

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

[03] 各種住宅再建支援策

【教訓情報】

01. 民間住宅の再建には復興基金を中心に各種支援が行われた。また、被災者自らが建設資材を共同購入するなどの取り組みもみられた。

【教訓情報詳述】

01) 持家再建についての支援として低利融資、利子補給等が行われた。大規模補修に対する利子補給なども実施された。

【参考文献】

〔引用〕中・低所得層・自力建設層については、低利融資制度がある。神戸市災害復興特別融資、阪神・淡路大震災復興基金による利子補給制度、共同・協調化の支援(住市総、密集、優建等)、被災マンションの再建支援(優建等)、賃貸住宅の再建支援(特優賃、民借賃、被災者住宅再建支援等)などがとられている。融資制度の利子補給としては第21表のように、新築・購入に加えて、大規模修繕が加わった。さらに高齢者対策としては、土地の処分により返済する特別融資に対し、利子補給10年3%を予定している。しかし、借入が不可能であるとか、二重ローンのため断念に追い込まれるとか、個別的にはきわめて苦しい状況にある人が少なくない。〔神戸都市問題研究所生活再建研究会「震災復興と生活再建」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.145-146〕

>

〔参考〕支援制度の詳細については[震災復興調査研究委員会『阪神・淡路大震災復興誌【第2巻】』(財)21世紀ひょうご創造協会(1998/3),p.151-152,183-185]などに紹介されている。

>

〔参考〕(民間住宅再建への支援)

・自力で住宅を再建したり、民間賃貸住宅に入居されている被災者への支援も非常に重要であることから、財団法人阪神・淡路大震災復興基金(以下、基金という)を活用して以下のような様々な住宅再建支援の制度を拡充・創設。

1)被災者の住宅再建に対する支援について、被災区域全域を対象を拡充するとともに、公的融資に加え民間融資も利子補給の対象とする。

2)建て替えにいたらずとも、大規模な住宅補修を行った者に対して、利子補給を行う制度を創設し負担の軽減を図る。

3)自ら土地を持ちながらも高齢のため住宅再建の融資を受けることのできない高齢者に対し、自己所有地の担保力を前提とした融資制度を利用する場合に利子補給を行う制度を創設。

4)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、新たに基金を活用した民間賃貸住宅家賃負担軽減制度を創設し、被災者の家賃の初期負担の軽減を図る。

〔「神戸住まいの復興プラン」『都市政策 no.85』(財)神戸都市問題研究所(1996/10),p.122-123〕

>

〔参考〕マンションの再建には、建設省の「優良建築物等整備事業(マンションタイプ)」が活用された。震災特例で補助率がアップし、建設費の15～20%程度の補助がある。1996年12月末現在でこの事業を利用あるいは計画中のマンションは88地区約7000戸あり、建て替えが見込まれる被災マンションの8割以上に及ぶ。〔震災復興調査研究委員会『阪神・淡路大震災復興誌【第2巻】』(財)21世紀ひょうご創造協会(1998/3),p.186-187〕

>

〔参考〕震災復興住宅建設利子補給制度の一覧については、〔神戸都市問題研究所生活再建研究会「震災復興と生活再建」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.146〕参照。これによると、住宅金融公庫の災害復興住宅融資等の公的融資において最大2.5%の利子補給がなされるなどの措置がとられた。

>

〔参考〕住宅金融公庫の「災害復興住宅融資」については〔伊藤善弘「住宅再建支援と住宅融資」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.72〕などを参照。これによると、神戸市では震災による被害の甚大さに鑑み、融資限度額・融資利率等についての特別措置を要望した。これに対し、住宅金融公庫では、2月末から激甚災害の特例措置として融資限度額の引き上げ、および融資利率の引き下げがなされた。

>

〔引用〕西宮市以外の公的住宅災害復興融資については条件として全壊・半壊、または被災の程度が1/2以上であることの認定書を求めたりしていたが、西宮市はそれらの条件を付さず、一部損壊以上であれば誰でも特例融資を受けることができるようにしていたのが、非常に多くの人たちに利用していただけた要因だと思う。〔前田利男「個人住宅の再建支援」『阪神・淡路大震災 - 震災復興6年の総括』西宮市(2001/4),p.60〕

