

時期	復旧・復興段階
区分	住宅
分野	恒久住宅対策
検証項目	借地・借家に対する支援

根拠法令・事務区分	災害対策基本法、罹災都市借地借家臨時処理法、借地借家法
執行主体	国、県、市町
財源	民間賃貸住宅の家賃軽減措置：復興基金
概要	<p>災害の発生によって、民間借家層や借地持家層が不当な不利益を受けることのないよう、また、一日も早く安定した住生活を営むことができるよう、必要な支援を講じる必要がある。</p> <p>阪神・淡路大震災では、神戸市全体での倒壊家屋のうち半数近くは借家家屋であったとも指摘されている。今回の震災では、兵庫県と大阪府下の被災地域に対して、罹災都市借地借家臨時処理法が適用され、借地借家人の保護の観点から、この法の適用は評価されている。また、復興基金により、公共賃貸住宅と同様に、民間賃貸住宅に対しても家賃軽減措置が講じられた。その一方で、罹災都市借地借家臨時処理法については、借家人保護規定があいまいであること、復興まちづくりや生活再建との関係から法の改善が必要であること、なども指摘されている。</p> <p>首都圏をはじめとする大都市圏においては、借地借家層が相当数存在し、大規模な震災が発生した場合などは、借地借家問題が一気に噴出することが予想される。阪神・淡路大震災の教訓を生かした、災害時における借地借家層の保護と一日も早い生活再建を図るための支援のあり方を検討する必要がある。</p>

阪神・淡路大震災時における取組内容とその結果	
国	<p>阪神・淡路大震災に対してとった措置 法令の整備等</p> <p>【法務省】 罹災都市借地借家臨時処理法第25条の2の災害及び同条の規定を適用する地区を定める政令（平成7年2月6日政令第16号）</p> <ul style="list-style-type: none"> 阪神・淡路大震災により被害を受けた借家人及び借地人の権利を保護するため、阪神・淡路大震災を罹災都市借地借家臨時処理法第25条の2に規定する災害に指定した。[『平成8年版防災白書』国土庁,p140][『阪神・淡路大震災調査報告書総集編』阪神・淡路大震災編集委員会,p195][『阪神・淡路大震災 法と対策 ジュリスト臨時増刊1995年6月20日号』有斐閣,p238] <p>取組内容</p> <p>【法務省、建設省、大蔵省、自治省】 大阪弁護士会（4月19日）兵庫県中央労働センター（4月20日）において、法務省、建設省、大蔵省、自治省、兵庫県の担当者による、罹災都市借地借家臨時処理法の説明会を開催した。[『阪神・淡路大震災に関する日弁連報告書』日本弁護士連合会阪神・淡路大震災対策本部,p5]</p> <p>阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果 罹災都市借地借家臨時処理法の適用</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成7年2月6日付で、兵庫県下の10市11町、大阪府下の12市に適用した。[『阪神・淡路大震災復興誌』総理府・阪神・淡路復興対策本部事務局,p387]
県	<p>阪神・淡路大震災に対してとった措置 民間賃貸住宅家賃負担軽減事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 兵庫県は、中低所得の被災者が賃借する民間賃貸住宅等の家賃について、被災者の家賃の初期負担の軽減を図るため、復興基金により、家賃軽減措置を講じた。（平成8～17年度）[財団法人阪

神・淡路大震災復興基金事業案内 <http://web.pref.hyogo.jp/fkikin/jigyo/index.htm>

仕組み：「被災者向け賃貸住宅」として提供を希望する経営者等が市町に登録申請し、市町が適当と判断した場合に、認定登録する。入居を希望する被災者が予め市町に登録し、資格審査を受けた上で、登録住宅の中から賃貸住宅を選択し、経営者等の同意を得て、市町に民間賃貸住宅家賃補助申請を行う。市町は、審査の上、的確と判断した場合、被災者及び経営者等と、家賃・補助金額・減免後家賃を明示した三者契約を締結する。経営者等は、予め補助金分を減額した家賃を入居者から徴収し、経営者等の請求により補助金を交付する。

