

2. 復旧・復興への対応

(1) 被災地内における建築確認の状況

①建築確認受理件数

- 被災地内での建築確認受理件数は、平成7年2月～平成8年6月の震災後累計で64,818件となった。全体としては平成7年7月をピークに減少傾向にある。神戸市においては平成7年8月をピークとして平成6年同月の約4倍に、西宮市においては平成7年6月をピークとして平成6年同月の約6倍となっている。
- 平成7年2月～平成8年1月を前年同期間と比較すると、約2.7倍となる。
特に、神戸・阪神地域では約3倍となっている。

表-10 被災地内での建築確認受理件数の前年同期間比

	神戸・阪神地域	東播磨地域	淡路地域	被災地全域
A 6.2～7.1	14,635件	2,509件	1,080件	18,224件
B 7.2～8.1	43,142件	3,224件	2,202件	48,568件
倍率(B/A)	2.95倍	1.29倍	2.04倍	2.67倍

表-11 被災地内での新設住宅着工戸数

期 間		着工戸数
7.2 ～ 8.5		117,236戸
比 較	A 6.2～7.1	46,986戸
	B 7.2～8.1	83,481戸
	倍率(B/A)	1.78倍

表-12 被災市町における建築確認受理件数の推移（平成6年～8年・1月～12月）

月	市町	神戸・阪神地域								東播磨地域			淡路地域														地盤計	総計
		神戸市	尼崎市	西宮市	芦屋市	伊丹市	宝塚市	川西市	地盤計	明石市	三木市	地盤計	洲本市	津名町	北淡町	一宮町	東播磨町	五色町	淡路町	緑町	西条町	二見町	南淡町					
1月	平成8	1,422	233	393	142	90	255	84	2,619	124	41	165	23	22	30	12	7	2	3	1	3	2	9	114	2,898			
	平成7	173	59	46	8	39	73	37	435	73	50	123	20	8	3	0	7	3	1	3	1	4	15	65	623			
	平成6	472	89	89	14	66	92	63	885	109	34	143	16	10	2	1	5	6	6	1	3	6	12	68	1,096			
2月	平成8	1,690	268	455	146	115	209	100	2,983	181	59	240	24	22	25	6	21	4	12	5	7	10	11	147	3,370			
	平成7	473	138	112	5	72	99	96	995	142	50	192	31	22	6	1	9	6	6	3	1	4	13	102	1,289			
	平成6	568	140	119	23	90	95	76	1,111	142	71	213	32	18	1	2	4	2	4	1	7	7	13	91	1,415			
3月	平成8	1,551	305	464	110	135	224	134	2,923	234	47	281	42	21	30	9	20	5	16	4	6	8	13	174	3,378			
	平成7	894	269	476	30	189	210	132	2,200	231	49	280	47	55	49	10	12	9	6	3	10	15	20	236	2,716			
	平成6	697	186	161	32	78	122	89	1,365	181	108	289	77	26	8	2	23	9	9	8	4	11	25	202	1,856			
4月	平成8	1,747	245	448	182	126	202	111	3,061	175	72	247	28	18	41	3	7	4	3	1	6	5	18	134	3,442			
	平成7	1,279	385	789	59	244	287	104	3,147	265	65	330	48	24	30	14	23	7	10	4	12	13	15	200	3,677			
	平成6	763	125	160	9	78	98	92	1,325	162	16	178	12	3	2	2	0	1	1	1	0	1	3	26	1,529			
5月	平成8	1,493	228	452	96	113	192	114	2,688	175	66	241	28	30	35	5	13	4	9	3	4	9	7	147	3,076			
	平成7	1,691	392	865	145	220	353	92	3,758	245	46	291	47	45	48	19	27	3	17	5	13	7	17	248	4,297			
	平成6	784	160	184	21	67	127	79	1,422	197	66	263	24	12	0	3	2	3	2	0	6	1	14	67	1,752			
6月	平成8	1,343	306	390	108	121	164	121	2,553	221	63	284	31	34	27	8	24	2	3	3	3	7	15	157	2,994			
	平成7	2,381	436	1062	214	283	453	124	4,953	244	59	303	39	25	32	11	16	7	14	1	4	4	9	162	5,418			
	平成6	649	139	183	20	76	100	117	1,284	161	76	237	36	22	1	1	9	7	3	6	6	8	17	116	1,637			
7月	平成8	1,520	274	464	105	131	233	116	2,843	212	77	289	38	20	27	4	19	6	7	6	9	9	22	167	3,299			
	平成7	2,523	420	984	271	238	385	135	4,956	228	59	287	31	40	42	28	17	7	8	3	14	11	17	218	5,461			
	平成6	751	147	211	31	80	138	82	1,440	154	55	209	26	18	0	0	15	4	2	4	3	6	20	98	1,747			
8月	平成8	1,347	248	396	70	97	185	127	2,470	186	58	244	32	20	27	3	13	5	7	1	6	5	8	127	2,841			
	平成7	2,726	404	904	202	199	355	101	4,891	236	72	308	36	30	38	19	14	3	8	3	5	10	8	174	5,373			
	平成6	679	135	139	31	76	104	66	1,230	124	67	191	25	12	0	1	7	3	4	4	3	9	5	73	1,494			
9月	平成8	1,217	224	357	61	96	164	110	2,229	173	64	237	31	36	21	3	10	12	7	7	7	6	7	147	2,613			
	平成7	2,275	351	786	194	195	335	132	4,268	238	53	291	22	29	24	12	10	6	9	3	9	10	16	150	4,709			
	平成6	673	108	167	20	64	136	97	1,265	137	54	191	20	6	0	0	3	4	2	2	5	6	10	58	1,514			
10月	平成8	1,421	267	452	92	108	166	114	2,620	195	62	257	44	22	29	3	20	4	1	5	5	6	22	161	3,038			
	平成7	2,319	353	764	229	165	295	170	4,295	219	55	274	36	39	47	21	22	11	17	3	6	11	14	227	4,796			
	平成6	701	132	153	15	79	158	105	1,343	149	39	188	40	14	2	0	14	2	6	4	4	8	13	107	1,638			
11月	平成8																											
	平成7	2,077	330	642	174	141	269	111	3,744	183	61	244	32	30	33	6	11	3	6	1	3	7	13	145	4,133			
	平成6	683	159	162	16	79	123	123	1,345	160	85	245	33	10	2	0	5	3	5	3	4	8	14	87	1,677			
12月	平成8																											
	平成7	1,898	291	567	159	118	138	145	3,316	186	73	259	44	38	40	13	28	3	16	3	8	13	20	226	3,801			
	平成6	561	104	134	24	68	95	84	1,070	112	70	182	35	14	1	1	2	3	1	4	7	7	15	90	1,342			
計	平成8																											
	平成7	20,709	3828	7997	1690	2103	3252	1379	40,958	2490	692	3,182	433	385	392	154	196	68	118	35	86	109	177	2,153	46,293			
	平成6	7,981	1624	1862	256	901	1388	1073	15,085	1788	741	2,529	376	165	19	13	89	47	45	38	52	78	161	1,083	18,697			

※ 上記10市10町は、災害救助法適用地域

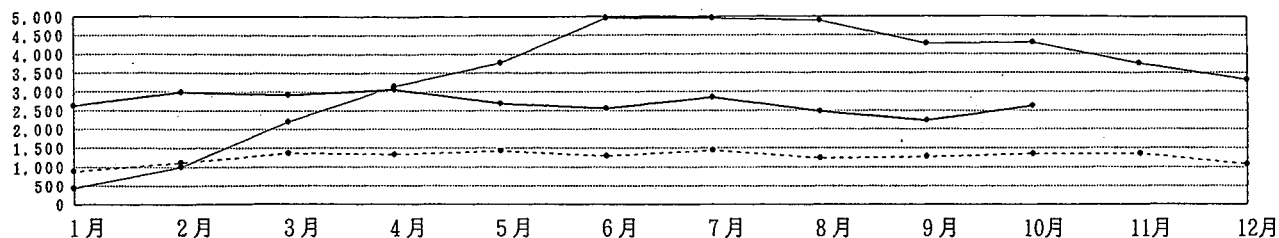
平成7年2月以降の建築確認受理件数について

月	市町	神戸・阪神地域							東播磨地域			淡路地域											地盤計	総計	
		神戸市	尼崎市	西宮市	芦屋市	伊丹市	宝塚市	川西市	地盤計	明石市	三木市	地盤計	洲本市	津名町	北淡町	一宮町	東播磨町	五色町	淡路町	緑町	西条町	二見町			南淡町
8.1～8.10		14,751	2598	4271	1112	1132	1994	1131	26,989	1876	609	2,485	321	245	292	56	154	48	68	36	56	67	132	1,475	30,949
7.2～7.12		20,536	3769	7951	1682	2064	3179	1342	40,523	2417	642	3,059	413	377	389	154	189	65	117	32	85	105	162	2,088	45,670
計		35,287	6367	12222	2794	3196	5173	2473	67,512	4293	1251	5,544	734	622	681	210	343	113	185	68	141	172	294	3563	76,619

図－9 被災地域別建築確認受理件数の推移

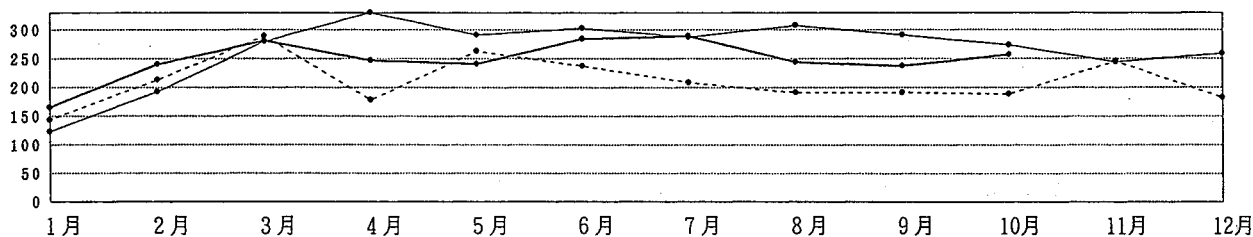
グラフ1／神戸・阪神地域での建築確認受理件数の推移

〔凡例： ---平成6年 —平成7年 —平成8年〕



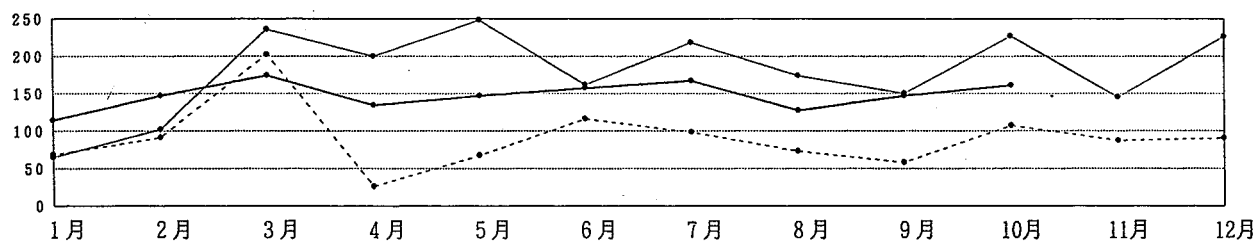
グラフ2／東播磨地域での建築確認受理件数の推移

〔凡例： ---平成6年 —平成7年 —平成8年〕



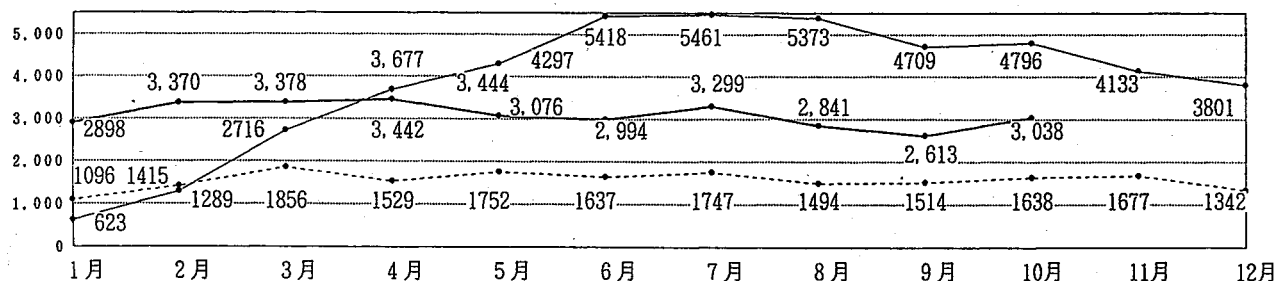
グラフ3／淡路地域での建築確認受理件数の推移

〔凡例： ---平成6年 —平成7年 —平成8年〕



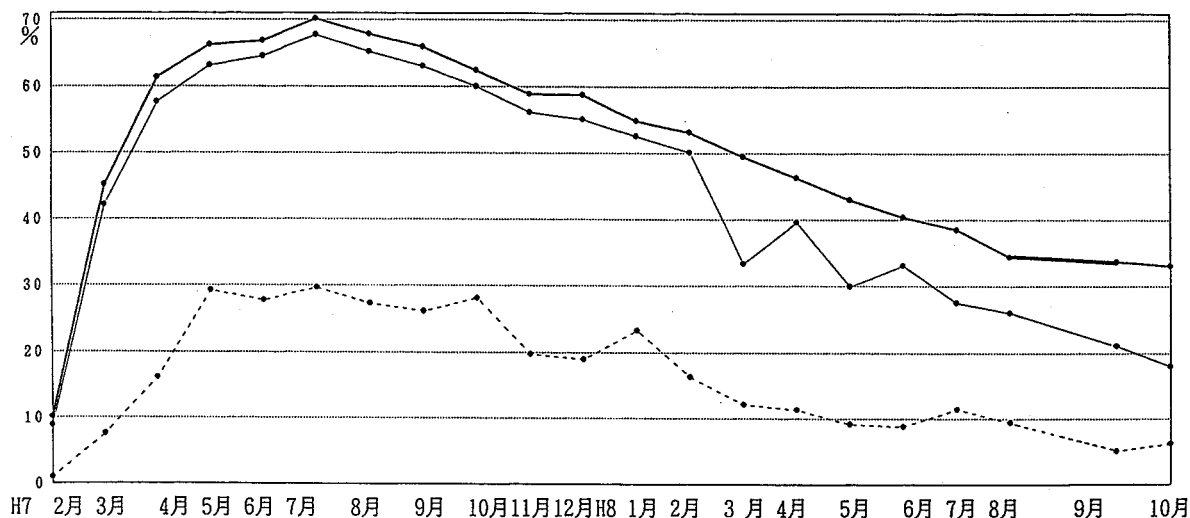
グラフ4／被災市町全域での建築確認受理件数の推移

〔凡例： ---平成6年 —平成7年 —平成8年〕



グラフ5／被災市町全域での減免率の推移

〔凡例： —神戸・阪神地域 ---淡路地域 ---東播磨地域〕



② 兵庫県南部地震により被災を受けた既存不適格建築物の復旧に対する事務処理方針

突然として起こった兵庫県南部地震により被災を受けた建築物の再建に対して建築行政として、どういう態度をとるかということが直後の我々の頭の中を過った。市街地建築物法の時代に市街化された地域、戦後の混乱期を経た市街地であること等及び都市計画法、建築基準法の改正が数度にわたっておこなわれた結果、起こっているギャップ等への対応をどう整理していくかという課題であった。平常時における判断では不十分で、危機管理に対応した考え方が求められた。

平常時における判断では、再建を急ぐ余力法を守らない違法建築が多く出てきかねない反面、弾力的に過ぎると新たなスラムをつくり出しかねない。再建をすすめるためには、建築基準法の法的制約のなかで弾力的な運用を図ることにより、再建を適切に誘導していくことが重要なことと判断し、県下特定行政庁とともに基本の方針として「兵庫県南部地震により被災を受けた既存不適格建築物等の復旧に対する事務処理方針」を定めた。

この取扱いは、震災の日（平成7年1月17日）から3年以内に工事着手するものに限り適用することとしている。

兵庫県南部地震により被災を受けた既存不適格建築物等の復旧に対する事務処理方針

平成 7年 4月

兵庫県都市住宅部建築指導課

- 1) 大規模の修繕について（建築基準法第2条第14号関連）
- 2) 修繕工事の構造上の安全性について（建築基準法第20条第2項関連）
- 3) 浄化槽の構造について（建築基準法第31条第2項関連）
- 4) 接道規定について（建築基準法第43条関連）
- 5) 用途地域について (1)（建築基準法第48条関連）
- 6) 用途地域について (2)（建築基準法第48条関連）
- 7) 容積率について（建築基準法第52条関連）
- 8) 日影による高さの制限について（建築基準法第56条の2 関連）
- 9) 応急仮設建築物の取扱いについて（建築基準法第85条関連）
- 10) 総合的設計による一団地について（建築基準法第86条関連）
- 11) 敷地と道路との関係について（建築基準条例第4条及び第26条の2 関連）

<取扱いの統一方針>

- ・この取扱いは、震災の日（平成7年1月17日）から3年以内に工事着手するものに限り適用することとしている。
- ・この取扱いに基づき処理した場合には、その旨建築計画概要書へ記載する。

1) 大規模の修繕について（法第2条第14号関連）

1. 定義

建築物の主要構造部（壁、柱、梁、屋根、階段をいう。）の1種以上について行う過半の修繕をいう。

修繕とは、建築物が災害、朽廃等により従前の規模・構造・機能を損なわれた場合に、従前の状態に向かって回復することをいう。必ずしも従前の状態に達する必要はないが、従前の規模・構造等を改変する場合は修繕ではなく改築になる。

また、過半とは1棟の建築物全体についての当該主要構造部の過半をいう。そこで外壁等の場合も全体の外壁面積の過半かどうか判断基準になる。柱等も階毎で1本と数え、梁もスパンで1本

とする。

なお、階段の位置が変更されるものは、それを箇所数で過半の判定をすることとするが、下記のような修繕工事の内容であれば、階段の面積又は長さで過半の判断をする。

2. 修繕の程度

修繕工事の内容についても様々な工夫が考えられるが、例えば下記のようなものについてはいずれも建築物の耐力の向上を目指しているものであるから、修繕工事とみなす。

(1) 部材の取替え等

鉄筋コンクリート造の柱等のコンクリートの打ち直し

鉄骨造の柱、梁等の部材を取替える場合

(2) 部材の補強

鉄筋コンクリート造の柱等への鉄板巻き、鉄骨造の鉄板補強

(3) エポキシ樹脂の注入等

鉄筋コンクリート造の建築物の柱、壁へのエポキシ樹脂注入

3. 大規模の修繕に該当するか否か

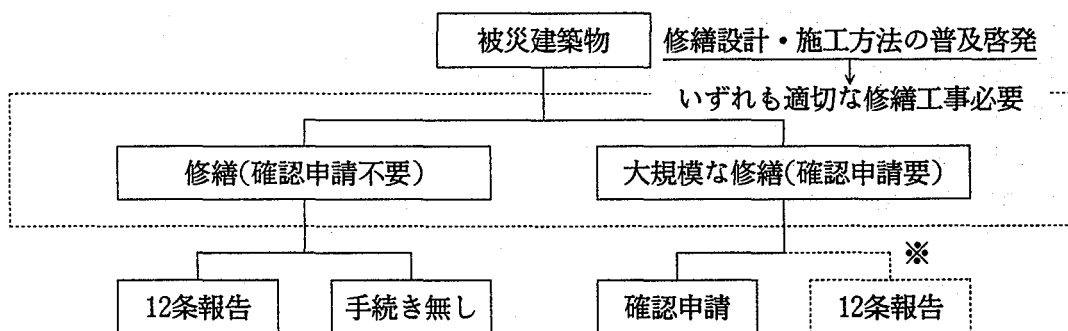
上記1及び2の考え方をもとにして、当該修繕工事が「大規模の修繕」にあたるか否かを判断する。

2) 修繕工事の構造上の安全性について（法第20条第2項関係）

被災建築物の修繕にあたっては、建築基準法の手続きとして「大規模の修繕」に該当すれば確認申請が必要となる。

当該建築物が昭和46年または昭和56年以前に建てられたものであれば、現行法に適合させることが不可能な場合もある。そういった建築物に対しては、現行基準に必ずしもこだわることなく可能な範囲で補強をすることとする。

被災建築物が修繕されるパターンとしては下記ようになる。



※建築主事又は特定行政庁が止むを得ないと認める場合

3) 浄化槽の構造について（法第31条第2項関連）

1. 主 旨

従前から浄化槽の取替え工事の際は勿論、建築物の建替えもしくは増改築する場合には、既存浄化槽についても現行法に合致するよう指導してきたところである。

今回震災で建築物又は浄化槽が被災し建替え・増改築又は浄化槽の取り替え工事をするものについて、下記の対象・条件等を満たすものについては、被災前の浄化槽の構造を認めていく。

2. 対 象

(1) 震災により被災した建築物に設けられている浄化槽（浄化槽のみが被災した場合を含む。）

3. 条 件

(1) 被災前の建築物の規模を越えないこと。（人員算定上被災前の数値を越えないこと。）

- (2) 被災前の建築用途と同じものであること。
- (3) 浄化槽の構造・水質計画が被災前の水準以上であること。
- (4) 健全な維持管理ができるものであること。

4. その他

浄化槽法第5条に規定される設置届け等については事前に所轄の保健所と調整されていること。

4) 接道規定について(法第43条関連)

1. 主 旨

震災により、建替えが必要な1戸建住宅の敷地に関する、法第43条の但し書(その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がない場合)の適用にあたっては、下記のとおり取扱うものとする。

2. 対象建築物

- (1) 震災以後に復旧のため建替えをする建築物で従前と同じ敷地であること
- (2) 1戸建て住宅でかつ2階以下であること

3. 基 準

次のいずれかを満足すること

- (1) 2つの通行可能な幅員(概ね0.6m以上)の専用通路を有し、かつ同通路の合計が2m以上ある場合
- (2) 専用通路の幅員が1.2m以上あり、かつ避難の際、隣地を通過して道路(公園)までの避難が可能である場合
- (3) (1)及び(2)に定める他、これらと同じ様な条件を満たし、避難上支障がない場合

5) 用途地域について(1)(法第48条関連)

1. 主 旨

従来より、法第48条各項のただし書の規定により許可をしてきたが、今回の震災により被災を受け、建て替えを必要とする既存不適格建築物については、積極的に審査会に付議していく。

2. 対象建築物

兵庫県南部地震により被災した既存不適格建築物を再建するにあたり、政令で定める範囲を越える建築物で許可を必要とするもの。

3. 基 準

- (1) 従前の敷地とする(ただし、周囲の環境等を害するおそれがないと認める場合は、この限りではない。)
- (2) 従前の建築主(これと同等と認めた者)が建築する建築物
- (3) 従前の用途とし、規模及び構造については周囲の環境等を害するおそれがないと認め、安全上、防火上及び衛生上従前より良好に改善されると認められるもの
- (4) 従前の建築物の状況、周辺の土地利用等を考慮し、支障がないとみとめられるもの
- (5) 生活観点からその必要性が強く認められるもの

6) 用途地域について(2)(法第48条・令第137条の4)

1. 主 旨

従来より、用途不適格建築物の改築については、政令第137条の4第1号の規定によるものとしてきたが、今回の震災により全壊等又は全焼等により更地になった敷地で下記の基準を満足する建築物を建て替える場合は、法第48条各項の許可を必要とせず改築扱いとする。

2. 基 準

- (1) 建て替えが基準時における敷地内であること
- (2) 建て替え後の床面積の合計は、基準時における床面積の1.2 倍を超えないこと
- (3) 建て替え後の当該用途地域の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2 倍を超えないこと
- (4) 当該用途地域の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、改築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと
- (5) 原則として基準時の構造とすること。
- (6) 法第52条及び第53条等の不適格建築物を適法にする場合においては、原則として階数は問わない

※参考－改築の定義

建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建築することをいう。

7) 容積率について（法第52条、法59条の2 関連）

1. 今後検討していく基本的な考え方

今回の震災においては多くの共同住宅が被災にあり、現状の指定容積率によれば従前の建築規模の回復が難しい状況である。

このような状況の中で、建て替えを円滑に進めるためには、都市計画、建築規制上の手法を検討し、従来の考え方にとらわれず各種手法を積極的に活用していくべきである。

2. 総合設計制度の活用について

従来、この制度における容積率に係る許可の基準等については、「総合設計許可準則」によってきたところであるが、別添通達「阪神・淡路大震災による被害を受けた分譲マンション等の建て替えにあたっての建築基準法の各種許可制度の運用について」（平成7年3月17日建設省住街発第20号）を考慮の上、敷地周辺の土地利用の状況や地域の特性に応じた、弾力的かつ実用的な許可準則を制定する。

※参考－建築指導課と計画課との合意事項

今後の対応について

容積率の割増しについては、総合設計制度の活用の検討を行うほか、ゾーンとしてマンションが集中立地している場合には、広域的な土地利用方針を踏まえ、都市構造上の位置付けや土地利用状況を勘案し、個々の具体例に応じた都市計画の適用が可能かどうか検討する。

8) 日影による高さの制限について（法第56条の2 関連）

1. 主 旨

従前から増築工事に際して、新たな不適格な日影を生じなければ許可案件として取り上げていたところである。

今回震災で日影不適格建築物で被災したものを建て替えするにあたり、従前の建築物の状況、周辺への配慮等を考慮したうえでやむを得ないものについては可能な限り建築審査会に付議していく。

2. 対 象

- (1) 震災により被災した建築物であること
- (2) 他の条文については基本的に適合（許可等により適合となるものも含む。）しているが法第56条の2にのみ抵触するという建築計画であること
- (3) 震災により建て替えを要する日影不適格建築物（違反建築物を除く。）で再建にあたって日影

規制を満足することが困難であると認められるもの

3. 許可条件

- (1) 被災前の規模を超えないこと（延べ面積等）
- (2) 被災前の日影の状態を超えないこと
- (3) 敷地形状・隣地の状況・建築物の規模について十分検討されていること
- (4) その他特定行政庁が必要と認める基準等を満たしていること

4. 日影の生じる土地の関係者等の理解を得る等周辺に対する配慮がなされていることが望ましい。

9) 応急仮設建築物の取扱いについて（法第85条関連）

1. 法第85条第1項の制限の緩和期間について

「災害の発生した日から1月以内」の期間については柔軟に取り扱う。また、その期間が過ぎたからの応急仮設建築物については第2項で扱う。

第2号の「30㎡以内」の制限で住宅については柔軟に取り扱う。

2. 法第85条第2項の対象建築物について

- (1) 1に記しているとおりの法第85条第1項の期間が過ぎたもの
- (2) 被災した学校、寮、寄宿舍、共同住宅（会社の寮等）を復旧する場合

3. 法第85条第3項

前2項の応急仮設を建築した者は、当該建築物を存続しようとする場合特定行政庁の許可を受けなければならない。その際、同項中「安全上」「防火上」及び「衛生上」の解釈にあたっては次のとおり取り扱うこととする。

「安全上」	建築士が設計・工事監理したもの又は構造計算により安全がたしかめられたもの			
「防火上」	外壁 軒裏	防火 地域	延焼部分	防火構造以上、ただし50㎡以内の平屋の付属建築物については不燃材料でおおわれていれば可
			延焼なし	不燃材料でおおわれること
		準防	延焼部分	不燃材料でおおわれること
	開　口　部		不燃材料で造られていること（網入り不要）	
	屋　　　根		不燃材料でおおわれること	
	その他の主要構造部		不燃材料で造ること、ただし防火地域以外の特殊建築物以外の建築物で2階建て以下のものは木造可	
「衛生上」	法第19条第1号から第3号に適合すること			

4. 法第85条第4項

被災した「仮設工場」「仮設倉庫」「仮設事務所」等もこの対象とする。

なお、許可手数料については手数料条例等において減免ができる。

5. その他

仮設建築物とはいえ撤去することは簡単ではないのが実態であるから、各項の運用、許可にあたってはどの条文を緩和するのを含めて慎重に判断することも必要である。

10) 総合的設計による一団地について（法第86条関連）

1. 主 旨

この条文は建築物の位置及び構造が安全上、防火上、及び衛生上支障がないと認められるものについて一定の規定を適用する場合、それらの建築物を同一敷地内にあるものとみなす規定である。

このように、一敷地一建築物の例外を認めることにより各規制の適用を合理化し、市街地環境の整備改善を促進しようとするものである。

被災地の復興にあたって、建築基準法の集団規定の制限もあり、個々の建築物の建て替えが困難であるといった地区にこのような制度を積極的に導入する。このことにより、先の問題点を解決し計画的なまちづくりを図っていく。

2. 対象地区

- (1) 旧来の集落地区等で、大部分が狭隘な道路（建築基準法上の「道路」に該当しない。）の地区あるいは大部分が狭小な宅地の地区
- (2) 中高層住宅と戸建て住宅が混在する地区で、一定の範囲で建築物の合理的な更新を図る必要がある地区
- (3) (1)及び(2)以外の地区で「総合的設計による一団地」の制度を導入することにより、合理的な土地利用を展開することが可能な地区

3. 承認・認定条件をつくるにあたって

- (1) 従来の一団地の建築物の承認・認定基準を参考とし、それぞれの地区にあった実行性のある承認基準等を作成すること
- (2) 計画的なまちづくりを推進するため、確保していくべき道路、公園（空地）等を定めること
- (3) 建て替えにあたって、中心後退等をした部分を整備する方法を講じること
- (4) (2)の道路、公園（空地）の所有権等に関しては別途市町の助成制度等も合わせて講じられることが望ましい
- (5) 承認基準をつくるにあたっては、省令第10条の4に定める利害関係者に周知されていること

11) 敷地と道路の関係について（建築基準条例第4条及び第26条の2関連）

1. 主 旨

震災により、建て替えを必要とする建築物（共同住宅又は長屋）の敷地と道路との関係が既存不適格であった場合、下記の基準を満足する場合は各条文のただし書きの規定を適用するものとする。

2. 基 準

- (1) 従前の敷地及び敷地規模であること
- (2) 従前の用途であること
- (3) 従前の建築物の規模であること
- (4) 従前の接道状況（避難上及び通行の安全上）を確保していること

3. その他指導項目（次の二点を指導するのが望ましい）

- ・当該建築物は、耐火建築物もしくは準耐火建築物とする
- ・二方向避難を確保する

(2) 住宅・宅地等に関する相談所等の設置

①兵庫県総合住宅相談所等

a) 兵庫県総合住宅相談所

被災県民の一刻も早い、住宅面からの生活復興を支援するため、平成7年兵庫県南部地震による被災住民を対象とした緊急の総合住宅相談所（無料）を関係団体の専門家の協力を得て以下のとおり開設した。