>

〔引用〕持家住宅等の再建支援の考え方としては、住宅金融公庫の低利融資の活用をベースに、それに利子補給(実質無利子相当)を行うことを基本に組み立てを行うこととした。補助金として一括支給する方がインパクトとしては強いものの、個人補償としての色彩が強くなることや復興基金を財源とするため一度に大量の資金を供出できないこと等により、利子補給を基本とした助成制度にならざるを得なかった。〔「住まい復興の記録 - ひょうご住宅復興3ヶ年計画の足跡 - 』兵庫県まちづくり部(2000/3),p.20〕

- > [引用] (恒久住宅への移行のための総合プログラム)
 当然、自宅再建をする被災者は、金利の低い公庫融資を利用するであろうとの考えから、各種支援策の組み立てでも公庫利用を前提としていた。しかし、その後の日本経済の急激な変化により市中金利自体も大幅に低下し、銀行融資利用者も多いことが明らかになったことから、…(中略)…被災者が自宅を滅失し再建等を行う場合には、少なくとも5年間の利子補給が全員に適用できるよう制度拡充を行った。
 また、これまでは、震災により滅失した住宅の再建が緊急の課題ということで、支援の対象からはずれていた修繕についても、再建費用に近い資金で大規模な修繕を行っている被災者も相当数いることも明らかになったことから、自宅やマンションの大規模修繕についても利子補給の対象として追加した。
 [『住まい復興の記録 - ひょうご住宅復興3ヶ年計画の足跡 -』兵庫県まちづくり部(2000/3),p.21]
- > [引用] 阪神・淡路大震災は、既存の災害関係諸制度の想定を超えた事態をもたらしたため、実質的にはかつてない規模で支援策を講じたにもかかわらず、事前に施策が明らかでなく、また、施策が散発的・後追いのようになったため、被災者が主体的に住宅再建のシナリオを描くことを困難にし、また、被災者にとってその効果を十分に感じさせないものとなったのではないかと考えられる。
 被災者が早い時期に支援の全体像を理解し、自主的に住宅の再建に取り組むことができるよう体系的な支援のメニューを提示し、これを被災者に十分に周知することが重要である。
 [松原一郎「住まい復興のあり方 - 社会福祉の視点から -」『阪神・淡路大震災復興誌[第5巻]1999年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2001/3),p.40]
- > [引用] 災害復興住宅融資は、1995年1月25日から受付を開始し、通常の当該融資は災害発生時から2年以内(運用上は災害終息から2年以内)が受付終期となっているが、特例的に受付期間を延長し、現在に至っている。
 また、当該融資の利用の普及を図るため、次に掲げる改正の他、様々な制度改善が行われた。
 ・基本融資額の引上げ(例:木造の住宅・建設資金の場合 1,020円 1,080万円)
 ・特例加算額の新設(例:建設資金の場合 450万円)
 ・親孝行ローン制度の導入
 ・マンションや民間賃貸住宅の建替等の促進に関しても、
 ・区分所有マンションを建て替える際の建設資金における金利の引下げ及び融資限度額の引上げ
 ・被災者を優先的に入居させる被災者向け民間賃貸住宅融資制度における規模要件の緩和及び融資限度額の引上げ等
 ・被災した賃貸住宅を再建する被災者に対する災害復興賃貸住宅融資制度の整備
 ・災害共用部分補修融資制度の整備
 等が実施された。
 [高田光雄「住宅復興における取り組み」『阪神・淡路大震災 復興10年総括検証・提言報告(3/9)』(第3編 総括検証) I 健康福祉分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.354]
- > [引用] 基金を活用した住宅再建支援事業については、「自分でできることは自分でしてもらおう。本当に困っている人を手厚く支援しよう。」という共助による自立再建支援の方針が打ち出され、特に再建が困難な事業に取り組もうとする被災者に重点的に支援を行うことになった。具体的には、平時でも困難な面的整備事業や困難が予想された被災マンション再建、さらには供給不足が心配された民間賃貸住宅の再建などに対しインセンティブを付与する形で支援が開始された。[高田光雄「住宅復興における取り組み」『阪神・淡路大震災 復興10年総括検証・提言報告(3/9)』(第3編 総括検証) I 健康福祉分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.347]

