

# 検証テーマ『新しい都市核の形成に向けた取り組み』

検証担当委員 角野 幸博

武庫川女子大学教授

## (要 約)

### 1. 検証の視点と方法

阪神・淡路震災復興計画（以下「復興計画」という。）では、大規模土地利用展開が可能な17の新しい都市核（新市街地）開発地区（図1）を設定し、これらを住宅や業務施設移転の受け皿とするとともに、新たな都市機能を分散配置し、震災後の地域拠点として位置付けた。また新市街地と既存の都市核とを高規格道路等で連絡し、「多核ネットワーク」地域構造の確立をめざした。

本検証では、これらの新市街地について、まず震災前からの計画が10年の時間軸の中でどのように実行されたのか（あるいはされなかったのか）を追跡した。そして計画内容および手法を確認し、立地条件や計画内容の差異が事業実施にどのように影響したかを考察した。さらに復興計画が示す「多核ネットワーク社会」を構築しえたのかについての評価を試みた。

検証のプロセスは以下のとおりである。まず、17の新市街地建設プロジェクトについて、当時の計画書やパンフレットを通覧するとともに、関係部局に書面でのアンケート調査を行った。これと並行して、各計画が被災地の人口および産業活動に与えた影響を知るために、当該市町の人口および事業所数の変化を確認した。続いて特徴的事例については、現地視察およびヒアリングによって、計画変更の詳細や注目すべき視点を明らかにした。

以上の一連の作業をふまえて、取り組みの成果と課題を整理し、新市街地が震災復興に貢献するための必要な事項および今後の人口減少社会における新市街地開発の留意事項について意見を述べた。

### 2. 阪神・淡路震災復興計画に位置付けられた17新市街地の状況

#### (1) 17新市街地の概要と復興計画における位置付け

表1は17新市街地の概要を示したものである。各新市街地は、①被害が大きかった神戸・阪神間の臨海部、②被害が少なく開発に未着手の阪神間内陸部、③被害が少なく既に新市街地建設が進捗していた神戸市内陸部、④被害が少なく移転の受け皿として期待された東播磨地域、⑤震源地に近くまた大規模プロジェクトが進みつつあった淡路島地域に分けてとらえることができる。

①臨海部では、新規埋立地、工場跡などの未利用地とも、被災地の直近であることから住宅用地、産業用地双方の期待が高く、複合機能を持った新しい都市核の建設が進められた。②阪神間内陸部では宝塚新都市構想が17新市街地に位置付けられ、第二名神の建設促進と合わせて、計画の進展がもくろまれた。③神戸市内陸部では既に新市街地建設が進捗していたことから、被災市街地からの直接の受け皿として期待された。④東播磨地域は震災前から計画が順調に進んでいた大久保駅南地区を除くと、未着手であり基盤整備途中の事例が多く、震災復興を契機に事業を進捗させようというもくろみが伺えた。

#### (2) 各新市街地の現況

図2は、各新市街地が事業のどの段階で震災に遭ったかを示したものである。事業進捗の様々な段階で大震災に遭遇したため、その対応や貢献の内容はそれぞれに異なる。その

対応は原則として以下の4点に分けてとらえられる。

第1は、事業がそのまま進捗した例。第2は若干の計画変更を伴いながら、被災者や被災企業の受け皿となった例。第3は地権者のニーズと震災復興とがうまく一致し、震災後に新しい計画・事業が進捗した例。そして第4が停滞していた事業の加速化を図ったものの、期待通りには進捗しなかった例である。

これらを、17事例に当てはめると以下のようなになる。

- ① 住宅系新市街地
  - 震災前の計画のまま住宅供給を行った新市街地：六甲アイランド、西神地区、東条南山地区、大久保駅南地区
  - 震災で計画を見直すとともに震災復興住宅の供給が行われた新市街地：西宮浜地区、南芦屋浜地区、北淡町浅野地区
  - 事実上新規の計画で住宅供給が行われた新市街地：神戸東部新都心
  - 計画が進捗していない新市街地：宝塚新都市、東播磨情報公園都市、小野山田地区
- ② 業務系新市街地
  - 震災で計画を見直すとともに業務機能等が立地した新市街地：神戸東部新都心、鳴尾地区、ポートアイランド（第2期）、神戸複合産業団地、尼崎臨海西部拠点開発地区
  - 震災前の計画のまま文化機能等が立地した新市街地：淡路島国際公園都市
  - 震災復興との関連が希薄な新市街地：事業継続中のものとして東播磨情報公園都市、東条南山地区、洲本新都心、事業休止中のものとして宝塚新都市

### 3. 取組みの成果と課題

#### (1) 新市街地開発における成果

##### ① 復旧・復興の受け皿として

17の新市街地建設用地のうち、基盤整備が概成しかつ被災地に比較的近い所は、大量の仮設住宅建設用地として機能した。6地区で合計12,830戸の仮設住宅が建設され、これは兵庫県における仮設住宅の総建設戸数47,230戸の27.2%をしめた。

また、ひょうご住宅復興3カ年計画に基づく災害復興公営住宅をはじめ、公的住宅及び民間住宅を合計すると現在、住宅系新都市で合計49,000戸以上の住宅が供給され、大量の住宅供給地として機能した。その結果被災地の人口回復に大きく寄与し、たとえば震災後に入居が始まった神戸東部新都心では、平成15年時点で14,000人強の夜間人口が定着し、神戸市総人口の0.93%を占めている。これは昭和63年3月に入居が始まった六甲アイランドの平成15年人口16,000人強に迫る勢いである。同じく震災後に入居が始まった南芦屋浜地区でも、平成15年時点で2,000人強の人口が定着し、これは市全体の人口（89,267人）の2.25%を占める。

企業移転の受け皿としては、交通便利性に優れた神戸市複合産業団地が工場用地の早期供給と中小企業の集団化に対応するために土地利用計画を変更し、長田区内等からの一部企業の移転先となった。

##### ② 今後のまちづくりのモデルケースとして

新市街地開発においては、防災機能、防災関連対策の推進はもとより、南芦屋浜地区や神戸東部新都心では、「人間サイズのまちづくり」の先導役として、ユニバーサルデザインや、高齢化社会に対応した様々な生活支援システムが導入された。また、南芦屋浜地区では仮設住宅入居時から継続するコミュニティ形成の試みとして、アートを積極的に導入し、共用部分の緑地の維持管理に住民が主体的に参加するしくみを提案し、活動は現在も継続している。

震災前より産業構造の転換が進みつつあった被災地では、震災復興を契機に新産業育成の先導地としての役割が、いくつかの新市街地開発に期待された。このうちポートアイランド（第2期）地区では、生命科学をテーマとした研究開発拠点整備が進みつつあ

る。

## (2) 課題と問題点

### ① 寄与できなかった新市街地計画

宝塚新都市、小野山田地区の新市街地開発計画は、震災以前からの構想を復興計画に位置付けたものだが、計画に不確定な部分が多く、現在も進捗していない。東播磨情報公園都市の場合、産業用地の第一期分譲が震災から8年を経過した平成15年3月であったため、被災企業の受け皿というよりも、一般的な企業誘致ゾーンとしての性格が強くなった。

また、分譲住宅地の場合、大久保駅南地区のように立地や入居時期が適合すれば受け皿として機能したものの、淡路島北淡町浅野地区では、宅地分譲の時期が遅れたために、住み替えの受け皿とはならなかった。東条南山地区も、被災者の受け皿としてはあまりに生活圏が異なるため、復興に寄与したとは言えない。

以上のように、阪神都市圏内での位置付けや被災地との距離、交通利便性等の点で無理があったり、分譲や入居開始の時期のズレ、被災企業の体力不足などの理由で、復興に寄与できなかった新都市開発が散見される。

### ② 新市街地内部の課題

災害復興公営住宅は、入居段階から極端な高齢化を是認したものだ。現時点での高齢化率（65歳以上の割合）は、たとえば神戸東部新都心（土地区画整理事業区域）で22.9%、西宮浜地区で12.8%にのぼる。

また、ごく短期間で入居が進んだという特徴もある。たとえば神戸東部新都心では、わずか5年間に10,000人を超える人口が、大久保駅南地区では平成9～15年の間に4,400人余りが居住し始めた。今までの多くのニュータウンが経験したように、類似の年代や世帯構成の人が短期間で定着することは、小・中学校等の需要が一時期に集中し、アンバランスな人口構造の町を数十年に渡って残存させ、都市経営やコミュニティ形成上の様々な問題を発生させる。

また公営住宅と民間分譲住宅とが混在する新市街地では、両者の社会階層格差が顕在化し、コミュニティ活動等に障害を与えるなどの証言を得た。

### ③ 地域的アンバランスの発生

17の新市街地開発事業を概観すると、被災地東部と西部との間や臨海部と内陸部との間での事業進捗上のアンバランスに気付く。さらに被災地東部では予想を上回る民間分譲住宅の大量供給があり、震災前からの人口分布が大きく変化した。産業・業務機能の多核化については、ポートアイランド(第2期)と神戸複合産業団地以外には、大きな進展はみられない。復興計画で想定した多核ネットワークは、人口重心が臨海部および被災地東部に偏り、産業・業務機能についても、当初の目標通りには進んでいない。ただし、この点は復興計画の問題というよりも関西全体の長期的な経済動向によるものだろう。

## 4. 未来への提言

### (1) 新市街地が震災復興に貢献するための要件

震災復興という視点からは、新市街地建設事業の進捗状況や立地条件によって、個々の新市街地に対して、暫定利用や計画変更、事業撤退までも視野に入れた迅速な判断が求められる。そのためには、計画当初から計画変更のフレキシビリティをどう担保しておくかが課題となる。

また、受け皿として機能するためには、被災から入居までの時間短縮が肝要であり、敏速な受け皿確保、短期間での入居者募集、一元化された情報提供等が求められる。さらに、スムーズな移転を促進するためには、経済的かつ心理的な壁を低くするためのインセンティブのあり方が重要な検討要件となる。

住居系新市街地が整えるべき条件としては、深い喪失感と不安感を軽減する支援体制や、

生活圏域の変化をゆるやかに進めるために、期間を限った上での公共交通料金の減免などが必要である。一方で、被災地以外から多数入居してくる状況を見ると、被災者にこだわらない新しいコミュニティのあり方も考えなければならない。

産業系新市街地が整えるべき条件としては、移転のための資金面での支援の他、移転を契機とした業種業態の転換への支援が必要な場合もある。都市構造の転換が産業構造の転換につながることをふまえた施策と支援が重要である。

## (2) 今後の新市街地開発に求められる要件

人口減少が確実な状況下において、新市街地建設が今後どれほどのニーズを持つかについて、計画の縮小や撤退をも含む、冷静な判断が必要である。事業継続を決定した新都市においても、ユニバーサルデザインやアメニティなど快適性を一層追求するとともに、未利用地や空閑地が長期にわたって残存するため、既存制度（空き地活用パイロット事業、“花・緑いっぱい”推進事業、里山林等整備事業等）の活用や街角広場、芝生グラウンド等の暫定利用を含めて、新市街地の魅力として活用する工夫が望まれる。

また、従来のように均質な階層の居住者が短期間に入居するのではなく、多様な階層と世代の居住者達が、時間をかけてコミュニティを育成するためのきめ細かい支援と仕掛けを準備することがさらに重要となる。とりわけ公営住宅と民間分譲住宅との混在には、居住階層格差を顕在化させない配慮が望まれる。

震災復興計画における多核ネットワーク構造とは、都市機能を分散させることによって災害に強い広域都市機能配置を行うことが目的であったが、必ずしも成功していない。それはネットワーク構造を神戸都市圏だけでとらえ、京阪神大都市圏や大阪湾ベイエリアなどの広域での位置付けが不十分であったことに起因する。さらに、阪神間における既成市街地の都市核から見ても今後は既成市街地や沿岸部の工場用地などで土地利用変更の圧力が高まる。災害に強い広域都市機能配置とはうらはらに、企業の地域戦略や地域外住民の流入動向によっては、今後さらに産業活動や夜間人口の地域間アンバランスが拡大するだろう。こうした状況下で多核ネットワークを実現するには、既成市街地や新しい市街地がより個性的で求心力の強い「核」を育成しなければならない。

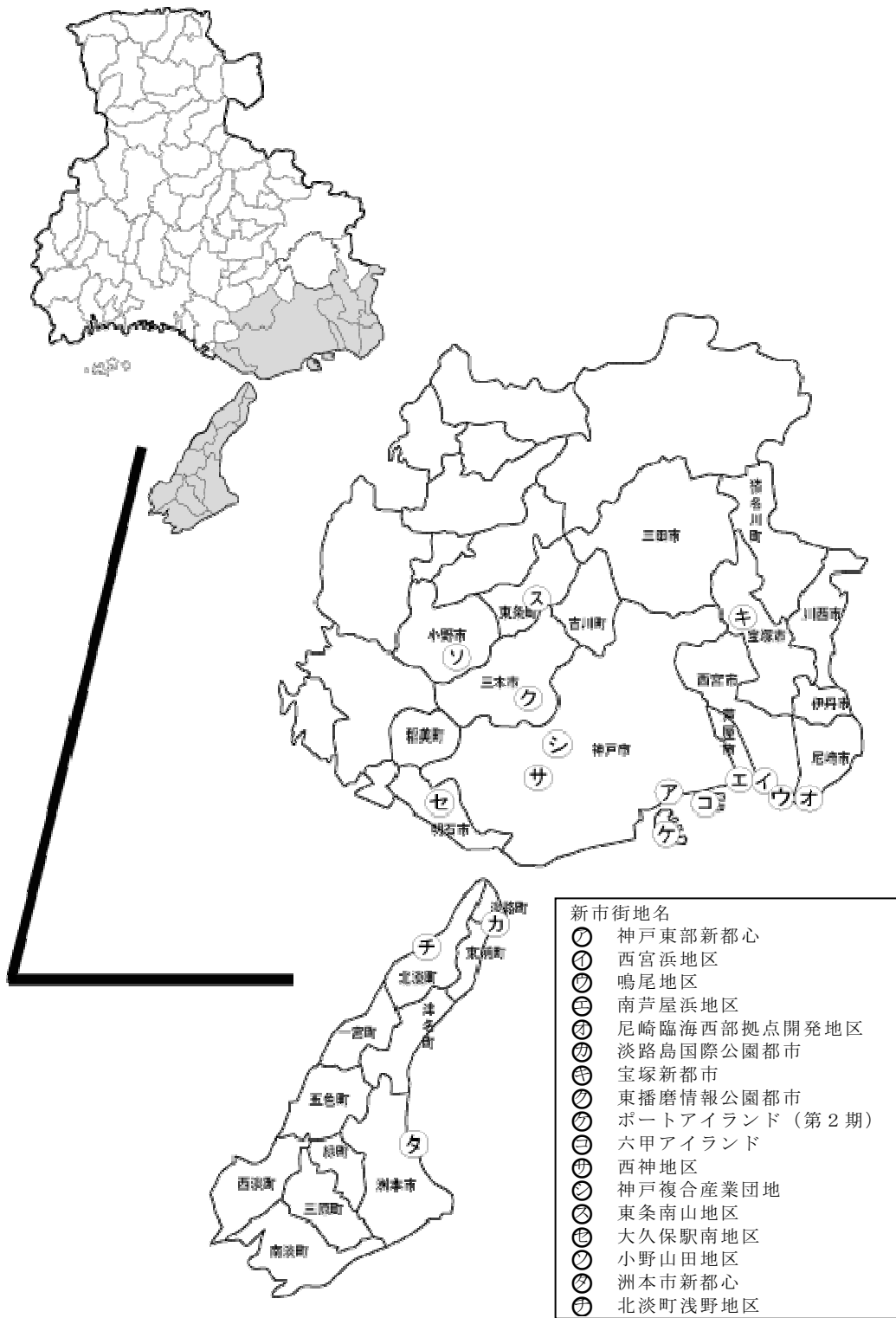


図1：新市街地位置図

表1-1:新しい都市核(新市街地)における計画等変更状況一覧

地区名 【市町名】 (主体)	震災 前計画	震災 における 計画 変更	計画及び状況等		現状
			震災前	震災後	
神戸東部新都心 【神戸市】 (神戸市)	有	有	平成5年9月 神戸市東部臨海部土地利用計画策 定委員会より報告 区域面積:約120ha 整備基本方針決定、ゾーニングや各ゾーンの基盤 整備や空間利用、施設内容決定 ・国際業務ゾーン・国際交流ゾーン・水際交流ゾ ーン・国際研究ゾーン、中核業務ゾーン(既成市街地)	平成7年6月 神戸市復興計画の策定 東部新都心 計画のシンボルプロジェクトとしての位置づけ 区域面積:約120ha 業務・研究機能、国際・研究機能、文化・交流機能、 居住機能、防災拠点、既成市街地 計画フレーム 居住人口:約30,000人(約10,000戸)従業人口:約 40,000人利用人口:約150,000人	区域面積:120ha 住宅供給戸数 約10,000戸 【土地区画整理区域内:計画戸数約7,000 戸】 【既成市街地内:計画戸数約3,000戸】 公的住宅3,542戸(HAT神戸臨の浜・HAT神 戸灘の浜) 民間住宅1,832戸 その他406戸(協栄合同宿舍) 兵庫県立美術館「芸術の館」、JICA兵庫国 際センター、人と防災未来館、神戸防災合 同行舎、神戸赤十字病院、兵庫県こころの ケアセンター、小学校、中学校等 公的住宅1,044戸(筒井住宅・ルネシティ臨 浜):既成市街地
西宮浜地区 【西宮市】 (兵庫県企業庁)	有	有	平成3年3月 西宮マリナシティ事業計画書 区域面積:23.9ha 都市の新しいライフスタイルを先導する海洋スポ ーツレクリエーション機能・都市型リゾート機能を備 えた魅力ある海上都市として整備	平成7年9月 西宮浜地区土地利用基本計画 区域面積:31.3ha 居住人口:約10,000人 復興のために、復興住宅を提供する支援拠点と するべく公共マリナとの調和を図りながら、県民に 良好な住宅を提供すると共に、防災機能、福祉機能 等を併せ持った街づくりを民間活力等の導入を図り ながら推進する。 商業・業務・医療系施設、教育施設、緑地、住宅(約 3,560戸) 平成13年2月 西宮浜地区変更事業計画 社会情勢の変化により民間住宅の計画戸数を 1,750戸から1,250戸に見直す。 ・商業・業務・医療系施設、教育施設、緑地、住宅 (3,060戸)	区域面積:31.3ha 住宅戸数 2,894戸(H15.12.31現在) 小学校、中学校、保育所、幼稚園、貝類館、 公民館、交番、公園、緑地、病院、老人保健 施設、特別養護老人ホーム、スーパー、各 種専門店
鳴尾地区 【西宮市】 (兵庫県企業庁)	無	—	—	平成7年5月 埋立て計画決定 区域面積:10.1ha(開発面積5ha) 震災で発生した西宮市域の震災瓦礫を受け入れ、 高速道路ランプに隣接する恵まれた交通条件を生 かしつつ、周辺の土地利用を踏まえ、都市再開発用 地及び緑地等を造成し都市の基盤整備を進める。 平成9年11月埋立工事竣工	区域面積:10.1ha(開発面積5ha) 港湾関連施設、食品加工会社3.7ha (3.7ha)、緑地1.7ha(0.7ha)、道路・用地地等 0.6ha(0.6ha)、民間(従前権利者)4.1ha 分譲予定地全域が民間企業に処分済み
南芦屋浜地区 【芦屋市】 (兵庫県企業庁)	有	有	昭和63年10月 芦屋沖基本計画 区域面積:125.6ha 住宅等の計画戸数 1,500戸 ①国際文化住宅都市・芦屋の新たな展開②都市生 活者のためのウォーターフロントの再生③マリナー コンプレックスの形成 マリナー・住宅・保養所・業務研究、センター施設、 運河、公園緑地等 土地利用計画(住居系32.9ha,マリナー4.5ha,セン ター・文化・商業系12.1ha)	平成8年1月 南芦屋浜土地利用基本計画 区域面積:125.6ha 住宅等の計画戸数 3000戸 マリナー、住宅、センター施設、東西水路、公園緑地 等 土地利用計画(住居系40.1ha、マリナー4.4ha、セン ター・文化・商業系10ha) 平成11年3月まちづくり基本条例を制定 平成12年11月人間サイズのまちづくりモデル地区 「南芦屋浜プラン」作成 マリナー、住宅、センター施設、公園内水路、緑地 土地利用計画(住居系42.5ha,マリナー4.8ha、セン ター・文化・商業系5.3ha)	区域面積:125.6ha 住宅戸数 1092戸(内復興住宅1017戸) 阪神高速道路湾岸線 緑地・公園、下水処 理場、生活利便施設(ミニスーパー 等)、復 興住宅、戸建住宅、マリナー
尼崎臨海西部 拠点開発地区 【尼崎市】 (兵庫県・尼崎市・ 兵庫県企業庁)	無	—	—	平成8年1月 尼崎臨海西部拠点開発事業基本計画 区域面積:55ha 住宅戸数:2000戸 遊休地であった工場跡地等を「震災復興拠点」、「開 発拠点」と位置付け 平成14年3月 尼崎21世紀の森構想で利用計画見 直し 尼崎21世紀の森構想において拠点的な森の創出、 まち交流拠点、産業の育成・支援拠点として位置付 けられており、工場跡地等の土地利用転換を図り、 水と緑豊かな環境の回復・創造、環境の共生のまち づくりを目指す。 利用計画:産業の育成支援拠点8ha、まち交流拠 点9ha、拠点的な森29ha、その他道路等9ha 平成15年6月 埋立工事完了	区域面積:55ha 平成16年5月「尼崎の森中央緑地」の一面 で、県事業として初めてのPFI事業としてス ポーツ健康増進施設を計画し、確認申請済 み ・プール、サブプール、広場、温浴施設、フ ットサルコート、グランドゴルフ等
淡路島国際 公園都市 【東浦町・淡路町】 (国・兵庫県・ 兵庫県企業庁)	有	無	昭和53年3月「県立淡路島公園」事業認可 平成4年2月「淡路島国際公園都市(仮称)」構想 発表 平成5年5月「淡路島国際公園都市構想」策定 ○国営明石海峡公園 区域面積:約96ha 平成6年8月基本計画策定 海洋ゾーン、文化交流ゾーン、展望ゾーン ○県立淡路島公園 区域面積:約149ha 昭和60年に一部開園し、順次整備を行っている。 ○淡路夢舞台 区域面積:約28ha 展望テラス、フォーラム、展望レストラン、温室、野外 劇場、ホテル、国際会議場、駐車場、 交流の翼港は、設計段階にあった。	平成7年10月「ジャパンフローラ2000」基本構想決 定 平成8年3月「国営明石海峡公園」事業承認 平成9年7月「淡路夢舞台」工事着手 平成10年4月「ハイウェイオアシス」オープン 平成12年3月「ジャパンフローラ2000」開催	区域面積:350ha ○国営明石海峡公園 開園面積:約37ha 庭園、芝生広場等 ○県立淡路島公園 開園面積:約87ha ハイウェイオアシス ○淡路夢舞台(整備完了) 開園面積:約28ha 展望テラス、フォーラム、展望レストラン、温 室、野外劇場、ホテル、国際会議場
宝塚新都心 【宝塚市】 (兵庫県企業庁)	有	有	平成4年度 宝塚新都心開発基本計画策定 区域面積:1,561ha 住宅の計画戸数:8,840戸 植物科学研究所、産業団地、企業研究所、研修所、 サテライトオフィス等の職機能 健康増進施設、ガーデンセンター、自然体験型テ ーマパーク、森林スポーツパーク等の遊機能	平成12年度 地球規模での環境問題、少子高齢化 への対応をはじめ、高度情報社会の到来、ライフ スタイルの多様化等の社会経済情勢の変化や阪神・ 淡路大震災の教訓を踏まえ、基本方針を見直した。 住宅の計画戸数:3,215戸 物流拠点、産業・研究所、健康福祉施設の職機能 カーテンビレッジ、地域スポーツ活動拠点、農業公 園、CSR、墓地公園の遊機能	区域面積:1,561ha 自然と共生する土地利用を基本とし、「第二 名神高速道路を活かして開発する区域」と 「水源涵養林や自然を生かした公園など、自 然環境を保全・活用する区域」に区分し、整 備を進めるべく検討中。
東播磨情報 公園都市 【ひょうご情報公 園都市】 【三木市】 (兵庫県企業庁)	有	有	平成6年度 開発予備調査 平成6年～7年度 基本設計 区域面積:約390ha 豊かな自然環境と恵まれた高速交通基盤、大都市 に近接している立地特性等を生かし、「人、もの、情 報が交流する魅力 ある都市の創造」を基本コン セプトに都市づくりをめざす。 住宅の計画戸数:2,000戸 土地利用計画:産業用地等 140ha、住宅用地40ha、 公益用地70ha、周辺緑地140ha	平成10年度 調整池の準備工事等着手 平成11年度 阪神・淡路大震災の影響、経済状況 の変化、環境意識の高まり、情報化の急激な進展、 成熟社会への移行なので変化を受けてコンセプト再 構築調査 平成13年2月 まちづくり基本条例の制定を受け、 地球環境に配慮した21世紀の調和ある県土の発 展に寄与するため、自然と共生する土地利用のあり 方を検討し、基本設計の見直しを実施土地利用計 画:産業用地等 110ha、住宅用地30ha、公益用地 60ha、周辺緑地 190ha	区域面積:約390ha 整備状況 平成15年3月分譲開始造成面積(産業用地 等)約13.5ha(うち4.8ha分譲済) 立地企業 食品流通企業2社、電機・通信機 器流通企業1社

