

ラブ・ひょうご国際ファンクラブ開設、ボランティアガイド育成など多岐にわたった。人的、文化的交流や体験型コンテンツをテーマとしたツーリズムへの関心が高まり、地域づくりとの関係が強化されることとなったのである。

第二節 住宅復興と多様な住宅供給・団地再生

一 復興のための住宅供給と住宅政策の転換期

阪神・淡路大震災では、応急仮設住宅は四万八三〇〇戸が供給され、ひょうご住宅復興三カ年計画では、災害復興公営住宅、民間住宅を含め一二万五〇〇〇戸の恒久住宅の建設が計画された。とりわけ、災害復興公営住宅については、三万八六〇〇戸の計画戸数に対して四万二二〇〇戸（新規供給二万五四〇〇戸）が整備され、その供給に当たっては、被災者の多様な世帯構成に対応するための型別供給や、高齢者が安全で安心な生活ができるようバリアフリー化が図られるとともに、コミュニティプラザが整備された。また、シルバーハウジング、コレクティブハウジングなど新しい住まい方が導入されるとともに、住宅・都市整備公団や民間事業者とも連携し、借り上げ・買取り事業を実施し、早期の大量供給を目指した。

この時期は、住宅の量的充足や、少子高齢化の急激な進展、居住ニーズの多様化等、住宅政策を取り巻く環境は大きく変化していた。平成八（一九九六）年度には公営住宅法が改正され、入居者の家賃負担能力（応

性能」と、公営住宅の立地・規模等による便益（応益性）によって決定される応能応益家賃制度が導入された。また、日本住宅公団を母体とした住宅・都市整備公団は、平成十一年に都市基盤整備公団として改組され、十六年には独立行政法人都市再生機構が設立された。このように、第二次世界大戦後の震災復興期に成立し、その後の高度経済成長期の住宅の大量供給を推進してきた公営、公団、公庫の三制度を柱とする住宅政策や、住宅建設計画法による住宅供給に替わる新たな制度的枠組みを確立することが求められていた時期であった。住宅建設五箇年計画については、第七期（平成八～十二年度）では、定期借地制度等多様な住宅供給手法の活用、第八期（平成十三～十七年度）では、住宅性能の水準の設定、分譲マンションの維持管理・建替の条件整備、密集市街地の解消といった市場・ストック重視の施策に転換する。

平成十五年からは、県産木材の需要拡大を図るため、①県立施設木造・木質化、②県産木造住宅、③暮らしの中に木材を取り入れる運動を三本柱とする「ひょうごの木造・木質化作戦」が展開された。県産木造住宅一〇倍増作戦については、県産木材利用木造住宅特別融資制度の利用促進や、「ひょうご木のすまい」モデル住宅の設置と普及啓発が図られた。

二 阪神・淡路大震災と住宅復興

住宅被害の特徴

兵庫県内の住家被害は五三万八七六七棟であり、その内訳については全壊一〇万四〇〇四棟（一八万二七五二世帯）、半壊一三万六九五二棟（二五万六八五七世帯）、一部破損二九万七八一一棟であった。住家被害では、老朽木造家屋の全壊や、一階部分が圧壊した事例が多かった。



写真 91 被災住宅の部分圧壊の状況

住宅形式別の被災度は、学会が西宮市南部・芦屋市・神戸市東灘区・中央区・兵庫区・長田区・須磨区南部を対象に実施した調査によると、長屋建住宅の全半壊率が六三・〇％と最も高く、ついで文化住宅や木造二階建ての民間賃貸アパートを含む低層共同建て住宅の全・半壊率五七・七％であった。共同建中層住宅の全半壊率は一三・五％、共同建高層住宅は一八・五％であったが、一階部分や中間層が圧壊されて解体・除却の対象となった共同住宅もあった。

全体としては、二階建て以下の低層住宅の被害が大きいが、とりわけ、昭和五十六（一九八二）年に改正された新耐震基準を満たさない長屋や老朽化した木造賃貸住宅の被害が甚大であった。地域的には、神戸市須磨区、長田区、東灘区、灘区での被害が大きく、いずれも全・半壊率が四割を上回った。