【区分】

3. 第3期・本格的復興・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

[03] 各種住宅再建支援策

【教訓情報】

01. 民間住宅の再建には復興基金を中心に各種支援が行われた。また、被災者自らが建設資材を共同購入するなどの取り組みもみられた。

【教訓情報詳述】

02) 兵庫県や神戸市などでは住宅再建の融資制度を設けたが、当初1年程度の利用は低調だった。

【参考文献】

[引用] 兵庫県では、勤労者住宅資金融資制度災害特別貸付を実施したが、平成8年1月末の受付件数は18件に留まった。[『阪神・淡路大震災 兵庫県の1年の記録』兵庫県知事公室消防防災課(1997/7),p.158]

> [引用] 平成7年度の神戸市予算のうち、1113億円の復興住宅貸付の特別融資予算に対して利用が82億円しかなく、被災者の多くは1年目には住宅再建に取り組めなかったことが影響している。[舟場正富「地震と地方分権一災害における公共と民間の役割の課題一」『都市政策 no.94』(財)神戸都市問題研究

所(1998/12),p.11-12]

>

[参考] 神戸市災害復興住宅特別融資の新設については[伊藤善弘「住宅再建支援と住宅融資」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.73-75]参照。これによると、2月上旬に「神戸市災害復興住宅特別融資」制度に関する要項と実施要領が決定された。従来の制度と比較して特に配慮された点は、以下のとおりである。

- 1) 限度額の引き上げ
- 2) 利率の引き下げ
- 3) 据え置き期間の新設
- 4) リ災証明(被害の程度を問わず、リ災証明があれば一部破損でも申請できる)
- 5) 親孝行ローンの新設
- 6) 二重ローンの容認
- 7) 所得制限の撤廃
- 8) 収入判定の緩和
- 9) その他(手続き面での柔軟な対応等)

>

[引用] (伊丹市)市独自の持家再建支援策として、伊丹市震災復興住宅資金融資斡旋及び利子補給制度、伊丹市被災住宅補修資金融資斡旋制度が、民間賃貸住宅の家主と入居者の支援策として、伊丹市震災復興賃貸住宅建替え建設費補助制度及び伊丹市震災復興民間賃貸住宅家賃敷金助成制度が創設されている。[『阪神・淡路大震災と応急仮設住宅』神戸弁護士会(1997/3),p.40]

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

[03] 各種住宅再建支援策

【教訓情報】

01. 民間住宅の再建には復興基金を中心に各種支援が行われた。また、被災者自らが建設資材を共同購入するなどの取り組みもみられた。

【教訓情報詳述】

03) 戸建住宅を再建した場合、世帯条件によっては利子補給や税の減免等を通じて数百万円規模の支援が実施されたとの試算もある。

【参考文献】

[参考] [神戸都市問題研究所生活再建研究会「震災復興と生活再建」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.146-147]では、自力再建のための住宅再建支援策を金額ベースでみるために義援金、利子補給、租税軽減などで給与収入600万円夫婦2人のケースで試算した例が示されている。これによれば、「給与収入600万円 夫婦2人 家屋全壊により1,000万円損失 2,000万円の家を新築のケース(95平方メートルの木造家屋を解体撤去)」で、約500万円の支援となる。

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

[03] 各種住宅再建支援策

【教訓情報】

01. 民間住宅の再建には復興基金を中心に各種支援が行われた。また、被災者自らが建設資材を共同購入するなどの取り組みもみられた。

【教訓情報詳述】

04) 一方、被災者自らが建設資材を共同購入することなどによって再建を目指す「神戸震災住宅復興生活協同組合」なども設立された。

【参考文献】

[引用] 被災者の住宅確保にはこのように各方面から方策が講じられた一方、被災者自らが協力して住宅再建に取り組む動きが見られた。被災して住宅再建を必要とする人々が協力して建築資材を共同購入し、地元の工務店等から技術協力を受け、各自の土地に住宅を再建することを目的として、神戸震災住宅復興生活協同組合が設立され、県は11月24日にこれを認可した。[『阪神・淡路大震災 兵庫県1年の記録』兵庫県知事公室消防防災課(1997/7),p.158]