表1-2:新しい都市核(新市街地)における計画等変更状況一覧

地区名 【市町名】 (主体)	震災前計画	震災における計画変更	計画及び状況等		現状
			震災前	震災後	
ポートアイランド 【神戸市】 (国・神戸市・埠頭 公社)	有	無	昭和62年3月 埋立工事着手 平成6年7月 西側全域竣工 対象面積:390ha 国際化・情報化など新たなニーズに対応した港湾施設及び都市施設を整備し、第1期と一体的になった都市空間の形成を図る。	平成7年6月 神戸市復興計画による位置付け震災復興を先導する拠点として、市街地再開発の受け皿をはじめ、神戸の特性を生かした国際交流、情報、医療関連用地、緑豊かなレクリエーション用地を確保し、新しいまちづくりを目指す。 平成9年 「神戸起業ゾーン条例」(神戸エンタープライズゾーン条例)制定 平成10年 「医療産業都市構想」策定	区域面積:390ha 進出企業49社 発生・再生科学総合研究センター、臨床研究情報センター、先端医療センター神戸国際ビジネスセンター、神戸港国際交流センター、神戸キメックセンター
六甲アイランド 【神戸市】 (国・神戸市・埠頭 公社)	有	無	昭和47年から平成4年に掛け埋立工事 対象面積:595ha 計画人口:約30,000人(約8,000戸) 土地利用計画:業務・商業用地22ha文化・教育・スポーツ・レクリエーション緑地35ha、都市再開発用地44ha 住宅用地36ha 島の中央部の都市機能ゾーンと外周部のふ頭・港湾関連用地、都市再開発・産業基盤用地に大きく分けられ、都市機能ゾーンでは、魅力ある新たな海上文化都市をめざし、業務・商業機能と住機能が調和した、市民に親しまれる街づくりを行う。	平成7年6月 神戸市復興計画による位置付け住宅供給の受け皿的な新市街地	区域面積:595ha 住宅30.7haに民間住宅約6540戸、公営住宅約790戸が分譲済み 神戸ベイシフトンホテル&タワーズ、P&Gビル、国際規格住宅、神戸ファッションプラザ、イーストコート11番街、カネディアン・アカデミー、ノルウェー工学校、小磯記念美術館
西神地区 (西神住宅団地・西神南ニュータウン・神戸研究学園都市) 【神戸市】 (神戸市)	有	無	【西神住宅団地】 昭和46年 事業計画 昭和63年 特定業務施設、人口、住宅戸数計画変更 平成4年 事業区域変更 区域面積:約634ha 計画人口:約61,000人	平成11年 事業区域の変更 平成12年 事業期間の変更	区域面積:約634ha 百貨店そごう、タイマー、専門店、飲食店等約120店舗、西神センタービル、西区民センター、西神戸医療センター、西神オリエンタルホテル、西神中央公園等 平成16年1月 定着人口53,100人(定着率87%)、定着戸数16,900戸(定着率94%)
	有	無	【西神南ニュータウン】 昭和55年 事業計画 平成元年 人口、住宅戸数変更、住区数変更 区域面積:約342ha 計画人口:約24,000人	平成11年 事業区域の変更、住宅戸数の変更 平成12年 事業期間の変更 平成13年 事業区域拡大	区域面積:約415ha コープこうべ、専門店、飲食店、コミュニティ施設 西神南センタービル 平成16年1月 定着人口22,800人(定着率74%)、定着戸数7,600戸(定着率78%)
	有	無	【神戸研究学園都市】 昭和55年 事業計画 昭和60年 区域拡大 昭和63年 土地利用計画変更 平成5年 事業期間変更対象 面積:約303ha 計画人口:約20,000人	平成11年 事業区域の変更、住宅戸数の変更 平成12年 事業期間の変更	区域面積:約303ha ダイエー、専門店、飲食店、ユニバープラザ、神戸市外国語大学、神戸看護大学、兵庫県立大学(経済学部・経営学部)、流通科学大学、神戸芸術工科大学、神戸市立工業高等専門学校 平成16年1月 定着人口15,700人(定着率79%) 定着戸数6,000戸(定着率90%)
神戸複合産業団地 【神戸市】 (神戸市)	有	有	平成元年 第3次神戸市総合基本計画を受けて基本計画策定 平成3年10月 都市計画決定され事業着手 区域面積:245.0ha 神戸経済の活性化と雇用機会の増大を図るため、流通機能、工業・研究開発機能を併せ持つ産業団地として整備を進めている。 複合機能用地16.9ha、西神流通業務団地105.1ha、西神第3地区工業団地123.0ha	平成8年2月 土地利用計画の変更 震災で大きな打撃を受けた神戸経済の再生を図るため、新市街整備において産業団地整備を促進し、市街地再整備の受け皿として、被災市街地からの企業転移を進め、市街地復興を側面から支援する。 平成13年2月 事業区域拡大(被災企業の移転需要への対応)	区域面積:270ha 西神流通業務団地116.3ha(運輸・倉庫施設、複合流通施設)、西神第3地区工業団地136.8ha(先端技術産業等の製造工場)、複合機能用地16.9ha(飲込駅前に位置するセンター施設、各種産業サービス施設) 計画従業員:約12,800人(流通3,100人 工業8,000人 複合1,700人) 造成工事:整備完了地区約90ha、用地分譲:処分面積約21ha 進出状況:47社(操業中44社 建設中3社 従業員約1,300人)
東条南山地区 【東条町】 (都市再生機構)	有	無	平成3年4月 事業計画 区域面積:158.5ha 計画人口:3,500人(1,000戸) 土地利用(住宅28.0ha 誘致施設21.5ha 公益的施設5.9ha 工場等用地66.6ha 公共用地36.5ha)	平成8年12月 土地利用計画一部変更	区域面積:158.5ha(事業期間:平成18年3月末まで) 土地利用:住宅用地28.1ha 誘致施設用地21.3ha 公益的施設用地6.1ha 工場等用地66.5ha 公共施設36.5ha 住居人口:62世帯159人(平成12年度から分譲開始) 進出企業:5社(11.5ha)
大久保駅南地区 【明石市】 (民間)	有	無	平成2年 土地区画整理事業計画検討開始 平成6年 再開発地区計画決定 区域面積:25.2ha 大半が大規模工場跡地であり、阪神都市圏のベッドタウンとして位置づけられている。また、当地区は、住宅及び住宅地の相当量の供給を図るべき重点供給地域である。	平成7年 一部用途変更	区域面積:25.2ha 1651戸の住宅、100戸程度のケア付き住宅大型商業施設、アミューズメント施設、プールやスパを備えたスポーツ施設、マイカル明石(1・2・3・5番街)、業務・公益施設
小野山田地区 【小野市】 (兵庫県住宅供給 公社・小野市)	有	無	昭和62年3月 小野複合機能都市整備計画策定 山田地区及び市場地区の総合計画(山田地区:農業型ハイテク研究ゾーン、実験施設、住宅等) 区域面積:1,000ha 全地区計画人口12,000人 平成2年3月 小野市ウイズタウン計画策定 区域面積:約150ha 住宅、産業、公益施設 平成5年9月 小野山田地区開発構想変更 区域面積:約138ha 住宅ゾーン約40ha 福祉ゾーン約12ha 産業ゾーン約50ha 誘致施設ゾーン約36ha	小野市総合計画や小野市複合機能都市整備計画をもとに阪神・淡路震災復興計画の一環として住宅・福祉・産業及び誘致施設からなる複合的な機能を有する新都市を開発 平成10年3月 事業凍結 平成12年6月 「長寿の郷」構想策定 多自然地域で三世代が交流する健康・安心・生きがいのまちづくりモデル(基本コンセプト) 平成13年3月「小野長寿の郷(仮称)」基本構想	区域区域:約140ha 高齢者の新しい住まい方を提案するまちづくりモデルの調査報告段階 (事例:住宅13.6ha 縦間型住宅4.9ha 都市緑地109.6ha等)
洲本市新都心 【洲本市】 (洲本市)	有	無	平成6年 洲本市新都心ゾーン整備構想策定 淡路島・洲本コミュニケーション創造拠点(基本理念) 区域面積:12.5ha 公共施設誘致ゾーン、親水公園ゾーン、居住・レクリエーションゾーン、文化ゾーン、ショッピングゾーン、みつけくにゾーン、公共・業務ゾーン	平成11年 緑豊かな地域環境の形成に関する条例における整備計画(洲本市新都心地区整備計画)策定 洲本新都心を含む18.2haにおいて、商業区域、文化・複合レクリエーション区域、公共業務区域、カネボウ区域の4つに分割し、土地利用と景観形成を図る。 平成13年 一部用途地域見直し	区域面積:12.5ha 美術館、レストラン、図書館、市民広場、ジャスコ、洲本バスセンター等
北淡町浅野地区 【北淡町】 (北淡町・兵庫県 土地開発公社)	有	有	平成7年7月 北淡町浅野地区開発計画策定 阪神大震災の震災復興への対応を図りつつ、社会情勢の変化等へのフレキシブルな対応と開発効果を最大限に引き出す開発をめざし、段階的な開発を行う。土地利用計画: 誘致施設ゾーン20.3ha シビックセンターゾーン12.0ha 住宅ゾーン4.9ha リフレッシュ・レジャーゾーン4.4ha(住宅109区画、スパ・リゾート2区画) 平成12年2月 北淡町浅野地区開発推進委員会発足 平成13年2月 土地利用計画変更 北淡中学校(4.0ha)、福祉交流ゾーン(2.2ha)、スポーツ交流ゾーン(18.4ha)、芝生広場(11.5ha) 平成16年4月 土地利用計画変更 北淡中学校(4.0ha)、総合運動公園ゾーン(18.2ha)、公園・緑地(13.7ha)	平成7年7月 北淡町浅野地区開発計画策定 阪神大震災の震災復興への対応を図りつつ、社会情勢の変化等へのフレキシブルな対応と開発効果を最大限に引き出す開発をめざし、段階的な開発を行う。土地利用計画: 誘致施設ゾーン20.3ha シビックセンターゾーン12.0ha 住宅ゾーン4.9ha リフレッシュ・レジャーゾーン4.4ha(住宅109区画、スパ・リゾート2区画) 平成12年2月 北淡町浅野地区開発推進委員会発足 平成13年2月 土地利用計画変更 北淡中学校(4.0ha)、福祉交流ゾーン(2.2ha)、スポーツ交流ゾーン(18.4ha)、芝生広場(11.5ha) 平成16年4月 土地利用計画変更 北淡中学校(4.0ha)、総合運動公園ゾーン(18.2ha)、公園・緑地(13.7ha)	区域面積:42ha 宅地分譲:109区画中45区画売却済み(平成10年から分譲) 北淡町災害復興公営住宅用地(1区画)、北淡町福祉センター用地(1区画) 特定用地 第1工区 北淡町北淡中学校用地(H16.4開校)(約4.0ha) 第2工区 公園・緑地(未定・未整備)(約2.2ha) 第3工区 総合運動公園(一部着手)(約18.2ha) 第4工区 公園・緑地(未定・未整備)(約11.5ha)

図2: 事業進捗状況一覧

地区名	S63以前	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
神戸東部新都心						計画策定		工事着手									基盤整備完了
西宮浜地区	基盤整備完了			計画策定				計画変更					入居開始				
鳴尾地区						計画策定		工事着手		基盤整備完了			分譲開始	分譲済			
南芦屋浜地区								計画変更						計画変更			基盤整備工事
南芦屋浜地区	S63 計画策定 S46~ 埋立工事着手							埋立工事完了		街びらき		入居開始					
尼崎臨海西部拠点開発地区								計画策定		工事着手						計画変更	
淡路島国際公園都市																	
淡路島国際公園都市	S63~ 計画策定	S60 県立淡路島公園一部開園											淡路夢舞台開園	国営明石海峡公園一部開園			
宝塚新都市					基本計画策定												基本計画変更
東播磨情報公園都市				計画策定								計画変更	工事着手				分譲開始
ポートアイランド(第2期)	S60 計画策定																医療産業都市構想
ポートアイランド(第2期)	S62~ 工事着手									企業操業開始							
六甲アイランド	S42 計画策定						S47~ 工事着手										
六甲アイランド	S63 入居開始																
西神地区							S40~ 計画策定	S46~ 工事着手									
西神地区	S57 西神住宅団地入居開始 S60 神戸研究学園都市入居開始							西神住宅第2団地入居開始									
神戸複合産業団地		計画策定			工事着手				計画変更						計画変更		
神戸複合産業団地										分譲開始							
東条南山地区		計画策定				工事着手				企業分譲開始					一般住宅分譲開始		
大久保駅南地区			計画策定				工事着								分譲開始		
小野山田地区	S62~ 計画策定							計画変更									事業凍結
小野山田地区																	構想検討
洲本市新都心						計画策定		工事着手									施設操業開始
洲本市新都心									計画変更								
北淡町浅野地区		計画策定					計画変更		計画変更								工事着手
北淡町浅野地区																	分譲開始

凡例 : 計画策定期間 : 基盤整備工事期間 : 分譲・入居期間



## (本 文)

### 1 はじめに

#### (1) 検証の視点

一般的に新都市（市街地）の建設には基礎調査や構想段階から基盤整備、土地処分、施設建設、入居に至るまで、ずいぶん長い時間を要する。阪神淡路大震災の被災地とその周辺においても、震災以前から熟度が異なる複数の計画や事業が進行していた。またこの他に、臨海部の埋立地や工場遊休地等では、土地の有効利用策が検討中であった。

阪神・淡路震災復興計画では、大規模土地利用転換が可能な17の新市街地開発地区を設定し、これらを住宅や業務施設移転の受け皿とすると共に、新たな都市機能を分散配置し、震災後の地域拠点として位置付けた。また新市街地と既存の都市核とを高規格道路等で連絡し、「多核ネットワーク」地域構造の確立を目指した。

本検証では、これらの新市街地について、まず震災前からの計画が10年の時間軸の中でどのように実行されたのか（あるいはされなかったのか）を調査した。そして計画内容および手法を確認し、立地条件や計画内容の差異が事業実施にどのように影響したかを考察した。さらに既成市街地における拠点機能の復興状況を確認したうえで、復興計画が示す「多核ネットワーク社会」を構築したかについての評価を試みた。

#### (2) 検証の方法

検証のプロセスは以下のとおりである。まず、17の新市街地建設プロジェクトについて、当時の計画書やパンフレットを通覧すると共に、関係部局に書面でのアンケート調査を行った。その内容は、当初の計画内容の確認と震災前の事業進捗状況の把握、震災による計画変更の有無および実施内容等である。

これと並行して、各計画が被災地の人口および産業活動に与えた影響を知るために、当該市町の人口および事業所数の変化を確認した。続いて特徴的事例については、現地視察およびヒアリングによって、計画変更の詳細や注目すべき視点を明らかにした。

以上の一連の作業を踏まえて、取組みの成果と課題を整理し、既成市街地における拠点機能（都市核）の復興状況を踏まえて、新市街地が震災復興に貢献するための必要な事項および今後の人口減少社会における新市街地開発の留意事項について意見を述べた。

### 2 阪神・淡路震災復興計画に位置付けられた17新市街地の状況

#### (1) 17新市街地の概要と復興計画における位置付け

阪神・淡路震災復興計画では、新しい都市核の形成について、「臨海部の埋立地や工場跡地等の遊休地及び内陸部において、被災市街地の復興を支援するための住宅や産業業務施設等の受け皿として、官民が協力して、住宅・業務・商業・工業等の複合機能を持ち、防災、福祉等に配慮した21世紀型の新しい都市核を早期に建設する。また、事業中のものについても復興を円滑に進めるためその促進を図る。」と記述している。

この方針に基づき、計画策定段階の地区、基盤整備中の地区及び基盤整備完了済みの地区において、大規模な土地利用転換が見込まれる地区を選定し、17の新市街地が位置付けられた。図は17新市街地の位置を、表はそれぞれの概要を示したものである。

また、阪神・淡路震災復興計画の都市づくりに関する分野を対象に阪神・淡路都市復興基本計画が策定され、地区別土地利用の方針が、以下のように定められた。

## ア 神戸地域臨海部

なぎさ、運河等の親水空間の確保やウォーターフロントとしての立地特性を生かした土地利用の転換を図るため、被災市街地の復興と連携しながら臨海部産業用地の再開発を促進し、人と自然が共生し、海浜アメニティを享受できる場として再生し、特に東部臨海地域においては、環境に配慮しながら、複合機能を持った新しい都市核の建設を推進する。

また、海上都市地域については、港湾機能の強化と共に、世界に開かれた神戸の新しい玄関口にふさわしい多種多様な都市的土地利用を展開する。

－神戸東部新都心・ポートアイランド（第2期）・六甲アイランド－

## イ 神戸地域内陸部

良好な住宅団地の開発を引き続き行い、21世紀型の新しい都市核の建設を推進し、被災市街地の復興を支援するための受け皿となる住宅用地等を供給すると共に、工業・業務・流通系の開発を進め、職住近接の21世紀型の都市づくりを進める。また、都市と自然が融合し、両者が一体的に身近に感じられる快適な生活空間を提供する。

－西神地区（西神住宅団地、西神南ニュータウン、神戸研究学園都市）・神戸複合産業団地－

## ウ 阪神地域臨海部

被災地の復興と連携して埋立地や低未利用地の再開発を促進し、住宅、レクリエーション、コンベンション施設の整備など市民が多様に活用できる複合型の土地利用を展開し、環境に留意しながら、港湾機能等との調和を取りつつ、人と自然が共生する魅力ある美しい臨海生活空間として再生する。

－西宮浜地区・鳴尾地区・南芦屋浜地区・尼崎臨海西部拠点開発地区－

## エ 阪神地域内陸部

被災市街地の復興を支援するための受け皿となる住宅用地等の供給を図ると共に、住宅、産業、研究機関などを計画的に配置し、自然と調和した新しい都市核の建設を進める。

－宝塚新都市－

## オ 東播磨地域

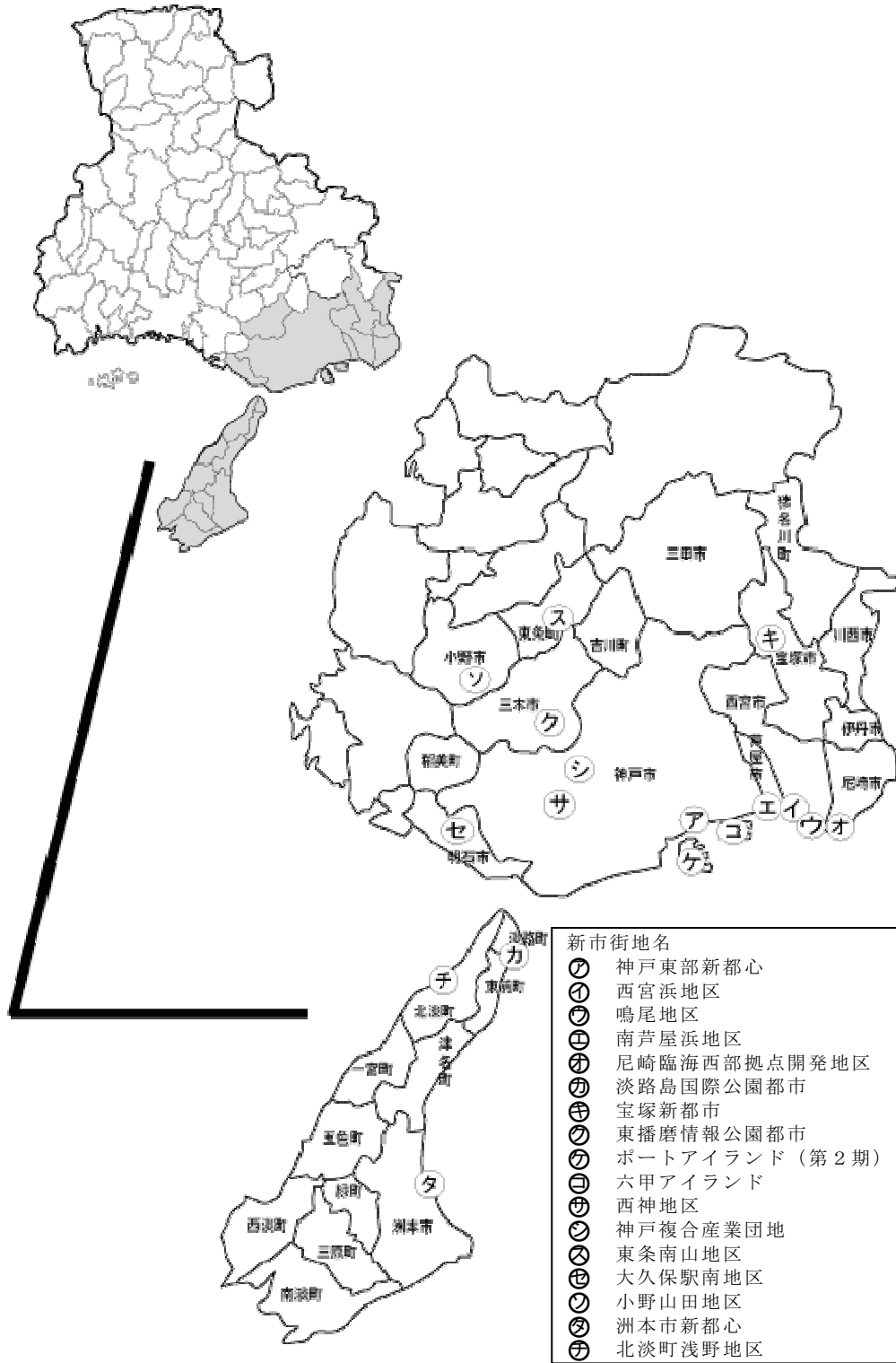
被害を受けた産業の高度化を支援すると共に、地域の産業構造転換を促進するための情報関連産業の集積と被害を受けた工場等の移転の受け皿となる産業団地の建設を促進し、また、大都市圏の近郊住宅地として、商業・業務機能を併せ持った住宅供給を図る。

－東播磨情報公園都市・東条南山地区・大久保駅南地区・小野山田地区－

## カ 淡路地域

被災した市街地及び集落地においては、その早期再生と安全で快適な生活・居住環境づくりを進め、さらに、交通の至便地や既に一定の都市集積がみられる地域においては、都市機能の集積を高め、大阪湾ベイエリアの一翼を担う一体的な都市圏の形成を図る。

－淡路島国際公園都市・洲本市新都心・北淡町浅野地区－



図：新市街地位置図

表 17 新市街地の概要

地区名	市町名	現 状				
		区域面積 (ha)	基盤整備	住宅戸数 (戸)	主要施設	住宅系産業系別
神戸東部新都心	神戸市	120	完了	5,780 (区画整理区域)	JICA兵庫、神戸防災合同庁舎、兵庫県立美術館、神戸赤十字病院、小中学校、公園・緑地等	住宅系産業系
西宮浜地区	西宮市	31	完了	2,894	特別養護老人ホーム、小・中学校、貝類館等	住宅系
鳴尾浜地区	西宮市	5	完了	—	民間企業、緑地等	産業系
南芦屋浜地区	芦屋市	125.6	一部完了	1092	スーパー、下水処理場、公園・緑地、マリーナ	住宅系
尼崎臨海西部拠点地区	尼崎市	55	一部完了	—	スポーツ健康増進施設建設中	産業系(緑地)
淡路島国際公園都市	東浦町 淡路町	350	一部完了	—	国際会議場、温室、ホテル、公園・緑地等	産業系(緑地)
宝塚新都市	宝塚市	1,561	構想段階	—	検討中	—
東播磨情報公園都市	三木市	390	一部完了	—	(ひょうご情報公園都市) 民間企業等	住宅系産業系
ポートアイランド(第2期)	神戸市	390	一部完了	—	民間企業等	産業系
六甲アイランド	神戸市	595	完了	約6,400	ホテル、ファッションビル、学校、美術館等	住宅系産業系
西神地区	神戸市	1,352	完了	約30,500	百貨店、専門店、医療センター、小中学校、大学等	住宅系
神戸複合産業団地	神戸市	270	一部完了	—	民間企業等	産業系
東条南山地区	東条町	158.5	一部完了	62	道の駅とうじょう、民間企業等	住宅系産業系
大久保駅南地区	明石市	25.2	完了	1651	百貨店、複合映画館、アミューズメント施設、スーパー等	住宅系
小野山田地区	小野市	140	構想段階	—	検討中	住宅系
洲本新都心	洲本市	12.5	完了	—	レストラン、図書館、市民広場、洲本バスセンター、洲本市健康福祉館等	産業系
北淡町浅野地区	北淡町	42	一部完了	45区画	中学校、総合運動公園(予定)等	住宅系

## (2) 新市街地整備の特徴比較

冒頭に述べたように、新都市の計画・建設には長期の時間を必要とする。図は、各新市街地が事業のどの段階で震災に遭ったかを示したものである。新市街地建設事業の性格上、大震災が起きたからといって、計画内容が根本的に変わることは少ないが、事業進捗の様々な段階で大震災に遭遇したため、対応や貢献の内容はそれぞれに異なる。表は、各新市街地の震災前後の計画変更実態と現況を一覧にまとめたものである。これをみると、対応は原則として以下の4タイプに分けてとらえることができる。

第1は、事業がそのまま進捗した例。第2は若干の計画変更を伴いながら、被災者や被災企業の受け皿となった例。第3は地権者のニーズと震災復興とがうまく一致し、震災後に新しい計画・事業が進捗した例。そして第4が停滞していた事業の加速化を図ったものの、期待通りには進捗しなかった例である。

これらを、17事例に当てはめると以下のようなになる。

### ① 住宅系新市街地

- 震災前の計画のまま住宅供給を行った新市街地：六甲アイランド、西神地区、東条南山地区、大久保駅南地区
- 震災で計画を見直すと共に震災復興住宅の供給が行われた新市街地：西宮浜地区、南芦屋浜地区、北淡町浅野地区
- 事実上新規の計画で住宅供給が行われた新市街地：神戸東部新都心
- 計画が進捗していない新市街地：宝塚新都市、東播磨情報公園都市、小野山田地区

### ② 業務系新市街地

- 震災で計画を見直すと共に業務機能等が立地した新市街地：神戸東部新都心、鳴尾地区、ポートアイランド（第2期）、神戸複合産業団地、尼崎臨海西部拠点開発地区
- 震災前の計画のまま文化機能等が立地した新市街地：淡路島国際公園都市
- 震災復興との関連が希薄な新市街地：事業継続中のものとして東播磨情報公園都市、東条南山地区、洲本市新都心、事業休止中のものとして宝塚新都市

図：事業進捗状況一覧

地区名	S63以前	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
神戸東部新都心						計画策定		工事着手									基盤整備完了
西宮浜地区	基盤整備完了			計画策定				計画変更					入居開始				
鳴尾地区						計画策定		工事着手		基盤整備完了			分譲開始	分譲済			
南芦屋浜地区								計画変更					計画変更				基盤整備工事
	S63 計画策定	S46~ 埋立工事着手						埋立工事完了		街びらき		入居開始					
尼崎臨海西部拠点開発地区								計画策定		工事着手						計画変更	
淡路島国際公園都市																	
	S63~ 計画策定	S60 県立淡路島公園一部開園											淡路夢舞台開園	国営明石海峡公園一部開園			
宝塚新都市					基本計画策定												基本計画変更
東播磨情報公園都市					計画策定								計画変更	工事着手			分譲開始
ポートアイランド(第2期)	S60 計画策定																医療産業都市構想
	S62~ 工事着手									企業操業開始							
六甲アイランド	S42 計画策定						S47~ 工事着手										
	S63 入居開始																
西神地区							S40~ 計画策定	S46~ 工事着手									
	S57 西神住宅団地入居開始	S60 神戸研究学園都市入居開始						西神住宅第2団地入居開始									
神戸複合産業団地		計画策定			工事着手				計画変更						計画変更		
										分譲開始							
東条南山地区		計画策定				工事着手											
										企業分譲開始					一般住宅分譲開始		
大久保駅南地区			計画策定				工事着										
																	分譲開始
小野山田地区	S62~ 計画策定							計画変更									
																	事業凍結
																	構想検討
洲本市新都心						計画策定		工事着手									
																	施設操業開始
北淡町浅野地区		計画策定						計画変更									
									計画変更								
										工事着手							分譲開始