ア. 開設日時 平成7年1月27日（金）から

イ. 場 所 兵庫県不動産会館（神戸市中央区北長狭通5-5-26）

ウ. 相談受付内容

- ・（財）兵庫県住宅建築総合センター 住宅に関する相談一般
- ・ 住宅金融公庫大阪支店 災害復興住宅等の相談
- ・ 神戸弁護士会 民法を中心とした建物に関する法律相談
- ・ （社）兵庫県建築士会 住宅復興に関する建築・技術面の相談
- ・ （社）兵庫県宅地建物取引業協会 不動産相談及び不動産情報の提供、斡旋
- ・ 兵庫県住宅供給公社 ひょうご県民住宅制度関係のトラブル、公社住宅の斡旋等
- ・ 兵庫県 公営住宅及び仮設住宅等の公的住宅情報の提供

b) 住宅復旧相談センターの開設

戸建て住宅についての応急診断については、1月24日以来、（社）兵庫県建築士事務所協会、（社）兵庫県建築士会、兵庫県建築設計監理協会及び他府県の民間建築士からなるボランティア建築士による応急診断作業を行ってきた。

一方で本格的な診断実施機関、補修工事の発注先等についての相談も増加し、各市に分散している応急診断を行うボランティア建築士を集約し、今後とも寄せられる応急診断要請に応えつつ、補修工事等具体的な被災住宅改修相談にも応じられる「住宅復旧相談センター」を開設した。

ア. センターの業務内容

引き続き県内外のボランティア建築士の応援を得て、全ての応急診断要請に応えつつ、すでに外観目視診断を済ませた所有者等の方々に詳細な診断実施機関の紹介や補修工事等についての相談に応じた。

イ. 実施窓口 （社）兵庫県建築士事務所協会

ウ. 実施期間 2月10日から3月末まで

エ. 実施体制

- ・ 受 付 応急診断の申込みは、このセンターで2月末まで受付けた。
- ・ 応急診断 兵庫県南部地震被災度判定体制支援会議が集約しているボランティア建築士及び県市等で申し出を受けているボランティア建築士。
- ・ 電話相談 センターで5名程度の建築士により被災住宅の復旧についての相談業務を行う。

c) 分譲マンション復興相談センターの開設及び兵庫県総合住宅相談所の拡充

兵庫県南部地震により倒壊、損傷等の被害を受けた分譲マンションに関して、区分所有者又は管理組合による適切な建替え、補修等の復興を円滑に進めるため、管理組合からの相談に幅広く応じられる「分譲マンション復興相談センター」を兵庫県総合住宅相談所内に新たに併設した。

これに伴い、従来神戸市内に開設をしていた兵庫県総合住宅相談所を改組し、従来の窓口「分譲マンション復興相談センター」を加えて、神戸総合住宅相談所と名称変更する他、西宮市内に新たに阪神総合住宅相談所を開設し、分譲マンション復興相談とともに、戸建て住宅の建て替え相談や民間賃貸住宅情報の提供等を行った。

ア. 業務内容

一般住宅相談

- ・ 建替え等住宅融資相談
- ・ 不動産相続及び不動産情報の提供

分譲マンション復興相談

- ・管理組合の運営等に関する相談
- ・復興方法の決定のための診断に関する相談
- ・復興（建替え、補修）の進め方、手続きに関する相談
- ・公的融資、助成制度等資金計画に関する相談
- ・区分所有等に関する法律相談

イ. 事業主体及び実施方法

兵庫県及び神戸市、関係市が全国の関係業界団体の協力を得て共同で実施し、兵庫県内に2ヵ所設置した。

ウ. 設置場所

- ・神戸総合住宅相談所（神戸市中央区）
- ・阪神総合住宅相談所（西宮市）

エ. 実施期間 2月17日（金）～3月末

d) 総合住宅相談所の再拡充について

阪神・淡路大震災により住宅を失った被害者が、早期に住宅復興が図れるよう、住宅、宅地に関する相談業務や最新の住宅情報の提供等、総合的な住宅相談に対応できる住宅相談所を国、県、被災市町及び（財）阪神・淡路大震災復興基金から補助を受けて、県内9ヵ所に設置した。

総合住宅相談所一覧

総合住宅相談所 (開設月日)	所在地	開設月日
神戸中央	神戸市中央区東川崎町1（クリスタルタワー5F）	H7. 4. 1～
三宮	神戸市中央区雲井通5（サンパル2F）	H7. 4.29～
神戸西	神戸市長田区浪松町3（県西神戸財務事務所敷地内）	H7. 4.24～
東灘	神戸市東灘区住吉東町5（神戸市東灘区役所山側）	H7. 4.29～
西宮	西宮市高松町2（阪急西宮ハウジングパーク第2会場内）	H7. 4. 1～
〃（尼崎分室）	尼崎市東七松町1（尼崎市役所内）	H7. 4.24～
芦屋	芦屋市松浜町4（芦屋公園内）	H7. 4.24～
宝塚	宝塚市栄町2（宝塚駅前ソリオⅢ 5F）	H7. 4.29～
淡路	津名郡北淡町富島（北淡町民センター）	H7. 4.24～

②宅地防災相談所

震災直後、建築行政担当者は建築の診断以外のことにも市中を走りまわった。その大きなことが宅地被害に関するものであった。宅地被害の相談を受けて技術的なアドバイスを行い、個別の実態把握に努めるため宅地防災相談所を設置した。合わせて宅地被害の全貌を掴み、2次災害防止にむけて動きだした。

宅地防災相談所の開設について

「宅地防災相談所」を以下により開設することとしました。

〔相談受付内容〕

宅地が、今回の地震災害の影響で崩壊等の被害が生じているものについて以下の内容の相談内容を受付ます。

- ・被災状況に対する応急診断
- ・災害復旧に関する技術的相談
- ・災害復旧に関する融資制度について

〔対応職員等〕

今回は各市及び兵庫県職員等が相談に応じます。

〔現地調査〕

相談内容で必要なものについて現地の調査を行います

〔受付時間等〕

2 / 6 PM 1:00～ PM 5:00
2 / 7～15 AM10:00～ PM 5:00

〔受付場所等〕

相談対象区域	相談窓口（所在地）	相談所電話番号
西宮市内	神原公民館（西宮市神原町6-11）	☎0798-71-2807
	西宮市塩瀬支所（西宮市塩瀬町名塩）	☎0797-61-0521
宝塚市内	宝塚市役所内グランドフロアー（宝塚市東洋町1-1）	☎0797-71-1141
芦屋市内	芦屋市精道幼稚園（芦屋市川西町10-10）	☎0797-32-4443
川西市内	川西市役所／開発指導課（川西市中央町12-1）	☎0727-40-1111
明石市内	明石市役所／本館2Fホール（明石市中崎1-5-1）	☎078-912-1111

なお、上記区域以外の区域については、所管の各県土木事務所建築課に問い合わせして下さい。

③住宅相談所等における相談事例等

a) 内訳例

内容的には、融資関係の相談が半数以上を占めている。また、戸建て・マンションの再建、借地・借家、不動産取引では、トラブル相談が大半を占めており、相談時間が長びく傾向にある。（表-13）

ア. 融資関係（利子補給を含む）

- ・ 公庫ではどの程度の融資が受けられるのか。
- ・ 公庫融資だけでは資金が不足する。他に公的融資はないか。
- ・ 賃貸住宅を再建するが、公的融資はあるか。
- ・ 建売住宅を購入するが、敷地は100㎡未満である。公庫融資は受けられるか。
- ・ 二重債務になるが、利子補給はどの程度受けられるか。
- ・ 面的整備地区以外で被災し、同一敷地で再建する。基金からの2.5%の利子補給は受けられるか。
- ・ 70歳を超える高齢であり、また債務を承継する子供もないことから、公的融資が受けられない者はどうすればよいのか。

- ・ 借地に借家人が住宅を再建する場合、公庫は地主の承諾書の提出を要件とするが、地主の承諾が受けられない者はどうすればよいのか。
- ・ 借地に借家人が住宅を再建する場合、地主から要求される承諾料等に対しても、（追加所要資金となるため）公庫融資の対象としてほしい。
- ・ 既存債務のある者については、残債が制限となり、満足な額の融資が受けられないがどうすればよいのか。
- ・ 災害復興（賃貸）住宅資金融資を受けるに際して、融資総額が3,000万円を超える場合、連帯保証人が2名必要とされるが、適当な人が探し当たらないので、融資を受けられない。
- ・ 年金収入しかない夫婦のみの世帯や、既に子世帯がローン返済中等の理由で、融資を受けることが出来ない高齢者に対して、何か援助がないか。

イ. 公営住宅

- ・ 一元化募集は、次回いつ有るか。
- ・ 公営住宅に一時入居しているが、3月末で退去するよう通知が来た。どうすればよいのか。（12月に市から退去の文書が発送されている。）

ウ. 戸建て（建設・補修・解体）

- ・ 着工期日を過ぎて、再三にわたって業者に督促するも着工してくれない。
- ・ 工事がずさんで解約したいが、解約した場合、工事費はどうなるか。
- ・ 手直しを要求するも、責任逃ればかり言って手直ししない。
- ・ 当初の見積額で工事を依頼したが、竣工後、額を上げてきた。
- ・ 前面の道路が狭い、再建できるか。
- ・ 道路が狭く、建ぺい率の関係で家が建てられない。よい方法はないか。
- ・ 再開発地域に指定されているが、建て替えは可能か。
- ・ 隣家の解体工事で自宅の垣根が傷つけられた。
- ・ 屋根の修理を依頼したが、工事途中で放置。
- ・ 解体工事費として、見積額の2倍請求された。

エ. マンション再建

- ・ マンションを建て替えたいが、管理組合としての手順が知りたい。
- ・ 被災マンションを承継する団体（管理組合等）による建て替え融資の申込を認めてほしい。
- ・ 区分所有部分売り渡し再建には参加しないが、額が折り合わない。
- ・ 建て替え派と補修派との調整がつかない。
- ・ 建物居住者の合意形成が整わず、計画は挫折している。公社等の公的機関による調整により、建て替え計画を促進してほしい。
- ・ 分譲マンションが施工業者の手抜き工事で一部損壊した。損害賠償を求めることができるか。

オ. 借地・借家

- ・ 一部損壊の借家に入居しているが、家主から退去を申し入れされている。出ていかなければならないか。（借家人の立場）
- ・ 半壊の借家を所有している。再建したいが、入居者が出ていってくれない。どう措置をしたらよいのか。（家主の立場）
- ・ 借家から退去するが、敷引きの他に内装の補修費も引かれた。妥当か。
- ・ 借地上の家を再建するが、地主から承諾料と地代の値上げを要求されている。
- ・ 借家が一部損壊したが、家主が修理に応じない。家主が修理した場合その費用はどうなるのか。
- ・ 借地上の自宅が全壊。地主が代わり、新地主から借地権の買い取りか、契約を解除するか迫られている。
- ・ 賃貸している店舗兼住宅が半壊。建て替えたいが、借地人を優先的に入居させなければならないか。
- ・ 貸店舗が半壊したため建て直したいが、店子を取り壊しに応じない。

カ. 不動産取引

- ・ 建売住宅を購入したが、瑕疵が見つかり業者に補修を要求するが手直ししてくれない。
- ・ 中古マンションを購入することにした。補修は売り主負担ということだったが、補修後の建物が大丈夫か不安になってきたため、やめたい。解約できるか。
- ・ 建売住宅を購入するが、契約にあたって何に注意すべきか。

キ. 相隣関係

- ・ 隣接者が敷地一杯に家を建設しているが、法的に問題はないか。
- ・ 隣接者が境界を越境して家を建設している。どう対処すればよいか。
- ・ 隣地との境界が不明確である。どう対処すればよいか。
- ・ 隣家が敷地いっぱい（または、3階以上）に住宅を建築しているが建築可能なのか、可能ならば、自宅もそうしたい。（違反建築への対応）
- ・ 狭小過密住宅の建替えについては、建築基準法上、共同・協調建替えしか方策がないが、合意形成ができない。

ク. 税

- ・ 家を再建するが、どのような税がかかるのか。また、免除されるのか。
- ・ 母名義の家が全壊。子供が再建するが、税はどうなるのか。

b) 相談者からの意見・要望

ア. 利子補給について（阪神・淡路大震災復興基金）

- ・ 面的整備事業等指定地域に入っても入らなくても、同じ被災者であるのだから、同様に利子補給すべきである。
- ・ 分譲マンションを再建する場合は、面的整備事業等指定地域に入っていないなくても、利子補給の対象となる。しかし、戸建て住宅の場合は、被災地や再建場所によって対象にならない場合があるのは、納得できない。
- ・ 被災地が面的整備事業等指定地域である。建設する場合は建築基準法に合致すればどのような建物（福祉のまちづくり条例に合致したものでないなど）でも利子補給の対象となるのに、建売住宅を購入する場合は復興分譲住宅の認定を受けた建物を購入する場合しか利子補給の対象にならないのは、納得できない。
- ・ 利子補給制度の概略は概ね理解できるが、被災地が面的整備事業等指定地域で同地域内において再建する場合や、新市街地等地域で同地域内において再建する場合にも利子補給があるのはどういった意味があるのか。
- ・ 公的融資を利用した場合しか利子補給の対象にならないのは、納得できない。

イ. 義援金について

- ・ 自己居住用家屋の補修や民間賃貸入居については、義援金はあるのに、なぜ、持ち家の再建する場合や購入する場合には同様の義援金の配分はないのか。
- ・ 借家の修繕を家主が修繕した場合にも義援金の配分がないのか。
- ・ 自己居住用家屋の補修を行った場合の義援金で、資力の無い者が補修費に多額の費用はかけられないため、結果的に200万円未満となったので対象外となった。本来義援金は、資力の無い者に対して交付すべきものではないか。
- ・ 200万円以上の補修工事にかぎるのは納得がいかない。本来、義援金は資力のない人を対象に、多くの人に配られるべきものではないのか。

ウ. その他

- ・ 県の住宅助成制度はおおむね公的融資をその前提としているため、公庫等に適合しない物件については、助成が受けられず、ほとんどで住宅再建者を閉め出す結果になっている。
- ・ 面的整備事業地域内において被災したものが県内で住宅購入する場合には、認定された災害復興分譲住宅のみが利子補給の対象になっている。しかし、建設の場合には、そうした要件が必要とされない。違いを設ける根拠が希薄であるため、逆に被災県民間で不公平感を助長することに

なっている。

- ・ その後、阪神・淡路大震災復興基金の見直しの中で、利子補給について一定の改善が行われた。

表-13 相談件数の実績

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
A 一般相談員による相談													
1 賃貸住宅入居情報	155	268	294	271	366	326	260	787	121	310	360	187	3,705
(1) 公営住宅等	155	247	282	261	335	292	239	758	98	200	294	143	3,304
(2) 民間住宅	0	21	12	10	31	34	21	29	23	110	66	44	401
2 分譲住宅地情報	5	10	10	22	30	28	17	21	20	20	42	33	258
(1) 公的分譲	5	9	9	22	19	23	11	17	12	10	24	17	178
(2) 民間分譲	0	1	1	0	11	58	6	4	8	10	18	16	133
3 融資関係	827	1,006	1,213	2,135	2,461	1,611	1,416	1,257	1,451	1,762	1,746	1,491	18,376
(1) 住宅金融公庫	808	701	797	1,046	1,041	662	647	520	592	688	774	698	8,974
(2) 自治体助成制度	19	305	416	1,089	1,420	949	769	737	859	1,074	972	793	9,402
4 建築技術	44	177	143	112	92	90	84	84	63	106	113	94	1,202
5 戸建補修	460	410	297	315	258	201	179	127	95	94	114	107	2,657
(1) 法的規制	170	130	135	78	40	25	14	20	17	16	27	12	684
(2) 施工業者紹介	183	177	87	172	111	78	88	50	28	34	25	40	1,073
(3) その他	107	103	75	65	107	98	77	57	50	44	62	55	900
6 戸建建設	154	327	377	369	331	323	271	248	210	288	307	290	3,495
(1) 法的規制	138	218	259	293	172	147	123	118	121	128	139	121	1,977
(2) 施工業者紹介	2	68	59	43	52	44	29	31	16	36	43	33	456
(3) その他	14	41	59	33	107	132	119	99	73	124	125	136	1,062
7 共同住宅建設	15	75	79	81	90	43	38	39	30	42	48	54	634
(1) 法的規制	14	33	56	48	11	5	4	13	9	5	5	8	211
(2) 公的助成	0	13	17	18	42	21	19	12	9	26	19	18	214
(3) 施工業者紹介	0	4	4	2	8	3	4	4	4	2	5	4	44
(4) その他	1	25	2	13	29	14	11	10	8	9	19	24	165
8 分譲マンション	37	116	139	103	78	83	56	70	35	49	57	38	861
(1) 診断(業者紹介)	28	63	70	42	5	6	3	6	1	6	2	1	233
(2) 建替等決定手法	1	14	26	32	20	25	15	21	6	12	17	10	199
(3) 既存不適格	0	13	11	4	1	2	0	0	1	0	0	0	32
(4) 建替公的助成	0	2	4	12	9	3	3	2	3	3	4	2	47
(5) 施工業者紹介	0	7	9	7	3	5	1	3	1	0	3	1	40
(6) 区分所有部売買	0	1	4	0	4	13	9	10	11	10	4	6	72
(7) その他	8	16	15	6	36	29	25	28	12	18	27	18	238
9 借地借家	428	654	590	425	456	343	305	228	206	227	248	225	4,335
(1) 借地	419	414	398	297	266	176	163	131	110	123	118	114	2,729
(2) 借家	9	240	192	128	190	167	142	97	96	104	130	111	1,606
10 相隣関係	55	155	216	204	170	180	197	144	125	131	176	163	1,916
11 不動産取引等	51	274	255	231	128	123	153	161	133	142	168	178	1,997
12 税	3	76	86	74	125	75	96	94	92	139	155	131	1,146
13 仮設住宅	23	234	173	89	51	40	24	25	39	47	22	26	793
14 解体	52	135	94	78	64	54	46	42	24	33	29	21	672
15 その他	457	570	457	577	895	607	445	366	351	371	346	366	5,808
(1) 義援金・見舞金	3	150	133	155	273	99	64	32	38	76	69	141	1,233
(2) 生活資金貸付	4	98	93	79	17	47	57	6	10	11	7	11	440
(3) その他	450	322	231	343	605	461	324	328	303	284	270	214	4,135
小 計	2,766	4,487	4,423	5,086	5,595	4,127	3,587	3,693	2,995	3,761	3,931	3,404	47,855
B 専門相談員による相談													0
1 住宅金融公庫	496	1,870	1,431	1,070	921	743	668	592	454	457	552	391	9,645
2 弁護士	1	308	397	322	309	250	244	192	217	188	140	141	2,709
3 税理士	5	113	173	124	127	93	128	80	85	104	142	110	1,284
4 マンション	436	181	149	118	78	75	66	61	42	34	26	36	1,302
5 建築士	1,118	728	589	431	369	320	339	299	260	228	230	192	5,103
6 宅地防災	0	6	15	1	0	0	0	0	0	0	0	0	22
7 民間住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96	75	61	232
うち紹介件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	28	64
小 計	2,056	3,206	2,754	2,066	1,804	1,481	1,445	1,224	1,058	1,107	1,165	931	20,297
合 計	4,822	7,693	7,177	7,152	7,399	5,608	5,032	4,917	4,053	4,868	5,096	4,335	68,152

(3) 住宅再建と復興まちづくり

今地震は大都市直下型地震と評されるとおり、神戸・阪神地域の市街地を中心に淡路地域、北淡町から震度7の激震が走った。これらの地域は市街化年代も古く、長屋住宅・木賃住宅を中心とした密集地域を多く抱えるインナーシティで、居住者の多くは高齢者である。被災の状況を一言でまとめるならば、長屋住宅・木賃住宅を中心とした密集地域を多く抱えるインナーシティにおいて被害が顕著であり、ここに居住していた高齢者の多くが被災をうけたといえることができる。

被災市街地であるインナーシティは、市街化の年代も古く ①建築基準法第43条による接道要件がない ②敷地の細分化がすすんでいる（約10坪程度の狭小宅地が多い） ③建蔽率及び容積率等が既存不適格である等、再建にあたっての問題を抱えていることが明らかになった。

住宅再建と復興まちづくりのため、建築基準法の弾力的運用を図らなければ震災復興に大きくブレーキがかかるという懸念と、密集したスラムの再生産に繋がらないかという心配が、建築行政担当者の頭のなかを支配した。これらに対し、まず、県下における建築行政として統一した考えを示す必要から「兵庫県南部地震により被災を受けた既存不適格建築物の復旧に対する事務処理方針」を定め、震災の日（平成7年1月17日）から3年以内に工事着手するものに適用していくこととした。

次に、共同住宅のうち特に被災マンションについて容積率等が不適格であるため再建が困難であることが明らかになってきた。被災マンションの多くは高度経済成長期に建設された、新都市計画法による用途地域の指定及び容積率等の形態規制（昭和48年度以前は容積率制はなかった）をうける以前に建設されたもので、現在指定されている容積率をはるかにオーバーし、再建にあたってこのことが大きな障害となった。原因は、都市計画がつくり出したということから都市計画サイドにおいても検討がされたが、建築行政においては総合設計制度（建築基準法第59条の2）の大幅な弾力的運用を行い、建設省住宅局市街地建築課長通達「阪神・淡路大震災による被害を受けた分譲マンション等の建替えに当たっての建築基準法の各種許可制度の運用等について」（平成7年3月17日付け、建設省住街発第20号）を受け、震災復興型総合設計制度として具体化した。

また、都市計画においては地区の土地利用状況に即した用途地域の変更や、地区計画（住宅地高度利用地区計画等）の指定を検討し一部において実現したものもあり、今後の容積率等の既存不適格なマンションの建替えに一つの方向を示した。

①まちづくり専門家派遣・まちづくり活動助成等

建築物の共同化や敷地の協調化による建替え、マンション建替え及びまちづくり計画をすすめるには、アドバイザー・コンサルタントといった専門家が必要とされるほか、住民主体のまちづくりをすすめる必要からはまちづくり活動支援が重要な要素となる。

このため、行政において、まちづくり専門家派遣・まちづくり活動助成を用意した。

- ・ひょうご都市（まち）づくりセンター（資料－3）
- ・こうべすまい・まちづくり人材センター（資料－4）
- ・各市におけるコンサルタント等派遣

また、被災マンションの再建に対して区分所有者の再建への早期合意形成を促進し、周辺環境と調和するマンションの建設計画をつくり実現を促すため、総合設計制度を活用する初期段階における誘導策として、建設省所管補助事業「まちなみデザイン推進事業」を活用した「被災マンション建替え等支援事業」（資料－5）を制度化し、平成7年度、西宮市10地区、宝塚市7地区において実施された。

②住宅の共同建替え及び協調建替えの推進

被災市街地であるインナーシティは、・接道要件がない ・敷地の細分化がすすんでいる・建蔽率及び容積率等が既存不適格である等再建にあたっての課題が多い地区で、個別建替えでは対応ができないところが多い。これらの地区の建替えをすすめるには、建物を共同化する、敷地を協調化する方向に建替えを誘導することにより、より合理的な街づくりをすすめることが有効な手法である。

共同建替えの事業化にあたっては、建設省所管事業「優良建築物等整備事業」により、一定の要件を満たす地区について建築設計費、共同施設整備費等に対して補助を行った。この制度は、震災以前から、良好な市街地の形成、優良な都市住宅の供給を目的に実施していたもので、復興に際しより改善された形

で市街地を整備するため積極的に推進し、その結果、一定規模以上の共同建替えの多くがこの制度の活用を前提にすすめられ、成果をあげている。

さらに、阪神・淡路大震災復興基金からの利子補給制度の一つとして、「民間住宅共同化支援制度」（資料－６）を創設し、一定要件を満たす共同化、協調化を行う住宅を建設または購入する被災者に対し利子補給を行い、より負担軽減を図っている。

また、区画整理事業等の面的整備が行われない、復興推進地域（被災市街地復興特別措置法）以外のいわゆる「白地地区」における道路等の公共施設が不十分な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」「土地所有の有効利用」「防災性能の強化」等を図るため、土地所有者等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で協調して計画実施する場合にその活動及び整備について阪神・淡路大震災復興基金からの支援をうけ、住宅等の復興を促進する「住宅再建型宅地整備事業」（道路整備型グループ再建制度）（資料－９）を創設し、震災復興において良好な市街地の形成と被災者の多様な選択が実現できるように具体化していったほか、北淡町においては建築基準法第42条第２項に規定する道路の後退部分の整備及び、生け垣設置の補助制度を創設した。

（資料－10）

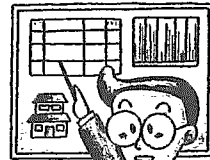
復興まちづくり支援事業の内容

専門家の派遣を受けたいとき

活動資金の助成を受けたいとき

1 まちづくり アドバイザー派遣

主として初動期のまちづくりを育成するために、住民団体等が行う地区の勉強会、研修会等にアドバイザーを派遣し、専門的・技術的な情報提供や助言を行います。

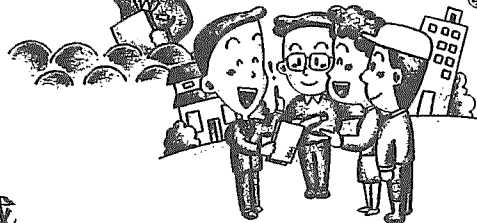


2 まちづくり コンサルタント派遣

建築物の共同化・協調化等を主体としたまちづくりを行おうとする地区に、コンサルタントを派遣し、計画策定を支援します。

- 派遣の対象となる住民団体等は、3人以上で構成される住民団体です。
- 派遣対象の範囲 ①建築物共同化・協調化計画
②コーポラティブ住宅建設計画
③被災マンション建替計画
④まちづくり計画（おおむね0.5ha以上の街区）

※まちづくり計画については、市街地開発事業等の都市計画決定がなされた施行区域等を除きます。



3 まちづくり 活動助成

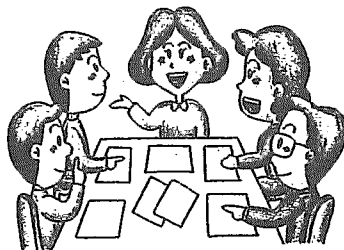
被災地区の復興に向けて、各種のまちづくり計画を検討する住民団体等の活動費や計画策定費等の一部を助成します。

- 助成対象となる住民団体等は、まちづくり活動を行おうとする地区*（おおむね0.5ha以上の街区）の権利者もしくは世帯数の1/2以上が賛同する団体です。

※市街地開発事業等の都市計画決定がなされた施行区域等を除きます。

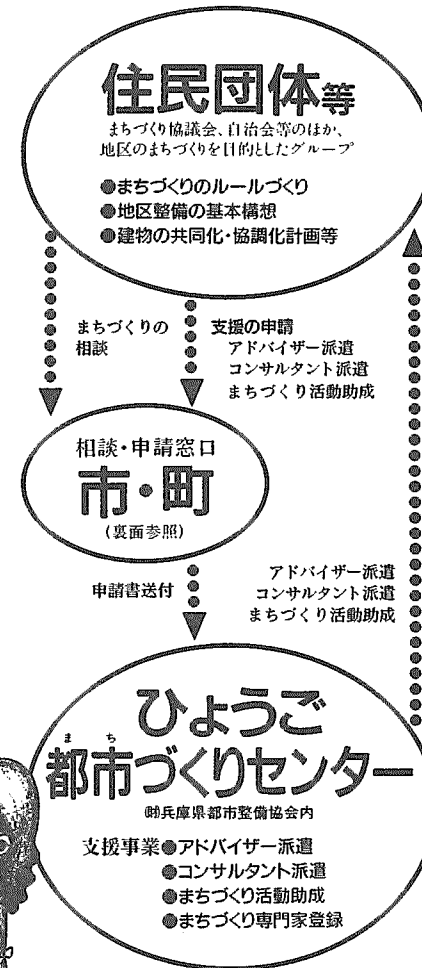
- 助成対象の範囲 ①広報紙・パンフレット等の作成費
②会場使用料、視察経費、資料作成費等
③まちづくりの基本構想、事業手法の検討等についてのコンサルタント委託料
④協議会運営事務費等

- 助成額は3カ年の合計で、1地区あたり300万円を上限とします。100万円×3年を基本としますが、必要な場合は前倒しも可能です。
- 助成金の支払いは、原則として活動実績に基づき行いますが、必要な場合は前払いも可能です。

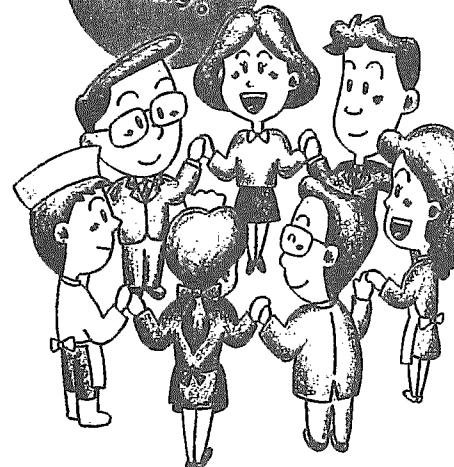


神戸市分については、支援の内容が若干異なりますので、こべすまい・まちづくり人材センターのパンフレットをごらんください。

復興まちづくり支援事業の流れ



住民主体のまちづくりを
バックアップします。



対象となる地区の住民団体等とは

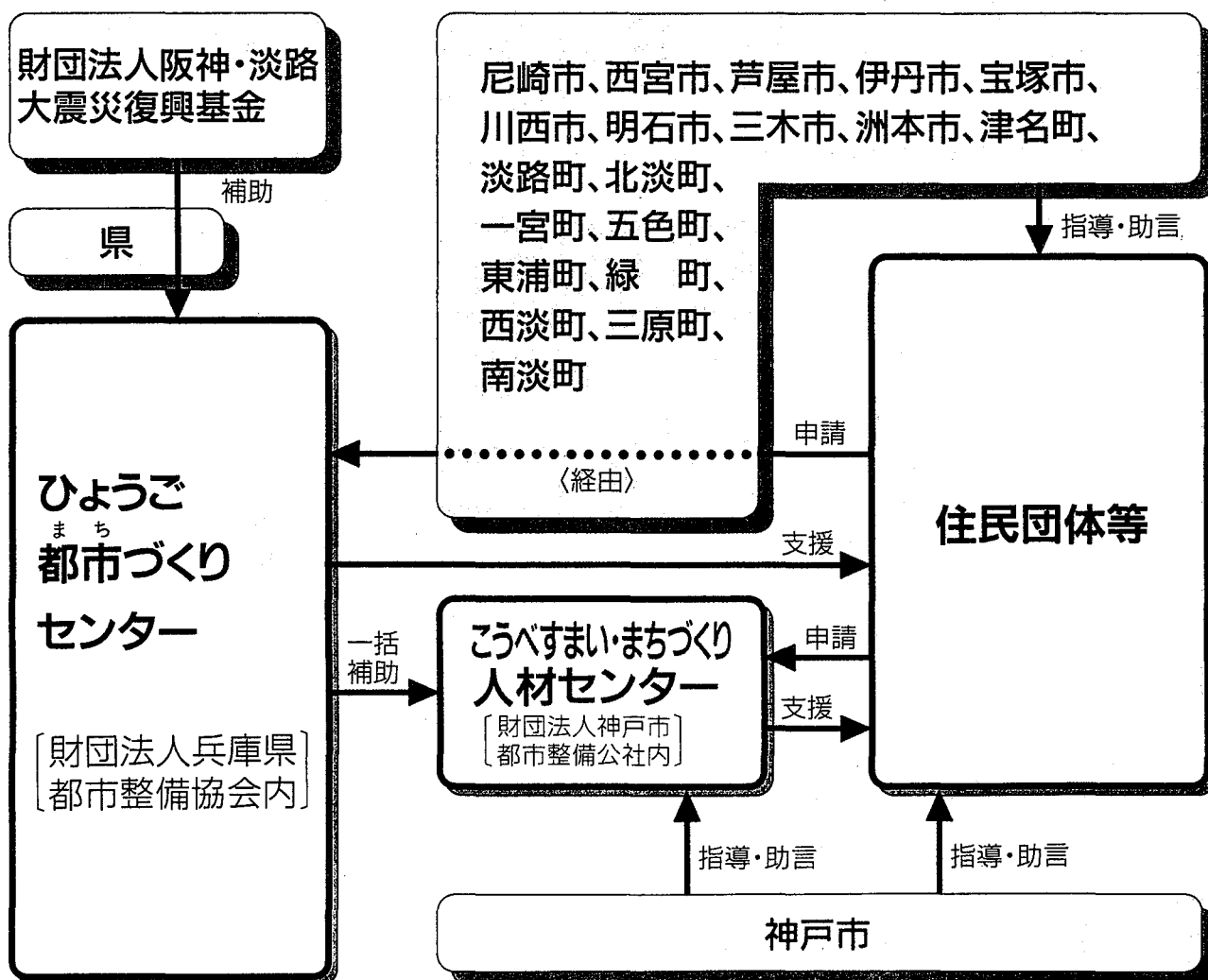
阪神・淡路大震災により災害救助法が適用された下記の10市10町にかか
る地域において、震災によって疲弊した地区^{※1}の復興に向けてのまちづくり活動を行う住民団体等を対象とします。

