

時期	復旧・復興段階
区分	住宅
分野	恒久住宅対策
検証項目	マンション再建支援

根拠法令・事務区分	災害対策基本法、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、建物の区分所有等に関する法律、建築基準法等
執行主体	マンション再建：区分所有者 施策上の配慮：国、県、市町
財源	マンション再建：自己建設資金 住宅関連事業：一般財源・国庫補助 ・優良建築物等整備事業：国庫補助2 / 5 以内（通常1 / 3 以内） マンション再建に対する支援：復興基金
概要	<p>いまや分譲マンションは一般的な住居形態として、都心部を中心に数多く立地しているが、災害の発生によってマンションが大規模被災した場合は、区分所有特有の再建問題が発生する。</p> <p>阪神・淡路大震災では、多くのマンションで何らかの被害を受け、大規模な被害を受け、建替えあるいは大規模修繕を要するマンションも少なくなかった。被災マンションの円滑な復旧等を図るために、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法が制定され、被災地域に適用されるとともに、優良建築物等整備事業の容積率等の緩和措置や建築基準法の弾力的運用、公庫融資の拡充、復興基金による補助、公社による再建支援など、様々な支援措置が講じられた。しかし、災害発生後の混乱期において、区分所有者の合意形成をとること自体が困難であるとの指摘もある。</p> <p>阪神・淡路大震災後、住宅の品質確保の促進等に関する法律やマンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の制定・施行、建物の区分所有等に関する法律の一部改正など、マンションに関する法制度は整いつつある。また、大都市部に集積する老朽化したマンションの更新を促進するために、各種支援措置が講じられている。</p> <p>災害時においては、マンションの再建問題が複雑・長期化する可能性が十分に考えられる。阪神・淡路大震災を教訓に、被災後におけるマンションの再建支援等のあり方に関する検討が望まれている。</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】 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、同法第2条第1項の災害を指定する政令（平成7年3月24日法律第43号、同日政令第81号）</p> <p>・阪神・淡路大震災による区分所有建物の被害の状況等に鑑み、災害後の区分所有建物の再建等を容易にし、被災地の健全な復興に資するため、大規模な火災、震災その他の災害によって区分所有建物の全部が滅失した場合には、その敷地の共有者等の共有持分等の価格の割合による議決権の5分の4以上の多数による決議に基づき、その敷地上に建物を再建することができることとするとともに、共有者等による共有持分割請求を一定期間制限する等の措置を講ずることとし、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第2条第1項の災害として、阪神・淡路大震災を指定した。[『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,p197][『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> <p>【建設省】</p>

住宅金融公庫法施行令等の一部を改正する政令（平成7年3月17日政令第65号）

- ・被災者の住宅再建等を支援するため、貸付限度額の引上げを行うとともに、マンション建替事業に参画する地方住宅供給公社、民間事業者等に対する建設資金の貸付金利の引下げを実施した。[『平成8年版防災白書』国土庁,p144]

取組内容

【建設省】

マンション建替のための住宅金融公庫融資の優遇

- ・住宅金融公庫融資については、地方住宅供給公社による区分所有権の先買いに係る融資を実施するとともに、建替事業に参加する公社、民間事業者等の建設資金に対する貸付金利の引下げを実施した。[『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,p218]

(1) 公社による区分所有権の先買いに係る融資の実施	
(2) 建替事業に係る貸付金利の引き下げ	
公社分譲住宅建設資金（(1)も含む）	2.6% 1.7%
優良分譲住宅建設資金	2.7% 2/6%

優良建築物等整備事業の拡充

- ・優良建築物等整備事業について、阪神・淡路大震災に関連して実施されるものについて、面積要件の緩和、補助率の引き上げ、補助対象の拡充を行った。[『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,p219]

要件の緩和	
敷地基準	
地区面積1,000㎡以上	地区面積500㎡以上又は
市街地総合再生計画等に係るものは500㎡以上	敷地面積300㎡以上
マンション建替タイプ要件	
区分所有者が10名以上	震災発生当時の区分所有者が10名以上
	（地区面積1,000㎡未満のものは5名以上）
補助対象の拡充	
通常のマンション建替タイプに比べ、震災関連事業では共同施設整備において、消防施設、避難施設、監視装置、特殊基礎、公共用通路を補助対象に追加	
補助率の嵩上げ	
補助率1/3以内	補助率2/5以内

建築基準法の弾力的運用

- ・被災マンションの建替え・補修を促進するため、総合設計制度の容積率の割増措置を講じるなど、建築基準法の各種許可制度の弾力的運用を図った。[『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,p220]