凡例 :計画策定期間 :基盤整備工事期間 :分譲・入居期間

表：新しい都市（新市街地）における計画等変更状況一覧

地区名 【市町名】 (主体)	震災前計画	震災における計画変更	計画及び状況等		現状
			震災前	震災後	
神戸東部新都心地区 【神戸市】 (神戸市)	有	有	平成5年9月 神戸市東部臨海部土地利用計画策定委員会より報告 区域面積：約120ha 整備基本方針決定、ゾーニングや各ゾーンの基盤整備や空間利用、施設内容決定 ・国際業務ゾーン・国際交流ゾーン・水際交流ゾーン・国際研究ゾーン・中枢業務ゾーン(既成市街地)	平成7年6月 神戸市復興計画の策定 東部新都心計画のシンボルプロジェクトとしての位置づけ 区域面積：約120ha 業務・研究機能、国際・研究機能、文化・交流機能、居住機能、防災拠点、既成市街地 計画フレーム 居住人口：約30,000人(約10,000戸)従業員人口：約40,000人利用人口：約150,000人	区域面積：120ha 住宅供給戸数 約10,000戸 【土地区画整理区域内・計画戸数約7,000戸】 【既成市街地内・計画戸数約3,000戸】 公的住宅3,542戸(HAT神戸脇の浜・HAT神戸灘の浜) 民間住宅1,832戸 その他406戸(脇浜合同宿舎) 兵庫県立美術館「芸術の館」、JICA兵庫国際センター、人と防災未来館、神戸防災合同庁舎、神戸赤十字病院、兵庫県こころのケアセンター、小学校・中学校等 公的住宅1,044戸(筒井住宅・ルネシティ脇浜)：既成市街地
西宮浜地区 【西宮市】 (兵庫県企業庁)	有	有	平成3年3月 西宮マリナシティ事業計画書 区域面積：23.9ha 都市の新しいライフスタイルを先導する海洋スポーツレクリエーション機能・都市型リゾート機能等を備えた魅力ある海上都市として整備	平成7年9月 西宮浜地区土地利用基本計画 区域面積：31.3ha 居住人口：約10,000人 震災復興のために、復興住宅を提供する支援拠点とするべく公共マリナーとの調和を図りながら、県民に良好な住宅を提供すると共に、防災機能、福祉機能等を併せ持った街づくりを民間活力等の導入を図りながら推進する。 商業・業務・医療系施設、教育施設、緑地、住宅(約3,560戸) 平成13年2月 西宮浜地区変更事業計画 社会情勢の変化により民間住宅の計画戸数を1,750戸から1,250戸に見直す。 ・商業・業務・医療系施設、教育施設、緑地、住宅(3,060戸)	区域面積：31.3ha 住宅戸数 2,894戸(H15.12.31現在) 小学校、中学校、保育所、幼稚園、貝類館、公民館、交番、公園、緑地、病院、老人保健施設、特別養護老人ホーム、スーパー、各種専門店
鳴尾地区 【西宮市】 (兵庫県企業庁)	無	—	—	平成7年5月 埋立て計画決定 区域面積：10.1ha(開発面積5ha) 震災で発生した西宮市域の震災瓦礫を受け入れ、高速道路ランゲルに隣接する恵まれた交通条件を生かしつつ、周辺の土地利用を踏まえ、都市再開発用地及び緑地等を造成し都市の基盤整備を進める。 平成9年11月埋立工事竣工	区域面積：10.1ha(開発面積5ha) 港湾関連施設、食品加工会社3.7ha(3.7ha)、緑地1.7ha(0.7ha)、道路・堤用地等0.6ha(0.6ha)、民間(従前権利者)4.1ha 分譲予定地全域が民間企業に処分済み
南芦屋浜地区 【芦屋市】 (兵庫県企業庁)	有	有	昭和63年10月 芦屋沖基本計画 区域面積：125.6ha 住宅等の計画戸数 1,500戸 ①国際文化住宅都市・芦屋の新たな展開②都市生活者のためのウォーターフロントの再生③マリナーコンプレックスの形成 マリナー・住宅・保養所・業務研究、センター施設、運河、公園緑地等 土地利用計画(住居系32.9ha、マリナー4.5ha、センター文化・商業系12.1ha)	平成8年1月 南芦屋浜土地利用基本計画 区域面積：125.6ha 住宅等の計画戸数 3000戸 マリナー、住宅、センター施設、東西水路公園緑地等 土地利用計画(住居系40.1ha、マリナー4.4ha、センター文化・商業系10ha) 平成11年3月まちづくり基本条例を制定 平成12年11月人間サイズのまちづくりモデル地区「南芦屋浜プラン」作成 マリナー、住宅、センター施設、公園内水路工、緑地 土地利用計画(住居系42.5ha、マリナー4.8ha、センター文化・商業系5.3ha)	区域面積：125.6ha 住宅戸数 1092戸(内復興住宅1017戸) 阪神高速道路湾岸線 緑地・公園、下水処理場、生活利便施設(ミニスーパー等)、復興住宅、戸建住宅、マリナー
尼崎臨海西部開発拠点地区 【尼崎市】 (兵庫県・尼崎市・兵庫県企業庁)	無	—	—	平成8年1月 尼崎臨海西部拠点開発事業基本計画 区域面積：55ha 住宅戸数：2000戸 遊休地であった工場跡地等を「震災復興拠点」、「開発拠点」と位置付け 平成14年3月 尼崎21世紀の森構想で利用計画見直し 尼崎21世紀の森構想において拠点的な森の創出、まち交流拠点、産業の育成・支援拠点として位置付けられており、工場跡地等の土地利用転換を図り、水と緑豊かな環境の回復・創造、環境の共生のまちづくりを目指す。 利用計画：産業の育成支援拠点8ha、まち交流拠点9ha、拠点的な森29ha、その他道路等9ha 平成15年6月 埋立工事完了	区域面積：55ha 平成16年5月「尼崎の森中央緑地」の一面で、県事業として初めてのPFI事業としてスポーツ健康増進施設を計画し、確認申請済み ・プール、サブプール、広場、湯浴施設、フットサルコート、グランドゴルフ等
淡路島国際公園都市 【宝塚市】 (国・兵庫県・兵庫県企業庁)	有	無	昭和53年3月「県立淡路島公園」事業認可 平成4年2月「淡路島国際公園都市(仮称)」構想発表 平成5年5月「淡路島国際公園都市構想」策定 ○国営明石海峡公園 区域面積：約96ha 平成6年8月基本計画策定 海岸ゾーン・文化交流ゾーン・展望ゾーン ○県立淡路島公園 区域面積：約149ha 昭和60年に一部開園し、順次整備を行っている。 ○淡路夢舞台 区域面積：約28ha 展望テラス、フォーラム、展望レストラン、温室、野外劇場、ホテル、国際会議場、駐車場 交流の翼港は、設計段階にあった。	平成7年10月「ジャパンフローラ2000」基本構想決定 平成8年3月「国営明石海峡公園」事業承認 平成9年7月「淡路夢舞台」工事着手 平成10年4月「ハイウェイオアシス」オープン 平成12年3月「ジャパンフローラ2000」開催	区域面積：310ha ○国営明石海峡公園 開園面積：約37ha 庭園、芝生広場等 ○県立淡路島公園 開園面積：約87ha ハイウェイオアシス ○淡路夢舞台(整備完了) 開園面積：約28ha 展望テラス、フォーラム、展望レストラン、温室、野外劇場、ホテル、国際会議場
宝塚新都市 【宝塚市】 (兵庫県企業庁)	有	有	平成4年度 宝塚新都市開発基本計画策定 区域面積：1,561ha 住宅の計画戸数：8,840戸 植物科学研究所、産業団地、企業研究所、研修所、サテライトオフィスの職機能 健康増進施設、ガーデンセンター、自然体験型テーマパーク、森林スポーツパーク等の遊機能	平成12年度 地球規模での環境問題、少子高齢化への対応をはじめ、高度情報社会の到来、ライフスタイルの多様化等の社会経済情勢の変化や阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、基本方針を見直した。 住宅の計画戸数：3,215戸 物流拠点、産業、研究所、健康福祉施設の職機能 ガーデンビレッジ、地域スポーツ活動拠点、農業公園、CSR、墓地公園の遊機能	区域面積：1,561ha 自然と共生する土地利用を基本とし、「第二名神高速道路を活かして開発する区域」と「水源涵養林や自然を生かした公園など、自然環境を保全・活用する区域」に区分し、整備を進めるべく検討中。
東播磨情報公園都市 ひょうご情報公園都市 【三木市】 (兵庫県企業庁)	有	有	平成6年度 開発予備調査 平成6年～7年度 基本設計 区域面積：約390ha 豊かな自然環境と恵まれた高速交通基盤、大都市に近接している立地特性等を生かし、「人、もの、情報が交流する魅力ある都市の創造」を基本コンセプトに都市づくりをめざす。 住宅の計画戸数：2,000戸 土地利用計画：産業用地等 140ha、住宅用地40ha、公益用地70ha、周辺緑地140ha	平成10年度 調整地の準備工事等着手 平成11年度 阪神・淡路大震災の影響、経済状況の変化、環境意識の高まり、情報化の急激な進展、成熟社会への移行なので変化を受けてコンセプト再構築調査 平成13年2月 まちづくり基本条例の制定を受け、地球環境に配慮した21世紀の調和ある県土の発展に寄与するため、自然と共生する土地利用のあり方を検討し、基本設計の見直しを実施土地利用計画：産業用地等 110ha、住宅用地30ha、公益用地60ha、周辺緑地190ha	区域面積：約390ha 整備状況 平成15年3月分譲開始造成面積(産業用地等)約16.5ha(うち4.8ha分譲済) 立地企業 食品流通企業2社、電機・通信機器流通企業1社

表：新しい都市核（新市街地）における計画等変更状況一覧

地区名 【市町名】 (主体)	震災前計画	震災における計画変更	計画及び状況等		現状
			震災前	震災後	
ポートアイランド (第2期) 【神戸市】 (国・神戸市・埠頭 公社)	有	無	昭和62年3月 埋立工事着手 平成6年7月 西側全域竣工 対象面積:390ha 国際化・情報化など新たなニーズに対応した港湾施設及び都市施設を整備し、第1期と一体的になった都市空間の形成を図る。	平成7年6月 神戸市復興計画による位置付け震災復興を先導する拠点として、市街地再開発の受け皿をはじめ、神戸の特性を生かした国際交流、情報、医療関連用地、緑豊かなレクリエーション用地を確保し、新しいまちづくりを目指す。 平成9年 「神戸起業ゾーン条例」(神戸エンタープライズゾーン条例)制定 平成10年 「医療産業都市構想」策定	区域面積:390ha 進出企業49社 発生・再生科学総合研究センター、臨床研究情報センター、先端医療センター神戸国際ビジネスセンター、神戸港国際交流センター、神戸キメックセンター
六甲アイランド 【神戸市】 (国・神戸市・埠頭 公社)	有	無	昭和47年から平成4年に掛け埋立工事 対象面積:595ha 計画人口:約30,000人(約8,000戸) 土地利用計画:業務・商業用地22ha文化・教育・スポーツレクリエーション緑地35ha、都市再開発用地44ha 住宅用地36ha 島の中央部の都市機能ゾーンと外周部のふ頭、港湾関連用地、都市再開発・産業基盤用地に大きく分けられ、都市機能ゾーンでは、魅力ある新たな海上文化都市をめざし、業務・商業機能と住機能が調和した、市民に親しまれる街づくりを行う。	平成7年6月 神戸市復興計画による位置付け住宅供給の受け皿的な新市街地	区域面積:595ha 住宅30,7haに民間住宅約6540戸、公営住宅約790戸が分譲済み 神戸ペインエラントホテル&タワーズ、P&Gビル、国際規格住宅、神戸ファッションプラザ、イースコート11番街、カネディアン・アカデミー、ノルウェー学校、小磯記念美術館
西神地区 (西神住宅団地・ 西神南ニュータウン・ 神戸研究学園都市) 【神戸市】 (神戸市)	有	無	【西神住宅団地】 昭和46年 事業計画 昭和63年 特定業務施設、人口、住宅戸数計画変更 平成4年 事業区域変更 区域面積:約634ha 計画人口:約61,000人	平成11年 事業区域の変更 平成12年 事業期間の変更	区域面積:約634ha 百貨店そごう、ダイエー、専門店、飲食店等約120店舗、西神センタービル、西区民センター、西神戸医療センター、西神オリエンタルホテル、西神中央公園等 平成16年1月 定着人口53,100人(定着率87%)、定着戸数16,900戸(定着率94%)
	有	無	【西神南ニュータウン】 昭和55年 事業計画 平成元年 人口、住宅戸数変更、住区数変更 区域面積:約342ha 計画人口:約24,000人	平成11年 事業区域の変更、住宅戸数の変更 平成12年 事業期間の変更 平成13年 事業区域拡大	区域面積:約415ha コープこうべ、専門店、飲食店、コミュニティー施設 西神南センタービル 平成16年1月 定着人口22,800人(定着率74%)、定着戸数7,600戸(定着率78%)
	有	無	【神戸研究学園都市】 昭和55年 事業計画 昭和60年 区域拡大 昭和63年 土地利用計画変更 平成5年 事業期間変更対象面積:約303ha 計画人口:約20,000人	平成11年 事業区域の変更、住宅戸数の変更 平成12年 事業期間の変更	区域面積:約303ha ダイエー、専門店、飲食店、ユニバープラザ、神戸市外国語大学、神戸市看護大学、兵庫県立大学(経済学部・経営学部)、流通科学大学、神戸芸術工科大学、神戸市立工業高等専門学校 平成16年1月 定着人口15,700人(定着率79%) 定着戸数6,000戸(定着率90%)
神戸複合産業団地 【神戸市】 (神戸市)	有	有	平成元年 第3次神戸市総合基本計画を受けて基本計画策定 平成3年10月 都市計画決定され事業着手 区域面積:245.0ha 神戸経済の活性化と雇用機会の増大を図るため、流通機能、工業・研究開発機能を併せ持つ産業団地として整備を進めている。 複合機能用地16.9ha、西神流通業務団地105.1ha、西神第3地区工業団地123.0ha	平成8年2月 土地利用計画の変更 震災で大きな打撃を受けた神戸経済の再生を図るため、新市街整備において産業団地整備を促進し、市街地再整備の受け皿として、被災市街地からの企業移転を進め、市街地復興を側面から支援する。 平成13年2月 事業区域拡大(被災企業の移転需要への対応)	区域面積:270ha 西神流通業務団地116.3ha(運輸・倉庫施設、複合流通施設)、西神第3地区工業団地136.8ha(先端技術産業等の製造工場)、複合機能用地16.9ha(鉄道駅前に位置するセンター施設、各種産業サービス施設) 計画従業人口:約12,800人(流通3,100人 工業8,000人 複合1,700人) 造成工事:整備完了地区約90ha、用地分譲:処分面積約21ha 進出状況:47社(操業中44社 建設中3社 従業人口約1,300人)
東条南山地区 【東条町】 (都市再生機構)	有	無	平成3年4月 事業計画 区域面積:158.5ha 計画人口:3,500人(1,000戸) 土地利用(住宅28.0ha 誘致施設21.5ha 公益的施設5.9ha 工場等用地66.6ha 公共用地36.5ha)	平成8年12月 土地利用計画一部変更	区域面積:158.5ha(事業期間:平成18年3月未まで) 土地利用:住宅用地28.1ha 誘致施設用地21.3ha 公益的施設用地6.1ha 工場等用地66.5ha 公共施設36.5ha 住居人口:62世帯159人(平成12年度から分譲開始) 進出企業:5社(11.5ha)
大久保駅南地区 【明石市】 (民間)	有	無	平成2年 土地区画整理事業計画検討開始 平成6年 再開発地区計画決定 区域面積:25.2ha 大半が大規模工場跡地であり、阪神都市圏のベッドタウンとして位置づけられている。また、当地区は、住宅及び住宅地の相当量の供給を図るべき重点供給地域である。	平成7年 一部用途変更	区域面積:25.2ha 1651戸の住宅、100戸程度のケア付き住宅 大型商業施設、アミューズメント施設、プールやスパを備えたスポーツ施設、マイカル明石(1・2・3・5番街)、業務・公益施設
小野山田地区 【小野市】 (兵庫県住宅供給 公社・小野市)	有	無	昭和62年3月 小野複合機能都市整備計画策定 山田地区及び市場地区の総合計画(山田地区:農業型ハイテク研究ゾーン、実験施設、住宅等) 区域面積:1,000ha 全地区計画人口12,000人 平成2年3月 小野市ウイズタウン計画策定 区域面積:約150ha 住宅、産業、公益施設 平成5年9月 小野山田地区開発構想変更 区域面積:約139ha 住宅ゾーン約40ha 福祉ゾーン約12ha 産業ゾーン約50ha 誘致施設ゾーン約36ha	小野市総合計画や小野市複合機能都市整備計画をもとに阪神・淡路震災復興計画の一環として住宅・福祉・産業及び誘致施設からなる複合的な機能を有する新都市を開発 平成10年3月 事業凍結 平成12年6月 「長寿の郷」構想策定 多自然地域で三世代が交流する健康・安心・生きがいのまちづくりモデル(基本コンセプト) 平成13年3月「小野長寿の郷(仮称)」基本構想	区域区域:約140ha 高齢者の新しい住まい方を提案するまちづくりモデルの調査報告段階 (事例:住宅13.6ha 緑間型住宅4.9ha 都市緑地109.6ha等)
洲本市新都心 【洲本市】 (洲本市)	有	無	平成6年 洲本市新都心ゾーン整備構想策定 淡路島・洲本コミュニケーション創造拠点(基本理念) 区域面積:12.5ha 公共施設誘致ゾーン、親水公園ゾーン、居住・レクリエーションゾーン、文化ゾーン、ショッピングゾーン、みけつくにゾーン、公共・業務ゾーン	平成11年 緑豊かな地域環境の形成に関する条例における整備計画(洲本市新都心地区整備計画)策定 洲本新都心を含む18.2haにおいて、商業区域、文化・複合レクリエーション区域、公共業務区域、カネボウ区域の4つに分割し、土地利用と景観形成を図る。 平成13年 一部用途地域見直し	区域面積:12.5ha 美術館、レストラン、図書館、市民広場、ジャスコ、洲本バスセンター等
北淡町浅野地区 【北淡町】 (北淡町・兵庫県 土地開発公社)	有	有	平成2年3月 北淡町浅野地区ウイズタウン計画策定 平成6年12月 北淡町浅野地区開発計画策定 区域面積:45.5ha 住宅ゾーン、シビックセンター、誘致ゾーン、ふる里エンジョイゾーン、眺望公園ゾーン	平成7年7月 北淡町浅野地区開発計画策定 阪神大震災の震災復興への対応を図りつつ、社会情勢の変化等へのフレキシブルな対応と開発効果を最大限に引き出す開発をめざし、段階的な開発を行う。 土地利用計画:誘致施設ゾーン20.3ha シビックセンターゾーン12.0ha 住宅ゾーン4.9ha リフレッシュ・レジャーゾーン4.4ha(住宅:109区画、スパリゾート2区画) 平成12年2月 北淡町浅野地区開発推進委員会発足 平成13年2月 土地利用計画変更 北淡中学校(4.0ha)、福祉交流ゾーン(2.2ha)、スポーツ交流ゾーン(18.4ha)、芝生広場(11.5ha) 平成16年4月 土地利用計画変更 北淡中学校(4.0ha)、総合運動公園ゾーン(18.2ha)、公園・緑地(13.7ha)	区域面積:42ha 宅地分譲:109区画中45区画売却済み(平成10年から分譲) 北淡町災害復興公営住宅用地(1区画)、北淡町福祉センター用地(1区画) 特定用地 第1工区 北淡町北淡中学校用地(H16.4区画)(約4.0ha) 第2工区 公園・緑地(未定・未整備)(約2.2ha) 第3工区 総合運動公園(一部着手)(約18.2ha) 第4工区 公園・緑地(未定・未整備)(約11.5ha)



### (3) 各新市街地の個別状況

17の新市街地ごとに、震災前、計画等の変遷、現況について検証する。なお、住宅供給を計画・実施している地区を住宅系新市街地とし、事務所・工場・流通業務用地等の供給又は公園・緑地整備を計画・実施している地区を産業系新市街地として位置付ける。

#### ア 神戸東部新都心（住宅系・産業系）

##### (7) 震災前（計画策定段階）

臨海部に位置する当該地区は、鉄鋼業等を中心とする神戸市東部の生産拠点として、生産・流通面において神戸経済を支えてきた。しかし、産業構造の高度化や転換など社会および経済情勢が大きく変化するなかで、大規模工場の移転および土地利用転換等が進みつつあった。それを受けて、平成5年9月に神戸市東部臨海部土地利用計画策定委員会より、整備の方向、ゾーニング、空間利用計画等が提案された。

同計画では、「魅力ある水際交流空間の創出」、「周辺を含めた地域の活性化」、「新都心の形成」、「国際的拠点の形成」の4つを基本方針とし、産業構造の再編、都心の拡大・展開の動きに対応した神戸における新しい産業核の育成を目指した。約120haの対象区域には、関西国際空港および大阪湾ベイエリア各地との広域ネットワークに基づく国際的機能の導入を図る「国際業務ゾーン」、港湾機能の高度化にあわせた新たな物流拠点として生産性の高い施設の導入を図る「国際流通ゾーン」、各ゾーンと複合的に機能し、人・物・情報が交流するにぎわい空間を形成する「水際交流ゾーン」、機能の高度化・集約を推進することにより神戸の業務中枢機能の核を形成する「中枢業務ゾーン」、各ゾーンの機能を充実・補完する研究・開発を行い世界に向けた情報発信基地を形成する「国際研究ゾーン」が設定された。

##### (4) 計画等の変遷

平成7年3月、東部新都心域を含む168.1haが「東部新都心周辺整備事業」として住宅市街地総合整備事業神戸市震災復興地区に指定され、計画が大臣承認を受けた。さらに平成7年6月に策定された神戸市復興計画において、東部新都心は震災で甚大な被害を受けた市街地の住宅、産業等各種都市機能の受け皿として、市街地復興の先導的役割を担うプロジェクトとなり、平成7年10月に策定された第4次神戸市基本計画にも位置付けられた。震災後の東部新都心区域の計画フレームは以下のとおりである。

地区面積：約120ha

居住人口：約30,000人（全体10,000戸）

従業人口：約40,000人

利用人口：約150,000人

導入機能：業務・研究機能、国際・研究機能、文化・交流機能、居住機能、防災拠点

計画内容は、住宅用地が大幅に拡大されると共に、業務・国際交流機能用地が縮小され、74.7haについて土地区画整理事業を実施することとなった。

平成7年12月に土地区画整理事業の都市計画決定がなされ、平成8年2月に用途地域等の都市計画変更、地区計画の都市計画決定、土地区画整理事業の事業計画決定が行われた。

##### (7) 現状（基盤整備完了）

地区の現況は以下のとおりである。

a 面積：120ha

b 住宅

災害復興公営住宅 HAT神戸脇の浜：平成11年3月より入居

HAT神戸灘の浜：平成10年4月より入居

県営539戸、市営1,130戸、公団1,873戸、計3,542戸

筒井住宅（市営）575戸、ルネシティ脇浜町（公団）469戸  
民間住宅

竣工戸数 1,832戸、脇浜合同宿舍 406戸

c 施設

国際健康開発センター（WHO神戸センター、(財)国際エメックスセンター、(財)兵庫県国際交流協会等入居）、兵庫留学生会館、神戸防災合同庁舎（神戸海洋気象台等入居）、JICA兵庫国際センター、兵庫県立美術館「芸術の館」、阪神・淡路大震災記念人と防災未来センター「防災未来館」・「ひと未来館」（アジア防災センター、(財)21世紀ヒューマンケア研究機構、(財)阪神・淡路大震災記念協会等入居）、兵庫県災害医療センター・神戸赤十字病院、日本赤十字社兵庫県支部・兵庫県赤十字血液センター、市立なぎさ小学校、市立渚中学校、兵庫県留学生会館、兵庫県こころのケアセンター・県立精神保健福祉センター等

d その他

道路、公園・緑地、歩行者横断デッキ、護岸、ハーバーウォーク

(I) 地区の評価

震災で甚大な被害を受けたうえに、遊休地化が進む工場用地の処分を検討していた企業にとって、短期間に土地処分が行われ、用途転換がスムーズに進んだことは渡りに船であった。また自らの住宅デベロッパー事業も順調に進んだ。