補助対象者：経営者等（補助対象見込件数：29,806戸）

家賃減額対象者：収入分位50%階層以下の被災者、震災以前に入居していた住宅が滅失した者、基金による他の支援制度を利用しない者

補助対象住宅：住戸規模25㎡以上、適正な住宅の構造、設備等を備えている民間賃貸住宅（公団・公社一般住宅を含む）

平成9年4月より、対象住宅の面積要件と設備要件は撤廃した。

補助対象期間：平成10年度末までを受付期間とし、認定後、平成11年度末まで。

平成9年4月、平成12年4月に補助期間を延長し、平成13年度末までとなった。（受付期間は平成11年度末まで）

政令月収20万円以下については、平成14年度から4年間、補助期間を延長した。

補助額：家賃が6万円以上の場合、各年度の定額とし、家賃が6万円未満の場合は、各年度の定率。

平成11年度以後の補助額、率について、増額措置を講じた。

	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度
家賃6万円以上の場合	30,000円	30,000円	20,000円	10,000円
家賃6万円未満の場合	家賃の1/2	家賃の1/2	家賃の1/3	家賃の1/6

（変更後）

	平成8～11年度	平成12年度	平成13～17年度
家賃6万円以上	30,000円	20,000円	10,000円
家賃6万円未満	家賃の1/2	家賃の1/3	家賃の1/6

阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果

民間賃貸住宅家賃負担軽減事業の実績

- ・民間賃貸住宅家賃負担軽減事業の実績は以下のとおりである。

	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
延べ決定件数	5,767	13,639	7,618	4,518	2,068	716	468	310

[『阪神・淡路震災復興計画最終3か年推進プログラム』兵庫県,p53]

市 町

阪神・淡路大震災に対してとった措置

【神戸市】

民間賃貸住宅家賃負担軽減事業

- ・復興基金を活用し、民間賃貸住宅の家賃負担の軽減を図った。[『神戸市震災復興総括・検証報告書 すまいとまちの復興、総括検証(住宅・都市再建分野)報告書』震災復興総括検証研究会,p16]

阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果

そ の 他

阪神・淡路大震災に対してとった措置

阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組内容とその結果

国

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組

法令の整備等

防災基本計画

- ・防災基本計画において、住宅金融公庫等は、被災者の自力による住宅の再建、取得を支援するため、災害復興住宅貸付及び既存貸付者に対する救済措置を行うこと、国土交通省及び地方公共団体は、この他必要に応じ、被災者の恒久的な住宅確保支援策として、災害公営住宅等の建設、公

営・公団住宅等への特定入居等を行うこと、などを定めている。[『防災基本計画』中央防災会議]

【国土交通省】

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法（平成11年12月15日、法律第153号）

- ・良質な賃貸住宅等の供給を促進するため、平成11年12月15日に良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法が制定された。（施行：平成12年3月1日）
- ・本法において、定期建物賃貸借制度が創設され、期間の定めがある建物の賃貸借をする場合には、公正証書等の書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができることとした。なお、定期借家制度導入前に締結された賃貸住宅契約は、借主保護の観点から、借主と賃貸住宅が同一の場合、当分の間、定期賃貸住宅契約への切替えは認められない。

【良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法】

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月6日、法律第26号）

- ・高齢社会の急速な進展に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するため、平成13年4月6日に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が制定された。（施行：平成13年8月5日、一部平成13年10月1日）[高齢者の居住の安定確保に関する法律]

1. 民間活力を活用した高齢者向けの賃貸住宅の供給促進

(1) 民間活力を活用して高齢者単身・夫婦世帯等向けのバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給を促進。（高齢者向け優良賃貸住宅制度の創設）

(2) 民間による供給を補完するため、必要に応じ、地方公共団体、公団、公社が既存ストックも活用し、高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給。

2. 高齢者が円滑に入居し、安心して生活できる賃貸住宅市場の整備

(1) 高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録・閲覧制度の創設により、高齢者に対する賃貸住宅情報の提供体制を整備。（知事又はその指定した機関が実施）