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

【03】各種住宅再建支援策

【教訓情報】

01. 民間住宅の再建には復興基金を中心に各種支援が行われた。また、被災者自らが建設資材を共同購入するなどの取り組みもみられた。

【教訓情報詳述】

05) 民間住宅の供給促進を狙って、開発指導要綱等の緩和が行われた。

【参考文献】

【参考】西宮市は、民間住宅の供給を促進し、まちの活性化を図るため、平成7年8月1日から開発事業に関する指導要綱、小規模住宅等指導要綱の規制を緩和した。開発指導要綱では、公営住宅、公団・公社の住宅建築について原則適用除外、開発整備協力金及び集合住宅の建築戸数規制を廃止等を実施したことが、『阪神・淡路大震災 - 震災復興6年の総括』西宮市(2001/4),p.61]に記されている。

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

【03】各種住宅再建支援策

【教訓情報】

02. 二重ローンや融資を受けることが難しい高齢者への対応も課題とされ、兵庫県や金融機関による支援がなされた。

【教訓情報詳述】

01) 自宅の再建にあたっての二重ローンも課題となった。家を失い、ローンが残ったのはおよそ1万5千件との推計もある。

【参考文献】

【参考】ある金融機関が発行した251件の解体同意書では、ローンの返済終了140件、継続中は111件で内、解体を中止17件、再建・再建中50件、更地44件とのデータがある。[島本 慈子『倒壊 大震災で住宅ローンはどうなったか』筑摩書房(1998/12),p.236-237]

>

【参考】[島本 慈子『倒壊 大震災で住宅ローンはどうなったか』筑摩書房(1998/12),p.48-54]では、家を失い、ローンが残ったのはおよそ1万5千件と推計している。

>

【引用】「再建マンション」の32戸のうち7戸が地震時にローンが残っていた。12人が60歳以上。「これほど借金を抱えた高齢者の集団はないだろう」[島本 慈子『倒壊 大震災で住宅ローンはどうなったか』筑摩書房(1998/12),p.241]

>

【引用】日本経済新聞社の調査(平成9年12月16日)では、非仮設住宅の被災者のうち約1割の人が二重ローンをかかえている。その状況は「100～500万円未満」が20%、「500～1,000万円未満」が26.7%、「1,000～1,500万円未満」が16.7%、「1,500～2,000万円未満」が16.7%、「2,000～2,500万円未満」が6.7%、「2,500～3,000万円未満」が3.3%、「3,000万円以上」が10.0%である[高寄昇三『阪神大震災と生活復興』勁草書房(1999/5),p.153]

>

【参考】住宅金融公庫大阪支店の調査(対象は97年3月までに公庫の災害復興住宅融資などを利用した神戸・阪神間の被災者より抽出)によれば、

・ダブルローン 5.7%

・毎月のローン返済額が生活費の25%以上 28%

・再建のローンを組んだ被災者は年齢が高いのが特徴で平均年齢47.5歳

[神戸新聞朝刊『被災者の自宅再建ローン月額返済額』(1997/11/26),p.-]

>

【引用】阪神・淡路大震災に際して、生活復興について最も深刻だったのは、勤勉で毎年相当の納税もしているサラリーマンを中心とした中堅所得層であった。なかには、マイホームが全壊して建物はないのにローンだけが残り、新しくローンで家を建てる二重ローン生活をした人も多かった。

こんなときにこそ、政府は住宅復興に公的支援をすべきだとする意見が強く主張された。…(中略)…

しかしながら、これらの人々に対して目立った公的支援がなされず、政府は従来の考え方に固執して、中堅所得層の悲痛な声に応えようとしなかった。

[貝原俊民『大震災からの警告 - 大震災は何を語りかけたのか - 』ぎょうせい(2005/1),p.130]

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

【03】各種住宅再建支援策

【教訓情報】

02. 二重ローンや融資を受けることが難しい高齢者への対応も課題とされ、兵庫県や金融機関による支援がなされた。

【教訓情報詳述】

02) 兵庫県は、3万戸を対象としたダブルローンの利子補給制度を設けたが、98年の時点では1千戸台の利用に留まった。住宅金融公庫は返済中の被災者に対する優遇措置を設けた。

【参考文献】

【引用】兵庫県は、3万戸を対象としたダブルローンの利子補給制度を設けたが、98年の時点では1千戸台の利用に留まった。[島本 慈子『倒壊 大震災で住宅ローンはどうなったか』筑摩書房(1998/12),p.238]