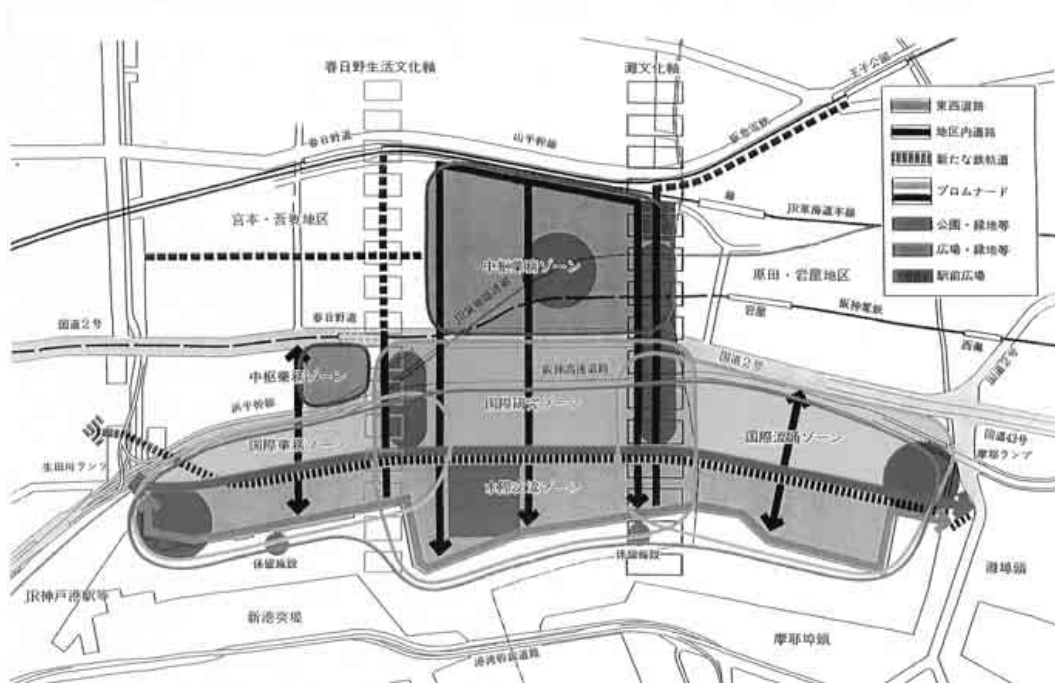
災害復興公営住宅の大量供給の受け皿用地として機能したと共に、LSAやコレクティブハウジングなど高齢化社会を先取りする住宅供給が行われたことも評価される。また兵庫県が所有する用地については文化、国際交流、防災関連施設などを誘致・建設し、新都市としてのテーマ性を強力に打ち出すことができた。

しかし一方で、課題も残っている。災害復興公営住宅では高齢化率が著しく高く、年齢構成がアンバランスになっている。また、民間分譲住宅ゾーンと公営住宅ゾーンとの間の意識格差や階層格差が顕在化しつつあり、コミュニティ活動が街全体に拡大していない。

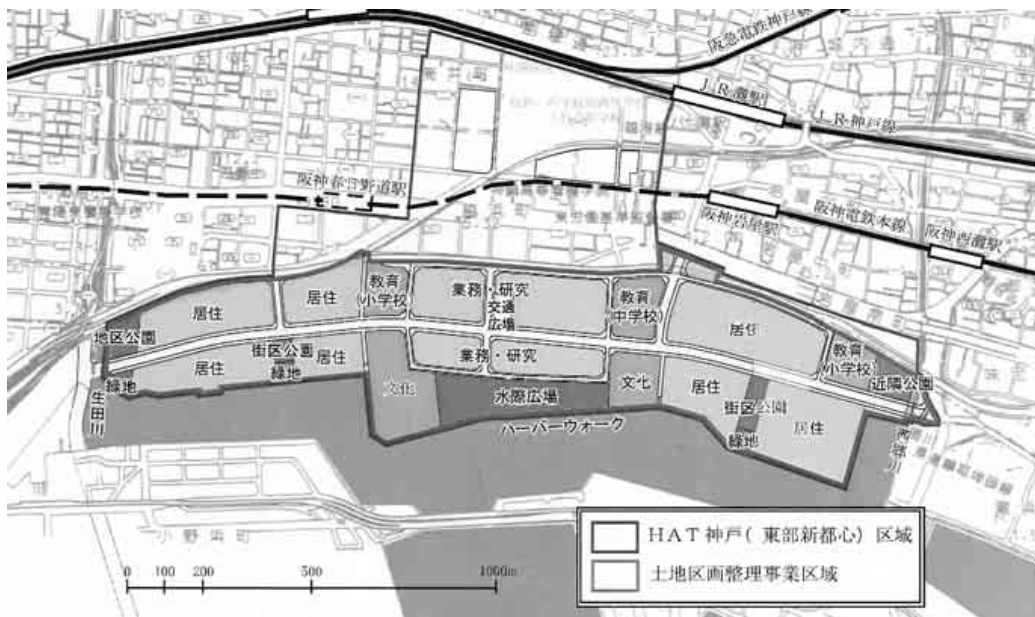
生活利便施設の整備については、計画段階で高齢者に対応した医療施設などの誘致は行われたが、日常の買物施設に対する不満が大きい。さらに地区中央部に広大な未分譲地が残っており、街の成熟にまだしばらく時間を要する。

地区名	神戸東部新都心	
	震災前	現状
計画	平成5年 整備基本方針、ゾーニング等決定 整備方針 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 面積 120ha ゾーニング計画 国際業務ゾーン、国際流通ゾーン、水際ゾーン、中枢業務ゾーン、国際研究ゾーン	計画変更有 平成7年 神戸市震災復興計画 方針 住宅、産業等各種都市機能の受け皿となる市街地復興の先導的役割を担うプロジェクトとしての位置付け 面積 120ha 導入機能 業務・研究機能、国際・研究機能、文化・交流機能、居住機能、防災拠点
整備状況	整備事業未着手	基盤整備完了 復興公営住宅（HAT神戸脇の浜、灘の浜）平成10年4月より入居 県営 752戸、市営 1,342戸、公団 1,448戸、計 3,542戸 筒井住宅（市営）575戸、ルネシティ脇浜町（公団）469戸 民間住宅竣工戸数 1,924戸 脇浜合同宿舍 406戸 兵庫県立美術館、IHDセンター等

震災前後対照表



震災前土地利用計画図



震災後土地利用計画図

## イ 西宮浜地区（住宅系）

### (7) 震災前（基盤整備完了）

西宮浜地区は東西両地区に分かれ、東地区（67ha）は昭和46年に土地造成に着手し昭和59年に竣工した。そのうち埠頭用地には港湾貨物の荷捌施設等が、港湾関連施設用地には保管施設や流通施設が立地し、産業拠点が形成されている。また西地区（88ha）も同様に造成工事が行われ、都市開発用地、都市機能用地、緑地およびレクリエーション施設用地からなる土地利用計画が決定されていた。

このうちレクリエーション施設用地（23.9ha）については、事業提案競技によって積水ハウス㈱・川崎製鉄㈱・伊藤忠商事㈱の3社が事業者に決定し、平成3年3月、「海のひろばとなるシティリゾートの形成」を開発コンセプトに、商業・アミューズメント・スポーツ施設・文化交流施設等を中心とした「西宮マリナシティ事業計画」が発表された。

埋立地南部には、平成4年から公共マリーナの整備が進められ、平成7年10月に新西宮ヨットハーバーとしてオープンした。

### (4) 計画等の変遷

西宮市では、震災で5万世帯を超える住宅が全半壊するという甚大な被害を受け住宅供給が急務となったため、それまで進めてきた「西宮マリナシティ事業計画」を、公的住宅50%、民間住宅50%からなる住宅中心の事業に変更し、震災後の新市街地形成のモデルとなる新たなまちづくりを目指すこととした。

阪神・淡路震災復興計画でも位置付けられ、「西宮浜地区土地利用基本計画」が平成7年8月に制定された。その概要は以下のとおりである。

地区面積：約31ha

居住人口：約10,000人（約3,560戸、平成13年2月に3,060戸に見直し）

街づくり基本目標

①良質かつ多様な復興住宅の供給②震災時に自立できる街づくり③防災に配慮した安全でゆとりある街づくり④親水性豊かな街づくり⑤高齢者や障害者を含む誰もが安心して生活できる街づくり

### (7) 現状（基盤整備完了）

a 面積：31ha

b 災害復興公営住宅等

県営550戸、市営349戸、公団405戸、公社500戸 民間住宅1090戸 合計 2894戸

c 施設

スーパーマーケット、専門店、郵便局、銀行、病院、老人保健施設、西宮浜中学校、西宮浜小学校、公民館、貝類館等

### (1) 地区の評価

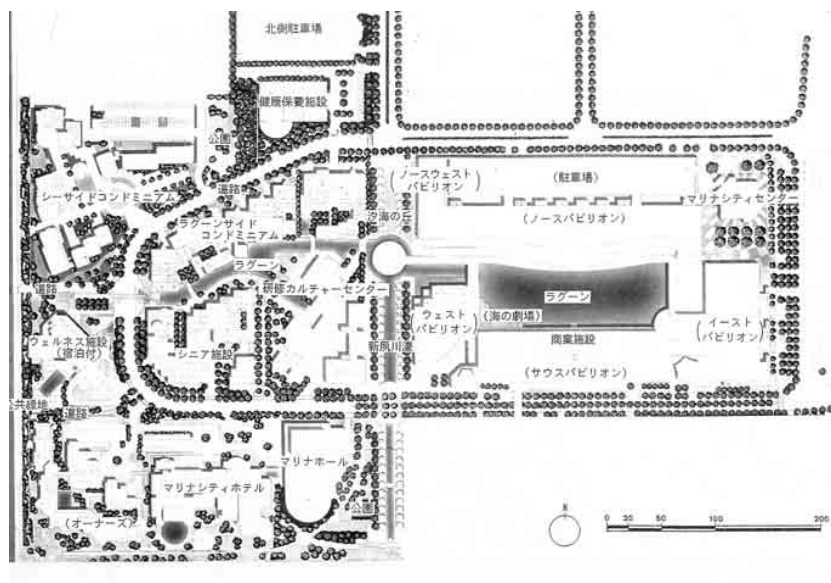
震災発生時にはすでに基盤整備が完了しており、仮設住宅用地としてまとまった土地を提供することができた。さらにバブル経済期に立てられた計画の変更が進められていたところに、公的住宅需要が発生したために、商業、アミューズメント等を中心としていた震災前の計画を変更し、大量の震災復興住宅の受け皿として機能したことは、民間事業者にとっても好都合ではなかっただろうか。また、街づくりの基本目標に、防災性や親水性、ユニバーサルデザインへの配慮をかけた、HAT神戸などと共に震災後の新市街地形成のモデルとなることを目指した。

しかし、既成市街地側からのアクセスがヒューマンスケールを越える橋梁一本であったために、公共交通はバス輸送に頼らざるを得ない。仮設住宅の建設に伴い歩行者や自転車が通行できる人道橋を整備して、埋立地特有の孤立感を若干ながら軽減できたものの、既成市街地と分断されているとの印象が強い。

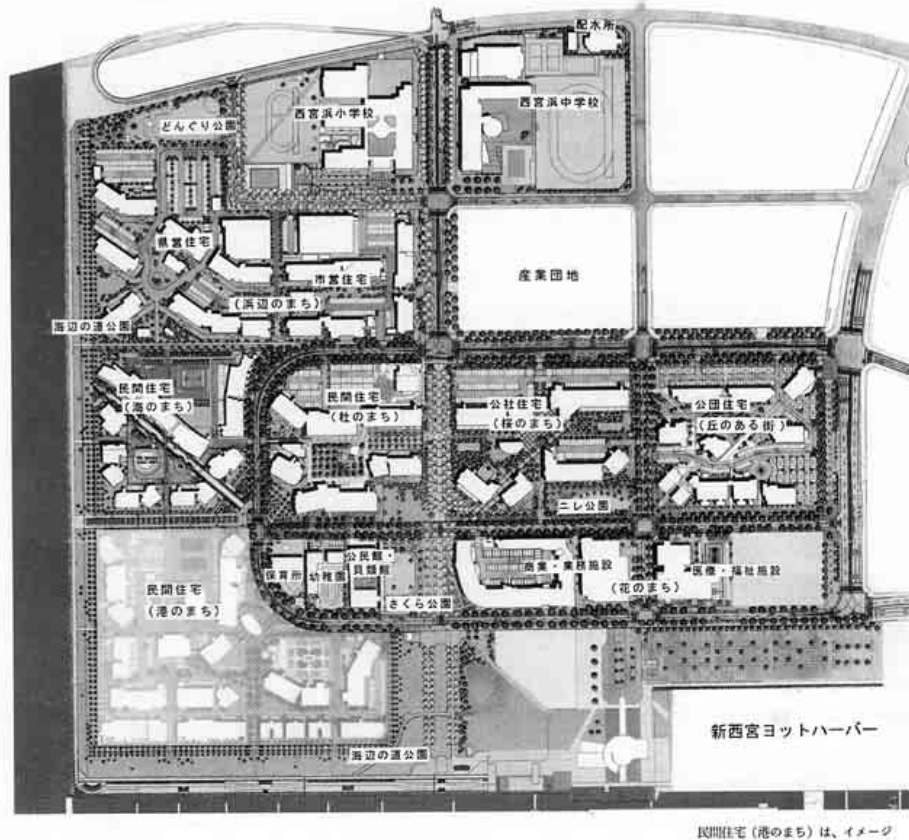
またヒアリングによると、市営住宅と県営住宅ゾーンにおいて、公共空間の管理などに対して一部居住者の無理解があるといい、民間分譲住宅ゾーンとのギャップが発生しつつある。

地区名	西宮浜地区	
	震災前	現状
計画	<p>平成3年 西宮マリナシティ事業計画書 整備方針 海のひろばとなるシティリゾートの形成</p> <p>対象面積 23.9ha ゾーニング計画 商業・アミューズメント・スポーツ施設・文化交流施設等</p>	<p>計画変更有 平成7年 西宮浜地区土地利用基本計画制定 平成13年 計画見直し 面積 約31ha 街づくり基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①良質かつ多様な復興住宅の供給</li> <li>②震災時に自立できる街づくり</li> <li>③防災に配慮した安全でゆとりある街づくり</li> <li>④親水性豊かな街づくり</li> <li>⑤高齢者や障害者を含む誰もが安心して生活できる街づくり</li> </ol> <p>居住人口 約10,000人(約3,060戸)</p>
整備状況	<p>基盤整備完了</p>	<p>基盤整備完了 面積 31ha 災害復興公営住宅等 県営550戸、市営349戸、公団405戸、公社500戸 計1804戸 民間住宅1090戸</p> <p>施設 スーパーマーケット、専門店、郵便局、銀行、病院、老人保健施設、西宮浜中学校、西宮浜小学校、公民館、貝類館等</p>

震災前後対照表



震災前土地利用計画図



震災後土地利用計画図

## ウ 鳴尾地区（産業系）

### (ア) 震災前（基盤整備未整備）

鳴尾浜埋立地の一角にある公有水面であり、整備計画は無かった。

### (イ) 計画等の変遷

震災直後の西宮市では、震災復興に伴い大量に発生する瓦礫処分（30万 m<sup>3</sup>）の受け皿の確保が喫緊の課題であった。また震災以前から老朽化が進み、移転が検討されていた西宮市地方卸売市場も大きな被害を受けた。当該地は高速道路ランプに隣接するという恵まれた立地条件にあり、瓦礫の処分用地ならびに卸売市場の移転先用地として、平成7年5月に5haの埋立とその他陸域4.1ha合計9.1haの整備が決められた。埋立地部分の所有者の内訳は、兵庫県1.3ha、西宮市（卸売市場）3.7haであり、港湾関係施設、卸売市場、緑地が整備されることとなった。

平成9年11月に埋立工事は竣工したものの、平成11年2月、西宮市が進めていた卸売市場の移転先計画は、市の財政上の問題から頓挫した。そこで平成12年4月に分譲を開始し、平成13年4月分譲予定地全てを食品加工工場に売却した。

### (ロ) 現状（基盤整備完了）

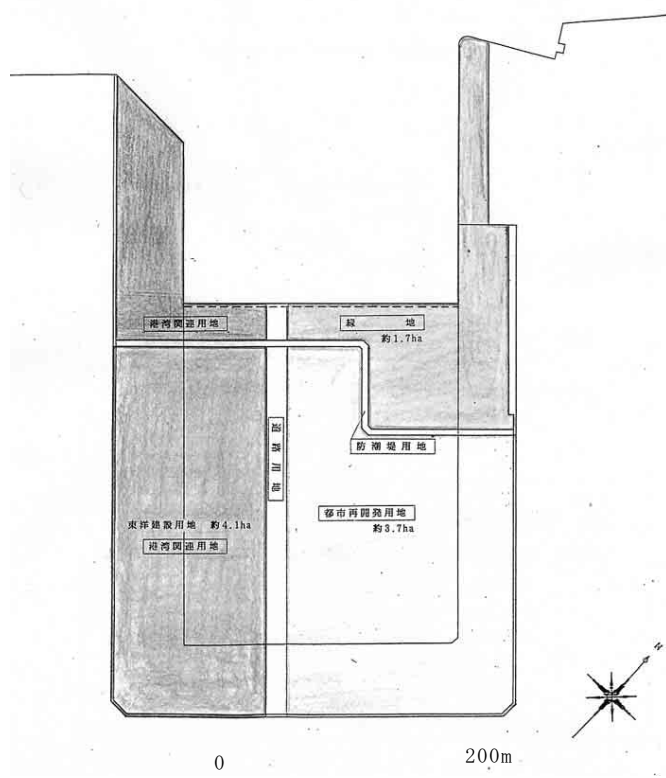
食品加工工場1社（3.7ha）が操業しており、他に緑地（0.7ha）、道路・防潮堤用地等（0.6ha）が整備済みである。

### (ハ) 地区の評価

瓦礫処分と卸売市場の移転を目指したものであったが、卸売市場の移転は行われな  
いまま今後課題を持ち越している。

震災前後対照表

地区名	鳴尾地区	
	震災前	現状
計画	計画無し	計画変更有 平成7年 埋立を決定 整備方針 瓦礫処分(30万m <sup>3</sup> )の受け皿の確保及び地方卸売市場の移転先用地 埋立面積 5ha その他 4.1ha(内、兵庫県1.3ha 西宮市(卸売市場)3.7ha 民間4.1ha) 用途 港湾関係施設、都市再開発用地、緑地
整備状況		基盤整備完了 面積 5ha 施設 食品加工工場、緑地、道路・防潮堤用地等



震災後土地利用計画図

エ 南芦屋浜地区（住宅系）

(7) 震災前（基盤整備工事中）

昭和63年10月、国際文化住宅都市・芦屋の新たな展開、都市生活者のためのウォーターフロントの再生、マリーナコンプレックスの形成等を基本理念に、「芦屋沖基本計画」が策定された。これは民間マリーナを核として、ウォーターフロントを生かした住宅、文化、海洋性レクリエーション機能を持つ都市を目指したものである。整備の基本方針として、①芦屋らしい街づくり②親水性のある街づくり③回遊性のある街づくり④多様性のある街づくり⑤景観に配慮された街づくりが提案された。

土地用計画としては、面積125.6haの埋立地に、ヨットハーバー、商業施設、文化・レクリエーション施設、オフィス・研究所、保養所、住宅（計画戸数1,500戸、係留

施設付住宅を含む）等が計画された。また埋立地東西を貫く東西水路（運河）も計画されていた。

#### (イ) 計画等の変遷

阪神・淡路震災復興計画では、被災市街地の面的整備事業等に伴う代替住宅等を供給する支援拠点として、南芦屋浜地区に、防災、福祉、環境等に配慮した 21 世紀型都市を早期に建設することとなった。

また、同時期に策定された芦屋市震災復興計画では、大阪湾ベイエリアの臨海緑地軸の一環となる水際緑地軸を整備し、その核にある総合公園を広域避難地と位置付けると共に、被災市街地と連動した良質な住宅地の形成と、市の文化的なイメージに合致した都市型産業の導入を図ることが提案された。

これらの計画に基づき、平成 8 年 1 月に「南芦屋浜土地利用基本計画」が策定された。震災前の「芦屋沖基本計画」と比べると、住宅計画戸数が 3,000 戸に倍増した。また芦屋沖基本計画の基本方針に、①高齢者に対応した街づくり及び②震災に強い街づくりが追加された。これを受けて芦屋沖基本計画のオフィス・研究所ゾーンの過半が、復興住宅ゾーンに変更された。運河は陸地内水路に変更され、さらに後の「南芦屋浜プラン」で親水公園と名を変えた。保養所ゾーンもなくなった。また、戸建て住宅ゾーンの一部が中高層住宅ゾーンになった（ただし、そのうちの一部は後の「南芦屋浜プラン」で戸建て住宅ゾーンに再度変更されている）。

埋立工事は平成 9 年 1 月に竣工した。その 2 年後の平成 11 年 3 月に、兵庫県は全国に先駆けて「まちづくり基本条例」を策定した。この条例に基づき、今後本格的に到来する少子・高齢社会にも対応した安全、安心で魅力ある人間サイズのまちづくりを当地区で取り組むこととなり、平成 12 年 11 月に人間サイズのまちづくりモデル地区「南芦屋浜プラン」が作成された。

「生活者の視点に立った多世代循環型の交流とにぎわいのあるまちづくり」を基本理念に、以下のコンセプトに従って事業が進められることになった。

- ①生活利便施設や福祉・医療施設が充実し、健やかな暮らしが満ちるまち
- ②自律のコミュニティを育むまち
- ③全ての人々に優しいユニバーサルデザインのまち
- ④人々の暮らしを守りながら自然と共生するまち
- ⑤国際文化住宅都市「芦屋」の魅力溢れるまち
- ⑥水辺や海辺を活かした新しい交流とふれあいが広がるまち

#### (ウ) 現状（基盤整備完了）

復興住宅ゾーンでは、平成 10 年春に災害復興公営住宅（県営 414 戸、市営 400 戸）の入居が始まり、続いて公社分譲集合住宅 203 戸が供給された。その後、市場動向を見ながら、定期借地権付戸建て住宅（平成 14、15 年 75 戸）や民間戸建て分譲住宅が順次供給されている（平成 16 年）。下水処理場、芦屋市総合運動公園や人工砂浜の潮芦屋ビーチも完成している。

スーパーマーケット、病院、マリーナ（ベルポート芦屋）、レストラン、介護老人保健施設などが順次開業した他、歯科医院、シニアマンション、ガーデンホール、スポーツクラブなども建設予定である。

#### (イ) 地区の評価

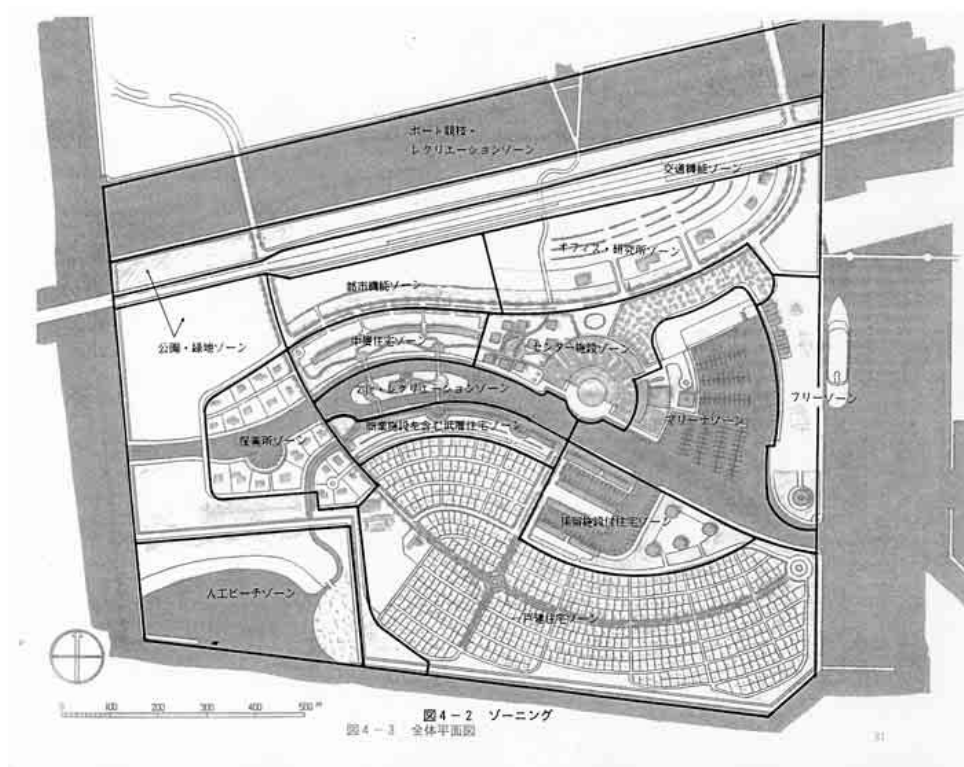
災害復興公営住宅の建設にあたっては、「まちづくり基本条例」を先取りするかたちで、「人間サイズのまちづくり」のモデル地区として整備を進めた。その一環として、L S A など被災高齢者の見守り体制および施設整備が行われた。また、震災の記憶をとどめる多様なアート作品を公営住宅の共用部分に配置し、人と場所とを結ぶ媒体としてのアートの可能性を探ることによって、被災者の癒しとコミュニティ形成のきっかけづくりを行ったことも評価したい。



しかし一方では課題もある。公営住宅ゾーンでは高齢化率が非常に高い状態が続いており、地域コミュニティの運営に不安がある。幹線道路をはさんで、公営住宅ゾーンの南側に中高所得者向けの分譲住宅整備が進行しており、階層格差が顕在化するおそれがある。また景気動向などの理由で周辺の市街化が遅れているため、公共交通、買物施設などが不便な状態が継続するおそれもある。

地区名	南芦屋浜地区	
	震災前	現状
計画	昭和 63 年 芦屋沖基本計画策定 基本方針 ① 芦屋らしい街づくり ② 親水性のある街づくり ③ 回遊性のある街づくり ④ 多様性のある街づくり ⑤ 景観に配慮された街づくり 面積 125.6ha 住宅計画戸数 1,500 戸	計画変更有 平成 12 年 南芦屋浜プラン 基本方針 ① 生活利便施設や福祉・医療施設が充実し、健やかな暮らしが満ちるまち ② 自立のコミュニティを育むまち ③ 全ての人々に優しいユニバーサルデザインのまち ④ 人々の暮らしを守りながら自然と共生するまち ⑤ 国際文化住宅都市「芦屋」の魅力溢れるまち ⑥ 水辺や海辺を活かした新しい交流とふれあいが広がるまち 面積 125.6ha
整備状況	整備事業未着手	基盤整備完了 施設 スーパーマーケット、マリーナ（ベルポート芦屋）等 その他 ・ 阪神高速道路湾岸線、緑地・公園、下水処理場 ・ 歯科医院、保育所、シニアマンション、ガーデンホール、スポーツクラブ建設予定 ・ 平成 16 年 9 月から民間企業が住宅地販売

震災前後対照表



震災前土地利用計画図



震災後土地利用計画図

オ ニ崎臨海西部拠点開発地区（産業系）

(7) 震災前（計画無し）

国道 43 号以南の尼崎市域は、わが国の高度経済成長を牽引してきた大規模工場の立地場所であったが、産業構造の転換などによって、遊休地が増加していた。

平成 6 年 3 月、「尼崎臨海開発整備推進懇話会」によって、「尼崎臨海地域再開発ブランドデザイン（尼崎臨海地域の将来像、中核的施設等について）」が提案されたが、地区指定、具体の整備目標、ゾーニング計画などはなかった。

