

## 第二節 質を重視した住宅整備等の展開

### 一 住宅の質的向上から良好な住環境の形成へ

昭和四十一年（一九六六）年に制定された「住宅建設計画法」においては、第一期と第二期で量の確保による住宅難の解消を目的としていたが、第三期以降は、量の確保から質の向上が図られるようになった。

第五期住宅建設五箇年計画が策定された昭和六十一年以降は、地価高騰が社会問題となり、持家の取得が困難化した。このような状況に対して、国は、平成元（一九八九）年に土地基本法を制定するとともに、二年には、監視区域制度の運用の強化などの土地取引規制、金融機関に対する土地関連融資の規制、地価税、土地評価制度の見直しといった土地取引の適正化を図った。

市街地の再開発を行うための事業としては、昭和四十四年に制定された都市再開発法に基づく法定の市街地再開発事業以外に、五十九年には民間主導型の任意の再開発事業を対象として優良再開発建築物整備促進事業制度が創設され、平成六年度に優良建築物等整備事業として制度改編された。

また、昭和五十五年には建築基準法及び都市計画法の改正により、地区計画制度が創設された。地区計画制度は、住民参加による良好な環境の形成を目的とした規制強化型の制度であり、「まちづくり」という概念とともに普及した。また、地区計画については、昭和六十三年に高度利用を目的とした規制緩和型の地区計画制度として、再開発地区計画制度が創設され、都市計画法や都市再開発法、建築基準法などの弾力的運

用によって、大規模な工場跡地や鉄道跡地などの再開発を円滑に進めることが可能となった。

## 二 住宅建設五箇年計画

昭和四十一年に制定された「住宅建設計画法」により、住宅難を解消することを目的として、第一期には「二世帯一住宅」の実現、第二期には「一人一室」の規模を有する住宅の建設、第三期には居住水準目標が設定された。第三期における居住水準目標の設定においては、昭和六十年をめどに全ての国民が最低居住水準を確保、五十五年末までに水準以下世帯のおおむね二分の一の解消を図るとされた。

続く第四期住宅建設五箇年計画（昭和五十六～六十年度）では、六十年までに全ての世帯が四人世帯で五〇平方メートルという最低居住水準を、半数の世帯が四人世帯で八六平方メートルという平均居住水準を確保することが目標とされた。また、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保を目的として住環境水準が設定された。おおむね七七〇万戸の適正な質を備えた住宅の建設が目標とされ、六一〇・四万戸が建設された。

兵庫県においては、目標とする建設戸数は三〇万戸とし、その内訳は公的資金による住宅一四万二〇〇〇戸、民間自力建設住宅一五万八〇〇〇戸であった。実績としては、公的資金による住宅が一三万二二五三戸、民間自力建設住宅が一二万四一七四戸建設され、合計二五万六四二七戸（達成率八五・五％）が建設された。昭和五十八年の住宅・土地統計調査では、居住水準の改善は進んだが、一四・五％の世帯が水準未満であった。

表30 住宅建設五箇年計画（第四期～第六期）の達成状況等

区 分	第四期（昭和56～60年度）			第五期（昭和61～平成2年度）			第六期（平成3～7年度）		
	計画	実績	達成率（%）	計画	実績	達成率（%）	計画	実績	達成率（%）
総建設戸数（戸）	300,000	256,427	86	260,000	339,117	130	285,000	400,294	141
公的施策住宅	142,000	132,253	93	132,000	131,840	100	150,000	196,506	131
公営住宅	16,000	10,658	67	11,700	9,305	80	11,700	19,401	166
改良住宅	3,500	2,549	73	2,800	1,626	58	2,000	2,189	110
公庫住宅	91,500	97,167	106	93,600	104,165	111	111,300	141,165	127
公団住宅	12,600	5,771	46	8,200	8,198	100	9,900	10,553	107
その他の公的住宅	18,400	16,108	88	15,700	8,546	54	12,100	11,852	98
特定優良賃貸住宅	—	—	—	—	—	—	3,000	11,346	378
民間自力建設住宅	158,000	124,174	79	128,000	207,277	162	135,000	203,788	151

（『ひょうご住宅五か年計画』を参照して作成）

第五期住宅建設五箇年計画（昭和六十一年度～平成二年度）では、計画期間中できる限り早期に全ての世帯が最低居住水準を確保すること、平成十二年をめどに半数の世帯が誘導居住水準を確保すること、おおむね六七〇万戸建設することが目標とされ、八三五・六万戸（達成率：一二四・七％）が建設された。

兵庫県においては、目標とする建設戸数は二六万戸とし、その内訳は公的資金による住宅一三万二〇〇〇戸、民間自力建設住宅一二万八〇〇〇戸であった。実績としては、公的資金による住宅が一三万一八四〇戸、民間自力建設住宅が二〇万七二七七戸建設され、合計三三万九一一七戸（達成率：一三〇・四％）が建設された。昭和六十三年の住宅・土地統計調査では、誘導居住水準（多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準）については四四・一％の世帯が水準以上であったが、最低居住水準は一一・五％の世帯が水準未満であった。

第六期住宅建設五箇年計画（平成三～七年度）では、十二年をめどに全国で半数の世帯が誘導居住水準を達成する、大都市地域に重点を置いて最低居住水準未満の世帯の解消に努めるとし、適正な規模、構造、