(2) 登録された住宅を対象とする滞納家賃の債務保証を高齢者居住支援センター（既存の財団を活用）が実施し、大家の不安を解消。

(3) バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして終身建物賃貸借制度を創設。知事の認可を受けた賃貸住宅につき、賃借人が生きている限り存続し死亡時に終了する、借家人本人一代限りの借家契約。配偶者等一定の同居者の居住の継続にも配慮。

3. 高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進

(1) 生存時の返済負担を軽減（利払いのみ）し、死亡時に住宅資産等を活用して一括償還するバリアフリーリフォームのための特別な住宅金融公庫の融資制度の創設。

(2) 一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度に対応し、高齢者居住支援センターが債務保証を実施。

4. 高齢者の居住の安定確保のための基本方針の策定

高齢者の居住の安定確保を図るための施策の的確な実施を図るため、高齢者向けバリアフリー住宅の整備、福祉との連携等に関する基本的事項を内容とする基本方針を策定。

国土交通省防災業務計画

- ・災害が一定規模以上である場合においては、被災市町村長の意見の申出をまって罹災都市借地借家臨時処理法第25条の2の災害として政令で指定し、借地借家制度の特例を適用することにより、借家人及び借地人に容易に住居を確保させるものとしている。[『国土交通省防災業務計画』国土交通省]

取組内容

【国土交通省】

賃貸住宅市場の活性化

- ・質の高い賃貸住宅の供給を促進するとともに、既存ストックの活用の観点からも、賃貸住宅市場の一層の整備に取り組んでいる。[『平成15年版国土交通白書』国土交通省,p128]

定期借地権制度の普及

- ・定期借地権制度は、借地契約の更新がなく、定められた契約期間で確定的に借地契約が終了する借地権であり、良好な住宅取得を低廉な負担で実現することができるものである。制度の円滑な普及に向けての条件整備として、戸建住宅及び集合住宅における標準契約等の普及促進、定期借地権付住宅の供給実態把握のための調査等を行っている。また、住宅金融公庫融資において、住宅の建設又は購入に併せて定期借地権を取得する際に定期借地権の取得対価として地主に支払われる一定の保証金を、土地費融資の対象としている。[『平成15年版国土交通白書』国土交通省,p172]

定期借家制度の普及

- ・定期借家制度の円滑な普及に向け、「定期賃貸住宅標準契約書」を作成・公表している。[『平成15年版国土交通白書』国土交通省,p168]

賃貸住宅に関する情報提供・相談体制の整備

- ・民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、平成10年3月に、原状回復の費用負担のあり方についての妥当と考えられる一般的な基準を「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」としてとりまとめた。平成16年2月には、裁判事例の追加などの改訂を行っている。また、賃貸住宅の相談や情報提供についても取り組んでいる。[『平成15年版国土交通白書』国土交通省,p168]

高齢者の居住安定支援

- ・民間の賃貸住宅においては、高齢者の入居拒否や高齢者に対応した仕様になっていないものが多く、また、一人暮らしの高齢者に対する緊急時の対応や病気になった際の支援が十分に行われないことから、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針を定め、これに基づき、高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針及び高齢者が居住する住宅の設計に係る指針を作成・公表するなど、高齢者が住み良い環境の整備を進めている。[『平成15年版国土交通白書』国土交通省,p154][『高齢者・障害者対策』国土交通省住宅局 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tori04.html>]

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果

定期借地権制度の活用状況

- ・定期借地権付き住宅の供給戸数は、平成13年12月までの累計で35,215戸(うちマンション11,732戸)である。

定期借家制度の活用状況

- ・定期借家制度の活用状況等に関するアンケート調査(ビル賃貸事業者等の賃貸業者(374社)、テナント企業(212社)、仲介業者(300社)を対象。平成14年10月実施。回答率44.0%)の結果概要は次のとおりである。