(1) 計画等の変遷

阪神・淡路震災復興計画において、当地区が開発拠点と位置付けられ、これに基づいて、「尼崎臨海西部拠点開発事業基本計画検討委員会」が設置された。平成 8 年 1 月に「尼崎臨海西部拠点開発基本計画」が策定され、遊休地であった工場跡地などを「震災復興拠点」「開発先導拠点」と位置付け、住宅や商業、交流・交易用地など多様な都市的機能の導入を目指し、土地利用計画が決定された。55ha の計画面積に、小学校、公民館、レクリエーション施設、公園、住宅などが計画された。住宅計画戸数は 2,000 戸であった。

計画は進展をみせないまま、平成 14 年 3 月に、尼崎臨海地域を魅力と活力のある街に再生するため、人々の暮らしにゆとりとうるおいをもたらす水と緑豊かな自然環境を創出し、環境共生型のまちづくりを目指す「尼崎 21 世紀の森構想」が策定された。この構想は、国道 43 号以南の約 1,000ha を対象に、①都市の森（人が交わる森）、②都市の森（沿道のアメニティを高める森）、③都市の森（産業をはぐくむ森）、④環境創造の森（自然再生、命をはぐくむ森）を整備するというものであった。

この 1,000ha で先導的整備を必要とする地区の一部に尼崎臨海西部拠点開発地区 55ha が含まれている。市民の憩いと交流の場として最適である当地区の整備をパイロットプロジェクトと位置付け、大阪ベイエリアにおける新たな環境創造拠点、多核ネットワーク型都市圏を形成する新しい都市核、尼崎 21 世紀の森づくりの先導拠点とし

て整備を推進することとなった。

55haのうち、産業の育成・支援拠点（8ha）では、環境関連産業等の新たな産業が集積するための育成・支援機能や、蓄積してきた環境技術や製造ノウハウなど高い技術的ポテンシャルをいかした既存産業の育成・高度化支援機能を導入する。まち交流拠点（9ha）では、地域の個性と魅力を高め、来訪者が集まり、街のにぎわいを創出する機能を一体的に整備する。尼崎の森中央緑地（29ha）では、地域の原生的自然である照葉樹林、適切な維持管理により四季折々の自然が楽しめる落葉広葉樹林、散策やレクリエーション等ができる開放的で明るい疎林を整備する。その他（9ha）は道路等である。

**(ウ) 現状（基盤整備工事中）**

現状ではまだ施設整備は進行していない。平成15年6月に埋立工事が完了し、上下水道等のインフラを整備中である。

平成16年5月、「尼崎の森中央緑地」の一画で、県事業として初めてのPFI事業としてスポーツ健康増進施設が計画され、すでに建築確認申請が済んでいる。プール・アイススケートリンク、サブプール、広場、温浴施設、フットサルコート、グラウンドゴルフ等から構成されており、平成18年開催ののじぎく国体の施設となる予定である。

**(エ) 評価と課題**

震災復興事業との直接的な関連は見出せないが、工場遊休地の土地利用転換に明確なコンセプトを示した。しかし、国体を射程に置いたスポーツ健康増進施設以外は、事業の具体化にまだ不明な点が多い。

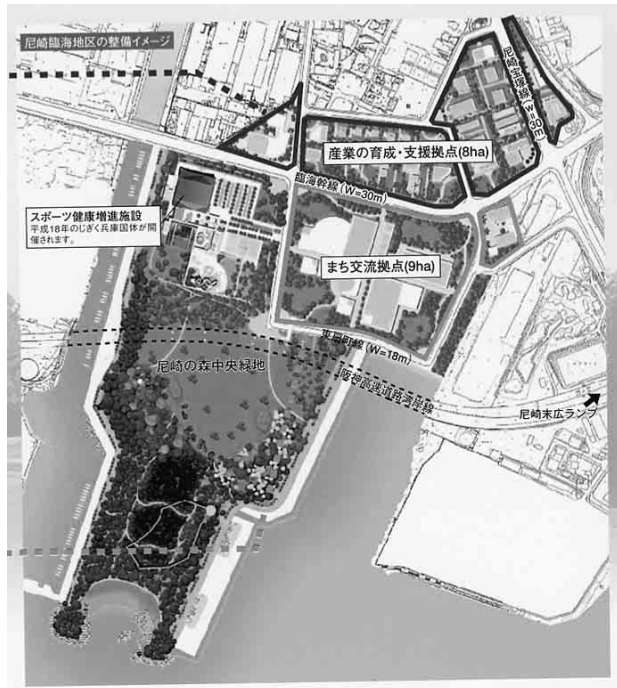
地区名		尼崎臨海西部拠点開発地区	
		震災前	現状
計画	計画無し		計画変更有 平成14年 尼崎 21世紀の森構想 基本方針 ①都市の森（人が交わる森） ②都市の森（沿道のアメニティを高める森） ③都市の森（産業をはぐくむ森） ④環境創造の森（自然再生、命をはぐくむ森）面積 約1,000ha
整備状況			基盤整備工事中 面積 55ha スポーツ健康増進施設確認申請済み（プール・アイススケートリンク、サブプール、広場、温浴施設、フットサルコート、グラウンドゴルフ等）

震災前後対照表



0 500m

震災後土地利用計画図 (平成 8 年 1 月)



0 500m

震災後土地利用計画図 (平成 14 年 3 月)

## カ 淡路島国際公園都市（産業系）

### (7) 震災前（計画策定段階、一部供用開始）

淡路島国際公園都市は津名郡淡路町と東浦町にまたがった約 350ha の区域である。平成 4 年 2 月に「淡路島国際公園都市（仮称）構想」が、続いて平成 5 年 5 月「淡路島国際公園都市構想」が発表された。この構想は、国営明石海峡公園（淡路地区）、県立淡路島公園、淡路夢舞台、淡路ハイウェイオアシス及び淡路交流の翼港で構成されており、平成 6 年 12 月に都市計画決定がなされ、建設省、兵庫県によって整備が進められてきた。

このうち国営明石海峡公園（淡路地区：約 96ha）は平成 5 年に事業着手されており、平成 6 年 8 月に基本計画が策定された。また県立淡路島公園（約 149ha）は、既に昭和 60 年に一部開園し、順次整備を行っていた。

淡路夢舞台（約 28ha）は土砂採取跡地に緑の自然を復元し、美しい景観を整備すると共に、その中で人々が集い交流する施設群を整備するものであり、平成 5 年 1 月にすでに「淡路夢舞台（仮称）」構想が発表されていた。

また、交流の翼港は淡路島国際公園都市の海の玄関・海の公園として平成 6 年 4 月に事業採択され、設計段階であった。

### (4) 計画等の変遷

震災の発生以前から計画が進められており、震災発生後も明石海峡大橋の開通に合わせて、粛々と事業は進められた。

昭和 53 年 3 月	「県立淡路島公園」事業認可
昭和 60 年 4 月	「県立淡路島公園」一部開園
平成 4 年 2 月	「淡路島国際公園都市（仮称）」構想発表
平成 5 年 1 月	「淡路夢舞台（仮称）」構想発表
平成 5 年 5 月	「淡路島国際公園都市構想」策定
平成 6 年 4 月	「交流の翼港（仮称）」事業採択
平成 6 年 12 月	都市計画決定
平成 7 年 10 月	「ジャパンフローラ 2000」基本構想決定
平成 8 年 3 月	「国営明石海峡公園」事業承認
平成 9 年 6 月	「ジャパンフローラ 2000」開催基本計画策定
平成 9 年 7 月	「淡路夢舞台」工事着手
平成 10 年 4 月	「ハイウェイオアシス」オープン
平成 12 年 3 月	「ジャパンフローラ 2000」開催 「淡路夢舞台」オープン 「交流の翼港」暫定供用開始
平成 14 年 3 月	「国営明石海峡公園」一部開園

### (7) 現状（基盤整備工事中：一部整備中）

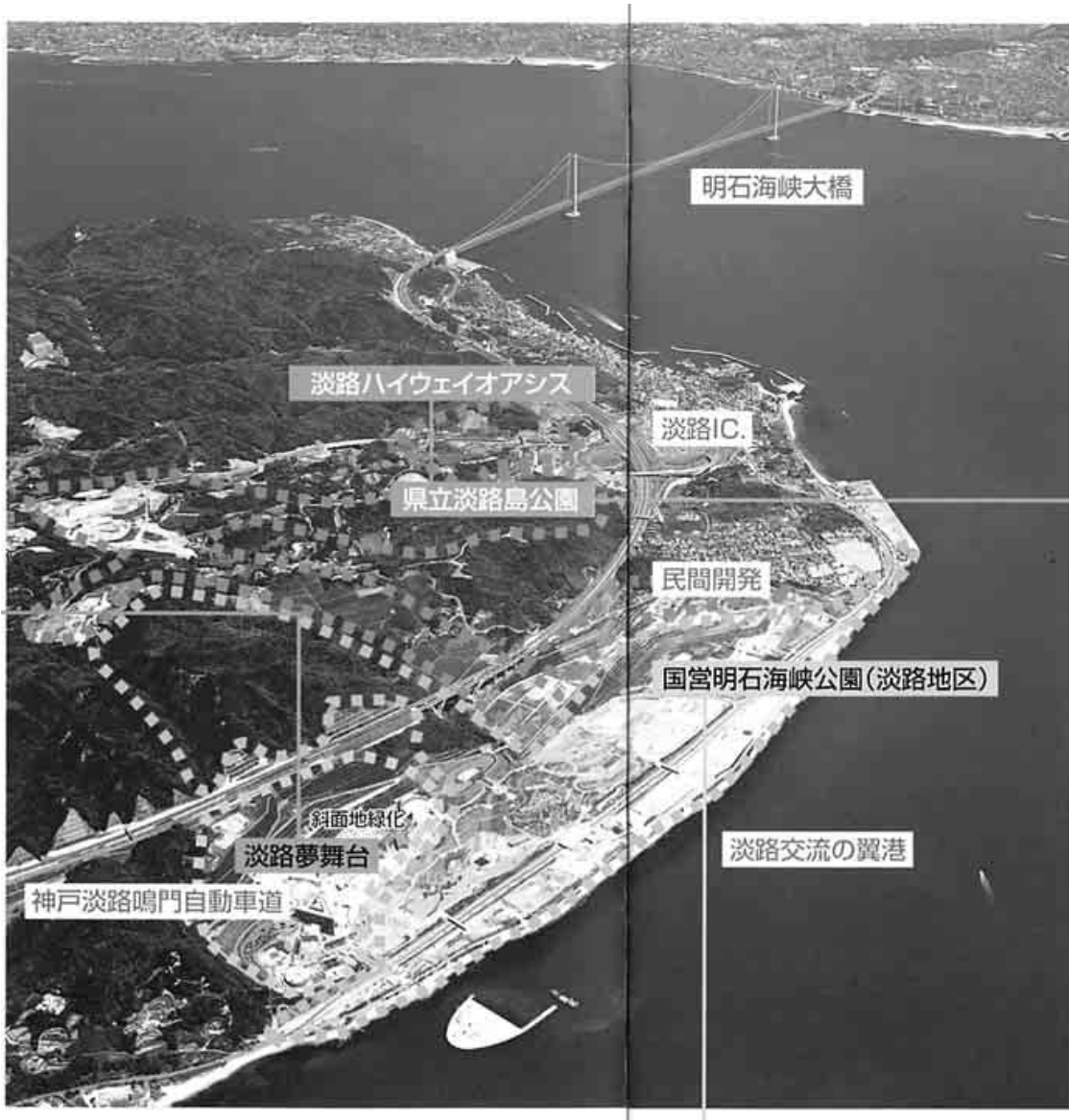
- a 面積：350ha
- b 国営明石海峡公園（淡路地区）  
開園面積 約 37ha  
庭園、芝生広場、ビジターセンター、海のテラス、展望回廊
- c 県立淡路島公園  
開園面積 約 87ha  
展望広場、林間広場、花の谷、県民の森、遊び場、工房、レストラン、モニュメント広場、ハイウェイオアシス
- d 淡路夢舞台（整備済み）  
展望テラス、フォーラム、展望レストラン、温室、野外劇場、ホテル、国際会議場
- e 交流の翼港（暫定供用中、一部未整備）

(I) 地区の評価

明石海峡大橋の建設というビッグプロジェクトに合わせた震災前からの計画が、大きな変更を伴わずに進捗し、震災後の淡路島の集客拠点となった。しかし、リゾートブームの時代に計画・構想された民間プロジェクトの多くは、その後計画変更や中止が相次いだ。淡路島全体の地域整備理念の変化に対応して、今後は管理運営計画などに工夫が求められるだろう。

地区名	淡路島国際公園都市	
	震災前	現状
計画	平成5年「淡路島国際公園都市構想」 基本方針 大阪湾バイエリアにおける21世紀の先導拠点 面積 350ha ゾーニング計画 国営明石海峡公園(96ha) 県立淡路島公園(149ha) 淡路夢舞台(28ha) 交流の翼港	計画フレーム変更無
整備状況	計画策定段階、一部供用開始 「県立淡路島公園」一部開園	基盤整備工事中 国営明石海峡公園(淡路地区) 庭園、芝生広場、ビジターセンター、海のテラス、展望回廊 県立淡路島公園 展望広場、林間広場、花の谷、県民の森、遊び場、ハイウェイオアシス等 淡路夢舞台(整備済み) 展望テラス、展望レストラン、温室、野外劇場、ホテル、国際会議場 交流の翼港(暫定供用中、一部未整備)

震災前後対照表



震災前土地利用計画図

## キ 宝塚新都市（住宅系）

### (7) 震災前（計画策定段階）

自然環境に恵まれた地域条件と新国土軸へのアクセシビリティなどを背景に、地域の自然環境を保全し住・職・遊が複合する都市を目指して、平成4年度に「宝塚新都市開発基本計画」が策定された。この計画では、21世紀のライフスタイルを創出し、人と自然の共生及び高齢者等にも住みやすい福祉の都市づくりを基調とする様々な交流の中心となる新都市を形成することが基本コンセプトとなった。計画概要は以下のとおりであった。

面積：1,561ha

住宅計画戸数：8,840戸（戸建2,760戸、集合住宅4,680戸、環境住宅1,400戸）

主な計画施設：植物科学研究所、産業団地、企業研究所、研修所、サテライトオフィス、健康増進施設、ガーデンセンター、自然体験型テーマパーク、森林スポーツパーク、墓地公園

### (4) 計画等の変遷

平成4年に基本計画を策定した後、平成9年2月には第二名神高速道路の整備との整合を図るため、事業の進度調整が必要となった。平成10年12月の高速道路の施行命令を受け、平成11年度に「宝塚新都市における都市機能立地検討委員会」が設置された。同委員会では「人・モノ・情報の新しい形の創出」を先導的かつ戦略的に展開することと共に、「人・自然・地域社会の共生」を計画的かつ段階的に推進すべきとの提言を行った。

これを受けて、地球規模での環境問題、少子高齢化への対応をはじめ、高度情報社会の到来、ライフスタイルの多様化など社会経済情勢の変化や、安全で安心なまちづくりなど阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、平成12年に基本計画の見直しを行った。その内容は以下のとおりである。

住宅計画戸数：3,215戸（戸建490戸、緑間住宅2,725戸）

主な誘致施設：物流拠点、産業・研究所、健康福祉施設、ガーデンビレッジ、地域スポーツ活動拠点、農業公園、CSR施設、墓地公園

### (4) 現状（計画策定段階）

計画は進捗しておらず、自然と共生する土地利用を基本として、「第二名神高速道路を活かして開発する区域」と「水源涵養林や自然を生かした公園など、自然環境を保全・活用する区域」に区分し、整備を進めるべく検討中である。

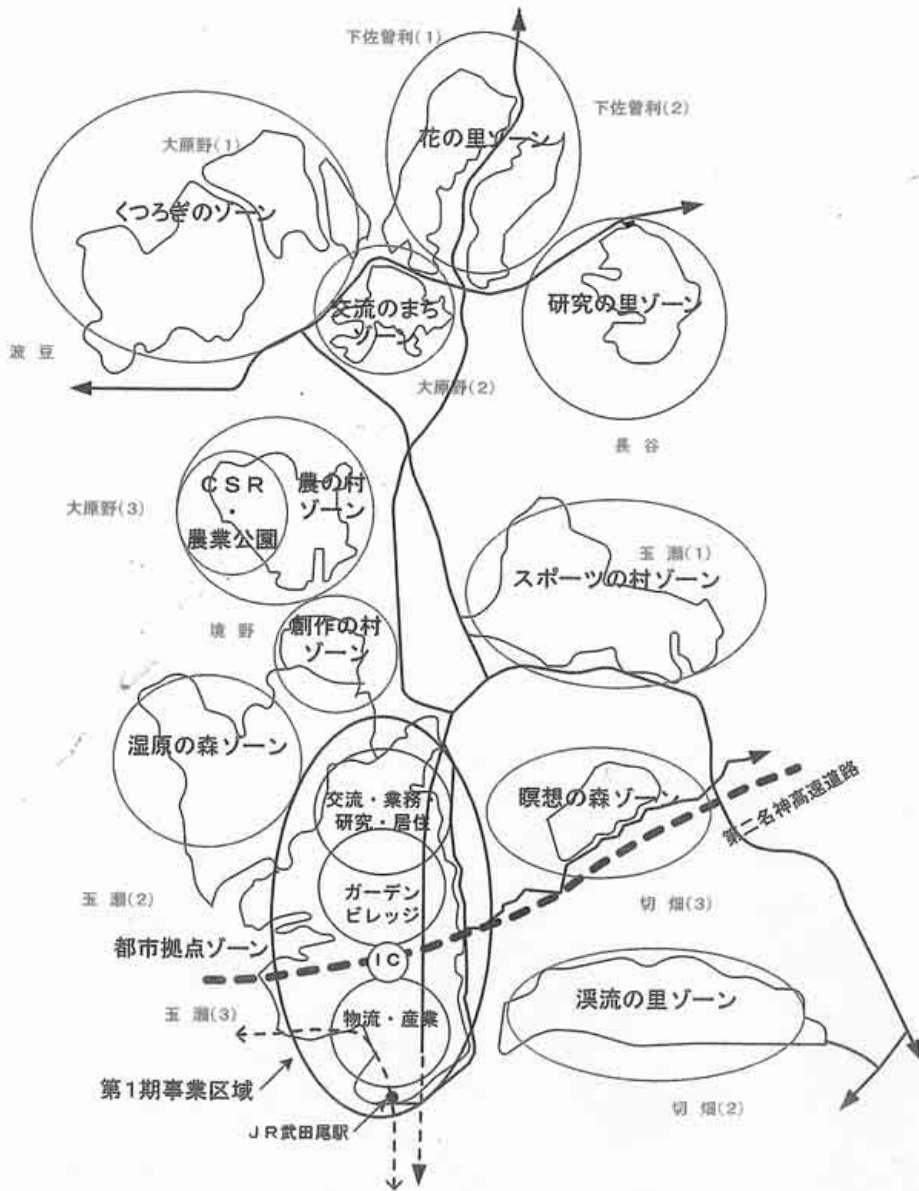
### (1) 地区の評価

震災以前から様々な調査や構想立案が行われており、復興計画における多核ネットワーク構造の内陸部における核のひとつと位置付けられたが、開発需要の低迷や、第二名神高速道路の事業の遅れなどから、いまだ見通しが立っていない。人口減少社会に移行しつつある現在、土地利用計画の根本的な再検討も視野に入れるべきではないかと考える。



地区名	宝塚新都市	
	震災前	現状
計画	<p>平成4年 宝塚新都市開発基本計画 基本方針 21世紀のライフスタイルを創出し、人と自然の共生及び高齢者等にも住みやすい福祉の都市づくりを基調とする様々な交流の中心となる新都市を形成する</p> <p>面積 1,561ha 住宅計画戸数 8,840戸（戸建2,760戸、集合住宅4,680戸、環境住宅1,400戸） 主な計画施設 植物科学研究所、産業団地、企業研究所、研修所、サテライトオフィス、健康増進施設、ガーデンセンター、自然体験型テーマパーク、森林スポーツパーク、墓地公園</p>	<p>計画変更有 平成12年 基本計画見直し 面積 1,561ha 住宅計画戸数 3,215戸（戸建490戸、緑間住宅2,725戸） 誘致施設 物流拠点、産業・研究所、健康福祉施設、ガーデンビレッジ、地域スポーツ活動拠点、農業公園、CSR、墓地公園</p>
状況備整	整備未着手	整備未着手

震災前後対照表



震災後土地利用計画図

## ク 東播磨情報公園都市【ひょうご情報公園都市】（住宅系・産業系）

### (7) 震災前（計画策定段階）

ひょうご情報公園都市は、豊かな自然環境と恵まれた高速交通基盤、大都市に近接している立地特性等を活かし、「人・もの・情報が交流する魅力ある都市の創造」を基本コンセプトとして、平成4年度に基本計画の策定、平成6年3月に開発予備調査を行っていた。

面積：約390ha

土地利用計画：産業用地等150ha、住宅用地30ha（住宅計画2,000戸）公益用地70ha、  
周辺緑地140ha

### (4) 計画等の変遷

震災をはさんだ平成6年度から平成7年度にかけて基本設計を行い、一部土地利用計画の見直しを行っている。その主な内容は、産業用地を10ha減らして140haとし、これを住宅用地に振り分けたことである。

土地利用計画：産業用地等140ha、住宅用地40ha、公益用地70ha、周辺緑地140ha  
平成10年度には調整池、淡河疎水の付け替え工事等の準備工事に着手し、平

成11年度には阪神・淡路大震災の影響、経済状況の変化、環境意識の高まり、情報化の急激な進展、成熟社会への移行などの状況の変化を受け、以下の項目を目標として計画を見直した。

#### ① 県経済のダイナミズムを生む新産業創造拠点の形成

高度な情報通信基盤を活用する電子商取引・物流などの情報活用型企業の集積、SOHOやベンチャービジネスへの支援などによる新産業創造、新たな形態の流通（集客・商業）関連企業の立地による起業促進、雇用創出、周辺農業や三木の金物等地場産業との連携を図る。

#### ② 人と自然が共生する都市空間の形成

自然地形を活かした造成、ビオトープゾーン、親水公園や里山の整備、環境と調和した企業、都市活動の実現（省・新エネルギーの導入、リサイクルの実現）を目標とする。

#### ③ 新しいライフスタイルやワークスタイルを創造し豊かな生活が享受できる生活空間の形成

最新の情報通信を活用した質の高いサービスを享受できる生活空間の実現、豊かな自然の中でスポーツ・レクリエーション等を楽しむことができる快適で豊かな生活空間の実現、障害者、高齢者も共に住み・働ける安全で安心な生活の場の実現を目指す。

平成13年2月には、まちづくり基本条例の制定を受け、地球環境に配慮した21世紀の調和ある県土の発展に寄与するため、自然と共生する土地利用のあり方を検討し、その内容を踏まえ基本設計の見直しを行っている。

土地利用計画：産業用地等110ha、住宅用地30ha、公益用地60ha、周辺緑地190ha  
全体を4工区に分け平成13年度には第1工区約170haの粗造成工事に着手し、平成14年度には現地案内所を開設し、平成15年3月より産業用地約13.5haを分譲開始（4.8ha済）している。

### (7) 現状（計画策定段階）

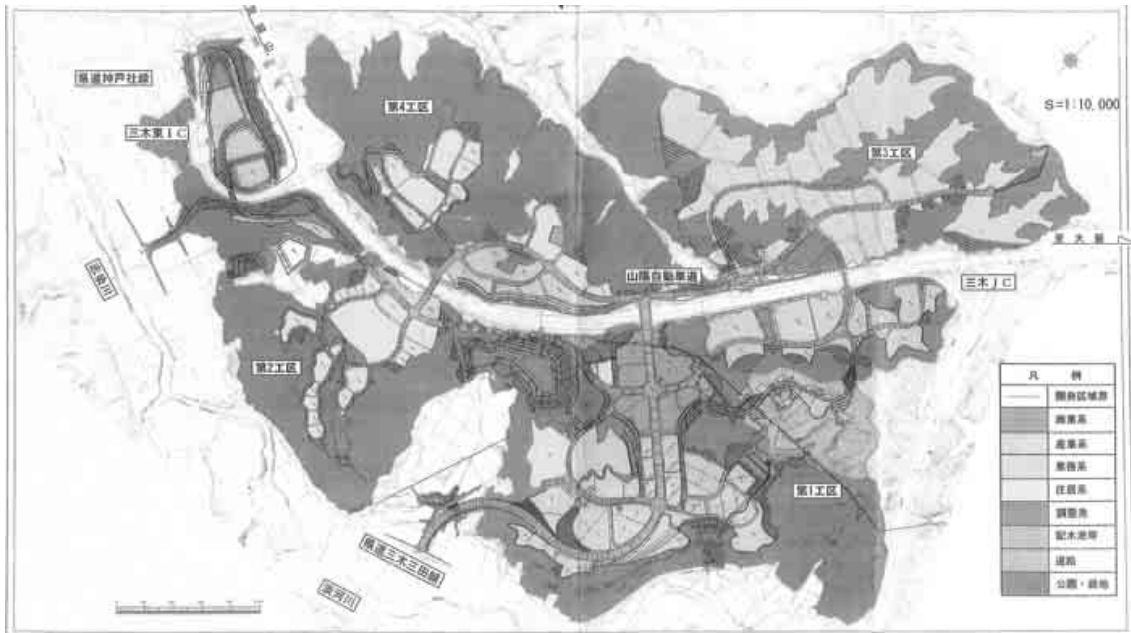
食品流通企業2社 電機・通信機器流通企業1社が立地している。

### (1) 地区の評価

上述のように企業立地は進んでいない。社会・経済状況の変化や地球環境問題への関心の増大を受けて、ゆっくりとしたまちづくりへシフトすると共に、未利用地の暫定利用や、定期借地など多様な事業手法の検討も必要であると考えられる。

地区名	東播磨情報公園都市	
	震災前	現状
計画	平成 6 年 3 月 開発予備調査	計画変更有 平成 11 年 整備目標具体化 ① 県経済のダイナミズムを生む新産業 創造拠点の形成 ② 人と自然が共生する都市空間の形成 ③ 新しいライフスタイルやワークスタイルを創造し豊かな生活が享受できる生活空間の形成 平成 13 年 基本設計の見直し 土地利用計画 産業用地等 110ha、住宅用地 30ha、公益用地 60ha、周辺緑地 190ha
整備状況	整備未着手	平成 15 年 産業用地約 13.5ha の分譲開始 (4.8ha) 面積 約 390ha 施設 食品流通企業 2 社 電機・通信機器流通企業 1 社

