

## 【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

[02] 住宅の再建

## 【教訓情報】

01. 既存不適格建築物が大量に発生し建築基準法の運用等緩和策が図られたが、既存不適格をどこまで容認すべきかが課題となった。

## 【教訓情報詳述】

01) 被災建物の再建にあたって、都市計画制限に対する既存不適格建築物が大量に顕在化し、既存不適格をどこまで容認すべきかが課題となった。

## 【参考文献】

[参考] 長田区等では、4m未満の道路にしか接していない住宅が5割を占める[平山洋介「被災地の住宅復興を達成できるか」『阪神大震災研究3 神戸の復興を求めて』神戸新聞総合出版センター(1997/5),p.186]

>

[引用] 建築基準法上の問題として最も相談の多いものとして、次の3点が挙げられる。第一に「接道」。敷地が建築基準法上の道路に2m以上の幅で接するという基準を満たしていない敷地が多い。また、全くの袋地も少なくない。第二は「建ぺい率の制限」。敷地が狭いので家が建たないし、3階建てにして床面積を確保するのは資金的に困難という相談が多い。...(中略)...第三は「住戸形式の変更」。例えば、以前は長屋・連棟形式だった住宅が、権利調整がつかない、個々の事情が異なる等により別々に戸建て住宅として計画される場合が多い。その場合、敷地と道路の関係が変わってしまい、法律の規定に合わなくなることもある。[井上史朗「民間住宅の再建と建築行政」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.74]

>

[引用] より良い住環境の形成を担保するため、昭和40年代後半には容積制限、昭和50年代には日影規制等、新たな法規制が導入された。その結果、当時の法律に基づいて建てられた建物が、現行の法規制には適合していない状態(「既存不適格」という。)となっていた。その場合、再建しようとする、震災前の延べ面積を確保することができない。多くの区分所有者による再建への合意形成は非常に多くの労力を要するであろうが、再建しても以前と同じ住戸規模が確保できないとなると、より一層困難なことと予想される。[井上史朗「民間住宅の再建と建築行政」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.74-75]

>

[引用] (被災建築物に対する法律の運用)  
建築行政は建築基準法等の法律に基づいて行われ、また機関委任事務であることから、当然各自治体において建築基準法を恣意的に扱えるものではない。...(中略)...法規制が定めている内容と現実の生活空間とのギャップが、震災からの住宅の再建の場面で大きな障害として現れた。その状況の中で、市民の生活再建として住宅の再建をいかに可能なものとするかが建築行政に求められた。[井上史朗「民間住宅の再建と建築行政」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.75-77]

---

## 【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

[02] 住宅の再建

## 【教訓情報】

01. 既存不適格建築物が大量に発生し建築基準法の運用等緩和策が図られたが、既存不適格をどこまで容認すべきかが課題となった。

## 【教訓情報詳述】

02) 総合設計制度の準用による容積率制限の救済、接道義務に対する救済など、さまざまな措置が講じられた。

## 【参考文献】

[引用] 失われた震災前の建物を復旧するだけであり、既存不適格状態の継続であるというのが被災者の感覚である。本市では、これを現行の建築基準法の運用により同様の内容として実現していくべく、法の条文の細部に根拠を求めて(表-1)に示すような取扱いを策定し運用している。例えば、戸建て住宅の場合、接道要件の取扱い、共同で道路を造る道路位置指定の取扱いが代表的なものとして挙げられる。建築基準法上の道路と建築敷地の関係をどう創るかが、再建の大きなネックとなる場合が多く、これらの運用により数多くの住宅が再建可能となった。また、マンション等の共同住宅の場合、震災前の延べ面積を確保する道を検討し、敷地内に公開空地を整備することにより容積ボーナスが与えられる「総合設計制度」という許可制度を拡充して、「震災復興型」というタイプを新たに設けた。[井上史朗「民間住宅の再建と建築行政」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.75-76]

>

[参考] 神戸市における建築規制の運用に関する項目一覧については、[井上史朗「民間住宅の再建と建

築行政」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.76]参照。これによると、以下のような項目があげられている。( )は震災後3年間に限る)