復興プログラム の策定・推進

平成七年八月には、震災により失われた住宅ストックの早期の回復を図るため、「ひょうご住宅復興三カ年計画」が策定され、平成九年までに一二万五〇〇〇戸の住宅を建設することが目標とされた。「ひょうご住宅復興三カ年計画」は、平成八年に策定される「ひょうご住宅マスタープラン」を前倒ししてその成果を取り入れたものであった。

『ひょうご住宅復興三カ年計画』では、災害復興公営住宅の供給計画戸数は二万四〇〇〇〇戸とされていた。平成八年二月～三月にかけて実施された「応急仮設住宅入居実態調査」において、公営住宅への入居を希望する者が多かったという結果を踏まえ、同年八月に改訂された復興三カ年計画では、低所得者向け再開発系

表 50 県復興公営住宅の供給計画と実績

区 分	平成7年8月 (計画戸数)	平成8年8月 (計画戸数)	平成11年12月 (実績)
災害復興公営住宅等	24,000	38,600	41,963
災害復興公営住宅	(18,000)	(うち新規供給	(うち新規供給
再開発系住宅	(6,000)	分25,100)	分25,421)
再開発系住宅(低所得者以外)		5,100	1,290
災害復興準公営住宅	18,000	16,800	12,320
公団・公社住宅	22,000	20,000	19,959
合 計	64,000	80,500	75,684

(『住まい復興の記録—ひょうご住宅復興3カ年計画の足跡—』より引用)

た。応急仮設住宅の入居者負担を軽減するため、低所得者等に対して入居開始から一〇年間、特別家賃低減化
 倍に達した。都市部に立地する災害復興公営住宅においては応募倍率が極めて高くなるなど、人気が集中し
 復興公営住宅等の入居者負担を軽減するため、低所得者等に対して入居開始から一〇年間、特別家賃低減化

た災害復興準公営住宅など多様な供給形態が導入された。
 災害復興公営住宅への入居者の募集については、募集事務の効率化と、
 公平な応募機会を提供するために国、兵庫県、市町、住宅金融公庫、公団
 等が参加する「災害復興住宅管理協議会」が一元的に実施した。一元募集
 は、平成七年度から十年度にかけて四回にわたり実施され、四万二九一一
 戸の募集戸数に対して、一四万八八五四件の申込があり、倍率は三・四七



写真 92 災害復興公営住宅 (HAT 神戸)

住宅を含む復興公営住宅等の供給計画戸
 数が、三万八六〇〇戸に修正された。兵
 庫県、市町、公団、兵庫県住宅供給公社、
 神戸市住宅供給公社等が連携することで、
 最終的に、四万一九六三戸(うち、新規
 供給分は二万五四二戸)の供給を四年間
 で達成した。災害復興公営住宅の他、特
 定優良賃貸住宅制度を活用して供給され



写真 93 コレクティブハウジング 神戸市営真野ふれあい住宅

対策がとられた。災害復興公営住宅については、全住戸高齢者向け（バリアフリー）仕様の採用、コレクティブハウジング（協同居住型集合住宅）、シルバーハウジング（高齢者向け設備・仕様の公共賃貸住宅で、LSA（生活援助員）によるサービスが受けられるもの）が供給された他、地域福祉の拠点としてコミュニティプラザが整備された。災害復興公営住宅などの供給もあり、避難所での生活を早期に解消するために設置された応急仮設住宅は、平成十二年一月十四日をもって入居世帯が全て解消し、同年三月末までに解体撤去を完了した。