図 36 ひょうご100年住宅のイメージ図  
〔「ニューひょうご」より引用〕

設備を備えた七三〇万戸の住宅を建設することが目標とされ、七六二・三万戸（達成率二〇四・四％）が建設された。

兵庫県においては、住宅三〇万戸作戦に基づき、ライフサイクルの各段階、居住地の特性に応じた生活を実現することが掲げられ、二八万五〇〇〇戸の建設を目標とし、その内訳は、公的資金による住宅一五万戸、民間自力建設住宅一三万五〇〇〇戸であった。実績としては、公的資金による住宅が一九万六五〇六戸、民間自力建設住宅が二〇万三七八八戸建設され、合計四〇万二九四戸（達成率二四一％）が建設された。平成五年の住宅・土地統計調査では、誘導居住水準については四〇・七％の世帯が水準以上であったが、最低居住水準は八・三％の世帯が水準未満であった。

公営住宅の建設戸数は、第二期をピークとした後、第五期にかけて減少するが、第六期に増加に転じている。第六期においては、県営住宅六三八六戸、市町営住宅一万一五五二戸といったように第五期の約二倍の戸数が供給されている。県営住宅については高齢化に対応するため、「高齢者向け住宅整備六倍増作戦」に基づいて、平成二年度から、手すりの設置や一階共用部へのスロープの設置など、高齢者の生活に配慮した「いきいき県営住宅整備事業」をモデル事業として実施し、四年度からは全住戸をこの仕様により供給している。

また、標準世帯向けの民間賃貸住宅が不足している状況に対して、県では

表31 兵庫県における住宅数の動向

年	総住宅数 戸	人の 居住する 住宅数 戸	住宅の所有関係					一世帯 当たり 住宅数 戸	一住宅 当たり 居室数 室	一住宅 当たり 畳数 畳	一住宅 当たり 延床面積 ㎡	一人 当たり 畳数 畳	
			持家 戸	借家 戸	民間借家								給与住宅 戸
					公的借家 戸	民間借家 戸	公的借家 戸						
昭和33.10.1	797,000	768,000	483,000	284,000	197,000	30,000	57,000	0.98	3.80	18.60	—	4.20	
38	974,000	931,000	517,000	413,900	296,300	43,300	74,300	0.99	3.97	20.05	73.67	4.79	
43	1,200,500	1,123,700	569,300	554,400	394,100	70,100	90,200	1.03	3.90	20.41	69.83	5.36	
48	1,428,200	1,299,900	678,400	621,500	436,400	95,000	90,300	1.07	4.24	22.78	74.33	6.40	
53	1,615,300	1,440,700	802,900	636,700	419,800	125,200	91,700	1.10	4.61	25.80	77.22	7.49	
58	1,738,100	1,527,400	909,900	615,600	391,800	142,700	81,100	1.12	4.85	27.68	83.47	8.29	
63	1,862,700	1,632,300	983,100	624,000	401,300	159,800	63,000	1.13	5.01	30.00	87.07	9.33	
平成 5	2,019,400	1,780,800	1,064,900	699,500	446,600	166,000	86,900	1.12	4.99	30.95	90.46	10.23	

(『住宅年報』を参照して作成)

建設から、長期にわたって良好な社会資産としての住宅ストックを維持していく方向への転換を目指して、「ひょうご一〇〇年住宅」が提案された。これは、一〇〇年間を見据えた「高い居住水準」「高耐久性」「維持管理の容易性」「居住者ニーズ対応」に応えるための内容・仕様を満

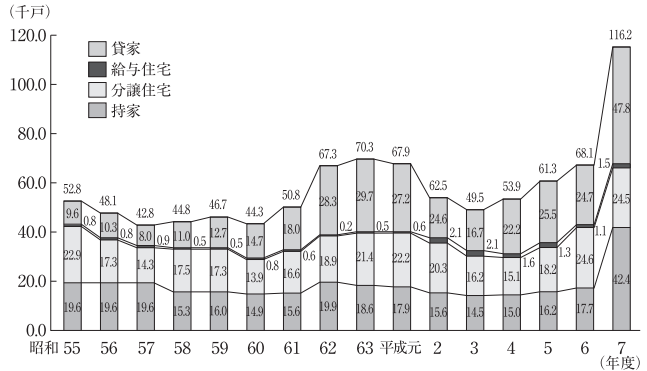


図 37 県内における新設住宅着工戸数の推移

(『新設住宅着工統計』を参照して作成)

特定優良賃貸住宅制度を活用した「ひょうご県民住宅制度」を創設し、賃貸住宅の建設費の一部を補助するとともに、一定期間入居者の負担能力に応じた家賃の助成をしている。この制度では、①特定公共賃貸住宅として県が直接供給する方式、②知事の認定を受けて住宅供給公社が直接供給する方式、③民間の賃貸住宅を住宅供給公社等が借り上げる方式などにより、賃貸住宅が供給された。