^{※2}
神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、明石市、三木市、洲本市、津名町、淡路町、北淡町、一宮町、五色町、東浦町、緑 町、西淡町、三原町、南淡町

※1 復興まちづくり支援事業の内容により、対象地区が異なります。

※2 神戸市分については、(財)神戸市都市整備公社が設置している「こうべすまい・まちづくり人材センター」が事業を実施します。

復興まちづくり支援事業のしくみ



すまい・まちづくり人材センターのしくみ

すまい・まちづくり人材センターは、すまい・まちづくりに関する専門家を登録し、皆様方のご依頼に応じて専門家を地域へ派遣し、復興のまちづくりを支援いたします。

派遣の対象は次のとおりです。

- ①建築物共同化・協調化計画
- ②マンション建替・コーポラティブ住宅建設計画
- ③まちづくり計画

協調化とは・・・

土地の有効利用を図り、良好な景観に配慮し、隣の建物との壁面を接するなどして、いわゆる長屋形式のように建物の一体性を保ちながら、数人の土地所有者などがそれぞれの敷地に建築することをいいます。

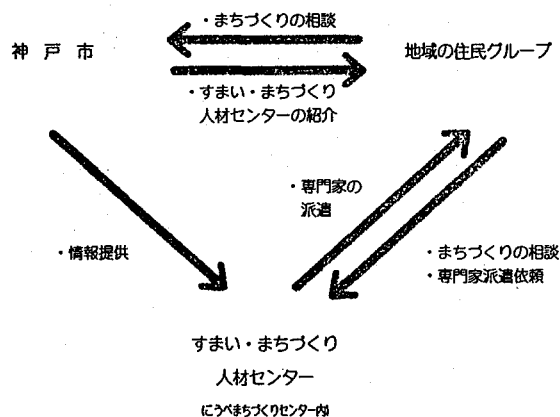
コーポラティブ住宅とは・・・

自己の住宅を建設しようとする者が、共同して土地の取得などを行い、共同で設計を行い建設する住宅をいいます。

次のような専門家の方を派遣候補者名簿に登録しております。

- ・まちづくりコンサルタント
- ・建築設計コンサルタント
- ・大学の教員等

専門家派遣のしくみ



すまい・まちづくり人材センターの活動内容

すまい・まちづくり人材センターは、次のふたつを活動の柱としています。

I. アドバイザー派遣

1. 一次派遣

まちづくりの制度に関する講演や、建築物の共同化・協調化等に対するアドバイスをを行い、地域の皆様がまちづくりについて勉強するお手伝いをします。

2. 二次派遣

すまい・まちづくりをより具体的にしていくために、地域の皆様のご意見、ご要望を取りまとめていく勉強会のお手伝いをします。

II. コンサルタント派遣

1. 一次派遣

まちづくりに関する気運が盛り上がりを見せている地域に対して、建築物共同化・協調化計画の基本構想案・基本計画案の作成やまちづくり方針をつくるお手伝いをします。

2. 二次派遣

より具体的なまちづくりのイメージを示すために、建築物共同化・協調化計画の事業計画案作成やまちづくり計画案を作成するお手伝いをします。

専門家派遣の方法について

すまい・まちづくりに取り組む地域の団体やグループからのご依頼に応じ、派遣します。（原則として「震災復興促進区域」を対象としています。）

専門家の氏名・業務実績などを掲載した名簿をすまい・まちづくり人材センターに備えていますので、その中から選ぶことができます。

○申し込み方法について

1. 専門家派遣の申し込みは、すまい・まちづくり人材センター（こうべまちづくり会館3階）で受け付けます。
2. 申込みは、所定の申込書に必要事項を記入し、提出していただきます。
3. 専門家は、地域の団体、グループへ派遣することになっていますので、個人では派遣の申し込みをすることはできません。

○申し込みにあたってのお願い

1. 派遣を希望される方は、直接専門家に申し込むことはできません。
2. 営利を目的とした活動、政治的又は宗教的な目的の活動、その他のこの制度の趣旨に反する活動については、専門家を派遣することはできません。
3. 派遣する専門家が決定したときは、決定通知書をすまい・まちづくり人材センターからお送りします。
4. 専門家派遣に当たっての費用は不要です。派遣された専門家に対して謝礼や交通費等の経費その他の金品を負担していただく必要はありません。

こうべ
すまい・まちづくり
人材センター

被災マンション建替等支援事業

1) 目的

阪神・淡路大震災によって大きな被害を受けたマンションでは、再建の作業に着手したものの、多くの問題に直面しているのが現状である。国及び本県では既存不適格問題等の制度面、再建資金調達方策等、次々と支援措置が執られてはいるが、再建計画がまとまって実施に移るまでには相当時間を要すると見られるものが大半である。再建が遅れば遅れるほど、被災区分所有者は資金的にも精神的にも疲労が大きくなり、ひいては被災マンションのある地域の復興にも遅れるなどの影響が出る恐れがある。

そこで、被災マンションの区分所有者の再建への早期合意形成を促進し、周辺環境に調和する再建マンションの実現を促すため、総合設計制度を活用した初期段階における誘導策を講じることとする。

本誘導策は次の2点からなる。

- (1) 総合設計制度を活用して再建をする場合の、基本設計段階以前の概略設計、事業計画等の再建計画を住民が中心となって作成し、早期に区分所有者の合意形成を図る作業への支援を行う。
- (2) マンション再建に伴う周辺環境への影響を把握するための基本調査を行い、再建への近隣合意を得る作業への支援を行う。

2) 事業概要

- (1) 概略設計 : 敷地条件検討（周辺公共施設の整備状況調べ、面積、公開空地場所、道路計画、事務費等）
: 法的条件検討（建築基準法、公庫法、都市計画法等）
: 居住条件検討（専有面積、共有部分の検討、駐車場等）
- (2) 周辺影響基本調査 : 日影、風、景観等周辺に及ぼす影響調査
- (3) 周辺住民説明用資料 : 日影調査、周辺風環境調査、景観シミュレーション
- (4) 再建事業計画 : 自己資金、公的融資（公庫、復興基金等）

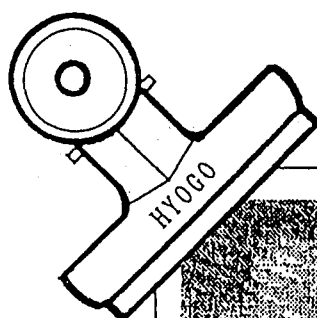
3) 補助内容

- (1) 補助対象者 : 分譲マンションの管理組合
- (2) 補助対象金額 : 1,000万円以内（補助率4／5）
- (3) 補助の方法 : 市の事業として実施（県は市に補助）



... 民間共同化住宅支援制度

ご 案 内



兵 庫 県

■ 民間住宅共同化支援制度とは



狭小な敷地を共同化したり、建築物の形態や意匠について協調的設計により建設される住宅（民間共同化住宅）の建設や購入に際して、住宅金融公庫等の災害復興住宅融資を受ける場合、その借入金に対し当初10年間の利子補給が受けられます。

■ 民間共同化住宅の要件とは



民間共同化住宅とは、次の各要件を備えたもので、良好な市街地形成に資するものとして県知事の認定を受けたものです。

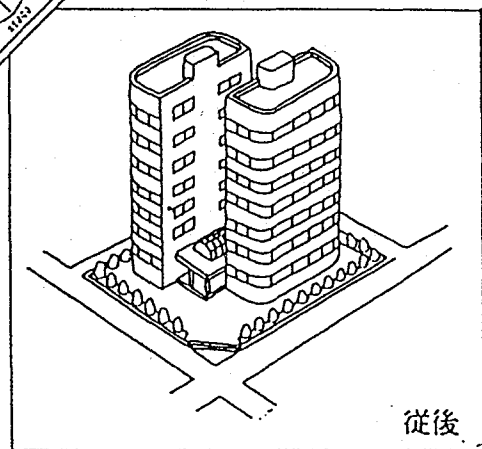
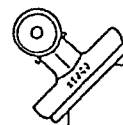
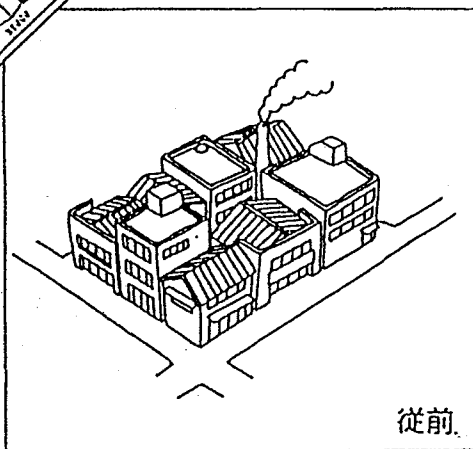
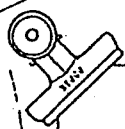
1 対象地域

次の被災地域内において建設されるものが対象となります。

神戸市・尼崎市・明石市・西宮市・洲本市・芦屋市・伊丹市・宝塚市・三木市・川西市・津名町・淡路町・北淡町・（津）一宮町・五色町・東浦町・緑町・西淡町・三原町・南淡町

2 敷地面積

共同化・協調化後の敷地面積が300㎡以上であるもの。



敷地の共同化による住宅建設

3 共同化要件

2つ以上の敷地について所有権を有する2人以上の者が、その土地の区域において次のイまたはロに該当する住宅を建設するものであること

イ 一の構えを成して建設される共同住宅

ロ 建築物の形態や意匠において協調的設計により建設される住宅

4 建築物の構造規模

3階以上の耐火建築物または準耐火建築物を建設するものであること（上記3ロに該当する場合は2階以上）

■ この制度をご利用いただける方は

☐☐☐☐☐

この制度をご利用いただける対象者は、次に掲げる方々です。

- ①対象となる融資制度を利用し、民間共同化住宅を建設れる方（自ら居住するための住宅建設に限る）
- ②対象となる融資制度を利用し、民間共同化住宅を購入される被災者の方

■ 利子補給の対象となる融資制度は

☐☐☐☐☐

この制度により利子補給の交付を受けられる融資制度は、次に掲げる兵庫県南部地震の被災者向けの住宅融資資金で、災害発生の日から2年以内に融資の申込みがあったものです。（建築制限の行われている地域の住宅は、制限解除後6ヵ月以内）

- ① 住宅金融公庫の災害復興住宅融資資金
- ② 年金福祉事業団の年金災害復興住宅融資資金

※この制度のご利用は、対象となる融資制度を受けることが前提となります。各融資制度の融資条件等は、担当窓口で充分ご相談ください。

■ 民間共同化住宅の認定を受けるには

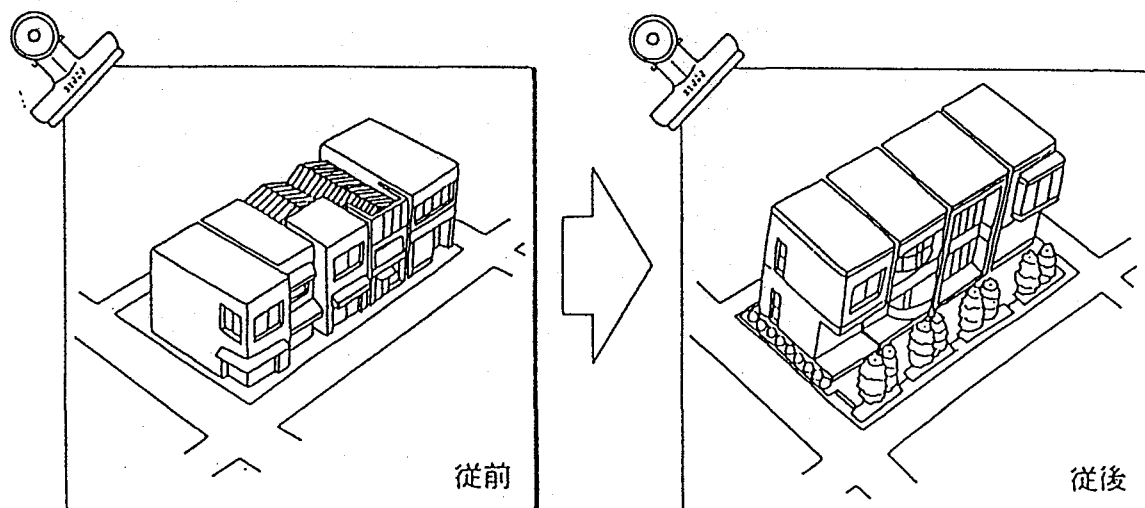
☐☐☐☐☐

民間共同化住宅の認定を受けようとする方は、建築確認後、申請書に建築確認通知書の写し、設計図書（位置図・配置図・平面図・断面図・仕上げ表等）、所有権等がわかる書類（公図・登記簿謄本等）及びその他必要な書類を添えて、建設する土地の市町の窓口へ申請していただきます。

■ 民間共同化住宅の認定を受けた方は

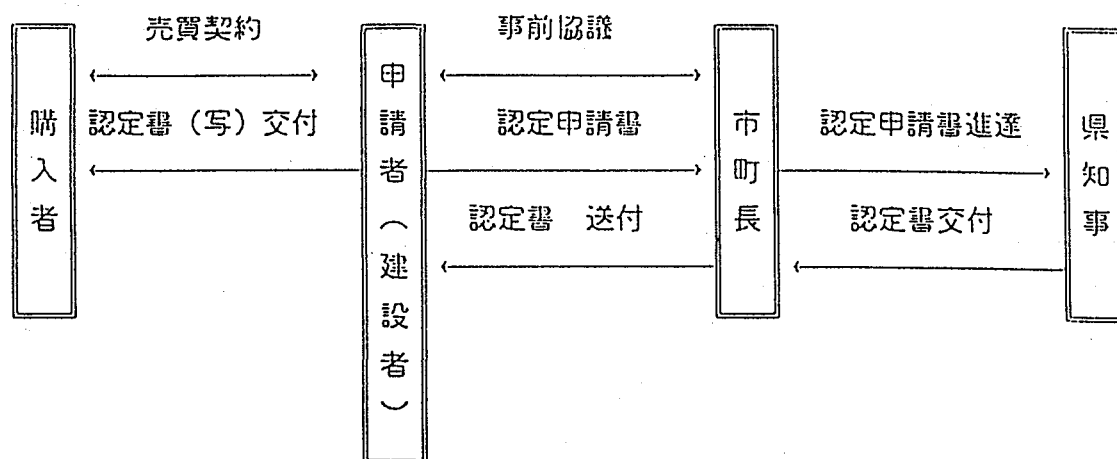
☐☐☐☐☐

民間共同化住宅の認定を受けた方は、この住宅を購入する方に、認定書の写しを交付していただきます。購入される方は、この認定書の写しと罹災証明書を添えて利子補給の申請をします。



協調的設計による住宅建設

■ 認定事務の流れ



■ 民間共同化住宅認定チェックシート

① 建設地	地内	区域内	☐	区域外	☐
② 敷地面積		$\text{m}^2 \geq 300 \text{m}^2$			☐
③ 共同化要件	敷地の数	敷地 ≥ 2 敷地			☐
	権利者の数	人 ≥ 2 人			☐
	共同化				☐
	協調化				☐
	形態の整合性				☐
	意匠の整合性				☐
④ 構造規模	構造	耐火建築物	☐	準耐火建築物	☐
	階数	共同化	階 ≥ 3 階		☐
		協調化	≥ 2 階		☐

■ 問い合わせは

利子補給に係る問い合わせ先

兵庫県 都市住宅部 建築指導課 民間住宅係

☎ 078-341-7711（内線）4721, 4722, 4728

民間住宅共同化の認定に係る問い合わせ先

兵庫県 都市住宅部 市街地整備課 市街地復興担当

☎ 078-341-7711（内線）4684, 4685

記者発表資料

平成7年11月17日

神戸市

市街地の震災からの復興に向けた建築規制の緩和・誘導策

兵庫県南部地震により被災した密集住宅地では、被災建物の再建や老朽建物の建替に際して、道路が狭く敷地が小さいため元の規模の住宅の再建が困難であるなど、様々な問題が生じている。

そこで、建替のルールをつくることで一定の住環境の形成を担保することを条件として、建築規制の一部を緩和することにより、市民の住宅などの再建を支援する。

1)「神戸市インナー長屋改善制度」の拡充

～地区計画の区域内における建ぺい率の緩和措置の拡大

神戸市では、敷地単位での個別再建が困難な密集住宅地において、ルールに基づいた良好な建替を誘導・支援するため建築基準法の弾力的な運用を積極的に行うことを目的として、平成5年6月に「神戸市インナーシティ長屋街区改善誘導制度」を創設したが、今回さらに、以下の条件を満たし、市長が住環境上支障ないと判断した場合、「角敷地に準じる敷地」として建ぺい率10%を緩和する措置を追加する。

- ①地区計画により壁面の位置の制限などのルールを定めること。
- ②街区（道路等で囲まれた一団の土地）が角敷地の要件に該当すること。
- ③耐火性能の高い建築物（準耐火建築物など）を建築すること。
- ④道路後退部分を整備すること。

なお、併せて適用対象地域の拡大他の改正も行う。

2) 地区計画の区域内における日影規制の適用除外区域の追加

日影規制は、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」により用途地域毎に定められているが、インナーシティ地域では、規制以前からの不適格建築物が多いことや、共同化すれば不利になる場合も多いなど、市街地の震災からの復興に際して、障害の一つとなることが予想される。そこで、以下の条件を満たし、市長が住環境上支障ないと判断した場合、日影規制の適用除外区域とできる制度を設けることとする。

- ①地区計画において「建築物の高さの最高限度」及び「壁面の位置の制限」が定められた区域内にあること。

- ②指定容積率300%の住居地域内、又は指定容積率200%の近隣商業地域内にあること。

なお、適用除外にあたっては、当該区域の住環境として支障ないかについて住環境審議会に諮り意見をえた後、条例改正の手続きを行う。

3)「神戸市総合設計制度」の拡充

～「インナー型市街地住宅総合設計制度」の創設 …… 等

総合設計制度は容積率制限や高さ制限に関する特例制度であり、特に、住宅供給を促進するため「市街地住宅総合設計制度」として一定の住宅を含む計画に対して特別の容積割増しが認められている。

しかし、インナーシティ地域では比較的小規模な敷地が多いことから従来は適用事例が少ない。今後、市街地の震災からの復興に際して住宅供給や共同建替を支援するため、敷地面積等の要件の緩和や容積割増し率の引き上げ等に配慮した「インナー型市街地住宅総合設計制度」を創設する。

- ①要件の緩和（敷地面積、最低公開空地率の引下げ）

②容積割増し率の引き上げ（〔住宅供給型〕、〔共同化型〕）

なお、併せて、公開空地の評価を充実させるとともに、共同住宅の附属駐車場の整備に係わる特例を設けるなど、総合設計制度全体の拡充も行う。

4) 建築物に附置すべき駐車台数の確保の特例

「建築物に附置すべき駐車施設に関する条例」により敷地内で確保すべき駐車台数について、被災建築物の建替の場合（平成10年1月16日までに着工するものに限る。）は、敷地の規模に応じ、全数又は半数を敷地外で確保できるものとする。ただし、震災前に当該敷地内に建築物に附置して設置されていた駐車台数は当該敷地内に設置しなければならない。

①敷地面積が330㎡未満の場合

附置義務台数の全部を当該敷地から概ね200m以内の場所に設けることができる。

②敷地面積が330㎡以上の場合

附置義務台数の2分の1以上を当該敷地内で設け、残りを当該敷地から概ね200m以内の場所に設けることができる。

●施行期日

平成7年12月1日

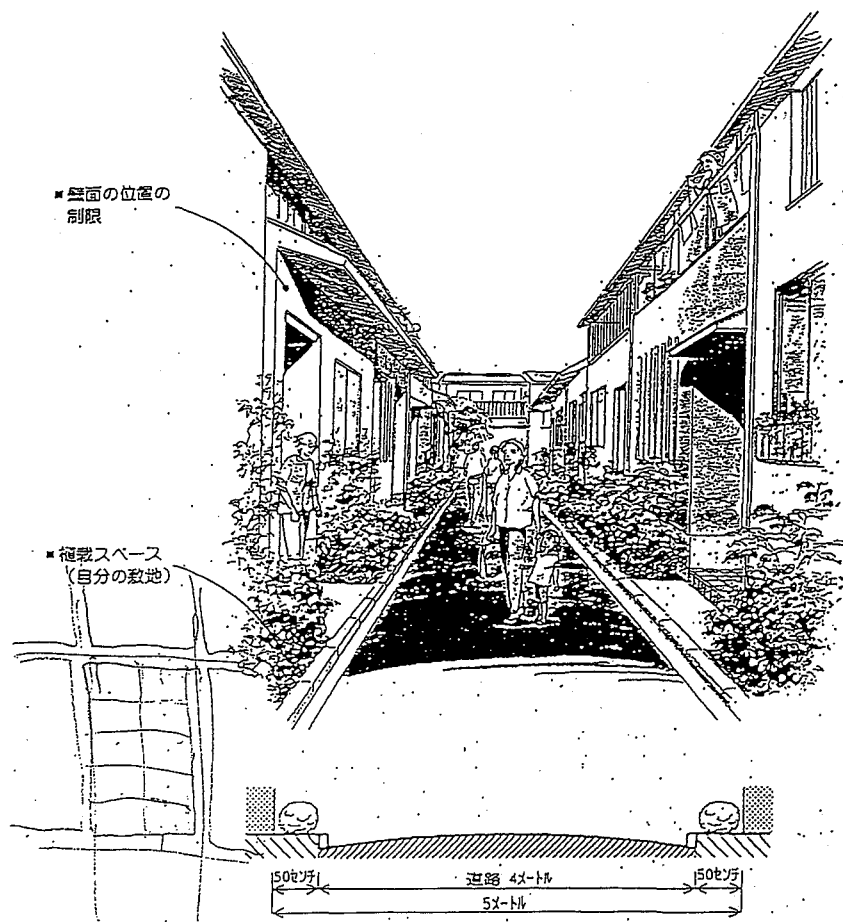
この資料についての問い合わせ先：

住宅局建築部指導課長 田中 (TEL) 272-5236

「建築物に附置すべき駐車台数の確保の特例」については

住宅局建築部住宅環境課長 伊藤 (TEL) 272-5231

神戸市インナー長屋改善制度



震災復興まちづくりニュース (第8号)

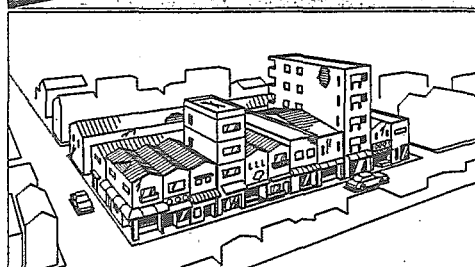
神戸市住宅局
都市計画局
平成7年8月

神戸市広報印刷物登録 平成7年度第17号-4 (広報印刷物規格A-1類)

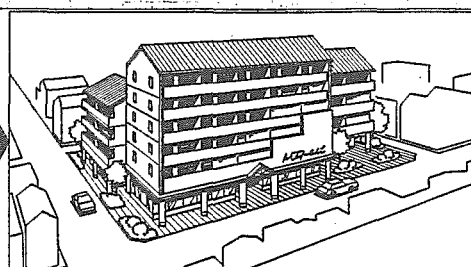
住宅の共同建替や協調建替による まちづくりを応援します。

神戸市では、みなさんの合意によって一定のまちづくりのルールが定められた地区に対して、住宅の共同建替や協調建替を建築規制の面から応援する制度(神戸インナーボーナス制度、神戸市インナー長屋制度)の適用を進めています。

神戸インナーボーナス制度を適用すると……建物の共同化によって、より大きな住宅が建てられるようになります。



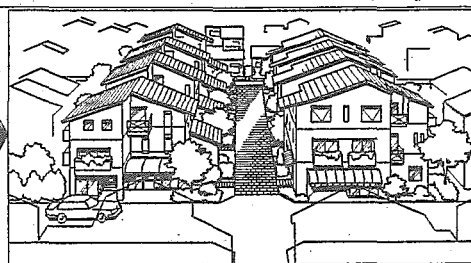
まちづくりの
ルール
を決めて
地区計画
として
定めると



神戸市インナー長屋制度を適用すると……建物の高さや位置を揃え、協調してより良好な建替ができます。



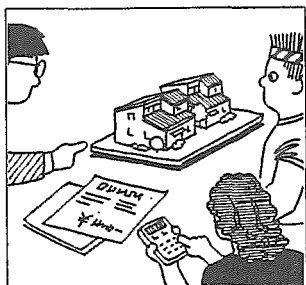
街区での
建替のルール
を決めて
地区計画
建築協定
として定めると



1 まず、おとなりどうして話し合いを。
周辺の方々にも、まちづくりや建替のルールづくりを働きかけてください。



3 ルールを地区計画や建築協定に定めます。
そのうえで、ルールに従って建物の計画などを細かく検討します。



2 「まちづくりや建替のルールを決めて、共同・協調建替を検討しよう」と話がまとまれば、^{※1}専門家の意見を聞きながら、みなさんで一緒に計画づくりを行います。



※1) 専門家派遣
みなさんでまちづくりや建替のルールづくりを検討される場合、専門家を派遣します。

■専門家派遣についての
問い合わせ先
「こうべすまい・まち
づくり人材センター」
☎361-4377
(月・火・木・金のみ)

※2) 地区計画
建物の用途や配置・規模などの項目について、地区の実情に応じたルールを一定の区域ごとに都市計画として定める制度です。

例えば次のような取決めができます。

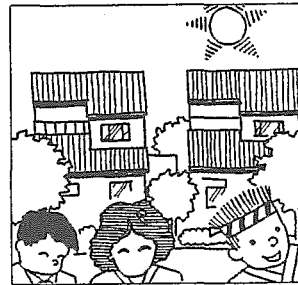
- 建築物の用途や高さ
- 容積率の最高・最低限度
- 建ぺい率の最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限 など

※3) 建築協定
近隣の皆さんの全員合意による約束を規約の形にまとめ、市が認可することにより成立し、その後は地元の運営委員会が中心になって良好な住環境をまもっていく制度です。

例えば次のような取決めができます。

- 敷地の再分割の禁止
- 外壁の色や形状
- 建築物の用途や高さ など

4 個々の建物ごとに、許可・認定・確認などの手続きを経て、建設工事の後、建物が完成します。

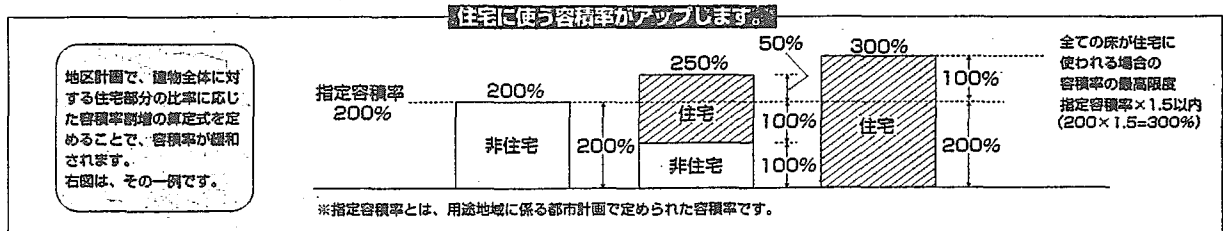
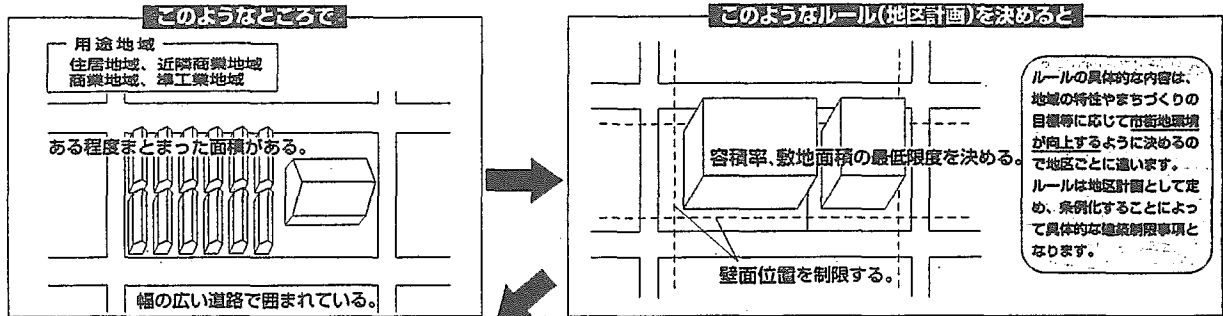
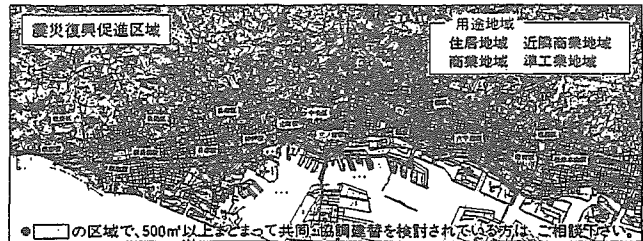