民間分譲マンションは一七二件が全半壊し、その中には、住民の合意形成が難航し、訴訟に至るものもあった。被災したマンションの建て替え支援として、阪神・淡路大震災復興基金（以下、復興基金）による利子補給制度をはじめ、住宅金融公庫による優遇融資、優良建築物等整備事業による助成、定期借地権方式による建て替え制度などが講じられた。被災者が早期に安定した住生活を営めるよう、住宅再建・確保に際しての様々なニーズに対応するひょうご住宅相談所（平成十四年からひょうご住まいサポートセンターに名称変更）が設置されるとともに、兵庫県に戻りたい被災者への相談や情報提供が行われた。

また、被災者の恒久住宅移転後の自立生活再建の支援について、兵庫県では、復興基金による生活再建支援金制度が創設され、「被災者生活再建支援法」の成立（平成十年）につながった。なお、阪神・淡路大震災の被災者に対しては、法律の附帯決議を受けて、生活再建支援金制度等を拡充・統合して、被災者自立支援

金制度を創設し、平成十年から支給を開始した。平成十七年には、兵庫県独自の共済制度として、自然災害で被害を受けた住宅を再建するための「兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）」が創設された。

復興都市

道路等の都市基盤が未整備で被害の大きい区域では、滅失した建築物が個別に再建すると、復興都市計画の策定

震災前の都市基盤が未整備な状態が復元されるだけでなく、建築基準法の接道条件を満たさない宅地を残すことになる。そのため、土地区画整理事業や市街地再開発事業に関する都市計画決定までの間の個別再建を建築基準法第八四条に基づく建築制限を四市一町、一四地区、約三三六ヘクタールに適用し、地震発生から二カ月の間、無秩序な建築行為を制限した。そして、この建築制限の切れる平成七年三月十七日に、被災市街地復興推進地域、土地区画整理事業、市街地再開発事業の都市計画決定が行われた。

しかし、広範囲にわたって甚大な被害を受けた市街地を一刻も早く復興するとともに、無秩序な建築等により安全・環境上劣悪な市街地が再生されることを防止するためには、現行の都市計画制度の枠組みの中の対応では限界があった。このため、大規模な災害が発生した市街地の復興に関する基本的な制度として「被災市街地復興特別措置法」の法案が緊急に取りまとめられ、前述の建築制限の期限切れ（三月十七日）前の平成七年二月二十六日に公布・施行された。

建築物の集中的な倒壊や面的な焼失が生じた区域では、そのまま放置しておけば不良な街区が形成されるおそれがある。そのため、この法律に基づき必要最小限の建築行為等の制限を行うとともに、面的な整備事業により当該区域ができるだけ早期に整備がされるよう、都市計画において「被災市街地復興推進地域」の指定が可能となった。「被災市街地復興推進地域」においては、災害の発生した日から起算して二年以内の

表 51 被災市街地復興都市計画の決定一覧表

市町名	建築基準法 第84条区域	被災市街地 復興推進地域	市街地再開発事業等		
神戸市	森南	H7.2.1	森南	森南地区震災復興土地区画整理事業	H7.3.17
	六甲道駅周辺		六甲道駅周辺	六甲道駅西地区震災復興土地区画整理事業	
				六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業	
	松本		松本	松本地区震災復興土地区画整理事業	
	御菅		御菅	御菅地区震災復興土地区画整理事業	
	新長田駅周辺		新長田駅周辺	新長田・鷹取地区震災復興土地区画整理事業	
				新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業	
	三宮		一	地区計画5地区	H7.4.28
※	湊川1・2丁目	湊川町1・2丁目震災復興土地区画整理事業	H8.11.7		
※	神前町2丁目北	神前町2丁目北震災復興土地区画整理事業	H8.12.17		
芦屋市	西部地区	H7.2.9	芦屋西部	芦屋西部震災復興土地区画整理事業	H7.3.17
	中央地区		芦屋中央	芦屋中央震災復興土地区画整理事業	
西宮市	森具	H7.2.1	森具	森具震災復興土地区画整理事業	H7.3.17
	西宮北口駅北東		西宮北口駅北東	西宮北口駅北東震災復興土地区画整理事業 西宮北口駅北東震災復興第二種市街地再開発事業	
尼崎市	一		築地	築地震災復興土地区画整理事業	H7.8.8
宝塚市	売布神社駅前地区	H7.2.9	売布神社駅前地区	売布神社駅前地区第二種市街地再開発事業	H7.3.17
	仁川駅前地区		仁川駅前地区	仁川駅前地区第二種市街地再開発事業	
	宝塚駅前地区 (花の道周辺)		花の道周辺	宝塚駅前地区第二種市街地再開発事業	
北淡町	富島	H7.2.9	富島	富島第二種市街地再開発事業	H7.3.17

