

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

01. 民間の住宅建設は戸数としては順調に進んだものの、社会経済的状況による格差がみられた。

【教訓情報詳述】

01) 個人の持家を中心に95年6月から前年同月を上回る住宅着工が始まり、続いて公営住宅や民間マンションの大量建設が始まった。96年6月から9月までの4ヶ月間は、消費税の引き上げを見込んだ駆け込み建築も多かったとの見方もある。

【参考文献】

[引用] 神戸市内の82,000戸の建設は戸数だけに限れば3か年で達成されるのではなかろうか。住宅着工統計(平成7年2月から8年9月)の実績は第11表にみられるように73,126戸で、個人の持家を中心にまず平成7年6月から前年同月を上回る住宅着工が始まり、続いて公営住宅や民間マンションの大量建設が始まり本年(平成8年)6月には平成6年6月の約3倍の着工をみるにいたっている。建築確認申請(平成7年2月から8年10月)は第12表にみられるように35,287件で、震災前の平成6年と比較すると平成7年6月からは各月で平成6年の3倍以上の建築確認申請が受理されている。消費税の引き上げを見込んだ駆け込み建築が多いと思われるが、被災地では今後、マンション等の権利関係の調整などで遅れていた分の追加も見込まれると思われる。[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.136-138]

> [参考] (西宮市)西宮市では、持家の再建は比較的早期に進んだ。[西宮市企画財政局『一阪神・淡路大震災一復興3ヵ年・西宮の記録“ここまできた復興”』西宮市(1998/12),p.39-40]

> [引用] 兵庫県の推計では、震災後2年で、民間復興住宅は76000戸が着工し、63000戸が完成。[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.174]

> [引用] ファミリーマンションは、当初の立ち上がりこそ鈍かったものの震災後2年間、月ごとに着工戸数が増加の一途をたどり、特に平成8年6月から9月までの4ヶ月間に、消費税3%のかけこみ着工の関係もあり7000戸もの大量着工がなされた。[太田尊靖「被災地の民間住宅市場動向」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.52]

> [参考] 震災前後の住宅着工状況については[太田尊靖「被災地の民間住宅市場動向」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.51]参照。

>

[引用] 住宅建設のピークは平成8年7月の約11,000戸で、その後、徐々に建設のペースは落ち、平成10年度下半期からは、震災前と同様の月平均約3,000戸のペースで落ち着いている。

その推移を利用関係別に見ると、まず平成7年度は、被災した自宅の再建を中心とした「持家」の建設が各地で活発に行われ、震災前の約5倍の住宅建設が行われた。続いて、平成7年度下半期頃から平成8年度にかけて、「貸家」の建設が活発になり、マンションを中心とした「分譲」の建設は平成8年度にピークを迎えている。

その後、いずれも建設のペースは落ちたが、そのなかでも「貸家」の落ち込みが特に激しい。[『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.49]

>

[引用] 震災後の被災10市10町の新設住宅着工戸数の状況を見ると、早期の住宅再建をめざして、1995～1996年度の2年間はそれぞれ、震災前の1994年度の2倍を超える約100,000戸の住宅建設が行われたことがわかる。住宅建設のピークは1996年(月別では7月の11,478戸)で、その後、徐々に建設のペースは落ち、1997年度下半期からは、震災前と同様のペースで落ち着いている。[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)『健康福祉分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.358]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

01. 民間の住宅建設は戸数としては順調に進んだものの、社会経済的状況による格差がみられた。

【教訓情報詳述】

02) 大阪に近い阪神地域や神戸市東部の市街地では活発に住宅建設が進んだが、神戸市西部では、民間賃貸住宅の再建が進んでいない。

【参考文献】

【参考】東部市街地ではかなり再建が進んでいるが、西部では遅れていることに関する分析・指摘例としては、[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.16-20]がある。

>

【参考】神戸市の区別住宅回復率の推移データについては[阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会編『提言 大震災に学ぶ住宅とまちづくり』東方出版(1999/3),p.12-13]参照。

>

【参考】被災各市の期間別着工数の推移については[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.177-178]参照。

>

【引用】(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言えば、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付属研究会編『提言 大震災に学ぶ住宅とまちづくり』東方出版(1999/3),p.12-13]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

01. 民間の住宅建設は戸数としては順調に進んだものの、社会経済的状况による格差がみられた。

【教訓情報詳述】

03) 民間住宅等の再建支援策として、神戸・復興住宅メッセや総合住宅相談所等の情報提供・人的支援、融資面での支援、復興基金による利子補給・家賃補助等の様々な対策が講じられた。

【参考文献】

【参考】[『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(2000/3),p.15-17]では、次のような支援策がまとめられている。

1. 情報提供・人的支援

神戸復興住宅メッセ、住宅再建相談所、こうべすまい・まちづくり人材センター、総合住宅相談所

2. 融資面での支援

神戸市災害復興住宅特別融資、公庫災害復興住宅融資、ひょうご県民住宅復興ローン、神戸市不動産処分型特別融資制度(リバース・モゲージ)

3. 阪神・淡路大震災復興基金事業

住宅再建等支援(利子補給)、共同・協調再建支援、民間賃貸住宅家賃補助、高齢者住宅再建等支援、二重住宅ローン対策、住宅再建相談等

4. マンション再建、5. 共同化・協調化

優良建築物等整備事業等、小規模建替等事業補助制度

6. 規制緩和による支援

インナー長屋制度(神戸市インナーシティ長屋街区改善誘導制度)、震災復興総合設計制度、インナー型市街地住宅総合設計制度、インナーボーナス制度(用途別容積地区計画制度)、街並み誘導型地区計画制度

7. 特に再建が困難な場合への対応

高齢者向け不動産処分型特別融資制度、住宅再建ヘルパー派遣制度

>

【引用】狭小または未接道敷地での住宅再建のほか、耐震・耐火などに優れた住宅の新築、建替え、協調化・共同化建替え、アパートの再建、土地利用など市民の住宅復興を支援するため、兵庫県西宮総合住宅相談所と協力し、住まいづくりからまちづくりまでの総合的な住宅情報拠点として、平成7年12月に西宮北口駅近傍に西宮・復興住宅メッセを開設し平成10年3月まで業務を行った。当メッセは、相談から設計、施工、完成までを、協賛企業(8社+4JV)の協力のもとに行い、西宮市、阪急電鉄(会場敷地及びメッセ建物所有)及びコンサルタントの3者で構成された西宮・復興住宅メッセ運営委員会によって運営され、この運営費は本市からの委託業務費(会場借上げ費に充当)のほか、協賛企業からの参加一時金及び運営協賛金によった。[『阪神・淡路大震災 - 震災復興6年の総括』西宮市(2001/4),p.61]

>

【引用】(株)リクルート週間住宅情報 / 関西版編集局の全面的な協力を受け、住宅再建事例や各種支援

制度の紹介等を行う住宅復興情報誌「住まいの情報」を民間企業等の協賛金により、(財)兵庫県住宅建築総合センターが平成10年9月までに12号(発行部数:各30,000部)を被災者に無料で配布した。[『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.48]

> [引用] 住まいに関する総合支援拠点として緊急時に求められた精神医・弁護士・税理士・金融関係者・建築士等の専門家ネットワークを駆使でき、さらに、良質な工務店等の情報を提供できるほどの住民ニーズに適したサポートセンターを早期に立ち上げることが必要である。[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.38]

> [参考] 神戸市の民間住宅の再建支援策として実施された、復興住宅メッセ、こうべすまい・まちづくり人材センター、住宅再建ヘルパー制度、総合住宅相談所等について、[『阪神・淡路大震災 神戸復興誌』神戸市(2000/1),p.354-359]に実施状況がまとめられている。

> [引用] 一月二十七日に住宅金融公庫の協力を得て、県不動産会館に総合住宅相談所を開設したのを皮切りに、住宅復興相談センター、分譲マンション復興相談センター、宅地防災相談所等を被災地に次々と設置していった。この間、設置場所の決定、電話回線の申し込み、そして相談員の確保、協力関係諸団体との交渉等連日連夜の即断即決だった。そして、初年度の相談件数は六万八千件を超えた。[『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.473]

> 被災者の住宅再建を支援するため、法律問題や資金計画等、住宅再建にまつわる様々な住宅相談に対処する「総合住宅相談所」と、輸入住宅に関する様々な情報提供やモデル住宅の展示を行う「ひょうご輸入住宅総合センター」が(財)兵庫県住宅建築総合センターの協力を得て設置運営されるとともに、まちづくり事業やマンション再建へのアドバイザーやコンサルタントの派遣等を行う「ひょうご都市づくりセンター」が(財)兵庫県都市整備協会に設置運営された。

「総合住宅相談所」では1999年12月末までに約22.1万件の相談を受けるとともに、「ひょうご輸入住宅総合センター」には1995年12月から1999年3月の間に約40.6万人の来場者があり、また「ひょうご都市づくりセンター」では1999年12月末までに793件の支援が行われた。

[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)『健康福祉分野』兵庫県・復興10年委員会(2005/3),p.357-358]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

01. 民間の住宅建設は戸数としては順調に進んだものの、社会経済的状况による格差がみられた。

【教訓情報詳述】

04) 神戸市の民間分譲・賃貸住宅は、他地域で大量・安価なマンションが供給されたことや、震災によるイメージダウンなどにより、競争力が低下している。

【参考文献】

[引用] 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R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(2000/3),p.42]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