震災前後対照表



震災後土地利用計画図

## ケ ポートアイランド（第 2 期）（産業系）

### (7) 震災前（基盤整備工事中）

ポートアイランドの南に建設中の総面積 390ha の人工島で、国際化・情報化など新たな時代のニーズに対応した港湾施設及び都市施設を整備し、現在のポートアイランドと一体となった都市空間の形成を目指していた。

昭和 60 年 12 月に神戸港港湾計画を改定し、62 年 3 月に埋立事業に着手。平成 6 年 7 月には西側全域 (161ha) が竣工し、バースのある東側区域も一部区域を除き埋立てが完了している。埋立て完了は平成 17 年度内 (2005 年) を目指している。

土地利用計画は、業務施設用地 40ha、製造工場用地 30ha、港湾物流機能用地 82ha、ふ頭用地 98ha、下水道処理用地 4ha、緑地・スポーツレクリエーション用地 78ha、道路用地 58ha である。

### (1) 計画等の変遷

震災による計画変更は特に無いが、震災復興を先導する拠点として、市街地再開発の受け皿をはじめ、神戸の特性を活かした国際交流、情報、医療関連用地、緑豊かなレクリエーション用地を確保し、新しいまちづくりを目指すため、位置付けの変更を行った。

平成9年には今後成長の見込まれるファッション、情報通信、国際化、集客、物流関連の企業を集積させることによって神戸経済の産業構造を転換し、経済復興を加速させることを目的とした税の優遇措置や補助等を行う神戸起業ゾーン条例（現行：神戸エンタープライズゾーン条例）を制定し、ポートアイランド（第2期）を対象区域として位置付けた。

平成10年には、ポートアイランド（第2期）において先端医療技術の研究開発拠点を整備し、産学官の連携により、21世紀の成長産業である医療関連産業の集積を図る「神戸医療産業都市構想」を策定し、先端医療センター、臨床研究情報センターやバイオベンチャー等を支援する起業家支援施設の整備を進めている。

ほかに、「神戸国際マルチメディア文化都市（KIMEC）構想」、神戸国際ビジネスセンター（KIBC）など次世代プロジェクトが進行中で、上海・長江との交易港区にも指定されている。

(ウ) 現状（基盤整備工事中）

- a 面積：390ha
- b 進出状況（用地）  
操業中44社（52件）、建設中5社（7件）
- c 神戸エンタープライズゾーン条例認定進出企業

分野別（関連）	立地企業数
ファッション	20（用地7、テナント13）
情報通信	39（用地4、テナント35）
国際化	51（用地2、テナント49）
集客	1（用地1）
物流	4（用地4）
医療	49（用地1、PEZ2、テナント46）
環境	8（用地1、テナント7）
新素材・新製造技術	5（用地1、テナント4）
航空	1（テナント1）
合計	178社（用地23、テナント154）

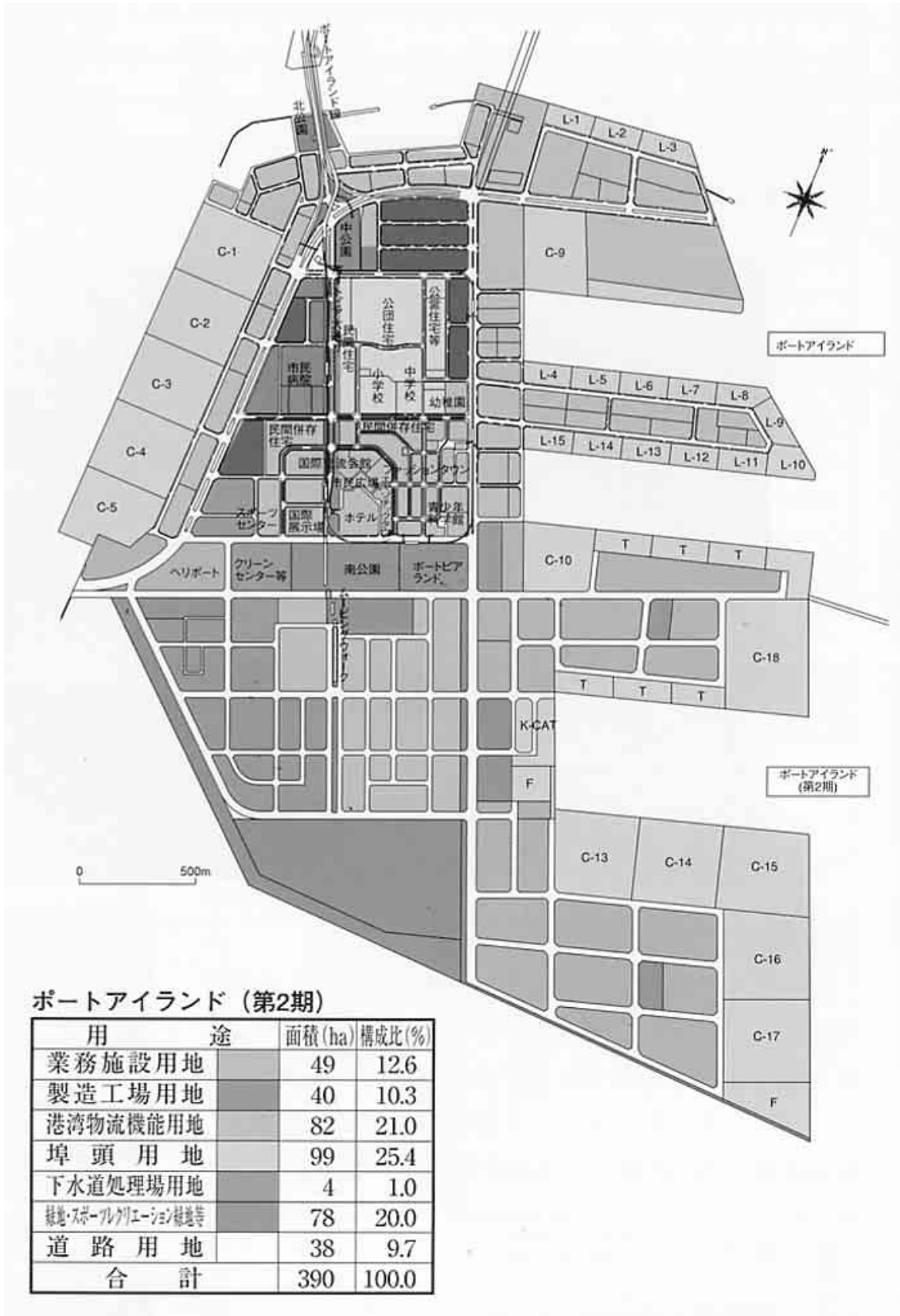
- d 医療産業都市構想公表以降の医療関連進出企業 60社

(イ) 地区の評価

震災による計画変更はないが、神戸起業ゾーン条例（現行：神戸エンタープライズゾーン条例）によって経済復興を加速させるための税優遇措置や補助金制度が適用され、企業誘致が進行した。「神戸医療産業都市構想」や「神戸マルチメディア文化都市構想」「神戸国際ビジネスセンター」などのテーマ性を掲げた企業誘致や施設整備が進行し、一定の成果をあげつつある。沈滞傾向にある神戸経済の牽引役となる事が期待される。

地区名	ポートアイランド（第2期）	
	震災前	現状
計画	昭和60年 神戸港港湾計画改定 土地利用計画 業務施設用地 49ha、製造工場用地 40ha、港湾物流機能用地 82ha、ふ頭用地 99ha、下水道処理用地 4ha、緑地・スポーツレクリエーション用地 78ha、道路用地 38ha	大枠での計画フレーム変更無 平成10年 医療産業都市構想策定 基本方針 先端医療技術の研究開発拠点の整備、医療関連産業の集積、先端医療センター、臨床研究情報センターやバイオベンチャー等を支援する起業化支援施設の整備。 面積 390ha
整備状況	基盤整備工事中 平成6年 西側全域が竣工	基盤整備工事中 進出状況（用地） 操業中 44社（52件）、 建設中 5社（7件）

震災前後対照表



震災後土地利用計画図

## コ 六甲アイランド（住宅系・産業系）

### (7) 震災前（基盤整備完了）

六甲アイランドは、港湾機能と住宅や文化などの機能を備えた多機能複合都市を目指し、ポートアイランドに次ぐ第2の海上都市として計画された。昭和47年から平成4年にかけて施工が行われ、その埋立には須磨ニュータウン、神戸研究学園都市、神戸流通業務団地、神戸総合運動公園などの造成で生じた土砂を使用した。

土地利用計画に関しては、島の中央部の都市機能ゾーンと外周部のふ頭・港湾関連用地、都市再開発・産業基盤用地に大きく分けた。

都市機能ゾーンでは、高度情報化・国際化に対応した住宅、業務・商業、文化・教育・レクリエーションなどの機能が一体となった魅力ある海上文化都市を目指すこととした。神戸市はまちづくりの基本方針を示すと共に道路・公園・学校等の都市インフラの整備を行うに止め、斬新なアイデアやノウハウ、事業推進力、資金力などを活用し、良質なストックとなり得る社会資本の形成と街の早期熟成を得るために、事業コンペによって民間の活力を積極的に導入し、官民が協力してまちづくりを進めていた。また、多様な住宅ニーズへの対応とバランスの取れたコミュニティの確保のため、公的住宅の整備を行っている。

港湾機能に関しては、船舶の大型化や近代化に対応した大水深のコンテナ・トランパーバース（不定期船岸壁）等を全体で39バース造成し、ふ頭用地の背後には倉庫や荷捌き、流通施設等の港湾関連用地を設定している。

対象面積：595ha 計画人口：約30,000人（約8,000戸）

業務・商業用地 22ha 文化・教育・スポーツレクリエーション緑地 35ha 産業基盤用地：都市再開発用地 44ha 住宅用地 36ha

### (4) 計画等の変遷

震災後、神戸市復興計画において、住宅供給の受け皿的な新市街地として位置付けられ、住宅地整備が進められている。

### (7) 現状（基盤整備完了）

a 面積：595ha

b 住宅

人口約16,700人

住宅地30.7haに民間住宅約6,540戸、公営住宅約790戸が分譲済み

c 施設

神戸ベイシェラトンホテル&タワーズ、P&Gビル、国際規格住宅、神戸ファッションプラザ、イーストコート11番街、カネディアン・アカデミー、ノルウエー学校、小磯記念美術館等

d その他

民間アミューズメント施設であったアオイアが震災後事業廃止で撤退し、その区画の一部に神戸国際大学が立地した。また、平成18年には市有地に公設民営方式によりスポーツ・健康施設が整備される予定である。

### (I) 地区の評価

震災発生時には未利用地であったところが、大量の仮設住宅用地として機能した。

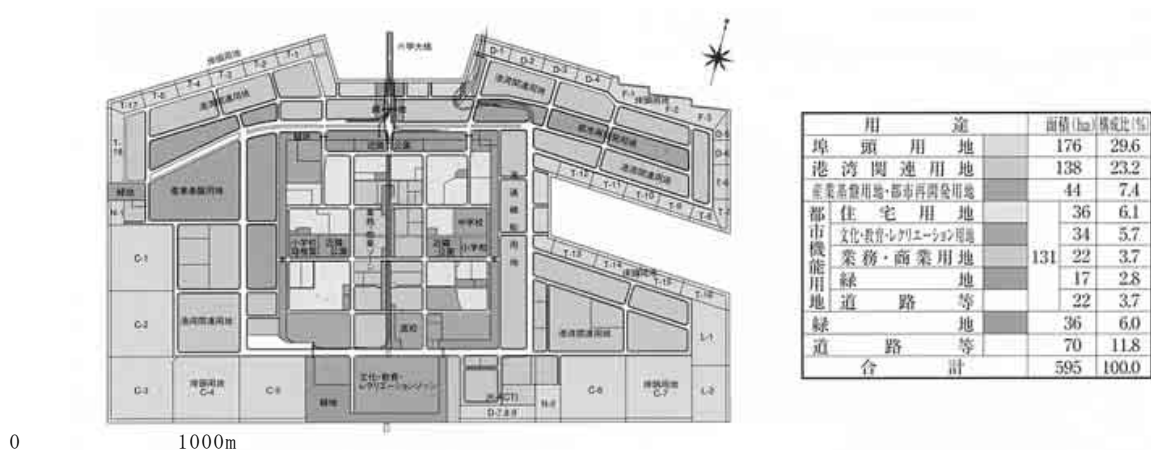
震災前から多くの人口が張り付いており、震災時には一定のコミュニティ意識が醸成されていたため、震災後様々な地域活動が活発化した。

アミューズメント施設（アオイア）が震災後撤退したものの、跡地に神戸国際大学の誘致に成功し、スムーズに土地利用転換が行われた。

しかし一方で、住宅の張り付きに比べて商業施設の経営が不振であり、中心部の商業ゾーンでの店舗の入れ替わりや空き店舗化が発生しているという課題を抱えている。

地区名	六甲アイランド	
	震災前	現状
計画	基本方針 港湾機能と住宅や文化などの機能を備えた多種機能複合都市 面積 595ha ゾーニング計画 業務・商業用地 22ha 文化・教育・スポーツレクリエーション緑地 35ha 産業基盤用地：都市再開発用地 44ha、住宅用地 36ha 計画人口 約 30,000 人（約 8,000 戸）	計画フレーム変更無し 神戸市復興計画における住宅供給の受け皿
整備状況	基盤整備完了	基盤整備完了 神戸国際大学、神戸ベイシェラトンホテル&タワーズ、P&Gビル、国際規格住宅、神戸ファッションプラザ、イーストコート 11番街、カネディアン・アカデミー、ノルウェー学校、小磯記念美術館等

震災前後対照表



震災前土地利用計画図

## サ 西神地区（住宅系）

### (7) 震災前（基盤整備完了）

西神ニュータウンと総称される当地区は、「自然と暮らしの美しい調和」をテーマに、「住み、働き、学び、憩う」街をコンセプトにして開発が進められてきた。当地区は、新住宅市街地開発事業によって整備された3つの住宅団地（西神住宅団地、西神南ニュータウン、神戸研究学園都市）と、3つの産業団地（西神インダストリアルパーク、神戸サイエンスパーク、神戸ハイテクパーク）から構成されている。

西神住宅団地は団地北側の西神インダストリアルパーク（工業団地）と一体的に計画された“職住近接型のニュータウン”である。また西神南ニュータウンの団地東部では神戸サイエンスパークとして教育、研究機関や住環境と調和した工場、事務所等を誘致し、団地の東にも神戸ハイテクパーク（西神第2工業団地）を隣接させて自立性の高い団地を目指している。また、神戸研究学園都市では大学、研究・教育施設と住宅地を一体的に計画し、知的文化の核としての発展を目指している。

西神住宅団地：面積約 634ha、計画人口 61,000 人



西神南ニュータウン：面積約 342ha、計画人口 24,000 人

神戸研究学園都市：面積約 303ha、計画人口 20,000 人

#### (イ) 計画等の変遷

西神住宅団地は、昭和 46 年度から平成 16 年度を事業期間とした新住宅市街地整備事業で整備が進められ、平成 7 年度には既に事業が成熟していたために、震災後に事業計画の変更は行っていない。ただし、社会・経済情勢により事業期間を 3 年延長することとなった。

西神南ニュータウンは、昭和 55 年度から平成 19 年度を事業期間とし、震災の影響により、民間の共同住宅用地を災害復興公営住宅（1,170 戸）用地に計画変更している。また、平成 12 年度には事業計画変更を行い、区域面積約 80ha、計画人口 7,000 人の事業拡張を行っている。

神戸研究学園都市では、昭和 55 年度から平成 16 年度を事業期間としていたが、3 ヶ年の事業延長を行った。ただし、これは震災の影響によるものではなく、社会・経済情勢によるものである。

#### (ロ) 現状（基盤整備完了）

##### a 西神住宅団地

震災前の計画フレームから変更はない。定着人口 53,100 人、定着戸数 16,900 戸（平成 16 年 1 月 1 日現在）で、百貨店、スーパーマーケット、専門店、飲食店等の店舗、区民センター、医療センター、ホテルが立地するが、震災後に立地した主要な施設は特にない。区域内の西神中央公園等の公園面積は約 62ha である。

##### b 西神南ニュータウン

平成 12 年度に事業区域及び計画人口の事業拡張を行っており、事業区域面積約 415ha、計画人口約 31,000 人となっている。定着人口約 22,800 人、定着戸数約 7,600 戸（平成 16 年 1 月 1 日現在）で、スーパーマーケット、専門店、飲食店、コミュニティー施設、西神南センタービル等が立地している。震災後立地した主な施設としては井吹西小学校がある。

##### c 神戸研究学園都市

震災前から計画フレームに変更はなく、定着人口約 15,700 人、定着戸数約 6,000 戸（平成 16 年 1 月 1 日現在）で、スーパーマーケット、専門店、飲食店、ユニバープラザ、大学、専門学校などが立地している。

#### (イ) 地区の評価

震災の被害が少なかった事もあって、震災前後を通じて着々と事業が進行し、震災直後に激減していた神戸市人口の回復の受け皿となった。

しかし震災直後は大量の仮設住宅が建設され、既成市街地からの転出を余儀なくされた高齢の被災者たちの孤独死や引きこもりが大きな社会問題となった。

地区名	西神地区	
	震災前	現状
計画	<p>基本方針 “住み、働き、学び、憩う” 街</p> <p>西神住宅団地 昭和 46 年事業計画、平成 4 年事業区域変更 面積約 634ha、計画人口 61,000 人</p> <p>西神南ニュータウン 昭和 55 年事業計画 平成元年人口・住宅戸数・住区数変更 面積約 342ha、計画人口 24,000 人</p> <p>神戸研究学園都市 昭和 55 年事業計画 昭和 58・63 年土地利用計画変更 面積約 303ha、計画人口 20,000 人</p>	<p>西神住宅団地 計画フレーム変更無し</p> <p>西神南ニュータウン 平成 12 年度事業計画変更 面積約 415ha、計画人口 31,000 人</p> <p>神戸研究学園都市 計画フレーム変更無し</p>
整備状況	<p>基盤整備工事中 一部分譲開始</p>	<p>基盤整備完了</p> <p>西神住宅団地 定着人口 53,100 人、定着戸数 16,900 戸 百貨店、スーパーマーケット、専門店、飲食店等の店舗、区民センター等</p> <p>西神南ニュータウン 定着人口約 22,800 人、定着戸数約 7,600 戸 スーパーマーケット、専門店、飲食店、コミュニティー施設、西神南センタービル等</p> <p>神戸研究学園都市 定着人口約 15,700 人、定着戸数約 6,000 戸 スーパーマーケット、専門店、飲食店、ユニバープラザ、大学、専門学校等</p>

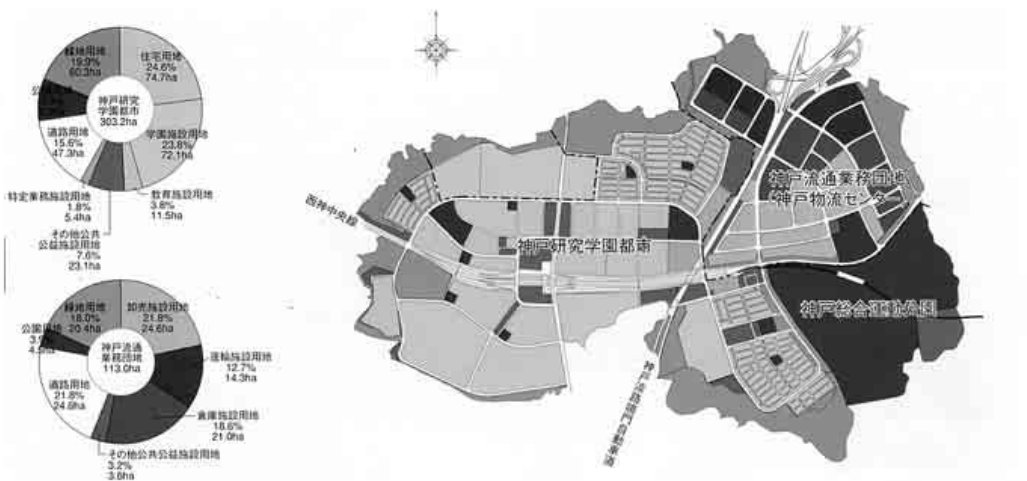
震災前後対照表



西神住宅団地 震災後土地利用計画図



西神南ニュータウン 震災後土地利用計画図



神戸研究学園都市 震災後土地利用計画図

## シ 神戸複合産業団地（産業系）

### (7) 震災前（計画策定済）

神戸複合産業団地は、西神地域の緑豊かな郊外に位置し、「住み、働き、学び、憩う」の基本的機能を備えた自立都市を目指して、整備が進められてきた。業務機能については神戸経済の活性化と雇用機会の増大を図るため、第3次神戸市総合基本計画を受けて、西神自動車道等の広域幹線道路の整備効果を活用し、流通機能、航業・研究開発機能を併せ持った新しいタイプの産業団地を目指している。

全体面積は 245ha、計画従業人口：約 10,200 人（流通：2,800 人、工業：5,700 人、複合：1,700 人）、事業期間は平成 3 年度から平成 12 年度である。

また、土地利用は西神流通業務団地、西神第 3 地区工業団地、複合機能用地の 3 つのゾーンで構成されており、各々の概要は以下のとおりである。

- ・西神流通業務団地 105.1ha  
卸売施設、運輸・倉庫施設、複合流通施設  
事業手法：流通業務団地造成事業
- ・西神第 3 地区工業団地 123.0ha  
先端技術等の製造工場  
事業手法：工業団地造成事業
- ・複合機能用地 16.9ha  
鉄道駅前に位置するセンター地区  
センター施設、各種産業サービス施設  
事業手法：任意開発

### (4) 計画等の変遷

神戸複合産業団地は平成 3 年 10 月に都市計画決定され、同年 11 月には事業計画認可を受けた。その後、震災によって大打撃を受けた神戸市の経済・産業の復興等に寄与するために、中小企業の集団化に対応すると共に、新たな企業誘致を推進すること及び市街地再整備の受け皿として、復興重点地域をはじめとする被災市街地からの企業移転を進め、市街地復興を側面から支援することが求められた。

これを受けて、平成 8 年に工場用地の早期供給を図るため、整備の進捗している流通機能用地の一部を工業・研究開発機能用地に、物流基地の役割を強化するため、インターチェンジ周辺の工業・研究開発機能用地を流通機能用地に変更した。また、西神自動車道のインターチェンジの計画見直しに伴う土地利用計画も変更し、事業年度を平成 15 年度まで延長した。

さらに平成 13 年には、被災企業の移転需要への対応として事業区域を拡大し、周辺緑地、工業・研究開発機能用地及び流通機能用地を変更した。また事業年度を平成 19 年度まで延長した。

### (7) 現状（基盤整備工事中）

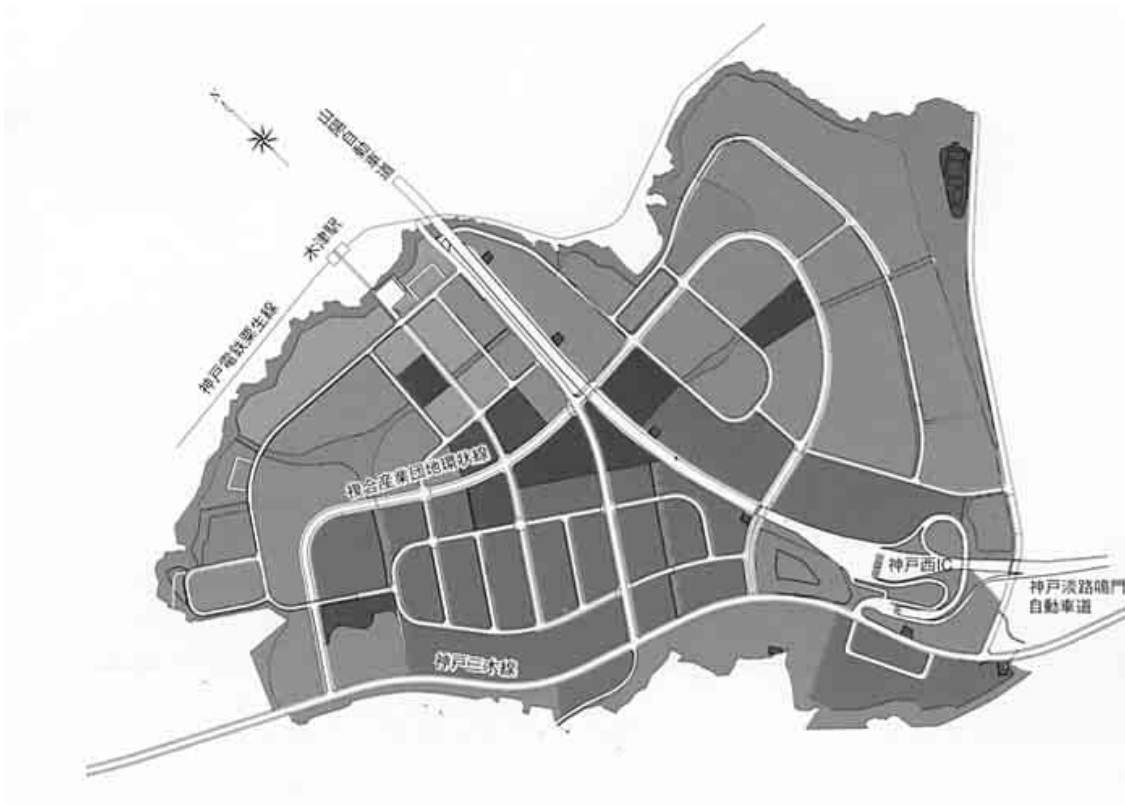
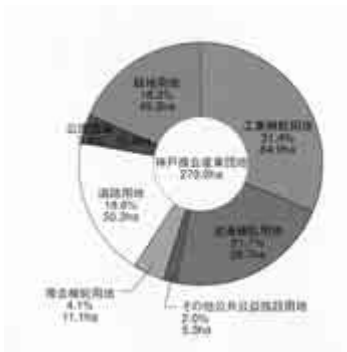
総面積約 270ha のうち、造成工事整備済面積が約 90ha、用地分譲済面積は約 21ha である。ここに 48 社の企業進出があり、内 44 社が操業中、3 社が建設中である。また、市のリサイクル事業の拠点となる「神戸市資源リサイクルセンター」が平成 16 年度に供用開始予定である。