(注) ※は組合設立認可であり、都市計画決定していない。

(「復興市街地整備事業とその推進方策に関する調査報告書」を参照して作成)

期間は建築行為等が制限され、その期間内に、土地区画整理事業等の市街地開発事業や地区計画などの都市計画を定めることが市町村に課せられた。

権利者の多くは、避難所等での生活を余儀なくされている状況であり、震災から二カ月という期間では計画内容を周知説明し、理解を得ることは困難であったため、平成七年三月十七日時点では、施行区域や骨格となる幹線道路や公園等を決定するにとどめ、その後、住民と合意形成をはかり身近な生活道路や公園等について都市計画決定を行う「二段階都市計画方式」により事業が進められた。二段階都市計画決定は区画整理一五地区、再開発四地区に適用された。神戸市で建築制限の対象となったのは、復興都市計画事業予定地の森南、六甲道駅



写真 94 新長田駅南地区 (平成 17 年頃)
(神戸市提供)

周辺、三宮、松本、御菅^{みすが}、新長田駅周辺の六地区、約二・三三ヘクタールであった。また、平成七年二月に「神戸市震災復興緊急整備条例」を制定し、東灘区から須磨区までの六甲山南側の市街地約五八七ヘクタールを「震災復興促進地域」に指定し、このうち、建築制限六地区を含む二四地区の計一二・五ヘクタールが「重点復興地域」に指定された。重点復興地域においては、震災から二カ月後の平成七年三月十七日、「六甲道駅南地区」及び「新長田駅南地区」の二地区が、被災市街地復興推進地域の指定と合わせて震災復興市街地再開発事業として都市計画決定された。

新長田駅周辺は昭和四十年策定の神戸市総合基本計画において西部副都心として位置づけられ、平成元年策定のインナーシテイ総合整備基本計画に基づき、地域の活性化を積極的に推進するため、地下鉄海岸線の整備や新長田駅前における再開発事業が進められていた。その後、阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災公園などを中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、都市機能の整備を図るため、震災復興市街地再開発事業の都市計画がされた。対象地区は二〇・一ヘクタールであり、総事業費二七・一〇億円、四四棟の再開発ビルを建設する計画が策定された。当初計画においては、第一地区では地区全体としては大街区化を図り、低層部に商業、高層部に住宅を計画、第二地区は新長田駅から国道二号以南地区との連続性を計画、第三地区では二つの街区の用途地域を工業地域に変更し、ケミカル関連の集約配置が検討された。



写真 95 六甲道駅南地区（平成 17 年頃）（神戸市提供）

もって都市計画決定されたが、その後、道路や公園の位置について住民の意向を踏まえた案に都市計画が変更された。

震災復興市街地再開発事業については、六甲道駅南地区、新長田駅南地区以外に、西宮市では西宮北口駅北東地区、宝塚市では宝塚駅前地区、売布神社駅前地区、仁川駅前地区で事業が実施された。

被災市街地復興推進地域は一六地区、震災復興土地区画整理事業は一一地区で都市計画決定された。

また、県は平成七年七月に「阪神・淡路震災復興計画」（計画期間一〇年）を策定し、「多核・ネットワーク型都市圏の形成」として、被災地域の臨海部埋立地、遊休地と内陸造成地を新都市核として整備した上で、既成市街地と連携するという構想を提示し、一七地区を新都市核に位置づけた。この目標に向け、二五の市