01. 民間の住宅建設は戸数としては順調に進んだものの、社会経済的状况による格差がみられた。

【教訓情報詳述】

05) 被災地の住宅供給は、2002年には供給過剰の様相が色濃くなった。

【参考文献】

[引用] 阪神・淡路大震災で被害の大きかった神戸・阪神地域はもともとマンション立地として人気が高く、マンションの多い地域であったが、震災後の住宅復興が進む中で民間業者や住宅供給公社が競うように分譲マンションを建設してきた。…(中略)…

しかし、2002年になって、この状況は一変している。大量に供給された賃貸の災害復興公営住宅も含めて、被災地域では、住宅市場は供給過剰の状態になり、住宅供給公社の売れ残った分譲マンションでは値下げが行われた。

この結果、不況の影響も大きいと見られるが、兵庫県下の2002年度の新設住宅着工戸数は20年ぶりの低い水準となった。三宮、元町の神戸中心部では超高層マンションの建設計画もあるが、住宅復興という意味では、需給とも完全に一段落したといえる。

[『阪神・淡路大震災復興誌』[第8巻]2002年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2004/3),p.272]

>

[引用] 1995年度は、被災した自宅の再建を中心とした「持家」の建設が各地で活発に行われ、震災前の約5倍の住宅建設が記録されている。続いて、1995年度下半期頃から1996年度にかけて、「貸家」の建設が活発になり、マンションを中心とした「分譲」の建設は1996年度にピークを迎えている。

その後、いずれも建設のペースは落ちたが、そのなかでも「貸家」の落ち込みが特に著しい。
[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.358]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

01. 民間の住宅建設は戸数としては順調に進んだものの、社会経済的状況による格差がみられた。

【教訓情報詳述】

06) 民間によるコレクティブ・ハウジングの整備を支援する補助事業は、有効に活用されていないという指摘がある。

【参考文献】

[引用] 「被災者向けコレクティブ・ハウジング等建設事業補助」制度の活用が有効にされていない。平成9年に創設されたが、16年現在で18件の利用にとどまっている。また利用事例の内容は、必ずしもコミュニティ形成を期待する住宅あるいは福祉型住宅ではなく、グループホーム等「福祉施設的な色彩の強い」住まいや、福祉施設、コーポラティブ住宅、等さまざまであり、補助目的が明確でない。

民間の力による良好なストック形成という視点から建設事業にかかわる補助制度であるが、建設事業に対する補助だけでは、新しい住まい方を誘導することにはならないことが分かる。

[小谷部育子「新しい住まい方における取り組み」『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.453]

>

[参考] 被災者向けコレクティブ・ハウジング等建設事業補助制度とその民間事例が[小谷部育子「新しい住まい方における取り組み」『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.444-446]に紹介されている。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

02. 民間賃貸住宅には空き家が出るなどの状況も発生。再建された民間賃貸住宅の家賃は従前に比べて高騰し、被災者、再建家主双方にとって厳しい状況となった。

【教訓情報詳述】

01) 震災から2年半を経過して、民間賃貸住宅は過剰感もあって空き家も目立ち、再建した家主には厳しい状況にあることが指摘された。

【参考文献】

[参考] 民間賃貸住宅の供給について[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.3-9]では、次のような指摘がある。

- ・2年半の時点では、民間賃貸住宅の供給も進み、過剰感もあって空き家も目立つ。
- ・公民あけて住宅建設を進めた結果、震災後2年の時点で、仮設住宅にはまだ数万の人が住んでいるのに、一方で空き家が始めている。
- ・特優賃以外の公的には何の助成もない一般の民間賃貸住宅は、さらに厳しい。
- ・特優賃がねらっている層は、公営住宅階層の上の中間層であり、その人口呼び戻しが重要である。

> [引用] 住宅建設の状況は建築確認申請件数から見るかぎり、かなりのスピードで回復している。問題はむしろ立地賃賃料、環境などといえる。[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.9]

> [参考] [神戸新聞夕刊「被災地マンション家賃下落」(1997/6/7),p.-]によれば、リクルート社の調べでは、96年夏頃から被災地の家賃が下がりはじめ、97年4月の平均賃料(2DK)は前年同月と比べ、阪神間で11.8%、神戸市西部で8.9%下落。大阪市内も1.1%下落しているものの、北摂東部では4.1%の上昇で、被災地の落ち込みはやはり目立つ。

・その要因として震災後の民間マンションの建設ラッシュがあり、「震災で更地になったのを機に、新たにマンション経営をしようという人が増え」、その後、超低金利もあって賃貸から持ち家に替えたり、自宅の再建が終わって一時入居の借家から出て行くなど、入居者側の事情も需給バランスを大きく崩したようだ

> [参考] 兵庫県不動産鑑定士協会主催のシンポジウム(98年2月10日)では、民間賃貸住宅の家賃について、次のような動向が報告された。

・震災直後の95年2月に物件がほぼ無くなり、実月額賃料平均が前月の2倍近い20万円まで高騰、約1年で震災前の12万円の水準に戻り、現在は10万8千円まで下落。

・この急激な低下の背景として、生産緑地法の改正で農地の宅地化が進み、震災前から住宅供給の準備が進んでいた「公庫融資の「ゆとり融資制度」による第二次マンションブームがあり、賃貸住宅から分譲住宅への移行が進んだ」などが原因

[神戸新聞朝刊「家賃、震災後の半分に」(1998/2/11),p.-]

> [参考] [神戸新聞朝刊「賃貸空き家減少傾向」(1999/8/13),p.-]は、神戸・阪神間の賃貸住宅の空家数が減少に転じる可能性が高いという住宅金融公庫大阪支店の6月の調査結果を紹介し、供給過剰感のあった民間賃貸住宅について、ようやく空家が減る兆しが見えた、としている。

> [引用] 被災直後は、民間借家の確保が困難であったが、平成10年11月においては、神戸市内で15%強の空室が発生したとも言われている。結果論のそしりを受けかねないが、公営住宅偏重に走りすぎることはなかったのであろうか？確かに市民の声に応急にこたえる必要があったものの、ポピュリズム(大衆迎合主義)に流されなかったと言えるのだろうか。[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.38-39]

> [引用] おそらく当地区において借家住宅は極度に減少すると予測される。下町の民間借家が新しく流入する人々を受け入れ、起業者を育て、地域産業を支えてきたことを考えるとこれは、大きな問題である。

マクロな視点から震災後の住宅供給の過剰が伝えられ、民間賃貸住宅建設についての支援策も終息の感がある。しかし、長田については、「地域産業を支える町のしくみ」という観点から住宅政策を見直していただくようお願いしたいと思います。

[久保光弘「新長田駅北地区(東部)土地区画整理事業まちづくり報告(7)」『報告きんもくせい 99年9月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/9),p.4-9]

> [引用] (西宮市)平成10年の住宅総数194,760戸のうち、仮設住宅を除く空き家が29,668戸となっており、平成5年の空き家数17,330戸の1.7倍に上っている。この空き家が今後のまち全体に与える影響を注視していかなければならない。[『阪神・淡路大震災 - 震災復興6年の総括』西宮市(2001/4),p.240]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

02. 民間賃貸住宅には空き家が出るなどの状況も発生。再建された民間賃貸住宅の家賃は従前に比べて高騰し、被災者、再建家主双方にとって厳しい状況となった。

【教訓情報詳述】

02) 新築・再建された民間賃貸住宅の家賃は、大きな被害を受けた文化住宅や長屋の家賃に比べて高騰した。単身世帯、高齢世帯で家賃の負担が難しい世帯に対しては家賃負担の軽減策がとられることとなった。

【参考文献】

[引用] 戸数、立地条件が充足されたとして、家賃水準が高いと、折角の公営住宅も被災市民には手が届

かず、高嶺の花となりかねない。

第16表にみられるように被災前家賃は2万円から5万円の枠内で約60%の世帯が居住していた。

しかし、現在は8万円から10万円未満が15.6%と一番多くなっている。

民間ベースの対応でいくとこの差がどうしても解消できない。ことに年金生活の高齢者にとっては解決不可能である。〔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.140〕

> [引用] 兵庫県が受け付けた災害復興賃貸住宅の入居希望登録(約三万四千世帯)で、震災前の状況が浮かび上がる。

家賃は二万円未満一% 二万円台二% 三万円台二四%。四万円未満だった被災者は、半数以上の五六%になる。年収は三百万円未満が五三%に及び、震災で集中的に被害を受けたのが、高齢の年金生活者だったことを示している。

「家賃は震災直後から検討してきた。復興基金で対応できないかとも考えたが、個人への助成は難しいと実現しなかった」と柴田高博・県都市住宅部長。

国はすでに、復興公営住宅の建設費補助率をアップし、家賃を引き下げの家賃対策補助制度の拡充などを図ってきた。

しかし、それらを加味しても、震災前の家賃に程遠い。県の試算によると、神戸・阪神間では、最も安い災害公営住宅の単身者用(四十平方メートル)で三万八千円から四万円という。

「被災者の支払い能力に応じた家賃」。これが、県や神戸市などが目指す家賃対策である。

震災前から県や市町はそれぞれ独自に公営住宅家賃減免制度を持っており、今後の国の支援策として、神戸市は「この制度への補助も考えられる」とする。

同市の場合、六十五歳以上の年金生活者なら、一人暮らしで年収二百五十九万六千円以下が減免対象。年金、給与、事業所得者ごとに対象やランクを設け、減免後の家賃は二万五千円から六千円の幅になる。

