事業区域内における建築制限を継続し、住民参加の整備計画を実現することができたのです。



● 第1段階の都市計画決定（行政主導型）

- 行政が整備する市街地再開発事業の区域、及び整備すべき都市施設、再開発ビルの規模等を定める。
※土地の先行的な買い上げや、事業用仮設住宅や仮設店舗を現地に建設することの促進につながった。
- 建築基準法第84条による建築制限期間が切れる平成7年3月17日から、都市計画法による建築制限を掛けることで事業区域内における無秩序な建築に対する規制が継続できた。

● 第2段階の都市計画決定（住民主体・行政参加型）

- 区域の中の道路や公園、再開発ビルの規模等を住民間で話し合い、行政がサポートしながら住民自身で決める。
- 行政は住民が決めた案を尊重して都市計画と事業計画を定める。

■ 被災市街地復興特別措置法による措置

国の動きとして、平成7年2月26日に制定・施行された被災市街地復興特別措置法により、平成7年3月17日に被災市街地復興推進地域に指定され、復興を促進するために、様々な特別措置がなされました。

- ・被災から2年間の厳しい建築規制。
- ・事業計画策定以前でも、被災者の生活再建のためであれば、土地収用法を適用した土地の買収が可能。
- ・震災復興事業の補助制度枠の拡大。
- ・震災復興市街地再開発事業への補助金割合の引き上げ。
- ・第二種市街地再開発事業の施行地区条件の緩和。

建築基準法、都市計画法と被災市街地復興特別措置法による建築制限の比較

	建築基準法第84条	都市計画法第53条、第54条	被災市街地復興特別措置法第7条
制限内容	・建築物の建築	・建築物の建築	①土地の形質の変更 ②建築物の新築・改築・増築
制限期間	・災害発生した日から1ヶ月 延長して更に1ヶ月	・都市計画決定後、事業完了までの期間	・災害発生した日から2年間
建築許可の基準	・階数が2階以下でかつ地階を有しないもの ・主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これに類する構造 ・地方公共団体が復興事業の一環として行うもの ・応急仮設建築物 ・工所用仮設建築物	・都市計画施設もしくは市街地開発事業に関する都市計画のうち、建築物について定めるものに適合するもの ・以下の要件に該当し、かつ容易に移転し、もしくは除去できるものであると認められるもの ・階数が2階以下でかつ地階を有しないもの ・主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これに類する構造 ・容易に移転し、もしくは除去できるものであると認められるもの ・敷地の規模が300㎡未満	①0.5ha以上の土地の形質の変更で事業実施を困難にしないもの ②自己の居住の住宅または自己の業務の建築物で、 ・階数が2階以下でかつ地階を有しないもの ・主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これに類する構造 ・容易に移転し、もしくは除去できるものであると認められるもの ・敷地の規模が300㎡未満