- < 建築確認申請に係るもの >
  - 戸建て住宅の接道規定
  - 共同住宅・長屋の接道規定
  - 用途不適格の建築物の建て替え
  - 建ぺい率の緩和
  - 日陰規制の緩和
  - 位置して移動路の基準の緩和
- < 許可申請に係るもの >
  - 仮設建築物の取り扱い1
  - 仮設建築物の取り扱い2
  - 仮設住宅の取り扱い
  - 日陰規制、用途不適格許可の取り扱い
  - 震災復興型総合設計制度の創設
  - 総合設計制度の拡充
- < 条例による届出に係るもの >
  - 共同住宅に附置する駐車場台数
  - 附置義務駐車場の敷地外設置の緩和
- < その他 >
  - 申請等の手数料の免除

> [引用] 今回の震災後の状況に対応してとった建築確認等に係わる取扱いが適用されるには、1) 阪神・淡路大震災により被災した建物について、震災前の居住者等が原則として震災前の用途・規模に再建すること、2) 震災後3年以内に着工すること、の2つの条件を満たすことが必要である。[井上史朗「民間住宅の再建と建築行政」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.77]

> [引用] (法制的支援)住宅再建にともなう規制緩和としては、神戸市震災復興総合設計制度、道路整備型グループ再建制度、インナー長屋改善制度の活用などが採用されている。基本的には協調建替、共同建替によって法的規制の壁をクリアし、財政的限界も克服することが求められる。そのため神戸市としても住宅再建への情報提供・人的支援としては、こうべすまい・まちづくり人材センターによる専門家派遣、神戸・復興住宅メッセの開催、などが行われている。特に住宅復興の遅れが懸念される長田区にも相談所を開設して取り組むこととしている。[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]

> [引用] 既存不適格住宅やマンション容積率が問題となり、対応策が図られた。具体的にはマンションでは震災復興総合設計制度、密集街区では道路整備型再建制度、戦前長屋ではインナー長屋改善制度の活用などが導入されている。[高寄昇三「生活再建への展望」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.12-13]

---

## 【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

[02] 住宅の再建

## 【教訓情報】

01. 既存不適格建築物が大量に発生し建築基準法の運用等緩和策が図られたが、既存不適格をどこまで容認すべきかが課題となった。

## 【教訓情報詳述】

03) 相隣関係でのトラブルが発生し、住宅の再建のネックとなった例もある。

## 【参考文献】

[引用] もう一つの一面でも民事上の問題が住宅の再建のネックとなっている。それは、相隣関係である。今までである意味では安定し、更新等を全く考慮していない地域で、一斉に建築が始まった。用地境界、隣家との開き、通路等について、当然と思っていたことが、実はそうではなかった。また、知らない人が隣に家を建てる。視線、音、臭い等、環境の変化についていけず、いろいろなトラブルが生じている。[井上史朗「民間住宅の再建と建築行政」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.73]

---

## 【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

[02] 住宅の再建

#### 【教訓情報】

02. 区分所有建物の補修・再建については、合意形成が大きな課題となった。

#### 【教訓情報詳述】

01) 被災地には約5000棟の分譲マンションがあったとされ、建て替えの必要な分譲マンションは、約130棟一万戸にのぼった。

#### 【参考文献】

[参考] [高田昇「マンション再建の成果と課題」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.31]によれば、被災地には約5000棟の分譲マンションがあったとされるが、そのうち昭和56年以降の新耐震によるものが3000棟で、建て替えの必要な分譲マンションは約130棟一万戸。

> [参考] 兵庫県の調査では、震災で半壊以上の被害を受け、補修や建て替えが必要なのは172件[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]

> [引用] (神戸市)震災で大規模な被害を受けた市内の分譲マンションは約70地区[『阪神・淡路大震災 記録誌』神戸市住宅局(1997/4),p.75]

---

#### 【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

[02] 住宅の再建

#### 【教訓情報】

02. 区分所有建物の補修・再建については、合意形成が大きな課題となった。

#### 【教訓情報詳述】

02) マンション固有の問題として「補修か建て替えかの判断の困難さ」「建物調査の方法と費用」「容積率の確保等各種規制」「多棟の場合を含む費用配分」などがあげられた。

#### 【参考文献】

[参考] [高田昇「マンション再建の成果と課題」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.31]では、マンション固有の問題として「補修か建て替えかの判断の困難さ」「建物調査の方法と費用」「容積率の確保等各種規制」「多棟の場合を含む費用配分」などをあげている。

> [引用] マンションのケースは昭和46年の規制強化直前の駆け込み建築の再建が難航していた。[高寄昇三「生活再建への展望」『都市政策 no.86』(財)神戸都市問題研究所(1997/1),p.12-13]