「被災者は高齢者が多く、対象は膨れ上がる。国の財政支援なしでは現行の減免制度さえ実施できない」と、同市住宅局は言う。

〔神戸新聞朝刊「復興へ 第9部(5)安い家賃は実現できるか/国の支援 注視する地元」(1996/3/16),p.-〕

> [引用] 96.7.23兵庫県は「恒久住宅への移行のための総合プログラム」によって、単身世帯、高齢世帯で家賃の負担が難しい世帯に対しては家賃負担の軽減策がとられることとなった。〔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.185〕

> [引用] 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(1997/7),p.10-11〕

> [引用] 民間賃貸住宅の入居者への家賃助成については、これまでも神戸市をはじめ被災市長から要望は出ていたが、個人補償という厚い壁に阻まれて実現できないでいた。しかし、一般の民間賃貸住宅に入居する被災者に対しては、当時有効な支援策がなく、不満も多く聞かれるようになっていた。…(中略)…

個人補償と見なされないために入居者に直接家賃助成するのではなく、家主に補填することで同じ効果を狙った。…(中略)…

一九九六年七月には、被災者の家賃の初期負担の軽減を図ることを目的として、月三万円を限度に、平成十一年度末まで家賃助成を行う「民間賃貸住宅家賃負担軽減制度」ができ上がった。個人補償の壁に隙間を開けた瞬間であった。その後も制度は延長され、これまでに延べ約三万五千件の実績を誇っている。

〔「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.326〕

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

02. 民間賃貸住宅には空き家が出るなどの状況も発生。再建された民間賃貸住宅の家賃は従前に比べて高騰し、被災者、再建家主双方にとって厳しい状況となった。

【教訓情報詳述】

03) 民間賃貸マンションも供給過剰となって入居率・賃料が低下。市場が正常化するためには10年かかるとの指摘もある。

【参考文献】

〔引用〕 通常の状態であれば賃貸マンション市場が正常化するには10年の歳月が必要となる。これを速めるには神戸の産業の活性化による流入人口の増加しか期待できず、課題は住宅問題から産業問題に転化せざるをえないことになる。〔太田尊靖「被災地の民間住宅市場動向」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題

研究所(1997/7),p.59]

>

[参考] 賃貸マンションの大量着工と平成8年以降の入居率・賃料低下などの状況については[太田尊靖「被災地の民間住宅市場動向」『都市政策 no.88』(財)神戸都市問題研究所(1997/7),p.52-55]に詳しい。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

03. 様々な要因で再建が遅れている住宅があり、それらの再建は困難をきわめている。

【教訓情報詳述】

01) 一般に被災の程度が大きい区域ほど復旧も遅れた。震災後2年を経て再建はペースダウンし、再建困難なものが取り残されている。

【参考文献】

[参考] 1996年8月までの復旧度と全半壊率の関係についての分析及び、一般に被災の程度が大きい区域ほど復旧も進んでいないという指摘については[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.17-19]参照。

>

[引用] (神戸市のインナーシティである味泥地区の復旧プロセスの分析から)一連のプロセスで注目すべき事は、震災後2年で放置の状態から更地へ、さらに再建へと急速に進んだが、1996年12月以降は更地と再建の件数がほとんど変化していないことである。つまり、再建の動きがこの時期にきて沈静化し、現在では更地と仮設を合わせて地区全体のうち3割以上の要再建宅地が残存したままである。これは、先の復旧度の関係でみた再建のペースダウンと長期化の傾向を裏付けるものになっている[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.23]

>

[引用] 被災6区における住宅の回復率((震災時戸数+完成予定戸数-滅失戸数)÷震災時戸数×100)の推移をみると、長田区を除くと各区とも順調に回復しており、東灘区、灘区、中央区、兵庫区では110%を越えている。長田区では、他区に比べて住宅被害が大きかったため、回復にも時間を要しており、平成11年10月では84%にとどまっている。この数値は、通常の建て替えなどによる滅失戸数は考慮していない。[『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(2000/3),p.23]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

03. 様々な要因で再建が遅れている住宅があり、それらの再建は困難をきわめている。

【教訓情報詳述】

02) 住宅再建の立ち遅れの要因として、区画整理・区分所有・建築規制などのために再建が大幅に遅れているケース、権利関係の紛争から難航している事例、資金関係などがあげられた。

【参考文献】

[引用] 民間住宅はいずれの区域においても重要な役割を果たすことが期待されている。ところが以上みてきたように、時間の経過とともに、1) 再建が困難なものが取り残されていること、そして2) その原因はインナーエリアのさまざまな物的な問題や社会的な問題からくる阻害要因であり、3) その問題が地域的にかたよりを持っていることから復旧・復興の地域格差が生じていること、さらに4) その地域格差がますます広がることが明らかになってきた。[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.26]

>

[参考] [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.24-26]では、住宅再建状況に関する物的条件(狭小宅地と接道不良宅地)と権利関係とを分析した結果、復旧を妨げる要因としては権利関係の条件が再建を阻む大きな要因となっており、その背景として経済的問題があり、高齢の民間賃貸住宅経営者が融資を受けられないことが、再建へのネックとしている。

>

[引用] (再建の状況)あの震災の日から2年が過ぎようとしている。まだ、街のあちこちで被災した建物を解体撤去した後の更地のまま、あるいは駐車場等、以前のように住宅が再建されていない土地が数多く見かけ

られる。しかし、それにも増して、震災前のように箱建された、あるいは共同住宅になった土地・建物も多い。...(中略)...最初の大きな波は越えたという感がある。特徴的なのは、2年目以降共同住宅、特に賃貸住宅が増え戸数ベースでは依然として高水準を保っていることである。今後は、土地区画整理事業等の区域内では事業の進捗に合わせて相当数の着工がみられるが、事業区域外で更地のままの土地については、法規制の問題だけでなく多くの問題が複雑に絡み合い、再建に至る道は遠いであろうことが推測される。[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.77]

> [引用] 権利関係、土地形状、法的規制などによって、住宅再建の様相がかなり異なっている。住宅再建の立ち遅れの要因を分類して解説すると、つぎのようにいえる。

第1に、区画整理、区分所有、建築規制などのために、自力建設が可能であっても再建が大幅に遅れているケース。たとえば戦前長屋住宅にあって部分的に借家が持家になっており、戸建方式の再建にこだわると、建築そのものが行き詰まってしまう。これらのケースはすべて広い意味の共同が不可欠であるが、合意形成は容易ではない。

第2に、権利関係の紛争から難航している事例も少なくない。境界線の確認・賃借権の更新、相続財産の分配など、震災による家屋の倒壊が権利関係の紛糾をひきおこす誘因になった。ことに借地権の場合、地主・借地人の話し合いがつかず、借地人は従前の安い賃貸料を続け権利の留保に努めている。しかし、再建には更新のための巨額の権利金が要求される。

第3に、資金関係で利子補給程度では解決困難な課題である。区画整理・再開事業では、権利関係を買上方式で対応していき、借家・借地人もそれ相当の権利補償金・買収資金が確保できる。また共同化に反対の権利者は買収してしまうので、共同化事業は格段に容易となる。狭小住宅も現地再建をあきらめ売却資金で、新規住宅の購入が可能となる。しかし、マンションのケースでは組合再開事業のように自治体の外郭団体が、民間の権利を購入し事業参加するといった手法がとりにくい。それはマンションの私的性に加えて、被災自治体にそれだけの財政的余裕がないからである。[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.9-10]

> [引用] 街区内で再建済み宅地と更地がモザイク状の現状では、共同化などはますます難しくなる。[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.27]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

03. 様々な要因で再建が遅れている住宅があり、それらの再建は困難をきわめている。

【教訓情報詳述】

03) 神戸市民意識調査からは、すまい再建を困難にするもっとも大きな要因が経済的な問題であり、さらに、すまいが再建、確保された後でも家賃やローンの問題が生活レベルに大きく影響しているとみられる。

【参考文献】

[参考] 平成11年度神戸市民意識調査によると、住宅が被災し、その再建や確保を余儀なくされた世帯では、生活レベルが低下している割合が高く、特に被災して持ち家を手放した世帯やまだ再建できない世帯では顕著である。住宅を再建する上で困ったこととして「家賃やローンの負担が大きい」は、持ち家を再建した人や、被災して持ち家を取得した人の他、数は少ないが持ち家を再建できない人や、被災した持ち家を手放し民賃へ入居した人で回答の比率が高くなっている。また、持ち家を手放した人、再建できない人では、すまい再建の手元資金が不足していたり、資金が借りられないという回答も多い。[『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(2000/3),p.26-27]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

03. 様々な要因で再建が遅れている住宅があり、それらの再建は困難をきわめている。

【教訓情報詳述】

04) 個人の住宅の再建段階においては、再建資金、法的規制等による様々な問題が生じたほか、再建後もローン返済、画一的なまちなみなどの問題が、将来にも影響を残すであろうと指摘されている。

【参考文献】

[参考] [『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(2000/3),p.34-36]では、住宅再建段階で再建資金、法的規制、権利関係、住情報の不足、知識の不足、業者の問題、契約トラブル、工事トラブル、近隣関係などの問題があり、再建後においても老後の心配、ローンの返済、アフターケア、欠陥住宅問題、住環境の問題、画一的なまちなみなどの問題が指摘されている。