まちづくりや建替のルールを作るには

神戸インナーボーナス制度

お問い合わせは
神戸市都市計画局計画部計画課
土地利用係 ☎272-5256

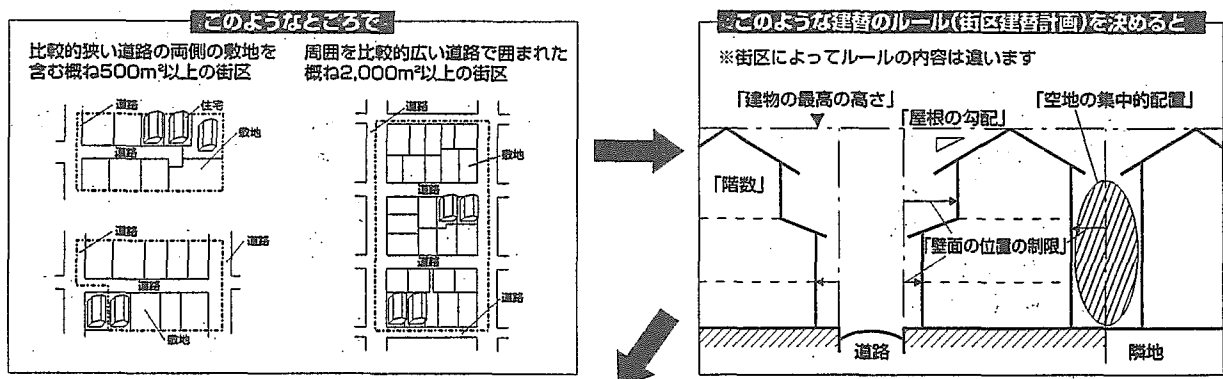
- 比較的に広い道路で囲まれていて、ある程度のまとまった面積があり、みなさんの合意によるまちづくりのルールが地区計画で定められた場合に、住宅に使う床の比率に応じて容積率をアップさせることで共同化等を応援する制度です。



神戸市インナー長屋制度

お問い合わせは
神戸市住宅局建築部指導課
指導係 ☎272-5237

- それぞれの敷地ごとに個別に住宅を建てるのが難しい密集した街区で、みなさんの合意による建替のルールが建築協定や地区計画で定められた場合に、それぞれの敷地ごとではなく、街区全体で、道路後退、建ぺい率、高さなどの建築規制を適用することにより、ルールに基づいた良好な住宅の建替を応援する制度です。



- 「街区建替計画」の内容によって、次のように制限が緩和される場合があります。**
- ※建物を建てる前に許可や認定などの手続きが必要です。
- みなさんの合意による建替のルールが建築協定や地区計画で定められた場合、例えば、
- みなさんが必要としない街区内の私道を廃止したい。 ▶ ◆ みなさんで手続きをすれば、私道だった部分を敷地として使えるので、敷地面積が大きくなります。
 - 車の通らないような街区内の道路(昔からあった道路に限る)の幅員を2.7～4.0mの支障のない範囲で決めたい。 ▶ ◆ 許可されれば、道路後退距離(中心線から2m)が短くなります。
 - いくつかの住宅を連棟形式など一団として計画する。 ▶ ◆ 角敷地に該当すれば、建ぺい率が10%緩和されます。 など……



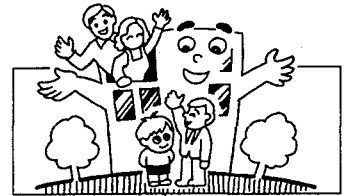
住宅を再建したいけれど
前の道が狭くて、家が建てられない
とお悩みの方、
隣近所で話し合ってみませんか

隣近所が歩調を合わせれば、再建が可能です

『道路整備型グループ再建制度』のご紹介

■ 隣近所が一緒になって「道路」をうみだし、「住宅再建の協調ルール」を決めれば、

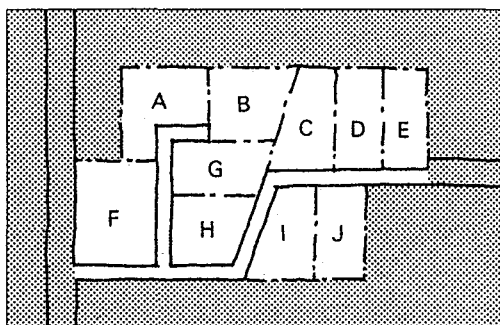
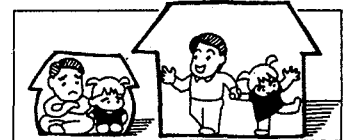
▶ 建築基準法に適合し、住宅等の再建が可能になります。



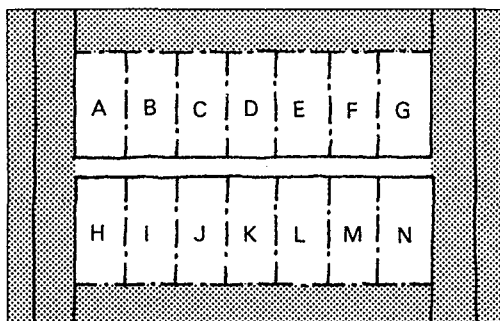
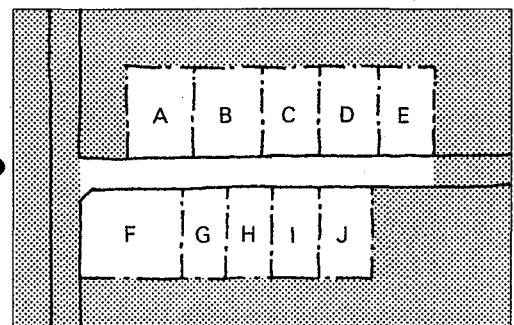
▶ さまざまな支援が受けられます。



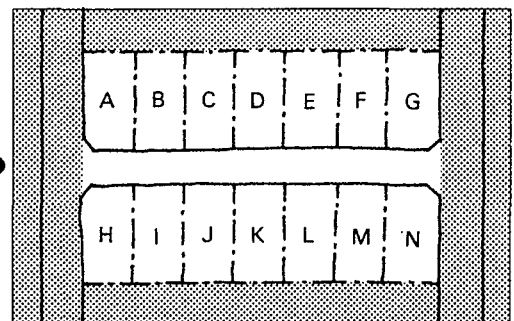
▶ 個別に建てるより土地が有効に使え、
家を広く造れる場合があります。



土地を交換しあ
って、道路と宅地
を整理し、整った
まちなみをつくり
ます。



土地をだしあ
って道路を広くし、
住宅と一緒に整備
することを皆で取
り決めます。



『道路整備型グループ再建制度』の概要

制度の目的

道路が不足しているために住宅等の再建が進まない地域において、道路の整備と建物の建設について地域ぐるみで問題解決を図るために、住民の方々が協調してその対策を計画・実施する場合、これらの活動を支援し、住宅等の再建を促進するための制度です。

支援の対象

近隣が協調して住宅等を再建し、あわせて道路整備に取り組むもので、以下の要件を全て満たすことが必要です。

- (1) 阪神・淡路大震災により被災し、自らの住宅を再建しようとする者を含む複数の土地所有者等が、再建する住宅等の形態や意匠に関する「協調的なルール(協定等)」づくりをめざすもの。
- (2) 道路の整備について、以下の①または②のいずれかに該当するもの
 - ① 新たな私道等(位置指定道路)の整備にあわせた地域整備をめざすもの。
 - ② 4m未満の私道の拡幅整備を含む、概ね500㎡以上の区域の整備をめざすもの。
- (3) 計画する道路の予定地内の土地所有者等が3人以上あり、かつ再建者を1人以上含むこと。
- (4) 計画する道路に接する敷地が3以上あり、そのうち1以上の敷地の所有者が再建者であること。

支援の内容

以下の項目について支援します。

- (1) 整備計画の作成支援
土地所有者等からの申し出により、「こうべすまい・まちづくり人材センター」から専門家を派遣し、私道等の整備を含む地域整備についての計画作成をお手伝いします。
ここで、地域の整備計画、住宅等の再建に関する「協調的なルール(協定等)」を決めていただきます。(調査および計画作成に要する費用の3分の2以下)
- (2) 住宅建設資金融資に係る利子補給
道路等の整備にあわせ、協調的なルール(協定等)に従って住宅を再建される場合、住宅金融公庫の災害復興住宅資金融資(建設資金)等の借入れに対し、利子補給を行います。
(当初5年間 2.5%など / 返済条件等によって異なります)
- (3) 私道の整備助成
一定の要件のもとに、私道の整備(舗装、側溝築造等)に必要な費用の一部を助成します。

協調的なルールとは

住宅等の建設にあたって、建築物の位置・形態・意匠や敷地内の緑化、かき・さくの形態などについて、必要な事項を定めておくことをいいます。

『道路整備型グループ再建制度』に関するお問合せは

神戸市 住宅局 住環境整備部

東部整備課 TEL 322-5604

中部整備課 TEL 322-5645

西部整備課 TEL 322-5647

都市計画局 計画部

アーバンデザイン室 TEL 322-5483

◆ 私道の整備助成については、
建設局 道路部 管理課 TEL 322-5382

神戸市印刷物登録 平成8年度第144号(B-1類)

求む！ あなたのまちづくり

— 生け垣やへいに町から補助します —

幅 4 m 未満の道路に接して建築する場合は、道路の中心から 2 m（反対側が川等の場合は反対側から 4 m）の道路後退が必要です。

町では、建築主等の皆様のご協力のもとに、住宅の新築などに際して、この道路後退部分を舗装していただき、少しでも地域のみなさんが利用しやすい生活道路として確保し、あわせて、道路沿いに生け垣などを設置していただくことによって、うるおいのある町並みを実現していくために、このたび、『良好で安全な生活道路の確保に関する要綱』を制定しました。

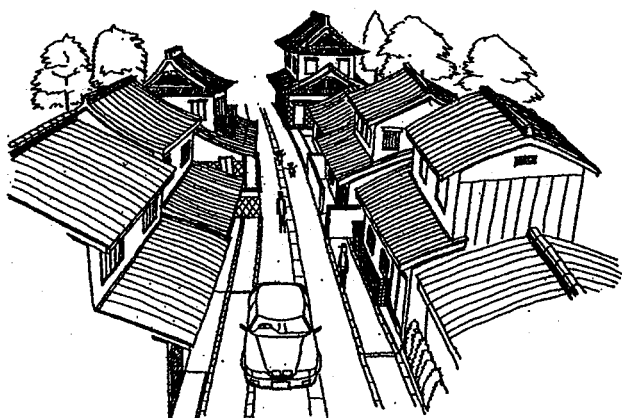
要綱のあらましは次のとおりです。ぜひご利用いただくようお知らせします。

『良好で安全な生活道路の確保
に關する要綱』のあらまし

- 対象区域
野島、浅野、育波、室津の市街地（区域指定図による）で、幅4m未満の道路沿いの宅地
- 町の補助
 - ① 道路後退用地の舗装 … 工事費の全額
 - ② 生け垣の設置 … 工事費の2/3
 - ③ フェンス、ブロック塀 … 工事費の1/3

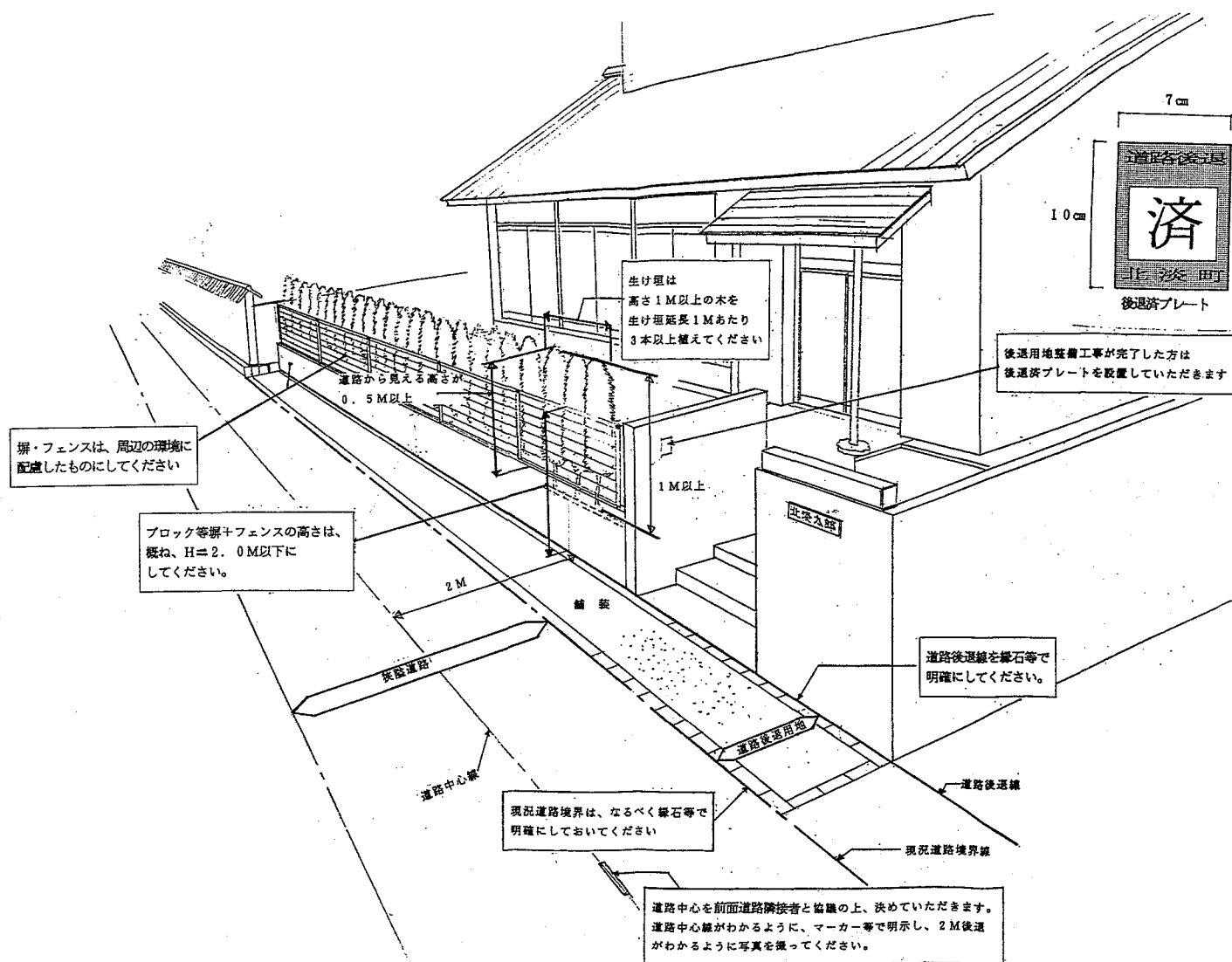
（注）工事費は町で定めた標準単価を使用した金額
- 固定資産税の減免
要綱により整備された道路後退用地について固定資産税を減免
- その他
 - ・すでに道路後退部分等を整備済みの場合でも、補助の対象となる場合があります。
 - ・町が住環境整備事業等で整備する予定の道路は対象外となります。

法で定められた空地进行を確保し
道路沿いを美化することは、
一人一人がまちづくりに参加
することです。



詳しくは、北淡町都市整備事務所
都市計画課（TEL 0799-82-0916）まで

後退用地等整備工事・概要図



③被災マンションの再建

a)被災マンション再建フローと再建において明らかになった課題

被災マンションの平成8年10月現在の再建状況をまとめたのが表-14であるが、6月時点で8件しか工事が着手できていなかった状況からすると、これまで一年余りの再建にむけた努力がここにきて実をむすびだしたといえる。被災マンションの約6割が解体され、建替えに向かって調整がされており、補修とされたものは3割という全体の方向が明らかになってくる一方、1割が未だ管理組合内部の調整がつかない状況にある。

表-14 被災マンション再建の状況（資料-11 参照）

平成8年10月末現在

市 名	件 数	再建の状況					行政手続き		再建支援の状況				
		補修	解体	建替 工事 着手	非 再 建	未定	建築 確認	総合 設計	優良 等 整 備 事 業	コンサル派遣等		事業参画	
										調査 補助 費等	人材 派遣 等	県住 公	市・ 住公 団
神戸市	70	11	50	22	0	9	22	12	32	0	28	6	4
西宮市	51	25	24	9	0	2	13	9	15	10	2	8	0
芦屋市	39	13	22	7	0	4	9	5	18	0	4	10	0
尼崎市	3	0	1	0	0	2	0	0	2	0	1	1	0
伊丹市	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
宝塚市	8	1	7	4	1	0	5	3	6	7	0	5	0
計	172	50	105	42	1	17	50	29	73	17	36	30	4

- ・被災マンション——全壊、半壊の判定を受けた区分所有法の適用を受けるもの
- ・優良建築物等整備事業——（建設省所管補助事業）マンション建設にかかる調査費補助、共同部分建設費補助等
- ・調査費補助等——「被災マンション建替等支援事業」として、「まちなみデザイン推進事業」（建設省所管補助事業）活用による調査費補助
- ・人材派遣等——「ひょうご都市（まち）づくりセンター」「こうべすまい・まちづくり人材センター」によるアドバイザー及びコンサルタントの派遣並びに活動費補助
- ・県住公、市住公、公団—— 各々、兵庫県住宅供給公社、神戸市住宅供給公社、住宅都市整備公団をいう

被災マンション再建フローを示したのが図-10である。建物が一部滅失では「建物の区分所有に関する法律」（以下、区分所有法という）に基づく建替え決議（区分所有権者の4/5 の賛成が必要）及び補修決議が必要であるが、建物が倒壊した場合には区分所有法が適用されず、建替えには民法の規定による全員の決議が必要とされることとなり不合理なところから、新たに「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」（平成7年3月24日、法律第43号）が施行され、従来の区分所有法と同様の扱いが可能となった。

被災マンションの再建フローでは、再建にあたっての課題とこれに対して行っている行政の被災マンション再建支援を示している。

再建にあたっては、まず、管理組合内部の合意形成の促進が最もその中心をなしており、区分所有法による「建替え決議」ができることが第一ステップである。

「建替え決議」に必要な内容としては、・費用の分担に関する事項 ・再建建築物の区分所有権の帰属に関する事項があげられる。しかし、復興過程においては以下の点において課題があった。

ア. 管理組合の運営上

- ・被災マンションの規模が大きな程、合意形成が困難。
- ・区分所有者が別の建物に仮住居しているため、協議そのものが容易でない。

イ. 建替え決議にあたって

- ・連棟形式の場合、「建替え決議」の範囲が区分所有法上の単位（複数棟）か当該棟のみで可とするかの法律的理解の相違
- ・個人の生活設計の差異からくる合意の違い
- ・資産価値以上の抵当権が付いている等によるオーバーローンの問題

ウ. 法律的な側面

- ・容積率等の既存不適格による都市計画の制限
- ・日影規制等の既存不適格による建築基準法による制限

エ. 技術的側面

- ・専門家等のコンサルタントが不可欠

オ. 資金的検討

- ・有効な助成制度の活用と資金計画

個人の生活設計の差異からくる合意の違い、オーバーローンとなっている者への対応、抵当権物件への対応、複数棟の場合の建替え決議は当該棟だけか全体かという区分所有法上の適用を巡る問題等、合意形成の困難さに集中しており個人住宅の建替えとは大きく内容を異にする。このようなことに加え容積率等の既存不適格等の法律的制約があることも大きくクローズアップされた。

このことは、たまたま震災ということからマンションの建替えの困難さに直面した訳であるが、全国のマンションの建替え実績はこれまでに30数件しかないように、マンションの建替えはこれからの大きな課題となっており、震災復興のなかでのマンション再建の経験と教訓は今後の全国のマンション建替えのさきがけとなるものである。

b) 再建（建替）の事例と対応

マンション建替えにあたり解体決議をしたものの、区分所有者に抵当権がついているため、抵当権者の了解がないと建物の解体ができないことがまず明らかになった。

建替え後の区分所有物件に再設定するまでの保証を金融機関は求めてきたが、大手都市銀行、住宅金融公庫は新たな担保なしで対応をしてくれるということで、公費解体は大きく前進したが、その他民間住宅金融等のケースでは困難を極めた。

なかには金融機関の抵当権を解除するため、建替え組合で基金をつくり債務者に貸し出したところもある。（マンション「宝塚ロジュマン」、資料-12）

マンションは個人の集合体であるところから個人のリスクを事業期間中持ちつづけることになるが、これを超えるために各区分所有者が株を持ち建替え組合を株式会社とすることによりマンション再建のためのディベロッパー会社を設立し、金融機関からの融資をうける債務者、抵当権物件への保証人、買い受け指定人及び工事施工者との契約者に法人になり、事業をスムーズにすすめた例もある。（マンション西宮「ルネ門戸」、資料-13）

建替えのための新たなルールをつくりだし管理組合を建替えまでに導いた例もある反面、管理組合の内がまとまらず建替え決議に至っていないもの、建替え決議はしたものの事業化までの調整に時間がかかっているものもある。

このような中で、県住宅供給公社は事業化に向けたマンション管理組合の多くから要請をうけて協議をすすめており、公社のマンション再建（建替）の事業参画への取り組みは着実に実績をあげ、被災マンションの再建に大きな成果をあげている。

c) 県住宅供給公社の被災マンション等再建（建替）支援への取り組み

県住宅供給公社では、事業化へ向けて被災マンション等の多くから相談、協議を受け、単体再建及び共同化再建において、その件数は72件に達している。

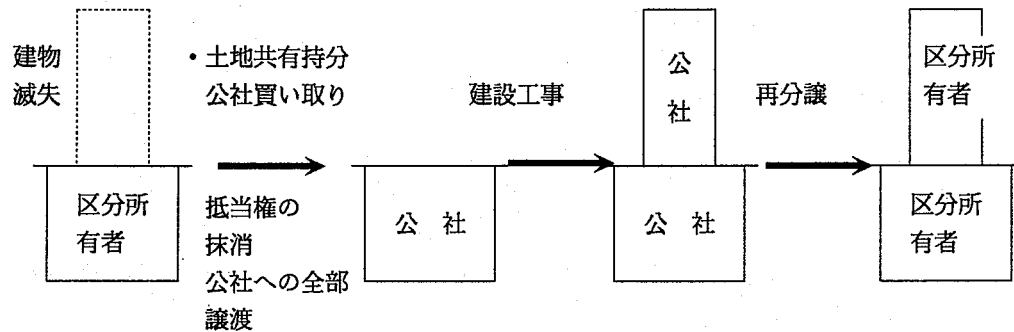
うち、31団地2,943戸（従前戸数2,721戸）の再建（建替）事業に参画しており、さらに検討中のものが数件ある。既に、半数以上の団地が建設工事に着手している。

公社では、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3つの再建手法により、被災マンションの実情に合わせて、最適な手法を用いて被災マンション再建（建替）事業を支援している。

＜県住宅供給公社の再建手法＞

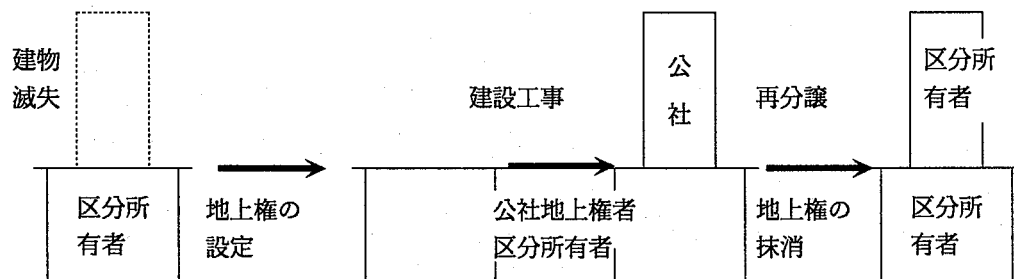
ア. 全部譲渡方式（等価交換方式）

公社が土地共有持分を一旦全て買い取って、再建建物を建設し、土地とともに再分譲する。



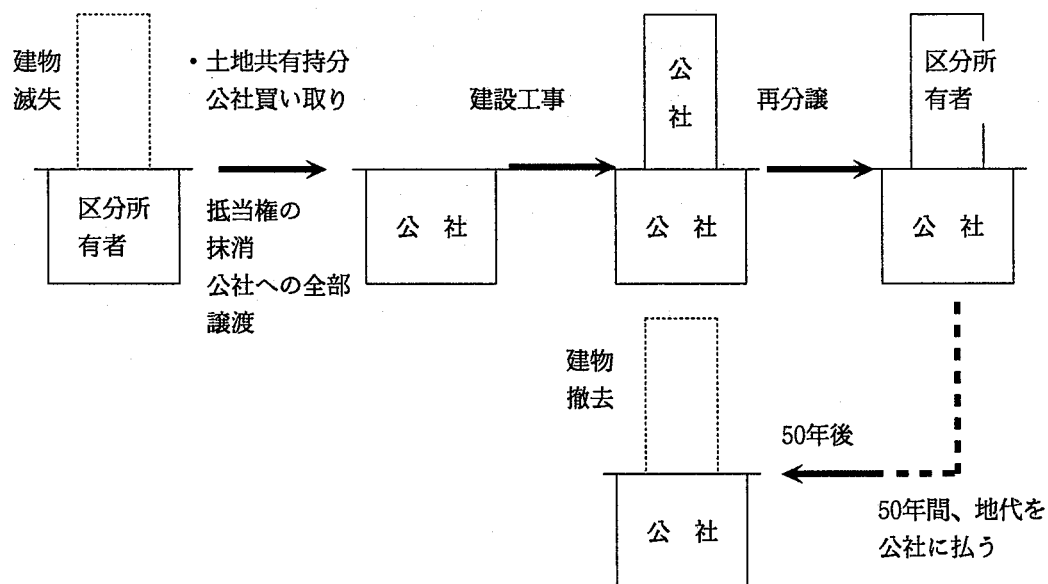
イ. 地上権設定方式

公社が土地共有持分を買い取らないで再建するための手法として、土地に対して一時的に地上権（土地全体を建物建設等のために利用するための権利）を第1順位として設定した上で、公社が事業主となって建物を建設し、建物のみを元の区分所有者に再分譲する。



ウ. 定期借地権方式

公社が土地共有持分の全てを買い取り、定期借地権を設定した建物を建設して、元の区分所有者に建物のみを再分譲し、土地は借地として50年間賃貸する。



■県住宅供給公社における再建（建替）
相談及び参画決定状況

市町	相続件数		左のうち 参画決定	
	単体 再建	共同化 再建	単体 再建	共同化 再建
神戸市	20	6	6	2
芦屋市	17	2	9	—
西宮市	13	5	7	1
宝塚市	7	1	5	1
尼崎市	1	—	—	—
計	58	14	27	4

（平成8年9月現在）

■事業手法別再建（建替）状況

事業手法	単体再建	共同化再建
全部譲渡 方式	18団地 (2,051戸)	4団地 (191戸)
地上権設 定方式	7団地 (593戸)	—
定期借地 権方式	2団地 (108戸)	—
計	27団地 (2,752戸)	4団地 (191戸)

（平成8年9月現在）

d) 震災復興型総合設計制度の創設

被災マンションの多くは昭和40年代に建設されたものであり、当時、絶対高さによる高さ制限と建蔽率により形態制限が行われ、まちがつくられていた。従って、昭和48年度に容積率制が導入された結果、これ以後は容積率等の既存不適格な建物となったわけで、現在建替え相談のあるマンションの1/2は容積率等の既存不適格となっている。この状況を、例えば芦屋市内における被災マンションの分布状況についてみるともっと顕著である。（図-11）

このような状況から、平成7年3月17日付、建設省住街発第20号による建設省住宅局市街地建築課長通達「阪神・淡路大震災による被害を受けた分譲マンション等の建替えに当たっての建築基準法の各種許可制度の適用等について」（資料-14）に基づき、分譲マンション等の再建への支援を中心として、総合設計制度適用要件の緩和及び容積率割り増しの拡充を図るため建築基準法第59条の2（総合設計制度）を弾力的に運用し、震災復興型総合設計制度を創設した。（資料-15）

ア. 適用の対象

- ・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

イ. 主な内容

- ・低層住宅復興総合設計及び中高層住宅復興総合設計
- ・容積率算定の割増し係数の引き上げ及び容積率の割増し限度の引き上げ
- ・有効公開空地の最低限度の引き下げ

e) 優良建築物等整備事業の活用

戸建住宅にはないマンション特有の困難な課題を抱えている被災マンションの再建事業について、共同建替えと同様に、建設省所管事業「優良建築物等整備事業」により、建築設計費、共同施設整備費に対し補助を行い支援している。（資料-16）

この制度は震災以前から、良好な市街地の形成、優良な都市住宅の供給を目的に実施していた制度であ

り、支援内容についても近年市街地再開発事業と遜色ない程度に充実してきていた。マンション建替えタイプは平成6年度より創設され、本県はもちろん全国的にもあまり実例がなかったが、震災により一挙に多くの地区への対応を迫られる事となった。また、国も災害時の嵩上げ補助率の適用を行う等推進を図り、積極的な活用が図られた。

一般に被災者の住宅再建に際しては資金調達が大きな課題であるが、特に被災マンションの再建事業では、前述のとおり様々な事情を持った権利者がいる問題、オーバーローンの問題等があり、資金計画の改善が一層迫られている。本制度の活用により再建マンション資金計画の改善が図られ、一部を除く大半の被災マンション再建事業について、本制度が適用されることとなった。

その結果、73地区の被災マンションの再建事業に対し本制度の適用を決定しており、建替えが見込まれる被災マンションの約2/3に及んでおり、今後も増加が見込まれる。

f) マンション建替えの課題と方向

マンション建替えについて、・事業化 ・土地の共同所有、建物の区分所有 ・資金力、管理 ・法的規制、財政支援 という側面で整理をしたものが図-12で、囲まれた内が課題とされるところでその外部がそれに対する対応の方向を示している。

ア. 事業化／土地の共同所有、建物の区分所有について――

- ・土地持ち分が面積割るか戸数割るか、最上階も同じ等財産評価方法が一定しないために各区分所有者の間にトラブルがおこる。復興という急を要するため、従前の当該マンションの状況を基本として合意形成がすすめられたが、従前どおり再建できないものは調整が困難なものもあった。再開発等を考えると一定した権利変換システムが必要である。
- ・各区分所有者単位の契約事項の集合であるため、事業実施期間中に各区分所有者に予定外のことが起こった場合のリスクマネジメントに対応できない。例えば、区分所有者の死亡等による継続性が途絶える等である。管理組合の法人化をはかり資金的共同性をもつことが有効である。

イ. 管理／土地の共同所有、建物の区分所有について――

- ・建物の解体と新築までの間には、建物、土地に対する抵当権の解除が必要である。マンションの多くの場合、大なり小なりの抵当権を有しており建物完成の間、抵当権を一時解除できることが必要で、そのためには新たな建物に抵当権を設定できることを保証する必要がある。

今回は震災という特殊事情から、日本住宅金融公庫及び大手都市銀行等は無担保で抵当権解除に協力いただいた。通常時には、こうは行かないであろう。この事について、日本弁護士連合会等は「抵当権解除のための保証機構の設置を」との見解を出していたところであり、今後このことが全国のマンションの建替えのキーになると思われる。

- ・共有部分（躯体部分）が共同所有である結果、建替え等の調整に困難が多い。管理組合を法人化し、共有部分（躯体）を法人所有とすることにより事業を円滑化させる。また、助成制度の観点からも個人助成よりも法人という共同体に補助することの方が合理的である。
- ・修繕費積立金では建替え資金準備に対し不十分であり、建替え費積立金制度の創設等が必要となる。住宅市場を考えると、買換えの際に宅地建物取引業法上の「重要事項」として説明されることが不可欠である。