さらに、従来のフロー型の住宅

たすものであり、平成九年にその先導的プロジェクトとして「サンライフ三田」が建設された。

こうして戦後の住宅難の時代を脱し、住宅政策が量から質に転換される中、昭和四十三年に一世帯当たりの住宅数が一・〇三戸となった後、平成五年には一住宅当たりの居住室数は四・九九、延床面積は九〇・四六平方メートルとなり、住宅の質の向上が実現している。

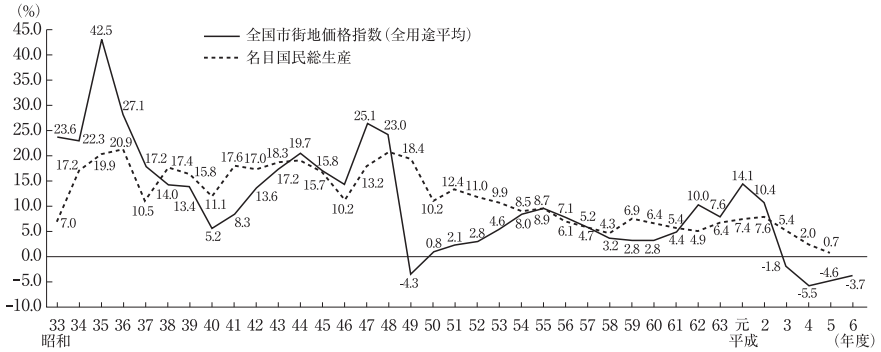
昭和五十五年〜平成六年における兵庫県の新設住宅着工戸数については、景気拡大の中、地価が異常に上昇し、いわゆるバブル経済において地価が最も高騰した昭和六十二年には約七万戸程度までに増加したが、バブル経済が崩壊した平成三年には四万九五〇〇戸まで減少した。しかし、平成四年以降は増加に転じ、六年には六万八一〇〇戸にまで回復した。平成三年と六年における新設住宅の内訳をみると、持ち家は分譲住宅と貸家が増加していることがわかる。

### 三 地価の高騰と住宅着工の動向

**地価高騰** 全国市街地価格指数（全用途平均）の推移動向によれば、地価の上昇については、昭和三十年の状況 高度経済成長期における上昇、四十年代の列島改造ブームでの投機的需要の増大による上昇、

六十年代の東京都心の商業地での需要拡大が全国に波及したバブル期における上昇という三度の上昇期があった。一方、地価の下落については、昭和四十八年の第一次石油危機に伴う不況、平成四年以降のバブル崩壊後の長期的な調整という二度の下落期があった。

兵庫県の住宅地の変動率をみると、昭和六十一年度の一・七%が、六十二年度に三・七%、六十三年度に



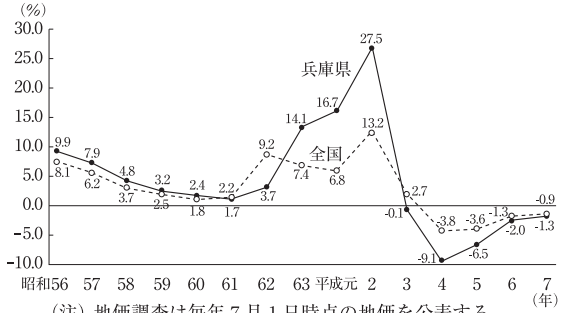
(注) 各年度末(3月末)の前年同期比変動率を示している。

図38 全国市街地価格指数及び国民総生産の対前年度変動率の推移

(『兵庫の都市と住宅』を参照して作成)

一四・一%、平成元年には一六・七%、二年には二七・五%と急激に上昇した後、三年はマイナス〇・一%、四年はマイナス九・一%まで下落する。商業地においても住宅地と同様に、平成二年に二七・五%にまで急激に上昇した後、五年にはマイナス九・七%にまで下落している。

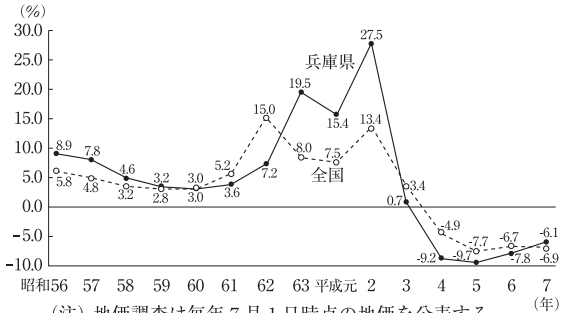
地価の動向を地域別に見てみると、平成二年の地価変動率は、神戸・



(注) 地価調査は毎年7月1日時点の地価を公表するものであり、対前年変動率に現れる数値は、公表前年1年間の地価変動率である。

図39 住宅地地価の変動率の推移

(『兵庫の都市と住宅』を参照して作成)



(注) 地価調査は毎年7月1日時点の地価を公表するものであり、対前年変動率に現れる数値は、公表前年1年間の地価変動率である。

図40 商業地地価の変動率の推移

(『兵庫の都市と住宅』を参照して作成)

し、六十二年半ば以降、国による地価抑制に向けた動きが本格化した。昭和六十二年六月、国土利用計画法が一部改正され、地価の監視区域が導入された。知事等が、地価が急激に上昇し、又はそのおそれのある区域を指定し、規則で届出対象面積を引き下げることができるとした。県は、中央区、灘区、東灘区を監