【法務省】

被災住宅に代替する住宅を取得する場合の登録免許税の特例

- ・阪神・淡路大震災で被災した建物に代わる建物の所有権の保存又は移転の登記等を受ける場合に係る登記免許税を免税とする措置を講じた。[『震災対策の充実のために 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえて』総務庁行政監察局,p134]

阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果

(マンションの再建実績 「県」参照)

県

阪神・淡路大震災に対してとった措置

ウイズスマイル事業の推進

- ・兵庫県住宅供給公社は、区分所有者が自力で再建が困難な被災マンションの再建を進めるため、建て替えの相談から建設・引き渡しにいたるまでを支援し、再建によって生じた保留床を新築分譲マンションとして一般に分譲する「ウイズスマイル事業」を推進してきた。
- ・被災マンションの再建手法は、「全部譲渡方式（等価交換方式）」、「地上権設定方式」、「定期借地

権方式」のいずれか最適な手法を採用することとした。

[『阪神・淡路大震災復興誌第3巻』阪神・淡路大震災記念協会,p204]

定期借地権による被災マンション建替支援制度の創設

- ・住宅供給公社が、被災区分所有者に再分譲することを前提に、その土地を取得し定期借地権付分譲マンションとして建設・再分譲する事業に助成を行い、被災者の定期借地権地代の負担軽減を図ることとした。(平成8～10年度)

(一括助成金) 2,600千円/戸 (区分所有者の持分の土地評価額が14,000千円/戸の場合)
(調査設計費) 200千円/戸

[『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,p152-153]

被災マンション共用部分補修支援利子補給(復興基金)

- ・住宅金融公庫の災害復興住宅資金融資(借入額が100万円/戸以上のものに限る)を受け、被災分譲マンションの共用部分の補修を行う管理組合等に対し、利子補給を行った。(平成7～11年度)

住宅金融公庫の融資額(限度額:830万円/戸)の残高に対し、当初5年間2.5%以内、6年目から5年間1%を利子補給。(計10年間)

[『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,p152-153]

被災マンション建替支援利子補給(復興基金)

- ・住宅金融公庫の災害復興住宅資金融資等を受け、被災した分譲マンションを再建する区分所有者及び住宅供給公社等が建替えを代行したマンションを購入する被災者に対し、利子補給を行った。ただし、平成14年度は、再建していない係争中の3団地のみ対象。(平成7～16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>]

融資額の残高(利子補給対象限度額=1,140万円)に対し、当初5年間(利子補給率:公庫等=2.5%以内、民間=1.925%以内、共済=1.72%以内)、6～10年(利子補給率:公庫等=1%、民間・共済=0.5%)を利子補給。(計10年間)

マンション再建のための専門家やコンサルタント等の派遣

- ・阪神・淡路大震災復興基金事業である「復興まちづくり支援事業」により、被災マンション再建のために、まちづくりアドバイザーやコンサルタントを派遣している。(平成7～16年度)

[『ここまで来た震災復興1997』日本都市計画学会関西支部,p24]

震災復興型総合設計制度の創設

- ・兵庫県は、既存不適格マンションの再建にあたって、震災復興型総合設計制度を創設し、震災により被災した既存不適格マンションの再建に際して3年以内に着工する建築物に限り、要件の緩和及び容積率の割増を行うこととした。

(対象建築物)

- 震災により被災し再建を行う既存不適格建築物であること
- 再建により従前より市街地環境が改善されるものであること
- 震災の日(平成7年1月17日)から3年以内に着工するものであること

(種類)

- 低層住宅復興総合設計(第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域)
- 中高層住宅復興総合設計(第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域)
- 従前の総合設計及び市街地住宅総合設計(敷地面積要件の引き下げ)

(主な内容)

総合設計制度の敷地面積要件の引き下げ	(現行)	(改正)
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域	3,000㎡	1,000㎡
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域	1,000㎡	500㎡
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域	1,000㎡	500㎡
近隣商業地域、商業地域	500㎡	500㎡
準工業地域、工業地域、工業専用地域	2,000㎡	500㎡