>

[参考] 99年時点での、神戸市内の様々な個人、まちづくり協議会、専門家等の意見が[『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(2000/3),p.63-94]にまとめられている。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

04. マンションの再建は当初様々な困難が予想されたが、震災後2年で再建されたか再建に向けて動き出したマンションは9割に上った。

【教訓情報詳述】

01) 当初復興に伴うトラブル、困難さが報道されたが、被災マンション172地区のうち、99年5月末現在で再建方針が定まらない地区は4地区(2.3%)となっている。

【参考文献】

[引用] (神戸市:1997年2月末までの状況)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地区あり、これらのマンションの復興に対して、すまい・まちづくり人材センターによる専門家派遣、優建事業等の補助、阪神・淡路大震災復興基金の活用による利子補給等の支援を行った。

99年2月末までに、42地区で建替に向けて補助申請がなされ、そのうち30地区で再建工事に着工し、うち3地区が完成済である。

なお、補助制度を利用しないで着工しているものも別途3地区あり、うち2地区はすでに竣工した。[『阪神・淡路大震災 記録誌』神戸市住宅局(1997/4),p.75]

>

[参考] 1997年2月末の県の調査によると、震災で半壊以上の被害を受け、補修や建て替えが必要な172件のうち、5棟の建て替えが完了し、62件が工事中。補修が決まっているのは53件あり、設計段階は27件で、合わせると147件(85%)が再建されたか再建途上にある。残る25件のうち、11件が一部の住民の同意が得られず、建て替え決議まで至っていないものの、再建の方向で住民間の調整が行われている。これらを加えると、再建されたか、再建に向けて動き出したマンションは92%に上る。[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.186]

>

[引用] 当初復興に伴うトラブル、困難さばかりが報道されたが、住民が「運命共同体」であることを共通認識として結束し、立ち上がったこと、行政と公団、公社、コンサルタントが連携しつつ支援体制を整え、国でも補助制度を確立した結果、分譲マンションは、建て替えが必要なものの内、9割程度はすでに再建または着工した。[高田昇「第4部 第2章 公的住宅政策の課題と展望」『震災復興の政策科学』有斐閣(1998/6),p.166]

>

[参考] 97年11月～12月に(株)東京カンテイが実施した調査では、調査対象である兵庫県内の分譲マンション544棟の震災から約3年の状況は次のとおりで、協議中の4棟を除く99%の建物で対応の目処がついている。

- ・再建工事完了 36
- ・再建工事中 58
- ・着工待ち 10
- ・再開発や区画整理地域 9
- ・補修 421
- ・処分 6
- ・協議中 4

[神戸新聞朝刊「分譲マンション99%めど」(1998/1/9),p.-]より

>

[引用] 1999年5月末の再建状況

ア 被災地マンション172地区の再建については、平成11年5月末現在、建替の方針が決定している地区が108地区(63%)であり、そのうち96地区(89%)が完成し、工事中が8地区(7%)、建替決議取り消し訴訟係争中等の事由により建替へ向けて調整中のものが4地区(4%)となっている。

イ また、補修による再建が55地区、再建を断念し土地処分を行ったものが5地区、更に再建方針の未定の地区が4地区ある。

[『兵庫県資料より』]

> [参考] 99年3月現在での神戸市内のマンション再建状況
・被災した70地区の区分所有マンションのうち54地区で建替えの方針決定がなされた。その他は概ね補修・54地区のうち47地区は完成済み、5地区工事中、2地区建替決議について係争中。
[池口和雄「神戸市の住宅復興の現状と新しい試み」『大震災四年半・住宅復興の軌跡と展望』日本建築学会(1999/9),p.165-166]

> [参考] 区分所有建物の再建に関する問題については、以下の文献に詳しい。
[吉田眞澄「被災区分所有建物の再建・復旧等」『ジュリスト no.1070』(1995/6),p.159-167]
[奥真美「第5章 区分所有住宅(マンション)の復興をめぐる現状と課題」『阪神・淡路大震災からの住宅復興』(財)東京市政調査会(1997/3),p.99-129]
また、[神戸新聞朝刊「被災マンションの復旧・建て替え 法的枠組み不十分」(1998/4/27),p.-]は、日本マンション学会のパネルディスカッション(98年4月26日)では、多数決で建替えを決める前提となる「費用の過分性」についての議論がなされ、見解の相違が目立った、としている。

> [参考] [神戸新聞朝刊「マンション再建停滞」(1998/5/20),p.-]は、建て替え決議に賛成した住民が、実際には建て替えに参加しないケースが目立ち、再建を妨げているとの住宅金融公庫大阪支店の調査を報道している。
この調査によれば、再建の決議で全員が建て替えに賛成した38箇所のうち、実際に全員が参加したものは18箇所と半分以下だったとして、同支店は「マンション再建をスムーズに進めるためには、新たな法整備が必要」と提言している。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

04. マンションの再建は当初様々な困難が予想されたが、震災後2年で再建されたか再建に向けて動き出したマンションは9割に上った。

【教訓情報詳述】

02) 事業着手に至る期間には2年ほども開きが生じ、管理組合の体制づくり、専門家の参加などが問題解決のポイントと指摘された。

【参考文献】

[引用] 多くの管理組合が、被災から6ヶ月目ぐらいには再建に向けての事業計画を立て、すでに建替え方針の決議を管理組合として行い、平成7年度中には解体をすませ、平成8年度から9年度にかけて建替え・再建の工事に着手できる体制に入ったところが多い。

もっとも、もう少し詳しく見ると、事業着手にかかった時間には早いところと遅いところで2年ほどの開きがあり、その間の道のりにもずいぶん違いが見られる。順調に進んだところとそうでないところが、はっきりと分かれつつあるといえる。いちはやく、管理組合の中をしっかりした復興委員会のような体制を整え、専門家がはりついて、手順を踏まえて、区分所有者が参加して、十分な情報と話し合いがされるようなところは問題はあっても克服して前に進んでいるし、プロセスでルールにのるのに失敗したところは手こずっているようだ[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.32]

> [引用] (神戸市)容積制限に関して既存不適格の分譲マンションについては、当初震災復興型総合設計制度適用の相談があった23棟についてほぼ全数について計画協議は終了している。平成8年10月末現在において、その内12棟について総合設計制度の許可手続きが終了している。残りも、区分所有法上の再建の合意が得られれば同様の進展をみるものと予想される。ここでも、許可の手続きを終えた後、何らかの問題で着工に到らず、さらに乗り越えなければならない課題に直面しているケースも幾つか聞いている。[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.77]

> [引用] (シンポジウムでの門田至弘氏の発言)
(再建に取り組んだマンション管理組合の)役員の皆様方のご努力は本当に大変なものでした。…(中略)…

安否の確認に始まりまして、この再建をどうしていこうというような会合を重ねていかないとご自身の意見だけではどうにもならないわけです。もちろん被災された皆様方は、全壊の建物であればもう住めないわけですから、それぞれ避難所に行ったり、あるいは親せきの家に身を寄せたり、遠くは九州から東北あたりまで散らばっておられる方々がありました。そういう方々と連絡を取りつつ、皆様の意見をまとめていくという大変なご努力があったと思います。

一概には言えませんが、大体再建が終わるまでには3~4年かかっています。その間に、これも一概に言えませんが、大体再建が終わるまでには3~4年かかっています。その間に、これも一概に言えませんが、200回前後の回数を重ねているのです。単純に申し上げれば、4年で200回としますと、毎週毎週会合を重ねていくということです。もちろん会合を重ねていくためには、いろいろな準備をし、根回しをしということでもまとめていくわけですから、…(後略)…

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

04. マンションの再建は当初様々な困難が予想されたが、震災後2年で再建されたか再建に向けて動き出したマンションは9割に上った。

【教訓情報詳述】

03) マンション再建特有の問題があり、様々な支援制度やバックアップ体制がとられたが、さらに再建後の課題も指摘されている。

【参考文献】

【参考】再建資金の設定と課題の問題、合意形成に関する問題などが当初から指摘されているが、これに対して様々な支援制度とともに、金融機関、専門家、行政、ディベロッパー、施工者のバックアップ体制が寄与したとの指摘がある。しかし、再建決議が多数決制度によって成立することや、通常の住環境ルールを緩和することによって成立する被災マンションの再建は、一方で、法的問題をはじめ、近隣のまちなみへの影響や、コミュニティ形成の問題をはらんでいる場合もある。また、個人にとっては二重ローンの返済などの問題も残されている。[『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(2000/3),p.37-38]

>

【参考】99年時点での、神戸市内の様々な個人、まちづくり協議会、専門家等の意見が[『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(2000/3),p.63-94]にまとめられている。

>

【参考】マンション建替事業の事例については、[『阪神・淡路大震災 再建事業のあゆみ"マンション建替事業"』神戸市住宅局(2000/3),p.-]に詳しい。

>

【参考】建て替えか補修かという再建手法をめぐる住民が対立し、裁判で争われている事例として、神戸市灘区と芦屋市の2事例が紹介されている。[『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.190-191]