>

【引用】住宅金融公庫は返済中の被災者に対する優遇措置を設け、4千人弱が利用している。[島本 慈子『倒壊 大震災で住宅ローンはどうなったか』筑摩書房(1998/12),p.240-241]

>

【引用】(恒久住宅への移行のための総合プログラム)

被災した建物にまだ債務が残っているのに新たに再建のためのローンを組まないといけないダブルローン債務者に対する支援については、震災当初からマスコミや各界からの提言等で、その対策の必要性が叫ばれていたが、支援制度がスタートしても他の制度の申請戸数に比べ極端に申込数が少なかった。このため、銀行等の協力を得て、抽出によるダブルローン債務者の実態把握を行ったところ、被災し解体した住宅は老朽住宅が多かったことから、不幸にも債務がまだ残っていた人もいるものの、築後相当の期間が経っているため全体的には債務のない人が多かったことが傾向として浮かび上がった。逆に、比較的新しい住宅やマンションに住んでいた被災者のほうが、大規模修繕等を行った結果、ダブルローンになっているケースが多いということが明らかになったことから、ダブルローン対策として大規模修繕についても支援対象として追加することとした。

[『住まい復興の記録 - ひょうご住宅復興3ヶ年計画の足跡 -』兵庫県まちづくり部(2000/3),p.21]

>

【引用】当初の需要予測が大きく外れた制度もあった。被災した建物にまだ債務が残っているにもかかわらず新たな住宅再建のためにローンを組まなければならないダブルローン債務者に対する支援については、各種の提言等でその対策の必要性が叫ばれていたが、現実の利用は少なかった。被災し解体した住宅は老朽住宅が多かったことから、不幸にも債務が残っていた場合もあったが、築後相当の期間が経っているため全体的には債務が少なかった。逆に、比較的新しい住宅やマンションに住んでいた被災者のほうが、大規模修繕等を行った結果、ダブルローンになっているケースが多いということが明らかになり、ダブルローン対策として大規模修繕についても支援対象とする制度の見直しが行われた。[高田光雄『住宅復興における取り組み』『阪神・淡路大震災 復興10年総括検証・提言報告(3/9)』(第3編 総括検証) I 健康福祉分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.345]

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

【03】各種住宅再建支援策

【教訓情報】

02. 二重ローンや融資を受けることが難しい高齢者への対応も課題とされ、兵庫県や金融機関による支援がなされた。

【教訓情報詳述】

03) 融資を受けにくい高齢者のための支援として、「親孝行ローン」や「高齢者向け不動産処分型特別融資制度」が創設された。

【参考文献】

【引用】子供のいる高齢者には、子供が親に代わって融資をうけることのできる「親孝行ローン」が設けられ、震災復興住宅特別融資申込の20%を占めるなど、高齢者の住宅再建支援に役立った。[伊藤善弘『住宅再建支援と住宅融資』『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.82]

>

【引用】阪神・淡路大震災のために制定された法律で、公庫の災害復興融資に「親孝行ローン」が設けられた[島本 慈子『倒壊 大震災で住宅ローンはどうなったか』筑摩書房(1998/12),p.74-75]

>

[引用] 平成9年には、全国で初めて土地を所有する高齢者のための不動産処分型特別融資制度が創設された[伊藤善弘「住宅再建支援と住宅融資」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.82]

> [引用]、復興基金の住宅再建関連助成制度の利用戸数52,354戸のうち、高齢者住宅再建支援補助を活用した高齢者は20%となり、この補助制度が自力再建力の弱い高齢者に非常に有効だったことがわかるが、逆にいえば、それ以外の利子補給制度は、高齢者がそもそも融資制度を受けられないケースが多いから、あまり機能しなかったということでもある。[廣井脩「総合的国民安心システム創設のための取り組み」『阪神・淡路大震災 復興10年総括検証・提言報告(6/9)』(第3編 分野別検証) IV 防災分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.272]

> [引用] 公営住宅への入居時期との絡みもあり、住宅が滅失し、民間賃貸住宅に入居した被災者に対し、間接的に家賃補助を行う補助事業(民間賃貸住宅家賃負担軽減事業1996年10月)が創設されるとともに、「補修でも新築するのと同程度の費用がかかる。」「高齢者は融資を受けられず、なけなしの貯金で再建している。」といった声を受け、高額な補修費への利子補給事業(大規模住宅補修利子補給1996年10月)や高齢者の再建に対する補助金の交付事業(高齢者住宅再建支援事業1998年2月)も創設された。[高田光雄「住宅復興における取り組み」『阪神・淡路大震災 復興10年総括検証・提言報告(3/9)』(第3編 総括検証) I 健康福祉分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.350]