六甲道駅南地区については、神戸市総合基本計画において東部副都心として位置づけられ、ＪＲ六甲道駅南側の駅前広場を整備するとともに、地区の一部では市街地改造事業により市街地改造ビルが建設されていたが、大部分は住宅・商業・業務ビルが密集した低利用の地区であった。震災後に防災支援拠点の整備、副都心機能の充実、多様な住宅の大量供給、歩行者ネットワークの整備を図るため、震災復興市街地再開発事業の都市計画が策定された。対象地区は五・九ヘクターであり、総事業費八九二億円、一四棟の再開発ビルを建設する計画が策定された。二段階都市計画として、第一段階では地区の中央部に公園を整備する案を



写真 96 若宮町住宅1号棟（芦屋市提供）

街地再開発事業、四八の震災復興土地区画整理事業、三一の住宅系面的整備事業が計画された。

一七の新市街地建設プロジェクトのうち、六甲アイランド、西神地区、大久保駅南地区、神戸東部新都心、西宮浜地区、南芦屋浜地区は住宅供給の受け皿としての役割を果たした。また、神戸東部新都心、鳴尾浜地区、ポートアイランド二期、神戸複合産業団地、尼崎臨海地区は業務機能等の受け皿としての役割を果たした。

芦屋市の若宮地区震災住環境整備事業では、戸建住宅と市営住宅が共存できる住環境整備が目指され、四つの街区にそれぞれ中高層住宅を建設するという市が作成した当初案が撤回され、最終的には市営住宅をできる限り分棟化し、戸建住宅と共存する計画が実現している。

まちづくり協議会や
専門家のネットワーク
神戸市においては、重点復興地域である灘区と長田区を中心に、震災後に多数のまちづくり協議会が設立された。また、平成八年には神戸市内の三三協議会が参加する「神戸まちづくり協議会連絡会」が設立され、まちづくり協議会相互の情報交換が行われた。また、住民によるまちづくり活動を支援する専門家らで構成される「阪神大震災復興市民まちづくりネットワーク」は、被害実態調査、被災度別建物分布状況図の作成、相談業務等を実施した。



写真 97 HAT 神戸全景（平成 16 年頃）（神戸市提供）



写真 98 南芦屋浜団地のだんだん畑

新たな住宅団地の開発 神戸東部新都心（HAT神戸）は、神戸製鋼所、川崎製鉄の工場跡地約一二〇ヘクタールに新が進められていた。東側の灘の浜では、県営・市営、公団住宅が一八八六戸建設、平成十年から入居が開始され、西側のHAT神戸の浜では、県営・市営、公団住宅が一六五六戸建設、翌十一年三月から入居が開始された。灘の浜・脇の浜には民間分譲住宅も建設された他、HAT神戸の中央エリアには、神戸防災合同庁舎、人と防災未来センターなどの業務・研究施設、兵庫県立美術館「芸術の館」、神戸赤十字病院・災害医療センターなどの文化教育・医療施設が建設された。

西宮マリナパークシティはバブル期に計画された内容を全面的に見直し、災害復興公営住宅八九五戸を含む三五七四戸が建設された。西宮マリナパークシティの東地区においては、公共埠頭のほか、既成市街地から移転立地をした中小企業によって西宮浜産業団地が形成されている。西地区においては、県営・市営・公団住宅、公社住宅の建設や民間住宅の分譲が進められ、十年三月から入居が開始されている。

南芦屋浜は、阪神・淡路大震災を契機として、震災復興公営住宅団地を整備するために、当時

完了直前であった土地利用計画を一部変更して開発された。平成十年から入居が開始された南芦屋浜団地では一二棟八一四戸の集合住宅が建設され、二四時間の見守り体制、住民参加型のアートプロジェクトの導入、海と六甲山の景観に配慮した住棟デザインなどが採用された。南芦屋浜団地では、入居予定者らを対象として入居前の「暮らしのワークショップ」の開催や、「コミュニティ&アート計画」としてアートを介した居住者同士の交流が試みられた。特に「注文の多い楽農店」というアートワークにおける「だんだん畑」では、居住者自身が植栽活動の場として団地内の緑地を運営する仕組みが提案されたことで注目された。