>

【引用】阪神・淡路大震災で被災した神戸市灘区のマンション「グランドパレス高羽」(百七十八戸)の建て替え決議をめぐる、補修を主張する住民十人が、「区分所有法で定められた要件を満たしていない」として管理組合を相手に決議の無効確認などを求めた訴訟で、最高裁第三小法廷(藤田宙靖裁判長)は二十四日、住民の上告を退ける決定をした。

決議を有効とし、補修派の住民の住宅を建て替え派の住民に売却するよう命じた一、二審判決が確定した。

[神戸新聞記事『建て替え決議有効 神戸・灘区の被災マンション』(2003/6/25),p.-]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

04. マンションの再建は当初様々な困難が予想されたが、震災後2年で再建されたか再建に向けて動き出したマンションは9割に上った。

【教訓情報詳述】

04) 民間マンションでは、区分所有法が曖昧な上、区分所有が複雑なため、建替、補修の選択等の過程で、所有者は多大な困難を抱える結果となった、という指摘がある。

【参考文献】

【引用】マンション法の曖昧さはその所有権の複雑さとあいまって、マンションの所有者に非常に困難な状況をもたらした。

県の住宅局職員によると、地震の経験から得た教訓は以下のとおりである。
・損害の程度と範囲、必要な補修の種類の査定方法を確立する必要がある。これにより所有者は補修か再建かの決定ができる。通常の状態では、この基準により建物の老朽化や劣化が判断できる。

・マンション法における曖昧さを解消する必要がある。法律で再建の規則を定めているものの、曖昧な言いまわしは役に立たず、緊急の状況ではほとんど手引きとならない。
・例えば財産権の定義などの問題に関して、所有者のための手引きがもっと必要である。
・マンション自治会に、より多くの支持と援助が必要である。
[クリストファー・アーノルド「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.253-254]

>
[引用] 区分所有法は、分譲集合住宅の建て替えをイメージしていない。円滑な建て替え事業を推進するためには、同法の改正もしくは新法の制定が必要であり、目下、検討が進められている。[「住宅再建支援の課題とあり方」『阪神・淡路大震災 検証提言総括』兵庫県・震災対策国際総合検証会議(2000/8),p.75]

>
[引用] 軽微な被害を含めると、二千五百棟以上の分譲マンションが被災した阪神・淡路大震災。多くの管理組合が、復旧方針をめぐる住民の合意形成に苦慮した。「建て替えか補修か」で、住民同士の訴訟に発展したケースは四件。判決が確定してもなお、再建には多くの壁が立ちはだかる。…(中略)…
4件の訴訟はいずれも、「建て替え決議」の前提条件となる「費用の過分性」が争点となった。…(中略)…
しかし、法には「過分」の定義がなく、混乱を招いた。
[神戸新聞記事「被災マンション 係争後も復興進まず」『復興あしたへ』(2004/1/17),p.-]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

04. マンションの再建は当初様々な困難が予想されたが、震災後2年で再建されたか再建に向けて動き出したマンションは9割に上った。

【教訓情報詳述】

05) 兵庫県住宅供給公社は、公社が事業主となる支援策を打ち出してマンション再建を積極支援したが、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た。

【参考文献】

[引用] (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)…

* 公社が土地等共有持分を買い取り再建建物を建設後に土地とともに分譲する「全部譲渡方式」

* 抵当権等の権利関係が調整できない場合は、金融機関の協力を得て、建物を建設するための土地に対して一時的に地上権を設定する「地上権設定方式」

* 入居者の高齢化が進み、資金計画が立たない場合は、公社が土地共有持分を買い取り定期借地権を設定のうえ再建建物を建設後、定期借地権付き住宅として分譲する「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(2000/3),p.42]

>
[引用] 兵庫県住宅供給公社は、被災したマンションの再建を支援するため、再建マンションの転出者の住宅を買い取り、保留床の買い取りをしてきた。

マンションが完成してきた現在、再建マンション購入契約者の多数の方々が、公社にその住宅の買い取りを申し出てきており、すべてを合わせると当初の買い取りの3倍にもなって、そのため公社は多くの資金を借り入れている。

今、マンションは買い手市場であり、借入資金の回収にはまだ時間がかかりそうで、公社の経営状態を圧迫している。

[田原正義「阪神・淡路大震災からの復旧、復興について」『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.80]

>
[引用] マンション建替・再建にあたって、県公社・公庫・金融機関等間で一定の覚書、約定書が締結され、抵当権抹消・一時解除に関するルールが引かれたことはマンション復興に対して大きな役割を果たした評価することができよう。[大阪弁護士会「マンションの復興に関する提言」『阪神・淡路大震災と弁護士会の取組 - 被災者救済と復興に向けて - 第3集』近畿弁護士会連合会、大阪弁護士会、神戸弁護士会(1998/8),p.35]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

04. マンションの再建は当初様々な困難が予想されたが、震災後2年で再建されたか再建に向けて動き出したマンションは9割に上った。

【教訓情報詳述】

06) マンション再建をめぐる訴訟で、建て替え決議が無効とされる判決が出されているケースがある。

【参考文献】

【参考】 建て替えか補修かという再建手法をめぐって住民が対立し、裁判で争われている事例として、神戸市灘区と芦屋市の2事例が紹介されている。[『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.190-191]

>

【参考】 区分所有法第62条に建替え決議をすることが定められているが、この点をめぐって争われているケースとして、「過分の費用」の要件等について争っている「六甲グランドパレス高羽」と、議決権数の誤りから建替え決議無効とされた「東山コーポ」での判例が紹介されている。[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.12]、[奥山俊宏「震災が関連する訴訟の事例」『季刊 都市政策 第104号』(財)神戸都市問題研究所(2001/6),p.97-100]

>

【引用】 神戸市兵庫区にある東山コーポをめぐる裁判では今年1月、建て替え決議を無効とする判決が出て、確定した。復興への道は、震災直後の振り出しに戻るようになった。…(中略)…

この裁判では当初、区分所有者数の「5分の4の賛成」の要件は問題にされておらず、原告が問題にしていたのは、「費用の過分」の要件のほうだった。…(中略)…

結局、判決は、「5分の4」要件が満たされていないことを理由に決議を無効とし、「費用の過分」の要件の成否は判断しなかった。

原告・被告の双方の当事者には代理人として弁護士が助言していたはずである。また、裁判所も2年以上も審理に時間をかけていた。にもかかわらず、建て替えの客観要件である「5分の4」について、いったん結論した後になるまで問題点が明確にされなかったのは、専門家たちの大きな失態である。97年5月の建て替え決議以降の一連の手続きは、原告・被告の双方にとって、まさに時間の無駄だったわけで、マンション復興を遅らせる結果をもたらしただけだった。

[奥山俊宏「震災が関連する訴訟の事例」『季刊 都市政策 第104号』(財)神戸都市問題研究所(2001/6),p.97-99]

>

【引用】 兵庫県のまとめでは阪神・淡路大震災で172件のマンションが全半壊したが、そのうち4件が建て替えをめぐって訴訟に発展した。その訴訟も2004年4月までにすべて終わる見通しとなった。

最高裁にまで持ち込まれた「グランドパレス高羽」(神戸市灘区、178戸)のケースは、2003年6月24日、最高裁が神戸地裁、大阪高裁の「管理組合の建て替え決議は有効」とする判断を支持、補修派住民の原告側の上告を退ける決定をした。マンションの建て替え決議の有効性について最高裁の判断が示されたのは初めてである。

[『阪神・淡路大震災復興誌』[第9巻]2003年度版』(財)阪神・淡路大震災記念協会(2005/3),p.328]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

05. 各種住宅再建支援策が実施されたが、それでも再建できないケースも多く、共同化が重要な課題となった。

【教訓情報詳述】

01) 法的に個々の敷地単位で再建が困難なケースについては、敷地の共同化や街区単位での建物の協調化が必要となった。

【参考文献】

【引用】 被災した住宅を取り巻く住環境の状況をどう捉えるか?…(中略)…被災した住宅の再建を、それだけではなく近隣も含めた住環境の形成や被害の少なかった住宅地の住環境の保全・育成も視野に入れて、建築基準法という建物の形態規制に係わる建築行政の立場から支援すべく取り組んでいく必要がある。(震災後に緩和した)法律の運用によっても、法的に再建が困難な敷地や住宅についてどうするのか?結論的に言えば、個々の敷地単位でできないものは別の単位で考える必要がある。それは敷地の共同化であり、街区単位での建物の協調化である。共同化、協調化を建築基準法の運用により支援する立場をとりたい。さらに、これからは一般解ではなく、個々具体のケースについて検討する中で解決策を見出していく取り組みが必要である。[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.80]

>

[引用] これらの問題解決には個別の再建によるだけでは打開の道は見いだせないことから、共同再建を推進することによって活路を見いだすことが極めて重要な課題となった[高田昇「第4部 第2章 公的住宅政策の課題と展望」『震災復興の政策科学』有斐閣(1998/6),p.163]

>

[引用] 基本的戦略は土地・住宅空間の再編成そして共同化によって、法的規制の壁をクリアし、財政的支援を導入していくことにポイントがおかれている。そのため共同住宅再建の情報提供、建築コンサルタントの派遣がおこなわれている。[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]

>

[引用] (神戸市)どうしても共同住宅化にまともななかった場合、戸建て住宅の建て替えについては救済措置として接道に関する弾力的運用をみとめている。[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]