表32 住宅地の地域別変動率の推移（兵庫県地価調査）（%）

年・地域	神戸・阪神	東播磨	中播磨	西播磨	但馬	丹波	淡路	県平均
昭和53	4.8	3.7	3.8	2.3	2.4	3.3	3.3	4.0
54	11.8	6.9	6.8	3.9	3.7	3.7	7.2	8.0
55	14.0	9.6	9.8	6.8	7.5	8.7	8.6	10.8
56	12.1	9.2	9.4	6.1	7.9	7.4	8.6	9.9
57	8.4	7.4	8.1	5.3	7.8	8.8	6.1	7.9
58	4.4	4.9	5.8	3.7	5.2	4.7	4.4	4.8
59	3.0	3.2	3.7	2.6	3.0	2.9	4.0	3.2
60	1.9	2.2	3.0	2.2	2.4	2.2	4.3	2.4
61	1.3	1.4	2.3	1.6	1.3	2.6	2.8	1.7
62	7.6	1.1	1.8	0.5	0.4	1.8	3.6	3.7
63	33.8	3.4	2.1	1.1	0.9	2.7	5.8	14.1
平成元	36.4	11.9	3.3	2.3	1.3	3.6	10.8	16.7
2	38.6	39.5	17.3	8.6	2.0	15.7	26.0	27.5
3	△11.8	△5.4	11.7	7.1	3.6	14.7	1.7	△0.1
4	△21.9	△21.9	△0.2	△0.6	2.4	△0.2	△2.7	△9.1
5	△15.9	△2.3	△0.3	△0.1	1.9	1.0	△2.3	△6.5
6	△5.5	△0.4	0.2	0.4	1.4	0.6	△0.3	△2.0
7	△3.7	△0.1	0.4	0.6	1.2	0.5	△1.3	△1.3

〔兵庫県の都市と住宅〕を参照して作成

阪神で三八・六%、東播磨で三九・五%など都市部では非常に高い数値であった（県平均は二七・五%）が、二年後の四年には、県平均がマインナス九・一%であるところ、神戸・阪神でマインナス二・九%、東播磨もマインナス二・九%と都市部で変動率が急激に下落している。

**地価高騰対策の展開** バブル期の地価高騰は、東京圏で「地上げ」「土地転がし」など、

経済問題を越えて社会問題となった。東京都では昭和六十一年九月から国土法による土地取引事前届出の対象を引き下げるなどの対応を始めた。大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県）、名古屋圏（愛知県、三重県）においても、翌六十二年から価格水準の高い住宅地等が大幅に上昇

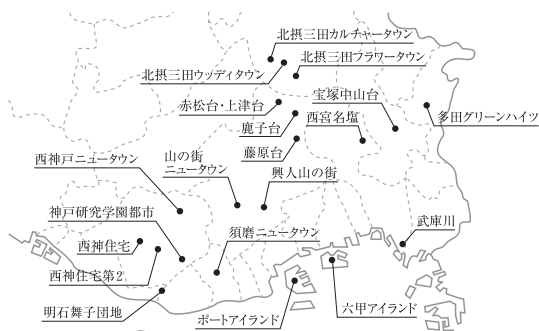


視区域とした神戸市と歩調を合わせて、昭和六十三年一月から、尼崎市、西宮市、芦屋市の三市を監視区域とし、三〇〇平方メートル以上の土地取引を届出対象として、必要に応じて価格指導などの対応を行った。また、同年四月から伊丹市、宝塚市、川西市を、同年九月から淡路島一市一〇町を、平成元年一月から明石市、加古川市も指定し、監視区域を拡大した。

昭和六十二年十月に、臨時行政改革推進審議会は「当面の地価等土地対策に関する答申」を発表した。これを受け、政府は「緊急土地対策要綱」を閣議決定し、監視区域制度の機動的運用のほかに、不動産業者や金融機関に対する指導の徹底を図ることとした。そして、より根本的な土地政策の理念を樹立すべきとの観点から、平成元年一月に土地基本法が制定された。土地基本法は、土地についての公共の福祉の優先、適正な利用及び計画に従った利用、投機的取引の抑制、価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担という基本理念、及び国、地方公共団体の責務が規定された。

兵庫県は平成二年度から土地政策局を設置するとともに、知事を本部長とする「ひょうご土地対策推進本部」を設置した。同年度に「ひょうご緊急土地対策'90」、翌三年度に「ひょうご総合土地対策」を定め、総合的な土地政策の企画、土地利用規制の総合調整、土地供給対策の推進、土地取引の指導強化など、実効ある土地政策を図った。特に、平成二年四月から神戸市と歩調を合わせて、地価の監視区域を拡大し西播磨西部を除く太平洋沿岸一帯一四市一三町を対象とした。

このような国及び地方公共団体による監視区域制度の運用の強化などの土地取引規制、金融機関に対する土地関連融資の規制、地価税、土地評価制度の見直しなどにより、土地取引の適正化が図られ、地価高騰も



(注) 昭和55年～平成6年に施行中、計画戸数3,000戸以上。

図41 神戸・阪神地区の大規模ニュータウン位置図  
〔「全国のニュータウンリスト」より作成〕

沈静化に向かい、兵庫県では平成七年三月に、神戸市では翌年一月に監視区域の指定を県内全域で解除した。

四 郊外住宅の開発

ニュータウンの開發 この時期には、明石舞子団地、須磨ニュータウンなどの大規模ニュータウンに続き、新住宅市街地開發法により、西神ニュータウン（西神中央）、西神住宅第二団地（西神南）、