> [引用] 建て替えか補修かが問題となり、訴訟に至った事例も[NHK神戸放送局編『神戸・心の復興』NHK出版(1999/1),p.184-199]

> [参考] 神戸市住宅局では、被害を受けたマンションの共用部分の補修、建替えに関するアンケート調査を行っている。[神戸市住宅局「神戸市内分譲マンション震災対応状況に関する調査報告書」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.129]

> [参考] マンション再建事例については、以下の文献に詳しい。  
[日経アーキテクチャ編『甦る11棟のマンション 阪神大震災・再生への苦闘の記録』日経BP社(1997/7),p.-]

[岩崎信彦・鶴飼孝造・浦野正樹・辻勝次・似田貝香門・野田隆・山本剛郎『阪神・淡路大震災の社会学 第3巻 復興・防災まちづくりの社会学』昭和堂(1999/2),p.236-246]

---

#### 【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

[02] 住宅の再建

#### 【教訓情報】

03. 罹災都市借地借家特別措置法が適用されたが、同法が制定された当時との時代背景が違うこともあって、その有効性が議論となった。

#### 【教訓情報詳述】

01) 借地持家層の自力再建には、借地権の担保となり、一定の意味を持ったと言われる。

#### 【参考文献】

[引用] 調停や和解の中で、罹災都市法上の権利を放棄する代償として金銭的な解決をするという解決が、非常に多くなされているのです。...(中略)...つまりは、罹災借家人が全く補償もなくその建物を放り出されるような結果にはならなくて済む、という機能は果たしていると言っているかと思えます。[亀井尚也「居住権保障の法政策と罹災都市法の果たすべき役割」『震災と法』有斐閣(1997/11),p.34-35]

>

#### 【参考】(罹災都市借地借家臨時処理法)

罹災処理法はもともと戦後の復興時に適用された法律であり、時代遅れの同法の適用がかえって権利関係の混乱をまねき、都市計画等を含めた震災復興の阻害要因になった、との議論も一部になされたが、今回の震災後の罹災都市法適用が、罹災借地人・借家人の追い出しによる混乱を防ぐ役割を果たしたことは重要だという指摘が[亀井尚也「罹災都市借地借家臨時処理法をめぐる諸問題」『季刊 都市政策 第104号』(財)神戸都市問題研究所(2001/6),p.32-33]にある。

---

#### 【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

[02] 住宅の再建

#### 【教訓情報】

03. 罹災都市借地借家特別措置法が適用されたが、同法が制定された当時との時代背景が違うこともあって、その有効性が議論となった。

#### 【教訓情報詳述】

02) 一方、「集合住宅など多数の借家人がいる場合への対応が不明」「借家人の権利があっても家賃が上がれば入居できず、借地権の買値は地価の半額以上といわれ再建が困難」などの事が、かえって円滑な住宅供給を阻害することになるとの指摘もあった。

#### 【参考文献】

[参考] 罹災法を借地借家に適用するということになったわけであるが、一年半経った今、この適用はプラス面よりもマイナス面の方が多かったのではないかと思う。借家人は借地人になれるのではないが、借家人も自分で建てることのできるのではないかという期待を持たせたということでマイナスの部分がかなり大きい。様々な規定があっても、実際に資金がなければできない。そうではなくて、この際協調・共同建替するというのをいかに説得するかが重要である。

自分の権利関係をいかに維持するかだけではなく、地主・借地人・借家人という三者の権利をどう調整するか。例えば地主が土地を買い取り、権利関係を清算する、借家人が立退料をもらって出ていく、それしか解決法はないという現実を提示する必要がある。裁判ではお金のウエイトが大きい。権利関係の清算をしなければまともな建物は建たないことを理解すべきである。[日本都市計画学会関西支部 震災復興都市づくり特別委員会 都市復興研究部会 編著『ここまで来た震災復興1997』(1997/11),p.84]

>

[引用] 今回の被災地では借地借家人救済を目的として罹災都市借地借家臨時処理法が適用されたが、「関心の対象は居住権ではなく財産権、資産価値」であり、「集合住宅など多数の借家人がいる場合など問題が山積み」「借家人の権利があっても家賃が上がれば入居できず、借地権の買値は地価の半額以上といわれ再建が困難」なことから、結果として「法では家主の救済が困難」で円滑な住宅供給を阻害することになるのではないかという課題が指摘されている。[『阪神・淡路大震災復興対策支援等のための緊急調査報告書』国土庁防災局 防災都市計画研究所(1995/3),p.40]