### (I) 地区の評価

土地利用計画の変更などがスムーズに行われ、また交通利便性にすぐれていたために、既成市街地からの企業転出に一定の役割を果たすことができた。しかし、今後の需要動向については未確定の部分が多い。

地区名	神戸複合産業団地	
	震災前	現状
計画	平成元年 第3次神戸市総合基本計画 基本方針 “住み、働き、学び、憩う” の基本機能を備えた自立都市 面積 245ha ゾーニング計画：西神流通業務団地 105.1ha、西神第3地区工業団地 123.0ha、複合機能用地 16.9ha 従業人口：約 10,200人(流通：2,800人、 工業：5,700人、複合：1,700人)	平成13年 計画変更内容 周辺緑地を工業・研究開発機能用地及び 流通機能用地に変更 面積 約 270ha ゾーニング計画：西神流通業務団地 116.3ha、西神第3地区工業団地 136.8ha、 複合機能用地 16.9ha 従業人口：約 12,800人(流通：3,100人、工 業：8,000人、複合：1,700人)
整備状況	整備未着手	基盤整備工事中 造成工事整備済面積約 90ha、用地分譲済面 積約 21ha 進出企業 47社 操業中 44社、建設中 3社 西神流通業務団地 運輸・倉庫施設、複合 流通施設 西神第3地区工業団地 先端技術産業等の 製造工場 複合機能用地 センター施設、各種産業サ ービス施設

震災前後対照表



震災後土地利用計画図（平成13年変更時）

ス 東条南山地区（住宅系・産業系）

(7) 震災前（計画策定済）

中国自動車道のひょうご東条インターチェンジに直結する立地条件を活かし、東条町及び東播磨内陸地域における産業の振興及び地域の活性化のための、健全かつ良好な複合型新市街地として計画された。工業及び住宅を主体とした宅地供給と併せて公共公益施設の整備改善が計画され、全体面積は約 158.5ha、計画人口は 3,500 人（1,000 戸）であった。

(4) 計画等の変遷

平成 3 年に土地区画整理事業認可を受けて整備を進めていたところを、阪神・淡路震災復興計画に位置付けられた。また阪神・淡路都市復興基本計画の中でも、被災工場等の移転の受け皿となる産業団地の建設を促進するよう位置付けられた。

平成 8 年、ひょうご東条インターチェンジの開通等に伴い、土地利用の軽微な変更を行ったが、震災前後で計画フレームの変更はない。すなわち、総面積 158.5ha、その構成は、住宅用地 28.1ha、誘致施設用地 21.3ha、公益的施設用地 6.1ha、工場等用地 66.5ha、公共施設 36.5ha である。

(7) 現状（基盤整備工事中）

事業期間は平成 3 年から平成 18 年の予定である。住宅は平成 12 年に分譲を開始し、現在人口 159 人、定着戸数 62 戸である。また誘致施設用地には民間企業 5 社が土地を取得した。

なお、工場誘致における優遇措置として、工場再配置促進法に基づく補助金、工場等誘致条例による奨励金、産業立地支援資金融資制度、工場等導入地区の優遇措置を行っている。

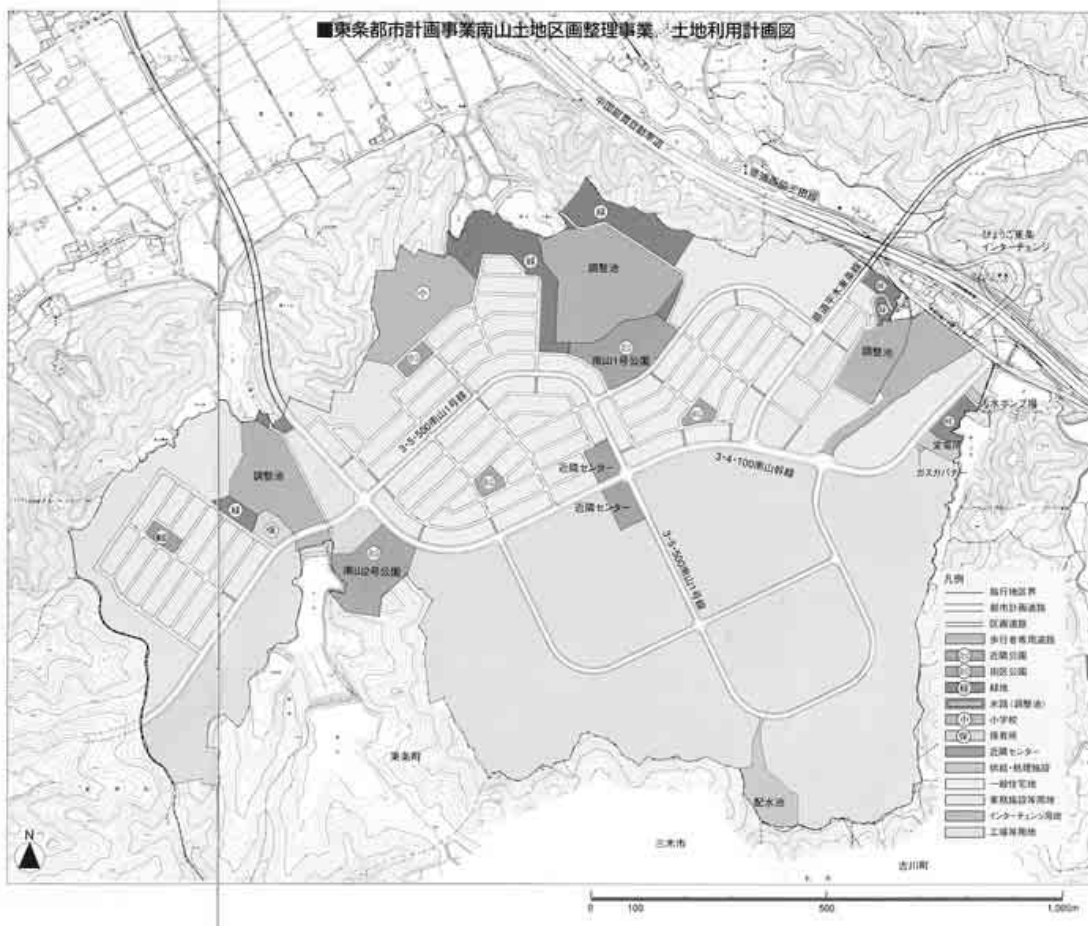
平成 15 年度末までの仮換地の使用収益開始は、住宅部分では 5 割程度。産業系も含む全体では 3 割程度となっている。

(1) 地区の評価

多核ネットワーク構想の拠点と位置付けられたが、被災住民や被災企業の移転の受け皿とは異なる事情や目的で需要を支えようとしている。本来の目的が東播磨内陸地域の産業振興と地域活性化であるが、地元の今後の経済・社会情勢如何では、分譲が進まない恐れが濃厚である。

地区名	東条南山地区	
	震災前	現状
計画	平成 3 年 土地区画整理事業認可 基本方針 東条町及び東播磨内陸地域における産業の振興及び地域の活性化を図るため、工業及び住宅を主体とした宅地供給 面積 約 158.5ha 計画人口 3,500 人（1,000 戸） 土地利用 住宅用地 28.1ha、誘致施設用地 21.3ha、公益的施設用地 6.1ha、工場等用地 66.5ha、公共施設 36.5ha	震災による計画フレーム変更無し
整備状況	基盤整備工事中	基盤整備工事中 定着人口 159 人 定着戸数 62 戸（平成 12 年から分譲開始） 進出企業 5 社

震災前後対照表



震災後土地利用計画図

## セ 大久保駅南地区（住宅系）

### (7) 震災前（計画策定段階）

オーズタウンは、JR大久保駅南部に広がる面積約25.2haの神戸製鋼所跡地を大久保駅南土地区画整理事業によって整備した、分譲集合住宅と商業施設、公益施設などからなる新市街地である。

昭和14年、この地で工場を建設した神戸製鋼所は、戦後の高度経済成長と共に発展し、昭和30年代以降南部方向に敷地を拡大していった。しかし、その後の鉄鋼不況などによって、昭和63年には製造機能を集約し、工場用地を縮小した。その跡地の活用策として、平成2年3月国・県・市によって、「明石市大久保地区・地域創世総合都市開発計画策定調査報告書」がまとめられ、住・遊・業のミックスしたまちづくりを目指した土地区画整理事業の検討が始まった。

平成5・6年の2ヶ年にわたって、南北線都市計画道路、用途地域変更、再開発地区計画などの都市計画決定がなされ、平成6年5月に土地区画整理事業組合が、神戸製鋼をはじめ8法人によって設立された。

起工式が行われたのは平成6年10月。震災の3ヵ月前である。

### (4) 計画等の変遷

震災後に大きな計画変更はなく、工事は着々と進行し、平成7年10月に住宅の第1期工事が始まった。平成8年11月には土地区画整理登記が、翌12月には保留地の売買契約がすべて完了した。

このうち、マイカル明石1番街・2番街はコベルコ開発が所有しマイカルに賃貸、マイカル明石3番街・5番街の土地はマイカルが所有している。大久保南小学校は神戸製鋼所が明石市に無償譲渡し建設。平成11年に開設された。なお区域外工事として、

J R 大久保駅橋上化工事が明石市 1/3、組合 2/3 の負担で決定し、平成 8 年 8 月に橋上駅がオープンした。また J R 線路の地下を通る南北道路の整備も進められた。

平成 7～8 年にかけてイーストスクエア 635 戸が、平均 14 倍、最高倍率 30 倍の高い人気のもとで分譲された。このうち 50～60 戸が被災者への優先分譲枠となった。

続いて平成 9、10 年度にはウエストスクエア 319 戸、平成 10 年度後半～12 年度にはセンタースクエア 375 戸、平成 12 年度後半からはサウススクエア 310 戸の分譲が行われた。

購入者の前居住地は神戸から姫路にまで広がるが、大部分は明石市内であった。また販売価格は 120 万円/坪程度であり、割安感が人気に拍車をかけた。そのためウエストスクエア、センタースクエアの分譲も順調であった。ただしセンタースクエア 2 期頃からかげりが見え始め、サウススクエア 2 期では竣工在庫が 10～15 戸程度あったが、8 ヶ月かけて完売した。

マイカルが所有する南端のブロック（マイカル明石五番街）と駅前の業務・ホテル用地は、現在も未利用地となっている。

しかし、これらの経緯は震災の直接的な影響というよりも、長期不況や分譲マンションの供給戸数が増え、価格的な優位性が低くなったためと考えられる。震災の影響といえ、インフラ整備の工事が遅れた程度と、担当者は証言している。

#### (ウ) 現状（基盤整備完了）

駅から明姫幹線まで南に伸びる 500m の街路沿いに、マイカルグループを中心とする商業施設が立地し、都市軸が形成されている。この両側に、イーストスクエア、ウエストスクエア、センタースクエア、サウススクエアの 4 ブロックに分かれて分譲住宅ゾーンが開発されている。

1997 年 3 月の第 1 期入居からわずか 7 年しか経っていない若い街であり、また比較的低価格であったために、1,600 戸余りの居住者の年齢構成は、既存のニュータウンに比べて若い。区内での住み替えもほとんど発生していない。

自治会活動については、イーストスクエア、センタースクエア、ウエストスクエアで自治会が発足している。ウエストスクエアは自治会主催のイベントも実施している。ウエストスクエアの入居がはじまった平成 10 年度から、地区全体で「ゆりのき祭」を実施していたが、マイカルからの資金面での支援が難しくなったことや、J R 明石市の歩道橋事故の影響で、平成 13 年以降は中断している。

また、オーズタウンエリアに食い込むような形で、日本たばこ産業の工場が操業しているほか、明姫幹線以南では神戸製鋼所が操業を続けている。

総面積 25.2ha のエリアに、1,651 戸の一般分譲集合住宅と 100 戸程度のケア付住宅が計画され、現在は 1,639 戸が建設、分譲済みである。

被災者のための優先分譲枠はあまり多くなく、むしろ多くしなかった結果、一般購入者から人気が高かったが被害が比較的少なかった明石以西からの入居が多かったのに比べて、被害が激しかった神戸市以東からの転居が少なかったことは、必ずしも激甚地区からの住み替えの受け皿にはならなかったことを示している。

商業施設は、広域エリアを対象とした複合施設としてマイカル明石 1 番街は専門百貨店と複合映画館、2 番街はレストラン施設やアミューズメント施設、スポーツ・健康施設、3 番街は生活百貨店『サティ』、5 番街は駐車場棟が設置されている。

イースト・ウエスト・センター地区には自治会もあり、ウエスト地区については自治会でイベントを実施している。

#### (I) 地区の評価

震災復興時期と住宅分譲時期とがうまく一致し、比較的安価な分譲マンションが短期間に大量供給できたことが、順調な事業実施につながった。ただし、被災地からの転入というよりも、西部方面からの住宅需要の受け皿としての意味合いが強い。



今後は住宅地域と工業地域との共存または、工業地域の土地利用転換の可能性について検討が進む可能性がある。

地区名	大久保駅南地区	
	震災前	現状
計画	平成2年 明石市大久保地区・地域創世総合都市開発計画策定調査報告書により土地区画整理事業の検討を開始 平成6年 再開発地区計画決定 整備目的 公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、健全な市街地を造成する。 対象区域：25.2ha	計画フレーム変更無し
整備状況	整備事業工事中	基盤整備完了 分譲済住宅 1,651戸 平成7年 イーストスクエア（635戸）分譲開始 平成9年 ウェストスクエア（319戸+店舗6区画）分譲開始 平成10年 センタースクエア（375戸+店舗19区画）分譲開始 平成12年 サウススクエア（310戸）分譲開始 マイカル明石1、2、3、5番街（百貨店、複合映画館、レストラン・アミューズメント施設、スーパー等）

震災前後対照表



震災前土地利用計画図

## ソ 小野山田地区（住宅系・産業系）

### (7) 震災前（計画策定段階）

昭和 62 年に山田地区・市場地区を含む小野市南部丘陵地 1,000ha を計画地とし、全地区計画人口を 12,000 人として「小野複合機能都市整備計画」が建設省の補助を受け策定されていた。

平成 2 年には、その中の山田地区（約 150ha）において、住宅・産業・公益施設の整備を目的とした小野市ウイズタウン計画が策定され、平成 5 年に一部計画変更を行った。

対象面積：約 138ha（住宅ゾーン約 40ha、福祉ゾーン約 12ha、産業ゾーン約 50ha、誘致施設ゾーン約 36ha）

### (4) 計画等の変遷

小野市総合計画や小野市複合都市整備計画に基づき阪神・淡路震災復興計画の一環として住宅・福祉・産業及び誘致施設からなる複合的な機能を有する新都市を開発することとし、小野山田地区（仮称）開発事業に関する覚書を関係機関と締結している。

平成 10 年に事業凍結となるが、平成 12 年に「多自然地域で三世代が交流する健康・安心・生きがいのまちづくりモデル」を基本コンセプトとする「長寿の郷」構想が策定され、平成 13 年には、①21 世紀に向けた健康社会づくり②総合的な安全・安心・生きがいの提供③新しいライフスタイルを支援する生活環境の提供④豊かな自然環境を活かした癒し空間の提供⑤ソフトからのまちづくりの推進を基本方針として、「小野長寿の郷（仮称）」基本構想が策定されている。

### (ウ) 現状（計画策定段階）

現在は面積 140ha を対象に、「小野長寿の郷（仮称）」基本構想に従い、高齢者の新しい住まい方を提案するまちづくりモデルの調査報告段階である。

開発モデルにおいては、一般型・緑間型混在タイプの高齢者向け賃貸住宅の建設を提案している。

### (I) 地区の評価

震災後事業が進捗せず平成 10 年にいったん事業が凍結、平成 12 年に新たに構想を提案するというように、スムーズな進行はみせていない。多核ネットワーク構想の重要な核として位置付けられてはいるものの、社会・経済情勢は追い風ではなく、求心性の高い核の魅力をどのように創出するかが大きな課題である。

地区名	小野山田地区	
	震災前	現状
計画	平成 5 年 小野山田地区開発構想 整備目的 小野市総合計画や小野市複合機能都市整備計画に基づく住宅・産業及び誘致施設からなる複合的な機能を有する新都市を開発する 面積 約 138ha ゾーニング計画 住宅ゾーン約 40ha、福祉ゾーン約 12ha、産業ゾーン 50ha、誘致施設ゾーン約 36ha	計画変更有 平成 12 年 「長寿の郷」構想策定 平成 13 年 「小野長寿の郷（仮称）」基本構想策定 基本コンセプト 多自然地域で三世代が交流する健康・安心・生きがいのまちづくりモデル
整備状況	整備事業未着手	高齢者の新しい住まい方を提案するまちづくりモデルの調査報告段階 (整備事業未着手・構想段階)

震災前後対照表

## タ 洲本市新都心（産業系）

### (7) 震災前（計画策定段階）

平成6年の関西国際空港開港や平成10年の神戸淡路鳴門自動車道の開通以来、淡路地域の中心としての洲本市には大阪湾ベイエリア新時代に対応した新たな発展が期待されていた。その中で、洲本港を中心とする臨海ゾーンについては、新しい都心となるべきゾーンとして、平成6年に「洲本市新都心ゾーン整備構想・新都心第1期計画」が発表された。この計画では、淡路島・洲本コミュニケーション創造を基本理念に、次の3点が整備の方向として位置付けられた。

①市民が愛し、集い、喜びを得る場を創造する。

②内外の人々が出会い、コミュニケーションと新価値創造が活発に展開される場を創造する。

③大阪湾ベイエリアの高次機能を分担する世界に開かれた新都市核を創造する。

また、新都心ゾーンの核となるゾーンとして、公共施設誘致ゾーン、ショッピングゾーン、親水公園ゾーン、居住・レクリエーションゾーン、文化ゾーン、みけつくにゾーン、公共・業務ゾーンのそれぞれに特徴ある整備計画が策定された。

### (4) 計画等の変遷

平成7年に旧カネボウ社宅跡地を淡路土地開発公社が先行取得し、工場の煉瓦造りの建物の再利用を行い、地元の特産品を使用したレストラン等を運営する（株）淡路第一次産業振興公社が設立された。

平成11年には、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」における整備計画（洲本市新都心地区整備計画）を策定した。その計画では、「洲本市の新しいシンボル空間づくり」と「緑あふれるにぎわい空間づくりと新しいウォーターフロントの創造」を目標として、洲本新都心地区を含む18.2haを、商業区域、文化・複合レクリエーション区域、公共・業務区域、カネボウ区域の3つに分割して、土地利用と景観形成の誘導を図ることとした。

さらに平成13年には地区内約10haについて都市基盤の整備等による土地利用計画の具体化に対応して、都市機能の向上と良好な市街地形成を図るため用途地域の見直し（工業地域の一部を近隣商業地域に用途変更）を行った。

### (ウ) 現状（基盤整備完了）

a 面積：12.5ha

b 施設

レストランや図書館、市民広場、ジャスコ、洲本バスセンター、洲本市健康福祉館、洲本アルチザンスクエア等

### (イ) 地区の評価

公共施設主導で煉瓦工場の景観を配慮しながら整備が進められてきた。しかし、全国の地方都市の中心市街地と同様多くの課題を抱えている。

地区名	洲本市新都心	
	震災前	現状
計画	<p>平成6年 洲本市新都心ゾーン整備構想整備目標</p> <p>①市民が愛し、集い、喜びを得る場を創造する。</p> <p>②内外の人々が出会い、コミュニケーションと新価値創造が活発に展開される場を創造する。</p> <p>③大阪湾ベイエリアの高次機能を分担する世界に開かれた新都市核を創造する。</p> <p>面積 12.5ha</p> <p>ゾーニング計画 公共公益誘致ゾーン 親水公園ゾーン 居住・レクリエーションゾーン 文化ゾーン ショッピングゾーン みけつくにゾーン 公共・業務ゾーン</p>	<p>計画フレーム変更無し</p> <p>平成11年 緑豊かな地域環境の形成に関する条例における整備計画（洲本市新都心地区整備計画）を策定</p> <p>平成13年 地区内約10haについて用途地域の見直し</p>
整備状況	事業未着手	<p>基盤整備完了</p> <p>レストラン、図書館、市民広場、ジャスコ、洲本バスセンター、洲本市健康福祉館、洲本アルチザンスクエア等開設</p>

震災前後対照表



震災後土地利用計画図

## チ 北淡町浅野地区（住宅系）

### (7) 震災前（計画策定段階）

昭和40年代の土取り跡地であり、地図混乱を起こしていたために、地元より町に対して一括して買い取ってもらいたいとの要望があった。淡路島がリゾート法の適用区域に指定され、当該地区は町内で唯一の大規模開発可能地であった。

平成元年10月兵庫県企画部が住宅供給公社に土地の先行取得を依頼。同年12月、県と町は計画の策定および推進に関する協定を締結し、平成2年3月に、約11haの区画に「豊かな自然環境の中で、ファミリーライフ、シルバーライフ、スポーツライフ、リゾートライフ等の多彩な生活が融和する北淡ネオライフコンプレクスの創造」を地区開発コンセプトとして住宅、企業保養所・研修所、スポーツセンター、小中学校、商業業務施設など高次都市機能を備えた「ウイズタウン基本計画」を策定した。これに基づいて兵庫県住宅供給公社は、700戸の住宅地開発を想定して、平成3年から平成6年にかけて用地の先行買収を行った。

その後バブル景気が崩壊したために、平成6年12月に土地利用計画の見直しを行い、前計画における企業保養所・研修所用地4.9ヘクタールを戸建て住宅ゾーンとし、統合中学校(3.7ha)、総合運動公園(7.3ha)などからなるシビックセンター、誘致施設ゾーン(20.3ha)他が設定され、誘致施設ゾーン、ふる里エンジョイゾーン、眺望公園ゾーン、住宅ゾーンからなる北淡町浅野地区土地利用構想を策定している。

### (4) 計画等の変遷

平成7年の震災で統合中学校や総合運動公園等の事業は休止に追い込まれ、平成7年7月、①広域的都市機能地区の創造②“世界に開かれた淡路公園島の創造”への貢献③段階開発による最大限の開発効果を創出、これらを基本方針として、「北淡町浅野地区開発計画」を策定した。また、「夢と希望を実現するチャミングシティ」という開発コンセプトを掲げ、全体の土地利用計画では平成6年の計画と大きな変更はないが、緊急性の高い住宅ゾーンの形成として、災害復興公営住宅(平成9年3月竣工)を位置付けた。また4.9haの住宅ゾーンを、富島地区土地区画整理事業の転出者の受け皿住宅地としても位置付け、109区画の分譲事業を開始することにした。なお、これとは別に、町営サンセットタウン54区画の宅地分譲が平成8年9月から開始された。

これらの背景には、震災後、北淡町内で仮設住宅が約600戸建設され、また町全域で借家世帯や被災者に対して住宅需要についてのアンケート調査を実施した結果、約150宅地分の要望があったという事実がある。

平成8～9年にかけての住宅ゾーンの基盤整備事業に続いて、平成10年1月より第1期分譲開始予定であったが、漁協との協議で合併浄化槽の放流先を漁港に放流できなくなり、追加用地買収等が発生したために、分譲開始が平成10年11月にずれ込み、引渡しは平成11年3月になった。

住宅ゾーン以外の土地利用計画の見直しについては、平成12年2月に北淡浅野地区開発推進委員会が発足し、平成13年2月に委員会検討の結果、北淡町北淡中学校用地(4.0ha)、福祉交流ゾーン(2.2ha)、スポーツ交流ゾーン(18.4ha)、芝生広場(11.5ha)とする土地利用計画に変更を行い、平成16,17年度に温水プールを建設する他、市町合併に伴う合併特例債(平成22～26年度)を用いて、スポーツ交流ゾーンとして整備予定である。

### (ウ) 現状（基盤整備工事中）

総面積42ha、同町南部の瀬戸内海に面した西向き斜面に位置し、戸建て住宅地ゾーン、公共施設ゾーン、緑地ゾーン等からなる区域である。用途地域無指定の都市計画区域内にあり、建ぺい率は70%、容積率は200%である。

住宅分譲は平成10年から3期にわたり実施されたが、分譲を行っている宅地109区画のうち販売済みは平成16年6月現在45区画に留まっており、その他に北淡町災

害復興公営住宅（20戸）1区画、北淡町福祉センター1区画が住宅供給公社事業用地として開発済みである。

購入者の前住地は、北淡町内が30名、島内他町が3名、淡路以外の兵庫県内が5名、県外が7名である。また世帯主の職業は7割以上が給与所得者である。さらに有職者40名のうち島外勤務者は15名おり、ベッドタウンとしての機能も有している。震災直後の町民アンケート調査では150宅地ほどの需要があったが、結局購入者は町内30名にとどまっており、被災者の受け皿住宅地としての位置付けは弱い。

なお、北淡インターチェンジに近い町営の北淡サンセットタウンでは54区画分譲のうち43区画が売却された。浅野地区より高い約300,000/坪で販売されたが、分譲開始時期が平成8年9月であったことと交通利便性が奏効してか、浅野地区よりも人気がある。

富島土地区画整理事業の地権者や被災者は、災害復興公営住宅及び東浦町に移り住んだ例が多い。その理由の第1は上述のように、分譲時期が遅れたことによるが、第2は北淡町の地価が高止まりしていることによる。高止まりの原因として、平地が少ないことに加え、のり養殖業が好調で高収入を得られたために、都市圏に出ていた若者のUターンが増え住宅需要が増えたことが挙げられる。また従来は漁業組合の組合員資格として、北淡町の港周辺に居住することを原則としていたのが、必ずしも町内でなくともよくなったために地価が安い隣町へ流出したことも一因である。

特定用地として第1工区の北淡町立統合中学校（4.0ha）については平成16年3月に開校しており、第3工区の総合運動公園（18.2ha）内の温水プール用地は平成16年度に北淡町に売却・建設予定である。また第2・3工区の公園・緑地（13.7ha）については未定・未造成となっている。