神戸研究学園都市）、神戸三田国際公園都市における北摂三田ニュータウン（フラワータウン、ウツディタウン、カルチャータウン）、西宮名塩ニュータウン（創造の丘ナシオン）などが開發された。

新住宅市街地開發法によらないニュータウンについては、神戸市の北区では、神戸三田国際公園都市における鹿子台、赤松台・上津台、藤原台の他、興人山の街、山の街ニュータウン、西区では、西神戸ニュータウンで開發が進められた。また、西宮市では武庫川、宝塚市では宝塚中山台、川西市では多田グリーンハイツが開發されたほか、西播磨では播磨科学公園都市の開發が進められた。

〔西神ニュータウン〕

西神ニュータウンは、西神住宅団地、西神住宅第二団地、神戸研究学園都市という三つの地区と、西神インダストリアルパーク、神戸ハ



写真 63 西神ニュータウン（神戸市提供）

表33 西神ニュータウン事業計画

団地名	事業年度	計画面積 (ha)	計画戸数 (戸)	計画人口 (人)
西神住宅団地	昭和46～平成24	634	18,000	61,000
西神住宅第2団地	昭和55～平成27	342	11,200	35,000
神戸研究学園都市	昭和55～平成22	303	6,700	20,000

（「全国のニュータウンリスト」より作成）

イテックパーク、神戸流通センター、神戸テクノ・ロジステックパークという四つの産業団地の合計七つの地区が計画された。

西神住宅団地は、「自然と暮らしの美しい調和」をテーマとして、「住み、働き、学び、憩う」という職住近接のまちづくりを目指しながら開発が進められた。

西神住宅第二住宅団地は、文化環境保全区域の一部を含んだ地区公園を中心として緑豊かな住環境が形成されるとともに、まちかど施設計画やポケットパーク計画が導入された。

神戸研究学園都市は、研究・教育施設のある「学研のエリア」、「住環境のエリア」、市民と学生が交流しコミュニティ形成を図る「やすらぎとにぎわいのあるエリア」という二つのエリアにより開発が進められた。

### 〔神戸三田国際公園都市〕

神戸三田国際公園都市は、昭和四十年頃から北摂ニュータウンとして構想された。北摂ニュータウンの開発構想は、大都市の近郊住宅地、阪神の工業機能分散基地、三田市を中心とした地域整備という三つのビジョンに基づき、ベッドタウン型の住宅地開発ではなく、職住近接型のニュータウンを目指した開発であった。多くのニュータウンが主として住宅から構成される住宅地区であることに對して、北摂ニュータウンでは、



写真64 神戸三田国際公園都市

表34 神戸三田国際公園都市事業計画

団地名	事業年度	計画面積 (ha)	計画戸数 (戸)	計画人口 (人)
藤原台	昭和52～平成11	281	6,950	26,600
神戸リサーチパーク 鹿の子台	昭和54～平成12	221	4,200	15,100
神戸リサーチパーク 赤松台・上津台	昭和63～平成14	277	3,300	12,000
フラワータウン・ カルチャータウン	昭和46～平成26	487	10,442	40,000
ウッドイタウン	昭和48～平成20	587	13,000	48,000

(「全国のニュータウンリスト」より作成)

職場としての工業地区を備えた新しいニュータウンが構想された。市街地から離れた従来の開発に対して、既成市街地の蓄積を進展させる形で市街化を図る開発が目指された。

神戸三田国際公園都市は、三田市にある北摂三田ニュータウン（フラワータウン、ウッドイタウン、カルチャータウン、工業団地であるテクノパーク）、神戸市にある神戸リサーチパーク（鹿の子台、上津台、赤松台）、藤原台から構成される。北摂三田ニュータウンは、新市街地開発事業により開発され、フラワータウンとカルチャータウンは兵庫県が、ウッドイタウンとテクノパークは、住宅・都市整備公団が開発した。

北摂三田ニュータウンは、昭和四十五年に都市計画決定されていた当初は、高度成長の終えんによる住宅地需要の鈍化を踏まえ、南地区（フラワータウン）は五十七年の第四回都市計画変更にて計画戸数九〇〇〇戸・計画人口三万四〇〇〇人として再計画された。西地区（カルチャータウン）は、昭和六十年の第五回都市計画変更にて、五十七年の「北摂ニュータウン学園構想」に基づき関西学院大学の西地区への進出が表明され、北側に学園地区が設定されたことを背景として、計画戸数一六〇〇戸・計画人口六〇〇〇人として再計画された。さらに、中央地区（ウッドイタウン）は、住宅地需要