>

[参考] 罹災都市借地借家特別措置法に関する諸問題については、[日本土地法学会『震災と法』有斐閣(1997/11),p.34-35]などに詳しい。

>

[引用] 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、「り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、り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、り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』(1995/10/23),p.-]

> [参考] 罹災都市借地借家特別措置法に関しては神戸弁護士会による検討が行われた。[『神戸弁護士会 震災復興対策本部法制度専門部会借地借家法及び罹災都市借地借家臨時処理法関係小委員会検討の結果』神戸弁護士会(1996/3),p.-]

> [引用] 今回の阪神・淡路大震災に罹災都市借地借家臨時処理法(「臨時処理法」と略称)が平成7年2月6日付で大阪府下の12市、兵庫県下の10市11町に適用されたが、判例を登載した雑誌(判例時報、判例タイムズにとりあえず限定)をみても裁判例はそれほど多くはない。今回の震災は、貸主、借主とも被災者となり、金を出す余裕が無いことが臨時処理法の働きをにぶくしているのではないと思われる。[潮海一雄「災害と司法処理の諸問題」『季刊 都市政策 第104号』(財)神戸都市問題研究所(2001/6),p.8]

> [引用] 罹災借家人には罹災建物の敷地を優先して借地することにより建物を再築する権利が認められていたが、この権利については適用当初から評判がよくなかった。借家権しか有していなかった者が何故に借地権を取得することができるのかという原理的な批判に加え、土地所有者による土地の有効利用の阻害要因になるという反対論、更に資力の乏しいことが多い罹災借家人に借地権を認めると細切れの借地と建物が出現し、震災に強い街づくりの要請に反することとなるという政策論も唱えられた。現実にも、罹災借家人による借地権の申出に対し土地所有者がこれを拒絶し、借地権の成否をめぐる紛争となった事例は多く見られた。

裁判所では、上記のような反対論、特に密集住宅を避けてある程度大きな区画の建物を建てるべきであるという街づくりの視点を反映して、優先借地権の取得を容易に求めない傾向を示した。

…(中略)…

要するに、土地所有者が建物再建の具体的計画を有しているか否かが罹災借家人の優先借地権取得の成否を分けているといつてよい…(中略)…

調停や示談交渉においては、土地所有者が罹災借家人の要望を取り入れた再築建物の計画をすることによって、罹災借家人が借地権の申し出を撤回したケースも多く見受けられた。また、…(中略)…土地所有者が解決金による金銭的補償をすることと引きかえに、罹災借家人が罹災都市法上の権利を放棄して解決がなされたケースも多かった。

[亀井尚也「罹災都市借地借家臨時処理法をめぐる諸問題」『季刊 都市政策 第104号』(財)神戸都市問題研究所(2001/6),p.33-35]

> [参考] [亀井尚也「罹災都市借地借家臨時処理法をめぐる諸問題」『季刊 都市政策 第104号』(財)神戸都市問題研究所(2001/6),p.37-38]においては、解決金の授受と罹災借家人の権利放棄によって解決がなされた調定・示談例では、解決金の額にはかなり個別事情によって差異があること、それほど高額ではないことが示されている。

また、罹災借家人に一方的な不利益が課せられるのを防ぐ解決方法であったと評価できるが、地主・家主の側に資力が無い場合は、罹災借家人が特別の補償を得ることなく、元の場所に戻れずに終わったケースもそれ以上に多かったであろう、としている。

---

## 【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

[02] 住宅の再建

## 【教訓情報】

04. 住宅の滅失戸数が把握できず、兵庫県では電気・ガスのメーターの廃止件数や公費解体の戸数から推定して、住宅復興の3ヶ年計画が作成された。

## 【教訓情報詳述】

01) 当初、住宅滅失戸数が把握できず、電気、ガスのメーターの廃止件数や公費解体の戸数から推定された。

## 【参考文献】

[引用] 兵庫県は住宅復興3ヶ年計画を発表した。しかし、その基礎となる、何戸住宅が滅失したのかは、実ははっきりしていなかった。県は、電気、ガスのメーターの廃止件数や公費解体の戸数から推定して、12万5千戸の復興計画を発表した。[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(1997/7),p.7]