容積率の割増を行ううえで必要となる有効公開空地の最小規模の引き下げ
 中高層住宅復興総合設計は、現行制度の1/2かつ20%以上とする。
 低層住宅復興総合設計は、現行制度（市街地住宅総合設計）と同様とする。
 前面道路幅員のかかる要件の緩和
 8m 6m（近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域）
 容積率算定の割増係数の引き上げ
 中高層住宅復興総合設計は、現行制度（一般型）の5倍とする。
 低層住宅復興総合設計は、現行制度（市街地住宅総合設計）と同様とする。
 容積率の割増の限度の引き上げ
 中高層住宅復興総合設計 震災前の延べ面積以下
 低層住宅復興総合設計 基準容積率の1.75倍かつ震災前の延べ面積以下

優良建築物等整備事業による再建

- ・国の優良建築物等整備事業の特例措置を受け、被災マンションの再建を支援した。

小規模共同建替等事業補助

- ・敷地規模等の要件を満たさないため、優良建築物等整備事業等国の補助制度の対象とならない小規模な共同建替、協調的建替及びマンション建替に要する経費について、復興基金により2/3を補助した。（平成9～15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>]

阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果

優良建築物等整備事業等による被災マンションの再建状況（平成15年3月末現在）

都市名	完了	工事中	調整中	計
神戸市	52		2	54
尼崎市	2			2
西宮市	23			23
芦屋市	21			21
宝塚市	6		1	7
伊丹市	1			1
合計	105	0	3	108
	97.20%	0%	2.80%	100.00%

総合設計制度による被災マンションの建替実績

- ・総合設計制度の適用件数は、46件であった。

被災マンション建替支援利子補給の実績

	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
受付件数	24	554	1,828	1,070	326	59

市 町

阪神・淡路大震災に対してとった措置

【神戸市】

優良建築物等整備事業等の活用

- ・被災分譲マンションの再建支援のため、優良建築物等整備事業等による助成制度を活用し、設計費、共同施設等整備費の一部について助成を行った。

震災復興総合設計制度の創設

- ・被災した容積率等の既存不適格マンションについては、「神戸市震災復興総合設計制度」を創設し、公開空地を増やすことで容積率を緩和する総合設計制度の特例を設けた。[『阪神・淡路大震災復興誌第3巻』(財)阪神・淡路大震災記念協会,p203]

マンション再建の合意形成の促進

- ・こうべすまい・まちづくり人材センターによるコンサルタント派遣を行うとともに、管理組合の意思決定の参考となるハンドブックを発行した。

	<p>阪神・淡路大震災に対してとった措置の結果 分譲マンション再建支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業採択47地区(3,404戸)、うち着工済47地区(3,404戸)、完成済47地区(3,404戸) [『阪神・淡路大震災 被災状況及び復興への取り組み状況』平成16年 8月1日 神戸市 P7 http://www.city.kobe.jp/cityoffice/06/013/report/2-3-j.html]
その他	<p>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</p>
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	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、この他に必要に応じ、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] <p>【法務省】 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、同法第2条第1項の災害を指定する政令(平成7年3月24日法律第43号、同日政令第81号)(再掲)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・阪神・淡路大震災の教訓を生かし、政令によって災害を定めることにより、直ちに適用することができるよう、恒久立法形式を採用し、将来の大災害に備えることとしている。[『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,p197][『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>【国土交通省】 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年6月23日法律第81号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、平成11年6月23日に住宅の品質確保の促進等に関する法律が制定された(施行:平成12年4月1日)。本法は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度の創設、住宅に係る紛争の処理体制の整備、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任などを定めたものである。[住宅の品質確保の促進等に関する法律] <p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年12月8日法律第149号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、マンションの管理の適正化を推進するため、管理組合や区分所有者の相談に応じ、管理組合の運営やマンションの管理について助言や指導等の支援を行う「マンション管理士」制度の創設、マンション管理業者の登録制の導入と管理業務主任者の設置の義務化、マンション管理適正化推進センターの設置、管理組合による適正管理の努力規定、などマンションの適正管理を推進するために必要な措置を定めている。(平成13年8月1日施行)[マンションの管理の適正化の推進に関する法律] <p>マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年6月19日法律第78号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、民間事業者等の能力の活用、権利変換手法による関係権利の円滑な移行、マンション建替組合による権利の買取り、登記の一括処理などを定めている。(平成14年12月18日施行)[マンションの建替えの円滑化等に関する法律] <p>建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(平成14年法律第140号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理の適正化と建て替えの一層の円滑化を図るため、建物の区分所有等に関する法律とマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正し、建替え決議の要件の明確化及び手