賃貸事業者の制度の活用状況

- ・制度を導入した目的:「建替え・大規模修繕への備え」を挙げる企業が58.2%と最も多く、「収入の安定化」が50.6%、「テナントの定期的な見直し」が41.8%と続いている。
- ・契約内容:賃貸期間については、主として「5年以上」の契約を結ぶ賃貸事業者が半数以上を占めている。新規テナントとの定期借家契約の賃料水準については、「通常の借家契約に比べ割安に設定」する割合は2割程度にとどまり、「通常の借家契約と同じレベルに設定」する割合が約8割となっている。
- ・賃貸事業者からみた制度の課題:「テナントが制度に抵抗感を持っている」が最も多く、契約の相手方における不安感・抵抗感が多いことを指摘している事業者が多い。

定期借家制度に対するテナントの意識

- ・定期借家制度を受け入れた理由:「立地等に魅力があった」が50.0%と最も多く、「オーナーから強い要請があった」が28.9%、「条件が通常の借家契約と変わらない」が21.1%と続き、「賃料・敷金等の割引があった」は13.2%にとどまっている。
- ・テナントからみた制度の課題:「契約満了時に退去させられる可能性がある」が最も多く、「中途解約が制限される場合がある」が続いている。

「平成15年版国土交通白書」p32-34より

高齢者向け優良賃貸住宅

- ・高齢者向け優良賃貸住宅として認定されたものは、平成15年3月末で17,080戸である。
- ・高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録されたものは、平成15年12月末で5,013件、57,787

	戸である。[『平成16年版国土交通白書』国土交通省,p154]
県	<p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組 ひょうご住宅マスタープランの策定</p> <p>・平成8年度に策定した「ひょうご住宅マスタープラン」は、震災からの力強い復興と災害に強いまちづくりなどを目指したものであるが、前期5ヵ年を経て、阪神・淡路大震災の教訓を生かし、新たな課題に対応するため、平成13年度に改訂した。</p> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p>
市 町	<p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組 神戸市住宅基本計画の策定・推進</p> <p>・神戸市は、平成13年4月に、神戸市住宅基本計画を策定し、自力では適切な住宅の確保が困難な人々の居住安定化に対して、継続的にして取り組むとともに、若年世帯などの民間賃貸住宅への入居支援などを図っている。[『神戸市住宅基本計画～すまいから始めるまちづくり～』神戸市]神戸すまいの安心支援センターの開設 ID094</p> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p>
その他	<p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p>
これまでの各方面からの指摘事項	
<p>(神戸市)1998年4月までの住宅着工を累積した戸数は12万1736戸に及んでいる。神戸市における滅失戸数は、上記のように7万9283戸であり、それを大幅に上回る戸数がすでに着工されていることがわかる。市域全体の住宅の戸数に限っていえば、住宅復興はすでに達成されているかのようにみえる。しかし、新たに供給された住宅は被災者の問題に応えたものとは限らず、階層的・地域的な偏在をとまなっている点に留意しておく必要がある。(阪神・淡路まちづくり支援機構附属研究会編『提言大震災に学ぶ住宅とまちづくり』東方出版)</p> <p>被災地では、住宅がすでに過剰にもかかわらず、県外居住者のアンケート調査によると、「県内に戻りたいが戻れない理由」のうち、賃貸住宅に関する理由が52.9%といちばん多い。これは、県外居住者に対する情報不足もあるが、一方家賃や立地などの跛行状態が見られるので、「戻りたいが戻れない」理由になっていると思われる。(大海一雄「被災地の民間住宅再建」『都市政策No.88』(財)神戸都市問題研究所)</p> <p>家屋を失った借家人が、優先してその土地を借り、家を建てる権利は、「罹災都市借地借家臨時処理法」で認められている。地主と家主が違う場合、家主から借地権を譲り受けることもできる。「借家人が借地人になる」権利である。しかし、借地権の入手には、一般的に高額な権利金を支払わなければならない。今、神戸地裁でその額をめぐる裁判が続いている。神戸市のAさんら借家人二人が主張する、借地権譲渡の額は約三百二十万円。これに対し、家主側は約千二百五十万円。実に約四倍の開きがある。まず違うのは、基になる更地価格の評価だ。Aさん側は三・三平方メートルで九十五万円、家主側は百三十万円。それぞれが、二軒分百十平方メートルの価格をもとに、借地権割合などを考慮して、はじくと、こんなに差が出た。計算方式も違っていった。...(中略)...県内の裁判所に起こされた、罹災都市法関連の係争は、九月末までに六十八件。膨大な借家の被害、トラブルに比べれば少ない。丹治初彦弁護士は「借地権を買い、建物を造るには、相当な出費がいる。権利があってもその先が一步も進まない。結局、罹災都市法で救済できる社会的弱者はごくわずかだ」と指摘する。(神戸新聞朝刊『復興へ第6部(7)法の無力さ/「優先借地権」も厚い壁』)</p> <p>神戸弁護士会第一小委員会において指摘された、罹災都市法適用の問題点は以下のとおりである。(大搦幸男「阪神・淡路大震災における罹災都市法適用の問題点と課題」『震災復興のまちづくりと法』神戸弁護士会震災復興対策本部編より抜粋整理)</p>	
<p>(1)罹災都市法とマンション(区分所有建物、集合賃貸住宅)との関係 罹災都市法はマンション等集合住宅の滅失の場合における罹災借家人の権利行使を予想しており、罹災借家人の罹災都市法上の権利行使がマンション等集合住宅の再建を妨げる事態も予想される。集合賃貸住宅や区分所有建物の借家人について、優先借地権を取得できるのか否か、取得できる場合の優先借地権、優先借家権規定の整備が必要である。</p>	
<p>(2)借地上の建物の再築を断念せざるをえない罹災借地人の借地権保障の必要 罹災都市法は罹災借地人の借地権に対抗力を付与し、借地期間も最低10年の存続期間を認めている。ところが、罹災借地人には老齢等の理由で借地上に建物を再築する資力のない人も多い。このような借地人は借地権を第三者に譲渡する等して借地</p>	