の変化や複合機能的な都市づくりを踏まえて、平成元年の修正基本計画にて計画戸数一万三〇〇〇戸・計画人口四万八〇〇〇人として再計画された。

フラワータウンは、最も早く昭和五十六年に入居が開始され、センターゾーンに大型ショッピングセンター、ホテル、市民センターのほか、「二二世紀公園都市博覧会」の会場となったホロンピア館が、兵庫県立人と自然の博物館として整備された。カルチャータウンは、住宅ゾーン、学園ゾーン、地区センターゾーンから構成されており、住宅ゾーンは、県産木材の在来工法による住宅が建設されている兵庫村と、アメリカ・ワシントン州産の木材・住宅部材を使用したツバイフォー工法による住宅が建設されているワシントン村という個性的なテーマを掲げたテーマタウンと呼ぶべき開発が現れた。ウッディタウンは昭和六十二年に入居が開始され、平成八年には地区内に南ウッディタウン駅とウッディタウン中央駅が開設されたことで、大規模商業施設やホテル等が開業した。住宅については、センターゾーンのセンチュリーパークを囲むように四つの住区から構成されている。

神戸リサーチパークは、鹿の子台、こうづだ上津台、赤松台の三区域から構成され、藤原台を含めて、住宅・都市整備公団が土地区画整理事業により開発した。鹿の子台は住宅地及び業務施設の誘致、上津台は住宅地及び商業、文化施設の整備、赤松台は生産・流通・業務施設の整備と、それぞれ複合機能都市を目指して開発されている。

神戸三田国際公園都市は、社会情勢や住宅需要の変化の中で数次にわたり土地利用計画が変更され、その過程で公園都市の理念が導き出された。また、新たな都市づくりの方向を示すために、昭和六十三年四月か

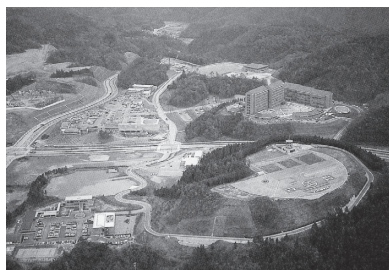


写真65 播磨科学公園都市

表35 播磨科学公園都市事業計画

事業年度	計画面積 (ha)	計画戸数 (戸)	計画人口 (人)
昭和60～平成35	2,010	7,500	25,000

(「全国のニュータウンリスト」より作成)

ら八月にかけて、二一世紀公園都市博覧会とともに、その期間中に「都市アメニティひょうご国際会議」が開催された。

〔播磨科学公園都市〕

播磨科学公園都市は、「人と自然と科学が調和する高次元機能都市」を基本理念として、西播磨テクノポリス開発計画に基づき、新宮町（現たつの市）、上郡町、三日月町（現佐用町）に広がる丘陵地において、昭和六十一年から整備された。科学技術都市、国際交流都市、公園景観都市、医療健康都市という特徴を有して、総面積二〇〇〇ヘクタール、工業出荷予定額六五〇〇億円という規模で昭和五十九年に地域指定の後、六十年に国の承認を受けて翌年に起工式に至った。

播磨科学公園都市は、「時間とともに成長する森の中の都市」をコンセプトとし、建築デザイン・修景緑化・サイン・照明計画等を定めた「アーバンデザインガイドライン」に基づいて整備された。平成五年に研究者や企業の研究者を対象とした賃貸住宅である「オプトハイツ」四〇戸、七年に特定公共賃貸住宅として「サンライフ光都」九九戸、九年に「オプトヒルズ」八八戸が建設された。また、戸建住宅地である「光都21」では、平成七年に第一期、八年に第二期の分譲が開始された。

## 五 ウォーターフロントの開発

昭和四十年代の前半から始まったウォーターフロントの開発は、この時期においても継続された。旧湊川貨物駅跡地を含む約二三ヘクタールの区域では、民間事業コンペを導入して神戸ハーバーランドが整備された。「海につながる文化都心の創造」をテーマに昭和六十年に着工し、平成四年に完成した。隣接するメリケンパークでも昭和六十二年に緑地や博物館、ホテルが整備された。

また、西宮浜、甲子園浜、南芦屋浜では新たな土地利用計画に基づく埋立てが再開された。西宮浜は産業団地として分譲されるとともに、平成二年に「西宮マリナシティ計画」が策定され、公共マリナが七年に完成した。甲子園浜は下水道処理場が立地したほか、一部が県立甲子園浜海浜公園として整備された。南芦

屋浜では昭和六十三年に基本計画が策定され、民間マリナを核とした住宅、商業、文化、レクリエーション機能を有する海上都市が計画された。ただし、平成七年の阪神・淡路大震災の後、住宅を含めたまちづくりへと計画変更を余儀なくされることになる。

また、姫路市ではマリントウン飾磨のウォーターフロント整備が事業化され、洲本市では昭和六十三年から内港の埋立地と鐘紡工場跡地を合わせた一二・五ヘクタールのウォーターフロントで、洲本新都心整備事業が実施された。

## 〔ポートアイランド〕

昭和四十一年から事業が開始されたポートアイランドでは、四十八年の神戸



写真66 ポートアイランド（昭和61年）



写真 68 神戸ハーバーランド  
(平成5年)



写真 67 六甲アイランド (平成5年)  
(神戸市提供)

ファッション都市宣言、五十七年のコンベンション都市宣言という神戸市による二つの都市宣言に基づき、前年のポートピア'81の跡地をファッションタウンとして整備し、多くの関連企業や施設を誘致するとともに、国際交流施設でのコンベンション誘致を積極的に行った。昭和六十一年からは、ポートアイランドの約三九〇ヘクタールに及ぶ第二期工事が開始され、国際化、情報化などのニーズに対応した施設の整備が進められた。