	<p>続の整備や、団地型マンション等の建替えの円滑化の措置が講じている。(平成15年6月1日施行)[建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律]</p> <p>取組内容 マンションの建替えに関するマニュアルの作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの円滑な建て替えを支援するため、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成している。 [『マンションの建替えの円滑化について』国土交通省住宅局市街地建築課 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/manshon/index.htm#seido] <p>優良建築物等整備事業等の拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの建替えを円滑化し都市の再生を図るため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づき認可を受けて実施されるマンション建替事業のうち、平成15～19年度までに着手されるものについて、以下の措置を講じている。 ・優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)については、面積要件を緩和するとともに、法定空地率は問わないこととしている。 ・都市再生住宅制度については、対象地域を拡大するとともに、地区要件及び戸数要件を緩和している。 ・住宅金融公庫の都市居住再生融資については、面積要件を緩和するとともに、法定空地率は問わないこととしている。 <p>[『マンションの建替えの円滑化について』国土交通省住宅局市街地建築課 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/manshon/index.htm#seido]</p> <p>マンション建替事業に係る税制の特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの建替えの円滑化等に関する法律の制定に伴い、不動産取得税等の特例措置を創設している。 <p>[『マンションの建替えの円滑化について』国土交通省住宅局市街地建築課 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/manshon/index.htm#seido]</p> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果 マンション管理業務主任者等の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理業者数(平成15年9月末現在):2,457業者 ・管理業務主任者登録者数(平成15年9月末現在):34,766人 ・管理業務主任者証交付者数(平成15年9月末現在):31,976人 ・マンション管理士登録者数(平成15年12月末現在):7,850人 <p>[『平成16年版国土交通白書』国土交通省]</p>
<p>県</p>	<p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組</p> <p>○マンション問題連絡会議の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理の適正化を推進するため、県・特定行政庁12市等は、マンションに係る諸問題に対応するため情報の共有化、調査研究、行政施策等を検討するとともに相互連携しマンションの管理及び建替えの適正な推進を図ることを目的とする「マンション問題連絡会議」を設置した。 <p>○マンション管理組合等へのアドバイザー派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年4月に開設した「ひょうご住まいサポートセンター」において、マンション管理組合役員等がおこなうマンションの適正管理・計画的な建替等に関する勉強会に、アドバイザーとしてマンション管理士・建築士等の専門家を派遣する「住まいづくりの支援事業」を実施している。 <p>住宅性能評価等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価機関として、財団法人兵庫県住宅建築総合センターが指定された。住宅性能保証制度の事務機関としての役割も果たしている。[『阪神・淡路大震災復興誌第6巻』阪神・淡路大震災記念協会,p236]