> [参考] [『災害復興準公営住宅』兵庫県都市住宅部住宅整備課(1998/2),p.21]には、災害復興準公営住宅の「供給戸数の模索」状況が記録されている。

> [参考] [岸本幸臣「被災住宅戸数と再建必要戸数の再考」『大震災三年半・住宅復興の検証と課題』日本建築学会(1998/9),p.27-36]では、県の推計は被災戸数が過小評価となっており、その数字に固執することは、住宅復興から見放される大量の被災者を発生させることになりかねないと指摘。

> [引用] 罹災証明書ベースの約44万世帯に及ぶ被害戸数との関係については、神戸市、芦屋市、西宮市の3市で行った「被災住宅再建状況調査」により、居住不可能(更地、新築、未改修非居住)家屋の割合は全

壊・全焼・半焼で57.4%、半壊に至っては14.3%にとどまっていることが確認されている。[村上處直「住宅再建支援の課題とあり方」『阪神・淡路大震災 震災対策国際総合検証事業 検証報告 第4巻(被災者支援)』兵庫県・震災対策国際総合検証会議(2000/8),p.193-194]

> [引用] 住宅再建必要戸数が過小であるとの論拠として使われる罹災証明と連携した「住家被害状況調査」で示された被害状況は、震災直後に我々自身も参加して実施した応急危険度判定での被災地踏査の経験に照らしても、あまりに過大であると判断されたうえに、

1)罹災証明が資産価値に基づくものであり、滅失住宅数を示すものではないこと  
2)罹災証明が建築物棟数や世帯数のみで、住宅戸数を把握していないこと  
3)罹災証明は被災者救済という福祉的観点から被災者に不利な判定をしにくいこと  
等もあり、震災により滅失した住宅を早期に再建することを企図した住宅供給計画を検討するための決定的な資料とはなり得ないと早い時期に判断した。このことについては、「被災住宅再建状況調査」(県防災部)で、滅失した住宅は罹災証明書ベースで全壊家屋の約6割、半壊家屋に至ってはわずか4%程度に過ぎないことが、確認されている。

[『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.23-24]

> [引用] 京都大学の高田助教授から電話がかかってきた。「今、都市住宅学会の関係者と学生で被災建物の悉皆調査をしています。そちらで困っていることで協力できることがあれば言ってください」とのこと、地獄に仏とはまさにこのことである。電話を受けた坂井(県都市政策課課長補佐)は即座に「被災住宅の戸数に関する生の情報がどこにもありません。できれば悉皆調査の際、住宅戸数をカウントしてもらえませんか」。厚かましいお願いであることは重々承知していたが、お願いするしかなかった。

高田先生も一瞬躊躇した。大変な作業になることは目に見えていたからである。しかし、「わかりました。他のメンバーにも頼んでやってみましょう」と、頼もしい声が返ってきた。

都市住宅学会から最終報告をいただいたのは四月になったが、高田先生には無理を言って作業途中段階での被害戸数の概数をいただいた。

これらの被害住宅戸数と、一部の市町からの被害住宅戸数の情報を頼りに都市政策課独自に推計し、三カ年計画(案)での再建必要戸数を十二万五千戸とした。

[『阪神・淡路大震災10年 翔べフェニックス 創造的復興への群像』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2005/1),p.314]

> [参考]「住宅復興三カ年計画の十二万五千戸については、三カ年計画発表後も、増え続ける罹災証明書ベースの住宅被害状況報告との差は開く一方で、一九九五年九月には全壊・半壊・消失住家は四十一万五千世帯となっていた」ため、再建必要戸数が少ないという批判に対して、兵庫県は被災家屋公費解体の申請書を個別に検証し、妥当性の確認を行った。[『阪神・淡路大震災10年 翔べフェニックス 創造的復興への群像』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2005/1),p.327-328]

---

## 【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

【02】住宅の再建

### 【教訓情報】

04. 住宅の滅失戸数が把握できず、兵庫県では電気・ガスのメーターの廃止件数や公費解体の戸数から推定して、住宅復興の3ヶ年計画が作成された。

### 【教訓情報詳述】

02) 解体処理申請件数による住宅の滅失戸数は、被災地全体で13万6,730戸、うち神戸では約9万戸が滅失したと推定された。その後の神戸市の調査では、市全域で7万9283戸が滅失したことが明らかとなった(滅失率は15.1%)。

### 【参考文献】

[引用] 解体処理申請件数によると、被災地全体で13万6,730戸、うち神戸では約9万戸が滅失したと推定されている。[三輪康一「住宅再建からみた復旧・復興の特性と課題」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.14]