>

[引用] (神戸市:道路整備型グループ再建制度の創設)
道路が不足しているため住宅等の再建が進まない地域において、建築物の既存不適格問題の解決、土地の有効利用、防災性の強化等を図るため、土地所有者が自らの土地の一部を道路に提供することにより、住宅等の再建と道路の整備を地域(グループ)で協調して計画・実施する場合に、その活動を支援する「道路整備型グループ再建制度」を、8年7月に創設した。
この制度は、近隣が協調して住宅等を再建し、併せて道路整備に取り組むもので一定の要件を満たす場合に、1) 整備計画の作成支援、2) 住宅建設資金融資に係る利子補給、3) 私道の整備助成を行うもの。
[『阪神・淡路大震災 記録誌』神戸市住宅局(1997/4),p.75]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

05. 各種住宅再建支援策が実施されたが、それでも再建できないケースも多く、共同化が重要な課題となった。

【教訓情報詳述】

02) 相談窓口の設置、補助制度の震災特例によって共同再建が実現している。

【参考文献】

[引用] 相談窓口の設置、補助制度の震災特例によって、約60件、約3000戸の共同再建が進みつつある。
[高田昇「第4部 第2章 公的住宅政策の課題と展望」『震災復興の政策科学』有斐閣(1998/6),p.163]

>

[引用] 共同住宅への建設補助として、マンションの再建共同化の場合には原則として、共同施設部分について全建築費の約1~2割補助がなされることとなった。[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]

>

[参考] 兵庫県・市では「優良建築物等整備事業(共同化タイプ)」により、「共同建替」を支援[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.182]

>

[引用] 平成10年9月末までに神戸市内で「共同建て替え」による共同住宅が42棟完成。しかし平成9年に入って被災地のマンション市況が悪化し、「共同建て替え」が難しくなっている。[NHK神戸放送局編「神戸・心の復興」NHK出版(1999/1),p.200-201]

>

[参考] 99年3月時点での神戸市における共同協調建替の事例は96団地4378戸。[池口和雄「神戸市の住宅復興の現状と新しい試み」『大震災四年半・住宅復興の軌跡と展望』日本建築学会(1999/9),p.163-164]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

05. 各種住宅再建支援策が実施されたが、それでも再建できないケースも多く、共同化が重要な課題となった。

【教訓情報詳述】

03) 共同化の困難さから、神戸市では土地の権利関係を変えない協調再建を促進する支援も行われた。

【参考文献】

【引用】土地の共有化ということは現実には困難が伴うであろう、との予測から、神戸市など行政側では、むしろ土地の権利関係を変えない協調再建により力を入れて進めようとした。...(中略)...苦勞して協調するわりには住民側のメリットが少ない、との受止めが多かったためか、期待したほどの実績があがるとことまでいかなかった。

その後1997年度に入って、神戸市では協調再建を促進するための新制度が出され、隣の家との間を少し開ける戸建て方式でも良いこと、設計料および空地等整備費に対し260万円を上限とし、かかる費用の3分の2が補助されるというものである。これによって、再建が遅れていた土地区画整理事業区域などでは、住民の協調再建への関心が高まりつつある。[高田昇「第4部 第2章 公的住宅政策の課題と展望」『震災復興の政策科学』有斐閣(1998/6),p.165]

>

【引用】(神戸市)本市では震災前から、戦前長屋等の密集住宅地での建物の更新に取り組むべく、地域での建て替えのルールづくりにあわせて、その街区の目指す住環境を評価して、建築基準法の許可・認定の手段を弾力的に運用していくことを「神戸市インナーシティ長屋街区改善誘導制度」(略称「インナー長屋改善制度」)として表明してきた。(...略...)震災後はまさにこの制度の運用が望まれる地域が数多い状況であり、地区計画区域内での角敷地等の指定他、積極的な運用を図るべく取り組んでいる。また、インナーシティ地域でのまちづくり、共同化にインセンティブが与えられるよう、容積割増しが認められる「インナー型総合設計制度」を新設したが、この制度の積極的な活用を働きかけていきたい。[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.80-82]

>

【引用】(神戸市)住市総事業、密集事業、優建事業等を活用し、まちづくりと連携した共同・協調建替による住宅等の再建を支援した。9年2月末までに、38地区で建替に向けて補助事業の適用が決定し、うち24地区が着工済である。[『阪神・淡路大震災 記録誌』神戸市住宅局(1997/4),p.75]

>

【引用】(新長田駅北地区)協調建替については、共同建替とともに平成7年の当初から勉強会を行うとともにPRを行ったが、地権者の反応は少ない。...(中略)...

区画整理地区では、再建しようと思う地権者は、一日も早い仮換地を望んでおり、仮換地と同時に各個人が自宅設計にとりかかる。このような現状から、隣地と協調的建替について意向をまとめるというチャンスは、現実的に難しいと思われる。

[久保光弘「新長田駅北地区(東部)土地区画整理事業まちづくり報告(7)」『報告きんもくせい 99年9月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/9),p.4-9]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

05. 各種住宅再建支援策が実施されたが、それでも再建できないケースも多く、共同化が重要な課題となった。

【教訓情報詳述】

04) 震災復興を通じ、共同化、協調建替に多様な共同事業の可能性が提起された。

【参考文献】

【引用】震災復興を通じ、共同化、協調建替に多様な共同事業の可能性が提起された。[高田昇「第4部 第2章 公的住宅政策の課題と展望」『震災復興の政策科学』有斐閣(1998/6),p.165]

>

【参考】共同再建事例については、次の文献などを参照。

[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.109]

[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.247-262]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

05. 各種住宅再建支援策が実施されたが、それでも再建できないケースも多く、共同化が重要な課題となった。

【教訓情報詳述】

05) 神戸市では、98年までに99地区計4,318戸の共同化・協調化事業が実施され、大きな成果を上げた。

【参考文献】

【参考】[『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(2000/3),p.38-40]では、共同化・協調化事業は、市内で99地区、4,318戸、1地区平均戸数43.6戸(平成11年12月現在)と、大きな成果を上げたとしている。その過程では、戸建て住宅やマンションの再建と同様に資金調達や合意形成に係る問題などが生じたが、初期期に行政やNPO、まちづくり協議会などが共同化のニーズをきめ細かく掘り起こしたこと、支援制度やバックアップ体制や、共同・協調化が地域環境やコミュニティ形成に寄与することなどが評価されている。一方では、高容積による地域との乖離の問題もある。

>

【参考】99年時点での、神戸市内の様々な個人、まちづくり協議会、専門家等の意見が[『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(2000/3),p.63-94]にまとめられている。

>

【参考】[後藤祐介「共同再建事業等の成就是震災復興特例のおかげ - 平常時にも望みたい積極的取り組み姿勢と予算措置 -」『報告さんもくせい』01年8月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(2001/8),p.8-9]では、共同再建事業の円滑な推進に寄与した対応として、(1)行政が共同再建事業支援に際して、住宅市街地総合整備事業、密集市街地整備促進事業、優良建築物等整備事業等の予算配分、地区指定等に積極的に取り組んだこと、(2)震災復興特例として、補助率拡大、手続き簡素化、面積要件拡大など、各事業制度の柔軟かつ拡大された運用が行われたこと、(3)仮設住宅が仮住まいに活用できたこと、(4)都市基盤整備公団や地域型ディベロッパー、ゼネコン、銀行等の協力があつたこと、を挙げている。

>

【引用】区画整理事業は、地権者の権利を扱う換地操作を伴う事業であることから、行政の能力に負うところが大きい。その点神戸市は、多くの先駆的事業をこれまでに手掛けてきている。…(中略)…このような行政の技術的蓄積があつてこそと思うが、神戸市は、当初より区画整理と連動した共同建替について積極的な支援の姿勢をもっていた。[久保光弘「新長田駅北地区(東部)土地区画整理事業まちづくり報告(8)」『報告さんもくせい』99年12月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/12),p.2-7]

>

【参考】震災復興土地区画整理事業と住宅市街地整備総合支援事業の合併施行による協働建替事業については、[『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に / 震災復興土地区画整理事業における協働建替の記録(1995～2000)』神戸市都市計画局(2000/3),p.-]に詳しい。

>

【参考】優建事業、密集事業等を活用した共同化・協調化建替事業の事例については、[『阪神・淡路大震災 再建事業のあゆみ』共同・協調化事業』神戸市住宅局(2000/3),p.-]に詳しい。

>

【参考】芦屋市内の優良建築物等整備事業については、[『復興へのあゆみ / 阪神・淡路大震災芦屋市の記録II 1996.4-2000.3』芦屋市(2001/3),p.69-71]にまとめられている。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

05. 各種住宅再建支援策が実施されたが、それでも再建できないケースも多く、共同化が重要な課題となった。

【教訓情報詳述】

06) 共同再建の事業化までの過程では、制度適用のための時間的制約や、資金的制約などが大きな課題となったことが指摘されている。

【参考文献】

【引用】(みすがコーポ・御蔵通4丁目)
当初、権利床部分は公団グループ分譲制度を利用し、保留床部分は公団一般分譲とする予定であったが、98年夏頃公団が分譲事業からの撤退表明をしたことから、組合サイドで保留床の買い受け先を探さねばならないという事態に直面した。そこで組合では、組合員の友人知人の紹介、長田区周辺への参加組合員募集チラシの戸別配布、事業協力者による紹介等、ありとあらゆる方法を駆使して、ようやく店舗を含む全ての保留床所得予定者を確保して、期限ぎりぎりのところで公団申し込みをすることができた。
[北条蓮英「御蔵通4丁目地区の共同化事業の流れ」『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に / 震災復興土地区画整理事業における協働建替の記録(1995～2000)』神戸市都市計画局(2000/3),p.145]