	<p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p> <p>○マンション管理組合等へのアドバイザー派遣状況（平成16年3月末日現在）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理（管理運営）：33件 ・マンション管理（大規模修繕等）：21件 ・マンション建替：1件 ・コレクティブ・ハウジング等計画：1件 ・共同住宅のバリアフリー化：1件
市 町	<p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組</p> <p>神戸市住宅基本計画の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神戸市住宅基本計画に基づき、老朽マンションの建て替え等を図るため、マンションの簡易診断や建替え、情報提供等の支援を図ることとしている。[『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] 住宅性能評価等の実施 ・住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価機関として、財団法人兵庫県住宅建築総合センターの他、(財)神戸市防災安全公社が指定された。[『阪神・淡路大震災復興誌第6巻』阪神・淡路大震災記念協会,p236] <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</p> <p>阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた取組の結果</p>
<p>これまでの各方面からの指摘事項</p>	
<p>朝日新聞のマンション再建についての調査によると、再建費は平均2170万円、再建までの家賃を加えると、持ち出しは平均して2600万円である。二重ローンは約4割であった。再建時点でのローン額は1000万円台となっている。比較的ローンが低いように思えるのは、倒壊したマンションが古く被災時にローンがあまりなかったこと、高齢者が多く貯蓄を持っていたり、年齢制限で資金を借り入れにくいと言う事情のためと推測されている。(菊本義治「第1章 震災5年の検証 政府と自治体の復旧・復興施策を問う」『大震災いまだ終わらず 5年間の国と自治体の復旧・復興施策を問う』兵庫県震災復興研究センター)</p> <p>神戸市では、震災以降の住宅建設により旧市街地を中心に住宅ストックはかなりのものとなり、賃貸マンション等の空家が増えてきている実態もあることから、この住宅のストックを生かして若年・子育て世帯層を呼びもどし、まちの活性化を図るため、旧市街地へ転入する世帯に対し賃貸住宅入居のために必要な敷金の一部を補助する「神戸市若年世帯向け民間賃貸住宅敷金補助制度」を平成11年8月よりスタートさせた。(橋本彰「住環境整備事業の取り組み」『都市政策No.97』(財)神戸都市問題研究所)</p> <p>「こんな巨大再開発が長田で成り立つだろうか」神大の塩崎賢明助教授ら約十人が復興再開発を考える「再開発研究会」をスタートさせたのは今年六月。被災地でまちづくりにかかわる専門家がメンバーだけに、切り込みは鋭い。「地域の購買力に対し商業施設が過剰ではないか」「ビルは売却で埋まるだろうか」。数々の問題はどれも「再開発という手法がもはや時代遅れではないか」という疑問に行き着いた。土地の高度利用により、元の権利者が入居しても余りある床面積を生み出し、道路や公園を広げる。採算の行方はひとえに、権利者向け以外に売却する床の売れ行きとその価格による。経済成長と地価上昇が消えたバブル崩壊後、すでに各方面から疑問は出ていたが、国は震災特例でこの再開発の補助率をアップ。「都市再生の有効手段」として神戸市は、新長田と六甲道に早々と網をかけた。公共主導の再開発ビルは芦屋、宝塚などですでに挫折の壁に突き当たる。芦屋市は震災前、JR芦屋駅前再開発ビルのマンション分譲を始めたが、四十一戸のうち売れたのは三戸。収入不足など二十億円を一般会計からの支出で補い、震災後は全国からの応援職員の宿舎に転用。さらに被災者向け住宅として買い上げ、「億ション」は市営住宅に様変わりした。が、転用可能なケースはまだ幸運だった。震災後に始まった復興再開発を被災者用に見込むには、完成までの時間が不透明すぎた。「再開発事業では、その処分見込みに懸念がある」。今月四日、神戸で開かれた土木学会会合で溜水義久副知事はそう表現。震災直後、建設省審議官として被災地の都市計画を指揮した副知事の経歴を重ね合わせ、前途に多難さを感じ取った関係者は多い。不透明な行方は、復興再開発の原点とされる生活再建をも揺るがしかねない。地元権利者がいつ、いくらで元の街に戻るのか。市はエリアに特別に設けた賃貸住宅の「先行着工」や、地権者を対象にした「床価格の抑制」を強調するが、高齢化と後継者難が言</p>	

われ続けた地域だけに、地元商店街幹部も「どれだけ残れるだろうか」と懸念する。時代と時間にほんろうされ、先を急ぐ被災地での巨大再開発。巨額の事業費をひきずる姿は、住民の懐に直結した市財政が、次の世紀に持ち越す”時限爆弾”にもなりかねない。(神戸新聞朝刊『復興へ第17部(5)巨大再開発/財政の時限爆弾”にも』)

震災後、規制緩和が行われて阪神間を中心にマンションが大量供給されたことやJR新快速が充実して通勤圏域が拡大し他地域で大量・安価なマンションが供給されたこと及び震災によるイメージダウンにより、神戸の分譲マンションの競争力が低下している。近畿圏での住宅需要のパイは決まっており、競争力の低下により分譲マンションが売れない状況となっている。...(中略)...賃貸住宅については、震災後の供給過多と需要低迷により賃料の低下が続いており、底が見えない状況である。(『神戸市震災復興総括・検証 住宅・都市再建分野 報告書』震災復興総括検証研究会)

建物被害状況の把握のためには、本来的には詳細な調査や工学的診断を実施すべきであるが、それらがほとんどなされていないのが実態である。この背景にはそれらを本格的にすればするほど多額の費用がかかり、建て替え派が多いほど無駄な費用という考えのもとに調査費用を出すことが困難になっているという事情もあった。(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)

(兵庫県住宅供給)公社は、被災マンション等再建支援事業として、公社が事業主となる支援策を打ち出し、参画要請が殺到したが、最終的に公社は42地区の事業に参画した。...(中略)...「全部譲渡方式」「地上権設定方式」「定期借地権方式」の3方式により各被災マンションの実情に応じた再建を行い、復興事業の重点課題である被災マンションの再建に先導的な役割を果たした。しかしながら、県公社にとっては、転出者の住宅や保留床の買い取りにより、大量の住宅取得が発生し、その処分に大きなリスクを抱えることとなった。(『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)