ウ. 資金力／財政支援について――

- ・資金力のない者（70才以上は公庫等の借入不可）に対する建替え支援について、通常の施策だけでは困難な場合に、特別なメニューが必要である。例えば信託方式の検討が可能である。
- ・通常、再開発において準備されているものについてマンション再建にあたって類似する施策が必要とされる。アドバイザー、コーディネーター等まちづくりとしての専門家の活用によるまちづくりとしての誘導を図る。

エ. 法的規制／事業化について――

- ・連棟の場合における区分所有法上の建替え決議の対象は当該棟だけか、全体かという点で法解釈が一定しない。（民法学者の間でも見解が分かれている。） 同一敷地において、建替え棟と補修棟が混在

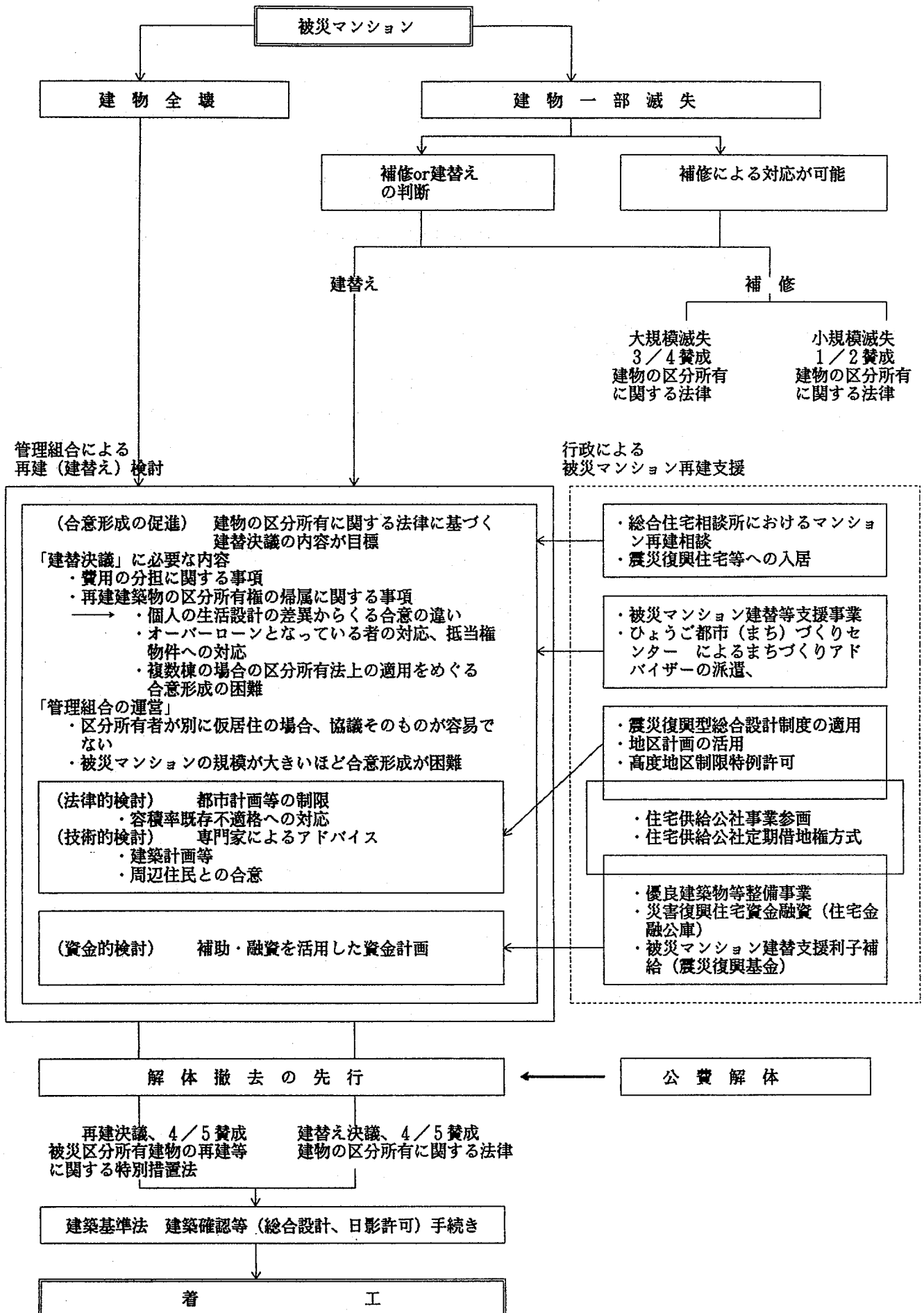
する場合にこの問題が起こり、建替え費用の分担とも関係するところから大きな問題となった。多くの場合、建替え費用は建替え棟の区分所有者が負担するという方向で建替え決議したようであるが、なかには管理組合の討議に討議を重ね全体で決議したものもあった。

区分所有法における建替え決議の範囲について法的整理が必要である。

- 区分所有法に定める建替えに参加しない者からの買い取り請求が出てきた場合の対応をどうするか。区分所有法は管理法で事業法でないため、このようなケースに対応ができない。事業手法が別途必要とされる。
- 容積率等の既存不適格に対し、今回は震災という特殊事情から震災復興型総合設計制度を創設し対応をしたが、敷地単位に適用する総合設計制度の活用には周辺地区との関係、まちづくりという観点からも自ずと限界がある。震災直後、総合設計の検討に入る際に都市計画の支援についても検討をおこなった。結果、地区のビジョンとしての視点の検討も加えながら用途地域の見直し、地区計画の活用を検討し、実施に移したものもある。

震災復興という特殊事情があったから、マンション再建に震災復興型総合設計が活用できたが通常時にはこういう制度は用意されないところから、全国に多く存在するであろう容積率等の既存不適格なマンションの建替えをどう進めるかということは非常に大きな課題である。敷地単位から街区レベルのまちづくりへと進めるために、都市計画からの積極的な支援、住宅地高度利用地区計画等の活用によるまちづくりを地区レベルで検討を進めるなかで、マンションの建替えを進めていきたいものである。

図-10 被災マンション再建フロー



被災マンションの再建状況

平成8年10月末現在

都市名No		被災区分所有 マンション名	所在地	再 建 の 状 況					行政手続き		再 建 支 援 の 状 況						
				補修	解体	建替 工事 着手	非再 建	未定	建築 確認	総合 設計 許可	優等 良整備 建築物	11 調査 費等	12 派遣 人材等 派	事業 居住 公	参画 市・住 公団		
神戸市	1	甲南コーポラス	森北町3														
東灘区	2	岡本サンハイツ	岡本3														
東灘区	3	K1マンション(仮称)															
東灘区	4	メゾン新御影	御影石町3														
東灘区	5	本山ロイヤルマンション	本山南町8														
東灘区	6	サンビィラ本山パート2	本山南町7														
東灘区	7	K2マンション(仮称)															
東灘区	8	K3マンション(仮称)															
東灘区	9	ハイツ本山	田中町1														
東灘区	10	メゾンドール灘	住吉東町2														
東灘区	11	御影第2ビル	御影中町3														
東灘区	12	K4マンション(仮称)															
東灘区	13	深江駅前ビル	深江本町3														
東灘区	14	住吉小原田コーポラス	住吉本町2														
東灘区	15	本山マンション	田中町1														
東灘区	16	渦森コーポ14号館	渦森台2														
東灘区	17	灘コーポラス	魚崎中町4														
東灘区	18	東灘コーポラス	深江北町3														
東灘区	19	K5マンション(仮称)															
東灘区	20	本山アーバンライフ	田中町1														
東灘区	21	深江見附住宅	深江南町3														
東灘区	22	セイコー岡本ハイツ	岡本3														
東灘区	23	グリーンハイツ住吉	住吉宮町4														
東灘区	24	コスモ芦屋川西	本庄町1														
東灘区	25	K6マンション(仮称)															
東灘区	26	K7マンション(仮称)															
東灘区	27	K8マンション(仮称)															
東灘区	28	御影第1ビル	御影中町5														
東灘区	29	イトーピア神戸住吉	住吉宮町7														
東灘区	30	本山田中住宅	田中町1														
東灘区	31	御影メイト	御影町郡家														
東灘区	32	本山センチュリーマンション	田中町2														
東灘区	33	御影コーポラス	御影山手2														
灘区	34	K9マンション(仮称)															
灘区	35	ウーレピア六甲	新在家南町2														
灘区	36	メゾン桜口	桜口町5														
灘区	37	六甲桜ヶ丘ハイツ	桜ヶ丘3														
灘区	38	K10マンション(仮称)															
灘区	39	大内マンション	大内通6														
灘区	40	西灘スカイハイツ	都通4														
灘区	41	K11マンション(仮称)															
灘区	42	メイン六甲BC棟	深田町4														
灘区	43	K12マンション(仮称)															
灘区	44	六甲道南ロイヤルマンション	琵琶町1														
灘区	45	大石川サニーハイツ	灘南通1														
中央区	46	雲井ビル	雲井通2														
中央区	47	ローレルハイツ神戸	駅前通2														
中央区	48	中山手コーポ	中山手通2														
中央区	49	江戸町・東町ビル	東町・江戸町														
中央区	50	雲井東ビル	雲井通2														
中央区	51	日生花岡コーポラス	下山手通8														
中央区	52	磯上団地	磯上通2														
兵庫区	53	K13マンション(仮称)															
兵庫区	54	K14マンション(仮称)															
兵庫区	55	K15マンション(仮称)															
長田区	56	長田ビル	長田町1														
長田区	57	K16マンション(仮称)															
長田区	58	K17マンション(仮称)															
長田区	59	シャトーレスポワール	日吉町5														
長田区	60	藤和神戸ハイタウン	御蔵通2														
長田区	61	K18マンション(仮称)															
長田区	62	K19マンション(仮称)															
須磨区	63	一の谷グリーンハイツB棟	一の谷1														
須磨区	64	一の谷グリーンハイツA棟	一の谷1														
須磨区	65	須磨寺コーポ	千森町1														
須磨区	66	板宿ビラー	戎町6														
須磨区	67	メイクアップハイツ須磨浦	須磨浦通2														
須磨区	68	シャマンコーポ太田	太田町4														
垂水区	69	神陵台東53号棟	神陵台4														
垂水区	70	K20マンション(仮称)															
小計		神戸市		11	50	22		9	22	12	32	0	28	6			

被災マンションの再建状況

平成8年10月末現在

都市名	No	被災区分所有 マンション名	所在地	再 建 の 状 況				行政手続き		再 建 支 援 の 状 況						
				補修	解体	建替 工事着手	非再建	未定	建築 確認	総合 設計 許可	優等 良整備 建築事業	コンサル 調査等	派遣 人材等	事業 県住公	参画 市・住公	
西宮市	1	シーアイマンション第2 夙川	奥畑6													
	2	パークサイド西宮(旧コボリ)	柳本町9-16													
	3	夙川パークマンション	若松町4-32													
	4	夙川ビューハイツ	大谷町11-35													
	5	甲東園ビル住宅	甲東園1丁目1-8													
	6	夙川グランドハイツ	川東町10													
	7	夙川第2コーポラス	殿山町3-25													
	8	西宮第2コーポラス	大畑町9-16													
	9	ルネ門戸	門戸荘17-12													
	10	阪急西宮マンション	南昭和町7-28													
	11	香榭園第3コーポラス	川東町2-16													
	12	メガロコーポ西宮	津門大塚町2-33													
	13	N1マンション(仮称)														
	14	N2マンション(仮称)														
	15	N3マンション(仮称)														
	16	松原ビル	松原町4													
	17	西宮第1コーポラス	北昭和町2-32													
	18	N4マンション(仮称)														
	19	夙川ハウス	奥畑1-27													
	20	西宮レジデンス	柳本町9-5													
	21	マイマート上ヶ原	上ヶ原八番町10													
	22	シャレード夙川	神楽町8-18													
	23	コボリ甲子園マンション	中島町3-8													
	24	香榭園フラットA棟	堀切町8-1													
	25	香榭園フラットB棟	堀切町8-1													
	26	香榭園コーポラス	川西町6-16													
	27	西宮広田アーバンライフ	神垣町8-21													
	28	N5マンション(仮称)														
	29	ハイツニュー甲陽														
	30	N6マンション(仮称)														
	31	N7マンション(仮称)														
	32	N8マンション(仮称)														
	33	N9マンション(仮称)														
	34	N10マンション(仮称)														
	35	N11マンション(仮称)														
	36	N12マンション(仮称)														
	37	N13マンション(仮称)														
	38	N14マンション(仮称)														
	39	N15マンション(仮称)														
	40	N16マンション(仮称)														
	41	N17マンション(仮称)														
	42	N18マンション(仮称)														
	43	N19マンション(仮称)														
	44	N20マンション(仮称)														
	45	N21マンション(仮称)														
	46	N22マンション(仮称)														
	47	N23マンション(仮称)														
	48	N24マンション(仮称)														
	49	N25マンション(仮称)														
	50	N26マンション(仮称)														
	51	N27マンション(仮称)														
小計		西宮市		25	24	9		2	13	9	15	10	2		8	0
芦屋市	1	A1マンション(仮称)														
	2	芦屋第2コーポラス	大原町第二													
	3	芦屋ハイツ翠ヶ丘	翠ヶ丘													
	4	芦屋第9コーポラス	南宮町													
	5	芦屋第3コーポラス	清水町13-2													
	6	芦屋第5コーポラス	打出小槌町													
	7	芦屋第11コーポラス	大東町第三													
	8	芦屋第10コーポラス	浜町													
	9	A2マンション(仮称)														
	10	芦屋センチュリーマンション	打出小槌町第二													
	11	A3マンション(仮称)														
	12	芦屋第7コーポラス	大原町													
	13	芦屋山手コープ	西山町													
	14	芦屋第6コーポラス	茶屋之町													
	15	芦屋サニーヒル東館	朝日ヶ丘第一													
	16	東芦屋ヴォーン	観王塚町													
	17	ヴィラ芦屋	平田北町													
	18	A4マンション(仮称)														
	19	A5マンション(仮称)														

被災マンションの再建状況

平成8年10月末現在

都市名	No	被災区分所有 マンション名	所在地	再 建 の 状 況				行政手続き		再 建 支 援 の 状 況					
				補修	解体	建替 工事着手	非再 建	建築 確認	総合 設計 許可	優良 建築 整備 事業	個別 調査 補助 費等	人材 派遣 等	事業 参加 市・住 公団	市・住 公団	市・住 公団
	20	芦屋第12コーポラス	伊勢町	○	○			○		○					
	21	芦屋サニーヒル西館	朝日ヶ丘第二	○	○			○		○		○	○		
	22	シャトー芦屋	朝日ヶ丘第三	○	○					○					
	23	A 6 マンション (仮称)													
	24	A 7 マンション (仮称)													
	25	A 8 マンション (仮称)													
	26	A 9 マンション (仮称)													
	27	芦屋第8コーポラス	三條町	○				○	○	○			●		
	28	A 1 0 マンション (仮称)													
	29	芦屋呉川町ハウス	呉川町7 1	○											
	30	A 1 1 マンション (仮称)													
	31	芦屋パインクレスト	春日町	○									○		
	32	芦屋くすのき住宅	楠町	○						○		○	○		
	33	A 1 2 マンション (仮称)													
	34	A 1 3 マンション (仮称)													
	35	A 1 4 マンション (仮称)													
	36	A 1 5 マンション (仮称)													
	37	A 1 6 マンション (仮称)													
	38	A 1 7 マンション (仮称)													
	39	芦屋第1ロイヤルマンション	平田北町21	○											
小計		芦屋市		13	22	7		4	9	5	18	0	4	10	0
尼崎市	1	AM 1 マンション (仮称)								○		○	○		
	2	AM 2 マンション (仮称)								○					
小計	3	荘南グリーンハイツ	南武庫之荘4	○											
伊丹市	1	北摂マンション	中野北1丁目	○				○				○			
小計		伊丹市		0	1	0		0	1	0	0	0	1	0	0
宝塚市	1	ドミネ花屋敷	山本南地区	○				○		○	○	○	○		
	2	メゾンドール仁川	仁川北地区	○					○	○	○	○	○		
	3	リファインハイツ	口谷東地区	○	○			○	○	○	○	○	○		
	4	宝塚ロジュマン	売布東の町地区	○	○			○	○	○	○	○	○		
	5	宝塚第6コーポラス	山本西地区	○	○			○	○	○	○	○	○		
	6	コボリクラスタ中山寺	中山寺地区	○	○			○	○	○	○	○	○		
	7	T 1 マンション (仮称)										○			
	8	アビタ宝塚	中山寺3丁目	○		○									
小計		宝塚市		1	7	4	1	0	5	3	6	7	0	5	0
		神戸市		70	11	50	22	0	9	22	12	32	0	28	6
		西宮市		51	25	24	9	0	2	13	9	15	10	2	8
		芦屋市		39	13	22	7	0	4	9	5	18	0	4	10
		尼崎市		3	0	1	0	0	2	0	0	2	0	1	1
		伊丹市		1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0
		宝塚市		8	1	7	4	1	0	5	3	6	7	0	5
合計				172	50	105	42	1	17	50	29	73	17	36	30

- ・被災マンション：全壊、半壊の判定を受けた区分所有法の適用を受けるもの
- ・優良建築物等整備事業：（建設省所管補助事業）マンション建設にかかる調査費補助、共同部分建設費補助
- ・調査費補助等：「被災マンション建替補助事業」として、「まちなみデザイン推進事業」（建設省所管補助事業）活用による調査費補助
- ・人材派遣等：「ひょうご都市（まち）づくりセンター」「こうべすまい・まちづくり人材センター」によるアドバイザー及びコンサルタントの派遣並びに活動費補助
- ・県住公、市住公、公団：各々、兵庫県住宅供給公社、神戸市住宅供給公社、住宅都市整備公団をいう。
- ・建替工事着手欄の●は工事完了件数を示す。
- ・人材派遣等欄の●は「こうべすまい・まちづくり人材センター」による実績件数を示す。
- ・県住公欄の●は定期借地権方式による建替えの件数を示す。

大型マンション再建みんなで解決

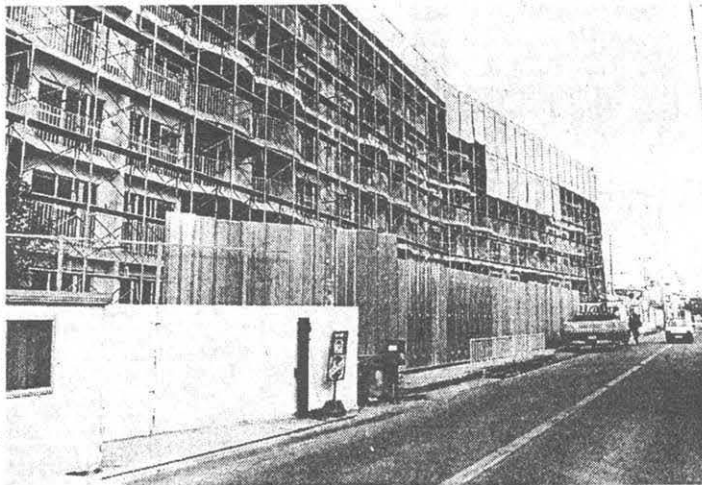
抵当権抹消へ住民基金

一世帯最高40万円拠出

宝塚・売布東の町

震災で全壊した宝塚市売布東の町のマンション「宝塚ロジューマン」（百十五戸）の住民が十一日までに、再建決議を行い、建て直すことに合意した。百戸を超える大規模マンションでは珍しい一斉合意のネックとなっている、ローンが残る住民の抵当権抹消を、住民が出資して基金をつくることで、クリアする。このような住民主体の打開策も前例がなく、兵庫県などは高く評価している。

住民合意が得られ、解体、建て替えとなる「宝塚ロジューマン」は宝塚市売布東の町



105戸全員が合意 あきらめず議論11カ月

た。大規模補修か、建て替えかを迫られ、一月二十日からほぼ日曜日ごとに、住民代表が協議してきたほか、住民アンケートなどで、意向を確認。四月中旬の管理組合総会で、建て替えの方針を確認した。

管理組合理事長の萩原和生さん（四七）は「大規模マンションの再建建て直しの難しさが報道される中、話がまとまらず、途中、あきらめかけたこともあった。毎週議論を交わした結果、十一カ月たってようやくこころをなでおろしている。

同マンションは、一九七四年の建築で、鉄筋コンクリート六階建て、百十五世帯が入居していた。老朽化などに伴う総額七千万円の修復工事が終わった直後に震災が襲い、壁や床にひびが入って全壊判定になった。建設は、県住宅供給公社が行う。敷地をいったん同公社に売却、事業終了後、住民に優先分譲する。費用総額は、約四十億二千五百万円。鉄筋コンクリート九階建てに、百十六戸が入る。一世帯あたりの負担は、平均千八百二十万円。来年五月に着工し、九七年七月に完成見込み。

分の四以上の賛成が必要だが、今年十月に開かれた総会では、再建を機に転居する十世帯を除く百五世帯全員の賛成を得られた。また、抵当権が残っていると、解体もできないため、抵当権抹消にあたり、一世帯当たり最高四十万円を拠出して基金を設け、住民に貸し出すことにした。

神戸新聞（平成7年12月13日朝刊）

全壊マンション 自力再建

「ルネ門戸」再建の道のり

95年	
1月17日	阪神大震災で全壊
5月14日	管理組合総会で再建方針承認。組合を法人化
7月30日	再建案を住民説明。修繕と2案を提示
8月27日	総会で「建て替え決議」
10月13日	株式会社「ルネ門戸震災復興組合」設立
11月5日	建て替え参加者が192戸に確定 解体同意書取り付け完了
12月3日	不参加11戸の区分所有権の買い取り完了
10日	全入居者退去
18日	解体工事安全祈願祭
96年	
2月	優良建築物整備事業の補助決定
5月	建築確認申請提出
6月18日	建築確認認可。工事契約締結
7月6日	地鎮祭 (97年12月 完成予定)

震災で全壊した西宮市内のマンションの住民が、デベロッパーなどに頼らず、独力で再建にこぎ着け、六日、住民約百五十人が出席して地鎮祭を行った。住民が出資して建て替える業務を請け負う株式会社を設立する珍しい方式で、早期再建を実現。住民は「新居まであと一年半の辛抱」と着工を喜んでいた。

会社設立し 早期に着工

西宮・ルネ門戸

西宮市門戸荘のマンション「ルネ門戸」(二百三戸)。一九七三年の建設で、震災では基礎に亀裂が入り、全壊認定を受けた。住民の中に建設会社や住宅販売会社に勤める人がおり、自主再建の方針が浮上。建て替えと修繕の二通りの再建案を作った一戸当たりの負担額の見積もりを出し、昨年八月の総会で建て替える決めた。

200世帯で度々 集まるのは困難

このため法律家のアドバイスを受け、重要なことを取締役会で決定でき、小回りのきく株式会社を設立することに。各世帯が九万円ずつ出資、再建業務を請け負う「株式会社ルネ門戸震災復興組合」を作り、住民十二人が役員に就任した。

重要事項 取締役会が決定



地鎮祭に参加したルネ門戸の住民ら。一体となった努力が報われようとしている
＝西宮市門戸荘

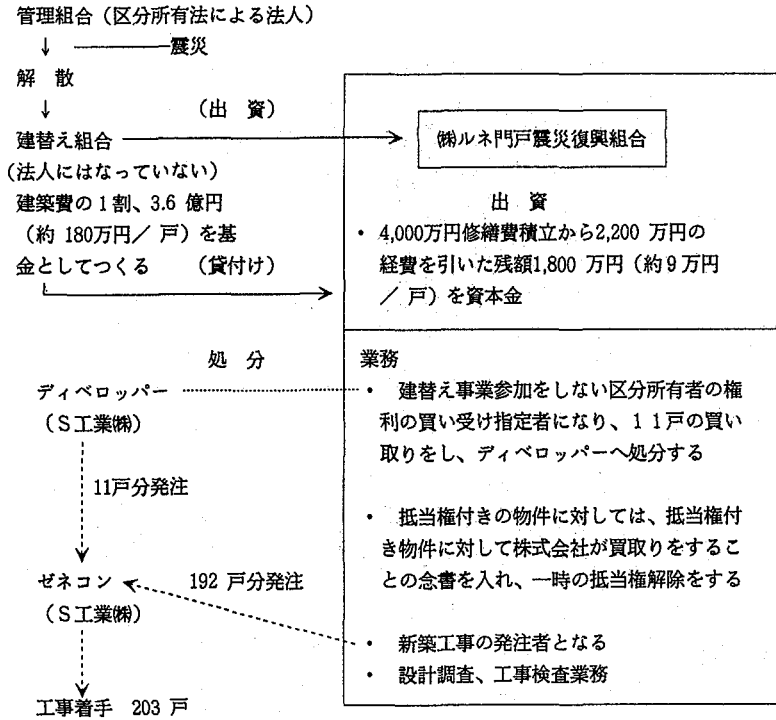
一号となった。個人負担は一戸平均約千六百万円。七階建ての三棟が、来年末の完成時には、十三階と九階建ての二棟に生まれ変わる。

建て替え組合理事長の久保田司さん(四七)は「住民だけでやれたのは、『自分たちの家なんだ』という理解があったから。まだ着工したばかりなので喜びは半分、あとの半分は完成のときに」とほっとした表情だった。

神戸新聞(平成8年7月5日朝刊)

西宮マンション「ルネ・門戸」再建の概要

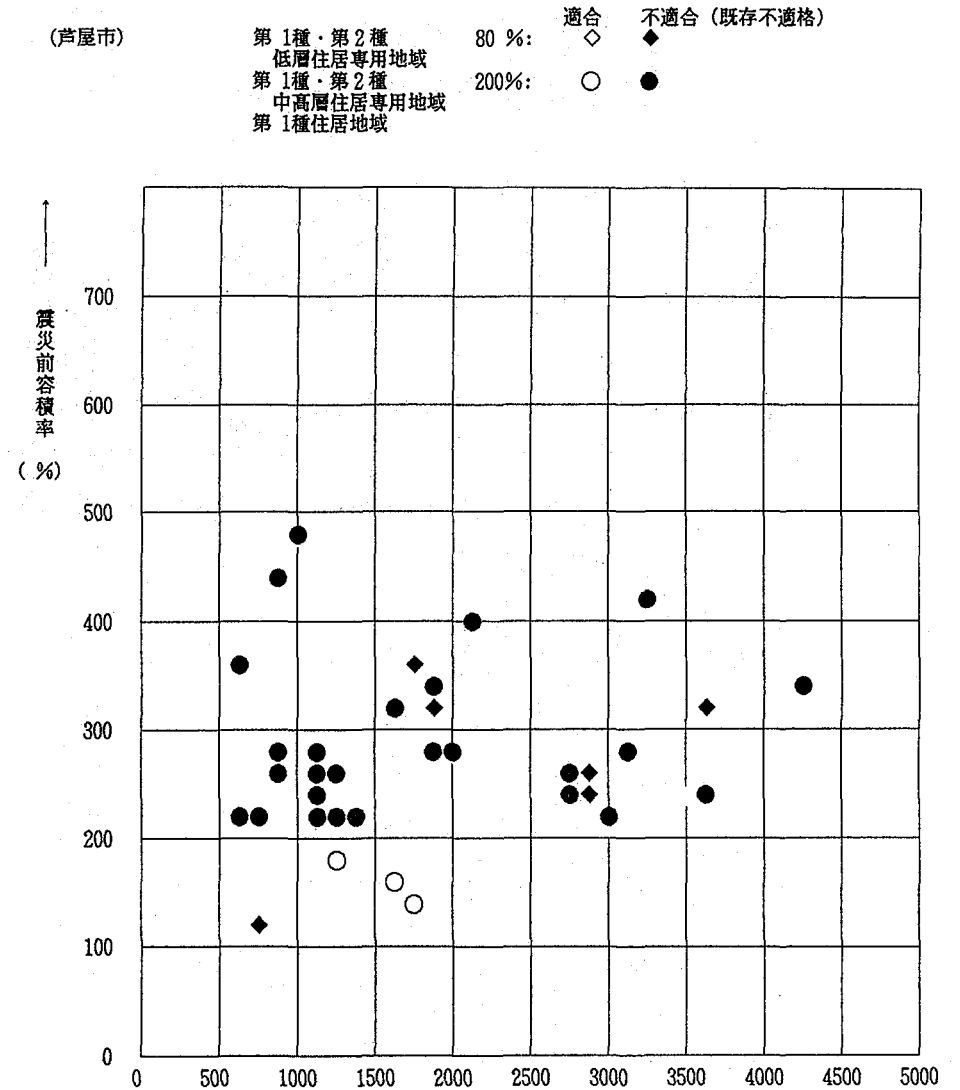
組織形態と再建の概要



「㈱ルネ門戸震災復興組合」定款

1. ルネ門戸マンションの復興（建替え）事業に参加しない人の土地付き区分所有建物を買取り、解体後新しく建替えた建物を土地付きで売却する業務
2. 一般土木建築工事の請負の斡旋
3. ルネ門戸マンションの復興（建替え）事業に参加する人への住宅ローンの紹介斡旋及び建替え建物の設計コンサルタント業務
4. 完成建物の調査業務の受託
5. 1～4 にかかる付帯関連する一切の業務

図-11 被災マンションの分布状況（敷地／容積率）



敷地面積 (㎡) →
※被災マンションとは、区分所有法の適用されるマンションで、
全壊・半壊の判定を受けたものをいう。

建設省住街発第20号
平成7年3月17日

兵庫県都市住宅部長 殿

建設省住宅局市街地建築課長

阪神・淡路大震災による被害を受けた分譲マンション等の建替えに 当たっての建築基準法の各種許可制度の適用等について

本年1月17日の阪神・淡路大震災は、直下型地震により多くの尊い人命と生活・経済活動の基盤が失われるという、わが国の近代的大都市がこれまで経験したことのない激甚な被害をもたらしたところである。特に住宅については20万棟を超える多数が被災し、その再建を円滑に進めることが被災市街地の復興のために不可欠となっている。

住宅の中でも分譲マンションをはじめとする共同住宅（以下「分譲マンション等」という。）については、多数の住民の生活基盤となっているものであり、居住が困難または不能となっている分譲マンション等の円滑な建替えは緊急の課題である。

分譲マンション等の建替えを円滑に進めることは、健康で文化的な生活の早急な回復を求める被災地における住民のニーズにこたえつつ、被災市街地の円滑な復興を進めることにより公共の福祉の増進に寄与するものであること、また分譲マンション等の建替えに当たっては、市街地の状況に応じた土地の有効利用が求められていることをも勘案し、特定行政庁においては、総合設計制度をはじめとする建築基準法（以下「法」という。）の各種許可制度等を最大限積極的に活用することが適当である。

このため、阪神・淡路大震災による被害を受けた分譲マンション等の建替えの円滑化に資する法の各種許可制度等の適用についての基本的考え方を以下のとおりまとめたので、今後の検討において参考にされたい。