権を処分することにより、新たに借家する等今後の生活設計を立てるのであるが、現行法上借地上の建物が滅失した借地権の譲渡を保障する規定が存在しない。そこで、借地上の建物が滅失したが、建物の再築を断念した罹災借地人のため、借地上の建物が滅失している場合にも借地借家法19条の貸借権の譲渡または転貸の許可制度と同じく、借地権の譲渡を保障する規定を新設して、老齢等の理由で借地上に建物を再築する資力のない罹災借地人を保護する必要がある。

(3) 罹災借家人に対する家主、地主の催告権（罹災都市法12条の類推適用ないし準用）を認めるべきではないか

罹災都市法が適用された結果、借家が滅失した家主、地主は、自らの建物所有の目的で土地の使用開始をしない場合、2年間は罹災借家人から優先借地権の申し出を受ける可能性があり、また、土地に自らの建物を建築することにしても建物完成前までは罹災借家人から優先借家権の申し出をされる可能性もあり家主、地主はきわめて不安定な状態におかれることになる。そこで、家主、地主が罹災借家人に対し事前に、建物概要等を示して、優先借地権ないし優先借家権を行使するのか否かを催告をし罹災借家人が上記催告に何らの応答をしない場合は、罹災借家人からの優先借地権ないし優先借家権の申し出を事前に放棄したものと扱う規定を設けることが必要ではないか。

(4) 優先借地権、優先借家権の申し出に対する3週間以内という拒絶の意思表示期間は短すぎるのではないか

震災直後の優先借地権、優先借家権の申し出に対して、震災直後の混乱のなか、自らの生存生活もままならないなかで、3週間以内に「正当な事由」による拒絶の意思表示をしなければならないというのでは、家主、地主は到底対応できない。優先借地権、優先借家権の申し出に対する3週間以内という意思表示の期間は短期に失っており、家主、地主に対し申し出から2、3か月というような、ある程度拒絶の意思表示の考慮期間を与えてよいのではないか。