> [引用] 神戸市が発表したデータによれば、95年1月に存在し96年1月に存在しない住宅は市全域で7万9283戸、滅失率は15.1%[平山洋介「破壊と再生を超えて」『大震災三年半・住宅復興の検証と課題』日本建築学会(1998/9),p.2-3]

---

## 【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

## [02] 住宅の再建

### 【教訓情報】

04. 住宅の滅失戸数が把握できず、兵庫県では電気・ガスのメーターの廃止件数や公費解体の戸数から推定して、住宅復興の3ヶ年計画が作成された。

### 【教訓情報詳述】

03) 神戸市は95年7月7日「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画」を策定、兵庫県も95年8月「ひょうご住宅復興3ヶ年計画」を策定し、住宅供給への対応を図ることとなった。

### 【参考文献】

[引用] 平成7年7月7日「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画」を策定[『阪神・淡路大震災－神戸市の記録1995年－』神戸市(1996/1),p.639]

>

[参考] 「ひょうご住宅復興3ヶ年計画」の策定経緯については[震災復興調査研究委員会『阪神・淡路大震災復興誌【第1巻】』(財)21世紀ひょうご創造協会(1997/3),p.243-245]に紹介されている。

>

[参考] 「ひょうご住宅復興3ヶ年計画」及びこれに基づく住宅再建支援事業等については、[『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.-]に詳しい。

>

[引用] 「ひょうご住宅復興3ヶ年計画」は、平成7年1月24日深夜の知事の指示を受け、都市住宅部で検討を開始し、「兵庫県住宅再生計画(案)」として、2月4日に災害対策本部会議、2月6日に現地対策本部幹事会等で中間報告を行った。

その後、計画は「ひょうご住宅復興3ヶ年計画」と名称を変え、2月20日に「ひょうご住宅復興3ヶ年計画(案)」として、復興本部会議で説明を行い、自己再建に取り組む被災者を一刻でも早く元気づけるため、3月9日の兵庫県議会災害対策特別委員会に報告し、公表することとしたが、正式決定は、「産業復興3ヶ年計画」「阪神・淡路都市復興基本計画」とあわせて、3つの緊急3ヶ年計画の一つとして、県の復興計画である「阪神・淡路震災復興計画(通称:ひょうごフェニックスプラン)」の策定を待ち、8月に至った。

[『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.17]

---

## 【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

## [02] 住宅の再建

### 【教訓情報】

04. 住宅の滅失戸数が把握できず、兵庫県では電気・ガスのメーターの廃止件数や公費解体の戸数から推定して、住宅復興の3ヶ年計画が作成された。

### 【教訓情報詳述】

04) 復興委員会からは、20年程度の使用に耐える中間住宅により当面の被災者対策を行ったうえで、二段階的に復興を行おうとする提案がなされたが、導入されなかった。

### 【参考文献】

[引用] (阪神・淡路復興委員会での「20年住宅」の提案)

下河辺委員長は、被災地の住宅復興に対してある提案を行った。

暫定復興を前提とした「20年住宅」の提案である。それは、いきなり本格復興に進むのではなく、まず20年程度の使用に耐える小規模な<中間住宅>を3か年で10万戸建設して当面の被災者対策を行ったうえで、二段階的に復興を行おうとするもので、震災復興時に国の復興院で復興計画に関わった下河辺委員長の経験から出た提案であった。

しかし、この提案に対して貝原知事は賛同しなかった。

[『阪神・淡路大震災10年 翔べフェニックス 創造的復興への群像』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2005/1),p.311]

>

[引用] 復興住宅の供給計画については、震災直後、国の阪神・淡路復興委員会の下河辺委員長より、20年程度の使用に耐える“中間住宅”を前提に「復興住宅(特別の措置を講じて建設される住宅)を3か年で10万戸建設すること」との提案がなされた。しかしながら、「中間住宅ではスラム化する恐れもあり、住宅復興は恒久住宅で行うべきである」、「中間住宅は神戸・阪神地域になじまず、本格復興でいくべきだ」、「本格復興を後に控えて、10万戸もの中間住宅の建設を行う余地はない」等の声が強く、復興住宅は、当初から恒久住宅を前提として整備されることになったという経緯があった。ただし、中間住宅の具体的なイメージや技術的・制度的可能性、恒久住宅との多様な組み合わせなどについての検討は十分には行われなかった。[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.346]