> [参考] (パルティール神楽の杜・神楽町4丁目 / 松野通1丁目)
共同化のコンサルタント会社が、自ら一部住戸の購入者斡旋を行ったこと、土地の買取資金の一部を理事長に融資したことなど、大きなリスクを背負ってその場を乗り越えてきたという状況が、紹介されている。
[根津昌彦「関係者のパートナーシップで築いた共同化事業」『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に / 震災復興土地区画整理事業における協働建替の記録(1995～2000)』神戸市都市計画局(2000/3),p.147]

> [引用] (座談会の中で関正人氏, 中山譲氏の発言)
関 …(前略)…できれば震災後すぐに区画整理にかかった地域の土地は、そこは当然区画整理で土地を換地先に移動しなければならないのだから、あまり上等な家を建ててもらったら困るということを神戸市の人
中山 鷹取東地区は、自治会で、あまり上等なものを建てたら困ると申し合わせをしたようですね。だから比較的早くできたようです。今後の課題でしょうね。
[「座談会1 / みんなの”協働”でなしとげた協働建替」『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に / 震災復興土地区画整理事業における協働建替の記録(1995～2000)』神戸市都市計画局(2000/3),p.175]

> [引用] (座談会の中で田中保三氏の発言)
司会 協働建替でなにか今後の注文はありますか？
田中 あります。震災特例ということで通常3分の2の補助が、5分の4に引き上げられたのはありがたいのですが、特例ということで期限が切られていて、非常に苦しいんですね。期限があるとそれに間に合わせるために拙速になります。もっと特例に巾を持たせてくれたらと思います。また、文化財調査についても全部、市ですとか。また、それらのことをもっと住民に啓発して欲しかったと思います。私たちににとっては震災後、なにかよくわからないままに判を押ししてくれというのは不親切だと思います。もっと住民側に下りてきて、情報開示してもらわないと、対立構造にしかならない。私たちは対立したいわけではないのです。問題を解決したいのです。
[「座談会2 / 苦労を乗り越えての着工に喜びもひとしお」『協働のまちづくり・すまいづくり このまちと共に / 震災復興土地区画整理事業における協働建替の記録(1995～2000)』神戸市都市計画局(2000/3),p.182]

> [引用] 阪神・淡路大震災の復興すまいづくりにおいて、私が取組んだ共同再建は、7件が成就し、5件が成就しなかった。成就しなかった5件は、成就した7件と紙一重の差であり、「感情のすれ違い」といった理由が主であった。深江地区では、まちづくり協議会の要請といった外部からの要請で取組んだがうまくいかなかった。2期(編注:1～2年後)に入ると、事業の採算性に関する保留床としての住宅需要にかけりが見られるようになり、また、従後の維持管理のわずらわしさもあり、震災直後、私自身、復興まちづくりの重点課題として積極的に取組んだ住宅の共同再建も、時間の経過とともに気力が薄らいできたのも事実である。
[後藤祐介「復興まちづくりの実戦報告(その3)住宅共同再建の成就と挫折」『報告きんもくせい 99年11月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/11),p.8]

> [引用]
97年の暮れから98年のはじめ、つまり震災から丸3年が過ぎたこの時期、被災地は「床余り」といわれる住宅の供給過剰が表面化し、民間・公共を問わずデベロッパーは軒並み「保留床」を抱えることに対して消極的になりはじめました。特に民間デベロッパーは顕著で、大阪のある民間デベロッパーに打診をした時に「今、神戸に手を出す業者はいない」と断言をされたりもしました。
県や市の住宅供給公社もデベロッパーとしての事業からは撤退を表明し、実質、住都公団だけが残った格好になったわけですが、当然ながら公団も、よほど良い条件でない限り、保留床を抱えたくないという意向に変わってきました。
[小野幸一郎「全焼地区・長田区御蔵通5・6丁目における共同建替住宅と“コミュニティプラザ”構想(下)」『報告きんもくせい 99年9月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/9),p.2]

> [引用] 当初、共同建替の保留床として公営住宅を導入し、地元の借家人が住めるようにしようと考えており、これには、借家人の人々に期待された。しかし、区画整理、共同建替が当初の予想以上に時間がかかること、それに伴い公営住宅供給との時間的ズレが明らかになるとともに、共同建替保留床への公営住宅の導入は不可能となり、その結果共同建替の保留床はすべて分譲となった。[久保光弘「新長田駅北地区(東部)土地区画整理事業まちづくり報告(7)」『報告きんもくせい 99年9月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/9),p.4-9]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

05. 各種住宅再建支援策が実施されたが、それでも再建できないケースも多く、共同化が重要な課題となった。

【教訓情報詳述】

07) 住宅の共同化は、復興まちづくりの中でも重要な役割を果たしたという指摘がある。

【参考文献】

[引用] 住宅共同再建事業に対するまちづくり協議会の活動は、事業の合意形成や周辺住民との調停、さらに普段からの住民のまちづくり意識の啓発等によって事業を促進する役割を担っていることが確認でき、協議会との関係の仕組みによって共同再建住宅の空間構成には大きな差異が見られた。[『まちづくり協議会による震災復興まちづくりの検証 - 地域コミュニティによる個性ある下町再生 - 』(社)日本建築学会近畿支部環境保全部会(2000/3),p.62]

>

[引用] (神戸市灘区)新在家南地区(の共同再建)では、平成11年11月現在、3棟が完成し、1棟が工事中である。既に完成した3棟が成就した主な要因は、震災直後の「早期取組み」があげられる。これらの3棟については、平成7年の2月～5月時点で共同再建事業に係る地権者の合意形成は100%近くできていた。即ち、各地の公的仮設住居に分散移住するまでに、おおむねの合意形成が図られていた。[後藤祐介「復興まちづくりの実戦報告(その3)住宅共同再建の成就と挫折」『報告きんもくせい 99年11月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/11),p.4]

>

[引用] 当初1～2町単位の各まちづくり協議会毎で共同建替の勉強会が行われ、最初のまちづくり提案では、各協議会とも共同建替適地が盛り込まれている。その後、各協議会が共同建替参加者を募る経過の中で、一定敷地面積(おおむね1,000平米以上を目安)の共同建替参加者敷地が確保できない場合、隣接する協議会と協力し、共同建替適地の集約が行われていった。

このことによって、共同建替参加希望者は、すべて近隣エリアにおいて共同建替に参加することができることになり、これまでの近隣のつきあいも継続することが可能になった。

[久保光弘「新長田駅北地区(東部)土地区画整理事業まちづくり報告(7)」『報告きんもくせい 99年9月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/9),p.4-9]

>

[引用] 各街区とも共同建替適地へ飛び換地される地権者の確定がされないと、一般の仮換地が定められないし、共同建替適地にある底地の地権者で共同建替に参加されない地権者は、移動してもらわなければならない。

区画整理における共同建替建設は、単に共同建替参加者だけでなく、まちづくり協議会も多大なエネルギーをついやさなければできないものであり、町ぐるみの協力があればこそ実現できたものといえる。

[久保光弘「新長田駅北地区(東部)土地区画整理事業まちづくり報告(7)」『報告きんもくせい 99年9月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/9),p.4-9]

>

[引用] 共同建替が町ぐるみで行われたことから、各共同建替組合も地域への貢献という意識が生まれた。

例えば、水笠通3丁目共同建替住宅敷地に、震災前町内にあった地蔵尊が移設されることになった。大道通5丁目共同建替住宅には屋上庭園がつけられるが、共同建替組合の方は、そこで近隣の皆様とも夏にビールでも飲みましょと話されている。

共同建替住宅は、魅力ある公共空間を形成するための役割ももっている。

例えば、水笠通3丁目共同建替住宅は、都市計画公園に面しており、防災公園としての機能強化の役割をもつとともに、大きな公園に対する監視機能、防犯機能をもつことになる。1階店舗に喫茶店やパン屋さんが入居し、アメニティも高められる。またこの共同建替住宅、都市計画公園に隣接して、町内にあった保育所が移設されることになり、現在建設中である。

[久保光弘「新長田駅北地区(東部)土地区画整理事業まちづくり報告(7)」『報告きんもくせい 99年9月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/9),p.4-9]

>

[引用] 共同建替参加者の意思決定ができる条件を整え、共同建替事業をまとめた規模としてまとめ上げるには、共同化支援コンサルタントの実力と努力によるところが大きい。…(中略)…

特に区画整理区域の共同建替は、共同建替参加者のみならず、区画整理全体の進捗への影響を与えるだけに、我々コンサルタントの責任は大きい。

[久保光弘「新長田駅北地区(東部)土地区画整理事業まちづくり報告(8)」『報告きんもくせい 99年12月号』阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク(1999/12),p.2-7]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

[02] 民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

06. 再建された建物には、違法建築、低質化などの問題が指摘されている。また、震災特例措置期限後の再建への措置、さらには将来の建替え等も今後の課題として指摘されている。