(5) 罹災借家人は罹災都市法により真にその権利を保護されているのかという問題

優先借地権取得には「相当な借地条件」「相当な対価」という名の一時金が必要であり、資力のある罹災借家人でなければ優先借地権の権利行使は事実上不可能である。そこで、罹災借家人が罹災都市法に基づき現実的に実現可能な権利は優先借家権であり、罹災都市法の解釈姿勢いおいても、罹災借家人に求められた権利として優先借地権よりも優先借家権を重視すべきであると考えられる。ところが罹災借家人が優先借家権を行使することにより罹災前と同程度の建物を建てることを家主・地主に主張できる権利を罹災都市法は明文では認めていない。そこで、罹災借家人の優先借家権を実のあるものとするためには、優先借地権が自己所有建物建築を理由に地主に拒絶された場合、優先借家権の対象建物と目的物件を裁判所で確定する途を開く等、優先借家権行使による権利実現の方法を規定する必要がある。また、罹災借家人が優先借地権、優先借家権の行使に代え金銭的補償による代償措置も選択できる制度も検討されるべきである。

(6) 罹災都市法適用と都市計画の問題

震災後のまちづくりにあたって罹災都市法の主旨である復旧より都市計画が目的とする復興に重きをおくなら、都市再開発事業等においても罹災都市法上の優先借家権、借地権についても規定し、権利変換、買収の対象とすることも必要である。

問題点の第二は、経済・社会状況、貸借建物の事情など、法の適用される前提が著しく異なっているにもかかわらず、何ら手直しされないまま今日に至っているゆえに、解決できない難問があるという点である。その最たるものは本法が賃貸集合住宅・ビルに全く対応できない点である。…（中略）…今回、このような建物の滅失も数多く見受けられるが、多数いる借家人がバラバラと二条の優先的借地（しかも土地の一部について）の申出をしてきたとき、早い者勝ちなのか、みんなの申出を待って調整するのか、それを処理するルールはないに等しい。それに関する紛争、すなわち、貸借権の成否、その内容（借地の位置、権利金、賃料など）複数者間の割当てはあげて裁判所に委ねられることになる。この規定のみで裁判所も対応できるのかかなり疑問である。また、一四条の優先的借家権の取得に関して、再建された建物の部屋数が前の建物より少なく、これに比して、申出が部屋数より多い場合はどう調整するのか。割当を受けた者が、割当を受けなかった者に対して「相当の出損」を命ぜられることにより不均等が是正されるが、割当の基準、割当を受けた者が金銭等を出損すべき根拠は何なのか明確でない。さらに、区分所有建物の一住戸の借家人について、罹災法二条・一四条の適用はどうか。一四条については、再築により貸主たる区分所有者が取得した部分について適用されようが、二条についてはおそらく否定されよう。建物所有目的での賃貸借の場合、共有持分権はそれ自体使用可能性がないから、それを目的とすることができないからである。（安永正昭「大震災に伴う借地・借家の法律関係」『阪神・淡路大震災 法と対策』ジュリスト臨時増刊1995年6月20日号）罹災法にいう借地人・借家人の保護の趣旨は結構であり、なお有用と思われるが、とりわけ旧借家人の保護に関する諸規定には不明な点が多すぎて運用にかなりの不安が残る。旧借家人が地震前にその「場所」で築き上げてきた生活・営業を再建するにつき後押しをするという法の趣旨を体して、関係当事者間で冷静に協議し合意の形成によって諸関係を調整することが強く期待される。そのためには、民事調停の方法を活用するなど、公平さを保つことのできる協議の場を積極的に提供・構築するということが現在の国の責務である。法の描く有用な目的を達成できる件数より、法の適用により誘発されるいらざる紛争の件数のほうが多いということにならないことを望むものである。また、将来に備えて、罹災法の見直しをこの際求めておきたい。

(安永正昭「大震災に伴う借地・借家の法律関係」『阪神・淡路大震災 法と対策』ジュリスト臨時増刊1995年6月20日号)

課題の整理

罹災都市借地借家臨時処理法の運用等
権利関係等の調整・調停のための体制整備

今後の考え方など

○復興10年総括検証においても民間住宅ストックの社会的活用や家賃軽減制度の改善などについての提言がなされている。(兵庫県)
上記課題を踏まえて、検討していく。(尼崎市)