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

【03】各種住宅再建支援策

【教訓情報】

03. 定期借地権の活用によって再建を促進するための施策が展開された。

【教訓情報詳述】

01) 公的機関が、再建できない土地所有者から土地の買収を進め、定期借地権を設定して、自宅の自力再建を実現する方式が展開された。

【参考文献】

[引用] これまでの融資制度では住宅の再建が困難な土地所有者の土地を神戸市住宅供給公社が一旦買い取り、住宅を建設して分譲する。その際、購入者(元の土地所有者)の資金計画上必要な場合は建物のみを分譲し、土地は住宅供給公社が所有したまま50年間の定期借地権により賃貸する。[神戸市震災復興本部総括局「震災後3年間における復興の進捗状況と取り組み」『都市政策 no.91』(財)神戸都市問題研究所(1998/3),p.141]

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

【03】各種住宅再建支援策

【教訓情報】

03. 定期借地権の活用によって再建を促進するための施策が展開された。

【教訓情報詳述】

02) 神戸市では定期借地権の活用を希望する土地所有者と借地希望者の仲介を行う「神戸市定借バンク」を設け、潜在ニーズの掘り起こし、融資面での優遇措置を図った。

【参考文献】

[参考] 神戸市定借バンク(土地を貸したい人と借りたい人の登録、仲介)の概要については[「神戸市定借バンク」『都市政策 no.91』(財)神戸都市問題研究所(1998/3),p.126-127]に紹介されている。

【区分】

3. 第3期・本格的復旧・復興始動期(地震発生後4週間～6ヵ月)

3-02. 住宅と生活の再建

【03】各種住宅再建支援策

【教訓情報】

03. 定期借地権の活用によって再建を促進するための施策が展開された。

【教訓情報詳述】

03) 「定期借地権による被災マンション建替支援制度」が創設されたが、97年1月末での利用は2団地に留まり、土地を手放すことへの抵抗が強いことが指摘された。

【参考文献】

【引用】マンションの建替を積極的に支援するため、「定期借地権による被災マンション建替支援制度」の創設及び「被災マンション共用部分補修支援利子補給制度」の拡充を図る。

1) 定期借地権による被災マンション建替支援制度の創設

区分所有者の大半が高齢者であるなど、通常再建が困難な被災マンションを対象に住宅供給公社が区分所有者に再分譲することを前提に、その土地を取得して定期借地権付き分譲マンションを建設する場合、助成を行い被災者の定期借地権地代の負担軽減を図る。〔一括助成金〕260万円/戸(区分所有者の持分の土地評価額が1,400万円/戸の場合)〔調査設計費〕20万円/戸

2) 被災マンション共用部分補修支援利子補給の拡充

マンション再建の促進を図るため、共用部分補修についての公庫融資に対する利子補給の対象額の上限を引き上げる。〔現行〕公庫融資額100万円～150万円〔改正〕830万円〔震災復興調査研究委員会『阪神・淡路大震災復興誌【第2巻】』(財)21世紀ひょうご創造協会(1998/3),p.152-153〕

>

【参考】再建(建替)の支援方法としては、全部譲渡方式、地上権設定方式、定期借地権方式の3つが用いられている。1997年1月末では、全部譲渡方式26団地2637戸、地上権設定方式7団地505戸、定期借地権方式2団地108戸となっている〔震災復興調査研究委員会『阪神・淡路大震災復興誌【第2巻】』(財)21世紀ひょうご創造協会(1998/3),p.188-189〕

>

【引用】定期借地権方式を、被災マンションの建て替えに導入すると兵庫県が発表したのは、地震から2ヶ月が経過した頃だった...略...かなりのマンションがこの方式で建て替えを行うのではという声が聞かれたが、ふたを開けてみれば定期借地権方式による再建は2棟だけ。土地を手放すことへの抵抗感の強さをあらためて印象づける結果になった。〔島本 慈子『倒壊 大震災で住宅ローンはどうなったか』筑摩書房(1998/12),p.76〕