三 住宅市場・ストックの活用を重視した住宅政策への展開

住宅建設 国の第七期住宅建設五箇年計画（平成八〜十二年度）では、定期借地制度等多様な住宅供給手

五箇年計画

法の活用、住宅の性能評価・表示システムの確立等の住宅流通基盤の整備による流通促進、消費者相談窓口の整備が推進された。概ね七三〇万戸の適正な質を備えた住宅の建設が目標とされ、六八一・二万戸（達成率：九三・三％）が建設された。

兵庫県においては、目標とする建設戸数は三二万五〇〇〇戸とし、その内訳は、公的資金による住宅二〇万三〇〇〇戸、民間自力建設住宅一二万二〇〇〇戸であった。実績としては、公的資金による住宅が二二万一八七〇戸、民間自力建設住宅が一四万一一三七戸建設され、合計三六万三〇〇七戸（達成率一一・七％）が建設された。平成十年の住宅・土地統計調査では、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である誘導居住水準（四人世帯で都市居住型は九一平方メートル、一般型は一二三平

表 52 住宅建設五箇年計画（第七期～第八期）の達成状況

期 間	第七期（平成8～12年度）			第八期（平成13～17年度）		
	計画	実績	達成率 （%）	計画	実績	達成率 （%）
総建設戸数（戸）	325,000	370,177	114	258,000 (増改築192,000)	224,988	87
公的施策住宅	203,000	229,003	113	113,320 (増改築13,575)	46,799	41
公営住宅	25,100	24,468	97	7,400	5,213	70
改良住宅	5,500	5,196	94	1,060	280	26
公庫住宅	116,800	154,167	132	80,000	32,806	41
公団住宅	14,750	14,624	99	2,900	3,163	109
その他の公的住宅	28,850	25,608	89	13,055	4,247	33
特定優良賃貸住宅	12,000	4,940	41	1,310	235	18
高齢者向け優良賃貸住宅	—	—	—	3,700	855	23
民間自力建設住宅	122,000	141,174	116	144,680	178,189	123

（「ひょうごの住宅」を参照して作成）

方メートル）については四七・一％の世帯が水準以上であったが、全国の全ての世帯が確保すべき水準である最低居住水準（四人世帯で五〇平方メートル）については五・二％の世帯が水準未満であった。

国の第八期住宅建設五箇年計画（平成十三～十七年度）では、住宅性能の水準の設定、分譲マンションの維持管理・建替の条件整備、密集市街地の解消といった市場・ストック重視の施策に転換された。概ね六四〇万戸（増改築四三〇万戸）の適正な質を備えた住宅の建設が目標とされ、三四九・三万戸（達成率…五四・六％）が建設された。

兵庫県においては、目標とする建設戸数は二五万八〇〇〇戸とし、その内訳は、公的資金による住宅一一万三三二〇戸、民間自力建設住宅一四万四六八〇戸であった。実績としては、公的資金による住宅が四万六七九九戸、民間自力建設住宅が一七万八一八九戸、合計二二万四九八八戸（達成率…八七・二％）が建設された。平成十五年の住宅・土地統計調査では、誘導居住水準については五六・九％の世帯が水準以上であったが、最低

居住水準については三・七%の世帯が水準未満であった。

また、阪神・淡路大震災を契機として、平成八年度からは住宅建設五箇年計画の上位計画として「ひょうご住宅マスタープラン」が策定され、大震災における住宅復興や地域特性を踏まえた住宅政策が推進された。