【教訓情報詳述】

01) 再建を急ぐあまり、あるいは経済的な制約の中で、低質な住宅も建てられた。

【参考文献】

[引用] 被災地で再建された住宅で目に付くタイプは、狭い間口の宅地に駐車スペースを取り込んだ高容積の3階建て住宅、あるいは敷地境界ぎりぎりに大きな履き出し窓を持ちブロック塀で囲われる戸建住宅である。後者はニュータウンなど郊外住宅地には成立するが、インナーエリアの密集市街地において果たしてふさわしいかどうかは疑問である。いずれにしても高密度な市街地において、かつての長屋や町家に替わる都市住宅としての新しいスタイルが求められる。[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.28]

>

[引用] 再建された個人住宅の低質化、画一化といった問題も、今後復興の第2ステージの課題とされる。再建を急ぐあまり、あるいは経済的な制約の中で行われたため、とても「恒久住宅」とはみられないものが少なくない。いずれ再再建や補修・補強が必要となるだろう。[高田昇「第4部 第2章 公的住宅政策の課題と展望」『震災復興の政策科学』有斐閣(1998/6),p.162]

>

[参考] [神戸新聞朝刊「工事トラブル 半数超す」(1999/6/1),p.-]は、兵庫県立生活科学研究所のアンケート調査で、震災後の建て替え工事などで、半数以上が「トラブルや不満があった」と回答しており、同研究所の「熟慮する余裕がなかったことに起因するのではないか」との分析を紹介している。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

06. 再建された建物には、違法建築、低質化などの問題が指摘されている。また、震災特例措置期限後の再建への措置、さらには将来の建替え等も今後の課題として指摘されている。

【教訓情報詳述】

02) 違法建築も行われたが、行政側の人手不足もあって対応が難しく、全国的な支援体制が求められた。

【参考文献】

[参考] ほとんどの被災者にとっては、住宅再建計画など生活設計には入っていない中で、...(中略)...、ダブルローンをはじめ苦しい経済状態の中にあっても、限られた助成策を頼りに再建を急いだのである。その結果、一見再建が進んだところであっても問題を多く残している。敷地が狭いのに無理をして元どりの家を建てようとするあまり、建ぺい率、容積率などの面で違法建築がずいぶん建てられてしまった。無届けで建設したり建築確認とは違う建物を現場ではつくってしまうという「手口」が横行した。

多くの地域の「まちづくり協議会」は、これが危険地域の再生産につながると問題視したし、目の当たりにする多くの市民の訴えもあり、行政は精一杯の施策に臨んだのであろうが、人手不足のところへ、震災前の2倍以上の建築確認申請が出される中で、その力が及ぶところにも限りがあった。地元自治体だけの力ではどうしようもないことは明らかであり、全国的な支援体制が求められた場面である。

[高田昇「第4部 第2章 公的住宅政策の課題と展望」『震災復興の政策科学』有斐閣(1998/6),p.161-162]

>

[引用] 震災後の住宅建築の中で憂慮すべき事態が展開される可能性があることについて一言しておくことは決して無意味ではないであろう。震災後自分で住宅を建てようとする震災経験者は、限られた資金能力の中でもできる限り、耐震能力のある建物をもちたいと考えるのが普通である。ところが、一部の建て売り業者の中には、依然としてできるだけ廉価に建築して利益をあげるために、建築確認申請時とは異なる建築工事を実施、近所の人からの苦情で、市の建築指導課から「工事中止」の赤紙を貼られていても、それを破って工事を進め、いわゆる耐震金物なども使わないままで建築を強行するものもあるようである。しかも、それを当局に申し出ても、職員の数に比べて建築工事数が多いからいちいち現場に行って規制することはできないとか、市は既定事実として棟上げが行われ、建築を進めているのをさしとめる権限がありませんとかの返事しか返ってこないことが多いといわれる。担当者の苦衷も推察できるが、こうした形で震災後の住宅建築が進行するのでは、次に起るかもしれない震災に対して、今後の体験が生かされないことを意味する。[新野幸次郎「震災復興の訓練(その1)」『都市政策 no.85』(財)神戸都市問題研究所(1996/10),p.113]

>

[参考] [神戸新聞朝刊「阪神大震災後の違法建築」(1998/3/11),p.-]は、総務庁兵庫行政監察事務所の調査結果として、震災後神戸市では、94年度の建築基準法違反の建物は約230件だったが、震災後急増し、95、96年はともに千件を超えたことを報道している。

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

06. 再建された建物には、違法建築、低質化などの問題が指摘されている。また、震災特別措置期限後の再建への措置、さらには将来の建替え等も今後の課題として指摘されている。

【教訓情報詳述】

03) 臨時措置により救済された建物については、将来の建て替えも課題として残ることが指摘されている。

【参考文献】

[引用] 区画整理事業区域以外では、自力再建できるものの多くはすでに再建済み。今後、大幅な増加は期待できない。接道規定や用途制限の特例が適用されるのが震災後3年以内の着工に限られていることもあり、3年目が1つの目処となる。[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.21]

>

[引用] 次のことが今後の課題として考えられる。一つは、着工時期が3年を越える再建計画について、どう扱うのか？通常3年という時間が経過すれば緊急・臨時的期間は過ぎたものとせざるを得ない。次に、今回の取扱いは臨時の措置であり、既得権ではない。したがって、将来起こりうる次の建て替えの時までに、建築士・所有者等において解決しなければならない問題が積み残されているわけである。[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.80]

【区分】

4. 第3期以降も続く課題(地震発生後6ヵ月以降)

4-01. 生活の再建

【02】民間住宅の再建・供給

【教訓情報】

06. 再建された建物には、違法建築、低質化などの問題が指摘されている。また、震災特別措置期限後の再建への措置、さらには将来の建替え等も今後の課題として指摘されている。

【教訓情報詳述】

04) 被災後の官民の住宅供給は計画を大幅に上回ったが、その結果、マンション再建を支援した住宅供給公社の経営圧迫など、難しい問題を引き起こしているという指摘がある。

【参考文献】

[引用] マンション再建の時、どうしても容積が増え、その分を保留床として処分する事になるが、それらを公社で買い上げてもらう事は事業を進める上で正しい。しかし一般の住宅の人も不燃化してマンション化して借家をする場合等でも容積が増えるわけで、全体としては住宅の床が余る状態となり、処分できない住宅が出て来ざるを得ない状況をつくっている。そのため公社の支援によって立派に再建されたマンションでも経済的理由で住めなくなって転出した人の住宅や保留床が売れ残った住宅が、公社の経営を圧迫するようになってきている事は既に述べた。これらは災害時だから出来た事が課題となって残る場合で、いつの時代の災害復興にもある課題であるが、解決の難しい問題である。[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.200]

>

[引用] 被災地では、震災復興という被災地固有の活動と、全国レベルでの通常の活動が二重構造で進んでいるとらえる必要がある。

震災によって滅失した住宅戸数は、被災10市10町で136,730戸とされているが震災以降の累積住宅着工戸数は、98年7月時点では、同じ10市10町で27万8千戸にも達している。再建住宅そのものが戸数増を引き起こしていると同時に、震災からの復興に直接的な関係を持たない住宅の供給が相当数存在することが予想されている。

総じて言えば、震災が新たな住宅ニーズを引き起こしているという判断が不動産投機を誘発し、さらに、さまざまな支援施策がこれに拍車をかけたものと思われる。また、再建そのものが土地の有効活用や資産形成という、いわば平常時的なベクトルで動いているという事実が一方にある。

「住宅再建支援の課題とあり方」『阪神・淡路大震災 検証提言総括』兵庫県・震災対策国際総合検証会議(2000/8),p.76]

>

[引用] 兵庫県が公費解体処理申請書を再調査し、戸数単位に集計した結果が公表されている。これによれば、件数で82,978件、戸数で87,289件の戸建て・長屋建て住宅が解体処理されたことになる。この数字から長屋建て1棟6戸で算定しても、解体処理された戸建て住宅は82,000戸となる。

被災10市10町について、震災後98年12月までの累積新設住宅着工数を見ると持家住宅区分で73,936戸、戸建て住宅区分で76,884戸となっている。この全てが被災した戸建て住宅の再建とはみなすことはできず、また、戸建て住宅が再建されて集合住宅になったケースも少なくはない。しかし、復興カルテによれば、ほぼ

この頃更地化した宅地での再建が落ち着いてきており、7万を超える持家ないし戸建て住宅の新設着工の過半が再建住宅に当たるのではないかと考えられる。

98年に実施された住宅需要実態調査結果から、全半壊した住宅のうち、6.6万戸が建て替えられたと兵庫県は推定している。この戸数は、新設住宅着工戸数から考えられる戸数から見ても妥当性がある。

震災後の住宅再建支援制度の実績をみると、99年3月現在、被災者住宅再建支援事業補助の申請件数が16,723件、高齢者住宅再建支援事業補助が8,458件、合わせて25,181件である。また、住宅金融公庫の災害復興特別融資による再建が、新築および補修を合わせて98年末で25,353件となっており、上の件数に近いものとなっている。この2万5千件が公的な支援を得ての再建と見ていいであろう。

とすれば、既に再建されている戸建て持ち家住宅の大半(6割余りと推定される)が、支援なしで再建されている可能性があり、再建者の経済的な逼迫が推定される。

〔「住宅再建支援の課題とあり方」『阪神・淡路大震災 検証提言総括』兵庫県・震災対策国際総合検証会議(2000/8),p.75-76〕