また、県下の関係市町に対して、この旨周知方お願いする。

1. 総合設計制度について

総合設計制度は敷地内に広い空地を確保する建築物について容積率制限の特例を認めるものであり、防災性の高いまちづくりを進めながら市街地環境の改善を図る上で有効な手法である。従来、総合設計制度における容積率に係る許可の基準等については、「総合設計許可準則」（和61年12月27日付け住街発第93号建設省住宅局長通達「総合設計に係る許可準則の改正について」別添）及び「総合設計許可準則に関する技術基準」（和61年12月27日住街発第94号建設省住宅局市街地建築課長通達「総合設計許可準則に関する技術基準について」別添）によってきたところであるが、上記「総合設計に係る許可準則の改正について」記（1）においても「建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等からこれによることが必ずしも適当でないと認められる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用すること」とし、地域の特性に応じた弾力的な運用を期待しているところである。

従って、前記の趣旨も踏まえ、分譲マンション等の建替えに係る総合設計制度の適用に当たっては、次の方向で特定行政庁の判断により容積率の割増し等を検討されたい。

1) 容積率割増しの上限

市街地住宅総合設計制度においては、延べ面積の4分の1以上を住宅の用途に供する建築物について容積率割増しの特例を設けているところであるが、特に住宅比率が高い建築物については、市街地環境に総合的に配慮しつつ、現行の「総合設計許可準則」における容積率に係る許可の基準を超える割増しを認めることも可能である。

具体的には、現行では基準容積率の1.75倍かつ300%増を容積率割増しの上限としているが、例えば、延べ面積の概ね3分の2以上を住宅の用途に供する分譲マンション等について、敷地周辺の土地利用の状況や従前の延べ面積を考慮の上、弾力的に取り扱うこととして差し支えない。

2) 容積率割増しの算定

容積率の割増しは公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行うものとし、具体の算定式を示しているところであるが、容積率割増しの算定について特定行政庁の判断により弾力的に取り扱うこととして差し支えない。

3) 敷地面積要件

本制度の対象となる敷地面積の最低限度については、法施行令第136条の規定により、特定行政庁が規則により同条に定める数値を引き下げることができることとされているので、必要に応じ、住居地域等における敷地面積の最低限度を500㎡とするなど引下げについて措置されたい。

4) 事業制度との連携

優良建築物等整備事業等の事業制度を総合設計制度と併せて適用することにより、分譲マンション等の建替えが一層円滑に進むことになると考えられる。優良建築物等整備事業については、平成6年度補正予算において、施行面積要件の緩和、非常災害補助率の適用等について措置したところであるので、事業関連部局との連携を強化し、制度の活用を図られたい。

2. 日影規制について

日影規制については、法第56条の2第1項ただし書による許可により日影条例の制限を適用しないことができるが、分譲マンション等の建替えに当たっては、例えば、新たな建築計画による日影の状況が従前の日影の状況と同等程度であり、かつ、敷地の周辺状況から居住環境上著しい支障がなく、これまでの安定した良好な相隣関係の保持が可能と認められる場合について、分譲マンション等の建替えの促進が公共の福祉の増進に寄与するとの観点を踏まえ、特例的に本許可制度を適用することが考えられるので、本制度の的確な運用を図られたい。

3. 防災施設等に係る容積率の特例制度について

法第52条第8項第1号においては、機械室等の部分の床面積の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい建築物における容積率の緩和を認めており、具体的には「建築基準法第52条第4項（現第8項）第1号の許可準則」（和60年12月21日住街発第114号建設省住宅局長通達「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第52条第6項（現第8項）第1号の規定の運用について」別添）において、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設等についても容積率の緩和許可を行うことができる旨明らかにしているところであるが、自家発電施設、雨水貯留施設等についても対象として差し支えないので、分譲マンション等の建替えにおける防災性の一層の向上の観点から、本制度の積極的な運用を図られたい。

4. 壁面線指定による容積率の割増しについて

前面道路幅員が12m未満の場合には前面道路幅員による容積率制限が適用されるが、先般、都市再開発法等の一部を改正する法律（平成7年法律第13号）により建築基準法が改正され、公布の日から起算して3月を超えない範囲内に施行されることとなっており、本改正により、住居系用途地域において壁面線が指定された場合、壁面線と道路境界線との間の部分を道路幅員に加えて制限を適用することができることとなるので、壁面線の積極的な指定を行い、この制度を活用することにより分譲マンション等の建替えの円滑化及び防災性の高いまちづくりを図られたい。

5. その他

- 1) これらの許可制度等の適用については、あらかじめ建築審査会において地域の実情に応じた制度運用の基本的方向について調査審議を行って、運用の明確化を図り、個別条件に係る建築審査会の同意手続きの迅速化を図るなど、分譲マンション等の建替えの緊急性にかんがみ、許可手続の迅速な処理を図ら

れたい。また、制度運用の考え方については分譲マンション復興相談センター等を通じ、その周知を図られたい。

- 2) 建築部局において入手した分譲マンション等の建替えに関する情報について都市計画部局に連絡するなど、被災市街地における分譲マンション等の建替えを円滑に進めるに当たり、都市計画部局との十分な連携を図ることとされたい。

既存不適格の被災マンション等の再建にあたって建築基準法に基づく各種許可制度等の運用について

1. 趣 旨

このたび阪神・淡路大震災では、県内の多くの建築物も甚大な被害を被っており、住宅の確保及び経済基盤の回復を図るうえでこれらの建築物の再建を早急に進めていく必要がある。その際、特に容積率等の既存不適格建築物については従前の規模等による再建が困難であり、被災市街地の円滑な復興を図るためにもこれらに対する適切な措置を講じていく必要がある。

兵庫県では、健全な市街地環境を確保しながら良好な建築物の誘導又は地域の状況に応じた規制の弾力的運用を図るため、これまでも建築基準法に基づく各種許可制度等の活用を進めてきたところであるが、上記の状況をふまえ、次の基本条件に合致する建築物を対象に、これらの許可制度等の拡充及び積極的運用を行うこととする。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

2. 許可制度

(1) 震災復興型の総合設計制度等の創設

特に住宅再建への支援を中心に、要件の緩和及び容積率割増しの拡充を行う。

1) 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）

2) 主な内容

- ① 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㎡
- ② 容積率の割増し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 現行制度の1/2かつ20%以上とする。

例：建ぺい率60%の場合 約46.7% → 約23.4%

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。
- ③ 前面道路幅員に係る要件の緩和

8 m → 6 m（近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域）
- ④ 容積率算定の割増し係数の引き上げ

中高層住宅復興総合設計 現行制度（一般型）の5倍とする。

例：基準容積率200%、有効公開空地率46.7%の場合 約429%（2.14倍）

（参考）現行制度（一般型） 約245%（1.23倍）

（市街地住宅型）約268%（1.34倍）

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。

⑤ 容積率の割増しの限度の引き上げ

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

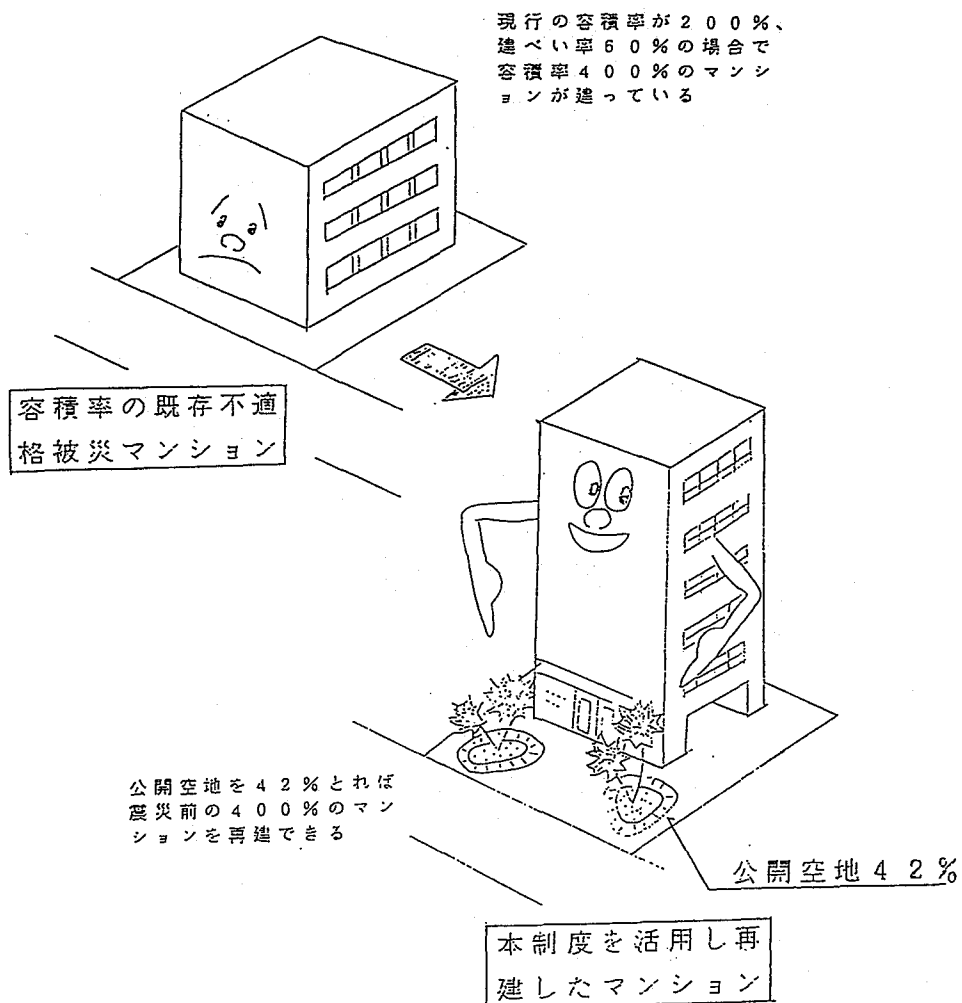
(2) 日影規制、用途制限の許可制度の運用

これらの許可制度については、これまで限定的に運用を行ってきたが、日影規制、用途制限に関する既存不適格建築物で被災により再建を行うもののうち、前記の基本要件に該当するものについても新たに当該許可制度の運用を行う。

兵庫県総合設計許可準則一覧

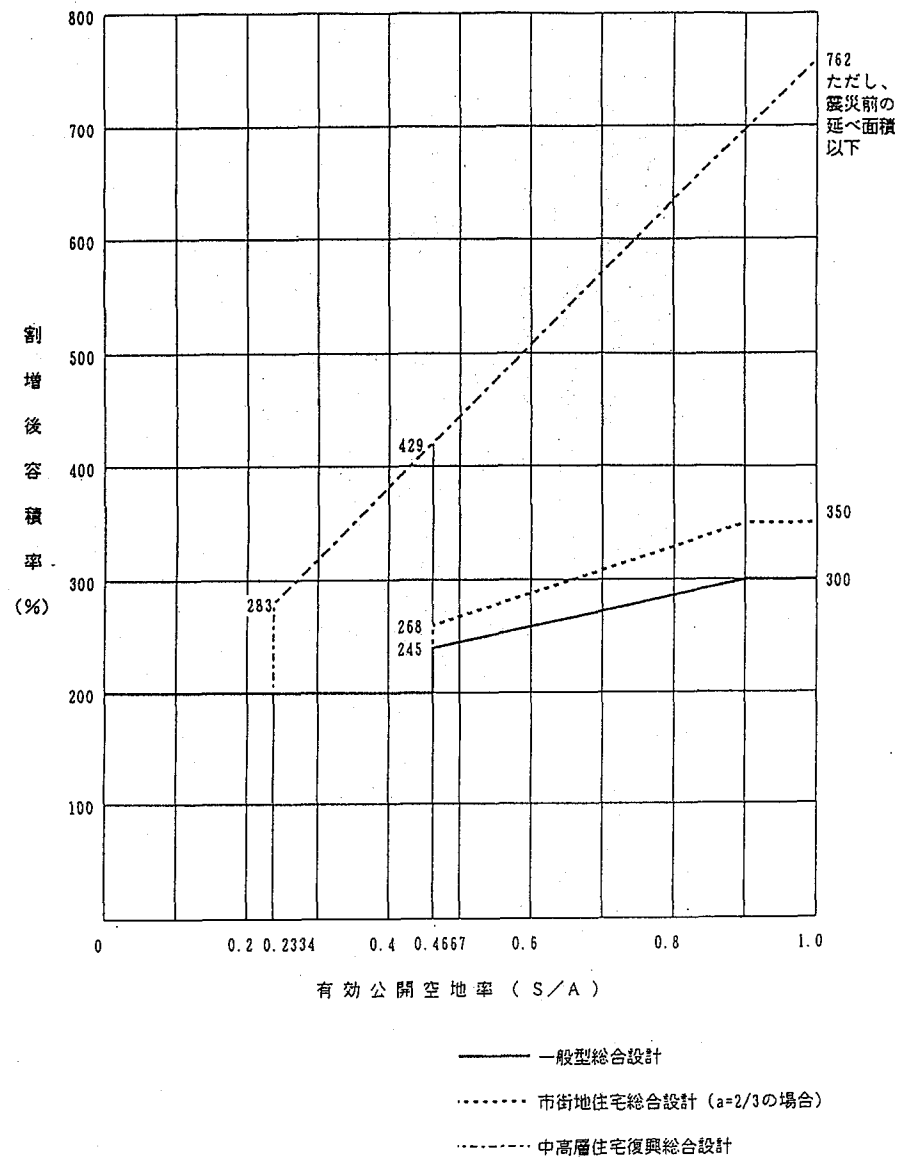
	従前の制度		震災復興型の制度	
	総合設計 (一般型)	市街地住宅総合設計	低層住宅復興 総合設計	中高層住宅復興 総合設計
対 象	都市計画区域内 の建築物	1 低、2 低、1 中高 2 中高、1 住居、 2 住居、準住居、 近商、商業、準工 の住宅	1 低、2 低 の容積の既存不適格 の住宅	1 中高、2 中高、 1 住居、2 住居、 準住居、近商、 商業、準工の容積の 既存不適格の住宅
敷地面積規模 1 種	3, 0 0 0 m ² (1, 000m ²) に改正	同 左	1, 0 0 0 m ²	5 0 0 m ²
2 種、住居	1, 0 0 0 m ² (500m ²) に改正			
商業系	5 0 0 m ²			5 0 0 m ²
工業系	2, 0 0 0 m ² (500m ²) に改正			5 0 0 m ²
前面道路 幅 員	住居系用途 6 m その他 8 m	同 左	住居系用途 6 m	住居系用途 6 m その他 6 m
有効公開空地 の最低限度	0.5(5.5/10未満) 又 は 0.2 + (1-C) ×10/4.5×0.3	同 左	同 左	{0.2 + (1-C) × 10/4.5×0.3} × 1/2 かつ 20% 以上
建ぺい 60% の場合	46.7%			23.4%
割増し係数	Ki × 1	Ki × 1.5	同 左	Ki × 5
割増し限度	基準容積の1.5 倍 かつ 200 % 増以内	基準容積の1.75倍 かつ 300 % 増以内	基準容積の1.75倍 かつ震災前の延べ面積	震災前の延べ面積

中高層住宅復興総合設計制度



有効公開空地率と割増後の容積率の関係

(基準容積率 200%、基準建ぺい率 60%の場合)



阪神・淡路大震災被災地の皆さんへ！

優良建築物等整備事業の概要

——災害に強い、良好な市街地を形成するために——

市街地環境の向上や優良な住宅の供給を促進するため、一定条件を満たす民間等の建築に対して、国と地方公共団体が補助するしくみです。



社団法人 全国市街地再開発協会
URBAN RENEWAL ASSOCIATION OF JAPAN

1. 事業概要

(1) 対象地域

兵庫県、大阪府の対象地域は、以下の通りです。

○兵庫県 神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、姫路市、明石市、相生市、加古川市、龍野市、赤穂市、西脇市、三木市、高砂市、小野市、加西市、社町、猪名川町、滝野町、稲美町、播磨町、夢前町、福崎町、香寺町、新宮町、太子町、揖保川町、御津町、上郡町、山崎町、安富町、東浦町（△）、津名町（□）、北淡町（□）、一宮町（□）、五色町（□）

○大阪府 豊中市、大阪市その他全域

注) ____ : 今回の震災の特例措置として、補助率のかさ上げ、地区面積要件の緩和等が図られる地域です。
△ : 住宅複合利用タイプ、優良住宅供給タイプのみ対象となります。
□ : 市街地の総合的な再生計画が策定された場合のみ対象となります。（詳しくは各自治体にお問い合わせください。）

(2) 対象事業（共通要件）

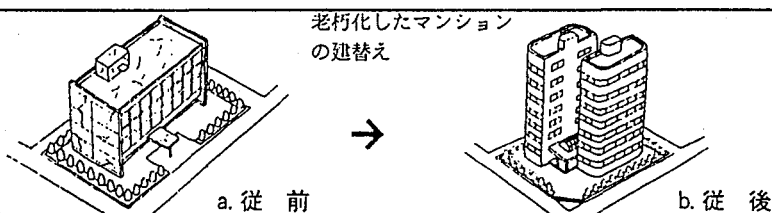
- ① 地区面積が概ね500㎡以上であること（対象地域で ____ を付けた市町で行う場合など）
※通常は、地区面積が概ね1,000㎡以上です。
- ② 中高層の耐火建築物または準耐火建築物を建てること
- ③ 原則幅員6m以上の道路に4m以上接すること、及び空地要件を満たすこと

(3) 対象事業（タイプ別要件）

共通要件に加えて、次のいずれかの事業タイプに適合する必要があります。

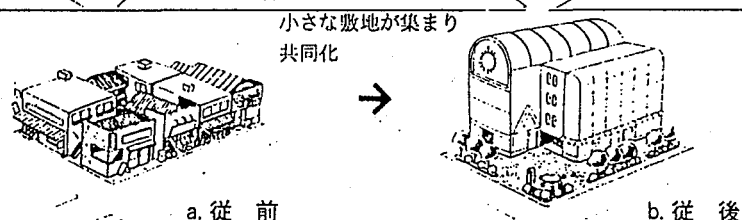
○マンション建替タイプ

10人以上の区分所有者が老朽化※したマンションを建て替える場合。（※:被災により建物に機能の低下を生じている場合を含みます。）



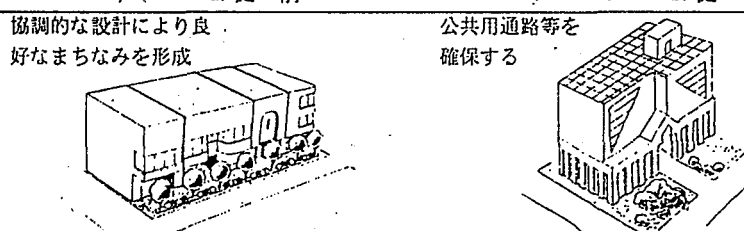
○共同化タイプ

2人以上の地権者が敷地を共同化して建物を建てる場合。



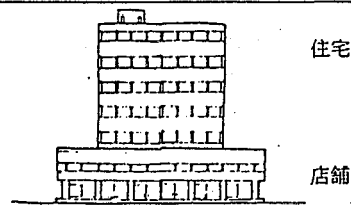
○市街地環境形成タイプ

建築協定、地区計画等に従って建物を建てる場合。



○住宅複合利用タイプ

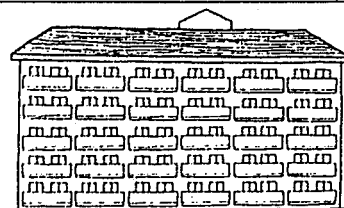
15戸以上の住宅と店舗等からなる複合ビルを建てる場合。



○優良住宅供給タイプ

特に住宅供給の必要性の高い地区において、優良な住宅30戸以上を建てる場合。

良好な住宅供給



(4)補助内容

① 補助額

下記の補助対象にかかる費用のうち、国が2/5、地方公共団体が2/5を負担します。（対象地域で____を付けた市町で行う場合）

※通常は、国が1/3、地方公共団体が1/3負担します。

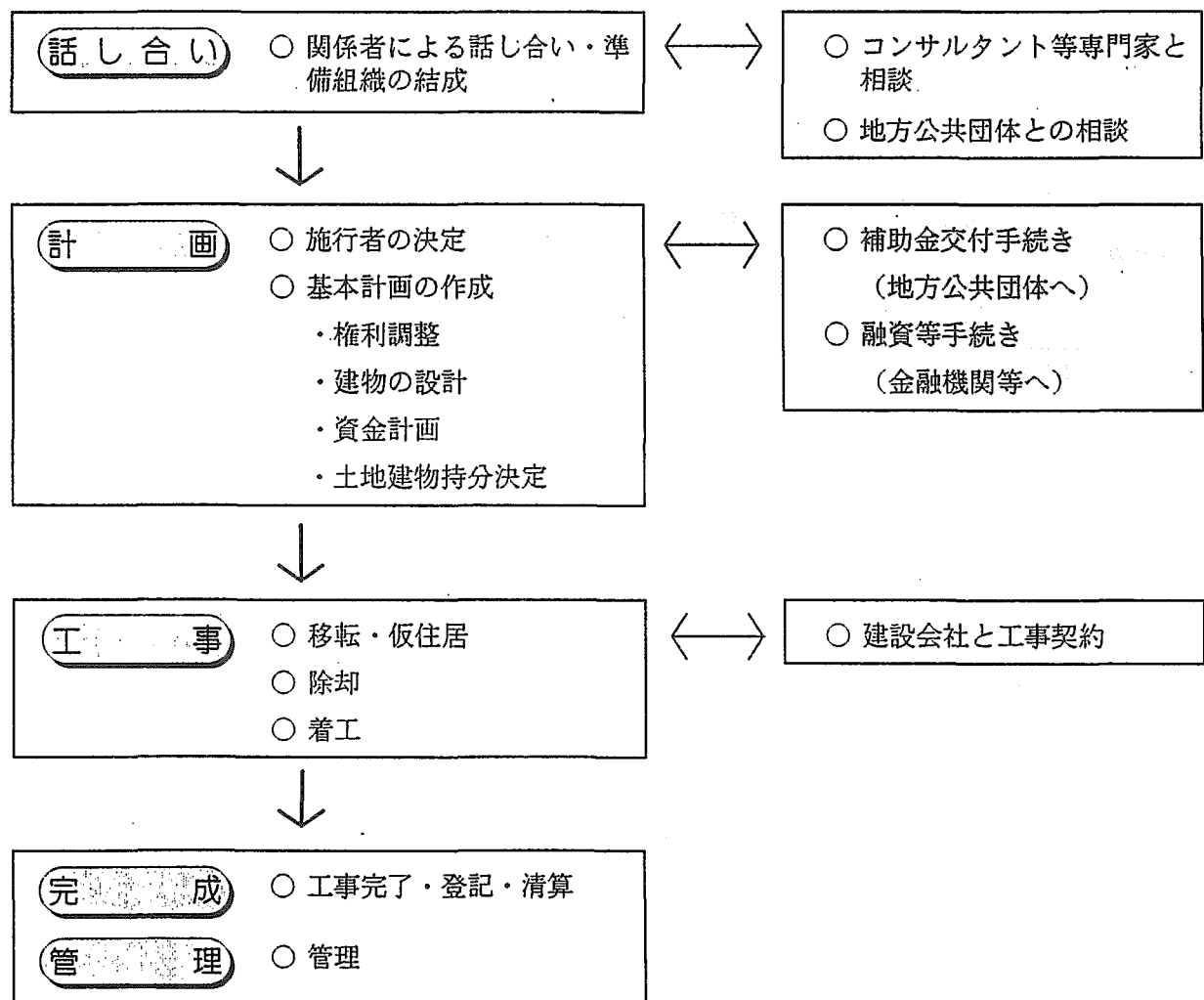
② 補助対象

- ・ 調査設計計画費（事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費）
- ・ 建築物除却等費（建築物除却費、整地費、補償費）
- ・ 建物整備費の一部（空地、供給処理施設、エレベーター・廊下等の共用部分、特殊基礎工事等の整備費）

(5) 施行者（事業を実施される方）

- ・ 地権者が自分で（1人または共同して）事業を実施します。
- ・ このほか、地方公共団体や住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社、民間デベロッパー等が、地権者の要請を受けて事業を実施することもできます。

2. 事業の進め方



(6)融資制度

優良建築物等整備事業により建物を建築する場合、住宅金融公庫、日本開発銀行から以下の融資を受けることができます。

① 住宅金融公庫

制度名	内 容	融資条件
災害復興融資	災害を受けた住宅の所有者が個人で住宅を建設する場合等	償還期間：35年以内 金 利：4.15%（据置期間[当初5年]3.0%） 限 度 額：1,140万円（耐火・準耐火の場合） （特別加算[阪神・淡路大震災のみ]450万円）
個人住宅（共同貸付）	共同で住宅部分の延床面積1,000㎡以上の耐火造、または準耐火造の共同住宅を建設する場合	償還期間：30～35年以内 金 利：4.35%段階金利（特別加算4.9%） 限 度 額：1,310万円（神戸市70㎡の場合） （特例加算1,200万円）
市街地再開発等	総合設計、地区計画等の誘導再開発手法により住宅を建設する場合（総合設計、地区計画は延べ面積が1,500㎡以上あるもの）	償還期間：（分譲する場合）6ヶ月～2年 金 利：4.85%（阪神・淡路大震災による住宅の建替事業の場合4.35%） 限 度 額：対象工事費の80% 注）住宅以外の部分も融資の対象となります。
ファミリー賃貸住宅※	原則として200㎡以上の敷地を利用して、住宅部分の延べ面積300㎡以上の世帯向けの賃貸マンションを建設する場合	償還期間：30～35年以内 金 利：4.35%、4.85% 限 度 額：対象工事費の99.45%

※ 激甚災害地域で被災者に優先的に賃貸される住宅を建設する場合

② 日本開発銀行

制度名	内 容	融資条件
被災市街地復興整備事業	被災市街地復興特別措置法による「被災市街地復興推進地域」で行われる優良建築物等整備事業他	償還期間：25年以内 金 利：4.8% 融資比率：50%、45%、40%
総合設計建築物整備事業	総合設計の許可を受けた建築物、または許可を受けるのに十分な公開空地を有する等の要件を備えた建築物を整備する場合	償還期間：25年以内 金 利：4.8%、4.85% 融資比率：40%
地区計画等区域内建築物整備事業	地区計画等に従って建築物を整備する場合	償還期間：25年以内 金 利：4.8%、4.85% 融資比率：40%
セットバック建築物整備事業	将来道路用地となる公開空地を創出するためセットバックした建築物を整備する場合	償還期間：25年以内 金 利：4.8% 融資比率：40%

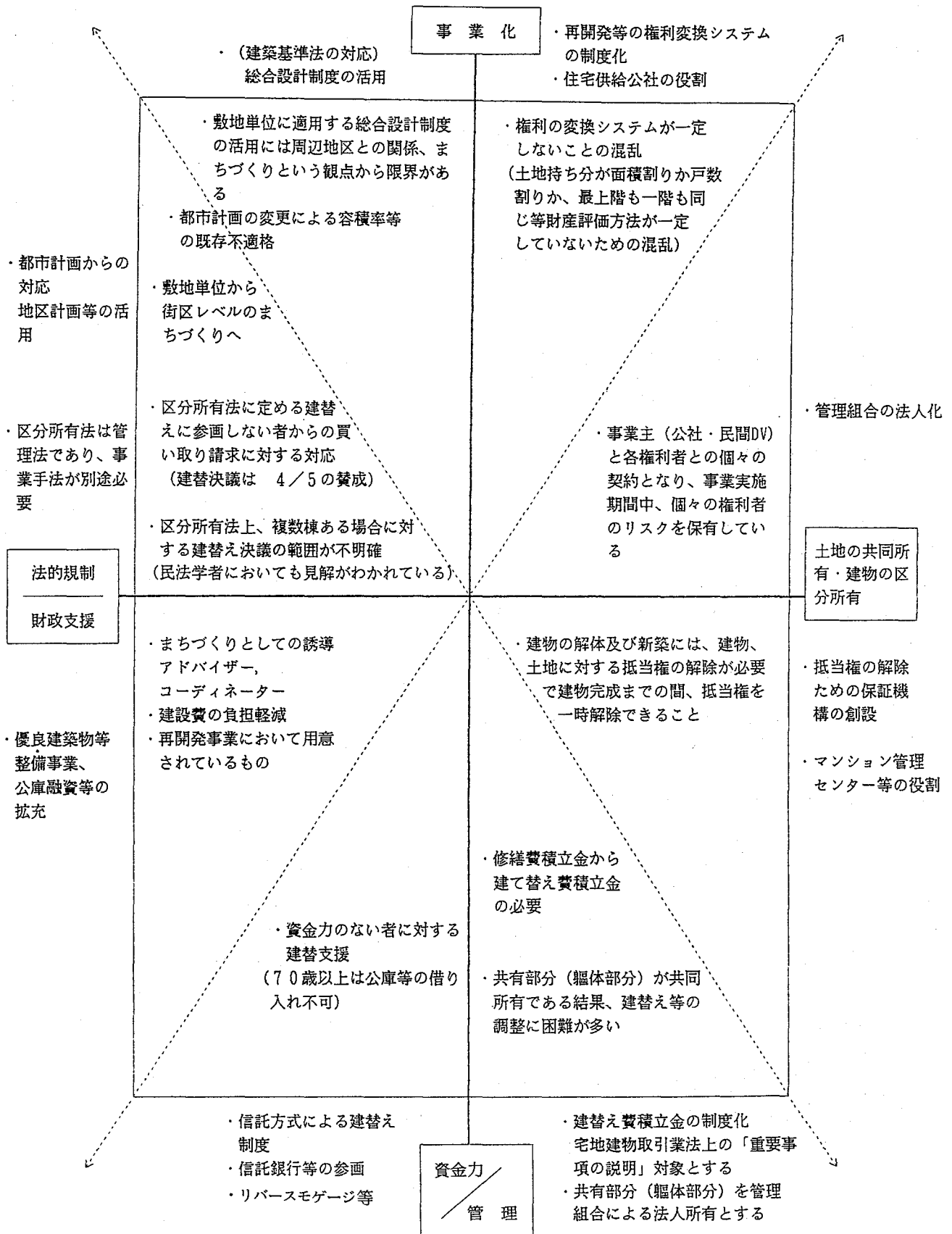
* 金利は2月24日現在です。

* 内容、融資条件等の詳細については各金融機関にお問い合わせください。

* このほかにも利用可能な融資制度があります。

監修：建設省住宅局市街地建築課
建設省住宅局市街地住宅整備室
発行：（社）全国市街地再開発協会
〒105 東京都港区虎ノ門1-19-10
第6セントラルビル3階
TEL 03-3591-2361(代) FAX 03-3591-2456

図-12 マンション建替えの課題と方向



(注) 枠内は課題を
枠外は対応の方向を示す

(4) 各市における震災復興緊急整備条例等の制定

震災直後の社会不安にも等しい差し迫った状況下で、「すまい」と「まち」の復興への取り組みを示すことが急がれた。県下、各市においては、復興計画の策定が急がれたが、「住宅」と「市街地」の復興について特に、各市復興計画と連携して行政としての意思表示を行う必要があるところから、各市震災復興緊急整備条例を制定した。