公営住宅 平成八年度の公営住宅法の改正により、入居者の家賃負担能力（応能性）と、公営住宅の立地・

法の改正

規模等による便益（応益性）によつて決定される応能応益家賃制度に移行するとともに、高齢者・

低所得者を主たる対象とする公営住宅の性格がより一層強められた。また、これまで兵庫県では、県営住宅は広域的な需要に対応するために、第一種（収入分位一七～三三%を対象とし、国の補助率が二分の一）を中心として、市町営住宅はより低所得者層の地域的な需要に対応するために第二種（収入分位〇～一七%を対象とし、建設費に対する国の補助率が三分の二）を比較的多く供給してきたが、公営住宅法の改正により従来の第一種・第二種の区分が廃止され、このような県営と市町営の役割分担は明確でなくなった。

国の住宅政策としても、市場重視・ストック重視という今後の住宅政策の方向性が示されたことや、高齢化・少子化の進行、阪神・淡路大震災以降の社会経済状況の変化など、県営住宅を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、県では、平成十三年三月に「ひょうご二一世紀県営住宅整備・管理計画」が策定された。

都市基盤整備公団
の独立行政法人化

高度成長に伴い大都市圏の中堅勤労者向けに住宅を大量供給した旧日本住宅公団を母体とする住宅・都市整備公団は、平成十一年に、都市基盤整備公団として改組され、分譲

住宅事業から撤退した。平成十六年には、特殊法人改革の一環として、地域振興整備公団の地方都市開発整

備部門と統合され、独立行政法人都市再生機構が設立された。

住宅の品質に関する意識の高まり
 欠陥住宅などの社会問題を背景として、平成十二年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下、品確法）に基づき、様々な住宅の性能をわかりやすく表示する住宅性能表示制度が創設された。このほか、品確法では、新築住宅の基本構造部分の瑕疵^か担保責任期間を「二〇年間」とすることや、トラブルを迅速に解決するための「指定住宅紛争処理機関」を整備することも定められた。

神戸市では、阪神・淡路大震災の教訓から、住宅の安全性の向上と維持管理の適正化の重要性が再認識されるとともに、住宅の品質や機能に対する意識が高まったことなどを背景として、平成十二年に、すまいに関する相談や情報提供、普及啓発等を行う「神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）」が設置された。

団地の 高度経済成長期に開発されたニュータウンについても再生への取組が始動した。明石舞子団地（明再生 舞団地）では、平成十五年度に、再生マスタープランとなる「明舞団地再生計画」が策定された。

再生計画においては、民間事業者と連携しながら建替事業や大規模修繕を進めるほか、高齢者や子育て世代が明舞団地内で住み替えができるシステムが検討された。また、再生計画に基づいて、団地の活性化につながる事業を実施するNPO等を募集し、三団体に活動拠点として県営住宅の目的外使用の許可、使用料の免除が認められた。平成十六年度には、四〇周年記念事業のほか、明舞センターの空き店舗を活用した「明舞まちづくり広場」の開設、分譲集合住宅を対象とした再生アイデアコンペなどを実施し、翌十七年度には明

入居者のための住宅のほか、「タウンスケープをつくる団地再生」をテーマとして、中層住宅を基調とした高層棟混在型のまちなみ景観に配慮した住棟デザインが提案された。

団地再生事例ではないが、震災前は再開発地区計画制度を活用して神戸市、神戸市住宅供給公社、住宅・都市整備公団が旧国鉄兵庫貨物駅跡（約五・五ヘクタール）において開発を進めていたJ R兵庫駅前のキャナルタウン兵庫は、被災者に対応するために住宅計画を変更し、水路（キャナル）の整備された集合住宅、高齢者施設、福祉施設、図書館、商業業務施設からなる複合施設として平成十一年に竣工した。



写真 99 浜甲子園さくら街（西宮市）
（都市再生機構提供）



写真 100 キャナルタウン兵庫（左下から右上に連なる中高層マンション群）（神戸市提供）

舞景観デザインコードの策定、平成十八年度には明舞団地再生コンペを実施した。

また、西宮市の浜甲子園団地は、敷地面積三一万平方メートル、一五〇棟四六一三戸からなる大規模団地であったが、平成十三年から建替が始まった。建替による再生第一期エリア（さくら街八七七戸）では、戻り