#### (I) 地区の評価

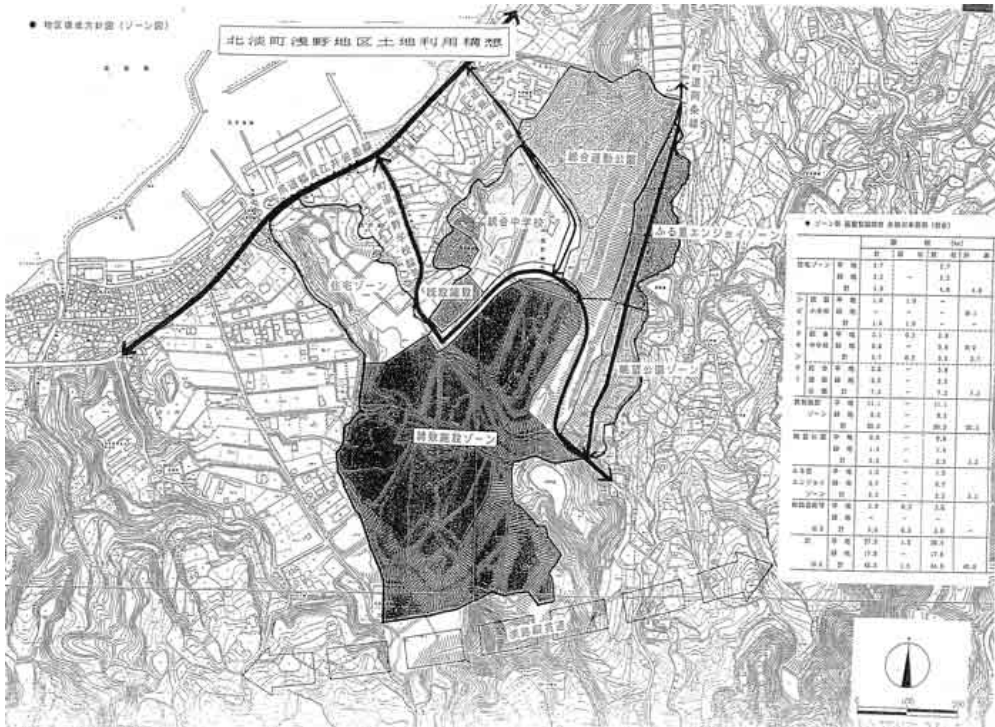
バブル経済期に策定された構想を、震災が根本的に見直すきっかけとなった。富島地区の復興土地区画整理事業の受け皿住宅地・災害復興公営住宅建設用地として位置付けられ、公営住宅は早期に建設されたが、宅地分譲ゾーンは被災者のニーズと分譲時期とのズレがあって、半数以上が売れ残っている。

未定、未造成の地区が残っているが、県から町への土地売却価格で折り合いがつかず、当面放置されるおそれがある。

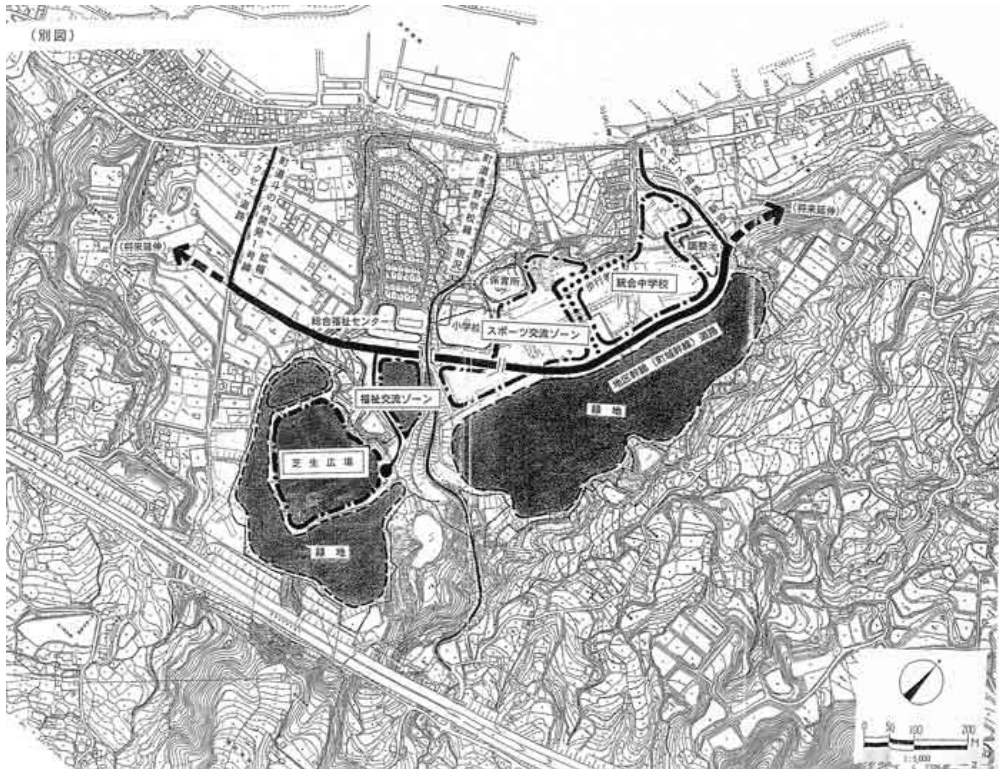
住宅ゾーン以外の土地については、先行取得した住宅供給公社から町が買い取る予定であるが、公社の簿価（取得単価）と現在の土地鑑定評価との間に大きな格差があり売買は非常に困難である。全国的な地価の下落傾向が、ここでも事業を困難にしている。

地区名	北淡町浅野地区	
	震災前	現状
計画	平成6年 北淡町浅野地区土地利用構想策定 面積 約46ha ゾーニング計画 誘致施設ゾーン20.3ha ふる里エンジョイゾーン2.2ha 眺望公園ゾーン2.2ha 住宅ゾーン4.9ha シビックセンター12ha 幹線道路等3.9ha	計画変更有 平成7年 北淡町浅野地区開発計画策定基本方針 ①広域的都市機能地区の創造 ②“世界に開かれた淡路公園島の創造”への貢献 ③段階開発による最大限の開発効果を創出 面積 42ha 北淡町北淡中学校用地4.0ha、総合運動公園ゾーン18.2ha、公園・緑地13.7ha
整備状況	事業未着手	一部供用開始 平成10年 宅地109区画分譲開始 45区画売却済み、北淡町災害復興公営住宅用地1区画、北淡町福祉センター用地1区画開発済み 平成16年 北淡町北淡中学校(4.0ha)開校 総合運動公園(18.2ha) 公園・緑地(13.7ha)未定・未造成

震災前後対照表



震災前土地利用計画図



震災後土地利用計画図

### 3 取組みの成果と課題

#### (1) 新市街地開発における成果

##### ア 復旧・復興の受け皿として

17の新市街地建設用地のうち、基盤整備が概成し、かつ被災地に比較的近い所は、大量の仮設住宅建設用地として機能した。6地区で合計12,830戸の仮設住宅が建設され、これは兵庫県における仮設住宅の総建設戸数47,230戸の27.2%をしめた。

また、ひょうご住宅復興3カ年計画に基づく災害復興公営住宅をはじめ、公的住宅及び民間住宅を合計すると現在、住宅系新都市で合計49,000戸以上の住宅が供給され、大量の住宅供給地として機能した。その結果被災地の人口回復に大きく寄与し、例えば震災後に入居が始まった神戸東部新都心では、平成15年時点で14,000人強の夜間人口が定着し、神戸市総人口の0.93%を占めている。これは昭和63年3月に入居が始まった六甲アイランドの平成15年人口16,000人強に迫る勢いである。同じく震災後に入居が始まった南芦屋浜地区でも、平成15年時点で2,000人強の人口が定着し、これは市全体の人口(89,267人)の2.25%を占める。

企業移転の受け皿としては、交通利便性に優れた神戸市複合産業団地が工場用地の早期供給と中小企業の集団化に対応するために土地利用計画を変更し、長田区内等からの一部企業の移転先となった。

##### イ 今後のまちづくりのモデルケースとして

新市街地開発においては、防災機能、防災関連対策の推進はもとより、南芦屋浜地区や神戸東部新都心では、「人間サイズのまちづくり」の先導役として、ユニバーサルデザインや、高齢化社会に対応した様々な生活支援システムが導入された。

また、南芦屋浜地区では仮設住宅入居時から継続するコミュニティ形成の試みとして、アートを積極的に導入したり、共用部分の緑地の維持管理に住民が主体的に参加するしくみを提案し、活動は現在も継続している。

震災前より産業構造の転換が進みつつあった被災地では、震災復興を契機に新産業育成の先導地としての役割が、いくつかの新市街地開発に期待された。



このうちポートアイランド（第2期）では、生命科学をテーマとした研究開発拠点整備が進みつつある。

## ウ 既成市街地における都心核の形成について

### (7) 位置付け

「阪神・淡路震災復興計画」における多核ネットワーク型都市構造の形成を目標に、居住や産業などの重要な都市機能を担うべき地区である神戸市、西宮市、尼崎市の都市核（中心市街地）を阪神間拠点の「都心」とし、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市の都市核（中心市街地）を「副都心」と位置付けていた。

また、既成市街地の都市核と新しい都市核とを高規格道路に連携しながら多核・ネットワーク型都市圏の形成に向けて面的整備事業等を実施し、都市基盤の整備と都市機能の更新を図ることとした。

### (4) 都心における整備状況

ここでは、「都心」として位置付けられた神戸市、西宮市、尼崎市における既成市街地都市核の整備状況について検証する。

#### 【神戸市都心（三宮）】

神戸市の中核で複数の交通機関の結節点である当地区は、平成7年4月に5地区、面積約70haにおいて地区計画を都市計画決定し、用途制限、敷地の最低面積、壁面後退等を規制している。

その後、震災後の建築物の更新・整備により、都心にふさわしい風格のある都市空間を創造し、安全、快適で災害に強い市街地を形成することを目的として平成14年10月第二次都市再生緊急整備地域に指定され、平成15年10月に都市再生特別措置法に基づき、民間事業者から都市再生特別地区等に関する都市計画の提案があり、平成16年3月には都市再生特別地区（三宮駅前第1地区、3層ネットワークの一部（歩行者デッキ、地下通路））及び既存バスターミナルと一体となる交通広場の都市計画決定が行われ、交通結節点の強化、安全で快適な歩行者空間の確保及び駅前広場機能の補完が進められている。

#### 【西宮市都心】

阪急西宮北口駅北東地区では、震災前から組合施行による第一種市街地再開発事業の計画が進められていたが、震災により甚大な被害を受けたため公団施行の第二種市街地再開発事業として実施された。

また、その周辺では新たに土地区画整理事業が実施され、同駅南東で建設が進む芸術文化センターと共に西宮北口駅周辺では文化機能を中心とした都市整備を進めた。更に市役所周辺では六湛寺東地区再開発及び阪神西宮駅南第一地区再開発事業を実施し、道路、商業、住宅等を整備し西宮市の都心核を形成している。

#### 【尼崎市都心】

JR尼崎駅周辺でJR東西線の整備、再開発を中心とした面整備事業により住宅、ホテル、商業などの施設が整備され都市核が形成された。現在は、土地区画整理事業等により大規模工場跡地の整備を進め、多様な都市機能を配置し、賑わい楽しめる新しい都市核の形成を目指している。

### (ウ) 鉄道駅乗降客数及び居住人口数推移について

表の鉄道駅乗降客数推移は、7市における市役所最寄り駅のJR、阪神、阪急電車の乗降客数合計について平成6年度を基準とした指数で表している。

乗降客数推移を見ると宝塚市、川西市という内陸部の副都心においては順調に乗降客数を伸ばしているのに対して、尼崎市、伊丹市、西宮市においては、震災後落ち込みが見られるものの平成15年度には震災前の水準に戻っている。また、神戸市、芦屋市では震災年度に大きな落ち込みが見られ、震災後10年が経つ平成15年度でも震災前の水準に戻っていない。

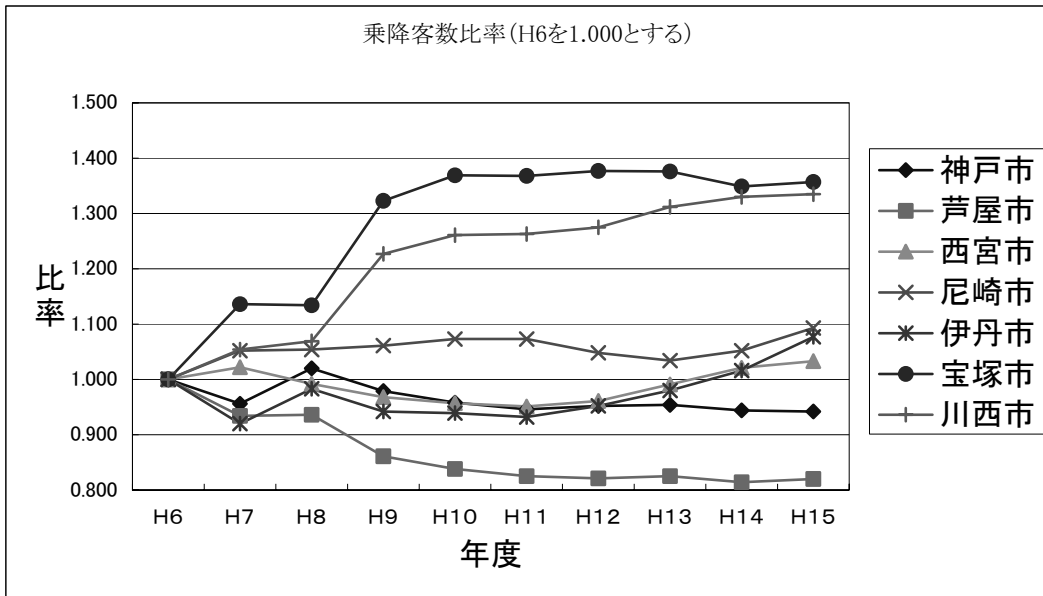


表 鉄道駅乗降客数推移

また、表の居住人口数推移は、7市の居住人口数について平成6年度を基準とした指数で表している。

居住人口数推移を見ると、甚大な被害を受けた芦屋（14%）を筆頭に西宮市（8%）、神戸市（6%）等軒並みの人口流出があり、その一方で被害が少なかった宝塚市、川西市では、被災直後から人口が減少することなく、増加している。両市においては、前文で検証した乗降客数推移とほぼ一致する。

なお、平成15年度には各市で約0~9.7%（尼崎市のみ平成6年比マイナス6%）の伸びを見せており、この10年間の住宅供給施策において、復興に対する一定の成果が見受けられる。

さらに、神戸市、芦屋市においては、平成15年度で居住人口が震災前の基準に戻っていることから、高齢化や鉄道から車への移行も要因ではあるが、就業人口が大きく減少したことが挙げられる。

尼崎市においては、居住人口が減少しているものの、乗降客数が伸びていることから他市と異なる状況にあり、これは今後の検証課題としたい。

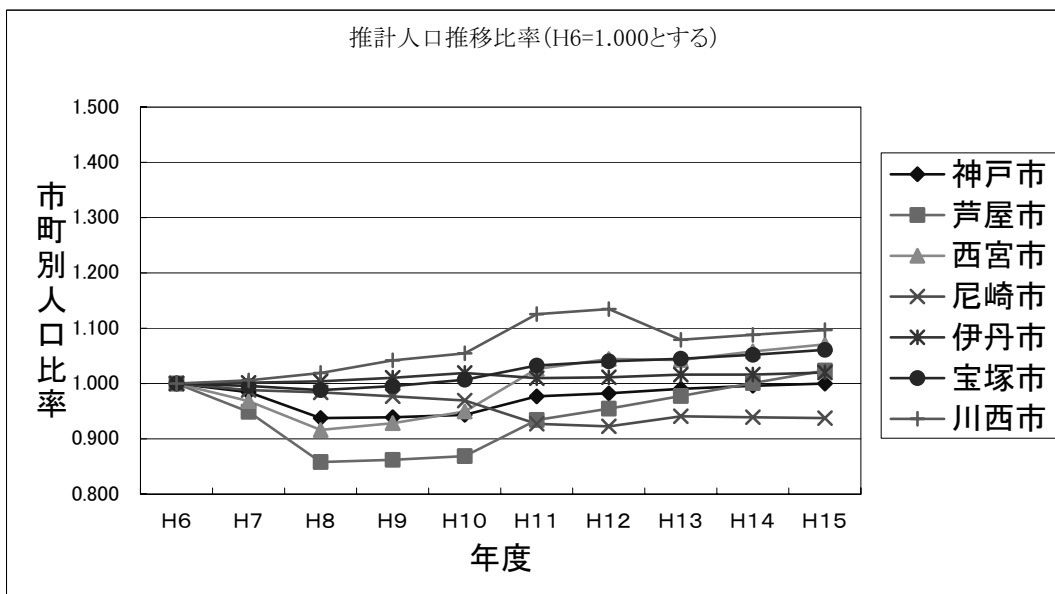


表 居住人口数推移

## (I) 事務所ビルにおける需要と供給について

震災により就業人口に著しく影響を受けたことが推測され、阪神間の核となる神戸市（三宮）における事務所ビルの需要と供給を見ると、震災によって平成7年の貸室総面積は2割程度落ち込むが、その後、市街地の復興と共に供給が進み、平成11年までは大型の供給も相まってほぼ震災前の貸室総面積に近づいた。

一方、空室率に視点を移すと、震災後の急激な供給増によって供給総面積は確保できたが、これに対して需要は比例せず平成8年以後大きく空室率が上昇することとなる。

この数値変動については様々な要因が考えられるが、マーケットが振るわない最大の原因は国内の景気低迷による需要の冷え込みであると考えられる。これは、全国的に同様の傾向にあり、企業等のコスト削減、床面積の縮小及び移転等が推測される。

しかし、大阪市で最も空室率が高い時期でも11%、京都では13%であり、神戸市三宮地区の18%は突出している。

この原因として震災時に三宮駅周辺地区に立地していた企業本社及び支社が隣接する大阪湾ベイエリア等の各都市へ急激な統合、移転等が行われたことが挙げられる。

また、震災当初は一時的な避難の意味合いも大きかったが、大阪府等隣接都市に移転した企業が神戸に戻ってくるだけの立地要因が希薄になったことが挙げられる。この原因は、鉄道・高速道路等の交通インフラの予想以上の早期復旧とモータリゼーションの発達が大きく、これが三宮駅周辺の事務所ビルの需要には、その後大きな影響を与えた。

なお、このような問題は三宮駅周辺だけではなく阪神間の都市においても同様のケースが見られる。

復興の指標を示す貸室総面積等のハード面の整備状況に注目すれば震災前の状態に概ね復興したが、空室率等の状況も踏まえて考察すると復興課程における課題となって表れてきており、多核ネットワーク都市構想については、兵庫県内の既成市街地の都市核と新しい都市核とのネットワークだけでなく、更に広域都市圏を見据えて検討する必要があると思われる。

最後に、神戸周辺の地域経済が再生に向かうことが震災復興に不可欠な要素であり、三宮駅周辺では先に述べたとおり事務所ビルの需要は低迷しているが商業系テナントは進出意欲が強く、商業ビルへの需要は高い現状にある〔生駒データサービスシステム担当者より聴取〕ことから既成市街地の都市核についても個性的な都心が求められている。

また、震災後の新しい都市核にも企業及び住宅等が定着してきていることから、それらとの連携を充実させることにより、更に魅力ある核となり得ると考える。

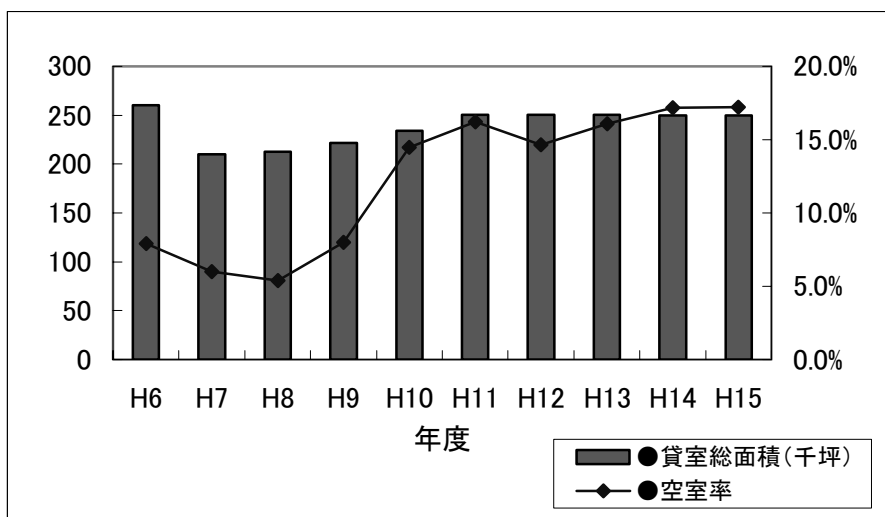


表 三宮駅周辺貸室総面積・空室率

## (2) 課題と問題点

### ア 寄与できなかった新市街地計画

宝塚新都市、小野山田地区の新市街地開発計画は、震災以前からの構想を復興計画に位置付けたものだが、計画に不確定な部分が多く、現在も進捗していない。東播磨情報公園都市の場合、産業用地の第一期分譲が震災から8年を経過した平成15年3月であったため、被災企業の受け皿というよりも、一般的な企業誘致ゾーンとしての性格が強くなった。全般的にあって、震災で体力を失った中小企業にとって、産業団地へのスムーズな移転には限界があり、被災企業の受け皿と位置付けられた産業団地でも、移転企業数は必ずしも多くはなかった。

また、分譲住宅地の場合、大久保駅南地区のように立地や入居時期が適合すれば受け皿として機能したものの、淡路島北淡町浅野地区では、宅地分譲の時期が遅れたために、住み替えの受け皿とはならなかった。東条南山地区も、被災者の受け皿としてはあまりに生活圏が異なるため、復興に寄与したとはいえない。

以上のように、阪神都市圏内での位置付けや被災地との距離、交通利便性等の点で無理があったり、分譲や入居開始の時期のズレ、被災企業の体力不足などの理由で、復興に寄与できなかった新都市開発が散見される。

### イ 新市街地内部の課題

災害復興公営住宅は、入居段階から極端な高齢化を是認したものだ。現時点での高齢化率(65歳以上の割合)、たとえば神戸東部新都心(土地区画整理事業区域)で22.9%、西宮浜地区で12.8%にのぼる。

またごく短期間で入居がすすんだという特徴もある。たとえば神戸東部新都心では、わずか5年間に10,000人を超える人口が、大久保駅南地区では平成9~15年の間に4,400人余りが居住し始めた。今までの多くのニュータウンが経験したように、類似の年代や世帯構成の人が短期間で定着することは、小中学校等の需要が一時期に集中したり、アンバランスな人口構造の街を数十年にわたって残存させ、都市経営やコミュニティ形成上の様々な問題を発生させる。

また公営住宅と民間分譲住宅とが混在する新市街地では、両者の社会階層格差が顕在化し、コミュニティ活動等に障害を与えるなどの証言を得た。これは公営住宅施策の長期的課題といえよう。

### ウ 地域的アンバランスの発生

17の新市街地開発事業を概観すると、被災地東部と西部との間や臨海部と内陸部との間での事業進捗上のアンバランスに気がつく。さらに被災地東部では予想を上回る民間分譲住宅の大量供給があり、震災前からの人口分布大きく変化した。産業・業務機能の多核化については、ポートアイランド(第2期)と神戸複合産業団地以外には、大きな進展はみられない。復興計画で想定した多核ネットワークは、人口重心が臨海部および被災地東部に偏り、産業・業務機能についても、当初の目標通りには進んでいない。ただし、この点は復興計画の問題というよりも、関西全体の長期的な経済動向によるものだろう。

## 4 未来への提言

### (1) 新市街地が震災復興に貢献するための要件

17の新市街地に差異が生まれた理由のひとつが、被災地との距離抵抗である。被災地の東部と西部、六甲山の北と南で格差が現れたように、計画側の思い以上に、被災者達は従前の居住地や業務地との距離を意識していた。

震災復興という視点からは、新市街地建設事業の進捗状況や立地条件によって、個々の新市街地に対して、暫定利用や計画変更、事業撤退までも視野に入れた迅速な判断が求められる。そのためには、計画当初から計画変更のフレキシビリティをどう担保しておくか、暫定利用や計画変更、事業撤退までも視野に入れた対応を計画段階から検討しておく

ことが課題となる。

また、受け皿として機能するためには、被災から入居までの時間短縮が肝要であり、迅速な受け皿確保、短期間での入居者募集、一元化された情報提供等が求められる。さらに、スムーズな移転を促進するためには、経済的かつ心理的な壁を低くするためのインセンティブのあり方が重要な検討要件となる。

住居系新市街地が整えるべき条件としては、深い喪失感と不安感を軽減する支援体制や、生活圏域の変化を緩やかに進めるために、期間を限った上での公共交通料金の減免などが必要である。一方で、被災地以外から多数入居してくる状況を見ると、被災者にこだわらない新しいコミュニティのあり方も考えなければならない。

産業系新市街地が整えるべき条件としては、移転のための資金面での支援の他、移転を契機とした業種業態の転換への支援が必要な場合もある。都市構造の転換が産業構造の転換につながることを踏まえ施策と支援が重要である。

## (2) 今後の新市街地開発に求められる要件

人口減少が確実な状況下において、新市街地建設が今後どれほどのニーズをもつかについて、計画の縮小や撤退をも含む、冷静な判断が必要である。事業継続を決定した新都市においても、ユニバーサルデザインやアメニティなど快適性をいっそう追求すると共に、未利用地や空閑地が長期にわたって残存するため、既存制度(空き地活用パイロット事業、“花・緑いっぱい”推進事業、里山林等整備事業)の活用や街角広場、芝生グラウンド等の暫定利用を含めて、新市街地の魅力として活用する工夫が望まれる。

また従来のように均質な階層の居住者が短期間に入居するのではなく、多様な階層と世代の居住者達が、時間をかけてコミュニティを育成するためのきめ細かい支援と仕掛けを準備することがさらに重要となる。とりわけ公営住宅と民間分譲住宅との混在には、居住階層格差を顕在化させない配慮が望まれる。

震災復興計画における多核ネットワーク構造とは、都市機能を分散させることによって災害に強い広域都市機能配置を行うことが目的であったが、必ずしも成功していない。それはネットワーク構造を神戸都市圏だけでとらえ、京阪神大都市圏や大阪湾ベイエリアなどの広域での位置付けが不十分であったことに起因する。さらに、阪神間における既成市街地の都市核からみても今後は既成市街地や沿岸部の工場用地などで土地利用変更の圧力が高まる。災害に強い広域都市機能配置とほうらはらに、企業の地域戦略や地域外住民の流入動向によっては、今後さらに産業活動や夜間人口の地域間アンバランスが拡大するだろう。こうした状況下で多核ネットワークを実現するには、既成市街地や新しい市街地がより個性的で求心力の強い「核」を育成しなければならない。