〔六甲アイランド〕

六甲アイランドは、ポートアイランドに次ぐ、第二の海上文化都市として、「船舶の大型化、物流システムの多様化に対応する近代的な港湾機能」

「高度情報化、国際化に対応した住宅・業務・商業・教育・文化・レクリエーション機能」を備えた多種機能型複合都市を目指して計画され、昭和四十七年に着工、平成四年に竣工した。「海の手六甲」をキーワードに民間企業グループが六甲アイランドシティ（昭和六十三年人居開始）の開発を手掛け、面積は五八〇ヘクタール、計画戸数八〇〇〇戸、計画人口三万人で、周辺部には埠頭用地、港湾関連施設が配置され、中央部には、住宅、業務・商業施設、文化・教育・レクリエーション施設が整備された。

〔神戸ハーバーランド〕



神戸ハーバーランドは、旧湊川貨物駅跡地を含む二三ヘクタールの区域に、就業人口一万五〇〇〇人、居住人口三〇〇〇人のまちを整備する事業であり、昭和六十年に着工、平成四年に竣工した。「海につながる文化都市の創造」をテーマとして、運河の整備や煉瓦倉庫の再生をはじめ、業務・商業・文化・情報・福祉・教育・住宅関連の施設が整備された。

## 六 住民参加のまちづくり

インナーシ 神戸市や尼崎市では、既成市街地における人口や企業の流出に伴い、地域の活力が衰退・低  
ティ対策 下し、地域経済・社会・土地利用上の問題が顕在化していた（いわゆるインナーシティ問題）。こ

のため、昭和五十年代から、様々な市街地再開発事業や環境整備事業をインナーシティ対策として展開した。神戸市は平成元年に「神戸市インナーシティ総合整備基本計画」を策定し、尼崎市では翌年に「南部臨海地域整備構想」がまとめられた。「神戸市インナーシティ総合整備基本計画」では、都心、東部、西部の整備方向やリーディングプロジェクトが検討され、神戸ハーバーランド、東部新都心計画、チャンネルタウン兵庫、新長田駅前再開発など地域ごとの整備方針を示すとともにリーディングプロジェクトが提示された。

昭和五十五年頃からは、街区の更新や建物の整備といったハード面だけでなく、「まちづくり」という概念のもとで、住民参加によるまちづくりを推進する「まちづくり協議会」の制度や、地域の魅力を高める「まちづくりフェア」の事業など、ソフト面の取組を支援する動きがみられるようになった。

地区計画制度とま

ちづくり協議会

昭和五十五年の建築基準法及び都市計画法の改正により、地区計画制度が創設されると、神戸市は五十六年に「地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」を制定した。この

条例では、住民が「まちづくり協議会」を結成し、地区の将来像を「まちづくり提案」として策定し、特に必要な事項は「まちづくり協定」を締結し、その内容を発展させて「地区計画」を策定することができる。

神戸市ではこの条例に基づき、真野地区、岡本地区などで地区計画を策定したほか、西区や北区のニュータウン地区、ポートアイランド、六甲アイランド、ハーバーランド等でも地区計画を導入した。

また、平成三年には「全国地区計画推進協議会」が発足し、初代の協議会会長に、兵庫県知事が選任されている。

アーバンリゾー 神戸市は、昭和四十八年の神戸ファッション都市、五十七年のコンベンション都市、六十

ト都市宣言

年の国際スポーツ都市といった都市宣言に続き、平成三年にアーバンリゾー都市宣言と  
の都市戦略を打ち出した。アーバンリゾーとは、快適な都市環境の中で多様なライフスタイルを選択し、自由時間を楽しむことができる「複合機能的都市空間」と定義され、「単一機能的であった都市施設を複合化、高次化、大規模化、専門化、演出化し、洗練された都市文化の中で時代の最先端に触れることができる高規格、高品質な都市空間を創造する」ことが掲げられた。

平成五年四月から九月にかけて、アーバンリゾーフェア神戸<sup>93</sup>として、住民・事業者・行政が連携しながら、神戸市内各地において「まちづくりフェア」が開催された。この「まちづくりフェア」は、「市民がいつまでも住み続けたいくなる都市づくり、何度でも訪れ滞在したくなる都市づくり」を目指したものであり、

表36 県内の市街地再開発事業

神戸市	長田、垂水駅東、垂水駅西、新長田駅前、舞子駅前、二葉5丁目、旭通1丁目南、雲井通6丁目、雲井通1丁目、長田商店街1丁目東、森南町1丁目、桜口町3丁目、新開地2丁目第2ブロック、板宿平田町2丁目、板宿平田町2丁目西
尼崎市	出屋敷駅北、JR尼崎駅北第一、JR尼崎駅前、JR尼崎駅北第二、立花南第二
西宮市	国鉄西宮駅南、六湛寺東
芦屋市	国鉄芦屋駅北、大原第1、大原第2
伊丹市	宮ノ前、国鉄伊丹駅前
川西市	阪急川西能勢口駅前地区第二工区、川西能勢口駅東、小花新町
宝塚市	宝塚駅前、逆瀬川駅前、逆瀬川駅前東、湯本第1
三田市	三田駅前Aブロック
明石市	本町、東仲ノ町
加古川市	加古川駅前第二
西脇市	西脇中央
姫路市	姫路駅西、姫路駅南
豊岡市	豊岡駅前第1