a. 自治的決定の困難さと限界：マンションの場合、被災状態からいかなる復興を図るかは、区分所有者の団体的意思決定に委ねられている。従って、すべては合意形成にかかっていると見える。ところが日常的な管理事項についてはともかく、建替えや復旧等といった大きな事業に関する合意の形成は実際のところきわめて困難である。都市開発事業のような法的枠組みも良い意味での強制力もなく、ただ無制約な自治的決定だけを前提とする区分所有法のシステムは、災害からの集合住宅復興の場面にきわめて大きな限界があるというのが実感である。

b. 事業遂行面に対する配慮の欠如：区分所有法は建替えに関し、合意形成後に建替事業をどのような手法で実行するのか規定をもたない。理論上建替えの主体とされる再建団体にしても、法人格取得の途もなくきわめて脆弱であり、個々の元区分所有者に生じた相続等の事由の事業への実際的影響を排除できない。区分所有法が予定しているかのように思われる完全な自主再建はひとつの理想ではあるが、多くの場合、参加者団体の現実の事業主体として取り扱うことは著しく事業の安定性を害する結果となる。団体を解消して個々の元区分所有者に還元することによって、法的に安定した状態下での事業遂行を可能にする購入(敷地共有持分権全部譲渡)型事業代行方式が、建替えの事業手法として主流になりつつある根底には、このような事情があるのである。また、建替決議は借家人や抵当権者に対し何の効力も有しないが、区分所有法は、従前建物に付着してきたこれらの権利を、建替事業の遂行に支障のない形で取り扱い調整してゆくような法的な仕組みを持たない。すべては話し合いにより解決する外はないという事業遂行の見通しの不透明さと不安とが、民間ディベロッパー等の事業協力者の参画を躊躇させ、マンションの復興について事業者の参画を得られないという事態を招いているのである。区分所有法が事業遂行に関し何らの定めもおいていないことは、災害復興事業のような場面では大きなマイナスといわなければならない。(戒正晴「被災マンション復興のあり方と展望」『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)

神戸弁護士会震災復興対策本部の『震災復興のまちづくりと法』において、今後に残された行政支援の課題を次のように指摘している。(「被災マンション復興のあり方と展望」『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)

建物の被災程度の調査費用への補助

建物の被災程度の判定は復興方針決定のための重要情報であるが、基礎杭の調査等は多額の費用がかかる場合もあり、この資金的援助が必要である。

大規模な復旧工事等への補助制度

いわゆる大規模滅失の場合には復旧工事費自体も高額な上、反対者からの買取請求に対応するための費用も必要である。今後何らかの補助制度・特別制度が考案されなければ、現実問題として決議の執行は困難な

状況にある。補助の根拠として、今後は災害救助法制見直しの過程において大規模災害の場合の「応急住宅修理」制度の拡張等が検討されるべきであろう。

(吉田眞澄「被災区分所有建物の再建・復旧等」『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)では、「従来の支援の基本的枠組みをくずさない範囲での可能な支援として」という前提のもと、以下の点が指摘されている。(以下抜粋要約)

第1に、建物完成前の融資実行を考えなければならないのはいうまでもないこととして、他方で、マスタープラン作成の諸費用、建築請負契約にともない契約締結時や工事の中間に注文者が支払わなければならない費用などを工事完成まで猶予されるような形で信用供与がされれば、再建等の事業を進めるうえで大きな支援になるであろう。

第2に、再建等の事業を進めるうえで、その間の仮住居をどのように確保するかも大きな課題であり、特に、一般の民間住宅を利用するとなると、その費用はかなりの額に達するであろう。この点については、仮設住宅の活用、公的住宅の空部屋の活用等、公的住宅をできるかぎり積極的・効率的に利用できるよう配慮する必要があるのはいうまでもないが、民間住宅を利用しなければならぬとすれば、その費用支援も検討する必要がある。

第3に、事業からの離脱者や個別区分の借借人などとの関係で、権利の買取りや立退きの費用負担をとまなうことも予想され、それらについてはさまざまな場合が予想されるので必ずしも一概にいうことはできないが、場合によっては、それらの費用の支援とその方法を検討することも必要であろう。

課題の整理

災害時における被災マンションの診断調査、建替・補修等に対する支援
被災マンションの事業手法の明示とリスク回避
情報提供・相談体制の充実(情報提供・相談窓口の充実、専門家等による支援体制等)

今後の考え方など

○震災復興型総合設計制度により、規定の容積率を超えて再建されたマンションについて、将来、再度の建て替え需要が発生した際には、従来からの他の総合設計制度及び法改正により創設された容積率や斜線制限の緩和により対応していくことになる。(兵庫県)
神戸市内に残った2件の被災マンション再建を引き続き支援していく。(神戸市)