この条例は、震災復興のことにかかるすべてのことを包括した条例ではなく、あくまでも住宅と市街地の整備に限定し、これに関する今後の取り組みを宣言するものとして各市において制定された。

被災市街地においては復旧を急ぐあまり不良建築物の建設が懸念され、震災を教訓にした災害に強いまちづくりをすすめていくためには、私権の制限といった手法を取らないまでも、何らかの誘導策が必要であった。このためには、行政が再建に関する情報収集を行うとともに、復興に関する助成制度等、建築主に対して情報提供を行うことが、様々な情報が混乱しながら発信されている震災後の状況下では非常に有効な制度として考えられた。

このような経緯から、震災後の状況下、少なくとも復興のための建築行為が一段落するまでの間、一定の地域における建築行為については、各市長への届出と協議を義務づける建築行為の届出制度を各市において定める緊急整備条例に盛り込み整備がされた。

① 震災復興促進区域及び重点復興地域の指定

市長は、甚大な被害を被った市街地のうち、災害に強い街づくりをすすめる必要のある区域を「震災復興促進区域」として、また、震災復興促進区域のうち建築物の集中的倒壊及び面的消失その他甚大な被害を被った地域であり、かつ、災害に強い街づくりの観点から特に緊急的及び重点的に都市機能の再生、住宅の供給、都市基盤整備その他の市街地整備を促進すべき地域を「重点復興地域」として指定することができるとしている。

震災復興促進区域の指定は、市街地の被災状況をもとに従来より計画的な整備が必要とされる区域を、また、復興地域は、被災の状況のみならず、従来より都市基盤や住環境に課題を抱えており、個別の自力再建だけでは良好な市街地の形成が困難と考えられる地域を中心に指定された。

② 建築の届出、情報の提供及び協議

促進区域内において建築しようとする建築主は建築物等の建築の内容を市長に届け出なければならないこととしている。

そして、届出があった場合、市長は建築主に対しまちづくりに関する情報を提供し、建築主と当該届出にかかる協議を行うことができるとしている。この建築行為の届出制により地域での復興への取り組みや市民の復興にむけての動きがわかる他、これらの届出の情報を事業所管課につなぐことにより市民が知らなかった補助制度等を案内できることや、事業所管がより地域のニーズを正確に把握できるようになる等の効果が期待される。

各市における震災復興緊急整備条例の概要は表－１２、資料－１７、１８のとおり、神戸市・宝塚市・伊丹市において制定された他、西宮市においては「西宮市震災に強いまちづくり条例」が制定された。「西宮市震災に強いまちづくり条例」は、市街化区域全域を対象として建築行為の届出を義務づけている。

表 一 1 2 各市における震災復興緊急整備条例の概要

条例名	条例施行日 規則施行日	震災復興促進区域	重点復興地域（地区）
神戸市 震災復興 緊急整備 条例	平7. 2.16 平7. 2.16 施行の日か ら3年間を 期限	・ 甚大な被害を被った市街地のうち、震災復興事業との整合性を図りつつ、災害に強い街づくりをすすめる必要のある区域 ・ 具体的には、東灘、灘、中央、兵庫、長田、須磨の各区の内、都市再開発法に基づく「1号市街地」及び臨港地区（ポートアイランド及び六甲アイランドは除く） ・ 約 5,887 ha	・ 市長が「地域整備の目標」を定め指定する ・ 指定基準 ・ 震災復興促進区域内 ・ 建築物が集中的倒壊、面的消失している地域 ・ 災害に強い街づくりの観点から、特に緊急かつ重点的に都市機能の再生、住宅の供給、都市基盤整備その他の市街地整備を促進すべき地域 ・ 重点復興地域約1,225ha、24地域を指定
宝塚市 震災復興 緊急整備 条例	平7. 3.27 平7. 3.27 施行の日か ら3年間を 期限	・ 震災により甚大な被害を受けた地域が連但する市街地のうち、災害に強い街づくりを促進する必要がある区域 ・ 災害に強い街づくりへの整備方針を定める区域 ・ 8区域、495.7 ha	・ 指定基準 ・ 震災復興促進区域内 ・ 建築物の倒壊その他甚大な被害を集中的に受けた地域で、特に緊急かつ重点的な都市機能の再生、住宅の供給、都市基盤の整備その他の施策を行う必要のある地区 ・ 重点復興地区、4地区を指定
伊丹市 震災復興 緊急整備 条例	平7. 3.24 平7. 3.24 施行の日か ら3年間を 期限	・ 甚大な被害を被った市街地で、震災復興事業等との整合を図りつつ、災害に強いまちづくりをすすめる区域 ・ W=5.0 m 以上について路線拡幅 ・ 5区域、31.4 ha	・ 市長が「地域整備の目標」を定め指定する ・ 指定基準 ・ 震災復興促進区域内 ・ 建築物の集中的倒壊その他の甚大な被害を被り、かつ、災害に強い街づくりの観点から、特に、緊急かつ重点的に都市機能の再生、住宅の供給、都市基盤整備その他の市街地整備を促進すべき地域 ・ 重点復興地域 2.1 ha、1地域を指定

神戸市震災復興緊急整備条例の概要

□目 的

- ①兵庫県南部地震によって多大の被害を被った市街地と住宅の緊急整備
- ②災害に強い活力のある市街地の形成及び良好な住宅の供給

□内 容

1. 緊急整備の宣言

- ①復興の理念 「震災の教訓を生かした、災害に強い街づくり」
「市長、市民及び事業者の協働」

②市長等の責務

- ・市長 市街地と住宅の復興に関する計画の策定、公表
震災復興事業の推進
- ・市民及び事業者 震災復興事業への協力

2. 震災復興促進区域 ——市長が指定（告示）

(1)指定の基準

- ・甚大な被害を被った市街地のうち、震災復興事業等との整合性を図りつつ、災害に強い街づくりを進める必要性のある区域
- ・具体的には、東灘、灘、中央、兵庫、長田、須磨の各区の内、都市再開発法に基づく「1号市街地」及び臨港地区（ポートアイランド、六甲アイランドは除く）
- ・約5,887ha（内訳：1号市街地－約4,780ha 臨港地区－約1,107ha）

(2)建築行為の届出

- ・届出対象 原則として建築確認申請を要する建築行為
ただし、2階建てまでの木造、鉄骨造、コンクリートブロック造などは除く
- ・協議等の内容 将来のまちづくり、事業の動きの紹介
建築物の防災に関するアドバイス、共同化の誘導

3. 重点復興地域 ——市長が「地域整備の目標」を定め指定（告示）

(1)指定の基準

- ・震災復興促進区域内
- ・建築物が集中的倒壊、面的焼失している
- ・災害に強い街づくりの観点から、特に緊急かつ重点的に都市機能の再生、住宅の供給、都市基盤整備その他の市街地整備を促進すべき地域

(2)建築行為等の届出

- ・届出対象 原則として建築確認申請を要する建築行為
- ・協議等の内容 地域整備の目標に沿った建築への誘導
将来のまちづくり、事業の動きの紹介
建築物の防災に関するアドバイス、共同化の誘導

□期 限

公布の日から3年間。

神戸市震災復興緊急整備条例をここに公布する。

平成7年2月16日

神戸市長 笹 山 幸 俊

神戸市条例第43号

神戸市震災復興緊急整備条例

(目的)

第1条 この条例は、震災復興事業としての市街地と住宅との緊急整備を円滑に推進することにより、災害に強い活力のある市街地の形成及び良好な住宅の供給を目指すことを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

2 この条例において「建築物等」とは、建築物及び建築物以外の工作物で規則で定めるものをいう。

3 この条例において「震災復興事業」とは、兵庫県南部地震により甚大な被害を被った市街地及び住宅を復興するために行われる事業をいう。

(復興の理念)

第3条 市長、市民及び事業者は、市街地の復興に当たっては、震災の教訓を生かした、災害に強い街づくりの形成を協働して行うように努めなければならない。

(市長の責務)

第4条 市長は、市街地及び住宅の復興に関する計画を速やかに策定し、これを市民及び事業者に広く公表するとともに、震災復興事業を推進し、その他必要な施策を講じる責務を有する。

(市民及び事業者の責務)

第5条 市民及び事業者は、市街地及び住宅の復興に努めるとともに、震災復興事業に協力する責務を有する。

(事業者への要請)

第6条 市長は、必要に応じて震災復興事業にかかわる事業者に対し、当該事業の推進を要請することができる。

(促進区域等の指定等)

第7条 市長は、震災復興事業等との整合性を図りつつ、甚大な被害を被った市街地のうち、災害に強い街づくりを進める必要性のある区域を震災復興促進区域（以下「促進区域」という。）として指定することができる。

2 市長は、促進区域のうち、建築物の集中的倒壊及び面的焼失その他の甚大な被害を被った地域であり、かつ、災害に強い街づくりの観点から特に緊急的及び重点的に都市機能の再生、住宅の供給、都市基盤の整備その他の市街地整備を促進すべき地域を、整備目標を定めることにより、重点復興地域（以下「復興地域」という。）として指定することができる。

3 市長は、第1項の規定により促進区域の指定又は前項の規定により復興地域の指定をしたときは、その旨を告示する。

(促進区域等の指定の変更)

第8条 市長は、必要があると認めるときは、前条第1項の促進区域の指定又は同条第2項の復興地域の指定を変更することができる。

2 前条第3項の規定は、前項の規定により同条第1項又は第2項の指定を変更する場合について準用する。

(建築の届出)

第9条 促進区域内において建築物等の建築をしようとする建築主は、規則で定めるところにより、建築物等の建築の内容を市長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる建築物等の建築については、この限りでない。

- (1) 国、地方公共団体等が震災復興事業として行う建築物等の建築
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物等の建築
- (3) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類するもので、階数が2以下で

あり、かつ、地階を有しない建築物等の建築（復興地域内のものを除く。）

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に震災復興事業の施行に支障がないと認める建築物等の建築（情報の提供及び協議）

第10条 市長は、前条の届出があった場合においては、当該届出に係る建築主に対し、災害に強い街づくりに関する情報を提供し、及び当該届出に係る建築主と当該届出に関する協議を行うことができる。

（施行細目の委任）

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（この条例の失効）

2 この条例は、この条例の施行の日から起算して3年を経過した日に、その効力を失う。

神戸市震災復興緊急整備条例施行規則をここに公布する。

平成7年2月16日

神戸市長 笹 山 幸 俊

神戸市規則第77号

神戸市震災復興緊急整備条例施行規則

（趣旨）

第1条 この規則は、神戸市震災復興緊急整備条例（平成7年2月条例第43号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（建築物以外の工作物）

第2条 条例第2条第2項に規定する建築物以外の工作物で規則で定めるものは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第138条に規定する工作物とする。

（建築の届出）

第3条 条例第9条の規定により建築物等の建築をしようとする建築主は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請（以下「建築確認申請」という。）をしようとする日の30日前までに、様式による届出書を市長に提出しなければならない。

2 前項の建築主は、市長が必要があると認めるときは、同項に規定する書類に市長が必要があると認める図書を添えなければならない。

附 則

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 第3条の規定は、この規則の施行日から起算して30日を経過する日までに建築確認申請を行う建築主については適用しない。

3 この規則の規定の適用については、都市計画法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成5年政令第170号。以下「改正令」という。）附則第3条の規定が適用される間は、改正令第2条の規定による改正後の令第138条第3項（第5号を除く。）の規定によらず、改正令第2条の規定による改正前の令第138条第3項（第5号を除く。）の規定によるものとする。

「重点復興地域」の指定について

「神戸市震災復興緊急整備条例」に基づき、24地区、約1,225haを「重点復興地域」として指定し、道路・公園等の基盤整備、共同建替促進等の住環境整備、都心機能整備、住宅の重点供給等を市民との協働のまちづくりにより推進していく。

また、今後、被災を契機にまちづくりの機運が高まり、住民主体の取り組みがなされた地域は、積極的に重点復興地域に指定していく。

1. 条例での位置づけ

神戸市震災復興緊急整備条例（平成7年2月16日施行）において次の区域・地域を定める。

「震災復興促進区域」 約5,887ha（平成7年2月16日告示）

甚大な災害を被った市街地のうち、震災復興のための事業等の整合を図り、災害に強いまちづくりを進める必要のある区域。

「重点復興地域」 約1,225ha 24地域（平成7年3月17日告示）

震災復興促進区域内で、特に緊急かつ重点的に都市機能の再生、基盤整備、住宅供給を行うべき地域。地域ごとの整備目標を定めて、市長が指定。

2. 指定の考え方

(1) 被災の状況のみならず、従来より都市基盤や住環境に課題を抱えており、個別の自力再建だけでは良好な市街地の形成が困難と考えられる地域を指定した。

(2) インナーシティへの住宅の重点供給や都心機能の再生強化が必要と考えられる地域を指定した。

なお、まちづくり協議会が組織され、まちづくり提案がまとまるなど、地元住民のまちづくり機運の高まりのある地域は、今後も積極的に追加指定していく。

3. すまい・まちづくりへの取り組み

(1) 重点復興地域においては、各地域ごとの整備目標達成のために種々の事業制度・誘導手法を活用し、まちづくりを積極的に推進する。

- 都市基盤に課題を有する地域では、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の都市計画事業により道路、公園等の公共施設を整備する。

〔森南、ＪＲ住吉駅周辺、六甲道駅周辺、河原西、東部新都心、
松本周辺、浜山、御菅、大道周辺、新長田駅周辺など〕

- 住環境に課題を有する地域では、密集住宅市街地整備促進事業、住宅地区改良事業等により、住環境の整備を行う。

（深江、都賀周辺、新在家南、味泥、長田・大開駅周辺、尻池北部、真野など）

- 都心地域等では、良好な街並みや都市景観の形成を図るため、地区計画制度等の規制誘導施策を実施する。

（三宮周辺など）

- 住宅の供給を図りつつ市街地の整備を進める必要のある地域では、住宅市街地総合整備事業により、民間の住宅建設を積極的に支援するとともに、公営・公社・公団の住宅を建設する。

〔六甲、東部新都心、新開地周辺、西出・東出・東川崎
松本周辺、キャナルタウン兵庫、御菅、真陽、新長田〕

- (2) 以上のようなさまざまな事業の実施に際しては、市民・事業者・市の協働によるすまい・まちづくりを積極的に推進していく。

4. 建築行為の届出

重点復興地域における震災復興のための事業との整合を図るため、個々の建築行為については、確認申請の30日前までに届出を受け、情報提供を行い、必要に応じて協議する。

この資料についての問い合わせ先：

住宅局住宅部住環境整備課長 鈴木（内2489）

都市計画局計画部計画課長 伊賀（内4510）

重点復興地域一覧 「地域名と整備目標」

①森南 (約18ha)	生活中心としての拠点の形成及び良好な住宅市街地の再生 ・ 駅前広場、生活基盤となる道路及び公園の整備。 ・ 共同化及び協調化の促進。
②深江 (約111ha)	生活都心の整備並びにまちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 ・ 阪神電鉄の高架化。駅前整備による生活都心の形成。 ・ 共同化及び協調化の促進。
③JR住吉駅周辺 (約10ha)	生活都心にふさわしい機能の導入及び拠点の形成並びに住環境の整備 ・ 駅前整備による生活都心の形成。 ・ 駅周辺の土地の高度利用。共同化及び協調化の促進。
④六甲道駅周辺 (約26ha)	東部副都心の核にふさわしい機能の導入及び拠点の形成並びに住環境の整備 ・ 幹線道路、区画道路及び公園の整備。防災拠点の整備。 ・ 共同化及び協調化の促進。再開発による土地の高度利用。
⑤都賀周辺 (約5ha)	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 ・ 生活基盤となる区画道路等の整備。 ・ 共同化及び協調化の促進。
⑥新在家南 (約27ha)	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 ・ 生活基盤となる区画道路及び公園の整備。 ・ 共同化及び協調化の促進。
⑦河原西 (約14ha)	都市基盤の整備及び住環境の整備 ・ 生活基盤となる道路及び公園の整備。 ・ 山手幹線沿道の共同化の促進。
⑧味泥 (約24ha)	まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 ・ コミュニティ道路及び公園の整備。 ・ 共同化及び協調化の促進。

⑨東部新都心——新たな都心としての拠点の形成 (約122ha)	・都心機能を支える基盤施設の整備。 ・都心にふさわしい機能の導入及び住宅の重点供給。
⑩三宮周辺——都心機能の再生及び強化 (約85ha)	・地下、地上及び上部空間レベルでの歩行者空間の充実。 ・都心にふさわしい街なみの形成。共同化の促進及び土地の高度利用。
⑪新開地周辺——生活都心にふさわしい機能の導入及び拠点の形成並びに住宅供給 (約33ha)	・コミュニティ道路等の整備。 ・商店街の更新。土地の高度利用及び共同化による住宅の重点供給。
⑫西出・東出・東川崎——まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 (約23ha)	・生活基盤となる区画道路及び広場の整備。幹線道路の整備。 ・共同化及び協調化の促進。商業施設（市場）の再開発。
⑬松本周辺——生活基盤の整備及び住環境の整備 (約22ha)	・生活基盤となる道路及び公園の整備。 ・共同化及び協調化の促進。山手幹線沿道の共同化の促進。
⑭キャナルタウン兵庫——住宅の重点的供給及び地域拠点施設の整備 (約23ha)	・道路、駅前広場及び公園の整備。 ・良好な都市型住宅の供給。
⑮浜山——都市基盤の整備及び住環境の整備 (約68ha)	・生活基盤となる道路及び公園の整備。 ・共同化及び協調化の促進。高松線沿道の共同化の促進。
⑯長田・大開駅周辺——まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 (約54ha)	・生活基盤となる区画道路等の整備。 ・共同化及び協調化の促進。
⑰御菅——都市基盤の整備及びまちづくり協議会との連携による住環境の整備 (約30ha)	・生活基盤となる道路及び公園の整備。 ・共同化及び協調化の促進。長田線沿道の共同化の促進。住宅と商工業施設との調和。
⑱尻池北部——まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 (約20ha)	・生活基盤となる区画道路及び公園の整備。 ・共同化及び協調化の促進。
⑲真野——まちづくり協議会との連携による住宅及び住環境の整備 (約39ha)	・生活基盤となる区画道路及び公園の整備。 ・共同化及び協調化の促進。住宅と工業系施設との調和。
⑳新長田駅周辺——西部副都心の核にふさわしい機能の導入及び拠点の形成並びに住環境の整備 (約89ha)	・幹線道路、区画道路及び公園の整備。防災拠点の整備。 ・共同化及び協調化の促進。再開発による土地の高度利用。住宅と商工業施設との調和。
㉑大道周辺——都市基盤の整備及びまちづくり協議会との連携による住環境の整備 (約23ha)	・生活基盤となる区画道路及び公園の整備。高速2号線の整備。 ・共同化及び協調化の促進並びに住宅供給。
㉒真陽——生活基盤の整備及び住環境の整備 (約8ha)	・生活基盤となる区画道路及び公園の整備。高速2号線の整備。 ・共同化及び協調化の促進並びに住宅供給。
㉓六甲——東部副都心周辺への住宅の重点供給 (約297ha)	・基盤施設の整備等と併せた住宅の供給。 ・多様で良好な都市型住宅の早期の大量供給。共同化及び協調化の促進。
㉔新長田——西部副都心周辺への住宅の重点供給 (約232ha)	・基盤施設の整備等と併せた住宅の供給。住宅と商工業施設との調和。 ・多様で良好な都市型住宅の早期の大量供給。共同化及び協調化の促進。
*重点復興地域面積合計 約1,225ha (・六甲道駅周辺、都賀周辺、新在家南の3地域は「六甲」に含まれる。 ・新長田周辺、大道周辺、真陽の3地域は「新長田」に含まれる。)	

重点復興地域指定図



1 森南	9 東部新都心	17 御菅
2 梁江	10 三宮周辺	18 尻池北部
3 JR住吉駅周辺	11 新開地周辺	19 真野
4 六甲道駅周辺	12 西出・東出・東川崎	20 新長田駅周辺
5 都賀周辺	13 松本周辺	21 大道周辺
6 新在家南	14 キャナルタウン兵庫	22 真陽
7 河原西	15 浜山	23 六甲
8 味泥	16 長田・大開駅周辺	24 新長田

宝塚市震災復興緊急整備条例

(平成7年3月27日宝塚市条例第13号)

(目的)

第1条 この条例は、震災復興事業として市街地及び住宅の緊急かつ健全な整備を円滑に推進することにより、もって災害に強い快適な市街地の形成及び良好な住宅の供給を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項で定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

2 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 建築物等 建築物及び建築物以外の工作物で規則で定めるものをいう。

(2) 震災復興事業 阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた市街地又は住宅を復興するため行われる事業をいう。

(復興の基本理念)

第3条 市長、市民及び事業者は、震災の復興に当たり、震災の教訓を生かした、災害に強いまちづくりを協働して行うよう努めなければならない。

(市長の責務)

第4条 市長は、市街地及び住宅の復興に関する計画を速やかに策定し、これを公表するとともに、震災復興事業を推進し、その他必要な施策を講じなければならない。

(市民及び事業者の責務)

第5条 市民及び事業者は、市街地及び住宅の復興に努めるとともに、震災復興事業の推進に協力するものとする。

(事業者への要請)

第6条 市長は、必要があると認めるときは、震災復興事業にかかわる事業者に対し、その速やかな推進を要請することができる。

(震災復興促進区域等の指定等)

第7条 市長は、阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた地域が連たんする市街地のうち、災害に強いまちづくりを促進する必要がある区域を、復興のための整備方針を定めることにより、震災復興促進区域として指定することができる。

2 市長は、震災復興促進区域のうち、建築物の倒壊その他甚大な被害を集中的に受けた地域で、特に緊急かつ重点的な都市機能の再生、住宅の供給、都市基盤の整備その他の施策を行う必要がある地区を重点復興地区として指定することができる。

3 前2項の指定をしたときは、その旨を告示するものとする。

(震災復興促進区域等の指定の変更)

第8条 市長は、必要があると認めるときは、前条第1項及び第2項の規定による指定（以下「指定」という。）を変更することができる。

2 前条第3項の規定は、前項の規定により指定を変更する場合について準用する。

(建築の届出)

第9条 重点復興地区内において建築物等の建築をしようとする建築主は、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる建築物等の建築については、この限りでない。

(1) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物等の建築

(2) 国、地方公共団体等が震災復興事業として行う建築物等の建築

(3) その他市長が震災復興事業の施行に支障がないと認める建築物等の建築

2 前項の規定は、次の各号に掲げる告示、公告等があった日後は、当該各号に定める区域又は地区内においては、適用しない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第4項に規定する促進区域に関する都市計画についての告示 当該告示に係る促進区域の区域

(2) 被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号。以下「措置法」という。）第5条第1項に規定する被災市街地復興推進地域に関する都市計画についての告示 当該告示に係る被災市街地復興推進地域の区域

(3) 措置法第7条第3項各号に掲げる告示、公告等 当該告示、公告等に係る区域又は地区（情報の提供及び協議）

第10条 市長は、前条第1項の規定による届出があった場合においては、当該届出に係る建築主に対し、災害に強いまちづくりに関する情報を提供し、及び当該建築主と協議することができる。

（委任）

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（失効）

2 この条例は、この条例の施行の日から起算して3年を経過した日に、その効力を失う。

宝塚市震災復興緊急整備条例施行規則

（平成7年3月27日宝塚市規則第9号）

（趣旨）

第1条 この規則は、宝塚市震災復興緊急整備条例（平成7年条例第13号。以下「条例」という。）第2条第2項第1号及び第9条第1項の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（建築物以外の工作物）

第2条 条例第2条第2項第1号の規定により規則で定めるものは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第138条に規定するものとする。

（建築行為の届出）

第3条 条例第9条第1項の規定による届出は、法第6条第1項（法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請（以下「建築確認申請」という。）をしようとする日の30日前までに、重点復興地区内における建築行為の届出書（別記様式）を提出して行うものとする。

2 市長は、前項の届出があった場合において、必要があると認めるときは、参考となるべき事項を記載した図書の提出を求めることができる。

付 則

（施行期日）

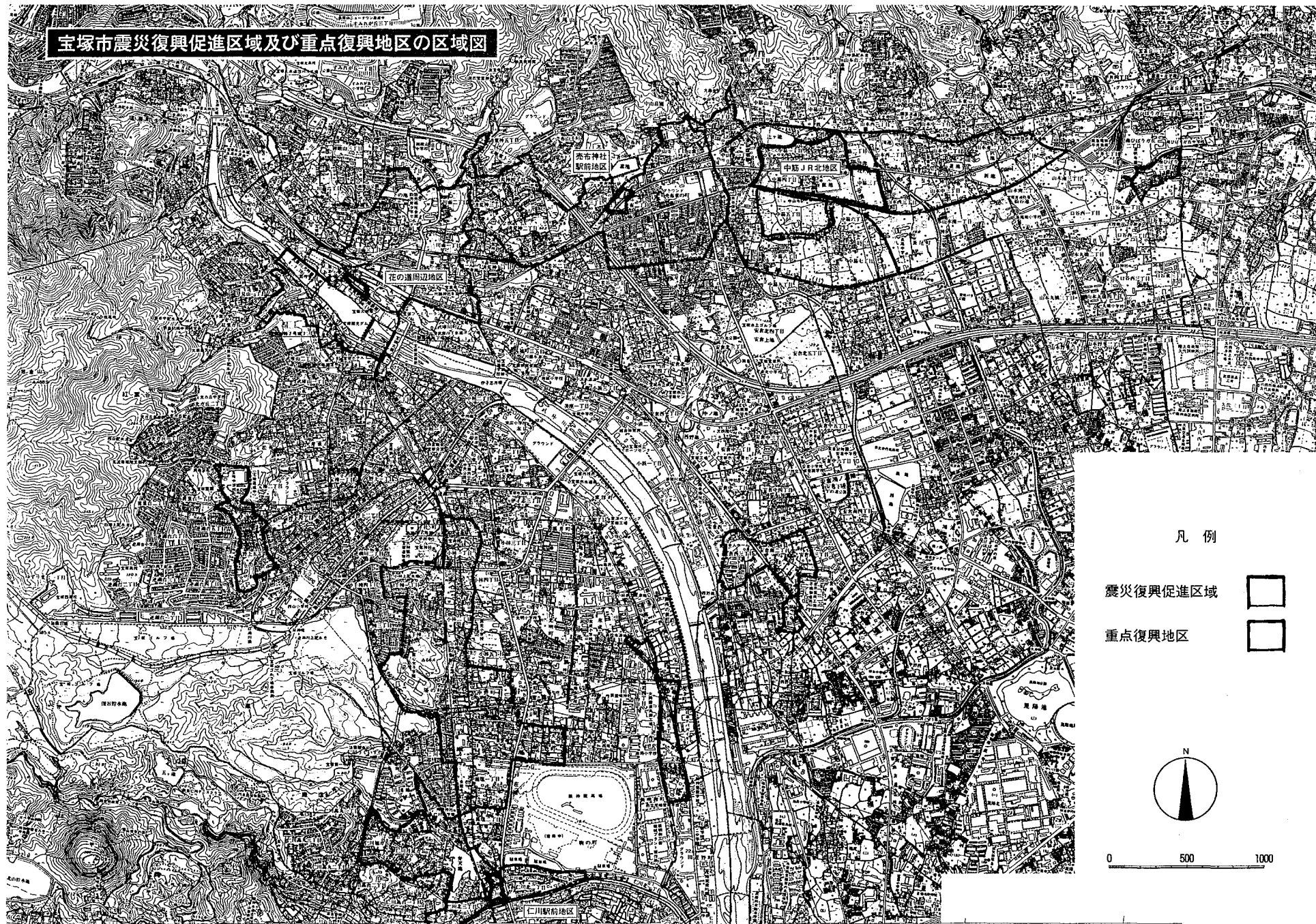
1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 第3条の規定は、この規則の施行の日から起算して30日を経過する日までに建築確認申請をする建築主については適用しない。

3 この規則の適用については、都市計画法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成5年政令第170号。以下「改正令」という。）附則第3条の規定が適用される間は、改正令第2条の規定により改正前の令第138条第3項（第5号を除く。）の規定によるものとする。

宝塚市震災復興促進区域及び重点復興地区の区域図



(5) 被災建築物応急危険度判定士制度の創設

a) 目的及び内容

大規模な地震により被災した建築物の余震等による倒壊等から生じる二次災害を防止し、住民の安全性を確保するため、応急危険度判定を実施する判定士の養成を行い、被災時の迅速かつ的確な応急危険度判定を行う。

b) 実施方法

- ・ 県内に在住及び在勤する建築士等を対象とし、応急危険度判定士を養成していく。平成7年度 1,500名（登録済）、平成8年度 500名、平成9年度 500名。
- ・ 被災建築物の応急危険度判定の実施をより迅速にかつ的確に実施していくため、応急危険度判定の方法、都道府県相互の支援等に関して事前に国及び近隣府県等と協議を行い、応急危険度判定体制の整備を推進していく。
- ・ 応急危険度判定士のうち、200名が兵庫県災害救援専門ボランティアの登録・派遣制度の専門ボランティア分野の建物判定ボランティアとして位置づけられている。

地震による被災建築物応急危険度判定士認定要綱

(目的)

第1条 この要綱は、地震により被害を受けた建築物による二次災害を防止するために行う、被災建築物応急危険度判定を行う者（以下、「応急危険度判定士」という。）の認定に関し必要な事項を定めることにより、県民の安全確保を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において「応急危険度判定」とは、地震により被害を受けた建築物が余震等に対し引き続き安全に使用できるかを判定することをいう。

2 この要綱において「応急危険度判定士」とは、知事の認定を受け、応急危険度判定を行う者をいう。

(認定等)

第3条 応急危険度判定士は、県内に在住又は在勤し、次の各号のいずれかに該当する者で、第5条の講習を受けた者の中から認定する。

① 建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第1項に規定する建築士

② 前号に規定する者のほか、知事が認めた者

2 前項の規定による認定は、応急危険度判定士認定申請書に建築士免許（建築士法第5条第2項の規定によるもの。）の写しを添付し、兵庫県建築防災センターを経由して知事に申請する。

3 知事は、前項の規定による申請があり、第5条に規定する講習会を受講している場合において適格と認めた場合は、応急危険度判定士台帳に登録するとともに、申請者に応急危険度判定士認定証（以下、「認定証」という。）を交付する。

(認定の取り消し等)

第4条 知事は、応急危険度判定士が次の各号に該当した場合においては、認定の取り消しを行う。

① 建築士法第9条の規定に基づき免許の取り消しを受けた者

② 応急危険度判定士の死亡

③ その他、知事が必要と認める者

2 知事は、前項の規定により認定を取り消した場合は、登録を抹消し、台帳に抹消の事由及び年月日を記載する。

3 応急危険度判定士が第1項各号に該当するに至った場合は、認定証を知事に返納しなければならない。

(認定講習)

第5条 第3条第1項に規定する講習は、次の各号に掲げる内容につき必要な講習を行う。

- ① 総論
- ② 応急危険度判定制度
- ③ 応急危険度判定技術
- ④ その他

2 講習の実施機関は兵庫県建築防災センターとする。

(実施細目)