(注) 昭和55年～平成6年の間に、都市計画決定された事業。

(【兵庫県内の市街地再開発事業】より作成)

一過性のイベントを実施するのではなく、まちづくりの仕組みとして位置づけられた。

## 七 市街地整備の進展

昭和四十年代後半以降、神戸・阪神地域を中心に各地で再開発事業が行われ始めた。播磨地域では姫路、明石、加古川、西脇、但馬地域では豊岡などで実施されている。

姫路市では、山陽本線の連続立体交差化事業に関連して、貨物ヤード跡地を含む姫路駅周辺土地区画整理事業がこの時期に都市計画決定された。

明石市では、昭和五十六年に、本町地区（〇・三ヘクタール）において低層木造住宅から公的集合住宅への建て替えが都市計画決定された。また、大規模遊休地での市街地開発として、平成六年よりJR大久保駅の南側において、神戸製鋼所大久保工場の跡地の一部を新市街地整備事業により区画整理し、住、遊、商業の機能を有する複合的な都市開発が始

第三章 全県全土公園化と交流・連携の基盤整備

表37 土地区画整理事業の実施状況（平成3年3月末時点）

根拠 法施行 済・中	旧都計法		土地区画整理法				計		
			施行済		施行中				
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	面積比 率(%)
個人・共同 組合	36	280.1	97	1,616.0	5	103.5	138	1,999.6	12
公共団体	61	2,018.0	85	1,590.6	34	805.1	180	4,413.7	27
行政庁	5	1,693.9	38	1,974.2	28	830.9	71	4,499.0	28
住都公団	4	69.2	40	3,393.0	3	701.2	47	4,163.4	26
計	—	—	3	247.2	5	826.0	8	1,073.2	7
計	106	4,061.2	263	8,821.0	75	3,266.7	444	16,148.9	100

（『兵庫県の区画整理』を参照して作成）

表38 県内の土地区画整理事業

神戸	浜山、岡場、谷上、道場八多、北神戸第二第三、神戸ハーバーランド、田中、多井畑東、岩岡南、ニツ屋、小山、白水、前開、日生鈴蘭台第三、山の街ニュータウン、赤羽		
尼崎	北園田第二		
西宮	上山口丸山、上山口丸山第二、甲東瓦木第一、東久保、名塩南		
伊丹	中野、西野、荒牧	三田	西山
明石	鳥羽新田、大久保駅南	加古川	加古川駅北、一色西部、養田
高砂	神爪西部	稲美町	国岡・国北、国岡東部
西脇	高田井、野村グリーンヒル		
三木	三木北部、松ヶ丘ネオポリス第一、松ヶ丘ネオポリス第二		
小野	市場、小野駅周辺、黒川、小野匠台流通等		
加西	横尾・古坂		
加東	社北部、喜田、上滝野、南山、社工業団地		
姫路	姫路駅周辺、別所、市川西、白浜東、蒲田、城陽、大塩第一、船場川東、大井川、高浜東、高田、中島阿成、中島南		
相生	東部、相生駅前、池之内北、菅原横尾		
たつの	土師・南山、南山		
赤穂	塩屋、御崎	豊岡	駅西戸牧、駅西高屋・正法寺
朝来	和田山駅北	篠山	篠山口駅西

（注）昭和55年～平成6年の間に事業計画決定された事業のうち、施行面積が10ha以上のもの（『兵庫県の区画整理』より作成）

また、  
高砂市では、平成元年に旧国鉄高砂工場跡地七八ヘクタールを対象として、快適な都市環境の形成、新産業の導入・育成、高齢社会に備えた

健康で生きがいのある都市づくりを推進するユー・アイ・タウン構想が策定された。

但馬地域では豊岡駅前第一地区市街地再開発事業、豊岡市駅西戸牧・駅西高屋・正法寺土地区画整理事業、和田山駅北土地区画整理事業などがこの時期に都市計画決定された。

丹波地域では篠山口駅周辺整備計画の提案を踏まえながら、平成五年に丹波地域における初の土地区画整理事業として、篠山口駅西土地区画整理事業が都市計画決定された。

再開発については、市街地再開発事業以外に、昭和五十九年には民間主導型の任意の再開発事業を対象とした優良再開発建築物整備促進事業制度が創設され、平成七年の阪神・淡路大震災までに、神戸・阪神地域では一四地区延べ三・七ヘクタールでこの制度を活用して再開発が進められた。昭和六十三年に再開発地区計画制度が創設されると、都市計画法や都市再開発法、建築基準法などの弾力的運用によって大規模な工場跡地や鉄道跡地などの再開発を円滑に進めることが可能になり、神戸・阪神地域でもキャナルタウンなどで再開発地区計画が導入された。

### 第三節 景観の保全と創造

#### 一 環境の時代の緑地、公園、景観政策

高度経済成長が一段落し、地方から都市への過剰な人口集中はいったん収まり、都市部では暮らしの質が