第6条 この要綱に定めるもののほか、応急危険度判定士の認定に関し必要な事項は、別に定める。

附則

この要綱は、平成7年10月9日から施行する。

(6) 被災非木造建築物の復旧システムの制定

震災直後、RC造・鉄骨造等の被災非木造建築物の復旧の相談が多く出され、技術的な面からの専門的相談が必要となった。特に、耐震改修に関するノウハウを重視しなければ被災非木造建築物の復旧ができないところから、構造の専門家の意見を反映させるため、この度、大阪府の全面的協力の元に「被災非木造建築物の復旧システム」を制定することとした。(資料-19)

このシステムは(財)日本建築センター、(財)日本建築総合試験所を評価機関として、復旧設計等の内容を検討し評価等を行う。

表-15 被災建築物復旧計画評価の実績

評価番号 評価完了 年月日	件 名	申し込み者	設計者	構造形式	階 数		軒高 (m)	延床面積 (㎡)	所在地
					地 上	地 下			
NO 1 7.6.22	阪急三宮駅仮設店舗 復旧計画	阪急電鉄 竹中工務店大阪本 店	竹中工務店大阪 一級建築士事務所	SRC造 及び 一部RC造	3 (-)	1 (1)	9.8	5,244 (1,150)	神戸市
NO 2 7.5.22	神戸市本庁舎 2号館 改修工事	神戸市 日建設計	日建設計	SRC造	5 (4)	1 (1)	19.9	15,960 (12,870)	神戸市
NO 3 7.7.25	そごう神戸店復旧工 事 (中央北棟)	そごう 阪神電気鉄道 大成建設大阪支店 大林組神戸支店	大成建設大阪支店 一級建築士事務所 大林組神戸支店 一級建築士事務所	SRC造	9 (1)	2 (2)	36.5	7,653 (2,680)	神戸市
NO 4 7.9. 1	そごう神戸店復旧工 事 (東棟)	関西殖産 久米設計 鹿島建設関西支店	久米設計 鹿島建設	SRC造 及び 一部RC造	9 (9)	2 (2)	38.5	21,057 (21,057)	神戸市
NO 5 7.9. 1	(仮称) 大丸神戸店 復興計画	大丸 日建設計 双星設計	日建設計 双星設計	RC造	9 (-)	2 (2)	37.6	34,775 (5,428)	神戸市
NO 6 7.10. 6	そごう神戸店復旧工 事 (西棟)	阪神電気鉄道 大林組神戸支店	大林組神戸支店 一級建築士事務所	SRC造	7 (7)	2 (2)	29.0	13,704 (13,704)	神戸市
NO 7 7.10. 6	そごう神戸店復旧工 事 (中央南棟)	そごう 大成建設大阪支店	大成建設大阪支店 一級建築士事務所	SRC造 及び 一部RC造	11 (11)	2 (2)	45.0	9,484 (9,484)	神戸市
NO 8 7.10. 6	(仮称) コトブキ馳 走ビル建替工事	コトブキホールディング 住友建設大阪一級 建築事務所	住友建設大阪一級 建築士事務所	RC造	7 (-)	1 (1)	26.9	3,377 (474)	神戸市
NO 9 7.12. 6	(仮称) 神戸交通セ ンタービル復興工事	神戸地下街 日建設計	日建設計	SRC造	10 (2)	1 (1)	40.9	12,054 (2,599)	神戸市
NO 10 8. 1.22	西宮市庁舎災害復旧 設計	西宮市 山下設計関西支社	西宮市建設局建築 部営繕課 山下設計関西支社	SRC造 及び RC造	8	3	30.3	28,174	西宮市

(注) 階数の欄及び延べ面積の欄のカッコ書きは、評価対象部分の階数と延べ面積

被災非木造建築物の復旧システムについて

平成7年4月

兵庫県・大阪府

I. はじめに

兵庫県及び大阪府では、阪神大震災による、被災非木造建築物の所有者等からの補修・補強技術等についての相談に応じるため、この度、兵庫県下及び大阪府下の特定行政庁並びに関係機関の協力を得て、「被災非木造建築物の復旧システム」の運用を開始することとし、専門機関の紹介を行う窓口を設置する。

II. 対象建築物 被災非木造建築物

III. 受付期間 平成7年4月20日から平成8年3月31日まで
(土・日・祝日・年末年始等を除く10時から15時)

IV. システムのフロー 別紙

V. 関係機関 別紙

VI. 関係機関の主な役割

(1)窓口

①特定行政庁

- 役割 イ 復旧設計等を希望する依頼者に対して、斡旋機関を紹介する。
 ロ 助大阪建築防災センターに、紹介する斡旋機関等を事前に確認する。
 ハ 依頼者等が評価等を申し込む場合は、指導内容等を記入する。
 ニ 助大阪建築防災センターからの結果報告を受ける。

②助大阪建築防災センター・助兵庫県住宅建築総合センター

- 役割 イ 復旧設計等を希望する依頼者に対して、斡旋機関を紹介する。
 ロ 特定行政庁からの問い合わせに対し、斡旋機関等を指定する。
 ハ 斡旋機関からの結果報告を受け、特定行政庁へ定期的に結果報告する。

※ 両センターの窓口は助大阪建築防災センターがあたり、助兵庫県住宅建築総合センターでは、傘下の住宅総合案内所でイの業務のみ行う。

(2)斡旋機関

- ・(社)大阪府建築士会
- ・(社)兵庫県建築士会
- ・(社)大阪建築士事務所協会
- ・(社)兵庫県建築士事務所協会
- ・(社)新日本建築家協会近畿支部
- ・(社)日本建築構造技術者協会関西支部

- 役割 イ 依頼者からの相談内容を聴取して、実施機関を選定し斡旋する。
 ロ 実施機関が業務を履行できない場合は、斡旋機関として対応する。
 ハ 実施機関からの結果報告を受け、助大阪建築防災センターへ結果報告する。

(3)実施機関

(助)建築技術教育普及センターが行う震災建築物復旧・補強技術講習会の受講修了証を有する者が所属する建築士事務所及び(社)大阪建築士事務所協会の「法令建築事務所制度」による構造法令専門者を有する法令建築事務所等

- 役割 イ 復旧設計等の業務履行に関する契約当事者となる。
 ロ 評価等が必要な場合は、評価機関の委員会で内容を説明する。
 ハ 復旧設計等の結果について、斡旋機関に結果報告する。

(4)評価機関

(助)日本建築センター及び(助)日本建築総合試験所

(事務局：(助)日本建築センター大阪事務所)

役割 イ 復旧設計等の内容を検討し、評価等を行う。

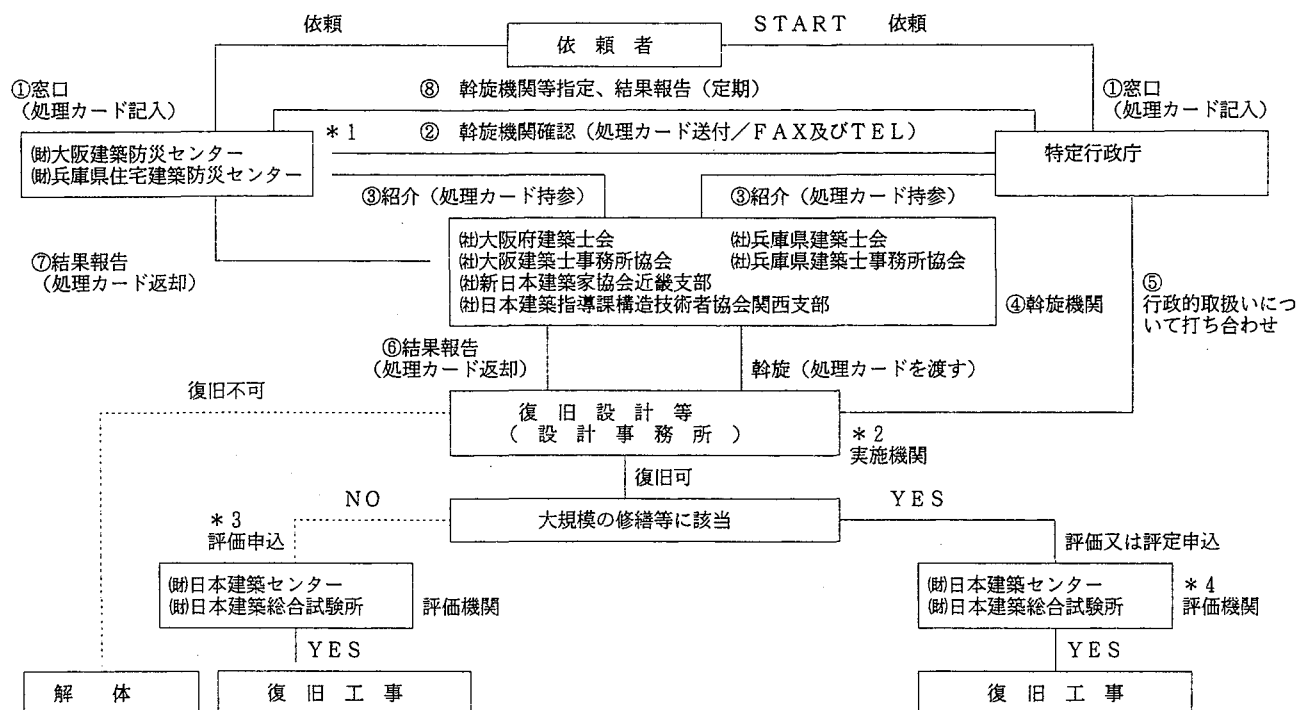
ロ 評価等の申込みを予定する設計者等の事前相談に応じる。

VII. 問い合わせ先

兵庫県都市住宅部建築指導課建築指導係 ☎ 078-341-7711 内線 4718

大阪府建築部建築指導課構造係 ☎ 06-941-0351 内線 3029

「被災非木造建築物の復旧システム」フロー



- * 1 窓口は助大阪建築防災センター内
- * 2 震災建築物復旧・補強技術講習会の受講終了証を有する者が所属する建築士事務所及び助大阪建築士事務所協会の「法令建築事務所制度」による構造法令専門者を有する法令建築事務所等

- * 3 依頼者が希望した場合
- * 4 事務局は助日本建築センター大阪事務所評定に該当する場合は助日本建築センター

(7) その他記者発表等による震災対策の推移

① 兵庫県南部地震に伴う家賃の便乗値上げ等の防止について

記者発表資料

平成7年1月26日

兵庫県

兵庫県南部地震に伴う家賃の便乗値上げ等の防止について

1. 趣旨

兵庫県南部地震の被災者の民間賃貸住宅への円滑な入居及び、その際に家賃の便乗値上げ等不当な行為を防止するため貸主関係団体、不動産関係団体等に対してそれぞれ周知徹底を図り適切な措置が講じられるよう依頼するため、通知をだしたものです。

2. 通知日時 平成7年1月25日

3. 通知先 (1) 別紙1 (株)兵庫県宅地建物取引業協会
(株)全日本不動産協会兵庫県支部
(2) 別紙2 (株)全日本共同住宅協会兵庫県支部
(3) 別紙3 業界団体非加入業者

(別紙1)

平成7年1月25日

(株)兵庫県宅地建物取引業協会

(株)全日本不動産協会兵庫県支部 各位

兵庫県都市住宅部長

兵庫県南部地震に伴う家賃の抑止等について

平素から、貴協会には、本県の住宅行政に対し多大なご協力、ご支援を賜り厚くお礼申しあげます。

さて、平成7年1月17日未明に発生した兵庫県南部地震により、多くの人命が失われるとともに、5万棟を超える家屋が損壊するという大きな被害が発生し、現在もなお多くの方が避難生活をされているところです。住宅を失われた被災者に対して、応急仮設住宅の建設や公共住宅への入居等の対策が講じられていますが、民間の賃貸住宅への入居を希望される方も相当な数に上ると予想されます。

このため、これまでの賃貸住宅の需給関係が大きく変化し、家賃・保証金の値上げ、入居者選別、貸し控え等が起きることが考えられるところですが、新聞等で報道されていますように、被災者の方々の生活は危機的な状況にあり、賃貸住宅の適正な価格による公正な供給は極めて重大な問題となっております。

貴協会におかれましては、このような被災者など賃借人がおかれている状況に鑑み、下記の点に留意のうえ業務を行われるよう通知します。

記

- 被災者向けの住宅相談を開設するとともに、賃貸住宅の確保及び情報の収集を行い、積極的な情報提供に努められたい。なお、近隣府県の関係団体に協力を要請する等の方法を講じ、県下の物件に限らず広く情報の収集に努められたい。
- 賃貸借契約に際して便乗値上げ、入居者選別、貸し控え等が行われないよう、会員及び家主に対して周知されたい。

※ 別紙2, 3も同様の趣旨の内容で各団体等あて通知した。

② 被災分譲マンションの住民に対する無料の相談所（マンション１１０番）の開設について

記者発表資料

平成7年2月23日

兵庫県

被災分譲マンションの住民に対する無料の相談所
（マンション１１０番）の開設について

被災県民の一刻も早い、住宅面からの生活復興をするため、兵庫県南部地震による被災分譲マンションの住民を対象にした緊急の相談所（マンション１１０番）がマンション問題に関する専門家グループ（全国マンション管理組合連合会・日本マンション学会・神戸マンション問題研究会）と宝塚市の協力によって、下記のとおり開設されます。

記

1. 開設日時 平成7年2月25日（土）から当分の間 午前10時～午後4時まで
2. 場 所 宝塚市役所グランドフロアー（宝塚市東洋町1-1）
3. 相談受付内容
 - (1) 兵庫県南部地震により被災した分譲マンションに関する建替・復旧を中心とした相談
 - (2) 上記に伴う管理組合運営の実務
4. 相談方式
 - (1) 面談 土曜日・日曜日のみ
 - (2) 電話 0797-71-1141 内線 2926

③ 木造住宅工事相談センターの開設について

記者発表資料

平成7年3月20日

兵庫県

木造住宅工事相談センターの開設について

兵庫県南部地震により被害を受けた木造住宅等の相談・施工業務を行うため、全国建設労働組合総連合、兵庫県建設労働組合連合会の協力により、「木造住宅工事相談センター」を県内4カ所に開設します。

1. 業務内容

- (1) 木造住宅の修繕補修、増改築、建替え等の相談
- (2) 施工業者の紹介、斡旋

2. 実施主体

全国建設労働組合総連合、兵庫県建設労働組合連合会

3. 設置場所及び実施期間

- (1) 神戸西地区木造住宅工事相談センター（管轄／兵庫区、長田区、須磨区、西区）
住所 神戸市兵庫区水木通り5-2-9 兵庫県土建一般労働組合事務所別館1階
電話 078-576-6725
実施期間 3月22日（水）～当分の間 月～金曜日 午前10時～午後3時
- (2) 神戸東地区木造住宅工事相談センター（管轄／東灘区、灘区、中央区、北区及び芦屋川以西）
住所 神戸市東灘区御影石町2-14-26 甲南土建労働組合事務所3, 4階
電話 078-856-3535
実施期間 3月24日（金）～当分の間 月～金曜日 午前10時～午後3時
- (3) 阪神地区木造住宅工事相談センター（管轄／芦屋川以东の各市町）
住所 西宮市津門仁辺町4-28 阪神土建労働組合事務所1, 2階
電話 0798-35-4102
実施期間 3月24日（金）～当分の間 月～金曜日 午前10時～午後3時
- (4) 東播地区木造住宅工事相談センター（管轄／明石市を中心とした各市町）
住所 明石市田町2-2-22 東播建設労働組合事務所2階
電話 078-922-2520
実施期間 3月31日（金）～当分の間 月～金曜日 午前10時～午後3時

4. 兵庫県総合住宅相談所との連携

兵庫県総合住宅相談所の窓口で、施工業者の紹介希望を受けた場合も、木造住宅工事相談センターで受け付けたものと同様に扱うこととし、申込書を最寄りの同センターに転送する。

④ 建築関係団体における的確な建築関係業務の遂行について

平成8年1月19日
建指第 1865号

(社)兵庫県建築士会会長
(社)兵庫県建築士事務所協会会長 様
(社)兵庫県建築設計監理協会会長
(社)プレファブ建築協会関西支部長

兵庫県都市住宅部建築指導課長

的確な建築関係業務の遂行の確保について（依頼）

阪神・淡路大震災からはや1年が経過致しました。この間、皆様方には被災建築物調査をはじめ住宅の補修や再建プランづくりなど、復興に向けて大変なご尽力を賜り厚くお礼申し上げます。

おかげさまで、倒壊家屋等の撤去もあらかた終わり、住宅再建が本格化してまいりました。

文字どおり、「震災復興はまず住宅再建から」と、厳しい経済状況の中で被災県民はもとより、県等の行政及び建設業界を含む関係者が一丸となって復興に取り組んでいます。

ところが、誠に残念なことながら、これらの住宅建築業務の増加に伴い、建築士や建設関係者の業務に関するトラブルについての相談や苦情が増加し、本日の新聞報道にもありましたとおり、刑事事件となるケースも見受けられるようになってまいりました。

被災県民が震災の大打撃から必死に立ち上がろうとしている今こそ、私達建築行政関係者や建築業界関係者はこれを支援し、被災県民の期待と信頼に応える必要があると考えます。

貴団体におかれましては、既に会員各位にそれらの趣旨を徹底されていることと存じますが、改めて下記の諸点を重点的に徹底されますようお願いいたします。

記

1. 建築確認申請等の適正な作成・提出について

建築確認等の申請図書の作成・申請にあたっては、建築基準法その他の法令を熟知、遵守し、記入漏れ、初歩的訂正等のないようにすること。とくに、意図的ともいえる記入漏れも見受けられる。

また、建築主事から訂正等の指示があった場合には速やかに対処し、時効中断の期間の短縮に努めること。

2. 減免された審査手数料等の建築主への適正な返還について

罹災証明のある建築物の再建等については、審査手数料の減免をおこなっている。この措置はあくまで被災者である建築主の救済措置であり、建築主との契約にあたっては、これを説明し、適正に建築主の負担を軽減すること。

都市計画法に基づく開発許可、宅地造成等規制法に基づく許可等の審査手数料についても同様に取り扱いすること。

3. 工事監理の徹底について

阪神・淡路大震災で被災した建築物の一部にも工事監理の不十分さが被害を助長したとの意見もあり、また、復興による業務量の増加に伴い、工事監理が不十分であるケースが見聞される。

については、建築主との契約に際して工事監理の重要性を説明し、応分のコスト負担のもと、例えば、昭和54年7月10日付建設省告示1206別表第2の2、第3の2等を参考にして工事監理業務を適切に実施し、建築主及び居住者の付託に応えること。

4. 完了検査及び検査済証の受領の徹底について

最近の特徴的な傾向として、建築確認図書と現地の建築物が相違したまま検査済証を受領しないで引き渡しを急ぐケース等を中心に訴訟が提起され、宅地建物取引業法に基づく苦情を申し立てられる事例が見受けられる。

基本的には、工事監理業務の終期は検査済証の受領までとなっているので、建築確認物件の工事完了検査を受検し、検査済証を必ず受領して物件引渡し時に建築主に提出し引き継ぐこと。

3. 震災からの教訓と今後の課題

(1) 震災復興からの教訓

① 都市防災からの教訓

突然に起こった今回の地震は、大都市部における直下型地震として、過去に例をみないものであった上、地震に対する意識や蓄えが十分でなかったこともあって、結果的に大きな被害をもたらした。このことに対する厳しい反省が必要であり、阪神・淡路大震災は、その被害の大きさとともに、防災対策上の新たな問題を数多く提起したといえる。この地震の教訓をいかに正しく学び取り、将来に生かしていけるかということが重要である。建築防災も都市の防災という点と不可分にあるが、阪神・淡路都市復興基本計画においては次の点が教訓とされている。

〔教訓1：自然との共生〕

建物の被災状況は活断層や三角州等の土地性状との関連がみられること、山麓急傾斜地での被災がみられたことから、都市の安全な暮らしを確保するためには、今後の研究の成果を見極めつつ、山麓の緑を保全するなど自然と共生した適切な土地利用計画を定め、生態系と調和したまちづくりを進める必要がある。

〔教訓2：水と緑の大切さ〕

街路樹や民家の生け垣が火災の延焼防止に貢献し、自然の河川、農業用水、海、地下水等が消防用水や生活用水に活用されたことから、都市のソフトなインフラとして水と緑のネットワークづくりを進めていくことが重要である。

〔教訓3：都市機能の分散配置〕

行政、文化、経済等の都市機能が集中する中心市街地が被災し、都市全体が機能不全に陥ったことから、都市機能が適度に分散配置されたゆとりと代替性のある都市構造を構築することが重要である。

〔教訓4：バランスのとれた交通体系に〕

東西交通の動脈が被災したことにより救援・復旧活動に困難をきたし、都市機能がほとんど麻痺したことから、東西・南北両方向にバランスのとれた代替性の高い交通体系を構築する必要がある。

〔教訓5：都市基盤施設の重要性〕

住工混在の密集市街地等で火災が多発し、それが延焼して広範な消失区域が生じたことから、市街地の面的整備を推進し、道路、公園、広場等の根幹的な公共施設の整備とその適正配置を図る事が重要である。

〔教訓6：建築物の耐震・不燃化〕

老朽化した住宅の倒壊により多数の犠牲者を出すとともに、堅牢な構造の建物でも倒壊したものもみられることから、公共施設をはじめとする建築物の耐震性の向上と不燃化を進めることが重要である。

〔教訓7：地域コミュニティを育むまちに〕

コミュニティによる主体的な救援活動や防災活動が一定の成果を得たことから、地域コミュニティを育みつつ自律的な防災体制づくりを進め、災害時の避難・救援活動を円滑にするまちづくりが重要である。

〔教訓8：体系的な防災拠点を〕

全国各地からの救援・復旧活動の拠点となる施設の確保に多くの課題を残し、また、公園や学校などの

身近な施設が避難所として有効に活用されたことから、市街地の広がり考慮した体系的な防災拠点の整備が必要である。

〔教訓9：通信手段確保の重要性〕

情報通信の大半は電話が利用され、それが被災地域に集中し、輻輳して機能が麻痺したことから、多様な通信手段の整備と普及が必要である。

〔教訓10：都市生活を支えるライフラインの重要性〕

端末のライフラインが被災し、長期間にわたって都市生活や経済活動に不自由を強いたことから、たとえ被災しても全体の機能が麻痺しないフェイル・セーフの考え方に基づいた整備が重要である。

②建築防災からの教訓

今回の震災にあっては、建設省・建設省建築研究所・住宅都市整備公団・各都道府県等自治体はじめ全国の建築関係諸団体の応援を得て応急危険度判定はじめ宅地被災調査等、2次災害防止にむけた諸活動によりその効果を上げることができた。しかし、本県としても初めてのことが多く、大半を県外の方に頼らざるを得ない状況の中でしたすめたというのが実情で、この中で多くの反省と教訓を得た。今後、震災対応についてこの復興の中で得た教訓として次のことを生かしていくことが重要と考える。

〔教訓1：応急危険度判定基準等の全国的標準化の必要性〕

震災直後に、被災建築物が安全かどうかを専門的に評価する応急危険度判定が重要となるが、判定は全国からの多くの建築士の応援によるところが多い。このため、震災直後に可及的速やかに判定作業に入れるように、普段から共通の判定基準や支援体制等を定め全国的にこの基準やシステムを共有することが必要である。

〔教訓2：応急危険度判定士の創設と防災ボランティア活動の保障等〕

応急危険度判定基準についての知識と判定トレーニングを積んだ応急危険度判定士の制度を全国的な資格として創設し、震災時に全国的なネットワークとして機能させる必要がある。民間建築士によるボランティア活動については、身分の保障、経費の負担等を制度として行政がバックアップしていくことが不可欠であり、これには、他の防災ボランティアの身分の保障、経費の負担等の一貫として検討していくことが望まれる。

〔教訓3：防災拠点及び避難拠点等建築物の耐震強化〕

震災時、特に応急対策活動の拠点となる建築物が被災せず、応急対策機能が確保できること、及び老人等社会的弱者は避難が容易でないところから、これらの利用する施設はより安全であることが重要である。

以下の建築物は一般建築物より、防災計画面及び耐震構造面において、余裕のある設計であることが望まれ、震災時に安全であり、かつ必要な機能が維持されることが重要とされるものである。

- ・被災者が避難に利用する建築物 —— 小中学校、市民会館等
- ・老人等弱者の収容施設 —— 老人ホーム等福祉施設、障害者施設等
- ・被災者を救援するに必要な建築物 —— 病院等
- ・震災時の情報を管理し、救助・復旧・防災等を指揮し活動するための建築物
—— 官公庁、防災センター、警察署、消防署等公共施設

〔教訓4：建築物の耐震・不燃化の促進〕

これまでの調査では、1971年（せん断設計法による建築基準法の適用）以前に建築された建物に被害が

集中している一方、1981年（今日の新耐震設計に係る建築基準法が改正された）以後の建築物の被害が少ないことが報告されている。

今回の経験から、現行の耐震設計法の考え方は適切であり、有効であることが理解されている。すなわち、「建築物の耐用年限中しばしば起こる地震に対して建築物の損傷を防止するとともに、大きな地震に対しては建築物が損傷しても崩壊せず人命を保護する。」という考えである。今後は、1981年以前に建築された建築物について、現行の耐震設計基準までレベルアップすることを具体化していく必要がある。

延焼防止には、空間（広場、公園等）による延焼の遮断及び不燃化建築物による延焼の遮蔽が有効であることが神戸市長田区の大火災においても実証された。市街地における防火帯の形成をはかり、建築物の不燃化の促進をはかることが一層重要である。

〔教訓5：被災建築物の被災度判定から耐震診断へ〕

被災建築物の地震力の大きさによる被災度の程度（軽微～倒壊）の区分を行い、修理する必要があるか、補修だけでよいか、あるいは復旧する必要があるかなど復旧方法の決定のために被災度区分判定を行う。また、被災した建築物あるいは復旧した建築物の耐震性能が、現行の新耐震設計法に適合しているかを調査検討する耐震診断を行い、耐震補強の判断材料としていく。このような性格をもつ耐震診断をとりわけ新耐震設計以前の建築物について積極的に耐震診断をすることが重要である。

〔教訓6：建物管理者による建物の定期的診断のすすめ〕

建築物の管理については、第一義的には建物管理者であり、これが十分におこなわれていない戸建て木造住宅を中心に、白蟻の防除ができていない建築物に多く被害が集中していることが震災後の調査の結果、明らかにされている。

管理者は、建物の白蟻防除等の定期診断をはじめ、必要に応じて耐震診断を専門家に依頼、調査し必要な処置を行うことが震災を想定したより安全な対策となる。

このように、まず管理者が地震を意識して定期的に建物診断することの必要性が認識されることが重要である。

〔教訓7：震災復旧・復興にむけた各種の相談体制〕

被災をうけた方より、震災復旧・復興にむけて技術的、経済的な相談を公共団体に寄せてくる。これには、縦割りという従来型の組織では対応できないところから、専門的な人を配置した相談センター等の開設が早急に求められた。特に、初期の段階に望まれる体制づくりである。震災後、住宅相談を中心として県下に総合住宅相談所として8ヵ所設置したことは大きな実績である。

（2）今後の課題

ア）建築活動における製造物責任

震災復興の過程において、被災建築物の設計図書がないために復旧計画ができないという問題が大きくクローズアップされ、被災建築物の中には設計者、工事施工者も明確でないというケースもあったようである。

現在の建築には、設計者・工事施工者の名が銘記されているものは皆無であり、完成後、建物のメンテナンスに係わっているケースも少ない。完成時に設計者名、工事施工者名等を記した施工銘版を建物に入れていくことが必要である。

イ）地域における大工システムの崩壊と建物管理

今震災で明らかになったことの一つには、建物が被災し修復、復旧することをめざしても、地域に昔のような大工、棟梁がいなかったために修復、復旧することは簡単なことではなかった。地域大工システムに代わりうる新たな地域の建築管理のできる体制がのぞまれ、公的機関の関与も含めたシステムが必要である。

震災直後は、住宅復旧相談センターを設置し、戸建て住宅を中心に補修工事等具体的な被災住宅改修相

談に対応することにより効果をあげた。この経験を、通常時の建物の管理に活かし、組織を形成していくことが期待される。

ウ) 工事施工不良と検査体制

震災後、建築物の構造の隠れていた部分が目に入るようになった結果、工事監理の不手際が施主と工事施工者の間でトラブル化してきている。これらは責任施工体制のものに多いようで、工事施工と工事検査の分離体制の有効性を再認識する必要がある。このためには、工事検査コストというものに対する県民的理解を深め、工事施工と工事検査の分離ということがすすむ環境づくりをすすめ、工事施工者から独立した信頼のおける工事検査機関による検査がされるという体制づくりが必要である。

エ) 建物診断と管理に対する県民の理解

建物に対する日常的な関心と、定期的な診断がおこなわれれば、被害はもっと少なくてすんだ。木造建築の白蟻を原因とする倒壊、基礎まわりの腐朽等が指摘されており、建物管理者による定期的な診断をすることや、専門家による耐震診断等構造的な診断をすることの重要性を理解し実践することが重要である。

オ) 特定行政庁化の促進等

今回の震災直後において、建築という職種が貴重とされたことはこれまでになかった。特に、建築基準法による特定行政庁となっている市は対応が早く、市内の建築の診断等に力を発揮したことは、住民から行政職員としての建築職に大きな期待が寄せられたことを示している。

今後は、危機管理体制を整えることとも相まって、地方自治体における建築職員の確保、きめ細かな建築行政の推進、建築に関する情報公開、建築防災意識の啓発及び建築防災体制の強化について積極的な検討と実践が必要である。

この意味からも、県下自治体における特定行政庁化の促進等を図っていくことが必要である。

カ) 既存建築物（ストック）の把握と管理システム

これまでに、民間建築のストックの実態についての情報は、特に建築防災、耐震ということについては一部を除き非常に少ない。耐震構造からの情報がないため、地域的建築防災計画の促進がはかれないということに直面している。今後は、既存建築物の耐震等防災について地域情報として管理していく必要があり、建築行政情報化の推進の中で取り組むべき課題としてクローズアップされている。

また、特殊建築物には管理建築士の設置と管理建築士による特定行政庁への定期報告と建物管理者への改善勧告等の既存建築物管理システムをつくることが今後の課題となってきている。

＜参考文献＞

- 阪神・淡路大震災——兵庫県の1か月の記録（平成7年7月）
阪神・淡路大震災
兵庫県災害対策本部編
- 阪神・淡路大震災——兵庫県の1年の記録（平成8年6月）
兵庫県編
- 住宅災害対策研修会 主催（社）日本住宅協会（平成7年9月）
「阪神・淡路大震災における建築物の防災対策」
（報告者）
兵庫県都市住宅部
建築指導課長 山崎靖生
- 平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会最終報告書（平成7年12月）
- 阪神・淡路都市復興基本計画（平成7年8月）
- ひょうご住宅復興3か年計画（平成7年6月、改訂平成8年6月）
- 恒久住宅への移行のための総合プログラム（平成8年7月）